

交通騒音問題の未然防止のための 沿道・沿線対策に関するガイドライン

(平成29年6月改定 環境省 水・大気環境局 自動車環境対策課)

ガイドラインの説明

本講習会の主旨

既存の交通施設の沿道・沿線において、従前は人が居住していなかった地域で宅地開発が行われた結果、新たに居住することとなった者(後住者)に係る交通騒音問題が発生していることが指摘されている。

後住者に係る新たな交通騒音問題の未然防止を図ることを目的に、平成26年に「交通騒音問題の未然防止のための沿道・沿線対策に関するガイドライン」(以降、「ガイドライン」。)の初版を策定。平成29年に土地利用対策等の好事例を追加する等の改訂を行った。

本ガイドラインを活用し、交通騒音問題の未然防止、或いは軽減に役立てていただきたい。

目 次

0 . ガイドラインの目的

. 概要説明

- 1 . ガイドライン策定の背景
- 2 . ガイドライン策定の経緯
- 3 . 沿道・沿線対策を遂行する上で関係する部局、機関、人
- 4 . 宅地開発～入居までの間の関係主体と手続き等のフロー例
- 5 . 沿道・沿線における取組の関係
- 6 . ガイドラインの構成

. 沿道・沿線対策の指針

- 7 . 関係者間の連携・協働の取組（体制整備）
- 8 . 交通騒音状況の活用
- 9 . まちづくりの観点からの取組（土地利用対策）
 - （1）マスタープラン
 - （2）用途地域
 - （3）地区計画
 - （4）沿道地区計画
 - （5）公園・緑地
- 10 . 住宅建築の手続きの中での騒音対策の取組（住宅対策）
 - （1）住宅防音対策
 - （2）事前説明
 - （3）ラベリング
- 11 . まとめ

地方公共団体の環境部局が、交通騒音問題の未然防止の観点から、交通施設とその沿道・沿線地域の土地利用の調和を図る各種対策(沿道・沿線対策)を検討・実施する際に参照できる、関係する内部部局や外部機関等との連携・協働等の指針を示した。

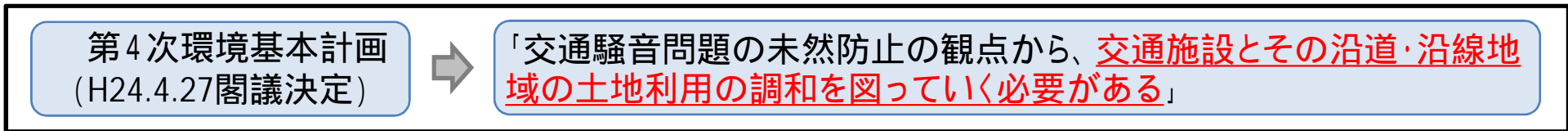
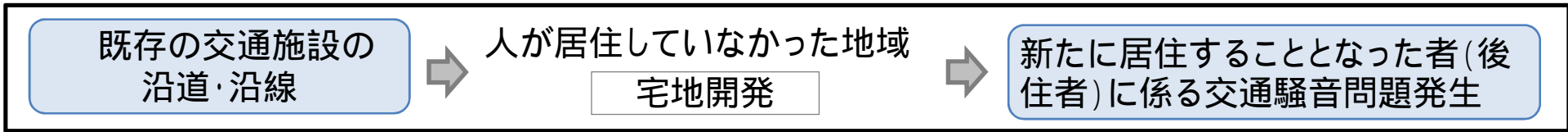
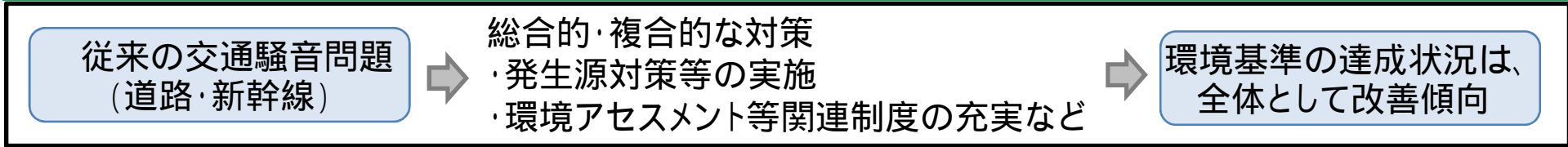
本ガイドラインでは、従来から講じられてきた対策(例えば、自動車や鉄道車両、交通施設構造物などの「発生源対策」等)の継続・強化は引き続き重要であることに留意しつつ、各地で実施されている先進的な事例をもとに、沿道・沿線対策の選択肢を整理した。

環境部局から関係部局等への働きかけを行うタイミングやその内容、連携・協働方法について概説した。

交通騒音問題の未然防止のための
沿道・沿線対策に関するガイドライン

・ 概要説明

1. ガイドライン策定の背景



沿道・沿線地域の土地利用に係る各種政策
・都市の健全な発展や秩序ある整備を目的としている。
・多様な価値観からの合意形成が求められる。

交通騒音問題の未然防止の観点から、交通施設と沿道・沿線地域の土地利用の調和が政策的に図られた事例は乏しい。

後住者問題への認識 **半分以上で問題意識**

問題意識	あり:326	なし:296
① 問題意識	326	296
② 顕在化した事例	104	518
③ 今後のおそれ	244	378

(市回答)

出典) 地方公共団体へのアンケート結果 (H24.11.23日 ~ H25.1.25実施)、ガイドライン参考資料p参8 ~ 参30

地方公共団体の環境部局が参照できる、交通騒音問題の未然防止に係る指針が必要

2. ガイドライン策定の経緯

平成23年

「沿道沿線の土地利用対策に関する検討委員会」発足

主査 大西 隆 (東京大学 名誉教授)
委員 石井 貢 (神奈川県環境科学センター 環境監視情報課 専門員)
出石 稔 (関東学院大学 法学部 法学科 教授)
三谷 仁美 (熊本大学 法学部 講師)
村田 博 (長野県 環境部 水大気環境課長)
山本 貢平 (一般財団法人小林理学研究所 所長)
若井 郁次郎 (大阪産業大学 人間環境学部 生活環境学科 教授)

平成24年
平成25年

交通騒音問題の実態について、全国自治体を対象にアンケート調査を実施

平成26年4月

「交通騒音問題の未然防止のための沿道・沿線対策に関するガイドライン」を策定

平成27年
平成28年

沿道・沿線対策の好事例を収集

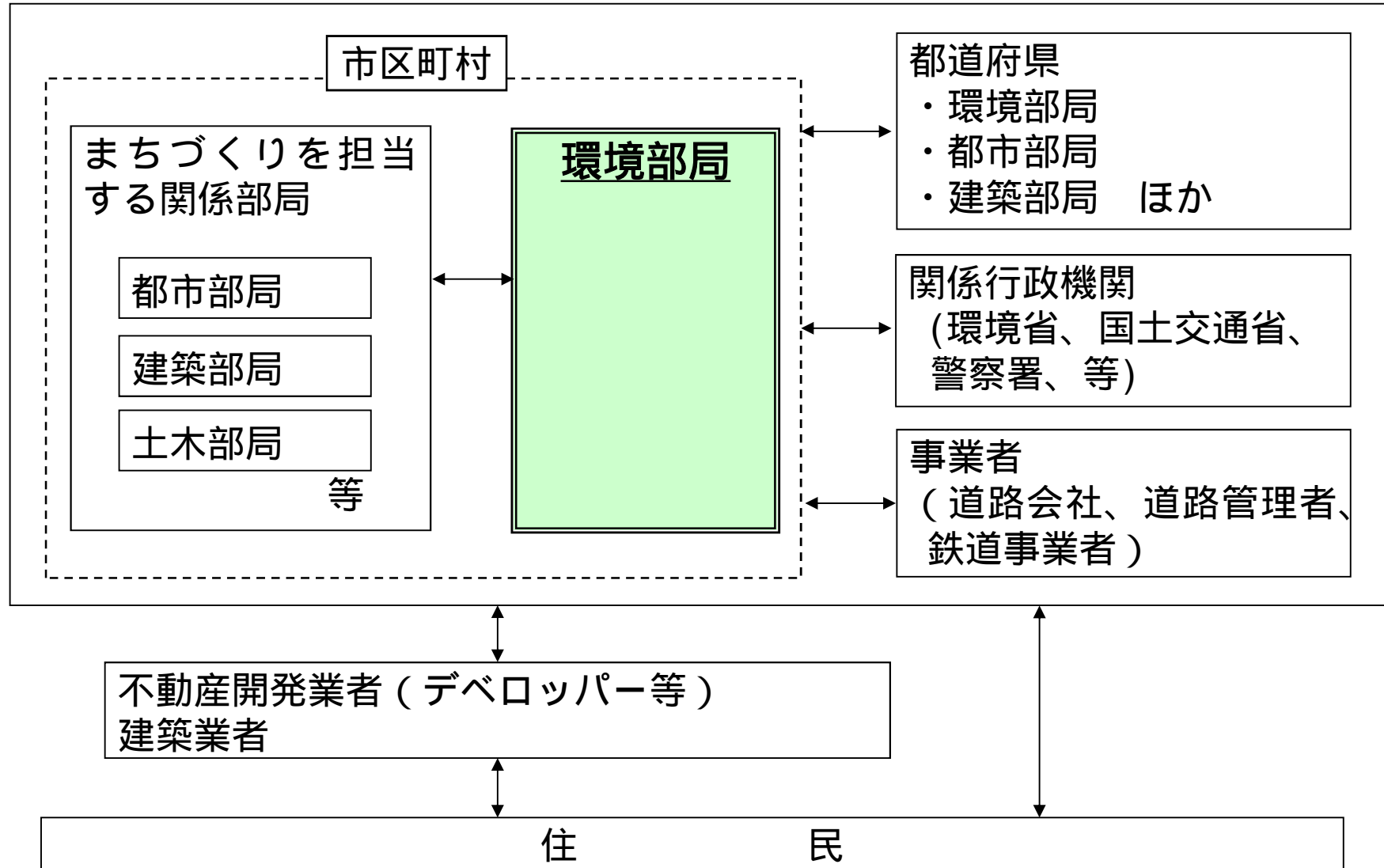
平成29年6月

ガイドラインの改訂

- ・ 好事例を追加
- ・ 交通騒音問題の未然防止に関する関係主体と手続きの関係等を例示

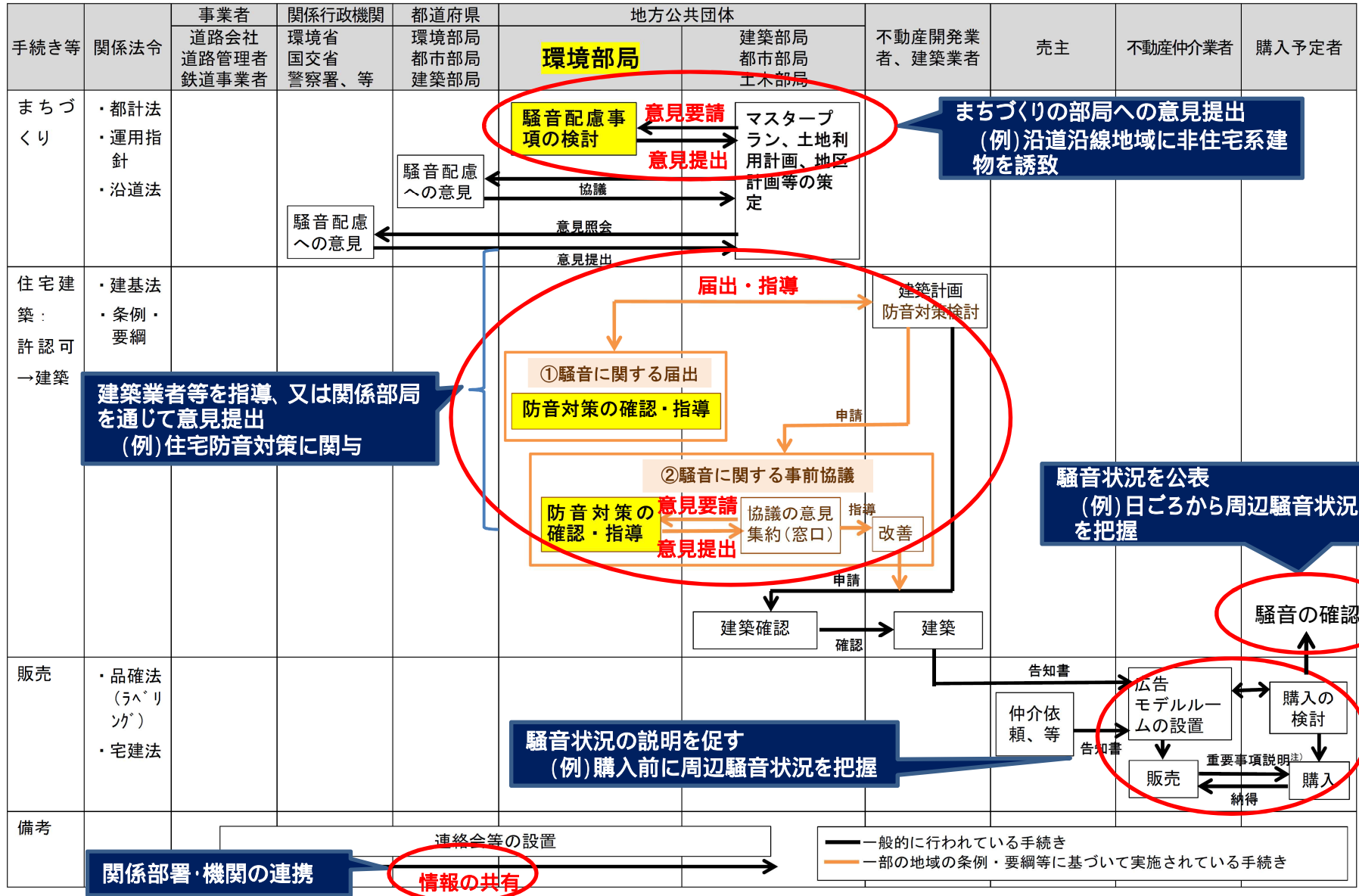
3 . 沿道・沿線対策を遂行する上で関係する部局、機関、人

沿道・沿線対策の遂行においては、多様な主体が関係している
対策の検討・実施においては、**関係部局・関係機関、および対策の対象者との連携・協働等が不可欠**



4 . 宅地開発～入居までの間の関係主体と手続き等のフロー例

環境部局自らの指導・要請の取組、あるいは関係部局等への働きかけにより、交通騒音問題の未然防止が期待できる。



5 . 沿道・沿線における取組の関係

沿道・沿線における取組は、大きく、4つに分けられる。
関係部署・機関の連携等の「**体制整備**」の取組
防音対策や入居の際に参考となる「**交通騒音情報の活用**」の取組
用途地域の指定や地区計画などによる「**土地利用対策**」の取組
住宅の防音性能に関する「**住宅対策**」の取組



1) ガイドラインのねらい

各地で実施されている先進的な事例を紹介

交通施設と沿道・沿線地域の土地利用の調和を図る各種対策を整理

沿道・沿線対策の検討・実施に当たって、環境部局から関係部局や関係機関へ働きかけを行うタイミングやその内容、連携・協働方法について概説

適切な沿道・沿線対策を選択する上で参照できる指針を目指す

2) ガイドラインの目次構成

1. はじめに

2. 基本的な考え方

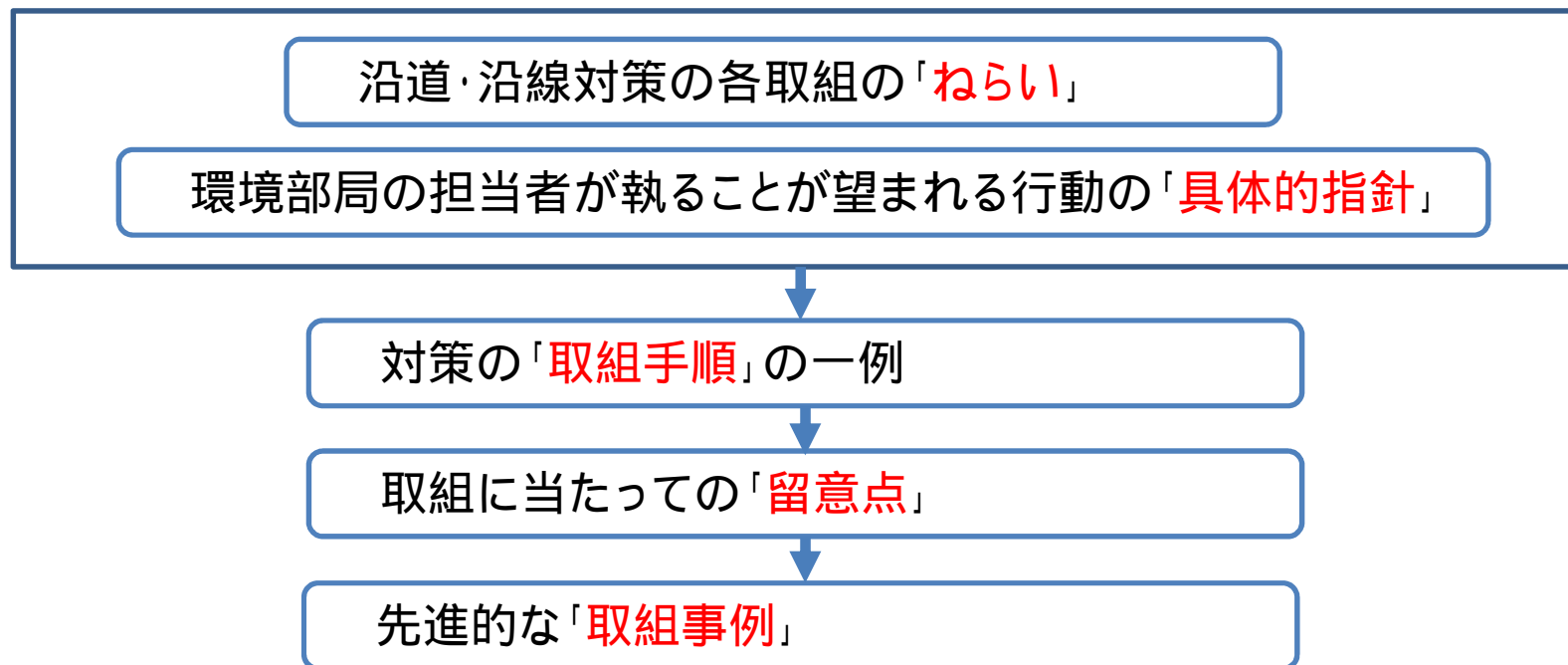
- (1) 対象とする関係者
- (2) 対象とする交通施設
- (3) 沿道・沿線対策の意義
- (4) 本ガイドラインの活用にあたっての留意点

3. 沿道・沿線対策の指針 具体的指針、取組手順の例、留意点、取組事例

- (1) 体制整備
- (2) 交通騒音情報の活用
- (3) 土地利用対策
- (4) 住宅対策

別添 参考資料.....取組事例等の参照URL、その他参考となる事項

3) 沿道・沿線対策の指針の記述方法：対策毎に下記の順に記述



交通騒音問題の未然防止のための
沿道・沿線対策に関するガイドライン

・沿道・沿線対策の指針

体制整備

【ねらい】

関係部局等や対象者と日頃から連携・協働することで、交通騒音に関する情報や問題認識の一層の共有を図ることを期待。

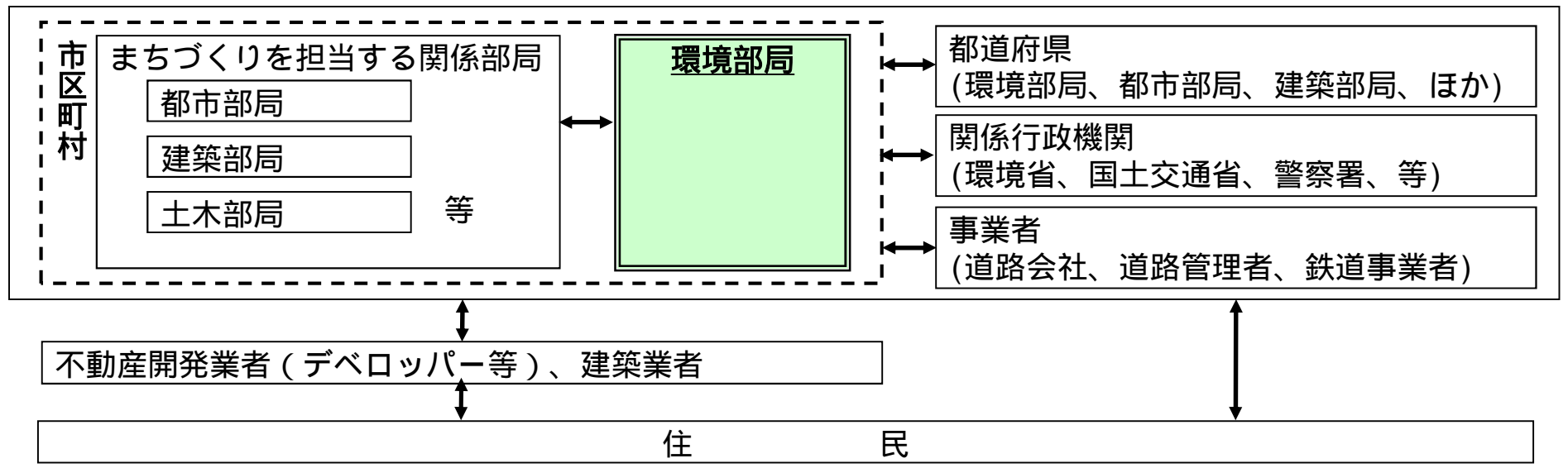
【指針】

環境部局が中心となり、既往の連絡会等の活性化や新たな連絡会等の企画・開催を行い、沿道・沿線対策への関係者の理解を深め、具体的取組へと連携・協働が進んでいくよう体制整備を図る。

連絡会等の活用では、環境部局は、適切な出席者や開催頻度の調整を図り、各会合で最大限の成果が得られるよう予め準備して臨むよう努める。

連絡会等は、定期的な人事異動等によって関係が途絶えることのないよう、定期的な開催に努める。

取組手順例



連絡会等の留意点と例

連絡会等における、「最大限の成果が得られるよう予め準備」の例

- ・ 関係部局等が有する、土地利用や交通施設の開発計画等の情報を「入手」する。
- ・ 環境部局が有する、交通騒音の予測又は実態情報や苦情等の情報を「提供」する。
- ・ 環境部局および関係部局等が有する、交通騒音問題への取組状況や好事例、ノウハウ、課題等の情報を「理解・学習」する。
- ・ 今後発生が懸念される又は既存の交通騒音問題に関して、関係者間で情報を「共有」し、対策・対応を「協議」する。
- ・ 今後発生が懸念される又は既存の交通騒音問題に関して、事業者への対策実施や情報公開等を「要請・要望」する。

地方公共団体毎に創意工夫を凝らして取組を進める、連絡会等の主な例

- ・ 情報の入手や提供・共有を主たる目的とする「連絡会」「意見交換会」
- ・ 職員教育や、関係部局等間の相互理解を目的とする「研修会」「勉強会」
- ・ 事業者への、又は住民等からの「要望会」
- ・ 交通騒音問題の改善について協議する「協議会」

連携相手毎の留意点

- ・ まちづくりを担当する関係部局との協働：前提条件となるので、忌憚なく意見交換や情報の共有が図られるよう、日頃から体制整備に努める。
- ・ 事業者や関係行政機関との連携・協働：交通騒音問題の実態把握や改善に不可欠。定期的な連絡会等を活用して体制整備を図っておく。
- ・ 不動産開発業者や建築業者との関係：顧客（住民）の満足度・住環境の向上の観点から、業者にとっても有益であることを十分に説明する。例えば各業者が所属する協会等へ依頼し、参加を促すことも有効。

自治体における連絡会等の取組事例は、ガイドラインP14参照。

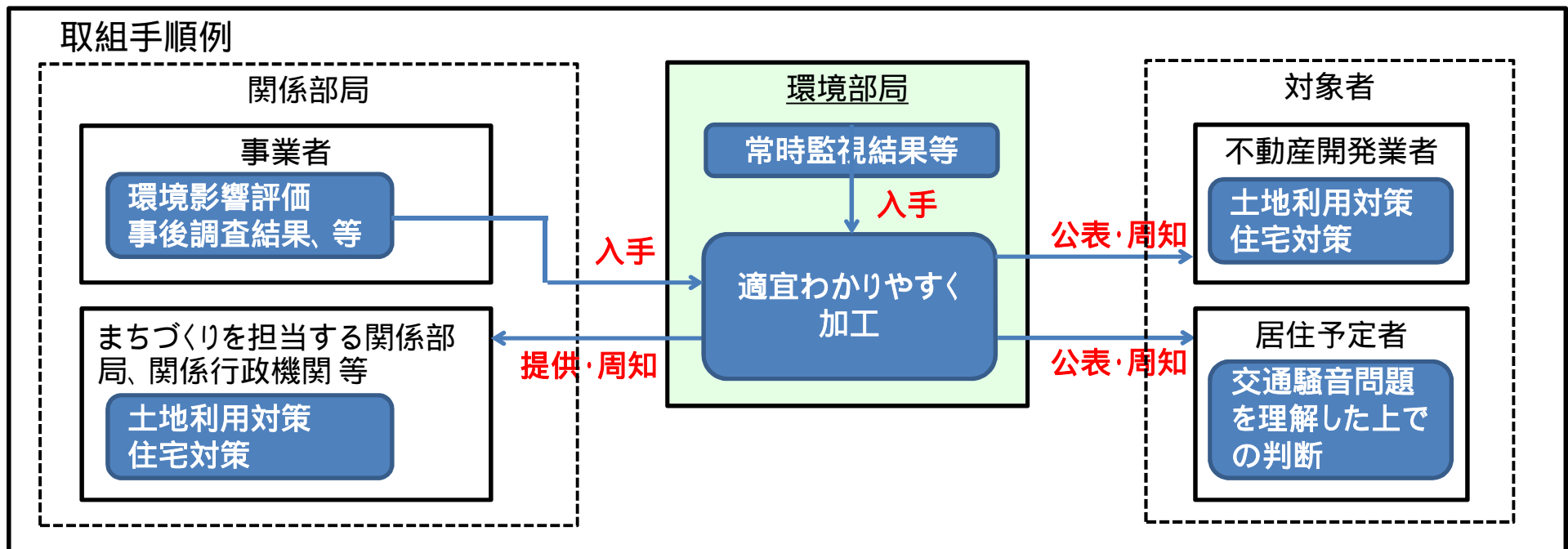
交通騒音状況の活用

【ねらい】

交通騒音に関する情報を、**環境部局と関係部局等が共有** 交通騒音問題の軽減に係る**取組充実の端緒**となる。
環境部局から**不動産開発業者・入居予定者へ公表・周知** 適切な**防音対策の検討**、**入居前の騒音状況の把握**により、
トラブルを未然に防止できる。

【指針】

環境部局は、環境影響評価及び事後調査の結果、騒音のモニタリング結果等を**日頃から入手**する。
環境部局は、入手した情報を**提供先に応じて適宜わかりやすく加工**し、環境部局から**定期的に情報の公表・周知**を行うことが望ましい。

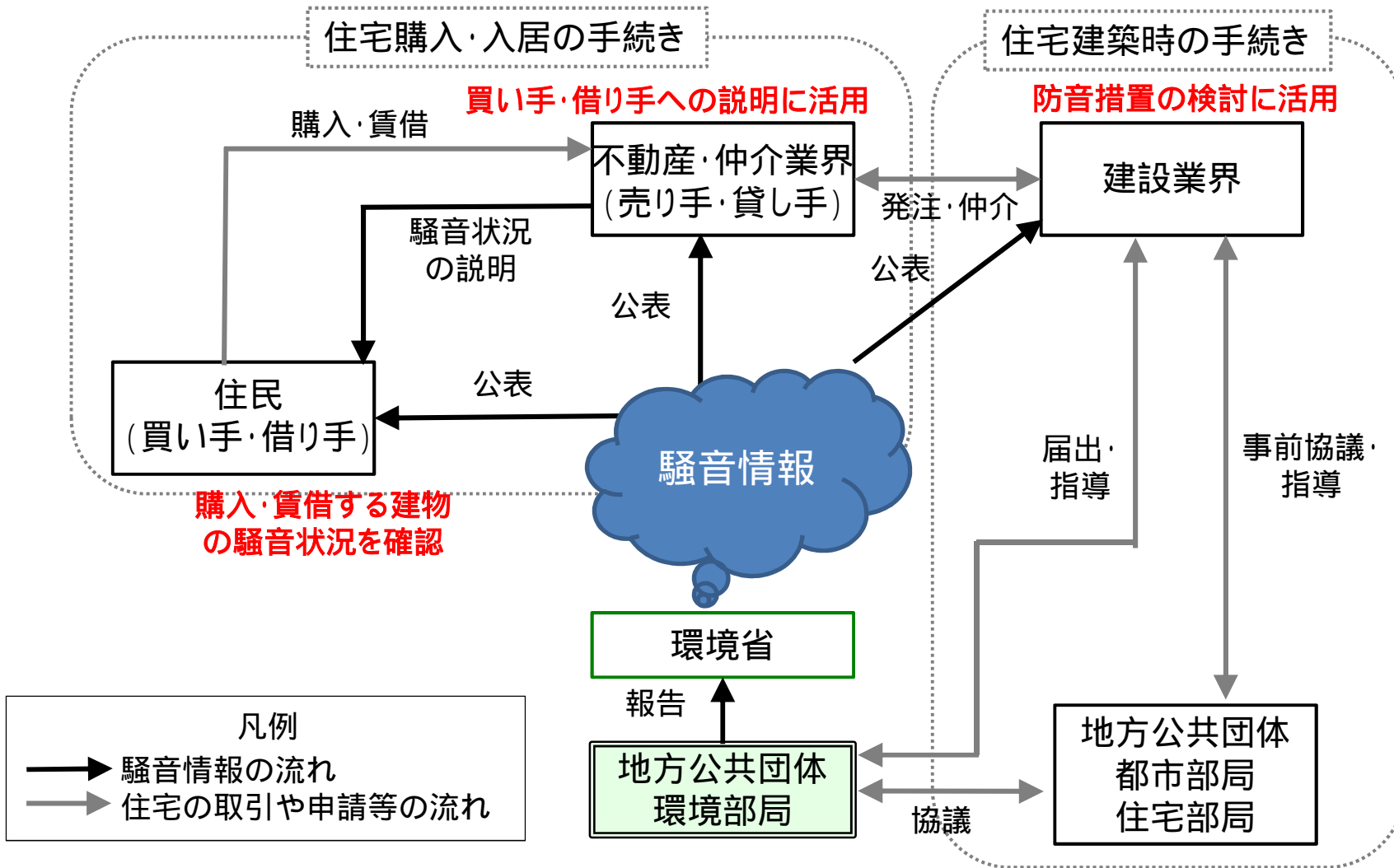


8 . 交通騒音状況の活用

交通騒音情報の活用のイメージ

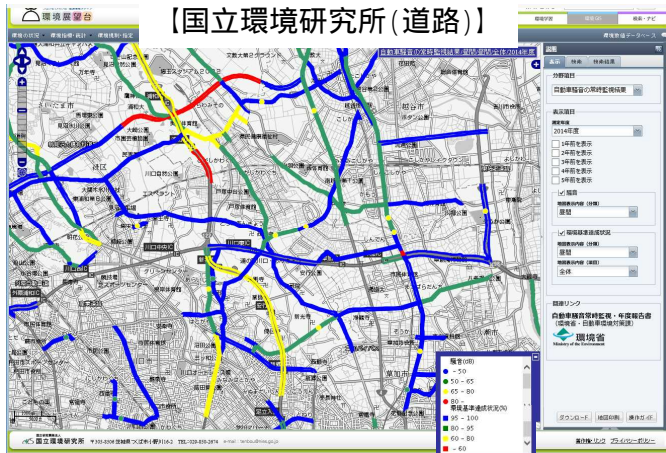
交通騒音情報は、建物建築～購入・入居までのいろいろな場面で活用できる。

現在の騒音情報の流れと、騒音情報に関連する住宅建築・取引に関する流れ

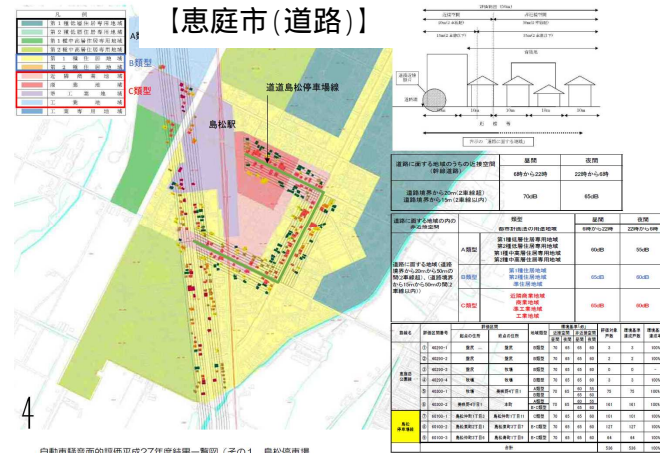


8 . 交通騒音状況の活用

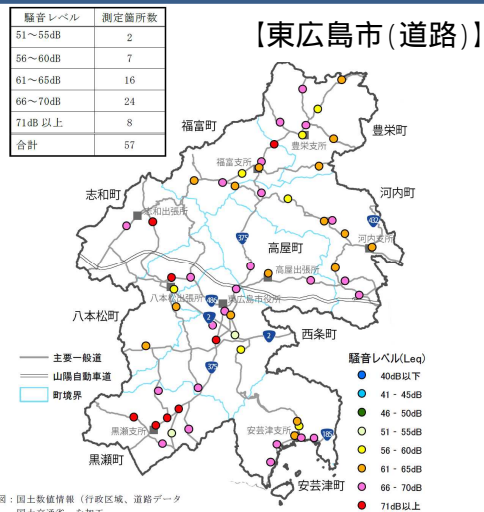
交通騒音情報公表の事例(視覚的に把握できる騒音情報発信の事例)
 騒音の公表方法として、測定点の騒音値として公表する場合や、地図上に示す場合など、**様々な方法**がある。
 公表に際しては、騒音情報の活用の**目的に応じた情報発信が重要**。
 例として、騒音情報を地図上に記した事例を紹介。



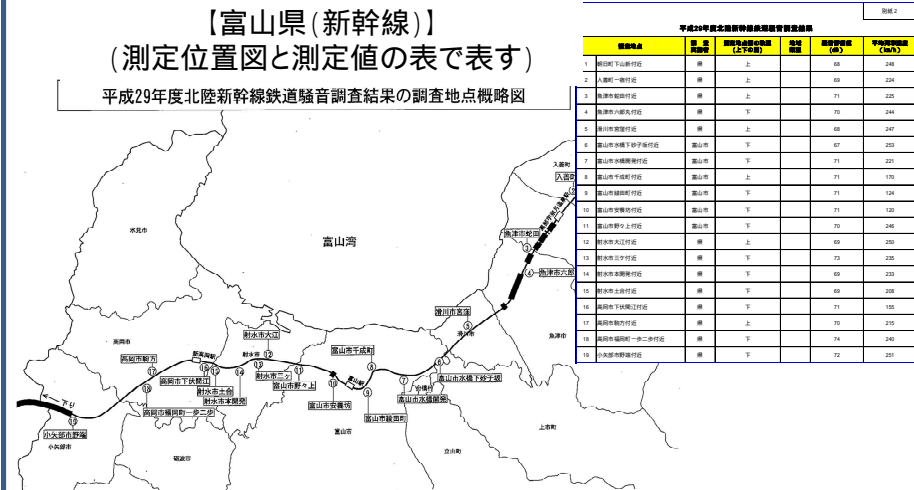
出典: 国立環境研究所HP
http://tenbou.nies.go.jp/gis/monitor/?map_mode=monitoring_map&field=8



出典: 恵庭市HP
<http://www.city.eniwa.hokkaido.jp/www/contents/1415187071770/files/result26.pdf>



出典: 東広島市HP
<http://www.city.higashihiroshima.lg.jp/soshiki/seikatsukankyo/2/6/index.html>



出典: 富山県HP
http://www.pref.toyama.jp/cms_sec/1706/kj00016103.html (各年結果)

土地利用対策

環境部局が関与できる取組として、下記の5事項を取り上げている。

- (1) 都市計画区域マスタープラン・都市計画マスタープラン(市町村)策定において、交通騒音の住環境への配慮事項を意見する。
- (2) 用途地域の指定(変更)において、交通騒音問題に配慮した用途地域の選定を都市部局に意見する。
- (3) 交通騒音問題に配慮した地区計画の策定・変更が行われるよう、予め都市部局と調整する。
- (4) 沿道法の適用が必要と判断される道路を抽出し、都市部局等と連携して沿道整備道路の指定手続きを進めるとともに、沿道地区計画について、適切な助言や協働した取組を行う。
- (5) 宅地開発・住宅建築において、公園・緑地の配置計画の検討への参画や所要の協議、不動産開発業者への意見提出等を行う。

9 . まちづくりの観点からの取組（土地利用対策）

(1) 都市計画区域マスタープラン・都市計画マスタープラン(市町村)

ガイドラインp19～20

【ねらい】

マスタープランにおいて交通騒音の住環境への配慮事項を明記し、交通騒音問題に取り組む姿勢を明らかにする。交通騒音問題に取り組む姿勢を関係部局等で共有する。

【指針】

「都市計画区域マスタープラン」、「都市計画マスタープラン(市町村)」において、住環境への配慮に関する記載をするよう、都市部局に求める。

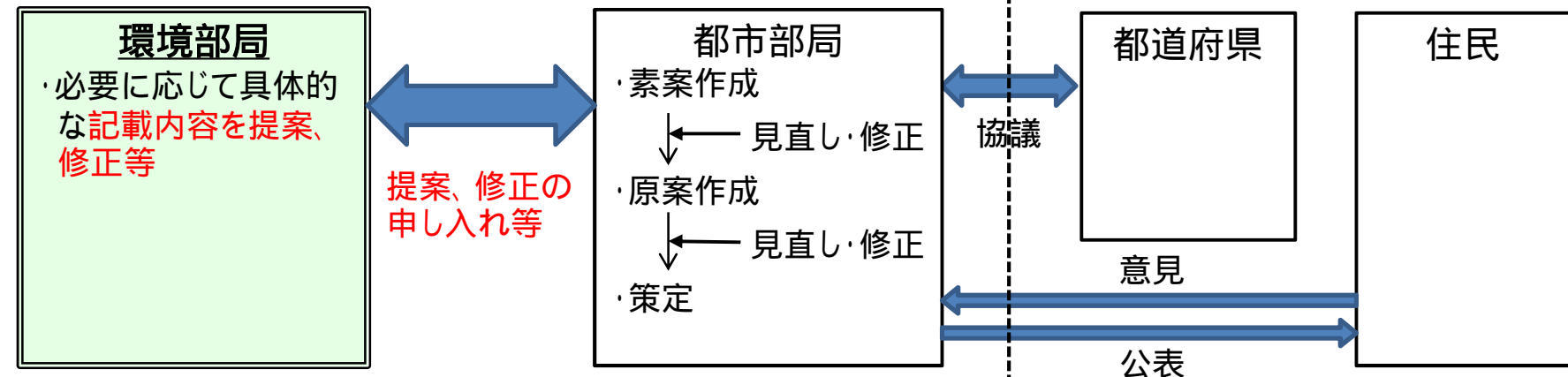
都市部局が作成した素案に対して、沿道・沿線における交通騒音問題を未然に防止するという観点等からまちづくりの方向性を確認し、必要に応じて具体的な記載内容を提案、修正の申し入れ等を行う。

具体的マスタープランの記述例：(市町村マスタープラン)宮崎市/都市計画マスタープラン

「幹線道路の沿道においては、適正な土地利用の規制・誘導により、沿道環境の悪化の防止と周辺居住環境との調和に努めるとともに、土地区画整理事業や地区計画等によるまちづくりと併せた良好な土地利用の規制・誘導など、良好な沿道環境の形成に努めます。」

取組手順例

市区町村



9. まちづくりの観点からの取組（土地利用対策）

(2) 用途地域の指定・変更

ガイドラインp21～23

【ねらい】

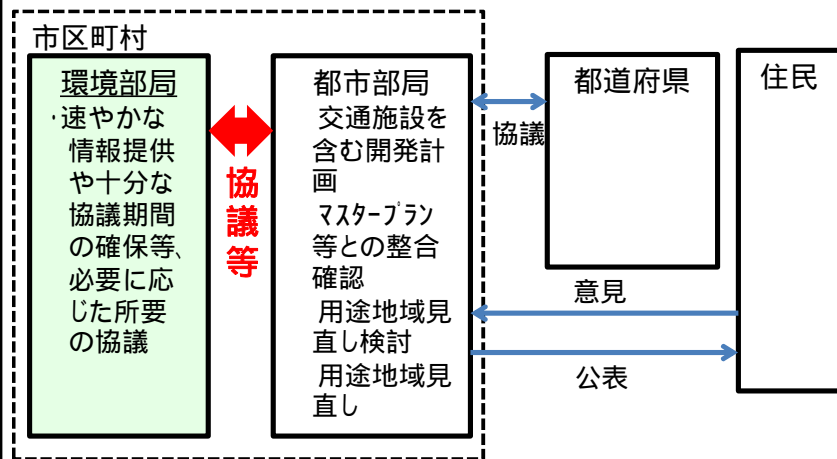
交通騒音問題に配慮した用途地域を選定することにより、**新たな宅地開発の抑制や交通騒音問題を考慮に入れた土地利用を促す。**

【指針】

環境部局は、交通騒音問題に配慮した用途地域の選定が行われるよう、**予め都市部局と調整**しておく。

環境部局は、都市部局に対し**速やかな情報提供や十分な協議期間の確保等を求め**、交通騒音問題に配慮した用途地域の選定が行われているか等を確認し、必要に応じて**所要の協議を行う。**

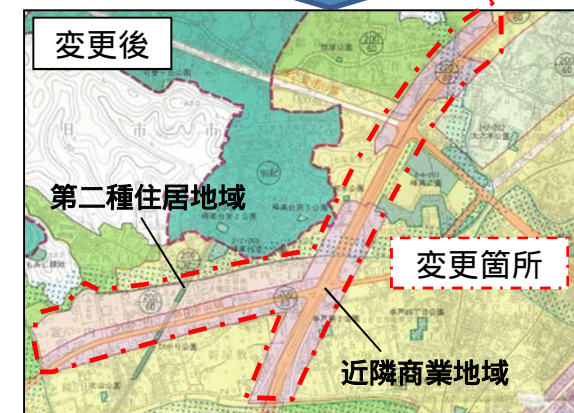
取組手順例



ガイドラインp21参照

沿道における用途地域の指定変更例 【沿道・広島県廿日市市】

- ・変更は、平成15年～平成16年5月
- ・国道2号高架バイパスの延伸に伴う騒音規制の制限を緩和するために、用途地域を変更（住居系から商業系へ）
- ・実施主体は都市部局。（H24ヒアリング）



出典：廿日市市提供資料
出典：廿日市市HP
<https://www.city.hatsukaichi.hiroshima.jp/soshiki/51/12410.html>

(3) 地区計画

ガイドラインp24～28

【ねらい】

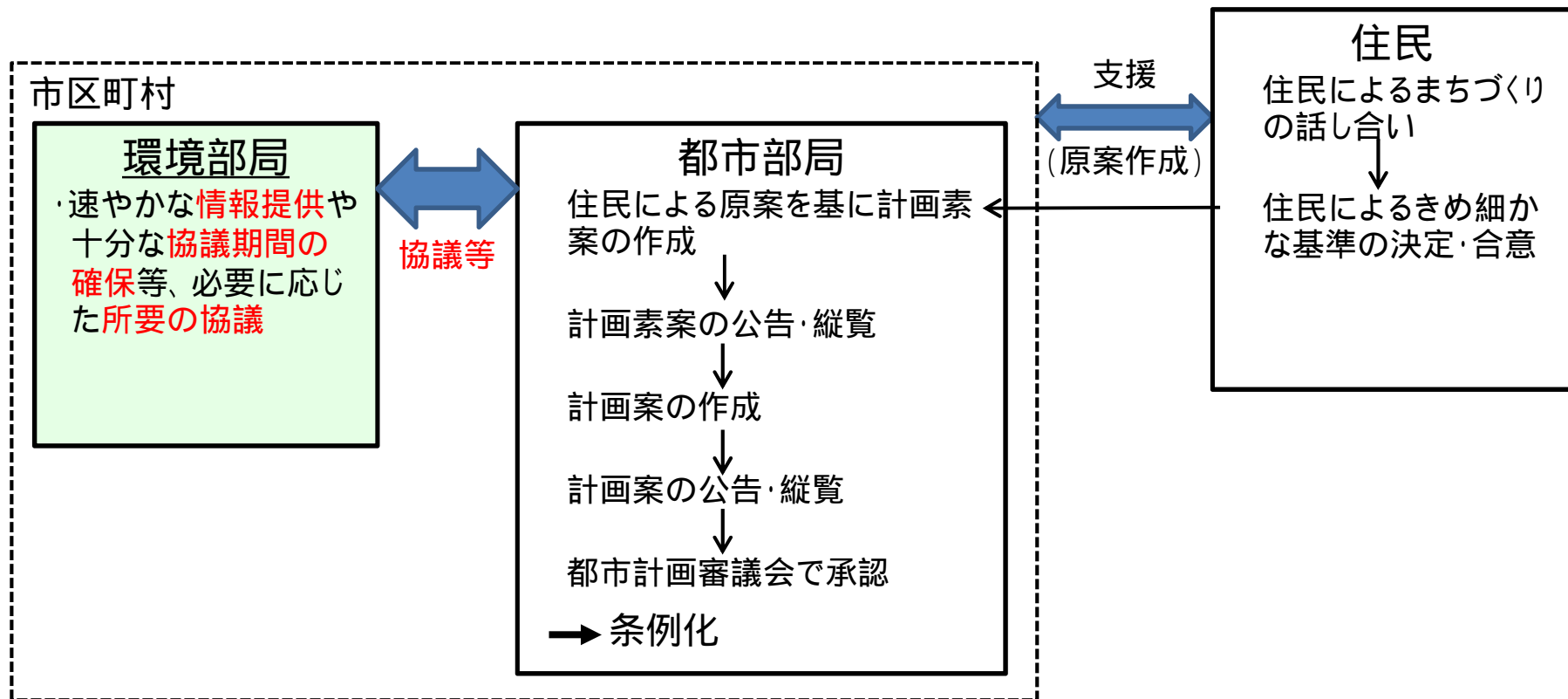
地区計画により、沿道・沿線の隣接地域に非住居系建物や高い防音性能を有する建物、公園等の緩衝空間を誘導。

【指針】

環境部局は、交通騒音問題に配慮した地区計画の策定・変更が行われるよう、予め都市部局と調整しておく。

環境部局は、都市部局に対し速やかな情報提供や十分な協議期間の確保等を求め、交通騒音問題に配慮した地区計画となっているか等を確認、必要に応じて所要の協議を行うことが望ましい。

取組手順例



(3) 地区計画

ガイドラインp24～28

地区計画に伴う、用途の制限の例(沿道)

【宮城県仙台市】

- ・平成24年、地区計画決定
- ・高速道路わき工場等跡地において、土地区画整理事業を実施した。
- ・**環境部局意見を反映して**、高速道路沿道の地区を準工業地域とし、さらに、地区計画で住宅の建築を制限した。

(H25ヒアリング)

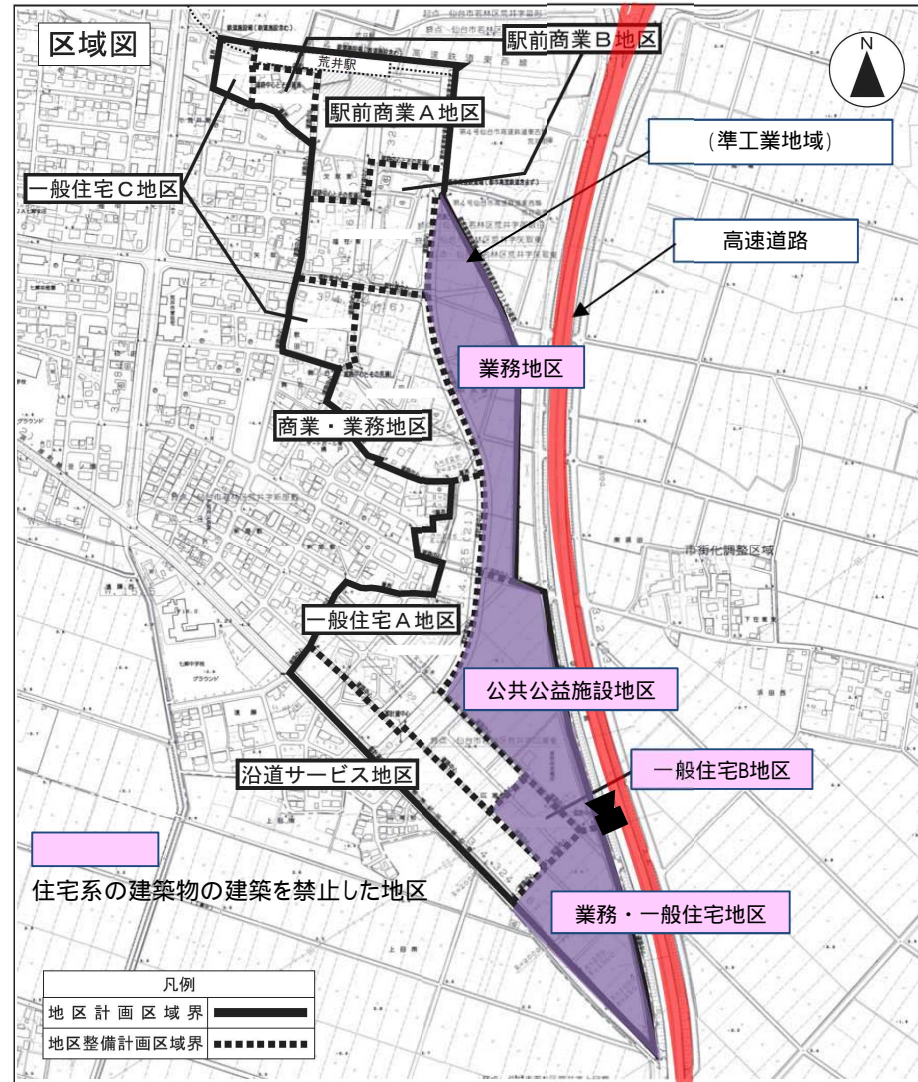
地区計画ガイド

95 荒井東地区(若林区)

荒井東地区計画の目標

荒井東地区は、地下鉄東西線 荒井駅の南側に位置しており、土地区画整理事業により基盤整備を行います。
地区計画を定めることにより、駅に近接する利便性を生かしながら、周辺の既存住宅地との調和にも配慮した、良好な市街地環境の形成を目指します。

この区域では、用途地域による規制に加えて、右表のとおり「まちづくりのルール」があります。



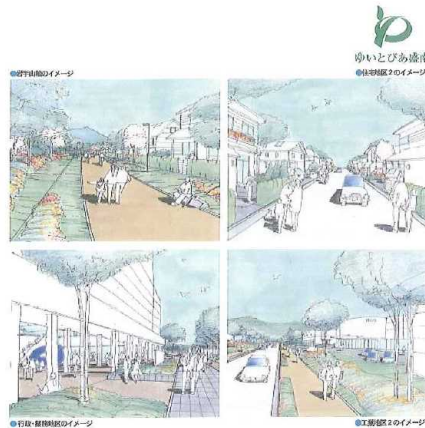
(3) 地区計画

ガイドラインp24～28

【岩手県盛岡市】

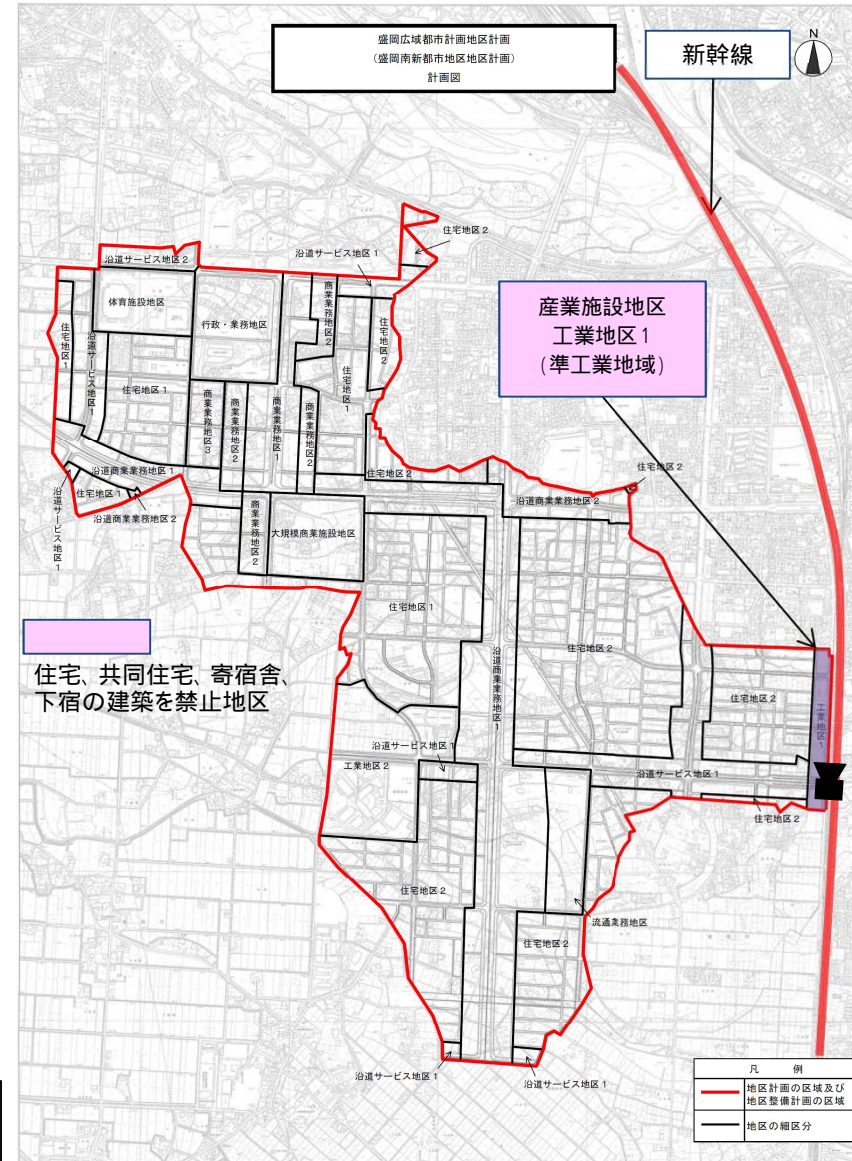
- ・平成23年、地区計画変更
- ・新幹線沿線における区画整理事業。
- ・都市計画運用指針に従って、新幹線沿線は準工業地域とし、地区計画で住宅を制限した。
- ・この際も、**環境部局の意見が反映**されている。

(H25ヒアリング)



より良いまちづくりに向けて

盛岡南新都市・地区計画の手引き



出典: 地区計画 (20.盛岡南新都市地区)
<http://www.city.morioka.iwate.jp/shisei/keikaku/toshikei/1009896/1009898.html>

9. まちづくりの観点からの取組（土地利用対策）

(4) 沿道地区計画

ガイドラインp29～32

【ねらい】

交通量が多く、既に著しい道路交通騒音に曝されている幹線道路の沿道において、沿道地区計画により、緩衝建物の誘導や間口率の制限など、法や条例に従った対策を計画的に行う。

【指針】

環境部局は、沿道法の適用が必要と判断される道路を抽出し、都市部局等関係部局と連携して都道府県に対し、指定に向けた手続きを推進する。

都市部局等関係部局と連携して都道府県に対し事前協議等の申し入れを行い、指定に向けた手続きを推進する。

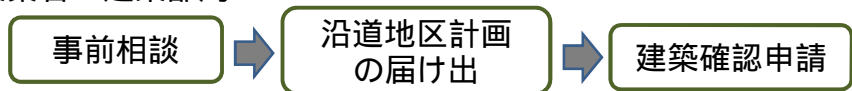
都道府県との事前協議後、あるいは指定・策定手続き終了後は、他関係部局が進める沿道地区計画の策定や取組等に環境部局も連携、適切な助言や協働した取組を行う。

【沿道法の指定要件】

- 交通量1万台/日
- 道路端の騒音レベルが70dB(昼間)または65dB(夜間)を超える
- 原則2車線以上
- 住宅が連担していること

【沿道地区計画の区域内に建物を建てる場合の手続き(例)】

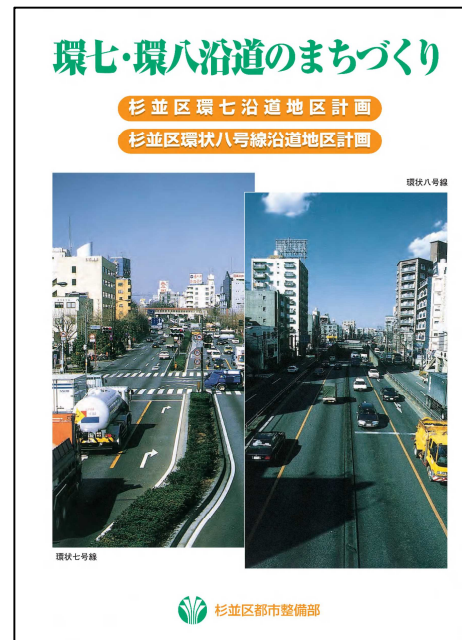
建築業者 建築部局



沿道地区計画の事例: 条例の策定

対策内容	自治体	条例名
・間口率:7/10以上 ・建築物の高さの最低限度:路面の中心から5m以上	東京都 杉並区	杉並区沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
	東京都 練馬区	練馬区沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
	東京都 品川区	品川区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例

沿道地区計画の事例: 東京都杉並区のパンフレット



出典: 杉並区HP: 地区計画、沿道地区計画(環七沿道地区)
<http://www.city.suginami.tokyo.jp/guide/sumai/ie/1004948.html>

(5) 公園・緑地の配置

ガイドラインp29～32

【ねらい】

沿道・沿線に隣接する地域に、公園・緑地を配置して緩衝帯としての機能を持たせる

地方公共団体が公園・緑地を配置

沿道・沿線地域での交通騒音問題の未然防止等の観点から、環境部局は、公園・緑地の配置計画を検討する段階から積極的に情報提供を求め、必要に応じて検討に参画したり、所要の協議を行う。

公園・緑地の整備が行われる段階では、必要に応じて助言を行うとともに、整備後の効果を測定等して共有する。

不動産開発業者が公園・緑地を配置

不動産開発業者への指導・審査等の際に環境部局からも積極的に意見を述べる。

不動産開発業者から宅地開発申請書が提出された際に、環境部局から担当部局に意見書に緩衝帯の配置を記載するよう、依頼或いは協議を求める。

より良い住環境の創出を目的として都市部局の指導の下、緑地帯を道路沿道側に配置することにより緩衝帯の機能も果たしていると考えられる類似事例



住宅

公園

道路

不動産開発業者による公園配置(類似事例)

出典: 国土数値地図

住宅対策

環境部局が関与できる取組として、下記の3事項を取り上げている。

- (1) 住宅の防音対策が進められるよう、建築部局に要請、あるいは環境部局が不動産開発業者等に対して指導等を行う。
- (2) 入居者への事前説明に関する事項を、宅地開発に関する条例や要綱に盛り込む。
- (3) 防音性能の高い住宅の販売(転売を含む)・賃貸・建築に際して、優良住宅等のラベリングを実施する。

10 . 住宅建築の手続きの中での騒音対策の取組（住宅対策）

(1) 住宅の防音対策

ガイドラインp37～39

【ねらい】

高い防音性能を有した住宅の整備を誘導する。

【指針】

環境部局は、住宅の防音対策が進められるよう、建築部局に要請、あるいは環境部局が不動産開発業者等に対して指導等を行う。

建築部局と調整しながら、条例や要綱等の実施根拠を整備する。具体的には、住宅の防音対策が進められるよう、対策目標、防音対策の目標値、防音性能の確認様式(申請様式)等を明示する。

条例や要綱等の実施根拠の整備事例：条例、要綱等で対策目標、防音対策の目標値、防音性能の確認様式等を定めている事例

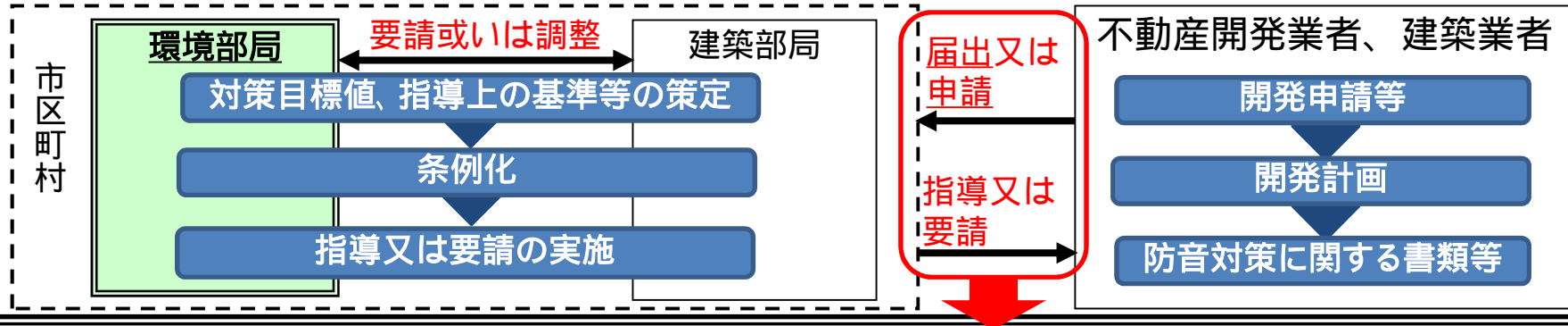
対応方法等	沿道/ 沿線	A)対策目標 の設定	B)指導基準 の明示	C)防音性能の確 認様式等の明示	団体	取組手順の例 ^{注)}
法又は法に基づく条例	沿道	-		-	中野区	
地方公共団体が独自 策定した条例	沿道				神戸市	届出
	沿道		-		尼崎市	届出
	沿道	-	-		八尾市	
	沿道	-	-		吹田市	事前協議
地方公共団体が独自 策定した要綱等	沿道				横浜市	届出
	沿線					
	沿道			-	大阪市	事前協議
	沿線			-		
	沿道		-	-	茨木市	事前協議

注)「取組手順」を参照

10 . 住宅建築の手続きの中での騒音対策の取組（住宅対策）

(1) 住宅の防音対策

取組手順例



住宅建築の手続きの中で、環境部局が住宅防音対策に関与している例

環境部局の関与の方法は、建築確認申請等の手続きとは別枠で届出・指導をする場合と、建築確認審査の手続きの中の事前協議において騒音に関して意見する場合がある。

それぞれの手続きは、条例もしくは要綱等で定めている。

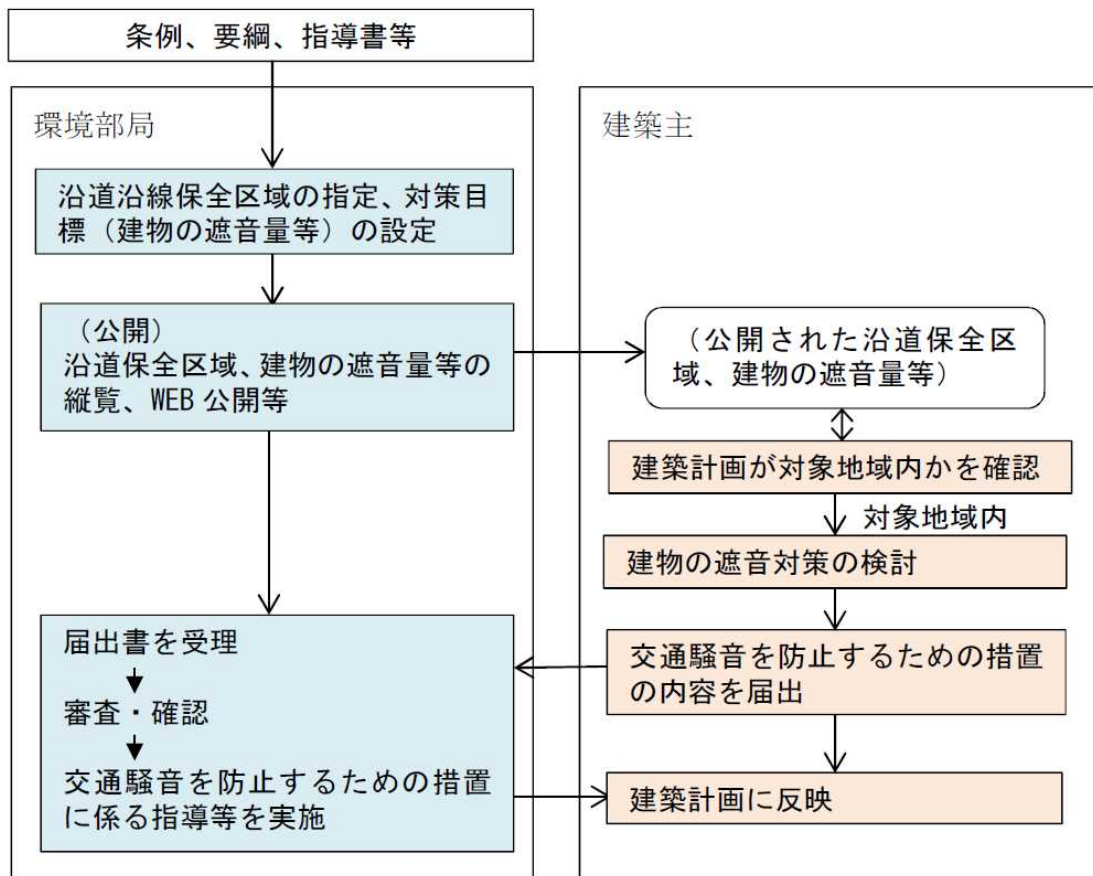
	自治体	<u>実施根拠</u>	沿線/沿道	対象地域の指定	建物の規模要件	対策目標	建築主等が提出する事項	提出先(窓口)	<u>建物防音措置に対する強制力</u>	<u>備考</u>
届出指導	A	<u>条例</u>	沿道	有	無	確保すべき遮音量	自動車公害防止のための措置	住宅都市局建築環境担当	<u>違反した場合、指導又は勧告</u>	<u>条例は環境部局が中心に策定</u>
	B	<u>条例</u>	沿道	有	無	確保すべき遮音量	自動車騒音防止設備計画等	環境保全課	<u>違反した場合、指導又は勧告</u>	<u>環境部局が実施</u>
	C	<u>要綱等</u>	沿道沿線	有	有	屋内騒音レベル	建物防音対策	環境創造局	<u>建物対策を指導</u>	<u>環境部局が実施</u>
事前協議	D	<u>要綱等</u>	問わず	無	有	屋内騒音レベル	交通騒音の影響回避の措置	都市計画局	<u>建物対策に意見・指導(協議)</u>	<u>大規模建築物の建設計画の事前協議</u>
	E	<u>要綱等</u>	問わず	無	建築確認対象建物	環境基準	開発協議書類 <small>(注)</small>	都市整備部	<u>建物対策に意見・指導(協議)</u>	<u>関係法令に基づく申請等の事前協議</u>
	F	<u>条例</u>	問わず	無	有	-	建物防音の内容	都市計画部	<u>建物対策に意見・指導(協議)</u>	<u>開発許可申請の事前協議</u>

10 . 住宅建築の手続きの中での騒音対策の取組（住宅対策）

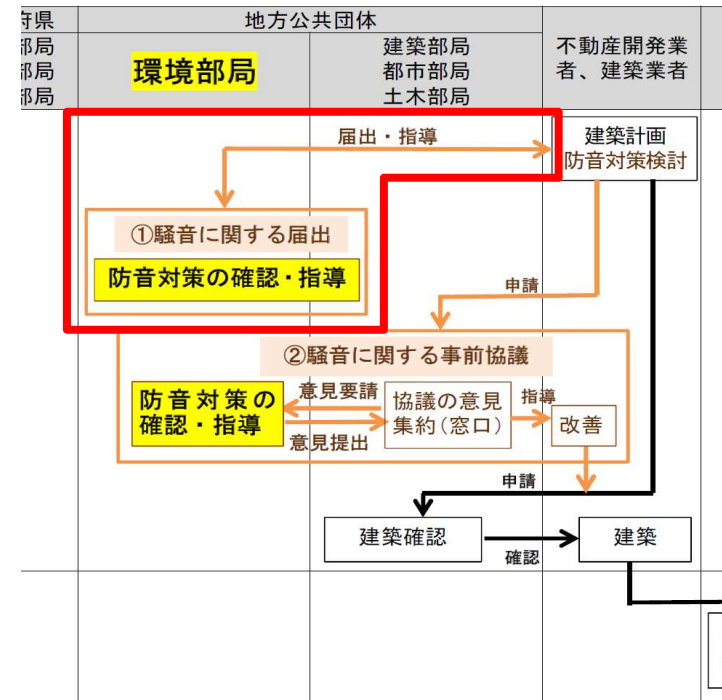
(1) 住宅の防音対策：取組手順の例

ガイドラインp37～39
ガイドライン参考資料p参37～38

騒音に関する届出・指導を行っている事例：**主に環境部局等が直接指導**
建築確認の手続きとは別に、建て主は環境部局等に建物防音対策等の届け出をする。
環境部局は、建物防音対策の内容を確認し、必要に応じて指導する。



- 主に地方公共団体の環境部局等が実施
- 建築主が実施。

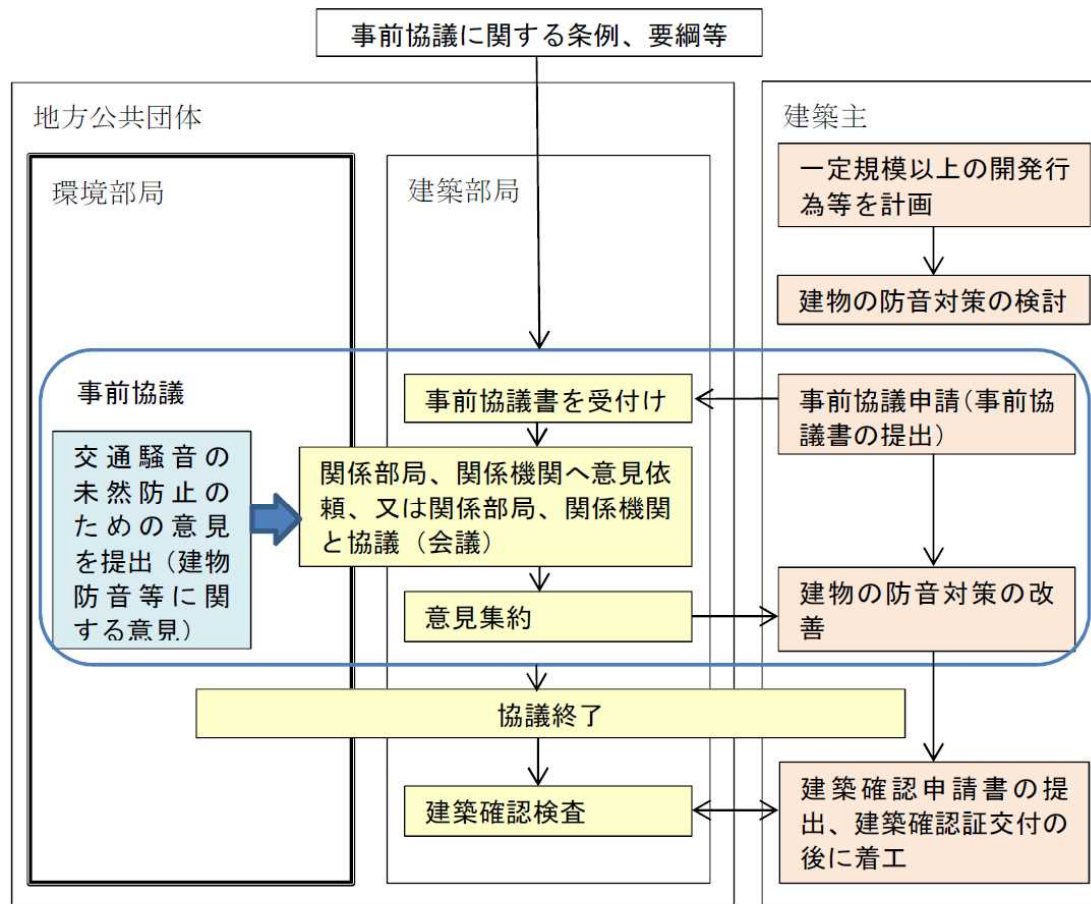


10 . 住宅建築の手続きの中での騒音対策の取組（住宅対策）

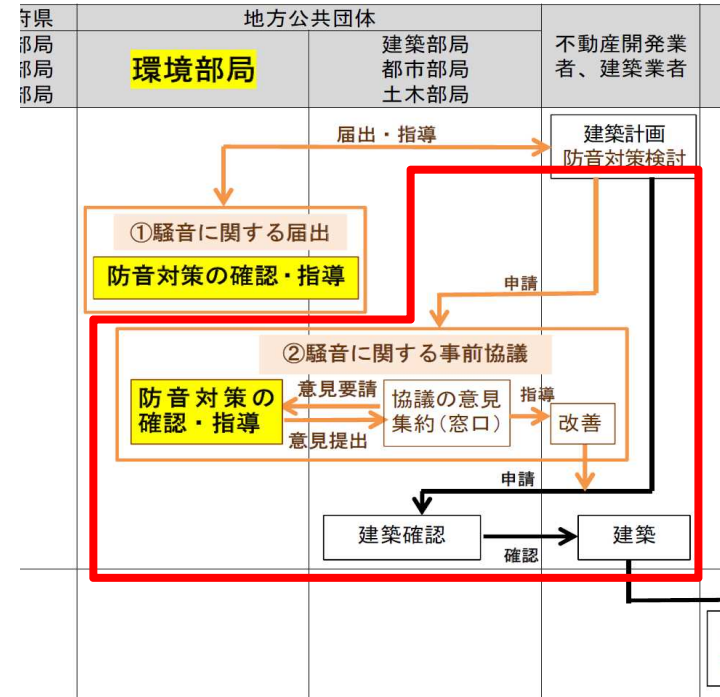
(1) 住宅の防音対策：取組手順の例

ガイドラインp37～39
ガイドライン参考資料p参37～38

騒音に関する**事前協議**を行っている事例：**建築確認申請の手続きの中で環境部局が意見**
不動産開発業者等は、都市部局(窓口)に事前協議の申請をする。その際に、建物防音対策を記述。
環境部局は、自治体内での協議において、適切な防音対策が取られているか確認し、必要に応じて意見する。



- 地方公共団体の環境部局が実施
- 地方公共団体の建築部局が実施
- 建築主が実施



10 . 住宅建築の手続きの中での騒音対策の取組（住宅対策）

(1) 住宅の防音対策：取組手順の例（神戸市）

ガイドライン参考資料p参37～38

沿道保全区域に住宅を建築しようとする建築主に対して、遮音性を確保する措置を義務付けている。

A. 神戸市「神戸市民の健康の保持及び良好な生活環境の確保のための自動車の運行等に関する条例（神戸市自動車環境条例）」

「沿道保全区域」に住宅を建築しようとする建築主に対して、遮音性を確保する措置を義務付けている。そのうち鉄筋コンクリート造等の長屋又は共同住宅の建築主は、1住戸毎に「遮音計画書」を作成し届け出る。

建築物に係る自動車公害防止措置事前(変更)届出の制度は、神戸市自動車環境条例の第11条から第14条に定められている。

届出対象：「沿道保全区域」内で鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造(軽量鉄骨造を除く。)の長屋又は共同住宅の建築(新築、増築、改築、移転)

沿道保全区域と遮音等級^{注)}：「沿道保全区域」とは、自動車騒音の著しい幹線道路の沿道区域で、下記表に示す道路沿いに指定されている。その中で、遮音等級が1級と2級の区域にわかれており、1級の区域では30デシベル以上の遮音量を、2級の区域では25デシベル以上の遮音量を確保することとなっている。

市長は、規則に違反した建築主に対して、必要な指導又は勧告を行うことができる。

届出時期・届出先：当該建築物に関する工事を施工する日の30日前までに、住宅都市局窓口(建築環境担当)に提出する。

注) 沿道保全区域は、神戸市告示第237号に指定されている。

表 沿道保全区域と遮音等級

沿道保全区域					確保すべき遮音量
	国道2号	国道43号	阪神高速道路	第二神明道路	
1級の区域	～ 10m	-	-	～ 10(20)m	30dB以上
2級の区域	10～ 20m	～ 20m	～ 50m	10(20)～ 50m	25dB以上

10 . 住宅建築の手続きの中での騒音対策の取組（住宅対策）

(1) 住宅の防音対策：取組手順の例(尼崎市)

ガイドライン参考資料p参37～38

自動車騒音の著しい道路の周辺地域において、共同住宅等を新築する場合に、入居者を自動車騒音から守るために、**建築主が自動車騒音防止設備基準に適合した計画を講じ、事前に届出**を行っている。

B. 尼崎市 「尼崎市の環境をまもる条例」

特定建築物の新築において、自動車騒音防止設備計画等を届け出る制度。

特定建築物に関する制度は、「尼崎市の環境をまもる条例」第51条から第53条の「自動車公害の防止」として規定されている。

届出対象：特定建築物。自動車騒音防止地域に譲渡又は賃貸を目的とする住居の用に供される建築物のうち長屋、共同住宅を「特定建築物」と定めている。

自動車騒音防止地域^{注1)}と自動車騒音防止設備基準^{注2)}：自動車騒音の著しい道路の周辺地域を「自動車騒音防止地域」に指定し、特定建築物を新築しようとする建築主は、入居する者を自動車騒音から守るため「自動車騒音防止設備基準」に適合した設備をあらかじめ講じ、着工前に自動車騒音防止設備計画その他規則で定める事項を市長に届け出なければならない。

市長は、届け出した特定建築物の自動車騒音防止設備が自動車騒音防止設備基準に適合しない場合は、建築主に対して自動車騒音の防止のために必要な措置をとることを指導し、又は勧告することができる。

届出時期・届出先：確認申請の申請書を提出しようとする日等の30日前までに、環境保全課窓口にて特定建築物建築届出書を提出する。

注1) 自動車騒音防止地域（平成13年尼崎市告示第27号）

自動車騒音防止地域	
県道米谷昆陽尼崎線、県道尼崎宝塚線、 県道尼崎池田線、国道2号	左記道路の各一側について道路端からの水平距離が10m以内の地域
国道171号	左記道路の各一側について道路端からの水平距離が20m以内の地域
国道43号	左記道路の各一側について道路端からの水平距離が60m以内の地域で次の空間部分を除く地域 道路端から水平距離が40mを超え、60m以内の地域で地盤面からの高さが6m以下の空間部分
名神高速道路	左記道路に沿接する道路の官民境界線の道路端(以下「側道端」という。)から水平距離が50m以内の地域で次の空間部分を除く地域 1 側道端から水平距離が10m以内の地域で地盤面からの高さ3m以下の空間部分 2 側道端から水平距離が10mを超え、50m以内の地域で地盤面からの高さ6m以下の空間部分

注2) 自動車騒音防止設備基準（条例施行規則）

自動車騒音防止地域		確保すべき遮音量
第1種自動車騒音防止地域	自動車騒音防止地域のうち市長が第1種自動車騒音防止地域として指定する地域	30デシベル以上
第2種自動車騒音防止地域	自動車騒音防止地域のうち第1種自動車騒音防止地域を除く地域(またがる場合は別途市長が定める)	25デシベル以上

10. 住宅建築の手続きの中での騒音対策の取組（住宅対策）

(1) 住宅の防音対策：取組手順の例（横浜市）

ガイドライン参考資料p参37～38

幹線道路や鉄道に近接して新たに宅地開発や住宅の建築を計画しようとしている事業者に対し、「集合住宅防音対策書」の提出を求め、道路等からの騒音に対する家屋側での防音対策を十分に配慮した宅地の開発や住宅の建築を行うように指導している。

C. 横浜市「集合住宅等の防音対策指導書」

「集合住宅等の防音対策指導書」に基づき、幹線道路や鉄道に近接して、新たに宅地開発や住宅の建築を計画しようとしている事業者に対して「集合住宅防音対策書」の提出を求め、道路等からの騒音に対する家屋側での防音対策を十分に配慮した宅地の開発や、住宅の建築を行うように指導している。

「集合住宅等の防音対策指導書」は、昭和58年に横浜市環境創造局が策定した行政指導書であり、目標値、適用対象、防音対策、防音対策書提出の他、道路・鉄道による騒音の影響の入居者への周知についても示されている。

適用対象：高速自動車国道、自動車専用道路、一般国道等^{次頁,注)}の沿道地域または鉄道^{次頁,注)}の沿線地域で、道路または鉄道の用地端より50m以内において、次の(1)、(2)の事業を行う場合。

(1) 開発面積が0.1ha以上の宅地開発事業

(2) 次の表に掲げる建築物の高さ、または階数のいずれかに該当する住宅を持つ建築物を建設する事業

建築物の用途地域	建築物の高さ	建築物の階数
第1種, 2種低層住居専用地域	10m以上	4階以上
第1種, 2種中高層住居専用地域		
第1種, 2種住居地域		
準住居地域		
その他の地域	15m以上	5階以上
近隣商業地域		
商業地域		
準工業地域		
工業地域		

道路沿道及び鉄道沿線地域に新築する住宅の室内騒音レベルの目標値

音源	目標値
道路	夜間の自動車騒音が40dB(等価騒音レベル)以下
鉄道	列車通過時の騒音ピーク値の平均が60dB以下

環境創造局大気・音環境課と防音対策について協議する(指導を受ける)。

届出時期・届出先：上記協議が整い次第、「建築確認申請書」提出の前までに防音対策書を環境創造局大気・音環境課に提出。

(1) 住宅の防音対策：取組手順の例(大阪市)

ガイドライン参考資料p参37～38

大規模建築物を建設する場合、分譲又は賃貸を目的とする住宅を建設する場合には、事業者は、その区域周辺の騒音等について、周辺の現地調査を行い、調査結果に基づいて**入居者の居住環境の保全に関する適正な配慮を行うこと**としている。

D. 大阪市「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領・実施基準」(大規模建築物の建設計画の事前協議に関連する各種基準等)

大規模建築物を建設する場合、その建設計画と公共・公益施設などとの均衡調整を図るため、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領・同実施基準」に基づき事前協議を行っている。

事業者は、分譲又は賃貸を目的とする住宅を建設する場合には、建設計画の区域周辺の騒音・大気汚染等について、周辺の現地調査を行い、その調査結果に基づいて入居者の居住環境の保全に関する適正な配慮を行うこととしている。

協議の対象：以下のいずれかに該当する建築物

- ・住宅用途に供するもので、戸数が70戸以上のもの(ただし、1住戸が35m²以下の住宅は戸数に算定しない)
- ・建設計画の区域が2,000m²以上で、かつ建築物の地上高さが10m以上のもの
- ・建築物の延べ面積が5,000 m²を超え、かつ階数が地上6階以上のもの(ただし、延べ面積は建築基準法に定める容積対象面積とする)

事前協議(騒音に関して)：「騒音・大気汚染等に係る居住環境の保全基準」に従い、実施する。

- ・騒音の現況把握：建設計画の区域周辺における騒音の現況等を調査。
- ・騒音・大気汚染等の影響回避の措置：次の措置等を講ずることにより当該住宅への騒音等の影響回避に努める。
 - (1) 建築物の配置、居室の位置、開口部の位置等に配慮する。
 - (2) 緩衝緑地の設置に配慮する。
 - (3) 騒音については、居室内における目標値を表 - 1に掲げるとおりとし、(1)、(2)に定める措置により目標値の確保が困難な場合には、居室の開口部の防音化等の措置を講ずる。なお、この場合には、換気等室内環境の保全に十分配慮する。

表 - 1 居室内における騒音の目標値

時 間 帯		評価方法
昼間 (6 : 00～22 : 00)	夜間 (22 : 00～6 : 00)	
45デシベル以下	40デシベル以下	等価騒音レベル

ただし、鉄道路線から概ね50m以内の地域にあつては騒音のピークレベル上位10本のパワー平均が60デシベル以下の確保も併せて行うこと。

(1) 住宅の防音対策：取組手順の例（茨木市）

ガイドライン参考資料p参37～38

住宅建築、宅地開発等の際に、確認申請等の手続きの前に事前協議を実施している。環境部局からは、当該場所の状況(騒音レベル、立地場所等)を基に、**建物防音対策等の意見書を提出**する。

E. 茨木市 「茨木市開発指導要綱」

住宅建築、宅地開発等の際に、関係法令に基づく申請等を行う前に、「茨木市開発指導要綱」第9条に基づく、事前協議等を実施している。

環境部局からは、当該場所の状況(交通騒音レベル、立地場所等)を基に、建物防音対策などの意見書を提出する。

協議の対象

- ・建築基準法第6条第1項又は第18条第1項に規定する建築物を建築する場合(建築確認申請を行う建物に相当)。

事前協議(騒音に関して)

- ・道路交通騒音の影響を受ける幹線道路等の沿道において、住宅の建設を目的とする開発行為等を行う場合「騒音に係る環境基準」を達成できるよう必要な防音対策を講じなければならないとしている。
- ・「騒音に係る環境基準」は、環境基本法第16条第1項の規定に基づき定められた「道路に面する地域」の基準^{注)}による。
- ・著しい騒音の幹線道路の沿道では、交通騒音に関して(例えば、開発業者等に対して二重窓等の防音措置をとること、騒音の状況を入居者に事前説明すること、等)環境部局が意見を述べる手続きが行われている。

注) 騒音に係る環境基準(道路に面する地域)

地域の区分	基準値	
	昼間	夜間
A地域のうち2車線以上の車線を有する道路に面する地域	60デシベル以下	55デシベル以下
B地域のうち2車線以上の車線を有する道路に面する地域及びC地域のうち車線を有する道路に面する地域	65デシベル以下	60デシベル以下

- 備考1 Aを当てはめる地域は、専ら住居の用に供される地域とする。
 2 Bを当てはめる地域は、主として住居の用に供される地域とする。
 3 Cを当てはめる地域は、相当数の住居と併せて商業、工業等の用に供される地域とする。
 4 車線とは、1縦列の自動車安全かつ円滑に走行するために必要な一定の幅員を有する帯状の車線部分をいう。ただし、幹線交通を担う道路に接近する空間については、上表にかかわらず、特例として次表の基準値の項に掲げるとおりとする。

基準値	
昼間	夜間
70デシベル以下	65デシベル以下
備考 個別の住居等において騒音の影響を受けやすい面の窓を主として閉めた生活が営まれていると認められるときは、屋内へ透過する騒音に係る基準(昼間にあつては45デシベル以下、夜間にあつては40デシベル以下)によることができる。	

(1) 住宅の防音対策：取組手順の例（吹田市）

ガイドライン参考資料p参37～38

開発許可申請に並行して条例で、開発事業を行おうとする場合は事前に公害防止計画の提出を義務付けており、「交通騒音防止の措置」を開発業者は記述することになっている。

F. 吹田市 「吹田市開発事業の手続等に関する条例」

開発許可申請に並行して、開発事業を行おうとする場合は事前に公害防止計画の提出を条例で義務付けており、「交通騒音防止の措置」を開発業者は記述することになっている。

協議の対象

- (1) 大規模開発事業：次のいずれかに該当するもの
 - ・事業区域の面積が1,000m²以上の中高層建築物の建築
 - ・事業区域の面積が3,000m²以上の建築物の建築
- (2) 中規模等開発事業：次のいずれかに該当するもの
 - ・事業区域の面積が1,000m²未満の中高層建築物の建築
 - ・事業区域の面積が3,000m²未満の建築物の建築

事前協議（騒音に関して）

- ・新規建物等開発時において、開発業者等が公害防止計画書を提出する。
- ・事業者は、「公害防止の方法」の方法として、入居者に対する交通騒音の防止措置を記述する。
- ・環境部局は、幹線道路沿い等の建物の場合は二重サッシにする等の建物対策を指導する。

(2) 入居者への騒音に関する事前説明

ガイドラインp40～41

【ねらい】

交通騒音問題が懸念される場合において、入居予定者に対し交通騒音の実態や将来の見通しを事前に説明する。

【指針】

入居者への事前説明に関する事項を、条例や要綱に盛り込み、不動産開発業者等が入居しようとする者に対して事前に説明を行うよう、指導又は要請する。

騒音の説明状況の実態

宅地建物取引業法(宅建法)
重要事項説明に「騒音」とは明記されていない。



宅建協会連合会不動産総合研究所
「快適な生活環境に影響するものとして、幹線道路沿道等の騒音状況は重要事項として説明することを指導」



現実に、住宅あっせんの際に、周辺騒音状況をどの程度説明しているか？

全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所

【宅地建物取引業法(宅建法)における重要事項説明】

宅建法では、買い手の判断に重要な影響を及ぼす「重要な事項」を事前に説明することを義務付けている。

「重要な事項」として、「環境」の状況を挙げている。

ただし、明確に「騒音」という表現はされていない。

・宅地建物取引業法(抜粋)

第47条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第35条第1項各号又は第二号各号に掲げる事項

ロ 第35条の2各号に掲げる事項

ハ 第37条第1項各号又は第2項各号(第1号を除く。)に掲げる事項

ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等対価の額若しくは支払方法、その他の取引条件又は宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

(2) 入居者への騒音に関する事前説明

ガイドラインp40～41

騒音の説明状況の実態(不動産仲介業者へ聞き取りを実施)

調査対象

・大都市圏で幹線道路・新幹線を含むと考えられる地域に存在する、大手及び個人経営の不動産仲介業者、10社

調査結果

質問	回答数	備考
(1) 騒音状況の説明を実施する	8(8)	有効回答8件中、すべてが「説明している」かつ「現地で騒音確認」と回答
(2) 現地の騒音状況を確認してもらう	8(8)	
(3) 重要事項に騒音を含める	4(7)	記載はない:2、不明:1
(4) 騒音測定データを提示	2	大手2社

()は有効回答数

10社程度の回答ではあるが、結果として以下の実態がうかがえる。

- ・交通騒音が懸念される場所では、周辺騒音状況の説明は実施されている。
- ・重要事項(説明義務)への記載に関しては、約半数の業者が「騒音」を重要事項と捉えている。
- ・とはいえ、**重要事項に騒音を含めていない業者が3業者(7社中)ある。**

・環境部局、又は建築部局を通して、**騒音の入居者への事前説明を不動産業者に要請・指導**することで、入居者は入居前に周辺騒音状況を**より確実に**把握できる。

10 . 住宅建築の手続きの中での騒音対策の取組（住宅対策）

(2) 入居者への騒音に関する事前説明

ガイドラインp40～41

【ねらい】

交通騒音問題が懸念される場合において、入居予定者に対し交通騒音の実態や将来の見通しを事前に説明する。

【指針】

入居者への事前説明に関する事項を、条例や要綱に盛り込み、不動産開発業者等が入居しようとする者に対して事前に説明を行うよう、指導又は要請する。

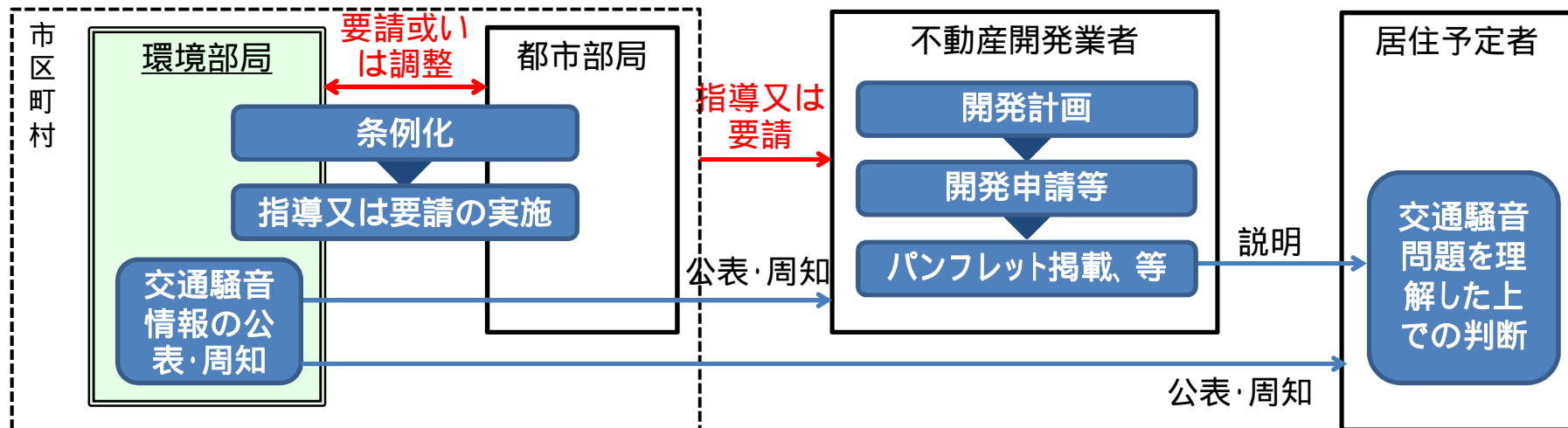
入居者への事前説明を要綱に明記した事例

横浜市(沿道・沿線):不動産開発業者は、以下により交通騒音の影響を周知する。

- (1)入居者のパンフレット等に道路・鉄道による騒音の影響について明記
- (2)契約時に、道路・鉄道による騒音の影響を受けることを再認識させる

大阪市(要領の定める「大規模建築物」):不動産開発業者は、当該地域の(1)用途地域、(2)当該住宅が影響を受ける騒音・大気汚染等の発生源の状況、(3)当該住宅が騒音・大気汚染等の影響を回避するために講ずる措置、を周知する。

取組手順例



10 . 住宅建築の手続きの中での騒音対策の取組（住宅対策）

(3) ラベリングによる優良住宅の明示

ガイドラインp42～43
ガイドライン参考資料p参39～40

【ねらい】

防音性能の高い住宅の販売・賃貸・建築に際して、優良住宅等のラベリングを実施する。

【指針】

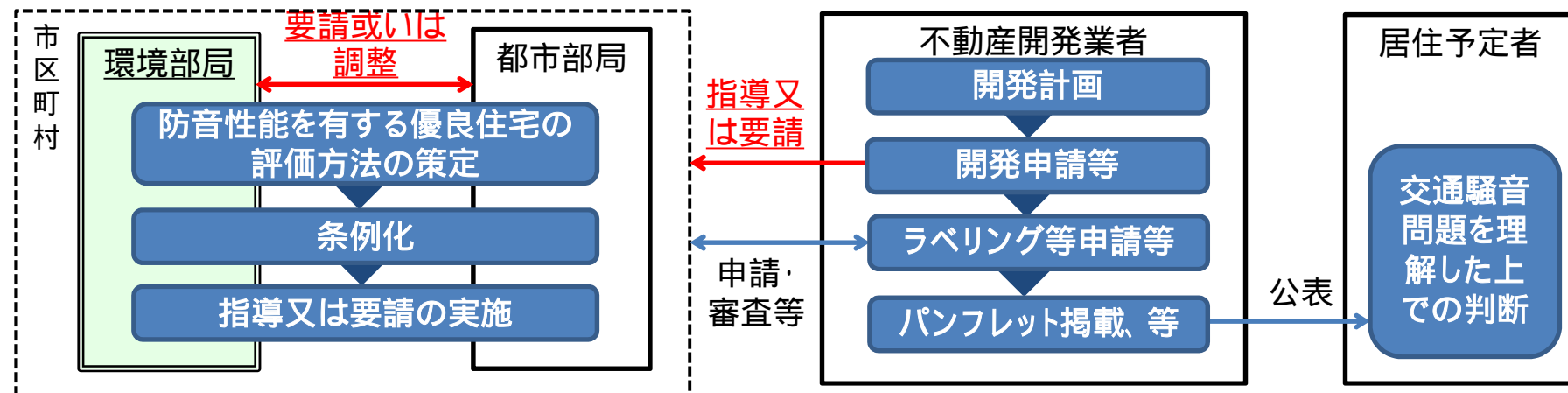
宅地開発に関する条例や要綱等に、防音性能を有する優良住宅の評価方法を定めた実施根拠を整備する。

環境部局は、条例や要綱等に基づき、住宅を販売・賃貸・建築する不動産開発業者等に対して、評価制度の利用を指導又は要請する。

ラベリングによる優良住宅を要綱に明記した事例

横浜市(沿道・沿線):販売又は賃貸を目的とした広告をしようとする場合、CASBEEにより評価された建築物環境性能表示を広告上に表示しなければならない。

取組手順例



(3) ラベリングによる優良住宅の明示

ガイドラインp42～43
ガイドライン参考資料p参39～40

【参考】住宅のラベリング制度

CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

- ・建築物の環境性能で評価し格付けする手法。
- ・省エネや環境負荷の少ない資機材の使用の他、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。
- ・音環境は、「室内環境」の中で、騒音(室内騒音レベル・設備騒音対策)、遮音(開口部遮音性能・界壁遮音性能・界床遮音性能)、吸音について評価される。ただし、エネルギー負荷低減を重視しており、音環境の評価結果が全体に与える影響は小さい。

住宅性能表示制度

- ・品確法に基づく制度。
- ・工事施工・完成時の2段階にわたり、住まいの性能を等級や数値で、国に登録された第三者機関が評価する。
- ・10分野(音環境を含む)にわたり検査を行い評価する(右図)。



本講習会では、ガイドラインの説明を通し、**環境部局の姿勢**と交通騒音問題の未然防止のための**手段**を示した。

ガイドライン策定の目的、背景、経緯を示した

ガイドラインの基本的考え方を説明した

○沿道・沿線対策に絡む関係者

住宅建築の手続きの中で環境部局ができる場面

それぞれの場面での取組(体制整備、交通騒音情報の活用、土地利用対策、住宅対策)

上記の4つの分野の沿道・沿線対策について、具体的な指針を説明した

各地方公共団体の環境部局の担当者におかれては、自らの取組、関係部局等との連携・協働において、本ガイドラインを活用し、交通騒音問題の未然防止、あるいは軽減に役立てていただきたい。