

# 新 松 田 駅 北 口 地 区 周 辺 整 備 事 業

[事業説明資料]

## 1. 今までの取り組み

- ・新松田駅周辺整備基本構想・基本計画について
- ・これまでの町民説明会や町民懇話会などの取り組み

## 2. 再開発事業の仕組み

## 3. 当地区における再開発の概要

## 4. 今後の事業の進め方について

# 新松田駅周辺整備基本計画・基本構想について

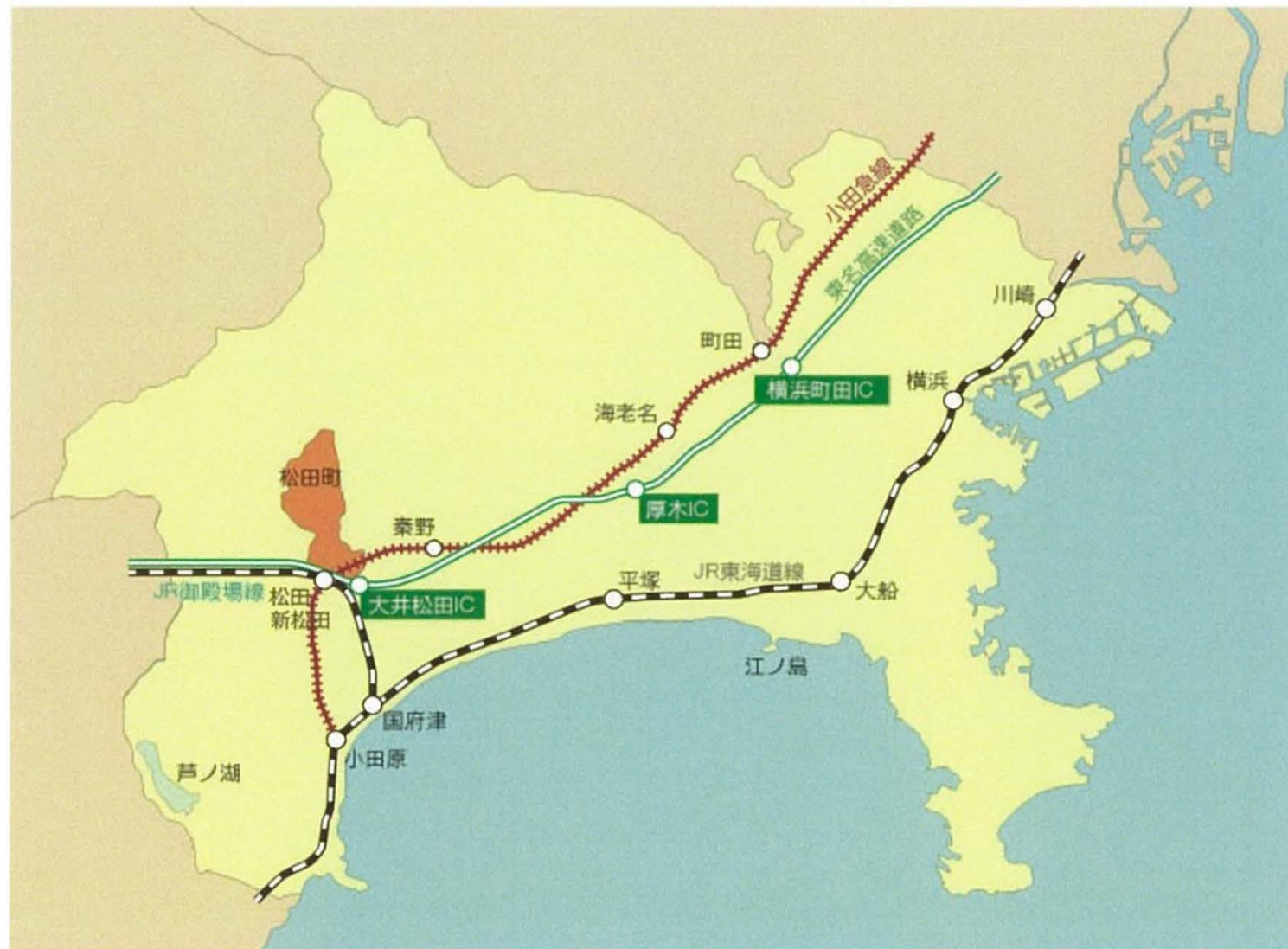
## 【松田駅周辺地区の現況と課題・新松田駅周辺地区整備基本構想・基本計画の作成について】

松田町の中心拠点である新松田駅周辺は、車両と歩行者が錯綜するなど交通混雑が生じており、県西地域の交通結節点にふさわしい交通広場整備をはじめとする駅前環境の整備改善が喫緊の課題となっています。

また、駅周辺の施設の機能更新や町の発展に寄与する若年層の定住促進に資する魅力あるまちづくりのために、中心市街地の活性化に向けた賑わいの創出に向けて、町民サービスや都市空間の質の維持、向上を図ることが課題となっています。

以上の背景のもと、足柄上地区の玄関口としてふさわしい交通結節機能及び商業交流機能の充実を図るため、駅利用者の安全・安心を確保するとともに、本町の定住促進、地域活性化に資する交流人口の増加に向けて駅前広場及びアクセス道路、その周辺街区の再編等に関わる方向を整理するとともに、平成31年3月「新松田駅周辺地区整備基本構想・基本計画」が策定されました。

### 松田町の位置





## 【新松田駅周辺整備基本構想・基本計画の目的と役割】

新松田駅周辺整備基本構想・基本計画は、駅利用者の安全・安心の確保とともに、本町の定住促進、地域活性化に資する交流人口の増加に向けて、駅前広場及びアクセス道路、その周辺街区の再編等に関わる方向を整理するとともに、整備手法等実現方策を整理し、整備の早期実現を目指すものです。

## 【まちづくり基本方針】

### ～足柄上地区の玄関口ー賑わい・活力を生み出すまちづくり～

#### ①安全・安心なまちの形成

住民・来訪者が安全・安心に行き来し、暮らせるまちの形成

- 1) 地区特性に即した土地利用誘導の適正化
- 2) まちなかでの安全性の確保
- 3) ユニバーサルデザインに配慮した空間形成・発信情報整備



#### ②交流・活力を促進する交通拠点の形成

足柄上地区の玄関口にふさわしい交通拠点の形成

- 1) 新松田駅 駅前広場、駅舎の整備
- 2) 新松田駅 駅前広場へのアクセス道路の整備
- 3) 交通のシームレス化





## ③魅力・賑わいの創出

交流・活力の拠点として機能する  
駅周辺での魅力・賑わいの創出

- 1) 駅周辺へのサービス機能の導入
- 2) 新松田駅 駅前広場整備に合わせた集約施設の整備
- 3) 空家・低未利用地の管理・活用



## ④環境・景観に配慮し

地域資源を活かしたまちづくり

豊かな自然環境・景観・地域資源  
を活かした基盤形成

- 1) 地域資源を活かしたまちづくり
- 2) 自然環境・景観に配慮したまちづくり
- 3) 回遊路の形成



## ⑤ITの高度化に対応した 施策の展開

情報技術の高度化に対応した利  
便性の高いまちづくり

- 1) 発信情報の整備
- 2) 観光等情報の受発信システムの構築





# 新松田駅周辺整備基本構想図





## これまでの町民説明会や懇話会などの取り組み

- ①新松田駅周辺整備基本構想・基本計画策定の協議会（公開開催で傍聴可能）  
H28.10～H31.1まで 計8回開催
- ②新松田駅周辺整備基本構想・基本計画（案）パブリックコメントの募集  
H30.12～H31.2まで 計107件の意見
- ③新松田駅周辺整備基本構想・基本計画（案）についての意見交換会  
H31.1に計2回開催
- ④町政懇話会での再開発事業についての説明  
H30～R5まで 松田地区、寄地区で毎年それぞれ開催
- ⑤総合計画などで町民アンケートを実施  
計6回
- ⑥まつだの未来を学ぶ会（有志の会）  
R3.3～R3.10に計4回開催
- ⑦まちづくりワークショップ  
R4.10とR5.3に計2回開催

1. 今までの取り組み

## 2. 再開発事業の仕組み

3. 当地区における再開発の概要

4. 今後の事業の進め方について



## ■ 市街地再開発事業とは

- 市街地再開発事業は、**地権者の集合体である「組合」**が行います。
- 個人の建替えと違って、**一定の区域を定めた地権者による共同建替え事業**です。
- 駅前広場や道路の整備と、地権者の既存建物を総合的に整備する公益性の高い事業ですので、**町の支援に基づき、都市計画事業**として行われます。
- 事業費に対しては、**補助金（国、県、町より補助されます）の対象**となります。
- 個人の地権者の権利は、**「権利変換方式」**という手法によって保全されます。



## 組合員は誰ですか

- 市街地再開発組合の組合員は、都市再開発法で次の資格を有する者に限定され、設立と同時に組合員になります。
  - 宅地について所有権を有する者全員
  - 建物の所有を目的とする土地の賃借権を有する者全員（「借地権者」といいます。）
  - 組合の総会の決議で決定した不動産会社等デベロッパー（「参加組合員」といいます。）
- ①、②は施行地区内の宅地について所有権、借地権を有する全ての者が組合員となります。
- また、借家人（テナント）は、組合員ではありません。
- ③は「参加組合員」と称し、施行地区内に権利も有していなかった会社にも、事業の施行上、組合員として参加を認める会社（不動産会社等デベロッパー）のことをいいます。

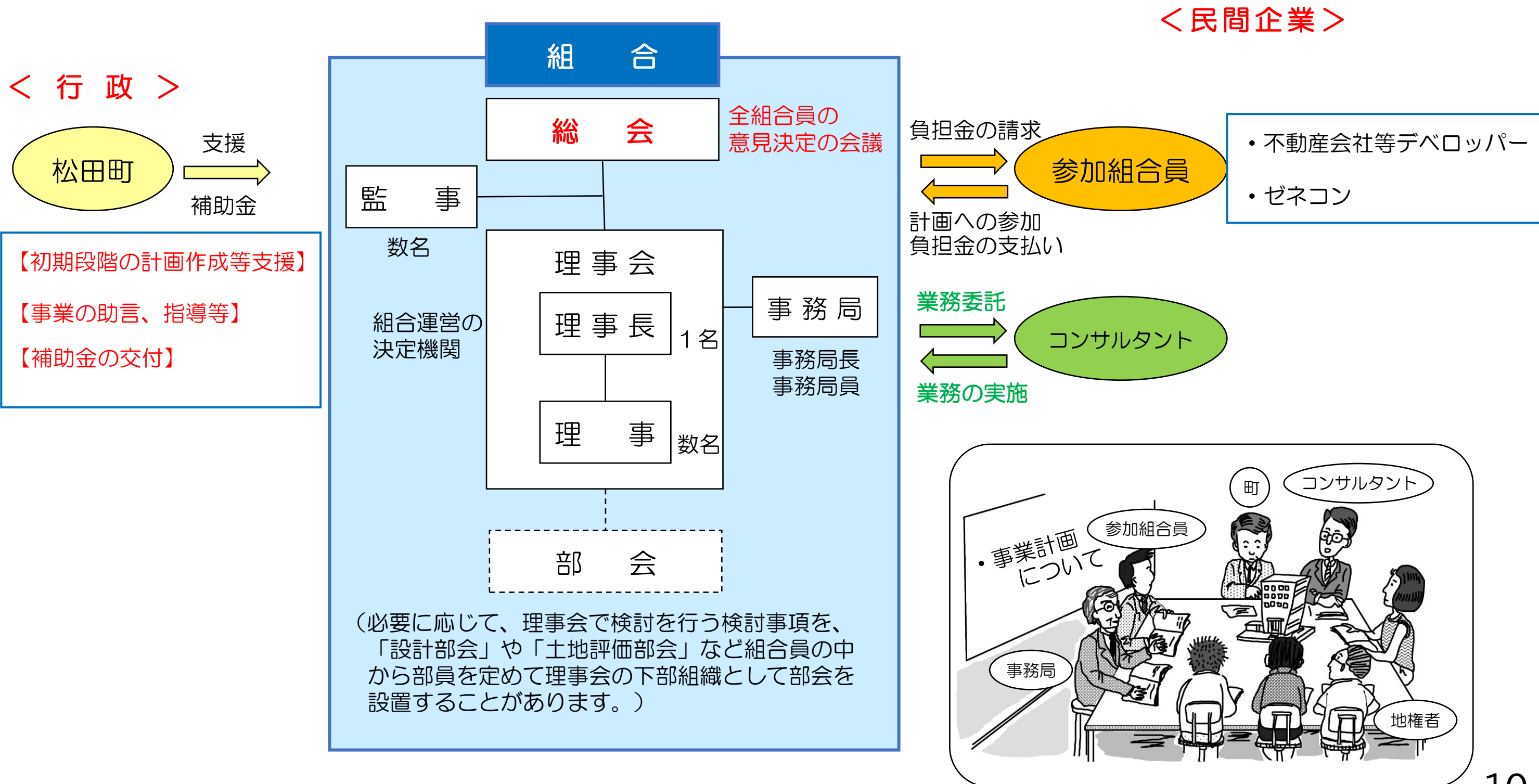




# 組合の組織と運営について

- 組合は、組合員から構成されますが、組織の一例をあげると以下のとおりです。

## 【市街地再開発組合の組織の一例】

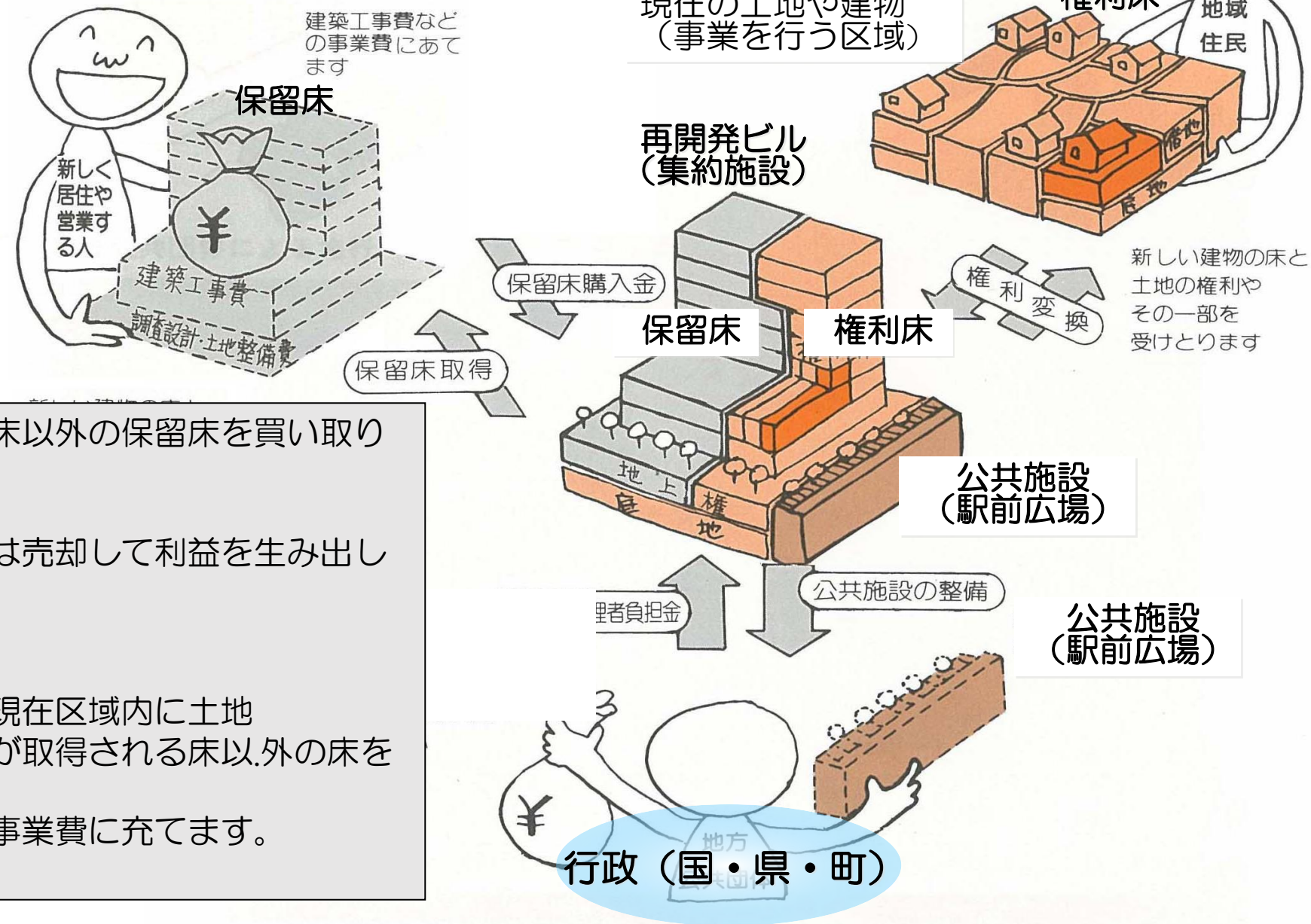




# 市街地再開発事業の仕組み

デベロッパー

土地の所有者  
建物の所有者



地権者の方は、権利床を受けとります。  
原則として金銭的負担はありません。

■権利床とは…  
再開発ビルに権利変換された土地及び建物所有者の床を言います。

■権利変換とは…  
現在の土地や建物の権利を再開発ビルの床の一部に変換する仕組み

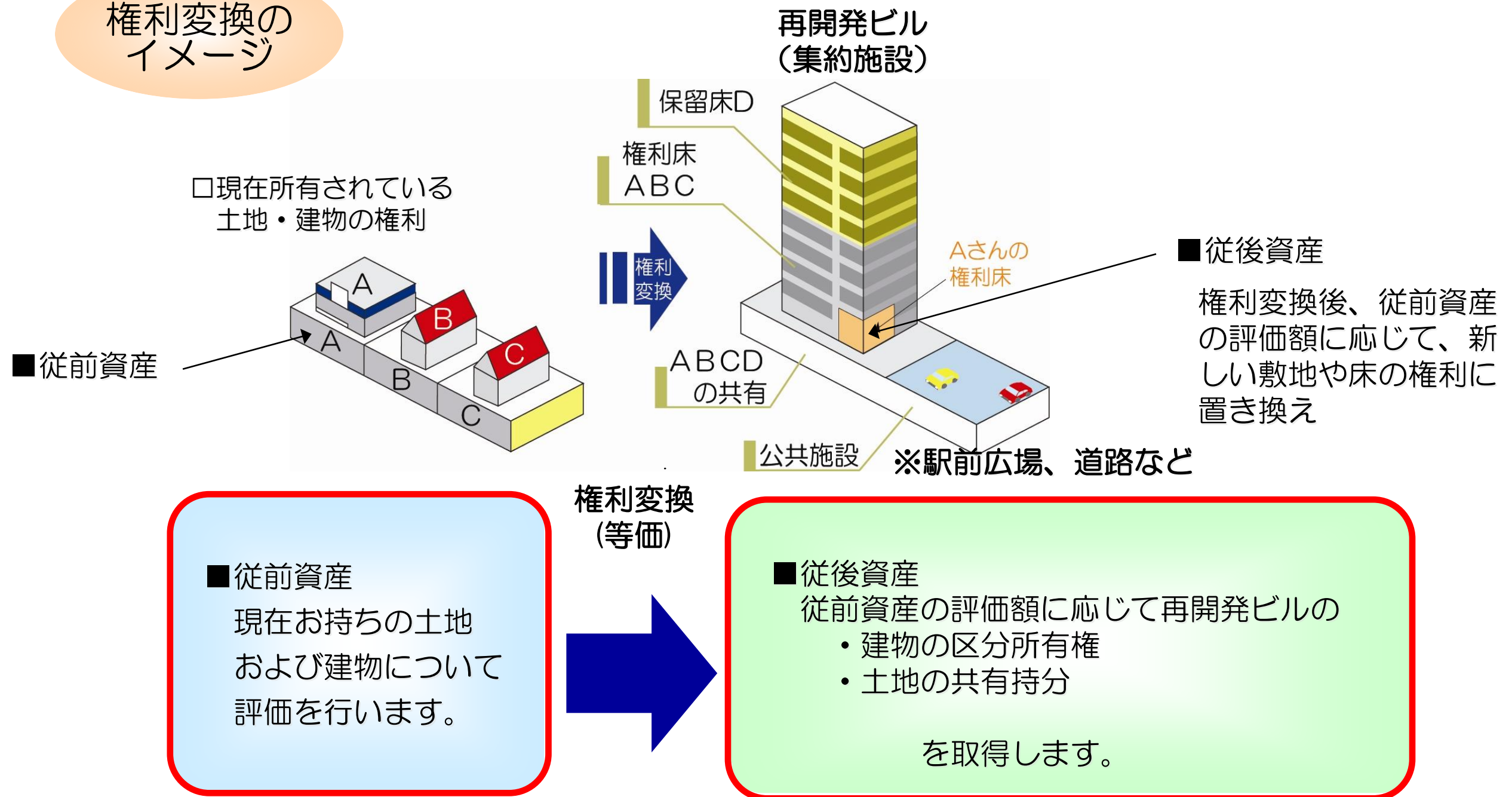
デベロッパーなどは、権利床以外の保留床を買い取ります。

この保留床をデベロッパーは売却して利益を生み出します。

■保留床とは…  
再開発ビルの床のうち、現在区域内に土地や建物を持っている方々が取得される床以外の床を言います。  
保留床を処分したお金は事業費に充てます。

# 市街地再開発事業の仕組み（権利変換）

## 権利変換のイメージ





# 新松田駅周辺整備事業の費用について

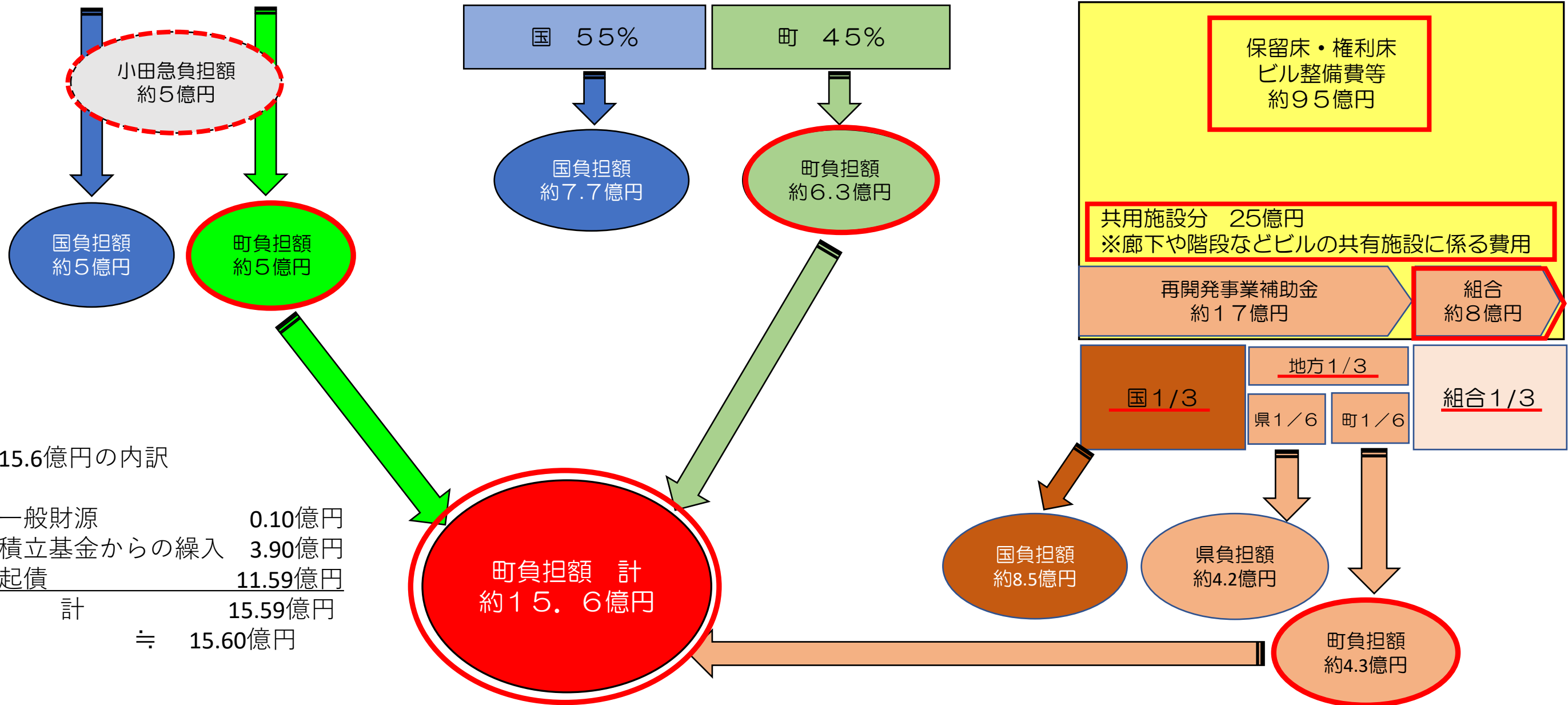
総事業費 約149億円

※現時点での想定です。

② 橋上駅舎 15億円  
南北自由通路（鉄道敷地内）

① 駅前広場整備費 14億円  
※公共施設管理者負担金

③ 集約施設整備費 120億円  
※共有施設分25億円



1. 今までの取り組み

2. 再開発事業の仕組み

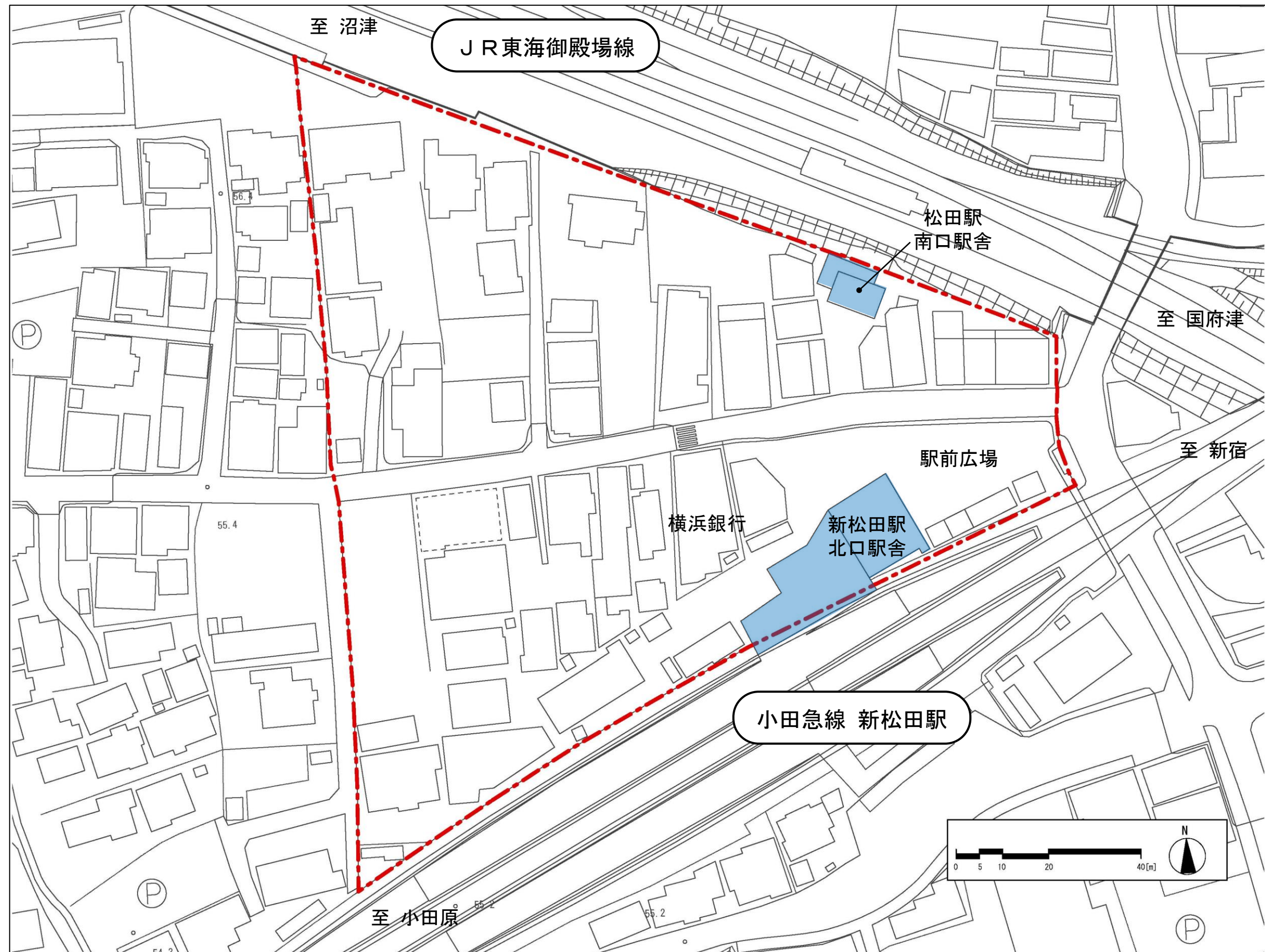
3. 当地区における再開発の概要

4. 今後の事業の進め方について

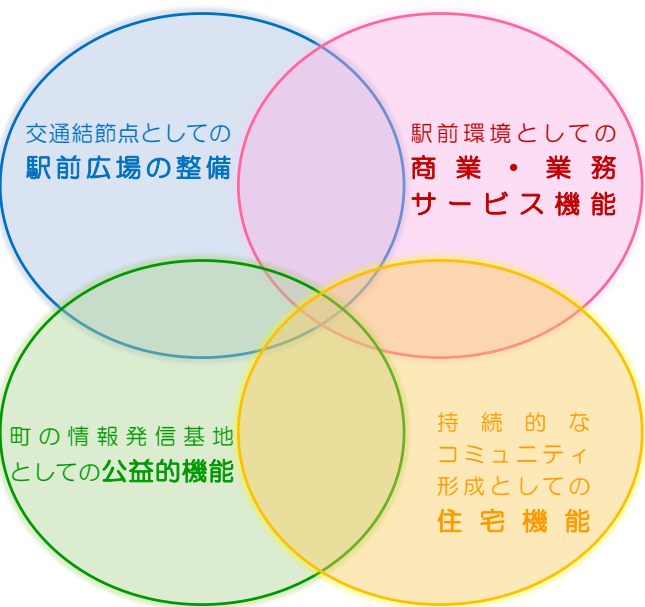


# 計画の範囲

[約1.8ha]







## 笑顔とるおい“ツナグコミュニティ”

### ま っ だ

町が将来に向かって持続発展するため、コミュニティを活性化するまちづくり

町民が快適に利用し、町民のみんなが笑顔とるおいの場となる

新松田駅前北口地区に“ツナグコミュニティ”を創造します！

## 商業・業務・サービス施設

町民の利便性と買い物環境の向上、そしてにぎわいと雇用を生み出し、町民はもとより観光客にとっても魅力ある商業・健康・サービス環境の整備を行います。



## 駐車場施設

当地区の利便性や店舗への来街者のために、一定の駐車場施設が必要であり、周辺環境に配慮した計画づくりを行います。



【1、2階部分】



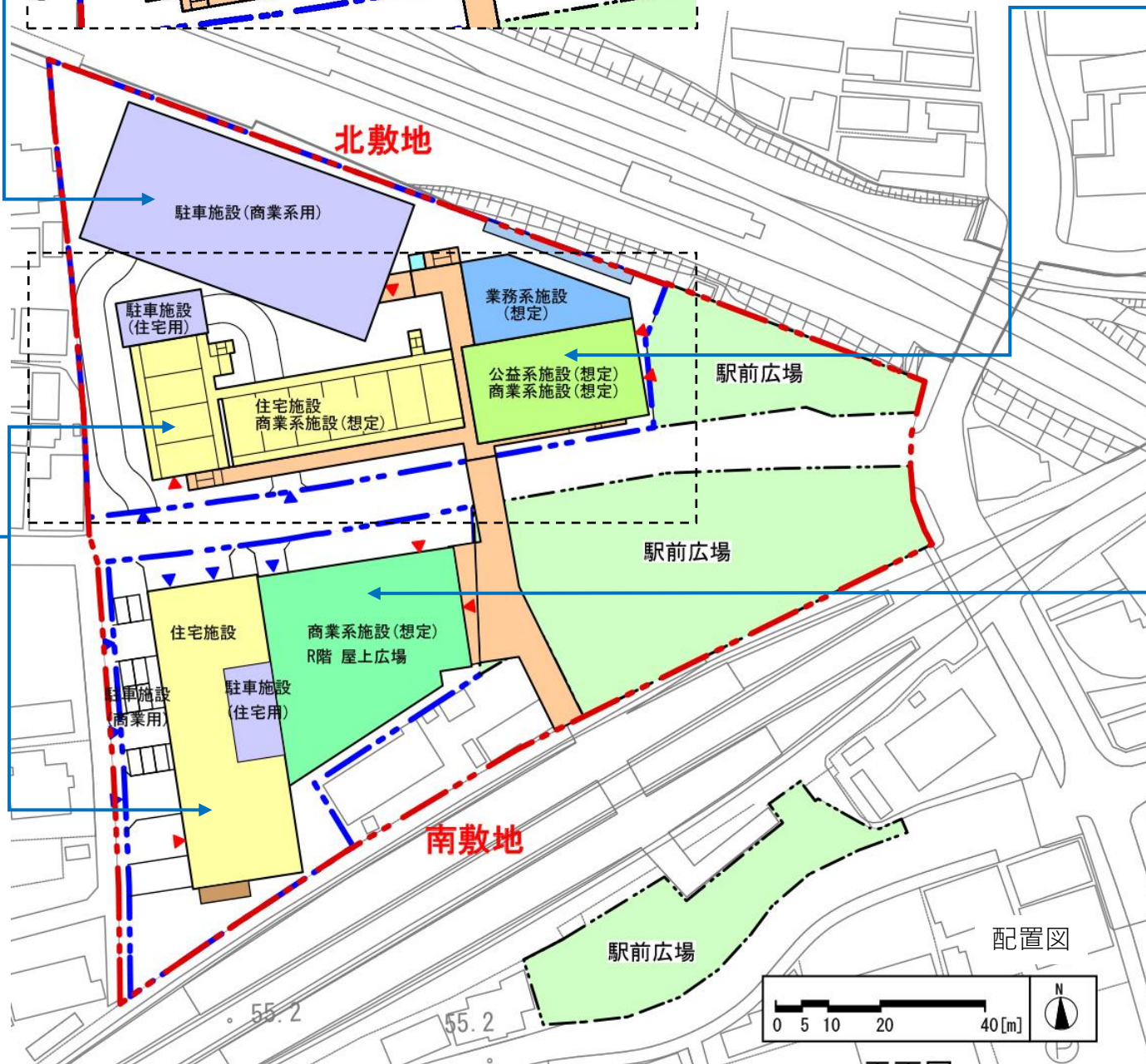
## 公益的施設

ここで遊び、学び、出会い、体験したことがこれからの町を育てる子供たちや大勢の多世代にわたる町民に笑顔とるおいを与えるような利便性、サービス機能の向上を図ります。



## 住宅施設

持続可能なまちづくりを進めるため、中心市街地の定住人口を増やし、新たな交流とコミュニティのつながりを創出する質の高い住居環境の形成を図ります。



## デッキ階で結ばれた屋上広場

小田急線新松田駅とJR御殿場線松田駅の玄関口として、人々のふれあいと地域交流が促されるようなオープンスペースを確保します。



\* 本モデル検討案は検討のたたき台として提示するものであり、今後の施設計画の検討に際して制限をかけるものではありません。また、今後の準備組合及び地権者の意向並びに協議、松田町等行政機関との協議、事業協力者との協議、その他関係機関との協議、駅前広場の形状等によって、本モデル検討案の施行区域、敷地形状、施設計画は変更しますのでご留意願います。



# 再開発施設の用途構成の案について

## （１）商業・業務・サービス施設

町民の利便性と買い物環境の向上、そしてにぎわいと雇用を生み出し、町民はもとより観光客にとっても魅力ある商業・健康・サービス環境の整備を行います。



〔考えられる施設案〕

- ・地権者の権利床店舗
- ・スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア等地元の買い物利便性を高める日用品物販店
- ・買物を楽しめる専門店等（衣服、本、CD等）
- ・カフェ、ファーストフード等の飲食店
- ・金融機関等業務施設
- ・スポーツクラブ、クリニックモール等健康施設
- その他・・・

## （２）公益的施設

ここで遊び、学び、出会い、体験したことがこれからの町を育てる子供たちや大勢の多世代にわたる町民に笑顔とるおいを与えるような利便性、サービス機能の向上を図ります。



〔考えられる施設案〕

- ・集会施設、生涯学習センター
- ・福祉健康施設、子育て支援施設
- ・新しい図書館（情報発信、交流の場として）
- ・窓口サービスセンター
- ・観光案内施設
- ・各種展示スペース
- その他・・・



### (3) 住宅施設

持続可能なまちづくりを進めるため、中心市街地の定住人口を増やし、新たな交流とコミュニティのつながりを創出する質の高い住居環境の形成を図ります。



- 地権者の権利床住宅
- 分譲住宅  
参加組合員（デベロッパー）が保留床を取得し、分譲事業を行う子育て世代のファミリータイプ中心型の住宅
- その他・・・  
SOHO住宅（仕事場兼住宅）、高齢者向けサービス住宅、

### (4) 駐車場施設

当地区の利便性や店舗への来街者のために、一定の駐車場施設が必要であり、周辺環境に配慮した計画づくりを行います。



- 店舗、公益施設等のお客さん用駐車場
- 住宅用駐車場
- その他・・・  
駅前広場利用者の待機スペース・・・

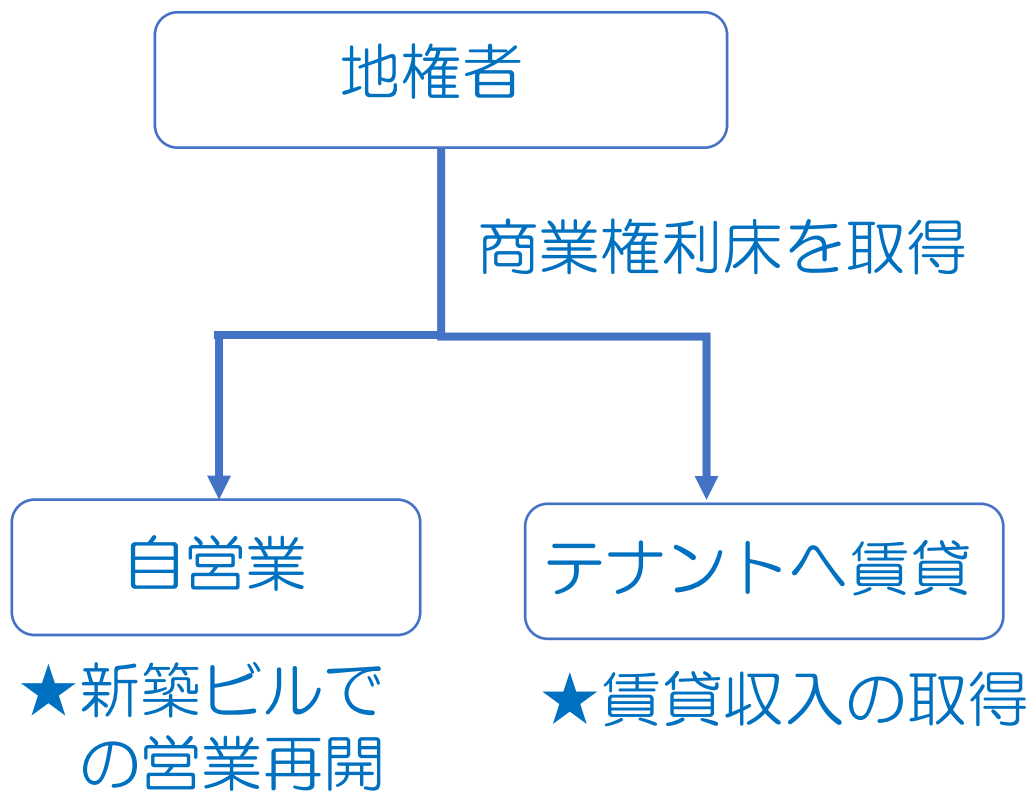


## ■ 商業床の考え方について

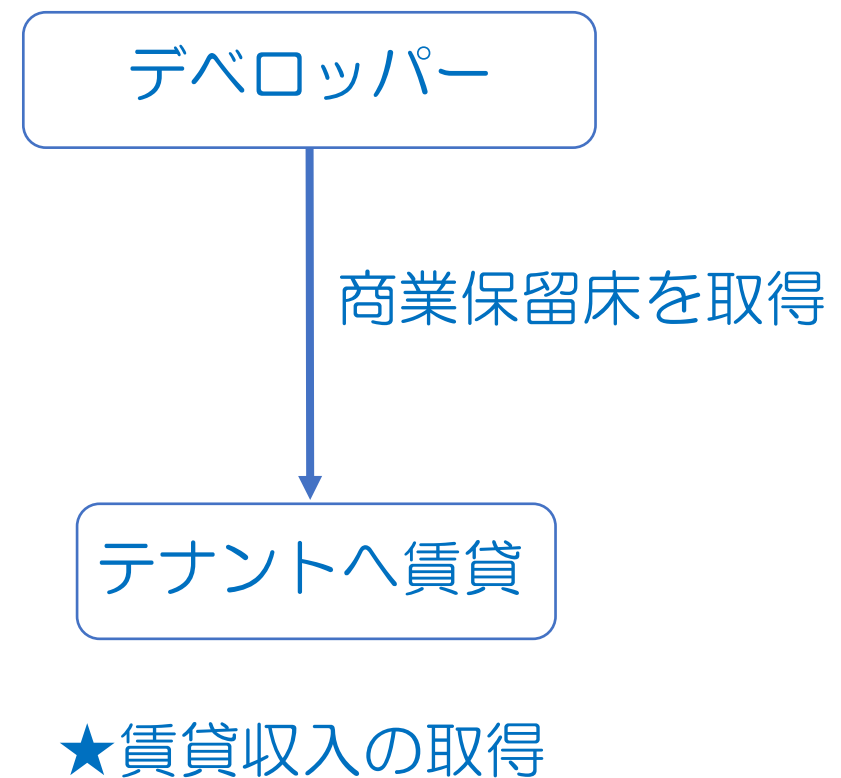
- ・ 再開発事業で整備した商業床は地権者が取得する商業権利床とデベロッパーが取得する商業保留床に分けられます。
- ・ 商業権利床は従前商業をされていた地権者が従後も継続して再開発ビル内で商業を行うことが多いですが、商業保留床についてはデベロッパーが取得しテナントに賃貸することで営業を行う場合がほとんどです。

### スキーム図

#### 【商業権利床の場合】



#### 【商業保留床の場合】





## ■商業・業務・サービス施設のイメージについて

町民の利便性と買い物環境の向上、そしてにぎわいと雇用を生み出し、町民はもとより観光客にとっても魅力ある商業・健康・サービス環境の整備を行います。

### 〔考えられる施設案〕

- ・地権者の権利床店舗
- ・スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア等地元の買い物利便性を高める日用品物販店
- ・買物を楽しめる専門店等（衣服、本、CD等）
- ・カフェ、ファーストフード等の飲食店
- ・金融機関等業務施設
- ・スポーツクラブ、クリニックモール等健康施設  
その他・・・



商業・業務・  
サービス施設

### スーパーマーケット



### クリニックモール



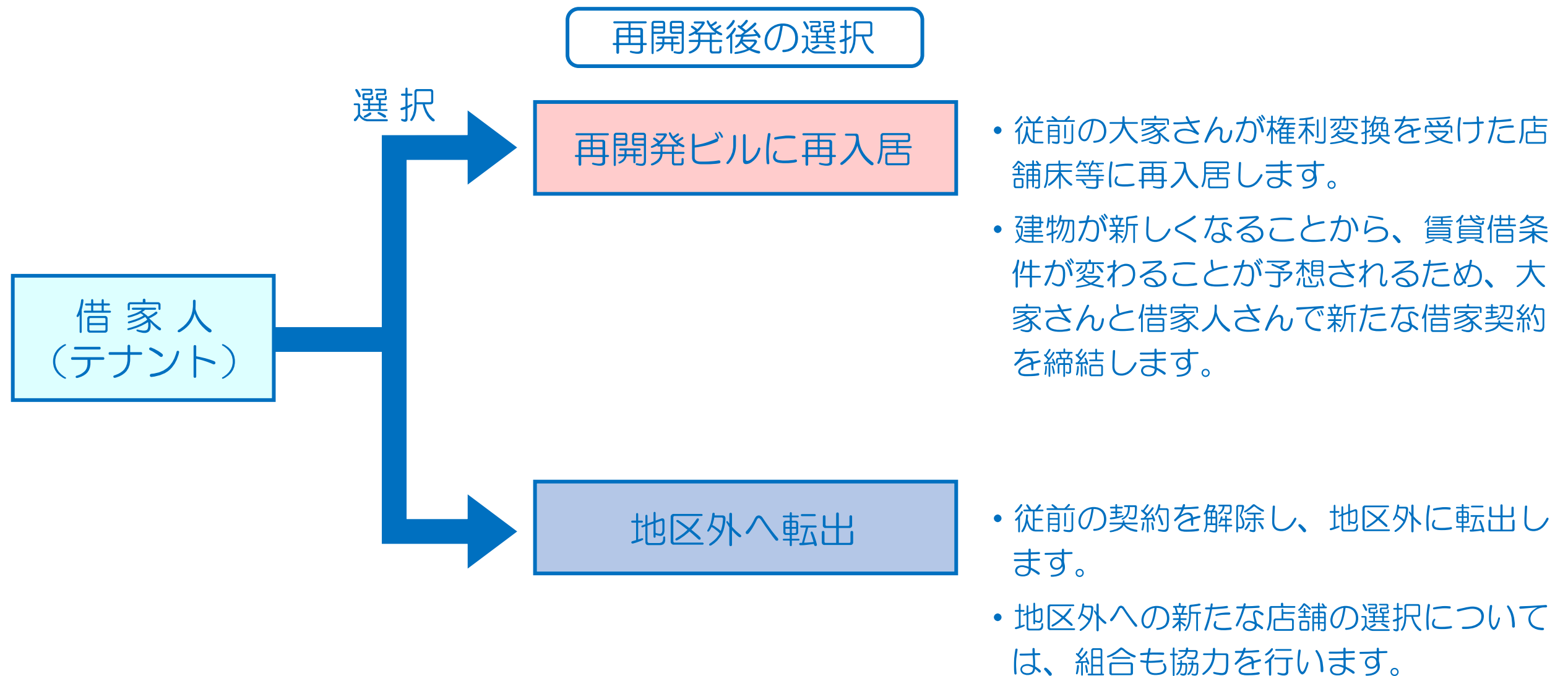
### カフェ





## ■ 借家人（テナント）の権利について

- ・再開発事業の中で、借家人の方は再開発ビルにテナントとして出店するか、地区外に転出するか、を選択することになります。
- ・また、借家人の方も再開発ビルの工事に伴い、組合から補償費が支払われます。



# 駅前広場整備について



## 広場の全体面積

・現在：1,100㎡ ・計画：2,700㎡

- ・バス乗降場：現在：4か所・計画：3か所
- ・バス降車場：現在：2か所・計画：1か所

- ・タクシー乗車場：現在：1か所・計画：1か所
- ・タクシー降車場：現在：0か所・計画：1か所
- ・タクシー待機場：現在：8台・計画：3台

- ・一般車送迎場：現在：0台・計画8台

- ・身障者対応場：現在：0台・計画1台

○歩車道の分離による安全対策

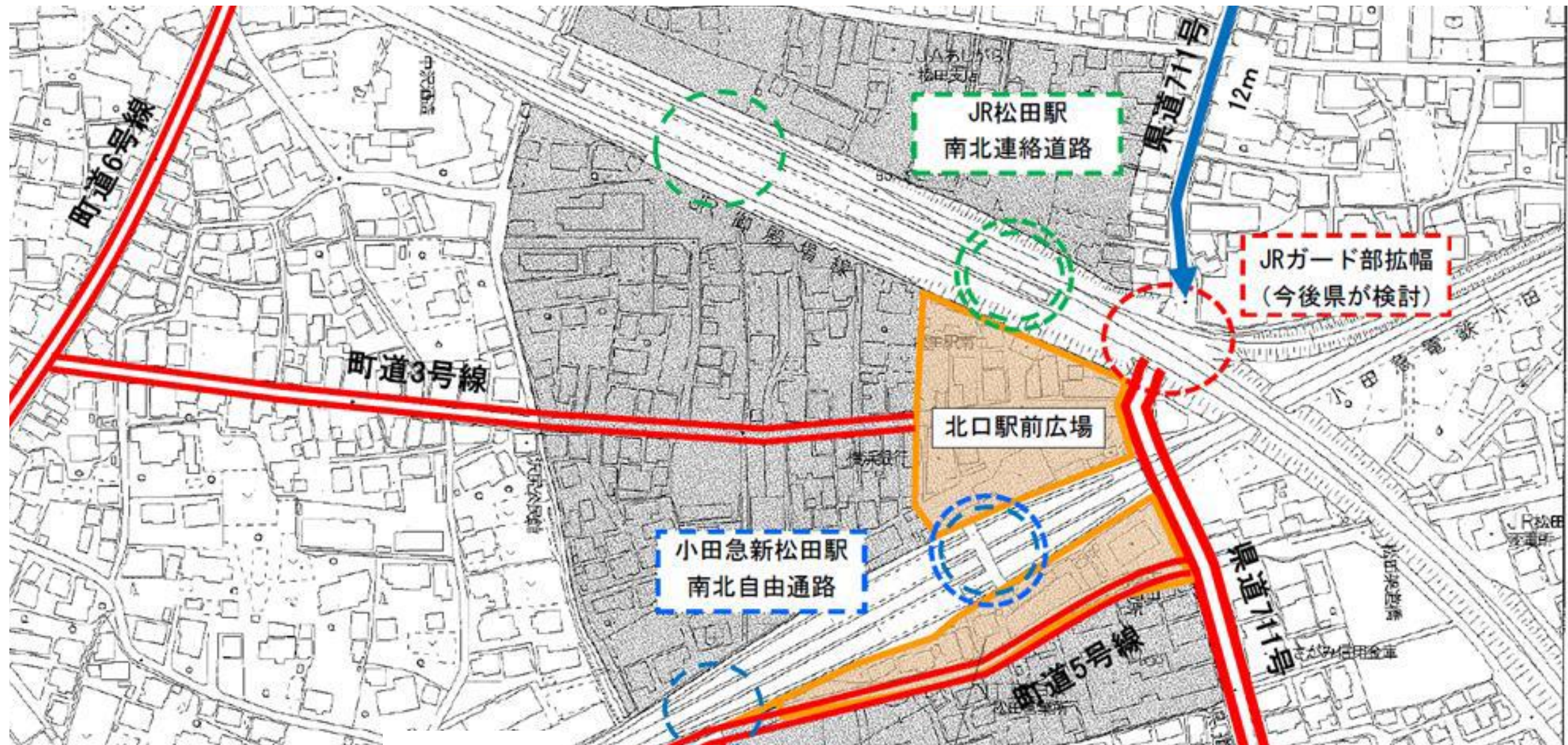
○各乗降場所には、シェルターを設置

○新松田駅とJR松田駅を繋ぐデッキを設置

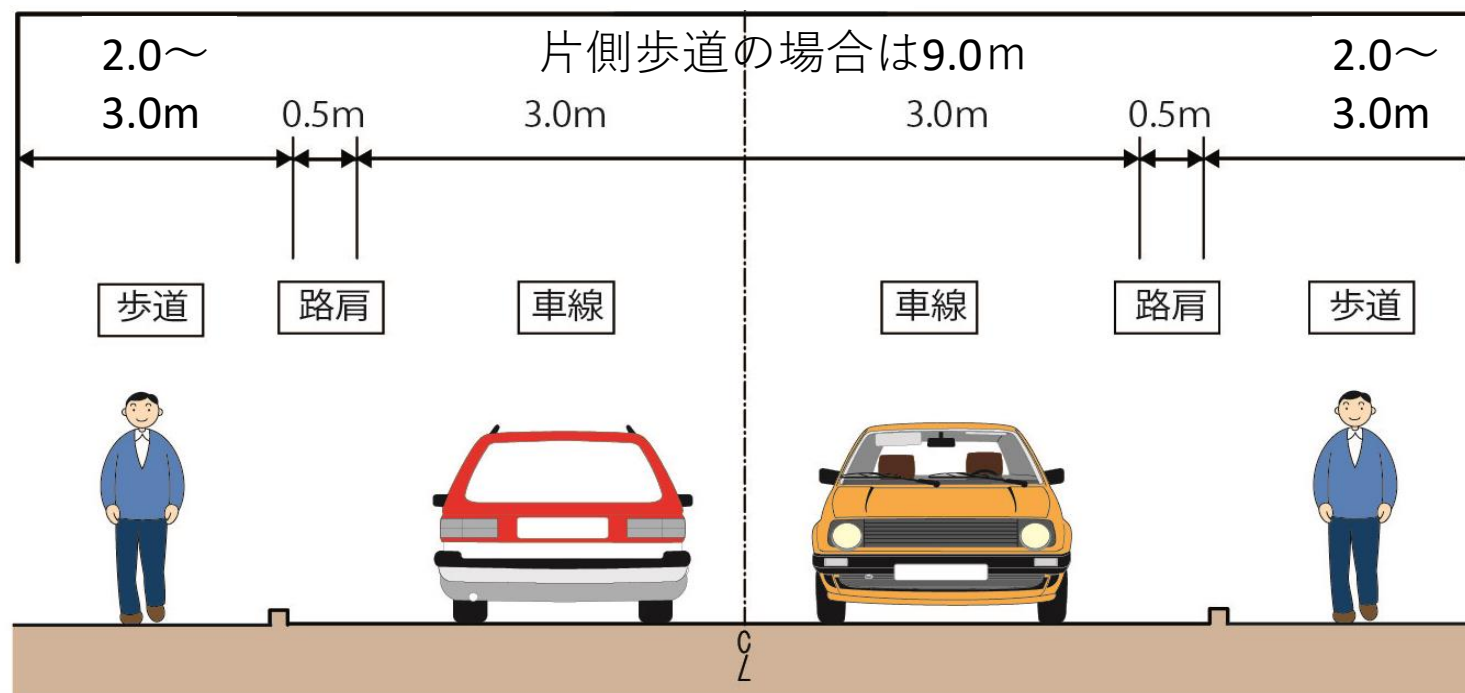
○待ち合わせやイベントが開催できるスペース確保



# 周辺道路の整備について



9.0～13.0m



JRのガード下（県道）の拡幅については神奈川県と協議を実施しています。

町道3号線（ロマンス通り）については再開発事業の進捗に合わせて、車道幅員や歩道設置などを検討しております。

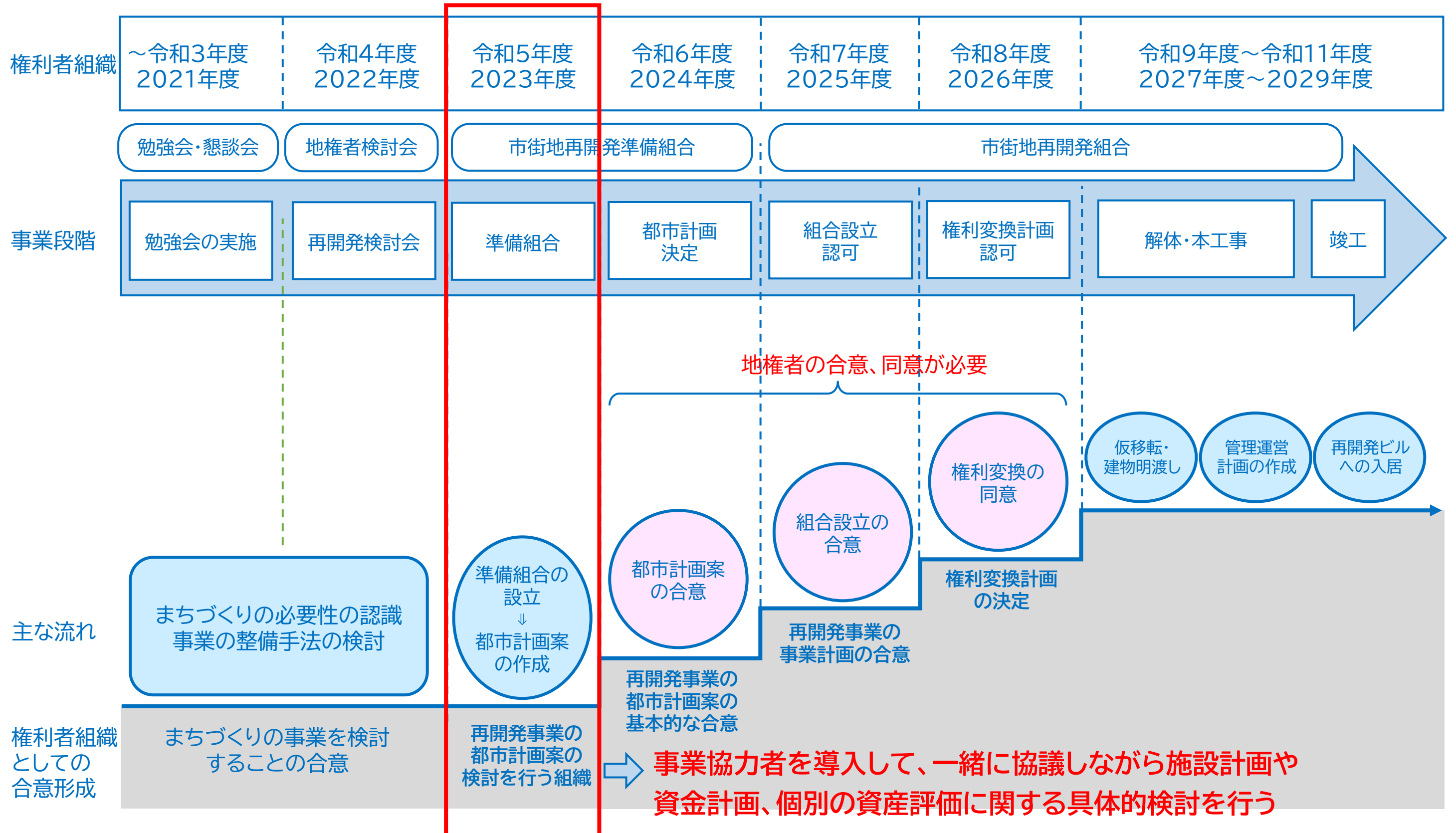


1. 今までの取り組み
2. 再開発事業の仕組み
3. 当地区における再開発の概要
4. 今後の事業の進め方について



# 今後の事業の進め方について

\*事業スケジュールは案です。



ご清聴ありがとうございました。



11月29日に松田町商工振興会と共催の説明会にて配布した資料の数値について、誤りがございました。22ページの現在の広場の全体面積を900㎡と記載しておりましたが、正しくは1,100㎡となります。お詫びして訂正いたします。