

佐世保市における建築基準法に基づく建築制限一覧表

建築基準法	区域	都市計画区域内														都市計画区域外	
		市街化区域												市街化調整区域	非線引き区域		
		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域				
43条	接道義務	建築物の敷地は、建築基準法上の道路に2m以上接する必要があります。(「■接道義務の制限の付加について」をご参照ください。)														—	
48条	用途地域等	「佐世保市都市計画情報マップ(以下、「させぼ街ナビ」といいます。)」をご確認ください。														—	
52条	1項	容積率	「させぼ街ナビ」をご確認ください。												※1 200%	させぼ街ナビ	—
	2項	前面道路幅員が12m未満の場合	道路幅員(m)×4/10						道路幅員(m)×6/10						—		
53条	建蔽率	「させぼ街ナビ」をご確認ください。												※1 70%	させぼ街ナビ	—	
	角地緩和	「■角地緩和について」をご参照ください。														—	
55条	建築物の高さの限度	10m以下	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
56条1項	1号	道路斜線勾配	1.25						1.5						—		
	2号	隣地斜線	—	—	20m+∠1.25			31m+∠2.5			20m+∠1.25	31m+∠2.5	—				
	3号	北側斜線	5m+∠1.25			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
56条の2(日影規制)	制限を受ける建築物	軒高>7m又は地上階数≧3		高さ>10m						※2						—	
	平均地盤面からの高さ	1.5m		4m						—						—	
	規制時間	10m以内	4時間			5時間			—						—		
		10m超	2.5時間			3時間			—						—		
61条・62条	防火・準防火地域	「させぼ街ナビ」をご確認ください。														—	
22条・23条	法第22条区域	防火・準防火地域以外の地域の全域												江迎町の一部	—		
47条	壁面線の指定	—														—	
53条の2	敷地面積の最低限度	佐世保市における指定・制限はありません。 ただし、地区計画の区域や建築協定の区域では、制限がある場合があります。														—	
54条	外壁の後退距離	—														—	
58条	高度地区	佐世保市における指定はありません。														—	

佐世保市都市計画情報マップ(させぼ街ナビ)の閲覧方法

- ・ 佐世保市都市計画情報マップ(<https://www.city.sasebo.lg.jp/tosiseibi/tosise/johomap.html>)にアクセスし、地図上の任意の地点をクリックすると当該地点の情報がご覧いただけます。
- ・ クリック後、「中心はサービスの対象外領域です。」と表示される地点は都市計画区域外です。

※ 注意事項 ※

- ※1 : 都市計画法の許可要件により、制限が付加される場合があります。(詳しくは、建築指導課 開発審査係にお尋ねください。)
- ※2 : 隣接地に住居系の用途地域がある場合は、日影がかかる地域の規制が適用されますのでご注意ください。

備考

■ 非線引き区域について

市街化区域又は市街化調整区域のどちらにも区分されていない都市計画の区域を指します。佐世保市では、「江迎都市計画区域(江迎町の全域と鹿町町の一部)」と「宇久都市計画区域(宇久町の一部)」が該当します。

佐世保市が定める建築基準法に基づく建築制限

■ レッドゾーン(イエローゾーン)について

土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内に居室を有する建築物を計画する場合は、建築基準法施行令第80条の3の規定により、外壁や柱・梁の構造が土砂の移動や堆積によって破壊しない構造としなければなりません。

※ 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)の場合は、構造方法の制限はありません。

※ 土砂災害特別警戒区域は、長崎県防災ポータル(<https://www.bousai.pref.nagasaki.jp/?p=hazard&municipalityCd=420000&ll=32.99945000822837%2C129.76913452148438&z=10&l=513-0%2C516-0>)でご確認ください。

■ 災害危険区域について

佐世保市では、**急傾斜地崩壊危険区域を災害危険区域として指定**しています。

災害危険区域内に居室を有する建築物を建築する際は、確認申請の前に、**別途承認申請が必要**となります。

※ 承認申請の手続きについては、災害危険区域について(<https://www.city.sasebo.lg.jp/tosiseibi/kentiku/saigaikikenkuiki.html>)をご確認ください。

※ 急傾斜地崩壊危険区域は、長崎県防災ポータル(<https://www.bousai.pref.nagasaki.jp/?p=hazard&municipalityCd=420000&ll=32.99945000822837%2C129.76913452148438&z=10&l=525-0>)でご確認ください。

■ 接道義務の制限の付加について

長崎県建築基準条例(以下、「県条例」といいます。)により、建築物の規模・用途によって接道義務の制限が付加される場合があります。

詳しくは、長崎県例規データベース(<https://krq301.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsf>)でご確認ください。

- ・ 県条例第21条(大規模建築物の敷地と道路との関係)
- ・ 県条例第22条(特殊建築物及び長屋の敷地と道路との関係)
- ・ 県条例第23条(物品販売業を営む店舗の敷地と道路との関係)
- ・ 県条例第24条(興行場等の敷地と道路との関係)
- ・ 県条例第25条(自動車車庫及び自動車修理工場の敷地と道路との関係)
- ・ 県条例第26条(倉庫業を営む倉庫、貨物等の集配所及び卸売市場の敷地と道路との関係)

※ 長崎県建築基準条例の解説(<https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/machidukuri/kenchiku-iutaku/kenchiku-oshirase/545010.html>)でも、条文や解説をご確認いただけます。

■ 特別用途地区について

佐世保市における特別用途地区は以下のとおりです。区域については都市政策課へ、制限内容については佐世保市例規集(https://en3-jg.d1-law.com/sasebo/d1w_reiki/reiki.html)でご確認ください。

- ・ 佐世保市ハウステンボス町娯楽・レクリエーション地区建築条例
- ・ 佐世保市特別工業地区建築条例(三川内地区特別工業地区、相浦地区特別工業地区)

■ 角地緩和について

建築基準法第53条第3項第二号の規定による**角地緩和(10%加算)を受ける敷地**は、佐世保市建築基準法施行細則にて以下のとおり規定しています。

- (1) 敷地の周辺の長さの3分の1以上が、道路、公園、広場、緑地、川、海、線路又は線路敷(以下「公園等」という。)に接し、又はこれと同様の状況にあり、かつ、安全上支障のないもの
- (2) 敷地の周辺の長さの6分の1以上が幅員12m以上の前面道路(当該前面道路の反対側に公園等があり、かつ、これらの幅員の合計が12m以上である場合を含む。)に接するもの
- (3) 敷地の周辺の長さの6分の1以上が2以上の前面道路(それぞれの前面道路の幅員の合計が12m以上である場合に限る。)に接し、かつ、接する長さがそれぞれ4m以上であるもの

注:都市計画法の許可条件や地区計画による制限は緩和の対象外です。

■ 街区指定について

佐世保市の以下の地域において、建築基準法施行令第131条の2第1項の規定による街区指定をしています。この指定がされた街区内は、その街区の接する道路を前面道路とみなし、道路斜線制限を緩和することができます。

- ・ 上京町、下京町、常盤町、山県町の各一部(街区の範囲は、街区指定について(<https://www.city.sasebo.lg.jp/tosiseibi/kentiku/gaikushitei.html>))でご確認ください。)

■ 地区計画条例について

佐世保市の地区計画のうち、以下の区域については、その制限の内容の一部を建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例として制限しています。

条例で定められた地区計画による制限は、**建築確認の審査・検査の対象**となります。

- (1) もみじが丘団地地区計画(もみじが丘町)
- (2) 日野ニュータウン地区計画(日野町)
- (3) 新港町地区計画(新港町、万津町、塩浜町)
- (4) コモンライフ日宇ヶ丘地区計画(日宇町)
- (5) グランアヴェニューひうみ地区計画(ひうみ町)

※ 各地区の区域や、上記以外の地区計画については、佐世保市の地区計画(<https://www.city.sasebo.lg.jp/tosiseibi/kentiku/saseboshi.html>)でご確認ください。

■ 建築協定について

建築協定とは、地域の住民や土地の権利者が地域独自のルールを作り、お互いに守っていくもので、建築基準法で定められた基準に上乗せした建築物の用途、形態、意匠等に関する基準が定められています。

協定の有無は建築協定一覧(<https://www.city.sasebo.lg.jp/tosiseibi/kentiku/documents/kentikukyoutei.pdf>)で、建築協定書(ルールの内容)は、建築指導課の窓口にて閲覧いただけます。