

新松田駅北口地区駅周辺整備事業説明会

[事業説明資料]

令和7年6月21日

1. 当地域の現状と課題

(1) 交通環境に係る現況・問題点と課題

現状の問題点	課題	現況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況の駅前広場が、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おらず、乗降場の配置や動線の確保が不十分である。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	 
<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道711号の御殿場線高架下や小田急線の踏切など駅前で交通混雑が発生している。 ・ 鉄道による南北市街地の分断や道路網の未整備により交通が錯綜している。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通の円滑化を図る周辺道路網の拡充整備 	 
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者の円滑な移動環境を有した通行空間の整備 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者の安全な移動環境を有した通行空間、周辺道路網の整備 	

(2) 市街地環境に係る現況・問題点と課題

現状の問題点	課題	現況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業、公共公益や駅利用者の利便を高める交流機能、観光機能、情報発信機能等が不足している。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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強化 	 
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 既成市街地で建物が密集し、広場等公的なオープンスペースが不足している。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 来訪者に優しい快適環境の創出 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 松田町や足柄上地域の玄関口として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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 個性的で魅力ある“らしさ”の創出 	 

【当地域の現況・問題点の整理】

- 松田町は、古くから足柄上地区の中心地としての役割を担っていますが、他の地方と同様、少子高齢化による人口の減少、人口・利用者の減少や中心市街地の商業施設等の老朽化などによる商業の衰退の問題を抱えています。
- 町全体に対する新松田駅周辺が占める面積の割合は小さいですが、足柄上地区の交通の要衝としての結節点であるとともに、町及び富士山に向かう神奈川県内の玄関口でもあり、町民生活の中心的な役割を担っています。
- 北口駅前広場の面積が不十分のため、バスの乗降、往来に支障をきたしており、歩行者の安全性、快適性に大きな課題があります。平時の朝夕における駅利用者の送り迎えの一般車両の駐停車により、一層の交通環境の悪化を招いています。
- 特に雨天時においては、傘をさす歩行者や自転車、送り迎えの一般車両の増加とあいまってバス、タクシーが行き来し、更に危険な状況となります。
- 現況の土地利用は、駅前広場に面し耐用年数の経過した小規模な店舗等がまつまっています、空き店舗もみられる状況です。
- 土地利用は、戸建て住宅、店舗、駐車場、空き地等が混在しており、駅前環境に相應しい土地利用がなされているとはいえない状況です。

2. 町民の期待の声：町の総合計画策定時の町民アンケート調査結果の概要

町の総合計画策定にあたって、まちづくりに対する町民の声を聞き計画に反映していくため、平成30年に「松田町総合計画のためのまちづくり町民アンケート調査」を実施しました。その結果は以下の通りです。

1. 町民アンケート実施概要

平成30年3月～5月に16歳以上の町民から抽出された3,000人を対象に、松田町の定住に関する考え、まちづくり、将来像などについてアンケート調査を行いました。

*有効回収票 878 票、回収率 29.3%、調査時点の松田町の人口は「11,248」人に対し、回答の信頼度95%を得るために必要なサンプル数は「372」ですので、その約2.4倍の回答を取得しました。

2. まちの住みよさについて

7割近い人が松田町は住みよいと答え、自然の豊かさや交通の便のよさを理由として挙げています。特に松田惣領・松田庶子地区では交通の便のよさが多く、寄地区では自然の豊かさが多くなっています。

一方で、住みにくいと答えた人からは、日常生活の買い物やスーパーマーケットなどの大型店がないからという割合が7割から8割を占めています。

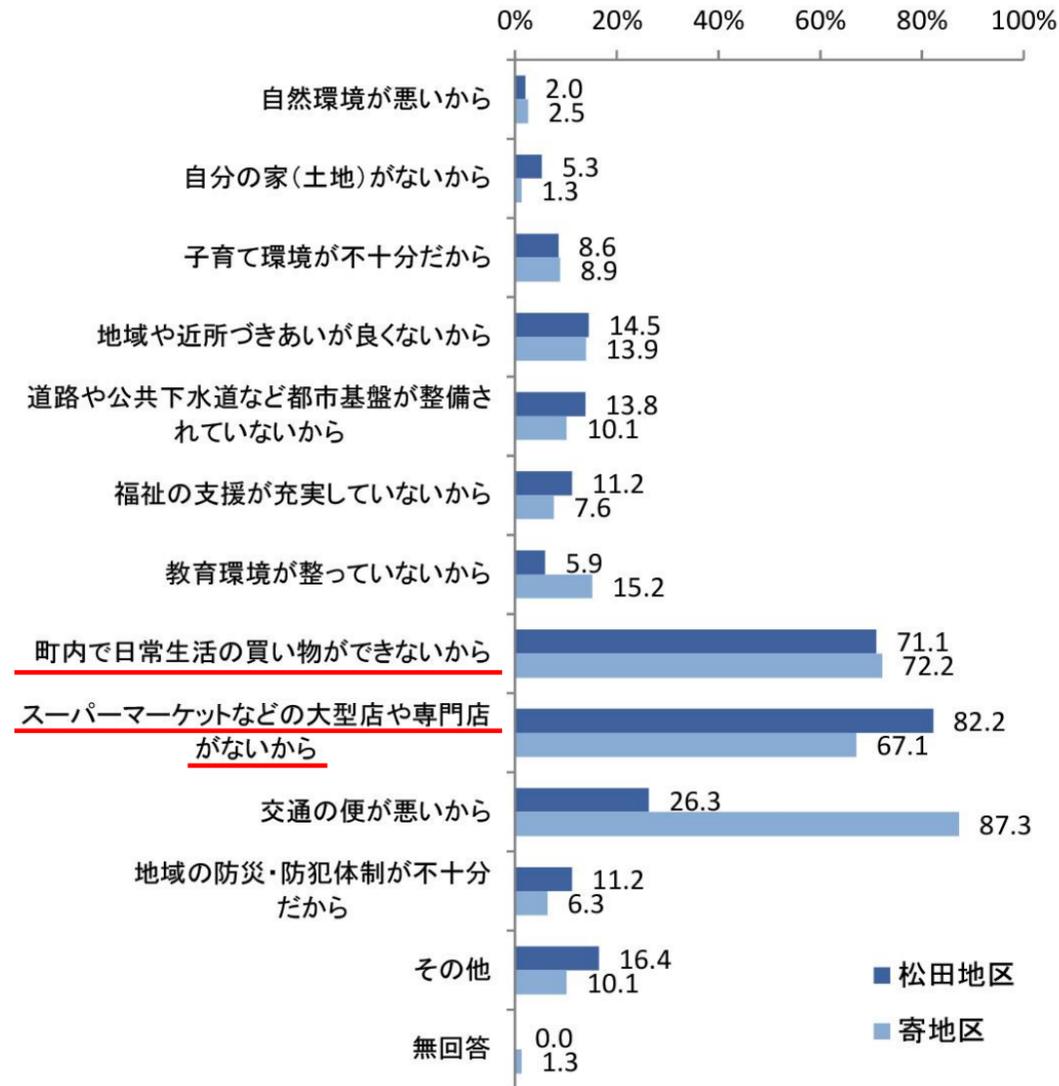
3. 将来のまちづくり

今後の人口規模については半数が増加すべきと答え、そのためには買い物の利便性向上や働く場所の確保が効果的としています。

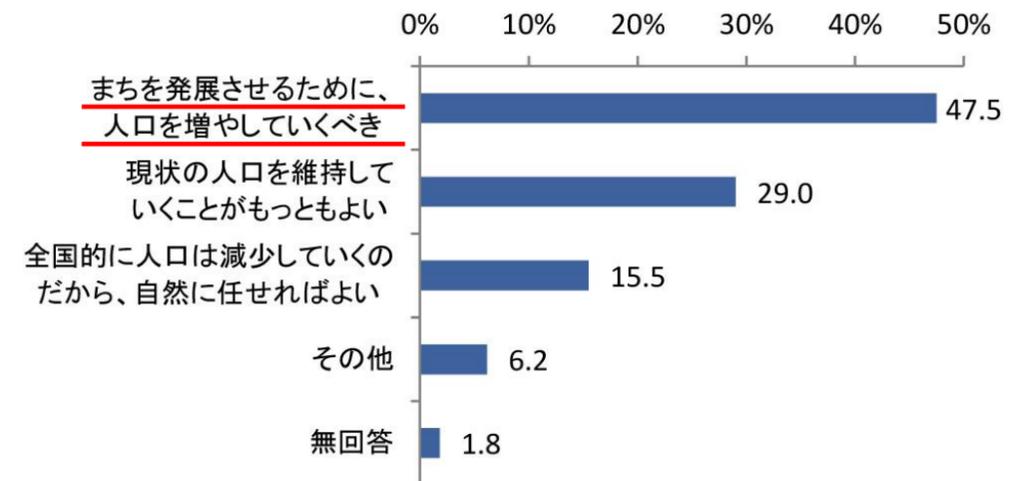
30代で住みにくいと感ずる理由では子育て支援や教育環境への要望もみられることから、この世代からは人口増加策として幼稚園や保育所の充実も有効との意見がみられます。

【町民アンケート調査結果の概要】

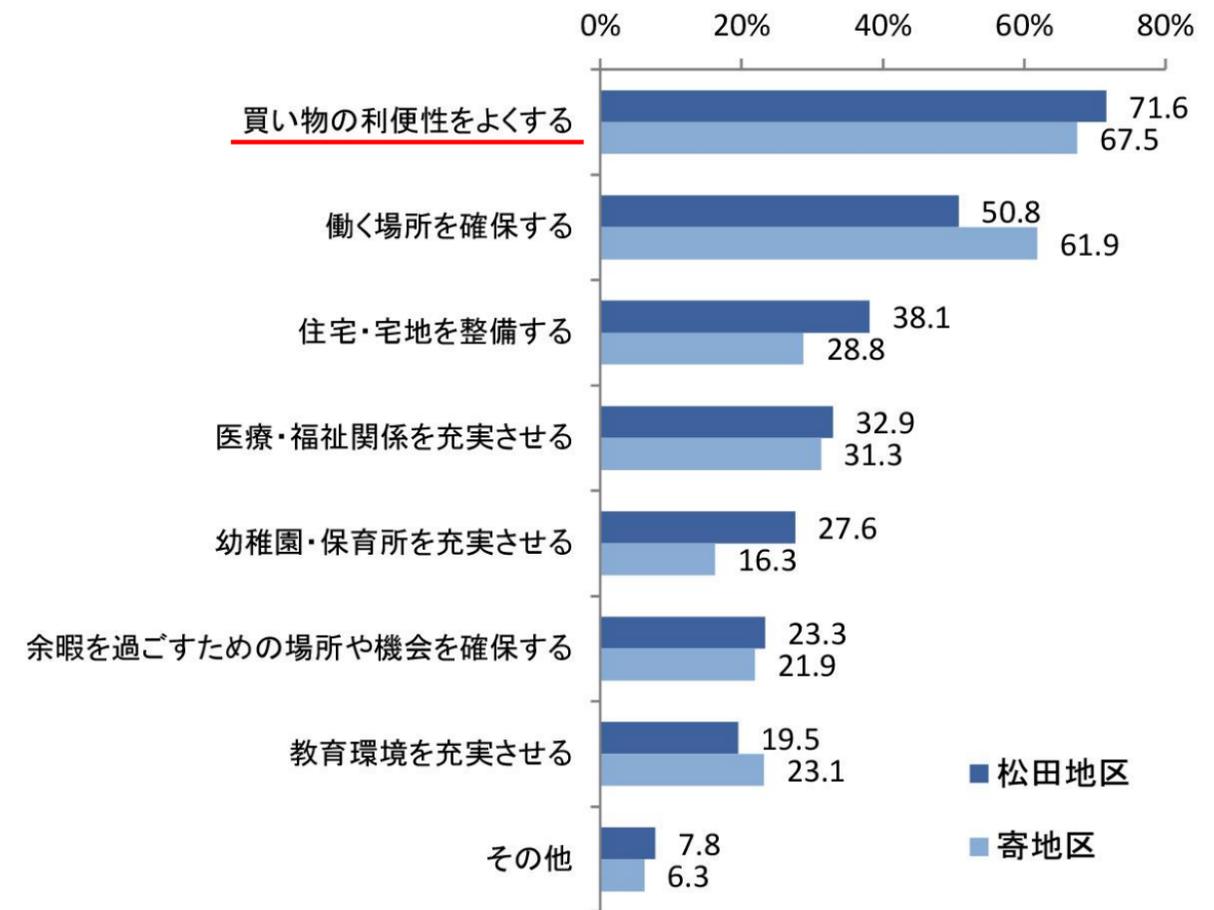
■住みにくい理由（地区比較）



■将来人口の希望



■効果的な人口増加策（地区比較）



3. 町・県の計画・上位計画における当地区のまちづくり方針

(1) 県の都市計画マスタープランでの考え方（平成28年11月）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成28年11月）

おおむね10年以内に実施することを予定している主要な事業

→市街地再開発事業（松田駅・新松田駅周辺地区）

- 交通拠点としての機能向上を図るとともに、商業業務機能の集積を図り、機能性豊かな活力ある交流ふれあいのまちを形成します。
- 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、土地の高度利用を図ります。

(2) 松田町都市計画マスタープラン（平成29年3月）

駅前環境整備の基本方針

鉄道駅周辺の**魅力づくりに向けた一体的な環境整備**

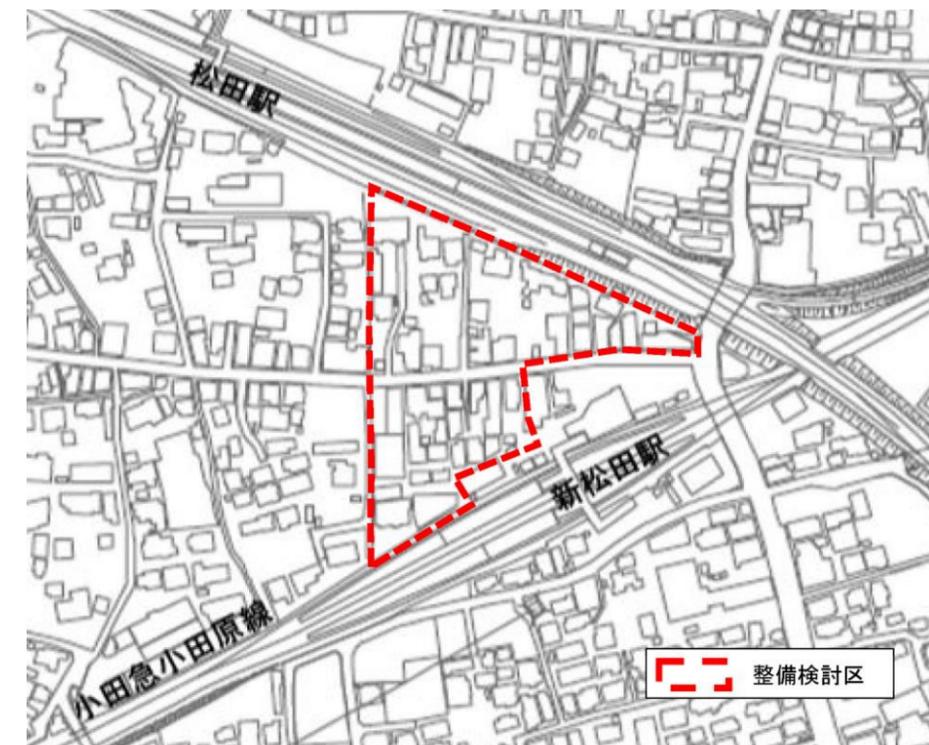
- 公共交通の活用に向けた**ハブ拠点機能の向上**
- 周辺都市を含む公共交通の利用促進に伴う**まちの活性化**
- 駅前環境の一体的整備による**賑わい拠点の創出**
- 魅力創出による**都市のブランド力向上と定住促進**

(3) 松田町総合計画での考え方（平成31年3月）

- 駅周辺地区は、**駅前広場・道路等の基盤整備事業や都市計画制度等の導入を総合的に推進**します。
- **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、町の中心市街地として都市機能の向上と魅力の創出**に取り組めます。

(4) 新松田駅周辺整備基本構想・基本計画（平成31年3月）

- 新松田駅の駅前広場に面する街区においては、**交流・活力の拠点として機能する魅力・賑わいの創出**が求められます。
- そのため、街なかの活力を創出する都市居住の場としての**「居住機能」、「公共公益サービス機能」**などの多様な都市的サービス機能の導入を目指し、実現化を進めます。



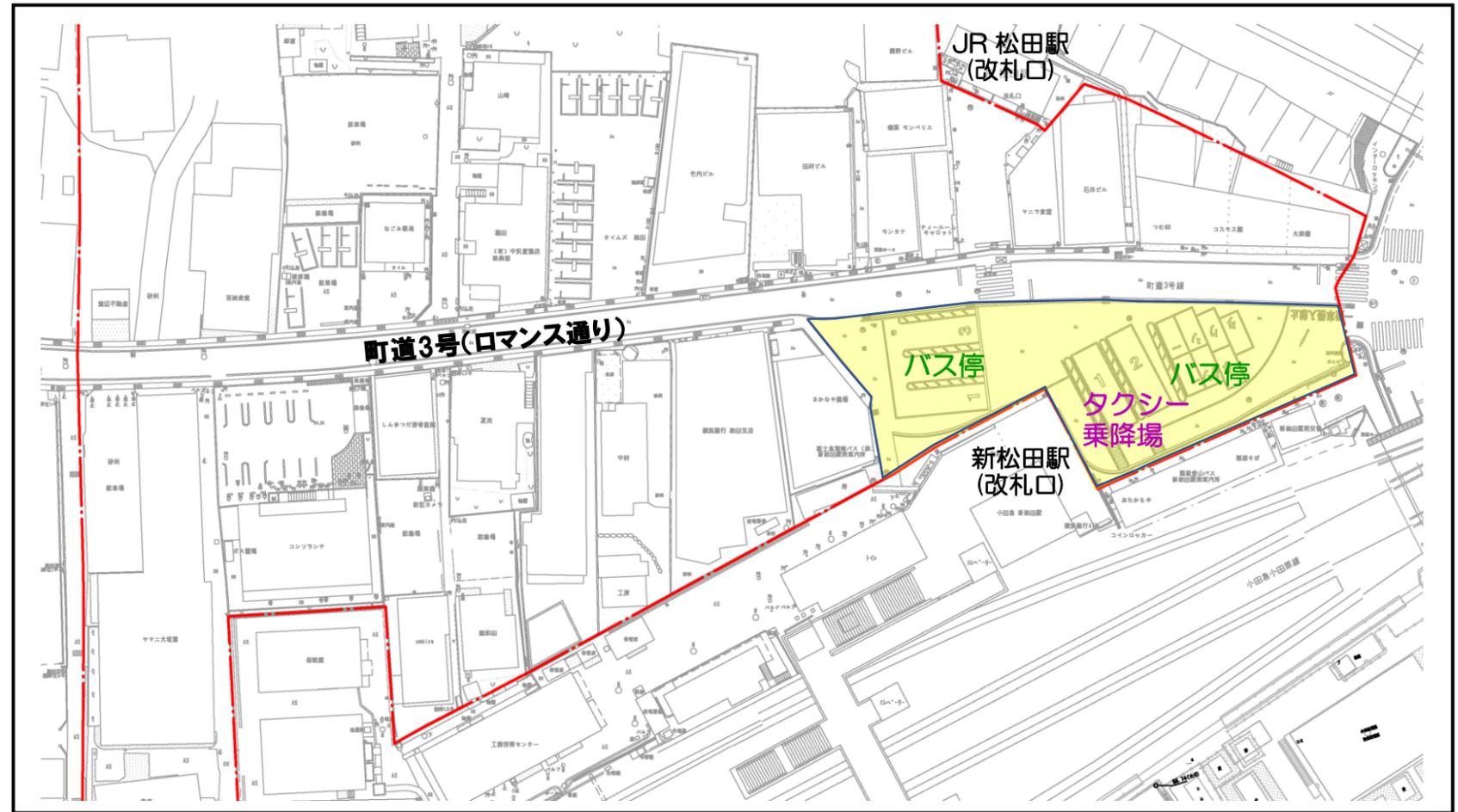
(5) 松田町立地適正化計画（令和2年3月）

- 居住誘導区域 鉄道駅を中心に人口密度が高い区域を設定。
- 都市機能誘導区域 鉄道駅を核として**商業・医療・行政・教育文化・介護福祉等の良好な日常生活を営むために必要な施設が設置されている区域**として設定。

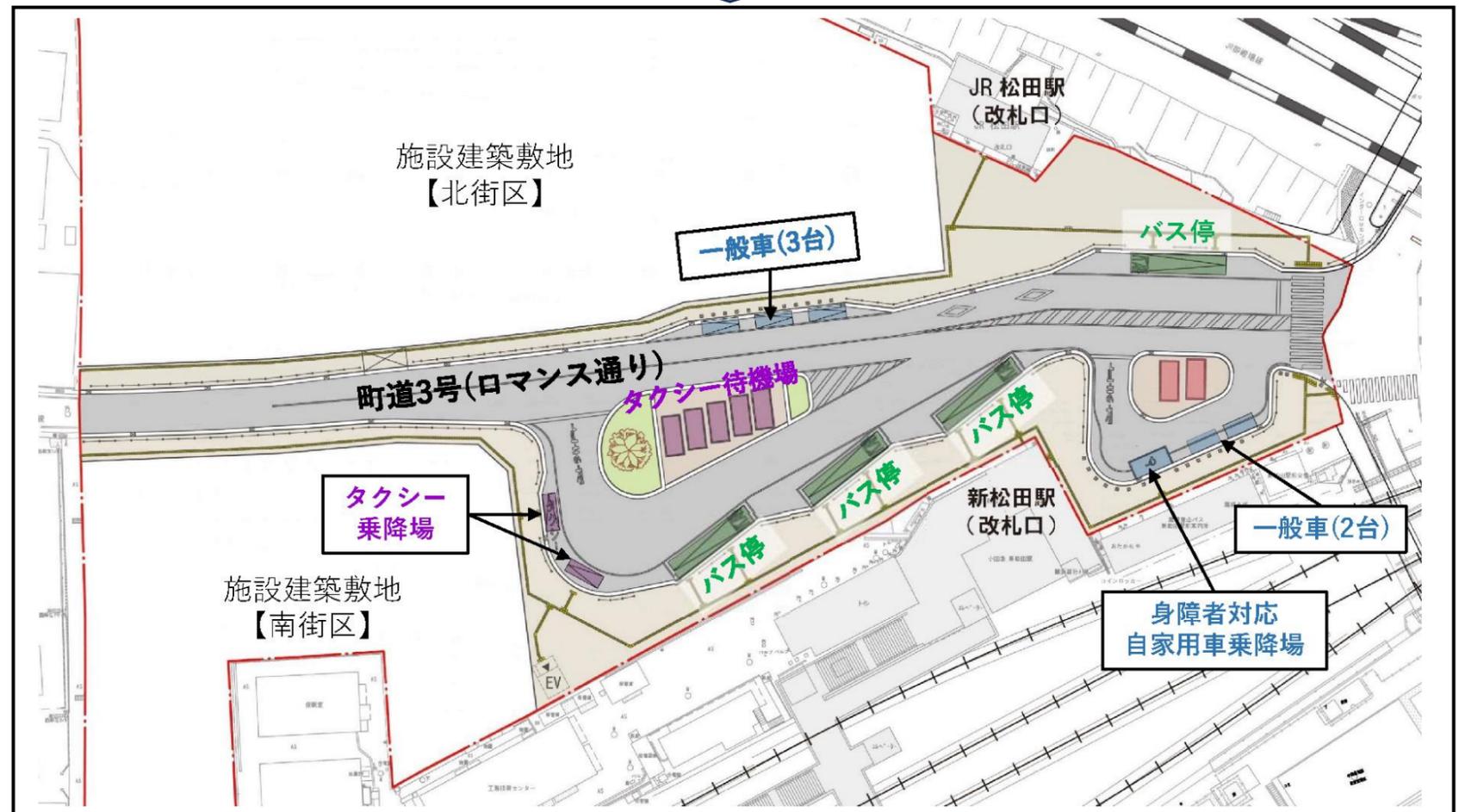
4. 駅前広場の検討案

■ 駅前広場の新旧比較

〔 現 況 〕



〔 計画案 〕



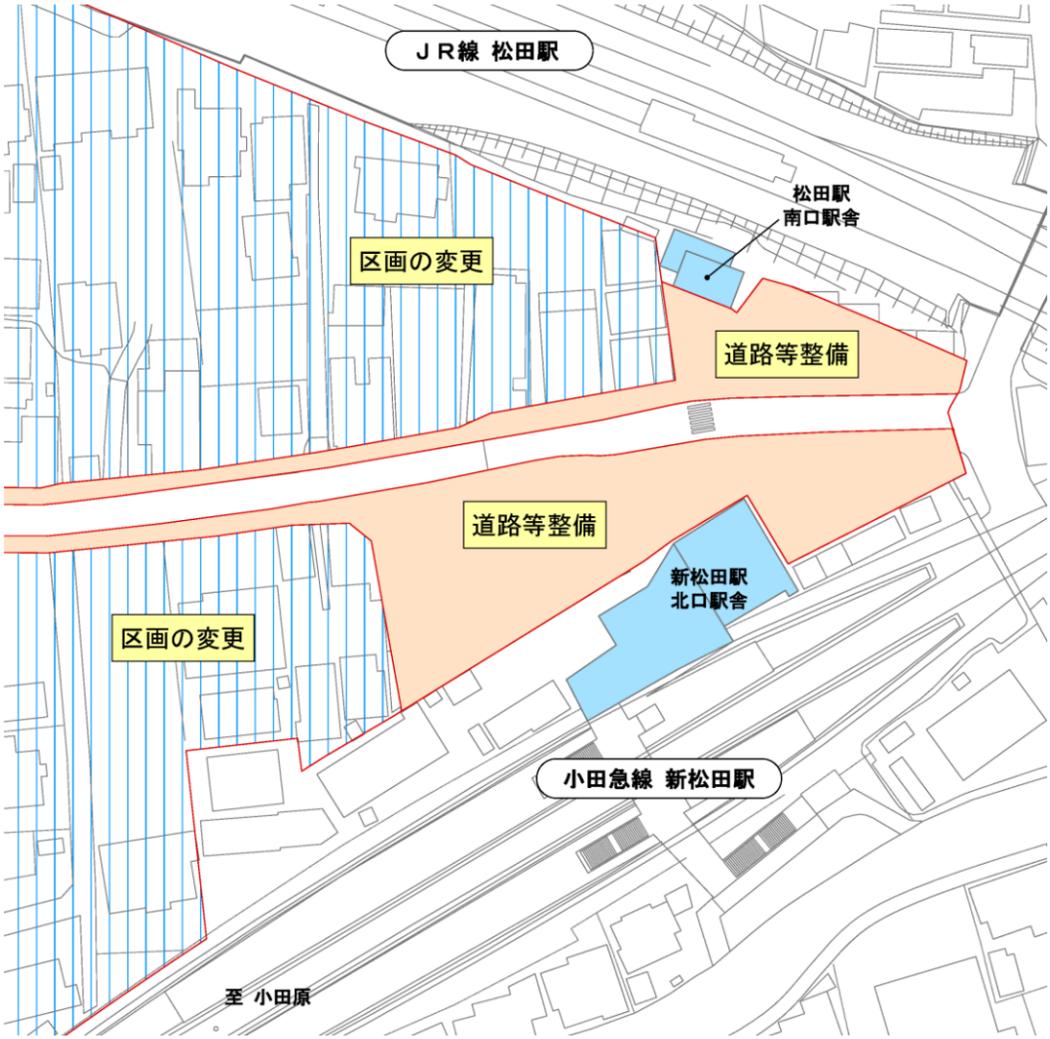
5. 当地域における整備手法の検討

当地域における現状と課題、及び上位計画等を踏まえ、整備手法については、「道路事業」、「土地区画整理事業」、「市街地再開発事業」の3つの手法が考えられます。

(1) 道路事業

整備手法	イメージ図	当地区への適用性
<ul style="list-style-type: none"> 町が駅前広場部分や道路部分の用地買収を行い、道路の拡幅整備を行います。 ※新松田駅南口の整備はこの道路事業によるものです。 		<ul style="list-style-type: none"> 郊外の道路の拡幅については適していますが、当地域のような市街地での道路事業は、一部の地権者さんの協議に時間を要する場合、一部の整備が進まないため、全区間に影響を及ぼします。 また、道路だけの事業なので、市街地におけるまちづくりに対する貢献は高くありません。

(2) 土地区画整理事業

整備手法	イメージ図	当地区への適用性
<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理法に基づき地権者さんの土地を減歩しその減歩した用地を駅前広場部分や道路部分の用地にあてます。 地権者さんは土地区画整理後の用地に換地され建物を建設する場合は自己で行います。 <p>(例) 松田町下原土地区画整理事業（平成8年度竣工）</p> <p>開成町「駅前通り線周辺地区土地区画整理事業」（施行中）</p>		<ul style="list-style-type: none"> 郊外より大きな区域で市街化していない地域の施行には適していますが、当地域のような市街地での土地区画整理事業は、土地の減歩が困難です。 また、土地の整理だけの事業なので、市街地におけるまちづくりに対する貢献は高くありません。

(3) 市街地再開発事業

整備手法	イメージ図	当地区への適用性
<ul style="list-style-type: none"> 都市再開発法に基づき地権者さんの土地・建物の評価分を新たに建設する再開発ビルに権利変換します。 駅前広場部分や道路部分は当該事業によって創出します。 	 <p>イメージ図は、JR線松田駅と小田急線新松田駅を軸とした市街地再開発の計画を示しています。図には、再開発敷地（緑色）、再開発ビル（オレンジ色）、道路等整備（黄色）の区域が明確に示されています。また、松田駅南口駅舎と新松田駅北口駅舎の位置も確認できます。方向として「至 小田原」の表示があります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場や道路と一緒に町民が必要とする商業施設や公益施設等の用途をもった再開発ビルを整備しますので、まちづくりの効果は非常に高いです。 地権者さんは多数となりますので、事業の段階ごとに合意形成を図って事業を進めていきます。

上記(1)～(3)を比較し検討した結果、新松田駅周辺整備基本構想・基本計画策定に向けた議論と検討の中で、事業手法を市街地再開発事業とする方向性が示されました。

6. 市街地再開発事業の概要について

(1) 市街地再開発事業の目的

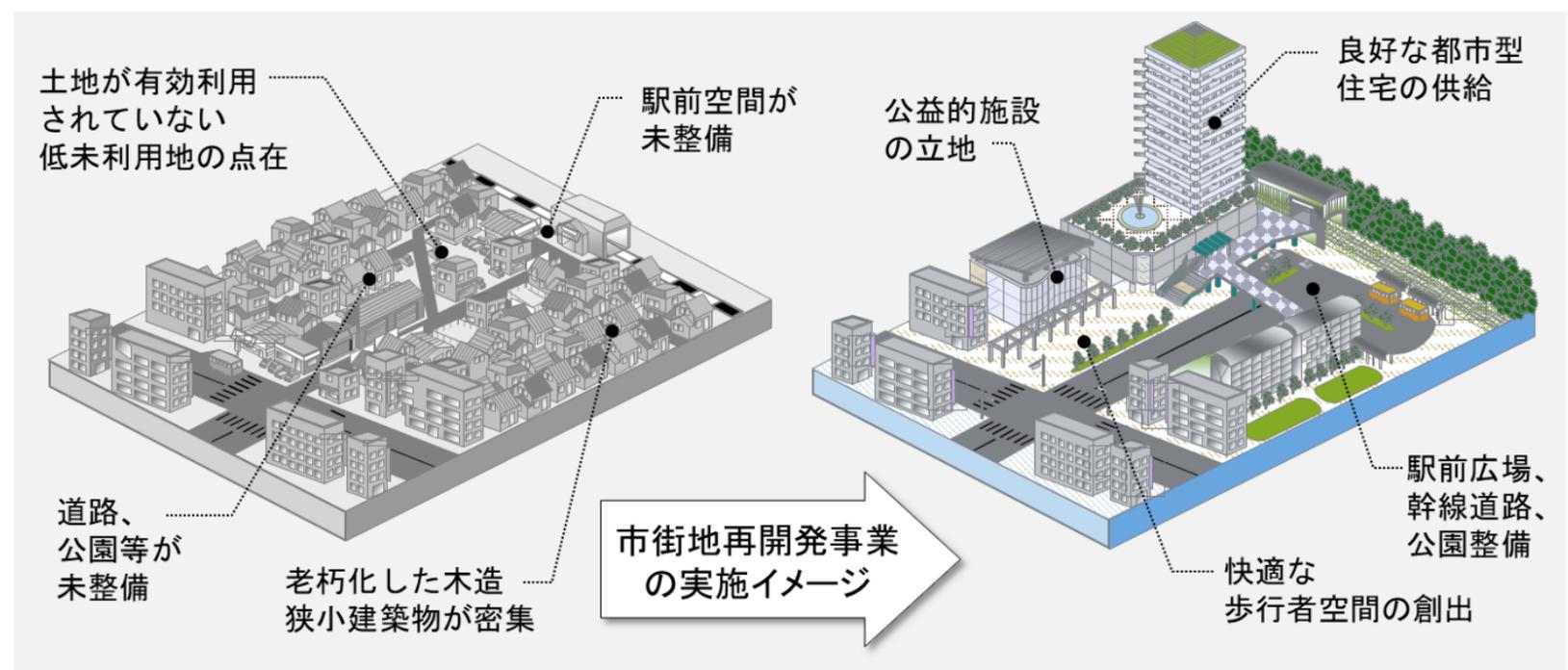
市街地再開発事業は、都市環境の更新、活性化等を目的として、共同建築物の再開発ビルと駅前広場等の公共施設の整備を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするものです。

都市再開発法第1条（目的）

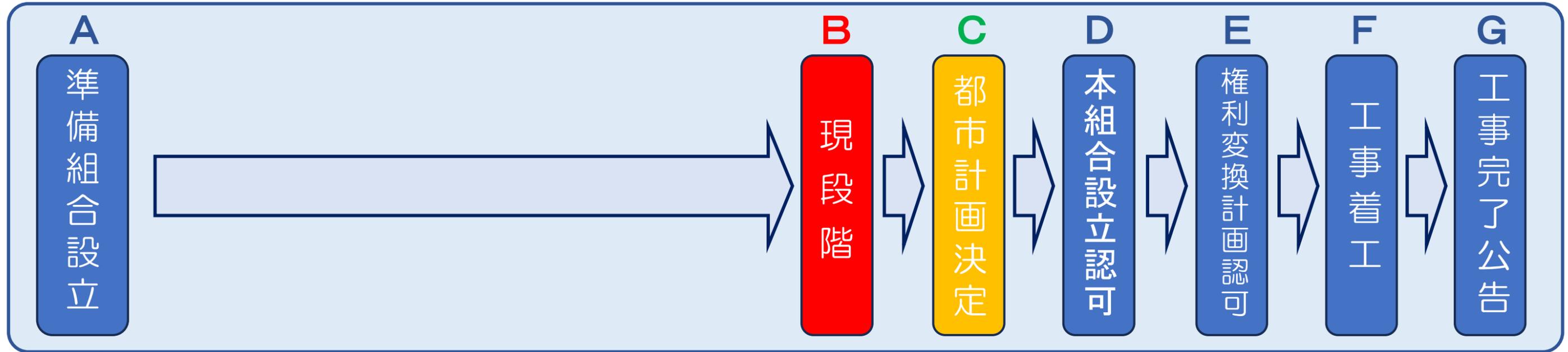
この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

主な目的

- ① 市街地環境の再生と駅前広場等の整備を一体的に整備
- ② 既成市街地内に良好な住宅を供給
- ③ 商店街の更新、活性化
- ④ 行政の公益施設の整備



(2) 市街地再開発事業の段階毎の認可等手続について



令和4年度
【準備組合設立以前の活動】
 ・地区内の地権者に呼びかけを行い、「地権者検討会」を設立し市街地再開発事業の勉強会を合計5回行いました。

令和5年度
【準備組合設立と事業協力者の導入活動】
 ・令和5年5月に準備組合を設立し再開発計画の検討を始めました。検討するにあたっては、事業実現性の裏付けが必要なため、事業協力者の選定活動を主な内容として行いました。
 ・この間、理事会14回、全体説明会での検討、協議を経て、事業協力者として株式会社マリモを選定しました。
 (設立当時、地権者40名中準備組合員32名)

令和6年度
【都市計画案の検討】
 ・事業協力者と共に都市計画案の検討を行いました。また、個別の地権者さんのモデル権利変換の作成、個別説明を行い合意形成活動を行いました。
 ・理事会21回、全体説明会4回開催し、準備組合員間で活発な意見交換、協議を行いました。

町による都市計画決定手続
 基本計画段階

県による事業計画の認可手続
 基本設計

県による権利変換計画の認可手続
 実施設計

【まちづくりニュースの配付】
 ・経過報告については、適宜地区内地権者さんに「まちづくりニュース」を配付し情報の共有を行いました。

- ・基本設計
- ・土地評価
- ・建物・補償の算定
- ・資金計画作成

- ・実施設計
- ・権利変換計画の作成

(3) 市街地再開発本組合の設立の要件

法第11条（組合の設立認可）

第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。

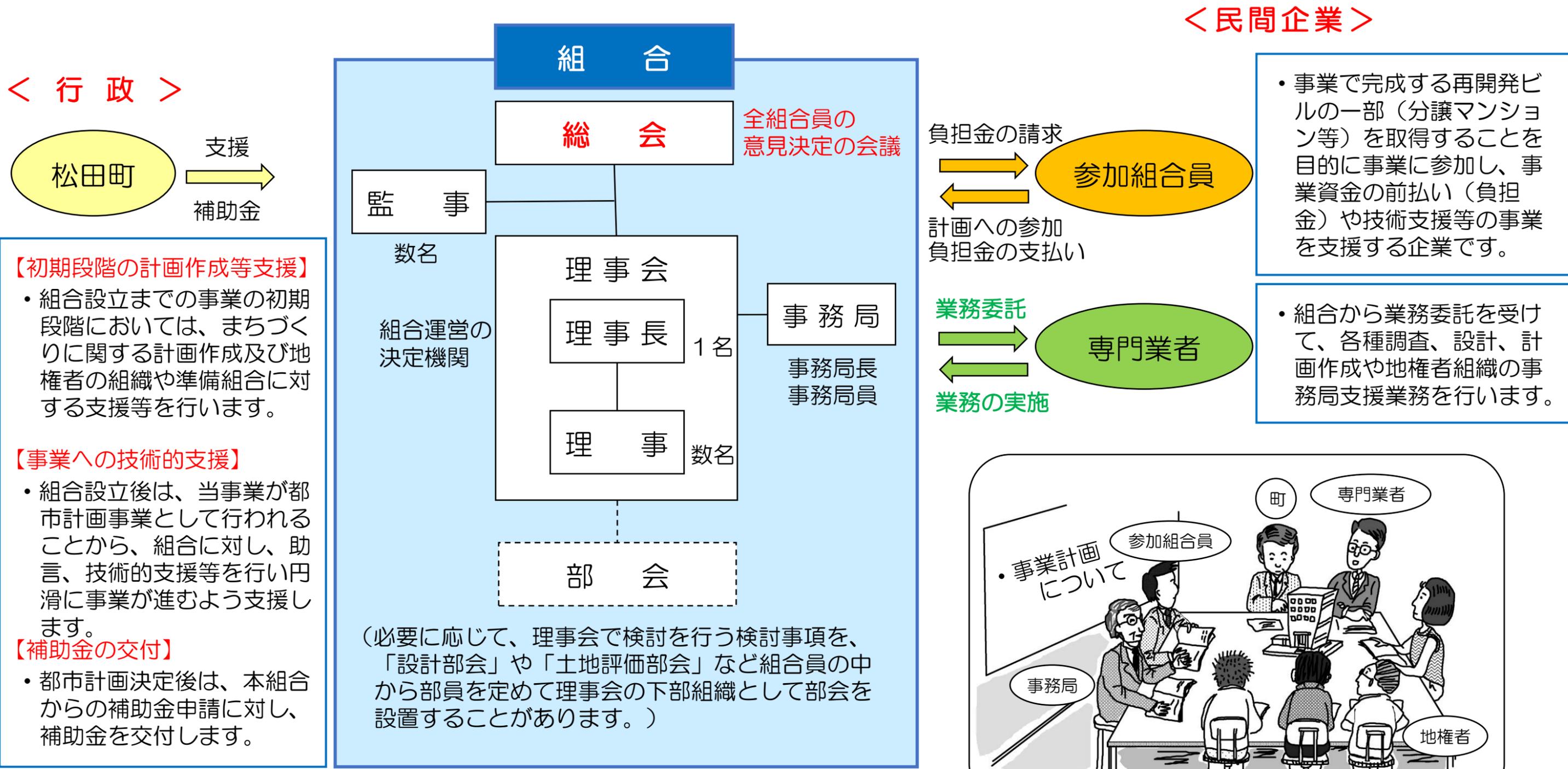
法第14条（宅地の所有者及び借地権者の同意）

第11条第1項又は第2項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。

(4) 本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】



【初期段階の計画作成等支援】

・組合設立までの事業の初期段階においては、まちづくりに関する計画作成及び地権者の組織や準備組合に対する支援等を行います。

【事業への技術的支援】

・組合設立後は、当事業が都市計画事業として行われることから、組合に対し、助言、技術的支援等を行い円滑に事業が進むよう支援します。

【補助金の交付】

・都市計画決定後は、本組合からの補助金申請に対し、補助金を交付します。

(必要に応じて、理事会で検討を行う検討事項を、「設計部会」や「土地評価部会」など組合員の中から部員を定めて理事会の下部組織として部会を設置することがあります。)

・事業で完成する再開発ビルの一部（分譲マンション等）を取得することを目的に事業に参加し、事業資金の前払い（負担金）や技術支援等の事業を支援する企業です。

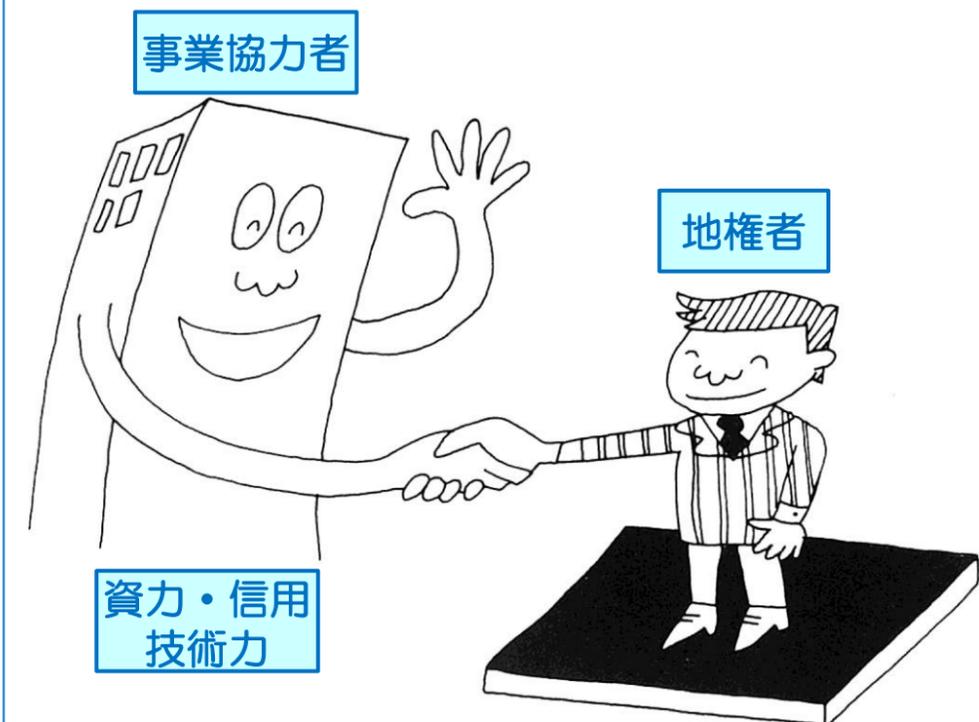
・組合から業務委託を受けて、各種調査、設計、計画作成や地権者組織の事務局支援業務を行います。

事業協力者について

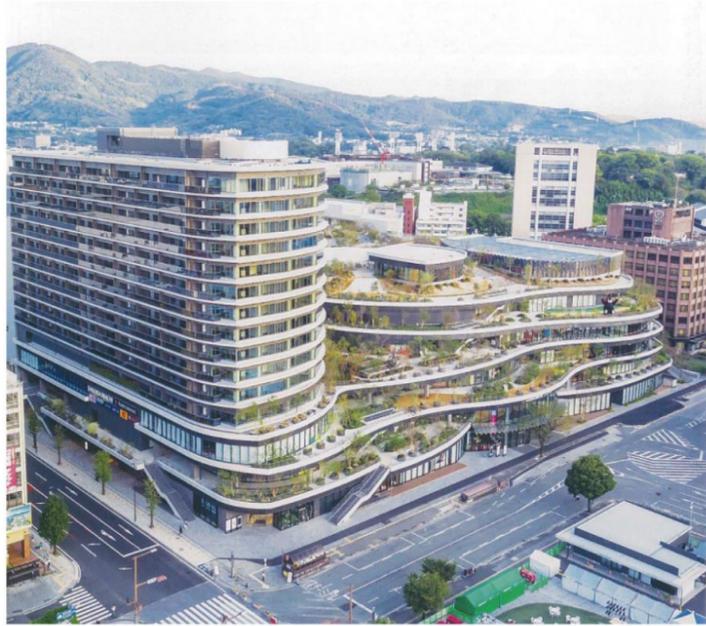
- 事業協力者とは、準備組合段階から事業に参加し事業に協力を行う民間事業者のことをいいます。事業協力者は、組合段階となると、通常「**参加組合員**」として事業に参加します。
- 事業協力者が準備組合段階から事業に参加することにより、設計や資金計画の検討協力を得、保留床処分金の調達の日安を立て、また組合設立までにかかる事業費の立替えなどの事業協力によって、事業を進めていくことができます。
- 「新松田駅市街地再開発準備組合」は、株式会社マリモを事業協力者としており、一体となって事業の検討を行っています。

〔当地区で期待される事業協力の内容〕

- ア 再開発事業の計画立案等への協力
- イ 事業推進費用の立替え協力
- ウ 事務局運営への協力
- エ 保留床処分への協力
- オ テナント確保のための斡旋協力
- カ 地区外転出者が必要とする場合の代替資産の斡旋等についての協力
- キ 仮住居、仮店舗の斡旋等についての協力
- ク その他事業推進上発生する諸問題解決についての協力



■ マリモの再開発事業実績

<p>厚木駅南地区（神奈川県海老名市）</p>	<p>新千葉2・3地区（千葉県千葉市）</p>	<p>亀山駅周辺2ブロック地区（三重県亀山市）</p>			
					
<p>■施設建築物概要</p> <p>敷地面積：約 6,200 m² 延床面積：約 24,000 m² 主要用途：住宅 201 戸、店舗、 駐車場、駅前広場</p>	<p>■事業沿革</p> <p>まちづくり勉強会発足：2011 年 準備組合設立：2014 年 都市計画決定：2018 年 組合設立認可：2019 年 権利変換計画認可：2020 年 建築工事完了：2023 年</p>	<p>■施設建築物概要</p> <p>敷地面積：約 2,000 m² 延床面積：約 11,500 m² 主要用途：分譲住宅 87 戸 賃貸住宅 36 戸、店舗</p>	<p>■事業沿革</p> <p>地権者協議会発足：1991 年 準備組合設立：1992 年 都市計画決定：2019 年 組合設立認可：2020 年 権利変換計画認可：2021 年 建築工事完了：2023 年</p>	<p>■施設建築物概要</p> <p>敷地面積：約 5,000 m² 延床面積：約 11,000 m² 主要用途：住宅 56 戸、店舗、駐車場 図書館、駅前広場</p>	<p>■事業沿革</p> <p>準備組合設立：2017 年 都市計画決定：2018 年 組合設立認可：2019 年 権利変換計画認可：2020 年 建築工事完了：2022 年</p>
<p>酒田駅前地区（山形県酒田市）</p>	<p>鴻巣駅東口駅通り地区（埼玉県鴻巣市）</p>	<p>熊本都市計画桜町地区（熊本県熊本市）</p>			
					
<p>■施設建築物概要</p> <p>敷地面積：約 9,000 m² 延床面積：約 24,000 m² 主要用途：住宅 57 戸、店舗、駐車場 ホテル、図書館等</p>	<p>■事業沿革</p> <p>光の奏(株)発足：2016 年 都市計画決定：2017 年 事業計画認可：2017 年 権利変換計画認可：2018 年 建築工事完了：2023 年</p>	<p>■施設建築物概要</p> <p>敷地面積：約 5,600 m² 延床面積：約 23,000 m² 主要用途：住宅 195 戸、店舗、駐車場</p>	<p>■事業沿革</p> <p>準備組合設立：2011 年 都市計画決定：2014 年 組合設立認可：2016 年 権利変換計画認可：2017 年 建築工事完了：2019 年</p>	<p>■施設建築物概要</p> <p>敷地面積：約 30,000 m² 延床面積：約 164,000 m² 主要用途：住宅 159 戸、店舗、駐車場 ホテル、事務所、映画館 等</p>	<p>■事業沿革</p> <p>準備会社発足：2008 年 都市計画決定：2014 年 事業計画認可：2015 年 権利変換計画認可：2015 年 建築工事完了：2019 年</p>

(5) 市街地再開発事業と都市計画

市街地再開発事業は、街路事業や土地区画整理事業等と同様、**都市計画事業として実施**されます。

事業の内容について公共施設の整備、建築敷地の整備、建物の形状・規模・用途等について都市計画で決定され、事業に関する内容を定めることによって、**行政のまちづくりの方針に合致する事業の公共性を担保**します。

市街地再開発事業は、**地域だけでなく国や県にとっても大変公共性の高い事業**であることから、事業の施行者に対し**一定の補助金や技術的指導**を行い、**事業の成立性を高める措置**を講じています。

市街地再開発事業の都市計画決定にて定める事項について

ア 市街地再開発事業の内容

a 事業の名称、種類、施行区域の面積

(都市計画法第12条、同法施行令第7条)

b 公共施設（駅前広場、道路、デッキ）の配置及び規模（都市再開発法第4条）

c 建築物及び建築敷地の整備に関する計画（都市再開発法第4条）

d 住宅建設の目標（都市再開発法第5条）

イ 地区計画の内容（都市計画法第12条の4及び5）

a 地区計画の種類、名称、位置及び区域

b 地区整備計画

- 地区施設（駅前広場、区画道路）の配置及び規模
- 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
- 建築物の建蔽率の最高限度
- 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
- 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
- 壁面の位置の制限
- その他必要な事項

(6) 市街地再開発事業の収入金について

- 再開発事業の事業費は、「保留床処分金」、「補助金」、「公共施設管理者負担金」の3つの収入金で調達します。
- したがって、事業に要した事業費が、この3項目の収入金で賄うことができるかが、事業の成立性にとって最も重要な要素となります。
- なお、地権者さんの希望により、従前資産で権利変換を受ける部分以上の床を、自己でお金を負担して再開発ビルの床を取得する場合があります。これを「増床」といいます。

【事業費】

【収入金】

調査設計計画費
土地整備費 (解体費・補償費)
工事費
借入金利子
事務費

事業費と同額を
調達する



1) 保留床処分金
2) 再開発補助金
3) 公共施設管理者負担金

1) 保留床処分金

- 参加組合員に売却する床の価額に相当する金額となります。予め各年度の事業に要する費用を前払金として組合に支払うことで、組合が借入金の負担を小さくして事業を行うメリットがあります。

2) 再開発補助金

- 再開発事業の事業費のうち、補助要綱に定められた一定の項目が補助対象となり、補助対象の3分の2が補助金（国、県、町より補助）となります。補助金は、組合から町へ申請して交付されます。

3) 公共施設管理者負担金

- 駅前広場や道路の整備に係る費用を「公共施設管理者負担金」といい、国と町で負担します。公共施設管理者負担金は、組合から町へ申請して交付されます。

(7) 地権者さんの権利について【権利変換】

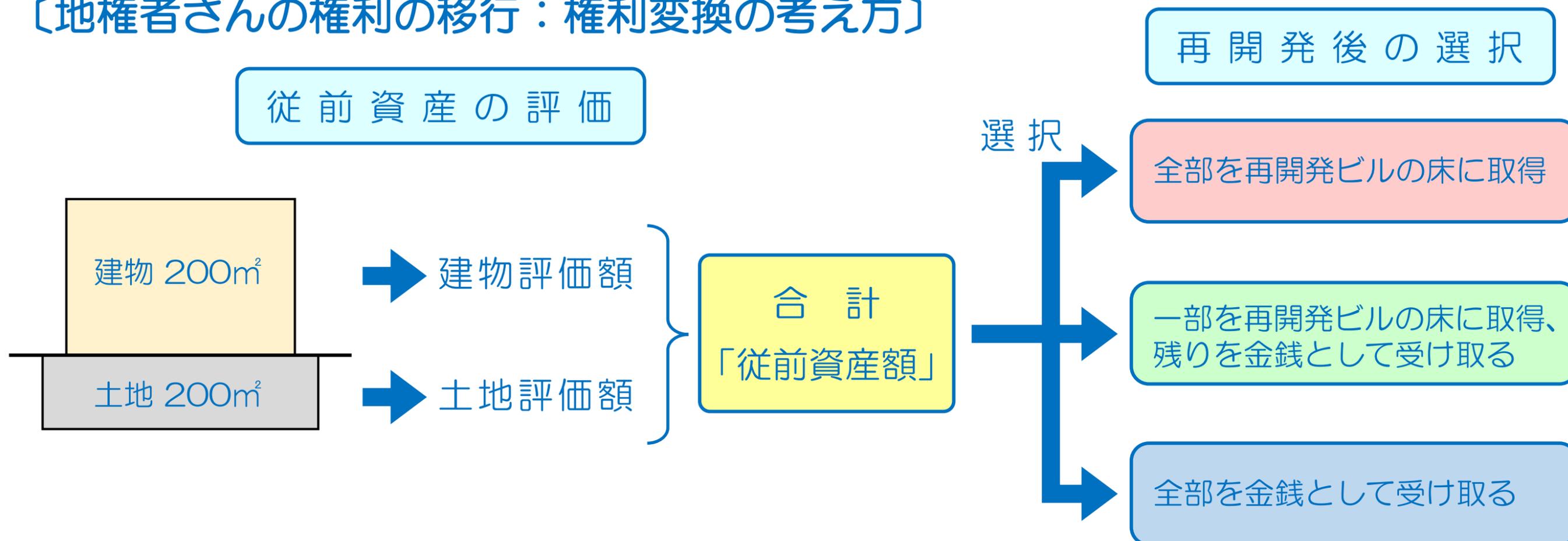
地権者さんの権利に関する事項は、都市再開発法で定められた「権利変換」という手法で行われます。

これは従前の地権者さんの資産評価（土地や建物の評価）を、再開発ビルの床に見合う資産に権利を取得する、というものです。

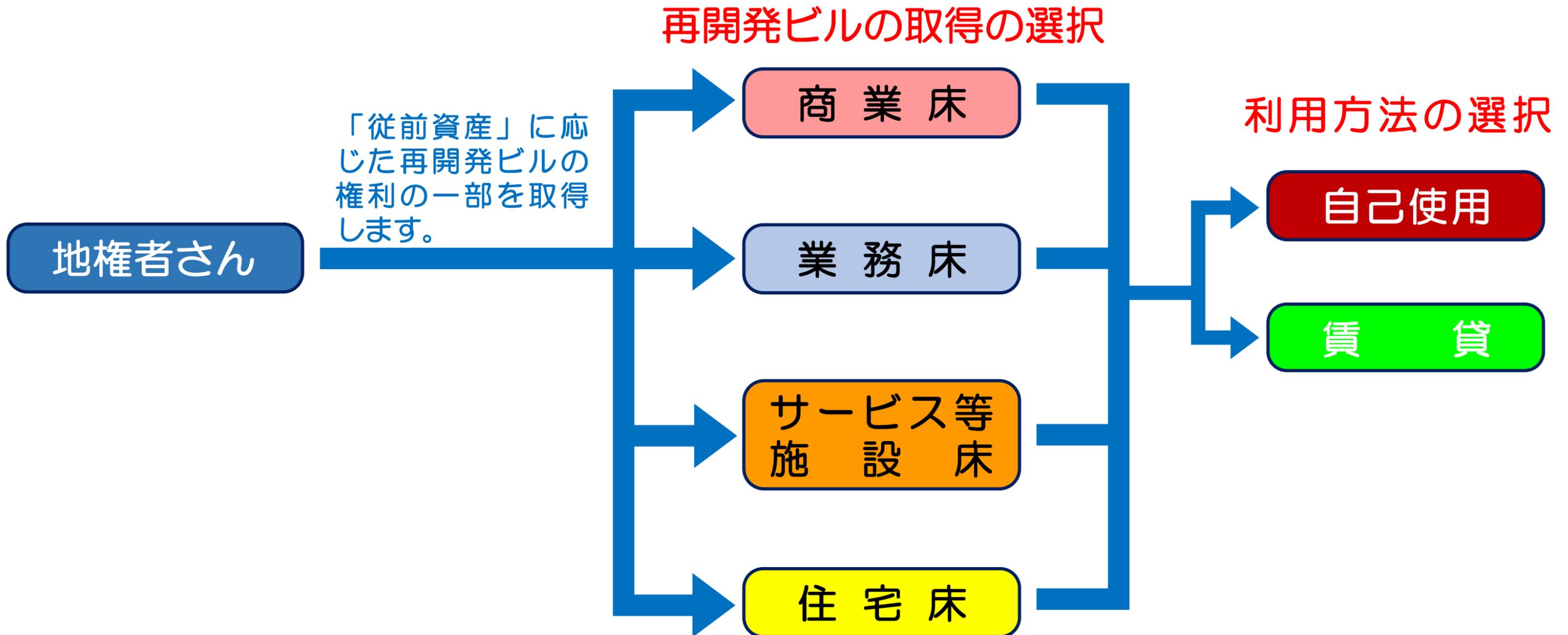
再開発事業の中で地権者さんの権利はどのように変換するのか

- 各地権者さんの権利は、現在ある土地と建物の評価額として「金額として評価」します。これを「**従前資産額**」と呼びます。この従前資産額と「同額の評価」を再開発ビルの中の「**同額の評価**」（例えば、住宅床〇〇㎡）を取得します。
- この仕組みを、従前資産額を等価で再開発ビルに置き換えることから「**権利変換**」と呼びます。
- また、再開発ビルに権利変換を望まない地権者さんは、**従前資産を金銭で受け取る**ことができます。従前資産のうち、一部を再開発ビルに権利変換、一部を金銭で受け取ることもできます。

〔地権者さんの権利の移行：権利変換の考え方〕



- 地権者さんの取得する「権利床」を再開発ビルの何の用途に取得するかは、地権者さんの選択によります。「従前資産」の範囲で、例えば住宅床と商業床を半分ずつ取得することなどの選択もできます。



(8) 地権者さんの補償について

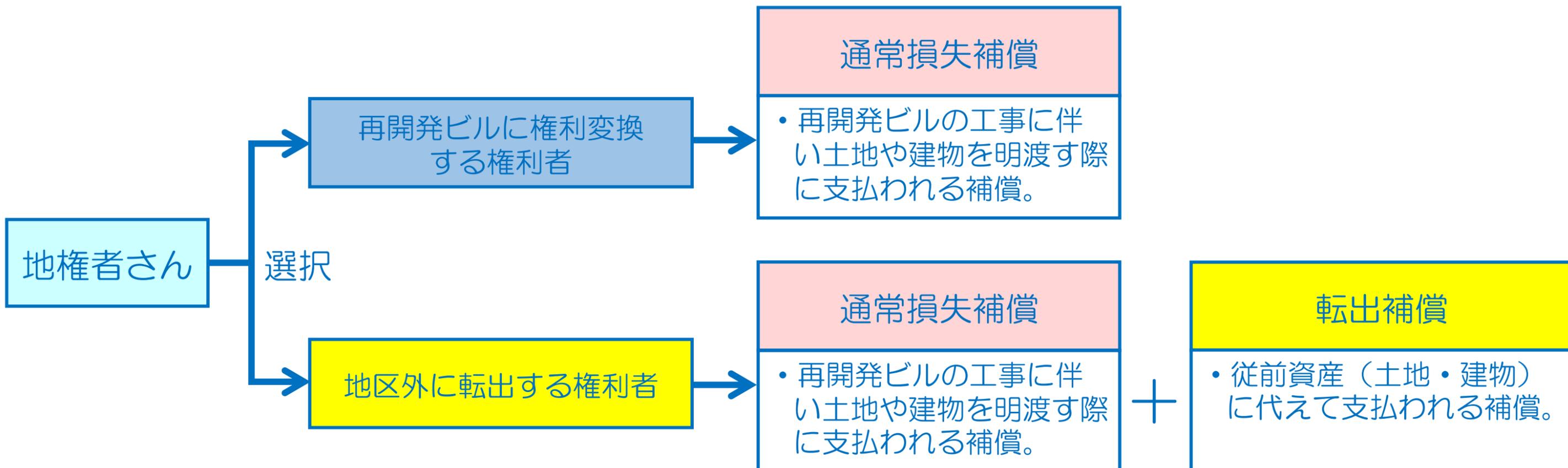
- 地権者さんは、再開発ビルの床を取得（＝権利変換）するほかに、地区外への転出を希望する事もできます。
- 市街地再開発事業の実施に伴い組合から支払われる補償費は、次のとおり2つに区分され、権利変換か転出かのどちらを希望するかにより、対象となる補償が異なります。

ア 通損補償

権利変換計画の認可後、再開発ビルの工事に伴い自分の土地や建物を明渡す際に、移転先への引越し費用や仮住居の費用、工事期間中の賃貸収入の減少分等の、「通常生じる損失」に対して補償費が支払われます。

イ 転出補償

地区外に転出する場合に、従前資産（土地・建物）を組合に帰属する対価として、その評価額が補償費として支払われます。



通損補償について

- 通損補償は、施行地区内の関係権利者（土地・建物所有者の他に借家人など土地・建物に権利を有する者を含みます）が、工事に伴い土地や建物等に移転、通常生ずる損失に対して補償します。

補償項目

- 補償基準で以下のような補償の対象となる項目を定めます。

- ① 工作物補償
- ② 立竹木補償
- ③ 動産移転補償
- ④ 移転雑費補償

建物や対象物を有する地権者が対象となります

- ⑤ 仮住居補償
- ⑥ 仮店舗補償
- ⑦ 営業休止補償
- ⑧ 家賃減収補償

地区内で居住又は営業をしている地権者が対象となります

- ⑨ 借家人補償
- ⑩ その他補償

借家人が対象となります



補償評価の方法

- 建物調査等をもとに、基準を定めて補償費を算定します。

補償金の支払い方法

- 権利者毎の個別払いを原則とします。補償は金銭をもって行います。

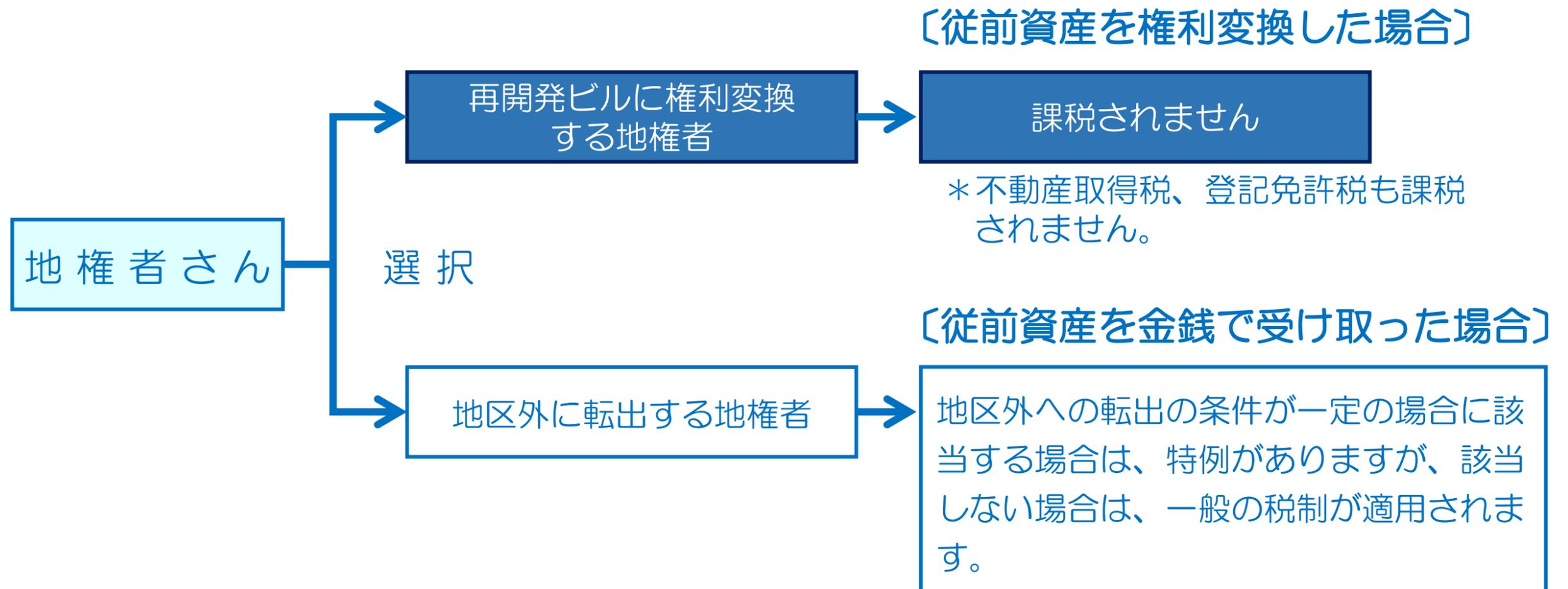
補償金の支払い時期

- 組合が定める土地の明渡しの日（権利変換期日後、一定期間経過した日）までに支払います。

(9) 市街地再開発事業の税金について

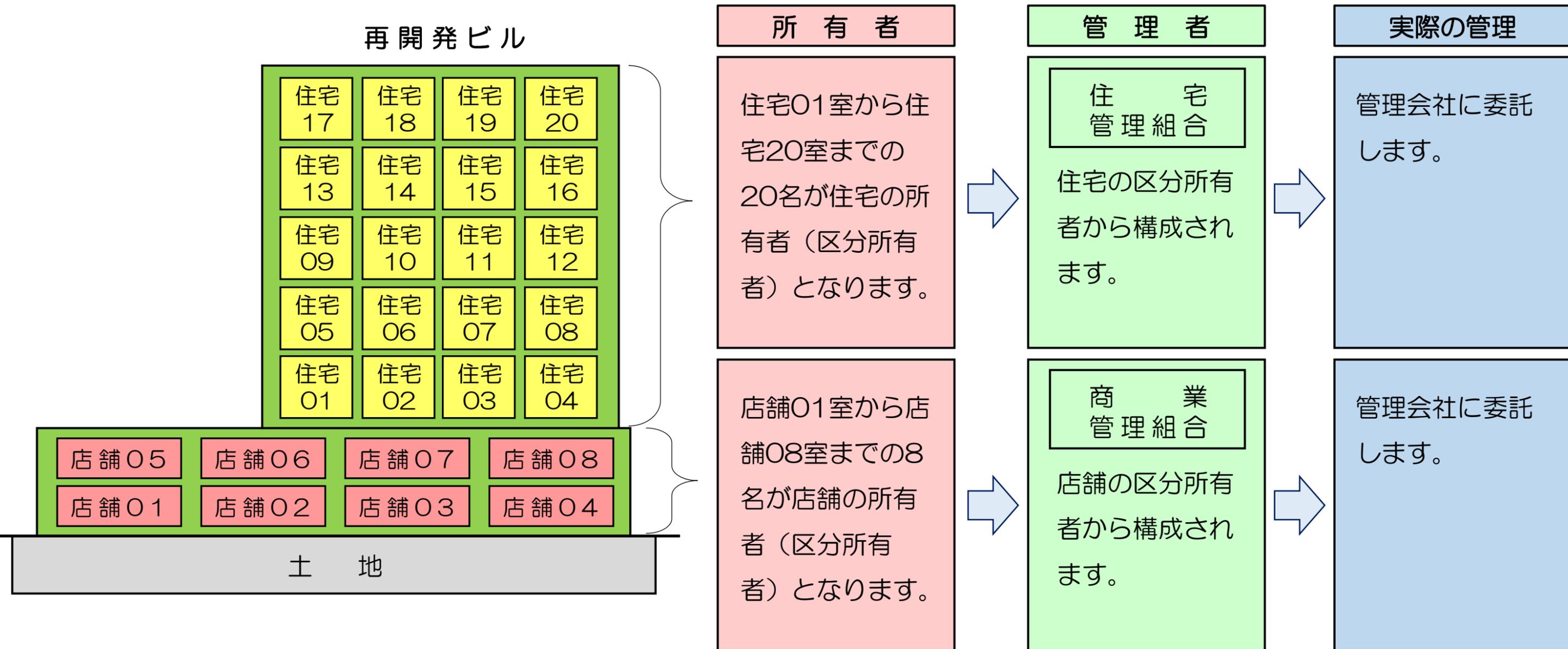
- 一般的に不動産を譲渡した場合には、個人の場合には所得税等が、法人の場合には法人税が課税されます。
- 市街地再開発事業においても、権利変換を受けた場合や権利変換を希望せず転出補償金の支払を受けた場合も「不動産の譲渡」に該当しますが、事業の円滑な推進を税制面からもバックアップするため、**各種特例**が設けられています。

〔市街地再開発事業における従前資産に対応する部分の税金の特例〕



(10) 完成後の再開発ビルの所有と管理運営体制について

- 再開発ビルの所有者は、各専有部分の所有者（これを「区分所有者」と呼びます）がなります。
- そして、再開発ビルの管理運営を行う主体は、区分所有者の集まりである「管理組合」が行います。管理組合は、住宅と店舗などのように利用目的が違うと、管理方法も異なるので、施設の用途毎に構成されることが多いです。
- 実際の管理は、区分所有建物を専門に管理を行う「管理会社」に管理組合が管理業務を委託して行われます。どこの管理会社に委託するかは、再開発組合が選定作業を行い、区分所有者の集会で決定します。



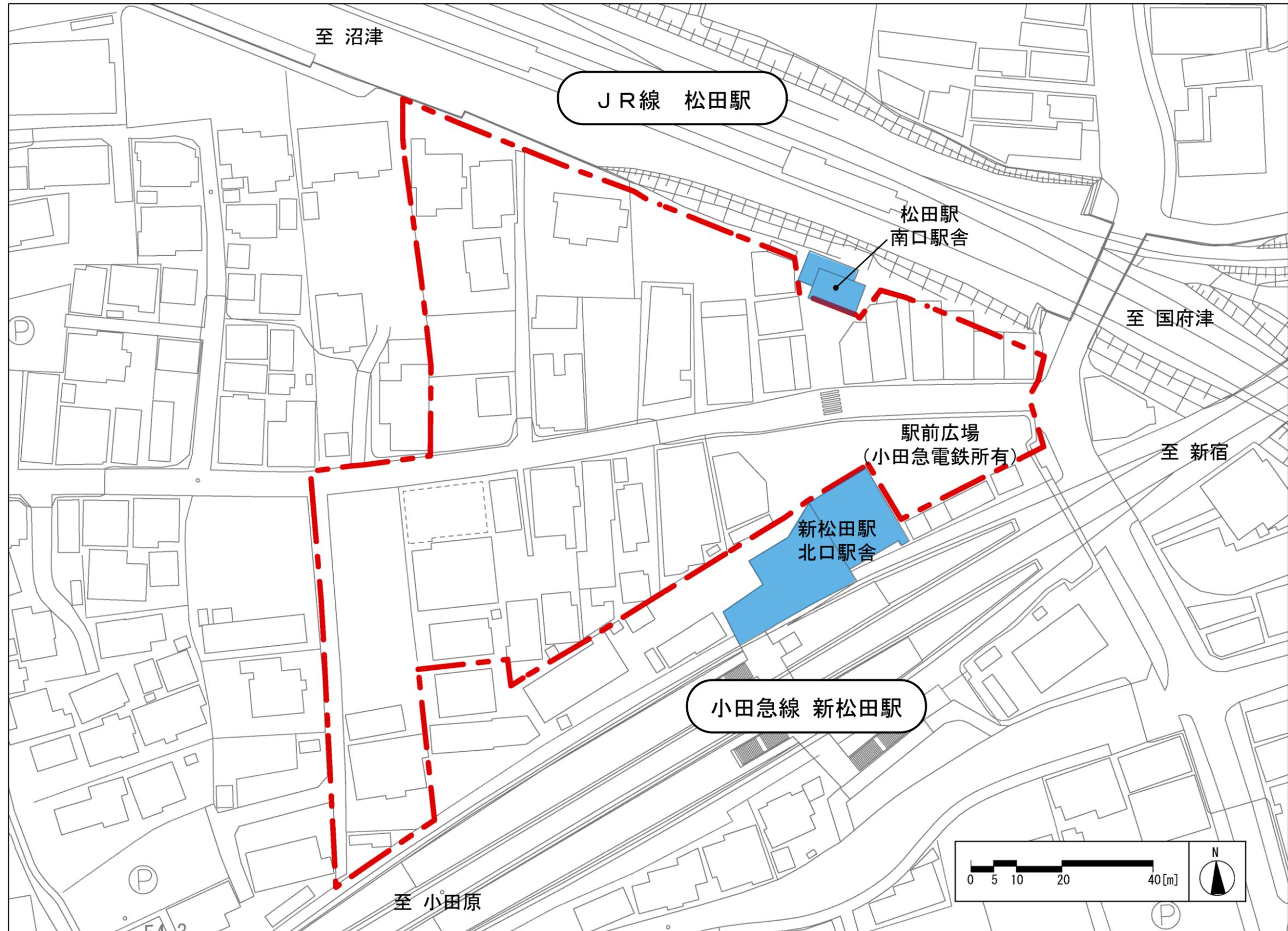
7. 当地域におけるまちづくりの経緯

- 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 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、取りまとめを行いました。
- 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」との結果を得ました。
- 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ました。【現在の準備組合員の加入数：地権者数37名中31名参加】
- 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しました。
- 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て、駅前広場、再開発ビル等事業計画と施行区域の検討を行うと共に、説明会や個別の地権者協議を行いました。
- 令和 7年（2025年）6月～：6月15日の通常総会で施行区域の範囲を定めて、松田町へ都市計画決定の手続きを進めることについて要望を行うことを承認しました。
 - * 地区内の地権者数37名中、都市計画決定の手続きを進めることについて約80%の方から理解を得ました。

8. 再開発事業の施行区域の検討範囲の変更について

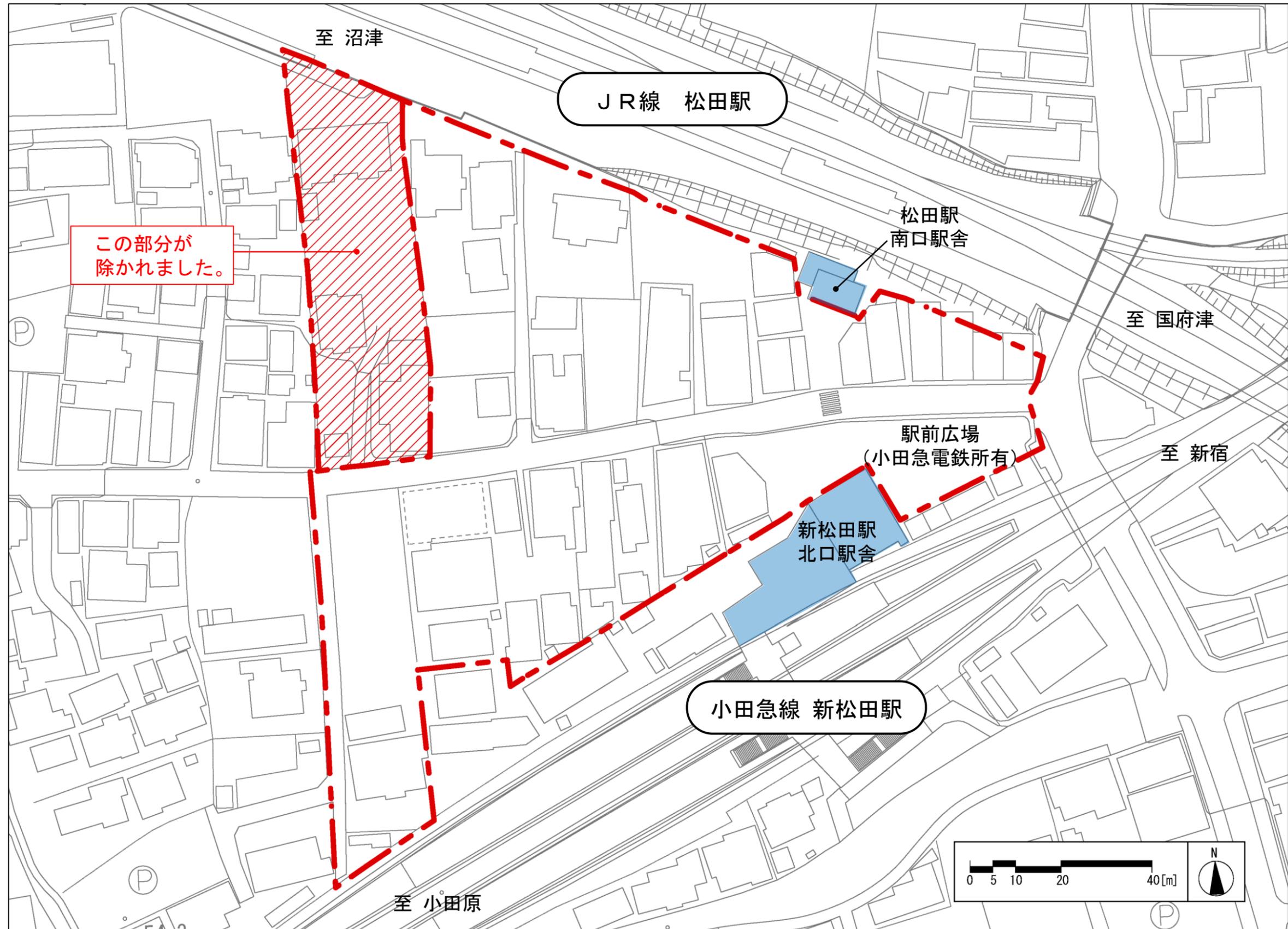
準備組合案

[約1.2ha]



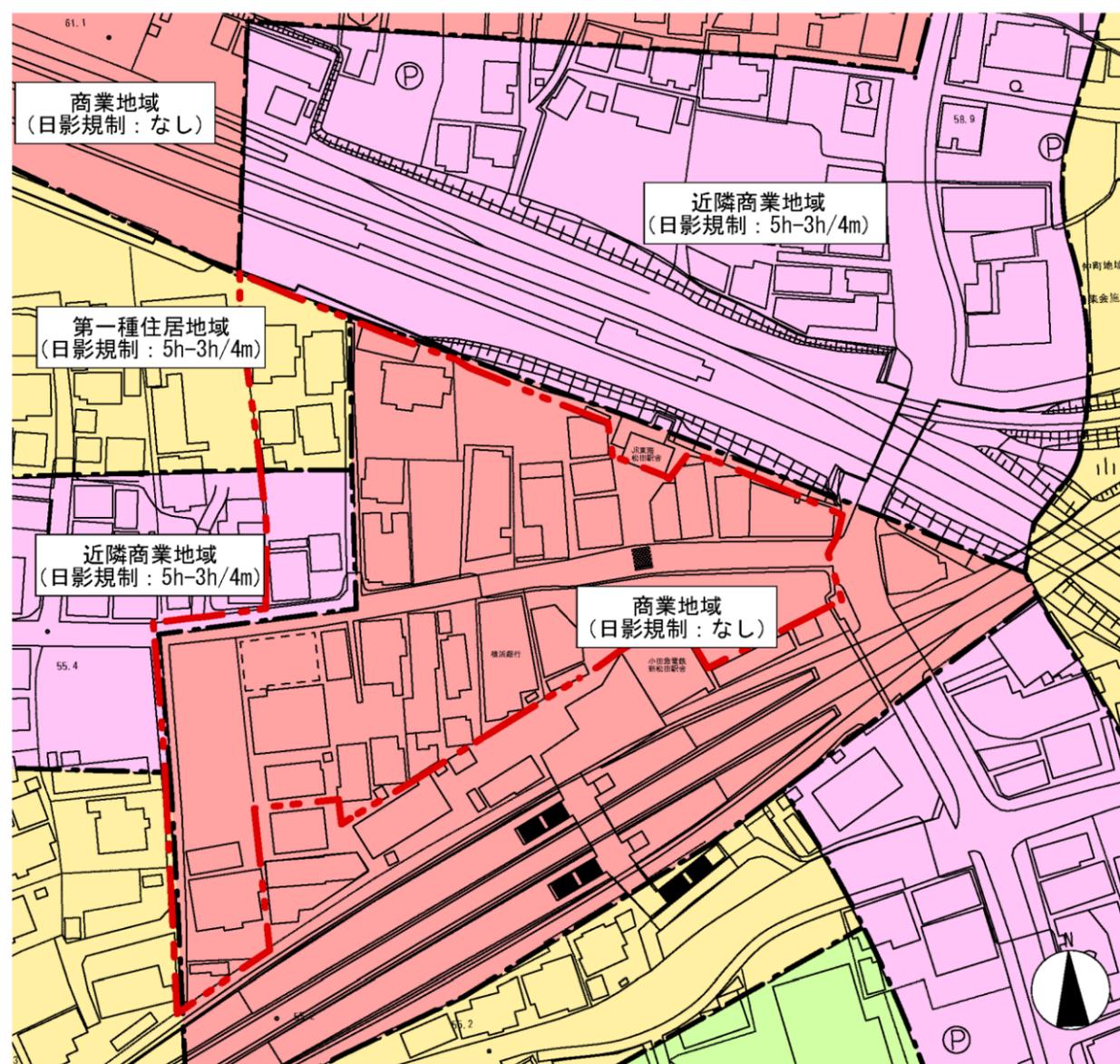
前回（令和7年2月6日）説明会の案との変更箇所

[約1.2ha]

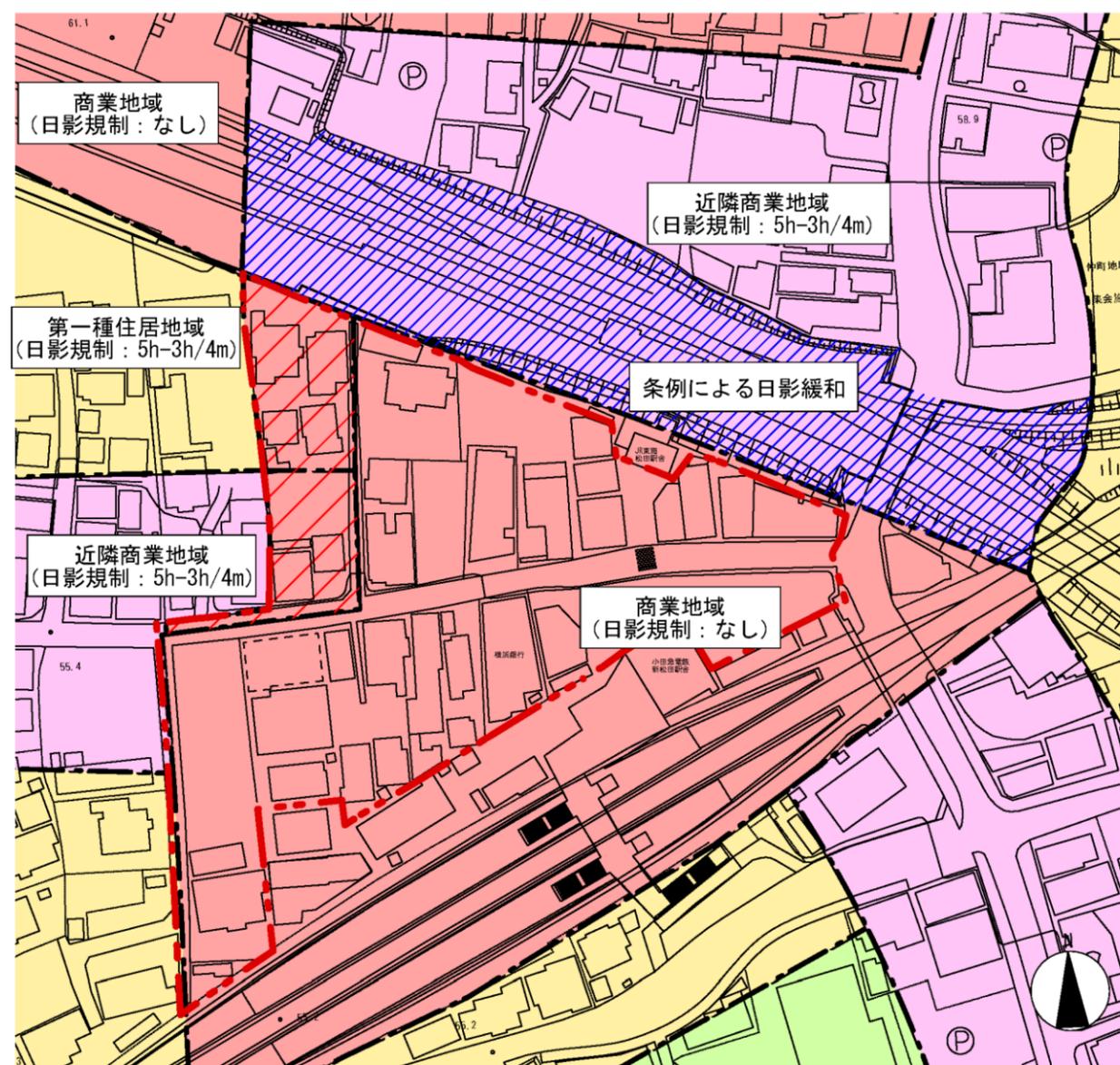


■用途地域の変更案について

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%	75%
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%	

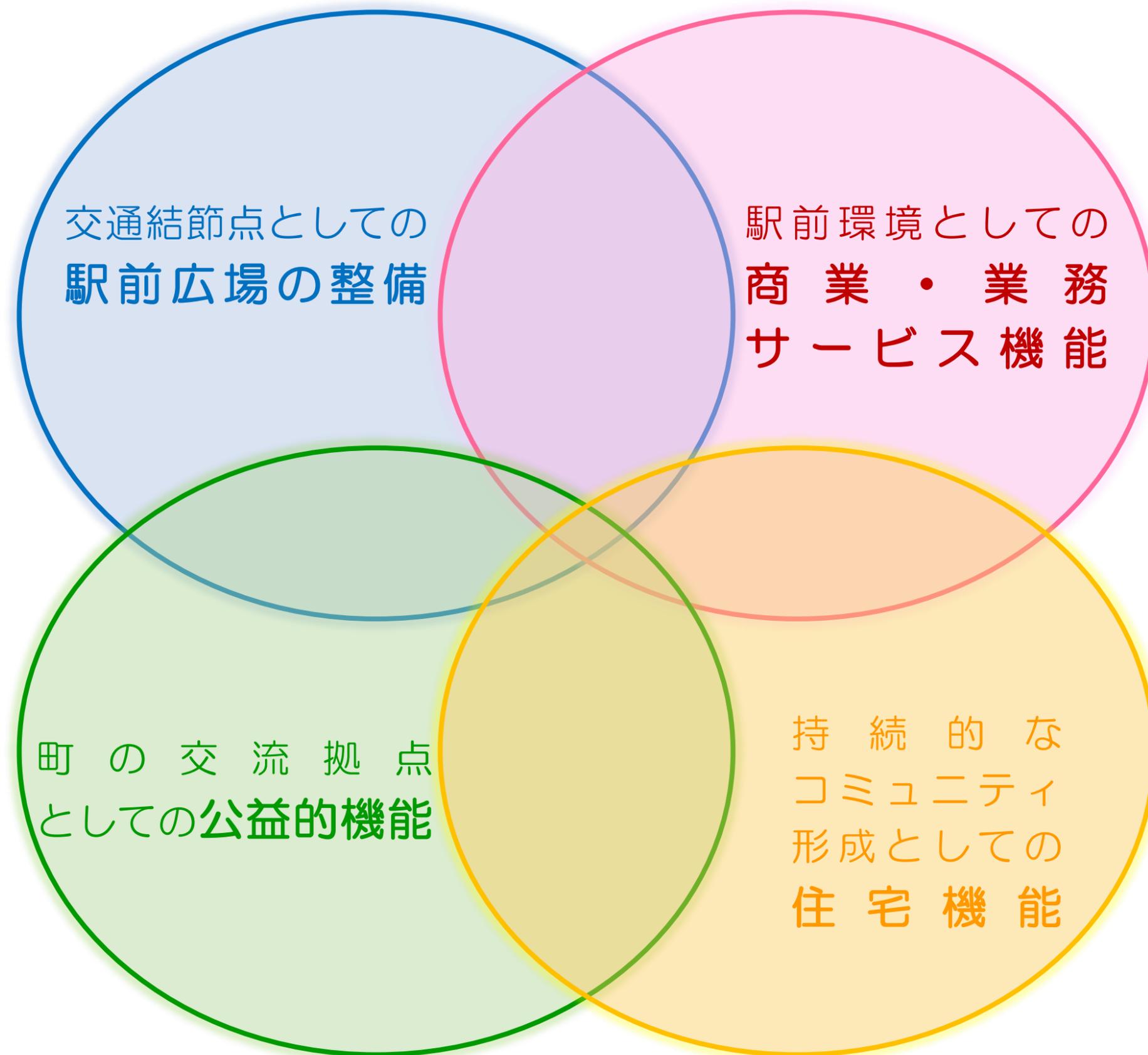
■都市計画法の用途地域

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%	240%

* 法定で定めた容積率に対して60%の消化率である。

9. 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



【市街地再開発事業による公共施設の整備及び都市機能の更新】

- 市街地再開発事業により、駅前広場や道路の公共施設と併せて、既存の建物を一体的に整備を行い、足柄上地区の玄関口に相応しい、駅前広場と都市機能の更新を図ります。

【安全・安心な交通環境の整備】

- 足柄上地区の交通結節点としての駅前広場機能の強化を図り、ユニバーサルで環境に配慮した、使いやすい、安全、安心な駅前広場の整備を行います。
- 駅前広場と合わせてデッキや道路の歩行者空間の整備を行い、歩行者の回遊性を快適に向上させるものとします。

【利便性のある商業・業務施設等の整備】

- 町の中心地として利便性と賑わいを提供するとともに、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・業務・サービス施設の整備を図ります。

【町の交流拠点としての公益施設の整備】

- 「子育て支援機能」を中心とした、町民の交流拠点となるような複合型の公益施設の整備を図ります。

【持続可能なコミュニティ形成としての住宅施設の整備】

- 持続可能なまちづくりを推進するため、中心市街地に定住人口を増やし、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整備を図ります。

■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

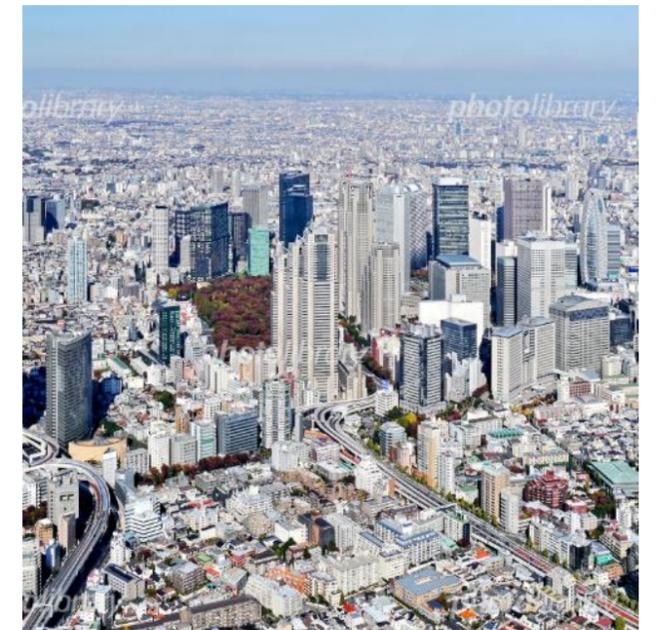


新しい生活様式の提案

「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



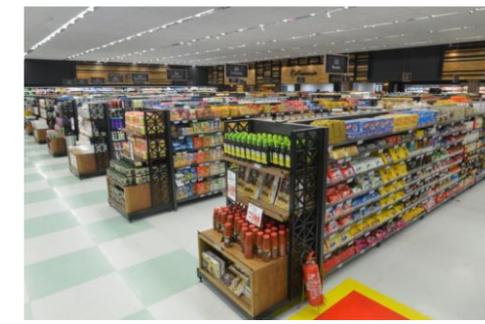
カフェ



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

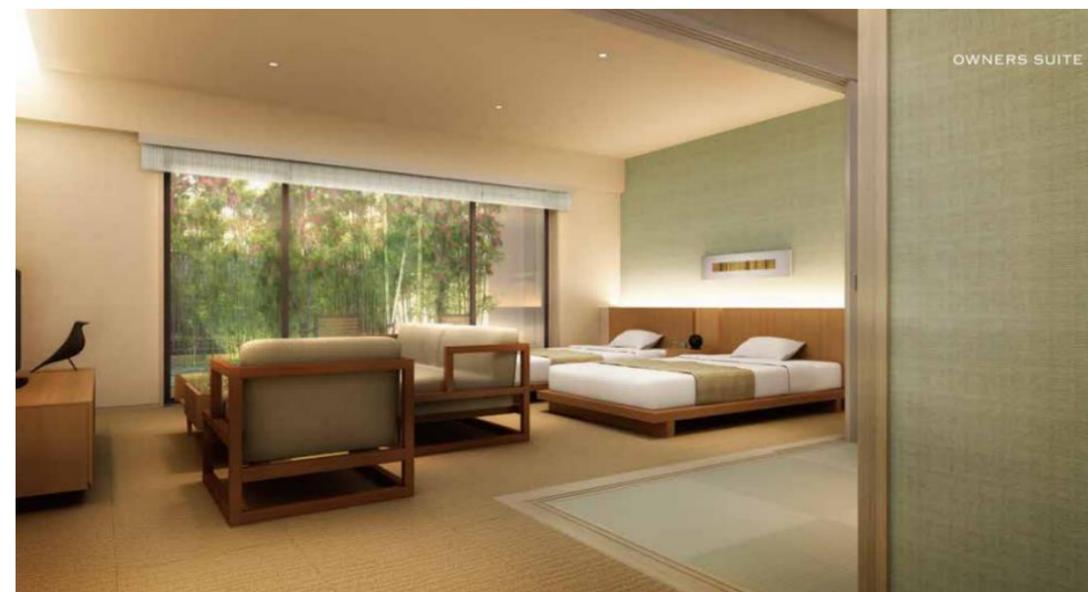
・デュアルライフに対応する共用施設の採用



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

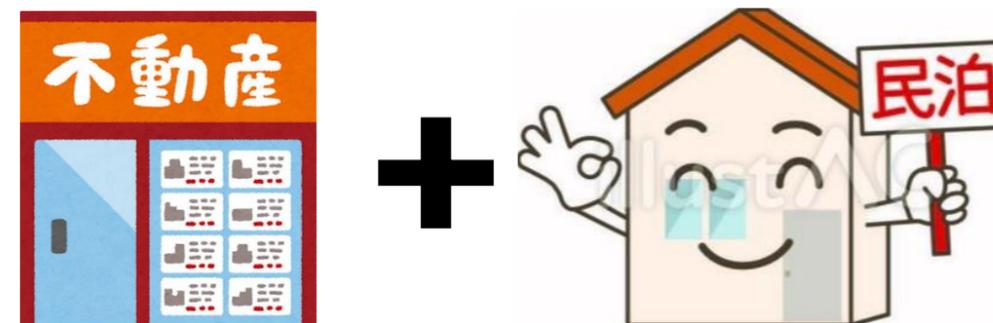


ゲストルーム



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



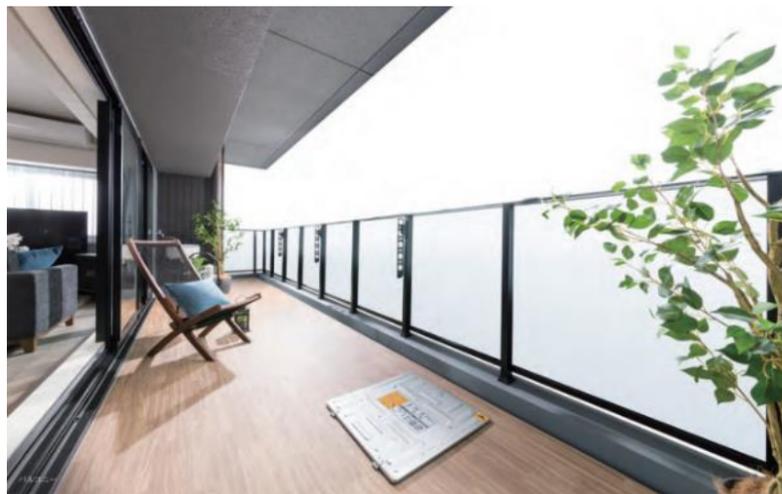
キッチン



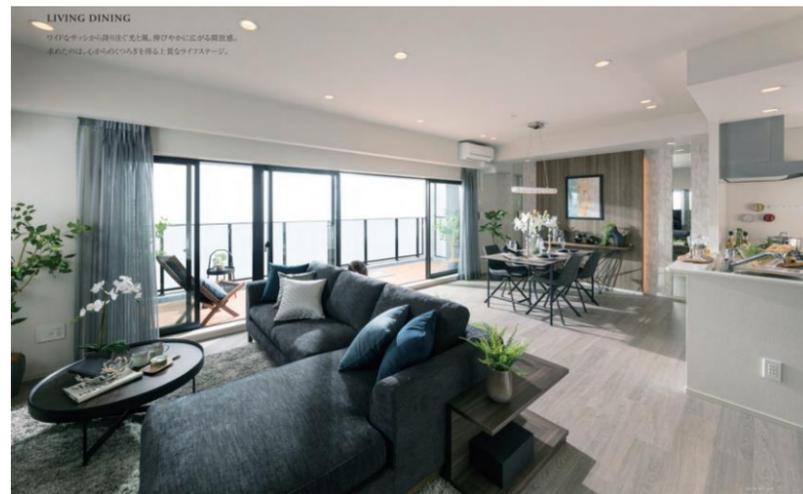
バスルーム



サニタリー

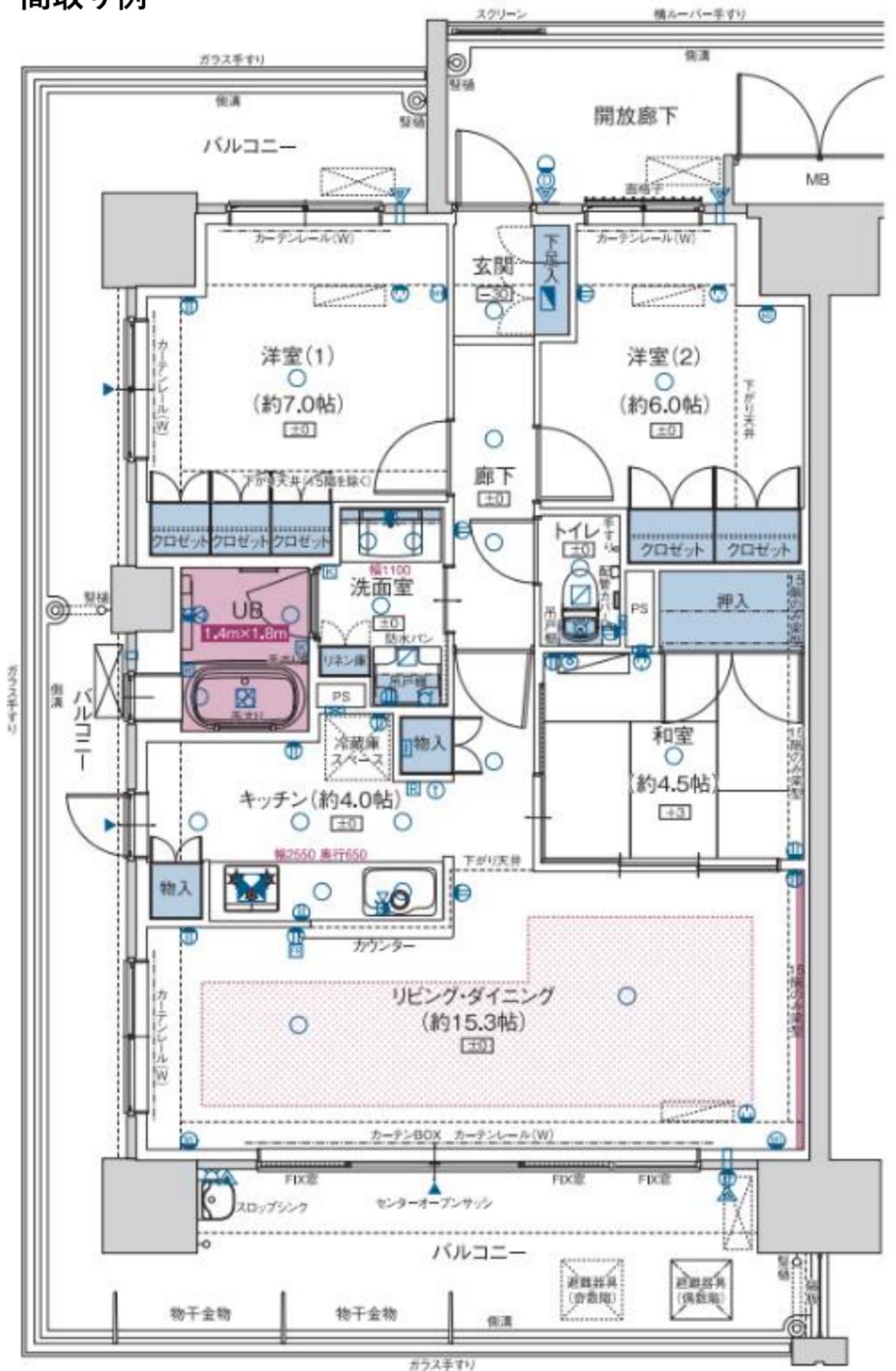


バルコニー



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

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・・・



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



住 宅

商業・業務・公益施設

駐車場

道路

商業・業務・公益施設

通路

自走式駐車場

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

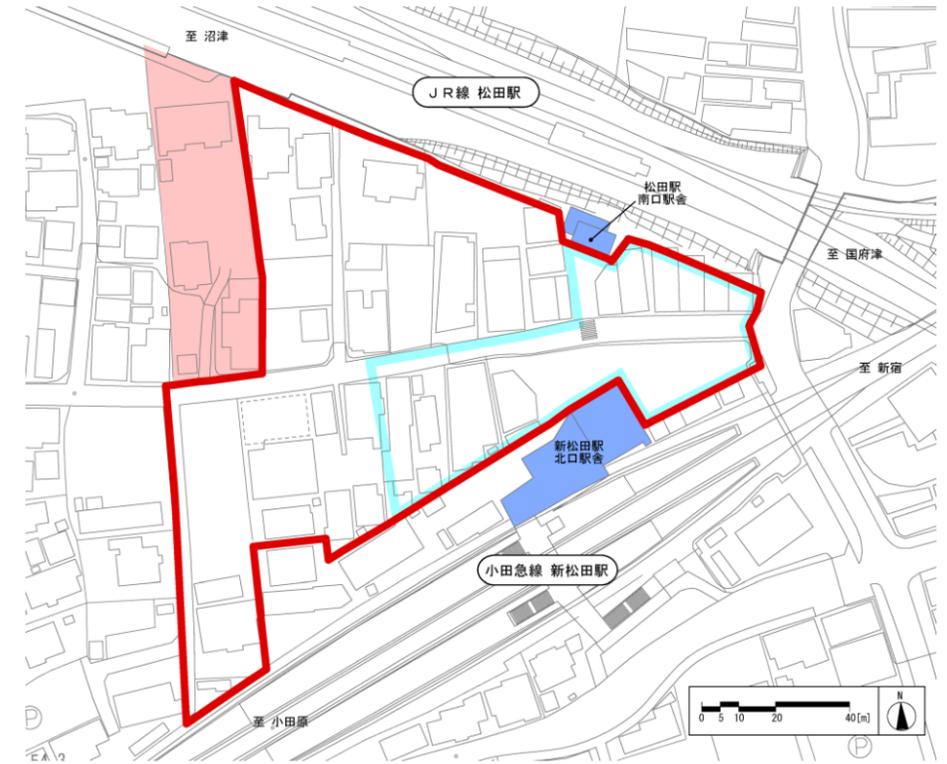
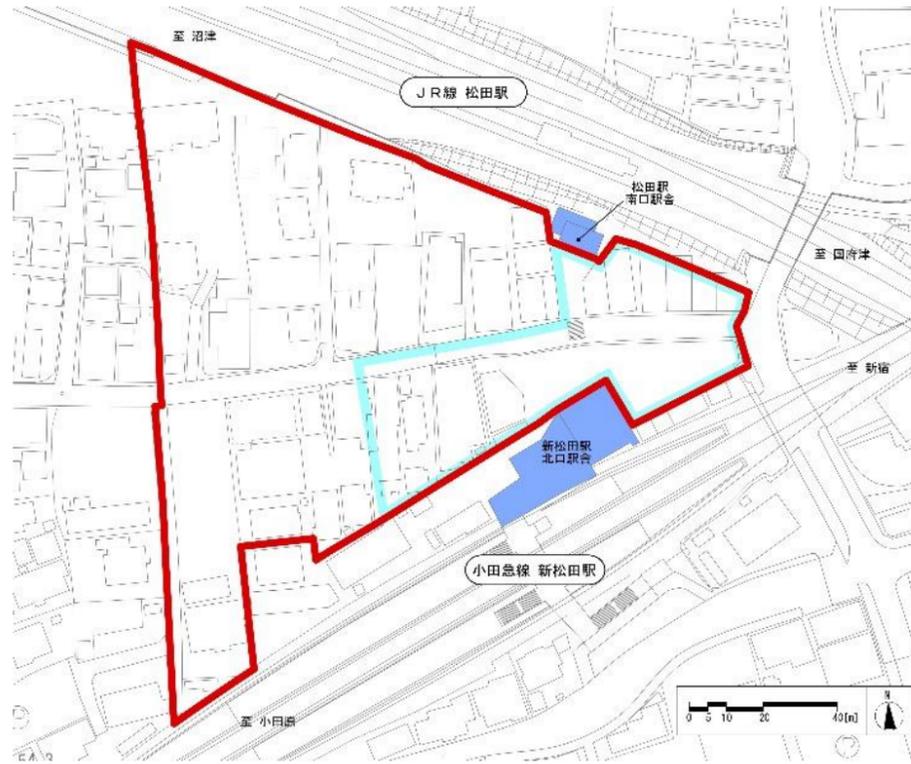
- ・店舗等お客さん用駐車場
- ・住宅駐車場
- ・その他・・・
駅前広場利用者の待機スペース



前回（令和7年2月6日）説明会の案

準備組合案

区域



区域面積

約1.4ha

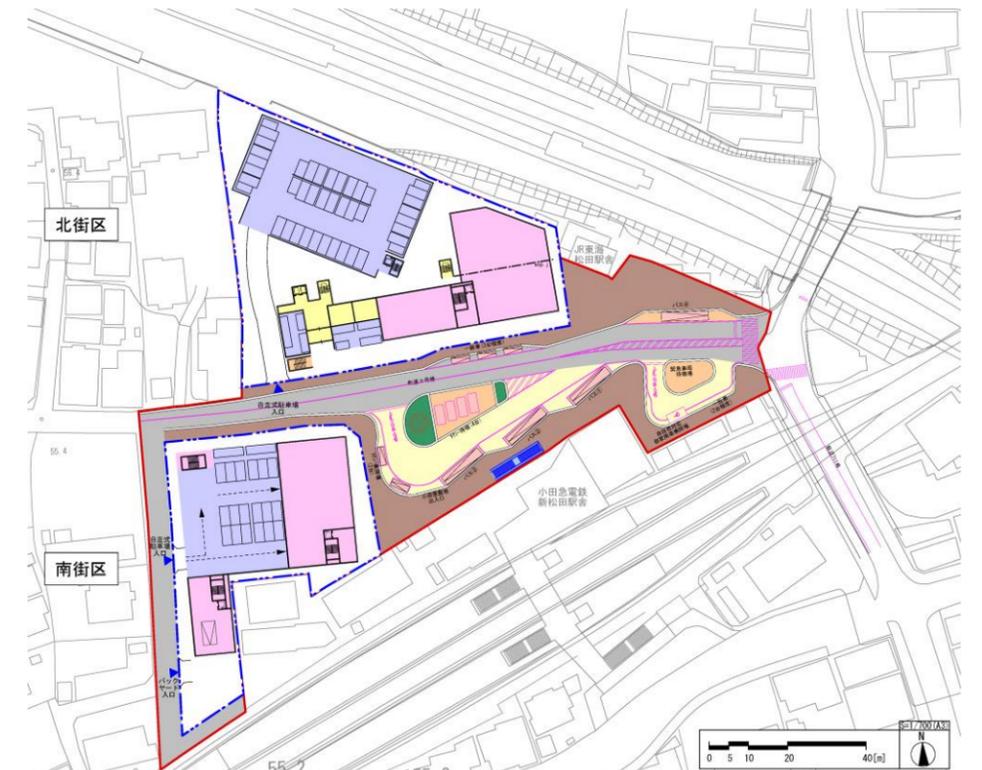
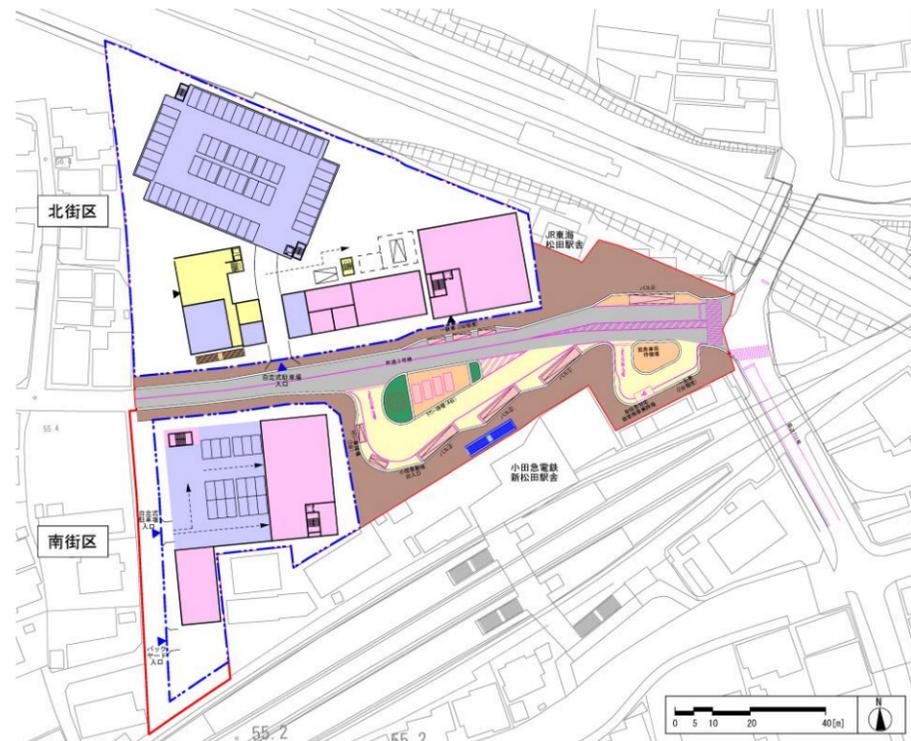
約1.2ha

敷地面積

約8,700m²

約6,600m²

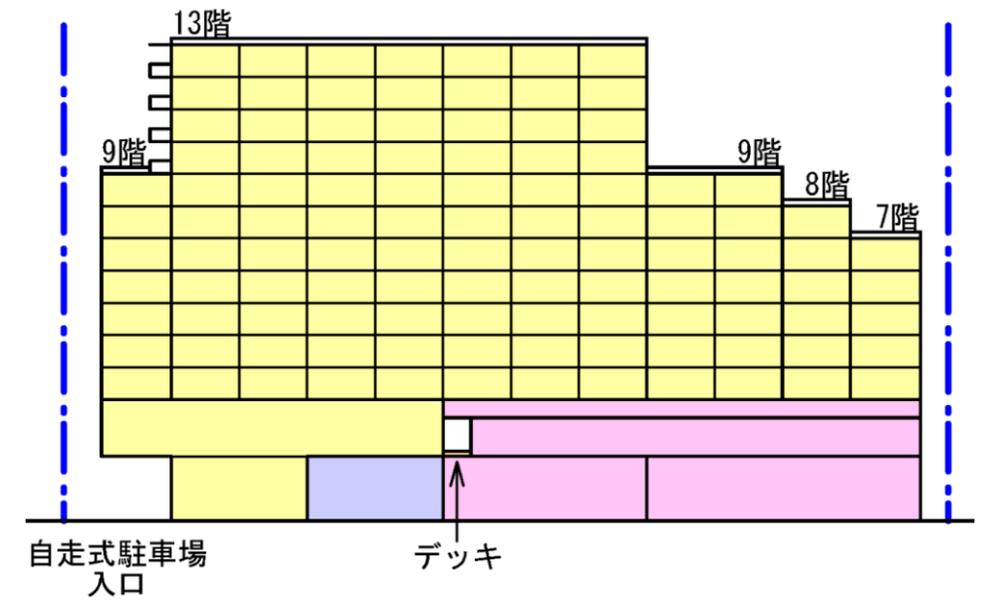
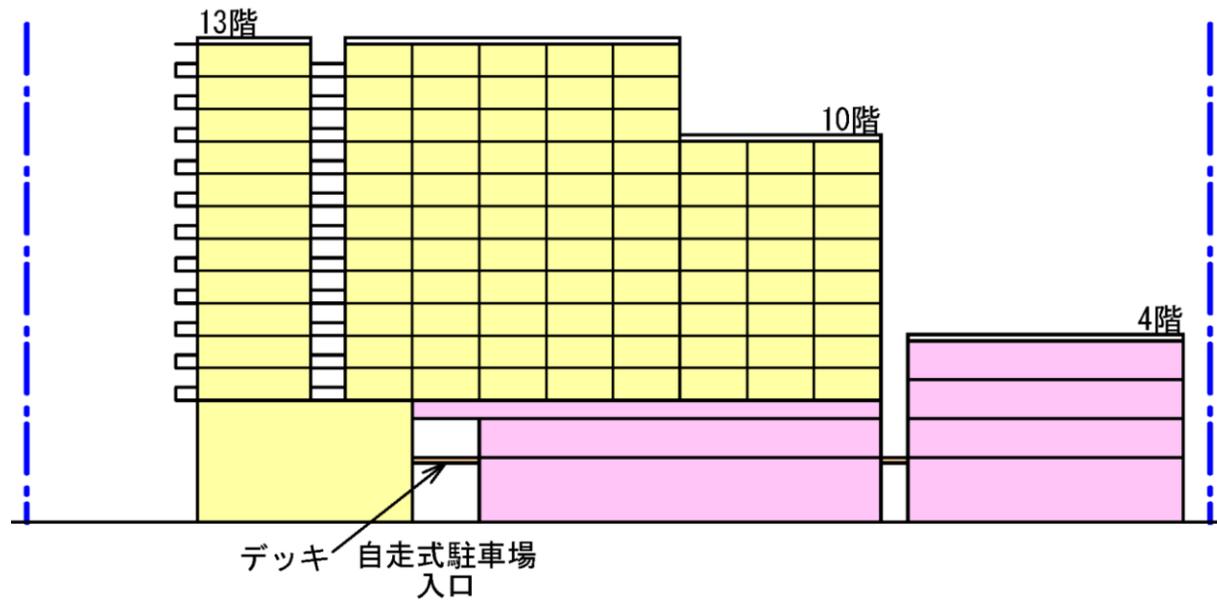
施設配置設計図



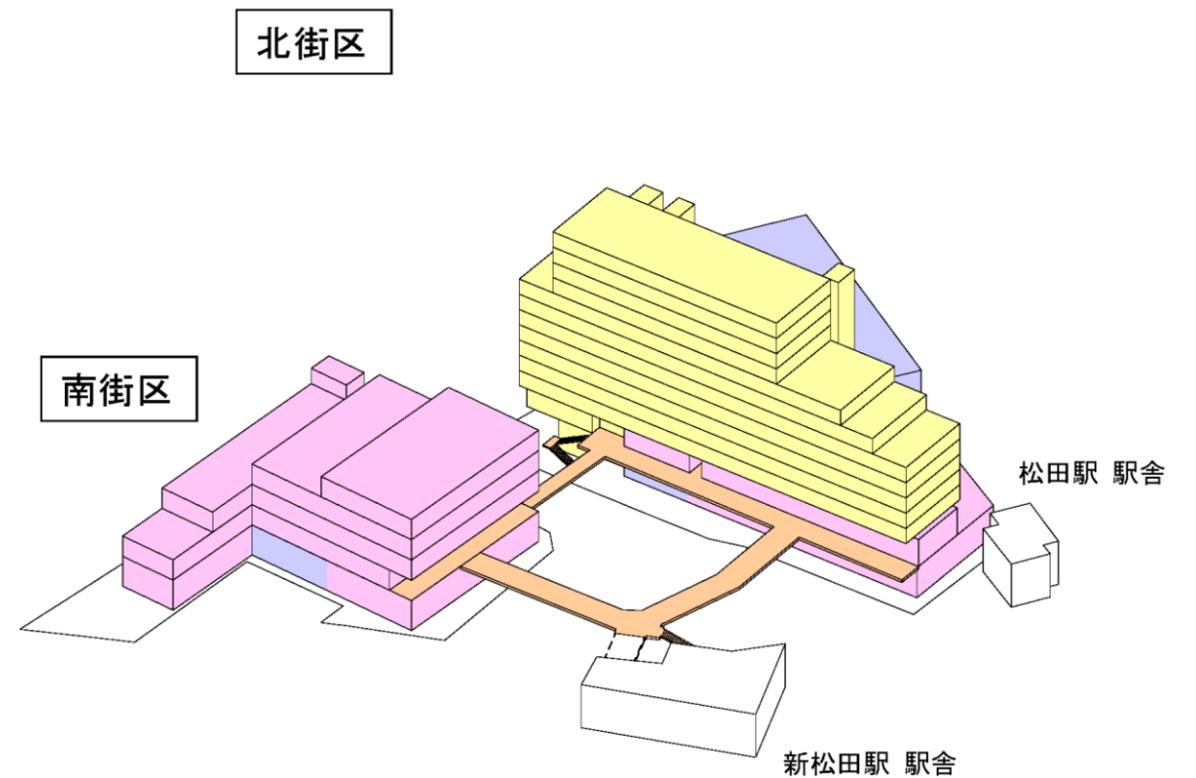
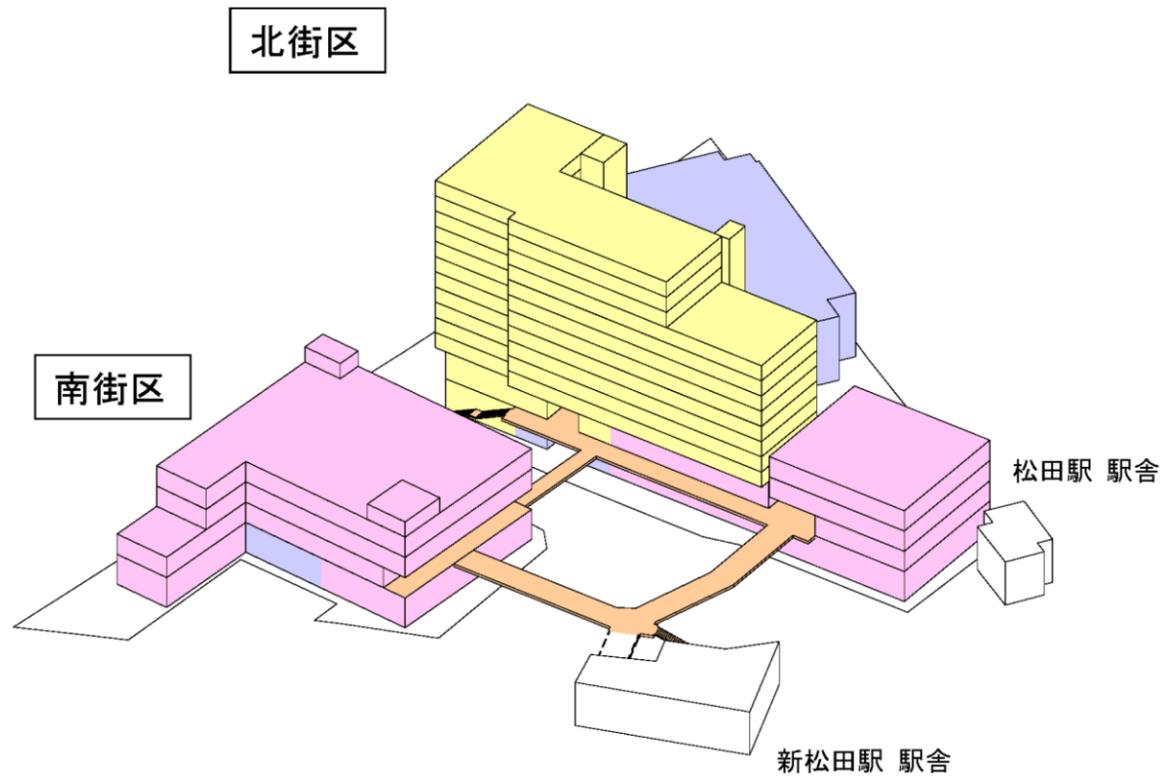
前回（令和7年2月6日）説明会の案

準備組合案

北街区
断面図



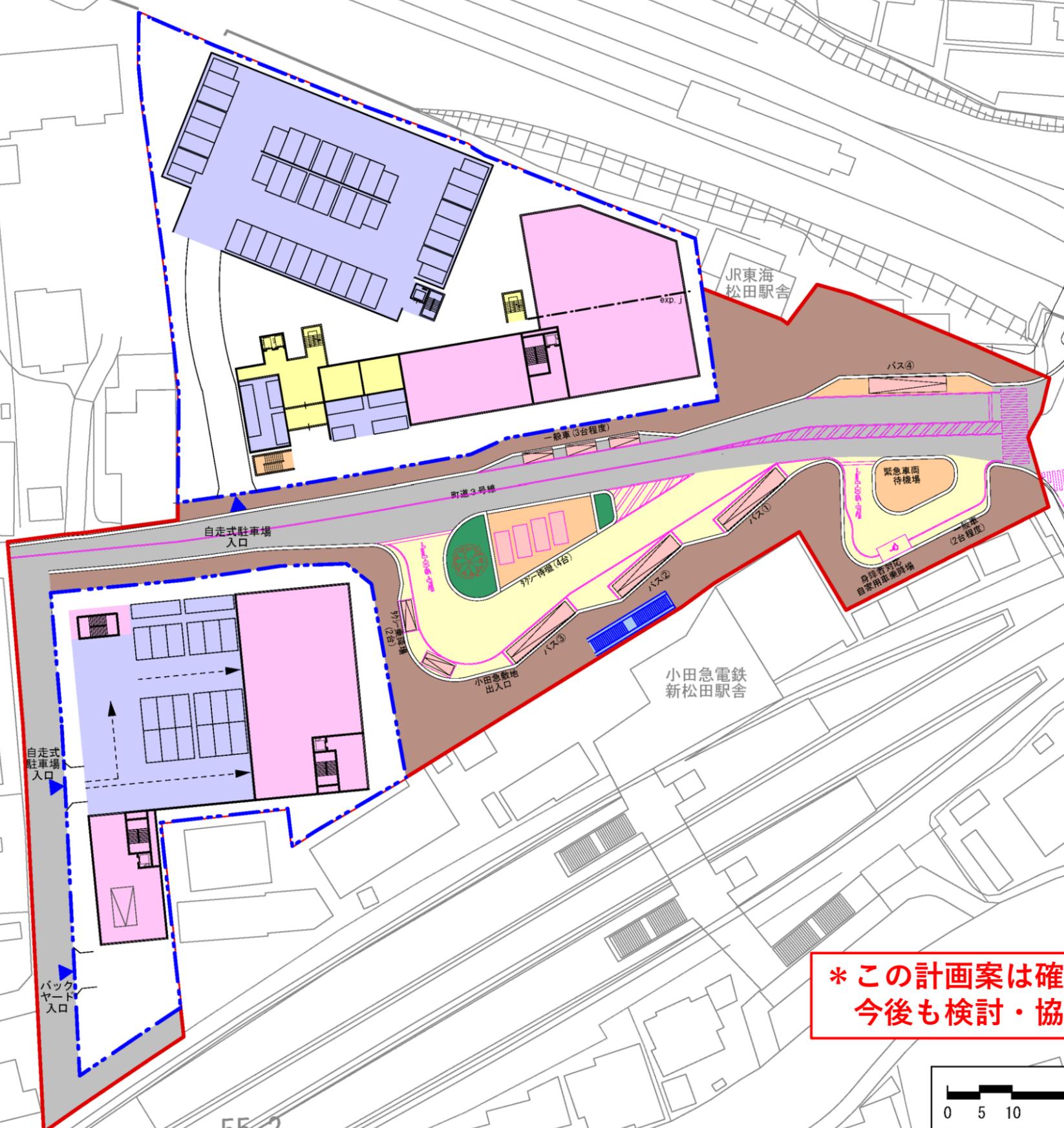
立体図



1階：配置計画の検討図

北街区

南街区



商業・業務・公益 ・共用部分	
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

JR東海
松田駅舎

小田急電鉄
新松田駅舎

商業・業務・公益 ・共用部分	
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

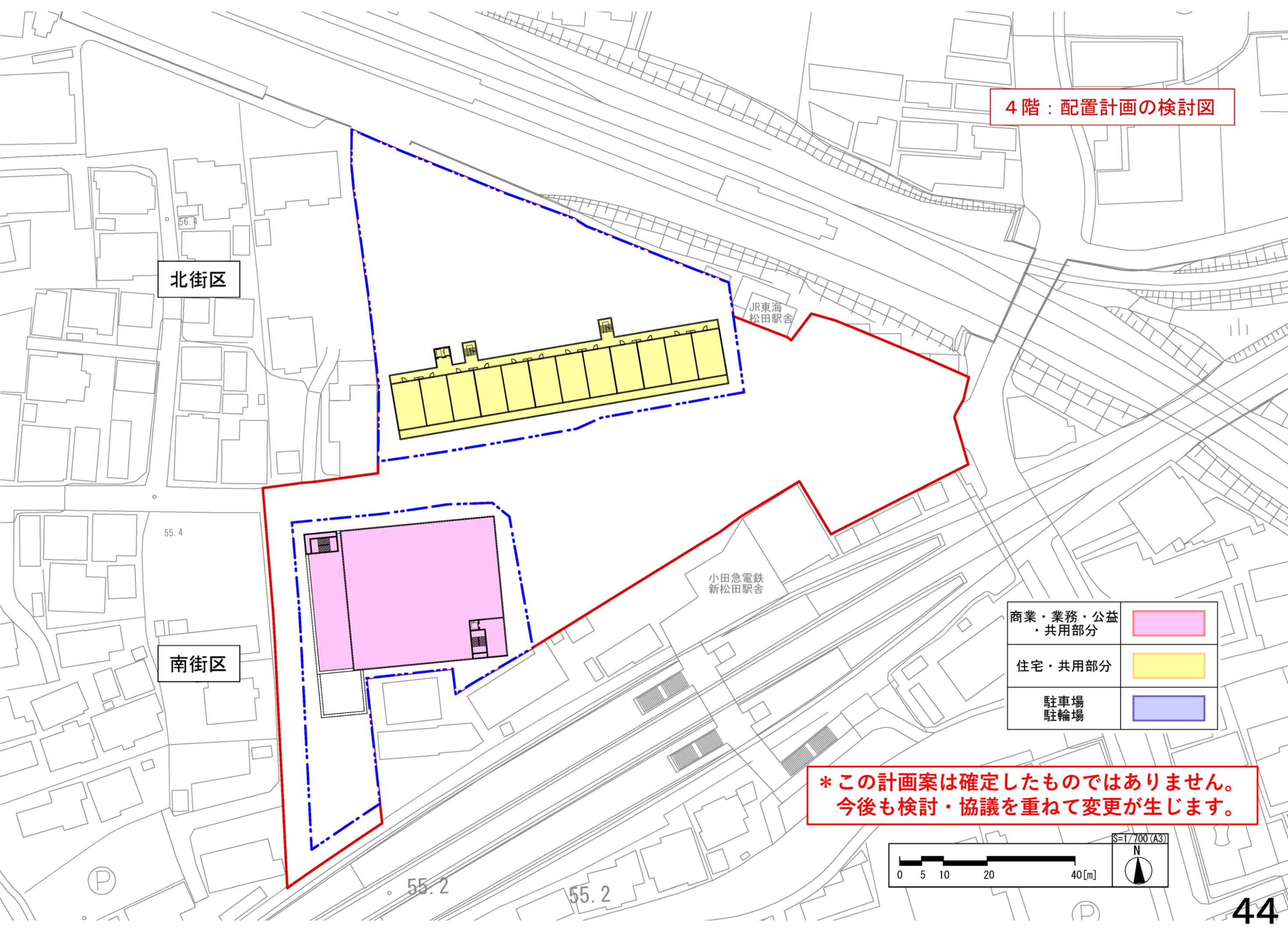
小田急電鉄
新松田駅舎

商業・業務・公益 ・共用部分	
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。



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

商業・業務・公益 ・共用部分	
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。



施設計画の整理

(1) 敷地の概要

項目	内容等	備考	
1. 施行地区面積	約1.2ha		
2. 計画敷地面積	北街区 南街区 合計	約4,200㎡ 約2,400㎡ 約6,600㎡	
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) 施設計画の概要

項目	北街区計画案	南街区計画案	合計
容積対象面積	約10,400㎡	約5,600㎡	約16,000㎡
容積率	約250%	約230%	約240%
建築面積	約2,900㎡	約1,600㎡	約4,500㎡
建ぺい率	約70%	約70%	約70%
延床面積	約13,900㎡	約6,400㎡	約20,300㎡
住宅施設	約8,300㎡	—	約8,300㎡
商業・業務・公益施設	約1,300㎡	約5,600㎡	約6,900㎡
駐車場等	約4,300㎡	約800㎡	約5,100㎡
構造・階数	RC造一部S造 13階建	S造 5階建	
高さ	約45m	約22m	
住戸数	約110戸	—	
駐車台数	約180台	約20台	

資金計画の試算

* 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。

資金計画の試算については、現時点の試算に基づく概算数です。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、今回の試算については、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。

(1) 全体事業費の項目

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、設計等を行う費用です。

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号線道路整備及びペDESTリアンデッキ整備に要する費用です。

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です。

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。

(2) 収入金の項目

1) 保留床処分金

参加組合員（事業に参画する民間事業者）に住宅や商業の床を売却することによって得る収入金です。

2) 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。

3) 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。

市街地再開発事業の資金計画の試算について

支 出 金			収 入 金		
調査設計計画費	980百万円	8%	再開発補助金 ※1	3,250百万円	28%
土地整備費	1,930百万円	16%	公共施設管理者負担金※2	3,010百万円	26%
工 事 費	8,560百万円	73%	保留床処分金 ※3	5,440百万円	46%
事 務 費	210百万円	2%			
借入金利息	20百万円	1%			
合 計	11,700百万円	100%	合 計	11,700百万円	100%

※1 再開発補助金（3,250百万円）の内訳
 国約50%：1,630百万円 県約20%：620百万円 町約30%：1,000百万円

※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

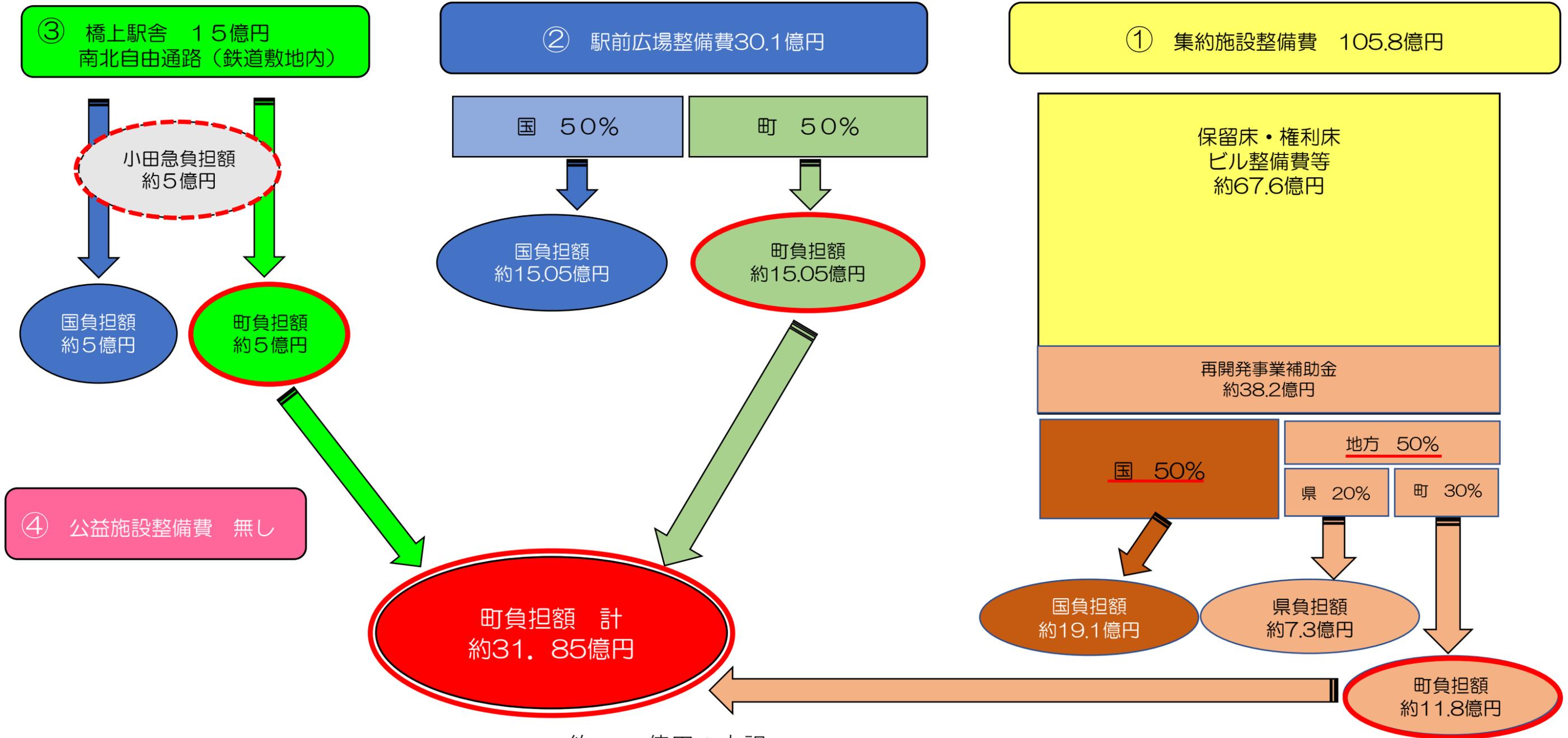
● 補助金及び負担金額（6,260百万円）の合計内訳
 国：3,135百万円（約50%） 県：620百万円（約10%） 町：2,505百万円（約40%）

松田町の前回（令和7年2月6日）説明会での事業費案

新松田駅周辺整備事業の費用について

総事業費 約150.9億円

※現時点の試算のため、
変更が生じます。



約31.85億円の内訳

一般財源	0.10億円
積立基金からの繰入	6.85億円
起債	24.90億円
計	31.85億円

松田町の今回計画変更に伴う事業費案

新松田駅周辺整備事業の費用について

総事業費 約126.7億円

※現時点の試算のため、変更が生じます。

③ 橋上駅舎(橋上改札)整備費 約1.9億円

② 駅前広場整備費 約30.1億円

① 集約施設整備費約 86.9億円

町 100%

国 50%

町 50%

保留床・権利床
ビル整備費等
約54.4億円

再開発事業補助金
約32.5億円

国約50%

地方約50%

県約20%

町約30%

町負担額
約1.9億円

国負担額
約15.05億円

町負担額
約15.05億円

国負担額
約16.3億円

県負担額
約6.2億円

町負担額
約10.0億円

④ 公益施設整備費 約7.8億円

国 50%

町 50%

町負担額 計
約30.85億円

国負担額
約3.9億円

町負担額
約3.9億円

約30.85億円の内訳

一般財源	0.00億円
積立基金からの繰入	10.07億円
起債	20.78億円
計	30.85億円

① + ② = 117.00億円

③ + ④ = 9.70億円

計 126.70億円

10. 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"> ①事業の名称、範囲、面積 ②公共施設の配置及び規模 ③建築物の整備の延べ面積、主要用途等 ④建築敷地の整備の計画 ⑤住宅建設の目標
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"> ①地区計画の名称、位置、面積 ②地区計画の目標 ③土地利用の方針 ④地区施設（道路、広場、デッキ等）の整備の方針、配置、規模 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 <p>[高度利用地区]</p> <ul style="list-style-type: none"> ①建築物の容積率の最高限度及び最低限度 ②建ぺい率の最高限度 ③建築面積の最低限度 ④壁面の位置の制限を定める地区

■都市計画計画書（素案）

*数値、文言については、今後変更が生じます。

■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1.2ha						
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㎡	10% 270㎡
		区画道路	町道3号線	約12m	約135m		
	区画道路	その他	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2,900㎡	約13,900㎡	約7/10	約25/10	商業、業務、住宅、公益施設、駐車場、駐輪場	
2（南街区）	約1,600㎡	約6,400㎡	約7/10	約24/10	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4,200㎡		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㎡					
	計	約6,600㎡					
住宅建設の目標	戸数	面積	備 考				
	約110戸	約8,300㎡	1戸あたりの標準規模 約68㎡				
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

■高度利用地区に関する都市計画（案）

種 類	面 積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
高度利用地区 （新松田駅北口地区）	約1.2ha	40/10	20/10	7/10	200㎡	2m

■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1.2ha					
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	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"> 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。 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。 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。 				
建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 				
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 				
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㎡
		区画道路	町道3号線	約12m	約135m	
		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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 工場 2. 倉庫業を営む倉庫 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 				
	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と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。					

1 1. 都市計画決定の内容と都市計画決定後の制限等について

■都市計画決定の内容について

市街地再開事業を行う場合、以下の内容を松田町で都市計画決定します。

- 市街地再開事業の種類、事業名称、**施行区域**、施行区域の面積
- **公共施設の配置及び規模**（駅前広場、道路、ペDESTリアンデッキ等）
- 建築物及び建築敷地の整備に関する計画（**再開ビル**の規模、用途、容積率等）
- 住宅建設の目標（住宅の戸数、平均住戸面積等）
- 地区計画（地区の目標、整備の方針・計画、建築物の制限等）
- **用途地域の変更**（地区内の近隣商業地域、第1種住居地域を商業地域に）

***なお、現在検討している再開ビルの図面は、参考図であり、都市計画決定の内容ではありません。**

■都市計画決定後の制限等について

市街地再開事業の都市計画決定がされると、都市計画法に基づき地区内の建物の建築や、土地の売買について以下の様な制限がかかります。**また、都市計画決定されるとその解除は原則認められません。**

（1）建物の建築について（都市計画法第53条）

地区内で以下のいずれかに該当する建物は、新たに建築することができません。

- 3階以上の建物
- 地下のある建物
- 構造が鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建物

ただし以下に該当する建物を建設する場合は、知事の許可をもらって建設することができます。

- 2階以下で、かつ地下がなく、構造が木造、鉄骨造等で容易に移転、除却できる建物

（2）土地の譲渡等について

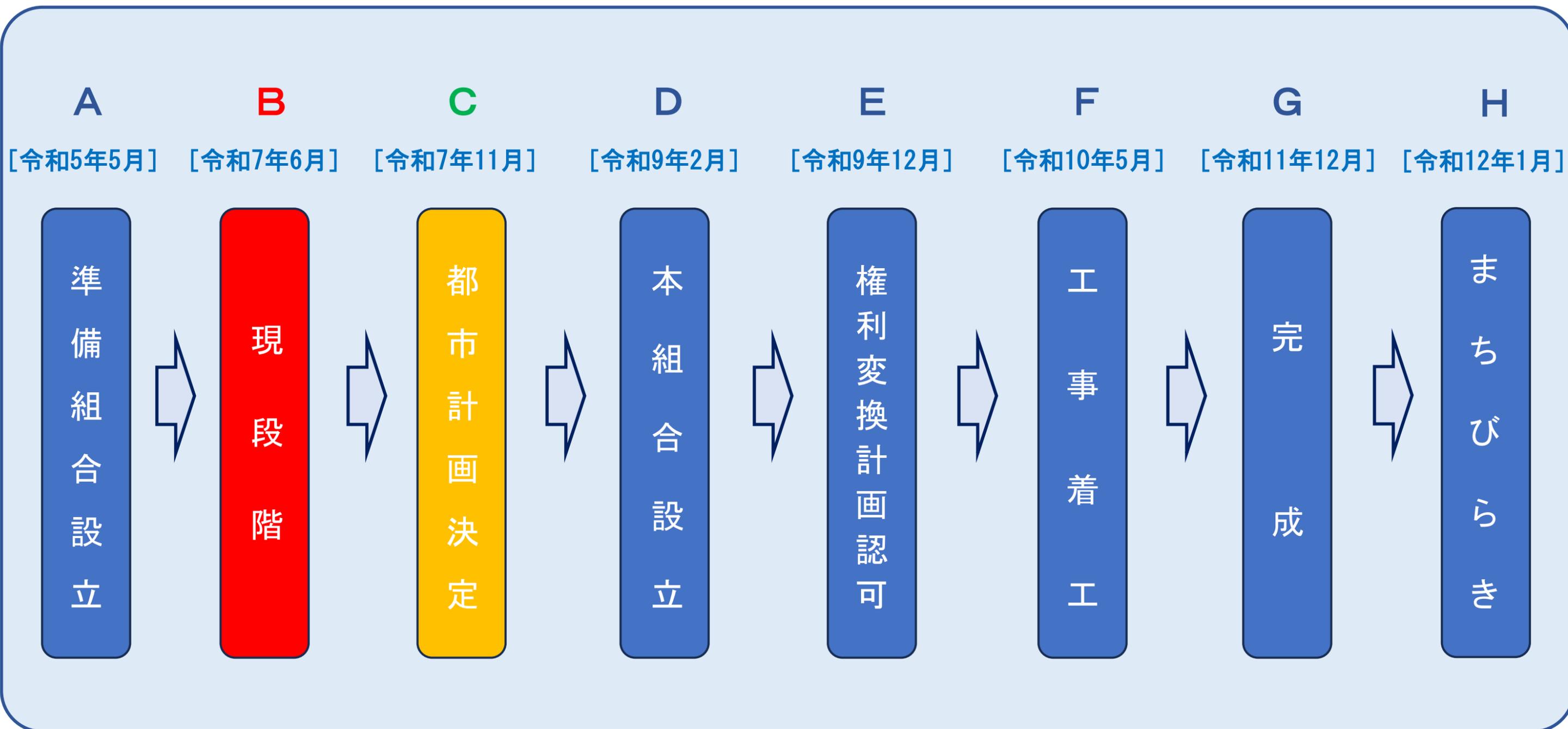
地区内の土地を有償で譲渡する場合は、知事へ届出が必要となります。

この場合、事業を円滑に進めるため、その土地を松田町が先買いすることができます。

12. 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]



ご清聴ありがとうございました。

