

議 長 日程第10、「議案第6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の一部を改正する条例」について、町長の提案説明を求めます。

町 長 「議案第6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の一部を改正する条例」を別紙のように定める。令和8年3月3日提出、松田町長 本山博幸。

提案理由、令和7年12月1日付けで都市計画決定をいたしました「新松田町駅北口地区地区計画」について、その実効性を高めるため所要の改正をしたいので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6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の一部を改正する条例」について、御説明をさせていただきます。まず適正な都市機能、また健全な都市環境、これを確保することを目的に、令和6年12月に制定されているのが本条例でございます。当時、既に定められました宮下地区また下原地区に加えまして、神山地区ですね。これを加える形で統合してできたのが本条例でございます。この度の改正におきましては、昨年12月、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、四つございましたが、そのうちの一つですね、地区計画の決定に係る内容、これをそのまま本条例に反映させることでその実効性を高めるものでございます。改めて申し上げますけれども、法律に基づきまして既に都市計画決定をされて実行はされている内容でございます。ただ、この条例におきましては罰則を規定した条例でございます。これと紐づきが、今現在ありませんので、実効性を高めるためこの条例との紐づき、これが改正の主な趣旨ということでよろしくお願ひしたいと思っております。

なお、本条例の構成といたしましては、本則で通則を、また各々の地区整備計画における建築物の制限内容は別表のほうで定めてございます。この度の改正におきましては都市計画決定内容に基づき、本則に新たな制限である建築物の容積率の最低限度と、建築物の建築面積の最低限度、この2要素を加えて別表に新松田駅北口地区地区整備計画の表、これを加えることが主なものとなっ

てございます。前置きが長くて大変恐縮です。

改正内容につきましては、おめくりいただきまして参考資料1、横面の参考資料1、新旧対照表にて御説明を申し上げます。それでは新旧対照表に基づいて、まず冒頭からちょっと少し分かりづらいところもあるかもしれませんが、まず右側の現行の第6条、建築物の高さの最高限度を左側、改正案ですね。こちらのほうでは第7条にしております。またそれに伴って、現行の第7条は第6条にそれぞれ改めております。位置を変えているだけのようですが、内容としましては法律の規定と整合を図るために順序、あとはその字句等の表現を改めた内容でございます。

続いて改正案の第8条、建築物の容積率の最低限度と、第9条、建築物の建築面積の最低限度、こちらにつきましては先ほど申し上げましたとおり、新設の制限となります。内容につきましては後ほど別表第2において説明を申し上げますが、この二つの条例に係る制限につきましては新松田駅北口地区の地区整備計画以外、ほかの既にあった三つの地区整備計画においては適用はいたしません。

おめくりいただきまして2ページとなります。2条分の、今、申し上げた新規の追加がございましたので、現行の第8条、垣又は柵の構造の制限を改正の第10条とし、条ずれや漢字とするなど、こういった表記の改めを行ってございます。残りの右側の現行におきます第9条公益上必要な建築物の特例から、第12条委任の条まで、これは条ずれによって2条分繰り下げておりますが、改正案において内容には変更はないということです。なお、繰り下げる条に含まれます罰則の規定につきましては、こちらに変更はないのですが、先ほど述べましたとおり、いわゆる制限内容を追加して対象とする区域、これも追加をしてございます。そういった意味では、罰則の規定は検察庁との協議、これは改めて今回の改正内容を踏まえて実施いたしております。御了解を頂戴していることを、申し添えさせていただきます。

続いて3ページ目です。第3条、適用区域の関係ですね。別表第1の関係です。御覧ください。先ほど来申しているとおり、宮下、下原、神山地区に加え

まして、新松田駅北口地区地区整備計画区域は、昨年12月に都市計画決定の告示の際定めた区域としてございます。

4 ページ目の別表第2のほうを御覧ください。改正後の第4条から第10条関係の制限内容、本則でいう第4条から第10条の内容を各計画区域において示してございます。宮下地区から神山地区、地区整備計画の三つの表がございまして。こちらについては、本則の改正に伴って法に規定する順序、表記、これを改めており、新たに加える制限となる先ほど申し上げた2要素ですね。また、こちらについては設けておるのですけれども、この三つの整備計画の表において当該追加制限はしない旨、この旨も定めているところでございます。新旧対照表を見ていただいたときに、現行も改正も全て下線が引かれているような形になっておりますが、今、言ったような表現も含めて改正内容が多ございましたので、全てを改める形を採用させていただいております。ただ、先ほど来、ちょっとくどくて申し訳ありませんが、規制する内容に変更はないということで御理解を賜ればと思います。

少し飛ばさせていただきます。今、変更がないということを前提に13ページをお願いいたします。13ページにおきましては、先ほど申し上げた改正案の中で新たに加える新松田駅北口地区地区整備計画の表が加わってございます。こちらに新設されるこの区域におきましては、こちらは順序立てていきます。第1項にて現在推進中であります市街地再開発事業で目指すまちづくりの方向性に合致しない、例えば、工場、倉庫、また風俗的な接客要素が強い料理店等の建築物、こういった用途を制限しております。

第2項におきましては、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。この最低限度の考え方というのは、優良な宅地形成を図って狭小宅地化、これを防止するというような目的の規定であるため、この再開発の区域においては多くの敷地を統合してやっていく特性から制限は行わないことを規定してございます。

第3項でございます。建築物等の壁面の位置は、道路境界線から2 m以上離隔することを求めています。現在、町道3号線、ロマンス通りにおいても

計画している中では概ね2.5m程度の歩道幅員を確保して、駅前広場も安全を確保するため必要な面積とすることで計画を進めておるところでございます。ただ、この中でより快適な歩行空間を確保しようということで、2mの離隔を求めるものでございます。ただし、この中で但し書きがございます。壁面後退をするといっても、いわゆる但し書きは適用除外でございますけれども、適用除外については、いわゆる通行の安全性等のために作ったデッキ、今、予定されているデッキですとか階段、こういった施設はこれに含まれないということです。イにおいては、既存建築物の増改築の上限を都市計画決定時における床面積の1.2倍までということで定めをしております。

続いて、おめくりいただきますと第4項です。第4項、建築物の高さの制限につきましては、建築基準法等の法令に基づき実施されるものでございます。そのため、本条例の中で特別の制限は行わないとしてございます。

そして第5項でございます。建築物の容積率の最低限度につきましては10分の20ということで、いわゆる200%です。本件区域におきましては、容積率は用途地域、商業地域ということの中で400%まで許容がされる区域でございます。これは今回の変更に伴わず、前からそのとおりでございます。しかしながら、今回の市街地再開発事業の都市計画決定と連動して今現在の利用率というのは、御参考までに100%を割る状況です。しか活用がされていないという状況を踏まえまして、土地利用の高度化を促進して公共的な空間の創出を目指すことから、200%以上ということで定めさせていただきます。

但し書きにおきましては第5項の但し書きでありますけれども、先ほどと同じですかね。市街地再開発事業ということで敷地が統合されて土地利用を図るので、200%を割り込むような容積率は本来想定がなかなか難しいものでございます。ただ、こういったちょっと例外的に考えるものとして、その敷地の設定の中で今現在ある派出所、交番の関係、こういったものは例外的に適用除外という項目を設けているものでございます。

第6項でございます。建築物の建築面積の最低限度、これは第5項と同様の理由から200平米というふうに定めております。また、但し書きについても同

様の理由により適用除外を定めているということです。

第7項でございます。垣又は柵の構造の制限について本事業区域では想定をしていないため、制限は行わないこととしてございます。

ちょっと長くなりましたが、改めて改正文のほうを、改正文の最後のページのほうにお戻りいただきたいと思います。10ページでございます。附則でございます。第1項にて、施行期日を令和8年4月1日とさせていただいております。第2項においては、この一部改正条例の施行前にした行為に対する罰則規定の適用を、経過措置として定めてございます。なお、参考資料といたしましては新旧対照表以外、参考資料2として先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ので、御高覧いただければ幸いです。

以上、議案第6号の説明とさせていただきます。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。  
7 番 平 野 念のための確認ですが、今の新松田地区、北口地区整備計画区域の中の最後の表がありましたけれども、建築物の用途の制限で次のものは建ててはいけないというところの(3)番のキャバレー、料理店、その他これらに類するものというこの料理店という表現は、一般の料理店のことではないということによるしいですよ。

まちづくり課長 お答えをさせていただきます。今、御指摘いただいたとおり、いわゆる接客的な要素が強い、風俗的とかいろんな表現がございますけれども、風俗まで行かないいわゆる接客要素の強いものということで御理解をいただきたいと思えます。一般的な料理店を指しているものではございません。

議 長 よろしいでしょうか。はい。  
3 番 吉 田 これ、現存の居住しているような建物については、中での改修とかってというのは認められるという考え方でよろしいのでしょうか。

まちづくり課長 申し上げます。今現在、市街地再開発事業、都市計画決定をした段階でございます。これから組合を作っているいろいろな本組合になって、事業認可があつて、いろいろ工事をしなきゃいけない、それまでの期間というのがございます。

そこにお住まいの方もいらっしゃいます。今、御質問の、今、お住まいの方々に関するお話としては、適用除外の中で現に存する建築物等という中で御説明申し上げました。そのとおりでございます。

以上です。

議 長 よろしいですか。ほかにございますか。この辺で質疑を打ち切りたいと思いますが、御異議ございませんか。

(「異議なし」の声多数)

異議なしと認めます。討論に入ります。

(「討論省略」の声あり)

討論省略とのお声ですが、討論を省略して採決を行って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。討論を省略し採決を行います。「議案第6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の一部を改正する条例」について、原案のとおり決することに賛成の方の起立を求めます。

起立全員であります。よって、本案は原案のとおり可決されました。

暫時休憩します。10時45分より再開いたします。(10時27分)