

# 川崎市開発審査会提案基準第7号

(平成13年 4月 1日制定)

(平成13年 5月18日施行)

(平成16年 4月 1日施行)

(平成19年11月30日改正)

(平成22年 6月 1日改正)

(平成30年 4月 1日改正)

## 区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における開発行為及び建築行為に係る特例措置

### (目的)

- 1 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第7条第1項の規定による区域区分に関する都市計画の決定の日以前から宅地性があると判断される同条第3項の規定による市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）内の土地における法第4条第12項の規定による開発行為（以下「開発行為」という。）に係る法第34条第14号及び法第4条第10項の規定による建築（以下「建築行為」という。）に係る都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定による川崎市開発審査会への提案に必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

- 2 区域区分に関する都市計画の決定の日以前から宅地性があると判断される市街化調整区域内の土地（以下「既存宅地」という。）とは、次の各号のいずれかに該当する土地（現に法第4条11項の規定による特定工作物又は同条第14項の規定による公共施設の用に供する土地を除く。）であって、現に、法、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」という。）その他の法令に違反した状態にないものとする。
  - (1) この基準により法第43条第1項の規定による許可を受けた土地
  - (2) 平成12年法律第73号による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定による確認を受けた土地
  - (3) 不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「不動産登記法」という。）第2条第5号の規定による登記記録（以下「登記記録」という。）において、同条第18号の規定による地目が現に宅地と登記された土地であって、同法第27条第1号の規定による登記原因の日付（以下「登記原因日」という。）及び同条第2号の規定による登記の年月日（以下「登記年月日」という。）が当該土地における区域区分に関する都市計画の決定の日以前である土地
  - (4) 当該土地における区域区分に関する都市計画の決定の日以前に建築基準法第42条第1項第5号の規定により特定行政庁から位置の指定を受けた道路（以

下「位置指定道路」という。)に2メートル以上接している土地であって、当該土地が当該位置指定道路を利用しようとする土地であったことが、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第9条の規定による当該位置指定道路の申請書に添付された図面により明らかである土地

(5) 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項の規定による工事が完了した旨の公告が行われた土地の区域

(6) その他次のいずれかに該当する土地

ア 当該土地における不動産登記法第44条の規定による建物の表示に関する登記記録(同条第3号の規定による建物の種類が居宅、店舗、寄宿舍、共同住宅、事務所又は工場であるものに限る。)が存在し、かつ、当該登記の登記原因日及び登記年月日が当該土地における区域区分に関する都市計画の決定の日以前である土地

イ 当該土地における区域区分に関する都市計画の決定の日以前に建築基準法第6条の規定による確認を受けたことが明らかである土地

ウ 当該土地に現に建築物が存在し、当該建築物の用途が昭和45年6月1日法律第109号による改正前の建築基準法第49条第1項の規定より建築可能な建築物(附属建築物であるものを除く。)であって、かつ、当該建築物が当該土地における区域区分に関する都市計画の決定の日以前から存在していることが地形図、航空写真その他により明らかである土地

#### (予定建築物に係る基準)

3 この基準による法第29条第1項の規定による開発許可(以下「開発許可」という。)又は法第43条第1項の規定による建築許可(以下「建築許可」という。)の申請に係る予定建築物の用途、形態及び敷地面積は、次に掲げる基準に適合していること。

(1) 予定建築物の用途は、当該土地に隣接し、又は近接する法第7条第2項の規定による市街化区域(以下「市街化区域」という。)に法第8条第1項第1号の規定により都市計画に定められた川崎都市計画用途地域(平成8年5月10日神奈川県告示第438号。以下「用途地域」という。)における規制内容に適合したものであること。ただし、申請に係る予定建築物の用途を従前の建築物と同じものとするときについては、この限りでない。

(2) 前号に掲げる用途地域に法第8条第3項第2号ロの規定による外壁の後退距離の限度が定められている場合においては、予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、当該限度以上であること。

(3) 予定建築物の建築基準法第52条の規定による容積率、同法第53条の規定による建ぺい率及び同法第56条の規定による各部分の高さは、市街化調整区域における容積率等の指定(平成15年12月26日川崎市告示第579号)において定められた数値に適合したものであること。

(4) 予定建築物の高さは、第3号に掲げる容積率の指定数値に応じ、当該指定数値が50パーセント又は80パーセントの地域については法第8条第1項第3号の規定により都市計画に定められた川崎都市計画高度地区(昭和48年12月25日川崎市告示第141号)第1種高度地区の規制内容に、当該指定数値が200パーセントの地域のうち麻生区上麻生3丁目の一部については第2種高度地区の規制内容に、その他の地域については第3種高度地区の規制内容に適合したものであること。ただし、申請に係る予定建築物の用途を従前の建築物と同じものとするときであって、市長が当該申請区域の周辺の地域における

環境の保全上支障がないと認めた場合については、この限りでない。

- (5) 予定建築物の敷地面積は、第3号に掲げる容積率の指定数値に応じ、当該指定数値が50パーセント又は80パーセントの地域については125平方メートル以上、その他の地域については100平方メートル以上であること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア この基準の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、この号の基準に適合しない土地

イ この基準の施行の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、この号の基準に適合しないこととなる土地であって、その全部を一の敷地として使用する土地

ウ 現に建築物の敷地として使用されている土地で、土地収用法（昭和26年法律第219号。以下「土地収用法」という。）第3条各号に掲げる事業の施行による土地の面積の減少により、この規定に適合しない土地

エ 土地収用法第3条各号に掲げる事業の施行による土地の面積の減少により、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、この号の基準に適合しないこととなる土地であって、その全部を一の敷地として使用する土地

オ 市長が当該土地の周辺の市街化調整区域の土地利用の状況に照らして、やむを得ないと認めた土地

#### （開発区域に係る基準）

- 4 この基準による開発許可の申請に係る申請区域は、第2項の基準による既存宅地である土地の区域のほか、次の各号に掲げる必要かつ最小限の土地の区域であること。

- (1) 法第33条第1項第2号の規定による道路を整備する土地の区域
- (2) 法第33条第1項第2号の規定による公園、広場その他の公共の用に供する空地を整備する土地の区域
- (3) 法第33条第1項第3号の規定による排水路その他の排水施設（以下「排水施設」という。）又は同項第4号の規定による水道その他の給水施設（以下「給水施設」という。）を整備する土地の区域
- (4) 法第33条第1項第7号の規定により地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、安全上必要な措置を講ずることが必要である土地の区域

#### （開発区域に含めてはならない土地の区域）

- 5 前項の基準による開発区域には、次の各号に掲げる土地の区域を含めないこと。
- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号の規定による農用地区域である土地の区域
  - (2) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区である土地の区域
  - (3) その他本市の都市計画又は総合計画等から支障のある土地の区域

#### （開発行為の土地利用に係る基準）

- 6 この基準による開発許可の申請に係る土地利用は、次の各号に適合していること。
- (1) 予定建築物の敷地は、第2項の基準による既存宅地である土地にあること。
  - (2) 市街化調整区域内に新設又は拡幅整備する道路の幅員は、令第25条第2号

又は同条第4号の規定に適合するもののうち、最小の幅員とすること。

- (3) 前号の道路の形状及び延長は、周辺の市街化調整区域の市街化を促進するおそれがない必要かつ最小限の延長とすること。

(建築行為の申請区域に係る基準)

- 7 この基準による建築許可申請に係る申請区域は、第2項の基準による既存宅地である土地の区域であること。ただし、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、建築基準法第43条の規定に適合しないこととなる土地であつて、同条の規定に適合させるための必要かつ最小限の土地の区域を申請区域に含める場合については、この限りでない。

(開発審査会への付議の特例)

- 8 この基準に適合した建築許可申請のうち、次の各号の規定のいずれにも適合すると認められる場合は、令第36条第1項第3号ホの規定による川崎市開発審査会の議を経たものとみなす。
- (1) この基準により法第43条第1項の規定による許可を受けた土地又は平成12年法律第73号による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定による確認を受けた土地であるもの。
- (2) 前号の規定による土地と同一の敷地であると認められるもの。
- (3) 第1号の規定により建築された建築物と同一の用途の建築物であるもの。

(開発審査会への報告)

- 9 前項の基準により、開発審査会の議を経たものとして法第43条の規定に基づき許可したときは、許可後の初めて開催される開発審査会に、計画建築物に係る許可の報告をしなければならない。

(他の法令による許認可等)

- 10 この基準による開発許可又は建築許可にあたり、農地法(昭和27年法律第229号)その他法令による許認可等が必要である場合は、当該許認可等を得られるものであること。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成22年 6月 1日から施行する。
- 2 法第34条第11号又は同条第12号の規定による条例の施行区域については、当該条例の施行の日以降、この基準は適用しない。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成30年10月 1日から施行する。
- 2 法第34条第11号又は同条第12号の規定による条例の施行区域については、当該条例の施行の日以降、この基準は適用しない。