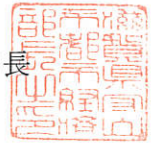




守 建 築 第 30 号
平成 29 年 1 月 26 日

公益社団法人 滋賀県建築士会 様

守山市都市経済部長



守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例について（通知）

平素は、守山市の建築行政の運営について格別のご協力を賜り厚くお礼申し上げます。
さて、このたび当市におきまして、建築基準法第 50 条に基づき「守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例」を下記期日より施行しますので通知致します。
つきましては関係資料等送付させていただきますのでご査収くださいますようお願い致します。

記

条例名：守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例
（平成 28 年 12 月 15 日公布 守山市条例第 38 号）

対象地区：駅前居住地区内（別紙参照）

条例内容：別紙のとおり
（規則については案の段階のものとなります。）

施行期日：平成 29 年 2 月 1 日

以上

問合せ先：

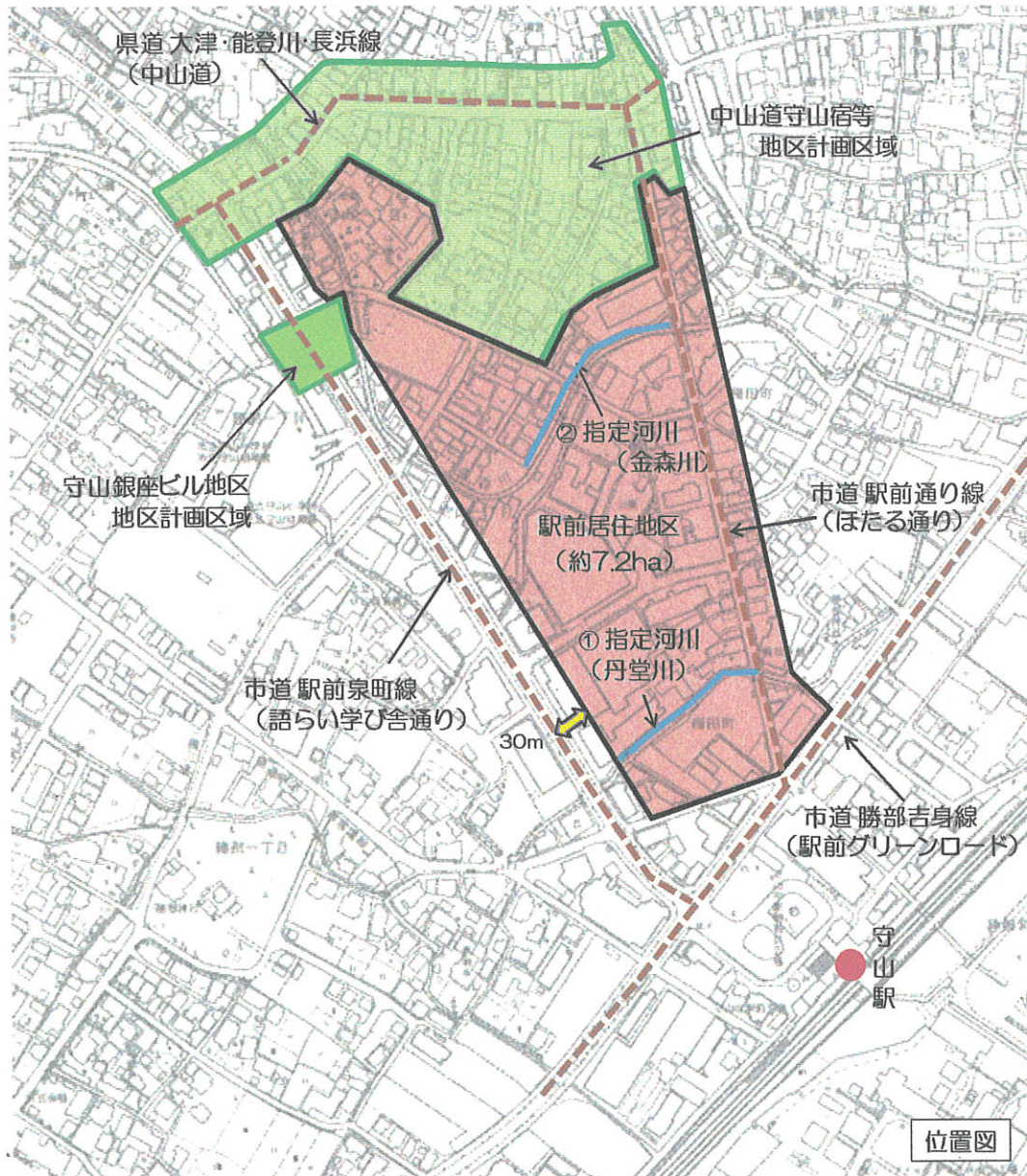
滋賀県守山市都市経済部 建築課 審査係

TEL：077(582)1139 FAX：077(582)3284

E-mail：kenchiku@city.moriyama.lg.jp

「守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例」概要

【規制対象地区・指定河川】



【駅前居住地区】

駅前商業地域で
指定容積率 400%の地域のうち、

- ・駅前グリーンロードより西側
- ・語らい学び舎通りの中心線から北に 30m 以上
- ・中山道より南側
- ・地区計画区域を除く

【指定河川】

- ① 丹堂川
(ほたる通りから語らい学び舎通りまで)
- ② 金森川
(ほたる通りより西側で市道吉身西町 2 号線沿いおよび市道本町 4 号線沿いの部分)

【規制対象】

(1) 壁面後退

…水辺遊歩道沿いである指定河川（丹堂川、金森川）沿いの建築物

(2) 採光補正係数

…高さ 12m を超えまたは地階を除く階数が 4 以上の建築物の居室

なお、現在建っている建築物については、以下の範囲内における増築時等には規制は行わない。

増築 …敷地面積の増となる敷地形状の変更を伴わず、

かつ、増築後の敷地の主たる用途が条例施行時と変わらないもの

修繕・模様替・用途変更…そのすべて

建替え…敷地面積の増となる敷地形状の変更を伴わず、

かつ、建替え後の敷地の主たる用途が条例施行時と変わらず、

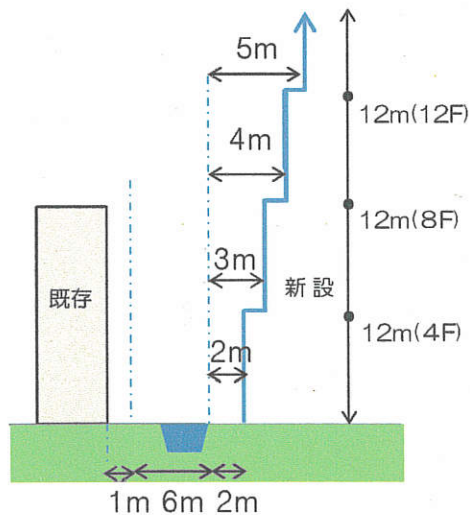
かつ、建替え後の規模が条例施行時と同程度のもので、

施行時既存建築物の立地状況よりも市街地の環境を向上させる計画であると

市長が総合的に判断し認めたもの。

【規制内容】

(1) 壁面後退



※ 指定河川沿いの敷地は後退基準線（官民境界線）より 2m 後退
かつ高さ 12m 毎にプラス 1m 後退
36m(12 階程度) を超えると 5m



指定河川沿いは、一定空間を空けることとなり、
建て詰まりによる景観の悪化等が抑止できる。

(2) 採光補正係数

建築物の居室には、原則一定以上の大きさの「採光上有効な窓」が必要

$$\boxed{\text{採光上有効な窓}} = \boxed{\text{実際の窓の面積}} \times \boxed{\text{採光補正係数}}$$

↑ 今回規制強化部分

今回の条例対象区域内においては、商業地域であるため、本来比較的緩めの数値を用いるが、条例制定後はこの数値を、通常は住居系地域で用いる厳しい値で計算するよう規制強化するもの。

守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第50条の規定に基づき、駅前居住地区における建築物の構造の制限に関し必要な事項を定めることにより、当該建築物とその周辺地域の市街地の環境との調和を図るとともに、守山らしい風格のある駅前地区を形成する上で、ゆとりとうるおいを実感できる街なか居住の推進や、水辺遊歩道等における良好な景観形成および駅前利便性と一体になった良質な住環境の充実を実現し、もって優良な都市環境の保全および形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、次項に定めるもののほか、法および建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）において使用する用語の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 駅前商業地域 守山市中心市街地活性化基本計画（平成21年3月27日内閣総理大臣認定）において、中心市街地として設定された区域のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条に基づく商業地域に指定された地域をいう。
- (2) 駅前居住地区 駅前商業地域で指定容積率400パーセントの区域のうち、市道勝部吉身線から西側かつ市道駅前泉町線の中心線から北に30メートル以上かつ主要地方道大津能登川長浜線から南側の地区（都市計画法第20条第1項の規定により告示された地区計画のうち地区整備計画が定められている区域を除く。）をいう。
- (3) 水辺遊歩道 河川に接する形で並行して位置する市道または守山市法定外公共物管理条例（平成16年条例第31号）に規定する法定外公共物である道をいう。
- (4) 指定河川 駅前居住地区内に存在する水辺遊歩道沿いの河川で、規則で定めるものをいう。
- (5) 後退基準線 指定河川に面する敷地（指定河川と敷地との間に水辺遊歩道を挟む場合を含む。以下同じ。）において、指定河川側に設定する敷地境界線に準ずる線で規則で定めるものをいう。
- (6) 建替え 同一敷地内において建築物の全部を除却または滅失後1年以内に、これと主たる用途が異ならず同程度の規模の範囲内において建築物を建てることをいう。

(外壁の後退距離)

第3条 駅前居住地区内の指定河川に面する敷地においては、建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面（以下「外壁面等」という。）から後退基準線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、当該外壁面等の位置する高さの区分に応じて以下の表に定める

限度以上としなければならない。

| 外壁面等の部分の位置する高さ | 外壁の後退距離の限度 |
|------------------------|------------|
| 高さ12メートル以下の部分 | 2メートル |
| 高さ12メートルを超え24メートル以下の部分 | 3メートル |
| 高さ24メートルを超え36メートル以下の部分 | 4メートル |
| 高さ36メートルを超える部分 | 5メートル |

(居室の採光)

第4条 駅前居住地区内においては、建築物（高さ12メートルを超える建築物または地階を除く階数が4以上の建築物に限る。）の居室の窓その他の開口部で採光に有効な部分の面積の計算における採光補正係数は、令第20条第2項第3号の規定にかかわらず、採光関係比率に6.0を乗じた数値から1.4を減じて得た算定値とする。ただし、次の各号に掲げる場合にあっては、それぞれ当該各号に定める数値とする。

- (1) 開口部が道（法第42条に規定する道路をいう。以下この条において同じ。）に面する場合であって、当該算定値が1.0未満となる場合 1.0
- (2) 開口部が道に面しない場合であって、水平距離が7メートル以上であり、かつ、当該算定値が1.0未満となる場合 1.0
- (3) 開口部が道に面しない場合であって、水平距離が7メートル未満であり、かつ、当該算定値が負数となる場合 0

(適用の除外となる既存の建築物)

第5条 この条例の規定の施行の際現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物（以下「施行時既存建築物」という。）について規則で定める範囲内において増築、建替え、修繕、模様替または用途の変更（以下「建替え等」という。）をする場合においては、前2条の規定は、適用しない。

2 前項の規定により建替え等を行う際に前2条の規定の適用を受けない施行時既存建築物の建築主は、建替え等をしようとするときは、良質な住環境の充実の実現のために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(建築物が駅前居住地区の内外にわたる場合の措置)

第6条 建築物が駅前居住地区の内外にわたる場合においては、当該建築物の全部について、第3条および第4条の規定を適用する。

(委任)

第7条 この条例の施行に関し、必要な事項は規則で定める。

(罰則)

第8条 第3条または第4条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、または設計図書に従わないで工事を施工した場合には、その建築物の工事施工者）は、50万円以下の罰金に処する。

2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、その設計者または工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して前項の刑を

科する。

- 3 法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人または人の業務に関して前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人または人に対して当該各項の刑を科する。ただし、法人または人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するためその業務に対し、相当の注意または監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人または人については、この限りでない。

付 則

この条例は、平成29年2月1日から施行する。

守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例施行規則（案）

（趣旨）

第1条 この規則は、守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例（平成28年条例第38号。以下「駅前居住地区建築条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（指定河川）

第2条 駅前居住地区建築条例第2条第4号に規定する規則で定める河川は、次のとおりとする。

- (1) 丹堂川（梅田町213-9番地前から梅田町16-9番地前までの河川をいう。）
- (2) 金森川（市道本町4号線および市道吉身西町2号線に接する河川をいう。）

（後退基準線）

第3条 駅前居住地区建築条例第2条第5号の規則で定める敷地境界線に準ずる線は、指定河川またはこれに並行して存在する市道もしくは法定外公共物である道等の公共用財産と民有地との境界確定協議により決定した境界線とする。

（外壁の後退距離）

第4条 駅前居住地区建築条例第3条における外壁等とは、建築物および建築物の部分で、壁面、柱、屋外階段、バルコニー、ベランダ、庇の柱、袖壁、戸袋および床面積に算入される出窓ならびにその他これらに類する部分をいう。

2 駅前居住地区建築条例第3条の規定は、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合は、当該建築物または建築物の部分については、同条の規定は適用しない。

- (1) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第5条 駅前居住地区建築条例の施行の際現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物（以下「施行時既存建築物」という。）について駅前居住地区建築条例第5条の規則で定める範囲は、次の各号に掲げる範囲とする。

- (1) 増築 敷地の増加を伴わず、かつ、増築後の敷地の主たる用途が駅前居住地区建築条例の施行の際と変わらないもの
- (2) 修繕、模様替または用途変更 施行時既存建築物について行うこれらの修繕、模様替または用途変更のすべて
- (3) 建替え 次のアからウまでのいずれにも該当し、かつ施行時既存建築物よりも市街地の環境を向上させる計画であると市長が認めたもの

ア 建替え後の敷地の主たる用途が、駅前居住地区建築条例の施行の際におけるもの

と変わらないもの

イ 敷地の増加を伴わないもの

ウ 建替え後の建築物の床面積の合計（建築基準法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされる建築物の部分の床面積を除く。）が駅前居住地区建築条例の施行の際における床面積の合計を超えないもの

（認定申請）

第6条 前条第3号の規定による認定を受けようとする者は、認定申請書（別記様式第1号）の正本及び副本に、それぞれ次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

| 図書の種類 | 明示すべき事項 |
|----------|--|
| 付近見取図 | 方位、道路および目標となる地物 |
| 配置図 | 縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、用途および規模、申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地の接する道路の位置、種別および幅員その他必要な事項 |
| 各階平面図 | 縮尺、方位、間取り、各室の用途および面積ならびに主要部分の寸法および構造 |
| 二面以上の立面図 | 縮尺および開口部の位置 |
| 二面以上の断面図 | 縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒およびひさしの出ならびに軒の高さおよび建築物の高さ |
| 設計内容説明書 | 施行時既存建築物よりも市街地の環境を向上させる計画であることの説明 |

2 市長は、必要があると認める時は、前項に掲げる図書のほか、必要な図書の添付を求めることができる。

付 則

この規則は、平成29年2月1日から施行する。

認定申請書

正 副

守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例施行規則第 条第 項第 号の認定を受けたいので申請します。

守山市長あて

申請者 住所
氏名

印

| | | | | |
|------------|------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | 建築主住所・氏名 | | | |
| 2 | 代理人住所・氏名 | | | |
| 3 敷地の位置 | 地名・地番 | | | |
| | 用途地域 | | | |
| | その他の地域 | | | |
| 4 | 主要用途 | | | |
| 5 | 申請部分の用途 | | | |
| 6 | 工事種別 | | | |
| 7 | 階数 | | | |
| | | 申請部分 | 申請以外の部分 | 合計 |
| 8 | 敷地面積 | m ² | m ² | m ² |
| 9 | 建築面積 | m ² | m ² | m ² |
| 10 | 延べ面積 | m ² | m ² | m ² |
| 11 | 建築物の高さ | m | m | m |
| 12 | 建築物の構造 | | | |
| 13 | 認定を必要とする理由 | | | |

※ 第 号
年 月 日付けで申請された件について、守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例施行規則の規定により認定する。

年 月 日

守山市長

印

※ 受付欄

- 注1 用紙の大きさは日本工業規格A列4番とする。
2 ※欄は記入しないこと。
3 氏名を記載し、押印することに代えて、署名することができる。