

# 京都市宅地開発要綱

昭和47年12月 1日制定

昭和49年11月 1日改正

昭和51年 9月 1日改正

昭和52年 3月31日改正

昭和56年 6月 1日改正

昭和63年 4月 1日改正

平成 3年10月 1日改正

平成 6年 5月19日改正

平成 9年 2月14日改正

平成 9年10月29日改正

平成10年 4月30日改正

平成11年 5月14日改正

平成11年10月 1日改正

平成13年 5月18日改正

平成16年 7月 1日改正

平成21年 4月15日改正

京 都 市

# 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関する事業（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関する都市計画事業
- (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に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示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つては、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つては、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つては、501人）以上の宅地開発事業にあつては、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よ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つて、当該工事の完了前に当該宅地開発事業者の申し出があつたときは、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	<p>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。</p> <p>ただし、歩行者専用部分については、この限りでない。</p>
交通安全施設	<p>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。</p>
接続道路	<p>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。</p>
並木	<p>幅員が3メートル以上の歩道には、並木を設けること。</p>

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（J I S 3302）」による。