

大津湖南都市計画守山駅東口地区地区計画の決定

(守山市決定)

計 画 書

令和4年3月31日

滋賀県守山市



大津湖南都市計画地区計画の決定（守山市決定）

都市計画守山駅東口地区地区計画を次のように決定する。

名称	守山駅東口地区地区計画	
位置	守山市浮気町地先	
面積	約1.0 ha（うち再開発等促進区 約1.0 ha）	
区域の整備・開発および保全に関する方針	地区計画の目標	<p>J R守山駅東口には、かつて煉瓦工場が立地しており、同工場閉鎖後には官民連携の取組により、共同住宅の整備と共に、市所有地に勤労福祉会館が建設され、長年活用されてきたが、今般、別敷地に新施設を建設することとなった。</p> <p>一方、「都市計画マスタープラン」においては、守山駅周辺は本市の中心商業地として位置づけ、商業・業務施設に加え、教育・文化・医療・福祉施設等の多様な都市機能の集積を図ることとしている。「立地適正化計画」においては、「産業の育成・強化による働きやすいまちの形成」を目標の一つとし、「産業集積や産業育成により、経済活性化を図り、新たな雇用を創出し、職住近接を実現することで、住みやすさだけでなく、働きやすいまちとしての魅力を高める」としている。また、「守山市地方創生プラン」においては、「企業立地」を最も重要な取組として位置づけており、企業立地の適地として守山駅周辺の重要性は増している。</p> <p>本地区計画は、守山駅東口の立地特性を最大限活かし、業務、研究開発機能立地による頭脳集積や雇用創出を図り、魅力ある質の高い市街地の形成を行うとともに、快適な市街地環境を創出することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>(1) 守山駅東口の立地特性を最大限活かし、大規模敷地の土地利用転換により、業務等の機能を集積する魅力ある質の高い市街地の形成を行う。</p> <p>(2) 地域との調和を重視し、敷地内緑化等の景観づくりに努める。また、敷地の高度利用を図ることにより、敷地内に公共空地（オープンスペース）を確保し、公共空間である道路と私的な空間である建築物の敷地とが有機的に調和した安全・快適・開放的な歩行者空間を整備する。</p>
	公共施設等の整備方針	<p>守山駅東口へのアクセスや地区内の移動に対し、歩道や歩行空間を整備し、歩行者の安全性を確保する。</p> <p>また、現況の植生をできるだけ活かして緑地を確保する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>(1) 建築物の高層化を図る場合は、基壇型の建築物として圧迫感を抑えるものとする。</p> <p>(2) 魅力的な都市景観創造のため、建築物等の配置や意匠に十分配慮する。</p> <p>(3) 建築物の配置・形態は、周辺の住環境に最大限の配慮を行い、日照の確保、視線交差などの相隣関係に十分留意して設計する。</p>

主要な公共施設の配置および規模（1号施設）		公共空地（歩行者用通路） 幅員3m 延長約105m 公共空地（歩行者用通路） 幅員1.5m 延長約80m		
地区整備計画	地区施設の配置および規模		歩道状空地※ 幅員4m 延長約110m ※ 適切な仕上げ・照明等により、安全で安心な歩道環境を確保する。 緑地 幅員2m 延長約70m（ただし、出入口部分は除く）	
	地区	名称	A地区	
		面積	約1.0ha	
	建築物等の用途制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる住宅、第2号に掲げる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令第130条の3に定める建築物および第3号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの (2) 建築基準法別表第2(ニ)項第3号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令第130条の6の2に定める建築物、第4号に掲げるホテルまたは旅館ならびに第6号に掲げる政令第130条の7に定める規模の畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものおよび第3号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの (4) 建築基準法別表第2(ヘ)項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場またはナイトクラブその他これに類する政令第130条の7の3に定める建築物および第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 (5) 建築基準法別表第2(リ)項第2号に掲げるキャバレー、料理店その他これに類するものおよび第3号に掲げる個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令第130条の9の5に定める建築物 (6) 自動車車庫（ただし、建築物に附属するものを除く）	
	容積率の最高限度		10分の60	
	建蔽率の最高限度		10分の8	
	敷地面積の最低限度		7,000㎡（ただし、公共上必要なものは除く）	
壁面の位置の制限		(1) 建築物の主な壁、もしくはこれに代わる柱は、壁面の位置の制		

		<p>限に反して建築してはならない。ただし、歩行者の利便に供する施設等は除く。</p> <p>(2) 建築物の主な壁またはこれに代わる柱の面からの隣地境界線までの距離は、低層部 5 m 以上、高層部 10 m 以上とし、市道守山駅東口 2 号線側については低層部 10 m 以上、高層部 15 m 以上とする。</p>
	建築物等の高さの最高限度	100 m を超えないものとする。(ただし、塔屋は除く)
	建築物等の形態または意匠の制限	<p>建築物等の形態および色彩は、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさおよび設置場所などに留意し、美観風致を損なわないよう設置するものとする。</p>
	垣またはさくの構造の制限	建築物に附属する垣またはさくの構造は、生垣、フェンスまたは鉄さく等透視可能なものとし、コンクリートブロックおよびこれに類するものは設置してはならない。

「区域は計画図表示のとおり」

## 理由書

守山市は「企業立地」を最も重要な取組として位置づけ、「産業の育成・強化による働きやすいまちの形成」を目標の一つとして「産業集積や産業育成により、経済活性化を図り、新たな雇用を創出し、職住近接を実現することで、住みやすさだけでなく、働きやすいまちとしての魅力を高める」こととしており、とりわけ、守山駅周辺は本市の中心商業地として、商業・業務施設に加え、教育・文化・医療・福祉施設等の多様な都市機能の集積を図ることが求められている。

当地区内は現在、駅至近エリアでありながら低未利用地区となっていることから、土地利用の転換を円滑に推進して土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市機能の増進に貢献する良好なプロジェクトを誘導することにより、魅力ある質の高い市街地の形成を行うとともに、快適な市街地環境を創出するため、地区計画を決定するものである。