

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		
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6年2月13日(火) 18時00分～19時30分		
開催場所		相模原市立産業会館 4階 特別会議室		
出席者	委員	12人(別紙のとおり)		
	その他			
	事務局	11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、他9人)		
公開の可否		<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 一部不可	傍聴者数	2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) 若者アンケート等結果概要 (2) これまでのご意見に対する対応 3 議題【検討事項】 (1) 周辺道路ネットワークについて (2) 今後の検討の進め方 4 閉会		

議 事 の 要 旨

1 開会

2 議題【報告事項】

(1) 若者アンケート等結果概要

事務局より報告事項1「若者アンケート等結果概要」に基づき説明を行った。

(2) これまでのご意見に対する対応

事務局より報告事項2「これまでのご意見に対する対応」に基づき説明を行った。

3 議題【検討事項】

(1) 周辺道路ネットワークについて

事務局より資料1「周辺道路ネットワークについて」に基づき説明を行った。

(安藤委員) 交通について、宮下横山台線がネックになっていると理解した。宮下横山台線の南多摩尾根幹線まで延伸する区間の事業進捗状況はいかがか。

(事務局) 相原宮下線以北の区間は、4車線道路として都市計画決定した。市では道路部局が具体的に事業を行っている。市では新道路の整備計画があり、その計画期間である令和13年度を目標に、道路整備が完了するよう鋭意取り組んでいる。

(安藤委員) 宮上横山線の橋本駅寄りにある小原踏切以北の区間の整備はほぼ完了したと聞いた。

(事務局) 宮上横山線の小原踏切以北で多摩ニュータウン通りに延伸する区間は2車線で都市計画決定した。宮下横山台線より先に整備が終わる予定である。

(安藤委員) 南北道路と相模原駅停車場線(夢大通り)の接続は、混雑状況を踏まえるとかなり整備が難しいと認識している。問題点は多いと思うが、補給廠跡地の最重要箇所だと思うので前向きな解決方法を検討してほしい。

(大沢委員) 宮下横山台線は既存交通量だけですでに容量を超過しており、開発分の交通量を受け入れることは厳しい。ワーキングでも伝えたが、その状況下では淵野辺駅から橋本駅、町田街道と国道16号線間の道路ネットワークの在り方を再度検討すると良い。宮下横山台線の交通を別の路線で捌いて開発による新たな交通を載せることも考えられるので広域的に検討すると良い。計画論としては連続立体交差が良いが、コストも時間もかかり鉄道との関係は難しさを伴うので、単独立体交差の可能性も考えられる。市が行った過去の調査を含め、連続立体交差の可否を決定すると良い。

また、交通についてはトラフィックという通行量ばかり検討しがちだが、開発規模が大きいので、駐車場の在り方についても広域的に考えると良い。例えば、橋本駅に自動車を駐車して公共交通で来るというパークアンドライドも考えられる。移動手段としての交通の在り方を再度検討し、開発地の可能性を探ると良い。

(事務局) 返還地の南東部からのアクセスが重要と理解している。J R相模原駅周辺のみではなく、広域的な視点を持って南北のネットワークの強化を踏まえて幅広く検討をしていきたい。

(小泉委員) 地区への移動を制御することもできるので、駐車場の配置計画も検討できると良い。

(安藤委員) 東西道路北側の10haのレクリエーションパークについて、野球場はすでにオープンし、東西道路側もほぼ完成していると思う。南北の行き来についても当然検討が必要だが、共同使用区域を合わせた返還交渉も進めてほしい。全面返還となると敷地はかなり広大だと思うが、理想は全面返還だと思っている。全面返還された場合は、地下空間の利用も考えてはどうか。

(2) 今後の検討の進め方について

事務局より資料2「今後の検討の進め方」に基づき説明を行った。

(南委員) まず、民間提案の実施主体と位置付け、提案の取り扱い等について質問がある。

- 1) 提案募集や評価の実施主体は、本検討会議ではなく、相模原市か。
- 2) 応募できる対象は企業、個人ともに可能か。また、生徒、学生は含まれるのか。検討会議のコンサルや各種団体の応募可否も整理が必要である。
- 3) 学識経験者とは、大沢委員、小野田委員、小泉委員、村山委員、吉田委員か。
- 4) 本検討会議の民間委員が検討会議にてプレゼンテーションを行う機会はあるか。
- 5) 提案募集は、アイデアを募るものであり事業者選定に影響を与えるものではないという認識で良いか。
- 6) 提出される提案の取り扱い等についての質問であるが、資料2の2ページ目の末尾に「骨子のベースとなる民間提案を選定し、代表ケースのたたき台を作成した段階で、検討会議に示し」と記載ある。本検討会議において「代表ケースの抽出」を実施する予定であったが、代表ケースのたたき台の作成プロセスに、検討会議としては、かかわらなくなるということか。
- 7) 複数の提案からアイデアを抽出して、代表ケースのたたき台を作成するこ

とも想定される。その場合、提案内容の著作権の取り扱いはどのようになるか。
8) 提案の公開、非公開や著作権の扱いはどうなるか。特にたたき台となった案の権利関係の取り扱いについては募集要項に明記すべき。

(事務局) 1/3 1と2/1のWGから本日の検討会議までは決めきるための期間が十分ではなく、現時点の回答となることをご承知おきいただきたい。

1) 相模原市が主体となり、検討会議と市で連携を取って作業を進めていく想定である。

2) 応募対象については、幅広く受け入れたいが、アイデアコンペではなく実現可能性を追求するため大学生等は対象外とし、まちづくりを専門にしている人を対象とする。評価委員会の中で議論をして募集要項には明記する。

3) 学識経験者については、そのとおり。なお、市の意向も反映できるよう市幹部職員も評価者に含めることを想定している。

4) 民間事業者からの募集の枠の中に入って提案してもらえると良い。

5) 提案が今後どのような影響を与えるかについては、国有地の処分には影響を与えないことを明記し、了承の上参加いただく。

6) 検討会議との関わり方については、評価委員には民間事業者の案をもとにたたき台を選定・作成してもらい、検討会議に戻してもらいたい。検討会議と評価委員会が完全に分離するというのではなく、評価委員会から戻してもらった案を検討会議でブラッシュアップする必要があると思っている。

7) 著作権の取り扱いについては、基本的に著作権は提案者に属すが、提案内容は市が自由に使用できるような条件を付けている事例もあるので、他都市の事例も参考にしながら進めたい。

8) 検討内容は、骨子案作成にあたり選定されたものは公表したい。企業の都合もあると思うので、支障のない範囲で対応したい。

(南委員) 民間提案を求める上での課題などについて申し上げる。

1) 先日、沖縄県知事が普天間基地の跡地利用計画の方針について話しているところをNHKの報道で見た。フィリピンのクラーク米軍基地の跡地利用では中間組織である「開発公社」が開発や運営管理などをしており、その事例を参考にしたいということだった。大規模な開発になればなるほど、民間企業だけで基盤整備や制度設計を行うことは困難であり、地元自治体と適切な役割分担が必須である。民間提案募集という手法では、「公社」のような主体が事業を担うことの可能性がなくなってしまうのではないかと懸念される。

2) 都市計画は最低30年かかるといわれる仕事であり、その期間に社会情勢は大きく変わる。これまで核となっていた民間企業が撤退した事例も数多くあった。撤退した後を、自治体が補完せざるを得ないことになりがちなので、民

間主体の開発にはリスクや限界があることを認識して進める必要がある。

3) スタジアムの立地について、市内部でも検討されており、その結果を本検討会議にご教示いただけるとのことであった。民間提案募集にあたり、スタジアムの立地は重要な要素である。庁内でどのような検討がなされたのかという経緯を、可能な範囲で共有してもらえるとありがたい。

4) 民間提案の募集についての議会説明、民間公募、提出案の評価などには時間を要すると思う。その間、本検討委員会の活動はどのようになるか。

次に2月1日に開催されたWGで申し上げたことの概要を説明させていただく。3つのケースはそれぞれ土地利用方針で検討された重要なテーマに基づくものである。価値観の問題であるので、どれかを切り捨てて一つに絞り込むことは難しい。さらに現状では相模原駅北口の土地利用計画を具体化しなくても、①リニア新幹線開通のプラス面マイナス面の影響、②先行して検討が行われている橋本駅周辺の開発計画、③検討対象地周辺のインフラの整備計画、④安全保障環境の変化の基地返還への影響など、重要な与条件が不確定である。民間提案を求めて、その評価を行うためにも、これらの条件が一定程度、明確になる時期を待つことも有効ではないか。

③交通処理については、地域のほぼ全ての道路を4車線にしないと交通量を捌けないだろう。宮下横山台線は渋滞が常態化している矢掛立体交差、さらには16号線との交差点である清新交差点まで4車線化することが望まれる。道路整備に伴い住居の移転が数多く生じるため、北口地区に換地先を用意することや、権利変換で取得できる集合住宅などを準備することも検討する必要がある。JR中央線の高架事業は、協議には時間を要したと思うが、事業が動き出したら思いのほか早いと感じた。JRは高架化事業を順番に進めており、事業が具体化すると円滑に進むかもしれない。基盤整備の進行に合わせて土地利用計画も段階的に具体化していくことが有効だと思う。

④安全保障環境が激変しており、在日米軍基地の返還は地元の悲願であるが、予断を許さない状況だと思う。

このように大きな前提条件が不透明な状況にあり、建設単価についても高くなってきているため、数年先の工事費も読めない状況である。事業実施についてある程度責任をもって提案を行うことは民間事業者にとっても難しいと懸念する。①、②はこの先、数年～10年程度でかなり具体的な状況が見えてくると期待される。国の用地は、基盤整備事業などの公共事業に必要な用地を先行して処分することが可能なので、③で述べた道路整備などの基盤整備を進めながら、社会経済状況の変化も踏まえて、一步一步、土地利用計画を段階的に具体化するのが、手戻りやミスリードがなく、堅実で着実だと思う。

(事務局) スタジアムについては、大きな要素であることは承知しているが、庁内

で結論が出ず申し訳ない。橋本駅のリニアとの関係は課題として理解しているが、まだ具体的な策はないので、民間提案を踏まえ、市としてできることを検討したい。道路については引き続き検討を進め、何らかの解決策は見出したい。米軍基地との関係については、返還交渉を進めつつ、いつ返還されたとしても良いまちづくりができるよう準備を進める。

(村山委員) 対応策について異論はない。実施にあたっての懸念点は、民間事業者
に提案を求めるが、コンペの賞金や事業実施につながるようなインセンティブ
がないことであり、どのように民間提案を促すのか工夫が必要だと思う。民間
提案が各ケースにバランスよく提案されるとも限らない。インフラ整備が必要
なものについては、市が負担すると明記されていないと提案はしにくい。スタ
ジアムについても、どの程度市が運営するかわからないと低容積の提案が多く
なると思う。それはそれで良いかもしれないが、検討会議としてはそれで良い
のかという心配もある。

(事務局) インセンティブについては、この土地は国有地であり、通常とは前提が
異なるため検討中である。できるだけ多くの企業に参加してもらえよう、P
Rなど情報提供に力を入れたいと思う。今までの検討会議の議論を踏まえ、3
ケースのどれに準拠した提案かは示してもらいたい。案がバランスよく集まる
工夫については、前提条件の設定の仕方や評価指標の作り方で仕掛けが必要だ
と思っている。インフラ整備の主体については、前提条件で官民の役割分担を
できるだけ整理して示したい。

(村山委員) 募集要項の内容検討のプロセスや、どのタイミングで公募するかは重
要である。

(小泉委員) 大沢委員から広域的なインフラ調査や駐車場の配置パターンの意見も
あったが、駐車場は敷地外も考えられる。民間提案の条件は検討して整理して
おかなければ、条件に該当しない提案が出るかもしれない。南委員の意見の通
り、焦って失敗することは避けたい。条件を整えて、民間企業に提案いただく
際の方式や条件、案の扱い方など様々な観点から整理し、十分検討した上で進
めると良い。

(根津委員) 民間事業者の立場としては、すぐに事業に繋がらなくても機会をいた
だけることはありがたいので参加したい。同様の意見のデベロッパーは多いの
ではないか。しかし、色んな意見を求めるのは良いが、前提が定まっていない
と余計に混乱をきたす。

また、検討委員の立場としては、3ケースまで絞った後の絞り方を検討して民
間提案となったことは理解するが、民間提案で何かが決まるというわけではな

いと思う。どのケースに準拠したかを示した上での提案ということならば、民間事業者にとって重要な事業性の部分に収斂することも考えられる。たたき台を絞るプロセスが検討委員会でのプロセスと同じになるのは危惧する。時間を要したとしても、進め方を確実に定めなければ同じことを繰り返すことになるので、議論する時間を取るべきである。

(小野田委員) 基本的に異論はない。民間提案が目的化しないように注意してほしい。検討会のような議論する場は維持すべきであり、その中で民間提案を扱うのは良いが、道路、スタジアム、返還地など決まらないパラメーターが多い。今まで、スケジュールは早め早めに決定しなければならないということだったと思うが、決める必要があるものやその実現性については整理すべきであり、ステータスを共有した上で議論する必要があると思う。ただの先送りになるのはもったいないので、どの形で取り込むかという前向きな意見である。

(石澤委員) 他の委員と同じような意見である。今まで議論してきたが、やはり交通問題の先が見えていないと思う。民間提案では道路やインフラについても提案いただくならば、検討してきた内容をどこまで共有するのかについて、募集要項の作りこみの段階で相当練っていかなければ、同じような検討をすることになりかねない。どこまで募集要項を作りこむのかや、スケジュール感、検討会議との関わり方があまり見えてこないと感じる。

(事務局) 民間提案の前提や評価基準については、検討会議の内容を踏まえる必要があると思う。細かな評価指標については、評価委員会に任せるが、評価ポイントなど大枠は検討会議で議論する必要があると思っている。過去の議論に軸足を置いた上で民間提案をもらいたい。

(安藤委員) 補給廠に隣接する地域からの意見を前回お伝えした。若い人の意見については、アンケートの取り方もあると思うが、現実に困っているということではないと思う。7つからライフ・イノベーション・交流にぎわいの3つに絞った経緯があるのでテーマの設定は良い。スケジュール感の重要性は理解した。「世界の相模原」というくらいのアピールをするためには、JAXAが立地していることや文化庁のような国の機関の立地などの大きなことに加え、地域に必要な施設を取り入れていくことも良い。3つのテーマをしっかりと絞った上で、進めていけると良い。

話は変わるが、樹木など環境整備については話は進んでいるのか。

(事務局) 将来の事と、現実で困っていることのバランスが取れると良い。地元・地域の人の意見を何らかの形で募集要項で提示できると良い。

返還地内の住居については適宜対応する。樹木は撤去が始まっている。

(南委員) 3ケースのどれかを示すだけでなく、土地利用方針で整理された地元の考え方も大事である。3ケース以外の提案も受け入れられるような募り方ができると良い。

評価委員会には、検討委員会の学識経験者だけではなく、土地利用方針を検討した時の先生方や市民の代表者が入るということも検討いただけると良い。

(大沢委員) 村山委員の意見にもあるが、民間提案の重さを市は受け止めるべきである。限られた業務時間の中で提案いただくことであり、案をもらうだけでは時代に即しておらず、メリットをしっかりと固めなければならない。

また、土地利用方針について、他の委員からも前提条件を整える必要性について指摘があったが、事業スキームをどこまで前提条件とするかについては議論しておかなければ、判断に困ると思う。開発利益に対する地域貢献などを含め、事業スキームをどこまで見るか示さないと深まった案が出ない。単なる土地利用だけの提案なのか、関連公共事業まで含めた提案とするのかを含め、事業スキームの観点からも検討しなければ具体的な提案にならない。

(吉田委員) 事業者へのインセンティブと提案後の関わり方は、民間企業としては非常に気になる点なので前提条件として整理すべきである。

(鈴木委員) 市民としては、多様な意見が出る民間提案は良いと思うが時間を要する。来年度検討会議が3回予定されているが、それで結論は出るのか。市民としては唯一無二のものを作りたいので時間をかけて検討してもらうのは良いが、来年度まとめに入れるのか懸念している。

(小泉委員) 道路状況の厳しさが余計に時間を要する要因の一つであり、スケジュールの見直しが必要だと思っている。今回の市からの民間提案という提案を受けて、スケジュールの再調整が必要である。まずはスケジュールの仮案を作成し、どのような準備が必要か整理をし、再度検討会議に図れると良いと思っている。

(事務局) 民間事業提案の前提条件とスケジュールの再調整については、事務局でたたいた上で、次回ワーキングや検討会議に図る予定である。

(3) その他

国の法律である重要土地等調査法について事務局より説明した。

4 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 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 工学系研究科都市 工学専攻 まちづくり研究室 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 顧問		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)ソリューションサー ビス本部 ソリューション部長		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 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