

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

(目的)

第1条 この要綱は、工業地域内の住宅等開発事業者並びに住宅等の所有者及び入居者の手続について、必要な事項を定めることで、主として工業の利便の増進を目的とする工業地域における住宅と工場の共存の実現に向け、工場の操業環境の保全・向上はもとより、より一層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ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、次項に定めるもののほか、建築基準法、建築基準法施行令及び都市計画法において使用する用語の例による。

2 この要綱において使用する用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅等 専用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍及び兼用住宅をいう。
- (2) 建築等 新築し、改築し、又は建築物の用途を変更することをいう。
- (3) 住宅等開発事業者 住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為（3戸未満の住宅等の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が1,000㎡以上のものに限る。）又は、3戸以上の住宅等の建築等を行う者をいう。

(対象区域)

第3条 この要綱の規定は、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区において31m第9種高度地区に指定されている区域内に適用する。

(届出)

第4条 住宅等開発事業者は、住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為（3戸未満の住宅等の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が1,000㎡以上のものに限る。）又は、3戸以上の住宅等の建築等に着手する日の30日前までに、届出書（第1号様式）に、次に掲げる図書を添えて市長に届け出なければならない。

- (1) 開発行為を行う場合にあつては、都市再生特別措置法施行規則第35条第2項第1号イ及びロに掲げる図面
- (2) 住宅等の建築等をする場合にあつては、都市再生特別措置法施行規則第35条第2項第2号イ及びロに掲げる図面
- (3) 都市再生特別措置法施行規則第35条第2項第3号に掲げる図書
- (4) その他市長が必要と認める図書

2 都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づく届出が行われた場合は、前項第1号から第3号までに掲げる図書の添付を要しない。

(地域特性の説明等)

第5条 第4条の規定に基づく届出をした住宅等（以下「届出住宅」という。）の住宅等開発事業者又は所有者は、届出住宅に入居しようとする者に、次の事項について入居に先立って説明しなければならない。

- (1) 届出住宅は主として工業の利便の増進を目的とする工業地域に位置しており、当該地域では、周辺の工場の操業に伴って騒音、振動、臭気、排煙等が生じること。
- (2) 届出住宅は工業地域における住宅と工場の混在が進む地域に位置しており、当該地域では、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ること。

2 届出住宅の住宅等開発事業者又は所有者は、届出住宅を譲渡する場合、所有しようとする者に、次の事項について譲渡に先立って説明しなければならない。

- (1) 前項第1号及び第2号に掲げる事項
- (2) 所有者には、第8条の規定に基づき本条の規定が承継されること。

(説明状況の報告)

第6条 届出住宅の住宅等開発事業者は、届出住宅の住戸の10分の8以上について入居者に第5条の規定に基づく説明を実施した場合は、速やかに説明状況について報告書（第2号様式）により市長に報告しなければならない。ただし、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（以下「起算日」という。）においてもなお第5条の規定に基づく説明が届出住宅の住戸の10分の8以上に達しない場合は、起算日までの説明状況を起算日から30日以内に報告すれば足りる。

(適用除外)

第7条 次に掲げる行為については、第4条から第6条までの規定は適用しない。

- (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として都市再生特別措置法施行令第35条で定める行為
- (6) 本要綱の施行日から30日を経過する日までに工事に着手する住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為（3戸未満の住宅等の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が1,000㎡以上のものに限る。）又は、3戸以上の住宅等の建築等その他これらに類する行為

(説明義務の承継等)

第8条 事業又は所有権の譲渡により新たに届出住宅の住宅等開発事業者若しくは住宅等開発事業者の事業を引き継ぐこととなる者又は所有者となる者は、第5条の規定に基づく説明の義務を承継する。

2 事業の譲渡により住宅等開発事業者の事業を引き継ぐこととなる者は、第6条に規定する報告の義務を承継する。

(報告の徴収)

第9条 市長は、届出住宅の住宅等開発事業者(前条の規定により住宅等開発事業者の事業を引き継ぐこととなる者を含む。以下同じ。)、所有者又は入居者に対して、第4条から第6条までの規定に基づく手続に関して報告を求めることができる。

(指導及び勧告)

第10条 市長は、届出住宅の住宅等開発事業者、所有者又は入居者に、この要綱の施行に関し必要な事項を指導することができる。

2 市長は、この要綱に違反した者に対して、文書で違反事由を示して勧告することができる。

(委任)

第11条 この要綱の実施に関し必要な事項は、都市計画局都市企画部長が定めるものとする。

附 則 (令和5年4月25日決定)

(施行日)

この要綱は、令和5年4月25日から実施する。