
相模原駅北口地区土地利用計画に係る
民間提案募集実施要領

令和6年7月

相模原市 都市建設局 相模原駅周辺まちづくり課

相模原駅北口地区土地利用計画に係る民間提案募集実施要領
目次

1 実施の背景と目的	1
(1) 背景.....	1
(2) 民間提案募集の目的	1
2 相模原駅北口地区の概要	2
(1) 地区の概要.....	2
(2) 位置.....	2
(3) 提案の対象となる範囲	3
(4) 周辺の土地利用状況	3
(5) 対象地の土地利用計画に関する方針等.....	4
3 民間提案募集に関する手続き	5
(1) 事前説明会.....	5
(2) 参加申込書の提出.....	6
(3) 質問の受付.....	7
(4) 提案書の提出	7
(5) 書面審査の実施	12
(6) プレゼンテーション・対話の実施	12
(7) その他.....	14
4 連絡先.....	15

1 実施の背景と目的

(1) 背景

相模原駅北口地区(以下「対象地」という。)では、平成 26 年 9 月に相模原駅北側に広がる相模総合補給廠の一部返還が実現し、平成 28 年 8 月に「相模原市広域交流拠点整備計画(以下「整備計画」という。)」を策定しました。

その後、整備に向けた各種調査、検討を行いました。具体的な導入施設等の方針決定に至らず、社会情勢の変化も生じたことから、「整備計画」の基本的な方向性を踏まえつつ、改めてまちづくりの検討を行うこととし、令和 2 年 5 月にまちづくりコンセプト、令和 4 年 5 月には相模原駅北口地区土地利用方針(以下「土地利用方針」という。)を策定しました。

現在は、これらのまちづくりの方針を踏まえて、導入施設の配置や規模等を定める相模原駅北口地区土地利用計画(以下「土地利用計画」という。)について、脱炭素の観点も踏まえて検討を進めており、令和 5 年 3 月には、相模原駅北口地区土地利用計画の方向性(以下「土地利用計画の方向性」という。)を取りまとめています。

(2) 民間提案募集の目的

対象地については、民間活力を最大限に活かした土地利用を行うことを前提として検討しています。このため本市では、「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」などの基礎となる考えを示し、それを実現させるための施設規模や配置等については、民間事業者等の知見やノウハウを活かした提案を踏まえ、土地利用計画を策定したいと考えています。今回の民間提案募集は、民間事業者等からの提案について、その提案者との対話を通じて、土地利用のアイデアや実現可能性等を検討し、土地利用計画の策定に向けた検討の深度化を図るために実施するものです。

対象地は国有地であるため、通常は、国による入札を前提とした売却等の処分がなされることが想定されますが、返還地である対象地の処分等は本市が定める土地利用計画や、地区計画などの都市計画を踏まえて行われることとなります。本市では、民間提案募集において参考となる提案を基に土地利用計画を策定するとともに、土地利用計画に基づき都市計画決定を行うことで、実現性の高い土地利用を誘導していきます。

なお、本民間提案募集は、本市が土地利用計画を策定する上での参考とするものであり、今後、国が対象地の処分を行う際に、提案を行った者に対して有利または不利な地位を与えるものではありません。

2 相模原駅北口地区の概要

(1) 地区の概要

- ア 所在地 : 相模原市中央区小山
- イ 用途地域等 : 市街化区域
用途地域指定なし(建ぺい率 60%、容積率 200%)
- ウ 都市計画施設 : なし

※ 今後策定する土地利用計画を基に都市計画を決定または変更する予定です。

(2) 位置

対象地は、平成 26 年 9 月に国へ返還された相模総合補給廠の一部(約 17ha)のうち、道路・鉄道用地(図 2-1 ピンク色部)を除いた約 15ha の区域(同赤色部)となります。なお、隣接している共同使用区域(約 35ha)のうち、約 10ha(同オレンジ色部)については、相模原スポーツ・レクリエーションパークとして市が管理運営を行っています。



図 2-1 対象地の位置

(3) 提案の対象となる範囲

今回の提案の対象となる範囲は、次図に示す赤枠部です。

このうち一部は道路用地を含む公共用地として市による活用を想定しています。

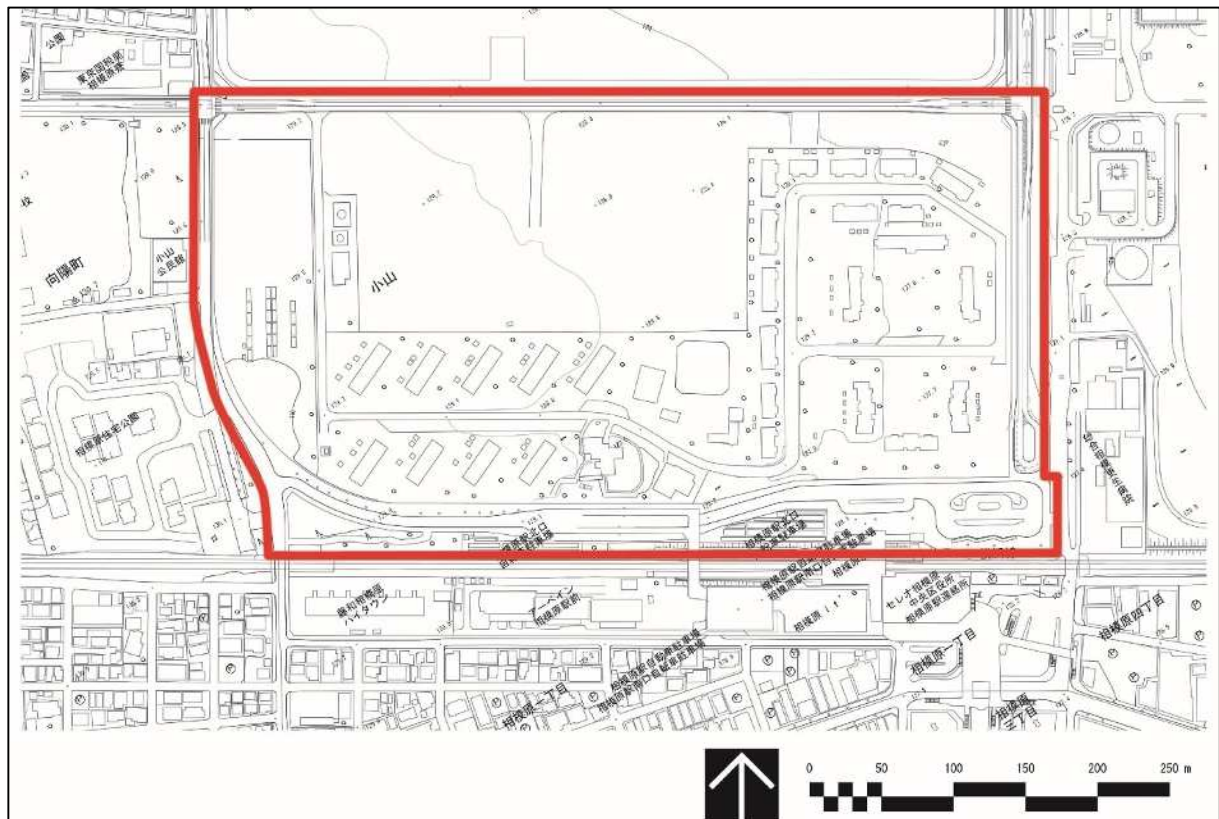


図 2-2 提案の対象範囲

(4) 周辺の土地利用状況

対象地の南側は、JR横浜線に接し、西側は低層な住宅地となっています。東側には相模総合補給廠が広がり、北側には共同使用区域として相模原スポーツ・レクリエーションパークが隣接しています。

なお、周辺の都市計画の状況については、「さがみはら地図情報」でご確認ください。

さがみはら地図情報：<https://sagamihara.geocloud.jp/webgis/?p=1>



図 2-3 周辺の土地利用状況（令和6年6月現在）

(5) 対象地の土地利用計画に関する方針等

対象地の土地利用計画に関連する方針等は次のとおりです。内容は各リンクよりご確認ください。

- ・まちづくりコンセプト

<https://www.city.sagamihara.kanagawa.jp/shisei/1026823/koikikoryu/sagamihara/1028021/1028024.html>

- ・相模原駅北口地区土地利用方針

https://www.city.sagamihara.kanagawa.jp/_res/projects/default_project/_page_001/025/469/02.pdf

- ・相模原駅北口地区土地利用計画の方向性

https://www.city.sagamihara.kanagawa.jp/_res/projects/default_project/_page_001/028/204/06.pdf

3 民間提案募集に関する手続き

民間提案募集の手続きは、次のとおりとします。

提案書を提出いただいた後に、審査・検討委員会による書面審査によりプレゼンテーション・対話を行っていただく提案を選定します。プレゼンテーション・対話を通じ提案内容を確認したうえで、審査・検討委員会による土地利用計画骨子素案の検討、相模原駅北口地区土地利用計画検討会議による土地利用計画骨子案の作成を行います。(今回の民間提案募集においては、市が参考とする提案を求めるものであり、一者の優秀提案を選定するものではありません。)

表 3-1 民間提案募集のスケジュール

日程	内容
令和6年7月16日	実施要領の公表・配布
令和6年7月23日	事前説明会(第1回)
令和6年7月26日	事前説明会(第2回)
令和6年7月29日	質問受付開始(終了まで随時受付・回答)
令和6年8月9日	参加申込書受付締切
令和6年8月23日	質問受付終了
令和6年9月27日	提案書受付締切
令和6年9月下旬～10月中旬	書面審査
令和6年11月上旬(予定)	プレゼンテーション・対話

(1) 事前説明会

民間提案募集における事前説明会を実施します。事前説明会では、民間提案募集に関する説明・質疑応答を行いますので、民間提案募集に参加される方は、様式1「事前説明会参加申込書」をご提出のうえ、必ずご出席ください。

※事前説明会は2回実施しますが、内容は同一です。ご都合の良い日程を選択してください。

※グループでご参加いただく場合は、原則、代表提案者をご参加ください。

提出資料

様式1「事前説明会参加申込書」

事前説明会参加申込書提出期限

令和6年7月22日(月) 午後5時まで

提出方法

相模原市都市建設局相模原駅周辺まちづくり課宛に電子メールでご送付ください。メールのタイトルには【相模原駅北口地区土地利用計画に係る民間提案募集事前説明会参加申込書】と付記して、様式1を添付してください。

メールアドレス：sagamiharast-ma@city.sagamihara.kanagawa.jp

開催日

(第1回)令和6年7月23日(火) 14時30分から

(第2回)令和6年7月26日(金) 14時30分から

会場（第1回・第2回共通）

ウェルネスさがみはら 7階 視聴覚室（所在地：相模原市中央区富士見6-1-1）

(2) 参加申込書の提出

民間提案募集に参加される場合には、参加資格要件をご確認ください。

参加資格要件

提案者は、次のア～カのすべてを満たすものとします。

- ア 現時点において、対象地全体の事業の具体化を見据えた提案ができる法人及びグループ
- イ 事前説明会に参加できる者
- ウ 相模原市暴力団排除条例(平成23年相模原市条例第31号。以下「市暴力団排除条例」という。)第2条第5号に規定する暴力団経営支配法人等と認められないこと
- エ 神奈川県暴力団排除条例(平成22年神奈川県条例第75号。以下「県暴力団排除条例」という。)第23条第1項に違反したと認められないこと
- オ 県暴力団排除条例第23条第2項に違反したと認められないこと
- カ 市暴力団排除条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められないこと、又は参加する者の支店若しくは営業所(常時業務の契約を締結する事務所をいう。)の代表者が、暴力団員等と密接な関係を有すると認められないこと

提出資料

- ・ 様式2「参加申込書」
- ・ 様式3「提案者構成一覧」※単独の場合は提出不要です。

参加申込書提出期限

令和6年8月9日(金) 午後5時まで

提出方法

相模原市都市建設局相模原駅周辺まちづくり課宛に電子メールでご送付ください。メールのタイトルには【相模原駅北口地区土地利用計画に係る民間提案募集参加申込書】と付記して、必要な各様式を添付してください。

メールアドレス：sagamiharast-ma@city.sagamihara.kanagawa.jp

(3) 質問の受付

事前説明会の内容を踏まえ、提案に際してのご質問がある場合には、次のとおり質問書をご提出ください。

提出資料

- ・ 様式4「質問書」

質問受付期間

令和6年7月29日(月)～令和6年8月23日(金) 午後5時まで

提出方法

相模原市都市建設局相模原駅周辺まちづくり課宛に電子メールでご送付ください。メールのタイトルには【相模原駅北口地区土地利用計画に係る民間提案募集質問書】と付記して、様式4を添付してください。

メールアドレス：sagamiharast-ma@city.sagamihara.kanagawa.jp

質問への回答

- ・ 質問には、随時回答します。
- ・ 質問内容及び回答について、原則、参加者全てに共有します。

(4) 提案書の提出

提案書は、次のとおりご提出ください。

提出資料

- ・ 様式5「提案提出書」
- ・ 様式6「提案書」

提案書受付期限

令和6年9月27日(金) 午後5時まで

提案書の作成方法

- ・ 「提案を求める事項」に示す提案内容を様式6「提案書」にとりまとめ提出ください。
- ・ 提案書の文字サイズは10.5ポイント以上とし、横書きで記載ください。
- ・ 提案書に記載いただくイメージ図は参加者へ別途配布する地図画像データをご活用いただくこともできます。イメージ図の作成にあたり使用いただくアプリケーション等は問いません。また、イメージ図内の文字サイズは任意とします。
- ・ イメージ図内や枠外には、提案した土地利用に基づき形成される景観や街並みがイメージできる図や写真を挿入してください。提案者が有する類似事例の写真等も可とします。

提出方法

- ・ 相模原市都市建設局相模原駅周辺まちづくり課まで、様式5及び様式6を郵送または持参のうえご提出ください。なお、持参いただく際には、必ず事前に電話連絡をお願いします(受取時間帯をご案内します)。
- ・ 受付期間を過ぎた提案内容の変更はできません。
- ・ 紙による提出部数は2部とし、様式5及び様式6の電子データが格納されたCD-ROMまたはDVD-ROM(1部)を合わせて提出してください。
- ・ 様式5及び様式6の電子データはPDFとオリジナルデータ(加工が可能なもの)の両方を提出してください。

提出にあたっての留意事項

応募に要する書類作成等の費用については、全て提案者の負担とさせていただきます。

提案の前提条件

提案にあたっての前提条件は次のとおりとします。

ア 土地利用の前提とする方針等について

- ・ 「2-(5) 対象地の土地利用計画の前提とする方針等について」に示す方針等を踏まえた提案としてください。
- ・ 上記の方針等のうち「土地利用計画の方向性」では、検討の基礎となる3つのケースを抽出しています。今回の民間提案募集では、この3つのケース(A~C)のうち、1つを選択いただき、選択したケースに準拠した提案(各ケースで重視している機能については踏襲し、各ケースで示す施設例や配置・規模等は自由に提案)としてください。

イ 公共施設の整備について

今回の提案においては、対象地における次の事項を仮定として作成してください。

- 公共施設として区画道路、公園、駅前広場を想定する。
- その他の施設は公共施設として市が土地を取得しない。
- その他の施設は公共施設として市が整備を行わない。
- 必要となる各施設は、民設民営により実現するものとする。

※ただし、「提案を求める事項」の「イ 土地利用等に係る事項」の「(イ)交流ハブ機能」及び「(エ)脱炭素型まちづくりに向けた具体的な取組」の観点において、官民連携が必要と考えられる場合は、それぞれ、その趣旨によりご提案ください。

ウ 対象地周辺の道路ネットワークについて

- ・ 対象地周辺の道路ネットワークは、国道16号、(都)宮下横山台線等により形成されています。こうした状況を踏まえると、対象地の土地利用に伴う発生集中交通の円滑な処理や、相模原駅周辺における南北回遊性の向上を図っていく必要があると考えています。

- ・現在、相模原駅周辺で取り組んでいる道路整備事業や市の計画上で位置付けられている事業は、次のとおりです。
 - (都)宮下横山台線(宮下交差点～町田市境)(事業中)
 - (都)宮下横山台線(清新交差点～宮下交差点)(第2次相模原市新道路整備計画にて次期検討箇所として位置付け)
- ・相模原駅南東方向から対象地までのアクセス改善など、広域的な視点をもった周辺道路ネットワークの強化についても検討中です。
- ・提案にあたっては、これらの取組を通じ、目指すべき道路ネットワークが整ったことを前提とした土地利用をご提案ください。
- ・既設の市営相模原駅自動車駐車場(J R相模原駅南口)は現況の機能を維持するものとし、土地利用に伴い必要となる駐車場・駐輪場は、新たに対象地内に整備するものとしてご提案ください。



図 3-1 対象地周辺の道路ネットワーク

エ 対象地の処分について

(ア) 土地処分に向けた流れ

- ・土地利用計画策定後、本市は、必要に応じて大規模事業評価を実施したうえで、道路等都市基盤や用途地域の変更等の都市計画決定の手続きを行っていくことを想定しています。また、地権者である国との調整も行いながら具体的なスケジュールを検討していきます。

(イ) 処分方法

- ・対象地は国有地であるため、国により売却等の処分が行われる予定です。また、今後策定する土地利用計画の内容により、民間事業者への売却や定期借地などの処分方法が決定されると想定しています。本市では、土地の処分前に、(今回の民間提案募集を参考にして策定する土地利用計画に基づく土地利用を図るため)地区計画等により土地利用を誘導します。
- ・現時点で本市では、対象地の処分方法について、公共用地に関しては随意契約による国から本市への譲渡等、民間活用地に関しては国による二段階一般競争入札(土地利用等に関する企画提案を求めたうえで、これを審査し、審査を通過した者を対象に価格競争入札を行う方法)であると想定しています。
- ・また、対象地内にある既存住宅や樹木については、土地利用計画策定後に撤去が行われる予定です。

提案を求める事項

「3 民間提案募集に関する手続き」に基づき、「(4)提案書の提出 提案の前提条件」を満たすまちづくりを実現するための具体的な手法として、イメージ図を含めた全体の土地利用計画をご提案ください。提案内容については、次に示す各項目の趣旨を踏まえ、不足のないものを期待します。

ア 土地利用全体の重要ポイントに係る事項

- ・対象地のまちづくりコンセプトである『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』に資する土地利用全体の重点ポイントとその考え方
- ・脱炭素に係る先端的な技術を柔軟に取り入れ、広域交流拠点としてのまちづくりと脱炭素型まちづくりの両立を図りながら、地区全体で実質CO₂排出量ゼロを実現し、全国、世界にアピールするという対象地のまちづくりの目標達成に向けた考え方
- ・「土地利用計画の方向性」で示す土地利用検討の基礎となる3ケース(A～C)のうち、提案にあたり選定したケースとその選定理由

イ 土地利用等に係る事項

(ア) 導入機能や具体的な施設イメージ

- ・土地利用方針において位置づけた5つの導入機能(居住生活機能、商業機能、業務開発共創機能、交流にぎわい機能、交流ハブ機能)について、土地利用全体の重点ポイントを踏まえた施設の具体的なイメージを提案してください。
- ・それぞれの施設の規模や配置など、立地イメージを提案してください。
- ・提案にあたっては「イノベーション」をうみだすような各機能の連携、施設整備に伴うエネルギー負荷や交通負荷を踏まえゼロカーボンの実現、周辺地区への影響等を考慮した提案としてください。

(イ) 交流ハブ機能《参考資料：第9回土地利用計画検討会議 資料1》

- ・想定する空間イメージとそれがうみだす効果について提案してください。なお、空間イメージについては、事例の提示でも可とします。
- ・まちの核として各機能を結び付ける配置とし、交流・にぎわいやそれをうみだす人のつながりを創造する場、様々な人が自分の居場所として居心地良く過ごせる空間を確保してください。前項で提案いただく規模や配置に加え、こうした活動や場の形成を持続可能なものとする仕組みも併せて提案してください。

(ウ) 交通

- ・提案した土地利用全体の重点ポイント及び土地利用にふさわしい、対象地における交通環境の具体的なイメージを提案してください。
- ・交通環境を構成する主要な交通施設として、駅前広場、区画道路、駐車場、歩行者ネットワークについて、配置や規模など、整備イメージを提案してください。
- ・駅前広場については、改札口や階段位置等現状の駅施設を前提とし、規模は1ha程度の交通広場と想定し配置を提案してください。また、公共交通と一般車の分離や、新たな移動支援サービスの導入空間を確保することを前提としてください。
- ・区画道路については、ウォークアブルな街区形成への寄与、施設への車両サービスを勘案しつつ、街区区分に必要な配置について適宜、提案してください。

(エ) 脱炭素型まちづくりに向けた具体的な取組

- ・対象地における脱炭素型まちづくりの実現に向けた具体的な取組や、官民連携の仕組みについて提案してください。
- ・電力供給については、対象地全体で一括受電方式とすることを想定しています。また、施設側の需要に応じてガスや熱供給も視野に地域エネルギーシステムの導入を想定しています。

ウ 実現化方策に係る事項

- ・「ア 土地利用全体の重点ポイントに係る事項」及び「イ 土地利用等に係る事項」でご提案いただいた土地利用の実現に必要な官民の役割分担、地区計画等の都市計画諸制度の活用の方針について提案してください。

(5) 書面審査の実施

書面審査は、次のとおり実施します。

審査時期

令和6年9月下旬～10月中旬(予定)

審査

- ・ 審査にあたり、提案内容について事前に提案者へ質問をする場合があります。
- ・ 提案の前提条件を満たしていない提案、提案を求める事項に不足のある提案、全体の事業の具体化において不足のある提案等、民間提案募集の目的を達成できない提案については、プレゼンテーション・対話の対象としない場合があります。

審査結果

- ・ 令和6年10月中旬を目途に、提案者へ審査結果を電子メールで通知します。
- ・ 書面審査通過者には、プレゼンテーション・対話の日程のご案内をさせていただきます。

(6) プレゼンテーション・対話の実施

プレゼンテーション・対話は、次のとおり実施します。

開催時期

令和6年11月上旬(予定)

提案内容の確認

- ・ プレゼンテーション・対話により提案内容を確認します。
- ・ プレゼンテーション・対話は、社名を伏せた状態で実施します。
- ・ プレゼンテーション・対話当日の詳細なスケジュールについては、個別にお知らせします。

プレゼンテーション・対話において確認させていただく事項

- ・ プレゼンテーション・対話において確認させていただく事項は表 3-2 のとおりです。
- ・ 実施にあたり補足資料がある場合には、追加でご提出ください(任意の様式)。
- ・ いただいたご提案をもとに土地利用計画骨子を取りまとめるため、プレゼンテーション・対話の実施後、骨子策定までの過程において、これまで検討を進めてきた相模原駅北口地区土地利用計画検討会議の場でも、提案内容を共有します。このため、場合によってはプレゼンテーション・対話実施後においても、再度の意見交換を依頼する可能性があります。

表 3-2 プレゼンテーション・対話において確認させていただく主な事項

区分	内容
土地利用・ 導入機能や具体的な施設イメージ について	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用全体の重点ポイントと選定ケースとの整合性 ・各機能の規模設定(商圈、利用者像等を含む)、配置の考え方 ・駅南北との連携及び橋本駅周辺との連携に対する考え方 ・提案する土地利用の実現化に向けた条件(交通環境、事業スキーム、官民連携等) ・地域住民等からの意見(参考資料『令和5年度小山地区まちづくり会議の方向性について』参照)についての考え方 ・防災力向上に向けた各施設の機能転換についての考え方
交流ハブ機能について	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアのハブとして機能するための周辺施設等とのネットワークの考え方、機能するための規模や配置 ・イノベーションを生み出す具体的な仕掛け ・想定する土地所有の考え方(官民の所有区分) ・発災時における交流ハブ機能の活用方法
交通について	<ul style="list-style-type: none"> ・提案する土地利用の実現化に向けた必要な周辺道路ネットワーク ・TDM等による交通負荷の低減策や、MaaS等による利便性向上のアイデア
脱炭素型まちづくりについて	<ul style="list-style-type: none"> ・脱炭素型まちづくりの目標達成のための方策(ZEB・ZEH等施設省エネ化推進方策、エネルギー需給調整方法等) ・域内の再エネを最大化する方策、域外との連携方策、官民連携事業者の必要性に関する考え方等 ・提案の参考となる具体的な事例
実現化方策について	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化や公共貢献の考え方 ・買取、借入れ等、土地取得方法の想定 ・提案を実現するにあたっての課題
【参考】周辺道路ネットワーク整備の進捗に応じたまちづくりの考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺道路ネットワーク整備の進捗に応じたまちづくりのストーリーや想定する手順 ・段階に応じた土地利用のイメージ ・自社が事業参入を検討するタイミングの考え方

※以下の事項は現時点での想定であり、今後変更となる場合があります。

公表について

民間提案募集の結果については、以下のとおり相模原市ホームページにおいて公表します。なお、いずれも提案者の社名等は原則公開しません。

(書面審査の結果の公表)

- ・ 令和6年10月中旬(予定)(プレゼンテーション・対話を行う提案者数等)

(土地利用計画骨子の公表)

- ・ 令和7年3月頃(予定)(土地利用計画を策定するうえで今回の募集にて参考とさせていただきます)の提案の概要等も合わせて公表予定)

(7) その他

資料の取扱い

- ア 提出資料の著作権は、提案者に帰属します。ただし、提出資料の内容については、対象地の活用に係る検討や土地利用計画の作成等において、提案者と協議のうえ、市が改編等を含め、無償で使用できるものとします。ご了承ください。
- イ 提出資料は返却しません。
- ウ 提出資料は、相模原市情報公開条例等に基づき取り扱い、同条例に規定する非公開情報に該当するものを除き、その全部または一部が情報公開の対象となります。
- エ 提出資料は、本市において土地利用計画の検討で利用するため、市の土地利用計画検討業務の受託者に提供します。

応募の無効

次のいずれかに該当する場合、提案は無効とします。

- ア 本実施要領に定める手続き等に合致しない場合
- イ 提出された資料に虚偽の記載があった場合

参考資料

以下の参考資料(電子データ)をご確認のうえ、ご提案ください。データはCD-ROMにより郵送配付しますので、様式2参加申込書に郵送先をご記入ください。なお配付数は、提案者あたり一部とします。

《市の諸計画》

- ・ 相模原市総合計画「未来へつなぐさがみはらプラン」
- ・ 都市計画マスタープラン
- ・ 広域交流拠点整備計画

《相模原駅北口地区土地利用計画検討会議》

- ・ 相模原駅北口地区土地利用計画検討会議資料

《国土交通省 交通政策審議会》

- ・ 東京圏における今後の都市鉄道のあり方について(答申)

《地域住民等からの意見》

- ・ 令和5年度小山地区まちづくり会議の方向性について

- ・ 市民意向等の把握
- ・ 若者アンケート等結果概要
《様式集》
- ・ 提案書のうちイメージ図作成に使用いただく地図画像データ(使用は任意)
- ・ 様式1～6

4 連絡先

民間提案募集の資料提出先及び連絡先は、次のとおりです。

所在地 : 相模原市中央区中央2-11-15

担当部署 : 相模原市都市建設局相模原駅周辺まちづくり課

電話 : 042-707-7026(直通)

メール : sagamiharast-ma@city.sagamihara.kanagawa.jp