

## 「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  
改正 7川ま宅企第366号  
令和7年10月2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。

#### (隣接関係等にある他の開発行為等の区域の取扱い)

2 (1) 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。ただし、次号又は第3号に該当する場合はこの限りではない。

ア 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。

イ 土地所有者が同一である。

ウ 新設する公共施設等（道路や排水施設など）を共用する。

エ 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。

(2) 前号ただし書中「次号に該当する場合」とあるのは、次のいずれかに該当するものとする。

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 他の開発行為等が第1項第1号オのみに該当し、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。（第1項第1号オの敷地が同項第2号アからエのいずれかの区域に含まれる場合は第2項第2号アからエにより判断する。）

(3) 川崎市が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判断する場合。

#### (計画の変更を行う場合の取扱い)

3 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号アからウ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。

**附 則**

**(施行期日)**

- 1 この取扱いは、令和7年11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。