

第 1 章

第 2 節 計画の立案に向けて

第2節 計画の立案に向けて

1 開発計画の策定

「どのような法令が関係するのか、市役所ではどんな指導を行うのか、窓口はどこで対応するのか？」 開発事業の実現には、数多くの法令や指導が関連してくるために、このような疑問を抱いた経験はどなたもお持ちのことと思います。

☆

「土地をどのように利用できるのか」・・・それを調べることが開発計画のスタートです。

☆

次の項目を参考にして、計画のアウトライン（土地利用計画図面）を策定してください。

- (1) 都市計画等に関する基本事項について、調査検討してください。
 - ・用途地域、地区計画等の都市計画に関する事項
 - ・土地区画整理事業の施行区域、首都圏整備法における既成市街地、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」による急傾斜地崩壊危険区域等の基本的事項
 - ・他の法令等に関する事項の調査（河川法、農地法、特定都市河川浸水被害対策法等）
 - ・川崎市が定めた条例、規則及び要綱に関する調査（P31～P35の「関係部局一覧表」を参照してください。）
- (2) 現地調査及び道路台帳の調査を行ってください。
 - ・現地の状況（地形、日照、植生）、接続道路、給水施設、排水施設等を、調査検討してください。
- (3) 土地利用の区域を決定するうえで、当該土地の公図、土地登記簿謄本が必要となります。
 - ・土地利用する区域（造成する区域）を明確にします。
 - ・なお、区域に接して地続きの未利用地等がある場合の開発区域の決定には、あらかじめ宅地審査課とご相談ください。
- (4) 予定建築物の用途に応じて、次の点に注意して土地利用の計画をしてください。
 - ・共同住宅 — 建物規模、戸数、建築基準法による規制等
 - ・一戸建ての住宅 — 区画割り計画（敷地面積の最低限度等）、戸数、道路計画、建築基準法による規制等
 - ・店舗など — 建物規模、利用者のアクセス計画、建築基準法による規制等
- (5) 土地利用プランと併せて計画すべき施設について、その配置計画を行ってください。

- ・緑化地、公園〔必要となる面積を確保して〕（P90～ 第2章第4節）
- ・区域内の道路〔幅員、勾配、線形に考慮して〕（P57～ 第2章第3節）
- ・駐車場、ゴミ置場、はしご自動車の架てい箇所〔駐車場条例〕（P41～ 第2章第2節、P180～ 第2章第8節）
- ・雨水流出抑制施設（P164～ 第2章第6節）、雨水浸透阻害行為の対策工事の計画（P174～ 第2章第6節－2）

（6）起伏のある土地では、造成プランについて十分検討してください。

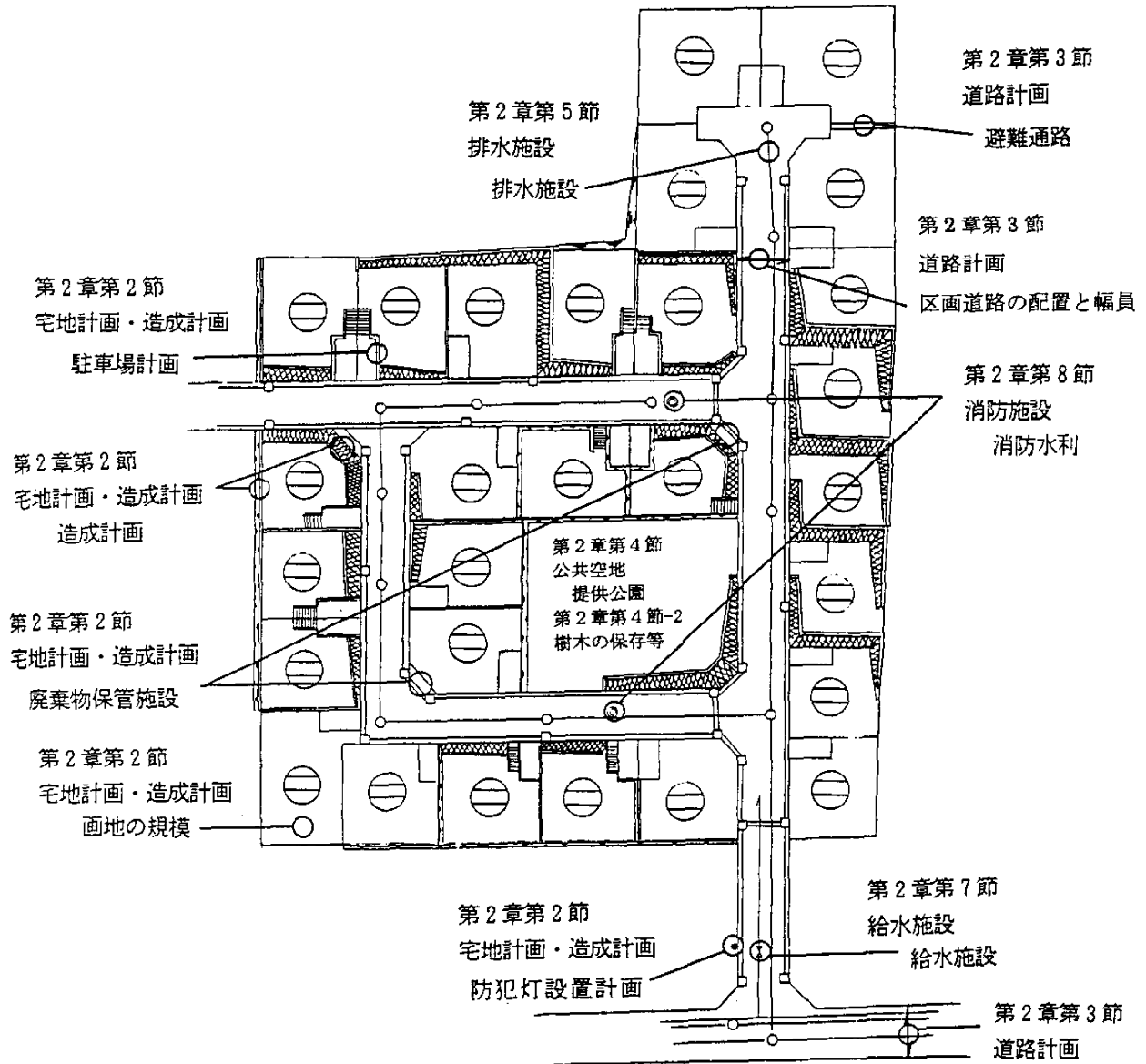
- ・造成計画〔切土、盛土、斜面計画、擁壁計画〕（P56～ 第2章第2節）本市発行の「宅地造成に関する工事の技術指針」も併せて参照してください。

（7）その他、必要となる諸施設を配置してください。

- ・給水施設、排水施設、消防水利等〔都市計画法第33条許可基準〕

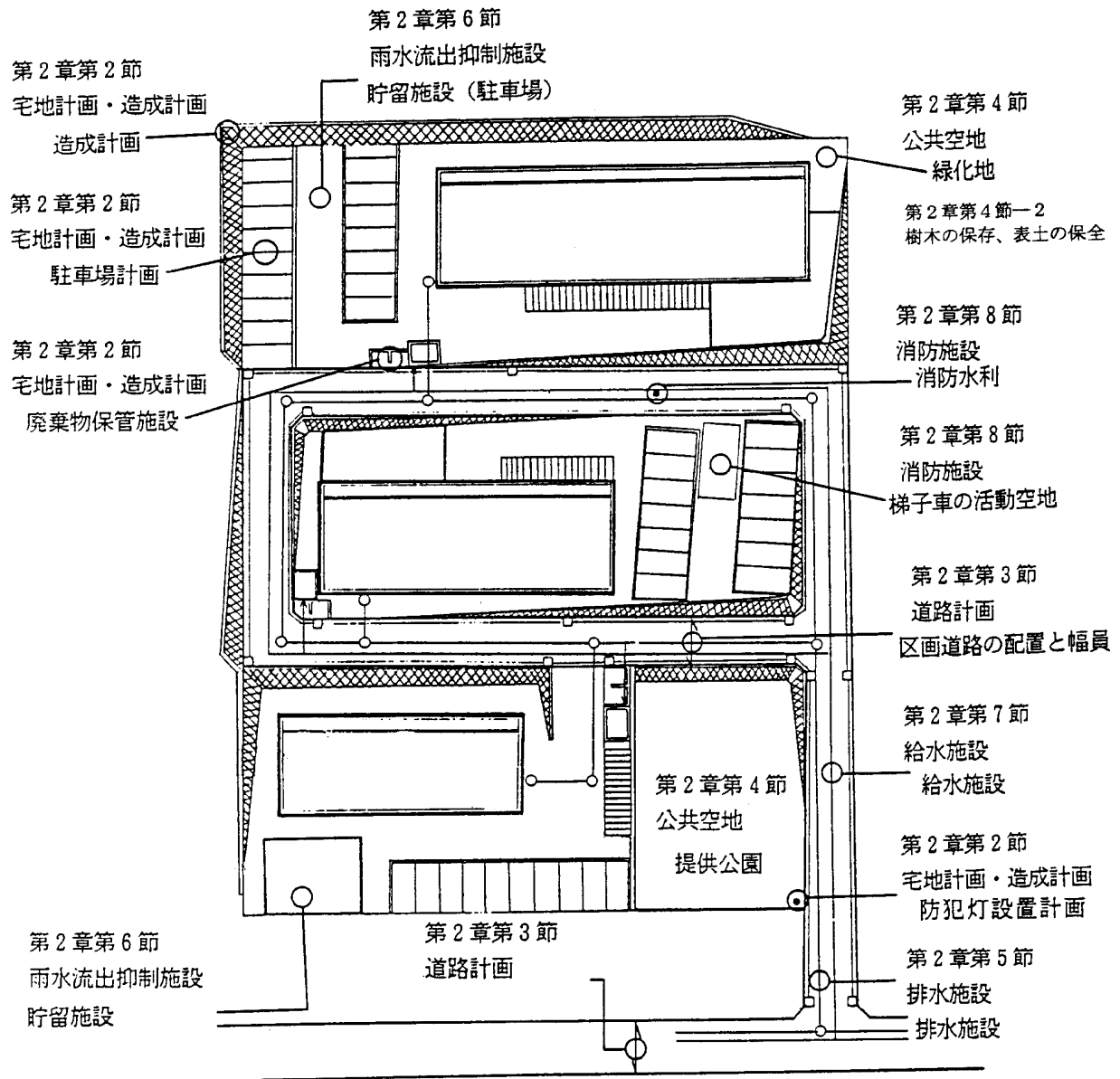
予定建築物が戸建住宅（開発区域面積が3,000㎡以上）の場合

[参考図]



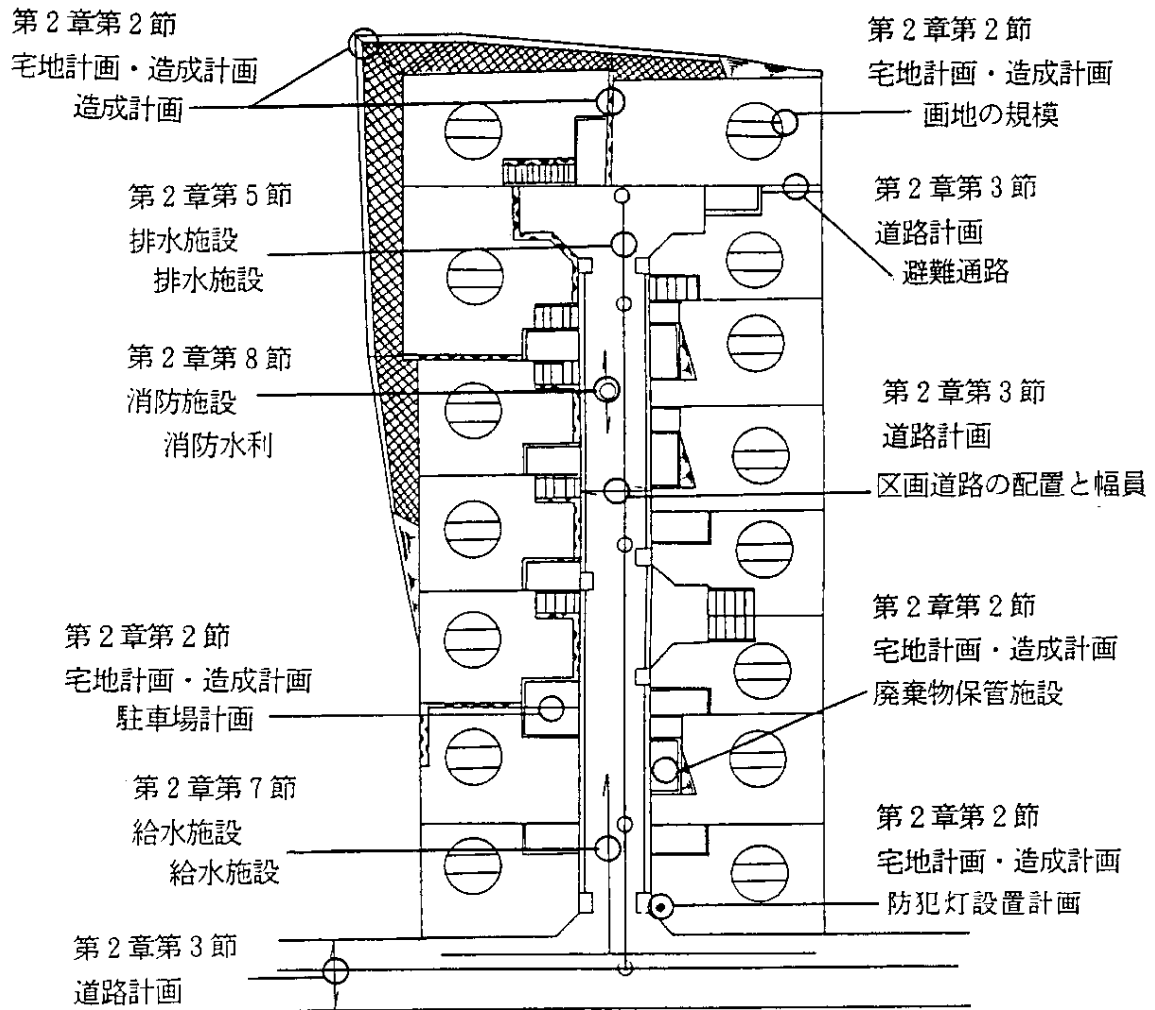
予定建築物が共同住宅（開発区域面積が3,000㎡以上）の場合

[参考図]



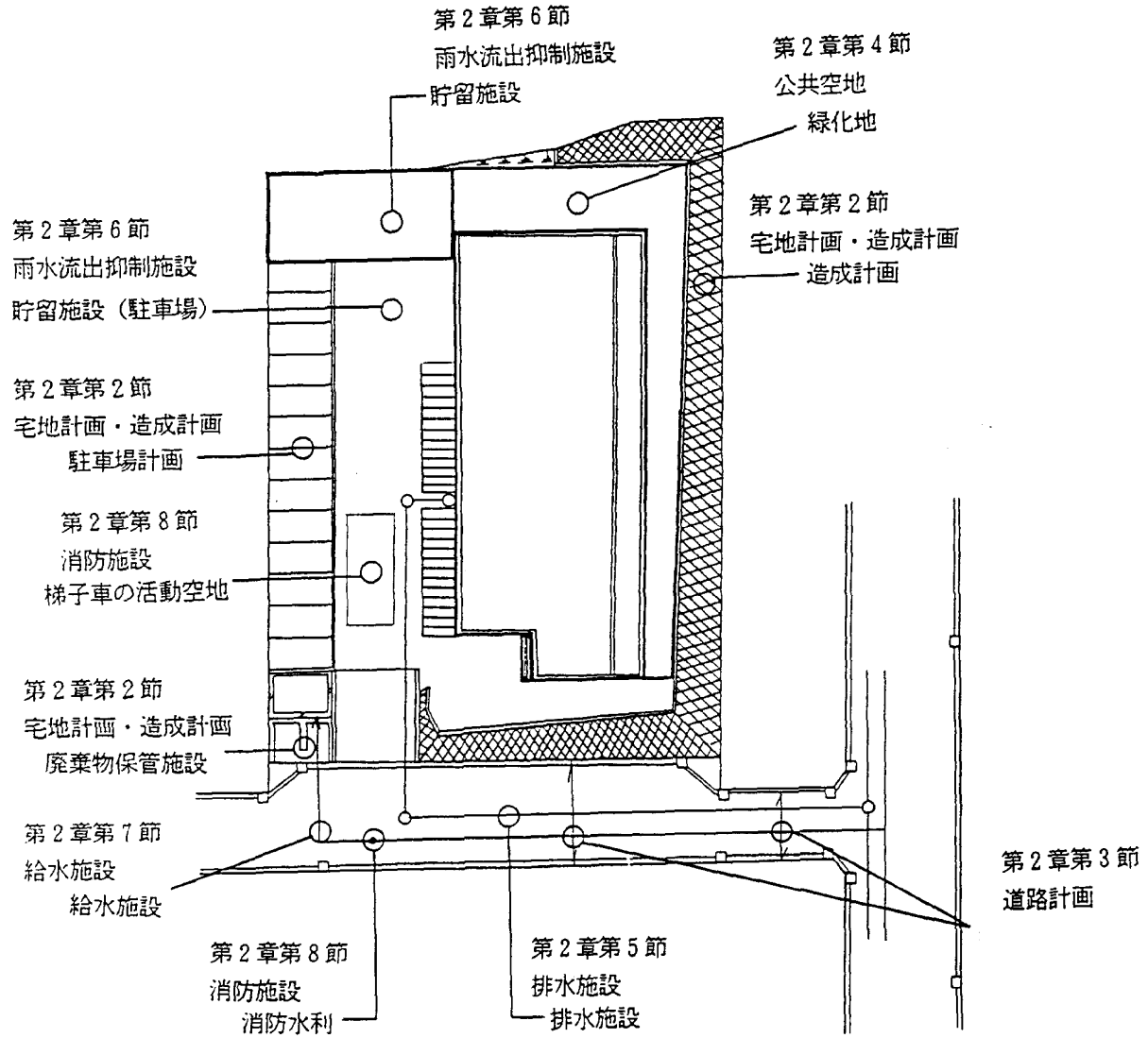
予定建築物が戸建住宅（開発区域面積が3,000㎡未満）の場合

[参考図]



予定建築物が共同住宅（開発区域面積が3,000㎡未満）の場合

[参考図]



今回の宅地開発計画が都市計画法第4条第12項による「開発行為」に該当するか否かの判断については、次のような書類を持参の上で宅地審査課へご相談ください。

2 開発行為の事前相談に必要な書類

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例が適用となる場合は、「事前届出書」をまちづくり局まちづくり調整課に提出するとともに、「開発行為（宅地造成）・（証明書交付）事前相談書」を宅地審査課に提出し開発許可の要否の判断を受けてください。また、その宅地開発計画が開発許可が必要となる場合は、当該計画が盛土規制法第15条第2項（みなし許可）に該当するか否かの判断もを受けてください。

なお、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例が適用除外となる場合でも、「開発行為（宅地造成）・（証明書交付）事前相談書」を宅地審査課に提出し開発許可の要否の判断を受けてください。

・「開発行為（宅地造成）・（証明書交付）事前相談書」添付図書

- （1）案内図
- （2）土地利用計画図（現況の高低測量に基づく造成計画がわかる平面図）
- （3）敷地の断面図（造成前後の地盤面を重ねて記入し、切土部分を黄色、盛土部分を赤色、新設擁壁、排水施設等を着色）
- （4）道水路台帳図（写し）
- （5）求積図（全体求積図、切土・盛土部分求積図）
- （6）公図の写し、土地の登記事項証明書
- （7）その他（建物立面図等）

※区域の周辺の土地の所有者、地目、地積について調査を行ってください。

3 開発行為事前審査制度

開発許可申請（都市計画法第29条の申請）を行うためには、同法第32条に基づいて関係する公共施設の管理者と協議を行い、協議書を締結することが必要となります。

☆

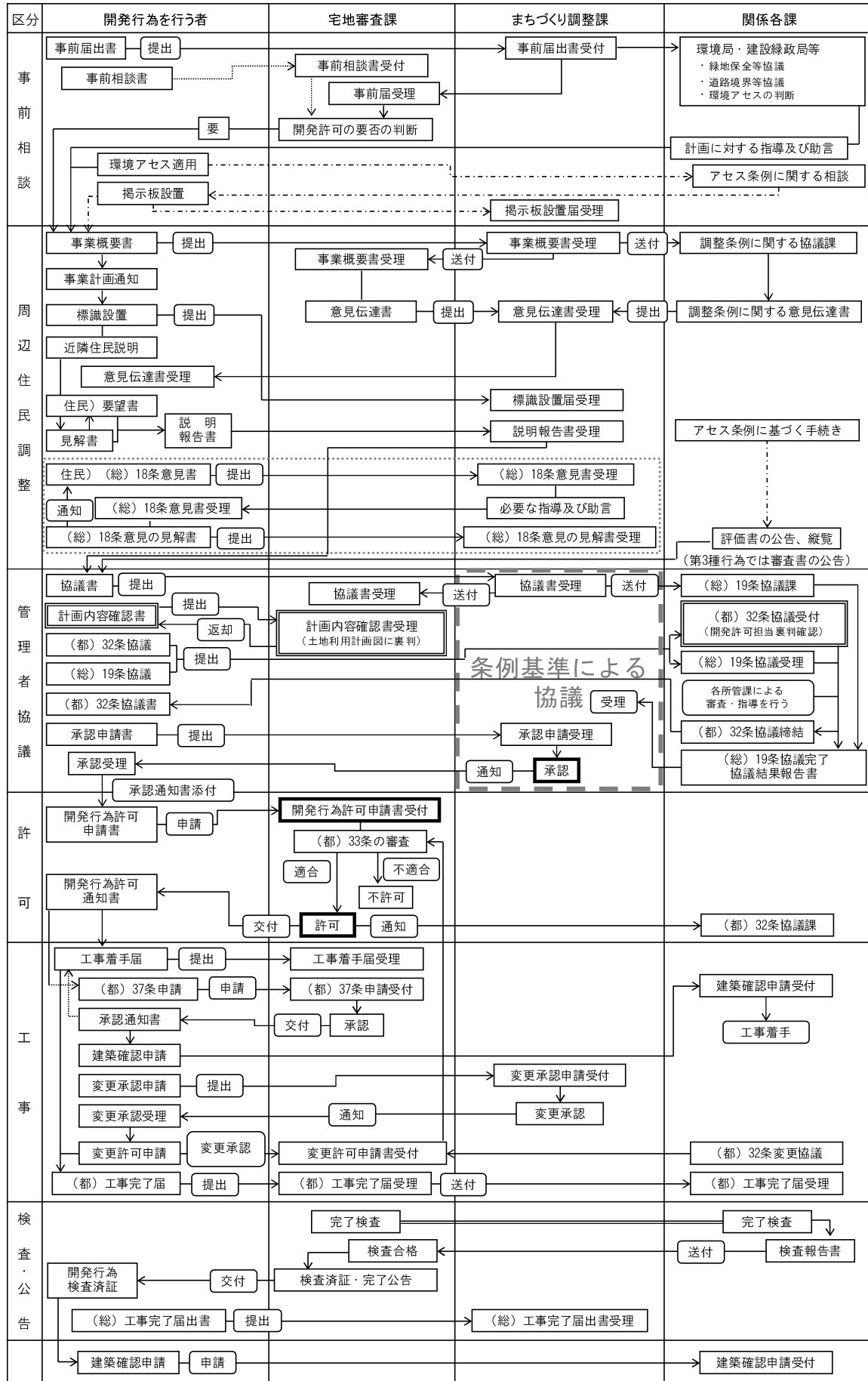
このような場面で、円滑な開発許可申請を行うために土地利用計画図等を通して開発許可申請者の意向を公共施設の管理者に伝えることなどが「開発行為事前審査制度」（同法第33条の許可の基準の事前審査）です。

☆

事前審査を受けるためには、開発行為を行うことを決定し、土地利用計画図を作成した段階で、第3章第1節3「事前審査申請書」の提出に必要な添付図書についてを参照のうえ、宅地審査課へ事前審査申請書を提出してください。なお、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例の適用を受ける開発行為については、手続きを踏まなくとも事前審査を受けることができます。

これらの手続きの詳細については、あらかじめ宅地審査課へご相談ください。

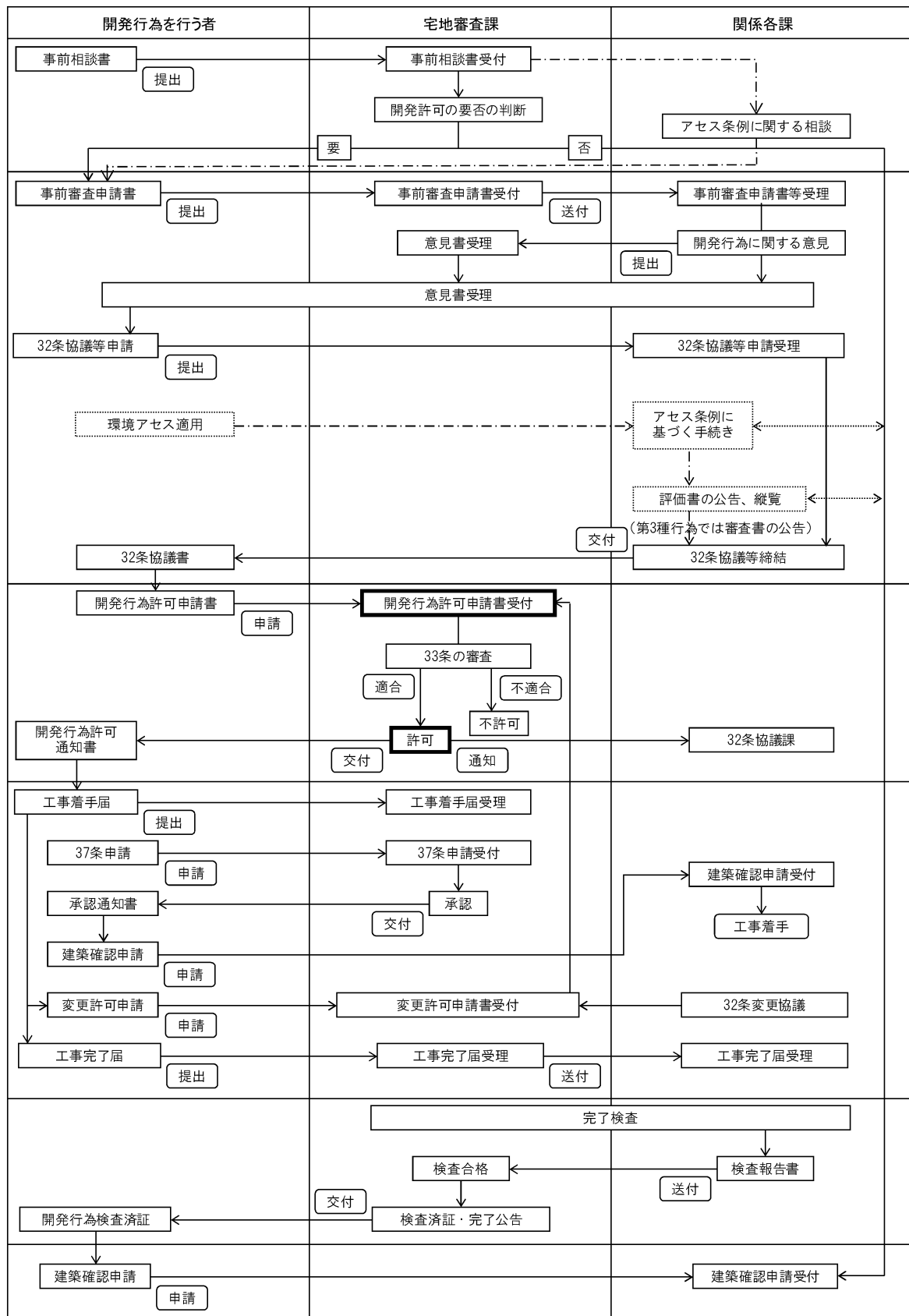
4 宅地開発事業フローチャート



※ （都）：都市計画法

（総）：川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

5 宅地開発事業フローチャート（総合調整条例適用除外の場合）



6 開発許可相談窓口

開発許可の相談窓口は、開発区域面積、市街化区域及び市街化調整区域の別を問わず、全てまちづくり局宅地審査課となります。

まちづくり局宅地審査課

許可第1担当 ― 中原区、高津区、宮前区を担当
(直通 044-200-2726、044-200-2727)

許可第2担当 ― 川崎区、幸区、多摩区、麻生区を担当
(直通 044-200-2728、044-200-3074)

7 関係部局一覧表

[川崎市役所本庁舎 代表番号 044-200-2111]

項 目	関係法令・条例・指導要綱等	担 当 課	電 話	備 考
道路 水路	道路法 「都市計画法第32条に基づく同意及び協議等に関する事務処理要綱」 「道路・水路及び調整池等の引継に伴う川崎市道路台帳平面図等の作製基準」	(道路関係) 建設緑政局管理課 道路認定 道路台帳 (水路関係) 建設緑政局河川課 水防・河川管理 川崎区役所 道路公園センター 幸区役所 道路公園センター 中原区役所 道路公園センター 高津区役所 道路公園センター 宮前区役所 道路公園センター 多摩区役所 道路公園センター 麻生区役所 道路公園センター	044-200-2815 044-200-2816 044-200-2902 044-200-3561 044-244-3206 044-544-5500 044-788-2311 044-833-1221 044-877-1661 044-946-0044 044-954-0505	*市道に関する こと *道路の構造 *道路査定 *道水路の引継 ぎ協議 *占用物件 *自費工事 *土砂運搬協議
河川 雨水流出 抑制 雨水浸透 阻害行為 の対策工 事	河川法 特定都市河川浸水被害対策 法 「雨水流出抑制施設技術指 針」	建設緑政局 河川課	044-200-2904	*準用河川に関 すること *雨水流出抑制 *雨水浸透阻害 行為の許可
公園 緑化	都市公園法 「川崎市緑の保全及び緑化 の推進に関する条例」 「川崎市緑化指針」	建設緑政局 みどりの協働推進課	044-200-2391	*提供公園 *樹木の保存等 *緑化指導
上水道	水道法 「給水装置設計施行指針」	上下水道局 南部サービスセンター 中部サービスセンター 北部サービスセンター	044-544-5433 044-855-3232 044-951-0303	*給配水管 *給水装置

項 目	関係法令・条例・指導要綱等	担 当 課	電 話	備 考
下水道	下水道法 「開発行為等下水道施設指導基準」 「川崎市排水設備技術基準」	上下水道局 管路課 南部下水道事務所 中部下水道事務所 西部下水道管理事務所 北部下水道管理事務所	044-200-2888 044-344-4866 044-751-2966 044-852-5131 044-954-0208	*公共下水道 *宅内排水施設 *私道共同排水設備
建築	建築基準法 「川崎市建築基準条例」	まちづくり局 建築指導課 建築許可担当	044-200-3007	*許認可・位置 指定道路に関する こと
		まちづくり局 建築審査課	044-200-3020 044-200-3016 044-200-3045	*接道の許可に 関すること *予定建築物に 関すること
	「川崎市建築協定条例」	まちづくり局 景観・地区まちづくり支援担当	044-200-3025	
	「川崎市地区まちづくり育成条例」	まちづくり局 防災まちづくり推進課	044-200-3012	
	「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」	まちづくり局 まちづくり調整課	044-200-2936 044-200-2937	
	「川崎市高層集合住宅の震 災対策に関する施設整備要 綱」		044-200-2953	
	「川崎市ワンルーム形式集 合住宅等建築指導要綱」	まちづくり局 建築管理課 誘導促進担当	044-200-3088	
	「川崎市斜面地建築物の建 築の制限等に関する条例」	建築指導課 建築許可担当	044-200-3007	
公益施設 用地	「川崎市建築行為及び開発 行為に関する総合調整条例」	まちづくり局 まちづくり調整課	044-200-2729	*開発行為に関 すること
			044-200-2953	*建築行為に関 すること
用途地域	都市計画法	まちづくり局 都市計画課	044-200-2712	*用途地域 *都市計画内容
市街化 調整区域	都市計画法	まちづくり局 宅地審査課 神奈川県政策局政策部 土地水資源対策課	044-200-2728 045-210-1111 内線3115	*立地上の制限
地区計画	都市計画法	まちづくり局 景観・地区まちづくり支援担当	044-200-3025	*建築制限
		まちづくり局 都市計画課	044-200-2746	*再開発等促進 区
都市計画 道路	都市計画法	まちづくり局 都市計画課	044-200-2033	*都市計画道路

項 目	関係法令・条例・指導要綱等	担 当 課	電 話	備 考
土地区画整理	土地区画整理法	まちづくり局 地域整備推進課	044-200-2743	*土地区画整理事業施行地区
環境アセスメント	「川崎市環境影響評価に関する条例」	環境局 環境評価室	044-200-2156	
建築物環境配慮	「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」	まちづくり局 建築管理課 省エネ・CASBEE担当	044-200-3026	
店舗	大規模小売店舗立地法 「川崎市大規模小売店舗立地法運用要綱」	経済労働局 商業振興課	044-200-2356	*店舗面積が1,000 m ² 以上の大規模小売店舗の新設、変更に関すること
工場住宅	工場立地法 「川崎市工業系地域内住宅建設事業調整要綱」 「川崎市特別工業地区内工場等建築指導要綱」	経済労働局 工業振興課	044-200-3936	*特定工場（敷地面積9,000 m ² 以上又は建築面積3,000 m ² 以上で、製造業・電気・ガス・熱供給業者）を新・増設する場合 *工業系用途地域内の立地協議
廃棄物処理	廃棄物処理法 「川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例」 「川崎市浄化槽指導要綱」	環境局 収集計画課	044-200-2583	*ごみ処理計画 *廃棄物保管施設 *浄化槽の設置
	建設リサイクル法	まちづくり局 建築管理課 誘導促進担当	044-200-3088	*建築物の解体、新築・増築及び修繕・模様替等に関すること
		建設緑政局 技術監理課	044-200-2764	*建築物以外の解体・新築（土木工事等）に関すること
文化財	文化財保護法 「川崎市埋蔵文化財事務取扱要綱」 遺跡地図「川崎の遺跡」	教育委員会事務局文化財課	044-200-3306	*埋蔵文化財
防犯灯	「川崎市建築行為及び開発行為に伴う防犯灯設置要綱」	市民文化局 地域安全推進課 各区役所 危機管理担当	044-200-2284	*防犯灯の設置

項 目	関係法令・条例・指導要綱等	担 当 課	電 話	備 考
農地	生産緑地法 土地改良法 農業振興地域の整備に関する法律	経済労働局 都市農業振興センター農地課	044-860-2461	*生産緑地関係 *水利調整 *土地改良施設の占有 *農用地区域内における開発行為の制限
	農地法	農業委員会事務局 (都市農業振興センター内)	044-860-2461	*農地の転用 *農地造成
森林	森林法	経済労働局 都市農業振興センター農業振興課	044-860-2462	*森林伐採の届出(1ha以下)
		神奈川県横浜川崎地区 農政事務所地域農政推進課	045-934-2372	*林地開発(1ha超)
土地売買 等届出	国土利用計画法	財政局 資産運用課	044-200-0563	*2,000 m ² 以上の市街化区域及び5,000 m ² 以上の市街化調整区域の土地取引
公害	「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」	環境局 環境管理課	044-200-2506	*開発行為等に関する工事調書
	土壌汚染対策法	環境局 水質環境課	044-200-2534 044-200-2528	*3,000 m ² 以上の土地の形質の変更に関する届出
福祉のまちづくり	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	まちづくり局 建築管理課 誘導促進担当	044-200-3088	
	「川崎市福祉のまちづくり条例」	まちづくり局 建築管理課 誘導促進担当 建設緑政局 企画課 建設緑政局 みどりの協働推進課	044-200-3088 044-200-2765 044-200-2391	
防災行政 無線伝搬 路		危機管理本部 危機管理部	044-200-2856	
急傾斜地	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	神奈川県横浜川崎治水事務所 川崎治水センター	044-932-7211	*急傾斜地崩壊危険区域
土砂災害	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	神奈川県横浜川崎治水事務所 川崎治水センター	044-932-7211	*土砂災害警戒区域 *土砂災害特別警戒区域

項 目	関係法令・条例・指導要綱等	担 当 課	電 話	備 考
駐車施設	「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」	まちづくり局 交通政策室	044-200-2032	*駐車場設置の基準
		神奈川県警察本部交通規制課 道路協議係	045-211-1212 内線 5224	*大規模建築物を計画する場合に必要な協議
都市景観	景観法 「川崎市景観計画」 「川崎市都市景観条例」 「川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例」	まちづくり局 景観・地区まちづくり支援担当	044-200-3022	*一定規模超の建築物等の届出 *景観計画特定地区及び都市景観形成地区内の建築物等の届出 *地区計画区域内の建築物等の形態意匠制限に関する認定
土砂搬出 土砂埋立 行為	「神奈川県土砂の適正処理に関する条例」	神奈川県横浜川崎治水事務所 川崎治水センター	044-932-7211	*土砂搬入禁止区域
通学路		教育委員会 健康教育課	044-200-3293	
住民周知	「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」	まちづくり局 まちづくり調整課	044-200-2953	
	「川崎市葬祭場等の設置等に関する要綱」	まちづくり局 まちづくり調整課		
紛争調整	「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」	まちづくり局 まちづくり調整課	044-200-2937	* 開発行為に関する紛争等
消防	消防法	消防局 警防課	044-223-2608	*消防水利