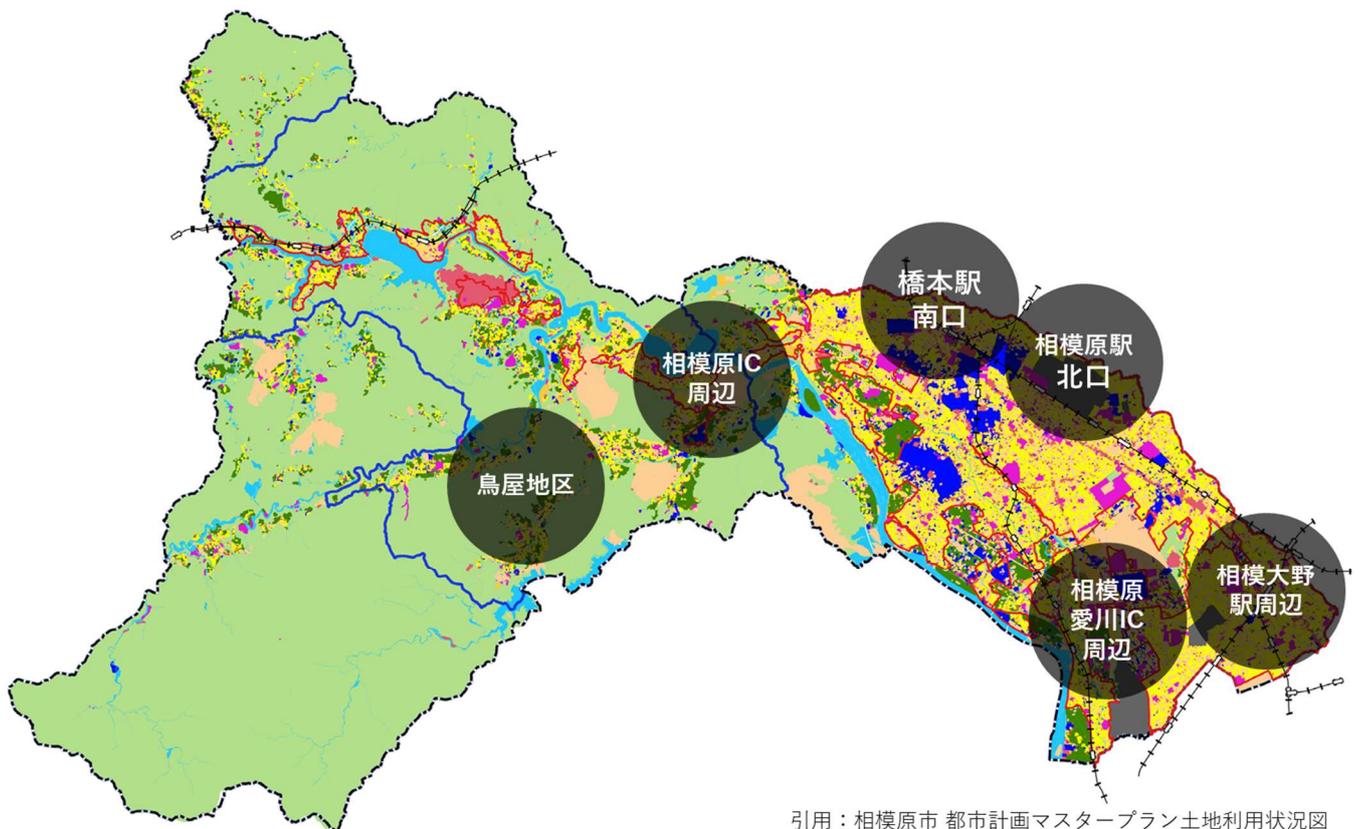


相模原市のまちづくりに関する提言書

～魅力ある相模原に向けて～



令和7年1月

相模原商工会議所不動産業部会

まちづくり分科会

はじめに

相模原市は、橋本・相模原・相模大野駅周辺などの多様な都市機能をもった中心市街地と相模湖・津久井湖・宮ヶ瀬湖などの水源を含む豊かな自然が共存し、都心から近い都市的な地域でありながら同時に自然公園や水源を有する都市として、平成22年4月には、全国で19番目の「政令指定都市」となりました。

また、相模原市は小田急線、京王線、JR中央線、中央自動車道によって東京都心と直結しているほか、JR横浜線・相模線といった鉄道や国道16号・20号・129号などの幹線道路が整備されており、さらに、圏央道相模原愛川ICと相模原ICが開通したことにより、東名高速、中央道、関越道と直結したほか、津久井広域道路等の広域幹線道路整備を始め、都市計画道路の整備が進んでおります。

そのような中、JR橋本駅南口では、リニア中央新幹線の神奈川県駅(仮称)の設置も決定しており、首都圏南西部における広域交流拠点都市として、より一層の発展が期待されております。

総論として、ビヨンドコロナ期のライフスタイルの変化や人口減少・少子高齢社会の到来により、人々の価値観が多様化しています。これらの地域を取り巻く社会環境変化と現状を踏まえ、新たな時代に対応した明確なビジョンを示し、ハード・ソフトの両面から、活力を創造する取り組みを官民一体となって推進していかなければなりません。

相模原市は、これまで地域のにぎわいと活力の創出に向けた、さまざまな施策を推進しておりますが、限られた資源のもと効率的に都市の発展を図るためには、市民・行政・事業者等が目指すべきまちの将来像を共有し、まちづくりに取り組むことが重要であります。

加えて、「相模原市行財政構造改革プラン(第2期)」を3年前倒して終了し、これまでの歳出カット型の経営から、令和7年度より新たに「都市経営戦略」を策定し、投資的経費を踏まえた歳入増加型の経営戦略に転換する取り組みが求められています。

こうした状況を受け、相模原商工会議所不動産部会では、令和5年11月に相模原市の将来を見据えた広域的なまちづくりについて提言するための「まちづくり分科会」を設置し、毎月の分科会の議論をはじめ、市長を招いての意見交換会など精力的な活動を行ってまいりました。本提言は、新たな活力を創出し、相模原市としての明確なビジョンを打ち出すための一助となることを目的に、各委員から出された意見を取りまとめたものでございます。相模原市におかれては、本提言を尊重し、中長期的な戦略をもって、「魅力ある相模原」を強力に推進していただくよう要望いたします。

テーマ「魅力的な都市へ」

東京一極集中が進む中、その周辺都市の生き残りは一層重大な時期に差し掛かっている。人口減少や高齢化、環境問題、エネルギーへの対応など、将来的な課題は明確になり選ばれる都市「魅力ある相模原」を目指して未来志向の積極的なまちづくりを推進することを提言する。

1、「長期的な都市経営の理念を示し、積極的な施策の推進」へ転換する

限りある財源を出口（歳出）で絞る施策から、入口（歳入）を増やす方策への方針転換を図る。

① 税金を拡大する施策の検討

- ・ 新たな産業用地の創出と昼間人口の増加を図る施策
- ・ 本社機能・工場機能をはじめとした積極的な企業誘致の推進
- ・ 戦略的なまちづくりを進めるため用途地域の見直しや、市街化調整区域内の景観維持のため、構造物等の規制や課税措置
- ・ スタートアップ企業（VC）の創出
- ・ 市の将来像を見据えた、「都市経営」の理念を前面に出したまちづくりの推進
- ・ 麻溝台・新磯野地区（A&A）の新たなまちづくり（開発）の推進

② 民間活力によるまちづくりの推進（企業や商工会議所等との連携）

③ 環境に配慮した、持続可能な都市の実現（家庭ゴミ収集の有料化等の検討）

④ 新たなまちづくり事業等の選択と集中を図るため、効果的な予算と経営資源の活用（適切な部局配置による市役所組織の強化等）を図る

⑤ 明確なビジョン策定（街づくりビジョン）と整備手法の検討

- ・ 都市基盤
施設（道路、公園等）、交通基盤（公共交通等）、保育施設（病児保育を含む）、エネルギー供給施設等の検討
- ・ 市街地整備手法の検討
プロジェクト制を活かした手法の検討（既成概念にとらわれない特区等による提案）、開発者、デベロッパー、進出企業を事前に明らかにした開発プランを推進する

2、新たな交通軸の検討

市内中心への新たな交通軸の検討とリニア中央新幹線新駅の開設に伴う新たな交通動線の実現で、交通利便性の向上を図る。

① 新たな交通軸の創出

- ・ LRT次世代型路面電車システムによる市中央部への交通利便性の向上と、A&A開発との相乗効果による地域活性化
- ・ リニア中央新幹線鳥屋車両基地の活用（車両整備機能含む）

② 橋本駅と相模原駅の一体化

- ・ 橋本・相模原の一体化動線（市道大山氷川の活用）の推進

市内を6つのエリア(拠点)に分け、エリア単位で推進策を提言

≫ 相模原 IC 周辺 ⇒3 ページ	≫ 相模原愛川 IC 周辺 ⇒3 ページ、7 ページ	≫ 相模原駅北口 ⇒4 ページ、7 ページ
≫ 橋本駅南口 ⇒5 ページ、7 ページ	≫ 相模大野駅周辺 ⇒6 ページ	≫ 鳥屋地区 ⇒7 ページ

◆圏央道「相模原 I C」・「相模原愛川 I C」周辺のポテンシャルを活かす

○相模原 IC 周辺は、交通利便性と未利用地を活かした産業に特化したまちづくりを行う。IC 周辺は既に比較的平坦な未利用地がロボット特区の一部として位置づけられており、市の都市計画マスタープランにおいても既存の工業団地と一体となった拠点の形成を推進するエリア（金原地区）として位置づけられていることから積極的な誘致を行う。



○相模原愛川 IC 周辺は、麻溝台・新磯野地区（A&A）が新たな拠点として期待されることから、民間活力を主体とした次世代の産業を誘致し産業集積を支援する。



◆相模原駅北口地区（相模総合補給廠跡地）暫定利用の検討

- 将来の全面返還を見据えたまちづくりや土地利用をするべきか、あるいは暫定利用として時代に合わせた土地利用等を推進するのかが選択する必要がある。
 - 駅直近に返還された約15haの整形地の活用は、将来の相模原市を代表するまちづくりを推進する要となり、暫定利用を含めた長期的な視点でのまちづくりを行うべきである。
- ①インフラ部(道路)の普遍的な土地利用、インフラ以外は時代とともに変化し続ける土地利用を図る
 - ②将来の相模原市のシンボルとしてのイメージアップとともに税収増につながる土地利用を図る
 - ③土地利用が決定するまで暫定利用をする(返還地約15haを駅直近のイベント会場等として有効活用する)
 - ④土地利用にかかわらず、エネルギー施設(地域冷暖房施設等)を地下空間に用意し、災害時には国有地と一体になった首都圏の災害復興拠点・防災拠点として整備する



◆橋本駅南口（リニア新駅）プロデューサー方式によるエリアマネジメント

○交通広場（予定地）と一体となった交流空間や施設の整備をプロデューサー方式（エリア全体を一環とした整備）として、都市景観等のデザインの調和とともに、地下街の実現と地上レベルの解放感を創出する

- ①エリア全体のエネルギーを供給するエネルギーパーク施設を整備する
- ②リニア駅の地下を活用し、地下街を形成することで地上部との相乗効果を図る。また、地下街に個性的な小規模店舗が集うにぎわいを創出するとともに、地下空間に緑化を整備する
- ③鉄道4路線が交わる効率的な移動空間の創出を図る
- ④リニア地下駅と直結した乗り継ぎが可能となるバスターミナル「(仮称)橋本バスタ」を整備する
- ⑤相模原駅周辺と一体となった整備の推進（LRT次世代型路面電車システムの整備や地下空間の整備といった、両駅間の回遊性の向上＝「歩いて楽しいまち」の形成）
- ⑥イベント等の柔軟な開催が可能な駅前広場を整備する



◆相模大野駅周辺は住宅の高度集積を実現するまちづくりを推進

○高層マンション等の建設が進んだことから、交通利便性を活かした良好な都市型住宅地としてのまちづくりを推進する

- ①小田急車両基地跡地（大野総合車両所）を都市型住宅へと転換し、相模大野駅までの歩行者空間を整備する
- ②住宅地に必要な施設を整備する（スーパー、既存商店街の活性化、保育施設・病児保育、公園等）
- ③休日と平日の昼間人口差を解消するための職住接近型オフィスビルを誘致する



付随する具体的な構想（案）

◆データセンター等の誘致促進（麻溝台・新磯野地区整備推進事業 北部地区・南部地区）

○ 税収（固定資産税）の増加が見込める大規模なデータセンター等の誘致を促進



※本図面のうち、第一整備地区については、現行の方針図を示したものです。

引用：相模原市HP 麻溝台・新磯野南部地区事業検討パートナー候補者募集要項より抜粋



参考：グーグル本社社屋

◆LRT路線の導入（県道507号村富線）

○ 県道507号村富線を主要ルートとし、小田急線の「新駅（案）」から相模原市役所や相模線「作の口新駅（案）」等をつなぐ市内南北交通網の形成



LRT次世代型路面電車システム

参考：想定されるルート（案）

◆相模原駅⇔橋本駅間（氷川通り・大山水川線）の地下歩行空間

○ 両駅間の徒歩移動（約3km）を可能とする地下歩行空間及び地下商店街の整備



引用：国土地理院 地図を加工



参考：渋谷地下商店街

◆リニア中央新幹線鳥屋車両基地の車両整備基地化・回送線の旅客化

○ 品川駅⇔山梨県駅間の先行開業を可能とし、さらなる雇用の確保にもつなげる鳥屋車両基地の車両整備基地としての運用、及び橋本⇔鳥屋間の回送線旅客化による津久井・宮ヶ瀬エリアの観光振興



引用：JR東海「中央新幹線（東京部・名古屋市間）環境影響評価書（平成26年8月）のあらまし」より引用



参考：宮ヶ瀬ダム

付 録

不動産部会まちづくり分科会の設置について

1. 設置趣旨

相模原市においては、リニア中央新幹線の開通を契機として、新たな広域交流拠点等のまちづくりが進行している。そのような中で、不動産部会として、まちの価値や居住環境を高めるために調査・研究を行い、相模原市のまちづくりの将来像を描くとともに、行政へ意見要望や政策提言活動を行うことを目的に分科会を設置する。

2. 名 称

相模原商工会議所 不動産部会 まちづくり分科会

3. 委 員

- | | | |
|------------|---------------------------|-------|
| (1) 唐橋 和男 | (株式会社サーティーフォー 代表取締役) | 【部会長】 |
| (2) 朝倉 博史 | (株式会社ニシコウポレーション 顧問) | 【座 長】 |
| (3) 伊藤 征洋 | (株式会社アイロード不動産 代表取締役) | |
| (4) 井上 裕樹 | (株式会社 Thinkway 代表取締役) | |
| (5) 江成 藤吉郎 | (有限会社ジャングルエンタープライズ 代表取締役) | |
| (6) 大塚 亮一 | (有限会社システムブレイン 代表取締役) | |
| (7) 加藤 勉 | (有限会社リビングホーム 代表取締役) | |
| (8) 川崎 高正 | (有限会社光地所 代表取締役) | |
| (9) 北島 武 | (有限会社キタジマハウジング 代表取締役) | |
| (10) 後藤 慎一 | (M&S Atelier Japan 代表) | |
| (11) 杉原 康王 | (有限会社ミナトハウジング 代表取締役) | |
| (12) 廣部 徹也 | (有限会社広部ハウジング 代表取締役) | |
| (13) 松浦 卓司 | (株式会社サンアントレ 代表取締役) | |
| (14) 松尾 秀雄 | (株式会社プロパート 代表取締役) | |
| (15) 村田 崇 | (有限会社ムラタカンパニー 代表取締役) | |

4. 活動期間

令和5年11月6日～令和7年10月31日（第18期商工会議所役員議員任期）

5. 主な活動内容

政策提言に向けた、相模原市のまちづくりに係る調査・研究及び提言書の作成等

不動産部会まちづくり分科会の検討状況

- 2023年11月6日 不動産部会まちづくり分科会設置発足
- 12月19日 分科会運営方針の策定
- 2024年1月22日 第1回作業チーム会議
(たたき台作成作業 意見出し・自由討論)
- 2月26日 第2回作業チーム会議
(たたき台作成作業 対象エリアの抽出)
- 3月25日 第3回作業チーム会議
(たたき台作成作業 エリア別論点整理①)
- 4月25日 第4回作業チーム会議
(たたき台作成作業 エリア別論点整理②)
※本村賢太郎相模原市長との意見交換
- 5月23日 第5回作業チーム会議
(たたき台とりまとめ)
- 6月24日 第1回まちづくり分科会
(たたき台について意見交換)
- 7月25日 第6回作業チーム会議
(提言書素案作成作業)
- 9月9日 第7回作業チーム会議
(提言書素案作成作業)
- 10月18日 第8回作業チーム会議
(相模原市関係部局との提言書案に関する意見交換)
- 10月31日 まちづくり分科会取りまとめ
- ～11月8日 (提言書案の最終確認期間)