

令和5年3月24日

一般社団法人 京都府建築士事務所協会
上野 浩也 会長様

京都市都市計画局都市景観部
開発指導課長 小泉 哲

平素は、本市開発行政にご理解ご協力賜りまして、誠にありがとうございます。
令和3年6月22日付けで貴協会よりいただきましたご要望につきまして、以下のとおり回答いたします。

- 1 意見照会までの事前審査が本申請と同等の審査であり、非常に長い。(概ね意見照会まで2か月は必要となっている実態)

⇒ 事前審査の制度は本申請をスムーズにするためのものですが、これに係る期間が長いことは認識しています。事前審査に要する期間が少しでも短縮できるよう検討しました。別紙「開発許可までの基本的な流れ」で示させていただいておりますが、事前審査の申出を受けてから約2週間プラスαの期間で関係各課へ意見照会できる見込みとなっております。
- 2 意見照会の添付図書の中で開発指導課しか見ないような図書(擁壁設計計算書、詳細図、構造図など)を省き、関係各課が意見を出せる必要最低限(位置図、区域図、平面図関係、断面図、公共施設新旧対象図など)にして欲しい。

⇒ 意見照会の添付については、申請者にとって過剰な負担とならないよう、関係各課が意見を出すために必要となる最低限の資料を意見照会時に添付することとしました。一方、意見照会を含めた事前審査の手続きは、本申請をスムーズに進めるためのものでもあり、一定の図書の提出を求めることについて、ご理解をお願い致します。
- 3 意見照会で設計内容が変わる場合があり、早く各課からの正式な意見をお伺いしたいが、事前審査に時間がかかり、意見に対しての対応や32条同意に時間を要することが開発29条許可までに半年ほどの期間を要する原因と思われる。

⇒ ご指摘のとおり、意見照会で設計内容が変わると、変更内容によっては一から事前審査をやり直す必要が出てくる等、開発許可に係る期間が長期化する原因となるおそれ

があります。これを防ぐため、特に意見照会の段階になって大きな設計変更が生じないように、開発指導課への事前相談と並行して関係各課への事前相談も受け付けさせていただいております。また、開発指導課における事前審査において関係各課との事前相談状況を把握させていただくよう努める等、その後の手続きがスムーズに進むよう取り組んでまいります。

- 4 意見照会で関係課からの意見により、設計内容を変更する必要がある場合、設計変更により余計に時間を要するなど、無用な時間をとられ事業者が不利益を生じる場合がある。事業者の立場からすると早期着工できることが望ましい。

⇒ 意見照会において、多少の設計変更が生じたとしても、根本的な設計変更とならないよう、上記3のとおり進めてまいります。

- 5 事前審査で審査した図書を29条申請時に再度審査しているが、せめて一度審査した図書は、本申請時には審査を割愛するなどして欲しい。

⇒ 申請内容に対し許可・不許可の処分を行うものですので、完全に審査を割愛することは難しい面もありますが、事前審査で提出にご協力いただいた図書については、本申請時においてもその内容が同一であることが確認できれば詳細な審査は不要であると考えます。

- 6 29条申請の本来の趣旨におおよそ影響のない内容まで記載や図書の添付を求めてくるが多々あるので、必要最低限の図書にして欲しい。

⇒ 法第29条に基づく許可を行うに当たり、法第33条第1項各号を満たしていることを確認する必要があります。また、開発許可を行う範囲は、法第4条第13項に規定する開発区域に対してとなります。許可申請において求めさせていただいている図書は、いずれかの基準を確認させていただくものとなりますので、作成・提出にご理解ご協力をお願い致します。

- 7 手引きに記載されていない指摘（内規？）もあり、指導内容も年々変わっていくため、指摘事項を明確に手引き等に記載するか、図書を作成する前の事前相談でローカルルールすべてを書面で説明して欲しい。手戻りが多くなるため。

⇒ 「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」に、法令、審査基準、技術基準等は記載されています。内規的なものは基本的にありませんが、土地の形状は千差万別なた

め、場合によっては、ケースバイケースで判断することもあります。それらのケースにつきましてもできる限りデータ化を図り判断のスピードを速めることにしております。また審査基準等につきましては、今後とも、基本的にオープンにしていきます。

- 8 自己の業務用の大規模開発事業者の大規模敷地内にある従前のがけ面など取り扱いを柔軟に前向きに検討して欲しい。

⇒ 宅地の安全性については、法第33条第1項第7条において、自己業務用であるかどうかに関わらず「開発区域内の土地について（略）安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること」と規定されており、従前のがけ面についても、これに基づく取扱いとなっております。

- 9 自己用（自己の居住用、自己の業務用）の開発行為については、取り扱いを柔軟に対応して欲しい。

取り扱いを柔軟に対応した場合、万一の場合の責務を事業者に委ねることとすれば、許可権者である京都市の責務を問われることもないと思う。

現在、許可権者である京都市が様々な責務を負おうとしているのではなかろうか。

そのため、審査もより厳しいものになっているのではないか。

そこで事業者責任に重きを置けば、事業者が設計者や施工者を選任する場合にも慎重になるのではなかろうか。

⇒ 開発許可に当たっては、申請に係る開発行為が法第33条第1項各号の基準に適合しているときは許可しなければならないと規定されており、責任の所在により基準が変わるものではないと考えております。なお、自己用の開発行為については、同条第2号（公共空地）、第4号（給水施設）、第8号（開発不適地）、第12号（資力信用）及び第13号（工事施行能力）において、緩和又は適用除外とされております。

- 10 変更許可申請も軽微な設計変更の場合は、届出で処理して欲しい。

⇒ 変更の許可等については、法第35条の2で定められており、軽微な変更については、省令第28条の4に定められております。

- 11 補正対応などの軽微な協議は、コロナ感染防止の観点からも非接触となるメールで対応して欲しい。

⇒ メール対応については相談等も含め検討してまいります。併せて、情報のIT化を進

め、インターネットによる情報開示も検討しております。

12 “大学のまち京都” ならでの大学専用（専任）の窓口（担当者）を設けて欲しい。

⇒ 大学における建築等については、開発許可だけでなく各種法令に基づく許認可が同時に必要となることが多く見受けられます。そのため、本市においては総合企画局総合政策室に大学政策担当を設置しており、こちらを一元的な大学との窓口とし、関係課が連携させていただいております。

13 窓口業務が 15 時までになってから協議の効率が悪く協議回数が増えているため、元の時間に戻して欲しい。

⇒ 窓口業務の時間につきましては、コロナ禍を契機とし、都市計画局として取扱いを統一しているところです。窓口時間外において出来得る限り審査業務を進める等、窓口時間が短くなったことに起因する許可の遅れが生じないように、しっかり取り組んでまいります。

14 その他

ご要望いただいた内容以外に、開発の手続き簡素化・スピードアップについて別紙のとおり検討を行いました。今回のご要望を契機とし、開発に係る手続きがより一層迅速に進むよう努めてまいります。

開発手続簡素化・スピードアップ

1 開発許可に対する取組

(1) 事前審査申出～

①官有地境界未確定の場合も事前審査受付

事前審査（意見照会）受付に当たって、従前は道路区域明示など開発行為に係る全ての官有地境界確定後としていたが、都計法第32条同意・協議書受付までに確定すれば良いとして取り扱うこととしていた。しかしながら、運用が徹底できていなかったため、再度周知した。（令和3年4月～）

②添付書面の見直し

開発指導課へ事前審査申出及び開発許可申請時に提出する図面について、開発指導課が審査対象としない図面（例：公園関連の図面）を省略することで、簡素化することとした。（令和4年7月～）

(2) 開発申請～

①添付書面の見直し（再掲）

② 開発審査会への付議要件を緩和

市街化調整区域における分家住宅等の建築（開発行為を伴うものも含む）について、これまで1件ごとに付議して審査し承認していたが、開発許可制度の本市施行以来50年にわたって違法性が認められない実績を踏まえて、定型的なものについては許可不要決定後に開発審査会へは報告のみとする包括承認制を採用することとした。（令和3年4月～）

2 開発非該当申請等に対する取組

① 現地調査の見直し

建築主事照会や開発行為非該当申請の現地調査について、申請者が提出する申請書類により区画形質の変更の有無が十分わかる場合は、現地調査を省略することで申請者への回答を早めることとした。（令和4年7月～）

② 開発行為非該当確認書の交付事務を見直し（令和4年度から）

これまで、開発行為非該当確認申請書及び確認書は1枚であり、確認書を建築概要書に直接貼り付けしていたが、申請書と確認書を分けることとした。このことにより、申請者が指定確認検査機関へ建築概要書を受け取りに往復する必要がなくなり、非該当確認書交付までの期間が短縮された。（令和3年8月～）

3、今後の取組

① 開発マイスター制度（仮称）の創設

審査期間の長期化の原因として、設計会社の図面修正が度重なるなどの手戻りによるケースが多く、会社側の知識・技術に係るレベルアップ・底上げを促す必要がある。このため、優良な開発計画を設計し、円滑に進捗管理を行った設計会社を表彰することを目的とし、開発マイスター制度（仮称）を創設する。

② 開発指導課内資料等のデータ化

これまでの課内協議の検討内容や航空写真等の内部資料と、開発登録簿や土地利用計画図等公開が義務付けられている資料のデータ化をはかり、課内作業と窓口のIT化を進める。

② 京都市宅地開発要綱の適用対象見直し

適用対象を0.1ヘクタールから公園や緑地が義務設置となる0.3ヘクタールへの見直しを検討する。

④ 開発審査会案件の見直し

・ 委員への事前説明資料

現在、開発審査会を開催する前に、委員へ事前説明を行っているが、説明資料の簡素化を検討する。

・ 手続きの簡略化

今後とも包括承認できる案件を増やすよう検討する。

開発許可までの基本的な流れ

※開発審査会の議を経る場合、
それに要する期間等は含みません

約2週間+α

約3週間+α



