

■松田町都市計画審議会 議事録

- ・傍聴者：10名

例えば、大学のキャンパスや街にある魅力、美しさという概念は大事である。昭和40年代、高度成長期には美しさの意識、まちづくりとか美観、景観という意識は無かった。機能性だけでは人は集まらないので、「ここへ来たい」と思わせる魅力を考える必要がある。建

物以外の外部の空間の豊かさ、「ここを見てください」という自慢できるものが再開発の中に必要である。地権者の意向はマスタープランに出ているかもしれないが、他の町民の意向を確認するようなアンケートは実施されたのか。

(事務局)

新松田駅周辺整備基本構想・基本計画の策定時にワークショップやパブコメ等を実施し、様々な意見や要請をいただいている。基本構想・基本計画といった大きな土台に、どれだけの魅力を詰め込んでいけるか、これから検討していくにあたり、美しさ等といった視点も、しっかり考えていかねばならないと認識している。

(委員)

何を優先すべきか考えるべきである。欧州では駐車場は中心部へ入れないで歩行者、子供が裸足で遊べる広場を設けたりしている。そうした取り組みが本当に豊かさを感じるまちづくりだと思う。感想として、今の計画は昔作られたベースを承継し、更新されていないように感じている。

(事務局)

ご意見についても、大事にしていきたいと思うが、この区域の課題としては、交通の安全面、建物の老朽化、スーパーの不在、駅前人口の減少があり、賑わいを再生させることも目指している。ご指摘の件は、プラスアルファの要素として、誇れるポイントを備えるべきということも準備組合へ伝えていきたいと思う。

(委員)

意見総数352件中、参考意見として承っている9件について確認したい。

過去2回の町民説明会に出席した際、いろいろな課題点が表明されていた。このパブコメも含め、具体的に取りまとめるとどういう内容であったか。また、物価高騰に係るご意見はあったのか。

(事務局)

参考として承った9件については、資料3のパブコメの要旨及び回答・対応方針を見ていただきたい。以下のとおりである。

- ①町の魅力特色を考慮した再開発にすべき。
- ②計画に必要な交通量、通行量が未開示である。
- ③駐車場の出入口のために危険な動線が増える。
- ④再開発ビルの建設による環境の悪化が心配である。
- ⑤施設へのテナント未入居の場合の問題。
- ⑥賑わいの目標数値。
- ⑦民泊の問題。
- ⑧生活が成り立たなくなるので地権者として参加できない。
- ⑨反対地権者がいても押し進めるのか。

また、物価高騰等については厚木駅南口における再開発事業に触れたご意見があり、事業の成立性、採算性の視点から工事費について事務局も認識している。

(委員)

事業予定区域の用途地域は商業地域で、法定容積率は400%だが、現状の消化率は何%で今回の再開発で何%消化することになるのか。個人的な見解だが、物価が高騰すると住宅部分を増やして事業化しないと採算性が合わないと思っている。現時点で消化容積率がいっぱいだと、住宅を増やすことは出来ない。一方で先程の話にあった景観や影響についても理解はしている。

(事務局)

現状の容積消化率は、約120%程度である。今回の再開発事業における消化率は約240%で、まだ約160%が残る予定である。

(委員)

先程の話では高層ビルだと言っていたが、容積率については比較的、抑えられていることを理解した。

また、用途地域の変更で、区域の第一種住居地域と近隣商業地域の一部が商業地域に変更されるが、区域外の周辺住民へ説明は行っているのか。住民にとっては重要な問題だと思う。

(事務局)

隣接する地域は、新松田自治会の区域であり、今まで2回、説明会を開催し、日照問題、風害等、影響について多くの質問をいただいている。

(委員)

今回のパブコメには、非常に多くの意見をいただいたが、都市計画の審議対象項目はほとんどなく、市街地再開発事業に関する意見が圧倒的である。7月26日の町民説明会が都市計画素案のパブコメの説明会と理解されなかったかもしれない。

パブコメの意見は今回の都市計画審議会において、議論の対象とならないかもしれないが、それを今後どう活かしていくかである。パブコメの結果は公表されるので、そこはしっかり打ち出して欲しい。再開発事業は公共事業ではないけれど、公共性があるため税金が投入される。再開発事業について再度説明をお願いしたい。

(事務局)

7月26日の説明会において都市計画素案の説明をしているが、それだけでは理解いただけないと思い、繰り返しとなりましたが再開発全体の説明も実施し、様々なご意見をいただいた。都市計画以外の意見は関係無いということではなく、いただいたご意見は準備組合にお伝えする。準備組合においても検討していく機運はある。

今回の再開発事業は、官民連携で行う公共性が高い事業である。法律で定めるとおり、事業主体は町ではなく、組合（民間）となるが、今までと同様に連携して取り組んでいくものと考えている。

(委員)

町が関与せず純粹に民間に任せると、公共性がある広場の設置やスーパーの誘致等に関係無くなり、単純にビルだけが建つようになる可能性を危惧している。

(事務局)

再開発事業で無い場合、民間の事業者は法律に基づく範囲で、自由に高層ビルを建てられ、それぞれの事情、タイミングで事業化していく。駅前広場になる区域にビルを建てられたら広場を造ることはできない。開発時期も形もバラバラになることが想定される。

(委員)

そうすると広場、スーパー、道路の整備など、まちづくりのビジョンを実現する機会を失う。今回の再開発事業に町が関わっていることは、単なる公共事業ではなく、公共性が高い事業であることと理解した。

ただし、その場合、パブコメに記載があった、地権者で立場的に弱い方について心配している。法律には「公共の福祉」が最初に謳われているが、地方自治法では「町民の生命、財産を守る」ともある。そこをどう担保していくのかが肝要ではないか。地権者に対する補償の話はこれからであり、基本は等価交換、経済ベースの原則を理解はしているが、地権者を強制退去させることなく、知恵を絞って町に関わるべきだと思っている。

(事務局)

町の関わりという面で何ができるのか、先進事例も含めて研究していく。

(委員)

都市再開発法では、国会で地権者に対する配慮をしっかりとするという附帯決議がある。是非お願いしたい。

(委員)

パブコメに多くの意見を頂いたことに驚くと同時に、大変ありがたいと思っている。しかし、町の対応は「参考」が9件、「その他」で343件と区分しているため、「その他」から「参考」に変更するものはないか、精査をお願いしたい。

(事務局)

本日のご審議の中で見直すべきものがあると感じた。審議を踏まえ、対応区分等を事務局で修正させていただく。

(委員)

個人的な考えだが、対応区分については見直しが必要と思われるものがある。区分方法も考慮いただきたい。

(事務局)

先程の意見にもあったが、一度事務局で整理する。3区分の区分方法も含めて検討する。

(委員)

各委員も「その他」意見が多く、「参考」が少ないことを指摘している。個人的にも「参考」に変わる意見が複数ある。新たな視点で柔軟に見直す意識が必要かもしれない。

この再開発事業に関係はないが、松田町の都市計画で不思議な点がある。中心部の商業地域、近隣商業地域の中にポツンと第一種住居地域が存在しており、まちづくりの弊害となっているのではないかと。経緯を知っていたら教えて欲しい。

(事務局)

前段の発言は駅前整備だけでなく、そもそもの基本構想・基本計画に立ち返って見直しを求めるような話に聞こえる。

2点目のご質問については、松田町は古くから栄えた街並みがあって、商店街があった道路沿いが近隣商業地域になったため住居地域が残されたのものと推測する。

(委員)

まちづくりには、いろいろな区域のゾーニングがあって良いと思う。駅前にオープンスペースを作るなら、もっと建物を積まないといけない部分が必要かもしれない。

まちづくりとか再開発をする場合は、案そのものに魅力を出す形で、そうした工夫も必要だと思う。

(事務局)

頂いた様々なアドバイスを踏まえて再開発事業における魅力・美しさの創造、空間創出の工夫等、準備組合の中でも検討していただければと思う。

(会長)

高さ45mのビルについて、電波障害調査は行われているのか。

(事務局)

まだ、実施していない。

(会長)

まちづくり条例の基準にある公園・緑地の確保はどうなっているのか。設置の場合は誰が管理するのか。

(事務局)

事業予定面積1.2haとすると、基準3%（360㎡）に対し、北街区に広場として700㎡確保されており、南街区の建物屋上にも広場の設置を検討している。また、駅前広場はすべて町が管理する。限られた土地ではあるが、環境空間を設けることで駅前のイメージ向上も目指したい。

(会長)

雨水、生活排水等について問題はないか。

(事務局)

松田町は分流式になっており、問題ないと判断している。

(委員)

ペデストリアンデッキの接続方法についても工夫が必要と感じている。

道路のアクセスとか、デッキの作り方とか、ＪＲ駅前の広場の繋がり方も含めて、様々な視点で検討してほしい。

(事務局)

今日の内容は、当然準備組合へ伝える。対応できる事、出来ない事は当然あると思うが、様々な視点で検討していく。

(２) 都市計画決定手続きのスケジュールについて

事務局（松田町）より、【資料５】に基づき説明した。

以 上