

## 新松田駅北口地区市街地再開発事業

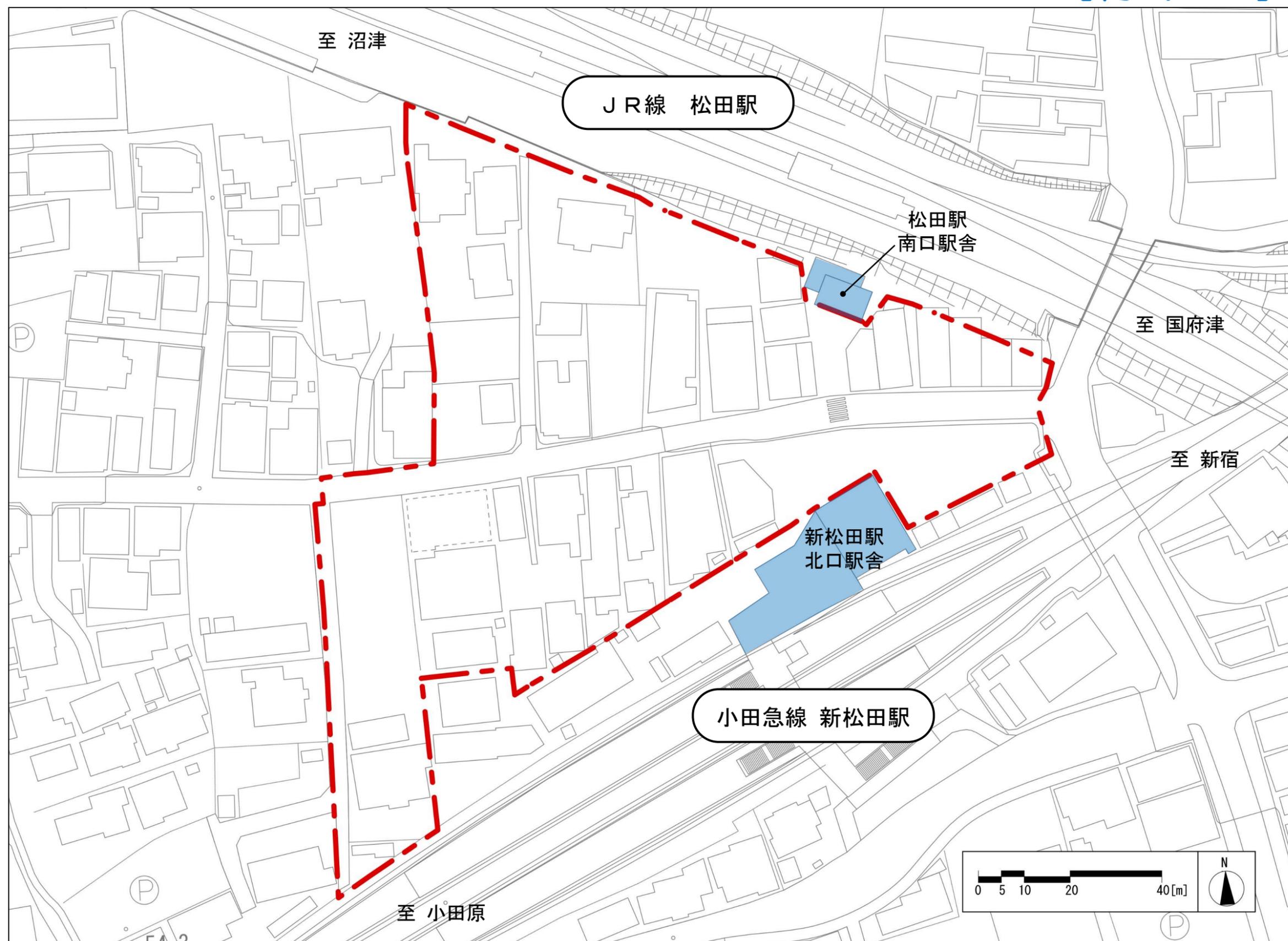
新松田駅北口地区市街地再開発準備組合作成

[基本計画検討案抜粋]

(令和7年6月15日受領)

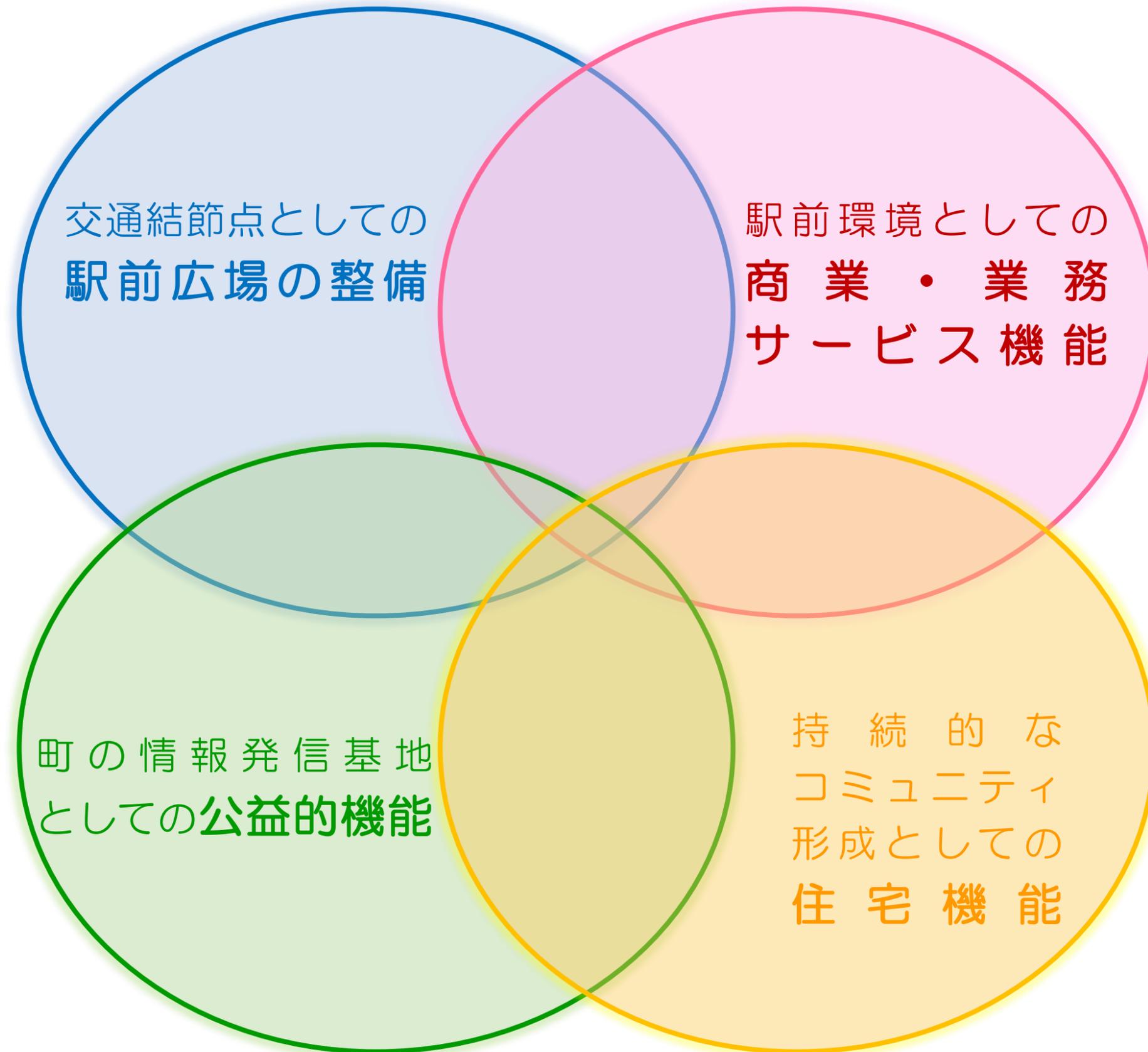
# 1. 再開発事業の施行区域の検討範囲について

[約1.2ha]



## 2. 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

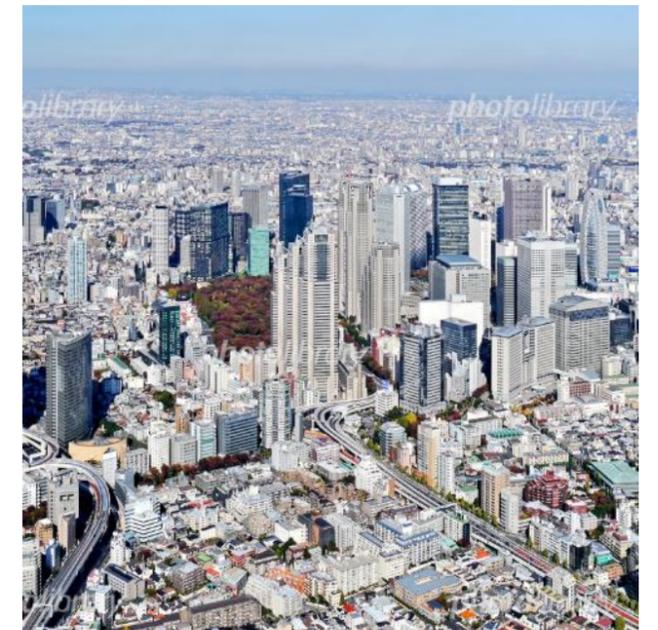


### 新しい生活様式の提案

## 「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

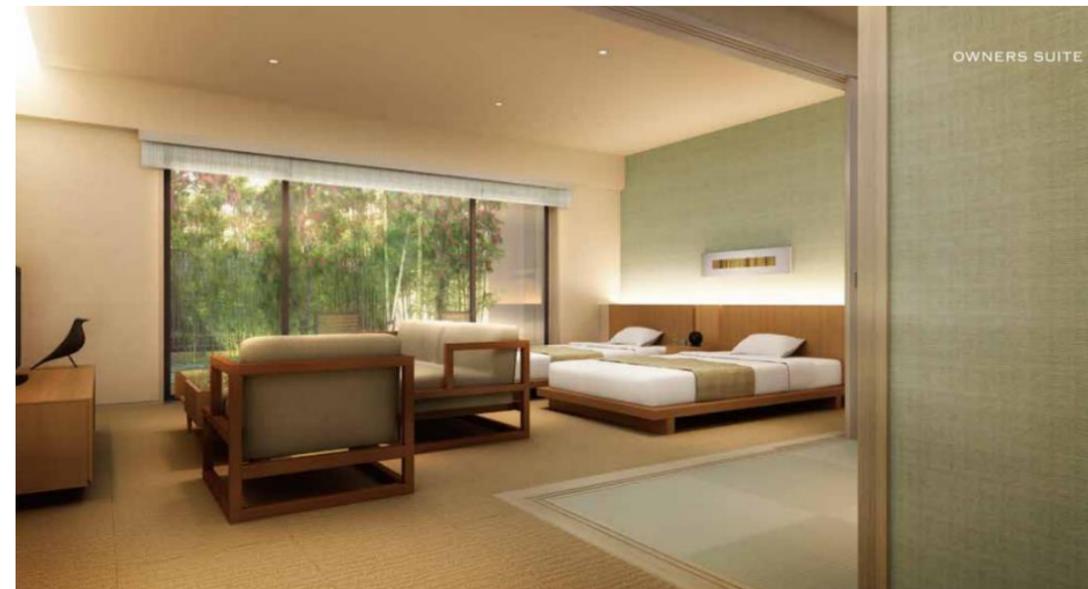
・デュアルライフに対応する共用施設の採用



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

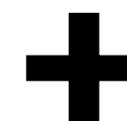


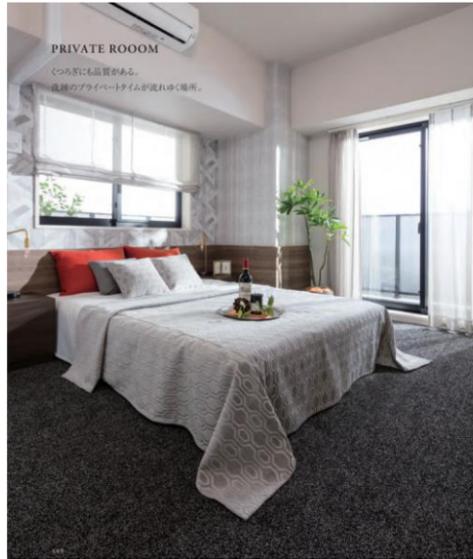
ゲストルーム



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





プライベートルーム



玄関



ウォークインクローゼット



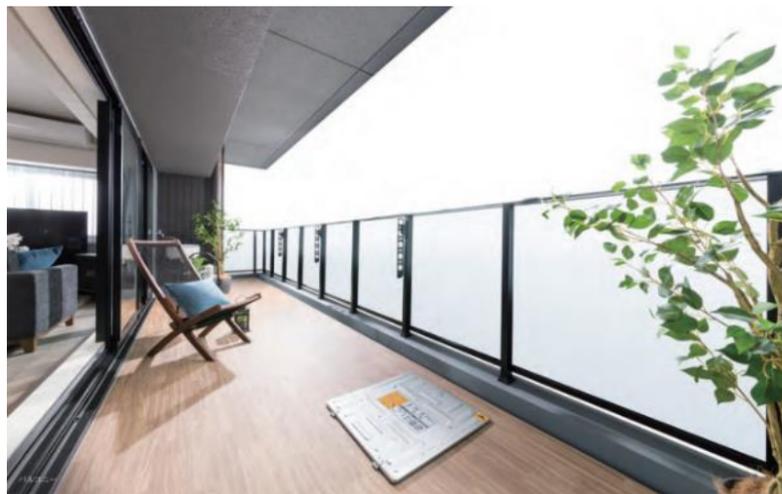
キッチン



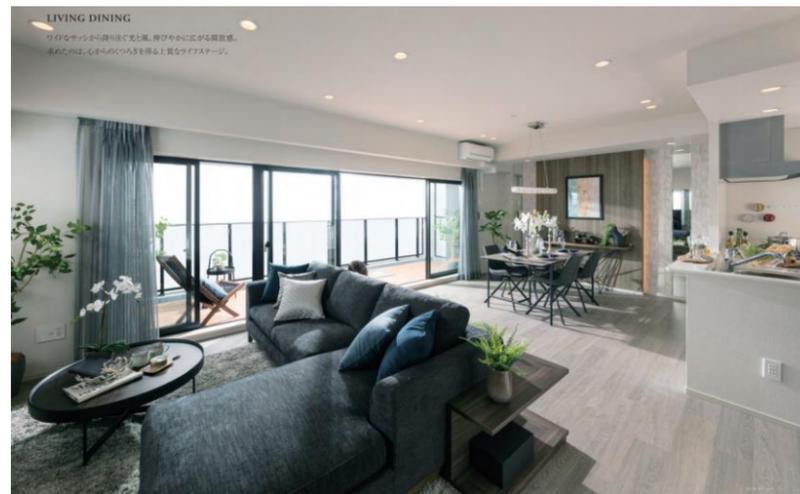
バスルーム



サニタリー

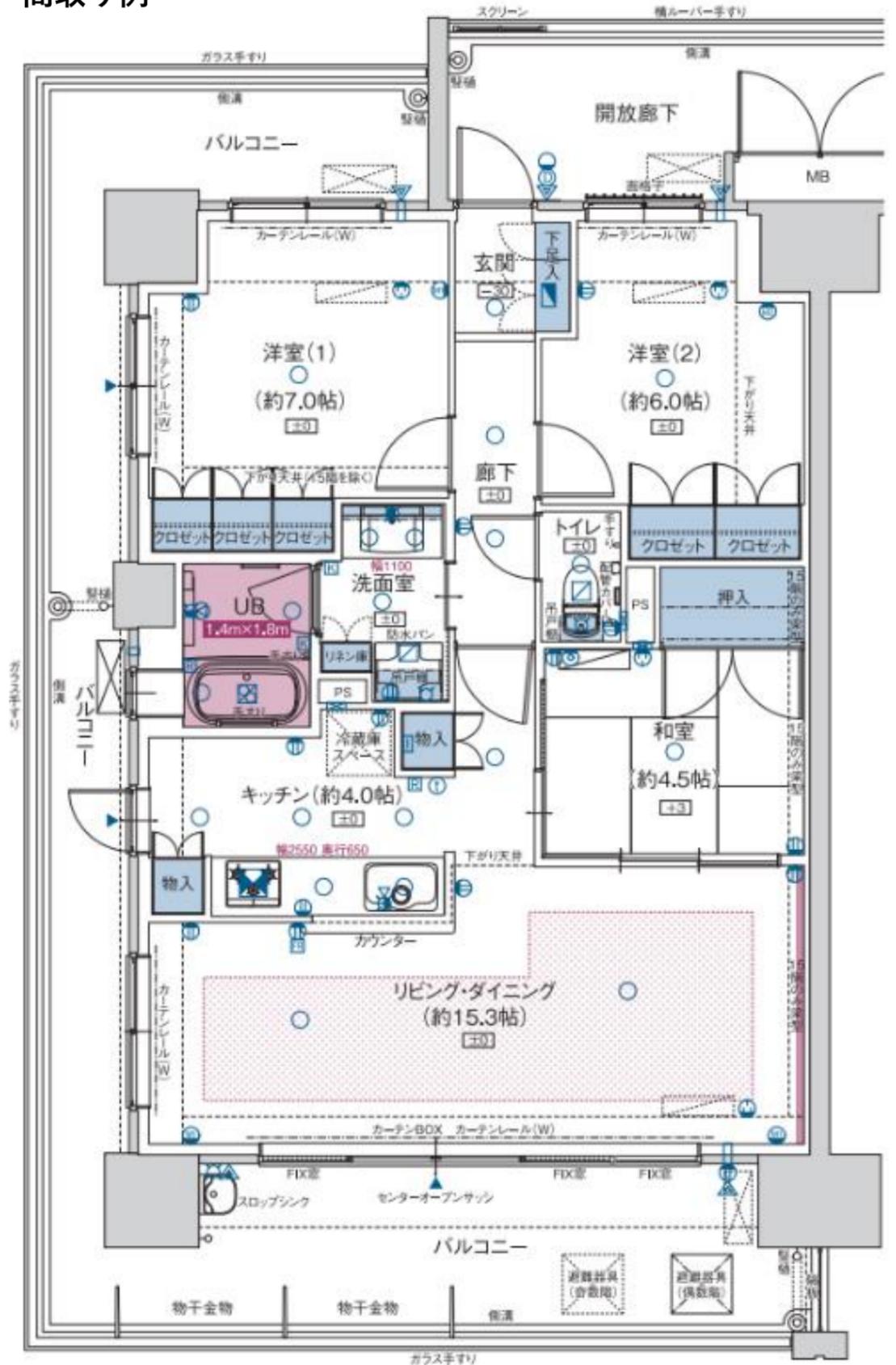


バルコニー



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

屋上広場

公益系施設

商業系施設

駐車場

商業系施設

道路

商業系施設

商業系施設

業務系施設

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

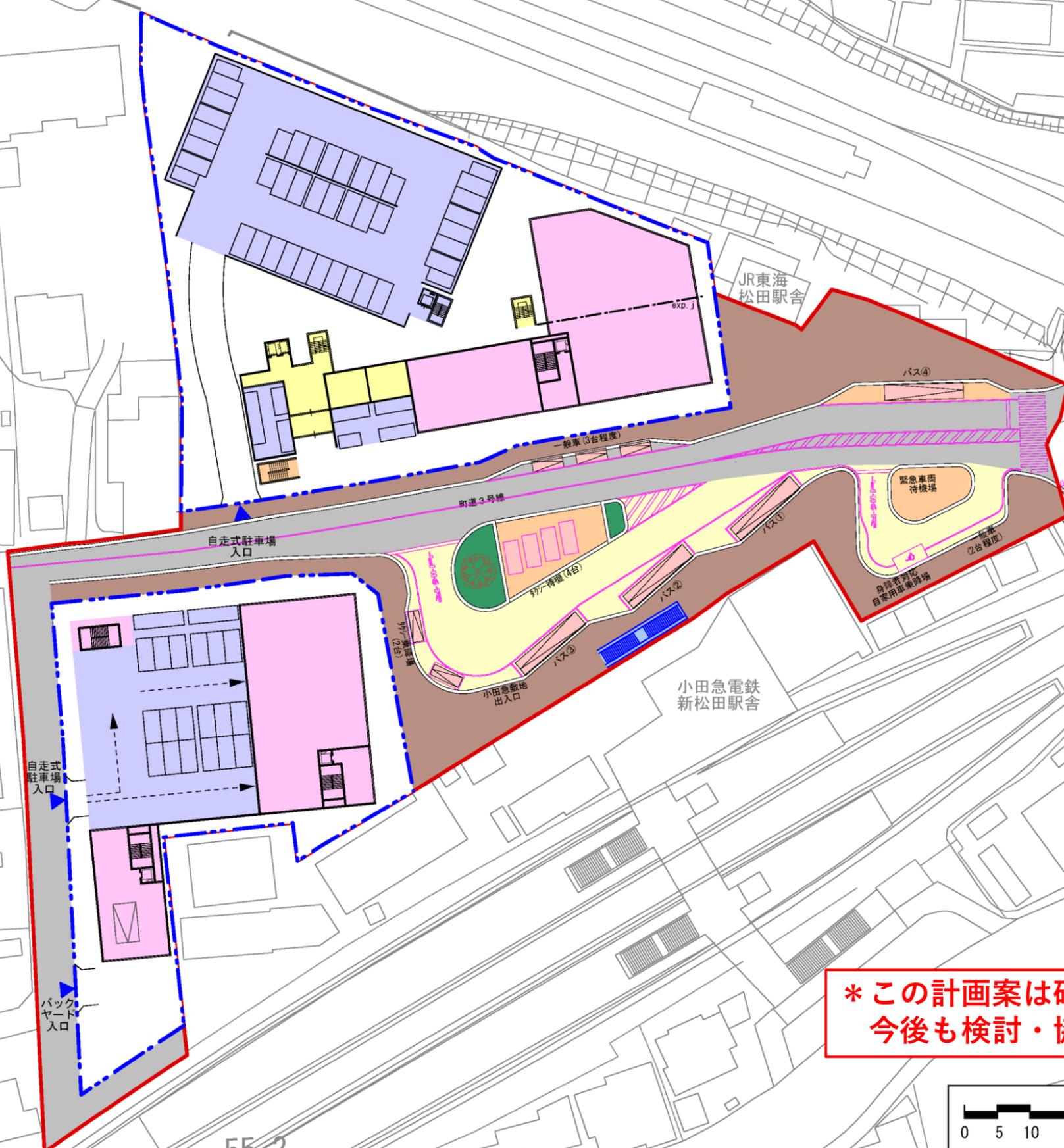
- ・店舗等お客様用駐車場
- ・住宅駐車場
- ・その他・・・  
駅前広場利用者の待機スペース



1階：配置計画の検討図

北街区

南街区



商業・業務・公益 ・共用部分	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color: #FFB6C1;"></span>
住宅・共用部分	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color: #FFFF00;"></span>
駐車場 駐輪場	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color: #ADD8E6;"></span>

\* 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

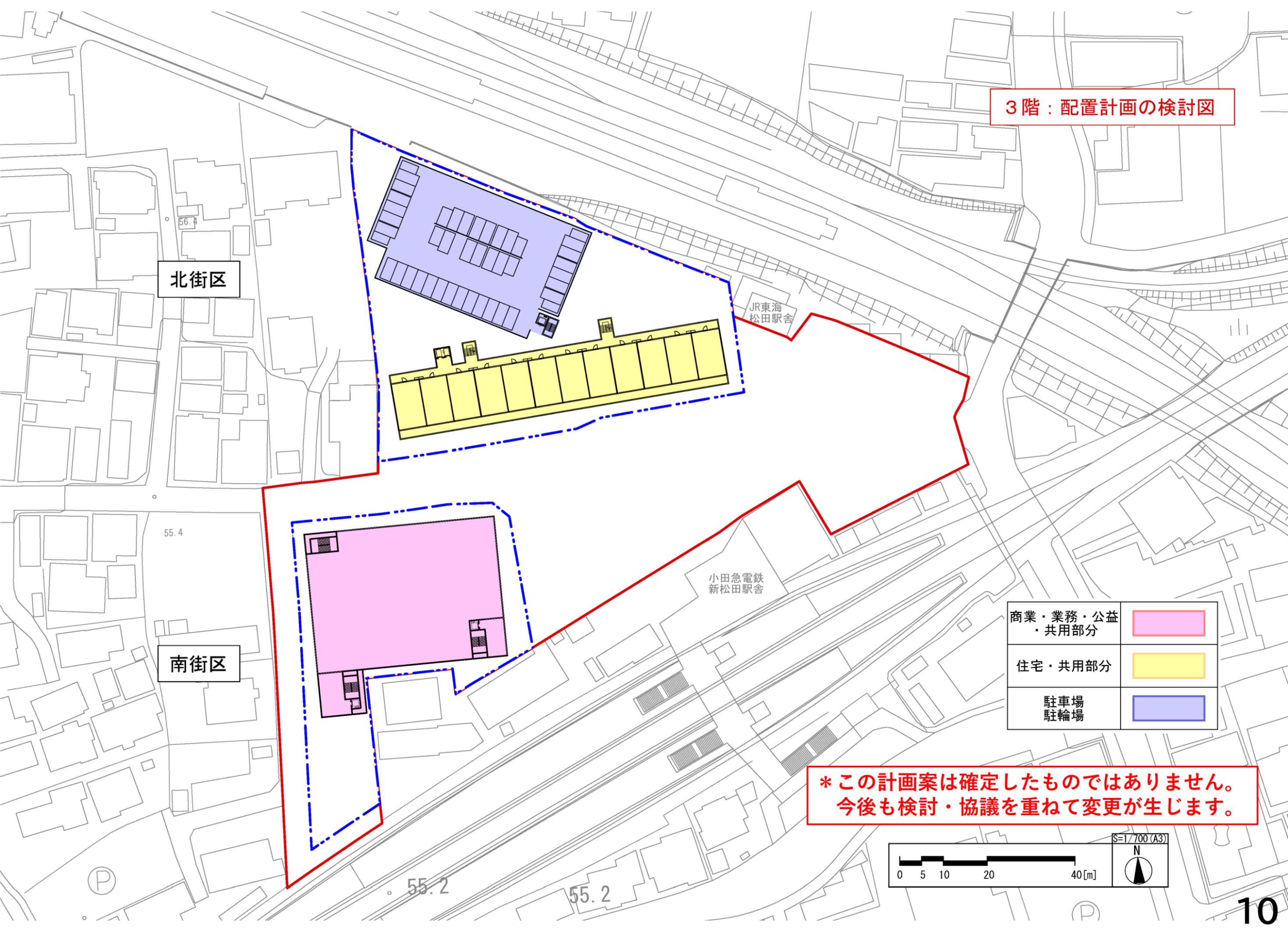
商業・業務・公益 ・共用部分	
住宅・共用部分	
駐車場 駐輪場	

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

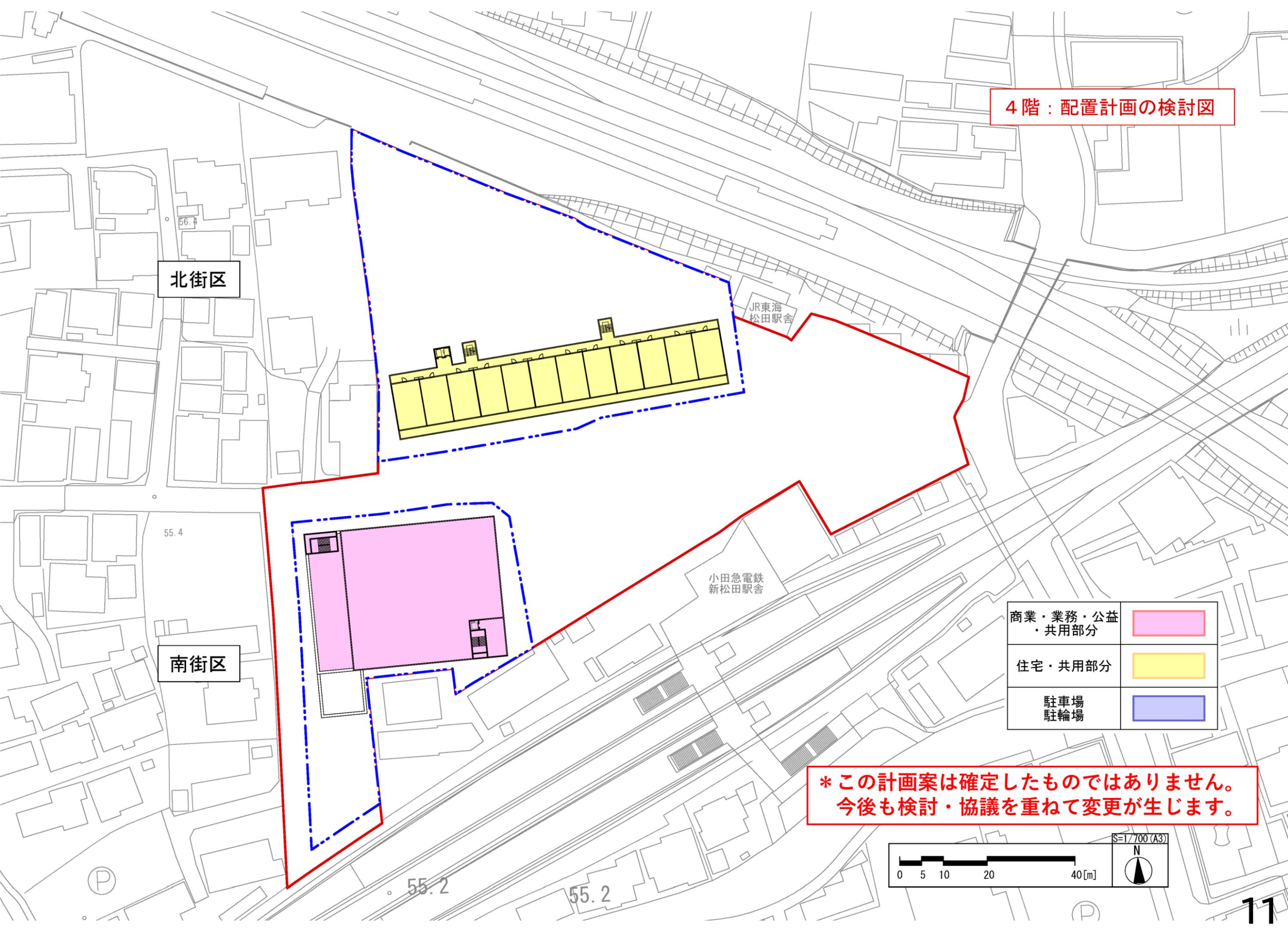
小田急電鉄  
新松田駅舎

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



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。



# 1. 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1.2ha		
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) 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10,400㎡	約5,540㎡	約15,940㎡
容積率	約246%	約228%	約239%
建築面積	約2,900㎡	約1,600㎡	約4,500㎡
建ぺい率	約70%	約67%	約69%
延床面積	約13,900㎡	約6,370㎡	約20,270㎡
住宅施設	約8,300㎡	—	約8,300㎡
商業施設	約670㎡	約3,820㎡	約4,490㎡
業務施設	約640㎡	—	約640㎡
公益施設	—	約1,740㎡	約1,740㎡
駐車場等	約4,040㎡	約790㎡	約4,830㎡
その他	約250㎡	約20㎡	約270㎡
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109戸	—	
駐車台数	約176台	約18台	

## 2. 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。

### 3. 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%）

### 3. 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〕

