

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7年5月20日(火) 19時00分～21時00分		
開催場所		ウェルネスさがみはら 7階 視聴覚室		
出席者	委 員	12人(別紙のとおり)		
	その他			
	事務局	11人(都市建設局長、リニア駅周辺まちづくり担当部長、相模原駅周辺まちづくり課長、他8人)		
公開の可否		☒ 可 ☐ 不可 ☐ 一部不可	傍聴者数	13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 (1) 報告事項 ア 第10回土地利用計画検討会議での意見と対応 イ 土地利用計画骨子について (2) 検討事項 ア 土地利用計画(案)について 3 閉会		

議 事 の 要 旨

1 開会

2 議題

(1) 報告事項

ア 第 10 回土地利用計画検討会議での意見と対応

- ・ 事務局より資料 1 「第 10 回土地利用計画検討会議での意見と対応」に基づき説明を行った。

イ 土地利用計画骨子について

- ・ アに引き続き、事務局より資料 2 「相模原駅北口地区土地利用計画骨子」に基づき説明を行った。
- ・ (南委員) 前は 11 人の出席委員全員が発言したが、資料 1 には 8 つの意見しか記載がない。すべて重要な意見であったと思うので、委員の意見を取捨選択しないですべて記載すべきではないか。
- ・ (小泉会長) 個別の意見についてどのように対応したか整理し、必要に応じて修正することで対応してほしい。修正した内容については会長と事務局で相談し、計画に反映することとしたい。
- ・ (事務局) 承知した。

(2) 検討事項

ア 土地利用計画(案)について

- ・ (南委員) 本日の議論の進め方について意見がある。時間の制約もある中で 10 名以上の委員が発言するとなると、1 人あたりの説明時間が限られ、意見を述べる時間が少なくなる。A 4 判 1 枚でもいいので、各委員が後日意見を出すことはできないか。これだけの内容について 1 人あたり数分で議論するのは難しい。
- ・ (小泉会長) 後日意見をペーパーで出すということか。
- ・ (南委員) 然り。提出したい委員が提出することで良い。
- ・ (小泉会長) 会議中に発言することが原則だと思う。会議で出された意見についてすべて回答できるとは限らない。回答できなかった事項について事務局で持ち帰ることは考えられるが、意見はこの場でいただくことが基本だとは思う。会議中に言い足りなかったことについて、後日個別に意見を寄せていただくこともあるかと思う。
- ・ (事務局) 当検討会議は公開で開催しており、傍聴者の出席もあるので、原則、この場で意見を述べていただくようお願いしたい。また、個別に、別途意見を述べたいという場合には、議事録とは別に意見をうかがうこととしたい。
- ・ (小泉会長) 意見は事後に提出したものを含めて、委員にどのように対応したか返してほしい。
- ・ (安藤委員) 資料 3 P. 5 (3) で、駐車場の配置について「本地区の縁辺部」とあるが、これはどういうことか。
- ・ (事務局) P. 5 の左の図にある、「P」の表記が駐車場である。地区の縁辺部の外周道路から出入りができるような駐車場をまとめて配置し、地区中心部には車を入れないという考え方を示している。

- ・ (安藤委員) 返還地について全体的な要望として土地利用の推進を図ってもらいたい。共同使用区域も含めて、地下空間の利用を考えられないか。駐車場や電線など環境関連の設備など含めて、今後、検討してほしい。また、⑤の鉄道の記載について「JR横浜線の高架化」としか記載がない。小田急多摩線延伸についての記載はないのか。
- ・ (事務局) 小田急多摩線延伸については、資料3のP. 1図面にある「一部返還地 道路・鉄道用地 (約2ha)」の地下空間を通して唐木田駅から延伸してくることを想定している。資料3のP. 7の図面ではオレンジ色の表記のある南北道路の地下を通り、JR横浜線駅付近に小田急多摩線の駅をつくるものと現時点では想定している。駐車場等の地下空間の活用については、コスト高となってしまう基本的に難しいものと考えるが、民間事業者から地下空間利用の要望がある可能性もある。現時点ではそのような提案はないが、今後の検討課題としたい。
- ・ (村山委員) 資料3 P. 8に「グラフパターン」の記載があるが、概要版には、グラフパターンもグリッドパターンも示されていないため、読み手には唐突で理解できないのではないかと。対応として概要版の「グラフパターン」の文字を削除するか、概要版にもグラフパターン、グリッドパターンの両方を示すことが考えられる。
また、前回検討会議の資料が公開された後、市民の一部からスタジアム案はどうなったのかという意見が出されているようなので、計画本編(資料4)の「検討の経緯」が整理されているところに、スタジアム案の検討経過についても追記した方がよい。
- ・ (事務局) グラフパターンとグリッドパターンについては計画本編の資料4 P. 23に記載している。ご指摘の通り、概要版には唐突感があるため、表記を修正する。
また、ご指摘の内容を踏まえ、スタジアム案の検討経過についても、計画本編の「検討の経緯」への追記について検討する。
- ・ (南委員) 資料3 P. 7の図面は、市ホームページで公表された骨子と同じ内容である。骨子の時点では、施設規模について言及がなかったが、今回の資料には記載がある。商業について延べ面積6～10万㎡とあるが、規模については前回の会議で議論がされていないと思う。商業機能としては非常に大規模であり、本当にこれだけの需要があるのだろうか。橋本駅前や昭島、さいたま新都心の東側の商業施設などをみると平日は人が入っておらず、にぎわいが無く、本当に6～10万㎡は妥当だろうかと思う。人口減少や高齢化のため、物を買わなくなってきている。規模設定が大きすぎるのではないかと。
前回の会議でも述べたが、将来にわたって持続性のある都市計画を考えることが重要である。将来的な柔軟性を考えると、ニュートラルで普遍性の高い計画にする必要がある。このような点でグリッドパターンは適していると考えられる。1,200年前の平安京でも街区を統合した箇所があり、大規模な用途にもグリッドパターンが対応できることは、歴史的に証明されている。グラフパターンでなければ大規模な商業施設が立地できないということはない。大規模な街区では、街区を超えた往来がしづらい。高齢化が進み、ウォーカブルなまちづくりが重要となる中で、大規模な街区、大規模施設が本当に良いのだろうか。グリッドパターンの方が優れていると思う。
資料3に本計画が、財務省理財局長通知の「返還予定財産の処分方針(平成21年6月)」の利用構想に該当するものと記載されている。当通知に国の考え

方が示されており、「第1条の基本方針」で、「国民全体の利益増進を図るとともに、地元の意向も十分踏まえた有効活用策を策定する必要がある」としている。国有財産や米軍返還地に対して「国民全体の利益増進を図る」ということが国として最も重要なことと考えられる。これまで国は留保することが大方針であり、首都圏の貴重な土地で、一度売却したら戻らないような土地は、定期借地権による貸し付けを考えてきた。軽々に「処分」という形で動かない方がよいのではないか。これまで本検討会議では国民全体の利益の観点から十分には議論しておらず、この大原則について計画に位置づけることが必要ではないか。すなわち対象地区が80年間もの長きにわたって米軍の使用のもとにあった歴史的な経緯、また世界各国にある米軍返還地の土地利用のされ方といった国際的な視点が重要になる。ドイツ、ベルリンの元テンペルホーフ空港では、木造中低層の住宅を基本とした良い計画がなされている。我々が検討していることを、米軍基地を有する国内外の地区の人たちがみている。歴史的経緯や国際的な視点を計画の前提とすると良いと思う。

- ・ (事務局) 資料3 P. 7の図面中の面積は、図面上の分かりやすさから追加した。面積については前回資料から文章で記載しており、決して議論を経ずに出したわけではないという認識でいる。なお、面積は、民間提案募集の結果を踏まえて記載している。図面から外すという意見があれば、対応したいと思う。
- ・ (広川委員) 資料3 P. 6の脱炭素型まちづくりについて、エネルギーの供給側の観点から、地域エネルギーシステムを官民連携で取り組んでいく中に、地域経済、地場企業の関与といった文言をうまく盛り込んでもらえる良い。地域経済の成長・発展に寄与する脱炭素型まちづくりを表現できるのではないか。
- ・ (石澤委員) 資料3 P. 6の脱炭素型まちづくりに記載されている地域エネルギーシステムについて、記載の趣旨は地域でエネルギーシステムを導入して、地域でうまくエネルギーを使用していくという意図だと認識している。記述に「各施設側で都市ガス」とあるが、「地域エネルギーシステム」とはトーンが違うように思う。個別施設で選択するエネルギー種を否定するものではないが、地域での脱炭素化の実現のため、カーボンニュートラルガスの選択を励行することなどはあり得ても、エネルギーシステムの項目に個別施設の話を入れることは唐突感がある。
- ・ (事務局) ご指摘の通りに修正する。
- ・ (吉田委員) 資料3 P. 6の脱炭素型まちづくりの図は、ZEHやZEBなど各施設で対応するものと、エネルギーシステムとが混在している。資料4 P. 15では『「地域エネルギーシステムの導入」のもと、「土地利用との連動」した』とあるが、当検討会議は、土地利用の検討の中で地域エネルギーを加味するという位置づけのもとで議論してきた。そのため、『「地域エネルギーシステムの導入」のもと』という記述には違和感がある。図は分かりやすいので、記述の仕方を工夫してほしい。
また、資料3 P. 10の今後の進め方について、時間軸や検討の主体が分かるとうよいのではないか。検討会議についても表記がない。いつ、ということは表記が難しいかもしれないが、なるべく具体的に記すと良い。
- ・ (事務局) 「地域エネルギーシステム」の記載について、修正を検討する。
また、今後の進め方については、財務省と協議しているところであり、前例として適切なものがないため、状況により進め方が変わってくると聞いている。このような中で、現時点でまとまっているものを記載した。本来的には時間軸を入れたいところではあるが、現時点では示すことは難しい。主体について

は、分かりやすく示せるように配慮したい。

- ・ (大沢委員) 資料3 P. 5の将来交通ネットワークについて、駅の西側改札についての記載があるが、仮に将来、連続立体交差事業を行うとなれば、対象地区だけの基盤整備では済まなくなる。駅全体の改造計画について触れる必要はないか。
P. 9の都市計画的手法の検討については、都市再生緊急整備地域に触れる必要はないか。特例を活用した民間支援について記載すると良いのではないか。また、規制誘導だけではなく市街地開発事業について検討することが必要になるのではないか。
P. 10のスケジュールの図においては、流れのゴールが「まちびらき」になっており、これまでの資料では、まちびらき後のマネジメントについても記載があったと思う。まちの使われ方を想定した開発を検討する必要がある、供用後についても書いた方がよいのではないか。
- ・ (事務局) ご指摘を踏まえて資料の修正を検討する。駅の整備などについては、周辺道路整備と並行して検討していきたいと考えている。都市再生緊急整備地域については、指摘の通り、計画本編の中で記載していければと思う。
- ・ (小泉会長) 市街地開発事業については、少なくとも計画本編には記載しておいた方がよい。検討会議は土地利用を検討する場であり、土地利用規制がまず記載されることになるが、土地利用を実現する上で必要となる事業制度についても記載しておく必要がある。具体的な事業名まで記述することはないが、必要である旨は書き込むべきである。
- ・ (根津委員) 業務開発共創機能について、資料2の面積設定の記載の中で、民間事業者だけでは実現は難しいため、市が積極的に誘致を図るものとしている。このことについて、土地利用計画の中でも触れていくことが必要ではないか。計画書としては記載がそぐわないかもしれないが、市の明確な意図を記載しておく必要があるのではないか。資料3 P. 3に「先端技術によるエコ&テクノロジーの実装」と記載があるように、研究開発など、単純なオフィスとは毛色が違う業務を想定していることを示す必要があるのではないか。一般的なオフィスと差別化できるのであれば、業務は必ずしも駅前立地である必要はないと考えている。土地を民間が取得する上で、一番負担力があるのは住宅である。業務を優先的に複合するエリアと住宅を優先して複合するエリアを入れ替えることは、民間事業者にとっては優先度の高い要望になってくるだろう。図面では、住宅のエリアは徒歩では遠い位置にある。全部でなくてもよいが、住宅の一部を駅前に優先的に配置することで土地の負担力を上げ、業務系のエリアの負担力を下げるような均衡のあるまちづくりが可能となるのではないか。
- ・ (事務局) 業務開発共創機能の記載については、修正を検討する。土地利用の配置については、「複合化」が肝要と考えており、住宅は住宅だけ、業務は業務だけという考え方ではなく、業務に住宅などを複合していくことも想定している。どのような規模でどのように複合することが適正なのか、今後詳細に検討し、実際の民間事業者への処分の際には、民間事業者のニーズがあるものにしていければと思う。
- ・ (小泉会長) 「土地利用計画図」の業務エリアの説明に、「住宅等との複合を検討」など、住宅も検討する趣旨を記載してはどうか。商業のエリアにも同様に住宅等との複合化の可能性も記載しておいたほうが良い。
- ・ (小野田委員) 資料3 P. 6の図には、これまであまり議論していないキーワードも入っている印象がある。まちづくりの進展にあわせて、その時点で実現可

能なものを導入していくといったようなメッセージを示した方が良いのではないか。

- ・ (事務局) ご指摘について、修正を検討する。
- ・ (鈴木委員) 市民が気にしているのは、カーボンニュートラルなどの難しいことではなく、スタジアムやアリーナのようなシンボルとなる施設の有無だと思う。このような施設がないことにながっかりしてしまう市民がいるのではないか。民間提案募集の際の審査・検討委員会でも、民間事業者だけでオフィスの入居者を集めることは難しいという話の流れがあった。それにも関わらず、業務がメインとなっていることについて、しっかり説明できるようにする必要がある。
- ・ (小泉会長) 村山委員からもスタジアムの検討の記載について意見があった。どのような検討経緯だったのか示す必要がある。業務系の誘致は難しいことを理解したうえで、市が取り組んでいきたいという話は、これまでの検討でもあがっているため、市が積極的に誘致することは計画に書いておく必要がある。
- ・ (小泉会長) 資料 3 P. 3 のコンセプトに基づくまちのイメージの記載は、もう少し魅力的な表現にする必要がある。ビジュアル入れるとよいのかもしれない。まちづくりが待ち遠しく思えるような工夫をしてほしい。
- ・ (事務局) 魅力的に見えるよう、ビジュアルなどの追加を検討する。
- ・ (小泉会長) 同頁に記載されている内容は良いと思うが、惹きつけるようなタイトルワードのようなものがなく、魅力が感じにくくなっている。「エコ&テクノロジーの実装の場」など、書いていることは悪くはない。カーボンニュートラルだけでなく、グリーンの意義を示したほうが良い。これまでの都市づくりでは実現しなかったような新しい環境をデザイン・形成し、これが地球環境に役立っている、といったメッセージがあると良い。いかにチャレンジングなのか、というイメージが弱いと思う。
- ・ (安藤委員) 資料 3 P. 8 の段階的なまちづくりに記載のある土地の処分方法について具体的な内容を聞きたい。P. 9 のエリアマネジメントに「地域防災活動」や「周辺地区の地域組織」といった記載があるが、地震などの自然災害が起こった場合、避難所の確保が重要となる。小山地区では避難所として小学校の体育館や公民館があるが、東日本台風の際、これらの施設では受け入れきれなかった経験があり、将来的な不安がある。相模原スポーツ・レクリエーションパークのような屋根のない広場では、個人でテントを張る必要があるなど、高齢者にとっては、厳しい条件となる。そのため、屋根付きの建物への避難が重要になってくると考える。
- ・ (事務局) 処分方法については、市民意向などを踏まえながら、地区計画等を定めて周辺環境と調和するようにしていきたいと考える。また、交流ハブは一時避難場所になることが想定される。周囲の施設も避難場所として活用することが望ましいと考えており、今後、エリアマネジメントの中で、対象地区だけでなく、近隣とどのように連携できるかを含めて検討していきたい。
- ・ (安藤委員) 共同使用区域の返還推進について、触れることはできないのか。
- ・ (事務局) 現時点では返還についての情報は持ち合わせいないが、返還をあきらめているわけではなく、計画本編でも市として全面返還を目指している旨を記載している。
- ・ (小泉会長) 本件については、市としても継続的に働きかけていく必要がある。
- ・ (南委員) これから対象地区を整備するには時間がかかる。一方、今後 30 年間に首都直下地震や東海、東南海地震などが起こる可能性が 80%以上あると評

価されている。建築物の耐震補強が進んでいるものの、一旦、大地震が起きれば相当の被害がでるものと考えられる。以前からこの地域に首都機能の第二拠点形成することが良いとする提案がなされている。大規模災害発災後には東京、横浜の一部の機能を移転するニーズが生じるので、その受け皿となるように対象地区の一部をリザーブ（留保）しておいてはどうか。近い未来に発生するとされる大地震に備えて、首都圏の防災、復興のための防災公園として利用するならば、国から無償で譲渡してもらえないのではないか。これまでの議論とは異なる視点かもしれないが、リザーブ（留保）するという考え方も重要ではないか。

- ・（事務局）ご意見として参考にさせていただく。
 - ・（茶谷委員）ビジョンについて、基本的にどのような住民をターゲットとするのか、子育て世代など、ターゲットを明確にすると良いではないか。
 - ・（事務局）子育て世代に限らず、業務で働く人が、地区内に住んで交流しているなど、本地区では、いろいろな世代に交流してもらいたいと考えている。
 - ・（茶谷委員）市の施策として掲げている若い世代、子育て世代がターゲットとして考えられるのではないか。
 - ・（事務局）いろいろなタイプの住宅を供給していく考え方であり、若い世代にも選択してもらえるようなものを検討していきたい。
 - ・（南委員）資料４ P. 14 に用途地域や容積率を推察させるような図面がある。今後の議論の核心になるところだが、事務局は都市計画についてどのように考えているのか。
 - ・（事務局）どのように用途地域を指定するのか、現段階で具体的に検討していない。低密度、中低層での施設立地を考えているため、どのような用途地域が適切か、これから検討を深めていきたい。
 - ・（小泉会長）用途地域も大事であるが、地区計画をかけることになるので、こちらを組み合わせて、どのような建築を許容するのか、あるいは推奨するのか、詰めていく必要がある。今回の構想に基づきつつ、整備のスピードを勘案しながら検討していくことが必要であり、大きな課題として残されている。
 - ・（小泉会長）事務局で、修正方向について確認し、修正できるものは対応してほしい。追加で意見を提出できるものとしたので、必要に応じて委員は事務局に意見を寄せてもらえればと思う。事務局で真摯に対応したものを、会長へ一任する形で最終案を取りまとめることとしたい。検討会議はこれで閉じるが、これからが本番の議論になる。検討会議で大枠については議論できたので、意見を踏まえて修正し、市の計画としてまとめてもらいたい。今後は、土地利用の詳細な検討や、基盤整備のための事業について、また、暫定的な利用と整備後の利用を分けるかどうかなどの大きな検討課題があり、検討には専門的な知見が必要になる。検討会議の専門家を味方として知恵を借りながら、市は検討を継続してほしい。市民が残念に思うことがないように、未来の世代が良かったと思えるまちにしてもらいたい。会議録は、各委員に確認してもらおうが、計画の取りまとめは委員長に一任ということでお願いしたい。
- また、学識委員、特に、民間事業者委員には積極的に出席していただき、委員のご協力で、なんとかここまでまとめることができた。市民委員には市民視点から、学識委員や民間委員が気づかない点を指摘してもらえて、非常に計画検討に役立ったと思う。御礼を申し上げたい。
- ・（事務局）令和４年７月から検討会議を１１回開催し、専門的な知見から、また、地元の視点から熱心にご議論いただいたことに御礼申し上げたい。こうい

うまちになって良かったと市民に思ってもらえるようなまちづくりに取り組んでいきたい。引き続きご指導のほど、宜しくお願いしたい。

3 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 颯人	東京大学 大学院工学系研究科 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㈱ 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	㈱美都住販 常務取締役		出席
9	根津 登志之	東急不動産㈱ 環境エネルギー戦略推進室 統括部長 (リニューアブル・ジャパン株式会社 代表取締役 副社長執行役員兼務)		出席
10	広川 正和	アイフォーコムホールディングス㈱ 上席執行役員		出席
11	南 一誠	㈱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 社会シ 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 講師		出席