

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6年5月14日(火) 18時00分～19時40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	12人(別紙のとおり)		
	その他			
	事務局	10人(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8人)		
公開の可否		<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 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】 ○第8回検討会議意見への対応 【検討事項】 (1) 交流ハブ機能について (2) 民間提案の枠組みについて 3 閉会		

議 事 の 要 旨

1 開会

(事務局) 委員について、本日、東急不動産の根津委員の代理で、野倉様が出席されている。

2 議題

【報告事項】

○第8回検討会議意見への対応

事務局より報告事項「第8回検討会議の主な意見と対応の考え方」に基づき説明を行った。

【検討事項】

(1) 交流ハブ機能について

事務局より資料1「交流ハブ機能の検討」に基づき説明を行った。

(安藤委員) ネットワークの考え方として「相模原駅南口」とあるが、ここに西門商店街も含まれているのか。相模原駅周辺まちづくり推進連絡協議会が別途あるが、先般、その会議で、今後一緒になって南口のことも検討を進めていきたいとの話があった。

(事務局) 相模原駅南口は、中心市街地という考え方でお示しさせていただいている。

(小泉会長) 交流ハブ機能は敷地の中に整備されるが、エリアとしては、周辺を含んで一体的に取り組むことになると思う。

(安藤委員) 同じく「周辺の住宅地」とあるが、どこまでの範囲を指しているか。

(事務局) 交流ハブ機能が及ぼす効果として、安藤委員がお住まいの地域のほか、相模原駅南口や相模原スポーツ・レクリエーションパーク等も含め、周辺と連携していきたいという概念を表している。

(南委員) 周辺との連携について、「小学校」「自治会館」は具体的すぎるので、もう少し大きな概念のものだけを示すと良いと思う。橋本駅との連携は、追加しておくべきである。また、空間イメージ案として具体的な事例が写真付きで挙げられており、イメージしやすい。15haと規模が大きい土地での交流ハブ機能となるが、資料1に示されているような大小様々な空間での機能の組み合わせを検討していければ良いと思う。

(小泉会長) 貴重なご意見をいただいた。橋本との連携はその通りで、事務局のほうで対応を検討いただくということで、概ね示された方向性で確認いただけた。

(2) 民間提案の枠組みについて

事務局より資料2「民間提案の基本的な枠組みについて」に基づき説明を行った。

(村山委員) 短期的土地利用を検討する考え方には賛成であるが、対話を通じてというところがイメージできない。短期的な土地利用計画の考え方も提案書に含めた方が、スムーズな対応になるかと思うが、対話で引き出す具体的なやり方は考えているか。

(事務局) 提案いただく際の負担を考慮したものであり、短期的土地利用は対話の中で引き出していきたいという思いである。募集の段階で、対話の時に伺い

たいことを明示しておくことを考えている。

(村山委員) 提案者に対話の準備をしていただくことになると理解した。

(野倉委員代理) 民間提案を実施することが前提となっているが、民間提案を求めず、評価軸を定めた上で計画案を定め、現状の検討会議で案を定めた方が良いと思う。具体的な時期が定まっていない段階では、民間提案は困難である。非常に長期的な計画であり、社会情勢や事業環境等の想定は難しく、想定レベルを脱しないと考えられる。また、時間軸、スケジュールも不透明であり、提案者が出てこない可能性もある。

次に、スタジアムについては、市として方向性を出すべきものだと思う。長期的な時間軸の提案を実施することを考えると、民設民営でも可能という提案がでてくるとも想定される。仮にスタジアムを導入機能の一つとして土地利用を定めた場合、当該地に施設計画がある前提となるため、市内の他の候補地でスタジアムの検討を行う理屈が無くなる可能性があり、結果としてスタジアムを作りたいホームチームの検討を阻む状況になることも考えられる。

また、インフラ整備状況により長期と短期を区分しているが、例えば、インフラが整っていればタワマン2棟に商業施設をとという絵姿になるところを、インフラが整わないからタワマン1棟で低層階に商業施設、整った後にもう1棟タワマンをつくれればよいといったような単純な話では済まない。

以上は、あくまで当社の意見であって、民間提案を進めるということであれば、当社としても検討させていただければと思っている。ただ、提案ボリュームについては、土地利用のケースとそれに関する脱炭素の提案程度に留めていただくなど、この段階でボリュームのある提案を求めるのは難しいのではないかと想定している。

(小泉会長) ご意見に関して、練り込まれた提案を評価するコンペのようなものは難しいと私の方から事務局に話をさせていただいている。民間の方から実現性に係る観点について、ご意見いただきたいというのが今回のポイント・趣旨である。民間の方に精度の高い提案をしていただくものではなく、過負担にならないよう、少し深めのサウンディング程度で考えている。今後の事業参入の機会もあると思うので、引き続き関心をもっていただけるように配慮したい。スタジアムについては、検討会議や事務局で考えているような条件に合致する事業者がいるかを確認する意味合いもあり、対話などのプロセスを通じて決着できるようにしたいと、市でも考えている。

(広川委員) 民間提案募集の最終のゴールのイメージはどうか。

(事務局) 3ケースに準拠する形で提案いただき、良いところを参考としながらケースをひとつにしていく考えだが、その際に評価軸は設けていく。

(広川委員) 対話からケースの絞り込みが窮屈なスケジュールのようだが。

(小泉会長) 民間の方から上がってきたものを、審査・検討委員会で逐次検討していくことになると思う。

(吉田委員) 質疑応答、質疑応答の深掘り、対話とそれぞれの用語で何が違うのか。また、著作権は提案者、利用許諾は市が持つということだが、提案者が自らが提案したものを公表することは妨げないという理解で良いか。

(事務局) 質疑応答と対話について、考え方は同じである。ご提案いただいたものを深掘りすることになる。また、提案者が自ら提案したものを公表することを妨げるのは難しいと思う。

(南委員) 今回、この段階で民間からの提案の機会があるのは良いことであり、非常にチャレンジングなことである。評価軸が決まっていないのは、ある意

味、当然であり、土地のポテンシャルを顕在化させるのが、今回の民間提案の最大の目的と捉えている。せっかくの機会なので、できることならば参加して案を出したいと、個人的にも思っている。色々な考え方を提示させてもらえると有難いと思っている。3つのケースを尊重しながら、容積率について複数案を示して空間像の違いを示すことができれば、市民の方にもわかりやすいと思う。また、時間軸を考慮して、まちの発展のストーリー、シナリオを示していくことが出来れば良いと考えている。当地区とほぼ同程度の面積である晴海フラッグには1.2万人が居住することが想定されているが、例えば、この土地に1万人が居住することがあり得るのかどうかなどが見えてくるように複数案を提示するようなことも可能なのか。

(事務局) 現状、土地利用パターンが3つあり、民間の方にはどのパターンを選択したかを明らかにした上で、ご提案いただきたいと考えている。いろいろな意見を伺いたいところではあるが、提案内容が拡散してしまうと絞り込むことが難しくなる。

(南委員) 提案者として、複数の選択肢を示すのは可能なのか。例えば、同じ住居系の場合でも容積率の差を示すことや、仮に大規模集客施設やスタジアムを立地した場合の空間像を示すことを想定している。提案する民間事業者としてのどのケースが良いと決められるものではないので、複数の選択肢を示すことが可能かどうか教えてほしい。

(小泉会長) これまで検討してきた3つの基本的なケースに沿った形でご提案いただけるのであれば、複数案を出していただいても良いと思う。可能性を広げて検討いただけるのであれば、審査する側もありがたいのではないと思う。

(南委員) 提案も評価軸のバランス次第ということがあり、市民からみた場合、事業性からみた場合、公共性からみた場合などで、結論は異なってくる。計画を決めるのは市であり市民の方なので、我々はその参考になる案を出させていただくということだと思う。

(小泉会長) そのあたりは提案を説明いただく中に含んで頂き、こちらで整理していくことになる。

(石澤委員) 評価軸として市が大事にするところが明確になっていないと、提案の内容がブレてくる。また配布資料の中で、道路ネットワークは別途まとめていくとのことだが、周辺道路をどのように形成し、南北道路をどう連携させていくのか等、本検討会でも交通の問題は論点となっていたことから、道路整備条件等が共有されていなければ、民間提案案の内容にも影響が出るのではないか。エネルギーシステムの視点においても、まちの需要がどれくらいの時期にどのように発生してくるのかを観点にしてシステムを考えることになるため、見通しが立たない中での短期的、長期的なものの検討は難しい。

(事務局) 道路については示し方を事務局で検討中であり、土地のポテンシャルを活かせる道路ネットワークを想定しながら、提案を検討いただくことになるかと思う。民間提案をいただく時点では検討中で具体的な回答はできないと思う。

(小泉会長) 道路整備がこのように行われることを念頭に置いてくださいということは、提案募集段階で、何らか示しておくべきである。市の公式見解としては示せないと思うので、プレゼン対応の中で示すことになるのかもしれないが、少なくとも検討会議での意見ということでも良いので道路についての整備の方針は提案を募集する段階で決めておく必要がある。

(事務局) 道路ネットワークについての提案募集段階での条件について、市側で

示し方を検討して、提案者に長期的な土地利用の提案をしていただけるようにしたい。

(大沢委員) 提案募集段階に道路の条件を入れなければ、提案者は困ると思う。

「提案と土地利用検討の流れ(たたき台)」のフロー図では、道路ネットワーク検討結果を受け止めて提案内容の深掘りに繋げるように読めるが、実際は民間提案を踏まえて道路ネットワーク検討に反映させるのだと思うので、表現を改める必要があると思う。

また「基本的な考え方(たたき台)」の「1.目的」に学術団体等とあり、提案は広く求めたいと思うが、学術団体の推薦などは不要と思うがそのような理解で良いか。同じく「2 提案対象」に「一部を公共用地として確保」と記載があるが、一部を道路用地として確保するということなのか。公共用地という解釈が分かれるので、意味合いを確認したい。また、情報公開請求があった場合、どのように対応するつもりか。

(事務局) フロー図は修正させていただく。また、提案は広く求めたいという意図であり、推薦等は不要と思っている。更に「一部を公共用地として確保」は、道路を含めた公共的な利用を想定していることを示しているので、民間提案ではそこ以外で提案ただけのような示し方を考えたい。情報公開請求への対応は、民間事業者からの提案となるので、各社のノウハウもあるため一部公開といった形になるのではないかと思う。具体的な対応は市の内部で詰めていきたい。

(小泉会長) JR 横浜線沿いの公共用地については、公共用地として面積がこんなに必要なかと思うところもあり、そこは良く検討してもらいたい。

(大沢委員) 公共用地としての確保については、誤解を与えると良くないので、事前説明の際でも良いので、丁寧に説明したほうが良いと思う。

(南委員) 土地については、処分、貸し付け等、色々な事業手法がありえると思う。これだけの規模の土地を一括で処分する場合、1事業者での対応は難しく、何社かが連合するなど、対応できる事業者が限定されると思う。道路用地として見込める所があれば、安価、あるいは無償で国から先行して提供いただける。全体を一団地とするのではなく、道路を入れた街区構成を考えて行くことも必要ではないか。

(事務局) 処分、貸し付けなどの処分方法は、市が示した計画を見たくて検討していくと財務省に言われており、土地利用計画が進んでいく中で、定めていきたい。道路は無償で国から譲渡されることになっており、そのメリットを活かしつつ、一括処分か、分割かということについても考えていきたい。

(安藤委員) 宮下横山台線について、土地の買収があまり進んでいないと聞いており、道路整備は一筋縄にはいかないと思いつつも、必要不可欠であり、相模原駅北口と南口の活性化を図るため、特に南北道路と夢大通りの接続は必要だと思っている。また、まちの活性化を図るためには、移動手段としてとして鉄道についても考える必要がある。小田急多摩線延伸促進協議会が設置されているように、東京都心をはじめ広域から相模原駅周辺に人を引き込んでいくことも考える必要がある。橋本駅と相模原駅の連携の方向性は現時点では不明だが、JR 横浜線以外の交通手段強化も必要だと思う。

(鈴木委員) 募集の際、民間事業者には相模原駅南口との連携は差し置いて、北口だけに関して考えてもらうのか。また、短期的・長期的な時間軸はどうなるのかが気になった。例えば、スタジアムは長期的に今後作るという考えだとすると、スポーツチームの立場ではライセンスの問題などにより考えを変えてし

まったり、相模原駅前のマンションに魅力を感じた家族連れがいたとしても、商業施設の完成がまだ先ならば相模原市に引っ越してくるのはやめよう、となったりすることも考えられる。市民目線では、短期的なところのメリット・デメリットを提示した上で、進めていってもらいたいと思う。

(小泉会長) 鈴木委員のご指摘のところは、考慮された上で、検討は進んでいくものと思う。

(茶谷委員) 検討会議で今まで議論したことが、ある程度フィードバックされ、民間提案の流れになるのかどうかをお聞きしたい。

(小泉会長) 提案の中において、一定程度は入ると理解している。

(事務局) 今まで議論してきたことは提案の条件として示し、民間の方にご提案いただく形を想定している。

(茶谷委員) 交流ハブについて、地域のハブとともに、橋本駅のリニア駅を見据えたワールドワイド的なハブという面があり、そういった発想は追加できるか。

(事務局) それを含めるように検討させていただきたい。

(小泉会長) 本日いただいたご意見は事務局で検討いただき、今後、民間の方から積極的な良い提案が得られる方向で、お願いしたい。

3 閉会

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 准教授		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		出席
7	石澤 正太	東京都市サービス(株)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	(株)美都住販 常務取締役		出席
9	根津 登志之	東急不動産(株) インフラ・インダストリー事業ユニット 環境エネルギー事業本部 執行役員本部長		代理
10	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
11	南 一誠	(株)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