

(様式2)

事 案 調 書 (戦 略 会 議)

審議日 令和7 年 1 月 24 日

案 件 名	相模原駅北口地区土地利用計画骨子の基本的な考え方について						
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

事業概要

令和7年夏頃に策定予定の相模原駅北口地区土地利用計画の取りまとめにあたり土地利用計画骨子の基本的な考え方について検討するもの。

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)	これまでの検討経過や民間事業者からの提案等を踏まえ、市として取り組むべき課題を整理し、土地利用計画骨子の基本的な考え方について諮るもの。
審議結果 (政策課記入)	○継続審議とする。

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
		R6	R7	R8			
	事業効果 年度目標	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

○事業スケジュール

	R6	R7	R8	R9~12
実施 内容	R6.7~9 民間事業者 からの 提案募集 10月 ~ プレ ゼン・ 対話 骨子 取り まとめ 6月 議会 報告 6月~ パブ リック コメン ト 夏頃 土地 利用 計画 策定 道路NW強化検討 反映 庁議 反映	6月 議会 報告 6月~ パブ リック コメン ト 夏頃 土地 利用 計画 策定 庁議		

○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(費)		110,162	1,218	-	-	-	-	-	
うち任意分									
特財									
国、県支出金									
地方債									
その他									
一般財源		110,162	1,218	-	-	-	-	-	
うち任意分									
捻出する財源※2									
一般財源拠出見込額		110,162	1,218	-	-	-	-	-	
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(事業の税収効果) 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	5	5	7	7	-	-	-	
局内で捻出する人工※	B								
必要な人工	C=A-B	5	5	7	7	-	-	-	
局内で捻出する人工概要									
SDGs 関連ゴールに○	1 貧困をなくそう	2 気候変動に具体的な対策を	3 健康と長寿な生活を	4 質の高い教育をみんなに	5 ジェンダー平等をすすめる	6 安全な水とトイレを世界中に	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	8 働きがいも、経済成長も	9 産業と雇用・消費の創造
	10 人や国ごとの格差をなくそう	11 持続可能な都市を築こう	12 つくる責任、消費の責任	13 気候変動に具体的な対策を	14 海の豊かさを守ろう	15 陸の豊かさも守ろう	16 平和と公正を世界に広げよう	17 パートナーシップで目標を達成しよう	
							○	○	
		○						○	
日程等 調整事項	条例等の調整			議会提案時期			報道への情報提供	なし	
	パブリックコメント	あり	時期	R7.6	議会への情報提供	全協			
事前調整、検討経過等									
調整部局名等	調整内容・結果								
12月6日	相模原駅北口地区土地利用計画庁内調整会議兼実務者会議								
12月9日	決定会議								
1月10日	相模原駅北口地区土地利用計画実務者会議(調整会議の代替として開催)								
1月14日	相模原駅北口地区土地利用計画庁内調整会議								
1月20日	決定会議								
備 考									

庁議におけるこれまでの議論	
決定会議の 主な議論 (12/9)	【検討の進め方について】 ○土地利用計画の検討にあたり、土地利用計画骨子の取りまとめを今年度内に行う予定であるが、検討の熟度が達していないため、戦略会議への付議や土地利用計画検討会議の開催時期を変更する必要がある。 なお、骨子の年度末での取りまとめ、土地利用計画を令和7年夏頃に策定するというスケジュールは変更せずに進めるべきである。(市長公室長) <<差し戻しとする。>>
調整会議の (実務者会議) 主な議論 (1/10)	【ゾーニング等について】 ○業務機能について、橋本と相模原の役割分担等を踏まえ、駅前に配置すべきである。(都市計画課長) 【市役所本庁舎について】 ○本庁舎のあり方検討を進めているが、当該地区で広域交流拠点整備計画に行政機能の位置づけがあったことを踏まえ、本庁舎の取り扱いの可否を具体的に記載してほしい。(管財課長) →当該地区に本庁舎が移転しても市全体の昼間人口の増加には寄与することは考えにくいいため、現時点では想定していない。 資料には、本庁舎についての記載は検討する。また、土地利用計画と本庁舎のあり方の検討においては、双方連携しながら進めていきたい。 【企業誘致について】 ○当該地区への企業誘致をしていく際に、橋本と異なるテーマを掲げるなど、差別化を図る必要があると考える。(創業支援・企業誘致推進課長) 【スタジアムについて】 ○相模原駅北口のまちづくりにおいては、昼間人口の増加に寄与しないという観点から、当該地区にはスタジアムを導入しないことを承知した。(スポーツ推進課長) 【周辺道路ネットワークについて】 ○整備の南北道路とさがみ夢大通りの接続はアンダーパスのイメージか。(道路計画課長) →アンダーパス、オーバーパス、連続立体も含めて検討中である。 ○道路ネットワークについては土地利用計画に明確に位置付けるものだとすると、慎重な検討が必要である。(経営監理課長) 【これまでの検討経過について】 ○土地利用計画の方向性で示した3つのケースの選定や、民間事業者からの提案を踏まえた考え方であることを明示したほうが良い。(交通政策課長)
庁内調整会議の 主な議論 (1/14)	【土地の取得について】 ○橋本での企業誘致の検討状況を踏まえると、市として土地を所有していないことが課題としてあげられるが、当該地区で国有地の払下げを受けることは検討していないのか。(環境経済局長) →国有地は公共目的の場合のみ随意契約が可能となる。今後も国との調整を図っていく。 【スタジアムについて】 ○当該地区にスタジアムを導入しないことを市民局としてホームタウンチームに説明していく。(スポーツ・文化担当部長) →各方面への説明時期については、担当課と調整しながら進めていく。 【脱炭素型まちづくりについて】 ○大型蓄電池は、地区全体のエネルギーマネジメントのために導入するものと提案であったと理解している。BCPにも寄与する設備であるが、資料の表現を修正されたい。(ゼロカーボン・資源循環推進担当部長) 【周辺道路ネットワークについて】 ○駅北口のまちづくりによる自動車の発生集中を駅南口で受け止めるとあるが、具体的な方策はあるか。(まちづくり推進部長) →今後、具体的な検討が必要であるが、南北道路とさがみ夢大通りの接続は、発生集中交通を処理に効果はあるものの、同時に通過交通を呼び込むものとなることも踏まえて、記載したものである。 【中長期的なまちづくりについて】 ○当該地区のまちづくりは一部を国に留保してもらいながら、段階的にまちづくりを進める視点も必要ではないか。(経済担当部長) ○小田急多摩線の延伸は、今後の返還を踏まえて定住人口や就業人口を想定して実現化を検討すべきである。(まちづくり推進部長)

決定会議の
主な議論
(1/20)

○(市長公室長)スケジュールについて確認であるが、本日は土地利用計画骨子の考え方についての審議であり、土地利用計画については、夏ごろに策定という認識でよろしいか。土地利用計画の骨子については、図面と文章どちらになるのか。

→(相模原駅北口周辺まちづくり課長)参考資料の骨子イメージの図面が骨子である。

→(リニア駅周辺まちづくり担当部長)そこに至るまでの基本的な考え方が今回の審議事項である。

→(市長公室長)今回の事案が承認されると、その次には骨子の図面が出るということによろしいか。

→(リニア駅周辺まちづくり担当部長)3月の庁議では図面をお諮りする。

○(総務局長)3つのコンセプトのうち、今回イノベーション重視ケースを選択したいということであるが、「イノベーション」という言葉が、人それぞれ捉え方が異なるのではないか。イノベーションとは、多種、異業種などが交流して新しいものが生まれていくというものを思い浮かべるが、このイメージ図では配置は考えられているものの、イノベーションとしてはわかりにくく、それぞれ解釈が異なるのではないか。今後の展開の中で、考えがあれば補足した方が良いのではないか。また、民間提案募集においては、業務系の進出は難しいという意見を聞いている中で、それでも企業誘致を推進していくということであれば、企業が進出しやすいまちのイメージを前面に出していくべきではないか。そのためには、どこにでもある公園や商業施設では難しいのではないか。相模原駅ならではの内容を打ち出していく必要があるのではないか。

→(リニア駅周辺まちづくり担当部長)「イノベーション」という表記は、広く使われているが、技術革新や様々な技術が集まってくるというイメージである。3つの土地利用のケースでは、「イノベーション関係(業務)」と表記していた。イメージとしては、オフィスや研究施設など業務系である。補足する言葉を付け加え、イメージを伝えられる工夫を図りたい。

→(総務局長)イノベーションと聞くと最先端の研究開発業務という印象を与えるが、蓋を開いたら違うということにならないようこれからの企業誘致に繋げてほしい。

→(相模原駅北口周辺まちづくり課長)なぜ困難な道を選択するのかということであるが、説明資料の1ページ目で人口推計について触れているが、今後、人口減少が見込まれていく中で、まち全体の賑わいが失われて厳しい状況に陥ることが改めて見えてきた。働く場がないことが原因で昼夜間人口比率が低い結果となっているとすると、厳しいとは言われても、取り組んでいきたい。また、イノベーションについては、これまでも様々な意見をいただいているが、まずは業務系で核となる企業をどうにかして誘致していきたい。そのためには、土地利用計画をしっかりと策定し、市として目指すものを訴えていく必要があると考えている。

→(総合政策・地方創生担当部長)今の話で、第8回線引きの住宅市街地の開発整備の方針との関連性は、特に考慮しなくても良いのか。1つ前の事案で、第8回線引き見直しについて審議されたが、整備保等がここで整理される。その場でも議論となったが、相模原駅周辺については、二項再開発促進地区に位置付けられる。さらにその中で、住宅市街地の整備開発に係る方針には位置付けられていないが、今の説明で昼間人口を重視するということであれば、そこは線引き見直しにおいて位置付けしなくて良いのか。

○(財政局長)今回イノベーション重視ケースを基本とした土地利用ということであるが、都市建設局内だけではなく、経済部局との連携はどうなっているのか。経済部局はこのエリアをどのように見ているのか。

→(リニアまちづくり担当部長)イメージを求められている。どのようなまちを目指すかについては、実務者会議などで説明している。橋本駅についてはまちづくりガイドラインにおいてロボット産業などが示されているが、相模原駅周辺については、今後こういった企業、業種を誘致するかについて、しっかりと示していく必要があると言われており、連携しながら考え方を示していきたい。

→(財政局長)予算の話や、第8回線引き見直しの話などが出てくる中で、この事業は遅れをとっているような印象がある。そもそも庁内調整会議において、様々な疑念が払拭されていないのか。また、スタジアムについては、導入しないということをごここで決定するのか。

→(リニアまちづくり担当部長)相模原駅北口地区での取り扱いは、土地利用計画において決めていきたいと考えている。

○(財政局長)庁内調整会議の中で、管財課から質問があったと思うが、本庁舎の取り扱いはどうするのか。

→(相模原駅周辺まちづくり課長)説明資料の2ページにあるが、広域交流拠点整備計画の中に導入機能が位置付けられており、この中に行政機能が含まれていたが、令和元年の庁議で見直すことが決定されており、今回、土地利用計画を策定することで、これが塗り替わるイメージである。行政機能を含めないということをもって、用地を取得して本庁舎を移転することはしないという整理にしたい。

○(総務局長)スタジアムを含まないということは、どのタイミングで対外的に示されるのか。

→(リニアまちづくり担当部長)3月に土地利用計画骨子に係る庁議を予定しており、その内容にはスタジアムを含まない案をお示しすることと考えている。

→(総務局長)3月議会でも議論になるタイミングという理解でよろしいか。

→(相模原駅周辺まちづくり課長)3月下旬には庁議に諮るものであり、民間提案募集において提案をいただいている経緯もあることから、スポーツ推進課と一緒に説明する必要があると考えている。相模原駅周辺にはスタジアムを含めないということについては、市民局も承知しており、他の場所においての必要性は市民局で検討していくものである。

→(市長公室長)この場所でスタジアムを設置しない理由は整理されているのか。

→(リニア駅周辺まちづくり担当部長)今回、昼間人口の課題を解決する場所として相応しいのは、橋本駅周辺や相模原駅周辺である。スタジアムは昼間人口の増加に寄与するようなことは確認できないことから、業務系を呼び込むスペースとしていきたいという整理である。

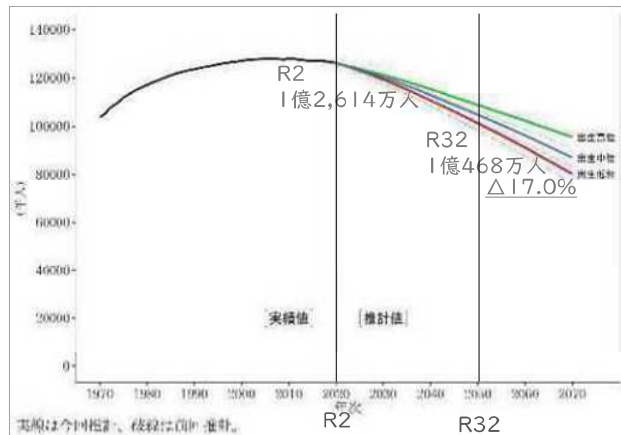
つづき 決定会議の 主な議論 (1/20)	○(財政局長)説明資料の最後のページで、周辺道路ネットワークについて、「主に南東方面からの自動車を駅南口等で受け止める駐車場の検討」と記載されているが、これは実現可能であるのか。 →(リニアまちづくり担当部長)既成市街地の中でどう受けとめられるかというのは整理しているところであるが、空き地がない中で、用地を取得していくには民間の力も借りる必要が生じる可能性もある。連続立体交差事業を推進するとした場合でも、費用を精査しているが、仮に駐車場ということで進めた場合、当然用地取得も含めた中で、ボリュームや費用などを総合的に整理しているところである。相模大野の市営駐車場のサイズなどであれば、用地買収しなければならない。どれでいくかというのは、セットで話をしていかなければならないと考えている。 →(市長公室長)今の話は付け加えたほうが良い。 ○(総務法制課長)相模原市の役割は、土地利用計画を策定し、道路や公園等のインフラ整備であるが、住居など一定程度は用途地域と地区計画で誘導できると考えているが、例えばマンションの分譲ではなく賃貸にしたい場合には、どのように誘導するのか。同じ商業施設でも業務系が欲しいと言っても、商業が入ってしまうことは起こりうるのか。 →(相模原駅周辺まちづくり課長)地区計画もあるが、最後は、国の入札の条件にすることが考えられる。例えば、住宅の中に保育園を整備する条件を付けることなど、競争性を阻害しないのであれば条件付けできるというお話を伺っている。 ○(市長公室長)説明資料5ページの審議事項について、資料修正いただきたい。2項目に「相模原駅北口地区は、企業や働く人を呼び込み得る可能性がある地区」と記載しながら、その下には、「民間提案募集においては、当地区における業務施設の需要が低いとの指摘があり」と書いている。 →(リニアまちづくり担当部長)何もしなければ需要は低いが、例えば商業との複合化など企業進出意欲を高めるための提案をいただいている。 →(市長公室長)どういうことで需要が高まるのかを資料で示す必要があるのではないかな。 →(リニアまちづくり担当部長)資料の表現を修正する。 ○(市長公室長)スタジアムや行政機能については、資料に含まれていないが、市長・副市長には説明に入ることでされたい。 <<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。>>
---	---

相模原駅北口地区土地利用計画骨子の基本的な考え方

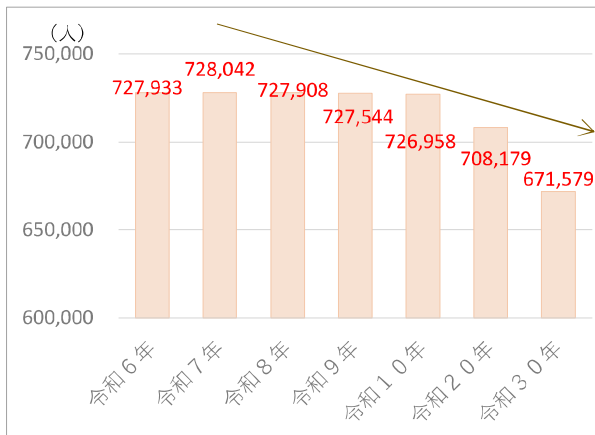
まちづくりを 取り巻く 現状・課題

- 本市の将来人口推計では令和7年をピークに、その後減少に転じ、相模原駅周辺エリアでは令和32年までの30年間で約1割の減少が見込まれている。
- 昼夜間人口比率は指定都市20市中19番目で、近隣市と比較しても低く、今後の人口減少と相まって、駅周辺の賑わいが失われ、まちの衰退につながりかねない状況。
- 今後、全国的に人口減少が進んだ場合、近い将来都心部の住宅事情が改善し、都心回帰が進むことによって、市内の住宅ニーズが落ち込み、更なる少子高齢化、人口減少につながりかねない。

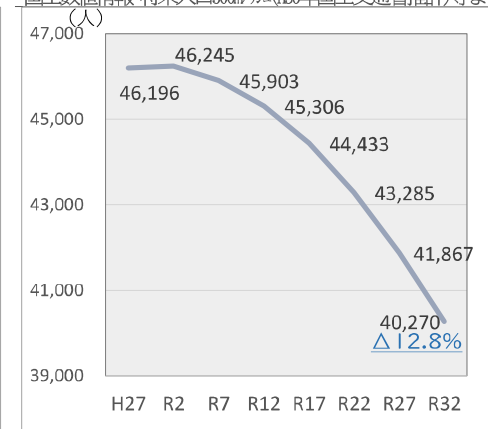
① 全国の将来人口推計(R5推計) -国立社会保障・人口問題研究所-



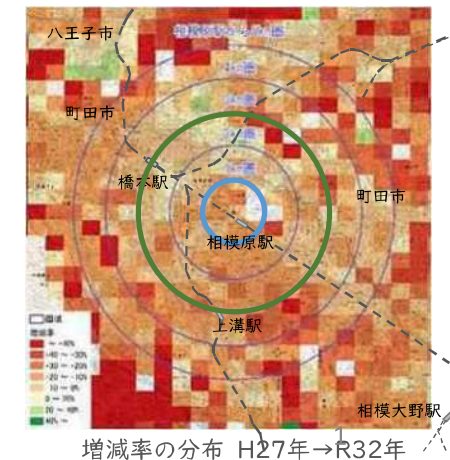
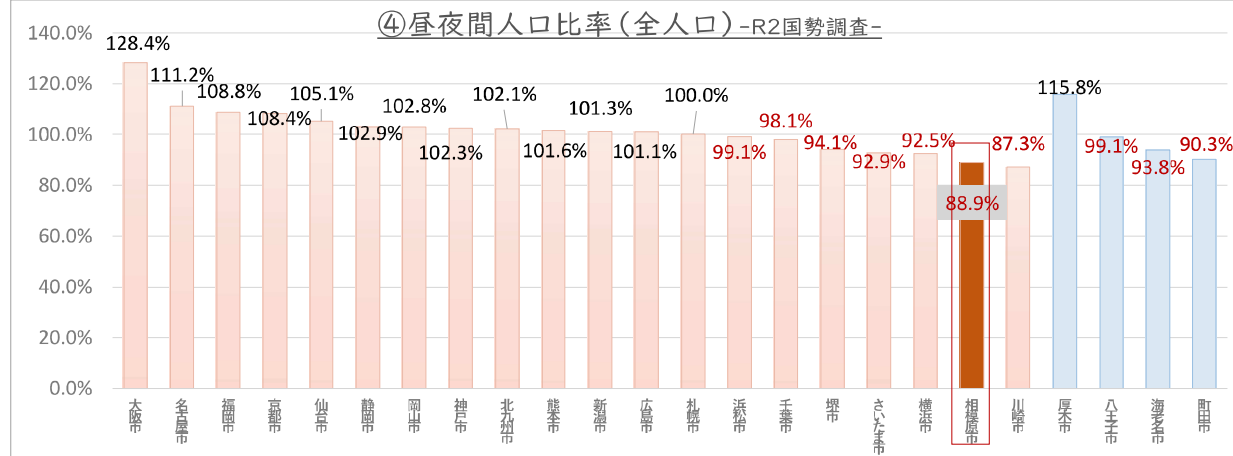
② 本市の将来人口推計(全人口) -R2国勢調査-



③ 相模原駅を中心とした1Km圏内の人口推移
-国土数値情報 将来人口500mメッシュ(H30年国土交通省推計)等より作成-



④ 昼夜間人口比率(全人口) -R2国勢調査-

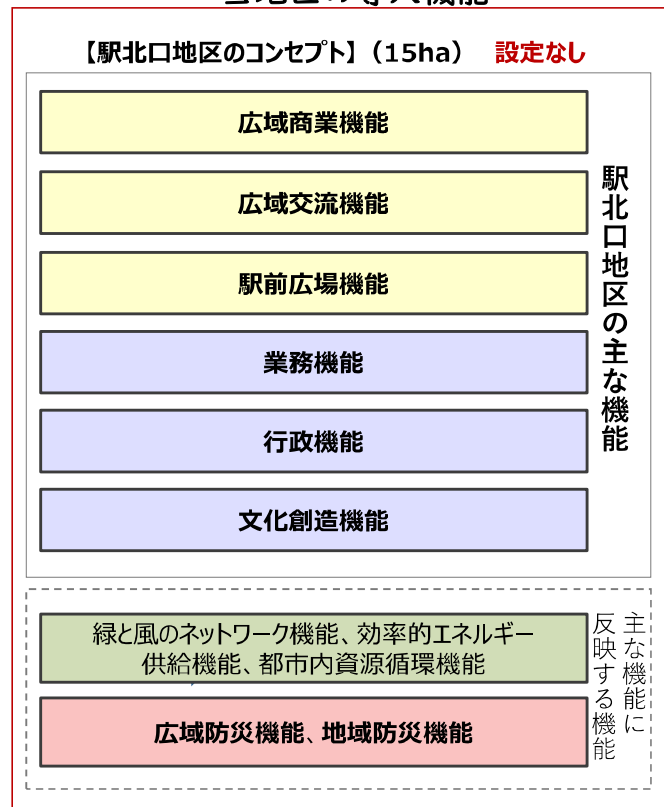


相模原駅北口地区土地利用計画骨子の基本的な考え方

これまでの検討の経緯－広域交流拠点整備計画の見直し－

- ・ 広域交流拠点整備計画で示したコンベンション施設等の導入については実現性の観点から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、当該地のコンセプトを検討したうえで、導入機能を改めて検討することとした【R元.8庁議で決定】

広域交流拠点整備計画(H28.8策定)における
当地区の導入機能



見直し

各機能の実現性に係る調査結果や社会情勢の変化を踏まえ、当地区としては設定していなかったコンセプトを策定し、市民意見を適切に取り入れた上で導入機能の見直しを図る。



R元年度から次のステップにより
検討・策定

- ① まちづくりコンセプト(R2.5策定)
- ② 土地利用方針(R4.5策定)
(導入機能等)
- ③ 土地利用計画(R7夏頃の策定に向け検討中)
(具体的な施設の用途、規模、配置等)

市民意見の聴取に加え、民間事業者へのヒアリングや提案募集の取組を通じて実現性の確保を図る

相模原駅北口地区土地利用計画骨子の基本的な考え方

これまでの検討の経緯 - 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 -

①まちづくりコンセプト(R2.5)

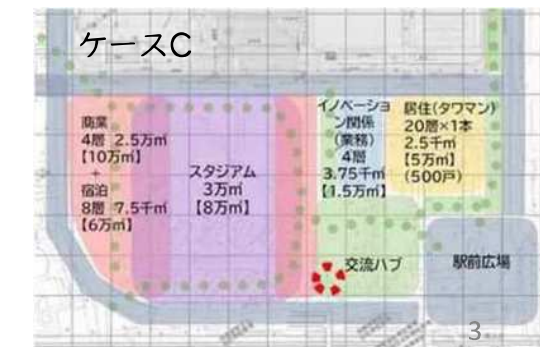
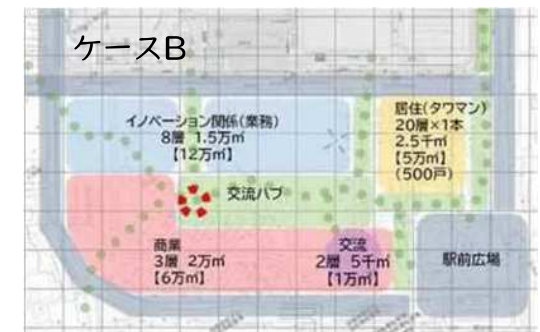
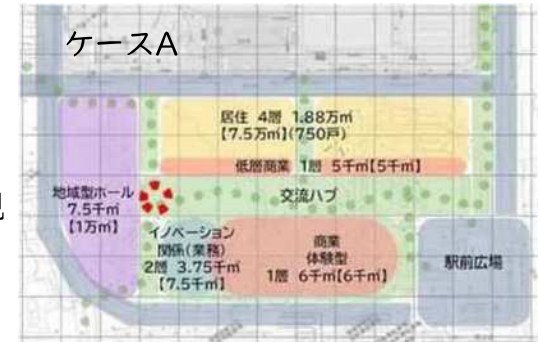
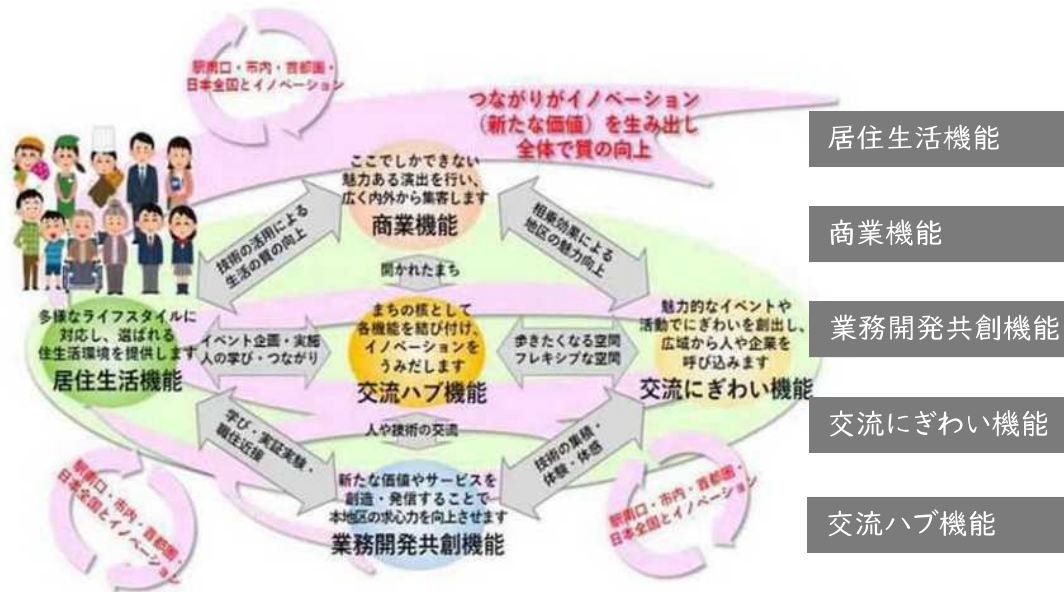


③土地利用計画の方向性(R5.3)

3つの土地利用ケースを提示

- ケースA ライフ重視
- ケースB イノベーション重視
- ケースC 交流重視

②土地利用方針(R4.5) -導入機能を整理-



相模原駅北口地区土地利用計画骨子の基本的な考え方

これまでの検討－民間事業者からの提案・意見－

民間事業者等からの提案を通して土地利用のアイデアや実現可能性等を検討することをを目的に実施(R6.7～)

＞10者からプレゼンテーション

内訳:ライフ重視ケース2者 イノベーション重視ケース3者 交流重視ケース5者(うちスタジアムを含む提案は4者)

①業務施設関連

- ・ オフィス面積は2,500㎡～112,000㎡⇒平均値約45,000㎡
- ・ 業務施設の需要は低いため、導入には次のような誘致施策と組合せる必要がある
 - a. 商業施設との複合化(G者、E者)
 - b. データセンターとの複合化(D者)
 - c. 国際単科大学の誘致(H者)
 - d. 市が中心となって協議会を立ち上げて機運醸成に取り組む必要がある(A者)

業務施設の立地に向けた誘致施策との組合せ

➤ ゾーニングの工夫と誘致施策を組み合わせ

住宅需要が高く、次いで商業施設の進出意欲も高い

➤ 定住人口確保のため、学校等への影響を考慮して住宅を導入

➤ ニーズに合わせた商業機能の導入

交流・賑わいの創出には公共空間を活用した取組も有効

➤ Park-PFI等官民連携の取組を展開

地区全体のエネルギー需給の平準化が脱炭素型まちづくりに必要

➤ 大型蓄電池を立体都市公園内に導入

②賑わい関連

- ・ スタジアムは市の負担なく民設民営で実現可能とする提案はなかった
(用地=市が公園等として取得、スタジアム本体=民間事業者が整備、管理・運営=指定管理)
- ・ スタジアムの稼働日数は105日と想定(ホームタウンチームの試合65日、その他イベント40日)
- ・ 大型商業施設や公共サービスとの複合型店舗の提案面積は17,500㎡～144,000㎡
- ・ JAXA、アーバンスポーツ、ホームタウンチーム等本市の特色を生かす施設の整備
- ・ Park-PFIやエリアマネジメント等官民連携による公共空間の管理・運営により賑わいを創出

③住宅関連

- ・ 住宅戸数は440戸(約1,100人)～1,000戸(約2,500人)⇒平均約700戸(1,740人)
- ・ 住居形態は分譲マンション(タワー型を含む)がほとんど。賃貸マンションの提案もあった

④その他(脱炭素型まちづくり等)

- ・ 立体都市公園内への大型蓄電池を設置
- ・ 建物のハイブリッド木造化

相模原駅北口地区土地利用計画骨子の基本的な考え方

骨子の基本的な考え方

審議事項

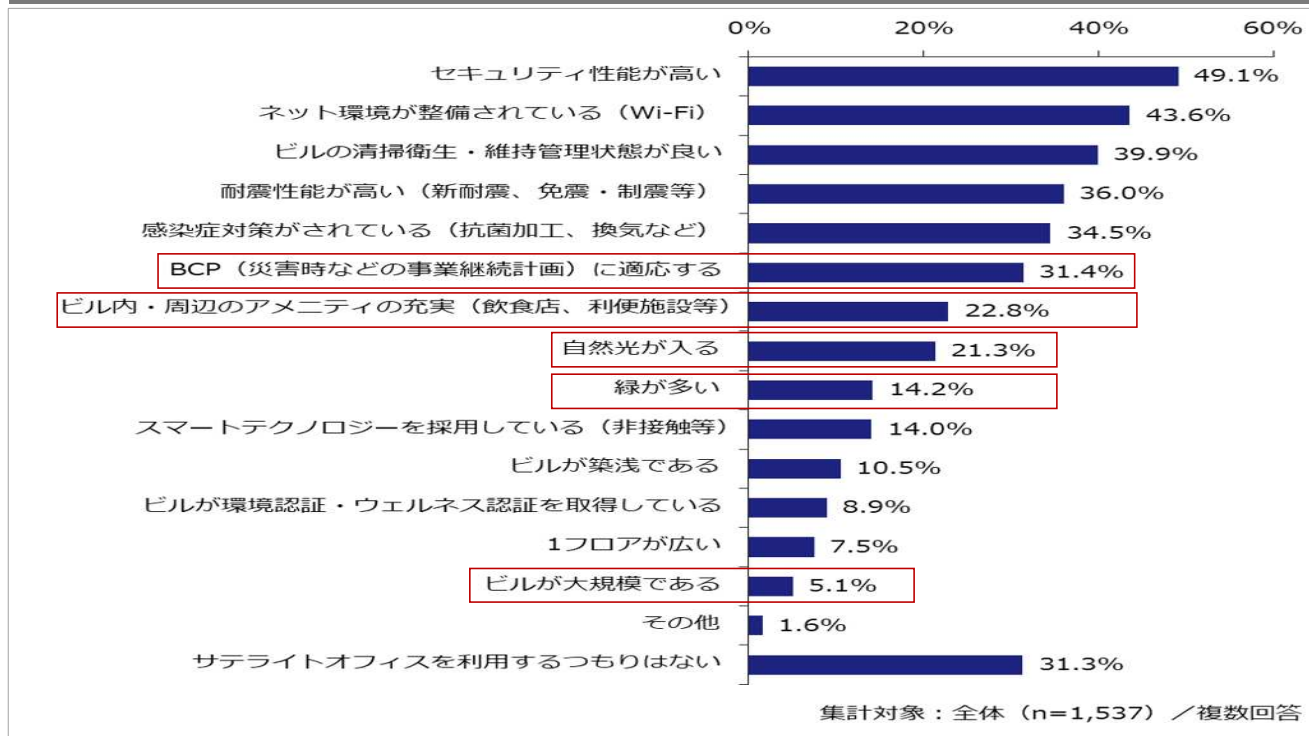
- 昼夜間人口比率が低い本市において、今後、人口減少が進む中でも賑わいを保ち、持続的な発展を遂げるためには、企業等や働く人をまちに呼び込む必要がある。
- 相模原駅北口地区は、企業等や働く人を呼び込み得る可能性がある地区であることから、「相模原駅北口地区土地利用計画の方向性(R5.3)」で示した3つのケースのうち、「イノベーション重視ケース」を基本とした土地利用とする。
- 企業等の進出意欲の醸成に向け、商業施設の配置や公園等の整備、災害時に必要な機能を確保するなどの誘致施策の組合せ、環境整備を行うこととしたい。
 - 業務施設
 - ・ 民間事業者や就労者に選ばれるまちづくりを進める
 - 商業施設
 - ・ 業務施設の近隣に商業施設を配置（複合化、合築も検討）
 - 住居
 - ・ 人口減少が進む中で定住人口を確保をしつつ、周辺の学校や子育て支援施設への影響を考慮
 - ・ 多様な年齢構成や住民の入れ替わりによるまちの新陳代謝を促進
 - ・ 中高層の集合住宅とすることにより、公共空地の創出にも寄与
- 昼間人口の増加を目指す本地区においてはスタジアムは導入しない
参考①：提案条件としていた用地取得から整備・運営までを担う民間事業者からの提案はなし
参考②：長崎スタジアムシティでは約1,000人（正社員約200人）を雇用する計画に留まっている
- 当該地へのアクセス性（主に南から）の改善等周辺道路ネットワークの整備を検討
南北道路と(都)相模原愛川線（さがみ夢大通り）を接続を想定
また、まちづくりに伴う主に南東方面からの自動車の発生集中交通量を駅南口等で受け止める駐車場の検討

ポイントの整理

業務・商業施設のあり方

- 民間事業者や就労者に選ばれるビジネス街を形成するため、以下の整備方針とする。
 - ① 駅に近・隣接し、天候に左右されないなどアクセスの快適性の確保などを図る。
 - ② 近隣に商業施設を配置する（複合化、合築も検討）。
 - ③ 就労環境向上の観点から公園を整備する（立体公園制度の活用も検討）。
 - ④ 地区内外のエネルギーを集めて、地区内のエネルギーバランスを調整する役割を担う大型蓄電池等を災害への備えとしても活用するほか、一時避難場所を確保する。
- 駅前で大区画を利用できるというメリットを生かした企業誘致等を展開する。
- 整備の際は企業誘致の相手方からの希望に応じて公園敷地等を柔軟に活用する。

メインオフィスを設置する物件にあるとよい要件 - ザイマックス総合研究所 大都市圏オフィス需要調査2022春②働き方とワークプレイス-



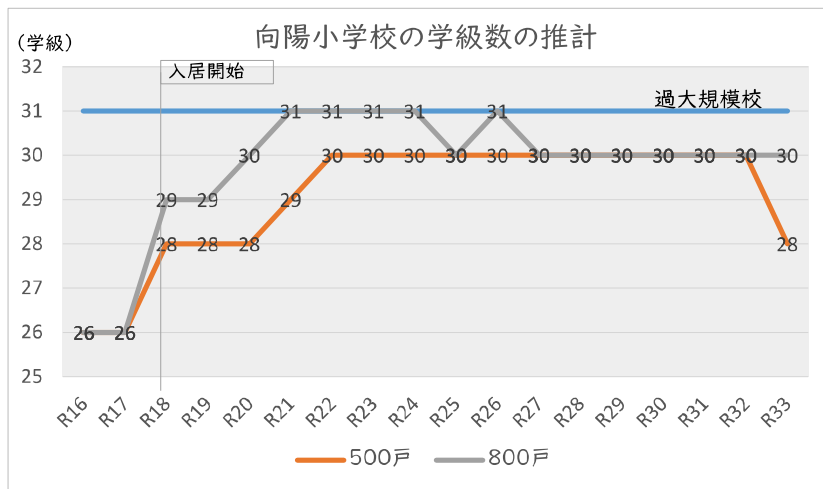
ポイントの整理

居住施設の 考え方

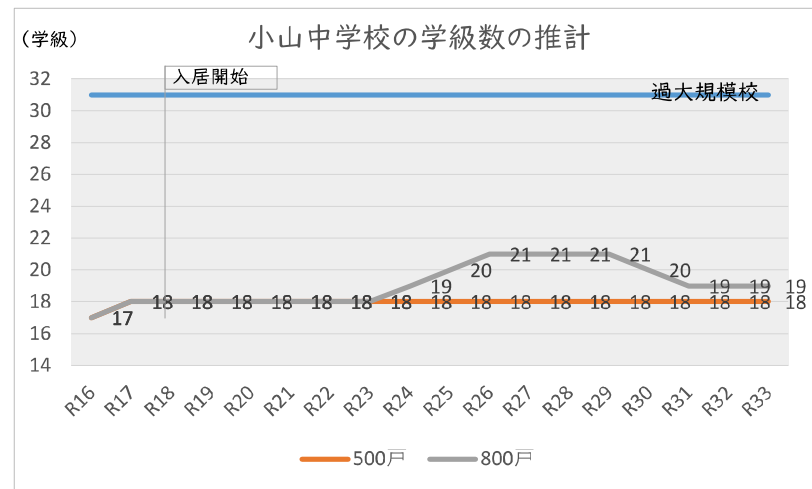
- 人口減少が進む中で定住人口を確保しつつ、周辺の学校や子育て支援施設への影響を考慮する。
- 多様な年齢構成や住民の入れ替わりによるまちの新陳代謝を促進する。
多世代共生住宅や賃貸住宅の立地促進
- 中高層の集合住宅とすることにより、公共空地の創出にも寄与。

周辺小中学校及び保育園への影響を考慮

- 児童・生徒数の増加による小中学校の影響 -教育局より-
住戸数を500・800戸でシミュレーション(R18入居開始と仮定)



500戸の場合は影響はないが、800戸の場合は令和20年頃から5～6年間 過大規模校となる可能性が高い



500戸、800戸ともに過大規模校となる可能性は低い

- 保育所の需要 -こども・若者未来局より-
 - ・これまでの住宅開発の事例では戸数の1割程度の保育需要がある
 - ・整備時の周辺保育所等の空き状況等を踏まえ、戸数に応じた規模の保育所等を街区内での整備を検討

ポイントの整理

スタジアム

□ スタジアムは昼夜間人口比率が向上するような雇用を見込むことは困難

□ 民間事業者からは市の負担なく民設民営で実現可能とする提案なし

なお、民間提案にあった民間事業者への無償貸し付けはできない

□ 稼働日以外(年間260日程度)の賑わい創出が課題

スタジアムの就労者数(直接雇用)

□ 民設民営の事例

- ・ 長崎スタジアムシティ:約1,000人
正社員約200人、非正規社員約800人
※ホテル、ショッピングセンター等付帯施設を含む
計画人数

-出展:ジャパネットホールディングスニュースリリース「長崎スタジアムシティ開業までに1,000人の雇用創出」R6.3.22-

□ 公設民営(指定管理者)の事例

- ・ 沖縄県サッカースタジアム:628人
誘発雇用者数を含む試算人数

-出展:沖縄県「Jリーグ規格スタジアム整備基本計画報告書」R29.8-

賑わいの創出

□ スタジアム稼働日数

年間105日(260日は非稼働)

-民間提案より-

《内訳》

①スタジアム稼働日数

年間65日(最大)

※ホームタウン4チームの試合

②コンサート、その他イベント等

年間40日

民間事業者からの提案(市の負担がない提案はなし)

□ スタジアム提案(4者)の比較

	土地	建物	運営
H者	市が取得(都市公園)	民間整備→市に寄贈	市(指定管理等)
I者	無償貸付	民間整備	民営
	市が取得	民間整備→市に寄贈	市(指定管理等)
J者	具体的な事業スキームの提示なし		
K者	具体的な事業スキームの提示なし ※スタジアムは公共施設でなければ成立しないとの言及あり		

□ 民間提案募集により提示されたスタジアム建設条件とその整理

- 国または市から土地を無償貸付
→国及び市ともに民間企業へスタジアム用地を無償貸付できない
- 市が公共施設として所有・管理
 - ・パターン①:公共用地内(都市公園以外)に整備
優遇措置なし ➡ 土地取得約75億円(想定)
※駅南口・北口の路線価の平均で算出
 - ・パターン②:都市公園内に整備
優遇措置1/3時価、2/3無償貸付 ➡ 土地取得約50億円(想定)
※例:公園6㍉のうちスタジアム3㍉(スタジアムの2倍の公園が必要)
※無償貸付部分では収益事業に一定の制限あり
また施設整備や維持管理費は別途必要

周辺道路
ネットワーク

- 各施設の規模により想定した自動車の発生集中交通量を踏まえて検討
- 補給廠の全面返還も見据えて検討
- 技術的な精査、事業費等実現可能性を比較検討し、対象事業や手法、路線数を検討
 - ・南北道路の(都)相模原愛川線(さがみ夢大通り)との接続
 - ・JR横浜線連続立体交差事業(連立事業) など
- 道路整備の状況に併せて段階的にまちづくりを推進
- 主に南からの自動車を駅南口等で受け止める駐車場の検討



令和7年1月24日

1 相模原駅北口地区土地利用計画骨子の基本的な考え方について

【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) 説明資料5ページの審議事項にある「骨子の基本的な考え方」について何点か伺いたい。今回、イノベーション重視ケースを基本とした土地利用の方向性が示されているが、このケースに決めた明確な理由を伺いたい。
 - (都市建設局長) 現状の3ケースについて、ケースAはライフ重視であり、住宅と商業施設が中心となったものである。民間事業者からはこれをベースとした提案もあったが、昼間人口が少ないことが本市の課題と捉え、課題改善には向かないものと考えた。ケースCは賑わい重視であるが、例えば長崎スタジアムシティのように、比較的成功している事例であっても、雇用は限定的という実態があることから、企業や就労者を呼び込めるような業務施設を中心とした施設配置を考えていくということで、ケースBのイノベーション重視の土地利用としたいと考えている。
 - (市長) 長崎スタジアムシティでは、約1,000人の雇用で、そのうち正社員が約200人という話の根拠は何か。
 - (都市建設局長) 長崎スタジアムシティの運営会社から公表された計画に記されているものである。
- (市長) 審議事項の2つ目に「企業等や働く人を呼び込み得る可能性がある地区」と記載されているが、本日の説明の中では、当地区における業務施設の需要が低いとの指摘が民間事業者からあったとあり、矛盾するのではないか。それでも本市がイノベーションを重視する理由は何か。
 - (都市建設局長) 民間事業者からの指摘では、業務機能の充実には努力が必要ということであった。策を講じれば業務施設も可能という提案もあり、業務施設を作ればすぐに埋まるものではないという指摘を受けたものである。隣駅の橋本駅にリニア中央新幹線駅ができる環境を踏まえれば、土地の利便性として悪いわけではなく、ポテンシャルがあるものと捉えている。
- (市長) 賑わい重視の民間提案から引用したものはないのか。
 - (都市建設局長) 商業機能の配置について、一定程度反映している。ただし、メインとなる土地利用という意味では、スタジアムは不採用とした。
 - (市長) 相模原駅北口地区では、これまでスタジアム案が注目されている。庁内においても、それぞれの立場で考え方も異なるなど、現段階でスタジアム案を不採用とするには、判断材料となる客観的なデータが不足しているのではないか。不採用とした理由は何か。
 - (都市建設局長) 最大の理由は、昼間人口が少ないという課題を踏まえ、それを増加させたいということであり、スタジアム建設により賑わいの創出の面で成功事例である長崎スタジアムシティにおいても、1,000人程度に雇用が留まっている点である。そのほか、提案条件に「民設民営」を設定していたが、実際にそのような提案はなかった。また、提案によれば、スタジアムの稼働日は、年間105日程度ということであり、平日の利用に課題があることも理由の1つとして挙げられる。
- (市長) 現段階でホームタウンチーム側としてもこの土地ではスタジアムが難しいと考えているのか。
 - (石井副市長) 費用負担の部分が課題となっている。提案はあったものの、全額捻出するという提案には至っていない。諦めてはいないだろうが、前進していない。
 - (市長) 数年間対話を継続してもらっているが、民設民営の具体的な話が出てこない。
 - (奈良副市長) 本市にスタジアムが必要であるかどうかの根本的な議論がこのような場

でされていない状態にも関わらず、相模原駅前に17haの土地があることから、この場所でスタジアムが建設できるのではないかという議論になり、最終的にどのように結論を出すのかという段階になっている。「民設民営」が大前提である中で、民間提案で費用負担が明確化されていない以上、スタジアムを建設するとは言えない。今回の提案は、様々な要素を踏まえたものであり、少子高齢化で人口減少が進む中で昼間人口を増やさなければならないという背景からも、今回の提案が最も標準的であると考えている。

→(市長)「民設民営」の条件は庁議で決まったものか。

→(相模原駅周辺まちづくり課長)民設民営を提案募集の条件とすることは、戦略会議で決定いただいている。

○(石井副市長)スタジアムに関する市民局側の考えは、この土地では難しいが、他の場所では検討を続けるというニュアンスだったのではないか。

→(都市建設局長)市民局長から事前にご説明いただいている。

→(石井副市長)それはとても重要な視点であり、スタジアムの必要性は市民局が動いているところである。

○(石井副市長)この骨子の基本的な考え方について、土地利用計画の方向性の中で、7つから3つに絞ったが、次のステップで3つを1つに絞ると書いてあるようには見えないが、その根拠は何か。

→(都市建設局長)土地利用計画は、15haの限られた土地の使い方について大きく3つの視点に分けていくものと考えており、重視する方向性によって土地の割り振りが異なっていくと考えている。課題の改善に向けた方向性としてケースBの業務系に大きく振っていかうとしている。どの要素に最も割り振るかを示すという意味で、業務系の施設に一定程度割り振ることから、ケースBとしている。

→(奈良副市長)その説明は正しくないのではないか。前回の戦略会議で議論されていたのは、3つを1つに絞るのではなく、それぞれの良いところをまとめるという提案であった。どれか1つを選ぶのではないというところがポイントではないか。

○(石井副市長)今回はイノベーション重視という提案よりも、スタジアムを排除する提案にも見えてしまうのではないか。スタジアムについて、この土地でなくとも整備が必要という意向があるならば、あくまでもこの土地では可能性が低いとわかるような表現とした方がよい。

また、もし土地利用計画策定後に民設民営でスタジアムを作りたいという提案が出てきた時にはどのように対応するのか。

→(都市建設局長)その可能性は想定される。しかし、民設民営でスタジアムを建設しても、昼間人口の増加が見込めない点は課題である。例えば、民設民営でスタジアムを建設することに加えて、企業の本社機能などを求めることなど、昼間人口の確保は必要になると考えている。どの程度業務系が増えるのかまでセットで議論しなければならない。少なくとも今回はそのような提案はなかったため、今後提案があっても、採用することはスケジュール的に難しい。

→(石井副市長)今回の提案募集について、企業側の最終的なアイデアが提出されているかは疑問が残る。全く異なるアイデアを有しており、今後提出される可能性もある。そういう状況も踏まえた意思決定が必要ではないか。

○(奈良副市長)土地利用計画策定後、すぐに財務省へ提出するのか。

→(相模原駅周辺まちづくり課長)そのとおりである。計画ができたという報告は速やかに行う必要があると考えている。

→(奈良副市長)その後はどうなるのか。これまで議会の答弁でも令和7年夏ごろに土地利用計画を策定すると示しているが、市民目線では、計画策定後はすぐにまちづくりが進みだすという印象を持つのではないか。

→(リニア駅周辺まちづくり担当部長)イメージとしては、まず、土地利用計画策定後に財務省への報告を行う。その後、まちづくりを進めていくための大規模事業評価や都市

計画決定という手続を踏んでいく中で財務省と協議していく。大規模事業評価に諮る前に警察や鉄道事業者などの関係機関と協議を行うなど調整を図りながら進めていく必要がある。

→(奈良副市長)土地利用計画を財務省に提出すれば、内容について了承されるのか。

→(都市建設局長)提出した内容を元に協議を始めるということである。

→(奈良副市長)協議が整わなければ、まだ認めていないということか。

→(都市建設局長)そのとおりである。財務省としては、都市計画決定されないものに対し払い下げの手続は始まらず、最終的には、交通管理者協議などが整って都市計画決定をして初めて姿ができ、それから処分に向けた手続が始まっていくという受けとめ方をしていると聞いている。

→(奈良副市長)一般的にはどの程度の期間を要するのか。

→(都市建設局長)土地利用計画を定めてから調整を行い、1、2年で都市計画決定というのが順調にいった場合のステップであるが、駅前の土地であり、簡単には進まないのではないかと受け止めている。令和10年を目指すものではあるが、長期にわたる事業になるものと考えている。

○(総務局長)各提案の中からどのような部分を取りまとめたのか。そのプロセスが必要になるのではないかと。また、スタジアムを選ばなかった理由として昼間人口を課題としているが、具体的に何人増やしていきたいかという客観的な判断材料が少ない。骨子の中で示すものではないかもしれないが、このエリアにおける昼間人口が何人必要であり、それをクリアするために何が必要であるかというポイントが不足している。スタジアムを希望する方々に対し、そういったものを示す必要があるのではないかと。

→(都市建設局長)民間提案の中から採用した部分については、骨子を作成する段階で示していきたい。実際にプレゼンテーションいただいた時に使われた具体的な絵など、提案者に伝わるようにする。また、昼間人口について、1つの目安として小田急多摩線の延伸に係るデータとして用いている人口数がある。約20,000人の就業人口、約3,000人の夜間人口が必要というデータであり、15haの中でどこまで実現性があるかまでは局内で議論が詰め切れていないが、目標の立て方など検討したい。

○(財政局長)説明資料5ページの交通アクセスについて、南北道路と(都)相模原愛川線を接続させると記載されている。アンダーパスとする場合、小田急多摩線の駅と重複してしまうのではないかと。この事業を進めることで、小田急多摩線の延伸を諦めるような意思にも見えてしまうのではないかと。どのように整理されているのか。

→(都市建設局長)規模や手法については局内で議論しているところであるが、条件次第で、費用が大きく異なるものである。例えば、2車線のアンダーパスが現実的であるとの結論に至った場合には、多少深くは潜ることになるが、小田急多摩線の延伸の可能性がなくなるものではないことは確認しているところである。

→(財政局長)小田急多摩線は、多くの乗車が見込まれるかどうか、JRとの乗り換えの利便性が高いかが重要であり、深く潜ることで当然ながら利便性は悪くなる。

○(教育長)周辺小中学校に配慮いただき感謝する。しかし、マンションの価格によって居住世帯が変わるという事例もあり、500戸でも800戸でも問題ないと考えている。また、賃貸マンションについては非常に良いアイデアである。賑わいについては、スタジアムではないにしても必要な要素なのではないかと。イノベーション重視では、相模原駅前の新たなまちが日常的なものになってしまう。良いアイデアがあればぜひ実現してほしい。

→(都市建設局長)まちづくりの規制や誘導をせずに民間事業者による開発としてしまえば複数のタワーマンションが建つのではないかと考えている。マンションについては、経年で管理組合が機能不全になってしまうケースも散見される。それは避けた上で、バランスを取った戸数に設定していきたい。また、賑わいの観点について、スタジアムはどうしても平日の稼働が見込めないことが苦しい点であるが、そのほかにも民間提案の中でも賑わい空間をいくつか提案いただいている。例えば、ホールや、イベントなどがで

きるような空間を設置しようというものなどいくつか提案をいただいております、今回の指摘も踏まえながら配置など検討していきたい。

- (中央区長) これまでの会議でも意見しているが、私は相模原駅前にスタジアムがあったら良いと考えていたが、議論を重ねる中で周辺道路ネットワークの脆弱性が心配であり、スタジアムの15,000人を捌き切るのは難しいものと感じている。また、稼働日数の問題等も説明の通りだと感じている。奥の25haならまだしも、この15haでは難しいことは理解しており、今回の都市建設局の提案は妥当であるものと感じている。ただし、教育長の意見と同じく、相模原駅前には、シンボリックな機能もしくは建物が欲しい。スタジアムの在り方については、この土地でできないなら他のところを必ず担保するのが市の責任ではないかと考えている。
- (市長) 都市建設局には短い時間でよくまとめていただいたと感じている。しかし、審議事項について多くの意見が出ていることから、もう一度様々な視点から核となる判断材料を集約し、改めて戦略会議に諮っていただきたい。方向性は認識しており、私も個人的にはスタジアムをやって欲しいところであるが、稼働日の課題などもありなかなか厳しいことも承知している。スタジアムについては、多くの署名をいただいております、そのうち約4割が市民の署名である。スタジアムの必要性については平行して検討いただくとともに、本日の意見を集約してもう一度臨んでいただきたい。

(2) 結 果

- 継続審議とする。

以 上