

相模原駅北口地区土地利用方針

概要版

目次

1. これまでの経緯等.....	1
1－1. これまでの取組.....	1
1－2. 本地区の特性.....	1
1－3. 相模原駅北口地区土地利用方針の策定.....	2
2. 本地区のまちづくりの前提.....	3
2－1. 将来の社会を見据えたまちづくり.....	3
2－2. 市の課題解消に資するまちづくり.....	3
3. 導入機能.....	4
3－1. 目指すまちの姿.....	4
3－2. 導入機能.....	5
4. 都市基盤等.....	9
4－1. 道路（都市基盤）.....	9
4－2. 景観形成.....	10
5. 脱炭素社会のまちづくりに向けた取組.....	11
6. 今後の留意点.....	11

令和4年5月

1. これまでの経緯等

1-1. これまでの取組

相模原駅北口地区（以下「本地区」という。）においては、平成26年9月に相模原駅北側に広がる相模総合補給廠の一部返還が実現し、新たなまちづくりの機運が高まっています。

平成28年8月に「相模原市広域交流拠点整備計画」（以下「整備計画」という。）を策定し、相模原駅北口地区は、新市街地を形成していくことで、相模原駅周辺地区全体の発展の起爆剤としての役割が期待されることから、整備に向けた各種調査、検討を行ってきましたが、具体的な導入施設等の方針決定には至りませんでした。

このような中、社会情勢の変化も生じたことから、市民から意見を伺いながら、改めて本地区に求められる役割や将来像を検討し、まちづくりの方針を定めることとし、令和2年5月にまちづくりコンセプト「多様な交流が新たな価値をうみだす ライフ×イノベーション シティ」を策定しました。

1-2. 本地区の特性

（1）現況

- ・ 平成26年9月に国に返還された相模総合補給廠の一部返還地（約17ha）のうち、道路・鉄道用地を除いた約15haの区域（下図赤色部）を主たる対象とします。
- ・ 相模原駅前で利便性が高く、広大な更地が広がっていることから、自由度の高いまちづくりを進めることができます。
- ・ 相模原駅周辺地区全体の今後の発展の起爆剤となり、相模総合補給廠の全面返還の布石となることが期待されています。



(2) 高い交通利便性

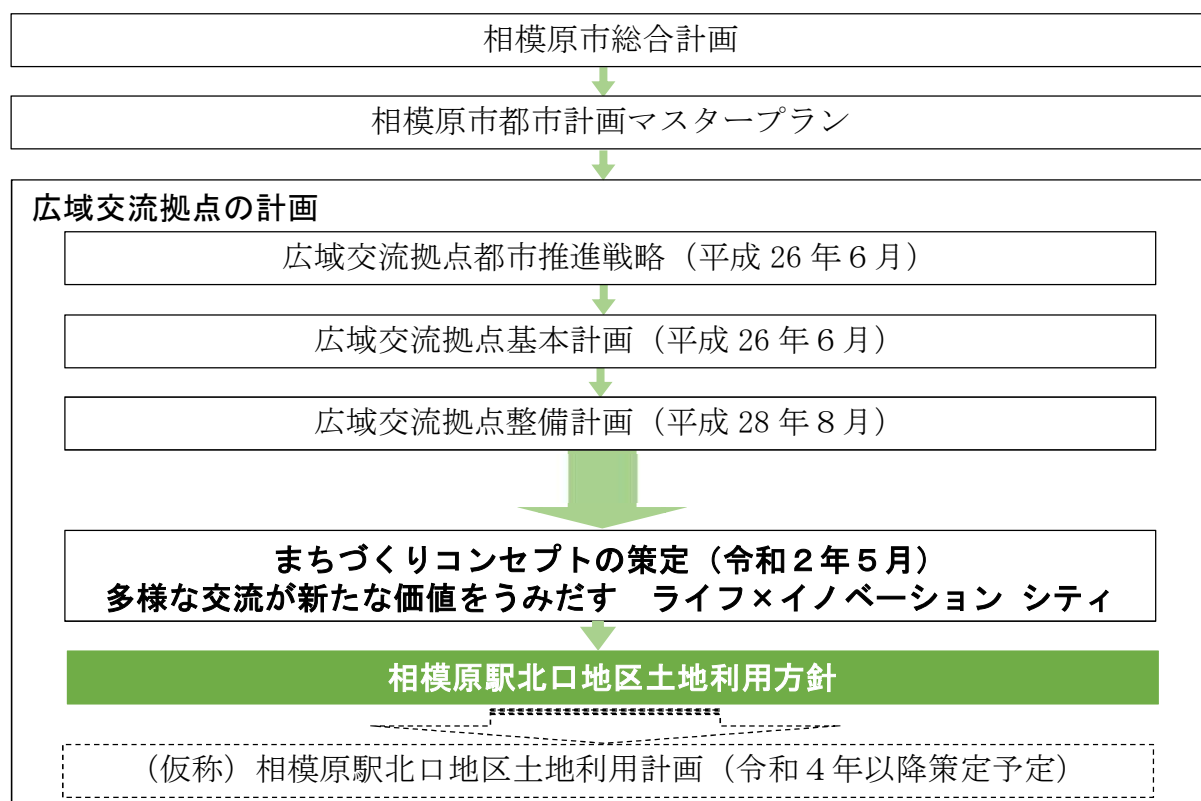
- ・ J R 横浜線により、八王子方面、横浜方面との鉄道ネットワークを有しています。
- ・ 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）のインターチェンジに近接しているため、首都圏の各方面や国際空港への自動車アクセスも便利な地区となっています。
- ・ 隣接する橋本駅へのリニア中央新幹線の駅設置により中京圏や近畿圏へのアクセス利便性が飛躍的に高まるとともに、小田急多摩線延伸が実現されることにより、利便性の向上が期待されます。

(3) 相模原スポーツ・レクリエーションパークの整備

- ・ 本地区の北側約35haは、米軍との共同使用区域となっており、そのうち、東西道路と隣接する南側約10ha部分については、平成27年12月に、スポーツ・レクリエーション基本計画を策定し、「誰もが気軽に利用できる 駅近・身近なスポーツ・レクリエーション交流拠点」として整備を進めています。

1－3. 相模原駅北口地区土地利用方針の策定

(1) 相模原駅北口地区土地利用方針の位置付け



(2) 相模原駅北口地区土地利用方針の策定体制

市民や民間企業の意見を幅広く伺いながら、市民、学識経験者等で構成する相模原駅北口地区まちづくり推進会議（以下「推進会議」という。）で検討を行い、策定を進めました。

2. 本地区のまちづくりの前提

2-1. 将来の社会を見据えたまちづくり

(1) 人口減少・高齢化の進展

- ・ 本市は今後、人口の減少、高齢者人口の増加が予測されています。

(2) 技術の更なる進展

- ・ A I ・ ロボット ・ I o T ・ ビッグデータの活用、自動運転技術の進展を見据え、イノベーティブなまちづくりを進めることが求められます。

(3) ニューノーマルに対応した新たなまちづくり

- ・ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新しい生活様式（ニューノーマル）への変化に対応した新たなまちづくりが求められています。

(4) S D G s の推進

- ・ 「持続可能な開発目標（S D G s）」に対して、国や地方自治体において様々な取組が進められ、本市においても積極的な取組を進めています。

(5) 脱炭素社会に向けたまちづくり

- ・ 「さがみはら気候非常事態宣言」の表明など地球温暖化対策の取組を加速化している本市において、先導的な役割を担うまちづくりが求められています。

(6) 誰もが安全で安心して暮らせるまちづくり

- ・ 比較的災害リスクの低い地区であることから、防災機能も併せ持つ安全・安心に配慮したまちづくりが求められています。
- ・ 多様な人々が共に支え合う共生社会の実現が求められていることから、あらゆる人々が生き生きと活動していくことに先端技術が貢献するようなインクルーシブなまちづくりを進める必要があります。

2-2. 市の課題解消に資するまちづくり

(1) 昼間人口と交流人口の拡大

- ・ 昼間人口の流出抑制と交流人口の拡大といった課題の解決に資する機能が求められています。

(2) 本市の顔となる特徴あるまちづくり

- ・ 本市の顔となる特徴あるまちづくりを進め、市民の誇りや愛着につなげ、シビックプライドの向上に資することが求められています。

(3) 利便性の向上

- ・ 中心市街地の魅力づくり、生活圏域の暮らしを支える都市機能の集積、広域交流を促す交通結節機能の充実などによる利便性の向上に資する機能が求められています。

(4) 相模原市総合計画における重点テーマ

- ・ 「安定した雇用の確保」「子どもを安心して生み育てられる環境の整備」「定住促進、安全で安心な暮らしの確保」等の基本的な視点の取組に貢献する機能が求められています。

3. 導入機能

3-1. 目指すまちの姿

まちづくりコンセプトや本地区の特性、推進会議での意見等を踏まえ、「ライフ」「イノベーション」「交流・にぎわい」の3つの視点から、まちづくりの方向性を導き、次のとおり目指すまちの姿を定めます。

(1) ライフ

まちづくりの方向性

- ・ モノだけでなく、人と人のつながりなど、豊かさや充実感が得られるまち
- ・ 人々が集い、主体的に地域に関わり、地域に愛着が生まれるまち
- ・ 世代間で見守りやつながりがあり、子育てしやすいまち
- ・ 家族で楽しく買い物などができる、生活がしやすいまち

目指すまちの姿

充実した豊かな暮らしで“みんながつながり”心から笑顔あふれるまち

(2) イノベーション

まちづくりの方向性

- ・ ロボット産業等をはじめとした地域の産業立地やJAXAとの連携、多摩地域の研究機関や大学との連携など本地区の特性を生かしたイノベーティブなまち
- ・ 最先端技術を感じ、専門技術が習得でき、国内外の専門家と交流できるまち
- ・ 技術を地区内外に活用・発信し、新たな価値を創造し続けるまち

目指すまちの姿

新技術の展開発信で“みんながつながり”未来に誇れるまち

(3) 交流・にぎわい

まちづくりの方向性

- ・ 研究成果の利活用などを通じた産学の交流やイベントによる人の集いなどによる相模原ブランドの発信で、シビックプライドにつながるまち
- ・ 身近な技術に触れ、体感でき、子どもの成長につながるまち

目指すまちの姿

人・モノ・技術が共鳴して“みんながつながり”いきいきできるまち

3-2. 導入機能

本地区のまちづくりの方向性や本地区に導入する機能について、次の内容を踏まえて整理しました。

- ・ まちづくりのコンセプトと目指すまちの姿
- ・本地区におけるまちづくりの課題や、これからのまちづくりに求められる社会的な背景等
- ・推進会議での意見や、市民アンケート・オープンハウス、企業アンケート・ヒアリングにおける結果

(1) 本地区のまちづくりの方向性

本地区のまちづくりは“つながり”をキーワードに進めていきます。

次の各機能を通じて広域から多様な人々が本地区に関わり、“つながり”交流することで、新たな価値をうみだします。

- ①居住生活機能：多様なライフスタイルに対応し、選ばれる住生活環境を提供
- ②商業機能：ここでしかできない魅力ある演出を行い、広く内外から集客
- ③業務開発共創機能：新たな価値やサービスを創造・発信することで本地区の求心力を向上
- ④交流にぎわい機能：魅力的なイベントや活動でにぎわいを創出し、広域から人や企業を呼び込む
- ⑤交流ハブ機能：まちの核として各機能を結び付け、イノベーションをうみだす

・人と人が“つながる”

交流ハブ機能が核となって、年齢や性別、国籍、障害の有無などにかかわらず、多様な人々の居場所となり、互いにつながり、交流し、学び合うことで、安心やにぎわい、イノベーションを創出

・生活と最先端技術が“つながる”

子どもから高齢者まで誰もが最先端技術に触れ、活用することにより、安心して快適な生活を実現

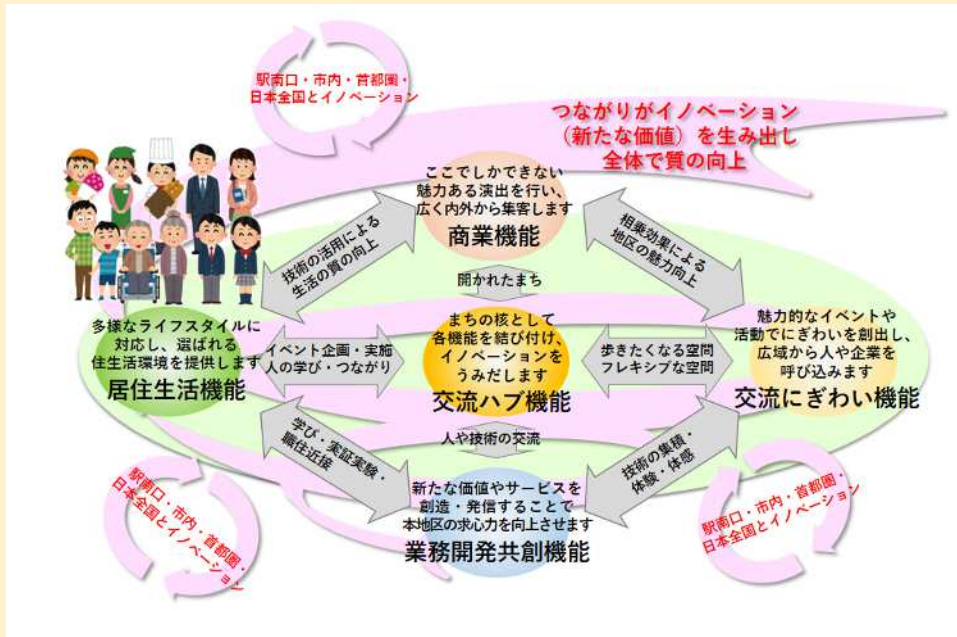
・周辺地区へ“つながる”

本地区のまちづくりがショーケースとなり、相模原駅南口地区や市内、ひいては首都圏、日本全体に波及

・未来へ“つながる”

脱炭素に向けた取組を地区全体で行うとともに、環境に関する情報を幅広く収集・発信するなど、持続可能なまちづくりを推進

つながりを創出するために、まちづくりに関わる様々な人々が主体的に参画できる仕組みづくりや、都市 OS などスマートシティとしての基盤づくりについて、検討を進めます。



(2) 導入機能

① 居住生活機能

<居住生活機能>

※赤字箇所…ポストコロナを踏まえた方向性

多様なライフスタイルに対応し、選ばれる住生活環境を提供します

- ✓ 多様な世代、様々な経験を持った人々が生活し交流することで、互いに刺激を受けている
 - ✓ 本地区に進出した企業や地区内のサテライトオフィスで働く人も居住している
 - ✓ 最先端の技術を活用し、安全・安心で充実した暮らしを送っている
 - ✓ 買い物が便利で子育て環境が整っている
- ※導入施設例…共同住宅、生活密着型商業施設、子育て支援施設



<居住生活機能×イノベーションのイメージ>

- お店からドローン配送や配送ロボットで商品の受け取り
- グリーンスローモビリティを活用して高齢者も安心して移動
- 最先端の情報通信環境が整備された自宅で子育て支援、遠隔医療、健康相談
- 電動自動運転車をシェアリング
- カメラやセンサー、IoT等の技術を活用した安全・安心の確保、災害を想定した対策
- 再生可能エネルギーを活用したスマート住宅
- 地区内の企業や教育機関とともに、学びながらまちの運営に主体的に参画
- 地区内のイベントなどにオンライン、リアルのハイブリッドで参画 など

② 商業機能

＜商業機能＞

※赤字箇所…ポストコロナを踏まえた方向性

ここでしかできない魅力ある演出を行い、広く内外から集客します

- ✓ ここでしかできない体験ができ、魅力的な空間に広域から人が集っている
- ✓ 広場や公園と連続した空間で、ゆったりと食事や買い物をしている
- ✓ 最先端の技術で便利な買い物やワクワクする体験をしている

※導入施設例…体験型商業施設



＜商業機能×イノベーションのイメージ＞

- 最先端の映像技術、ARやVRを用いたショッピング
- ロボットによる商品の陳列や顔認証での支払いなどが可能な無人店舗
- オンラインとリアルハイブリッドでモノとサービスを売る店舗
- 地区内の企業や住民と連携し、様々なデータをもとに最適な商品やサービスを開発し提供
- 店舗や施設がIoTなどにより相互に連携し、地域の住民とともに、イベントなどまちの運営に主体的に参画 など

③ 業務開発共創機能

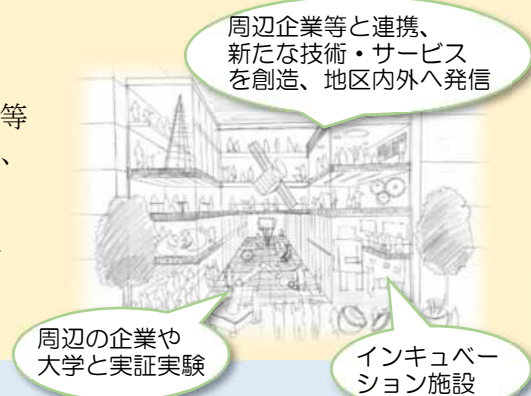
＜業務開発共創機能＞

※赤字箇所…ポストコロナを踏まえた方向性

新たな価値やサービスを創造・発信することで本地区の求心力を向上させます

- ✓ 最先端の情報通信環境や交通利便性を生かし、オフィスやサテライトオフィス、企業・大学の研究施設が立地している
- ✓ 進出した企業等が周辺の企業、大学、住民等と連携して新たな技術やサービスを創造し、地区内外に発信している

※導入施設例…オフィス、研究機関、インキュベーション施設、サテライトオフィス、コワーキングスペース、サテライトキャンパス



＜業務開発共創機能×イノベーションのイメージ＞

- JAXAやロボットなど本市の強みを生かした技術開発と社会への発信
- 周辺の企業や大学と共同で新規商品やサービスを創造し、本地区内のまち全体を使って実証実験を実施
- 実証実験で生まれた商品を地区内外へ展開 など

④ 交流にぎわい機能

<交流にぎわい機能>

※赤字箇所…ポストコロナを踏まえた方向性

魅力的なイベントや活動でにぎわいを創出し、広域から人や企業を呼び込みます

- ✓ 駅直近という立地を生かし、広域から人が訪れ、文化・芸術・スポーツ・イベントを楽しんでいる
 - ✓ 地元企業や大学等が会議や学会、展示会を開催し、研究成果等を発信している
 - ✓ 市民団体が市民活動を行っている
- ※導入施設例…ホール、会議室、スタジアム、アリーナ、ホテル

ハイブリッドの
学会、展示会

文化・芸術・ス
ポーツ・イベント

最先端の映像通信
技術で鑑賞・観覧
することが可能

<交流にぎわい機能×イノベーションのイメージ>

- コンサートやプロスポーツの試合は、5Gをはじめとする最先端の映像通信技術で鑑賞・観覧することが可能
- 学会や会議はオンラインとリアルハイブリット開催
- 相模原スポーツ・レクリエーションパークと連携しつつ、市内外から様々な人を呼び込み、交流・学びを通じてにぎわいを創出 など

⑤ 交流ハブ機能

<交流ハブ機能>

※赤字箇所…ポストコロナを踏まえた方向性

まちの核として各機能を結び付け、イノベーションをうみだします

- ✓ この地区で生活している人や様々な目的を持って訪れた人が、自分の居場所として居心地よく過ごしている(意味づけのない場所)
- ✓ これらの人々が、イベントや講座などを通じて交流し、つながりが生まれている
- ✓ つながりを持った住民や企業、学生同士で、イベントや実証実験に向けた検討・準備を進め、発信している

※導入施設例…様々な人が滞在でき、交流や機能間の掛け合わせを促す施設、オープンスペース(広場)

多様な人々が集い、
新たなにぎわいを
創出

自分の居場所

実証実験を行い、
新たな技術を創出

ロボットが人々の
つながりを強化

<交流ハブ機能×イノベーションのイメージ>

- 地域住民をはじめ、年齢や性別、国籍、障害の有無などにかかわらず、様々な地域から多様な人々が集い、交流し、イベントなどを通じて新たなにぎわいを創出
- AI、IoT、ロボットなどは、これらの人々のつながりを強化
- 企業や大学、住民等が集まる場とこれらをマネジメントする組織を中心として実証実験を行い、新たな技術を創出 など

4. 都市基盤等

4-1. 道路（都市基盤）

（1）道路（都市基盤）の考え方

整備計画で示されている内容を基本としますが、整備計画策定以降に実施した調査・検討の結果や、3. 導入機能の内容を踏まえ、広域的な道路ネットワーク及び地区内の道路について、次のとおり整理します。

（2）広域的な道路ネットワーク

相模原駅南北間の連携を含め、整備計画で示した自動車ネットワークの整備方針を踏まえつつ、第2次相模原市新道路整備計画（令和4年3月策定予定）と整合を図ります。

（3）地区内の道路（都市基盤）

3. 導入機能を踏まえ、道路整備で留意する事項は以下の内容が考えられます。

機能	導入機能のイメージにおける道路整備で留意する事項
まち全体の考え方	・つながりをキーワード
居住生活機能	・グリーンスローモビリティを活用 ・電動自動運転車をシェアリング ・カメラやセンサー等の技術を活用 ・再生可能エネルギーを活用
商業機能	・ここでしかできない体験ができ、魅力的な空間
業務開発共創機能	・最先端の情報通信環境を生かす
交流にぎわい機能	・駅直近という立地を生かし広域から人が訪れる ・文化・芸術・スポーツ・イベントを楽しむ
交流ハブ機能	・広場やオープンスペースでのイベントを通じて交流

この留意する事項を踏まえて、以下の視点で今後検討を更に進めます。

- ・導入機能をつなげる空間を検討します。
- ・安全で魅力ある回遊性の高い歩行者空間を検討します。
- ・居心地が良く歩きやすい、にぎわいや交流が創出される歩行者空間やオープンスペースを検討します。
- ・交通結節点としてのみならず、人々の滞留やにぎわい、交流を創出する空間として各機能とのつながりを考慮した駅前広場を検討します。
- ・最先端の情報通信環境の構築や脱炭素型のまちづくり、自動運転等の新技術等を見据えた新たな時代に対応した都市基盤を検討します。

4-2. 景観形成

(1) 景観形成の考え方

整備計画の内容を基本とし、今後具体的な検討を進めていきます。

(2) 今後検討すべき事項

3. 導入機能を踏まえ、景観形成で留意する事項は以下の内容が考えられます。

機能	導入機能のイメージにおける景観形成で留意する事項
まち全体の考え方	・ 多様な人々が互いにつながり、交流し、学ぶ ・ 誰もが最先端技術に触れ、活用する
居住生活機能	・ 多様な世代の生活・交流・学びの場
商業機能	・ ここでしかできない体験ができ、魅力的な空間 ・ 広場や公園と連続した空間
業務開発共創機能	・ オフィスやサテライトオフィス、研究施設が立地
交流にぎわい機能	・ 広域から人が訪れる
交流ハブ機能	・ 広場やオープンスペースでの交流

この留意する事項を踏まえて、以下の視点で今後検討を更に進めます。

- ・ まちづくりの具体化に合わせた建築物の配置や形態等の工夫、官民連携によるゆとりがあり、交流が生まれる空間の形成とその運営体制や方策を検討します。
- ・ 建物の低層階に商業施設等を配置するなど、快適でここでしか体験できない、訪れたくなる魅力ある空間づくりを検討します。
- ・ 開かれた建物空間づくりによるオープンスペースとの連続性確保を検討します。
- ・ 住環境や建築物との調和を図るため、高層建築物や屋外広告物への対応を検討します。
- ・ 芸術や緑など、学びや人々の交流、創造性を育む風景づくりを検討します。

5. 脱炭素社会のまちづくりに向けた取組

脱炭素社会の実現に向けた本市の取組を先導的に推進します。

●本地区の特性を生かした取組の推進

インフラを新規整備するという自由度の高さを最大限に生かし、最先端技術等の導入により、脱炭素のまちづくりに向けた取組を進めます。

●人や企業を呼び込む脱炭素のまちづくり

脱炭素社会に向けた先導的な取組を広く発信することで、本地区が持続可能な社会の構築に向けた取組を推進しているまちであるというイメージを広く伝え、この分野において、人や企業に幅広く関心を持たれるようなまちづくりを進めます。

6. 今後の留意点

●相模総合補給廠の全面返還を見据えたまちづくり

- ・本地区のまちづくりは、相模原駅周辺地区全体の今後の発展の起爆剤となり、相模総合補給廠の全面返還の布石となるよう取組を進める必要があります。

●国有地の土地利用

- ・本地区は、現在国が所有しているため、今後まちづくりの推進に当たっては、国と適切に情報交換を行い、計画的に取組を進める必要があります。

●共創のまちづくり

- ・まちづくりコンセプトに掲げた「イノベーション」をうみだすまちづくりを進めるためには、「交流ハブ機能」を核とし、各機能の連携を図る取組が重要です。今後の土地利用の検討と併せ、進出する企業や大学、住民、行政などが一体となり、エリアマネジメントなど主体的な関わりの中で、交流や学びを通して、新たな価値を創造する体制づくりについて、取組を進める必要があります。

●本方針に基づく土地利用の実現に向けた都市基盤・事業スキームの検討

- ・まちづくりコンセプトや本方針に即した土地利用が実現されるよう、適切な事業スキームや誘導施策の検討、都市計画上の整理を行う必要があります。
- ・土地利用に影響する小田急多摩線の延伸、導入機能の立体利用、地区内の道路（空間）・駅前広場等の在り方など、具体的な検討・調整を進めていく必要があります。

●広域交流拠点としての橋本駅周辺との機能分担・連携

- ・整備計画における橋本・相模原両駅周辺の機能分担の方向性を踏まえつつ、地区の特性や社会経済の動向を考慮しながら両駅の計画を具体化し、首都圏南西部の広域交流拠点として、一体的なまちづくりを進めていく必要があります。