

議 長 休憩を解いて再開いたします。 (13時30分)

引き続き一般質問を行います。受付番号第4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いたいと思います。受付番号第4号、質問議員、第9番 井上栄一。

駅周辺整備事業について。要旨。市街地再開発事業に係る都市計画案の縦覧が行われました。一般質問は都市計画審議会等の前でしたので、そこに追加でパブコメに対しても町民から多くのコメントが寄せられ、都市計画案の縦覧に対しても90件以上の意見が提出されました。これらの町民からの意見に対して、町は、再開発事業の必要性と公共性の検証、本事業の社会的便益、費用対効果、住民生活への影響についての説明が不十分な中で、住民の再開発事業への意見募集が行われました。そこで、以下についてお聞きします。

新松田駅北口地区の市街地再開発事業に対し、現在見込まれる総事業費の概算、町の財政負担等維持管理費の長期見通し、今後の財政推計。

商業機能、にぎわい創出の効果検証のための市場調査・収支予測、テナント誘致戦略等の実証、施設完成後の効果測定計画。

高層マンションの建設に係る環境影響調査検証の実施。

以上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いたします。

要旨でございます、市街地再開発事業に係る都市計画案の縦覧につきましては、関連する地区計画等の決定や変更と併せて、本年10月29日から11月12日の期間で実施をいたしましたところ、30人の方から御意見をお寄せいただきました。

いただいた御意見等につきましては、11月28日に開催されました、町の都市計画審議会に提出し、審議を賜った結果、原案どおり承認される旨の御答申を得て、12月1日、都市計画決定の告示をいたしました。

再開発事業の必要性と公共性の検証に関しましては、平成27年度に立ち上げました新松田駅周辺におけるまちづくり協議会にて協議を重ね、平成31年に策

定いたしました新松田駅周辺整備基本構想・基本計画に基づき、現在まで検討してきた事業案をその都度御提示しながら、町民説明会や広報等で繰り返し説明させていただいてきたところであります。

事業の社会的便益、費用対効果、町民生活への影響につきましても、コロナ禍による影響を補いつつ、都市計画決定前の段階ではございましたが、おのこの時点で可能な限り説明を受けたものと考えております。

このたび、本年6月に新松田駅北口地区市街地再開発準備組合から提出された要望に対し、町が実施いたしましたパブリックコメントや法定縦覧などの結果を町都市計画審議会にお示しし、御審議を賜った答申内容を尊重し、町が都市計画決定を行いました。これからは、準備組合にて本格的に各種調査や基本的な設計等を実施されていくこととなるため、議員から3点の御質問をいただいておりますが、町が主体として回答できる範囲のみとなりますことを御了承ください。

それでは、1つ目の御質問の「現在見込まれる総事業費の概算、町の財政負担等、維持管理費の長期見通し、今後の財政推計」についてお答えいたします。

現在における総事業費の試算といたしましては、住宅、商業施設、駐車場等の集約施設整備費として86億9,000万円、公共が責任を持って行わなければならない広場、道路、デッキ等の駅前広場整備費として30億1,000万円と、橋上改札の整備費として1億9,000万円、子育てや交流機能を検討している公共施設の整備費として7億8,000万円を合わせた、総事業費126億7,000万円となります。その内訳として、民間事業者、準備組合になりますが、負担額が51億4,000万円、国・県・町による公共の負担が72億3,000万円、町の負担額といたしましては30億8,500万円を計画しております。

その町の負担額の財源は、令和7年度末にて約11億の積立額を予定している新松田駅周辺整備基金と起債約20億にて計画しているため、将来的な財政運営に支障がないことと見込んでおります。

次に、再開発事業が完了後の維持管理につきましては、再開発ビルの所有者、区分所有者でございますが、に組成される管理組合が行うこととなります。再

開発ビルにおいて、町は住宅や商業施設等を所有することはございませんので、その分の維持管理費を負担する義務はなく、万が一、商業等のテナントが撤退した場合にも、町がこれを負担するということがございません。

一方で、子育て支援・交流を主として検討している公益施設につきましては、町が所有することになりますので、当該施設に係る部分については、光熱費や運営などの費用負担が発生するほか、道路や駅前広場、ペDESTリアンデッキ等の公共施設については、道路管理者として、施設の適切な維持管理を行い、その費用を負担することとなります。

この公益施設に係る御質問につきましては、以前にも同様に御回答しましたが、再度お伝えいたしますと、新たに発生する維持管理費用として3,880万円を見込んでおりますが、現存する施設の維持管理費用との差引きとなりますので、実質約1,900万円の負担と試算をしているところもございます。

このようなことを踏まえた将来的な財政推計については、毎年3月の議会全員協議会においてお示しをしているように、今後も、本事業の進捗と時勢を鑑み、事業費のみならず維持管理費を試算するとともに、駅周辺整備による人口増も踏まえた税収増の要素も勘案した将来財政推計を、適時・適切に議会の皆様へ御報告をさせていただきます。

次に、2つ目の御質問にお答えいたします。

本市街地再開発事業の計画では、事業主体である準備組合において、今後、さらに踏み込んだ検討内容として、具体的にはスーパーマーケットや金融機関などの町民の利便性の向上を提供する施設や、地権者、飲食店等の出店に関するヒアリングを、事業協力者が中心となって実施することとなります。よって、本事業により整備される商業施設は、民間事業者が取得、運営するものであるため、町がテナントの誘致を行うものではございません。

具体的な内容につきましても、今後、準備組合にて、テナント業種、面積、にぎわいの創出づくり等を、事業の採算性等を踏まえて検討することとなります。町といたしましては、その内容について適宜把握を行い、基本構想等の上位計画との整合性や、町民ニーズへの貢献度について、準備組合へ意見・要望

を行ってまいります。

最後に、3つ目の御質問にお答えいたします。

市街地再開発事業によって建設される建物の周辺への影響に関する調査につきましては、今後、計画の具体化に合わせて、関連する法律に基づき準備組合が実施することとなります。

県の環境影響評価条例に基づく環境影響評価の適用事業は、高さ100m以上かつ、延べ面積5万平米以上の事業ということでありまして、本計画は高さが45m、延べ面積が2万平方メートルであることから、当地区の事業は、いずれの数値も下回っているため、評価不要となるところでございますが、町といたしましては、今後の計画の推移を踏まえ、必要に応じて準備組合に対し、周辺への影響を評価について、法に基づく助言等を行ってまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

9 番 井 上 答弁ありがとうございます。その答弁の中で、何点か再質問をさせていただきたいと思います。

まず、事業の社会的便益、費用対効果、住民生活への影響ということですが、説明は、おのおのの時点で、可能な限りの説明をしてきたという答弁がありました。ただ、これらの費用対効果、社会的便益、住民生活への影響の検証データというものが、はっきりいただいていないと、説明の中にないというふうに思います。何を根拠に、この再開発事業が公共性があると判断されたのかを、最初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、議員御質問の検証データというのは、お言葉どおり捉えれば、数字でしょうか。

9 番 井 上 交通量調査の結果です。

まちづくり課長 ということですかね。はい。

まず1点目としては、社会的便益に関して申し上げますと、いわゆる駅前の公共空間の整備、交通の安全性、また利便性の向上でございます。で、今現在、いわゆる交通量調査とか、こういったものというのは、現況においてしており

ます。で、これを最終的に、今現在計画しているのが、あくまで仮定でございますけども、確定していく中で、最終的にその交通量がどのように安全性を担保されるのか。そういったものは整理をさせていただき数字としてお見せできるものかと思っています。

また、費用対効果でございます。こちらについては、今現在お示ししている案の中では、いわゆるスーパーが主立っておりますけども、こういったテナントの誘致が想定をしております。で、こちらにつきましても、入ってくる事業の内容がより固まる中で、数字的なもの、いわゆる、よく言うB/Cという話ですかね。こちらについても、数字について整理をしていくものであります。

あと、最後、住民生活への影響でございます。これは恐らく周りも含めた環境面のお話をされているのかなというふうに推測いたしますが。こちらについても答弁のほうでさせていただいておりますが、県の条例の中では、適用の対象外事業ではございます。ただ、その内容が、これから、この辺はちょっと繰り返して恐縮ですけど、これから決まっていくその計画の中で、高さ、いろいろなものを含めて決まっていきます。で、そういったことがどのように影響するかについては、必要な、また、その調査方法もいろいろあるかと思っておりますので、そういう中で検証させていただくのかなと思っております。

データがないということのお話でございますけども、まず、この再開発事業ですね、行うに当たっては、社会的便益、費用対効果、最低限の簡易的な調査というのは、実はあります。これは何かと申しますと、いわゆる国の補助金、県の補助金、これが認めていただいて、頂戴するに当たってですね。この事業をやることの意義、数値的にも最低限の、要は、今1だとすると、これが1を下回る事業は当然認められないわけです。これが都市部においては、本当、1をどうしても超えるというのは、なかなかいろいろあるようですけども、本町の今の計画においては、当然1を超えるという数字の検証はしております。ただ、今申し上げたのは、補助金、手続の中での調査の本当、概要でございますので、これがより計画が見えてくる中で、数値としてしっかりお示しができるような段階が、これから参るということでございます。

以上です。

9 番 井 上 答弁ありがとうございます。今、説明いただいた中で、例えば交通量のところですね。現時点での交通量調査は実施をしているというのは、何回かお聞きしていると思うんですけれども、やはり、ここで再開発事業を都市計画決定をした、したんですよね。という段階の中では、その以前に、じゃあ交通量が将来どうなるのか。例えば、今、図面の中でも、駐車場とか、商業棟の設備、マンション棟の戸数等は、ある程度発表されているわけですよね。

そういった中で、じゃあ交通量としてはどうなのか、そういった見込みを、やはり、その調査委託なりを掛けてやって、それを町民、議会のほうへお知らせをいただきましたかというふうに思うわけでありまして。

スーパーの誘致についても、やはり、それは机上ではなく、やはりそういった調査会社の中で、じゃあ、例えば関連する業者に対するアンケート調査のような、私は専門家でないので詳しくは分かりませんが、やはり、そういった調査、アンケート調査なりを、そういったスーパーの関連企業といいますか、スーパーの企業にするというふうな委託調査というのは可能ではないのかなというふうに思いましたので、そういったものが、やはりこの時点では必要ではなかったかなというふうに思うところであります。

あと、町長の答弁のその次のところで、パブリックコメント、法定縦覧などの結果を都市計画審議会にお示しし、町が都市計画決定を行いましたというふうにあります。かなり、パブリックコメントや法定縦覧の意見数が多かったということでも承知してはいますが、これらの意見書を、この事業費に反映させる項目というものはあったのかどうか。住民の意見というのを、やはり尊重をして、計画の中に反映するという部分があったのか、それについてお伺いをいたします。

まちづくり課長 お答えをさせていただきます。

ちょっと、今の御質問の前に、見込み等々いろいろな調査結果、早めにお示しができないのかという部分でございますけれども、ここのタイミングですね。事前ということでもありますけれども、なかなか決まっていないうちで、お示しで

きる範囲がなかなかなかったというところは御容赦いただきたいと思います。

また、ただですね、当然、先ほど事業の効果としては、社会的便益、費用対効果もそうですけども、これについては、先ほど申し上げたとおり国・県の補助金をいただくに当たっての整理というのは、国・県の御指導をいただきながら整理をして、この事業が成立性があるということで今進んでいることだけ、御理解いただければ幸いです。

今、すみません、2点目のパブリックコメント、あと法定縦覧、意見が相当数いただいたものでございます。内容についてはよく御承知だとは思いますが。パブリックコメントというのは、相当な数がいただけて、ちょっと整理するのも大変ボリュームがあったものでございます。また、今回、法定縦覧につきましては、当然、数は大分減ったんですけども、やはり内容としては、パブリックコメントで主立っていただいていた内容に近いものが、町のほうにも届いてございます。そういった内容を、まずは都市計画審議会ですということでありました。

で、御質問の趣旨でありますこの意見が、どのように反映されるかでございます。こちらについては、このパブリックコメント、また都計審の法定の手続のときにも申し上げた話と重複はするんですけども。まず、この事業の成り立ち、第一種の市街地再開発事業である。で、準備組合さんが、今現在この案というものをいただいた中で、町としては、都市計画決定の手続に進んでいます。で、まずは、このいただいた御意見というのを、準備組合さんのほうにお伝えを速やかにさせていただいておるところです。で、これから都市計画決定というのが1つのスタートラインになります。で、なった中で、各種調査、いろんなものを積み上げて、基本設計、そして、それが本当に採算も含めて成り立つのかどうか、これが本当の再開発の一番大事なところかなと考えております。

そういった内容を、準備組合さんのほうに今回いただいた御意見がどのように反映できるのかというのは、組合さんの中でもよく御議論をいただくものだと考えております。つきましては、今いただいている御意見というのが、今時

点で何か反映できるというようなタイミングのお話ではございません。

以上です。

9 番 井 上 ありがとうございます。都市計画決定、反映できるという。例えば、この間の都市計画審議会の意見の縦覧の中に、最初のほうにペDESTリアンデッキについての意見と、それに対する町の考え方というところがあったと思うんですね。例えばそういったペDESTリアンデッキとか、町の、やはり、公共施設ですね、道路とか。そういったものに対する意見というのは、それは準備組合に投げるのではなく、やはり町が住民からそういう意見があった、そういったものを、やはり取り込む必要があると。で、それを、設計とか施工は組合が、本組合ですね、のほうでやられる形にはなるかと思えますけれども、やはり、その意見を準備組合に投げるのではなく、そういった部分は、やはり町がしっかりと受け止めて、こういうふうな形にする。例えばペDESTリアンデッキの形状とか、アクセス性についての意見がたしかあったと思います。それは町が決定をして、こういうふうに町は考えますというふうにしなないといけないのではないかなというふうに考えますが、いかがでしょうか。

まちづくり課長 お答えをいたします。議員御指摘のとおり、今回の法定縦覧におきましても、主立っては市街地再開発事業に係る御意見というのをたくさん頂戴しました。その中でも、道路、駅前広場に関しては、様々な御指摘、御意見を頂戴しております。で、これが全て準備組合に丸投げなのかというようなことでは当然ございません。この再開発事業、御存じのとおり、官民連携事業でやっておりますので、いわゆるこの公共部分については、町側も主体的に様々な形を含めて検討した結果として、交通管理者である警察等とも相談をして、今の一定の形、案としてお示ししているものでございます。

で、お答えの中に、そのときの回答全てをとという話は今できませんけども、何て言いますかね、町が、当然考える部分というのは官民連携であるんですけども、ただ、連携ですよ、民間と一緒に。で、その建物も含めて全体を考えていく中で、例えば町だけが先行して、じゃあ駅前広場は絶対こうでなくてはいけないということは、なかなか申し上げられません。そこは連携してお話を

一緒にしながら進めていると。ただ、町としては、交通管理者も含めた様々な協議、調整を経なければ実現しませんので、そこを調整しながらやっているということで御理解いただければと思います。

- 9 番 井 上 その部分については、承知をしているつもりです。ただ、町民の意見というものは、やはり、そこは十分評価をしていただきたいというふうに思います。
- ちょっと個別のほうの再質問について、お伺いをしたいと思います。まず、1点目のほうで、町の総事業費の概算、財政負担、維持管理費の長期見通し、財政推計ということであります。午前中の一般質問の中でも出ましたけれども、やはり建設費の高騰というものが、かなり、2割以上、25%とか、30%とかというふうな形であります。今の事業費の算出というのは、私の記憶ですと2年以上前の時点での建設単価ではなかったかなというふうに思います。現在の建設単価で、これから毎年3月定例会に向けて、財政推計等をお示ししていただいておりますが、やはり今後の財政負担を見込まれる上では、かなり、その高騰をした建設費に見合った町の負担、事業費、あとは維持管理費の先ほど差引きで1,900万円の維持管理費が想定されるというんですけれども。それは、やはり以前の単価による部分であり、やはり、ここの3月定例会で示していただけるというふうに思っていますけれども、そういった財政推計に合わせて、現時点で、現時点か、または着工時点で見込まれる総事業費というものを、やはり財政としてつかんだ上での町の財政負担。維持管理費も、後年度の町の負担になります。そういったものが必要ではないかなというふうに思いますが、お考えをお伺いいたします。

まちづくり課長 お答えをさせていただきます。

建設費の高騰、これは物価高、本当に今、世間一般では、もう当たり前になってきているというふうに感じています。一時的なものというよりかは、本当、継続的に高騰という状況が続いているなということでございます。で、よく建設の単価が、数字で表すのがなかなか難しいところはあるんですけれども、1年前と比べると5年前で比べると、当然上がり、違いますので、ということなんです。

で、今現在お示ししている数字というのが、ベースとしては令和6年度です。6年度の単価を用いて整理をしているということです。で、この数字については、適宜、毎年度、単価というものが国からいろいろ示される部分がありますので、建設物価の単価的なものですね、こういったものを、ちょっと反映するような作業というのは別途行ってはおります。で、上がり幅的には、年度で、先ほど言った大きい数字ではないんですけども、1年辺りで上がっている幅というのはあるということを知っております。

ただ、今、数字のお話でございますけども、今日、御説明している内容というのは、今まで町民説明会や広報とかでも同じ数字をお示ししてきております。で、これのタイミングで、そのもう一個前の数字があったことを御記憶でしょうか。おおむね150億弱の総事業費としての数字があったかと思います。で、これを一旦、見直している際に、ある程度の単価の見直しも、できるものはしているんですね。全部ではないんですけども、しております。で、150億が126億になったというときは、一部、区域が少し、減少した部分の関係もございましたけども、そういったタイミングではしております。

で、これからについてですけども、3月でという具体的なお話を頂戴しましたが、まずは、財政推計としてお示ししている数字が、今、令和7年度の当初予算の、要は今年の、昨年じゃない、今年の3月か、の時点においては、恐らく150億程度の数字を示しておりました。まずは、この126.7億、一度皆様にお示ししている数字をしっかりと落とし込んだ形で、財政推計等を行うのかなと、今、考えております。

議員おっしゃる単価の関係というのは、毎年毎年変わります。さらに先を見越すという点においては、部材もいろんなものがありますので、上がり幅も様々でございます。こういったことを踏まえて、これから基本設計に入るわけですけども、調査をして基本設計という段になりますので、そのタイミングでしっかりと数字を出していくと。で、出していきながら、この町の財政にどういった影響があるかというところを見定めてまいりたいと考えております。

以上です。

参事兼政策推進課長　それでは、財政推計ということになりますので、まず、議会の皆様のほうには、令和7年の3月の全員協議会で財政推計を示させていただいております。その数字としましては、まず駅の関係につきましては、総事業費149億というもので、町負担のほうは33億6,500万円。これで、今、推計の形で皆様に進めさせていただきました。

で、本当は、今回、新たに事業費の126億円という部分を、本当は推計に示したいんですけども、その推計はまだ入っていません。で、その起債額を考えますと、当初は、起債額が23億5,800万円という数字で、今入れております。公債費は、その利子を含むので25億3,900万円の推計で、皆様のほうに一度、報告をしております。

それを踏まえて、新たなこの町の負担額の30億8,500万円、これに当たりますと、起債額が20億7,800万円、で、公債費は利子を含めて21億というような形で大きく減額する形になります。そして、示しているのが、実質公債費比率でございます。現状33億という形になりますと、実質公債費が、令和24年に15.8%でございます。で、今申しましたとおり、この起債が落ちますので、必ずその率につきましては減少するということになります。

で、この実質公債費比率というのがございます。井上議員は、もう御承知のとおりだと思いますけども。いわゆる一般会計等が負担する元利償還金等の繰出金の公債費に充てる標準財政規模に対する比率でございます。当初ですね、この駅を含めて、ごみの関係も含めてですね。あと町の公共事業全て推計をした中で計算したものが、実質公債費比率が15.8%に、令和24年になるということでございます。

で、国が示すこの財政上の危険区域、いわゆる起債が難しくなる、できなくなる可能性があるのが25%。といいますと、ここから10%ほどの、まだあります。で、この10%を考えますと、例えばですけども、この1%増えるということになると、毎年の金額の公債費の額が2,500万円ほど上がってくると、1%増えてくるよということになります。で、この毎年の起債の償還後20年間考えてやって、10%を見込みますと、50億円ぐらいですね、の起債がまだできると。

言い方としてできるということが、まずあります。

なので、そういうことを踏まえて、今の現状、財政推計上は大きな問題はないというふうに考えておりますが、あわせて、基金の財政推計の中で、毎年、基金の積立てや余剰金等を踏まえて、返しておくお金を踏まえても、先ほどの令和30年において17億円か、17億円まで財政推計が残っているというシミュレーションで、皆様のほうには公表させていただいておりますので、あわせてですね、その物価高騰も含めて、決まった時点でそれを入れながら進めていきたいと思っております。

なお、財政推計のときには、その物価高騰比率の指数を加味して、加味して昨年の3.6%の上昇ということを加味して全ての数字に入れ込んでおりますので、その辺も含めて来年度の状況と併せて報告していきたいというふうに考えております。

以上です。

9 番 井 上 ありがとうございます。おおむねあれなんですけれども、やはり議会とか町民は、現時点で幾らの事業費がね、出すことは大変なのかもしれないんですけれども、それを示さないとね、やはり、これは松田町の今までで一大事業ですよ。で、今、財政課長のほうも説明があったんですけれども、ある程度それで支出的にも幅が、余裕の幅があるという説明だったと思うんですけれども、やはり、でも、それ以外の、例えば広域のごみ処理施設の事業負担というの、まだ、あまりはっきりとは私も頭に入っていないんですね。どれだけ、例えば、それも同じような建設事業になりますので、かなり、その辺の経費もかさんでくるだろうと、事業費もかさんでくるだろうと。そういうふうなところを、やはりしっかりとした、幅があるから大丈夫だよということでは、なかなか住民も納得しないのではないかなというふうに思います。

ですので、できるだけですね、作業としては大変だ。実際に基本計画、基本設計なんかをするとお金がかかるんだというのは理解していますけれども、やはりそこは、そういった経費を節減するのか、町民に対する説明にウエートを置くのか、そういった判断になると思いますので、私としては、できるだけ今

後見込まれる総事業費に近い額でも、財政推計というのをお願いしたいということ、要望をしておきます。

次に、商業機能、にぎわい創出の効果検証のための調査等についてということですが、先ほどの答弁の中にもありましたけれども、これも、最初にお伺いした、そういった調査を行っていかないと、その効果検証が将来もできなくなってしまうのではないかと。都市計画決定の前に、いや、この再開発事業をやれば、先ほどはスーパーができる、人口増になるというふうな答弁をいただいていますけれども、調査をしていないので、スーパーができれば、そこでの売上が伸びるだろうとか、そこに来のお客さんが増えるだろうということの思いとは、やはり、その市場状況調査というのは違いますし、やはり、それは今後、効果測定も含めた中で、前の時点、現時点、完成後の時点、それから数年後の完成後何年か経過した後の時点、そういったものを調べて、調査をして、今後の予測を立てていかないとというふうに私は思いますが、そういったものについての考え方をお聞きしたいと思います。

まちづくり課長 ただいまいだいたのは、いわゆる市場調査、にぎわいを創出するに当たっての事前の市場調査がどこまでかということでございます。答弁のほうでもさせていただいておりますけれども、町がここを主体的にテナント募集というわけにはまいりませんので、まず、その効果検証に関しては、ちょっとくどいようですけれども、先ほど補助金の関係も含めた費用対効果というところで、これは国のほうで定められたB/Cの一般的なマニュアルがございます。

例えば、商業施設の面積はどれぐらいあってという部分に関しての、本当、簡易的なものでございます。そういったものでは、しっかりと効果が出るということで、今、進めさせているのが1点。

もう1点は、この誘致に関して、そこを主体的に行っていく準備組合さんの中での動きに関しては、この場でちょっと詳細をお話することは当然かありませんけれども、ただし、そのスーパーもしかり、その他の商業施設についても御興味を持っていただいているところはございます。1社とかではなくて、何社かある中で、より具体的な調査を、都市計画の決定をまだしていないので、

してくれれば、基本設計の中でいろいろ検討した形が見えてくれば、また都決後に、こういった施設の要望、こういったのも当然入ろうとする事業者様にはございます。そういったヒアリングも行いながら、にぎわいというものが創出されるものだと考えております。また、そこら辺も、おいおい御説明ができるタイミングでというふうには考えております。

以上です。

9 番 井 上 調査は分かりましたけれども、やはり、しっかりとした効果測定を現時点で行っていかないと、で、店舗、商業棟なり、マンション棟なり、完成した時点での将来予測、で、実際に出来上がったときの効果測定、それを行っていかないといけないのではないかなということなんですよ。

ですので、そういったものを令和8年度以降の予算の中で見込まれるかどうかということになります。答弁があればお願いします。

まちづくり課長 お答えさせていただきます。先ほどの繰り返しになります。準備組合さんの中で、この都市計画決定を皮切りに、調査に、基本設計ということは、各種のものが進んでまいりますので、そういった中で実施されます。

以上です。

町 長 課長の回答は、もうおっしゃるような回答で多分終始しちゃうと思うので、一般的な考え方のちょっと違いだと思うんです。うちは、公共で、井上議員が言われるように、お金で、行政のお金を使って調査するのは簡単です。で、調査した結果、民間は来ないという可能性も十分あるわけですよ。で、今現状は、民間の事業者が、準備組合さんが募集した中で2社来て、ここには、この新松田駅周辺には可能性があるからぜひやらせてください、一緒にやっていきましょうとって事業者を決めていったわけです。

ですから、彼らは民間の事業者です。やっぱりそれなりの社会貢献をしながらやってきた会社でもあると思うんですけども、官民連携も含めて一緒にやっいてこうという会社さんが、それなりに調査をして、この事業に手を挙げていただいているというのは、これは紛れもない事実ですから、これから改めて民間の調査をするって、こんなもったいないことをする必要がありますかね。私

は、どっちかっていうと、それでまた町民の税金を使うわけじゃないですか。ただでさえ1円たりともそんな無駄な使い方はしたくないと私は思っている立場からすれば、どっちかと言えば無駄はなるべく省きたいというふうに思っています。

ですので、先ほどから話している、準備組合さんのほうにこのような意見があったけども、実際のところどうだかねというようなことは、当然、町としてできますし、私も打合せの中で入っていく中では、デベロッパーさんからは、今後、ようやく都市計画決定が決まれば、本格的に入っていきますから、その時点で、必要に応じた予算の関係だとか、収支計算とかを出してやっていきますからというふうに話を聞いていますから、これがようやくスタートで、都度、皆さん方が今おっしゃられるようなことについては、当たらず遠からずに近いような数字が出てきた場合にはお示ししたいと思いますけど、今は、まだまだこれから補償の話だとか、いろんなものが広がれば、膨れれば膨れたほど、当然ながら全体の事業費というものが、ひょっとして上がってくる可能性も十分あるわけですよ。そこに、だって反映されていくわけですから。

だから、そのときに、町がどういった格好で一緒にやっていけるかというのを、また皆さん方に御提示して、この事業がとにかく前に1つでも進めるように、我々はサポートしていきたいというような考え方を持っています。

以上です。

9 番 井 上 町長の考え方は分かりましたけれども、私としては、やはり、それは住民に説明をする上では、やはり、そういった具体的な調査が必要ではないかなというふうに考えます。

最後の点になりますけれども、建物の影響の調査については、答弁の中で、県の条例に基づけば、数値は下回っているから評価不要というふうな答弁がありました。こういった中で、ただ実際にパブリックコメント、縦覧の意見の中についても、その建物ができる、高層の建物ができることによる影響を懸念する意見というのは多数あったというふうに聞いています。

県の条例に基づく評価はやらないというふうな説明ですけれども、町独自で、

町が再開発事業を都市計画決定をしたんだと。そういった前提に立ちますと、町が、やはり日影や風害、将来の交通事情などの影響調査を、実質お考えはあるかどうか、ちょっと時間がありませんので、あるかどうかだけ端的に答弁をお願いいたします。

まちづくり課長 端的にと言われましても、お答えが非常に難しいところでございます。意見でいただいているもので、懸念されている方の御意見は当然頂戴しています、承知をしておりますので、そこは法律、日影の関係でいけば、当然、条例の関係も新たに出てきますし、そういったものというのは前提として、法令に基づいてしっかりやっていかなければいけないというのが、まず町としての考え方でございます。

9 番 井 上 ありがとうございます。町としても、しっかりやっていくということによって、よろしくお願ひしたいと思ひます。

最後になりますが、12月1日で、松田町初めての都市計画決定が行われたということです。その前のパブリックコメントから縦覧の意見書の提出というステップで行われていましたが、この再開発事業というのは、やはり権利関係の反発が大変多い、重要な場面ではなかったのかなというふうに思ひます。そこでお聞きしたいんですけれども、町は、なぜ公聴会を開かずに、縦覧に対する意見募集で対応したかです。

県内の都市計画決定では、横浜市、川崎市、藤沢市、近くでは小田原市では公聴会を開催し、公述意見と市の意見を公表している例は複数あります。私も視察に行ってきました富士市、静岡県富士市ですね、の富士駅の北口第一地区の再開発事業は、公聴会をやりますということでしたけれども、結果は、公述の申出がなしで中止となっています。

また、静岡県三島市の三島駅南口の東街区の再開発事業では、公聴会を実施し、そこで出ました住民の意見を計画に反映させる手続が執られていると聞いています。

松田町の再開発事業では、同等の公共性影響度、権利者に対する財産権の関連があるにもかかわらず、公聴会が未実施であることは、都市計画決定として

の透明性、手続の適正さを欠くものではないかなというふうに思います。

公聴会は、住民が行政や都市計画審議会委員に対し、直接、公の場で個人としての意見を陳述できる場だと言われています。意見の縦覧では、誰がどのような意見を出したかが分からず、また行政の説明、町の考え方という説明も限定的で、実際、多くの意見はその他とされ、都市計画審議会の審議資料からは外されていました。このような状況では、町は住民と直接対話しない、公の場で批判されるのを避けたい、形式的な手続で行いたいというふうに見えてしまうのではないかなというふうに考えます。

法的には違法とは言えないかもしれませんが、行政の信頼性、公平性の観点から見れば、不誠実な対応と言えます。新松田駅北口地区の市街地再開発事業に係る都市計画案のホームページ等では、公聴会は未実施であったというふうな記載は一切ありませんでした。公聴会の開催でなく、意見募集にとどめたという理解は、住民感情に反発する形です。町は住民に対して、なぜ公聴会を開かなかったのか、より丁寧な説明をお願いしたいと思います。

議 長 時間がないので端的にお願いします。

9 番 井 上 端的にはいかないですよ。それはしっかりやってほしいんですよ。

(私語あり)

まちづくり課長 じゃあ、頑張って端的に。法律で公聴会は定められていますけども、公聴会等です。もっと言えばですね、説明会等、公聴会では人数も限られて、意見を一方的に聞くだけです。双方向のやり取りを説明会も含めてやってきて、パブリックコメントもあれだけ手厚くやって、こんなにやり取りをしていることはないと思います。担当としての意見です。

以上です。

議 長 以上で受付番号第4号、井上栄一君の一般質問を終わります。