

# 新松田駅北口地区市街地再開発事業 都市計画（素案）に係る説明会

[事業説明資料]

令和7年7月26日

# 目 次

1. 市街地再開発事業の都市計画決定について
2. 当地区の現状と課題解決の方向性について
3. 当地区の町・県の上位計画について
4. 現在考えている当地区の整備の方向性について
5. 当地区における整備手法について
6. 当地区でのまちづくりの検討及び地権者組織の活動の経過について
7. 市街地再開発事業の進み方について
8. 都市計画決定の素案について

# 1. 市街地再開発事業の都市計画決定について

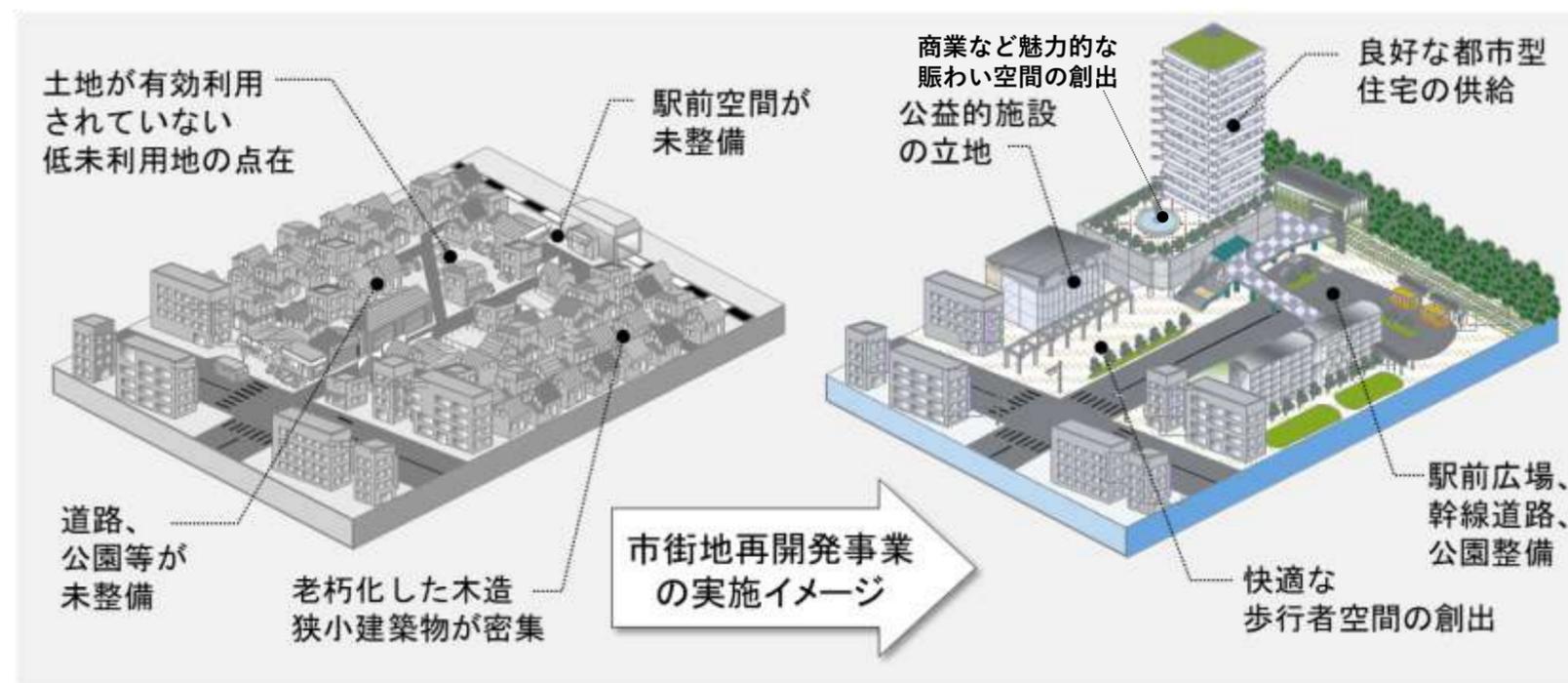
市街地再開発事業は、都市環境の更新、活性化等を目的として、共同建築物の再開発ビルと駅前広場等の公共施設の整備を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするものです。

## 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

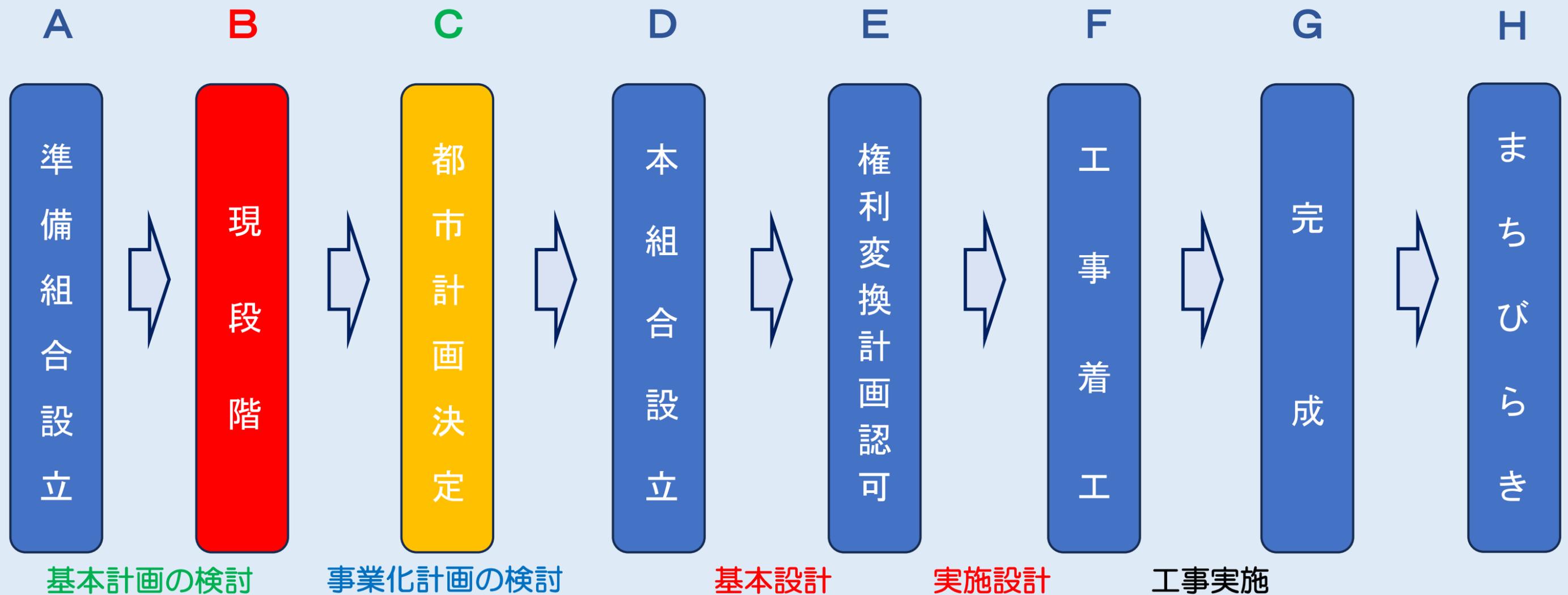
- ① 市街地環境の再生と駅前広場等の整備を一体的に整備
- ② 既成市街地内に良好な住宅を供給
- ③ 商店街の更新、活性化
- ④ 行政の公益施設の整備



新松田駅北口地区の駅前広場の整備と都市環境の更新に当たっては、市街地再開発事業による整備が最も効果的と考えます。

市街地再開発事業は、以下の段階的な工程を踏んで、事業をその都度固めて進めていきます。現段階は、都市計画決定前の段階であり、都市計画決定後、地権者による本組合が設立してからが、事業の着手となります。

## [市街地再開発事業の行程]



事業の方向性  
・実現性の検討

事業化計画の  
検討・作成

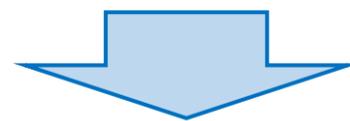
★事業の実施はこの段階で行います。

## 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。



**今回の都市計画決定で定める事項は、次のページの通りであり、事業の大きな枠組みを定めるものです。**

# 今回の都市計画決定で定める市街地再開発事業の大枠について

## ア 市街地再開発事業の内容

- a : 事業の名称、施行区域の面積等
- b : 駅前広場、道路、デッキの配置及び規模
- c : 建築物及び建築敷地の整備に関する計画
- d : 住宅建設の目標

## イ 地区計画の内容

- a : 地区計画の位置及び区域等
- 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、建ぺい率の最高限度又は最低限度
  - 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
  - 壁面の位置の制限
  - 建築用途の制限
  - その他必要な事項

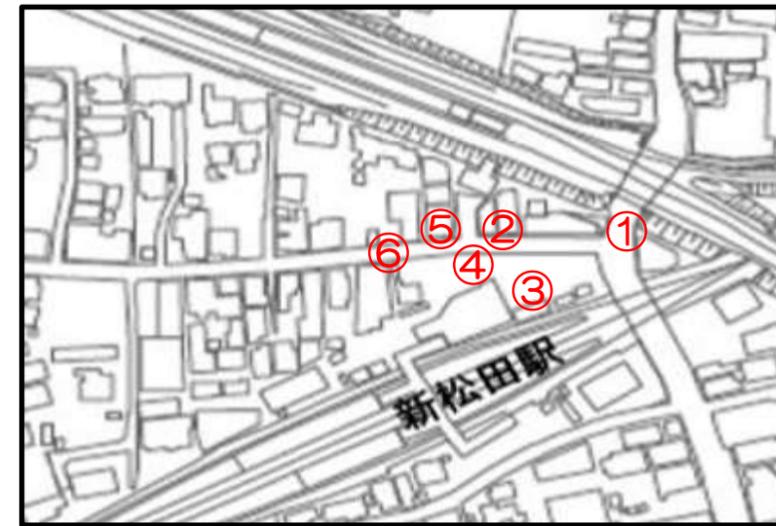
## 2. 当地区の現状と課題解決の方向性について

### (1) 交通環境に係る現状の課題と解決に向けた整備の目標

現状の課題	目指すべき方向性
<p>①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。</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●一般車の停車帯がないため、送迎車の路上駐車により交通が錯綜し危険であるとともに交通渋滞が発生している。</li><li>●歩車道が分離されておらず、バスのロータリー進入時に乗車待ちのお客さんがバスを避けたり、誘導員なしでバスをバックで入線させるなど危険な状態のバス乗り場。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>●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</li></ul>
<p>②県道711号の御殿場線高架下や小田急線の踏切など駅前交通混雑が発生している。</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●ロマンス通りから小田原（大井町）方面に向かうバス、タクシーによる渋滞が発生している。</li></ul> <p>③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。</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●小田急線、御殿場線により市街地が分断されている。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>●交通の円滑化を図る周辺道路網の拡充整備</li></ul>
<p>④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。</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●御殿場線と小田急線の相互の乗り換え時に、ロマンス通りの交通渋滞が発生する</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>●歩行者の円滑な移動環境を有した通行空間の整備</li></ul>
<p>⑤駅周辺の道路網や駅前広場における歩行者空間が未整備である。</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●歩道がなく車両と錯綜し危険である。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>●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</li></ul>

# 現況

写真位置



④



⑤



⑥



①



②



③



## (2) 市街地環境に係る現状の課題と解決に向けた整備の目標

現状の課題	現況	目指すべき方向性
<p>①商業、公共公益施設や駅前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。 (例) ●町民の交流スペース、観光案内所等がない</p>		<p>●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</p>
<p>②松田町や足柄上地域の玄関口として特徴づける良好な景観を有しておらず、ニーズに合った商業施設が少ない。 (例) ●魅力を感じない・人が集まらない＝商業の停滞 → 空室</p>		<p>●個性的で魅力ある“らしさ”の創出</p>
<p>③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。 (例) ●駅の近接地で空地や空テナントが長い間未活用である。</p>		<p>●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</p>
<p>④既成市街地の建物が密集し、広場等公的なオープンスペースが不足している。 ⑤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。 (例) ●再開発区域内における既存建物のうち、約6割が建築基準法の新耐震基準が導入される前の昭和56年6月1日以前に建てられた建物であり、地震発生時の倒壊による道路の閉塞や火災の発生など人的・物的な被害が懸念される。</p>		<p>●来訪者に優しい快適環境の創出</p>

### 3. 当地区の町・県の上位計画について

#### (1) 神奈川県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

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**

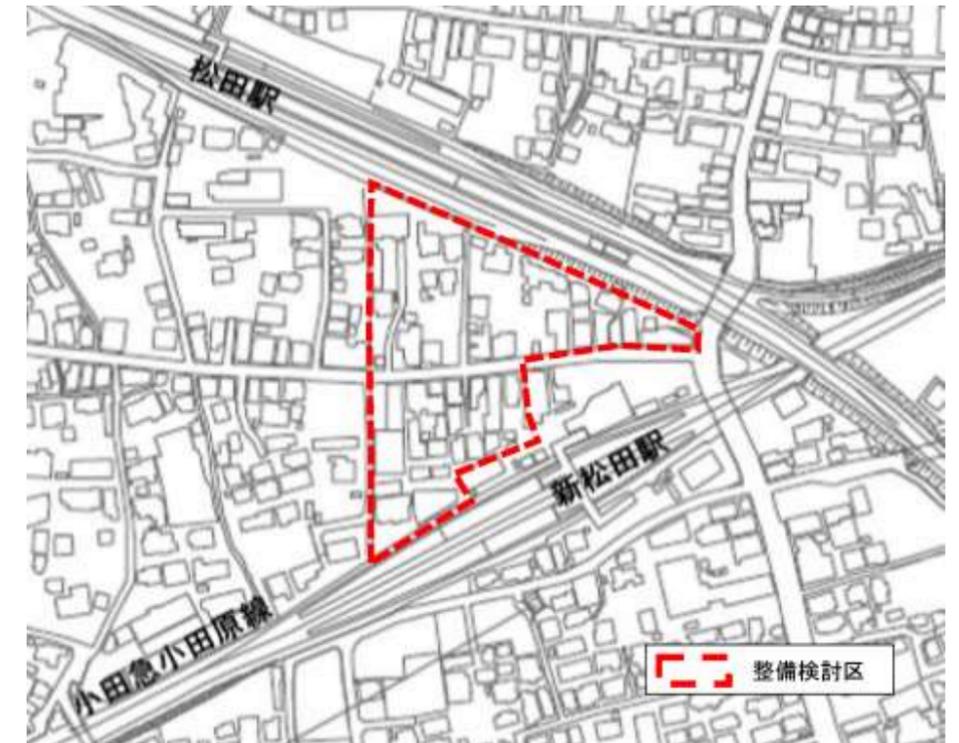
- 公共交通の活用に向けた**ハブ拠点機能の向上**
- 周辺都市を含む公共交通の利用促進に伴う**まちの活性化**
- 駅前環境の一体的整備による**賑わい拠点の創出**
- 魅力創出による**都市のブランド力向上と定住促進**

## (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。

# 参考：新松田駅周辺整備 基本構想・基本計画について

## (1) 新松田駅周辺地域まちづくり協議会の委員の構成（平成31年時点）

	区 分	所 属	職 名
1	学識経験者	東海大学 工学部 建築学科	大学教授
2	土地の権利者		代表1名
3	建物の権利者		代表1名
4	自治会代表者	自治会長連絡協議会	会 長
5		新松田自治会	会 長
6		仲町屋自治会	会 長
7	各種関係団体の代表者	松田町商工振興会	会 長
8		ロマンス通り商店会	代 表
9		松田町観光協会	会 長
10	交通事業者	小田急電鉄株式会社 交通サービス事業本部交通企画部	課 長
11		富士急湘南バス 株式会社 本社営業所	所 長
12		箱根登山バス株式会社 運輸部	課 長
13		松田合同自動車株式会社	代表取締役
14		箱根登山ハイヤー株式会社	取締役社長
15	関係行政機関の職員	神奈川県 県西地域県政総合センター	副所長
16		神奈川県 県西土木事務所	所 長
17		神奈川県 松田警察署	署 長
18	町の職員	町民課	参事兼課長
19		観光経済課	参事兼課長
20		政策推進課	課 長
21		まちづくり課	課 長

## (2) まちづくりの将来像

- 新松田駅周辺地域におけるまちづくりが目指す将来像は、当該地域の位置づけである“足柄上地区の玄関口”という立地ポテンシャルを活かしたまちづくりにより、町民が主体となった“賑わい”と“活力”を創出していくことを表明するものとして、以下のように設定します。

### <新松田駅周辺地域の将来像>

足柄上地区の玄関口  
町民が主体となった  
賑わい・活力を生み出すまちづくり

### (3) 道路計画の考え方

#### ① 駅前広場

- 新松田駅北口の整備とともに、現在整備中である駅南口の広場整備を進め、一体的な交通結節点整備を検討します。

- 新松田駅北口駅前広場
- 新松田駅南口駅前広場

#### ② 主要道路

- 駅を中心とした基盤整備に併せて、周辺のアクセス道路の道路交通の円滑化や歩行者の安全を確保するため、道路の拡幅や現況幅員内での整備について検討します。

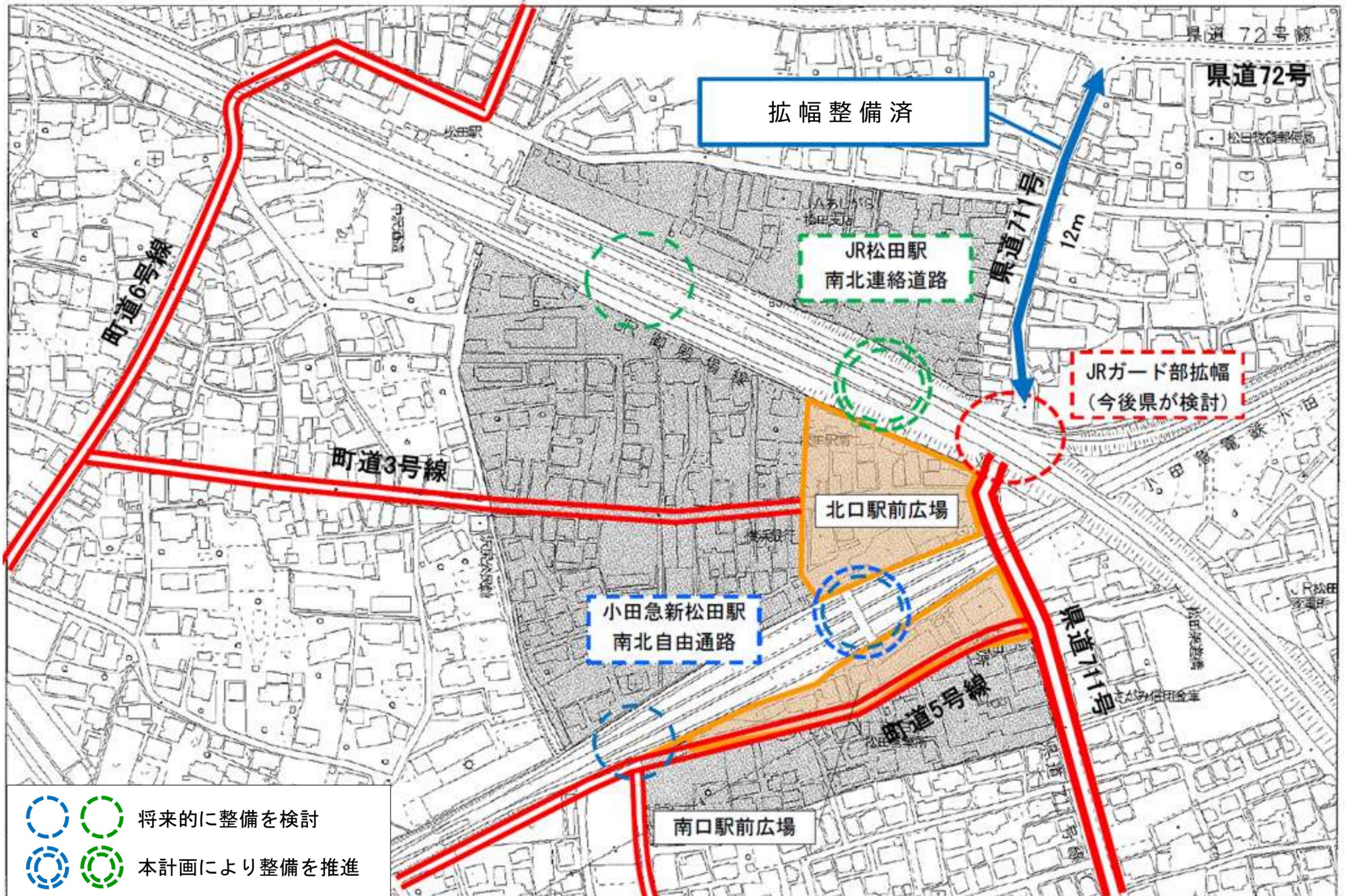
- 町道3号線（ロマンス通り）：12m
- 町道5号線：12m
- 町道6号線：12m

#### ③ その他関連道路

- 新松田駅北口の整備に併せて、JR松田駅から小田急新松田駅周辺の南北方向の一体的な歩行者動線を確保します。

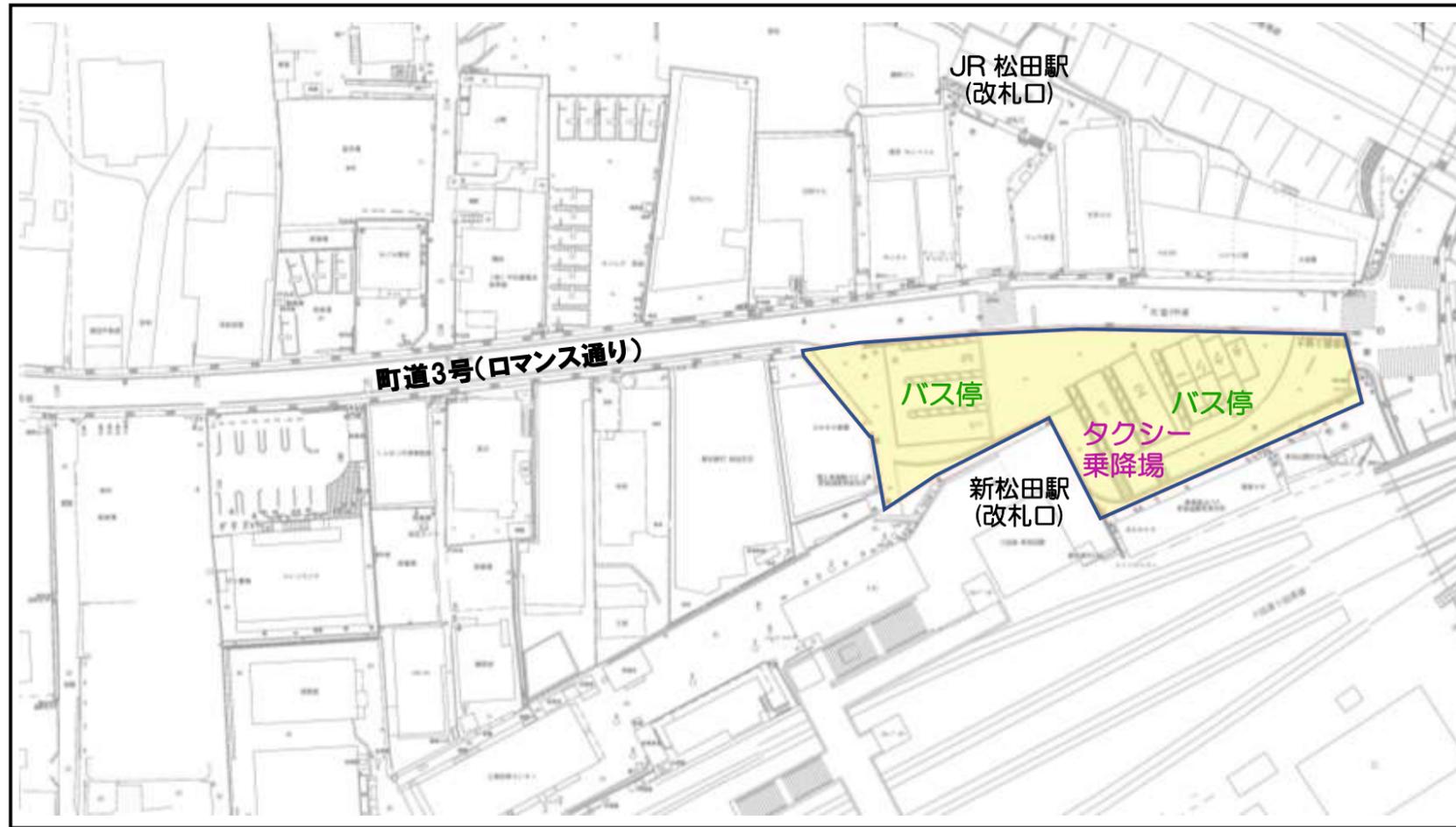
- JR松田駅南北連絡道路
- 新松田駅南北自由通路

# 新松田駅周辺整備 基本構想・基本計画における道路計画（案）



# 参考：現状の駅前広場と現在考えている駅前広場の比較

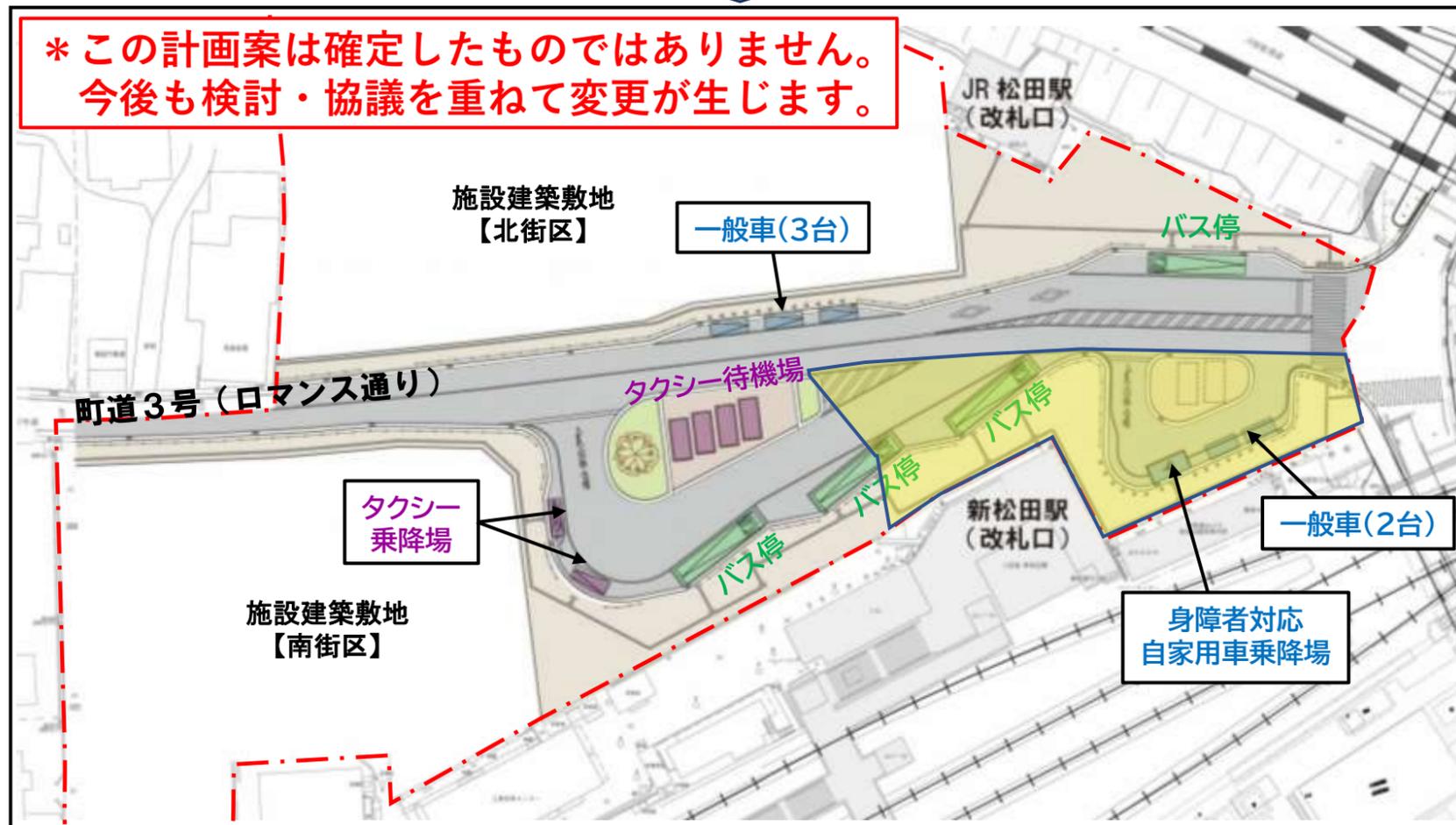
〔 現 況 〕



現況広場面積  
約1,100m<sup>2</sup>



〔 計画案 〕



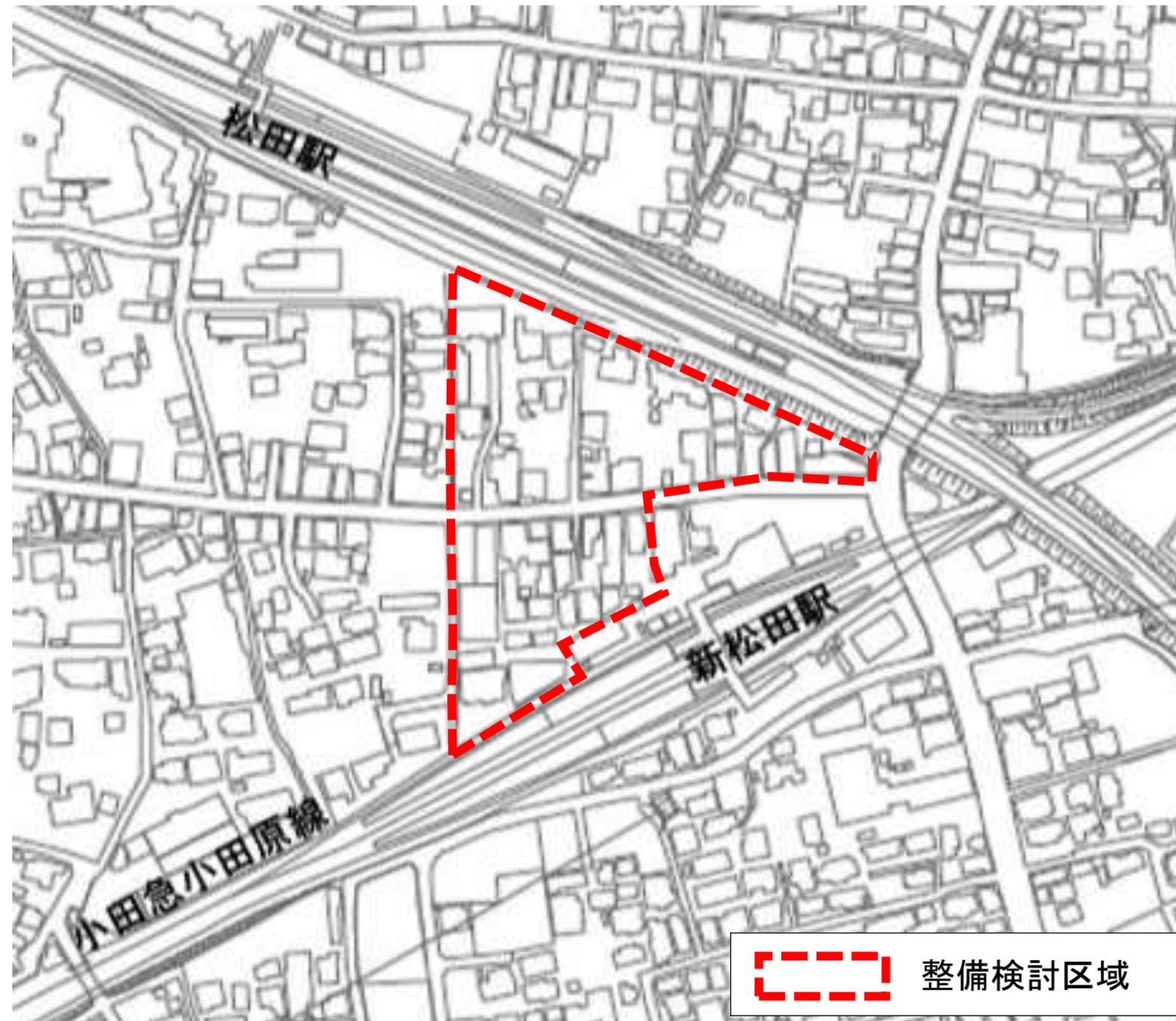
計画広場面積  
約2,700m<sup>2</sup>

※面積の算定にあたっては、道路法に基づく「道路構造令」や「駅前広場計画指針」等に基づき算出しています。

#### (4) 集約施設の整備区域の考え方 (令和7年3月までの時点)

- 駅前街区における集約施設の整備区域は、新松田駅北口駅前広場における連絡通路との連携、高度利用を可能とする一団の形状を考慮して、以下の範囲(約1.4ha)とします。

##### <集約施設整備検討区域>



## 〔導入機能〕

- 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**」を基本としながら、街なかの活動を支える「**商業サービス機能**」及び、「**生活支援サービス機能**」、「**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。

### ＜集約施設における基本的な導入機能＞

#### ① 居住機能

- 生活の場・暮らしを営む場となる機能（「都市居住の場」）

例：分譲マンション等

#### ② 商業サービス機能

- 街なか居住及び来訪者の活動を支える機能（「消費サービスの場」）

例：スーパーマーケット、小売店舗、飲食店等

#### ③ 公共公益サービス機能

- 街なか居住及び来訪者の活動を支える機能。主として公共系（非営利目的）の機能（「都市的サービスの場」）

例：子ども・子育て支援施設等（図書館機能の一部など）

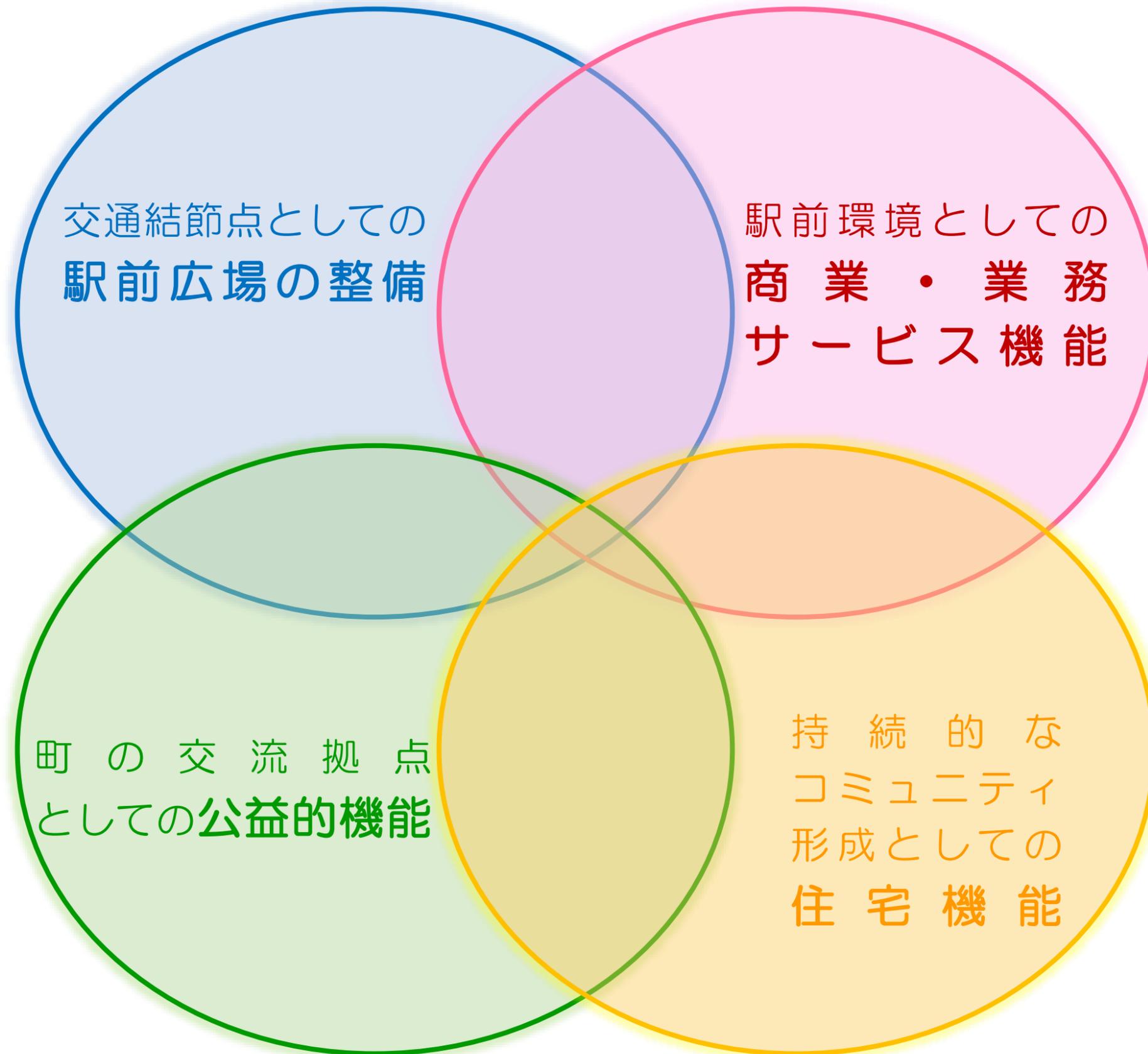
#### ④ 生活支援サービス機能

- 街なか居住及び来訪者の活動を支える機能。主として民間系（営利目的）の機能（「都市的サービスの場」）

例：金融機関、託児所、学習塾等

## 4. 現在考えている当地区の整備の方向性について

### ■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と都市機能の更新】

- 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」を中心に、町民の交流拠点となる複合型公益施設を整備します。
- 災害時に避難所として使用できる公益施設を整備します。

### 【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。

# 参考：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
- ・ **駅前の交通安全性が低い** 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・町立小中学校給食費・学童保育料無償化など）

## 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

参考：機能配置のイメージ

\*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



# 5. 当地区における整備手法について

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"> <li>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。</li> </ul> <p>※新松田駅南口の整備は「道路事業」のため、現在進行中です。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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、一部の地権者さんとの協議に時間を要する場合、整備が進まないため、全区間に影響を及ぼします。</li> <li>道路整備だけの事業なので、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。</li> </ul>

## (2) 土地区画整理事業

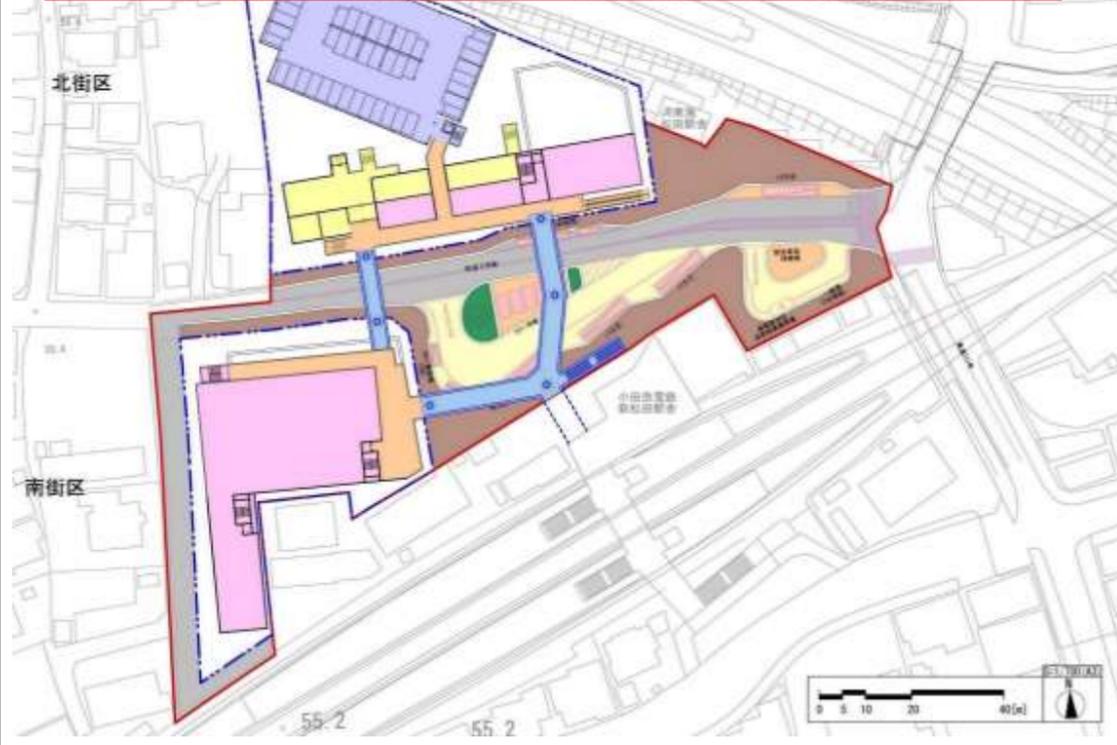
整備手法	イメージ図	当地区への適用性
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理法に基づき地権者さんの土地を減歩しその減歩した用地を駅前広場部分や道路部分の用地にあてます。</li> <li>地権者さんは土地区画整理後の用地に換地され建物を建設する場合は自己で行います。</li> </ul> <p>(例) 松田町下原土地区画整理事業（平成8年度竣工）</p> <p>開成町「駅前通り線周辺地区土地区画整理事業」（施行中）</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>郊外より大きな区域で市街化していない地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。</li> <li>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。</li> </ul>

### (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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

新松田駅周辺地域まちづくり協議会において、上記(1)～(3)を比較し、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進めた結果、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。

## 参考：「駅前広場のみを整備した場合」と「市街地再開発事業」の比較について

	道路事業（駅前広場のみ整備）	市街地再開発事業
計画案	<p>*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。</p> 	<p>*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。</p> 
事業の実行性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 用地取得などで交渉が難航した場合は、計画的な事業の推進が困難となります。（地権者29名）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市計画法等に基づき実行性が高く、計画的な事業の推進が可能となります。（地権者37名）</li> </ul>
事業費の試算	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 総事業費 約 32.0億円</li> <li>• 町負担額 約 26.0億円</li> <li>• 公共施設となる駅前広場や道路等の整備事業は、補助制度はあるものの、補助実施率が低い傾向のため、町の負担割合が高くなります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 総事業費 約 126.7億円</li> <li>• 町負担額 約 30.9億円</li> <li>• 再開発事業は民間活力（資金）が導入され、行政からの支援（補助）も優遇的に措置されます。</li> </ul>
施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 駅前広場・ペDESTリアンデッキ → ○</li> <li>◆ スーパーマーケット → ×</li> <li>◆ 子ども・子育て支援センター → ×</li> <li>◆ 人口増加施設 → ×</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 駅前広場・ペDESTリアンデッキ → ○</li> <li>◆ スーパーマーケット → ○</li> <li>◆ 子ども・子育て支援センター → ○</li> <li>◆ 人口増加施設 → ○</li> </ul>

	道路事業（駅前広場のみ整備）	市街地再開発事業
町への 貢献度	<b>駅前広場・道路</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・バス・タクシーの安全かつ機能的な広場</li> <li>・駅間の往来における<b>ペデストリアンデッキの整備により安全の確保が大きく向上</b>します。</li> <li>・利用者にとって快適な駅前広場空間を創出します。</li> </ul>	
	<b>土地利用</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用に課題を抱えている箇所の<b>整備が進まず</b>、老朽化した建物がそのままとなり、<b>危険性が増します</b>。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発ビルの建設によって、<b>機能的で秩序ある「町の顔」</b>としての整備を図ることができます。</li> </ul>
	<b>人口</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広場や道路は整備されますが、<b>人口の増加は</b>各々の土地利用の事情によるため、<b>見込みが低い</b>です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの設置により、約<b>110戸（約300人）の人口増を見込む</b>ことができます。</li> </ul>
	<b>商業施設</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各々の土地利用において、<b>スーパーの誘致は困難</b>です。</li> <li>・既存の商業が継続されても、<b>施設の老朽化（建替え）が課題</b>となります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>町民待望のスーパーが誘致され、生活の利便性向上を図</b>ることができます。</li> <li>・併せて、新たな商業施設等の誘致により、<b>雇用の創出</b>を図ることができます。</li> </ul>
	<b>その他の施設</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺に公益的施設はなく、現状のままか駅前広場の整備により<b>既存施設が移転の可能性</b>が生じます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>子育て支援施設、業務施設、駐車場等が設置され、快適な駅利用と、賑わい・活性化が促進</b>されます。</li> </ul>
事業の 対費用効果 （試算値）	<b>町の収入（税収等）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各々の土地利用（建替え等）が進まなければ、駅前広場の整備により建築敷地が減少するため<b>減収が予測</b>されます。</li> </ul>	<b>投資は約30年で回収見込み</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発ビルの建設による固定資産税の増収 ＝ 約5,000万円/年</li> <li>・100世帯増加になった場合の住民税の増収 ＝ 約1,500万円/年</li> <li>・300人増加になった場合の地方交付税の増額 ＝ 約2,700万円/年</li> </ul>
	<b>費用便益分析</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区の駅前広場だけの整備では、特段<b>経済効果は発生しません</b>。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発ビルの収益や経済波及の便益÷事業に要した費用</li> <li>・<b>約1.5（見込）</b> *国の補助基準は<b>1.0以上が必要</b></li> </ul>

\*費用便益分析：特定のプロジェクトに対して、期待される便益（メリット）と発生する費用（コスト）を金額で比較し、その実施が経済的に合理的かどうかを評価するもので、便益を費用で割ったものが1以上であれば、そのプロジェクトに投資する費用以上の経済効果を示します。

参考：事業費等の負担と責任等の分担について

■事業中の負担、責任等

項目	事業費の負担			責任の分担		
	再開発組合	町	民間事業者	再開発組合	町	民間事業者
再開発ビルの整備	●	—	—	●	—	—
駅前広場、デッキ等の整備	—	●	—	—	●	—
橋上改札等の整備	—	●	—	—	●	—
公益施設の整備	—	●	—	—	●	—
住宅・商業床の売却	—	—	●	●	—	●

■事業完成後の負担、責任等

項目	維持・管理費の負担			責任の分担		
	管理組合	町	床の所有者	管理組合	町	床の所有者
再開発ビルの維持、管理	●	—	●	●	—	●
駅前広場、デッキ等の維持、管理	—	●	—	—	●	—
再開発ビルの入居者やテナントが撤退した場合	—	—	●	—	—	●

★関連するよくある質問

Q：将来の町民負担はありますか？

A：再開発事業によりできる住宅施設や商業施設は、権利者や民間事業者が取得・保有するので、町は保有しません。そのためテナントが将来埋まらなかったとしても、町が税金等で負担することはありません。

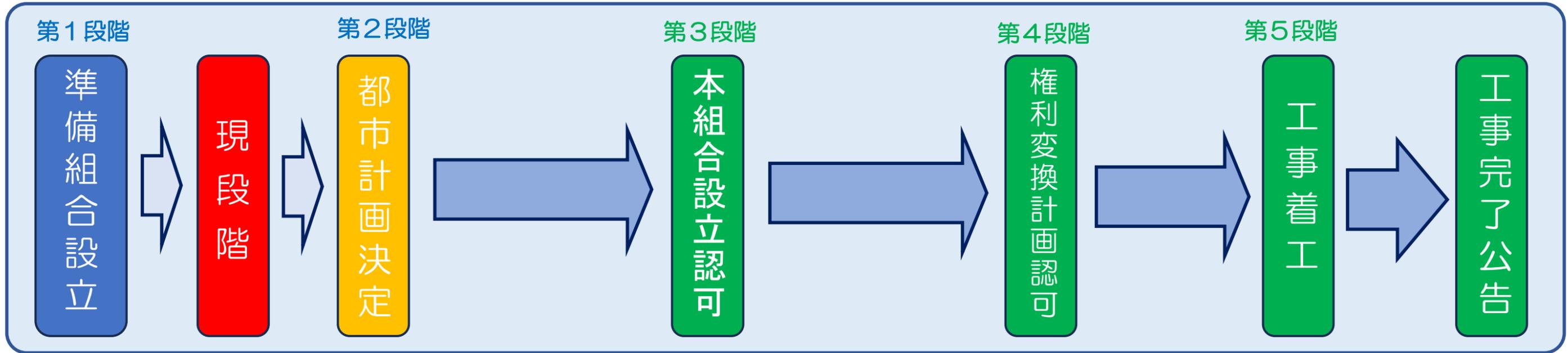
## 6. 当地区でのまちづくりの検討及び地権者組織の活動の経過について

- ① 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
- ② 平成27年（2015年）12月：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
- ③ 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
- ④ 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）
- ⑤ 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を開催
- ⑥ 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
- ⑦ 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抽出、取りまとめ

- ⑦ 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。
- ⑧ 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】  
未加入者6名（今後加入予定の鉄道事業者2社を含む）
- ⑨ 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
- ⑩ 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。
- ⑪ 令和 6年（2024年）3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、再開発ビル等の事業計画と施行区域の検討を行うとともに、説明会や個別の地権者協議を行いました。
- ⑫ 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。**

# 7. 市街地再開発事業の進み方について



## 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】

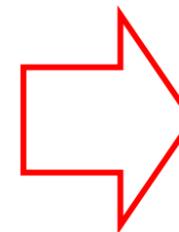
・令和5年5月に準備組合を設立し再開発計画の検討を始めました。検討するにあたっては、事業実現性の裏付けが必要なため、事業協力者の選定活動を主な内容として行いました。  
 ・この間、理事会14回、全体説明会での検討、協議を経て、事業協力者として株式会社マリモを選定しました。  
 （設立当時、地権者40名中準備組合員32名）

## 令和6年度

### 【都市計画案の検討】

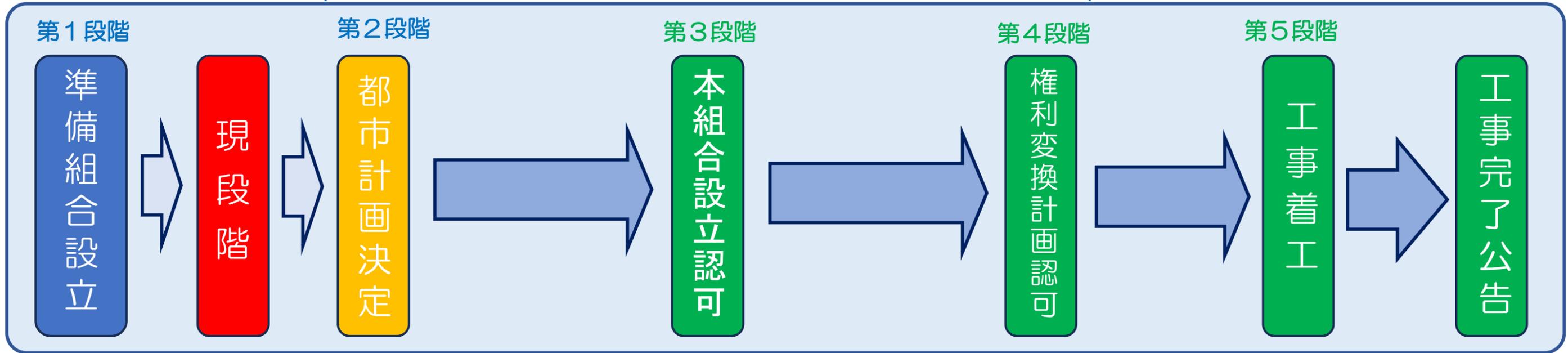
・事業協力者と共に都市計画案の検討を行いました。また、個別の地権者さんのモデル権利変換の作成、個別説明を行い合意形成活動を行いました。  
 ・理事会21回、全体説明会4回開催し、準備組合員間で活発な意見交換、協議を行いました。

今までの地権者組織の活動経過



事業の具体的な検討を実施

事業の具体的な検討を実施



今回の都市計画決定  
する事項

- 市街地再開発事業の施行区域
- 駅前広場、道路の配置、面積
- 建築物の延べ床面積、用途等
- 地区計画に関する事項
- その他必要な事項

本組合設立  
に向けて

- 土地評価、補償調査の実施
- 建物及び駅前広場等の基本設計の検討、作成
- 事業の資金計画の検討、作成
- 本組合設立に向けた地権者さんとの権利に関する協議等合意形成活動
- その他必要な事項

権利変換計画の  
認可に向けて

- 建物及び駅前広場等の実施設計の検討、作成
- 事業の資金計画の確定
- 地権者さんの従前資産、補償の協議、同意活動
- 地権者さんの権利変換に関する協議、同意協議  
(再開発ビルに取得する床等の内容)
- その他必要な事項

解体工事

- 地権者さんへの補償費支払い
- 地権者さんの仮移転
- 既存建物の解体工事

新たな新松田駅前の  
まちびらき

- 工事の実施
- 再開発ビル、駅前広場の完成
- 再開発ビルに入居



計画の確定

# 8. 都市計画決定の素案について

都市計画の素案は以下の通りです。

## (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。

- 本地区の抱える低未利用地の有効活用などの課題について、土地の高度利用と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性の強化を図ります。
- 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
その他の公共施設	歩行者デッキ (幅員4m, 3m、延長約89m)	



## (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
土地利用の方針	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存区画道路の再整備とあわせ、歩道上空地を整備する。</li> <li>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。</li> <li>広場に接続した歩行者デッキを整備する。</li> </ul>		
建築物等の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>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。</li> <li>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> </ul>		
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2m		
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	200m <sup>2</sup>

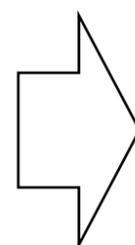


### (3) 用途地域の変更

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。

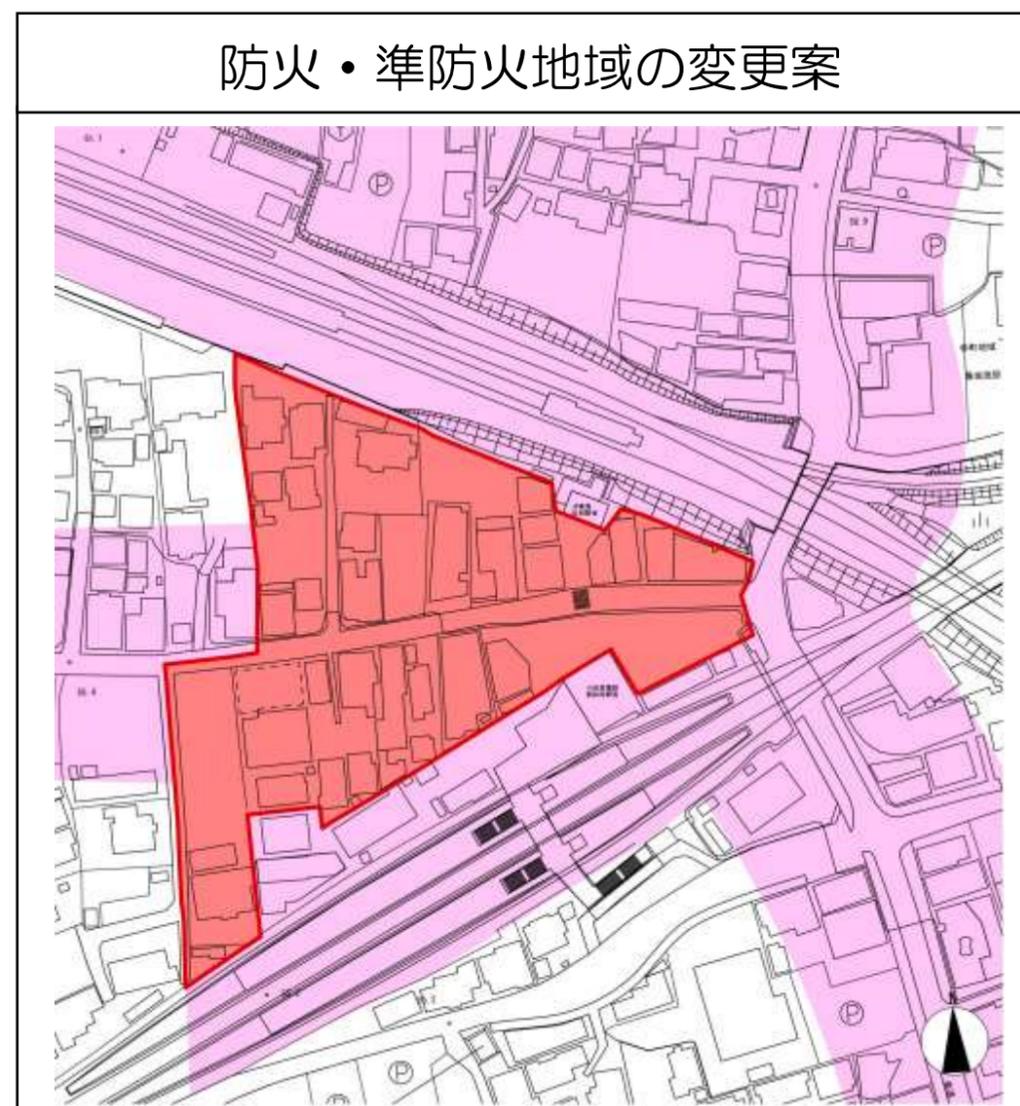
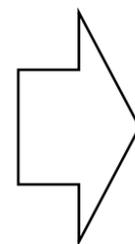


## (4) 防火地域及び準防火地域

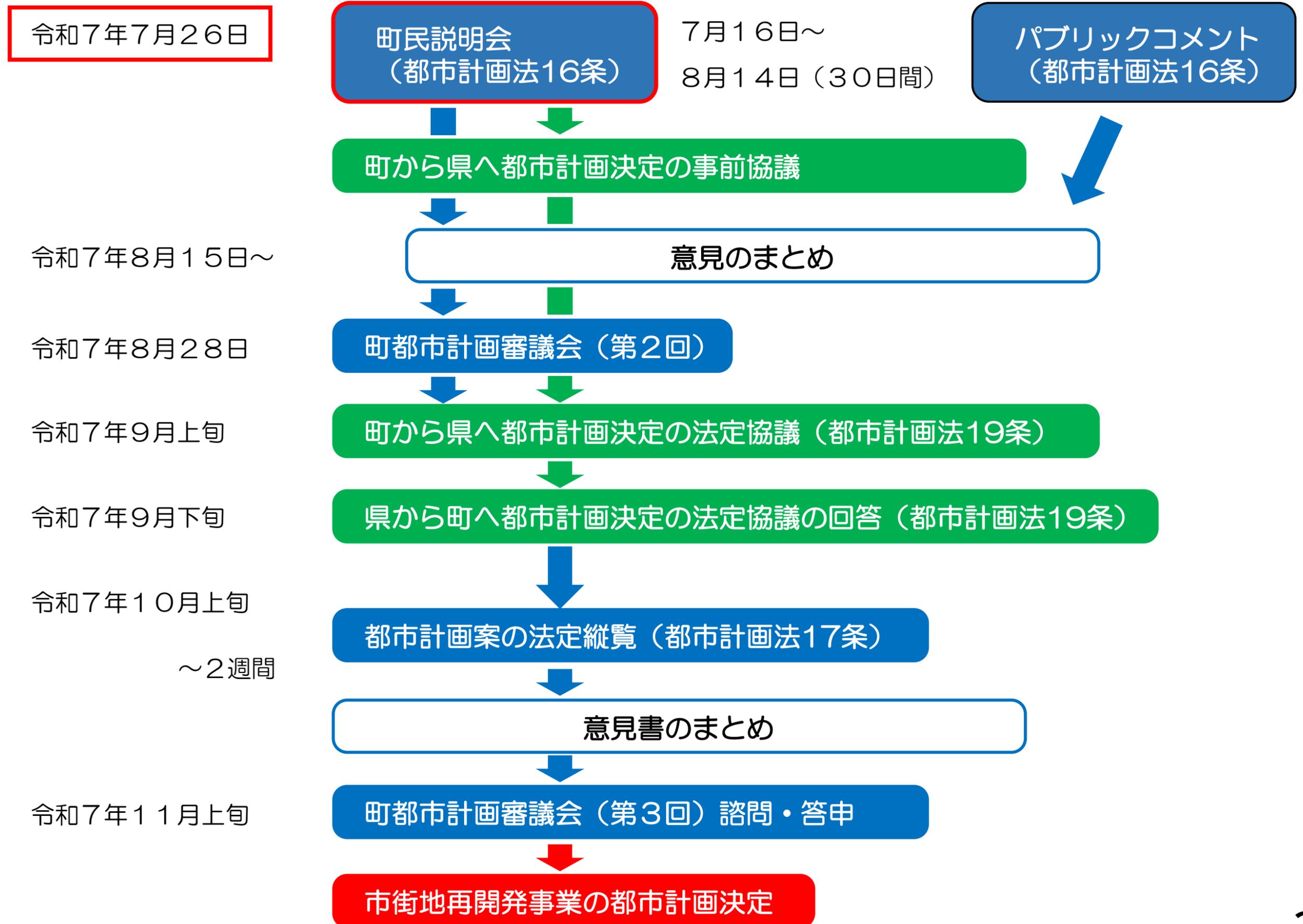
「防火地域」とは、駅前や都市の中心部など建物が密集する人通りや交通量の多い場所において、建物の構造や材料に関して制限を設けることで燃焼リスクの高い場所における火災の危険性を防除する区域です。

「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。



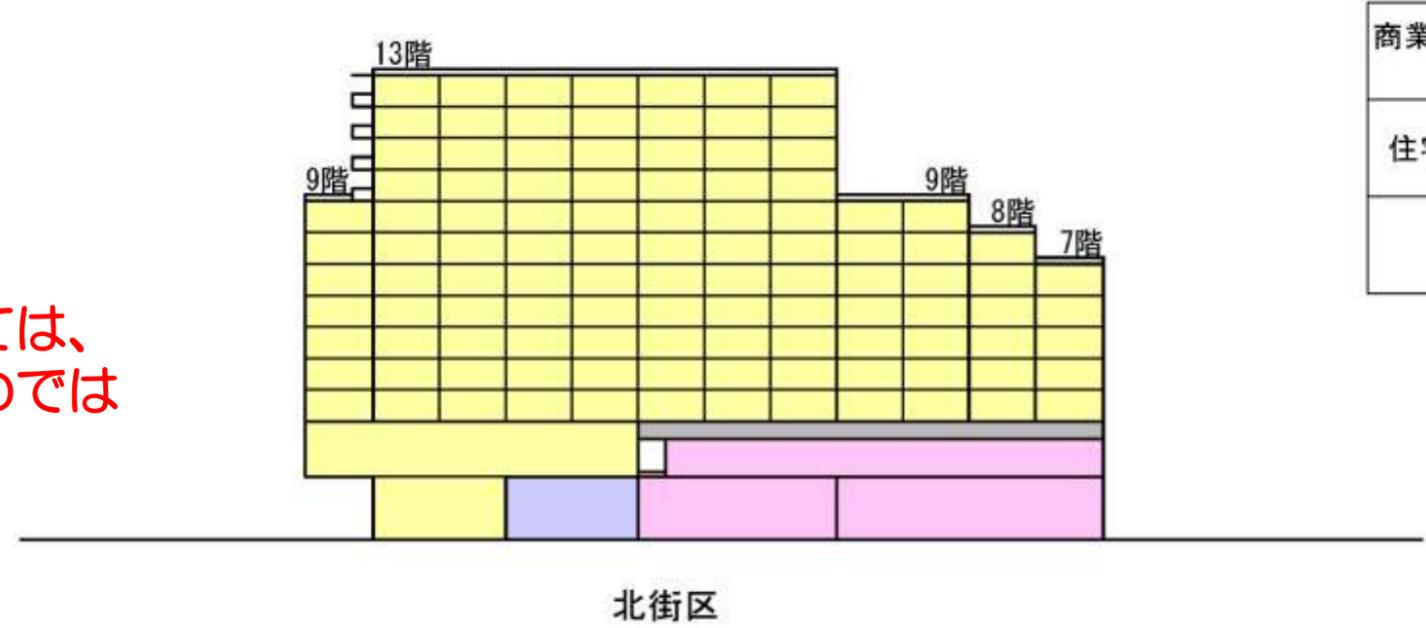
## (5) 今後の都市計画の手続き（予定）について



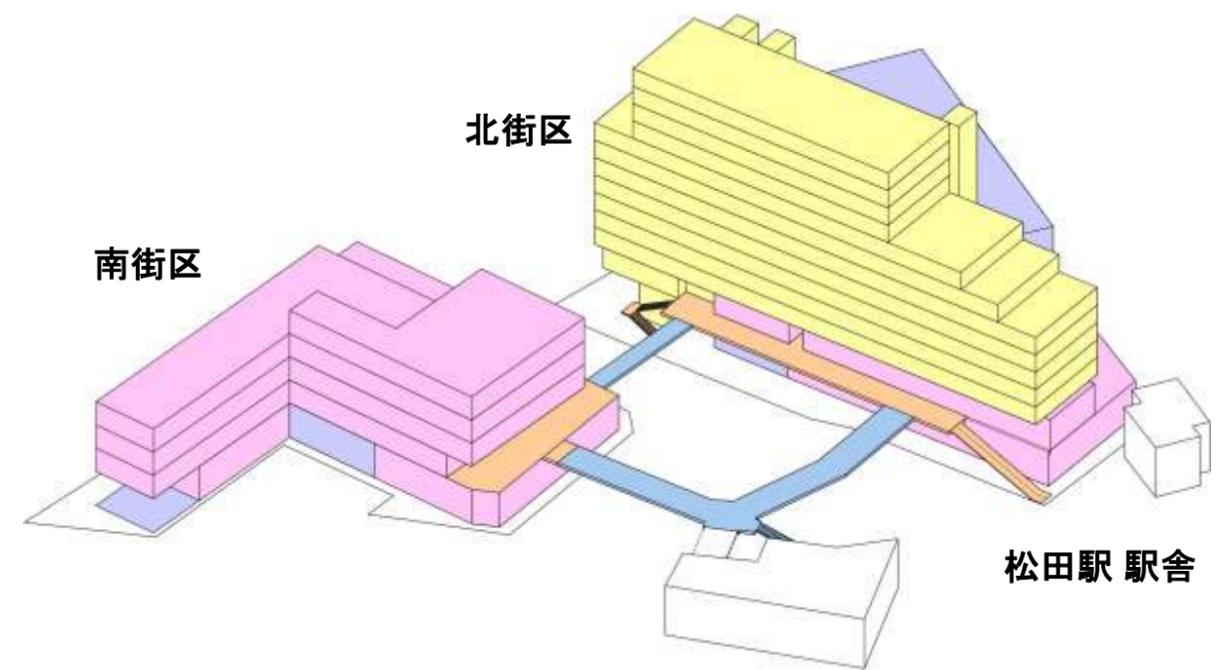
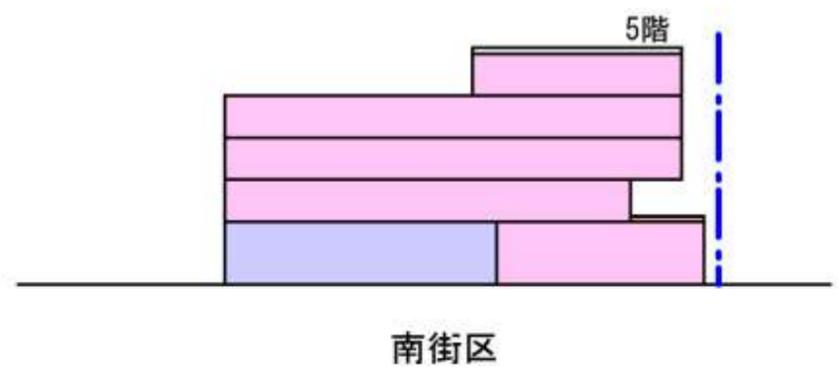
# 参考：再開発ビルディングのイメージについて

**\*このイメージ図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。**

**建物の形態等については、  
都市計画決定するものではありません。**



商業・業務・公益 ・共用部分	
住宅・共用部分	
駐車場 駐輪場	



## 参考：イメージパース

\*このイメージ図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。  
建物の形態等については、都市計画決定するものではありません。



(東側からの鳥かん図)

\*このイメージ図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。  
建物の形態等については、都市計画決定するものではありません。

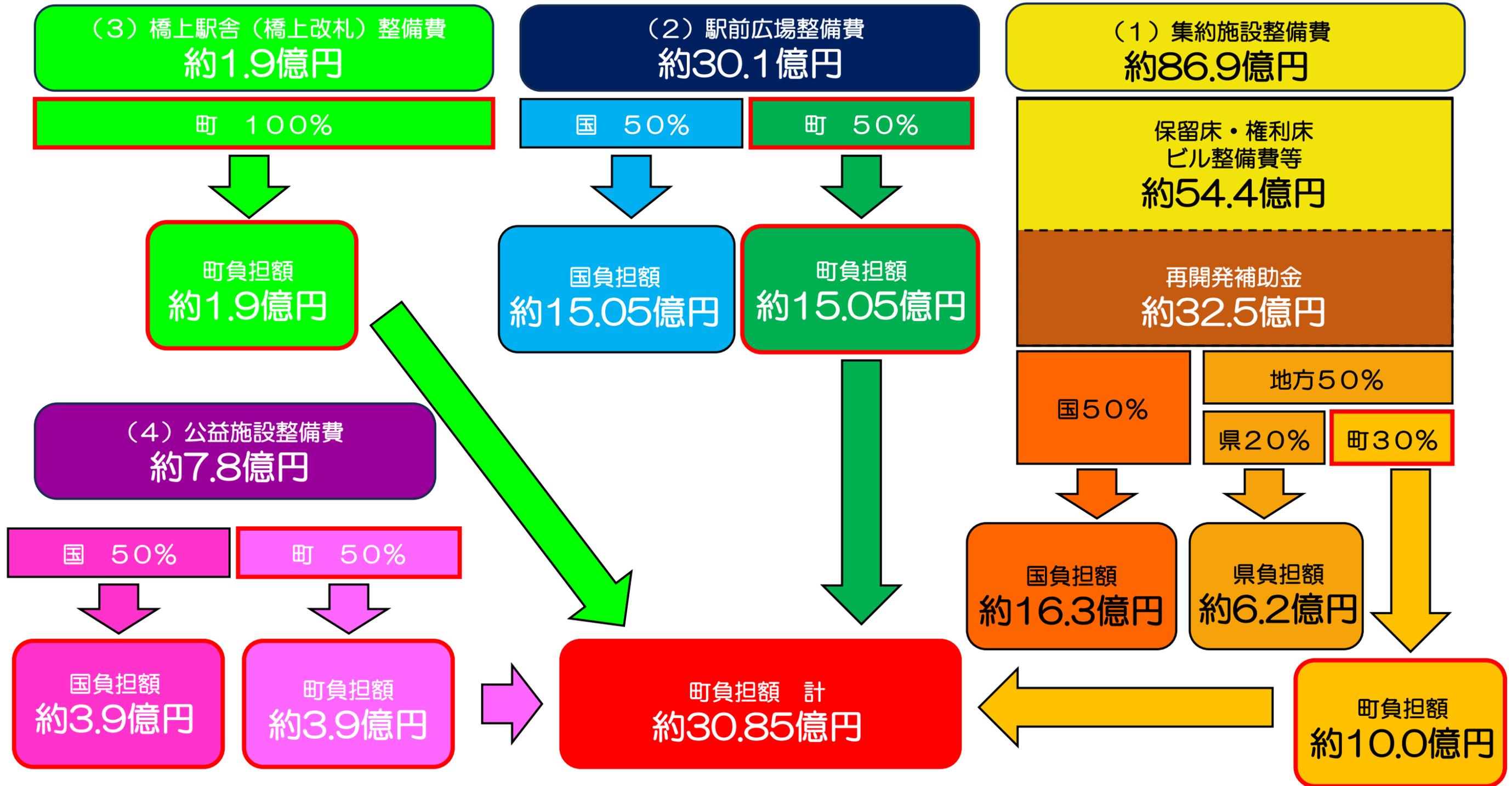


(南側からの鳥かん図)

# 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。



※町負担額 約30.85億円の財源内訳  
(令和7年7月時点)

▶ 一般財源  
積立金からの繰入  
起債

0.00億円  
10.07億円  
20.78億円

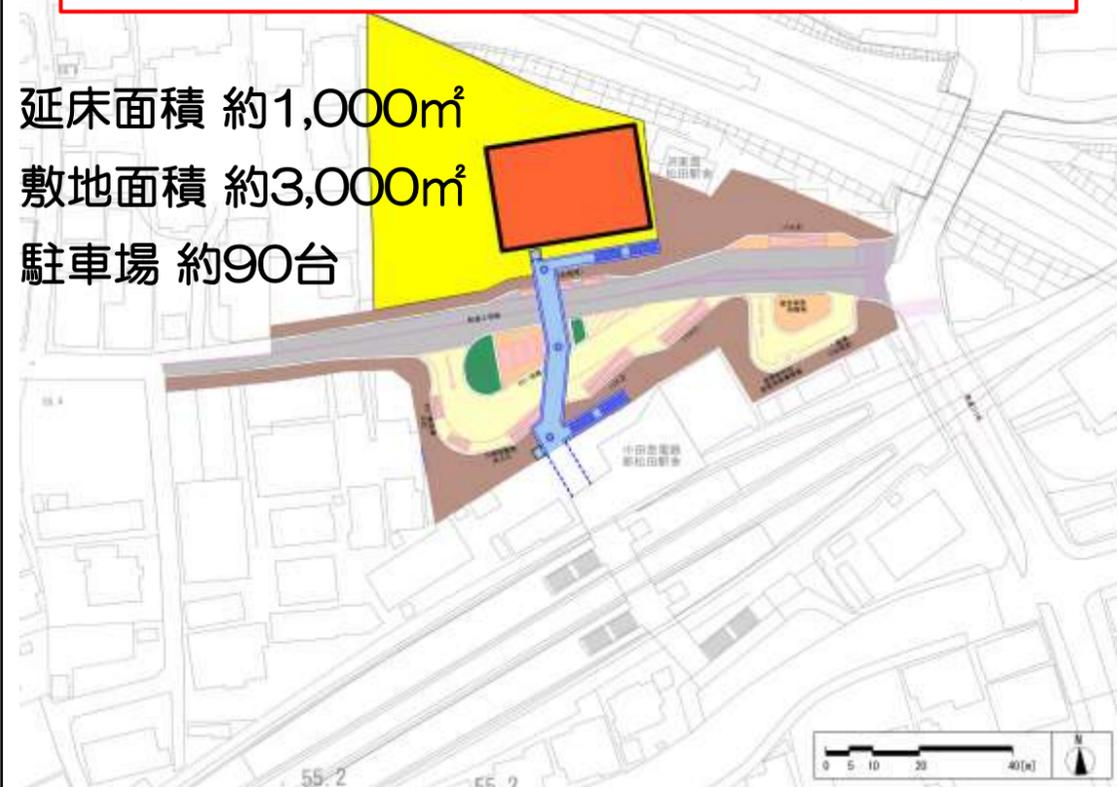
※上記金額は、試算による値であり、確定したものではありません。

## 参考：当地区で検討しているスーパーマーケットの規模と周辺店舗との比較

ヤオマサ 大井町店	小田原百貨店 山北店	新松田駅北口 スーパー (民設民営)	オダキューOX 渋沢店	クリエイト 大井松田店	セブンイレブン 松田惣領店	セブンイレブン 小田急新松田店
延床面積 約1,800㎡	延床面積 約1,600㎡	延床面積 約1,000㎡	延床面積 約800㎡	延床面積 約560㎡	延床面積 約250㎡	延床面積 約120㎡
敷地面積 約5,400㎡ 駐車台数 約180台	敷地面積 約4,400㎡ 駐車台数 約95台	敷地面積 約1,000㎡ 駐車台数 約90台	敷地面積 約800㎡ 駐車台数 約20台(提携)	敷地面積 約1,300㎡ 駐車台数 約20台	敷地面積 約1,400㎡ 駐車台数 約10台	敷地面積 約120㎡ 駐車台数 なし
		未定				
推定事業費 約8.0億円	推定事業費 約6.5億円	推定事業費 約4.8億円	推定事業費 約2.9億円	推定事業費 約2.2億円	推定事業費 約1.0億円	推定事業費 約0.4億円
〔建物工事費 約6.6億円 駐車場整備費 約1.4億円〕	〔建物工事費 約5.8億円 駐車場整備費 約0.7億円〕	〔建物工事費 約3.2億円 駐車場整備費 約1.6億円〕	〔建物工事費 約2.9億円 駐車場整備費 0円(駅構内)〕	〔建物工事費 約2.0億円 駐車場整備費 約0.2億円〕	〔建物工事費 約0.9億円 駐車場整備費 約0.1億円〕	〔建物工事費 約0.4億円 駐車場整備費 0円〕

\*スーパーの延床面積と駐車台数は地図情報等による推定の数値です。工事費は延床面積と駐車場台数の面積の推定に推定の工事費単価を乗じた概算です(実際の工事費とは異なります。)

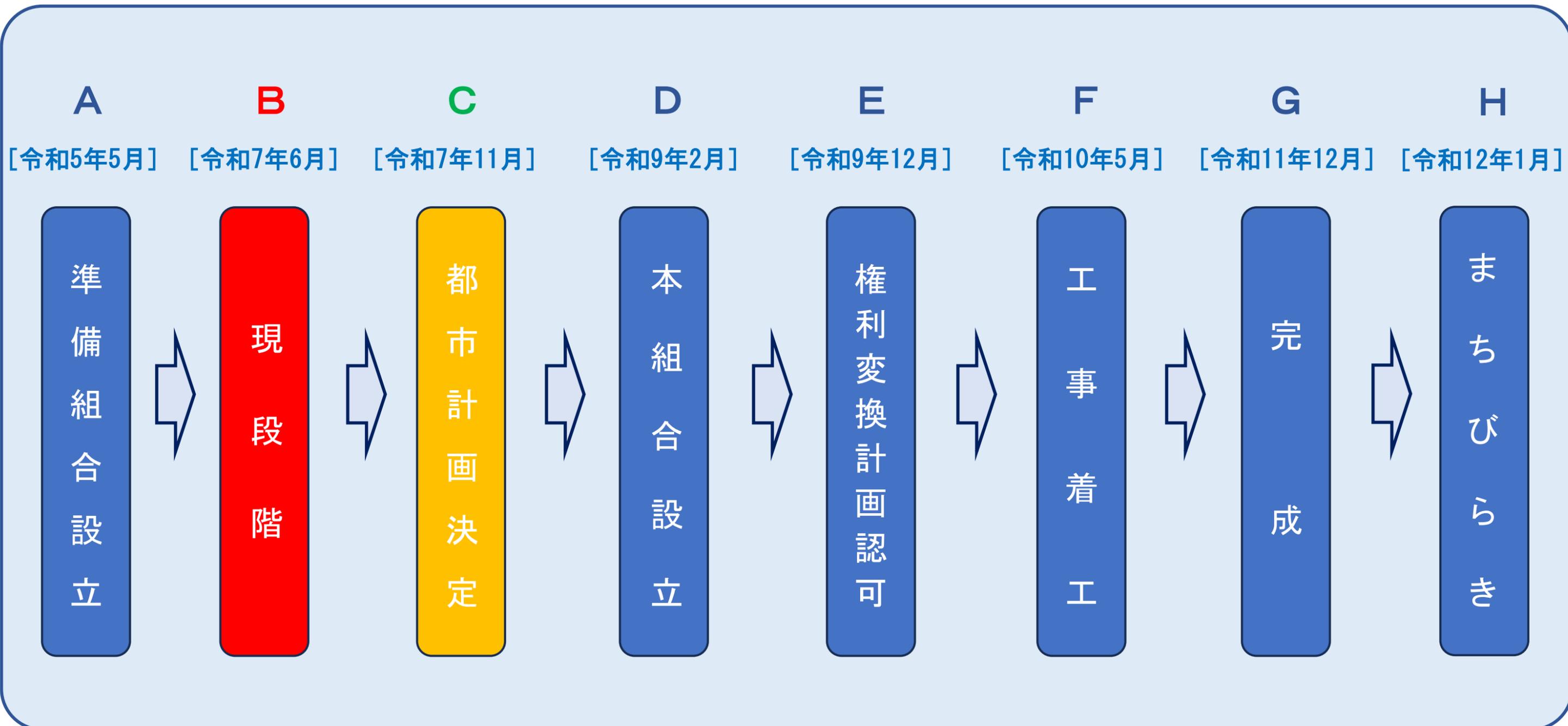
## 参考：当地区で駅前広場と商業施設のみを整備した場合の検討

	駅前広場とコンビニを整備した場合	駅前広場とスーパーを整備した場合
検討案	<p><b>*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。</b></p> <p>延床面積 約250㎡ 敷地面積 約500㎡ 駐車場 約5台</p> 	<p><b>*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。</b></p> <p>延床面積 約1,000㎡ 敷地面積 約3,000㎡ 駐車場 約90台</p> 
事業費	約 35.3億円	約 45.5億円
うち町負担額	<p>約 29.3億円</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地建物取得費 2.3億円</li> <li>建物工事費 0.9億円</li> <li>駐車場整備費 0.1億円</li> <li>駅前広場整備費 24.1億円</li> <li>橋上改札整備費 1.9億円</li> </ul>	<p>約 39.5億円</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地建物取得費 9.1億円</li> <li>建物工事費 3.7億円</li> <li>駐車場整備費 0.7億円</li> <li>駅前広場整備費 24.1億円</li> <li>橋上改札整備費 1.9億円</li> </ul>

## (6) 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。

