

## 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専門部会				
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4年11月15日(火) 18時00分～20時00分				
開催場所		相模原市役所 第2別館3階 第3委員会室				
出席者	委員	10人(別紙のとおり)				
	その他	0人				
	事務局	10人(リニア駅周辺まちづくり部長、相模原駅周辺まちづくり課長、外8人)				
公開の可否		可	不可	一部不可	傍聴者数	3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 【報告事項】 (1) 前回意見と対応について 【検討事項】 (1) 全体像のスタディについて (2) 今後の進め方について 3 閉会				

# 議 事 の 要 旨

## 1 開会

## 2 議題

### 【報告事項】

#### ( 1 ) 前回意見と対応について

事務局より第 2 回検討会議の意見と対応の考え方等を行った。  
質疑等なし

### 【検討事項】

#### ( 1 ) 全体像のスタディについて

事務局より資料 1、資料 2、資料 3、資料 4、参考資料に基づき説明を行った。

( 広川委員 ) 資料 3 の中で、オンサイト再エネ自給率とあるが、本地区内で再エネ設備を設置するのか。地区内である場合、どこに設置するのか。

( 事務局 ) 資料 3 で示しているオンサイト再エネ自給率は、建物用途別の太陽光発電によるエネルギー供給量や本市内の日射量を基に計算をしている。そのため、基本的に各建物の屋上等に可能な限り太陽光発電設備を設置する想定でいる。

( 茶谷委員 ) 本地区内で経済を回すという観点が少ないと思う。エネルギー等の環境面に関する目標が掲げられているが、事業採算性が悪ければ、地域に大きな負担がかかる。本地区内で開発を行う上での事業採算性の良し悪しを評価軸に加えるべきである。

( 南委員 ) 資料にあるケーススタディは、スタジアムの収容人数を 3 万人と想定して、分析を行っているのか。

( 事務局 ) そうである。

東急不動産が作成した機能配置ケースについて、資料に基づき根津委員より説明を行った。

( 根津委員 ) 国有地の払い下げがあるため、土地の価値を引き出し、地元経済の活性化に寄与するものを考え、ケース案を作成した。脱炭素化を念頭に置いた際に、再生可能エネルギー事業を軸とした新たなまちづくりができないかと考え、街区の中に 1ha の蓄電池を配置した。オンサイトで対象地区の電力をすべて賄うことは難しいが、蓄電池を用いることで、街区一括受電を行い、地区内の電力を平準化し、カーボンオフセットを行いたい。駅前の一等地に蓄電池を配置するのは、もったいないという意見もあるだろうが、日本に留まらず世界でも類を見ない先進事例となり、人や企業が集まってくると思う。こうしたことで対象地区の特徴づけをはっきりとさせ、未来のまちとして、国にもこのコンセ

プトに共感してもらえるとよい。

(小泉委員) 資料4で宮下横山台線及び町田街道の自動車混雑度が高い。現時点でもそれらの自動車混雑度が高く、今後も混雑の解消は難しいということか。そうした際に、ケースを比較するためには、現在の自動車混雑度に対してどれほど混雑が増すのかを各ケースで示したほうがよいのではないか。

(事務局) 現状に対してどの程度混雑度が増すかを指標として用いることにする。

(大沢委員) 宮下横山台線及び町田街道の自動車混雑度が現状で高いことは確かに課題であり、開発をすることで現状からどの程度混雑度が増すのかを評価軸に設定することでよいと思う。宮下横山台線では、相模原市役所側から通行する自動車を相模原駅前の市営駐車場に止めさせて、来街者を対象地区まで徒歩で向かわせるような対応を取ればよいのではないか。また、そうした対応で混雑度が改善されるのかを検討したほうがよい。

(小泉委員) 交通の混雑状況の予測に合わせて対応策も検討したほうがよい。本年度で検討するか、次年度以降になるかは別として、課題認識を持っておいてほしい。交通に関してどうあるべきかを大沢委員と相談し、方向性を整理しておくとうい。

(小野田委員) ケース案が7案に絞られたため、議論がしやすくなったが、エネルギー関連の前提条件がはっきりとしていない。例えばミクスドユースや、蓄電池などのエネルギー関連施設を導入するなど脱炭素に向けた新しい取り組みを行うスペースをとることを前提にするなどである。こうした前提条件があると、対象地区内でどの程度のエリアで一括受電を行えばよいかなど、具体的な取り組みを議論できると思う。また、事務局案の7ケースにおいても、脱炭素に向けた取り組みを行うスペースを設けるかなど、東急不動産案のケースとのすり合わせが必要である。

(小泉委員) 東急不動産案のケースにある蓄電池は、地上レベルに設置するのか、それとも建物の上層階や地下に設置する想定か。

(根津委員) 現段階では、地上レベルでの設置が基本であるが、今後技術が進歩することで地上レベル以外での設置も可能になるのではないかと思う。また、どこに設置するかで導入コストが異なる可能性がある。現状では、どこに設置するかは明言できない。

(小泉委員) 脱炭素に配慮しているイメージがわかるように事務局案も工夫したほうがよいと思う。

(根津委員) 東急不動産案のケースでは、本市における脱炭素に向けた先進的な取組の中心となるものとして、蓄電池の設置を考えた。こうした取り組みを土地利用計画の中で目玉として謳うことと、実際に作ったときに多くの方に見てもらえることが必要である。

(村山委員) ケース1とケース3は商業機能の延床面積が大きい。得失評価の中心市街地への活性化に貢献できるかについて、ケース1で、ケース3でとなっているが、この違いはなぜか。市として商業機能の配置にはどういう考えがあるのか。

(事務局) ケース1ではスタジアムを導入するため、動員した観客を中心市街地に取り込むという意味でという判定をしたが、大規模商業施設を作るという意味では、近隣の商業店舗と競合するということで、だと考えた。

(事務局) 対象地区周辺の住民の思いを伝えると、今よりも昭和時代は商業店舗が相模原駅南口に集積していた。現在では、日常の買い物や趣向品を買う際には、橋本や町田に向かう必要があり、不便を感じている人も多い。そのため、商業のニーズは一定程度保たれている。対象区に商業施設を作ること、既存の商業店舗と競合するのではないかという点は、人の流れという意味で南北の連携をハード面及びソフト面からしっかりと確保したい。

(村山委員) 将来的な理想としては、北口の開発と共に南口も活性化することであると思う。南口に来街する人によっても交通量が増すと思う。対象地区やその周辺地域で商業機能の床面積を拡大することの懸念はあると思う。交通渋滞とそれに伴うCO2の発生をどう考えるかが重要である。

(事務局) 土地利用方針を策定する際に、住民アンケートを行ったところ、商業機能に関する意見が、相模原駅近辺に居住している人と郊外に居住している人とで異なっていた。駅近辺の居住者は、日常的な買い物ができる店舗が北側に欲しいという意見であった。これは、南北を分断する線路を渡るのが手間であることに起因している。郊外の居住者は、非日常的な体験ができる商業施設が欲しいという意見であった。市としては、駅前を広域交流拠点として、橋本と共に吸引力のある場所にしたいと考えているため、対象地区に導入する商業施設は単なる日常的な買い物が目的の店舗でないほうがよい。ただ、そうした場合に交通渋滞が悪化する懸念があり、対策を検討しなければならない。

(小泉委員) 周辺地区との調和に関して、地域活性化への貢献などの観点からケースごとの得失をより具体的に記載したほうがよい。また、地区全体の交通量のキャパシティに関する問題は、交通面の得失で整理されているが、より具体的に評価したほうがよい。地域住民のニーズに応えられるのか、南側の商業者への影響をどう見込んでおくかを考える必要があると思う。各案で共通する点があれば、前提条件として記載したほうがよい。市民にケース案を公開するときには、わかりやすく示せるとよい。

(吉田委員) エネルギーの平準化を目標に掲げているが、対象地区での用途構成をどのように考えているのか。住宅の床面積あたりのエネルギー需要ピークは夜間であり、商業施設のピークは日中であるが、需要量の差は約8倍である。完

全にエネルギーを平準化するとすると、商業施設の延床面積の8倍の住宅が必要になるが、現実的でない。そのため、交流人口の確保や地域経済の活性化も踏まえて、エネルギーの平準化で目指すべき目標はどこにあるのかを知りたい。現在は負荷率30%以上のケースで評価を○としているが、何を根拠にしているのか。さらに、対象地区では脱炭素が大きなテーマとなっており、これは気候変動の緩和策であるが、気候変動への適応策をアピールするとよいのではないか。全国的にその点をアピールしている自治体は少なく、対象地区でもグリーンインフラを導入することを想定しているため、脱炭素だけでなく気候変動対策への緩和と適応を実施している点でアピールが出来るのではないか。

(事務局) エネルギーの標準化については、現段階では照明動力が電力で、空調や給湯系は都市ガス利用することで想定している。建物用途ごとのエネルギー原単位を基に年間の日数と延べ床面積を掛け合わせることで、エネルギー負荷量を計算している。その中で、冷暖房と給湯の熱負荷率が30%以上であるケースを○としている。負荷率が高い用途があれば、それに合わせて、その設備を都市ガスの目線では入れやすいということである。電気のエネルギー負荷率も資料4で示している。照明動力の電力を蓄電池等のエネルギーマネジメントをせずに、太陽光発電で賄った場合の負荷率を出しており、年間負荷率は高めに出てきている。エネルギーの平準化については、ミクスドユースで電気とガスの配分をどの程度にするかが論点である。現状では電気を照明動力のみに使用していることになっている。本当に商業施設と住宅のエネルギーを平準化するためには、8倍の床面積の住宅が必要であることや、昼夜間でこういったエネルギーシステムを組むかがあると思うので、それらを考慮することで評価値が変わってくると思う。また気候変動への適応策について、グリーンインフラを導入し、雨水浸透の効果を期待している点で、気候変動への適応策というキーワードを書き込んでおきたい。

(小泉委員) 気候変動への緩和と適応という観点で整理することが良いと思う。

(南委員) ワーキングではケース案が18個あり、今回は7個に絞られ、今年度の成果としては最終的に3個程度にすることを目指すとされているが、市民に対しては、最終的に示す案に何故絞られたかをわかりやすく説明する必要がある。また、土地利用方針にあった5つの機能に基づいて各ケースを作成したことを示すべきである。各ケースが5つの機能にどう対応しているのかを示し、導入機能にメリハリをつけることで各ケースの特徴が分かりやすくなると思う。本会議では導入機能を議論しており、都市を「図」と「地」に分けると、図ばかりを議論しているようだが、地の部分の議論も重要である。先日、さがみはらフェスタに参加したが非常ににぎわっており、多様な世代の人々が交流している様子を拝見し、「つながり」を実感した。対象地区が整備された後も、このよ

うな交流ができるオープンスペースが重要である。オープンスペースは防災面でも必要である。このような「地」の部分もまちづくりには重要なテーマである。したがって、どのケースにおいても、さがみはらフェスタを開催したり、スタジアムが建設される場合は、来場客のたまり場となるようなオープンスペースが求められる。また、相模原駅からさがみはらフェスタの会場まで、歩いてみると少し距離があるように感じた。商業施設の配置については、駅からの距離感も検討すべきである。なお、データセンター用地が必要とされていることは承知しているが、にぎわいの創出が難しく、情報インフラとしてセキュリティ上の課題もあると思う。

(小泉委員) 今回のケーススタディと土地利用方針の関係性を、全体像のスタディに示しておいたほうがよい。土地利用方針を具体化するために、各ケース案が作られたという趣旨の文章が必要である。

(南委員) 宮下横山台線が混雑しているという話があったが、駅前の南北道路を国道16号まで延伸することにより、多少解消されるのではないかと。南北道路の延伸を前提に検討してもよいのではないかと。また、スタジアムの収容規模が3万人というのは交通やエネルギーへの負荷が大きいと思う。J2のスタジアムの規模は1万人、J1の規模は1.5万人以上であることが決められている。スタジアムを3万人規模と想定すると事業費やランニングコストが高くなり、ケースの評価において不利になる。将来、拡大することを考えて規模を検討する方がよいのではないかと。

(事務局) 南北道路を国道16号方面にJR横浜線を横断し延伸させる場合には、小田急多摩線が地下で延伸する計画であることから、現在の駅南口のペデストリアンデッキの上を道路が通るという想定になる。この場合、通過交通が増えるのではないかと懸念がある。また、スタジアムの規模感については、建設を検討している事業者から3万人という規模が示されたため、現在その想定で計算している。これについては、3万人より規模を小さくした場合に、収益等にどういった影響があるのかを、今後ヒアリングを行う際に確認したい。

(小泉委員) 今後、事業者を本会議に参加してもらった際に議論をしたい。また事例として、鹿島スタジアムは当初1.5万人程度の規模であったが、ワールドカップを行うときに増設した。当初は各試合で満席になることが多々あったが、増設後は空席が多くなることもあった。対象地区でスタジアムを導入する場合、将来的に3万人規模にすることを見込みつつ、初めは1.5万人規模の想定で作り、機が熟したときに増設できるようにすればよいのではないかと。1.5万人の規模でも大きいと思う。最終的に3万人を目指すことがあるので、スタジアムがとる敷地などの空間的な広がり、現在の想定から変わらないと思う。しかし、発生交通量等の計算は、動員数が1.5万人である場合を想定して行うこ

とでもよいのではないか。

(事務局) 事業者はその意向を伝えておく。

(広川委員) 各案で商業施設等を導入する場合の事業採算性や開発費を考えると実現可能性が異なると思うので、評価をしてほしい。また、各案のエネルギーの評価でオンサイト再エネ自給率が20%以上で○であるが、本市にある脱炭素ロードマップを基に、本地区で目指す2050年に向けた目標値を基準に評価すべきである。脱炭素を対象地区でのまちづくりのシンボルとするためには、どのような取組レベルで設定すべきであるかを検討すべきである。さらに、スタジアムの建設を行う会社の親会社が変わる可能性があるという点もヒアリング時に確認すべきである。

(事務局) SC相模原の運営会社を、スタジアム建設を検討する事業者が買収したことは、公表済みである。今後さらに親会社が変わるという話は聞いていない。

(根津委員) ケーススタディの得失評価で、○の3段階で示しているが、同じという評価でも課題の内容は大きく異なると思う。この3段階の評価だけでよいのかは疑問である。スタジアムの建設は、収益という面では難しいと思う。現在あるスタジアムでの動員は2,000人であると聞いており、将来的に増築すればいいという話は理想的であるが、スポンサー企業や市民がどこまで求めているのかが重要である。行政やその他の企業が作ってくれたらよいという希望のレベルでは進められないと思う。スタジアム建設が何とかできそうだというミスリードする形で中間案が出ると大変なことになるのではないか。ただし、スタジアムの建設の可能性をゼロにすることは現時点でないと思うので、議論が必要である。

(小泉委員) 次回の会議では、スタジアムの建設を検討する事業者が参加し、意見交換できると思うので、その際に確認したい。また、現在までに様々な民間事業者に対してヒアリングを行ってきたが、同じテーマを質問しても企業によって大きく回答内容が異なる。スタジアムの導入を好意的に評価している事業者もある。スタジアムの導入については、メリットとリスクを検討し、市民に対して平等に併記しておき、意見を聴取することがよいと思う。得失評価での表記はやめて、具体的な内容を記述したほうがよいかもしれない。各観点から各ケースを評価したときの調書と短所を記述するほうがよい。そのうえで、総合評価で○や×で評価できるとよいかもしれない。

(根津委員) ○の3段階で各ケースのメリットとリスクがわかることは難しいと思う。中間案を公表した際に、市民や事業者がどう評価するのかは訊く必要があると思うが、直接ケースを説明することではないので、一般の人が読んでわかるような表記にしてほしい。

(茶谷委員) 対象地区や周辺地域で経済を回すという観点を考えてほしい。将来性について、5 か年や 10 か年の事業計画で、市民の生活に役立つのかということの評価するのは難しいと思うが行ってほしい。スタジアムを建設した場合に、経済が回ることや市民の負担になる点について懸念があるが、この点を次の会議で事業者ヒアリングしたい。また、各ケース案で、本市らしさや本市の強みをアピールできるアイデアが入るとよい。各ケース案でのリスクも示すべきである。

(石澤委員) 現状では、エネルギー負荷率を平準化することを主目的としているが、それがなぜ脱炭素への貢献となるかを考えたほうがよい。再生可能エネルギーによる発電では供給量の限度があり、エネルギーの負荷が高まる時間帯等には再エネ電源だけでは賄いきれず、系統電力からの買電が増える事が予見される。そのためエネルギー負荷率の平準化を目指しているのだと思うが、昼と夜でエネルギー需要量が異なる部分を進出される施設の需要バランスだけでコントロールすることは難しいと思う。そこで、蓄電池などの電気を蓄える技術を用いることで需要側の負荷変動に対応することが有効だと思う。異なる施設の需要を重ねるだけでなく、エネルギー施設の在り方、蓄電池や蓄熱槽などのエネルギーを蓄える技術を地域で導入する事などを検討し、エネルギー負荷量の平準化及び脱炭素化が図れる道筋を検討していくと、議論が活発化すると思う。ただし、本地域における脱炭素化の目標値が決まっていないと、具体的な議論になり辛いので、まずは目標値を決めることを検討してほしい。

(小泉委員) 前回までにも意見が出ていたが、対象地でのエネルギーに関する目標値の考え方を整理すべきである。オンサイトで発電した電力だけで、対象地区のエネルギー需要をすべて賄えれば理想的だが、それは対象地区を住宅だけにする場合だけである。そうでなく、商業施設なども導入するとした場合に、再エネだけでは不足するエネルギー需要量を、外部から購入して賄って脱炭素化を目指すのか、少し目標を緩くして全体の 70%の脱炭素化を目指すのかなど、市の計画を鑑みて目標値を整理しなければならない。

(事務局) エネルギーに関する目標を具体的に示すことは難しいと思う。また目標値次第で、まちの姿は大きく変わると思う。外部から視察に来るようなエネルギーや脱炭素に関する最先端技術を導入して環境への負担を抑えたいと考えているが、それを優先して他のすべてを犠牲にすることはできない。そうしたバランスのとり方をどうするのかを検討することが重要である。今回示したパターン案の中で実際にどのくらいのエネルギー負荷だと、どのようなまちの姿になるのかを整理して、どれが市として望ましい姿なのかを検討したい。実際に脱炭素の目標を 80%とすると、その根拠を示すことが困難である。

(小泉委員) ひとまず目標としては 0%にすることでよいのではないかと。再エネ由



来の電力だけでは足りない量を外部から調達するなど様々な工夫をして補わなければ設定が難しいと思う。オンサイト再エネ自給率だけで評価するのではなく、どのような可能性があるかを検討してほしい。

(大沢委員) ケーススタディの得失評価の は、導入施設に関することだけであるか。道路整備などのインフラに関する視点も入っているのか。東急不動産の案では、どう考えているのか。

(根津委員) 道路等のインフラについては、既存のものを使用するイメージでいる。

(大沢委員) 対象地区で土地利用を進める際には、既存道路の改良が必須になると思うが、その整備費を民間事業者に出させることは難しいと思う。道路延伸などは莫大な費用がかかり、公共負担が少ないということはある得ない。得失評価の は、導入する施設だけに着目した評価であるのであれば、その旨を記載したほうがよい。

(事務局) 了解した。

## (2) 今後の進め方について

事務局より資料1に基づき説明を行った。

(南委員) 第4回会議までの間に市民の意向を訊くのはなぜか。本年度の成果がまとまった時点で訊くのでは遅いか。市民への意見聴取を行う場合、議会対応やパブリックコメントについてはどのようになるのか。市民としてはスタジアムの是非について意見を聞かれても唐突に感じるのではないか。ケース案を提示することが、人気投票のようなことになるのは避けなければならない。

(小泉委員) この市民への意見聴取は、自治体制度としてのパブリックコメントではない。現在までの検討状況を公開することで、市民の志向性がどこにあるのかを把握し、それを踏まえて取りまとめることで、ケース案の絞り込みがしやすくなると思う。市民に対してブラックボックスで検討したくない。また、スタジアム建設を希望する署名も集まっているので、スタジアムを建設するにあたっての得失を明記しておいたほうがよい。脱炭素については、これを機会に市民自身にも勉強してもらえればよい。この意見聴取は市民とのコミュニケーションの一環であると思う。スタジアムの有り無しや、どのケースがよいかなどを投票するのではなく、多様な意見が集まるようにしたい。集まった意見を踏まえて、案を絞り込めるとよい。案を絞り込んだ後に意見を聞いて手戻りがあると手間なので、現時点のような早い段階で市民の意向を取り入れることがよいと思う。

(小野田委員) 対象地区でのエネルギー目標値などに関して、根津委員及び石澤委員と共にワーキングとして議論したい。

(小泉委員) ぜひ行ってほしい。

(事務局)ワーキング実施のための日程調整を行う。

(小泉委員)本会議は専門部会であったため、市民委員の参加はなかったが、本会議を踏まえて資料を修正し、後日個別に説明を行ってほしい。特に、ケース案の得失評価について意見を聴取してほしい。また、次回の第4回も専門部会であるため、吉田委員には参加してほしい。さらに、専門部会に市民委員が参加してはいけないということはなく、市民委員は本市で生活をしているという専門性を持っているとして、次回の会議に参加してほしい。

### 3 閉会

以上

相模原駅北口地区土地利用計画検討会議専門部会 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 教授	会長	出席
4	村山 顕人	東京大学 大学院工学系研究科 准教授		出席
5	石澤 正太	東京都市サービス(株) ソリューション営業グループ マネージャー		出席
6	茶谷 明宏	(株)美都住販 常務取締役		出席
7	根津 登志之	東急不動産(株) 都市事業ユニット 開発企画本部 執行役員 本部長		出席
8	広川 正和	アイフォーコムホールディングス(株) 執行役員		出席
9	南 一誠	(株)奥村組 技術本部 南研究室 室長		出席
10	吉田 崇紘	国立研究開発法人国立環境研究所 地球 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 助教		出席