

松田都市計画第一種市街地再開発事業の決定（松田町決定）

都市計画新松田駅北口地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称	新松田駅北口地区第一種市街地再開発事業				
面積	約 1.2ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種別	名称	幅員	延長
		区画道路	町道3号線	約 12m	約 140m
		区画道路	区画道路1号	約 4～6m	約 90m
	新松田駅及び施設建築物間を連絡する歩行者専用デッキ（約3～4m）を整備する。				
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築面積	延べ面積	建蔽率	容積率
	北街区	約 2,900 m ²	約 14,000 m ²	約 7/10	約 25/10
	南街区	約 1,600 m ²	約 6,500 m ²	約 7/10	約 23/10
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積		整備計画	
	北街区	約 4,200 m ²		駅前広場に面する街区周辺の空地は、駅前広場と一体的に整備し、市街地環境の向上に資する安全で快適な歩行者空間の確保を図る。	
	南街区	約 2,400 m ²			
	計	約 6,600 m ²			
住宅建設の目標		戸数		備考	
		約 110 戸			

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

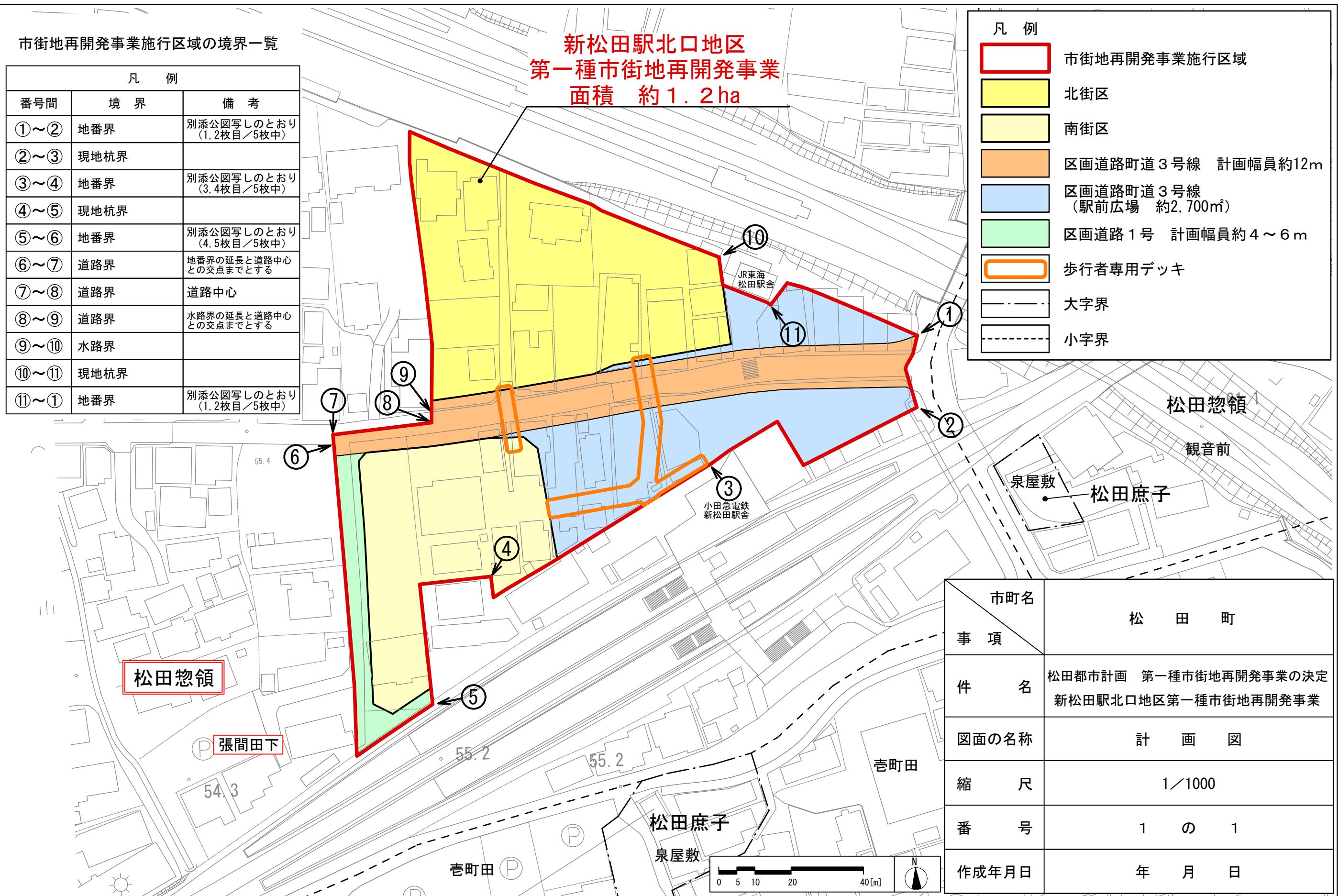
理由書

本地区は、JR御殿場線と小田急線の開通により古くから商店街や住宅が形成されてきました。そのため、現在建物の老朽化が進行し、松田町内の中心商業地でありながら衰退しており、以前より本地区において今後の土地の高度利用や防災性について問題提起されてきました。また、周辺交通が持つ機能性と駅の利用者の多さに比べ駅前広場や幹線道路の整備が不十分であり、特に歩行者の安全性や快適性に課題を抱えた地区です。加えて、少子高齢化や若年層の町離れを起因とする人口減少等の問題解決に向け、駅周辺の商業機能の向上や地域経済の活性化も求められています。

こうした本地区の現状を踏まえ、『松田町都市計画マスタープラン』の地域の将来像とまちづくり方針内の「賑わいの創出と交通利便性に資する一体的な鉄道駅前環境の整備」において、「本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、町民のニーズや観光需要に応える商店等の配置や、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ります。」としています。

また、『新松田駅周辺整備基本構想・基本計画』の新松田駅周辺地域基本構想の基本的構造については、まちづくりの基本的課題について「駅前広場内の施設（交通機能、環境機能、防災機能）の適正規模の再配置」のほかに計5つの課題が提示され、それについて交通拠点、まちづくり拠点、都市機能拠点などの駅前の構造形成による解決策を提示しています。

上記に基づき、安全安心な交通利便性、経済の中心地である商業機能性及び住宅機能を兼ね備えた複合市街地の形成を目標として、「駅前広場の整備」、「道路の拡幅等の公共施設の整備」、「高層住宅の整備」及び「複合商業施設の整備」を図り、計画区域内の交通安全機能、商業機能と居住機能を複合的に誘導するため、本案のとおり第一種市街地再開発事業を決定するものです。



松田都市計画地区計画の決定（松田町決定）

都市計画新松田駅北口地区地区計画を次のように決定する。

名 称	新松田駅北口地区地区計画	
位 置	足柄上郡松田町松田惣領字張間田下地内	
面 積	約 1.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、松田町都市計画マスタープランにおいて、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。</p> <p>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駅前広場の整備と区画道路の拡幅等の基盤整備や小田急電鉄とJRとを結ぶ自由通路の整備と併せて商業・業務・公益・住居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。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	一体的かつ総合的な土地利用により、JR 松田駅、小田急新松田駅に隣接する地区として、商業・業務・公益・住居等の整備を図り、回遊性と利便性の高い複合市街地を形成する。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 安心安全で快適な歩行者空間を確保するため、既存区画道路の再整備とあわせ、歩道状空地を整備する。 にぎわいとやすらぎのある都市空間の形成を図るため、快適性の向上に資する上屋や休憩場所となるベンチ等を備えた利便性の高い広場を整備する。 歩行者ネットワークの形成と回遊性の向上を図るため、広場に接続した歩行者専用デッキを整備する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 健全で良好な市街地の形成と、駅前にふさわしいにぎわいを創出するため、建築物等の用途の制限等を定める。 ゆとりある街並みや安全で快適な歩行空間を形成するため、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。 魅力ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 中心市街地としてふさわしい高度利用を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建蔽率の最高限度及び建築物の建築面積の最低限度について制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	備考
		区画道路	町道 3 号線	約 12m	約 140m	駅前広場 約 2,700 m ²
		区画道路	区画道路 1 号	約 4~6m	約 90m	
		歩道状空地	歩道状空地 1 号	2m	約 180m	
		歩行者専用デッキ・歩行者専用通路		約 3~4m	約 240m	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 工場（建築基準法施行令第 130 条の 6 に定めるものを除く） 2. 倉庫業を営む倉庫 3. キャバレー、料理店その他これらに類するもの及び個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 9 の 5 で定めるもの			
		建築物の容積率の最高限度	10 分の 40			
		建築物の容積率の最低限度	10 分の 20 ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物については、この限りでない。			
		建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 8			
		建築物の建築面積の最低限度	200 m ² ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物については、この限りでない。			
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す「壁面の位置の制限」を越えて建築してはならない。ただし、歩行者デッキ又は歩行者デッキ上に設けられた安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分及び階段、昇降機、その他公益上やむを得ないと町長が認めるものはこの限りではない。			
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域において、歩行者の通行の妨げとなる工作物は設置してはならない。ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。 1 歩行者の交通安全対策上必要なもの 2 公益上必要なもの			
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態・色彩・その他の意匠については、周辺の環境に配慮したものとする。屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な景観の形成に努める。			

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び壁面後退区域は計画図表示のとおり」

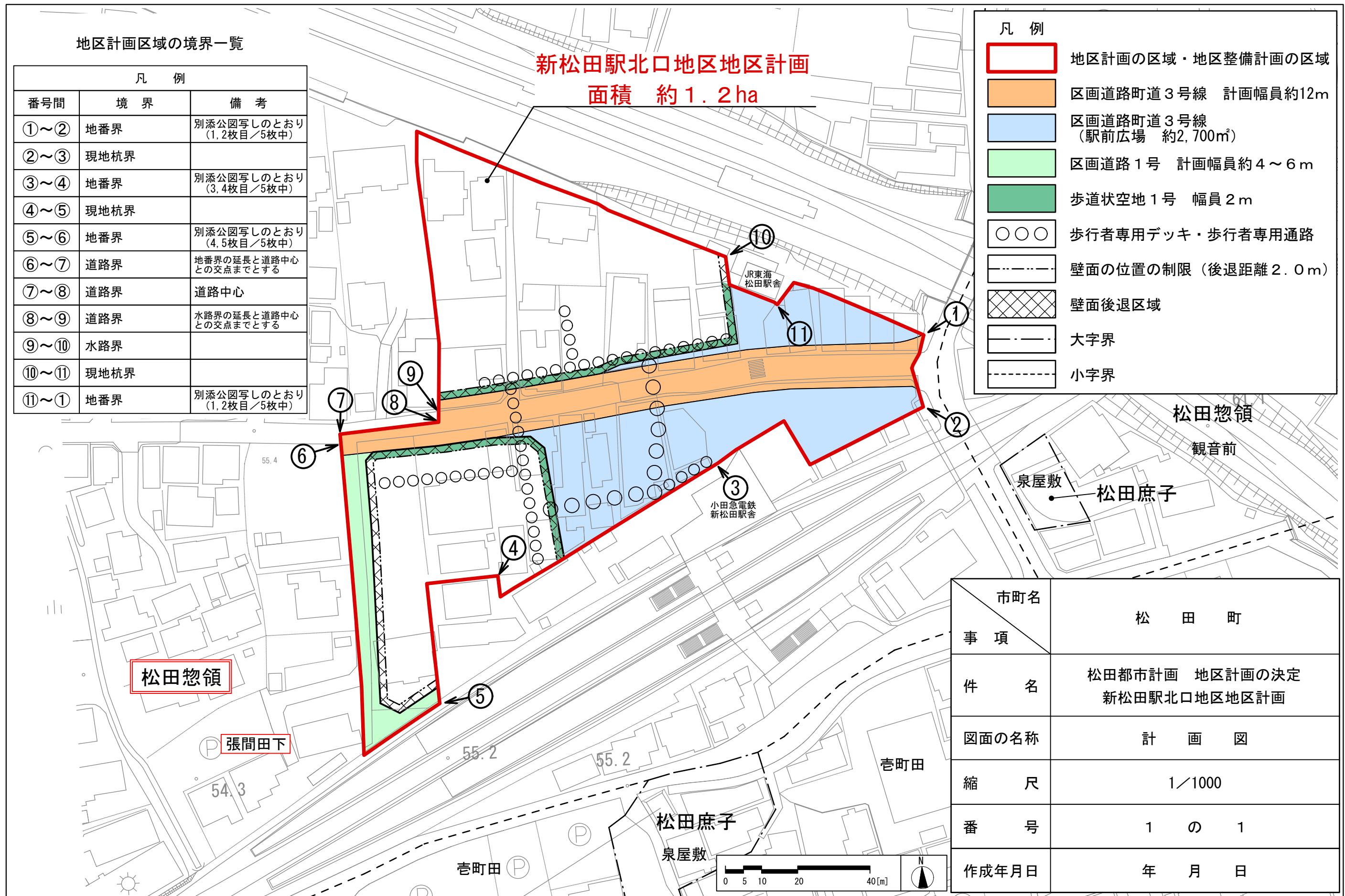
理 由 書

本地区は、JR御殿場線と小田急線の開通により古くから商店街や住宅が形成されてきました。そのため、現在建物の老朽化が進行し、松田町内の中心商業地でありながら衰退しており、以前より本地区において今後の土地の高度利用や防災性について問題提起されてきました。また、周辺交通が持つ機能性と駅の利用者の多さに比べ駅前広場や幹線道路の整備が不十分であり、特に歩行者の安全性や快適性に課題を抱えた地区です。加えて、少子高齢化や若年層の町離れを起因とする人口減少等の問題解決に向け、駅周辺の商業機能の向上や地域経済の活性化も求められています。

こうした本地区の現状を踏まえ、『松田町都市計画マスターplan』の地域の将来像とまちづくり方針内の「玄関口にふさわしい安全性の高い魅力的な環境づくり」において、「鉄道駅周辺については、駅前広場の整備、空き家、低・未利用地の活用等により、土地の高度利用を図りながら、商業・業務・教育の多様な都市機能が集積した、本町の玄関口にふさわしい、安全性の高い魅力的な環境の形成を推進します。」としています。

また、『新松田駅周辺整備基本構想・基本計画』において、駅前広場に面する街区において、土地の高度利用を図った集約施設の整備を行うとしています。

上記の方針に基づき、安全安心な交通利便性、経済の中心地である商業機能及び住宅機能を兼ね備えた複合市街地の形成を目標として、「駅前広場の整備」、「道路の拡幅等の公共施設の整備」、「高層住宅の整備」及び「複合商業施設の整備」を図り、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ため、本案のとおり地区計画を決定するものです。



松田都市計画用途地域の変更 (松田町決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種中高層住居専用地域	約 56ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	28.4%
第一種住居地域	約 119ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	60.0%
近隣商業地域	約 8.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.5%
商業地域	約 6.2ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.1%
準工業地域	約 7.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.0%
合計	約 198ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由書

本地区は、JR御殿場線と小田急線の開通により古くから商店街や住宅が形成されてきました。そのため、現在建物の老朽化が進行し、松田町内の中心商業地でありながら衰退しており、以前より本地区において今後の土地の高度利用や防災性について問題提起されてきました。また、周辺交通が持つ機能性と駅の利用者の多さに比べ駅前広場や幹線道路の整備が不十分であり、特に歩行者の安全性や快適性に課題を抱えた地区です。加えて、少子高齢化や若年層の町離れを起因とする人口減少等の問題解決に向け、駅周辺の商業機能の向上や地域経済の活性化も求められています。

こうした本地区の現状を踏まえ、『松田町都市計画マスタープラン』の地域の将来像とまちづくり方針内の「玄関口にふさわしい安全性の高い魅力的な環境づくり」において、「鉄道駅周辺については、駅前広場の整備、空き家、低・未利用地の活用等により、土地の高度利用を図りながら、商業・業務・教育の多様な都市機能が集積した、本町の玄関口にふさわしい、安全性の高い魅力的な環境の形成を推進します。」としています。

また、『新松田駅周辺整備基本構想・基本計画』の新松田駅周辺地域基本構想においては「地域の基本的な構造形成に向けた適正な土地利用誘導」として、「(中略) 地域の基本的な構造形成に向けて、新松田駅北口、松田駅南口周辺の駅前地区を「中心商業地区」、(中略) と位置づけ、用途地域や準防火地域の見直しを行うなどにより、土地利用誘導の適正化を図ります。」と示されています。

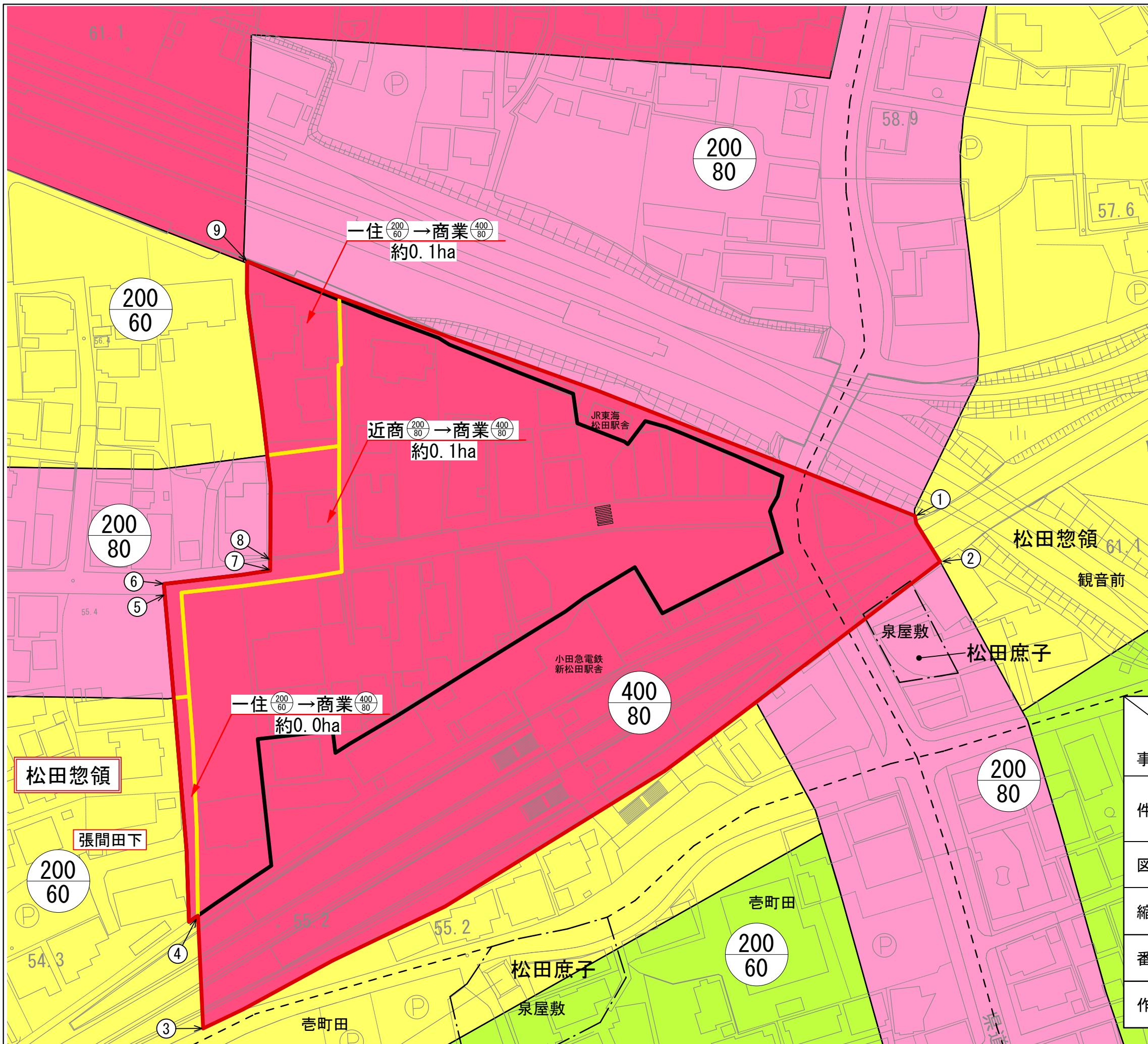
上記の方針に基づき、松田町内の経済の中心地である松田駅・新松田駅周辺地区の豊かで高密度な商業機能を形成するため、本案のとおり用途地域を変更するものです。

松田都市計画用途地域の変更・新旧対照表

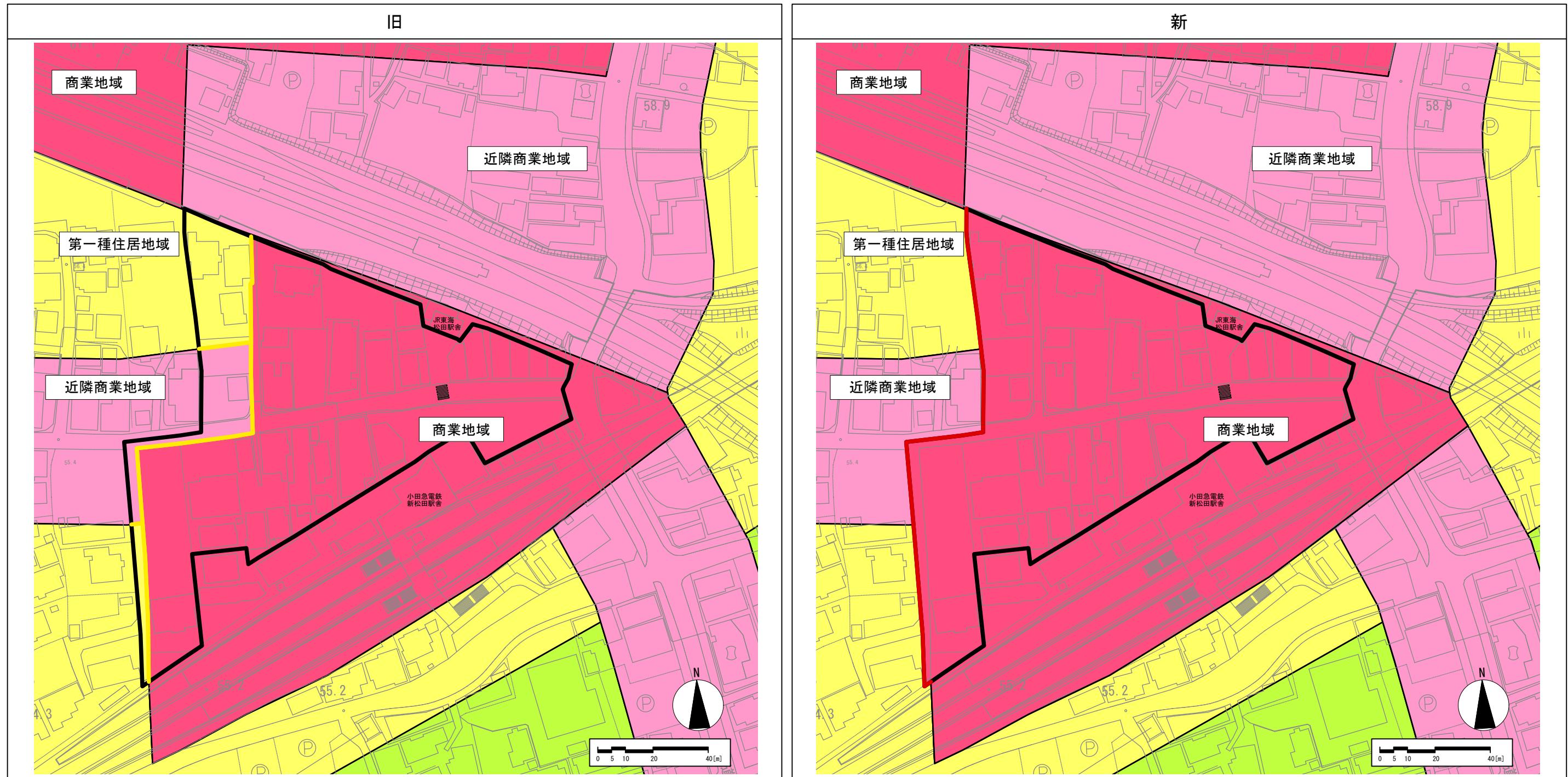
種類	建築物の容積率	建築物の建蔽率	新旧用途地域別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	約 56ha	約 56ha	
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	約 119ha	約 119ha	-約 0.1ha
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	約 8.9ha	約 9.0ha	-約 0.1ha
商業地域	40/10以下	8/10以下	約 6.2ha	約 6.0ha	+約 0.2ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 7.9ha	約 7.9ha	
合 計	—	—	約 198ha	約 198ha	

松田都市計画用途地域の面積について

用途地域の種類	面 積 (変更前)	割 合 (変更前)
第一種中高層 住居専用地域	56.2ha	28.4%
第一種住居地域	119.0ha (119.1ha)	60.0% (60.1%)
近隣商業地域	8.9ha (9.0ha)	4.5% (4.5%)
商業地域	6.2ha (6.0ha)	3.1% (3.0%)
準工業地域	7.9ha	4.0%
合 計	198.2ha	100.0%



■用途地域の変更案について



凡 例	
	市街地再開発事業 施行区域
	変更前の用途地域界
	変更後の用途地域界
	商業地域
	近隣商業地域
	第一種中高層住居 専用地域
	第一種住居地域

市町名	松 田 町
事 項	
件 名	松田都市計画 用途地域の変更
図面の名称	新旧対照図
縮 尺	1／1500
番 号	1 の 1
作成年月日	年 月 日

松田都市計画防火地域の決定及び準防火地域の変更（松田町決定）

都市計画防火地域を次のように決定し、準防火地域を次のように変更する。

種類	面積	備考
防火地域	約 1.2ha	
準防火地域	約 19ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由書

本地区は、JR御殿場線と小田急線の開通により古くから商店街や住宅が形成されてきました。そのため、現在建物の老朽化が進行し、松田町内の中心商業地でありながら衰退しており、以前より本地区において今後の土地の高度利用や防災性について問題提起されてきました。また、周辺交通が持つ機能性と駅の利用者の多さに比べ駅前広場や幹線道路の整備が不十分であり、特に歩行者の安全性や快適性に課題を抱えた地区です。加えて、少子高齢化や若年層の町離れを起因とする人口減少等の問題解決に向け、駅周辺の商業機能の向上や地域経済の活性化も求められています。

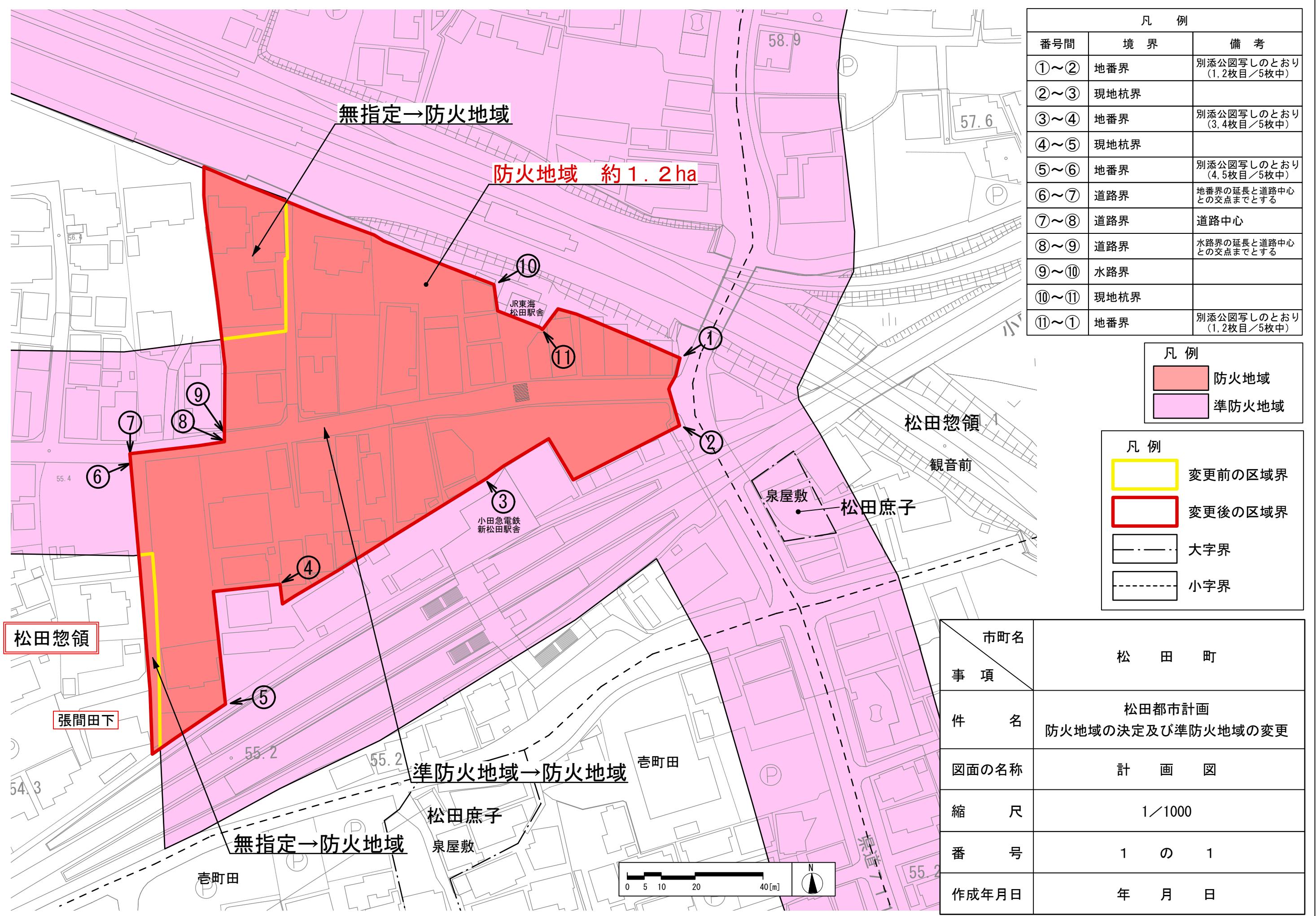
こうした本地区の現状を踏まえ、『松田町都市計画マスターplan』の地域の将来像とまちづくり方針内の「玄関口にふさわしい安全性の高い魅力的な環境づくり」において、「鉄道駅周辺の商業地域及び近隣商業地域には、準防火地域が指定されていますが、同じエリア内にある第一種住居地域には、準防火地域が指定されていないことから、鉄道駅周辺については、災害に強い安全な市街地づくりに向けて、用途地域と並行して防火・準防火地域の見直しを検討します。」としています。

また、『新松田駅周辺整備基本構想・基本計画』の新松田駅周辺地域基本構想においては「地域の基本的な構造形成に向けた適正な土地利用誘導」として、「(中略) 地域の基本的な構造形成に向けて、新松田駅北口、松田駅南口周辺の駅前地区を「中心商業地区」、(中略) と位置づけ、用途地域や準防火地域の見直しを行うなどにより、土地利用誘導の適正化を図ります。」としています。

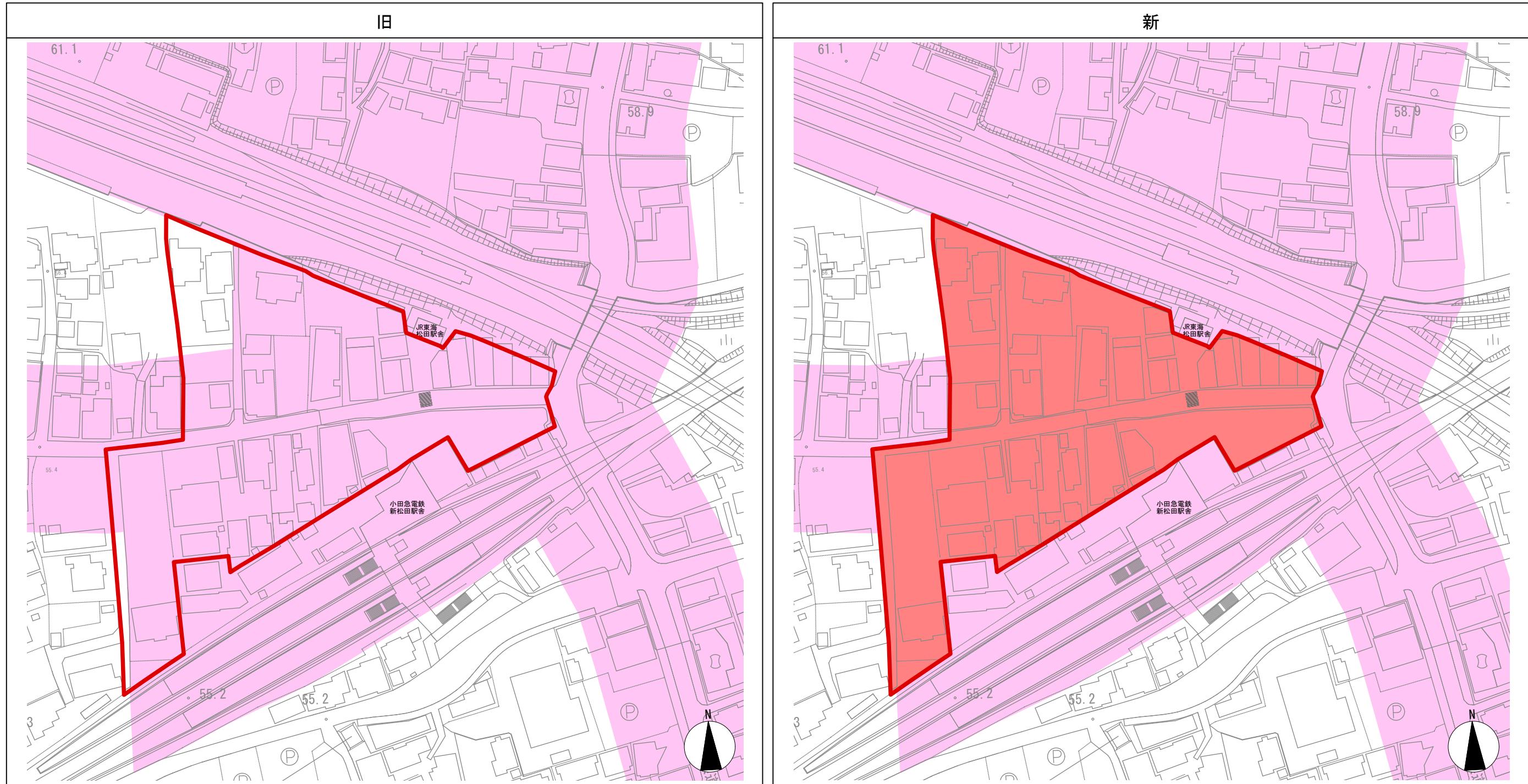
上記の方針に基づき、市街地再開発事業により増加する駅利用者や商業施設の利用者、さらには駅周辺地域の住民を火災及び延焼火災から保護することを目的とし、建築物の不燃化の促進を図るため、本案のとおり防火地域を決定し、準防火地域を変更するものです。

松田都市計画防火地域の決定及び準防火地域の変更 新旧対照表

種類	面積		面積の増減
	新	旧	
防火地域	約 1.2ha	—	+約 1.2ha
準防火地域	約 19ha	約 20ha	-約 1.1ha



■防火・準防火地域の変更案について



市町名	松 田 町
事 項	
件 名	松田都市計画 防火地域の決定及び準防火地域の変更
図面の名称	新旧対照図
縮 尺	1/1500
番 号	1 の 1
作成年月日	年 月 日

