

相模原駅北口地区土地利用計画（案）の概要

資料3

1 計画の目的と検討の経緯

（１）計画の目的

2 土地利用の考え方

（１）ビジョン

（２）各機能の配置等

（３）整備に向けた考え方（道路・交通ネットワーク、脱炭素型まちづくり）

（４）土地利用計画図

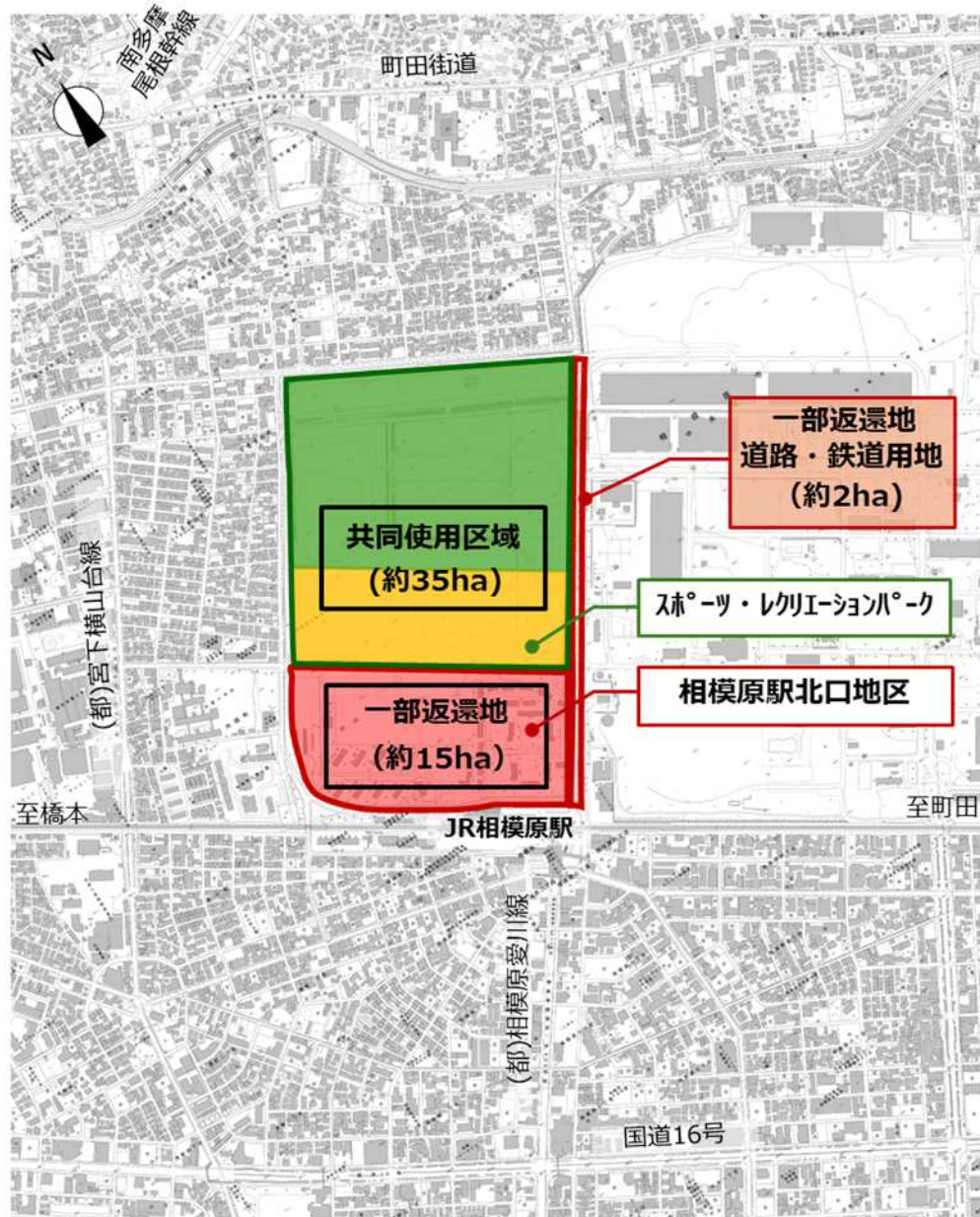
3 整備の進め方

（１）段階的なまちづくり

（２）実現化方策

（３）今後の進め方

(1) 計画の目的



- 相模原駅北口地区は、鉄道駅前の大規模な更地であり、本地区のまちづくりは、駅周辺地区全体の今後の発展の起爆剤としての役割が期待されている。
- 橋本駅周辺地区とともに、首都圏南西部の広域交流拠点の一翼を担うため、民間活力を最大限に生かしながら、本地区の立地ポテンシャルを十分に引き出せる土地利用を展開する必要がある。
- 本計画は、本地区のまちづくりのコンセプトをはじめ、導入機能や基盤等の整備の方向性など、地区の将来のあるべき姿を示すとともに、「返還予定財産の処分方針の策定について（平成21年6月22日財理第2739号）」の利用構想にあたるものとして位置づけるもの。
- 今後は、土地所有者である国に本計画を提出し、本計画に沿った土地処分、土地利用が図られるよう、必要な基盤整備と並行して用途地域、地区計画などを含む都市計画決定に向けて、国を含めた関係機関と処分方針等に係る協議を進める。

図 相模原駅北口地区

(1) ビジョン

〇まちづくりコンセプト (R2.5) 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

新しい技術による人と緑が調和し、成長する都市づくりへの挑戦

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

グリーン × ライフ × イノベーション シティ

Challenge Sagamihara



基本方針

昼夜間人口比率が低い本市において、今後、人口減少が進む中でも賑わいを保ち、持続的な発展を遂げるためには、企業等や働く人をまちに呼び込む必要があり、駅前にオフィスビルを配置するなど業務系の用途に重点を置いた土地利用を図る。

- 5つの導入機能(業務共創開発、商業、居住生活、交流ハブ、交流にぎわい)を適正に配置することに加え、施設用途の複合化によりまちの賑わいや交流の創出を目指す。
- 企業等の進出と併せて先端技術の導入を図ることにより、多様な交流を生み出し、継続的にイノベーションが創出されるようなまちを目指す。
- 環境に配慮したまちづくりを行う中で、各街区をつなぐようにグリーンインフラとしての緑をふんだんに配置し、多様な交流の場として利用するほか、エネルギーを含めた脱炭素型まちづくりを目指す。
- ウォーカブルなまちを目指して、ゆとりある歩行者空間を設けることや新たなモビリティの導入を検討することにより、健康の増進や安全・安心の確保、生活利便性の向上を目指す。
- 周辺環境に配慮するとともに、ヒューマンスケールのまちとして、中低層・低密度のまちづくりを行うことにより、憩い・安らぎ、生活の質の向上を目指す。



グリーン



ライフ

憩い・安らぎ、生活の質の向上、
幸福感のある暮らし

- 緑の潤いと安らぎに包まれた環境の創造と人が豊かに触れ合う空間があります。
- 心身ともに平穏で健康的に暮らすことで生活の質の向上が図られます。
- 地球環境にやさしいサステナビリティなまちづくりに貢献し、幸福感のある暮らしを営むことができます。



グリーン



イノベーション

カーボンニュートラル、
就労環境の向上

- 橋本駅周辺地区との連携のもとで、カーボンニュートラルをはじめとした先端技術によるエコ&テクノロジーの実装の場となります。
- 社会に貢献するクリエイティブな活動・ビジネスに挑む環境があります。
- グリーンインフラと一体となった心地良い就労環境を提供します。
- グリーンイノベーションにより、地域経済の成長を促します。



ライフ



イノベーション
生活利便性の向上、
健康、安全・安心の確保

- 医・職・住の近接と、革新的な技術の導入により新たなライフバリューを提案します。
- 地区内への自動車等の乗入れを減らし、ウォークアブルなまちづくりを行うとともに、新たなモビリティの導入により利便性の高い生活できます。
- イノベーションを生み出す、多様な人々による、出会いがあります。
- 地域の生活を守るための先端技術が、災害に強いまちを実現します。



グリーン



ライフ



イノベーション

豊かな未来の創造

- コミュニティの共創と多様な交流が、新たな価値を生み出します。
- 自然と人と先端技術が共生する暮らしを実現し、多くの人や企業から選ばれるまちを生み出します。
- グリーン・ライフ・イノベーションにより、豊かな未来の創造にチャレンジします。

(2) 各機能別の配置等

5つの導入機能(業務共創開発、商業、居住生活、交流ハブ、交流にぎわい)を適正に機能配置することに加え、施設用途の複合化によりまちの賑わいや交流の創出を図る。

～ここできできない魅力ある商業サービス・にぎわいの提供～

- 地区の南側、線路に沿うように配置。
- 施設は低層を基本とし、延床面積6～10万㎡を目安とする
このほかに、駐車場施設をエリア内に見込む。また、交流にぎわい機能や業務開発共創機能等との複合化を図ることも検討
- 商業施設は、周辺道路にも影響が大きいいため、道路ネットワークも検討を進める

商業

居住生活

～多様なライフスタイルに対応した選ばれる住生活環境の提供～

- 地区の北西側に配置する。駅との近接性を考慮し、駅西側への新たな改札口、歩行者デッキの設置についても検討
- 施設は中層とし、住戸数は800～1,000戸程度を目安とする
- 分譲・賃貸の集合住宅とし、例えば、スーパーマーケット、クリニック、保育所などとの合築も視野に入れながら検討

～新たな価値やサービスの創造・実装へのチャレンジ～

- 昼間人口の増加に向け、業務系の用途に重点を置いた土地利用を図るため、業務優先エリアは駅前、南北道路に沿って配置
- 業務優先エリアの施設は中層を基本とし、同機能の延床面積は、3～6万㎡を目安とする。また、低層階や上層階には、商業機能等を入れるなど複合化を図る

業務
開発
共創

脱炭素

交流
にぎわい

交流
ハブ

～各機能との連携・複合化のもとで、相乗効果の高い交流にぎわいの創出～

- 各エリアに見合った交流にぎわい機能をそれぞれに持たせる
【各エリアでの交流にぎわい機能の例】
- ・業務優先エリア：セミナースペース、展示場、ホテル等
- ・商業優先エリア：カフェ地域ホールブックラウンジ等
- ・居住生活エリア：子育て支援施設、交流スペース等

～まちの核として各機能の結び付けによる多彩な活動・交流の創出～

- 各エリアや相模原スポーツ・レクリエーションパークに接する場所に配置。
- まとまったオープンスペースを設けるほか、隣接する既存住宅地へと連続した歩行空間等を整備、地域防災の機能も兼ねて災害時の一時的な滞在場所とする
- 緑をふんだんに配置するほか、地域を盛り上げるイベントの開催を想定
また、Park-PFIの導入も検討

(3) 整備に向けた考え方（脱炭素型まちづくり）

脱炭素型まちづくりの目標

地区全体でゼロカーボンを実現

（二酸化炭素排出量実質ゼロ）

【基本的な考え方】

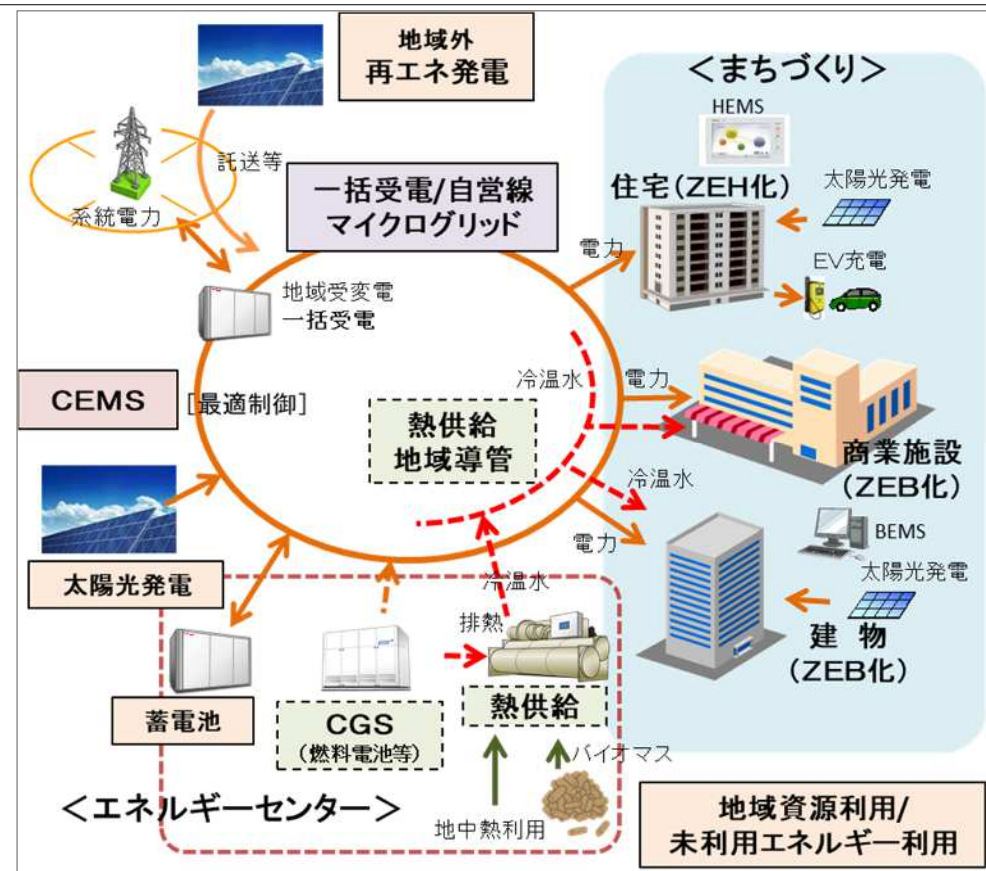
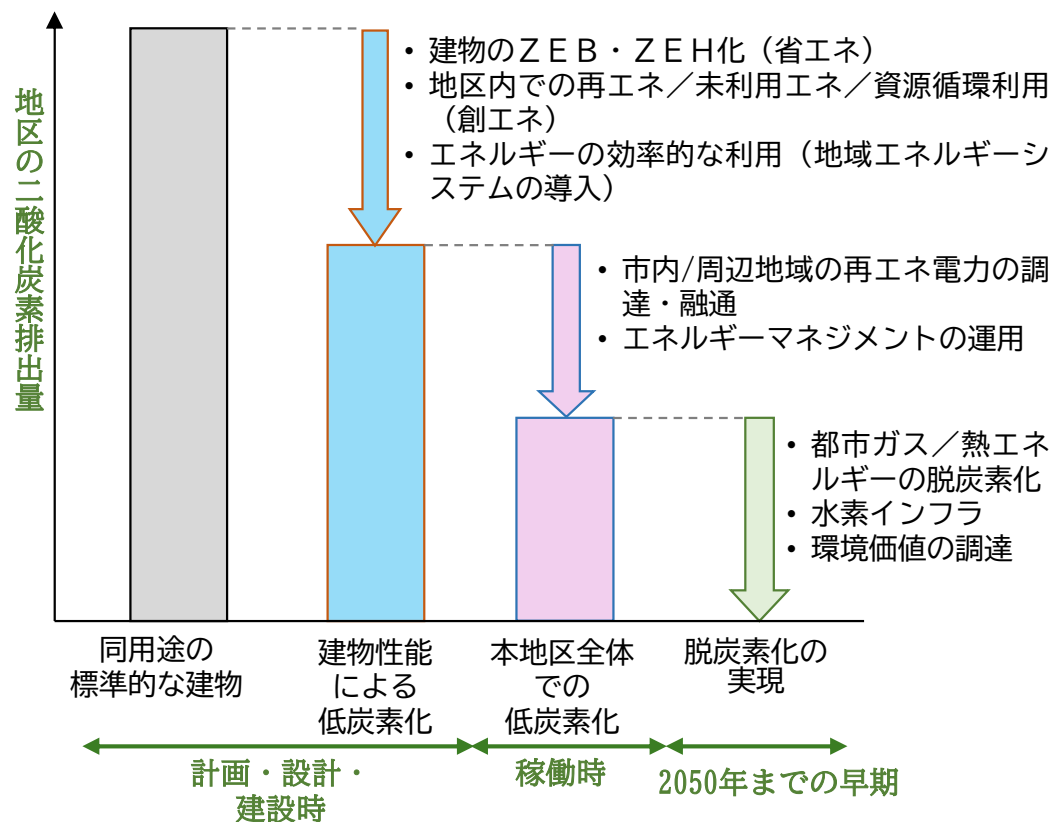
- 本市の脱炭素型まちづくりを取組をけん引し、取組の成果を全国、世界にアピール
- 本地区内のエネルギー需要を極力地区内で賄い、不足分は地区外から再生可能エネルギーを調達

【土地利用との連動】

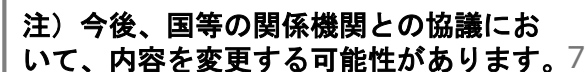
- 施設はZEB・ZEHを基本とし、建設・運用段階における脱炭素化を検討
- エネルギー需要の平準化に向けた施設用途の複合化 など

【地域エネルギーシステムの導入】

- エネルギー需給バランスを調整し、最適制御する地域エネルギーシステムの導入を検討
- 一括受電方式を基本とし、蓄電池等と組合せた地区全体で需給調整
- 各施設側で都市ガス、熱供給等を検討するとともに、施設間のエネルギーの融通も検討



【導入機能(土地利用)】



(1) 段階的なまちづくり

- 【基本的な考え方】
- ・ 基盤整備が完成するまでの将来像を見据えた段階的なまちづくりを検討する。
 - ・ まちづくりのコンセプトに沿って、適切なまちづくりが進められるルールを整える。
 - ・ 本計画内容を基に土地の処分方法の協議を財務省と進める。

周辺の基盤に負担が少ない機能から整備する例

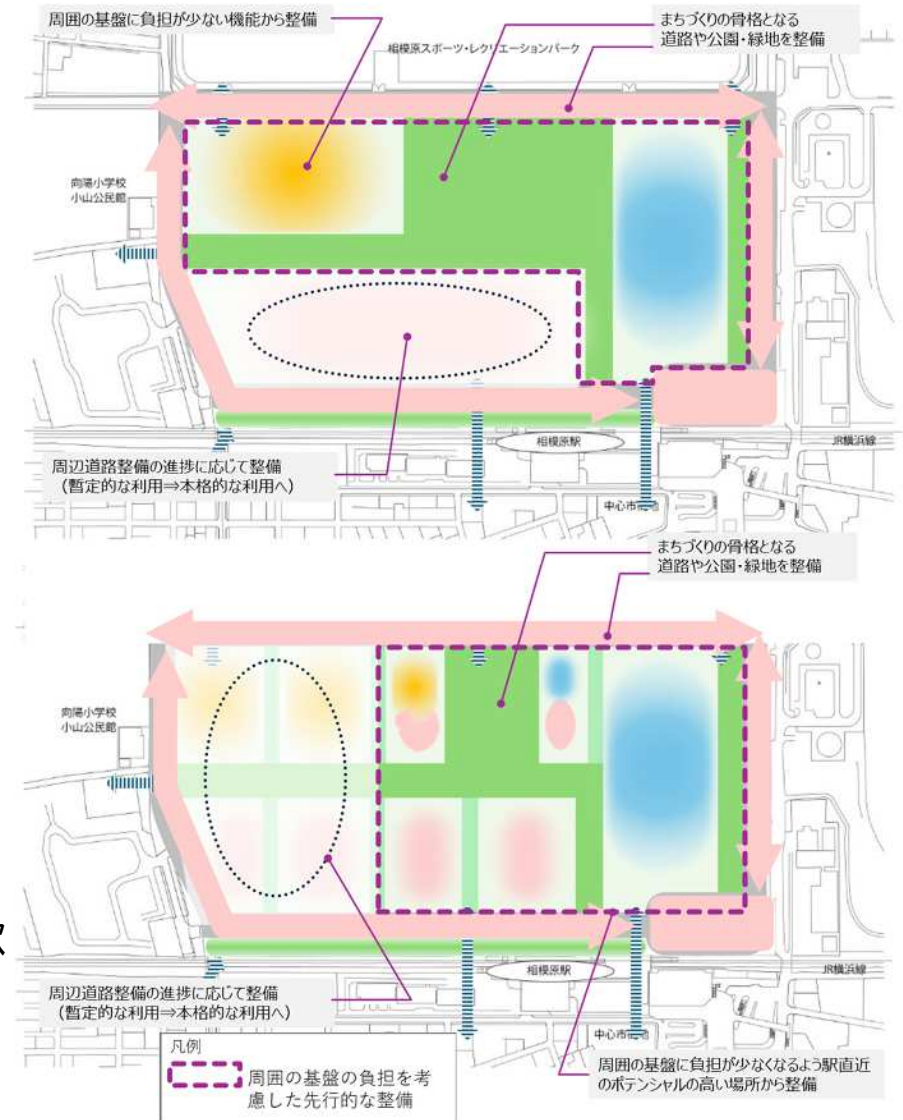
【特徴】

- ❑ 施設の位置や規模、配置が交流ハブの形状等に依存
- ❑ 交流ハブの計画によっては、段階的な整備範囲の設定が難しくなる可能性

駅付近のポテンシャルが高い場所から整備する例

<特徴>

- ❑ 整備エリアの明快な区分が可能
- ❑ 将来的な街区形成にあたって、グラフパターンに比較して柔軟性・自由度が高い可能性



(2) 実現化方策

都市計画的手法の検討

- ・ 用途地域や地区計画などまちづくりに必要な規制や誘導を図る
- ・ まちづくりの進捗に応じて、地区計画制度等を活用
- ・ 建築物の環境性能の確保などに向けたガイドライン等の作成を検討
- ・ 民間事業者の意欲を高めるインセンティブのあり方もあわせて検討

民間活力の活用

【Park-PFI】

- ・ 公園・緑地はPark-PFI※等の整備手法を検討
※ Park-PFI：都市公園に民間企業が飲食店や売店などの収益施設を設置・管理する制度。民間資金を導入する公園の魅力向上や地域活性化が期待できる。

【官民連携による地域エネルギーシステム】

- ・ 地域エネルギーシステム導入の検討とあわせ、整備・構築、運営体制について官民連携を視野に検討

【エリアマネジメント】

- ・ エリアマネジメントのあり方を多面的に検討
→エリアマネジメントで想定される活動例
 - ・ 交流ハブでのイベント開催
 - ・ 緑の維持管理
 - ・ 清掃・美化
 - ・ 地域防災活動 など
- ・ 周辺地区を含めた駅周辺地区全体の価値向上に資する体制づくりを検討
→連携体制の例
 - ・ 企業
 - ・ 居住者
 - ・ 周辺地区の地域組織
 - ・ 学術機関 など

(3) 今後の進め方

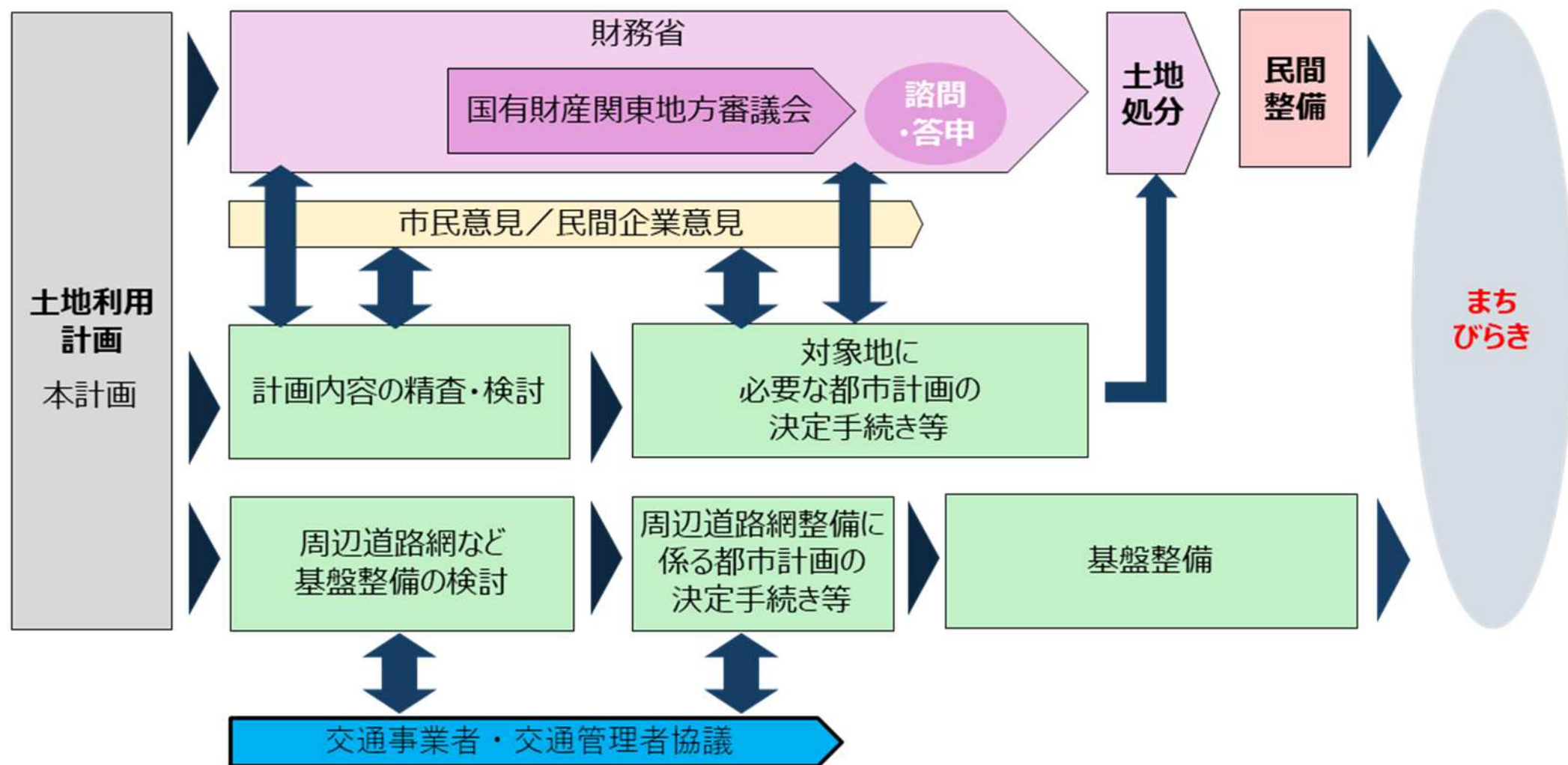


図 土地の処分・事業化までの流れのイメージ