

地域 項目	京 都 市 （宅地開発要綱）																																		
適用範囲	1. 宅地開発事業のうち開発区域の面積が0.1ha以上のものについて適用。 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の宅地開発事業とみなす。																																		
宅地開発事業 計画	1. 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らないこと。工事の施行は、京都市宅地造成工事示方書に従ったものとする。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">計画人口算定基準</th> <th colspan="3">終末処理施設の処理対象人員算定基準</th> </tr> <tr> <th>予定建築物の用途</th> <th>1戸当たりの人口</th> <th colspan="3">1戸当たりの人口</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>独立住宅</td> <td>4人</td> <td colspan="3">延べ面積が100㎡以下の場合は5人、100㎡を越える場合はその超える面積について30㎡までごとに1人加算する。ただし、延べ面積が220㎡を越える場合は、10人とする。</td> </tr> <tr> <td>共同住宅</td> <td>3人</td> <td colspan="3">3.5人とし、居室の数が2を超える場合は、1居室を増やすごとに0.5人を加算するものとする。ただし、1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ず。</td> </tr> <tr> <td>単身者住宅</td> <td>実態による</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>併用住宅</td> <td colspan="4">住宅部分について、独立住宅又は共同住宅の基準による。</td> </tr> </tbody> </table>					計画人口算定基準		終末処理施設の処理対象人員算定基準			予定建築物の用途	1戸当たりの人口	1戸当たりの人口			独立住宅	4人	延べ面積が100㎡以下の場合は5人、100㎡を越える場合はその超える面積について30㎡までごとに1人加算する。ただし、延べ面積が220㎡を越える場合は、10人とする。			共同住宅	3人	3.5人とし、居室の数が2を超える場合は、1居室を増やすごとに0.5人を加算するものとする。ただし、1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ず。			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。			
計画人口算定基準		終末処理施設の処理対象人員算定基準																																	
予定建築物の用途	1戸当たりの人口	1戸当たりの人口																																	
独立住宅	4人	延べ面積が100㎡以下の場合は5人、100㎡を越える場合はその超える面積について30㎡までごとに1人加算する。ただし、延べ面積が220㎡を越える場合は、10人とする。																																	
共同住宅	3人	3.5人とし、居室の数が2を超える場合は、1居室を増やすごとに0.5人を加算するものとする。ただし、1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ず。																																	
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。																																		
協議・協定	1. 事業計画について、開発区域周辺の住民等の意見を十分に尊重するものとし、説明会等によりあらかじめ必要な調整をはかること。 2. 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ること。																																		
公共・公益の 負担	1. 開発区域の面積が0.2ha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は、当該土地を本市に譲渡すること。 2. 上記の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。																																		
公共・公益 施設	道 路	1. 舗装…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。ただし、歩行者専用部分については、この限りではない。 2. 交通安全施設…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。 3. 接続道路…開発区域の面積が0.5ha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。 4. 並木…幅員が3m以上の歩道には、並木を設けること。																																	
	公 園	1. 開発区域の面積が0.3ha以上の宅地開発事業では次の面積のうち、いずれか大きい面積以上の公園を設けること。 (1) 開発区域面積の3%に相当する面積 (2) 計画人口1人につき1㎡を乗じて得た面積 2. 公園は、管理、修景、休養、遊戯施設等市長が必要と認める施設を設けること。																																	
	上下水道	1. 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っては、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すること。 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すること。 3. 宅地開発事業に関し、溢水等の恐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すること。																																	
し尿処理 施設	1. 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っては501人)以上の宅地開発事業にあっては、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ょ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ること。ただし、開発区域の面積が0.3ha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%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、この限りではない。 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うこと。 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、「宅地開発事業計画」に掲げる処理対象人員算定基準により算定する。																																		
文化財の保護	文化財の保護上保全を必要とする区域、野生動物等の要保護区域は、適切な保全がなされることが確実と認められる場合を除き、開発区域に含んではならない。																																		
施行改正年月 日	昭和47年12月 1日制定	昭和49年11月 1日改訂	昭和51年 9月 1日改訂	昭和52年 3月31日改訂	昭和56年 6月 1日改訂																														
	昭和63年 4月 1日改訂	平成 3年10月 1日改訂	平成 6年 5月19日改訂	平成 9年 2月14日改訂	平成 9年10月29日改訂																														
	平成10年 4月30日改訂	平成11年 5月14日改訂	平成11年10月 1日改訂	平成13年 5月18日改訂	平成16年 7月 1日改訂																														
	平成21年 4月15日改正																																		