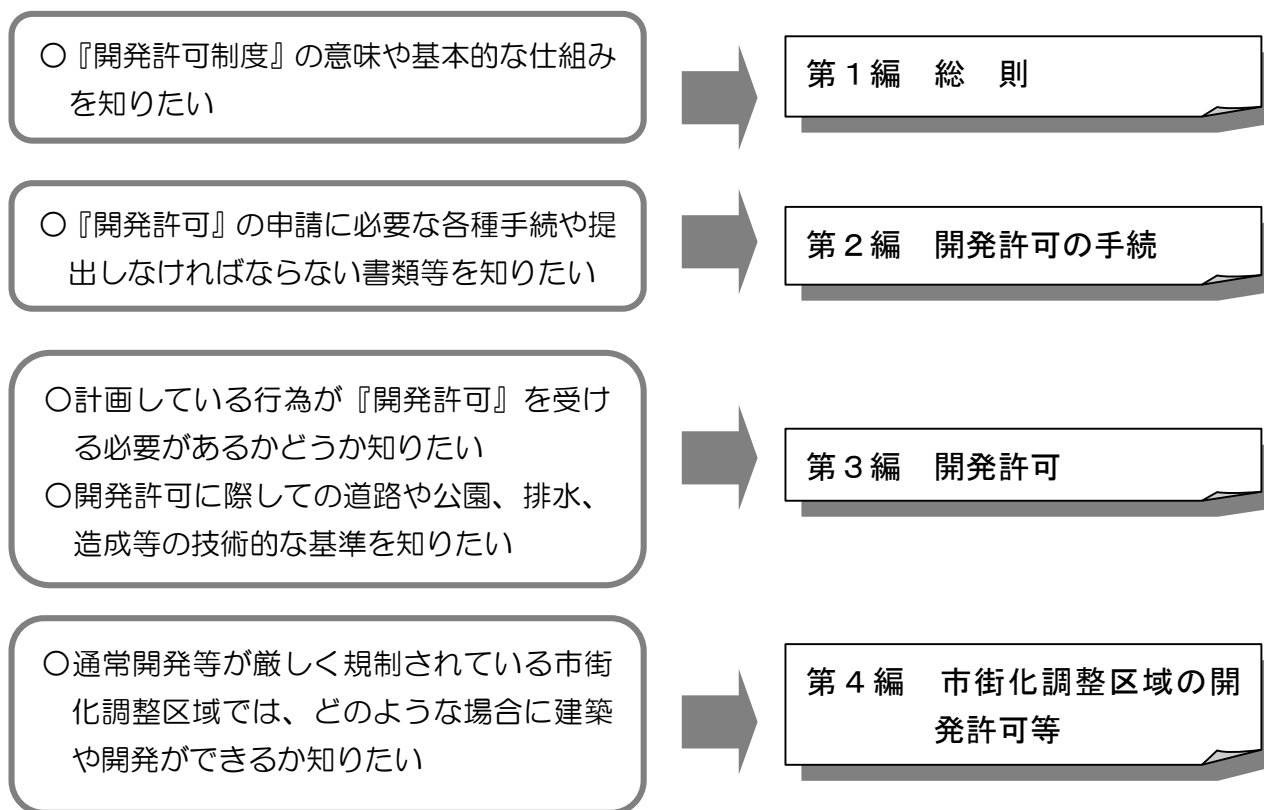


はじめに—手引の目的と読み方

《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

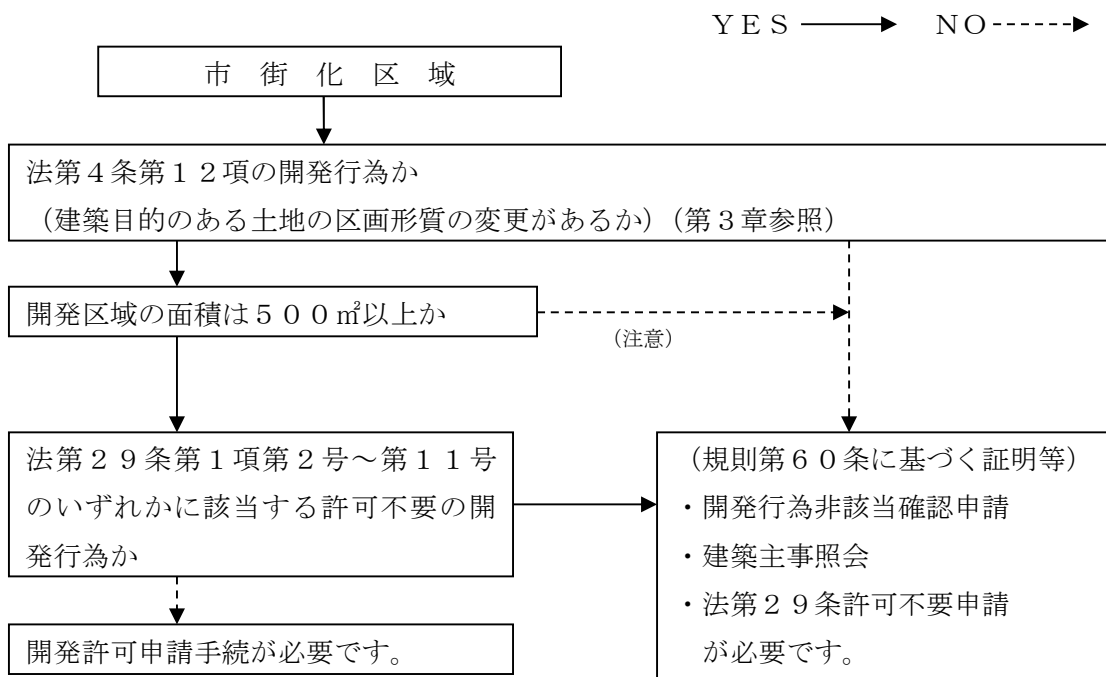
京都市内において、開発行為をする場合、原則、あらかじめ、市長の許可を受けなければなりません（法第29条）。

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。》

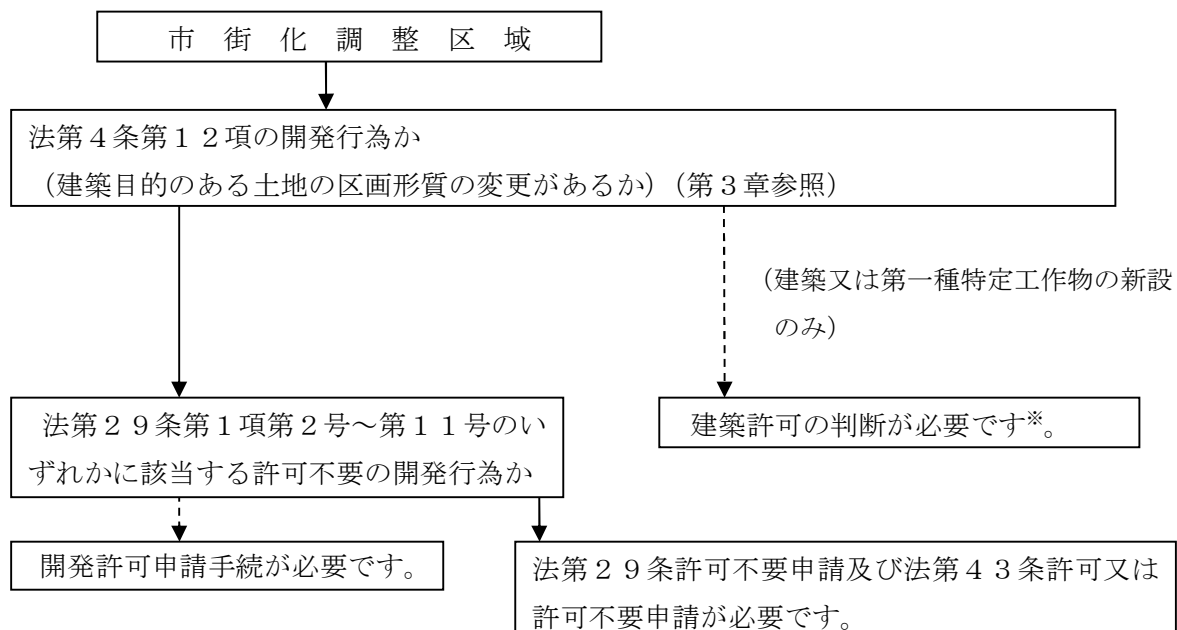
■市街化区域における判断



(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、用途変更や第一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（188ページ）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	通常の管理行為、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 m²以内の建築物の増築又は築造面積が 10 m²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 m²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 m²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 m²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 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 ×(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。）。

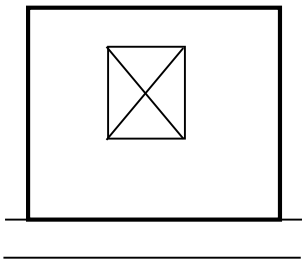
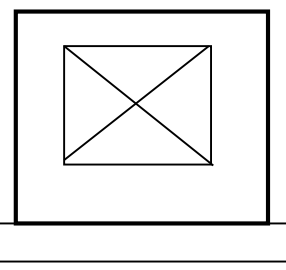

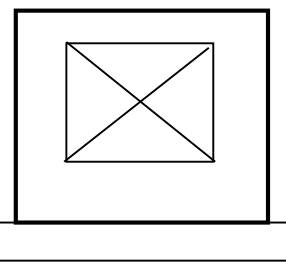
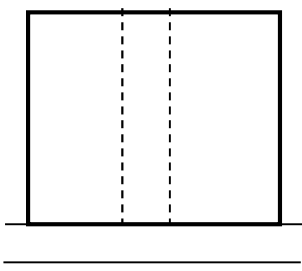
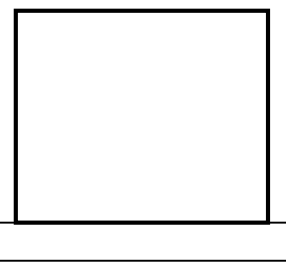
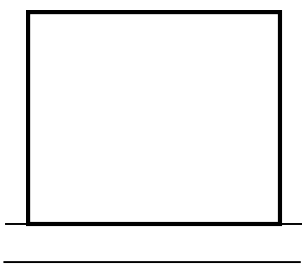
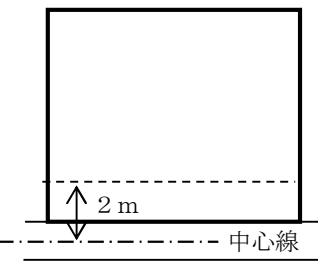
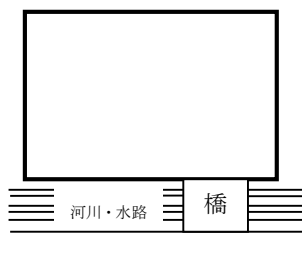
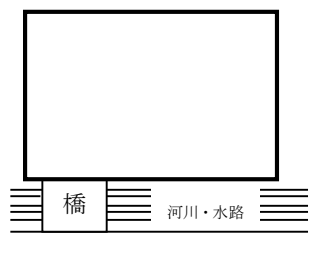
「土地の性質の変更」の有無については、次の表により判断するものとする。

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。

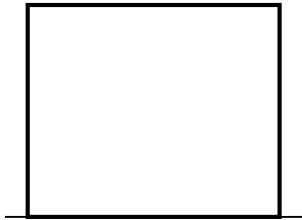
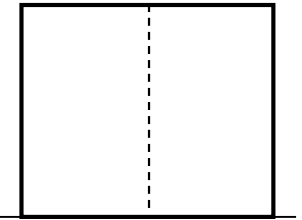


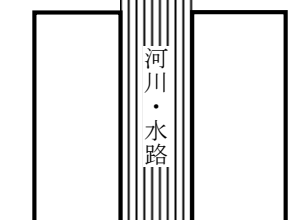
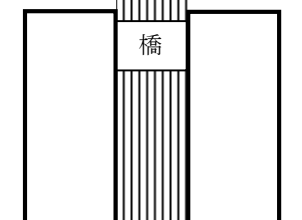
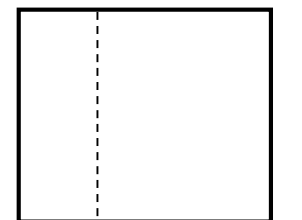
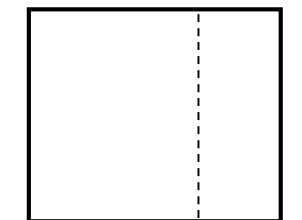
- (1) 現に建築物の敷地（建築物に付随する駐車場、資材置場、運動施設、修景施設その他の工作物、物件又は施設の用に供する土地を含む。以下同じ。）として利用されている土地
 - (2) 現に建築物の敷地として利用されていないが、かつて建築物の敷地として利用されていたことがあり、かつ、区画の変更がない土地
 - (3) 現に建築物の敷地として利用されていないが、建築物の敷地として利用することを目的として造成された土地
 - (例)
 - ・旧住宅地造成事業に関する法律第4条による認可を受けた住宅地造成事業により建築物の敷地として造成された土地
 - ・建築物の敷地とするため、法第29条による許可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


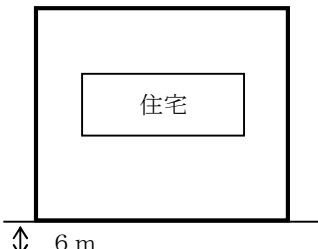
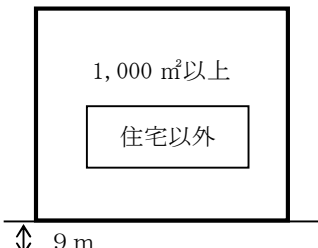
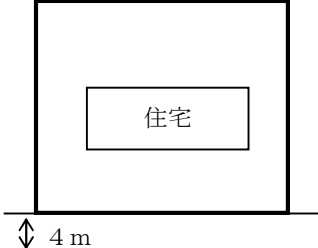
(ア) 公共施設を新設、廃止、変更しない計画の場合

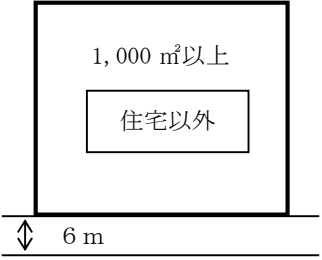

NO	現 況	計 画	説 明
1			<p>区画数が増加する場 合</p>
2			<p>区画数が減少する場 合</p>
3		 <p>(両地を一体として使用)</p>	
4			<p>区画数の増減はない が、区画の境界が変わ る場合</p>

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

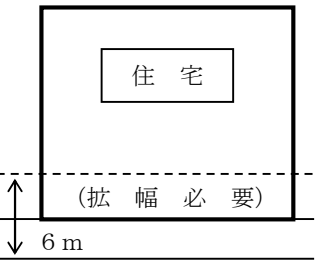
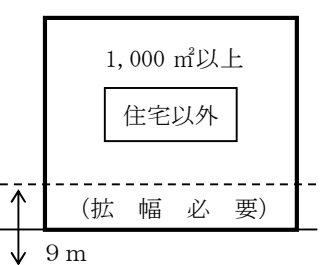
NO	形 状	説 明
1		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、自己居住用住宅の建築目的の開発行為に当たるとき。</p>
2		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文の適用を受けるが、道路の整備の必要がないとき。</p>
3		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文の適用を受けるが、道路の整備の必要がないとき。</p>
4		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文括弧書又はただし書の適用を受け、道路の整備の必要がないとき。</p>

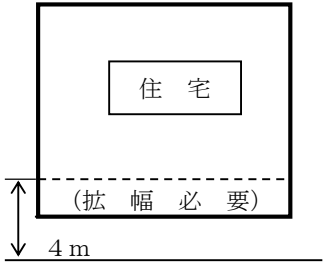
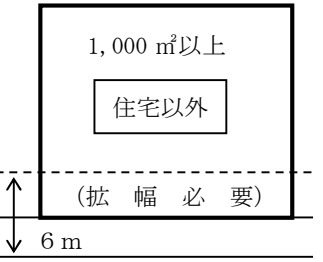

5		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文括弧書又はただし書の適用を受け、道路の整備の必要がないとき。</p>
6		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第6号ただし書の適用を受け、公園、緑地又は広場の整備の必要がないとき（「令第25条第6号に関する基準（公園の設置について）（審査基準都33-7号）」参照）。</p>

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

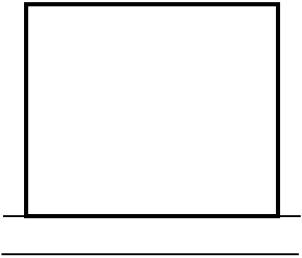
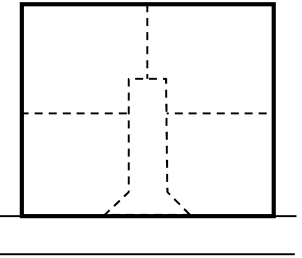
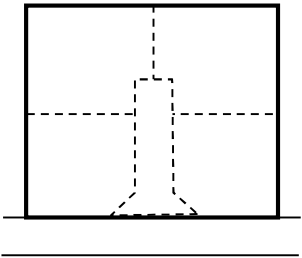
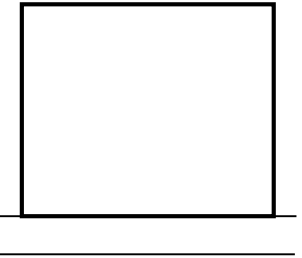
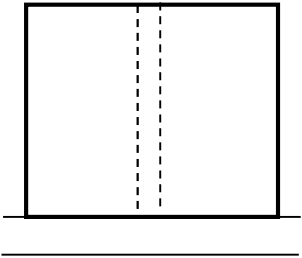
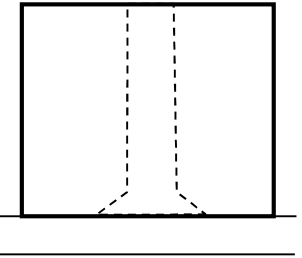
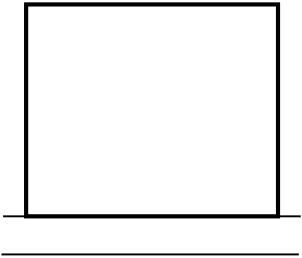
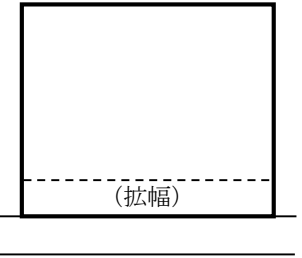
b 公共施設の整備の必要性がある場合

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>
2		

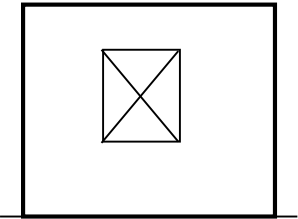
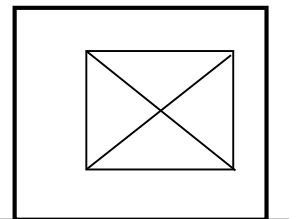
<p>3</p>		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第2号本文括弧書又はただし書を適用したとしても、道路の拡幅が必要となる場合。ただし、公共施設の整備がすみ切り整備のみのときを除く。</p>
<p>4</p>		
<p>5</p>		<p>仮に開発行為に当たると仮定した場合に、令第25条第6号本文の適用を受け、公園、緑地又は広場の設置が必要となるとき。</p>

別表E イ 土地利用範囲を変更する場合

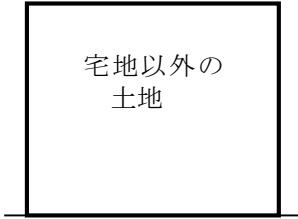
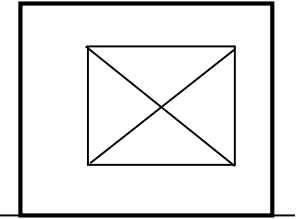
(イ) 公共施設を新設、廃止、変更する計画の場合

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

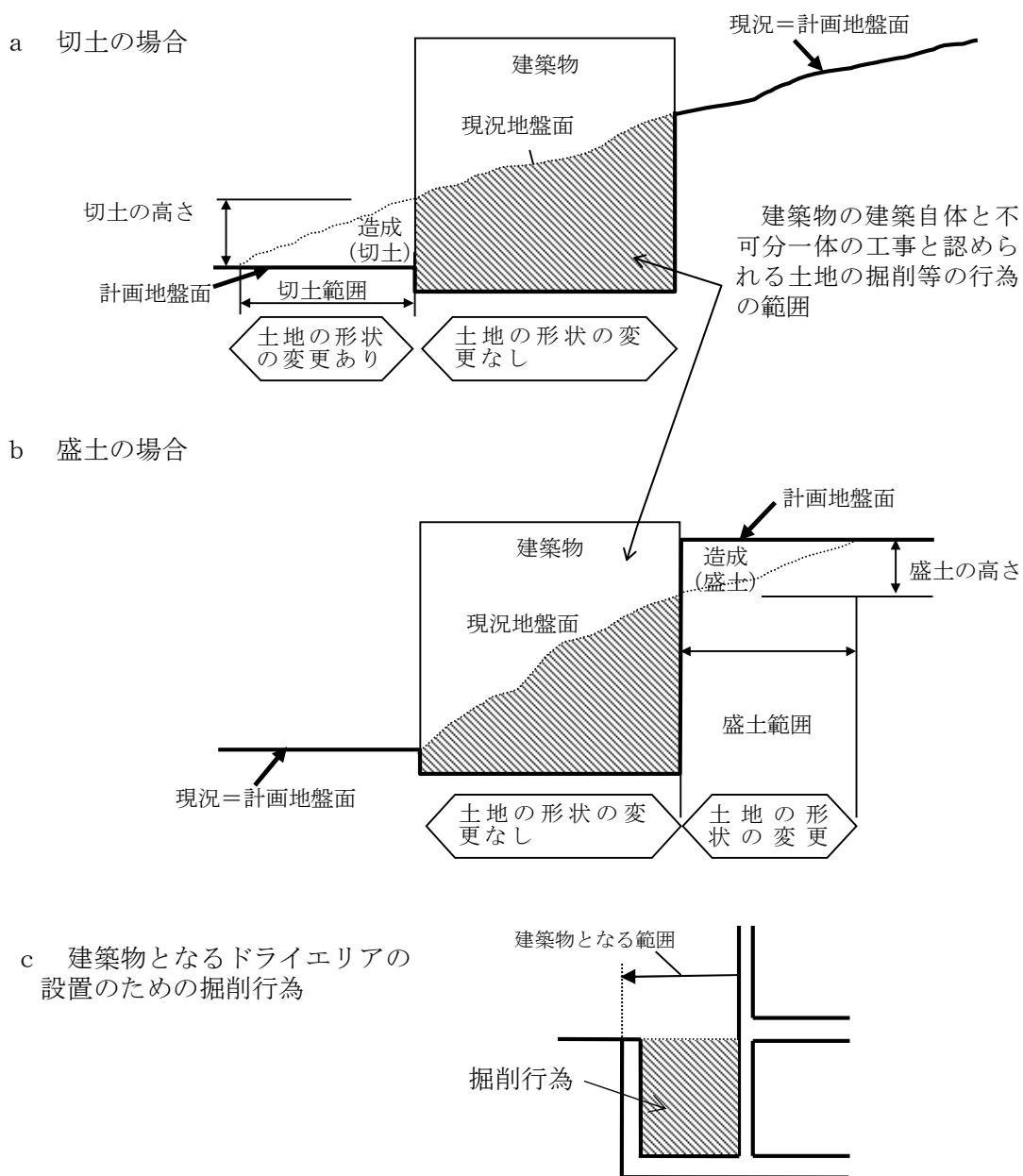
NO	現 況	計 画	説 明
1			<p>既存の建築物の建替、増築等のみが行われる場合</p>

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>

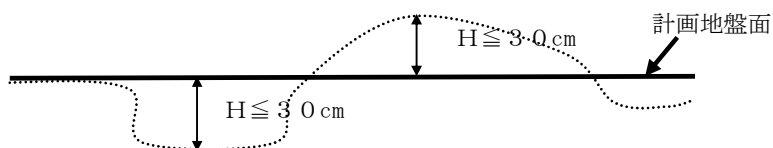
〔「土地の形状の変更」とみなさないものの事例〕

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

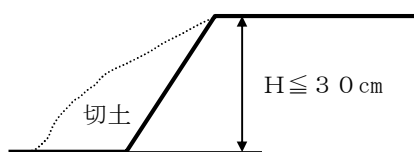


事例イ 土地の整地、舗装版の撤去又は施工等を目的とする高さが30センチメートルを超えない切土、盛土又は一体の切盛土

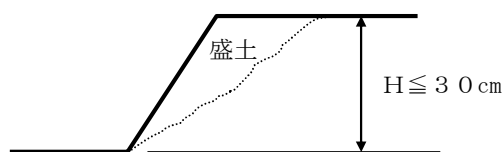
a 土地の整地行為



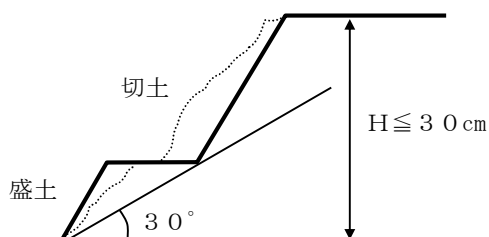
b 切土の場合



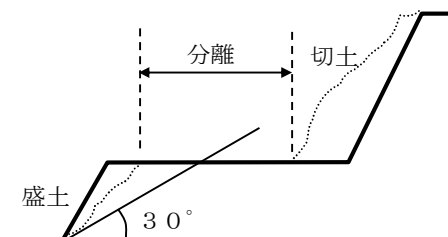
c 盛土の場合



d 一体の切盛土

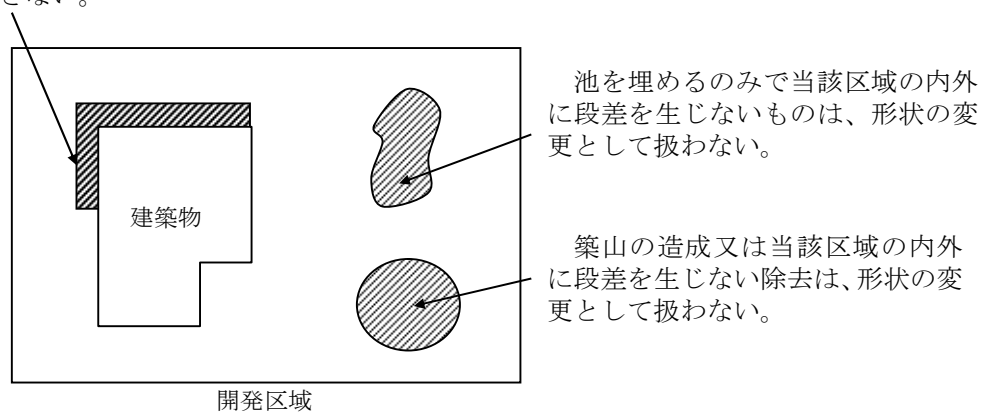


e 注 次の事例については一体的な切土盛土とはみなさない



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（注）ものを除く。

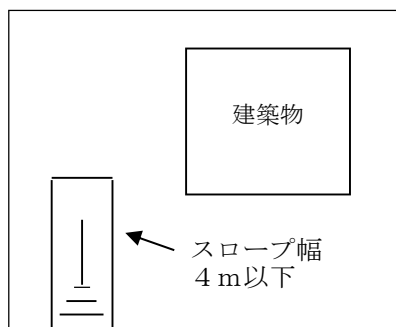
建築物の計画地盤に影響を与えるものについては、修景施設を設置、変更、又は撤去する行為とはみなさない。



（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。

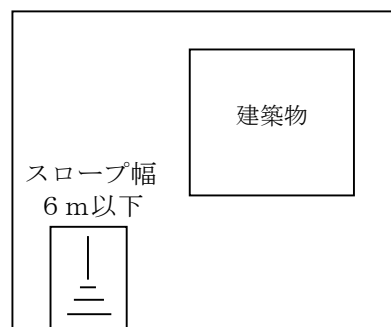
事例エ 道路からのアプローチとして、必要最小限の規模及び形状を有するもので局部的と認められるスロープ（階段を含む。）を新設（法令等により必要となるバリアフリー対応のために設けるものを除き原則1箇所までとする。）、変更又は撤去する行為

スロープとして認められる例 a



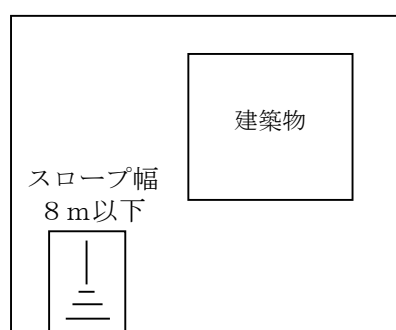
戸建て住宅の敷地の場合

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

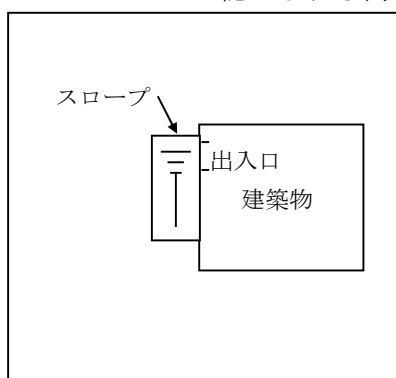
スロープとして認められない例 d



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

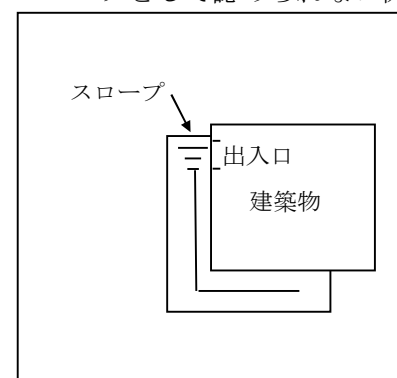
事例オ 建築物の出入口に、必要最小限の規模及び形状を有するもので局部的と認められるスロープ（階段を含む。）を設置、変更又は撤去する行為（法令等により必要となるバリアフリー対応のために設けるものを含む。）

スロープとして認められる例



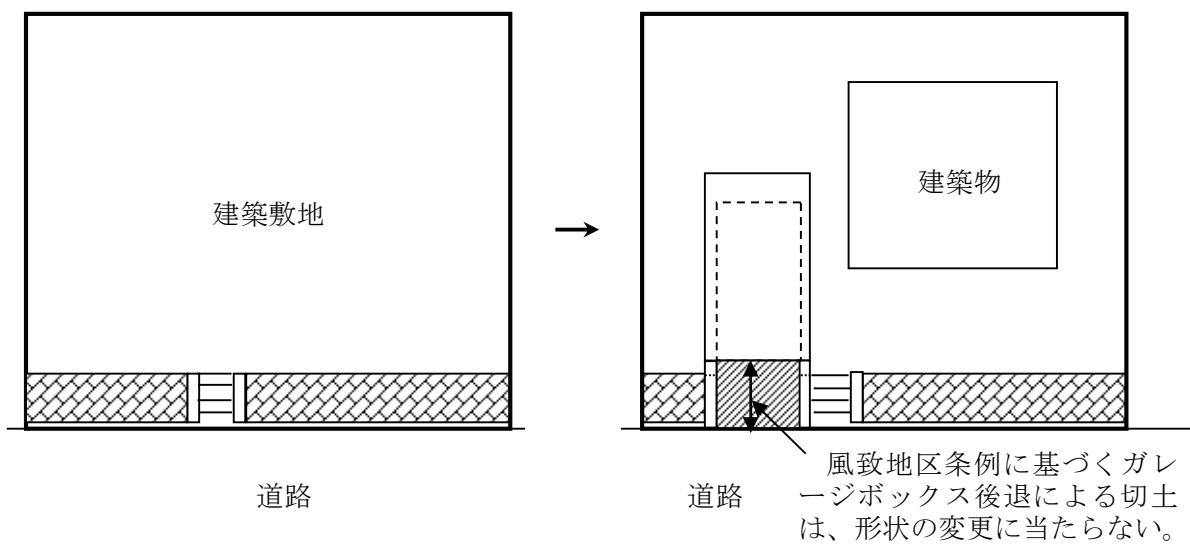
必要最小限の規模及び形状を有するスロープは、形状の変更として取り扱わない。

スロープとして認められない例

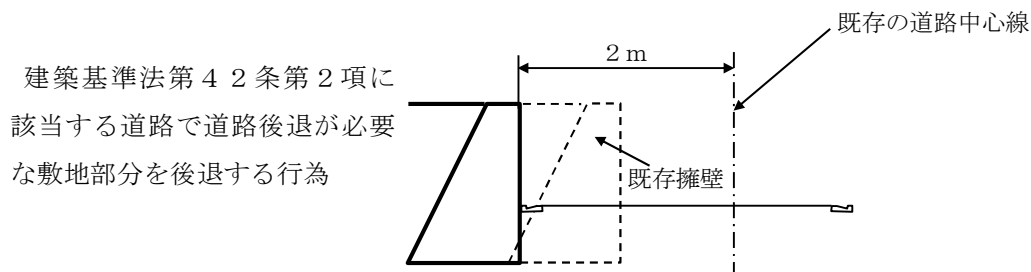


意図的に計画地盤の変更を生じさせるような規模及び形状のスロープは、形状の変更として取り扱う。

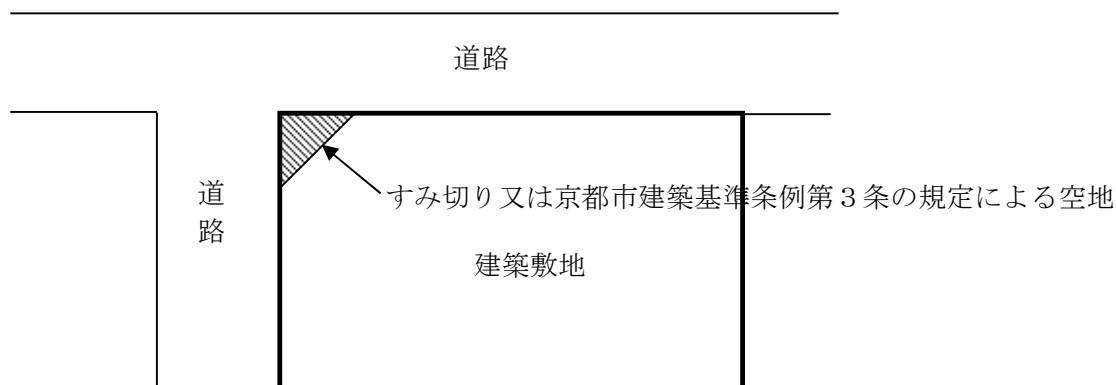
事例カ 京都市風致地区条例第5条第1号ウ（ウ）の規定に基づき、建築物を風致地区の種別に応じ、同条例の別表の建築物の後退距離欄に掲げる距離まで後退させるための行為のうち、出入口先の道路に面して建築物であるガレージボックスを設置する行為



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

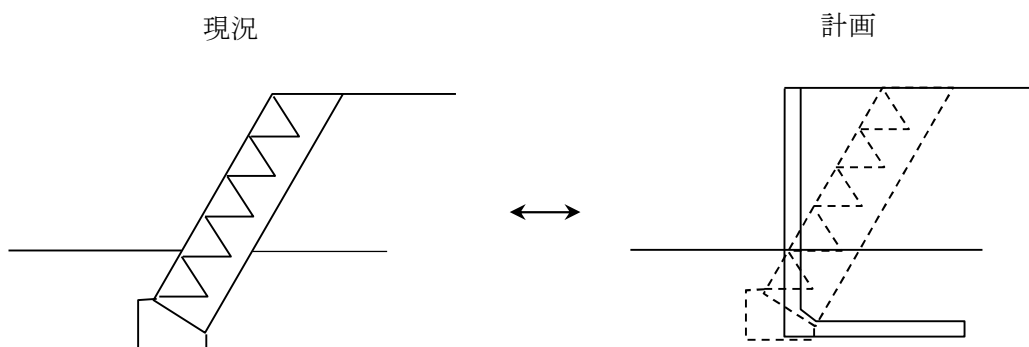


事例ク 道路の交差部にすみ切りを設ける行為又は京都市建築基準条例第3条の規定により敷地の一部を空地とする行為



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。



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

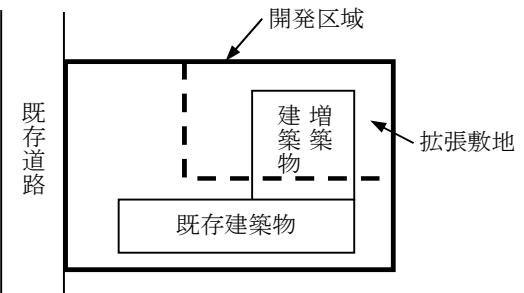
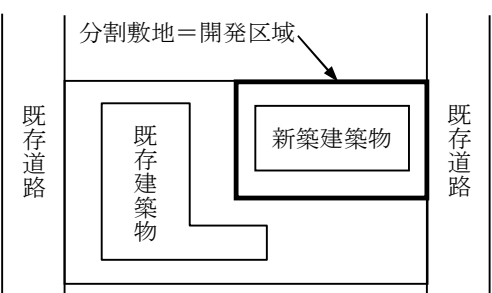
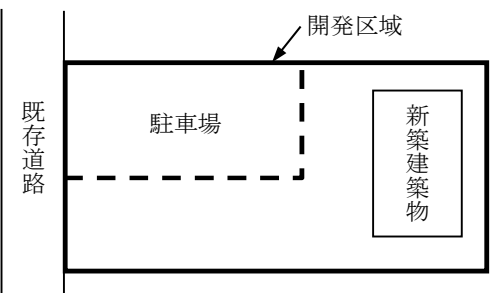
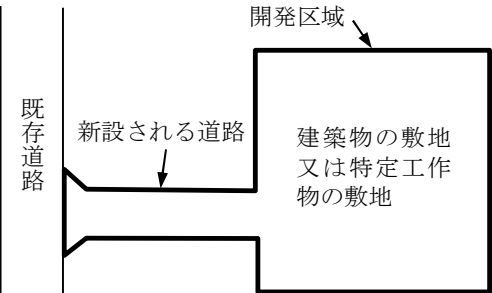
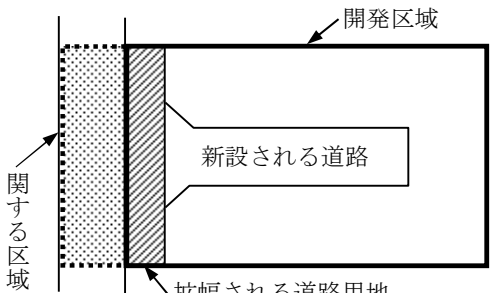
照)。

2 関する区域


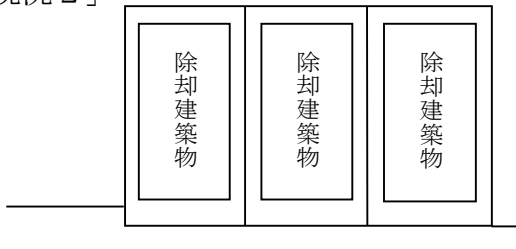
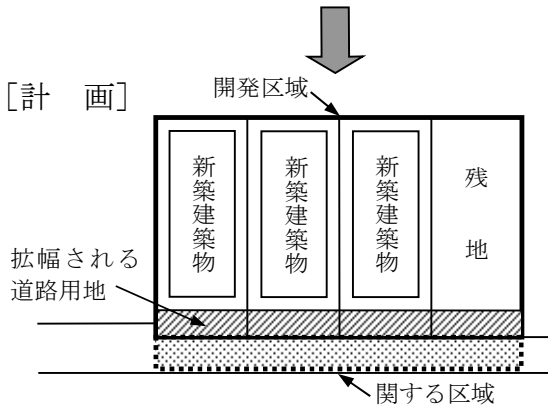
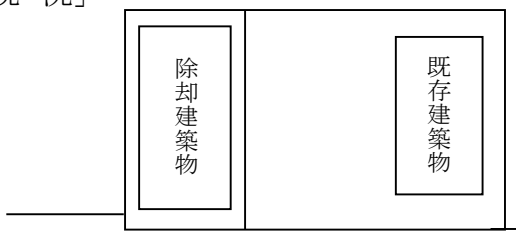
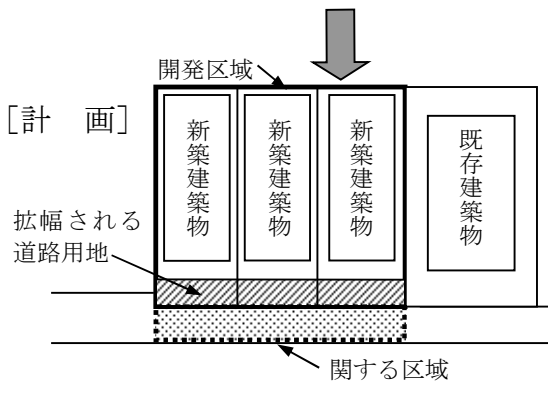
開発行為に関連して行う工事の区域については、「関する区域」とすることができる。

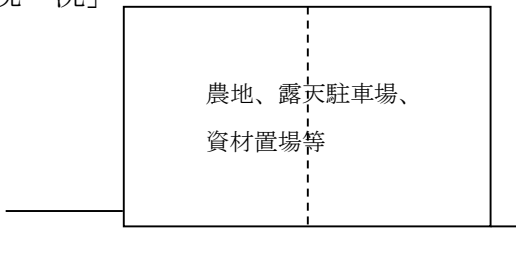
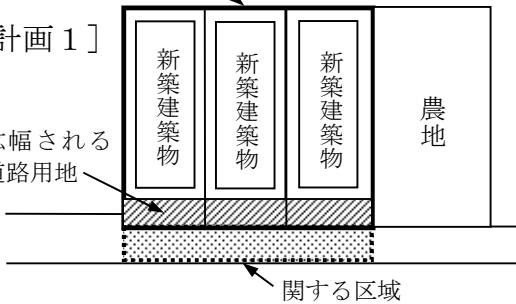
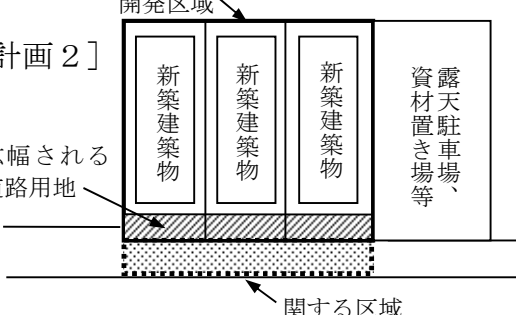
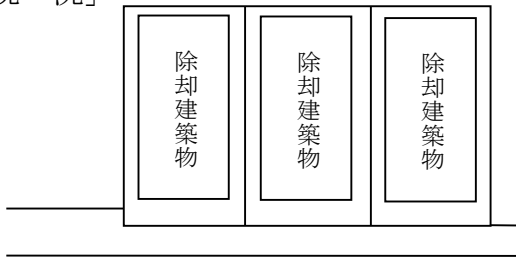
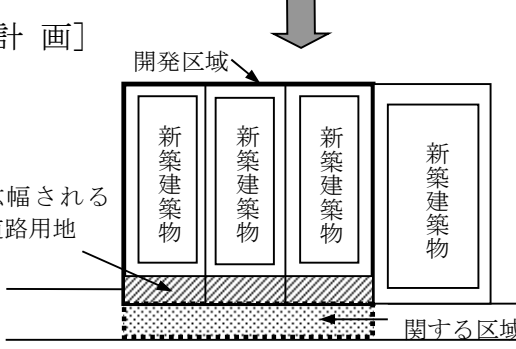
- (1) 既存の道路、水路等の公共施設用地で、開発行為後も公共施設用地となる土地（事例5及び6参照）
- (2) 既存の道路、水路等を拡幅する場合で、予定建築物等の敷地に接する範囲外の土地（事例13参照）
- (3) 建築基準法上の接道要件を満たすため、既存の公共施設用地（道路、水路）を通路橋等（新設するものを除く。）で占有する範囲の土地（事例14参照）
- (4) 第1項第4号の造成行為を行う土地の中で、「造成協力地」（建築目的がないと判断でき、かつ、隣接地の土地所有者が開発区域の土地所有者と異なる土地）となる土地（事例15参照）

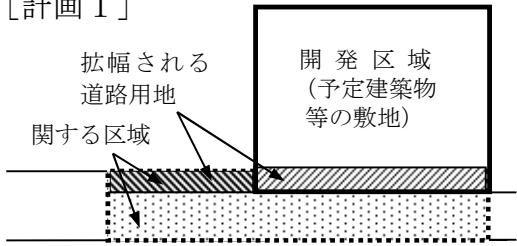
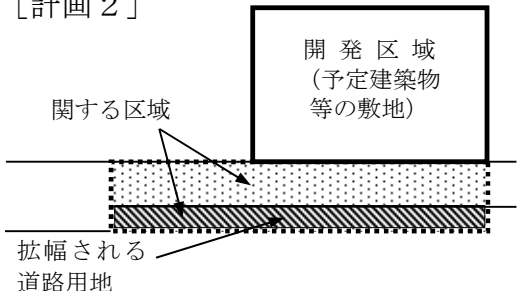

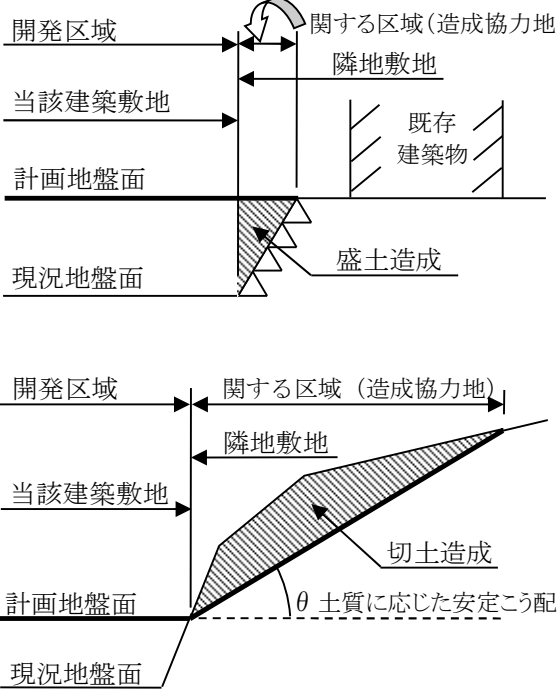
〔事例〕

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
<p>事例6</p> <p>開発区域 1(3)イ</p> <p>関する区域 2(1)</p>		<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>
<p>事例7</p> <p>開発区域 1(3)ウ</p>		<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>
<p>事例8</p> <p>開発区域 1(4)</p>		<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
<p>事例9</p> <p>開発区域 1(5)</p>	<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>
<p>事例10</p> <p>開発区域 1(5)ア</p>	<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
<p>事例1 1</p> <p>開発区域 1(5)イ 1(5)ウ</p>	<p>[現 況]</p>  <p>農地、露天駐車場、 資材置場等</p> <p>農地</p> <p>[計画1]</p>  <p>開発区域</p> <p>新築建築物</p> <p>新築建築物</p> <p>新築建築物</p> <p>農地</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</p> <p>新築建築物</p> <p>新築建築物</p> <p>新築建築物</p> <p>露天駐車場、 資材置き場等</p> <p>拡幅される 道路用地</p> <p>関する区域</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>
<p>事例12</p> <p>開発区域 1(5)注</p>	<p>[現 況]</p>  <p>除却建築物</p> <p>除却建築物</p> <p>除却建築物</p> <p>[計 画]</p>  <p>開発区域</p> <p>新築建築物</p> <p>新築建築物</p> <p>新築建築物</p> <p>新築建築物</p> <p>拡幅される 道路用地</p> <p>関する区域</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
<p>事例1 3</p> <p>関する区域 2(2)</p>	<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>
<p>事例1 4</p> <p>関する区域 2(3)</p>	 <p>川・水路</p> <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>
<p>事例1 5</p> <p>関する区域 2(4)</p>	 <p>開発区域</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>関する区域(造成協力地)</p> <p>隣地敷地</p> <p>既存建築物</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 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。

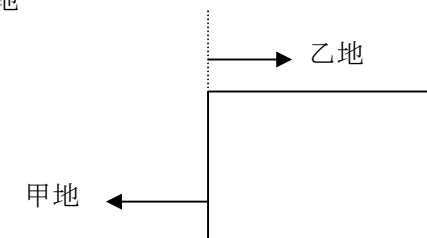
- (1) 甲地と乙地が一体的に造成されるものである場合（事例7参照）
- (2) 甲地と乙地の開発者等は相違するが、一団地から区画変更されたうえ一体販売が行われる場合

備考

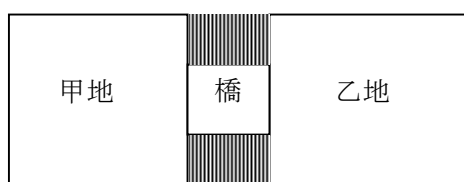
上記判断基準により、一体開発であると判断されたものについては、原則として、当該区域全体について、開発許可を受けなければならない。ただし、甲地における開発行為が既に完了しており、乙地のみでも公共施設整備を含め独立して開発区域を設定することが可能な場合については、この限りでない。

[事例]

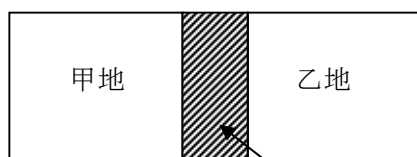
事例1 がい等があることにより、甲地と一体として使用することが著しく困難である土地



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

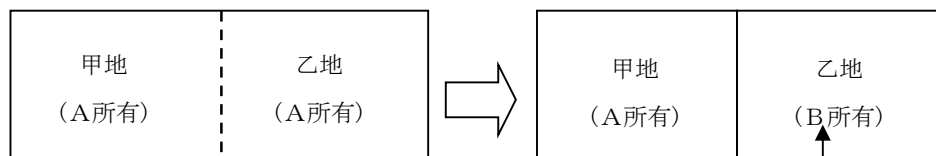


合理的な理由がないにもかかわらず除外した残部の土地

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

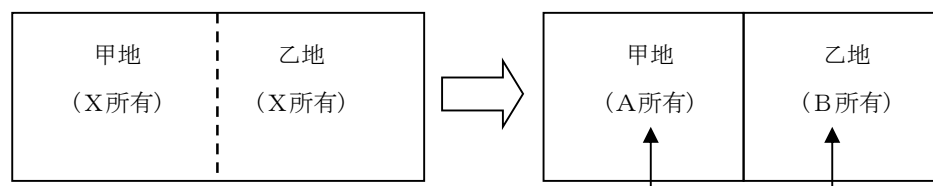
(甲地における開発行為等の開始日を2000年1月1日とした場合)

ア



1999年1月2日にAからBに変更

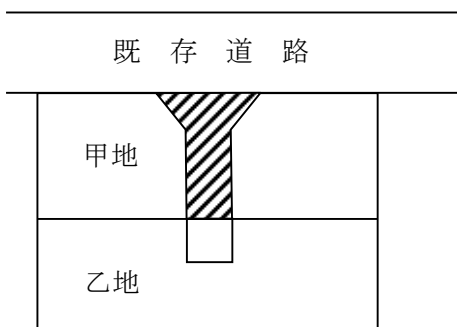
イ



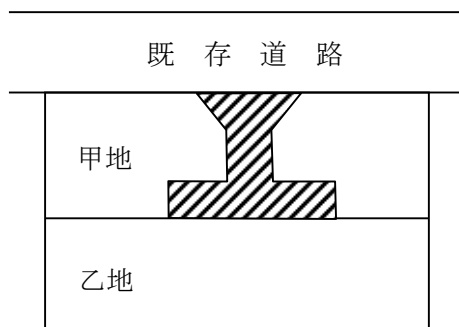
1999年1月2日にXからA、XからBに変更

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)

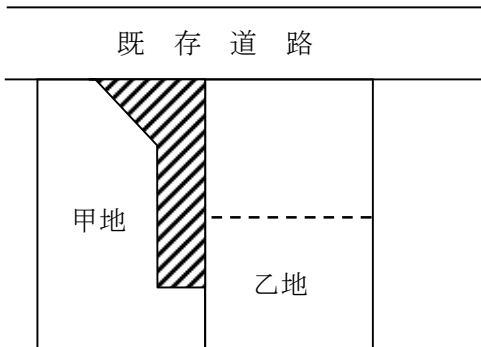
ア



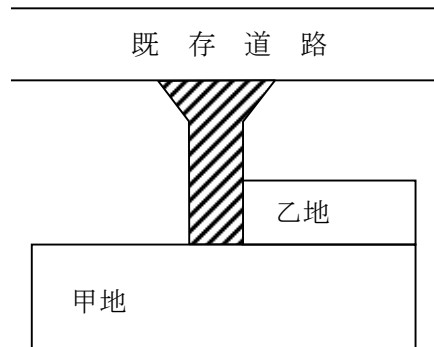
イ



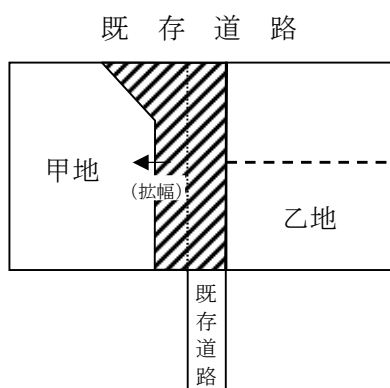
ウ




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

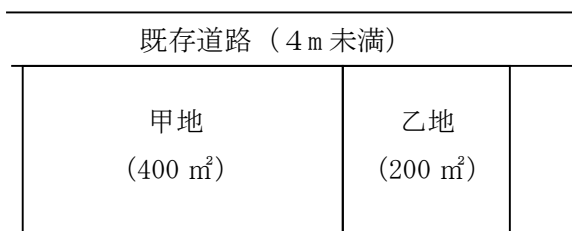
(※) 以下の例を含む。

- ・ 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

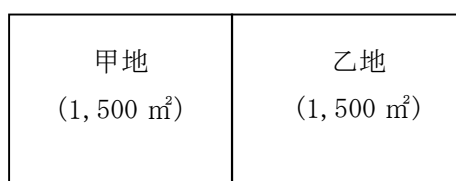
(該当するものの例)

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。

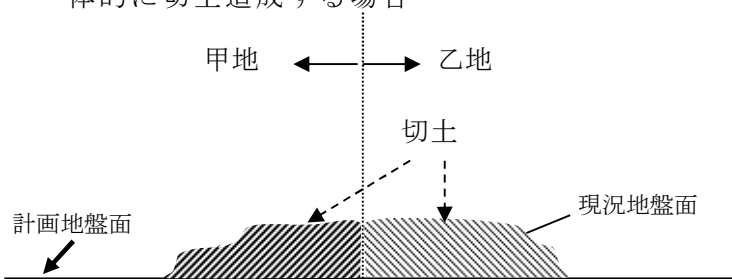
イ



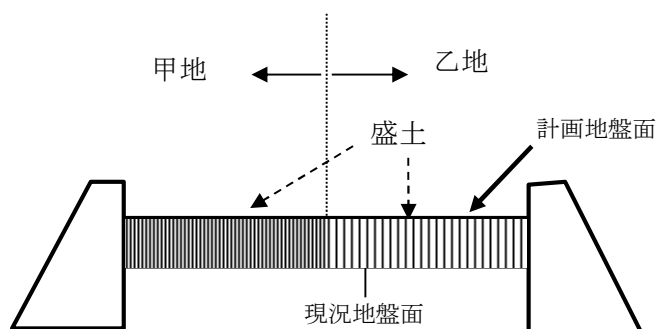
甲地と乙地を一つの開発区域とみた場合、公園整備が必要となる。

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



3 特定工作物（法第4条第1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1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1項及び第12項に関する基準（法第4条第1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1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1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）	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)

(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 ア以外るとき
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』（84ページ）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工事規制区域内の土地であるときは、工事計画が宅地造成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	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 ○	○	1ha 未満 × 1ha 以上 ○
ス 工事施行者の能力	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 ○	○	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(所有権者、地上権者、抵当権者等)の同意を得ていること。(法 33-1-⑭)	○	○	○	○	○	○

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』（187ページ）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	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
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 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。
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	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(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。)	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)。 2 分譲又は賃貸の対象となるもの(アパート、マンション、貸倉庫、貸事務所、

	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相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ません。