

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

【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。

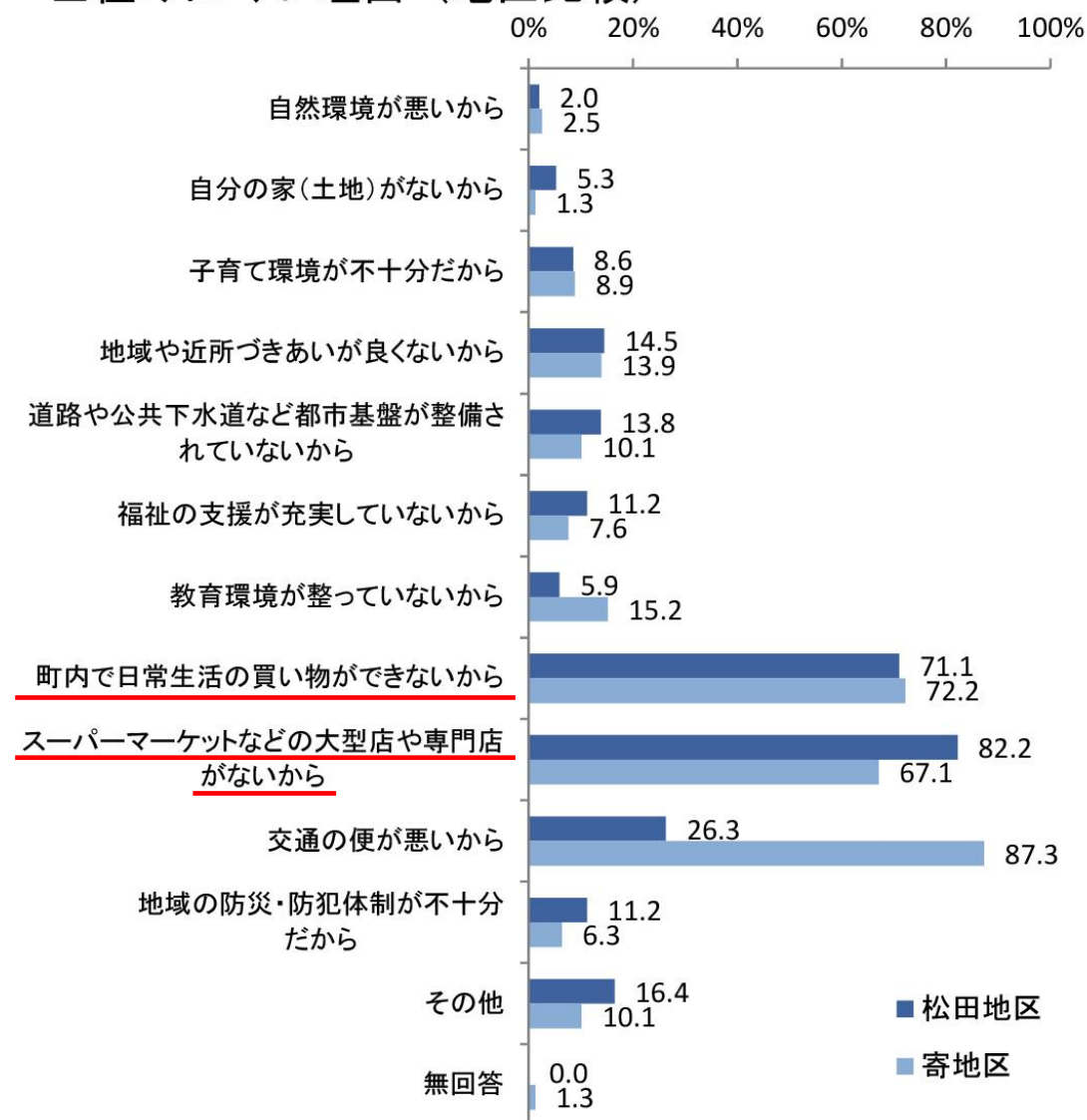
3. 将来のまちづくり

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。

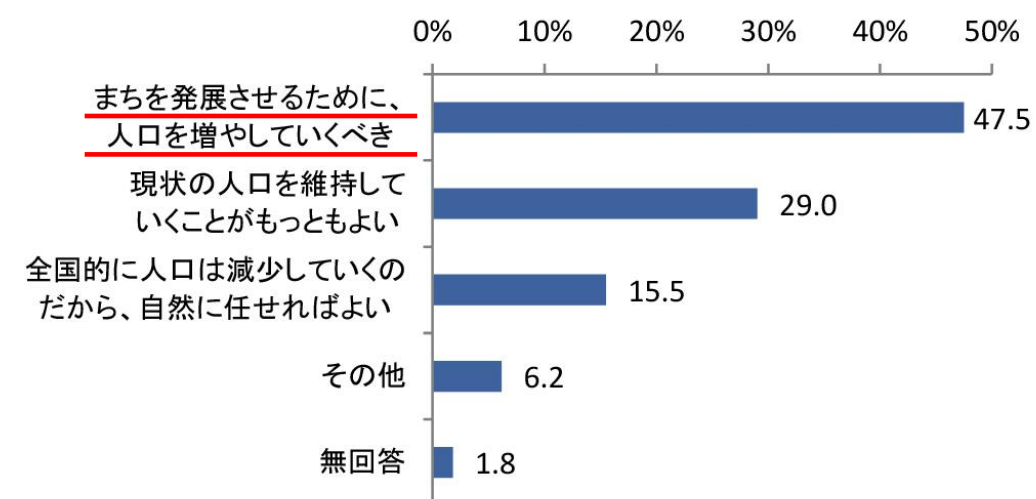
30代で住みにくいと感じる理由では子育て支援や教育環境への要望もみられることから、この世代からは人口増加策として幼稚園や保育所の充実も有効との意見がみられます。

【町民アンケート調査結果の概要】

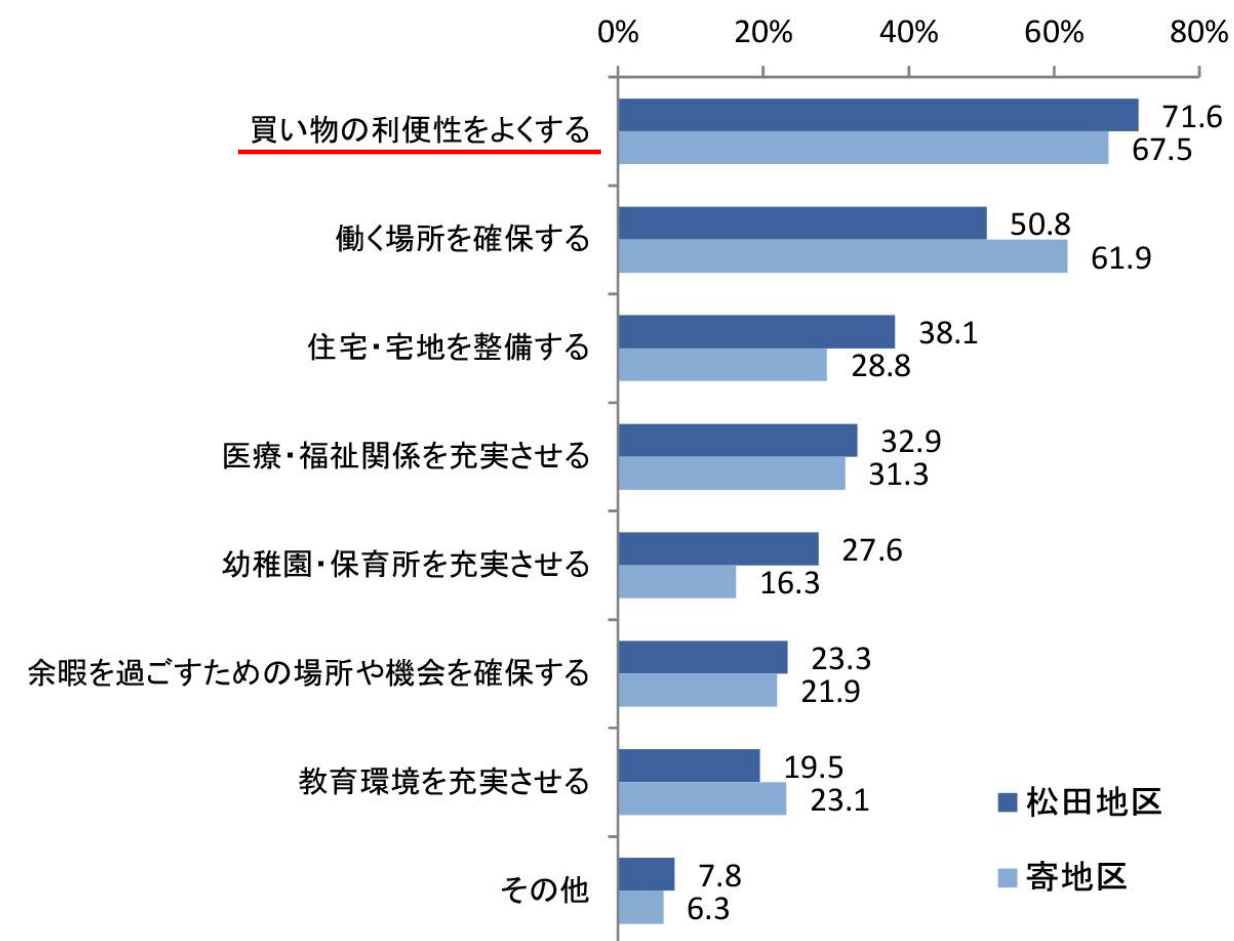
■住みにくい理由（地区比較）



■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り組めます。

(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。

(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

(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。

- 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。

