

城内周辺地区に建築物の高さの制限をすることにしました。 《高度地区指定》

経緯

佐賀市の中心に位置する佐賀城公園は、佐賀城跡のなごりであるお堀とその堀端の楠に囲まれた水と緑からなる都心のオアシス的な公園として、多くの市民に親しまれ、佐賀市のシンボリックな空間となっています。



しかし、近年、お堀の周辺でのマンション建設計画の浮上により景観や居住環境への影響が問題となりました。この歴史的景観と良好な居住環境を守るため、新たに**高度地区の指定**により建築物の高さの制限を行うことにしました。

高度地区とは？

高度地区とは、市街地の居住環境を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います。この城内周辺地区では、**高さの最高限度を指定**することとしました。

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、建築物の高さをおさ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。

目的

堀端の水と緑による歴史的景観を守ります。

緑豊かな潤いある佐賀城公園の景観を守ります。

中低層住宅地として良好な居住環境を守ります。



区域の考え方

以下の視点から指定区域の設定を行いました。

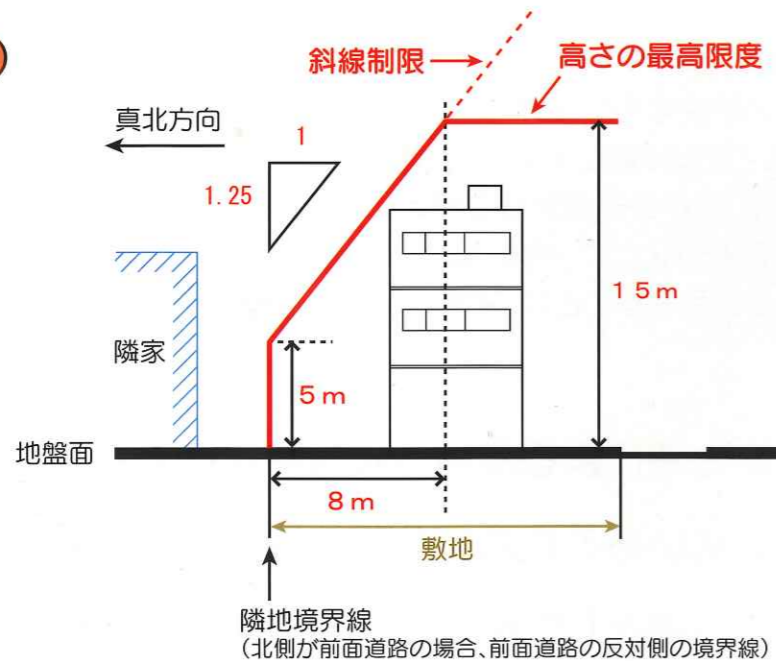
- 東西南北にめぐるお堀端には、水と緑からなる良好な景観が形成されています。この良好な景観は、お堀の内側から外側への景観も含まれていることから、お堀の内側のみならず外側も一定の範囲を含めた景観の保全が必要です。
- 佐嘉神社周辺の風致地区や南堀の南西側の第一種低層住居専用地域は、すでに別の法的規制があるため、区域には含みません。また、北堀の北側の商業地域は、佐賀市の中心市街地であり、すでに市街地が形成され、さらに今後発展が望まれることから、区域には含みません。

高度地区の制限の内容は…?

高さの制限

- 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 建築物(軒の高さが7メートル未満かつ、地階を除く階数が2以下のものは除く。)の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が、8メートル以下の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得た高さに5メートルを加えた高さ以下とします。

高さ制限の内容



適用の除外

- ① この規定の適用の際、現に存在する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物
- ② 都市計画決定された公園区域内の建築物

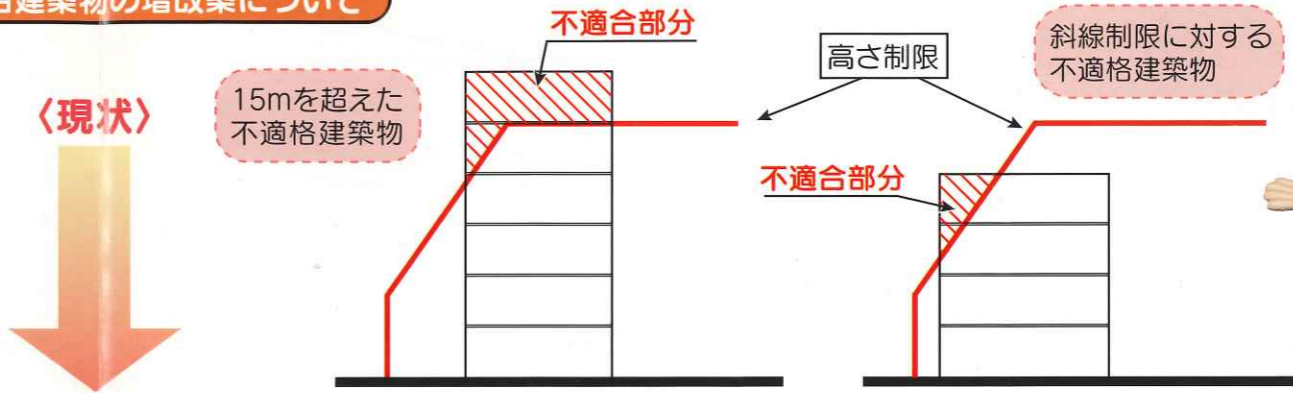
特例許可

以下に該当する場合において、市長により周囲の環境上、景観上支障がない、もしくは土地利用上やむを得ないと認められた場合には、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は佐賀市建築審査会の同意が必要ですが、そのうち②において建築基準法第59条の2の規定により許可を受けた建築物については、同意は不要です。

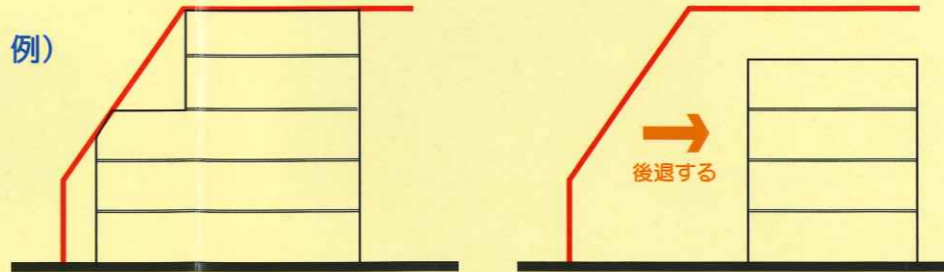
- ① 不適格建築物の建替え(改築)(同一敷地内で敷地の形状等から適合が著しく困難な場合)
- ② 公益性の高い建築物(周囲の居住環境を害するおそれのない場合)
- ③ 不適格建築物の一部の増改築(不適合部分を増加させない場合)

不適格建築物の増改築について



建替え(改築)の場合

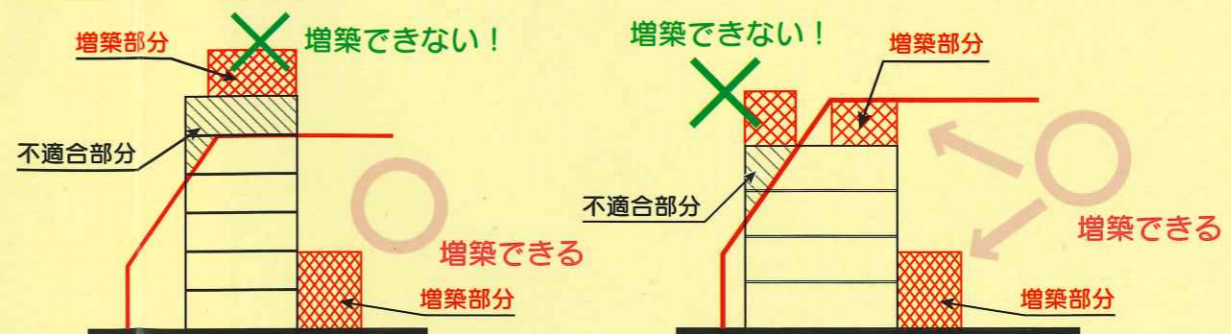
建物の規模や位置を変え、適合させなければなりません。



ただし……敷地の形状などから建替えが困難な場合
↓
佐賀市建築審査会の同意を得たものは、規定の高さを超えて建築することができます。

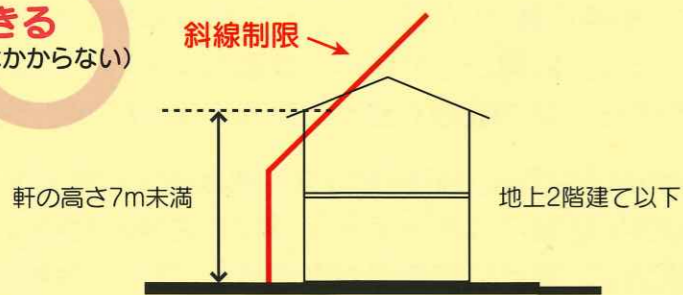
一部の増改築の場合

不適格部分を増加させない場合に限り、増改築はできます。



ただし……軒の高さが7m未満かつ、地上階数が2以下の建築物には斜線制限はかかりません。

建築できる
(斜線制限はかからない)



お問い合わせ先

佐賀市都市政策課

TEL:0952-40-7163

FAX:0952-40-7387

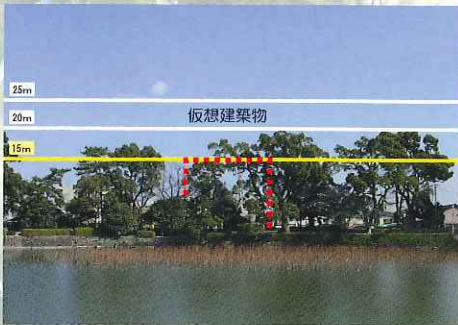
E-mail:toshi@city.saga.saga.jp



高さの考え方

以下の視点から高さの設定を行いました。

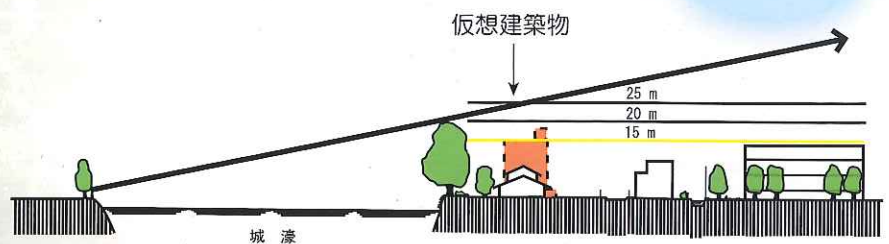
- 区域内の既存の高い建築物の高さを調査し、高さの制限をした場合の影響について検討しました。
- 堀端の楠等の高さを基準に、景観に影響を与えない高さは、どこまでなのか、景観シミュレーションを行いました。
- 城内周辺地区の本来あるべき景観を第一に考えるとともに、将来の城内周辺地区のまちづくりを考慮し、高さの設定を行いました。



堀の外側から城内をみる場合
上：シミュレーション写真
右：断面図

景観シミュレーション

例) 堀端に建築物が建った場合の景観シミュレーション



お堀の外側を含んだ以下の区域を指定します。

(原則として、道路・水路などの地形地物、用途地域界などにより区域を設定しています。)

指定区域

