

東唐津駅南地区 地区計画

～豊かな自然と環境にめぐまれた
住宅地の形成に向けて～



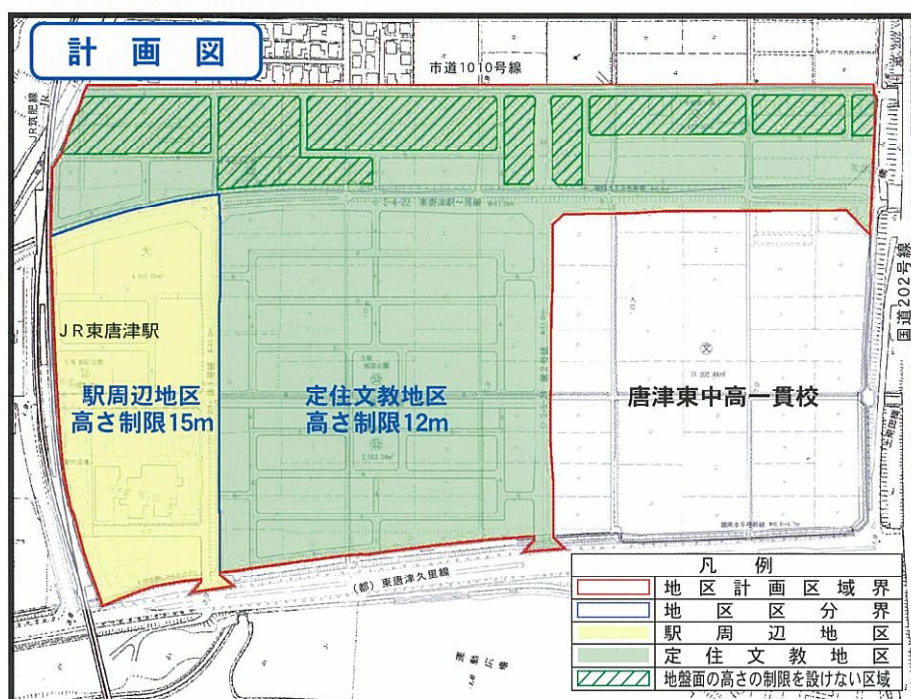
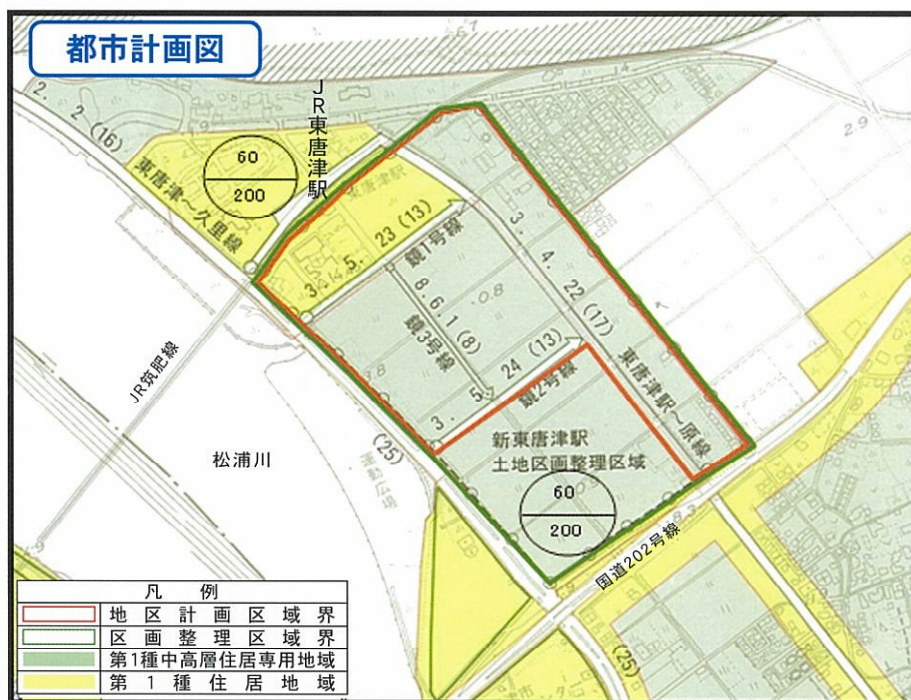
唐津市建設部都市計画課

快適な住環境を創るため “地区計画”を定めて、まちづくりを進めます。

東唐津駅南地区は、「自然と環境に恵まれた快適な住宅地の形成」の実現に向けて、区画整理事業での整備を進めています。

快適な住環境をつくるために建物の高さや建て方、かき・柵又は塀の作り方などにこの地区独自のまちづくりのルール（地区計画）を定めました。

このルールをひとりひとりが守っていくことによって、将来にわたって優れた住環境を継承していくことができます。



まちづくりの方針

① 駅周辺地区・面積4.5ha

駅に近接する立地特性を生かして、共同住宅、生活サービス施設、業務施設等の立地による生活利便性の高い住宅地の形成を図ります。

② 定住文教地区・面積15.5ha

唐津東中高一貫校周辺地区として、ふさわしい落ち着いた着きのある住宅地の形成を図ります。

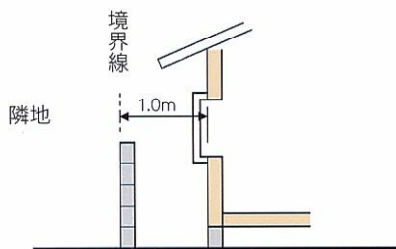
③ 建築物等の整備方針

快適な住宅地を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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、かき・柵又は塀の構造の制限を行ないます。



図-1 壁面の位置

道路及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とします



敷地面積180㎡以下の敷地は隣地境界線までの距離は0.6m以上とします

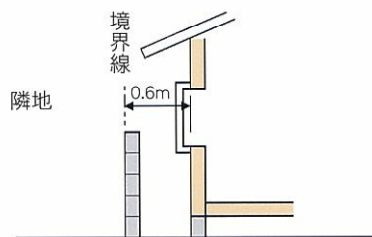
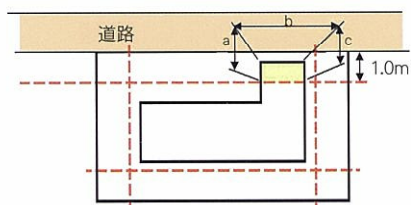


図-2 壁面の位置の適用除外

① $a+b+c \leq 3m$ の場合は建物本体でも建築できます



② 物置等で軒高2.3m以下、面積5㎡以内は建築できます

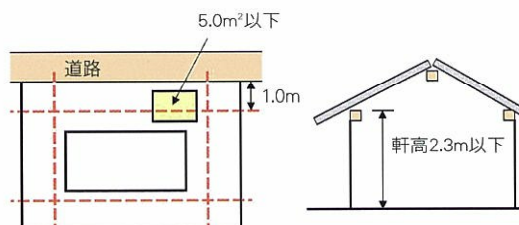
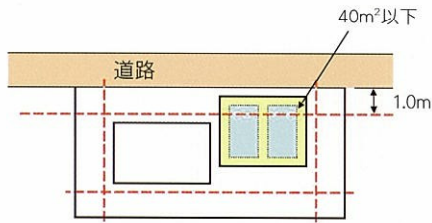


図-3 壁面の位置の適用除外

- ③自動車車庫で軒高2.5m以下、
面積40m²以内は建築できます



- ⑤既存の不適格建築物は
床面積の1.2倍の範囲内で増築できます

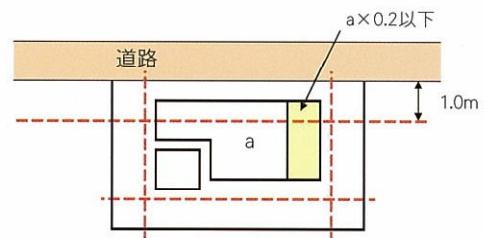


図-4 敷地の地盤面の高さ

- 敷地が接する道路の高いところから
30cm以上上げてはいけません

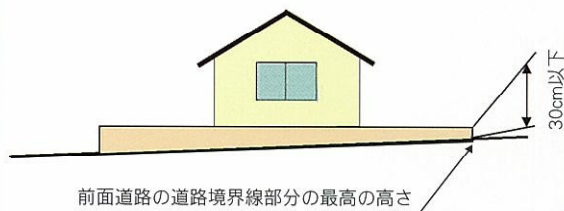
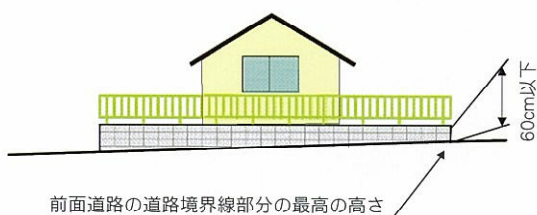
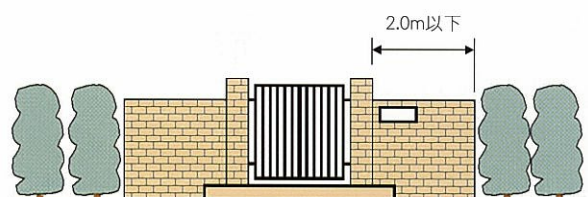


図-5 かき・柵又は塀の構造の制限

- ①フェンスの基礎は、
敷地が接する道路の高いところから
60cm以下とします



- ②門に付随する袖壁の長さは、
左右それぞれ2m以下とします



地区整備計画（建築物等に関する事項）

建築物等に関する事項

建築物の用途の制限

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1 畜舎
- 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は180㎡とし、これを下回る宅地に細分割しない。ただし、土地区画整理法第98条の規定による仮換地の指定、又は同法103条の規定による換地処分時にこれに満たない宅地は適用除外とする。

壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。また、敷地面積180㎡に満たない敷地については、道路境界線までの距離は1.0m、隣地境界線までの距離は0.6m以上とする。

ただし、以下の項目に該当する場合は、当該規定は適用しない。 **図-1 参照**

- ①建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 **図-2 参照**
- ②物置その他これに類する用途（車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 **図-2 参照**
- ③自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が40㎡以内であるもの。 **図-3 参照**
- ④地区計画の都市計画決定の告示があった日において、既に存在している建築物又は工事中の建築物で、当該規定を満たしていない建築物（以下「既存不適格建築物」）。
- ⑤既存不適格建築物を床面積の1.2倍の範囲内において増築をする場合。 **図-3 参照**

建築物等の高さの最高限度

駅周辺地区 **15 m**（搭屋を除く）、定住文教地区 **12 m**（搭屋を除く）

建築物の外壁等の色調

建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は原色を避け、かつ、近接する「虹ノ松原風致地区」や「松浦川」の環境や景観に調和する落ち着いたものとする。

建築物等の形態又は意匠の制限

屋外広告物等

広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するもののみとし、建築物の屋上（塔屋の側面部分に掲げるものを除く）を避けるものとする。

建築物の敷地の地盤面の高さ

建築物の敷地の地盤面の高さは、敷地と接する前面道路の道路境界線部分の最高の高さから30cm以下とする。（面積3,000㎡以上の敷地及び計画図に示す区域についてはこの限りでない。） **図-4 参照**

かき・柵又は塀の構造の制限

道路に面する部分にかき、柵又は塀を設置する場合、その構造は次に掲げるものでなければならない。

- ①生垣又は透視性のあるフェンス等（基礎を設ける場合は、天端高が道路の道路境界線部分の最高の高さから60cm以下。地区計画の都市計画決定の告示があった日において、既に設置しているもの又は工事中のものを除く）とする。 **図-5 参照**
- ②門に付随する袖壁の長さは、左右それぞれ2m以下とする。 **図-5 参照**

建築行為等を行なう場合は、 次のような届出が必要になります

届出の必要な行為

建築物の
新築
改築
増築

工作物の
建設

土地の
区画形質
の変更

外壁の色彩の変更・
屋外広告物の設置

かき、柵
又は
塀の設置

事前相談から工事着手まで

事前相談



届出



受付・審査



適合通知書の交付



工事着手

■建物を建築したい方、かき・柵・塀を作りたいと思ったら、ご相談ください。

■工事着手の**30日前**までに届出してください。

■届出書は都市計画課にあります。

(唐津市ホームページからもダウンロードできます。Http://www.city.karatsu.lg.jp/)

■適合しない場合は、設計の変更等の指導・勧告をいたします。

■「建築物の用途の制限」項目については、建築条例を定めており、建築確認の際の必要条件となります。(平成21年7月1日施行)

お問い合わせは
唐津市建設部都市計画課まで

TEL0955-72-9135 FAX0955-72-9179
Eメール：toshi-keikaku@city.karatsu.lg.jp