

- 議 長 休憩を解いて再開いたします。 (13時15分)
- 受付番号第3号、井上栄一君の一般質問を許します。登壇願います。
- 9 番 井 上 それでは議長の許可が出ましたので、一般質問を行わせていただきます。
- 受付番号第3号、質問議員、第9番 井上栄一。件名、新松田駅周辺整備事業について
- 要旨。駅周辺整備事業説明会で再開発事業の説明がありました。以下について、町の考え方、町の今後の対応をお伺いをいたします。
- (1) 駅周辺整備事業を再開発事業として都市計画決定の手続をする根拠は。
- (2) 再開発事業の立面図・平面図が示されました。その中の公益的施設ほかの町財政負担は。
- (3) 現在再開発事業の区域に住む地権者が、「再開発で自分たちの生活が大きく変わってしまう。少数の意見でも丁寧に聞いてほしい。何度か個別に意見を伝えたが、その声が組合や開発側に共有されていない」と訴える方がいらっしゃいました。再開発事業に反対の方たちへの町の対応は。
- よろしく願いをいたします。
- 町 長 それでは井上議員の御質問に順次お答えをさせていただきます。
- まず1つ目の御質問にお答えをいたします。法的な根拠として申し上げますと、都市再開発法において、都市機能の更新等の重要な役割を果たす公共性の高い事業として定められた市街地再開発事業は、その計画の遂行性や水準を確保して、円滑な事業推進を図ることを目的に、都市計画法に基づく決定が必要とされているため、本事業は都市再開発法にのっとり事業を進めております。
- これまでの経緯を申し上げますと、基本構想・基本計画の策定段階で設置いたしました新松田駅周辺地域まちづくり協議会の第5回の会議において、駅周辺整備の実現に向けた事業手法が検討された際、町の総合計画や都市計画マスタープランなど、上位計画との整合性や事業の進め方などについて審議がされ、当該地区の整備を再開発事業で取り組み、事業の実現性を高める観点からも、都市計画決定の必要性について方向性が示された後、関係する地権者の方々の御意向を伺った上で、市街地再開発事業での都市計画決定を目指す方針を約6

年前の平成21年に策定いたしました新松田駅周辺整備基本構想・基本計画に位置づけました。その後、地権者向けの勉強会の開催、地権者検討会、準備組合の設立と、段階的に理解を深めていただきながら現在に至るところまで検討を進めているところでもございます。

続いて、2つ目の御質問にお答えをいたします。現時点において施設建築物では、先月開催いたしました住民説明会の資料にもありますとおり、公益的施設は北街区、J Rの松田駅側に約1,600平米、約300坪程度の配置を検討されております。全体として住宅施設やスーパーマーケットを中心とする商業施設が計画される中で、町民が集い、憩い、駅周辺の賑わいを創出する観点から、準備組合や事業協力者からの御提案もあり、検討を進めるところでもあります。町の財政負担に関しましては、先月の説明会時に検討案を試算した内容でお示しをしたとおり、ペDESTリアンデッキを含む駅広場や道路の整備に要する経費を負担する公共施設管理者負担金として約15億500万円、再開発ビル内の通路やエレベーターなど、共用部分の整備に要する費用の一部を対象とした再開発補助金として約11億8,000万円、合わせて26億8,500万円を町負担額として試算をしております。公益施設の床の取得につきましては、先ほど申し述べた費用とは別に、今後必要な床の面積や保留床の価格について準備組合と協議しながら詳細に検討を進めてまいります。現時点の検討案に基づき取得した場合には、約7億8,000万円の費用が必要となり、国庫補助2分の1を活用した際の町の財政負担額は、その半分、約3億9,000万円となります。先ほどの説明に加えますと、合計約30億7,500万円となることを見込んでおります。

最後に3つ目の御質問にお答えいたします。区域に住む権利者の生活が大きく変わってしまうという御不安につきましては、地権者の皆様に共通するものと考えておりますので、少しでも不安を解消していただけるよう、丁寧かつ誠実な説明が必要であるというふうに心得ております。その一方で、個人所有の住宅やテナントビルなどの施設の老朽化や防災安全面による更新には多額の負担が発生することや、駅周辺にあっても買物する場所がなく、賑わいの復活といった積年の課題を解決することは個人お一人の負担だけでは将来的に不安を

抱いていらっしゃる方もあるなどの背景から、新松田駅北口周辺の現状がこのままでよいのかという御意見も多数寄せられている中、本事業に御理解いただいている方々で取り組んでこられたものと承知しているところでございます。

また、少数の意見を丁寧に聞き、準備組合で情報共有をしてほしいという御意見につきましては、準備組合の理事会にて情報共有を図り、対応について審議を重ねておるところでございますが、個人情報に関する事柄については慎重に進めているというふうに伺っております。また、再開発事業に反対の方々への町の対応につきましては、現在準備組合として権利者に対し個別に面談をされてる最中でありますので、御不安や課題について誠意をもって丁寧に説明を尽くすことが肝要であるため、町といたしましても少数であっても反対の方々からの御意見を丁寧に伺い、可能な限り寄り添った対応を行ってまいりたいというふうに考えております。

こうした状況を随時確認しながら、今年11月に予定している都市計画決定に向け、住民説明会や必要に応じた対応を進めてまいりたいとも考えております。以上でございます。

9 番 井 上 それでは再質問をさせていただきます。まず1点目のですね、都市計画決定の процедуруする根拠はについてでございます。今まで駅周辺整備事業の手法については、再開発事業で行うと言われてきました。その根拠はといたしますか、駅周辺整備基本構想・基本計画が策定をされ、これについては新松田駅周辺地域まちづくり協議会の中で検討をされて成果が出てきたというふうに説明をされてきました。今の町長答弁の中にもありました平成30年3月に開催された第5回まちづくり協議会の資料では、資料の38ページの中で、道路・駅前広場の整備手法案として、資料の中で都市計画決定を行い、再開発区域を定め、市街地再開発事業で検討することが望ましいと考えられるという資料で説明をされていきます。

この第5回の協議会の議事録を見ても、全てが議事録に載っているかどうかは明確には分かりませんが、町の明確な再開発事業の可否についての意見も協議会の中では出なかったようです。そこで、これらからですね、再開発事業で

行くと、新松田駅周辺整備事業を行う方向性はそうだとことが町から示されたということで、通常はですね、地元や商店街等からの意見、要望があると。ただ、今回の松田町の場合はですね、再開発事業で行うというのは、町から示されたというふうに理解をしますが、いかがでしょうか。担当とですね、あと副町長がちょうどそのときにですね、平成30年ですか、まちづくり課長であったというふうに出席者名簿の中にあったと思うんですけども。それは…違いますかね。そうでなければですね、担当副町長にその根拠、法的な部分ではなく、再開発事業でいくということはやはり町からのですね、示されたものであり、協議会ではあまりそれに対する意見等が出なかったということで、こういった形で決まったというふうに理解しますが、いかがでしょうか。

まちづくり課長　御質問にお答えさせていただきたいと思います。今議員おっしゃられた地域まちづくり協議会、すみません、ちょっと全体の名簿として今準備はしてなかったんですけども。地域の方々ですね、地元の地権者の方々も含めた、また有識者、あとは行政機関でいくと県等も含めたですね、協議会の構成としてはこういう中で議論を進めてまいりました。最終的には平成30年の7月ですかね、第7回まで協議会というのを行いまして、その中でいろんな議論を闘わせて、いわゆる方向性というのを考えてきている。その一つの形が最終的には基本構想・基本計画に落ちてきてございます。

議員おっしゃるように、御指摘のですね、この第5回の協議会については町のホームページでも御案内をさせていただいております。昔から出させていただいてると思うんですが。そのときの資料、またそのときの会議録も出ている中で、会議録の中からはなかなかその事業手法について分かりづらいというか、議論が深められてないのではないのかなという御意見かとも思います。ただ、このときにですね、やはりその整備手法というのは一つ大きい要素でございます。当然この協議会に御出席された方々がどの手法がいいのかというような決をとっている部分もあります。これがやはり最終的には再開発でということに後押しをする大きいものでありまして、いわゆる町が考えているから、じゃあそのままなし崩しにとか、そういう話ではないというふうに私は理解をしてお

ります。

その後ですね、じゃあこれがどのように落ち着いてきたかというのは、一つ基本構想・基本計画で大きい流れとしてはありましたけれども、その後令和4年ですね、地権者の方々へのまた説明会というのも開催をさせていただいております。そのときにもですね、この事業手法について再開発事業と判断したのは町のほうかというような御質問がございました。そのときも今私が申し述べたようなお話をさせていただいております。当然これが協議会の話、そして基本構想・基本計画の話、これを定めるためのパブリックコメント、様々な経過を経たものということで御理解いただければと思います。

- 9 番 井 上 回答ありがとうございます。ただですね、協議会の中でそういうふうな説明を、資料説明を事務局としてして、そういった方向性が固まったということだと思います。ここでですね、確認をしたいのは、先ほど言いましたけれども、地元の要望で、地元の要望としては駅前広場への送迎の混雑、送迎の車の渋滞に対してですね、何とかしてほしいというふうな要望があったということは聞いていますが、それがそのままですね、じゃあ再開発事業でというふうにはつながっていかないのではないかなというふうに考えます。また、あそこはロマンス通り商店街ですか。地元商店街とかですね、自治会が駅前広場については整備を要望をしておりますけれども、全体、再開発、駅周辺整備事業を再開発事業として要望したのではないというふうに理解をしています。町がですね、新松田駅周辺整備事業を進めているということで、今までの答弁ではですね、かなり準備組合で検討、決定を先行しないと町のほうは態度としてはまだ確認できません。そういった方向性は、まずは準備組合の決定が先ですというふうな答弁を何回か頂いています。再開発事業についてこれを町が進め、方向性を定め、準備組合自体もですね、設立していったというふうに私は思っていますが、そうであればですね、町はもっと主体的に再開発事業に取り組んでいかなければいけないのではないかと考えていますが、いかがでしょうか。担当と、町長のお考えあれば担当者と町長にお伺いをしたいと思います。

まちづくり課長 お答えをさせていただきます。今おっしゃったお話の中にですね、地元の要

望は駅前広場だけかなというような御意見がございました。駅前広場に関する御要請というのは当然あるのは御案内のとおりだと思います。先ほど申し上げたプロセスの中には、当然住民、幅広に当然皆様からお伺いした御意見、また地権者様の皆様を、皆が一緒では当然ございません。それぞれの課題を抱えてる方がいらっしゃる中で御意見をお伺いしながら、この手法にたどり着いてきたものと私は理解をしております。先ほど申し上げたこの協議会、また地権者の検討会、勉強会、いろんなものを本当に重ねていただきながら、いろんな方向性、いろんなものをどこまでできるか。やっぱりそれを考えながら、この再開発の事業というものを選択したものと承知をしてございます。

そういった話が1つとですね、もう1点は、町としての主体的な取組がもう少しあるべきではないかという御意見につきましてはですね、この再開発事業の仕組みについてはもう議員も御案内かと思いますが、組合施行という形で第1種の市街地再開発事業を施行を今予定して進めてきています。その中で、やはり町がいろいろ思い描きたいお話は当然ございます。あるけども、それを例えばまだ皆さんが、地権者の方がですね、お持ちのその権利に対して、その町の思いだけを先行させることは、この再開発事業というのはそれでは成り立たないと思っています。町としては、事業構想は基本構想・基本計画の中で、大きい方向性と枠組み、やっぱり目指したい姿というのは当然あります。ある中で、そこにしっかりフィットというか、検討していただいた中でですね、その方向性というのも御理解していただきながらお互いに進めていくものかなというふうに理解しておりますので、主体的にという意味では当然町は一緒に支援もしながらやってきてるというお答えもありますけども、まずはそのようにお答えを担当としてさせていただきます。

町 長 御質問ありがとうございます。ちょっと午前中あんまりしゃべってなかったんでね、よかったなと思ってます。御質問頂いたようにですね、この私が就任した11年とちょっと前、南口がそれからするとなかなか今でも進んでないという御質問も頂いているところでもございますけども、あのような状況になっちゃまずいというふうなのが、私の一番初めに思ったところです。それで事業手

法について、やっぱり道路整備という事業手法をとってやられたというふうな
ことの中から、そういうふうにすることによって事業はやっぱり途中で止まっ
てしまう。止まってしまうことによって県や国からの補助金などがなかなか持
って来れないとかいうような、信頼性もなかなか難しいというふうなことから、
区画整理だとか都市計画の決定だとかいろんな手法の中で、最終的には
今の事業に決まったんだらうなというふうに思っています。そうしなきゃいけ
ないという思いが皆さんあって。

そこでですね、基本構想・基本計画を作るに当たって、まちづくり協議会の中
で、途中の経過の中で、座学でばかり話をしていたところですね、そろそ
ろどういうふうな構想でどういうふうになるのか立体的というか、絵を見せて
くれというふうな話が出るまで、我々は絵を描くつもりが、絵を描かないよう
にしました、どっちかといえば。というのが、今までの、井上さん公共にい
らっしゃったから分かると思うんですけども、勝手に人の家の敷地に図面を描
いてこんなふうになりますっていうやり方をやっぱりしてきてるのが公共のや
り方かなと思うんですけど、それはどう考えても人の家に土足で上がるような
話なので、それは絶対やるなと。そうすることによって腹がねじ曲がったとき
の後の態勢が大変だから、この件についてはそういうふうにはなくつ
て、きちっと皆さん方と議論をした後に、見せてくれと言ったところから、い
いんですか、絵を描いていいんですねっていった確認をとってから、基本構
想・基本計画のこの絵を、イメージプランを作ったというふうなことで、私た
ちなんかは一つ一つ丁寧にそういった格好でステップを踏みながらやってきて
おります。という感覚はいまだに持ってますから、当然ですけど地権者の方々の
考えを尊重して進めていく。その進めていく中でのことですから、行政があ
まり先頭に立っていくことじゃなく、やるべきことはやります。当然補助金取
りに行ったり何やったり、県との整合だとかいうのは我々先頭切っていきます
けども、やはり今回の案件については組合さんにやっぱり尊重しながら、組合
さんの意見を聞きながら、当然我々も意見をしながらお互いで作り上げていく
ものだらうというふうに考えてます。

ですので、町としては、私は町の代表として、全ての住民の代表として、準備組合さんとか組合さんとね、話もしますし、エリアはエリアの代表として理事長ほか理事の方もいらっしゃるので、今後はその辺の調整をしながら、歩調を合わせながら、やっぱり都市計画決定に向けて進めていくようなことになるというふうに私は考えております。以上です。

9 番 井 上 回答ありがとうございました。町はもっと主体的にというのはですね、やはり現段階で今年ですね、都市計画決定の手続を開始すると。そういう局面の中では、町長が今答えられたようにですね、両方の立場なりをですね、踏まえて確認をとってから進めていくということという事は理解しました。ただ、もう今の段階でですね、これから再開発事業の区域決定をしていくと。そういった中ではもうかなり事業協力者、ディベロッパー側、準備組合側というものでいくとですね、やはり町はですね、やはり準備組合と、さらに地権者側へのですね、支援をしていくと。私は、ディベロッパーは、事業協力者というのは行政に協力をするというよりもですね、第一義はやはり企業は企業としての経営努力をしていくというところがあるかと思うんです。やはり行政は企業側ではなく、やはりそこは税金を納めていただいている人たち、町の住民、そういった者の側に立ったですね、立場の対応が必要ではないかというふうに考えます。先ほどの担当等の発言の中では、やはりディベロッパーっていうのは本当に協力者なんでね、そこは行政にも協力をしてもらえるとというふうに思うんですけれども、やはり行政は第一義的にはやはりそこに住んでるね、住民たちのほうを向いていかないといけない。その支援をですね、大切にしながら、かつ基本構想・基本計画の中で、一旦駅周辺整備事業を完遂していくという方向性が必要ではないかなというふうに考えます。それについてですね、回答があればお願いをしたいと思います。

またですね、ここで4月に、4月以降ですか、都市計画決定の手続を開始をするというとですね、もうここで再開発事業地域をこの3月の準備組合の総会の中でですね、決定をしてしまうというふうに理解をします。そこじゃなくて最終的に都市計画決定が行われた段階で最終確定なのか、ちょっとその辺は分

からないですけれども、そこもですね、ちょっと2点目として回答をお願いをします。

ただ、そういう形の中で、ここで都市計画決定の手続が開始をするとですね、もう再開発の区域が確定をしてしまうんだと。声の小さい権利者たちは、もうどうしようもなくなってくるのではないかと。そういうことがないようにですね、駅周辺整備を再開発事業の方式で進めるとしたのがですね、基本的には町であれば、やはり町のほうの対応策をここではっきりと示す必要があると思います。事務的なお答えはですね、担当者の方からですね、町のお考えは町長にお伺いをしたいと思います。

まちづくり課長 お答えをさせていただきます。担当からは事務的にというお話でございましたので、主に2点あったうちの1点目でございます。今議員がおっしゃったですね、事業協力者との距離感、地権者との距離感という御懸念かと思います。そのようにちょっと思われてしまっていたとすると少し努力が足りないかなというところあるんですけども。準備組合、事業協力者、その準備組合には当然地権者の方がいて、近隣にも住まわれている方がいらっしゃいます。どこかやっぱり歯車、全体がですね、一つ回っていく中では、欠けたり偏ったりしてはいけないものだというふうに思っています。

地権者様への支援というお考え、考えで担当として申し述べられるのはですね、再開発の事業、いろんなところでやってますけども、当町におきましては、ちょっと前者の説明の中でも少しありましたけども、その準備組合の活動、またなかなか町にノウハウもない中でですね、全額町が支援をしてやらせていただいています。これは例えば準備組合の段階でもその準備組合が全て御負担をなさってる組合もあります。そういう意味では町としてできる最大限の努力を。また準備組合のその事務局も今担ってるというのは、当然マンパワーもしっかりそこに集中をさせていただいています。こういったものもですね、外部にお願いするようなやり方もあるというふうに聞いてます。そういった意味では地権者様に寄り添ってですね、やらせていただいているのかなというのが一つ。ディベロッパーが企業だということは当然誰もが分かることになる話だと思います。

やはりそこは事業として成り立つか成り立たないかというのは非常に大きい要素でございますけれども、ディベロッパー選定の経緯も前に申し上げたと思います。何十社もアンケート、ヒアリングをして、その中から本当に手を挙げてくれた本当に大事な相手だというふうに私は理解しております。やっぱり全てを尊重しながらですね、その歯車を全体として回していかなきゃいけないというのが担当の考えでございます。

もう1点が、都市計画の手続ですね。これがどのように考えるかという、段階ごとでということかなと思います。まずその都市計画決定の、都市計画決定という法的な主体は、冒頭申し上げたとおり町となります。町はその都市計画の決定について、法的には都市計画審議会に諮って定めること、これが義務づけられております。その都市計画審議会での多分審議の中ではですね、この事業の実効性含めていろんな議論が尽くされると思っております。でも、その都市計画の案の主体はどこからという話になります。そうしますと、今、準備組合の中で合意を図っていただこうとしてる案というのがやはり出てくるわけですね。そこの内容というのが、区域も含めて全体的なものが出てきます。出てきたときに、先ほど言った事務的には法的な手続の中で町の都市計画審議会に諮っていくということでございます。なので、出たものがそのまま決まるかどうかというのも、この場でお話しするのがちょっとはばかれますので、差し控えさせていただきます。

町 長 井上議員のおっしゃるとおり、私の立場は全町民が対象ですので、業者の利益だとかそういうことではなくて、町益を考えなきゃいけないということだと思います。町益というのは幅広いのですね。個人的な人たちのために何とかやるというような立場じゃございませんので、そこは承知した中でやっているところです。全体の奉仕者ですからね。はい。

その中で、この間の住民説明会において、地元の方々への説明とかどうするのというふうなお話も頂いて、それに対するいつもディスカッションしてる、いつもじゃないですけど、定期的にディスカッションしてる中で、こういうふうな回答、要はこういうようなスケジュールでやっていきたいとかっていう話

はあった中で、私なんかを見ると、やっぱり丁寧に説明をしていきながら進めていくといった割には、決まったことを何か話をするようなスケジュール感だったので、そうではなくて手前でもう少し住民説明会をちゃんとやるようにということと、地域の近くで言うと新松田自治会の皆さん方に対する説明をするということを話をして、理事会のほうにもその話をさせていただいた結果、一応3月の末ぐらいにですね、話をするということに今、日程調整をしてるというふうに伺ってますので、そのときは当然私も行きますし、今後は事業者さんのお話も理事会、また理事長さんとの打合せ、理事会また組合員さんたちの3月9日に何かあるという話も聞いてますので、今後はですね、もうこういった状況に来てますから、町の代表として私もちょっと足を運ばせてもらいながら丁寧にお話を聞いて、そのときに何か手法だとかやり方だとか拙速すぎるようなところがあるのであれば、そこは訂正しながらですね、それは組合の方々とお話ししながら、一つずつ進めていきたいというふうに思ってます。

いずれにしろこの事業については町の一大事業であるとともに、やっぱり地域の方々にもやっぱり御理解いただきながら進めていかなきゃいけない事業になりますので、その辺はもうしっかりと丁寧に進めてまいりたいというふうに考えております。以上です。

9 番 井 上 回答ありがとうございます。ちょっと順番逆になりますけども、3月末のですね、地元の説明会。町長がようやく私の気持ちとしてはですね、ようやく出席をしていただけるということですのでね、これは地元ですので、地元の方たちだけの説明会になるかと思いますが、ありがとうございますということでお願いをいたします。

また、今の担当のほうのですね、ちょっと事務的な部分の説明を再確認ですけども。準備組合でですね、区域を決定をして、それから都市計画決定の手続に入るということで、じゃあその先にですね、じゃあもうそこで都市計画決定の手続が開始をされたらですね、都市計画決定が県のほうから決定されるわけですね。それについて審議会でやるというところは理解できましたが、もう準備組合で出されたものというのは、そのまま区域が決定してしまうんだと

いうことの理解でよろしいでしょうか。

まちづくり課長 はい、お答えをさせていただきます。今議員お話を頂きましたとおり、その間には神奈川県との協議、回答、こういったスキームもございます。先ほど町長からも申し上げたとおり、住民説明会、地元説明会、こういったものもやらせていただきつつ、パブリックコメントもやりたいと考えてます。法的には当然スタートする部分というのがあります。これは今言った前段の話が整備がされて、都市計画審議会により審議をしていただくことになりますけども、ただ都市計画審議会も、もう途中で大分いいところまで来てという話には多分なりませんので、まずは出てきたものを一度まず見てもらう等々をしながらですね、御議論を深めていただく段階があろうかなと思ってます。議員がおっしゃってるのは、手続が始まってしまうとという意味合いが強いかなと思ってます。これに関しては、法にのっとり手続を進めるものでございます。先ほど来申し上げてる前段の話の整理というか、形の收拾がついた中で最終的に法定の手続、案の縦覧や公聴会、こういったものが法で定められている手続ですので、ここにしっかり入っていくと、そういう理解でお願いいたします。

9 番 井 上 ありがとうございます。じゃあ今の関連はですね、3点目のところにもありますので、2点目に移りたいと思います。

2点目のところでですね、公的施設ほかがここで明確になってきたということで、町の財政負担はということで町長からの答弁も頂きました。公益系の施設が1,060平米、3階、4階で530平米の2倍、1,060平米だということです。これはですね、保留床が坪、権利床のほうですとね、170万ぐらいというふうな説明があったんですけども、これはちょっとまた販売のほうの価格になるのでちょっと不明ですが。ほかの資料等でいくとですね、約7億8,000万になるというふうな理解をしてよろしいでしょうか。また、ここですね、公益施設というのが明確になってきました。これを含んだですね、町の財政負担。先ほど30億というのもありましたが、ちょっとほかの数字のほうではですね、町の負担が33億6,500万円という説明資料も頂いています。4年前のですね、新松田駅の周辺整備事業で説明された事業費、町負担がですね、当時は全体事業費が149億

円で、町負担額は15億6,000万円だったと。ここで最終的に総事業費は147億6,000万円。これは多分自由通路とか橋上駅舎等が減った分、ほかの総体な事業費が増えた。先ほど午前中の一般質問の中では、ペDESTリアンデッキ等がですね、大分高額になったというふうな説明もありました。じゃあ、ただ、今のですね、この建設の坪単価等を2023年ということで、今からもう2年前のですね、建設の単価での積算だということで、説明会等でも説明されています。実際にこれから約3年後着工時、詳細設計から着工の時点というのは、またこれからもずれるわけです。2023年からやはりもう5年ぐらいたつとですね、大分そういった工事費等がですね、高騰しているのではないかなというふうに思います。そうしますとですね、じゃあ町が負担をする再開発事業の事業費の中の町負担分、また完成後にですね、当然公共部分での維持管理費とか起債の償還額が将来の財政負担になってくるのではないかなというふうに思いますが、それらが数字的にですね、示されるのかどうかをお伺いをいたします。

まちづくり課長 ちょっと内容が多岐にわたった感はありますが。まず1点目、公益系の施設についてについては、先ほどおっしゃっていただいた内容で答弁のほうにもさせていただいておりますけども、そういう御理解でよろしいかと思います。ただ、これは最終的にその保留床の処分価格も、これもおっしゃっていただきましたけども、今後若干動きがある中で、その整備する内容というのも例えば説明会のときには子育てやたまり場的なものというものを少し指向して今検討を重ねているという中で、その内装も含めてどれぐらいの価格が想定されるかというところは、より細かく詰めてまいりたいと考えております。

そしてですね、大きく言うと、全体での財政推計の話に行く前にですね、この再開発事業に係る費用負担、町の費用負担というものを、今現時点で、今準備組合さんで考えてくださっているその都市計画の案ですね。これに基づいて一定の数字をここでお出しさせていただきました。これが少しまた全員協議会での御説明もさせていただくことになりますけども、いわゆる6年前ですか、基本構想・基本計画案をお示しした、先ほど議員おっしゃった町負担が最終的15億という数字を出したときの表になぞらえて、少し見やすいように整理して

お示しをしてございます。そうしますと、比較していただくと駅前広場を含めた費用が非常に大きく上がっているよ、だとかですね、逆に再開発のビルに関する町負担額も一定程度上がってます。また橋上駅舎の話ですね。橋上化の話についても、これも以前から御説明申し上げてるとは思いますけども、小田急さんとの協議の中でこの再開発の事業をやる期間の中では、橋上化についてはなかなか一緒に難しいというお話も頂いた中で、じゃあ駅前、どうつないでいくかというところでですね、橋上改札なんかも検討させていただいてます。

今もろもろ申し上げた要素を全体的に町の負担額として、今現在の案ではありますけども、やはり後年度のことを考えれば、その財政推計として全てを含めて今検討しているというふうにお答えをさせていただきます。

9 番 井 上 それらの町の費用負担は現在検討中というお答えです。今定例会の中ですね、来年度予算審議にも入りますし、都市計画決定の手續の開始もですね、新年度から始まるという中で、では今、検討中の町の費用負担、今後の財政推計、財政負担。いつまでに町民、議会に示すことができるのか。私はですね、それらはこれらの財政計画等の明示はですね、やはり都市計画決定の手續を開始する前が適当ではないかというふうに考えますが、じゃあ一体どの程度ですね、町負担になるのか。それをいつの時期に町民や議会に示されるのか。担当、町長、お考えを、お伺いをしたいと思います。

町 長 先ほどの説明もちょっとね、うまかったというか、ちゃんと説明して。この後の全員協議会のところで資料を準備してあるんで、恐らくそこで説明するというのを多分言ってたんだろうなと思って今聞いてたものですから、そういうふうに御理解いただければいいんじゃないでしょうか。早々に多分おっしゃるとおりに、もう我々としてもかかるであろうなという推計というのは常に、随時変更しながらやってますから、そこは適宜説明をさせていただきますんで、そんなに遅くならないと思います。以上です。

9 番 井 上 じゃあ今の確認ですけれども、それはあれですか、起債等の償還も含めた財政推計も全協の中で示されると。ちょっと今のところ資料的には進捗状況等についてということでの資料が私たちには示されてるんですけれども、それにプ

ラスもつとあるということであれば。

まちづくり課長 説明が足りなくて大変恐縮でございます。財政推計の今回全体の数値の中には今申し上げたオールパッケージで今検討している内容を反映させていただき
ます。先ほど議員もおっしゃられました駅周辺事業の進捗状況という題名では
ございますけども、今の当然進捗状況の御説明、今後の予定というのは御説明
を申し上げた中で、最終的にここに係る費用というものをですね、より詳細に
御説明することを全員協議会で予定しております。

9 番 井 上 それでは財政状況のですね、を示していただけるというのはですね、そうい
ったことで、よろしく願いをしたいと思います。

それではですね、3点目の再開発事業に反対の方たちへの対応ということに
移らせていただきます。今までのですね、まちづくり協議会や基本構想・基本
計画案の中でですね、町は関係権利者の意向調査は実施してきたということは
分かりました。この間の2月のですね、住民説明会の中でも、町は再開発事業
に明確に反対をしてきたという訴えをされた方がいらっしゃった。私はそうい
った明確に反対をする人がいたのかというのは初めて知っていました。新松田
駅の周辺整備事業を行う上で、なぜですね、そういった少数の方かもしれません
が、住民の主張に対応したですね、計画作りをなぜしなかったのか。今の段
階となつては、先ほどですね、町民に寄り添った対応をという町長の答弁があ
りましたが、今回はどのようにですね、対応をしていくのか。どう寄り添うの
か、もう少し具体的な回答を、お願いをしたいと思います。

まちづくり課長 お答えをさせていただきます。先日2月6日の説明会のお話からスタートも
してるということでございます。町といたしましては、この準備組合ができる
前からですね、地権者の方々にいろいろお回りさせていただいて、お話を申し
上げております。その段階でも様々な意向があります。その意向についても
様々な変遷があります。そういった中で御説明を差し上げながら、ただ町がつ
くれとってできる話では再開発準備組合もございません。地権者協議会もご
ざいせん。そういう中で大きい流れとしては動いてきてると。

その中で、じゃあ反対なさる方ということでございますけども。今申し上げ

たとおり全員がもろ手を挙げて賛成というお話では当然ございません。中には様々な事情ですね、やはり厳しいよという方もいらっしゃいます。今後どういうふうにして対話をしていくのかという話ですけども、まずは会ってお話をさせていただくということが一番大きいかなと思ってます。やっぱりこのお話をさせていただくこともなかなかかなわない状況もいろいろありましたので、より説明というのがですね、この事業の説明もそうですし、抱えられてる事情また理由、こういうものに対してどういうふうにかこの再開発事業が対応できるのか。こういうものもしっかり御説明を申し上げて、その上で御判断をさらにいただきたいなということが1番でございます。そういう意味では、仮に反対といってもですね、じゃあ反対の理由をおっしゃっていただければ、じゃあそれに対して何ができるのか。これを少しでも考えることができると思っております。いずれにいたしましても、反対の方がいらっしゃってもですね、説明を尽くさせていただいて、少しでも御理解を得ていただくというスタンスは町として持ち続けなければいけないと考えてます。

9 番 井 上 例えばこの平面図の中でですね、一番当初の基本構想・基本計画の中で平面図で変わってきたというんですね、私が一番感ずるのは小田急用地がですね、全く除かれてるんですよ。これは小田急さんはね、大企業ですけども、でもそこがですね、その例えば変電施設とか詰所ですよ、そこら辺は譲れないよということで、この2月の説明会資料のような平面図になったわけですね。じゃあ個人で反対をしてのね、じゃあそこにはなぜそういった主張、意見を取り入れた形の対応にできなかったのか。これは、それは準備組合のほうでの対応だよと言われるかもしれないんですけども、でも町は準備組合ができる前からですね、そういった方たちの声を聞いてきたわけじゃないですか。その辺がですね、1点この平面図から見ても、じゃあなぜ小田急さんはもうそのままね、駅前広場は別として、そば屋さんとか詰所とかそういった施設部分は区域から除外をして、個人の部分は除外をされなかったのか。ということが大変不思議に私は思いました。その辺で何かお考えがあれば伺いをしたいと思います。

町 長 私のほうで回答しましょう。この件に関してはですね、基本的にここずれち

やいけないのがですね、この再開発事業をやるということになった。今度パートナーを今いるからそんな話ができることであって、いなかったらこの事業って成り立たないんですよ、基本的に。そのときにまずはディベロッパーさんが事業性を求めるに当たって、結局権利変換をしながら、各人たちに動いてもらったり、権利を譲ってもらうことに対する、権利変換をするに当たってのその辺の費用の負担もしなきゃいけないし、いろんなことを考える中で、小田急さんの土地が、一部必要なところは今回小田急さんのところのエリアは入ってまずけども、この部分はなくても事業性が成り立つよね、成り立たないよねという検討の中で、成り立つといったところの中でこの事業が今現在進んでるということになります。ですので、例えば今現在反対をされてる方々の中で、この人の土地はなくても大丈夫かねと、事業は成り立つかねというふうなことになるときに、いやそれ成り立ちますという話になれば、そういったところでよっこいすることも当然今後の最終的な局面で出てくるかも分かりませんが、それが成り立たない場合には、この事業は何も進まないというふうな状況になります。ですので、そこのまず起点をまず考えなきゃいけないのが一つ。

あとは先ほどからお話をされてるように、事業者さん、準備組合も含めて、事業者さんがやっていることに対して、我々が消極的だみたいなことを思われてもよろしくないのでお話ししますけども。大体今、雰囲気、個人情報があるんで細かい話はできませんけども、御存じのような感じの状況になってきているわけですから、町としても当然ですけどもね、うち今現在、町職員が行ってますが、そろそろというか、もう私が行って話をしていかなきゃいけない時期に来ているなということは、この間理事長ともよく話をしました。でも、そのくらいに町としてもやらなきゃいけないという思いと、やっぱり今反対というか、我々の思いとかも物理的なことも含めて、届いてない分であれば、先ほど課長が言ったように、まずお話だけでもまず伺って、我々がするんじゃなくて、まず伺って一つ一つ解消が、時間的な制限もあるかも分かりませんが、最後までしっかりとやった上で、それはもうどこかでは判断しなきゃいけないとかも分かりませんが、そこは最後まで寄り添いたいと。先ほどお話しし

たのは、そういった点ではしっかりとやっていきたいというふうに考えてます。
以上です。

- 9 番 井 上 答 弁 ありがとうございます。今回権利者の中にはですね、今回の一般質問の3点目で出されたようにですね、反対をされてきたという方もですね、いらっ
しゃいます。またここですね、かなり権利変換の床の単価等が明確になって
きてます。その中でですね、実際的には例えば新しい集約施設が、平均がで
すね、住宅面積が68平米だということで、説明会等で示されてます。そうしま
すね、床の評価額は坪で170万円です。土地だけを持ってる、ちょっと家
屋はそれぞれの新しい古いというのがありますんで分かりませんが、例
えばこれは一例ですね。一例の中で土地を例えば200平米の土地を持っていた
人が、200平米の人がいるかどうか分からないんですけども、例えば200平米を
持ってた人は、ようやくですね、68平方メートルの権利床が等価で交換がで
るんですよ。そうすると100平米の、約30坪ですね、の土地しか持っていない
人は、もう44%、68平米の44%分しか取得ができないということになるん
ですね。そうするとですね、かなり何でこんなことが起きるかという、新松田駅
前のほうの土地の評価額って、坪でですね、35万円から40万円ぐらいなん
ですね。それに対してもう今建設物価がかなり高騰してるんで、権利床のほう
がもう坪が170万円と、そこで大幅な開きがある。そうした中でですね、土地
をですね、200平米以上持てれば、持っていてですね、ようやく68平米、約
二十何坪ですか、それしかね、取得できないんですよ。そしたらね、かなり
これからですね、この事業に対して本当に賛同していくんですかと。そう
いった人たちがいっぱい出てきたときに、じゃあ町はどう寄り添うんです
かと。それらも含めてですね、本当にこの事業が成り立つかどうか。先
ほど午前中の一般質問の中では、半数を超える人は、地権者の中で半数
を超える人は賛同はしてくれるというふうな回答があったように思
うんですけども、でも、それが半数をちょっと超えただけでね、この
事業が成立するとは私は思えないんですよ。だから、そこでじゃあ
いかにですね、町はそういった方々に、町の住民に寄り添って
いくのか。ちょっとね、一つの例で出したんでね、いや回答が
できない

ということであれば構いませんけども、多分こういう事例というのはね、かなり出てくるんじゃないかなと。私の想定ですけどもね、考えるんです。いかがでしょうか。

町 長 ざっと、ざっと計算すると2,400万ぐらいの計算ですかね。そこで言うと実際土地と今68平米の土地の話みたいな雰囲気と比較されてるから分かりにくいですけど。68平米のマンションですよ。マンションの1室がもらえるということですからね。そこには建物の分まで乗っかってるから、そういうような計算になるということで、多分そういうことでしょう。マンションも実際のところ中間で4,500万というふうな聞いてて、下の分と上の分と階層で平均4,500万からの3LDKを考えてるというふうなことから始まっているので、その辺りはちゃんと明確にしながら説明していかないと、何かそこだけクローズアップされるとね、よろしくないのではお話ししておきましょう、ということです。

今後同じように、例えば土地を持ってる、要は借地だということで、お家は今現在ありますといった格好になった方々は、厳密に言うと建物だけの評価というふうになりがちですよ。その辺りがこれから権利変換の全体の金額の中で、そういった人たちにも御理解をいただきながらやっていくということもありますし、時にはですね、その方々の今後の将来設計的にこの駅周辺がいいのか、補助金をもらってまた違った環境のいいところに住みたいとか、いろんな意見があってもおかしくないと思うので、そういった面でも先ほどお話ししたように、いろんな意見をとにかく言ってもらって、それに対して我々がどこまで寄り添えるかというふうなの、その1本目もまだなかなかできてないような方々がいらっしゃるというような話も聞いてますから、そういった点では、なるほどそういうことかというふうなことになったときに、町がじゃあどういうふうな御支援ができるかといって、どうしても町がやらなきゃいけないという話になったときには、当然議会に御説明もしなきゃいけないだろうし。ただその手前で、当然そこっていうのは組合で全体的にやられてるところの中で、町としてもそんな人たちがいるんだから町民もうちょっと守ってよというふうなことは当然言わなきゃいけないところもありますから、そこは折り合いをつ

けながらですね、この事業がそういった方々に対しても御理解いただけるように進めていけるようには、我々としてもちゃんと説明しながらやっていきたいというふうに考えてます。以上です。

まちづくり課長　　すみません、先ほど来の議論でですね、少し数字的な部分が出てるのは、あくまでもシミュレーションというか、例の一環ということで御理解をいただければと思います。以上です。

9 番 井 上　　ありがとうございます。数字というのはね、本当に私、勝手に作った数字なんですよね。地下公示の金額とこの間示された坪単価の金額等からですね、出しましたので。そうですね、本当に町長言われるように、本当に借地権、地上権しかない、地上権がある方はですね、やはり借地の6割程度ですか、は権利が出てくるのかなというところもあるんですけども。それにしてもですね、やはりそのマンションに住んでもいいよというふうなお考えの方であっても、持ち分が自分になっちゃうとね、ちょっとどうしようもないと。それ、1部屋を取得するには、やはりその残りをですね、権利床返還分の残りを出さなきゃいけないというところがなかなか実際問題として大変だろうし、やっぱり新松田駅前という住みやすいですね、居住空間から離れたくないという方も多いのではないかなというふうに思います。

最後にですね、今、町長のほうからもうどうやって町がやっていくのかということの答弁を頂いたんですけども。最終的にちょっと今と重なりますが、最終の質問を、再質問をしたいと思います。3月でですね、準備組合の総会で都市計画決定の手続に対する会議が行われていきます。準備組合前からですね、意向調査等で地権者と関わっていた町はその総会の前にですね、先ほど町長が言われましたように、それぞれに寄り添った対応をしていただけるというふうに言われました。私はもうそうすべきだというふうに思います。やはり、この町の重大事業がですね、個人の財産とかそこに住まう権利、そういったものが再開発事業という名の下で行われてしまっは大変残念です。この町にですね、いつまでも住み続けていきたい人々を尊重していかなければですね、やはり松田町は住みやすいまちづくりはできないというふうに私は考えています。最後

にですね、お考えを担当、町長にお伺いして一般質問を終わりたいと思います。
よろしくお願いをいたします。

まちづくり課長 担当ということで御指名いただきましたので、簡潔に申し上げます。基本構
想・基本計画にのっとり、町民が本当に願うこの事業を実現させることが町
の未来へつなぐ一番大事なことだと捉えて、担当として取り組ませていただき
ます。

町 長 我々行政って総合計画に最低限載ってる事業はやらなきゃと思って各職員も
やってますし、総合計画の審議会の方の先生からも言われてる事業なんですね。
ですから、やはりそう言われてやったけど途中で事業が止まるというふうなこ
とは、さすがにやっぱり行政としても忍びないというふうなことから、最
終的にはいろんなステップを踏みながら都市計画決定というか、都市計画とい
うことで事業手法を選んで今進めているところでもあります。ですので、この事
業が進む過程の中で、やはりそういったステップを踏みながらやっていくとき
には、必ず権利者の方々のやっぱり御了解をいただきながら進めていくという
ことは当然あると思ってます。そういうふうな中での国から認められてるよう
な事業手法の都市計画決定というか、開発の事業をやってる以上は、本当に地
権者の方々に最後の最後までですね、当然期限があるにしても、やっぱり御理
解いただけるように我々もしっかり努力した上で、最終的にはその時々判断
をさせてもらいたいと思ってます。ただ、今の現状ではまだまだ反対をさ
れてるという方々との意思の疎通がまだできてないような状況ですから、早々
にそういった点を含めながら進めてまいりたいというふうに考えてます。以上
です。

9 番 井 上 ありがとうございます。よろしくお願いをいたします。終わります。

議 長 以上で受付番号第3号、井上栄一君の一般質問を終わります。