

大津湖南都市計画地区計画

守山銀座ビル地区地区計画

計 画 書

変更

滋 賀 県 守 山 市

## 大津湖南都市計画地区計画の変更（守山市決定）

守山銀座ビル地区地区計画を次のように変更する。

名称	守山銀座ビル地区地区計画	
位置	守山市守山一丁目字南平地内	
面積	約 0.3ha	
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>当地区が存する守山銀座商店街は、JR 守山駅と中山道をつなぐ市のメインストリートである都市計画道路勝部守山甲線の沿道に位置し、昭和 39 年に整備された商店街であり、守山銀座ビルを核に市内の中心商店街として発展してきた。しかし近年、商業環境の変化や建物の老朽化等により、空き店舗の発生などその中心的商業地としての機能が薄れつつある。</p> <p>一方、JR 守山駅の周辺では中高層のマンション建設が進んでおり、人口の増加と共に、生活を支える魅力ある商業空間の提供と都市サービスの充実が求められている。</p> <p>また、西側に隣接して交流施設や教育施設などが立地しており、ホテルが生息する河川空間と共に、豊かな自然環境と調和した市街地が形成されている。</p> <p>本地区計画では、これらの立地特性を活かした、老朽化が進んでいる守山銀座ビルの更新により、多様な都市機能の導入による都市魅力の充実を図るとともに、周辺の交流施設や水辺空間と連携・調和した快適な市街地環境を創出するため、容積適正配分型地区計画により、個性的で賑わいのある拠点の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺の交流施設や親水緑地などと連携した良好な都市空間の形成と回遊性のある歩行者空間やオープンスペースの創出と共に、商業、業務・サービス、交流、居住等の多様な都市機能が複合した魅力的な市街地の形成を図る。</p> <p>(1)街区 1（東地区）では、建築物の容積の集約化を図り、商業、業務・サービス、交流、居住等の機能を導入し、低層部の賑わい創出と中高層部の高齢者や子育て世代の都心居住にふさわしい都市型住宅の供給などによる土地の複合利用と都市機能の更新を図る。</p> <p>(2)街区 2（西地区）では、隣接する交流施設や教育施設などへの環境に配慮した土地利用を形成するため、低層による商業、交流機能等を導入し、親水緑地などと連携した魅力ある賑わい空間の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>街区 1（東地区）において、既存道路（幅員約 4 m）を活用し、歩行者の安全性と駐車場への円滑な車の動線を確保するため、区画道路（区域内約 4 m、区域外を含む幅員約 6 m）を拡幅整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>賑わいと活力のある街並み景観および周辺環境に配慮したメリハリのある良好な都市環境の創出を図るため、当地区を細区分化して、それぞれ次の方針により地区の特徴に配慮した建築物等の整備を図る。</p> <p>(1)街区 1（東地区）では、まとまった規模の開発を誘導し、賑わいのある空間と利便性を生かした快適な住環境を確保した空間形成を図るため、周辺と調和した景観に配慮した中高層の建築物とする。</p> <p>(2)街区 2（西地区）では、隣接する交流施設や教育施設などと調和のとれた</p>

		<p>賑わいのある空間形成を図るため、低層の建築物とする。</p> <p>このため、建築物等の用途の規制、容積の適正配分による容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>また、メインストリートである都市計画道路勝部守山甲線と敷地内空地等を統一性のある、歩き易く、歩くことが楽しい快適な歩行者空間の創出を図ると共に、緑豊かで連続性がある風格のある景観を形成する。</p>
--	--	--

地区整備計画	地区施設の配置および規模		道路 幅員約 4 m [ 6 m ] 延長約 30m (拡幅整備[ ]は区域外を含む幅員)		
	地区の区分	名称	街区 1 (東地区)	街区 2 (西地区)	
		面積	約 0.2ha	約 0.1ha	
	建築物等の用途制限		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 都市計画道路 3・4・90 号勝部守山甲線に面する地上 1 階部分を建築基準法別表第 2 (わ) 欄第 2 号に掲げる住宅および第 3 号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの (ただし、上階の住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入口、階段、エレベーターその他これらに類するものに供する部分を除く。)</p> <p>(2) 建築基準法別表第 2 (ほ) 欄第 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</p> <p>(3) 建築基準法別表第 2 (へ) 欄第 5 号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 建築基準法別表第 2 (り) 欄第 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または政令第 130 条の 9 の 5 に定める建築物</p> <p>(5) 畜舎で床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超えるもの</p>		
	容積率の最高限度		10 分の 52	10 分の 20	
	容積率の最低限度		10 分の 25	10 分の 10	
	建ぺい率の最高限度		10 分の 8		
	敷地面積の最低限度		150 m <sup>2</sup>		
	建築面積の最低限度		120 m <sup>2</sup>		
	壁面の位置の制限		<p>都市計画道路 3・4・90 号勝部守山甲線に面する区域における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は 1.0m 以上、市道梅田 2 号線に面する区域における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は 0.3m 以上とする。</p>		
壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域における工作物の設置の制限		<p>壁面位置の制限により建築物が後退した区域については、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、垣、さく、塀、門、広告物、看板、自動販売機その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽および照明施設等。</p> <p>(2) 建築物の外壁に設置する突出広告は、下端の高さは、地盤面から 2.7m 以上のもの。</p> <p>(3) 庇、オーニング等。</p>			

		(4) 公共用歩廊等を支持する柱等。	
	建築物等の高さの最高限度	地盤面から建築物等の最高部までの高さの最高限度は 55m とする。	地盤面から建築物等の最高部までの高さの最高限度は 20m とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。 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ものとする。	
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの設置は管理上必要最低限の範囲とし、生け垣その他これに類する開放性のあるもので美観を損ねるおそれがないものとする。ただし、騒音、排気ガス等周辺に大きな影響を与える場合にはこの限りではない。	

「区域は計画図表示のとおり」

