

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パーセントの地域のうち、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。）に面する場合であつて、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つて、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つて、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つた場合において、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。