

## ■第3回 新松田駅北口地区周辺整備事業説明会

日 時：令和7年2月6日(木) 午後7時～午後8時30分

場 所：生涯学習センター1階展示ホール

出席者：町、商工振興会、(株)マリモほか 75名

### 【主な質疑応答】

#### ①再開発ビルについて

(質 問)

全体の方向性としては町の活性化につながるため良いと考えていますが、地元への説明や理解を得ずに50m近い建物が建って良いものか疑問です。周辺が住宅地なので、日影の問題、ビル風の問題が出ると思います。現在当地区の最高階数となる7階ほどの高さに抑えられないのでしょうか。

(回答：マリモ)

日影について、法規の中で適法に検討しています。ビル風について、まだ検討を行っていませんが、建物の形態や修景等で影響が少ないよう対策を行っていきます。今後ビル風のシミュレーション等をお示しできるように検討いたします。

(質 問)

住民としては、高い建物が今までなかった住宅地の中で、このような建物ができるとに抵抗があります。自分の家の隣に大きな建物が建った場合どのように思いますか？

(回答：マリモ)

もし住んでいる家の隣に大きな建物が建てば気持ち的に思うところはありますが、用途地域上、適法な建物であるならば、反対はしないです。

建物の大きさについて、様々な検討を行っていますが、現計画の大きさを最低限確保できないと事業の採算性が取れないということになります。

(質 問)

町として、建物についてどのように考えていますか？

(回答：町)

町としましても駅前の課題について長年取り組んできました。今回は現段階の一定の経過を説明させていただいています。ご質問いただいたように近隣の方々のご心配もありますので、今後自治会や町民に理解を得て事業を進めてまいります。

(質 問)

再開発ビルのイメージが難しいので、成功事例を示していただけませんか？

(回答：マリモ)

弊社は地方都市25地区で実績がありますので、次回以降に説明させていただきます。

(質 問)

マンションはどのような層をターゲットとしていますか？

(回答：マリモ)

東京、横浜方面への通勤客やコンセプトで説明したデュアルライフを実現したい層をターゲットにしたいと考えています。

(意 見)

松田町は富士山の眺望が重要な要素です。この建物により富士山が見えなくなってしまう人からすると受け入れがたいと思いますので、ご検討ください。

## ②道路（町道3号線（ロマンス通り）、駅前広場等）の整備について

(質 問)

今回の説明では、道路の話がありませんでした。道路整備は行いますか？

(回答：町)

今回は再開発ビルの内容、資金計画、今後の進め方が主な説明となります。駅前広場や道路の拡幅整備については前回の説明の通り行います。

## ③再開発区域について

(質 問)

現計画の再開発区域内に居住していますが、私は現状のままで満足していますので、「市街地再開発準備組合」（以下「準備組合」と言います。）には加入していません。駅前の整備はJR松田駅と小田急新松田駅の間を整備するくらいに思っていたので、開発の目的が大きく変わったように感じています。

このまま再開発が実施されると私の人生は大きく変わることになります。私の他にも現状のままでよい、再開発には反対という方を数人存じていますが、結局は少数の声が届くことなく再開発に取り込まれる印象があります。

私の話は準備組合に伝わっていますでしょうか？

自治会から今回説明会があるので出席して意見を言った方が良いと言われましたので、今回反対の意思を表明させていただきました。

町にとってこの開発が本当に良いものになるのか、区域に住んでいる方の意向をきちんと把握して再考していただければと思います。

(回答：町)

今までのお話、ご意向については準備組合の理事会にて報告させていただいております。今回いただいたお話についても理事会に報告させていただき、しっかりと検討を行ってまいります。引き続きお話の場をいただければと思います。

(意 見)

準備組合員の者ですが、準備組合全体の集まりでは、反対者の具体的な話はされていませんので、次回の準備組合の話し合いの場では、賛成、反対の場所を地図で示すよう意見しております。そのような説明がないと判断ができないと私は考えています。

#### ④説明会について

(質 問)

今回の説明会の主催者は誰になりますか？

(回答：町)

商工振興会と町の共催となります。

(質 問)

いきなりこのような説明資料で賛成するように言われても納得するのは難しいのではないのでしょうか？

(回答：町)

本日の説明会は再開発に賛成、反対を決めるものではありません。説明は今後も引き続き行ってまいります。

(質 問)

4月に都市計画決定の手続きに入ると説明がありましたが、あと2、3回説明会を開催した場合、スケジュールは間に合うのでしょうか？

(回答：町)

今回は現時点の検討の内容と今後どのように事業が進んでいくかの説明を行いました。町民の皆さんや地権者の方々の意見を加味して慎重に進めてまいります。

#### 【説明会后にいただいたお問い合わせ】

(質 問)

マンション販売価格帯はいくら程を想定していますか？

(回 答)

マンションについては、現在、準備組合の事業協力者である(株)マリモが分譲する想定の下で事業の検討を行っており、マリモが分譲価格を決定するのは、建築工事が始まる時点頃(2027年11月頃)になるかと思えます。

なお、市街地再開発事業の本組合の設立申請を行う段階(2026年10月頃)ではある程度の想定の方譲価格帯が判断されるものと思えます。

(質 問)

説明資料では自家用車の送迎スペースが三台分でした。マリモは新松田駅南口の送迎混雑と北口の送迎による路上駐車を理解した上での提案だったのでしょうか。

(回 答)

今回の検討案は、送迎スペースを含めた駅前広場計画を踏まえて検討したものです。なお、今回の説明会で説明させて頂いた検討案は、確定した案ではございません。今後も改善の検討を重ねていくことを前提に、現時点の案を説明したものですのでご留意お願いいたします。

(質 問)

タクシー待機スペースが現在の半分程度の根拠を教えてください。

(回 答)

現在のタクシー事業者が必要等のヒアリング調査を行い、交通を管理する神奈川県警との協議等を踏まえて設定したものです。

(意 見)

開発案がひとつしかありませんでした。マンション中心の案以外にマンションスペースをなくし駅前広場や自家用車送迎を拡大した案があったほうが良いと思います。ぜひご検討ください。

(回 答)

ご意見として承ります。なお、市街地再開発事業は事業でできた再開発ビルのうち事業費に相当する部分を売却して事業が成り立つ仕組みです。今回の検討案はそのバランスを取って作成したものです。マンションをなくすと売却費が減るので、事業が成り立たなくなる仕組みについてご理解をいただければと思います。

以上