

事案調書(戦略会議)

審議日 令和7年 2月 13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

事案概要

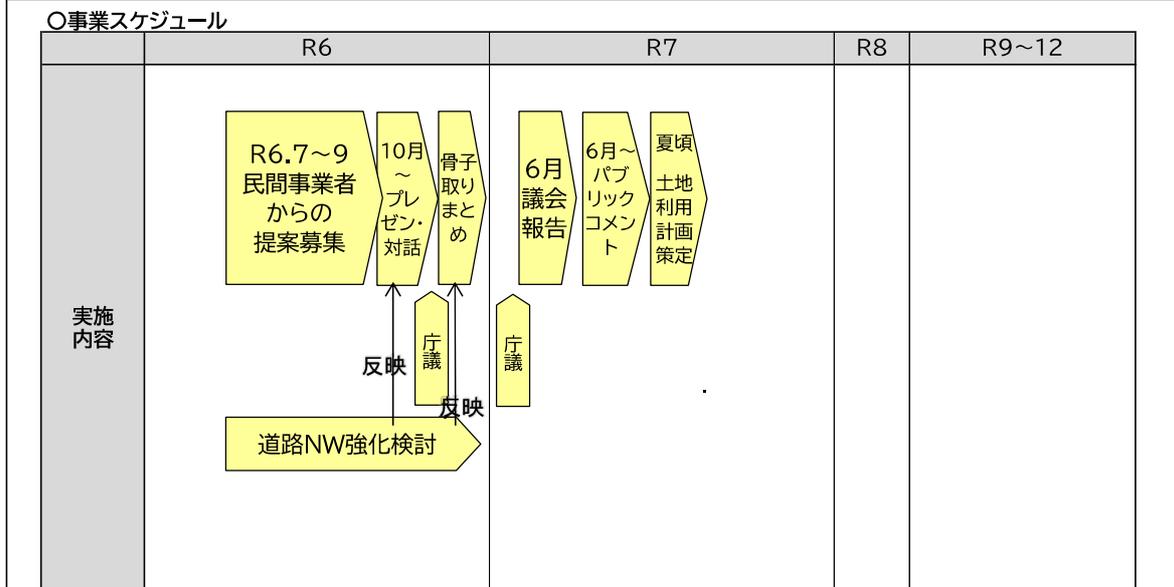
令和7年夏頃に策定予定の相模原駅北口地区土地利用計画の取りまとめにあたり土地利用計画骨子の基本的な考え方について検討するもの。

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



庁議におけるこれまでの議論	
<p>決定会議の 主な議論 (12/9)</p>	<p>【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。>></p>
<p>調整会議の (実務者会議) 主な議論 (1/10)</p>	<p>【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)</p> <p>【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。</p> <p>【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)</p> <p>【スタジアムについて】 ○ギオンスタジアムの稼働状況が週末を中心にひっ迫していることもあり、球技専用スタジアムは必要と考えている。庁内的な検討を進めているが、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)</p> <p>【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)</p> <p>【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)</p>
<p>庁内調整会議の 主な議論 (1/14)</p>	<p>【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。</p> <p>【スタジアムについて】 ○ホームタウンチームを抱えている本市としてスタジアムは必要と考えているが、整備には財政負担や適地の検討などが課題と認識している。当該地区のまちづくりの検討にあたり、スタジアムを導入しないとしたことを踏まえ、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。</p> <p>【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)</p> <p>【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。</p> <p>【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)</p>

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いく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、整開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のであれば、そこは線引き見直しにおいて位置付けなくても良いのか。

○(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、今後どういった企業、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ではないか。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なると考えている。

→(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。

<p>つづき 決定会議の 主な議論 (1/20)</p>	<p>○(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できない。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、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と。 →(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とされたい。</p> <p><<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>
<p>戦略会議の 主な議論 (1/24)</p>	<p>○(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。 →(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載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、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、スタジアムについては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がなかったことから不採用とした。 →(市長)相模原駅北口地区では、これまでスタジアム案が目立っている。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と。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、スタジアムは、平日の稼働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15ha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。</p>

つづき
戦略会議の
主な議論
(1/24)

○(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と。
→(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と。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ことの方がポイントではないかと。
○(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と。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になるのではないかと。
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をしなければならぬ。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。そういった状況も踏まえた意思決定が必要ではないかと。
○(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と。
→(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。
○(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どうか重要であり、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ふ実例もあり、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

つづき
戦略会議の
主な議論
(1/24)

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。

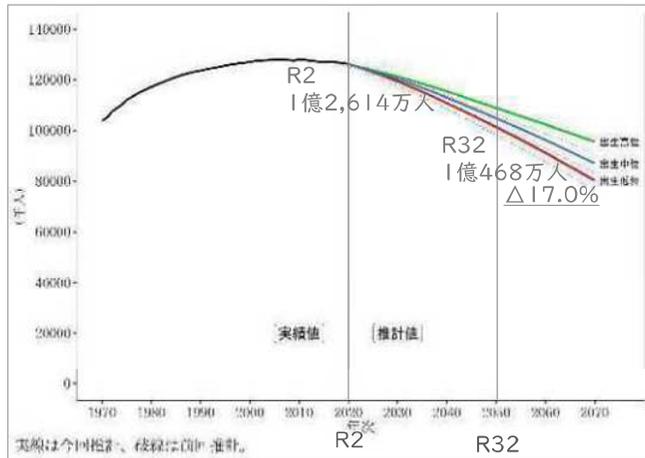
<<継続審議とする。>>

相模原駅北口地区土地利用計画骨子の基本的な考え方

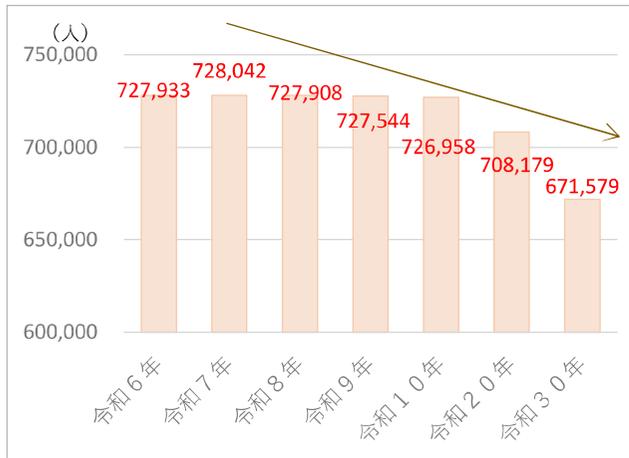
まちづくりを
取り巻く
現状・課題

- 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。

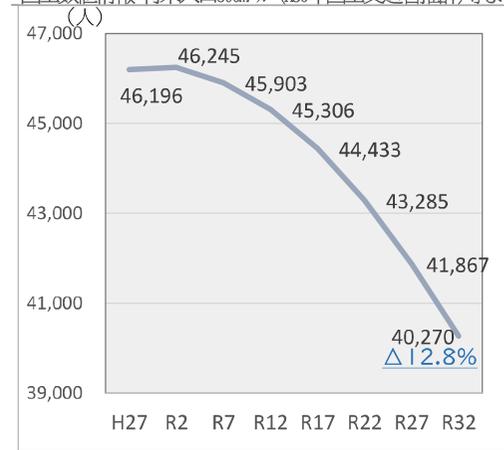
① 全国の将来人口推計(R5推計) -国立社会保障・人口問題研究所-



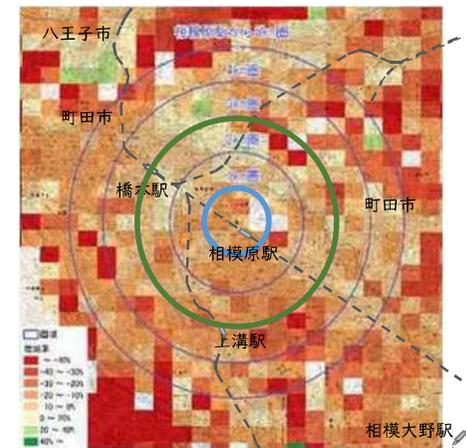
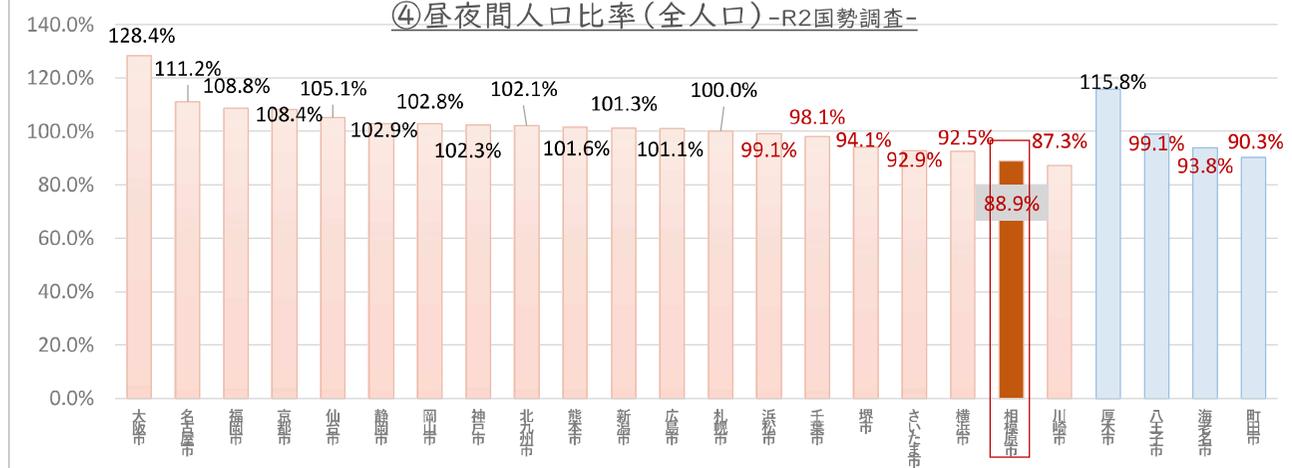
② 本市の将来人口推計(全人口) -R2国勢調査-



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圏内(10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-



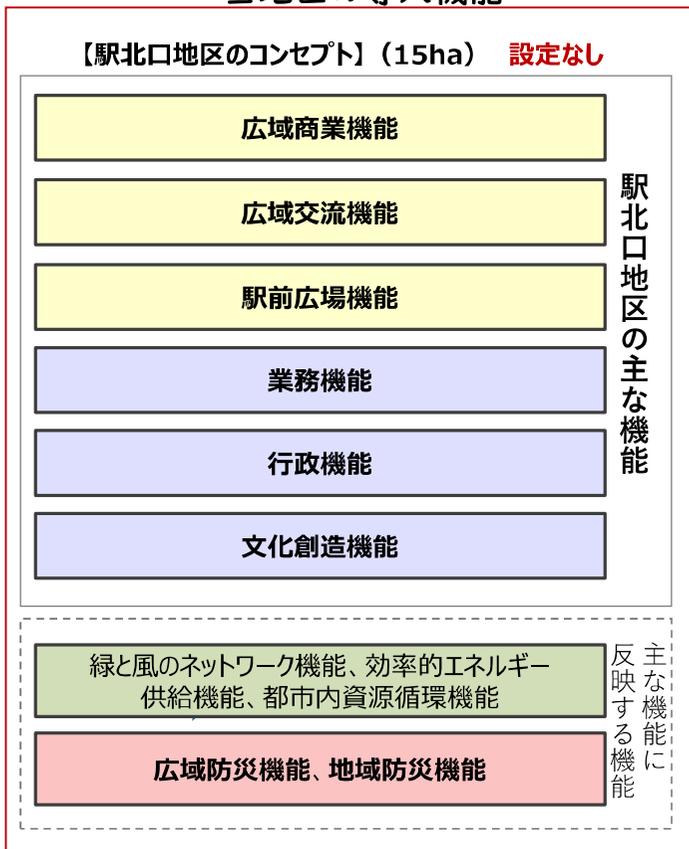
増減率の分布 H27年→R32年

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

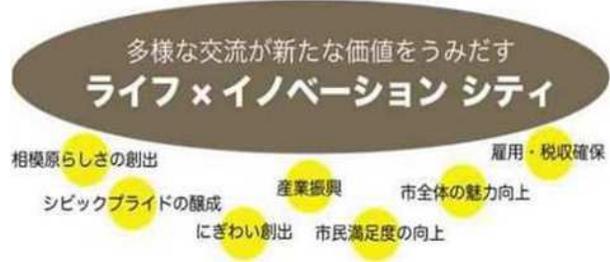
- ① まちづくりコンセプト(R2.5策定)
- ② 土地利用方針(R4.5策定)
(導入機能等)
- ③ 土地利用計画(R7夏頃の策定に向け検討中)
(具体的な施設の用途、規模、配置等)

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 -

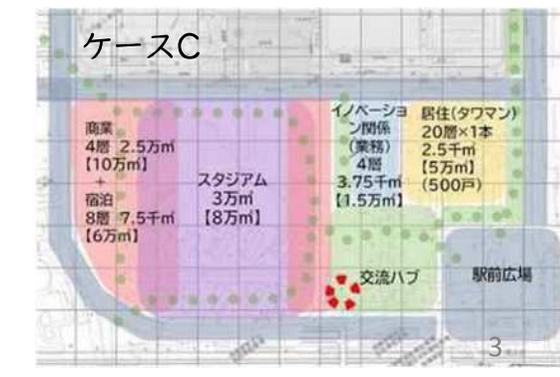
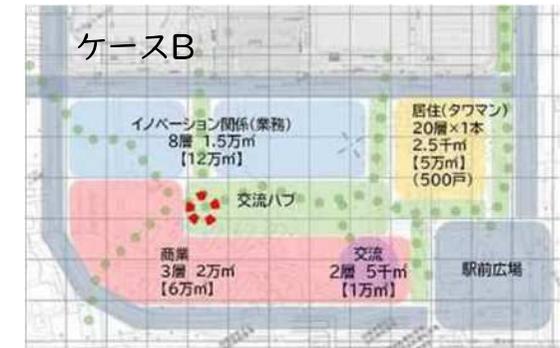
①まちづくりコンセプト (R2.5)



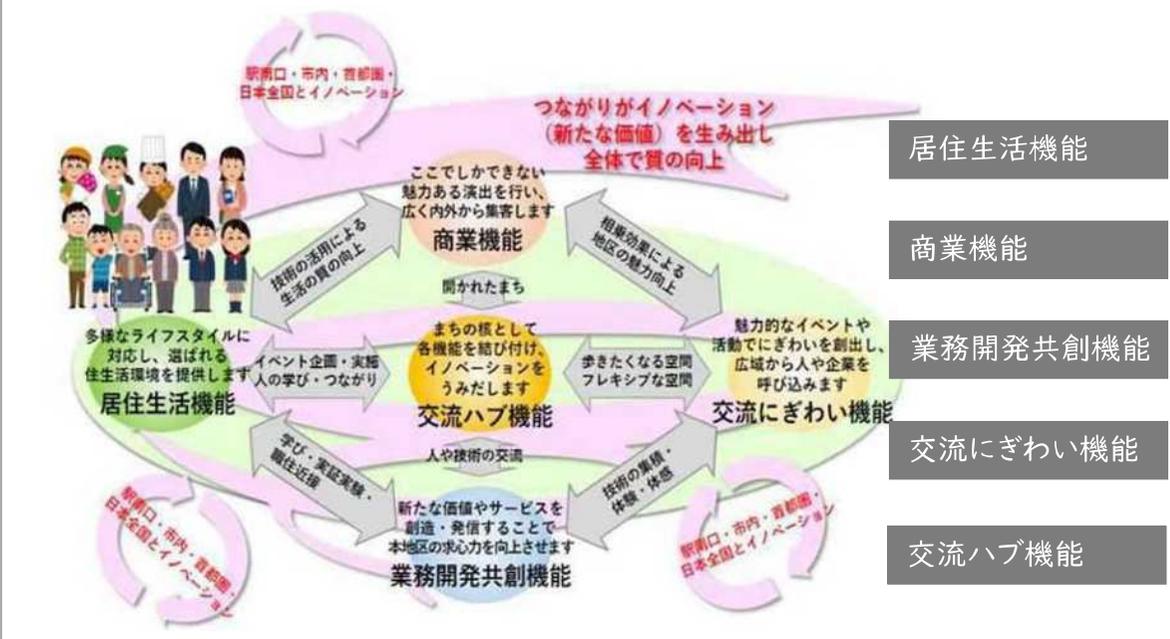
③土地利用計画の方向性 (R5.3)

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

骨子の基本的な考え方

審議事項

まちづくりの現状・課題を踏まえた取組の方向

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り、駅前にはオフィスビルを配置するなど業務系の用途に重点を置いた土地利用を図る。

目標

全面返還時に小田急多摩線の延伸に必要な十分な就労人口等※の確保を目指す。

これを達成するため、一部返還地においては、できるだけ多くの就労人口等の確保を目指す。

※「小田急多摩線延伸に関する関係者会議」報告書(令和元年5月公表)では約20,000人と推計

導入施設とその配置等

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)
- ▶ 公園
 - ・ まちのシンボルとなり、市民の憩いの場となるよう広々とした公園予定地を確保
 - ・ 賑わいの創出に向け、例えばイベントスペースの確保についても検討
 - ・ ただし、企業誘致の状況に応じて都市計画決定に向けた手続を開始する前までに面積を調節する予定
- ▶ 住居
 - ・ 定住人口の確保、住民の入れ替わりによるまちの新陳代謝を促進

その他大規模集客施設

(ホール、アリーナ、スタジアム等)

提案募集の条件としていた用地取得から施設の整備・運営までを民間事業者が担うという提案がなかったことから、土地利用計画には位置付けない。

- ▶ 今後、企業誘致を進めていく中で、例えば、都市計画決定に向けた手続を開始する前までに、このエリアにおける就労人口の最大化の提案と、スタジアム等を民設民営で設置する提案がセットで示された場合には、これによる効果や実現可能性等を慎重に精査し、公園予定地を調節するなどの見直しや検討等を行うこともある。

周辺道路ネットワーク

南北道路と(都)相模原愛川線(さがみ夢大通り)の接続を想定(小田急多摩線の延伸や周辺地域への影響を考慮)

また、駅北口地区のまちづくりに伴う駅南側からの移動需要(自動車)を駅南口で受け止める駐車場整備を検討⁴

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) これまで3つのケースが示されており、今回は1つのケースだけを残す形ではないという説明であったが、今後、民間企業からスタジアムの提案があった場合はどうなるのか。また、どの時点で絞り込むのかを伺いたい。
 - (都市建設局長) 現時点において、改めて民間提案を募集するプロセスは考えていない。一方で、例えばホームタウンチームから改めて民設民営のスタジアム整備についての提案が出てくるケースがあった場合、説明資料4ページの右側部分で示している通り、都市計画決定の手続前までに、そういった提案をいただいた場合には、その実現可能性等も踏まえて、検討していきたい。
- (市長) 夏ごろに土地利用計画が示される予定であるが、その後、都市計画決定はいつ頃を想定しているのか。
 - (都市建設局長) 交通管理者や警察との協議が発生する。南北道路の接続を考えると鉄道やバス事業者等多数の関係者との協議に時間を要することが想定され、その期間は3年から5年程度かかるものと見込んでいる。それを経た上での都市計画の手続を進めることとなる。
- (市長) 今回、土地利用計画を示した後で、都市計画決定までの間に民設民営のスタジアムという提案があればまだ可能性はゼロではないということか。
 - (都市建設局長) 実際に民間企業がどのように動きが出てくるかは現時点で読めているわけではないが、あくまでこの土地については業務系の用途に重点を置いた土地利用を図りたいと考えており、仮に民設民営のスタジアムを作りたいという提案のみであれば採用できるものではない。
 - (市長) あくまでもスタジアムと業務系の用途を合わせる必要があるということか。
 - (都市建設局長) そのとおりである。
- (市長) 次に説明資料4ページの目標に、「全面返還時に小田急多摩線の延伸に必要十分な就労人口等」とあるが、就労人口約2万人については、15haの中で確保することができるのか。
 - (都市建設局長) 15ha内のみでは現実的には無理だろうと考えており、かなり厳しいと受け止めている。そういう意味では、「全面返還時に」とすることで、2万人を超えられるのではないのかというのが現時点における想定である。概ね市役所本庁舎で2,000人規模であることを踏まえ、まずは6,000人程度を目指していくものかと考えている。どうしても交通管理者等との協議に時間を要するため、企業誘致の取組はまだ先であることから、土地利用計画を策定した後、ある程度スケジュールが見えてきた段階で、実際にどういう企業誘致ができるかを検討していきたい。
 - (市長) 小田急多摩線の関係会議における報告書でこの2万人が示されたものと記憶しているが、この2万人という数は、全面返還された場合の数を想定しているのか。
 - (都市建設局長) 小田急多摩線の延伸に必要な業務系として必要な人数だけを整理したものである。このほか、居住人口は3,000人としている。どのように実現するかについては報告書に定めていない。
- (石井副市長) 目標に「全面返還時に小田急多摩線の延伸に必要十分な」という記載が意図するところはどこにあるのかがわかりづらい。穿った見方をすると、全面返還時を待って小田急多摩線の延伸を進めるように読めてしまう。
 - (都市建設局長) 15haで必要十分な就業人口を確保するのは現実的には厳しいと捉えている。
 - (市長) 小田急側としても具体的に2万人という数字を示して検討や計画策定はしてい

ないのではないか。小田急が延伸の条件として示しているものはあるのか。

- (都市建設局長) 2万人については、本市を含む「小田急多摩線延伸に関する関係者会議」が作成した報告書にある見込みである。事業採算性から計算をした結果である。
- (市長) 今後、小田急多摩線延伸は諦めるわけにはいかない。今後、小田急に対してはどのようなアプローチが必要か。
 - (都市建設局長) 事業採算性の課題が示されているが、15haの中で、必要十分な就業者数を確保することは現実的に厳しいとは考えており、全面返還の暁には、目標とする就労人口、居住人口を確保する取組を引き続き進めていかなければならないと考えている。
- (市長) 15haだけでは難しいにしても、スポレクパークがある共同使用区域まで含めた場合はいかがか。
 - (都市建設局長) 令和元年時点で2万人を算出しているが、事業採算性で言えば、物価高騰でかなり上振れしており、厳密な計算はできていないものの、難しいのではないかと考えている。
- (市長) 最後に、説明資料4ページの右側に「その他大規模集客施設」とあり、1月の戦略会議の場でもスタジアムについては、計画対象に含まないとの説明があった。本日の提案では、一定のハードルを設けながら検討を行うこともあっており、改めてこの点をより詳しく説明していただきたい。例えば実現可能性については、数的な想定目標があるのか。
 - (都市建設局長) 具体的な事業計画など、詳細を出していただいた上で実現可能性等を精査することになる。
- (奈良副市長) 「全面返還時」という言葉が引っかかる。小田急多摩線の延伸は、全面返還がなければならないものと読み取れる文章である。

また、説明資料4ページには、土地利用計画にスタジアムは位置づけないと記載されているが、都市計画の手続を開始する前までには、提案があれば考える可能性もあるとなっている。業務系を中心にしたゾーニングを想定している中で、「都市計画決定に向けた手続を開始する前までに、このエリアにおける就労人口の最大化の提案とスタジアム等を民設民営で設置する提案がセットで示された場合には」という文章が入ることで、これを読んだ事業者はもう1度提案して良いものと捉えるのではないか。今回は、業務系を中心とする結論であることから、土地利用計画には位置付けないという結論の方がわかりやすい。

 - (都市建設局長) 1点目の小田急多摩線の延伸について、敢えて全面返還と記載しているのは、少なくとも令和元年で2万人の就労人口等が必要という報告を出している状況で、15ha内でその数字を超える見込みは難しい状況と受け止めているためである。もう1点の土地利用計画におけるスタジアムの取り扱いであるが、前回の戦略会議の中で、仮に就労人口を最大化した上で、スタジアムを民設民営にするといった提案があった場合、その提案を撥ねる理屈が弱いという趣旨のご指摘をいただいた。都市建設局としては、もちろん最も良い場所にオフィスビルを配置するような土地利用を図りたいと考えているが、15haの広大な土地で、全く余地がないわけではなく、業務系に重点を置いた土地利用ということだけで全て解消ができるほど引き合いを持ってこられるかというところも見通しがきかない。その結果、実際に企業誘致等を進めていく中でどれだけの規模が必要かはまだ見込んでおらず、公園用地を広めに取った土地利用計画として考えており、スタジアムとセットになった最も就労人口が多い提案が出てくるのであれば、最後まで検討すべきと考える。敢えて記載するのかについては、議論が詰め切れておらず、指摘を踏まえて検討させていただきたい。
- (市長公室長) 全体の時間軸について説明していただきたい。説明資料4ページに「全面返還時に小田急多摩線の延伸に必要な就労人口等の確保を目指す」と記載されているが、同ページの1番下に周辺道路ネットワークについて記載があり、「南北道路と(都)相模原愛川線の接続を想定(小田急多摩線の延伸や周辺地域への影響を考慮)」となっている。こ

れは、全面返還まで周辺道路ネットワーク整備はやらないとも受け止められる。

- (都市建設局長) まず、この土地利用計画を夏に策定し、財務省に提出する。それを踏まえて、交通管理者等との協議を行い、都市計画決定手続に入っていく。都市計画決定を経た段階で、実は道路と公園の整備には着手できるように払い下げが先行していただけるということになっており、都市計画決定後、実際に設計等と並行して整備が開始される。小田急多摩線の延伸については、小田急が事業者になり、決定次第であるが、説明資料に「考慮」と記しているのは、南北道路との接続をアンダーパス方式で行った場合、深くなればなるほど、乗り継ぎの利便性が下がり、利用者が減ってしまうことから事業採算性が下がるということに対し、それは考慮するという注記したものである。
- (総務局長) 都市計画の手続が開始される前までの間に新たなスタジアムの提案があった場合について説明あったが、その間には様々な協議が進んでいることから、また振り出しに戻すとなると、結局は都市計画決定に遅れが生じることになるのではないかと。新たな提案の余地を残す記載は、都市計画決定を目指すタイミングに合わなくなる可能性も出てくるのではないかと。
- (都市建設局長) ご指摘のとおり交通管理者等との再協議は発生する。付記するべきかどうかは再考させていただきたい。
- (石井副市長) 現時点で、考え方そのものに反対するつもりはない。しかし、議論となっているように「全面返還」、「小田急多摩線の延伸」、「スタジアム」が三棘みの状態になっている。その整理をした上で、見た人がわかりやすいようにしてもらえれば良いのではないかと。また、確認であるが、元々3つまでケースを絞っていたものが、現時点では統一はしないという認識でよろしいかと。
- (都市建設局長) 3つのケース自体、何に重点を置くかを示したものであり、今回は、業務系に寄せるということで提案しており、概ねケースBではあるが、Bが何かの類型として画一的なものになっているわけではなく、これを選択しますというのがそぐわないことから、表現を改めさせていただく。
- (石井副市長) 確認であるが、ある程度市としてまちの方向性を決めた後、いよいよ具体的な民間提案のタイミングとなった際、その時にはもっと強くケースをまとめて出すのか。それともあくまでも業務系を中心にするという言葉の中で募集していくのかを伺いたい。
- (都市建設局長) プロセスについて、今後、精緻に考えていくが、我々としても民間企業に対して誘致活動を行っていく中でそうした提案をいただくことは想定している。その時には、業務系を最優先にしたまちづくりを進めたいという説明をしていきたい。
- (石井副市長) 国有地であり、基本的にはどういうまちを作るかは国が進めていくのか。
- (都市建設局長) 市が土地利用計画を作り、それに沿った払い下げのお願いを財務省に提出する。その具体化にあたっては、関係者協議を行い、最終的には都市計画を定め、その上で払い下げの条件については、市と協議しながら、細かい条件を付して国が民間企業等に直接払い下げをしていくこととなる。
- (石井副市長) 市の意向は今のプロセスの中で反映できることは理解したが、資料にあるような見直しや検討を行うこともあり得るとのことか。
- (都市建設局長) 実現性の確保に向けて、民間事業者との対話を継続することを考えている。
- (中央区長) 基本的には、これまでの都市建設局の考え方に同意である。ただし、目標の部分で、「全面返還」の話があったが、言葉のかみ砕きが必要ではないかと。事実上は、説明のとおり全面返還しなければ2万人超の就労人口は見込めないことは想像がつくが、裏付けがない中では15haに加え、基地の全面返還を求める過程の中で、小田急多摩線の延伸の話に繋げていくのはどうか。全面返還について、少し噛み砕いて言えば、思いに近い表現になっていくのではないかと。
- (教育長) 本市の課題として昼夜間人口比率を挙げ、昼間人口を増やしたいという方向性

は良いが、ベンチマークの方法を変える必要があるのではないか。小田急多摩線の話が出てしまったことで、議論が様々広がってしまった。単純に、今回は相模原北口地区の土地利用として、本市は昼間人口を増やすために、土地利用していくものである。

- (市長) 様々な意見を伺った中で、全面返還の取り扱いをどうしていくのかは整理が必要ではないか。
- (大川副市長) 小田急多摩線の延伸に絡めた記載、更にスタジアム等の取り扱いについての記載について、再度検討いただきたい。

(2) 結果

- 継続審議とする。

以 上