

議 長 日程第3「議案第54号松田町地区整備計画の区域内における建築物の制限に関する条例」について、町長の提案説明を求めます。

町 長 議案第54号松田町地区整備計画の区域内における建築物の制限に関する条例を別紙のとおり制定する。

令和6年12月3日提出、松田町長 本山博幸。

提案理由。建築基準法第68条の2第1項の規定に基づき、松田町地区整備計画の区域内における建築物に関する制限を定め、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため提案するものでございます。よろしくお願ひいたします。

議 長 町長の提案説明が終わりました。担当課長の細部説明を求めます。

まちづくり課長 それでは、議案第54号松田町地区整備計画の区域内における建築物の制限に関する条例について説明をさせていただきます。

本条例につきましては、建築基準法に基づき新たに制定するものでございますけれども、細部説明、条ごとのものに入ります前にですね、大きく2つの目的等の確認をさせていただきます。

1つ目でございます。神山地区南部の用途地域を第一種住居地域から準工業地域へ変更するに当たりまして、持続可能な経済成長と住環境とのバランスを図るために必要な建築物の制限に関するルールを新たに定めること、これが1つ目でございます。

2つ目といたしましては、既に定めております松田町宮下地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例及び松田町下原地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例について、内容はそのままに、変更せずにですね、この要は内容をそのままシフトすることでございますけれども、この新たな条例に統合する、統合していくと。そうした中で建築基準法に係る制限等の運用を一元的に管理していくことでございます。

特に、新たに定めることとなります神山地区の建築物の制限内容については、昨年度より住民説明会や事業者のヒアリングを重ね、また有識者で構成される町の都市計画審議会からは御答申を頂戴してございます。また、都市計画に関する手続についても並行して進めてまいりました。

本条例は、地域の特性を踏まえたまちづくりを推進するに当たりまして、法令に基づき建築物の制限等に係る運用を、罰則等も含めて支えていく、担保していく、こういった目的がございます。前段が長くなり恐縮でございます。それでは新規制定でありますため、条ごとに内容の概要を御説明させていただきたいと思っております。

まず1ページ目を御覧ください。第1条でございます。目的でございます。先ほどの提案理由と同内容ではございますけれども、地区整備計画を定めた区域内において、適正な都市機能と健全な都市環境の確保を目指すものでございます。なお、地区整備計画とは、都市計画法の第12条の5に規定されておりました、区域の特性にふさわしい良好な環境を整備、開発、保全するための建築物等の整備などに関する計画となります。

第2条でございます。用語の定義につきましては、建築基準法、法令に基づくことを定めてございます。

第3条では、適用区域を別表第1で定めておりますこととしております。別表第1、4ページになります。4ページのほうをお願いいたします。冒頭御説明申し上げたとおり、既に定めのある宮下地区と下原地区に加えて、神山地区、計3地区となります。おの法の法に基づき定められた区域としております。

行ったり来たりですみません。またお戻りいただきまして、1ページのほうをお願いいたします。第4条から第8条につきましては、区域内における建築物等の制限に関する内容となります。細かくは申しませんが、第4条に関しましては建築物のまず用途の制限、第5条につきましては建築物の敷地面積の最低限度、第6条におきましては建築物の高さの最高限度、第7条におきましては建築物等の壁面の位置、第8条におきましては垣または柵の構造の制限を定めておりますが、それぞれの内容につきましては別表第2となります。別表第2でおの法の、先ほど申し上げた地区ごと、3つの地区がございましたが、それぞれに規定をしておるものでございます。

5ページからの、すみません、別表の第2のほうを御覧いただけますでしょうか。5ページの別表第2です。まずは、宮下地区地区整備計画区域となりま

す。当該区域は用途地域が準工業地域であるため、工場以外の建築物の用途制限のほか、壁面の後退や柵の構造、柵等の構造を制限する内容となっています。これは先ほど申し上げたとおり、既存条例と同一の内容としておるものでございます。

次に、7ページ目からです。こちらにつきましては、下原地区地区整備計画区域内でございます。におきましては、こちらは土地区画整理事業を施行した区域でございます。いわゆる優良な住環境確保を目途といたしまして、主にこちらでは住宅以外の建築物の用途制限のほか、敷地面積の最低制限を130平米とすることや、壁面後退等々の制限を行ってございます。こちらも既存条例と同一の内容としてございます。

続いて3つ目です。神山地区の地区整備計画区域、こちらは9ページからとなります。先ほど来申し上げているよう、用途地域が準工業地域としていくものでございますけども、当該地区におきましては住宅と工業が混在しながらも、共存共栄してきたこの地域特性を鑑み、住環境を保全する視点から、建築物の用途として、例えば遊技場や住環境に影響を及ぼすおそれの高い工場、また3,000平米を超えるような店舗等についての制限を加えてございます。建築物の高さについては、15メートルを最高限度としております。また、住宅以外の用途の土地に面する柵等の構造は、生け垣等とするなどの制限を定めているものでございます。こちらについては新規の制限でございます。なお、別表第2のいずれの計画区域におきましても、本条例に基づく制限を適用する前、条例のルールができる前ですね、から存する建築物等におきましては、法の規定に基づきまして、おのおの適用除外に関する規定がございます。

お戻りいただきまして、2ページのほうをお願いいたします。第9条におきましては、先ほど申し上げた4条から8条の制限の特例に関する条項となります。第1項の各号では、公益上やむを得ない場合、目的に照らして支障がないと認めた場合、許可するものとしております。ただし、第2項において、今申し上げた許可をするに当たっては、あらかじめ町の都市計画審議会にて諮ることを義務づけているものでございます。

続いて第10条におきましては、第1項で当該制限対象の建築物が計画地区内外にわたる場合、第2項では2以上の計画地区にまたがる場合は、第4条及び第5条の規定は過半を占める敷地の制限を適用する旨を定めてございます。

続いて第11条でございます。こちらでは罰則を定めております。罰金の金額でございますが、法の規定では50万円、これを上限としております。ただ、本条例におきましては、既存の2条例の中で規定されている20万円と同額ということで整理をしてございます。なお、罰則の規定でございますので、さきに横浜地方検察庁との協議を了していることを申し添えます。

11条の第1項1号では建築物の用途または敷地の最低限度に係る制限に違反した建築主を、第2号では敷地の最低限度を下回る分割を行った敷地の所有者、管理者または占有者を、第3号では建築物の高さの最高限度、壁面の位置、柵等の構造の制限に違反した設計者等を、第4号では建築物の用途変更により制限に違反した建築物の所有者、管理者、占有者を、おのおの対象といたします。

第2項におきましては、第1項の3号に規定する違反が建築主の故意である場合は、建築主も同様に罰金が科されること。また第3項では法人であれ従業者であれ、その業務に際して違反をした場合は、行為者ほか法人等に対しても同様に罰金が科されることを規定しております。

最後に12条です。こちらは規則への委任規定となります。

今回、本条例の施行規則案をですね、参考資料1として添付させていただきました。この規則におきましては、条例に規定する基準値を都市計画法に基づく告示日とすることや、基準時における所有権等の権利、これを明示するなど、廃止する、先ほどの2条例に廃止もあるんですけども、規則のほうも廃止するに当たって内容を網羅するような構成としております。

お戻りいただきまして、3ページ目の最後、附則の御説明です。第1項にて、施行期日につきましては令和7年1月1日としております。また、第2項、第3項におきましては、本条例の制定に伴って統合する宮下地区と下原地区の既存の条例、この2条例を廃止いたします。第4項におきましては、経過措置として、廃止する2条例の罰則規定の規定を定めております。こちらについては

検察からの御指導もあって加えている内容でございます。

なお、参考資料2として町都市計画審議会からの答申書を、参考資料3として11月に開催されました議会全員協議会の資料を添付しております。詳細につきましては御高覧のほどお願いいたします。

以上、説明とさせていただきます。御審議のほどよろしくお願いいたします。

議

長 担当課長の細部説明が終わりました。これより質疑に入ります。  
ございませんか。

(「なし」の声あり)

質疑なしとのお声です。質疑なしと、質疑を打ち切ります。

お諮りいたします。ただいま議題となっております議案第54号松田町地区整備計画の区域内における建築物の制限に関する条例は、産業厚生常任委員会に付託の上、審査することにしたいと思いますが、御異議ございませんか。

(「異議なし」の声多数)

異議なしと認めます。よって、本案は産業厚生常任委員会に付託の上、審査することに決定いたします。