

## 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7月4日(火) 18時00分～20時00分		
開催場所		相模原市役所 第二別館3階 第3委員会室		
出席者	委員	12人(別紙のとおり)		
	その他			
	事務局	15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、スポーツ推進課長、外12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	3人
公開不可・一部不可の場合は、その理由				
議 題		1 開会 2 委員委嘱 3 議題【確認事項】 (1) 検討ワーキングの結果報告 (2) 検討会議での討議事項とスケジュールについて 4 議題【検討事項】施設配置ケーススタディについて (1) ケーススタディの準備作業について (2) 骨子でのケースの示し方について 5 閉会		

# 議 事 の 要 旨

## 1 開会

## 2 委員委嘱

## 3 議題【確認事項】

### (1) 検討ワーキングの結果報告

事務局より確認事項 1 ワーキングの結果報告に基づき説明を行った。

### (2) 検討会議での検討事項とスケジュールについて

事務局より確認事項 2 検討会検討事項に基づき説明を行った。

(事務局) 土地利用計画の骨子(案)策定と同時にサウンディング調査の公募を開始できるよう、サウンディング調査実施時期と検討会議に諮る時期について、スケジュールを修正した。

(南委員) 委員委嘱状では任期は令和 6 年度末までであるが、業務工程計画では、6 月で検討会議は終了の予定である。6 月以降の対応はどのようになるのか。

(事務局) 委員としての実質的な活動は令和 6 年度 6 月頃実施予定の第 11 回の検討会議までとなる。議論の状況によって変わっていくことも考えられるが、そのあたりが目安となる。

(南委員) 来年度の定例市議会で、計画案について議論が行われる可能性もあるが、その対応はいかがか。

(事務局) 原案の策定までご協力いただきたい。庁内の意思決定していく上では、パブリックコメントの手続きなどを進める。様々な方のご意見を伺う中で、検討会議の委員の方には協力が必要な時にお願いするかもしれないが、今はこのスケジュールで進める予定である。

(小泉委員) 通常は、パブリックコメントを実施して、市民から出てきた意見の内容を確認してから委員会が終了する。そのため、形式的であっても、報告や確認のための検討会議が行われたほうがよい。様々な委員の協力を得て会議を行っているため、結果報告としての委員会を開催することを検討いただきたい。ただ、実質的な検討が 6 月までに終わるかどうかという問題もある。原案を作ることが本会議の役回りであることは変わらない。そのため、庁内と市民のインタラクションの中で、どのような機能を入れ、どのような修正をするのか検討できれば乗り切れるのではないだろうか。

(南委員) 原案作成をこの時期にした理由は何か。

(小泉委員) パブリックコメントなどの手続きを経て、年内くらいには一定の方向性を出すというのが事務局の見込みなのではないかと思う。場合によっては後

るにずれ込むこともやむを得ないかもしれない。急いだために有効な計画にならならず未来における大きな損失につながった、といったことにならないために、慎重に検討を進めるべきかと思う。

(南委員) 市のホームページで議事録が公開されているが、会議資料はいかがか。

(事務局) 行政資料コーナーで公開はしている。市ホームページでは公開していない。

(南委員) 会議資料と議事録をセットで公開するほうがわかりやすいのではないか。

(小泉委員) 検討段階に応じて、検討結果の概要と議事録を一緒に公表いただいた方がよいと思う。もしくは広報でもよいが、市民への情報公開の具体的な方法は検討した方がよい。代表1ケースが出てきた段階かもしれないが、いずれにしても、幅広く情報公開し、ご理解をいただくプロセスが必要だと思うため、検討いただきたい。

#### 4 議題【検討事項】施設配置ケーススタディについて

##### (1) ケーススタディの準備作業について

事務局より資料1, 2, 3に基づき説明を行った。

(南委員) 建築物省エネ法が改正され、新築建物は2030年にはZEB化しなければならない。もう少し目標を高くし、ライフサイクルカーボンゼロやマイナスを目指してはいかがか。2035年をまちびらきの目安としているようだが、今から12年後というのは実際には難しいので、現実的なものにしてはどうか。

(事務局) 前回のワーキングでも、ゼロではなくマイナスくらいにしなければならないという議論もあった。実際どこまでできるのかについては、市全体の取組の中で決めていければよいと思っている。

また、2035年については、脱炭素化の一つの目安とした。まちびらきの時期を想定しながら脱炭素化の目標時期を仮に設定している。

(小泉委員) ZEB化の制度的な要請は、しっかり整理してもらいたい。

(安藤委員) 資料2の道路について、現在実線で示している部分は、現に道路がある部分だと思う。点線で示している部分については、整備の予定を示しているのか。

(事務局) あくまでも構想であり、計画前の段階である。

(安藤委員) 南北道路の辺りは入っていないのか。返還地や共同使用の部分を取り巻くエリアの道路整備は必要であると思う。南北道路と駅の南口のさがみ夢大通りの接続については、活性化や賑わいを図るうえで重要な路線になると思う。南北道路の補給廠のところは市の道路拡張の計画路線に入っているのか。

また、補給廠の北側のところは13m道路というような計画があるという発表を

聞いたような気がする。

(事務局) 構想路線については、都市計画マスタープランで示したものであり、返還された場合に整備すべき箇所を示しており、都市計画マスタープランで今後検討する可能性がある路線ということで挙げているもので、市として整備を決めたものではない。

(安藤委員) 承知した。未返還の補給廠のまちづくりは別の問題かと思うため、改めて確認したいと思う。

(根津委員) オンサイトでカーボンゼロを達成することは難しいが、オフサイトの取組も含めて、市全体の脱炭素に向けた取組と連動することを考えた方がよい。また、産業振興ビジョンなど、経済施策との関わりについて整理したうえで、土地利用計画に反映すべきだと思う。

(石澤委員) 再生可能エネルギーについて、全て地区内でまかなうのは無理だと思う。目標であるCO<sub>2</sub>ゼロを達成するには、この地域のカーボンニュートラルに向けた具体的な方策を入れ込んだ方がよい。イノベーションに係る検討の事例については、かなり前に建てられたものである。これらを建てた後の市としての成果や、効果をどの程度土地利用計画に反映するべきなのかがわかるとよいだろう。

(事務局) オフサイトを含めた脱炭素ロードマップとの連動については、これまでの議論でもオンサイトのみでは難しいという議論があった。次回までに整理し報告する。

(吉田委員) 今回のZEB事例をどのように使うのか、可能であれば、時間単位のエネルギー需要の量や、エネルギー消費量についても示してもらえると良い。

(事務局) ZEB事例の使い方については、今後の有識者ヒアリングを踏まえ、各用途で今後の技術進展も含め、どこまでが現実的な設定かを整理し、エネルギー需要を精査したい。時刻別までは難しいと思うが、ある程度データはそろっているため、次回で示す。

(小泉委員) Nearly ZEBやZEBは基本的にあまりエネルギー負荷を与えていないと理解すればよいということか。

(事務局) Nearly ZEBは、既存の標準的な建物よりも75%以上一次エネルギー消費量を削減するものとなっており、ご理解のとおりである。

(小泉委員) 資料3-1の3-1-3頁の図については、ご理解いただいた方がよい資料である。ZEBについては、どれだけ省エネができるかという話の水準について、標準的な建物と比較してどのくらい削減したかがまずあり、加えて創エネで炭素排出の残りをどれだけ削減できるか。低層の建物や戸建て住宅では、ほぼ脱炭素の建築物の実現が可能である。一方で、高層住宅では、使用するエネルギーの消費量に対し、屋根が少なく、創エネが難しい側面がある。高層のオ

フィスも同様のことが言える。今回のまちづくりでは、ある程度の高容積が望ましいと、事業者から要望が出てくるだろう。基本的に戸建てを中心にしてあとは商業にするならば、外部から再生可能エネルギーを持ってくることは少なく済むだろう。しかし、おそらくそれが難しい場合もあるだろう。市内の再生可能エネルギーの取組から、エネルギーを持ってきて、この地区の脱炭素化に使えば、少なくとも炭素が発生しない新しい開発ができることになる。それでも難しければ、最後は市外で脱炭素化されたエネルギーをテナントのビル内で買って負担してもらって賄うことになる。このように段階を追って考えていく必要があるが、まずは、建築的に ZEB に近づけましょうということを考えなければならない。

(広川委員) 評価軸について、経済性や ZEB のレベルの目標に加え、まちづくりをする際に地域でお金が回るような地域経済の活性化などを検討事項に入れていただきたい。

(小泉委員) エネルギー政策だけではなく、地域貢献や波及効果も含めて、検討していただけるということでよいか。

(事務局) 了承した。早めに評価軸は検討した方がよいという指摘もあったため、ワーキングで検討していただきたい。

(大沢委員) 第一に、資料 1 のイノベーションに係る動向は理解したが、事例は市域内のみから集めるのでよいのか。多摩エリアには TAMA など大きな産業支援拠点があるため、多摩地域の産業などについても調べたうえで、優位性を示した方がよいのではないか。

第二に、まちづくりは、交通に与える負荷が大きいため、駐車場についても合わせて調査した方がよい。

第三に、駅前空間についても合わせて調査した方がよい。最近地域にひらかれた駅建築については、好事例が増えている。山口県周南市の新幹線の徳山駅や、尾張一宮駅など、新幹線駅は少し特徴は違うかもしれないが、駅と合わせた複合施設についても調べておいた方がよいのではないか。

第四に、交通のネットワークについて、図面の示し方を再検討してほしい。相原宮下線の表記など、ネットワークについて誤解をされてしまうため、色を付けるなどするとよいだろう。

第五に、国際園芸博覧会の開催予定地になっている米軍基地跡地が横浜の上瀬谷にある。国道 16 号線沿いに立地し、近隣でもあるため、そちらの動向も調べておいた方がよい。

(小泉委員) 道路ネットワークについては、どのように考えているのかをしっかりと記載をしてもらいたい。都市計画市議会で公開されている資料があると思うため、活用できると思う。

(石澤委員) まず、スタジアムについて事例を集めていただき、具体的なイメージができた。3案については、集めていただいた事例と比べると異なる部分もあるように思える。改めて3案のブラッシュアップを行うのか。または原案のまま、それぞれのエネルギーやZEBについて定め、そのうえで対策の検討に入っていくという認識でよいか。

また、脱炭素の検討フローにおいて、将来的な水素インフラの整備を前提として地域への分散電源の導入を記載しているという事か。3-1-10を見ると脱炭素化を目指した検討ではなく、コジェネの選定フローが流用されているものと思慮される。カーボンニュートラルの達成を前提として考えると、コジェネのような分散電源の容量が大きくなると、将来的な脱炭素対応が困難になる事が予測される為、まずは地域のZEB、ZEHの基準を定め、オンサイトでどれだけの再エネが可能か検討した後、どうしてもサイト内で賄えないところについて、検討する流れでなければ難しいと思う。進め方について、どのように考えているか。

(事務局) ケーススタディについて、実際に3案の中でどのようなものが良いかを明らかにしつつ、組み合わせとして変えた方がよいところは変えていく。エネルギーの負荷の平準化を図る観点で改めて見たうえで、ケースを選定する。コンセプトを明確にしつつ、各ケースをブラッシュアップして2~3ケースをケーススタディしていく。コジェネについては、ご指摘の通り、フロー図ではそれが目立つ形になっているが、その前段の電化や再エネ導入可能性等は検討を行う。熱の検討は昨年度の検討では甘い部分があるため、熱需要ボリュームが大きい施設については、コジェネを入れていくことも想定しており、すべてにコジェネを導入するというわけではない。

(茶谷委員) 隣接地に東京ガスの敷地がある。大沢先生がおっしゃっていたように、駅との関わりの中で多機能化していけないだろうか。周辺の用地との一体化の中で、エネルギーをもっとうまく使える方法があるのではないかという気がする。

(安藤委員) 導入機能の精査について、京都のスタジアムと長崎スタジアムシティは、一つの建物の中で運用されているのか、施設は分かれているのか。本計画ではスタジアムは何のスポーツか。屋根はあるのか。

(事務局) どちらもある。施設として複合化されている事例のため、建物の中にすべての機能が入っているとは限らない。事例については改めて精査する。本計画ではサッカーを想定している。

(安藤委員) 15haのまちづくりについての検討だと思うが、共同使用となっている10haのスポーツレクリエーションパークについて、返還の話は出ているのか。

(事務局) 市としては共同使用区域を含めて、全面返還を求めているが、具体的な

話は聞いていない。

(鈴木委員) 小田急線延伸などを含め、スタジアムについても、拡張性のあるまちになると思う。拡張後のエネルギーについても検討しているのか。小田急線が延伸するならば、エネルギーも大きくなるだろう。

(小泉委員) 小田急線延伸は検討していないと思うが、影響はないのか。

(事務局) 現時点では、交通処理の基盤としては想定していない。拡張性についてシナリオ性はあるが、エネルギーや交通量を考えるうえでは、小田急線延伸までは検討していない。

(南委員) 骨子案のまとめ方について、どのようなフェーズでまとめようとしているのか。例えば、フェーズ1は現状に近い状態、フェーズ2は横浜線が連続立体化して南北の街が繋がった状態、フェーズ3は補給廠が全面返還された状態などが考えられる。フェーズ間の移行が円滑に進むような配慮も必要だろう。

(事務局) まずは15haのまちびらきの段階で検討している。全面返還を見据えてグリーンインフラや交通ネットワークを検討してきた。今後も視野に入れて検討していきたい。

(南委員) ワーキングでも述べたが、将来、横浜線が連続立体化した場合、高架下に商業機能が入り、街の南北が連続することが考えられる。もしJRが相模原駅西口を設置すると、北口地区の西側の機能や価値が大きく変わってくる。将来の発展につながるような議論をするのがよいと思う。

(事務局) まとめ方については検討させていただき、まずは将来につながるような示し方ができるようにということだと理解した。

(小泉委員) 色々な可能性があるため、少なくとも、対象区域とレクリエーションパークの連携については考えておかなければならない。もちろん対象地の東側の基地が返還された場合の連携についても検討が必要である。小田急線延伸の際には、返還された土地のどこかに駅を作ることになると思うが、その際の人々の動線について考えおく必要もある。東西の行き来が自由になる連続立体後の動線など、将来の誘導性についても考えておき、将来的にもおかしくない検討がなされているとよい。インフラの配置を考えると、人・自動車の動線や、グリーンインフラとして残すものなど、連続性の検討も必要だと思う。拡張性が担保されるように調整して検討いただきたい。

## (2) 骨子でのケースの示し方について

事務局より資料4に基づき説明を行った。

(石澤委員) 府中市の骨子案は非常に参考になると思う。本件では道路やグリーンインフラだけではなく、これまでに検討してきた地域一括受電やマイクログリッドの仕組みを反映できるようにエネルギーインフラについても入れていただ

けると良い。

(吉田委員) 色を分けて土地利用を示しているが、交通やエネルギーのネットワークの示し方も検討していただきたい。参考として、3Dのプラトールも活用し、建物も入れられるならば、入れるのも良い。

(南委員) まちづくりで何を重要視しているのかによって表現方法が決まるだろう。府中市の示し方はわかりやすいが、一般の市民の方にはどのような街になるかイメージするのが難しいと思う。緑を道路部分にも描いている絵は、幹線道路沿いが緑化され、セットバックして建物が建つ、というまちの姿が市民にイメージできてわかりやすい。都市の施設として骨格となる幹線道路や都市公園など、百年単位で持続するものを、どのような空間にするのか、市民がイメージしやすい表現方法で描くのがよいだろう。まだ委員の間でも将来の北口地区の空間像を共有できていないように感じられるので、さらに議論を深める必要があるだろう。そして相模原市民が北口地区の将来の街の姿について、イメージを共有できるようにすることが重要である。

(大沢委員) 骨子では府中市のように地区内だけを示すのか、それとも周辺を含んで示すのか。交通や上下水は地区外でも整備が必要だが、どのように骨子で示すのか議論した方がよいと思う。府中市はすでにインフラが整っているが、今回は違う。返還地だけか、周辺も含んで示すのかは、しっかり議論した方がよい。また、交通処理については、駐車場も配置に含まれると思うため、整理したほうがよい。スタジアムには何万人という人が徒歩で訪れるため、スタジアムの導入には歩行者のシミュレーションが必要だと思う。歩行者の将来推計を踏まえて、密度など含め、場合によっては歩道を広くするなど空間設計で対応する必要があるかもしれない。歩行者推計をしたうえで、施設計画をするべきだと思う。

(根津委員) 次回に向けて議論すると思うが、次に進むためには、1案に絞るというプロセスが大事である。3案あるが、実現不可なものがあるかもしれない。大きすぎて非現実的なインフラを抱えすぎてしまっている場合もありうるため、ワーキングなどを通じて評価軸を議論した方がよいと思う。

(小泉委員) 9月中旬にそこまで行けるかという問題があるが、11月中旬までに作業を相当急いで1案を示す。スケジュール的に難しいと思っているが、おおむねの方向性が収束し、年明けに骨子案が出てくる状況でも、ペース的には問題ない。より深い議論が必要で、それくらいのペースで構わないと個人的に思っている。9月中旬には、評価方法を示すことになっているが、評価した結果と試案が一緒に出てくるということであり、議論しながら11月中旬に最終的な1案を示すことになるか。その進み方ができるか、ということである。今まで検討会議の中で様々な議論が行われてきたが、まちづくりの評価については、今



回より具体的に考えていく必要がある。定性的に評価せざる負えない部分もあると思うが、いずれにしても、9月までの現実的な進め方について検討をしていただきたい。

(村山委員) 代替案を絞り込むプロセスについては、柔軟なスケジュールで取り組むべきではないか。ケースの示し方については、土地利用の色塗りだけでは伝わらないため、緑の様子や、主要な建物については、例として考えられる建物の形を示し、ボリュームなどを立体的にわかりやすく示す必要がある。いずれにしても、骨子で議論した内容が示されるべきであり、インフラなどの広域的に見るべき図面は大きくなっているなど、議論に応じた表現を選択する必要があると考える。

### (3) その他

次回の検討会議の日程等について確認した。

## 5 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 (WEB)
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 颯人	東京大学 大学院工学系研究科 准教授		出席 (WEB)
5	吉田 崇紘	東京大学 空間情報科学研究センター 空間情報解析研究部門 助教		出席
6	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
7	鈴木 奏楽	公募市民		出席
8	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
9	茶谷 明宏	(株)美都住販 常務取締役		出席
10	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
11	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
12	南 一誠	(株)奥村組 技術本部 南研究室 室長		出席