

平成21年2月1日施行

## 『佐世保市中高層建築物等建築指導要綱』

を改正しました。

佐世保市では、平成13年より、中高層建築物等の建築および築造において、付近住民との紛争防止と良好な居住環境の保全を図ることを目的とした『佐世保市中高層建築物等建築指導要綱』を制定しています。

しかし、制定当時から現在に至るまでの居住環境の変化、また、構造計算偽装やハートビル法違反など建築の信頼を揺るがす昨今の事件により、建物の安全・安心に対する住民の関心は高まっており、新しく建築または築造されるものに対する住民の目は厳しくなっています。

そこで、今回の要綱改正では、中高層建築物等を建築する際に、佐世保市と周辺住民が建築計画の内容をより把握しやすいように、建築主に対して、建築確認申請を行う前に、建築計画を近隣住民に公開・説明することなどを規定すると共に、その対象となる範囲を具体的に規定しました。

この要綱は、建築計画について、「知る」「知らせる」ことにより、早めの話し合いが促進でき、当事者間の自主的な解決により、建築紛争の予防を図り、もって、近隣住民の居住環境の保全及び近隣住民と建築主等との良好な関係の形成に資することを目的としています。



### お問い合わせ

佐世保市役所 建築指導課

TEL 0956-24-1111

内線 (2841 ~ 2847)

# 佐世保市中高層建築物等建築指導要綱の概要

## 要綱の対象となる建築物等

### 1 中高層建築物

用途地域又は区域	中高層建築物の最高の高さ等	大規模工作物の高さ
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	地階を除く階数が3以上のもの	15メートルを超えるもの
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域 市街化調整区域 <b>NEW</b> 宇久都市計画区域 <b>NEW</b>	最高の高さが10メートルを超え、かつ、地階を除く階数が3以上のもの	
商業地域	最高の高さが15メートルを超え、かつ、地階を除く階数が3以上のもの	

### 2 大規模工作物

高さが15mを超える鉄塔等

### 3 大規模建築物 **NEW**

延べ面積が1000㎡を超える大規模店舗、遊技場等

## 要綱の主な内容

### 1 電波障害の防止（要綱第7条）

電波障害の有無を明らかにするため、事前調査と障害対策について規定するとともに、説明責任を規定しています。技術審査は、（社）日本CATV技術協会長崎地区支部で、あらかじめ受けていただきます。

### 2 建築計画お知らせの標識の設置（要綱第9条）

建築計画を公開するため、計画地の見やすい場所に建築計画の概要を記載した標識の設置を規定しています。

### 3 建築計画の事前説明（要綱第10条）

中高層建築物等建築計画について、隣接住民に対して、直接説明することを規定しています。

### 4 説明会の開催（要綱第11条） **NEW**

一定規模以上の中高層建築物、大規模工作物及び大規模建築物は、説明会を開催することを規定しています。

### 5 建築計画の事前届出（要綱第12条）

佐世保市が建築計画の内容を把握するため、確認申請書を提出する前に、建築計画の届出をすることを規定しています。

6 電波障害防止対策結果の報告（要綱第13条）

電波障害防止計画書を提出したものは、工事完了後に電波障害防止対策結果を報告することを規定しています。

事前説明及び説明会

1 説明の対象者

隣接住民（建築主に説明を義務付けしています。）**NEW**

建築物	計画敷地に接する土地及び当該土地にある建物の所有者又は管理者及び居住者
工作物	大規模工作物の中心からの水平距離が、当該大規模工作物の最高の高さの2倍の範囲内にある土地及び当該土地に存する建築物の所有者又は管理者及び居住者

周辺住民（申し出により建築主からの説明を受けることができます。）**NEW**

建築物	計画敷地の境界線からの水平距離が50mの範囲内の居住者
工作物	-

電波障害の恐れのあるもの（建築主に説明を義務付けしています。）

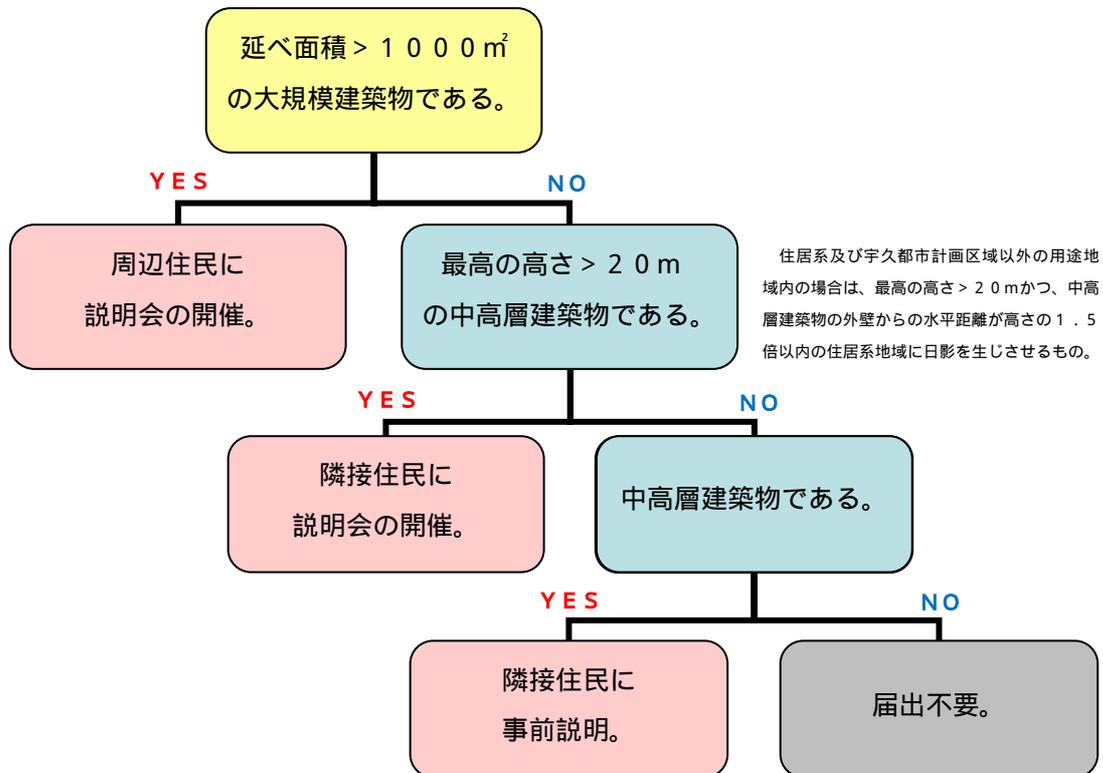
事前の調査で電波障害の生じる恐れのある居住者
------------------------

2 説明会の開催が必要なもの **NEW**

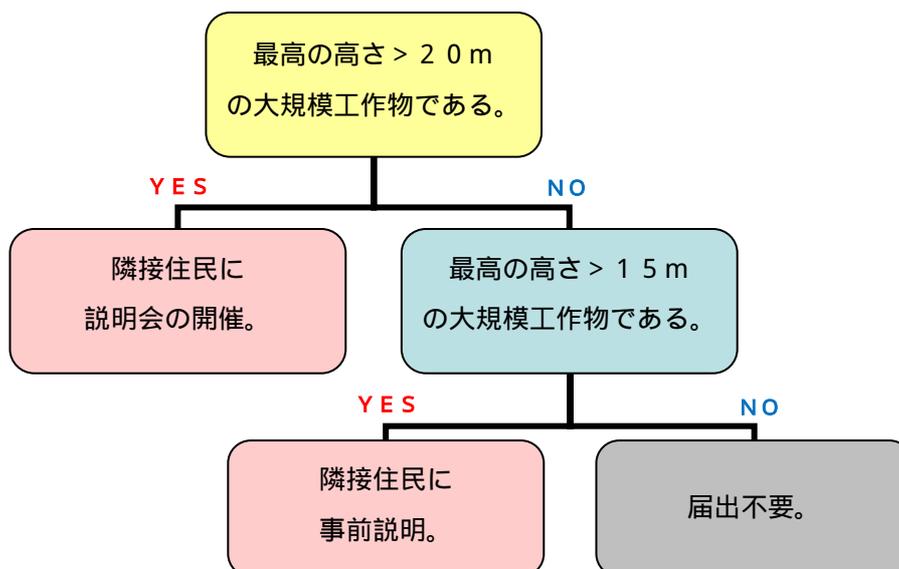
	用途地域又は区域	最高の高さ等	対象者
中高層建築物	住居系地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	最高の高さが20mを超えるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>電波障害の恐れのあるもの</li> <li>隣接住民（中高層建築物でかつ、大規模建築物の場合は、周辺住民）</li> <li>外壁からの水平距離が当該中高層建築物の高さの1.5倍の距離の範囲内で、かつ、冬至日の午前8時から午後4時までの間に日影が生じることとなる土地（住居系地域に限る。）及び当該土地に存する建築物の所有者又は管理者及び居住者</li> </ul>
	宇久都市計画区域 近隣商業地域 準工業地域 商業地域 市街化調整区域	最高の高さが20mを超え、かつ、中高層建築物の外壁からの水平距離が当該中高層建築物の高さの1.5倍以内の住居系地域に冬至日の午前8時から午後4時までの間に日影を生じさせるもの	
大規模工作物	都市計画区域内	最高の高さが20mを超えるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>電波障害の恐れのあるもの</li> <li>隣接住民</li> </ul>
大規模建築物	都市計画区域内	延べ面積が1000㎡を超えるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺住民</li> </ul>

### 3 説明会の開催または事前説明の有無に関するフロー

#### 建築物



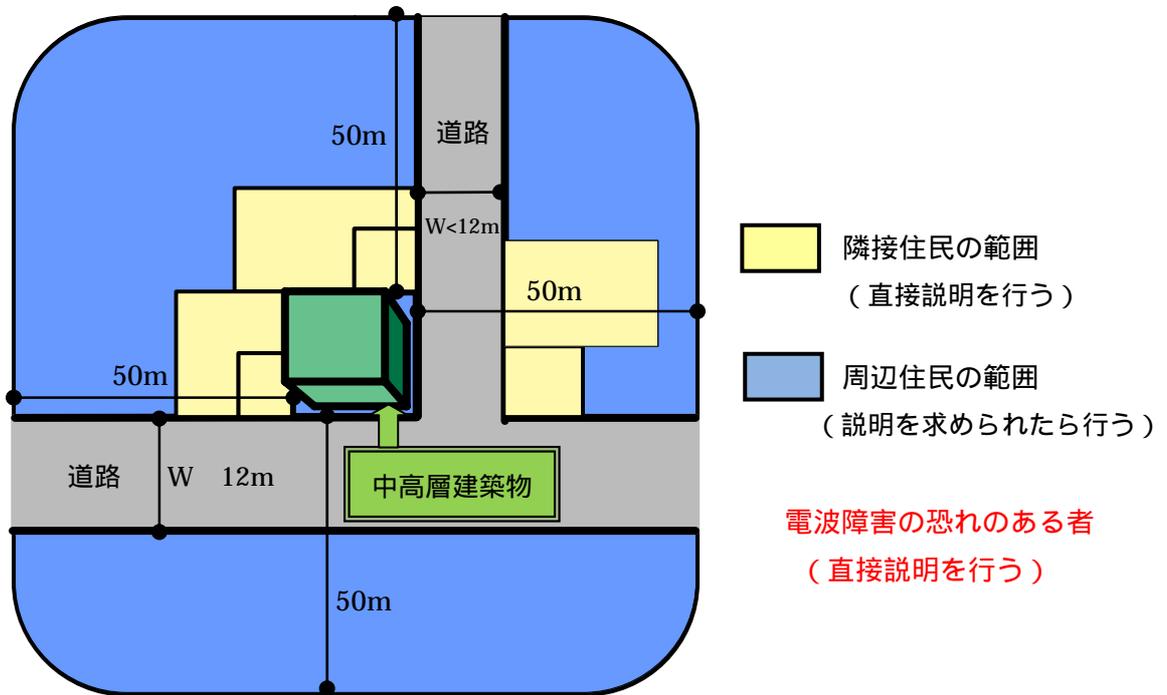
#### 工作物



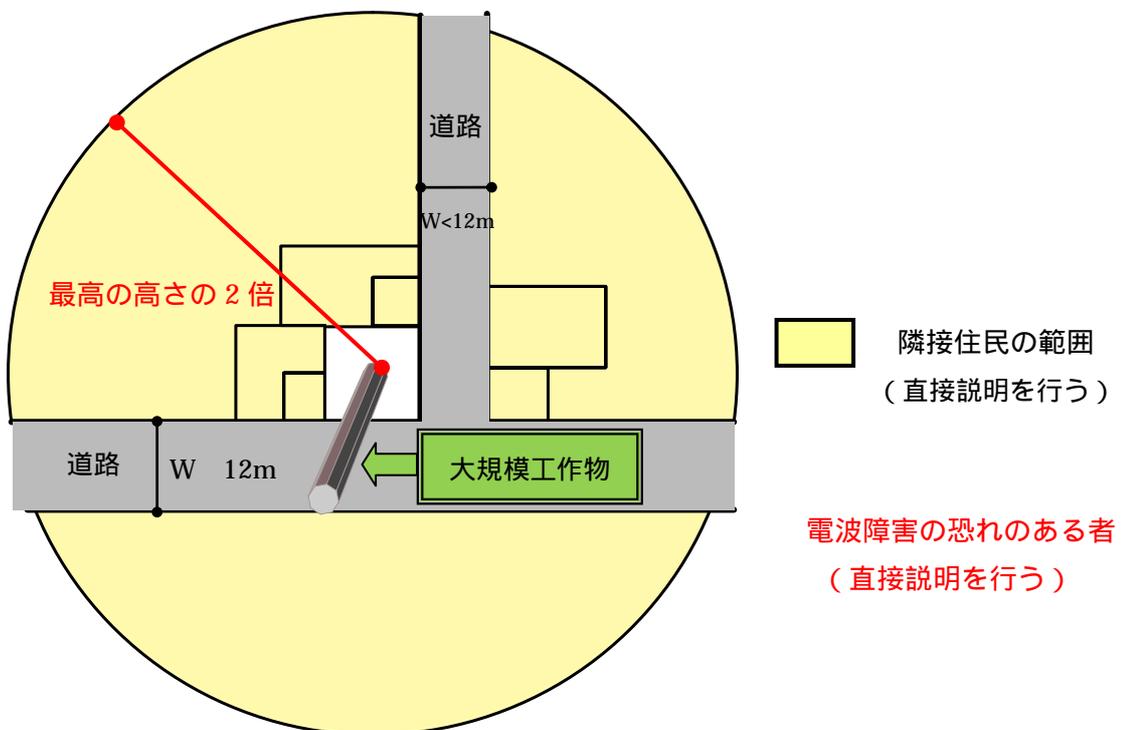
## 説明対象者

### 1 事前説明の対象者の範囲図

#### 中高層建築物

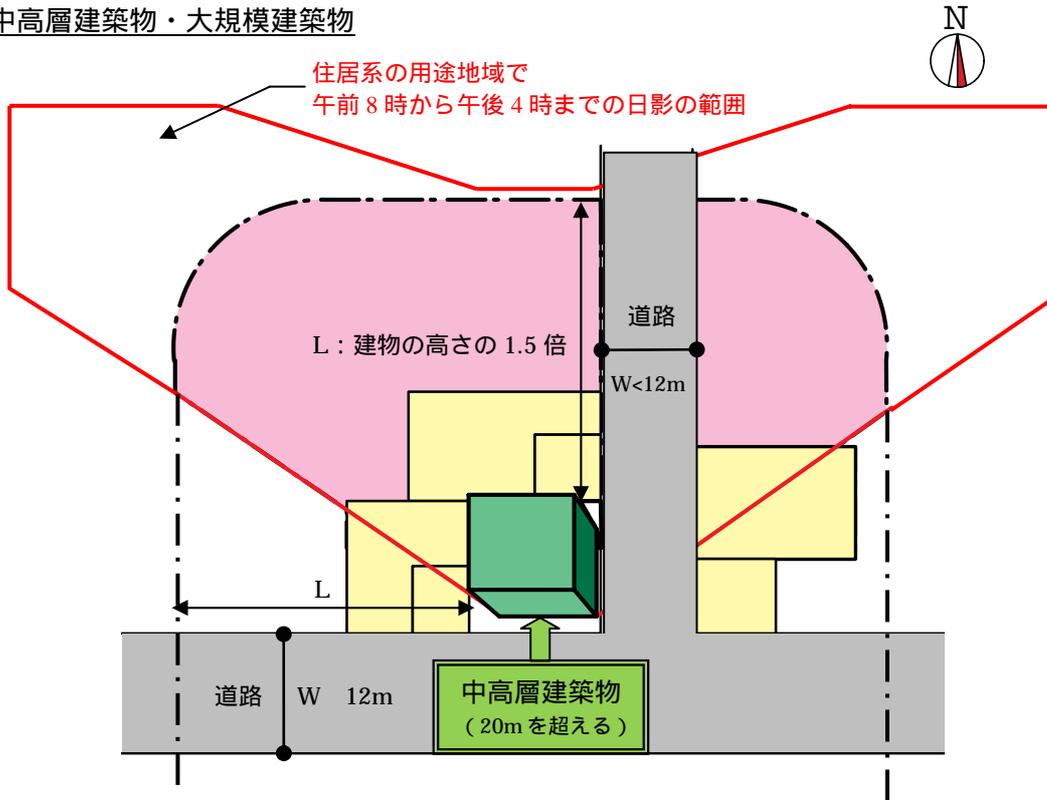


#### 大規模工作物



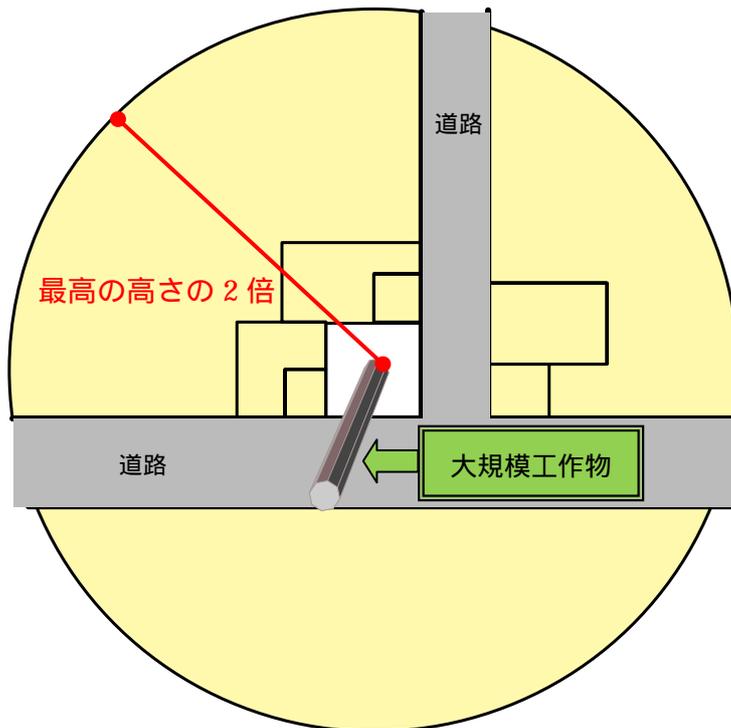
## 2 説明会の対象者の範囲図

### 中高層建築物・大規模建築物



電波障害の恐れのある者も対象とする。  
大規模店舗・遊技場の場合は、周辺住民とする。

### 大規模工作物



電波障害の恐れのある者も対象とする。