

滋 住 第 3 4 5 号

令和6年(2024年)3月19日

公益社団法人 全日本不動産協会滋賀県本部
本部長 伊藤 靖 様

滋賀県土木交通部住宅課長



宅地開発における低周波音等に関する取組みについて

平素より、本県の住宅行政の推進について、格別の御理解・後協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、県では、建築物や付属設備に起因する低周波音等によって生じる健康被害が社会問題化しつつあることに鑑み、宅地開発において近隣住民等に与える音、臭い、光などの影響に配慮した開発行為の適正な施行を確保するため、県の開発許可に関する基準において、下記内容および別添資料のとおり、改正することとしましたので、ご承知おきください。

つきましては、貴職におかれましても、本改正の趣旨をご理解いただき、下記内容に基づき建築物を計画するよう関係者様への周知等を行っていただきますよう併せてお願い申し上げます。

記

1. 改正概要 (一般許可条件および技術的助言の追記内容)

「建築物の建築については、関係各法令を遵守するほか、近隣住民等に与える影響(音、臭い、光など)について十分に配慮すること。(例えば、室外機の設置などにより、低周波音等の発生が危惧される場合は、隣接する既存住宅や建築する建築物の窓や開口部等を考慮し、建築物を適当な場所に計画・配置すること。)」

2. 添付資料

- 資料1 都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準(令和6年4月改正案 滋賀県)
- 資料2 都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準(令和6年4月改正案 滋賀県)

滋賀県土木交通部住宅課宅地係

多胡

Tel : 077-528-4240

E-mail : takuchi@pref.shiga.lg.jp

都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準(開発許可条件) 抜粋(改正案)
(第3章 開発行為の許可 VI 許可または不許可に関する基準)

一般許可条件

(略)

(完了届の提出)

- 10 この許可に基づく工事を完了したときは、すみやかに町役場を経由して工事完了届出書(別記2)を知事に提出すること。

(建築制限)

- 11 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の検査を受け完了の公告があるまでに建築物を建築してはならない。

(遵守すべき基本事項)

- 12 建築物の建築については、関係各法令を遵守するほか、近隣住民等に与える影響(音、臭い、光など)について十分に配慮すること。(例えば、室外機の設置などにより、低周波音等の発生が危惧される場合は、隣接する既存住宅や建築する建築物の窓および開口部等を考慮し、建築物を適当な場所に計画・配置すること。)

(その他)

- 13 上記のほか、この許可に基づく工事の施工については、法令や規則等を遵守するとともに工事の施工にあたって疑義を生じたときは、係員の指示を受けること。

- 14 許可工事等により生じた災害、苦情等はすみやかに許可を受けたものが解決すること。

- 15 変更許可申請、工事完了届出等の手続きは、都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準(滋賀県土木交通部住宅課 最新版)に基づくこと。

(法第41条の制限の指定例)

- 16 予定建築物の形態は、次の各号のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建ぺい率は60%以下であること
- (2) 容積率は100%以下であること
- (3) 高さは10m以下であること
- (4) 1mの壁面後退をすること

都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準 抜粋（改正案）
 （第 2 章 住区構成・宅地区画に関する基準）

(5) 宅地の計画

宅地の計画は、開発区域およびその周辺の地形・地質条件や地盤条件などの土地条件を十分に考慮して計画すること。

特に、新たに開発される土地については、これまで土地利用度が低かったため、開発地域の持つ土地条件が十分に把握されていないことがある。

このため、これら地域の土地条件については、開発区域周辺の土地に関する既存資料を活用して広域的な調査を行ったうえで計画すること。（詳細は第 13 章参考）

また、建築物の建築については、関係各法令を遵守するほか、近隣住民等に与える影響（音、臭い、光など）について十分に配慮すること。（例えば、室外機の設置などにより、低周波音等の発生が危惧される場合は、隣接する既存住宅や建築する建築物の窓や開口部等を考慮し、建築物を適当な場所に計画・配置すること。）

ア 宅地の計画高さ

宅地の計画高さは、開発区域周辺の地形などの土地条件を十分に把握し設定すること。

なお、開発区域が、浸水履歴を有する場所である場合や浸水想定区域図・浸水マップ等の浸水区域に含まれている場合は、浸水深さも考慮して宅地の計画高さを設定することが望ましい。

イ 宅地の排水

開発行為により、宅地と宅地又は宅地と道路にがけが生じる場合は、そのがけの反対方向に雨水等が流れるように勾配がとられていること。（政令第 28 条第 2 号）

図 2-3 がけ面の排水

