

市街化調整区域において住宅宿泊事業者が届出住宅に 居住しない民泊を計画されている方はご注意を！

＜市街化調整区域で民泊を営むと都市計画法の用途違反となる建築物＞

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、原則として住宅の建築や用途の変更が制限されている区域です。

また、市街化調整区域で建築が認められている住宅には、特定の権利を有する方が居住していることが必要条件となる「属人性のある建築物」が多く存在しています。

そのため、「属人性のある建築物」で住宅宿泊事業者が届出住宅に居住しない民泊を行うことは、特定の権利を有する方が居住しないこととなり、都市計画法に違反することとなります。

「属人性のある建築物の種類」

- 農業者用住宅
- 林業者用住宅 等

＜住宅の用途の確認を！＞

市街化調整区域で、住宅宿泊事業者が届出住宅に居住しない民泊を計画されている方は、民泊の届出を行う前に「住宅の用途」を確認してください。

確認方法として、民泊開設予定場所のわかる地図の他に次の書類を用意して、都市計画局都市景観部開発指導課の窓口にお越しください。

開発指導課の窓口にて、「住宅の用途」について、確認をします（確認期間として概ね2週間いただきます。）。)

「住宅の用途」を記載した確認書を発行しますので、民泊の届出時に当該確認書を添付してください（稀に建築時期が古く確認ができない場合があります、不明とすることがあります）。

（確認に必要な書類）

- ア 民泊の概要を確認できる書類
- イ 民泊を営む建物の登記事項証明書
- ウ 民泊を営む建物の建築基準法第6条の2第1項の規定による確認済証、建築基準法第7条の2第5項の規定による検査済証及び建築計画概要書
- ウの資料がない場合は、国土地理院航空写真
（市街化調整区域に指定される前（本市の大部分の地域においては昭和46年12月28日）から建築物が存在していたことを確認できる写真等）

＜都市計画法に違反してしまうと…＞

計画されている建築物が「属人性のある建築物」である場合、住宅宿泊事業者が届出住宅に居住しない民泊を開設されると都市計画法の違反建築物となってしまいます。

違反建築物は、当該建築物の所有者又は使用者自らが、撤去等の是正措置を行うこととなりますが、自主的に是正がなされない場合は、当該建築物の所有者又は使用者に対して、必要に応じて法令に基づく行政処分（使用禁止命令、除却命令等）を実施することとなります。

※ お問合せ先：開発指導課 TEL 222-3558、場所 京都市役所分庁舎2F