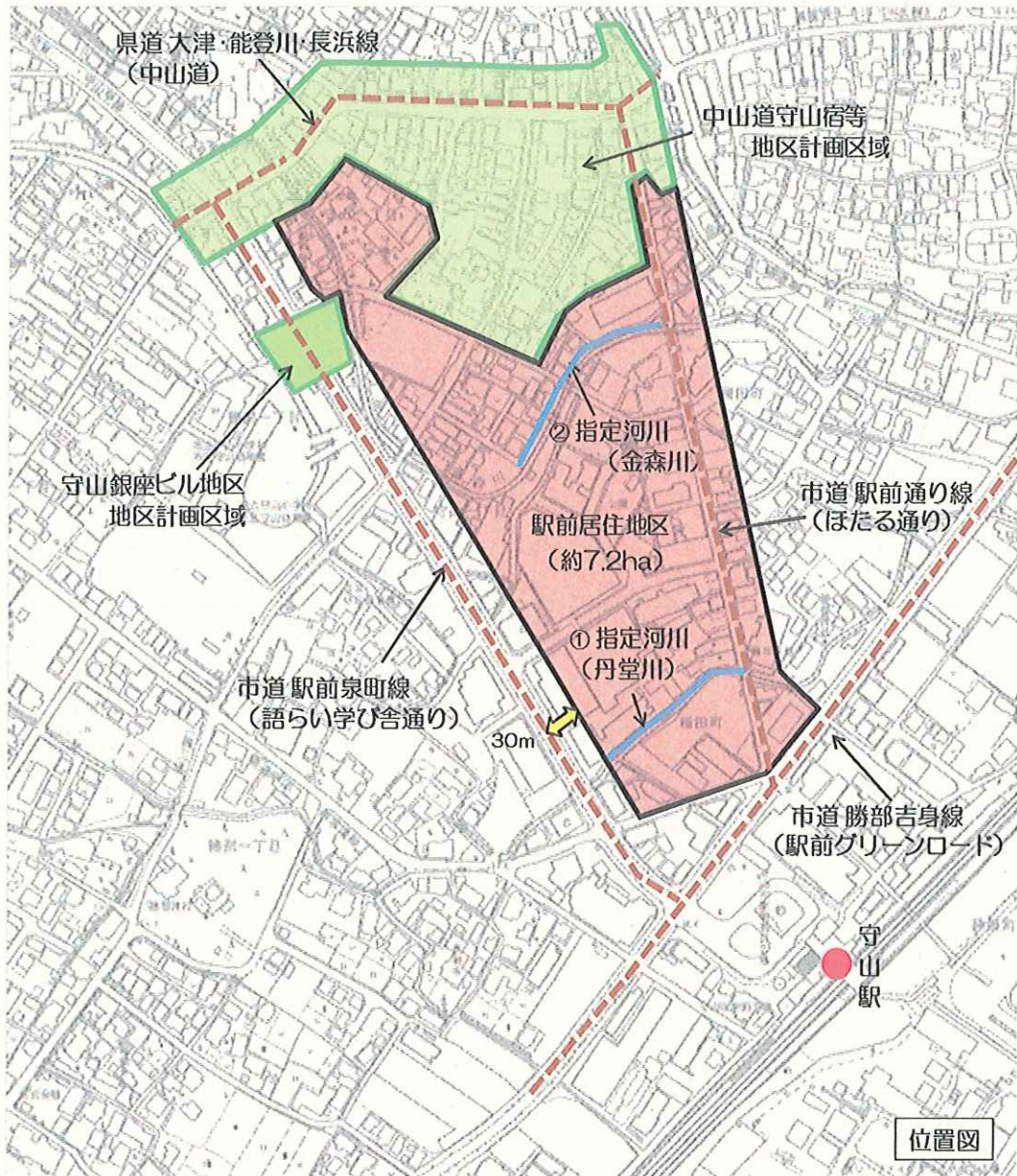


# 「守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例」概要

## 【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、

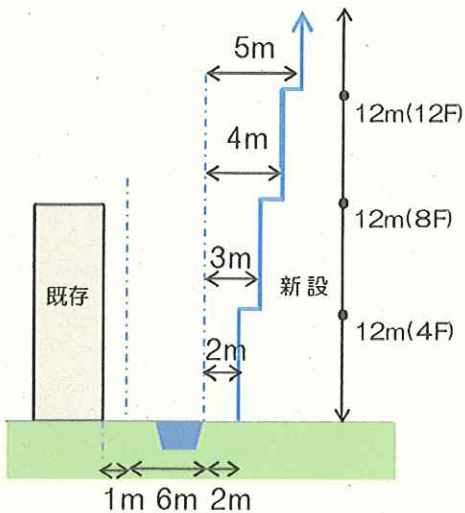
かつ、建替え後の規模が条例施行時と同程度のもので、

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。