

# 新松田駅北口地区市街地再開発事業

[新松田自治会事業説明資料]

令和7年3月29日

# 1. 当地域の上位計画・関連計画における位置付け、整備の方向性

番号	上位計画・関連計画	新松田駅北口周辺		
		整備の方向性等	個別施策等	整備手法等
1	<p>神奈川県</p> <p>松田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</p> <p>平成28年11月</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JR御殿場線松田駅と小田急小田原線新松田駅からなる<b>交通拠点としての機能向上</b>を図るとともに、<b>商業業務機能の集積</b>を図り、<b>機能性豊かな活力ある交流ふれあいのまち</b>を形成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前広場等基盤整備事業</li> <li>・ 多機能な商業業務機能の集積</li> <li>・ 商業施設の秩序ある配置</li> <li>・ 駅前商店街における豊かな商業空間の形成</li> <li>・ 建物の更新、共同化等にあわせて道路や広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ、土地の高密度利用を図る</li> <li>・ 駅周辺部における住宅建設については、土地の高度利用を進め、高層化を図る</li> <li>・ 駅前広場の整備に合わせて、商業地への転換を図る</li> </ul>	市街地再開発事業
2	<p>松田町</p> <p>第6次総合計画</p> <p>平成31年3月</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>足柄上地域の玄関口として広域連携の強化</b></li> <li>・ 町の玄関口となる松田駅及び新松田駅周辺を「<b>中心拠点</b>」として位置づけ</li> <li>・ <b>商業・業務機能や交通結節機能の整備・充実</b>を図る</li> <li>・ 町民や来訪者が<b>歩いて過ごすことが出来る環境づくり</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者の活力などを導入し、住宅地等の誘導</li> <li>・ 交通結節点としての立地特性を活かした広域的な玄関口としての機能を高める、町の中心市街地として都市機能の向上と魅力の創出に取り組む</li> </ul>	<p>基盤整備事業</p> <p>都市計画制度等の導入</p>
3	<p>松田町</p> <p>都市計画マスタープラン</p> <p>平成29年3月</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本町の玄関口となる松田駅及び新松田駅周辺を「<b>中心拠点</b>」として位置づけ、<b>町民の生活利便性の向上</b>に資する</li> <li>・ <b>商業・業務機能や交通結節機能の整備・充実</b>を図るとともに、<b>まちの回遊性を高める</b></li> <li>・ 町民や来訪者が<b>歩いて過ごすことが出来る環境づくり</b>を推進し、<b>中心拠点にふさわしい賑わいの創出</b>を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交通結節点としての環境整備</li> <li>・ 鉄道駅周辺を中心としたまちの新たな魅力づくり</li> <li>・ 歴史・文化資源の活用により、人々が集い、賑わい、活力あふれるまちを目指す</li> </ul>	—
4	<p>松田町</p> <p>立地適正化計画</p> <p>令和2年3月</p>	<p>[<b>中心拠点</b>]として整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>住民に行政中枢機能、商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点として整備</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「都市機能誘導区域」は、商業・医療・福祉等の都市機能を拠点に誘導する</li> <li>・ JR御殿場線や小田急小田原線のより一層の利便性向上とネットワークの強化</li> </ul>	—
5	<p>松田町</p> <p>新松田駅周辺整備基本構想・基本計画</p> <p>平成31年3月</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新松田駅北口、松田駅南口：町内・観光エリアへの<b>玄関口としての機能</b></li> <li>・ 新松田駅周辺：町や地域などの様々な情報を受発信する拠点</li> <li>・ 新松田駅周辺：<b>都市・生活活動を支える都市機能（居住・就業・商業サービス・公共公益サービス）が集積した拠点</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前広場に面する街区において、土地の高度利用を図った集約施設の整備</li> <li>・ 新松田駅北口の整備とともに、現在整備中である駅南口の広場整備</li> <li>・ 道路の拡幅や現況幅員内での整備</li> <li>・ JR松田駅から小田急新松田駅周辺の南北方向の一体的な歩行者動線を確保</li> </ul>	市街地再開発事業

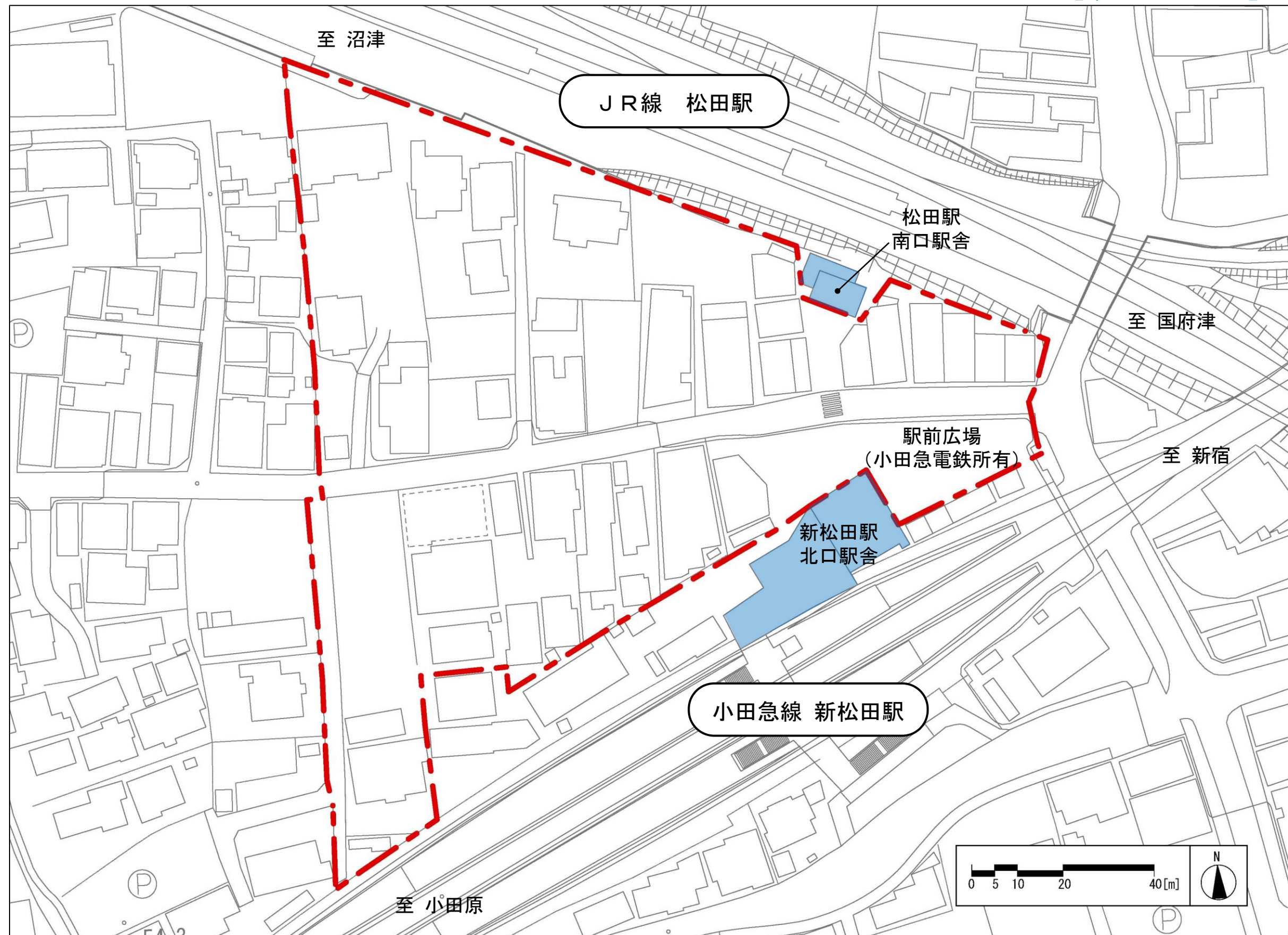
## 2. 当地域におけるまちづくりの経緯

- 平成26年（2014年）3月：新松田駅北口周辺整備検討調査を実施
- 平成31年（2019年）3月：新松田駅周辺整備基本構想・基本計画策定
  - \* 地元自治会、交通事業者、警察等関係団体による「新松田駅周辺地域まちづくり協議会」を設置し検討を実施
- 令和 2年（2020年）：地権者勉強会や事業への参画へ向けての民間事業者へのヒアリングを実施  
～令和 3年（2021年）
- 令和 4年（2022年）3月：新松田駅周辺地域の整備における地権者説明会開催
- 令和 4年（2022年）6月：地権者による「新松田駅周辺地域地権者検討会」を設立
  - \* 令和5年2月までに5回の検討会を開催
  - 【検討会の主な内容】
  - ・市街地再開発事業の仕組み、権利変換、税金、事業費と収入金の考え方  
民間事業者の活用、管理運営等について
- 令和 4年（2022年）10月：町民を対象としたワークショップを開催
- 令和 5年（2023年）3月 \* 駅前広場に求める機能、施設、配置等についての意見の出し合い、取りまとめを行った。
- 令和 5年（2023年）1月～2月
  - ：市街地再開発事業に係る地権者個別意向調査を実施
  - \* 対象者38名中30名（78%）より、「市街地再開発準備組合を設立し、より具体的な検討を進めて欲しい」との結果を得た。
- 令和 5年（2023年）2月：第5回地権者検討会にて「市街地再開発準備組合」の設立の準備を行うことを確認した。（準備組合設立まで計6回の検討会を実施）
- 令和 5年（2023年）5月：「新松田駅北口地区市街地再開発準備組合」設立：理事長 北村 浩
- 令和 6年（2024年）3月：事業協力者として(株)マリモを決定（事業協力者の決定まで理事会を14回と臨時総会を実施）
- 令和 6年（2024年）4月～：事業協力者の決定後、事業の都市計画決定へ向け現在まで計21回の理事会を実施



### 3. 再開発事業の施行区域の検討範囲について

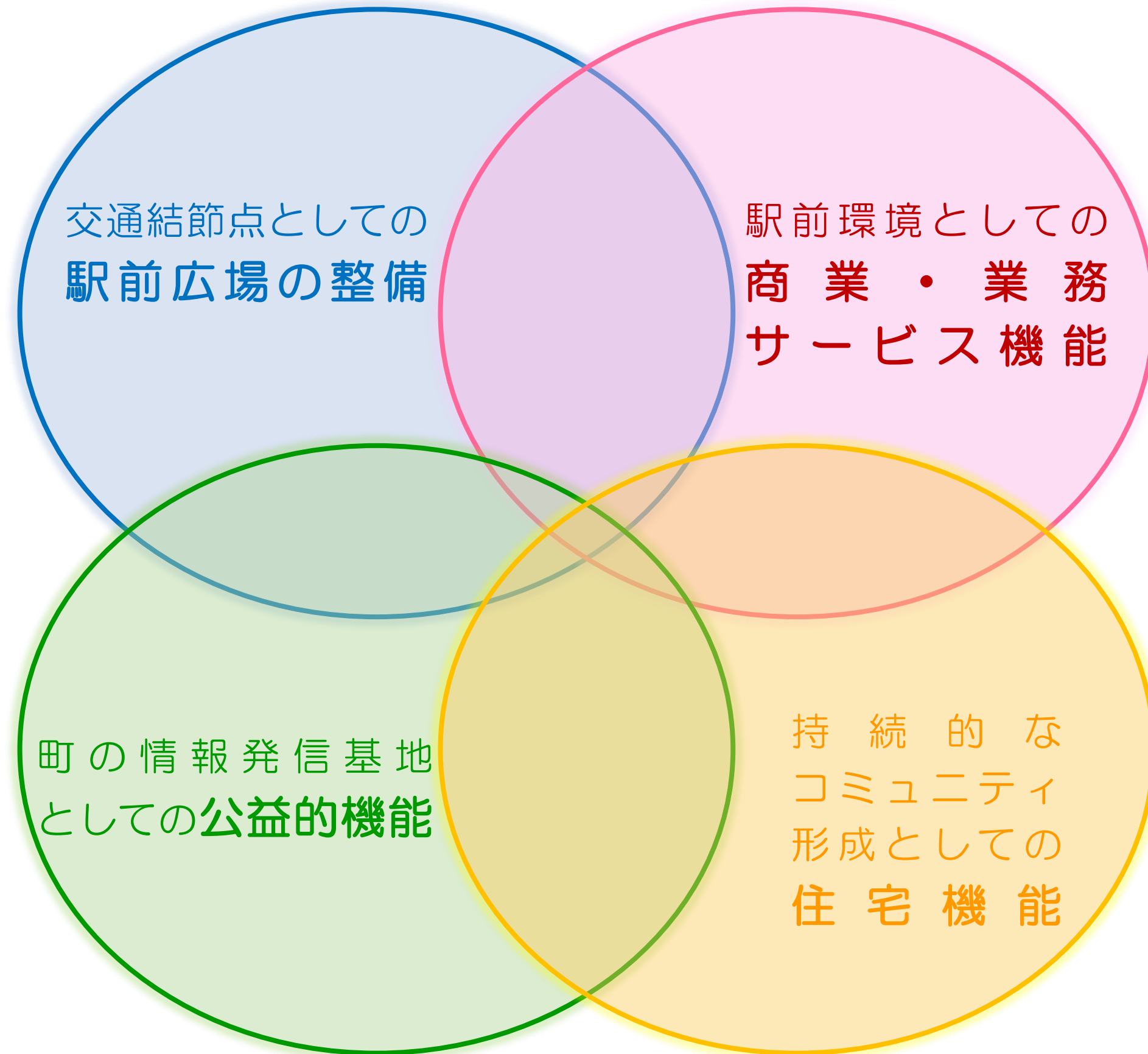
[約1.4ha]





## 4. 再開発事業の基本計画（案）の検討について

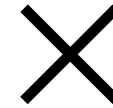
### ■当地区で整備すべき“4つの機能”について



# ■整備コンセプトについて

## 松田町の課題

- ・人口減少、高齢化 暮らしやすさの低下、コミュニティの維持、公共サービス維持のための財源確保
- ・駅前交通安全性が低い 送迎車の渋滞、歩行者動線、バス待合場所
- ・災害時の安全性に不安 建物の老朽化、空き家、低層建物の密集
- ・駅前環境としての充実度 買い物施設が少ない



## 松田町の資源

- ・交通利便性が高い 鉄道、バス、高速道路
- ・豊かな自然環境 富士山、酒匂川、川音川、相模湾、ロウバイ園、松田山ハーブガーデン、河津桜、コキア
- ・豊富な体験型コンテンツ 登山、キャンプ、BBQ、釣り、ゴルフ
- ・良好な教育・子育て環境 チルドレンファースト（医療費助成18歳まで、第2子保育料無償化など）

## 事業コンセプト



### 新しい生活様式の提案

## 「デュアルライフ」 ~二拠点生活~

都市の利便性と地方の自然環境の両方を楽しむ生活  
仕事や都市生活のストレスを自然豊かな環境で解消する生活  
子育てに最適な環境を享受する生活

楽・癒・優



若年世代の流入  
定住人口増加



地域コミュニティ活性化



賑わい創出



## 施設建築物のコンセプト 「来街者が滞留し、回遊し、交流できる場所」



来街者が滞留できる場所としてのデッキ



富士山、ロマンスカーのフォトスポット



安全に回遊できる歩行者動線

## 商業施設のコンセプト 「楽」・「癒」・「優」を提供するテナント誘致



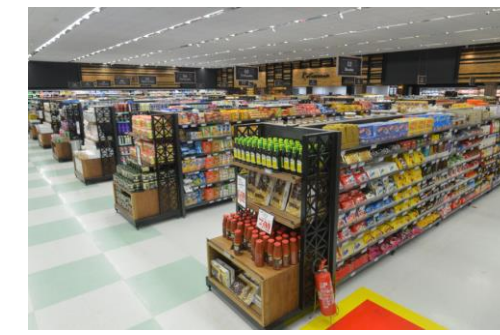
カフェ



美容室



マッサージ



スーパーマーケット



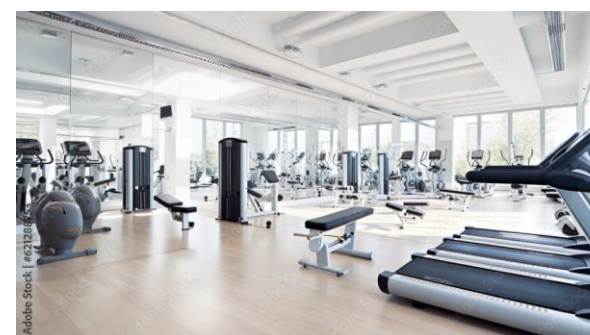
英会話・学習塾



レストラン



ヨガスタジオ



フィットネス



クリニック



子育て支援関連



## 分譲マンションのコンセプト

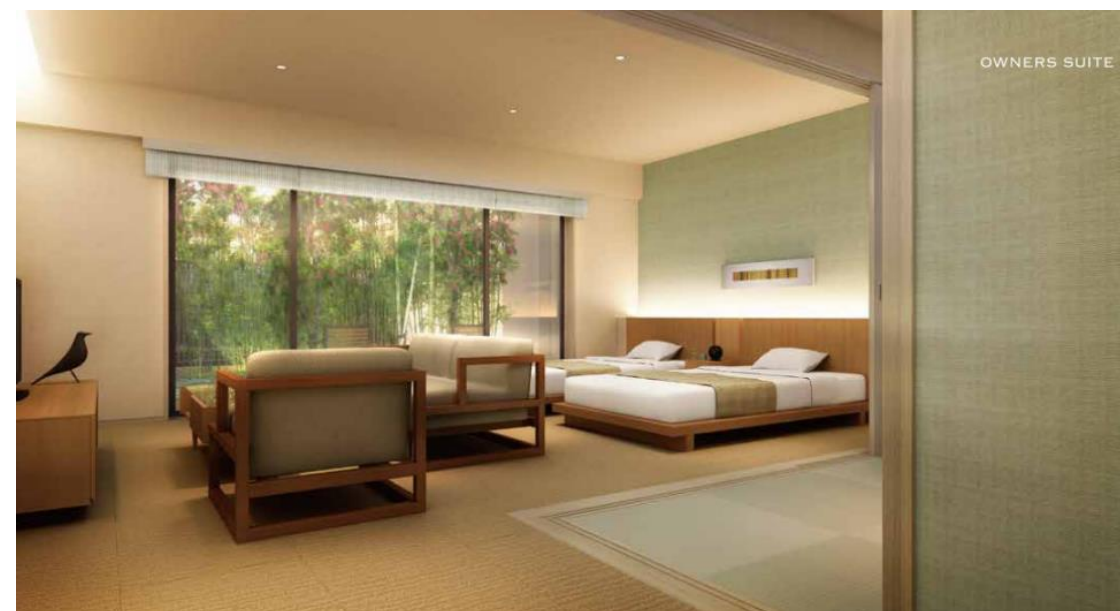
・デュアルライフに対応する共用施設の採用



在宅勤務に対応するワークスペース



ゴルフシミュレーションでリフレッシュ

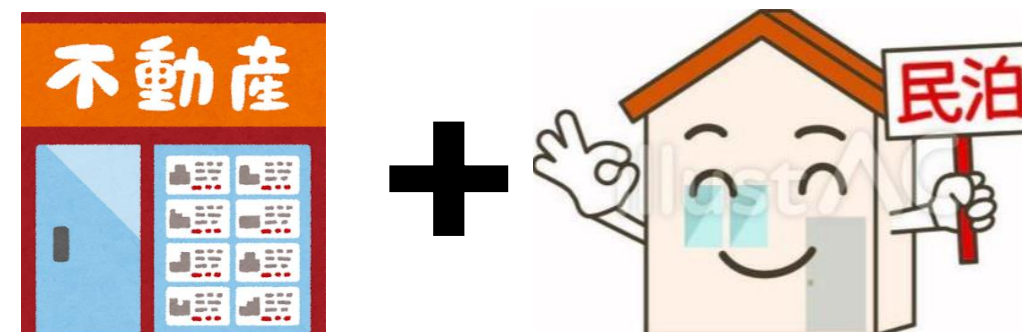


ゲストルーム



富士山、花火大会を臨む展望ラウンジ

・多様な生活様式への対応として民泊可の検討



住む・貸す・売るに加えて民泊の選択肢を増やし、多様な生活様式に対応できる規約の検討





プライベートルーム



玄関



ウォークインクローゼット



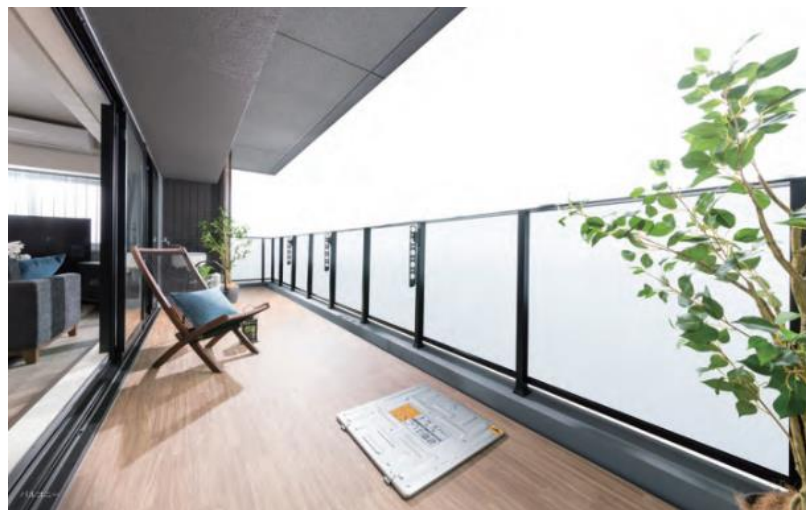
キッチン



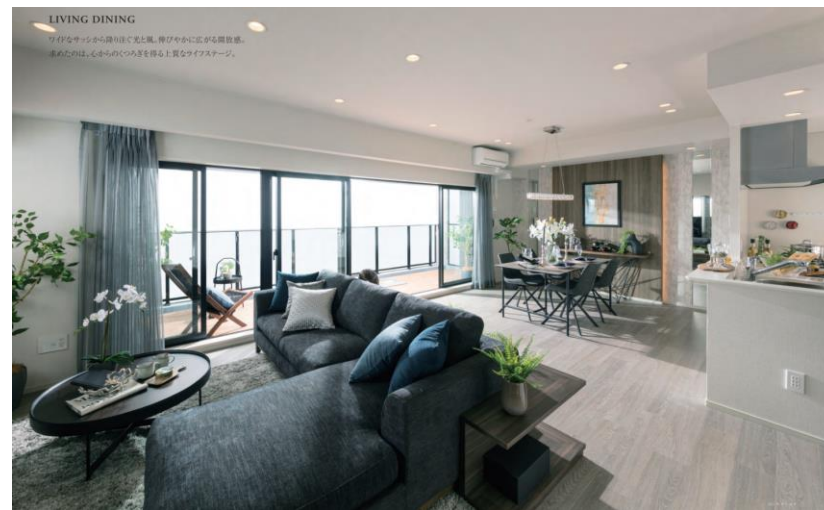
バスルーム



サニタリー

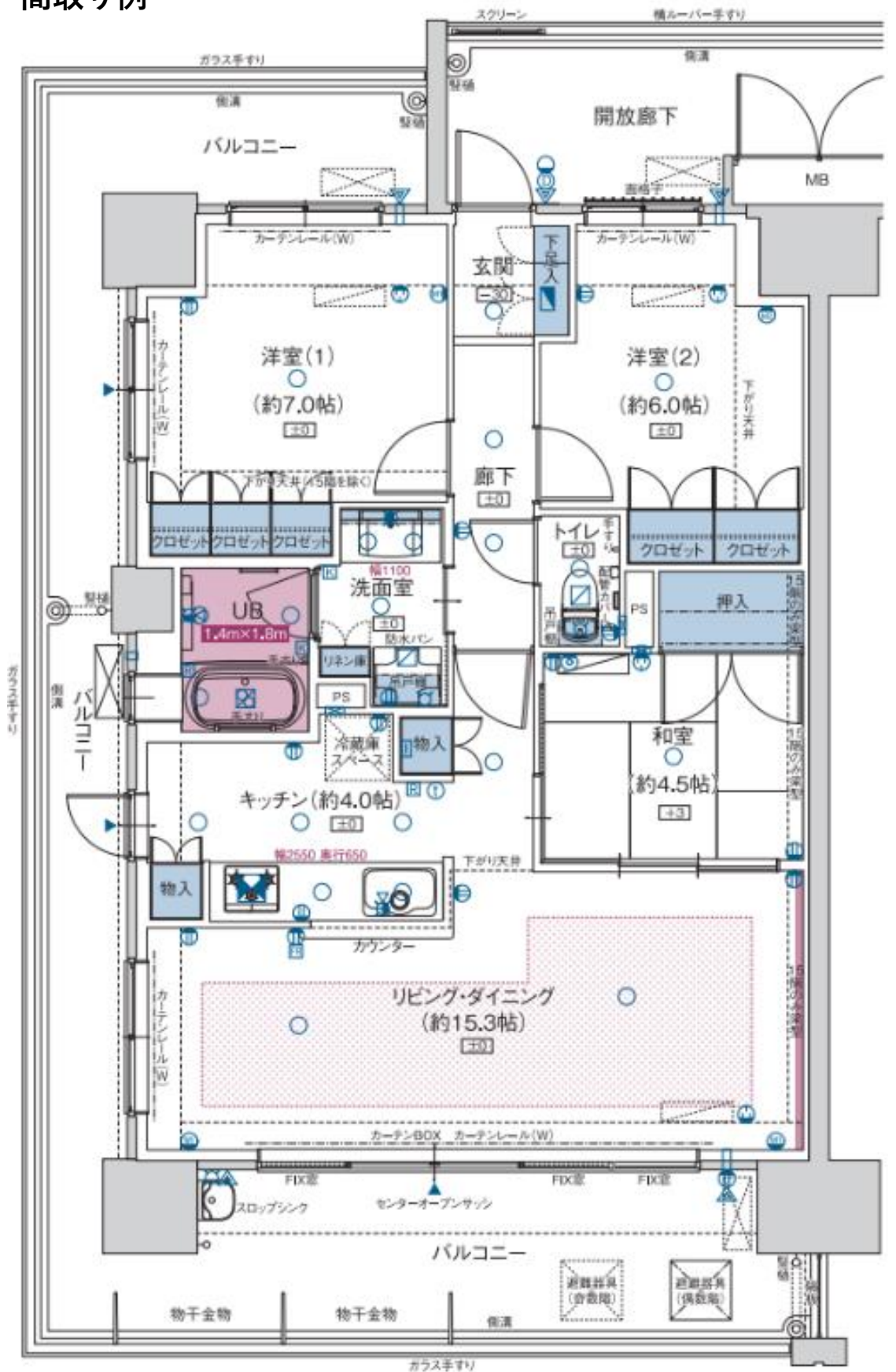


バルコニー



リビングダイニング

間取り例





# ■施設計画配置の考え方について

**\* この計画案は確定したものではありません。  
今後も検討・協議を重ねて変更が生じます。**

## ○駐車場施設

住宅居住者・施設利用者並びに駅利用者も利用可能な駐車場を北街区に、南街区にも商業用駐車場を計画しています。

- 各用途とは2階でデッキにより結ばれ、荷物があっても利用しやすい計画としています。
- 商業・業務施設利用者のための駐車場だけでなく、北街区住宅居住者のための駐車場でもあり、また駅利用者も利用できる駐車場として計画しています。

## ○住宅施設

駅前の利便性と松田町の居住人口を増やす都市型住宅を北街区にまとめて計画しています。

- L字型配置とし、富士山の眺望を望む西向き住戸棟と駅前広場側を向く南向き住戸棟としています。
- 住宅は13階建として計画し、周辺住民への日影にも考慮した計画とし、特に西側住民に圧迫感を与えないよう、隣接建物との距離を十分離して配置しています。
- 耐震性、防火性能の高い住宅とし、居住者も周辺住民も安全・安心に生活できる住宅を計画としています。

## ○商業施設

駅前の賑わいを創出し、町民が集い、憩い、楽しみのある商業施設を南街区にまとめて計画し、北街区の1・2階にも一部商業施設を計画しています。

- 南街区には、町民が望んでいるスーパーマーケット等物販系店舗や、飲食系店舗、各種サービス系店舗を計画し、北街区には駅利用者も利用できるコンビニの様な小型物販店舗や飲食系店舗等を計画しています。
- 南街区と北街区はデッキで結ばれ、各々の店舗を回遊できるようにすると共に、駐車場へも2階デッキで行き来できるように計画しています。

## ○業務・公益施設

北街区の東側には業務系施設と町民への支援、情報発信、交流機能等を持つ公益的施設を計画しています。

- 既存業務系施設のため1階部分に業務系施設を配置、また2階は駅前からデッキで繋がることから商業系施設とし、3階以上に公益系施設を計画しています。

## ○広場・多目的空間

イベントやお祭り広場としても活用できる多目的な空間を計画しています。

- 歩行者にも駅利用者にも憩える広場を検討していきます。

## ○ペDESTリアンデッキ

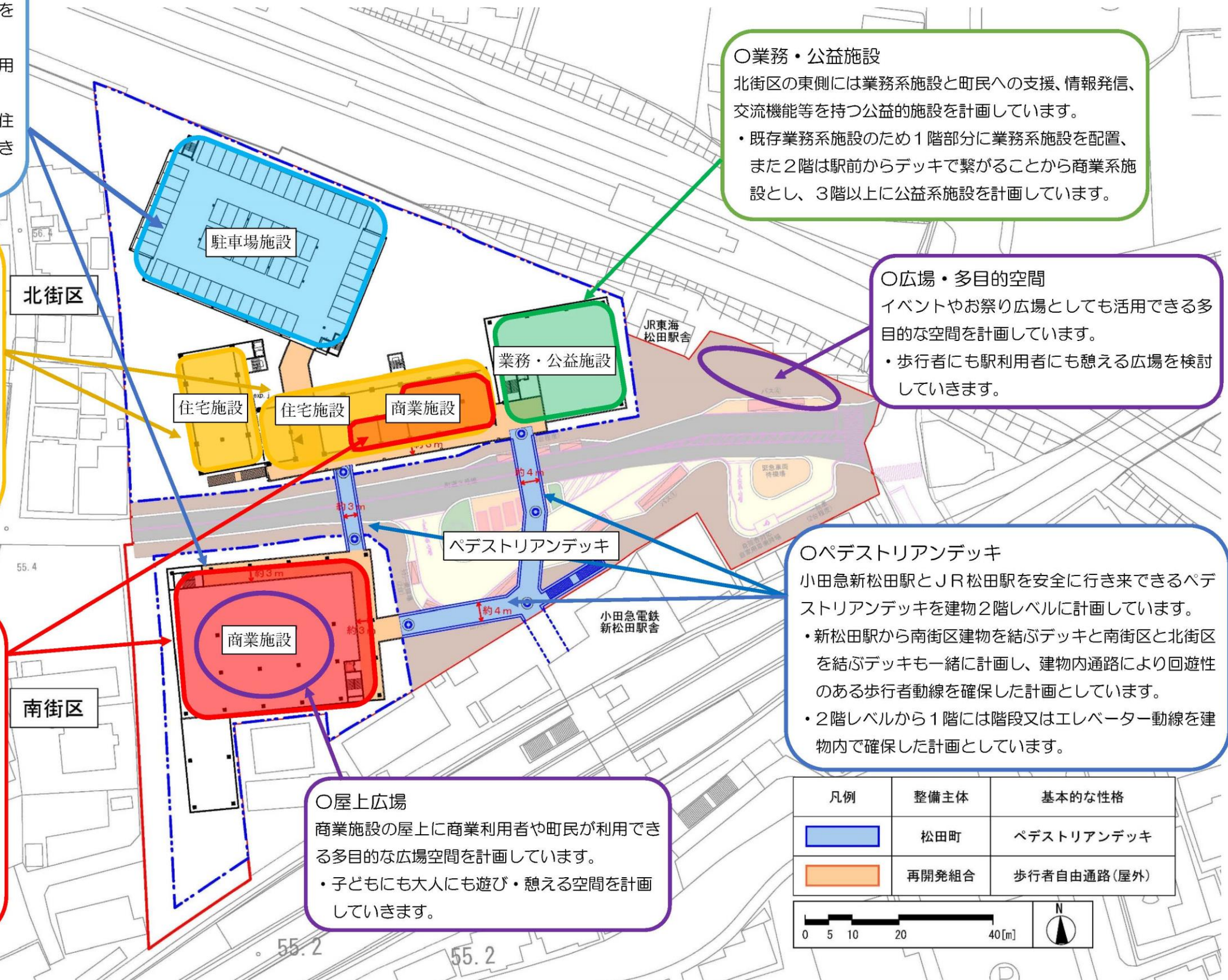
小田急新松田駅とJR松田駅を安全に行き来できるペDESTリアンデッキを建物2階レベルに計画しています。

- 新松田駅から南街区建物を結ぶデッキと南街区と北街区を結ぶデッキも一緒に計画し、建物内通路により回遊性のある歩行者動線を確認した計画としています。
- 2階レベルから1階には階段又はエレベーター動線を建物内で確保した計画としています。

## ○屋上広場

商業施設の屋上に商業利用者や町民が利用できる多目的な広場空間を計画しています。

- 子どもにも大人にも遊び・憩える空間を計画していきます。



凡例	整備主体	基本的な性格
	松田町	ペDESTリアンデッキ
	再開発組合	歩行者自由通路(屋外)



# ■ 施設計画導入機能イメージ案

**\* この計画案は確定したものではありません。  
今後も検討・協議を重ねて変更が生じます。**

南 街 区

北 街 区

### 住宅施設

- ・ 地権者の権利床住戸
- ・ 分譲住宅  
参加組合員（デベロッパー）が保留床を取得し、分譲事業を行うファミリータイプ中心型の住宅



### 公益系施設

〔考えられる施設案〕

- ・ 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
- ・ その他・・・




### 商業系施設

〔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域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
- ・ スポーツクラブ、クリニックモール等健康施設
- ・ その他・・・



### 業務系施設

オフィス、金融機関



### 駐車場

- ・ 店舗等お客さん用駐車場
- ・ 住宅駐車場
- ・ その他・・・
- ・ 駅前広場利用者の待機スペース

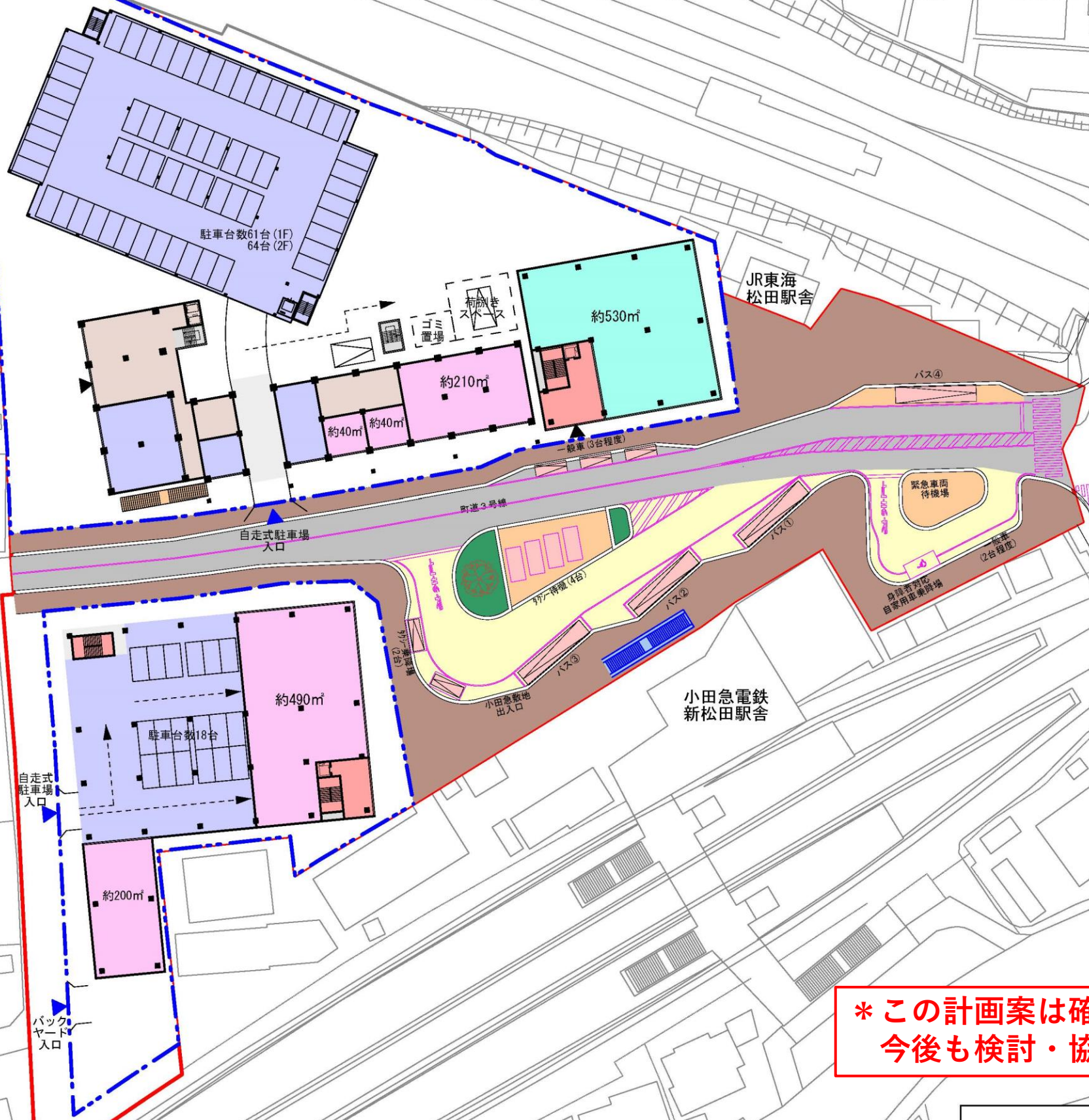




1階：配置計画の検討図

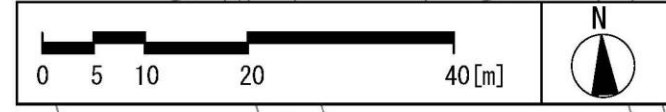
北街区

南街区



業務系施設	
公益系施設	
商業系施設	
業務・公益・商業 共用部分	
住宅施設	
住宅共用部分	
駐車場 駐輪場	

\* この計画案は確定したものではありません。  
今後も検討・協議を重ねて変更が生じます。

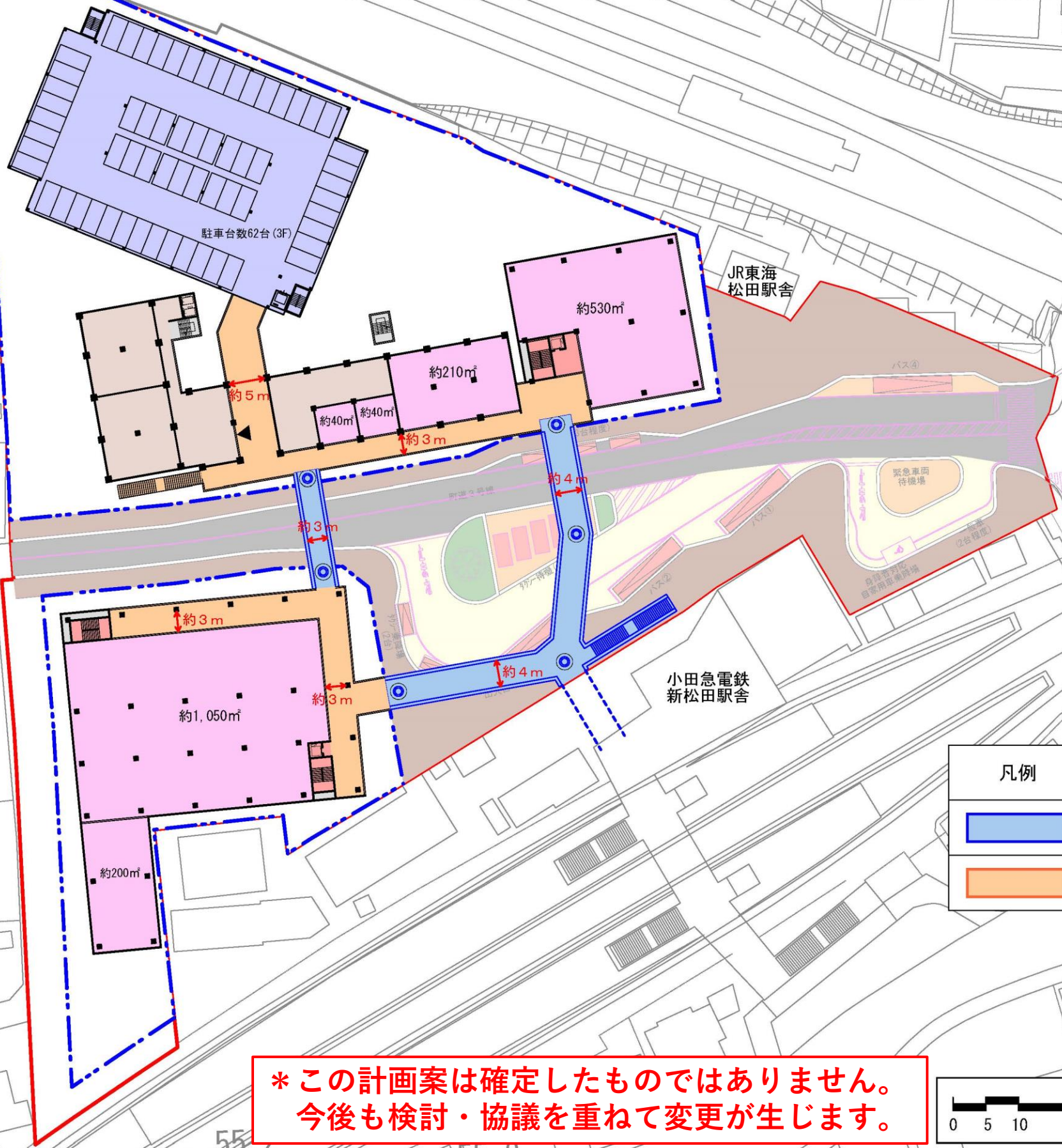




2階：配置計画の検討図

北街区

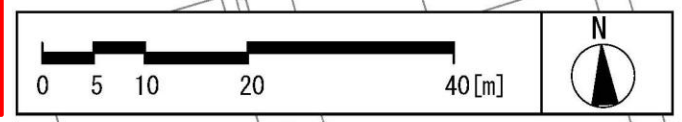
南街区



業務系施設	
公益系施設	
商業系施設	
業務・公益・商業共用部分	
住宅施設	
住宅共用部分	
駐車場 駐輪場	

凡例	整備主体	基本的な性格
	松田町	ペDESTリアンデッキ
	再開発組合	歩行者自由通路(屋外)

\* この計画案は確定したものではありません。  
今後も検討・協議を重ねて変更が生じます。





3～4階：配置計画の検討図

北街区

南街区

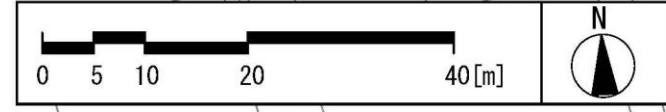


JR東海  
松田駅舎

小田急電鉄  
新松田駅舎

業務系施設	
公益系施設	
商業系施設	
業務・公益・商業 共用部分	
住宅施設	
住宅共用部分	
駐車場 駐輪場	

\* この計画案は確定したものではありません。  
今後も検討・協議を重ねて変更が生じます。

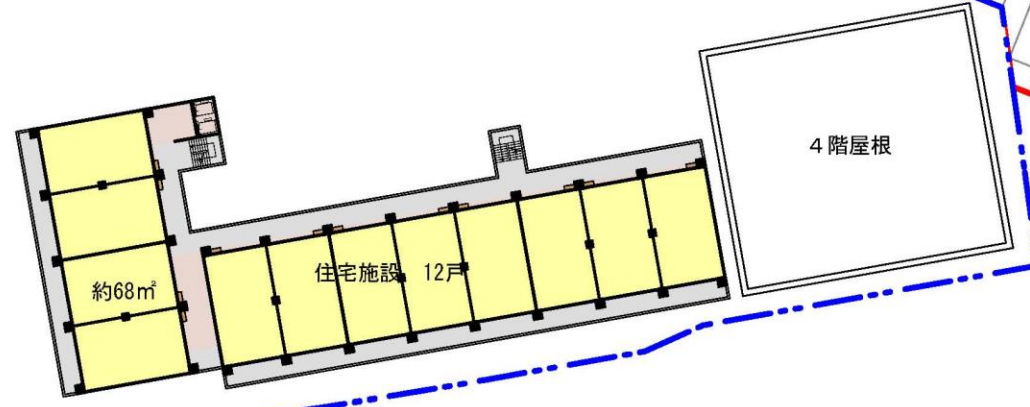




5階：配置計画の検討図

北街区

南街区

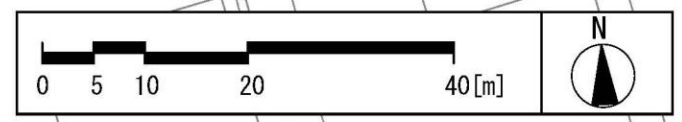


JR東海  
松田駅舎

小田急電鉄  
新松田駅舎

業務系施設	
公益系施設	
商業系施設	
業務・公益・商業 共用部分	
住宅施設	
住宅共用部分	
駐車場 駐輪場	

\* この計画案は確定したものではありません。  
今後も検討・協議を重ねて変更が生じます。

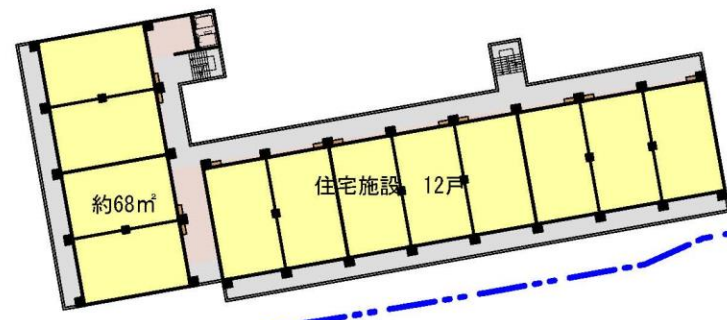




6～10階：配置計画の検討図

北街区

南街区

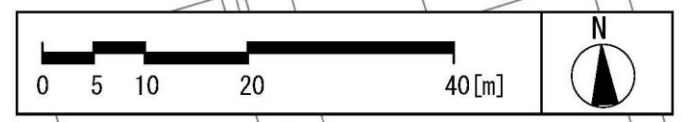


JR東海  
松田駅舎

小田急電鉄  
新松田駅舎

業務系施設	
公益系施設	
商業系施設	
業務・公益・商業 共用部分	
住宅施設	
住宅共用部分	
駐車場 駐輪場	

\* この計画案は確定したものではありません。  
今後も検討・協議を重ねて変更が生じます。





11~13階：配置計画の検討図

北街区

南街区

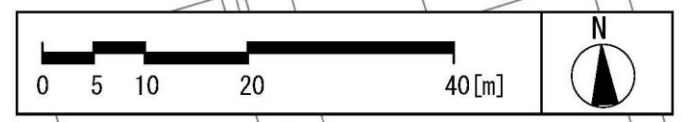


JR東海  
松田駅舎

小田急電鉄  
新松田駅舎

業務系施設	
公益系施設	
商業系施設	
業務・公益・商業 共用部分	
住宅施設	
住宅共用部分	
駐車場 駐輪場	

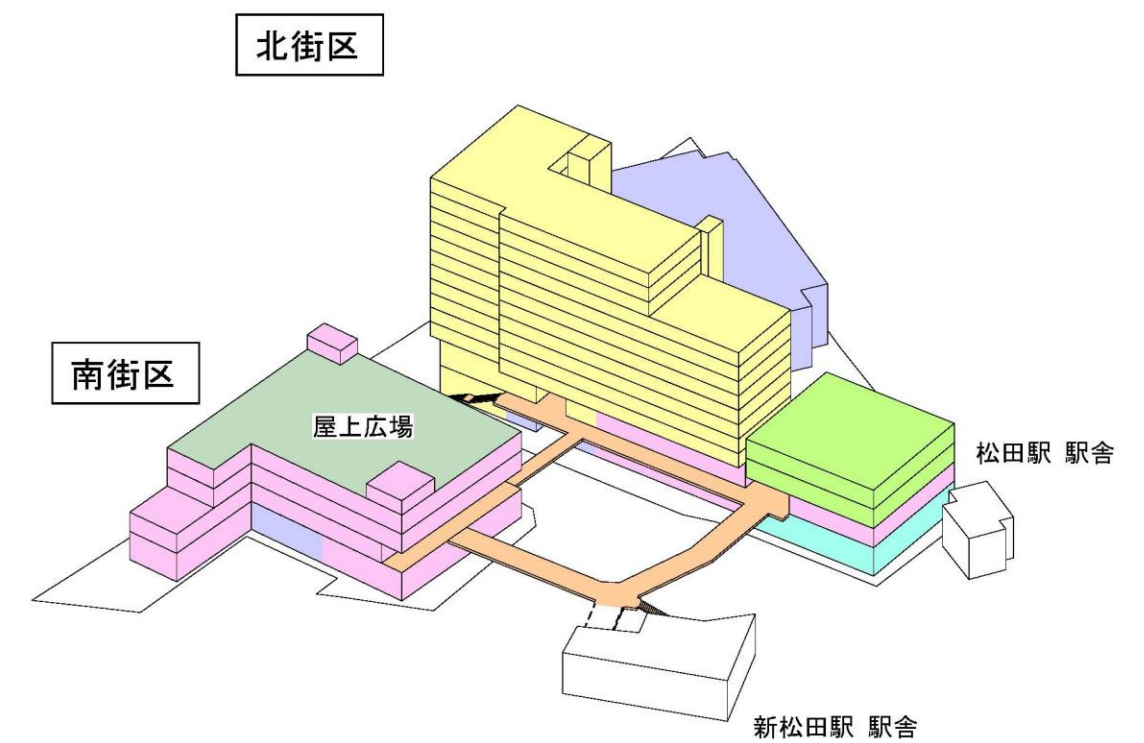
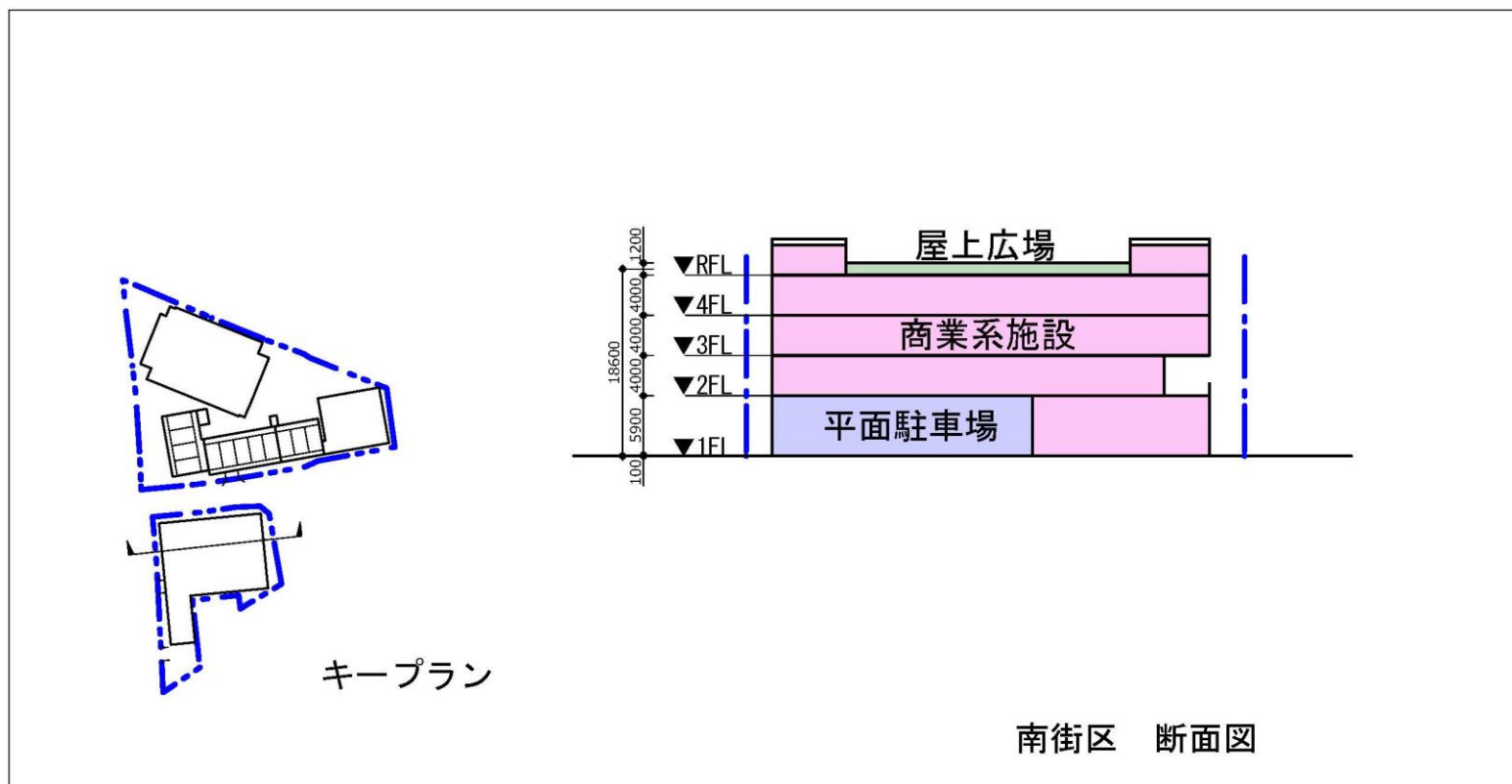
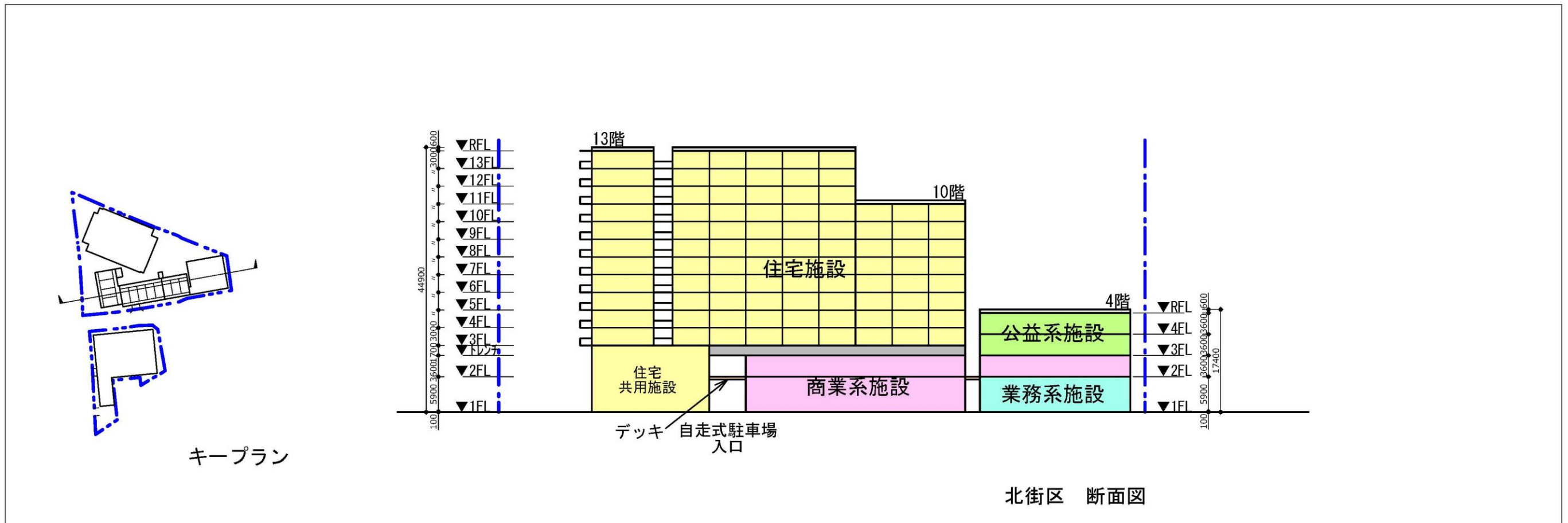
\* この計画案は確定したものではありません。  
今後も検討・協議を重ねて変更が生じます。





\*この計画案は確定したものではありません。  
 今後も検討・協議を重ねて変更が生じます。

断面計画の検討図





## 5. 再開発事業の資金計画（案）の検討について

### 1. 都市計画決定に向けての必要な3要件について

#### （1）施設計画の成立性

- ①施設計画が成立しているか（敷地形状、容積率の消化率、各用途の施設用途の配置計画など）
- ②公共施設、施設の用途（商業、住宅、公益施設・・・）などが町の施策と整合がとれているか
- ③参加組合員（現在の事業協力者）の意向が反映されているか  
（住宅計画、商業計画など保留床の処分性、テナントの確保性があるかなど）

#### （2）事業計画の成立性

- ①事業費と収入金の収支バランスはとれているか
- ②収入金の目途はとれているか（保留床処分金、補助金、公共施設管理者負担金）

#### （3）地権者及び準備組合の合意

- ①都市計画決定について、地権者の同意は法的には必要とされていないが、都市計画決定後、事業を進めるには地権者及び準備組合の一定の合意が必要である（本組合の設立には、土地所有者及び借地権者の3分の2の同意が必要）
- ②一定の合意の内容は、大きく2つの合意がある
  - ・市街地再開発事業の検討を進めることの合意（都市計画決定段階は、まだ事業の着手段階ではない）
  - ・おおまかな権利変換モデルの合意（従前資産の評価、補償項目、どれくらいの再開発ビルの床を取得できるか）



## 2. 前提とする施設計画の整理

### (1) 計画の前提条件

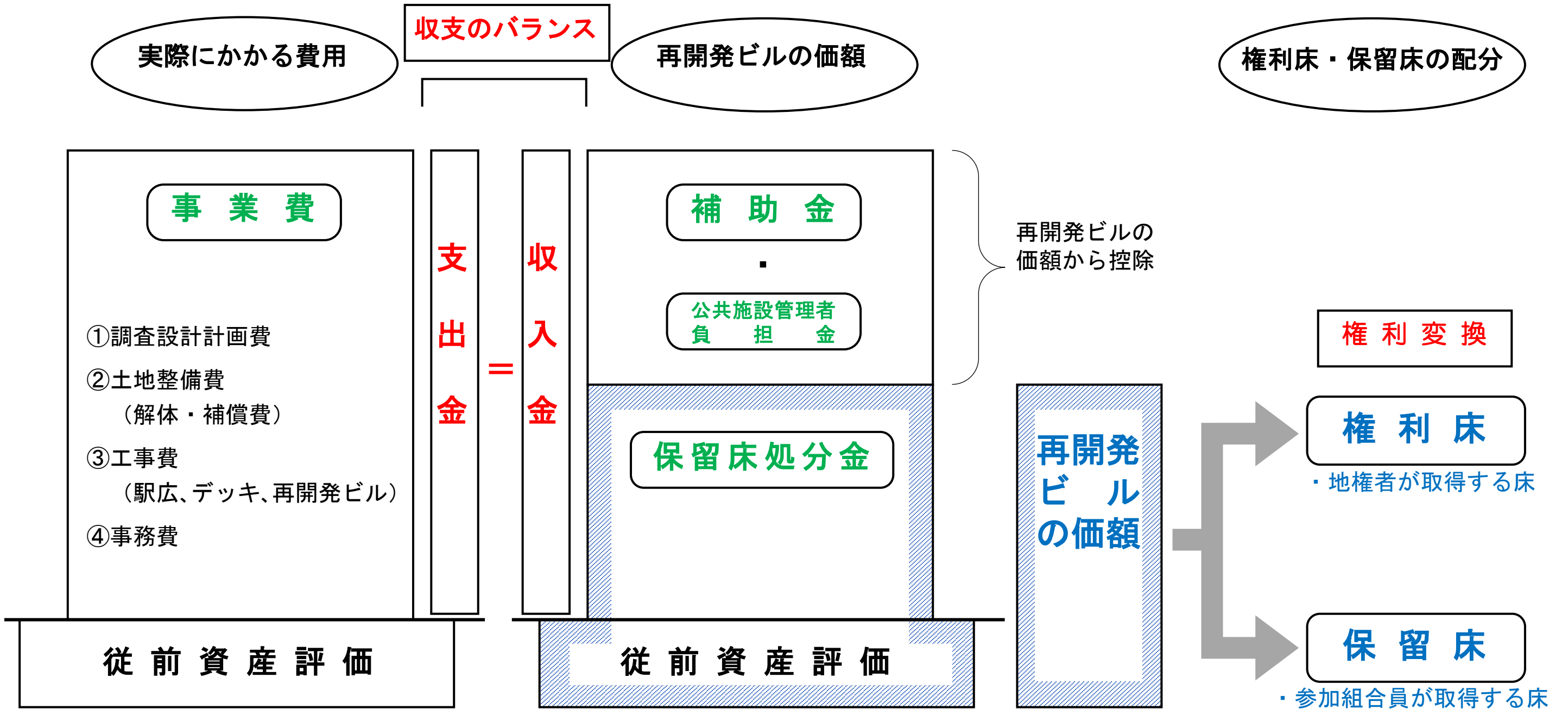
項目	内容等	備考	
1. 施行地区面積	約1.4ha		
2. 計画敷地面積	北街区 南街区 合計	約6,300㎡ 約2,400㎡ 約8,700㎡	
3. 公共施設面積	駅前広場 道路 合計	約2,700㎡ 約2,600㎡ 約5,300㎡	町道3号、西側道路
4. 用途地域等	商業地域、防火地域 容積率 建ぺい率	400% 80%	都市計画変更
5. 地区計画	用途制限、最高高さ制限、壁面位置		

### (2) 面積等の前提条件

項目	北街区計画案	南街区計画案	合計
容積対象面積	約13,350㎡	約5,420㎡	約18,770㎡
容積率	約213%	約223%	約216%
建築面積	約3,600㎡	約1,600㎡	約5,200㎡
建ぺい率	約58%	約66%	約60%
延床面積	約18,500㎡	約6,200㎡	約24,700㎡
住宅施設	約10,200㎡	—	約10,200㎡
商業施設	約1,200㎡	約5,400㎡	約6,600㎡
業務施設	約620㎡	—	約620㎡
公益施設	約1,250㎡	—	約1,250㎡
駐車場等	約4,930㎡	約780㎡	約5,710㎡
その他	約300㎡	約20㎡	約320㎡
構造・階数	RC造一部S造13階建	S造4階建	
高さ	約45m	約19m	
住戸数	約123戸	—	
駐車台数	約250台	約18台	



### 3. 市街地再開発事業の資金計画・権利変換の概要について





## 4. 事業費算定の前提条件

\* 今回の事業費の試算は、都市計画決定の前段階における検討です。  
今後も検討、協議を重ねて変更が生じます。

事業費の前提条件については、現時点の試算に基づく前提条件です。今後、事業の進捗に応じ検討、精査を行い、最終の事業費の決定は、工事の開始前になり、組合の総会での承認を得て決定します。従いまして、今回の前提条件については、あくまで都市計画決定前の試算であることに留意をお願い致します。

### 全体事業費算定の前提条件（支出金）

#### 1) 調査設計計画費

再開発事業の施行にあたって必要な調査、設計等を行う費用。

#### 2) 土地整備費

施行区域内にある既存建築物の解体除却工事に要する費用及び事業の実施に伴う土地、建物の補償費（転出償費、通損補償費）に要する費用。実際の補償費は、補償コンサルタントが各人毎に調査します。

#### 3) 工事費

##### ① 公共施設工事費

駅前広場整備費と町道3号道路整備及びペDESTリアンデッキ整備に要する費用。

##### ② 施設建築物本工事費

施設建築物工事費及び施設建築敷地の整備に関わる費用の他、その他工事費として電波障害対策費、各種負担金、工事予備費等の費用。

施設建築物の工事費は、国の統計調査及び事業協力者の検討を踏まえて設定します。

#### 4) 事務費等

事業進捗の為に必要な各種事務費用を施設建築物工事費の3%程度。  
また、事業期間中の借入金利息の費用を見込みます。

### 全体事業費算定の前提条件（収入金）

#### 1) 再開発補助金

再開発事業の補助金は、制度に基づき、再開発ビルの共用部分に要する費用等の一部を対象として、事業費の3分の2の金額を収入金としました。

なお、補助対象事業費のうち、土地整備費及び共同施設整備費（施設建築物の工事費）については、当事業が町の立地適正化計画に適合した事業であるため、特則により補助率を1.35倍（補助率90%）としています。

#### 2) 公共施設管理者負担金

再開発事業で整備する駅前広場、道路、デッキの整備に要する費用は、町の負担として公共施設管理者負担金を収入金としています。



\* 今回の事業費の試算は、都市計画決定の前段階における検討です。今後も検討、協議を重ねて変更が生じます。

## 5. 資金計画の試算について

支 出 金			収 入 金		
調査設計計画費	1,080百万円	8%	再開発補助金 ※1	3,820百万円	28%
土地整備費	2,130百万円	15%	公共施設管理者負担金※2	3,010百万円	22%
工 事 費	10,100百万円	74%	保留床処分金 ※3	6,760百万円	50%
事 務 費	250百万円	2%			
借入金利息	30百万円	1%			
合 計	13,590百万円	100%	合 計	13,590百万円	100%

※1 再開発補助金（3,820百万円）の内訳  
 国約50%：1,910百万円 県約20%：730百万円 町約30%：1,180百万円

※2 公共施設管理者負担金（3,010百万円）の内訳  
 国約50%：1,505百万円 町約50%：1,505百万円

※3 参加組合員（デベロッパー）等が取得する床の価格

● 補助金及び負担金額（6,830百万円）の合計内訳  
 国：3,415百万円（約50%） 県：730百万円（約10%） 町：2,685百万円（約40%）



## 6. 都市計画決定について

### (1) 当地域の計画の目標案

本地区は、松田町都市計画マスタープランにおいて、町の拠点として賑わいの創出と交通利便性の向上に向けて、鉄道駅前環境を一体的に整備することで、駅前広場やアクセス道路の整備、生活利便施設等の適切配置を進め、快適で利便性の高い鉄道駅前空間の形成を図ることとしている。

このことから、新松田駅北口地区第一種市街地再開発事業による基盤整備や南北を結ぶ自由通路の整備と併せて商業・業務・公益・居住等の都市機能を集積し、駅前にふさわしい安全安心で回遊性を備えた複合市街地の形成を図る。

### (2) 都市計画決定について

項 目	内 容	都市計画で定める事項
市街地再開発事業	市街地再開発事業は町が決定するもので、再開発ビルや駅前広場、道路等の適正な形態等を定め良好な市街地環境を整備しようとするものです。	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事業の名称、範囲、面積</li> <li>②公共施設の配置及び規模</li> <li>③建築物の整備の延べ面積、主要用途等</li> <li>④建築敷地の整備の計画</li> <li>⑤住宅建設の目標</li> </ul>
地区計画 又は 高度利用地区	<p>市街地再開発事業を実施する区域については、「地区計画」又は「高度利用地区」等の区域内である必要があります。</p> <p>どちらも町が都市計画決定するもので、再開発ビルや駅前広場、道路等の適正な形態等を定めて、良好な市街地環境を整備しようとするものです。</p>	<p>[地区計画]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①地区計画の名称、位置、面積</li> <li>②地区計画の目標</li> <li>③土地利用の方針</li> <li>④地区施設（道路、広場、デッキ等）の整備の方針、配置、規模</li> <li>⑤建築物等の整備の方針、用途の制限、壁面の位置の制限等</li> </ul> <p>[高度利用地区]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①建築物の容積率の最高限度及び最低限度</li> <li>②建ぺい率の最高限度</li> <li>③建築面積の最低限度</li> <li>④壁面の位置の制限を定める地区</li> </ul>



# 都市計画案

## 市街地再開発事業に関する都市計画（案）

名称		新松田駅北口地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約 1.4 h a					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		幹線道路	駅前広場			約 2,700 m <sup>2</sup>	
		区画道路	町道 3 号線	約 12m	約 160m		
	区画道路		約 6m	約 85m			
	公園及び緑地	種 別	名 称	面 積	備 考		
下 水 道	公共下水道にて整備する。						
その他の公共施設	駅前広場の上部に、歩行者専用デッキ（幅員 4m、3m、延長約 89m）を設ける。						
建築物の整備	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		主 要 用 途	備 考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合		
	1（北街区）	約 3,600 m <sup>2</sup>	約 18,500 m <sup>2</sup>	約 6/10	約 22/10	商業、業務、住宅、公益施設、駐車場、駐輪場	
2（南街区）	約 1,600 m <sup>2</sup>	約 6,200 m <sup>2</sup>	約 7/10	約 23/10	商業、業務、公益施設、駐車場、駐輪場		
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		整 備 計 画			
	1（北街区）	約 6,300 m <sup>2</sup>		駅前広場に面する街区周辺の空地は、駅前広場と一体的に整備し、市街地環境の向上に資する安全で快適な歩行者空間の確保を図る。			
	2（南街区）	約 2,400 m <sup>2</sup>					
	計	約 8,700 m <sup>2</sup>					
住宅建設の目標	戸 数	面 積	備 考				
	約 123 戸	約 8,390 m <sup>2</sup>	1 戸あたりの標準規模 約 68 m <sup>2</sup>				
決定年月日				最終変更年月日			

都市計画決定区域：事業施行地区と同一区域

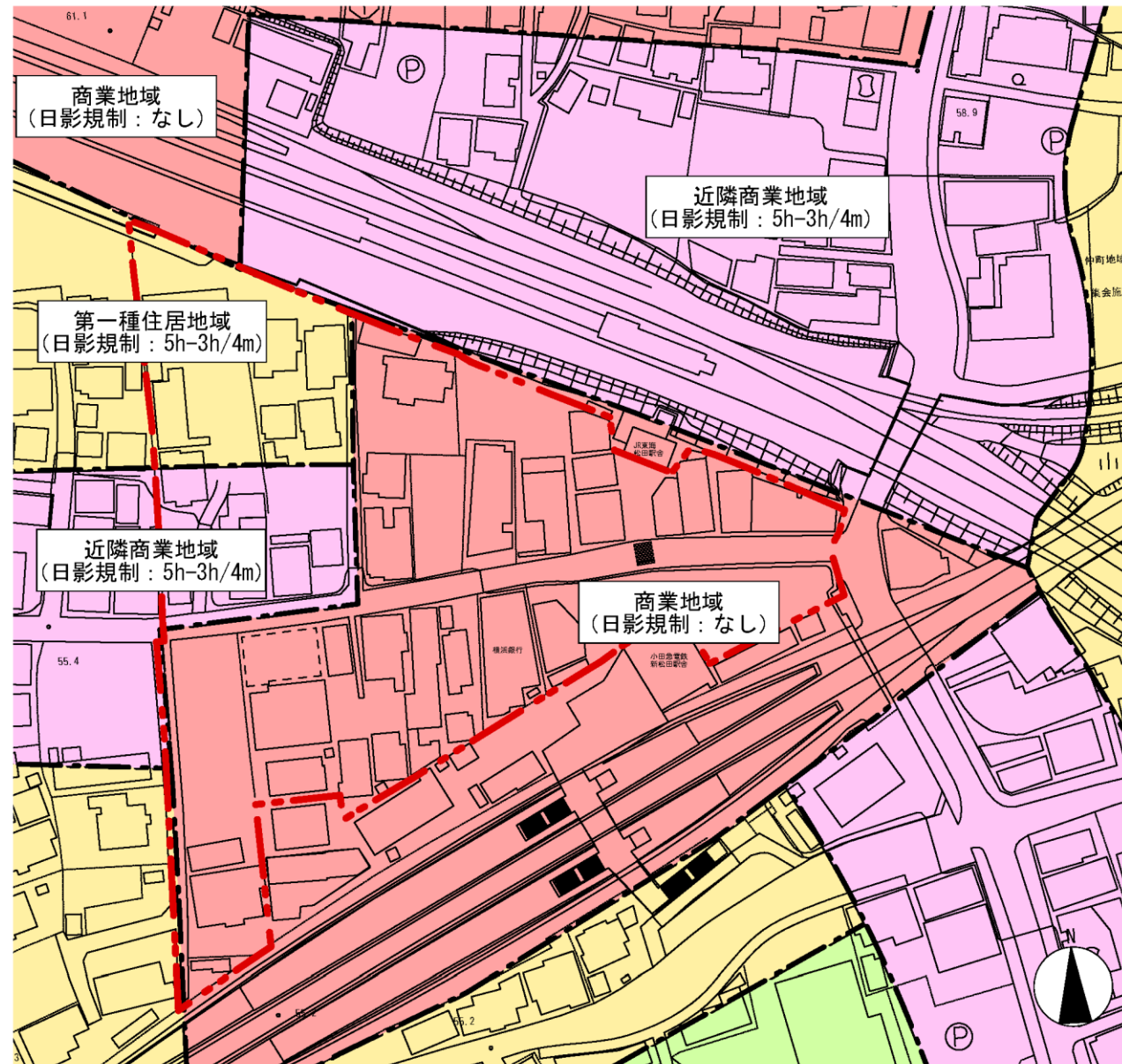
## 地区計画に関する都市計画（案）

名称		新松田駅北口地区地区計画				
位置		松田町松田惣領の一部				
面積		約 1.4 h a				
地区計画の目標		<p>本地区は、松田町都市計画マスタープランにおいて、町の拠点として賑わいの創出と交通利便性の向上に向けて、鉄道駅前環境を一体的に整備することで、駅前広場やアクセス道路の整備、生活利便施設等の適切配置を進め、快適で利便性の高い鉄道駅前空間の形成を図ることとしている。</p> <p>このことから、新松田駅北口地区第一種市街地再開発事業による駅前広場と区画道路の拡幅等の基盤整備や小田急電鉄と JR とを結ぶ自由通路の整備と併せて商業・業務・公益・住居等の都市機能を集積し、駅前にふさわしい安全安心で回遊性を備えた複合市街地の形成を図る。</p>				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	一体的かつ総合的な土地利用により、JR 松田駅、小田急新松田駅に隣接する地区として、商業・業務・公益・住居等の整備を図り、回遊性と利便性の高い複合市街地を形成する。				
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 安心安全で快適な歩行者空間を確保するため、既存区画道路の再整備とあわせ、歩道状空地を整備する。</li> <li>2. にぎわいとやすらぎのある都市空間の形成を図るため、快適性の向上に資する上屋や休憩場所となるベンチ等を備えた緑豊かな広場を整備する。</li> <li>3. 歩行者ネットワークの形成と回遊性の向上を図るため、広場に接続した歩行者デッキを整備する。</li> </ol>				
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 健全で良好な市街地の形成と駅前にふさわしいにぎわいを創出するため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2. ゆとりある街並みや安全で快適な歩行空間を形成するため、壁面の位置の制限や壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</li> <li>3. 足柄上地区にふさわしい魅力ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> </ol>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員 ( )は地区外を含めた全幅員	延長	備考
		幹線道路	駅前広場			約 2,700 m <sup>2</sup>
		区画道路	町道 3 号線	約 12m	約 160m	
		区画道路		約 6m	約 85m	
	区画道路	歩行者専用デッキ	約 4m 約 3m	約 89m		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工場</li> <li>2. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>3. 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第 2 条第 1 項から第 4 号に定める風俗営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業、同条第 13 項第 1 号から第 2 号に定める接客業務受託者等に該当する営業の用に供するもの</li> </ol>				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、歩行者デッキ又は歩行者デッキ上に設けられた安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分及び階段、昇降機、その他公益上やむを得ない町長が認めるものはこの限りではない。				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域において歩行者の通行の妨げとなる工作物は設置してはならない。				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態・色彩・その他の意匠については、周辺の環境に配慮したものとす。屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な景観の形成に努める。				

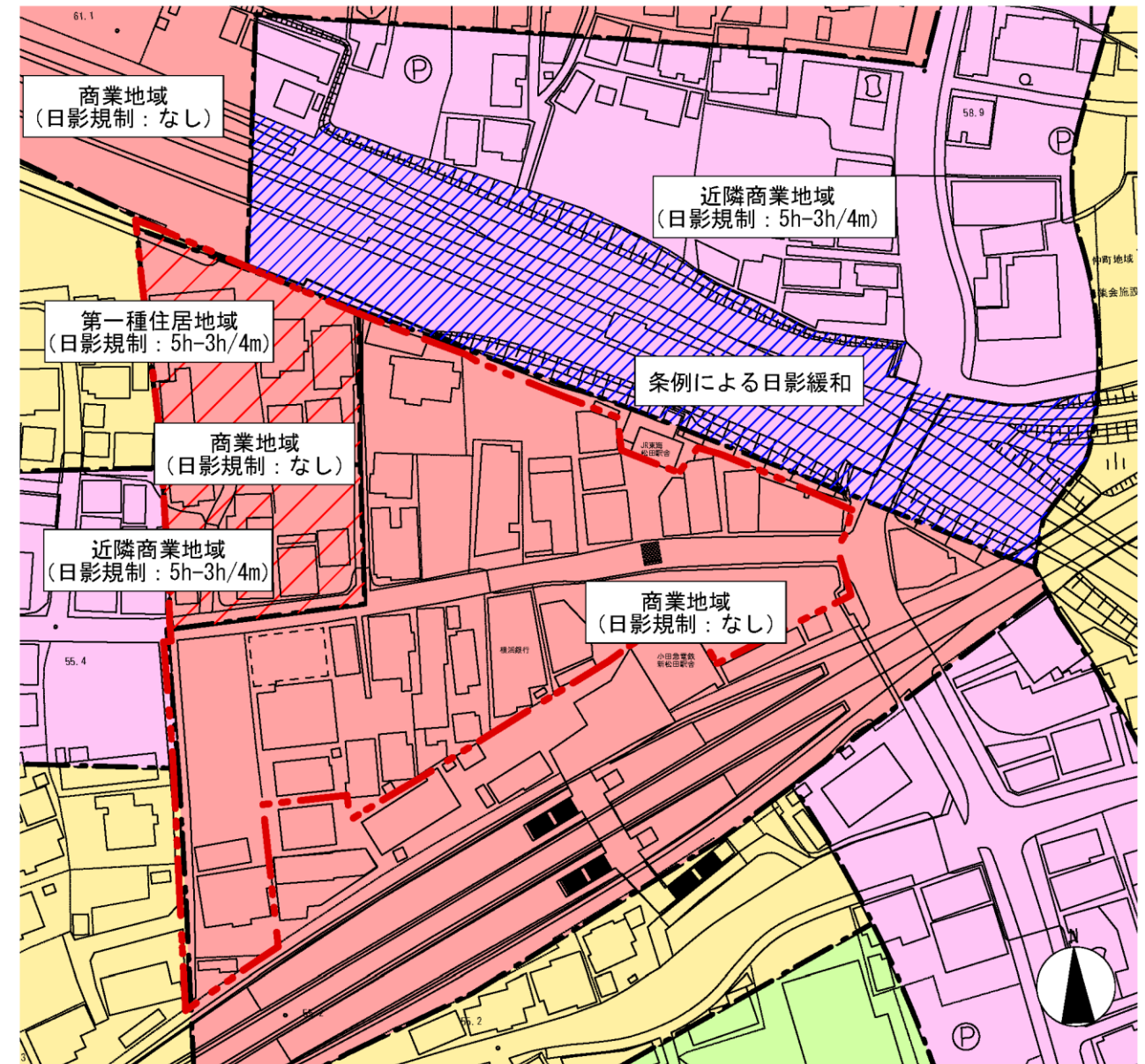


# ■用途地域の変更案と計画容積率について

現行の用途地域



用途地域の変更案



■都市計画法の用途地域

用途地域	内容	法で定めた容積率	現況の容積率
商業地域	商業等の業務の利便の増進を図る地域	400%	70%
近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買物をする店舗、業務等の利便の増進を図る地域	200%	
第一種住居地域	住居の環境を保護するための地域	200%	

■都市計画法の用途地域

用途地域	内容	法で定めた容積率	計画の容積率
商業地域	商業等の業務の利便の増進を図る地域	400%	220%

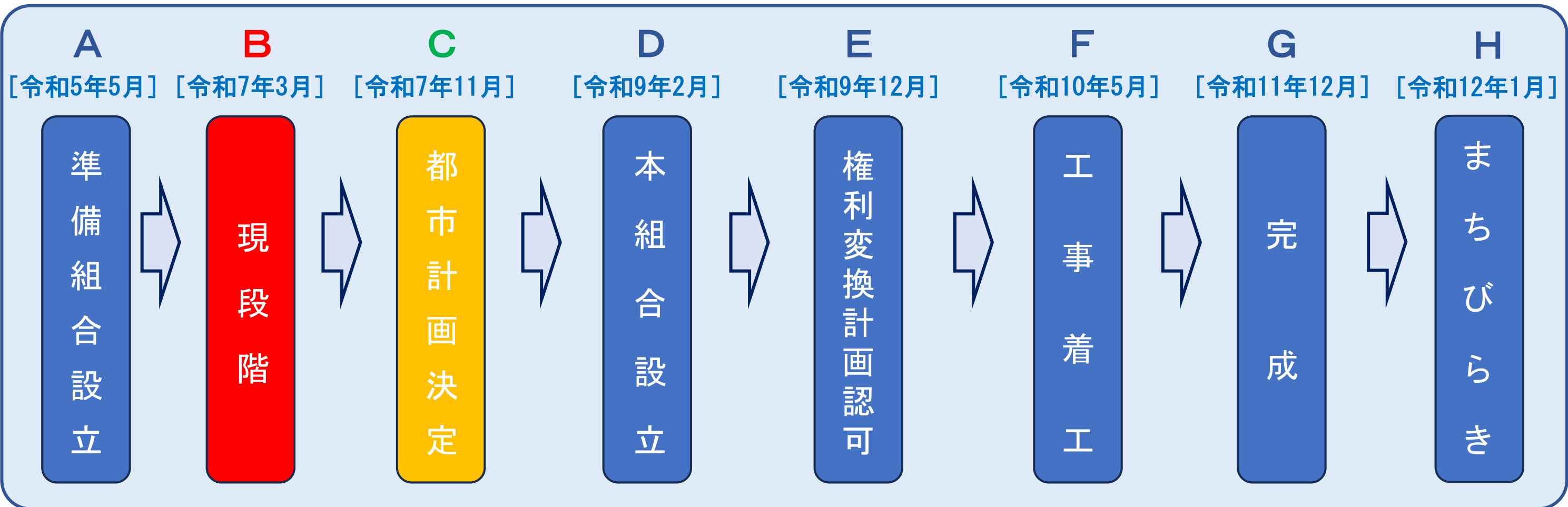
\* 法定で定めた容積率に対して55%の消化率である。



## 7. 市街地再開発事業のスケジュール案について

当地区で検討している「市街地再開発事業」は、次の段階を踏んで進んでいきます。

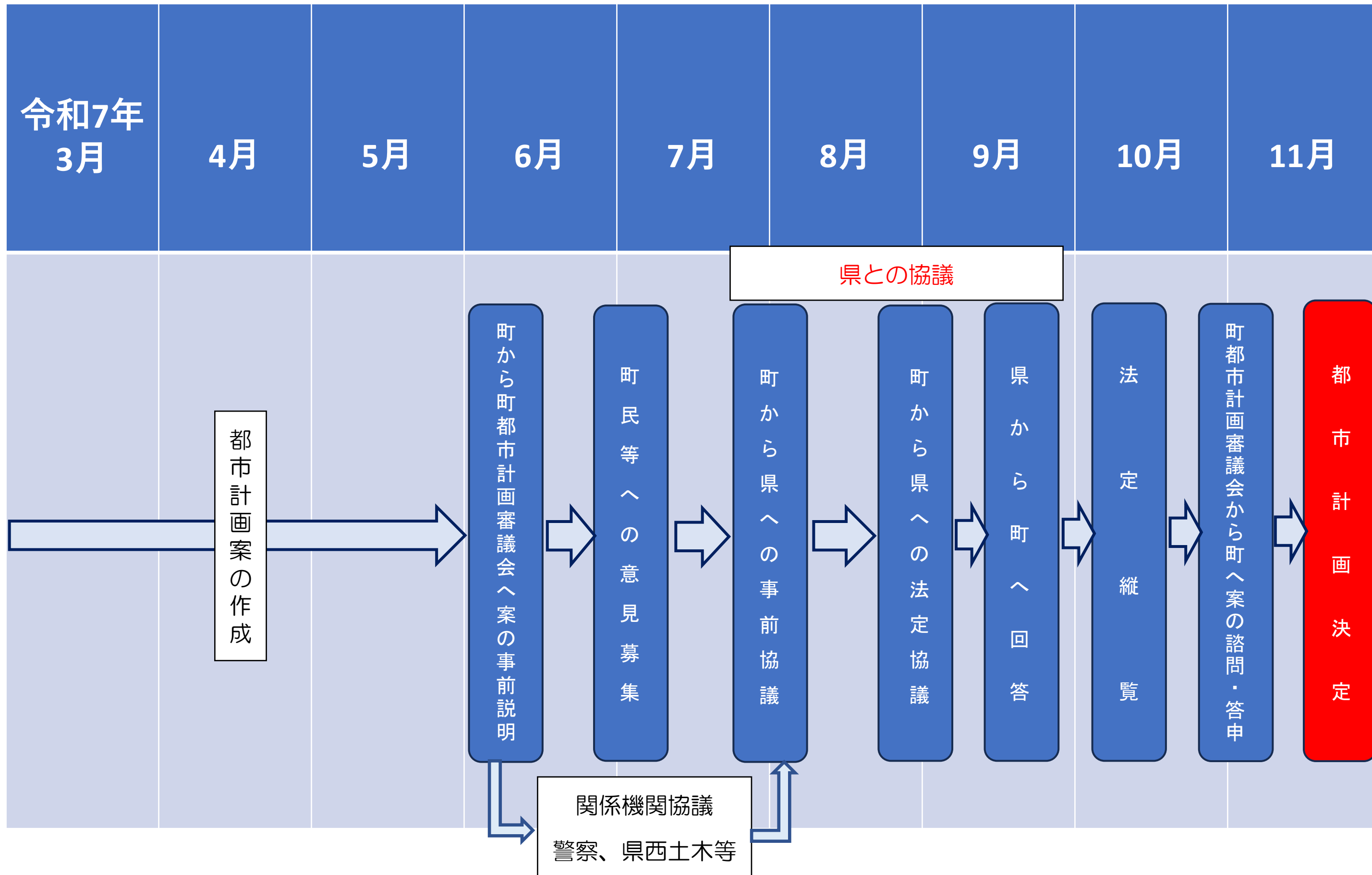
### 〔市街地再開発事業の行程〕



現在は、都市計画決定に向けて基本計画案の検討を行っている段階（B）です。案の作成後、準備組合の合意を得た上で都市計画法に基づく手続きを進め、県の同意を得て町決定にて市街地再開発事業を実施することができるようになります。



# ■都市計画決定のスケジュールについて（予定）





# 参考資料 新松田駅北口駅前広場整備について

## (1) 交通環境に係る現況・問題点と課題

現状・問題点		
<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場が、各種の駅目的交通（バス、タクシー、一般車、歩行者等）の円滑な処理に対応した規模を有していない。</li> <li>駅前広場内では、各種交通を円滑に処理する乗降場等の配置や動線の確保が十分になされていない。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●交通結節点としての十分な機能（規模・施設配置・動線）が確保された駅前広場の整備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>県道711号の御殿場線高架下の狭あい部分、小田急線の踏切、未整備な町道3号線と県道との交差等のネック地点が連続して存在し、駅前で交通混雑が発生している。</li> <li>鉄道による南北市街地の分断や道路網の未整備により、駅前に通過交通が流入し、各種交通が錯綜している。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●交通の円滑化を図る周辺道路網の拡充整備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>駅周辺における各種交通の錯綜や歩行者動線の未整備により歩行者交通の移動に対する利便性が阻害されている。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●歩行者の円滑な移動環境を有した通行空間の整備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>駅周辺の道路網や駅前広場における歩行空間が未整備である。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●歩行者の安全な移動環境を有した通行空間の整備</li> <li>●歩行者の安全性の確保に資する周辺道路網の拡充整備</li> </ul>



## (2) 市街地環境に係る現況・問題点と課題

現状・問題点		
<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣住民に対する生活支援サービス機能（商業機能、公共公益機能等）や駅利用者の利便を高めるサービス機能（交流機能、観光機能、情報発信機能等）が不足している。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●近隣住民や駅利用者の利便性を高める各種サービス機能の育成・強化</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>空地や空家・空テナントが散見されるなど、商業地域としてのポテンシャルが未活用である。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域経済の活性化に配慮した土地の高度・有効利用の推進</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣住民や駅利用者にとって快適性が感じられるゆとりやうるおいのある空間・環境が不足している。（既成市街地での建物の密集化、道路や公園・広場等の公的なオープンスペースの不足、植栽地や街路樹などの緑化空間が未整備）</li> <li>駅舎や駅前広場・道路等の公的な空間において、バリアフリー化（*）等の未対応箇所が存在する。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●来訪者に優しい快適環境の創出</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>松田町や足柄上地域の玄関口として空間・環境を特徴づける良好な街並み景観を有しておらず、また、個性に乏しく、魅力がない。</li> <li>建築物や道路等の公的な空間において、老朽化が進み、また、その更新も遅れている。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●個性的で魅力ある“らしさ”の創出</li> </ul>



# 駅前広場計画の検討にあたっての主な考え方

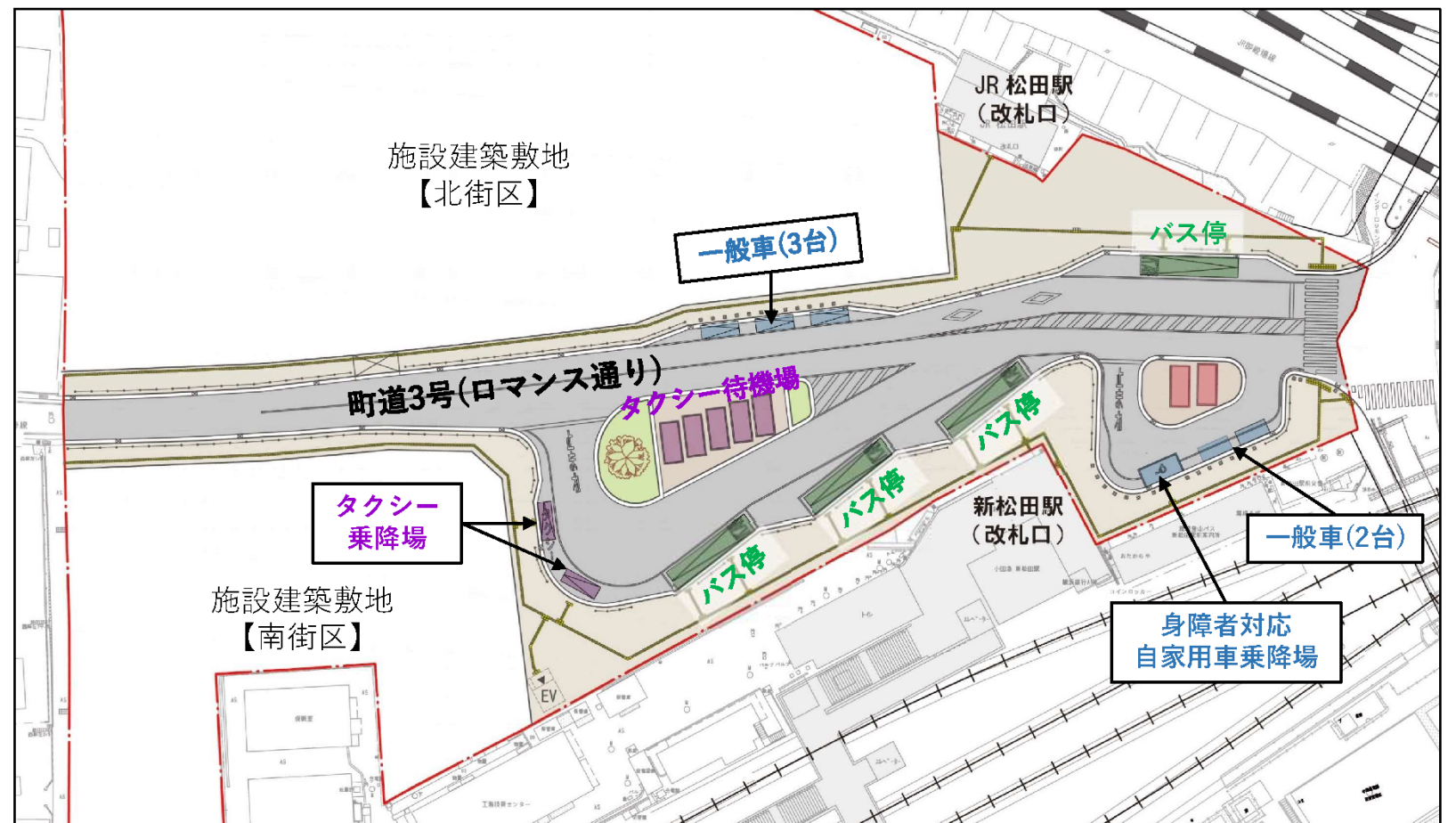
- ①道路の幅員構成や道路区分、設計速度等の計画諸元は、「道路構造令の解説と運用」による基準値を参考に設定
- ②バス・タクシー乗降場等の施設数の検討にあたっては、「駅前広場基準面積算定式」に基づく試算結果と交通事業者へのヒアリング内容を踏まえて、必要な施設数を設定

## ①計画諸元

種別		基準値	計画値	
計画諸元	計画交通量	4,000 以上～ 10,000 未満台/日	4,000 台/日	
	計画幅員	—	12m	
	道路区分	第4種2級	第4種2級	
	設計速度	60、50 又は 40km/h	40km/h	
	幅員構成	車道	車線	3.0m
			路肩	0.5m/片側
停車帯			1.5m～2.5m	
歩道	2.0m～3.5m 以上	2.5m		
幾何構造	最小 曲線半径	標準値	60m 以上	
		特例値	50m 以上	
		望ましい値	100m 以上	
	最小 曲線長	交角 7° 以上	70m 以上	
交角 7° 未満		500/θ 以上、 70m 以上		

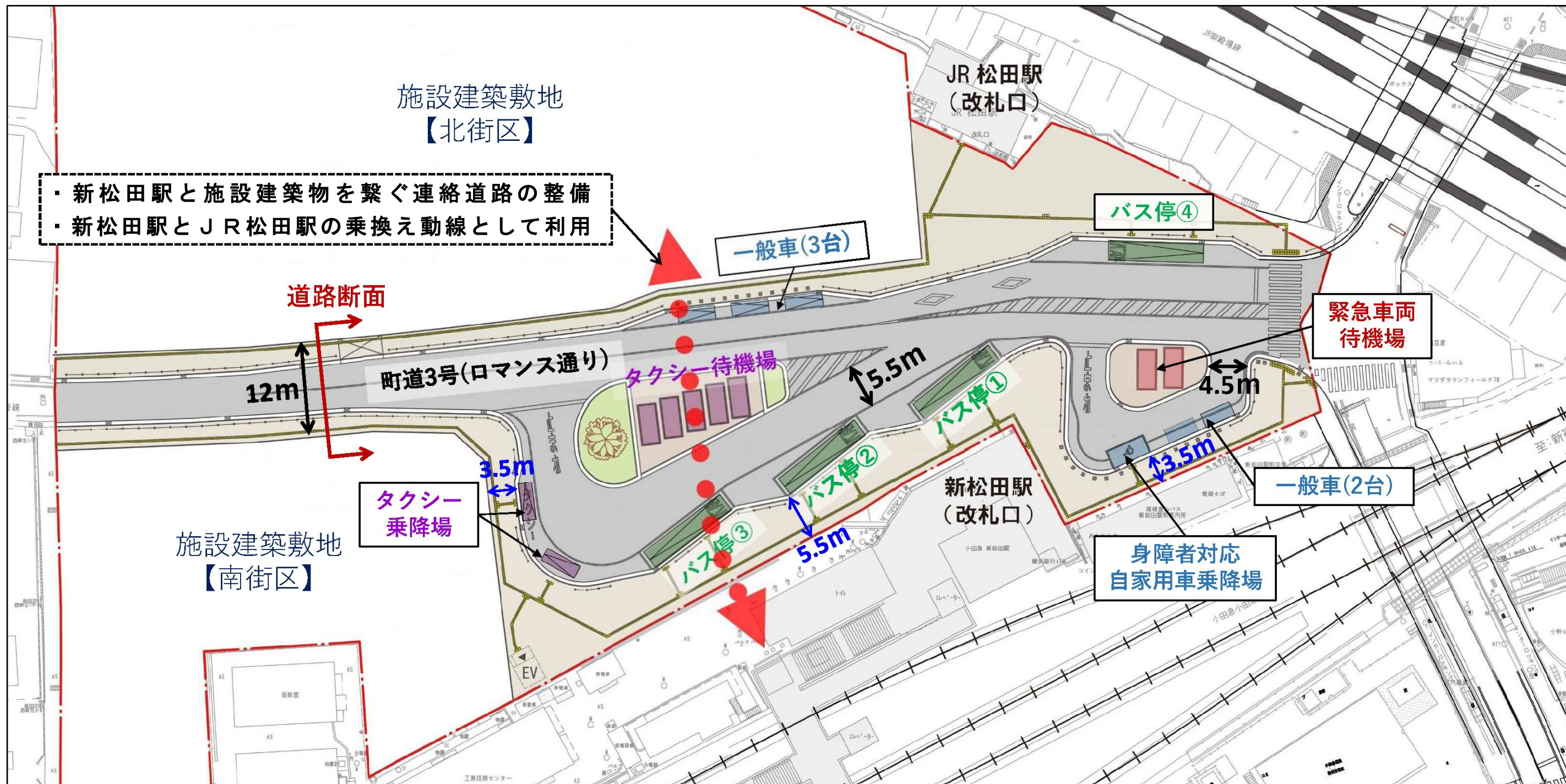
## ②必要施設数の設定について

		A. 現況機能	B. 試算値	C. 事業者要望	設定値
バス	乗車場	4 バース	3 バース	4 バース	3 バース
	降車場	1 バース	1 バース	2 バース	1 バース
タクシー	乗車	1 バース	1 バース	1 バース	1 バース
	降車	—	1 バース	1 バース	1 バース
	待機場	8 バース	3 バース	6 バース程度	5 バース
自家用車	送迎	—	6 バース	—	5 バース
身障者対応		—	1 バース	—	1 バース

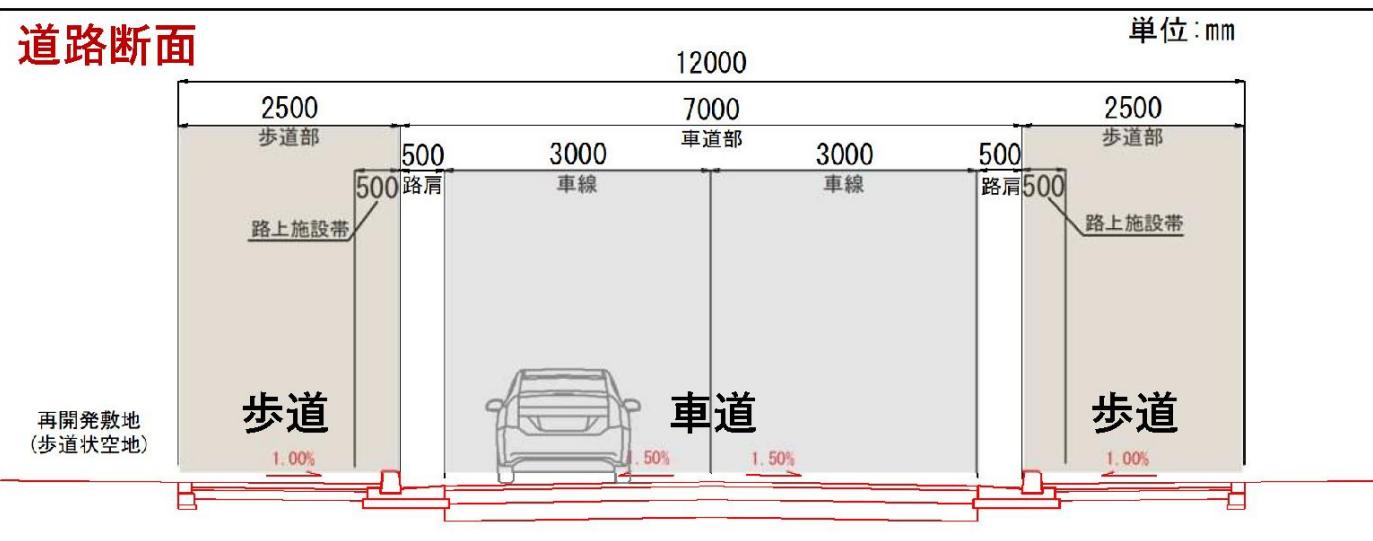




# ■駅前広場の基本設計図（案）



## 道路断面

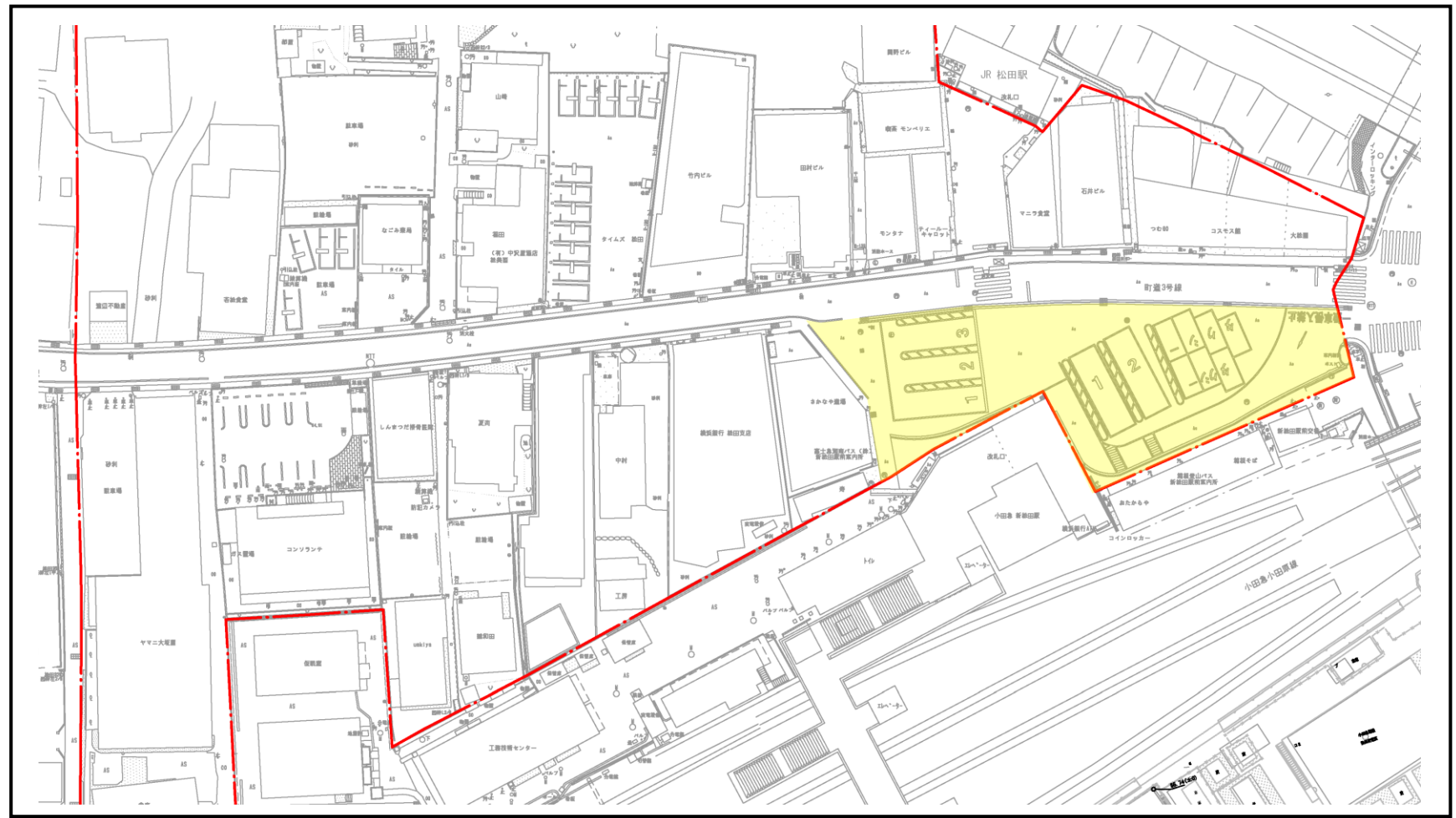


施設名	現況施設数	計画施設数
バス乗降場	5 バース	4 バース
タクシー乗降場	1 台	2 台
タクシー待機場	8 台	5 台
一般車（送迎）	0 台	5 台
身障者対応自家用車乗降場	0 台	1 台

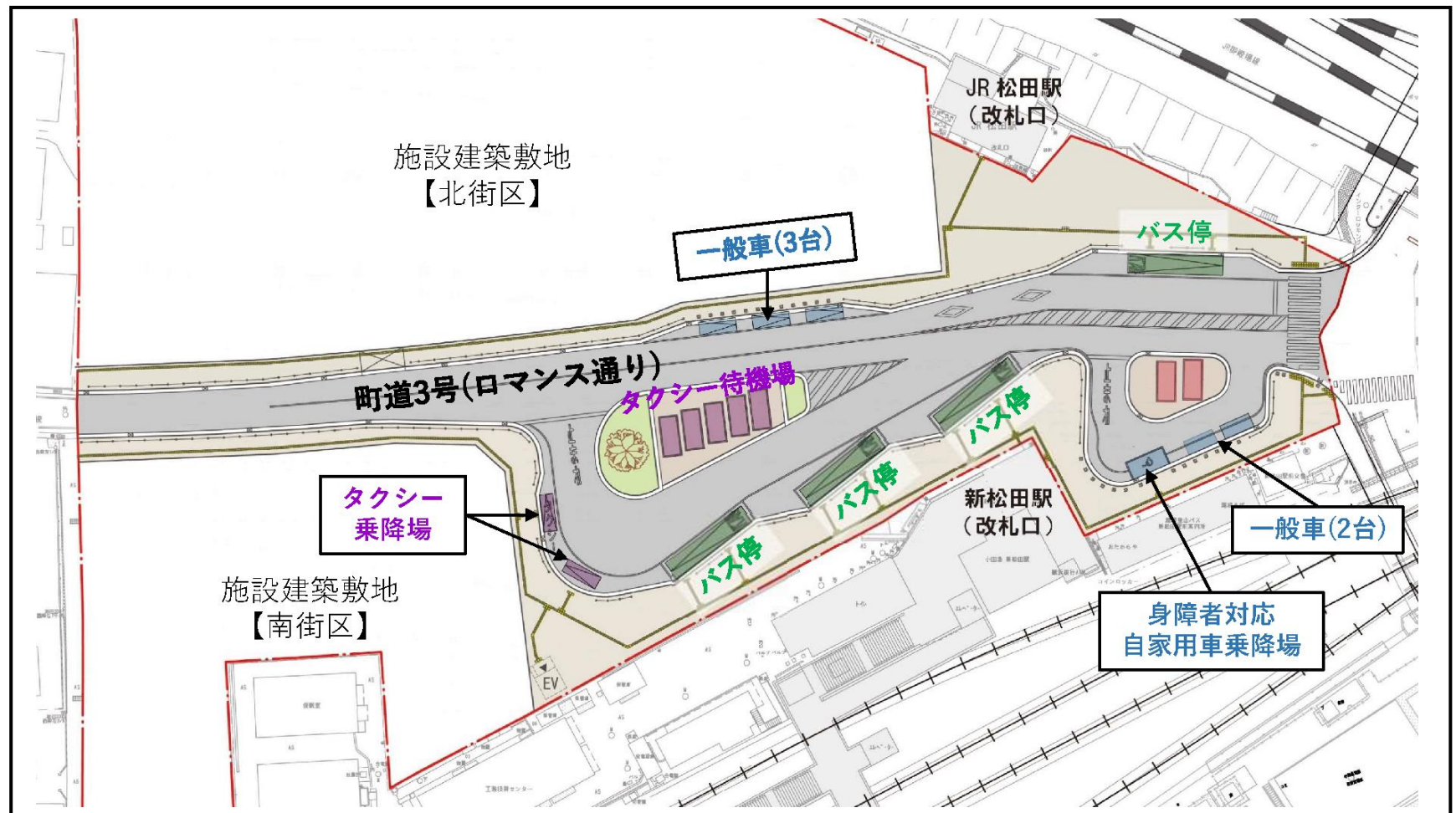


# ■駅前広場の新旧比較

〔 現 況 〕



〔 計 画 案 〕





ご清聴ありがとうございました。

