

宅地建物取引業の皆様へ

一 東大阪市住工共生のまちづくり条例に基づく、 宅地・建物を取引するときの説明について 一

東大阪市では、平成25年4月1日、「東大阪市住工共生のまちづくり条例」を施行しました。

この条例は、住工共生のまちづくりの推進に関する基本的な事項等を定め、市民の良好な住環境及びモノづくり企業の操業環境を保全し、創出することにより、住工共生のまちの実現に寄与することを目的としています。

本条例にはその目的達成のため、建築主や宅地建物取引業者の皆様に対しましてはルールを設けており、宅地建物取引業の皆様が対象になるものについては以下の条文により規定しております。

(売買等の仲介時の説明)

第18条 宅地建物取引業者は、工業地域若しくは準工業地域内の宅地又はこれらの地域内の住宅の売買又は貸借の仲介をするときは、新たに当該宅地又は住宅を取得し、又は借りようとする者に対して、次の各号に掲げる事項について説明するよう努めなければならない。

- (1) 工業地域又は準工業地域の趣旨及び概要等
- (2) 公害関係法令に定める規制基準
- (3) 近隣のモノづくり企業の立地状況
- (4) 土壌汚染調査に関する情報を有している場合は、その情報

①何のためにこの様な規定があるのか？

この条文は、工業地域及び準工業地域に居住のための宅地・建物を購入あるいは借りようとする方に、その土地の用途を予め十分に理解頂くことを目的としております。

②どの様な説明をするのか？

具体的な説明については、次の(1)～(4)について説明頂くこととしております。

(1) 工業地域又は準工業地域の趣旨及び概要等について

項目	用途地域	工業地域	準工業地域
都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）による規定		工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。	準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。
建てることのできる工場の概要		どの様な工場も建てられ、 <u>危険性が大きい</u> か又は <u>著しく環境を悪化させるおそれがある工場であっても建てる事が出来ます。</u>	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場は建てられませんが、 <u>危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場は建てる事が出来ます。</u>
建てることのできる工場の一例		火薬・マッチなど危険物の製造や、化学薬品の製造、あるいは鍛造、伸線業などの <u>大きな騒音・振動を発生する工場</u> など	一般的な金属加工工場など、大きな騒音・振動を発生させない工場や水性塗料の製造工場など
住宅、その他の建物について		住宅は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	ほとんどの建物を建てる事が出来ます。
騒音振動の基準（抜粋）		騒音70デシベル（昼間） 振動70デシベル（昼間）	騒音65デシベル（昼間） 振動65デシベル（昼間）

(2) 公害関係法令に定める規制基準について

○準工業地域、工業地域における騒音に係る排出基準（概要）

単位：デシベル

時間の区分		朝 (午前6時～ 午前8時)	昼間 (午前8時～ 午後6時)	夕 (午後6時～ 午後9時)	夜間 (午後9時～ 翌日の午前6時)
用途地区					
準工業地域		60	65	60	55
工業地	既設の学校、保育所等の敷地の周囲50mの区域及び住居系地域の境界線から15m以内の区域	60	65	60	55
域	上記以外の区域	65	70	65	60

○準工業地域、工業地域における振動に係る排出基準（概要）

単位：デシベル

用途地域	時間の区分	昼間	夜間
		(午前6時～午後9時)	(午後9時～ 翌日の午前6時)
準工業地域		65	60
工業地域	既設の学校、保育所等の敷地の周囲50mの区域及び住居系地域の境界線から15m以内の区域	65	60
	上記以外の区域	70	65

○騒音レベルの目安

騒音レベル (単位：デシベル)	具体的な事例
70	掃除機 電話の呼出音
65	騒がしい事務所 ファミリーレストラン
60	普通の会話 チャイム 普通自動車通過音
55	普通の事務所 銀行窓口

○振動レベルの目安

振動レベル (単位：デシベル)	具体的な事例
70	多くの人が揺れを感じる (震度3程度)
65	静かにしている大半の人が揺れを感じる (震度1から2)
60	静かにしている一部の人が揺れを感じる (震度1程度)

※上記事例はあくまで「目安」です。感じ方には個人差により大きく異なることがあります。

(3) 近隣のモノづくり企業の立地状況について

住宅地図や、あるいは現地にて周辺の工場の把握に努めていただき、説明頂くこととしております。

(4) 土壌汚染調査に関する情報を有している場合は、その情報について

土壌汚染に関する情報は、土壌汚染対策法や大阪府生活環境の保全等に関する条例の規定以外にも土地取引の際などに自主的になされることがあります。そのような法令に基づく調査以外の土壌汚染調査に関する情報を保有している場合にも説明頂く事としております。(土壌汚染調査を行わなければならないということではありません。)

③いつ、その様な説明を行うのか？

不動産取引に関する重要事項の説明は、一般的に宅地建物取引業法にて契約前に行う事と規定されていますが、契約時だけではなく、当該宅地・建物を紹介あるいは案内するときにも行うようにして頂くこととしております。

東大阪市ではこのルールにより、工業地域あるいは準工業地域にて居住しようとする方に事前にその地域特性を十分に理解頂くことにより、周辺のモノづくり企業（工場）とのトラブルを未然に防ぐことが出来ればと考えております。

皆様のご協力のほど、よろしくお願い致します。

※東大阪市住工共生のまちづくり条例について

<http://www.city.higashiosaka.lg.jp/0000010542.html>

東大阪市住工共生のまちづくり条例

【問い合わせ先】

- ・ 東大阪市住工共生のまちづくり条例に関すること
経済部 モノづくり支援室 TEL : 06-4309-3177
E-mail : monodukuri@city.higashiosaka.lg.jp
- ・ 用途地域に関すること
都市整備部 都市計画室 TEL : 06-4309-3211
- ・ 公害関係法令に関すること
環境部公害対策課 TEL : 06-4309-3205（騒音振動担当）