

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4月15日(火) 18時30分～20時30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	11人(別紙のとおり)		
	その他			
	事務局	9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6人)		
公開の可否		☒ 可 ☐ 不可 ☐ 一部不可	傍聴者数	15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 民間提案募集の結果について イ 向陽小学校児童からの提案について (2) 検討事項 ア 土地利用計画骨子素案について イ 土地利用計画の取りまとめに向けて 3 閉会		

議 事 の 要 旨

1 開会

- ・ 4月1日付人事異動により新たに着任した森相模原駅周辺まちづくり課長の挨拶後、会議を開始した。

2 議題

(1) 報告事項

ア 民間提案募集の結果について

- ・ 事務局より資料1「民間提案募集の結果と検討経過」に基づき説明を行った。

イ 向陽小学校児童からの提案について

- ・ 事務局より 資料2「向陽小学校6年生によるまちづくり提案」に基づき説明を行った。

(2) 検討事項

ア 土地利用計画骨子素案について

- ・ 事務局より資料3「土地利用計画骨子素案の考え方」、資料4「土地利用計画骨子素案とまちづくりコンセプト」、参考資料1「上位計画等との整合状況」に基づき説明を行った。
- ・ (南委員) 街区割・施設配置の方向性として①グラフパターン、②グリッドパターンの2案が提示された。①は総合設計制度を活用したスーパーブロックである。戦後の住宅団地などに用いられた手法だが、建築基準法第86条の制約のため、建物の建替えが難しく、街の更新がうまくできないという課題がある。②は平城京、平安京、江戸、駿府、名古屋のような伝統的な街区割であり、長い歴史の中で社会の変化に柔軟に対応してきた実績がある。都市計画ではまず街区割を定めなければ、道路や上下水道などのインフラの計画が進まない。資料4の骨子素案では「一辺100m程度のヒューマンスケールの街区」とあり、我が国の歴史的な街区割とほぼ同じ大きさであり妥当なものである。資料3では当該地区の東西方向500メートルを4つに区画し、資料4では5つに区画している。後者の方が地区全体を効率的に利用でき、高齢者などにとってもウォーカブルで歩きやすい街になる。地区の南北方向は約300mである。資料3・4では2つの区画を設けているが、2区画では土地利用の効率が落ちるおそれがある。横浜線の北側に半分のサイズの区画を設けて、南北300mに2.5区画を配置する方が、土地利用の効率化が図れる。街区割と区画道路の位置・構造が決まれば、建物の機能などは後から決めることができるだろう。
- ・ (吉田委員) まちづくりコンセプトにおける「イノベーション」について、骨子素案の中で具体的な記述が見当たらない。どのようなイノベーションを想定しているのか明確にすることが望ましい。向陽小学校からの提案のように、段階整備により暫定利用が予定されているエリアを、挑戦的な取組の実験的スペースとして活用する案も検討してはどうか。
- ・ (村山委員) ①と②の街区パターンにより、エネルギーシステムの在り方に違いがあるのであれば、骨子に示した方がよい。
- ・ (事務局) これまでの議論では、建物単体で脱炭素化を進め、そのうえで、地域エネルギーシステムの導入を図るものとして、電力については一括受電の仕組みを導入する方針で検討してきた。それぞれの街区パターンは業務、商業、住宅の配

置や規模に大きな違いはないため、エネルギーシステムへの影響も大きくは変わらないと考えている。

- ・（小泉会長）エネルギーシステムに違いがないとしても、電力一括受電や再生可能エネルギーの導入を想定している旨を、骨子素案に記載すべきではないか。
- ・（事務局）他の要素と同じレベルで、脱炭素型まちづくりの考え方を盛り込むことができるか検討したい。計画の取りまとめ段階では、これまでの議論のエッセンスをしっかりと反映する。
- ・（大沢委員）民間提案を受けて「グリーン」がまちづくりコンセプトに追加されたが、緑化に限定せず、「グリーンインフラ」など都市インフラ全般も含まれるという意図を市民に伝わるよう記述すべきではないか。
- ・（事務局）修正を検討する。
- ・（安藤委員）「首都圏広域地方計画」には、相模原市がロボットや航空宇宙分野で広域的に連携し、新産業を創出・育成する方向性が示されている。国の研究機関誘致や相模原の広域交流拠点化に期待したい。リニア中央新幹線の工事も進んでおり、その効果を市内に引き込むことが重要である。対象地区と橋本駅周辺地区の距離は 3km 程度であり、トンネルで連絡すると良いのではないか。地下空間の有効活用にもつながる。地上で賄いきれない駐車場も、地下を活用することで対応できる可能性がある。相模総合補給廠の全体像が定まることで、まちづくりも明確になる。全面返還は難しいとしても、まずは、共同使用区域の返還について推進してほしい。
- ・（広川委員）電気・熱を地域全体で供給するエネルギーシステムは効率的であり、①と②のパターンで大きな差異はない。また、まちづくりコンセプトについては、相模原市が何を目指すか、何に「チャレンジ」するかを指し示すものとなるだろう。「グリーン」が入っていれば、カーボンニュートラルを目的としていることが分かるようになる。
- ・（根津委員）今回の検討で、①と②の 2 案のうち、どちらかを選定する流れなのか、それとも両案の案があるということで市民に示すのか確認したい。
- ・（小泉会長）2 パターン示されてはいるが、基本的の一つの方向でまとまってきている。論点は道路パターンの違いや土地利用の方針、密度感である。道路の割方は 2 パターン示されており、用途配置は両案で大きくは変わらないが、密度感については、延床面積や建物の階数、中低層中心か一部高層を含むかなどについて検討の余地がある。
- ・（根津委員）用途によって街区の割り方は変わる。街区割によって建物の規模が制限されてしまう可能性がある。グリッドパターンでも住宅が中心なら違和感は少ないが、ある程度、用途を想定したときの実際に何が建つかイメージした上での街区割を考えるべきである。例えば、商業施設は面的に大きくなるため、用途を踏まえて街区割を検討することが考えられる。大きな建物は建てず、全て小さな建物を建てるとすればグリッドパターンでも問題はないかと思う。また、住宅が駅から最も遠い配置となっている点も、売値に直結してしまうため、この配置についても慎重に検討する必要がある。
- ・（小泉会長）商業施設については、ヨーロッパ型の小規模なものと、アメリカ型の大規模モールのイメージがあるが、モールのように東西に伸びる建物ではなく、南北方向の通り抜けを確保することがあって良い。その観点ではグリッドパターンが有効になってくる。住宅の指摘については、駅前にオフィスだけでなく住宅との複合によって床面積を確保する考え方もある。ただし、重要な指摘であり、今後の市の意向や民間提案を踏まえ、慎重に検討する必要がある。

- ・（根津委員）オフィスと住宅などの用途のミックスには違和感はないが、相模原市に来る業務系の施設は一般的なオフィスとは異なる目的性の強いものとなる可能性が高い。むしろ単独用途の方が機能的であるケースもある。一概にすべてを複合化すべきではなく、この地域ならではの施設を誘致し、差別化を図る戦略が重要である。
- ・（石澤委員）中低層・低密度の開発イメージがある中、エネルギーシステム連携の優位性は施設規模に左右される。スマートグリッドのような ICT 連携も視野に、地域に最適なエネルギーシステムの検討を深める必要がある。また、一般車両の乗り入れを縁辺部に限定し、歩行者空間を優先するまちづくりを進める中で、新しいモビリティと歩行者動線の整備も検討すべきではないか。
- ・（小泉会長）新しいモビリティについては、道路というよりは、図面上は緑で表現されているオープンスペースで処理していくことが想定され、今後、検討を深めていく必要がある。
- ・（茶谷委員）地域防災の観点から、地域だけでエネルギーが自立するという構想はあるのか。
- ・（事務局）その点については、まだ具体的に決まっていない状況である。
- ・（茶谷委員）地域防災の観点から、単独地域でのエネルギー自立が可能か、緊急時対応も含めた視点で議論すべきではないか。「交流にぎわい機能」についても、例えばイベント等を想定しているのか、内容が伝わりづらい。
- ・（小野田委員）段階整備の中で、エネルギー施策をどのように取り込んでいくかが課題となる。現段階で具体策を示すのは困難だが、早期から意識し、進捗に応じて柔軟に対応していく姿勢が重要である。災害時地域で 100%自立とはいわずとも、平時と災害時の両方に対応できるシステムの構築も必要で、他の市町村も参考にシミュレーションしても良いのではないかと。
- ・（小泉会長）現段階では詳細な記載は難しいが、委員からの意見を踏まえ、原則的な事項を骨子素案に盛り込んでいけば良いと考える。
- ・（南委員）安藤委員の指摘に関連して申し上げるが、対象地区のまちづくりは、将来的な米軍との共同使用区域の返還に大きく関係するものである。この地区の使われ方が今後の米軍基地の返還の判断に影響を及ぼす可能性があり、市民にとって納得できる、地元の利益を重視した土地利用が求められる。また国の研究機関の誘致も重要な指摘であり、官民連携によるイノベーション創出を促す土地利用の検討が必要である。

イ 土地利用計画の取りまとめに向けて

- ・事務局より、資料5「段階整備のイメージ」に基づき追加で説明を行った。
- ・事務局より、資料6「土地利用計画の検討・取りまとめに向けて」に基づき説明を行った。
- ・（南委員）今後の検討スケジュールの中で、「こういった民間提案があり、それを受けてどのような検討が行われ、この骨子素案ができた」といった経緯が市民に伝わるようにすることも必要ではないか。
- ・（事務局）民間提案には技術情報などが含まれており、いただいた提案内容をそのまま公表することは考えていない。公表する内容については、今後、提案者に確認することも視野に入れながら、検討していきたい。
- ・（小泉会長）資料1「民間提案募集の結果と検討経過」において、具体的な提案内容を例示する形で、たとえば「業務系ではこのような提案があった」といった情報を盛り込むことも考えられるのではないかと。

- ・（小泉会長）検討スケジュールには「８月下旬までに土地利用計画を策定」と記載があるが、現状では８月までにまとめきるのは難しいのではないか。いわゆる「土地利用計画」としての完成度にはまだ至っておらず、現段階で制度的なパブリックコメントを行うかどうかにも再検討が必要ではないか。あくまで「意見募集」レベルにとどめるという選択肢もあると考える。
- ・（事務局）いただいたご意見を踏まえ、検討を進めていく。
- ・（大沢委員）小泉会長のご指摘の通り、現段階では「土地利用構想」の段階にとどまっており、上下水道管を含めたインフラ整備の計画も明確になっていない。対象地区の処分を含め、全体の時間軸を整理し、現在の検討がどの位置にあるのかを明らかにする必要がある。その上で、今後の進め方や整備の優先順位などを示すべきではないか。また、段階整備に関連し、交通課題への対応を検討することも重要である。連続立体交差（連立）やアンダーパスの記載があるが、周辺の基盤整備を含めた全体像を検討すべきではないか。仮に連立を進める場合には、駅前のデッキの撤去が必要になる可能性もあり、相模原駅全体の再編にまで関わる話となる。段階整備においては、線的整備のみならず面的整備の視点を加えることが必要である。
- ・（事務局）土地利用計画を進める上では、インフラ整備の全体像を見通したスケジュールの整理が極めて重要と認識している。国による土地処分の見通しも含め、今後、各関係者と調整を行いながらスケジュールの在り方を検討し、改めて整理する。

3 閉会

- ・（事務局）次回開催について、今後の進め方を検討の上、後日、調整させていただきたい。

（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 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		欠席
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