

## 令和 7 年度第 4 回松田町都市計画審議会

### 都市計画の案に対する意見書の要旨と都市計画 決定権者の見解

- ・第一種市街地再開発事業
- ・地区計画
- ・用途地域
- ・防火地域及び準防火地域

意見書の要旨	町の見解
<p><b>【道路・駅前広場について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○新松田駅橋上へのデッキ接続ができない場合は歩行者動線が悪化し、安全性の低下や交通渋滞の増加につながり、逆効果である。</li> <li>○ペデストリアンデッキにより上下移動が必須となり、バリアフリーの考え方逆行している。</li> <li>○駅前広場の広さを確保する整備は必要だが、乗換動線の複雑化、開発区域外の町道3号線が整備されないため危険である</li> <li>○町道3号線東側は利便性が向上するが、歩行者デッキは利便性を下げ、特定施設の誘導が目的となっており、地区計画全体の利便性、快適性、回遊性の向上に繋がっていない。</li> <li>○駅前は見守り人員を配置すればよい。車両の通行問題は解決しない。</li> <li>○駅直近に大規模駐車場を作ることは、交通混亂と危険性が増す。</li> <li>○「歩行者の安全性や快適性に問題を抱えている」ことが、本都市計画で解決できると考えられない。</li> <li>○現在の駅周辺部はコンパクトシティとしての価値を持っており、歩車分離により危険性が増大する。</li> <li>○本計画は利便性の改善に繋がらないため、本計画は一旦中止し、小田急が御殿場線を買収し小田急線として一体運行を行うことと2駅を統合し交点上に新駅を設置することを提案する。</li> <li>○都市計画決定に「新松田駅橋上部とのデッキ接続を確実に実現できないと判断された場合には、当該都市計画の決定を取り消す」旨の条項を明記すべきである。</li> </ul>	<p><b>【道路・駅前広場について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○対象区域は交通安全上問題がある区域として神奈川県警も認識しています。そのため、駅前広場の安全性に関しては、交通量調査の結果を元に、再開発により増加が見込まれる発生集中交通量を推計の上、現計画の道路・駅前広場・ペデストリアンデッキの形状をもって交通管理者である神奈川県警と協議を行っており、了承いただいている。</li> <li>○ペデストリアンデッキの具体的検討は、都市計画決定後に行うものであり、本縦覧図書には記載されておりませんが、バリアフリーの観点からエスカレーター及びエレベーターの設置の検討を予定しています。</li> <li>○歩行者専用デッキと併せて新松田駅北口の橋上改札を整備することにより、移動距離は現在と比較してもわずかな違いであり、自動車の通行状況に左右されないことや、エスカレーターの設置等による移動時間の短縮が見込まれるほか、商業施設への接続により、利便性等が向上する見込みです。</li> <li>○コンパクトシティとは、都市機能を集積し、利便性の向上や効率化を図るものですが、当該地区にはそのような機能が少なく、狭い範囲で歩車が混在しているため安全性・快適性に問題があり、余裕のある道路幅での混在とは意味が異なります。</li> <li>○鉄道事業者による他社路線の買収、統合等については企業が検討することと考えます。</li> <li>○都市計画決定に際し、特定の条件を付すことはできません。</li> </ul>

意見書の要旨	町の見解
<p><b>【建築物】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○年々人口が減少している中、高層マンションは必要がない。</li> <li>○活断層が走っているため高層ビルは危険である。</li> <li>○駅周辺の老朽化と商店街衰退は理解しているが、建物を新しくするだけでは賑わいは続かない。松田町だけの特色・個性を活かすことで持続可能な賑わいが創出でき、人口増加に繋がると考える。 町民全体の声を反映し、地域に寄り添ったまちづくりの再考を強く要望する。</li> <li>○駅前施設の改善は必要と思うが、規模が大きすぎる。 市場の需要見込みから算出した根拠のある内容にすべきである。</li> <li>○大規模商業施設は、地元店舗の衰退を加速させる懸念がある。</li> </ul>	<p><b>【建築物】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○以前の説明会やパブリックコメント等でお示しした再開発ビルの施設配置計画については、都市計画決定前の段階の参考図であり、今後準備組合が実施する基本設計の中で、全体の事業性や収支バランス、地域住民の意見等を考慮し、階数や配置などの具体的検討、作成を行います。変更があることにご留意願います。</li> <li>なお、再開発ビルは、建築基準法等関連法令・基準に基づき、耐震性・防災性を踏まえた建築物となるよう検討・設計を行います。</li> <li>○再開発ビルの商業施設については、今後、商店会振興会等地元商業者のご意見等も踏まえて検討を行い共存共栄が図られるよう助言します。</li> </ul>

意見書の要旨	町の見解
<p><b>【市街地再開発全般】</b></p> <p>○高層住宅の整備は必要なく、土地区画整理事業による低層、リノベーション中心の小規模開発を望む。</p> <p>道路拡幅と歩行者デッキの整備を優先し、商業施設はスーパーではなく、地元店舗の誘致でよい。</p> <p>自然が観光資源としてある町の玄関にふさわしい開発をしてほしい。</p> <p>○駅前広場の整備とスーパー誘致など生活利便性を向上させることは必須である。</p> <p>混雑したままの駅前を放置し、商店がどんどん減少していくのを黙って見ていては次の世代が苦労する。</p> <p>○松田町を活性化させるには、駅周辺が再生されることが必須条件である。再開発事業によって歩行者空間や広場が整備されることにより、訪れる人が滞留できる空間や商業施設へ人々を誘導するような空間が作り出され、足柄上郡の玄関口にふさわしい街に生まれ変わることが期待できる。土地の合理的な利用を図り、賑わいを創出し住み続けたいまちの実現を目指してほしい。</p> <p>○総合計画の「自然・歴史を生かした小規模で持続可能なまちづくり」に現計画は逆行している。</p> <p>町民の声を反映させたまちづくりとなるよう、再検討してほしい。</p>	<p><b>【市街地再開発全般】</b></p> <p>○当町の現状では、新松田駅北口地区において歩行者と車の錯綜により円滑な走行や歩行者の安全面に問題があるだけでなく、少子高齢化や若年層の流出による人口減少を食い止め、若者の定住・交流、人の流れを呼び込む「魅力あるまちづくり」の必要があります。駅前のみの改良では、この「魅力あるまちづくり」による人口減少の鈍化や人の流れは実現できません。また、駅周辺の地域では老朽化し耐震性の低い建物も多く存在するため、防災上の課題を生じています。再開発事業によりそこで駅前広場の整備とともに定住者の確保と町民や来訪者が楽しめる賑わいの核の形成を目指しています。</p> <p>○土地区画整理事業の手法によると、地権者の資産が大きく減少するなどの理由のため、既存住宅地の開発には適さないものと考えています。</p> <p>○本事業は町民の声に基づき総合計画を定め、進められています。</p> <p>総合計画において、新松田駅周辺地区は安全性や利便性の向上を目標としています。</p>

意見書の要旨	町の見解
<p><b>【景観】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○巨大なマンションにより松田町らしい景観が失われる。</li><li>○景観・日照権等を考え、地域に寄り添った安全・安心のまちづくりを希望する。</li></ul>	<p><b>【景観】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○建物の規模については、都市計画決定後に行う基本設計の中で全体の事業性や収支バランス、地域住民の意見等を考慮し、階数や配置などの詳細を決めていくこととなります。再開発ビルが景観に配慮した形態や意匠になるよう助言していきます。</li><li>○再開発ビルについては、日照に係る建築基準法等関連法令に基づき検討・設計されます。</li></ul>

## 用途地域

意見書の要旨	町の見解
<p><b>【用途地域全般】</b></p> <p>○容積率の最高限度 400%の商業地域への変更は巨大ビルの建設を可能にし、日照阻害やビル風などの新たな環境問題を引き起こす懸念があり、パブリックコメント等で示された「静かな環境を守りたい」「過大な開発は不要」という多くの住民意思に逆行する変更であり、認められない。</p>	<p><b>【用途地域全般】</b></p> <p>○計画区域の大部分は元々 400%の容積率が設定されているため、現状でもマンションの建設は可能であり、用途地域の変更によりマンション建設を可能にしようとするものではありません。</p>

## 防火・準防火

意見書の要旨	町の見解
<p><b>【防火・準防火全般】</b></p> <p>○防災性の向上は重要だが、その手段が間違っている。</p> <p>今回の変更は大規模再開発ビルの建設を前提としたもので、過大な開発の口実として防災を利用するのではなく、身の丈に合った防災対策を行うべきである。</p>	<p><b>【防火・準防火全般】</b></p> <p>○本計画は中心市街地である当該区域の防災性を高めようとするもので、大規模再開発ビルの建設を前提としたものではありません。</p>