

## 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5年2月24日(金) 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	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、外9人)				
公開の可否		可	不可	一部不可	傍聴者数	3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】 土地利用計画の方向性について (1) 全体像のスタディについて (2) 今後の議題について 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。

( 南委員 ) 「対応の方向」は、事務局が整理をし、述べているということか。

( 事務局 ) そうである。

### 【検討事項】

#### ( 1 ) 全体像のスタディについて

事務局より資料 1 - 1、資料 1 - 1 ( 補足資料 )、資料 1 - 2 に基づき説明を行った。

( 南委員 ) 市民はにぎわいを重要視していると思う。土地利用方針でも、にぎわいがキーワードになっていたと思う。ケース 2、4、6 は、交流空間沿いににぎわいが出てくるように機能を配置しており、都市空間の中でどのようににぎわいを作っていくのかを重要視している。大規模商業施設は、施設内ににぎわいを取り込んでしまい、施設の外側ににぎわいが出てこない。施設の外側から見ると駐車場しか見えず、隣の街区とのつながりも悪い。市民の関心は、まちににぎわいを設けることであると思うが、大規模商業施設があればにぎわいが出るということではない。都市空間におけるにぎわいの醸し出し方は、ケース 2、4、6 がよく考えられていると思うので、大切にしてほしい。前回会議でも意見したが、JR 横浜線は連続立体交差事業を行ってほしいと思う。なぜなら、南北のつながりが非常に重要であり、北口がどのような形で開発されるにしても、それによって南口も発展することが非常に大切なことだと思う。現状では南北を横断している車の数は少ないが、将来の発展を考えると、JR 横浜線を高架にすることがよいと思う。JR 中央線では、三鷹から立川まで連続立体交差事業を行い、駅の改札口を出たところに商業施設が出来ている。そこには、生活に必要な商業店舗がほとんど網羅されて入っており、図書館、ドラッグストア、レストランも入っている。そのようなことを考えると、北口にどれほど商業施設が必要になるのか、それだけの需要が出てくるのかを踏まえて、ケース 3 などを検討しなければならない。また、リニア中央新幹線が出来ると、例えば新幹線が開通することにより、仙台の人が東京に買い物に行くことになったストローク効果のようなことが起こるかもしれず、大きな商業需要が生まれるかは不透明である。加えて、次年度以降の検討課題について意見を申し上げたい。こ

れまでに日本では米軍の基地が返還された土地がある。東京都内でも光が丘がそれにあたり、元々は陸軍の飛行場であったが、グランドハイツになり、その後現在は公園や住居系、スポーツ系施設の用地として利用され、規模は 60ha である。同様に、代々木駅の駅前にある代々木公園は、元は軍の練兵場であり、ワシントンハイツになった後、現在はオリンピック関連のスポーツ系施設が建っている。規模は 54ha であり、本市の南北道路の西側にある敷地と同じぐらいの面積で、東京都が管理する都市公園として整備された。ほかにも、駒沢オリンピック公園が 41ha である。いずれも、基本的にスポーツ系の施設があるが、全体では都市公園として公的な資金で作っている。本市の対象地区においても、競技場などを県の施設としてつくり、民間でも使用できるようにすることがよい。年間の利用日数が少ないサッカースタジアムであると、運営が大変だと思う。特に、土地を市場価格で買い、建物を作って運営するのは負担が大きすぎる。来年度以降、事業手法も含めて考えていく必要がある。返還された軍用地の多くが、50ha 程度の公園として整備されてきた。近年は、公園の運営も非常に柔軟になってきており、保育所や公会堂を作ることもできる。日比谷公園の中には、公会堂、図書館、屋外音楽施設がある。対象地区の 15ha だけではなく、共同使用区域を含めた 50ha 全体で土地利用を検討していく必要がある。その際、事業手法が非常に重要になるので、次年度に向けて検討してほしい。相模原市内には、県立の公園が立地しているが、対象地区は駅前の一等地である。実は代々木公園、光が丘公園、駒沢公園はすべて駅前に立地しており、公園があることによって周辺の街の発展が進んだのだと思う。特に、日比谷公園はこれからさらに周辺の発展が進もうとしている。現在のケースでは、どれも少し建ぺいが高く、建物を建てすぎているのではないかという懸念がある。ここまで順調に検討が進んだことは良いが、このままケースを 3 つに絞り、さらに今後 1 つに絞ることで本当に良いのかを検討してほしい。

(事務局) 本市も米軍基地を多く所有しており、随時返還されてきているが、返還時期によって活用手法が変わってくると思う。相模大野では、駅前に公園を作り、公共的な用地として留保しているが、返還される時期によって国の取り扱いが変わる。商業施設等で民間が使用する用地は、国が直接入札して売却し、それ以外の公共用地は、市に随意契約することになると思う。日比谷公園などが事例として挙げたが、今回の対象地区でも同じような議論ができないところもある。しかし、補給廠の 210ha 中で対象地区だけでなく、共同使用区域も含めた 50ha を見据えた土地利用を検討しなければならないと思っている。参考事例の調査を次年度に向けて行っていきたいと思う。

(南委員) 対象地区が米軍基地の隣地であることを現実的に考慮しなければならない。最近では安全保障状況が非常に厳しくなっている。アメリカでは、米軍

基地の隣地を外国の企業等に売らないようにすべきという議論が始まっていると聞く。それらを踏まえると、本対象地区を一般競争入札で高い価格で売ればよいという話ではないと思う。公的な機関が、土地を全体として管理しながら、使用を許可していくことがよいのではないか。この場合でもスポーツ施設を作ることは可能である。現在の共同使用区域のように、有事の際にはオスプレイなどの軍用機が使用できるようにしなければならない可能性があるかもしれないが、都市公園として整備し、日常的に市民が使えるような場所にする必要があるのではないか。いつまでも更地のままではいけないと思う。

(茶谷委員) サンプル数が少ないこともあるが、子育て世代でケース7が0票であることが気になる。国が少子化対策を進めていることを踏まえ、もう少し若い年代へのアンケートができるとうい。

(事務局) 中間まとめの後に子育て団体に対し、市が説明をしてアンケートに協力してもらった。子育て世代に、幅広くアンケートを取ったわけではないので、サンプル数が少なくなった。もう少しサンプル数を増やしたかったが、時間的制約もあり、フォローできなかったところである。子育て世代よりも若い世代については、大学生に対して、まちづくりに関してざくばらんに意見をいただく機会を設けていた。それらの意見はこのアンケートには反映されていない。若い世代の意見をどう反映するのかは、次年度以降の課題であると思う。

(小泉委員) 資料1 - 2の3ページをみると、30 - 40代の回答数が一番多い。そのため、子育て世代の意見が全体の集計結果に反映されていると考えてよいのではないか。

(根津委員) アンケートでは10 - 20代の回答数が少ない。土地利用計画は将来的に長いスパンをかけて実現するものであり、10 - 20代の意見が反映されていないアンケート結果をどこまで真摯に受け止めればいいのか。とはいえ、何らかの方向性を決めていかなければならないので、資料1 - 1(補足資料)のようにケース案を絞っていく必要がある。その際、何が論点になってケースを絞り込んだのかが分かるようにしてほしい。将来的にさらに議論を深めるうえで、特に10 - 20代が、ケース案の絞り込みの経緯を把握できるように、論点をはっきり示しておくべきである。どういうところに課題をもち、こうしたケース案の絞り込みを行ったのかということを知りやすくしておくべきである。ケース案の絞り込みは、当会議でも悩んだ末、特定の考え方に基づいて絞り込んだことがわかるとよい。

(小泉委員) 議論の経過を分かりやすく残すことは課題である。資料1 - 1(補足資料)のケース案の絞り込みはわかりやすいが、もう少し内容が充実したA3版を用意しておく、後からレビューした人がどのような考え方で絞り込まれたかがわかるとよい。そういった資料を用意することが大事である。

(石澤委員) アンケートで若い世代の回答が少ないことが気になっていたが、実際に一般市民の回答者の年齢別割合では、10～30代が多く占めていると思う。他の地元団体などでは、これらの世代の回答者がいない。団体別に結果をみると、少し回答の特色が異なっているが、これは10～30代の意見が反映されているからであるかもしれない。そのため、年代別に回答の傾向に違いがなかったのかを整理してほしい。また、若い世代が思う商業のイメージと、年配の方が思う商業のイメージには違いがあると思う。アンケート結果で分かるようなことがあれば、資料の中に加えてほしい。

(事務局) 年代別のクロス集計は行っていないが、それが出来るようにデータ集計をしているので、分析を行う。

(小泉委員) 年代別によって、何か特徴的な意見があるかどうかを知りたい。

(広川委員) 土地利用計画で重視すべき導入方針として、イノベーション、ライフ、交流・にぎわいがあり、同様に脱炭素も重視するとしている。資料1-1にある脱炭素の目標では、再エネ自給率20%以上としており、どの導入方針でも同じ目標になっている。しかし、にぎわいとして、実際にスタジアムを入れると、多くのCO<sub>2</sub>を排出せざるを得ないと思う。3つの導入方針で同じ目標を設定すべきなのか、導入方針ごとに最善の脱炭素を目指すべきなのかについて、もう少し議論を深めなければならないと思う。

(事務局) 現在、各ケースにおける脱炭素の評価は、CO<sub>2</sub>排出量が大きい小さいかという程度でしか行っていないが、交流人口当たりのCO<sub>2</sub>排出量などは算出済である。テーマごとに目指すべきコンセプトが異なり、それに対してどうアプローチするのかを踏まえて、どこまで脱炭素化を目指すかを再整理する必要がある。

(小泉委員) オンサイトで再生可能エネルギーをどれだけ賄うことができるのか、オフサイトで再生可能エネルギー由来の電力等を使う事業者を選ぶのか、エネルギーの利活用の推進のために市としてどのような施策を行うのかなど、どのケース案でも共通して脱炭素化を目指すか、そのしやすさが異なることを評価しつつ検討を進めることが必要。次年度以降の詳細な検討の中で、もう少し精緻な議論が出来るとよい。

(安藤委員) 先ほど南委員が述べたように、北口地区のまちづくりと南側の商業地域の一体化が必要である。これを行わなければ、どうしても駅周辺が活性化しないと思う。それを行うためには、鉄道と道路の整備が必要になる。自動車に関しては、駐車場の問題が出てくる。鉄道に関しては、JR横浜線を立体交差するための高架化が、補給廠の全面返還にならなければ難しいという話を聞いている。現在の返還対象地は52haであり、当会議で検討している15haの奥にある共同使用区域の10haは、スポーツ・レクリエーションパークとして開放して

いる。広場や野球場などが併設しており、非常ににぎわっている。対象地区でのまちづくりのケース案は3つに絞られるわけだが、やはり人が集まらないことにはにぎわい・交流が起こらない。その実現化手段として、鉄道と道路の整備が必要になってくる。また現在、小山地区まちづくり会議では、小田急多摩線の延伸について議論してきているが、現実的な進歩がない状況である。当会議に小田急も参加してもらって考えを聞いたうえで、どのように方針を打ち出していくのかを検討すべきであると思う。したがって、交流・にぎわいを希望する市民の声は多いが、その前提として鉄道や道路の整備が必要であり、南北道路、夢大通りの接続が不可欠だと思う。また、対象地区に入る施設のマッチングで、例えば商業施設の隣に公的な行政機関を入れると問題が出てくると思う。

(小泉委員) 資料1 - 1の5ページの「検討の前提条件」でも記述はあるが、市の基本スタンスとして延伸を粘り強く実現するように小田急と交渉することを強調するほうがよいかもしれない。小田急やJRとは、市の担当者が議論していると思うので、それらの議論内容を当会議で紹介してほしい。次年度にはオブザーバーとしてでもよいので、小田急やJRなどの関係者に参加してもらい、インフラの可能性についてどう整理するのかを集中的に議論してもよいかもしれない。また、資料1 - 1の「検討の前提条件」に、南北一体のまちづくりを行うことを記載しておく必要があると思う。

(鈴木委員) 若者のアンケート回答数が少ないことについて、大学生などは、市のホームページ等を見ないので、アンケートまでたどり着かないと思う。そのため、市から大学へアンケートのお願いをすることがよいと思う。アンケートに計画検討の前提条件として脱炭素に関する事項が記載されているが、大学生などは気に留めないと思う。高校生や大学生には、どういうものがあれば今後も本市に住み続けるのか、本市に何が欲しいのかを聞くとよいと思う。また、小田急に関して、伊勢原市に新しい駅を作り、相模大野にある車両基地を移設する検討がされていることをニュースで知った。これが実現すると、相模大野でも大規模再開発が起こる可能性があり、橋本、相模原、相模大野の3大拠点が一斉開発することになるかもしれない。そのため、今のうちから小田急と密にコミュニケーションをとらなければ、良くも悪くも大変なことになると思う。

(小泉委員) 相模大野の開発が起こることもあり得ない話ではないと思う。10 - 20代の中学生・高校生・大学生に意見をもらう機会を次年度作ってほしいと思う。

(小野田委員) ケース3と7の違いは、スタジアムがあるか無いかだと思う。ケース2は市民のアンケート結果からみると、希望として弱い案であると思う。まずはスタジアムがあるのか無いのかという話があり、その際、にぎわいの創出

をどうするかを検討しなければならない。ケース2は、民間ヒアリングの中にヒントが隠されており、事業参画を好意的に考えている事業者の意見では、住宅を作ること否定しているわけではなさそうである。ただし、住宅に偏ってしまうとよくないという意見でもあると思う。そのため、ケース2はケース3や7にうまく取り込むことがよいと思う。また、空間の使い方を検討し、どのケースに絞るかというよりも、うまく各ケースのいいところ取りをすることが重要だと思う。資料1-1(補足資料)の「各ケースの主要課題」では、ケース3と7で同じようなことが書かれている。交通量やエネルギーで急激な負荷の変動があるかどうか問題である。そうした違いを書いたほうがよい。さらに、CO2排出量は少ないほうがよいとは思いますが、ある程度エネルギー密度がないと新しいことが出来ないの、CO2排出量の大小だけで評価すべきではない。例えば、商業施設とタワーマンションを作るだけでは、何も新しいことはできないと思う。

(小泉委員) 次年度の検討では、3つの案に絞ったとしても、その中のどれかを選ぶという話ではなく、ベストな土地利用を最終的に決めたい。

(大沢委員) 資料1-1(補足資料)の「基礎的なニーズ」の「民間ヒアリング」で、「スタジアム、ホールなどは、基本は公共施設としての整備を想定」と書いているが、これで間違いはないのか。民間ヒアリング結果をみると、インフラは公共側で整備を行い、スタジアムはPPPや官民連携で行うとしている。前回会議時に、DeNAは公共施設として整備してほしいと言っていたが、今回の民間ヒアリング結果には反映されない意見だと思う。なおPPPを行う場合、最終的にスタジアムやホールを公共施設に位置付ける必要がある。

(事務局) PPPなどを実施すると、結果的に公共施設にするのではないかという意味で、「基本は」という言葉とした。「官民連携を基本とする」というほうが適切な表現かもしれない。

(小泉委員) その表現が適切であると思う。

(村山委員) 資料1-1の5ページの「検討の前提条件」の「土地利用」について、この地区で許容される容積について書かれていない。発生する交通量や活動量について、少し記載したほうがよい。容積率をあらかじめ決めておくのではなく、ケーススタディの中で複数の容積設定を検討しているので、そのことをしっかりと記載するとともに、最終的に容積率を決定する際には、鉄道や道路のインフラを増強する可能性や脱炭素化の実現可能性を十分に検討する、という説明を入れたほうがよい。そう書いておかないと、インフラや脱炭素を別々に考えることになり、容積を含む土地利用計画を検討しづらくなると思う。

(小泉委員) どれほどのボリュームまで許容するのかで様々なことが変わってくるため、基本的な考え方を加えてほしい。

( 2 ) 今後の議題について

事務局より資料 1 - 3 に基づき説明を行った。

( 石澤委員 ) まずは、エネルギーについて知ってもらうことがこれからのまちづくりには重要である。まちの中でエネルギーや CO2 の見える化を図り、どんな方にもわかるようにすることがよいと思う。例えば、まちなかで太陽光の発電量などが見えることで初めて再生可能エネルギーで発電していることや、太陽光発電のため CO2 が出していないことを実感できると思う。エネルギー施設をあえてシンボリックに見せることも必要だと思う。変電所等のエネルギー施設は、地下などで一般には見えないところにあるが、あえて表に出していくこともこれからは必要だと思う。また、資料 1 - 3 の 3 ページのごみ処理の話について、スタジアムや商業施設を導入することで、来街者が増え、地域のごみの量が多くなると思う。それを市民から徴収する税金で賄うのはどうなのか。ごみも資源なのできちんと分別すればエネルギーに変えることができるため、これを促す仕組みを考えていければよい。

( 小泉委員 ) ごみ処理の対処については、積極的な意味を記載してほしい。

( 南委員 ) 都市計画的手法として、用途地域の検討がある。当会議では商業系で高密度利用を行う旨の発言もあったと思うが、例えば代々木公園は第二種中高層住居専用地域で、建ぺい率 60% かつ容積率 200% である。また日比谷公園は第一種住居地域で容積率 300% だと思う。施設配置を踏まえ、全体の空間をどう使っていくのかを市民合意を得た上で検討して、都市計画決定を行わなければならない。

( 安藤委員 ) 交通やインフラに関係することとして、スタジアムの建設がある。SC 相模原がスタジアムを作る意向を示していたが、使用頻度は年間 25 ~ 30 試合程度とのことである。試合がない期間はスタジアムの利用がなく空白になってしまう。にぎわいを作るためには、年間を通して、サッカーやその他のイベントを開催するなど、人がたえずにぎわう環境づくりが必要である。試合開催時には、車や電車の利用があると思うが、SC 相模原としては、原則電車での来場を考えており、どのように車利用を控えさせ、電車利用を促進するかを検討していると聞いている。しかし、それでも車の利用はあり、駐車量が問題になると思うので、検討してほしい。また、グリーンインフラとして、現在は 10ha のスポーツ・レクリエーションパークがあり、その中に芝生広場もある。さらに北側の 25ha では、昨年相模女子大学から提供してもらった桜の苗木 60 本を植樹した。今後も、公園などのくつろげる環境づくりが出来るとよい。

( 小泉委員 ) これらのことは、次年度検討する評価事項にも関係すると思うので、検討してほしい。

(小野田委員) 交通に関して、物流の視点が少ないと思う。ラストワンマイルなどで物流業者の人手不足があるので、サウンディング調査の対象にしてもよいのではないか。脱炭素に関しては、民間ヒアリングの結果などをみると、すぐに採用できない取組もあると思う。対象地区はグリーンフィールドで取り組めるところであるため、チャレンジできることは取り入れることがよいと思う。今後のスケジュールにもよるが、どのタイミングで何をやるのか、イノベーションに近い視点が必要である。

(小泉委員) 物流の視点がなくなっていることが気になっていた。資料1-1の交通に関する項目でも物流の話がなかった。物流や配送の仕方に大きな変革があるかもしれないので、資料1-1や資料1-3に記載してほしい。脱炭素の視点については、世界から注目されるような先導的な取組を行おうとしていることを、資料1-1や資料1-3の「脱炭素まちづくりの検討の深度化」に記載してほしい。いまずきにできそうなことと、事業化する段階で先導的なことも柔軟に取り入れていくことを検討してほしい。

(大沢委員) 物流の視点は、以前の会議で駐車場に関する議論のときにはあったと思う。また、地区内で対応するものと、地区外で対応するものがあると思う。地区外での対応がとてつもない負担がかかるかもしれない。連続立体交差事業を含め、この地区を成立させるために道路を拡幅するにしてもそれなりに時間がかかり、用地交渉等などの課題があると思う。そのため、対象地区内で対応するものと、対象地区外で対応するものを整理しなければならないと思う。地区に関連する公共施設のボリュームをしっかりと示さなければならない。例えば、4車線化を行うことが10~20年ほどかかる可能性もあるので、すぐに整理すべきだと思う。さらに、資料1-3の4ページに、資金計画とあり、概算事業費は原単位や補助金を調べることで算出できると思うが、資金計画の方向性の検討だけでなく、開発に当たっての受益者は誰なのか、開発者の負担をどうするのかという視点があってもよいと思う。地区外となると全て行政が負担することになると思うが、本当にそれでよいのかも含めて検討すべきである。グリーンインフラについて、大阪のうめきたでは防災公園街区整備事業で土地を購入している。対象地区でもグリーンインフラとして大きな公園を入れる場合は、防災というほうがよいかもしれない。防災という緑のあり方が抜けているので、入れておいてもよいと思う。

(小泉委員) いずれも重要な論点だと思う。地区内と地区外の道路等のインフラに関する話が分けられていないため、きちんと分けて記載すべきである。地区内でも、移動のための空間が必要になってくるので、どのような移動手段で、どの程度の面積が必要なのかをこれから検討しなければならない。地区内外で検討内容が異なると思うので、分けた上で検討してほしい。また、防災的な価値

がある場所にすることも極めて大切な観点であると思うので、記載してほしい。  
(村山委員) 脱炭素化の目標設定について、開発完了後の運用段階の脱炭素化を行うことを記載しているが、先進的な事例をつくるという意味では、建設時のCO2排出量も考慮して、地区外でカーボンオフセットすることを含めたスキームがあるとよいと思う。市の脱炭素ロードマップとの兼ね合いもあるため、今後の検討課題としてほしい。

(鈴木委員) 若い世代にしっかりと目を向け、積極的に意見を求めるようにしてほしい。

(小泉委員) 意見聴取の方法に工夫をしてほしい。今後の検討スケジュールに、多様な年齢層の意見を集め、特に若い年齢層の回答がアンケートでも少なかったので留意する、などと記載してもよいと思う。資料1-3の6ページに今後の検討スケジュールがあるが、実現化方策は土地利用、インフラや施設の配置を考えるために必要な場合は検討することだと思う。脱炭素のまちづくりを考えるにあたって、必要なことからであるから実現化方策も併せて検討するということだと思う。計画の骨子が出来た後は、重点的に検討しなければならないが、骨子もできていない段階で実現化方策を考えることはできない。どんな計画にするかも決まっていないのに、用途地域や地区計画について検討することは意味がない。計画がまとまれば、具体的にどうすべきかという答えが出せるため、焦って検討する必要はない。重要なのは、土地利用、インフラ、脱炭素まちづくりである。これを検討するにあたって、資金面などの実現化方策がないと市として決定できないということもあるかもしれないが、そうであれば資金面については、評価の観点として含めることでよく、そのことは実現化手法を固めることとは異なる。いずれにしても、実現化方策の検討は並行して進めるのではなく、計画の骨子が出来た後から、本格的に検討することがよいと思う。

### 3 閉会

以上

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 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		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