

第1章

第1節 ガイダンス

第1節 ガイダンス

【法律】

(定義)

第四条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2～9 (略)

10 この法律において「建築物」とは建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの(以下「第一種特定工作物」という。)又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの(以下「第二種特定工作物」という。)をいう。

12 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う土地の区画形質の変更をいう。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

15・16 (略)

(開発行為の許可)

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じた政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法(大正十年法律第五十七号)第二条第一項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第二十二條第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2・3 (略)

【政令】

(特定工作物)

第一条 都市計画法(以下「法」という。)第四条第十一項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 アスファルトプラント
- 二 クラッシャープラント
- 三 危険物(建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第一百六条第一項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物(石油パイプライン事業法(昭和四十七年法律第百

五号) 第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法(昭和二十五年法律第二百十八号) 第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶自務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法(昭和二十五年法律第三百七十七号) 第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法(昭和二十七年法律第二百三十一号) による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法(昭和三十九年法律第七十号) 第二条第一項第九号に規定する電気事業(同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。)の用に供する同項第十六号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法(昭和三十九年法律第五十一号) 第二条第十三項に規定するガス工作物(同条第一項に規定する一般ガス事業又は同条第三項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。)に該当するものを除く。)

2 法第四条第十一項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が一ヘクタール以上のものとする。

- 一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物(学校教育法(昭和二十二年法律第二十六号) 第一条に規定する学校(大学を除く。)又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成十八年法律第七十七号) 第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第二条第五項第九号の三に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法(昭和三十一年法律第七十九号) 第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法(昭和三十二年法律第六十一号) 第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。)

二 墓園

(公共施設)

第一条の二 法第四条第十四項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

(許可を要しない開発行為の規模)

第十九条 法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県(指定都市等(法第二十九条第一項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。))又は事務処理市町村(法第三十三条第六項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。)の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村、第二十二條の三、第二十三條の三及び第三十六條において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

2 都の区域(特別区の存する区域に限る。)及び市町村でその区域の全部または一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法(昭和三十一年法律第八十三号) 第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法(昭和三十八年法律第二百二十九号) 第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏整備法(昭和三十九年法律第二百二号) 第二条第三項に規定する都市整備区域

(法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物)

第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、卵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法(昭和二十六年法律第八十三号) 第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第三条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第八十三号) 第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物

- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正十年法律第七十六号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期的に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和三十四年法律第三百三十六号）第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第二条第五項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第三条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和三十一年法律第一百号）第二条第一項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第二条第五項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成十七年法律第百号）第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和三十五年法律第三百三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第二条第一項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第十六号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第一項に規定する一般ガス事業又は同条第三項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第六項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第二条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和三十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和三十六年法律第二百八十五号）第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和三十四年法律第二百七号）第二十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和三十四年法律第六十四号）第十五条の六第三項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第二十七条第一項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和三十二年法律第四十八号）第二条第七項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和三十八年法律第百十四号）第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和三十二年法律第百四十号）第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和三十五年法律第三百三十七号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和三十八年法律第四十三号）第二条第一号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和三十六年法律第三十五号）第二条第三項に規定する中央卸売市場若しくは同条第四項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相

当する事業により建築される建築物

二十五 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第一項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

二十六 国、都道府県（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法（昭和二十二年法律第六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ 多数の者の利用に供する庁舎（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ものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

二十七 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成十六年法律第一百五十五号）第十七条第一項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成十四年法律第八十二号）第二条第二項に規定する水資源開発施設である建築物

二十九 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成十四年法律第六十一号）第十八条第一項第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成十四年法律第四十五号）第十五条第一項第一号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和三十五年法律第七十一号）第十一条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

第二十二條 法第二十九条第一項第十一号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四 法第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物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

五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。）が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の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、その規模が百平方メートル以内であるもの

【省令】

（令第二十一条第二十六号二の国土交通省令で定める庁舎）

第十七条の二 令第二十一条第二十六号二の国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

一 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの

二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎

四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎)

第十七条之三 令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

第六十条 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第六条第一項(同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。)又は第六条の二第一項(同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合(法第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。)にあっては当該市の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十七の二第一項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第八十六条の規定により港務局の長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局長とする。)に求めることができる。

1 開発行為とは

都市計画法第4条第12項では、開発行為とは「建築物や特定工作物(第2章第1節「総括事項」参照)を建築するために行う土地の区画形質の変更」と定義しています。

ここでいう「区画形質の変更」とは、次の三つの意味をもっています。

- (1)「区画の変更」 道路や水路などを新設(拓幅も含む。)、付替え又は廃止する行為
- (2)「形の変更」 造成などで土地の形状を変える行為
- (3)「性質の変更」 農地、山林などの土地を建築物を建築するための敷地に変更する行為

開発行為とは、建築物の建築や特定工作物の建設のために、以上の三つの行為のいずれかを伴った行為となります。

市街化区域内において行う開発行為で、開発行為をする土地の面積が500㎡以上になる場合には開発行為の許可が必要となります。

次のページで、これらの基本的な考え方を図示しました。

しかし、実際にはこれらが複合される場合など、単純には判断できない場合がむしろ一般的です。

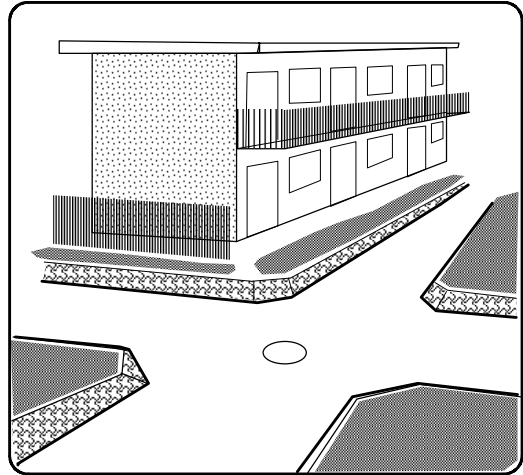
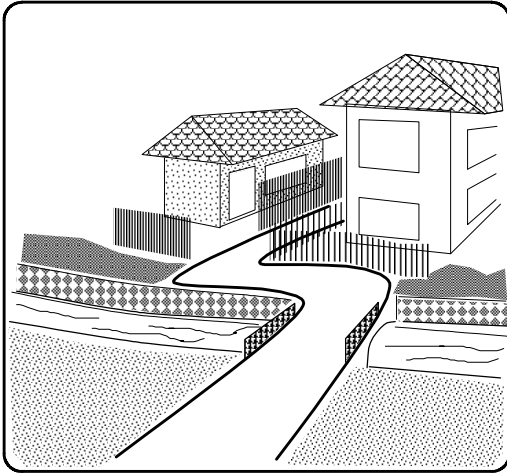
☆

本市では必要資料を宅地審査課(第1章第2節6「開発許可相談窓口」参照)へ提出していただき、本市職員が必要に応じ現地調査等を行ったうえで、開発許可が必要となる行為か否かを判断しています。

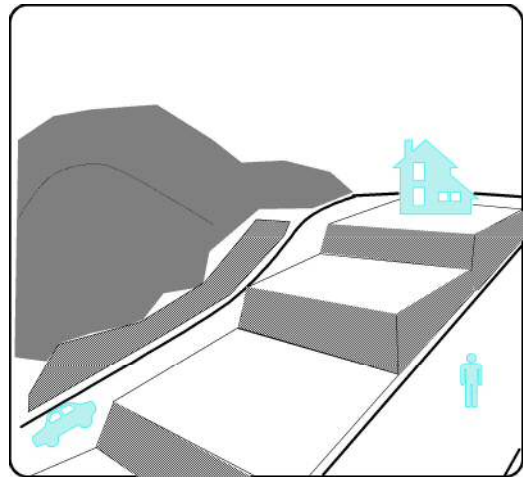
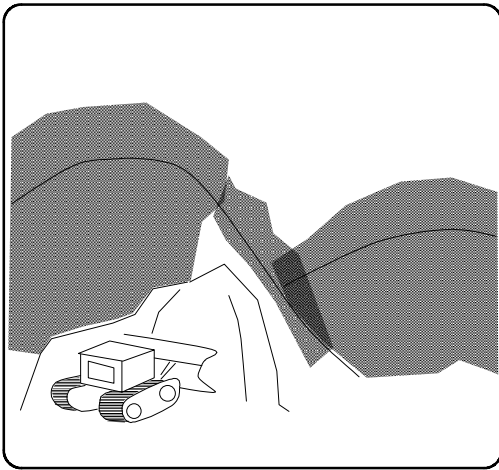
市街化調整区域内については、開発行為のみならず単なる建築行為についても、上記とは別に「都市計画法による制限」があります。

土地利用については、あらかじめ本市まちづくり局宅地審査課へご相談ください。

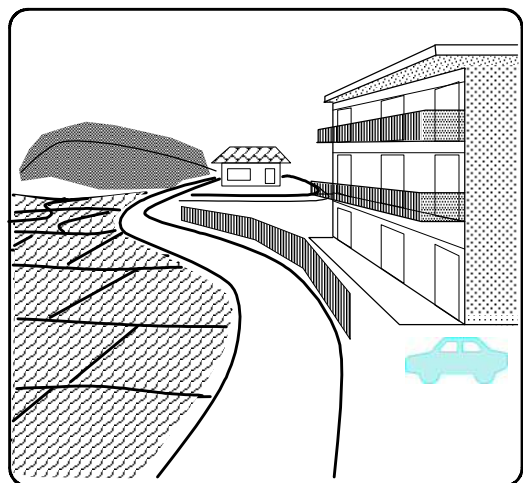
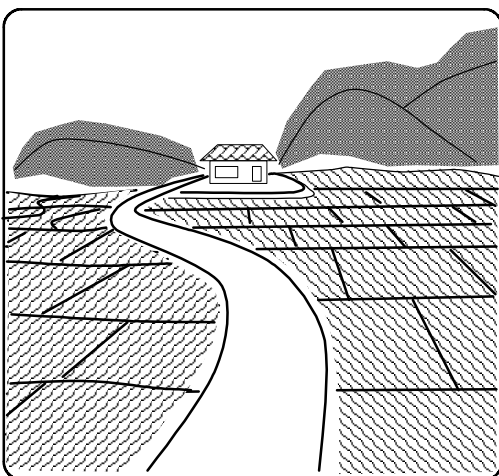
(1) 「**区画の変更**」 道路や水路などを新設（拓幅も含む）、付替え又は廃止する行為



(2) 「**形の変更**」 造成などで土地の形状を変える行為



(3) 「**性質の変更**」 農地、山林などの土地を建築物を建築するための敷地に変更する行為



【取扱基準】

都市計画法第4条第12項の規定による土地の区画形質の変更に係る取扱基準

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項の「土地の区画形質の変更」とは、次に掲げる土地の「区画」、「形」、「質」のいずれかの変更する行為とする。

1 土地の区画の変更

土地の区画の変更とは、道路、水路その他の公共施設の新設、廃止又は付け替え等の行為とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当する行為については、この限りでない。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」という。）第42条2項の規定による道路を後退する行為
- (2) 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（平成15年川崎市条例第29号。以下「総合調整条例」という。）第9条の規定による公園又は緑地を設置する行為
- (3) 道路構造令（昭和45年政令第320号）第27条第2項の規定により自動車、歩行者、自転車等の安全かつ円滑な通行を確保するため、道路の平面交差部分に接する土地の部分の隅角部を切り取る行為
- (4) 現に形態及び機能のない公共施設を当該公共施設の管理者の同意を得て廃止する行為

※単なる土地の分合筆又は土地の形式的な区画の分割若しくは統合する行為は、土地の区画の変更ではない。

2 土地の形の変更

土地の形の変更とは、切土又は盛土により次の各号のいずれかに該当する行為とする。

ただし、建築物の建築又は第一種特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等はこの限りでない。

- (1) 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さ2メートルを超える斜面を生ずる行為又は当該切土の最大高さが2メートルを超える行為
- (2) 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さ1メートルを超える斜面を生ずる行為又は当該盛土の最大高さが1メートルを超える行為
- (3) 切土と盛土を同時に行う場合における盛土であって、当該盛土をする部分に高さ1メートル以下の斜面を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に生ずる斜面の高さの合計が2メートルを超える行為
- (4) 切土又は盛土により生じた斜面が、小段等により上下に分離される場合であって、下層の斜面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の斜面の下端がある場合の当該切土及び盛土をした土地の部分に生ずる斜面の高さの合計が2メートルを超える行為
- (5) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条の規定による宅地造成工事規制区域内において行われる前四号のいずれにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地（当該切土又は盛土の高さが30センチメートル以内である土地の部分を除く。）の面積が500平方メートルを超える行為

3 土地の質の変更

土地の質の変更とは、「宅地」以外の土地を「宅地」に変更又は特定工作物の敷地でない土地を主として特定工作物の敷地に変更する行為とする。

なお、土地の質の変更の適用除外として、質の変更が行われる土地の面積が500平方メートル未満である土地については、土地の質の変更には該当しないものとみなす。

「宅地」とは、次の各号に掲げる土地をいう。

- (1) 現に建築物の敷地として利用されている土地。ただし、その主たる利用目的が建築物の建築でない土地又は仮設建築物若しくは違反建築物の敷地として利用されている土地は除く。
- (2) 不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条第5号の規定による登記記録において同条第18号の規定による地目が宅地と記録されている土地であって、現に農地法（昭和27年法律第229号。以下「農地法」という。）第2条の規定による農地若しくは採草放牧地、生産緑地法（昭和49年法律第68号。以下「生産緑地法」という。）第2条第3号の規定による生産緑地又は森林法（昭和26年法律第249号。以下「森林法」という。）第2条第1項の規定による森林ではない土地
- (3) 地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第10号の規定による土地課税台帳又は同条第11号の規定による土地補充課税台帳において地目が宅地と登録されている土地であって、現に農地法第2条の規定による農地若しくは採草放牧地、生産緑地法第2条第3号の規定による生産緑地又は森林法第2条第1項の規定による森林ではない土地

- (4) 法第29条第1項第4号から第9号までに規定する開発行為が行われた土地
- (5) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地が指定された土地
- (6) 法第36条第3項の規定による公告が行われた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地を除く。）
- (7) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による公告が行われた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地を除く。）
- (8) 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第22条第2項の規定による告示がされた土地
- (9) 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第3項の規定による既成市街地の区域内において、当該敷地に予定建築物等の用途に応じた法施行規則第20条の規定による幅員以上の道路が2メートル以上接している土地

附 則

（施行期日）

- 1 この取扱基準は、平成21年10月1日から施行する。

（旧基準の廃止）

- 2 「区画形質の変更」の事務重用について（平成元年2月1日制定）は、廃止する。

（許可の申請等があった開発行為に関する経過措置）

- 3 この取扱基準の施行の際現に法第29条第1項の規定によりされている許可の申請又は第34条の2第1項の規定によりされている協議の申出であって、この取扱基準の施行の際、許可若しくは不許可又は協議の成立の処分若しくは協議不成立の判断がなされていないものに係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

（変更の許可の申請等があった開発行為に関する経過措置）

- 4 この取扱基準の施行日前に法第29条第1項の規定により許可の処分がなされたもの若しくは第34条の2第1項の規定による協議が成立し開発許可があったとみなされるもの又は前項の規定によりなお従前の例によることとされ第29条第1項の規定により許可の処分がされたもの若しくは第34条の2第1項の規定による協議が成立し開発許可があったとみなされるものの法第35条の2第1項の規定による変更の許可の申請又は第35条の2第4項において準用する第35条の2第1項の規定による変更の協議の申出に係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

（事前審査の申請があった開発行為に関する経過措置）

- 5 この取扱基準の施行の際現に都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（昭和47年川崎市規則第76号）第2条の規定により事前審査の申請がされている開発行為に係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

（許可の申請等があった建築行為に関する経過措置）

- 6 この取扱基準の施行の際現に法第43条第1項の規定によりされている許可の申請又は同条第3項の規定によりされている協議の申出であって、この取扱基準の施行の際、許可若しくは不許可又は協議成立の処分若しくは協議不成立の判断がなされていないものに係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

（確認の申請があった建築行為に関する経過措置）

- 7 この取扱基準の施行の際現に建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定によりされている確認の申請であって、この取扱基準の施行の際、確認済証の交付を受けていないものに係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

（計画変更の確認の申請があった建築行為に関する経過措置）

- 8 この取扱基準の施行日前に建築基準法第6条若しくは第6条の2の規定により確認済証の交付を受けたもの又は前項の規定によりなお従前の例によることとされ第6条若しくは第6条の2の規定による確認済証の交付を受けたものの建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による計画変更の確認の申請に係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

（事前届出書の提出があった開発行為又は建築行為に関する経過措置）

- 9 この取扱基準の施行の際現に総合調整条例第10条の規定による書面が市長に提出されている開発行為又は建築行為に係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

（指定開発行為に係る届出があった開発行為又は建築行為に関する経過措置）

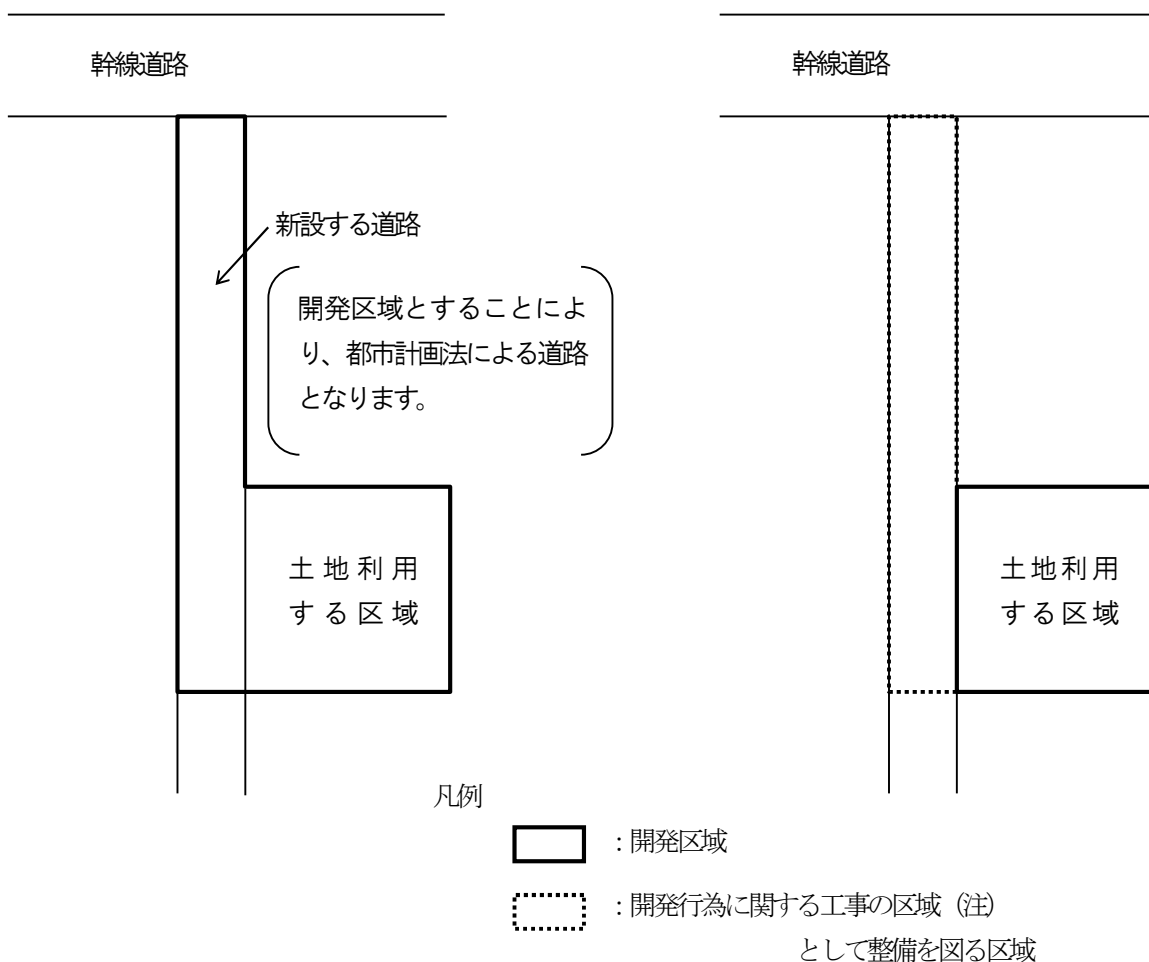
- 10 この取扱基準の施行の際現に川崎市環境影響評価に関する条例（平成11年川崎市条例第48号）第9条の規定による指定開発行為に係る届出がされている開発行為又は建築行為に係る土地の区画形質の変更の取扱については、なお従前の例による。

2 開発区域とは

開発区域は、土地利用を予定している区域とその計画を行うために不可分となる造成等を行う区域を合わせたものとします。（開発予定地に接して未利用地等がある場合には、それらを含めて一体的な開発が行えるように区域を定めることが原則となります。）

開発区域へ接続する道路が狭い等の理由で開発許可基準に適合しない場合には、次の図に示すように開発行為をする区域（開発区域）を設定して、接続する道路の改良を図ることとします。

また、建築基準法第42条により「道路」としての位置づけが明確となっていないような「道」については、都市計画法により「道路」（開発行為による道路）としてその法的な位置づけを明確にします。



(注) 開発行為に関する工事の区域となる道路は、次の各号によります。

- (1) 道路法による道路で幅員4m以上の道路
- (2) 建築基準法第42条第1項第2号による道路
- (3) 建築基準法第42条第1項第5号による位置の指定を受けた道路
- (4) 建築基準法第42条第2項による道路

【取扱基準】

「開発行為等の区域」の設定基準

都市計画法に基づく開発許可制度は、公共施設等の整備を義務付け、良質な宅地水準を確保することにより、都市のスプロール化の防止を目的としています。しかし、近年、事業者が意図的に未利用地を設け、その土地を開発行為等の区域から除外し、許可を要しない規模の開発行為等を連続して行い、結果として一体的な土地利用を行うなど、許可制度の趣旨と異なった宅地開発がみうけられます。

このため、複数の開発行為等が隣接して行われる場合で、次に示す「開発行為等の区域」設定基準に該当する場合は、複数の「開発行為等の区域」を一つの区域として扱い、全体の区域で開発許可が必要となります。

「開発行為等の区域」とは、

土地利用を予定している区域とその計画を行うために不可分となる造成、区画の変更等を行う区域を合わせたものとし、

複数の「開発行為等の区域」が隣接している場合、これらを一つの区域として取り扱います。ただし、隣接する複数の開発行為等がそれぞれ別の行為である場合又は隣接する開発行為等が完了している場合はこの限りではありません。

1 「開発行為等」とは次の行為を指します。

- (1) 都市計画法第29条の規定による開発行為
- (2) 宅地造成等規制法第8条の規定による宅地造成
- (3) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定
- (4) 建築基準法第6条及び第6条の2の規定による建築確認（ただし、従前に建築物の敷地であった区域において、区画形質の変更がない場合を除く。）
※建築確認とは、川崎市建築基準条例第6条第2項による許可を含む。

2 「隣接」とは次のいずれかに該当する場合を指します。

- (1) 複数の「開発行為等の区域」が接している場合。
- (2) 複数の「開発行為等の区域」が隣接している場合、「開発行為等の区域」と「間に挟まれている土地」の土地所有者が1年以内において同一の場合。

3 「隣接する複数の開発行為等がそれぞれ別の行為である場合」とは、次のいずれにも該当しないこととします。

- (1) 申請者又は建築主が同一である。
個人または法人の代表者が同じ場合を指します。
- (2) 土地所有者が同一である。
最新の土地登記簿謄本により確認します。
- (3) 不可分な土地利用を図る計画である。
複数の開発行為等が、公共施設又は公益施設等を共用することを指します。
- (4) 不可分な造成を行う計画である。
複数の開発行為等で行う造成が、各々で完結していない場合を指します。

4 「隣接する開発行為等が完了している場合」とは、次のとおりとします。

開発行為等の種類	完了している場合
都市計画法に基づく開発行為	開発行為の完了公告の日から起算して1年が経過した場合。ただし、次のいずれにも該当する場合は完了しているとみなす。 1 開発区域内すべての予定建築物の検査済証が交付されている場合 2 道路が新設される開発行為にあっては、開発区域外も含めた新設道路に接するすべての土地（既に建築物が建築されている土地において、同完了公告後、当該建築物の敷地が分割された場合は、それらのうち新設道路に接するものを含む。）において建築物が建築されている場合

宅地造成等 規制法に基 づく宅地造 成工事	宅地造成に関する工事の検査済証の交付の日から起算して1年が経過した場合。ただし、区域内すべての建築物の検査済証が交付された場合は完了しているとみなす。
建築基準法 に基づく道 路の位置の 指定	道路の位置の指定の公告の日から起算して1年が経過した場合。ただし、新設道路に接する全ての土地（既に建築物が建築されている土地において、同公告後、当該建築物の敷地が分割された場合は、それらのうち新設道路に接するものを含む。）において建築物が建築されている場合は完了しているとみなす。
建築基準法 に基づく建 築確認	建築物の検査済証が交付された場合

※「建築物が建築されている場合」とは、建築物に検査済証が交付されている場合又は建築物が登記されている場合を指します。

附 則

(施行期日)

1 この取扱い等は、平成16年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この取扱い等の施行の前日に開発行為等の申請のあったものについては、この取扱い等は適用しない。

附 則

(施行期日)

1 この取扱い等は、平成22年12月1日から施行する。

(経過措置)

2 この取扱い等の施行の前日に開発行為等の申請のあったものについては、この取扱い等は適用しない。

3 都市計画マスタープランを踏まえた計画づくり

都市計画マスタープランは、都市計画法に基づき定める本市の都市計画の基本的方針です。

本市の都市計画マスタープランは三層構成としており、市全体の方針を示す全体構想と区ごとの方針を示す区別構想を策定しています。また、一定の地域を単位とするまちづくり推進地域別構想として、小杉周辺まちづくり推進地域構想を策定しています。

都市計画マスタープランは、市民の意見を反映しながら長期的視点に立った都市の将来像を明らかにし、市民と行政との協働により望ましい都市像を実現していくための指針としての性格を持っています。個別の開発行為や建築行為等を直接規制するものではありませんが、都市計画の総合性・一体性を確保し、望ましい将来像を実現するために、公共と市民や民間の適切な役割分担のもと、公共部門が中心となって進める道路・公園等の都市施設の整備と市民や民間部門が中心となって進める建築活動がバランスよく進むことが必要であることから、「大規模な開発行為や建築行為、土地利用転換に対する誘導の指針」として活用をしているものです。

こうした趣旨を踏まえて、本市では民間開発においても都市計画マスタープランに配慮した計画の立案をお願いしております。

4 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

[担当：まちづくり局まちづくり調整課]

この条例は、建築行為及び開発行為に関して総合的な調整を図るため、市、事業者及び市民の相互の理解及び協力を促進するための手続を定めるとともに、公園、緑地その他の公共施設の整備等について必要な事項を定め、もって良好な市街地の形成に資することを目的とします。

この条例の適用対象となる500㎡以上の事業区域で行われる開発行為については、当宅地開発指針第1章第2節4「宅地開発事業フローチャート」に基づき、周辺住民との調整等を図り、同条例第20条の承認が通知されたうえで開発行為許可申請の手続を行ってください。

5 川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例

[担当：まちづくり局まちづくり調整課]

この条例は、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開並びに中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争のあっせん及び調停に関し、必要な事項を定め、その紛争の調整等を図ることにより、良好な近隣関係を保持し、併せて地域における健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的とするものです。開発行為に該当するものについては、敷地の形状又は新設する公共施設等に関して、開発行為を行う者と近隣関係住民等との間の紛争に関し、あっせん、調停を行います。

6 建築行為等に関連した各種の指導について

川崎市では、良好な街づくりに寄与する目的で、開発許可制度と共に予定建築物に応じて次のような指導基準に基づいて各種の指導を行っています。

(1) 川崎市建築基準条例

[担当：まちづくり局建築審査課]

川崎市建築基準条例は建築基準法の施行にあたって、条例に委ねることができる部分について川崎市条例として制定したものです。

その内容は多岐にわたるため全てをここで紹介することはできませんが、開発行為に関連した部分として次に示す点については十分に注意してください。

「かけ地と建築物との関係」、「大規模建築物や特殊建築物と道路の関係」、「車庫と道路との関係」以上は、開発行為によって設置する道路や擁壁等の設置計画と密接に関係しますので、あらかじめ十分に検討を行ってください。

(2) ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱

[担当：まちづくり局建築管理課]

適用範囲 ワンルーム住戸（専用面積〔ベランダ、バルコニー、メーターボックス、パイプスペースを除く〕が30㎡未満の住戸をいう。）を第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内にあっては10戸以上、その他の地域内にあっては15戸以上の「ワンルーム形式集合住宅」等を計画する場合に適用されます。

指導概要 建築及び管理に対する指導等を行います。

(3) 川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例

[担当：まちづくり局建築指導課]

適用範囲 斜面地における地下室マンションについて、同条例に定める斜面地建築物を計画する場合に適用されます。

概要 該当建築物について、階数、容積率、高さ及び隣地境界線からの距離の制限を定めています。

(4) 川崎市都市景観条例

[担当：まちづくり局 景観・地区まちづくり支援担当]

この条例は、市、市民及び事業者の協働による魅力ある川崎らしさの発見と創造を基本理念とし、地域の歴史や文化を再発見した上で、新たな街なみを創っていくことをめざした条例です。また、景観法に基づく川崎市景観計画を策定しており、建築物又は工作物の新築等で届出が必要となる場合がありますが、その届出要件等も条例で定めています。

次の行為を行う場合は、届出が必要です。

ア 景観計画区域内（市全域とする。ただし、景観計画特定地区を除く）において、次のいずれかの規模に該当する建築物又は工作物の新築等の行為を行う場合

(ア) 周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（それらの接する位置の高低差が3mを超えるものにあつては、それらの周囲に接する地面のうち最も低い地面）からの高さが、第1種高度地区及び市街化調整区域は10m、第2種高度地区は15m、第3種・第4種高度地区は20m、その他の地区は31mを超える建築物及び工作物（塔屋や広告塔などを含めた高さとし、既存の建築物に屋上広告

塔や工作物などを設ける場合も対象)

- (イ) 最も長く見える見付の壁面の長さが第1種高度地区及び市街化調整区域では30m、第2種高度地区では50m、第3種・第4種高度地区、その他の地区では70mを超える建築物（増築の場合は、新たに増える部分が届出の対象）

イ 景観計画特定地区（より積極的な都市景観の形成を図る地区を指定）において、次のいずれかの行為を行う場合（このうち、届出除外となる行為を地区ごとに定めています。）

- (ア) 建築物及び工作物の新築等
(イ) 広告物の表示等
(ウ) その他

ウ 都市景観形成地区（住民主体で都市景観の形成を推進する地区を指定）において、次のいずれかの行為を行う場合（このうち、届出除外となる行為を地区ごとに定めています。）

- (ア) 建築物及び工作物の新築等
(イ) 広告物の表示等
(ウ) その他

(5) 川崎市建築物環境配慮制度（CASBEE川崎）

〔担当：まちづくり局建築管理課〕

この制度は、川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例に基づき、建築主の方々に対し、建築物の省エネルギー、省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策など総合的な環境配慮の取組を促すとともに、取組内容の提出を求め、その概要を市が公表する制度であり、環境に配慮した建築物の普及を図ることを目的としています。

床面積が2,000㎡以上の建築物（一戸建ての住宅及び長屋を除く。）の新築・増築・改築を行う場合は、建築物環境計画書の提出が必要です。

※増築の場合は、新たに増える部分の延べ面積が対象となります。

(6) 川崎市福祉のまちづくり条例

〔担当：まちづくり局建築管理課、各区役所道路公園センター、建設緑政局みどりの協働推進課〕

適用範囲 公共的施設で同条例施行規則に定める種類及び規模のものを計画する場合に適用されます。
(公共交通機関の施設、道路及び公園も含まれます。)

概要 該当施設において、高齢者・障害者等の利用に配慮すべき事項の整備基準を定めております。

(7) 地域の自主協定

〔担当：まちづくり局 建築審査課、景観・地区まちづくり支援担当〕

地域によっては、地域住民の方々が自主的に策定した、建築行為や開発行為に関する協定やルール等が存在する場合があります。

建築・開発行為等を行う際には、事前に地域の町内会や自治会等へ自主的な協定等の存在について確認し、その内容について相談・協議をする等、地域との良好な関係を築くことができるよう御協力をお願いします。

なお、次枠内の一部地域においては、市でも情報を把握しておりますので、上記担当課までお問い合わせください。

【参考】

中原区…井田三舞町、井田杉山町

高津区…二子1丁目、溝口4・5丁目

宮前区…宮崎、宮崎2～5丁目

多摩区…生田5・6丁目、寺尾台1丁目、西生田2丁目

麻生区…王禅寺西1～4・6・7丁目、王禅寺東2丁目、片平3丁目、上麻生2・4・5丁目、黒川、はるひ野1～5丁目

※これ以外につきましても、地域の町会等への確認をお願いいたします。

7 造成工事に関連した法令について

これらの法令による規制は、開発行為を行うにあたって計画の段階から十分考慮に入れて計画してください。

(1) 宅地造成等規制法

[担当：まちづくり局宅地審査課]

宅地造成に関する工事等について、災害の防止を目的とし、一定の技術水準を定めて許可制度としたものです。

本市では、多摩丘陵地等の斜面地を、宅地造成等規制法第3条に基づいた「宅地造成工事規制区域」(図11-1)に指定しております。

宅地造成工事規制区域内において、開発行為で宅地造成工事を行う場合には、開発行為の許可を受け、許可の内容に適合した工事は、平成18年9月30日より「宅地造成の許可」は不要となりました。

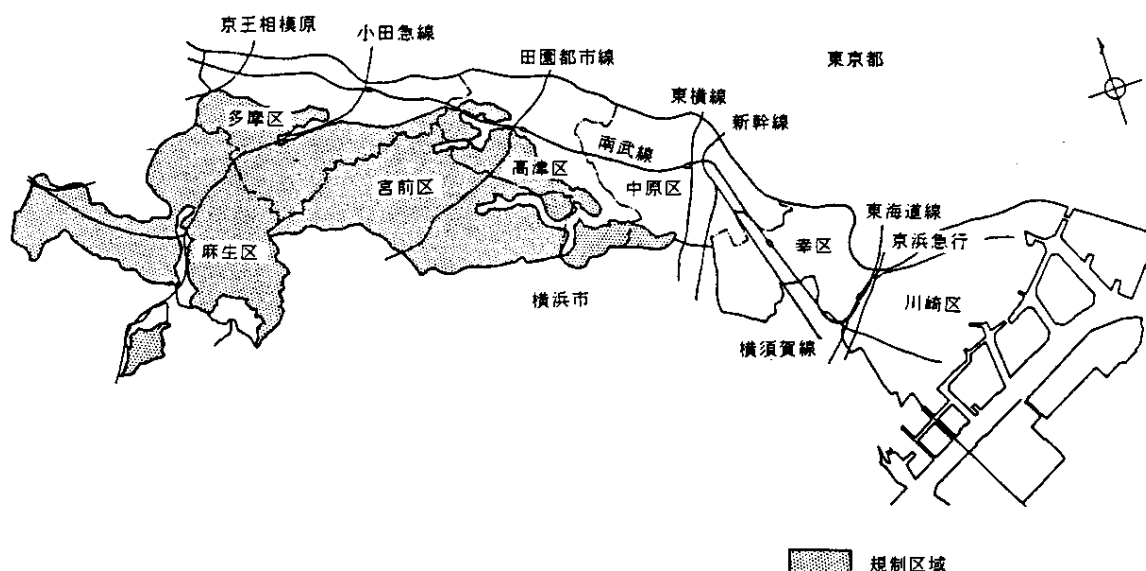


図11-1 宅地造成工事規制区域 (57.9 km²)

(2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (急傾斜地法)

[担当：神奈川県横浜川崎治水事務所川崎治水センター]

この法律は、急傾斜地の崩壊による災害から国民の生命を保護することを目的としており、県知事は、

基準に基づき、急傾斜地崩壊危険区域の指定及び防災工事を行います。また、指定区域内において造成等を行う際は、県知事の許可が必要になりますので、詳細は川崎治水センターにお問い合わせください。

都市計画法第33条第1項第8号及び同施行令第23条の2の規定では、原則として急傾斜地崩壊危険区域を開発区域に含めることはできません（自己用の開発行為を除く）。ただし、やむを得ず開発区域に含める場合は、宅地審査課とあらかじめ十分な協議を行ってください。

(3) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）

[担当：神奈川県横浜川崎治水事務所川崎治水センター]

この法律において、土砂災害警戒区域は、土砂災害が発生した際に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域を県知事が指定し、警戒避難体制の整備を図ることにより、土砂災害の防止の対策の推進を図ります。また、土砂災害特別警戒区域は、指定されると特定の開発行為に対する許可制や構造規制等が行われます。

都市計画法及び宅地造成等規制法の許可を受けて工事を行った区域で、土砂災害警戒区域に指定されることがあります。詳細は、川崎治水センターにお問い合わせください。

都市計画法第33条第1項第8号及び同施行令第23条の2の規定では、原則として土砂災害特別警戒区域を開発区域に含めることはできません（自己用の開発行為を除く）。ただし、やむを得ず開発区域に含める場合は、宅地審査課とあらかじめ十分な協議を行ってください。

8 その他、開発計画に関連する市役所の相談窓口について

(1) 市街化調整区域内の開発行為等について

[担当：まちづくり局宅地審査課]

都市計画法第7条では、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して市街化区域及び市街化調整区域を定めることとされています。

その中で市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」とされています。

都市計画法により市街化調整区域内での「開発行為」「建築物の建築」等については制限があります。市街化調整区域内での計画については、事前に本市まちづくり局宅地審査課へご相談ください。

また、神奈川県土地利用調整条例については、必要に応じて神奈川県土地水資源対策課と調整してください。

(2) 埋蔵文化財の取扱いについて

[担当：教育委員会事務局文化財課]

開発区域において、埋蔵文化財の取扱いが必要かどうかを確認してください。開発区域が周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡）に該当する場合、開発事業者は工事着手60日前までに文化財保護法第93条に基づく届出が必要となるとともに、事前に遺跡の取扱いについて教育委員会事務局文化財課と協議を行う必要があります。

また、工事中新たな遺跡が発見された場合についても、文化財保護法第96条の届出が必要となるとともに、遺跡の取扱いについて教育委員会事務局文化財課と協議が必要となります。

その他、開発区域が周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡）に該当しない場合でも、埋蔵文化財の取扱いが必要になる場合がありますので、教育委員会事務局文化財課にお問い合わせください。

(3) 都市計画決定された施設が開発区域内にある場合の取扱いについて

[都市計画一般について担当：まちづくり局都市計画課]

都市計画決定された施設が開発区域にある場合には、計画施設の予定区域を避けて計画施設と整合を図った土地利用計画を定めてください。

(4) 環境影響評価（環境アセスメント）

[担当：環境局環境評価室]

開発行為等の活動が環境に及ぼす影響を事前に調査、予測及び評価することにより、良好な環境の保全を図ることを目的として「環境影響評価」の制度があります。

次の表 11- 1 に示す「指定開発行為」に該当するような事業を計画する場合には、環境影響評価の実施が必要となります。

環境影響評価の詳細については、あらかじめ担当窓口（環境局環境評価室）へお尋ねください。

表 11- 1

事業の種類【一部抜粋】	指定開発行為の要件【要旨】
1 都市計画法第4条第1 2項に規定する開発行為	(1) 区域面積1ha以上の開発行為（区画のみの変更を除く） (2) 区域面積20ha以上（臨港地区は30ha以上）の、区画のみの変更を行う開発行為
2 埋立て	(1) 区域面積15ha以上の公有水面の埋立て (2) 面積1ha以上の公有水面以外の埋立て（1.5m以上の盛土）ただし、農業振興地域を除く。
3 高層建築物の新設	高さ80m以上の建築物の新設
4 住宅団地の新設	区域面積1ha以上又は建築物の延べ面積20,000㎡以上（住居専用 地域は12,000㎡以上）の住宅団地の新設
5 工場又は事業所の新設	敷地面積9,000㎡以上又は建築面積3,000㎡以上の製造業、ガス 供給業及び熱供給業に係る工場又は事業所の新設
7 廃棄物処理施設の新設	敷地面積9,000㎡以上若しくは建築面積3,000㎡以上又は焼却施 設の1日の処理能力が100t以上の廃棄物処理施設の新設
13 商業施設の新設	敷地面積1ha以上又は建築物の延べ面積20,000㎡以上の商業施設 の新設
14 研究施設の新設	敷地面積3ha以上の研究施設の新設
15 大規模建築物の新設	延べ面積50,000㎡以上（臨港地区は150,000㎡以上）の建築 物の新設

* 上記要件の規模以下の事業であっても「複合開発事業」又は「自主アセス」の規定がありますので、詳細は、担当窓口にお問い合わせください。

(5) 雨水浸透阻害行為の許可

[担当：建設緑政局河川課]

国土交通大臣は、特定都市河川浸水被害対策法に基づき、平成17年4月1日に、鶴見川流域を特定都市河川流域として指定しました。鶴見川流域では、宅地等以外で行う雨水浸透阻害行為で、面積が1,000㎡以上のものは、川崎市長の許可が必要です。対策工事として、雨水の貯留施設等を設置しなければなりません。詳細については、建設緑政局河川課へお尋ねください。

〈MEMO〉