

都市計画法に基づく 開発許可制度の手引

京都市都市計画局都市景観部開発指導課

目次

| | |
|---------------------------------|----|
| はじめに―手引の目的と読み方 | 1 |
| 第1編 総則 | 3 |
| 第1章 開発許可制度の趣旨 | 4 |
| 第2章 開発許可制度の概要 | 5 |
| 1 市街化区域内の許可 | 7 |
| 2 市街化調整区域内の許可 | 7 |
| (1) 開発許可 | 7 |
| (2) 建築許可 | 7 |
| 3 開発許可の特例及び建築等の制限 | 7 |
| 4 許可を要しない開発行為等 | 8 |
| (1) 開発許可を要しない開発行為 | 8 |
| (2) 建築許可を要しない建築等の行為 | 10 |
| 第3章 定義 | 11 |
| 1 開発行為（法第4条第12項） | 11 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 11 |
| (2) 判断基準 | 11 |
| 2 開発区域等（法第4条第13項，第33条第1項第14号） | 27 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 27 |
| (2) 開発区域等の対象 | 27 |
| (3) 開発行為等が完了した土地の隣接地の扱い | 34 |
| 3 特定工作物（法第4条第11項） | 39 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 39 |
| (2) 特定工作物の範囲 | 39 |
| 4 仮設建築物（法第29条第1項第11号，令第22条第1号） | 41 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 41 |
| (2) 仮設建築物の範囲 | 41 |
| 5 複合的な開発行為等 | 42 |
| (1) 用途上不可分な建築物と特定工作物がある場合の土地の性質 | 42 |
| (2) 複合的な目的を有する開発行為の扱い | 43 |
| 第4章 開発許可の基準 | 45 |
| 1 全区域に共通する基準（法第33条） | 45 |
| 2 市街化調整区域における基準（法第34条） | 47 |
| 第2編 開発許可の手続 | 50 |
| 第1章 開発許可制度の流れ | 51 |

| | | |
|-----|---------------------------------------|----|
| 1 | 事前手続の概要（フロー図） | 51 |
| 2 | 許可手続等の概要（フロー図） | 52 |
| 第2章 | 開発許可申請前の手続 | 53 |
| 1 | 事前審査 | 53 |
| 2 | 京都市宅地開発要綱に基づく覚書の交換 | 53 |
| 3 | 公共施設等に係る同意と協議（法第32条） | 53 |
| 4 | 他の法令等との関係 | 55 |
| 5 | 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号） | 58 |
| 6 | 開発審査会（法第78条） | 58 |
| | (1) 開発行為（法第34条第14号） | 58 |
| | (2) 建築行為（法第43条，令第36条第1項第3号ホ） | 58 |
| 第3章 | 開発許可申請の手続 | 60 |
| 1 | 許可申請の窓口 | 60 |
| 2 | 許可申請書等の作成（法第30条，規則第15条～第17条） | 60 |
| | (1) 許可申請書等の提出部数 | 60 |
| | (2) 必要書類及び図面 | 60 |
| | (3) 手数料（京都市都市計画関係手数料条例第3条） | 60 |
| | (4) 注意事項 | 60 |
| 3 | 設計者の資格（法第31条，規則第18条及び第19条） | 61 |
| 4 | 工事着手日等の届出 | 62 |
| | (1) 工事着手日等届出書の提出（細則第7条） | 62 |
| | (2) 許可標識の設置 | 62 |
| 5 | 工事完了の届出及び完了検査（法第36条，規則第29条～第31条） | 62 |
| | (1) 工事完了届出書の提出 | 62 |
| | (2) 届出書の添付資料 | 62 |
| | (3) 検査済証の交付と工事完了公告 | 63 |
| 6 | 公共施設に関する工事完了の届出 | 63 |
| | (1) 公共施設の完了検査 | 63 |
| | (2) 公共施設工事完了届出書の添付資料 | 63 |
| | (3) 検査済証の交付と工事完了公告 | 63 |
| 第4章 | その他の手続 | 64 |
| 1 | 開発行為に関する協議申出（法第34条の2，細則第3条） | 64 |
| 2 | 開発行為の変更許可申請（法第35条の2，令第31条，規則第28条の2～4） | 64 |
| | (1) 設計変更 | 64 |
| | (2) その他の変更 | 64 |

| | | |
|------------|--------------------------------|----|
| 3 | 変更届（法第35条の2第1項ただし書，規則第28条の4） | 64 |
| 4 | 工事完了公告前の建築等の承認申請（法第37条，細則第10条） | 65 |
| | (1) 法令等の基本的な規定 | 65 |
| | (2) 京都市都市計画法施行細則 | 65 |
| | (3) 審査基準 | 65 |
| 5 | 開発行為の廃止の届出（法第38条，規則第32条） | 66 |
| | (1) 開発行為の廃止の協議 | 66 |
| | (2) 開発行為に関する工事の廃止の届出書の提出 | 66 |
| 6 | 地位の承継（法第44条，第45条） | 66 |
| | (1) 一般承継（法第44条，細則第17条） | 66 |
| | (2) 特定承継（法第45条，細則第18条） | 67 |
| 7 | 公共施設の用に供する土地の帰属手続 | 67 |
| | (1) 書類の提出時期 | 67 |
| | (2) 提出書類 | 67 |
| | (3) 提出先 | 67 |
| 第5章 | その他 | 68 |
| 1 | 開発登録簿の閲覧等（法第47条，細則第4章） | 68 |
| | (1) 開発登録簿の閲覧 | 68 |
| | (2) 開発登録簿の写しの交付 | 68 |
| 2 | 標準処理期間 | 68 |
| 3 | 申請手数料（京都市都市計画関係手数料条例第5条） | 69 |
| 4 | 開発許可申請に必要な書類・図面の作成要領 | 72 |
| | (1) 書類 | 72 |
| | (2) 図面 | 74 |
| | (3) その他計算書等 | 83 |
| 第3編 | 開発許可の基準 | 84 |
| 第3編 | 開発許可の基準 | 84 |
| 第1章 | 開発計画に関する基礎的調査 | 85 |
| 1 | 開発計画に関する基礎的調査 | 85 |
| 2 | 用途地域等への適合 | 86 |
| | (1) 法令等の基本的な規定 | 86 |
| 3 | 地区計画等への適合 | 87 |
| | (1) 法令等の基本的な規定 | 87 |
| 第2章 | 道路の基準 | 88 |
| 1 | 基本的事項 | 88 |
| | (1) 法令等の基本的な規定 | 88 |

| | |
|-----------------------------|-----|
| (2) 道路の配置及び幅員 | 89 |
| (3) その他の道路要件 | 101 |
| 2 構造基準等 | 103 |
| (1) 設計 | 103 |
| (2) 幅員構成 | 103 |
| (3) 線形・勾配 | 103 |
| (4) 側溝等 | 105 |
| (5) 舗装の構造 | 109 |
| (6) 歩道切下げ | 110 |
| (7) 橋りょう | 110 |
| (8) 道路の構築物 | 110 |
| (9) 道路照明施設 | 111 |
| (10) 道路標識等 | 111 |
| (11) 材料 | 111 |
| (12) 道路の境界 | 111 |
| (13) 道路占用物件 | 111 |
| (14) 転回広場及び避難通路の設置 | 111 |
| (15) 避難通路の配置, 幅員, 構造等 | 113 |
| 第3章 公園の基準 | 115 |
| 1 基本的事項 | 115 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 115 |
| 2 公園の基準 | 117 |
| (1) 公園の立地条件 | 117 |
| (2) 公園の配置 | 117 |
| (3) 公園の規模 | 117 |
| (4) 公園の施設 | 118 |
| (5) 公園等に関する緩和基準 | 120 |
| 第4章 排水施設等の基準 | 122 |
| 1 基本的事項 | 122 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 122 |
| (2) 区域外排水施設との接続 | 123 |
| (3) 汚水の処理等 | 123 |
| 2 排水施設等の基準 | 124 |
| (1) 設計及び構造 | 124 |
| (2) 計画排水量等 | 124 |
| (3) マンホール | 130 |

| | |
|-----------------------|-----|
| (4) 吐き口 | 131 |
| (5) 排水施設等の断面 | 131 |
| (6) 管きよ | 133 |
| (7) 管理用通路 | 133 |
| (8) 材料 | 134 |
| (9) 河川及び水路等の境界 | 134 |
| 第5章 雨水流出抑制施設の基準 | 135 |
| 1 基本的事項 | 135 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 135 |
| 2 雨水流出抑制施設の基準 | 135 |
| (1) 設計 | 135 |
| (2) その他の施設 | 139 |
| 第6章 消防施設の基準 | 143 |
| 1 基本的事項 | 143 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 143 |
| 2 消防施設の基準 | 144 |
| (1) 消防水利の配置 | 144 |
| (2) 消防水利の能力等 | 144 |
| (3) その他 | 145 |
| 第7章 給水施設の基準 | 146 |
| 1 基本的事項 | 146 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 146 |
| 2 給水施設の基準 | 146 |
| (1) 給水施設の設置基準 | 146 |
| 第8章 公益的施設の基準 | 147 |
| 1 基本的事項 | 147 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 147 |
| 2 公益的施設の基準 | 147 |
| (1) 公益的施設の設置 | 147 |
| 第9章 造成計画の基準 | 149 |
| 1 基本的事項 | 149 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 149 |
| 2 造成計画の基準 | 150 |
| (1) 切土計画 | 150 |
| (2) 盛土計画 | 152 |
| (3) のり面保護 | 154 |

| | |
|---------------------------------|-----|
| (4) がけ面保護 | 155 |
| (5) 擁壁の一般事項 | 156 |
| (6) 鉄筋コンクリート造等擁壁 | 167 |
| (7) 練積み造擁壁 | 170 |
| (8) 軟弱地盤 | 177 |
| (9) 防災措置 | 177 |
| 第10章 環境の保全等の基準 | 178 |
| 1 基本的事項 | 178 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 178 |
| 2 環境保全等の基準 | 178 |
| (1) 樹木の保存 | 178 |
| (2) 表土の保全 | 179 |
| (3) 緩衝帯 | 179 |
| 第11章 資力及び信用の基準 | 180 |
| 1 基本的事項 | 180 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 180 |
| 2 資力及び信用の基準 | 180 |
| (1) 資力及び信用 | 180 |
| 第12章 工事施行者の能力の基準 | 181 |
| 1 基本的事項 | 181 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 181 |
| 2 工事施行者の能力の基準 | 181 |
| (1) 工事施行者の能力 | 181 |
| 第13章 関係権利者の同意の基準 | 182 |
| 1 基本的事項 | 182 |
| (1) 法令等の基本的な規定 | 182 |
| 2 関係権利者の同意の基準 | 182 |
| (1) 関係権利者の同意 | 182 |
| 第14章 その他の基準 | 184 |
| 1 コンクリートの種別 | 184 |
| コンクリートの種別 | 184 |
| 2 関係法令等 | 185 |
| この基準以外の適用基準等 | 185 |
| 第4編 市街化調整区域の開発許可等 | 187 |
| 第1章 市街化調整区域における開発許可等の対象 | 188 |
| 1 開発許可及び建築許可の対象の概要 | 188 |

| | |
|---|-----|
| 第2章 市街化調整区域における建築許可の手續 | 189 |
| 1 建築許可手續等の概要（フロー図） | 189 |
| 2 窓口 | 190 |
| 3 許可申請書等の作成 | 190 |
| 第3章 市街化調整区域において許可が不要な行為 | 191 |
| 1 開発許可が不要な開発行為 | 191 |
| 2 建築許可が不要な建築行為 | 194 |
| 第4章 市街化調整区域において許可可能な行為 | 195 |
| 1 許可を受けて行うことのできる行為 | 195 |
| (1) 開発許可 | 195 |
| (2) 建築許可 | 195 |
| (3) 注意事項 | 195 |
| 2 市街化調整区域における開発行為等に関する判断 | 199 |
| (1) 法第34条第1号関係 | 199 |
| (2) 法第34条第4号関係 | 200 |
| (3) 法第34条第7号関係 | 200 |
| (4) 法第34条第8号の2関係 | 201 |
| (5) 法第34条第11号関係 | 203 |
| (6) 法第34条第13号関係 | 210 |
| (7) 法第42条関係 | 210 |
| (8) 法第43条関係 | 210 |
| (9) 法第42条及び法第43条関係 | 212 |
| 3 京都市開発審査会付議基準（法第34条第14号関係） | 213 |
| 資料編 | 224 |
| 京都市都市計画法施行細則 | 225 |
| 京都市宅地開発要綱 | 235 |
| 京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例 | 241 |
| 京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例施行規則 | 244 |
| 都市計画法施行細則第60条に基づく証明書の交付に必要な図書（29条） | 246 |
| 都市計画法施行規則第60条に基づく証明書の交付に必要な図書（42条・43条） | 248 |
| 市街化調整区域で農林業を営む者が自己居住用住宅の建築目的で開発を行う場合の取扱い及び必要図書（都市計画法第29条第1項第2号） | 250 |
| 市街化調整区域で分家住宅の建築目的で開発を行う場合の取扱い及び必要図書（京都市開発審査会付議基準1） | 251 |
| 都市計画法第34条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存 | |

| | |
|--|-----|
| する建築物等及びこれに代わるべき建築物の移転計画書（別記様式） | 252 |
| 工事完了公告前の建築等の承認の申請に必要な図書（都市計画法第37条） | 253 |
| 建築主のみなさんへ | 254 |
| 開発許可申請手続に必要な書類 チェックシート | 256 |