

資料編

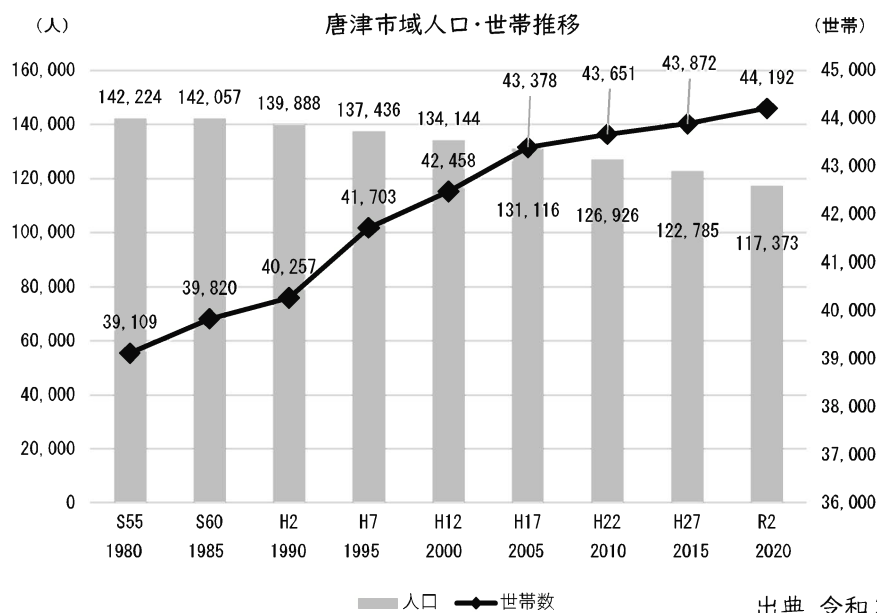
1. 唐津市及び北波多地区の概況

(1) 人口・世帯の状況

① 人口・世帯数の推移

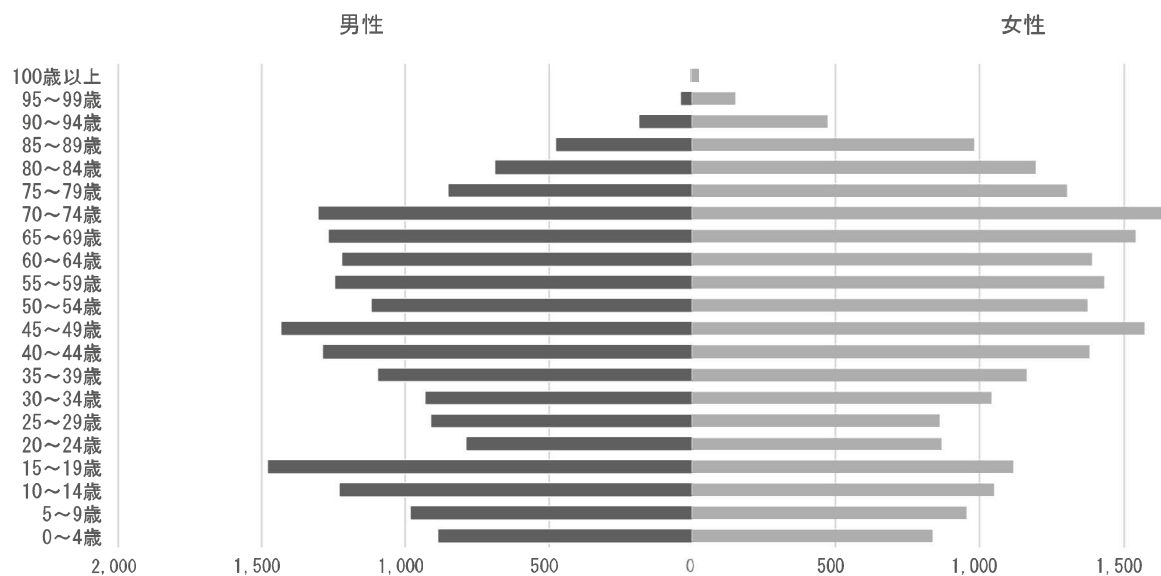
人口は減少しているものの、世帯数は増加しており、令和2年の人口は117,373人、世帯数は44,192世帯である。

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
人口	142,224	142,057	139,888	137,436	134,144	131,116	126,926	122,785	117,373
世帯数	39,109	39,820	40,257	41,703	42,458	43,378	43,651	43,872	44,192



② 5歳階級別人口

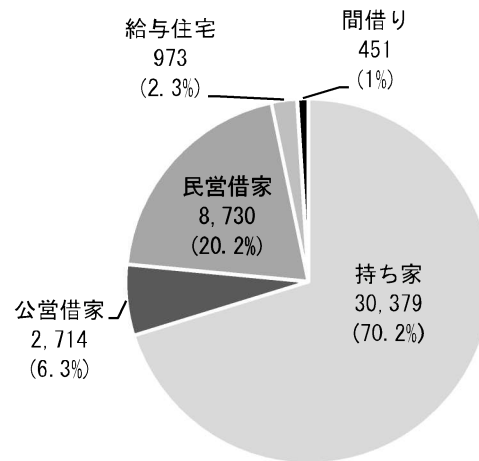
最も多いのは男性で15～19歳、女性で70～74歳である。男性は10代の若年層が多い。



(2) 住宅の状況

唐津市の住宅所有関係別世帯数の割合をみると、持ち家が約70%と大半を占めており、民間借家が約20%、公営借家が約6%である。

	世帯数	割合
持ち家	30,379	70.2%
公営借家	2,714	6.3%
民間借家	8,730	20.2%
給与住宅	973	2.3%
間借り	451	1.0%
計	43,247	100.0%

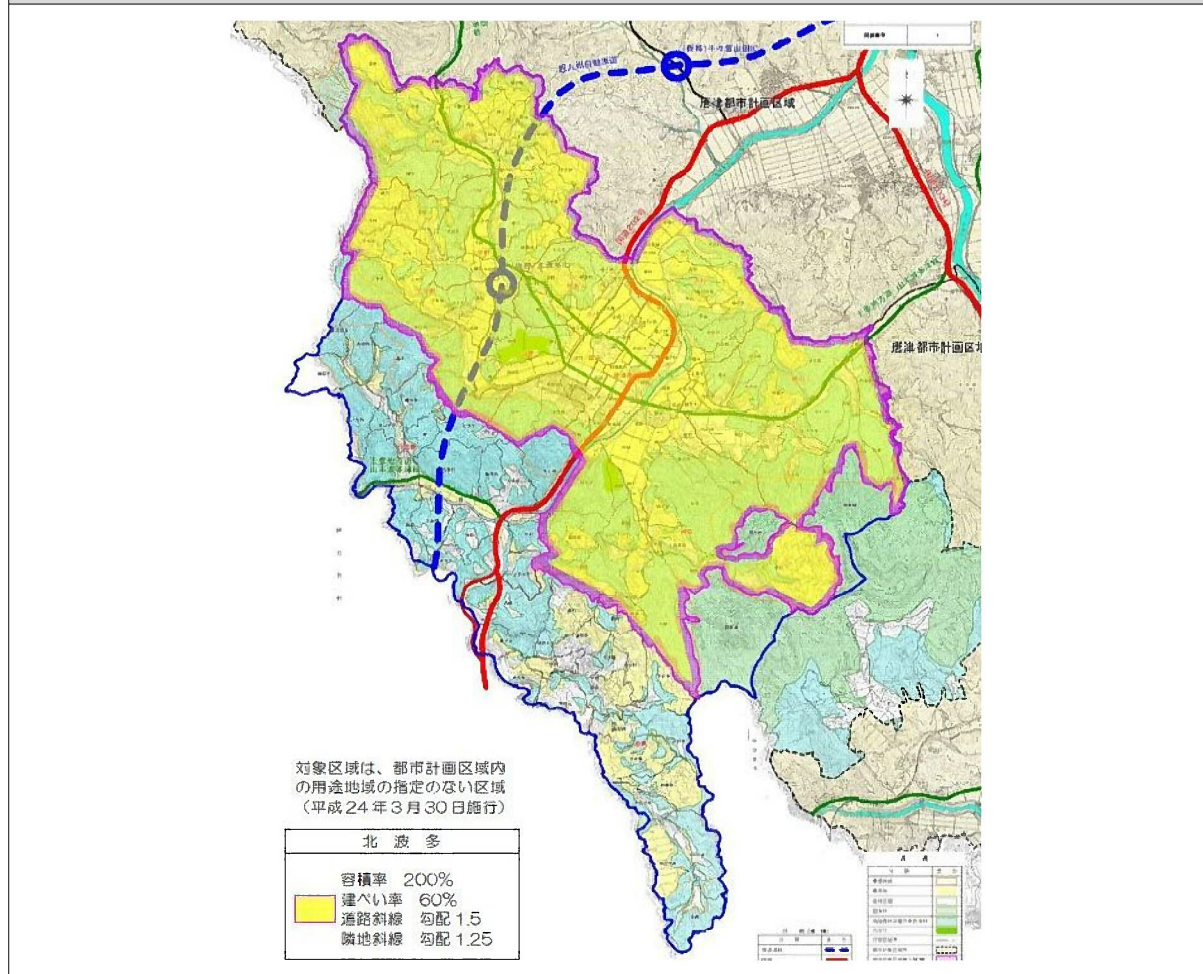


2. 法規制・条件等

(1) 建築基準法

項目		規制等
区域区分		都市計画区域、非線引区域
用途地域		無指定
指定容積率		200%
指定建蔽率		60%
防火指定		なし、法22条区域外
高さ規制	高度地区	なし
	道路斜線	勾配1.5
	隣地斜線	勾配1.25
	北側斜線	なし
	日影規制	なし

都市計画図



(2) 都市計画法に基づく開発許可

① 開発行為の定義

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

1. 開発行為の定義（法律 第4条第12項）

法律 第4条第12項

この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

(1) 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的

土地の区画形質の変更が、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なわれる場合に開発行為に該当します。したがって、露天駐車場、露天の資材置場を造成するなど、建築物の建築又は特定工作物の建設を主たる目的としない区画形質の変更は開発行為に該当しません。

(2) 土地の区画形質の変更

土地の区画形質の変更とは、「区画の変更」、「形の変更」、「質の変更」のいずれかに該当する場合をいいます。

ア 区画の変更

区画の変更とは、道路（位置指定道路を含む。）、公園、水路等の公共施設の新設、付替、廃止等により、土地利用形態としての区画を変更することです。ただし、以下のような場合には区画の変更として扱いません。

- ① 土地の単なる分合筆等による権利区画の変更
- ② 建築基準法第42条第2項に基づき特定行政庁が指定した道路によるセットバック
- ③ 開発区域内にある里道、水路等の公共施設の占有
- ④ 公共施設管理者が公共施設の機能がないものとして行う用途の廃止等
(既に建築物の敷地として利用されているなど、土地利用形態を変更しない場合に限る。)
- ⑤ 既存の建築物等の除去やへい、かき、さく等の除去、設置にとどまるもので、公共施設の整備が必要ないと認められるもの

イ 形の変更

土地の形とは、土地の形状のことです。土地の形状の変更とは、切土・盛土等により、土地の形状を物理的に変更することです。ただし、以下のような場合には形状の変更として扱いません。

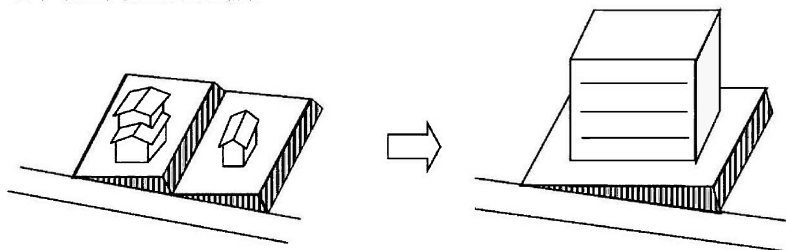
- ① 現況地盤高と造成後の地盤高の差が50 cm以下の造成工事
(造成後の地盤高については盛土後の地盤高とし、舗装厚は除く。)
- ② 部分的な造成工事（敷地乗り入れ口のみの造成 等）
- ③ 建築物の建築又は特定工作物の建設と不可分一体の工事と認められる土木工事又は整地
(基礎打ち、土地の掘削等の行為)
- ④ 擁壁の撤去・設置・補強（敷地の高さ変更が50 cm以下の場合に限る。)
- ⑤ がけ面の擁壁の撤去・設置・補強

ウ 質の変更

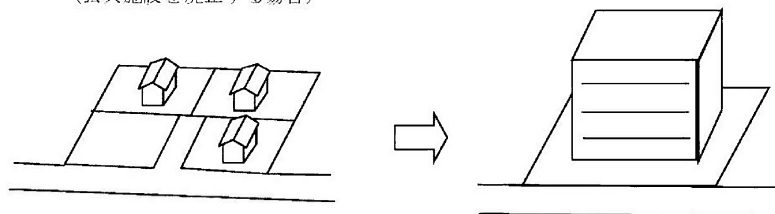
土地の質とは、土地の性質のことです。土地の性質の変更とは、農地、山林など宅地以外の土地を宅地とする行為です。土地の性質の変更に関連するかどうかについては、土地の利用状況や登記簿上の地目等を参考に総合的に判断します。

例えば、現在宅地利用している雑種地や農地等の土地において、単に登記簿上の地目を雑種地や農地等から宅地に変更する場合は性質の変更には該当しません。

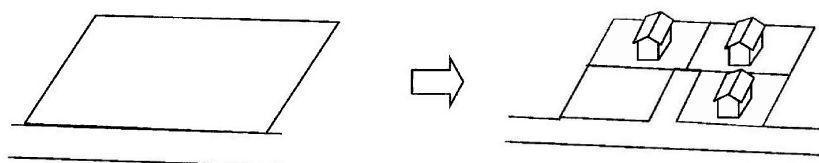
開発行為に該当する場合の例
 (イ) 切土、盛土がある場合



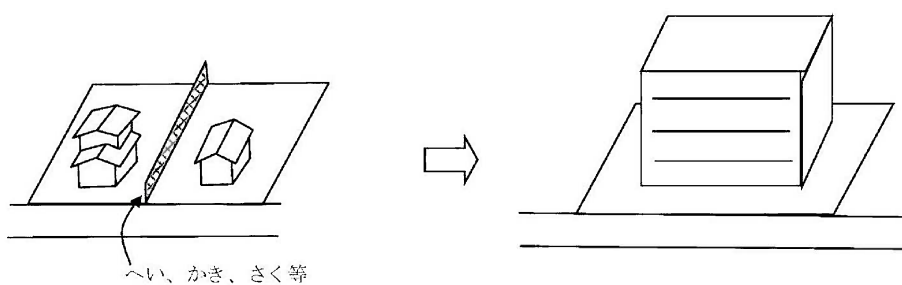
(ロ) へい、かき、さく等の除去にとどまらない場合
 (公共施設を廃止する場合)



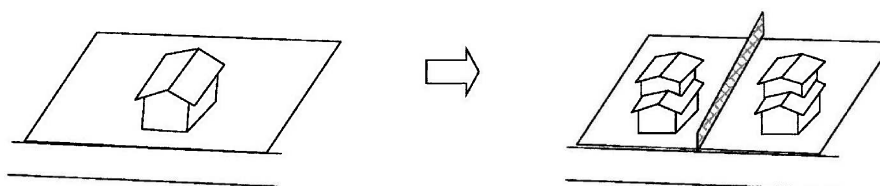
(ハ) 公共施設の整備の必要がある場合
 (道路を整備する場合)



開発行為に該当しない場合の例
 (イ) 単なる形式的な区画の統合の場合



(ロ) 単なる形式的な区画の分割の場合



② 許可を要する開発行為

北波多地区は非線引都市計画区域にあたるため、開発許可が必要な規模は、3,000㎡以上である。

6. 許可を要する開発行為（法律 第29条）

次の表に掲げる開発行為をしようとする場合、知事（佐賀市については佐賀市長）の許可が必要です。

区 分		許可が必要な開発行為の規模 (建築物・第一種特定工作物)	許可が必要な開発行為の規模 (第二種特定工作物)
線引都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上	・ゴルフコース (規模の大小を問わない) ・1ha以上の運動・レジャー施設、 墓園
	市街化調整区域	面積規定なし（全て必要）	
非線引都市計画区域・準都市計画区域		3,000㎡以上	
都市計画区域外・準都市計画区域外		1ha（10,000㎡）以上	

出典 佐賀県土木整備部まちづくり課（令和6年7月）

③ 開発行為の一体性の判断基準

(1) 一体性の判断基準

① 一体の開発区域に該当する場合

開発行為等が行われた土地（開発許可不要の場合も含む。以下「甲地」という。）の隣接地（甲地と重複する場合、甲地との間に道路や水路等を挟む場合も含む。以下「乙地」という。）における開発行為（開発許可不要の場合も含む。）が、以下に該当する場合、甲地と乙地を合わせた区域を一体の開発区域とします。

土地の利用目的や物理的形狀等からみて、全体が一体と認められる形態（住宅分譲地の増設等）を有し、乙地の開発時期が、甲地の工事完了公告後（甲地が開発許可を受けていない場合は、建物の登記日等で確認。建物が無い場合は土地の登記日等で確認。）3年以内に次のいずれかに該当するもの。

ア 甲地と乙地の開発者又は土地所有者等が同一人であること。

※ 開発者又は土地所有者等の同一性の判断は、開発当事者である申請者や土地所有者だけでなく、設計者、工事施行者についても弾力的な判断基準として運用します。

イ 先行する開発行為により整備される道路等の公共施設を共用する、又は土地の分筆状況等から共用することが見込まれる等、甲地と乙地の間の一体的利用が見込まれること。

② 工事完了公告後の年数に関係なく一体の開発区域に該当する場合

前記①に該当しない場合であっても、以下に該当する場合は、完了公告後の年数に関係なく、甲地と乙地を合わせた区域を一体の開発行為の区域とします。

ア 当初の段階から、明らかに乙地が一体的な土地利用を目的とした土地になることが見込まれるもの。

(例) ・甲地と乙地を同時期（1年以内）に買収している場合

・駐車場が必要と見込まれる建築物を目的として甲地を開発したものの、甲地に駐車場併設しておらず（又は当該建築物に最低限必要と思われる数を明らかに下回る駐車場数しか併設しておらず）、乙地に新たに駐車場を造成する場合 等

イ 事業用地拡張等、乙地を含めた全体で一団の土地利用を計画しているときで、乙地に新たに建築物の建築又は特定工作物の建設があるもの。

(例) ・甲地の既存工場の関連工場を乙地に建築する場合

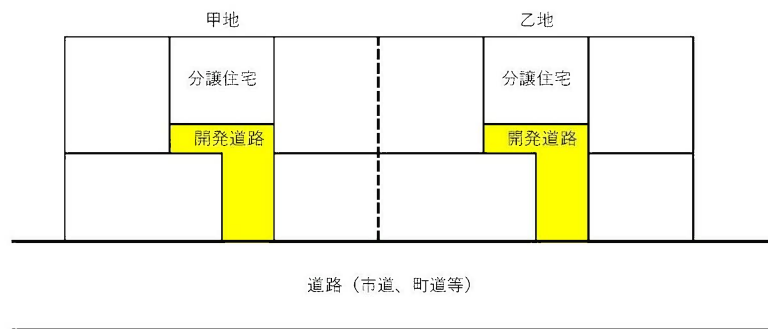
・甲地のショッピングモールを乙地に増築する場合 等

③ 土地の近隣接の判断基準

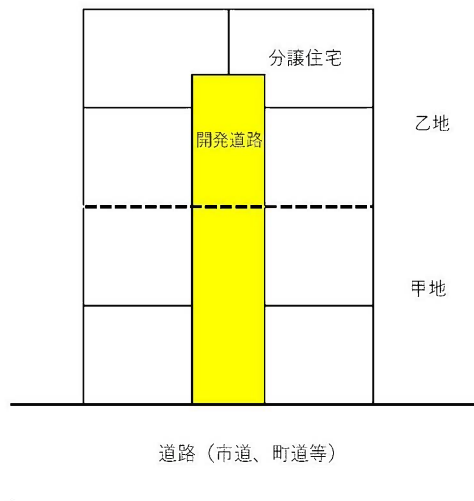
土地の区画形質の変更のうち、開発行為が行われる甲地、乙地の敷地間が幅員 9 メートル以上（住宅の建築の用に供する開発行為にあつては 6.5 メートル以上）の道路若しくは河川（開発行為により新設されるものは除く。）で隔てられている場合（専用の連絡橋等により来場者が回遊可能な場合など利用形態等からみて一体性がある場合を除く。）は、一体の開発行為に該当しないものとします。

一体の開発区域に該当する場合の例（①の例）

ア 完了公告後 3 年以内の開発で、土地所有者等の同一性が確認されるもの。



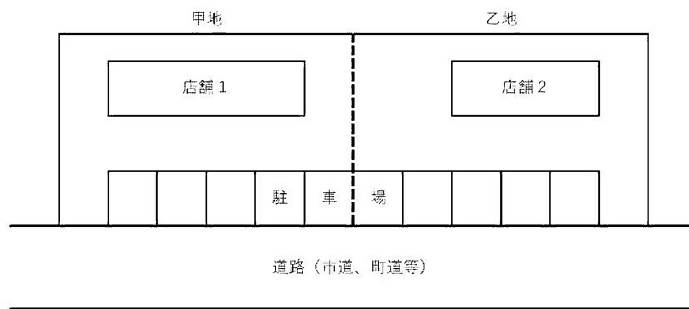
イ 完了公告後 3 年以内の開発で、公共施設が共用されるもの。



工事完了公告後の年数に関係なく一体の開発区域に該当する場合の例（②の例）

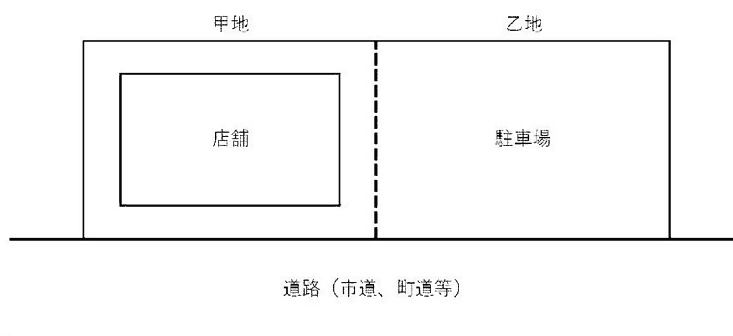
ア 当初の段階から、明らかに隣接地が一体的な土地利用を目的とした土地になることが見込まれるもの。

※甲地と乙地を同時期に買収

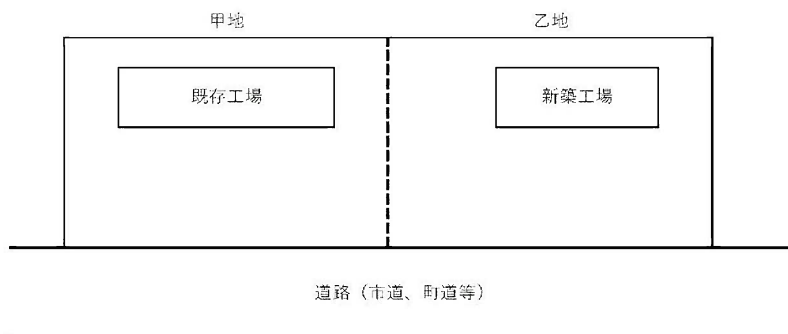


※甲地に駐車場併設なし

（又は最低限必要と思われる数を明らかに下回る駐車場のみ）

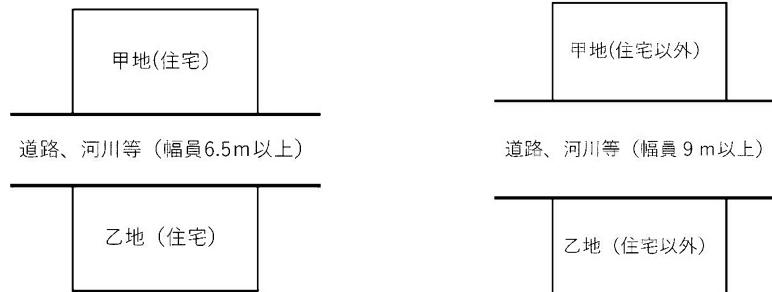


イ 事業用地拡張等、乙地を含めた全体で一団の土地利用を計画しているときで、乙地に新たに建築物の建築又は特定工作物の建設があるもの。



土地の近隣接の判断基準例（③の例）

次の場合は、甲地と乙地は別の開発行為と判断します。



出典 佐賀県土木整備部まちづくり課(令和6年7月)

④ 道路

区画道路、主要道路、幹線道路、接続道路すべてにおいて、6m以上の幅員を確保した道路を整備することとされている。接続先道路幅員は9m以上の幅員であることが要件となっている。

① 道路の幅員

開発区域内の道路及び接続道路の幅員は、予定建築物の用途及び開発区域の規模に応じ表－1により定める値とします。ただし、小区間（120m程度以内のもの）で通行上支障がない一般区画道路については、昭和61年4月11日付建設省建設経済局長通達「小規模区画道路の計画基準（案）について」に基づくことができる。

なお、接続先道路については、開発区域外の主要な道路（表－1により定める幅員以上の道路）までが、表－1により定める幅員以上の道路で繋がっている必要があります。

表－1

予定建築物	道路区分	開発規模			
		1.0ha未満	1.0ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 20.0ha未満	20.0ha以上
住 宅	一般区画道路	6.0m以上			
	主要区画道路	6.0m		6.0～9.0m	9.0m以上
	幹線道路、接続道路	6.0m	6.0～9.0m	9.0～12.0m	12.0m以上
住宅以外	一般区画道路	9mただし1.000㎡未満の場合は6m以上			
	主要区画道路、 幹線道路、接続道路	9.0m	9.0～12.0m		12.0m以上

② 接続先の既存道路の幅員

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の9m（主として住宅の建築の用に供する開発行為にあっては6.5m）以上の道路に接続させなければならない。ただし、周辺の状況により、この定めにより難しいときは、開発区域の規模、予定建築物の用途等を勘案して、幅員4m以上の道路に接続すればこの限りではない。

表－2 接続先の既存道路の幅員

開 発 行 為 の 目 的	区 域 外 接 続 道 路 の 幅 員
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上
上記以外	9.0m以上

⑤ 公園

開発区域の面積に対して3%以上の公園を確保することが要件となっている。

配置と規模についてまとめると表－7となる。

表－7

開発区域の面積	公園等の種別	開発区域の面積に対する公園等の総面積	内 容
0.3ha以上～5ha未満	・公園 ・緑地 ・広場	3%以上	
5ha以上～20ha未満	・公園	3%以上	1箇所300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を1箇所以上）
20ha以上	・公園	3%以上	1箇所300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を2箇所以上）

※公園：主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地（基幹公園、特殊公園等）

緑地：主として自然的環境を有し、環境の保全、郊外の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地（緩衝緑地、都市緑地、都市林等）

広場：主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

※予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園だけでなく、緑地又は広場でもよい。

(2) 公園の設計

- ① 公園・緑地又は広場の敷地は、勾配を15度以下とする。
- ② 幼児公園、街区公園、近隣公園及び地区公園は、それぞれの機能、目的に応じて、有効に利用し得るよう配置しなければならない。この場合、各公園の配置にあたっては、次の各項によるものとする。
 - イ) 幼児公園及び街区公園等小規模な公園は、高層住宅その他の影となることのないよう、日照には十分考慮しなければならない。
 - ロ) 幼児公園及び街区公園は、住区幹線以上の幹線街路に面していなければならない。
また、誘致距離内の利用者の動線が、交通ひん繁な幹線街路その他の地物・地形等により分断されてはならない。
 - ハ) 近隣公園は、区域内の幹線街路に面していなければならない。
 - ニ) 地区公園は、地区全体の利用を考え、おおむね地区の中心に設けるものとする。
- ③ 公園・緑地又は広場は、地形・地質・環境条件等を考慮し、特に急斜面地や不整形な未利用地等を含めないこととする。
- ④ 公園には、その公園の用途に応じた適当な公園施設を設置しなければならない。
なお、公園施設の標準的なものを表－8に示すと共に樹木等を植え緑化に努めることとする。
- ⑤ 公園は、公共施設等（道路、緑地）により他の敷地（宅地）から分離するものとする。また、公園が区画幹線街路以上の街路に接しているときは、その街路に歩道が設けられていること。
- ⑥ 面積が1,000㎡以上の公園では、2箇所以上の出入口を配置しなければならない。
- ⑦ 幼児公園、街区公園、近隣公園では、その公園内への車両の乗入れを妨げるよう計画するものとする。
- ⑧ 雨水等を有効に排水するための適当な施設を設けること。

出典 佐賀県土木整備部まちづくり課（令和6年7月）

(3) 景観等その他の条例

① 唐津市景観まちづくり条例

唐津市全域が景観区域に指定されている。事業計画区域は、重点区域に指定されていないものの、先導的に取り組むエリアに指定されている。先導的に取り組むエリアの方針やガイドラインは、明記されていない。

1. 景観計画の区域

唐津市全域を景観計画区域とする。

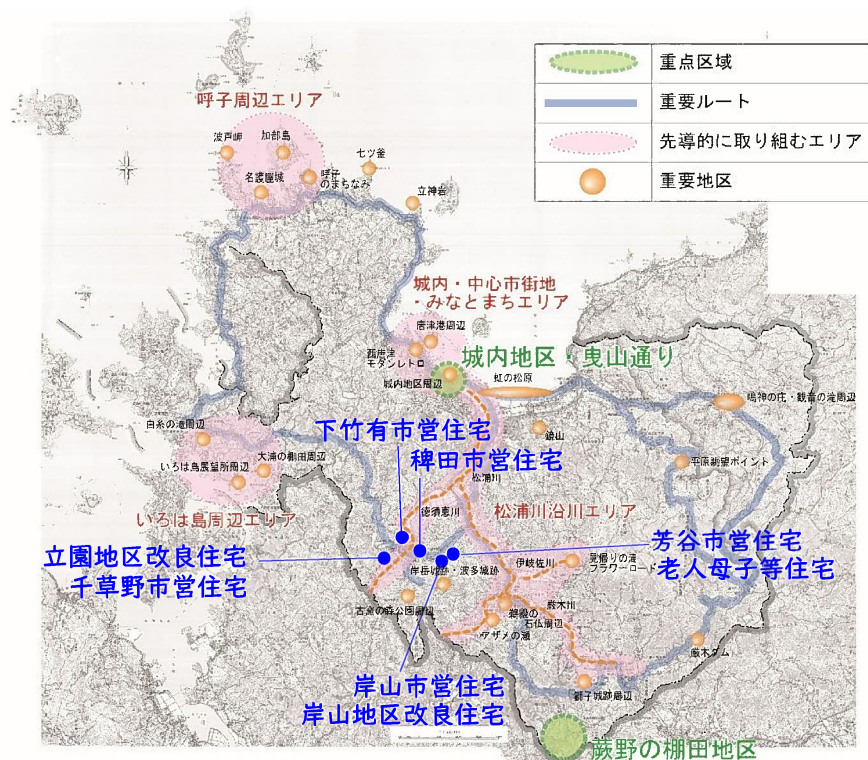
2. 重点区域の指定

景観計画区域のうち、本市の有する貴重な特色が象徴的に現れ、景観まちづくりの推進に関する施策が特に必要と認められる区域を重点区域として指定し、重点的に景観形成施策を推進する。

表 1 重点区域

名称	地区の概況	区域
蕨野の棚田地区	日本の棚田百選の一つで、全国的にみても最大級の規模を誇り、日本の原風景を象徴する蕨野の棚田を中心とする地区	背景の山林と一体となった壮麗な景観や石垣と畦道がつくりだす地形の美しさを有する景観を保全すべき、蕨野の棚田及び周囲の山林等を含めた地区
城内地区	唐津城址であり、築城当時の区画・町割や、石垣や塀、豊かな緑による潤いなど、歴史的佇まいを感じさせる地区	東城内、西城内、南城内、北城内、大名小路からなる、唐津城として形成された地区
曳山通り	唐津城下町であり、築城当時の区画・町割・町名や町家など、歴史的佇まいを感じさせるとともに、本市を象徴する伝統行事である「唐津くんち」の曳山が巡行する地区	曳山が巡行する曳山巡行路沿線と、その周辺地区で構成される、唐津城下町として形成された地区

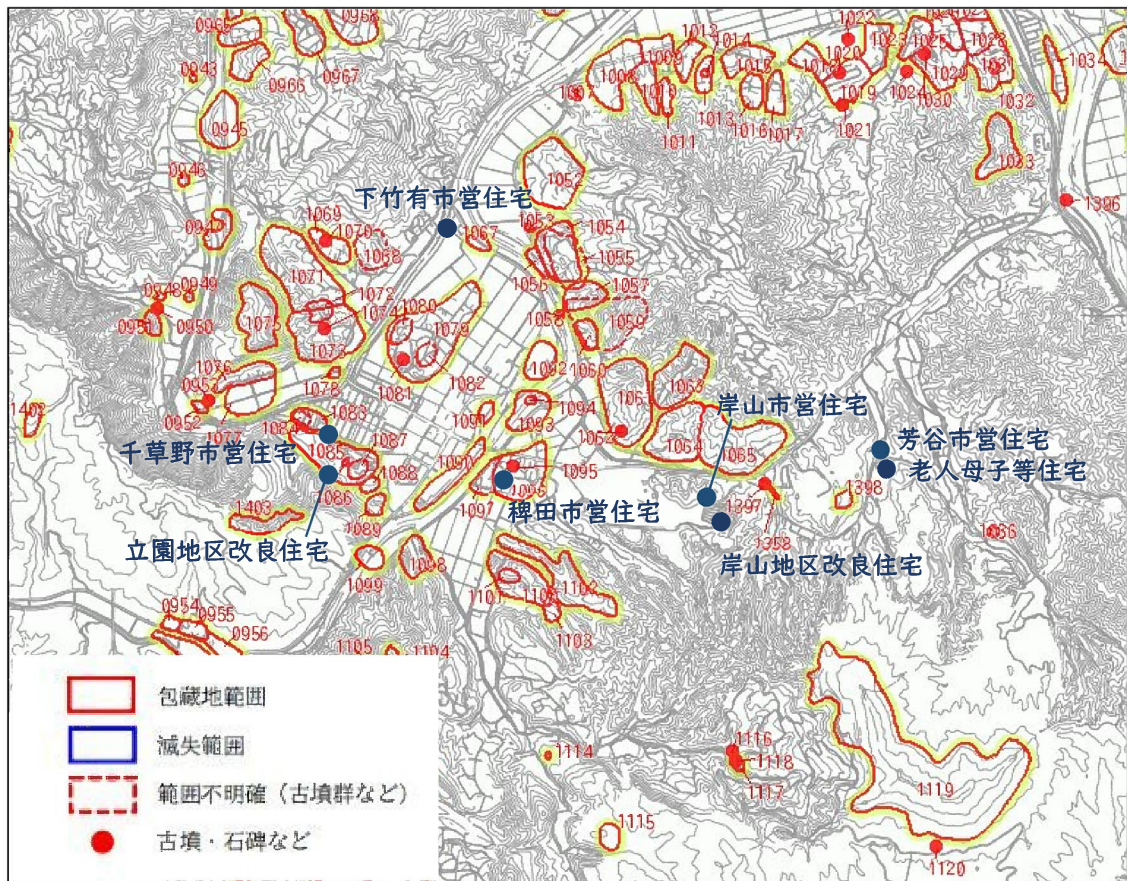
また、重点区域については、「唐津市の良好な景観の形成に関する基本方針」に位置づけられた先導的に取り組むエリアを基本に、本市の優れた景観資源をつなぐ重要ルートを踏まえ、地域の景観まちづくりの熟度に応じて、その指定を拡大、追加するものとする。



出典 『唐津市景観計画』唐津市（令和2年6月）

② 埋藏文化財保護法

事業計画区域は、埋蔵文化財の包蔵地範囲にあたる。文化財保護法第93条より、埋蔵文化財包蔵地において、土木工事を行おうとする場合、民間の事業者は工事着手までの60日前までに届け出が必要になる。



出典 唐津市デジタルマップ(令和6年11月閲覧)

第六章 埋藏文化財

(調査のための発掘に関する届出、指示及び命令)

第九十二条 土地に埋蔵されている文化財（以下「埋蔵文化財」という。）について、その調査のため土地を発掘しようとする者は、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもつて、発掘に着手しようとする日の三十日前までに文化庁長官に届け出なければならない。ただし、文部科学省令の定める場合は、この限りでない。

- 2 埋蔵文化財の保護上特に必要があると認めるときは、文化庁長官は、前項の届出に係る発掘に関し必要な事項及び報告書の提出を指示し、又はその発掘の禁止、停止若しくは中止を命ずることができる。

(土木工事等のための発掘に関する届出及び指示)

第九十三条 土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝づか、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地（以下「周知の埋蔵文化財包蔵地」という。）を発掘しようとする場合には、**前条第一項**の規定を準用する。この場合において、**同項中「三十日前」とあるのは、「六十日前」と読み替えるものとする。**

- 2 埋蔵文化財の保護上特に必要があると認めるときは、文化庁長官は、前項で準用する前条第一項の届出に係る発掘に関し、当該発掘前における埋蔵文化財の記録の作成のための発掘調査の実施その他の必要な事項を指示することができる。

出典 文化財保護法(文化省 令和3年)

③ 唐津市緑花推進条例

1,000㎡以上の造成を行う場合、唐津市緑花推進条例第6条第1項の規定により、事業所、工場、住宅団地等の事業者または管理者等は、その敷地面積の10%以上の緑地を確保し、樹木または花きを植栽する等、緑花に努める必要がある。

(団地の緑花)

第6条 規則で定める住宅団地等の団地造成事業者は、市と協議のうえ、緑花の推進に努めなければならない。

2 市長は、前項の協議を受けた場合で必要があると認めるときは、指導、助言又は勧告をすることができる。

出典 唐津市緑花推進条例(平成17年1月)

(趣旨)

第1条 この規則は、唐津市緑花推進条例(平成17年条例第243号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(事業所等の緑花)

第2条 事業所、工場、住宅団地等の事業者又は管理者等は、その敷地面積の10パーセント以上の緑地を確保し、樹木又は花きを植栽するなど、緑花に努めるものとする。

(修景緑花街区)

第3条 条例第5条第1項の街区を指定したときは、その旨公示するものとする。

(団地緑花の協議基準等)

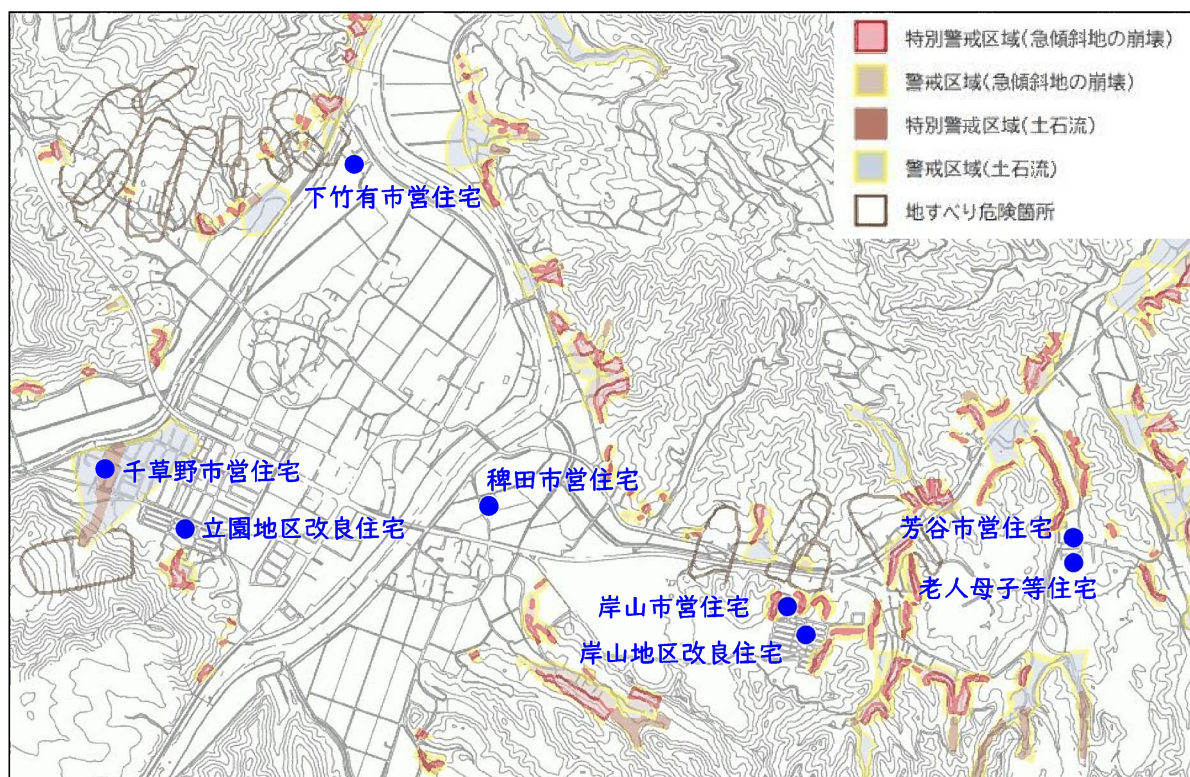
第4条 条例第6条第1項の規則で定める住宅団地等とは、住宅、商工業、畜産業等の団地であって、造成面積が1,000平方メートル以上のものとする。

2 条例第6条第1項の協議は、団地等造成協議書(第1号様式)によるものとする。

出典 唐津市緑花推進条例施行規則(平成17年1月)

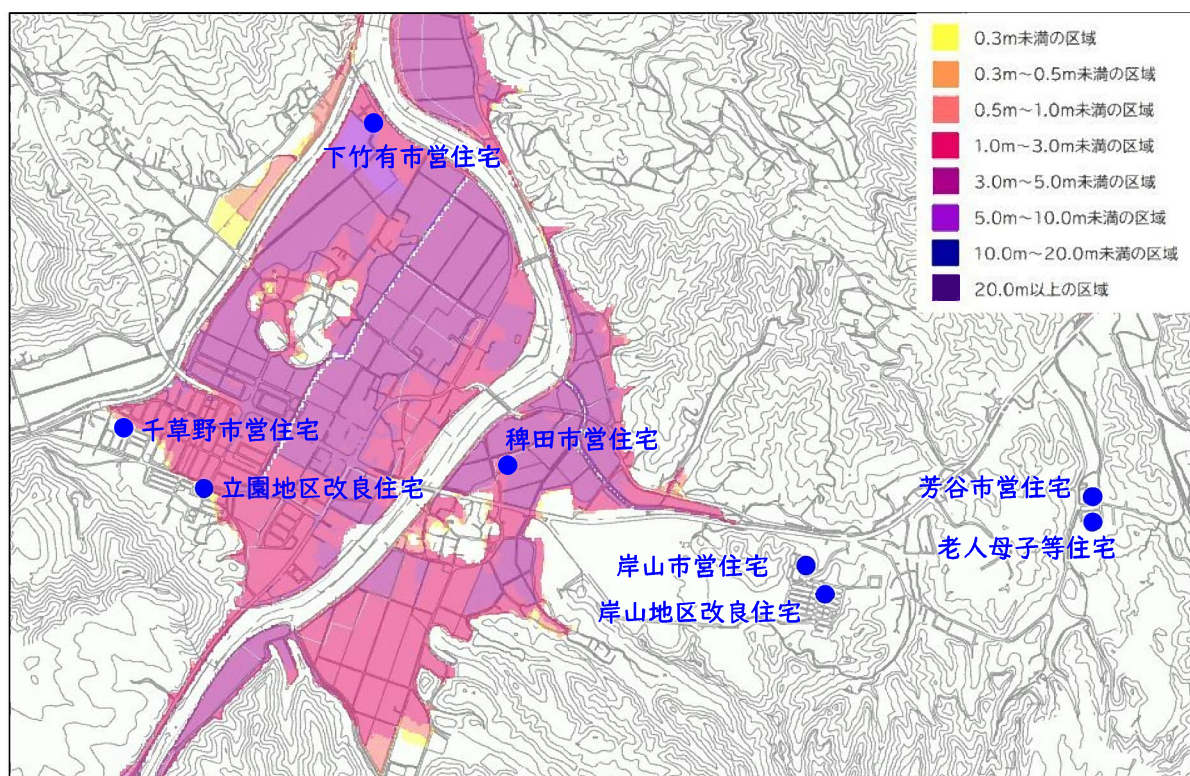
(4) 災害警戒区域等

① 土砂災害警戒区域



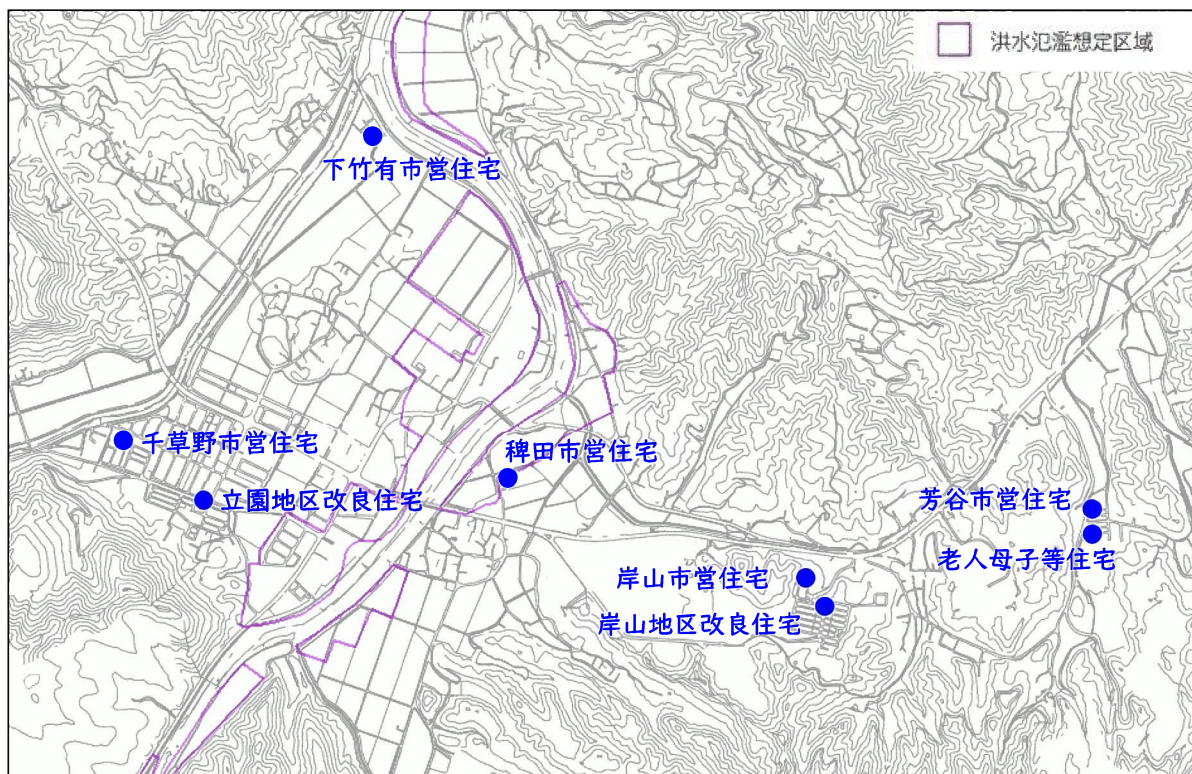
出典 唐津市デジタルマップ(令和6年11月閲覧)

② 洪水浸水想定区域



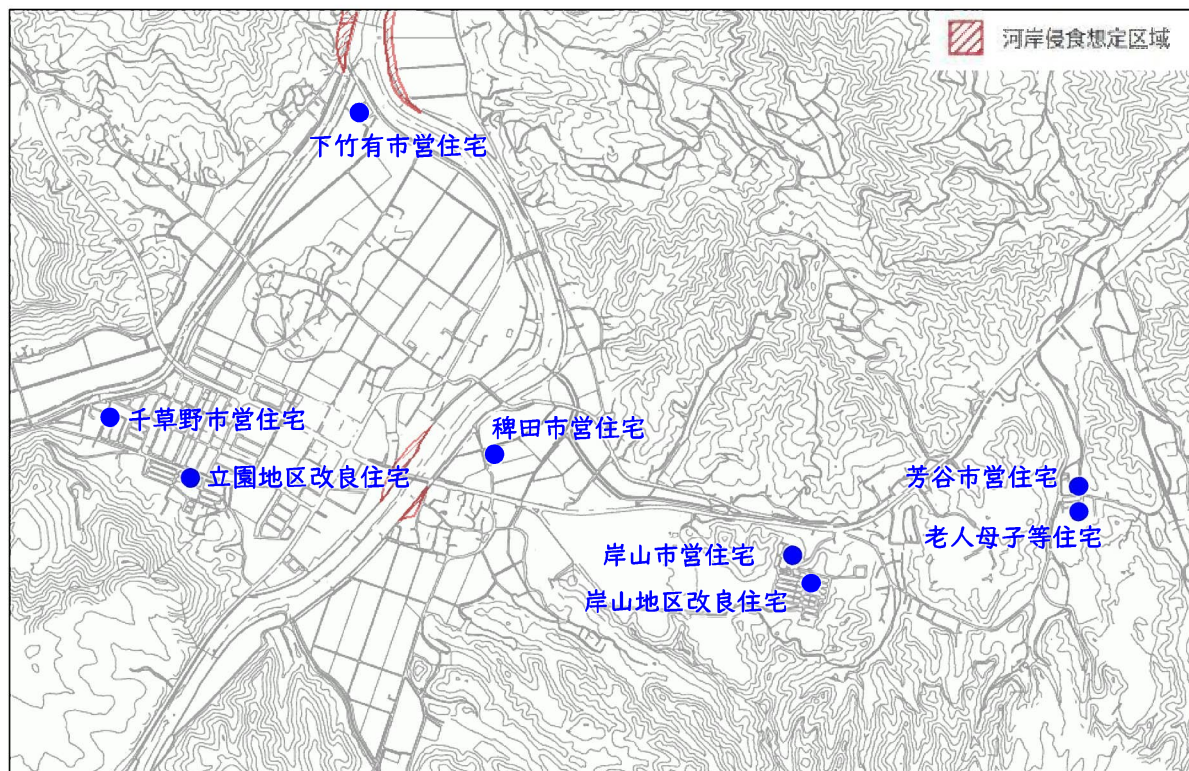
出典 唐津市デジタルマップ(令和6年11月閲覧)

③ 洪水氾濫想定区域



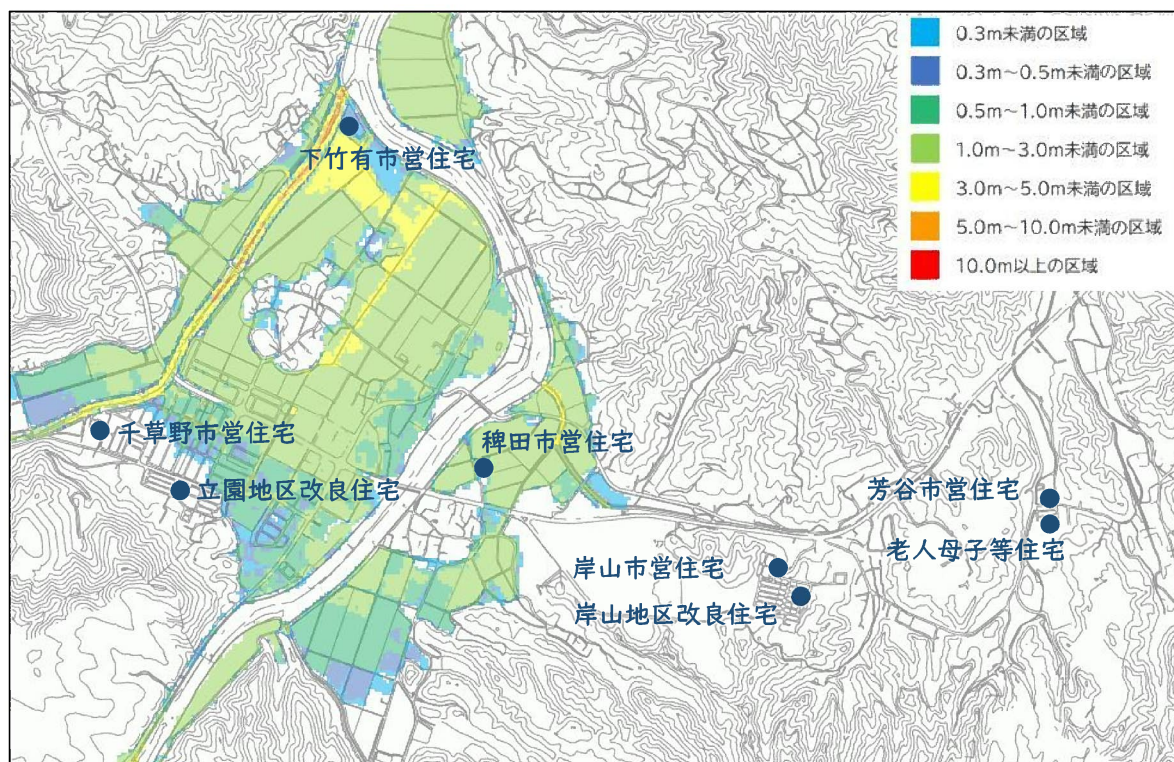
出典 唐津市デジタルマップ(令和6年11月閲覧)

④ 河岸浸食想定区域



出典 唐津市デジタルマップ(令和6年11月閲覧)

⑤ 高潮浸水想定区域



出典 唐津市デジタルマップ(令和6年11月閲覧)