

# 都市計画法に基づく 開発許可等審査基準

平成	6年	10月	1日	制定
平成	7年	6月	14日	改正
平成	9年	5月	13日	改正
平成	10年	9月	8日	改正
平成	11年	3月	29日	改正
平成	13年	3月	5日	改正
平成	13年	11月	26日	改正
平成	21年	3月	25日	改正
平成	24年	3月	30日	改正
平成	24年	12月	28日	改正
平成	28年	3月	25日	改正
平成	30年	5月	25日	改正
平成	31年	4月	1日	改正
令和	2年	7月	1日	改正
令和	3年	4月	1日	改正
令和	4年	4月	1日	改正
令和	4年	7月	1日	改正
令和	5年	4月	1日	改正

京都市都市計画局都市景観部開発指導課

## 目次

審査基準等番号	題名	頁数
都4-1号	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)	1
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	3
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についての基準	19
都4-4号	法に規定する開発区域等についての基準	20
都4-5号	開発行為の一体性についての基準	26
都29-1号	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)	31
都29-2号	令第22条第1号に規定する「仮設建築物」についての基準	32
都33-1号	複合的な開発行為について適用すべき開発許可の基準	33
都33-2号	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	34
都33-3号	令第25条等に規定する道路の幅員についての基準	35
都33-4号	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	39
都33-5号	令第25条第2号ただし書を適用する場合の基準	41
都33-6号	京都市都市計画法施行細則第24条に関する基準 (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)	42
都33-7号	令第25条第6号に関する基準 (公園の設置について)	46
都33-8号	法第33条第1項第4号に関する基準 (給水施設の取扱いについて)	47
都33-9号	法第33条第1項第12号に関する基準 (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)	47
都33-10号	法第33条第1項第13号に関する基準 (工事施行者の能力の有無の判断のための図書について)	47
都33-11号	法第33条第1項第14号に関する基準 (関係権利者の同意について)	48

都34-1号	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、店舗等又は地区集会所等について)	49
都34-2号	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)	50
都34-3号	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)	51
都34-4号	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)	51
都34-5号	法第34条第11号に関する基準	52
都34-6号	法第34条第13号に関する基準	54
都37-1号	京都市都市計画法施行細則第10条第2項第5号の基準	54
都42-1号	法第42条に関する基準	55
都43-1号	法第43条に関する基準	56
都42・43-1号	許可を要しない改築についての基準	57
<b>京都市開発審査会付議基準</b>		58
付議基準1 (包括承認基準1)	分家住宅の建築	59
付議基準2	収用対象事業の施行による移転	59
付議基準3	社寺仏閣及び納骨堂の建替及び移転	60
付議基準4	研究施設の建築	61
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	61
付議基準6	既存建築物の建替	62
付議基準7	災害危険区域等に存する建築物の移転	62
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	63
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	63
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	64
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	65
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	66
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	66
付議基準14	特定流通業務施設の建築	67

付議基準 1 5	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	6 8
付議基準 1 6	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	6 8
申請に対する標準処理期間一覧		6 9

本審査基準は、都市計画法に基づく開発行為の許可又は市街化調整区域内の建築許可等の判断基準として、「開発許可制度に関する京都市開発技術基準」に定めた基準以外のものについて定めております。

また、本審査基準中に使用される用語のうち、都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）は「法」、都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）は「令」、都市計画法施行規則（昭和44年8月25日建設省令第49号）は「規則」、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）は「細則」、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）及び開発許可制度運用指針（平成26年8月1日国都計第67号）は「指針」、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「線引き」（本市では、昭和46年12月28日に決めました。）と表記しています。

なお、本審査基準については、令和4年7月1日の申請から適用します。

## 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) (審査基準都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キロワットをこ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、骨又は貝殻の粉砕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 4 3 条が適用される。

- 2 法第 4 条第 1 2 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。

**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）**

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 ×(注1、2)
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 (注3)
	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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 道路の交差点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性がある	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）

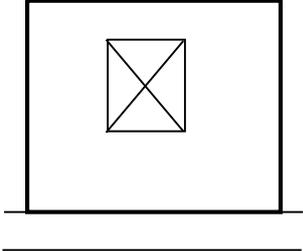
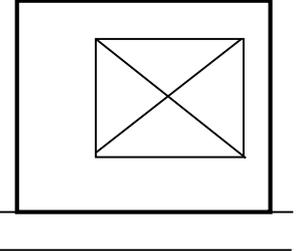
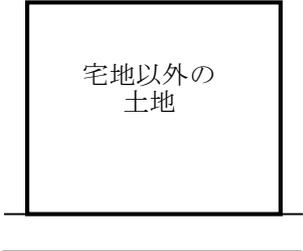
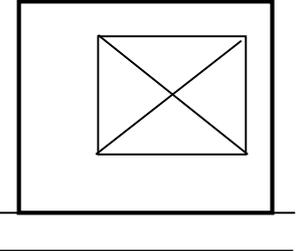
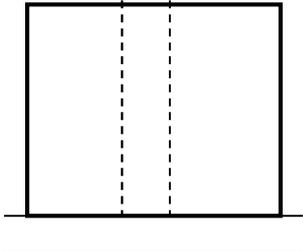
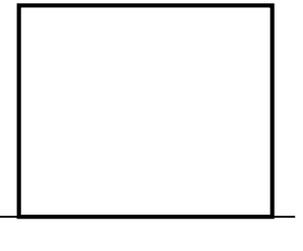
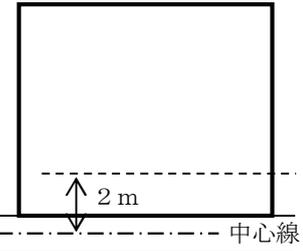
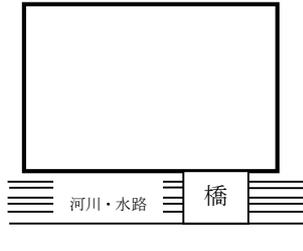
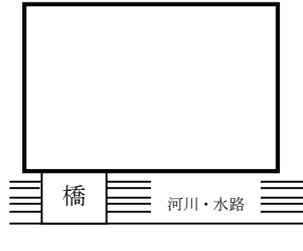
- ・旧住宅地造成事業に関する法律第4条による認可を受けた住宅地造成事業により建築物の敷地として造成された土地
- ・建築物の敷地とするため、法第29条による許可を受けて開発行為が行われた土地
- ・建築物の敷地とするため、宅地造成等規制法第8条による許可を受けて宅地造成が行われた土地

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

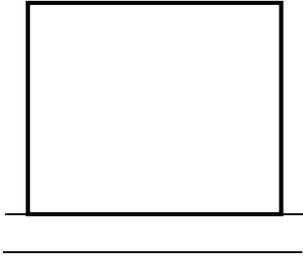
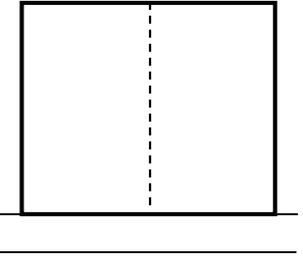
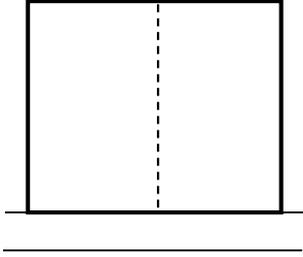
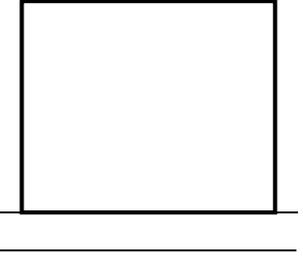
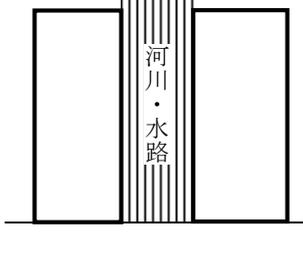
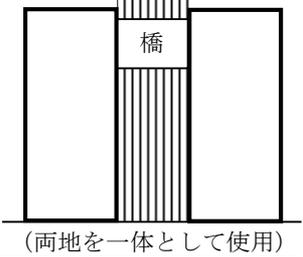
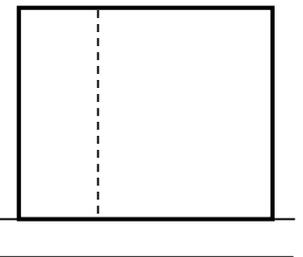
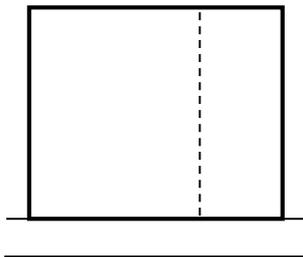
- 3 「○」は開発行為となる「土地の性質の変更」に当たり、「×」はこれに当たらないことを示す。
- 4 別表Gについては例示であり、開発行為となる「土地の性質の変更」に当たるかどうかは、計画内容に応じて求められる公共施設の整備の必要性の有無により判断する。

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			<p>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</p>
2	<p>宅地以外の土地</p> 		<p>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。</p>
3			<p>機能がない公共施設を手続上廃止する場合</p>
4			<p>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</p>
5			<p>既存の通路橋等を付け替える場合</p>

別表B イ 土地利用範囲を変更する場合

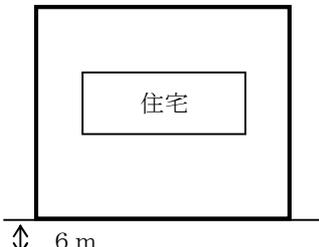
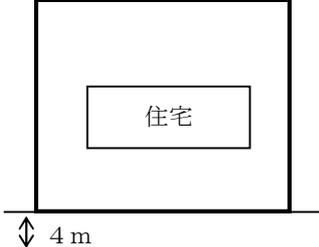
(ア) 公共施設を新設、廃止、変更しない計画の場合

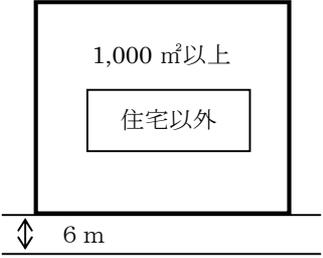
NO	現 況	計 画	説 明
1			<p>区画数が増加する場 合</p>
2			<p>区画数が減少する場 合</p>
3		 <p>(両地を一体として使用)</p>	
4			<p>区画数の増減はない が、区画の境界が変わ る場合</p>

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

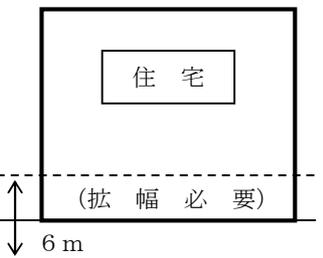
NO	形 状	説 明
1		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、自己居住用住宅の建築目的の開発行為に当たるとき。</p>
2		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文の適用を受けるが、道路の整備の必要がないとき。</p>
3		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文の適用を受けるが、道路の整備の必要がないとき。</p>
4		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文括弧書又はただし書の適用を受け、道路の整備の必要がないとき。</p>

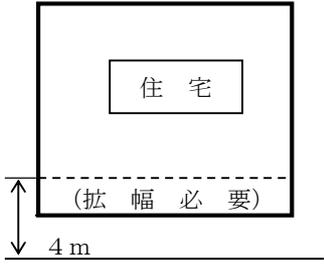
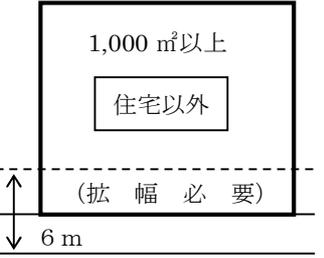
5		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文括弧書又はただし書の適用を受け、道路の整備の必要がないとき。</p>
6		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第6号ただし書の適用を受け、公園、緑地又は広場の整備の必要がないとき（「令第25条第6号に関する基準（公園の設置について）（審査基準都33-7号）」参照）。</p>

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

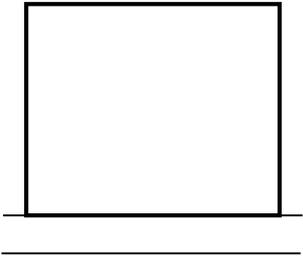
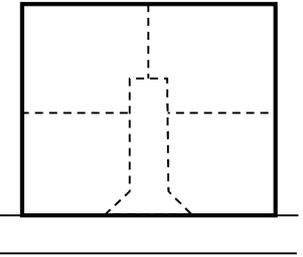
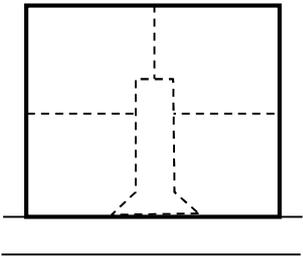
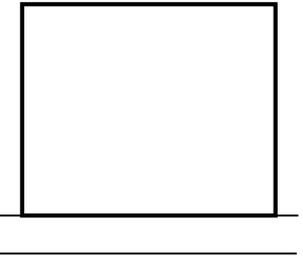
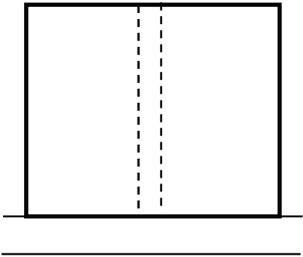
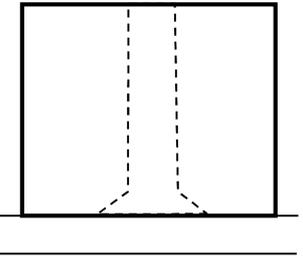
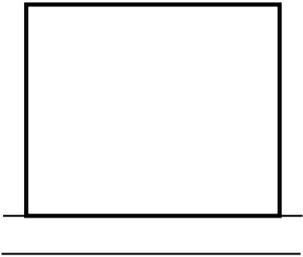
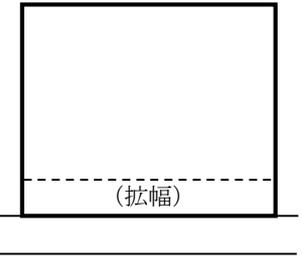
b 公共施設の整備の必要性がある場合

NO	形 状	説 明
1		<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号の本文の適用を受け、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>
2		

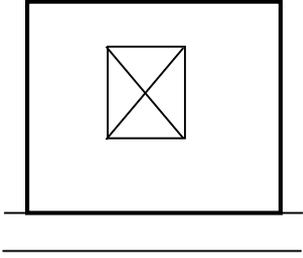
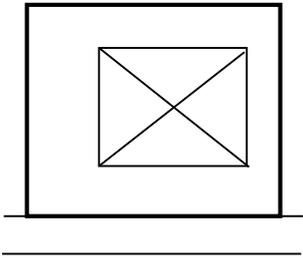
3		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文括弧書又はただし書を適用したとしても、道路の拡幅が必要となる場合。ただし、公共施設の整備がすみ切り整備のみのときを除く。</p>
4		
5		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第6号本文の適用を受け、公園、緑地又は広場の設置が必要となるとき。</p>

別表E イ 土地利用範囲を変更する場合

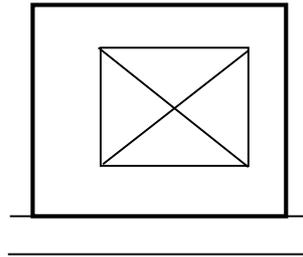
(イ) 公共施設を新設、廃止、変更する計画の場合

NO	現 況	計 画	説 明
1			<p>公共施設（道路等） を新設する場合</p>
2			<p>公共施設（道路等） を廃止する場合</p>
3			<p>公共施設（道路等） を変更（道路の拡幅、 付け替え等）する場合</p>
4			

別表F ア 計画地が既に宅地である場合

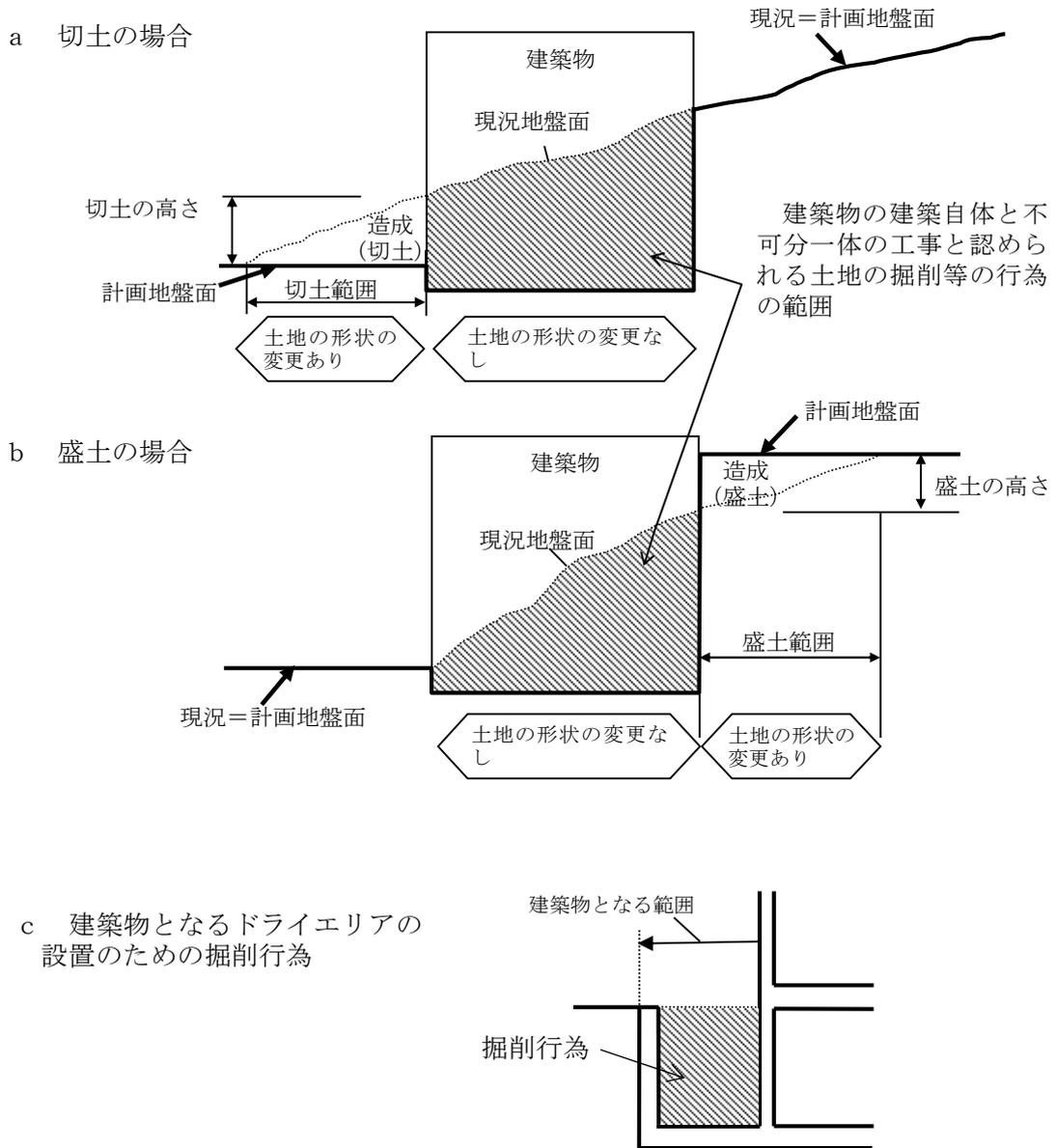
NO	現 況	計 画	説 明
1			<p>既存の建築物の建替、増築等のみが行われる場合</p>

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> 		<p>宅地以外の土地を宅地とする場合</p>

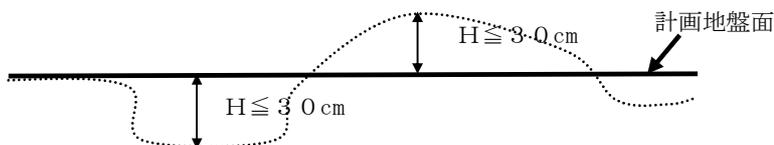
〔「土地の形状の変更」とみなさないものの事例〕

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

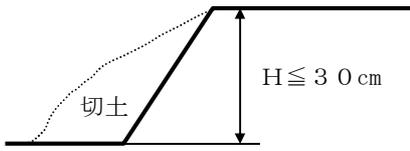


事例イ 土地の整地、舗装版の撤去又は施工等を目的とする高さが30センチメートルを超えない切土、盛土又は一体の切盛土

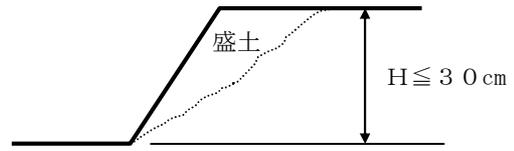
a 土地の整地行為



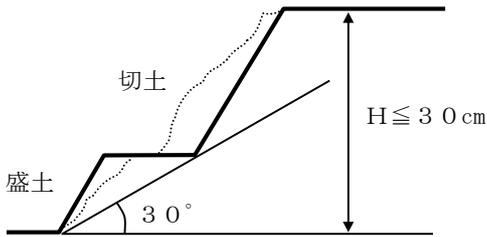
b 切土の場合



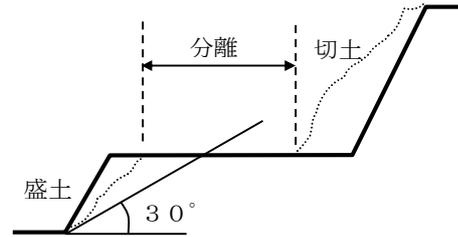
c 盛土の場合



d 一体の切盛土

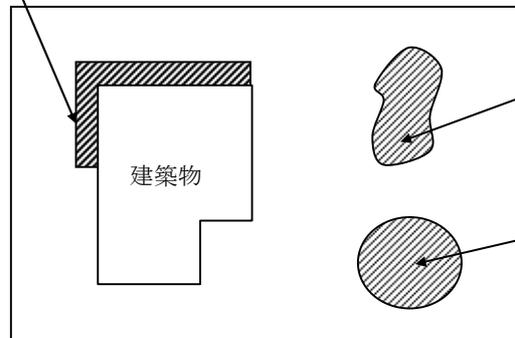


e 注 次の事例については一体的な切土盛土とはみなさない



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。



開発区域

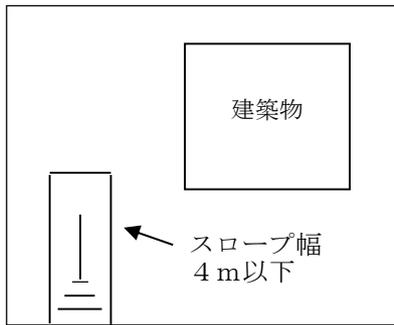
池を埋めるのみで当該区域の内外に段差を生じないものは、形状の変更として扱わない。

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。

(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。

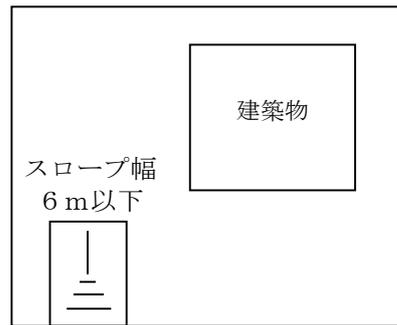
事例エ 道路からのアプローチとして、必要最小限の規模及び形状を有するもので局部的と認められるスロープ(階段を含む。)を新設(法令等により必要となるバリアフリー対応のために設けるものを除き原則1箇所までとする。)、変更又は撤去する行為

スロープとして認められる例 a



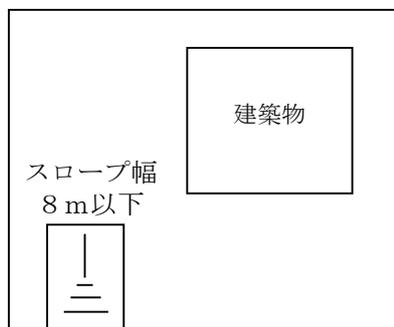
戸建て住宅の敷地の場合

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

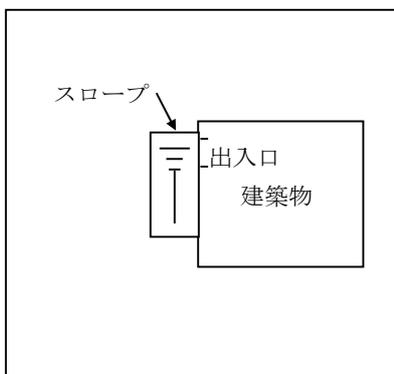
スロープとして認められない例 d



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

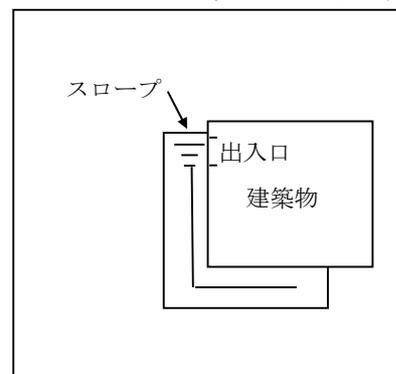
事例オ 建築物の出入口に、必要最小限の規模及び形状を有するもので局部的と認められるスロープ（階段を含む。）を設置、変更又は撤去する行為（法令等により必要となるバリアフリー対応のために設けるものを含む。）

スロープとして認められる例



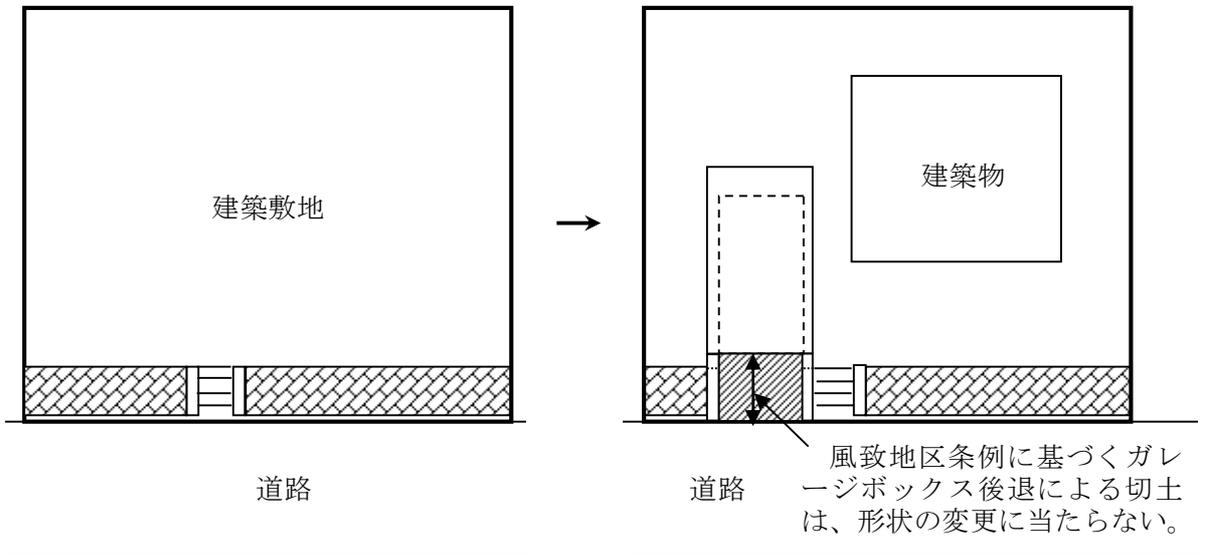
必要最小限の規模及び形状を有するスロープは、形状の変更として取り扱わない。

スロープとして認められない例

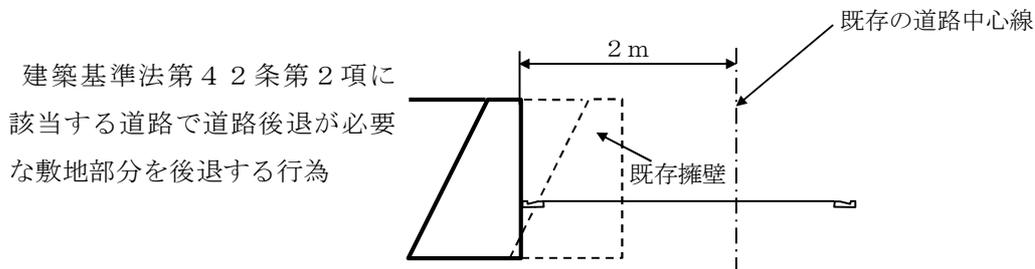


意図的に計画地盤の変更を生じさせるような規模及び形状のスロープは、形状の変更として扱う。

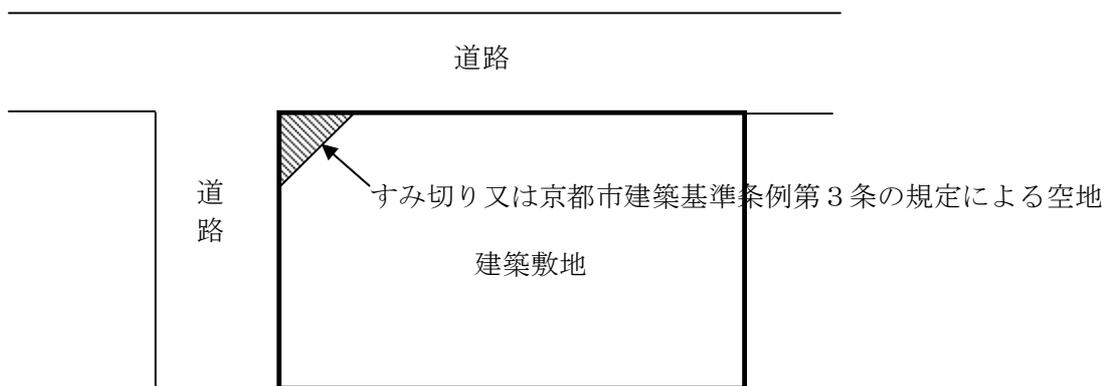
事例カ 京都市風致地区条例第5条第1号ウ（ウ）の規定に基づき、建築物を風致地区の種別に応じ、同条例の別表の建築物の後退距離欄に掲げる距離まで後退させるための行為のうち、出入口先の道路に面して建築物であるガレージボックスを設置する行為



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

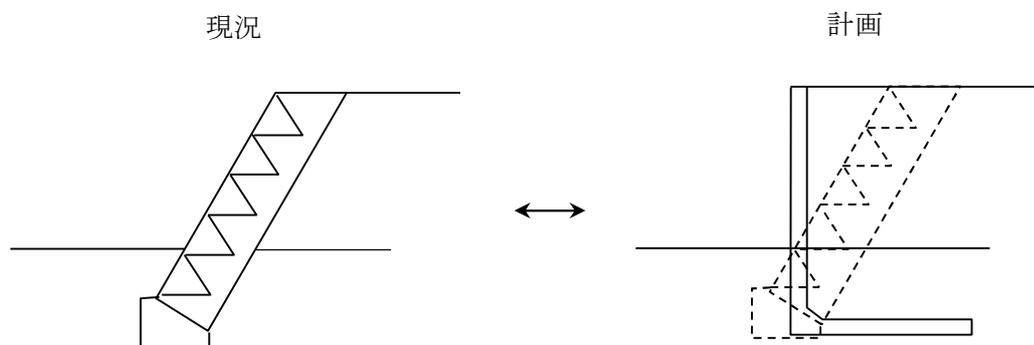


事例ク 道路の交差部にすみ切りを設ける行為又は京都市建築基準条例第3条の規定により敷地の一部を空地とする行為



事例ケ 既存擁壁をほぼ同じ位置で造りかえる行為

注 宅地造成等規制法第15条第2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。



**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（審査基準都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あたるかどうかは、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）	宅地以外の土地 特定工作物の敷地
	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））	
(3)	建築物の敷地	宅地 特定工作物の敷地以外の土地
	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））	

表2

現況	計画
(1)	(2)
(1)	(3)
(2)	(3)
(3)	(2)

## 法に規定する開発区域等についての基準（審査基準都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、水路等を拡幅する場合に、建築敷地等が接する部分で拡幅となる土地（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。

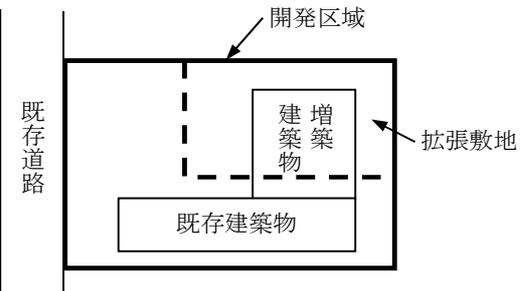
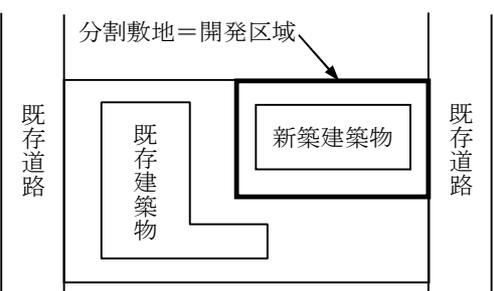
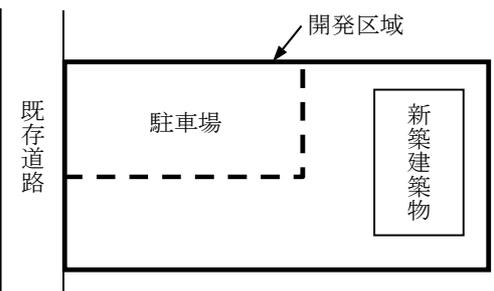
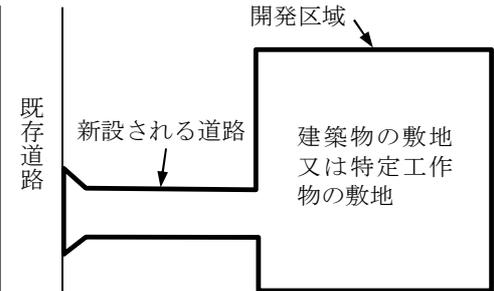
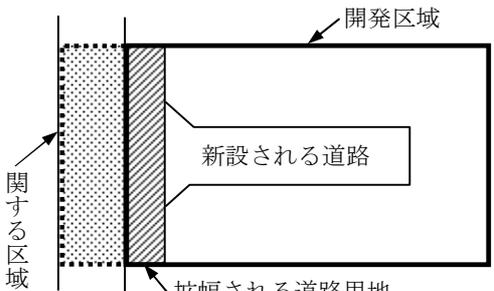
- ア すでに宅地として、一定の土地利用がなされており、かつ、開発区域と一体的に利用が図られない土地（適法に建築された建築物等の敷地で引き続き利用される土地）（事例10参照）
- イ 農地として利用される土地（事例11参照）
- ウ その他、露天駐車場、資材置場等として、一定の土地利用がなされており、かつ、開発区域と一体的に利用が図られない土地（事例11参照）
- エ 隣接地との境界が確定していないため、開発区域に含めることが困難な場合等やむを得ないと認められる土地
  - 注 開発区域に隣接する同一所有者の土地で、区画形質の変更が伴わずに建築物を建築することができる土地については、開発区域に含める必要はありません（事例12参照）。

### 2 関する区域

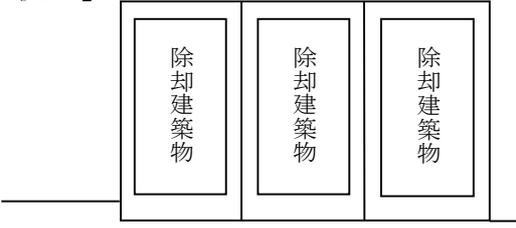
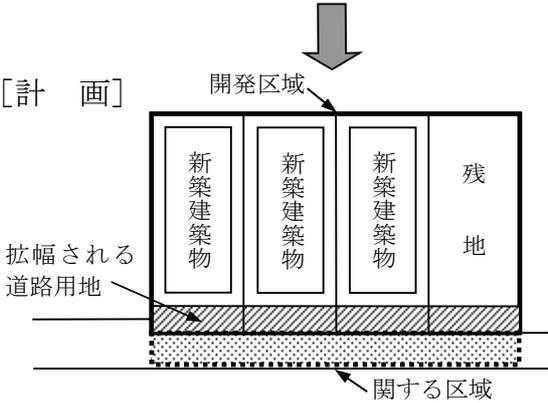
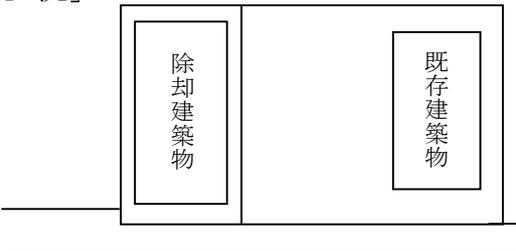
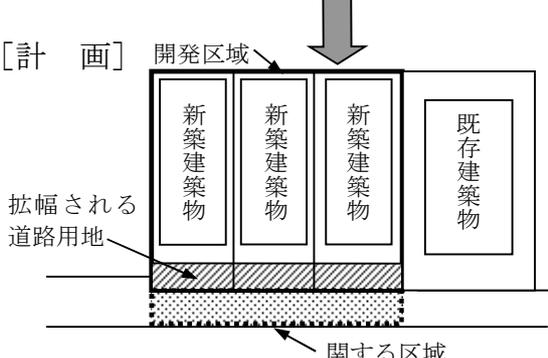
開発行為に関連して行う工事の区域については、「関する区域」とすることができる。

- (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）

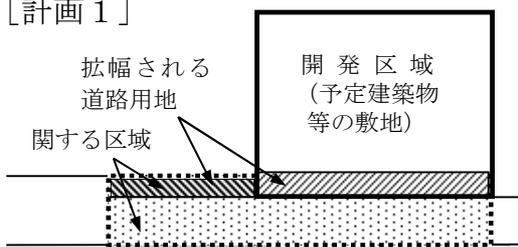
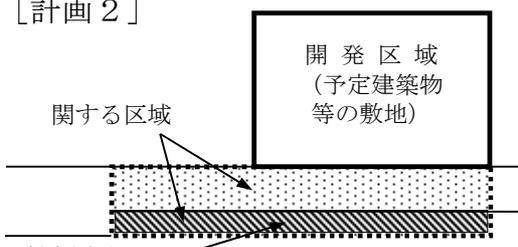
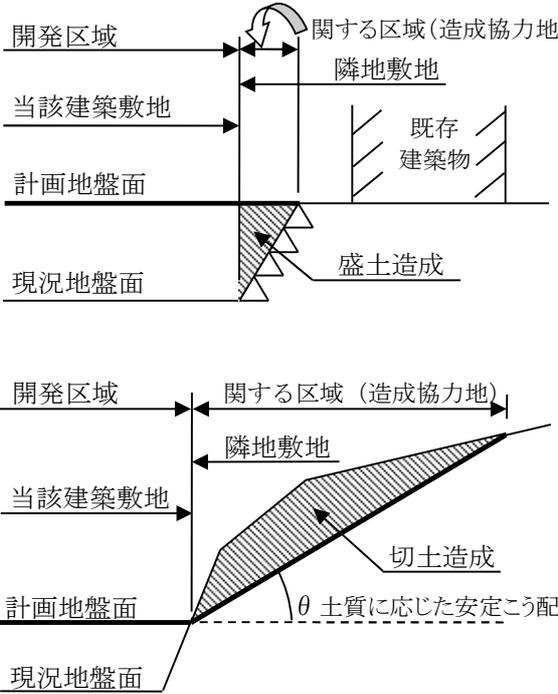
[事例]

番号	事例	説明
事例 1  開発区域 1 (1)		<p>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。</p>
事例 2  開発区域 1 (1)		<p>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。</p>
事例 3  開発区域 1 (2)		<p>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。</p>
事例 4  開発区域 1 (3)ア		<p>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。</p>
事例 5  開発区域 1 (3)イ  関する区域 2 (1)		<p>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。</p>

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11 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12 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13 関する区域 2(2)	<p>[計画1]</p>  <p>開発区域 (予定建築物等の敷地)</p> <p>拡幅される道路用地</p> <p>関する区域</p> <p>[計画2]</p>  <p>開発区域 (予定建築物等の敷地)</p> <p>関する区域</p> <p>拡幅される道路用地</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14 関する区域 2(3)	 <p>関する区域</p> <p>橋</p> <p>水路</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15 関する区域 2(4)	 <p>開発区域</p> <p>関する区域(造成協力地)</p> <p>隣地敷地</p> <p>当該建築敷地</p> <p>既存建築物</p> <p>計画地盤面</p> <p>現況地盤面</p> <p>盛土造成</p> <p>切土造成</p> <p><math>\theta</math> 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>

## 開発行為の一体性についての基準（審査基準と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 か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）

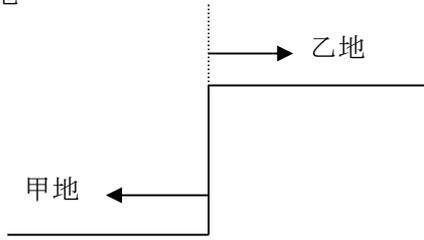
- 4 開発行為等の完了は、次のように取り扱う。
  - (1) 開発許可を受けた場合は、工事完了公告日とする。
  - (2) 宅地造成等規制法の許可（建築目的以外で許可を受けたもので、建築敷地と一体利用されていないものを除く。）を受けた場合は、検査済証の発行日とする。
  - (3) 道路等の公共施設を整備する場合は、整備完了日（位置指定道路の場合は、位置指定日とし、それ以外の公共施設については検査日又は供用を開始されていると認められる日）とする。
  - (4) 道路等の公共施設を整備しない場合は、建築確認日とする。ただし、建築確認は受けたが、計画が中止され、建築が行われていないものについては、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關係を有する者を含み、その他密接な人的関係又は資本的關係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、水路等の拡幅等の行為を含む。
- 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

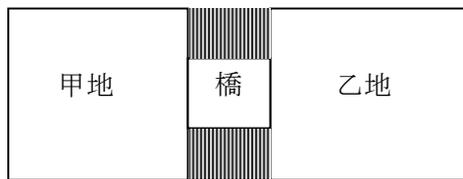
上記判断基準により、一体開発であると判断されたものについては、原則として、当該区域全体について、開発許可を受けなければならない。ただし、甲地における開発行為が既に完了しており、乙地のみでも公共施設整備を含め独立して開発区域を設定することが可能な場合については、この限りでない。

[事例]

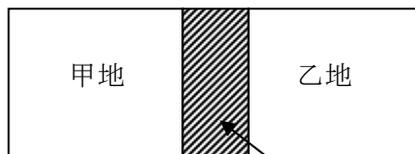
事例1 がい等があることにより、甲地と一体として使用することが著しく困難である土地



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

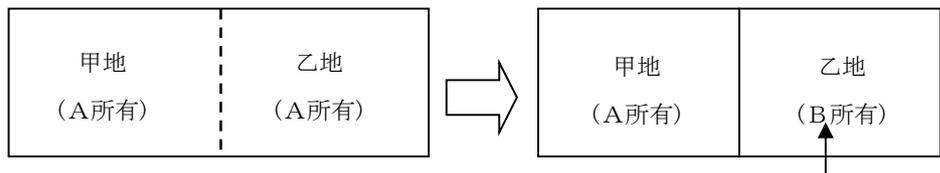


合理的な理由がないにもかかわらず除外した残部の土地

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

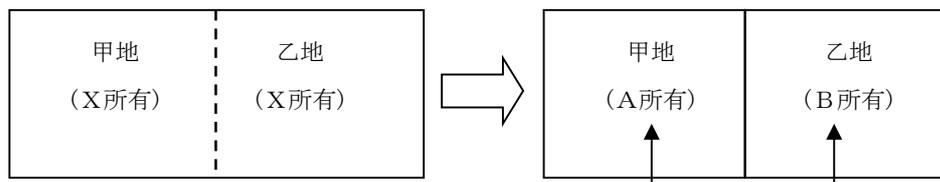
(甲地における開発行為等の開始日を2000年1月1日とした場合)

ア



1999年1月2日にAからBに変更

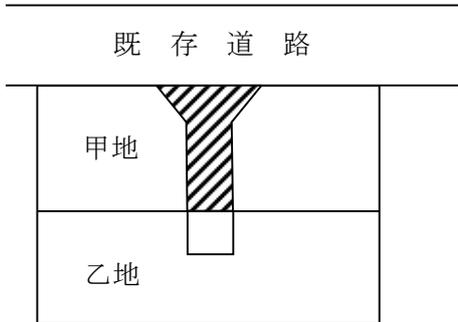
イ



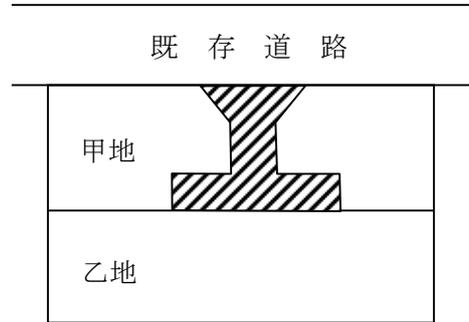
1999年1月2日にXからA、XからBに変更

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)

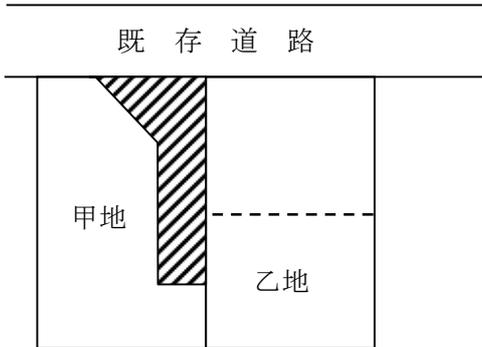
ア



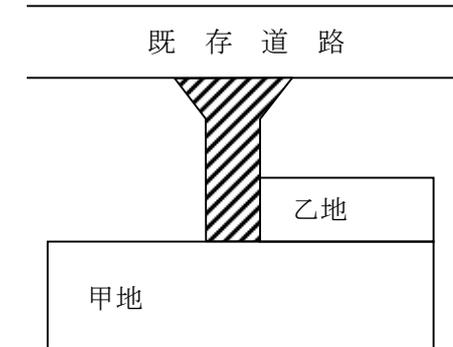
イ



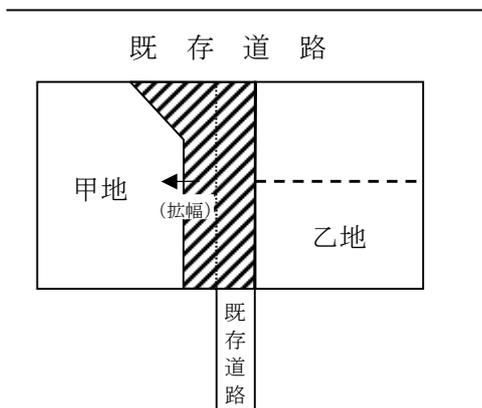
ウ



エ



オ



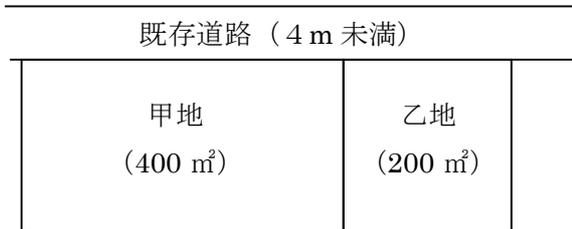
: 甲地内の道路、水路等又は甲地における開発行為等に関する工事により設置された道路、水路等

(※) 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。

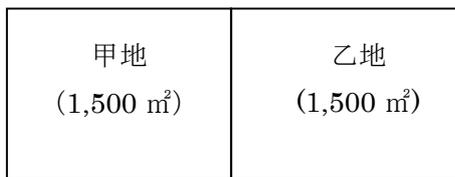
事例6 甲地と乙地の区域を一つの開発区域としてみた場合、公共施設の整備が必要となるとき  
 (該当するものの例)

ア



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。

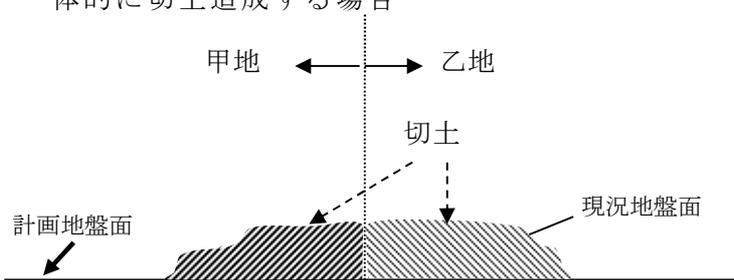
イ



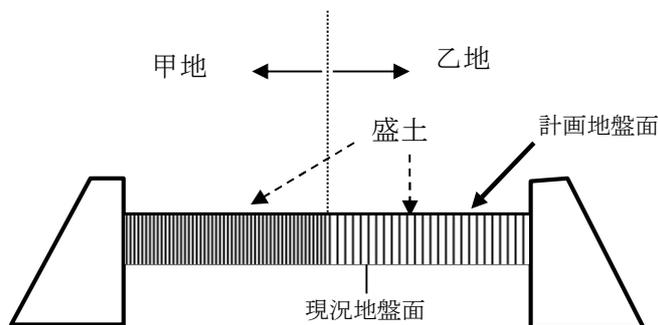
甲地と乙地を一つの開発区域とみた場合、公園整備が必要となる。

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



## 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) (審査基準都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、漁獲物水揚荷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。

**令第22条第1号に規定する「仮設建築物」についての基準  
(審査基準都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。

## 複合的な開発行為について適用すべき開発許可の基準（審査基準都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1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2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 ア以外の場合  
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。

**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（審査基準都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  
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  
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。

## 令第25条等に規定する道路の幅員についての基準（審査基準都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、原則として次の各図の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よ又は側溝がある場合

- (1) L型街きよがある場合



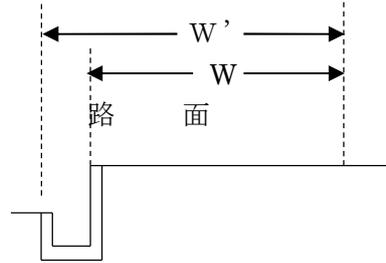
- (2) ふたのあるU型側溝がある場合



(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



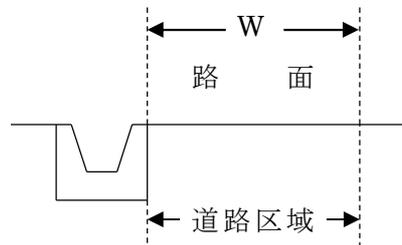
事例2 道路から独立した機能を有する水路（市有水路、農業用水路等）、河川等がある場合（注）

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）

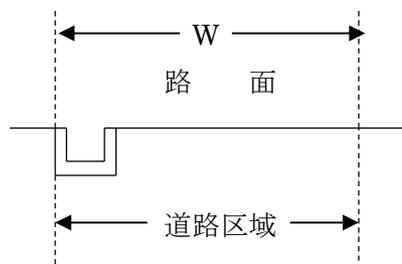
注 ア又はイのいずれかが明らかでないときは、アとして判断する。

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



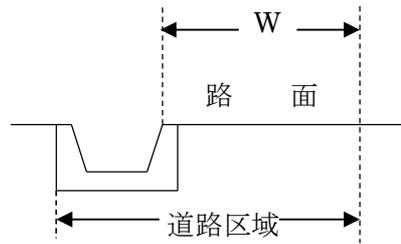
イ 当該水路、河川等が道路法による道路の区域に含まれる場合

(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。



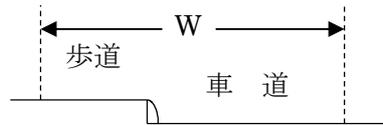
(2) 暗きよである水路、河川等がある場合



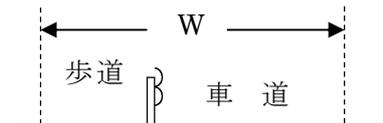
水路、河川等が道路法による道路の区域に含まれない場合であっても、その部分が一般交通の用に供される限り、図のとおりとする。

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

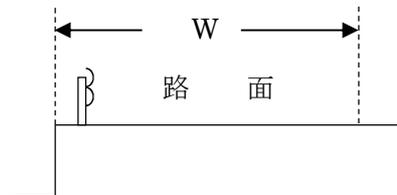


(2) 歩車道がガードレールにより分離されている場合

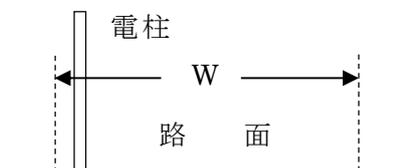


事例4 転落防止用のガードレール、電柱等がある場合

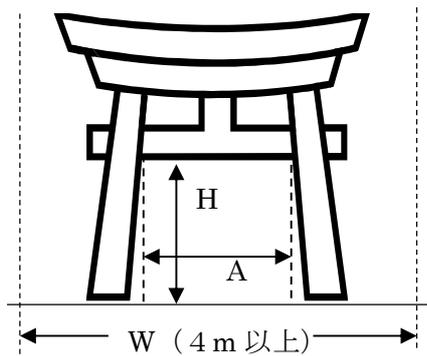
(1) 転落防止用のガードレールがある場合



(2) 電柱等がある場合

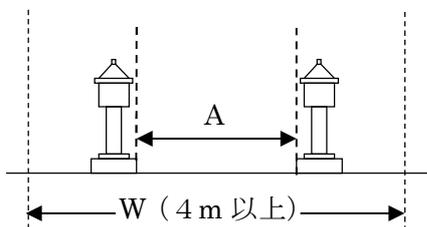


(3) 鳥居、門等上空を塞ぐものが道路の区域内にある場合



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

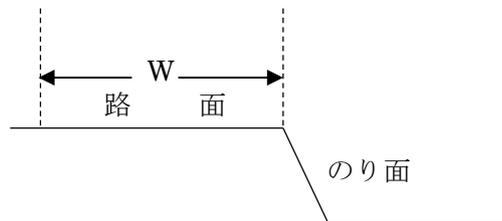


A = 2.7 m 以上である場合に限り、幅員 4 m 以上の道路と判断する。

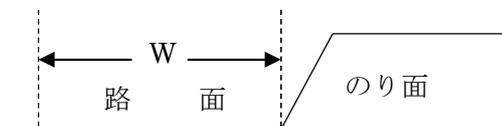
事例 5 のり面がある場合（注）

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。

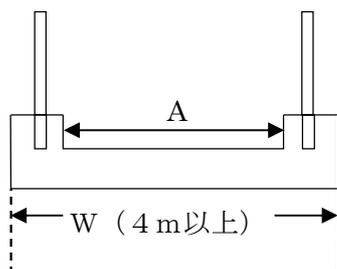
(1)



(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。

**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)**

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 <sup>2</sup> 未満	4 m
	1, 000 m <sup>2</sup> 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。

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。

## 令第25条第2号ただし書を適用する場合の基準（審査基準都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。

**京都市都市計画法施行細則第24条に関する基準**

**(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)**

**(審査基準都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。

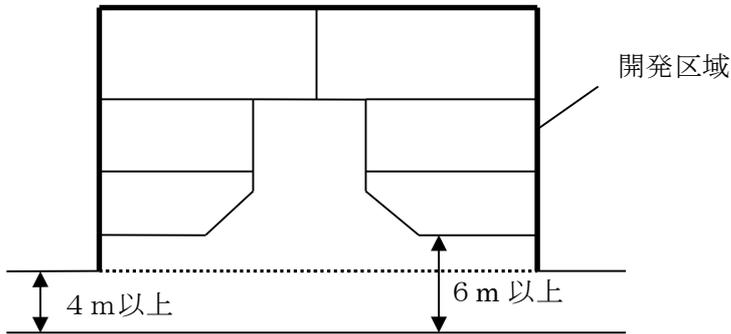
3 大規模集客施設とは延べ面積が1万平方メートルを超える劇場、店舗、展示場、遊技場等で、建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物をいう。

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。

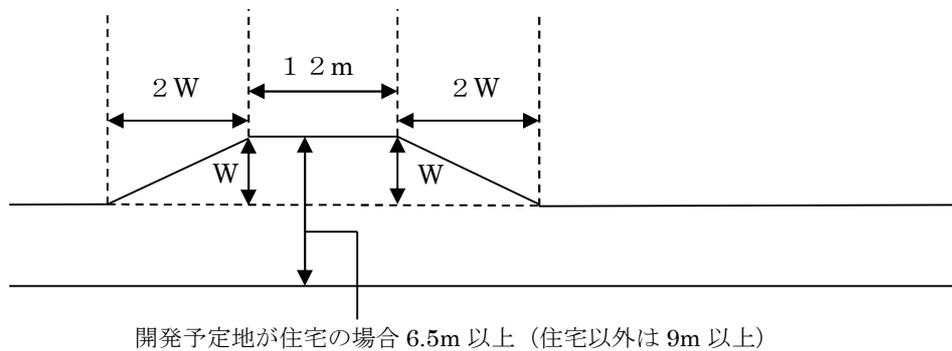
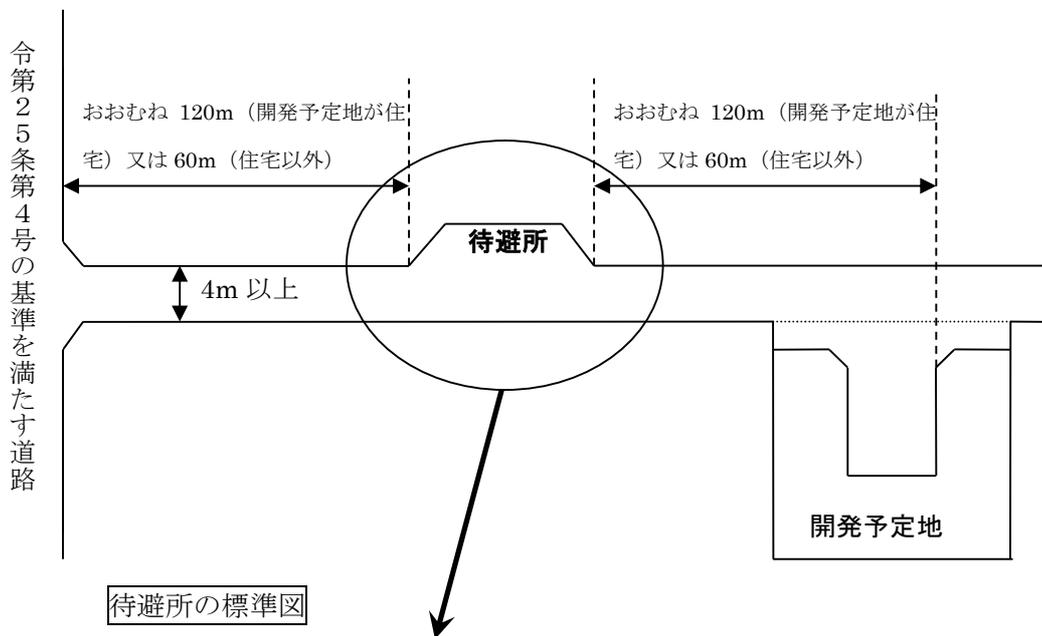
前面道路の交通特性や地域特性を踏まえ、当該施設から想定される発生交通量が、前面道路の交通の円滑性及び安全性の確保の観点から支障を及ぼす恐れがないか検討したもの

[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]

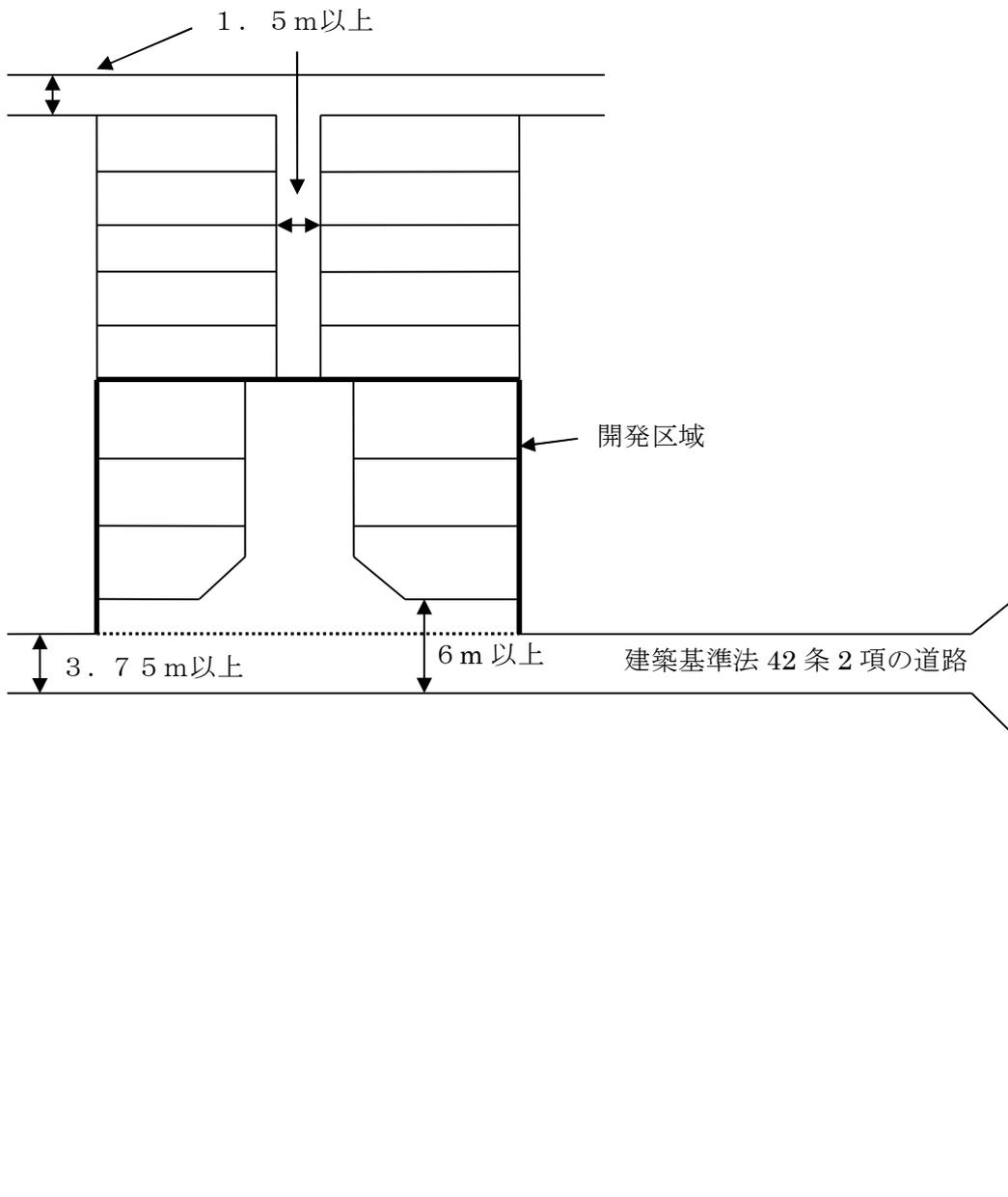


3 密集市街地の細街路において、幅員3.75メートル以上で次の(1)から(3)のすべての要件を満たし、かつ、事例ア又は事例イに掲げる開発行為であるもの

- (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。

事例ア 袋路解消型の開発行為

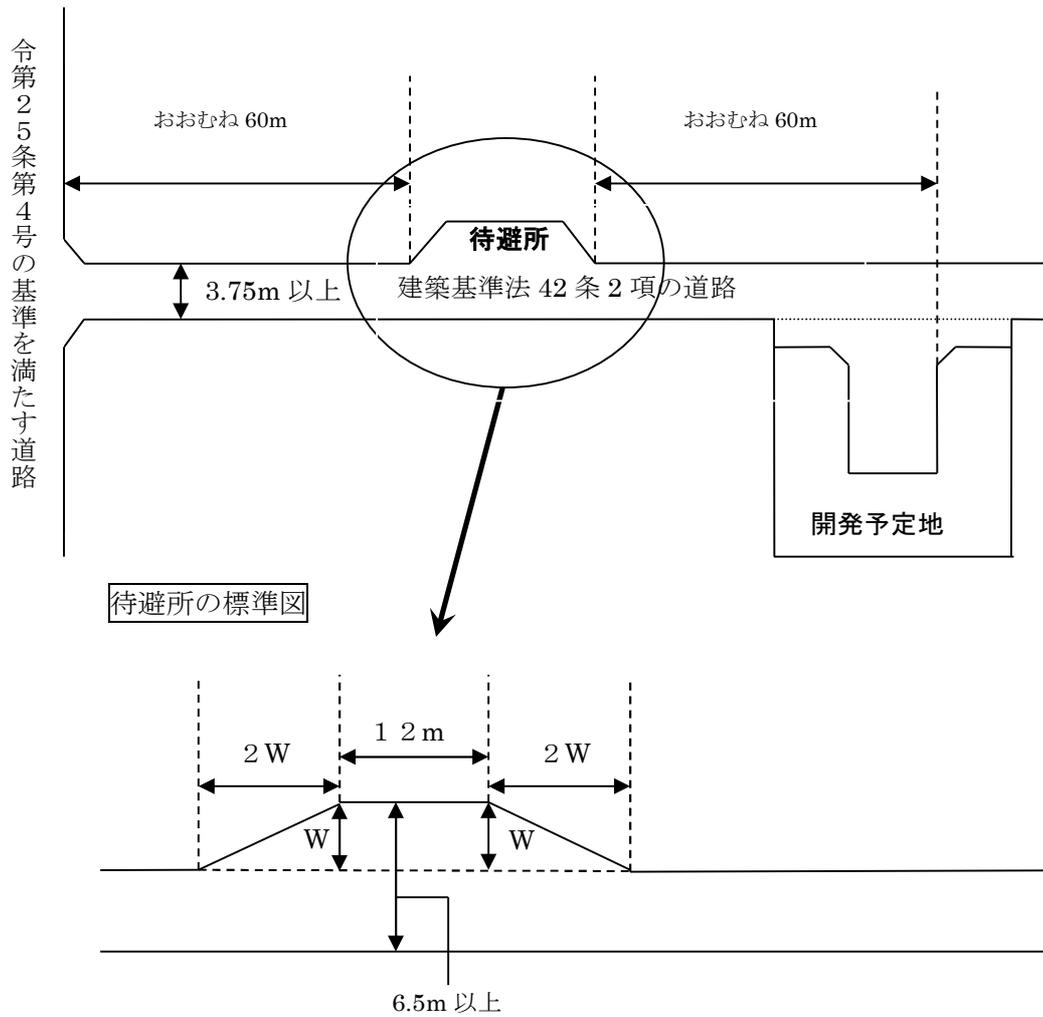
幅員3.75メートル以上、4メートル未満の部分の延長が120メートル未満であり、開発区域内に新設する道路が開発区域に隣接する既存の袋路（1.5メートル以上）に接続でき、開発区域内からの発生交通量が分散できるもの



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〕



**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）**

- 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もので、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、基準区域外を經由せず、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。

**法第33条第1項第4号に関する基準（給水施設の取扱いについて）**  
**（審査基準都33-8号）**

法第33条第1項第4号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発行為を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うことをもって同号の開発許可基準に適合しているものとする。

また、開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為についても、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議を行うこととする。

参考

令第23条第2号

指針Ⅲ-5-3

**法第33条第1項第12号に関する基準**  
**（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）**  
**（審査基準都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）
- 4 その他市長が必要と認める図書

**法第33条第1項第13号に関する基準**  
**（工事施行者の能力の有無の判断のための図書について）（審査基準都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

### 法第33条第1項第14号に関する基準

#### (関係権利者の同意について) (審査基準都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。

### 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)

#### (審査基準都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はこの限りでない。

#### **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) (審査基準都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

### 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) (審査基準都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。

### 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。

**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。

**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。
- 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。

**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。
- 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。
- 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、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

#### **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。
- 2 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。

#### **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）**

- 1 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条の規定による条件を附し、その内容は次に掲げるものとする。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。
  - (1) 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。
  - (2) 敷地面積の最低限度は120平方メートルとする。

#### **法第34条第13号に関する基準（審査基準都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。

#### **細則第10条第2項第5号の基準（審査基準都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に近接しているため、完了公告があった後に建築をすれば、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ため、完了公告があった後に建築をすれば、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。

## 法第42条に関する基準（審査基準都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。

**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

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、寄宿舎、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、ポーリング場
	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は該当する。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。

#### 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）。

# 京都市開発審査会付議基準

番号	題名	頁数
付議基準 1 (包括承認基準 1)	分家住宅の建築	59
付議基準 2	収用対象事業の施行による移転	59
付議基準 3	神社仏閣及び納骨堂の建替及び移転	60
付議基準 4	研究施設の建築	61
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	61
付議基準 6	既存建築物の建替	62
付議基準 7	災害危険区域等に存する建築物の移転	62
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	63
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	63
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	64
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	65
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	66
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	66
付議基準 14	特定流通業務施設の建築	67
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	68
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	68

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は次のとおりである。

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、報告するものとする。

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た、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域とに区分することをいう。

### 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

(2) 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當なとき。

### 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随する社務所、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 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（単身者住宅かつ1戸あたりの床面積が30平方メートル以内のもの戸数については、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。

- 2 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。

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。

#### **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（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続していること。
- 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）

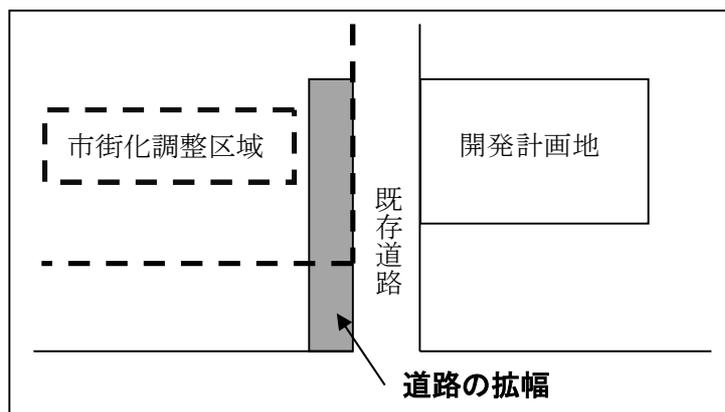
注6 申請者が居住するまでに当該空き家等を取得できない場合は、許可に付した条件に違反する者として、都市計画法第81条第1項第3号に基づき許可を取り消すものとする。

### 付議基準 1 1 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當なため、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。

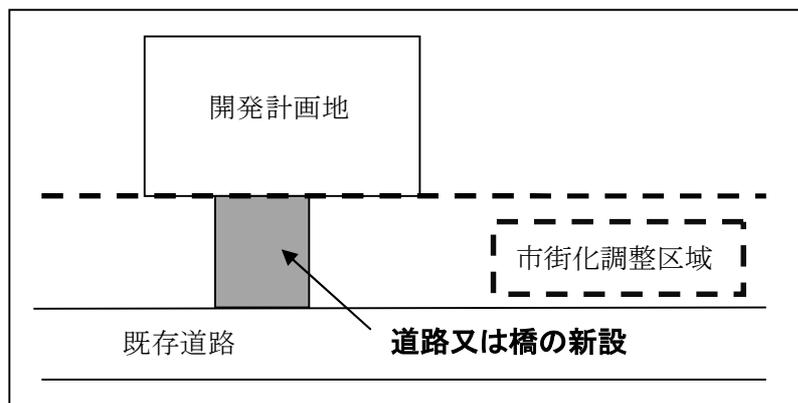
(例)



- 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當なため、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。

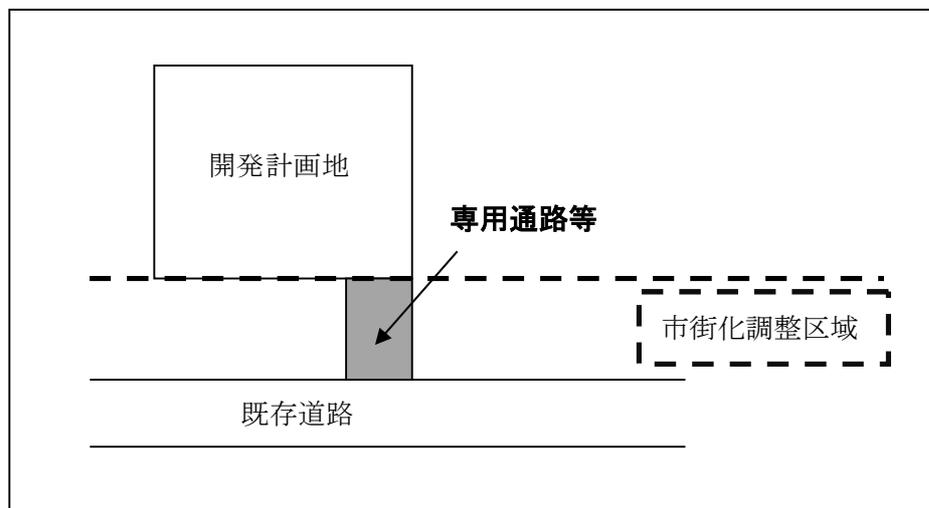
(例)



- 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當なため、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 4 m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 4 m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. 5 h a 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 5 k m 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 4 2 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所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。

<b>申請に対する標準処理期間一覧</b>
-----------------------

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。