

新松田駅北口地区駅周辺整備事業 説明会
議事録（概要）

日 時	令和7年6月21日（土） 13:00～16:30
場 所	生涯学習センター 1階展示ホール
出席者	【住民等】 108 名 【主催者】 松田町長、副町長 新松田駅北口地区市街地再開発準備組合:理事長、理事(1名) 【進 行】 松田町まちづくり課 【説明者】 松田町 2名 (株)マリモ 2名 (株)トーニチコンサルタント 3名 (株)アイテック計画 3名
説明内容	①当地域の現状と課題、町民アンケート調査結果の概要、まちづくり方針、駅前広場の検討、整備手法の検討、市街地再開発事業の概要 ②まちづくりの経緯、施行区域の検討範囲の変更、基本計画(案)の検討 ③都市計画決定、都市計画決定の内容と制限、スケジュール(案)

【配布資料一覧】

- ・次第
- ・資料:事業説明資料

1. 開 会

2. 町長挨拶

本日は、御参加いただきありがとうございます。昭和2年に小田急線が開通し、2年後に 100 周年を迎える中で、新松田駅周辺整備の検討会が3年前に立ち上がりました。その1年後に準備組合が設立され、2年間の協議を経て、先週6月 15 日に町は施行区域等に係る要望書を受領しました。本日は、再開発事業のわかりにくい点等を丁寧に説明し、皆様方と勉強会のような形で進めていきたい。

事業は、まず施行区域を都市計画決定し、詳細については都市計画決定後に決めていく手順となります。町の総合計画における最重要事業でもあるため、事業への不安を少しずつ解消し、町民の皆様にご理解いただくことが非常に大切。

今後も、町が中心となり説明会を重ね、皆様と情報を共有したい。

3. 準備組合理事長より挨拶

暑い中お集まりいただき、ありがとうございます。本日は、ここまでの準備組合の進捗状況を事務局から説明させていただきます。よろしくお願いします。

4. 松田町、株式会社マリモ、株式会社アイテック計画、株式会社トーニチコンサルタントの担当者紹介

5. 資料説明

資料に基づき、松田町と㈱マリモにて順次説明。

6. 質疑・応答

説明後、次のとおり、質疑応答がありました。

(※御質問、御意見の内容により実際の発言順序から変更しています。)

【事業全体、事業の採算性に関する質疑等】

(質問:町民)

今回の事業に多額の町費を使うため、一番の心配事は事業性です。この事業についての人の流れ、店舗数、利用頻度、収益性等の試算があれば知りたい。

また、マンションについて実際のターゲットとなるのはシニア層や外国人であり、資料に記載の子育て層ではない気がします。

事業性に関する数字については、後日でも良いので公開をお願いします。

(回答:松田町)

事業性として、人口が100世帯以上増える計画であり、税収面で固定資産税、住民税等で年1億程の増収が考えられます。また専門業者の試算による費用便益についても、都市部での1.1倍といった経済効果に比べ、松田町は1.5倍の効果がある事業だという試算をしています。

(質問:町民)

都市計画は37名の地権者だけの問題ではありません。3月に開催された地元自治会への説明会で、「松田町規模で再開発の成功事例はあるか。」という質問に対し、「成功例はない。」と回答したとのことですが、何が達成できれば成功したと言えるのでしょうか。

(回答:松田町)

自治会への説明会についてですが、「成功例はありません。」ではなく、「松田町規模の町での再開発事例ありません。」という趣旨で回答しています。

(回答:㈱マリモ)

当社は厚木駅前再開発をしている際には「税金の無駄遣い」といった御意見もありましたが、結果は悪くなかったと感じています。マンション建設だけでなく、どれだけ利便施設や公共性がある施設を入れて、地元において全体的な利益を与えられるかが一つのカギになります。今後、事業協力者として商業施設に関する条件を固めて実行していくことで、事業への評価をいただきたい。

(意見要望:町民)

町民一人一人が、この開発による利益を享受できることが成功だと考えます。

要望として、再開発ビルの地下部分に広域避難場所となるスペースを設けていただきたい。また、町内にあり続ける医療施設の誘致もお願いしたい。このような点も町の課題、問題点を解

消するという点で素案に加えてください。

(回答:松田町)

町民の皆様の利益に資する考え方をいただきましたので、広い視野で検討させていただきます。

(質問:町民)

資金計画支出金の支出先について、できるだけ詳しく明示してください。

また、事業に想定されるリスク、対策案、進捗状況等も明示してください。併せて、事業に関する町の負担がどの程度になり、町民負担もどのようになるのか、それに対するリスク分析も資料でわかりやすく示してください。

(回答:松田町)

支出先は、項目別で説明できるような資料の作り方を検討させていただきます。

事業リスク等は、今後分析をさせていただきます。なお、新しく整備する駅前広場、デッキ、公益施設等は町に維持管理費等がかかります。現在、試算中のため、公表できる段階で説明させていただきます。

(意見:町民)

事業に反対の方を施行区域から除くことは、地権者に寄り添ったひとつの案であると思います。景観や日照権等を考えた安心安全のまちづくりを望みます。本地区には断層が近くにあるため、高層ビル建設には危険が伴います。

また、道路幅が拡張すると開発が進んでしまうため、私共の土地は一切提供しません。昨年11月から町担当者の来訪が何度もあり、体に異常を感じるようになったので、今後はこのようなことがないよう願います。

(回答:松田町)

訪問に関しては、体調面のことも踏まえ、お詫びします。安心安全のまちづくりは非常に重要であり、高層ビルの安全性は確保されますが、建築年数が経過した既存家屋には地震に対するリスクがあると考えています。

(回答:町長)

町の考えに加えて準備組合の考え、そして皆様の意見を伺いながら、お互いに良い方向に進めていくのが行政の役目だと考えます。できれば直接お伺いさせていただいて、まちづくりの将来設計についてお話しができればと思います。

(意見:町民)

開発予定区域内の地権者です。私が望むのは駅前整備と少し大きめなコンビニがある小規模な開発です。今回の開発で生活や経済活動の場所を奪われてしまい、生活ができなくなる不安があります。概算の補償では持出し金が大きくなります。

今はまだ概算であり決定ではないという説明がありましたが、現在の市況をみれば地権者のリスクは大きく、このマンションありきの開発は本当に心配です。

区域内に住んでいない地権者の方とは立場が違い、スケジュールだけ進むことに恐怖を感じています。今後、誰にどのタイミングで相談したら良いか考えています。それは県でしょうか。住民目線で町に見合った開発であって欲しいと強く望みます。

(回答:町長)

今の御不安を少しでも解消するために町としてどう対応できるか、是非お話しする機会をいただきたい。また、準備組合への加入は決して事業に前向きの方に限るものではありませんので、

是非加入して発言していただけたらと思います。

【再開発ビル(マンション、商業施設)に関する質疑等】

(意見:町民)

再開発に反対ではないですが、都会から人を呼び込む施策等を考えていますでしょうか。マンションについて、この立地や価格想定で購入したいと思う子育て世帯はいないと思います。

マンションや店舗等が空き家になった場合、それが町の負債、町民の負担となって、町民が町から離れる原因になるのであれば本末転倒です。マンション建設より空き家対策や戸建て建設の方が県外の方にも評価してもらえんと思います。

今一度、各世代のニーズを調べ、計画を見直していただきたいと考えます。

(回答:町長)

通勤時間がかかっても松田町に住みたいという方を是非呼び込みたいと考えています。

松田町は歴史と文化の町であり、交通の結節点でもあり、先人が作り上げてきた町です。この町の良さを守りながら、新しいものに挑戦して欲しいという激励と受け止めます。

都会でいろいろと挑戦してきた子供達が戻ってもらえるまちづくりを行い、松田町の魅力向上のために御意見をしっかり受け止めながら、小中学校の給食の無償化といった子育て世帯への支援策なども続けていきたいと思っています。

(質問:住民)

再開発は是非進めてもらいたい、計画の変更は必要と考えます。

本地区の北側には国府津松田断層という活断層があり、土地も軟弱地盤です。そのような立地のマンションは売れずに事業の採算性が取れないのではないのでしょうか。

また、資材費が上がった場合に戸数を増やして採算性を得ようとすれば、日影規制を外して建築階数を上げていくのではないのでしょうか。

(回答:松田町)

耐震性については、既存建築物の建築年数や耐震化率において、災害リスクのある状況と考えます。また、事業に関して(株)マリモは採算性がないところで事業を検討することはありませんし、工事費についても精査しながら進めていくとのこと。

また、日影規制について、町が勝手に変更するものではなく、皆様にお話しをさせていただきながらルールに則って改正するものであることを御理解ください。

(質問:町民)

アンケート結果などからスーパーマーケットの誘致を検討しているが、小さい店舗しか入らないし、立地的に商業は難しいと考えます。また、スーパーマーケットを誘致するにあたり、リスクを含めてどういった目標、プランで誘致できるのか。

(回答:松田町)

スーパーマーケットの誘致に関しては現在数社と調整しており、リーシング中です。

(回答:(株)マリモ)

この立地にスーパーを誘致することについて、非常にハードルが高いことは承知しています。複合開発をすることで商業誘致の可能性を上げていきます。

(質問:町民)

地元の期待は大型スーパーマーケットの誘致ですが、駐車台数、店舗スペースから見ると小

さいスーパーになってしまいます。地元の要望とズレがあると思いますが、どう考えているのか。
(回答:松田町)

スーパーマーケットの規模について、郊外型の大型店舗は面積的にできませんが、小田原駅周辺にある小田急 OX 小田原店と同じくらいの店舗面積を想定しています。

【駅前広場、道路に関する質疑等】

(質問:町民)

是非、町での買い物ができる再開発は進めていただきたい。しかし、駅前広場を広げることは極めて無駄かつ危険であると考えます。現状、皆が譲り合い、交通事故も起きていません。整備をしなければ町の負担もかかりません。

また、歩車分離をすると車の速度が上がるといった弊害も発生します。最近の国の施策は「シェアードスペース」として道路の譲り合いであり、今の駅前広場はそれが実践できています。

無駄に駅前広場を広げずに、その費用を他に使うべきです。マンション用以外の駐車場設置も不要です。是非、次回までの宿題としてください。

(質問:町民)

本日の説明は新松田駅前に関してのみで、JRのガード下の県道については一切触れていないが、道路については何もしないということですか。

(回答:町長)

本日は、準備組合からの要望内容と再開発事業に関する事柄について、皆様と勉強会的に共有するものとしたため、このような資料になりました。

JRのガード下の県道拡幅は、再開発事業が進むことを前提に県とも計画を進めています。

今回の都市計画決定は施行区域を主としたものであり、より詳細はその後の決定となります。

(意見:町民)

JRのガード下の道路における見通しが悪く、小田急線とJR線の駅をどう活用できるかが一番の問題と考えます。

見通しが悪いなら建物を失くし、バス、タクシーのロータリー、自家用車の送迎スペースをJR松田駅北口に分散、新設するのが良いと考えます。今は建物を失くすどころか、どんな建物を配置させるかの話になっています。駅前広場の問題は道路だけが原因ではなく、ガード下の見通しの悪さが問題です。整備するなら財源の問題もあります。建物の話ではなく道路をどうするかを考えてください。

(回答:松田町)

ガード下の道路については、先程説明したとおり、再開発に合わせて県も事業を進めようという機運で進んでいます。町の基本構想・基本計画は、この再開発区域だけのものではないため、JR松田駅北口の位置付け、方向性についても別の機会で説明できたらと思います。

【ペDESTリアンデッキ、駅舎に関する質疑等】

(質問:町外民)

御殿場線と小田急線を利用している者です。現在の松田町のホームページにあるイメージ図では、JR松田駅から広い外階段を利用して小田急の新松田駅に行けますが、今回示された計画案の動線は、一度建物内に入って階段を利用するものとなっており、イメージ図にごまかされ

ている気がします。この計画では御殿場線からの乗換者として納得できません。この事業は松田町民だけでなく沿線 20 万人に関係する話です。当初の計画と変わった理由を教えてください。

また、デッキと再開発ビルの2階の高さに差が生じると駅接続部分で、また階段が必要になるのではないのでしょうか。事業協力者の㈱マリモにおいて、橋上駅舎とデッキを接続した事業の実績はありますか。

(回答:松田町)

ホームページのイメージ図は、その時点時点で検討したものを掲載しています。御指摘の動線に関する課題は我々も承知しておりますので、意見については準備組合でも課題意識を持って検討を進めていきます。

(回答:㈱マリモ)

秦野駅北口においてデッキと駅舎を接続した実績があります。

(質問:町民)

橋上駅舎に係る事業費について、前回資料の小田急負担額が今回では全て町負担に変わっており、JR松田駅もデッキに繋がっていません。JR東海と小田急電鉄とは、しっかり協議はされているのでしょうか。

(回答:松田町)

小田急線の橋上駅舎化について、今の計画では、町からお願いして設置する請願改札を検討しているため、全額町負担で計上しています。御質問の小田急電鉄、JR東海とは既に協議をしています。

(質問:町民)

当初計画にあった南北自由通路に関する記載が無くなっているが、その経緯を教えてください。

(回答:松田町)

南北自由通路の件について、当初は新松田駅を橋上駅舎化し、南北通路を設けるという計画でしたが、小田急電鉄との協議より再開発事業と橋上駅舎化はタイミングが合わないため、ペデストリアンデッキを繋ぐ駅の2階に改札を設置する方向に変更しました。

(質問:町民)

1階改札はそのままですか。駅窓口も1階ですか。

(回答:松田町)

1階改札は、今のところそのままの予定です。駅窓口についての話はできていません。

(意見:町民)

秦野駅にはペデストリアンデッキがありますが、利用者にとっては大変不便です。秦野駅、渋沢駅には商業施設も入っていません。デッキ、商業施設は作ればいいというものではありません。

(回答:松田町)

御指摘のような施設とならないように検討を重ねてまいります。

【町内にポスティングされたビラに関する質疑等】

(質問:町民)

この町は 64 年前から全く変わっていません。再開発を今やらずにいつやるのかという思いです。いろいろな支障、困難もあるかと思いますが、今やらないと新しい町を見ることはできません。

ん。早く厚木や伊勢原のようなきれいな駅前になって欲しいです。

また、「再開発ちょっと待って」というビラが撒かれていましたが、これに町は関与しているのでしょうか。

(回答:松田町)

再開発について、この時期を逃すべきではないという御発言、ありがとうございます。準備組合と協力してしっかりと進めていきたいと思います。

また、ビラについて町は一切関与していません。

(報告:町民)

先程、質問のあった「駅前開発を考える会」のビラを配布した複数代表のひとりです。ビラの表現について不備があったことは真摯に受け止めています。配布までに単に代表者が決まらず、発行者を隠す意図はありませんでした。今後、御連絡をいただいた方とはこの事業について意見交換をしながら考えていきたいと思いますので御理解の程、よろしくお願いします。

【今後のスケジュール、事業の周知方法に関する質疑等】

(質問:町民)

今後のスケジュールについて、本当に実質4ヶ月後である 11 月に都市計画決定をするのでしょうか。多くの町民はこの件を知らないと思います。126 億という事業予算を聞いて驚いています。松田駅、新松田駅のデッキについても利用者の事をきちんと考えてやるべきです。

(回答:松田町)

町の基本構想・基本計画は概ね6年前に策定しており、その後の説明会及び広報でもスケジュール案は示させていただいています。周知不足と言われれば大変恐縮ですが、11 月を目標に都市計画決定していきたいと考えております。御意見については参考にさせていただきます。

(質問:町民)

説明会は今後どのくらい開く予定なのでしょうか。また、どれほどの町民がこの事業について知っているかも疑問ですので、広く皆さんに伝わる場を提供していただきたい。

(回答:町長)

本日は 100 人程の御参加をいただいておりますが、このような規模でお集まりいただく機会はなかなかありません。この事業に限らず、我々も情報発信について努力をしていますが、周知を徹底することはできていません。

事業には期限への意識も必要です。地権者の御都合、県、国のタイムスケジュールもあります。合意形成が難しいようであれば都市計画決定が 12 月になるかもしれません。これから皆様の色々な意見をいただきながら、きちんとお答えしつつ進めていきます。

(回答:松田町)

今後のスケジュールは、7月号の広報で御案内しますが、7月中旬から約1か月間、皆様から御意見をいただく制度であるパブリックコメントを行います。

都市計画については、来週金曜日に本事業に関する第1回目の都市計画審議会を開催し、その後、数回開催されます。審議会ではパブリックコメントの意見も踏まえて検討していきます。

また、次回、町民説明会の開催を7月後半に予定しており、都市計画の手続きも広報等でご案内しますので御覧ください。

(意見:町民)

今回の開発に関し、町民間の温度差をすごく感じます。駅から離れた方からは「駅前がきれいになりますね。」という意見を聞きますが、開発の内容はほとんど理解されていません。

120 億以上の事業をやる訳ですから、町民全員が知るべきです。本日来られているのは、町民の1%程度です。今日開催された説明会の内容等を特別広報として町民全員に発行していただきたいです。

(回答:町長)

先程のパブリックコメントと同じタイミングで特別広報を出せるかは努力しますが、町民の皆様に周知が図れるよう工夫して進めてまいります。

(意見:町民)

回覧板と掲示板が良いと思います。

7. 閉 会

(松田町)

本日は、長時間にわたり沢山の御意見をいただき、ありがとうございました。

町の担当者はいつでもおりますので、御連絡をいただければお話しさせていただきます。これにて北口地区周辺整備事業説明会を閉会いたします。本日はありがとうございました。

以 上