

はじめに

都市計画法による開発許可制度は、都市の無秩序な市街化を防止し、基盤整備を伴った健全な市街地の形成を図ることを目的として創設されました。

本市でも、昭和45年の制度発足以来、この目的を実現するために適正な制度の運用に努めてきたところです。平成4年6月には、三大都市圏における規制規模の引き下げを伴った都市計画法の改正があり、本市におきましても良好な市街地形成を目指す開発指導行政の一層の充実を図るため「道路」、「画地面積」、「駐車場」、「雨水流出抑制」、「消防施設」等に関する基準の一部を改正いたしました。

その後、都市をめぐる社会経済状況は、さらに大きな変化をとげるとともに、地方分権一括法の施行により開発許可の事務については自治事務となりました。このような状況を踏まえ、地方公共団体が地域の課題に応じて、より柔軟に活用できる開発許可制度等を目的として、平成13年5月に都市計画法の改正がありました。本市におきましても、この法改正を受け、従来、川崎市宅地開発指針や川崎市住宅・宅地事業調整要綱等で行ってきた「道路」、「公園、緑地」、「画地面積」等の基準等を踏まえ、新たに「川崎市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」定め、開発許可の基準の透明性、公平性を図り、その実効性を確保することで、より一層の良好な市街地の形成を目指すことといたしました。

また、平成19年11月の都市計画法改正により、従来、開発許可が不要とされていた、医療施設、社会福祉施設、学校等の建築を目的とした開発行為についても、開発許可制度の対象となり、都市の土地利用規制における開発行政の役割はますます大きくなっております。

本冊子については、これら開発許可の分野の技術基準のみならず、他の行政の分野における施策をも反映した宅地開発事業の「ハンドブック」として活用できるよう作成したものです。今後、宅地開発事業によるより良いまちづくりに努力されておられる皆様のいささかなりとも、お役に立つことができれば幸いと考えております。

平成21年 4月

川崎市まちづくり局

この冊子の利用の前に

1 本誌に掲載している各種の基準は、将来変更となることもあります。計画の立案に際しては、常に最新の情報に基づいて計画してください。

2 この冊子は、小規模の住居系の開発行為（1ha未満の規模の共同住宅、一戸建ての住宅）の計画立案に焦点を合わせて編集したため、大規模な開発行為（1ha以上のもの）等の計画立案のために必要な許可基準（第2章第1節「総括事項」参照）を一部割愛しています。

大規模な開発行為の計画に際しては、本市宅地審査課窓口へご相談ください。

計画に応じた「都市計画法による開発許可基準」をご説明いたします。

3 市街化調整区域内で計画する場合には、市街化区域とは異なった手続きや基準があります。

この冊子では、市街化調整区域内の計画に必要とされる手続きについては触れておりません。

市街化調整区域内での計画については、あらかじめ本市宅地審査課窓口へご相談ください。

4 第2章の技術基準は、「都市計画法に基づく開発許可基準」等の内容を記載しております。

各技術基準の編さんは、各編のタイトルに続いて記載してある本市の指導担当各課の監修のもとでまちづくり局宅地企画指導課でとりまとめて編集をおこないました。

5 本文中にある数量の単位については、根拠法令ではカナ表記されているものでも単位記号による表記に統一しました。

【宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）への法改正に関して】

宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）が令和5年5月26日に施行されましたが、同法による規制は、新たな規制区域の指定後に適用されるため、それまでの間は、経過措置として、これまでの宅地造成等規制法による規制がそのまま適用されます。