

■松田町都市計画審議会 議事録

- ・開催日時：令和7年11月28日（金）13時30分～16時15分
- ・開催場所：松田町役場 4階会議室
- ・出席者：17名
 - 委員：9名（欠席1名）
 - 執行者：1名（本山町長）
 - 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 会長挨拶
2. 町長挨拶
3. 前回までの議事について【資料1】
4. 町長より審議会へ都市計画案の諮問書の提出
5. 都市計画決定に向けた経緯の説明
6. 議事
 - (1) 都市計画案、法定縦覧の実施結果及び意見書の要旨と見解について
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—1、2—2、2—3】

（委員）

パブリックコメントと法定縦覧の違いは理解したが、その他意見についてはどのような扱いになるのか。ホームページ等で公開されるのか。

（事務局）

今回の法定縦覧については、これは法律に基づく手続である。手続きではいただいた意見の要旨を審議会に提出することになっているため、意見のすべてを公表ということは考えていないが、本日の審議会資料は公開対象である。

（委員）

パブコメ時よりも都市計画に関する意見を書こうという意向が見て取れるが、それでも、その他が半分以上という結果であり、地権者的心配が大きい印象がある。公共性が高い事業において、今回の都市計画の項目には入らないが、地権者の不安をどのように解消していくのか、というのが一つポイントではないかと思うため、町の姿勢を確認したい。

（事務局）

指摘のあった地権者、とりわけ区域内居住者の意見が、目についたことかと思う。いろいろ

な事情も踏まえた意見ということで事務局も承知している。地権者の方の反対があった場合、いろいろな問題が想定されるが、この事業を進めていくにあたって、準備組合の中でも地権者との協議の重要性について、常に議論している。そのような観点で、町としての役割を果たしていきたい。

(委員)

今の段階では、その答えだと思うが、しっかりと協議につなげていってほしい。これからは民民で進めて行く話だと思うが、町ができるることはしっかりとフォローしていってほしい。公共性があるとはいえ、犠牲を強いてはいけないと思う。

(事務局)

施行主体は組合であっても、公共性の高い官民連携事業として、町としても重々承知をしているところである。地域とのつながりについて、行政の役割をわきまえながら努めていきたい。

(委員)

資料の中に「小田急が御殿場線を買収し小田急として一体運転をすること。二駅を統合し交線上に新駅を設置することを提案する。」という意見が出ているが、特に、この市街地再開発の事業の中でＪＲとか小田急という事業者が関わっていないように思える。拠点になる部分の駅で再開発をするときに本当に両事業者が関わらなくていいのかどうか。二駅の統合など、一緒に一体的に整備をして新たな拠点とか、あるいは公共の空間を創出するような提案というのが、この2業者がいないと出にくいという段階で、今都市計画決定をしようとしていることが気になったが、この辺りはどうか。

(事務局)

再開発事業の基となった新松田駅周辺整備基本構想・基本計画を策定する前に、鉄道事業者を含めたまちづくり協議会を立ち上げて様々な議論をしてきている。今現在も、その大きな流れを引き継ぎながら、鉄道事業者との議論は継続している。例えば新松田駅の橋上化を目指したいというのが、大きく基本構想・基本計画の時からあった。現在も旗印を下ろしているわけではないが、この再開発事業を進めるにあたって小田急電鉄との協議の中で、様々な検討をしてきたが、そこは折り合わなかった。ＪＲ東海についても、施行区域の中の用地に係る協議をしている。つまり、鉄道事業者とは常に連携しながら事業を進めている。

(委員)

例えばペデストリアンデッキやバリアフリーなど駅へのアクセスがテーマになっていると思うが、そういうものが抜本的に解決される可能性があるのでないかということで、鉄道事業者を抜いた状態で計画を進めていて、実際の50年、100年の計を考えた場合、駅前の再開発が従来のスタイルで本当に良いのかを含め、何か考える視点が必要ではないか。

(委員)

J R と小田急とは協議会も含めて相当議論してきた結果、基本構想・基本計画ができる。近接する 2 駅は地形や交差で様々な制約がある。当時、1 つの駅にという話も出たが、鉄道、道路、バス、タクシー等と議論した上でベストではないかも知れないが、今可能な条件の中で答えを求める結果、現在の構想案がまとまっている。それをベースにいろいろな議論を始め、今、都市計画決定するところまで来た。委員の言うように 100 年後を考えるということは大切なことだと思うが、段階的に都市を造っていくという考え方もあるわけで、今回の形を 100 年後まで残すということではなく、次の時代には次の改修をすればよい。特に今回は、非常に条件が複雑なため、そういう考え方をしなければ、前に進まないと思う。今の駅前の危険度は小田急線の中でも突出していると思うので、早く解消した方が良い。

(委員)

町民への説明というのが大事になってくると思うが、説明会等の開催計画があれば教えてほしい。

(事務局)

まずはこの都市計画審議会において、答申された後、町は都市計画決定を想定している。決定後、準備組合が調査・設計を実施し、その後、来年度末には神奈川県に組合設立の認可申請をする予定である。その前くらいには開催したいと考えているが、これは準備組合とよく協議しながら決めていきたいと考えている。

(委員)

住民説明で重要なのは、再開発という事業をよく理解していただくことである。100% 事業費が町負担である公共事業であれば、住民の希望を実現できると思うが、今の再開発は、民間企業が入って収益を上げて、その収益の中から地権者の方たちの権利を確保するスキームである。自分の持っている今の土地と建物の価値を等価交換して新しい建物の一部を取得することで地権者の方たちに了解を得るという形である。事業協力者は、その部分を稼げなかつたら地権者の方たちに権利を差し上げられないわけで、今地権者が持っている建物のボリュームと同じ建物を建てたら、事業は成立しない。そのため、通常は倍にはなるなど、ある程度ボリュームが増えないと、ポイントとなる保留床を生み出すことができない。

公共の要素もあるので、国・県・町からの補助金も入るが、メインは新しいビルがどういう価値で作られるか、どういう価値で売れるか、というところが非常に大きい。そのため、デザイン等をどう工夫するかというのは設計者の力であり、周辺に対する環境の負荷ができるだけ少なくしながら事業性を保つことが大事である。事業協力者は何年間も事業に携わるので、企業として利益が出なければ手を挙げることはない。こういったことを地権者や住民に理解してほしい。私も今、別の地域で新しい再開発に携わっているが、様々な疑問が皆さんにあるため、勉強会をやっている。事業が被害者を生むというような対立環境を作るの

は残念に思う。小田急線の駅できちんと駅前広場、駅前再開発に取り組んでいる街はそれなりに集客ができ、交通の安全性も高まっており、併せて人口が増えている。当然、そういう形で少しづつ街が活性化していく。松田町はある程度の事業性を確保していくような再開発をしていかないと、駅前というのはそれだけ交通条件が良くて価値があるので、その価値を街のために使っていくことは、公共投資に価すると思う。これが郊外だったら、道路とか歩道の整備等はやってくれない。駅前にあることによって、それだけ住民が使う比率が高いから、公共投資もそこだけされるわけだが、そういう考え方がベースにあってなんとか都市の中のマイナス面をプラスに変えていく、または町の活性化を生み出していくというのが再開発事業の意味だと思う。そういうことがあるということに対してマイナス的な意見には、どういうふうに解決するかという議論をするなら良いと思うが、やらないことによってマイナスも起きるわけで、それはどうするんだということについての答えも必要になる。こうした議論を町民に期待したい。事業をやる人だけが利益を得るようになると、住民同士が対立することになる。地権者の方たちは、自分たちが犠牲になって提供しているのに、周りの住民から金儲けのためにやっているなと思われることはすごく心外だろうし、またまそこに土地を持っているということで、そういうことが起きてしまうので、意見の取り扱いには注意してほしい。他の委員が言われている、その他の意見に対しての配慮がないと、住民同士の対話が壊れていく恐れがあり、それは町にとって不幸なことなので、このプロジェクトをみんなにとってプラスになるような要素を生み出していく必要があると思う。

(事務局)

基本構想・基本計画を策定した後、地域で勉強会を開催した経緯がある。また、本事業に関しては住民説明会の開催、広報やホームページへの掲載など、他の事業と比較して手厚く実施しているが、理解の促進が十分とはいえない部分を感じている。また、事業性がなければ、今賛同している地権者であっても話が変わっててしまうと思っている。理想と今の物価高騰、これらを乗り越えていくためにも、まず都市計画決定した後の各種調査を実施し、基本設計につなげて、その中で皆さんの理解と同意と希望が持てるような事業にしていきたいと考えている。

(委員)

住宅の目標 110 戸の根拠は採算ベースなのか。容積を上げて開発して余剰分を売却して事業費に回す、という基本的なことに対しては、理解しているが、その数値だと大きすぎるのでないかというような質問があるので、根拠の提示が必要ではないか。

(事務局)

計画書記載の数値については、素案の段階から準備組合より提出された資料をベースに、都市計画で定めるべき数値をそれぞれ当て込んでいる。

(委員)

延床面積は準備組合で検討した結果、事業的に成り立つために必要な面積だということか。これはいつ頃出されたのか不明だが、建設単価も上昇しているため、逆にもっと積まないといけないという話になるかもしれない。ただ、容積は使い切ってないので、そのあたりをどうするかを確認したい。

(事務局)

容積を使い切っていないという話は、準備組合の中でも議論されている。費用面については補助金の話もあるため、基本設計前ではあるが、一般的な計算の中で概算額を出している。その数字については今までの説明会等で示している。今回の資料には根拠まで記載されていないため分かりづらいと思うが、協議調整して定めた数字であることを理解いただきたい。

(委員)

つまりこれだけの戸数を稼がないと事業ベースでも採算が取れないから出てきた数値なのか。

(事務局)

松田町の人口は現在1万200人ほどだが、30年前から2割強減っており、特に駅前は減少が著しい地域である。そういった状況の中で、この基本構想・基本計画の中では、さらに大きな住宅建設の目標を立てていたが、再開発事業のデベロッパーとして立候補した2者から上がってきた数字が概ね100戸程度であり、事業効果を検討した結果、この規模でも持続性があるというところで整理している。

(委員)

戸数に対しては、住民からの意見が出ていると思うが、当然駐車場問題が発生し、1戸1台を前提にした場合、そこに車動線が発生てくるという意見が出ている。事業性として110戸必要だと、同様に駐車場も必要だということを認識した上で、この案を承認するということになる。

(委員)

この計画の内容は、マンションだけではなくて商業施設も立地しており、当然その分の駐車場を確保された上で計画がされていると思う。事業の内容の細かいことについて都市計画で決める話ではなくて、それは事業者が最終的に責任を負う話だと思う。一番大事なのは、今まで用途地域が異なったものを、この計画が実現するように都市計画的に変えることが良いのか悪いのかということ。その次に委員が言われるように、この計画で事業が成立し、担保できるのかということだと思う。都市計画審議会が関わることで、一番重要なのは、用途や防火地域の変更の可否を判断するための議論になるわけだが、これまでの審議会で、都市計画的な観点からは反対がないと感じた。まず、これが前提となり、次に来るのが成立性である。事業が実際に実行されるときには、設計もより精緻なものをやっていけば変わっていくと思われる所以、今の段階で判断できる内容でまとめている。事業者を決める時には、

準備組合が選んでいると思うので、まず、きちんと地権者の資産を等価交換できるように事業性を確保できるということ。それから駅前の交通の利便性を確保できる計画でなければいけないということについては縛りがあると思うので、その上で判断していけば良いと思う。

(事務局)

今言われたようなことに関する最終的な承認ということで理解いただきたい。

(委員)

計画案の容積率が400%ではなく250%となっているが、どういうことか。

(事務局)

容積率の話は、現計画での建築物がおよそ250%の容積率になるという話であり、あくまで用途地域の限度は400%である。現時点では、限度いっぱいまで建てずに、参考図でいうところの13階建て250%で抑えられているという意味である。

(委員)

今後は住民の要望で日陰の問題とか風の問題などで、建築面積を増やして階数を減らす可能性も当然あると思う。そうなると数字は変動する。

(委員)

今後小さくなるのは問題ないが、高くなっていく事が心配である。

(事務局)

都市計画決定した内容で大きな変更が生じるようであれば、改めて都計審の審議をお願いすることになると理解いただきたい。

(会長)

他に意見ありますか。それでは意見がありませんので、これまでの審議内容から都市計画案に係る賛否を確認したいと思います。提案の都市計画案は4件です。一括で取り上げてよろしいですか。

(全委員)

異議なし。

(会長)

それでは、松田都市計画第一種市街地再開発事業に係る各都市計画決定及び変更について、提案のとおり決することに同意の方、挙手を願います。

(挙手全員)

(会長)

挙手全員ということあります。よって、本案は原案どおり同意されます。

議事を踏まえて、事務局は答申書を作成してください。

答申書案は、委員の意見により一部修正のうえ、作成。

7. 会長より町長へ都市計画案の答申書の提出

8. 町長挨拶

答申いただきありがとうございます。今日の挨拶で話したとおり、この答申を受け、これから新たな一歩を踏み出すスタートラインに立ったという喜びがある一方で、答申書の内容を一つずつ形にしていかなければならない責任を痛感しています。

再開発という松田町が経験したことのない事業を進めるに当たり、皆様からご指導ご鞭撻をいただきながら、我々行政も形にするべく力を尽くしてまいりますので、引き続きよろしくお願ひいたします。ありがとうございました。

9. 議事の続き

(2) その他

①松田町地区整備計画の区域内における建築物の制限に対する条例について

事務局（松田町）より、現在関係機関と協議中であり、協議終了後、速やかに議会に上程し改正予定であるとの報告があった。

②スケジュール案について

事務局（松田町）より資料に基づき説明があった。【資料3】

（委員）

今日の都市計画決定の審議結果については、準備組合へ伝えることになるのか。

（事務局）

準備組合からの要望を受けての都市計画決定のため、速やかにお伝えする。

10. 閉会

以上