

【注意】現在、検討中のイメージ図です！
確定したものではなく、今後も検討を重ね変更が生じます。



町民の「声」をカタチに、「未来へツナグ」まちづくり 新松田駅北口地区市街地再開発事業

町では、平成30年度に多くの町民の皆様からの「声」をいただき、第6次総合計画に掲げた「いのち“育み”未来へ“ツナグ”進化“つづける”故郷」の将来像に向けて、駅周辺整備に取り組んでいます。このたび、新松田駅北口地区市街地再開発準備組合より、同エリアの市街地再開発に係る都市計画決定の要請をいただきました。

本事業は、町の「未来へツナグ」最も重要な事業となりますので、事業内容等を多くの町民の皆様にご覧いただくため、特別号として本紙を発行します。ぜひご覧ください。

* この計画案は確定したものではありません。



目次 Lineup

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| P1 再開発事業の目的と整備方針 | P7 テナント候補・スーパー等の規模の検討 |
| P2 経緯・町民アンケート結果 | P8 再開発事業の事業費・資金計画 |
| P3 再開発事業とは・整備手法の検討 | P9 事業費の負担と責任の分担等について |
| P4 再開発事業と駅前整備のみの比較 | P10 権利変換と補償の概要など |
| P5 再開発事業の概要 | P11 都市計画決定及び全体スケジュール |
| P6 再開発事業に関する都市計画概要 | |

駅周辺と新松田駅北口地区市街地再開発事業の目的

平成25年度に新松田駅北口周辺整備調査を開始し、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まちづくり協議会における協議を経て、平成31年に新松田駅周辺整備基本構想・基本計画を策定し、検討を進めてきました。

新松田駅北口地区は小田急線とJR御殿場線が交差する交通結節点ですが、現状、歩行者と車が錯綜し、混雑や安全面に問題が生じています。また、松田町は少子高齢化や若年層の流失による人口減少が緩やかに続いており、若者の定住・交流、人の流れを呼び込む「魅力あるまちづくり」が求められています。

当エリアにおいては、老朽化した耐震性の低い、多くの建物が存在するため、耐震性の高い建物に建替え、地域の防災機能と都市機能の高度化を図っていく必要があります。

そこで、これら課題を解決するため、市街地再開発事業により、安全・安心な駅前広場や歩行者デッキ等を整備し、乗換えや通行が安全かつスムーズな駅前空間の実現や、住宅・商業業務・公益施設が一体となった複合施設の整備及び、細分化した土地をまとめて有効活用し、耐震・耐火性に優れた建物に更新することによって、安全・安心で町民・来訪者が集う「賑わいの核」の形成を目指します。

再開発事業での整備方針

【事業のコンセプト】

1 安全・安心な交通環境の整備



【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
- ・交通結節点としての駅前広場機能を強化
- ・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
- ・駅前広場と併せ、道路の歩行者空間とデッキを整備し、歩行者の回遊性を快適に向上

2 利便性のある商業・業務施設等の整備



- ・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
- ・町の中心地として利便性と賑わいを提供
- ・雇用の創出
- ・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

3 町の交流拠点としての公益施設の整備



- ・子ども・子育て支援機能の強化
- ・情報発信、交流の場を創出
- ・「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
- ・災害時に避難所として使用できる公益施設を整備

4 持続可能なコミュニティ形成としての住宅施設の整備



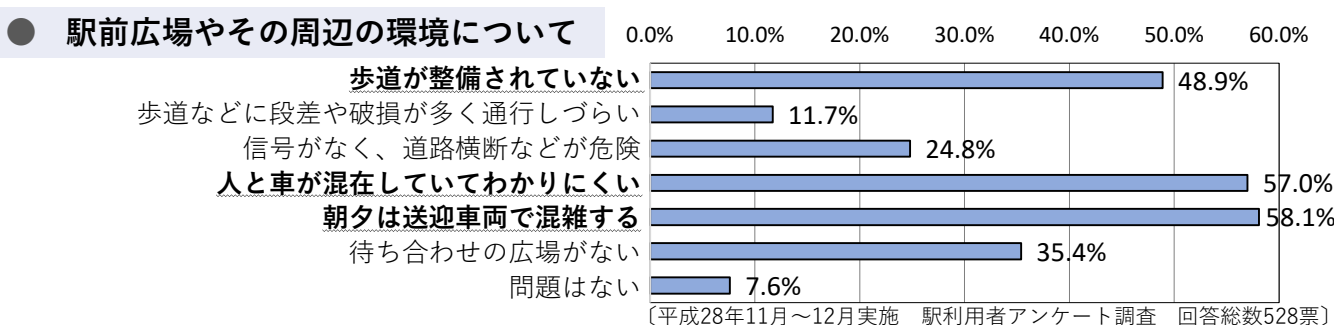
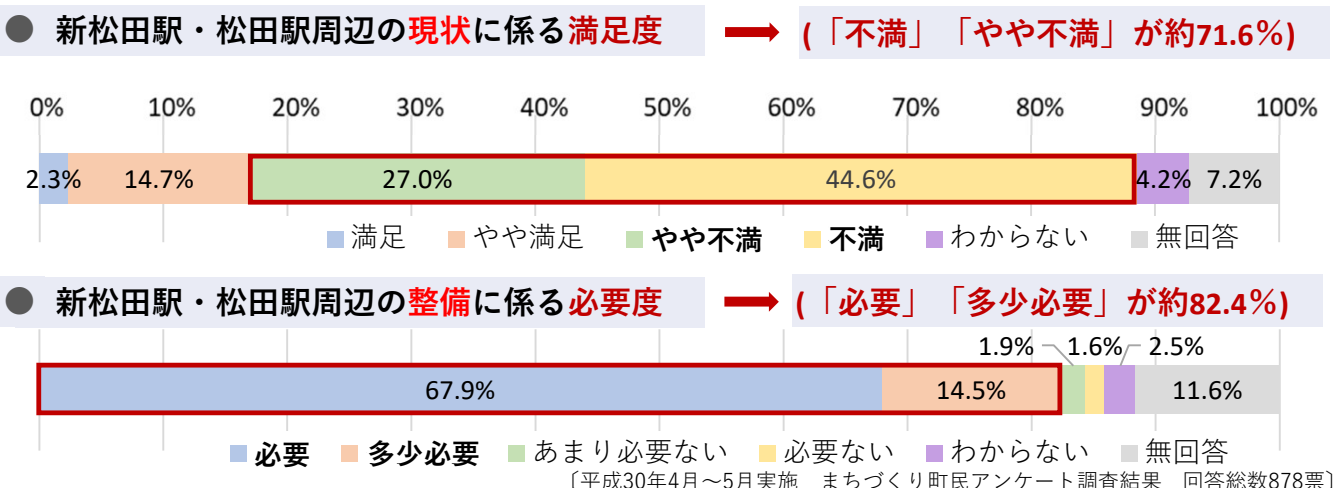
- ・中心市街地における定住人口の増加
- ・若年世代等の流入による地域コミュニティの活性化
- ・新たな交流とコミュニティのつながりを創出する質の高い住環境を整備

これまで(13年間)の経緯



町民アンケート結果について

町民アンケートでは、最も改善すべき現状に駅周辺が挙げられ、最も整備が必要な事業としても「新松田駅・松田駅周辺整備」という結果でした。



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

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

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

快適な
歩行者空間の創出

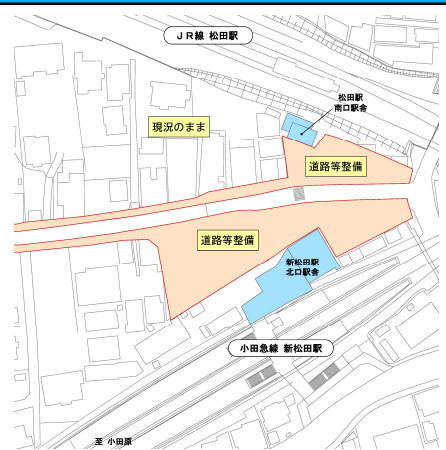
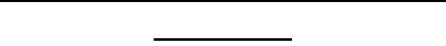
駅前広場、
幹線道路、
公園整備

【市街地再開発事業の仕組み】 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を図る

- ・敷地を共同化（集約化）し高度利用する事で、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

新松田駅北口地区の整備手法について

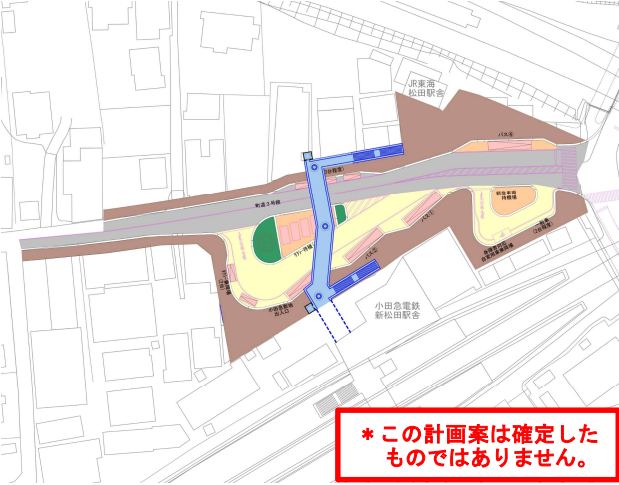
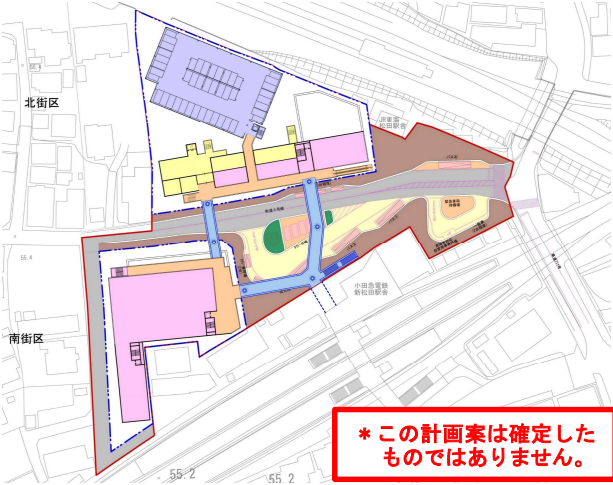
当地区における整備手法は、新松田駅周辺整備基本構想・基本計画の策定に向けた駅周辺地域まちづくり協議会において「道路事業」「土地区画整理事業」「市街地再開発事業」の3手法を比較検討し「市街地再開発事業」が最も適しているとの判断に至りました。

整備手法	イメージ図	当地区への適用性
道路事業 ・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。 ※新松田駅南口の整備は「道路事業」によるものです（現在も施工中となります）。		・郊外の道路の拡幅においては適している。 ・市街地での道路事業では、一部の地権者との協議に時間を要する場合、整備が進まず全区間に影響を及ぼす。 ・道路のみの事業のため、市街地におけるまちづくりに対する貢献度は高くない。
土地区画整理事業		・当地区のような市街地では、土地の減歩が困難。
市街地再開発事業 ・都市再開発法に基づき、地権者の土地・建物の評価分を新たに建設する再開発ビルに権利変換する。 ・駅前広場部分や道路部分は当該事業によって創出する。		・駅前広場や道路と一体で町民等が求める商業施設や公益施設等の用途を含む再開発ビルを整備するため、まちづくりの効果は非常に高い。 ・地権者が多数となるが、事業の段階ごとに合意形成を図ることで事業が進む。

「市街地再開発事業」と「駅前広場のみを整備した場合」の比較

比較のポイントとして重要なのは・・・

- ① 事業の実現に時間を要するほど、物価高騰等により費用負担が増加すること
 - ② 地権者の機運を醸成する機会を逃すと、相続などを理由に更に長期間の時間を要すること
 - ③ 何より既存の老朽化した建物等の安全性が保たれていないこと
- などが挙げられ、道路事業では事業の実現性が低下する恐れがあります。

	道路事業（駅前広場のみ整備）	市街地再開発事業
計画案	 * この計画案は確定したものではありません。	 * この計画案は確定したものではありません。
実行性	・ 用地取得などで難航するケースが多く、計画的な事業の推進が図れない	・ 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
事業費（試算）	・ 総事業費 約 32.0 億円 ・ 町負担額 約 26.0 億円 ・ 公共施設の駅前広場や道路等の整備事業は、補助制度があるものの、補助実施率が低い傾向の為、町の負担割合が高い。	・ 総事業費 約 126.7 億円 ・ 町負担額 約 30.9 億円 ・ 再開発事業は民間活力（資金）が導入され、行政（国・県）からの支援（補助）も優遇的に措置される。
施設	◆ 駅前広場・ペDESTリアンデッキ → ○ ◆ スーパーマーケット → × ◆ 子ども・子育て支援センター → × ◆ 人口増加施設 → ×	◆ 駅前広場・ペDESTリアンデッキ → ○ ◆ スーパーマーケット(1,000㎡) → ○ ◆ 子ども・子育て支援センター → ○ ◆ 人口増加施設 → ○

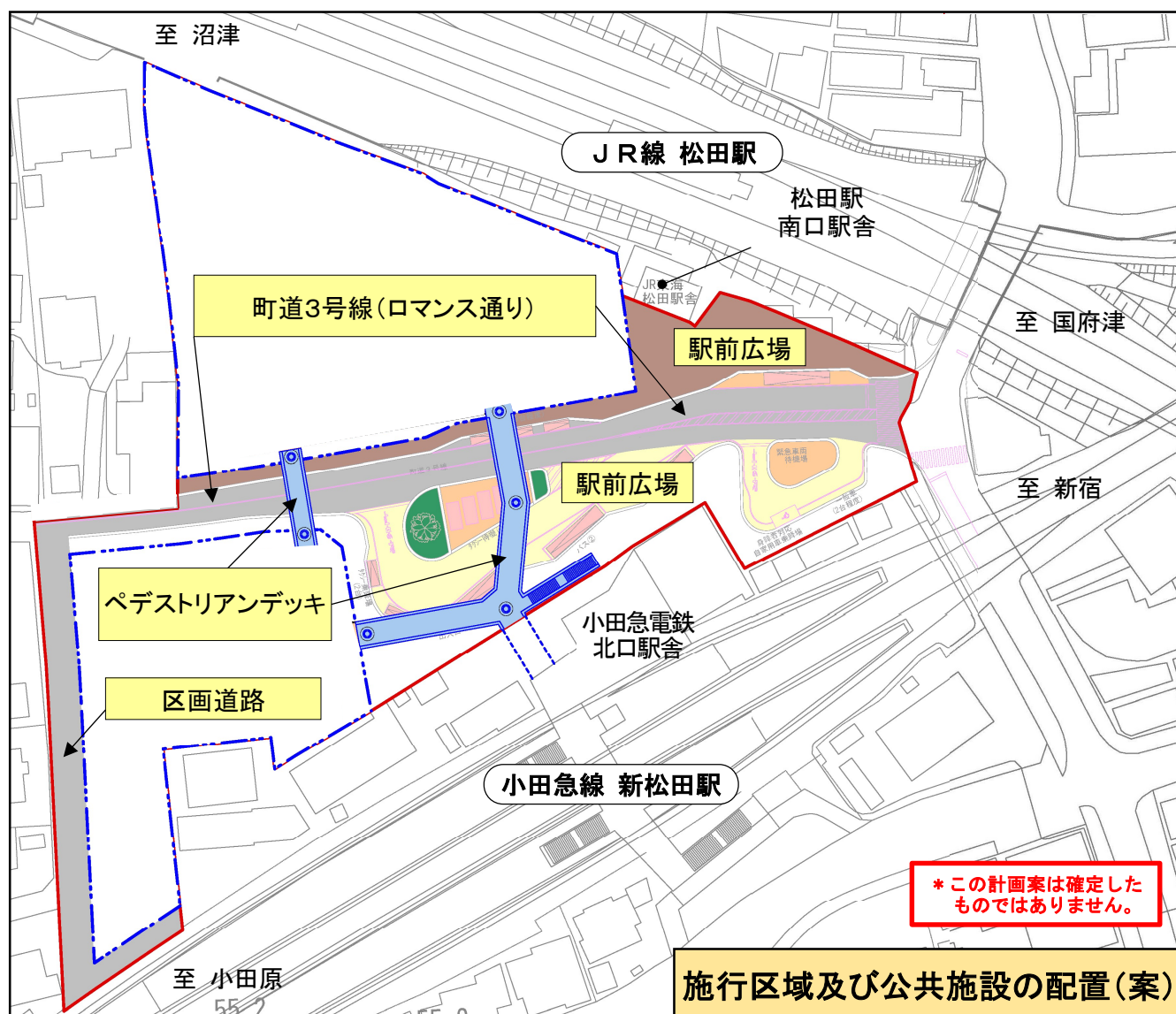
	道路事業（駅前広場のみ整備）	市街地再開発事業
区域内のまちづくり	・ 駅前広場・道路 ・ バス・タクシーの安全かつ機能的な広場 ・ 駅間の往来におけるペDESTリアンデッキの整備により安全の確保が大きく向上 ・ 利用者にとって快適な駅前広場空間	
	・ 土地利用 ・ 土地利用に課題を抱えている箇所の整備が進まず、老朽化した建物がそのままとなり、危険性が増す。	・ 再開発ビルの建設によって、機能的で秩序ある「町の顔」としての整備が図られる。
	・ 人口 ・ 広場や道路は整備されるが、各々の土地利用の事情によるため、人口増加の見込みが低い。	・ マンションの設置で、110戸（約300人）の人口増が見込める。
	・ 商業施設 ・ 各々の土地利用において、スーパーの誘致は困難 ・ 既存の商業が継続されても、施設の老朽化による危険性が高まる。	・ 町民待望のスーパーが誘致され、生活の利便性向上を図ることができる。 ・ 併せて、新たな商業施設等の誘致により雇用の創出を図ることができる。
事業の対費用効果（試算値）	町の収入（税収等） ・ 各々の土地利用（建替え等）が進まなければ、駅前広場整備等により建築可能な敷地が減少するため、税収減が予測される。	投資は、約30年で回収見込み ・ 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 ・ 100世帯増加した場合の住民税の増収 = 約1,500万円/年 ・ 300人増加した場合の地方交付税の増額 = 約2,700万円/年

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)の規模	
名 称	内 容
駅前広場	面積：約2,700m ²
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DESTリアンデッキ)	駅前広場の上部に、 幅員：4m、3m、 延長：約89m

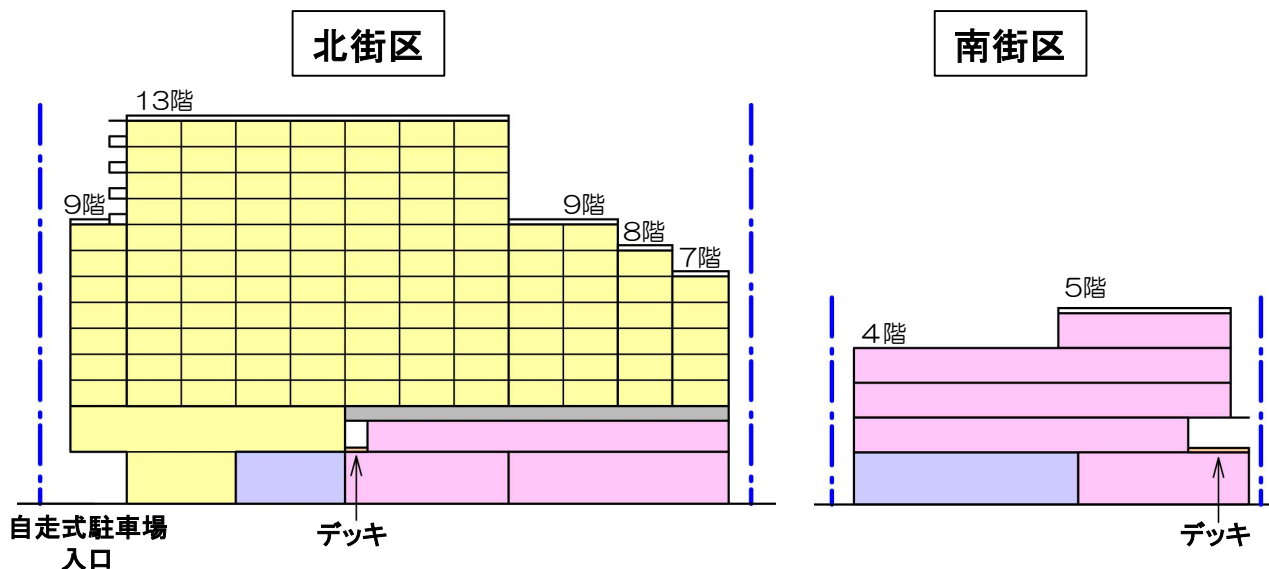


再開発準備組合員の同意率

- 地権者総数：37名
 ■新松田駅北口地区市街地再開発準備組合への加入者数：31名（未加入者6名）※1
 ■上記準備組合員のうち賛成者数：28名※2
 ■上記準備組合員のうち反対者数：3名※2
 ■準備組合員における同意率：90.3%
- 今後、加入予定の鉄道事業者2社を含みます。
 ※2 令和7年6月15日時点の意向確認結果

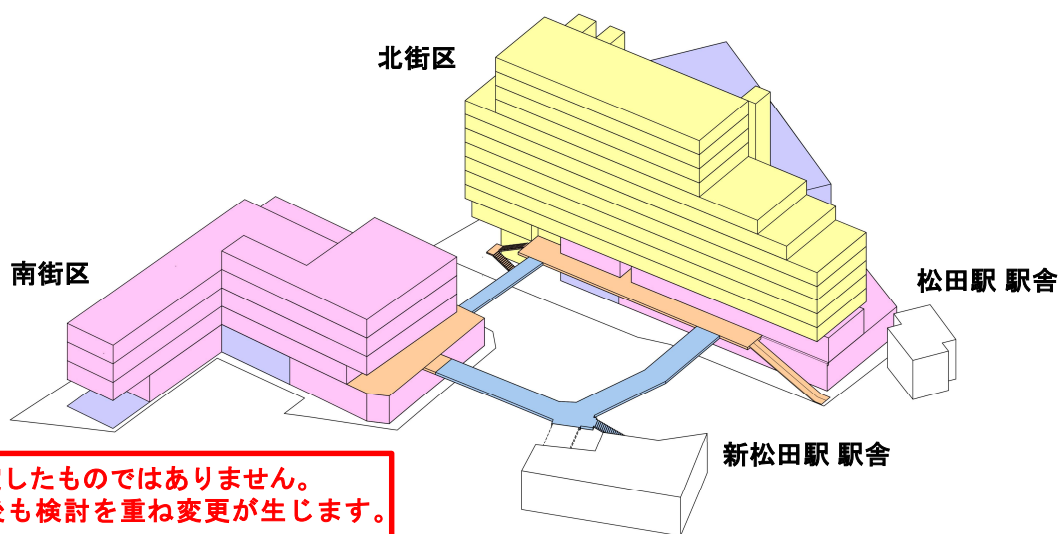
建築物、建築敷地の規模(イメージ)

【断面図】



* 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。

【立体図】



* 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。

	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	R C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

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、都市計画法に基づく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

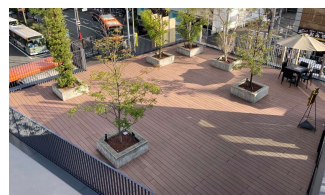
- ・用途地域
- ・防火地域及び準防火地域

再開発事業整備の商業・業務テナント候補について

本事業における「賑わいの創出」に欠かせないスーパーマーケットをはじめとした商業・業務テナントについて、現在、準備組合にて精力的に誘致活動を実施しています。都市計画決定前の段階ですが、前向きに検討を頂いている企業も存在します。

テナント候補	面積
飲食、サービス施設、医療施設、塾等	約1,600㎡
スーパーマーケット	約1,000㎡
ドラッグストア	約500㎡
コンビニエンスストア	約200㎡
金融機関他	約600㎡
公益施設（子育て支援施設等）	約1,000㎡

※候補は、目途であり確定したものではありません



現在、検討中のスーパーマーケットの規模について

現在、誘致の検討を行っているスーパーマーケットは約1,000㎡ですが、近隣の商業施設と比較すると、次のとおりとなります。

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	オダキュウOX 渋谷店	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 新松田店
約1,800㎡ 	約1,600㎡ 	約1,000㎡ 	約800㎡ 	約560㎡ 	約250㎡ 	約120㎡ 
		未定				
約180台	約95台	駐車場 約90台	約20台	約20台	約10台	なし
約8.0億円	約6.5億円	約4.8億円	約2.9億円	約2.2億円	約1.0億円	約0.4億円

＊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台数の面積の推定に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。）。

事業内容に関するよくあるご質問

- Q** マンションを購入される方は、どのような層を対象者として考えていますか？
- A** 松田町は、子育て支援策等の充実に力を入れているため、町内外から主に子育て世代を対象者として期待していますが、その他にも、都市と田舎の二拠点生活（松田町に住所を設定）のように、都心へ仕事に行かれるなど幅広い世代の移住・定住を期待しています。
- Q** 日影、活断層、景観等について、マンション計画等は考慮されているのでしょうか？
- A** 日影、耐震性については、法律に基づいて計画していきます。景観への配慮に関しても、建物の意匠等を今後の計画の中で検討していきます。
- Q** なぜ都市計画の決定が必要なのでしょう？
- A** 都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、行政のまちづくりの方針に合致する事業として位置付け、事業推進を担保するため。



事業費・資金計画について

①. 市街地再開発事業

収 入 金			支 出 金		
再開発補助金	3,250百万円	28%	調査設計計画費	980百万円	8%
公共管理者負担金	3,010百万円	26%	土地整備費	1,930百万円	16%
保留床処分金	5,440百万円	46%	工事費	8,560百万円	73%
			借入金利子	20百万円	1%
			事務費	210百万円	2%
合 計	11,700百万円	100%	合 計	11,700百万円	100%

②. 小田急新松田駅橋上改札整備費

収 入 金			支 出 金		
国負担額	—	0%	橋上改札整備費	190百万円	100%
町負担額	190百万円	100%			
合 計	190百万円	100%	合 計	190百万円	100%

③. 公益施設整備費（子育て支援施設）

収 入 金			支 出 金		
国負担額	390百万円	50%	公益施設整備費	780百万円	100%
町負担額	390百万円	50%			
合 計	780百万円	100%	合 計	780百万円	100%

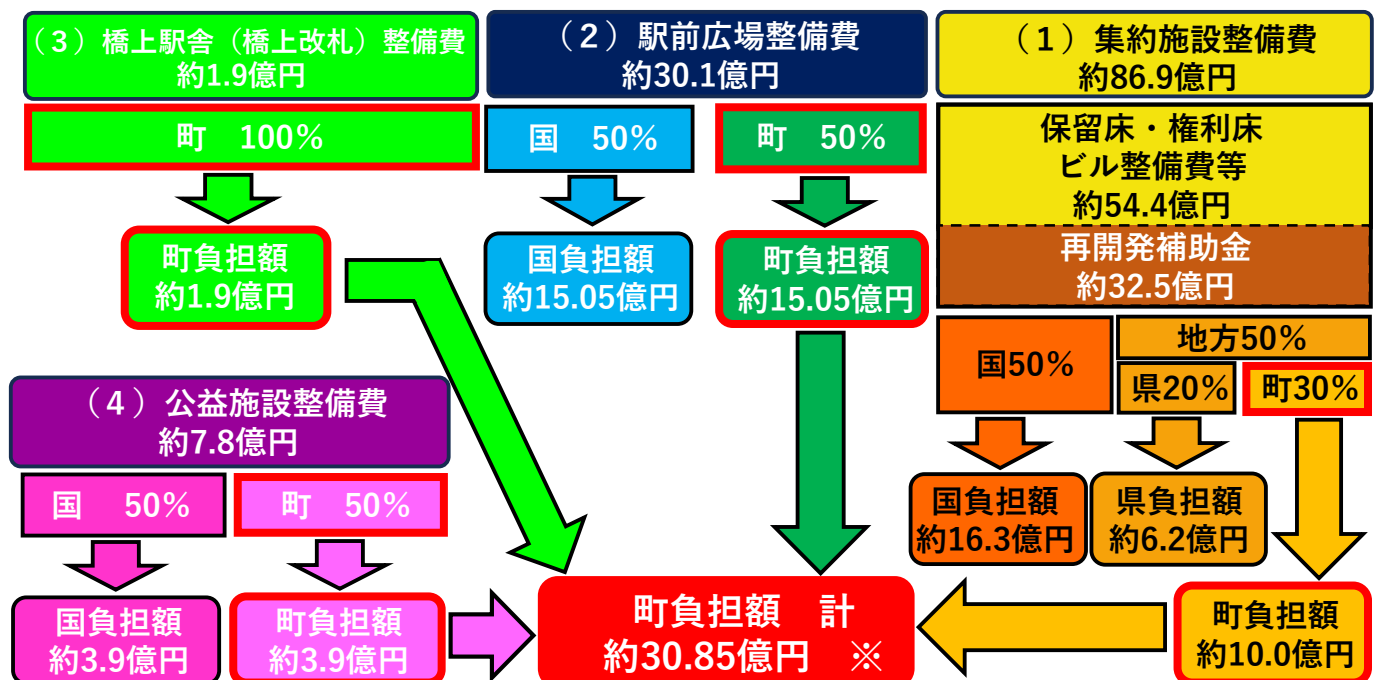
④. 総合計

収 入 金			支 出 金		
総合計(①+②+③)	12,670百万円	100%	総合計(①+②+③)	12,670百万円	100%

※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。

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



※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	0.00億円
積立金からの繰入	10.07億円
起 債	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。

「完成前」の事業費の負担等と「完成後」の責任分担等について

「完成前」の事業費等	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	—	—	●	●	—	●
「完成後」の責任分担	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
再開発ビルの管理	●	—	●	●	—	●
駅前広場・公益施設の管理	—	●	—	—	●	—
再開発ビルの入居者やテナントが撤退した場合	—	—	●	—	—	●

《将来の町民負担について》

再開発事業により整備され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（＝所有者にはなりません）。

そのため、将来に渡って住宅（マンション）やテナントが埋まらなかった、又は途中で退去した場合であっても、町が税金等で負担することはありません。

事業費に関連したよくあるご質問

Q 新松田駅北口地区整備事業へ町が約30.85億円を支出することで、町の財政や町民サービスに支障は出ないのでしょうか？

A 現在、駅北口周辺整備に係る貯金として、約10.07億円（令和7年度末予定）を確保しています。残りの約20.78億円の起債を25年かけて返済することになります。が、毎年度、町議会へ説明している町の将来財政推計上、財政破綻や町民サービスの低下を招く心配は全くありません。

Q 新しく整備される施設等で、松田町が負担する維持管理費はありますか？

A ペDESTリアンデッキを含む駅前広場、道路及び公益施設の維持管理費は、松田町が負担することになります。

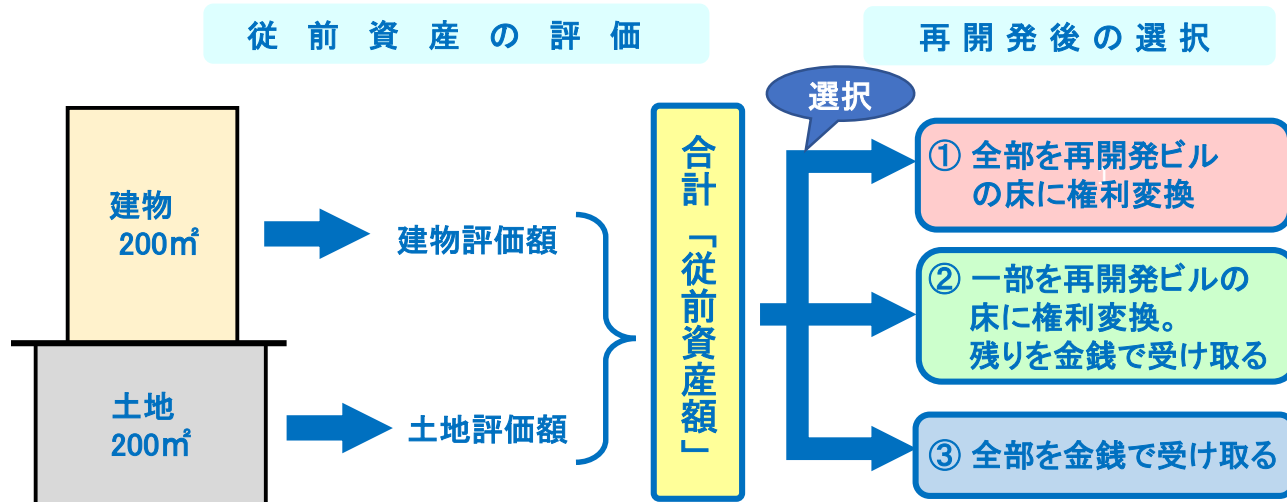
Q 資金計画における支出金の支払先は、決まっていますか？

A 都市計画決定をした後、再開発準備組合又は組合にて決定する測量や設計事務所、建築工事会社、土木工事会社及び地権者等へ支払われます。

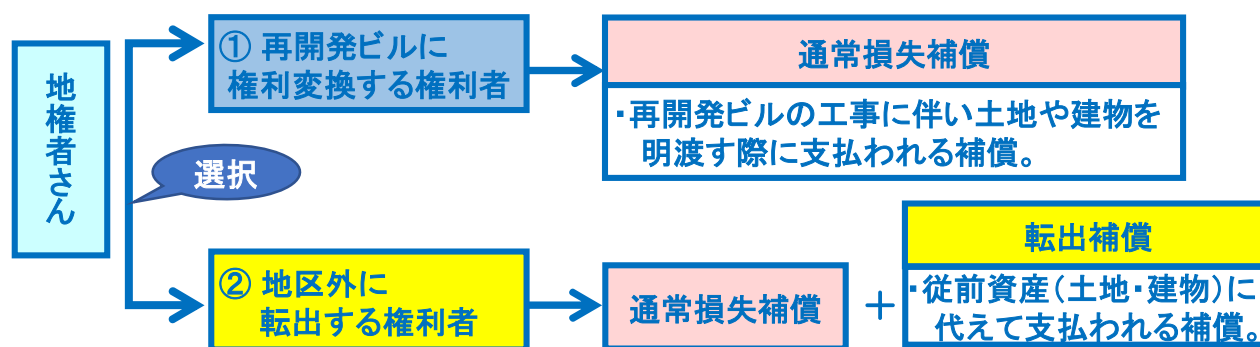


市街地再開発事業の権利変換の概要と補償について

■地権者さんの権利の移行:権利変換の考え方



■地権者さんの補償について



市街地再開発事業に関連したよくあるご質問

Q ペデストリアンデッキと新松田駅駅舎は接続されるのですか？

A 小田急電鉄(株)とは、ペデストリアンデッキが繋がる新松田駅2階部分に改札を設置する方向で、協議を進めているところです。本年度、計画調査を実施します。

Q ロマンス通り（町道3号線）全体の拡幅は、市街地再開発事業と同時に行われるのですか？

A 都市計画決定された市街地再開発事業の進捗にあわせて検討します。なお、工事は再開発事業の後になるため、都市計画決定後、対象となる地権者様との意向調査から始めてまいります。



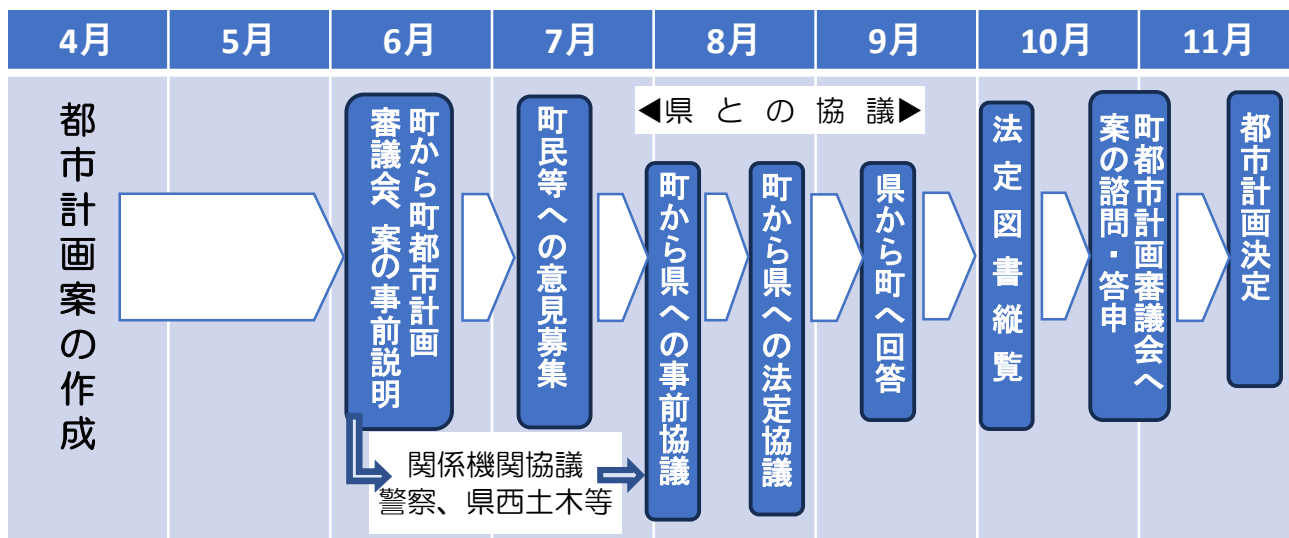
Q 県道711号（小田原松田）のJR御殿場線のガード下の道路拡幅は、行うのでしょうか？

A 道路を拡幅するには、通行止めの期間が長くなるなどの課題があるため、市街地再開発事業の進捗などを踏まえ、工事が実施可能な方法について、神奈川県と町と関係機関が検討を進めています。



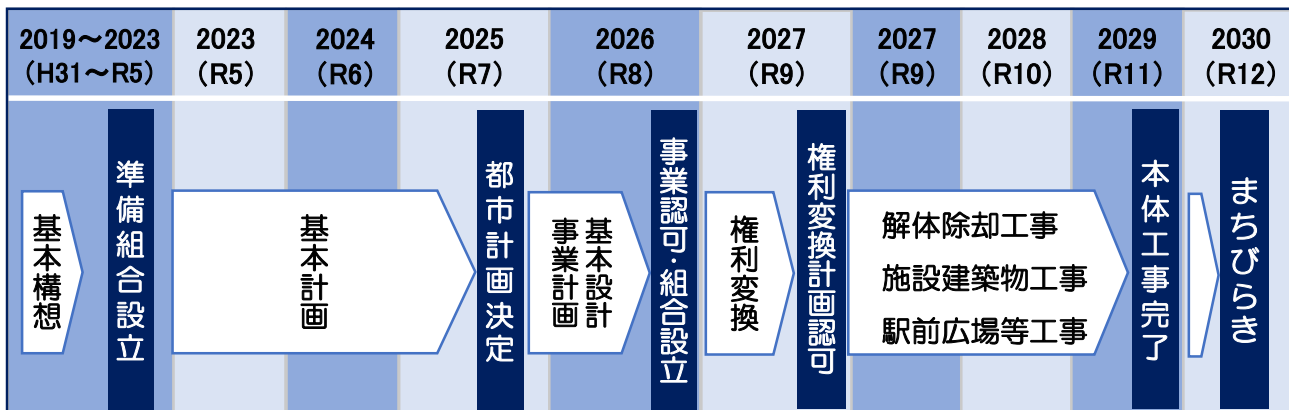
都市計画決定に向けたスケジュール

新松田駅北口地区市街地再開発事業に係る都市計画決定に向けた今年度のスケジュールは次のとおりです。



市街地再開発事業全体スケジュール

新松田駅北口地区市街地再開発事業の完成までのスケジュールは次のとおりです。



本特別号において、計画図等に「確定したものではありません」という注意書きを記載しています。図面や計画図は、皆様に本事業をイメージしていただくために掲載していますが、現時点では、都市計画決定前の事業エリアも定まっていない段階（基本計画）ですので、確定した内容としてお示しできないことをご理解願います。

今後、都市計画が決定し事業エリアが定まれば、事業認可や本組合の設立に向けて基本設計・事業計画に着手しますので、その際に確定した詳細を順次公表いたします。

編集後記

昭和2年、小田急線新松田駅が開設され、松田駅と隣接する駅周辺エリアは足柄上地域の中心として賑わい、松田町の顔として活性化に寄与してきました。しかし、令和9年度に100年を迎える本事業エリアにおいては、近年、人口減少、商業の撤退、建物の老朽化及び交通的な課題などを抱え、多くの町民の皆様が「今のままでは、いけない!」という共通した思いを抱いておられます。

今回、本紙で説明しました市街地再開発事業は、松田町にとって初めての取り組みであり、人口約1万人の自治体としては唯一無二の事業となりますが、交通の結節点であり、郡都としての役割も担ってきた「誇りと責任」を胸に未来を切り拓くことでもあります。

今後も、各種情報を共有しながら、地権者様はもとより町民の皆様のご理解とご協力を賜れるよう取り組んで参りますので、皆様の「声」をお寄せください。



【問合せ先】

松田町 まちづくり課 駅周辺事業推進担当室
☎：(84)1332 FAX：(83)5031

(町公式サイト)

