

新松田駅北口地区市街地再開発事業等 都市計画素案 概要資料

令和7年7月〔発行〕 松田町 まちづくり課 駅周辺事業推進担当室

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



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



1.パブリックコメントについて

町では、新松田駅北口周辺の整備に関し、町の中心市街地として都市機能の向上と魅力の創出を図るため、市街地再開発事業に係る都市計画決定を予定しています。

それに伴い、当該事業に関する都市計画の素案について、都市計画法第16条に基づき町民等の皆様から多くのご意見を賜るため、次のとおりパブリックコメントを実施しています。

募集期間	7月16日(水)～8月14日(木)
意見の提出方法	直接持参、郵便、FAX、電子メール
問合せ先	駅周辺事業推進担当室 TEL:(0465)84-1332 FAX:(0465)83-5031 ✉:pubcome-a@town.matsuda.kanagawa.jp

町公式サイトは
こちら



2.市街地再開発事業とは

市街地再開発事業とは、都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づく、公共性の高い共同建替事業です。権利者の皆さまの権利を、共同で建替えた再開発ビルの一部に変換します。

事業の目的 (都市再開発法第1条)

土地が有効利用
されていない
低未利用地の点在

駅前空間が
未整備

道路、
公園等が
未整備

老朽化した木造
狭小建築物が密集

市街地再開発事業
の実施

商業など魅力的
な賑わい空間の
創出
公益的施設
の立地

良好な都市型
住宅の供給

駅前広場、
幹線道路、
公園整備

快適な
歩行者空間の創出

【市街地再開発事業の仕組み】

- ・敷地を共同化して高度利用することで、道路や駅前広場等の公共施設用地を生み出します
- ・従前の地権者の権利は、再開発ビルの床に置き換えます(権利変換)
- ・高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分し事業費に充てます

3.新松田駅北口地区における事業のコンセプトと効果

【本事業のコンセプト】

安全・安心な
交通環境の整備



利便性のある商業・
業務施設等の整備



町の交流拠点としての
公益施設の整備



持続可能なコミュニティ形成
としての住宅施設の整備



【本事業の効果】

- 歩道空間の確保、歩車分離による安全性の向上
- 送迎車等による渋滞の解消
- バス等の待合い、乗降に係る利便性の向上

- スーパーマーケット、サービス施設等の誘致
- 駅前、中心市街地の利便性と賑わいの創出
- 駐車場、駐輪場の整備による利便性の増加

- 子育て支援機能の強化
- 情報発信、交流の場を創出

- 中心市街地における定住人口の増加
- 若年世代等の流入による地域コミュニティの活性化

4.市街地再開発事業の概要

位 置

神奈川県足柄上郡
松田町松田惣領

施行区域面積

約1.2 ha

事業手法

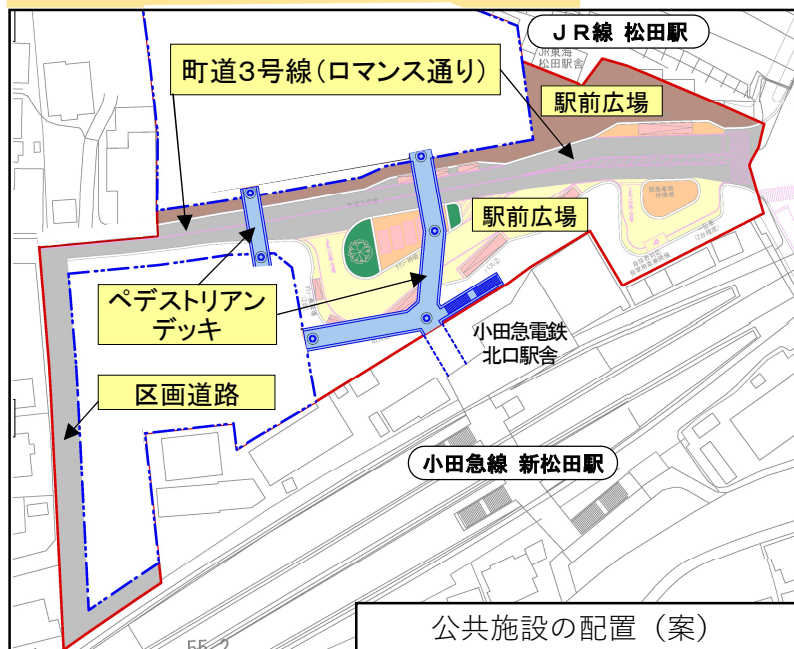
第一種市街地再開発事業
(組合施行)

事業概要

一体的・計画的整備により、交通結節点である駅前広場の整備を図るとともに、商業・業務・居住等の複合的な都市機能の整備を促進し、町の中心地として利便性の向上と賑わいの創出を図り、魅力のある都市空間を形成する。

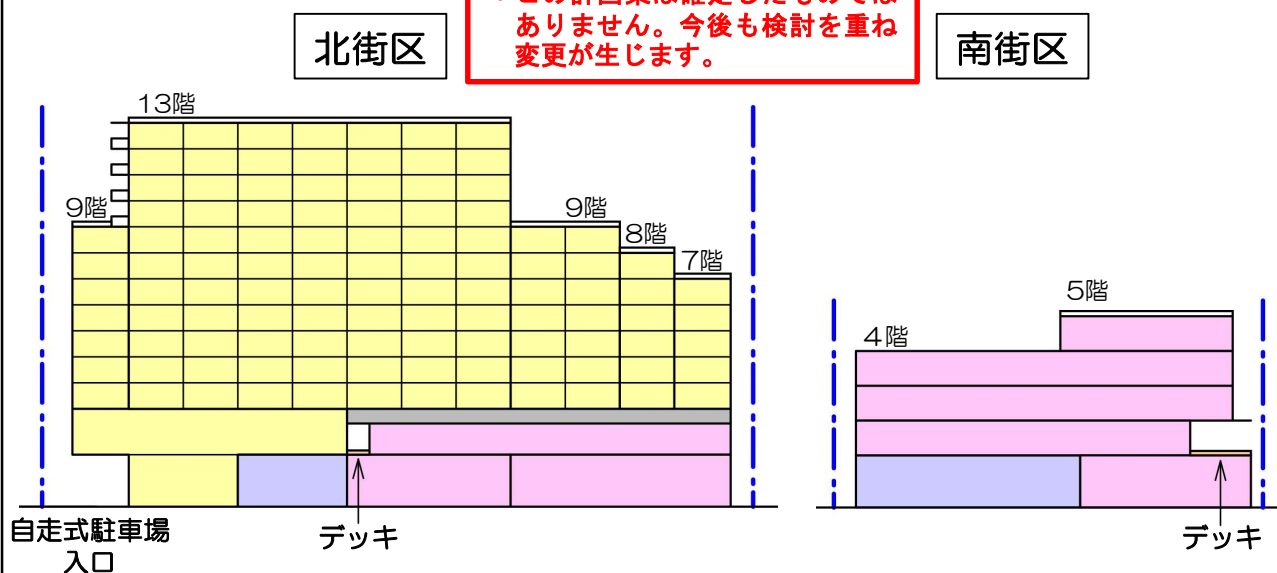


公共施設(道路や広場)の配置及び規模

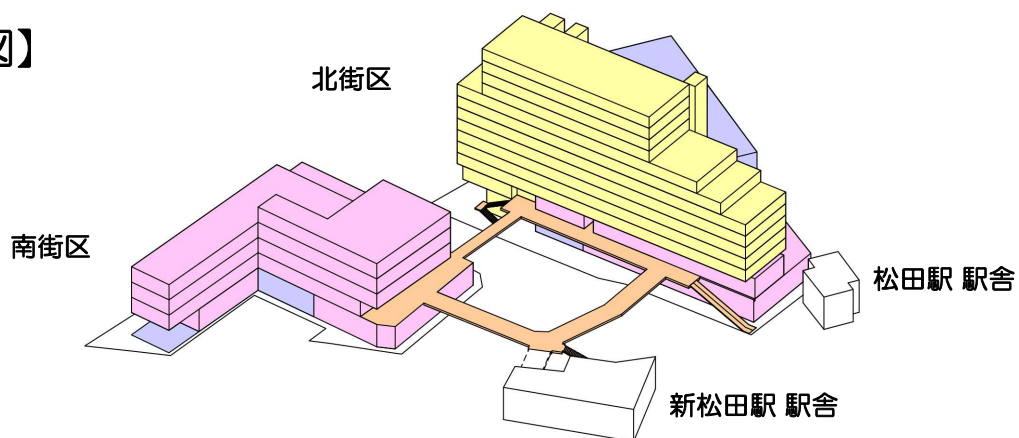


名 称	内 容
駅前広場	面積: 約2,700㎡
町道3号線 (ロマンス通り)	幅員: 約12m、延長: 約135m
その他 (区画道路)	幅員: 約6m、延長: 約85m
その他 (ペデストリアンデッキ)	駅前広場の上部に、 幅員: 4m、3m、延長: 約89m

【断面図】



【立体図】



	北街区	南街区	全体
敷地面積	約4,200㎡	約2,400㎡	約6,600㎡
延床面積(想定)	約13,900㎡	約6,400㎡	約20,300㎡
構造階数	RC造及びS造 地上13階程度	S造 地上5階程度	
用途	住宅・商業・業務・公益	商業・業務・公益	
住戸数規模	約110戸程度		約110戸程度

5.市街地再開発事業に関する都市計画の概要

新松田駅北口地区では、市街地再開発事業を実施するため、次の都市計画を決定・変更します。

決定する都市計画

- ・第一種市街地再開発事業
- ・地区計画

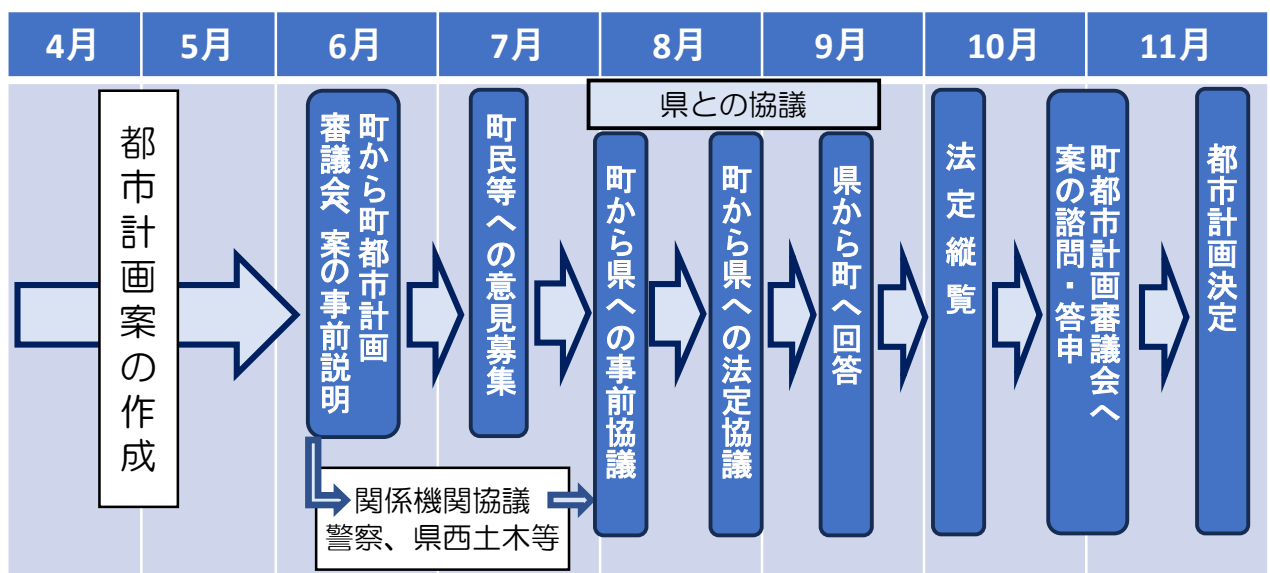
変更する都市計画

- ・用途地域
- ・防火地域及び準防火地域

6.これまでの経緯



7.都市計画決定に向けたスケジュール

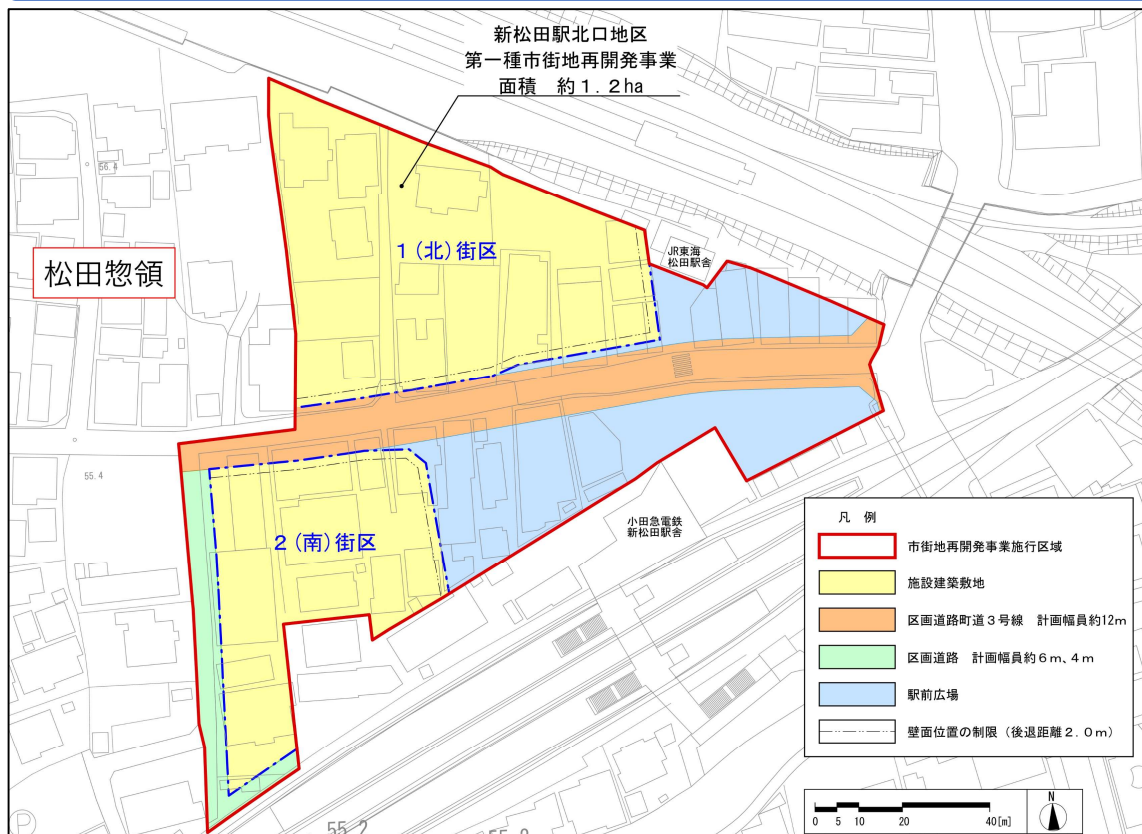


8.都市計画決定・変更案の内容

① 第一種市街地再開発事業の決定

新松田駅北口地区では、次の観点から、第一種市街地再開発事業として事業を行います。

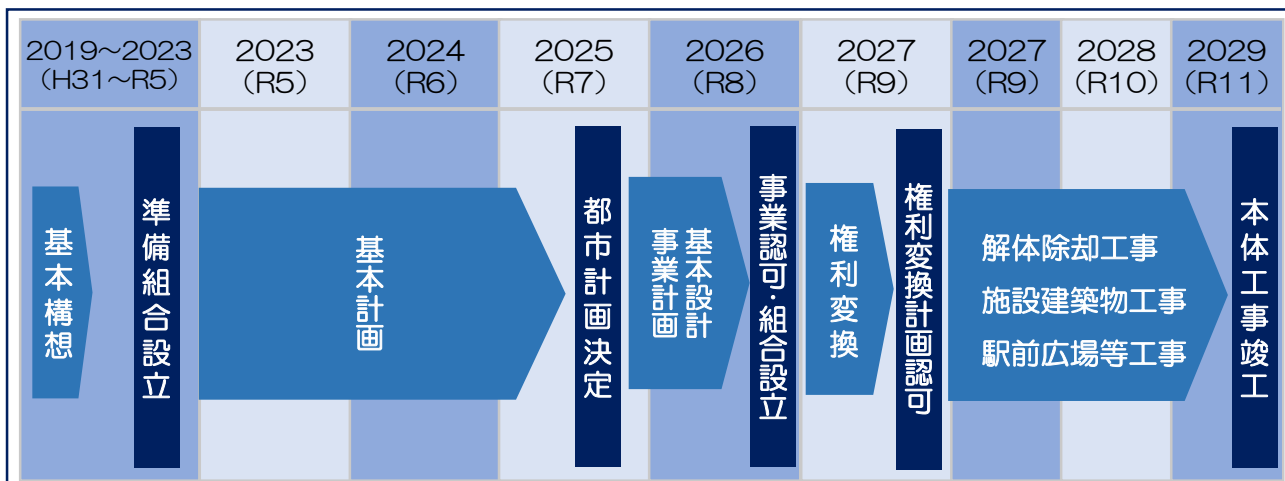
- ・本地区が抱える低未利用地の有効活用などの課題について、土地の高度利用や建物の共同化を行い、併せて駅前広場と道路を整備することで、都市機能の更新や交通環境、建築物の耐震化等防災力の強化を図ります。
- ・公共性の高い事業として、計画内容を都市計画法に基づく都市計画の中で担保し、これを実現する推進力が求められます。
- ・計画的な再開発を誘導していく必要があります。



面積	約1.2ha	
建築物の整備	北街区	南街区
延床面積	約13,900㎡	約6,400㎡
建ぺい率	約70%	約70%
容積率	約250%	約230%
建築敷地の整備	約4,200㎡	約2,400㎡
住宅建設の目標	約110戸	—

公共施設の配置及び規模	幅員	延長
駅前広場	面積約2,700㎡	
町道3号線	約12m	約135m
その他	約6m	約85m
その他公共施設	歩行者専用デッキ (幅員4m, 3m、延長約89m)	

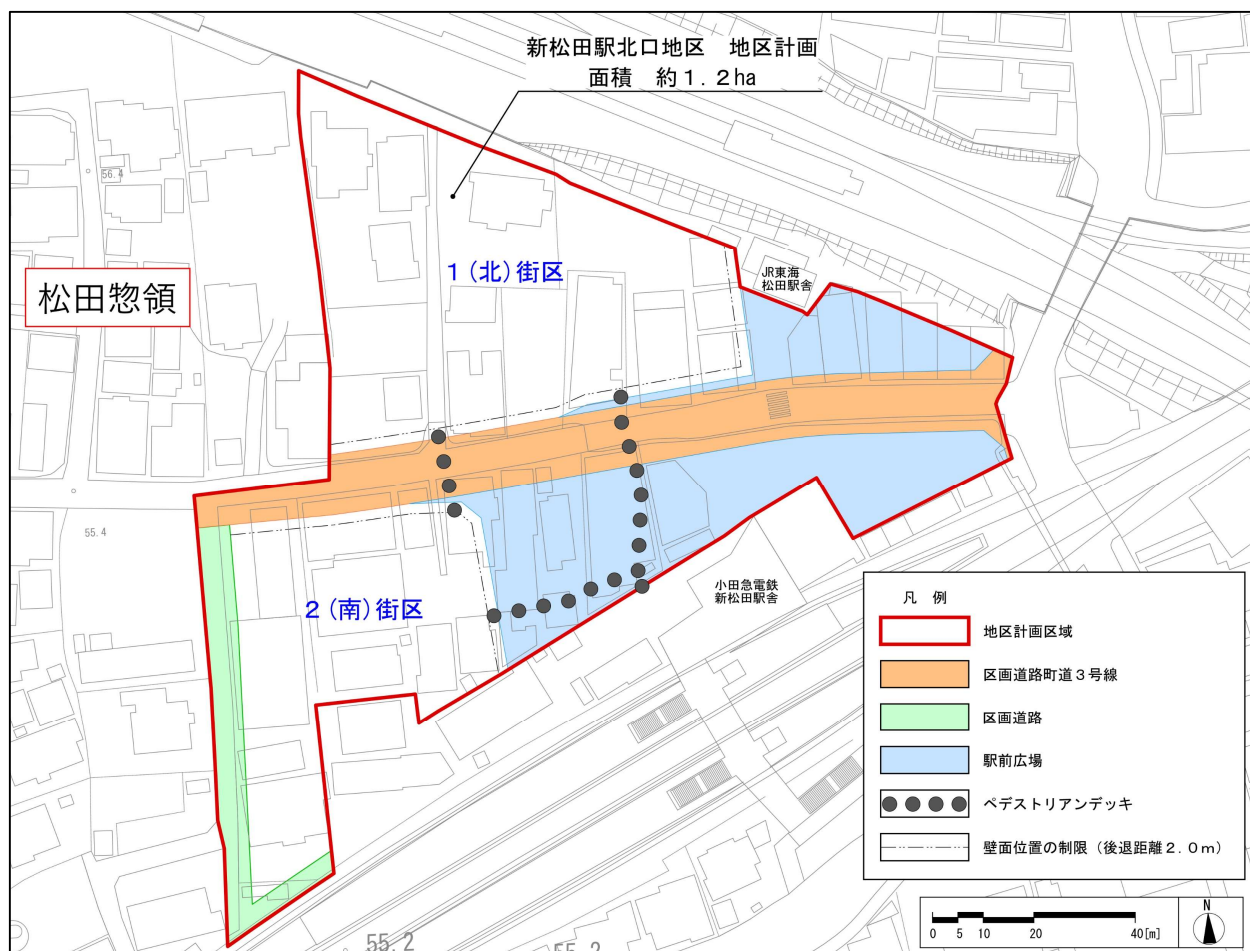
《市街地再開発事業全体スケジュール》



② 地区計画の決定

地区計画とは、良好な市街地の環境を形成・保全するために、用途地域や建築基準法の制限に加えて、地区の特性に応じ、まちづくりのルールを定めるものです。

そこで、新松田駅北口地区においては、区域内の用途地域を「商業地域」に変更したうえで、健全で良好な市街地の形成と駅前にふさわしい賑わいの創出、ゆとりある街並みや安全で快適な歩行空間を形成するなどの目的を達成するため、建築してはならない建築物や最低敷地面積などを定めるものです。



位置	松田町松田惣領	面積	約1.2ha
土地利用方針	一体的かつ総合的な土地利用により商業・業務・公益・住宅等の整備を図り、回遊性と利便性の高い複合市街地を形成する。		
地区施設の整備方針	・既存区画道路の再整備とあわせ、歩道状空地を整備する。 ・にぎわいとやすらぎのある都市空間の形成を図るため、ベンチ等を備えた緑豊かな広場を整備する。 ・広場に接続した歩行者デッキを整備する。		
建築物等の整備方針	・建築物等の用途の制限を定める。 ・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。 ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。		
用途の制限	工場、倉庫、風俗営業等は建築してはならない		
壁面の位置の制限	道路境界から 2 m		
容積率の最高限度	400%	容積率の最低限度	200%
建ぺい率の最高限度	70%	建築面積の最低限度	200㎡

新松田駅北口地区に相応しい商業・業務・公益機能などの立地を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を実現するため、市街地再開発事業施行区域において用途地域、防火地域及び準防火地域についてそれぞれ次のように変更します。

③ 用途地域の変更

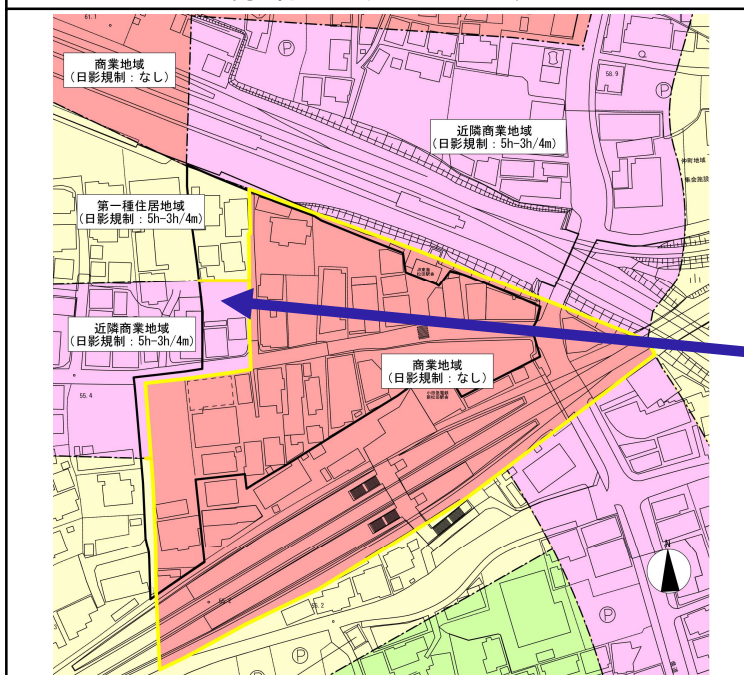
用途地域とは、都市計画法に基づき土地の使い方を定める区域のことです。

新松田駅北口地区市街地再開発事業施行区域の大半は、現在「商業地域」となっています。

商業地域は、町の中心部や駅周辺など人の往来が多い場所に指定され、住宅や店舗、事務所、ホテル、娯楽施設などが自由に建てられるエリアで、利便性や経済活動が重視される地域となっています。

ところが、区域内に戸建て住宅の建築等を目的とした地域が一部混在しており、土地の高度利用、建物の防災化の向上を図るため、商業や住居を集約し、賑わいと活力のある都市機能を一体的に整備するため、既存の用途地域を「商業地域」に変更するものです。

現 行 の 用 途 地 域



第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。

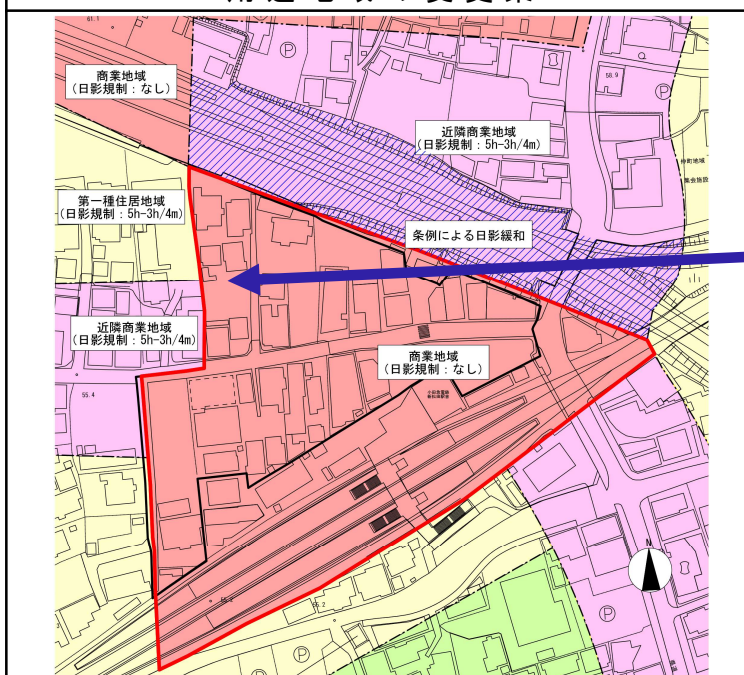
近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買物などをするための地域です。



用 途 地 域 の 変 更 案



商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。

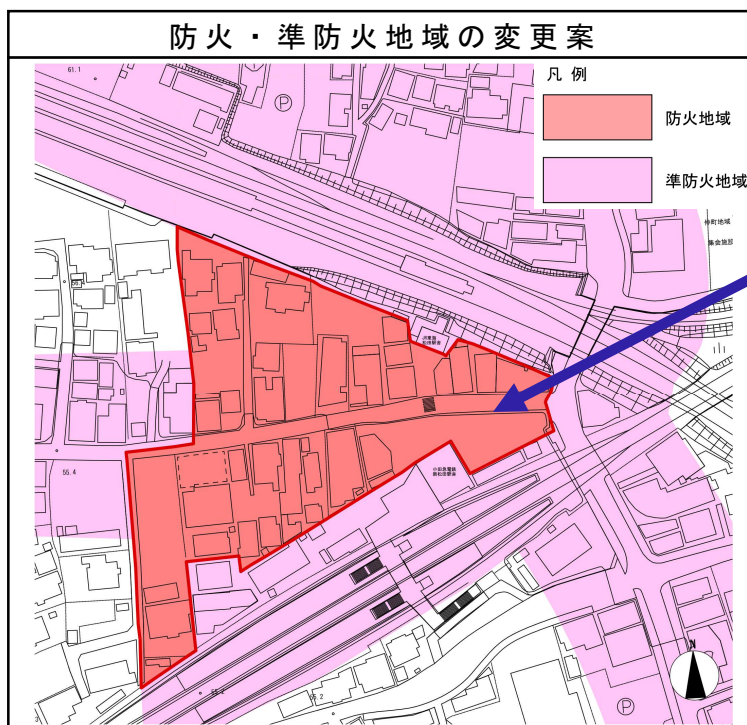
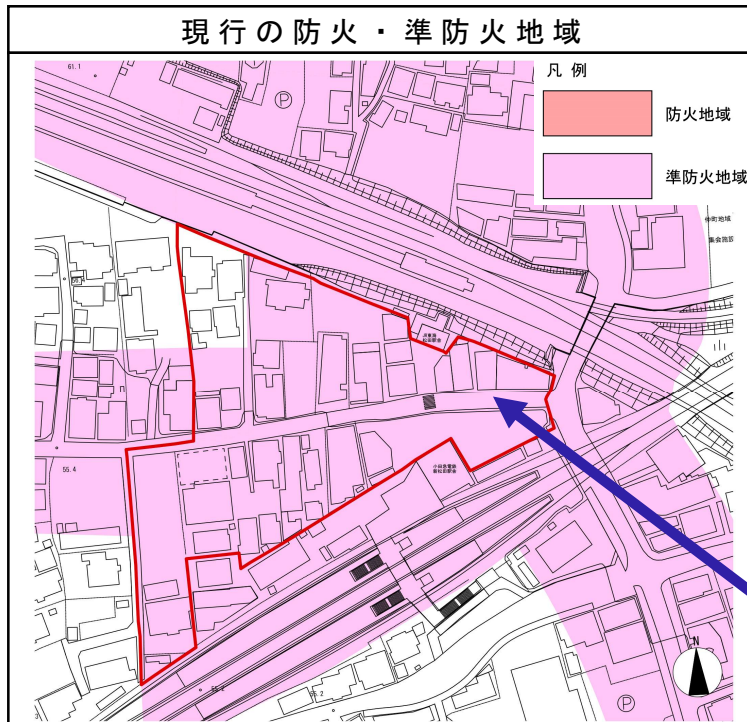
第一種市街地再開発事業に併せて、商業地域に変更します。

④ 防火地域及び準防火地域

「防火地域」とは、駅前や都市の中心部など建物が密集する人通りや交通量の多い場所において、建物の構造や材料に関して制限を設けることで燃焼リスクの高い場所における火災の危険性を防除する区域です。

「準防火地域」とは、防火地域の周囲や住宅が密集する地域などで火災の拡大を防ぐために指定され、準耐火建築物や防火設備の設置が求められる区域となります。

新松田駅北口地区市街地再開発事業により、当地区の建物の不燃化を進め、火災の危険性を防除するとともに、延焼火災からの安全確保を図るため、用途地域の変更と併せて、現在の防火指定がされていない箇所（第一種住居地域）や準防火地域（近隣商業地域）から防火地域（商業地域）に変更するものです。



一般的に駅周辺や繁華街に近いほど、高い防火性能を求められます。

市街地再開発事業施行区域内にある準防火地域を、火災の被害を最小限に抑えるため、防火地域に変更します。



【問合せ先】

松田町 まちづくり課 駅周辺事業推進担当室
TEL：0465-84-1332