

会 議 録

会議名 (審議会等名)		相模原駅北口地区土地利用計画検討会議専門部会				
事務局 (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5年1月10日(火) 18時00分～20時00分				
開催場所		相模原市役所 第2別館3階 第3委員会室				
出席者	委員	11人(別紙のとおり)				
	その他	0人				
	事務局	12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10人)				
公開の可否		可	不可	一部不可	傍聴者数	1人
公開不可・一部不可の場合は、その理由						
議 題		1 開会 2 議題 【報告事項】 (1) 前回意見と対応について 【検討事項】 (1) 全体像のスタディについて (2) 今後の進め方について 3 閉会				

議 事 の 要 旨

1 開会

2 議題

【報告事項】

(1) 前回意見と対応について

事務局より前回会議の意見と対応の考え方について説明を行った。

質疑等なし

【検討事項】

SC 相模原に対するヒアリングについて

「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」第6条第4項の規定に基づき、SC 相模原に対し、スタジアムに関するヒアリングを行った。

(SC 相模原)スタジアムをただ作るのではなく、スタジアムを核としたまちづくりを行い、イノベーションや豊かさを市民に届けたいと考えている。対象地区の中心にスタジアムを置き、様々な体験によって人が集まり、地域コミュニティの醸成や経済活動の活性化を図り、シビックプライドにも寄与することを考えている。スタジアムの周辺には商業施設を置き、コンコースで連結して日常的にスタジアムの芝生を使用できるようにすることなどを考えている。また、コワーキングスペースや会議室、VIP ルームなども整備し、スポーツ興行以外にもコンサートに使用することなどを考えている。スタジアムの規模は現在3万人で考えているが、1.5～2万人規模で整備し、将来的に3万人にまで拡張することも考えられる。スタジアムの経済効果は年間約47億円、商業施設とあわせると年間約220億円と推計している。スタジアム建設の課題として、まず交通機関への負担があるが、一般客は原則公共交通機関での来場とし、バス利用などを促進することでまちの活性化につなげたい。選手やVIP用に一部駐車場は必要であるが、Jリーグへのヒアリングにより、250台程度用意することで対応できる。脱炭素への対応としては、「さがみはら脱炭素ロードマップ」にあるゼロカーボンアクションのシンボルとして、駅前スタジアムの導入を実現したい。脱炭素化への対応には費用がかかるが、世界的にも見本市となるようなプロジェクトとし、取組への投資やスポンサーの商材化を図り、コストの回収及び収益の拡大を行う。これを行うにあたり、国内外のスタジアムの脱炭素化に関する先進事例を収集している。脱炭素への取組みとして、まずは、建設時のCO2排出量や使用材料等の削減を行う。次に、スタジアム完成後の設備等によるエネルギー削減や太陽光パネルなどの導入によりエネルギーの創出を

行う。運営面では、スタジアム運営時に排出するごみを削減するなど脱炭素に寄与する工夫を行う。「市内全体の取組」として、相模原市の森林木材を建築に利用することやオフセット施策などにより、市内の資源を利活用した取組を行う。民間だけでスタジアムを建設・運営する場合、黒字にはならないと見込まれる。自立的な事業運営を行うため、官民連携スキームを組み、コンセッション方式で行うことを考えている。建設と運営は民間で行い、施設自体を市に寄贈する。これまでの DeNA によるスポーツチームの運営実績として、横浜ベイスターズは7年間で動員数が2倍に増加し、川崎ブレイブサンダースも2年間で1.5倍に増加した。SC 相模原においても、今後動員数を伸ばしていきたい。

(安藤委員) 観客数にもよるが、スタジアムからの騒音問題が懸念される。対象地の周辺には住宅が多く、これらへの対応はどのように考えているのか。また、スタジアムはサッカーに使用するだけでなく、多機能化して、利用頻度の高い施設にしてほしい。

(SC 相模原) 騒音対策は、国内のスタジアムの事例を参考に、可能な限り対応したい。スタジアムは、屋根がなく上部が空いているため、騒音をゼロにすることはできないが、観客席の勾配や壁面を工夫すること、逆位相スピーカーを配置することで一定の対策はできる。近隣住民とコミュニケーションを図り、スタジアムを建設した後も理解を得られるようにしていきたい。ノエビアスタジアム神戸では、市営住宅に隣接して建設されており、こういった取組を行っているのか今後調査したい。スタジアムの多機能利用については、民間のイベントを行うことに加え、公共的なイベントや市民と連携して行うイベントを開催したい。また、サッカーだけでなく、ラグビーなどの市内のスポーツチームへの利用促進を図りたい。

(鈴木委員) 前回の検討会からスタジアムを1.5万人規模にすることを検討してきているが、既設のギオンスタジアムは芝生席を含めると1.5万人規模のスタジアムであり、同じ規模のスタジアムを今回新しく作る意味合いをはっきりとさせてほしい。また、来場には公共交通機関の利用を原則としているが、現在の道路混雑状況を鑑みると、バスを対象地区で増便することは難しいのではないかと。さらに、今後のSC 相模原の動員数について、横浜ベイスターズはプロ野球チームが12球団しかないうちの1つであり、チームが強化されれば集客力の増加は比較的容易であったと考えられる。しかし、SC 相模原はプロサッカーチームであり、県内だけでも強豪のサッカーチームは多数存在するため、今後SC 相模原が強化されたからといって、集客力が簡単に増加するかは疑問である。

(SC 相模原) 現在、ギオンスタジアムは特例措置でJ2ライセンスを所有しており、本来はJリーグの試合を行うことはできない。ギオンスタジアムでJ1ライセンスを取得するためには座席数の増加や屋根等の改修が必要であり、すべて行う

と100億円程度必要である。新たに対象地区でスタジアムをつくることと、ギオンスタジアムの改修について比較しなければならないと思う。弊社としては、スタジアムを相模原市のシンボルにしたいと考えており、対象地区のような駅前で好立地の場所があるのであれば、新しくスタジアムを建てるのが良いのではないかと考えている。バスについては、交通事情や都市計画が関わってくるので、具体的な回答は差し控える。SC相模原の試合実績については、これから未来に向かって進みたいと考えており、新しいコンセプトの元、プロジェクトをスタートしている。想像がつかないぐらいのスピードで駆け上がっていくつもりであり、スタジアムが出来るところには日本の中でもトップクラブになっていると考えている。そうでなければ、DeNAとしてのプロジェクトは失敗になるため、覚悟している。たくさんの方がSC相模原のサッカーを一生に一度は見たいと思ってもらえるようなホームグラウンドを作り、チケットが取れないようなクラブにしたい。また、相模原市ではフットボールチームが4チームあるが、ホームゲームを行うときにはギオンスタジアムが使えず、外部で行うことが多かった。相模原市にもう一つフットボール場をつくり、ギオンスタジアムは陸上競技場でもあるため、市民が使えるスタジアムとしたい。

(吉田委員)「スタジアム」だけでなく、「スタジアムを含めた地区」の脱炭素への取組が求められている。スタジアムを建設することが対象地区の脱炭素化にどう貢献できるのかについて検討があれば説明してほしい。

(SC相模原)基本的に、スタジアムの建設だけを考えているのではなく、スタジアムを核としたまちづくりを目指している。その中で、脱炭素化は世界的にも求められ、相模原市でもロードマップで掲げており、脱炭素化への対応は真剣に取り組みたいと考えている。今後、どう取り組んでいくかを検討していく。DeNAでは関内を中心としたまちづくりで、脱炭素化のスタディを行っている。

(1) 全体像のスタディについて

事務局より資料1-1、参考、参考、参考、報告事項(1)、報告事項(2)に基づき説明を行った。

続いて、安藤委員より資料1-2に基づき説明を行った。

(安藤委員)小山地区では相模総合補給廠一部返還に伴う跡地利用について、平成26年の一部返還以前から市とともに検討してきた。平成19年には「住みよい小山をつくる会」で意見書を作成し、市に提出した。令和3~4年度にかけては、小山地区として一部返還地に必要な施設や機能について重点的に議論を行った。令和3年度は、福祉・教育・ビジネスなどのジャンルごとに整理検討し、音楽ホールになる文化ホール、ショッピング機能がある複合レジャー施設、

市役所を含めた公共施設が必要であるという意見が挙がった。令和4年度は、相模原駅北口地区土地利用方針のキーワードに基づき、具体的な施設を検討し、市役所を含めた公共施設、北口南口の一体化が特に必要であるとした。また、建物等が整備された後の懸念事項も検討し、犯罪の増加、交通量の増加、ごみ問題などが挙げられた。土地利用方針ではライフ・イノベーションシティがコンセプトとなっているが、ライフの分野では、災害時の対応を考えた施設整備の検討が望まれ、スタジアムでの災害時の受け入れを検討してほしい。イノベーションの分野では、相模原市にはJAXAがあり、宇宙開発などの先端技術の集積に向け関心が高い。工業系の大学や世界中の技術者との連携強化を行い、世界の相模原と言われるほど知名度が向上してほしい。交流にぎわいにおいては、広域から人を呼び込み、北口地区が活性化されることを期待しているが、道路などの周辺整備、鉄道の整備が欠かせないと思う。これらを含めて、土地利用計画の検討を進めてほしい。

続いて、小野田委員よりエネルギーワーキングの議論の状況について、説明を行った。

(小野田委員) 脱炭素の取組を対象地区で行うことを明確にすることや、オフサイトと連携しインフラを含めて取り組むことを議論した。電力の一括受電を行うことや脱炭素に資する設備を置くスペースを設けること以外に、今後は、対象地区で核となる施設を具体的に定めることが必要である。対象地区全体に地域エネルギーシステムを導入するのか、どこかの一部の地域で先行的に取り組むのかなども今後検討していきたい。

(小泉委員) より具体的に検討を進めるためには、導入する施設を定めなければならない。現段階としては、ワーキングでの意見を受けて、資料に組み込んだ内容を本会議でコンセンサスを取りたいがよいか。

(根津委員) これまでの専門部会やワーキングの結果が本会議の資料に組み込まれており異存はない。

(小泉委員) コンセンサスが取れたこととする。

(南委員) 土地利用計画の全体像を検討するにあたって、重要となる論点を話したい。1点目は、対象地区が首都圏域において立地特性が卓越していることである。近年の東京への過度な人口、経済活動の集中を是正するため、相模原市は国の機関移転の有力な候補地になり得ると思う。過去には、首都機能の一部を相模原市に移転することを提案する論文もある。対象地区は国有地であり、移転に伴い改めて土地を購入する必要がないことから、移転がしやすいのではないか。例えば、中目黒に防衛省の関連施設があり、これを対象地区に移転することも一案としてあると思う。2点目は、大規模な都市開発におけるオープン

スペースの重要性である。現在開発が進む JR 大阪駅北口のうめきた 2 期工事では、敷地の半分を公園として開発している。対象地区でも思い切って都市公園として大きな敷地を取ってもよいのではないか。ただし、公園を民間事業者が整備することは難しく、仮に整備するとなると、過度な収益部門が必要となり、まちとしての理想的な姿から遠のく可能性がある。また、対象地区では土壤汚染も確認されているため、民間事業者の着手前までに対処しておく必要がある。3 点目は、補給廠が全面返還されるまで米軍基地と併存することを前提に整備することの重要性である。相模原市では全面返還を目指しているが、開発地に隣接して米軍基地があるため、緩衝地帯を作ることが必要である。また、対象地区を一般競争入札にて処分する場合、基地に隣接する土地を取得する者として適切かなど配慮が必要である。4 点目は、共同利用地や補給廠全体の将来構想を視野に、北口の土地利用計画を検討すべきということである。5 点目は、将来発生するニーズに対応できる余地を確保することである。府中などでは米軍基地返還後の土地利用計画で、将来の利用のための保留地を設けている。

(小泉委員) 南委員の発言を要素に分けて整理してほしい。例えば、業務機能の導入は、民間ヒアリングでもオフィスであると難しいと意見が出ているが、公的または大学、民間の研究施設であれば可能かもしれない。オープンスペースについては、対象地区でもグリーンインフラを大きく取り、全体的につながるような配置を検討しており、計画の内容に関わる部分として整理する必要がある。全体の土地利用を見据えた検討は、付帯条件の考え方として行う必要がある。南委員の発言の中には、土地利用計画案作成時点で直接反映できる部分や、周辺の返還予定地を含めた広範囲の検討が必要な部分があると思うので、分けて整理してほしい。

(広川委員) オフサイト電源を含めた地域エネルギーシステムについて、相模原市の緑区には、県の揚水発電所がある。余剰電源を蓄電する際に、そうしたところも検討の範囲として入れると、地域特性として相模原市をアピールすることにつながると思う。また、相模原市の脱炭素ロードマップと対象地区の開発がどうつながってくるのかを検討の方向性に加えてほしい。さらに、エネルギーインフラについて、民間ヒアリングでは都市 OS やメタバースなどの情報系の提案があったが、民間企業が参入しやすい分野であるので、情報インフラの整備・運用をどういった体制で行うのかを検討したほうがよいと思う。

(小泉委員) 相模原市の脱炭素ロードマップと対象地区の土地利用との整合性は事務局で一度整理し、共有してほしい。また、民間ヒアリング結果のまとめ方について、要旨と詳細版があるのは良いが、要旨では結果がまとまりすぎている。同じ質問でも企業によってとらえ方が大きく異なり、核となる施設の考え方など様々であることがわかる資料を作成し、市民に公表してほしい。各社比較表

の簡易版を作成してほしい。

(茶谷委員) 対象地区の土地利用では、交流にぎわいが核になると思う。スタジアム以外のエンタメ、カジノなどを含めて、にぎわいを創出するものとしてどういったものがあるのか、アイデアを出していくとよい。また、どのような土地利用を行うにしても、事業採算性を明確にし、市民が潤うようにしなければならない。事業採算性がずっと悪いものでは、周辺が暗くなっていくと思うので、リスクを踏まえて検討してほしい。環境については、できるだけ新しい技術を用いて、この場所で試すぐらいの心持で検討してほしい。

(村山委員) 民間ヒアリングの結果を見て、対象地区に導入する住宅のタイプをどうすればよいか考えていた。ヒアリング結果では、戸建ては馴染まず、タワーマンションについても否定的な意見が多い。補給廠が残る中で、タワーマンションを作るのはよくないと考えられ、また、脱炭素まちづくりを目指すうえで、Nearly ZEB を行うにはタワーマンションだと要件が難しいと思う。木造でタワーマンションを作ることも技術的には可能であるが、大きな費用が必要になると思う。対象地区の土地利用で採算をとるためにタワーマンションを建てることはあり得ると思うが、脱炭素化を目指すのであれば、Nearly ZEB を目指せる住宅タイプに開発を制限する方針を示してもよいかもしれない。タワーマンションもエネルギーシステムを工夫することで脱炭素化の取組みはできるが、中層・木造の方が脱炭素化を行いやすいのであれば、そのような土地利用方針を打ち出してよいのかもしれない。どのような住宅タイプを作るかは検討が必要である。

(大沢委員) 民間ヒアリング結果のまとめ方については、事業論の中に土地利用論が入っているところもあり、混乱を招く。市民は将来どのようなまちになるかが気になっていると思うので、各社の将来都市像がわかるように整理してほしい。また、どのような施設を配置するかで、交通量のピークが一時的に跳ね上がるのか、全体的に上がるのかが異なり、施設設計に大きな違いが出てくると思う。交通量が同じでも、施設に与える負荷が大きく異なると思うので、今後検討したほうがよい。

(小泉委員) 民間ヒアリングの結果は重要なことが多くあり、例えばメタバースについて研究している民間事業者がいることや ZEB を目指す場合の理想像などが述べられている。わかりやすく整理してほしい。本日出た意見の中で、計画案の中で反映できない事項もあったと思うので、全体的な方針に入れられる意見は反映することを検討し、今後議論や確認をすることや、実現方策として検討すべきこともあったと思うので、整理をして検討を深めてほしい。

(2) 今後の進め方について

事務局より資料 2、参考 に基づき説明を行った。

(南委員) 他の自治体の米軍返還地での開発において、自治体はどのような財源を確保したのか。国有財産処分を淡々と進めるものなのか。市としては米軍基地があることで土地利用が 70 年も制限されており、これに対して国は何か配慮してくれることはあるのか。

(事務局) 国からは、優遇措置として、通常の国有地処分よりも公園や道路の取り扱いが優遇されると聞いている。今後も国と議論し、国の支援を引き出していきたいと考えている。

(南委員) 例えば都市公園について、国営・県営のものもあるが、国や県と議論する必要はないのか。

(事務局) 現時点で国の機関を対象地区に移転することなどの意向は示されていない。

(小泉委員) 近年の米軍基地返還の事例について、整備手法も含めて収集してほしい。例えば、光が丘では UR が一括で整備しており、何故実現できたのかが気になっている。最近のトレンドでは、民間企業に国有地を売却することがあるが、相模原市ではそのやり方がよくないかもしれない。底地は全て UR に売却し、土地利用計画に沿って UR が民間企業に参加してもらうようなスキームを用意することがよいかもしい。国の考え方以外にも整備手法はあると思う。

(大沢委員) 多極分散型国土形成促進法には業務核都市構想があり、指定されると税制優遇が受けられたと思う。その後、国土形成計画法になり、広域地方計画の中に位置付けられていると思う。今までの土地売却では財務省の考え方であったが、地域づくりという点では国土交通省の考え方もあると思う。今回の都市計画の考え方は地区レベルの位置づけとしては良いが、広域地方計画での位置づけも念頭に置いたほうがよい。それによって、業務核都市構想のように、移転に伴って税率が下がることなど優遇が出来るのであれば考えたほうがよい。来年度の検討では、地区レベルの枠組みで検討しているが、もう少し広い視点の枠組みで検討したほうがよいのではないか。また、道路ネットワークと基盤整備計画は一体的に検討してほしい。

(小野田委員) 今後ケースの絞り込みを行い、特定のケースにおいて土地利用を検討していくことになると思うが、例えば、スタジアム建設についてコンセッション方式で行うとすると事業主体が市になる。スタジアムを整備するにしても、具体的な事業者名が出ているのは現時点で SC 相模原だけである。そこに JR が絡んでくることや、市の意思決定の問題もあると思う。それらを含めて令和 6 年度までに土地利用計画の方向性が出ればよいのか、あるいはそれよりも早く出さなければならないのか。民間ヒアリングの結果や本会議の議論でも、スタ

ジアムの有無でエネルギー関連の議論がかなり変わってくる。あくまでもスタジアムの整備は one of them の 1 ケースとして捉えて、令和 5 ~ 6 年度で検討するのか、あるいはどこかのタイミングで意思決定をするのか。

(事務局) スタジアム建設の有無をいつまでも決めないままにしておくことはできないと考える。どこかの段階で意思決定しなければならない。庁内でもスタジアムに関する検討を行っている。市として大きな意思決定となり、いつまでに決定するとははっきりと言えないが、しっかりと検討していきたい。

(小泉委員) 目安としては、次年度中には土地利用計画の基本的な方向性を決めたい。基本的な方向性を決めた後にも検討すべき事項はたくさんある。具体的には、事業手法、土地利用計画の策定に合わせたデザインガイドラインの作成がある。これらは土地利用計画の大まかな方向性が決まらなければ検討できない。エネルギーシステムについても方向性が決まったうえで、詳細に検討しなければならないことが多くある。土地利用計画の策定を令和 6 年度に目指すのであれば、令和 5 年度中に概ねの方向が決まっていけないといけない。庁内でもそれを見込んで認識を合わせておいてほしい。

(根津委員) 全体像のスタディの中で、今回からスタジアムの規模を 1.5 万人に変更しているが、この試算結果を今後どのように使用するのか。スタジアムの有無で今後の検討内容は大きく異なり、中間まとめで公表した内容と異なるものを改めて公表すると混乱を招く。最終的に 3 万人規模を目指すのであれば、1.5 万人規模の試算では意味がない。ある程度の時間軸の中で、インフラが整備されることが見えていれば意味があるが、そうでなければ混乱を招くだけである。来年度には、市として大きな方向性を出すのであれば、それらの取り扱いをどうするかを検討してほしい。また、参考 で土地利用を実現する手法があるが、土地利用計画を定めていく中でこれを決めていくのは大変だと思う。本来やるべきことではあるが、用途として定めることと、実現する手法については、国とも協議が必要になる内容であり、どのようなプロセスを考えているのか。

(小泉委員) 実現化手法の検討については、まだ時期が早いと事務局に伝えている。参考 は、現段階での参考情報として事務局がリストアップした。実現化手法であるのか、土地利用計画の検討の深掘りであるのかを整理しきれていないと感じた。実現化手法と、土地利用計画を考える際の前提条件として考えなければならないことが混ざっている。まずは土地利用計画の検討を行うべきである。具体的な実現化手法として用途地域、地区計画、一団地認定を使用するかどうか、あるいは土地区画整理事業を行うのかなどは、計画の内容が固まっていけないと検討が出来ないと思う。都市の形態には温室効果ガスの排出量が密接に関係していることや、TDM を使うにしても道路交通負荷にも関係するため、具体的にどう実現していくのかは慎重に精査する必要がある。時間的な制約があ

る中で、何をどう優先的に検討すべきかを考えてほしい。

(村山委員) 来年度以降の検討において、現在の7ケースは特色が大きく異なるためどれがよいかを決めることは困難であるが、部分的にでも計画の内容を決めていかなければ、本格的な土地利用計画の検討に至らないと思う。例えばスタジアムを作るとしたら、それに合わせたエネルギー施設・設備を検討し、それを活用できる周辺の土地利用を検討することが必要である。土地利用については、建物にどういった環境性能を求めるのかを検討することが必要である。これが決まると、用途構成に自由度が出るかもしれない。新しいゾーニングの考え方も含めて検討できるとよい。

(小泉委員) 地区計画に ZEB などの規定を含めるのかどうかであると思う。実現手法としてはそういったことを検討しなければならないと思う。ここまでの議論を踏まえて、7ケースの中で3ケース程度に絞る必要があると思う。検討イメージをより具体的にしてほしい。

3 閉会

以上

相模原駅北口地区土地利用計画検討会議専門部会 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 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 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 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 副会長 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) ソリューション営業グループ マネージャー		欠席
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 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) 執行役員		出席
11	南 一誠	(株)奥村組 技術本部 南研究室 室長		出席
12	吉田 崇紘	国立研究開発法人国立環境研究所 地球 システム領域 客員研究員 東京大学 空間情報科学研究センター 助教		出席