

## 会 議 録

|                    |     |  |    |      |      |    |
|--------------------|-----|--|----|------|------|----|
| 会議名<br>(審議会等名)     |     | 相模原駅北口地区土地利用計画検討会議   |    |      |      |    |
| 事務局<br>(担当課)       |     | 相模原駅周辺まちづくり課 電話 042-707-7026 (直通)  |    |      |      |    |
| 開催日時               |     | 令和4年7月5日(火) 18時00分～20時00分  |    |      |      |    |
| 開催場所               |     | 相模原市役所 本館2階 第1特別会議室  |    |      |      |    |
| 出席者                | 委員  | 11人(別紙のとおり)  |    |      |      |    |
|                    | その他 | 0人   |    |      |      |    |
|                    | 事務局 | 10人(リニア駅周辺まちづくり部長、相模原駅周辺まちづくり課長、外8人)   |    |      |      |    |
| 公開の可否              |     | 可  | 不可 | 一部不可 | 傍聴者数 | 4人 |
| 公開不可・一部不可の場合は、その理由 |     |  |    |      |      |    |
| 議 題                |     | 1 開会<br>2 委員紹介・委嘱<br>3 相模原駅北口地区土地利用計画検討会議の設置及び運営に関する要綱について<br>4 会長選任<br>5 議題<br>相模原駅北口地区土地利用計画検討会議の進め方等について<br>(1) 検討の進め方について<br>(2) 検討の前提条件について<br>(3) 検討すべき事項について<br>(4) その他<br>6 閉会 |    |      |      |    |

## 議 事 の 要 旨

### 1 開会

### 2 委員紹介・委嘱

3 相模原駅北口地区土地利用計画検討会議の設置及び運営に関する要綱について事務局より資料に基づき説明を行い、要綱を承認した。

### 4 会長選任

会長として小泉秀樹委員が選任された。また、会長の指名により、職務代理者として大沢昌玄委員が選任された。

### 5 議題

#### (1) 検討の進め方について

事務局より資料1及び資料2に基づき説明を行った。

(大沢委員) 議論の対象地となる約15haの地区は、現在何の施設もない更地であるため、上下水道や調整池などのインフラを検討する必要はないのか。

(事務局) 雨水排水設備については、グリーンインフラの活用と合わせて検討していきたい。汚水排水設備についても、脱炭素技術の活用と合わせて検討していきたい。いずれにしても、雨水・汚水排水設備の設置は制約条件の1つとして検討していく。

(大沢委員) 場合によっては、地区外整備を行う必要があるので検討してほしい。

(安藤委員) 今回の議論の対象は、約15haの返還地のみに限るのか、それとも周辺街区も含まれるのか。

(事務局) 返還地のみを議論の対象とする。ただし、周辺街区との調和は考慮していきたい。

(広川委員) エネルギーの面的な展開を考えると約15haの返還地のみを対象とすることだけでなく、市全域に及んで検討する必要はないのか。

(事務局) まずは、返還地のみで検討したいが、将来的な補給廠の返還可能性も見据え、拡張性については念頭に置きたい。

(安藤委員) 対象地の整備だけでなく、小田急多摩線延伸や連続立体交差事業などの交通整備は重要である。小田急多摩線延伸については、唐木田駅から上溝駅まで延伸することが考えられているが、実現には至っておらず、今後も小田急側と市の調整が必要である。

(小泉会長) 脱炭素化の取組として、対象地域で活用できる技術は何があるのか、脱炭素以外にもMaaSなどの先端的な技術や導入可能性があるのか、整理する必

要がある。また、整備が想定される施設をリストアップし、そうした施設において実装できる技術は何があるのか、その上でCO2排出や、交通上下水道などのインフラへの負荷はどの程度なのか、といったことをまず整理する必要がある。整理をすることで、道路や駅鉄道、上下水道などのインフラのキャパシティから可能な施設の組み合わせを考えることもできる。建物施設と、それに伴いインフラへの負荷を整理してほしい。また、委員全員で議論するための基本的な情報として、活用可能性のある技術を導入した際のメリット・デメリットを整理してほしい。加えて、署名が寄せられている本地区へのスタジアム整備を検討するにあたって、関係する事業者を必要に応じて招集する必要がある。会議要綱の第5条第4項に基づき、委員以外の者に会議への出席や資料提供を求めたい。

## (2) 検討の前提条件について

事務局より資料3に基づき説明を行った。

(茶谷委員) 医療や健康福祉などの Well-being の観点を前提条件として検討しなくてよいのか。

(事務局) 相模原駅北口地区土地利用方針において、導入機能として「居住生活機能」を位置付けており、市民のQOLの向上を前提条件としている。

(鈴木委員) ウォーカブルなまちづくりの推進を前提条件としているが、本地区で進める際には、相模原駅の南北をつなげる必要があると思う。

(事務局) 駅の南北の連携が重要であることは、土地利用方針作成時から認識している。本地区では鉄道が横断しているため、難しい課題だが、南北の行き来がしやすいまちづくりを進めるという考え方は重要であると認識している。

## (3) 検討すべき事項について

事務局より資料3に基づき説明を行った。

(南委員) 土地の用途や導入施設の規模の条件を決定することは、100年先のまちの姿を決めることにつながる。専門家であれば、用途地域や容積率の上限から、まちの姿を想像することが出来るが、一般の市民にそれはできない。そのため、どのようなまちの姿にするのか、そのためにどのような用途地域や容積率を設定するのは、市民と議論しながら時間をかけて決めていくことがよい。また、対象地全域の用途を一度に決めるのではなく、昨今の変化の激しい社会情勢に合わせて、フレキシブルに用途を決められるよう決めすぎない計画にするとよい。一度に対象地を民間事業者等に処分(売却等)するのではなく、市がいったん対象地全域を買い取り、時期に合わせて部分的に売却するという方法もあるのではないか。

(事務局) 国が定めるルールに基づいて、対象地の処分を行う必要があり、これが制約条件になる。国が保有地を処分する場合、入札処分を行うことが多く、その際、対象エリア、用途地域、容積率の指定をしなければならない。しかし、他都市事例で対象地全域を一括で処分せず、分割するところもあるので、本市においても土地利用計画が具体化する中で、国と調整していきたい。

(小泉会長) 市が対象地を保有し、時間をかけて活用計画を立案しつつ、部分的に売却していく方法は、一団地の津波防災拠点市街地形成施設が参考になる。自治体が保有する土地を、定期借地権により長期で貸し出したり、売却したりする際に、一団地の都市計画を活用している。自治体が土地を保有しておきながら、土地利用の粗々の方針を決め、区域全体について一団地の都市計画を定める。分割して売却する場合には、その箇所を地区計画に置き換えて売却するなど想定される。このような処分方法について、本会議で議論するのは検討してほしい。また、対象地の処分までのタイムフレームを整理してほしい。

(事務局) 一般的には、対象地の土地利用計画を作成して国に示し、都市計画を整理した上で、国が処分するという工程である。少なくとも処分までに6～7年は要すると思う。

(小泉会長) 処分までのタイムフレームと一般的な処分手続きを整理し、委員に情報共有してほしい。

(根津委員) 駅前で約15haもある土地の開発という時点で、すでにまちづくりの個性化・差別化が出来ていると思う。そのため、対象地を別々に切り売るのでなく、街区としての一体性をもった開発を進めるべきである。南委員の言うように、年数をかけてじっくりと開発することで、この敷地の大きさを生かしたまちづくりができると思う。

(事務局) 本地区よりも先行して開発が進む橋本駅でも、根津委員と似た意見が挙がっていた。地区を一括で処分するのではなく、部分ごとに徐々に進めていく方法について、国が理解を示さないと実現できないという点は課題となる。

(小泉会長) 市で一団地として対象地を保有し、土地利用構想を前提に地区計画をかけて処分する方法や、大きな構想を基に対象地をいくつかの区域に分け、時期をずらして処分する方法があると思う。本会議においても処分方法を検討できればよい。

(根津委員) 国に処分方法について理解してもらう必要があるということだが、国から是非実施してほしいと思われるような取組を、本地区で行えればよいと思う。従来型の都市開発に留まらず、次世代を目指したまちづくりを行い、本地区が先進的な取組のショーケースになるとよい。

(事務局) 対象地の処分について国と協議した際に、脱炭素の要素を盛り込んだ新しいまちづくりをしたいという意向を伝えたところ、好意的な反応を示してい

た。最終的には、対象地の処分を決定する審議会で、取組内容が認められる必要があり、具体性のある取組を示さなければならない。

(小野田委員) 資料に示されている脱炭素先行地域の選定要件は、随時変化していくことがあるので、現在の選定基準を順守するという考え方は適切でない。また、再エネ 100%や ZEB・ZEH の取組などは、ある程度条件が整えば民間事業者が行えるものであり、本対象地ではそれ以上の取組を目指すよ。スタジアムが消費するエネルギー量は莫大であり、本対象地にスタジアムを導入するかどうかで、エネルギーマネジメント関連の導入要件が変わってくる。さらに、次世代のまちづくりとして、宅配ロボットの導入やまちなかでの様々なセンサーの設置、ガスインフラと電力インフラのバランス、地域冷暖房の実施、水素エネルギーの活用、バイオマス発電の導入など、それらの導入に必要な条件(ロボット専用道路を作るなど)を整理する必要がある。

(石澤委員) 近年の事案として、街区の形成時点からエネルギーインフラを検討することが増えてきている。スタジアムの導入については、エネルギーを供給する事業者から見ると非常に難しい案件である。また、現状の交通インフラでは、スタジアムの導入は難しいと思う。こうした課題を複合的に解決していければよい。これまではエネルギーシステムをセントラル式とし、エネルギー密度の高い開発が望ましいという考え方が主流であった。現在では分散している機能をどう活用していくかという観点に変わってきている。

(村山委員) 対象地に、道路などの交通インフラをどう配置するかで、建物の形態や容積、街並みのデザインを含む土地利用の考え方が変わる。本会議では土地利用を複数案検討すると思うが、異なる街区割りの案を作成することを検討してほしい。

(大沢委員) 対象地にスタジアムを導入するか否かで、交通インフラへの負荷やそれに伴う制約が変化すると思う。複数の土地利用案の検討を進め、後からスタジアムを導入することを考えると、前提が崩れる。検討の初期段階から、スタジアムを導入する案と導入しない案を検討すべきである。

(小泉会長) 導入施設のタイプごとに、インフラへの負荷やエネルギー原単位などの制約条件が決まっている。各施設別に付随する制約条件を整理することが必要である。整理後は、それらを対象地にどういう組合せで配置するかを検討することで、案ごとのメリット・デメリットが浮かび上がる。

(安藤委員) 北口地区及び周辺地域が活性化されるような取組を行ってほしい。

(鈴木委員) 北口地区にはにぎわいが欲しいと思う。市内の多くの中高生は、町田に遊びに行ってしまうので、商業施設を導入するのであれば、中高生も遊べるような場にしてほしい。また、本会議の本質として、最終的に市民が笑顔になるようなまちづくりを目指してほしいと思う。その上で脱炭素などの多様な視

点を考えてほしい。

(小泉会長) 鈴木委員の意見は非常に重要なことである。本会議の成果として、土地利用の複数案を比較することになるが、その際、市民目線の評価も必要である。また、次回の会議は9月であるが、それまでに随時ワーキングを開催することを提案したい。例えば、土地利用と交通インフラ、あるいは、エネルギーについて集中的に検討できるとよい。

(4) その他

今後のスケジュール等について確認した。

6 閉会

相模原駅北口地区土地利用計画検討会議 委員出欠席名簿

|    | 氏 名    | 所 属 等                                      | 備 考  | 出欠席 |
|----|--------|--|------|-----|
| 1  | 大沢 昌玄  | 日本大学 理工学部<br>土木工学科 教授                      | 職務代理 | 出席  |
| 2  | 小野田 弘士 | 早稲田大学 理工学術院<br>大学院環境・エネルギー研究科 教授           |      | 出席  |
| 3  | 小泉 秀樹  | 東京大学 先端科学技術研究センター<br>共創まちづくり分野 教授          | 会長   | 出席  |
| 4  | 村山 顕人  | 東京大学 大学院工学系研究科 准教授                         |      | 出席  |
| 5  | 安藤 孝洋  | 相模原駅周辺まちづくり推進連絡協議会<br>副会長<br>小山地区自治会連合会 会長 |      | 出席  |
| 6  | 鈴木 奏楽  | 公募市民                                       |      | 出席  |
| 7  | 石澤 正太  | 東京都市サービス(株)<br>ソリューション営業グループ<br>マネージャー     |      | 出席  |
| 8  | 茶谷 明宏  | (株)美都住販 常務取締役                              |      | 出席  |
| 9  | 根津 登志之 | 東急不動産(株) 都市事業ユニット<br>開発企画本部 執行役員 本部長       |      | 出席  |
| 10 | 広川 正和  | アイフォーコムホールディングス(株)<br>執行役員                 |      | 出席  |
| 11 | 南 一誠   | (株)奥村組 技術本部 技術部長                           |      | 出席  |