

今後の課題

本年度の検討成果をもとに、土地利用計画を検討するにあたっての主要な検討事項を次の通り整理するとともに、土地利用計画の検討スケジュールを示す。

1. 土地利用・インフラ整備に係る検討の深度化

(1) 施設配置計画の検討

- ・本年度検討した 7 ケースをもとにしながら、検討を深めるべき土地利用の代表ケースの絞り込みを行う。
- ・代表ケースについては、土地利用方針をはじめ、市民意向や民間意向を踏まえつつ、機能導入のコンセプトの明確化を図るとともに、施設の具体的イメージについて検討する。
- ・脱炭素の目標設定や交通処理と連携しながら、施設の用途や規模、配置、求める環境性能等について検討する。
- ・施設の検討とあわせて、脱炭素のまちづくりや交通処理に係るスペース、グリーンインフラなど、土地利用としての空間確保が必要な計画要素について検討し、代表ケースに反映する。

～ 検討項目・案 ～

代表ケースの絞り込み

機能導入のコンセプトの検討

施設配置の検討（用途、規模及び配置）

インフラ等の土地利用への反映

- ・空間としての確保が必要な各種インフラの土地利用への反映
 - 脱炭素まちづくりに係るスペース（後述：2．参照）
 - ・地域エネルギーマネジメントのためのスペース
 - 交通処理に係るスペース（後述：(2) 参照）
 - ・駅前交通広場
 - ・駐車場（必要量、自動車交通の処理方法、施設敷地内の配置とあわせた検討）
 - ・新たな移動サービスのためのスペース（サービスの方向性、空間確保の必要性を含めた検討）
 - グリーンインフラ（後述：(2) 、 参照）
 - ・公園、緑地（雨水流出抑制施設と連携した検討）

(2) インフラ等の検討

交通インフラ

- ・検討の基礎資料として現状交通量を調査するとともに、(1)の施設検討と連携し、土地利用に伴う交通量の見通しとともに必要なインフラ整備やTDM方策等について検討する。
- ・ハード整備による交通容量の増強のほか、交通負荷低減に向けて、需要調整策についても検討する。

～ 検討項目・案～

交通量調査

- ・現況交通量調査
- ・将来交通量の予測 ((1) の施設配置計画の検討との連携)
交通処理の基本的な方向性
鉄道施設の輸送力想定 (鉄道輸送力増強の可能性に向けた検討・協議)
道路ネットワーク計画の検討
○幹線道路ネットワーク計画の検討
○交通基盤計画の検討
 - ・駅前交通広場、地区内区画道路、駐車場 (必要量・配置)、歩行者ネットワーク、新しい移動手段の導入を見据えた検討TDM方策の検討
- ・自動車利用の交通需要の集中抑制、分散化 (駐車場検討との連携)
- ・鉄道利用の交通需要の集中抑制、分散化
- ・新しい移動手段を視野に入れた検討

グリーンインフラ

- ・将来的な緑の広域的なネットワークを念頭に置き、対象地において緑を確保する目的を明確にしつつ、交流ハブ機能を中心としたグリーンインフラ整備について検討する。

～ 検討項目・案～

緑の確保の目的

緑の確保量の検討

緑の配置の方向性の検討

- ・交流ハブ機能を中心とした配置 (雨水流出抑制施設との重複利用の想定)
- ・公共空間 / 施設敷地での確保の考え方

その他供給処理施設

- ・導入機能の検討と連携し、上水道、下水道、雨水排水に係るインフラ整備について、各インフラを所管する部署・関係機関との協議のもと検討する。
- ・電力、ガス等のエネルギー供給に係るインフラについては、地域エネルギーシステム及びそのマネジメントのための空間検討との連携のもと、必要な設備や管路等について検討する。
- ・エネルギーや交通ほか、対象地のエリアマネジメントの推進を視野に、情報インフラの方向性について検討する。
- ・ごみ処理については、既存処理施設への影響等について関係部署と協議し、必要な対策について検討するものとする。

～ 検討項目・案 ～

上水道施設

下水道施設

雨水流出抑制施設

エネルギー供給施設（電力、ガス等。地域エネルギーシステム・マネジメントのためのスペースの検討との連携）

情報インフラ（エリアマネジメントの展開を視野に入れた検討）

ごみ処理に係る事項

2. 脱炭素まちづくりの検討の深度化

- ・対象地は、本市における脱炭素まちづくりを先導するエリアとして、再生可能エネルギーの最大限の導入が図られることが期待されている。
- ・1.(1)の導入機能の検討との連携のもと、対象地の脱炭素の目標を設定するとともに、目標実現に向けた地域エネルギーシステムやマネジメントの方向性について検討する。

脱炭素の目標設定

- ・本市の「さがみはら脱炭素ロードマップ」の実現への貢献を念頭に置きつつ、代表ケースにおけるエネルギー負荷や再生可能エネルギーの導入見通しなどを勘案して、対象地における脱炭素の目標設定を行う。

地域エネルギーシステム・空間の方向性の検討

- ・1.(1)の施設について求める環境性能を検討するとともに、対象地における地域エネルギーシステムの方向性について、本市の地域資源を活用した再生可能エネルギーを地区外から調達することを視野に検討する。

- ・あわせて、地域エネルギーシステム及びそのマネジメントのために、対象地内で確保すべき空間のあり方を検討する。

エネルギーマネジメント体制の方向性の検討

- ・地域エネルギーマネジメントの体制は、地域エネルギーシステムの構築・運用のあり方とあわせて、開発前段階から協議を行うことが望ましく、まちづくりの進捗と一体となった脱炭素化の展開が図られるよう、検討を進める。

3. 実現方策の検討事項

- ・土地利用計画は実行性のある計画として、各種計画要素の検討とあわせて、実現化方策を並行的に検討することが考えられる。
- ・実現化方策として、現時点における主要事項を、次に整理する。

(1) 事業手法の検討

- ・民間ヒアリング結果にみるように、15ha 一括取得は難しいとの意見がみられる。また、集客の核となる施設を整備し、まちの付加価値を高めた上で、多様な機能の立地を図るといった意見がみられる。
- ・より整備効果の高い開発を実現する上では、一時期に開発しきるのではなく、社会経済情勢等に応じて軌道修正しながら段階的にまちづくりを推進することが考えられる。
- ・そこで、財務省との協議のもと、返還地処分の条件・方法との整合を図りつつ、段階的なまちづくりを念頭に、事業手法について検討することが考えられる。

～ 検討項目・案 ～

段階的なまちづくりの進め方

- ・まちづくりプロセスの方向性の検討
官民の役割分担と想定される事業手法の方向性検討
- ・インフラ、各施設など。
- ・基地返還地のまちづくりの事業手法の事例調査
まちづくり方策の検討
- ・上記を踏まえた全体の枠組みと手段・手法
- ・留保地確保の可能性
資金計画の方向性の検討
- ・概算事業費想定、補助金等整理
民間サウンディングの実施（事業実現性の確認。「3.（2）都市計画的手法の検討」と連携）

(2) 都市計画的手法の検討

- ・ 1.(1)の施設配置計画の検討を踏まえ、対象地における用途地域を検討するとともに、脱炭素まちづくりや段階的まちづくりを推進する上で有効となる都市計画制度等の導入について検討する。

～ 検討項目・案 ～

用途地域の検討

- ・ 施設配置を見据えた、用途、容積率のあり方検討
- 脱炭素まちづくり担保方策の方向性の検討
- ・ 施設の脱炭素化を念頭に置いた用途・容積率のあり方（用途地域の検討と連携）
- ・ 地域エネルギーマネジメントへの参加、建築物の環境性能確保やグリーンインフラに係る緑地確保等のためのルール付与方策（ガイドライン、地区計画等）
- 一体的開発推進のための担保方策の検討
- ・ 段階的まちづくりの担保を視野に入れた検討（ガイドライン、地区計画等）
- 民間サウンディングの実施（方策の実行性の確認。「3.(1)事業手法の検討」と連携）

4. 土地利用計画の検討スケジュール(案)

- ・ 以上に整理した主要な検討事項を中心に、土地利用計画の検討スケジュールを次頁に示す。
- ・ 土地利用計画は、令和5、6年度の2か年での策定を想定する。
- ・ 「相模原駅北口土地利用検討会議」を中心に検討を進めるとともに、市民意向把握や民間ヒアリングを継続して実施し、計画内容に反映しながら策定するものとする。

土地利用計画検討のスケジュール(案)

令和4年度

令和5年度～令和6年度

