

新松田駅北口地区市街地再開発事業

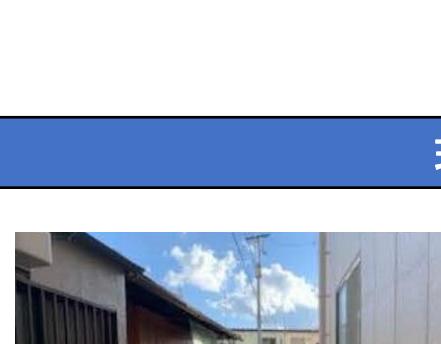
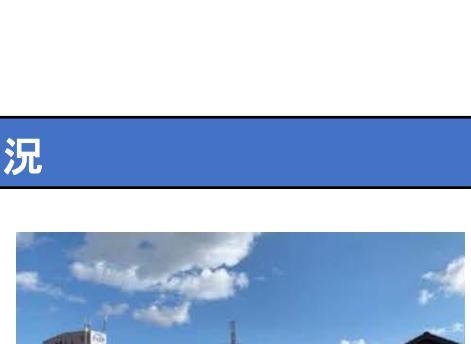
[概要資料]

目次

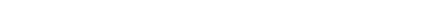
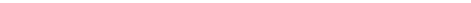
1. 当地域の現状と課題	1
2. 町民の期待の声	3
3. 町・県の計画・上位計画における当地区のまちづくり方針	5
4. 駅前広場の検討案	8
5. 当地域における整備手法の検討	9
6. 市街地再開発事業の概要について	12
7. 当地域におけるまちづくりの経緯	27
8. 新松田駅周辺整備事業の費用について	28
9. 都市計画決定について	29
10. 都市計画決定の内容と都市計画決定後の制限等について	30

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
・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。	●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	 
・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。	●交通の円滑化を図る周辺道路網の拡充整備	 
・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。	●歩行者の円滑な移動環境を有した通行空間の整備	 
・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。	●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
・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。	●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	 
・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。	●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	 
・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。 ・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。	●来訪者に優しい快適環境の創出	 
・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。	●個性的で魅力ある“らしさ”的創出	

【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なため、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とまっていますが、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、駅前環境に相応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方、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。

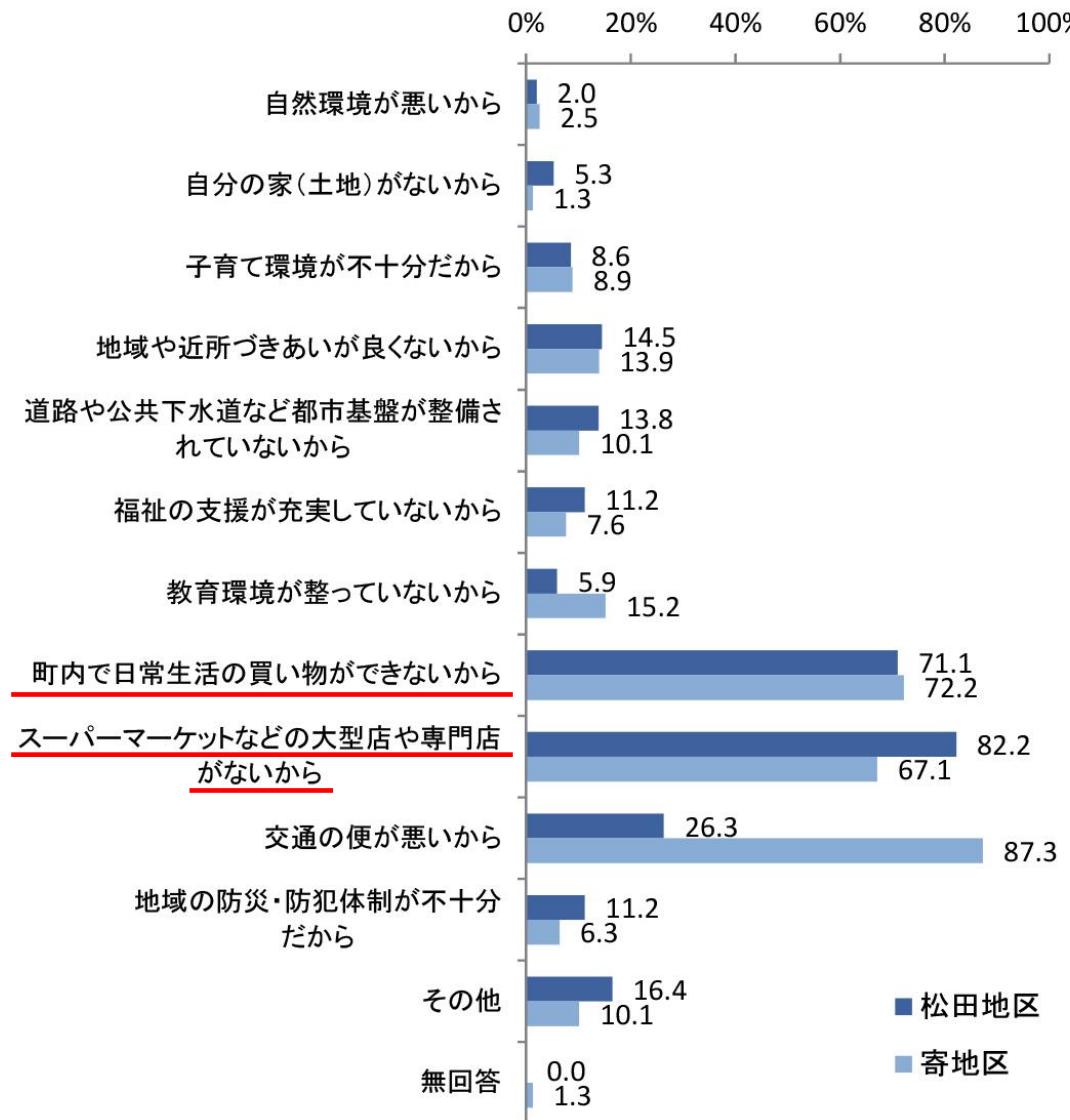
3. 将来のまちづくり

今後の人囗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。

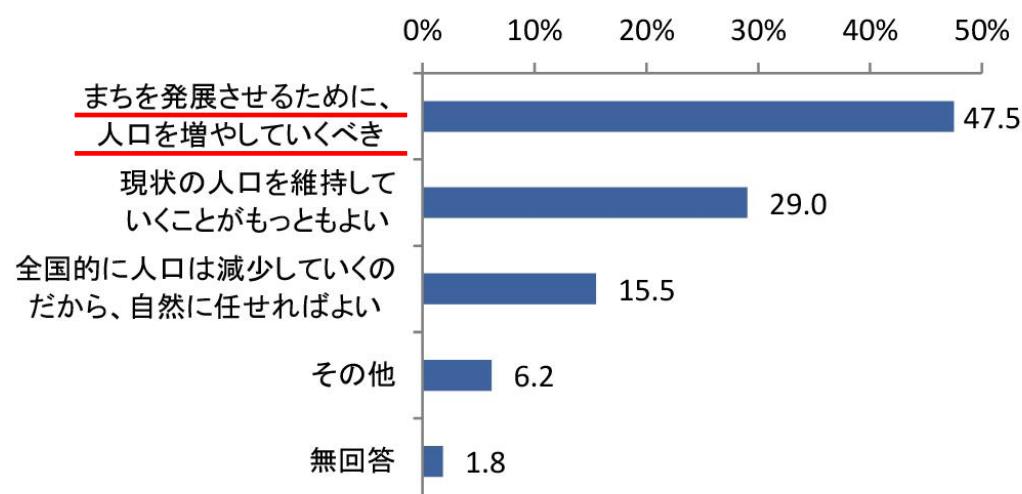
30代で住みにくいと感じる理由では子育て支援や教育環境への要望もみられることから、この世代からは人口増加策として幼稚園や保育所の充実も有効との意見がみられます。

【町民アンケート調査結果の概要】

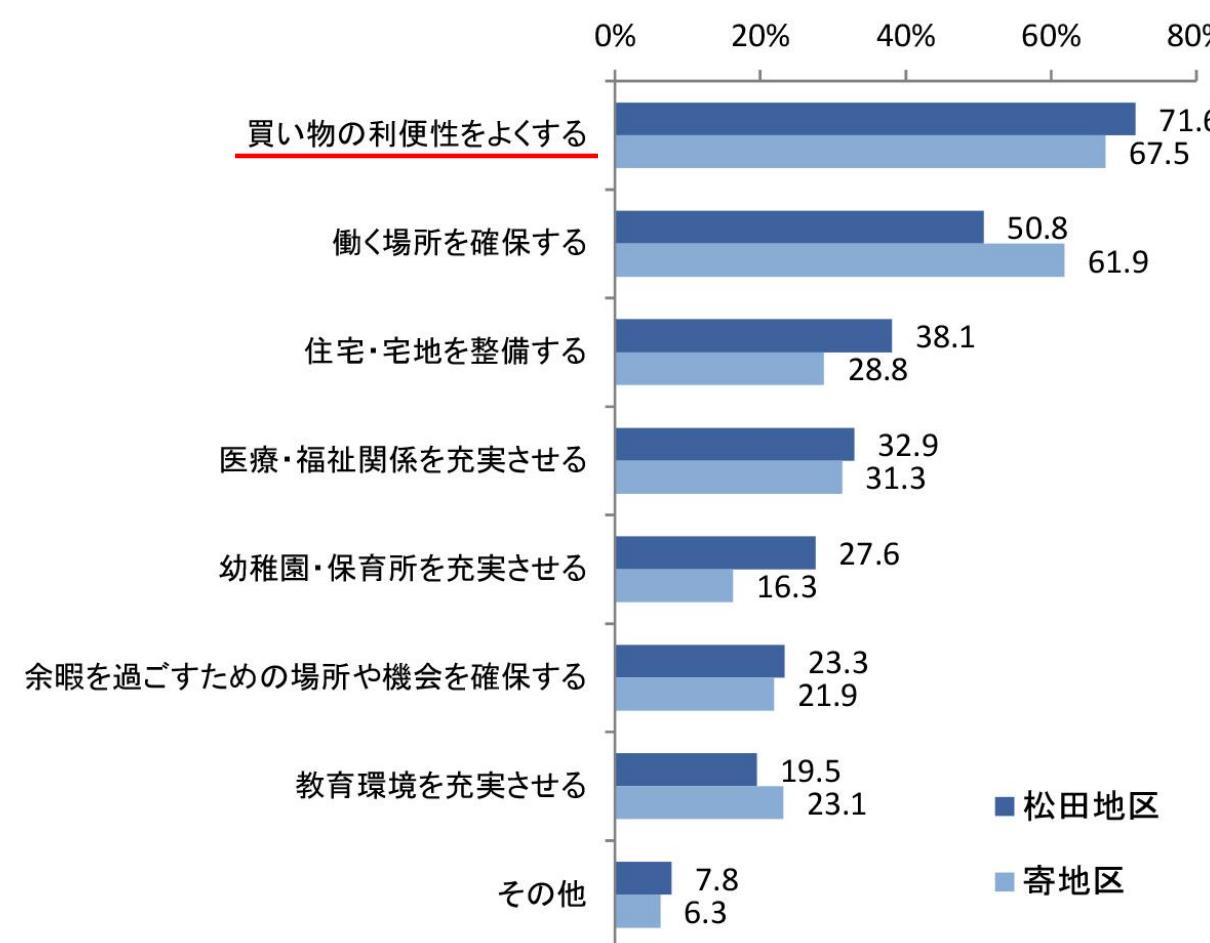
■住みにくい理由（地区比較）



■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

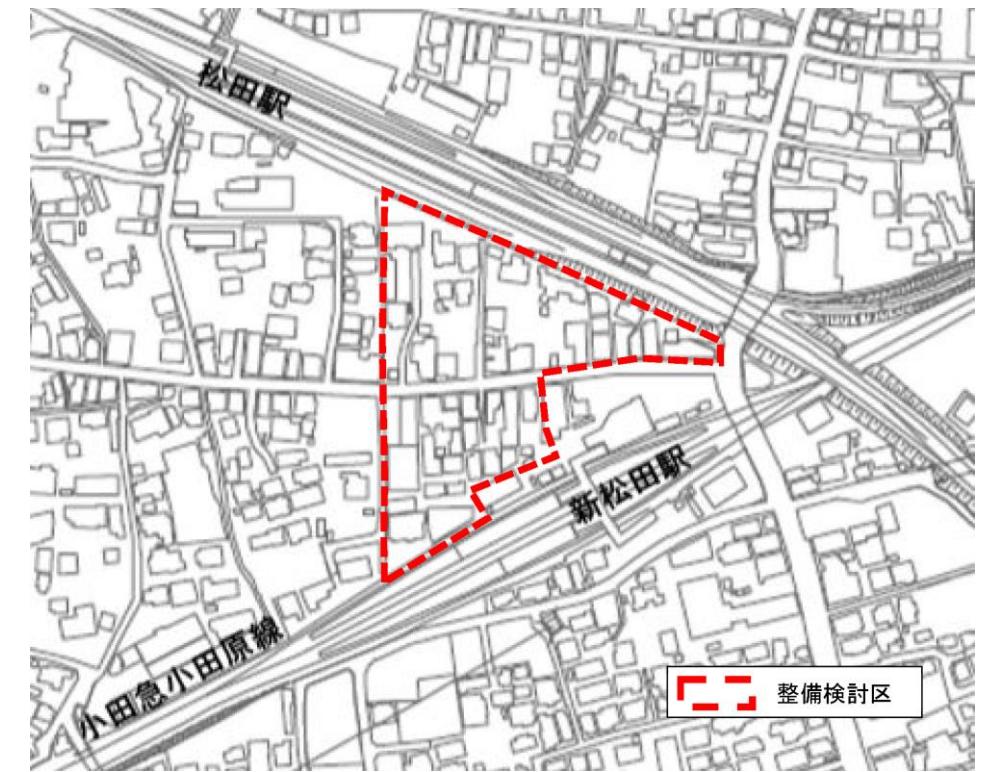
- ・公共交通の活用に向けたハブ拠点機能の向上
- ・周辺都市を含む公共交通の利用促進に伴うまちの活性化
- ・駅前環境の一体的整備による賑わい拠点の創出
- ・魅力創出による都市のブランド力向上と定住促進

(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組みます。

(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。



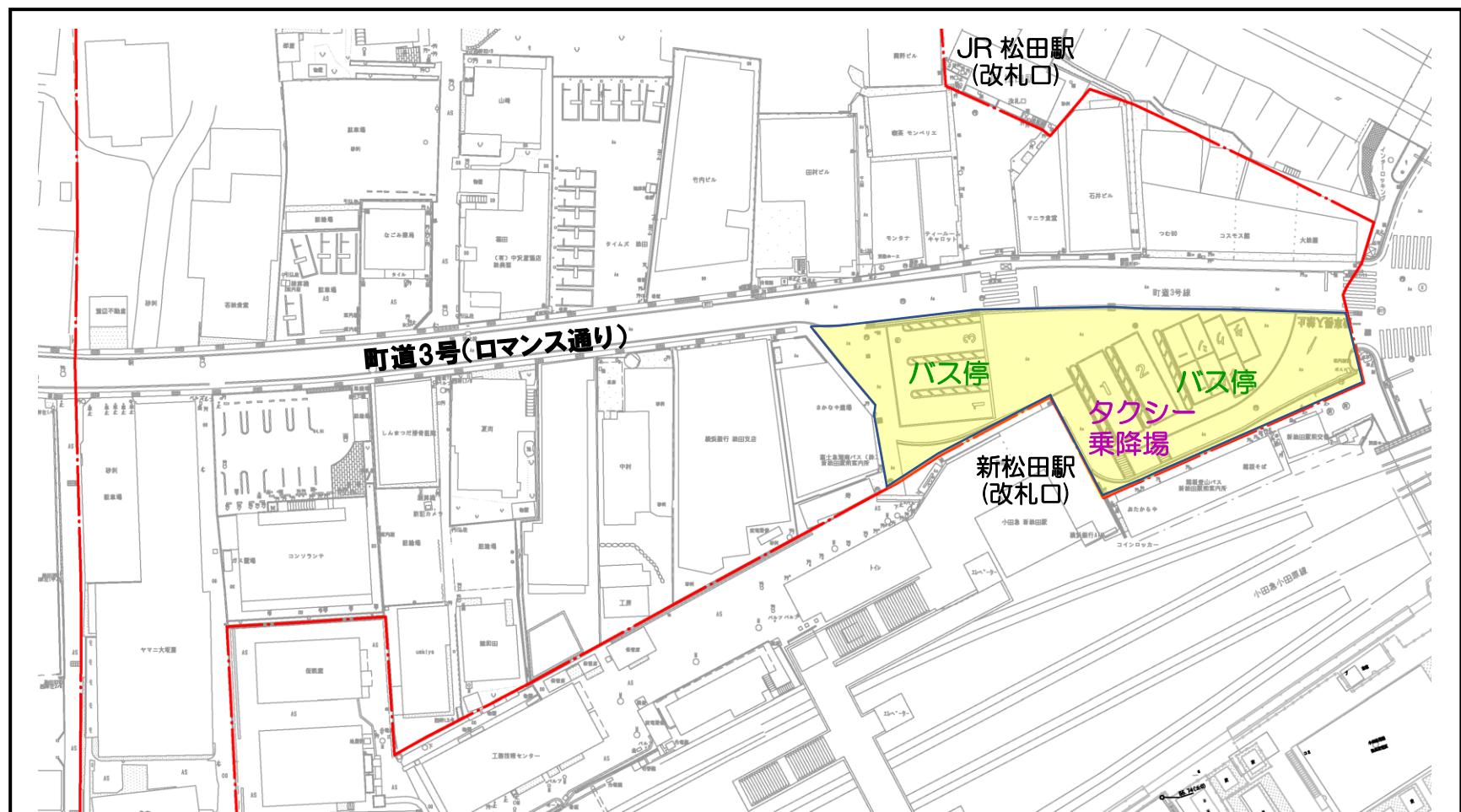
(5) 松田町立地適正化計画（令和2年3月）

- 居住誘導区域・・・鉄道駅を中心に入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。

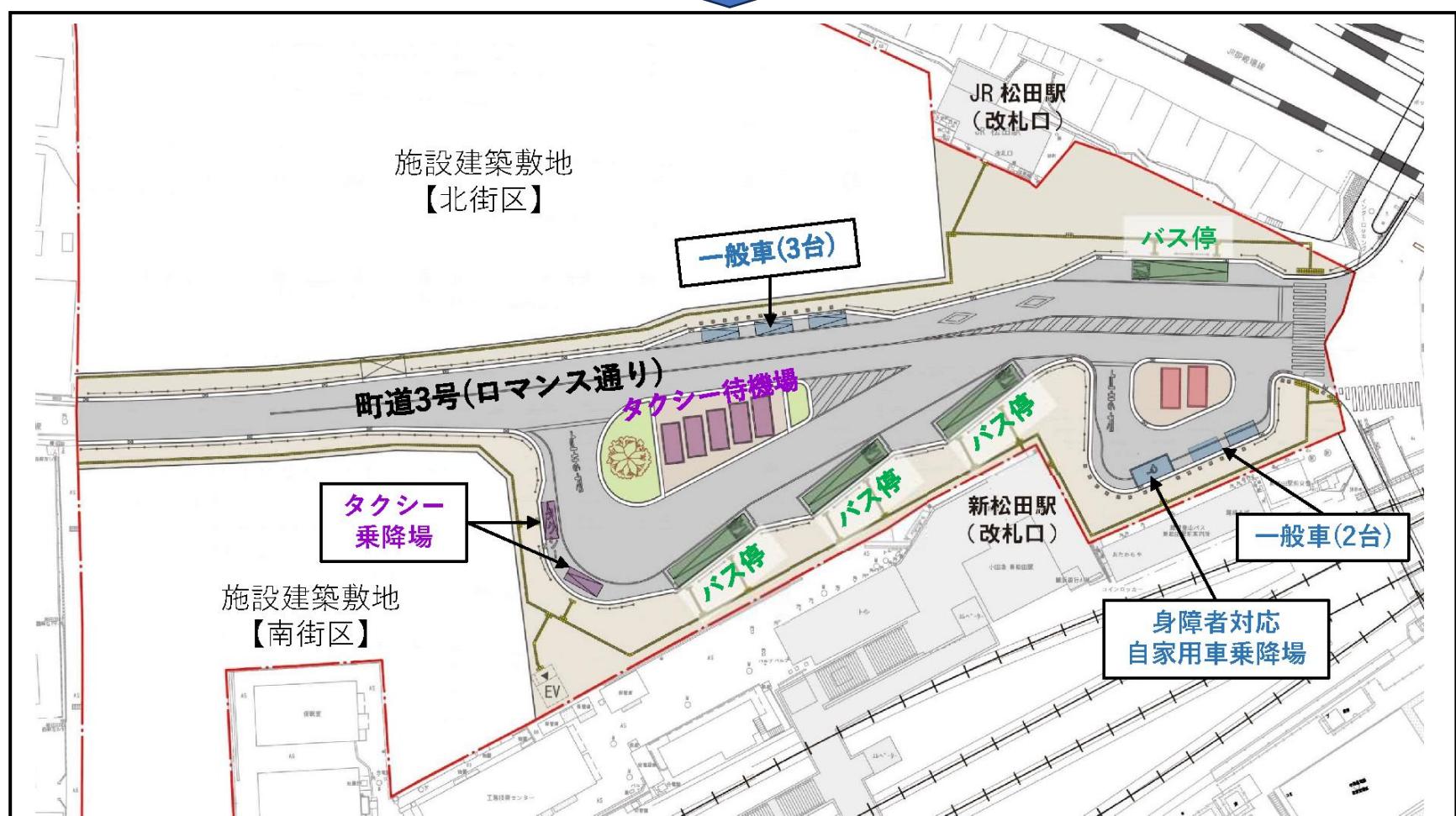
4. 駅前広場の検討案

■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」、「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。 <p>※新松田駅南口の整備はこの道路事業によるものです。</p>	The diagram illustrates a site plan of Matsuda Station area. It shows the JR Matsuda Station and the Shin-Matsuda Station. A yellow box labeled '現況のまま' (As it is) indicates the current state of the station area. Two orange shaded areas represent the 'Road Widening' (道路等整備) project. One area is located near the south exit of Matsuda Station, and the other is located near the north exit of Shin-Matsuda Station. The plan also shows the tracks of the JR line and the Odakyu line.	<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"> ・ 郊外の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。 		<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

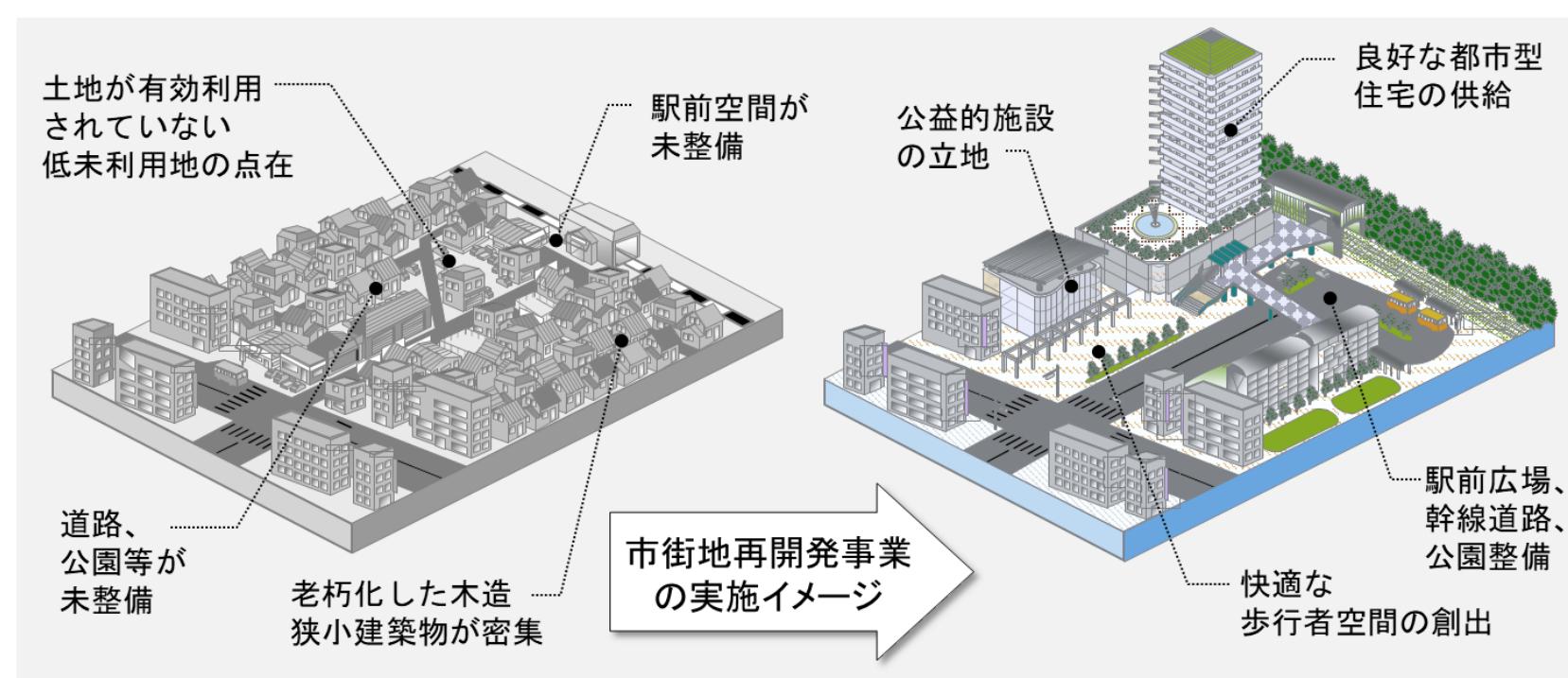
市街地再開発事業は、都市環境の更新、活性化等を目的として、共同建築物の再開発ビルと駅前広場等の公共施設の整備を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするものです。

都市再開発法第1条（目的）

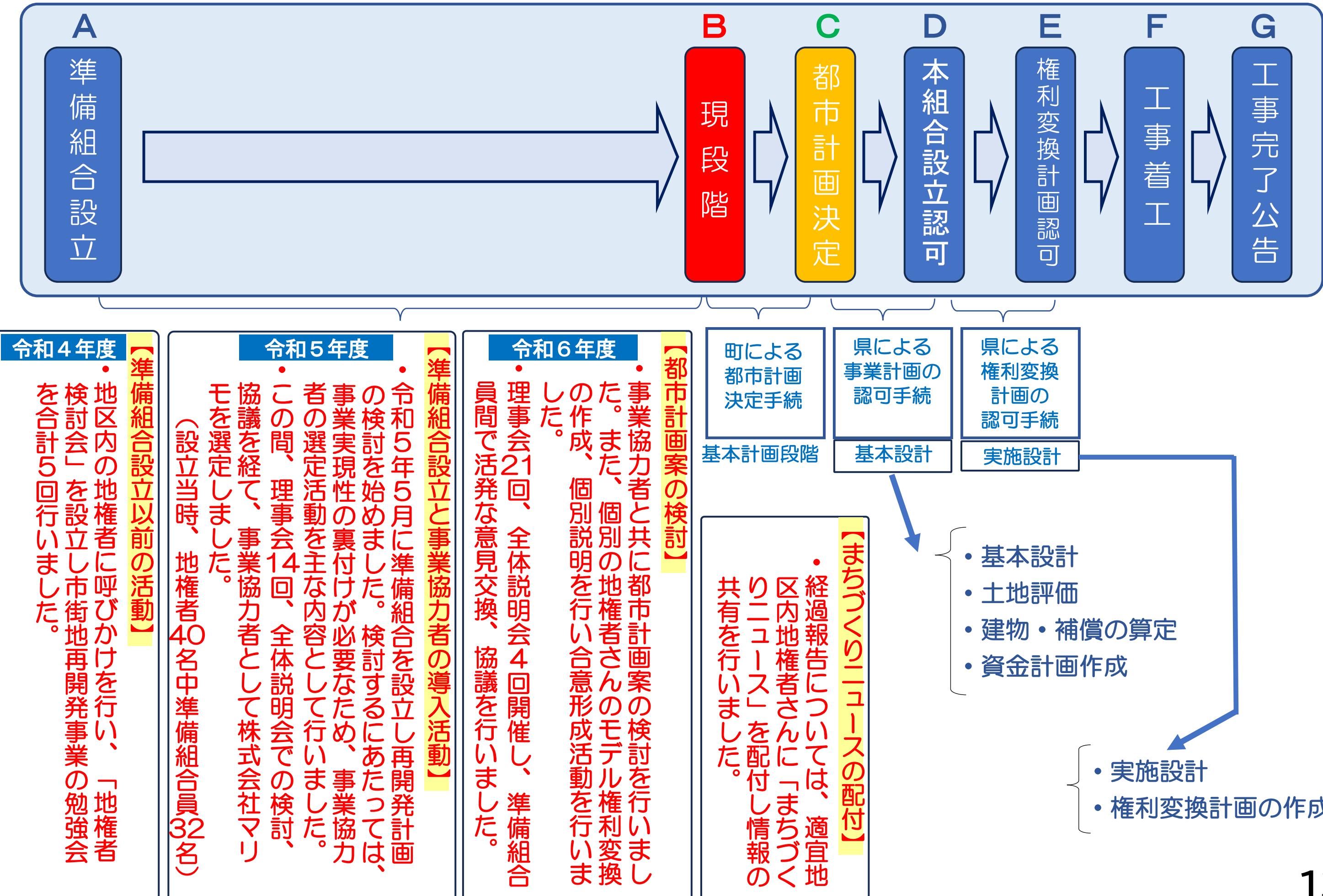
この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

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



(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。

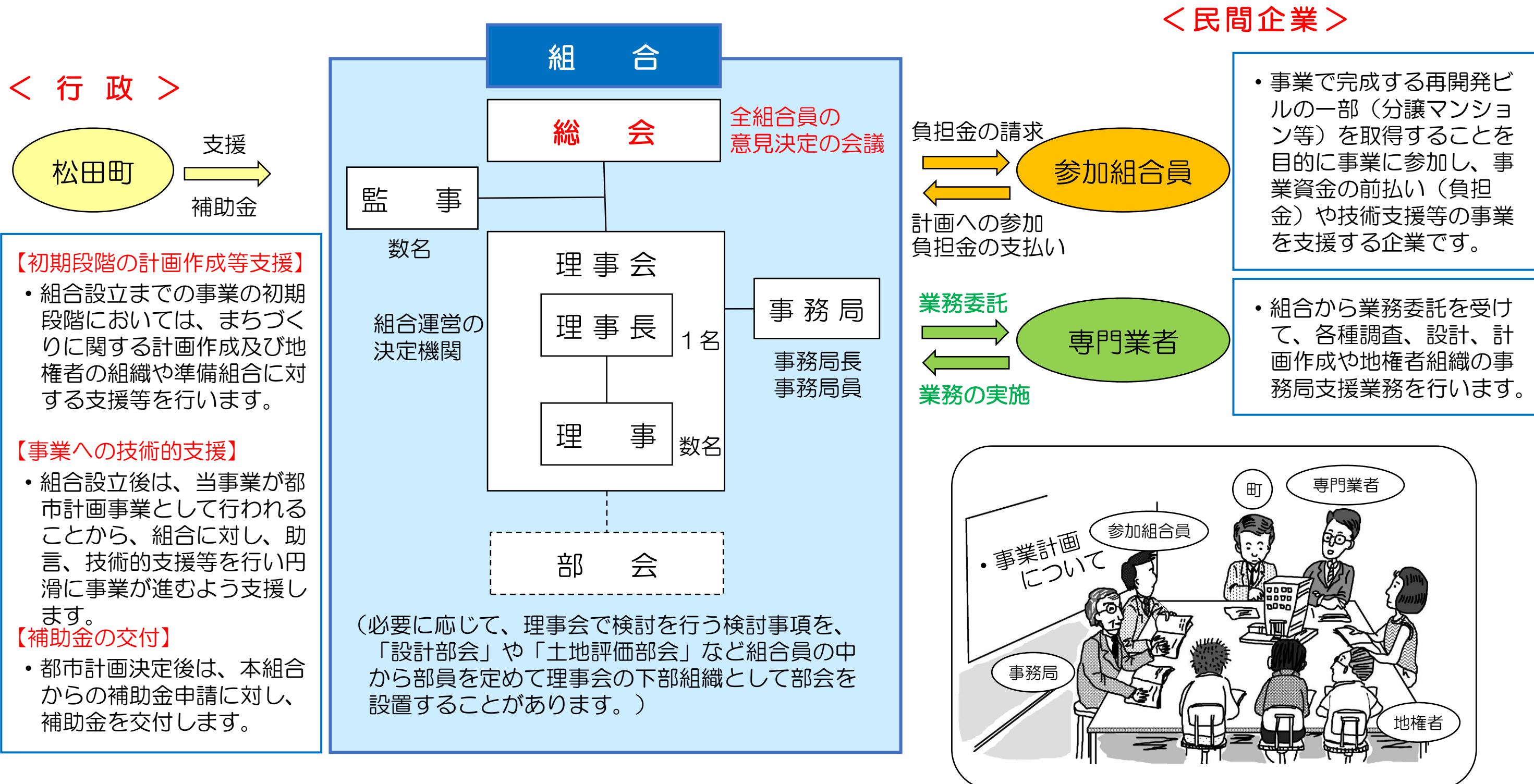
法第14条（宅地の所有者及び借地権者の同意）

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】

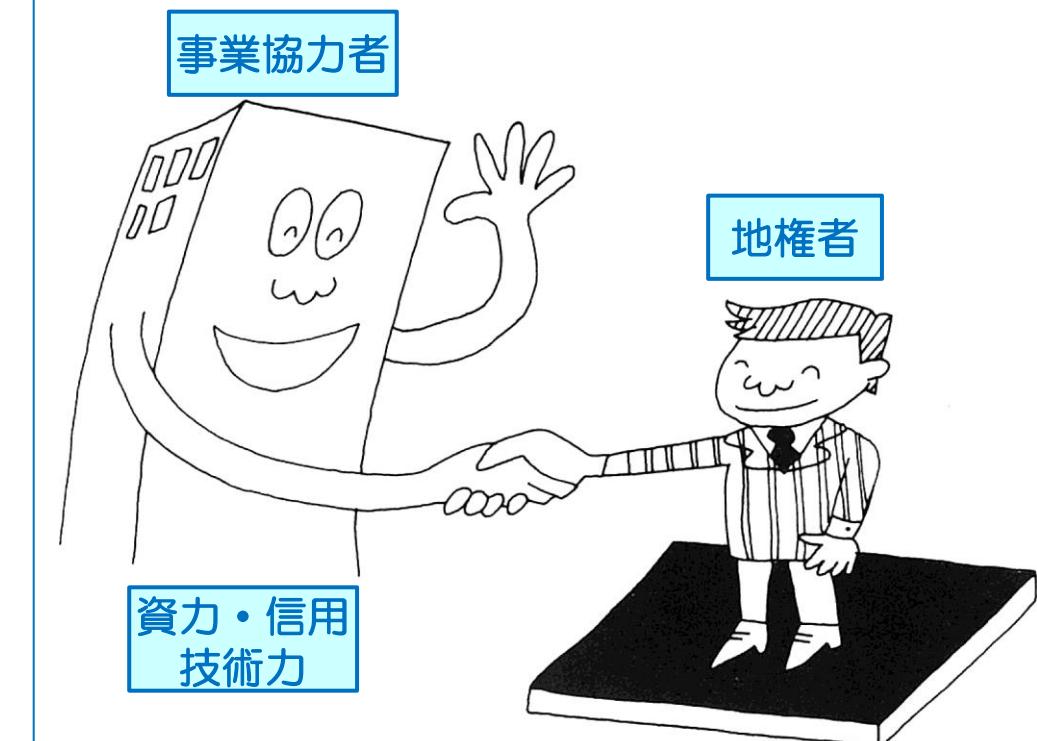


事業協力者について

- ・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を行う民間事業者をいいます。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目安を立て、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。
- ・「新松田駅北口地区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



(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もあります。これを「増床」といいます。

【事 業 費】

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

【収 入 金】

事業費と同額を
調達する



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】

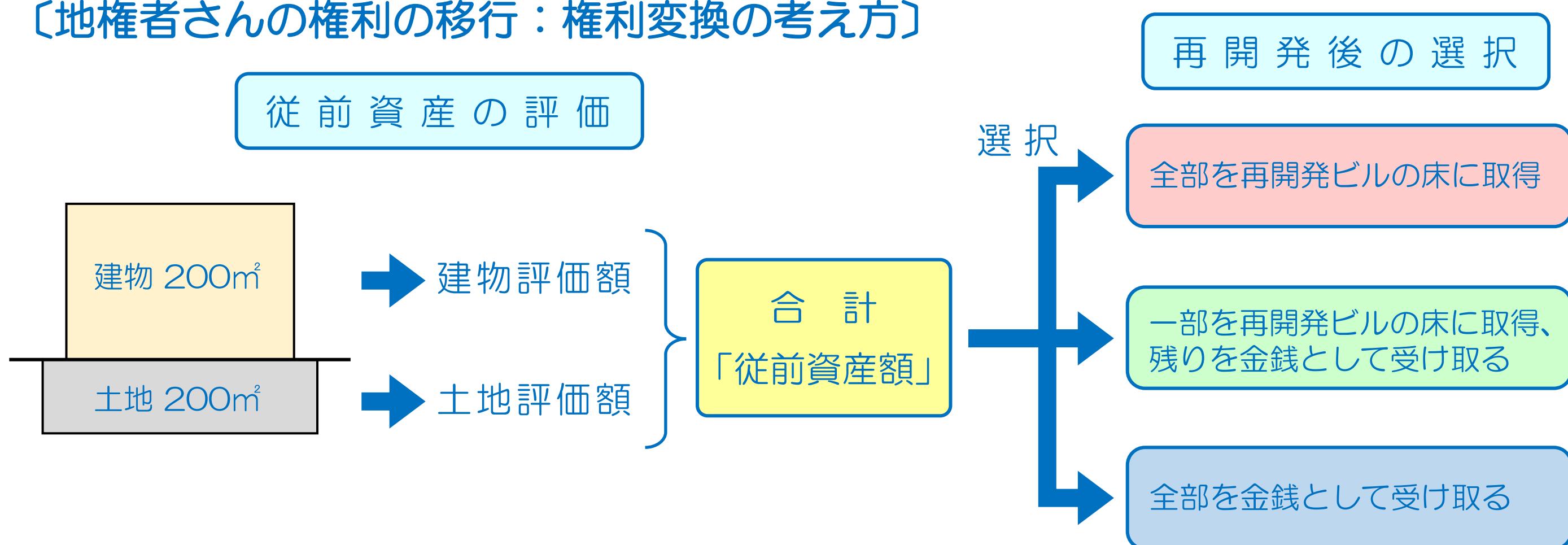
地権者さんの権利に関する事項は、都市再開発法で定められた「権利変換」という手法で行われます。

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。

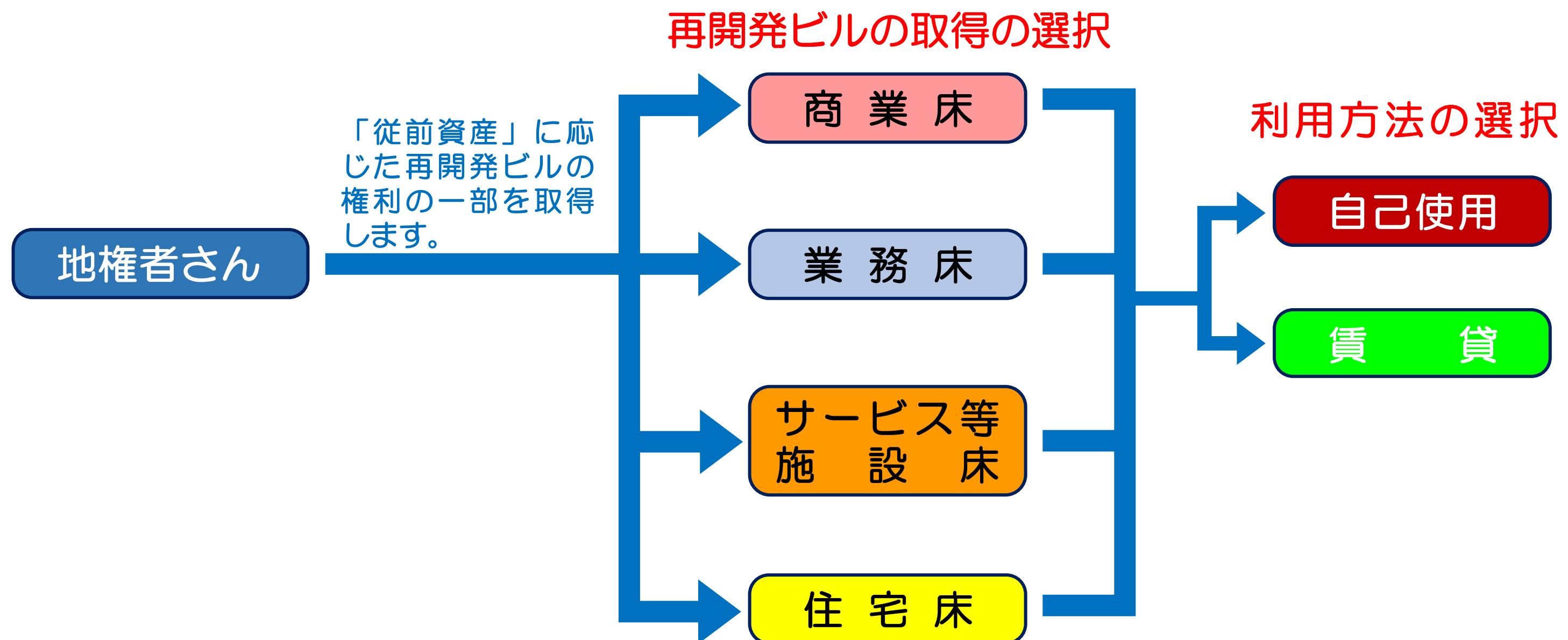
再開発事業の中で地権者さんの権利はどのように変換するのか

- 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m²）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づ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

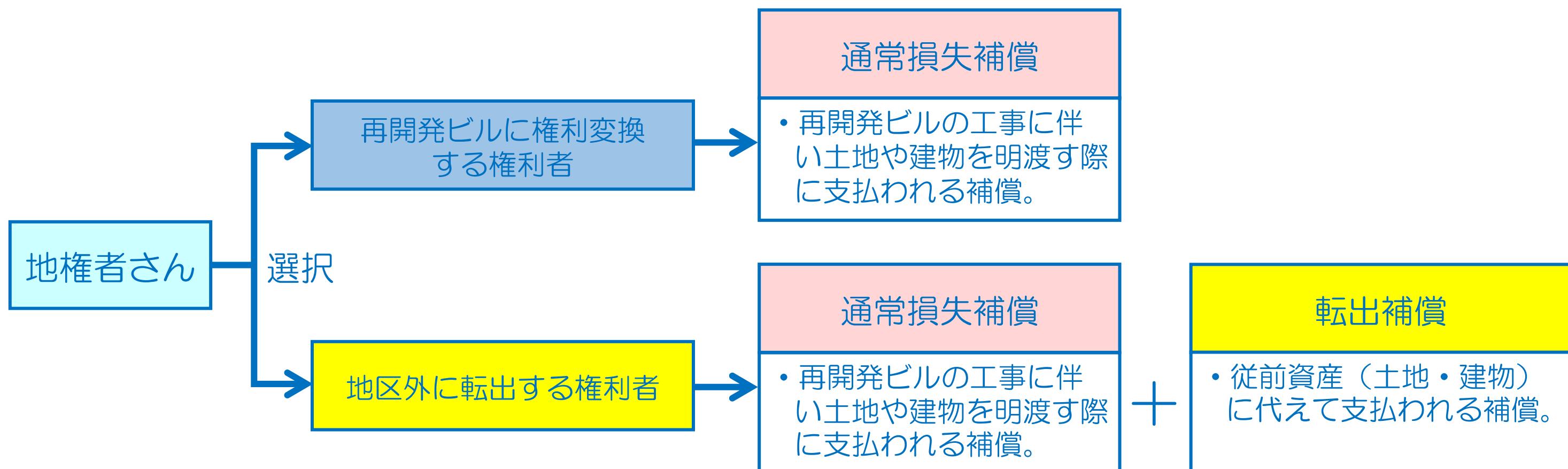
- 地権者は、再開発ビルの床を取得（＝権利変換）するほかに、地区外への転出を希望する事もできます。
- 市街地再開発事業の実施に伴い組合から支払われる**補償費**は、次のとおり2つに区分され、権利変換か転出かのどちらを希望するかにより、対象となる補償が異なります。

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を移転、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
- 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
- ⑨借家人補償
- ⑩その他補償

建物や対象物を有する地権者が対象となります

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

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。

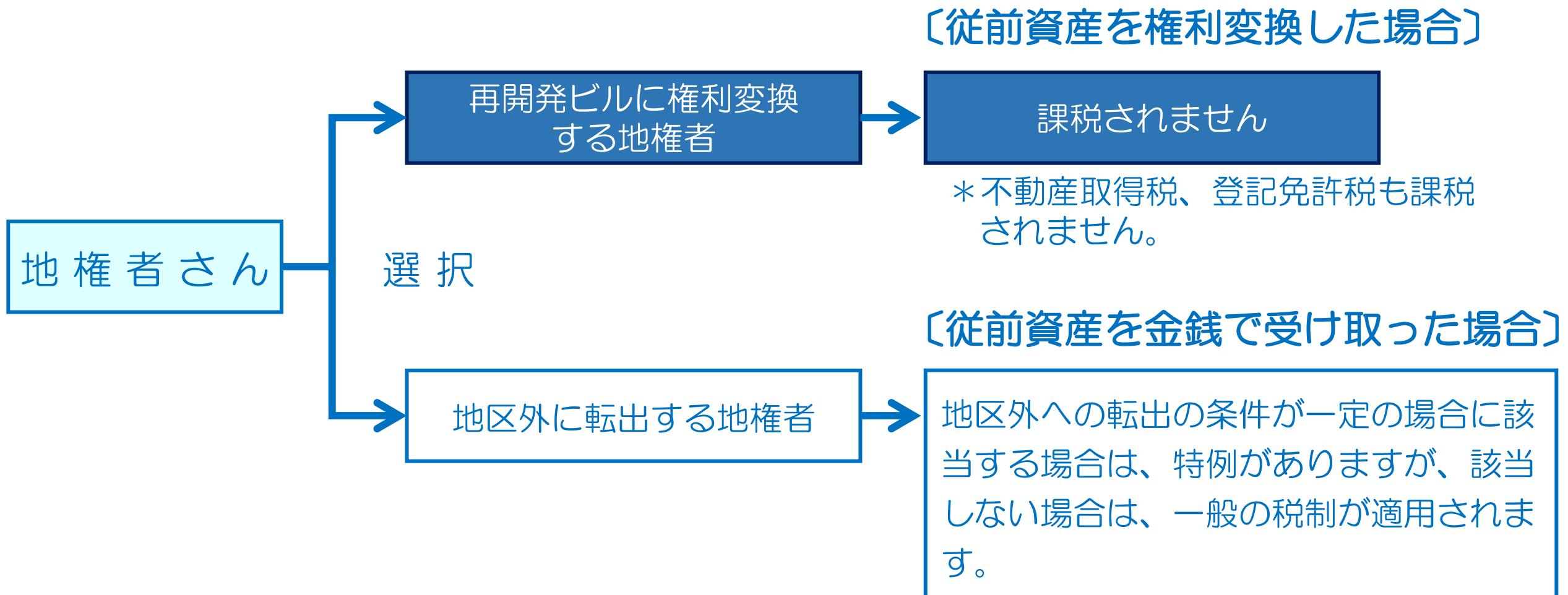
補償金の支払い時期

- 組合が定める土地の明渡しの期限（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

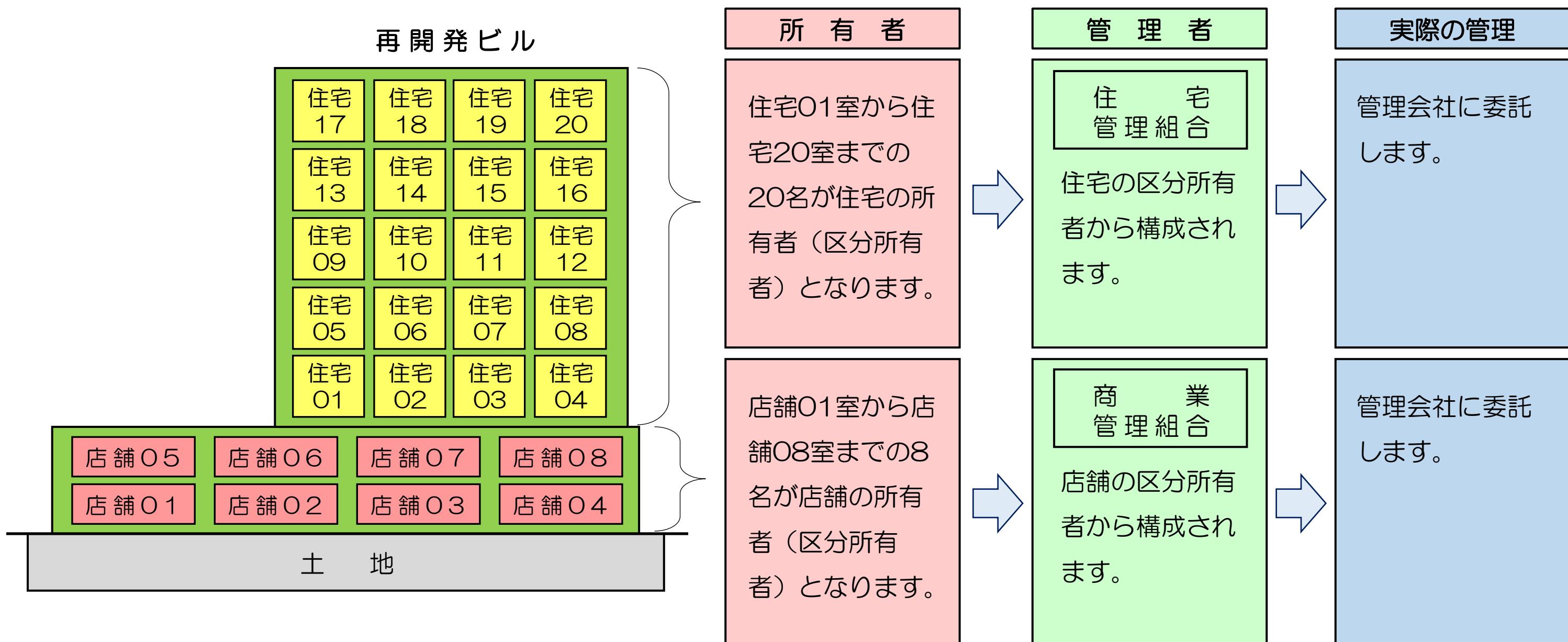
- 一般的に不動産を譲渡した場合には、個人の場合には所得税等が、法人の場合には法人税が課税されます。
- 市街地再開発事業においても、権利変換を受けた場合や権利変換を希望せず転出補償金の支払を受けた場合も「不動産の譲渡」に該当しますが、事業の円滑な推進を税制面からもバックアップするため、各種特例が設けられています。

〔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）になります。
- 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. 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%

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

松田町の今回計画変更に伴う事業費案

④ 公益施設整備費 約7.8億円

国 50%

町 50%

国負担額
約3.9億円

町負担額
約3.9億円

町負担額 計
約30.85億円

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

$$\begin{aligned} \textcircled{1} + \textcircled{2} &= 117.00 \text{ 億円} \\ \textcircled{3} + \textcircled{4} &= 9.70 \text{ 億円} \end{aligned}$$

計 126.70億円

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%

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

9. 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plan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	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。 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>[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

10. 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。

- ・市街地再開発事業の種類、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、ペデストリアンデッキ等）
- ・建築物及び建築敷地の整備に関する計画（**再開発ビルの規模、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種居住地域を商業地域に）

*なお、現在検討している再開発ビルの図面は、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

市街地再開発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収することができます。