川崎市建築基準条例及び同解説 新旧対照表

赤字下線部（図中は赤表示）：変更箇所

（新）

川崎市建築基準条例

（昭和35年9月9日条例第20号）

及び同解説

（令和８年１０月版）

川崎市まちづくり局

（旧）

川崎市建築基準条例

（昭和35年9月9日条例第20号）

及び同解説

（令和８年７月版）

川崎市まちづくり局

（新）

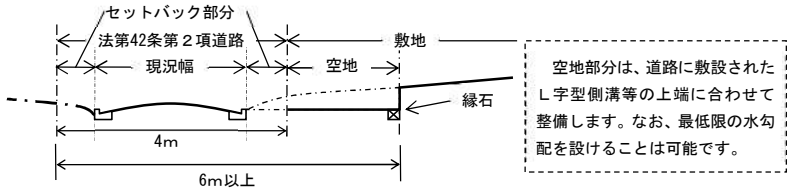


図８　道路と一体となる空地の例②（法第42条第２項の規定による道路の場合）

＜第２号＞

本号では、2以上の道路に接している場合のそれぞれの道路に求める基準を規定しています。

これは、2以上の道路に面していることで、多方向の避難及び消火活動が想定できるため、本項本文が求める避難空間を確保できているとしたものです。

なお、「2以上の道路に接する」とは、それぞれの道路の幅員の和が9メートル及び接道長さの和が敷地外周の長さの3分の1以上である場合で、かつ、それぞれの道路に1ヶ所で2メートル以上接していることが必要です（図9）。

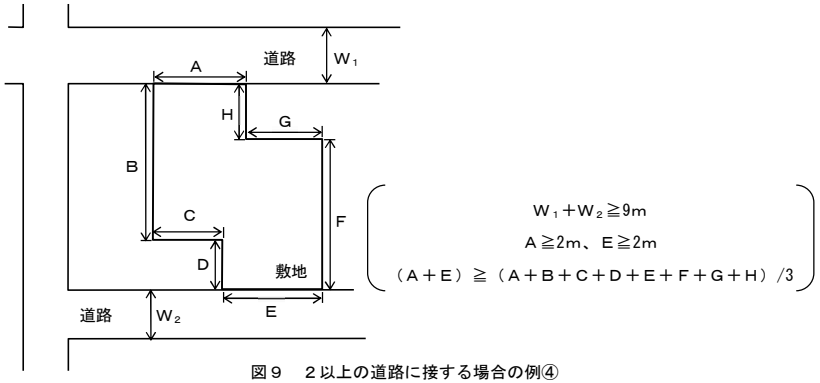


図９　２以上の道路に接する場合の例④

≪第２項≫

本項は、地階を除く階数が3以上の建築物の建築について、その敷地が道路に接する幅は4メートル以上必要であることを規定しています。

地階を除く階数が3以上の建築物については、令第 126 条の6及び第 126 条の7に規定する非常用の進入口の設置が必要ですが、災害時に進入口から消防隊が消火及び救出活動を障害なく行うことができるよう、敷地が道路に接する長さを強化しているものです。

ただし書許可の条件等に関しては、担当部署（建築審査課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

（旧）

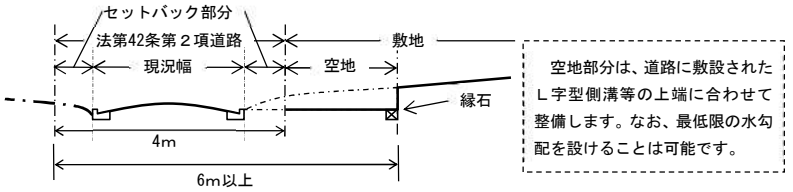


図８　道路と一体となる空地の例②（法第42条第２項の規定による道路の場合）

＜第２号＞

本号では、2以上の道路に接している場合のそれぞれの道路に求める基準を規定しています。

これは、2以上の道路に面していることで、多方向の避難及び消火活動が想定できるため、本項本文が求める避難空間を確保できているとしたものです。

なお、「2以上の道路に接する」とは、それぞれの道路幅員の和が9メートル及び接道長さの和が敷地外周の長さの3分の1以上である場合で、かつ、それぞれの道路に1ヶ所で2メートル以上接していることが必要です（図9）。

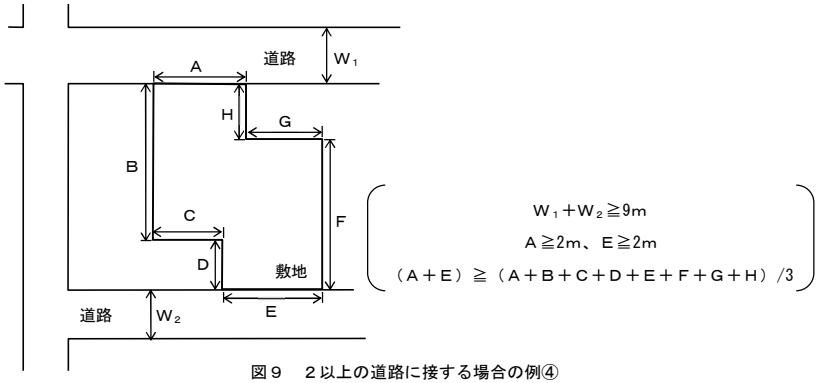


図９　２以上の道路に接する場合の例④

≪第２項≫

本項は、地階を除く階数が3以上の建築物の建築について、その敷地が道路に接する幅は4メートル以上必要であることを規定しています。

地階を除く階数が3以上の建築物については、令第 126 条の6及び第 126 条の7に規定する非常用の進入口の設置が必要ですが、災害時に進入口から消防隊が消火及び救出活動を障害なく行うことができるよう、敷地が道路に接する長さを強化しているものです。

ただし書許可の条件等に関しては、担当部署（建築審査課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

（新）

第３章　日影による中高層の建築物の制限に係る区域等の指定

（区域等の指定）

第７条　法第56条の２第１項の規定により、条例で指定する区域は、次の表の（い）欄の各項に掲げる区域（以下「指定区域」という。）とし、法別表第４（ろ）欄の４の項について条例で指定する同項イ又はロは、次の表の（ろ）欄の８の項から11の項までに掲げるものとし、法別表第４（は）欄の２の項及び３の項について条例で指定する平均地盤面からの高さは、次の表の（は）欄の２の項から７の項までに掲げるものとし、指定区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第４（に）欄の各号のうちから条例で指定する号は、次の表の（に）欄の各項に掲げる号とする。

	（い）	（ろ）	（は）	（に）
	区　　域	法別表第４（ろ）欄の４の項のイ又はロ	平均地盤面からの高さ	法別表第４（に）欄の号
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域の区域	—	—	(一)
2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東急電鉄東横線以西に存する区域	—	4メートル	(一)
3	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東急電鉄東横線以東に存する区域	—	4メートル	(二)
4	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東急電鉄東横線以西に存する区域	—	4メートル	(一)
5	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東急電鉄東横線以東に存する区域	—	4メートル	(二)
6	近隣商業地域で都市計画法（昭和43年法律第100号）第８条第３項第２号イの規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域	—	4メートル	(二)
7	準工業地域の区域	—	4メートル	(二)
8	用途地域（都市計画法第８条第１項第１号に規定する用途地域をいう。以下同じ。）の指定のない区域で法第52条第１項第９号の規定により建築物の容積率が10分の５と定められた区域（河川法（昭和39年法律第167号）第６条第１項に規定する河川区域を除く。）又は同号の規定により建築物の容積率が10分の８若しくは10分の10と定められた区域	イ	—	(一)
9	用途地域の指定のない区域で法第52条第１項第９号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東急電鉄東横線以西に存する区域（都市計画施設（都市計画法第４条第６項に規定する都市計画施設をいう。以下同じ。）のうち同法第11条第１項第３号に掲げる施設（下水道にあっては、下水道法（昭和33年法律第79号）第２条第６号に規定する終末処理場の部分に限る。以下同じ。）の区域を除く。）	ロ	—	(二)
10	用途地域の指定のない区域で法第52条第１項第９号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東急電鉄東横線以西に存する都市計画施設（都市計画法第11条第１項第３号に掲げる施設に限る。）の区域	ロ	—	(三)
11	用途地域の指定のない区域で法第52条第１項第９号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東急電鉄東横線以東に存する区域（公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第22条第２項の規定によるしゅん功認可の告示のあった埋立地の区域を除く。）又は同号の規定により建築物の容積率が10分の40と定められた区域	ロ	—	(三)

【解説】

法第 56 条の2では、地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等により、条例で日影による中高層の建築物の制限に係る区域、制限を受ける建築物の規模、平均地盤面からの高さ及び日影時間の指定を行うことができることが規定されています。

（旧）

第３章　日影による中高層の建築物の制限に係る区域等の指定

（区域等の指定）

第７条　法第56条の２第１項の規定により、条例で指定する区域は、次の表の（い）欄の各項に掲げる区域（以下「指定区域」という。）とし、法別表第４（ろ）欄の４の項について条例で指定する同項イ又はロは、次の表の（ろ）欄の８の項から11の項までに掲げるものとし、法別表第４（は）欄の２の項及び３の項について条例で指定する平均地盤面からの高さは、次の表の（は）欄の２の項から７の項までに掲げるものとし、指定区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第４（に）欄の各号のうちから条例で指定する号は、次の表の（に）欄の各項に掲げる号とする。

	（い）	（ろ）	（は）	（に）
	区　　域	法別表第４（ろ）欄の４の項のイ又はロ	平均地盤面からの高さ	法別表第４（に）欄の号
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域の区域	—	—	(一)
2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東京急行電鉄東横線以西に存する区域	—	4メートル	(一)
3	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東京急行電鉄東横線以東に存する区域	—	4メートル	(二)
4	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東京急行電鉄東横線以西に存する区域	—	4メートル	(一)
5	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東京急行電鉄東横線以東に存する区域	—	4メートル	(二)
6	近隣商業地域で都市計画法（昭和43年法律第100号）第８条第３項第２号イの規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域	—	4メートル	(二)
7	準工業地域の区域	—	4メートル	(二)
8	用途地域（都市計画法第８条第１項第１号に規定する用途地域をいう。以下同じ。）の指定のない区域で法第52条第１項第８号の規定により建築物の容積率が10分の５と定められた区域（河川法（昭和39年法律第167号）第６条第１項に規定する河川区域を除く。）又は同号の規定により建築物の容積率が10分の８若しくは10分の10と定められた区域	イ	—	(一)
9	用途地域の指定のない区域で法第52条第１項第８号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以西に存する区域（都市計画施設（都市計画法第４条第６項に規定する都市計画施設をいう。以下同じ。）のうち同法第11条第１項第３号に掲げる施設（下水道にあっては、下水道法（昭和33年法律第79号）第２条第６号に規定する終末処理場の部分に限る。以下同じ。）の区域を除く。）	ロ	—	(二)
10	用途地域の指定のない区域で法第52条第１項第８号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以西に存する都市計画施設（都市計画法第11条第１項第３号に掲げる施設に限る。）の区域	ロ	—	(三)
11	用途地域の指定のない区域で法第52条第１項第８号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以東に存する区域（公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第22条第２項の規定によるしゅん功認可の告示のあった埋立地の区域を除く。）又は同号の規定により建築物の容積率が10分の40と定められた区域	ロ	—	(三)

【解説】

法第 56 条の2では、地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等により、条例で日影による中高層の建築物の制限に係る区域、制限を受ける建築物の規模、平均地盤面からの高さ及び日影時間の指定を行うことができることが規定されています。

（新）

本市においては、市街地を形成している建築物の密度の状況等が東急電鉄東横線を境に異なるため、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域を除く住居地域については、その軌道の中心で市域を2分し、異なる日影時間を指定しています。また、平均地盤面からの高さは4メートルを指定しています。

用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）については、近隣の用途地域に合わせ、制限を受ける建築物及び日影時間を指定しています。

表に記載のないものについては、法別表第4の規定によります。

（旧）

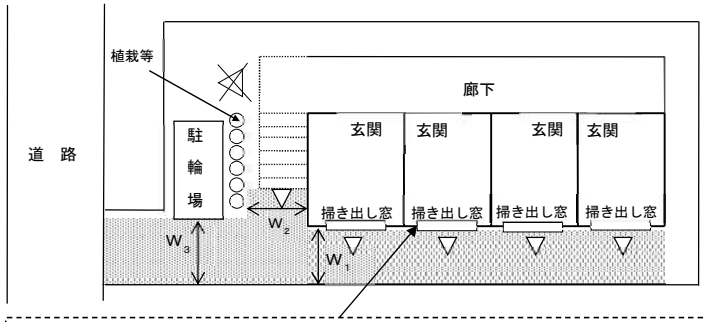
本市においては、市街地を形成している建築物の密度の状況等が東京急行電鉄東横線を境に異なるため、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域を除く住居地域については、その軌道の中心で市域を2分し、異なる日影時間を指定しています。また、平均地盤面からの高さは4メートルを指定しています。

用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）については、近隣の用途地域に合わせ、制限を受ける建築物及び日影時間を指定しています。

表に記載のないものについては、法別表第4の規定によります。

（新）

また、共用の廊下等から屋外への出口が前面道路に面さず、第１号又は第２号にも適合することができない場合には、直接地上に通ずる掃き出し窓等を「出口等」とみなすこともできます（図３）。



共用の廊下等から屋外への出口が前面道路に面さず、第１号又は第２号にも適合することができない場合には、直接地上に通ずる掃き出し窓等を「出口等」とみなすこともできます。

◁　：前面道路に面さないが、第１号に適合する出口等

：道路に避難上有効に通ずる敷地内の通路の位置

W_1：１階部分が使用する通路W_1は、１階部分の床面積の合計によります。※

W_2：２階部分が使用する通路W_2は、２階部分の床面積の合計によります。

W_3：１階及び２階部分が使用する通路W_3は、１階及び２階部分の床面積の合計によります。

※　W_1の算定について：

通路を利用する住戸の床面積の合計に応じて必要な通路の幅員を算定することも可能です。

W_{1-1}：　2.5m（600㎡　≧　床面積の合計：70+60×4=310㎡　＞　300㎡）

W_{1-2}：　2.0m（300㎡　≧　床面積の合計：60×4=240㎡　＞　200㎡）

W_{1-3}：　1.5m（200㎡　≧　床面積の合計：60×3=180㎡）

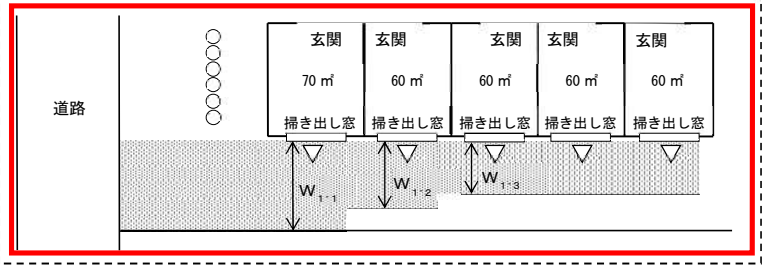
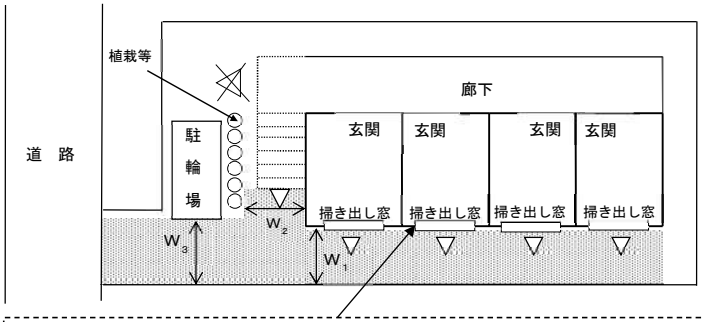


図３　出口等及び敷地内の通路の例２

（旧）

また、共用の廊下等から屋外への出口が前面道路に面さず、第１号又は第２号にも適合することができない場合には、直接地上に通ずる掃き出し窓等を「出口等」とみなすこともできます（図３）。



共用の廊下等から屋外への出口が前面道路に面さず、第１号又は第２号にも適合することができない場合には、直接地上に通ずる掃き出し窓等を「出口等」とみなすこともできます。

◁　：前面道路に面さないが、第１号に適合する出口等

：道路に避難上有効に通ずる敷地内の通路の位置

W_1：１階部分が使用する通路W_1は、１階部分の床面積の合計によります。※

W_2：２階部分が使用する通路W_2は、２階部分の床面積の合計によります。

W_3：１階及び２階部分が使用する通路W_3は、１階及び２階部分の床面積の合計によります。

※　W_1の算定について：

通路を利用する住戸の床面積の合計に応じて必要な通路の幅員を算定することも可能です。

W_{1-1}：　2.5m（600㎡　≧　床面積の合計：70+60×4=310㎡　＞　300㎡）

W_{1-2}：　2.0m（300㎡　≧　床面積の合計：60×4=240㎡　＞　200㎡）

W_{1-3}：　1.5m（200㎡　≧　床面積の合計：60×3=180㎡）

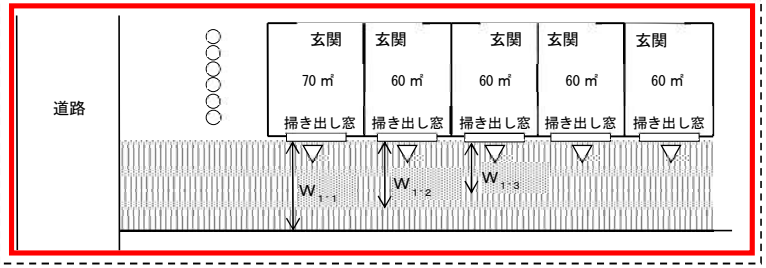


図３　出口等及び敷地内の通路の例２

- 30 -

（新）

第６節　百貨店、物品販売業を営む店舗及びマーケット

（敷地と道路との関係）

第34条　百貨店、物品販売業を営む店舗又はマーケット（以下この節において「百貨店等」という。）の用途に供する建築物の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じ、敷地の外周の長さの７分の１以上が、次の表に掲げる幅員の道路に接しなければならない。

百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員
1,000平方ﾒｰﾄﾙを超え、2,000平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	6 ﾒｰﾄﾙ以上
2,000平方ﾒｰﾄﾙを超え、3,000平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	8 ﾒｰﾄﾙ以上
3,000平方ﾒｰﾄﾙを超えるもの	11 ﾒｰﾄﾙ以上

２　前項の規定にかかわらず、百貨店等の用途に供する建築物の敷地の外周の長さの３分の１以上が２以上の道路に接し、かつ、その建築物の客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面している場合における当該道路の幅員は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じ、次の表によることができる。

百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計	道　路　の　幅　員	
	１の道路	他の道路
1,000平方ﾒｰﾄﾙを超え、2,000平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	5 ﾒｰﾄﾙ以上	4 ﾒｰﾄﾙ以上
2,000平方ﾒｰﾄﾙを超え、3,000平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	6 ﾒｰﾄﾙ以上	5 ﾒｰﾄﾙ以上
3,000平方ﾒｰﾄﾙを超えるもの	8 ﾒｰﾄﾙ以上	6 ﾒｰﾄﾙ以上

３　前２項の規定は、建築物の敷地の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、市長が安全上支障がないと認めて許可したときは、適用しない。

【解説】

本条は、不特定多数の人が利用する百貨店等の用途に供する建築物について、避難及び通行の安全を図る観点から、百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、その敷地が接する道路の幅員、接道長さを定めたものです。

≪第１項≫

本項では、建築物の規模に応じた敷地の接する道路の幅員及び接道長さを規定しています。接道長さは、法第43条第1項に定める接道長さと同様に、1ヶ所でそれぞれの規模に応じ定められた数値以上確保する必要があります。

≪第２項≫

本項は、前面道路が2以上ある場合の第1項の緩和規定ですが、これらの道路に敷地の外周の3分の1以上が接し、かつ、客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面していることが必要となります。

「2以上の道路に接する」とは、それぞれの道路に1ヶ所で2メートル以上接している場合が該当します。また、本条において「屋外への出口」には、屋外階段は含みません。

本節での「道路に面して」とは、原則として、出口等の面に対して直交方向に道路があり、道路と出口等との

（旧）

第６節　百貨店、物品販売業を営む店舗及びマーケット

（敷地と道路との関係）

第34条　百貨店、物品販売業を営む店舗又はマーケット（以下この節において「百貨店等」という。）の用途に供する建築物の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じ、敷地の外周の長さの７分の１以上が、次の表に掲げる幅員の道路に接しなければならない。

百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員
1,000平方ﾒｰﾄﾙを超え、2,000平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	6 ﾒｰﾄﾙ以上
2,000平方ﾒｰﾄﾙを超え、3,000平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	8 ﾒｰﾄﾙ以上
3,000平方ﾒｰﾄﾙを超えるもの	11 ﾒｰﾄﾙ以上

２　前項の規定にかかわらず、百貨店等の用途に供する建築物の敷地の外周の長さの３分の１以上が２以上の道路に接し、かつ、その建築物の客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面している場合における当該道路の幅員は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じ、次の表によることができる。

百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計	道　路　の　幅　員	
	１の道路	他の道路
1,000平方ﾒｰﾄﾙを超え、2,000平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	5 ﾒｰﾄﾙ以上	4 ﾒｰﾄﾙ以上
2,000平方ﾒｰﾄﾙを超え、3,000平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	6 ﾒｰﾄﾙ以上	5 ﾒｰﾄﾙ以上
3,000平方ﾒｰﾄﾙを超えるもの	8 ﾒｰﾄﾙ以上	6 ﾒｰﾄﾙ以上

３　前２項の規定は、建築物の敷地の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、市長が安全上支障がないと認めて許可したときは、適用しない。

【解説】

本条は、不特定多数の人が利用する百貨店等の用途に供する建築物について、避難及び通行の安全を図る観点から、百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、その敷地が接する道路幅員、接道長さを定めたものです。

≪第１項≫

本項では、建築物の規模に応じた敷地の接道長さを規定しています。接道長さは、法第43条第1項に定める接道長さと同様に、1ヶ所でそれぞれの規模に応じ定められた数値以上確保する必要があります。

≪第２項≫

本項は、前面道路が2以上ある場合の第1項の緩和規定ですが、これらの道路に敷地の外周の3分の1以上が接し、かつ、客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面していることが必要となります。

「2以上の道路に接する」とは、それぞれの道路に1ヶ所で2メートル以上接している場合が該当します。また、本条において「屋外への出口」には、屋外階段は含みません。

本節での「道路に面して」とは、原則として、出口等の面に対して直交方向に道路があり、道路と出口等との間に当該建築物の他の部分又は他の建築物等の障害物がなく、直接道路に通ずる通路を設けるもので、避

（新）

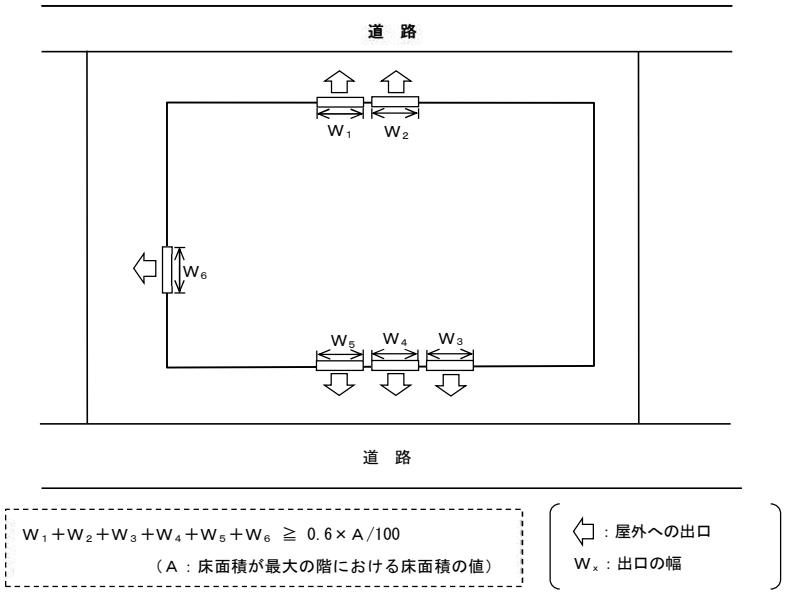


図１　避難階に設ける屋外への出口及び幅

≪第２項≫

本項では、災害時には多数の人が一時に出口に集中することから、百貨店等の用途に供する部分の規模に応じた幅員の道路に直接避難できるようにするため、主要な屋外への出口は、道路に面して設けなければならないと規定しています（図2）。

なお、ただし書における広い空地は、道路に通じており、その空地の幅が第34条第1項又は第2項に規定する道路の幅員以上確保するものと規定しています（図2）。

≪第３項≫

本項は、前項に規定する主要な屋外への出口の幅の合計を第1項の計算により求めた数値の2分の1以上確保するものと規定しています（図2）。

（旧）

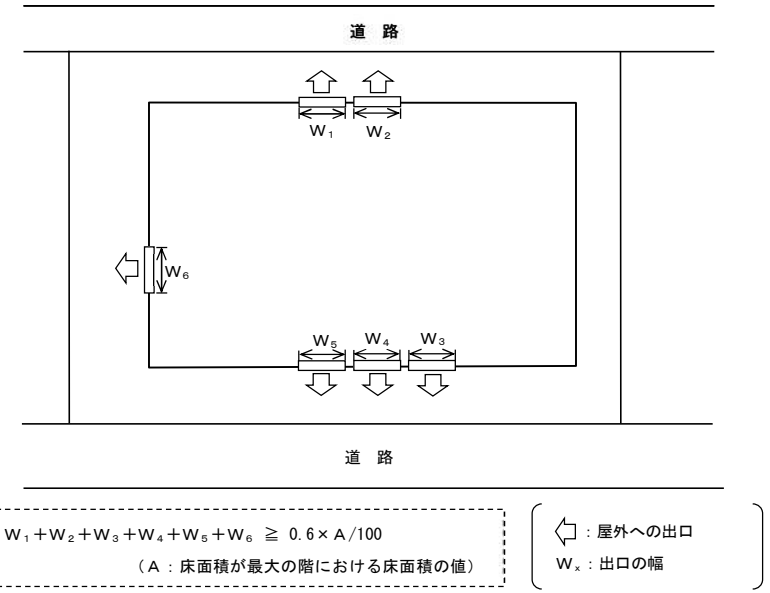


図１　避難階に設ける屋外への出口及び幅

≪第２項≫

本項では、災害時には多数の人が一時に出口に集中することから、百貨店等の用途に供する部分の規模に応じた幅員の道路に直接避難できるようにするため、主要な屋外への出口は、道路に面して設けなければならないと規定しています（図2）。

なお、ただし書における広い空地は、道路に通じており、その空地の幅が第34条第1項又は第2項に規定する道路幅員以上確保するものと規定しています（図2）。

≪第３項≫

本項は、前項に規定する主要な屋外への出口の幅の合計を第1項の計算により求めた数値の2分の1以上確保するものと規定しています（図2）。

（新）

第７節　興行場等

（敷地と道路との関係）

第40条　劇場、映画館、演芸場、観覧場、集会場、公会堂その他これらに類するもの（以下この節において「興行場等」という。）の用途に供する建築物の敷地は、その客席の床面積の合計に応じ、敷地の外周の長さの７分の１以上が、次の表に掲げる幅員の道路に接しなければならない。

客席の床面積の合計	道路の幅員
200平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	4 ﾒｰﾄﾙ以上
200平方ﾒｰﾄﾙを超え、300平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	5 ﾒｰﾄﾙ以上
300平方ﾒｰﾄﾙを超え、600平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	8 ﾒｰﾄﾙ以上
600平方ﾒｰﾄﾙを超えるもの	10 ﾒｰﾄﾙ以上

２　前項の規定にかかわらず、興行場等の用途に供する建築物の敷地の外周の長さの３分の１以上が２以上の道路に接し、かつ、その建築物の客用の屋外への出口（屋外階段を含む。以下この節において「出口等」という。）がそれぞれの道路に面している場合における当該道路の幅員は、その客席の床面積の合計に応じ、次の表によることができる。

客席の床面積の合計	道路の幅員	
	１の道路	他の道路
300平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	5 ﾒｰﾄﾙ以上	4 ﾒｰﾄﾙ以上
300平方ﾒｰﾄﾙを超え、600平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	6 ﾒｰﾄﾙ以上	
600平方ﾒｰﾄﾙを超えるもの	8 ﾒｰﾄﾙ以上	6 ﾒｰﾄﾙ以上

３　前２項の規定は、建築物の敷地の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、市長が安全上支障がないと認めて許可したときは、適用しない。

【解説】

本条は、一時に不特定多数の人が利用する興行場等の用途に供する建築物について、避難及び通行の安全を図る観点から、その敷地が接する道路の幅員、接道長さを定めたものです。

「観覧場」には、屋外観覧場を含みます。

「集会場」とは、不特定多数の人が集会等に利用する建築物又はその部分をいい、１室の床面積が、法別表第１(は)欄第１項で規定されている200平方メートル以上の室を含むものをいいます。主要な使用形態が集会場に該当しない建築物であっても、大きな会議室やホテルの大宴会場など、建築物の一部に不特定多数の人が集まり、一般の集会等に使用できる1室の床面積が200平方メートル以上の室があるものについては、集会場にも該当するものとして取り扱います。この場合、可動間仕切りで仕切られた複数の室で、これらを取り外して全体を1室として利用できるものは1室とみなします。

なお、本節における「客席の床面積」については、興行場等の用途に供する室全体の床面積を算定しますが、固定された舞台等の部分は除くことができます。

（旧）

第７節　興行場等

（敷地と道路との関係）

第40条　劇場、映画館、演芸場、観覧場、集会場、公会堂その他これらに類するもの（以下この節において「興行場等」という。）の用途に供する建築物の敷地は、その客席の床面積の合計に応じ、敷地の外周の長さの７分の１以上が、次の表に掲げる幅員の道路に接しなければならない。

客席の床面積の合計	道路の幅員
200平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	4 ﾒｰﾄﾙ以上
200平方ﾒｰﾄﾙを超え、300平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	5 ﾒｰﾄﾙ以上
300平方ﾒｰﾄﾙを超え、600平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	8 ﾒｰﾄﾙ以上
600平方ﾒｰﾄﾙを超えるもの	10 ﾒｰﾄﾙ以上

２　前項の規定にかかわらず、興行場等の用途に供する建築物の敷地の外周の長さの３分の１以上が２以上の道路に接し、かつ、その建築物の客用の屋外への出口（屋外階段を含む。以下この節において「出口等」という。）がそれぞれの道路に面している場合における当該道路の幅員は、その客席の床面積の合計に応じ、次の表によることができる。

客席の床面積の合計	道路の幅員	
	１の道路	他の道路
300平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	5 ﾒｰﾄﾙ以上	4 ﾒｰﾄﾙ以上
300平方ﾒｰﾄﾙを超え、600平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	6 ﾒｰﾄﾙ以上	
600平方ﾒｰﾄﾙを超えるもの	8 ﾒｰﾄﾙ以上	6 ﾒｰﾄﾙ以上

３　前２項の規定は、建築物の敷地の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、市長が安全上支障がないと認めて許可したときは、適用しない。

【解説】

本条は、一時に不特定多数の人が利用する興行場等の用途に供する建築物について、避難及び通行の安全を図る観点から、その敷地が接する道路幅員、接道長さを定めたものです。

「観覧場」には、屋外観覧場を含みます。

「集会場」とは、不特定多数の人が集会等に利用する建築物又はその部分をいい、１室の床面積が、法別表第１(は)欄第１項で規定されている200平方メートル以上の室を含むものをいいます。主要な使用形態が集会場に該当しない建築物であっても、大きな会議室やホテルの大宴会場など、建築物の一部に不特定多数の人が集まり、一般の集会等に使用できる1室の床面積が200平方メートル以上の室があるものについては、集会場にも該当するものとして取り扱います。この場合、可動間仕切りで仕切られた複数の室で、これらを取り外して全体を1室として利用できるものは1室とみなします。

なお、本節における「客席の床面積」については、興行場等の用途に供する室全体の床面積を算定しますが、固定された舞台等の部分は除くことができます。

（新）

≪第１項≫

本項では、興行場等の用途に供する部分の客席の床面積の合計に応じ、その敷地の接する道路の幅員及び接道長さを規定しています。接道長さは、法第43条第１項に定める接道長さと同様に、１ヶ所でそれぞれの規模に応じ定められた数値以上確保する必要があります。

≪第２項≫

本項は、前面道路が2以上ある場合の第１項の緩和規定ですが、これらの道路に敷地の外周の3分の1以上が接し、かつ、客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面していることが必要となります。

「2以上の道路に接する」とは、それぞれの道路に1ヶ所で2メートル以上接している場合が該当します。

本節での「道路に面して」とは、原則として、出口等の面に対して直交方向に道路があり、道路と出口等との間に当該建築物の他の部分又は他の建築物等の障害物がなく、道路に通ずる通路を設けるもので、避難上及び安全上支障がない場合とします。

≪第３項≫

本項は、建築物の敷地の周囲に避難上有効な空地がある場合と、これに類似した場合で許可を受けた際の前2項の適用除外規定です。

許可の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

（出口等）

第41条　興行場等（屋外観覧場を除く。以下この条及び第46条において同じ。）の用途に供する建築物の出口等の幅は、1.2メートル以上とし、その幅の合計は、その出口等を使用して避難する客席の床面積が最大の階における当該客席の床面積の合計10平方メートルにつき17センチメートルの割合で計算した数値以上としなければならない。ただし、客席のいすが床に固定されている場合における当該出口等の幅の合計は、そのいす（長いすにあっては、その長いすの幅を40センチメートルで除した数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）を１席とする。）の席数の合計に0.8センチメートルを乗じて得た数値以上とすることができる。

２　前項に規定する建築物の出口等のうち、避難階に設ける主要なものは、道路（前条第１項又は第２項の規定により、興行場等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、接しなければならない道路の幅員が定められている場合においては、当該規定に定められた幅員以上のものに限る。）に面して設けなければならない。ただし、当該出口等の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で安全上支障がないときは、この限りでない。

３　前項に規定する主要な出口等の幅の合計は、第１項に規定する幅の合計の２分の１以上としなければならない。

４　第１項の出口等には段を設けてはならない。

【解説】

本条は、一時に不特定多数の者が利用する興行場等の用途に供する建築物について、避難の安全を確保するため屋外への出口等に関し必要な規定を定めています。

（旧）

≪第１項≫

本項では、興行場等の用途に供する部分の客席の床面積の合計に応じ、その敷地の接道長さを規定しています。接道長さは、法第43条第１項に定める接道長さと同様に、１ヶ所でそれぞれの規模に応じ定められた数値以上確保する必要があります。

≪第２項≫

本項は、前面道路が2以上ある場合の第１項の緩和規定ですが、これらの道路に敷地の外周の3分の1以上が接し、かつ、客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面していることが必要となります。

「2以上の道路に接する」とは、それぞれの道路に1ヶ所で2メートル以上接している場合が該当します。

本節での「道路に面して」とは、原則として、出口等の面に対して直交方向に道路があり、道路と出口等との間に当該建築物の他の部分又は他の建築物等の障害物がなく、道路に通ずる通路を設けるもので、避難上及び安全上支障がない場合とします。

≪第３項≫

本項は、建築物の敷地の周囲に避難上有効な空地がある場合と、これに類似した場合で許可を受けた際の前2項の適用除外規定です。

許可の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

（出口等）

第41条　興行場等（屋外観覧場を除く。以下この条及び第46条において同じ。）の用途に供する建築物の出口等の幅は、1.2メートル以上とし、その幅の合計は、その出口等を使用して避難する客席の床面積が最大の階における当該客席の床面積の合計10平方メートルにつき17センチメートルの割合で計算した数値以上としなければならない。ただし、客席のいすが床に固定されている場合における当該出口等の幅の合計は、そのいす（長いすにあっては、その長いすの幅を40センチメートルで除した数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）を１席とする。）の席数の合計に0.8センチメートルを乗じて得た数値以上とすることができる。

２　前項に規定する建築物の出口等のうち、避難階に設ける主要なものは、道路（前条第１項又は第２項の規定により、興行場等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、接しなければならない道路の幅員が定められている場合においては、当該規定に定められた幅員以上のものに限る。）に面して設けなければならない。ただし、当該出口等の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で安全上支障がないときは、この限りでない。

３　前項に規定する主要な出口等の幅の合計は、第１項に規定する幅の合計の２分の１以上としなければならない。

４　第１項の出口等には段を設けてはならない。

【解説】

本条は、一時に不特定多数の者が利用する興行場等の用途に供する建築物について、避難の安全を確保するため屋外への出口等に関し必要な規定を定めています。

（新）

≪第１項≫

本項では、興行場等の用途に供する建築物の避難階に設ける屋外への出口等の幅をそれぞれ1.2メートル以上とし、さらにその幅の合計は客席の床面積が最大の階における床面積の値に応じた数値以上とすることを規定しています（図1）。

ただし書は、客席が床に固定（収納型は除く。）され、客の収容人数が確定する場合には、その人数に応じて避難に必要な出口等の幅を確保できればよいという考え方により、出口等の幅の合計を客席数に応じて算定された数値以上とすることができるとした緩和規定です。

なお、「長いす」とは、ベンチ形式で1人1人の席に境が無いものをいい、40センチメートルを1席として算定します。

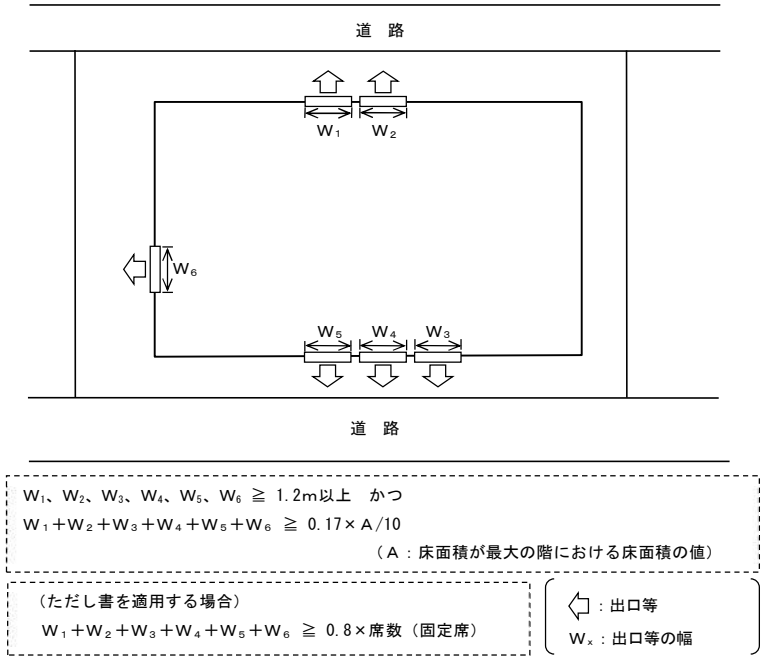


図１　避難階に設ける屋外への出口及び幅

≪第２項≫

本項では、災害時には多数の人が一時に出口に集中することから、興行場等の用途に供する部分の床面積の合計に応じた幅員の道路に直接避難できるようにするため、主要な屋外への出口等を道路に面して設けなければならないと規定しています（図2）。

なお、広い空地があるとして、ただし書の適用により本規定を緩和する場合においては、当該空地が道路に通じており、その空地の幅が第40条第1項又は第2項に規定する道路の幅員以上とすると規定しています（図2）。

（旧）

≪第１項≫

本項では、興行場等の用途に供する建築物の避難階に設ける屋外への出口等の幅をそれぞれ1.2メートル以上とし、さらにその幅の合計は客席の床面積が最大の階における床面積の値に応じた数値以上とすることを規定しています（図1）。

ただし書は、客席が床に固定（収納型は除く。）され、客の収容人数が確定する場合には、その人数に応じて避難に必要な出口等の幅を確保できればよいという考え方により、出口等の幅の合計を客席数に応じて算定された数値以上とすることができるとした緩和規定です。

なお、「長いす」とは、ベンチ形式で1人1人の席に境が無いものをいい、40センチメートルを1席として算定します。

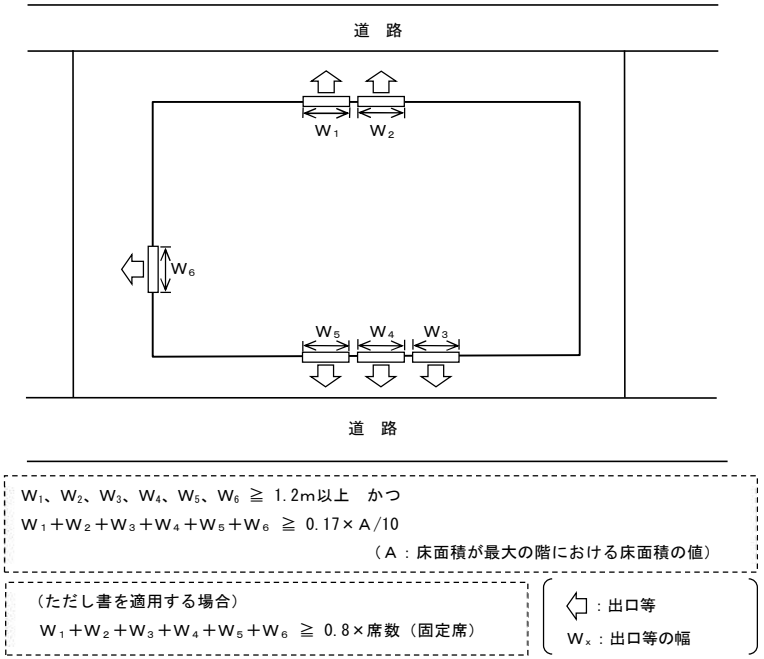


図１　避難階に設ける屋外への出口及び幅

≪第２項≫

本項では、災害時には多数の人が一時に出口に集中することから、興行場等の用途に供する部分の床面積の合計に応じた幅員の道路に直接避難できるようにするため、主要な屋外への出口等を道路に面して設けなければならないと規定しています（図2）。

なお、広い空地があるとして、ただし書の適用により本規定を緩和する場合においては、当該空地が道路に通じており、その空地の幅が第40条第1項又は第2項に規定する道路幅員以上とすると規定しています（図2）。

（新）

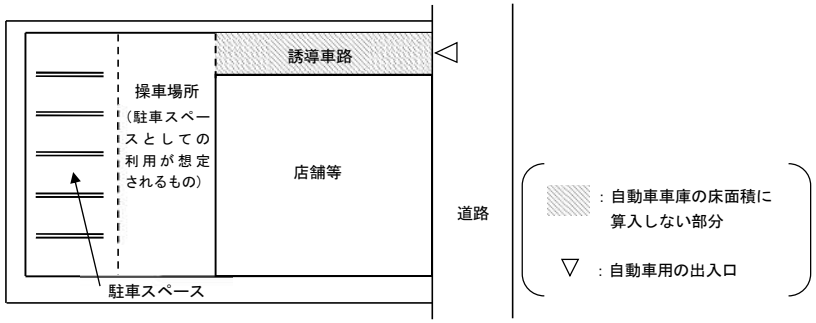


図１　自動車車庫の床面積

≪第１項≫

本項は、自動車車庫等の床面積の合計に応じて道路の幅員、敷地が道路に接する長さ及び出入口の位置を定めています（図2）。敷地内に複数の建築物がある場合の自動車車庫等の用途に供する部分の床面積は、複数の建築物のその用途に供する部分の合計となります（図3）。

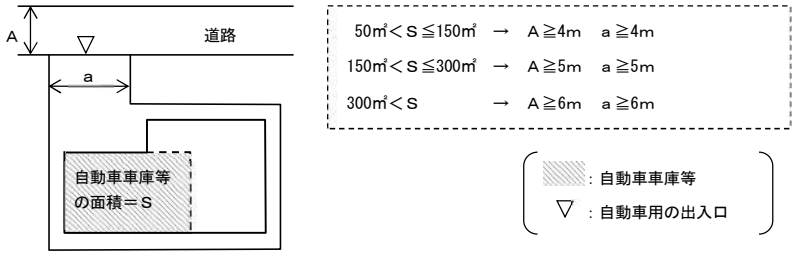


図２　道路の幅員、敷地が道路に接する長さ及び出入口の位置の関係

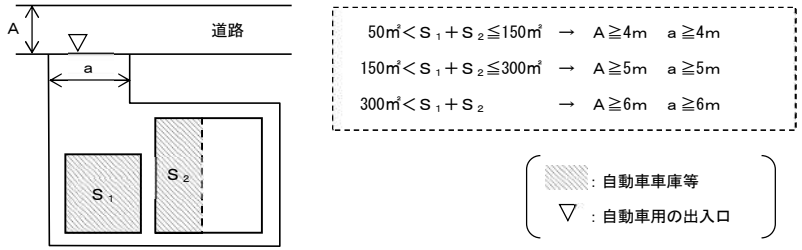


図３　道路の幅員、敷地が道路に接する長さ及び出入口の位置の関係（複数の建築物がある場合）

（旧）

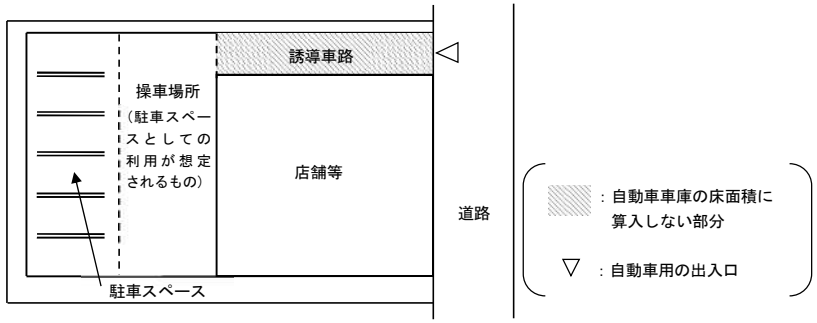


図１　自動車車庫の床面積

≪第１項≫

本項は、自動車車庫等の床面積の合計に応じて道路の幅員、敷地が道路に接する長さ及び出入口の位置を定めています（図2）。敷地内に複数の建築物がある場合の自動車車庫等の用途に供する部分の床面積は、複数の建築物のその用途に供する部分の合計となります（図3）。

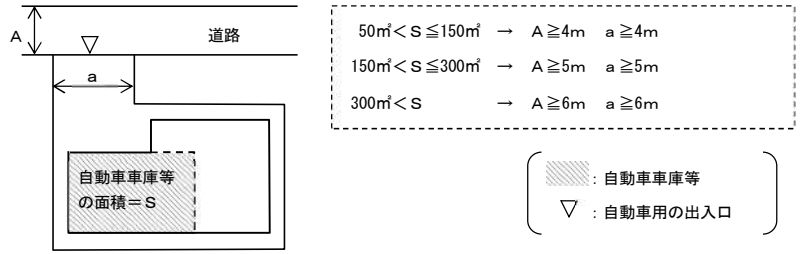


図２　道路幅員、敷地が道路に接する長さ及び出入口の位置の関係

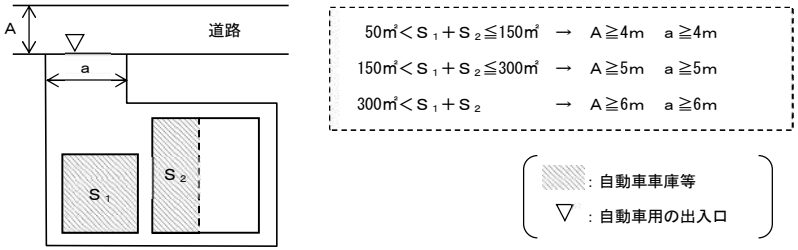


図３　道路幅員、敷地が道路に接する長さ及び出入口の位置の関係（複数の建築物がある場合）

（新）

≪第２項≫

本項は、自動車車庫の用途に供する建築物の敷地について、地形の状況又は計画等により自動車用の出入口の位置が2以上の道路に接してそれぞれ別に設けられた場合における第１項の緩和規定です（図4）。

なお、本項及び次項の規定については、自動車修理工場の用途に供する建築物は対象ではありません。

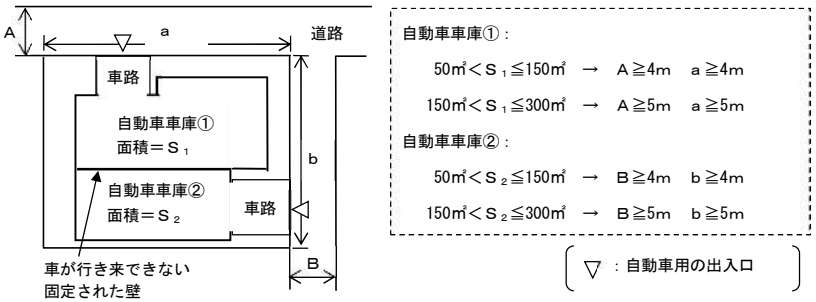


図４　出入口が２以上の道路に接する場合

≪第３項≫

本項は、第1項の道路の幅員の規定に適合しない敷地の場合における適用除外規定です。

次の各号に定める規定のどちらも満たす必要があります。

＜第１号＞

本号では、道路と一体となる空地を設けることで自動車車庫が道路の通行に与える負担を軽減することを目的としているため、当該道路に接する部分全てに沿って空地を設けることが必要です（図5）。

前面道路が法第 42 条第2項に基づく道路の場合は、前面道路の反対側の道路境界線とみなした線から6メートル以上であればよいこととなります。

なお、「通行の安全に寄与する整備」とは、前面道路と同等の空間が確保されていることです。

＜第２号＞

本号では、道路に接する状況として、敷地の外周の長さの7分の1以上の長さで接すること及び 10 メートル以上の長さで接することの2つの要件を規定しており、2以上の道路に接する場合でも、1の道路で2つの要件を満たさなければなりません（図5）。

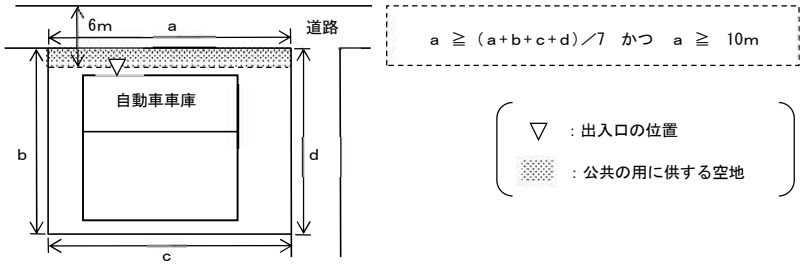


図５　第１項適用除外の例

（旧）

≪第２項≫

本項は、自動車車庫の用途に供する建築物の敷地について、地形の状況又は計画等により自動車用の出入口の位置が2以上の道路に接してそれぞれ別に設けられた場合における第１項の緩和規定です（図4）。

なお、本項及び次項の規定については、自動車修理工場の用途に供する建築物は対象ではありません。

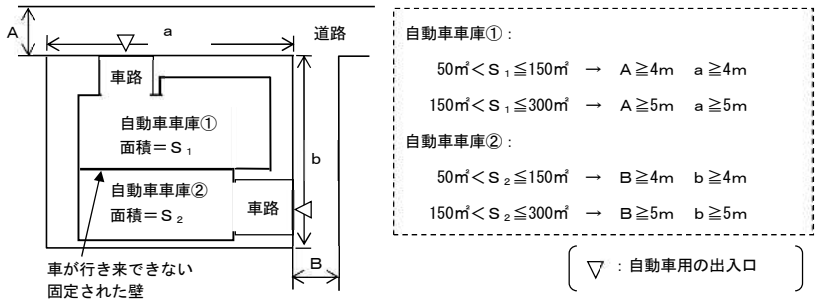


図４　出入口が２以上の道路に接する場合

≪第３項≫

本項は、第1項の道路幅員の規定に適合しない敷地の場合における適用除外規定です。

次の各号に定める規定のどちらも満たす必要があります。

＜第１号＞

本号では、道路と一体となる空地を設けることで自動車車庫が道路の通行に与える負担を軽減することを目的としているため、当該道路に接する部分全てに沿って空地を設けることが必要です（図5）。

前面道路が法第 42 条第2項に基づく道路の場合は、前面道路の反対側の道路境界線とみなした線から6メートル以上であればよいこととなります。

なお、「通行の安全に寄与する整備」とは、前面道路と同等の空間が確保されていることです。

＜第２号＞

本号では、道路に接する状況として、敷地の外周の長さの7分の1以上の長さで接すること及び 10 メートル以上の長さで接することの2つの要件を規定しており、2以上の道路に接する場合でも、1の道路で2つの要件を満たさなければなりません（図5）。

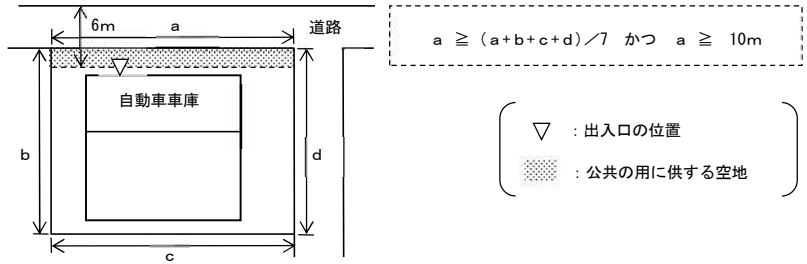


図５　第１項適用除外の例

（新）

附　則（平成18年３月23日条例第27号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（平成19年３月20日条例第18号抄）
この条例は、平成19年４月１日から施行する。
附　則（平成21年３月26日条例第11号抄）
（施行期日）
１　この条例は、平成21年10月１日から施行する。
（川崎市建築基準条例の一部改正に伴う経過措置）
６　この条例の施行の際現に工事中の建築物（前項の規定による改正前の川崎市建築基準条例第11条各号に掲げるものに限る。）の新築、増築、改築、移転、修繕又は模様替については、なお従前の例による。
（罰則に関する経過措置）
７　この条例の施行前にした附則第５項の規定による改正前の川崎市建築基準条例（以下この項において「改正前の条例」という。）の規定に違反する行為及び前項においてなお従前の例によることとされている場合におけるこの条例の施行の日以後にした改正前の条例の規定に違反する行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
附　則（平成27年７月７日条例第57号抄）
（施行期日）
１　この条例は、公布の日から施行する。ただし、第６条の２及び第65条の改正規定並びに次項の規定は、平成27年　９月１日から施行する。
（経過措置）
２　前項ただし書に規定する規定の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
附　則（平成28年３月24日条例第27号）
この条例は、平成28年４月１日から施行する。ただし、第61条の２及び第61条の３の改正規定は、同年６月１日から施行する。
附　則（平成30年３月20日条例第19号）
この条例は、平成30年４月１日から施行する。
附　則（平成30年９月11日条例第60号）
この条例は、平成30年９月25日から施行する。
附　則（平成30年９月14日条例第61号）
この条例は、平成30年９月25日から施行する。
附　則（令和元年６月28日条例第18号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和元年10月15日条例第29号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和２年３月23日条例第18号）
この条例は、令和２年４月１日から施行する。
附　則（令和２年６月２２日条例第３８号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和２年１０月１３日条例第４９号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和４年１０月２１日条例第３６号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和６年３月２８日条例第１７号）
この条例は、令和６年４月１日から施行する。
附　則（令和６年１０月２９日条例第６３号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和８年６月３０日条例第３６号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和８年１０月２２日条例第５５号）
この条例は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和８年法律第２３号）の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

（旧）

附　則（平成18年３月23日条例第27号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（平成19年３月20日条例第18号抄）
この条例は、平成19年４月１日から施行する。
附　則（平成21年３月26日条例第11号抄）
（施行期日）
１　この条例は、平成21年10月１日から施行する。
（川崎市建築基準条例の一部改正に伴う経過措置）
６　この条例の施行の際現に工事中の建築物（前項の規定による改正前の川崎市建築基準条例第11条各号に掲げるものに限る。）の新築、増築、改築、移転、修繕又は模様替については、なお従前の例による。
（罰則に関する経過措置）
７　この条例の施行前にした附則第５項の規定による改正前の川崎市建築基準条例（以下この項において「改正前の条例」という。）の規定に違反する行為及び前項においてなお従前の例によることとされている場合におけるこの条例の施行の日以後にした改正前の条例の規定に違反する行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
附　則（平成27年７月７日条例第57号抄）
（施行期日）
１　この条例は、公布の日から施行する。ただし、第６条の２及び第65条の改正規定並びに次項の規定は、平成27年　９月１日から施行する。
（経過措置）
２　前項ただし書に規定する規定の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
附　則（平成28年３月24日条例第27号）
この条例は、平成28年４月１日から施行する。ただし、第61条の２及び第61条の３の改正規定は、同年６月１日から施行する。
附　則（平成30年３月20日条例第19号）
この条例は、平成30年４月１日から施行する。
附　則（平成30年９月11日条例第60号）
この条例は、平成30年９月25日から施行する。
附　則（平成30年９月14日条例第61号）
この条例は、平成30年９月25日から施行する。
附　則（令和元年６月28日条例第18号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和元年10月15日条例第29号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和２年３月23日条例第18号）
この条例は、令和２年４月１日から施行する。
附　則（令和２年６月２２日条例第３８号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和２年１０月１３日条例第４９号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和４年１０月２１日条例第３６号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和６年３月２８日条例第１７号）
この条例は、令和６年４月１日から施行する。
附　則（令和６年１０月２９日条例第６３号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和８年６月３０日条例第３６号）
この条例は、公布の日から施行する。

（新）

川崎市建築基準条例及び同解説

令和８年１０月　発行

編集　川崎市まちづくり局指導部

川崎市川崎区宮本町１番地

TEL　044－200-3018

（旧）

川崎市建築基準条例及び同解説

令和８年７月　発行

編集　川崎市まちづくり局指導部

川崎市川崎区宮本町１番地

TEL　044－200-3018