

都市計画法に基づく 開発許可制度の手引

京都市都市計画局都市景観部開発指導課

目 次

はじめに―手引の目的と読み方	1
第 1 編 総 則	3
第 1 章 開発許可制度の趣旨	4
第 2 章 開発許可制度の概要	5
1 市街化区域内の許可	7
2 市街化調整区域内の許可	7
(1) 開発許可	7
(2) 建築許可	7
3 開発許可の特例及び建築等の制限	7
4 許可を要しない開発行為等	8
(1) 開発許可を要しない開発行為	8
(2) 建築許可を要しない建築等の行為	10
第 3 章 定 義	11
1 開発行為（法第 4 条第 1 2 項）	11
(1) 法令等の基本的な規定	11
(2) 判断基準	11
2 開発区域等（法第 4 条第 1 3 項、第 3 3 条第 1 項第 1 4 号）	27
(1) 法令等の基本的な規定	27
(2) 開発区域等の対象	27
(3) 開発行為等が完了した土地の隣接地の扱い	34
3 特定工作物（法第 4 条第 1 1 項）	39
(1) 法令等の基本的な規定	39
(2) 特定工作物の範囲	39
4 仮設建築物（法第 2 9 条第 1 項第 1 1 号、令第 2 2 条第 1 号）	41
(1) 法令等の基本的な規定	41
(2) 仮設建築物の範囲	41
5 複合的な開発行為等	42
(1) 用途上不可分な建築物と特定工作物がある場合の土地の性質	42
(2) 複合的な目的を有する開発行為の扱い	43
第 4 章 開発許可の基準	45
1 全区域に共通する基準（法第 3 3 条）	45
2 市街化調整区域における基準（法第 3 4 条）	47
第 2 編 開発許可の手続	50
第 1 章 開発許可制度の流れ	51
1 事前手続の概要（フロー図）	51
2 許可手続等の概要（フロー図）	52
第 2 章 開発許可申請前の手続	54
1 事前審査	54
2 京都市宅地開発要綱に基づく覚書の交換	54

3	公共施設等に係る同意と協議（法第32条）	54
4	他の法令等との関係	56
5	関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	59
6	開発審査会（法第78条）	59
	（1）開発行為（法第34条第14号）	59
	（2）建築行為（法第43条、令第36条第1項第3号ホ）	59
第3章	開発許可申請の手続	61
1	許可申請の窓口	61
2	許可申請書等の作成（法第30条、規則第15条～第17条）	61
	（1）許可申請書等の提出部数	61
	（2）必要書類及び図面	61
	（3）手数料（京都市都市計画関係手数料条例第3条）	61
	（4）注意事項	61
3	設計者の資格（法第31条、規則第18条及び第19条）	62
4	工事着手日等の届出	63
	（1）工事着手日等届出書の提出（細則第7条）	63
	（2）許可標識の設置	63
5	工事完了の届出及び完了検査（法第36条、規則第29条～第31条）	63
	（1）工事完了届出書の提出	63
	（2）届出書の添付資料	63
	検査済証の交付と工事完了公告	64
6	公共施設に関する工事完了の届出	64
	（1）公共施設の完了検査	64
	（2）公共施設工事完了届出書の添付資料	64
	（3）検査済証の交付と工事完了公告	64
第4章	その他の手続	65
1	開発行為に関する協議申出（法第34条の2、細則第3条）	65
2	開発行為の変更許可申請（法第35条の2、令第31条、規則第28条の2～4）	65
	（1）設計変更	65
	（2）その他の変更	65
3	変更届（法第35条の2第1項ただし書、規則第28条の4）	65
4	工事完了公告前の建築等の承認申請（法第37条、細則第10条）	66
	（1）法令等の基本的な規定	66
	（2）京都市都市計画法施行細則	66
	（3）審査基準	66
5	開発行為の廃止の届出（法第38条、規則第32条）	67
	（1）開発行為の廃止の協議	67
	（2）開発行為に関する工事の廃止の届出書の提出	67
6	地位の承継（法第44条、第45条）	67
	（1）一般承継（法第44条、細則第17条）	67
	（2）特定承継（法第45条、細則第18条）	68

7 公共施設の用に供する土地の帰属手続	68
(1) 書類の提出時期	68
(2) 提出書類	68
(3) 提出先	68
第5章 その他	69
1 開発登録簿の閲覧等（法第47条、細則第4章）	69
(1) 開発登録簿の閲覧	69
(2) 開発登録簿の写しの交付	69
2 標準処理期間	69
3 申請手数料（京都市都市計画関係手数料条例第5条）	70
4 開発許可申請に必要な書類・図面の作成要領	73
(1) 書類	73
(2) 図面	75
(3) その他計算書等	84
第3編 開発許可の基準	85
第1章 開発計画に関する基礎的調査	86
1 開発計画に関する基礎的調査	86
2 用途地域等への適合	87
(1) 法令等の基本的な規定	87
3 地区計画等への適合	88
(1) 法令等の基本的な規定	88
第2章 道路の基準	89
1 基本的事項	89
(1) 法令等の基本的な規定	89
(2) 道路の配置及び幅員	90
(3) その他の道路要件	102
2 構造基準等	104
(1) 設計	104
(2) 幅員構成	104
(3) 線形・勾配	104
(4) 側溝等	106
(5) 舗装の構造	110
(6) 歩道切下げ	111
(7) 橋りょう	111
(8) 道路の構築物	111
(9) 道路照明施設	112
(10) 道路標識等	112
(11) 材料	112
(12) 道路の境界	112
(13) 道路占用物件	112
(14) 転回広場及び避難通路の設置	112

(15) 避難通路の配置、幅員、構造等	114
第3章 公園の基準	116
1 基本的事項	116
(1) 法令等の基本的な規定	116
2 公園の基準	118
(1) 公園の立地条件	118
(2) 公園の配置	118
(3) 公園の規模	118
(4) 公園の施設	119
(5) 公園等に関する緩和基準	121
第4章 排水施設等の基準	123
1 基本的事項	123
(1) 法令等の基本的な規定	123
(2) 区域外排水施設との接続	124
(3) 汚水の処理等	124
2 排水施設等の基準	125
(1) 設計及び構造	125
(2) 計画排水量等	125
(3) マンホール	131
(4) 吐き口	132
(5) 排水施設等の断面	132
(6) 管きょ	134
(7) 管理用通路	134
(8) 材料	135
(9) 河川及び水路等の境界	135
第5章 雨水流出抑制施設の基準	137
1 基本的事項	137
(1) 法令等の基本的な規定	137
2 雨水流出抑制施設の基準	137
(1) 設計	137
(2) その他の施設	141
第6章 消防施設の基準	145
1 基本的事項	145
(1) 法令等の基本的な規定	145
2 消防施設の基準	146
(1) 消防水利の配置	146
(2) 消防水利の能力等	146
(3) その他	147
第7章 給水施設の基準	148
1 基本的事項	148
(1) 法令等の基本的な規定	148

2 給水施設の基準.....	148
(1) 給水施設の設置基準.....	148
第8章 公益的施設の基準	149
1 基本的事項.....	149
(1) 法令等の基本的な規定	149
2 公益的施設の基準.....	149
(1) 公益的施設の設置	149
第9章 造成計画の基準.....	151
1 基本的事項.....	151
(1) 法令等の基本的な規定	151
2 造成計画の基準.....	152
(1) 切土計画	152
(2) 盛土計画	154
(3) のり面保護	156
(4) がけ面保護	157
(5) 擁壁の一般事項.....	158
(6) 鉄筋コンクリート造等擁壁.....	169
(7) 練積み造擁壁.....	172
(8) 軟弱地盤.....	179
(9) 溪流等.....	179
(10) 防災措置.....	179
第10章 環境の保全等の基準.....	180
1 基本的事項.....	180
(1) 法令等の基本的な規定	180
2 環境保全等の基準.....	180
(1) 樹木の保存	180
(2) 表土の保全	181
(3) 緩衝帯.....	181
第11章 資力及び信用の基準.....	182
1 基本的事項.....	182
(1) 法令等の基本的な規定	182
2 資力及び信用の基準	182
(1) 資力及び信用.....	182
第12章 工事施行者の能力の基準.....	184
1 基本的事項.....	184
(1) 法令等の基本的な規定	184
2 工事施行者の能力の基準.....	184
(1) 工事施行者の能力	184
第13章 関係権利者の同意の基準.....	185
1 基本的事項.....	185
(1) 法令等の基本的な規定	185

2 関係権利者の同意の基準	185
(1) 関係権利者の同意	185
第14章 その他の基準	187
1 コンクリートの種別	187
コンクリートの種別	187
2 関係法令等	188
この基準以外の適用基準等	188
第4編 市街化調整区域の開発許可等	190
第1章 市街化調整区域における開発許可等の対象	191
1 開発許可及び建築許可の対象の概要	191
第2章 市街化調整区域における建築許可の手続	192
1 建築許可手続等の概要（フロー図）	192
2 窓口	193
3 許可申請書等の作成	193
第3章 市街化調整区域において許可が不要な行為	194
1 開発許可が不要な開発行為	194
2 建築許可が不要な建築行為	197
第4章 市街化調整区域において許可可能な行為	198
1 許可を受けて行うことのできる行為	198
(1) 開発許可	198
(2) 建築許可	198
2 市街化調整区域における開発行為等に関する判断	202
(1) 法第34条第1号関係	202
(2) 法第34条第4号関係	203
(3) 法第34条第7号関係	203
(4) 法第34条第8号の2関係	204
(5) 法第34条第11号関係	206
(6) 法第34条第13号関係	213
(7) 法第42条関係	213
(8) 法第43条関係	214
(9) 法第42条及び法第43条関係	215
3 京都市開発審査会付議基準（法第34条第14号関係）	217
資料編	226
京都市都市計画法施行細則	227
京都市宅地開発要綱	237
京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例	243
京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例施行規則	246
都市計画法施行細則第60条に基づく証明書の交付に必要な図書（29条）	248
都市計画法施行規則第60条に基づく証明書の交付に必要な図書（42条・43条）	250
市街化調整区域で農林業を営む者が自己居住用住宅の建築目的で開発を行う場合の取扱い及び必要図書（都市計画法第29条第1項第2号）	252

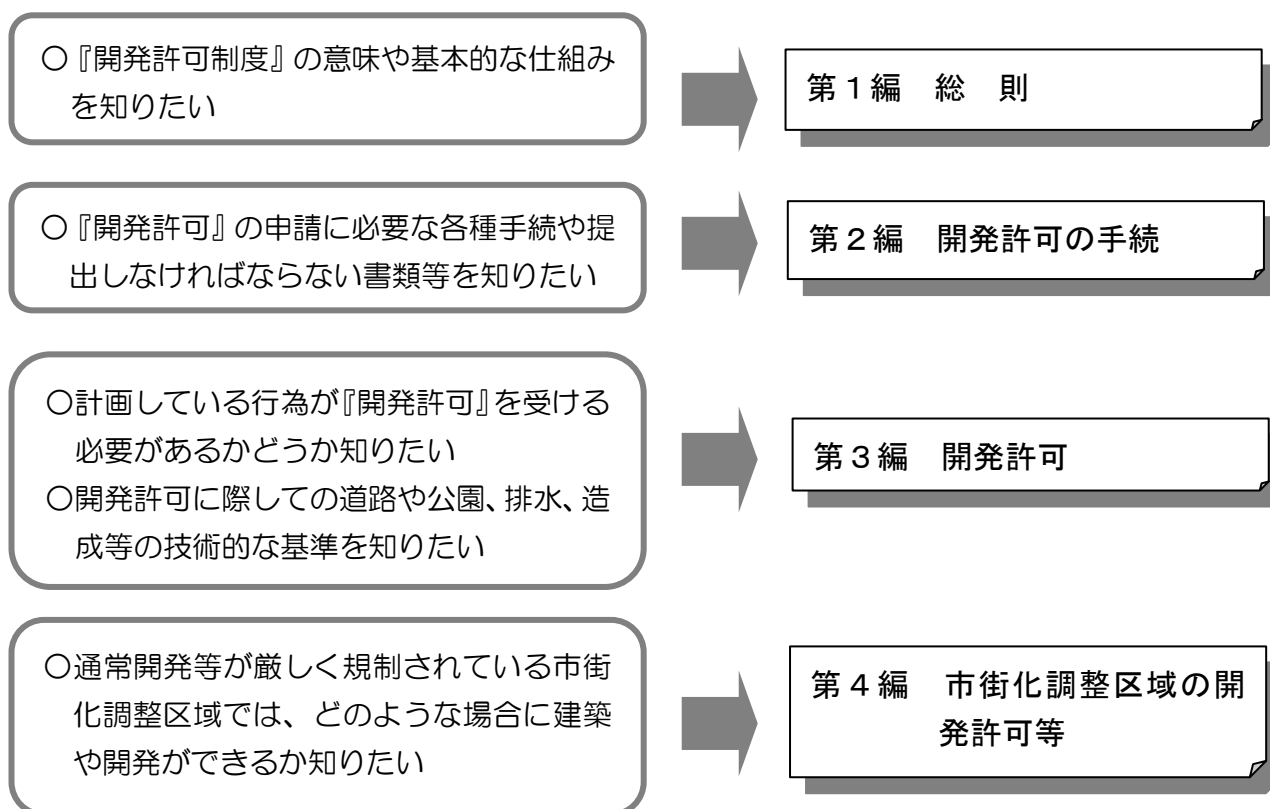
市街化調整区域で分家住宅の建築目的で開発を行う場合の取扱い及び必要図書 （京都市開発審査会付議基準１）	253
都市計画法第３４条第８号の２に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存 する建築物等及びこれに代わるべき建築物の移転計画書（別記様式）	254
工事完了公告前の建築等の承認の申請に必要な図書（都市計画法第３７条）	255
宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する工事.....	256
建築主のみなさんへ.....	257
開発許可申請手続に必要な書類　チェックシート	259

はじめに一手引の目的と読み方

《手引の目的》

この手引は、都市計画法に基づく開発許可等について、開発行為の許可申請又は市街化調整区域における建築行為の許可申請をしようとする方に、その手続を円滑に進めていただけるよう、開発許可等の基準や必要な手続についてまとめたものです。この手引により、開発許可制度をご理解いただき、よりよい本市のまちづくりの推進にご協力いただきますようお願いいたします。

《手引の読み方》



本書における法令等については、次表に掲げる略称を使用しています。

略 号	法 令 等 名 称
法	都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
令	都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）
規則	都市計画法施行規則（昭和44年8月25日建設省令第49号）
細則	京都市都市計画法施行細則（昭和46年12月27日規則第110号）
指針	都市計画運用指針（抄）（平成12年12月28日建設省都計発第92号） 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日国都計第67号）
宅開要綱	京都市宅地開発要綱（昭和47年12月1日制定）
審査基準	都市計画法に基づく開発許可等審査基準
技術基準	京都市開発技術基準
線引き	法第7条第1項において規定される、都市計画区域に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることで、本市では、昭和46年12月28日に決めました。

※京都市宅地開発要綱については、開発区域が0.1ヘクタール以上の宅地開発事業について適用されます。

第1編 総 則

第1章 開発許可制度の趣旨

昭和44年6月14日に施行された都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的として制定された法律です。同法において、スプロール（道路、下水等宅地としての最低条件すら満足に備えていない不良市街地が、大都市周辺に無秩序に拡散する現象のこと。）の弊害を防止し、計画的なまちづくりを行うために設けられたのが、都市地域を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分制度であり、開発許可制度は、この制度を担保するものとして創設されました。

京都市では、都市計画法の趣旨である都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、左京区花背峠以北及び京北地域等の北部山間地域を除く、市域の大部分を「都市計画区域」に指定し、「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分しています。これらの効果を確保するために創設された制度である開発許可制度の趣旨は、一定の基準にかなった良好な質の開発のみを認め、市街化調整区域では、一定のものを除き開発行為のみならず建築行為のみの場合も禁止することによって、無秩序な市街地の拡散を防止しようとするものです。

また、開発許可制度発足当初、開発許可の対象となる区域は都市計画区域内の開発行為に限られていましたが、その後、対象となる区域及び範囲が拡大されています。

まず、平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）においては、区域区分が定められていない都市計画区域（京都市において当該区域はありません。）、新たに創設された「準都市計画区域」（京都市においては未指定です。）並びに従来開発許可制度の適用のなかった都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域においても、一定規模以上の開発行為を行う場合には、開発許可制度が適用されることになり、京都市域全域が開発許可の対象となりました。

次に、平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）では、人口減少社会の到来を迎えたコンパクトシティの実現を目指すことを目標として、従来開発許可が不要であった社会福祉施設、医療施設及び学校（大学、専修学校及び各種学校は従来から許可必要）の建築の用に供する目的で行う開発行為についても許可が必要となり、また、国・都道府県・指定都市等が行う開発行為に対しても、一部を除き協議が必要とされました。

開発許可の対象については、このように拡大しており、皆さんが、開発行為をしようとする場合（市街化調整区域においては、建築物の建築や用途の変更のみを行う場合を含みます。）、許可を要さないものを除き、原則として市長の許可を受けなければなりません。

第2章 開発許可制度の概要

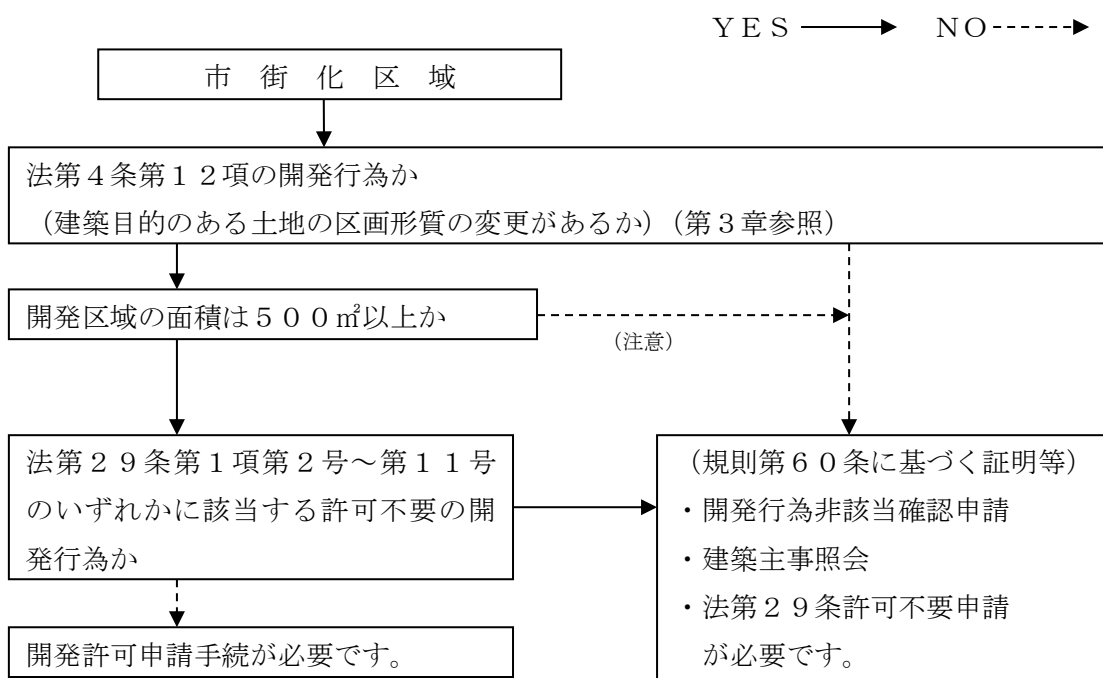
京都市内において、開発行為をする場合、原則、あらかじめ、市長の許可を受けなければなりません（法第29条）。

また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することはできません（法第37条）。

なお、市街化調整区域においては、開発行為が必要のない建築物の建築や用途の変更についても、許可を受ける必要があります（法第43条）。

《フロー図 あなたの事業はどの手続が必要か確認してください。》

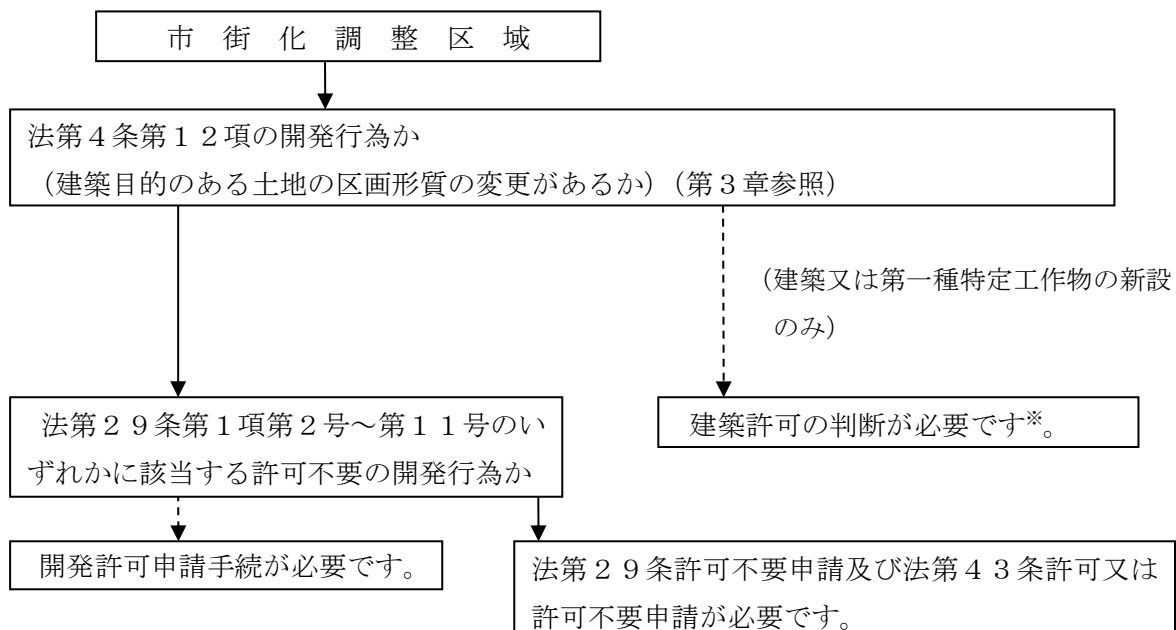
■市街化区域における判断



(注意) 開発区域の面積が500㎡未満であれば、許可を要しませんが、開発行為等が連続して行われ、その合計面積が500㎡以上になれば、開発許可が必要となる場合があります（第1編第3章の2の(3)参照）。そのため、一団地の面積が500㎡以上と認められるような場合については、都市計画法への適合性について、建築主事から照会が行われます。

■市街化調整区域における判断

YES → NO ----->



※市街化調整区域においては、開発行為を伴わないものであっても、建築物の新築、改築、用途変更や第1種特定工作物の新設が厳しく制限されています。そのため、これらの行為を行う場合は原則建築許可が必要になります。詳しくは、『第4編』の「第1章」の表を参照してください。

1 市街化区域内の許可

市街化区域において、開発区域が500平方メートル以上の開発行為を行う場合は、市長の許可を受けなければなりません。

許可を受けるためには、その開発計画が、道路、下水道、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性、工事施行能力等について、法第33条の基準に適合していなければなりません。

2 市街化調整区域内の許可

市街化調整区域においては、原則として、開発許可又は建築許可を受けなければ建築行為等を行うことができません。

(1) 開発許可

市街化調整区域において、開発行為を行う場合は、法第33条の基準のほかに、法第34条の立地規制に関する基準にも適合していなければなりません。

また、許可の条件として、建築物の建ぺい率、建築物の高さ等に関する制限を定めることがあります。この場合、市長の許可を受けなければ、この制限に違反して建築することはできません（法第41条）。

さらに、開発区域内における建築物等の用途の変更についても、市長の許可を受けなければ行うことはできません（法第42条）。

(2) 建築許可

開発許可を受けた開発区域以外の区域において、開発行為の伴わない建築物の新築、改築及び用途変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可を受ける必要があります（法第43条）。

3 開発許可の特例及び建築等の制限

法第29条第1項第3号に該当しない、国又は都道府県若しくは指定都市等が、開発行為及び市街化調整区域の開発許可を受けた開発区域以外の区域内において建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされます（法第34条の2、法第43条第3項）。

4 許可を要しない開発行為等

(1) 開発許可を要しない開発行為

ア 都市計画区域及び準都市計画区域

都市計画区域及び準都市計画区域で開発行為をしようとする場合は、あらかじめ市長の許可を受ける必要がありますが、次の表に掲げるものについては、許可を受ける必要はありません（法第29条第1項ただし書）。

なお、京都市域においては、区域区分の定められていない都市計画区域及び準都市計画区域はありませんので、次の表においては、市街化区域及び市街化調整区域についてのみの許可不要の項目を表します。

また、他の法令に基づく許可が必要な場合は、あらかじめその許可を受けてください。

法令		市街化区域	市街化調整区域
条項	号		
法 29-1 (令 19-2)	1	面積が500㎡未満の開発行為	—
法 29-1 (令 20)	2	—	特定の農林漁業用建築物及び農林漁業を営む者の居住用建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
法 29-1 (令 21)	3	公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 〈公益上必要な建築物とは〉 <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅舎その他の鉄道施設 ・ 公民館 ・ 変電所 ・ 道路を構成する建築物 ・ 河川を構成する建築物 ・ 公園施設である建築物 ・ 旅客又は物品を運送する索道用施設である建築物 ・ 軌道又は無軌条電車用施設である建築物 ・ 石油パイプライン事業用施設である建築物 ・ 一般乗合旅客自動車運送事業用又は一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）用の施設である建築物 ・ 一般自動車ターミナルを構成する建築物 ・ 港湾施設又は漁港施設である建築物 ・ 海岸保全施設である建築物 ・ 飛行場施設又は航空保安施設の用に供する建築物 ・ 気象観測又は通報用施設である建築物 ・ 郵便事業用施設である建築物 ・ 第一種電気通信事業用施設である建築物 ・ 放送事業用放送施設である建築物 ・ 電気工作物又はガス工作物を設置する施設である建築物 	

		<ul style="list-style-type: none"> ・上下水道施設、工業用水道施設等である建築物 ・特定の水防用施設である建築物 ・図書館又は博物館の用に供する施設である建築物 ・公共職業能力開発施設及び職業能力開発総合大学校である建築物 ・火葬場である建築物 ・と畜場又は化製場である建築物 ・公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設又は浄化槽である建築物 ・中央卸売市場又は地方卸売市場等の用に供する施設である建築物 ・自然公園法に規定する公園事業等により建築される建築物 ・住宅地区改良事業により建築される建築物 ・市町村等の研究所等である建築物 ・独立行政法人日本原子力研究開発機構用施設である建築物 ・独立行政法人水資源機構用施設である建築物 	
法 29-1	4～9	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行う開発行為並びに公有水面埋立法による開発行為	
法 29-1	10	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為	
法 29-1 (令 22)	11	通常管理行為、軽易な行為等である開発行為 <ul style="list-style-type: none"> ・仮設建築物の建築又は土木事業等に一時的に使用するのための第1種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為 ・車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 ・床面積が10㎡以内の建築物の増築又は築造面積が10㎡以内の特定工作物の増設の用に供する目的で行う開発行為 ・法29条第1項第2号若しくは第3号以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為 ・床面積が10㎡以内の建築物の改築の用に供する目的で行う開発行為 	
		—	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内の居住者向け日常生活必需品の販売等の業務を営む店舗、事業場等で延べ面積が50㎡以内のもの（事業用の部分の延べ面積が全体の50%以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内のもの

イ 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域

都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域において、1ヘクタール以上の開発行為をしようとする場合は、あらかじめ市長の許可を受ける必要があります。ただし、特定の農林漁業用建築物及び農林漁業を営む者の居住用建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為及び法第29条第1項第3号、第4号及び第9号から第11号までに規定する開発行為については、許可を受ける必要はありません（法第29条第2項ただし書）。

(2) 建築許可を要しない建築等の行為

法 令	要 件
法 43-1 本文	特定の農林漁業用建築物及び農林漁業を営む者の居住用建築物の建築
法 43-1 本文	駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館その他これらに類する公益上必要な建築物のうち、政令で定める建築物の建築
法 43-1 本文	従前の建築物等と規模、用途及び敷地の位置がほぼ同一の建築物等の建築等の行為（「京都市開発審査会付議基準6 既存建築物の建替」参照）
法 43-1-①	都市計画事業の施行として行う建築等の行為
法 43-1-②	非常災害のため必要な応急措置として行う建築等の行為
法 43-1-③	仮設建築物の新築
法 43-1-④ (令 34)	法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為又は旧住宅地造成事業に関する法律による開発行為が行われた土地の区域内における建築等の行為
法 43-1-⑤ (令 35)	<p>通常管理行為、軽易な行為その他次に掲げる建築物の建築等の行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する付属建築物の建築 ・建築物の改築又は用途の変更で、当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が 10 m²以内のもの ・市街化調整区域居住者の日常生活物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等で、延べ面積が 50 m²以内（かつ、併用住宅の場合、業務用部分の延べ面積が全体の 50%以上であること）のものであり、調整区域居住者が自ら営むもの ・土木事業等に一時的に使用するための第 1 種特定工作物の新設

第3章 定 義

1 開発行為（法第4条第12項）

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定

開発許可制度の中心となる開発行為の定義について、法第4条第12項において、「この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。」とされています。

(2) 判断基準

開発行為に該当するかどうかについて、「建築目的」、「土地の区画形質の変更」の2つの事項に関する基本的な判断基準を示しています。

審査基準 法第4条第12項に規定する開発行為についての基準（都4-2号）

法第4条第12項に規定する「開発行為」は、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的（以下「建築目的」という。）で行う土地の区画形質の変更をいうが、「建築目的」及び「土地の区画形質の変更」の判断基準は、次のとおりとする。

なお、市街化調整区域については、法第7条第3項において「市街化を抑制すべき区域とする。」とされていることから、当該地域の状況に応じ、個別に判断するものとする。

注 開発行為が完了した開発区域の隣接の土地において、同一開発者等が開発行為を行う場合は、原則として一体開発として取り扱う必要がある（「開発行為の一体性についての基準（審査基準都4-5号）」参照）。

1 「建築目的」について

「建築目的」の有無については、諸般の事由を総合的にみて客観的に判断することとする（注）。ただし「土地の区画形質の変更」後、1年以内に建築物の建築又は特定工作物の建設が開始される場合は、一律に当該「土地の区画形質の変更」は「建築目的」で行われたものとし、「開発行為」に当たると判断することとする。

なお、「土地の区画形質の変更」後1年を超えてから建築物の建築等が開始される場合についても、当該土地の区画形質の変更が一律に「建築目的」がなかったものとはみなさず、土地の区画割、付近の状況等を判断基準とし、客観的に「建築目的」の有無を判断する。

注 指針I-1-2(2)参照

2 開発行為に当たる「土地の区画形質の変更」の有無について

(1) 土地の区画の変更

土地の利用範囲の変更（単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は含まない。）をいう。ただし、既存の建築物の除却や、塀、垣、柵等の除却、設置が行われるに

とどまり、かつ、公共施設の整備の必要がないと認められるものを除く。

「土地の区画の変更」の有無については、次の表により判断するものとする。

区 分			区画の変更
ア 土地利用範囲を変更しない場合			別表A
イ 土地利用範囲を変更する場合	(ア)公共施設を整備（新設、廃止、変更）しない計画の場合		別表B
	a 公共施設の整備の必要性がない場合	別表C	×
	b 公共施設の整備の必要性がある場合（注4）	別表D	○
	(イ)公共施設を整備（新設、廃止、変更）する計画の場合		別表E

注1 「○」は開発行為となる「土地の区画の変更」に当たり、「×」はこれに当たらないことを示す。

2 従前の敷地が建築基準法第42条第2項又は同条第3項に該当する道路に接しているものであって、みなし境界線まで敷地を後退させる必要がある場合及び建築基準法第43条第2項第2号に規定する許可を受けるために敷地を後退させる必要がある場合においては土地の利用範囲を変更するものとみなさない。

3 別表Bについては、土地利用範囲を変更する場合で公共施設を新設、廃止、変更しない計画のときの例示であり、開発行為となる「土地の区画の変更」に当たるかどうかは、計画内容に応じて求められる公共施設の整備の必要性の有無により判断する。

4 公共施設の整備がすみ切り整備のみの場合で、建築計画等の中で必要なすみ切りが設けられるものを除く。

(2) 土地の形状の変更

切土、盛土又は一体の切盛土を行い、土地の物理的形状を変更することをいう。

「土地の形状の変更」の有無については、次の表により判断するものとする。

区 分	形状の変更
切土・盛土をしない	×(注)
切土・盛土をする	○

注 「○」は開発行為となる「土地の形状の変更」に当たり、「×」はこれに当たらないことを示す。

前表の規定にかかわらず、次に掲げる行為（ただし、ア～カの場合は、規則第23条の規定に基づくがけ面（切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけのがけ面）の保護を生じさせないものに限る。）については、土地の形状の変更とはみなさない。

ア 建築物の建築自体と不可分一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為（「土地の形状の変更」とみなさないものの事例）（以下「事例」という。）ア参照

- イ 土地の整地、舗装版の撤去又は施工等を目的とする高さが30センチメートルを超えない切土、盛土又は一体の切盛土（事例イ参照）
- ウ 花壇等の修景施設を設置、変更又は撤去する行為。ただし、建築物の計画地盤に影響を与えるものを除く（事例ウ参照）。
- エ 道路からのアプローチとして、必要最小限の規模及び形状を有するもので局部的と認められる次の表に掲げる数値以下のスロープ（階段を含む。）を新設（法令等により必要となるバリアフリー対応のために設けるものを除き原則1箇所までとする。）、変更又は撤去する行為（事例エ参照）

種 別	スロープの幅
戸建て住宅の敷地	4 m以下
戸建て住宅以外の建築物で延べ面積が3,000㎡以内の敷地	6 m以下
戸建て住宅以外の建築物で延べ面積が3,000㎡を超える敷地	8 m以下

- オ 建築物の出入口に、必要最小限の規模及び形状を有するもので局部的と認められるスロープ（階段を含む。）を設置、変更又は撤去する行為（法令等により必要となるバリアフリー対応のために設けるものを含む。）（事例オ参照）
- カ 京都市風致地区条例第5条第1号ウ（ウ）の規定に基づき、建築物を風致地区の種別に応じ同条例の別表の建築物の後退距離欄に掲げる距離まで後退させるための行為のうち、出入口先の道路に面して建築物であるガレージボックスを設置する行為（事例カ参照）
- キ 建築基準法第42条第2項及び同条第3項に該当する道路に接する敷地内で後退が必要な部分又は同法第43条第2項に基づく認定又は許可の規定に適合するために敷地内で後退が必要な部分を後退する行為（事例キ参照）
- ク 道路の交差部にすみ切りを設ける行為又は京都市建築基準条例第3条の規定により敷地の一部を空地とする行為（事例ク参照）
- ケ 既存擁壁をほぼ同じ位置で造りかえる行為（事例ケ参照）

(3) 土地の性質の変更

宅地（注1）以外の土地（注2）を宅地とすること及び特定工作物の敷地でない土地を特定工作物の敷地とすることをいう（いずれも公共施設の整備の必要がないと認められるものを除く。）。

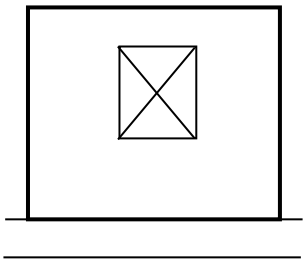
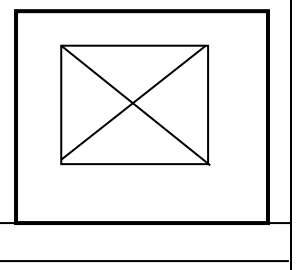
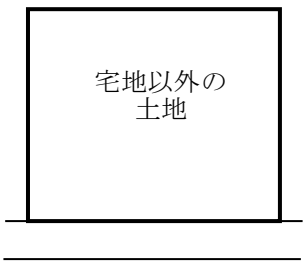
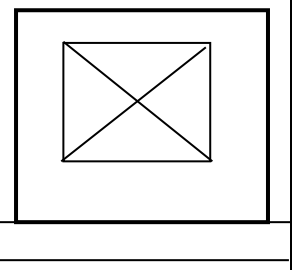
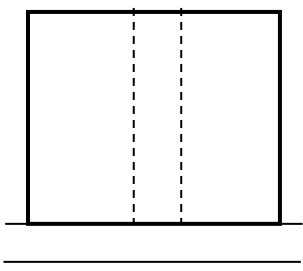
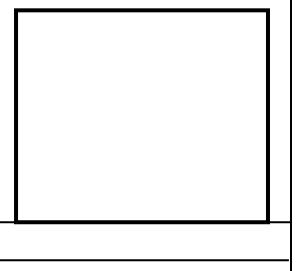
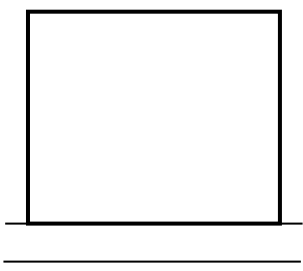
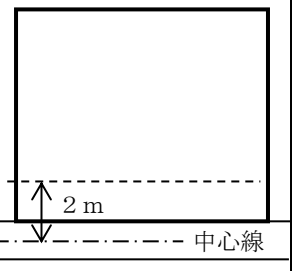
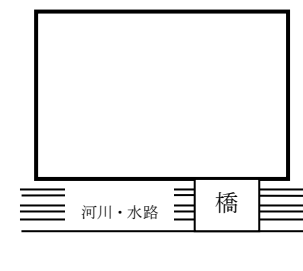
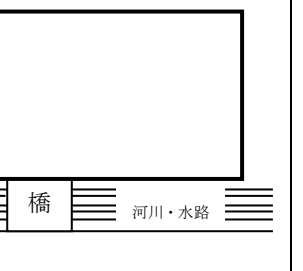
「土地の性質の変更」の有無については、次の表により判断するものとする。

区分		性質の変更
ア 計画地が既に宅地である場合	別表F	×（注3）
イ 計画地が宅地でない場合	別表G	（注4）
	①公共施設の整備の必要がない	別表C ×
	②公共施設の整備の必要がある	別表D ○

注1 「宅地」とは、次の土地をいう。

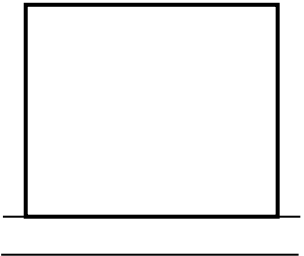
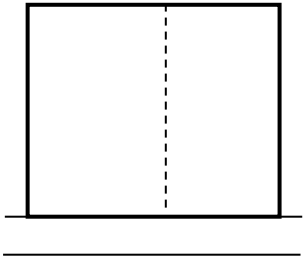
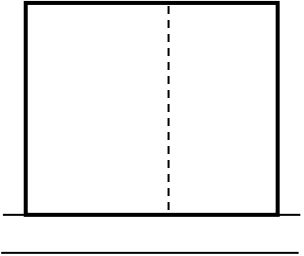
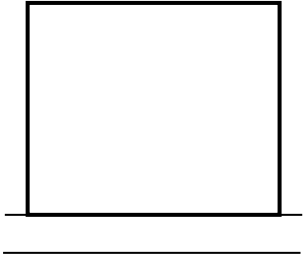
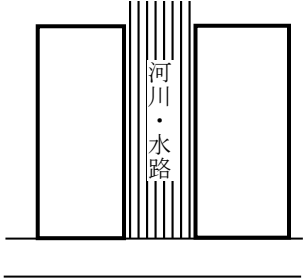
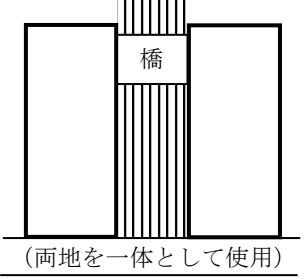
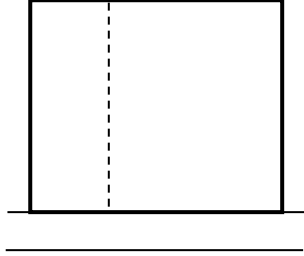
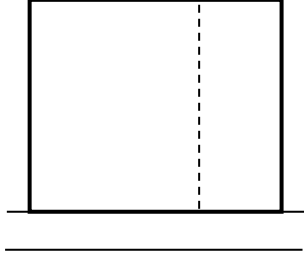
- (1) 現に建築物の敷地（建築物に付随する駐車場、資材置場、運動施設、修景施設その他の工作物、物件又は施設の用に供する土地を含む。以下同じ。）として利用されている土地
 - (2) 現に建築物の敷地として利用されていないが、かつて建築物の敷地として利用されていたことがあり、かつ、区画の変更がない土地
 - (3) 現に建築物の敷地として利用されていないが、建築物の敷地として利用することを目的として造成された土地
 - (例)
 - ・旧住宅地造成事業に関する法律第4条による認可を受けた住宅地造成事業により建築物の敷地として造成された土地
 - ・建築物の敷地とするため、法第29条による許可を受けて開発行為が行われた土地
 - ・建築物の敷地とするため、宅地造成等規制法第8条による許可を受けて宅地造成が行われた土地
 - ・建築物の敷地とするため、宅地造成及び特定盛土等規制法第12条及び第30条による許可を受けて宅地の用に供するために造成された土地
- 2 「宅地以外の土地」の主なものとしては、次のものがある。
- 田、畑、池沼、山林、原野、墓地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地（駐車場、資材置場等）、工作物の敷地
- 3 「○」は開発行為となる「土地の性質の変更」に当たり、「×」はこれに当たらないことを示す。
- 4 別表Gについては例示であり、開発行為となる「土地の性質の変更」に当たるかどうかは、計画内容に応じて求められる公共施設の整備の必要性の有無により判断する。

別表A ア 土地利用範囲を変更しない場合

NO	現 況	計 画	説 明
1			既に宅地である土地に建築物の建替、増築等が行われる場合
2			宅地以外の土地を建築物の敷地とする場合。ただし、土地の性質の変更は生じる。
3			機能がない公共施設を手続上廃止する場合
4			建築基準法第42条第2項等により、建築物の敷地を後退させる場合
5			既存の通路橋等を付け替える場合

別表B イ 土地利用範囲を変更する場合


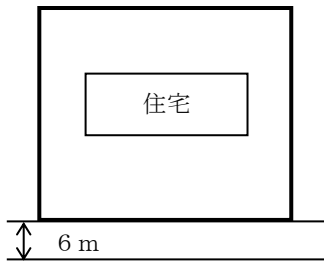
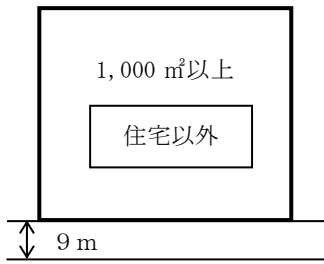
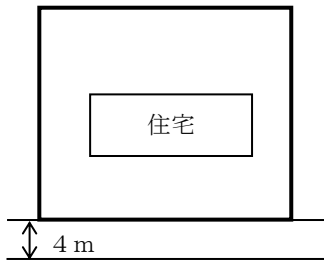
(ア) 公共施設を新設、廃止、変更しない計画の場合

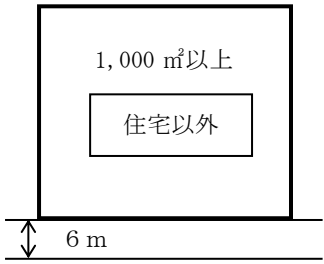

NO	現 況	計 画	説 明
1			区画数が増加する場合
2			区画数が減少する場合
3			
4			区画数の増減はないが、区画の境界が変わる場合

別表C イ 土地利用範囲を変更する場合

(ア) 公共施設を新設、廃止、変更しない計画の場合

a 公共施設の整備の必要性がない場合

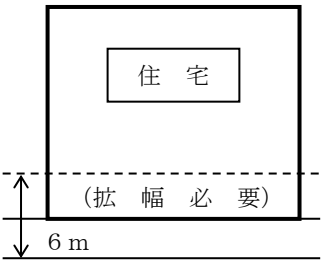
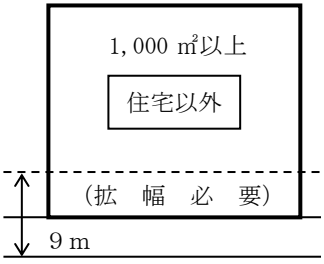
NO	形 状	説 明
1		仮に開発行為に当たると仮定した場合に、自己居住用住宅の建築目的の開発行為に当たるとき。
2		仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文の適用を受けるが、道路の整備の必要がないとき。
3		仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文の適用を受けるが、道路の整備の必要がないとき。
4		仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文括弧書又はただし書の適用を受け、道路の整備の必要がないとき。

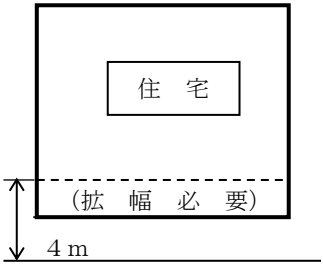
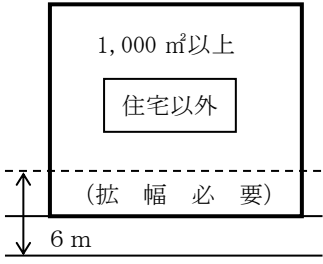
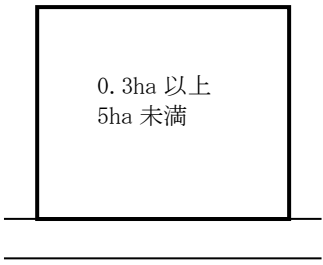
5		仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文括弧書又はただし書の適用を受け、道路の整備の必要がないとき。
6		仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第6号ただし書の適用を受け、公園、緑地又は広場の整備の必要がないとき（「令第25条第6号に関する基準（公園の設置について）（審査基準都33-7号）」参照）。

別表D イ 土地利用範囲を変更する場合

(ア) 公共施設を新設、廃止、変更しない計画の場合

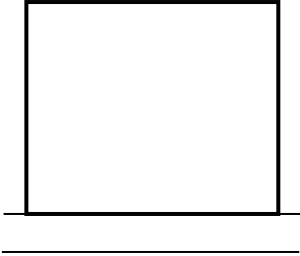
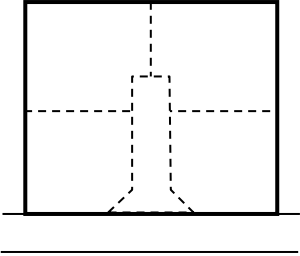
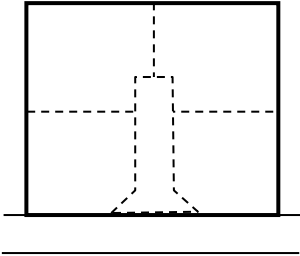
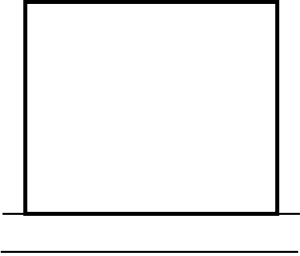
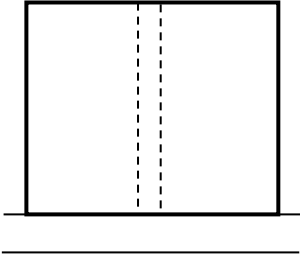
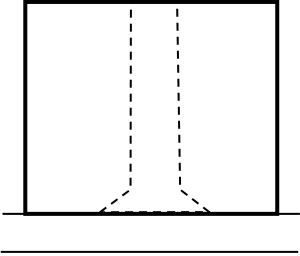
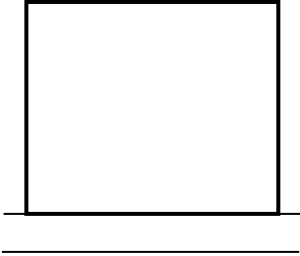
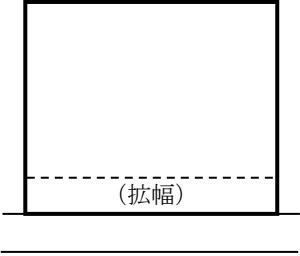
b 公共施設の整備の必要性がある場合

NO	形 状	説 明
1		仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号の本文の適用を受け、道路の拡幅が必要となる場合。ただし、公共施設の整備がすみ切り整備のみのときを除く。
2		

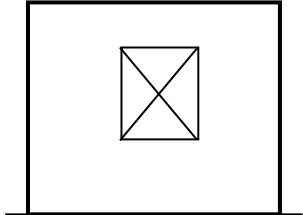
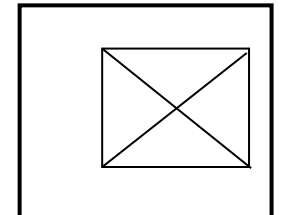
3		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文括弧書又はただし書を適用したとしても、道路の拡張が必要となる場合。ただし、公共施設の整備がすみ切り整備のみのときを除く。</p>
4		
5		

別表E イ 土地利用範囲を変更する場合

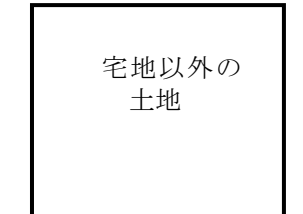
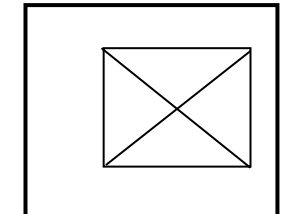
(イ) 公共施設を新設、廃止、変更する計画の場合

NO	現 況	計 画	説 明
1			公共施設（道路等）を 新設する場合
2			公共施設（道路等）を 廃止する場合
3			公共施設（道路等）を 変更（道路の拡幅、付け 替え等）する場合
4			

別表F ア 計画地が既に宅地である場合

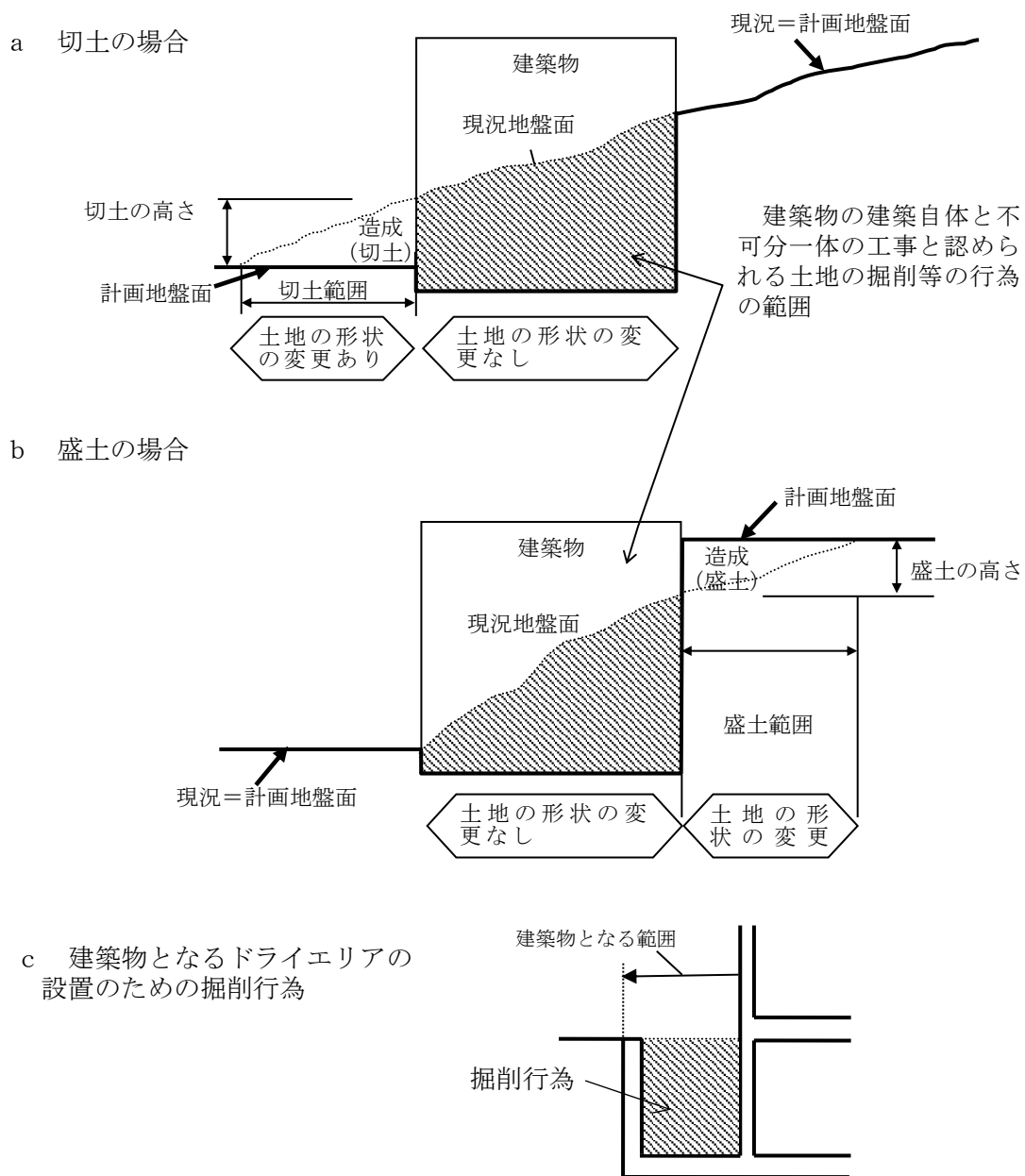
NO	現 況	計 画	説 明
1			既存の建築物の建替、増築等のみが行われる場合

別表G イ 計画地が宅地でない場合

NO	現 況	計 画	説 明
1	<p>宅地以外の土地</p> 		宅地以外の土地を宅地とする場合

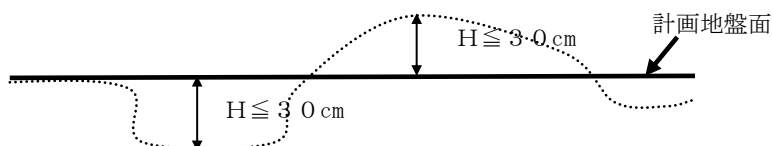
〔「土地の形状の変更」とみなさないものの事例〕

事例ア 建築物の建築自体と不可分一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

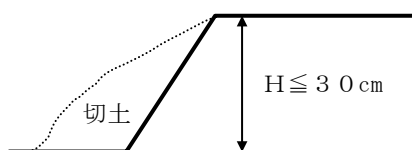


事例イ 土地の整地、舗装版の撤去又は施工等を目的とする高さが30センチメートルを超えない切土、盛土又は一体の切盛土

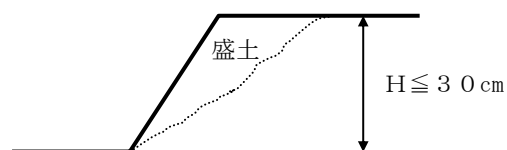
a 土地の整地行為



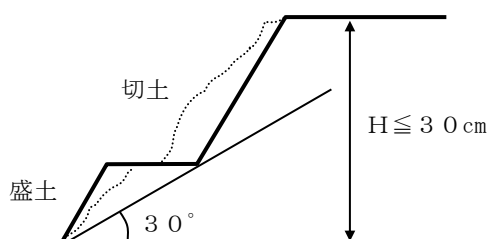
b 切土の場合



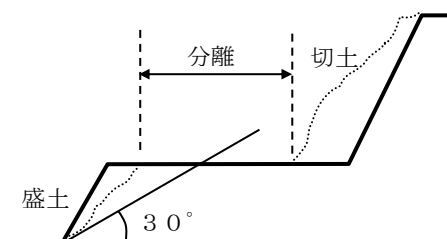
c 盛土の場合



d 一体の切盛土

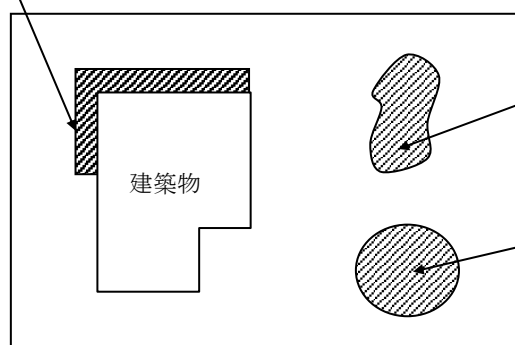


e 注 次の事例については一体的な切土盛土とはみなさない



事例ウ 花壇等の修景施設を設置、変更又は撤去する行為。ただし、建築物の計画地盤に影響を与える（注）ものを除く。

建築物の計画地盤に影響を与えるものについては、修景施設を設置、変更、又は撤去する行為とはみなさない。



池を埋めるのみで当該区域の内外に段差を生じないものは、形状の変更として扱わない。

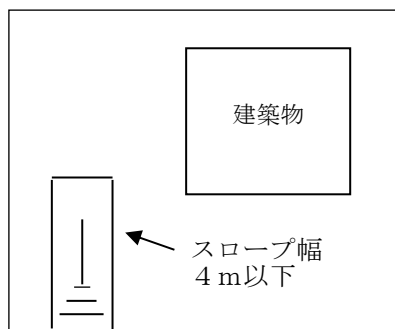
築山の造成又は当該区域の内外に段差を生じない除去は、形状の変更として扱わない。

開発区域

（注）「建築物の計画地盤」とは、建築物が建った後の建築物周辺の地盤のことであり、「建築物の計画地盤に影響を与える」とは、修景施設の撤去（切土）、新設（盛土）等によって、予定建築物の周辺の地盤が変わり、その結果、予定建築物の利用方法・利用形態が変わることをいう。

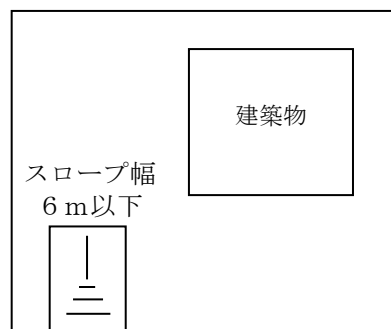
事例エ 道路からのアプローチとして、必要最小限の規模及び形状を有するもので局部的と認められるスロープ（階段を含む。）を新設（法令等により必要となるバリアフリー対応のために設けるものを除き原則1箇所までとする。）、変更又は撤去する行為

スロープとして認められる例 a



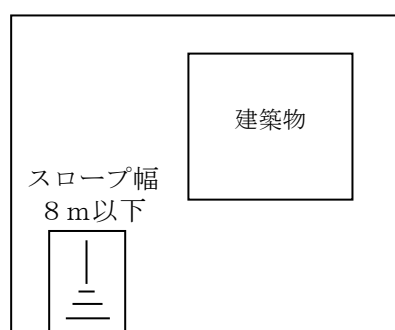
戸建て住宅の敷地の場合

スロープとして認められる例 b



戸建て住宅以外の建築物で延べ面積が3,000㎡以内の敷地の場合

スロープとして認められる例 c



戸建て住宅以外の建築物で延べ面積が3,000㎡を超える敷地の場合

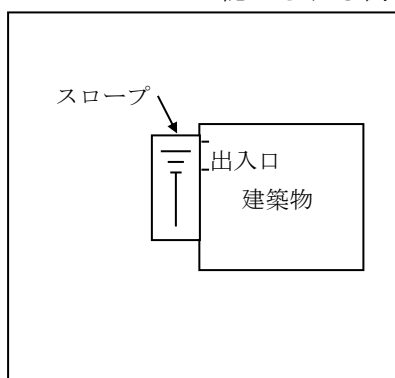
スロープとして認められない例 d



例 a、b、c において、スロープ幅がそれぞれの規定を超える幅員となる場合

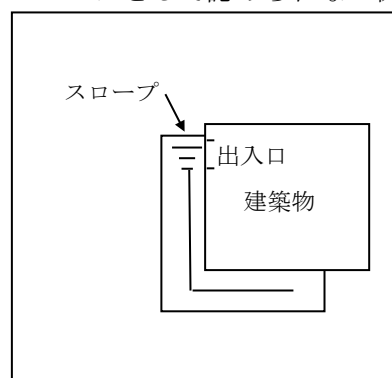
事例オ 建築物の出入口に、必要最小限の規模及び形状を有するもので局部的と認められるスロープ（階段を含む。）を設置、変更又は撤去する行為（法令等により必要となるバリアフリー対応のために設けるものを含む。）

スロープとして認められる例



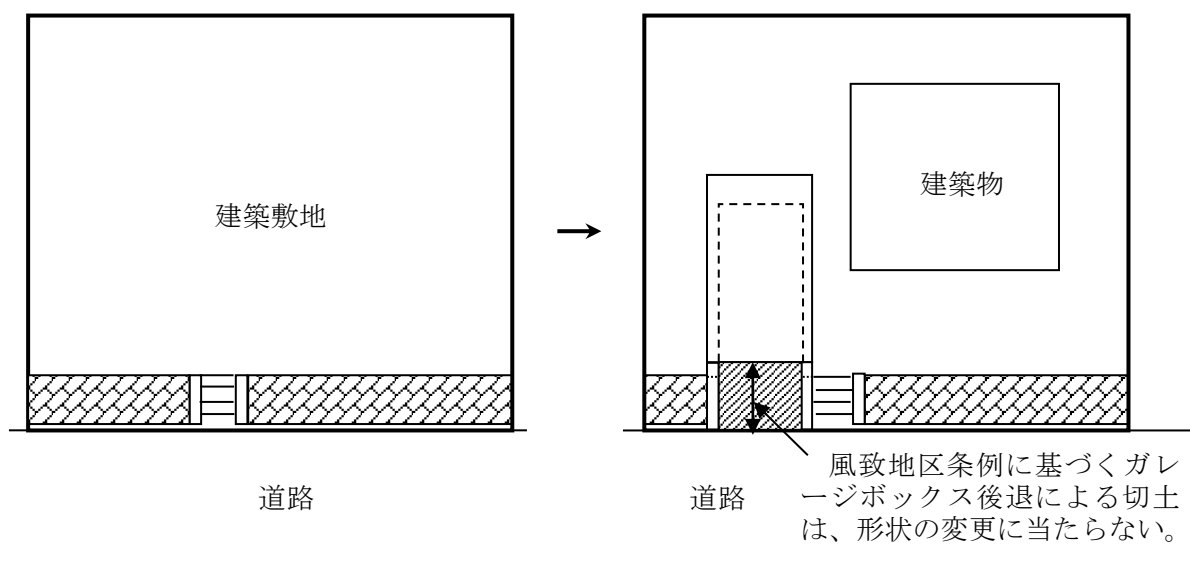
必要最小限の規模及び形状を有するスロープは、形状の変更として取り扱わない。

スロープとして認められない例

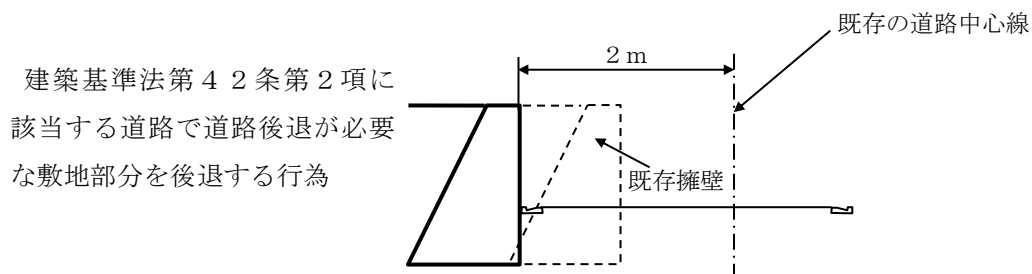


意図的に計画地盤の変更を生じさせるような規模及び形状のスロープは、形状の変更として扱う。

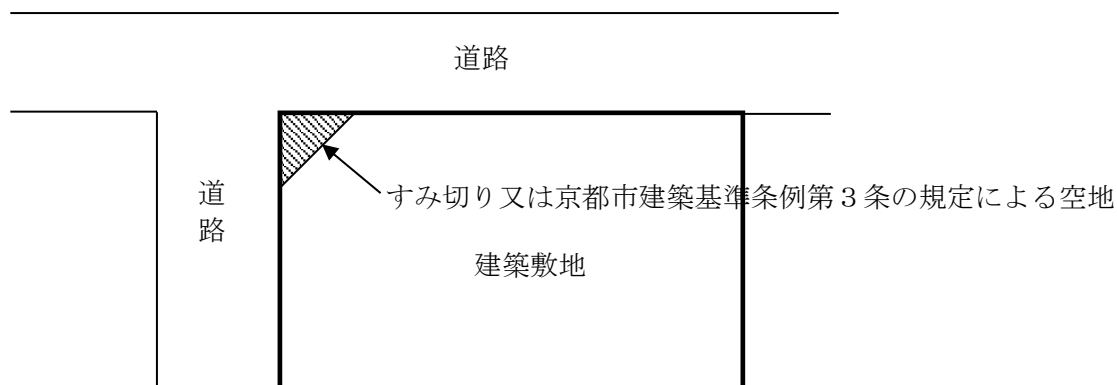
事例カ 京都市風致地区条例第5条第1号ウ（ウ）の規定に基づき、建築物を風致地区の種別に応じ、同条例の別表の建築物の後退距離欄に掲げる距離まで後退させるための行為のうち、出入口先の道路に面して建築物であるガレージボックスを設置する行為



事例キ 建築基準法第42条第2項及び同条第3項に該当する道路に接する敷地内で後退が必要な部分又は同法第43条第2項に基づく認定又は許可の規定に適合するために敷地内で後退が必要な部分を後退する行為

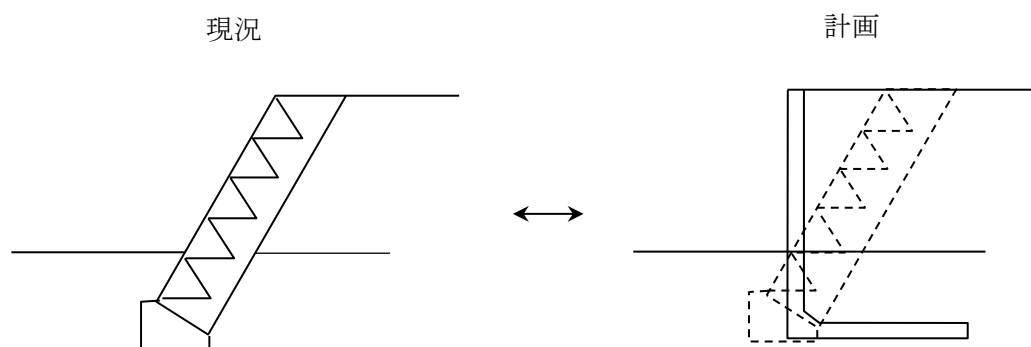


事例ク 道路の交差部にすみ切りを設ける行為又は京都市建築基準条例第3条の規定により敷地の一部を空地とする行為



事例ケ 既存擁壁をほぼ同じ位置で造りかえる行為

注 宅地造成及び特定盛土等規制法第21条第3項及び第40条第3項に基づく届出工事で、
擁壁の勾配が緩くなる場合も同様とする。



2 開発区域等（法第4条第13項、第33条第1項第14号）

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定

「開発区域」の定義について、法第4条第13項において、「開発行為をする土地の区域」とされています。

また、開発行為に関連して、工事を行う区域について、法第33条第1項第14号において、「開発行為に関する工事をしようとする土地の区域」とされていることから、京都市では、「関する区域」と呼んでいます。

(2) 開発区域等の対象

開発区域等の対象となる土地の区域について示しています。

審査基準 法に規定する開発区域等についての基準（都4-4号）

1 開発区域

「開発区域」とは、法第4条第13項において「開発行為をする土地の区域」と定義されており、その区域の設定に当たっては、次に掲げる区域を対象とする。

- (1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地（事例1及び2参照）
- (2) 附属の駐車場等、前号の敷地と一体的に利用する土地（事例3参照）
- (3) 公共施設の用に供される土地

ア 新設する道路、水路及び公園等の公共施設の用に供される土地（事例4参照）

イ 既存の道路、水路等を拡張する場合に、建築敷地等が接する部分で拡張となる土地（事例5及び6参照）

ウ 既存の道路及び水路の付け替え等をする土地（事例7参照）

- (4) 造成行為を行う土地（事例8参照）

- (5) 前各号に規定する開発区域に隣接し、所有者が開発区域内の土地所有者と同一の土地で、隣接地の開発行為に伴い、区画形質が変更される土地（事例9参照）

なお、次に掲げるものについては、開発区域から除外できるものとする。

ア すでに宅地として、一定の土地利用がなされており、かつ、開発区域と一体的に利用が図られない土地（適法に建築された建築物等の敷地で引き続き利用される土地）（事例10参照）

イ 農地として利用される土地（事例11参照）

ウ その他、露天駐車場、資材置場等として、一定の土地利用がなされており、かつ、開発区域と一体的に利用が図られない土地（事例11参照）

エ 隣接地との境界が確定していないため、開発区域に含めることが困難な場合等やむを得ないと認められる土地

注 開発区域に隣接する同一所有者の土地で、区画形質の変更が伴わずに建築物を建築することができる土地については、開発区域に含める必要はありません（事例12参

照)。

2 関する区域


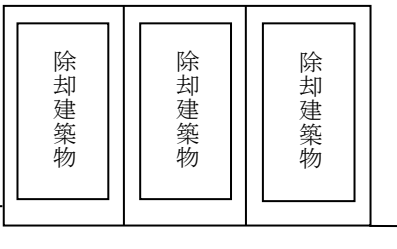
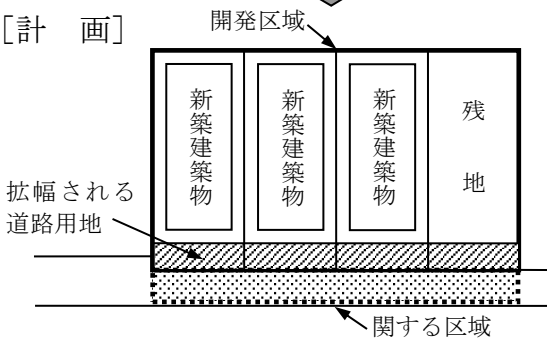
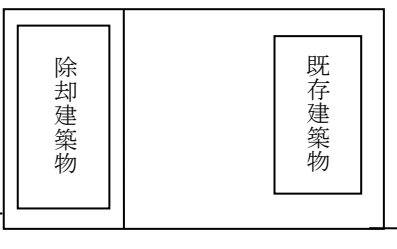
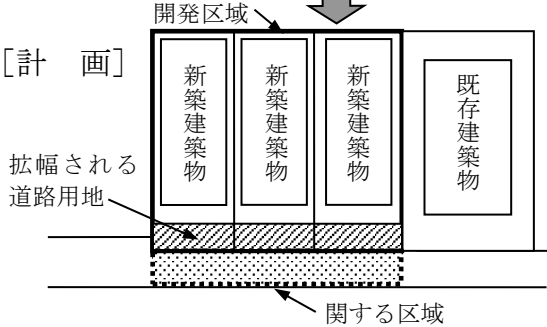
開発行為に関連して行う工事の区域については、「関する区域」とすることができる。

- (1) 既存の道路、水路等の公共施設用地で、開発行為後も公共施設用地となる土地（事例5及び6参照）
- (2) 既存の道路、水路等を拡幅する場合で、予定建築物等の敷地に接する範囲外の土地（事例13参照）
- (3) 建築基準法上の接道要件を満たすため、既存の公共施設用地（道路、水路）を通路橋等（新設するものを除く。）で占用する範囲の土地（事例14参照）
- (4) 第1項第4号の造成行為を行う土地の中で、「造成協力地」（建築目的がないと判断でき、かつ、隣接地の土地所有者が開発区域の土地所有者と異なる土地）となる土地（事例15参照）

〔事例〕

番号	事 例	説 明
事例 1 開発区域 1 (1)		敷地を拡張して増築する場合は建築敷地全体を開発区域とします。
事例 2 開発区域 1 (1)		敷地の一部を分割して、別区画の敷地として建築する場合で、既存建築物が引き続き利用されるときは、当該新築建築物の敷地を開発区域とします。
事例 3 開発区域 1 (2)		建築敷地とならない土地であっても、附属の駐車場等で建築物の敷地と一体的に利用する土地は開発区域に含みます。
事例 4 開発区域 1 (3)ア		旗竿開発のような場合に、新設される道路の土地は開発区域に含みます。
事例 5 開発区域 1 (3)イ 関する区域 2 (1)		既存の道路を拡幅整備する場合、拡幅される道路用地は開発区域とし、既存の道路部分については関する区域とすることができます。ただし、建築基準法第42条第2項等による敷地後退部分は関する区域とすることができます。

NO	事 例	説 明
事例6 開発区域 1(3)イ 関する区域 2(1)		<p>既存の水路を拡幅整備する場合、拡幅される水路用地は開発区域とし、既存の水路部分については関する区域とすることができます。</p>
事例7 開発区域 1(3)ウ		<p>既存の道路及び水路を付け替える場合、付け替え後の公共施設用地については開発区域とします。</p>
事例8 開発区域 1(4)		<p>造成行為を行う土地は全て開発区域とします。</p> <p>注 市街化区域と市街化調整区域とにまたがって開発するような場合、市街化調整区域における法第34条の立地基準を満足する開発行為を除き、原則開発区域及び関する区域は全て市街化区域でなければなりません。</p>

NO	事 例	説 明
事例 9 開発区域 1(5)	<p>[現況 1]</p>  <p>[現況 2]</p>  <p>[計 画]</p> 	<p>同一土地所有者の一団の土地で建築物の除却後に、区画の変更となる土地は全て開発区域とします。</p>
事例 10 開発区域 1(5)ア	<p>[現況]</p>  <p>[計 画]</p> 	<p>既存建築物があり、既に宅地として一定の土地利用がなされている土地（適法に建築された建築物等の敷地で引き続き利用される土地）については、開発区域から除外することができるものとします。ただし、開発行為完了後、既存建築物の建て替えを予定しているときは、開発行為の一体性についての基準（審査基準都4－5号）の適用を受ける場合があります。</p>

NO	事 例	説 明
事例 1 1 開発区域 1(5)イ 1(5)ウ	<p>[現 況]</p> <p>[計画 1]</p> <p>[計画 2]</p>	<p>同一土地所有者の一団の土地であっても、宅地以外の用途で利用されることが明らかな土地は、開発区域から除外することができるものとします。</p>
事例 1 2 開発区域 1(5)注	<p>[現 況]</p> <p>[計 画]</p>	<p>開発区域に隣接する同一所有者の土地で、区画形質の変更が伴わずに建築物を建築することができる土地については、開発区域に含める必要はありません。</p>

NO	事 例	説 明
事例 1 3 関する区域 2(2)	<p>[計画 1]</p> <p>関係される道路用地</p> <p>関する区域</p> <p>開発区域 (予定建築物等の敷地)</p> <p>[計画 2]</p> <p>関する区域</p> <p>開発区域 (予定建築物等の敷地)</p> <p>関係される道路用地</p>	<p>既存の道路、水路等を拡幅する場合で、予定建築物等の敷地に接する範囲外の土地は関する区域とすることができます。</p>
事例 1 4 関する区域 2(3)	<p>関する区域</p> <p>開発区域</p>	<p>建築基準法上の接道要件を満たすため、既存の道路、水路等の公共施設用地を通路橋等（新設するものを除く。）で占用する範囲は、関する区域とすることができます。</p>
事例 1 5 関する区域 2(4)	<p>開発区域</p> <p>関係する区域(造成協力地)</p> <p>隣地敷地</p> <p>当該建築敷地</p> <p>計画地盤面</p> <p>現況地盤面</p> <p>盛土造成</p> <p>開発区域</p> <p>関係する区域(造成協力地)</p> <p>隣地敷地</p> <p>当該建築敷地</p> <p>計画地盤面</p> <p>現況地盤面</p> <p>切土造成</p> <p>θ土質に応じた安定こう配</p>	<p>造成行為を行う土地であっても、建築目的がないと判断でき、かつ、隣接地の土地所有者が開発区域の土地所有者と異なる土地は、「造成協力地」として関する区域とすることができます。</p> <p>また、隣接地の土地所有者が開発区域の土地所有者と同じであっても、継続して農地法上の農地として利用される土地は関する区域とすることができます。</p>

(3) 開発行為等が完了した土地の隣接地の扱い

開発行為等が完了又は継続している土地の隣接地において開発行為等が行われる場合、両者を一体の開発行為とみなすかどうかについての判断基準を示しています。

審査基準 開発行為の一体性についての基準（都4－5号）

開発行為及び建築行為等（以下「開発行為等」という。）が完了し、又は継続している土地（以下「甲地（注1）」という。）の隣接地（注2）又はこれに準ずる土地（注3）（以下「乙地」と総称する。）における開発行為等が次の2つの要件を満たす場合は、一体性を有するものとして、甲地及び乙地を合わせた区域を開発区域として取り扱うものとする。ただし、甲地及び乙地の一方の区域のうち区画形質の変更がなく、かつ、一体利用のされない区画並びに甲地及び乙地の全体を見た場合においても「法第4条第12項に規定する開発行為についての基準（審査基準都4－2号）」により、開発行為に当たらないものについては、開発区域として取り扱うことを要しない。

- 1 乙地における開発行為等の開始時期が、甲地における開発行為等の完了（注4）後1年以内であること。

ただし、甲地における開発行為の完了後1年を超えてから乙地の開発行為等が開始される場合についても、客観的総合的に判断して実質上一連の開発行為であると認められる場合は本項に該当するものとする。

- 2 次のいずれかに該当すること。

- (1) 甲地の開発者と乙地の開発者とが同一人（注5）である場合
- (2) 甲地の所有者と乙地の所有者とが同一人（注5）である場合
- (3) 甲地における開発行為等の開始前1年間に同一人（注5）が甲地及び乙地を所有していた場合（事例4参照）で次のいずれかに該当するもの
 - ア 乙地における開発行為等の計画が、甲地内の道路、水路等又は甲地における開発行為等に関する工事により設置された（注6）道路、水路等の存在を前提とし、実質上一つの開発行為であると認められる場合（事例5参照）
 - イ 甲地と乙地の区域を一つの開発区域としてみた場合、公共施設の整備が必要となるとき（甲地と乙地のいずれかの区域が公益施設の建築のために行われた開発行為等の場合は、当該公益施設の区域を除く。）（事例6参照）
 - ウ その他土地の利用形態等から客観的総合的に判断して実質上一つの開発行為であると認められる場合（注7）

注1 駐車場目的等の建築目的以外の区画形質の変更が行われた土地を含む。

- 2 がけ等があることにより、甲地と一体として使用することが著しく困難である土地（事例1参照）を除く。

- 3 次の土地をいう。

- (1) 河川、水路等により甲地と隔てられているが、既存の橋又は新設される橋により甲地

と連絡される土地（事例2参照）

- (2) 甲地の隣接地のうち、合理的な理由がないにもかかわらず甲地に隣接する部分を除外した残部の土地（事例3参照）

4 開発行為等の完了は、次のように取り扱う。

- (1) 開発許可を受けた場合は、工事完了公告日とする。
- (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可（建築目的以外で許可を受けたもので、建築敷地と一体利用されていないものを除く。）を受けた場合は、検査済証の発行日とする。
- (3) 道路等の公共施設を整備する場合は、整備完了日（位置指定道路の場合は、位置指定日とし、それ以外の公共施設については検査日又は供用を開始されていると認められる日）とする。
- (4) 道路等の公共施設を整備しない場合は、建築確認日とする。ただし、建築確認は受けたが、計画が中止され、建築が行われていないものについては、開発行為等の完了としては取り扱わない。

5 「同一人」には、その者と同居している親族、役員、従業員、グループ企業、関連会社その他密接な人的関係又は資本的关系を有する者を含み、その他密接な人的関係又は資本的关系を有する者としては、隣接地又は準ずる土地において開発行為等を行う者が同一の組み合わせで過去複数回にわたって開発行為等をくりかえしている場合等が該当する。

6 道路、水路等の新設のほか、既存の道路、水路等の拡張等の行為を含む。

7 次のような場合が該当すると考えられる。

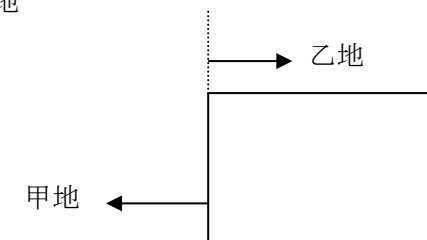
- (1) 甲地と乙地が一体的に造成されるものである場合（事例7参照）
- (2) 甲地と乙地の開発者等は相違するが、一団地から区画変更されたうえ一体販売が行われる場合

備考

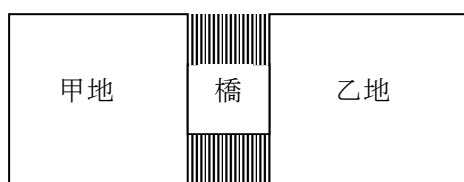
上記判断基準により、一体開発であると判断されたものについては、原則として、当該区域全体について、開発許可を受けなければならない。ただし、甲地における開発行為が既に完了しており、乙地のみでも公共施設整備を含め独立して開発区域を設定することが可能な場合については、この限りでない。

[事例]

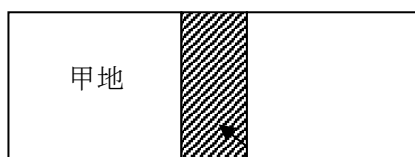
事例1 がい等があることにより、甲地と一体として使用することが著しく困難である土地



事例2 河川、水路等により甲地と隔てられているが、既存の橋又は新設される橋により甲地と連絡される土地



事例3 甲地の隣接地のうち、合理的な理由がないにもかかわらず甲地に隣接する部分を除外した残部の土地

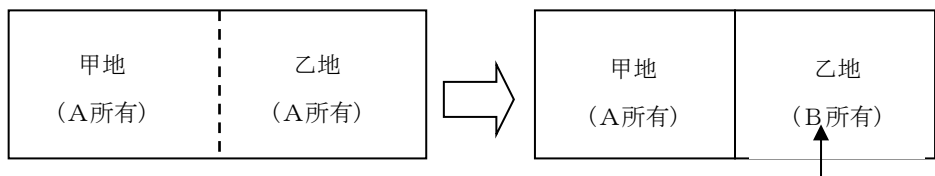


合理的な理由がないにもかかわらず除外した残部の土地

事例4 甲地における開発行為等の開始前1年間に同一人が甲地及び乙地を所有していた場合

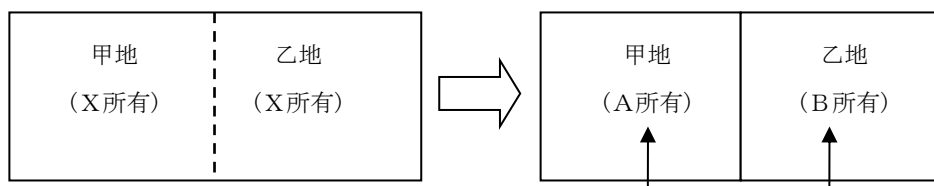
(甲地における開発行為等の開始日を2000年1月1日とした場合)

ア



1999年1月2日にAからBに変更

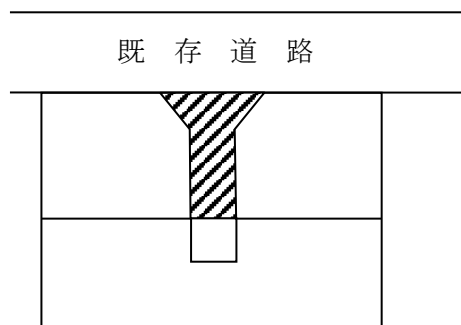
イ



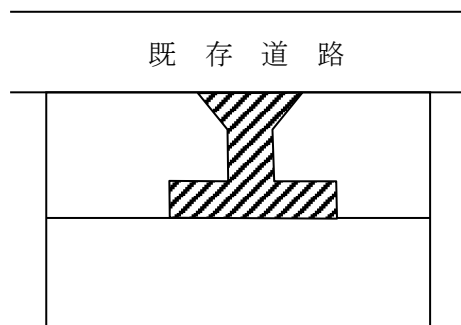
1999年1月2日にXからA、XからBに変更

事例5 乙地における開発行為等の計画が、甲地内の道路、水路等又は甲地における開発行為等に関する工事により設置された道路、水路等の存在を前提とし(※)、実質上一つの開発行為であると認められる場合
(該当するものの例)

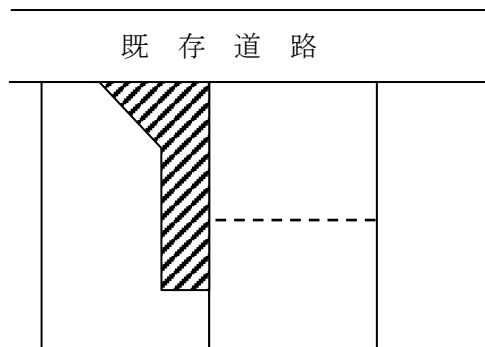
ア



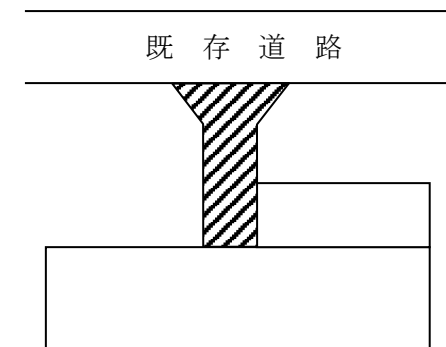
イ



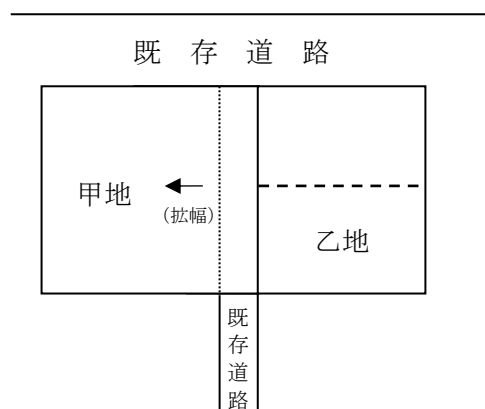
ウ




エ



オ



 : 甲地内の道路、水路等又は甲地における開発行為等に関する工事により設置された道路、水路等

(※) 以下の例を含む。

- ・ 甲地における開発行為に関する工事により設置された道路を利用した、乙地への敷地出入や給排水の引込等が計画されている。
- ・ 甲地における開発行為に関する工事により設置された水路を利用した、乙地からの排水が計画されている。

事例6 甲地と乙地の区域を一つの開発区域としてみた場合、公共施設の整備が必要となるとき

(該当するものの例)

ア

既存道路 (4m未満)	
甲地 (400 m ²)	乙地 (200 m ²)

甲地と乙地を一つの開発区域とみた場合、既存道路の幅員が不足する。

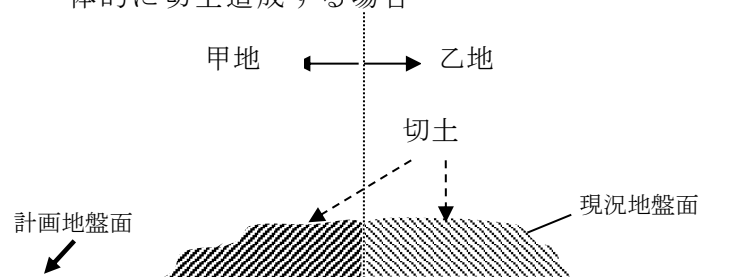
イ

甲地 (1,500 m ²)	乙地 (1,500 m ²)
-------------------------------	-------------------------------

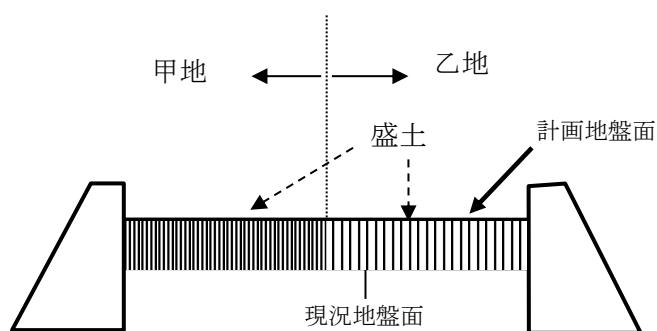
甲地と乙地を一つの開発区域とみた場合、公園整備が必要となる。

事例7 甲地と乙地が一体的に造成されるものである場合

ア 一体的に切土造成する場合



イ 一体的に盛土造成する場合



3 特定工作物（法第4条第11項）

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定

開発許可制度においては、建築物以外の特定工作物の建設のための土地の区画形質の変更についても、規制の対象とされていますが、「特定工作物」とは、法第4条第11項において示されているように、コンクリートプラントなどの周辺の地域の環境の変化をもたらすおそれがある工作物である「第一種特定工作物」と、ゴルフコースなどの大規模な工作物である「第二種特定工作物」をいいます。

(2) 特定工作物の範囲

特定工作物の範囲について示しています。

また、「特定工作物」には該当しないもの及び「主として建築物の建築の用に供する目的」に該当する施設についても、併せて示しています。

審査基準 法第4条第11項及び第12項に関する基準（法第4条第11項に規定する特定工作物の範囲及び同条第12項に規定する「主として建築物の建築の用に供する目的のもの」について）（都4-1号）

1 法第4条第11項に規定する特定工作物の範囲については、次のとおりとする。

(1) 第一種特定工作物の範囲

ア コンクリートプラント（法第4条第11項）

建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13の2）に定められている「レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

イ アスファルトプラント（令第1条第1項第1号）

建築基準法別表第2（る）項第1号（21）に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

ウ クラッシャープラント（令第1条第1項第2号）

建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13）に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（令第1条第1項第3号）

建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物を貯蔵又は処理をするものをいう。

(2) 第二種特定工作物の範囲

令第1条第2項に定めるもののほか、ペット霊園、観光植物園、サーキット等の工作物が該当するが、次のものについては第二種特定工作物に該当しない。

ア 自然的土地利用と調和がとれたレクリエーション施設であるキャンプ場、ピクニック緑地又はスキー場（大規模造成が伴う場合を除く。）等

イ 打席が建築物である打ち放しゴルフ場（注）

ウ 運動・レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）

注 打席が建築物である打ち放しゴルフ場については、第二種特定工作物のための開発行為ではなく、主として建築物の建築を目的とする開発行為に該当するが、法第34条第14号の規定に該当するとは認められない。

(3) 特定工作物について通常併設される附属建築物

運動・レジャー施設等のクラブハウスや管理事務所、墓地の納骨堂や休息所等当該特定工作物の利用上及び管理上通常必要とされる最小限の建築物である場合については、開発許可又は建築許可を要さないものであること。

なお、第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設又は前号アにおいて同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には法第43条が適用される。

2 法第4条第12項に規定する「主として建築物の建築の用に供する目的のもの」には、自動車教習場（法令教室、事務所等の建築を伴うもの）の建設を含むものとする。

4 仮設建築物（法第29条第1項第11号、令第22条第1号）

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定

「仮設建築物」の建築は、法第29条第1項ただし書に掲げる開発行為の許可を要しない行為のうち、第11号において規定する「通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの」として、令第22条第1号の規定に該当し、臨時的に建築されるものであることから、許可の適用除外とされています。

(2) 仮設建築物の範囲

仮設建築物の範囲について示しています。

審査基準 令第22条第1号に規定する「仮設建築物」についての基準（都29-2号）

令第22条第1号に規定する「仮設建築物」とは、工事を施行するためにその現場に設ける仮設事務所、下小屋、材料置場等及び仮設店舗等で、次のすべての要件を満たすものとする。

- 1 建築目的が、当該建築物を建築するためでなく他の目的のためであって、かつ、臨時的、一時的な使用が明らかなものであること。

なお、住宅展示場は、当該展示場を設置することが目的であり、臨時的、一時的な使用とは認められないため、原則として仮設建築物には該当しない。

- 2 設置期間が短期であり、設置期間終了後の除却が明らかなものであること。

5 複合的な開発行為等

(1) 用途上不可分な建築物と特定工作物がある場合の土地の性質

用途上不可分な建築物と特定工作物がある場合における当該土地の性質について、どのような場合に「宅地」と見るか又は「特定工作物の敷地」と見るかについて、判断基準を示しています。

審査基準 1 区画の土地内に用途上不可分な建築物と特定工作物がある場合における当該土地の性質についての基準（都4－3号）

1 区画の土地内に用途上不可分な建築物と特定工作物がある場合における当該土地の性質は、建築物及び特定工作物の利用形態、それぞれの規模、それぞれの建築時期又は建設時期その他の事情を総合的に考慮して、建築物と特定工作物とのいずれが主たる施設であるかを判断し、建築物が主たる施設であるときは「宅地」かつ「特定工作物の敷地以外の土地」として、特定工作物が主たる施設であるときは「宅地以外の土地」かつ「特定工作物の敷地」として取り扱うものとする。

例 表1の土地の利用例の組合せに応じ、「土地の性質の変更」に当たるもの（開発行為となる土地の性質の変更に当たるかどうかは、公共施設の整備の必要性の有無により判断する。）は、表2のとおりである。

表1

土地の利用例		土地の性質
(1)	田、畑、山林、雑種地（露天駐車場、資材置場等）等	宅地以外の土地 特定工作物の敷地以外の土地
(2)	アスファルトプラント （第一種特定工作物） コンクリートプラント （第一種特定工作物（主たる施設）） 管理棟 （建築物（従たる施設））	宅地以外の土地 特定工作物の敷地
(3)	建築物の敷地 工場（建築物（主たる施設）） 危険物貯蔵用タンク （第一種特定工作物（従たる施設））	宅地 特定工作物の敷地以外の土地

表2

現況	計画
(1)	(2)
(1)	(3)
(2)	(3)
(3)	(2)

(2) 複合的な目的を有する開発行為の扱い

開発区域内の予定建築物の用途が単一でなく、複合的な目的を有する開発行為の場合、いずれの目的に該当するかについての判断基準を示しています。

審査基準 複合的な開発行為について適用すべき開発許可の基準（都33-1号）

- 1 法第33条第1項は、開発行為を次の5種類に区分したうえで、それぞれについて適用すべき開発許可の基準を定めている。
 - (1) 主として自己居住用建築物の建築の用に供する目的で行うもの（注1）
 - (2) 主として自己業務用建築物の建築の用に供する目的で行うもの（注2）
 - (3) 主として自己業務用第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行うもの
 - (4) 主として自己業務用第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行うもの
 - (5) その他の目的とするもの
- 2 自己居住用建築物と自己居住用以外の建築物の建築を目的とする開発行為等複合的な目的を有する開発行為について、当該開発行為が前項第1号から第5号までのいずれに該当するかを判断する必要があるが、その場合の判断基準は、次のとおりとする。

- (1) 自己居住用建築物と自己居住用以外の建築物の建築を目的とする場合
 （A：自己居住用建築物の敷地の面積、B：自己居住用以外の建築物の敷地の面積）
 - ア $A \geq (A+B) \times 0.7$ であり、かつ、 $B < 500 \text{ m}^2$ のとき
 前項第1号に該当する。
 - イ ア以外のとき
 前項第5号に該当する。ただし、Bが自己業務用建築物のみの敷地である場合は、前項第2号に該当する。
- (2) その他の場合
 (1)に準じて判断する。

注1 「自己居住用建築物」とは、自己の居住の用に供する建築物をいい、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう。

この場合は、当然自然人に限られることとなるので、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。

2 「自己業務用建築物」とは、自己の業務の用に供する建築物をいい、当該建築物内において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。

この場合は、住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当せず、貸事務所、貸店舗等についても該当しない。

これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等はこれに該当する。

一敷地内の予定建築物の用途が複数ある場合、いずれの目的に該当するかについての判断基準を示しています。

審査基準 複合的建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為について適用すべき開発許可の基準（都33-2号）

- 1 法第33条第1項は、建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為を次の3種類に区分したうえで、それぞれについて適用すべき開発許可の基準を定めている。
 - (1) 主として自己居住用建築物の建築の用に供する目的で行うもの
 - (2) 主として自己業務用建築物の建築の用に供する目的で行うもの
 - (3) その他のもの（他人の居住又は他人の業務の用に供するもの等）
- 2 自己居住用部分及び自己居住用以外の部分（注）の双方を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為についても、前項第1号から第3号までのいずれに該当するかを判断する必要があるが、その場合の判断基準は、次のとおりとする。

（A：自己居住用部分の床面積、B：自己居住用以外の部分の床面積）

- (1) $A \geq (A + B) \times 0.7$ のとき
前項第1号に該当する。
- (2) (1)以外のとき
前項第3号に該当する。ただし、Bが自己業務用部分のみの場合は、前項第2号に該当する。

- 3 住居部分及び住居以外の部分の双方を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為については、その建築物の敷地が住宅の敷地か否かを判断する必要がある（令第25条第6号ただし書、規則第20条）が、その場合の判断基準は、次のとおりとする。

（X：住居部分の床面積、Y：住居以外の部分の床面積）

- (1) $X \geq (X + Y) \times 0.7$ であり、かつ、 $Y < (1000 \text{ m}^2 \times \text{容積率})$ のとき
住宅の敷地とする。
- (2) (1)以外のとき
住宅以外の建築物の敷地とする。ただし、令第25条第6号ただし書の適用については、Xが自己居住用部分のみの場合を除き、「予定建築物の用途が住宅以外のもの」とはしない。

注 「自己居住用部分」及び「自己居住用以外の部分」は、いずれも共用部分を含まないものとする。

第4章 開発許可の基準

1 全区域に共通する基準（法第33条）

開発許可を必要とする開発行為は、次の基準に適合しなければなりません。

詳細につきましては、『第3編』をご覧ください。

■許可基準の適用

○…適用、×…不適用、△…開発行為の目的に照らし判断

許 可 基 準		建 築 物		第一種 特定工作物		第二種 特定工作物	
		一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
ア 用途地域等への適合	予定建築物の用途が、用途地域等の制限に適合していること。(法 33-1-①)	○	○	○	○	○	○
イ 公共空地の確保	道路、公園、広場その他の公共空地が開発区域の規模、形状、周辺の状況、地形、地盤、予定建築物の用途等に応じ、適正に配置されていること。都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。(法 33-1-②)	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
ウ 排水施設	排水施設は、汚水及び雨水を有効に排出できるものであること。都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。(法 33-1-③、令 26-1)	○	○	○	○	○	○
エ 給水施設	給水施設は、区域内の需要に支障を来さないものであること。都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。(法 33-1-④)	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
オ 地区計画等への適合	開発区域内の土地に地区計画等が定められているときは、予定建築物の用途や設計がこれに即して定められていること。(法 33-1-⑤)	○	○	○	○	○	○
カ 公益的施設等の配分	公益的施設等は、その地域の利便と環境の保全を考慮して定められていること。(法 33-1-⑥)	○	△	○	△	△	△
キ 防災・安全措置	地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その	○	○	○	○	○	○

	他安全措置が講じられていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内の土地であるときは、工事計画が宅地造成及び特定盛土等規制法の技術基準に適合していること。(法 33-1-⑦)					
ク 災害危険区域等の除外	開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域で開発行為を行うのに適当でない土地を含まないこと。(法 33-1-⑧、令 23 の 2)	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○
ケ 樹木の保存、表土の保全等	1 h a 以上の開発行為にあつては、樹木の保存、表土の保全措置等が講ぜられるよう設計が定められていること。(法 33-1-⑨、令 23-3)	○	○	○	○	○
コ 緩衝帯	予定建築物等が工場等の 1 h a 以上の開発行為にあつては、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。(法 33-1-⑩、令 23-4)	○	○	○	○	○
カ 輸送施設	40 h a 以上の開発行為にあつては、道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。(法 33-1-⑪、令 24)	○	○	○	○	○
シ 申請者の資力・信用 ^注	申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。(法 33-1-⑫、令 24-2)	○	居住用 × 業務用 1ha 未満 × 業務用 1ha 以上 ○	○	1ha 未満 × 1ha 以上 ○	○
ス 工事施行者の能力 ^注	工事施行者に工事を完成するために必要な能力があること。(法 33-1-⑬、令 24-3)	○	居住用 × 業務用 1ha 未満 × 業務用 1ha 以上 ○	○	1ha 未満 × 1ha 以上 ○	○
セ 関係権利者の同意	開発行為をしようとする土地の区域等について、工事の実施の妨げとなる権利を有する者（所有者、地上権者、抵当権者等）の同意を得ていること。(法 33-1-⑭)	○	○	○	○	○

注 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象行為は全て適用

2 市街化調整区域における基準（法第34条）

市街化調整区域においては、前記1の法第33条に規定する全区域に共通する基準に加えて、主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行うものを除き、次表に掲げる開発行為に該当しなければ許可を受けることはできません。

詳細につきましては、『第4編』をご覧ください。

■市街化調整区域において開発許可を受けて行うことのできる開発行為（法第34条各号）

号	開発行為	具体例	備考
1	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物	学校、社会福祉施設、診療所（令29の5）、地区集会所、防災器材格納庫	1 生活関連施設である公共公益施設
	又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	日常生活に必要な小売業、修理業、理容業、美容業、給油所、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設	2 日常生活に必要な物品の販売の店舗その他これらに類する建築物
2	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	生コンクリート製造業、セメント製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、景勝地の展望台、観光価値を維持するため必要な施設	1 原料立地型の事業（石油精製業等は含まない。） 2 観光資源の鑑賞及び利用上直接必要な施設
3	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		政令未制定
4	農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第1種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為	畜産水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業	1 当該市街化調整区域内における生産品を対象とするもの 2 農林水産物の処理加工を産地において速やかに行う必要性のあるもの
6	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	中小企業団他	1 中小企業団地等中小企業の共同化又は集積化に資するもの 2 都市計画上の配慮をしつつ立地を助成しているもの

7	市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	<p>例) 自己の生産物の50%以上をAに納入する事業B</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>既存の工場A 自己の生産物の原材料の50%以上をBから納入</p> </div>	<p>1 生産活動上の関連(人的、資本的関連を含まない。)</p> <p>2 生産工程の効率化等</p>
8	政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	火薬庫	危険物とは、火薬類取締法第2条第1項の火薬類、不適当なものとは、同法第12条第1項の火薬庫(令29の6)
8の2	市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	土砂災害特別警戒区域内に存する建築物の移転	<p>1 市街化調整区域に存する従前の建築物等が、災害レッドゾーンに存していること。</p> <p>2 移転後、速やかに従前の建築物が除却されること。</p>
9	前各号に規定する建築物又は第1種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	道路管理施設、給油所等 沿道サービス施設(適切な規模のもの)、火薬類製造所	<p>1 沿道サービス施設は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられるものであること。</p> <p>2 日常生活上必要不可欠なものである給油所は、前記第1号による。</p>
10	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		
11	市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ自然的社会的条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないもの	一戸建て住宅(同条第1号に規定する用途を兼ねるものを含む)	詳しくは、条例パンフレット「市街化区域周辺の集落のための条例ができました。」を御覧ください。
13	市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定	自己の生活の本拠としての住宅、旅館、工場(これに付随する従業員の休憩施設、守衛の詰所を含み、従業員宿舎、社宅を除く。)	<p>1 当該都市計画決定又は変更の日から起算して5年以内に開発行為が完了するものに限る(令30)。</p> <p>2 分譲又は賃貸の対象になるもの(アパート、マンション、貸倉庫、貸事務所、</p>

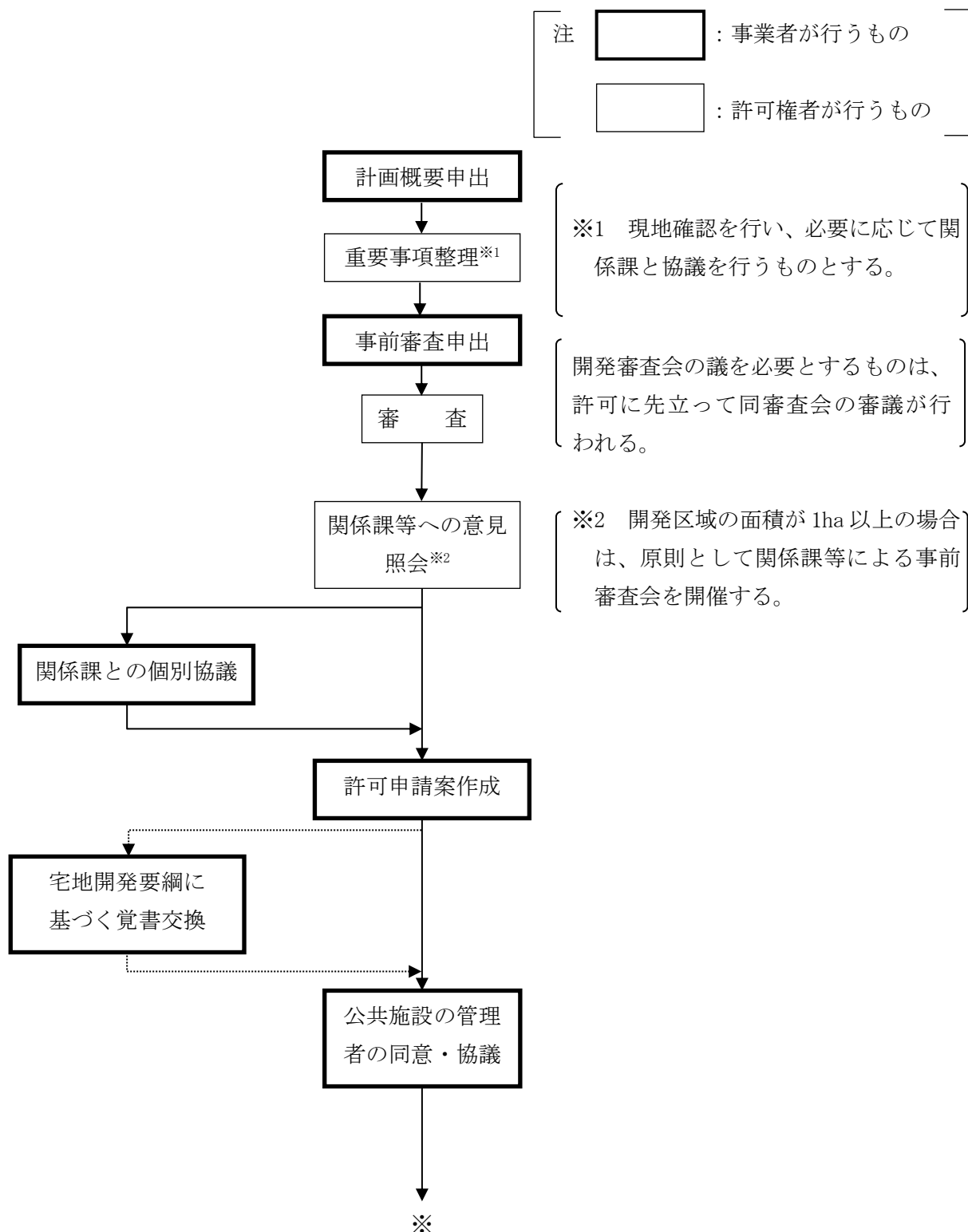
	又は変更の日から起算して6箇月以内に国土交通省令で定める事項を市長に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）		建売住宅、賃貸住宅等）は、認められない。
14	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為	農家の二、三男の分家住宅、神社仏閣、納骨堂、研究対象が市街化調整区域に存する研究施設、市街化調整区域内の収用対象事業に伴う建築物の移転	あらかじめ開発審査会の議を経る必要がある。

注 京都市では、第5号に規定する特定農山村地域はなく、また、第12号の条例化は行っていない。

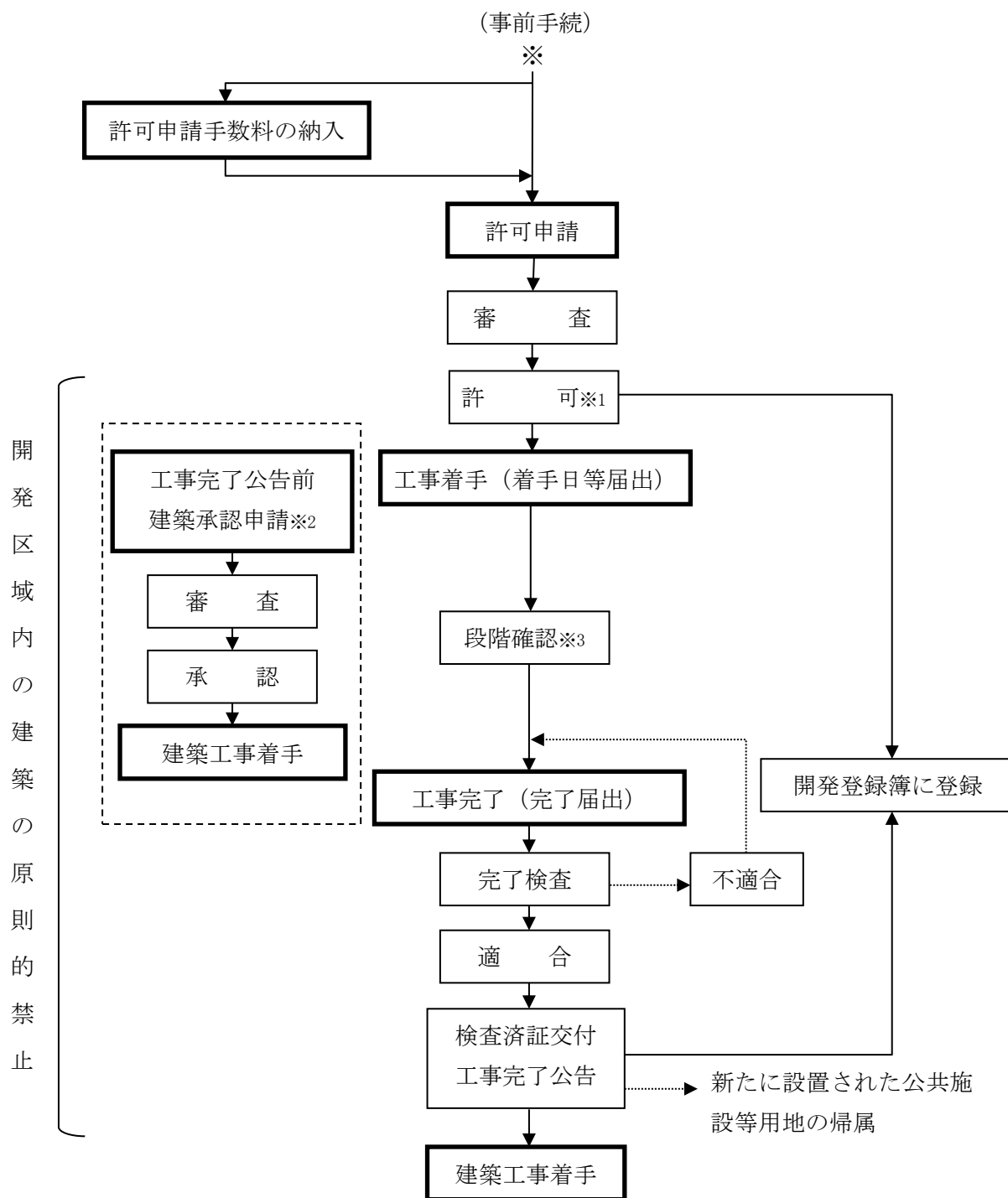
第2編 開発許可の手続き

第1章 開発許可制度の流れ

1 事前手続の概要（フロー図）



2 許可手続等の概要（フロー図）



※1 建築計画が、建築基準法及び関係法令に適合する場合には、開発許可後に建築確認申請が可能となります。

※2 開発行為と並行して建築をすることがやむを得ない場合に限りです。そのため、承認範囲について、建築承認申請までに協議を行う必要があります。

※3 京都市宅地造成工事示方書第10条の規定による段階確認は、総高5メートルを超えるコンクリート擁壁を設置する場合その他市長が必要と認める場合に行います。これに

加え、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象行為は一定規模の切土・盛土で特定工程（地盤面に排水施設を設置する工程）を含む場合に同法に基づく中間検査を行います。

第2章 開発許可申請前の手続

1 事前審査

開発許可申請に先立って、開発許可申請者に利便を図るとともに、開発許可事務に関する運用の適正化及び円滑化を図るためには、種々の法的規制、公共施設の整備等につき必要な指導を行う必要があることから、京都市では事前審査を行っています。事前審査は任意の制度ですが、複雑な開発許可申請を円滑に進めるためには、必要な手続であると考えていますので、ご協力をよろしくお願いします。

事前審査を受けるに際して、『第5章』の「4 開発許可申請手続に必要な書類・図面の作成要領」に掲げる図書のうち、事前審査時に提出時期を指定している図書を都市計画局都市景観部開発指導課に提出してください（必要部数はそのつど指示します。以下同じ）。

なお、計画概要申出時に接続先道路の幅員及び延長を確認しますので、必要に応じて、経路図に相当する資料（幅員、延長を詳細に記載したもの）等を開発指導課に提出してください。

2 京都市宅地開発要綱に基づく覚書の交換

宅地開発事業については、施行上の原則、公共施設の付加基準、土地の提供その他必要な事項を定めている京都市宅地開発要綱による協議を行い、覚書を交わしてください（56ページの表参照）。

3 公共施設等に係る同意と協議（法第32条）

開発許可申請書には、法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面（同意書）、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面（協議書）が必要となりますから、あらかじめ必要な同意を得るとともに、必要な協議を行ってください。

(1) 公共施設の管理者の同意を得ること。

開発行為又は開発行為に関する工事が、既存の公共施設（道路、公園、河川、水路等）に関係がある場合には、当該公共施設の管理者の同意を得ること。

(2) 公共施設を管理することとなる者等と協議すること。

開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者等と協議すること。

■同意・協議等一覧表

公共施設等の種類			管理者等	備考（同意・協議の窓口）
道路	一般	指定区間	国土交通省	国土交通省近畿地方整備局京都国道事務所
	国道	その他	市	市・各土木事務所 市・建設局土木管理部道路河川管理課

	府道・市道		市	市・各土木事務所 市・建設局土木管理部道路河川管理課
	里道		市	市・各土木事務所 市・建設局土木管理部道路河川管理課
河川	一級河川	直轄	国土交通省	国土交通省近畿地方整備局淀川河川事務所 桂川出張所・伏見出張所
		指定区間	府・市	府・各土木事務所 市・建設局土木管理部河川整備課（都市基盤河川の区域）
	準用河川		市	市・建設局土木管理部道路河川管理課
	普通河川		市	市・各土木事務所 市・建設局土木管理部道路河川管理課
	調整池・調節池		市・その他	市・建設局土木管理部河川整備課
	水路	用水路		市・水利組合 土地改良区
排水路		市	市・各土木事務所 市・建設局土木管理部道路河川管理課 市・上下水道局下水道部 各下水道管路管理センター及び支所	
水道	上水道		市	市・上下水道局水道部給水課・水道管路管理センター 各給水工事課
	下水道		市	市・上下水道局下水道部 各下水道管路管理センター及び支所
公園・緑地			市	市・建設局みどり政策推進室
消防用貯水施設			市	市・消防局警防部警防課

注 法定外公共物の一般的な事柄は京都市建設局土木管理部道路明示課にお尋ねいただくことになる場合がありますので、各担当部局の指示に従ってください。

なお、法定外公共物で機能がないもの等、普通財産については、国有地については近畿財務局へ、市有地については京都市行財政局管財契約部資産管理課にお尋ねください。

小・中学校	義務教育施設 設置義務者	市・教育委員会総務部教育環境整備室 開発区域面積が 20ha 以上の場合に必要
電気・ガス	一般電気事業者 一般ガス事業者	開発区域を供給区域に含む事業者 開発区域面積が 40ha 以上の場合に必要
鉄道・軌道	鉄道事業者	開発区域の面積が 40ha 以上の場合に必要
市営交通	市公営企業管理者	市・交通局 開発区域の面積が 1 ha 以上又は計画人口が 250 人以上の場合に必要

まちづくりに関する条例に基づく届出等	市・都市計画局都市企画部都市計画課
環境影響評価に関する手続	市・環境政策局環境企画部環境保全創造課
大規模小売店舗立地法・中規模小売店舗設置指導要綱に基づく届出等	市・産業観光局地域企業イノベーション推進室
京都市ペット霊園の設置等に関する条例に基づく許可申請等	市・保健福祉局医療衛生推進室医療衛生企画課

4 他の法令等との関係

開発行為に伴い農地法、生産緑地法、砂防法、森林法、道路法、河川法、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法、文化財保護法、京都市風致地区条例等による許可等を必要とするときは、開発許可申請の前又はこれと同時に当該許可等の申請手続を行ってください。

なお、次表に掲げる法令等は代表的なものですので、この他に、開発事業内容によっては、関係部局に協議、届出等を行っていただく必要があります。

■主な他法令等一覧表

法令等	手続等の概要	担当課等
農地法	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域の場合は、農地法による農地転用許可申請と開発許可申請は同時許可になるので、事前に協議してください。 	京都市農業委員会
生産緑地法	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域が、生産緑地地区に指定されている場合は、生産緑地の買取りの申出をして、生産緑地地区の指定の解除（生産緑地地区内の行為の制限の解除）を行う必要があります。 	都市計画局都市企画部都市計画課
森林法	<ul style="list-style-type: none"> 森林法に基づく地域森林計画の対象となっている民有林において、1ヘクタール※を超える規模の造成行為等の形質変更を行う場合は、京都府の許可が必要です。 また、1ヘクタール※以下でも届出が必要な場合があります。 なお、施行区域に保安林を含めることは、解除を受けることができる場合を除き、できません。 ※太陽光発電設備の設置を目的とする造成行為等にあつては、0.5ヘクタール 	許可：京都府京都府林務事務所 届出：産業観光局農林振興室林業振興課
災害からの安全な京都づくり条例（京都府）	<ul style="list-style-type: none"> 貯留施設については、開発面積が1ヘクタール以上の場合、原則として、当条例が適用されることから、京都府との協議が必要です。 	京都土木事務所 乙訓土木事務所

法令等	手続等の概要	担当課等
建築基準法	<ul style="list-style-type: none"> 開発行為の完了公告があるまでは、原則として建築行為に着手することができなくなるなど、建築基準法による制限以外の建築等の制限が付加されます（法第37条、第41条～第43条）。 開発許可は開発行為についての許可であり、建築物の建築については、建築基準法の建築確認の手続が必要です。 <p>なお、開発許可に基づいて設置された道路は、改めて建築基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はありません。</p>	都市計画局建築指導部建築審査課 又は指定確認検査機関
古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法、京都市風致地区条例等	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域が、風致地区、自然風景保全地区、歴史的風土保存区域及び近郊緑地保全区域内等にある場合は、それぞれの法令等に基づく市長の許可又は市長への届出が必要です。 	都市計画局都市景観部風致保全課
景観法、京都市市街地景観整備条例	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域が、美観地区等にある場合は、景観法に基づく市長の認定又は届出が必要です。 	都市計画局都市景観部景観政策課
京都市眺望景観創生条例	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域が、眺望景観保全地域にある場合は、京都市眺望景観創生条例に基づく市長の許可若しくは認定又は届出が必要となります。 	都市計画局都市景観部風致保全課、景観政策課
	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域が、事前協議区域内にあり、擁壁等の工作物を新設する場合は、市長と協議しなければならない場合があります。 	都市計画局都市景観部景観政策課
文化財保護法	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内に史跡名勝天然記念物に指定された土地がある場合は、文化庁長官の許可が必要です。 <p>また、開発区域内に周知の埋蔵文化財包蔵地がある場合は、京都市教育長に届け出なければならない場合がありますので、事前に指導を受けてください。</p>	文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課
土壌汚染対策法	<ul style="list-style-type: none"> 3000平方メートル（水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設を設置している又は設置していた土地については900平方メートル）以上の土地の形質の変更を行う場合は、市長への届出が必要です。また、有害物質使用特定施設の使用の廃止時には、土壌汚染状況調査を行う必要があります。 形質変更時要届出区域に指定されている場合、土地の形質の変更には、市長への届出が必要です。 要措置区域に指定されている場合、土地の形質の変更は原則できません。 	環境政策局環境企画部環境保全創造課

法令等	手続等の概要	担当課等
無電柱化の推進に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> 「無電柱化の推進に関する法律」第12条及び道路法施行規則第4条の4の2において開発行為により道路を新設・拡幅される場合は、無電柱化（電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱又は電線の道路上における新たな設置を抑制することをいう。）が求められているため、開発行為により道路を新設・拡幅される場合は、建設局土木管理部道路河川管理課と協議してください。 	建設局土木管理部 道路河川管理課
京都市宅地開発要綱	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の面積が0.1ヘクタール以上で、住宅（自己用を除く。）の建築が主たる目的である場合には、京都市宅地開発要綱に基づき、開発許可申請に先立って、市長と宅地開発事業に関する覚書を交わす必要があります。 （覚書の添付図書） （1） 開発区域位置図 （2） 土地利用計画図 （3） 求積図 （4） 公図（字限図） 	都市計画局都市 景観部開発指導課
京都市運動施設等及びゴルフ場の建設事業に関する指導要綱	<ul style="list-style-type: none"> 本市の区域内（市街化区域を除く。）において運動施設等を建設する場合には、原則として、本指導要綱に基づき、開発許可申請に先立って、市長との事前協議が必要です。また、ゴルフ場を新設し、又は増設する事業については、認められません。 	都市計画局都市 景観部開発指導課 その他関係各課
京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例	<ul style="list-style-type: none"> 一定規模以上の開発事業については、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例に基づき、市長に対する届出や住民説明会等の開催を行う必要があります。 	都市計画局都市 企画部都市計画課
京都市環境影響評価等に関する条例	<ul style="list-style-type: none"> 京都市環境影響評価等に関する条例第2条第4号に規定する対象事業（開発区域の面積が4ヘクタール以上である開発行為（土地の形状の変更を行う面積が1ヘクタール未満であるものを除く。）等）を行う場合は、事前に同条例に基づき環境影響評価を行う必要があります。 	環境政策局環境 企画部環境保全創造課
大規模小売店舗立地法・京都市中規模小売店舗設置指導要綱	<ul style="list-style-type: none"> 一定規模以上の小売店舗を新設する場合は、大規模小売店舗立地法又は京都市中規模小売店舗設置指導要綱に基づき、市長に対する届出等が必要です。 	産業観光局地域 企業イノベーション推進室

法令等	手続等の概要	担当課等
京都市ペット霊園の設置等に関する条例	<ul style="list-style-type: none"> 京都市ペット霊園の設置等に関する条例により、ペット霊園の設置を禁止する地域が定められており、また、それ以外の地域についても市長の許可が必要です。 	保健福祉局医療 保健福祉局医療 衛生推進室医療 衛生企画課
京都市地域コミュニティ活性化推進条例	<ul style="list-style-type: none"> 1000平方メートル以上の戸建住宅の宅地開発を行う場合は、開発許可申請前に、京都市地域コミュニティ活性化推進条例に基づき、自治会の加入等に関する協議を地元自治会等と行う必要がありますので、文化市民局地域自治推進室にご相談ください。 	文化市民局地域 自治推進室
京都市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例	<ul style="list-style-type: none"> 3000平方メートル以上の土地の埋立て等※を行う場合は、生活環境を保全する観点から、事前に市長の許可を受ける必要があります。 災害が発生するおそれがある500平方メートル以上等の土地の埋立て等について、災害防止措置を求める勧告を行うことがあります。許可対象とならない土地の埋立て等を行う場合であっても、土砂の流出、崩壊その他の災害が発生しないよう許可の基準を遵守してください。 <p>※土地の埋立て（周辺地盤より低い土地に土砂等を投入する行為）、盛土（周辺地盤面より高く土砂等を盛る行為）、その他土地への土砂等の堆積等</p>	環境政策局 環境企画部環境 保全創造課・循環 型社会推進部廃 棄物指導課
宅地造成及び特定盛土等規制法	<ul style="list-style-type: none"> 一定規模の切土・盛土で特定工程（地盤面に排水施設を設置する工程）を含む場合において、当該特定工程に係る工事を終えたときは、当課に中間検査の申請が必要です。 一定規模の切土・盛土を行う宅地造成及び特定盛土等の工事は、工事の実施の状況等について、当課へ定期報告（3ヵ月ごと）が必要です。 <p>詳細は、「資料編 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する工事」を参照してください。</p>	都市計画局都市 景観部開発指導 課

5 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

開発区域又は開発行為に関する工事を施行する区域内において工事の施行の妨げとなる権利を有する者の同意を得てください。

妨げとなる権利

→ 所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等

なお、関係権利者の同意については、『第3編』の「第13章」に規定していますので、そちらを参照してください。

6 開発審査会（法第78条）

次に掲げる開発行為等については、開発審査会の議を経る必要がありますので、開発許可申請書を提出する前に、関係書類を開発指導課を通じて開発審査会事務局（都市計画局都市景観部景観政策課）に18部提出してください（提出部数は異なる場合があります。）。

(1) 開発行為（法第34条第14号）

市街化調整区域内で行われる開発行為のうち、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為

(2) 建築行為（法第43条、令第36条第1項第3号ホ）

市街化調整区域内（開発許可を受けた土地等を除く。）で行われる建築行為のうち、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる建築物の建築

法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、通常原則として許可して差し支えないものとして京都市開発審査会へ付議する基準については、『第4編』の「第4章」を参照してください。

第3章 開発許可申請の手続

1 許可申請の窓口

開発許可申請の窓口は、都市計画局都市景観部開発指導課です。

2 許可申請書等の作成（法第30条、規則第15条～第17条）

開発許可を受けるには、開発行為許可申請書（規則第16条別記様式第二）、計画図面その他必要な図書を作成して申請しなければなりません。書類、図面等は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、京都市都市計画法施行細則、京都市宅地開発要綱、都市計画法に基づく開発許可等審査基準及び京都市開発技術基準に基づいて作成してください。

(1) 許可申請書等の提出部数

申請書、添付図書等は、正本1部、副本2部を提出してください（副本1部はコピー可。）。
※宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する工事については正本1部、副本3部を提出してください（副本2部はコピー可。）。

(2) 必要書類及び図面

『第5章』の「4 開発許可申請に必要な書類・図面の作成要領」を参照してください。

(3) 手数料（京都市都市計画関係手数料条例第3条）

開発行為の許可申請その他の申請をする際には手数料を納入してください。手数料の金額
※及び納入方法については、『第5章』の「3 申請手数料」をご覧ください。

(4) 注意事項

ア 申請書類は定められた用紙がありますので、これを利用してください。用紙は、都市計画局都市景観部開発指導課のホームページ（<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-2-4-0-0.html>）から、様式がダウンロードできます。

イ 開発規模、開発区域の状況、利用目的等により申請書類の内容が異なる場合があるので注意してください。

ウ 申請書、添付図書等は、各部ごとに厚紙の表紙を付け、目次を添付し、A4判の大きさに製本してください。

なお、添付図面は、目録を付した図面袋に入れてください。

エ 設計図書には、設計者の氏名を記載してください。

オ 許可申請の手続を代理人に委任する場合は、委任項目を具体的に記入した委任状を申請書の次に添付してください。

カ 「設計者の資格に関する申告書」は、都市計画局都市景観部開発指導課に許可申請書を提出するとき以外でも別に申告することができます。

なお、一度申告をされた設計者は、資格区分の変更等がある場合を除き、許可申請書に添付することを要しません。

キ 「土地利用計画図」は、開発登録簿として保管する必要があるので、許可時に、申請用図面とは別に1部提出してください。また、開発区域区域図、造成計画平面図及び公共施設新旧対照図も併せて1部ずつ提出してください。

3 設計者の資格（法第31条、規則第18条及び第19条）

開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する設計図書の作成は、次に示す資格を有する者が行わなければなりません。

なお、開発区域が宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域にある場合で、高さが5メートルを超える擁壁の設置又は切土若しくは盛土をする土地の面積が1,500平方メートルを超える土地における排水施設の設置を行うものについては、本項に関らず、宅地造成及び特定盛土等規制法に規定する設計者資格が必要となります（法第33条第1項第7号、宅地造成及び特定盛土等規制法第13条第2項及び第31条第2項、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第21条及び第22条並びに第31条）。

有資格者の設計によらなければならない工事	設 計 者 の 資 格
開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事	ア 大学（短大を除く。）卒業（注1）後、2年以上の実務経験者（注2） イ 技術士法による二次試験のうち、国土交通大臣の定める部門（注3）に合格した者で、2年以上の実務経験者 ウ 1級建築士の資格を有する者で、2年以上の実務経験者 エ 短大（昼間3年制）卒業後、3年以上の実務経験者 オ 短大、高専又は旧専門学校卒業後、4年以上の実務経験者 カ 高校又は旧中等学校卒業後、7年以上の実務経験者 キ 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の認定する講習を修了した者 ク 国土交通大臣がアからキまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する（注4）と認めた者
開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事	ケ 上記アからクまでのいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計（注5）に係る図書を作成した経験を有する者 コ 国土交通大臣がケに掲げる者と同等以上の経験を有すると認めた者

注1 卒業した者とは、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した者

をいいます。

- 2 「実務経験者」とは、宅地開発に関する工事の設計、工事の施行、施行管理などの経験がある者をいいます。
- 3 国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、水道部門及び衛生工学部門をいいます。
- 4 「同等以上の知識及び経験を有する者」とは、次の者をいいます。
 - ① 大学院又は研究科に1年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者
 - ② 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務経験を有する土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の認定する講習を修了した者
- 5 「総合的な設計」とは、開発行為全体の設計をいい、例えば擁壁の設計、排水の設計など個々の施設の設計のみの場合は、含みません。ただし、他者の指導監督の下に設計図書の作成を行った経験を有する者は含みます。

4 工事着手日等の届出

(1) 工事着手日等届出書の提出（細則第7条）

工事に着手するときは、現場管理者を定め、**「工事着手日等届出書」**（細則第8号様式）に**「工事の工程計画表」**及び**「緊急連絡表」**を添えて提出してください。緊急連絡表には、大雨等の緊急時における連絡先（開発者、工事施行者、設計者の担当者名及び携帯番号等）を記載してください。

提出部数 → 2部 （1部はコピーでも可）

(2) 許可標識の設置

工事の期間中、当該工事現場の見やすい箇所に許可標識（細則第9号様式）を設置して、許可を受けたことを明らかにしてください。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を受けたとみなされたものは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則で定める標識も合わせて設置してください。

5 宅地造成及び特定盛土等規制法に係る定期報告及び中間検査

開発許可を受けたときは、開発区域内で行われる宅地造成又は特定盛土等の工事について、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可があったものとみなされます。

このため、当該法に基づく定期報告及び中間検査が必要となる場合があります。

詳細については、「盛土規制法に基づく許可制度の手引」第2章の5の（2）中間検査の項目を御確認ください。

6 工事完了の届出及び完了検査（法第36条、規則第29条～第31条）

(1) 工事完了届出書の提出

工事が完了した場合は、「工事完了届出書」（規則別記様式第四）を提出して完了検査を受けてください（工区に分けた場合は、工区別とする。）。

提出部数 → 2部（各戸別合併処理浄化槽を設置する場合は、3部）
（1部はコピーでも可）

(2) 届出書の添付資料

届出書には、完成図（開発区域区域図及び土地利用計画図を各3部）、工事写真（写真帳はA4判）及び品質管理資料を添付してください。

(3) 検査済証の交付と工事完了公告

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は、開発行為に関する工事の検査済証（規則別記様式第六）を交付し、工事が完了した旨を公告します。

なお、開発行為に関する工事の検査済証は、宅地造成及び特定盛土等の工事の検査済証とみなされます。

7 公共施設に関する工事完了の届出

(1) 公共施設の完了検査

公共施設の工事が完了した場合は、その部分の検査を先に受けることができます。

(2) 公共施設工事完了届出書の添付資料

「公共施設工事完了届出書」（規則別記様式第五）には、完成図（5(2)に同じ。）及び工事写真（写真帳はA4判）を添付してください。

提出部数 → 2部（1部はコピーでも可）

(3) 検査済証の交付と工事完了公告

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合には、公共施設に関する工事の検査済証（規則別記様式第七）を交付し、工事が完了した旨を公告します。

第4章 その他の手続

1 開発行為に関する協議申出（法第34条の2、細則第3条）

国・都道府県・指定都市等が行う開発行為については、国等と市長との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなします。協議を申し出る者は「開発行為に関する協議申出書」（細則第5号様式の2）を提出してください。

なお、添付する計画図面その他必要な図書については、開発許可申請の場合と同様、『第3章』の「2 許可申請書等の作成」を参考にしてください。

2 開発行為の変更許可申請（法第35条の2、令第31条、規則第28条の2～4）

開発行為の変更を行う場合は、法第35条の2第1項ただし書に定める場合を除き、改めて許可を受けることが必要です。

なお、開発行為の変更に伴い、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する工事となるものは、改めて同法に基づく許可を受ける必要があります。

変更許可を申請する者は、「開発行為変更許可申請書」（細則第5号様式の3）に「変更概要書」（細則第6号様式）及びその他の必要図書を添えて提出してください。

提出部数 → 3部（副本1部はコピーでも可）

(1) 設計変更

ア 必要図書は、開発許可申請と同じ要領で作成してください。

イ 開発行為変更許可申請書、変更概要書及び設計説明書は、変更前（黒）及び変更後（赤）が対照できるように作成してください。

ウ 設計図面は、原則として、変更前及び変更後について個別に作成してください。

エ 従前から開発区域に含まれている土地の所有者等の同意書は、工事内容に著しい変更がある場合を除き、提出する必要はありません。

(2) その他の変更

その他の変更は、変更事項のみについて申請してください。

工事施行者の変更の場合は、「工事施行者の能力に関する申告書」を添付してください。

また、1の開発協議の変更を行う場合は「開発行為の変更協議に関する申出書」（細則第7号様式の2）に変更概要書等必要図書を添えて提出してください（細則第5条の2）。

3 変更届（法第35条の2第1項ただし書、規則第28条の4）

開発行為の軽微な変更を行う場合は、「開発行為の変更届」（細則第7号様式）に、変更に関する図書を添えて提出してください。

提出部数 → 1部

4 工事完了公告前の建築等の承認申請（法第37条、細則第10条）

工事完了公告前の建築等の承認を受けようとする場合は、工事完了公告前の建築等の承認申請書（細則第11号様式）及び建築物の位置図、立面図その他の必要図面を提出してください。

提出部数 → 3部（1部はコピーでも可）

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、市長による工事完了公告（法36-3）があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならないこととされています。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りではありません。

一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他市長が支障がないと認めたとき。

二 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

(2) 京都市都市計画法施行細則

上記の建築承認の対象となるものについて、細則第10条において、次のように定めています。

第10条 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告前の建築等の承認申請書を市長に提出しなければならない。（細則第11号様式）

2 市長は、法第37条第1号の規定による承認の申請があった場合において、当該申請の内容が次の各号の一に該当する場合でなければ、同号の規定による承認を行なわないものとする。

(1) 社会福祉施設、医療施設、学校教育法第1条に規定する学校その他の公益的施設の用に供する建築物を建築する場合

(2) 自己の居住の用に供する住宅若しくは住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するもの又は自己の業務の用に供する特定工作物を工事と切り離して建築し、又は建設することが不適当な場合

(3) 開発許可を受けた開発区域内の既存の建築物又は特定工作物を当該開発区域内において移転する場合

(4) 法第34条の2第1項の規定による協議が成立した開発行為において予定される建築物を建築する場合

(5) その他市長が支障がないと認める場合

3 第1項の申請書には、建築物又は特定工作物の位置図及び立面図その他市長が必要と認める図書を添付しなければならない。

(3) 審査基準

建築承認の対象について、上記細則に定める「その他市長が支障がないと認める場合」の判断基準として、次のような審査基準を定めています。

審査基準 細則第10条第2項第5号の基準（都37-1号）

細則第10条第2項第5号に規定する「その他市長が支障がないと認める場合」とは、次のいずれかに該当すると認められるときにおける予定建築物の必要最小限の範囲を対象とするものとする。

- 1 予定建築物が、開発行為に関する工事により設置された擁壁、排水施設その他の構造物等に近接しているため、完了公告があった後に建築をするとすれば、当該構造物を損傷するおそれがあり、かつ、これを避けることが困難であるとき。
- 2 予定建築物の建築に大型重機を使用する必要があるため、完了公告があった後に建築をするとすれば、当該大型重機の使用により、開発行為に関する工事により設置された防火水槽その他の地下構造物を損傷するおそれがあり、かつ、これを避けることが困難であるとき。

注 本基準については、細則第10条第2項第2号に規定する予定建築物等に該当しないものに対して適用される。

5 開発行為の廃止の届出（法第38条、規則第32条）**(1) 開発行為の廃止の協議**

開発行為を廃止するときは、あらかじめ開発行為を行うことについて同意を得た者（公共施設の管理者、区域内の関係権利者）及び協議を行った者（公共施設を管理することとなる者）と、廃止後の処置などについて協議してください。

工事の一部を廃止する場合は、変更許可の申請を行ってください。この場合、工事の廃止届は不要です。

(2) 開発行為に関する工事の廃止の届出書の提出

許可を受けた開発行為を廃止する場合は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」（省令別記様式第8）に、廃止の理由、廃止時の工事の状況及び防災措置計画を記載した書類を添えて提出してください。

提出部数 → 1部

6 地位の承継（法第44条、第45条）**(1) 一般承継（法第44条、細則第17条）****ア 地位の承継届出書の提出**

相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により設立した法人が許可に基づく地位を承継した場合は、「地位の承継届出書」（細則第17号様式）に承継の原因を証する書類（相続の場合は被承継人の戸籍謄本、法人合併の場合は法人の登記事項証明書（全部事項証明書））を添えて提出してください。

提出部数 → 1部

イ 廃止の届出

承継人に開発行為を行う意思のないときは、地位の承継の届出とともに、廃止の届出をしてください。

(2) 特定承継（法第45条、細則第18条）**ア 地位の承継承認申請書の提出**

前号の承継の届出に該当する場合を除き、開発許可を受けた者から土地の所有権その他工事を施行する権原を取得した者は、「地位の承継承認申請書」（細則第18号様式）を提出して承認を受けてください。

提出部数 → 2部

イ 添付書類

法第45条に基づく地位の承継は、事務手続等の簡素化のための新たな許可に代わる制度ですから、「地位の承継承認申請書」には、承継の原因たる事実を証する書類のほか、承継者の資力・信用に関する申告書等を添付してください。

7 公共施設の用に供する土地の帰属手続

公共施設用地については、工事完了公告の翌日から原則として国又は地方公共団体に帰属しますので、開発者は、公共施設用地の帰属に関する協議に基づいて、速やかに登記手続、土地の帰属に関する事務手続を行ってください。

なお、これらの手続が行われる見込みのない場合には、工事完了検査の実施を保留します。

(1) 書類の提出時期

原則として、「工事完了届出書」の提出と同時

(2) 提出書類

- ・所有権移転登記承諾書（1通）
- ・印鑑証明書（法人の場合は、資格印鑑証明書）（1通）
- ・土地登記事項証明書（全部事項証明書）（2通）
- ・公図（4通）
- ・分筆図（3通）
- ・位置図（S = 1/2, 500）（3通）

その他当該公共施設の用地帰属を担当する課が指示する図書

(3) 提出先

『第2章』の「3 公共施設等に係る同意と協議」の表に掲げる受付窓口

第5章 その他

1 開発登録簿の閲覧等（法第47条、細則第4章）

(1) 開発登録簿の閲覧

開発登録簿は、都市計画局都市景観部開発指導課において閲覧することができます（閲覧は無料）。

(2) 開発登録簿の写しの交付

開発登録簿（調書及び土地利用計画図）は、一般の閲覧に供し、請求があればその写しを交付します。写しの交付については、手数料が必要です。手数料の金額及び納入方法については、「3 申請手数料」をご覧ください。

2 標準処理期間

■申請に対する標準処理期間一覧

申請の種類	該当法令	標準処理期間	備考
開発行為の許可（協議成立含む。）	法第29条 法第34条の2	おおむね3週間	開発審査会の議を経るために要する期間等を含みません。
開発行為の変更許可	法第35条の2	おおむね2週間	
工事完了公告前の建築承認	法第37条	おおむね2週間	
開発区域内の新築等の許可	法第42条	おおむね3週間	
市街化調整区域内の建築許可	法第43条	おおむね3週間	開発審査会の議を経るために要する期間等を含みません。
開発許可に基づく地位の承継の承認	法第45条	おおむね2週間	

注 上記の標準処理期間は、申請を受け付けてから、許可等の処分を行うまでに通常要する標準的な期間で、事前相談の期間等を含みません。

また、形式上の不備の是正等に係る補正に要する期間、追加資料の提出等に要する期間及び申請者の都合により変更等を行うために要する期間等を含みません。

3 申請手数料（京都市都市計画関係手数料条例第5条）

開発行為の許可申請その他の申請をする際には次表の手数料表の金額を納入してください。
都市計画局都市景観部開発指導課にて納入通知書をお渡ししますので、京都市役所分庁舎1階の三菱UFJ銀行にてお支払いいただき（午後4時まで受付）、納入通知書の半券を同課にお見せください。

■手数料表

1 開発行為許可申請手数料

開発区域の面積	自己の居住用	自己の業務用	その他
0.1ha 未満	17,000 円	25,000 円	120,000 円
0.1ha 以上 0.3ha 未満	30,000	50,000	150,000
0.3ha 以上 0.6ha 未満	51,000	100,000	230,000
0.6ha 以上 1.0ha 未満	100,000	180,000	310,000
1.0ha 以上 3.0ha 未満	150,000	300,000	460,000
3.0ha 以上 6.0ha 未満	210,000	420,000	600,000
6.0ha 以上 10.0ha 未満	260,000	440,000	720,000
10.0ha 以上	360,000	480,000	870,000

2 開発行為変更許可申請手数料

変更内容	手数料の額
	1件について次の額を合算した額。 ただし、合算額が870,000円を超えるときは、870,000円
ア 開発行為に関する設計の変更 （イのみに該当する場合を除く。）	1の表の規定額×1/10 （イの変更を伴うときは、変更前の面積に応じた1の表の規定額×1/10） （区域の縮小を伴うときは、縮小後の面積に応じた1の表の規定額×1/10）
イ 新たな土地の開発区域への編入に伴う次の事項の変更 （ア）開発区域等の位置、区域及び規模 （イ）予定建築物等の用途 （ウ）開発行為に関する設計 （エ）工事施行者	新たに編入される開発区域の面積に応じた1の表の規定額
ウ その他の変更	15,000 円

3 完了公告前建築等承認申請手数料

内容	区分	手数料の額
法第37条第1号の規定に基づく完了公告前の建築等の承認の申請に対する審査	自己の居住用	10,000円
	その他	20,000円

4 市街化調整区域内における建築物の特例許可申請手数料

内容	手数料の額
法第41条第2項ただし書の規定による建築の許可申請に対する審査	54,000円

5 予定建築物等以外の建築等許可申請手数料

内容	手数料の額
法第42条第1項ただし書の規定による建築等の許可申請に対する審査	30,000円

6 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料

内容	敷地の面積	手数料の額
法第43条第1項の規定による建築等の許可申請に対する審査	0.1ha未満	8,000円
	0.1ha以上0.3ha未満	21,000円
	0.3ha以上0.6ha未満	44,000円
	0.6ha以上1.0ha未満	77,000円
	1.0ha以上	110,000円

7 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料

内容	区分	手数料の額
法第45条の規定による開発許可を受けた地位の承継の承継申請に対する審査	自己の居住・業務用	3,000円
	その他	20,000円

8 開発登録簿の写しの交付手数料

内容	手数料の額
法第 47 条第 5 項の規定による開発登録簿の写しの交付※	用紙 1 枚につき 500 円

※写しは白黒印刷で交付します。また、用紙の種類ごとに手数料がかかります。

(種類の例)

- ・ 当初の開発許可番号が異なるもの
- ・ 調書と土地利用計画図
- ・ 変更前と変更後
- ・ 工区分けがある場合における全体と各工区、各工区間

9 法施行規則第 60 条の書面の交付手数料

内容	区分	手数料の額
都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）第 60 条の規定に基づく書面の交付	法第 42 条 1 項又は第 43 条 1 項の規定による建築許可を受ける必要がないことを証する書面	1 通につき 5,000 円
	その他	1 通につき 12,000 円

4 開発許可申請に必要な書類・図面の作成要領

(1) 書類

番号	名 称	様式	添付書類	関係規定	備 考	提出時期	
						事前 審査時	許可 申請時
①	開発行為許可申請書	規則別記 様式第二		法 30-1、規則 16-1	許可申請を他人に委任する場合 には委任状添付（印鑑証明書添 付※1） 事前審査時には委任状への押印及び印鑑証 明書の添付は不要	○	○
②	設計者の資格に関する申 告書	細則第 3 号様式	卒業証明書、免許 証等の写し	法 31、規則 17-1-④、19	資格区分を証するものを添付し てください。 申告済みの設計者については、 不要です。 開発区域の面積が 1 ha 未満の場合は不要 高さが 5 メートルを超える擁壁の設置又は 切土若しくは盛土をする土地の面積が 1, 5 0 0 平方メートルを超える土地における排 水施設の設置を行うものについては盛土規 制法に規定する資格が必要		○
③	設計説明書	細則第 1 号様式		法 30-1-③、 規則 16-2、3	自己の居住用の開発行為の場合 であっても、第 1 号様式 1 設計 説明書（設計の方針等）は、提出 してください。	○	○
④	（公共施設の管理者） 同意書			法 32	同意・協議先（54 ページ参照） 1 公共施設管理者 2 政令で定めるもの ・20ha 以上 義務教育施設設 置義務者、水道 事業者 ・40ha 以上 電気事業者、ガ ス事業者、鉄道 事業者、市公営 企業管理者		○
⑤	（公共施設の管理者） 協議書			法 32			
⑥	給水施設に関する協議書						
⑦	他の法律、条例による許 可書等の写し				⑤に掲げる協議書が添付されて いる場合は、不要です。 開発許可と同時許可が原則と して取り扱われているものもあり ます。		○
⑧	開発区域及び開発行為に 関する工事の施行区域内 の土地又は工作物に関す る調書	細則第 4 号様式		法 33-1-⑭、 規則 17-1-③ 細則 2-1		○	○
⑨	土地建物登記全部事項証 明書※2		区画整理事業施行 区域内の場合は仮 換地底地証明書	法 33-1-⑭、 規則 17-1-③	登記名義人が死亡している場合 には、当該物件に係る相続人を 確認できる書類を添付してくだ さい。	○	○
⑩	土地所有者等同意書	細則第 2 号様式	印鑑証明書※3	法 33-1-⑭、 規則 17-1-③	開発許可申請者本人について は、省略が可能です。		○
⑪	工事の施行により直接影 響を受ける開発区域外の 土地又は工作物に関する 調書（隣接地等調書）					○	○
⑫	開発行為施行承諾書				開発行為及び開発行為に関する 工事の施行により直接影響を受 ける開発区域外の土地所有者の 承諾は、原則として必要です。		○
⑬	資金計画書	規則別記 様式第三	資金証明（預金残 高証明書、融資証 明書）※2、工事費	法 33-1-⑫、 規則 15-4	処分計画資料が必要な場合には 指示します。 自己の居住用又は 1 ha 未満の自己の業務 用の開発行為の場合は不要		○

			算定資料、処分計画資料		宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象行為は自己居住用又は1ha未満の自己業務用の開発であっても必要		
⑭	開発許可申請者の資力及び信用に関する申告書	細則第5号様式	納税証明書（許可申請時最新のもの）、宅地建物取引業免許証の写し（申請者が宅地建物取引業者である場合）、法人の場合は履歴事項全部証明書※2	法33-1-⑫	自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為の場合は、不要です。 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象行為は自己居住用又は1ha未満の自己業務用の開発であっても必要		○
⑮	暴力団員等に該当しない旨の誓約書	京都市暴力団排除条例施行規則第1号様式			申請者が法人の場合は、登記簿謄本に記載の役員（取締役、監査役、会計監査人、会計参与等※）全員が暴力団員でない旨の誓約が必要です。（役員が法人の場合はその代表者） 支所（支社、支店等）が申請する場合は、本所（本社、本店等）の役員全員及び当該支所の業務を統括する者（支配人、支店長、営業所長、事務所長等）が暴力団員でない旨の誓約が必要です。 ※取締役以外の役員の誓約については、令和7年8月1日以降に許可申請をするものについて適用します。		○
⑯	工事施行者の能力に関する申告書	細則第5号様式	建設業法による許可通知書の写し、法人の場合は現在事項全部証明書※2	法33-1-⑬	自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為の場合は、不要です。 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象行為は自己居住用又は1ha未満の自己業務用の開発であっても必要		○

※1 委任日前3箇月以内。

※2 許可申請日前3箇月以内。

※3 同意日前3箇月以内。ただし、許可申請日前1年以内に限る。

(2) 図面

図面 番号	図面の名称	縮尺	根拠法条 等	表示すべき事項	備考	提出時期	
						事前 審査 時	許可 申請 時
①	開発区域位置図	1/10,000 以上	規則 17- 1-①	1 縮尺 2 方位 3 開発区域（工区分けしたときは、開発区域及び工区。以下同じ。）の境界 4 道路、河川等の公共施設、学校、人家その他目標となるものの位置及び名称 5 開発区域及びその周辺にある都市計画施設の位置及び名称 6 用途地域及びその他の規制区域	1 原則として都市計画基本図を使用すること。 2 相当範囲の外周区域を包括したものであること。 3 開発区域の表示は、境界を朱線で囲み、その内側を縁取りぼかしとし、関する区域は朱点線で囲むこと。 （以下同様とする。）	○	○
②	開発区域区域図	1/2,500 以上	規則 17- 1-②	1 縮尺 2 方位 3 開発区域の境界 4 府市町村界、区町又は字の境界及びその名称 5 都市計画区域界、市街化区域界、用途地域界及びその他の規制区域界	1 原則として都市計画基本図を使用すること。 2 相当範囲の外周区域を包括したものであること。 3 小規模開発にあっては、図面番号①「開発区域位置図」の内容を表示して兼用してもよい。	○	○
③	現況図	1/1,000 以上	規則 16- 4	1 縮尺 2 方位 3 開発区域の境界 4 開発区域内及びその周辺の道路、河川、水路その他公共・公益的施設の名称、位置及び形状 5 10m以上の健全な樹木又は5m以上かつ300㎡以上の樹木の集団の位置 6 切土又は盛土を行う部分の表土の状況 7 地形（等高線は2mの標高差を示すもの） 8 道路等公共施設の交点の地盤高 9 既存画地、家屋及びその他工作物等の位置 10 B. M. の位置及び高さ	1 実測に基づくものとする。こと。 2 小規模開発にあっては、縮尺は1/500以上とすること。 3 相当範囲の外周区域を包括したものであること。 4 高さの表示は、標高基準点（T. P.）に基づくものとする。こと。 （以下「計画高」においても同様とする。） 5 樹木又は樹木の集団は、1ha以上の開発行為の場合のみ、記載すること。 6 表土の状況は、高さが1mを超え、かつ面積が1,000㎡以上の盛土又は切土を行う場合に記載すること。	○	○

図面 番号	図面の名称	縮尺	根拠法条 等	表示すべき事項	備考	提出時期	
						事前 審査 時	許可 申請 時
④	土地利用計画図	1/1,000 以上	規則 16-4	1 縮尺 2 方位 3 開発区域の境界 4 公共・公益的施設の位置、形状及び名称 5 予定建築物の敷地の形状及び用途による土地利用区分（種別配置） 6 都市計画施設の位置、形状及び名称 7 公共・公益的施設及び予定建築物の敷地等の主要地点の計画高 8 樹木又は樹木の集団の位置 9 宅地番号及び予定建築物の敷地面積 10 緩衝帯の位置、形状、幅員 11 B. M. の位置及び高さ 12 凡例	1 図面番号③「現況図」を使用すること。 2 小規模開発にあつては、縮尺は1/500 以上とすること。	○	○
⑤	造成計画平面図	1/1,000 以上	規則 16-4	1 縮尺 2 方位 3 開発区域の境界 4 切土又は盛土の色別、盛土又は切土の面積、土量、最大高さ 5 20mごとに縦横断線と測線番号（造成計画縦横断面図と対照） 6 崖 <small>がけ</small> （のり面を含む）、擁壁の位置、延長、形状、高さ及び名称 7 道路の位置、形状、幅員、勾配及び名称 8 公園、緑地その他公共用空地及び公益的施設の位置、形状、規模及び名称 9 排水施設の位置、形状、規模及び方向 10 道路の中心線、測点及び計画高 11 予定建築物の敷地の形状及び計画高 12 消防水利施設の位置、形状、規模及び名称 13 洪水調節池、沈砂池等の位置、形状及び名称 14 その他の構造物の位置、形状、規模及び名称 15 B. M. の位置及び高さ 16 周辺道路、排水施設との接続関連 17 地形（現況線） 18 工事概要 19 凡例	1 図面番号③「現況図」を使用すること。 2 現況線は細く、計画線は太く表示すること。 3 土の移動処分の場合は、その移動方向（矢印）と移動土量を記入した「土量移動計画図」（1/1,000 以上）を別に作成すること。 なお、縦横断線に基づく交点の計画高を記入すること。 4 切土の場合は淡黄色、盛土の場合は淡緑色に色分けすること。 なお、盛土部分は、締固め工法を表示すること。 5 計画地盤の流水方向を表示すること。 6 小規模開発にあつては、縮尺は1/500 以上とすること。	○	○

図面 番号	図面の名称	縮尺	根拠法条 等	表示すべき事項	備考	提出時期	
						事前 審査 時	許可 申請 時
⑥	排水施設計画平面図	1/500 以上	規則 16-4	1 縮尺 2 方位 3 開発区域の境界 4 排水区域の区域界 5 排水施設の名称、位置、延長、種類、形状、材料及び内のり寸法 6 排水方向及び勾配 7 吐口の位置、形状及び高さ 8 放流先河川、水路の名称、断面及び水位（低水位、高水位） 9 集水系統別に色別、流水方向及び流量計算書との照合符号 10 污水处理場の位置、形状、規模及び名称 11 放流口の位置、形状及び高さ 12 排水管を公共下水道に接続する場合にあっては、その位置、構造及び系統名称 13 道路、公園その他の公共、公益的施設及び予定建築物の敷地等の位置、形状及び計画高 14 都市計画に定められた排水施設 15 洪水調節池、沈砂池等の位置、形状、規模及び名称 16 凡例	1 図面番号③「現況図」を使用すること。 2 現況線は細く、計画線は太く表示すること。 3 污水排水を分流式とする場合にあっては、污水排水施設等について、別途「污水排水施設平面図」を作成すること。 4 污水の処理水を放流する河川又は放流口下流における「利水状況図及び調書」を添付すること。 5 利水地点数、箇所及び放流点における原水（河川、水路の流下自然水をいう。）の「水質調査書」を併せて添付すること。 6 マンホールの位置及びマンホール間距離を明示すること。 7 放流先図示に必要な範囲の外周区域を包括したものであること。 8 排水流末が遠隔地である場合は、これとの接続（改修計画を必要とする場合は、当該関係区間まで）についての関係図書を添付すること。 9 のり面、崖面及び擁壁の位置及び形状を明示すること。	○	○
⑦	給水施設計画平面図（配水施設を含む。）	1/500 以上	規則 16-4	1 縮尺 2 方位 3 開発区域の境界 4 給水区域の区域界 5 給水施設の位置、種類、形状、寸法、延長、材料及び名称 6 給水方向、管径及び水量 7 道路、公園その他主要施設及び予定建築物の敷地等の位置、形状及び計画高 8 取水方法及び位置 9 消火栓の位置及び種類 10 ポンプ施設、貯水施設（配水池及び貯水槽）、浄水施設等の位置、形状及び規模 11 市水道と接続する位置、形状及び規模 12 都市計画に定められた給配水施設 13 凡例	1 取水又は市水道と接続する位置の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものであること。 2 取水又は市水道と接続（増強計画の場合は改良を必要とする地点まで）する箇所が遠隔地であれば、関係図書を添付すること。	○	○

図面 番号	図面の名称	縮尺	根拠法条 等	表示すべき事項	備考	提出時期	
						事前 審査 時	許可 申請 時
⑧	排水流域図	1/2, 500 以上	法 32、 33-1-③	1 縮尺 2 方位 3 開発区域の境界 4 流域界及び集水系統 5 地表水及び排水の流れの方向 6 流量計算書との照合符号	1 図面番号③「現況図」を使用すること。 2 区域内外の集水状況を図示できるものであること。 なお、図面番号⑥「排水施設計画平面図」で開発区域内の排水流域図を兼ねる場合には1/10,000以上の縮尺の「区域周辺流域図」を添付すること。 3 流域界、集水系統別に色分けすること。 4 流域を変更する場合は、現況と計画とを区別して表示すること。	○	○
⑨	防災施設計画平面図※	1/1,000 以上	細則 2-6	1 縮尺 2 方位 3 開発区域の境界 4 現況流域界、集水系統別に色別 5 地表水及び排水の流れの方向 6 堰堤、遊水池、沈砂池、床固工、板柵工、のり面保護工、ふとんかご工、透水排水溝工等の防災施設の位置、種類、形状及び規模 7 防災施設の施工に必要な準備施設計画 8 工事中の雨水排水系路、同施設及び土工移動計画と運土計画 9 凡例	1 図面番号③「現況図」を使用すること。 2 区域外の施設計画状況を図示できる範囲で外周区域を包括したものであること。 3 防災措置説明書を添付すること。 ※ 大規模な造成工事等必要と認められる場合	○	○
⑩	造成計画縦横断面図	1/300 以上	法 32、33 規則 16-4	1 縮尺 2 縦横断線と測線番号 3 区域境界位置 4 基準線（D. L.） 5 現地盤高と計画地盤高 6 切土・盛土の色分け 7 崖、段切り、擁壁、道路、河川、水路施設等の位置、形状及び規模 8 のり面の形状及び勾配 9 計画地盤面の流水方向 10 凡例	1 現況線は細く、計画線は太く表示すること。 2 測線間隔は、20mを標準とし、高低差の著しい箇所等は測点を追加すること。 3 切土は淡黄色、盛土は淡緑色で色分けすること。 4 区域境界付近の図系に必要な範囲の外周区域を包括したものであること。	○	○
⑪	道路計画縦断面図	H=1/1,000 V=1/300 以上	法 32、 33-1-②	1 縮尺 2 測点及び曲線 3 単距離、追加距離及び切土・盛土の高さ 4 現地盤高及び計画地盤高 5 縦断勾配及び縦断曲線 6 周辺道路取合高 7 基準線（D. L.）	1 現況線は細く、計画線は太く表示すること。 2 測点間隔は、20mを標準とすること。 3 周辺の取付道路を含めること。 4 道路に関する規格は、道路構造令によること。	○	○

図面 番号	図面の名称	縮尺	根拠法条 等	表示すべき事項	備考	提出時期	
						事前 審査 時	許可 申請 時
⑫	道路横断面 図	1/100 以上	法 32、 33-1-②	1 縮尺 2 幅員構成(車道、歩道、中央帯、 停車帯、自転車専用道、自転車・ 歩行者通行帯、路肩植樹(並木) 帯等による構成幅員) 3 横断勾配(%) 4 道路側溝及び埋設管等の位置、 形状及び寸法 5 基準線(D. L.)	1 道路構造を明りょうに記載す ること。 2 道路に関する規格は、道路構造 令によること。 3 道路標準横断面図を同時に作成 すること。	○	○
⑬	排水計画縦 断面図	H=1/500 V=1/300 以上	法 32、 33-1-③	1 縮尺 2 測点及び曲線 3 単距離及び追加距離 4 現地盤高と計画地盤高 5 排水施設の種類、形状、寸法及 び勾配 6 水路等底高及び合流点高 7 マンホール間距離と底高 8 周辺排水施設取合高(H. W. L. 及びL. W. L.) 9 基準線(D. L.)	1 現況線は細く、計画線を太く表 示すること。 2 測点間隔は、20mを標準とする こと。 3 排水流末接続までの必要区間 について作成すること。 4 道路に平行して設置される排 水施設(河川を除く。)にあって は、道路計画縦断面図にまとめ て図示してもよい。	○	○
⑭	道路施設構 造図	1/50 以上	法 32、 33-1-②	1 縮尺 2 歩道、側溝、植樹ます等の構造 断面 3 街きよ、集水きよ、排水管等の 構造断面 4 舗装、路盤、路床の構造断面 5 その他路側構造物の構造断面 6 材料及び品質 7 形状及び寸法	1 道路施設種別ごとに对照でき るように名称を明記すること。 2 道路構造令規格に準ずること。 3 京都市規格のある場合は、この 基準によること。	○	○
⑮	排水施設構 造図	1/50 以上	法 32、 33-1-③	1 縮尺 2 開きよ、暗きよ、床止工、護岸 工、マンホール工、ます工、吐 口等の構造断面 3 材料及び品質 4 形状及び寸法	1 排水施設種別ごとに对照でき るように名称を明記すること。 2 鉄筋コンクリート造の場合は、 図面番号⑱「鉄筋コンクリート 構造図」に準ずること。	○	○
⑯	崖面の断面 図	1/50 以上	法 33-1 -⑦ 規則 16- 4	1 縮尺 2 断面線番号 3 現地盤高と計画地盤高 4 切土、盛土の色分け及び土質 (土質の種類が2以上であるこ ときは、それぞれの土質及びその 地層の厚さ) 5 崖の高さ及び勾配 6 崖面の保護の方法(構造物の位 置、形状及び名称) 7 基準線(D. L.) 8 凡例	1 現況線は細く、計画線は太く表 示すること。 2 切土をした場合に生ずる2m を超えるがけ、盛土をした場合 に生ずる1mを超えるがけ及び 切土と盛土を同時にした場合に 生ずる2mを超えるがけについ て作成すること。 3 切土の場合は淡黄色、盛土の場 合は淡緑色に色分けすること。	○	○

図面 番号	図面の名称	縮尺	根拠法条 等	表示すべき事項	備考	提出時期	
						事前 審査 時	許可 申請 時
⑰	擁壁の断面図 (構造図)	1/50 以上	法 33-1 -⑦ 規則 16-4	1 縮尺 2 擁壁の種類及び名称 3 擁壁の寸法及び勾配 4 擁壁を構成する主材料の種別 (品質、形状及び寸法) 5 裏込めコンクリートの品質及 び寸法 6 透水層の位置、材料及び寸法 7 止水コンクリートの品質及び 寸法 8 水抜き穴の位置、材料及び内径 寸法 9 基礎地盤の土質及び地耐力 10 基礎構造の種類及び寸法 11 基礎杭の位置、材料及び寸法 12 擁壁を設置する前後の地盤 高 13 擁壁の高さ及び根入寸法 14 目地の位置、材料及び寸法	1 擁壁種別ごとに対照できるよ うに名称を明記すること。 2 鉄筋コンクリート擁壁造の場 合は、図面番号⑱「鉄筋コンク リート構造図」に準ずること。	○	○
⑱	擁壁の正面図 (展開図)		法 33-1 -⑦	1 縮尺 2 擁壁の高さ、延長、根入寸法及 び水抜き穴の位置 3 凡例	擁壁の高さ(見え高)が0.5mを 超える場合は作成すること。	○	○
⑲	鉄筋コンク リート構造 図	1/50 以上	法 33-1 -⑦ 規則 16-4	1 縮尺 2 構造、断面、形状及び寸法 3 鉄筋配置形状及び寸法 4 目地構造(伸縮及び施工目地) 5 基礎構造の種類及び寸法 6 地下構造物の場合は、土被りの 深さ 7 使用コンクリート及び品質表 示	1 構造物種別ごとに対照できる ように名称を明記すること。 2 構造基準は、土木学会及び日本 建築学会の規定によること。	○	○
㉔	橋梁等架設 施設計画図	1/300 ～1/50	細則 2-6	1 橋梁一般図、平面図、構造図 2 橋台等構造図、付帯施設図 3 材料、品質、形状及び寸法	施設種別ごとに対照できるよ うに名称を明記すること。	○	○
㉕	貯水施設計 画図	1/500 ～1/50	法 33-1 -②	1 縮尺 2 貯水施設一般図、構造詳細図 3 構造断面形状及び寸法 4 鉄筋配置形状及び寸法 5 基礎構造の種類及び寸法 6 吸管投入口蓋詳細図示 7 使用コンクリート及び鉄筋の 品質表示	1 施設種別ごとに対照できるよ うに名称を明記すること。 2 施設の規模及び構造につい ては、京都市消防局の基準によ ること。	○	○
㉖	公園施設計 画図	1/300 以上	法 33-1 -②	1 縮尺 2 方位 3 公園施設の位置、種類及び名称 4 形状及び寸法 5 整地高及び排水方向	1 施設種別ごとに対照できるよ うに名称を明記すること。 2 公園ごとに作成すること。	○	○
㉗	遊水地、洪水 調節池、沈砂 池等施設計 画図	1/300 ～1/50	法 33-1 -③	1 縮尺 2 施設ごとに一般図、平面図、構 造図 3 構造断面形状及び寸法 4 材料及び品質表示	1 施設種別ごとに対照できるよ うに名称を明記すること。 2 鉄筋コンクリート構造につい ては、図面番号⑱「鉄筋コンク リート構造図」に準ずること。	○	○

図面 番号	図面の名称	縮尺	根拠法条 等	表示すべき事項	備考	提出時期	
						事前 審査 時	許可 申請 時
㉔	その他工作物等計画図書	1/50 以上	細則 2-6	1 縮尺 2 工作物ごとに一般図、平面図、詳細図 3 構造断面図形状及び寸法 4 その他上記に準じて表示	1 造成計画及び防災計画等において必要とする工作物等の計画を図示すること。 2 京都市規格のあるものについては、これに準じて作成すること。	○	○
㉕	A 土質分布図 B 地盤（土質）柱状図等	任 意	細則 2-6	土木学会規定による。	1 施設計画に必要な構造物設置箇所について作成すること。 2 その他指示する箇所について作成すること。	○	○
㉖	求積図	1/500 以上	細則 2-3	1 縮尺 2 開発区域の面積（及び工区面積）	1 開発区域界に閉トラバースを設定し、三斜法により算出することを原則とする。 なお、他の方法により地積を算出した場合は、算出方法を表示し、計算過程資料を添付すること。 2 境界測量成果及び面積計算書を添付すること。	○	○
				3 従前の公共施設等の面積	1 境界確定図に従い、認定道路その他の道路、水路、公園等を区別し算出すること。 2 測量成果及び面積計算書を添付すること。	○	○
				4 新設の公共施設等の面積	1 認定道路その他の道路、水路、公園、広場等を区別し、算出すること。 2 面積計算書を添付すること。 3 帰属を伴う施設にあっては、工事完了検査後に、施行出来形を実測算定し、帰属関係書に添付すること。	○	○
				5 公益的施設の面積	1 各施設ごとに算出すること。 2 面積計算書を添付すること。 3 帰属を伴う施設にあっては、上記に準ずる。	○	○
				6 画地の確定面積	1 1画地ごとに算出すること。 2 面積計算書を添付すること。 3 辺長を記入すること。	○	○
				7 未利用地の面積	1 がけ、法面その他の土地について算出すること。 2 面積計算書を添付すること。	○	○
㉗	公 図 （字限図） （許可申請 日前 3 箇月 以内）		細則 2-4	1 方位 2 開発区域の境界 3 開発区域及びその周辺の町名と地番 4 開発区域内の土地及び隣接地の所有者名	1 法務局備付けのものの写しに、官有地は種別ごとに色分けをすること。 2 作成年月日を記入し、作成した者の氏名を記載すること。 3 土地区画整理事業の施行地区内においては、仮換地指定図を添付すること。	○	○

図面 番号	図面の名称	縮尺	根拠法条 等	表示すべき事項	備考	提出時期	
						事前 審査 時	許可 申請 時
㉔	公共施設の 新旧対照図		細則 2-6	1 縮尺 2 方位 3 開発区域の境界 4 新旧公共施設の位置 5 公共施設の新旧対照表	1 新旧別、施設別に色分けすること。色分けは、新設道路を赤色、新設水路を青色、旧道路を黄色、旧水路を緑色に着色すること。 2 新旧対照表には、公共施設の種類、面積、用地の帰属、管理者、摘要を記載すること。	○	○
㉔	境界確定図		細則 2-6		開発区域及びこれに接する官有地、公共施設等の境界を証するものとする。開発区域の内側を縁取りばかしで表示すること。	○	○
㉔	経路図	1/2, 500 以上	令 25-㉔ 令 25-㉔	1 縮尺 2 方位 3 開発区域の境界 4 開発区域から幅員 12メートル以上の道路までの経路及びその幅員 5 延長(小区間で通行上支障がない道路の延長)	1 経路は、着色して表示すること。 2 経路の幅員は、狭い箇所等、幅員要件の審査に必要な箇所を表示すること。 3 延長は、審査基準第 33-4 号の「小区間で通行上支障がない場合」の基準を適用した道路について表示すること。	○	○

注 1 図面の大きさは、原則として A2 判としてください。

2 図面作成に当たって色分けする必要のあるものは、表中に明記してあるもののほか、原則として都市計画標準に従って色分けし、凡例を付してください。

3 開発行為が「主として自己の居住の用に供する住宅の建築のためのもの」である場合には、図面番号㉔、㉔、㉔、㉔、㉔及び㉔の図面は、特に指示した場合を除き、提出を必要としません。

4 図面には作成者の氏名を記載してください。

5 その他の図面については、指示されたものを提出してください。

申請図書の凡例一覧表

名 称	記 号	名 称	記 号
開発区域境界線	——— 朱実線	開	U 形 側 溝 及び 寸 法
開発区域に関する区域境界線	- - - - - 朱点線	及	L 形 側 溝 及び 寸 法
工 区 境 界	4 第1工区 第2工区	き	LU 形 側 溝 及び 寸 法
街 区 番 号	1-1 街区番号 FH= 計画高 敷地面積	よ	グレーチング側溝
宅 地 番 号	共住 予定建築物の用途 FH= 計画高 敷地面積	そ	その他開きよ
公 共 公 益 用 地	公園 公共公益施設の名称 FH= 計画高 敷地面積	ま	す 類
造 成 計 画 高		雨	水 円 形 マンホール
敷 地 面 積		汚	水 円 形 マンホール
B M	TBM H=10.00	雨	水 角 形 マンホール
位 置		汚	水 角 形 マンホール
高 さ		河 川	
道路番号及び巾員	3 道路番号 6.5 巾 員	切 土	淡黄色塗
勾 配 , 延 長	i=3.0% L=30.00	盛 土	淡緑色塗
変 化 点	○	法 面	
管 番 号	雨水 ○ i= L=	間 知 ブ ロ ッ ク 擁 壁	H=2.5
管 径	○ i= L=	重 力 式 擁 壁	H=3.0
勾 配	汚水 ○ i= L=	R C 擁 壁	H=3.0
管 延 長		給 水 管	φ
流 水 方 向	→	制 水 弁	
雨 水 管 きよ		消 防 水 利 施 設	消火栓 防火水槽は実在 (F) (F) の形にする
汚 水 管 きよ	→	階 段	
合 流 管 きよ		ガ ー ド レ ー ル	
既 設 管 きよ	- - - - - →	ガ ー ド フ ェ ン ス	
横 断 暗 きよ	種 別	落 石 防 護 柵	
暗	円 形 ○ 内 径	車 止 め	可動式又は固定式
き	馬 蹄 形 ○ 巾 x 高さ	樹 木	
よ	矩 形 □ 巾 x 高さ	緩 衝 帯	
	卵 形 ▽ 呼 び 名		

(3) その他計算書等

番号	書類の名称	作成上の注意事項	提出時期	
			事前 審査 時	許可 申請 時
①	土量計算書	切土量、盛土量、搬入土量及び搬出土量を算定して土量移動計画図との対照を明記したものであること。	○	○
②	構造物設計計算書及び安定計算書	それぞれの構造施設に対し、土木学会、建築学会、日本道路協会等の定める規定に基づいて算定したものであること。 なお、計算過程、引用対象を詳記すること。	○	○
③	流量計算書	1 流域図及び集水区域別図を基に、開発区域内における雨水、汚水について、流水方向別に排水区域図を作成し、集排水系統別に計画流出量を算定すること。 2 計算上必要な基礎的資料（諸数値）は、原則として「京都市開発技術基準」の排水施設等に掲げる諸数値を使用すること。 3 放流先の排水施設については、排水能力に関する資料が必要である。その他必要な場合は、周辺既存排水施設（河川を含む。）の能力検査を求めることがある。	○	○
④	工事総括表	1 工種別について工事費を算定し、工種別事業費を集約したもので、工種別事業量及び事業費を明記したものであること。 2 資金計画書の事業記載と対照できるものであること。 （自己用の開発行為については不要）		○
⑤	防災措置説明書※	1 当該工事施行中、完了後を問わず、開発区域及びその周辺の区域に災害等の被害を及ぼさないよう策定した防災施設（工事着手、施行中に必要な仮設工事及び完了後も永久構造として残存する施設を含む。）を明記すること。 なお、防災施設計画平面図と対照できるものであること。 2 資材の設置並びに機械の配置及びその防災措置を明記すること。 3 透水排水工、板柵工、土留、砂防堰堤、仮排水施設、ふとんかご、床止等工事を記載した防災施設構造図、施設計画に必要とする計画流出量、施設設計計算書、土質調査資料、工事工程表等を添付すること。 その他下流施設管理者との協議経過等を記載した書面も添付すること。 4 その他防災に関する一切の措置等を記載、説明したものであること。 ※ 防災施設計画平面図の提出が必要となったもの	○	○
⑥	工事仕様書	工事における施工仕様等を明記したものであること。		○
⑦	写真	1 開発行為を行うに必要な区域の現況写真とすること。 2 部分的な写真については撮影方向箇所図を添付すること。 3 必要と認めた場合は、下流施設等の現況写真を添付すること。	○	○
⑧	法第34条各号証明書類		○	○

第3編 開発許可の基準

第1章 開発計画に関する基礎的調査

1 開発計画に関する基礎的調査

開発行為を行う際には、開発区域及びその周辺の状況を十分に把握することが大切です。ここでは、調査すべき主な事項を示しています。

なお、これら以外でも、地域の特徴的事項があれば、十分に把握しておく必要があります。

技術基準 造成計画に必要な調査

第1条 開発事業の実施に当たっては、開発事業区域の気象、地質構造、土質、地形、環境、土地利用状況等必要な調査を行い、開発事業区域（必要に応じてその周辺区域を含む。）の状況を十分に把握しなければならない。

2 前項により調査すべき事項のうち、主なものは、以下のとおりである。

(1) 基本的な調査事項

- ア 地質、地盤の調査、土地利用状況、既設がけ面の崩壊の危険性等の現場調査、土質調査、流末放流先の調査及び過去の災害状況調査
- イ 埋蔵文化財等の調査
- ウ 地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域、浸水被害防止区域等、災害の発生する危険のある区域の調査
- エ 宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域、風致地区の調査
- オ 市街化区域、市街化調整区域の地域区分、用途地域等の確認
- カ 道路、河川等の都市計画施設の区域、市街地開発事業の施行区域及び土地地区画整理事業の施行地区の調査
- キ 農地法、森林法、河川法、砂防法、国土利用計画法関係についての調査
- ク 建築基準法関係についての調査
- ケ 自然公園区域の調査

(2) 公共施設に関する調査事項

- ア 道路（国道、府道、市道、里道等）の位置、幅員、形状及び利用状況等の調査
- イ 公園の位置、規模等の調査
- ウ 排水施設（下水、河川、水路等）の位置、規模、構造及び能力の調査
- エ 道路、河川、水路等の境界明示
- オ 給水施設の位置、規模及び能力についての調査
- カ 消火栓及び貯水施設の調査

2 用途地域等への適合

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定（法第33条第1項第1号）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第1号において、予定建築物等の用途が開発区域内の用途規制に適合しているべきものであると、次のように定められています。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下、「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項若しくは第49条の2（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）

（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

3 地区計画等への適合

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定（法第33条第1項第5号）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第5号において、予定建築物等の用途が開発区域内の地区計画等に適合しているべきものであると、次のように定められています。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからニまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ニ 集落地区計画 集落地区整備計画

第2章 道路の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定（法第33条第1項第2号）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第2号において、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地についての基準が次のように定められています。

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

都市計画道路、開発区域外の道路との関係（令第25条第1号）

道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていることが必要です。

予定建築物等の敷地に接する道路（令第25条第2号）

予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員^{※1}（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていることが必要です。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるもの^{※2}が配置されているときは、この限りではありません。

※1 住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートル（規則第20条）

※2 次に掲げる要件に該当するもの（規則第20条の2）

一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。

二 幅員が4メートル以上であること。

市街化調整区域における20ヘクタール以上の開発行為における道路の設置基準（令第25条第3号）

市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）にあっては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていることが必要です。

開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路（令第25条第4号）

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していることが必要です。

歩車道の分離（令第25条第5号）

開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていることが必要です。

道路に関する技術的細目（令第29条）

道路は、以下の技術的細目を満たす必要があります（規則第24条）。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

(2) 道路の配置及び幅員

道路の配置や最小幅員等について、具体的な基準を示しています。

技術基準 道路の配置

第2条 道路の配置は、次表に掲げる配置間隔を標準とする。

道路の区分	配置間隔	備考
幹線道路 (幅員20m以上)	500m以上	自動車の通行量が特に著しく開発区域外との交通の集約的役割を有する道路

地区幹線道路 (幅員16m以上)	350～700m	開発区域内の骨格となる道路
補助幹線道路 (幅員12m以上)	250～500m	地区幹線道路の枝線となる道路
区画道路 (幅員6m以上)	開発区域内の住区、 街区の構成に応じ て、すべての敷地に 接するよう配置する こと。	開発区域内の区画構成の基本となる道路
細街路その他 (幅員6m未満)		開発区域内の小区間で主として歩行者の専用 となる道路

- 2 開発区域内又はこれに隣接して河川、排水幹線、鉄道、自動車専用道路等がある場合は、原則として、それに接して幅員6メートル以上の道路を設けなければならない。ただし、車両の通行上支障がない場合についてはこの限りではない。

技術基準 道路の幅員

第3条 開発区域内の道路の最小幅員は、開発区域の規模に従い、原則として、次表に掲げるものの以上としなければならない。

種別	開発区域の面積	道路幅員	
		主要な道路	敷地が接する道路
住 宅 地	3ha未満	6m	
	3ha以上15ha未満	9m	6m
	15ha以上	12m	6m
住宅地以外	0.1ha未満	6m	
	0.1ha以上3ha未満	9m	
	3ha以上	12m	9m

- 2 開発区域内の敷地が既存道路に接するとき、その敷地が接することとなる道路の幅員は、原則として、次表に掲げるものの以上としなければならない。

なお、敷地が接することとなる道路とは、既存道路のうち敷地が接する範囲から幅員12メートル以上の道路までの経路全てのことをいう。

種 別		敷地が接することとなる道路	
		敷地が接する範囲	敷地が接する範囲外
住宅の敷地	戸数100戸未満	6m	6m(小区間で通行上支障がない場合は4m)
	戸数100戸以上		6m
住宅以外の敷地	敷地※面積 0.1ha未満	6m	6m(小区間で通行上支障がない場合は4m)
	敷地※面積 0.1ha以上	9m	9m(小区間で通行上支障がない場合は6m)

※一例として、以下の図で示すケースのように、別敷地であっても一体的に利用する場合は、開発区域全体を一の敷地として判断します。

(例)



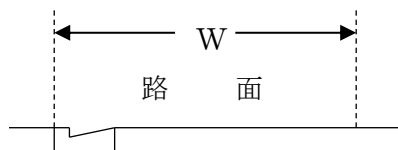
- 3 前2項の規定にかかわらず、開発区域内に都市計画道路がある場合は、そのつど定める。
- 4 第1項及び第2項の敷地が接する範囲の道路で、路肩にガードレール等の設置が必要な場合（既に設置されているものを含む。）は、ガードレール等の内側で表の幅員を確保しなければならない。

審査基準 都市計画法施行令第25条等に規定する道路の幅員について（都33-3号）

- 1 法第4条第14項に規定される道路とは一般の交通の用に供されているものをいうが、令第25条第2号から第5号まで並びに規則第20条及び第20条の2に規定する道路が既存道路の場合の幅員は、原則として側溝等の道路構造物があるときはその端部（道路明示等の道路区域線が道路構造物の外側にあるもので当該構造物と高低差のないものを除く。）までとし、原則として次の事例のWにより測定するものとする。
 - 2 前項にかかわらず、都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業又は防災街区整備事業の施行により計画された幅員6メートル以上の道路（以下、「区画道路」という。）については、次のように取り扱うものとする。
 - (1) 幅員が施工誤差（3センチメートル以内）のため計画幅員に満たないものについては、計画幅員とみなすものとする。
 - (2) 開発許可制度に関する京都市開発技術基準第12条第3項におけるすみ切りの長さが、施工誤差（3センチメートル以内）のため同項に規定する長さに満たないものについては、同項に規定する長さとしてみなすものとする。
 - (3) 事例1の(4)の場合の幅員については、W'により測定するものとする。
 - (4) 区画道路内のガードレール等については、開発許可制度に関する京都市開発技術基準第3条第4項の規定にかかわらず、内側で幅員を確保することを要しない。
- 3 第1項にかかわらず、道路法による認定道路内については、ブロック塀等の工作物が認定道路内に出ている場合であっても、局所的なものであり、次の各号をすべて満たすものについては、道路明示等の道路区域線までを道路幅員とみなすものとする。ただし、敷地が接する範囲の道路及び審査基準都33-6号第3項の道路には適用しない。
 - (1) 認定道路内に出ている工作物の幅は、10センチメートル以内であること。
 - (2) 認定道路内に出ている工作物の延長の合計は、20メートル以内であること。

事例1 主として路面排水を目的とする街きょ又は側溝がある場合

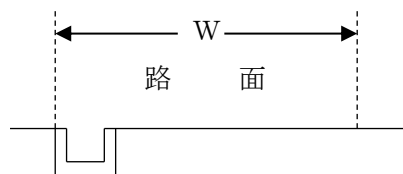
(1) L型街きょがある場合



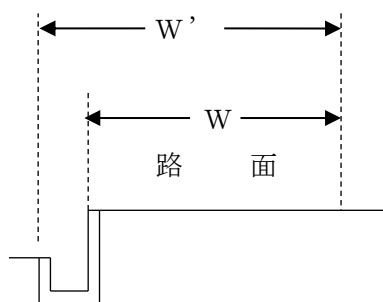
(2) ふたのあるU型側溝がある場合



(3) ふたのないU型側溝がある場合



(4) 隣接地との間に相当の高低差がある場合



事例2 道路から独立した機能を有する水路（市有水路、農業用水路等）、河川等がある場合

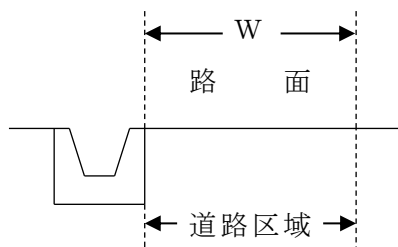
(注)

注 当該施設が道路法による道路の区域に含まれる場合（いわゆる兼用工作物である場合）を含むものとする。

(1) 開きよである水路、河川等がある場合（注）

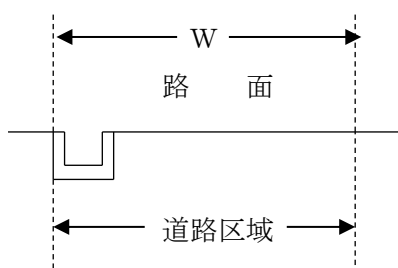
注 ア又はイのいずれかが明らかでないときは、アとして判断する。

ア 当該水路、河川等が道路法による道路の区域に含まれない場合



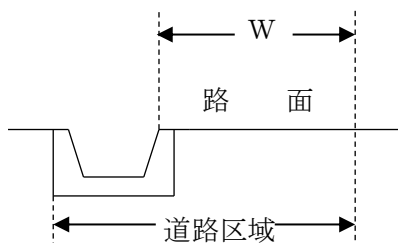
イ 当該水路、河川等が道路法による道路の区域に含まれる場合

(ア) 水路等が前項第3号の側溝とほぼ同程度の小規模なものであるとき。



隣接地との間に相当の高低差がある場合は、(イ)と同様とする。

(イ) 水路等が相当の規模を有するとき。



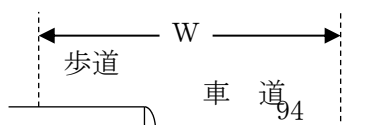
(2) 暗きよである水路、河川等がある場合



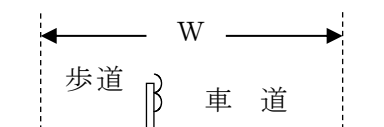
水路、河川等が道路法による道路の区域に含まれない場合であっても、その部分が一般交通の用に供される限り、図のとおりとする。

事例3 歩車道が分離されている場合

(1) 歩車道が縁石により分離されている場合

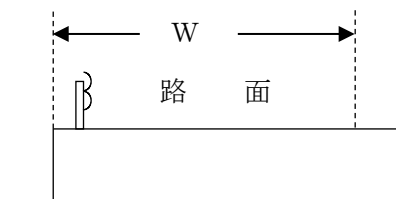


- (2) 歩車道がガードレールにより分離されている場合

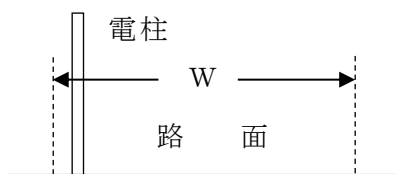


事例4 転落防止用のガードレール、電柱等がある場合

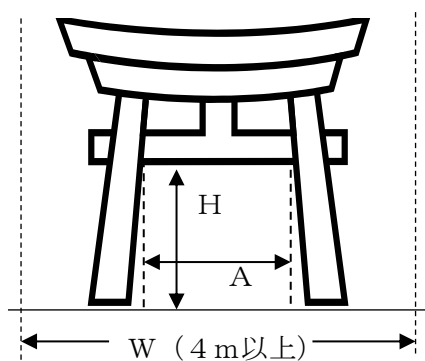
- (1) 転落防止用のガードレールがある場合



- (2) 電柱等がある場合

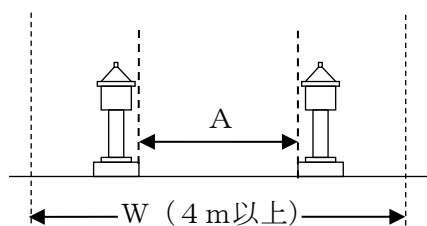


- (3) 鳥居、門等上空を塞ぐものが道路の区域内にある場合



A = 2.7 m以上及びH = 3 m以上の空間がある場合に限り、幅員4 m以上の道路と判断する。

- (4) 石灯籠等が道路の区域内にある場合

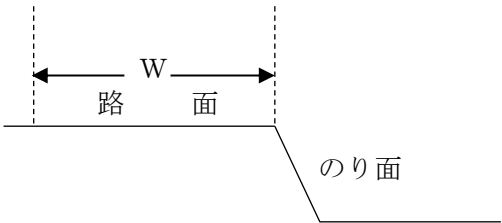


A = 2.7 m以上である場合に限り、幅員4 m以上の道路と判断する。

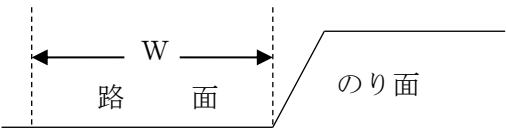
事例5 のり面がある場合（注）

注 のり面が道路法による道路の区域に含まれている場合も、図のとおりとする。

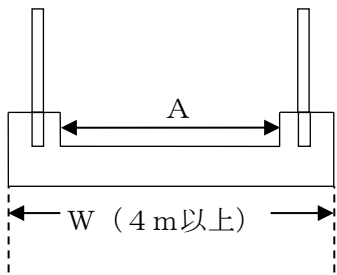
(1)



(2)



事例6 橋梁の場合



A = 2.7 m以上である場合に限り、幅員4 m以上の道路と判断する。

審査基準 都市計画法施行令第25条第2号に規定する「小区間で通行上支障がない場合」の判断基準（都33-4号）

1 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」とは、幅員12メートル以上の道路（間接的に通じているものを含む。）に通じている経路の距離が250メートル未満の小区間（当該経路中に敷地の種別（第2号の敷地については住宅の敷地とみなす。）に応じ、開発許可制度に関する京都市開発技術基準第3条に規定する幅員以上の区間がある場合は、その区間の距離を除いた距離とする。）であり、かつ、次の各号に掲げる場合とする。

(1) 次表に掲げる敷地の種別に応じた道路の幅員以上である場合

予定建築物等の敷地の種別		道路の幅員
住宅の敷地		4 m
住宅以外の敷地	1, 000 m ² 未満	4 m
	1, 000 m ² 以上	6 m

(2) 既存道路に接して配置される（以下、当該敷地が接する道路を「前面道路」という。）住宅以外の敷地（1, 000平方メートル以上）で、道路の幅員が4メートル以上あり、かつ、次のすべての要件を満たすものである場合

ア 次のいずれかの施設であること。

(ア) 社会福祉法第2条に規定する社会福祉施設、学校教育法第1条に規定する学校その他の公益上必要な施設

(イ) 上記(ア)以外の施設で、周辺環境に配慮するため、都市計画等により、建ぺい率60パーセント以下、かつ、容積率100パーセント以下の制限が定められた区域内の施設

イ 住宅開発に比較して当該施設の発生交通量が少なく、前面道路への交通負荷が少ないものであること（注）。

注 発生交通量等の判断に当たっては、次の資料の提出を必要とする。

- ・当該施設の敷地における用途地域等の制限に適合する標準的な住宅開発から発生する交通量と、当該施設から発生する交通量を想定比較したもの
- ・前面道路の交通特性や地域特性を踏まえ、当該施設から想定される発生交通量が、前面道路の交通の円滑性及び安全性の確保の観点から支障を及ぼす恐れがないか検討したもの

2 適用除外

前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げるものについては、「小区間で通行上支障がない場合」に当たらないものとし、開発許可制度に関する京都市開発技術基準第3条に規定する幅員以上とする。

(1) 開発区域内道路

(2) 開発計画が許可を要する場合（注）で、前面道路が開発区域に接する範囲。ただし、次に掲げるものを除く。

注 開発計画が許可を要しない場合は、前面道路が開発区域に接する範囲を「小区間で通行上支障がない場合」の区間として適用ができる。

ア 住宅以外の敷地（1,000平方メートル以上）で、周囲の状況等から歩道等の設置を要しないと認められるもの

イ 敷地との間に河川、水路等があるもの

(3) 住宅の敷地で、開発区域内の計画戸数の合計が100戸以上（単身者用住宅（1戸当たりの床面積が30平方メートル以内のもの）の戸数については、計画戸数1戸を0.5戸とみなして計上する。）となるもの

(4) 大規模集客施設（延べ面積が1万平方メートルを超える劇場、店舗、展示場、遊技場等で、建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物）の敷地

備考

この判断基準は、予定建築物等の敷地の種別ごとに判断するものであるため、開発行為を行う区域内に2以上の予定建築物等の敷地がある場合において、いずれかの予定建築物等の敷地がこの判断基準に適合しないときは、当該開発行為は、開発許可の基準に適合しない。

審査基準 都市計画法施行令第25条第2号ただし書に規定する道路の基準について（都33-5号）

令第25条第2号ただし書に規定する道路については、次の第1項から第3項までの要件をすべて満たす場合に適用することとする。ただし、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、医療施設、学校教育法第1条に規定する学校その他の公益上必要な施設については、第2項本文の面積規定及び第3項の規定を満たさない場合であっても、第4項の要件を満たし、かつ、その規模が過大でないと認められる場合は適用することとする。

- 1 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の開発区域外の既存道路に直接接して行われる単体的な開発行為であること。
- 2 開発区域の規模については、3,000平方メートル未満の小規模のものであること。ただし、1,000平方メートル以上の規模のもので、歩道が設置されていない道路に接するものについては、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上について次に掲げる各号の観点から支障がないと認められるものであること。
 - (1) 通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定される計画交通量等を参考とする。）。
 - (2) 歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等でないこと。）。
 - (3) 予定建築物等の用途が、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと。
- 3 敷地に接する既存道路が「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』の基準（審査基準都33-4号）」により、通行上支障がないと判断される場合（同基準第1項第2号及び適用除外のものを除く。）の幅員を有する道路であること。
- 4 既存道路の幅員が4メートル以上あり、かつ、開発行為により新たな交通量が特段発生しないもの又は発生する交通量が少なく、周辺地域に与える影響が少ないものであること。

技術基準 開発区域外の接続道路の幅員

第4条 開発区域内の主要な道路が接続することとなる開発区域外の道路の幅員は、原則として、次表に掲げるもの以上としなければならない。

なお、主要な道路が接続することとなる開発区域外の道路とは、既存道路のうち開発区域が接する範囲から幅員12メートル以上の道路までの経路全てのことをいう。

種 別	道路の幅員	摘 要
住 宅 の 敷 地	6.5m	開発区域の規模及び区域の周辺の道路状況により、車両の通行上支障がなく、かつ、市長が適当と認めたときは、この限りではない。
住宅以外の敷地	9.0m	

審査基準 京都市都市計画法施行細則第24条に関する基準

（都市計画法施行令第25条第4号括弧書に規定する「車両の通行に支障がない道路」について）（都33-6号）

令第25条第4号括弧書に規定する「車両の通行に支障がない道路」については、京都市都市計画法施行細則第24条において「幅員3.75メートル以上の道路で、かつ、市長が適当と認めるもの。」としているが、次に掲げるものについては、「市長が適当と認めるもの」に該当するものとして取り扱うこととする。

1 次表に掲げる敷地の種別に応じた道路の幅員以上であるもの（〔例示図参照〕）

予定建築物等の敷地の種別		道路の幅員	
		開発区域に接する範囲外	開発区域に接する範囲（注1）
住宅の敷地	計画戸数（注2）の合計が100戸未満	4 m	6 m
	計画戸数（注2）の合計が100戸以上	6 m	
住宅以外（大規模集客施設（注3）を除く）の敷地	1,000㎡未満	4 m	6 m
	1,000㎡以上	6 m	

2 幅員4メートル以上で次表に掲げる敷地の種別に応じた待避所の設置（〔待避所設置標準図〕参照）等により、車両の通行に支障がなく、かつ、発生する交通量が周辺地域に与える影響が少ないもの（注4）

予定建築物等の敷地の種別	待避所の設置距離
住宅の敷地で計画戸数（注2）の合計が100戸以上	おおむね120 m
住宅以外（大規模集客施設（注3）を除く）の敷地で1,000㎡以上	おおむね60 m

注1 ガードレールの設置が必要なもの（既に設置されているものを含む。）や住宅以外の敷地（1,000平方メートル以上）で周囲の状況等から歩道等の設置を要するものについては、整備に必要な幅員とする。

2 単身者用住宅（1戸当たりの床面積が30平方メートル以内のもの）の戸数については、計画戸数1戸を0.5戸とみなして計上する。

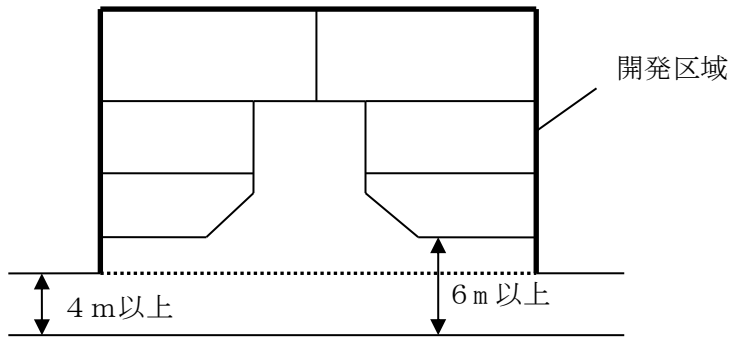
3 大規模集客施設とは延べ面積が1万平方メートルを超える劇場、店舗、展示場、遊技場等で、建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物をいう。

4 発生交通量の判断に当たっては、次の資料の提出を必要とする。

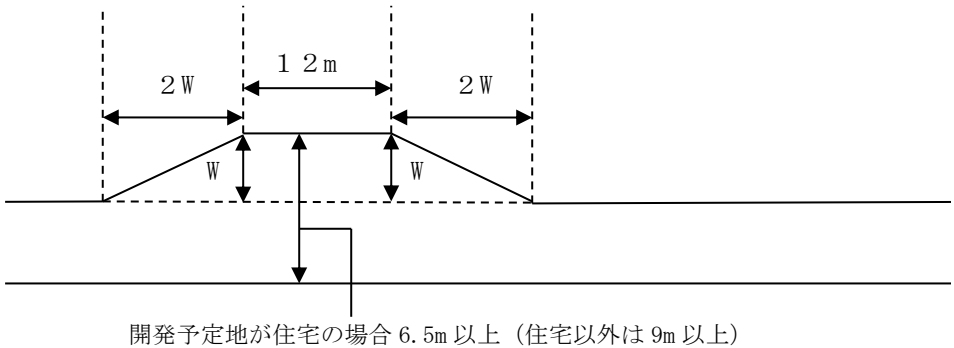
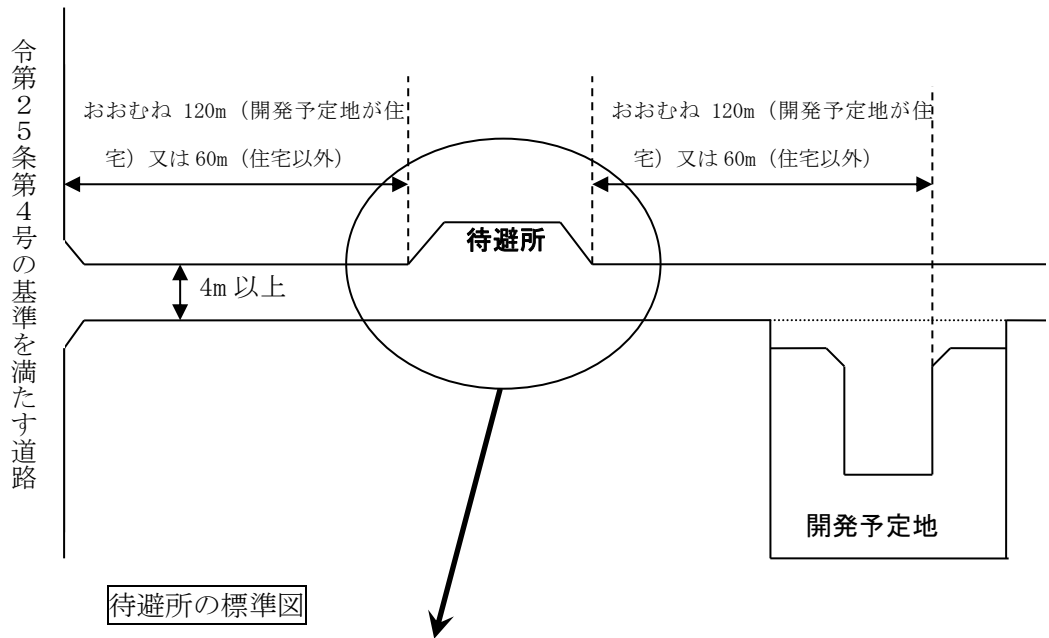
前面道路の交通特性や地域特性を踏まえ、当該施設から想定される発生交通量が、前面道路の交通の円滑性及び安全性の確保の観点から支障を及ぼす恐れがないか検討したもの

〔例示図〕

住宅の敷地で計画戸数の合計が100戸未満の場合



〔待避所設置標準図〕



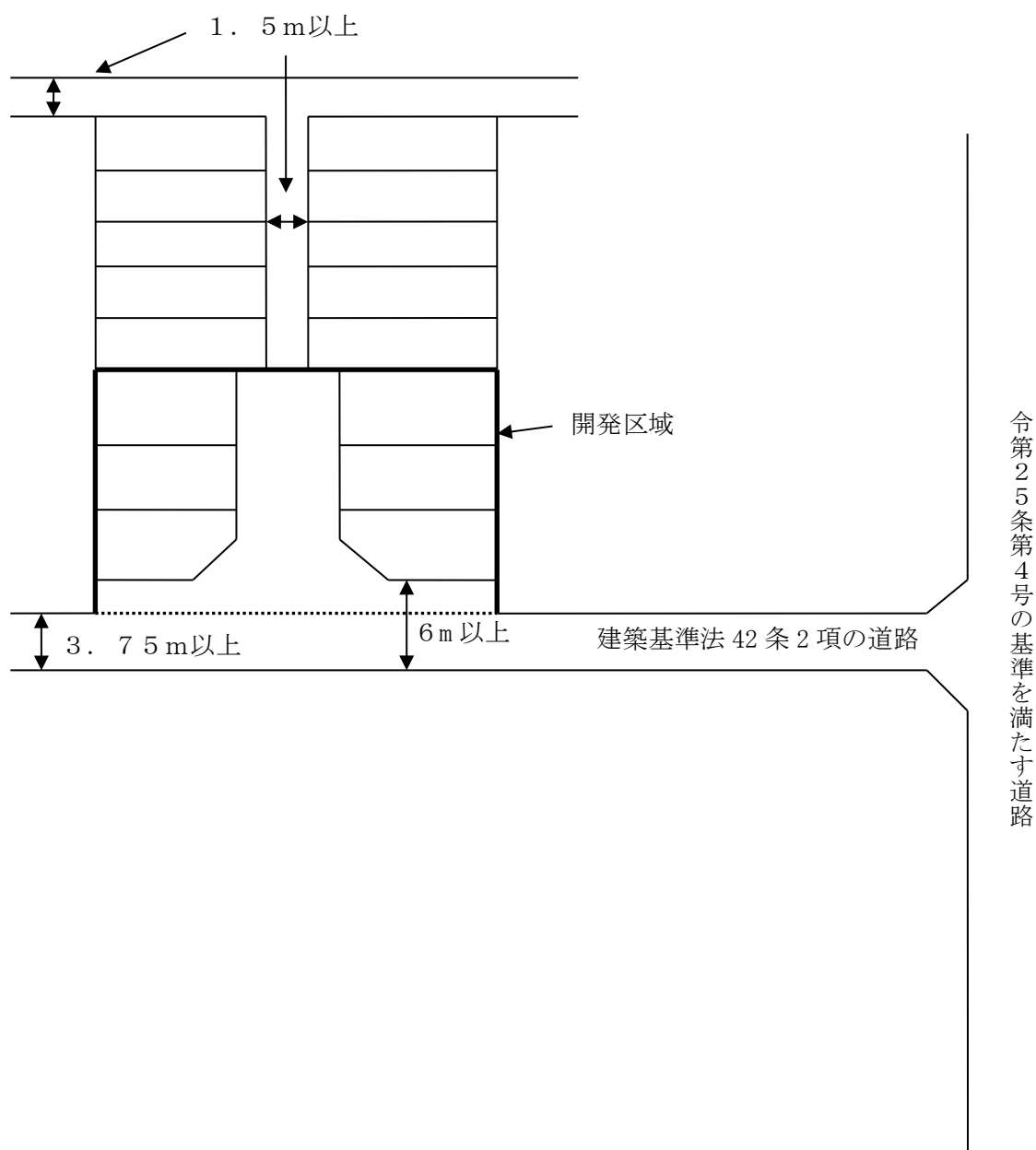
3 密集市街地※の細街路において、幅員3.75メートル以上で次の(1)から(3)のすべての要件を満たし、かつ、事例ア又は事例イに掲げる開発行為であるもの

- (1) 建築基準法第42条第2項の道路であって、幅員4メートル以上に拡幅できない正当な理由があること。
- (2) 開発区域の面積が、1,500平方メートル未満であること。
- (3) 戸建住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為であること。

※密集市街地とは、「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」（都市計画局まち再生・創造推進室）を参照

事例ア 袋路解消型の開発行為

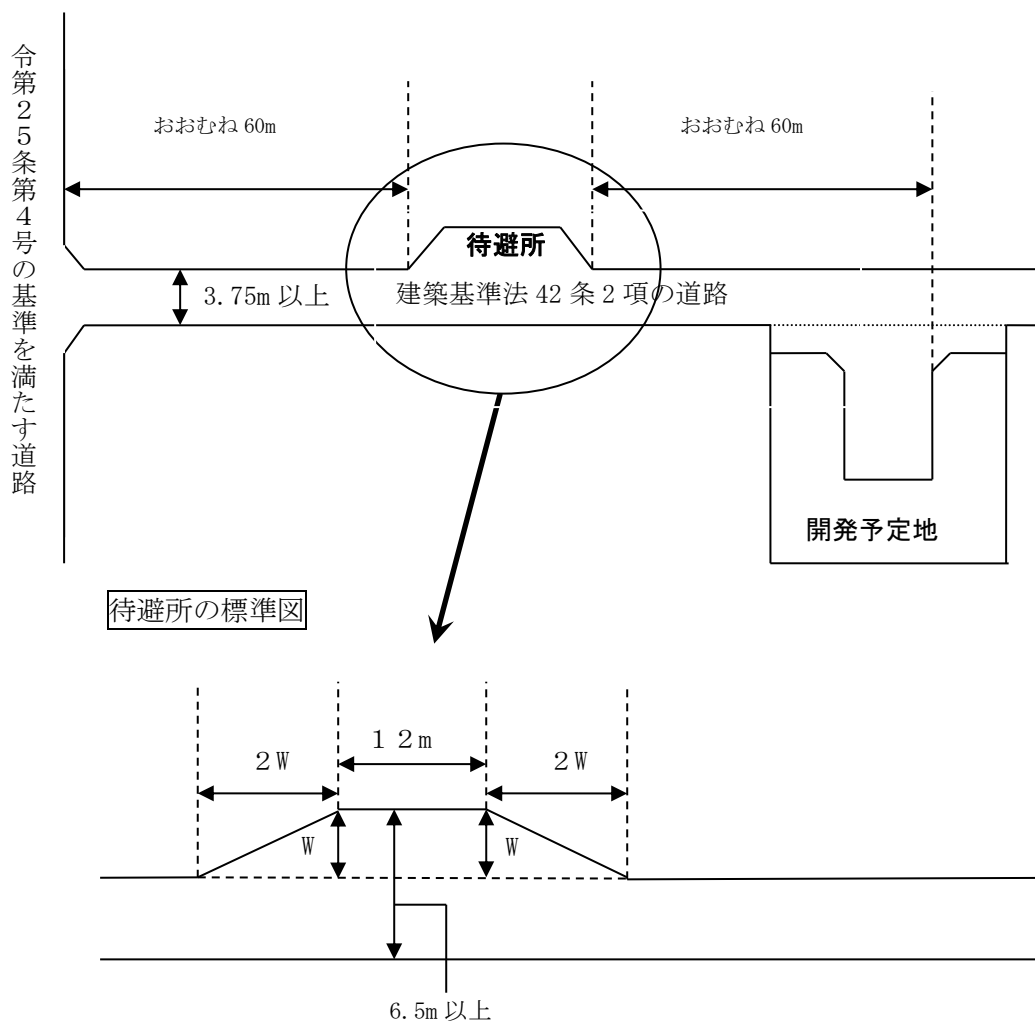
幅員3.75メートル以上、4メートル未満の部分の延長が120メートル未満であり、開発区域内に新設する道路が開発区域に隣接する既存の袋路（1.5メートル以上）に接続でき、開発区域内からの発生交通量が分散できるもの



事例イ 待避所設置型の開発行為

幅員3.75メートル以上、4メートル未満の部分に、おおむね60メートルごとの待避所の設置（〔待避所設置標準図〕参照）等により、車両の通行に支障がないもの。ただし、当該部分が60メートルに満たない場合は、開発予定地に待避所を設置するものを含む。

〔待避所設置標準図〕



(3) その他の道路要件

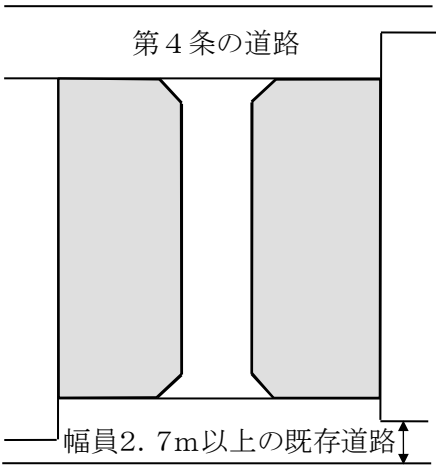
技術基準 階段状道路の原則的禁止

第5条 道路は階段状としてはならない。ただし、歩行者専用通路等で通行の安全上支障がない場合は、この限りでない。

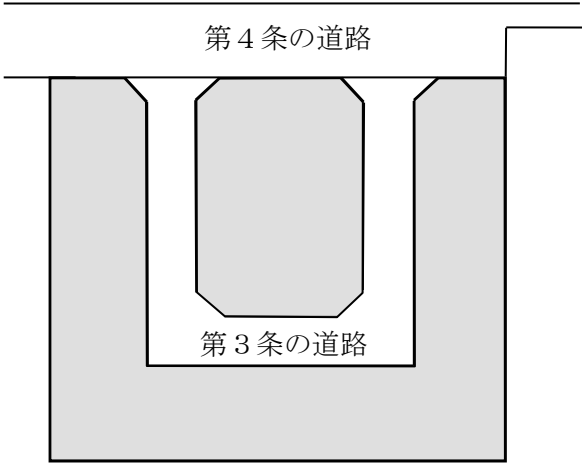
技術基準 行き止まり道路の原則的禁止

- 第6条 道路は行き止まり道路としてはならず、2.7メートル（0.1ヘクタール以上の住宅地以外での開発行為にあつては、4メートル）以上の幅員の道路に通じ抜けなければならない。
- 2 開発区域内に道路を設ける場合は、原則として、開発区域外の道路と2本以上接続（図1参照）するよう、道路を適切に配置しなければならない。ただし、開発区域が2本以上の既存道路に接していない場合等、2本以上の開発区域外の道路への接続が困難な場合、視距が確保できる安全な間隔で、2箇所以上の接続（図2参照）とすることができる。
- 3 前2項の規定にかかわらず、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等消防活動上、避難上及び車両の通行上支障がない場合は、袋路状とすることができる。ただし、開発区域の面積が0.5ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域の形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難である等、やむを得ない特段の理由があるときに限る。

（図1）



（図2）



技術基準 歩道の設置

- 第7条 開発区域内の道路のうち、幅員が9メートル以上のものについては、歩道を設置しなければならない。
- 2 歩道の幅員は、次表に掲げるもの以上としなければならない。

歩道の種別	歩道の幅員
路上施設を設けない歩道	2.0m
並木又は植樹ますを設ける歩道	3.5m
並木以外の路上施設を設ける場合	2.5m

2 構造基準等

道路について、次のような構造基準等を満たす必要があります（技術基準第8条～第31条）。

(1) 設計

技術基準 設計

第8条 道路は、この基準に定めるもののほか、道路構造令等に基づき設計しなければならない。

(2) 幅員構成

技術基準 道路の幅員構成

第9条 道路の幅員は、設置する道路の区分により、車道、中央帯、停車帯、路肩、歩道等により構成するものとする。

2 幅員の決定は、幅員構成要素の規定値によることを基本とする。

(3) 線形・勾配

技術基準 平面線形

第10条 道路が屈曲する箇所は、通行が滑らかになるような線形を確保するものとする。

2 曲線間には、適切な長さの緩和区間及び直線区間を設けるものとする。

技術基準 縦断線形

第11条 道路の縦断こう配は、9パーセント（地区幹線以上となる道路にあつては、7パーセント）以下としなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、小区間に関り、12パーセント以下とすることができる。

2 道路の縦断こう配の変化点には、必要な縦断曲線を設けなければならない。

3 平面線形が小半径の区間では、縦断こう配を変化させてはならない。

4 道路の縦断線形は、小区間で2以上のこう配変化をさせてはならない。

5 道路の交差及び屈曲部分は、原則として水平にしなければならない。

6 交差点には、原則としてこう配が2.5パーセント以下、延長が6メートル以上のすり付け区間を設置しなければならない。

7 凸型縦断曲線の頂部には、原則として交差点を設けてはならない。

8 開発区域内の自転車歩行者道、歩道等の縦断こう配は、5パーセント以下としなければならない。ただし、沿道の状況等によりやむを得ない場合に限り、縦断こう配を8パーセント以下とすることができる。

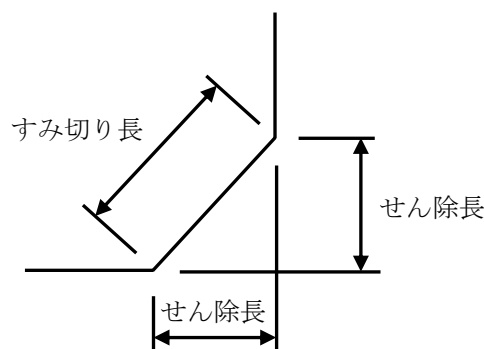
9 第1項から前項までの規定については、開発区域外の道路には適用されない。

技術基準 交差

第12条 道路の交差箇所は、道路の区分に応じて適切な間隔を取らなければならない。

- 2 道路の平面交差は、直角又は直角に近い角度としなければならない。
- 3 道路の平面交差部には、道路の幅員に応じ、おおむね次表に掲げる長さ（せん除長）を一辺とするすみ切り（図）を設けなければならない。その場合のすみ切りの長さ（すみ切り長）は、 $\sqrt{(\text{次表の数値})^2 \times 2}$ 以上確保するものとする。

(図)



(せん除長)

(単位 m)

道路の幅員	4m以上 6m未満	6m以上 9m未満	9m以上 12m未満	12m以上 16m未満	16m以上
4m以上 6m未満	2	3	3	3	3
6m以上 9m未満	3	3	4	5	5
9m以上12m未満	3	4	5	5	6
12m以上16m未満	3	5	5	6	6
16m以上	3	5	6	6	8

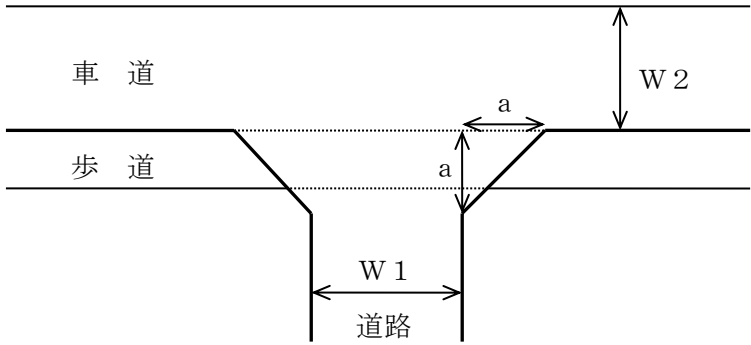
注1 新設する道路の交差角度が135度以上の場合又は既存の道路の交差角度が120度以上の場合は、すみ切りを設けないことができる。

- 2 曲線状の道路又は交通量が多い道路におけるすみ切りについては、そのつど定める。
- 3 宅地の形状から両側にすみ切りを設けることが困難であるときは、上表の1.5倍以上となるせん除長のすみ切りを片側にのみ設けることができる。
- 4 道路の幅員が2.7m以上4m未満の場合についても、すみ切りを整備するものとし、この場合のせん除長は2mとする。
- 4 交差することとなる道路の脚数は、4以下とし、相対する道路が食い違いを生じないように配置しなければならない。
- 5 接続先道路との取付部には、接続先道路の交通量、幅員、地形の状況等を考慮し、必要と認められるときは、適切な長さの屈折車線を設けなければならない。
- 6 前項の屈折車線の幅員は、3メートルを標準とし、必要な車線長を確保するものとする。

[参考図] 歩道のある場合のすみ切りの取り方について

W1、W2：せん除長を考慮するための道路の幅員

a：必要なせん除長（必要なせん除長が歩道の幅員よりも小さい場合は、aは歩道の幅員とする。）



技術基準 横断こう配

第13条 道路の横断こう配は、次表に掲げる数値を標準とする。ただし、車道に片こう配を附する場合は、この限りでない。

横断面構成要素	こ う 配
車道（アスファルト舗装、セメント・コンクリート舗装）	1.5～2.0%
歩道、自転車道又は自転車歩行車道	2.0%
歩道（透水性舗装の場合）	1.0%
沿道の状況などによりやむを得ない場合	2.0%以下

2 道路の曲線部には、原則として、その曲線半径に応じた片こう配を附さなければならない。

(4) 側溝等

技術基準 道路側溝、ます等の蓋の設置

第14条 道路には、側溝、街きょ、ますその他必要な排水施設等を設置しなければならない。

2 側溝及び横断溝には溝蓋（現場打ちコンクリート蓋を含む。）を設置し、ます等にはボルト等で連結される受枠付グレーチング蓋を設置しなければならない。

3 側溝には、原則としておおむね10メートルごとに嵩上げグレーチングを設置しなければならない。ただし、道路を横断する箇所に当たるときはこの限りではない。

4 グレーチング蓋は、ノンスリップタイプ（T-25）を標準とし、歩道等には細目タイプを使用するものとする。

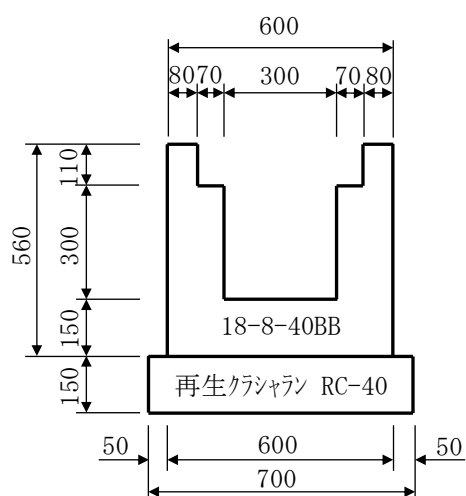
5 前4項の規定にかかわらず、公共施設管理者から別に指示があるときは、その指示に従わなければならない。

技術基準 側溝の構造

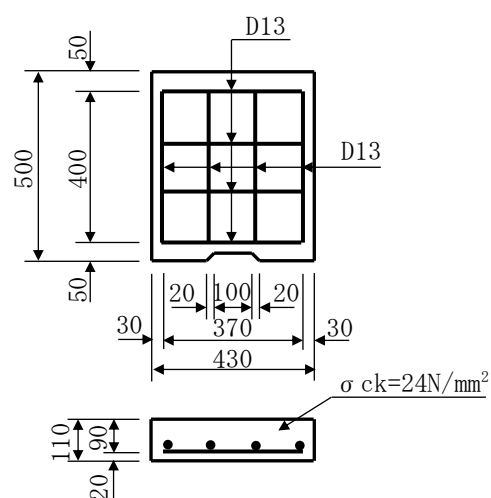
第 15 条 道路側溝、道路横断溝、道路側溝蓋及び道路横断溝床版の構造については、次の図を標準とする。この場合において、主鉄筋の配筋間隔は 100 ミリメートルを超えてはならない。

單位：mm

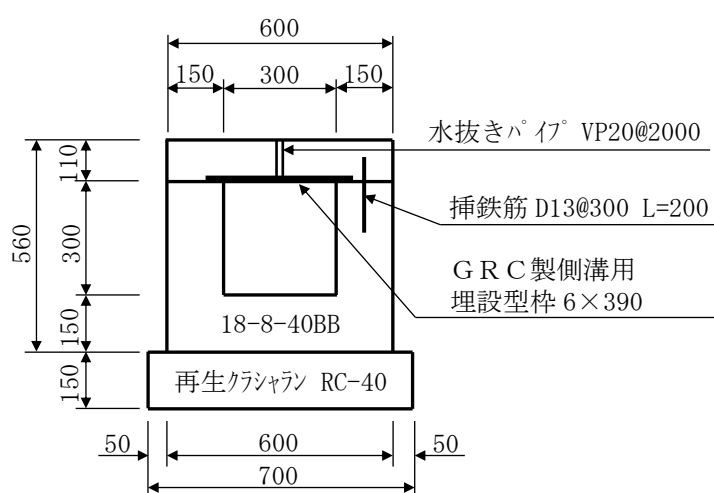
道路側溝



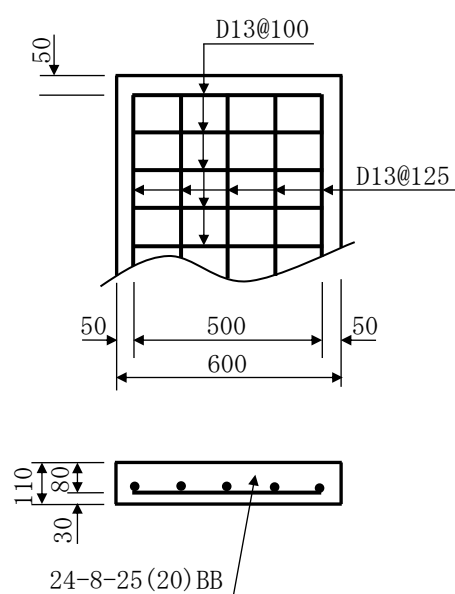
道路側溝蓋（二次製品）



道路横断溝

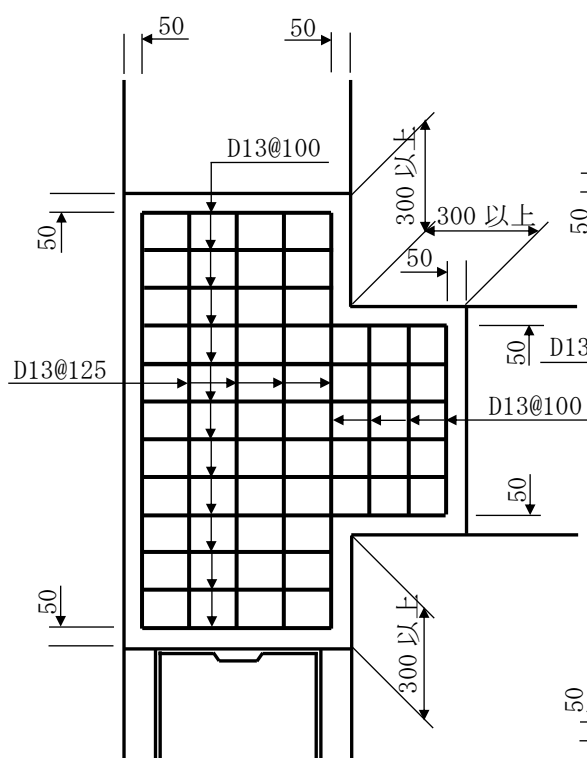


道路横断溝床版

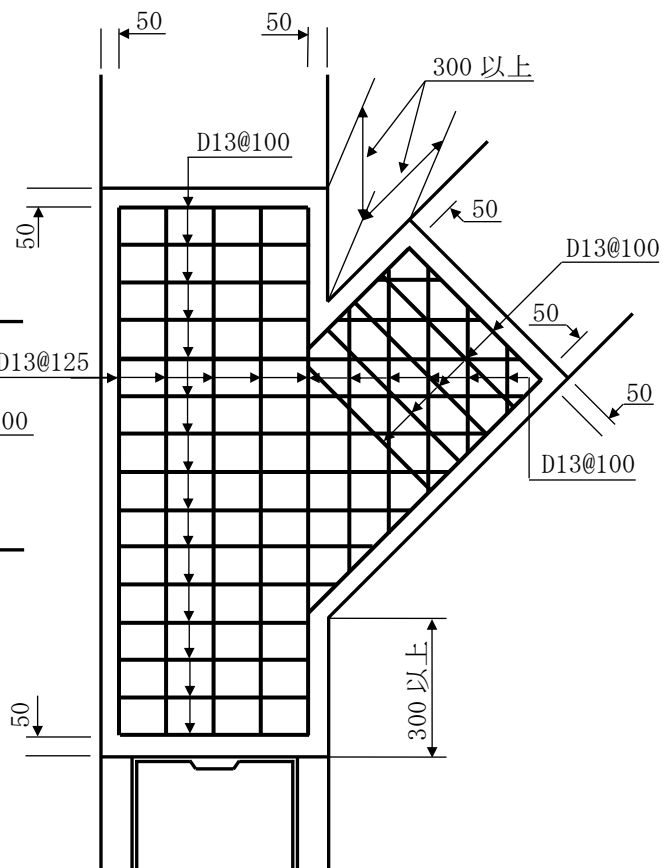


注 水抜きパイプの設置については、施設管理者と協議すること。

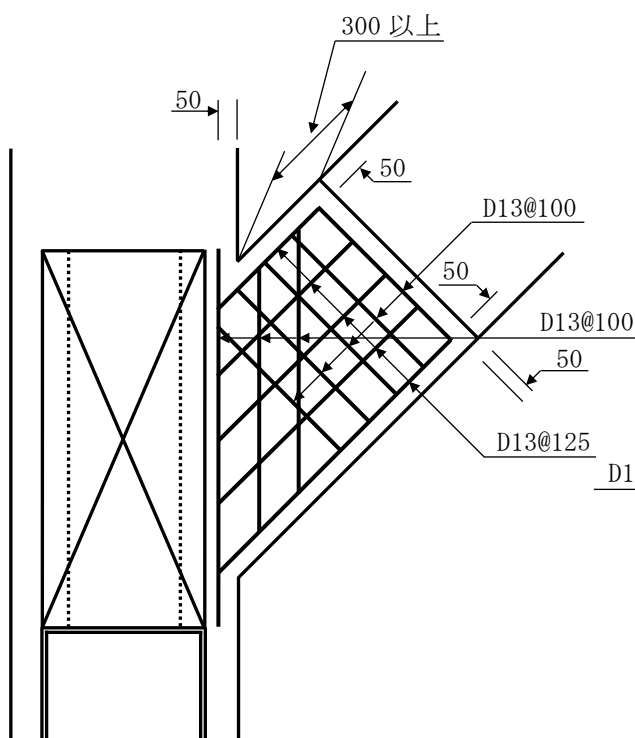
側溝蓋現場打詳細図(T字型部)



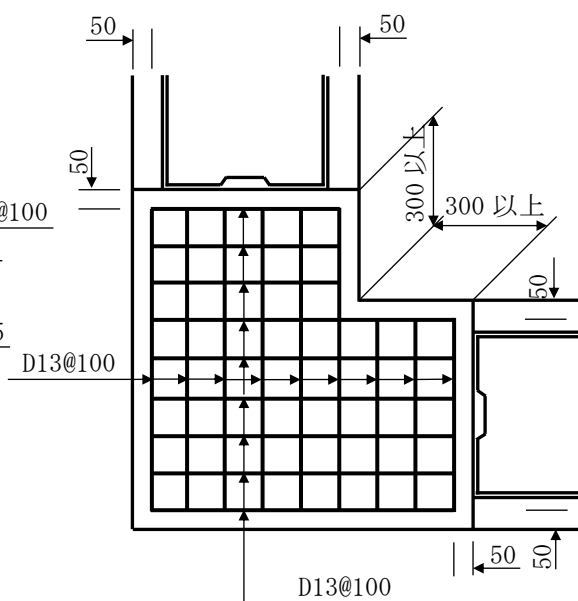
側溝蓋現場打詳細図(鋭角部)



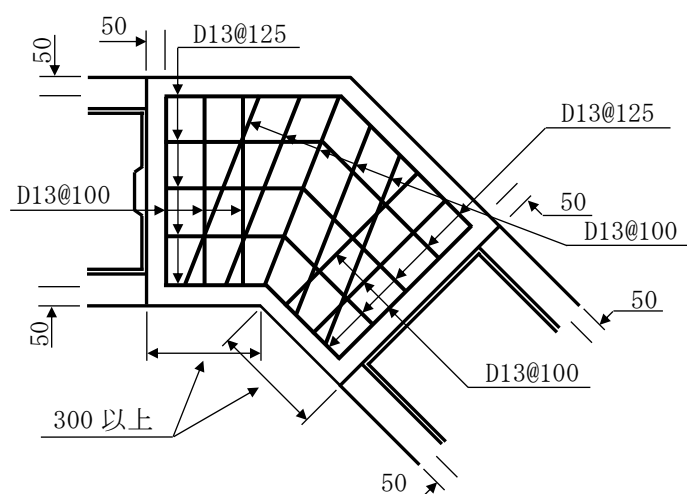
側溝蓋現場打詳細図(グレーチング取付部)



側溝蓋現場打詳細図(直角部)



側溝蓋現場打詳細図(屈曲部)



- 注1 おおむね20メートルごとに伸縮目地を設けること。
- 2 コンクリート二次製品の採用に当たっては、製造仕様書、検査仕様書の写しのほか、設計条件等の書類を提出すること。
- 3 既設側溝との取り合い部等で断面確保ができない場合には、水路管理者の指示によること。

- 2 前項の規定にかかわらず、公共施設管理者から別に指示があるときは、その指示に従わなければならない。

(5) 舗装の構造

技術基準 舗装の構造

第16条 道路の路面舗装はアスファルト舗装を原則とし、アスファルト舗装要綱等に基づき設計しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、舗装構成について、石張舗装又は透水性舗装を採用するときその他道路管理者から別に指示があるときは、その指示に従わなければならない。

3 車道の路面舗装は、次の各号に定めるところによらなければならない。

(1) アスファルト舗装の等値換算合計厚（TA'）は、路床土の設計CBRにより、次表に掲げる数値以上とする。

（単位 c m）

道路の区分	設計CBR 3	設計CBR 4	設計CBR 6	設計CBR 8	設計CBR 12
幹線道路	26	24	21	19	17
地区幹線道路	19	18	16	14	13
補助幹線道路	15	14	12	11	11
区画道路	15	14	12	11	11

注 路床土の設計CBRは、路床面より50センチメートル以上の深さの乱した土により測定したものをいう。

(2) 前号の表によるアスファルト舗装構成は、次表に掲げる数値を標準とする。

（単位 c m）

舗装断面		地区幹線道路			補助幹線道路			区画道路		
		設計 CBR3	設計 CBR4	設計 CBR6	設計 CBR3	設計 CBR4	設計 CBR6	設計 CBR3	設計 CBR4	設計 CBR6
表層	再生密粒度 アスファルト混合物	4			4			4		
基層	再生粗粒度 アスファルト混合物	6			6			5		
上層 路盤	再生粒度調整碎石 (修正CBR \geq 80)	15	10	10	10	10	15	10	10	15
下層 路盤	再生クラッシャー (修正CBR \geq 30)	20	20	15	15	10	—	15	10	—

注1 幹線道路の舗装構成は、そのつど定める。

2 路床土の設計CBRが7以上の場合は、そのつど定める。

3 路床土の設計CBRが3未満の場合は、砂等により路床土の改良等を図らなければならない。

4 縦断こう配が急な場合は、ギャップアスファルト混合物等の施工を指示することがある。

- 5 舗装材については、再生材を使用することを原則とする。
- 4 車道の縦断こう配が急な区間その他必要と認められる区間では、道路の路面舗装は、セメント・コンクリート舗装とすることができる。この場合において、セメント・コンクリート舗装の舗装厚及び構造は、セメント・コンクリート舗装要綱によらなければならない。
- 5 歩道の舗装構成は、次表に掲げる数値を標準としなければならない。

舗装の種別	路 床	路盤又は基層	表 層
コンクリート ブロック舗装	設計C B R 5 以上	再生クラッシャラン t=10cm 砂又は空練モルタル t=3cm	平板ブロック、インター ロッキングブロック等
コンクリート 舗装	設計C B R 5 以上	再生クラッシャラン t=10cm	コンクリート t=7cm
アスファルト 舗装	設計C B R 5 以上	再生クラッシャラン t=10cm	再生細粒度アスファルト 混合物 t=3～4cm

注 インターロッキングブロック舗装をする場合は、透水性インターロッキングブロックの使用を標準とし、フィルター層、路盤、透水シート及びクッション砂を施工するものとする。

- 6 開発行為に関する工事等により在来舗装道を掘削する場合は、京都市建設局道路掘削及び路面復旧工事標準仕様書等の規定により路面を復旧しなければならない。

(6) 歩道切下げ

技術基準 歩道の切下げ等

- 第17条 歩道に車両の乗り入れ施設を設ける場合は、車両乗入施設設置承認基準等によらなければならない。

(7) 橋りょう

技術基準 橋りょう

- 第18条 橋りょうは、その設計に用いる自動車荷重を245キロニュートン（25トン）とし、安全な通行を確保できる構造としなければならない。

(8) 道路の構築物

技術基準 道路の構築物

- 第19条 道路を築造する場合は、コンクリート、鉄筋コンクリート、練石積等の構築物で擁護し、その構築物は道路用地内に設置しなければならない。
- 2 練石積の場合は、輪荷重の影響を受けない位置に設置しなければならない。
- 3 道路と道路に接する敷地の高低差が50センチメートルを超えるときは、側溝等を擁壁構造としなければならない。
- 4 道路と道路に接する敷地の高低差が1メートルを超えるときは、転落防止機能を有するガードレールを設置しなければならない。
- 5 前4項の規定にかかわらず、道路管理者から別に指示があるときは、その指示に従わなければならない。

(9) 道路照明施設

技術基準 道路照明施設

第20条 自動車の走行及び歩行者の安全のために必要とされる箇所には、道路照明施設を設置しなければならない。

2 道路照明施設の構造は、道路照明施設設置基準及び本市の設置基準によるものとする。

3 道路照明施設の設置位置は、関係する管理者との協議により定めるものとする。

(10) 道路標識等

技術基準 道路標識等

第21条 道路標識、区画線等を設ける場合は、道路標識設置基準等に基づき設計しなければならない。

(11) 材料

技術基準 材料

第22条 道路施設等に使用するコンクリート二次製品、鋼材等は、日本工業規格品、京都市規格品、国土交通省型側溝蓋又はこれらと同等以上のものとしなければならない。

(12) 道路の境界

技術基準 道路の境界

第23条 道路用地の境界を明示することが必要な箇所には、本市規格の境界標を設置しなければならない。

(13) 道路占用物件

技術基準 道路の占用物件

第24条 道路に占用物件を設ける場合は、関係管理者の指示に従わなければならない。

2 道路用地内には、水道メーター、下水排水に伴う私設マンホール等を設けてはならない。

(14) 転回広場及び避難通路の設置

技術基準 転回広場及び避難通路の設置

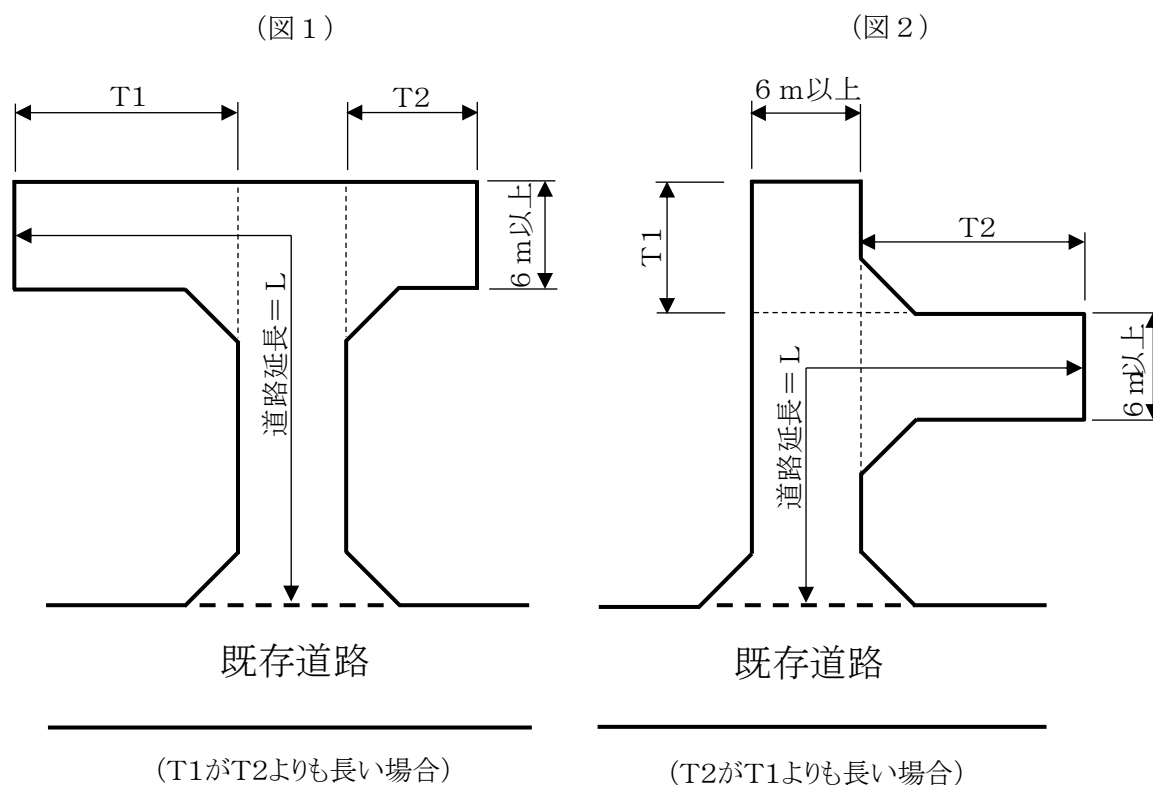
第25条 行き止まり道路の延長が35メートルを超えるときは、転回広場及び避難通路を設置しなければならない。また、延長が35メートル以下となるときは、転回広場の設置に努めるものとする。

2 新設の行き止まり道路が複数の行き止まり道路となる場合の転回広場及び避難通路の設置は、既存道路からの延長が最も長い道路に設置（図1及び図2参照）するものとする。ただし、最も長い道路以外の行き止まり道路において、複数となる箇所からの延長が35メートルを超えると、当該行き止まり道路については転回広場を設置しなければならない。

3 第1項において、行き止まり道路が既存の行き止まり道路に接続するときの延長は、当該既存道路が他の道路に接続する箇所又は当該既存道路にこの章に規定する転回広場と同等のもの

(行き止まり道路の接続位置により、新たに転回広場の機能を有することとなる場合を含む。)が配置されている箇所までの延長を含むものとする。ただし、既存道路部分を除く延長が35メートル以下のときは、第1項の規定にかかわらず避難通路の設置を要しない。

- 4 開発区域内に新設される行き止まり道路の延長が120メートルを超えるときは、おおむね60メートルごとに転回広場を設置しなければならない。
- 5 転回広場は、道路としなければならない。



技術基準 転回広場の幅員

第26条 転回広場の幅員は6メートル以上（前条の図1及び図2参照）としなければならない。

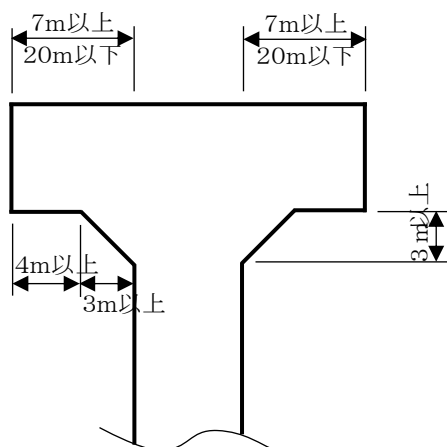
技術基準 転回広場の形状

第27条 転回広場の形状は、T字型又はトの字型（図1及び図2参照）とし、道路の終端に設置されなければならない。ただし、トの字型のとき、道路の始端から当該道路の延長の2分の1以上（図4を例にすると、L1の長さがL2の長さ以上）の箇所に設置されるときはこの限りではない。

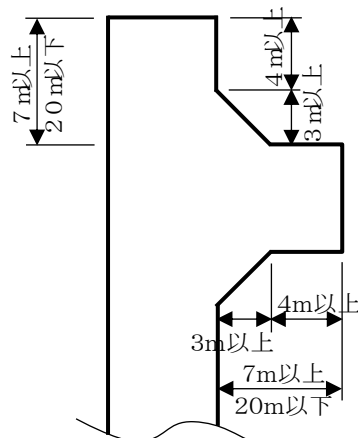
- 2 転回広場の延長は、7メートル以上20メートル以下とし、20メートルを超えるときには、新たな転回広場を設置しなければならない。
- 3 転回広場の先の隣接地が農地、雑種地等で、開発する余地がある場合は、原則として、その隣接地に接続しなければならないものとする。

- 4 第2項の規定にかかわらず、前項における転回広場の延長は、7メートル以上35メートル以下（図3及び図4参照）とすることができる。

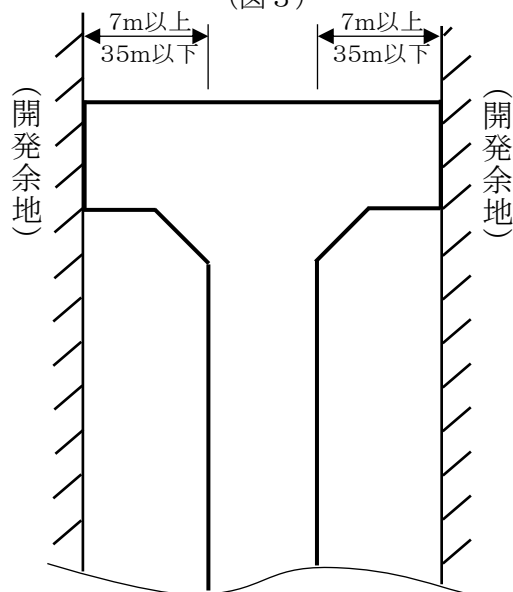
(図1)



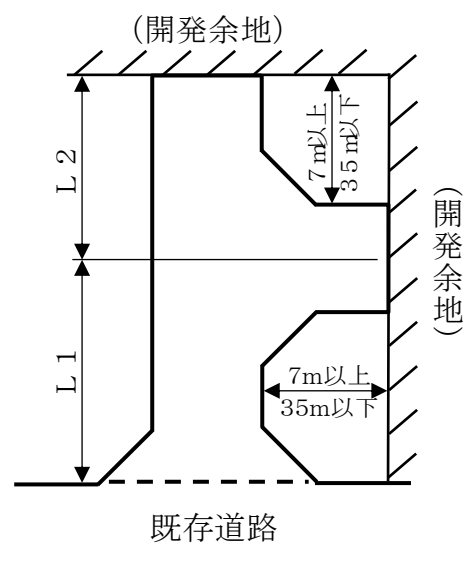
(図2)



(図3)



(図4)



技術基準 転回広場の構造等

第28条 転回広場のこう配、排水施設、舗装等の構造は、技術基準第3章道路の構造基準*に準じなければならない。

*本手引第2章道路の基準

(15) 避難通路の配置、幅員、構造等

技術基準 避難通路の配置

第29条 避難通路は、原則として、行き止まり道路の先端又は転回広場から周辺の幅員1.5メートル以上の道路（建築基準法第42条に規定する道路及び京都市里道管理条例第4条の規

定により告示された路線を含む。この条に限る。) 又は公共用空地まで、避難できる位置に配置しなければならない。

技術基準 避難通路の幅員

第30条 避難通路を新たに設置する場合は、1.5メートル以上の有効幅員を確保しなければならない。

技術基準 避難通路の構造等

第31条 避難通路のこう配、排水施設、舗装等の構造は、技術基準第3章道路の構造基準*
(歩道) に準じなければならない。

*本手引第2章道路の基準

第3章 公園の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定（法第33条第1項第2号）（再掲）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第2号において、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地についての基準が次のように定められています。

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

開発区域面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合の公園等の設置基準（令第25条第6号）

公園の規模は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられている必要があります。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場がある場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りではありません。

開発区域面積が5ヘクタール以上の場合の公園等の設置基準（令第25条第7号）

開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、面積が1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられている必要があります。

その場合、公園の利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）を設けなければなりません。

さらに、開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつては、面積が1,000平方メートル以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつては、面積が1,000平方メートル以上の公園が2箇所以上であることが必要です（規則第21条）。

公園に関する技術的細目（令第29条）

公園は、以下の技術的細目を満たす必要があります（規則第25条）。

- 一 面積が1,000平方メートル以上の公園にあっては、2以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

公園に関する付加基準（宅開要綱第10条）

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の宅地開発事業にあっては、次に掲げる面積のうち、いずれか大きい面積以上の面積を有する公園を設けなければなりません。

- (1) 開発区域の面積の3パーセントに相当する面積
- (2) 計画人口1人につき1平方メートルを乗じて得た面積

■計画人口算定基準

予定建築物の用途	一戸当たりの人口
独立住宅	4人
共同住宅	3人
単身者住宅	実態による。
併用住宅	住宅部分について独立住宅又共同住宅の準による。

- 2 公園には、管理施設、修景施設、休養施設、遊戯施設等市長が必要と認める施設を設けなければなりません。

2 公園の基準

(1) 公園の立地条件

技術基準 公園の立地条件

第32条 公園は、まちづくりの重要な要素であり、かつ、地域コミュニティの拠点であることから、開発区域、周辺地域の状況及び周辺住民のニーズ等を十分考慮し、良好な状態が維持できるとともに、利用者が安心して快適に利用でき、また安全に配慮した最も適切な位置に配置するものとする。

2 公園は、原則として2面以上を公道又は公道に準じる道路に接するように計画しなければならない。ただし、当該公園の規模及び周辺の状況を考慮してやむを得ない場合には、この限りでない。

3 公園は、低湿地、急斜面、高圧送電線下（鉄塔敷を含む。）その他公園を設置することがふさわしくない場所に設けてはならない。

4 公園には、公園以外の目的を持つ土地又は施設の構成部分とみなされる土地を含めてはならない。ただし、やむを得ないと認められた場合は、この限りでない。

(2) 公園の配置

技術基準 公園の配置

第33条 公園の配置は、誘致距離に基づき、均衡のあるものとしなければならない。

2 街区公園は、地区幹線道路以上の道路に面しないよう配置するものとしなければならない。

3 公園の種別、規模等は、次表に掲げるものを標準としなければならない。

公園の種別	規 模	誘致距離	備 考
街区公園	90㎡以上 10,000㎡未満	250m	主として、街区内に居住する者の利用に供する目的とするもの
近隣公園	10,000㎡以上 40,000㎡未満	500m	主として、近隣居住者の利用に供する目的で休息、運動施設等を備えているもの

4 前項の表以外の公園は、別途協議とする。

(3) 公園の規模

技術基準 公園の規模

第34条 1箇所の公園面積は、次表に定める面積以上とする。

開 発 区 域 の 面 積	公 園 等 の 規 模
0.3ha以上 1 ha未満	公園等1箇所で必要面積を確保する。
1 ha以上 5 ha未満	公園等1箇所の面積は、300㎡以上とする。
5 ha以上 15 ha未満	1,000㎡以上の公園1箇所以上、その他の各公園300㎡以上とする。

15 ha以上 30 ha未満	2,500㎡以上の公園1箇所以上、1,000㎡以上の公園1箇所以上、その他の各公園300㎡以上とする。
30ha以上 60ha未満	2,500㎡以上の公園2箇所以上、1,000㎡以上の公園2箇所以上、その他の各公園300㎡以上とする。
60ha以上	10,000㎡以上の公園1箇所以上、2,500㎡以上の公園2箇所以上、1,000㎡以上の公園2箇所以上、その他の各公園300㎡以上とする。

技術基準 公園の面積

第35条 公園の面積は、石積、擁壁等の傾斜部分の面積を含めない有効面積で必要面積を確保しなければならない。

技術基準 敷地の形状等

第36条 公園の敷地の形状は、おおむね、正方形又は短辺が長辺の2分の1以上の長方形の形状とし、山砂で転圧整地したうえで、おおむね0.75パーセントの排水こう配を取らなければならない。ただし、当該公園等の規模及び周辺の状況を考慮して、やむを得ないと認める場合においては、この限りでない。

2 街区公園の敷地と隣接敷地（道路を含む。）との高低差は、やむを得ない場合を除き、3メートル以内としなければならない。また、道路との高低差については、公園に面する一定区間において、障害者用車椅子等が無理なく乗り入れできる範囲に設定しなければならない。

3 公園内に擁壁を設置する場合は、道路土工擁壁工指針に準拠した設計とする。

(4) 公園の施設

技術基準 公園の施設

第37条 公園には、次の各号に規定する基準により、必要な施設を設置しなければならない。

この場合において、これらの構造、規格等について、京都市高齢者、障害者等の移動等の円滑化に必要な道路の構造及び特定公園施設の設置の基準に関する条例、都市公園の移動等円滑化整備ガイドラインのほか、京都市みやユニバーサルデザイン推進条例等に基づいて協議するものとする。

- (1) 各種浸透施設を設置する場合は、京都市雨水流出抑制施設設置技術基準によるものとする。
- (2) 公園敷地内の雨水排水は、横断溝、ます等を経て、敷地外へ排水するものとする。
- (3) 公園の手洗い水は、原則として接続ます等を経て、汚水として敷地外へ排水するものとする。
- (4) 排水管については、曲管は用いてはならない。
- (5) 外周施設は、公園の境界に沿った連続的な構造とし、外周柵を設置する場合は次表のとおりとする。

隣接地の種類	外 周 柵 の 種 類
民地との境界	目隠しフェンス（忍返し付）等
官地との境界	鋼鉄製パイプフェンス、メッシュフェンス等

- (6) 公園の出入口は、原則として公道又は公道に準じる道路に接するものとし、管理車両出入口を含め原則として2箇所以上設置する。出入口には、門柱、園名板、車止め、コンクリート舗装、横断溝等を備えるものとする。
- (7) 公園内に植栽する樹木は、病虫害のない形姿良好なものとし、その樹種、規格、数量等は、設置される公園の規模及び他の施設との関係を考慮し決定するものとする。この場合において、高木、中木、低木、地被類を適切に配植し、十分な緑量を確保するものとする。
- (8) 植栽に当たっては、生育に必要な客土又は土壌改良を行い、高さ1.0メートル以上の樹木には本市指定の支柱を設置するものとする。
- (9) 公園内に段差が生じる場合（階段等）は、その登り口、降り口、踊り場に有効幅員と同じ幅で点状ブロックを設置するものとする（都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン参照）。
- (10) 公園に設置する遊具、ベンチ類、照明灯、植樹帯等は、次表を標準として設置するものとする。

公園 施設	公 園 の 面 積				
	90～150 m ²	150～300 m ²	300～500 m ²	500～1, 000 m ²	1, 000 m ² 以上
遊 具	健康遊具・砂場・鉄棒・スイング遊具のうち2種類	90～150m ² の遊具に加えて、滑り台又はぶらんこのいずれか1種類	90～150m ² の遊具に加えて、滑り台及びぶらんこの2種類	300～500m ² の遊具に加えて、ラダー	500～1, 000 m ² の遊具に加えて、その他の遊具
注 意 板	1箇所			2箇所以上	
ベンチ類	ベンチ 2基	ベンチ 2～4基	ベンチ 4～5基	ベンチ 5～7基 床 机 1～2基	ベンチ 7基以上 床 机 2～4基
照 明 灯	L E D 灯（蛍光灯型または鳥かご型）				
休 憩 所	—			パーゴラ又は四阿 ^{あずまや} を 1 基	
植 樹 帯	500m ² 以上の公園に設置する。				
水 飲 場	1 箇所				1 箇所以上
便 所	2, 000m ² 以上の公園を標準として設置する。				

注1 施設については、公園の立地条件、周辺の状況等により、やむを得ないと認める場合は、この限りでない。

- 2 照明灯の設置数及び配置については、園路及び防犯上必要な箇所等において、平均水平面照度3ルクス以上（人の行動を視認できる照度）の照度を確保できるものとする

る。また、公園全域（山間部等を除く）においては、おおむね、1ルクス以上の照度を確保できるものとする。

3 複合遊具の設置は、公園管理者と協議のうえ検討するものとする。

4 遊具については「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）」及び「遊具の安全に関する基準（（一社）日本公園施設業協会）」に基づき計画すること。

技術基準 公園の境界

第38条 公園用地の境界を明示することが必要な箇所には、本市規格の境界標を設置しなければならない。

技術基準 公園施設以外の施設

第39条 公園の敷地内には、原則として、公園施設以外の施設、工作物その他の施設を設置してはならない。ただし、やむを得ず公園内に公園施設以外の工作物その他の物件または施設を設ける場合は、都市公園法の規定により計画すること。

技術基準 公園出入口の道路施設

第40条 公園出入口の前面道路の側溝蓋は原則として、現場打（ハケ引仕上げ）とし、その両端部及び公園内からの雨水排水管と道路側溝との合流部には、細目ノンスリップタイプ（T-25）のグレーチング蓋を設置するものとする。

2 前面道路の排水施設が街きよになる場合は、バリアフリー対応の街きよとし、基礎工にメッシュ鉄筋を配筋するものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、公共施設管理者から別に指示がある場合はこの限りではない。

(5) 公園等に関する緩和基準

審査基準 公園の設置について（都33-7号）

1 令第25条第6号及び同条第7号に規定する「公園、緑地又は広場」は、開発区域内の居住者等が利用するために設置が必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については別途整備されるものであるため、大学等の公益施設の建設を目的とした開発行為における公園等の整備について、大学等の敷地内に学生及び教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき設置される場合については、専ら一般公共の利用に供する公園の設置を要しないものであること。

2 令第25条第6号ただし書きに規定する「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない」とは、次のような場合とする。

(1) 都市公園法施行令第2条第1項第1号から第3号までに規定する公園（その設置に係る事業について、法第59条の規定による認可があったものその他近い将来設置されることが確実と認められるもの（注）を含む。以下同じ。）で、その面積が1,500平方メートル以上のものの敷地の周囲から250メートルの区域内（以下「基準区域」という。）

に開発区域の8割以上が含まれる場合。ただし、これらの公園から開発区域に至るまでの路程が、基準区域外を経由せず、かつ、次に掲げるものに妨げられない場合に限る。

ア 河川（橋等により河川を横断できる場合を除く。）

イ 道路法による2車線以上の道路（横断歩道及び歩道橋により横断可能なものを除く。）

ウ 鉄道及び軌道（踏切により横断できる場合を除く。）

(2) 予定建築物の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合

(3) 開発区域が、土地区画整理事業が施行された区域（土地区画整理事業等は完了していないが、当該事業による公園の設置は完了している場合を含む。）、新住宅市街地開発事業が施行された区域又は開発許可に際し令第25条第6号本文又は同条第7号の適用を受けた開発行為が行われ、工事完了公告が行われた区域等に位置し、公園等が周辺において適正に確保された区域内にある場合

(4) 建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為である場合
注 土地区画整理事業等で、事実上公園設置の工事が進行しており、近い将来、開園告示されることが確実な場合等をいう。

第4章 排水施設等の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定（法第33条第1項第3号）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第3号において、排水施設等についての基準が次のように定められています。

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

管きよの勾配や断面積（令第26条第1号）

開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように、管きよの勾配及び断面積が定められていることが必要です。

また、排水施設の管きよの勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければなりません（規則第22条）。

排水施設の放流先への適切な接続（令第26条第2号）

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していることが必要です。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げません。

暗きよによる排出（令第26条第3号）

雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗きよによって排出できるように定められていることが必要です。

排水施設に関する技術的細目（令第29条）

排水施設は、以下の技術的細目を満たす必要があります（規則第26条）。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、^{がけ}崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとしてすることができる。

- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管きよのこう配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗きよである構造の部分にあっては、その内径又は内のり幅が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗きよである構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
- イ 管きよの始まる箇所
- ロ 下水の流路の方向、こう配又は横断面が著しく変化する箇所（管きよの清掃上支障がない箇所を除く。）
- ハ 管きよの長さがその内径又は内のり幅の120倍をこえない範囲内の長さごとの管きよの部分のその清掃上適当な場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管きよの内径又は内のり幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

(2) 区域外排水施設との接続

技術基準 区域外排水施設との接続

- 第41条 区域内に設置する排水施設の放流先は、河川その他公共の用に供している排水施設としなければならない。
- 2 放流先の排水能力、整備の状況から見て、当該施設の管理者が適切でないと認める場合は、放流接続位置を変更し、又は下流域等への被害防除に必要な貯留施設、浸透施設（以下「雨水流出抑制施設」という。）、揚排水施設等を適切な位置に設置しなければならない。
- 3 雨水排水については、その流出量の抑制及び健全な水循環の回復を図るため、浸透適地内において、浸透施設の設置に努めなければならない。
- 4 農業用水路に接続する場合は、その管理者の同意を得なければならない。

(3) 汚水の処理等

技術基準 汚水の処理等

- 第42条 既設公共下水道に汚水を排出する場合は、事前に公共下水道管理者と協議し、その指示を受けなければならない。
- 2 公共下水道区域以外にあっては、原則として分流式とし、適切な排水施設に接続しなければならない。
- 3 開発区域の面積が20ヘクタール以上の規模の開発行為にあっては分流式とし、活性汚泥法に規定する施設又は同等以上の処理機能を有する高級処理施設を設けなければならない。この場合にあっては、処理後の水質は、水質汚濁防止法、京都府環境を守り育てる条例等の規定以上に清浄なものとしなければならない。

2 排水施設等の基準

(1) 設計及び構造

技術基準 設計及び構造

第43条 排水施設等（雨水流出抑制施設を除く。）を設計するに当たっては、この基準に定めるもののほか、河川管理施設等構造令、河川砂防技術基準（案）、下水道施設計画・設計指針等に準拠しなければならない。

2 開発区域及び関する区域に設置する排水施設の断面は、必要に応じ、流入する雨水、農業用水等を考慮して設計するものとする。

3 排水施設は、堅固で耐久力及び耐水性を有する材料で構築し、漏水の生じない構築物としなければならない。

(2) 計画排水量等

技術基準 計画雨水量

第44条 計画雨水量は、次に掲げる数式及び数値を用いて算定するものとする。

$$Q = \frac{1}{360} C I A$$

Q：計画雨水量（ m^3/sec ）

C：流出係数

I：降雨強度（ mm/hr ）

A：集水面積（ha）

2 降雨強度は、排水施設の集水面積により次のように定めるものとする。

(1) 集水面積 $A < 3 \text{ ha}$

$$I = 115 \text{ (mm/hr)}$$

(2) 集水面積 $3 \text{ ha} \leq A < 10 \text{ ha}$ （表7-2参照）

$$I_{5} = \frac{952.828}{t^{2/3} + 3.638} \text{ (mm/hr)}$$

(3) 集水面積 $10 \text{ ha} \leq A$ （表7-3参照）

$$I_{10} = \frac{1101.303}{t^{2/3} + 3.794} \text{ (mm/hr)}$$

t は、流入時間 t_1 に流下時間 t_2 を加えて算出する。

降雨継続時間（単位 分、小数点以下切捨て）

ア 流入時間 t_1

山地の場合 $t_1 = 15 \text{ (min)}$

平地の場合 $t_1 = 7 \text{ (min)}$

イ 流下時間 t_2

$$t_2 = \frac{L}{60V} \text{ (min)}$$

L：斜面長又は水路長（m）

V：流速（m/sec）…クラフエンの表7－1より求める。

表7－1

こ う 配	1/100以上	1/100～1/200	1/200以下
流速V（m/sec）	3.5	3.0	2.1

注 河道計画策定後、河道平均流速をマニング公式より算出し、それから求められる河道流下時間とクラフエンの表より求めたものとの間に大きな差が生じる場合は、再計算が必要である。

- 3 流出係数は、地表の状況等によって次の値を標準とし、加重平均により求めるものとする。

山地の場合 $C = 0.6$ （ただし、市街化区域内は0.8）

平地の場合 $C = 0.8$

$$\text{平均流出係数（加重平均）} = \frac{\Sigma (\text{地表状況面積} \times \text{当該基準流出係数})}{\text{地域全面積}}$$

表7-2 降雨強度－雨水流出量

$$\text{集水面積 } 3\text{ ha} \leq A < 10\text{ ha の場合 } I_s = \frac{952.828}{t^{2/3} + 3.638} \text{ (mm/hr)}$$

到達時間 (t) min	$t^{2/3}$	降雨強度 (I) mm/hr	降雨量 (q) m³/sec/ha	最大雨水流出量 (q・C) m³/sec/ha				
				C=0.60	C=0.65	C=0.70	C=0.75	C=0.80
7	3.659	130.573	0.363	0.218	0.236	0.254	0.272	0.290
8	4.000	124.748	0.347	0.208	0.225	0.243	0.260	0.277
9	4.327	119.631	0.332	0.199	0.216	0.233	0.249	0.266
10	4.642	115.082	0.320	0.192	0.208	0.224	0.240	0.256
11	4.946	110.999	0.308	0.185	0.200	0.216	0.231	0.247
12	5.241	107.307	0.298	0.179	0.194	0.209	0.224	0.238
13	5.529	103.944	0.289	0.173	0.188	0.202	0.217	0.231
14	5.809	100.863	0.280	0.168	0.182	0.196	0.210	0.224
15	6.082	98.026	0.272	0.163	0.177	0.191	0.204	0.218
16	6.350	95.401	0.265	0.159	0.172	0.186	0.199	0.212
17	6.611	92.963	0.258	0.155	0.168	0.181	0.194	0.207
18	6.868	90.691	0.252	0.151	0.164	0.176	0.189	0.202
19	7.120	88.566	0.246	0.148	0.160	0.172	0.185	0.197
20	7.368	86.573	0.240	0.144	0.156	0.168	0.180	0.192
21	7.612	84.698	0.235	0.141	0.153	0.165	0.176	0.188
22	7.851	82.931	0.230	0.138	0.150	0.161	0.173	0.184
23	8.088	81.261	0.226	0.135	0.147	0.158	0.169	0.181
24	8.320	79.679	0.221	0.133	0.144	0.155	0.166	0.177
25	8.550	78.178	0.217	0.130	0.142	0.152	0.163	0.174
26	8.776	76.752	0.213	0.128	0.139	0.149	0.160	0.171
27	9.000	75.394	0.209	0.126	0.136	0.147	0.157	0.168
28	9.221	74.099	0.206	0.123	0.134	0.144	0.154	0.165
29	9.439	72.862	0.202	0.121	0.132	0.142	0.152	0.162
30	9.655	71.680	0.199	0.119	0.129	0.139	0.149	0.159
31	9.868	70.547	0.196	0.118	0.127	0.137	0.147	0.157
32	10.079	69.461	0.193	0.116	0.125	0.135	0.145	0.154
33	10.288	68.419	0.190	0.114	0.124	0.133	0.143	0.152
34	10.495	67.418	0.187	0.112	0.122	0.131	0.140	0.150
35	10.700	66.455	0.185	0.111	0.120	0.129	0.138	0.148
36	10.903	65.528	0.182	0.109	0.118	0.127	0.137	0.146
37	11.104	64.635	0.180	0.108	0.117	0.126	0.135	0.144
38	11.303	63.773	0.177	0.106	0.115	0.124	0.133	0.142
39	11.500	62.941	0.175	0.105	0.114	0.122	0.131	0.140
40	11.696	62.138	0.173	0.104	0.112	0.121	0.129	0.138

表7-3 降雨強度－雨水流出量

$$\text{集水面積 } A \geq 10 \text{ ha の場合 } I_{10} = \frac{1101.303}{t^{2/3} + 3.794} \quad (\text{mm/hr})$$

到達時間 (t) min	$t^{2/3}$	降雨強度 (I) mm/hr	降雨量 (q) m³/sec/ha	最大雨水流出量 (q・C) m³/sec/ha				
				C=0.60	C=0.65	C=0.70	C=0.75	C=0.80
7	3.659	147.760	0.410	0.246	0.267	0.287	0.308	0.328
8	4.000	141.301	0.393	0.236	0.255	0.275	0.294	0.314
9	4.327	135.616	0.377	0.226	0.245	0.264	0.283	0.301
10	4.642	130.554	0.363	0.218	0.236	0.254	0.272	0.290
11	4.946	126.006	0.350	0.210	0.228	0.245	0.263	0.280
12	5.241	121.886	0.339	0.203	0.220	0.237	0.254	0.271
13	5.529	118.130	0.328	0.197	0.213	0.230	0.246	0.263
14	5.809	114.686	0.319	0.191	0.207	0.223	0.239	0.255
15	6.082	111.511	0.310	0.186	0.201	0.217	0.232	0.248
16	6.350	108.571	0.302	0.181	0.196	0.211	0.226	0.241
17	6.611	105.839	0.294	0.176	0.191	0.206	0.220	0.235
18	6.868	103.290	0.287	0.172	0.186	0.201	0.215	0.230
19	7.120	100.904	0.280	0.168	0.182	0.196	0.210	0.224
20	7.368	98.665	0.274	0.164	0.178	0.192	0.206	0.219
21	7.612	96.558	0.268	0.161	0.174	0.188	0.201	0.215
22	7.851	94.570	0.263	0.158	0.171	0.184	0.197	0.210
23	8.088	92.690	0.257	0.154	0.167	0.180	0.193	0.206
24	8.320	90.909	0.253	0.152	0.164	0.177	0.189	0.202
25	8.550	89.219	0.248	0.149	0.161	0.173	0.186	0.198
26	8.776	87.611	0.243	0.146	0.158	0.170	0.182	0.195
27	9.000	86.080	0.239	0.143	0.155	0.167	0.179	0.191
28	9.221	84.619	0.235	0.141	0.153	0.165	0.176	0.188
29	9.439	83.223	0.231	0.139	0.150	0.162	0.173	0.184
30	9.655	81.888	0.227	0.136	0.148	0.159	0.171	0.182
31	9.868	80.609	0.224	0.134	0.146	0.157	0.168	0.179
32	10.079	79.383	0.221	0.132	0.143	0.154	0.165	0.176
33	10.288	78.205	0.217	0.130	0.141	0.152	0.163	0.174
34	10.495	77.073	0.214	0.128	0.139	0.150	0.161	0.171
35	10.700	75.984	0.211	0.127	0.137	0.148	0.158	0.169
36	10.903	74.935	0.208	0.125	0.135	0.146	0.156	0.167
37	11.104	73.924	0.205	0.123	0.133	0.144	0.154	0.164
38	11.303	72.949	0.203	0.122	0.132	0.142	0.152	0.162
39	11.500	72.007	0.200	0.120	0.130	0.140	0.150	0.160
40	11.696	71.097	0.197	0.118	0.128	0.138	0.148	0.158

技術基準 計画汚水量

第45条 計画汚水量は、次の各号に掲げる基本数値に基づいて定めるものとする。

- | | |
|----------------------|--------------|
| (1) 1人1日平均汚水量 | 420リットル |
| (2) 1人1日最大汚水量 | 545リットル |
| (3) 1人1日時間最大汚水量 | 780リットル |
| (4) 1ヘクタール当たりの1日地下水量 | 10.823立方メートル |

2 污水管きよに対する污水計画流出量は、次式により行うものとする。ただし、自己用の1戸建住宅にあっては、この限りではない。

$$Q_s = \frac{(P_d \cdot q_h) + 10.823 \cdot A}{86,400}$$

Q_s : 污水管きよに対する污水計画流出量 (m³/sec)

P_d : 排水対象区域の計画人口 (人)

q_h : 1人1日時間最大汚水量 (= 0.78m³)

A : 排水対象区域の面積 (ha)

注 同一区域内であっても、住区又は街区の規模（高層あるいは低層住宅等）により計画人口が相違する場合があるので、単位区画ごとの計画人口により求めるものとする。

技術基準 工場排水等の計画流出量

第46条 工場又はこれらに類するもの（以下「工場等」という。）からの計画流出量は、その操業規模、能力等に応じた計画使用水量により定めるものとする。

技術基準 排水施設等の流下量

第47条 河川及び水路の流下量は、次式により算定するものとする。

$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} I^{1/2} \quad (\text{マニング公式})$$

$$Q = AV$$

V : 流速 (m/sec)

n : 粗度係数

R : 径深 (= A/P)

A : 流水の断面積 (m²)

P : 流水の潤辺長 (m)

I : こう配

Q : 流下量 (m³/sec)

2 管きよの流下量は、次式により算定するものとする。

$$V = \frac{NR}{\sqrt{R+D}} \quad (\text{クッター公式})$$

$$Q = AV$$

V : 流速 (m/sec)

$$N : N = \left(23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I} \right) I^{1/2}$$

n : 粗度係数

R : 径深 (m) (= A/P)

$$D : D = \left(23 + \frac{0.00155}{I} \right) n$$

A : 流水の断面積 (m²)

P : 流水の潤辺長 (m)

Q : 流下量 (m³/sec)

3 粗度係数は、表7-4によるものとする。

表7-4

排水施設等の状況	粗度係数	備考
塩ビ管、強化プラスチック複合管	0.010	
陶管、鉄筋コンクリート管、鉄筋コンクリートU型	0.013	
三面張コンクリート	0.015	側溝
三面張コンクリート	0.020	幹線排水路等
二面張コンクリート	0.025	底面平坦な土
三面張コンクリート・ブロック及び石積	0.025	
二面張コンクリート・ブロック及び石積	0.030	底面平坦な土
素掘	0.035	

注 その他必要なものは、そのつど定める。

技術基準 排水施設等の流速及びこう配

第48条 河川及び水路の流速は、最小毎秒0.8メートル、最大毎秒3.0メートルの範囲内で定め、流速が毎秒3.0メートルを超える場合は、減勢工を設けて流速を減少させるものとする。ただし、河床に防護工を施行する場合は、毎秒4.0メートルとすることができる。

2 道路側溝等は、流水こう配を0.3パーセント以上、最大流速を毎秒3.0メートル以下となるように、底床部こう配を定めるものとする。

3 流速は、一般に、下流にいくに従い次第に増えるようにするものとするが、こう配は、下流にいくに従い次第に小さくなるようにし、次の各号に規定する事項を考慮して定めなければならない。

(1) 汚水管きょ

流速は、計画下水量に対し、最小毎秒0.6メートル、最大毎秒3.0メートルとし、標準で毎秒1.0メートルから毎秒1.8メートルまでとする。

(2) 雨水管きょ・合流管きょ

流速は、計画下水量に対し、最小毎秒0.8メートル、最大毎秒3.0メートルとし、標準で毎秒1.0メートルから毎秒1.8メートルまでとする。

標準的なこう配は以下のとおりとする。

HP	直径200又は直径250ミリメートル	—	10.0パーミル(‰)
VP	直径200又は直径250ミリメートル	—	10.0パーミル(‰)

(3) マンホール

技術基準 マンホール等の設置

第49条 排水路、街きょ等の終端又は中間接続部には、集水又は接続のためのますを設置するものとする。

2 街きょには、道路のすみ切り部のほか、おおむね20メートル間隔にます等を設置するものとする。

3 管きょ排水施設には、次の各号に基づきマンホールを設置するものとする。

(1) 配置

ア マンホールは、管きょの起点となる箇所、管きょの方向、こう配、管径等が変化する箇所、段差が生じる箇所、管きょの会合する箇所及び維持管理のうえで必要な箇所に設ける。

イ マンホールは、基本的に管きょの内径の120倍を超えない範囲内の長さごとに設ける。

(2) マンホール種別及び使用範囲

ア マンホールの種別決定は次表のとおりとする。

表7-5 下水道用鉄筋コンクリート製組立マンホールの形状別用途

呼び方	形状・寸法	用 途
1号組立マンホール	内 径 90cm 円 形	管の起点及び内径 500mm 以下の管の中間点並びに内径 400mm までの管の会合点
2号組立マンホール	内 径 120cm 円 形	内径 800mm 以下の管の中間点及び内径 500mm 以下の管の会合点
3号組立マンホール	内 径 150cm 円 形	内径 1,100mm 以下の管の中間点及び内径 700mm 以下の管の会合点
4号組立マンホール	内 径 180cm 円 形	内径 1,200mm 以下の管の中間点及び内径 800mm 以下の管の会合点

イ 組立マンホールは J S W A S A-11 規格に準ずるものとする。

ウ マンホール深が深い場合は、3から5メートルごとに中間スラブを設けること。また、マンホールの床版下及び最下段中間スラブ下の有効高は、インバートから2メートル以上確保する。

エ 底部には管きょの状況に応じたインバートを設ける。ただし、雨水用マンホールに関してはその限りではない。

オ 現地の施工状況や地下埋設物等の制約から組立マンホールの設置ができない場合、公共施設管理者と協議すること。

(3) 副管及び洗掘対策

ア 副管の形状は、内副管を標準とする。

イ 副管を内側に設置する場合は2号人孔以上の適用が望ましいが、省スペース型の内副管継手の採用等で維持管理に支障がないか公共施設管理者と協議すること。

ウ 副管の管種は硬質塩化ビニル管とする。

エ 落差による設置基準は次表のとおりとする。また、汚水用マンホールで落差が大きい場合は、洗掘防止策を施し、材質（石張等）については、公共施設管理者と協議すること。

オ 分流式雨水管には副管は使用しないこと。

カ 副管は、上流管きよ及び下流管きよの段差が0.6メートル以上の場合に設けること。

表7-6 副管採用基準

本管径 (mm)	副管径 (mm)		洗掘対策 高さ (m)
	分流式	合流式	
200	150	150	1.00m以上
250	200	200	
300	200	200	
350	200	200	
400	200	200	0.90m以上
450	250	250	
500	別途考慮	250	0.80m以上
600	別途考慮	300	
700以上	別途考慮	別途考慮	別途考慮

(4) 公道に接する私有道路には、道路境界近傍にマンホールを設置するものとする。

(5) 各戸の取付管を敷設するときは、道路境界の私有地側に接続ますを設置するものとする。

4 公共施設管理者から別に指示があるときは、その指示に従わなければならない。

(4) 吐き口

技術基準 吐き口

第50条 吐き口の位置及び構造は、放流先の排水施設等の管理者の指示を受けて定めるものとする。

(5) 排水施設等の断面

技術基準 排水施設等の断面

第51条 雨水排水施設等の断面は、計画流量により表7-7を参照して定めるものとする。

2 污水管きよの断面は、次の各号の基準を満たさなければならない。

(1) 分流式污水管きよにあつては、污水計画流出量の2倍量を満管で流下すること。

(2) 合流式管きよにあつては、計画下水量を満管で流下すること。

表 7-7 計画流量－計画標準断面

型 式	TYPE-1	TYPE-2	TYPE-3	TYPE-4
計 画 流 量 (m^3/sec)	$Q \leq 1$	$1 < Q \leq 16$	$16 < Q \leq 36$	$36 < Q$
計 画 標 準 断 面	 $H \leq 1.0\text{m}$	 $H \leq 2.0\text{m}$	 $H \leq 3.0\text{m}$	 $H > 3.0\text{m}$
余 裕 高	$H_c = 0.2H$	$H_c = 0.2H$	$H_c = 0.2H$	$H_c = 0.6\text{m}$
計 画 水 深	$H_o = 0.8H$	$H_o = 0.8H$	$H_o = 0.8H$	
粗 度 係 数	$n = 0.015$	$n = 0.020$	$n = 0.025$	$n = 0.030$
備 考			三面張石積等	二面張石積等

注 一般排水管については、満流流量の80パーセントをその計画流量とする。

技術基準 排水施設等の最小断面

第52条 排水施設等の最小断面は、次の各号によるものとする。

- (1) 排水溝（道路側溝、道路横断溝を含む。）等の内のり一辺の長さは、30センチメートル以上を標準とする。ただし、一宅地内の排水を受け持つU字溝は、この限りでない。
- (2) 道路内に設置するますの大きさは、流集する側溝に応じたものとする。この場合において、L型側溝に対してはL型用雨水ます（内のり寸法36×45センチメートル以上）を、U型側溝に対してはU型用雨水ます（内のり寸法30×50センチメートル以上）を、それぞれ設けなければならない。
- (3) ますの深さが1メートル以上になる場合は、内のり寸法を60×60センチメートル以上とし、足掛金物を設置するものとする。この場合において、ます蓋は2分割タイプとし、1枚の重量が20キログラム以下とする。
- (4) 道路内に設置するますの底部には、深さが30センチメートル以上の泥溜を設けるものとする。
- (5) 宅地内に設置するますの底部には、深さが15センチメートル以上の泥溜を設けるものとする。
- (6) 公共施設となる排水管（污水管を含む。）については道路内に敷設することとし、下水道施設の標準最小管径は、污水管きよでは200ミリメートル以上、雨水管きよ・合流管きよでは250ミリメートル以上、取付管（宅内の排水設備管は該当しない）では150ミリメートル以上とする。

(6) 管きょ

技術基準 管きょの接合

第53条 管きょの接合に当たっては、次の各号によるものとする。

- (1) 管きょの管径が変化する場合又は2本の管きょが合流する場合の接合方法は、原則として水面接合又は管頂接合とする。
- (2) 2本の管きょが合流する場合の中心交角は、できるだけ鈍角とする。
- (3) 管きょが合流する場合は、流水について十分検討し、マンホールの形状及び設置箇所、マンホール内のインバートなどで対処する。
- (4) マンホールごとに5センチメートルのステップを設ける。

技術基準 管きょの埋設の深さ及び位置

第54条 管きょの最小土被りは、原則として1.2メートルとする。ただし、維持管理上支障がない場合及び必要な防護工を施行する場合においてやむを得ないと認められるものは、この限りでない。

2 管きょの埋設位置については、関係する管理者との協議により定めるものとする。

(7) 管理用通路

技術基準 排水施設等の管理用通路

第55条 河川及び水路等には、管理上必要な場合には通路（以下「管理用通路」という。）を設置しなければならない。

- 2 管理用通路の幅員は、原則として、表7-8及び表7-9の数値以上とし、この場合において、川幅（W）とは、次の図に示す幅員をいう。

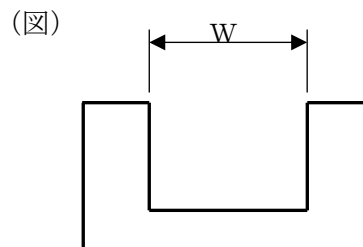
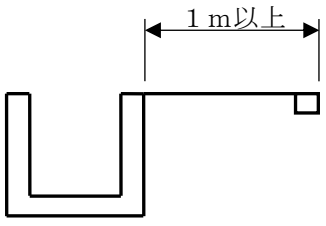
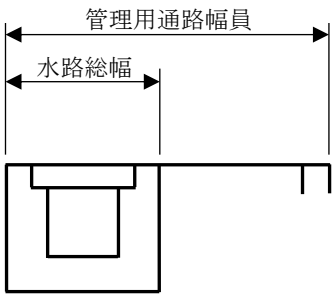


表7-8 川幅（W）＞0.7mのとき

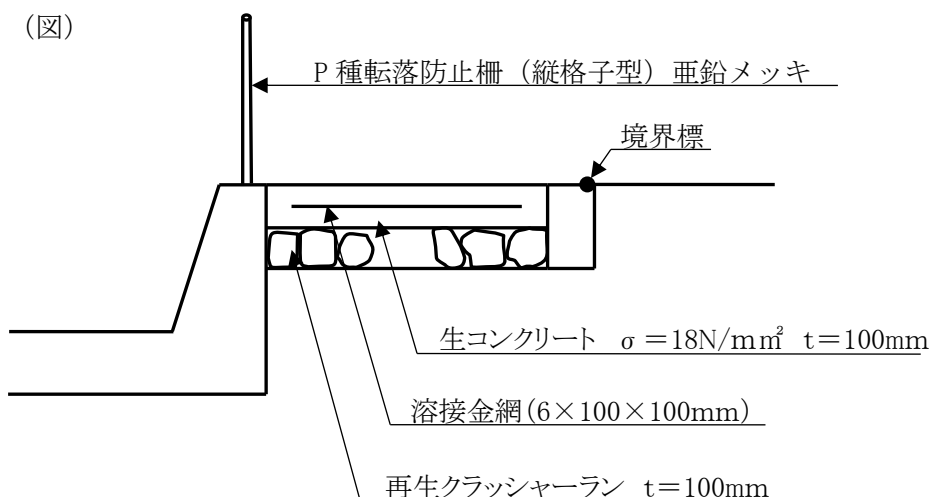
河川規模 河川形式	川 幅 (W)			
	$0.7\text{m} < W < 2\text{m}$	$2\text{m} \leq W < 5\text{m}$	$5\text{m} \leq W < 10\text{m}$	$W \geq 10\text{m}$
堤防河川 右(左)岸 左(右)岸	片岸 1.5m	1.0m 1.0m	3.0m(2.5m) 1.0m	3.0m 3.0m
掘割河川	堤防河川に準じる。			

注 () は、計画高水流量 $Q < 100\text{m}^3/\text{s}$ の場合に用いる。

表7-9 川幅 (W) ≤ 0.7m のとき (側溝形式のもの)

構 造	管 理 用 通 路 幅 員
開きよ	<p>片側に1メートル以上の幅員とする。</p> 
蓋架設	<p>水路総幅部も管理用通路の一部とし、水路総幅を含めた管理用通路の幅員は、水路総幅の1.5倍とする。ただし、その値が1メートル未満のときは、1メートル以上とする。この場合において、水路総幅とは、兩岸の構造物を含む水路等の幅員をいう。</p> 

- 3 管理用通路は、認定道路区域として指定した場合を除き、コンクリート舗装を行い、その構造については下図を標準とする。



- 4 管理用通路の周囲には、原則として、ネットフェンスを設置し、進入口等については、門扉、車止めを設置しなければならない。

(8) 材料

技術基準 材料

第56条 排水施設等に使用するコンクリート二次製品、鋼材等は、日本工業規格品、京都市規格品又はこれらと同等以上のものとしなければならない。

- 2 下水道用資器材は、(社)日本下水道協会による認定工場制度に定める資器材を使用しなければならない。ただし、これ以外の材料を使用する場合は、協議を行うものとする。

(9) 河川及び水路等の境界

技術基準 河川及び水路等の境界

第57条 河川及び水路等用地の境界を明示することが必要な箇所には、本市規格の境界標を設置しなければならない。

第5章 雨水流出抑制施設の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

排水施設の放流先への適切な接続（令第26条第2号）（再掲）

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していることが必要です。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げません。

2 雨水流出抑制施設の基準

(1) 設計

技術基準 計画・設計

第58条 雨水流出抑制施設は、浸水被害の防止及び健全な水循環系の保全を目的として設置するものとする。

2 放流先の排水能力が不足している場合は、次の各号に掲げる雨水流出抑制施設を設置するものとする。

(1) 浸透適地

原則として、浸透施設を設置することとし、浸透施設で不足するときに限り、貯留施設を併用するものとする。

(2) 浸透不適地

貯留施設を設置するものとする。

3 放流先の排水能力が不足していない場合でも、浸透適地においては浸透施設の設置に努めるものとする。

4 浸透施設を設置する場合は、京都市雨水流出抑制施設設置技術基準に定める浸透能力マップにおける浸透適地（浸透能力 大・中・小）を対象区域の目安とする。

5 雨水流出抑制施設を設計するに当たっては、この基準に定めるもののほか、京都市雨水流出抑制施設設置技術基準によるものとする。

	主 な 対 象 施 設
貯留施設	校庭貯留（表面）、空隙貯留（砕石等）、駐車場貯留、調整池、公園貯留など
浸透施設	透水性舗装、浸透トレンチ、浸透ますなど

6 雨水流出抑制のための調整池等設置については、次のとおり取り扱うこととする。

特定流域[※]や市街化調整区域で開発等を行う場合、開発規模等に応じ、雨水流出抑制のために調整池等の設置が必要になる場合があるので、事前に建設局土木管理部河川整備課に相談するものとする。また、特定流域や市街化調整区域以外においても、放流先の排水能力が不十分

な場合は、調整池等の設置が必要になる場合があることから、放流先の施設管理者と協議することとする。

※特定流域

- ・西羽東師川流域（西羽東師川、西羽東師川支川、寺戸川、千代原川、荒木川、嶋谷川、谷田川などの流域）
- ・七瀬川流域（七瀬川（JR奈良線以東）、七瀬川支川、大谷川の流域など）

7 貯留施設については、「災害からの安全な京都づくり条例」に基づき、開発面積が1 ha 以上の場合は、原則として府の基準（当条例）が適用されることとなることから、府との協議が必要である。

技術基準 貯留施設の洪水調節方式

第59条 貯留施設（調整池等）の洪水調節方式は、原則として人工操作によらない自然放流方式とする。

技術基準 洪水のピーク流量等の算定方法

第60条 洪水のピーク流量は合理式によるものとする。この場合において、計画対象降雨は次条の長時間確率降雨強度式を適用し、洪水到達時間、流出係数等については、前章排水施設等の基準に準拠するものとする。

技術基準 計画対象降雨

第61条 市街化区域内に設置する暫定的な貯留施設等の洪水調節容量を算定するために用いる計画対象降雨については、次に定める年超過確率3分の1及び30分の1の長時間確率降雨強度曲線を用いるものとする。

$$I_3 = \frac{773.523}{t^{2/3} + 2.630} \quad (\text{mm/hr})$$

$$I_{30} = \frac{1334.846}{t^{2/3} + 4.133} \quad (\text{mm/hr})$$

t：洪水到達時間（min）

2 市街化調整区域内に設置する恒久的な貯留施設等の洪水調節容量を算定するために用いる計画対象降雨については、次に定める年超過確率50分の1の長時間確率降雨強度曲線を用いるものとする。

$$I_{50} = \frac{1454.391}{t^{2/3} + 4.416} \quad (\text{mm/hr})$$

t：洪水到達時間（min）

技術基準 許容放流量の算定方法

第62条 下流のネック地点における流下能力に見合う許容放流量は、原則として表8-1のとおりに設定する。

2 市街化区域内に設置する暫定的な貯留施設等については、表8-1のCase-1及びCase-2を満足する許容放流量を求め、市街化調整区域内に設置する恒久的な貯留施設等については、表8-1のCase-3を満足する許容放流量を求めることを原則とする。ただし、管理者が別途

定める特定の流域については、流域独自の許容放流比流量を基本として許容放流量を設定するものとする。

表8-1

	C a s e - 1	C a s e - 2	C a s e - 3
計 画 対 象 降 雨	$I_{30} = \frac{773.523}{t^{2/3} + 2.630}$	$I_{30} = \frac{1334.846}{t^{2/3} + 4.133}$	$I_{50} = \frac{1454.391}{t^{2/3} + 4.416}$
許 容 放 流 量	$Q_{0a} = Q_{ia} - Q_{i1}$	$Q_{0a} = \frac{Q_{ia}}{Q_{io}} \times Q_{o1}$	$Q_{0a} = \frac{Q_{ia}}{Q_{i1}} \times Q_{o1}$
備 考	Q_{0a} …調整池からの許容放流量 Q_{ia} …調整池下流のネック地点における流過能力		
	Q_{i1} …調整池下流のネック地点における宅地開発後の1/3の計画対象降雨による洪水のピーク流出量（ただし、調整池下流域からの流出量）	Q_{io} …調整池下流のネック地点における宅地開発前の1/30の計画対象降雨による洪水のピーク流出量 Q_{o1} …調整池地点における宅地開発後の1/30の計画対象降雨による洪水のピーク流出量	Q_{i1} …調整池下流のネック地点における宅地開発後の1/50の計画対象降雨による洪水のピーク流出量 Q_{o1} …調整池地点における宅地開発後の1/50の計画対象降雨による洪水のピーク流出量

技術基準 必要対策量の算定

第63条 下流にネック地点がある場合の必要対策量は、設定された許容放流量に対して式

(1)の対策量の値を最大とする容量及び式(2)により求められる容量を満足するものとする。

$$V_d = 60 \times t \times \left(\frac{1}{360} \times C_{o1} \times I \times A - \frac{1}{2} \times Q_{0a} \right) \quad \text{式(1)}$$

V_d : 必要対策量 (m^3)

t : 任意の継続時間 (min)

C_{o1} : 開発後の流出係数

I : 任意の継続時間 t に対応する降雨強度 (mm/hr)

A : 流域面積 (ha)

Q_{0a} : 貯留施設からの許容放流量 (m^3 / sec)

$$V_d = v_d \times A \quad \text{式(2)}$$

(表8-2、表8-3、表8-4参照)

V_d : 必要対策量 (m^3)

v_d : 単位必要対策量 (m^3 / ha)

A : 流域面積 (ha)

- 2 浸透適地の場合は、各種浸透施設の配置を計画し、浸透対策を実施した場合に必要な貯留対策量は、設定された許容放流量に対して式(3)の対策量の値を最大とする容量及び式(4)により求められる容量を満足するものとする。

$$V_s = 60 \times t \times \left(\frac{1}{360} \times C_{01} \times (I - F_c) \times A - \frac{1}{2} \times Q_{0a} \right) \quad \text{式(3)}$$

V_s : 貯留対策量 (m^3)

t : 任意の継続時間 (min)

C_{01} : 開発後の流出係数

I : 任意の継続時間 t に対応する降雨強度 (mm/hr)

F_c : 設計浸透強度 (mm/hr)

A : 流域面積 (ha)

Q_{0a} : 貯留施設からの許容放流量 (m^3 / sec)

$$V_s = v_s \times A \quad \text{式(4)}$$

V_s : 貯留対策量 (m^3)

v_s : 単位貯留対策量 (m^3 / ha)

A : 流域面積 (ha)

$$v_s = 60 \times t_s^n \times \left(\frac{1}{360} \times C_{01} \times (I - F_c) - \frac{1}{2} \times q_{0a} \right)$$

$$t_s^n = \frac{\alpha + \sqrt{\alpha^2 - 720 q_{0a} \times (180 q_{0a} b^2 - a b C_{01})}}{360 q_{0a}}$$

v_s : 単位貯留対策量 (m^3 / ha)

t_s^n : 任意の継続時間 (min)

C_{01} : 開発後の流出係数

I : 任意の継続時間 t に対応する降雨強度 (mm/hr)

F_c : 設計浸透強度 (mm/hr)

q_{0a} : 貯留施設からの許容放流比流量 ($m^3 / sec / ha$)

$\alpha = a \times C_{01} - a \times C_{01} \times n - 360 b \times q_{0a}$

$a \cdot b \cdot n$ は降雨強度式の係数

- 3 設計浸透強度は、浸透ますや浸透トレンチなどの各種浸透施設の規模及び地盤の浸透能力等によって定まることから、算定に当たっては京都市雨水流出抑制施設設置技術基準によるものとする。

技術基準 設計堆積土砂量

第64条 貯留施設の設計堆積土砂量は、土地造成中については土地造成面積当たり1年につき1ヘクタール当たり150立方メートル（ $150\text{ m}^3/\text{ha}/\text{年}$ ）とし、土地造成完了後については1年につき1ヘクタール当たり1.5立方メートル（ $1.5\text{ m}^3/\text{ha}/\text{年}$ ）とすることを標準とする。

(2) その他の施設**技術基準 ダム形式調整池の構造基準**

第65条 ダムの形式は、均一型フィルダムを標準とする。

- 2 ダム形式の構造基準は、防災調節池等技術基準（案）解説と設計実例（日本河川協会）等に準拠するものとする。

技術基準 掘込式、地下式調整池等の構造基準

第66条 掘込式、地下式調整池等からの自然放流が期待できない場合には、ポンプ排水方式を採用することができるものとする。

- 2 地下式調整池等の場合、オリフィスが閉塞した場合にも、流入した雨水を円滑に流下させるための余水吐と放流管等を設定するものとする。

技術基準 駐車場等を利用する貯留施設の構造基準

第67条 駐車場を貯留施設として利用する場合の貯留水深は、10センチメートル程度を標準とする。

- 2 集合住宅の棟間等を貯留施設として利用する場合の貯留水深は、30センチメートル程度を標準とする。
- 3 周囲小堤又は浅い掘込式の貯留施設の余水吐は、自由越流式とし、土地利用及び周辺の地形等を考慮し、安全な構造となるよう設定するものとする。

技術基準 その他協議

第68条 流域独自の基準等がある場合は、その基準に従って関係する管理者と協議するものとする。

表8-2

$$I_3 = \frac{773.523}{t^{2/3} + 2.630} \quad (\text{mm/hr})$$

(q_{oa}) (v_d)
許容放流比流量 — 単位調節容量

q _{oa} m ³ /sec/ha	C _{o1} =0.60		C _{o1} =0.65		C _{o1} =0.70		C _{o1} =0.75		C _{o1} =0.80	
	t _d min	v _d m ³ /ha	t _d min	v _d m ³ /ha	t _d min	v _d m ³ /ha	t _d min	v _d m ³ /ha	t _d min	v _d m ³ /ha
0.01	830	456.9	933	517.0	1040	579.5	1151	644.3	1266	711.4
0.02	303	309.1	340	350.9	378	394.5	423	439.7	459	486.5
0.03	169	241.7	189	275.2	211	310.2	233	346.6	255	384.4
0.04	112	200.5	126	229.1	140	258.9	154	290.0	169	322.2
0.05	81	172.0	91	197.1	101	223.3	112	250.7	123	279.1
0.06	63	150.5	70	173.1	78	196.6	86	221.2	95	246.8
0.07	50	133.7	56	154.2	63	175.6	69	198.1	76	221.4
0.08	41	120.0	47	138.8	52	158.5	57	179.2	63	200.7
0.09	35	108.6	39	126.0	44	144.3	48	163.4	53	183.4
0.10	30	98.9	34	115.1	38	132.1	41	150.0	46	168.7
0.11	26	90.5	29	105.7	33	121.6	36	138.4	40	156.0
0.12	23	83.2	26	97.4	29	112.4	32	128.2	35	144.8
0.13	20	76.7	23	90.1	26	104.3	28	119.2	31	134.9
0.14	18	71.0	20	83.6	23	97.1	25	111.2	28	126.1
0.15	16	65.8	18	77.8	21	90.5	23	104.0	25	118.1
0.16	15	61.2	17	72.5	19	84.7	21	97.5	23	110.9
0.17	13	57.0	15	67.8	17	79.3	19	91.5	21	104.4
0.18	12	53.1	14	63.4	16	74.4	17	86.1	19	98.4
0.19	11	49.6	13	59.4	14	69.9	16	81.1	18	92.9
0.20	10	46.4	12	55.7	13	65.8	15	76.5	16	87.8

$$v_d = \frac{V}{A} = 60 t \times \left(\frac{1}{360} C_{o1} I_3 - \frac{1}{2} q_{oa} \right)$$

$$t_d^n = \frac{A + \sqrt{A^2 - 720 q_{oa} \times (180 q_{oa} b^2 - a b C_{o1})}}{360 q_{oa}}$$

ただし、 $A = aC_{o1} - aC_{o1}n - 360bq_{oa}$

$$n = \frac{2}{3} \text{、} a = 773.523 \text{、} b = 2.630$$

表8-3

(q_{oa}) (v_d) $I_{30} = \frac{1334.846}{t^{2/3} + 4.133} \text{ (mm/hr)}$
 許容放流比流量 — 単位調節容量

q_{oa} $m^3/sec/ha$	$C_{o1}=0.60$		$C_{o1}=0.65$		$C_{o1}=0.70$		$C_{o1}=0.75$		$C_{o1}=0.80$	
	t_d min	v_d m^3/ha	t_d min	v_d m^3/ha	t_d min	v_d m^3/ha	t_d min	v_d m^3/ha	t_d min	v_d m^3/ha
0.01	1875	1040.0	2108	1176.3	2351	1318.2	2602	1465.3	2862	1617.6
0.02	683	706.3	767	801.3	854	900.2	944	1003.0	1036	1109.4
0.03	381	554.2	427	630.7	475	710.3	525	793.2	576	879.0
0.04	252	461.6	283	526.7	314	594.8	347	665.6	381	739.0
0.05	183	397.2	205	454.6	228	514.5	252	577.0	276	641.9
0.06	141	349.0	158	400.5	176	454.4	194	510.7	213	569.1
0.07	113	311.1	127	358.0	141	407.2	156	458.5	171	511.9
0.08	94	280.2	105	323.4	117	368.7	129	416.0	141	465.3
0.09	79	254.5	89	294.5	99	336.5	109	380.5	119	426.4
0.10	68	232.5	76	269.9	88	309.0	94	350.3	103	393.2
0.11	59	213.6	66	248.6	77	285.3	81	324.1	89	364.5
0.12	52	197.0	58	229.9	65	264.7	72	301.1	79	339.3
0.13	46	182.4	52	213.5	58	246.3	64	280.8	70	316.9
0.14	41	169.4	46	198.8	52	229.9	57	262.6	63	297.0
0.15	37	157.6	42	185.5	47	215.1	52	246.3	57	279.0
0.16	34	147.1	38	173.6	42	201.8	47	231.5	52	262.7
0.17	31	137.4	35	162.7	39	189.6	43	218.0	47	247.9
0.18	28	128.7	32	152.8	35	178.5	39	205.7	43	234.3
0.19	26	120.6	29	143.7	33	168.3	36	194.3	40	221.8
0.20	24	113.3	27	135.3	30	158.8	34	183.8	37	210.2

$$v_d = \frac{V}{A} = 60 t \times \left(\frac{1}{360} C_{o1} I_{30} - \frac{1}{2} q_{oa} \right)$$

$$t_d^n = \frac{A + \sqrt{A^2 - 720 q_{oa} \times (180 q_{oa} b^2 - a b C_{o1})}}{360 q_{oa}}$$

ただし、 $A = aC_{o1} - aC_{o1}n - 360bq_{oa}$

$$n = \frac{2}{3}、a=1334.846、b=4.133$$

表8-4

$$I_{50} = \frac{1454.391}{t^{2/3} + 4.416} \quad (\text{mm/hr})$$

(q_{oa}) (v_d)
許容放流比流量 — 単位調節容量

q _{oa} m ³ /sec/ha	C _{o1} =0.60		C _{o1} =0.65		C _{o1} =0.70		C _{o1} =0.75		C _{o1} =0.80	
	t _d min	v _d m ³ /ha	t _d min	v _d m ³ /ha	t _d min	v _d m ³ /ha	t _d min	v _d m ³ /ha	t _d min	v _d m ³ /ha
0.01	2131	1183.7	2396	1338.8	2672	1500.2	2958	1667.6	3253	1840.8
0.02	776	804.5	871	912.6	970	1025.2	1072	1142.1	1178	1263.2
0.03	432	631.8	485	718.8	540	809.5	596	903.7	654	1001.4
0.04	286	526.5	321	600.7	357	678.2	394	758.8	432	842.4
0.05	208	453.4	233	518.8	259	587.1	286	658.2	314	732.0
0.06	160	398.7	180	457.4	200	518.8	221	582.9	242	649.4
0.07	129	355.6	144	409.1	160	465.1	177	523.6	194	584.5
0.08	106	320.5	119	369.8	133	421.4	146	475.4	160	531.6
0.09	90	291.3	101	336.9	112	384.9	124	435.0	136	487.3
0.10	77	266.4	86	309.0	96	353.8	106	400.7	117	449.6
0.11	67	244.9	75	284.8	84	326.8	93	370.9	102	417.0
0.12	59	226.0	66	263.6	74	303.3	82	344.9	90	388.4
0.13	52	209.4	59	244.9	66	282.4	73	321.8	80	363.0
0.14	47	194.6	53	228.2	59	263.7	65	301.1	72	340.3
0.15	42	181.2	48	213.1	53	246.9	59	282.6	65	319.9
0.16	38	169.2	43	199.5	48	231.7	54	265.7	59	301.4
0.17	35	158.3	39	187.2	44	217.9	49	250.4	54	284.5
0.18	32	148.3	36	175.9	40	205.2	45	236.3	49	269.0
0.19	29	139.1	33	165.5	37	193.6	41	223.4	46	254.8
0.20	27	130.7	31	155.9	34	182.9	38	211.5	42	241.7

$$v_d = \frac{V}{A} = 60 t \times \left(\frac{1}{360} C_{o1} I_{50} - \frac{1}{2} q_{oa} \right)$$

$$t_d^n = \frac{A + \sqrt{A^2 - 720 q_{oa} \times (180 q_{oa} b^2 - a b C_{o1})}}{360 q_{oa}}$$

ただし、 $A = aC_{o1} - aC_{o1}n - 360bq_{oa}$

$$n = \frac{2}{3}、a=1454.391、b=4.416$$

第6章 消防施設の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定（法第33条第1項第2号）（再掲）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第2号において、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地についての基準が次のように定められています。

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

消防施設に関する技術的細目（令第25条第8号）

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合に設置する貯水施設は、当該基準に適合している必要があります。

2 消防施設の基準

(1) 消防水利の配置

技術基準 消防水利の配置

第69条 消防水利は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合したものとし、開発区域の防火対象物から次表に掲げる距離以内に配置しなければならない。

用途地域 \ 街区形態	市街地又は密集地	左記以外で、これに準じる地域
商業地域・近隣商業地域 工業地域・工業専用地域	100m	140m
その他の地域・無指定地域	120m	

注1 市街地又は準市街地とは、消防力の整備指針（平成17年消防庁告示第9号）第2条第1号に規定する市街地又は同条第2号に規定する準市街地をいう。

2 貯水量が40立方メートル以上のもの又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上でかつ連続40分以上の給水能力を有するもので、取水のため消防自動車と同時に5台以上駐車できるものにあつては、その距離を140メートルとすることができる。

3 上記に基づき配置することとなる消防水利は、消火栓だけに片寄ってはならない。

(2) 消防水利の能力等

技術基準 消防水利の能力等

第70条 消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上の防火水槽又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上でかつ連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 私設消火栓の場合は、5個同時に開弁したとき、前項の給水能力を有しなければならない。

技術基準 消防水利の構造等

第71条 消防水利の構造等は、次の各号に規定する基準によらなければならない。

- (1) 取水点は、消防ポンプ自動車容易に部署できること。
- (2) 防火水槽の地盤面から取水部分（ピット）までの落差は、4.5メートル以下であること。
- (3) 防火水槽の取水部分（ピット）の水深は、0.5メートル以上とし、取水部分の広さは、一辺が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上とすること。
- (4) 防火水槽に吸管投入孔がある場合は、原則として円型とし、その直径は0.6メートル以上とすること。
- (5) 防火水槽は、原則として地下式とし、構造は京都市消防局で定めた基本設計書に準じたものの又は消防庁長官若しくは消防庁長官が指定した者が認定した二次製品防火水槽とすること。

- (6) 漏水防止処置を施し、漏水のないもの（水道水で満水にして72時間以上経過した後に、計測を開始し、48時間後の減（増）水量が全容量の0.5パーセント以下であるもの。）とすること。
- (7) 防火水槽を道路敷に埋設する場合は、水槽の上盤が地面から2.25メートルの深さになるよう設置すること。
- (8) 設置場所は、原則としてすみ切り部とし、この場合のせん除長は、一辺が4.0メートル以上であること。
- (9) 防火水槽を公園敷内に埋設する場合は、水槽の上盤が地面から1.5メートルの深さになるよう設置すること。
- (10) 防火水槽及び消防水利標識等の設置については、関係者（道路管理者又は公園管理者等）と協議すること。
- (11) 消火栓は、呼称65の口径を有するもので直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていること。

(3) その他

技術基準 その他協議

第72条 本章に定めるもののほか、消防施設の設置に関し必要な事項は、京都市消防局長と協議して定めなければならない。

第7章 給水施設の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定（法第33条第1項第4号）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第4号において、給水施設についての基準が次のように定められています。

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

2 給水施設の基準

(1) 給水施設の設置基準

技術基準 給水施設の設置基準

第73条 給水施設の設置基準は、次の各号に規定するところによらなければならない。

- (1) 開発区域を給水区域とする水道事業者がある場合は、原則として当該水道事業者から給水を受けるものとし、その水道事業者の定める基準に適合すること。
- (2) 給水施設として新たに水道を施設する場合は、水道法、京都市水道事業条例又は京都市地域水道条例、京都市地域水道の管理に関する条例若しくは京都市京北地域水道の管理に関する条例に適合すること。

第8章 公益的施設の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定（法第33条第1項第6号）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第6号において、公益的施設についての基準が次のように定められています。

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

20ヘクタール以上の開発行為における公益的施設の確保（令第27条）

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあっては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければなりません。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りではありません。

2 公益的施設の基準

(1) 公益的施設の設置

技術基準 公益的施設の設置基準

第74条 主として住宅の建築の用に供する目的で行うおおむね20ヘクタール以上の開発行為の公益的施設は、次表を参考として計画しなければならない。

施設区分	住区構成	標準住区 (3～4分区)	小規模住区 (2～3分区)	住区内構成		備考
				分 区 (10隣保区)	隣保区	
計画人口		8,000～ 12,000人	4,000～ 8,000人	2,000～ 4,000人	200～ 400人	
計画戸数		2,300～ 3,600戸	1,200～ 2,300戸	600～ 1,200戸	60～ 120戸	
開発規模	独立住宅	60～100ha	30～60ha	15～30ha	1.5～3ha	
	共同住宅	30～50ha	15～30ha	7.5～15ha	—	

教育施設	保 育 所 園	2～3箇所	1～2箇所	1 箇所	—	3～4住区 には、高等 学校1校を 配置すること。
	小 学 校	1～2校	1 校	—	—	
	中 学 校	1 校	—	—	—	
保 健 医 療 施 設 (診 療 所)		2～3箇所	1～2箇所	1 箇所	—	
購 買 施 設 (日 常 用 品 店)		60～100店	30～60店	15～30店	3～5店	
社 会 教 育 施 設 (集 会 所)		270㎡	180㎡	90㎡	—	
交 通 施 設		駐 車 施 設				
		その他交通計画上の諸施設				
そ の 他 の 公 益 的 施 設		開発規模及び目的に応じて、次の施設等を配置すること。 1 行政、管理施設及び保安施設 2 社会福祉施設及び文化施設 3 通信施設及びサービス施設				

技術基準 公益的施設の配置及び規模

第75条 公益的施設の配置は、住民の有効利用が図られるように定めなければならない。

2 公益的施設の規模は、当該施設を管理することとなる者又は関係機関と協議して定めなければならない。

第9章 造成計画の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

基本的な規定（法第33条第1項第7号）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第7号において、造成計画についての基準が次のように定められています。

七 地盤の沈下、^{がけ}崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第13条の規定に適合していること。また、同法第26条第1項の特定盛土等規制区域内の土地であるときは、同法第31条の規定に適合していること。

造成計画に関する技術的細目（令第28条）

次のような技術的細目を満たす必要があります。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によって^{がけ}崖が生じる場合においては、^{がけ}崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その^{がけ}崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるようにこう配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、地すべり抑止くい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透によるゆるみ、沈下、崩壊又は地すべりが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地すべり抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- 六 開発行為によって生じた^{がけ}面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 七 切土又は盛土をする場合において、地下水により^{がけ}崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省で定める排水施設が設置されていること。

2 造成計画の基準

(1) 切土計画

技術基準 切土のり面のこう配

第76条 切土のり面のこう配は、のり高、のり面の土質等に応じて適切に設定するものとし、そのがけ面は、原則として擁壁で覆わなければならない。ただし、次表に示すのり面は、擁壁の設置を要しない。

のり高 のり面の土質	① $H \leq 5\text{m}$ (がけの上端からの垂直距離)	② $H > 5\text{m}$ (がけの上端からの垂直距離)
軟岩 (風化の著しいものは除く)	80度 (約1:0.2) 以下	60度 (約1:0.6) 以下
風化の著しい岩	50度 (約1:0.9) 以下	40度 (約1:1.2) 以下
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	45度 (約1:1.0) 以下	35度 (約1:1.5) 以下
上記以外の土質 (岩屑、腐植土 (黒土)、埋土、その他これらに類するもの)	30度 (約1:1.8) 以下	30度 (約1:1.8) 以下

2 次の各号に掲げるときは、切土のり面の安定性の検討を十分に行ったうえで、こう配を決定しなければならない。

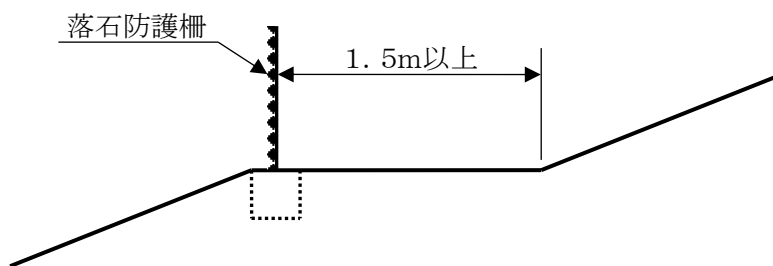
- (1) のり高が特に大きいとき。
- (2) のり面が割れ目の多い岩、流れ盤、風化の速い岩、侵食に弱い土質、崩積土等であるとき。
- (3) のり面に湧水等が多いとき。
- (4) のり面及びがけの上端面に雨水が浸透しやすいとき。

技術基準 切土のり面の形状

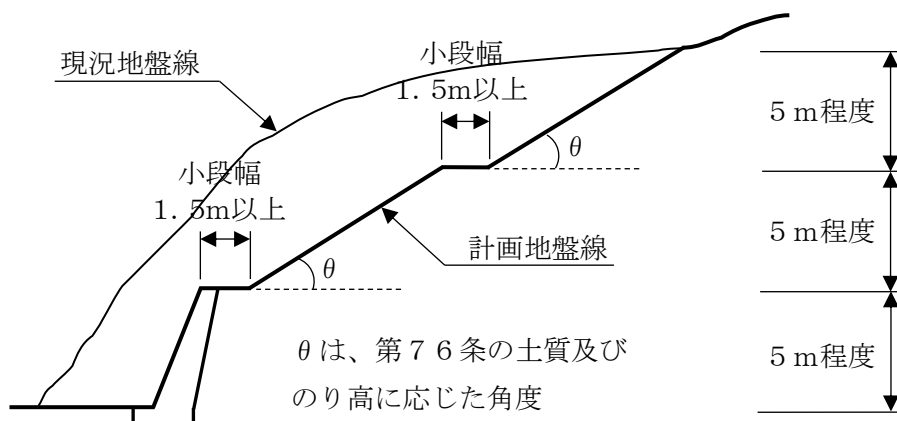
第77条 切土のり面の形状は、単一こう配のり面又は土質によりこう配を変化させたのり面とし、その採用に当たっては、のり面の土質状況を十分に考慮し、適切な形状としなければならない。

- 2 切土のり面には、原則として、のり高5メートル程度ごとに、幅1.5メートル以上の小段を設けなければならない。
- 3 前項に規定する小段に落石防護柵等の施設を設置するときは、落石防護柵等の安定を考慮した空地を設けることとし、その施設を当該小段幅に含めないものとする。

＜落石防護柵設置時の小段幅＞



＜切土のり面の形状＞



(2) 盛土計画**技術基準 盛土のり面のこう配**

第78条 盛土のり面のこう配は、のり高や盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として、30度以下としなければならない。ただし、土質試験に基づく地盤の安定計算等により、のり面の安定が確かめられたときは、この限りでない。

2 次の各号に該当するときは、盛土のり面の安定性の検討を十分に行ったうえで、こう配を決定しなければならない。

- (1) のり高が5メートルを超えるとき。
- (2) 盛土が地山からの流水、湧水及び地下水の影響を受けやすいとき。
- (3) 盛土箇所の原地盤が不安定なとき。
- (4) 盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがあるとき。
- (5) 腹付け盛土となるとき。
- (6) 締固め難い材料を盛土に用いるとき。

技術基準 盛土のり面の安定

第79条 盛土の安定計算は、円弧すべり面法のうち簡便なフェレニウス式（簡便法）によることを標準とする。

2 盛土のり面の安定に必要な最小安全率は、1.5以上とする。ただし、のり面が第78条第2項に該当する場合は、盛土等防災マニュアルV・3・2に基づき、地震時（大地震時）の検討も行うものとし、その場合の安全率は、1.0以上とする。

技術基準 盛土のり面の形状

第80条 盛土のり面には、原則として、のり高5メートル程度ごとに、幅1.5メートル以上の小段を設けなければならない。

2 前項に規定する小段に落石防護柵等の施設を設置するときは、落石防護柵等の安定を考慮した空地を設けることとし、その施設を当該小段幅に含めないものとする。

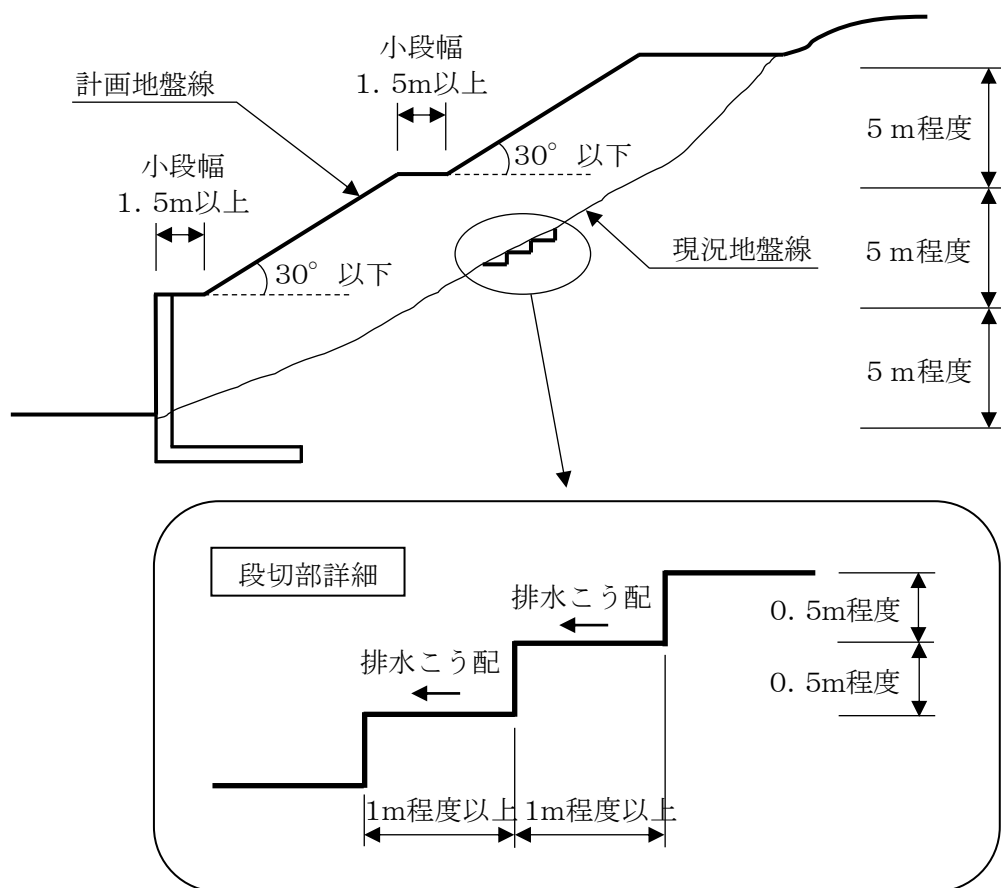
3 こう配が15度（約1：4.0）程度以上の傾斜地盤上に盛土を行う場合には、盛土の滑動及び沈下が生じないように、原地盤の表土を除去するとともに、段切りを行わなければならない。

4 谷地形等で地下水位が高くなる箇所における傾斜地盤上の盛土にあつては、こう配にかかわらず、段切りを行わなければならない。

5 段切りの寸法は、原地盤が岩である場合も含め、高さ50センチメートル程度、幅1メートル程度以上とし、段切り面には排水のためにこう配を設けるとともに、原則として地下水排除施設を設けなければならない。

6 盛土の施工に当たっては、一層の仕上がり厚をおおむね30センチメートル以下とし、平坦に締め固めなければならない。

＜盛土のり面の形状＞



技術基準 大規模盛土の安定性の検討

第81条 造成する盛土の規模等が、次の各号に該当する場合は、盛土等防災マニュアルV・4に基づき盛土全体の安定性を検討しなければならない。

(1) 谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が3,000平方メートル以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの

(2) 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5メートル以上となるもの

(3) のり面保護

技術基準 のり面保護工の選定

第82条 切土又は盛土により生じるのり面の高さが5メートルを超えるとき及び宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象行為であるときは、擁壁が設置される場合を除き、原則としてのり面を保護しなければならない。ただし、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象行為でない場合において、のり面の高さが2メートルを超え5メートル以下となるときについても、のり面の保護に努めるものとする。

2 のり面保護工は、のり面のこう配、土質、気象条件、保護工の特性及び将来の維持管理等について総合的に検討し、経済性・施工性に優れた工法を選定しなければならない。

3 工法の選定に当たっては、次の各号に掲げる事項に留意しなければならない。

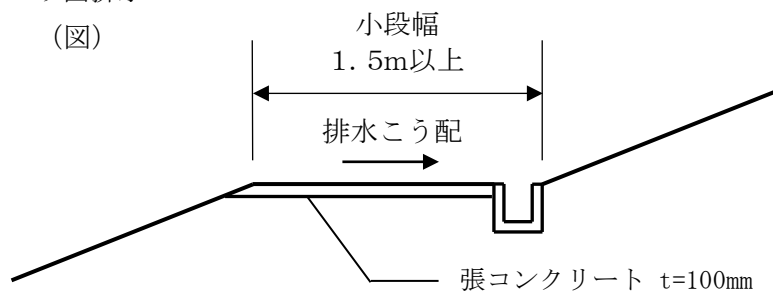
- (1) 植生可能なのり面では植生工を選定し、植生に適さないのり面又は植生工では安定性が確保できないのり面には、構造物によるのり面保護工を選定するのが一般的であること。
- (2) 植生工、構造物によるのり面保護工に併せて、一般にのり面排水工が設置される場合が多いこと。
- (3) 同一のり面においても、土質や地下水の状態が必ずしも一様でない場合が多いので、それぞれの条件に適した工法を選定する必要があること。

技術基準 のり面排水

第83条 のり尻には、U字溝等の排水溝を設置しなければならない。この場合において、小段の排水こう配は、下段ののりと反対方向（図）とする。

<のり面排水>

(図)



(4) がけ面保護

技術基準 がけ面保護

第84条 開発事業において、次の各号に掲げるがけが生じるときは、がけ面の崩壊を防ぐために、原則として、そのがけ面を擁壁で覆わなければならない。ただし、第76条の表に該当するとき又は土質試験その他の調査若しくは土質試験に基づく地盤の安定計算により、がけの安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられたときは、この限りでない。

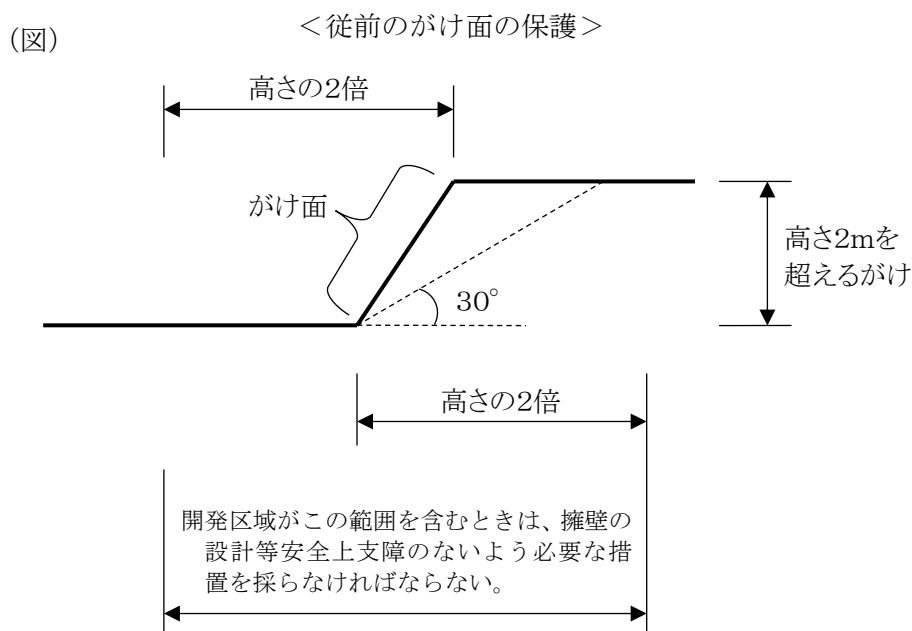
- (1) 切土をした土地の部分に生じる高さが2メートルを超えるがけ
- (2) 盛土をした土地の部分に生じる高さが1メートルを超えるがけ
- (3) 切土と盛土とを同時にした土地の部分に生じる高さが2メートルを超えるがけ

2 開発事業によって生じるがけ（前項各号に掲げるがけ以外のがけを含む。）のがけ面を擁壁で覆わないときは、そのがけ面が風化や侵食等により不安定化することを抑制するために、植生工や構造物によるのり面保護工などでがけ面を保護しなければならない。

技術基準 従前のがけ面の保護

第85条 開発区域内の土地が、高さ2メートルを超える従前のがけから、水平距離にして、当該がけの高さの2倍以内の位置（開発区域内の土地が当該がけの下にある場合は、当該がけの上端を起点とし、開発区域内の土地が当該がけの上にある場合は、当該がけの下端を起点とする。）にあるときは、そのがけ又は開発区域内の土地について、擁壁の設置等安全上支障のないよう必要な措置を採らなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 当該がけ面が、この技術基準に適合する擁壁で覆われているとき。
- (2) 当該がけ面が、前条第1項ただし書に規定するがけ面であるとき。



(5) 擁壁の一般事項

技術基準 擁壁の選定

第86条 擁壁の選定に当たっては、開発区域の適用法令、設置箇所の自然条件、施工条件、周辺の状況等を十分に調査・把握し、更に、関係する技術的基準等も考慮し、その安全性を確保できるものでなければならない。

技術基準 擁壁の設計

第87条 擁壁の設計に当たっては、擁壁自体の安全性はもとより、擁壁を含めた地盤全体の安全性についても総合的に検討しなければならない。

- 2 擁壁の高さは、その擁壁を設置しようとする土地の状況によりやむを得ないと認められるものを除き、5メートル以下とすることを原則とする。

なお、総高（H）が5メートルを超える擁壁を設置する工事においては、京都市宅地造成工事示方書第10条の規定による段階確認を受ける必要がある。

- 3 擁壁の背面地が宅地となる場合には、その地盤は平坦とすることを原則とする。
- 4 高さ（h）が0.5メートルを超える土圧を受ける構造物は、擁壁に準じた設計としなければならない。
- 5 擁壁等土圧を受ける構造物の高さ（h）は、その前面の上端と下端（その前面下部が地盤と接する部分）との垂直距離とする。

技術基準 伸縮継目

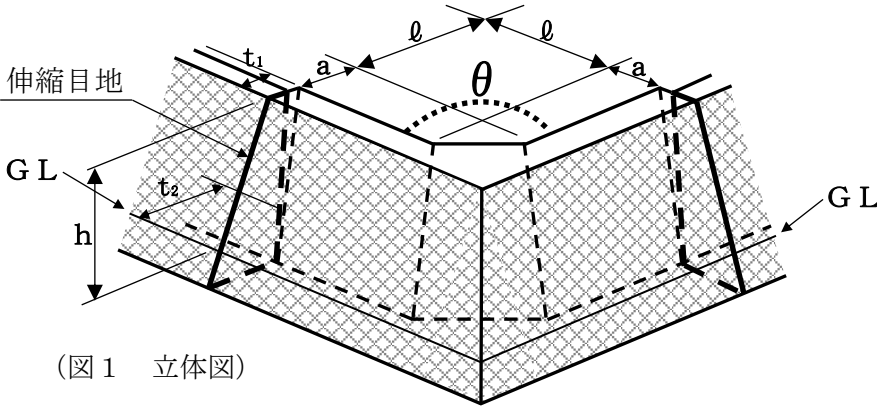
第88条 擁壁の伸縮継目は、練積み造擁壁、重力式擁壁又はもたれ式擁壁にあっては10メートル以内の間隔に、逆T型擁壁又はL型擁壁にあっては15メートルから20メートルまでの間隔に設けるほか、特に地盤の変化する箇所（切盛界等）、擁壁の高さが著しく異なる箇所又は擁壁の構造若しくは工法を異にする箇所には、必要に応じて設置しなければならない。

- 2 隅角部の伸縮継目の位置（次条第1号及び第2号参照）は、擁壁の折れ点から擁壁の高さ以上、かつ、2メートル以上離さなければならない。
- 3 伸縮継目を設けるときは、擁壁を底版又は基礎部分まで切断しなければならない。
- 4 伸縮継目は、厚さ1センチメートル以上のエラストイト板等を使用しなければならない。

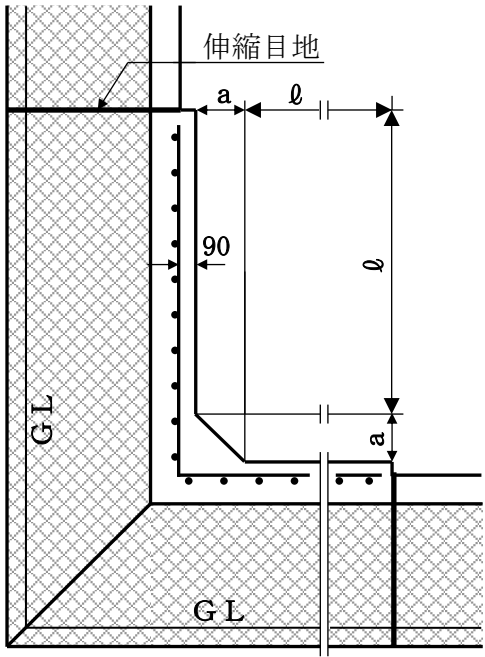
技術基準 隅角部の補強

第89条 高さ（h）が1メートルを超える擁壁の隅角部の内角 θ が120度未満の場合は、下図に示すような補強をしなければならない。この場合において、天端から深さ方向50センチメートル程度までの部分については、補強を省略することができる。

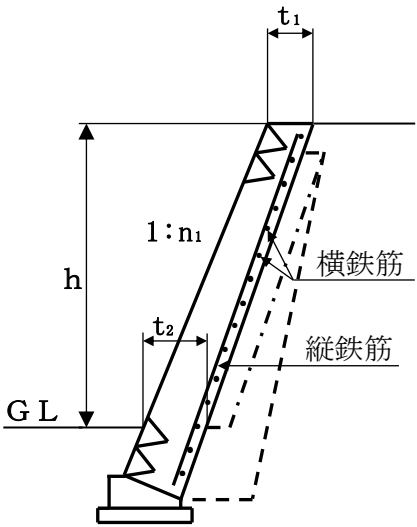
(1) 練積み造擁壁の場合



(図1 立体図)



(図2 平面図)



(図3 断面図)

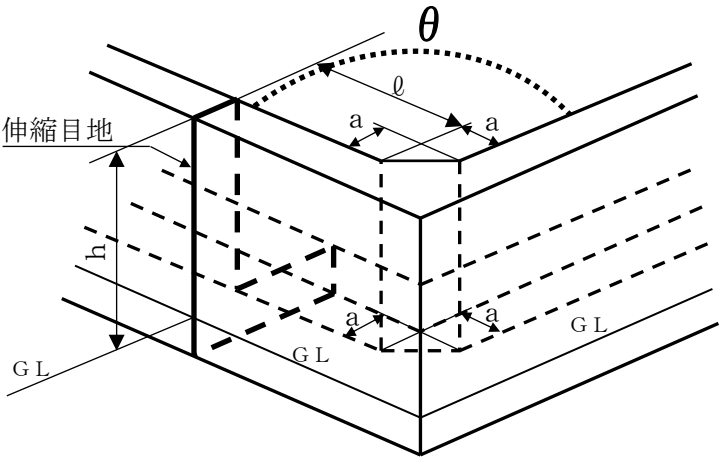
擁壁の高さ(h)が3.0m以下のとき $a=50\text{cm}$
擁壁の高さ(h)が3.0mを超えるとき $a=60\text{cm}$
伸縮目地の位置 l は擁壁の高さ(h)以上かつ2.0m以上

補強鉄筋配筋の例 (土質第2種の場合)

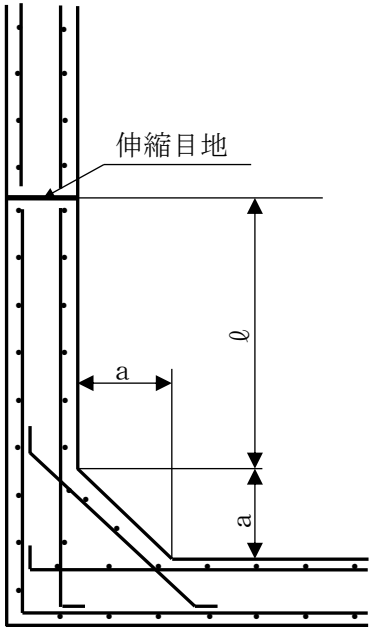
擁壁高 h m	前面勾配 1:n ₁	上端厚 t ₁ cm	下端厚 t ₂ cm	横鉄筋	縦鉄筋	隅部鉄筋
3以下	0.30	56	70	D13@250	D13@400	横鉄筋に準じる
3以下	0.40	56	60	D13@250	D13@400	
4以下	0.40	56	75	D16@250	D16@400	
4以下	0.50	56	65	D16@250	D16@400	
5以下	0.50	56	80	D19@250	D19@400	

(2) 鉄筋コンクリート造擁壁の場合

隅部は、該当する擁壁総高の横鉄筋に準じて配筋すること。



(図1 立体図)



(図2 平面図)

- 擁壁の高さ(h)が3.0m以下のとき
- $a=50\text{cm}$
- 擁壁の高さ(h)が3.0mを超えるとき
- $a=60\text{cm}$
- 伸縮目地の位置 ℓ は擁壁の高さ(h)以上かつ2.0m以上

技術基準 擁壁の根入れ深さ

第90条 擁壁の根入れ深さは、次表に掲げる地盤の土質区分に応じた数値以上としなければならない。

土 質		根入れ深さ
第1種	岩、岩屑、砂利又は、砂利まじり砂	35cm 以上かつ擁壁の高さの15／100以上
第2種	真砂土、硬質粘土、その他これらに類するもの	
第3種	その他の土質	45cm 以上かつ擁壁の高さの20／100以上

技術基準 基礎地盤

第91条 高さが2メートルを超える擁壁の基礎は20センチメートル以上、高さが2メートル以下の擁壁の基礎は15センチメートル以上、栗石又はクラッシュラン若しくは再生クラッシュランを敷きならし、十分に転圧しなければならない。

技術基準 水抜穴

第92条 擁壁の水抜穴は、内径75ミリメートル以上の硬質塩化ビニールパイプその他これに類する耐水・耐圧材料を使用しなければならない。

2 高さが1メートルを超える擁壁は、壁面の面積3平方メートル当たり1箇所以上の水抜穴を設置しなければならない。

3 水抜穴の配置は千鳥式とし、最下段は地表面から10センチメートル以内に設置することを標準とする。

4 湧水等のある箇所は、有効に排水できるように水抜穴を配置しなければならない。

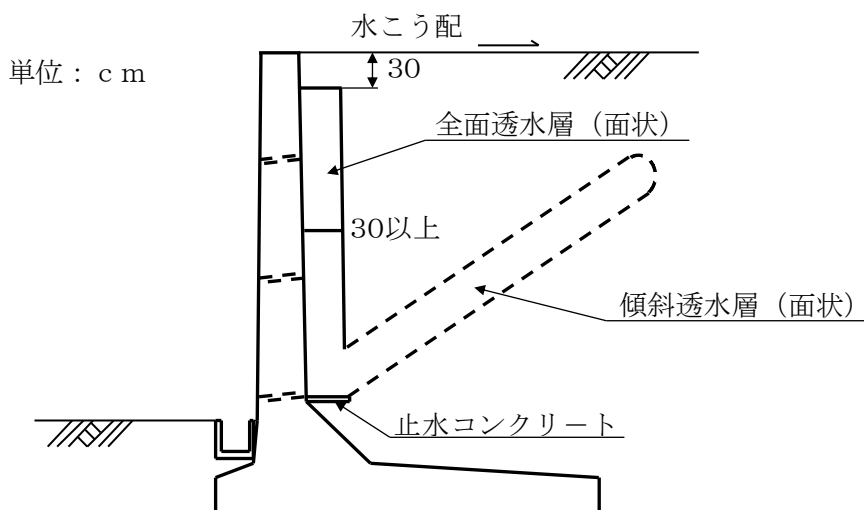
5 水抜穴は擁壁背面の水を速やかに流すことができるよう十分にこう配を取らなければならない。

6 水抜穴の入口には、吸出し防止材等を設置し、背面土が流出しないようにしなければならない。

技術基準 透水層

第93条 擁壁の透水層は、砂利及び割栗石等をもって、擁壁の裏面全面に有効に設置し、特に、湧水等が多い箇所については、傾斜透水層等を併用（図参照）しなければならない。

(図)

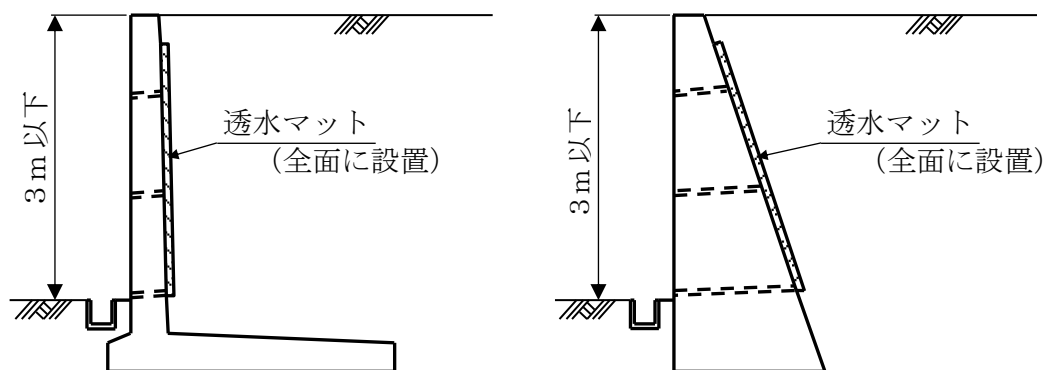


技術基準 透水マットを使用できる擁壁

第94条 透水マットは、高さが5メートル以下の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁に限り、透水層として使用することができるものとし、その使用に当たっては、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 高さが3メートル以下の擁壁にあつては、図1に示すとおりとする。

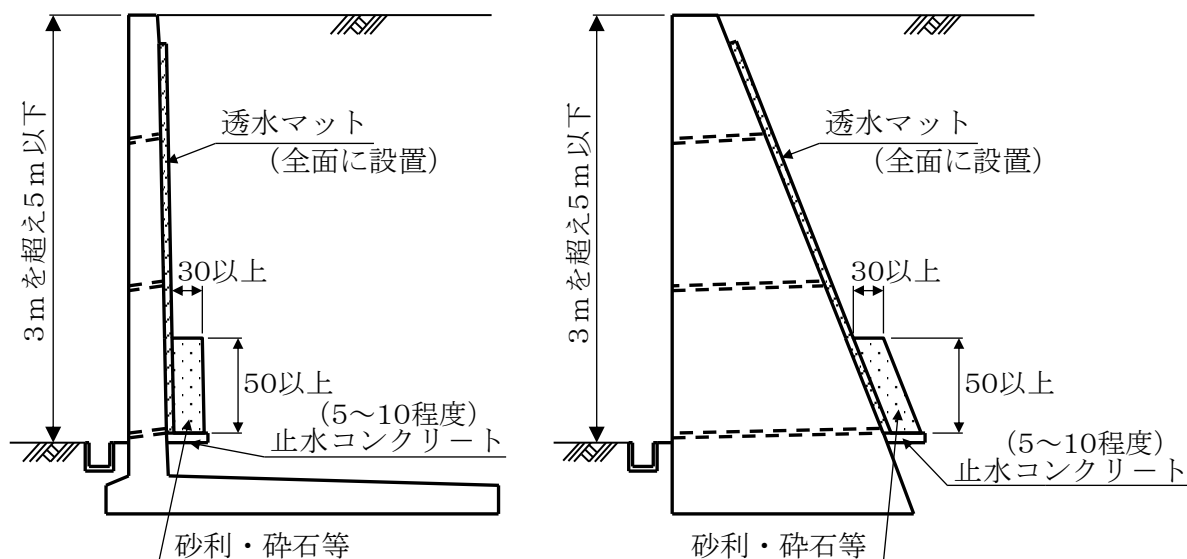
(図1)



- (2) 高さが3メートルを超える擁壁にあつては、図2に示すとおり、下部水抜穴の位置に厚さ30センチメートル以上で、かつ、高さ50センチメートル以上の砂利又は碎石の透水層を擁壁の全長にわたって設置しなければならない。

単位：cm

(図2)

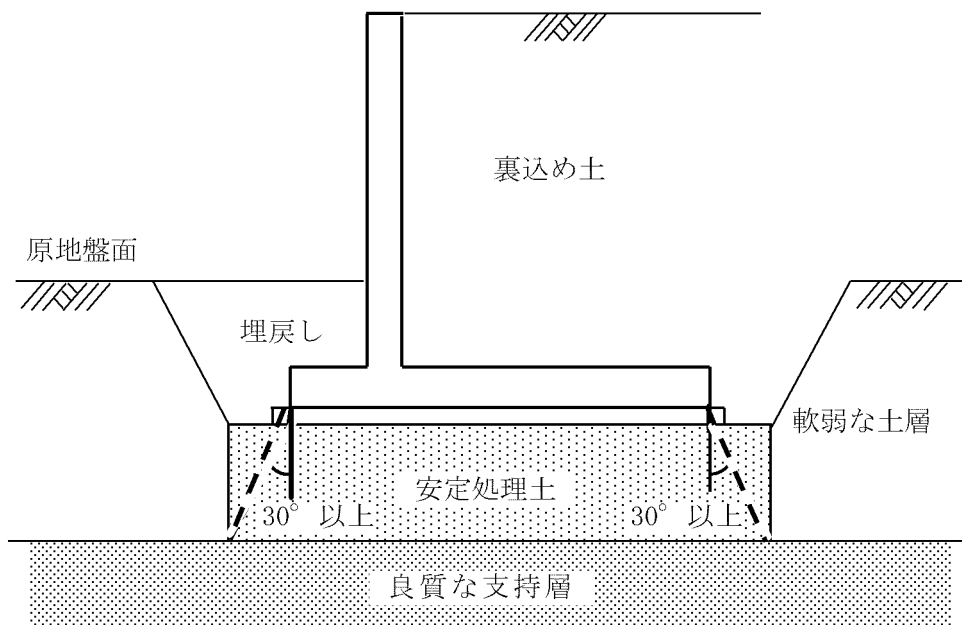


注 その他詳細については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」によること。

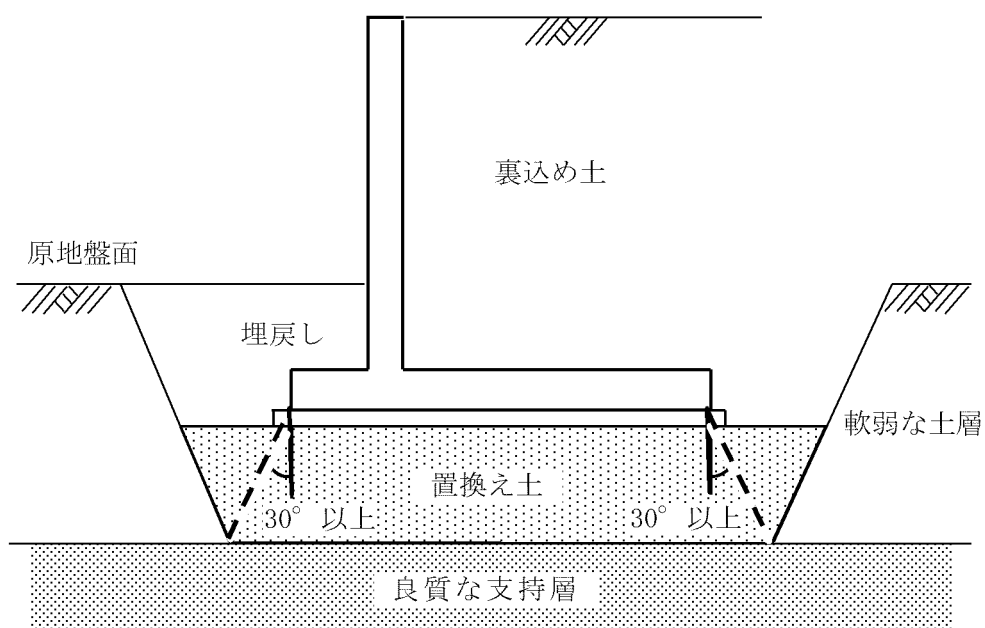
技術基準 盛土及び軟弱地盤上の擁壁

第95条 盛土及び軟弱地盤上に擁壁を設置する際、くい基礎の施工又は支持層までの地盤改良（図参照）を行わなければならない。

（図）

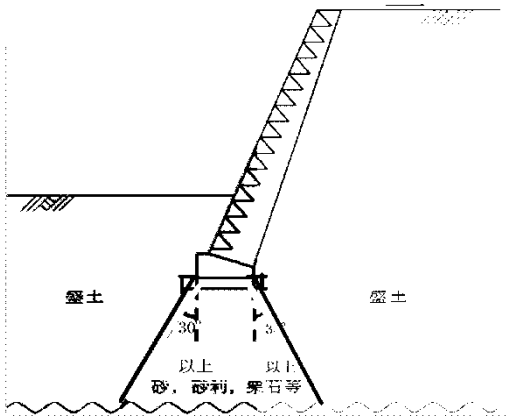


（図1 安定処理）



（図2 置換え）

練積み擁壁が使用できる場合



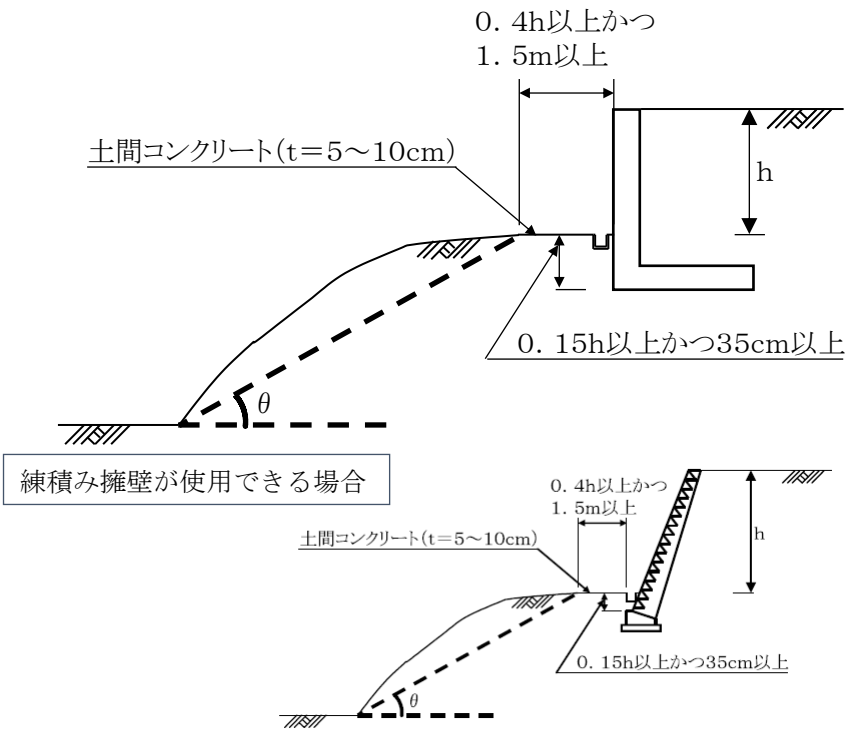
技術基準 斜面上の擁壁

第96条 斜面上に設置する擁壁は、次表の土質に応じた角度の勾配線から擁壁の高さ h の0.4倍以上かつ1.5メートル以上後退（図1、図2及び図3参照）させなければならない。

土質別角度（ θ ）

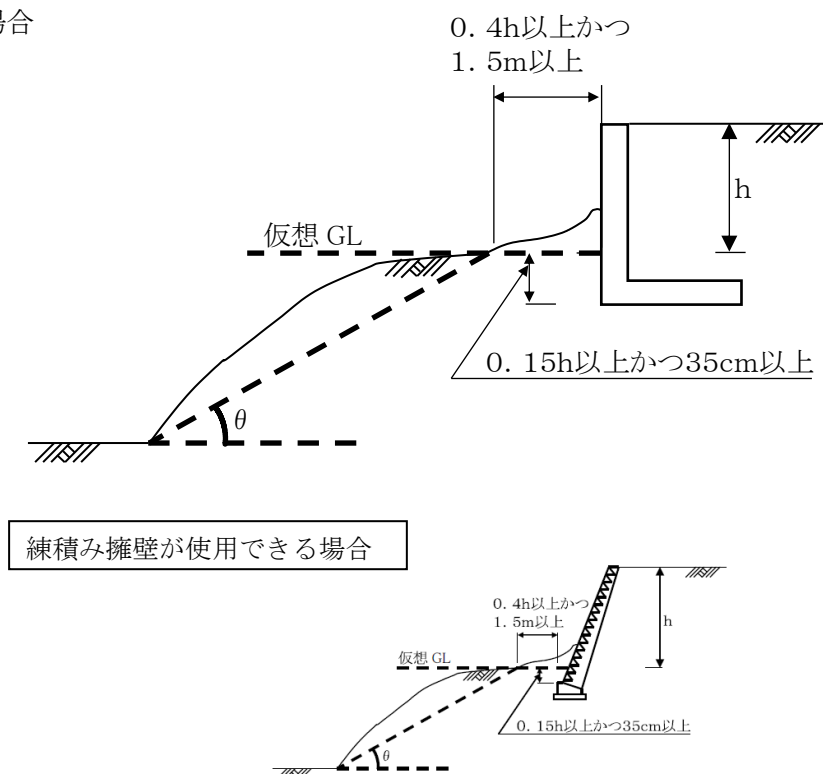
斜面背面土質	角度（ θ ）
軟岩（風化の著しいものを除く）	60度
風化の著しい岩	40度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35度
盛土	30度
腐植土	25度

（図1）



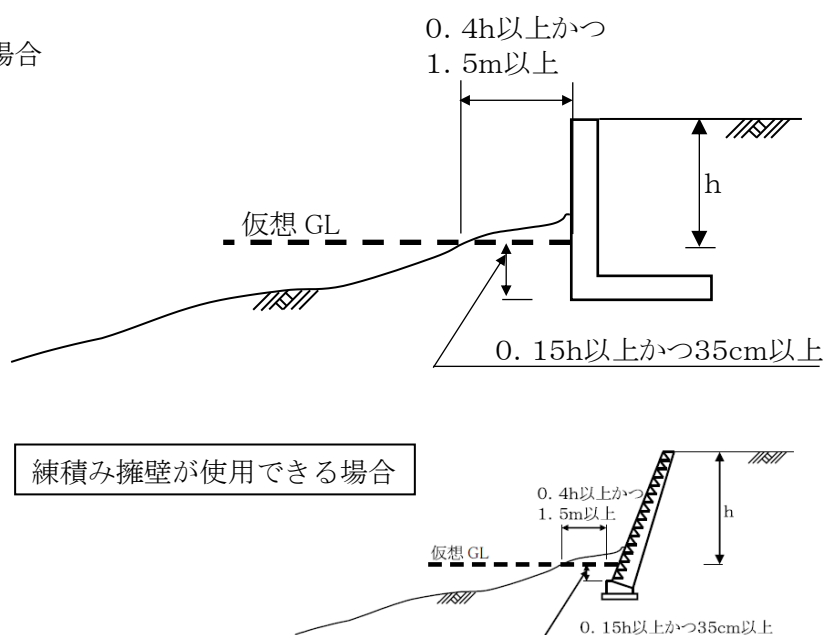
(図2)

仮想GLの場合



(図3)

仮想GLの場合

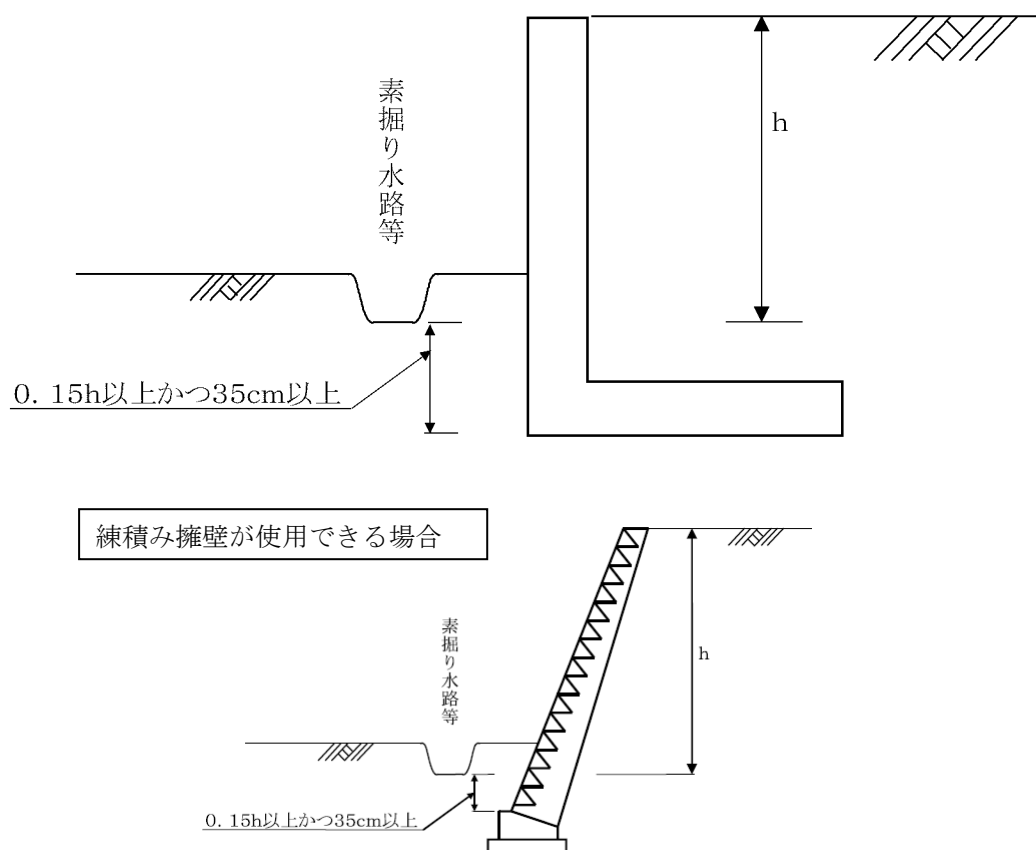


技術基準 水路等に接して設置する擁壁

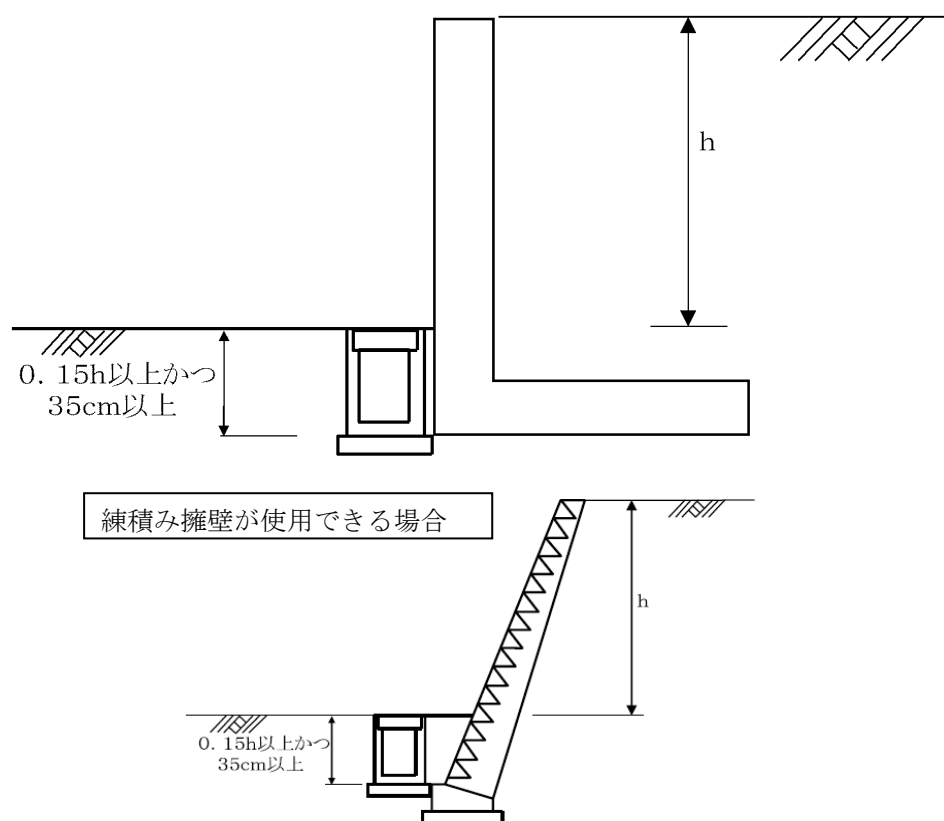
第97条 素掘り水路等河床が洗掘されるおそれのあるものに接して擁壁を設置する場合は、河床を擁壁下部地表面として前条の根入れ深さ（図1参照）を取らなければならない。

2 コンクリート側溝等に接して擁壁を設置する場合は、水路底版まで根入れ深さ（図2参照）を取らなければならない。

(図1)

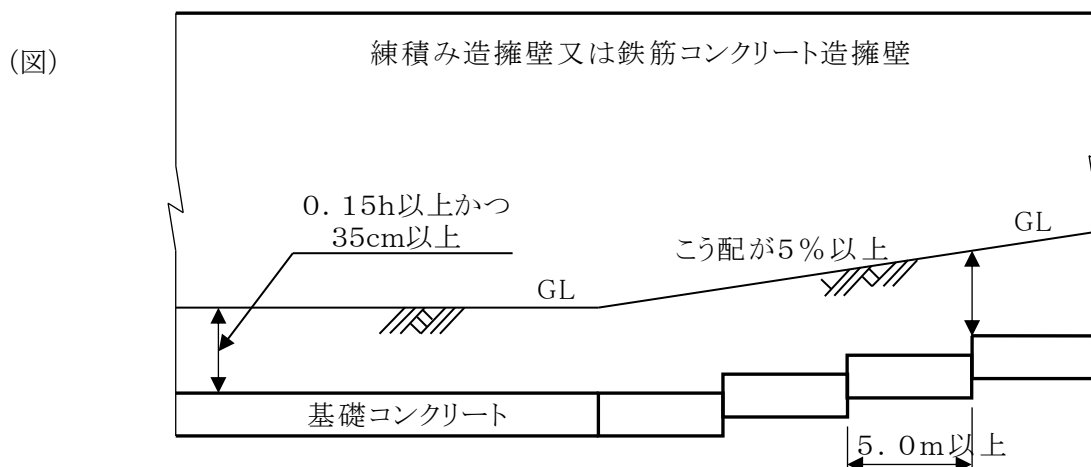


(図2)



技術基準 斜面に沿って設置する擁壁

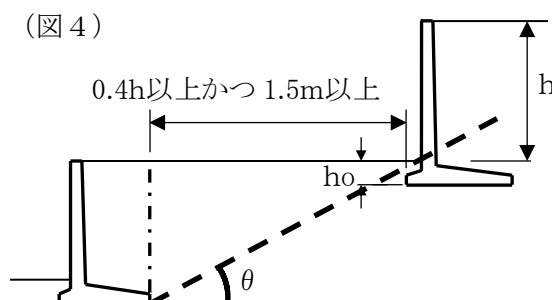
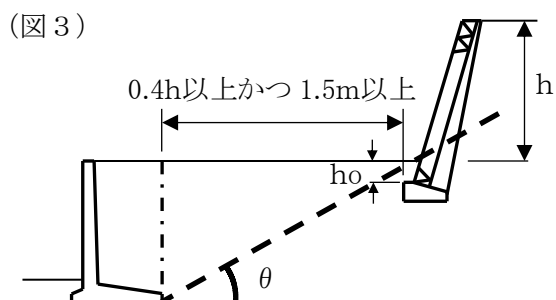
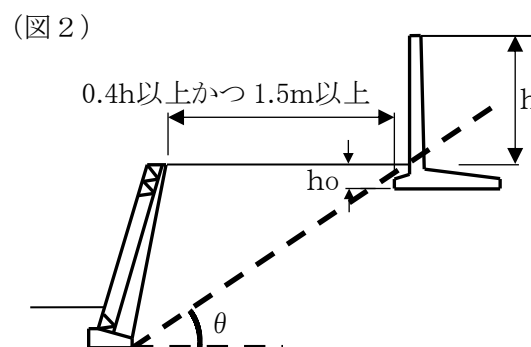
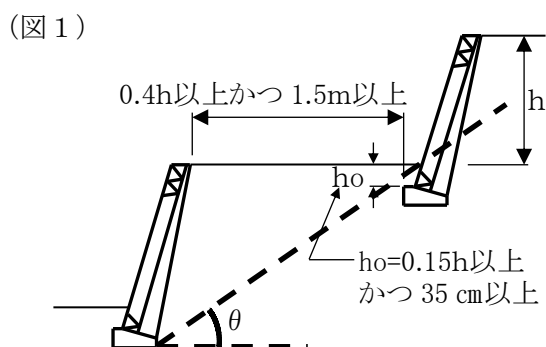
第98条 こう配が5パーセント以上の斜面に沿って擁壁を設置する場合、原則として、基礎部分は、段切り（幅5メートル以上）により水平としなければならない（図参照）。



技術基準 二段擁壁

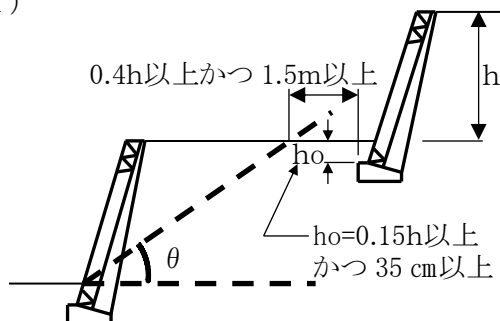
第99条 擁壁がひな段状となるときは、その相対関係は下図によることを原則とし、その角度 θ は第96条の表の土質別角度以下としなければならない。

2 前項の規定を満たすことが困難な場合は、下段擁壁の安定計算時に、上段擁壁を上載荷重とし、個々の擁壁及び全体の擁壁について、擁壁自体の安全性はもとより、擁壁を含めた地盤及び斜面全体の安全性についても必要に応じて総合的に検討し、第12章第5節※の規定を満たすものとしなければならない。また、本項に該当する場合、下段擁壁の構造はブロック積（石積）としてはならない。 ※手引 第9章2（5）

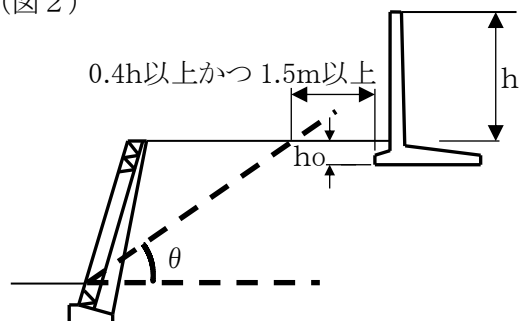


- 3 既存擁壁の上段に擁壁を新設する場合で、下段の既存擁壁の構造が確認できない場合は、斜面上の擁壁と同様に考え、下図に示すように擁壁の位置を設定しなければならない。

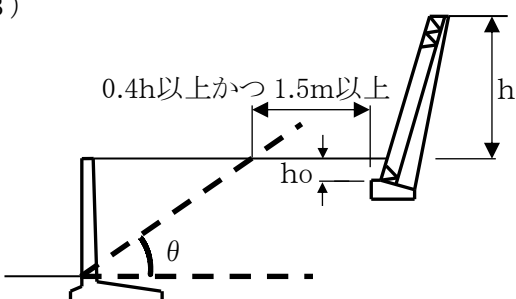
(図 1)



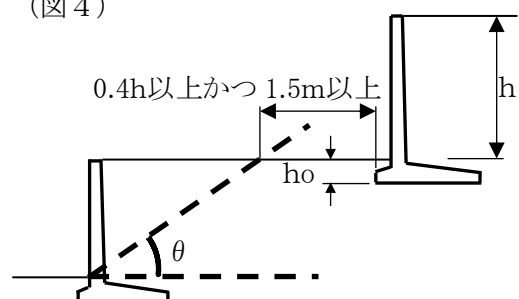
(図 2)



(図 3)



(図 4)



技術基準 大臣認定擁壁

第100条 建設大臣又は国土交通大臣認定擁壁（以下「大臣認定擁壁」という。）の採用に当たっては、認定書、製造仕様書、検査仕様書の写しのほか、設計条件、土質定数等の書類を提出しなければならない。

なお、摩擦係数については、第102条（6）により適正な数値とし、擁壁の安定性については、最も不利な荷重条件で設計することとする。

- 2 大臣認定擁壁については、本章の規定にかかわらず製造仕様によることとする。

(6) 鉄筋コンクリート造等擁壁

技術基準 鉄筋コンクリート造等擁壁の設計

第101条 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造擁壁（以下この節において「擁壁」という。）の設計に当たっては、土質条件、荷重条件等の設計条件を的確に設定したうえで、次の各号に掲げる項目について、擁壁の安全性を検討しなければならない。この場合において、土圧は、原則としてクーロン公式又は試行くさび法により算定しなければならない。

- (1) 土圧、水圧及び自重等（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。
- (2) 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- (3) 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。
- (4) 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

2 擁壁の総高が5メートルを超える場合は、地震時の荷重に対して、前項各号の項目について擁壁の安全性を検討しなければならない。

3 擁壁の設計に当たり、この技術基準に示されていない事項については、国土交通省制定土木構造標準設計、道路土工指針、道路橋示方書、建築基礎構造設計指針等を参考にしなければならない。

4 現場作業の省人化・省力化及び自動化を推進する等のため、構造物を標準化設計する場合については、「土木構造物設計ガイドライン及び土木構造物設計マニュアル（案）に係わる設計・施工の手引き（案）ーボックスカルバート・擁壁編ー」によることができる。

技術基準 設計条件の設定

第102条 擁壁の設計に当たっては、次の各号に掲げる事項に留意して、土の単位体積重量、内部摩擦角等の土質条件、自重、積載荷重、土圧等の荷重条件及び鋼材、コンクリート等の許容応力度などを的確に設定しなければならない。

- (1) 擁壁の自重は、擁壁躯体の重量のほか、かかと版上の土の重量を含めたものとする。
- (2) 設計に用いる載荷重は、原則として、10キロニュートン毎平方メートル以上で、土地利用形態に合わせた値を設定すること。
- (3) 擁壁の総高が5メートルを超えるときは、土質試験を行い、土質諸定数を設定しなければならない。
- (4) 主働土圧の計算に当たっては、原則として、クーロン理論又は試行くさび法により算定した土圧係数を用いること。ただし、盛土の場合にあっては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条第3項の規定により、盛土の土質に応じ、次表の単位体積重量及び土圧係数を用いることができる。

土 質	単位体積重量	土圧係数
砂利又は砂	18kN/m ³	0.35
砂 質 土	17kN/m ³	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16kN/m ³	0.50

注 土圧係数は、背面土のこう配を90度以下、余盛等のこう配及び高さをそれぞれ30度以下及び1メートル以下とし、かつ、擁壁の上端に続く地盤等には積載荷重はないものとしている。

- (5) コンクリート壁背面とこれに接する土の壁面摩擦角 δ の値は、次表のとおりとすること。

擁壁背面の透水層素材	壁面摩擦角 δ の値（常時）	壁面摩擦角 δ の値（地震時）
砂利、碎石又は割栗石	$2\phi/3$ 以下でかつ最大20度	$\phi/2$
石油系素材の透水マット	$\phi/2$	$\phi/2$

注 ϕ は背面土の内部摩擦角

- (6) 擁壁底版と基礎地盤との摩擦係数 μ の値は、次のとおりとすること。

ア 乱さない試料による三軸圧縮試験により実況が把握された場合にあっては、 $\mu = \tan \phi$ （基礎地盤の内部摩擦角）とする。ただし、基礎地盤が土であるときは、0.6を超えないものとする。

イ 土質試験が行われない場合にあっては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条第3項第3号の規定により、次表の数値とする。

基礎地盤の土質	摩擦係数	備 考
岩、岩屑、砂利、砂	0.50	
砂 質 土	0.40	
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	0.30	擁壁の基礎底面から15センチメートル以上の深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。

- (7) 鋼材及びコンクリートの許容応力度並びに基礎杭の許容支持力は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条第3項第2号及び規則第27条第2項の規定により、それぞれ次の法令に定める数値を採用すること。

鋼材の許容応力度	建築基準法施行令第90条表2
コンクリートの許容応力度	建築基準法施行令第91条
支持杭の許容支持力	建築基準法施行令第93条及び国土交通省告示第1113号

- (8) 地盤の許容応力度は、原則として、土質試験及び原位置試験を行って求めること。ただし、擁壁の総高が5メートル以下のときは、次表に掲げる地盤の区分に応じた数値を用いることができる。

地盤の許容応力度（建築基準法施行令第93条）

地 盤	長期に生ずる力に対する許容 応力度 （単位 kN/m^2 ）	短期に生ずる力に対する許容 応力度 （単位 kN/m^2 ）
岩 盤	1,000	長期に生ずる力に対する 許容応力度のそれぞれの 数値の2倍とする。
固 結 し た 砂	500	
土 丹 盤	300	
密 実 な 礫 層	300	
密実な砂質地盤	200	
砂質地盤（地震時に 液状化のおそれのな いものに限る。）	50	
堅い粘土質地盤	100	
粘 土 質 地 盤	20	
堅いローム層	100	
ロ ー ム 層	50	

- (9) 工事の施行に当たっては、地盤の支持力を確認し、必要に応じて所要支持力確保のための地盤改良等の措置を講じなければならない。
- (10) 前項の措置で講じたことを確認するため、規則第29条に規定する工事完了届出書又は宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則第40条及び第70条に規定する工事の完了検査申請書に地盤の支持力を確認した試験結果資料を添付して提出しなければならない。

技術基準 転倒に対する安定

第103条 転倒に対する安全率は、常時1.5以上でなければならない。

- 2 擁壁の自重、載荷重及び土圧等の合力の作用位置は、原則として、常時で底版中央から底版幅の6分の1以内に入れなければならない。

技術基準 滑動に対する安定

第104条 滑動に対する安全率は、常時1.5以上でなければならない。

- 2 擁壁の突起は、原則として設けてはならない。ただし、やむを得ないと認められるときは、この限りでない。
- 3 前項の規定により、やむを得ず突起を設けるときは、次の各号に掲げるとおりとしなければならない。
- (1) 底版直下の土質試験に基づいて土質定数を求め、安全率を計算しなければならない。
- (2) 受働土圧を計算に入れてはならない。

技術基準 基礎地盤の支持力に対する安定

第105条 地盤に生じる応力度は、その地盤の許容応力度を超えてはならない。

- 2 擁壁の基礎は、十分な地盤反力が得られるときは直接基礎を原則とし、軟弱地盤等で地盤反力が期待できないときは、地盤改良又はくい基礎の施工等を考慮しなければならない。

- 3 くい基礎を使用するときは、土質調査を十分に行い、地質条件、構造物の強度等を検討し、施工上特に問題がなく、信頼し得る耐力が得られるくいを選択しなければならない。

技術基準 構造体の設計

- 第106条 鉄筋のかぶり厚さ（純かぶり）は、鉛直壁で4センチメートル以上、底版では6センチメートル以上でなければならない。
- 2 鉄筋を配置する場合の最大間隔は、主鉄筋については30センチメートル以下、配力鉄筋・用心鉄筋は、40センチメートル以下としなければならない。
- 3 高さが1メートルを超える擁壁は、原則として、直接計算に現れない応力に対し、用心鉄筋を配置して複鉄筋としなければならない。
- 4 高さが1メートル以下の擁壁で、用心鉄筋を配置しない場合、鉛直壁の鉄筋は擁壁の背面側に配置し、底版の鉄筋については中央付近の引張応力が発生する部分に鉄筋を配置すること。

技術基準 地震時の検討

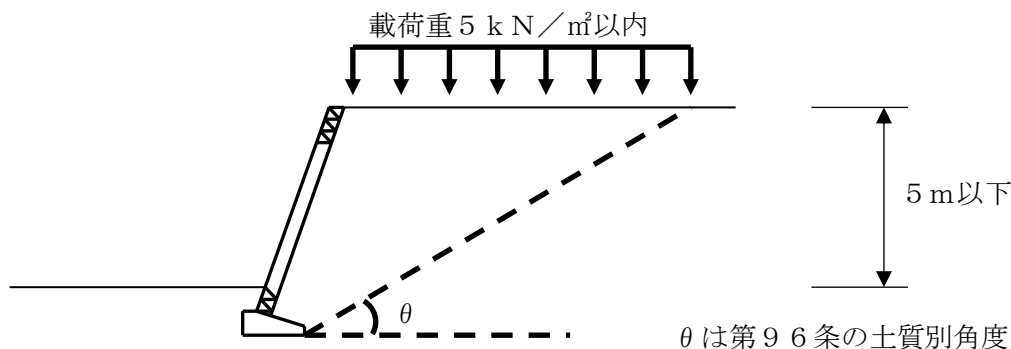
- 第107条 第101条第2項に規定する地震時の擁壁の安全性の検討に当たっては、次の各号に掲げる事項を基準とする。
- (1) 中地震に対しては、その擁壁く体の各部に作用する応力度が、材料の短期許容応力度以内でなければならない。この場合において、擁壁の安定検討に用いる設計水平震度は0.20を標準とする。
- (2) 大地震に対しては、その作用応力度等が、次に掲げる要件を満足するものでなければならない。この場合において、擁壁の安定検討に用いる設計水平震度は0.25を標準とする。
- ア 擁壁の自重、載荷重及び土圧等の合力の作用位置は、原則として、底版中央から底版幅の3分の1以内であること。
- イ 転倒に対する安全率は、1.0以上であること。
- ウ 滑動に対する安全率は、1.0以上であること。
- エ 地盤に生じる応力度が、基礎地盤の極限支持力度以下であること。
- オ 鉄筋及びコンクリートの各許容応力度は、材料の設計基準強度以内であること。

(7) 練積み造擁壁

技術基準 練積み造擁壁の設計

- 第108条 間知石練積み造擁壁その他の練積み造擁壁の構造は、こう配、背面の土質、高さ、擁壁の厚さ、根入れ深さ等に応じて、適切に設計しなければならない。ただし、高さは5メートルを超えてはならない。
- 2 練積み造擁壁の天端に続く地盤は平坦とし、載荷重は、5キロニュートン毎平方メートル以内とする。
- なお、載荷重が5キロニュートン毎平方メートルを超える場合は、練積み造擁壁以外の擁壁（コンクリート造擁壁等）にしなければならない。

＜練積造擁壁の設計＞



ただし、切土斜面に設置する練積み造擁壁で、その上部に斜面がある場合、次のすべての要件を満たすものについては、この限りでない。

- (1) 練積み造擁壁を含む斜面全体について、土質試験の結果に基づく安定計算により、安全性が確認できること。
- (2) 将来にわたって、練積み造擁壁の上に続く斜面及び斜面の上部に建築物や工作物等が建築されないこと。

技術基準 練積み造擁壁の構造等

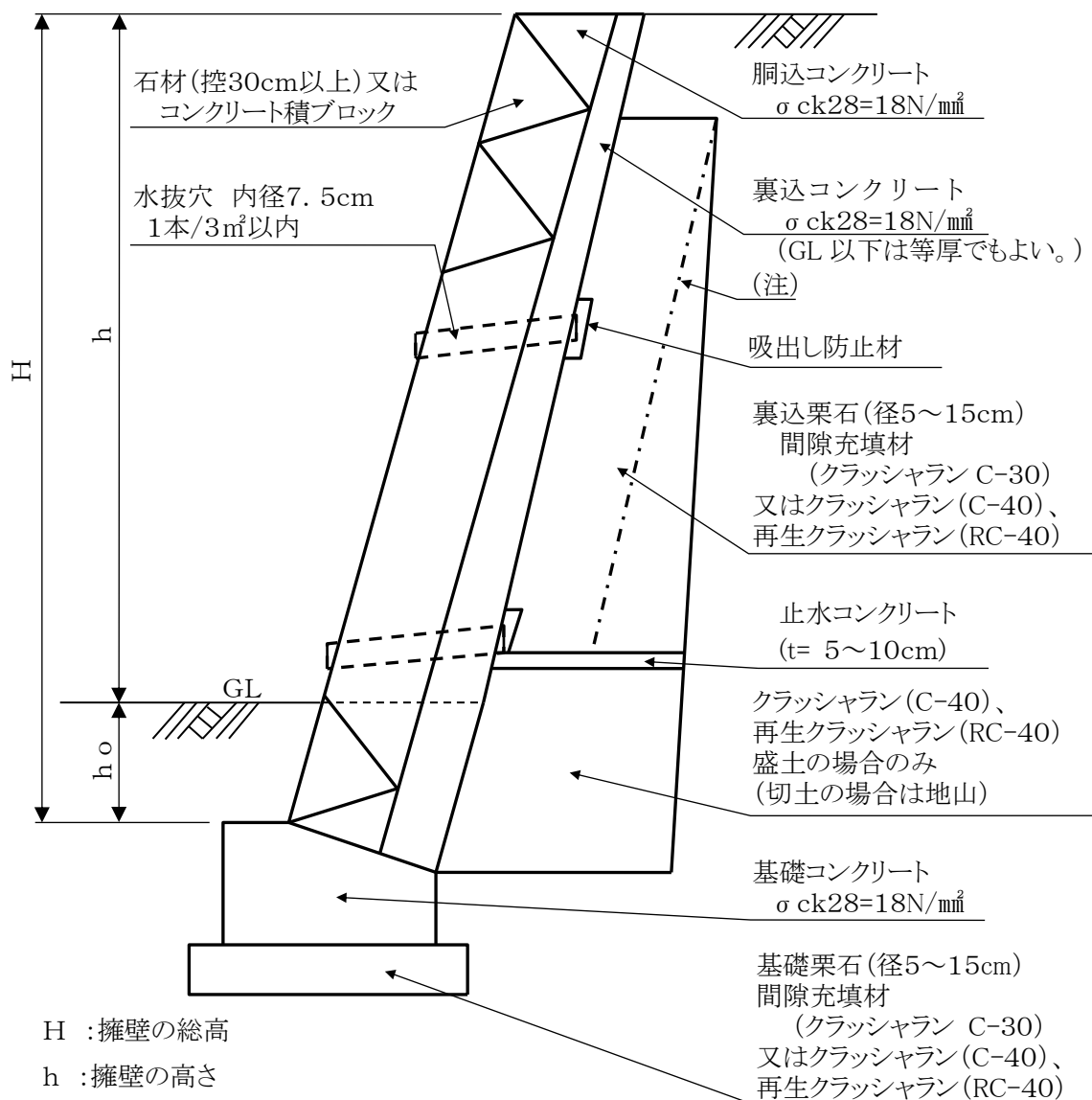
第109条 練積み造擁壁は、次の各号に掲げる事項に留意して設計しなければならない。

- (1) 水抜穴の下段の裏込材下部には、厚さ5センチメートルから10センチメートル程度の止水コンクリートを設けること。
- (2) 砂等、微粒子の土砂が水抜穴を通じて流出するおそれのあるときは、状況に応じ、吸い出し防止材等を水抜穴の裏側に使用すること。
- (3) 練積み造擁壁を設置する場所の土質が、支持地盤として設計条件を満足するか否かを確かめること。
- (4) 胴込めコンクリートは、4週圧縮強度が1平方ミリメートルにつき18ニュートン以上とし、止水コンクリートは、捨てコンクリート程度の強度とすること。
- (5) 擁壁に用いる組積材の控えの長さについては、石材は30センチメートル以上とし、コンクリートブロックは35センチメートル以上とすること。
- (6) 擁壁に用いるコンクリートブロックは、4週圧縮強度が1平方ミリメートルにつき18ニュートン以上とし、コンクリートの比重が2.3以上であり、かつ、重量が壁面1平方メートルにつき350キログラム以上であること。
- (7) 切土の場合における裏込めは、透水層としての役目を果たす程度のものとして、30センチメートル以上の等厚とすること。
- (8) 練積み造擁壁の構造図及び宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条に規定されている土質の場合の構造図は、次に示すものを標準とすること。
- (9) 前号に規定する土質以外の場合の構造については、盛土等防災マニュアルⅧ・3・3練積み造擁壁の設計及び施工を参照すること。

《練積み造擁壁の構造図の記載事項》

- 1 擁壁の設置される地盤の土質を記入すること。
- 2 組積材の種類、製造会社名及び形式を記入すること。
- 3 胴込、裏込及び基礎コンクリートの品種を記入すること。
- 4 裏込及び基礎材の品種を記入すること。
- 5 水抜穴として壁面の面積3㎡以内ごとに1個の内径が7.5cm以上の耐水、耐圧材料を用いた水抜管の材質を記入すること。

練積み造擁壁の標準構造図

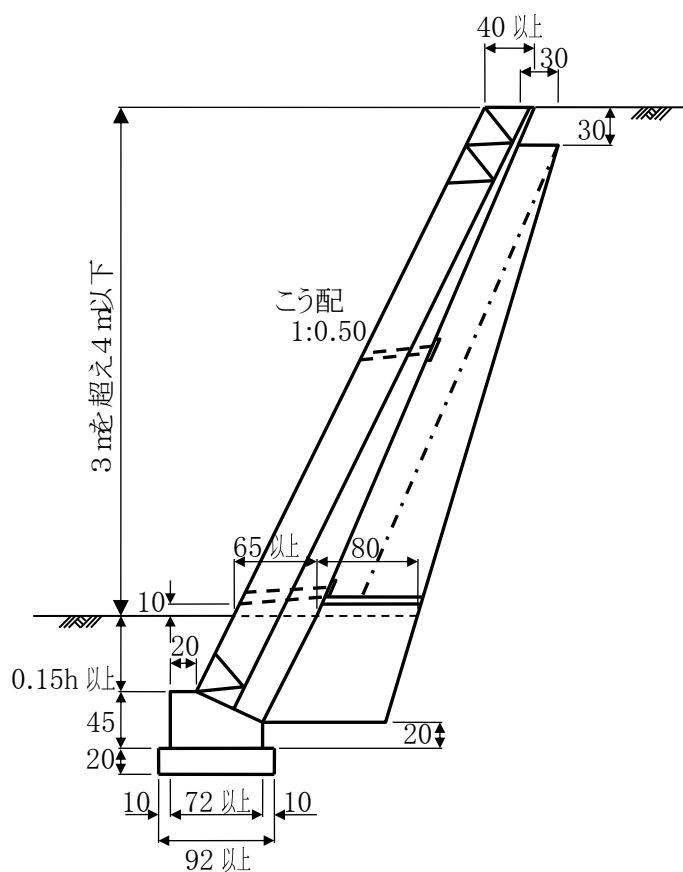


土質		根入れ深さ (h o)
第1種	岩、岩屑、砂利又は、砂利まじり砂	35cm 以上かつ擁壁の高さの 15/100以上
第2種	真砂土、関東ローム硬質粘土、その他これらに類するもの	
第3種	その他の土質	45cm 以上かつ擁壁の高さの 20/100以上

土質第2種の場合の例

$h = 3\text{ m}$ を超え4 m以下

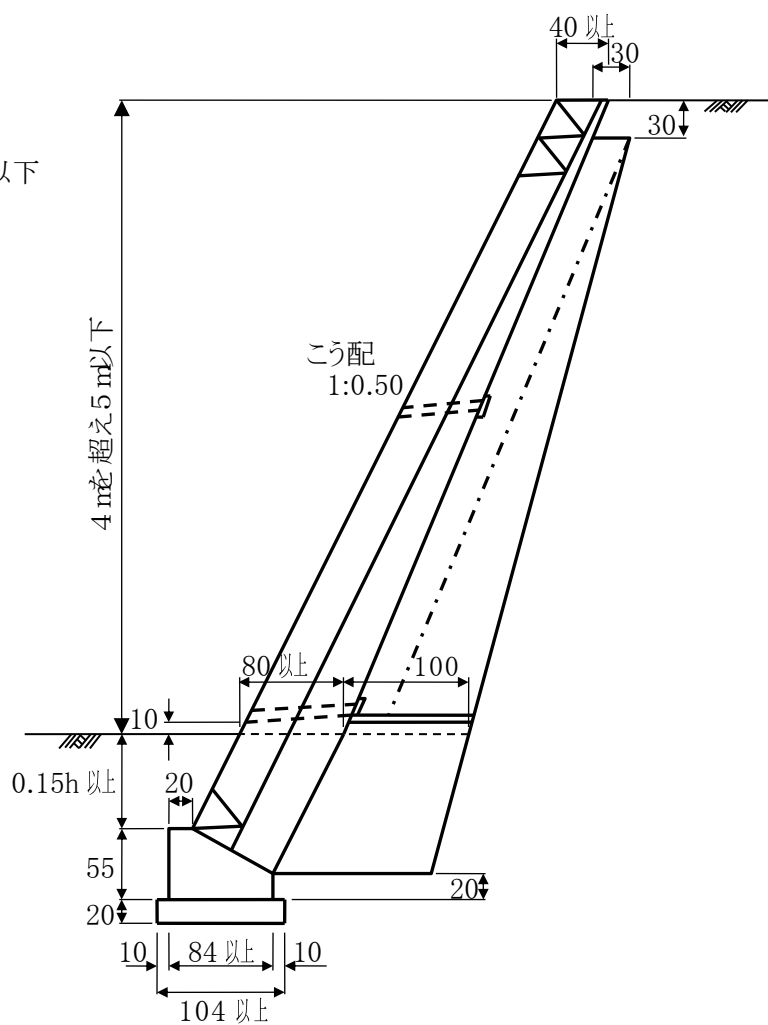
単位：c m



土質第2種の場合の例

$h = 4\text{ m}$ を超え5 m以下

単位：c m



(8) 軟弱地盤

技術基準 軟弱地盤の概念

第110条 軟弱地盤の概念及びその判定は、盛土等防災マニュアルX・1及びX・5を参照すること。

技術基準 軟弱地盤対策

第111条 軟弱地盤の対策に当たっては、盛土等防災マニュアルX・6を参照すること。

(9) 溪流等

技術基準 溪流等における造成計画の検討

第112条 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象行為であって、造成を行う区域が溪流等の区域（溪床勾配10度以上の勾配を呈す一連の谷地形の区域や盛土の内部に地下水が浸入する恐れがある区域）を含む場合は、「盛土規制法に基づく許可制度の手引」第3章の1の（3）の項目及び盛土等防災マニュアルV・5を参照し、盛土等の安定性の検討、のり面処理及び排水施設の設置等について十分に留意のうえ検討しなければならない。

(10) 防災措置

技術基準 開発事業の防災措置

- 第113条 開発事業の防災措置の検討に当たっては、開発区域内にとどまらず開発事業全体の設計及び施工計画との整合性に留意しなければならない。
- 2 工事の施行に当たっては、濁水、土砂の流出等による災害を防止するために必要な措置を講じなければならない。
 - 3 他の法令等による行為規制が行われている区域で開発事業を実施するときは、関係諸機関との調整、協議等を行わなければならない。

第10章 環境の保全等の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

樹木の保存、表土の保全（法第33条第1項第9号、令第23条の3）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第9号において、樹木の保存、表土の保全についての基準が次のように定められています。

九 政令で定める規模※以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

※1ヘクタール

緩衝帯（法第33条第1項第10号、令第23条の4）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第10号において、緩衝帯についての基準が次のように定められています。

十 政令で定める規模※以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

※1ヘクタール

2 環境保全等の基準

(1) 樹木の保存

技術基準 樹木等の保存

第114条 1ヘクタール以上の開発行為で開発区域内に良好な樹林地が存在する場合にあっては、開発行為の目的、土地利用計画等を考慮して、それを効果的に取り込み保存しなければならない。

2 前項において良好な樹林地とは、樹高10メートル以上の健全な樹木が存する場所又は樹高5メートル以上の健全な樹木が10平方メートル当たり1本以上の割合で存する300平方メートル程度以上の規模の場所とする。

(2) 表土の保全

技術基準 表土の保全等

第115条 1ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な表土の保全その他の必要な措置を講じなければならない。

2 良好な表土は造成に際して一時保存し、造成後の植生等に必要とされる区域に復元活用しなければならない。

3 次の各号に掲げる区域については、植物の成育を確保するため、樹種、樹高等の種別に応じ、表土の保全方法として、表土の復元、客土、土壌改良等の適切な措置を講じなければならない。

(1) 公園内の植栽予定地及び緑地計画区域等

(2) 隣棟間空地及びその他緑化すべき土地の区域

(3) 開発区域の外周で環境保全上必要とされる緩衝帯などの土地の区域。ただし、のり面等防災上保全すべき区域は除く。

4 第2項及び前項に掲げる区域において、表土の保全措置を講じる対象の面積は、高さが1メートルを超える切土又は盛土を行う部分が1,000平方メートル以上の規模とする。

(3) 緩衝帯

技術基準 緩衝帯の設置

第116条 1ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要と認められるときは、緑地帯その他の緩衝帯を設置しなければならない。

2 緩衝帯の設置規模は、次表を標準とする。ただし、開発区域の周辺の状況、規模及び工場等の内容により、次表によることが適当でないと認められるときは、別途指示するものとする。

開 発 面 積		緩衝帯の幅員
1 ha以上	1.5ha未満	4 m
1.5ha以上	5 ha未満	5 m
5 ha以上	15 ha未満	10 m
15 ha以上	25 ha未満	15 m
25 ha以上		20 m

第11章 資力及び信用の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

資力及び信用の基準（法第33条第1項第12号）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第9号において、申請者の資力及び信用についての基準が次のように定められています。

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

資力及び信用があることを必要とする自己の開発行為の規模（令第24条の2）

自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模は、1ヘクタール以上です。

資金計画の提出

許可申請の手續に際しては、申請書の記載事項として、資金計画を提出しなければなりません（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、提出の必要はありません。）。(規則第15条)

開発行為許可申請書の添付図書

資金計画を提出すべき場合は、①資金計画に自己資金又は借入金がある場合は、その事実を証する書類、②開発許可申請者の資力及び信用・工事施行者の能力に関する申告書、③その他市長が必要と認める図書の図書を添付しなければなりません。(細則第2条第5項、第6項)

2 資力及び信用の基準

(1) 資力及び信用

審査基準 申請者の資力及び信用の有無の判断のための図書について（都33-9号）

法第33条第1項第12号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断に当たる図書については、資金計画書（細則第2条第5号アに規定する図書を含む。）のほか次の図書とする。

- 1 納税証明書（許可申請時提出できる最新のもの）
- 2 申請者が宅地建物取引業者である場合は宅地建物取引業免許証の写し

- 3 法人の場合は法人の履歴事項全部証明書（許可申請日前3箇月以内のもの）、役員の住民票の写し（個人番号の記載がないもの）若しくは個人番号カード（表面）の写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類
個人の場合は住民票の写し（個人番号の記載がないもの）若しくは個人番号カード（表面）の写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類
- 4 暴力団員等に該当しない旨の誓約書
- 5 その他市長が必要と認める図書

第12章 工事施行者の能力の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

工事施行者の能力の基準（法第33条第1項第13号）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第13号において、工事施行者の能力についての基準が次のように定められています。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

工事を完成させるために必要な能力がなければならない自己の開発行為の規模（令第24条の3）

工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模は、1ヘクタールです。

開発行為許可申請書の添付図書

工事施行者の能力の有無の判断のための図書を提出すべき場合は、①資金計画に自己資金又は借入金がある場合は、その事実を証する書類、②開発許可申請者の資力及び信用・工事施行者の能力に関する申告書、③その他市長が必要と認める図書を添付しなければなりません。（*細則第2条第5項、第6項*）

2 工事施行者の能力の基準

(1) 工事施行者の能力

審査基準 工事施行者の能力の有無の判断のための図書について（都33-10号）

法第33条第1項第13号の規定による工事施行者の能力の有無の判断に当たる図書については、次の図書とする。

- 1 建設業法による許可通知書の写し
- 2 法人の場合は法人の現在事項全部証明書（許可申請日前3箇月以内のもの）
- 3 その他市長が必要と認める図書

第13章 関係権利者の同意の基準

1 基本的事項

(1) 法令等の基本的な規定

関係権利者の同意の基準（法第33条第1項第14号）

開発許可の基準である法第33条のうち、同条第1項第14号において、関係権利者の同意についての基準が次のように定められています。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

2 関係権利者の同意の基準

(1) 関係権利者の同意

審査基準 関係権利者の同意について（都33-11号）

- 1 法第33条第1項第14号に規定する「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者」については、次のとおりとする。
 - (1) 土地については、開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地の、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権及び先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。
 - (2) 工作物（建築物を含む。）については、所有権、賃借権、質権、抵当権及び先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者を含む。
- 2 開発者は、開発行為をしようとする土地及び当該開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、原則として、妨げとなる権利を有する者すべての同意を得るよう努めること。権利を有する者すべての同意が得られない場合は、少なくとも法第33条第1項第14号に規定する「相当数の同意」として、開発行為をしようとする土地及び当該開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、次のすべての要件を満たすこと。
 - (1) 公共施設となる土地について妨げとなる権利を有する者のすべての同意を得ていること。
ただし、公共施設となる土地のうち同意のない箇所を除外したとしても、残地部分のみで開発許可基準を満たす場合を除く。
 - (2) 前号の規定により同意した者を含め、妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ていること。

- (3) 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。

備考

土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何らの私法上の権限を取得するものではないから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができない。

第14章 その他の基準

1 コンクリートの種別

コンクリートの種別

第117条 コンクリートの種別は、構造物に応じて、次表を標準とする。ただし、設計基準強度が1平方ミリメートル当たり21ニュートンの構造物を公共施設として設計する場合は、設計基準強度を1平方ミリメートル当たり24ニュートンとしなければならない。

2 橋りょう上部工のコンクリートは、ポルトランドセメントの使用を標準とする。

(近畿地方整備局設計便覧抜粋等)

工種	構造物名	コンクリート種別	設計基準強度 N/mm ²	スランプ cm	骨材の 最大寸法 mm
擁壁	重力式擁壁	18-8-40	18	8	40
	半重力式擁壁	18-8-40	18	8	40
	鉄筋コンクリート擁壁	21-8-25(20)	21	8	25(20)
橋台・橋脚	重力式橋台	18-8-40	18	8	40
	半重力式橋台	18-8-40	18	8	40
	鉄筋コンクリート橋台、 橋脚（躯体・ウイング）	24-8-25(20)	24	8	25(20)
	鉄筋コンクリート橋台、 橋脚（フーチング）	24-8-40	24	8	40
橋梁上部工	RC 場所打ちスラブ	24-8-25(20)	24	8	25(20)
	RC 場所打ちホロースラブ	24-8-25(20)	24	8	25(20)
	PC プレテンT桁橋 （横桁・間詰）	30-8-25(20)	30	8	25(20)
	PC プレテン床版橋（間 詰）	30-8-25(20)	30	8	25(20)
	地覆・高欄	24-8-25(20)	24	8	25(20)
その他構造物	法張コンクリート	18-8-40	18	8	40
	法枠（場所打）	24-8-25(20)	24	8	25(20)
	法枠（中埋）	18-8-40	18	8	40
	ブロック積（張）、石積	18-8-40	18	8	40
	小型構造物基礎（無筋）	18-8-40	18	8	40
	小型構造物基礎（鉄筋）	21-8-25(20)	21	8	25(20)
	蓋板	24-8-25(20)	24	8	25(20)
	側溝（無筋）	18-8-40	18	8	40
	側溝（鉄筋）	24-8-25(20)	24	8	25(20)
	街渠	18-8-40	18	8	40

	桷	18-8-40	18	8	40
	ヒューム管基礎	18-8-40	18	8	40
	ヒューム管ライニング	18-8-40	18	8	40
	杭頭補強 (フーチングと同じ規格)	24-8-40	24	8	40

2 関係法令等

この基準以外の適用基準等

第118条 開発事業計画に際し、この技術基準に示されていない事項については、次に掲げる法令、示方書、指針等に従うものとする。

(1) 法令等

都市計画法・同法施行令

宅地造成及び特定盛土等規制法・同法施行令

建築基準法・同法施行令

消防法・同法施行令

水道法、京都市水道事業条例、京都市地域水道条例、京都市地域水道の管理に関する条例、京都市京北地域水道の管理に関する条例

下水道法、京都市公共下水道事業条例、京都市特定環境保全公共下水道事業条例、京都市水路等管理条例

土壌汚染対策法、京都市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例

水質汚濁防止法、京都府環境を守り育てる条例

道路構造令、京都市道路構造条例

京都市里道管理条例

河川管理施設等構造令、京都市準用河川に設置する河川管理施設等の構造の基準に関する条例

都市公園法・同法施行令、京都市都市公園条例

災害からの安全な京都づくり条例（京都府）

道路法・同施行令

(2) 示方書

道路橋示方書（Ⅰ共通編・Ⅱ鋼橋編）・同解説（平成24年4月 日本道路協会）

道路橋示方書（Ⅰ共通編・Ⅲコンクリート橋編）・同解説（平成24年4月 日本道路協会）

道路橋示方書（Ⅰ共通編・Ⅳ下部構造編）・同解説（平成24年4月 日本道路協会）

道路橋示方書（Ⅴ耐震設計編）・同解説（平成29年11月 日本道路協会）

舗装標準示方書（2023年制定 土木学会）

コンクリート標準示方書 基本原則編（2022年制定 土木学会）

コンクリート標準示方書 設計編（2022年制定 土木学会）

コンクリート標準示方書 施工編（2023年制定 土木学会）

コンクリート標準示方書 維持管理編（2022年制定 土木学会）

コンクリート標準示方書 規準編（2023年制定 土木学会）

J I S (日本産業規格)

(日本規格協会)

(3) 指針・解説

盛土等防災マニュアルの解説	(令和5年11月 盛土等防災研究会)
道路構造令の解説と運用	(令和3年 3月 日本道路協会)
道路土工要綱	(平成21年 6月 日本道路協会)
道路土工－盛土工指針	(平成22年 4月 日本道路協会)
道路土工－軟弱地盤対策工指針	(平成24年 8月 日本道路協会)
道路土工－切土工・斜面安定工指針	(平成21年 6月 日本道路協会)
道路土工－擁壁工指針	(平成24年 7月 日本道路協会)
道路土工－カルバート工指針	(平成22年 3月 日本道路協会)
道路土工－仮設構造物工指針	(平成11年 3月 日本道路協会)
舗装設計施工指針	(平成18年 2月 日本道路協会)
建築基礎構造設計指針	(2019年12月 日本建築学会)
擁壁用透水マット技術マニュアル	(平成 9年 6月 全国宅地擁壁技術協会)
国土交通省制定・土木構造物標準設計	(平成12年 9月 全日本建設技術協会)
防護柵の設置基準・同解説	(平成28年12月 日本道路協会)
道路標識設置基準・同解説	(令和2年 6月 日本道路協会)
道路照明施設設置基準・同解説	(平成19年10月 日本道路協会)
建設省河川砂防技術基準(案)同解説 調査編	(平成 9年10月 日本河川協会)
国土交通省河川砂防技術基準・同解説 計画編	(平成17年11月 日本河川協会)
建設省河川砂防技術基準(案)同解説 設計編 [I]	(平成 9年10月 日本河川協会)
建設省河川砂防技術基準(案)同解説 設計編 [II]	(平成 9年10月 日本河川協会)
改訂 解説・河川管理施設等構造令	(平成12年 1月 日本河川協会)
下水道施設計画・設計指針と解説(前編・後編)	(2019年版 日本下水道協会)
下水道排水設備指針と解説	(2016年版 日本下水道協会)
防災調節池等技術基準(案)解説と設計実例	(平成19年 9月 日本河川協会)
雨水浸透施設技術指針(案)調査・計画編	(平成18年 9月 雨水貯留浸透技術協会)
雨水浸透施設技術指針(案)構造・施工・維持管理編	(平成19年 7月 雨水貯留浸透技術協会)
京都市雨水流出抑制施設設置技術基準	(平成17年 8月 京都市)
設計便覧(案)第1編 共通編	(平成24年 4月 近畿地方整備局)
設計便覧(案)第2編 河川編	(平成24年 4月 近畿地方整備局)
設計便覧(案)第3編 道路編	(平成24年 4月 近畿地方整備局)
土木構造物設計ガイドライン、土木構造物設計マニュアル(案)[土木構造物・橋梁編]及び土木構造物設計マニュアル(案)に係わる設計・施工の手引き(案)[ボックスカルバート・擁壁編]	(平成11年11月 全日本建設技術協会)
京都市道路認定基準(私有道路等)	(平成29年 4月 京都市)
京都市道路占用許可基準	(令和4年 1月 京都市)

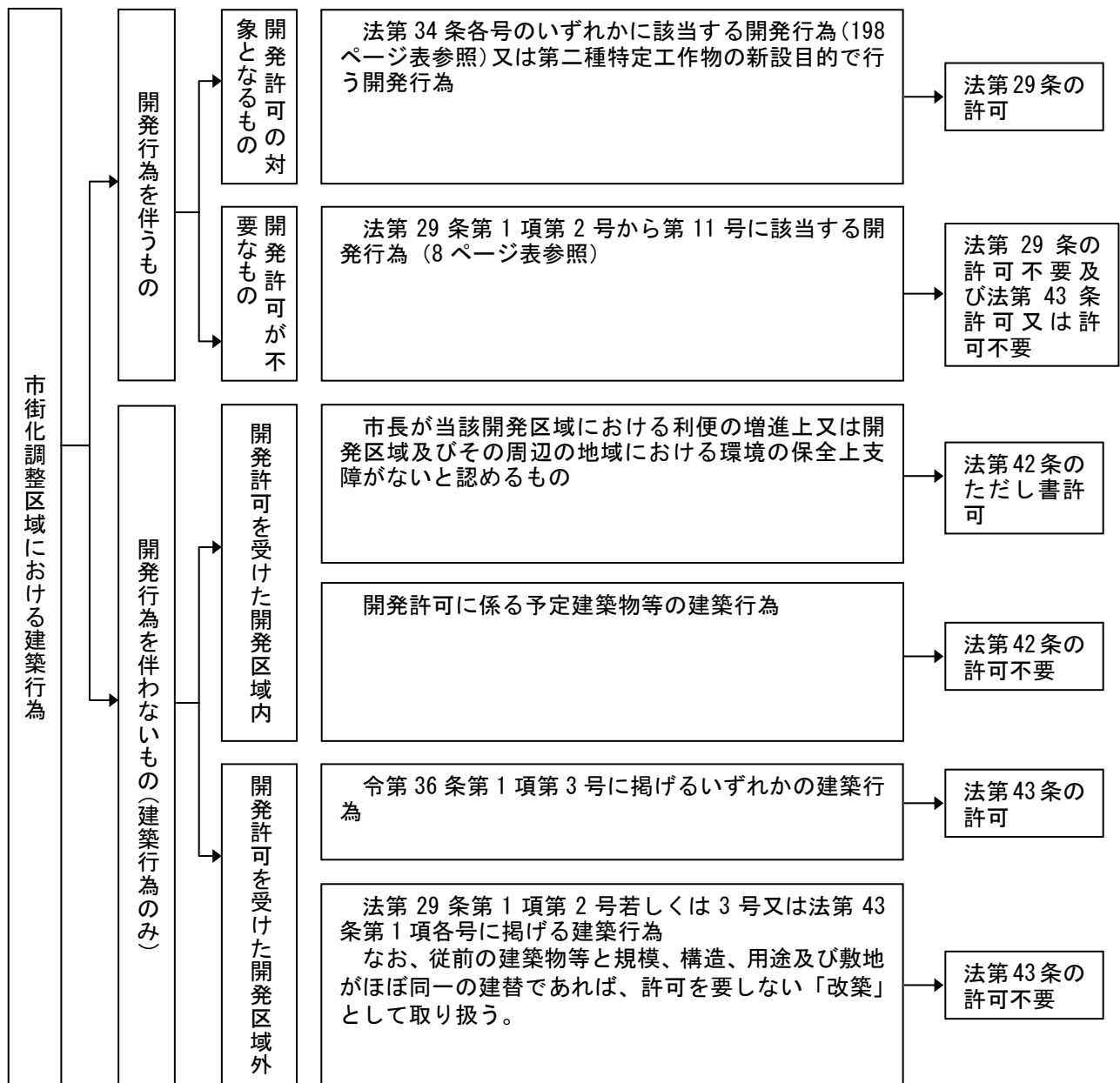
第4編 市街化調整区域の開発許可等

第1章 市街化調整区域における開発許可等の対象

1 開発許可及び建築許可の対象の概要

市街化調整区域は、「市街化を抑制する区域（法第7条第3項）」であることから、開発行為はもとより、開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途変更や第1種特定工作物の新設等（以下、この編において「建築行為」という。）についても厳しく制限されており、許可を要しないもの又は許可の対象となるものでなければ、これらの行為を行うことはできません。その概要は次図のとおりです。

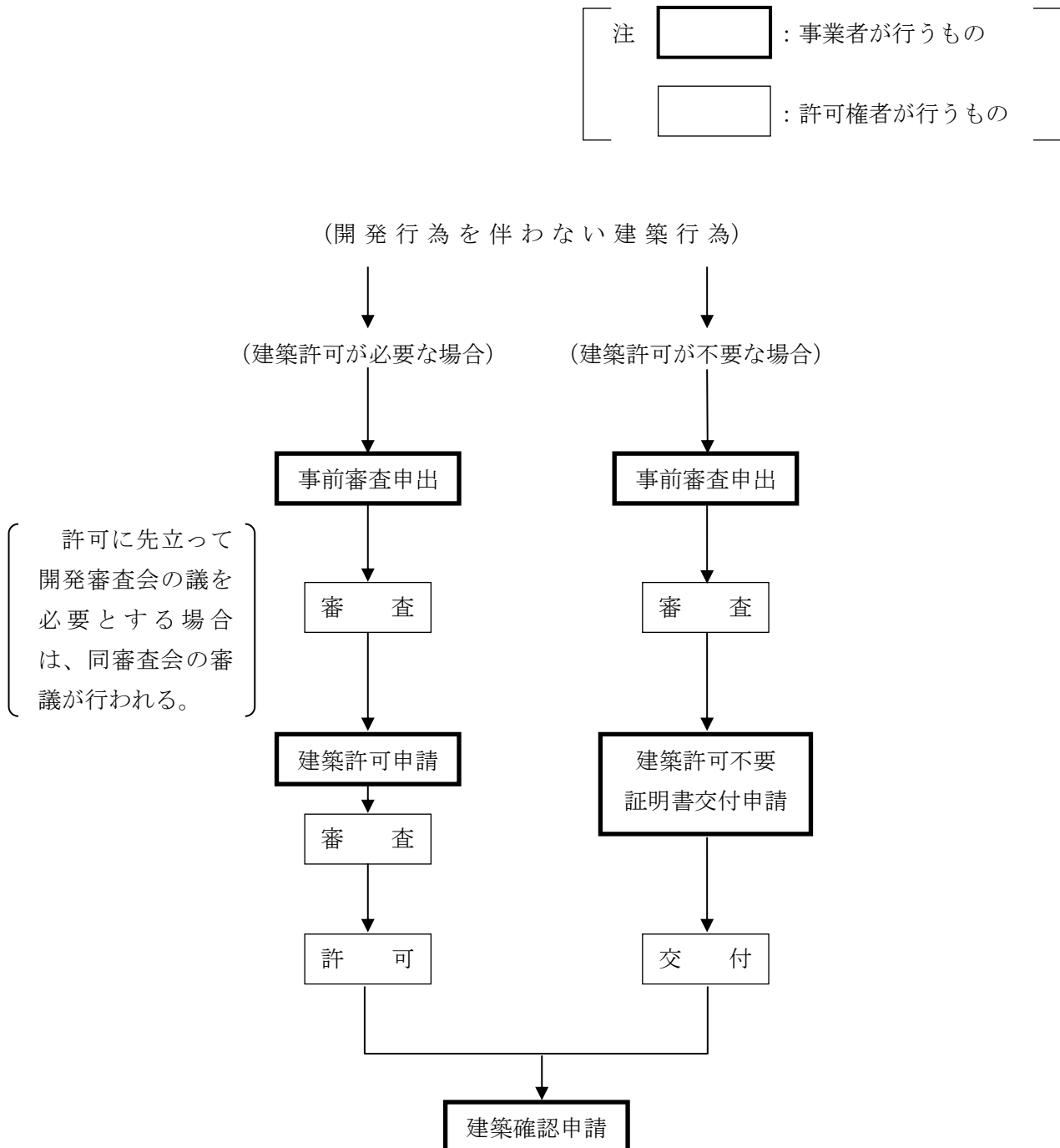
■市街化調整区域における開発、建築等の流れ



※ 開発許可については第2編を、建築許可については第4編第4章をそれぞれご参照ください。

第2章 市街化調整区域における建築許可の手続

1 建築許可手続等の概要（フロー図）



2 窓口

建築許可申請の窓口は、都市計画局都市景観部開発指導課です。

3 許可申請書等の作成

建築許可の申請には、「建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書」（規則第34条別記様式第九）に、付近見取図、敷地現況図、配置図、各階平面図その他の必要図面を提出してください。

(1) 必要図面及び提出部数

そのつど指示します。

(2) 許可申請についての注意事項

ア 申請書類は定められた用紙がありますので、これを利用してください。用紙は、都市計画局都市景観部開発指導課のホームページ（<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-2-4-0-0.html>）から、様式がダウンロードできます。

イ 申請書、添付図書等は、各部ごとに目次を添付し、A4判の大きさに製本してください。
添付図面が多いときは、目録を付した図面袋に入れてください。

ウ 設計図書には、設計者の氏名を記載してください。

エ 許可申請の手続を代理人に委任する場合は、委任項目を具体的に記入した委任状を申請書の表紙の次に添付してください。

第3章 市街化調整区域において許可が不要な行為

1 開発許可が不要な開発行為

第1編第2章4「許可を要しない開発行為等」で説明したように、許可が不要な開発行為が法第29条第1項各号に定められており、市街化調整区域においても、次の表に掲げるものについては、許可を受ける必要はありません。

■市街化調整区域において開発許可が不要な開発行為

法令		許可が不要な開発行為
条項	号	
法 29-1 (令 20)	2	特定の農林漁業用建築物及び農林漁業を営む者の居住用建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
法 29-1 (令 21)	3	<p>公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>〈公益上必要な建築物とは〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅舎その他の鉄道施設 ・ 公民館 ・ 変電所 ・ 道路を構成する建築物 ・ 河川を構成する建築物 ・ 公園施設である建築物 ・ 旅客又は物品を運送する索道用施設である建築物 ・ 軌道又は無軌条電車用施設である建築物 ・ 石油パイプライン事業用施設である建築物 ・ 一般乗合旅客自動車運送事業用又は一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）用の施設である建築物 ・ 一般自動車ターミナルを構成する建築物 ・ 港湾施設又は漁港施設である建築物 ・ 海岸保全施設である建築物 ・ 飛行場施設又は航空保安施設の用に供する建築物 ・ 気象観測又は通報用施設である建築物 ・ 郵便事業用施設である建築物 ・ 第一種電気通信事業用施設である建築物 ・ 放送事業用放送施設である建築物 ・ 電気工作物又はガス工作物を設置する施設である建築物 ・ 上下水道施設、工業用水道施設等である建築物 ・ 特定の水防用施設である建築物 ・ 図書館又は博物館の用に供する施設である建築物 ・ 公共職業能力開発施設及び職業能力開発総合大学校である建築物 ・ 火葬場である建築物 ・ と畜場又は化製場である建築物

		<ul style="list-style-type: none"> ・公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設又は浄化槽である建築物 ・中央卸売市場又は地方卸売市場等の用に供する施設である建築物 ・自然公園法に規定する公園事業等により建築される建築物 ・住宅地区改良事業により建築される建築物 ・市町村等の研究所等である建築物 ・独立行政法人日本原子力研究開発機構用施設である建築物 ・独立行政法人水資源機構用施設である建築物
法 29-1	4～9	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行う開発行為並びに公有水面埋立法による開発行為
法 29-1	10	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
法 29-1 (令 22)	11	<p>通常の管理行為、軽易な行為等である開発行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮設建築物の建築又は土木事業等に一時的に使用するための第1種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為 ・車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 ・床面積が10㎡以内の建築物の増築又は築造面積が10㎡以内の特定工作物の増設の用に供する目的で行う開発行為 ・法29条第1項第2号若しくは第3号以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為 ・床面積が10㎡以内の建築物の改築の用に供する目的で行う開発行為 ・市街化調整区域内の居住者向け日常生活必需品の販売等の業務を営む店舗、事業場等で延べ面積が50㎡以内のもの（事業用の部分の延べ面積が全体の50%以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内のもの

審査基準 法第29条第1項第2号に関する基準（法第29条第1項第2号に規定する農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物について）（都29-1号）

- 1 法第29条第1項第2号に規定する開発行為のうち、令第20条第1号及び第2号に関するものについては次のとおりとする。
 - (1) 法第29条第1項第2号に規定する「農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物」のうち、令第20条第1号に規定する「その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物」とは、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚げさばき施設の用に供する建築物等とする。
 - (2) 令第20条第2号に規定する「その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」とは、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等とする。

- 2 法第29条第1項第2号における「農業、林業若しくは漁業」の範囲については、それぞれ、日本標準産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲を基準とする。

なお、季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは該当しない。

- 3 法第29条第1項第2号に規定する「これらの業務を営む者」とは、日本標準産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲を基準とし、その範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、次の各号により判断するものとする。

- (1) 兼業者を含むこと。
- (2) 臨時的と認められる者は含まないこと。
- (3) 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要すること。
- (4) 世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りること。

- 4 法第29条第1項第2号に規定する「これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物」とは、次のすべての要件を満たすものとする。

- (1) 開発者が、農業を営む者であるときは、10アール（1,000平方メートル）以上（建築予定地を除く。）の農地につき自ら耕作の業務を営む者であること。また、林業を営む者であるときは、1ヘクタール以上の山林につき自ら育林等の業務を営むものであること。
- (2) 耕作地及び山林の所有権については、原則として、開発者が有すること。ただし、小作人等で、将来にわたって永続的に当該地で農業又は林業を営むと認められる場合は、この限りでない。
- (3) 建築予定地は、耕作地等に近接しており、所有者は、開発者、その配偶者、その親又はその子であること。
- (4) 居住用住宅と認められる設計であり、開発許可を要する用途の施設と兼用しないこと。
- (5) 原則として、過去に法第29条又は第43条の適用を受け、市街化調整区域において自己居住用住宅を建築したことがなく、これらの業務を営むに当たって必要な住宅を建築予定地において建築しなければならない明確な理由が存すること。

2 建築許可が不要な建築行為

市街化調整区域内においては、開発許可を受けた区域内の予定建築物等の建築行為以外は建築許可を受ける必要があります。しかし、建築行為についても許可を受けずに行うことができる建築行為が定められており、その内容は次表のとおりです。

なお、これらは開発許可が不要な開発行為に準じた内容となっています。

■市街化調整区域において建築許可が不要な建築

【開発許可を受けていない区域での建築等】（法第43条関係）（再掲）

法 令	要 件
法 43-1 本文	特定の農林漁業用建築物及び農林漁業を営む者の居住用建築物の建築
法 43-1 本文	駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館その他これらに類する公益上必要な建築物のうち、政令で定める建築物の建築
法 43-1 本文	従前の建築物等と規模、構造、用途及び敷地の位置がほぼ同一の建築物等の建築等の行為（「審査基準都 42・43-1 号 既存建築物の建替」参照）
法 43-1-①	都市計画事業の施行として行う建築等の行為
法 43-1-②	非常災害のため必要な応急措置として行う建築等の行為
法 43-1-③	仮設建築物の新築
法 43-1-④ (令 34)	法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為又は旧住宅地造成事業に関する法律による開発行為が行われた土地の区域内における建築等の行為
法 43-1-⑤ (令 35)	通常管理行為、軽易な行為その他次に掲げる建築物の建築等の行為 ・既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築 ・建築物の改築又は用途の変更で、当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が 10 m ² 以内のもの ・市街化調整区域居住者の日常生活物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等で、延べ面積が 50 m ² 以内（かつ、併用住宅の場合、業務用部分の延べ面積が全体の 50%以上であること）のものであり、調整区域居住者が自ら営むもの ・土木事業等に一時的に使用するための第 1 種特定工作物の新設

なお、既存建築物の建替の場合には、従前の規模、用途及び敷地がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱っています。

第4章 市街化調整区域において許可可能な行為

1 許可を受けて行うことのできる行為

(1) 開発許可

市街化調整区域においては、開発行為が規制されており、主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行うものを除き、法第33条に定める基準「第3編 開発許可の基準」に加え、法第34条各号に該当するもの（次ページ表参照）でなければ許可を受けることはできません。

(2) 建築許可

市街化調整区域においては、次表に示す建築許可の基準を満たすものでなければ、許可を受けることはできません。

このうち、アに示す基準は、次ページ表に示した開発許可を受けて行うことができる開発行為における建築物の内容と同様のものです。

■市街化調整区域における建築許可の基準

【開発許可を受けていない区域での建築等】（法第43条関係）

区分		建築許可の基準	根拠条項	備考
ア	許可可能な建築物等	市街化調整区域に係る開発許可基準（法第34条）に規定する建築物又は第1種特定工作物であること。	令 36-1-③	⇒次ページ (4) 注意事項 ア 申請書類は定められた用紙がありますので、これを利用してください。用紙は、都市計画局都市景観部開発指導課のホームページ（ http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-2-4-0-0.html ）から、様式がダウンロードできます。 イ 開発規模、開発区域の状況、利用目的等により申請書類の内容が異なる場合があるので注意してください。 ウ 申請書、添付図書等は、各部ごとに厚紙の表紙を付け、目次を添付し、A4判の大きさに製本してください。 なお、添付図面は、目録を付した図面袋に入れてください。 エ 設計図書には、設計者が記名してください。 オ 許可申請の手続を代理人に委任する場合は、委任項目を具体的に記入した委任状を申請書

				の次に添付してください。 表参照
イ	敷地の基準	排水施設が敷地内の下水を有効に排出し、出水等による被害が生じないように設置されていること。	令 36-1-①イ	
ウ		地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全措置が講じられていること（用途変更の場合を除く。）。	令 36-1-①ロ	
エ	地区計画等への適合	地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物等の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。	令 36-1-②	

なお、開発許可を受けた開発区域内においては、法第42条の規定により、予定建築物等以外の建築等が制限されていますが、同条のただし書で、市長が当該開発区域における利便の増進上又は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めるものについては、例外的に許可できる場合があります。

■市街化調整区域において開発許可を受けて行うことのできる開発行為（法第34条各号）（再掲）

号	開発行為	具体例	備考
1	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物	学校、社会福祉施設、医療施設（令29の5）、地区集会所、防災器材格納庫	1 生活関連施設である公共公益施設 ○審査基準都34-1号参照
	又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	日常生活に必要な小売業、修理業、理容業、美容業、給油所、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設	2 日常生活に必要な物品の販売の店舗その他これらに類する建築物
2	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	生コンクリート製造業、セメント製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、景勝地の展望台、観光価値を維持するため必要な施設	1 原料立地型の事業（石油精製業等は含まない。） 2 観光資源の鑑賞及び利用上直接必要な施設
3	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		政令未制定
4	農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第29条第1条第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第1種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為	畜産水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業	1 当該市街化調整区域内における生産品を対象とするもの 2 農林水産物の処理加工を産地において速やかに行う必要性のあるもの ○審査基準都34-2号参照
6	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	中小企業団他	1 都市計画上の配慮をしつつ立地を助成しているもの 2 市街化調整区域において行うことがやむを得ない場合
7	市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	例) 自己の生産物の50%以上を Aに納入する事業B ↓ 既存の工場A 自己の生産物の原材料の 50%以上をBから納入	1 生産活動上の関連（人的、資本的関連を含まない。） 2 生産工程の効率化等 ○審査基準都34-3号参照
8	政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	火薬庫	危険物とは、火薬類取締法第2条第1項の火薬類（令29の2-1）、不適当なものとは、同法第12条第1項の火薬庫

号	開発行為	具体例	備考
8 2	市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	土砂災害特別警戒区域内に存する建築物の移転	1 市街化調整区域に存する従前の建築物等が、災害レッドゾーンに存していること。 2 移転後、速やかに従前の建築物が除却されること。 ○審査基準都34-4号参照
9	前各号に規定する建築物又は第1種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	道路管理施設、給油所等 沿道サービス施設（適切な規模のもの）、火薬類製造所	1 沿道サービス施設は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられるものであること。 2 日常生活上必要不可欠なものである給油所は、前記第1号による。
10	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		
11	市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ自然的社会的条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないもの	一戸建て住宅（第34条第1号に規定する用途を兼ねるものを含む）	詳しくは、条例パンフレット「市街化区域周辺の集落のための条例ができました。」を御覧ください。 ○審査基準都34-5-1～7号参照
13	市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6箇月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）	自己の生活の本拠としての住宅、旅館、工場（これに付随する従業員の休憩施設、守衛の詰所を含み、従業員宿舎、社宅を除く。）	1 届出は、指定都市においては、当該指定都市の長に対して行う（法87-2）。 2 当該都市計画決定又は変更の日から起算して5年以内に開発行為が完了するものに限る（令30）。 3 分譲又は賃貸の対象になるもの（アパート、マンション、貸倉庫、貸事務所、建売住宅、賃貸住宅等）は、認められない。 ○審査基準都34-6号参照
14	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為	分家住宅、神社仏閣、納骨堂、研究対象が市街化調整区域に存する研究施設、収用対象事業に伴う建築物の移転 等	あらかじめ開発審査会の議を経る必要がある。 ○京都市開発審査会付議基準参照

注 第12号は京都市においては条例化していません。

2 市街化調整区域における開発行為等に関する判断

市街化調整区域における立地を規制する法第34条各号（第14号を除く）の基準のうち、次のような具体的な判断基準を定めています。また、開発許可を受けた土地における建築等を制限する法第42条の例外規定であるただし書の許可基準についても定めています。

(1) 法第34条第1号関係

審査基準 法第34条第1号に関する基準

（市街化調整区域内における公益上必要な建築物又は店舗等について）

（都34-1号）

1 法第34条第1号に規定する「主として当該開発区域の周辺において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物」とは、次のすべての要件を満たすものとする。

(1) 次に掲げる建築物であること。

ア 学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）

イ 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である建築物のうち、利用者が通所又は一時的な入所により利用する施設

ウ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設

エ 医療法第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設（診療所に住居部分が併設される場合、その住居面積は必要最低限の規模で、かつ、建築物の延べ面積の50パーセント以下のもの。）

(2) 計画地を中心とした半径250メートルの円内に、おおむね50戸以上の建築物（市街化区域に存するものを除く。）が存する地域であること。ただし、建築物の用途が前号アの学校である場合は、この限りでない。

(3) 他法令等による許認可等が必要な場合は、当該開発行為をしようとする者がその許認可等を得られる見込みがあること。

(4) 当該施設の設置は、本市の方針に適ったものであること。

(5) 自己業務用であること。

2 法第34条第1号に規定する「日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物（以下「店舗等」という。）」については、次のすべての要件を満たすものとする。

(1) 次のアからエのすべての要件を満たすものであること。

ア 集落内には、戸数密度（ h a 当たり平均戸数）が一番高い地点（以下「集落中心地」という。）を中心とした半径250メートルの円又は半径250メートルの円の面積相当の楕円内におおむね50戸以上の建築物が存していること。

イ 集落中心地から計画地まで、建築物の敷地相互間の距離が100メートル以内で建築物が連たんしていること。

ウ 計画地がア及びイに規定する集落内にあること。ただし、新築の場合は更に、計画地を中心とした半径250メートルの円又は半径250メートルの円の面積相当の楕円内に、おおむね50戸以上の建築物が存していること。

エ 計画地が市街化区域からおおむね500メートル以上離れている土地であること

注：ア及びウに規定する「50戸」の計上方法については、原則「50以上の建築物」と考え、住居を想定しているが、店舗や事務所等も対象として支障はない。

(2) 店舗等は、原則として次に掲げる建築物のいずれかであること。（ただし、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限る。）

ア 日常生活に必要な小売業、修理業、理容業又は美容業等を営む店舗

(例)一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋

三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店

四 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋

イ はり、きゅう、あん摩等の施設

ウ ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド

エ 自動車修理工場

オ 農林漁業団体事務所、農機具修理施設及び農林漁家生活改善施設等

(3) 店舗等の規模は、周辺（市街化調整区域）に居住する者を主たるサービス対象とした広さであること。

店舗等に休憩室等が併設される場合、必要最小限の規模とし、住居としての機能を有しないこと。ただし、既存住宅に店舗部分を併用する場合についてはこの限りでない。

(2) 法第34条第4号関係

審査基準 法第34条第4号に関する基準

（農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物について）（都34-2号）

法第34条第4号に規定する「市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物」とは、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする、次のような業種の用に供するための建築物とする。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

(3) 法第34条第7号関係

審査基準 法第34条第7号に関する基準（市街化調整区域内における既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等について）（都34-3号）

1 法第34条第7号に規定する「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既

存工場に対して自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入している場合であり、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の50パーセント以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合とする。

- 2 法第34条第7号に規定する「事業活動の効率化」の判断については、既存の事業における生産工程の効率化等の質的改善が図られる場合をいうが、その改善にあたり事業の量的拡大を伴う場合を含むものとする。

(4) 法第34条第8号の2関係

審査基準 法第34条第8号の2に関する基準（災害危険区域等に存する建築物等に代わるべき建築物等について）（都34-4号）

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 市街化調整区域に存する従前の建築物等（建築物及び第一種特定工作物のこと。ただし、線引き前に建築された建築物又は線引き後に適法に建築された建築物に限る。以下同じ。）が、次のいずれかの区域に存していること。
 - (1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
 - (2) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
 - (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
 - (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第79第1項の土砂災害特別警戒区域
 - (5) 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域
- 2 従前及び移転後の建築物等の敷地は、同一の都市計画区域内であること。
- 3 原則として、従前の建築物の敷地は、過去に本審査基準を適用した移転元の敷地でないこと。
- 4 移転後の建築物の敷地は、第1項各号の区域のほか、次に掲げる土地の区域を含まないこと。
 - (1) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域
 - (2) 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域又は災害からの安全な京都づくり条例第2条第1項第4号イの浸水が想定される区域のうち、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3.0m以上となる区域
- 5 移転後の建築物等の用途及び構造は、従前の建築物と同一であること。
- 6 移転後の建築物の延べ面積が、従前の建築物の延べ面積の1.5倍以下であること。
ただし、用途が住宅の場合については、移転後の建築物の住宅部分の床面積の合計が従前の建築物の住宅部分の床面積の合計の1.5倍を超える場合においても、当該面積が175平方

メートル以下であれば、この限りでない。

- 7 移転後の建築物の建築に伴い、速やかに従前の建築物が除却されること。また、仮住まいがない等の合理的理由なく、除却されるまでの間に使用されないこと。
- 8 申請者は、従前の建築物の除却を行うために必要な資力を有していること。

(5) 法第34条第11号関係

法第34条第11号に規定する土地の区域、予定建築物の用途等について、「京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例」（以下、「条例」という）及び「条例施行規則」（以下、「規則」という）において定めるものとする。

審査基準 法第34条第11号に関する基準

（市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物が連たんしている地域について）（都34-5-1号）

法第34条第11号に規定する「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物が連たんしている地域」とは、条例第6条第1項アからウの要件を満たすものとする。

条例第6条（指定区域の指定）

（略）

（1）申出区域が次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 申出区域が存する町の区域（区域の一部を含む。）が市街化区域から1キロメートルの範囲内にあること。

イ 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していること。

ウ おおむね50以上の建築物（市街化区域内及び前条第2項の規定に基づき申出区域から除かれた土地の区域内に存するものを含む。）が連たんしていること。

エ （略）

審査基準 法第34条第11号に関する基準

（災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準について）（都34-5-2号）

1 法第34条第11号に規定する「災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準」とは、令第29条の9において、条例で指定する区域に同条各号に掲げる災害の発生のおそれのある土地の区域及び保全すべき土地の区域を含まないこととされている基準であり、当該区域については、条例第5条第2項各号及び規則第5条各号に掲げる区域とする。

条例第5条第2項（区域指定に係る町内会等の申出等）

（略）次に掲げる土地の区域は、申出区域とすることができない。

（1）地区計画が定められた区域

（2）文化財保護法第142条に規定する伝統的建造物群保存地区

（3）森林法第25条第1項又は第25条の2の規定により指定された保安林

（4）古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区

（5）農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域

（6）自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第25条第1項に規定する特別地区

（7）都市緑地法第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区

（8）京都府環境を守り育てる条例第73条第1項に規定する京都府自然環境保全地域又は同条例第81条第1項に規定する京都府歴史的な自然環境保全地域

（9）災害の発生のおそれのある区域として別に定める土地の区域

規則第5条（災害の発生のおそれのある区域）

条例第5条第2項第9号に規定する別に定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

（1）建築基準法第39条第1項の災害危険区域

（2）地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域

（3）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域
- (6) 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域又は災害からの安全な京都づくり条例第2条第1項第4号イの浸水が想定される区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の事項を勘案して、洪水又は雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域

- 2 規則第5条第6号に規定する土地の区域とは、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3m以上である土地の区域とする。

審査基準 法第34条第11号に関する基準

（条例で指定する土地の区域についての基準）（都34-5-3号）

- 1 法第34条第11号に規定する「条例で指定する土地の区域」とは、条例第4条第1項において、「町内会、自治会その他の町の住民が組織する団体（以下「町内会等」という。）の申出により、市長が指定する区域」と規定されており、また、同条第2項のいずれかに該当する土地でなければならない。

条例第4条（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

- 1 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、町内会、自治会その他の町の住民が組織する団体（以下「町内会等」という。）の申出により、市長が指定する区域とする。
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれにも該当しない土地の区域は、指定区域としない。
 - (1) 昭和46年12月28日において宅地であり、かつ、同日において建築物が存した土地及び同日において当該土地と一体的に利用されていた土地
 - (2) 昭和46年12月28日からこの条例の施行の日の前日までの間に建築物が建築された土地（法及び法に基づく命令並びにこれらに基づく処分に違反して建築された建築物に係る土地を除く。）

- 2 条例第4条第2項第1号に規定する「宅地」とは、規則第4条のいずれかを満たすものとする。

規則第4条（指定区域に係る宅地）

条例第4条第2項に規定する宅地とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 不動産登記法第2条第18号に規定する地目又は地方税法第380条第1項の固定資産税課税台帳に登録された地目が宅地であるもの
- (2) その他昭和46年12月28日において宅地の用に供されていた土地であって、その旨の市長の確認を受けたものの

- 3 条例第4条第2項第1号に規定する「一体的に利用されていた土地」とは、宅地と隣接し、一体的に利用していた土地で、土地の区画（注）が一体であったと認められる土地をいう。

注 審査基準都4-2号（法第4条第12項に規定する開発行為についての基準）による

- 4 規則第4条第1項第2号に規定する「その他昭和46年12月28日において宅地の用に供されていた土地であって、その旨の市長の確認を受けたもの」とは、複数の諸資料（注）により、線引き時点における土地の状況が宅地であったことの蓋然性が高いと認められる土地であり、同項第1号に該当するものと同様に扱って差し支えないものをいう。

注 宅地造成等規制法、宅地造成及び特定盛土等規制法、旧住宅地造成事業に関する法律又は建築基準法等に基づく宅地利用を証する書類、農地転用の許可等の公的な書類により、客観的総合的に宅地であったことを確認できる資料

審査基準 条例第5条第1項の基準（都34-5-4号）

条例第5条第1項の「町の区域の一部又は2以上の町の区域を活動範囲とする町内会等が申出を行う場合であって市長が適当と認めるとき」とは、次のいずれにも該当するときとする。

- (1) 申出区域が次に掲げる要件のいずれにも該当すること。
 - ア 申出区域が存する町の区域（区域の一部を含む。）が市街化区域から1キロメートルの範囲内にあること。
 - イ 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していること。
 - ウ おおむね50以上の建築物（市街化区域内及び第5条第2項の規定に基づき申出区域から除かれた土地の区域内に存するものを含む。）が連たんしていること。
 - エ 条例第5条第2項各号に掲げる区域を含まないこと。
 - オ 区役所等への照会等により、町内会等の活動記録や活動区域が明らかであること。
- (2) まちづくり方針が本市の都市計画に関する基本的な方針に反しないこと。

審査基準 条例第6条第1項の基準（都34-5-5号）

市長は条例第4条第1項の申出が次のいずれかに該当する場合に、申出区域を指定区域として指定しないこととする。

- (1) 条例第6条第1項の各号の要件を満たさないとき
- (2) 指定することにより、条例の目的を達成することが困難になると市長が判断した場合

審査基準 法第34条第11号に関する基準

（予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないものについて）（都34-5-6号）

- 1 法第34条第11号に規定する「予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないもの」とは、条例第9条に規定する一戸建ての住宅（同条第1号に規定する用途を兼ねるものを含み、自己の居住の用に供しない住宅であって、適正な配置及び規模の公共施設を備えない土地として別に定める土地に建築されるものを除く。）とする。
 なお、店舗等は、審査基準（都34-1号）第2項第2号に掲げるものとする。
- 2 条例第9条括弧書きに規定する「同条第1号に規定する用途を兼ねるもの」とは、店舗等の兼用住宅を指し、店舗等の兼用部分の床面積の合計が50㎡以下、かつ、建築物の床面積の合計の1/2以上を居住の用に供したものとする。
- 3 条例第9条に基づき、規則第7条に規定する「開発行為に当たって新たに公共施設を整備しなければ法第33条第1項第2号に掲げる基準に適合しない土地」とは、法第33条第1項第2号を満たすために、新たに公共施設の整備（新設、変更、廃止）の必要がある土地をいう。

なお、従前の敷地が建築基準法第42条第2項又は同条第3項に該当する道路に接しているものであって、みなし境界線まで敷地を後退させる必要がある場合、建築基準法第43条第2項第2号に規定する許可を受けるために敷地を後退させる必要がある場合及び公共施設の整備がすみ切り整備のみで、建築計画等の中で必要なすみ切りが設けられる場合においては、「公

共施設の整備」とみなさない。

審査基準 法第79条の規定による条件を附す場合について（都34-5-7号）

予定する建築物の用途が条例第9条に規定する一戸建て住宅（規則第2条各号に定めるものを除く。）であるものには、法第79条の規定により、建築物の高さは10メートル、かつ、軒の高さは7メートルを上限とする条件を附す。ただし、建築物の用途を変更する行為については、この限りでない。

（参考）

条例において、指定された区域内では、一戸建て住宅の開発行為が可能です。

指定区域についてはこちら

(<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000295041.html>) を御覧ください。

条例及び規則は資料編（243ページ）を御覧ください。

区域指定の要件や地区計画との比較については、条例の概要をまとめたパンフレット「市街化区域周辺の集落のための条例ができました。」を御覧ください。

区域指定の流れや申出については、「区域指定マニュアル」を御覧ください。

条例の区域（条例第4条、第5条、規則第4条）

本条例に基づく申出を行って指定を受けた町で、次のいずれかの土地

ア 線引き時点において宅地※であり、かつ、同日において建築物が存した土地及び同日において当該土地と一体的に利用されていた土地

イ 線引きから令和4年3月31日までの間に適法に建築物が建築された土地

※ 不動産登記や固定資産税課税台帳の地目などの公的な書類で確認できるもの

以下に示すものについては、区域に含めることができません。（条例第5条）

（災害のおそれがあるエリア）

- ・ 災害危険区域 ・ 土砂災害警戒区域 ・ 地すべり防止区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域 ・ 浸水ハザードエリア ・ 浸水被害防止区域

（保全すべきエリア）

- ・ 農振農用地区域 ・ 歴史的風土特別保存地区 ・ 自然環境保全地域
- ・ 保安林 ・ 伝統的建造物群保存地区 ・ 特別緑地保全地区

区域内で建築可能な用途（条例第9条）

一戸建て住宅（法第34条第1号に規定する用途を兼ねるものを含む）

ただし、自己の居住用を除き、法第33条第1項第2号を満たすために、新たに公共施設の整備（新設、廃止、変更）の必要がない土地に建築されるものに限る。

建築行為に係る要件（条例第3条、審査基準都34-5-7号）

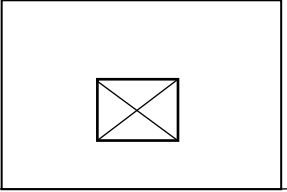
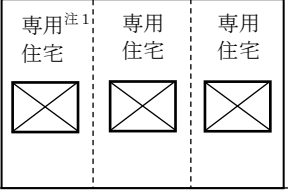
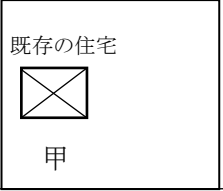
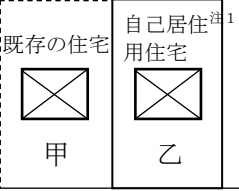
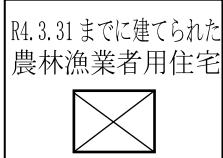

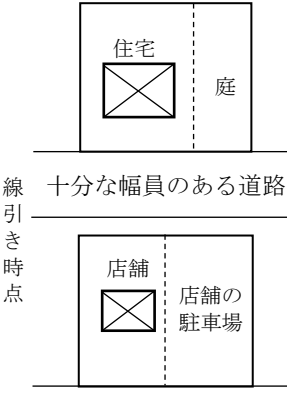
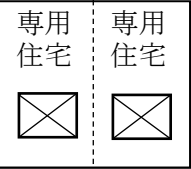
- ・ 敷地面積 120 m²以上 ・ 高さ 10m以下かつ軒高 7 m以下

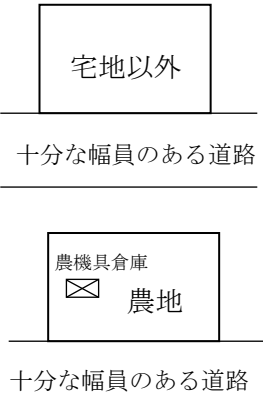
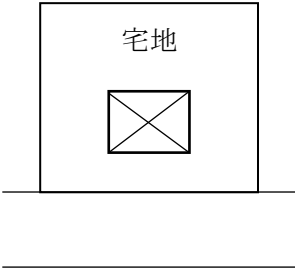
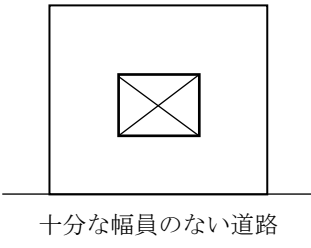
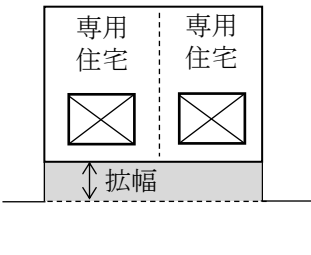
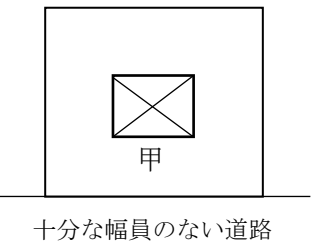
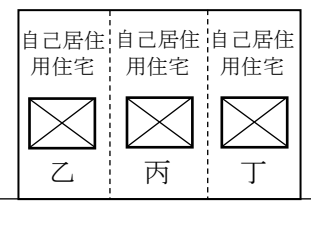
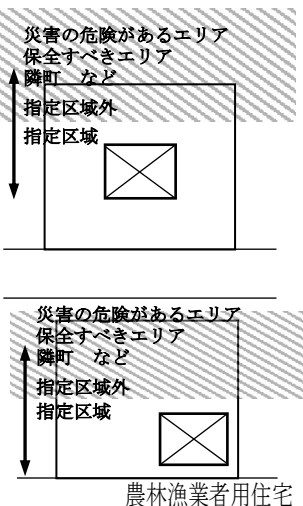
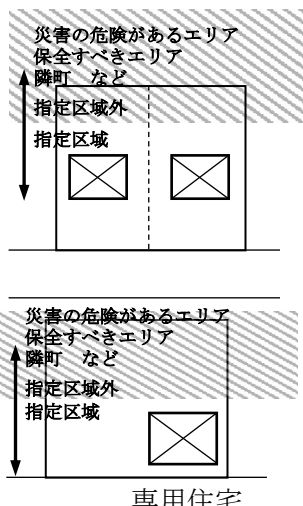
規則第7条（適正な配置及び規模の公共施設を備えない土地）

条例第9条に規定する別に定める土地は、開発行為に当たって新たに公共施設を整備しなければ法第33条第1項第2号に掲げる基準に適合しない土地とする。

（解説）開発行為に当たらない建築行為の場合は、法第33条第1項第2号に掲げる基準に適合している必要はありません。

（参考）法第34条第11号による開発行為及び建築行為（以下「開発行為等」という。）の事例

No	現 況	計 画 例	11号条例 適用の可否 ○：可 ×：不可	説 明
1	 十分な幅員のある道路 ^{注1}		○	法第33条第1項第2号を現に満たしており、新たに公共施設の整備の必要がない場合
2	 十分な幅員のない道路 ^{注1}		○	宅地の一部を分筆（乙が購入）後、乙の自己の居住の用に供する住宅を建築する場合
3	 十分な幅員のない道路		開発行為に 当たする場合 →× 開発行為に 当たらない 建築行為 →○	開発行為に当たらず、農林漁業等従事者等の居住のための属人性のある建築物を農林業従事者等以外の者が使用する建築物とする場合
4	 十分な幅員のある道路		○	宅地の隣地が線引き時点で一体的に利用されていた土地である場合

No	現 況	計 画 例	11号条例 適用の可否 ○:可 ×:不可	説 明
5			×	宅地以外の土地 ^{注1} を宅地とする場合
6			×	法第33条第1項第2号を満たすために、新たに公共施設の整備の必要がある場合（注2）
7			×	自己居住用住宅の建築の用に供する開発行為と判断されない場合（注3）
8			×	本条例に基づく開発区域や建築許可を受ける土地には、指定区域外を含むことはできない。

注1 (1)道路について

十分な幅員のある道路とは、法第33条第1項第2号の基準に現に適合しており、新たに道路の新設、廃止、変更（道路の拡幅、付け替え等）の整備の必要がない道路をいい、十分な幅員のない道路とは、同号の基準に適合していない道路をいう

（参考 第3編第2章 道路の基準より）

※ 一戸建ての住宅の敷地の場合、敷地が接することとなる道路は6メートル以上（小区間で通行上支障がない場合は4メートル）である必要がある。ただし、公共施設の整備の必要性を判断する際に、開発区域が前面道路に接する範囲を「小区間で通行上支障がない場合」の区間として適用ができる。

(2)自己居住用住宅と専用住宅について

自己居住用住宅とは、自己の居住の用に供する建築物をいい、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用するもの（申請者本人が居住する住宅）をいい、専用住宅とは、自己居住用住宅以外の一戸建ての住宅をいう。

(3)宅地と宅地以外の土地

本条例において、宅地とは、原則として、不動産登記法第2条第18号に規定する地目又は地方税法第380条第1項の固定資産税課税台帳に登録された地目が宅地であるものが該当します。

そして、宅地以外の土地とは、審査基準都4-2号（法第4条第12項に規定する開発行為についての基準）2（3）注1第2項に掲げる「宅地以外の土地」をいう。

（参考 同項「宅地以外の土地」）

主なものとしては、次のものがある。田、畑、池沼、山林、原野、墓地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地（駐車場、資材置場等）、工作物の敷地

注2 法第34条第11号の規定は、市街化区域に隣接又は近接する地域においては、すでに相当程度の公共施設が整備されていることが想定されることが、また、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資が必ずしも必要とされないことを前提とし、法上許容される開発行為の類型とされている。したがって、公共施設の整備を伴う開発行為は本号が適用されない。（審査基準 法第34条第11号に関する基準（都34-5-6号）参照）

注3 事例No.7のように、区画の変更を行い、それぞれの土地を自己居住用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為等として申請するもので、審査基準都4-5号に規定する一体性を有する行為は、自己居住用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為等と判断されない。ただし、事例No.1と同様に、十分な幅員のある道路沿いであれば、開発行為等が可能である。

(6) 法第34条第13号関係

審査基準 法第34条第13号に関する基準（都34-6号）

- 1 法第34条第13号に基づく届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継できるものとする。
- 2 法第34条第13号に規定する開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合は、市街化調整区域になる前に原則として当該許可を受けている必要があること。

(7) 法第42条関係

審査基準 法第42条に関する基準（都42-1号）

法第42条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれにも該当する場合とする。

- 1 次のいずれかに該当すること。
 - (1) 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合
 - (2) 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
 - (3) 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条（用途地域等）の規定に準じて例外許可ができると認められるものであるとき。
- 2 当該申請に係る土地が法第34条第8号の2又は法第34条第14号若しくは令第36条第1項第3号ホ（いずれも付議基準16「災害イエローゾーンに存する建築物に代わるべき建築物の建築」の用に供する目的で行うものに限る。）により移転する従前の建築物の敷地を含まないこと。

(8) 法第43条関係

審査基準 法第43条に関する基準（都43-1号）

建築物の用途の変更のうち、次表に掲げる中区分内の建築物を当該中区分内の建築物に使用目的を変更する場合は、許可を要する用途変更とみなさないものとする。

（例） レストラン→喫茶店 許可を要しない

文房具店→レストラン 許可を要する

大区分	中区分	小区分（例示）
住宅（住宅以外の用途の減（例 店舗併用住宅→住宅）の場合は、当該大区分内の変更であれば許可を要する用途変更とみなさない。）	戸建住宅※1	戸建住宅※2
	共同住宅	共同住宅、長屋住宅、寮、寄宿舍、有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅
	兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に該当するものに限る※3）	店舗併用住宅、事務所兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に該当するもの）

公益施設（中区分の社会福祉施設Aから同Bに用途変更するものについては許可を要する用途変更とみなさない。）	文教施設A	学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）、専修学校、各種学校
	文教施設B	大学
	交通施設	貸切バス、タクシー及びハイヤーの営業所
	医療施設	病院、診療所、助産所
	社会福祉施設A（入所系）	特別養護老人ホーム
	社会福祉施設B（通所系）	老人デイサービスセンター、保育所
宗教施設	寺社仏閣	神社、寺院、宗教的集会所
商業施設	日用品販売、日用サービス及び日用品修理店舗	文房具店、食料品店、衣料店、薬局、理容店、クリーニング店、自転車修理店、浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定するものを除く。）
	飲食店	レストラン、喫茶店
	事務所	事務所
	興業施設（宿泊施設を除く。）	劇場、映画館、演芸場
	運動施設	水泳場、スケート場、ボーリング場
	観光施設（宿泊施設を除く。）	展望台、休憩所
	宿泊施設	ホテル、旅館、民宿
	営業用倉庫	営業用倉庫
農林漁業施設	農林漁業施設	法第34条第4号に該当するもの
鉱工業施設（中区分の工場Aから工場B又は工場C及び工場Bから工場Cに用途変更するものについては許可を要する用途変更とみなさない。）	鉱業施設	日本標準産業分類 大分類C（鉱業、採石業、砂利採取業）に該当するもの
	火薬類製造貯蔵所	令第29条の6第2項及び第29条の7第1項第2号に該当するもの
	工場A	建築基準法別表第2（る）項第1号に該当するもの（鉱業施設及び火薬類製造貯蔵所に該当するものは除く。）
	工場B	建築基準法別表第2（と）項第2号及び第3号並びに同表（ぬ）項第2号及び第3号に該当するもの（鉱業施設及び火薬類製造貯蔵所に該当するものは除く。）
	工場C	工場A及び工場B以外の工場（鉱業施設及び火薬類製造貯蔵所に該当するものは除く。）
特殊都市施設	卸売市場	卸売市場
	と畜場	と畜場
	汚物処理場	汚物処理場
	ごみ焼却場	ごみ焼却場
	火葬場	火葬場

※1 農林漁業者用住宅や分家住宅等の属人性のある建築物を専用住宅とすることは用途変更に該当する。ただし、線引き前に建築された農林漁業者用住宅を専用住宅とすることは、用途変更には当たらない。

※2以下のものを含む。

- ・住宅宿泊事業法に基づく届出住宅（属人性のある建築物の場合は、家主居住型のものに限る。）
- ・農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律に基づく農林漁業体験民宿業を営む施設（家主居住型の施設で、客室の床面積の合計が33㎡未満のものに限る。）で、農家民宿等の開設資格確認書の発行をうけたもの。

※3これに該当するもの以外の兼用住宅から兼用住宅への用途変更は、住宅以外の用途の変更内容により、許可の要不要について個別に判断する。

(9) 法第42条及び法第43条関係

審査基準 許可を要しない改築についての基準（都42・43－1号）

次のすべてに該当するものは、許可を要しない改築として取り扱う。

- 1 既存建築物は、線引き前に建築された建築物又は線引き後に適法に建築された建築物であること。
- 2 敷地は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 既存建築物の敷地（線引き前に建築された建築物については線引き時の敷地）と同一であること。ただし、既存建築物の敷地が著しく過少である場合又は土地利用規制により増改築が行えない場合等特段の事情がある場合はこの限りでない。
 - (2) 法第34条第8号の2又は法第34条第14号若しくは令第36条第1項第3号ホ（いずれも付議基準16「災害イエローゾーンに存する建築物に代わるべき建築物の建築」の用に供する目的で行うものに限る。）により移転する従前の建築物の敷地でないこと。
- 3 用途は、既存建築物と同一であること。また、構造は、既存建築物と同一の用途に供するものと認められるものであること。
- 4 建替後の建築物の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍以下であること。
 なお、用途が住宅の場合であれば、建替後の建築物の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍を超える場合であっても、175平方メートル以下であれば、同様の取扱いとする。

注 市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地における建替えは、それぞれの区域ごとに判断する（市街化調整区域における床面積が1.5倍以内であれば許可を要しない改築として取り扱う）。

3 京都市開発審査会付議基準（法第34条第14号関係）

京都市開発審査会付議基準

法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、京都市が開発審査会への付議基準として「通常原則として許可して差し支えないもの」として定めたものは以下のとおりです。

このうち、包括承認基準については、あらかじめ審査会が承認したものとし、市長が許可をした後に、報告するものとします。

なお、本文中の「線引き」とは、法第7条第1項において規定される、都市計画区域に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることをいいます。

番号	題名
付議基準1 (包括承認基準1)	分家住宅の建築
付議基準2	収用対象事業の施行による移転
付議基準3	神社仏閣及び納骨堂の建替及び移転
付議基準4	研究施設の建築
付議基準5	市街化調整区域に存する工場及び病院等において業務に従事する者の住宅、寮等の建築
付議基準6	既存建築物の建替
付議基準7	災害危険区域等に存する建築物の移転
付議基準8	第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等を構成する建築物の建築
付議基準9	やむを得ない事情による専用住宅への用途変更
付議基準10	既存集落における空き家を活用した、移住・定住者用の自己居住用住宅への用途変更
付議基準11	市街化区域と市街化調整区域とにまたがる開発行為
付議基準12	1ヘクタール未満のペット霊園を構成する建築物の建築
付議基準13	市街化調整区域における地域資源を活かした観光振興のために必要な施設への用途変更
付議基準14	特定流通業務施設の建築
付議基準15	地区集会所等の新築及び既存建築物の地区集会所等への用途変更
付議基準16	災害イエローゾーンに存する建築物に代わるべき建築物の建築

付議基準 1 分家住宅の建築

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 敷地は、許可申請の時点において本家たる世帯が、線引き前から又は20年以上保有している土地（農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地については保有期間が20年未満のものを含む。）であり、500平方メートル以内の規模であること。また、原則としてその位置は、既存集落又はその周辺の地域であること。
- 2 申請者の範囲は、合理的事情の存する世帯構成員（三親等内に該当する者）で、相続若しくは贈与により当該土地の所有権等を取得した又はする予定の者であること（世帯構成員の婚姻予定者を含む。）。また、許可申請の時点において必ずしも本家に同居している必要はないが、過去に同一の世帯構成員として同居していた者であること。
- 3 規模等は、住宅として適切なものであること。
- 4 当該地に建築を必要とする理由について、結婚や介護等の合理的事情があること。
- 5 原則として、市街化区域内に家族名義又は共有名義を含む自己所有地がないこと。

以下の書類により、付議基準1の要件をすべて満たすことが明らかであることが判断できる場合は、市長の許可後に、審査会へ報告するものとします。（包括承認基準1）

- (1) 位置図

現住所、開発予定地、その他の所有地等（家族名義、共有名義を含む。）

- (2) 既存建物及び計画建物配置図

- (3) 土地及び建物登記全部事項証明書

現住所の土地、建物（申請者が独立している場合は本家）及び開発予定地

- (4) 戸籍謄本（本家を含む）

- (5) 理由書

新築を必要とする理由、当該地に必要とする理由

- (6) 固定資産税の課税明細書又は課税台帳の写し

付議基準 2 収用対象事業の施行による移転

- 1 市街化調整区域内に存する建築物（以下、市街化区域内に存する場合も含め「収用対象建築物」という。）の代替建築物

次のすべての要件を満たすものであること。

- (1) 敷地は、収用対象建築物の敷地面積の1.5倍以下であり、農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。また、代替建築物は周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- (2) 用途は、収用対象建築物と同一のものであること。
- (3) 規模は、収用対象建築物に比較して過大でなく、原則として、代替建築物の延べ面積が収用対象建築物の延べ面積の1.5倍以下であること。

なお、用途が住宅の場合であれば、代替建築物の延べ面積が収用対象建築物の延べ面積の

1. 5倍を超える場合であっても、175平方メートル以下であれば、同様の取扱いとする。

2 市街化区域内に存する建築物の代替建築物

前項の場合に比べ市街化を促進する可能性が大きく、収用対象建築物について市街化区域内での移転が可能な損失補償が行われていることから、原則としては認められないが、次に掲げるいずれかのときにおいて、前項のすべての要件を満たす場合は、前項と同様に取り扱うものとする。

- (1) 申請者が線引き前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域内に適切な土地を保有しており、あえて市街化区域内に移転させなければならない合理的事情に乏しいとき。
- (2) 起業者等が適切な土地を三者契約、媒介又はあっせんするとき。
- (3) その他市街化区域内に土地を確保することが困難又は著しく不適当なとき。

付議基準3 神社仏閣及び納骨堂の建替及び移転

1 既存の神社仏閣及び納骨堂（以下「神社仏閣等」という。）の建替（建替後の神社仏閣等の延べ面積が既存の神社仏閣等の延べ面積の1.5倍以下である場合は、許可を要しない「改築」として取り扱う。）

次のすべての要件を満たすものであること。

- (1) 既存の神社仏閣等は線引き前から建築されており、かつ、宗教活動の用に供されてきたものであること。
- (2) 敷地は、線引き時の敷地と同一であること。ただし、既存の神社仏閣等の敷地が著しく過少である場合又は土地利用規制により増改築が行えない場合等特段の事情がある場合はこの限りでない。
- (3) 予定建築物が次のいずれかであること。

ア 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物

イ ア以外の宗教活動上の施設（宗教法人法による宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等で、規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものであり、原則として宿泊施設及び休憩施設を含まないこと。）であり、当該地に立地する合理的理由があるもの

- (4) 墓地及び納骨堂等を設置等する場合は、京都市墓地等許可取扱要綱（平成23年8月30日施行）を満たすものであること。

注 許可を要しない「改築」としての取扱いについては、「審査基準 都42・43-1号」を参照。

2 既存の神社仏閣等の移転

(1) 市街化調整区域内に存する神社仏閣等の移転

次のすべての要件を満たすものであること。

ア 既存の神社仏閣等は線引き前から建築されており、かつ、宗教活動の用に供されてきたものであること。

イ 敷地は、既存の神社仏閣等の敷地面積の1.5倍以下であり、神社仏閣等が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

ウ 規模は、既存の神社仏閣等と比較して過大でなく、原則として、既存の神社仏閣等の延

べ面積の1.5倍以下であること。

エ 構造、設計等が宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものであり、原則として、宿泊施設及び休憩施設を含まないこと。

オ 移転することに合理的理由があり、かつ、移転先の市街化調整区域又はその周辺地域に、相当数の信者、檀家等が存することその他当該移転先に立地する合理的理由があること。

カ 墓地及び納骨堂等を設置する場合には、京都市墓地等許可取扱要綱（平成23年8月30日施行）を満たすものであること。

(2) 市街化区域内に存する神社仏閣等の移転

前号（ア及びイを除く。）及び次のすべての要件を満たすこと。

ア 移転前の既存の神社仏閣等が本市の市街化区域内にあり、かつ、50年以上の期間にわたり、宗教団体（現在、宗教法人法による宗教法人であるものに限る。）による宗教活動の用に供されてきたものであること。

イ 全国の信者を対象とするようないわゆる総本山等でないこと。

ウ 敷地は、既存の神社仏閣等の敷地面積の1.5倍以下であり、神社仏閣等が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。ただし、移転先の敷地の土地利用規制のため、敷地面積を1.5倍以下とすることが困難な場合はこの限りでない。

付議基準4 研究施設の建築

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 研究目的が非営利目的のものであること。
- 2 研究事業計画が明確であること。
- 3 市街化調整区域内に研究対象が存在し、当該地への建築に合理的理由があること。
- 4 予定建築物は、当該研究を行うために必要最小限の規模、構造及び設備のものであり、宿泊施設等他の用途に供する施設を併設するものでないこと。

付議基準5 市街化調整区域に存する工場及び病院等において業務に従事する者の住宅、寮等の建築

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 工場及び病院等（以下「工場等」という。）は、線引き前に建築された建築物又は線引き後に適法に建築された建築物であること。
- 2 申請者は、工場等の経営者又は管理者であること。
- 3 工場等に住宅、寮等を設置しなければ業務の形態上事業に支障がある等、住宅、寮等の設置に合理的な理由があること。
- 4 敷地は、工場等の敷地内又はその周辺地域であり、当該工場等の立地と一体的に計画されるものであること。
- 5 規模は、工場等の就業体制、雇用形態等から判断して、適切なものであること。

付議基準6 既存建築物の建替

次のすべての要件を満たすものであること。

1 敷地は、線引き前に建築された建築物又は線引き後に適法に建築された建築物（以下本付議基準において「既存建築物」という。）の敷地（線引き前に建築された建築物については線引き時の敷地）と同一であること。ただし、既存建築物の敷地が著しく過少である場合又は土地利用規制により増改築が行えない場合等特段の事情がある場合はこの限りでない。

2 用途は、既存建築物と同一であること。

注1 許可を要しない「改築」としての取扱いについては、「審査基準 都42・43-1号」を参照。

注2 共同住宅については、既存の戸数以下とする。また、共同住宅を既存の戸数以下（単身者用住宅（1戸当たりの床面積が30平方メートル以内のもの）の戸数については、計画戸数1戸を0.5戸とみなして計上する。）の戸建住宅に建て替える場合については、開発区域に接する範囲の道路拡幅等部分的な整備にとどまるものを除き、原則として公共施設整備の必要がないものに限り、当該基準の対象とする。

注3 既存建築物が滅失している場合については、固定資産課税台帳又は建物登記事項証明書等で、既存建築物の存在、用途及び規模が確認できるものに限り当該基準の対象（既存建築物の滅失後、土地の区画形質の変更が生じているものを除く。）とする。

付議基準7 災害危険区域等に存する建築物の移転

次のすべての要件を満たすものであること。

1 移転理由が、次に掲げるもののいずれかであること。

- (1) がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
- (2) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
- (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
- (4) 建築基準法第10条第1項の勧告に基づく移転
- (5) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第26条第1項の勧告に基づく移転
- (6) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく第1号から第5号までと同等と認められる移転

2 敷地は、移転前の建築物の敷地面積の1.5倍以下であり、移転後の建築物は周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

3 用途は、移転前の建築物と同一であること。ただし、店舗等併用住宅を専用住宅にする場合についてはこの限りでない。

4 規模は、移転前に比較して過大でなく、原則として、移転後の建築物の延べ面積が、移転前の建築物の延べ面積の1.5倍以下であること。ただし、用途が住宅の場合については、移転後の建築物の住宅部分の床面積の合計が移転前の建築物の住宅部分の床面積の合計の1.5倍を超える場合においても、移転後の建築物の住宅部分の床面積の合計が175平方メートル以下であれば、この限りでない。

5 位置は、その用途及び地域の土地利用に照らし、適切なものであること。

6 移転前の建築物が市街化区域内に存する場合は、付議基準2の第2項（第2号を除く。）の基準を満たすものであること。

付議基準 8 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等を構成する建築物の建築

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等は次のいずれかの施設であること。
 - (1) 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設
 - (2) 自然的土地利用と調和がとれたレクリエーション施設であるキャンプ場、ピクニック緑地又はスキー場等の施設
- 2 予定建築物は、管理棟、バンガロー等当該施設の管理上又は利用上必要最小限の施設である建築物であって、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
- 3 用途の変更が容易なものでないこと。
- 4 自然公園法その他の法令に適合していること。

付議基準 9 やむを得ない事情による専用住宅への用途変更

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 社会通念上、やむを得ない事情による用途変更であること。
- 2 既存建築物は、線引き前に建築された建築物又は線引き後に適法に建築された建築物であり、線引き以降許可申請時点までの期間において10年以上適法に使用されたものであること。ただし、当該建築物の所有者の死亡、破産等の事情によりこれを満たさない場合については、当該事情の生じた日まで適正に利用されたものであること。
- 3 変更後の用途は、専用住宅であること。
- 4 敷地は既存建築物の敷地と同一であること。

注 法第29条第1項第2号に該当する農林業等を営む者の住宅並びに法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により許可を受けて建築された分家住宅又は既存集落における自己居住用住宅は、あくまでも農林業等従事者や分家世帯又は既存集落への移住・定住者（以下「農林業従事者等」という。）の居住のための属人性のある建築物であるので、農林業従事者等以外の者が使用する建築物とすることは用途変更には該当し、本付議基準による用途変更の許可が必要となる。

付議基準 10 既存集落における空き家を活用した、移住・定住者用の「自己居住用住宅」への用途変更

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 敷地は、次のすべての要件を満たす既存集落に存するものであること。
 - (1) 集落内には、戸数密度（ha当たり平均戸数）が一番高い地点（以下「集落中心地」という。）を中心とした半径250メートルの円又は半径250メートルの円の面積相当の楕円内におおむね50戸以上の建築物注1が存していること。
 - (2) 集落中心地から計画地まで、建築物の敷地相互間の距離が100メートル以内で建築物が連たんしていること。
- 2 当該既存集落若しくは申請者に係る次のいずれかの要件を満たすものであること。
 - (1) 当該既存集落内に「北部山間移住促進地域助成金」制度を活用したことがある自治組織が存している。

- (2) 当該既存集落内に「京都市地域連携型空き家対策促進事業」制度を活用したことがある自治組織が存している。
 - (3) 申請者が、当該既存集落において1箇月以上居住したことがあることを確認できる注2こと。
 - (4) 申請者が、当該既存集落において1年以上就労したことがあることを雇用証明書により確認できる。
- 3 次のいずれかの要件を満たすものであること。
- (1) 申請者は、当該空き家及び当該空き家の存する敷地（以下「当該空き家等」という。）を取得していること。
 - (2) 申請者は、当該空き家等を許可申請時点までに取得する明確な意思が確認できる書面注3及び当該空き家等を申請者が取得する計画について当該空き家等の所有者が申請者と協議を行う意思等が確認できる書面注4を提出すること。
- 4 既存建築物は、線引き前に建築された建築物又は線引き後に適法に建築された建築物であり、線引き以降許可申請時点までの期間において10年以上適法に使用されたものであること。
- 5 既存建築物は、既に空き家となっている又は所有者の転居等により空き家となることが決定しているものであること。
- 6 変更後の用途は「自己居住用住宅注5」であること。
- 7 敷地は既存建築物の敷地内であること。

注1 「50戸」の計上方法については、原則「50以上の建築物」と考え、住居を想定しているが、店舗や事務所等も対象となる。

注2 「居住したことがあることを確認できる」とは、住民票、戸籍の附票、本市の「田舎暮らし体験住宅」制度を利用して居住したことの証明書等により証明可能であるものとする。

注3 「取得する明確な意思が確認できる書面」とは、申請者が居住するまでに当該空き家等を取得することの意思表示を記載した書面とし、申請者の署名がされたもの注6とする。

注4 「協議を行う意思等が確認できる書面」とは、当該空き家等を申請者が取得する計画について当該空き家等の所有者が申請者と協議を行うことの意味を記載した書面又は協議を行っている事実を記載した書面とし、当該空き家等の所有者の署名がされたものとする。

注5 本基準による許可を受けて用途変更した「自己居住用住宅」については、当該許可を受けた者が常に居住している必要があり、その他の者のみで居住することとなる場合（法定相続人への相続による場合を除く）は、改めて「専用住宅」への用途変更が必要となる。（専用住宅への用途変更については、「付議基準9」参照）

注6 申請者が居住するまでに当該空き家等を取得できない場合は、許可に付した条件に違反する者として、都市計画法第81条第1項第3号に基づき許可を取り消すものとする。

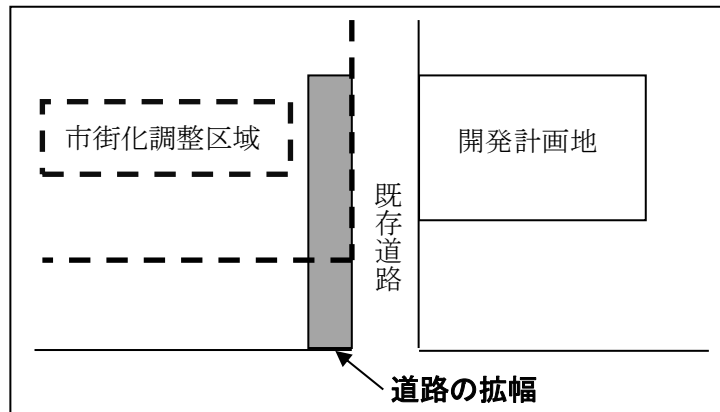
付議基準11 市街化区域と市街化調整区域とにまたがる開発行為

次のいずれかに該当するものであること。

- 1 市街化区域内における開発計画において、開発許可を受けるために必要な開発計画地に至るまでの道路の新設又は拡幅整備を市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なため、既存道路（道路形態のある場合を含む。）の拡幅整備を市街化調整区域内で行わざるを得ない場

合。ただし、開発計画地の面積が500平方メートル未満（市街化調整区域内に開発計画地が計画されるものを除く。）の場合については許可を要さない。

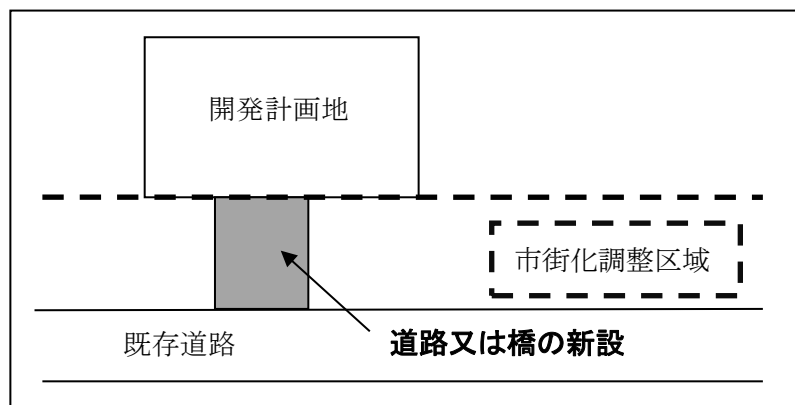
（例）



- 2 市街化区域内における開発計画において、開発許可を受けるために必要な開発計画地に至るまでの道路又は橋の新設を市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なため、それを市街化調整区域内で行わざるを得ない場合（注）

注 開発計画地の面積が500平方メートル未満であっても、開発許可を受ける必要がある。

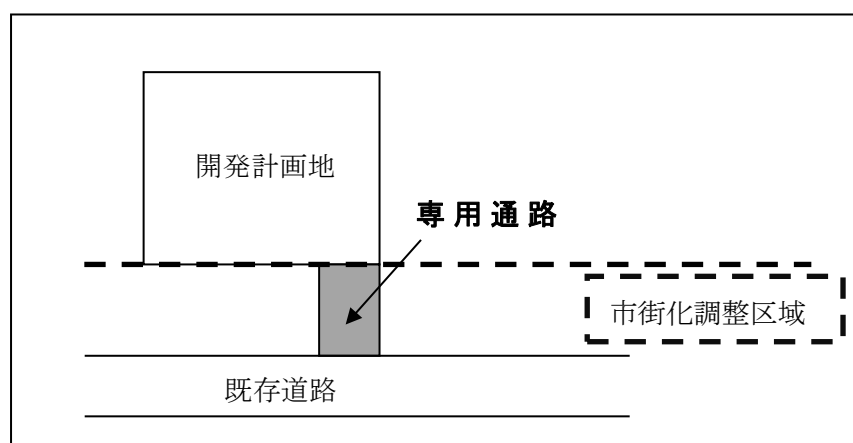
（例）



- 3 建築物は市街化区域内に建築するが、開発計画地に至るまでの道路の新設又は拡幅整備を市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なため、市街化調整区域内の道路に接道するよう建築敷地（市街化調整区域内の土地利用範囲が必要最小限度の専用通路相当程度であることとする。）を取らざるを得ない場合（注）

注 開発計画地の面積が500平方メートル未満であっても、開発許可を受ける必要がある。

（例）



付議基準 1 2 1ヘクタール未満のペット霊園を構成する建築物の建築

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 ペット霊園の敷地面積は、1ヘクタール未満であること。
- 2 予定建築物は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 用途は、管理事務所、納骨堂等当該ペット霊園の管理上又は利用上必要最小限のものであること。
 - (2) 規模は、当該ペット霊園の管理上又は利用上必要最小限であること。
- 3 「京都市ペット霊園の設置等に関する条例」、その他各種法令等に適合していること。

付議基準 1 3 市街化調整区域における地域資源を活かした観光振興のために必要な施設への用途変更

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 変更後の用途は、地域資源を活かした観光振興のために必要な宿泊及び飲食等を提供する施設であること。ただし、観光振興については都市計画マスタープラン等の本市の方針・計画と整合しているものに限る。
- 2 既存建築物は、現に存する古民家等を利用するものとし、線引き前に建築された建築物又は線引き後に適法に建築された建築物であって、所有者の死亡、破産等により相当期間空き家となっているなど社会通念上やむを得ない事情があること。
- 3 既存建築物は、許可申請時点において10年以上適正に使用されたものであること。ただし、建築主の死亡、破産等の事情がある場合はこの限りでない。
- 4 敷地は既存建築物の敷地と同一であること。かつ、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の土地を含まないこと。
- 5 敷地が現況幅員4m以上の道路に接しており、当該道路が敷地から幹線道路に至るまでの区間においても4m以上の幅員が確保されていること。
- 6 施設の規模に応じて敷地内に適切な規模の駐車場を確保していること。
- 7 公共施設の整備を伴わないもの。

付議基準 1 4 特定流通業務施設の建築

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

注1

- 2 敷地面積は0.5ha以上であること。
- 3 敷地は、高速自動車国道等注2のインターチェンジ出入口と一般道路との交点から半径5kmの円で囲まれる区域内に収まること。

- 4 敷地は、高速自動車国道等のインターチェンジ出入口からつながる4車線以上の国道、府道又は市道（供用開始済みのものに限る。）に直接接し、かつ、当該施設を設置するにあたり、道路、公園、下水道等の公共施設の新たな整備を伴わないこと。ただし、公共施設のうち下水道の整備について、当該施設が公共下水道未整備箇所にあつて、浄化槽を設置するときはこの限りではない。
- 5 上記4に定める道路との接道長は、敷地外周長の1／6以上とすること。ただし、敷地の規模、形状及び周辺の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められ、かつ、周辺地域の環境保全上支障がないと認められる場合においては、この限りでない。
- 6 敷地の主要な出入口は、上記4で定めた道路側に設けること。
- 7 隣地及び道路との境界（出入口部分を除く。）に沿って適切に緩衝緑地を設ける等、開発区域の周辺の環境に配慮した計画とすること。
- 8 敷地は、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。

注1 特定流通業務施設は、物流総合効率化法施行令第2条によってその区分が定められており、都市計画法の許可を受けた後に、当該区分を変更する場合等は、都市計画法第42条に基づく用途制限が生じることがあるため、別途、許可が必要となる。

注2 本市において、高速自動車国道等とは、名神高速道路、京都縦貫自動車道、京滋バイパス及び京都高速道路をいう。

付議基準15 地区集会所等の新築及び既存建築物の地区集会所等への用途変更

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 予定建築物の用途は、地区集会所、祭事倉庫、集落青年館及び防災器材格納庫のいずれかであること。
- 2 申請者は、町内会・自治会等の自治組織であること。
- 3 当該自治組織が市街化調整区域の集落の集会等の用に供するため建築するものであること。
- 4 敷地は、当該自治組織若しくは市が所有するもの又は申請者が所有者の承諾を得た土地であること。
- 5 地区集会所等の規模は、用途に見合った適切なものであり、住居部分を併設しないこと。

付議基準16 災害イエローゾーンに存する建築物に代わるべき建築物の建築

次のすべての要件を満たすものであること。

- 1 市街化調整区域に存する従前の建築物（線引き前に建築された建築物又は線引き後に適法に建築された建築物に限る。）が、次のいずれかの区域に存していること。
 - (1) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域
 - (2) 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域又は災害からの安全な京都づくり条例第2条第1項第4号イの浸水が想定される区域のうち、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3.0m以上となる区域

- 2 従前及び移転後の建築物の敷地は、本市の都市計画区域内であること。
- 3 原則として、従前の建築物の敷地は、過去に本付議基準を適用した移転元の敷地でないこと。
- 4 移転後の建築物の敷地は、第1項各号の区域のほか、法第33条第1項第8号に掲げる土地の区域を含まないこと。
- 5 移転後の建築物の用途及び構造は、従前の建築物と同一であること。
- 6 移転後の建築物の延べ面積が、従前の建築物の延べ面積の1.5倍以下であること。ただし、用途が住宅の場合については、移転後の建築物の住宅部分の床面積の合計が従前の建築物の住宅部分の床面積の合計の1.5倍を超える場合においても、当該面積が175平方メートル以下であれば、この限りでない。
- 7 移転後の建築物の建築に伴い、速やかに従前の建築物が除却されること。また、仮住まいがない等の合理的理由なく、除却されるまでの間に使用されないこと。
- 8 申請者は、従前の建築物の除却を行うために必要な資力を有していること。
- 9 原則として、市街化区域内に申請者名義の土地を所有していないこと。

資料編

掲 載 資 料	ページ数
京都市都市計画法施行細則	2 2 7
京都市宅地開発要綱	2 3 7
京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例	2 4 3
京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例施行規則	2 4 6
都市計画法施行細則第 6 0 条に基づく証明書の交付に必要な図書（2 9 条）	2 4 8
都市計画法施行規則第 6 0 条に基づく証明書の交付に必要な図書（4 2 条・4 3 条）	2 5 0
市街化調整区域で農林業を営む者が自己居住用住宅の建築目的で開発を行う場合の 取扱い及び必要図書（都市計画法第 2 9 条第 1 項第 2 号）	2 5 2
市街化調整区域で分家住宅の建築目的で開発を行う場合の取扱い及び必要図書 （京都市開発審査会付議基準 1）	2 5 3
都市計画法第 3 4 条第 8 号の 2 に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に 存する建築物等及びこれに代わるべき建築物の移転計画書（別記様式）	2 5 4
工事完了公告前の建築等の承認の申請に必要な図書（都市計画法第 3 7 条）	2 5 5
宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する工事	2 5 6
建築主のみなさんへ	2 5 7
開発許可申請手続に必要な書類 チェックシート	2 5 9

○京都市都市計画法施行細則

昭和 46 年 12 月 27 日

規則第 110 号

京都市都市計画法施行細則

目次

- 第 1 章 総則(第 1 条)
- 第 2 章 開発許可の申請手続等(第 2 条～第 22 条)
- 第 3 章 開発許可の技術的基準の細目(第 23 条～第 29 条)
- 第 4 章 開発登録簿の閲覧等(第 30 条～第 36 条)
- 第 5 章 雑則(第 37 条)

附則

第 1 章 総則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、都市計画法(以下「法」という。)の施行について、法、都市計画法施行令(以下「令」という。)及び都市計画法施行規則(以下「規則」という。)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

第 2 章 開発許可の申請手続等

(開発行為許可申請書の添付図書)

第 2 条 法第 29 条第 1 項又は第 2 項の規定による許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、法第 30 条第 1 項に規定する申請書に、同条第 2 項に規定する書面及び図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発区域の土地又はその土地にある工作物に関する調書
- (2) 前号の土地又はその土地にある建物に係る登記事項証明書(登記記録に記録されている事項の全部を証明したものに限る。)
- (3) 第 1 号の土地に係る求積図
- (4) 法第 4 条第 13 項に規定する開発区域(以下「開発区域」という。)及びその周辺の土地の公図(不動産登記法第 14 条第 1 項に規定する地図又は同条第 4 項に規定する図面をいう。)の写し
- (5) 規則第 15 条の規定により資金計画を提出すべき場合にあっては、次に掲げる図書
 - ア 資金計画に自己資金又は借入金がある場合は、その事実を証する書類
 - イ 開発許可申請者の資力及び信用・工事施行者の能力に関する申告書
- (6) その他市長が必要と認める図書

(開発行為に関する協議の手続等)

第 3 条 法第 34 条の 2 第 1 項の規定による協議をしようとする者は、開発行為に関する協議申出書に、次に掲げる書面及び図書を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 法第 30 条第 2 項に規定する書面及び図書
- (2) 規則第 16 条第 3 項に定める事項を記載した設計説明書及び同条第 4 項に定めるところにより作成された設計図
- (3) 前条第 1 号から第 4 号までに掲げる図書
- (4) その他市長が必要と認める図書

(開発行為の変更の許可の申請に係る添付図書)

第4条 法第35条の2第1項の規定による許可を受けようとする者は、同条第2項に規定する申請書に、規則第28条の3に規定する図書のほか、変更概要書及び第2条に規定する添付図書のうち市長が必要と認めるものを添付しなければならない。

(開発行為の軽微な変更の届出)

第5条 法第35条の2第3項の規定による届出をしようとする者は、開発行為の変更届に、規則第28条の3に規定する図書及び前条に規定する添付図書のうち市長が必要と認めるものを添えて、市長に提出しなければならない。

2 前項に規定する図書は、変更した部分を変更前のものと対比して明りょうに記載したものでなければならない。

(開発行為の変更に関する協議の手続等)

第5条の2 法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者は、開発行為の変更に関する協議申出書に、変更概要書、第3条第1号に掲げる書面及び図書のうち法第4条第12項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)の変更に伴い変更されるもの並びに同条第2号から第4号までに掲げる図書のうち市長が必要と認めるものを添えて、市長に提出しなければならない。

(現場管理者の選任)

第6条 開発許可を受けた者(法第34条の2第1項の規定による市長との協議が成立した者を含む。以下「開発者」という。)は、当該開発行為に関する工事(以下「工事」という。)に関し、現場管理者を定めなければならない。

(工事着手日等の届出)

第7条 開発者は、工事に着手する日または現場管理者を決定し、または変更しようとするときは、あらかじめ市長に工事着手日等届出書を提出しなければならない。

(許可標識の設置)

第8条 開発者は、工事の期間中、当該工事現場の見やすい場所に、開発行為の許可標識を設置しなければならない。

(工事完了公告の方式)

第9条 法第36条第3項に規定する工事の完了公告の方式は、京都市条例の公布等に関する条例の定めるところによる。

(工事完了公告前の建築等の承認)

第10条 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告前の建築等の承認申請書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、法第37条第1号の規定による承認の申請があった場合において、当該申請の内容が次の各号のいずれかに該当する場合でなければ、当該承認を行わないものとする。

- (1) 社会福祉施設、医療施設、学校教育法第1条に規定する学校その他の公益上必要な施設の用に供する建築物を建築する場合
- (2) 自己の居住の用に供する住宅若しくは住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するもの又は自己の業務の用に供する特定工作物を工事と切り離して建築し、又は建設することが不適当な場合
- (3) 開発許可を受けた開発区域内の既存の建築物又は特定工作物を当該開発区域内において移転する場合
- (4) 法第34条の2第1項の規定による協議が成立した開発行為において予定される建築物を建築する場合
- (5) その他市長が支障がないと認める場合

- 3 第 1 項の申請書には、建築物又は特定工作物の位置図及び立面図その他市長が必要と認める図書を添付しなければならない。

(開発行為の廃止の協議)

- 第 11 条 開発者は、開発行為を廃止しようとするときは、あらかじめ法第 32 条第 1 項の規定により同意を得た者及び同条第 2 項の規定により協議をした者と協議しなければならない。

(開発行為の廃止の届出)

- 第 12 条 開発者は、法第 38 条の規定により開発行為の廃止の届出を行なおうとするときは、規則第 32 条に規定する届出書に、廃止の理由、廃止時の工事の状況、廃止のため講じた防災措置等を記載した書類を添付しなければならない。

(建築物の敷地等に関する特例許可申請)

- 第 13 条 法第 41 条第 2 項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、建築物の敷地等に関する特例許可申請書に附近見取図、配置図及び各階平面図を添えて市長に提出しなければならない。

- 2 市長が必要と認める場合においては、前項に規定する図書のほか、立面図、断面図その他の図書を添付させることができる。

(予定建築物等以外の建築等の許可申請)

- 第 14 条 法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等の許可申請書に付近見取図、配置図及び各階平面図(特定工作物の新設にあつては、付近見取図及び配置図)を添えて市長に提出しなければならない。

- 2 市長が必要と認める場合においては、前項に規定する図書のほか、立面図、断面図、当該敷地の周辺の建築用途別現況図その他の図書を添付させることができる。

(予定建築物等以外の建築等の協議の申出)

- 第 15 条 法第 42 条第 2 項の規定による協議の申出は、前条の規定に準じて行なうものとする。

- 2 市長は、前項に規定する協議の申出があつた場合において、当該協議が成立したときは協議成立書を、不成立のときは協議不成立通知書を当該申出者に交付するものとする。

(建築物等の新築等の許可申請)

- 第 16 条 法第 43 条第 1 項の規定による許可を受けようとする者は、規則第 34 条第 1 項に規定する申請書に、同条第 2 項に規定するもののほか、配置図及び各階平面図(特定工作物の新設にあつては、配置図)を添付しなければならない。

- 2 市長が必要と認める場合においては、前項に規定する図書のほか、立面図、断面図その他の図書を添付させることができる。

(開発許可等に基づく地位の承継の届出)

- 第 17 条 法第 44 条の規定により開発許可または法第 43 条第 1 項の許可を受けた者の地位を承継した者は、遅滞なく、地位の承継届出書を市長に提出しなければならない。

(開発許可に基づく地位の承継の承認)

- 第 18 条 法第 45 条の規定による承認を受けようとする者は、地位の承継承認申請書を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の申請書には、開発許可の申請の際に規則第 15 条の規定により資金計画を提出すべき開発行為に係る開発許可を承継しようとする場合にあつては、第 2 条第 5 号に掲げる図書を添付しなければならない。

(都市計画施設等の区域内における建築等の協議の申出)

第 19 条 法第 53 条第 2 項の規定において準用する法第 42 条第 2 項の規定による協議の申出は、規則第 39 条の規定に準じて行なうものとする。

2 第 15 条第 2 項の規定は、前項の場合について準用する。

(都市計画事業地内における建築等の許可申請)

第 20 条 法第 65 条第 1 項の規定による許可を受けようとする者は、都市計画事業地内における建築等の許可申請書に建築物等の附近見取図、配置図及び各階平面図を添えて市長に提出しなければならない。

(都市計画事業地内における協議の申出)

第 21 条 法第 65 条第 3 項の規定において準用する法第 42 条第 2 項の規定による協議の申出は、前条の規定に準じて行なうものとする。

2 第 15 条第 2 項の規定は、前項の場合について準用する。

(許可等の通知)

第 22 条 市長は、法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 37 条第 1 号、第 41 条第 2 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書、第 43 条第 1 項、第 45 条、第 53 条第 1 項又は第 65 条第 1 項の規定による許可又は承認の申請があったときは、許可若しくは不許可又は承認若しくは不承認を決定し、文書によりその旨を申請者に通知する。

第 3 章 開発許可の技術的基準の細目

(開発区域内の主要な道路)

第 23 条 法第 33 条第 1 項第 2 号に規定する開発区域内の主要な道路の幅員は、次の表に掲げる区分に応じ、同表に定める幅員以上の幅員とする。ただし、市長が開発区域の規模、形状及び周辺の状況並びに開発区域内において予定される建築物または特定工作物(以下「予定建築物等」という。)の敷地の規模、配置等を勘案して相当と認めるときは、この限りでない。

区分		幅員
予定建築物等	開発区域の面積	
住宅	3 ヘクタール未満	メートル 6
	3 ヘクタール以上 15 ヘクタール未満	9
	15 ヘクタール以上	12
住宅以外のもの	0.1 ヘクタール未満	6
	0.1 ヘクタール以上 3 ヘクタール未満	9
	3 ヘクタール以上	12

(接続先道路の幅員の特例)

第 24 条 令第 25 条第 4 号括弧書きに規定する車両の通行に支障がない道路は、幅員 3.75 メートル以上の道路で、かつ、市長が適当と認めるものとする。

(道路のすみ切り)

第 25 条 規則第 24 条第 6 号に規定する適当な長さは、道路の幅員、交差角度等に応じ、おおむね次の表に定めるとおりとする。

道路の幅員	4 メートル以上	6 メートル以上	9 メートル以上	12 メートル以上	16 メートル以上
-------	----------	----------	----------	-----------	-----------

	6メートル未満	9メートル未満	12メートル未満	16メートル未満	18メートル以上
4メートル以上6メートル未満	2	3	3	4	5
6メートル以上9メートル未満	3	3	4	5	6
9メートル以上12メートル未満	3	4	5	6	7
12メートル以上16メートル未満		5	6	7	8
16メートル以上		5	6	7	8

注

- 1 上の表の数値は、道路の交差角度が120度以上の場合は減少させ、90度未満の場合は増加させることがある。
- 2 曲線状にすみ切りをする場合又は市長が交通量が多いと認める道路と接続する場合については、そのつど市長が定める。

(道路構造令の準用)

第26条 法、令、規則及び前条に規定するもののほか、道路の構造については、道路構造令の規定の例による。

(公園の形状等)

第27条 規則第25条第3号に規定する公園の形状はおおむね、正方形または短辺が長辺の2分の1以上の長方形とし、こう配はおおむね、1パーセント以下とする。ただし、市長が当該公園の規模及び周辺の状況を勘案して、やむを得ないと認める場合においては、この限りでない。

(公園等の規模)

第28条 令第25条第6号に規定する公園、緑地または広場(以下「公園等」という。)の1箇所の面積は、開発区域の面積に応じ、次の表に定める面積以上とする。

開発区域の面積	公園等の面積
0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満	90平方メートル
0.5ヘクタール以上1ヘクタール未満	150平方メートル
1ヘクタール以上5ヘクタール未満	300平方メートル

(計画雨水量及び計画汚水量)

第29条 規則第22条に規定する計画雨水量は、次の式により算出して定めるものとする。

$$Q_r = 1 / 360 C I A (1 + \alpha)$$

Q_r は、計画雨水量(単位立方メートル毎秒)

C は、次の式により算出する平均流出係数

Σ (地形状況別集水面積×地形状況に応じ次の表に掲げる基準流出係数) / 排水施設の集水面積

地形状況	基準流出係数
山地	0.6(市街化区域にあつては、0.8)

平地	0.8
----	-----

I は、次の表に掲げる排水施設の集水面積に応じ、同表に掲げる降雨強度(単位ミリメートル毎時)

排水施設の集水面積	降雨強度
3 ヘクタール未満	102
3 ヘクタール以上	次の式により算出した値 $1719 / (t^2 / 3 + 12.20)$ t は、流入時間に流下時間を加えて算出する降雨継続時間(単位分)

注

- 1 河川、下水道等の整備計画がある場合は、そのつど定める。
- 2 流入時間は、地形状況に応じ、別に定める。
- 3 流下時間は、排水施設の延長を別に定める雨水の流速で除して得た時間とする。

A は、排水施設の集水面積(単位ヘクタール)

α は、土砂混入率とし、特に必要と認められる場合に限り、使用する。この場合における数値は、0.03 とする。

- 2 規則第 22 条に規定する計画汚水量は、次の式により算出して定めるものとする。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅若しくは住宅以外の建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の場合は、そのつど算定する。

$$Q_s = (0.78 \times P_d + 10.823 \times A) / 86,400$$

Q_s は、計画汚水量(単位立方メートル毎秒)

P_d は、排水対象区域の計画人口(単位人)

A は、排水対象区域の面積(単位ヘクタール)

第 4 章 開発登録簿の閲覧等

(閲覧所の設置)

第 30 条 規則第 38 条第 2 項に規定する開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)の場所は、別に定める。

(閲覧時間及び休日)

第 31 条 開発登録簿(以下「登録簿」という。)の閲覧時間は、午前 9 時から午後 5 時までとする。

- 2 閲覧所の休日は、京都市の休日を定める条例第 1 条第 1 項に規定する本市の休日とする。

(閲覧時間等の特例)

第 32 条 市長は、登録簿の整理その他必要があると認めるときは、前条の規定にかかわらず、閲覧時間を短縮し、または休日を設けることができる。この場合においては、あらかじめその旨を閲覧所の見やすい場所に掲示する。

(閲覧の手続)

第 33 条 登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧申請書を市長に提出しなければならない。

(閲覧者の義務)

第 34 条 登録簿は、閲覧所以外の場所で閲覧してはならない。

- 2 登録簿は、汚損し、または損傷しないよう取り扱いなければならない。
- 3 他の閲覧者に迷惑を及ぼすような行為をしてはならない。

(閲覧の禁止)

第 35 条 市長は、前条の規定に違反した者に対し、登録簿の閲覧を禁止することができる。

(開発登録簿の写しの交付手続)

第 36 条 法第 47 条第 5 項の規定により登録簿の写しを請求しようとする者は、開発登録簿の写しの交付請求書を市長に提出しなければならない。

第 5 章 雑則

(書類の様式等)

第 37 条 申請書等の様式は、次の表に定めるところによる。

名称	事項	様式
設計説明書	規則第 16 条第 3 項関係	第 1 号様式
土地所有者等の同意書	規則第 17 条第 1 項第 3 号関係	第 2 号様式
設計者の資格に関する申告書	規則第 17 条第 1 項第 4 号関係	第 3 号様式
開発区域の土地又はその土地にある工作物に関する調書	第 2 条及び第 3 条関係	第 4 号様式
開発許可申請者の資力及び信用・工事施行者の能力に関する申告書	第 2 条及び第 18 条第 2 項関係	第 5 号様式
開発行為に関する協議申出書	第 3 条関係	第 5 号様式の 2
開発行為変更許可申請書	法第 35 条の 2 第 2 項関係	第 5 号様式の 3
変更概要書	第 4 条関係	第 6 号様式
開発行為の変更届	第 5 条関係	第 7 号様式
開発行為の変更に関する協議申出書	第 5 条の 2 関係	第 7 号様式の 2
工事着手日等届出書	第 7 条関係	第 8 号様式
開発行為の許可標識	第 8 条関係	第 9 号様式
既存の権利者の届出書	規則第 28 条関係	第 10 号様式
工事完了公告前の建築等の承認申請書	第 10 条関係	第 11 号様式
主要公共施設に関する費用負担の申出書	規則第 33 条関係	第 12 号様式
建築物の敷地等に関する特例許可申請書	第 13 条関係	第 13 号様式
予定建築物等以外の建築等の許可申請書	第 14 条第 1 項関係	第 14 号様式
協議成立書	第 15 条第 2 項関係	第 15 号様式
地位の承継届出書	第 17 条関係	第 17 号様式
地位の承継承認申請書	第 18 条関係	第 18 号様式
都市計画事業地内における建築等の許可申請書	第 20 条関係	第 19 号様式
開発登録簿(調書)	規則第 36 条第 1 項関係	第 22 号様式

開発登録簿閲覧申請書	第 33 条関係	第 23 号様式
開発登録簿の写しの交付請求書	第 36 条関係	第 24 号様式
身分証明書	法第 82 条第 2 項関係	第 25 号様式

- 2 市長に提出する申請書等の部数は、正本 1 部及び副本 2 部とする。ただし、開発登録簿閲覧申請書及び開発登録簿の写しの交付請求書については、この限りでない。
- 3 市長は、前項の規定にかかわらず、必要があると認めるときは、申請書等の部数を加増することができる。

附 則

この規則は、京都国際文化観光都市建設計画市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定の告示があった日から施行する。

(京都国際文化観光都市建設計画市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定の告示があった日は昭和 46 年 12 月 28 日)

附 則(昭和 48 年 4 月 27 日規則第 52 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和 49 年 3 月 22 日規則第 129 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
- (適用区分)
- 2 この規則による改正後の京都市都市計画法施行細則の規定は、この規則の施行の日以後になされる申請について適用し、同日前になされた申請については、なお従前の例による。

附 則(昭和 50 年 4 月 1 日規則第 6 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
- (経過措置)
- 2 従前の様式による用紙は、この規則の施行の際現に残存するものに限り、この規則による改正後の京都市都市計画法施行細則による様式として作成されたものとみなして使用することができる。

附 則(昭和 53 年 6 月 23 日規則第 39 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、昭和 53 年 7 月 1 日から施行する。
- (経過措置)
- 2 この規則の施行の日前の申請に係る手数料については、なお従前の例による。

附 則(昭和 55 年 1 月 24 日規則第 91 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
- (適用区分)
- 2 この規則による改正後の京都市都市計画法施行細則の規定は、この規則の施行の日以後の申請に係る開発行為について適用し、同日前の申請に係る開発行為については、なお従前の例による。

附 則(昭和 56 年 7 月 23 日規則第 55 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、昭和 56 年 8 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の日前の申請に係る手数料については、なお従前の例による。

附 則(昭和 59 年 12 月 20 日規則第 66 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の日前の申請に係る手数料については、なお従前の例による。

附 則(昭和 63 年 3 月 31 日規則第 125 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、昭和 63 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の日前の申請に係る手数料については、なお従前の例による。

附 則(平成元年 7 月 7 日規則第 49 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成元年 7 月 8 日から施行する。

(経過措置)

- 2 従前の様式による用紙は、市長が認めるものに限り、当分の間、これを使用することができる。

附 則(平成 3 年 1 月 31 日規則第 109 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成 3 年 2 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の日前の申請に係る手数料については、なお従前の例による。

- 3 従前の様式による用紙は、市長が認めるものに限り、当分の間、これを使用することができる。

附 則(平成 5 年 6 月 24 日規則第 33 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成 5 年 6 月 25 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の日前の申請に係る手数料については、なお従前の例による。

- 3 従前の様式による用紙は、市長が認めるものに限り、当分の間、これを使用することができる。

附 則(平成 6 年 2 月 28 日規則第 97 号)

この規則は、平成 6 年 3 月 1 日から施行する。

附 則(平成 8 年 1 月 4 日規則第 66 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 8 年 5 月 23 日規則第 12 号)

この規則は、平成 8 年 5 月 24 日から施行する。

附 則(平成 9 年 3 月 31 日規則第 207 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成 9 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の日前の申請に係る手数料については、なお従前の例による。

附 則(平成 11 年 11 月 26 日規則第 68 号)

この規則は、平成 11 年 12 月 1 日から施行する。

附 則(平成 12 年 3 月 31 日規則第 187 号)

この規則は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 13 年 1 月 4 日規則第 85 号)

この規則は、平成 13 年 1 月 6 日から施行する。

附 則(平成 13 年 3 月 29 日規則第 109 号)

この規則は、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 13 年 5 月 17 日規則第 20 号)

この規則は、平成 13 年 5 月 18 日から施行する。

附 則(平成 17 年 3 月 4 日規則第 71 号)

この規則は、平成 17 年 3 月 7 日から施行する。

附 則(平成 19 年 11 月 29 日規則第 50 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(適用区分)

- 2 この規則による改正後の京都市都市計画法施行細則の規定は、この規則の施行の日以後の申請に係る開発行為について適用し、同日前の申請に係る開発行為については、なお従前の例による。

(経過措置)

- 3 従前の様式による用紙は、市長が認めるものに限り、当分の間、これを使用することができる。

附 則(平成 24 年 12 月 28 日規則第 45 号)

この規則は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 6 年 4 月 8 日規則第 2 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、令和 6 年 6 月 6 日から施行する。

(経過措置)

- 2 従前の様式による用紙は、市長が認めるものに限り、当分の間、これを使用することができる。

※申請書等の様式については、都市計画局都市景観部開発指導課のホームページ (<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-2-4-0-0.html>) に掲載しており、ダウンロードできますので、ここでは省略しています。

○京都市宅地開発要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本市の都市計画区域内における宅地開発事業に関し、施行上の原則、公共施設の整備の付加基準、土地の提供その他必要な事項を定めることにより、宅地開発事業を行う区域（以下「開発区域」という。）及びその周辺の無秩序な市街化を防止し、健全で住みよいまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、「宅地開発事業」とは、次に掲げるもののうち、主として住宅の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更に關する事業（自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うものを除く。）をいう。

- (1) 都市計画法第29条第1項の規定による許可を要する開發行爲
- (2) 都市計画法第11条第1項第8号に規定する一団地の住宅施設に關する都市計画事業
- (3) 土地区画整理法による土地区画整理事業
- (4) 新住宅市街地開発法による新住宅市街地開発事業
- (5) 公営住宅法による公営住宅の建設事業
- (6) 独立行政法人都市再生機構が施行する事業
- (7) 地方住宅供給公社が施行する事業
- (8) 前各号に掲げるもののほか、国、地方公共団体、公団、公社等が施行する事業で、前各号に掲げる事業に類するもの

2 この要綱において、「計画人口」とは、宅地開発事業の事業計画において、開発区域内の予定建築物の用途及び数量等に応じ、別表第1に掲げる基準により算定された人口をいう。

(適用対象事業)

第3条 この要綱は、宅地開発事業のうち、開発区域の面積が0.1ヘクタール以上のものについて適用する。

2 2以上の宅地開発事業が連担して行われる場合において、それぞれの宅地開発事業が、人的又は資本的關係等から同一の経営に係るものと認められるときは、1の宅地開発事業と見なす。

第2章 基本方針

(宅地開発事業の施行上の原則)

第4条 宅地開発事業は、「京都市基本構想及び京都市基本計画」に基づく土地利用の方向に従うとともに、都市計画と整合し、かつ、開発区域及びその周辺の都市施設と均衡のとれた計画的開発を図るものでなければならない。

2 次に掲げる区域は、適切な保全がなされることが確実と認められる場合を除き、開発区域に含んではならない。

- (1) 緑地確保のために保全すべき区域
- (2) 災害防止のために保全すべき区域
- (3) 文化財保護上保全を必要とする区域
- (4) 野生動物等の要保護区域
- (5) その他市長が必要と認める区域

(開発許可基準等の適用)

第5条 宅地開発事業（第2条第1項第1号に掲げるものを除く。）の事業計画は、都市計画法第33条第1項に掲げる開発行為に関する技術的基準を下回るものであってはならず、かつ、工事の施行は、京都市宅地造成工事方書に従ったものでなければならない。

(計画人口の合理性)

第6条 宅地開発事業における計画人口は、開発区域内の宅地の区域の規模及び形態、予定建築物の用途又は容積その他将来にわたる土地利用の状況から勘案して、合理的に算定されたものでなければならない。

(附近住民等の意見の尊重)

第7条 宅地開発事業者は、事業計画について、開発区域周辺の住民等の意見を十分尊重するものとし、説明会等により、あらかじめ、必要な調整をはからなければならない。

(建築協定の締結等)

第8条 宅地開発事業者は、開発区域内において、建築協定の締結その他土地利用の適正化に資すると認められる措置をとることにより、将来にわたる生活環境の維持増進に努めなければならない。

第3章 公共施設の付加基準

(道路の基準)

第9条 道路は、別表第2に掲げる基準に適合したものでなければならない。

(公園)

第10条 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の宅地開発事業にあっては、次に掲げる面積のうち、いずれか大きい面積以上の面積を有する公園を設けなければならない。

(1) 開発区域の面積の3パーセントに相当する面積

(2) 計画人口1人につき1平方メートルを乗じて得た面積

2 公園には、管理施設、修景施設、休養施設、遊戯施設等市長が必要と認める施設を設けなければならない。

(給水施設)

第11条 開発区域が本市の水道事業計画に定める給水区域に含まれる場合にあっては、宅地開発事業の事業計画に定める給水施設は、本市の水道事業計画に適合したものでなければならない。

2 開発区域に給水するため必要な施設の設置又は改造に要する費用は、宅地開発事業者が負担しなければならない。

(終末処理施設)

第12条 終末処理施設の処理対象人員が、51人（京都市建築基準法施行細則第16条第1項第2号に掲げる区域にあっては、501人）以上の宅地開発事業にあっては、公共下水道その他終末処理施設を有する排水管又は排水きょに汚水を放流する場合を除き、し尿と雑排水とを合併して処理する終末処理施設を設けなければならない。ただし、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満である場合において、各宅地の区画に合併処理浄化槽（国土交通大臣による型式認定を受けたもので、BODの除去率が90パーセント以上及び放流水のBODが20ppm以下である性能を有するものに限る。）を設けるときは、この限りでない。

2 終末処理施設の管理は、宅地開発事業者又は関係住民が設立する組合等が行わなければならない。

3 第1項に規定する処理対象人員は、宅地開発事業の事業計画における予定建築物の用途及び数量等に応じ、別表第3に掲げる基準により算定するものとする。

(排水施設)

第13条 宅地開発事業者は、宅地開発事業に関し、いつ水等のおそれがあると認められるときは、防災上必要な

限度において、開発区域内の排水施設の放流先の河川、排水路等について自らその改修を行い、又はそれらの改修に要する費用を分担しなければならない。

(交通施設)

第14条 宅地開発事業者は、当該開発に伴う居住者の輸送の確保のため交通機関の運行（路線の新設、延長又は運行回数の増加）が必要と認められるときは、バス運送等に必要な主要道路、交通広場等の整備その他輸送手段に必要な施設について、事前に、公営企業管理者（交通局長）と協議のうえ、負担に応じなければならない。

第4章 土地の提供

第15条 削除

(土地の提供)

第16条 開発区域の面積が0.2ヘクタール以上の宅地開発事業を施行する宅地開発事業者は、開発区域内に本市が必要とする土地がある場合においては、当該土地を本市に譲渡しなければならない。

2 前項の規定により本市に譲渡する土地の譲渡価格は、宅地開発事業完了後に京都市不動産評価委員会が評価した額の2分の1以下の額とする。

第5章 雑則

(本市との事前協議及び覚書の交換)

第17条 宅地開発事業者は、事業計画に関し、この要綱に定める事項について、あらかじめ本市と協議しなければならない。事業計画を変更しようとする場合も同様とする。

2 前項の協議は、本市と宅地開発事業者との覚書の交換により行うものとする。

(実施委員会)

第18条 この要綱の施行に関し、重要事項を調査し、審議するため、京都市宅地開発要綱実施委員会（以下「実施委員会」という。）を置く。

2 実施委員会は、次に掲げる市職員により組織する。

(1) 委員長 主管副市長

(2) 委員 環境政策局長、行財政局長、総合企画局長、都市計画局長、建設局長、土地開発公社事務局長及び委員長が指名する市職員

3 実施委員会は、必要があると認めるときは、実施委員会の下部組織として専門委員会を置くことができる。

4 前各項に定めるほか、実施委員会に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

改正 昭和63年4月1日

(施行期日)

1 この要綱は、昭和47年12月1日より施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、現に工事に着手している宅地開発事業については適用しない。

(第二次開発等に対する適用基準)

3 土地区画整理事業を施行した区域その他既に開発がなされた区域内における宅地開発事業に対するこの要綱の適用については、必要により既に負担又は確保されている公共施設又は公益用地を控除することができるものとする。

(土地区画整理事業についての適用除外)

4 この要綱を適用した場合においては、事業を実施することが著しく困難であり、かつ、開発区域及びその周

辺の無秩序な市街化を招来するおそれがないと認められる土地区画整理事業（市施行又は組合施行のものに限る。）については、この要綱の一部を適用しないことができる。この場合においては、あらかじめ、実施委員会に諮るものとする。

附 則

この要綱は、昭和 49 年 11 月 1 日から施行する。

附 則

改正 昭和 63 年 4 月 1 日

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 51 年 9 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際現に工事に着手している宅地開発事業については、なお従前の例による。ただし、開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上の宅地開発事業であって、当該工事の完了前に当該宅地開発事業者の申し出があったときは、この要綱による改正後の京都市宅地開発要綱第 15 条の規定を適用するものとする。
- 3 第 2 条第 1 項第 2 号から第 8 号までに掲げる宅地開発事業については、当分の間、当該宅地開発事業者の申し出により、なお従前の例によるものとする。
- 4 この要綱の施行の日前に譲渡された公益用地及び前項の規定により譲渡された公益用地については、本市の公共事業若しくは公共事業の用に供し、又は当該事業の施行に伴う代替地として処分することができる。

附 則

この要綱は、昭和 52 年 3 月 31 日から施行し、この要綱による改正後の京都市宅地開発要綱の規定は、昭和 51 年 9 月 1 日以降に工事に着手した宅地開発事業について適用する。

附 則

この要綱は、昭和 56 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 63 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱による改正前の京都市宅地開発要綱（以下「改正前の要綱」という。） 第 17 条第 2 項の規定による覚書の交換が行われた宅地開発事業（土地区画整理事業を除く。）の開発区域内の土地における宅地開発事業については、当該覚書の交換が行われた日以後当該土地における宅地開発事業の完了（都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた宅地開発事業にあっては、同法第 36 条第 2 項に規定する検査済証の交付）があるまでの間、改正前の要綱第 15 条の規定は、なおその効力を有する。

附 則

この要綱は、平成 3 年 10 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 6 年 5 月 19 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 9 年 2 月 14 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 9 年 10 月 29 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 10 年 4 月 30 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 11 年 5 月 14 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 11 年 10 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 13 年 5 月 18 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 16 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 21 年 4 月 15 日から施行する。

別表第 1

計 画 人 口 算 定 基 準

予定建築物の用途	一 戸 当 た り の 人 口
独 立 住 宅	4 人
共 同 住 宅	3 人
単 身 者 住 宅	実態による。
併 用 住 宅	住宅部分について独立住宅又は共同住宅の基準による。

別表第 2

道 路 の 整 備 基 準

項 目	基 準
舗 装	道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリートにより舗装すること。 ただし、歩行者専用部分については、この限りでない。
交通安全施設	道路が、がけ、河川、鉄道等に接している箇所、屈曲している箇所等、交通安全上、市長が必要と認める箇所には、交通安全施設（防護さく、街灯、反射鏡等）を設けること。
接 続 道 路	開発区域の面積が 0.5 ヘクタール以上の宅地開発事業で、消防活動上、逃避上又は通行上支障があると認められる場合にあっては、開発区域内の道路と開発区域外の道路との接続道路を 2 本以上設けること。
並 木	幅員が 3 メートル以上の歩道には、並木を設けること。

別表第 3

処 理 対 象 人 員 算 定 基 準

予定建築物の用途	一 戸 当 た り の 人 口
独 立 住 宅	延べ面積が100平方メートル以下の場合は5人とし、100平方メートルをこえる場合はそのこえる面積について、30平方メートルまでごとに1人を加算する。ただし、延べ面積が220平方メートルをこえる場合は、10人とする。
共 同 住 宅	3.5人とし、居室の数が2をこえる場合は、1居室を増すごとに0.5人を加算するものとする。ただし、一戸が1居室のみで構成されている場合は、2人としてすることができる。
併 用 住 宅	住宅部分について、独立住宅又は共同住宅の基準による。
上 記 以 外 の 用 途	日本工業規格「建築物の用途別によるし尿浄化そうの処理対象人員算定基準（JIS3302）」による。

○京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例

令和4年3月30日

条例第30号

(目的)

第1条 この条例は、都市計画法（以下「法」という。）の規定に基づき、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している市街化調整区域における開発許可及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定め、もって当該区域における持続可能なまちづくりに資することを目的とする。

(用語)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(法第33条第4項の敷地面積の最低限度に関する制限)

第3条 市街化調整区域（次条第1項に規定する指定区域に限る。）における法第33条第4項に規定する条例で定める敷地面積の最低限度は、予定される建築物の用途が第9条に規定する一戸建ての住宅（別に定めるものを除く。）である場合に限り、120平方メートルとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第4条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、町内会、自治会その他の町の住民が組織する団体（以下「町内会等」という。）の申出により、市長が指定する区域とする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれにも該当しない土地の区域は、指定区域としない。

- (1) 昭和46年12月28日において宅地であり、かつ、同日において建築物が存した土地及び同日において当該土地と一体的に利用されていた土地
- (2) 昭和46年12月28日からこの条例の施行の日の前日までの間に建築物が建築された土地（法及び法に基づく命令並びにこれらに基づく処分に違反して建築された建築物に係る土地を除く。）

(区域指定に係る町内会等の申出等)

第5条 前条第1項の申出に係る土地の区域（以下「申出区域」という。）は、町内会等の主たる事務所が所在する町の全域とする。ただし、町の区域の一部又は2以上の町の区域を活動範囲とする町内会等が申出を行う場合であって市長が適当と認めるときは、その活動区域の全域をもって申出区域とすることができる。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる土地の区域は、申出区域とすることができない。

- (1) 地区計画が定められた区域
- (2) 文化財保護法第142条に規定する伝統的建造物群保存地区
- (3) 森林法第25条第1項又は第25条の2の規定により指定された保安林
- (4) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区
- (5) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (6) 自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第25条第1項に規定する特別地区
- (7) 都市緑地法第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区
- (8) 京都府環境を守り育てる条例第73条第1項に規定する京都府自然環境保全地域又は同条例第81条第1項に規定する京都府歴史的な自然環境保全地域
- (9) 災害の発生のおそれのある区域として別に定める土地の区域

- 3 町内会等は、前条第1項の申出を行おうとするときは、あらかじめ、町（第1項ただし書の場合にあっては、町内会等の活動区域。以下この項及び第5項並びに第7条第3項において同じ。）の住民の意見を聴いてまちづくり方針（町におけるまちづくりの目標及び土地利用に関する方針（当該申出に係る方針を含む。）をいう。以下同じ。）を定めなければならない。
- 4 市長は、前条第1項の申出があったときは、速やかに、その旨その他別に定める事項を公告し、申出区域を表示する図面及びまちづくり方針を当該公告の日から2週間縦覧に供しなければならない。
- 5 前項の規定による公告があったときは、指定区域の指定及びまちづくり方針について意見を有する住民その他利害関係人（町内の土地について所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者をいう。）は、同項の縦覧期間の満了の日までに、市長に意見書を提出することができる。
- 6 市長は、前項の規定による意見書の提出があったときは、第4項の期間を経過した後速やかに、当該意見書の写しを申出に係る町内会等に送付するものとする。

（指定区域の指定）

第6条 市長は、第4条第1項の申出が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、申出区域を指定区域として指定することができる。

(1) 申出区域が次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

- ア 申出区域が存する町の区域（区域の一部を含む。）が市街化区域から1キロメートルの範囲内にあること。
- イ 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していること。
- ウ おおむね50以上の建築物（市街化区域内及び前条第2項の規定に基づき申出区域から除かれた土地の区域内に存するものを含む。）が連たんしていること。
- エ 前条第2項各号に掲げる土地の区域を含まないこと。

(2) まちづくり方針が本市の都市計画に関する基本的な方針に反しないこと。

- 2 市長は、申出区域を指定区域として指定したときは、その旨を告示し、京都市開発審査会に報告するとともに、指定区域を表示した図書をその事務所に備えて、一般の縦覧に供しなければならない。
- 3 市長は、申出区域を指定区域として指定しなかったときは、申出をした町内会等に対し、その旨及びその理由を書面により通知しなければならない。

（指定区域の追加）

第7条 町内会等は、第5条第2項の規定に基づき申出区域から除かれた土地の区域が同項各号に掲げる土地の区域に該当しないこととなったときは、市長に対し、当該除かれた土地の区域を追加して指定区域に指定できるよう申し出ることができる。

- 2 前2条（第5条第3項を除く。）の規定は、前項の申出について準用する。この場合において、前条第1項第1号ウ中「市街化区域内及び前条第2項の規定に基づき申出区域から除かれた土地の区域内」とあるのは、「市街化区域内、前条第2項の規定に基づき申出区域から除かれた土地の区域内及び指定区域内」と読み替えるものとする。
- 3 町内会等は、第1項の申出を行おうとするときは、あらかじめ、町の住民の意見を聴かなければならない。

（指定の解除）

第8条 町内会等は、市長に対し、指定区域の指定の解除に係る申出をすることができる。

- 2 第5条（第4項から第6項までに限る。）、第6条第3項及び前条第3項の規定は、前項の申出について準用する。
- 3 市長は、指定区域の全部又は一部が第5条第2項各号に掲げる土地の区域に該当することとなったときは、

当該区域に係る指定区域の指定を解除するものとする。

- 4 市長は、第1項又は前項の規定により指定区域の指定を解除したときは、その旨を告示し、京都市開発審査会に報告しなければならない。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第9条 法第34条第11号の規定により条例で定める開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、一戸建ての住宅(同条第1号に規定する用途を兼ねるものを含み、自己の居住の用に供しない住宅であって、適正な配置及び規模の公共施設を備えない土地として別に定める土地に建築されるものを除く。)以外の用途とする。

(委任)

第10条 この条例において別に定めることとされている事項及びこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

○京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例施行規則

令和 3 年 3 月 3 0 日

規則第 7 5 号

(用語)

第 1 条 この規則において使用する用語は、都市計画法（以下「法」という。）において使用する用語の例による。

（敷地面積の最低限度に関する制限が適用されない一戸建ての住宅）

第 2 条 京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（以下「条例」という。）第 3 条に規定する別に定める一戸建ての住宅は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 法第 3 4 条第 8 号の 2 に規定する建築物
- (2) 法第 3 4 条第 1 4 号に該当する開発行為に係る建築物又は都市計画法施行令第 3 6 条第 1 項第 3 号ホに該当する建築物

(区域指定等に係る町内会等の申出)

第 3 条 条例第 4 条第 1 項の規定による申出をしようとする町内会等（同項に規定する町内会等をいう。以下同じ。）は、その名称及び代表者名並びに主たる事務所の所在地を記載した申出書に次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 申出区域（条例第 5 条第 1 項に規定する申出区域をいう。以下同じ。）の範囲を明示した図面
- (2) 申出区域が存する町の区域（区域の一部を含む。）が市街化区域から 1 キロメートルの範囲内にあることを証する図書
- (3) 申出区域（隣接し、又は近接する市街化区域及び条例第 5 条第 2 項の規定に基づき申出区域から除かれる土地の区域を含む。）内におおむね 5 0 以上の建築物が連たんしていることを証する図書
- (4) まちづくり方針（条例第 5 条第 3 項に規定するまちづくり方針をいう。以下同じ。）の内容を示す図書
- (5) 町（条例第 5 条第 1 項ただし書の場合にあっては、町内会等の活動区域）の住民からの意見聴取の状況を記載した書面
- (6) その他市長が必要と認める図書

2 前項（第 2 号から第 4 号までを除く。）の規定は、条例第 7 条第 1 項又は第 8 条第 1 項の規定による申出をしようとする場合について準用する。この場合において、前項第 1 号中「申出区域（条例第 5 条第 1 項に規定する申出区域をいう。以下同じ。）」とあるのは、「追加又は解除に係る土地の区域」と読み替えるものとする。

(指定区域に係る宅地)

第 4 条 条例第 4 条第 2 項に規定する宅地とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 不動産登記法第 2 条第 1 8 号に規定する地目又は地方税法第 3 8 0 条第 1 項の固定資産税課税台帳に登録された地目が宅地であるもの
- (2) その他昭和 4 6 年 1 2 月 2 8 日において宅地の用に供されていた土地であって、その旨の市長の確認を受けたもの

(災害の発生のおそれのある区域)

第 5 条 条例第 5 条第 2 項第 9 号に規定する別に定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- (1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
- (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域
- (6) 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域又は災害からの安全な京都づくり条例（平成28年京都府条例第41号）第2条第1項第4号イの浸水が想定される区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の事項を勘案して、洪水又は雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域

（公告すべき事項）

第6条 条例第5条第4項（条例第7条第2項及び第8条第2項において準用する場合を含む。）に規定する別に定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 申出区域（条例第5条第4項を条例第7条第2項及び第8条第2項において準用する場合にあっては、追加又は解除に係る土地の区域。次号において同じ。）を表示する図面及びまちづくり方針の縦覧の場所、期間及び時間
- (2) 申出区域に含まれる町の名称

（適正な配置及び規模の公共施設を備えない土地）

第7条 条例第9条に規定する別に定める土地は、開発行為に当たって新たに公共施設を整備しなければ法第33条第1項第2号に掲げる基準に適合しない土地とする。

（委任）

第8条 この規則に定めるもののほか、条例の施行に関し必要な事項は、都市計画局長が定める。

附 則

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

法第4条・29条

京都市都市計画局都市景観部開発指導課

(Tel. 222-3558)

都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく書面の交付に必要な図書

以下の図書のうち、事前相談時に事前審査依頼調書に加え、開発行為非該当確認は1～8、開発許可不要証明は1～10を、左綴（A4サイズ）で1部提出してください。その際、必要に応じてその他の資料も求める場合があります。

必要書類提出後に書類審査及び現地調査を行います。その後、書面の交付が見込まれたものについては、必要事項を記入のうえ、申請書を提出してください。

書面交付の際、建築確認申請に必要な図書を持参してください。

※ 申請書提出後、書面の交付まで通常2週間前後（形式上の不備の是正等に係る補正に要する期間、追加資料の提出等に要する期間及び申請者の都合により変更等を行うために要する期間を除く。）掛かりますので、あらかじめ御了承ください。また、書面については、建築確認申請に係る計画に対して交付されるものであり、建築計画が変更となる場合は再度交付が必要となりますので、申請に当たっては、他法令等への適合を十分確認してください。

<図書>

- 1 位置図（1/2500）…………… 区域を赤線で囲んでください。
- 2 全景の写真…………… 区域を赤線で囲んでください。現地の状況が分かるように複数方向から撮影し、撮影の位置、方向を示す図書を添付してください。
- 3 現況の土地利用図（住宅地図等）…………… 区域を赤線で囲んでください。道路幅員を明記してください。
- 4 既存建物及び計画建物配置図…………… 敷地縦横断の位置を記入のうえ、区域を赤線で囲んでください。※裏面参照
- 5 敷地縦横断面図…………… 既存建物及び計画建物の位置、G、H（現況地盤高）及びF、H（計画地盤高）を記入してください。区域を赤線で明示してください。※裏面参照
- 6 求積図…………… 座標法又は三斜法により求積してください。区域を赤線で囲んでください。
- 7 公図（合成公図）…………… 法務局備付け図面（3箇月以内のもの）の写しに、土地登記簿全部事項証明書・登記事項要約書をもとに、当該地及び隣接地の所有者名、町名、方位、作成日、作成者（記名）を記入し、区域を赤線で囲んでください。
（仮換地の指定がされた土地区画整理事業区域内については、仮換地指定図とします。）。
- 8 土地登記全部事項証明書…………… 当該地は、原本（3箇月以内のもの）を提出してください。
隣接地等は、土地登記全部事項証明書又は登記事項要約書（法務省オンライン申請システムによるものを含む。）を提出してください。同一人が一団の土地を所有し、その一部の開発を行う場合は、開発地は土地登記全部事項証明書、残地部及びその隣接地は登記事項要約書を提出してください。
原本還付が必要な場合は、写しを提出し、原本を提示して下さい。
土地登記全部事項証明書及び登記事項要約書については、建築計画が増築の場合で、過去と同一の敷地で行われるものについて、同一の敷地であることの確認ができる図書等（直近の建築確認申請書等）が提出できるときは省略できます。
- 9 建築計画概要書…………… 1面（建築主）、2面（建物敷地）、3面（付近見取図配置図）を添付してください。
- 10 建物の各階平面図・立面図・断面図・求積図・配置図…………… 建築確認申請と同一の図書を添付してください。
- 11 その他の図書
 - * 土地区画整理事業区域内の場合…………… 土地区画整理法第76条による許可書の写し
保留地を購入されたときは、保留地売渡し証明書
 - * 都市計画施設等の区域内の場合…………… 都市計画法第53条による許可書の写し
 - * その他市長が必要と認めた場合…………… （残地、すみ切り整備がある場合）誓約書等（実印押印、印鑑証明書（誓約日前3箇月以内のもの）添付）、経路図（幅員12m以上の幹線道路に至る道路の幅員等を記載したもの）、その他の指示する書類

注1 事前相談時に提出した4の計画建物配置図が建築確認申請図面と異なる場合は、別途ご相談ください。

2 1、3～6、10及び11の図面には、必ず設計者が記名をしてください。

3 本人以外の方が事前審査又は申請を行う場合、委任状を必ず添付してください。

<裏面に続く>

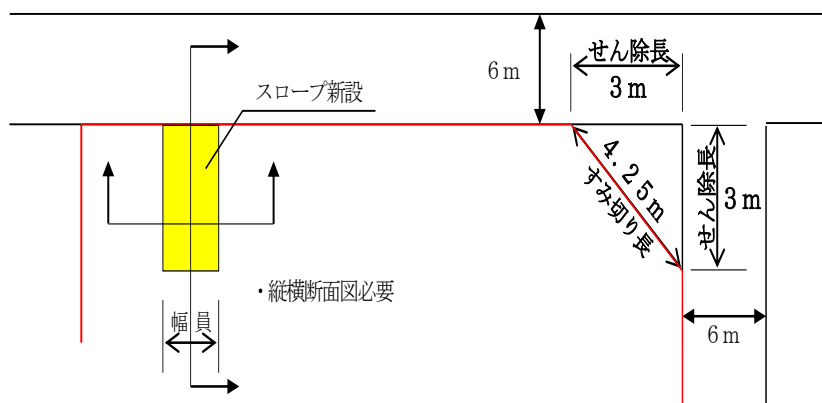
【申請書記入上の注意事項】

- 1 「所在地」の欄には、原則として申請地内のすべての土地の地番を記入してください（例：「×区〇〇町1番地、2番地の1（一部）及び3番地の1」。「×区〇〇町1番地の1及び2番地並びに同区△△町3番地（一部）」）。
仮換地の指定がされた土地区画整理事業区域内の場合は、記載方法が異なりますので担当者に相談してください。
- 2 「設計者」の欄には、担当者の氏名も併せて記入してください。

※平面図（計画建物配置図）作成時の留意点

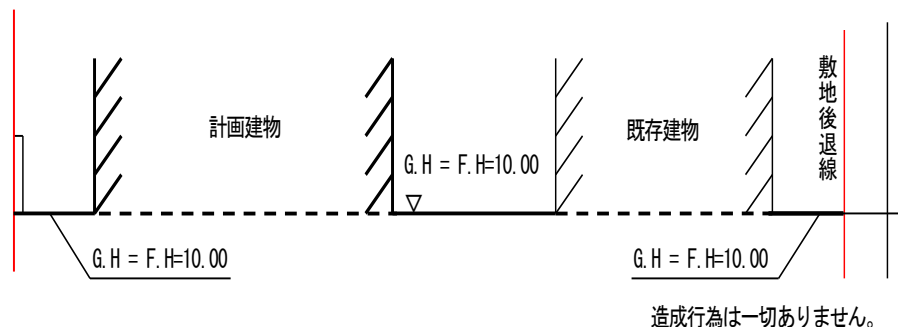
- ・ B. M.（基準点）の位置及び高さを表示し、併せて敷地四隅その他敷地内の高さを表示すること。
- ・ 盛土範囲は淡緑色、切土範囲は淡黄色で着色すること。

記載例 スロープ造成及びすみ切り整備がある場合

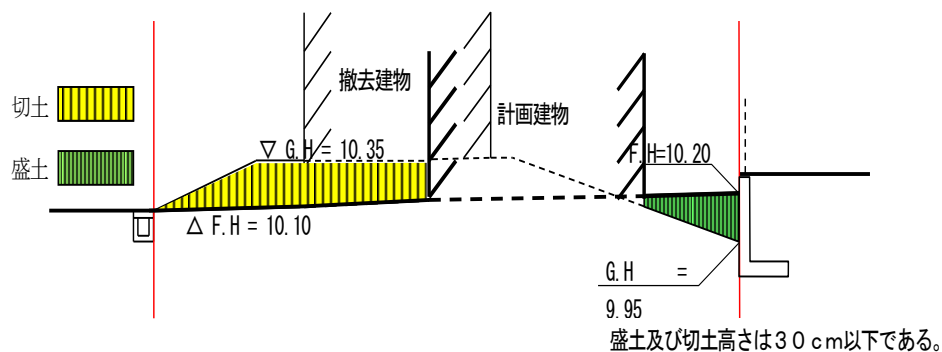


※敷地縦横断面図の記載例

(a) 形状の変更（切土及び盛土）がない場合



(b) 整地程度の形状の変更（切土及び盛土）がある場合



- ・ 縦横断面図については、各々最低2箇所以上作成し、スロープを設ける場合等地形や建築計画の状況に応じて、適宜断面図を追加すること（別途指示します。）。
- ・ 縦横断線の交差箇所（計画建物内となる箇所を除く。）及び計画建物に接する箇所の現況高及び計画高を記入すること。
- ・ 現況地盤線は細線で表示し、計画地盤線は太線で表示すること。また、建物内については、破線で表示すること。
- ・ 塀、道路側溝等の構造物も表示すること。
- ・ 敷地境界線（建築基準法第42条第2項等の道路に接する敷地内で後退がある場合は後退後の線）は赤線で表示すること。
- ・ 盛土範囲は淡緑色、切土範囲は淡黄色で着色すること。（計画建物下は、着色不要）

法第42条・43条

京都市都市計画局都市景観部開発指導課

(Ia222-3558)

都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書の交付に必要な図書

以下の図書のうち、事前相談時に1～10及び事前審査依頼調書を、左綴(A4サイズ)で一部提出してください。
その際、必要に応じて11、12を求める場合があります。

必要書類提出後に書類審査及び現地調査を行います。

その後、書面の交付が見込まれたものについては、必要事項を記入のうえ、申請書を提出してください。

書面交付の際、建築確認申請に必要な図書を持参してください。

※ 申請書提出後、書面の交付まで通常2週間前後(形式上の不備の是正等に係る補正に要する期間、追加資料の提出等に要する期間及び申請者の都合により変更等を行うために要する期間を除く。)日数を要しますので、あらかじめ御了承ください。また、書面については、建築確認申請に係る計画に対して交付されるものであり、建築計画が変更となる場合は再度交付が必要となりますので、申請に当たっては、他法令等への適合を十分確認してください。

<図書>

- 1 位置図(1/2500)…………… 区域を赤線で囲んでください。
- 2 全景の写真…………… 区域を赤線で囲んでください。現地の状況が分かるように複数方向から撮影し、撮影の位置、方向を示す図書を添付してください。
- 3 現況の土地利用図(住宅地図等)…… 区域を赤線で囲んでください。道路幅員を明記してください。
- 4 既存建物及び計画建物配置図…………… 敷地縦横断の位置を記入のうえ、区域を赤線で囲んでください。※裏面参照
- 5 敷地縦横断面図…………… 既存建物及び計画建物の位置、G、H(現況地盤高)及びF、H(計画地盤高)を記入してください。区域を赤線で明示してください。※裏面参照
- 6 求積図…………… 座標法又は三斜法により求積してください。区域を赤線で囲んでください。
- 7 公図(合成公図)…………… 法務局備付け図面(3箇月以内のもの)の写しに、土地登記簿全部事項証明書・登記事項要約書をもとに、当該地及び隣接地の所有者名、町名、方位、作成日、作成者(記名)等を記入し、区域を赤線で囲んでください。
- 8 既存建物及び計画建物の…………… 計画建物については建築確認申請と同一の図書を添付してください。
各階平面図・立面図・断面図 既存建物については、基準時及び現況の建物を示す図面を添付してください。
- 9 土地登記簿全部事項証明書…………… 当該地は、原本(3箇月以内のもの)を提出してください。
隣接地等は、土地登記全部事項証明書又は登記事項要約書(法務省オンライン申請システムによるものを含む。)を提出してください。同一人が一団の土地を所有し、その一部の開発を行う場合は、開発地は土地登記全部事項証明書、残地部及びその隣接地は登記事項要約書を提出してください。
原本還付が必要な場合は、写しを提出し、原本を提示して下さい。
土地登記全部事項証明書及び登記事項要約書については、建築計画が増築の場合で、過去と同一の敷地で行われるものについて、同一の敷地であることの確認ができる図書等(直近の建築確認申請書等)が提出できるときは省略できます。
- 10 土地・建物の登記簿謄本等…………… 閉鎖登記簿謄本等、市街化調整区域に決定された時点(昭和46年12月28日等。以下「基準時」という。)以前から現在までの経過がわかるもの。
- 11 建築計画概要書…………… 1面(建築主)、2面(建物敷地)、3面(付近見取図配置図)を添付してください。
- 12 その他の図書
 - * 都市計画施設等の区域内の場合…………… 都市計画法第53条による許可書の写し
 - * その他市長が必要と認めた場合…………… 誓約書(実印押印)、印鑑証明書(誓約日前3箇月以内のもの)添付、固定資産課税台帳登録事項、その他の指示する書類

注1 事前相談時に提出した4の建物配置図が建築確認申請図面と異なる場合は、別途ご相談ください。

2 1、3～6、8及び12の図面には、必ず設計者が記名をしてください。

3 本人以外の方が事前相談及び申請を行う場合、委任状を必ず添付してください。

<裏面に続く>

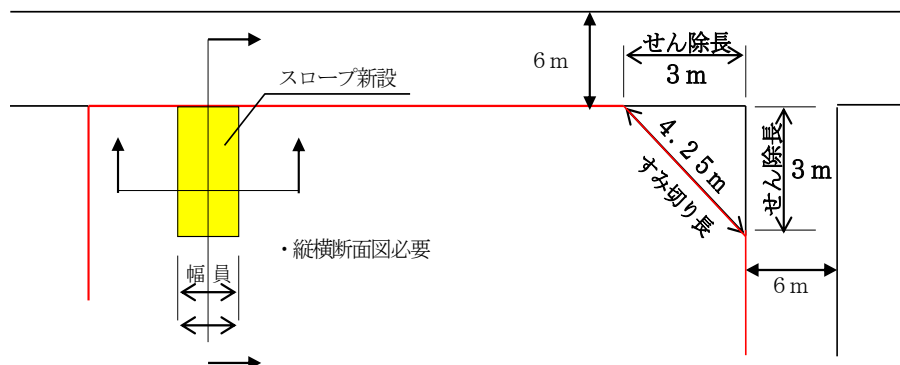
【申請書記入上の注意事項】

- 1 「所在地」の欄には、原則として申請地内のすべての土地の地番を記入してください（例：「×区〇〇町1番地、2番地の1（一部）及び3番地の1」。「×区〇〇町1番地の1及び2番地並びに同区△△町3番地（一部）」）。
仮換地の指定がされた土地区画整理事業区域内の場合は、記載方法が異なりますので担当者に相談してください。
- 2 「設計者」の欄には、担当者の氏名も併せて記入してください。

※平面図（計画建物配置図）作成時の留意点

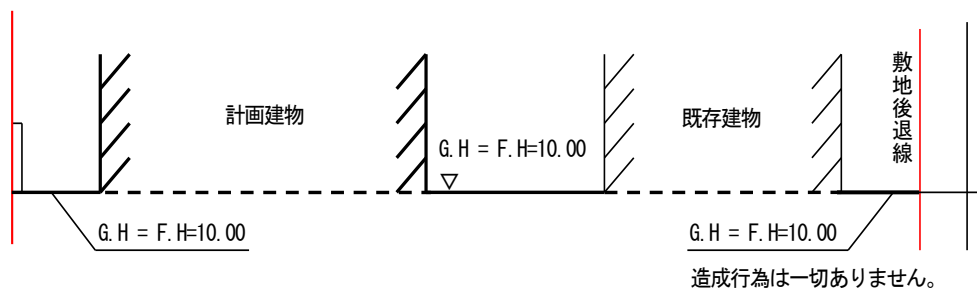
- ・ B. M.（基準点）の位置及び高さを表示し、併せて敷地四隅その他敷地内の高さを表示すること。
- ・ 盛土範囲は淡緑色、切土範囲は淡黄色で着色すること。

記載例 スロープ造成がある場合

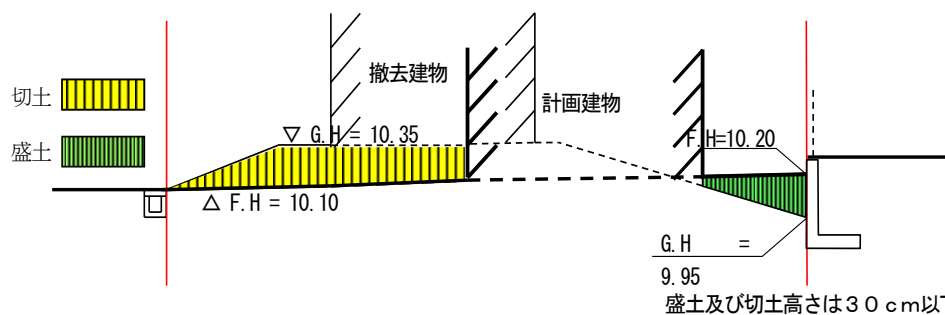


※敷地縦横断面図の記載例

(a) 形状の変更（切土及び盛土）がない場合



(b) 整地程度の形状の変更（切土及び盛土）がある場合



- ・ 縦横断面図については、各々最低2箇所以上作成し、スロープを設ける場合等地形や建築計画の状況に応じて、適宜断面図を追加すること（別途指示します。）。
- ・ 縦横断線の交差箇所（計画建物内となる箇所を除く。）及び計画建物に接する箇所の現況高及び計画高を記入すること。
- ・ 現況地盤線は細線で表示し、計画地盤線は太線で表示すること。また、建物内については、破線で表示すること。
- ・ 塀、道路側溝等の構造物も表示すること。
- ・ 敷地境界線（建築基準法第42条第2項等の道路に接する敷地内で後退がある場合は後退後の線）は赤線で表示すること。
- ・ 盛土範囲は淡緑色、切土範囲は淡黄色で着色すること。（計画建物下は、着色不要）

**市街化調整区域で農林業を営む者が
自己居住用住宅の建築目的で開発を行う場合の取扱い及び必要図書**
(都市計画法第29条第1項第2号)

1 上記のことについて、次の要件を満たす場合のみ、都市計画法第29条第1項第2号の規定に基づき、開発許可不要の事前審査の対象とします。

(1) 開発者

農業を営む者であるときは、10アール（1,000平方メートル）以上（建築予定地を除く。）の農地につき自ら耕作の業務を営む者であること。また、林業を営む者であるときは、1ヘクタール以上の山林につき自ら育林等の業務を営むものであること。

(2) 耕作地又は山林（以下「耕作地等」とする。）

原則として開発者が所有権を有すること。ただし、小作人等で、将来にわたって永続的に当該地で農業又は林業を営むと認められる場合は、この限りでない。

(3) 建築予定地

耕作地等に近接しており、所有者は、開発者、その配偶者、その親又はその子であること。

(4) 用途 居住用住宅と認められる設計であり、開発許可を要する用途の施設と兼用しないこと。

(5) 住宅建築を必要とする理由

原則として、過去に都市計画法第29条又は第43条の適用を受け、市街化調整区域において自己居住用住宅を建築したことがなく、これらの業務を営むに当たって必要な住宅を建築予定地において建築しなければならない明確な理由が存すること。

2 次に掲げる図書のうち、(1)～(13)を事前審査時に提出してください。

提出後、書類審査及び現地調査を行い、その後、都市計画法施行規則第60条に基づく証明書の交付が可能と見込まれたものについては、申請書に必要事項を記入の上、(1)～(16)を提出してください。

☐ (1) 事前審査依頼調査

☐ (2) 位置図

現在居住している家屋等、開発予定地、すべての耕作地等及びこれらの周辺に所有している（共有のものを含む。以下同じ。）土地を含めたものとし、おのおの色分けし、着色してください。

☐ (3) 全景の写真

開発を行う区域を赤線で囲んでください。位置図にあるすべての土地、建物の状況がわかる写真を提出し、撮影の位置、方向を示す図書を添付してください。

☐ (4) 現況の土地利用図（住宅地図等） 区域を赤線で囲んでください。道路幅員を明記してください。

☐ (5) 既存建物及び計画建物配置図 敷地縦横断の位置を記入のうえ、区域を赤線で囲んでください。

☐ (6) 敷地縦横断面図

計画建物及び既存建物の位置、G・H（現況地盤高）及びF・H（計画地盤高）を記入してください。区域を赤線で明示してください。

☐ (7) 求積図 座標法又は三斜法により求積してください。区域を赤線で囲んでください。

☐ (8) 公図

位置図に着色したすべての土地について法務局備付け図面（申請日前3箇月以内のもの）の写しに土地登記簿全部事項証明書・登記事項要約書をもとに、当該地及び隣接地の所有者名、町名、方位、作成日、作成者（記名）を記入し、区域を赤線で囲んでください。

☐ (9) 土地及び建物登記全部事項証明書

開発予定地及び居住する土地とその土地にある家屋の分（原本（申請日前3箇月以内のもの））を提出してください。必要と認めるときは、これに加えて指示します。原本還付が必要な場合は、原本と写しの2部を提出して下さい。

☐ (10) 理由書

新築を必要とする理由、市街化調整区域に必要とする理由、当該地に必要とする理由、従前の態様等を具体的かつ詳細に記載してください（実印押印、日付記入。当該日から3箇月前までに発行された印鑑証明書添付）。

☐ (11) 誓約書

予定建築物以外の建築物の建築及び建築物の用途変更並びに売却を行わない旨等を記載してください（実印押印）。

☐ (12) 農業経営証明書又は林業従事者であることを証する書面

☐ (13) 固定資産税の課税明細書又は名寄帳の写し

☐ (14) 建築計画概要書1面（建築主）、2面（建物敷地）、3面（付近見取図配置図）を添付してください。

☐ (15) 建物の各階平面図・立面図・断面図 建築確認申請と同一の図書を添付してください。

☐ (16) その他必要と認める図書（ ）

**市街化調整区域で分家住宅の建築目的で
開発を行う場合の取扱い及び必要図書**
(京都市開発審査会付議基準1)

1 上記のことについて、次の要件を満たす場合のみ、都市計画法第34条第14号に該当するものとして、開発許可申請の事前審査の対象とします。

(1) 開発者

合理的事情の存する世帯構成員（三親等内に該当する者）で、相続若しくは贈与により当該土地の所有権等を取得した又はする予定の者であること（世帯構成員の婚姻予定者を含む。）。また、過去に同一の世帯構成員として同居していた者であること。

(2) 開発地

許可申請の時点において本家たる世帯が、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定前から又は20年以上保有している土地（農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地については保有期間が20年未満のものを含む。）であり、500平方メートル以内の規模であること。また、原則としてその位置は、既存集落又はその周辺の地域であること。

(3) 規模等 住宅として適切なものであること。

(4) 住宅建築を必要とする理由

結婚、その他独立して世帯を構成する合理的理由があること。

(5) 所有地

原則として市街化区域内に家族名義又は共有名義を含む自己所有地がないこと。

※隣接市町村を含む。

2 次の図書を事前審査時に提出してください。京都市開発審査会に付議する際の図書については、別途指示します。

☐ (1) 事前審査依頼調書

☐ (2) 位置図

現住所、開発予定地、その他の所有地等（家族名義、共有名義を含む。）について、おのおの色分けし、着色してください。

☐ (3) 全景の写真

開発を行う区域を赤線で囲んでください。位置図にあるすべての土地、建物の状況がわかる写真を提出し、撮影の位置、方向を示す図書を添付してください。

☐ (4) 現況の土地利用図（住宅地図等）

区域を赤線で囲んでください。道路幅員を明記してください。

☐ (5) 既存建物及び計画建物配置図 敷地縦横断の位置を記入のうえ、区域を赤線で囲んでください

☐ (6) 敷地縦横断面図

計画建物及び既存建物の位置、G・H（現況地盤高）及びF・H（計画地盤高）を記入してください。区域を赤線で明示してください。

☐ (7) 求積図 座標法又は三斜法により求積してください。区域を赤線で囲んでください。

☐ (8) 公図

位置図に着色したすべての土地について提出し、区域を赤線で囲んでください。

☐ (9) 土地及び建物登記全部事項証明書

現住所の土地、建物（申請者が独立している場合は本家）及び開発予定地について提出してください。必要と認めるときは、これに加えて指示します。

☐ (10) 戸籍謄本

申請者が独立して戸籍を編成している場合は、本家の戸籍謄本についても提出してください。本家の世帯構成員の家族系図もあわせて添付してください。

☐ (11) 理由書

新築を必要とする理由、当該地に必要とする理由について、従前の態様等を具体的かつ詳細に記載してください（実印押印、日付記入。当該日から3箇月前までに発行された印鑑証明書添付）。

☐ (12) 誓約書

予定建築物以外の建築物の建築及び建築物の用途変更並びに売却を行わない旨等を誓約すること（実印押印）。

☐ (13) 固定資産税の課税明細書又は名寄帳の写し

☐ (14) その他必要と認める図書（ ）

※京都市開発審査会への付議案件となるため、時間的に余裕をもって図書を整えてください。

(別記様式)

移転計画書

都市計画法第34条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち 開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。

なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前の建築物	移転後の建築物
建築物等の概要	所在地		
	開発不適区域の種類		
	用途		
	規模		
	構造		
建築物等の所有権を有する者	住所		
	氏名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築) 年 月 日

注) 建築物等の建築完了から原則3箇月以内に従前の建築物の除却に着手すること。

工事完了公告前の建築等の承認の申請に必要な図書

(都市計画法第37条)

次に掲げる図書を製本して**3部**提出してください。

ただし、京都市都市計画法施行細則第10条第2項第1号、第3号又は第4号に該当する場合は、4(3)については予定建築物のみ記載し、また、同(4)、(7)の基礎部詳細図及び立面図並びに(8)の図面は必要ありません。

- ☐ 1 工事完了公告前の建築等の承認申請書（京都市都市計画法施行細則第11号様式）
- ☐ 2 委任状

代理人に申請等を委任するときに限ります。委任状には実印押印のうえ、委任状の日付から3箇月前までに発行された印鑑証明書を添付してください。

1部正本、残る2部は写し。

- ☐ 3 開発許可通知書の写し

4 図面（開発区域は赤色線で、申請に係る建築物等の敷地は橙色線で囲み、図面袋に入れてください。）

- ☐ (1) 開発区域位置図（1/2500）
- ☐ (2) 土地利用計画図
- ☐ (3) 造成計画平面図

建築物等に係る掘削工事により影響を受ける擁壁等の範囲を赤色斜線（下図が分かるように薄く着色すること。以下同じ。）で、予定建築物の中で建築が認められる承認範囲を緑色斜線で囲んでください。図面が見にくくなる場合は、2枚に分けて表示してください。

- ☐ (4) 排水計画平面図

建築物等に係る掘削工事により影響を受ける排水施設等の範囲を赤色斜線で表示してください。

- ☐ (5) 申請に係る建築物等の敷地の求積図
- ☐ (6) 公図（申請日前3箇月以内のもの）
- ☐ (7) 建築確認に添付する平面図、基礎部詳細図、断面図及び立面図

建築物等に係る掘削工事により影響を受ける擁壁等の範囲を赤色斜線、予定建築物の中で承認範囲を緑色斜線で囲んでください。

- ☐ (8) 断面詳細図

建築物の基礎部分等により擁壁等がどのように影響を受けるか、分かるように表示してください。

- ☐ (9) 工事工程表

開発行為完了予定日を記入してください。

- ☐ 5 その他別途指示する図書

※ 承認範囲については、原則として建築物の中で擁壁等に関係がある部分とし、承認申請受付までに協議を行い、決定します。

宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する工事

宅地造成等工事規制区域内においては下記１の工事が、特定盛土等規制区域内においては下記２の工事が、当該法の許可の対象となります。

なお、都市計画法に基づく開発許可を受けた工事は、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を受けたものとみなされます。

- １ 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成及び特定盛土等に関する工事（政令で定める工事を除く）が対象となり、宅地造成及び特定盛土等に該当する土地の形質の変更は、次に掲げるものをいう。
 - (1) 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが１メートルを超える崖を生ずることとなるもの
 - (2) 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが２メートルを超える崖を生ずることとなるもの
 - (3) 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが２メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（(1)又は(2)に該当する盛土又は切土を除く。）
 - (4) (1)又は(3)に該当しない盛土であって、高さが２メートルを超えるもの
 - (5) 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が５００平方メートルを超えるもの
- ２ 特定盛土等規制区域において行われる特定盛土等特定盛土等に関する工事（政令で定める工事を除く）で、次に掲げる規模の特定盛土等が許可の対象となります。
 - (1) 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが２メートルを超える崖を生ずることとなるもの
 - (2) 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが５メートルを超える崖を生ずることとなるもの
 - (3) 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが５メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（(1)又は(2)に該当する盛土又は切土を除く。）
 - (4) (1)又は(3)に該当しない盛土であって、高さが５メートルを超えるもの
 - (5) 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が３，０００平方メートルを超えるもの

上記２に該当する工事は、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づき、定期報告の対象となります。また、特定工程（地盤面に排水施設を設置する工程）を含む場合に中間検査の対象となります。

年 月 日

建築主のみなさんへ

都市計画局都市景観部開発指導課

(市役所分庁舎 TEL 222-3558)

あなたの建築確認申請について、建築主事等から開発指導課に対し、

- ☐ 敷地の安全
- ☐ 都市計画法への適合性 について意見照会が行われますが、開発指導課では、
- ☐ 宅地造成及び特定盛土等規制法への適合性

回答をするために、照会事項に応じ、次の表の○印を付した図書が必要です。本状の下欄に御記入のうえ、本状とともに、それらの図書を開発指導課の各担当に提出してください。場合によっては、その他必要な図書の提出をお願いすることがあります。

これらの図書の提出がなければ、建築主事等への回答ができませんので、よろしくお願い致します。

なお、現地調査をしたうえ、建築主事等へ回答しますので、通常は必要書類の提出かつ建築主事等から意見照会があった日から2週間前後かかりますので、あらかじめ御了承ください。

必要図書	照会事項		
	敷地の安全性	都市計画法への適合性	宅地造成及び特定盛土等規制法への適合性
<input type="checkbox"/> 1 位置図	○	○	○
<input type="checkbox"/> 2 現況写真(注1)	○	○	○
<input type="checkbox"/> 3 計画平面図(注2)	○	○	○
<input type="checkbox"/> 4 計画縦・横断面図(注3)	○	○	○
<input type="checkbox"/> 5 求積図	—	○	○
<input type="checkbox"/> 6 公図(注4)	—	○	—
<input type="checkbox"/> 7 土地登記全部事項証明書(注5)	—	○	—
<input type="checkbox"/> 8 その他指示する図書(残地誓約書等)	○	○	○

注1 現況写真は、現地の状況が分かるように複数方向から撮影し、撮影の位置、方向を示す図書を添付してください(当該地を赤線で囲んでください)。

2 擁壁等の構造物が記載されていれば、配置図でも可(区域を赤線で囲み、道路幅員を明記してください。)※裏面参照

3 既存建物及び計画建物の位置、現況の地盤高(隣接地の状況も含む。)及び計画地盤高を明記してください。区域を赤線で明示してください。※裏面参照

4 建築主事等からの意見照会日(以下「照会日」という。)前3箇月以内のもの。法務局備付け図面の写しに土地登記簿全部事項証明書・登記事項要約書をもとに、当該地及び隣接地の所有者名、町名、方位、作成日、作成者(記名)等を記入し、区域を赤線で囲んでください(仮換地の指定がされた区域については、仮換地指定図とします)。

5 建築物の敷地については、原本を提出してください。隣接地については、原本又は登記事項要約書(法務省オンライン申請のものを含む。)を提出してください(照会日前3箇月以内のもの)。同一人が一団の土地を所有し、その一部の開発を行う場合は、開発地は土地登記全部事項証明書、残地部及びその隣接地は登記事項要約書を提出してください。原本還付が必要な場合は、写しを提出し、原本を提示してください(土地区画整理事業区域内で、保留地を購入されたときは、保留地売渡し証明書も提出してください)。

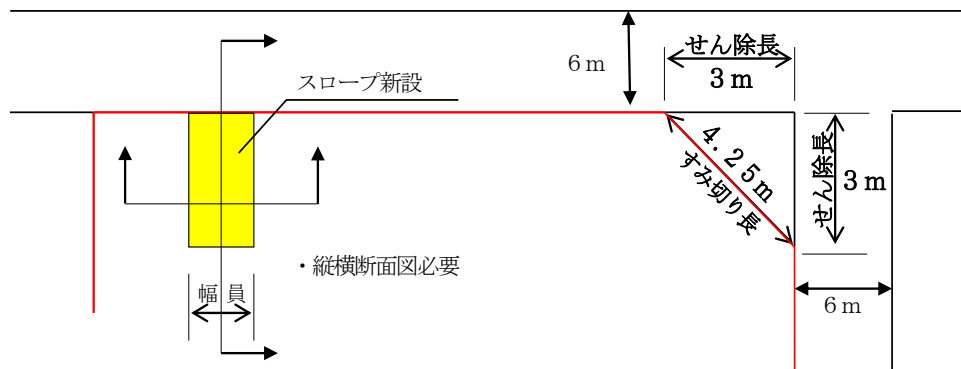
6 位置図、計画平面図、計画縦・横断面図、求積図等図面には必ず設計者が記名してください。

建築場所	区	
建築主	住所	
	氏名	TEL —
設計者	住所	
	氏名	TEL —
代理人	住所	
	氏名	TEL —

※平面図（計画建物配置図）作成時の留意点

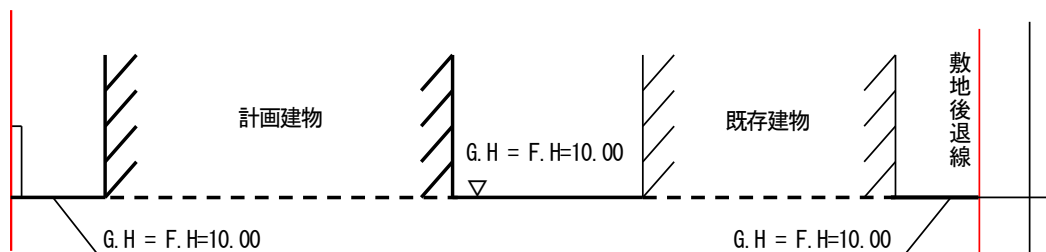
- ・ B. M.（基準点）の位置及び高さを表示し、併せて敷地四隅の高さを表示すること。
- ・ 盛土範囲は淡緑色、切土範囲は淡黄色で着色すること。

記載例 スロープ造成及びすみ切り整備がある場合



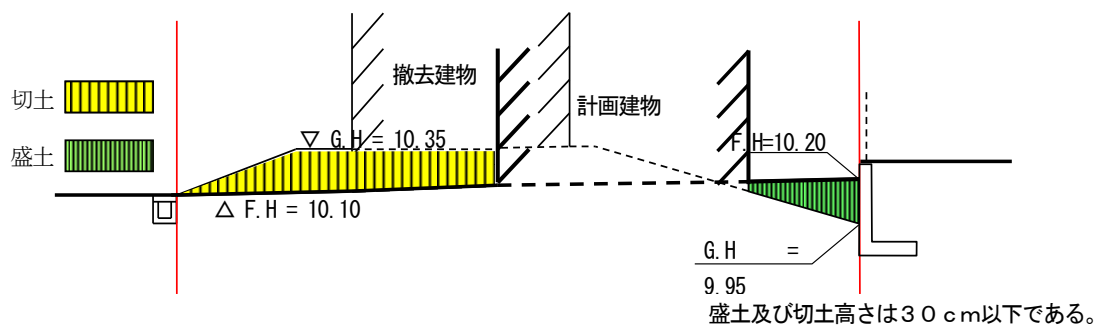
※敷地縦横断面図の記載例

(a) 形状の変更（切土及び盛土）がない場合



造成行為は一切ありません。

(b) 整地程度の形状の変更（切土及び盛土）がある場合



- ・ 縦横断面図については、各々最低2箇所以上作成すること。
- ・ 縦横断面線の交差箇所（計画建物内となる箇所を除く。）及び計画建物に接する箇所の計画高を記入すること。
- ・ 現況地盤線は細線で表示し、計画地盤線は太線で表示すること。また、建物内については、破線で表示すること。
- ・ 塀、道路側溝等の構造物も表示すること。
- ・ 敷地境界線（建築基準法第42条第2項等の道路に接する敷地内で後退がある場合は後退後の線）は赤線で表示すること。
- ・ 盛土範囲は淡緑色、切土範囲は淡黄色で着色すること。（計画建物下は、着色不要）

開発許可申請手続に必要な書類 チェックシート				○原本 △コピー		
(記載されている書類以外についても、別途指示することがあります。)				正	副	控
※左端の番号は「都市計画法に基づく開発許可制度の手引」P73に一致しています。						
□1	開発行為許可申請書	開発申請者実印押印・捺印(委任状添付の場合)	許可日から 日以内・着手日から 日以内	○	○	△
	委任する場合は委任状(委任者は開発者、受任者は設計者。復代理も可)添付			○	△	△
	印鑑証明書(委任日前3箇月以内)添付			○	△	△
□2	(設計者の資格が必要な場合)設計者の資格に関する申告書※京都市に登録あれば不要			○	△	△
	卒業証明書・資格証明書・実務経験証明書ほか必要書類添付			△	△	△
□3	設計説明書3-1(設計の方針等)			○	△	△
	設計説明書3-2(公共施設等の整備計画)			○	△	△
	設計説明書3-3(公共施設の管理者等に関する書類)			○	△	△
□4,5,6	公共施設の管理者同意書(法第32条同意)及び協議書(法第32条協議)			△	○	△
	・認定道路・里道・市有水路…道路河川管理課			△	○	△
	・公園…みどり政策推進室			△	○	△
	・農業用水路…農林企画課			△	○	△
	・消防…警防課			△	○	△
	・一級河川…京都土木事務所等			△	○	△
	・下水道…各管路管理センター			△	○	△
	・砂防河川…京都土木事務所等			△	○	△
	・上水道…各営業所			△	○	△
	事前協議各関係課の回答の整理一覧表			○	△	△
□7	他の法律、条令による許可書等の写し			△	△	△
	私道接続同意書・通行同意書(位置指定道路等に接続する場合)			○	△	△
	京都市水路等管理条例第9条許可…農林企画課(申請・協議は各農業振興センター)、			△	○	△
	道路河川管理課(申請・協議は各土木みどり事務所)					
	水利権がある場合…各土地改良区等			△	○	△
	土地区画整理法第76条許可…各区画整理事業担当課			△	○	△
	生産緑地解除の確認、都市計画法第53条許可…都市計画課			△	△	△
	文化財保護事前指導済証or証明書…文化財保護課			△	△	△
□8	開発区域の土地又はその土地にある工作物に関する調査			○	△	△
□9	土地建物登記全部事項証明書(開発区域の土地又はその土地にある工作物)(許可申請日前3箇月以内)			○	△	△
□10	土地所有者等の同意書			○	△	△
	実印押印	抵当権者等(乙区)の同意書要		○	△	△
	印鑑証明書(同意日前3箇月以内。ただし、許可申請日前1年以内に限る。)添付			○	△	△
□11	隣接する土地に関する調査			○	△	△
□12	承諾書	認印で良い	承諾が取れない場合は理由書を添付	○	△	△
□13	資金計画書 ※自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為の場合不要 (宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要するものを除く。)			○	△	△
	預金残高証明書			○	△	△
	融資証明書			○	△	△
□14	開発許可申請者の資力及び信用に関する申告書 ※自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為の場合不要 (宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要するものを除く。)			○	△	△
	直近の納税証明書(納税額は納期末到来分含めて記入)添付			○	△	△
	法人税(法人以外は所得税)…各税務署発行			○	△	△
	(法人)府民税…各府税事務所発行			○	△	△
	(法人)市民税・固定資産税…市区役所発行			○	△	△
	申請者が宅地建物取引業者の場合…宅地建物取引業者免許証の写し添付			△	△	△
	法人の場合…法人履歴事項全部証明書(許可申請日前3箇月以内)			○	△	△
□15	暴力団員等に該当しない旨の誓約書			○	△	△
□16	工事施行者の能力に関する申告書(納税証明書不要) ※自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為の場合不要 (宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要するものを除く。)			○	△	△
	法人の場合…法人現在事項全部証明書(許可申請日前3箇月以内)			○	△	△
	建設業法による許可通知書の写し添付			△	△	△
□	計算書			○	△	△
	土量計算書			○	△	△
	構造物設計計算書及び安定計算書			○	△	△
	流量計算書			○	△	△
□	現況写真	開発区域を朱線で示す。撮影場所記載		○	○	○
□	図面袋	A4サイズ	表に図面内容目次記載	○	○	○

都市計画法に基づく

開発許可制度の手引

昭和46年12月 作成

昭和62年4月1日改訂

昭和63年4月1日改訂

平成2年4月1日改訂

平成2年11月1日改訂

平成3年9月1日改訂

平成5年7月1日改訂

平成5年10月8日改訂

平成6年4月28日改訂

平成8年2月1日改訂

平成9年11月1日改訂

平成10年5月1日改訂

平成11年4月1日改訂

平成13年1月6日改訂

平成13年12月18日改訂

平成16年3月30日改訂

平成18年4月1日改訂

平成18年9月30日改訂

平成19年11月30日改訂

平成21年4月14日改訂

平成22年4月1日全訂

平成24年4月1日改訂

平成24年12月28日改訂

平成28年3月25日改訂

平成30年5月25日改訂

平成31年4月1日改訂

令和2年7月1日改訂

令和3年4月1日改訂

令和4年4月1日改訂

令和4年7月1日改訂

令和5年4月1日改訂

令和6年6月6日改訂

令和7年4月1日改訂

令和8年1月7日改訂

発行者 京都市都市計画局都市景観部開発指導課

京都市中京区寺町通御池上る

上本能寺前町488番地

電話 (075) 222-3558

FAX (075) 213-0156