

令和8年10月15日

公益社団法人全日本不動産協会滋賀県本部 御中

守山市都市計画・交通政策課

大津湖南都市計画高度地区（守山市決定）特例の認定に関する基準の一部改正
について（お知らせ）

平素は、守山市の都市計画行政の推進に御協力賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、このたび本市におきまして、下記のとおり大津湖南都市計画高度地区（守山市決定）特例の認定に関する基準の一部改正を行いましたのでお知らせいたします。

あわせて、本市高度地区制度に関する資料を送付させていただきますので、ご査収の程、
よろしく願いいたします。制度内容や、特例の認定に関してご不明な点等がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

記

1 改正する基準

大津湖南都市計画高度地区（守山市決定）特例の認定に関する基準

2 改正の内容

市街地環境配慮の特例の一部を次のとおり見直しました。

- ・地域貢献施設および誘導施設のうち、「保育所」を「子育て関連施設（保育所等）」に改めました。
- ・誘導施設のうち、「教育関連施設」を「教育関連施設（能力開発機能を有するもの）」に改めました。

改正後の特例基準について、詳しくは市ホームページ（ページ名「守山市の高度地区」）をご覧ください。

3 改正日

令和8年10月1日

4 同封している書類

- (1) 大津湖南都市計画高度地区（守山市決定）特例の認定に関する基準（改正後）
- (2) 高度地区都市計画決定の概要
- (3) 特例の認定に係る手順フロー

【問い合わせ先】

守山市都市経済部 都市計画・交通政策課

TEL : (077) 582-1132 FAX : (077) 582-6947

E-mail : toshikeikaku@city.moriyama.lg.jp



○大津湖南都市計画高度地区（守山市決定）特例の認定に関する基準

平成 31 年 3 月 29 日

（趣旨）

第 1 条 この基準は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 3 号の規定により定める大津湖南都市計画高度地区（守山市決定）計画書（以下「計画書」という。）に規定する「2 市長の認定による特例」に関する基準を定めるものとする。

（既存不適格建築物の建替えの特例）

第 2 条 計画書「2 市長の認定による特例(1)」に規定する「市長が認定したもの」とは、原則として、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物または現に建築の工事中の建築物（以下「既存不適格建築物」という。）の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。
- (2) 建替え後の建築物の高さは、既存不適格建築物の高さを超えないこと。
- (3) 建替え後の建築物の形状および規模は、既存不適格建築物の形状および規模と同程度であること。
- (4) 建替え後の建築物は、既存不適格建築物と異なる位置に建築しないこと。
- (5) 計画書「2 市長の認定による特例(2)および(3)」に掲げる特例のいずれの適用も困難であること。

（市街地環境配慮の特例）

第 3 条 計画書「2 市長の認定による特例(2)」に規定する「周辺環境に配慮し、良好な市街地環境の形成に寄与するとして、守山市都市計画審議会の意見を聴いて市長が認定した建築物」とは、原則として、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 地域貢献施設（店舗、病院・診療所、子育て関連施設（保育所等）、社会福祉施設をいう。）のいずれかを含み、かつ、誘導施設（店舗、病院・診療所、子育て関連施設（保育所等）、社会福祉施設、健康関連施設、教育関連施設（能力開発機能を有するもの）、事務所、文化施設、ホテル等をいう。ただし、風俗営業関係を除く。）を指定容積率の 1 割以上確保すること。ただし、近隣商業地域においてはこの限りでなく、この場合は代替措置として次号の充実を図ること。
- (2) 公園広場の設置、川沿い等に空地を確保、機械式駐車場や道路沿いの緑化等、環境や景観に配慮すること。
- (3) 近隣紛争の防止から、建築物および駐車場（工作物含む。）は、景観、日照、通風、採光、圧迫感、プライバシーおよび隣棟間隔等住環境の観点で、近隣建築物への配慮を行い、隣地境界から相当の距離を確保すること。
- (4) 建築物の各部分の外壁またはこれに代わる柱の外表面から道路境界線までの水平距離は、原則として下表に掲げる値以上とすること。

歩道の有無	外壁の後退距離
歩道がない場合	道路境界から 2 メートル
歩道がある場合	道路境界から 1 メートルかつ 3 階以上の部分は 2 メートル

付 則

この告示は、平成 31 年 3 月 29 日から施行する。

付 則

この告示は、令和 8 年 10 月 1 日から施行する。

高度地区都市計画決定の概要（平成 31 年 3 月 29 日より施行）

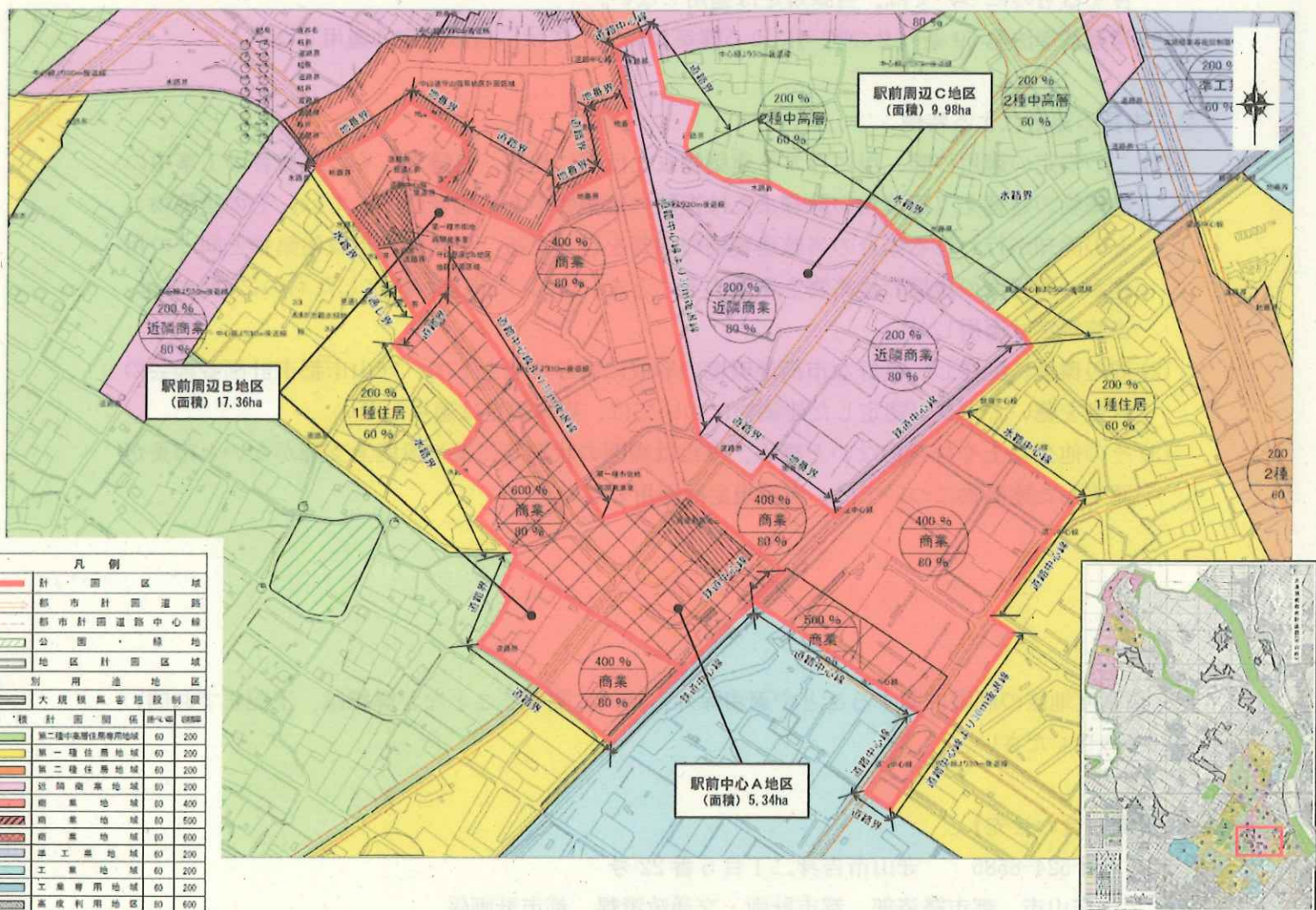
～駅前中心A地区、駅前周辺B地区、駅前周辺C地区～

目 的

守山駅周辺では、本市の玄関口として、「既存の中心商業地としてのエリア価値向上」と「良好な住環境の確保」を目指しています。

高度地区による高さ制限と、市街地環境配慮の特例の運用により、都市機能用途や良好な建築物の誘導を目指し、また、日照、通風、採光、圧迫感、プライバシーの確保などの視点から、居住環境の向上や市街地環境の改善を図り、中高層建築物の建設を原因とする近隣紛争を未然防止し、住みよいまちづくりの実現を図るため、高度地区を決定します。

範 囲 駅前中心A地区、駅前周辺B地区、駅前周辺C地区



制限内容・適用除外・特例

都市計画高度地区を次のように決定します。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度
高度地区（駅前中心A地区）	約 5.34 ha	建築物の高さは、25メートル以下とする。
高度地区（駅前周辺B地区）	約 17.36 ha	建築物の高さは、20メートル以下とする。
高度地区（駅前周辺C地区）	約 9.98 ha	建築物の高さは、20メートル以下とする。

1 適用の除外

- (1) この規定の適用の際、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がこの規定に適合せず、またはこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物または建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
- (2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等の区域（地区整備計画等が定められている区域のうち、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2の規定に基づく条例（以下「建築制限条例」という。）により、建築物の高さの最高限度が定められている区域に限る。）内の建築物で、当該建築制限条例の規定の内容に適合するものについては、当該規定は適用しない。
- (3) 建築基準法第59条の2の許可による建築物に対しては、当該規定は適用しない。

2 市長の認定による特例

- (1) この規定の適用の際、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の建替え（建築物の除却または複数の建築物がある場合にあっては、その建築物ごとの除却が行われる場合の当該建築物の除却を行った後、引き続き当該建築物と同一の用途かつ同程度の規模の建築物を建築することをいう。）で市長が認定したものについては、当該規定は適用しない。
- (2) 周辺環境に配慮し、良好な市街地環境の形成に寄与するとして、守山市都市計画審議会の意見を聴いて市長が認定した建築物については、当該規定は適用しない。
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと市長が認定した建築物については、当該規定は適用しない。

※高度地区の制限に関することや適用除外、特例に関する事など詳細は、下記までお問い合わせください。

【問い合わせ先】

〒524-8585 守山市吉身二丁目5番22号

守山市 都市経済部 都市計画・交通政策課 都市計画係

TEL (077)582-1132 FAX (077)582-6947

E-mail toshikeikaku@city.moriyama.lg.jp

高度地区特例の認定に係る手続フロー

高度地区内において特例認定によって建築物を建築する場合、まちづくり調整条例に関する手続と特例認定に関する手続が必要となり、両手続の完了後、開発手続を進めることができます。

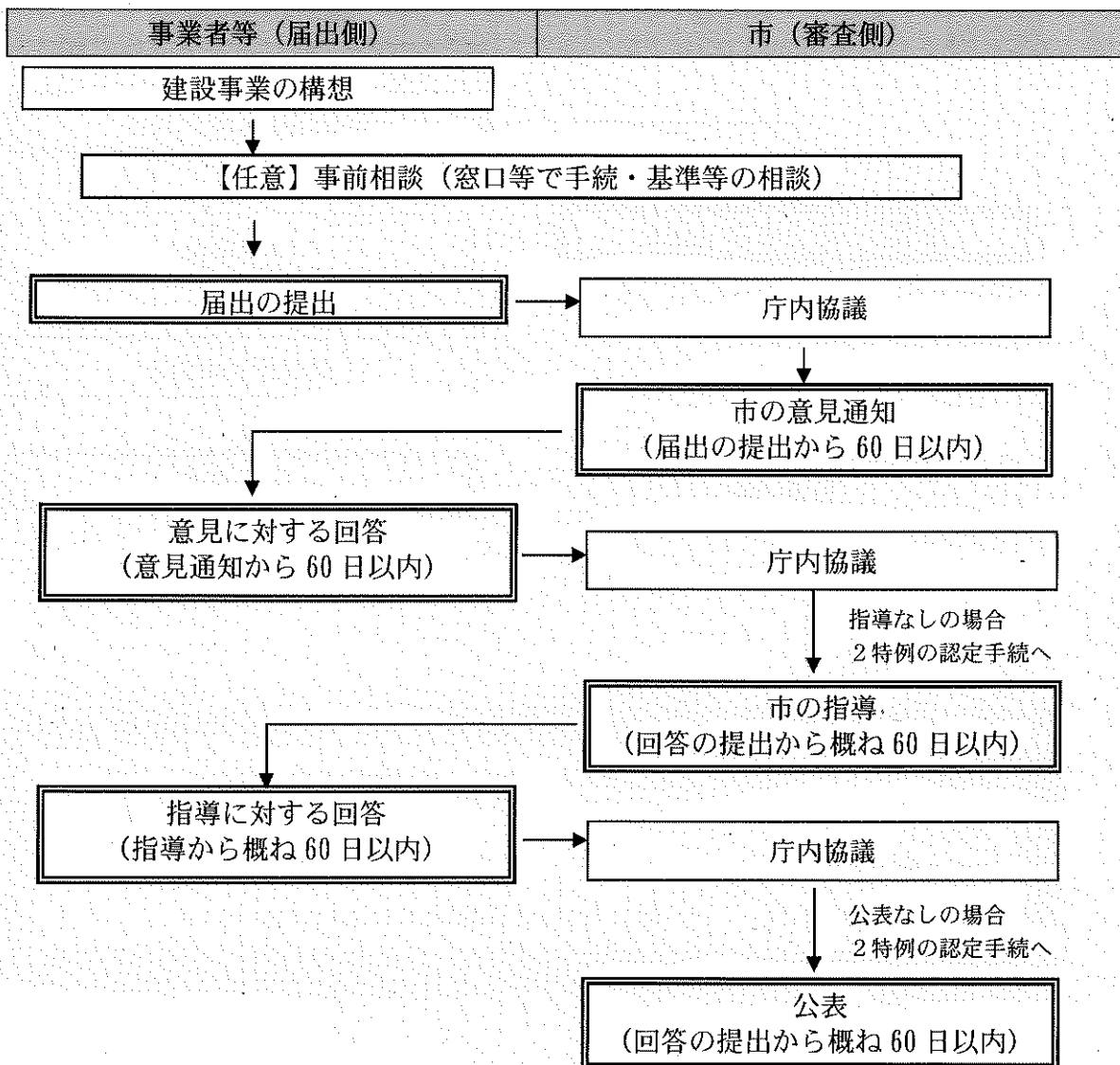
1 まちづくり調整条例に関する手続

守山市内において高さ 10 メートルを超える建築物または住戸 30 戸以上の建築物に該当する建設事業を行おうとする場合は、建設事業の構想段階において、守山市への届出が必要です。

建設事業の構想段階とは、建設事業を目的とする、次のいずれかの最も早い時期を言います。

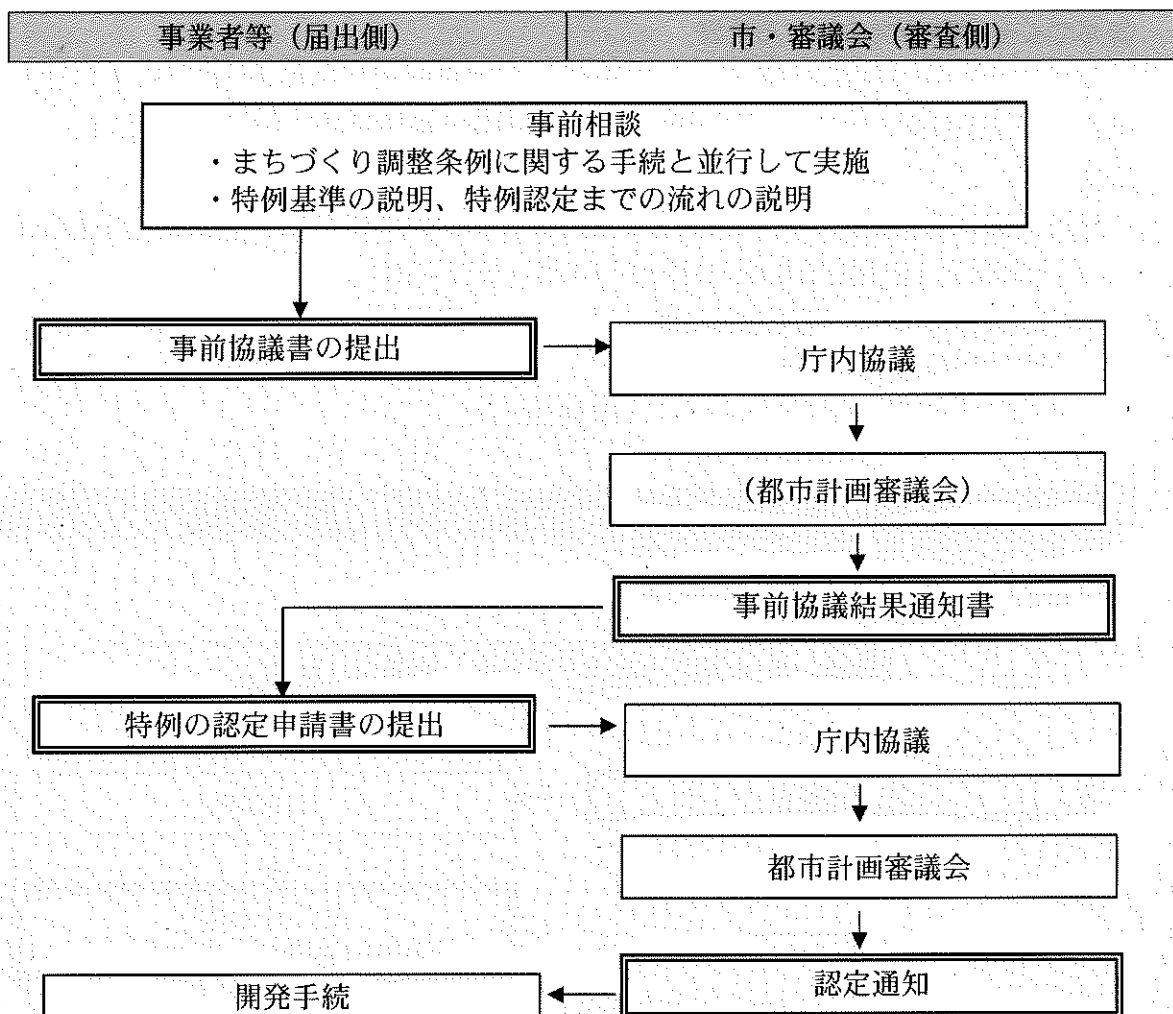
- ・土地取引（売買や賃借等の契約や予約等）を行う前
- ・土地の区画地質の変更を行う前
- ・建設事業自体を行う前

手続フロー



2 特例の認定に係る手続

手続フロー



手続についてご不明な点等がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

【問い合わせ先】

守山市都市計画・交通政策課

電話：077-582-1132 メール：toshikeikaku@city.moriyama.lg.jp