

平成20年度 まちづくり構想検討基礎調査業務委託

「まちづくり構想推進事業」の推進について

1 目的

新松田駅周辺地区については、南口駅前広場の整備を平成18年度から着手し、北口の交通機能分散により北口駅前広場の混雑の緩和、南口利用者の利便性及び歩道設置による安全性の向上が期待されています。

また、町の表玄関である北口の整備については、かねてより再開発事業等の面的整備手法の導入を模索してきましたが、建築物の高層化で発生する保留床の処分先や地域住民の賛同、ネットワークとしての道路整備の問題だけでなく、町の財政上の制約も大きな課題となっています。

今後、実現可能なまちづくりを推進するため、再開発事業・道路事業をはじめとした「ハード事業」主体の事業スキームから転換を図り、地区計画等による「まちなみ誘導手法」の導入を検討し、個々の建築行為において壁面の位置を制限し歩道状空地を確保するなど、一定の規制・誘導（+対価として当該部分の税の優遇等、インセンティブを別途検討）をかけることで将来的に必要な施設を確保し、総合的なまちづくりを誘導・推進するための調査、構想及び実施計画の検討を段階的に行います。

なお、この一連の事業については、単なる行政計画や構想の策定に留めることなく、地域の意見を反映しつつ具体的な地区レベルの土地利用規制を定めようとするものですが、最終的なステップとしては、地域の機運をみて地区計画の都市計画決定を行い、景観法に基づく景観計画に反映するなど法的な位置付けを持たせることで、将来にわたる一貫したまちづくりを推進します。

(考え方)

これまで… **中心市街地における面的事業の推進** : 短期～中期のハード事業
 ■再開発事業、道路事業等
 (状況: 莫大な財政負担、景気低迷・人口減少等による事業化の困難性)

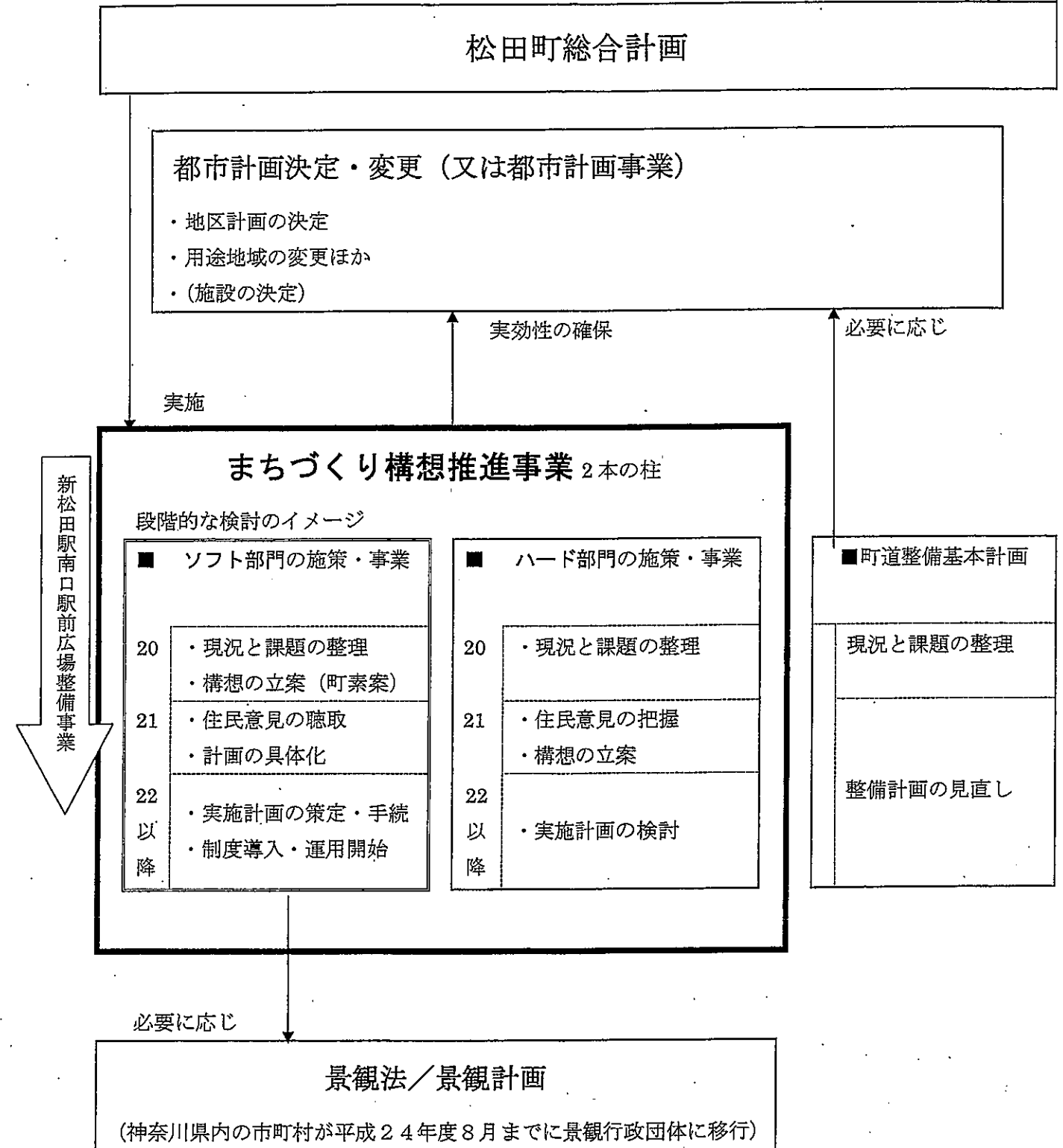
↓ ※「まちづくり構想推進事業」による調査、検討、実施

これから… **面的な規制による総合的なまちづくりの誘導** : 長期にわたるソフト施策
 ■個々の土地利用更新(建替等)に併せ、段階的に一定のまちなみを形成(地区計画の導入など)

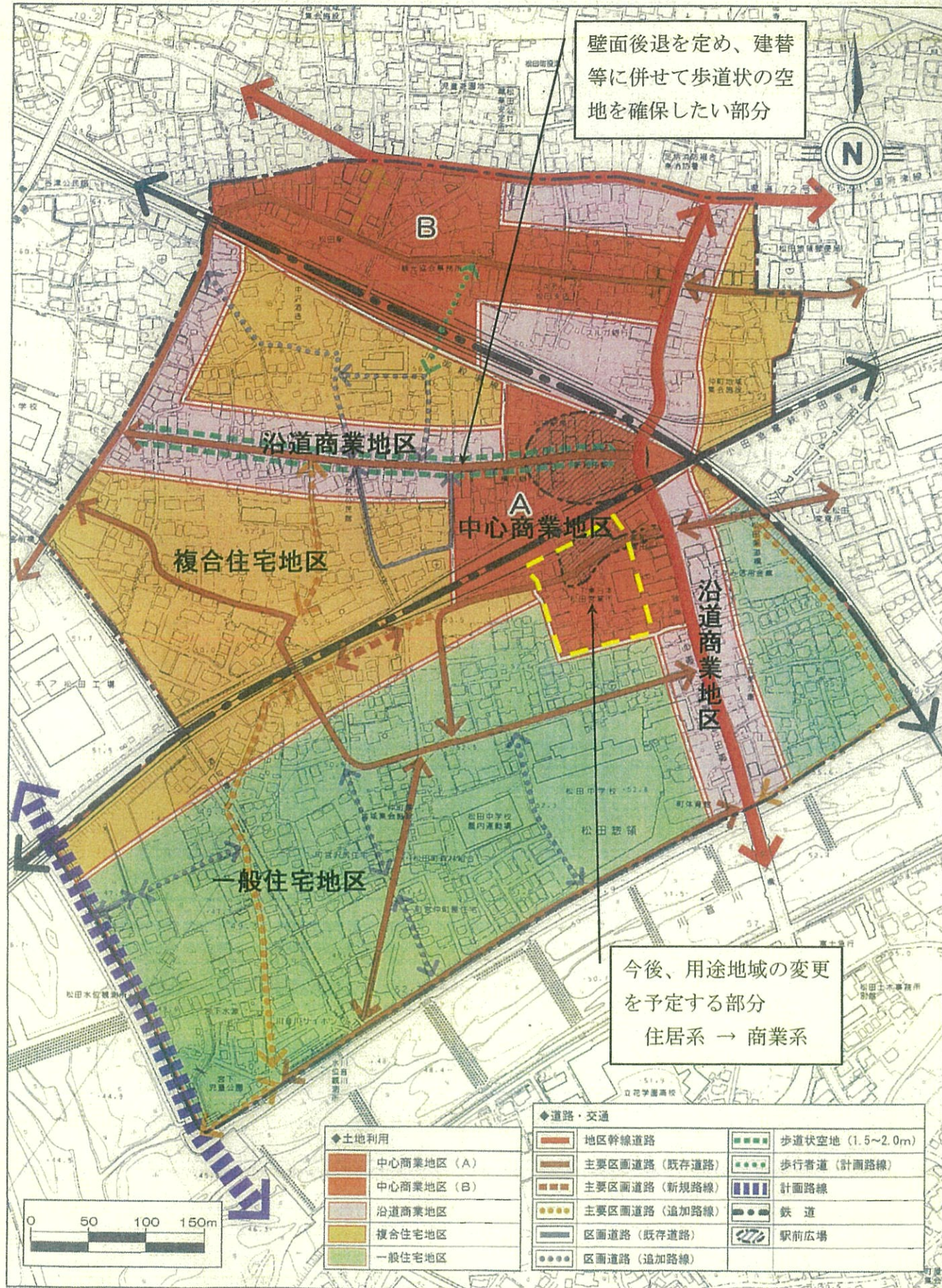
+

限定的な整備事業の導入 : 短期～中期のハード事業
 ■駅前広場等に限定した整備

2 事業の体系イメージ



■まちづくり方針（案） 全体又は段階的な地区計画の導入を検討する



1) 地区計画の方針

・本地区における地区計画の方針については、次のように設定しています。

土地利用の方針	<p>(1) 中心商業地区 (A)</p> <ul style="list-style-type: none"> 小田急線新松田駅周辺においては、本町の玄関口であるとともに、JR御殿場線や路線バスなどの公共交通機関へ連絡する交通結節点としての機能を維持・充実しながら、近隣住民や駅利用者に対応した商業施設の立地する中心商業地区の形成を図る。 <p>(2) 中心商業地区 (B)</p> <ul style="list-style-type: none"> JR御殿場線松田駅周辺においては、御殿場線沿線に点在する観光地などに向かう乗り継ぎ地点としての特性を活かしながら、近隣住民や観光客に対応した商業施設の立地する中心商業地区の形成を図る。 <p>(3) 沿道商業地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 県道72号(松田国府津)や県道711号(小田原松田)、町道3号線の沿道においては、広域的な交通流動に対応した円同型の商業サービス施設や業務施設の立地、駅を中心都市とする中心商業地区への近接性を活かした集合住宅などが複合的に立地する沿道商業地区の形成を図る。 <p>(4) 複合住宅地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 小田急線以北に広がる市街地においては、戸建住宅を始め、集合住宅や併用住宅、商業施設が秩序を持って立地する住宅市街地の形成を図る。 <p>(5) 一般住宅地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 小田急線以南及び沿道商業地区の背後に広がる市街地においては、低層の戸建て住宅や中高層を含めた集合住宅などの一般住宅地として維持・保全していくとともに、基盤施設の修復・改善を図りながら、質の高い居住水準を有する良好な住宅市街地の形成を図る。
地区施設の整備の方針	<p>中心市街地としてふさわしい快適な都市環境を形成するため、道路や公園等の整備・改善を図るとともに、それらの機能が損なわれないように、維持・保全に努める。</p>
建築物等の整備の方針	<p>中心市街地としてふさわしい優れた街並み景観や快適な都市環境の形成及びその維持・保全を図るため、地区毎の特性を踏まえながら、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、工作物の設置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限等について必要な基準を定める。</p>
緑化の方針	<p>緑豊かな街づくりを推進していくために、公園や道路等の公共空地の緑化を進めるとともに、壁面後退用地での植栽や生け垣等による宅地内緑化を促進する。</p>

2) 地区整備計画

・本地区における地区整備計画については、次に示す「地区整備計画に定める制限等のメニューの選択」を踏まえながら、今後、協議・検討を進め、具体化していきます。

〈地区整備計画に定める制限等のメニューの選択について〉

◎：特に選択したい制限、○：選択したい制限、△：今後検討する制限、×：選択しない制限

地区施設	道路 公園・広場 その他	(◎) ・本地区においては、地区施設の内、地区計画の目標を達成する上で重要なものを位置づけるものとする。	中心商業地区 沿道商業地区
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	(○) ・本地区における土地利用イメージを実現して上で最も基本的な制限であることから、用途地域による制限を勘案しながら本制限を選択するものとする。	中心商業地区 沿道商業地区 住宅地区
	建築物の容積率の最高限度	(△) ・主に住宅地における居住環境面あるいは景観面で中高層建築物を排除することを目的とした制限であるが、建築物等の高さの最高限度との関係を踏まえながら、今後検討していくものとする。	住宅地区
	建築物の容積率の最低限度	(△) ・主に商業地における高度利用の促進を目的とした制限であるが、建築物等の高さの最低限度との関係を踏まえながら、今後検討していくものとする。	中心商業地区 沿道商業地区
	建築物の建ぺい率の最高限度	(△) ・主に建築物の密集化やオープンスペースの適正な確保を目的とした制限であるが、住宅地・商業地における環境水準等に配慮しながら、今後検討していくものとする。	中心商業地区 沿道商業地区 住宅地区
	建築物の敷地面積の最低限度	(○) ・主に都市的未利用地の宅地化に伴う狭小宅地の発生を防止することを目的とした制限であることから、本制限を選択するものとする。	中心商業地区 沿道商業地区 住宅地区
	建築物の建築面積の最低限度	(△) ・市街地の高度利用（ペンシルビルの防止、共同化等による）の促進を目的とした制限であることから、建築物の建ぺい率の最高限度との関係を踏まえながら、今後検討していくものとする。	中心商業地区 沿道商業地区
	壁面の位置の制限	(◎) ・町道3号線等の公共空間の整備に加え、民有地における適切なオープンスペース（歩道状空地）の確保を目的とした制限であることから、本制限を選択するものとする。	中心商業地区 沿道商業地区

建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	(○) ・建築物等の用途の制限と同様に、当該地区における土地利用イメージを実現して上で最も基本的な制限であることから、本制限を選択するものとする。	中心商業地区 沿道商業地区 住宅地区
	建築物等の高さの最低限度	(△) ・主に商業地における高度利用の促進を目的とした制限であるが、建築物の容積率の最低限度との関係を踏まえながら、今後検討していくものとする。	中心商業地区 沿道商業地区
	工作物の設置の制限	(○) ・主に密集市街地におけるゆとり空間（道路空間や民有地の歩道状空地等）の確保を主目的とした制限であることから、地区施設の指定や壁面の位置の制限の選択により、必要な環境水準が確保することができるよう、本制限を選択するものとする。	中心商業地区 沿道商業地区
	建築物等の形態又は意匠の制限	(◎) ・本地区は周辺を豊かな自然環境に囲まれ、景観形成面でも対策を講じていくべき地区である。 ・そのため、周辺の自然環境と調和のとれた良好な景観を有する市街地を形成するよう、本制限を選択するものとする。	中心商業地区 沿道商業地区 住宅地区
	かき又はさくの構造の制限	(○) ・かき又はさくの構造の制限については、周辺の自然環境と調和のとれた緑豊かな市街地を形成する上で必要な制限であるが、建築物等の形態又は意匠の制限と同様に、本制限を選択するものとする。	住宅地区
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	(△) ・社寺境内地内の樹林地等の保全を目的とした制限であることから、地域住民や地権者等と協議しながら今後検討していくものとする。	

3) 町道3号線の整備

【基本的な方針】

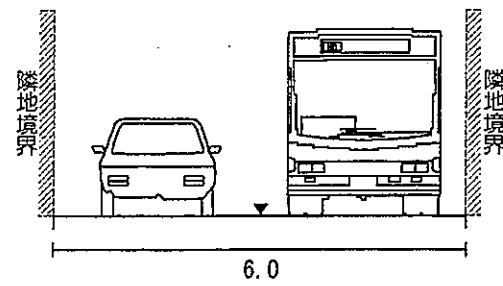
- ・小田急小田原線新松田駅や駅北口広場からなるターミナル拠点へと繋がる地区内の主要な軸として、ロマンス通り（町道3号線）を利用する人が安全に安心して、さらに快適に通行できる道路環境・空間を形成します。

【整備のイメージ】

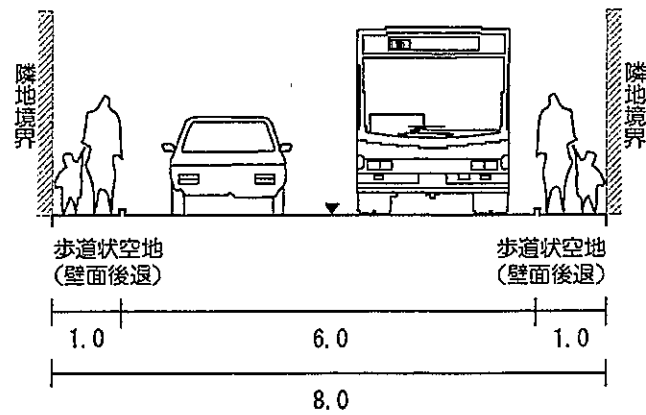
- ・整備にあたっては、沿道の建築物等のセットバックによる歩道状空地の確保を進め、既存道路部分と一体とした幅員8～10mの道路として機能する道路として整備を図ります。
- ・歩道上空地においては、門やフェンス、植栽、車止め、自動販売機等の通行の障害となる工作物の設置に関する制限を定めます。

〈道路断面構成〉

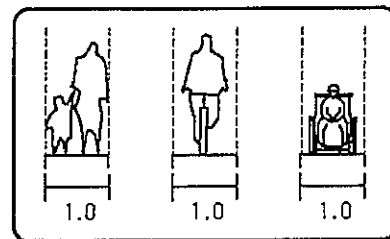
○現況道路幅員（6.0m）



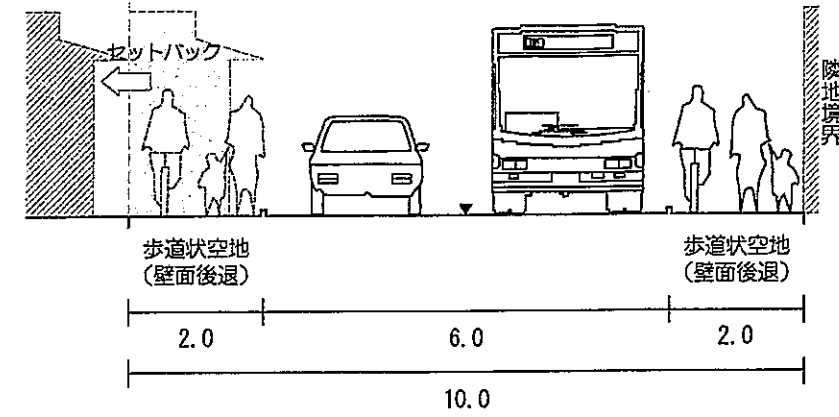
○計画道路幅員（8.0m）



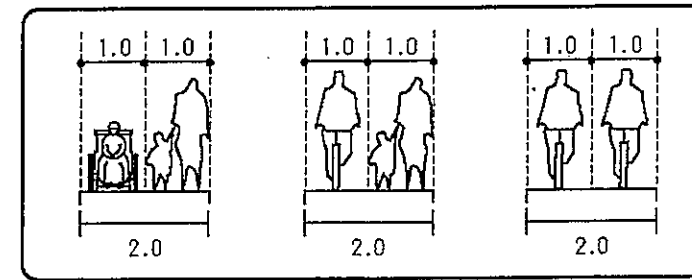
【歩道の通行利用イメージ】



○計画道路幅員（10.0m）



【歩道の通行利用イメージ】



4) まちづくりの実現化方策

重点事業の設定

- 県道 711 号の整備 (県事業)
 - 新松田駅南口駅前広場の整備 (事業中)
 - 新松田駅北口拠点・町道 3 号線の整備
 - 地区計画制度の導入
- など



短期的対応：STEP 1

- 駅前広場整備などの駅周辺整備を中心とした拠点性の確保と駅集散機能の改善・向上
 - ・ 県道 711 号整備事業 (県事業)
 - ・ 新松田駅南口駅前広場整備事業 (事業中)
 - ・ 新松田駅北口駅前広場・町道 3 号線の整備構想
 - ・ 地区計画制度の検討 (まちづくり合意形成事業)

中期的対応：STEP 2

- 駅周辺のまちづくり基盤の整備とまちづくりの波及効果の促進
 - ・ (継続) 県道 711 号整備事業 (県事業)
 - ・ 新松田駅北口拠点整備検討
 - ・ 町道 3 号線歩道状空地整備事業
 - ・ 地区計画制度の導入 (都市計画決定・変更)

長期的対応：STEP 3

- 駅周辺を核とした中心市街地としての魅力や機能の向上
 - ・ (継続) 町道 3 号線歩道状空地整備事業
 - ・ 新松田駅北口拠点整備事業
 - ・ 町並み景観形成事業
 - ・ 中心市街地活性化施策