

相模原駅北口地区土地利用計画【概要版】

令和 7 年 8 月

相模原市

(1) 計画の目的

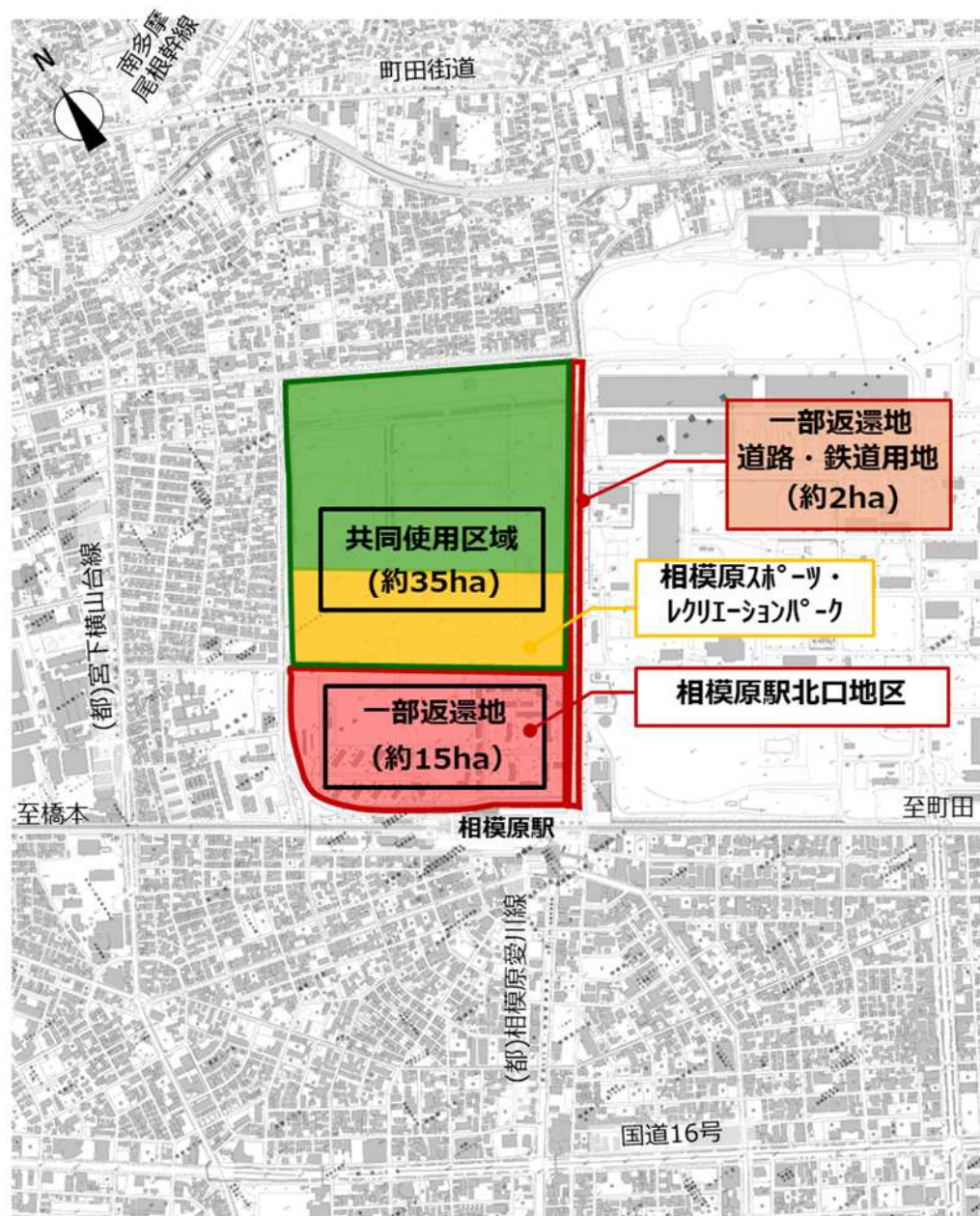


図 相模原駅北口地区

- 鉄道駅前の大規模な更地である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いかしながら、本地区の価値を高め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始め、導入機能や基盤等の整備の方向性など本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日付け財理第2739号財務省理財局長通知）における地元地方公共団体の利用構想に当たるものとして位置付けるもの
- 今後は、土地所有者である国に本計画を提出の上、本計画に沿った土地の処分及び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。

(2) 検討の経緯

- 相模原市広域交流拠点整備計画で示した施設等については、実現性の観点から導入の方針決定に至らなかった。
- 社会情勢の変化も踏まえ、広域交流拠点整備計画で示した基本的な考え方は踏襲しつつ、本地区のコンセプトを検討した上で、導入機能を改めて検討することとした。
- 令和2年5月に相模原駅北口地区まちづくりコンセプトを策定した。
- 令和4年5月に本地区に導入する機能を定めた相模原駅北口地区土地利用方針を策定した。
- 令和5年3月に相模原駅北口地区土地利用計画の方向性を公表した。
- 令和6年7月から民間提案募集を実施し、本地区での実現可能性も精査しつつ、導入機能の考え方や規模・配置の方向性を整理し、令和7年5月に計画骨子として取りまとめた。

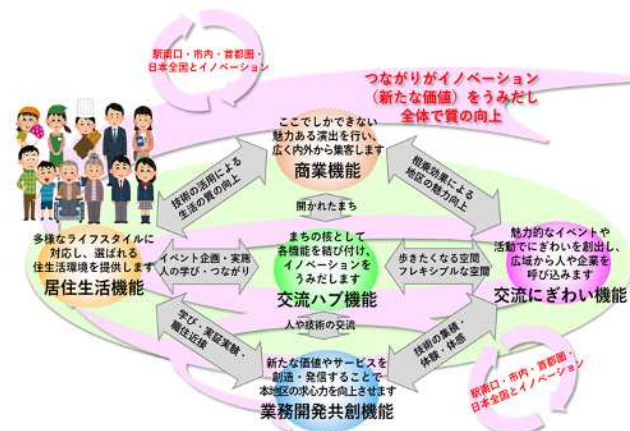
①まちづくりコンセプト (R2.5)



R2.5.

①まちづくりコンセプト

②土地利用方針 (R4.5) -導入機能を整理-



業務開発共創機能

商業機能

居住生活機能

交流ハブ機能

交流にぎわい機能

R4.5.

②土地利用方針
-導入機能を整理-

R5.3.

③土地利用計画の方向性

～R7夏頃

土地利用計画の策定

2 土地利用の考え方

(1) ビジョン（まちづくりコンセプト、基本方針）

○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



“グリーン”が象徴する様々なモノやコトと、
多様な交流・活動が融合し、
暮らしをデザインしながら成長する、新しい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



幸福感あふれる
サステナブルなまち



エコがみちびく、クリエイティブなまち



未来さきどり、安全・安心なまち



豊かな未来を創造するまち

まちづくりの基本方針

昼間人口の増加を目指す本市において、今後、人口減少が進む中でもにぎわいを保ち、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ります。

1 5つの導入機能（業務開発共創、商業、居住生活、交流ハブ及び交流にぎわい）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にぎわいや交流の創出を目指します。

2 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、多様な交流をうみだし、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します。

3 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します。

4 ウォーカブルなまちを目指して、ゆとりある歩行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、生活利便性の向上、健康の増進及び安全・安心の確保を目指します。

5 周辺環境に配慮するとともに、ヒューマンスケールなまちとして、中低層・低密度のまちづくりを行うことにより、憩い・安らぎ及び生活の質の向上を目指します。

(1) ビジョン（まちづくりコンセプトに基づくまちのイメージ）



幸福感あふれる
サステイナブルなまち

- ・緑の潤いと安らぎに包まれた環境を創造し、自然と人が豊かにふれあう空間があります。
- ・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。
- ・このまちで暮らすことで、地球環境にやさしいサステイナブルなまちづくりにおのずと貢献することができ、幸福感ある暮らしを営むことができます。



未来さきどり、
安全・安心なまち

- ・医療・職場・住居の近接と、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り入れを減らし、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ができます。
- ・多様な人々による交流がイノベーションをうみだし、新たな出会いがあります。
- ・地域の生活を守るための先進技術を導入し、災害に強いまちを実現します。



エコがみちびく、
クリエイティブなまち

- ・橋本駅周辺地区と連携し、カーボンニュートラルに関連した先端技術等によるエコ&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。



豊かな未来を
創造するまち

- ・コミュニティの共創と多様な交流が、新たな価値をうみだします。
- ・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うみだします。
- ・3つの要素の掛け合わせによる化学反応により、豊かな未来の創造につながるようなまちづくりにチャレンジします。



(2) 導入機能の考え方

ビジョンを踏まえ、土地利用方針で位置付けた「業務開発共創」、「商業」、「居住生活」、「交流ハブ」及び「交流にぎわい」の5つ機能の方向性を示す。

～ここでしかできない魅力ある商業サービス・にぎわいの提供～

- 駅南北の一体的な商業地形成のため、本地区南側で線路に沿って、商業機能を優先的に複合化して街区形成を図る「商業優先エリア」を配置
- 「商業優先エリア」の施設は、低層を基本とし、延床面積6～10万㎡を目安とする。駐車場施設はエリア内に見込む。
- 交流にぎわい機能やインキュベーション施設などの業務開発共創機能、居住生活機能等との複合化を検討
- 商業施設は、周辺道路への影響が大きいため、道路ネットワークも並行して検討

～各機能との連携・複合化の下で、相乗効果の高い交流にぎわいの創出～

- 周辺地区を含めた地域利用を考慮しつつ、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、ホール（アリーナ含む）、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

～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～

- 隣接する既成市街地との調和を図るため、本地区北西側に居住生活機能を優先的に複合化して街区形成を図る「居住優先エリア」を配置
- 「居住優先エリア」の施設は中層とし、住戸数は800～1,000戸を目安とする。
- 分譲・賃貸の集合住宅を基本とし、スーパーマーケット、クリニック、保育所、福祉施設などとの複合化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～

- 駅前及び南北道路に沿って、業務開発共創機能を有する施設を中心に街区形成を図る「業務優先エリア」を配置
- 「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。
- 低層階や上層階は、商業機能、居住生活機能等との複合化を検討

～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～

- 多くの人が^{ふくそう}輻輳する駅周辺への配置を避け、居住生活機能、業務開発共創機能及び商業機能の各エリアに接するように、本地区北側の中央に配置
- まとまったオープンスペースを設けるほか、駅前から相模原スポーツ・レクリエーションパーク及び隣接する既存住宅地へつながる連続した歩行空間等を整備



(3) 整備に向けた考え方（道路・交通ネットワーク）



【基本的な考え方】

- 本地区の価値や企業等の進出意欲を最大限に高めることができるよう、周辺道路網等を整備
- ゆとりある歩行空間の確保

①周辺道路網の整備

(都)宮下横山台の4車線化や(都)相模原愛川線と南北道路の接続（道路の立体交差化、連続立体交差化など）の検討

②駅前広場整備

路線バス等の公共交通、一般乗用車のK & R、モビリティハブ機能などの検討

③駐車場配置

外周道路に沿った本地区の縁辺部に自動車駐車場の設置誘導を検討

④鉄道

本地区の利便性を高めるため、西側改札の設置等駅の再整備について、鉄道事業者との協議等も踏まえ検討

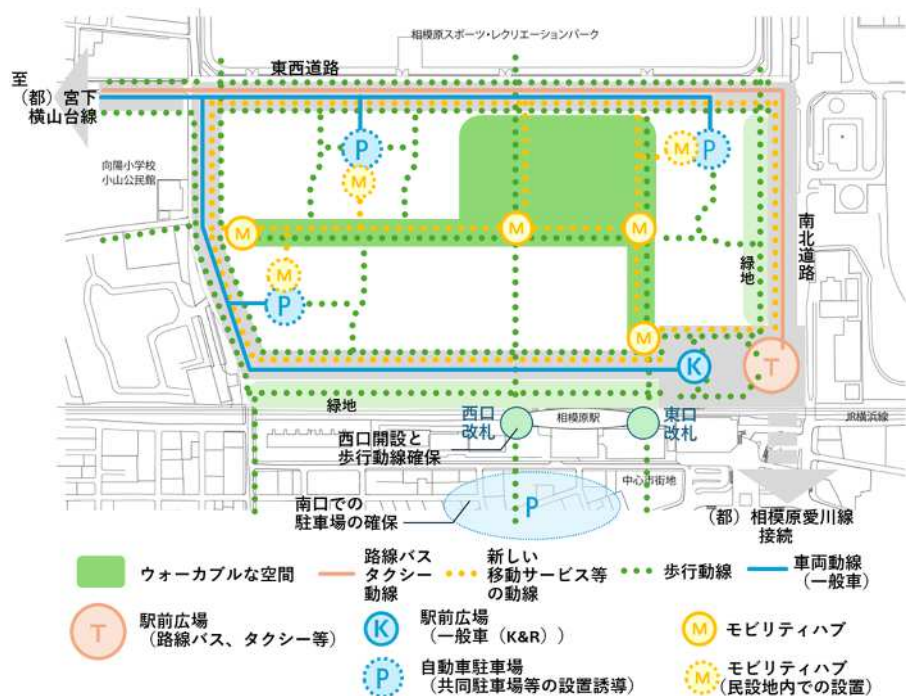
※JR横浜線と道路の立体交差化については「①周辺道路網の整備」に含む。

⑤歩行者ネットワーク

地区内はウォカブルな空間の形成とともに、駅南北を往来できる歩行動線の確保を検討

⑥新たなモビリティサービス

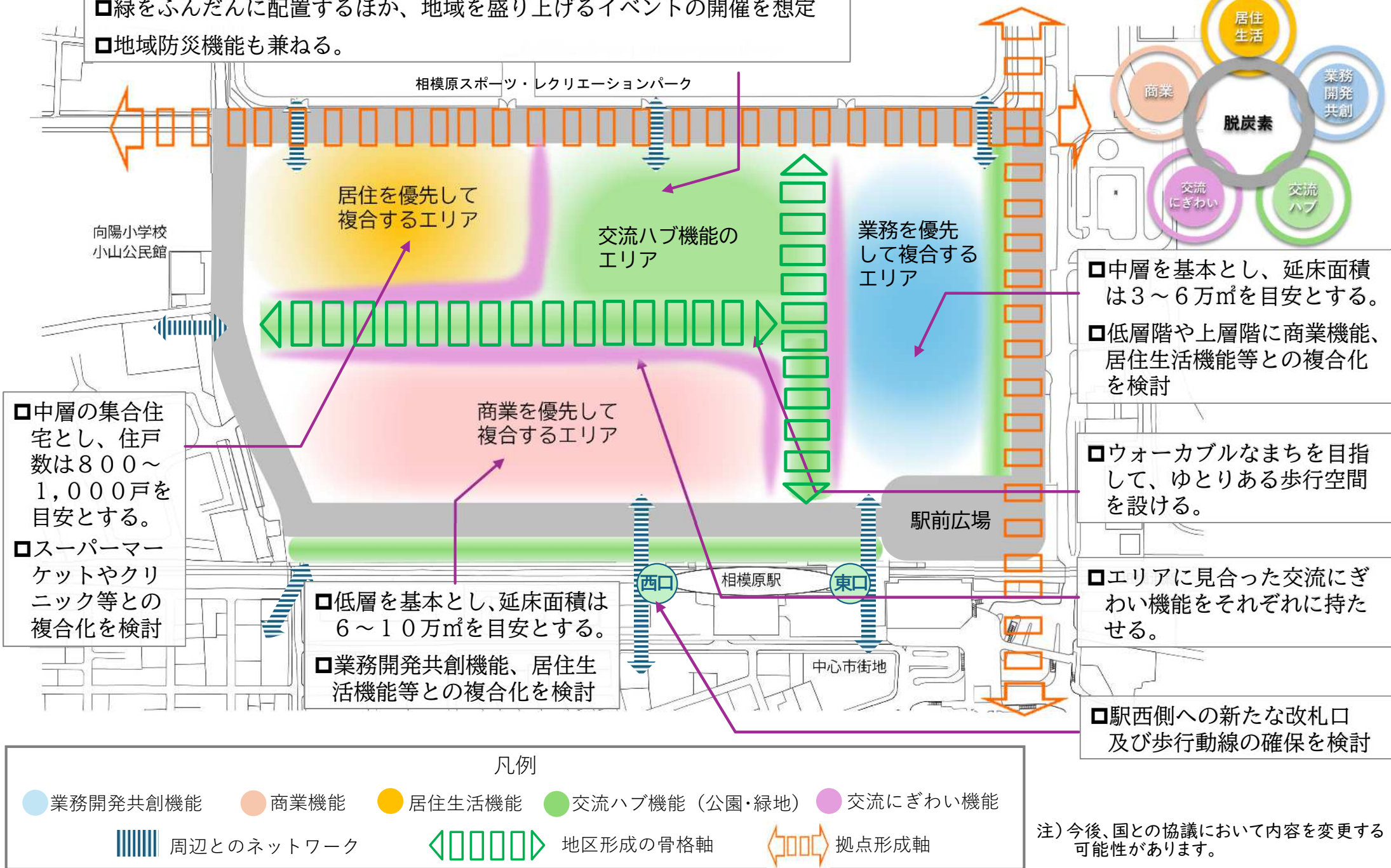
グリーンスローモビリティやパーソナルモビリティ等の地区内への導入の検討



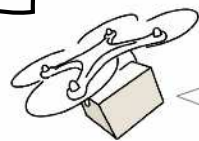
2 土地利用の考え方

(4) 土地利用計画図

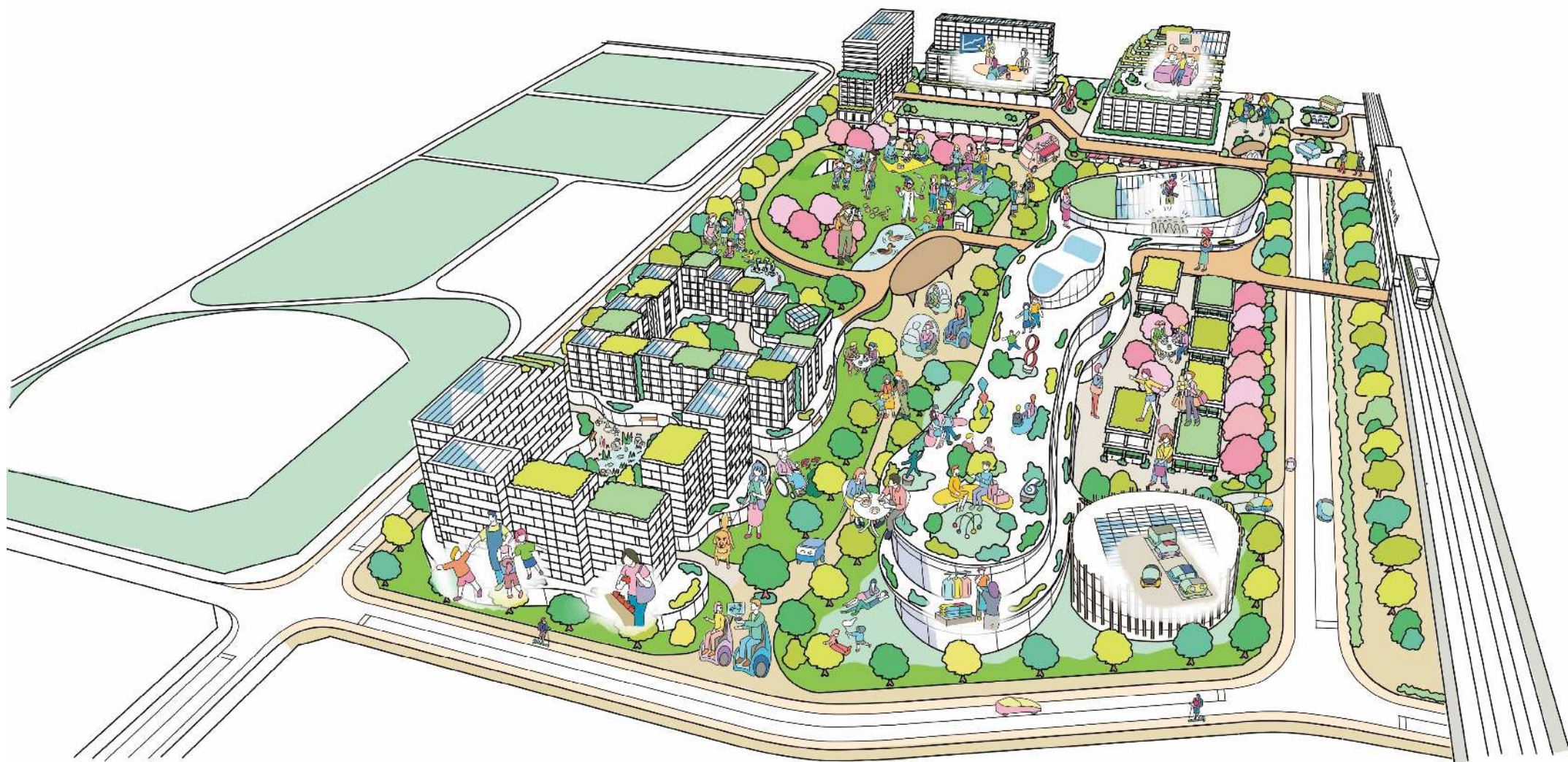
- 緑をふんだんに配置するほか、地域を盛り上げるイベントの開催を想定
- 地域防災機能も兼ねる。



土地利用のイメージ



Green × Life × Innovation City Challenge Sagamihara



注) 本地区の将来の土地利用のイメージを示したものであり、施設配置や高さなどについては、今後変更となる可能性があります。

(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。
 - ・ 本計画の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

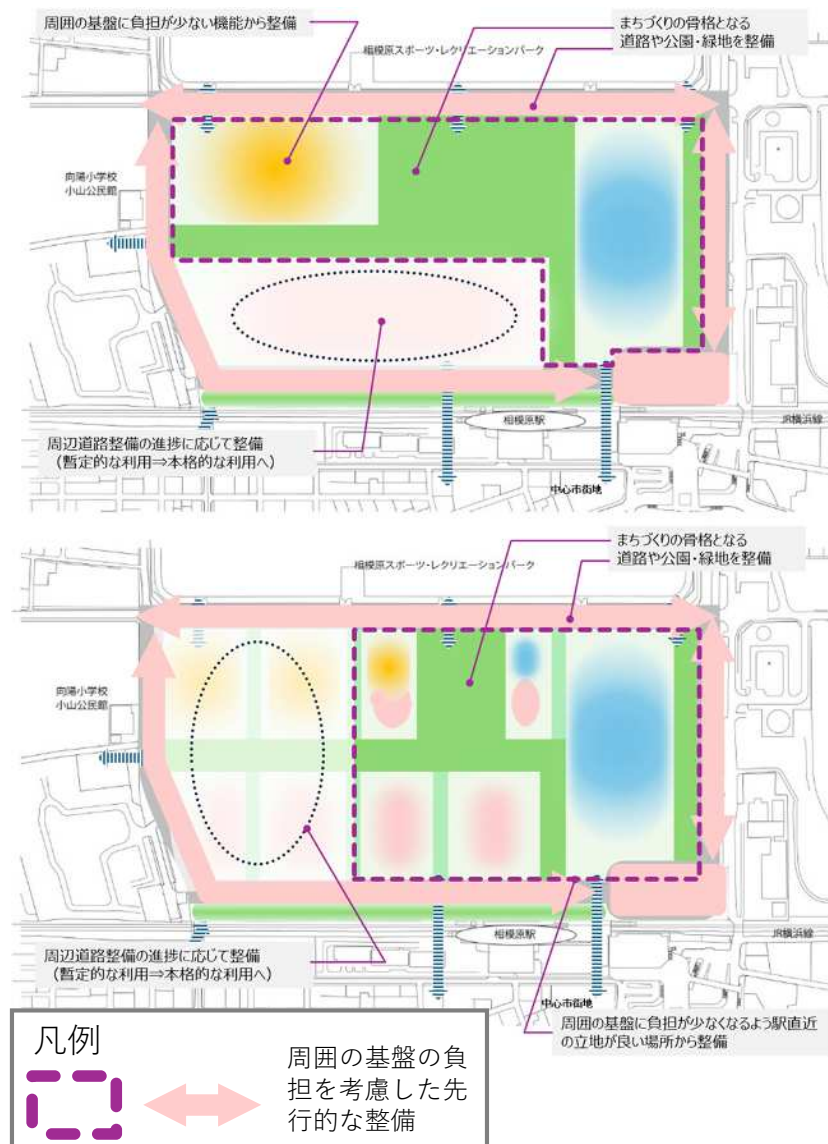
【特徴】

- 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

駅付近の立地が良い場所から整備する例

【特徴】

- 整備エリアの明確な区分が可能
- 将来的な街区形成に当たって、比較的柔軟性・自由度が高い可能性



(2) 土地利用の実現化方策

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。
- ・ 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
- ・ 都市再生緊急整備地域に指定されていることも踏まえ、市街地開発事業も含めた整備手法と連動させながら、民間事業者の参入意欲を高めるインセンティブの在り方と併せて検討

土地利用整備に関する方針

【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・管理する制度で、民間資金の導入によ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マネジメントシステム】

地域エネルギーマネジメントシステム導入の検討と併せ、整備、構築及び運営に向けた体制づくりについて官民連携を視野に検討

整備後の土地利用に関する方針

【エリアマネジメント】

- ・ エリアマネジメントの在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
- ・ 相模原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

現時点での土地利用までの取組の流れを次のとおり想定する。

今後、計画内容の精査・検討の状況に応じて、適宜、取組の流れを軌道修正しながら、スケジュールの明確化を図る。

