

■ 新松田駅北口地区市街地再開発事業 新松田自治会事業説明会

開催日:令和7年3月 29 日(土) 午後7時～午後 10 時 40 分

場 所:地域サロン・まつだ

出席者: 25 名

主催者:新松田駅北口地区市街地再開発準備組合、松田町

事業協力会社:(株)マリモ

町からの委託会社:(株)アイテック計画

【主な意見及び質疑応答】

① 市街地再開発事業について

(質 問)

J R松田駅南口と新松田駅北口の間を整備するぐらいの小規模な再開発になると考えていた。なぜ再開発が必要なのか。

(回 答)

駅前広場の整備と併せて、住宅や商業などを整備することで人口が増え、若い世代も遊びに来るまちづくりを目指す必要がある。また、行政からの技術的支援や事業費用への補助もメリットである。

また、道路事業への国庫補助金の内示率が年々減少傾向であることも理由である。

(質 問)

この再開発の計画によって町が良くなるのかが分からない。この町の規模で成功した事例があれば教えて欲しい。

(回 答)

人口 1 万人の町における再開発の事例は持ち合わせてないが、事業協力者である(株)マリモは地方都市における再開発の実績が多数あり、また数万人規模の市においても実績がある。(株)マリモの実績集を参照いただきたい。説明が必要であれば伺う。

(質 問)

この再開発の計画で町がどのように良くなるのか。

(回 答)

再開発によって駅周辺における歩行者等の安全性の向上と、若い世代の人口増加を目的としており、住みたくなる、町外から転入したくなるまちづくりを目指している。また、町の子育て世代支援の政策は非常に魅力的で町民以外に大いに P R できる。

(質 問)

現在の住まいを離れることは考えていない。人口減少が進む中で反対者もいる。計画の見直しが必要ではないか。

(回 答)

開発の手法については、道路事業により施行した新松田駅南口の整備が、現在止まってしまっている反省を踏まえ、基本構想・基本計画の策定に至っている。そして準備組合が立ち上がり、事業協力者を迎えたのが今の状況である。

地元の方々のアドバイスを得ながら検討を進めており、疑問をなくした中で事業を進めていきたい。

(質 問)

反対者については最終的には強制執行等をするものもあるのか。

(回 答)

法律的には強制執行という最終的な手続きはある。しかし、それぞれの生活基盤がある中で、代替案の相談など地権者様と話し合いを重ねていきたいというのが準備組合及び町としての意向である。

② 市街地再開発事業の費用や補償について

(質 問)

再開発事業に係る多額の費用を町は負担ができるのか。小田急沿線の他の再開発は事業費 88 億円であったのに対して 150 億円というのは町の規模を比較しても負担が大きすぎるのではないか。資材費も高騰している中、工事費はいくらになるのか。また、町が負担する費用額はいくらで、何年で返済して行く予定か。

(回 答)

工事費は約 100 億円を見込んでおり、費用が上がった場合はその時点で見直しをする必要があると考えている。町の負担額は、資料のとおり約 26 億円である。このうち積立基金が令和 7 年度末時点で約 10 億円であり残りは起債となるが、概ね 20 年で返済する予定である。

(質 問)

駅前整備については、歩道、デッキ、スーパーマーケットくらいの再開発を行うものと思っていた。工事費に係る人件費や資材が上昇しており、今の想定している予算では実現できないのではないか。

(回 答)

適時事業についての精査と見直しを行い、対応していきたい。

(質 問)

地権者の個別面談の際に個人の負担はないとの説明であった。しかし、(株)マリモより工事着手後の工事費の増加については、行政、事業協力者、地権者の三者が応分で負担すると説明があったが、そのとおりでよいのか。地権者は、費用負担のリスクがないようお願いしたい。

(回 答)

一般論として、誰かに負担が多くなるのは公平性に欠くため、平等になるようにという説明をした。当社((株)マリモ)も負担があまりに多くなると事業を断念するという判断もある。仮に工事が着工できなくても地権者の方は家屋がまだ解体されていなければ生活を継続することができるが、当社はすでにリスクを負っている立場である。また、再開発は地権者のいろいろな不安を払拭するための補償が用意されている。

(質 問)

借地をしている立場として借地権割合も不安点である。個々に底地権者と交渉しなければならないのか。

(回 答)

個別面談の時点では、相続路線価の割合を参考に説明した。実際に、借地契約は個人間の契約であるため、両方で協議して割合を合意してもらうことになるが、話し合いには組合が間に入り、合意が整わない場合には組合で借地権割合を決めることもある。

③ 事業の施行区域、再開発ビルについて

(質 問)

駅前の整備は進めてもよいと思うが、資料に市街地再開発事業の施行区域の検討範囲が示されている。「検討範囲」ということは、これから検討して施行区域の範囲がこの案のままとなる、縮小する等をどう考えていくのか。

(回 答)

準備組合ではこの検討範囲を施行区域として検討している。現在はまだ検討段階であり、手続的には町が区域の決定を行うが、駅前の総合的な基本構想に基づいてこの計画が進められている。

(質 問)

市街地再開発事業の施行区域に関する町の考えはどうか。

(回 答)

駅前の再開発については、町に賑わいを取り戻す、人口減少に歯止めをかけるなどの目的で作成した町の総合計画における一番の手段として、準備組合と共同で検討し取り組んできた。今後、近隣住民の方々に加えて広く町民の方々の意見を聞き、最終的な施行区域を町が決定することとなるが、準備組合の考えは尊重したいと考えている。また、駅前再開発は町民の方々の一つの願いと考えている。

(質 問)

当該地区は、活断層が通っているため、高層マンションを建てるには危険があり、大きな地震が起きたら再開発ビルが倒れる懸念がある。建物はもっと低層にすべきではないか。また、日照、風などといった環境面でも問題がある。ハシゴ車は13階までは届かないため、スプリンクラーを設置することだが、火事が起きた場合に問題はないか。

(回 答)

本計画は町の総合計画に基づいて検討を行っている。再開発ビルの形状等については色々なシミュレーションを行っているが、地権者の資産の保全、事業の採算性も併せて検討した結果のプランとしている。

再開発ビルの検討に当たっては、事業後の価値が高くなるよう計画している。7階建てでは13階建てより価格が低くなり、事業の採算性が成立しない。

また、再開発の目的は老朽木造建築物などを堅固な建物に建て直す目的もある。再開発ビルが倒壊するような地震が発生した場合、既存建物にはなおさら被害が出るのではないかと考える。

(質 問)

町の美観についてはどう考えているか。45mという高さは、ほぼ東名高速道路の高さと同じになる。美観的な建物を建てて欲しい。風、日照の観点からも計画案の建物は松田町に相応しくない。

(回 答)

この地区の容積率の最高限度は400%であるところを200%程度の容積率の大きさに抑えている。建物の美観については、県の景観条例や町のまちづくり条例を踏まえ本組合設立時に基本設計の中で検討を行う。

④ 市街地再開発準備組合について

(質 問)

準備組合員は誰になれるのか。

(回 答)

検討区域の土地又は建物所有者である。

(質 問)

当該地区における在住者は8世帯くらいと思うが、準備組合設立時に、どこまで声をかけたのか。

(回 答)

地権者が再開発の是非を判断するには、事業性があるプランの検討と事業費を負担する事業協力者の考えを踏まえる必要があり、検討の受け皿として準備組合を設立し事業協力者の導入を図った。準備組合の加入者は再開発に無条件で賛成というものでない。再開発について検討することに賛成の方の集まりである。

準備組合設立の際には、当該区域の土地、建物所有者全員にお声がけしている。

(質 問)

自分の反対意思是、準備組合に伝えてよいと言っているが、どのように扱われているか。

(回 答)

反対に関する意見は理事会で報告し、その意見を踏まえた協議を行っている。ただし、準備組合員全員が対象である全体説明会では、他の反対者の方からは個人が特定されるような報告はやめて欲しいとの要望があるため、一律に反対者の氏名は出さずに説明している。

⑤ ペDESTリアンデッキについて

(質 問)

J R松田駅の改札とデッキが直接結ばれない計画案となっているが歩行者に不便でないか。

(回 答)

J R松田駅のプラットフォームの位置や高さの関係により、ホームとペDESTリアンデッキや再開発ビルに直接アクセスできない物理上の課題があり、まだ図面化等はできていない。

なお、J R所有地である松田駅前の通路は来年度に町で取得を予定し、その用地も利用することで歩行者のアクセスの向上を図ろうとしており、デッキと駅舎との接続方法については、今後階段やエレベーターなどについての検討を行う。現計画にない施設を追加するとすると追加の整備費を要することとなる。

⑥ 新松田駅の南北における自由通路について

(質 問)

資料の中に「南北を結ぶ自由通路の整備」とあるがこの再開発で小田急線の南北の自由通路の整備も行うのか。

(回 答)

この「南北を結ぶ自由通路の整備」とはロマンス通りの南北の自由通路を指している。

新松田駅の南北の自由通路に関しては、小田急電鉄（株）とは適宜面談を行い、話合いを行っている。新松田駅の南北自由通路の整備については、再開発後になると考えている。

⑦ 県道 711 号(小田原松田)におけるＪＲ御殿場線ガード下の拡幅について

(質 問)

ＪＲ御殿場線のガード下の道路拡幅はどうなっているのか。ガードの問題を解決しないと効果は半減する。

(回 答)

ガード下の道路の拡幅については、神奈川県と町が再開発で駅前を整備することを前提に話を進めている状況である。

⑧ 町道 3 号線(ロマンス通り)の拡幅について

(意 見)

町道 3 号線(ロマンス通り)の拡幅の話にも関係するため、他の自治会の人も説明会に参加を希望していると聞いた。ロマンス通りの拡幅について、所有する土地が関係するのか否かについて強い関心があると感じている。