

京都市

・書類部数は 1部

照会必要図書

- 1 京都市指定 確認申請事前調査報告書 ※設計者による各課協議 必要
- 2 照会書（設計者による調査書欄を記入ください）
- 3 許認可関係の写し（開発済証等、都市計画法に適合していることを証する書面）
- 4 景観の届出、認定がある場合はその写し

+

〈開発行為等が連続して行われる、一団地の面積が500㎡以上と認められる場合の追加書類〉

※別紙1参照

- 1 建築計画概要書（一面～三面）
- 2 付近見取図
- 3 配置図

京都市 開発指導課にも提出する書類 有
→ 別紙2参照

+

〈法42条1項5号道路の指定幅員が2以上の場合の追加書類〉

- 1 付近見取図
- 2 配置図

(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。
- 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）

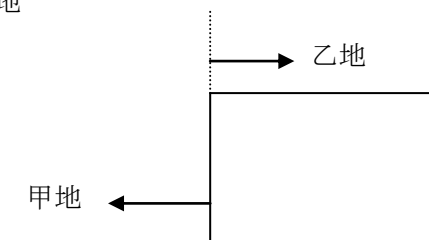
- 4 開発行為等の完了は、次のように取り扱う。
 - (1) 開発許可を受けた場合は、工事完了公告日とする。
 - (2) 宅地造成等規制法の許可（建築目的以外で許可を受けたもので、建築敷地と一体利用されていないものを除く。）を受けた場合は、検査済証の発行日とする。
 - (3) 道路等の公共施設を整備する場合は、整備完了日（位置指定道路の場合は、位置指定日とし、それ以外の公共施設については検査日又は供用を開始されていると認められる日）とする。
 - (4) 道路等の公共施設を整備しない場合は、建築確認日とする。ただし、建築確認は受けたが、計画が中止され、建築が行われていないものについては、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、水路等の拡張等の行為を含む。
- 7 次のような場合が該当すると考えられる。
 - (1) 甲地と乙地が一体的に造成されるものである場合（事例7参照）
 - (2) 甲地と乙地の開発者等は相違するが、一団地から区画変更されたうえ一体販売が行われる場合

備考

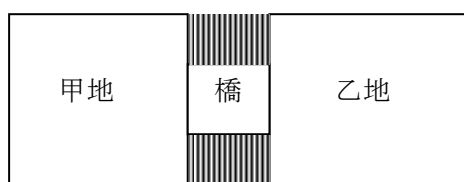
上記判断基準により、一体開発であると判断されたものについては、原則として、当該区域全体について、開発許可を受けなければならない。ただし、甲地における開発行為が既に完了しており、乙地のみでも公共施設整備を含め独立して開発区域を設定することが可能な場合については、この限りでない。

[事例]

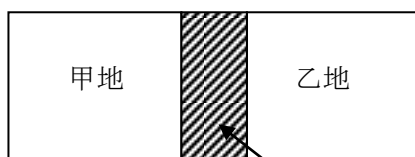
事例1 がい等があることにより、甲地と一体として使用することが著しく困難である土地



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



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

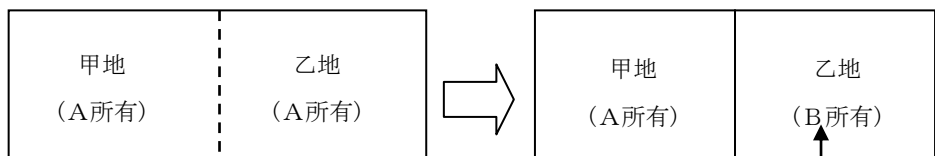


合理的な理由がないにもかかわらず除外した残部の土地

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

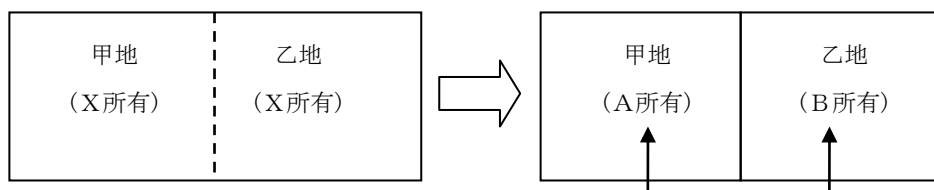
(甲地における開発行為等の開始日を2000年1月1日とした場合)

ア



1999年1月2日にAからBに変更

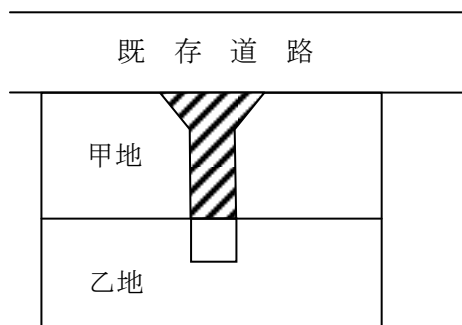
イ



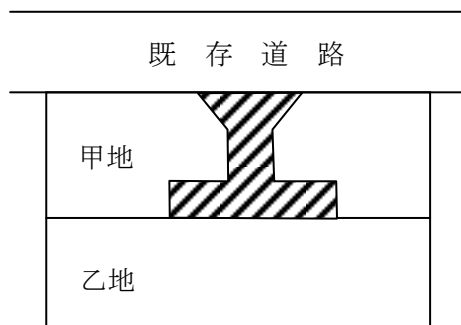
1999年1月2日にXからA、XからBに変更

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

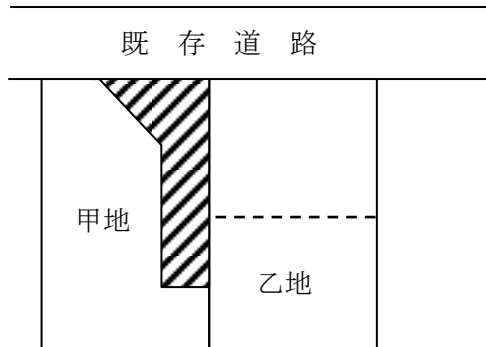
ア



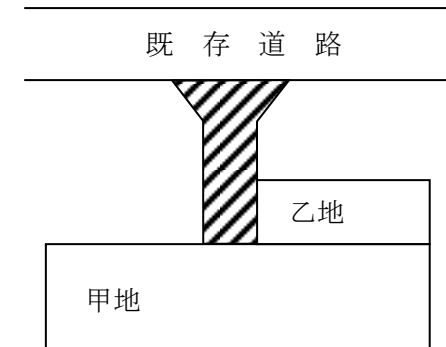
イ



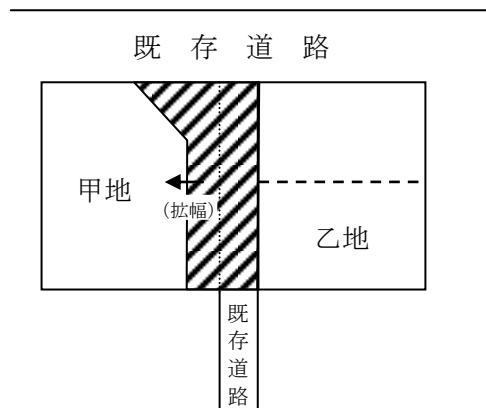
ウ



エ



オ



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

(※) 以下の例を含む。

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

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

(該当するものの例)

ア

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

甲地と乙地を一つの開発区域とみた場合、既存道路の幅員が不足する。

イ

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

甲地と乙地を一つの開発区域とみた場合、公園整備が必要となる。

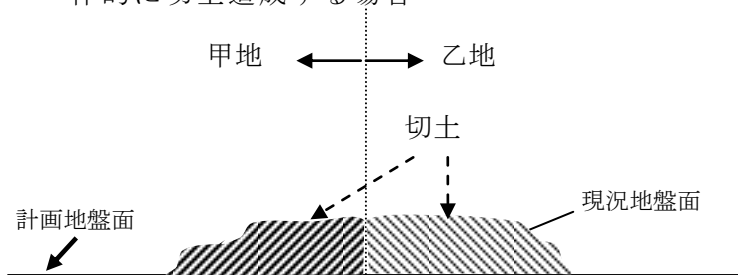
(該当しないものの例)

甲地(学校) (2,500 m ²)	乙地 (共同住宅) (500 m ²)
-----------------------------------	---------------------------------------

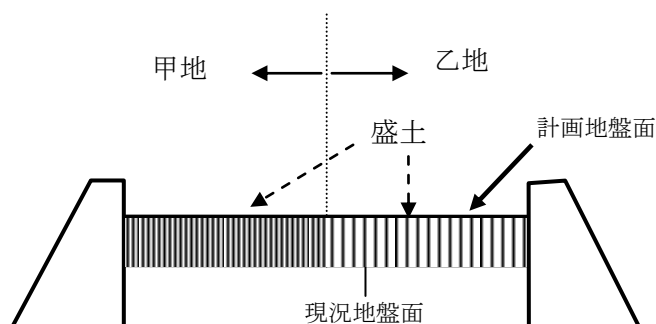
公益施設の区域を除くため、公園整備が不要となる。

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



(市役所北庁舎 2 階 TEL 222-3558)

☐ 宅地造成等規制法への適合性

これらの図書の提出がなければ、建築主事等への回答ができませんので、よろしくお願い致します。

必要図書	照会事項	敷地の安全性	都市計画法への適合性	宅地造成等規制法への適合性
☐ 1	位置図	○	○	○
☐ 2	現況写真（注１）	○	○	○
☐ 3	計画平面図（注２）	○	○	○
☐ 4	計画縦・横断面図（注３）	○	○	○
☐ 5	求積図	－	○	○
☐ 6	公図（注４）	－	○	－
☐ 7	土地登記全部事項証明書（注５）	－	○	－
☐ 8	その他指示する図書（残地誓約書等）	○	○	○

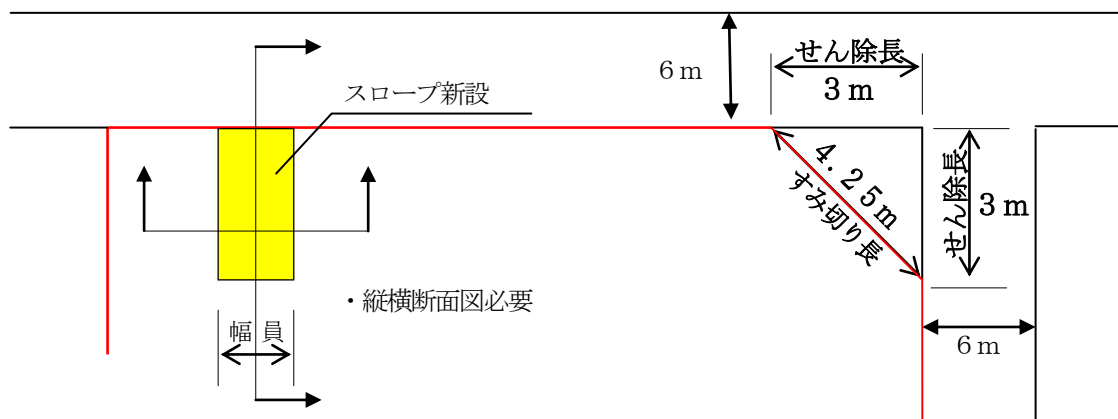
6 位置図，計画平面図，計画縦・横断面図，求積図等図面には必ず設計者が記名押印してください。

建 築 場 所	区	
建 築 主	住 所	
	氏 名	TEL —
設 計 者	住 所	
	氏 名	TEL —
代 理 人	住 所	
	氏 名	TEL —

※平面図（計画建物配置図）作成時の留意点

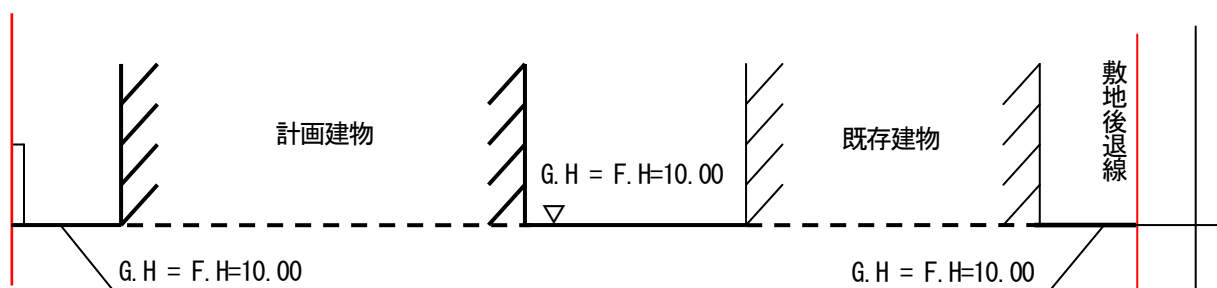
- ・ B. M.（基準点）の位置及び高さを表示し、併せて敷地四隅の高さを表示すること。
- ・ 盛土範囲は淡緑色、切土範囲は淡黄色で着色すること。

記載例 スロープ造成及びすみ切り整備がある場合



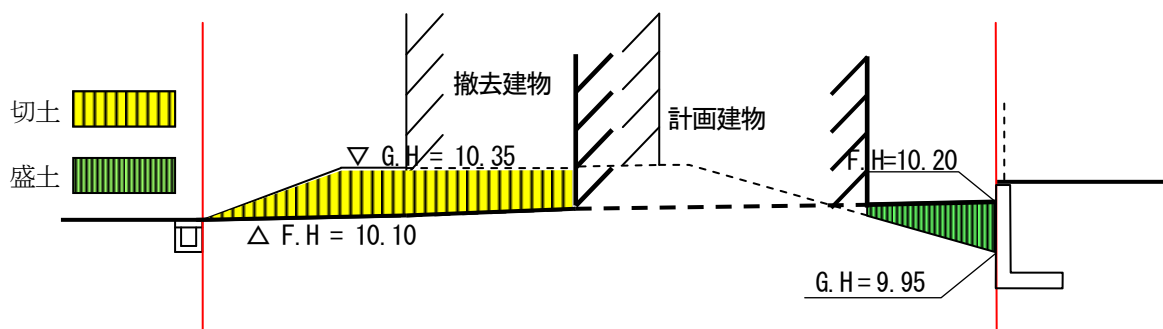
※敷地縦横断面図の記載例

(a) 形状の変更（切土及び盛土）がない場合



造成行為は一切ありません。

(b) 整地程度の形状の変更（切土及び盛土）がある場合



盛土及び切土高さは30cm以下である。

- ・ 縦横断面図については、各々最低2箇所以上作成すること。
- ・ 縦横断線の交差箇所（計画建物内となる箇所を除く。）及び計画建物に接する箇所の計画高を記入すること。
- ・ 現況地盤線は細線で表示し、計画地盤線は太線で表示すること。また、建物内については、破線で表示すること。
- ・ 塀、道路側溝等の構造物も表示すること。
- ・ 敷地境界線（建築基準法第42条第2項等の道路に接する敷地内で後退がある場合は後退後の線）は赤線で表示すること。
- ・ 盛土範囲は淡緑色、切土範囲は淡黄色で着色すること。（計画建物下は、着色不要）