

高さの考え方

■ 現状の土地利用の視点より

- 区域内の既存の高い建築物の高さを調査し、高さ制限を行った場合の影響について検討しました。

■ 景観保全の視点より

- 観光唐津のシンボルである唐津城への現在の眺望の保全や、石垣や土塀、並木など一体となった歴史的景観を保全できる高さについて、景観シミュレーションによる検討を行いました。
- 隣接する第一種低層住居専用地域と調和した町並みづくりができる高さの検討を行いました。
- 唐津神社や旧邸宅跡地の森の高さと一体となった現在のスカイラインを保全できる高さについて、景観シミュレーションによる検討を行いました。
- 城内地区の本来あるべき景観を第一に考え、地区全体が一体となった景観の保全・形成につながる高さの設定を行いました。

景観シミュレーションによる高さの検討

例1) 町田川沿いに、高さ12m(実線)と15m(破線)の建物が建った場合の景観シミュレーションによる唐津城や城山への眺望の検討

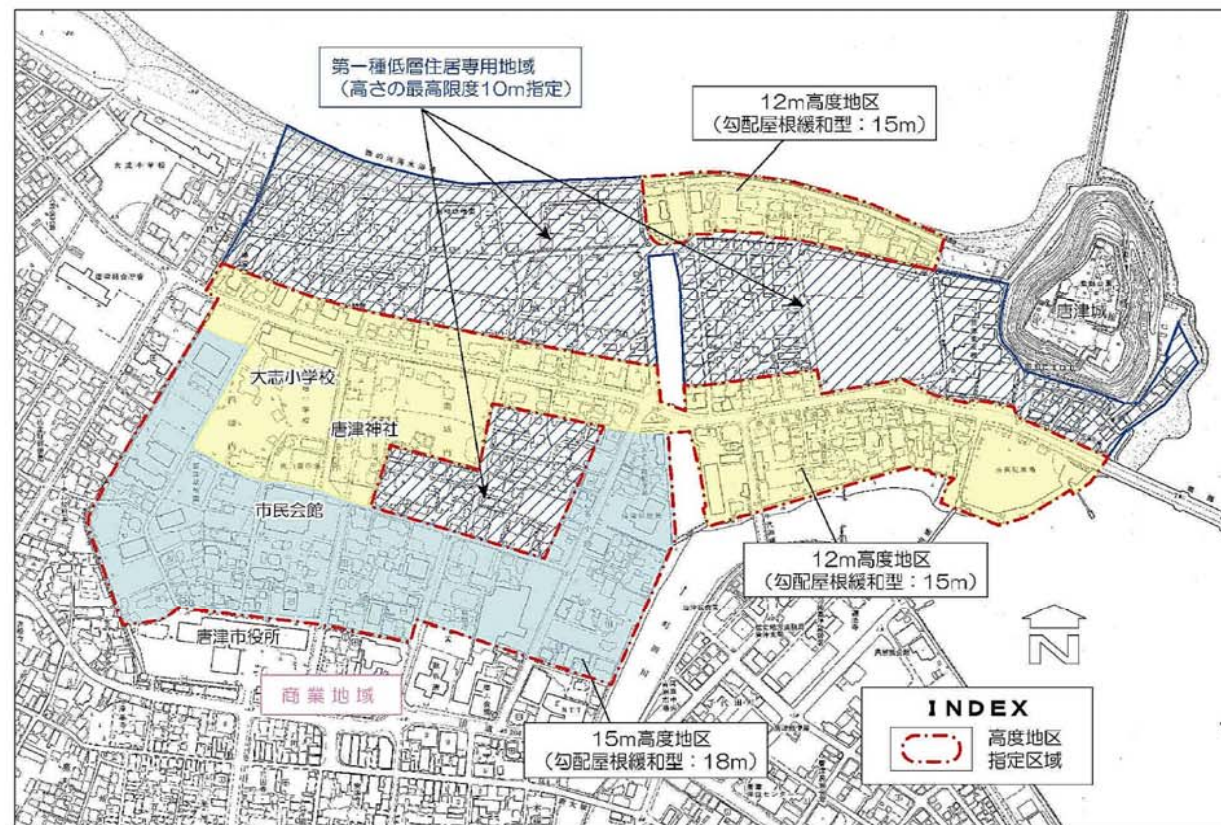


例2) 西城内に、高さ15m(実線)と18m(破線)の建物が建った場合の景観シミュレーションによるスカイラインの検討



指定区域とその種類

第一種低層住居専用地域と商業地域を除いた以下の区域について、高度地区の指定を行います。



城内地区に建築物の高さの制限を行います。

〔高度地区の指定〕

これまでの経緯

唐津市の中心市街地の北側に位置する城内地区は、舞鶴公園および唐津城をシンボルとした景観や石垣・土塀等からなる歴史的な町並み、唐津神社や二ノ門堀などを中心とした水と緑に囲まれた潤いのある地区で、観光都市唐津のシンボリックな空間となっています。

しかし近年、城内地区において高層マンションが相次いで建設されるようになり、町並みや居住環境への影響が問題となってきました。この町並みや良好な居住環境は市民の財産であり、これらを守るため、**高度地区の指定により、新たに建築物の高さ制限**を行うことにしました。

高度地区とは？



高度地区とは、市街地の居住環境の維持又は土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める制度で、都市計画法に基づいて定められており、**城内地区では高さの最高限度を定めます。**

一般的に高さの最高限度を指定する場合、「歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿いなどで、景観、眺望に配慮し、建築物の高さをそろえる必要がある区域において指定することが望ましい」とされています。

指定区域の考え方

以下の視点に基づいて区域の設定を行いました。

- 城内地区には、唐津城や城山をシンボルとした歴史的な町並みとともに、水と緑からなる豊かで潤いのある居住環境が形成されており、地区全体としての一体的な景観および居住環境の保全が必要です。

- 城内地区の海沿いや唐津神社東側の第一種低層住居専用地域は、すでに別の法規制があるため、区域には含みません。

また、国道204号沿いの商業地域は、今後も中心商業地と一体的な発展が望まれることから区域には含みません。



指定の目的



- 唐津城や城山を望む歴史的なシンボル景観や、城下町としての風情ある町並みの保全
- 観光唐津の中心にふさわしい秩序ある都市景観の保全・創出
- 身近な水辺や豊かな緑に囲まれた閑静で潤いのある居住環境の保全

■ お問い合わせ先 ■

唐津市 建設部 都市計画課
 TEL : 0955-72-9135 FAX : 0955-72-9179
 E-mail : toshi-keikaku@city.karatsu.saga.lg.jp

高度地区の制限の内容は？

高さの制限

区域内には、以下の2種類の制限があります。

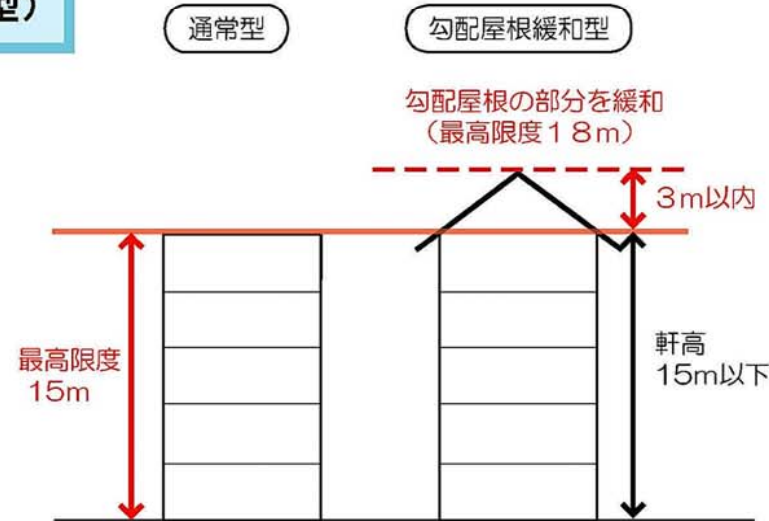
12m高度地区（勾配屋根緩和型）

- ① 建築物の高さの最高限度は、12メートルとし、これを超えて建築してはいけません。
- ② ただし、勾配屋根建築物（軒高12メートル以下であるものに限る。）については、高さの最高限度は15メートルとし、これを超えて建築してはいけません。



15m高度地区（勾配屋根緩和型）

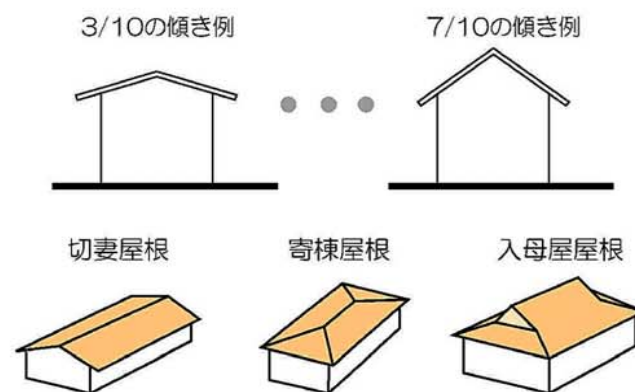
- ① 建築物の高さの最高限度は、15メートルとし、これを超えて建築してはいけません。
- ② ただし、勾配屋根建築物（軒高15メートル以下であるものに限る。）については、高さの最高限度は18メートルとし、これを超えて建築してはいけません。



勾配屋根建築物とは・・・？

以下のいずれかに該当する建築物で、市長が認めたものとしてします。

- ① 軒の高さを超える屋根のすべての部分について3/10～7/10までの傾きの勾配からなるもので切妻屋根、寄棟屋根、入母屋屋根又はこれらで構成されているもの、かつ屋根面が平面なものとしてします。
- ② ①の建築物に類する建築物で、景観上、環境上、支障がないと認められるものとしてします。



特例許可

以下に該当する建築物で、市長が周囲の環境上、景観上支障がない、又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したものについては、規定された高さを超えて建築することができます。

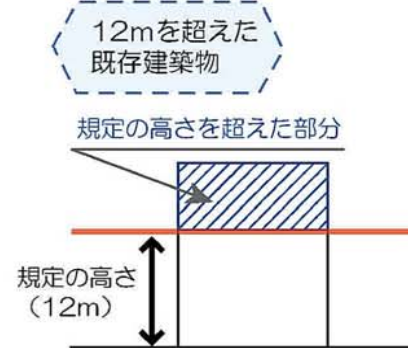
ただし、①②は第三者機関の同意が必要です。

- ① 規定の高さを超えている既存建築物の建替え
(同一敷地内で敷地等の形状等から規定への適合が著しく困難な場合)
- ② 公益性の高い建築物・市街地環境の整備向上に寄与する建築物
(周囲の居住環境を害するおそれがない場合)
- ③ 規定の高さを超えている部分をもつ建築物の増築や大規模な修繕および模様替え
(適合しない部分を増加させない場合)

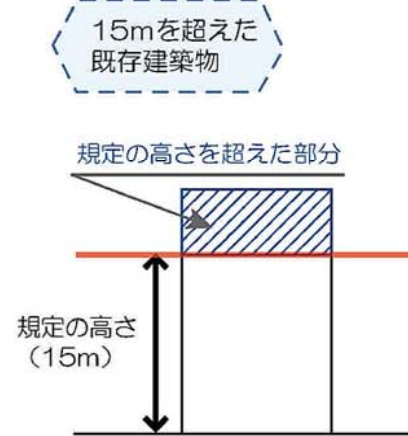
規定の高さを超えている既存建築物の建替え等

（現状）

■ 12m高度地区の場合 ■

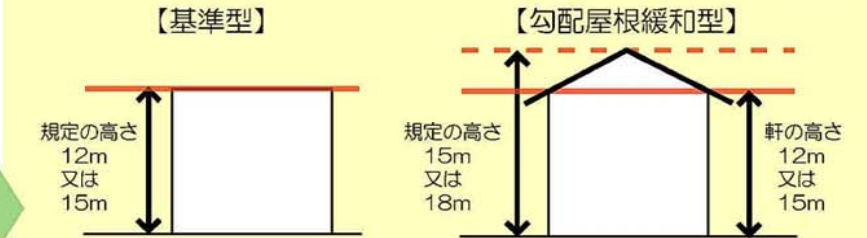


■ 15m高度地区の場合 ■



（建替えの場合）

規模や形状を変え、適合させなければなりません。

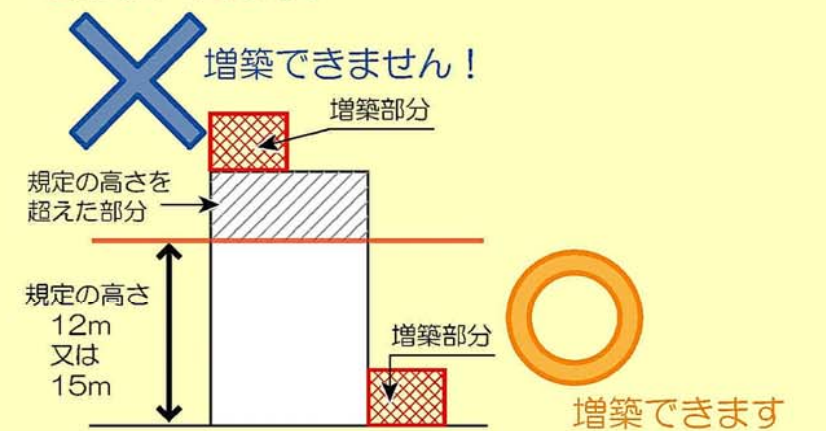


同一敷地内で、敷地の形状等から規定の高さに適合した建替え等が困難な場合には・・・

第三者機関の同意を得て市長が許可したものに限り、規定の高さを超えて建築することができます。

（一部の増築等の場合）

規定に適合しない部分を増加させない場合に限り、増築等ができます。



(※増築等とは、増築、大規模な修繕、大規模な模様替えです。)