

事 案 調 書 (戦 略 会 議)

審議日 令和6年5月27日

案件名	相模原駅北口地区土地利用計画の検討における民間事業者からの提案募集等について						
所 管	都市建設	局 区	-	部	相模原駅周辺 まちづくり	課 担当者	内線

事案概要

相模原駅北口地区のまちづくりは、令和2年5月にまちづくりコンセプトを、令和4年5月には導入機能を整理した「土地利用方針」を策定し、具体的な導入施設の配置や規模を定める相模原駅北口地区土地利用計画の検討に着手し、令和5年3月には3つの土地利用ケースを取りまとめた「土地利用計画の方向性」を公表した。
 土地利用計画の検討にあたり、学識経験者等で構成する相模原駅北口地区土地利用計画検討会議から、民間事業者へ相模原駅北口地区の存在をアピールしつつ、民間事業者から土地利用の提案を募集することが提案されたことを踏まえ、提案募集を実施するもの。
 提案募集にあたっては、公共施設整備や周辺道路ネットワーク強化に向けた考え方を前提条件として設定するもの。

審議事項
 (庁議で決定
 したいこと及び
 想定(希望)
 している結論)

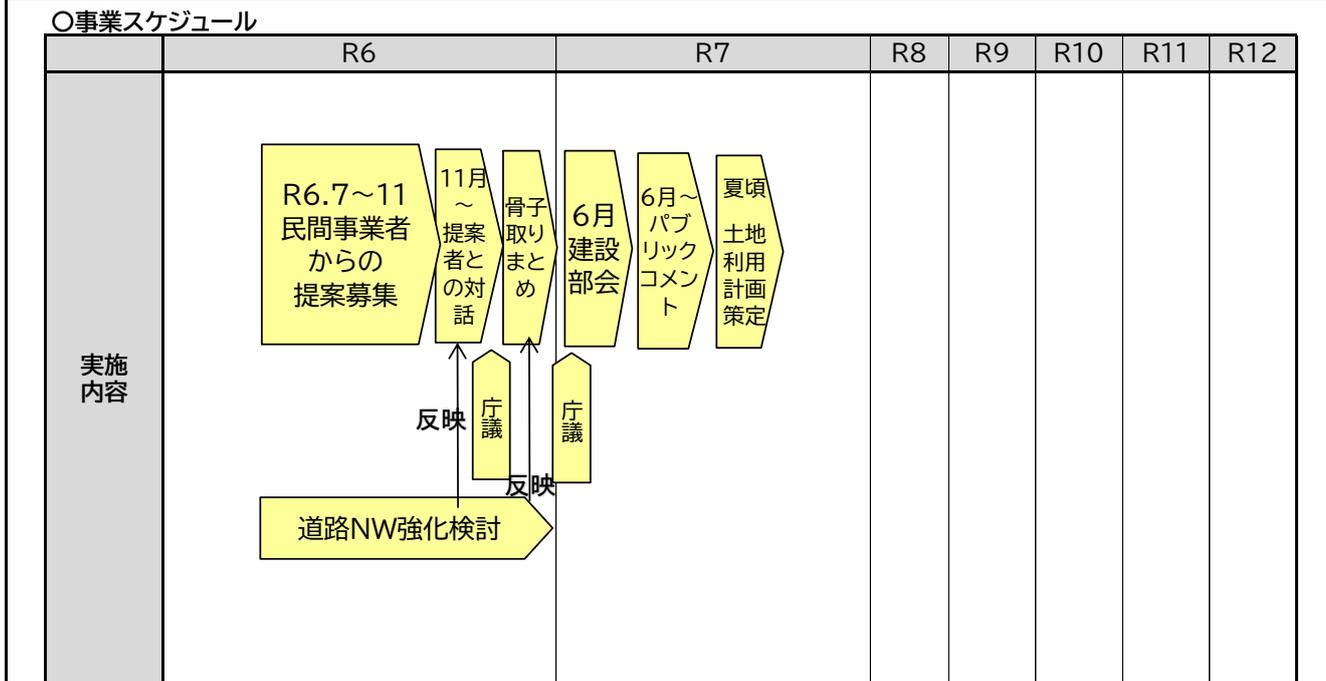
○民間事業者からの提案募集の前提条件及び進め方について

**審議結果
 (政策課記入)**

○原案のとおり承認する。
 ただし、庁議の意見を踏まえ、資料を一部修正すること。

事業効果 総合計画との関連	事業効果	相模総合補給廠一部返還地のまちづくりを進めることにより、相模原駅周辺地区全体の発展の起爆剤となり、補給廠の全面返還の布石となることが期待できる。 また、国有地である当地区が国から民間事業者へ直接売却等処分される際、民間活力を最大限に生かすことができる。				
	効果測定指標	なし			施策番号	23
	事業効果 年度目標	R6	R7	R8		
		土地利用計画の検討 →民間事業者提案を踏 まえ、土地利用計画骨子 の取りまとめ	土地利用計画の策定	(参考) 事業経費の精査、 予備設計、 B/Cの算定 など		

事業スケジュール / 事業経費・財源 / 必要人工



○事業経費・財源

(千円)

項目	補助率/充当率	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
事業費(都市計画総務費)		110,162						
うち任意分								
特財								
国、県支出金								
地方債								
その他								
一般財源		110,162	0	0	0	0	0	0
うち任意分								
捻出する財源※2								
一般財源拠出見込額		110,162	0	0	0	0	0	0
元利償還金(交付税措置分を除く)								

捻出する財源概要

税源涵養
(事業の税收効果)

国有地である当地区が民間事業者に対して売却されることにより、固定資産税等の収入が見込まれる

○必要人工(事業実施に当たり、新たな人員配置を求める場合のみ記入)

(人工)

項目		R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
実施に係る人工	A							
局内で捻出する人工※	B							
必要な人工	C=A-B	0	0	0	0	0	0	0
局内で捻出する人工概要								

SDGs
関連ゴールに○

日程等
調整事項

条例等の調整

パブリックコメント

議会提案時期

時期

R7.6

議会への情報提供

議会への情報提供

報道への情報提供

資料提供

資料提供

R6.7

事前調整、検討経過等

調整部局名等

調整内容・結果

R6.4.22	相模原駅北口地区土地利用計画実務者会議(構成員:関係課長等)で了承
R6.4.26	相模原駅北口地区土地利用計画庁内調整会議(構成員:関係部長等)で了承

備考

--

庁議におけるこれまでの議論

調整会議の	<p>【提案募集の前提条件及び進め方について】</p> <p>○(総務法制課長)前提条件にある、道路の処理能力は市が示すのか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)どのような道路が整うかという前提条件を示さなければ、提案はいただけないという意見が検討会議の委員からもあったことから、整備の具体的な時期や内容、方法等ではなく、あくまでも仮定として示したい。周辺道路ネットワークの検討について委託するが、なるべく早く方向性を出すような形で委託したいと考えており、最終的には、その内容と今回の民間事業者提案を合わせてまとめていくことを想定している。 →(総務法制課長)周辺道路ネットワークの前提条件は募集開始時に示すのか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)その段階では許容台数のみ示すものと考えている。</p> <p>○(総務法制課長)今回の民間事業者提案について、どのような団体を想定しているのか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)条件を満たしていればどのような団体でも良い。土地利用計画は、市で策定作業を進めているが、土地の所有者は国であることから、今回の提案が直接的に事業者へ有利に働くことはないということが前提となる。その上で、事業の具体性や実現性が大きなポイントであることから、その部分を聞いていきたいと考えており、門戸は広げ、幅広く提案を求め、提案の根拠や経験などを踏まえ意見を聞いていきたい。</p> <p>○(財政課長)提案をいただき、その後はどうなるのか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)提案をいただいた後、審査・検討委員会を通して、採用していくものがある程度取捨選択し、最終的に審査・検討委員会がその土地利用計画図の基となるものを作るという形を想定している。事業者から提案をいただくものの、あくまでも市が提案を作る上で参考にさせていただくものとして捉えている。</p> <p>○(財政課長)「提案・意見募集」ということであるが、意見のみ単独のものも募集するのか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)提案が前提となる。イメージしているのは、提案を基にプレゼンテーションしていただき、その中で、こちらから聞くこともあれば意見を求める形を考えている。</p> <p>○(経営監理課総括副主幹)審査・検討委員会の構成員はどのように選出したのか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)令和4年度からこれまで相模原駅北口地区土地利用計画検討会議を重ねてきており、基本的には、これまでの成果や流れを踏まえていただいた形で提案をいただきたく、選出しているものである。 →(経営監理課総括副主幹)これまでの議論に関わっていないメンバーで、例えば何か新たな視点で、審査をしていただく必要性はないか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)国等行政関係者1名についてはそういう視点である。</p>
主な議論	<p>○(政策課長)提案については、現在ある3つの方向性から、どの案を採用するかを示して提案いただくのか。それとも、組み合わせた形で提案いただくことも想定しているのか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)組み合わせたものではなくそれぞれ単独の形で考えている。結果的に、市が取りまとめる段階で組み合わせる可能性はあるが、提案の段階では、これを選びましたと最初に名乗っていただくことを想定している。 →(シティプロモーション戦略課長)提案については、それぞれが一つのコンセプトを持って作り上げてきたものが想定されるが、市が混ぜてしまうことでそれがずれてしまうという心配はないか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)その可能性はあるため、気をつけなければならないと考えている。対話の中でしっかりと聞き取りをするなど留意する。</p>
(5/9)	<p>→(人事・給与課長)現状の3つの土地利用計画の方向性について、そこからどのように組み合わせるのか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)あくまでも、それぞれの案毎に組み合わせることを考えている。実際には、進めてみなければ分からないが、基本的には、3つの案が組み合わせることは考えていない。 →(人事・給与課長)恐らく事業者は、費用対効果を踏まえながら作ってくるものであり、組み合わせることで資金計画などに影響が出るのではないか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)十分チェックしなければならないと考えている。慎重に進める。</p> <p>【審議事項について】</p> <p>○(総務法制課長)事案調書の審議事項に違和感がある。「民間事業者からの提案募集に係る前提条件等について」は、細かく審議できていない。対話についても、説明資料の最後に記載されているだけである。審議事項は、例えば、「民間事業者からの提案、意見募集の進め方について」といった方が相応しいのではないか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)進め方や前提条件については、審議事項に含めていただきたい。 →(総務法制課長)前提条件を設けて提案してもらうことは問題ない。</p> <p>○(アセットマネジメント推進課長)事前には、本庁舎のあり方を今回の庁議で整理したいと聞いていたが、事案調書の中に記載すべきではないか。民間事業者からの提案の前提条件のみで整理するのは厳しいのではないか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)骨子としてまとめる段階では、基本的に変更できないため、今回は前提条件という形で整理させていただきたい。 →(アセットマネジメント推進課長)骨子策定前に庁議に諮るのであれば、その中で改めてこの部分は整理していただきたい。</p> <p><<原案を一部修正し、上部会議に付議する。>></p>

<p>決定会議の</p>	<p>【民間事業者からの提案・意見募集について】 ○(総務局長)民間事業者からの提案・意見募集ということだが、今回はコンペではなく、あくまでもアイデア出しという考えでよいか。また、3つの方向性を基に提案者から土地利用計画図を提案してもらい、優先順位を付けるのではなく、良い部分を組み合わせながら、審査・検討委員会の中で見直し、たたき台を取りまとめるという認識でよいか。 →(リニア駅周辺まちづくり担当部長)そのとおりである。ご質問にもあったとおり、優先順位を付けるものではなく、3つの方向性に対して実現性が高いものを見極めていきたい。提案を組み合わせる場合は、提案者との対話を重ね、慎重に検討していかなければならないと考える。最終的には、いただいた提案・意見を基に、審査・検討委員会でたたき台を取りまとめ、検討会議で土地利用計画図の素案を取りまとめる流れである。 →(総務局長)たたき台については、3つの方向性から1つに絞っていくという考えでよいか。 →(リニア駅周辺まちづくり担当部長)そのとおりである。絵空事にならないよう、提案者の知恵を借りながら、実現性を踏まえ絞っていきたくと考える。 →(総務局長)今回はアイデア出しであり、事業として採用するものではない中で、事業者に対してどのように説明し参加を促していくのか。働きかけ方について伺う。 →(リニア駅周辺まちづくり担当部長)募集要項を作成するが、募集要項だけでは伝わりづらく誤解を生む可能性があるため、説明会への参加を必須条件とすることを考えている。説明会の中では、優先順位を付けるものではないこと、提案したものから1つを選ぶものではないこと、提案した内容で開発するものではないこと、提案いただいた内容を市として使用することなど、しっかりと説明し、理解を促していきたい。提案者側のメリットが少ない部分もあるが、様々な事業者とのやりとりの中で、ビックプロジェクトに関われるということをメリットと捉えている事業者もいるため、協力を仰ぎたいと考える。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)国有地の処分に有利不利になるものではないこと、提案内容はあくまでも市のたたき台を取りまとめるにあたっての意見募集であることなどを募集要項には必ず明記した上で、説明会でも説明し、誤解を生まないようにしていく。</p>
<p>主な議論 (5/16)</p>	<p>【提案における前提条件について】 ○(財政局長)説明資料7ページの前提条件に「市は用地取得をせず、施設整備もしない。」とあるが、他の前提条件はこれまでの議論の中でも目にしてきたが、この部分についてはここで初めて意思決定を諮るものか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)そのとおりである。土地利用計画の素案についても、今回の前提条件を踏まえた内容で取りまとめる考えである。 →(財政局長)例えば、市役所の移転など、以前から色々な話があがっていたが、公共施設の施設整備に関する市としての方向性をここで決定するというところでよいか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)そのとおりである。公共施設の施設整備については、アイデア出しや可能性も含め、従前から全庁へ照会を行ってきたが、結果的に整備や移転を希望する施設はなかった。そのようなプロセスを踏まえ、今回の前提条件に含め、審議事項として提案させていただいた。 ○(総合政策・地方創生担当部長)小田急多摩線延伸に関する内容を前提条件等に示さないのか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)延伸の構想があることを知らせていかなければならないと考えるため、記載方法について検討する。なお、対象地の公共用地には、延伸した際に駅位置が一部返還地側に広がった場合でも対応できる意図が図に含まれている。 →(総合政策・地方創生担当部長)延伸もまちづくりと一体として考えていただきたい。 <<原案のとおり上部会議に付議する。 ただし、庁議の意見を踏まえ、資料を一部修正すること。>></p>

相模原駅北口地区のまちづくりの進め方

Step 1

まちづくりコンセプト (R2.5策定)

- 一部返還地のまちづくりの方向性を示すもの
- 土地利用方針や土地利用計画はまちづくりコンセプトの具体化に向けた計画書

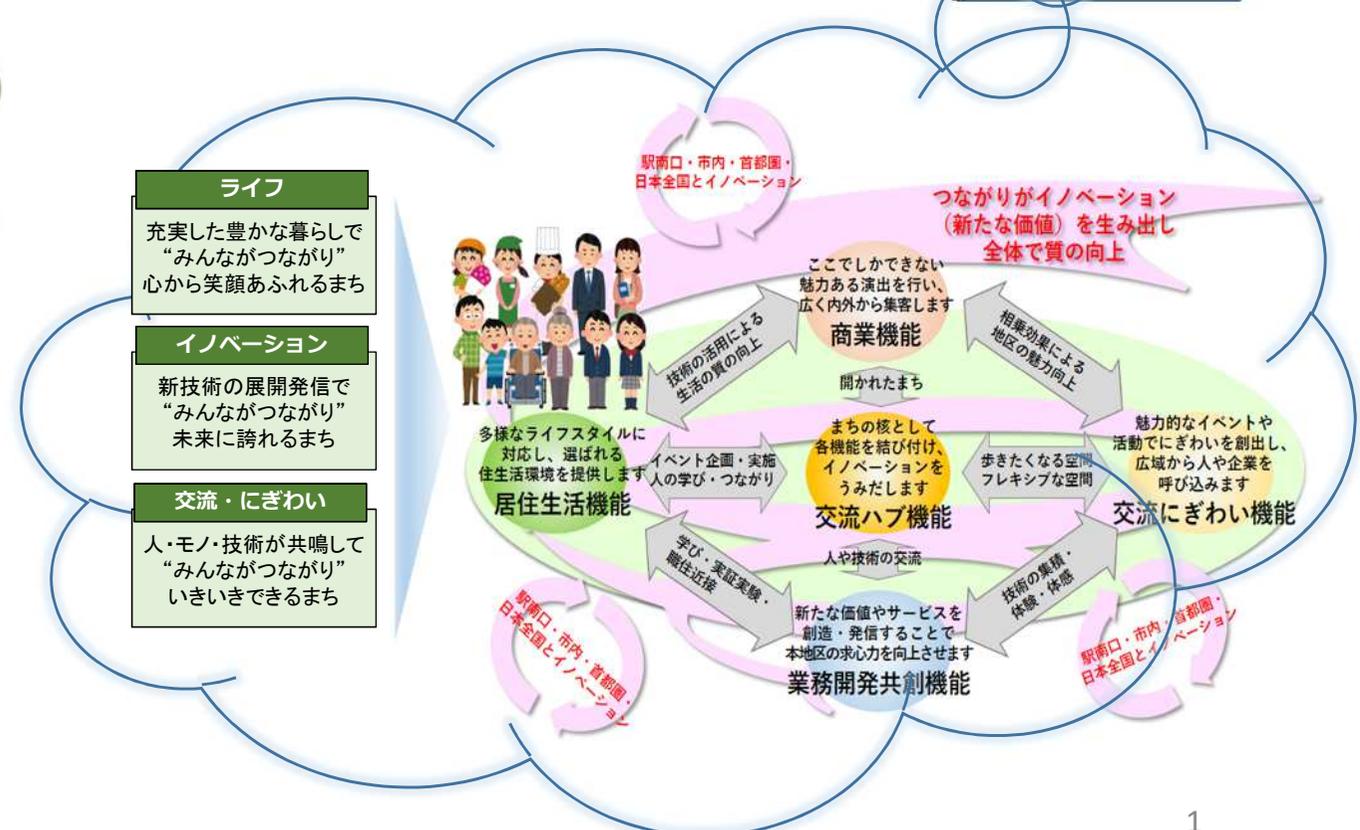


Step 2

相模原駅北口地区土地利用方針 (R4.5策定)

- 土地利用の大きな方向性を示す計画書
- まちづくりコンセプトの実現に向けて機能の導入方針と、対象地で展開すべき5つの導入機能を提示

相模原北口地区
土地利用方針
R4.5策定



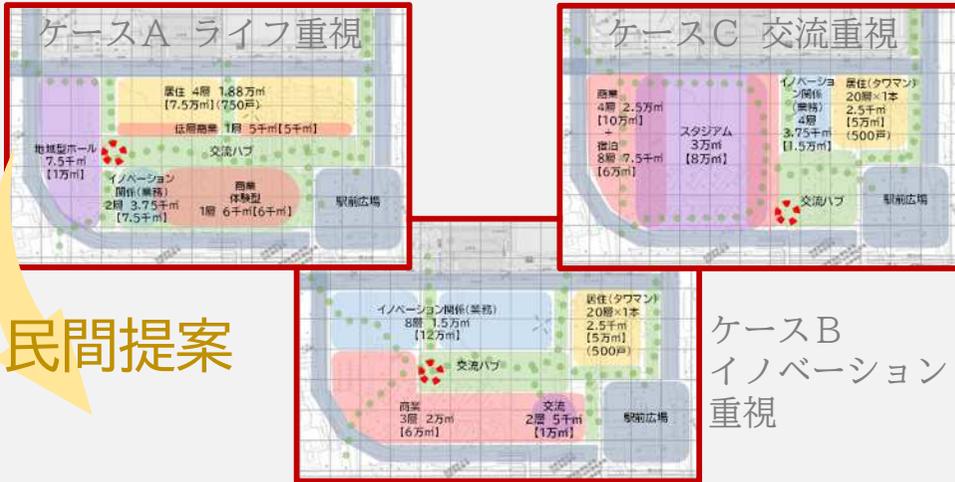
Step 3

相模原駅北口地区土地利用計画 (R7策定 (予定))

検討過程を中間的に取りまとめるもの

①土地利用計画の方向性 (R5.3公表)

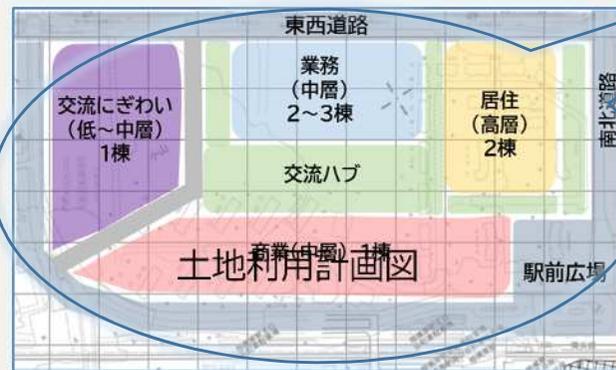
- 検討状況を中間的に取りまとめた施設配置の全体像のケーススタディ結果を示し、今後検討を深める基礎となる3つのケースを抽出



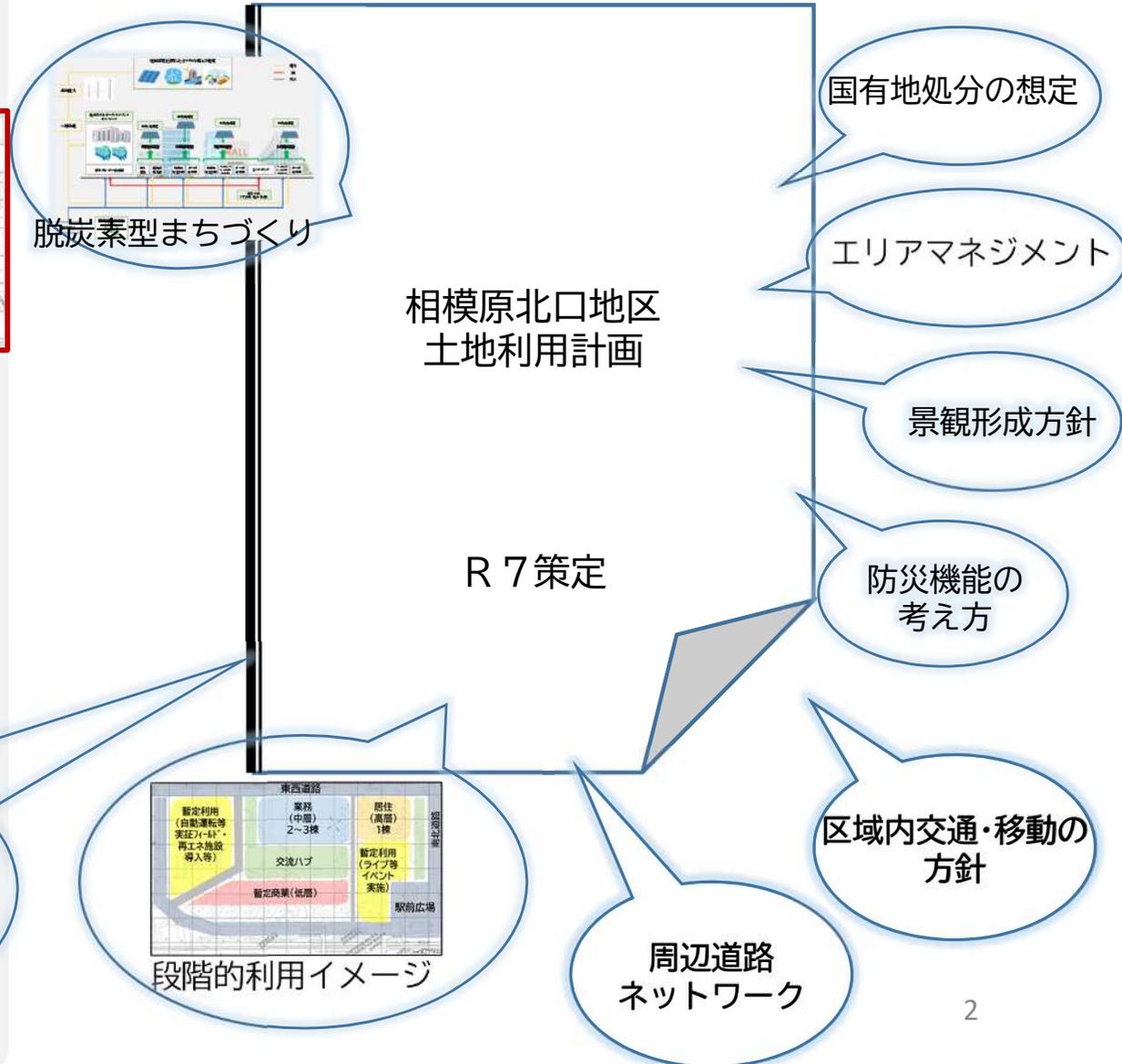
民間提案

②土地利用計画骨子 (図) (R7.3取りまとめ(予定))

- 土地利用計画の策定に先立ち、民間事業者からの提案等を踏まえ、土地利用計画図を提示
- また、土地利用計画図に周辺道路ネットワークなど諸課題を付記



- 都市計画決定や国による国有地処分の根拠となる**計画書**
- 土地利用計画図のほか、周辺道路ネットワークの強化を踏まえた段階的利用等を提示
- また、脱炭素型まちづくりや景観、エリマネ等についても提示



提案・意見募集から骨子策定までの流れ

道路NW検討

R6.4~ 条件設定

- ・これまでの検討成果
 - ≫まちづくりコンセプト、土地利用方針、土地利用計画の方向性
- ・区域内の道路や駅前広場等の都市基盤は市が整備
- ・導入施設は原則として民設民営
- ・宮下横山台線、駅南北の貫通する道路の整備検討（周辺道路NW強化）

R6.5 庁議

R6.7下旬~ 提案募集

最終形(道路NWが整った段階)の土地利用計画図を提案

長期的土地利用計画図

★R6.10初旬 提案受付締切

※各提案の概要を市長等庁内で共有

R6.11 対話

中間報告を基に対話

★R6.11中旬 プレゼンテーション・ヒアリング

(各提案者と審査・検討委員会による対話(市長の立合い))

- ・A~Cのいずれかのケースを選定
- ・道路委託検討結果の共有
- ・道路整備の状況に応じた段階的土地利用の検討・決定(長期的土地利用計画図からの引き算)

短期的土地利用計画図

並行して
庁内調整

★R6.12 審査・検討委員会で土地利用計画図(たたき台)の取りまとめ

★R7.1 検討会議で土地利用計画図(素案)の取りまとめ(場合によっては、検討会議を2回実施)

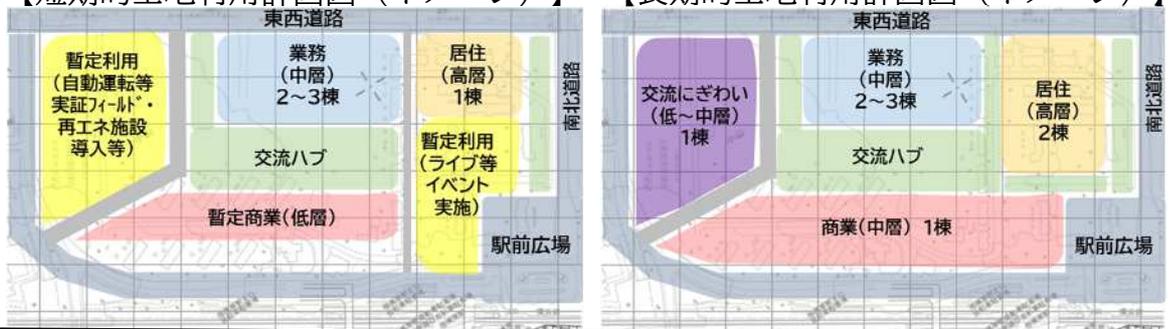
R7.3 庁議

R7.3 骨子策定

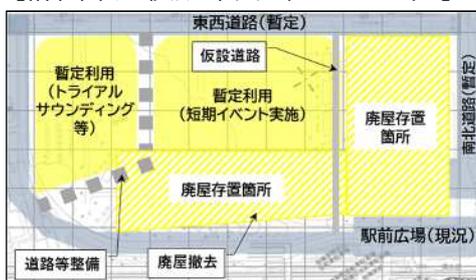
- ・土地利用計画図を短・長期の2段階で示す
- ・道路検討結果を反映

【短期的土地利用計画図(イメージ)】

【長期的土地利用計画図(イメージ)】



【計画策定後数年間(イメージ)】



暫定利用(利用段階)

- ※国による留保(一部返還地の管理委託の変更)
 - イベント開催
 - トライアルサウンディング、実証実験フィールドとしての活用

- 1 目的
- 2 対象地
- 3 参加資格
- 4 審査
 - (1) 体制
 - (2) 方法・結果の公表等
- 5 提案 ※
- (1) 前提条件 ※
 - (2) 求める内容 ※
- 6 対話の項目・視点 ※
- 7 対話（意見交換）
- 8 スケジュール（想定）

1 目的

- 当該地は広大であることや、国から民間事業者へ直接処分することが想定される国有地であることから、民間活力を最大限に生かした土地利用を想定
- このため、民間事業者の参入意欲やニーズを把握するとともに、知見やノウハウを生かした土地利用計画を策定するもの

2 対象地

- 相模総合補給廠一部返還地(約15畝赤枠)及び市道相模原駅北口線等の敷地(青枠)

※このうち一部を公共用地として確保(灰色)

- 南北道路、東西道路は現在の位置で市が整備
- 市道相模原駅北口線、自転車駐車場は一部返還地(赤枠)内に移転して各機能を確保
- 駅前広場は既存の駅施設を前提に1畝程度を想定し、対象地内に配置
- 相模原駅自動車駐車場へのアクセス機能を維持(代替施設も想定)

3 参加資格

- 事前説明会の参加者
- 現時点において事業の具体化を見据えた提案ができる法人(JV等グループでも可) など



4 審査

(1) 体制

提出された提案を審査、事後の対話を実施する「審査・検討委員会」を設置

- 学識経験者 5名 相模原駅北口地区土地利用計画検討会議の学識経験者、その他有識者(※調整中)
- 市民 2名 相模原駅北口地区土地利用計画検討会議の市民委員
- 本市幹部職員 2名 奈良副市長、都市建設局長

(2) 方法・結果の公表等

□ 「要件審査」及び「プレゼンテーション・対話」を実施

要件審査で提案の前提条件に合致しない提案等を除外（参加資格を満たさない場合は審査対象外）

□ 対話は各提案者と審査・検討委員会で実施

□ 対話を踏まえ、審査・検討委員会において、土地利用計画図(たたき台)を取りまとめ

□ 土地利用計画検討会議で土地利用計画図（素案）を取りまとめ

□ 審査・検討委員会や検討会議の検討・意見を踏まえつつ、市が庁議に諮り、土地利用計画図（土地利用計画の骨子）を決定

□ 結果は、参考となる提案の選考に支障のない範囲で随時公表

5 提案

(1) 前提条件

□ これまでの検討成果の反映

- 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 ライフ×イノベーション シティ」
- 土地利用方針：5つの導入機能(居住生活、商業、業務開発共創、交流にぎわい、交流ハブ)など
- 土地利用計画の方向性：検討を深めるために抽出した3つの土地利用ケースのいずれかを参考
- その他小田急多摩線の延伸構想等本市の諸計画

□ 対象地内の公共施設

- 次の公共施設を整備
 - ➡ 東西道路幅員28m(4車線)及び南北道路幅員26m(4車線)を確保
 - ➡ 街区内道路(ウォーカブルな街区形成に寄与)
 - ➡ 駅前広場(改札口や階段位置等現状の駅施設を前提とし、規模は1畝程度と想定。また、公共交通と一般車の分離や、新たな移動支援サービスの導入空間を確保)
 - ➡ 公園(交流ハブ機能の一部として整備するほか、グリーンインフラとして機能)
 - ➡ 自転車駐車場(現在と同規模(自転車1,700台程度、原動機付自転車330台)程度)の移設・確保
- 上記以外の施設は、市は用地取得をせず、施設整備もしない。ただし、今後のニーズ把握により民間施設の床を借りて公共施設を設置する可能性は否定しない
- 相模原駅自動車駐車場へのアクセス機能の維持(代替施設可)

□ 周辺道路ネットワーク

- (都)宮下横山台線(県道503号相模原立川)
 - ➡ 宮下交差点~町田市境を4車線で延伸(事業中)
 - ➡ 宮下交差点~清新交差点は新道路整備計画において次期検討箇所として位置づけ
- 駅南東方向からのアクセス改善など道路ネットワークの強化を検討中

□ 脱炭素型まちづくり

- 地区全体の需給バランスを調整するための地域エネルギーシステムを導入し、ゼロカーボンを目指す
- 官民連携の事業スキーム

□ 交流ハブ機能

- まちの核として各機能を結び付け、イノベーションをうみだすような機能
- 「誰もが思い思いに過ごせる多目的な居場所」と「体験・交流の場」の機能を両立
- エリアマネジメントの拠点であり、地域の防災力向上や、地域エネルギーマネジメントの機能等を保持
- 相模原スポーツ・レクリエーションパークとの連携を見据えた機能

(2) 求める内容

□ 土地利用全体の重点ポイント

- 準拠した土地利用ケースとの関係性を明確化

□ 土地利用計画図

- 5つの導入機能を踏まえた施設と、その規模や配置
- 脱炭素型まちづくりの実現や周辺環境への影響に配慮した土地利用
- 周辺道路ネットワークの強化を見据えた段階的整備等の考え方

□ 交通等

- 市道相模原駅北口線の代替機能を含む街区内道路の配置や規模
- 駅前広場の機能や配置
- 既存の自転車駐車場の代替施設（他施設との複合化も可）の配置や規模
- 開発交通量を踏まえた自動車駐車場の附置
- 新たな移動支援サービスも見据えた導入空間【任意】、歩行者ネットワークの動線
- 当該提案における開発交通量を勘案した周辺道路ネットワークの課題
- TDM等による交通負荷の低減策や、MaaS等による利便性向上のアイデア

□ 脱炭素型まちづくり

- 地区全体でのゼロカーボンを実現するための地域エネルギーマネジメントの導入の方向
- 地域エネルギーシステムの持続可能な運用のための推進体制（エリアマネジメントの視点を含めても可）
- 建物用途の複合化等地区全体のエネルギーの需給調整の方法
- ZEB、ZEH等施設の省エネ化に向けた規制及び促進策

□ 交流ハブ機能

- まちの核として各機能を結び付け、イノベーションをうみだす仕掛け
- 官民の役割分担の下で、まちのシンボルとして持続可能な管理・運営体制のあり方
- 様々な人が滞在でき、交流や機能間の掛け合わせを促す施設の種別（用途）、及びその規模・配置
- オープンスペースとしての公園・緑地、民地（供出地）等の種別・規模及び土地所有の区分
- 相模原スポーツ・レクリエーションパークまでの動線
- 地域の防災力向上や、地域エネルギーマネジメントの機能やスペースの考え方

□ 防災力向上に向けた取組（交流ハブ機能の活用方法、発災時の各施設の機能転換 など）

□ 各施設の事業概要の想定（戸数、商圈、延床等）、官民の役割分担（交流にぎわい機能及び交流ハブ機能の官民の役割分担）

□ その他土地利用に関すること（グリーンインフラ、将来的な返還を見据えた共同使用区域への拡張性の考え方 など）

□ 地域経済への貢献、活性化の考え方

□ 提案を実現するにあたっての課題（本市の事業・取組への要望等を含む）

- ➔ 道路ネットワーク、供給処理施設、まちの整備・運営に関する官民の役割分担などを想定

6 対話の項目・視点

□ 土地利用計画図

- 「施設の用途、配置及び規模」の適切性・独自性
- 「交流ハブ機能」の機能性、運用の工夫、「グリーンインフラや地域エネルギーシステム」との関連性
- 「景観」への配慮状況
- 「地域住民からの提案・意見」の反映状況

□ 交通等

- 「対象地内における人を中心とする動線」への配慮状況
- 「新たな移動支援サービスや自動運転等の技術導入に向けた道路や駅前広場等の空間」の適切性・独自性
- 「自転車駐車場の配置」、「自動車駐車場の機能維持」の適切性

□ 脱炭素型まちづくり

- 「地域エネルギーシステムの導入」や「マネジメントシステムの運用体制」の適切性・独自性
- 「地区内での建物用途の組合せ等によるエネルギー需要の平準化」、「再生可能エネルギーの供給の仕組み」の適切性・独自性
- 「建築物のZEB化、ZEH化等の実現に向けた取組」の適切性・独自性

□ 交流ハブ機能

- 「まちづくりにおける役割や、機能の実装」の適切性、独自性
- 「必要な施設の用途、規模、配置」や、「オープンスペースの種別、規模、配置等」の適切性、独自性
- 「管理・運営体制」の適切性、独自性

□ 実現可能性

- 「当該土地利用計画図の実現を見据えた段階的整備の考え方」、「市が関与する施設の官民の役割分担」の適切性・独自性

□ その他

- 「地域経済の活性化」への貢献性、「地域防災機能」への配慮状況
- 「エリアマネジメント等持続可能なまちづくりや、持続可能なイノベーション創出等の取組」への発展性
- 「エネルギー、交通などの都市運営を見据えた情報インフラの考え方」への配慮
- 「対象地のまちづくりに資する「求める内容」以外の提案

7 対話（意見交換）

- 各提案者によるプレゼンテーションの機会等を捉え、対話（意見交換）を実施
- 本市は対話（意見交換）を踏まえ、土地利用計画図を土地利用計画骨子として取りまとめ

8 スケジュール（想定）

日程	内容	日程	内容
R 6. 7月下旬	実施要領の公表・配布	R 6. 10月中旬	提案書受付締切
8 / 6	事前説明会参加受付締切	10月下旬	要件審査結果通知
8 / 9	事前説明会	11月	プレゼンテーション・対話
8 / 16	参加申込書受付締切→資格審査通知	12月	審査・検討委員会でたたき台取りまとめ
8 / 23	質問受付締切	R 7. 1月	検討会議で素案取りまとめ
9 / 6	質問回答公表	3月	庁議、骨子の決定

令和6年5月27日

1 相模原駅北口地区土地利用計画の検討における民間事業者からの提案募集等について

【都市建設局 相模原駅周辺まちづくり課】

(1) 主な意見等

- (市長) 民間のアイデアを募ることについて、すでに3月定例会議でも答弁しているが、民間事業者はまちづくりの最先端の地域指標があるという点からも有効な手段だと考える。予算が令和6年度1億1000万とあるが、提案募集に使用するわけではないのか。
 - (都市建設局長) そのとおりである。提案いただく民間事業者へのインセンティブは想定していない。コンサルタント会社には、取りまとめ等の作業または骨子作成の作業等の経費を計上している。
- (市長) 委託会社が民間募集をするのか。
 - (都市建設局長) 市で募集するが、コンサルタント会社や土地利用計画検討会議の学識経験者からもアドバイスを受けながら、取りまとめた条件を公表していこうと考えている。
- (市長) 募集にあたって市がどのようなものを求めているかが重要となる。都市建設局としては具体的に何を求めていくのか、もう一度説明してもらいたい。
 - (都市建設局長) 説明資料2ページに記載のステップ3の左側に、ケースA、B、Cと3つの案を載せており、これが現時点でのまちづくりの案としてベースとなっているものである。これに基づき、まちづくりの実現可能な案を民間事業者から提案してもらうことを想定している。今後の本市の持続可能な発展のために重要な地区であり、橋本駅周辺とは違った発展の仕方になると考える。これまで検討してきた内容の要素はどのケースにも入れているが、加えて、実現可能であるかどうか、わくわくするような相模原に必要な要素は何か、そういった視点を民間事業者に求めたい。
- (市長) 検討会議で7案から3案に絞っているが、自分たちで3案を1案にするという考えはなかったのか。
 - (都市建設局長) ケースCで示しているスタジアムという要素が非常に大きく、決定に至っていない。もともと土地利用方針にも、ライフ、イノベーション、交流というキーワードを整理していたため、いずれかを強調した3案までを絞り込んだものである。今後は更に検討を進める必要があると考えているが、検討会議で審議した結果、民間提案募集の考えをいただいたものである。
- (市長) 提案が提出され、令和7年3月に土地利用計画骨子ができるというスケジュールになっている。骨子ができるときには1案になっているのか。
 - (都市建設局長) そのとおりである。
- (市長) 審査・検討委員会は職員で構成されるのか。
 - (都市建設局長) 学識経験者、市民、職員という構成である。土地利用計画検討会議の学識経験者5名と、市民にも入っていただきたいということと、さらに市の幹部職員2名も同席する形で、総員9名で体制を整えようと考えている。
- (市長) 市民は公募委員ではないのか。
 - (都市建設局長) 土地利用計画検討会議に公募と地域の代表として市民の方が2名委員に入っているため、その方をお願いしようと考えている。土地利用計画検討会議には民間事業者も入っているが、今回の提案者となり得るため、その事業者は対象外としている。
- (市長) 民間事業者委員を外し、市民委員は2人ということか。
 - (都市建設局長) 市民は公平な立場で見ることができると考えているため、参加していただくと考えている。
- (市長) 提案を募集した際に民間事業者はどんな受けとめ方をするのか。

- (都市建設局長) この土地は国有財産であるため、国の入札に参加することになる。そのため、いい提案であっても確実にその事業者が選定されるとは限らない。このような手続の中で、提案を具体化することが難しいかもしれない。ただ、今回は対話を設けているため、どういう考えでまちづくりを提案したのか、各社から聞き取るタイミングがあると考えている。
- (市長) そういう状況でも、各社から提案が出てきそうか。
- (都市建設局長) これから広く周知して募集を求めていくが、インセンティブがない状況で民間事業者が労力を投じることは難しいという声をいただく場合もある。出来る限り多くの提案をいただきたいと考えている。土地利用計画検討会議では、サウンディング型の調査で民間事業者から聞き取りをする想定であったが、実際に具体的な発想を取り入れるには、提案募集を実施することが有効と考え、今回このような方法で行いたいと考えている。
- (市長) 骨子は審査・検討委員会で決定するのか。
- (都市建設局長) 審査・検討委員会でも意見いただくが、あくまでも検討いただく場であるため、アドバイスを踏まえて市が骨子を定める。
- (市長) 最終的に骨子を決める際、案に対して市の意見を反映させることはできるのか。
- (都市建設局長) 骨子を作り上げていく中で庁内の情報共有や、審査・検討委員会のプレゼンテーションなどにも、市幹部職員として奈良副市長に審査に入ってもらおう予定でいる。審査・検討委員会の意見を踏まえて庁議に諮ることを考えている。
- (市長) 土地利用計画の策定がだんだん延びているが、何年から何年まで延びてきたか。
- 令和6年度に策定であったが、前回の3月定例会議で、民間の提案を募集するため日程を見直し、スケジュールが後ろ倒しになると答弁している。令和7年に土地利用計画策定の予定であるが、市民や議会の説明は、どのように考えているのか。
- (都市建設局長) 平成28年度広域交流拠点整備計画では、令和3年に土地利用計画を作ると示している。そのときは国有財産審議会に諮るというキーワードで進んでいた。その後、土地利用計画を目標と定め、その後コンセプトから作り直し、令和4年度とした。しかし、コロナで検討する機会が失われたこともあり、令和6年度とした。今回延びる理由としては民間の活力を使う、民間の意見を聞くということと、重要土地調査法で補給廠周辺が注視区域に指定されたが、国有地処分の方針がどうなるかわからないということがあった。そういった理由からスケジュールに遅れが生じ、令和7年度夏頃になる見通しである。
- (石井副市長) 今回一部返還地の15ヘクタールを対象としているが、相模原駅周辺全体をどうするかという議論が出てこない。まちはどうするのかという点が希薄であるため、このエリアだけのまちづくりだけでなく、広い視点も持つ必要がある。市側がどのようなコンセプトでまちづくりをしていくのかに期待する。審査・検討委員会に奈良副市長が入っているが、これまでこういった例があったか。また、骨子、土地利用計画が完成したあと、国有地処分の際にも奈良副市長が入るのか。
- (都市建設局長) 副市長の参加については他に例があるか確認する。土地利用計画で国に売却を求める際、国有財産審議会に諮問をすることになるが、二段階一般競争入札になることを想定しており、まずは土地利用計画の考え方に合った提案を選定し、次に価格での競争入札となる。市がその審議会に参加し意見を言うことはない。
- (相模原駅周辺まちづくり課長) 市が国有財産審議会に出て意見を言うことはないが、二段階一般競争入札の委員会を国が立ち上げる。過去の事例では、横浜市の担当部署の職員がその委員会に参加し、横浜市の立場を発言する機会が設けられたことはあった。
- (奈良副市長) 説明資料5ページの提案・意見募集の目的について、「当該地は広大であることや、国から民間事業者へ直接処分することが想定される国有地であることから」という部分を読むと、国が民間事業者へ売ることが主だと取れてしまう。本来国有地は、

まず地元自治体に払い下げる。もう一つは二段階一般競争入札で、民間事業者へ財産処分するということではないか。説明資料6ページの審査・検討委員会の設置について、構成員9名のうち学識経験者、市民ですべてが検討会議のメンバー、加えて本市の職員である。対話は各提案者と審査・検討委員会で実施となっているが、提案者と審査・検討委員会で対応するとなると、検討委員会に入っている民間事業者が対話の相手方になることも考えられるため、検討会議に入っている事業者について、公平性や透明性が確保できるのか懸念がある。

- (都市建設局長) この戦略会議では、民間事業者への提案募集の条件を審議の論点にしていたことから、若干その議題が強くなってしまったと反省している。市が土地は買わない、必要な公共施設以外は持たない、ということを出すこととした。
- (奈良副市長) 説明資料7ページの上記以外の施設について市は用地とせず、施設整備もしないというのは書きすぎている。その余地は残す方がいいという意見である。
- (都市建設局長) 前提条件は案のとおり示して民間の提案を受けるが、骨子は市が策定するものである。条件は変わってしまうが、提案者との対話で市の意見を示していくことも可能と考えるため検討していく。また、審査・検討委員会が土地利用計画検討会議メンバーであると、民間事業者が入っているため偏るのではないかとこの点については、学識、市民、市幹部職員が審査・検討委員会としての構成になっており、対話もそこで実施する想定である。ここに民間事業者が入ってしまうと、プレゼンテーション審査の時に不公平になってしまうため、除いて考えており、民間の恣意的な情報が入ることはないと考えている。
- (財政局長) 上記以外の公共施設を市は用地取得しないという部分について、この戦略会議で諮ると決定会議と議論があった。例えば、本庁舎の移転について議会からの質問も出ているが、具体的な答弁は出していない。ここで前提条件として出すということは、本庁舎を相模原駅北口に移転することはないという意味決定を行うことになり、公表することである。市が用地取得することの余地を残すと中途半端になり、どういうつもりで市は前提条件を出したのかと受け取られる可能性もある。この議論はここで確定しておかなければ、前提条件にもならないと考える。またこの説明資料3ページの審査・検討委員会について、11月プレゼンテーション・ヒアリングから12月たたき台とりまとめの一月間で、市の意向を調整する時間を取ることは難しいのではないか。奈良副市長も委員で参加しているため、その後市側の意見で覆ることになれば、こういった立場で双方から意見を述べるのかなどきちんと整理しておく必要がある。
- (都市建設局長) 戦略会議で決定するという決定会議の意見を覆ってしまったかもしれないが、提案募集するにあたり市が用地取得するものは整理できず、すべてを取得することは財政的にも厳しいと考えた。しかし、民間から提案を受けるためには、ある程度の条件を示していく必要があるため、道路や公園など必要なものしか取得しないという条件にしている。
- (奈良副市長) 戦略会議で審議するものは、民間事業者からの意見募集についてであり、その前提条件としては、市は用地取得をしないと整理できないか。まちづくり全般やこれからの相模原市を見据えた場合に用地取得するかどうかは、今回の審議とは別次元の話である。今後、本当に取得するかどうかをこの一行で判断するのは適切でないと考えられる。
- (財政局長) 決定会議でも質問があったが、前提条件としてだけでなく、用地取得は行わないことも含めてここで決定するものと回答があった。そうでないのなら決定会議での発言を改める必要がある。前回の決定会議では、募集の前提条件で最後通告をしていくという回答であった。
- (石井副市長) これまで市が土地を買うということは一度も言っていない。取得することになるのであれば、庁議に諮って方針を決定する必要がある。

- (財政局長) 決まってないのなら募集要件として示す必要はないのでは。
 - (都市建設局長) ここをカットしてしまうと、公共施設を含む提案が出る可能性があり、その場合に対応が難しくなる。
 - (奈良副市長) 反対しているわけではないため削除はしなくてもいい。
- (中央区長) 委員に首都圏南西部に知見のある方が参画されることが望ましい。駅北口の15ヘクタールの土地は、相模原市にとってシンボリックなまちにしていきたい。シンボリックにするのは機能か、まち並みか、建築か、それも念頭において対話ができるとういと考えている。
- (教育長) 民間からの提案は著作物になるため、その著作物の取り扱いを懸念している。使われてしまうのは困ると安易な提案をされる可能性が懸念される。
 - (都市建設局長) もともとは社名を公表したいと考えていたが、今回の民間提案の募集が実際の事業化と結び付けられると誤解をまねく場合もある。民間事業者にも影響するため、公表の仕方を検討中である。ただ、A社とB社とC社から良いところだけ採ると実現性が伴わない可能性がある。対話の中で確認をし、公表範囲についても考えていきたい。
- (市長) 民間事業者からの提案や意見を募集することは良いと考える。有識者は、検討会議の学識だけではなく、拡げていくのが望ましい。伸びしろがあり、今後最大のまちづくりになってくる可能性があり、民間事業者には具体的かつ夢のある話をして欲しいと期待している。
- (大川副市長) 本日挙がった意見を踏まえ、資料の修正或いは追加作成に対応するという事で承認とする。

(2) 結果

- 原案のとおり承認とする。
 - ただし、庁議の意見を踏まえ、資料を一部修正すること

以上