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

⑴　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

⑵　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

⑶　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

⑴　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

⑵　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

⑶　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１１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
改正　５川ま宅企第１５７号
令和５年６月２７日
ま ち づ く り 局 長
改正　６川ま宅企第５２２号
令 和 ７ 年 ２ 月 ３ 日
ま ち づ く り 局 長

本基準は、開発行為等を行おうとする場合において、隣接地等が他の開発行為等の区域である場合における、開発行為等の区域について定めるものである。

（定義）

１　この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）「開発行為等」とは、次の行為をいう。

ア　都市計画法第２９条第１項の許可を要する開発行為

イ　宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和４年法律第 55 号）による改正前の宅地造成等規制法（以下「旧宅地造成等規制法」という。）第８条第１項の許可を要する宅地造成

ウ　宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）第１２条第１項の許可を要する宅地造成又は特定盛土等

エ　建築基準法第４２条第１項第５号の規定による位置の指定を要する道路の築造

オ　建築基準法第６条又は第６条の２の規定による確認を要する建築物の建築

ただし、従前に適法な建築物の敷地であった区域において、区画形質の変更を伴わない場合は除く。

（２）「開発行為等の区域」とは、前号に規定する行為に応じて、次に示す範囲をいう。

ア　開発行為においては、開発区域（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、公共施設の新設、その他の区画形質の変更を行う区域を合わせたものをいう）。

イ　宅地造成においては、当該工事を施行する土地の区域（前号イに該当するもの）。

ウ　宅地造成又は特定盛土等においては、当該工事を施行する土地の区域（前号ウに該当するもの）。

エ　位置の指定を受けて行う道路の築造においては、位置の指定に係る土地の区域（位置の指定を受ける道路の区域、予定建築物の敷地等を合わせたもの）。

オ　建築物の建築においては、建築物の敷地とその建築を行うために不可分となる造成を行う区域を合わせたもの。

（３）「基準日」とは、行おうとする開発行為等について、第１号に規定する許可、位置の指定、確認の申請がなされた日をいう。

ただし、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条による事前届出書の提出が必要となる行為については、その提出日とする。

（４）「隣接関係等にある」とは、次のいずれかに該当する場合をいう。

ア　双方の区域が接している。

イ　双方の区域が離れており、基準日の１年前の日以降において、挟まれている土地と、両区域のいずれかの土地との所有者が同一である。

ウ　双方の区域が同一である。
エ　双方の区域の一部が重複している（一方の区域が、他方の区域に含まれている場合を含む）。
（５）「建築物の検査済証」とは、建築基準法第７条第５項又は第７条の２第５項の検査済証をいう。
（６）「建築物が建築されている」とは、建築物の検査済証が交付されている又は建築物について不動産登記法に基づく登記がされていることをいう。

（隣接関係等にある開発行為等の区域の取扱い）

２　行おうとする開発行為等と、隣接関係等にある他の開発行為等が、次のいずれかに該当する場合は、相互に不可分な一連性のある行為とし、全ての区域を一つの開発区域として取り扱う。
（１）申請者又は建築主が同一である。
ただし、法人にあっては、別法人でも代表者が同じ場合は同一であると見なす。
（２）土地所有者が同一である。
（３）新設する公共施設等（道路や排水施設など）を共用する。
（４）一方の開発行為等で行う造成が無ければ、他方の開発行為等の計画が成立しない。

（区域の取扱いの例外）

３　前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合は、一連性のある行為とせず、別々の行為として取り扱う。
（１）他の開発行為等が第１項第１号アに該当し、基準日において、次のいずれかに該当する場合。
ア　都市計画法第３６条第３項の公告の日から起算して１年が経過している。
イ　区域内全ての予定建築物の検査済証が交付され、かつ、道路が新設される開発行為の場合においては、区域外も含めた新設道路に接する全ての土地において建築物が建築されている。
（２）他の開発行為等が第１項第１号イに該当し、基準日において、次のいずれかに該当する場合。
ア　旧宅地造成等規制法第１３条第２項の検査済証の交付の日から起算して１年が経過している。
イ　区域内全ての建築物の検査済証が交付されている。
（３）他の開発行為等が第１項第１号ウに該当し、基準日において、次のいずれかに該当する場合。
ア　盛土規制法第１７条第２項の検査済証の交付の日から起算して１年が経過している。
イ　区域内全ての建築物の検査済証が交付されている。
（４）他の開発行為等が第１項１号エに該当し、基準日において、次のいずれかに該当する場合。
ア　道路の位置の指定の公告の日から起算して１年が経過している。
イ　新設道路に接する全ての土地において建築物が建築されている。
（５）他の開発行為等が第１項第１号オに該当し、基準日において、建築物の検査済証が交付されている場合。
（６）双方の開発行為等を一連性のある行為とすることが適切でないと川崎市が判断する場合。

（計画の変更を行う場合の取扱い）

４　計画の変更（都市計画法第３５条の２、旧宅地造成等規制法第１２条又は盛土規制法第１６条の許可を受けるものをいう）を行おうとする場合においては、当該変更後の計画で第１項第１号ア又はイの開発行為等を行おうとするものとして、前各項の規定を適用するものとする。
ただし、これによる基準日の変更は無いものとする。

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。

附　則

（施行期日）
１　この取扱いは、令和６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、令和７年４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きとは、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適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
改正　６川ま宅企第５２２号
令 和 ７ 年 ２ 月 ３ 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）　宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和４年法律第55号）の施行の際現に同法による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第３条第１項に規定す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。

（許可の申請等の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の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。

（事前審査の申請の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。

（許可の申請等の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。

（確認の申請の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の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。

（事前届出書の提出の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の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。

附　則

（施行期日）

１　この取扱いは、令和７年４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。