

「相模原駅北口地区土地利用計画の方向性」中間まとめ(概要版)

1. 当資料の位置づけ

- 相模原駅北口地区（以下「対象地」という。）では、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、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。）」を策定しました。
- その後、整備に向けた各種調査、検討を行いました。具体的な導入施設等の方針決定に至らず、社会情勢の変化も生じたことから、「整備計画」の基本的な方向性を踏まえつつ、改めてまちづくりの検討を行うこととし、令和 2 年 5 月にまちづくりコンセプト、令和 4 年 5 月には「相模原駅北口地区土地利用方針（以下「土地利用方針）」という。」を策定しました。
- 現在は、これらのまちづくりの方針を踏まえて、導入施設の配置や規模等を定める土地利用計画について、脱炭素の観点も踏まえて検討を進めています。
- この資料は、土地利用計画の検討にあたって、脱炭素をはじめ土地利用や、インフラに関して基本事項を整理するとともに、本地区の全体像として施設配置のケーススタディを行うものです。
- 市民や企業の皆様からご意見を伺いながら、さらに土地利用計画の検討を深めていきます。

図 対象地の位置



- 対象地は、平成 26 年 9 月に国へ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（上図赤色部）。
- 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。

2. 脱炭素まちづくりの基本的な考え方

・脱炭素まちづくりの基本的な考え方は次の通りとする。

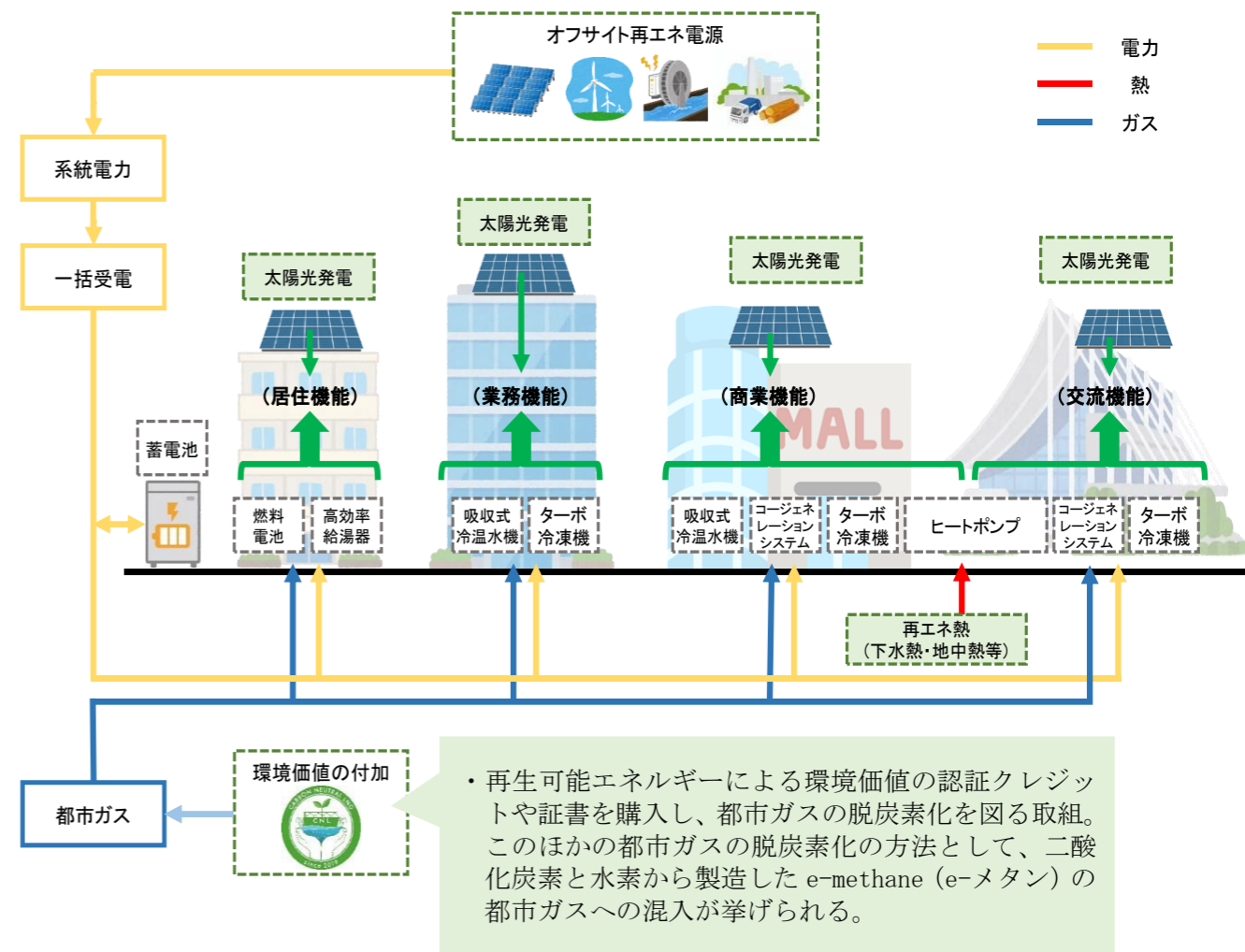
○ゼロカーボンの推進

- 地区全体でゼロカーボン＝二酸化炭素排出量実質ゼロを目指す。
- 再生可能エネルギー等により、極力、対象地内（オンサイト）でエネルギー需要を賄うものとする。
- そのうえで、不足分については、本市の地域資源の有効活用を視野に入れつつ、外部からの調達を検討する。
- 各建物の脱炭素化を検討する。

○地域エネルギーシステムの導入

- 地区全体のゼロカーボンの実現に向けて、地域エネルギーシステムの導入を検討する。
- 検討にあたって、電力は一括受電方式を基本とする。あわせて、熱供給など、他のエネルギー種の組合せについて施設側の需要に応じて検討する。
- 地域エネルギーシステムの構築・運用については、エネルギーマネジメントのための体制構築を検討する。

図 参考：地域エネルギーシステムの例



3. 検討にあたっての前提条件

・前提条件として、次のとおり想定、検討するものとする。

(1)土地利用

- 土地利用方針を踏まえ、交流ハブを中心に、居住生活、商業、業務開発共創、交流にぎわいの各機能を配置する。

(2)交通

○道路

- 南北道路・東西道路と、これらが接続する国道 16 号や宮下横山台線、並びに隣接市の主要幹線道路を基本に道路ネットワークの形成を図る。
- 道路への負荷軽減に向けて、TDM（交通需要マネジメント）等を検討する。

○駅前広場及び区画道路

- 駅前広場は、鉄道との乗換利便性を考慮し、現駅前広場付近に配置する。

○鉄道

- 現状の JR 横浜線の鉄道施設を基本とする。
- 将来的な小田急多摩線の延伸を見据え、南北道路下を延伸部の導入空間とすることを想定する。

○その他、移動サービスなど

- グリーンスローモビリティやパーソナルモビリティのシェアリングなど、新しい移動支援サービスの導入を検討する。
- これらの移動サービスや、自動運転などの技術導入に応じて、道路、駅前広場等の空間構成を検討する。

4. 検討結果

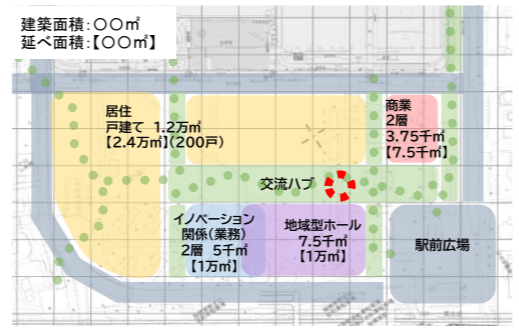
・土地利用方針を踏まえ、対象地の全体像として施設配置を検討する。
 ・機能導入の方針をもとに、施設配置について複数のケースを検討するとともに、各ケースについて、持続可能な都市づくりの観点から、開発に伴う脱炭素及び交通に係る負荷を試算する。
 ・これらの試算結果の評価にあわせ、地域活性化への貢献等の観点から得失について整理し、土地利用計画の検討を進める上での資料とする。
 ※当検討は、脱炭素や交通に係る負荷の試算とその評価を主としていることから、導入機能に応じた施設の用途・規模を試算に必要なレベルで大きめに想定している。

ケース 1 コミュニティサービス機能を備えた低層低密度・ライフ重視ケース

【脱炭素に係る負荷】目標1_地区内再エネ自給率：○ 目標2_二酸化炭素排出量の少なさ_①絶対量：○ ②対延べ面積：○ ③対交流人口：- 【交通負荷】道路：○ 鉄道：○

特徴
 ○戸建て住宅をメインに、駅前商業、地域型ホールやコワーキングスペース等を組み込んだオフィスを配置。
 ○交流ハブを介して居住機能と各施設相互を連絡し、地区全体の機能を一体的に展開。各施設で提供される地域活動の機会や場、生活・就業サービスを居住者が身近に享受できる利便性の高い住環境づくり。

評価や得失
 ○戸建て住宅が主であるため、二酸化炭素排出量をはじめ、交通負荷が最も少ない。
 ○交流人口は最も少なく、賑わいの創出が図りづらい可能性がある。
 ○戸建て住宅は高額分譲となり、販売リスクになる可能性がある。

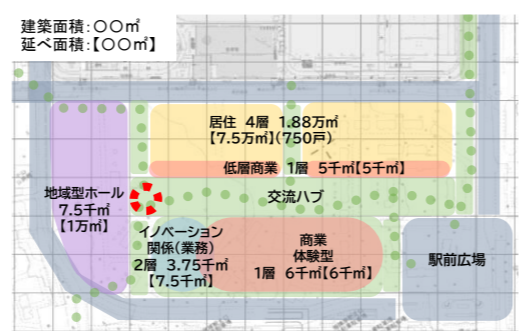


ケース 2 賑わい機能を備えた中層低密度・ライフ重視ケース

【脱炭素に係る負荷】目標1_地区内再エネ自給率：○ 目標3_エリア負荷平準化の容易性：- 【交通負荷】道路：○ 鉄道：○

特徴
 ○中層共同住宅をメインに、地域型ホールや、商業、コワーキングスペース等を組み込んだオフィスを配置。
 ○商業、オフィスは、小規模連続型とするなど、交流ハブと一体的に展開。賑わい・活気がみえる住環境づくり。

評価や得失
 ○二酸化炭素排出量をはじめ、交通負荷も比較的少ない。
 ○商業施設等の規模からみて、交流人口は比較的少なく、賑わいづくりが図りづらい可能性がある。
 ○共同住宅の供給戸数が多く、周辺教育施設への負担や、販売について市場動向等の影響に留意が必要となる。

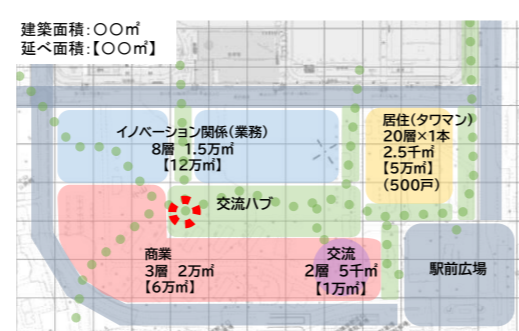


ケース 3 職住近接高層高密度・イノベーション重視ケース

【脱炭素に係る負荷】目標1_地区内再エネ自給率：- 目標3_エリア負荷平準化の容易性：- 【交通負荷】道路：○ 鉄道：○

特徴
 ○研究開発、インキュベーション等の開発共創に資するオフィスを配置。
 ○駅前の利便性を活かした高層住宅や、交流機能を複合した大規模商業を配置。
 ○交流ハブを介して機能相互をつなぐ職住近接の環境づくり。

評価や得失
 ○二酸化炭素排出量、また、交通負荷は中程度となる。
 ○商業施設による交流人口が見込まれ、日常的な賑わいの可能性がある。一方で、中心市街地等の周辺商業地への配慮が必要となる可能性がある。
 ○業務が単なるオフィスでは、橋本駅周辺等との差別化は難しく、需要に対して床が過剰になる可能性がある。

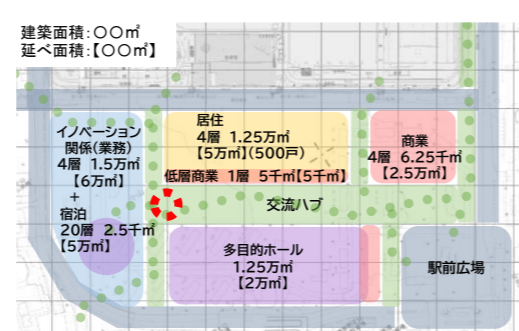


ケース 4 コンベンション機能を備えた高層高密度・イノベーション重視ケース

【脱炭素に係る負荷】目標1_地区内再エネ自給率：- 目標3_エリア負荷平準化の容易性：○ 【交通負荷】道路：○ 鉄道：○

特徴
 ○多目的ホールや宿泊によるコンベンション機能とオフィスを一体的に配置。イノベーションにつながる、産学・ビジネス交流の機会・場づくり。
 ○駅前の商業機能と、多目的ホールやオフィスをと、低層階の商業と一体となった交流ハブにより連絡。

評価や得失
 ○二酸化炭素排出量、また、交通負荷は中程度となる。エネルギー需要のピークが異なる施設が複合され、平準化が図りやすい可能性がある。
 ○多目的ホールによる広域的な集客が見込め、中心市街地への誘客もできる可能性がある。ただし、イベント時のみの賑わいとなり、日常的な市民利用が難しい可能性がある。

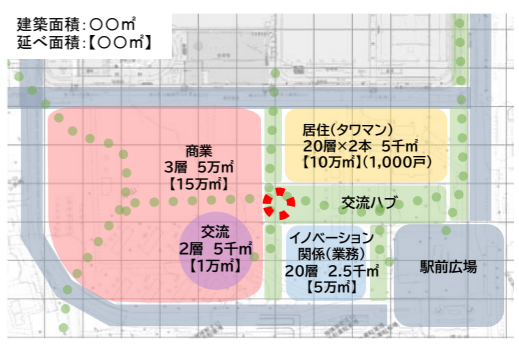


ケース 5 広域商業を核とした高層高密度・交流重視ケース

【脱炭素に係る負荷】目標1_地区内再エネ自給率：- 目標3_エリア負荷平準化の容易性：- 【交通負荷】道路：△ 鉄道：△

特徴
 ○大規模商業を配置し、広域的な賑わいの創出。
 ○大規模商業へのエンタメ、レクリエーションなど多様な交流機能の複合化。
 ○駅前の利便性を活かした高層住宅やオフィスの配置。

評価や得失
 ○二酸化炭素排出量が比較的大きい。交通については最も負荷が大きく、特に自動車交通対策が必要となる可能性がある。
 ○大規模商業施設による交流人口が最も多く見込まれ、日常的な賑わいの可能性がある。来街者による消費活動が見込まれるものの、中心市街地等の周辺商業地への配慮が必要となる可能性がある。
 ○共同住宅の供給戸数も多く、周辺教育施設への負担や、販売について市場動向等の影響に留意が必要となる。

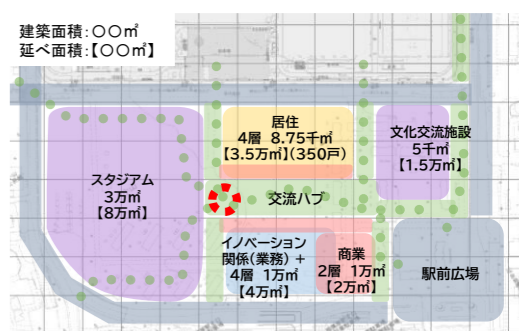


ケース 6 多様な賑わいを創出する中層低密度・交流重視ケース

【脱炭素に係る負荷】目標1_地区内再エネ自給率：○ 目標3_エリア負荷平準化の容易性：- 【交通負荷】道路：△ 鉄道：△

特徴
 ○スタジアムや文化交流施設による広域から近隣まで多様な交流を創出。
 ○交流ハブ沿いに中層住宅、オフィスを配置し、低層階に商業を複合。スタジアムから文化交流施設まで交流ハブを軸としたモールを形成。

評価や得失
 ○二酸化炭素排出量は中程度である。大規模イベント終了時に鉄道への負荷が大きく、交通量の分散化に向けた対策が必要となる可能性がある。
 ○スタジアムや文化交流施設による交流人口が見込めるが、スタジアムでのイベント時の賑わいとなる可能性がある。
 ○スタジアム運営は事業採算性が課題となる。



ケース 7 スタジアム・商業を核とした高層高密度・交流重視ケース

【脱炭素に係る負荷】目標1_地区内再エネ自給率：- 目標3_エリア負荷平準化の容易性：○ 【交通負荷】道路：△ 鉄道：△

特徴
 ○スタジアムを地区のおおむね中央に配置し、商業、宿泊を複合化。
 ○スタジアムと商業を複合することによる、日常的な賑わいづくり。
 ○駅前の利便性を活かした高層住宅やオフィスの配置。

評価や得失
 ○二酸化炭素排出量は最も大きい。ただし、エネルギー需要のピークが異なる施設が複合され、平準化が図りやすい可能性がある。
 ○商業施設に伴う自動車交通、イベント終了時の鉄道負荷が大きく、高度な交通処理対策が必要となる可能性がある。
 ○交流人口が最も多く、イベント時以外の賑わいも可能性があるが、中心市街地等の周辺商業地への配慮が必要となる可能性がある。
 ○スタジアム運営は事業採算性が課題となる。

