

唐津都市計画高度地区の決定及び運用基準

《城内地区》



平成 17 年 3 月 1 日施行

唐 津 市

目 次

第1 唐津都市計画高度地区の決定	P 2
------------------	-----

第2 高度地区に係る許可による特例及び	
---------------------	--

勾配屋根建築物に関する基準等の運用基準	P 5
---------------------	-----

(別表1) 市長の特例許可及び認定に係る建築確認フロー	P11
-----------------------------	-----

(別表2) 緑地面積算定基準	P12
----------------	-----

(別 図) 1～5	P13
-----------	-----

(様 式) 特例許可申請、勾配屋根建築物認定申請	P17
--------------------------	-----

《参考付図》

高度地区指定区域図、高さの基準、勾配屋根建築物の基準他

第1 唐津都市計画高度地区の決定（唐津市決定）

都市計画高度地区を次のように決定する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
12メートル高度地区 (勾配屋根緩和型)	約15 ヘクタール	建築物の高さの最高限度は、12メートルとする。 ただし、勾配屋根建築物（軒の高さが12メートル以下であるものに限る。）については、その最高限度を15メートルとする。	
15メートル高度地区 (勾配屋根緩和型)	約11 ヘクタール	建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。 ただし、勾配屋根建築物（軒の高さが15メートル以下であるものに限る。）については、その最高限度を18メートルとする。	
合 計	約26 ヘクタール		
た だ し	1. 適用の除外 この規定を適用する際、現に存する建築物又は現に建築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物に対しては、当該規定は適用しない。 ただし、工事の着手がこの規定の適用の後である当該建築物の建築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えの場合には、当該規定を適用する。 2. 許可による特例 次の各号の一つに該当する建築物で、市長が周囲の環境上及び景観上支障がない、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、高度地区で規定された高さを超えて建築することができる。 この場合において、市長は、（1）及び（2）の建築物について許可をしようとするときは、あらかじめ都市景観に関する委員会等の同意を得なければならない。ただし、都市景観に関する委員会等が設置されるまでの間は、唐津市都市計画審議会の同意を得るものとする。 （1）1に規定する建築物については、同一敷地内で再度新築する場合において、敷地の形状等によりこの規定に適合させることが著しく困難な建築物 （2）周囲の居住環境を害するおそれがないと認められる建築物であって、公益上やむを得		

	ないと認められ、又は市街地環境の整備向上に寄与すると認められるもの (3) この規定を適用する際、現に存する建築物又は工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物を増築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えするに当たり、この規定に適合しない部分を増加させない建築物 3. 建築物の高さ 高度地区内における建築物の高さは、次のとおりとする。 (1) 建築物の各部分の高さは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号の規定による。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。 (2) 軒の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第7号の規定による。 4. 勾配屋根建築物に関する基準 勾配屋根建築物とは、次のいずれかに該当する建築物で、市長が認めたものをいう。 (1) 当該高度地区において規定されている軒の高さを超える屋根のすべての部分について、3/10から7/10までの勾配であり、切妻屋根、寄棟屋根、入母屋屋根又はこれらのもので構成されているもので、屋根面が平面で構成されている建築物 (2) 前項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
--	---

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

歴史的な市街地の良好な居住環境及び景観の保全、形成を図るため、高度地区を本案のとおり決定する。

唐津市高度地区の決定理由

1. 経緯

唐津市の中心市街地のほぼ北側に位置する城内地区は、唐津城及び舞鶴公園をシンボルとした景観や、石垣や土塀などからなる歴史的な町並み、唐津神社や二の門堀などからなる水と緑に囲まれた潤いある地区で、観光都市唐津のシンボリックな空間となっている。

近年、全国的に建築物の高層化や利便性の高い都心居住の意向が高まるなか、本市においても、唐津駅周辺などの中心市街地において、高層建築物の建築動向が見られるようになった。

城内地区においても、近年、高層マンションが相次いで建設されるようになり、多くの市民から、唐津城や城址の遺構などからなる歴史的な町並みの保全及び観光都市唐津市の拠点にふさわしい町並みづくり、並びに豊かな水と緑に囲まれた中低層住宅を中心とする良好な居住環境の保全が求められるようになった。

この地区では、今後も良好な環境を活かした高層建築物の建築が予想されることから、景観を阻害するおそれのある高層建築物の建築を規制するとともに、観光都市唐津市のシンボリックな空間にふさわしい町並みづくりに資するため、地区住民との話し合いや景観シミュレーション等によるさまざまな検討を行い、高度地区の指定を行うこととした。

2. 決定の理由

唐津市の城内地区は、唐津城や舞鶴公園をシンボルとして、石垣や土塀などからなる歴史的な町並み、唐津神社周辺の豊かな緑及び二の門堀や町田川などの身近な水辺などからなる歴史的、自然的環境の豊かな地区であり、ゆとりと潤いある居住環境が形成されている。

この歴史的な町並みや水と緑豊かな景観と居住環境は、今後も保全・継承していくべき市民の財産である。

そこで、唐津城を中心とする歴史的な町並みや、豊かな水と緑に囲まれた中低層住宅地としての潤いのある居住環境と景観を保全、形成する観点から、高度地区を本案のとおり決定する。

第2 高度地区に係る許可による特例及び勾配屋根建築物

に関する基準等の運用基準

1. 目 的

この運用基準は、唐津都市計画高度地区の決定（平成17年3月1日唐津市告示第178号。以下「高度地区の決定」という。）に伴い、当該都市計画において設けた許可による特例及び勾配屋根建築物に関する基準等の運用に関し必要な事項を定めることにより、土地利用の公平性、居住権等の保障及び町並みの保全・形成の視点から当該都市計画の適正な運用を図り、もって良好な市街地環境の整備に資することを目的とする。

2. 定 義

高度地区の決定及びこの運用基準において掲げる用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 既存不適格建築物 高度地区の決定に際し、現に存する建築物又は現に建築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えの工事中の建築物であって、この規定に適合しない部分を有するものをいう。
- (2) 同一敷地 原則として、敷地面積及び敷地形状が、従前と同一であるものをいう。
- (3) 敷地 一つの建築物又は用途上不可分の関係にある二つ以上の建築物のある一団の土地をいう。
- (4) 再度新築 建築物の全部を除去し、又はこれらが災害等によって滅失した後、引き続き用途が変わらず、規模も従前のものと同程度の建築物を建てることをいい、既存不適格建築物の建替えに関してのみ適用する。
- (5) 建替え 既存不適格建築物を再度新築することをいう。
- (6) 増築 敷地内の既存建築物に接続して建増しすることをいう。
- (7) 大規模な修繕 主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。
- (8) 大規模な模様替え 主要構造部の一種以上について行う過半の模様替えをいう。
- (9) 塔屋等 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓など用途上屋上突出がやむを得ない部分をいう。

3. 運用の視点

この運用基準は、次の各号に掲げる視点に立って運用するものとする。

- (1) 土地利用の公平性の視点

高度地区の規制は、良好な居住環境を保全するために定めるものであり、その効力は同一規制区域内のすべての建築物に対して等しく及ぶべきものであることから、既存不適格建築物の建替え等においても、当該高度地区の規制内容に適合するよう努めて誘導する必要があること。

(2) 居住権等の保障の視点

既存不適格建築物である共同住宅等の建替えにおいて、高度地区の規制に適合させることが著しく困難な場合には、当該建築物の建替えが遅滞することによる建築物の老朽化、空洞化による市街地の環境悪化及び災害の発生等が懸念される。このため、老朽化した共同住宅等の建替えを促進し、住民の生活基盤である住居等を確保することは、公共の福祉に資するものであること。

(3) 土地利用の公平性と居住権等の保障の両立の視点

居住権等の保障の視点から、既存不適格建築物である共同住宅等の建替えについて許可による特例を適用するが、高度地区の規制に適合させることが著しく困難な建替えであっても、既存不適格のまま未来永劫適合状態とならないことは、市街地環境の維持改善や土地利用の公平性の視点から適切でないことから、建替えを重ねるごとに建築物の規模を縮小させ、緩やかに適合な状態に近づけていくことが求められること。

(4) 町並みの保全・形成の視点

高度地区の規制は、良好な居住環境の保全と同時に、歴史的な市街地の良好な町並み景観を保全・形成するために定めるものであり、町並み形成には、建築物の絶対高さの制限だけでなく建築物の屋根の形状も大きな要素となっていることから、勾配屋根建築物の建築を努めて誘導する必要があること。

4. 既存不適格建築物を再度新築する場合の許可による特例

(1) 計画書本文ただし書き 2 の (1)

(1) 1 に規定する建築物については、同一敷地内で再度新築する場合において、敷地の形状等によりこの規定に適合させることが著しく困難な建築物

(2) 許可の対象建築物

当該特例許可の対象とする建築物は、あらゆる用途の既存不適格建築物であって、同一敷地内で再度新築を行うものとする。

(3) 許可の要件

当該特例許可の要件は、当該高度地区の規定に適合させることが著しく困難であり、従前と比較して周囲の居住環境への影響が同程度以上改善され、かつ、町並み景観への配慮がなされている建替えであって、次の各号のすべてに該当するものであることとする。

- ① 建替え後の建築物の最高高さが、従前の建築物の最高高さを超えないものであること。
- ② 敷地の各辺において、建替え後の当該高度地区の規定に適合しない部分の立面投影面積が、従前の当該高度地区の規定に適合しない部分の立面投影面積を超えないものであ

ること。

- ③ 建替え後の建築物のすべての床面積の合計が、従前の既存不適格建築物の床面積の合計を超えないものであること。
- ④ 共同住宅の場合には、建替え後の住戸数が、建替えに参加する区分所有者が法定建替え決議又は任意建替え決議の時点において所有していた住戸数の合計を超えないものであること。

5. 公益上やむを得ない建築物又は市街地環境の整備向上に寄与する建築物に関する許可による特例

(1) 計画書本文ただし書き2の(2)

(2) 周囲の居住環境を害するおそれがないと認められる建築物であつて、公益上やむを得ないと認められ、又は市街地環境の整備向上に寄与すると認められるもの

(2) 許可の対象建築物

当該特例許可の対象とする建築物は、次の各号に掲げるものとする。

- ① 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)その他これらに類する教育文化的な活動のために設ける建築物で、周囲の環境上支障がないと認められるもの。
- ② 神社、寺院その他これに類する建築物で、その用途上やむを得ず、周囲の環境上支障がないと認められるもの。
- ③ (3)の市街地環境の整備向上に寄与する要件すべてに適合している建築物で、周囲の環境上支障がないと認められるもの。

(3) 市街地環境の整備向上に寄与する要件

当該特例許可における市街地環境の整備向上に寄与する要件は、次のとおりとする。

- ① 当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、道路に接する部分にあつては3メートル以上、その他の部分にあつては1.5メートル以上であること。
- ② 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が、10分の2以上であること。(唐津市風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則別表第2に定める算定方法による。)
- ③ 当該建築物の位置、形態及び意匠が、**景観に関する基準(景観条例及び景観形成基準)**に適合していること。ただし、**景観に関する基準**が策定されるまでの間は、建築する土地及びその周辺の土地の区域における**環境及び景観への配慮**がなされていること。
- ④ 当該建築物が、計画書本文ただし書き4の**勾配屋根建築物に関する基準**に適合していること。

(4) 特例により許可する建築物の高さ

当該特例により許可する建築物は、高度地区で規定された高さを超えて建築することができるが、(2) 許可の対象建築物の③に該当する建築物については、12メートル高度地区

においては、軒高１５メートル以下で勾配屋根建築物の高さ１８メートルを限度とし、１５メートル高度地区においては、軒高１８メートル以下で勾配屋根建築物の高さ２１メートルを限度とする。

6. 既存不適格建築物の増築に関する許可による特例

(1) 計画書本文ただし書き２の（３）

（３）この規定を適用する際、現に存する建築物又は工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物を増築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えするに当たり、この規定に適合しない部分を増加させない建築物

(2) 許可の対象建築物

当該特例許可の対象とする建築物は、あらゆる用途の既存不適格建築物であって、当該建築物の増築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えを行うものとする。

(3) 許可の要件

当該特例許可の要件は、増築部分の建築物の最高高さが、当該高度地区に規定された建築物の最高高さを超えないものとする。

7. 建築物の高さ

(1) 計画書本文ただし書き３

高度地区における建築物の高さは、次のとおりとする。

（１）建築物の各部分の高さは、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第２条第１項第６号の規定による。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内の場合においては、その部分の高さは、５メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

（２）軒の高さは、建築基準法施行令第２条第１項第７号の規定による。

(2) 塔屋等がある建築物の高さの運用基準

建築物に塔屋等がある場合の当該高度地区内における建築物の高さは、次のとおり取扱うものとする。

① 陸屋根の場合の建築物の高さは、別図－１のとおりとする。

② 勾配屋根の場合、塔屋等の高さはその最下端から算出するものとし、その場合の建築物の高さは別図－２のとおりとする。

(3) 軒の高さの運用基準（別図－３）

勾配屋根建築物の認定に係る軒の高さは、次のとおり取扱うものとする。

① 軒の高さは、地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷桁又は柱の上端までの高さをいい、小屋組に代わる横架材とは、２階はりの場合もある。

② 一つの建築物に複数の軒の高さがある場合は、その最高の高さを当該建築物の軒の高さ

とする。ただし、景観に寄与する勾配屋根建築物で景観に対する影響の大きい通りに面して屋根面の勾配がくる片流れ屋根建築物の軒の高さは、当該規定を適用する場合のみに限り、その低い方の高さを軒の高さとする。

8. 勾配屋根建築物に関する基準

(1) 計画書本文ただし書き 4

勾配屋根建築物とは、次のいずれかに該当する建築物で、市長が認めたものをいう。

- (1) 当該高度地区において規定されている軒の高さを超える屋根のすべての部分について、 $3/10$ から $7/10$ までの勾配であり、切妻屋根、寄棟屋根、入母屋屋根又はこれらのもので構成されている建築物で、屋根面が平面で構成されているもの
- (2) 前項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

(2) 基本的な考え方

町並みの保全・形成には、建築物の絶対高さの制限だけでなく、建築物の屋根の形状も大きな要素となっており、勾配屋根建築物の場合、陸屋根建築物と異なり歴史的な市街地の町並み形成に寄与することから、陸屋根建築物で最高高さを使用した場合と同規模の床面積を確保しつつ、勾配屋根の整備が可能となるように、勾配屋根の部分の高さを緩和する。

(3) 認定の対象建築物

当該認定の対象とする建築物は、当該高度地区内において建築される建築物で、軒の高さが当該高度地区において規定されている高さ以下である勾配屋根建築物とする。

(4) 勾配屋根の運用基準

- ① 勾配屋根建築物の屋根面の勾配は、それぞれの屋根面の最上面における棟に垂直な直線上の最高点と最低点の傾きにより算出する。(別図－4)
- ② 当該高度地区において規定されている軒の高さを超える部分に複数の屋根面がある場合、それらのすべてが $3/10$ から $7/10$ までの勾配である場合に限り、勾配を満たしたものとする。
- ③ 屋根の形状は、切妻屋根、寄棟屋根、入母屋屋根又はこれらのもので構成されている建築物で、屋根面が平面で構成されているものとする。

(5) ただし書き 4 の (2) の建築物の認定に係る運用基準 (別図－5)

計画書ただし書き 4 の (2) に規定する「前項の建築物に類する建築物」とは、次のような建築物をいい、町並みの保全・形成に対して景観上、環境上支障がないと認められるものとする。

- ① 片流れ屋根の建築物で、景観に対する影響の大きい道路に面して屋根面の勾配がくるもの
- ② 屋根面にむくりや照り(そり)等があり屋根の勾配の算出が困難な建築物で、景観上勾配屋根と判断できるもの
- ③ 一つの屋根面が明らかに複数の勾配から形成される建築物で、それぞれの勾配が規定を

満たしており、景観上勾配屋根と判断できるもの

9. 建築確認申請に当たっての取扱い

(1) 当該高度地区内において建築確認を申請する際、高度地区の決定計画書ただし書き2に規定する許可による特例及び同ただし書き4に規定する勾配屋根建築物の認定を必要とする建築物は、あらかじめ市長の許可及び認定を受け、別途定める当該許可書及び認定書を添付しなければならない。

(2) (1)に規定する建築物が、建築確認後、市長の許可及び認定に関する事項に変更が生じた場合は、速やかに市長に届出るものとし、必要であれば、都市景観に関する委員会等の同意を得て、再度、市長の許可及び認定を受けるものとする。

(3) 市長は、市長の許可及び認定を受けた建築物の工事計画若しくは施工の状況に関する報告を求めることができるものとする。

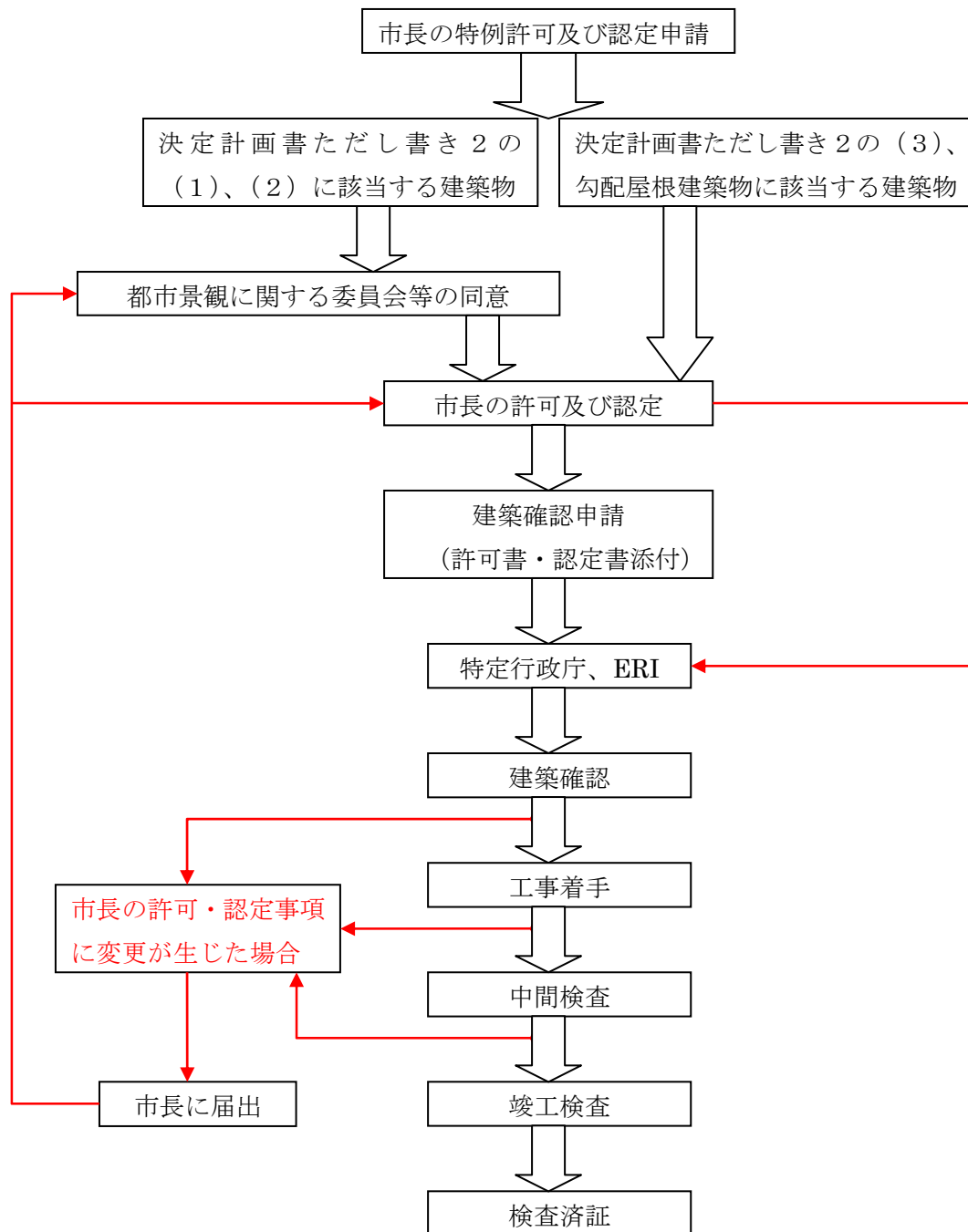
＊市長の特例許可及び認定に係る建築物の建築確認フロー（別表1参照）

附 則

この運用基準は、公布の日から施行する。

(別 表 1)

○市長の特例許可及び認定に係る建築物の建築確認フロー



(別 表 2) 緑地面積算定基準

唐津市風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則別表第 2

(風致条例第 6 条関係)

区 分	面積の算定方法
高木（高さ 3.5 メートル以上の樹木をいう。以下同じ。）	1 本当たり 7 平方メートル
中木（高さ 1 メートル以上 3.5 メートル未満の樹木をいう。以下同じ。）	1 本当たり 3 平方メートル
低木（高さ 0.5 メートル以上 1 メートル未満の樹木をいう。以下同じ。）	1 本当たり 1 平方メートル
延長距離 1 メートル以上の生垣（高さ 1.0 メートル以上のものに限る。）	延長距離 1 メートル当たり 3 平方メートル
高さ 0.5 メートル未満の樹木	水平投射面積
上記と一体となって良好な風致を形成していると認められる草本、地被、池、庭石その他これらに類するもの	

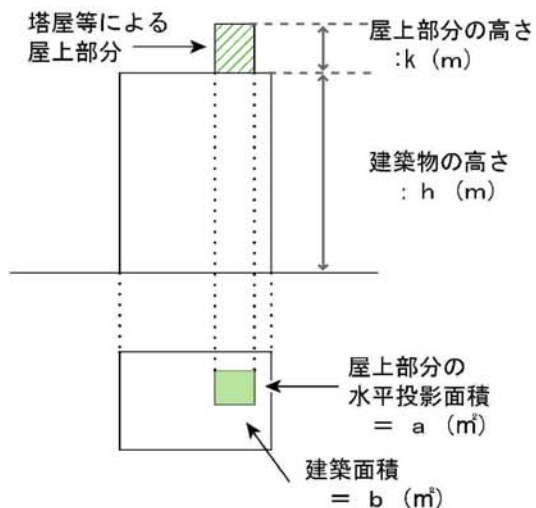
備考

- 1 高木、中木又は低木の 1 本当たりの面積の算定方法は、樹冠の水平投射面積がこの表の右欄の面積の算定方法により算定した面積を超える場合は、当該水平投射面積とすることができる。
- 2 この表の左欄の区分に掲げるもので道路との境界線から 6 メートル以内の土地に存するものの面積の算定方法は、それぞれ同表の右欄及び備考 1 の面積の算定方法により算定した面積の 2 倍の面積を満たしたものとみなす。ただし、宅地の造成等が行われる面積が 300 平方メートル未満であり、土地の形状等により条例別表の右欄に掲げる割合とすることが困難と認められる場合は、この限りでない。

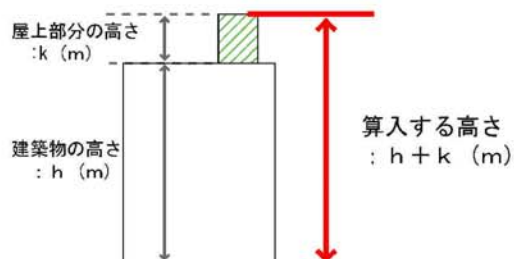
■屋上部分の高さの算入／不算入

〔別図－１〕

〔陸屋根の場合〕

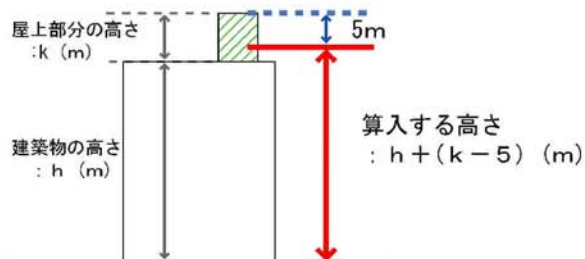


例 1 : $a > 1/8 b$ の場合

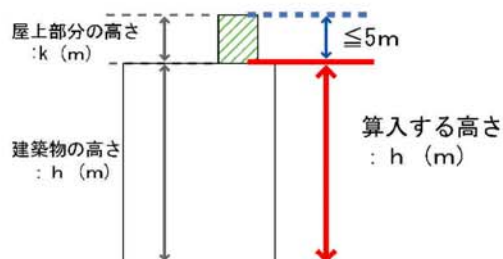


例 2 : $a \leq 1/8 b$ の場合

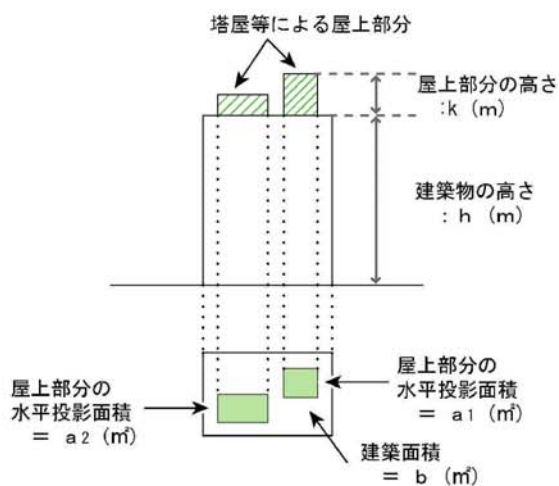
① 屋上部分の高さ $k > 5$ m の場合



② 屋上部分の高さ $k \leq 5$ m の場合



例 3 : 屋上部分が複数の場合



① 屋上部分の水平投影面積 $(a_1 + a_2) > 1/8 b$ の場合

→ 例 1 と同様に、高さに算入
算入する高さ : $h + k$ (m)

② 屋上部分の水平投影面積 $(a_1 + a_2) \leq 1/8 b$ の場合

→ 例 2 ・ 例 3 と同様に、5 m までは不算入

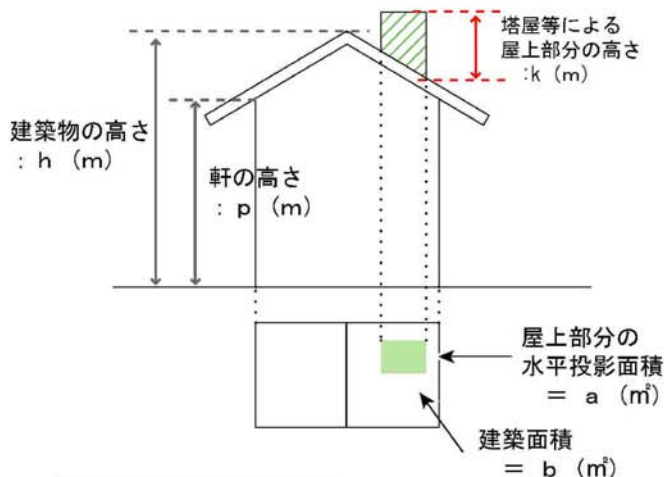
算入する高さ

【 $k > 5$ m の場合 】 $h + (k - 5)$ (m)

【 $k \leq 5$ m の場合 】 h (m)

〔別図－２〕

〔勾配屋根の場合〕



勾配屋根の上に、塔屋等による屋上部分がある場合、その屋上部分の高さは、その最下端から算出する。

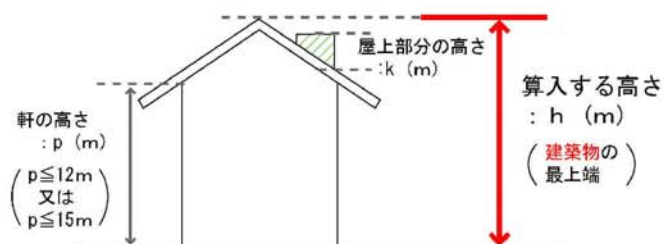
陸屋根と同様に、屋上部分の水平投影面積が $1/8$ 以下ならば、高さ5mまでは不算入。

例 1 : $a > 1/8 b$ の場合

〔建築物の最上端 < 屋上部分の最上端の場合〕



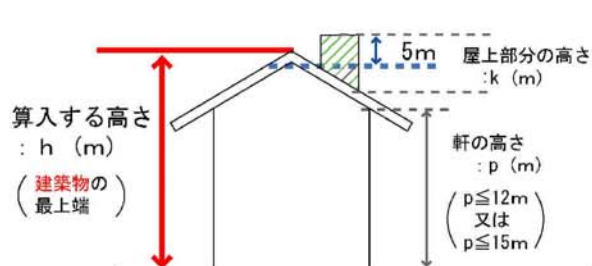
〔建築物の最上端 > 屋上部分の最上端の場合〕



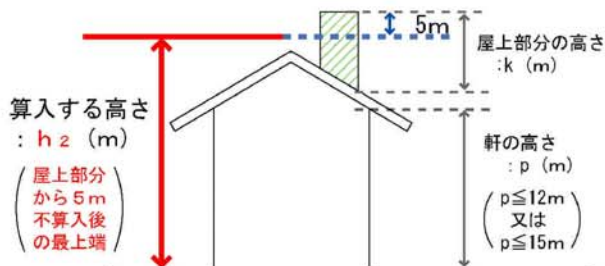
例 2 : $a \leq 1/8 b$ の場合

① 屋上部分の高さ $k > 5m$ の場合

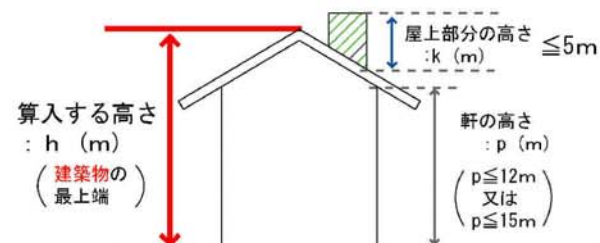
〔建築物の最上端 > 不算入後の屋上部分の最上端の場合〕



〔建築物の最上端 < 不算入後の屋上部分の最上端の場合〕



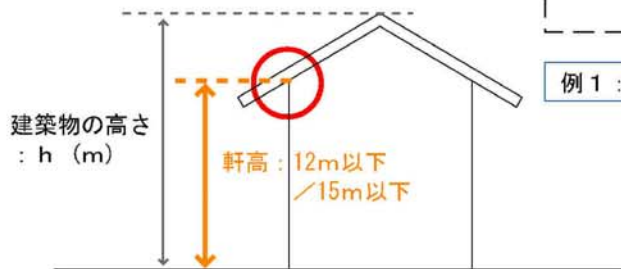
② 屋上部分の高さ $k \leq 5m$ の場合



■勾配屋根建築物の軒高

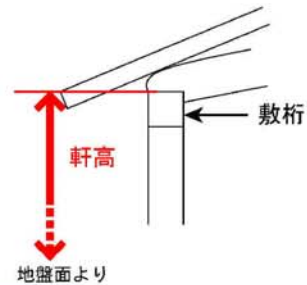
〔別図－３〕

〔軒高の算出〕

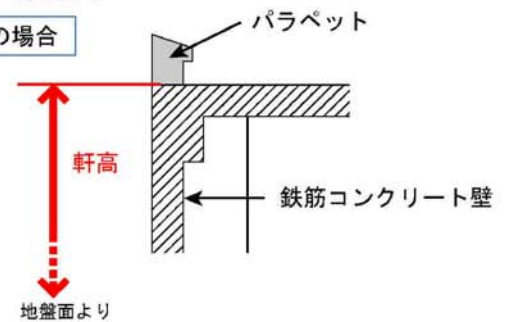


軒高の基準：地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷桁又は柱の上端までの高さ。
小屋組に代わる横架材とは２階はりの場合もある。
(建築基準法施行令第２条第１項第７号)

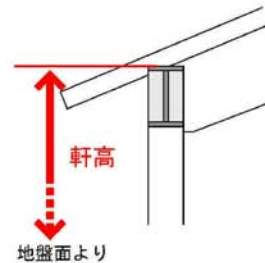
例１：木造の場合



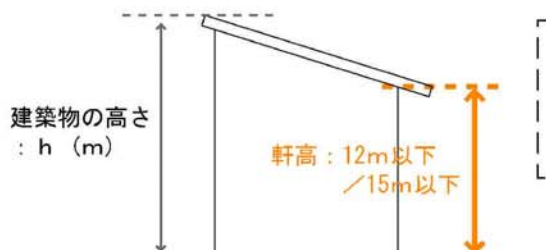
例２：鉄筋コンクリート造の場合



例３：鉄骨造の場合



片流れ屋根の場合の軒高（例外）



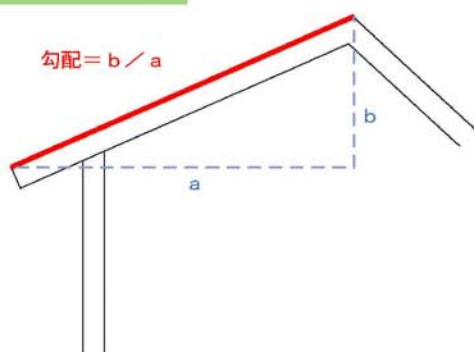
片流れ屋根の場合、景観への影響を考慮し、軒高は低い方の軒の高さとする。
ただし、この算出方法は、この規定に関するものに限り、他の規制による軒高の算出方法には適用されない。

（通常、片流れの場合、軒高は高い方で判断されるが、本規定の場合、景観へ配慮した勾配屋根への屋根部分の高さ緩和策であることから、軒高は低い方とする。）

〔別図－４〕

規定書ただし書き４の（１）

〔勾配の算出〕



① 屋根の勾配について

勾配屋根の勾配は、それぞれの屋根の最上面の傾きとし、複数の屋根面がある場合、それらすべての傾きが、 $3/10 \sim 7/10$ までに含まれている場合に限り、勾配を満たしたものとする。

② 屋根の形状について

切妻屋根、寄棟屋根、入母屋屋根、又はこれらのもので構成されている建築物。
屋根面は平面で構成されている建築物。

〔別図－５〕

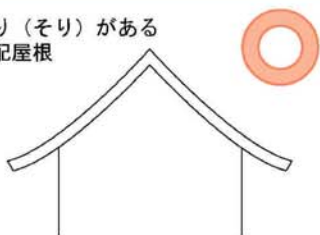
規定書ただし書き４の（２）

〔適用の原則〕

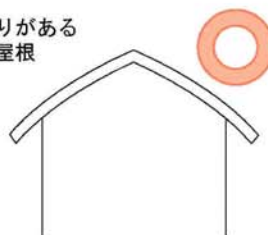
- ・すべての屋根面に勾配があること
 - ・片流れ屋根
（例：景観への影響の大きい通りに対して傾斜のくる片流れ屋根建築物）
 - ・むくりや照り（そり）等が大きく、傾きの算出が難しいが、景観上勾配屋根として判断できる建築物
 - ・１つの屋根面が明らかに複数の勾配から形成され、景観上勾配屋根として判断できる建築物 など
- （陸屋根と勾配屋根からなる建築物への緩和策は、原則として認めない。）

ただし書き４の（１）以外で想定される勾配屋根の例

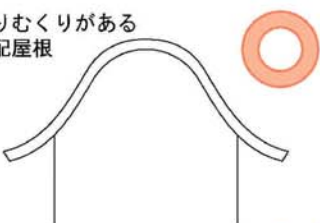
例１）照り（そり）がある勾配屋根



例２）むくりがある勾配屋根



例３）照りむくりがある勾配屋根



例４）１つの面に複数の勾配がある勾配屋根



例５）陸屋根と勾配屋根からなる場合

