

議 長 日程第5、「議案第1号松田町中高層建築物の日影に関する条例」について、町長の提案説明を求めます。

町 長 「議案第1号松田町中高層建築物の日影に関する条例」を、別紙のとおり制定する。令和8年3月3日提出。松田町長 本山博幸。

提案理由、現在、神奈川県建築基準条例で制定されている中高層建築物の日影について、本町の実情に合わせた規制を定めるため提案するものでございます。よろしく申し上げます。

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1号松田町中高層建築物の日影に関する条例」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昨年12月、町が新松田駅北口地区市街地再開発事業に係る都市計画を決定したエリアにおきまして、現在準備組合にて検討されております集約施設等の建築物から生じる日影について、建築基準法に基づき中高層となる建築物の高さの制限に係る必要な事項を定めるものでございます。新規制定となりますために条ごとの細部説明をさせていただくところですが、その前に日影に関する規制等について概略を説明させていただきますので、後ろのほうですね、参考資料として全協資料でも御説明した内容でございますが、概要をちょっと説明させていただきたいと思っております。

参考資料の1ページ目を御覧ください。日影に関する条例ということで、日影という呼び方もあるのですが、日影と読まさせていただきます。読んで字の如くでございます。この規制は10mを超える中高層の建築物から生じる日影を一定の時間内に抑制して、いわゆる居住環境を保護する、これが目的となっております。具体的に本町におきましては、1年の中で一番日影が伸びる冬至の日の午前8時から午後4時の間に、平均地盤面、その測定するところの平均的な地盤面から一定の高さ、これが4mになります。における敷地境界線から5mを超えて10mまで、また10mを超える範囲、要は2つの測定要素がございます。それぞれに一定時間以上の日影を生じさせないようにするものでございます。

資料の2ページ目、参考資料でいくと2ページ目です。この規制につきまし

ては、建築基準法に定められた範囲にて既に県の建築基準条例で規定され、本町にも適用されているところでございます。この度は再開発事業の施行に伴いその実情に即して、その一部を緩和するというところでございます。

参考資料の3ページを御覧いただきますと、本条例は、規制を緩和するというところでございますけれども、まず一番大事なのは居住環境への影響を及ぼさないよう、緩和対象エリアは再開発事業に係る都市計画決定の施行区域の北側、用途地域が近隣商業地域であるJR御殿場線と、あと一部本町少しでありますけれども小田急線の引込線の一部ですね、これの鉄道敷地内のみとなります。斜線部で示しておりますが、この部分だけです。それ以外の居住エリアに関しましては、参考資料でいくとピンク、黄色、こういった部分ですね。こういった部分についての規制の緩和は行いませんということで、ちょっと前段が長くなりましたが、条ごとの内容の説明に移りたいと思います。

お戻りいただきまして、条例の本文のほうを御覧ください。条ごとに御説明申し上げます。

第1条でございます。こちらは条例の趣旨でございます。建築基準法第56条の2では、日影による中高層建築物の高さの制限の範囲について、町が条例で定めることができるという規定がございます。これに基づき、本条例では必要な事項を定めるものとしております。

第2条におきましては、この用語の定義がこの法律に基づくことを定めております。

続いて、第3条第1項におきましては、本件規制の対象区域と規制する日影の時間等を指定してございます。規制の対象については表の形式になっておりますけれども、表の左側の欄において、この法律の区分に則って本町で定める四つの用途地域としております。記載のとおりですけれども、左側に四つの用途地域が記載されております。なお、本町には商業地域というものもありますけれども、商業地域については日影の規制はございません。この表の右側の欄でございますけれども、法別表第4（2）欄の5が、その下を見ていただくと括弧書きで全て漢数字の二となっております。これだけ見てもなかなか分かりづら

い部分でありますけれども、これは日影のかかる敷地において日影の生じる時間を測定する範囲を、左側対象区分でいう第一種中高層住居専用地域においては、敷地境界から5mから10mの範囲、これにおいては4時間、10mを超える範囲では2.5時間を超えてはいけないという規制となっております。区分的にはその下の用途地域ですね。第一種住居地域、準工業地域及び近隣商業地域でございますけれども、二つまとめてですけれども、これについては敷地境界から先ほど申した5mから10mまでの間これは今度は5時間、10mを超える範囲では3時間、これをそれぞれ超えてはならないという規制を定めているものでございます。

規制に関しましては先に説明しましたとおり、既にもう定められている神奈川県建築基準条例に基づく内容から概ね変更はございませんが、唯一対象区域としてその表の左側の欄ですね、近隣商業地域のうち先ほど申した鉄道に関する記載がございます。鉄道敷地に関する記載がございます。鉄道事業法第2条に規定する鉄道事業の用に供される土地については、この規制の対象外とする緩和を行うと、こういった趣旨でございます。

何度も繰り返して恐縮ですが、鉄道事業用地を除くその他の住居地域については、現状の規制を変更、緩和するような内容ではございません。

同条ですから第3条の第2項におきましては、日影を測定するのは表に記載の全ての対象区域において法別表第4（は）欄に掲げ、建築基準条例と同じ、同一である当該敷地の平均地盤面から4mの高さ、測定する高さというのも法律、県条例と同じであることを規定してございます。

第4条でございます。こちら委任規定となりますが、現時点では特に想定される内容はございません。規則については現時点では定める予定はないということでございます。

最後に附則でございます。施行期日を令和8年4月1日とさせていただきます。

以上、議案第1号の説明とさせていただきます。雑駁な説明で恐縮ですが、御審議のほどお願い申し上げます。

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。

1 番 北 村 今回ですね、日影緩和のエリアの範囲内に入っているJRさんと小田急さんとの協議の状況、了承をいただいているのか、その辺をお聞かせ願えればと思います。よろしく願いいたします。

まちづくり課長 お答え申し上げます。JR東海さん、また小田急さんとは、本件再開発事業に関連して様々な情報交換、共有をしております。その中で、この本件に関しても非常に重要な要素であることから、両者としっかり協議をして御了解を頂戴しておりますことを報告いたします。

議 長 ほかに質疑はございますか。この辺で質疑を切りたいと思いますが、御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

異議なしと認めます。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1号松田町中高層建築物の日影に関する条例」は、産業厚生常任委員会に付託の上、審議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、審議することに決定いたしました。