

第3章

第4節 取扱い基準

都市計画法施行令第25条第6号ただし書の取扱いについて

15川ま開第376号

平成15年11月10日

まちづくり局長

改正 22川ま情第3081号

平成23年3月31日

まちづくり局長

都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第25条第6号ただし書の規定については、次のいずれかに該当する場合に適用する。

- 1 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業又は都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項に基づく開発行為の許可による面的な整備事業等（以下「整備事業等」という。）が施行された区域（以下「事業区域」という。）の全部又は一部を含む土地において行われる次の各号に掲げる開発行為
 - (1) 整備事業等により設けられた公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の合計面積が、事業区域の面積の6パーセント以上を占める事業区域内における開発行為
 - (2) 整備事業等により設けられた公園等の合計面積が、事業区域の面積の6パーセント未満である事業区域内における開発行為であって、開発区域の面積に対する6パーセントから整備事業等により設けられた公園等の合計面積の事業区域の面積に対する割合を控除した割合の面積又は一箇所当たり90平方メートルのうちいずれか大きい方の面積以上の面積の公園等を設ける開発行為
 - (3) 事業区域の内外にわたる開発行為であって、開発区域内における事業区域外の面積の6パーセントと、事業区域内の面積に対する6パーセントから整備事業等により設けられた公園等の合計面積の事業区域の面積に対する割合を控除した割合の面積を加算した面積又は一箇所当たり90平方メートルのうちいずれか大きい方の面積以上の面積の公園等を設ける開発行為
- 2 令第21条第26号に掲げるもののうち次の各号に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - (1) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
 - (2) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
 - (3) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

- 3 法第4条第1項に規定する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 4 前二項に規定するもの以外のものであって、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 5 開発区域内において、法第33条第1項第2号に規定する基準を満たす公園等と同等の機能を有する公共空地等の確保が、建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2に基づく敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例、法第8条第1項第4号に規定する特定街区又は法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等により担保される開発行為

附 則

（施行期日）

- 1 この取扱いは、平成16年1月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この取扱いの施行の日前に法第29条第1項の規定による許可の申請のあった開発行為については、この取扱いは適用しない。

附 則

（施行期日）

- 1 この取扱いは、平成23年5月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この取扱いの施行の日前に法第29条第1項の規定による許可の申請のあった開発行為については、この取扱いは適用しない。

「開発行為等の区域」の設定基準

15川ま開第601号
平成16年4月1日
まちづくり局長
改正 22川ま情第1869号
平成22年11月29日
まちづくり局長

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なうなど、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なわれる場合で、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ます。

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。）
※建築確認には、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」が離れている場合、「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。
個人又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 開発区域内全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つては、開発区域外も含めた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、区域内全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 この取扱いの施行の日前に開発行為等の申請のあったものについては、この取扱いは適用しない。

附 則

(施行期日)

- 1 この取扱いは、平成22年12月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この取扱いの施行の日前に開発行為等の申請のあったものについては、この取扱いは適用しない。

開発行為に係る工事着手の取扱いについて

16川ま開第445号
平成16年12月28日
改正 21川ま情第1746号
平成21年11月27日
まちづくり局長

都市計画法（以下「法」という。）に規定する開発行為に係る工事着手の取扱いは、次のとおりとする。

法による開発行為については、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土地の区画形質の変更を行うこととし、許可が必要であると規定している。開発行為に係る工事着手については、申請者の意思によって建築物又は特定工作物（以下「建築物等」という。）の建築又は建設を目的として行う工事で、その工事により開発行為において完成する結果としての土地の区画形質の変更が行われたものであるかが判断基準となる。

したがって、申請者が建築物等の建築又は建設の意思をもって行う、樹木の伐根、仮設通路築造に係る造成等の行為で土地の形の変更（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に規定する行為）のあるものは、工事着手として取扱うものとする。

なお、平成16年1月1日から施行している「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」第10条第1項の規定による「事前届出書」の提出後におけるこれらの行為は、「建築物等の建築又は建設の意思がある」ものとして取扱う。

附 則

（施行期日）

- 1 この取扱いは、平成17年1月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この取扱いの施行の日前に法第29条第1項の規定による許可の申請のあった開発行為については、この取扱いは適用しない。

附 則

（施行期日）

- 1 この取扱いは、平成21年11月27日から施行する。

開発行為の許可申請に伴う申請者又は工事施行者を支店名義等で申請する場合の取扱いについて

18川ま開第433号
平成18年12月26日
改正 21川ま情第1744号
平成21年11月27日
まちづくり局長

都市計画法第29条第1項又は第35条の2第1項の規定に基づく開発行為の許可申請に伴う申請者又は工事施行者を支店名義等で申請する場合の取扱いについては、次によるものとする。

支店名義等で申請する場合は、支店名義等の資力及び信用又は能力に関する書類（法人税納付証明書等）の提出を行うこと。

支店名義等の資力及び信用又は能力に関する書類の提出ができず、本店名義の資力及び信用又は能力に関する書類の提出をする場合は、本店（本社）から支店名義等への委任状（印鑑登録証明書添付）を添付すること。

ただし、支店名義等が商法第20条又は会社法第10条の規定に基づく支配人に選任されている場合は、委任状の添付を省略することができる。

附 則

（施行期日）

- 1 この取扱いは、平成19年1月1日から施行する。

（支店名義で許可申請等があった場合の取扱いの廃止）

- 2 平成11年12月14日付事務連絡による「支店名義で許可申請等があった場合の取扱い」は、廃止する。

附 則

（施行期日）

この取扱いは、平成21年11月27日から施行する。

都市計画法第37条に規定する建築制限の解除に係る取扱基準

20川ま情第2800号
平成21年3月16日
まちづくり局長

都市計画法（昭和43年法律第100号）第37条第1号に規定する都道府県知事が支障ないと認めたとときは、次の各項に規定する基準すべてに適合する場合とする。

- 1 開発行為による造成工事に伴う災害が生じることのないよう防災措置が講ぜられていること。
- 2 申請の理由が、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 次のいずれかに該当し、予定建築物等の建築等を開発行為による造成工事と切り離して施工することが不相当と認められる場合であること。
 - ア 予定建築物等と一体の雨水地下貯留施設を築造する場合
 - イ 予定建築物等により斜面を抑える場合
 - ウ 開発行為により新設する擁壁と予定建築物等が近接しており、擁壁と予定建築物等を同時に施工することが適当である場合
 - (2) 開発行為又は開発行為に関する工事の完了前に建築等の工事を行わないと、道路等の公共施設を著しく破壊するおそれがある場合であること。
 - (3) 予定建築物が共同住宅の場合において、当該建築物の販売促進を目的とした仮設展示用住宅を建築する場合であり、次の基準を満たしていること。
 - ア 開発行為の完了検査までに除却すること。
 - イ 開発行為によって新設される給水及び排水施設を使用しないこと。
 - (4) 開発区域内に存する建築物を当該区域内に移転する場合又は除却し、当該区域内に新築若しくは改築する場合であること。
 - (5) その他特に必要があると認められる場合であること。

附 則

(施行期日)

- 1 この取扱基準は、平成21年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この取扱基準の施行の前に建築制限の解除申請のあったものについては、この取扱基準は適用しない。

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

20川ま情第2813号

平成21年 3月16日

まちづくり局長

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」のいずれかを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条第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」の事務運用について(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の規定により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。

<MEMO>