

佐世保市中高層建築物等建築指導要綱

平成 1 3 年 1 0 月 1 日施行

平成 2 1 年 2 月 1 日改正

佐世保市都市整備部

佐世保市中高層建築物等建築指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築及び大規模工作物の築造が周辺居住環境に与える影響を最小限に抑制することにより、当該周辺の良い居住環境を保全するとともに、近隣者の相互配慮及び互譲の精神に基づき、近隣居住者等に生じる紛争を未然に防止することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱における用語の定義は、次の各号に定めるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

- 一 中高層建築物 地階を除く階数が3以上の建築物で、別表第1（い）欄に掲げる用途地域又は区域に応じて、（ろ）欄の各項に該当する建築物（新築、改築又は3階以上の部分の増築により別表第1（ろ）欄に掲げる規模となる建築物を含む。）をいう。
- 二 大規模工作物 高さ15mを超える鉄塔、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもので、別表第1（い）欄に掲げる地域及び区域において、（は）欄に該当する大規模工作物（旗ざお並びに架空電線路用並びに電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のものを除く。）をいう。
- 三 大規模建築物 小売業を行うための店舗及び遊技場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第7号又は第8号に規定する施設をいう。）で、延べ面積が1,000平方メートルを超えるものをいう。
- 四 中高層建築物等 中高層建築物、大規模工作物及び大規模建築物をいう。
- 五 最高の高さ 大規模工作物にあっては設置面から最高部分までの高さを、中高層建築物にあっては最下位の平均地盤面から最高部分（屋上に設置される法第88条第1項に規定する工作物を含む。）までの高さをいう。ただし、次のイまたは口のいずれかに該当する場合には、それぞれイ又は口に定めるところによる。
 - イ 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8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
 - ロ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。
- 六 建築主等 建築（築造）主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- 七 隣接住民 次のいずれかに該当する者をいう。
 - イ 中高層建築物等（大規模工作物を除く。）の敷地に接す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

- ロ 幅員が 12 メートル未満の道路、河川、線路敷その他これらに類するものを隔てて中高層建築物等（大規模工作物を除く。）の敷地に接す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
- ハ 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
- 八 周辺住民 中高層建築物等（大規模工作物を除く。）の敷地境界線からの水平距離が 50 メートルの範囲内に存する建築物の居住者及び前号イ及びロに該当する隣接住民をいう。
- 九 建築紛争 中高層建築物等の建築が居住環境に及ぼす影響に関する中高層建築物等の建築主等と周辺住民との間の紛争をいう。

（適用区域）

第 3 条 この要綱は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 5 条に規定する都市計画区域内に限り適用する。

（自主的解決）

第 4 条 周辺住民及び建築主等は、建築紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神により誠意をもつて、自主的に解決するよう努めなければならない。

（当事者の責務）

第 5 条 建築主等は、中高層建築物等の建築及び築造、設計、工事監理又は工事施工をしようとする場合は、当該要綱を遵守しなければならない。

- 2 この要綱の規定により建築主等の説明を受けようとするものは、当該建築主等の説明を聞かなければならない。

（居住環境の保全）

第 6 条 建築主等は、中高層建築物等の建築及び築造、設計、工事監理又は工事施工をしようとする場合には、周囲の居住環境に及ぼす影響に十分配慮することにより、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

（電波障害の防止）

第 7 条 建築主等は、中高層建築物の建築及び大規模工作物の築造により周辺の地域においてテレビジョン又はラジオ（FM）の受信障害が生じることとなる場合は、あらかじめ関係機関と協議し、障害を受けるおそれのある者に説明をするとともに、必要な措置を講じなければならない。

- 2 建築主等は、前項の規定により必要な措置を講ずる場合において、共同アンテナその他の設備を設置する場合には、その設置後におけるそれらの設備の維持管理に関する事項について、あらかじめ周辺住民と協議しなければならない。

（建築工事に伴う被害の防止）

第 8 条 建築主等は、中高層建築物等の建築及び築造工事による騒音、振動、ほこり等の飛散、

道路交通の障害その他建築工事により生じるおそれのある被害若しくは事故を防止し、又は軽減するため、必要な措置を講じなければならない。

(標識の設置)

第9条 建築(築造)主は、中高層建築物等の建築及び築造計画の周知を図るため、当該中高層建築物等の建築及び築造計画の概要を表示した標識(第1号様式)を、第12条の規定による届出の日の15日前までに当該建築物の敷地内の見やすい場所に設置しなければならない。

- 2 建築(築造)主は、当該中高層建築物等の工事に着手する日まで、前項の規定による標識を設置するものとする。

(事前説明)

第10条 建築主等は、中高層建築物等(次条に該当するものを除く。)を建築及び築造しようとするときは、隣接住民に対し、中高層建築物等の建築及び築造の計画を直接説明しなければならない。ただし、市長が特にやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

- 2 建築主等は、周辺住民から中高層建築物等の建築及び築造の計画の説明を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。

(説明会の開催)

第11条 建築主等は、別表第2(い)欄に掲げる用途地域又は区域に応じて、(ろ)欄に掲げる中高層建築物を建築しようとするときは、説明会を開催し、隣接住民並びに当該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(同表に掲げる住居系地域の区域内のものに限る。)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に対し、建築の計画を説明しなければならない。

- 2 前項の規定は、中高層建築物に該当する大規模建築物を建築しようとするときにも準用する。この場合において、前項の「隣接住民」は「周辺住民」と読み替えるものとする。
- 3 建築主等は、別表第2(は)欄に掲げる大規模工作物を築造しようとするときは、説明会を開催し、隣接住民に対し、築造の計画を説明しなければならない。
- 4 建築主等は、中高層建築物に該当しない大規模建築物を建築しようとするときは、説明会を開催し、周辺住民に対し、建築の計画を説明しなければならない。
- 5 前項の説明会は、次条の規定による届出の日の15日前までに行わなければならない。

(関係図書の届出)

第12条 中高層建築物等の建築及び築造をしようとする建築(築造)主は、確認申請書又は計画通知書を建築主事に提出する前に、次の各号に掲げる図書を2部、市長に届け出るものとする。

届出書(第2号様式)

代理者を定めた場合には、当該代理者に委任することを証する書類（委任状）

誓約書（第3号様式）

中高層建築物等の概要書（第4号様式）

付近見取図

配置図

求積図

各階平面図

立面図

断面図（最高の高さの判るもの）

電波障害防止計画書（第5号様式）（中高層建築物に該当しない大規模建築物の場合は除く。）

事前説明等報告書（第6号様式）

説明対象者の建築物位置図

日影図（最高の高さが20mを超える中高層建築物の場合に限る。）

説明会対象範囲図（前条に規定する説明会を開催した場合に限る。）

説明会対象者名簿（前条に規定する説明会を開催した場合に限る。）

標識の設置状況写真（遠景及び記載事項が判読できるもの）

市長が必要と認めるもの

（電波障害防止対策結果の報告）

第13条 前条に規定する届け出を行った建築（築造）主のうち、電波障害防止計画書を提出した者は、工事完了後速やかに電波障害防止対策結果報告書（第7号様式）を、市長に提出するものとする。

（適用除外）

第14条 法第85条に規定する仮設建築物においては、第6条、第7条及び第9条から第13条までの規定は適用しない。

（指導又は勧告）

第15条 市長は、当該要綱に従わない建築主等に対して当該要綱を遵守するよう指導し、又は勧告をすることができる。

（委任）

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に市長が定めるものとする。

附 則

この要綱は、平成21年2月1日から施行する。

別表第 1 (第 2 条、第 6 条、第 7 条、第 9 条関係)

(い)	(ろ)	(は)
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 宇久都市計画区域	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	

別表第 2 (第 11 条関係)

(い)	(ろ)	(は)
用途地域又は区域	中高層建築物	大規模工作物
住居系地域 第 1 種低層住居専用地域 第 2 種低層住居専用地域	最高の高さが 20メートルを超えるもの	最高の高さが 20メートルを超えるもの
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 20メートルを超え、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	

第1号様式(第9条関係)

60センチメートル以上

90センチメートル以上

お 知 ら せ

このたび下記の中高層建築物等を建築(築造)しますので、佐世保市中高層建築物等建築指導要綱第9条第1項に基づきその計画を公開します。

建築(築造)場所	佐世保市		
用 途			
敷 地 面 積	m ²		
規 模	地 上 階		
	地 下 階		
	最 高 の 高 さ	m (工 作 物 の 高 さ	m)
	建 築 (築 造) 面 積	m ²	
	延 べ 面 積	m ² (車 庫 面 積	m ²)
構 造			
着工予定年月日		年	月 日
建 築 (築 造) 主	住 所 氏 名	(電 話)
設 計 者	住 所 氏 名	(電 話)
施 工 者	住 所 氏 名	(電 話)
標識設置年月日		年	月 日

第2号様式（第12条関係）

年 月 日

届 出 書

（あて先）佐世保市長

建 築（ 築 造 ）主 住 所

氏 名

印

佐世保市中高層建築物等建築指導要綱第12条第1項に基づき下記の関係図書を提出します。

記

- 1 委任状（代理者を定めた場合のみ）
- 2 誓約書（第3号様式）
- 3 中高層建築物等の概要書（第4号様式）
- 4 付近見取図
- 5 配置図
- 6 求積図
- 7 各階平面図
- 8 立面図
- 9 断面図
- 10 電波障害防止計画書（第5号様式）（大規模建築物の場合は除く。）
- 11 事前説明等報告書（第6号様式）
- 12 説明対象者の建築物位置図
- 13 日影図^{*1}
- 14 説明会対象範囲図^{*2}
- 15 説明会対象者名簿^{*2}
- 16 標識の設置状況写真

*1 最高の高さが20mを超える中高層建築物の場合に限る

*2 佐世保市中高層建築物等建築指導要綱第11条に規定する説明会を開催した場合に限る

第3号様式（第12条関係）

誓約書

年 月 日

（あて先）佐世保市長

建築(築造)主	住所		
	氏名		印
設計者	住所		
	氏名		印
工事監理者	住所		
	氏名		印
工事施工者	住所		
	氏名		印

このたび、佐世保市 に建築(築造)を予定

している中高層建築物等については、佐世保市中高層建築物等建築指導要綱に基づき周辺居住者との間に紛争が生じないよう努めるとともに、紛争が生じた場合は誠意をもってその解決にあたることを誓約します。

第4号様式(第12条関係)

中高層建築物等の概要書

建築主 (建築主)	氏名				印
	住所	(電話)			
敷地の位置	地名地番	佐世保市			
	用途地域		その他の区域 地域、地区、街区		
	防火地域	防火・準防火・指定なし			
主要用途		工事種別			
届出に係る 建築物等	最高の高さ	地上 m(工作物 m)			
	階数	地上 階、地下 階			
	構造	造、一部 造		計画戸数	
		申請部分	申請以外の部分	合 計	
敷地面積		m ²	m ²	m ²	
建築(築造)面積		m ²	m ²	m ²	
延べ面積		m ²	m ²	m ²	
車庫面積		m ²	m ²	m ²	
設計者	事務所				
	所在				
	氏名	(電話)			
工事監理者	事務所				
	所在				
	氏名	(電話)			
工事施工者	事務所				
	所在				
	氏名	(電話)			

第5号様式(第12条関係)

電波障害防止計画書

年 月 日

(あて先) 佐世保市長

建築(築造)主	住所 氏名	印
設 計 者	住所 氏名	印
工 事 監 理 者	住所 氏名	印
工 事 施 工 者	住所 氏名	印

下記建築物等の電波障害防止計画について、次のとおり提出します。

建築物等の所在地 及び名称	佐世保市 (名称)
建築物等概要	最高の高さ m (工作物の高さ m) 階数(地下の階数を除く) 階
工事予定期間	工事着工 年 月 日 躯体完了 年 月 日 工事完了 年 月 日
電波障害調査実施者の住所及び氏名	住所 氏名 第()級有線テレビジョン放送 技術者
電波障害を与えると 予想される世帯数	テレビ 世帯 ラジオ(FM) 世帯
電波障害防止計画	(改善のため措置及びその費用負担者並びにその対象世帯等を、具体的に記載すること。)
工事中の 電波障害防止対策	
防止対策工事完了の 時期	
調査指導機関名及び 所見	機関名及び所見

(備考) 電波障害防止計画調査書を添付してください。

第6号様式(第12条関係)

事前説明等報告書

(あて先) 佐世保市長

年 月 日

佐世保市中高層建築物等建築指導要綱第12条の規定により、次のとおり報告します。

報告者 氏名

印

説明事項

住環境保全の措置項目	配慮状況	備考
周辺住民の日照		
周辺住民の居室の眺望防止		
隣接道路の交通安全の確保		
駐車場等の画計	(1)自動車 台(附置義務台数 台) (2)自転車 台	
工事中の騒音対策		
工事中の粉塵対策		
工事車両の交通対策		
電磁波の有無	1.有り 対応: 2.無し	
その他		

(注意) 印のある欄は、記入しないでください。

第6号様式(第12条関係)

(第2面)

周辺住民への説明状況

(枚中 枚目)

番号	周辺住民の住所及び氏名	種別	建築物等の用途	周辺住民からの意見	周辺住民からの意見に対する回答等	説明年月日	説明者氏名
建築主等の所見							

(注意)

- 1 種別は、1 建築物の占有者(居住者、営業者等) 2 建築物の所有者 3 土地の所有者のいずれか該当する番号を記入してください。
- 2 建築主等の所見欄には、当該建築計画に対する周辺住民の意見を集約し、当該建築計画が周辺住民の理解が得られているかどうか等について記載してください。

第7号様式（第13条関係）

受付年月日	
関係機関受付番号	

電波障害防止対策結果報告書

年 月 日

（あて先）佐世保市長

建築（築造）主 住所
氏名 印

設 計 者 住所
氏名 印

工事監理者 住所
氏名 印

工事施工者 住所
氏名 印

佐世保市中高層建築物等建築指導要綱第13条に基づき下記建築物等の電波障害防止対策を完了したので報告します。

中高層建築届出番号	
建築確認番号	

建築物等の所在地	佐世保市		
建築物等概要	最高の高さ 階数	m(工作物の高さ 階(地下の階数を除く))	m)

電波障害防止対策概要

対策実施責任者	住所 氏名	電話	印
改善措置施工者	住所 氏名 技術者	電話 第()級有線テレビジョン放送	印
共聴組合責任者	住所 氏名	電話	印
障害防止対策 完了年月日	年 月 日		
障害予想世帯数	受信局変更 共同受信	戸 戸	アンテナ対策 計 戸
対策実施世帯数	受信局変更 共同受信	戸 戸	アンテナ対策 計 戸
備 考	今後この建築（築造）に伴い電波障害が発生した場合には により対処します。		

建築（築造）主と共聴組合の協議決定事項を記載した書類があればその写しを添付する。
対策実施世帯の名簿を添付す