

●土地利用計画骨子とは●

土地利用計画の枠組み(目次)を示すとともに、計画の中心となる「土地利用の考え方」やそれらを踏まえた「土地利用計画図」を示すもの

相模原駅北口地区土地利用計画

相模原市

※先行事例等を参考に目次構成イメージを作成

【土地利用計画の枠組み（目次）（案）】

1. はじめに

- (1) 本計画の目的
- (2) 検討の経緯

2. 概要

- (1) 本地区の現況
- (2) 本地区の位置
- (3) 周辺状況等
- (4) 上位計画等における位置付け
- (5) 土地利用方針

3. 土地利用の考え方

- (1) 広域交流拠点形成に向けた土地利用の基本的な考え方
- (2) ビジョン
- (3) 各機能別の配置等
- (4) 整備に向けた考え方
 - ア 脱炭素型まちづくりに関する方針
 - イ 道路・交通ネットワークに関する方針
 - ウ 空間形成に関する方針
 - エ その他、インフラ整備に関する方針
- (5) 土地利用計画図

4. 整備の進め方

- (1) 段階的なまちづくり
- (2) 実現化方策

5. 今後の進め方

1. はじめに

(1) 本計画の目的

本計画の策定に至るまでの経緯や本計画の位置付け、国による本計画の活用方法などについて記載

(2) 検討の経緯

相模原市広域交流拠点整備計画の策定（平成28年8月）から本計画策定までの検討経過について記載

2. 概要

(1) 本地区の現況

都市計画の指定状況、都市再生緊急整備地域への指定状況等について記載

(2) 本地区の位置

相模総合補給廠全体における対象地の位置や規模などについて図示

(3) 周辺状況等

対象地周辺の土地利用、交通基盤、都市計画の状況について記載

(4) 上位計画等における位置付け

市総合計画、市都市計画マスタープラン、市立地適正化計画、第2次相模原市地球温暖化対策計画（改定版）、相模原駅北口地区土地利用方針の各計画等における対象地の位置付け等について記載

(5) 土地利用方針

本計画の検討に至るまでの経過として、令和4年に策定した相模原駅北口地区土地利用方針等について記載

3. 土地利用の考え方

(1) 広域交流拠点形成に向けた土地利用の基本的な考え方

首都圏南西部の広域交流拠点の形成や立地ポテンシャルを十分に引き出す土地利用の基本的な考え方について記載

(2) ビジョン（コンセプトなど）

○まちづくりコンセプト
(R2.5)

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

～民間事業者からの提案を受けて反映～
新しい技術による人と緑が調和し、成長する都市づくりへの挑戦

○相模原駅北口地区土地利用計画（R7夏策定予定）

多様な交流が新たな価値をうみだす

グリーン × ライフ × イノベーション シティ

Challenge Sagamihara

掛け合わせで生み出される価値の例

- グリーン × ライフ 憩い・安らぎ、生活の質の向上、幸福感のある暮らし
- グリーン × イノベーション カーボンニュートラル、就労環境の向上
- ライフ × イノベーション 生活利便性の向上、健康、安全・安心の確保
- グリーン × ライフ × イノベーション 豊かな未来の創造

(3) 各機能別の配置等

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。

ア 総論関係

- (ア) 5つの導入機能（業務共創開発、商業、居住生活、交流ハブ、交流にぎわい）を適正に機能配置することに加え、施設用途の複合化によりまちの賑わいや交流の創出を図る。
- (イ) 社会情勢を踏まえて環境に配慮したまちづくりを行う中で、各街区をつなぐようにグリーンインフラとしての緑をふんだんに配置するほか、エネルギーを含めた脱炭素に資する先端技術の施設の導入に取り組む。
- (ウ) ウォーカブルなまちを目指して、ゆとりある歩行者空間を設けることや新たなモビリティの導入を検討する。また、駅西側への新たな改札口、歩行者デッキの設置等を検討するとともに、周辺の各街区との円滑な歩行者動線を確保する。
- (エ) 整形地である街区形状を生かしつつ、周辺環境に配慮して中低層・低密度のまちづくりを目指す。

イ 機能別の配置・ボリューム関係

業務
開発
共創

(ア) 業務開発共創機能

- 昼間人口の増加に向け、業務系の用途に重点を置いた土地利用を図るため、業務優先エリアは駅前、南北道路に沿って配置する。
- 業務優先エリアの施設は中層とし、同機能の延床面積は、3～6万㎡（※1）を目安とする。
また、低層階や上層階には、商業機能等を入れるなど複合化を図る。

（※1）延床面積の設定に当たっては、本地区が民間企業のみでオフィスの入居者を集められるエリアとは考えにくい、という民間事業者からの意見を十分認識したうえで、市による企業や教育・研究機関等の積極的な誘致の取組を前提に検討する。

相模原駅北口地区土地利用計画骨子

商業（イ）商業機能

- 駅南北の一体的な商業地形成のため、商業優先エリアは、地区の南側、線路に沿うように配置する。
- 商業優先のエリアの施設は低層を基本とし、延床面積6～10万㎡を目安とする。このほかに、駐車場施設をエリア内に見込む。また、交流にぎわい機能や業務開発共創機能等との複合化を図ることも検討する。
- 商業施設は、周辺道路にも影響が大きいいため、道路ネットワークも検討を進める。

居住生活（ウ）居住生活機能

- 既存住宅地への配慮から、居住優先エリアは、地区の北西側に配置する。
なお、駅との近接性を考慮し、駅西側への新たな改札口、歩行者デッキの設置についても検討する。
- 居住優先エリアの施設は中層とし、住戸数は800～1,000戸程度を目安とする。
- 分譲・賃貸の集合住宅とし、例えば、スーパーマーケット、クリニック、保育所、福祉施設などとの合築も視野に入れながら検討する。

交流ハブ（エ）交流ハブ機能

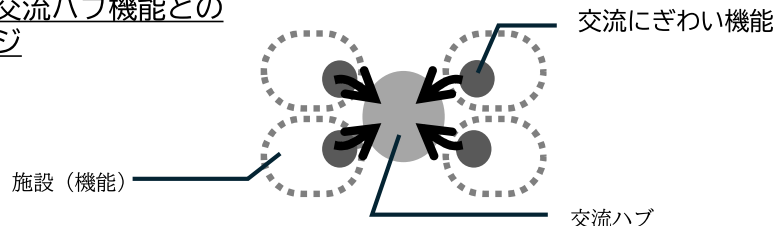
- （ア）～（ウ）の各エリアや相模原スポーツ・レクリエーションパークに接する場所に配置する。
- まとまったオープンスペースを設けるほか、駅前から、相模原スポーツ・レクリエーションパーク、隣接する既存住宅地へと連続した歩行空間等を整備する。
- オープンスペースは、地域防災の機能も兼ねて災害時の一時的な滞在場所とする。
- 本エリアの活用イメージは、例えば、地域のお祭りや近隣の美術大学と連携したアートイベント、季節に応じたイルミネーション、企業のPRイベントなど、エリアマネジメントの団体が中心となって地域を盛り上げるイベントを定期的を開催することを想定する。その際、活動が持続的なものとなるよう、例えばPark-PFIを導入するなど、エリアマネジメントを担う団体の「稼ぐ力」の獲得もあわせて検討する。



(オ) 交流にぎわい機能

○各エリアに見合った交流にぎわい機能をそれぞれに持たせる。

交流にぎわい機能と交流ハブ機能との
連続性の展開イメージ



各エリアでの交流にぎわい機能の例

- ・業務優先エリア：セミナースペース、展示場、ホテル 等
- ・商業優先エリア：カフェ 地域ホール ブックラウンジ 等
- ・居住生活エリア：子育て支援施設、交流スペース 等

(4) 整備に向けた考え方

ア 脱炭素型まちづくりに関する方針

目標実現に向けた考え方や地域エネルギーシステムの導入、土地利用との連動について記載

イ 道路・交通ネットワークに関する方針

基本的な考え方とともに、周辺道路網・対象地区の道路網・駅前広場の整備、駐車場の配置、鉄道、歩行者ネットワーク、新たなモビリティ等の移動サービスの考え方等について記載

ウ 空間形成に関する方針

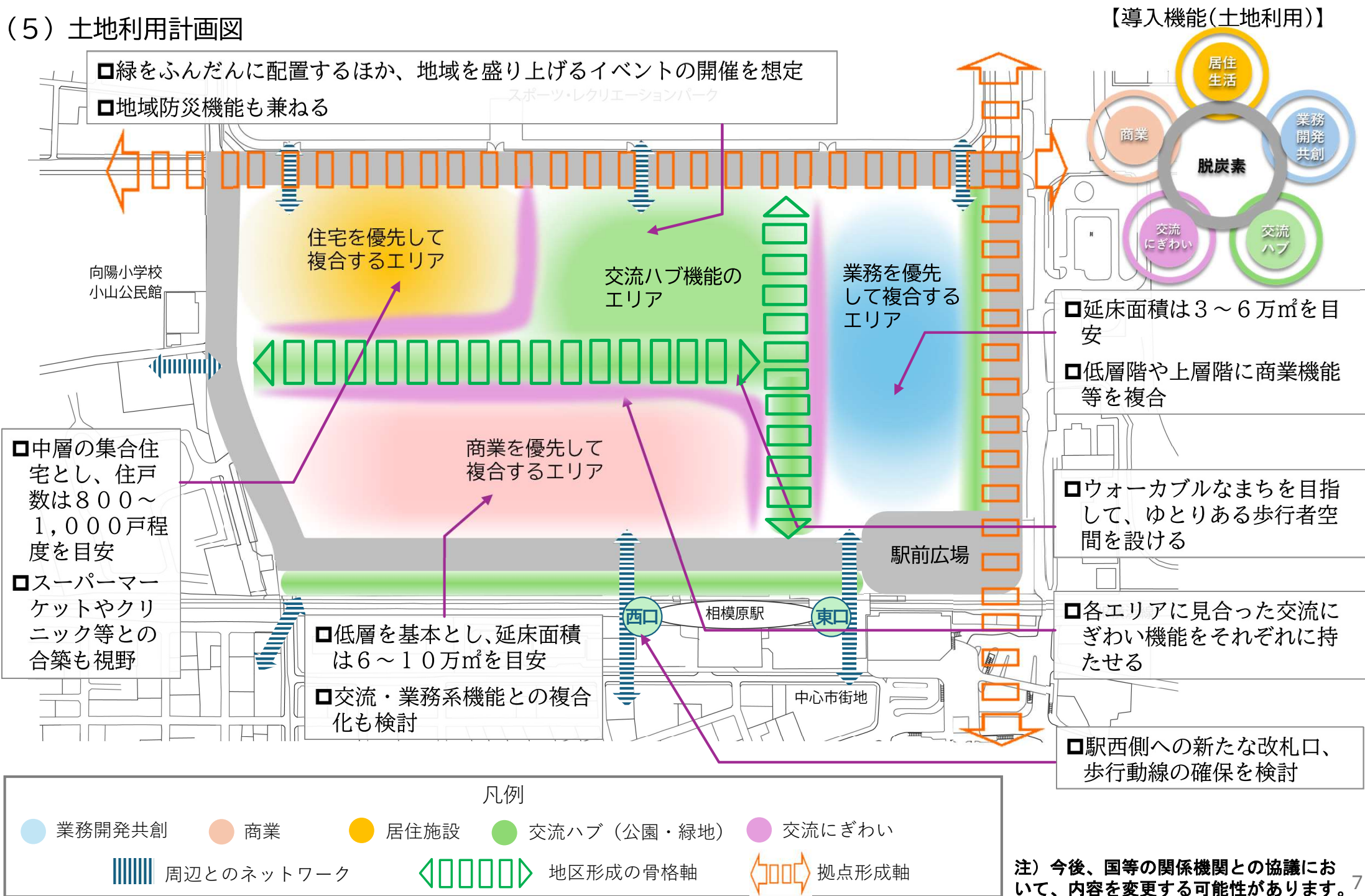
基本的な考え方とともに、公園・緑地、街並み形成、地域防災、ユニバーサルデザインの考え方等について記載

エ その他、インフラ整備に関する方針

基本的な考え方とともに、上水道、汚水排水、雨水排水・貯留、エネルギー関連インフラ、情報インフラ、ごみ処理の考え方等について記載

相模原駅北口地区土地利用計画骨子

(5) 土地利用計画図



4. 整備の進め方

(1) 段階的なまちづくり

地区全体で一体的な都市として機能することや企業等進出の意欲の醸成に向けた道路等都市基盤整備等の必要性、それに伴う段階的なまちびらき等の基本的な考え方について記載

(2) 実現化方策

道路や公園・緑地等の整備及び管理の考え方や脱炭素型まちづくりの実現化の方向性ととも、エリアマネジメント等まちづくり活動の必要性等について記載

5. 今後の進め方

本計画の実現に向けた今後の国との協議の進め方や、それを踏まえた事業化までのプロセス、市、国、民間の役割分担などについて記載