

連鎖した「駅近」のまちづくり

～神奈川県相模原市 小田急相模原駅北口の事例～

2021（令和3）年9月26日（日）

認定NPO法人 日本都市計画家協会 理事
(株)パスコ 顧問

安藤裕之

経歴

- 1959年 石川県金沢市生まれ
- 1984年 筑波大学社会工学類都市計画専攻卒業
- 1984年 神奈川県相模原市に就職
公園課、下水道事務所、都市計画課、区画整理課、
下水道計画課、再開発事務所、交通政策課、
大船渡市（復興支援1年）、街づくり支援課、
圏央道IC周辺土地区画整理事務所
- 2014年 認定NPO日本都市計画家協会加入（2016～理事）
- 2020年 相模原市を定年退職
- 2020年 (株)パスコ入社

「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」
(論点整理)

令和2年8月
国土交通省都市局

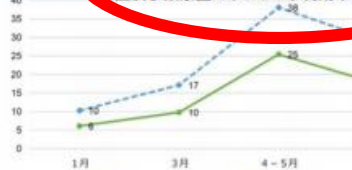
出典：国土交通省ウェブサイト

新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性(概要)(R2.8.31公表)

■新型コロナ危機を契機とした変化

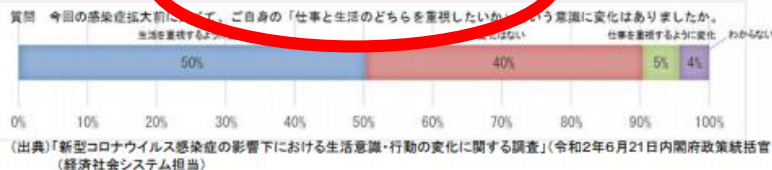
テレワークの進展

全国及び東京圏のテレワーク利用率



(※)テレワーク利用率:インターネット調査モニターである就業者(自営業主等を含む)に対して、テレワークの利用の有無を調査し、有と回答した者の割合
(※)東京圏:東京、神奈川、埼玉、千葉
(出典)「第2回テレワークに関する就業者実態調査報告書」(令和2年8月2日(公財)NIRA総合研究開発機構)

生活重視に意識が変化



- 職住近接のニーズが高まり、働く場と居住の場の融合が起こっていく可能性
- オフィス需要に変化の可能性。老朽中小ビルなどは余剰発生の可能性

- 東京一極集中の是正が進みやすくなる可能性
- ゆとりあるオープンスペースへのニーズの高まり

※なお、感染症対策という面では、ハード面の対応のみならず、日常の手洗い、体調不良の際は休むといったソフト面の対応の徹底が重要

都市の持つ集積のメリットを活かしつつ、「三つの密」の回避、感染拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しいまちづくりが必要

■今後の都市政策の方向性

ヒアリングを踏まえれば、人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォークアブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要。こうした都市政策の推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応していくことが必要。

- 大都市は、クリエイティブ人材を惹きつける良質なオフィス、住環境(住宅、オープンスペース、インターナショナルスクール等)、文化・エンタメ機能等を、**郊外、地方都市は、住む、働く、憩いといった様々な機能を備えた「地元生活圏の形成」を推進**
- 大都市、郊外、地方都市それぞれのメリットを活かして魅力を高めていくことが重要
- 様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市が求められる
- 老朽ストックを更新し、ニューノーマルに対応した機能(住宅、サテライトオフィス等)が提供されるリニューアルを促進
- 郊外や地方都市でも必要な公共交通サービスが提供されるよう、まちづくりと一体となった総合的な交通戦略を推進
- 自転車を利用しやすい環境の一層の整備が必要

- 街路空間、公園、緑地、都市農地、民間空地などまちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用
- リアルタイムデータ等を活用し、マイクロな空間単位で人の動きを把握して、平時・災害時ともに過密を避けるよう人の行動を誘導
- 避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備



■今後の検討の進め方

上記の都市政策の実現に向けた具体的方策を検討するため、**本年秋頃を目途に有識者からなる検討会**を設置し、検討を深める。

今後の都市政策の方向性

郊外、地方都市は…



●住む、働く、憩いといった様々な機能を備えた「地元生活圏の形成」を推進

●老朽ストックを更新し、**ニューノーマル**に対応した機能（住宅、サテライトオフィス等）が提供されるリニューアルを促進

ニューノーマル

コロナ禍によってテレワークが進み、自宅やその周辺で仕事をして、休息や家族との時間を過ごすことが多くなるなど都心に通勤していた時とは明らかに違う新しい生活パターン。



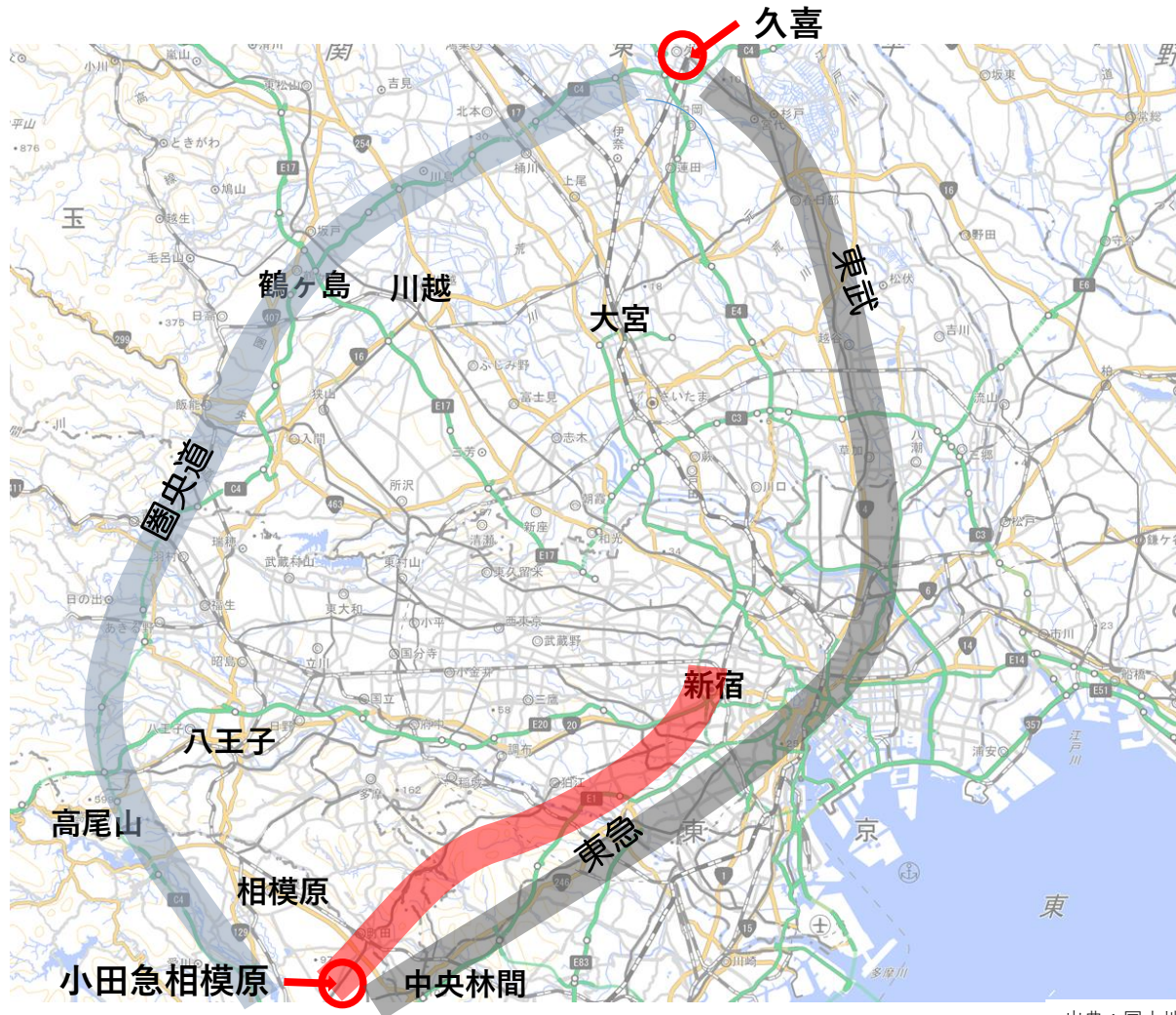
久喜市も

本日の内容（事例紹介）

- 地区の状況と事業概要
- 事業の「あゆみ」
- まちづくりの成否の要点

地区の状況と事業概要

小田急相模原の位置図



小田急相模原の周辺拡大図



鉄道駅の一日平均乗車人員

・久喜

JR 35,347人 (2019年)

東武 25,535人 (2019年)

・小田急相模原

小田急 28,943人 (2018年)

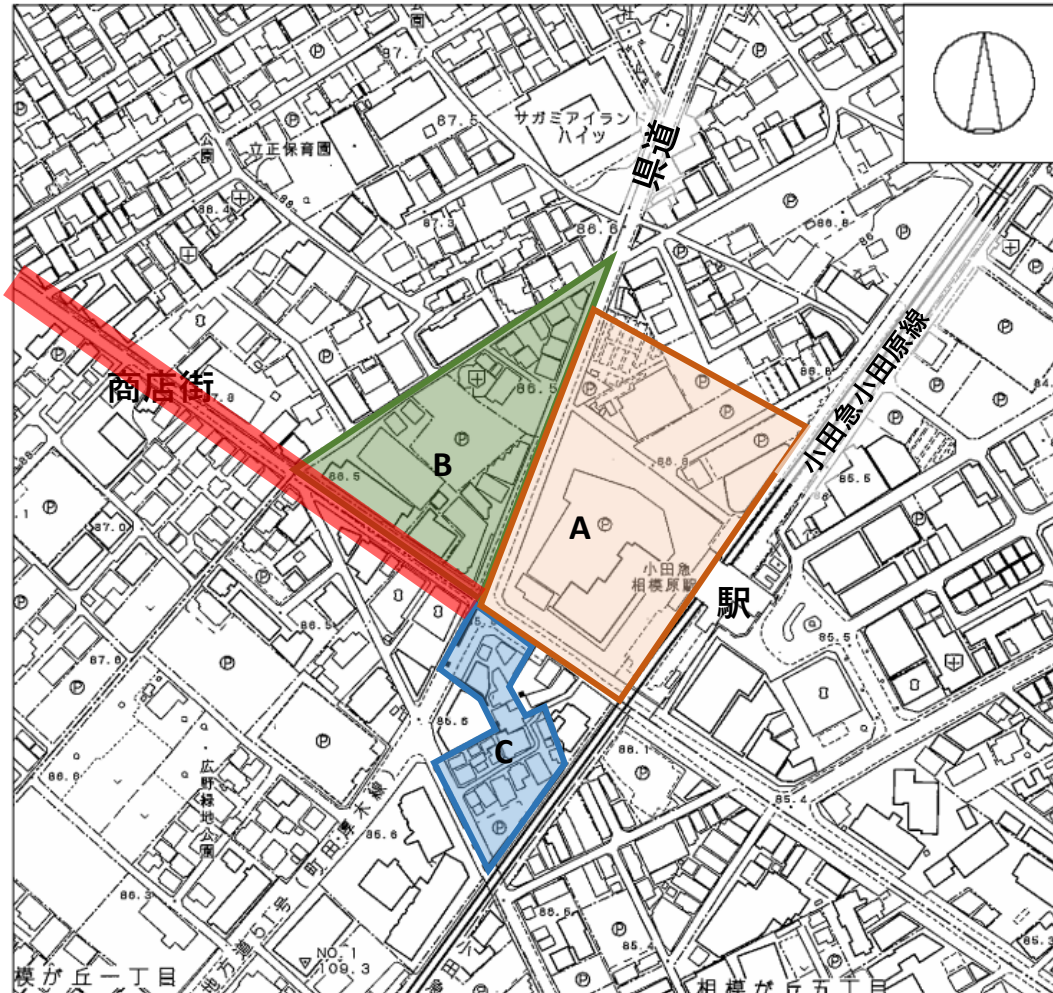
出典：JR東日本、東武鉄道、小田急電鉄各社ウェブサイト

リニア中央新幹線



出典：JR東海ウェブサイト

3つの再開発 位置図

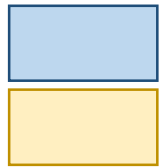


事業概要

| | A地区 | B地区 | C地区 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 地区面積 | 1.4ha | 0.7ha | 0.4ha |
| 用途地域 | 商業80/400 | 商業80/400 | 商業80/400 |
| 住宅戸数 | 134戸(20階) | 212戸(29階) | 154戸(20階) |
| 総事業費 | 144億円 | 109億円 | 53億円 |
| 補助金 | 95億円 | 50億円 | 25億円 |
| 保留床 | 47億円 | 56億円 | 27億円 |
| その他 | 2億円 | 3億円 | 1億円 |
| 権利者数 | 62名 | 76名 | 23名 |

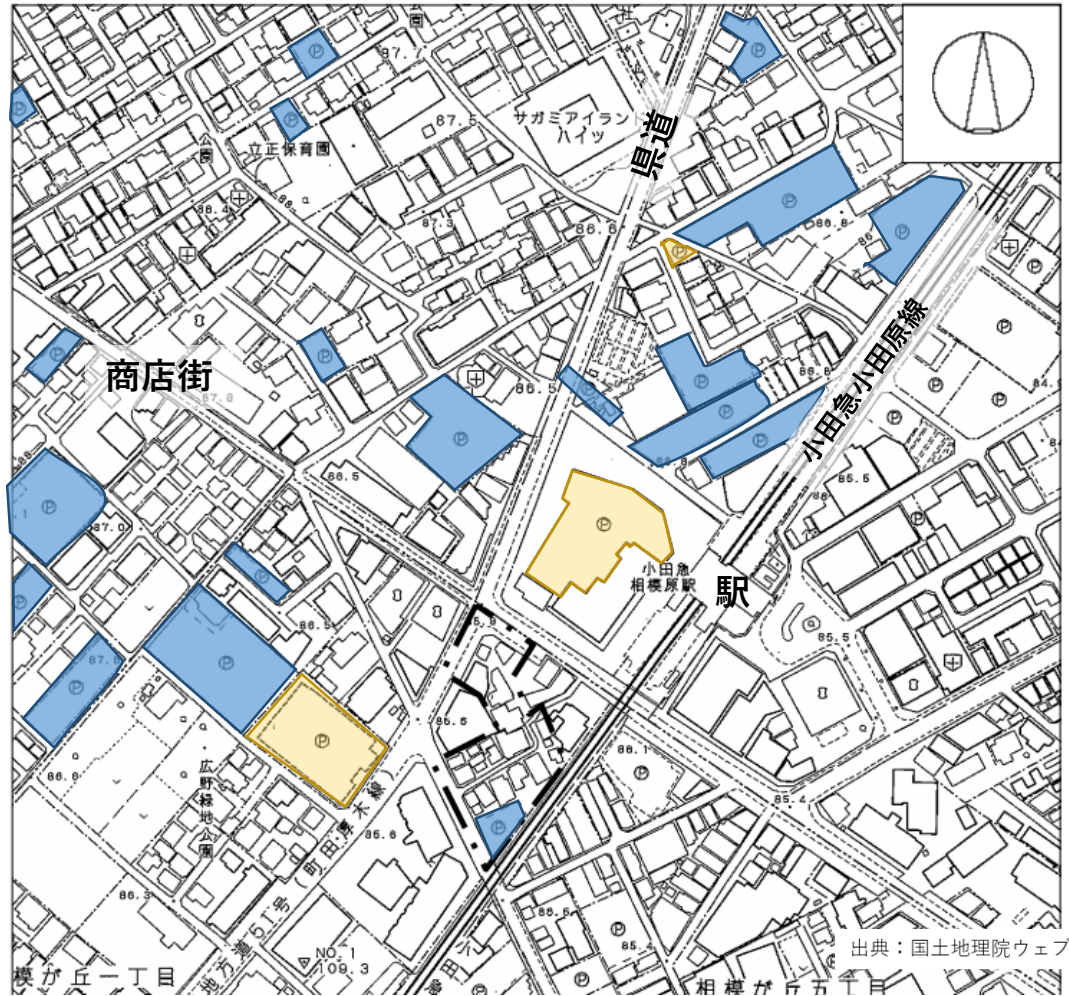
青空駐車場

2000年（平成12年）



青空駐車場

施設駐車場



出典：国土地理院ウェブサイト



【施行区域（従前）】



【従前の駅前広場の様子】



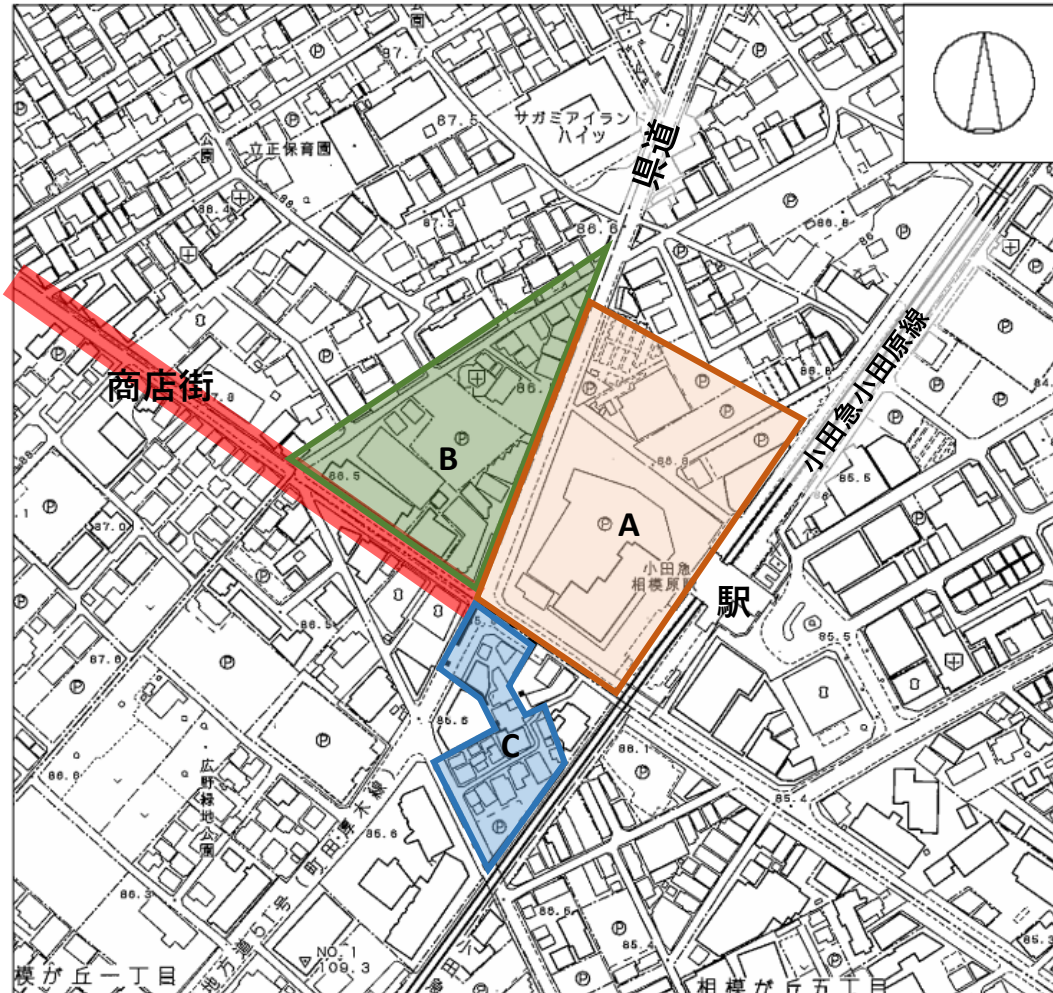
【施行区域（従後）】





事業の「あゆみ」

3つの再開発



A地区(約1.4ha)のあゆみ

- 1988(S63)_まちづくり研究会
- 1998(H10)_準備組合設立
- 2002(H14)_都市計画決定
- 2003(H15)_再開発組合設立
- 2007(H19)_ラクアルおださがオープン
- 2009(H21)_解散認可

B地区(約0.7ha)のあゆみ

- 1988(S63)_まちづくり研究会
- 1998(H10)_準備組合設立
- 2007(H19)_都市計画決定
- 2010(H22)_再開発組合設立
- 2013(H25)_ペアナードオダサガオープン
- 2014(H26)_解散認可

C地区(約0.4ha)のあゆみ

- 1988(S63)_まちづくり研究会
- 1990(H2)_準備組合設立
- 1992(H4)_都市計画決定
- 2014(H26)_都市計画変更
- 2015(H27)_再開発組合設立
- 2019(R元)_リビオタワー小田急相模原オープン
- 2020(R2)_解散認可

「あゆみ」の比較

A地区

- 1988(S63)_まちづくり研究会
- 1998(H10)_準備組合設立
- 2002(H14)_都市計画決定
- 2003(H15)_再開発組合設立
- 2007(H19)_ラクアルオープン
- 2009(H21)_解散認可

B地区

- 1988(S63)_まちづくり研究会
- 1998(H10)_準備組合設立
- 2007(H19)_都市計画決定
- 2010(H22)_再開発組合設立
- 2013(H25)_ペアナードオープン
- 2014(H26)_解散認可

C地区

- 1988(S63)_まちづくり研究会
- 1990(H2)_準備組合設立
- 1992(H4)_都市計画決定
- 2014(H26)_都市計画変更
- 2015(H27)_再開発組合設立
- 2019(R元)_リビオタワーオープン
- 2020(R2)_解散認可

隣接地区の事業

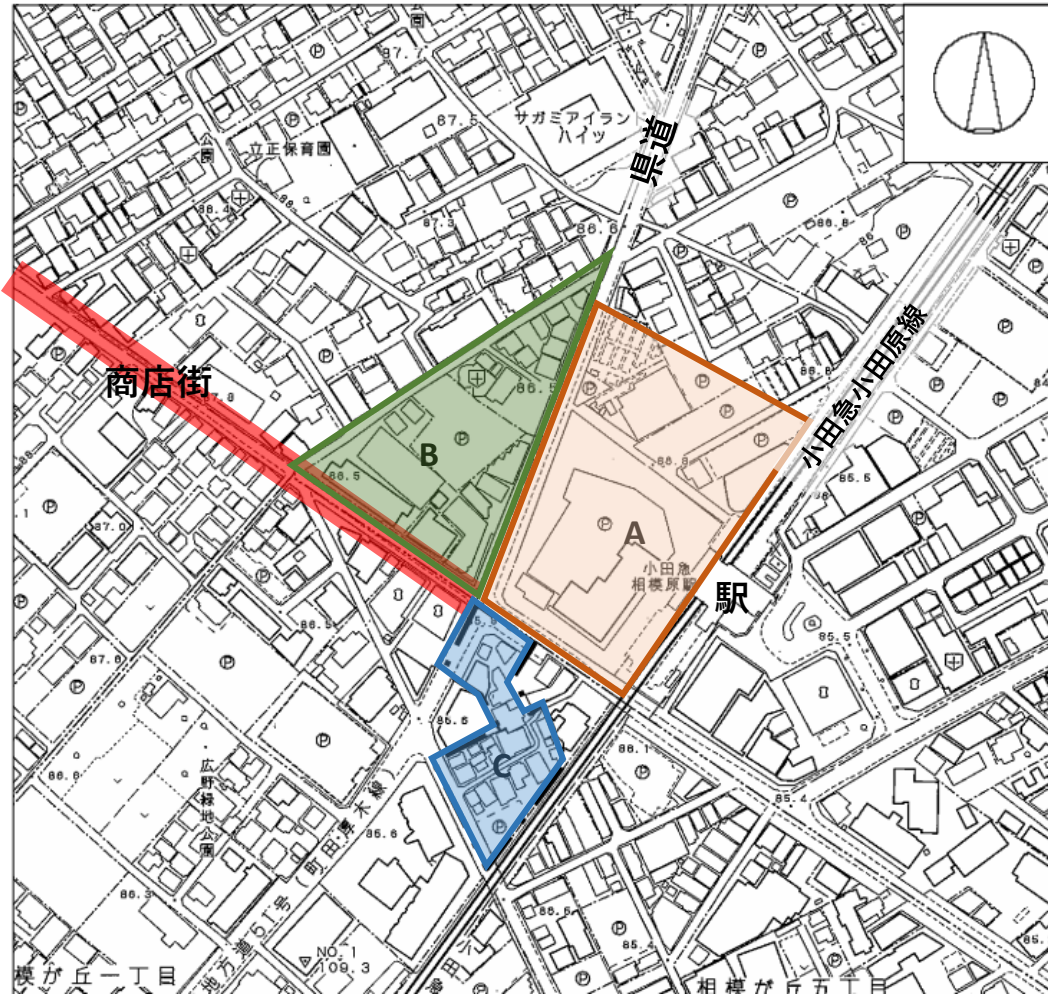
連鎖反応

夢

意欲

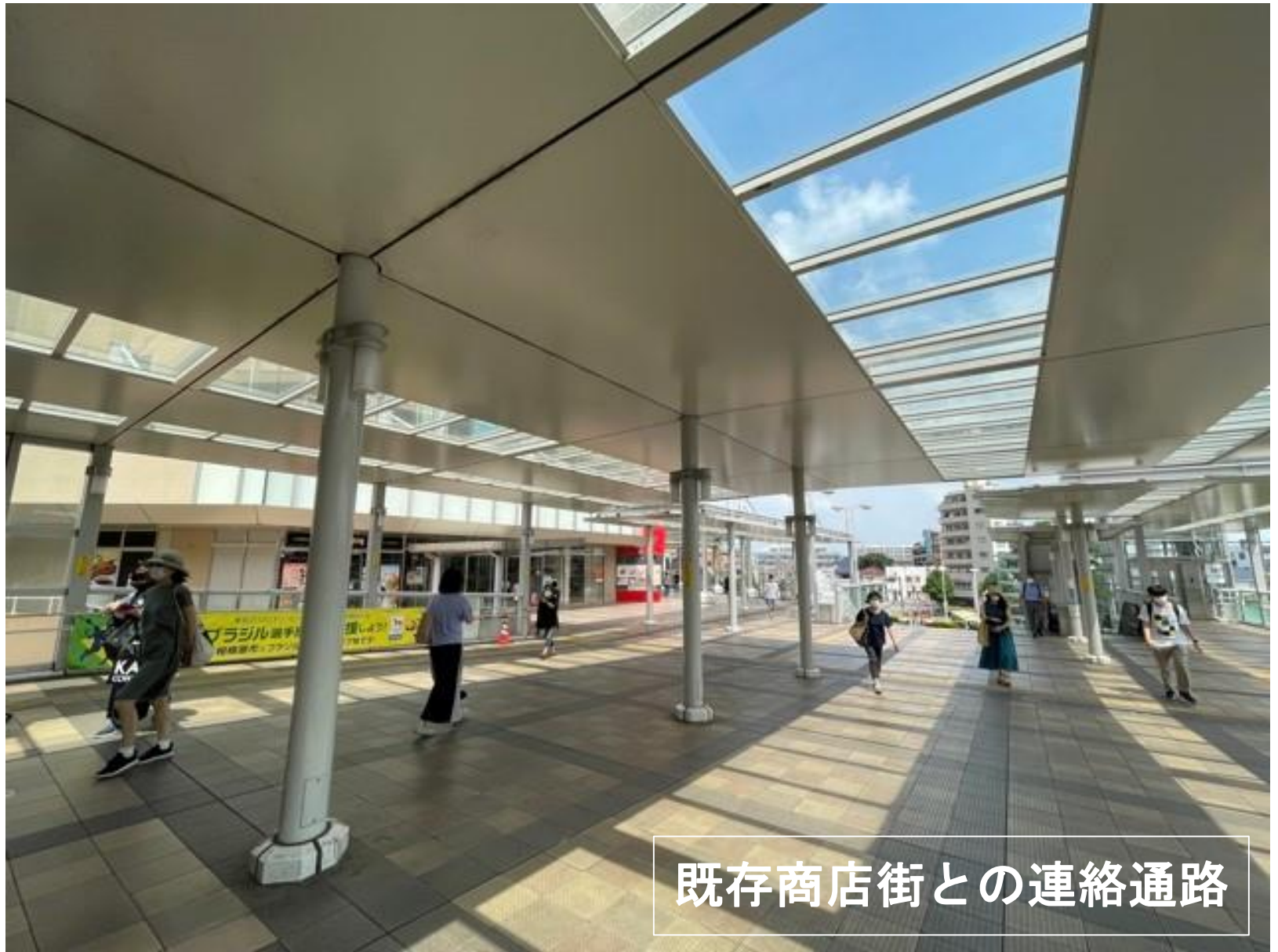
対抗心

3つの再開発





全景



既存商店街との連絡通路



既存商店街との連絡通路



既存商店街との連絡通路



既存商店街との連絡通路



既存商店街との連絡通路



既存商店街との
連絡口



既存商店街との 連絡口





既存商店街

まちづくりの成否の要点

まちづくりの成否①

徹底的な市場調査



サウンディング
(大手不動産、ゼネコン、金融機関)

事業資金を提供してくれる人この指とまれ！

久喜駅徒歩5分以内

「駅に近い」は大きな強み！

市場が求めるものを意識！

こんな場所に
住みたい！

=

こんな街に
したい！

(広範囲の人たちの想い)

(地元の想い)

まちづくりの成否②



資産形成の視点と
市場動向注視で
合意形成

1) 資産形成の視点を持つ

資産価値増



固定資産税アップ



しかし賃料などがアップ



資産形成



2) 刻々と変化する市場動向を注視する

当時「都市の縮退」が
始まっていた



駅近物件の需要急上昇



今 ニューノーマルの
取組は各地で進んでいる

日本経済新聞

7月21日
水曜日

SMF

未来を考え
今に換む。

www.smf.co

日経電子版
http://www.nikkei.com
新聞購読のお客
https://www.nikkei.com
ご購読・お問い合わせ
0120-21-1111
https://support.nikkei.com

5000万回分追加
モデルナ製、3回目用も

飛行宇宙
開発競争

首位は石川・小松

「10万人都市」上位占める

多様な働き方できる自治体

多様な働き方が可能な条件がそろった自治体は、人口10万人以上の大都市に多いことが調査で明らかになった。中でも、石川県の小松市が首位で、人口10万7826人を擁する。経済成長率も67.0%と高く、人口増加率も18.7%と高い。また、子育て支援策も充実している。小松市は、子育て支援策として、子育て支援センターを市内全域に設置し、子育て支援士を配置している。また、子育て支援センターを市内全域に設置し、子育て支援士を配置している。

| 順位 | 自治体 | 人口 | 経済成長率 |
|----|--------|----------|-------|
| 1 | 石川県小松市 | 10万7826人 | 67.0 |
| 2 | 東京都調布市 | 18万8960人 | 66.0 |
| 3 | 富山県高岡市 | 17万0493人 | 65.5 |
| 4 | 愛知県岡崎市 | 10万8961人 | 64.5 |
| 5 | 長野県新田町 | 10万0702人 | 64.0 |
| 6 | 東京都足立区 | 28万1232人 | 63.5 |
| 7 | 新潟県上越市 | 45万2220人 | 62.5 |
| 8 | 千葉県船橋市 | 26万3152人 | 62.0 |
| 9 | 福岡県宗像市 | 19万1197人 | 62.0 |
| 10 | 福岡県宗像市 | 11万2975人 | 62.0 |
| 11 | 福岡県宗像市 | 11万8322人 | 62.0 |

（注）順位は人口10万人以上の自治体を対象とし、人口増加率、経済成長率、子育て支援策の充実度を指標として算出した。

本社・東大調査

雇調

大規模な雇調入れをする自治体は、人口10万人以上の大都市に多いことが調査で明らかになった。中でも、石川県の小松市が首位で、人口10万7826人を擁する。経済成長率も67.0%と高く、人口増加率も18.7%と高い。また、子育て支援策も充実している。小松市は、子育て支援策として、子育て支援センターを市内全域に設置し、子育て支援士を配置している。また、子育て支援センターを市内全域に設置し、子育て支援士を配置している。



まちづくりの成否③



社会的貢献
(エリアマネジメント)
~続ける意欲~
(完成後権利者)

まちづくりの効果



連鎖した地区全体で徐々に発現

- ・ 歩きやすいまち
- ・ きれいなまち
- ・ 防災性の高いまち
- ・ 行きたいお店があるまち



より
いっそう
住みたくなるまち

A large yellow triangle pointing upwards, serving as a background for the text.

高まった愛着心

もっと住み心地良いまちに！

ご清聴ありがとうございました！