

第 2 章

第 1 節 総括事項

第 1 節 総括事項

1 開発行為に関する用語の解説

(1) 建築物、建築

「建築物」とは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に定める建築物、「建築」とは同条第 13 号に定める建築をいいます。

(2) 第 1 種特定工作物

「第 1 種特定工作物」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次のものをいいます。

ア アスファルトプラント

イ クラッシャープラント

ウ 危険物（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 116 条第 1 項の表の危険物品の種類の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 47 年法律第 105 号）第 5 条第 2 項第 2 号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 2 条第 5 項第 8 号に規定する保管施設又は同項第 8 号の 2 に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和 25 年法律第 137 号）第 3 条第 2 号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和 27 年法律第 231 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 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 9 号に規定する電気事業（同項第 7 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 16 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 29 年法律第 51 号）第 2 条第 13 項に規定するガス工作物（同条第 1 項に規定する一般ガス事業又は同条第 3 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。）

(3) 第 2 種特定工作物

「第 2 種特定工作物」とは、次に示すようなゴルフコースその他大規模な工作物で 1 ha 以上の規模のものをいいます。

ア 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 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（大学を除く。）の施設に該当するもの、港湾法第 2 条第 5 項第 9 号の 3 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 31 年法律第 79 号）第 2 条第 1 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 32 年法律第 161 号）第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 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。）

イ 墓園

(4) 自己の居住用

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいいます。

(5) 自己の業務用

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいいます。

文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しません。

加えて、貸事務所、貸店舗等も該当しません。

これに対して、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設はこれに該当します。

2 都市計画法第33条第1項各号に基づく、建築物等の用途による技術基準の適用区分

表 21- 1 建築物等の用途による技術基準の適用区分一覧表

技術基準 都市計画法 33条1項	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	自己の 業務用	自己の 居住用	その他	自己用	その他	自己用	その他
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○	○
2 道路 等空地 公園	○	×	○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	×	○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	△	△	○	△	○	△	△
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	×	○	○	○	○	○
9 樹木・表土	○注1	○注1	○注1	○注1	○注1	○注1	○注1
10 緩衝帯	○注2	○注2	○注2	○注2	○注2	○注2	○注2
11 輸送施設	○注3	○注3	○注3	○注3	○注3	○注3	○注3
12 資力・信用	○注2 ○注4	○注4	○	○注2 ○注4	○	○注2 ○注4	○
13 工事施行者	○注2 ○注4	○注4	○	○注2 ○注4	○	○注2 ○注4	○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○	○

○・・・・適用となる基準

○注1・・・特別緑地保全地区の区域及び保全配慮地区の区域内における開発行為は
0.3ha以上、その他の区域における開発行為は1ha以上の場合に適用となる基準

○注2・・・開発行為をする区域が1ha以上の場合に適用となる基準

○注3・・・開発行為をする区域が40ha以上の場合に適用となる基準

○注4・・・宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の許可を要する場合に適用となる基準

△・・・・開発行為の目的に照らして、適用するかしないかを判断するもの。

×・・・・適用とならない基準

3 開発行為に関連する技術的な指導（都市計画法第33条に実施根拠を持つものの以外で、第2章に含まれる項目）の適用不適用一覧表

表 21- 2 技術的な指導（都市計画法第33条に、その実施根拠を持つものの以外で、第2章に含まれる項目）の適用不適用一覧表

章 節	指 導 項 目	適 用 基 準
第 2 章 第 2 節	駐車場の設置◎	P 45 ～ P 51 開発行為で20戸以上の共同住宅等の計画（別途に条例で適用になる場合があります。）
	防犯灯の設置★	P 52 「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」の適用対象事業（防犯灯設置担当課と協議を行ってください。）
	廃棄物保管施設の設置◎	P 53 ～ P 55 ・計画戸数10戸以上の計画 ・多人数が利用するスポーツ、レクリエーション施設 ・商業施設、事務所施設等
第 2 章 第 4 節 第 4 節-2	建築敷地内の緑化◎★	P 93 ～ P 116 ・開発区域の面積が500㎡以上かつ計画戸数20戸以上の共同住宅等の計画 ・敷地面積が1,000㎡以上の事業所、公共・公益施設の計画
第 2 章 第 6 節 第 6 節-2	雨水流出抑制施設の設置★	P 165 ～ P 173 開発区域の面積が1,000㎡以上の計画（ただし、1ha未満で予定建築物が一戸建住宅の場合を除く）
	雨水浸透阻害行為の対策工事の計画	P 175 ～ P 176 鶴見川流域の宅地等以外で行う雨水浸透阻害行為で、行為の面積が1,000㎡以上の場合
第 2 章 第 8 節	はしご自動車の活動の確保★	P 197 ～ P 201 中高層建築物（15m以上又は4階以上）を予定建築物とする場合
	救急担架収納部付エレベーターの設置★	P 202 エレベーターの設置を計画する場合

◎印の項目は、実施内容が川崎市条例等に基づくものです。

★印の項目は、その指導が担当課の指導基準により実施されるものです。