

■松田町都市計画審議会 議事録

・開催日時：令和7年10月24日（金）10時～11時50分

・開催場所：松田町役場 4階会議室

・出席者：15名

（ 委 員：8名（欠席2名）
事務局：5名（まちづくり課：柳澤課長、山本課長補佐、岩田係長
椎野主査、内藤主任主事）
委託業者：2名

・傍聴者：8名

1. 委嘱状交付

2. 会長挨拶

3. 前回までの議事について【資料1】

4. 議事

（1）都市計画案について

事務局（松田町）より、資料に基づき説明した後、審議を行った。【資料2】

（委員）

都市計画法定図書の数字で一部変更があるようだ。データを精査した結果ということか。

（事務局）

パブリックコメント時に示した計画書からの数値の変更点は、県との法定協議における指導により、区域内道路の延長を10m単位とすることなど事務処理上の修正によるもので、実際に数値が変わっているものではない。

（委員）

地区計画の建築物の用途制限では、性風俗は不可としているようだが、パチンコ等の扱いはどうなるか。

（事務局）

パチンコについては制限していない。

（委員）

昔、新松田駅前にパチンコ店があったが、再開発をするところにパチンコ店が入るのはいかなものか。前回の都計審で美しさ等の視点に触れた意見もあった。

（事務局）

駅前の土地利用環境は理想を高く、いろいろな制限をかけるという考え方は確かにあるが、近隣の駅等の状況も踏まえ、案として整理している。なお、この再開発の中でパチンコ店を誘致する考え方はない。

(委員)

道路とペデストリアンデッキができるようだが、エスカレーター、エレベーターを設けて、どこで上下をつないでいるのか、説明願いたい。

(事務局)

再開発で整備するにあたって、主に駅前広場と町道を横断する部分については町で整備する。

再開発組合では、一体的に連続性・回遊性を持った通路という形で整備していくもので、エスカレーターの位置は今後詳細を検討するが、ＪＲ駅側の建物に並行する、後退部分に設置を考えている。

(委員)

小田急線の橋上駅舎はどうなるのか。自由通路はできるのか。

(事務局)

新松田駅北口と南口とを連絡する自由通路は、この再開発の区域外になるため図面には示していないが、小田急と協議を進めている。まずは再開発に合わせて北口に橋上改札を設置し、連絡させる。南北自由通路については再開発の完成後になると思うが、そちらも検討している。

(２) 松田町地区整備計画の区域内における建築物の制限に関する条例について

事務局(松田町)より、資料に基づき説明した後、審議を行った。【資料３－１、３－２】

(委員)

資料３－２において、制限対象の中に風俗遊戯施設がある。この中に「料理店」が含まれているが、これは風俗にかかるのか。

(事務局)

ここでいう「料理店」は、一般的な飲食店とは違い、接待を含むような飲食店であり、風俗営業の扱いとなる。

(委員)

今の説明で理解したが、一般的な飲食店も対象と思われる可能性があるため、注釈を入れてもよいと思う。

(委員)

先ほどのパチンコ店に関連する質疑と重なるが、本来、商業区域で可能な遊戯施設にゲームセンターも入ると思う。子どもたちの要望としてゲームセンターが欲しいという声も聞いているが、パチンコだと金品交換が発生するため、区分を検討しなくてよいのか。

(事務局)

本日の資料は、用途に係る抜粋で説明している。ご指摘の抑制については、現時点で決められるものではないと考えている。駅前における地区計画は立地や経緯等が違うように様々であり、当該地域は基本構想・基本計画の策定時から、スーパー誘致等の活性化を目指しているものと理解している。また、施設規模を考えた時に、パチンコ店は大型化の傾向にあり、面積的に厳しいものと考えている。制限の仕方は多岐にわたってしまうため、他駅での例も参考に、今回の内容で提案している。

(委員)

基本構想・基本計画にパチンコ店等の誘致がないのは理解しているが、少しでも環境悪化の恐れがある時は、網をかけることも一考の余地があるのではないかと。私が東北地方に旅行した際、大きな市の駅前を歩いたことがあるが、シャッター街となった通りにパチンコ店等の遊戯施設やサラ金等の無人店舗が並ぶ風景を見かけた。大きな駅前でも、空洞化すると最後に入ってくるのは、そういうものかと危惧している。

(事務局)

こういった意見は、他の委員にもあるものと承知している。規制をするということは、根拠に基づくルールと判断が必要となる。パチンコ店等のすべてが悪なのかという議論も出てくる可能性は否定できない。そういうことも踏まえて、他の駅の内容も参照し整理している。意見は頂戴した。

(委員)

ある自治体で図書館を整備するとき、郊外か駅近くかで検討し、最終的には駅前に作った。その際、すぐ近くにあった飲み屋街が弾き出されることとなり、反対があった。松田町の場合だと小学校がその先にあるし、図書館や子育て等の施設が入ってくるとなると、環境として検討しなければならない。一方、民間からするとテナント料を稼げるテナントは必要になり、そういう業態が入ってきやすくなる。ただし、最近は、例えばeスポーツ関連の出店も想定される。そうした業態をどのように判断するかといったケースもあり得るので、協議の可能性を町としては考えておいたほうがいいと思う。

(会長)

風俗施設等は第一種低層住居専用地域から工業専用地域までの用途地域の中、唯一できるのが商業地域であり、それを規制しようというのはいかがか。

(事務局)

松田町の用途地域は準工業地域、商業地域、近隣商業地域、住居系でいけば第一種住居地域と第一種中高層住居専用地域である。駅前に唯一定めた商業地域として期待される賑わいは、様々な形があると思っている。しかし、繰り返しになるが風俗施設はこの再開発の中で志向しているものではないこと、将来的に様々な可能性があることを、今排除するのかと言えば、そういうものでもない。タイミングが来た際に検討したい。

(3) のパブリックコメントの実施結果について

事務局（松田町）より、資料に基づき説明した後、審議を行った。【資料4－1、4－2】

（委員）

前回の審議会においてパブリックコメントの対応方針の再検討結果は回答の中に「準備組合に報告する」という表現が散見されたが、準備組合にはどのように対応したのか。

（事務局）

修正したパブリックコメントの回答内容は、10月3日に町のホームページに公表した。準備組合の理事には、速やかに同内容を伝えた。これを受け、準備組合員に通知して情報共有が図られている。

（委員）

前回の審議会で私が発言した内容だが、地権者の方で、相当に不安を抱えている方が何人かいるということが「検討する（B区分）」に入ってきた点は良かったと思う。ただ、町側の回答文を見ると、仕方ないと思うが一様な印象を受ける。結局「追い出される」というような不安に支配されているようなので、話し合いが一番大事だと思う。国会の方でも、都市再開発法を定める際の附帯決議では配慮をするようにしているため、とにかく丁寧に進めて欲しい。

（事務局）

先ほど私からもパブコメの対応方針は4区分にして、施行主体についても説明したとおりである。準備組合で情報共有を図った話は、言ったとおりだが、理事会においても区域内の住民の生活というところをしっかりと考えていかなければいけないという話は出ている。ただし、話し合いのタイミングに関しては、これから基本設計等を進める中で、詳細な調査をした結果が交渉における大事な要素となる。こうした要素をしっかり積み上げていかなければならず、事業の成立性といった視点ではそこが一番の肝であるとして、理事会の中でも議論を重ねているところであり、また話せる内容が出たら説明したい。また、法の附帯決議については、「再開発組合の設立にあたっては、事業内容等を周知徹底し、同意を得られない者の立場も十分に考慮して、極力円満に手続きが進むように指導する」更に「再開発事業の実施に伴い、権利を失うこととなる零細な居住者の補償等について、十分に配慮すること」とされています。ついては、まずは施行主体として様々な検討をしていくこと、そして事業を成立させるために官民連携であることを踏まえ、町として何ができるかを引き続き検討していきたい。

(4) 今後の都市計画決定に係るスケジュールについて

事務局（松田町）より、資料に基づき説明した後、審議を行った。【資料5】

(委員)

前回パブリックコメントで多くの住民意見を吸い上げたと思うが、今回、先ほど説明があったシンプルな都市計画案の法定縦覧を行っていく。これにもコメントをもらうことになっていて、二度手間のように思うが、どういう根拠に基づいているのか。

(事務局)

パブリックコメントと法定縦覧の双方の意義について説明する。まず、法律に基づいた手続きをするだけであれば、10月29日からの法定の縦覧を行えば、法律的には満たされることになる。一方、パブリックコメントは、町では重要な施策を取り行う際に、町民から意見を募集するルールがある。法律もこの法定縦覧以外の意見募集を妨げるものではないため、補完的に事前に実施した。この補完性以外にも、法定縦覧では縦覧対象が「都市計画案」の法定図書のみであり、資料が少なく、意見が出づらいという部分もある。そのため、「都市計画素案」段階のパブリックコメントの際には、なるべく多くの方に見てもらうために、その段階で出せる素案以外の「参考資料」も付したという差がある。ついては、これから実施する予定の法定縦覧に関しては、縦覧できる資料は法定図書しかなく、ここに係る意見を最終的にもらうことになるというのが大きい整理である。

(委員)

パブリックコメントの際は素案だったのが案に変わったという事で理解した。

(委員)

全体のスケジュールが示されているが、権利変換等は予定どおりに進むのか。

(事務局)

まず今回、都市計画決定の後には本組合の設立というところが一つ目の大きい山場となる。権利変換計画認可については、最終的に地権者の財産が具体的に新しくできる建物のどこにどれだけの面積を保有するか、若しくはそれを金銭で受け取るか、といった具体的なものの。この具体的なものに、地権者が同意いただかなければ着工はできないため、これも大きい山となる。町としては経験のない段階に入るが、コンサルの知見も活用して、本組合の設立と権利変換の認可、この2つの大きい山をスケジュールに基づき進めて行くことが事務局の考え方である。

(委員)

このスケジュールに関して、議会との関わりについて確認したい。

(事務局)

説明したスケジュールの中には、議会が意思決定する内容は入っていない。ただ、本事業を進める際には町の予算が関係するため、事業の状況、目的等を精査して説明した中で議決してもらうこと、もう一点は、地区計画に関する条例改正について議会での審議が必要である。

(委員)

最近、小田原市ではほとんど民間の優良建築物整備事業を採用している。市街地再開発事業は、国や県の補助が一定程度あるということだと思うが、それで手続きを進めているという事でよいか。

(事務局)

小田原駅西口に関しては優良建築物等整備事業として民間主導で実施されたことを確認している。ただし、民間優良建築物でも純粋に民間だけなのかというと、そこにも公共的な要素があるため、公共の補助金が投資されるものと理解している。松田町はどうかという部分に関しては、国、県の補助金を受けつつ、当然町も投資をしながら進めて行くものである。

(委員)

市街地再開発事業の場合は、都市計画審議会の承認がないと進められないというのが一番大きい。小田原市の場合は割と民間主導で推進しているが、本件の場合は駅前広場という非常に公的な場所が入っているため、単なる土地の再開発ではないと考えている。そういう意味ではこの手法に賛同する。私は他にも小田急沿線の再開発に携わったが、松田は交通拠点として非常に重要な場所だと思う。その割には駅周辺の街路整備とか歩道の確保とか、安全性に課題がある。東海大学前や平塚等、様々な所で都市計画に基づき駅前再開発を実施すると、やはり駅前をきちっと整備するとその土地の価値が上がっていき、住民が増えたり移住者が増えたりしている。小田急線はＪＲと比べると交通費が安いので、こちらから通勤する人が多い。そういう意味で今の松田の駅は不足感があり、静岡県小山町の人には、松田まで車で来て、そこから新宿に通っていくというライフスタイルをよく見かける。それだけ松田というのは周辺の市町村から見ても、交通拠点として非常に重要な場所にあると思う。そういう意味では、今回の事業はもっと広い土地があればやりやすいと思うが、是非良い再開発とし、駅前は松田の顔となるよう期待する。この計画は、今後ロマンス通りを整備すると思うが、そういう視点で準備組合にも伝えてほしいし、駅前だけであれば良いという話ではないと思う。松田にとってみると、縦動線は割と道路を拡幅して電柱も地中化されているが、横方向のロマンス通りは、メインストリートの一つであるのに寂しく感じるし、松田小学校に通う子どもたちにとってみても、もっと安全に通学できるような環境を早く作ってあげる必要があると思う。

(５) その他

(会長)

２点ほど質問させてもらいたい。この再開発事業に関して、公衆用トイレや町の案内板を設置する考えはあるのか。もう一点は、これまで都市計画について審議を重ねてきたが、小田急やＪＲ、県警や神奈川県、準備組合との協議の進捗はどうなっているか。

(事務局)

都市計画決定に関する内容については先ほどの説明のとおり、神奈川県と協議中である。駅前広場の形状やデッキの位置などに関わる県警本部との協議は、令和6年度に終了していたが、デッキ形状や区域を変更したため再協議し、終了した。また、鉄道事業者2社のうち、JRについては昨年度、松田駅南口の土地を売買という形で町へ譲ることで協議終了している。小田急については先月、再開発区域に小田急の敷地を含めることについて了承された。

(会長)

スケジュールでは、工事完了まで短い期間のため、協議内容について後戻りがないように協議してほしい。

5. 閉会

以 上