

（新）

（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

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

（令和7年4月版）

川崎市まちづくり局

(新)

育を一貫して施すことを目的とするものをいいます。中等教育学校の前期課程は、中学校にあたるものをいいます。

「幼児、児童又は生徒が使用する居室」には、前条のものに加え、保育室、遊戯室等も含まれます。

「廊下、階段、広間の類、屋外等」には、階段に代わる傾斜路は該当しますが、行き止まりのバルコニー、ペランダは該当しません。

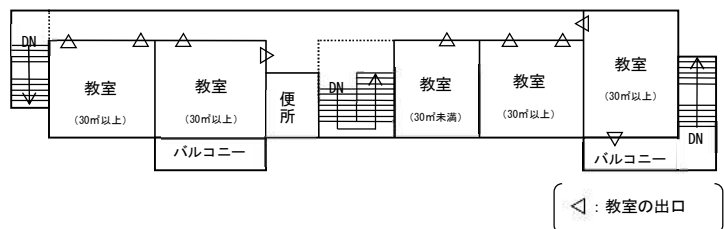


図1 2以上の出口を設けた例

(旧)

育を一貫して施すことを目的とするものをいいます。中等教育学校の前期課程は、中学校にあたるものをいいます。

「幼児、児童又は生徒が使用する居室」には、前条のものに加え、保育室、遊戯室等も含まれます。

「廊下、階段、広間の類、屋外等」には、階段に代わる傾斜路は該当しますが、行き止まりのバルコニー、ペランダは該当しません。

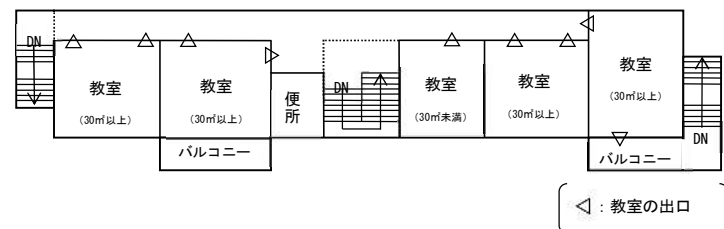


図1 2以上の出口を設けた例

(校舎と隣地境界線との距離)

第20条 第18条に規定する学校、中学校、中等教育学校、幼稚園、幼保連携型認定こども園又はその他の学校（教室の床面積の合計が300平方メートルを超えるものに限る。）の用途に供する木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物を除く。）にあつては、その主要な建築物の外壁と隣地境界線との距離は、3メートル以上としなければならない。ただし、市長が周囲の状況又はその規模、構造若しくは配置により避難上及び防火上支障がないと認めて許可した場合は、この限りでない。

【解説】

本条は、学校における木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物を除く。）の建築物の外壁と隣地境界線との距離を一定以上確保することにより隣地からの延焼をある程度遅らせ、建築物からの避難時間を確保することを目的としています。

「その他の学校」とは、条文に列記されている学校以外で学校教育法第1条に規定するもの（高等学校、中等教育学校（後期課程に限る。）、大学及び高等専門学校）をいい、「（教室の床面積の合計が300平方メートルを超えるものに限る。）」は、「その他の学校」についてのみ適用されます。

「その主要な建築物」とは、教室、体育館、食堂等、生徒等が継続的に使用するものをいい、別棟の給食室、便所、倉庫、更衣室、用務員室、飼育小屋等は含みません。

ただし書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。

(校舎と隣地境界線との距離)

第20条 第18条に規定する学校、中学校、中等教育学校、幼稚園、幼保連携型認定こども園又はその他の学校（教室の床面積の合計が300平方メートルを超えるものに限る。）の用途に供する木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物を除く。）にあつては、その主要な建築物の外壁と隣地境界線との距離は、3メートル以上としなければならない。ただし、市長が周囲の状況又はその規模、構造若しくは配置により避難上及び防火上支障がないと認めて許可した場合は、この限りでない。

【解説】

本条は、学校における木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物を除く。）の建築物の外壁と隣地境界線との距離を一定以上確保することにより隣地からの延焼をある程度遅らせ、建築物からの避難時間を確保することを目的としています。

「その他の学校」とは、条文に列記されている学校以外で学校教育法第1条に規定するもの（高等学校、中等教育学校（後期課程に限る。）、大学及び高等専門学校）をいい、「（教室の床面積の合計が300平方メートルを超えるものに限る。）」は、「その他の学校」についてのみ適用されます。

「その主要な建築物」とは、教室、体育館、食堂等、生徒等が継続的に使用するものをいい、別棟の給食室、便所、倉庫、更衣室、用務員室、飼育小屋等は含みません。

ただし書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。

(新)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

- 第63条** 法第3条第2項の規定により第23条(第39条第2項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)、第24条、第28条第1項、第29条、第30条(第3項において準用する令第112条第13項に係る部分を除く。)、第32条第1項若しくは第3項、第47条第3項若しくは第5項、第50条(第1項第3号を除く。)、第55条又は第57条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれにも該当する増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項(第3号及び第4号に係る部分に限る。以下この条において同じ。)の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。
- (1) 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。
 - (2) 増築又は改築に係る部分が第23条、第24条、第28条第1項、第29条、第30条(第3項において準用する令第112条第13項に係る部分を除く。)、第32条第1項若しくは第3項、第47条第3項若しくは第5項、第50条(第1項第3号を除く。)、第55条又は第57条の規定に適合するものであること。
- 2** 法第3条第2項の規定により第18条、第19条、第26条第1項、第27条(第39条第2項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)第2項、第31条(第1項を除く。)、第33条、第35条(第2項及び第4項を除く。)、第38条、第41条(第2項を除く。)、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項及び第4項第1号を除く。)、第47条(第3項及び第5項を除く。))又は第56条第3号の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれにも該当する増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。
- (1) 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ令第117条第2項各号のいずれかに掲げる建築物の部分となるものであること。
 - (2) 増築又は改築に係る部分が第18条、第19条、第26条第1項、第27条第2項、第31条(第1項を除く。)、第33条、第35条(第2項及び第4項を除く。)、第38条、第41条(第2項を除く。)、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項及び第4項第1号を除く。)、第47条(第3項及び第4項を除く。))又は第56条第3号の規定に適合するものであること。

【解説】

本条では、既存不適格建築物について、法令と同様の考え方により、適用除外となる規定を列挙しています。

◀第1項▶

本項は、列挙した防火関係規定に適合しない既存不適格建築物について増築又は改築をする場合で、既存の部分と増築する部分とを火熱遮断壁等で区画し、増築する部分を現行の規定に適合させた場合には、既存の部分に対してはこれらの規定の適用を除外することを定めています。

◀第2項▶

本項は、列挙した避難関係規定に適合しない既存不適格建築物について増築又は改築をする場合で、増築後に、既存の部分と増築する部分とを開口部のない耐火構造の壁等で区画し、増築する部分を現行の規定に適合させた場合には、既存の部分に対してはこれらの規定の適用を除外することを定めています。

(旧)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

- 第63条** 法第3条第2項の規定により第23条(第39条第2項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)、第24条、第28条第1項、第29条、第30条(第3項において準用する令第112条第13項に係る部分を除く。)、第32条第1項若しくは第3項、第47条第3項若しくは第5項、第50条(第1項第3号を除く。)、第55条又は第57条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれにも該当する増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項(第3号及び第4号に係る部分に限る。以下この条において同じ。)の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。
- (1) 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。
 - (2) 増築又は改築に係る部分が第23条、第24条、第28条第1項、第29条、第30条(第3項において準用する令第112条第13項に係る部分を除く。)、第32条第1項若しくは第3項、第47条第3項若しくは第5項、第50条(第1項第3号を除く。)、第55条又は第57条の規定に適合するものであること。
- 2** 法第3条第2項の規定により第18条、第19条、第26条第1項、第27条(第39条第2項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)第2項、第31条(第1項を除く。)、第33条、第35条(第2項及び第4項を除く。)、第38条、第41条(第2項を除く。)、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項及び第4項第1号を除く。)、第47条(第3項及び第5項を除く。))又は第56条第3号の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれにも該当する増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。
- (1) 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ令第117条第2項各号のいずれかに掲げる建築物の部分となるものであること。
 - (2) 増築又は改築に係る部分が第18条、第19条、第26条第1項、第27条第2項、第31条(第1項を除く。)、第33条、第35条(第2項及び第4項を除く。)、第38条、第41条(第2項を除く。)、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項及び第4項第1号を除く。)、第47条(第3項及び第4項を除く。))又は第56条第3号の規定に適合するものであること。

【解説】

本条では、既存不適格建築物について、法令と同様の考え方により、適用除外となる規定を列挙しています。

◀第1項▶

本項は、列挙した防火関係規定に適合しない既存不適格建築物について増築又は改築をする場合で、既存の部分と増築する部分とを火熱遮断壁等で区画し、増築する部分を現行の規定に適合させた場合には、既存の部分に対してはこれらの規定の適用を除外することを定めています。

◀第2項▶

本項は、列挙した避難関係規定に適合しない既存不適格建築物について増築又は改築をする場合で、増築後に、既存の部分と増築する部分とを開口部のない耐火構造の壁等で区画し、増築する部分を現行の規定に適合させた場合には、既存の部分に対してはこれらの規定の適用を除外することを定めています。

(新)

3 法第3条第2項の規定により第9条、第18条、第19条、第21条（第39条第2項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）第22条、第23条、第24条、第26条第1項、第27条第2項、第28条第1項、第29条、第30条（第3項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分のうち、同項に規定する^{たてあな}堅穴部分が令第120条又は第121条の規定による直通階段に該当する場合に適用されることとなる部分に限る。）を除く。）、第31条（第1項を除く。）、第32条第1項若しくは第33条、第35条（第4項を除く。）、第36条から第38条まで、第41条から第43条まで、第44条（第4項を除く。）、第45条、第46条（第2項及び第4項第1号を除く。）、第47条、第50条（第1項第3号を除く。）、第55条、第56条第3号又は第57条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ当該各号に定める範囲内において大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

(1) 法第3条第2項の規定により第24条（外壁（延焼のおそれのある部分に限る。以下この号において同じ。）に係る部分に限る。）、第28条第1項（外壁に係る部分に限る。）又は第30条第4項（外壁に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物 当該建築物における外壁以外の部分に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替

(2) 法第3条第2項の規定により第24条（軒裏（延焼のおそれのある部分に限る。以下この号において同じ。）に係る部分に限る。）、第28条第1項（軒裏に係る部分に限る。）又は第30条第4項（軒裏に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物 当該建築物における屋根及び外壁以外の部分に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替

(3) 法第3条第2項の規定により第30条第1項、第2項若しくは第7項（同条第1項及び第2項に係る部分に限る。）、第32条第1項若しくは第3項又は第47条第3項若しくは第5項の規定の適用を受けない建築物 当該建築物における全ての大規模の修繕又は大規模の模様替

(4) 法第3条第2項の規定により第9条、第18条、第19条、第21条、第22条、第26条第1項、第27条第2項、第31条（第1項を除く。）、第33条、第35条（第4項を除く。）、第36条から第38条まで、第41条から第43条まで、第44条（第4項を除く。）、第45条、第46条（第2項及び第4項第1号を除く。）、第47条（第3項及び第5項を除く。）又は第56条第3号の規定の適用を受けない建築物 当該建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、当該建築物の避難の安全上支障とならないもの

(5) 法第3条第2項の規定により第23条、第29条、第30条第3項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分のうち、同項に規定する堅穴部分が令第120条又は第121条の規定による直通階段に該当する場合に適用されることとなる部分を除く。）、第5項、第6項若しくは第7項（第30条第3項に係る部分に限る。）、第50条（第1項第3号を除く。）、第55条又は第57条の規定の適用を受けない建築物 当該建築物における屋根又は外壁に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替

◀第3項▶

本項は、各号に列挙した規定に適合しない既存不適格建築物について大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合で、当該各号に定める範囲内で大規模の修繕また大規模の模様替をする場合、既存の部分に対しては、これらの規定の適用を除外することを定めています。

(旧)

3 法第3条第2項の規定により第9条、第18条、第19条、第21条（第39条第2項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）第22条、第23条、第26条第1項、第27条第2項、第29条、第30条（第3項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分のうち、同項に規定する^{たてあな}堅穴部分が令第120条又は第121条の規定による直通階段に該当する場合に適用されることとなる部分に限る。）及び第4項を除く。）、第31条（第1項を除く。）、第32条第1項若しくは第33条、第35条（第4項を除く。）、第36条から第38条まで、第41条から第43条まで、第44条（第4項を除く。）、第45条、第46条（第2項及び第4項第1号を除く。）、第47条、第50条（第1項第3号を除く。）、第55条、第56条第3号又は第57条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ当該各号に定める範囲内において大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

(新設)

(新設)

(1) 法第3条第2項の規定により第30条第1項、第2項若しくは第7項（同条第1項及び第2項に係る部分に限る。）、第32条第1項若しくは第3項又は第47条第3項若しくは第5項の規定の適用を受けない建築物 当該建築物における全ての大規模の修繕又は大規模の模様替

(2) 法第3条第2項の規定により第9条、第18条、第19条、第21条、第22条、第26条第1項、第27条第2項、第31条（第1項を除く。）、第33条、第35条（第4項を除く。）、第36条から第38条まで、第41条から第43条まで、第44条（第4項を除く。）、第45条、第46条（第2項及び第4項第1号を除く。）、第47条（第3項及び第5項を除く。）又は第56条第3号の規定の適用を受けない建築物 当該建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、当該建築物の避難の安全上支障とならないもの

(3) 法第3条第2項の規定により第23条、第29条、第30条第3項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分のうち、同項に規定する堅穴部分が令第120条又は第121条の規定による直通階段に該当する場合に適用されることとなる部分を除く。）、第5項、第6項若しくは第7項（第30条第3項に係る部分に限る。）、第50条（第1項第3号を除く。）、第55条又は第57条の規定の適用を受けない建築物 当該建築物における屋根又は外壁に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替

◀第3項▶

本項は、各号に列挙した規定に適合しない既存不適格建築物について大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合で、当該各号に定める範囲内で大規模の修繕また大規模の模様替をする場合、既存の部分に対しては、これらの規定の適用を除外することを定めています。

(新)

(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 2 2 日条例第 3 8 号）
この条例は、公布の日から施行する。
附 則（令和 2 年 1 0 月 1 3 日条例第 4 9 号）
この条例は、公布の日から施行する。
附 則（令和 4 年 1 0 月 2 1 日条例第 3 6 号）
この条例は、公布の日から施行する。
附 則（令和 6 年 3 月 2 8 日条例第 1 7 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 1 0 月 2 9 日条例第 6 3 号）
この条例は、公布の日から施行する。
附 則（令和 8 年 6 月 3 0 日条例第 3 6 号）
この条例は、公布の日から施行する。

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 2 2 日条例第 3 8 号）
この条例は、公布の日から施行する。
附 則（令和 2 年 1 0 月 1 3 日条例第 4 9 号）
この条例は、公布の日から施行する。
附 則（令和 4 年 1 0 月 2 1 日条例第 3 6 号）
この条例は、公布の日から施行する。
附 則（令和 6 年 3 月 2 8 日条例第 1 7 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 1 0 月 2 9 日条例第 6 3 号）
この条例は、公布の日から施行する。

(新)

許可に係る協議・調整に関する連絡先

【第6条第2項及び第3項(一部)に係る許可の場合】

建築審査課(建築敷地が属する区ごとに担当がございます。詳細は以下のとおりです。)

(川崎・幸区・中原区): 意匠南部担当

電話番号: 044-200-3044

(高津・宮前・多摩・麻生区): 意匠北部担当

電話番号: 044-200-3045

メールアドレス(上記各担当共通): 50kesins@city.kawasaki.jp

【上記以外の規定に係る許可の場合】

建築指導課 建築許可担当

電話番号: 044-200-3007 又は 044-200-0319

メールアドレス: 50kesido@city.kawasaki.jp

(旧)

許可に係る協議・調整に関する連絡先

【第6条第2項及び第3項(一部)に係る許可の場合】

建築審査課(建築敷地が属する区ごとに担当がございます。詳細は以下のとおりです。)

(川崎・幸区): 意匠南部担当

電話番号: 044-200-3016

(中原・高津区): 意匠中部担当

電話番号: 044-200-3020

(宮前・多摩・麻生区): 意匠北部担当

電話番号: 044-200-3045

メールアドレス(上記各担当共通): 50kesins@city.kawasaki.jp

【上記以外の規定に係る許可の場合】

建築指導課 建築許可担当

電話番号: 044-200-3007 又は 044-200-0319

メールアドレス: 50kesido@city.kawasaki.jp

(新)

(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

川崎市建築基準条例及び同解説

令和7年4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
