

## 開発許可及び宅造許可等の審査基準の改正について

このたび、一昨年の都市計画法（以下「法」という。）の改正施行等を踏まえ、開発許可制度を適正、かつ、柔軟に運用するため、開発許可及び宅造許可等の審査基準について、下記の五つの見直し観点に基づき、改正（平成21年3月25日決定）を行いました。

### 開発許可等基準（審査基準・技術基準） 五つの見直し観点

- 1 安心・安全なまちづくりを図るために、道路の通行や宅地等の安全に関する技術基準の見直し
- 2 適正な開発を誘導するために、開発行為が完了した土地の隣接地等における一体性の判断基準の見直し
- 3 開発者の負担軽減を図るため再開発型等における過度な規制の見直し及び審査の簡素化
- 4 法令等の改正に対応するための基準の見直し
- 5 基準の公平性と透明性を図るための基準の明確化（明文化）

主な見直しとして、「道路の基準の見直し」「宅地等の安全に関する見直し」「開発行為の判断基準の見直し」「市街化調整区域の基準の見直し」の4つの見直しを行いました。

#### 1 道路の基準の見直しについて

##### （改正趣旨）

安心・安全なまちづくりを目指すため行われた本市位置指定道路の基準の見直し及び高齢化社会を迎え、都市機能がコンパクトに集積したまちづくり（コンパクトシティ）を目的とした改正法に対応するための道路基準の見直しを行いました。

##### (1) 0.5ヘクタール以上の開発行為における行き止まり道路の原則禁止について

##### (2) 道路こう配の見直しについて

開発区域外の既存道路について、こう配規定を適用しないこととしました。

##### (3) 都市計画法施行令第25条第2号括弧書に規定する「小区間で通行上支障がない場合」の判断基準について

##### ア 公益施設等に対する緩和規定の新設

平成19年11月の改正法の施行により、許可を要することとなった公益施設について、住宅と比して発生交通量の少ないものについては、住宅の道路基準を適用できるよう見直し

##### イ 改正法の施行により、立地制限が導入された大規模集客施設を緩和基準の対象外とする見直し

#### 2 宅地等の安全に関する見直し

##### （改正趣旨）

阪神・淡路大震災や新潟県中越地震による防災意識の高まりにより、平成18年度に宅地造成等規制法が改正された点等を踏まえ、擁壁等の基準の見直しを行いました。

### **(1) 擁壁の基準の見直しについて**

- ・平成16年10月に発生した新潟県中越地震における被災調査結果を踏まえ、構造計算が義務付けられていない2メートル以下の擁壁について、高さが0.5メートルを超える土圧を受ける構造物については擁壁に準じた設計を義務付け
- ・急峻な地形における無理な宅地造成を防止するために、擁壁の高さを原則5メートル以下に見直し

### **(2) 京都市雨水流出抑制施設設置技術基準の施行に伴う見直し**

- ・標記の基準について、平成17年10月から施行されたことに伴い、「京都市水共生プラン」の理念が開発許可制度においても少しでも反映できるよう、浸透適地においては浸透施設の設置を努力義務として、技術基準に規定

## **3 開発行為の判断基準の見直し**

### **(改正趣旨)**

規模等を含め適正な開発へ誘導するため、開発行為の判断基準を見直しました。

また、規制を強化するだけでなく、開発者の負担軽減を図るため再開発型における規制を見直し、併せて、基準の公平性と透明性を図るため、明文化していなかった運用等についての審査基準化を図りました。

### **(1) 開発行為の定義の解釈基準の見直し**

- ・整地程度（30センチメートル以内）の造成行為等について、開発行為とみなさないよう見直し

### **(2) 明文化していなかった開発区域等の定義基準の新設**

### **(3) 一体開発の判断基準の見直し**

- ・関連会社の開発行為については同一開発者の開発行為であると認められることから、適正な開発への誘導を図るため、グループ企業等を一体開発の対象とすることを明記

## **4 市街化調整区域の基準の見直し**

### **(改正趣旨)**

従来許可不要であった公益施設について、改正後の法第34条第1号において、「周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物」については許可できることとなったので、同号の審査基準の見直しを行い、また、その他の基準についても、現状の実務に即した形での見直しを一部行いました。

### **(1) 法第34条第1号に関する基準の見直し**

市街化調整区域に居住している者の利用に供していると認められる公益上必要な施設として、小・中・高等学校、通所系（短期入所施設を含む。）の社会福祉施設、診療所等を対象施設に設定

### **(2) 開発審査会付議基準の見直し**

既存ストックの活用が図れる範囲（市街化を促進しない）で見直しを行い、また、付議基準を活用しやすいよう付議基準だけまとめ独立化

## **5 その他（施行について）**

平成21年5月1日の申請から適用しますが、開発区域等についての基準（審査基準都4-4号）及び開発行為の一体性についての基準のうちの一部（審査基準都4-5号第2項第3号イ）については、経過措置を設け、同年10月1日の申請から適用します。