

## 住宅と工場の共存・調和のための

# 不動産分譲・売買時等の 説明制度について

市街地西部の工業地域は、工業地域でありながら多くの住宅が立ち並ぶエリアで、アクセス性の高さから、今後も住宅の立地が見込まれます。

このエリアで、住宅と工場がこれからも共存・調和できるよう、新たに住まれることとなる方などを対象に、**不動産分譲・売買時等にエリアの特性を説明するルール<sup>(\*)</sup>**が定められています。

※工業地域における住宅と工場の共存の実現に向けた調和を図るための手続要綱 (R5.4~)

## 1 対象エリア

### (1) 概要

西院駅、西京極駅、西大路駅から近いアクセス性の高い工業地域です。

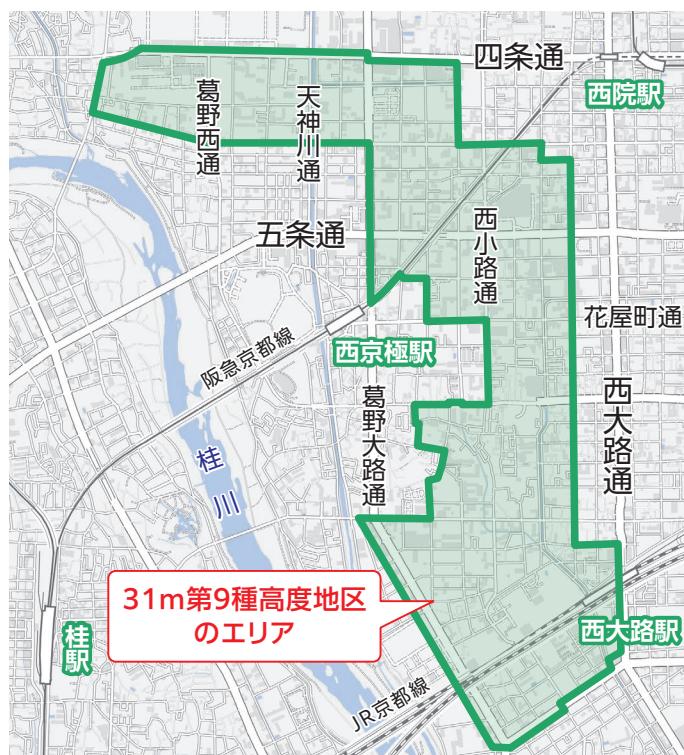
工場の操業環境の保全・向上と併せて、ものづくりと調和した、生活利便が整った居住環境の創出と、環境負荷にも配慮した職住近接のサステイナブルなまちを目指しています。

### (2) 指定範囲

31m第9種高度地区のエリア\*

(用途地域：工業地域)

\*詳細な範囲は、右記「京都市都市計画情報等検索ポータルサイト」から、都市計画図をご確認ください。



## 2 制度概要

皆さんご確認ください

### (1) 対象となる建物

対象エリアで

令和5年5月25日以降に新築工事等をした

- 3戸以上の共同住宅、寄宿舎の住戸
- 3戸以上同時に開発された住宅 等

※詳細は **3(1)** をご覧ください。また、該当しない場合や不明な場合についても、住戸調和を推進するため、可能な限り **2(2)** の対応をお願いします。

### (2) 必要な対応

事業者



新築等するとき

① 京都市に事業を行う届出をする

② 購入者に説明をする

説明内容 (3) A B

入居者(賃貸)へ説明をする

説明内容 (3) A

③ 京都市に説明を行った旨の報告をする

※制度詳細は、**3** をご覧ください。

所有者



購入の際

事業者又は前所有者から

説明を受ける

説明内容 (3) A B

売却の際

購入者に説明をする

説明内容 (3) A B

賃貸の際

入居者に説明をする

説明内容 (3) A

入居者  
(賃貸)



入居の際

事業者又は所有者から

説明を受ける

説明内容 (3) A

### (3) 説明内容

#### A 地域特性

この地域は、主として工業の利便の増進を目的とする工業地域であり、周辺の工場の操業に伴って騒音、振動、臭気、排煙等が生じる地域である一方で、住宅と工場の混在が進んでいます。そのため、この地域では、工場の操業環境の保全・向上はもとより、ものづくりと調和し、生活利便が整った居住環境の創出を図っています。

#### B 義務の継承

住宅を譲渡する場合は、説明義務が譲受人に承継されます。

### (4) 説明方法

上記の内容を、重要事項説明書等に記載することで説明を行ってください。

※このチラシを添付することで説明を実施することも可能です。

# 3 制度詳細

主に事業者の方向けの情報

## (1) 概要

- **届出が必要となる行為（開発、建築）** 立地適正化計画制度に基づく届出と原則同じ → (2)  
原則の例外は(2)の吹き出し部分をご覧ください。

- **届け出書類** 一部、立地適正化計画制度に基づく届出と兼ねることが可能 → (3)

※立地適正化計画制度に基づく届出=都市再生特別措置法第88条に基づく届出

## (2) 届出が必要となる行為

一定規模以上の住宅等を建築しようとする次の行為に着手する場合、着手の30日前までに届出が必要となります（令和5年5月25日以降着手の行為が対象です。）。

### 開発行為（都市計画法第4条第12項に規定するもの）

- 3戸以上の住宅等の建築目的の開発行為を行おうとする場合
- 住宅等の建築目的の開発行為を行おうとする場合で、その規模が1,000m<sup>2</sup>以上のもの

### 建築行為等

- 3戸以上の住宅等を建築しようとする場合
- 建築物を改築し、又はその用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合

※住宅等とは、専用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎及び兼用住宅をいう。

### 届出が必要な行為

住宅等の戸数	開発行為		建築行為
	1,000m <sup>2</sup> 以上	1,000m <sup>2</sup> 未満	
1、2戸	必要	不要	不要
3戸以上	必要	必要	必要

立地適正化計画制度に基づく届出と異なり、寄宿舎も対象です。

### \* 届出を要しない行為

一部、立地適正化計画制度に基づく届出と異なります。

- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| ① 住宅等で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為    | ② 住宅等で仮設のものの新築          |
| ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して仮設の住宅等とする行為 | ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 |
| ⑤ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為     |                         |

## (3) 届け出書類

### ■ 立地適正化計画制度に基づく届出を行う場合

→ 立地適正化計画制度に基づく届出に、アの届出書を添付してください。

### ■ 立地適正化計画制度に基づく届出を行わない場合

→ アの届出書に、イの添付図書を添付してください。

#### 届け出書類（提出部数 正・副2部）

##### ア 届出書（第1号様式）

##### イ 添付図書（立地適正化計画制度に基づく届出を行わない場合のみ必要）

届出する内容	添付図書	参考縮尺
開発行為を行う場合	・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（開発許可申請における現況図など）	1/1,000以上
	・設計図（開発許可申請における求積図、土地利用計画図など）	1/100以上
	・その他参考となるべき事項を記載した図書	—
新築、改築又は用途変更を行う場合	・敷地内における建築物の位置を表示する図面（建築確認申請における配置図など）	1/100以上
	・建築物の2面以上の立面図及び各階平面図	1/50以上
	・その他参考となるべき事項を記載した図書	—

（注）届出手続を代理人に委任する場合は、「委任状」を添付してください。（任意書式）

## (4) 入居予定者への説明等

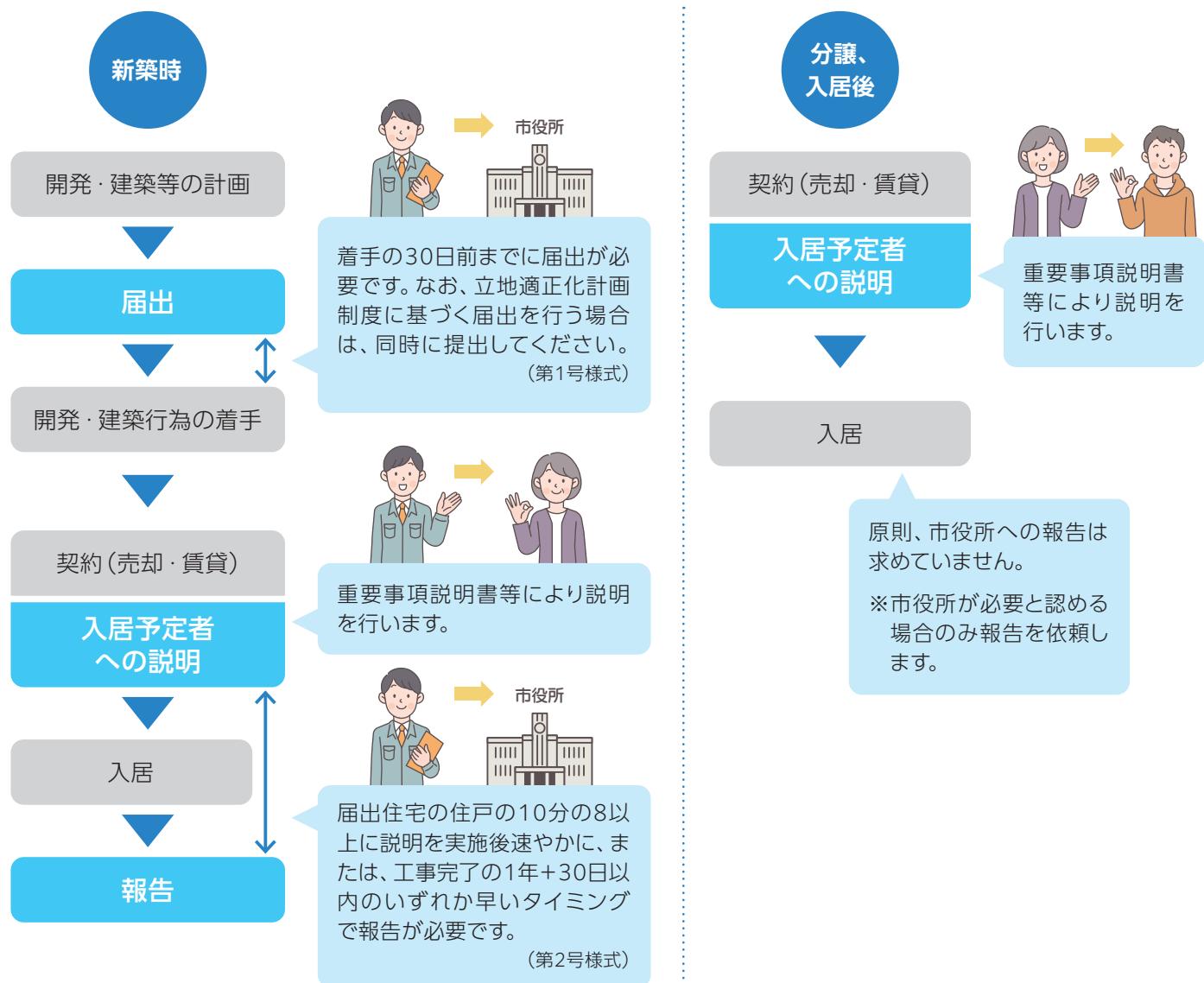
(2)の行為を行うもの(住宅等開発事業者)又は所有者は、届出をした住宅等(届出住宅)の入居予定者に、入居に先立って地域特性について(2(3)Aの事項)、説明しなければなりません。また、届出住宅を譲渡する場合、その義務が譲受人に承継されること(2(3)Bの事項)も併せて説明しなければなりません。

## (5) 説明状況の報告

住宅等開発事業者は説明状況について、報告書(第2号様式)により、市に報告が必要です。報告は、①、②いずれか早い方のタイミングで行ってください。

- ①届出住宅の住戸の10分の8以上について入居者に説明を実施した場合、速やかに
- ②届出住宅の建築等の工事の完了の日から1年を経過した日から30日以内

## (6) 手続の流れ



### お問い合わせ先

京都市都市計画課 (京都市役所 分庁舎2階4番窓口)

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地  
TEL: 075-222-3505 FAX: 075-222-3472

この制度を  
説明した  
HPはこちら

