
川崎市建築基準法関係取扱基準集

(令和6年4月版)

川崎市まちづくり局

はじめに

建築物は、市民生活の基盤であるとともに都市を形成する重要な要素であります。

都市を形成する上で重要な位置にある建築基準法は、昭和 25 年に制定されて以来、時代の要請に合わせて多くの改正がなされ、その内容は複雑多岐になってきております。そのため建築の実務を的確に遂行することは、必ずしも容易なことではなくなってきております。また、健康で快適な「まちづくり」を求める市民の要望に答える意味においても、建築基準法の果たす役割は極めて大きく、広く市民が期待しているところでもあります。

本取扱基準は、建築確認の審査を行ううえで、条文の解釈・運用に不統一が生じることがないように、一定の統一的理解を示し、本市の審査基準として位置づけたものです。本書が建築の実務に携わる多くの方々に積極的に活用され、建築実務の適切かつ円滑な執行の一助となり、建築物の安全や市街地環境の整備改善に資することを期待しております。

平成 22 年 8 月

川崎市まちづくり局長

目次

第1章 総則◆

1-1	機械式駐車場の取扱いについて	I -2
1-2	小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて	I -3
1-3	車両を利用した工作物の取扱いについて	I -5
1-4	ビニールハウスの取扱いについて	I -8
1-5	長屋及び共同住宅に関する取扱いについて	I -10
1-6	特殊な形式の倉庫の取扱いについて	I -11
1-7	サービス付き高齢者向け住宅の取扱いについて	I -14
1-8	メゾネット型共同住宅の住戸内の階段の取扱いについて	I -16
1-9	法第2条第8号に規定する防火構造の屋内側の仕上げの範囲に関する取扱いについて	I -17
1-10	住宅供給に係わるメニュー方式の取扱いについて	I -19
1-11	床面積の算定方法、小屋裏物置等、建築面積の算定方法並びに高さ及び階数の取扱いについて	I -21
1-12	屋外階段の面積等の取扱いについて	I -22

第2章 単体規定◆

2-1	令第46条表1軸組の種類（1）「木づくりその他これに類するもの」の取扱いについて	II -2
2-2	法第25条及び第61条の規定に基づいて軒裏を防火構造とする場合の鼻隠し及び破風の措置について	II -3
2-3	不燃性ガス消火設備を設けるコンピュータールーム、データ保管室等の排煙設備の設置の取扱いについて	II -4
2-4	開放式階段及び開放式片廊下における非常用の照明装置設置の取扱いについて	II -5
2-5	令第129条の13の2（非常用の昇降機の設置を要しない建築物）第3号かっこ書の解釈について	II -6

第3章 道路関係規定◆

3-1	法第42条第2項ただし書の取扱いについて	III -2
3-2	都市計画法第29条の許可に伴う道路の拡幅部分と建築基準法上の接道義務規定の取扱いについて	III -3
3-3	道路と敷地との間にある水路等に橋などが設けられている場合の建築物の敷地と接道義務規定について	III -5

第4章 用途地域関係規定 ◆

- 4-1 法別表第2 (い) 項第6号に規定する「老人ホーム、保育所、福祉ホーム
その他これらに類するもの」及び同表 (は) 項第4号に規定する「老人福
祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」の取扱いについて…………… IV-2
- 4-2 法別表第2 (い) 項第8号に規定する「診療所」の取扱いについて…………… IV-5
- 4-3 第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用長屋住宅の兼用部分
及び第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は田園住居地域内に建築する
ことができる事務所兼用長屋住宅の事務所部分の床面積の取扱いについて…………… IV-6
- 4-4 令第130条の3第2号の規定の取扱いについて…………… IV-7
- 4-5 令第130条の3第6号に規定する「その他これらに類する施設」の取扱い
について…………… IV-8
- 4-6 法別表第2 (は) 項第6号、同 (へ) 項第4号、令第130条の5第3号、
令第130条の5の5第3号、令第130条の7の2第3号若しくは第4号
又は令第130条の8に規定する階の制限の取扱いについて…………… IV-9
- 4-7 ガソリンスタンドの取扱いについて…………… IV-10

第5章 建築物の形態関係規定 ◆

- 5-1 法第52条第2項及び第9項から第13項までに規定する前面道路の取扱い
について…………… V-2
- 5-2 地階の定義並びに法第52条第3項、第4項及び第5項の取扱いについて…………… V-3
- 5-3 法第52条第6項に基づく共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下・階段の容積不算入の取
扱いについて…………… V-14
- 5-4 角地の建ぺい率緩和に係わる線路敷の取扱いについて…………… V-23
- 5-5 川崎市建築基準法施行細則第21条の取扱いについて…………… V-24
- 5-6 令第135条の22第1項第1号に定める外壁の後退距離に対する制限の
緩和規定の取扱いについて…………… V-29
- 5-7 道路斜線制限の取扱いについて…………… V-30
- 5-8 建築基準法第56条第6項の緩和措置に係る線路敷の取扱いについて…………… V-44
- 5-9 令第135条の4第1項第1号又は法第58条に基づく川崎都市計画高度地区
ただし書第1項第1号に定める北側斜線制限の緩和規定の取扱いについて…………… V-45

第6章 雑則関係規定 ◆

- 6-1 令第137条の7の規定による増築又は改築の取扱いについて…………… VI-2

本編で引用した法令名は、次のような略称名を用いています。

法…………… 建築基準法（昭和25年法律第201号）
令…………… 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
条例…………… 川崎市建築基準条例（昭和35年条例第20号）

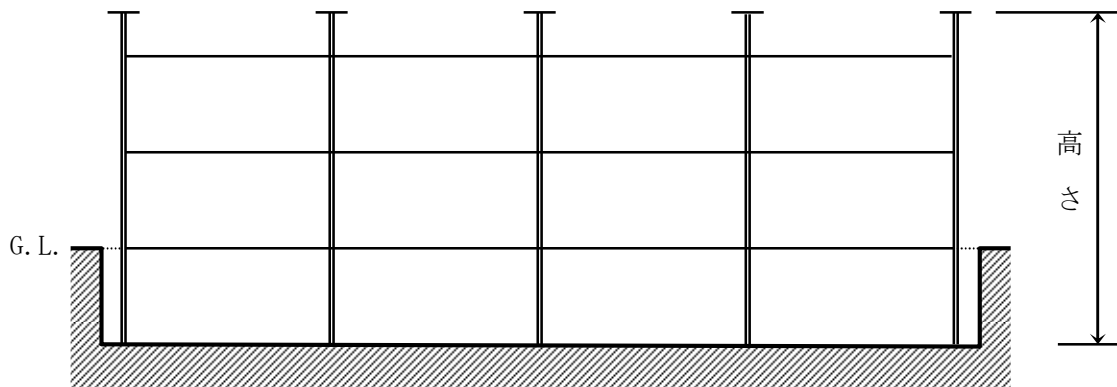
- 1-1 機械式駐車場の取扱いについて
- 1-2 小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて
- 1-3 車両を利用した工作物の取扱いについて
- 1-4 ビニールハウスの取扱いについて
- 1-5 長屋及び共同住宅に関する取扱いについて
- 1-6 特殊な形式の倉庫の取扱いについて
- 1-7 サービス付き高齢者向け住宅の取扱いについて
- 1-8 メゾネット型共同住宅の住戸内の階段の取扱いについて
- 1-9 法第 2 条第 8 号に規定する防火構造の屋内側の仕上げの範囲に関する取扱いについて
- 1-10 住宅供給に係わるメニュー方式の取扱いについて
- 1-11 床面積の算定方法、小屋裏物置等、建築面積の算定方法並びに高さ及び階数の取扱いについて
- 1-12 屋外階段の面積等の取扱いについて

1-1 機械式駐車場の取扱いについて

標記について、次の各号のいずれかに該当するものを建築物として取り扱うこととする。

- (1) 屋根及び柱若しくは壁を有するもの
- (2) 他の建築物と一体（建築物の屋根、ベランダ、バルコニー等の下部に設置されるものを含む。）であるもの
- (3) 高さ8メートル（設置面から装置上端部までとする。）を超えるもの

＜高さの算定例＞



断 面 図

＜改正経過＞

制定	60 川建調第 231 号	昭和 60 年 9 月 12 日	建築局長
改正	3 川建指第 131 号	平成 3 年 5 月 13 日	建築局長
改正	16 川ま指第 487 号	平成 16 年 8 月 25 日	まちづくり局長

1－2 小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて

標記について、神奈川県建築行政連絡協議会においてその取扱いを県内統一基準として制定したので、今後、この基準により取り扱われるよう通知します。

なお、この基準以外に本市独自の取扱いはありません。

〈改正経過〉

制定 28 川ま建管第 3587 号 平成 29 年 3 月 22 日 まちづくり局長

小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて

平成 27 年 11 月 26 日

神奈川県建築行政連絡協議会

「小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて（技術的助言）」（平成 27 年 2 月 27 日国住指第 4544 号）における「小規模な倉庫」の「小規模」とは、「奥行が 1 m 以下かつ高さが 2.3m 以下で、床面積が 2 ㎡以内」と取り扱う。

なお、この取扱いは、特定行政庁がそれぞれの地域の実情等を勘案し、独自の取扱いをすることを妨げるものではない。

（解説）

上記は、技術的助言の趣旨を踏まえ、内部に人が立ち入らずに外部から荷物の出し入れを行うことができる規模に鑑み、「小規模」の数値を示したものである。

（注意事項）

小規模な倉庫の設置にあたっては、法第 42 条に規定する道路機能を確保する等、周囲の市街地環境への影響に留意すること。

また、小規模な倉庫が建築物に該当するか否かについては、個別に特定行政庁に確認すること。

施行日

この取扱いは、平成 27 年 11 月 26 日から施行する。

1－3 車両を利用した工作物の取扱いについて

標記について、神奈川県建築行政連絡協議会においてその取扱いを県内統一基準として制定したので、今後、この基準により取り扱われるよう通知します。

〈改正経過〉

制定 28 川ま建管第 3587 号 平成 29 年 3 月 22 日 まちづくり局長

神奈川県建築行政連絡協議会

平成22年11月17日

車両を利用した工作物の取扱い

1 本取扱いの位置づけ

本取扱いは、昭和62年12月1日住指発第419号『トレーラーハウスに関する建築基準法の取扱いについて』及び平成9年3月31日付け住指発第170号『トレーラーハウスの建築基準法上の取扱いについて』を踏まえて作成された、『建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例』（以下「適用事例集」）による「車両を利用した工作物」における「随時かつ任意に移動できる」要件を定めるものである。

2 「随時かつ任意に移動できる」要件

建築基準法は建築物であるための要件として、①土地に定着すること、②工作物であること、③屋根を有すること、④柱又は壁を有することを挙げている。

このうち、①の「土地に定着すること」について、随時かつ任意に移動できない状態で設置し、継続的に住宅、事務所、店舗等の用途に使用する場合は、「土地への定着性」が確認できるものとして、これを建築物として取り扱うことになる。（『適用事例集』015頁「コンテナ」参照）

したがって、バス、キャンピングカー、トレーラーハウス等の車両を用いて、継続的に住宅、事務所、店舗等として使用するものについても、一義的には「土地への定着性」が確認できることになる。しかしながら、当該車両が「交通機関の目的をもって利用されるもの」である場合に限っては、建築物としてみる必要はないと考えられる。（『建築基準法質疑応答集』239頁参照）

以上のことから、バス、キャンピングカー、トレーラーハウス等の車両が「交通機関の目的をもって利用されるもの」として公道を移動するために必要となる「道路運送車両法」、「道路法」、「道路交通法」、「自動車損害賠償保障法」等の規定を満たすことが、「随時かつ任意に移動できる」要件となる。

ただし、一時的に公道を移動するために許可等を受けるものについては、「随時かつ任意に移動する」要件には該当しない。

「道路運送車両法」、「道路法」、「道路交通法」及び「自動車損害賠償保障法」の主な規定

(1) 道路運送車両法

以下のすべてに該当すること

ア 自動車の登録を受け（第4条）、自動車登録番号標を表示したもの（第19条）

イ 自動車の構造が保安基準に適合するもの（第40 - 43条）

ウ 有効な自動車検査証の交付を受け（第58条）、自動車検査証を備え付け、かつ検査標章等を表示したもの（第66条）

※ 新規登録や新規検査等の目的の際に限り認める臨時運行許可（仮ナンバー）を取得していても、「随時かつ任意に移動する」とは判断できない。

(2) 道路法

自動車の構造^{*1}が一般的制限値^{*2}を超えないもの（法第47条第1項、車両制限令）

*1 当該自動車が被牽引車の場合、牽引されている状態 *2 幅、重量、高さ、長さ又は最小回転半径の最高限度

※ 一般的制限値を超える自動車が道路を運行する際に必要な特殊車両通行許可は、運行できる経路や運行時間が限定されることから、特殊車両通行許可の取得をもって「随時かつ任意に移動する」とは判断できない。

(3) 道路交通法

当該自動車を運転する際は、当該自動車を運転することが認められている免許を受けた者によること（第84条他）

(4) 自動車損害賠償保障法

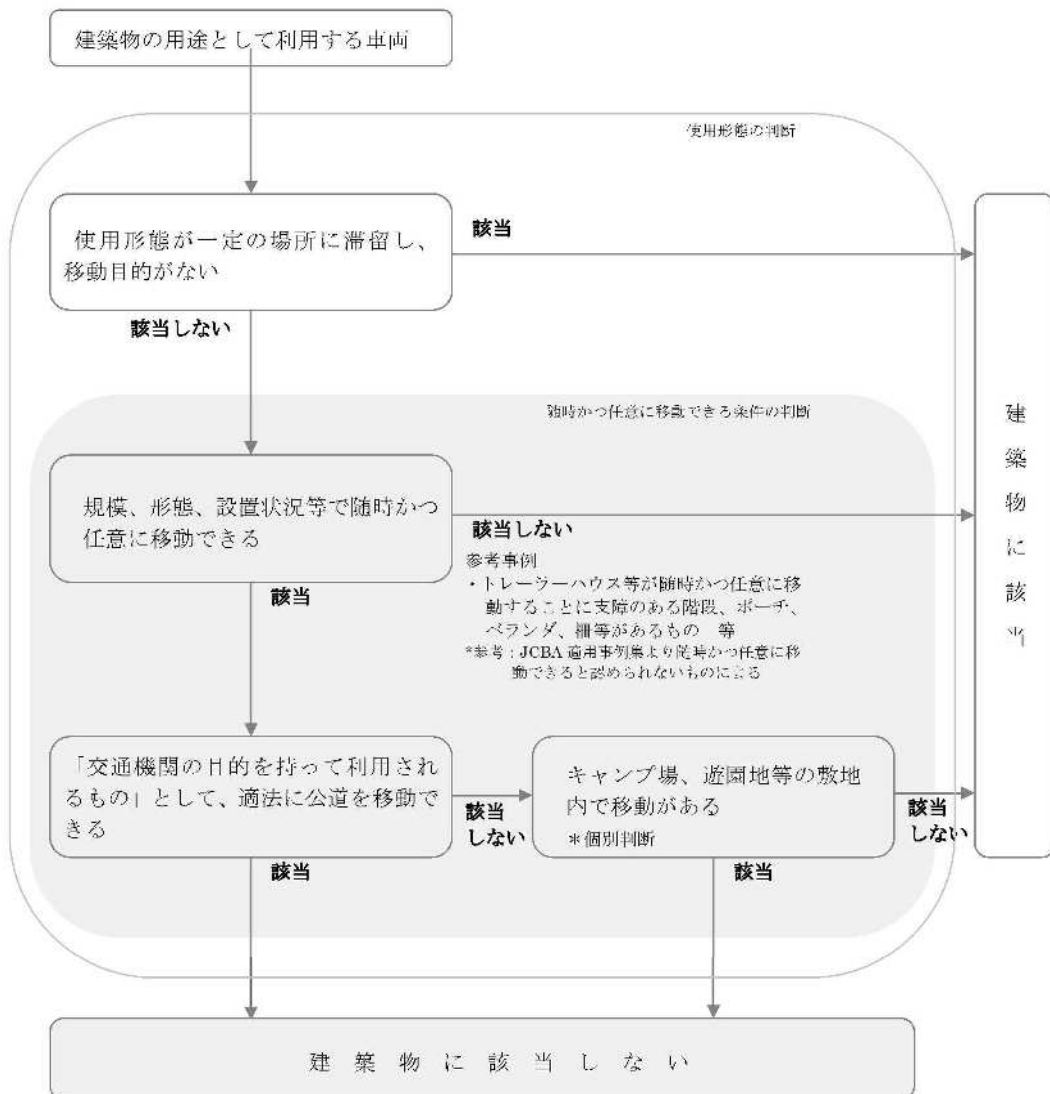
自動車損害賠償保険を締結したもの（第5条）

神奈川県建築行政連絡協議会
平成23年11月24日

県行連「車両を利用した工作物の取扱い」(平成22年11月17日付)に示した要件について

神奈川県建築行政連絡協議会における「車両を利用した工作物の取扱い」(平成22年11月17日付)(以下「行連の取扱い」とする)の要件について運用するにあたり、車両を利用した工作物の取扱いの判断について以下に示す。

＜車両を利用した工作物の取扱いフロー図＞



1-4 ビニールハウスの取扱いについて

標記について、神奈川県建築行政連絡協議会においてその取扱いを県内統一基準として制定したので、今後、この基準により取り扱われるよう通知します。

なお、この基準以外に本市独自の取扱いはありません。

〈改正経過〉

制定 28 川ま建管第 3587 号 平成 29 年 3 月 22 日 まちづくり局長

建築物として取り扱わないビニールハウスについて

平成17年8月4日
神奈川県建築行政連絡協議会

ビニールハウスの取扱いについては、以下のとおりとする。

ただし、この取扱いは、特定行政庁がそれぞれの地域の実状（周囲の環境、立地条件、事業主体等）を勘案し、独自の取扱いをすることを妨げるものではない。

また、現在検討が行われている日本建築行政会議（J C B O）の検討結果、今後の社会情勢の変化等により見直しの必要性が生じた場合は、調整を図ることとする。

第1（定義）

この取扱いにおいて、ビニールハウスとは、土地に定着した工作物で、農作物・園芸作物を栽培するために、骨組みを組み、その上部を透明または半透明のビニールで覆ったものをいう。

第2（建築物として取り扱わないもの）

ビニールハウスのうち、以下のすべてに該当するものは、建築物として取り扱わない。

- ① 骨組みの上部を覆ったビニール（フィルム状のものに限る。）が容易に脱着できるもの。
- ② 不特定多数の利用がないもの。
- ③ 最高の高さが5mを超えないもの。
- ④ 一体的に利用されている部分の地面への水平投影面積が3,000㎡以下のもの。

第3（建築物として取り扱うもの）

ビニールハウスのうち、第2に該当しないものは、建築物として取り扱う。

施行日

この取扱いは、平成17年9月1日から施行する。

1-5 長屋及び共同住宅に関する取扱いについて

長屋及び共同住宅の用途の判断は、次に掲げる判断基準によるものとする。

1 長屋に関する用途の判断基準

長屋とは、2以上の住戸を有する建築物で隣接する住戸が開口部のない壁又は床を共有し、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものとする。

なお、重層長屋についても、長屋の1形態として取り扱うものとする。

2 共同住宅に関する用途の判断基準

共同住宅とは、2以上の住戸を有する建築物で、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有するものとする。

※ 以下の事例のように、台所、便所、浴室等が設備された住宅としての用途機能を満足する部分が2までのものは、一戸建ての住宅として取り扱うことができるものとし、3以上のものについては、原則として共同住宅として取り扱うものとする。

《一戸建て住宅の二世帯利用等の事例》

- ・玄関は共有するものの、台所、便所、浴室等が世帯ごとに分離されている住宅
- ・玄関を共有せず各世帯の使用部分が基本的に分離しているもので、内部ドア又は屋内階段を共有するなど、住宅内部で相互に行き来できる住宅

附 則

なお、これに伴い平成6年1月31日付け5川建指第863号及び昭和59年12月10日付け59川建指第239号の2は、廃止する。

〈改正経過〉

制定 8川建指第484号 平成8年7月30日 建築局長

改正 28川ま建管第3587号 平成29年3月22日 まちづくり局長

1-6 特殊な形式の倉庫の取扱いについて

- 1 ラック式倉庫については、別記に基づいて取り扱うものとする。
- 2 多層式倉庫については、人が作業可能な部分を通常の床として階数の算定を行い、これに基づいて法を適用する。
- 3 ラック式と多層式を複合した形式の倉庫については、1及び2の取扱いを勘案し、判断されたい。

(別 記)

ラック式倉庫（立体自動倉庫）の取扱い

第1 階数の算定について

当該部分の階は1とする。

第2 床面積の合計の算定について

- 1 法第3章（第5節及び第8節を除く。）の規定を適用する場合の床面積の合計の算定については、当該部分の高さ5メートルごとに床があるものとして算定する。
- 2 前項以外の場合の当該部分の床面積の合計の算定については、当該部分の階数を1として算定する。

第3 形態による構造制限

本建築物の構造は、当該部分の高さ及び床面積の合計（第2第2項の規定による。）に応じて次の表による。ただし、軒高が10メートルを超えるもので令第109条の3第1号に掲げる技術的基準に適合する準耐火建築物とするものにあつては、当該部分の外周に配置される主要構造部である柱は耐火構造としなければならない。

		当該部分の床面積の合計（単位 平方メートル）			
		500未満	500以上 1,000未満	1,000以上 1,500未満	1,500以上
当該部分の高さ (単位 メートル)	10未満	——			
	10以上 15未満		耐火建築物又は 準耐火建築物	耐火建築物又は令第109条の3第1号に掲げる技術的基準に適合する準耐火建築物	
	15以上				

第4 危険物を収納する場合の構造制限

令第116条の表に指定する数量以上の危険物を収納するものは、耐火建築物又は準

耐火建築物としなければならない。

第5 防火区画について

- 1 令第112条の第1項から第6項までの適用にあつては、同条第1項第1号に掲げる建築物の部分とする。
- 2 当該部分の高さ15メートルを超えるものにあつては、令第112条第11項の例により防火区画する。
- 3 当該用途部分と他の用途部分は、令第112条第18項の例により防火区画する。

第6 開口部の防火措置について

外壁に設ける開口部は、法第2条第9号の2ロに規定する防火設備とする。

第7 避難施設等について

- 1 当該部分には、原則として直通階段、避難階段、特別避難階段、非常用の照明装置、非常用の進入口及び非常用のエレベーターの設置を要しない。
- 2 排煙設備については、当該部分が令第126条の2第1項第4号又は平成12年建設省告示第1436号第4号に掲げる基準に適合する場合は設置を要しない。

第8 構造計算のうち積載荷重について

- 1 当該部分の積載荷重は、積載物の種類及び各棚の充実率の実況に応じて計算する。
- 2 各棚は、応力及び外力の種類に応じて次の表によることができる。

応力の種類	荷重及び外力について想定する状態	ラックの充実率 (単位パーセント)	備 考
長期の応力	常 時	100	
短期の応力	積 雪 時	100	
	暴 風 時	80	建築物の転倒、柱の引抜等を検討する場合は、50としなければならない。
	地 震 時	80	

第9 荷役運搬機械について

もっぱら荷役運搬の用に供する特殊な搬送施設は、法第2条第3号に該当する昇降機とはみなさない。

第10 屋外設置のラックについて

当該ラックが屋外に設けられ上部に屋根のない場合でも、高さが8メートルを超えるものは建築物として本規定を準用する。

(注)

- 1 令第109条の3第1号に掲げる技術的基準に適合する準耐火建築物の外壁は、自立するのが原則であるから、鉄骨に耐火パネルを取り付ける場合は、外壁を支持する構造耐力上主要な柱には耐火被覆を行わなければならない。
- 2 別記の第2の「床面積の合計の算定」の当該部分の床面積とは、ラック部分全体の床面積をさし、スタッカークレーンの移動部分も含む。
- 3 別記の第5第3項の「当該用途部分」には、原則として作業部分を含まない。すなわち、物品保管スペースと作業スペースがある場合には、原則として区画しなければならない。

〈改正経過〉

制定	60川建調第403号	昭和61年2月12日	建築局長
改正	5川建指第293号	平成5年7月6日	建築局長
改正	5川建指第757号	平成5年12月21日	建築局長
改正	13川ま指第185号	平成13年6月12日	まちづくり局長
改正	31川ま建管第1016号	令和2年3月30日	まちづくり局長
改正	5川ま建管第1506号	令和6年3月6日	まちづくり局長

1-7 サービス付き高齢者向け住宅の取扱いについて

標記について、神奈川県建築行政連絡協議会においてその取扱いを県内統一基準として制定したので、今後、この基準により取り扱われるよう通知します。

〈改正経過〉

制定 28 川ま建管第 3587 号 平成 29 年 3 月 22 日 まちづくり局長

神奈川県建築行政連絡協議会

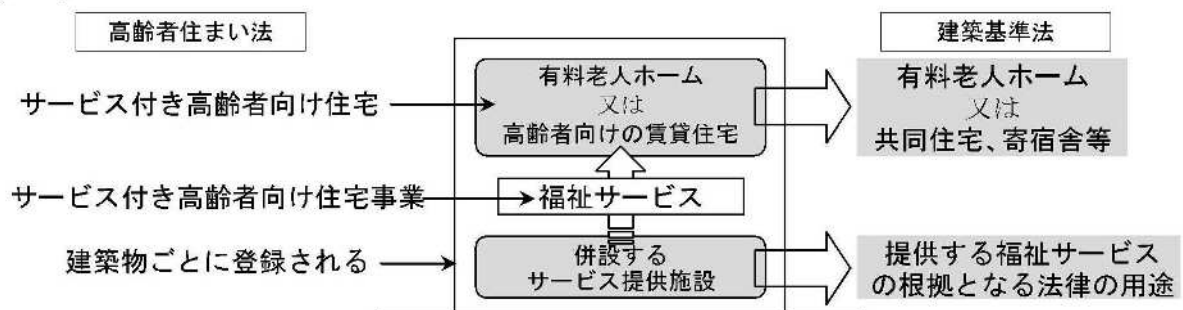
平成23年11月24日

サービス付き高齢者向け住宅の取扱いについて

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）（以下「高齢者住まい法」という。）第5条第1項の規定に基づく「サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受ける建築物」について、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当する場合は、建築基準法の用途も有料老人ホームとして扱い、有料老人ホームに該当しない場合は、実態に応じて、共同住宅、寄宿舍等として扱います。また、併設する「サービス提供施設」については、当該部分の根拠となる介護保険法等の用途によります。

高齢者住まい法 第5条第1項	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受ける建築物		
	サービス付き高齢者向け住宅		サービス提供施設
	有料老人ホーム	高齢者向けの賃貸住宅	
老人福祉法 第29条第1項	有料老人ホーム	非該当	非該当
建築基準法上の用途	有料老人ホーム	共同住宅、寄宿舍等	提供する各福祉サービスの根拠となる法律の用途による
	各用途の複合建築物		

イメージ



1-8 メゾネット型共同住宅の住戸内の階段の取扱いについて

標記については、避難上重要な施設であり主要構造部として取扱うこと。

〈改正経過〉

制定 60川建調第 403 号 昭和 61 年 2 月 12 日 建築局長

1-9 法第2条第8号に規定する防火構造の屋内側の仕 上げの範囲に関する取扱いについて

標記について、今般、神奈川県建築行政連絡協議会においてその取扱いを県内統一基準として制定したので、今後、この基準により取り扱われるよう通知します。

〈改正経過〉

制定 22川ま情第988号 平成22年9月1日 まちづくり局長

防火構造の屋内側の仕上げの範囲に関する神奈川県内の取扱いについて

取扱い方針

外壁に係る防火構造の屋内側の仕上げの範囲は、防火構造の構造方法を定める告示（平成12年5月24日 告示第1359号）に適合する構造及び国土交通大臣の認定を受けたもの（屋内側仕上げの範囲が明確に図示されているものを除く）については、防火構造の軒裏より下の屋内に面する部分とする。

- 国土交通大臣の認定を受けた防火構造にあつて、屋内側仕上げの範囲が明確に図示されていないものについて、その範囲を明確にした。

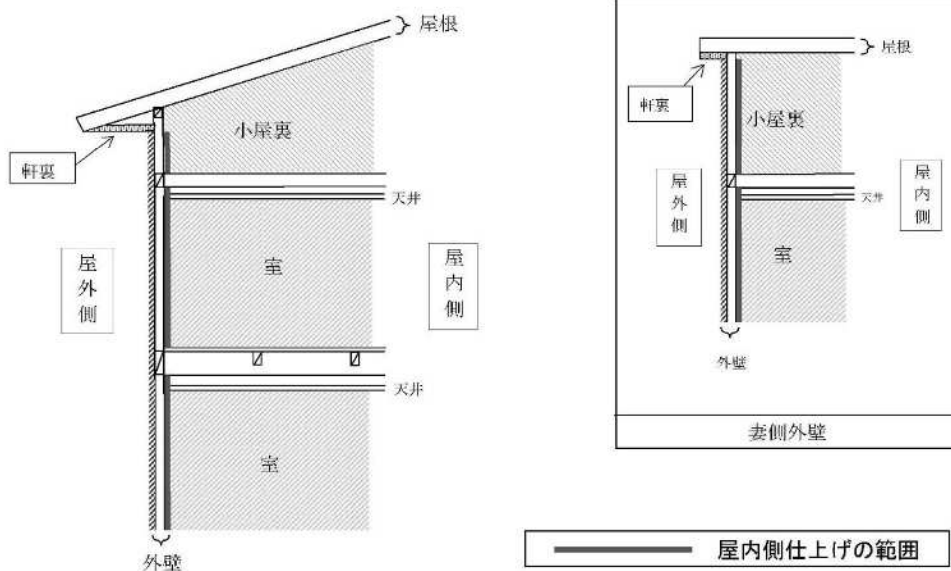
（平成12年5月24日 告示第1359号 と同様に扱う。）

■ 建築確認申請の対応

令第10条第3号特例に該当する建築物については、申請書4面12欄に明示すること。
令第10条第4号特例に該当する建築物については、申請書への明示に加えて図面に明示すること。

- 施行日 平成22年9月1日

■ 屋内に面する部分



1-10 住宅供給に係わるメニュー方式の取扱いについて

- 1 本取扱いにおけるメニュー方式とは、住宅の間取り、設備、仕上げ等選択性を持たせたもので、次に適合するものをいう。
 - (1) 原則として主要構造部が、耐火構造であるもの。
 - (2) 建築物の用途は、共同住宅又は店舗若しくは事務所併用共同住宅であるもの。
 - (3) 建築物の配置、形態、規模、構造及び外部仕上げが、確定しているもの。
 - (4) 各住戸の区画の位置及び構造が、確定しているもの。
 - (5) 各住戸内の炊事室、便所及び浴室の区画（炊事室にあつては、たれ壁による区画を含む。）の位置、構造並びにこれらに設けられる設備の配置が、確定しているもの。
 - (6) 炊事室等内装制限を受ける部分の仕上げ材料が、確定しているもの。
 - (7) 変更後の間取りが、あらかじめ用意された複数の計画（以下「メニュープラン」という。）の中から選択されるもの。
 - (8) メニュープランによりし尿浄化槽の処理対象人員が異なる場合は、し尿浄化槽の人員算定は最多人員によるもの。
- 2 メニュー方式による建築確認申請時の手続きは、次による。
 - (1) 建築確認申請書にすべてのメニュープランに係わる平面図を添付すること。
 - (2) メニュー方式の確定予定時期を含めた工程表を添付すること。
 - (3) 建築確認申請書中第3面18欄「その他必要な事項」にメニュー方式である旨の記入をすること。
 - (4) 建築主事による建築確認は基本プランを確認することとし、基本プランの平面図に「確認済」のゴム印の押印又は記入を行い、メニュープランについては「参考図ーメニュープラン」のゴム印の押印又は記入をすること。
- 3 メニュープラン確定時の手続きは、次による。
 - (1) メニュープランは、躯体工事完了までに確定し、所定の手続きを木工事完了までに行うこと。
 - (2) メニュープランの確定に係わる手続きは、法第12条第5項の報告をもって行うこと。
- 4 完了検査時における取扱いは、次による。
 - (1) 完了検査申請書は、メニュープラン確定時の手続きを完了したものでなければ受理しない。

- (2) 仮使用の認定は、原則として認めない（店舗等併存の場合は従来どおりとし、住宅部分が未完成の場合は認められない）。

附 則

（施行期日）

この取扱いは、昭和 60 年 9 月 5 日から施行する。

〈改正経過〉

制定 60 川建調第 231 号の 2 昭和 60 年 9 月 12 日 建築局長
改正 5 川建指第 293 号 平成 5 年 7 月 6 日 建築局長
改正 13 川ま指第 185 号 平成 13 年 6 月 12 日 まちづくり局長
改正 17 川ま指第 1116 号 平成 18 年 4 月 1 日 まちづくり局長
改正 28 川ま建管第 3587 号 平成 29 年 3 月 22 日 まちづくり局長

1-1-1 床面積の算定方法、小屋裏物置等、建築面積の算定方法 並びに高さ及び階数の取扱いについて

標記について、今般、神奈川県建築行政連絡協議会においてその取扱いを県内統一基準（「神奈川県建築基準法取扱い基準 - 面積、高さ及び階数等の算定方法 - 」）として制定したので、今後、この基準により取り扱われるよう通知します。

〈改正経過〉

制定 22 川ま情第 988 号 平成 22 年 9 月 1 日 まちづくり局長

1-12 屋外階段の面積等の取扱いについて

標記について、下図に示す形態の屋外階段は、次により取扱われたい。

1 床面積の算定については、次による。

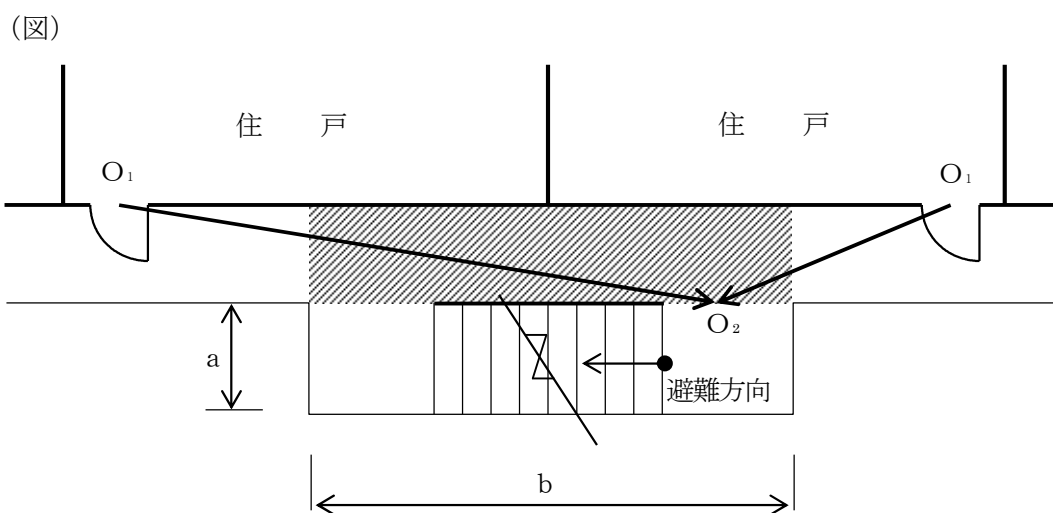
(1) 開放率の算定に関する周長の算定については、ハッチ部分は対象外とする。

周長の算定例 周長 = $2(a + b)$

(2) 階段と廊下の上に壁柱がある場合、壁柱の内側の廊下部分は、床面積に算入する。

2 令第120条、第123条等の規定に関する階段の範囲については、ハッチ部分を階段の部分に含むものとする。なお、歩行距離の算定にあたっては、居室の出口(O_1)から階段までの距離は、 O_1 から O_2 までとする。

3 廊下及び階段の幅の規定は、ハッチ部分は両者それぞれの規定のうち最大の幅を適用する。



<改正経過>

制定 2川建指第1122号平成3年3月28日建築局長

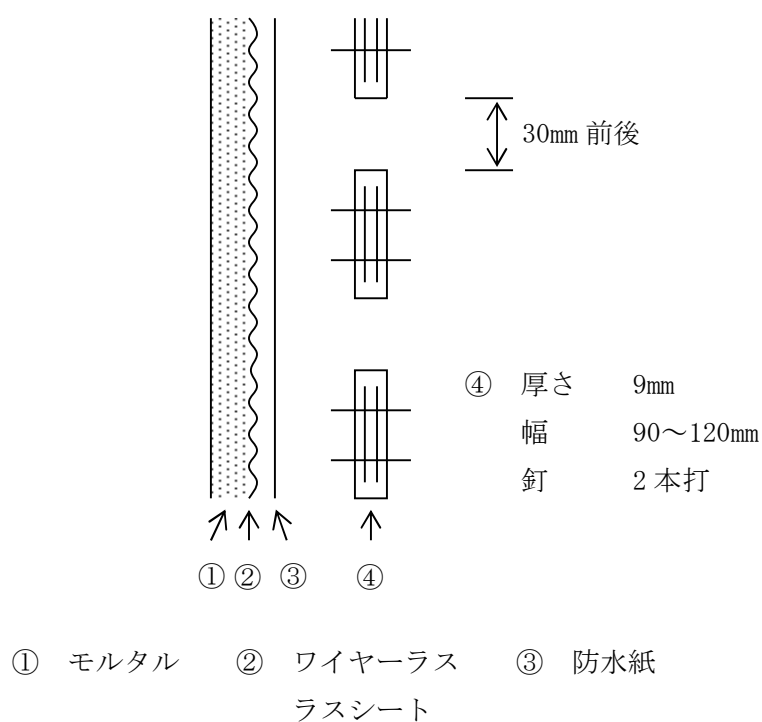
改正 13川ま指第185号平成13年6月12日まちづくり局長

- 2-1 令第46条表1軸組の種類(1)「木ずりその他これに類するもの」の取扱いについて
- 2-2 法第25条及び第61条の規定に基づいて軒裏を防火構造とする場合の鼻隠し及び破風の措置について
- 2-3 不燃性ガス消火設備を設けるコンピュータールーム、データ保管室等の排煙設備の設置の取扱いについて
- 2-4 開放式階段及び開放式片廊下における非常用の照明装置設置の取扱いについて
- 2-5 令第129条の13の2(非常用の昇降機の設置を要しない建築物)第3号かっこ書の解釈について

2-1 令第 46 条表 1 軸組の種類 (1)「木ずりその他これに類するもの」の取扱いについて

標記について、ラスモルタル塗は「木ずりその他これに類するもの」として、倍率 0.5 を適用して差し支えないものとする。

ラスモルタル塗り



<改正経過>

制定 60 川建調第 403 号 昭和 61 年 2 月 12 日 建築局長

2－2 法第 25 条及び第 61 条の規定に基づいて軒裏を防火構造とする場合の鼻隠し及び破風の措置について

標記については、次の各号のいずれかとすること。

- 1 軒裏（外壁）の防火構造に準じた構造とする。
- 2 仕上げ材を不燃材料とする。

＜改正経過＞

制定 60 川建調第 403 号 昭和 61 年 2 月 12 日 建築局長

改正 31 川ま建管第 1016 号 令和 2 年 3 月 30 日 まちづくり局長

改正 5 川ま建管第 1506 号 令和 6 年 3 月 6 日 まちづくり局長

2－3 不燃性ガス消火設備を設けるコンピュータールーム、 データ保管室等の排煙設備の設置の取扱いについて

標記について、在室者が少なく避難が容易で、不燃ガス消火設備の起動制御等が適切に行えると判断されるものは、平成 12 年建設省告示第 1436 号第 4 号ハに掲げる基準に適合する通信機械室に類する建築物の部分として取扱われたい。

〈改正経過〉

制定	60 川建調第 403 号	昭和 61 年 2 月 12 日	建築局長
改正	13 川ま指第 185 号	平成 13 年 6 月 12 日	まちづくり局長
改正	5 川ま建管第 1506 号	令和 6 年 3 月 6 日	まちづくり局長

2-4 開放式階段及び開放式片廊下における非常用の照明装置設置の取扱いについて

1 開放式片廊下

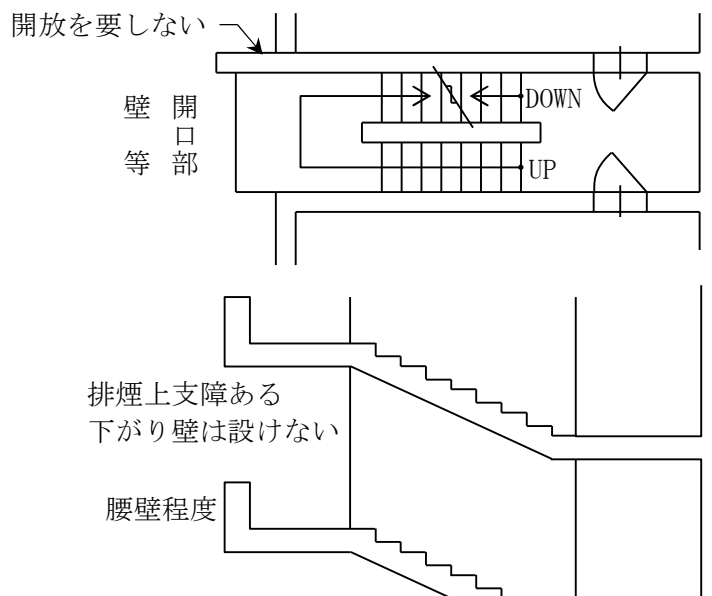
直接外気に接する開口部が次に該当し、かつ、採光上有効に開放されているものは、非常用の照明装置の設置を要しない。

- (1) 開口部の上端は天井面に接するものとし、排煙上支障がある下がり壁、はり等の突出のないもの
- (2) 壁は、腰壁程度であるもの

2 開放式階段

直接外気に接する開口部が次に該当し、かつ、その一方が採光上有効に開放されているもの(三方が壁で囲まれる場合は少なくとも一方が開放されているもの)は、非常用の照明装置の設置を要しない。

- (1) 開口部の上端は天井面に接するものとし、排煙上支障がある下がり壁、はり等の突出のないもの
- (2) 壁は、腰壁程度であるもの
- (3) 開口部の幅は、両側壁面の間隔としたもの



＜改正経過＞

制定 61 川建調第 211 号 昭和 61 年 9 月 30 日 建築局長

改正 5 川ま建管第 1506 号 令和 6 年 3 月 6 日 まちづくり局長

2-5 令第 129 条の 13 の 2（非常用の昇降機の設置を要しない建築物）第 3 号かっこ書の解釈について

非常用エレベーターは、火災時に逃げ遅れた在館者の救出活動及び消火活動を安全かつ迅速に行うことを目的として設置するもので、火災の初期には高層部の在館者の避難にも利用される場合がある。このため高さ 31 メートルを超える建築物には原則として非常用エレベーターの設置が義務付けられているが、令第 129 条の 13 の 2 第 3 号は 100 平方メートル以内ごとに小区画をすることにより延焼の防止を図り、火災を局部的なものに抑え、避難、救助、消火活動等に要する時間を確保することができる建築物については、非常用エレベーターの設置を免除することを認めている。

したがって、この小区画には、高度な防火性能（具体的には令第 112 条第 1 項から第 6 項までの面積区画と同等の性能）が要求され、防火区画の一部を構成する開口部にも常閉機能又は煙感若しくは熱感連動閉鎖機能を有する特定防火設備が求められる。

しかし、開口面積が小さい開口部（1 平方メートル以内）については、避難、救助、消火活動等に支障をきたさない範囲内で、法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備の使用が認められており、その閉鎖機能については特定防火設備と同様に令第 112 条第 19 項第 1 号イ、ロ及びニに掲げる要件を満たす必要があるが、開放性の高い廊下に面する場合に限り、閉鎖機能は要求しないものとする。

＜改正経過＞

制定	60 川建調第 403 号	昭和 61 年 2 月 12 日	建築局長
改正	13 川ま指第 185 号	平成 13 年 6 月 12 日	まちづくり局長
改正	22 川ま情第 988 号	平成 22 年 9 月 1 日	まちづくり局長
改正	31 川ま建管第 1016 号	令和 2 年 3 月 30 日	まちづくり局長
改正	5 川ま建管第 1506 号	令和 6 年 3 月 6 日	まちづくり局長

第3章 道路関係規定

- 3-1 法第42条第2項ただし書の取扱いについて
- 3-2 都市計画法第29条の許可に伴う道路の拡幅部分と建築基準法上の接道義務規定の取扱いについて
- 3-3 道路と敷地との間にある水路等に橋などが設けられている場合の建築物の敷地と接道義務規定について

3－1 法第 42 条第 2 項ただし書の取扱いについて

1 がけ地に沿う場合

原則として、中心振り分けとする。

2 川に沿う場合

川の幅が 1 メートルを超えるものにあつては、原則として片寄せとする。

(幅が 1 メートル以下の水路等については、道路の一部として扱う。)

3 線路敷に沿う場合

片寄せとする。

〈改正経過〉

制定 60 川建調第 290 号 昭和 60 年 10 月 9 日 建築局長

3－2 都市計画法第 29 条の許可に伴う道路の拡幅部分と建築基準法上の接道義務規定の取扱いについて

都市計画法第 29 条の許可に伴い接続道路（既存道路）に沿って開発区域内に道路の拡幅部分（以下「道路拡幅部分」という。）を設けた場合の建築基準法（以下「法」という。）上の接道義務規定については、次により取扱うこととする。

1 敷地と道路の関係

(1) 開発工事完了の公告後

道路拡幅部分は、開発工事完了の公告の翌日以降、法第 42 条第 1 項第 1 号又は第 2 号の道路部分として扱うことができるため、建築物の敷地は、道路に接すると解釈できる。

(2) 開発工事完了の公告前

ア 開発工事完了の公告前であっても、道路拡幅部分が接続道路と合わせて整備が完了し、一般に供用が開始されていれば、道路拡幅部分は、法第 42 条第 1 項第 2 号の道路部分として扱うことができるため、建築物の敷地は、道路に接すると解釈できる。

イ 道路拡幅部分の整備が完了しておらず、一般に供用が開始されていない場合は、道路拡幅部分は、法第 42 条第 1 項第 2 号の道路部分として扱うことができないため、建築物の敷地と接続道路との間に道路拡幅部分の土地が介在することとなり、建築物の敷地は、道路に接していないこととなる。したがって、建築確認申請において、道路拡幅部分が法第 42 条第 1 項第 4 号の指定を受けていること又は法第 43 条第 2 項の許可又は認定を得ていることが必要となる。（図 1 参照）

【開発許可を受けた敷地の場合の例】

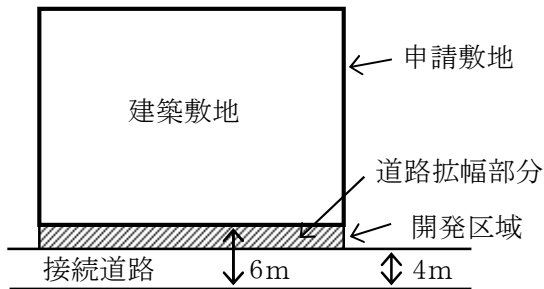


図 1

※ 開発許可を受けた敷地の場合、申請敷地と接続道路との間に道路拡幅部分の土地が介在することとなり、申請敷地は、道路に接していないこととなる。

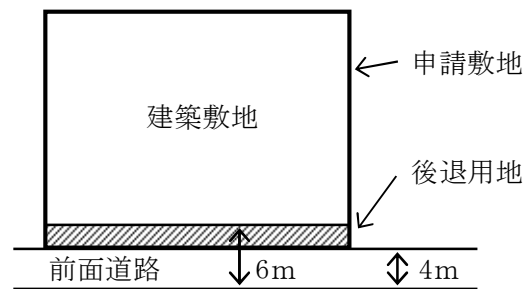
【参考 川崎市建築基準条例第 6 条
第 1 項第 1 号適用の場合の例】

図 2

※ 川崎市建築基準条例第 6 条第 1 項第 1 号適用の場合、申請敷地は前面道路に接した状態で公共の用に供する空地（後面用地）を整備する規定となっている。

2 道路拡幅部分の法第 42 条第 1 項第 4 号の指定

開発工事完了の公告前に道路拡幅部分の法第 42 条第 1 項第 4 号の指定を行う場合は都市計画法第 37 条第 1 号に規定する建築制限解除の承認通知後を原則とする。指定に際しては、建築指導課は開発担当部局及び建築主事との連絡調整を行うこと。

なお、法第 52 条第 1 項の規定を適用する場合は、当該指定部分を含めた前面道路の部分のみをもって、同項に規定する前面道路の幅員とするのではなく、申請敷地の周辺の道路幅員の状況を考慮のうえ、同項の前面道路の幅員の判断を行うこと。

3 法第 43 条第 2 項第 2 号の許可

開発工事完了の公告前に道路拡幅部分の空地を建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号に該当するものとして法第 43 条第 2 項第 2 号の許可を行う場合は、都市計画法第 37 条第 1 号に規定する建築制限解除の承認通知後を原則とする。

許可に当たっては、「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可に係る川崎市建築審査会包括同意基準」第 6 条に該当するものとして、処理することが出来るものとする。

＜改正経過＞

制定	11 川ま指第 471 号	平成 11 年 8 月 24 日	まちづくり局長
改正	16 川ま指第 487 号	平成 16 年 10 月 1 日	まちづくり局長
改正	23 川ま情第 867 号	平成 23 年 7 月 8 日	まちづくり局長
改正	28 川ま建管第 3587 号	平成 29 年 3 月 22 日	まちづくり局長
改正	31 川ま建管第 1016 号	令和 2 年 3 月 30 日	まちづくり局長
改正	5 川ま建管第 1506 号	令和 6 年 3 月 6 日	まちづくり局長

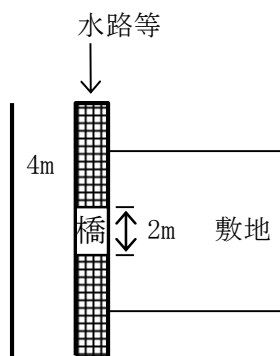
3-3 道路と敷地との間にある水路等に橋などが設けられている 場合の建築物の敷地と接道義務規定について

1 法第 43 条における取扱い

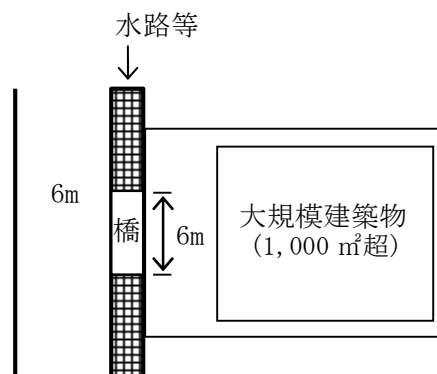
道路と建築物の敷地との間に水路等が存在し、建築基準法令の規定に基づいた接道長さを有する幅員の橋を設け、かつ、当該橋の部分について河川法第 24 条又は川崎市下水道条例第 21 条の規定に基づく土地の占用の許可を受けたものは、当該橋の部分を建築物の敷地とみなして、建築物の敷地は道路に接するものと取り扱うこととする。

この場合において、当該橋の部分は、建築物の敷地面積に算入しないものとする。

[考え方]



法第 43 条第 1 項の規定を満足する。



条例第 6 条第 1 項の規定を満足する。

2 その他の取扱い

接道規定以外の規定の適用は次による。

(1) 外壁の後退距離の取扱い

敷地と水路等との間の境界を道路境界線とし、川崎都市計画における外壁の後退距離の限度の適用を受けるものと扱う。

(2) 道路斜線の取扱い

道路斜線制限を受けるものとし、前面道路の境界線は敷地と水路等との間の境界とし、道路幅員は道路＋水路等の和とする。(平成 8 年 5 月 29 日付け建築局長通知 8 川建指第 191 号の取扱い事例(11)による。)

(3) 隣地斜線の取扱い

道路斜線制限を受けるため、隣地斜線制限は受けないものとする。

(4) 北側斜線の取扱い

道路に接していると解して、道路の反対側の境界線からの制限を受けるものとする。

(5) 日影規制の取扱い

敷地境界線は敷地と水路等との間の境界とする。

なお、令第 135 条の 12 第 3 項第 1 号の適用については、「道路＋水路等」を「道路、水面、線路敷その他これらに類するもの」とみなす。

〈改正経過〉

制定	11 川ま指第 471 号	平成 11 年 8 月 24 日	まちづくり局長
改正	13 川ま指第 185 号	平成 13 年 6 月 12 日	まちづくり局長
改正	22 川ま情第 988 号	平成 22 年 9 月 1 日	まちづくり局長
改正	28 川ま建管第 3587 号	平成 29 年 3 月 22 日	まちづくり局長
改正	5 川ま建管第 1506 号	令和 6 年 3 月 6 日	まちづくり局長

第4章 用途地域関係規定

- 4-1 法別表第2（い）項第6号に規定する「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」及び同表（は）項第4号に規定する「老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」の取扱いについて
- 4-2 法別表第2（い）項第8号に規定する「診療所」の取扱いについて
- 4-3 第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用長屋住宅の兼用部分及び第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は田園住居地域内に建築することができる事務所兼用長屋住宅の事務所部分の床面積の取扱いについて
- 4-4 令第130条の3第2号の規定の取扱いについて
- 4-5 令第130条の3第6号に規定する「その他これらに類する施設」の取扱いについて
- 4-6 法別表第2（は）項第6号、同（へ）項第4号、令第130条の5第3号、令第130条の5の5第3号、令第130条の7の2第3号若しくは第4号又は令第130条の8に規定する階の制限の取扱いについて
- 4-7 ガソリンスタンドの取扱いについて

4-1 法別表第2（い）項第6号に規定する「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」及び同表（は）項第4号に規定する「老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」の取扱いについて

- 1 法別表第2（い）項第6号に規定する「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」については、居住のための施設としての継続的入所施設、近隣住民に必要な通園施設であるものとして、次の表ア欄に掲げるもの等が該当する。
- 2 法別表第2（は）項第4号に規定する「老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」については、騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設であるものとして、次の表イ欄に掲げるもの等が該当する。

施設の種類	ア 法別表第2（い）項第6号に該当する施設	イ 法別表第2（は）項第4号に該当する施設
老人福祉法に規定する施設	・老人デイサービスセンター ・老人短期入所施設 ・養護老人ホーム ・特別養護老人ホーム ・軽費老人ホーム ・有料老人ホーム	・老人福祉センター
児童福祉法に規定する施設	・乳児院 ・母子生活支援施設 ・保育所(無認可施設を含む) ・児童養護施設 ・児童心理治療施設 ・児童自立支援施設 ・児童発達支援センター ・障害児入所施設	・児童厚生施設
生活保護法に規定する施設	・救護施設 ・更生施設 ・宿所提供施設	
身体障害者福祉法に規定する施設		・身体障害者福祉センター ・補装具製作施設 ・視聴覚障害者情報提供施設
障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	・福祉ホーム	

困難な問題を抱える女性への支援に関する法律に規定する施設	・女性自立支援施設	
更生保護事業法に規定する施設	・更生保護事業に係る施設	
介護保険法に規定する事業に係る施設	・特定施設入所者生活介護に係る施設 ・介護老人福祉施設	

- 3 老人福祉法に規定する「老人介護支援センター」については、事務所的な性格である場合もあるため、利用形態によって判断すること。
- 4 児童福祉法に規定する「児童家庭支援センター」は、原則として法別表第2(イ)項第6号に該当するが、児童厚生施設に類似する場合や事務所的な性格である場合もあるため、利用形態によって判断すること。
- 5 介護保険法に規定する「居宅介護支援に係る施設」のうち、騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがないものについては、法別表第2(イ)項第6号に該当する。
- 6 各法律に規定する「授産施設」については、訓練及び職業の内容によって居住環境を害するおそれがない施設かどうかを判断すること。
- 7 「老人いこいの家及びこども文化センター」については、老人福祉センター又は児童厚生施設に類するものとして取扱う。
- 8 障害者総合支援法に規定する「障害者支援施設」は、居住のための施設である継続的入所施設又は、近隣住民に必要不可欠な通園施設である場合は、法別表第2(イ)項第6号に該当し、騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設の場合は、法別表第2(ハ)項第4号に該当する。なお、原動機を使用する施設や販売等の生産を兼ねる施設の場合もあることから利用形態によって判断すること。

(参考)

「認知症対応型共同生活介護に係る施設」については、施設の規模、配置及び各室の独立性等から、「児童福祉施設等」「寄宿舍」「共同住宅」のいずれかに該当させて建築基準法関係規定を適合させる。(平成18年度 日本建築行政会議 市街地部会報告書)

＜改正経過＞

制定	60 川建指第 403 号	昭和 61 年 2 月 12 日	建築局長
改正	5 川建指第 293 号	平成 5 年 7 月 6 日	建築局長
改正	8 川建指第 191 号	平成 8 年 5 月 29 日	建築局長
改正	13 川ま指第 185 号	平成 13 年 6 月 12 日	まちづくり局長
改正	15 川ま指第 178 号	平成 15 年 5 月 19 日	まちづくり局長
改正	22 川ま情第 988 号	平成 22 年 9 月 1 日	まちづくり局長
改正	28 川ま建管第 3587 号	平成 29 年 3 月 22 日	まちづくり局長
改正	5 川ま建管第 1506 号	令和 6 年 3 月 6 日	まちづくり局長

4-2 法別表第2(い)項第8号に規定する「診療所」の 取扱いについて

1 「診療所」に該当するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 医療法による「診療所」及び「助産所」
- (2) 柔道整復師法による「施術所」
- (3) あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律による「施術所」
- (4) 介護保険法に規定する「介護老人保健施設」で、入所定員が19名以下の施設
- (5) 介護保険法に規定する「介護医療院」で、入所定員が19名以下の施設

※参考

介護保険法に規定する「介護老人保健施設」については、同法第106条及び同法施行令第37条に、建築基準法上入所定員が19名以下の場合には「診療所」とし、入所定員が20名以上の場合には「病院」として扱われる旨の規定が設けられている。また、同法に規定する「介護医療院」は、同法115条及び同法施行令第37条の2の2の規定から、入所定員が19人以下の場合には「診療所」、入所定員が20人以上の場合は「病院」である。

2 犬猫病院については、医療法に規定する「診療所」に該当しない。よって、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は田園住居地域内において建築できないものとする。なお、通常の場合、収容施設（畜舎）を併設するので、法別表第2(に)項第6号の規定に抵触する場合もあるので注意されたい。

＜改正経過＞

制定 59川建調第239号 昭和59年11月19日 建築局長
改正 8川建指第191号 平成8年5月29日 建築局長
改正 22川ま情第988号 平成22年9月1日 まちづくり局長
改正 29川ま情第3287号 平成30年3月29日 まちづくり局長
改正 5川ま建管第1506号 令和6年3月6日 まちづくり局長

4－3 第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用長屋住宅の兼用部分及び第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は田園住居地域内に建築することができる事務所兼用長屋住宅の事務所部分の床面積の取扱いについて

標記について、令第 130 条の 3 中「床面積の合計が 50 平方メートル」とあるのは、敷地単位で算定されたい。

〈改正経過〉

制定 60 川建調第 403 号 昭和 61 年 2 月 12 日 建築局長
改正 8 川建指第 191 号 平成 8 年 5 月 29 日 建築局長
改正 29 川ま情第 3287 号 平成 30 年 3 月 29 日 まちづくり局長

4-4 令第130条の3第2号の規定の取扱いについて

- 1 「日用品の販売を主たる目的とする店舗」とは、地域内で一般的な日常生活を営むに必要な日用品の販売を行う店舗をいう。
- 2 「食堂若しくは喫茶店」には、いわゆるスナック等の酒類の提供を主たる目的とする店舗は、該当しないものとする。

＜改正経過＞

制定 60川建調第403号 昭和61年2月12日 建築局長
改正 8川建指第191号 平成8年5月29日 建築局長
改正 13川ま指第185号 平成13年6月12日 まちづくり局長

4－5 令第 130 条の 3 第 6 号に規定する「その他これらに類する施設」の取扱いについて

- 1 「その他これらに類する施設」に該当するものは、次に掲げるものとする。
 - (1) ピアノ、エレクトーン教室等音楽教室
「昭和 49 年 6 月 4 日住街発第 982 号横浜市建築局長あて」例規
 - (2) 裁縫、手芸、編物教室等の教室
 - (3) バレエ、日本舞踊、ジャズダンス、エアロビクス等の教室
 - (4) 武道塾
「昭和 60 年 2 月 9 日住街発第 9 号新潟県土木部長あて」例規
- 2 教習内容により、内装材等については吸音及び防音効果の高いものを使用すること。

＜改正経過＞

制定 60 川建調第 403 号 昭和 61 年 2 月 12 日 建築局長
改正 8 川建指第 191 号 平成 8 年 5 月 29 日 建築局長

(法第 48 条、令第 130 条の 5、令第 130 条の 5 の 5、令第 130 条の 7 の 2、令第 130 条の 8)

4-6 法別表第 2 (は) 項第 6 号、同 (へ) 項第 4 号、令第 130 条の 5 第 3 号、令第 130 条の 5 の 5 第 3 号、令第 130 条の 7 の 2 第 3 号若しくは第 4 号又は令第 130 条の 8 に規定する階の制限の取扱いについて

標記について、各条項に規定する 2 又は 3 階以上の部分とは、それぞれ地上 2 又は 3 階建ての屋上部分を含むものとして取扱われたい。

	附 属 自 動 車 車 庫	単 独 自 動 車 車 庫
一低 二低		不 可 (用途が認められていない)
一中高		
二中高	同 上	同 上
一住 二住	同 上	同 上

★：その用途に供する部分

＜改正経過＞

制定 61 川建調第 212 号 昭和 61 年 9 月 30 日 建築局長
 改正 8 川建指第 191 号 平成 8 年 5 月 29 日 建築局長

4-7 ガソリンスタンドの取扱いについて

標記については、次の各号に該当するものは主要用途を店舗として取扱われたい。
ただし、令第 130 条の 3 及び同第 130 条の 5 の 2 に掲げる店舗には該当しないものとする。

- 1 ガソリン及び軽油の販売に伴う小規模に行う洗車、自動車の点検、タイヤ交換、オイル交換等のサービス（以下、「小規模に行うサービス」という。）に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートル以下であるもの
- 2 小規模に行うサービスに使用する空気圧縮機の前動機の出力の合計が 1.5 キロワット以下であるもの
- 3 道路運送車両法第 48 条、第 59 条、第 62 条及び第 63 条に規定する車両の点検検査、整備検査その他これらに類する作業等を行わないもの

（参考）通達（H5.6.25 住指発第 225 号）

自動車修理工場には、小規模に行う洗車、自動車の点検、タイヤ交換、オイル交換等のサービスの提供を含むガソリンの供給に附随して行うガソリンスタンドは含まれないと解するが、法別表第 2 において規制対象として列挙される事業を営むガソリンスタンドについては、当該用途地域内で同様の事業を営む工場が規制対象となることとの整合を図る趣旨から、工場として取扱うことが適切である。

＜改正経過＞

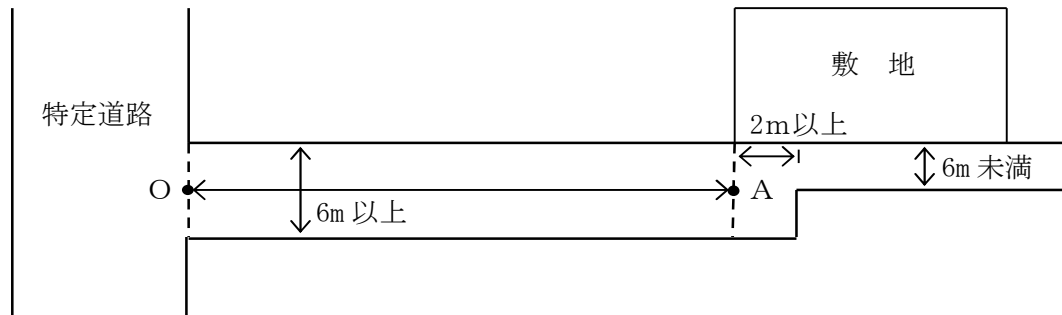
制定	60 川建調第 403 号	昭和 61 年 2 月 12 日	建築局長
改正	8 川建指第 191 号	平成 8 年 5 月 29 日	建築局長
改正	13 川ま指第 185 号	平成 13 年 6 月 12 日	まちづくり局長
改正	22 川ま情第 988 号	平成 22 年 9 月 1 日	まちづくり局長

- 5-1 法第 52 条第 2 項及び第 9 項から第 13 項までに規定する
前面道路の取扱いについて
- 5-2 地階の定義並びに法第 52 条第 3 項、第 4 項及び第 5 項の
取扱いについて
- 5-3 法第 52 条第 6 項に基づく共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊
下・階段の容積不算入の取扱いについて
- 5-4 角地の建ぺい率緩和に係わる線路敷の取扱いについて
- 5-5 川崎市建築基準法施行細則第 21 条の取扱いについて
- 5-6 令第 135 条の 22 第 1 項第 1 号に定める外壁の後退距離に
対する制限の緩和規定の取扱いについて
- 5-7 道路斜線制限の取扱いについて
- 5-8 建築基準法第 56 条第 6 項の緩和措置に係る線路敷の
取扱いについて
- 5-9 令第 135 条の 4 第 1 項第 1 号又は法第 58 条に基づく
川崎都市計画高度地区ただし書第 1 項第 1 号に定める
北側斜線制限の緩和規定の取扱いについて

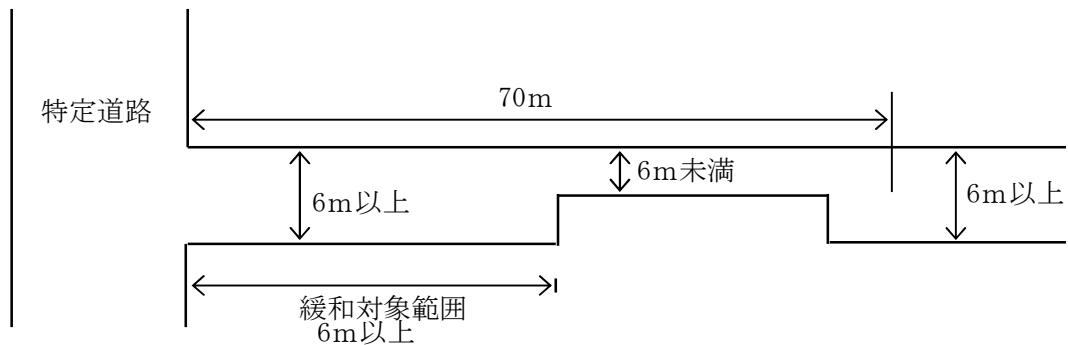
5-1 法第 52 条第 2 項及び第 9 項から第 13 項までに規定する 前面道路の取扱いについて

標記について、昭和 62 年 11 月 16 日以降に確認するもの等については、敷地が 2 メートル以上（法第 43 条第 1 項の規定による接道長さ）接する道路をもって、法第 52 条第 2 項及び第 9 項から第 13 項までに規定する前面道路として取扱われたい。

取扱い例



当該敷地は、法第 52 条第 9 項の適用が可能であり、令第 135 条の 18 における L の値は $\overline{OA}$ となる。



前面道路の幅員が 6 メートル未満となった部分から先は、緩和対象の道路にならない。

なお、本取扱いは、法第 52 条第 9 項から第 13 項までに規定する同条第 2 項の適用についての取扱いであり、同項の「前面道路の幅員」を扱うものではない。

＜改正経過＞

制定	62 川建指第 555 号	昭和 62 年 11 月 10 日	建築局長
改正	8 川建指第 191 号	平成 8 年 5 月 29 日	建築局長
改正	13 川ま指第 185 号	平成 13 年 6 月 12 日	まちづくり局長
改正	17 川ま指第 1116 号	平成 18 年 4 月 1 日	まちづくり局長
改正	5 川ま建管第 1506 号	令和 6 年 3 月 6 日	まちづくり局長

5－2 地階の定義並びに法第 52 条第 3 項、第 4 項及び第 5 項の取扱いについて

第 1 地階の定義

令第 1 条第 2 号に定義する地階は、次により取扱われたい。

【令第 1 条第 2 号の条文】

「⁽¹⁾ 床が地盤面下にある階で、⁽²⁾ 床面から地盤面までの高さが ⁽³⁾ その階の天井の高さの ⁽⁴⁾ 3 分の 1 以上のものをいう。

1 地階の判定基準

地階の判定は、同一階において判定するものとし、部分的な地階の判定は行わないものとして令第 1 条第 2 号を適用する。

2 令第 1 条第 2 号に規定する用語の意義は、次によるものとする。

(1) 床が地盤面下にある階 建築物の当該階における床が地盤面下にある階とする。

ただし、建築物が周囲の地面と接する位置に高低差がある場合には、当該建築物の当該階の部分が周囲の地面と接する位置における周長の過半が床より高い位置に地面がある階とする。

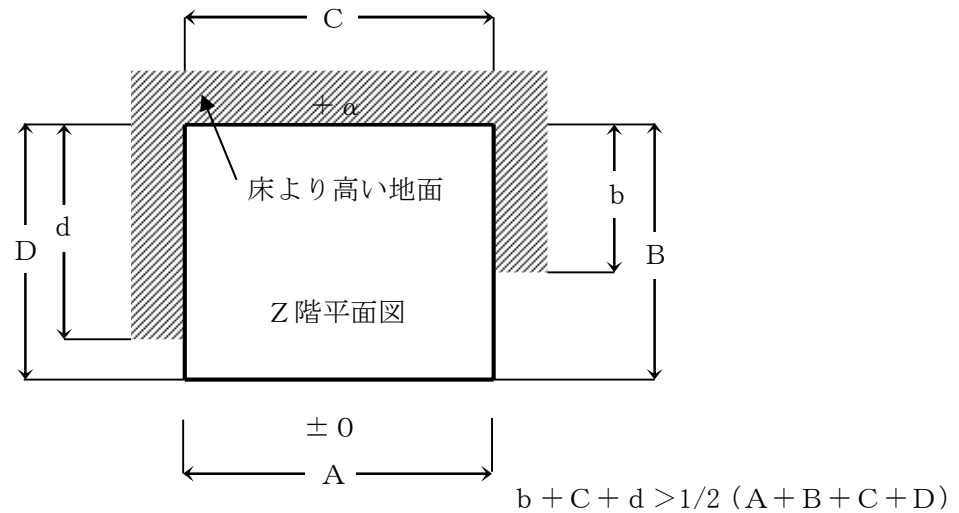
(2) 床面から地盤面までの高さ 当該階における最も高い位置にある床面から、建築物の当該階が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（その接する位置の高低差が 3 m を超える場合においても、当該階が接する位置の平均の高さにおける水平面とする。）までの高さとする。

(3) その階の天井の高さ 当該階における最も高い位置にある床面から測り、当該階における最も高い位置にある天井までの高さとする。

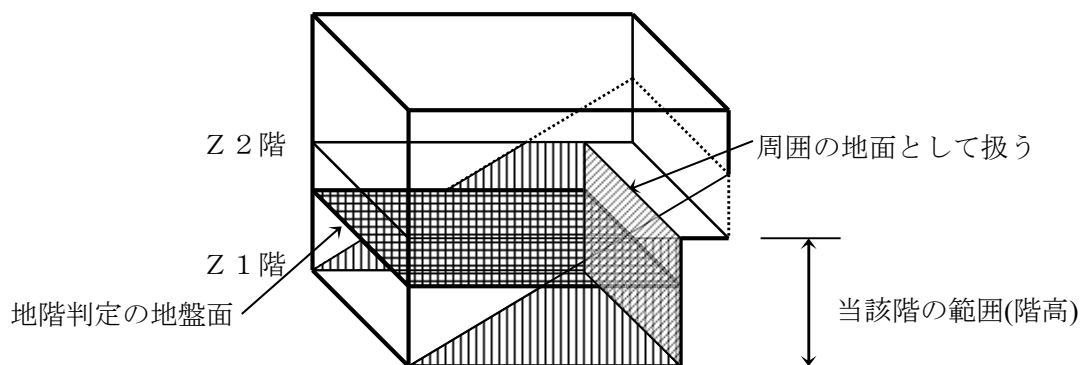
(4) 3 分の 1 以上 当該階の最も高い位置の床及び天井の 3 分の 1 以上とする。

〔考え方〕

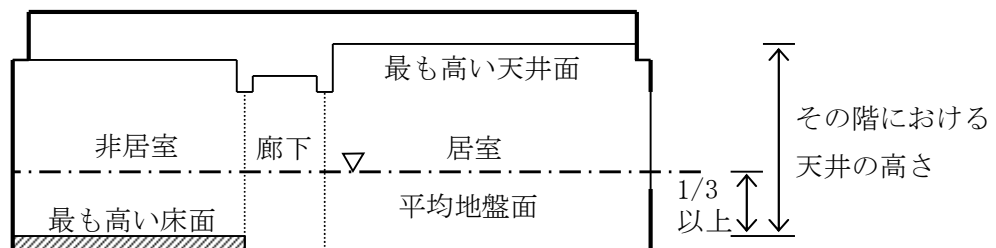
- (1) 床が地盤面下にある階とは、判定が容易で、かつ、一般に認められる基準として、建築物の当該階の周長の過半で定義することとした。



- (2) 判定する階の階高及び当該階が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（地階判定の地盤面）



- (3)及び(4) その階の最も高い床面から地盤面までの高さ $\geq 1/3 \times$ その階の最も高い天井の高さ。



第2 法第 52 条第 3 項、第 4 項及び第 5 項の取扱い

法第 52 条第 3 項、第 4 項及び第 5 項に基づく住宅又は老人ホーム等の地下室の容積率不算入制度は、次により取扱われたい。

【法第 52 条第 3 項、第 4 項及び第 5 項の条文】

法第 52 条第 1 項、第 2 項（略）

- 3 …(略)…に規定する建築物の容積率（…(略)…）の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の⁽¹⁾地階でその⁽²⁾天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるものの^{(3)-①}住宅又は^{(3)-②}老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項並びに第 6 項第二号及び第三号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（第 6 項各号に掲げる建築物の部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1）は、算入しないものとする。
- 4 前項の^{(4)-①}地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が 3 メートルを超える場合においては、その高低差 3 メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。
- 5 地方公共団体は、土地の状況等により必要と認める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域を限り、第 3 項の^{(4)-②}地盤面を別に定めることができる。

法第 52 条第 3 項、第 4 項及び第 5 項に規定する用語の意義は、次によるものとする。

- (1) 地階 「第 1 地階の定義」の取扱いによる。
- (2) 天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるもの 天井（一室で天井の位置が異なる部分を有する場合には、平均の位置における水平面）が地盤面からの高さが 1 メートル以下である室とする。
- (3)-① 住宅の用途に供する部分 次に定める建築物又は建築物の部分（政令で定める昇降機の昇降路の部分を除く。）とする。
 - ア 住宅、長屋
 - イ 兼用住宅又は併用住宅の住宅の用途に供する部分
 - ウ 共同住宅（寄宿舍及び下宿を除く。以下同じ。）の住戸の部分又は共用部分で、

管理人室、トランクルーム、機械室、電気室その他これらに類する建築物の部分（共用の廊下又は階段の用に供する部分（以下「共用廊下等の部分」という。）及び附属自動車車庫等のためのものを除く。）

エ 共同住宅及び共同住宅以外の用途に供する複合の建築物の住戸の部分及び専ら住戸の利用のための共用部分で、ウに掲げる建築物の部分

(3)－② 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分 次に定める建築物又は建築物の部分（政令で定める昇降機の昇降路の部分を除く。）とする。

ア 居住のための施設として継続的入所施設である社会福祉施設、有料老人ホーム及び更生保護施設であり、その具体例は以下のとおり。

(ア) 老人福祉法にいう認知症対応型老人共同生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム

(イ) 児童福祉法にいう児童自立生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設及び児童自立支援施設

(ウ) 生活保護法にいう救護施設、更生施設及び宿所提供施設

(エ) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律にいう障害者支援施設、宿泊型自立訓練に係る施設、共同生活援助に係る共同生活を営むべき住居及び福祉ホーム

(オ) 困難な問題を抱える女性への支援に関する法律にいう女性自立支援施設

(カ) 更生保護事業法にいう更生保護施設

イ 老人ホーム等の用途に供する部分とは、居室のほか、物置、浴室、便所、食堂、調理室、事務室、宿直室、廊下、階段その他これらに類する建築物の部分

ウ 老人ホーム等の用途に供する部分とその他の用途に供する部分が複合している建築物については、以下のとおり取り扱うものとする。

(ア) 共用部分のうち、専ら老人ホーム等の利用のために供されている部分は、老人ホーム等の用途に供する部分として取り扱うこと。

(イ) 共用部分のうち、専ら老人ホーム等以外の利用のために供されている部分は、老人ホーム等の用途に供する部分と取り扱わないこと。

(ウ) (ア) 及び (イ) 以外の共用部分については、その床面積の合計に、当該建築物における老人ホーム等の用途に供されている部分等（老人ホーム等の用途に供されている部分及び共用部分のうち、専ら老人ホーム等の利用のために供されている部分）の床面積の合計と老人ホーム等以外の用途に供されている部分等（老人ホーム等以外の用途に供されている部分及び共用部分のうち、専ら老

人ホーム等以外の用途の利用のために供されている部分)の床面積との合計のうち、老人ホーム等の用途に供されている部分等の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を老人ホーム等の用途に供する部分の床面積に含めること。

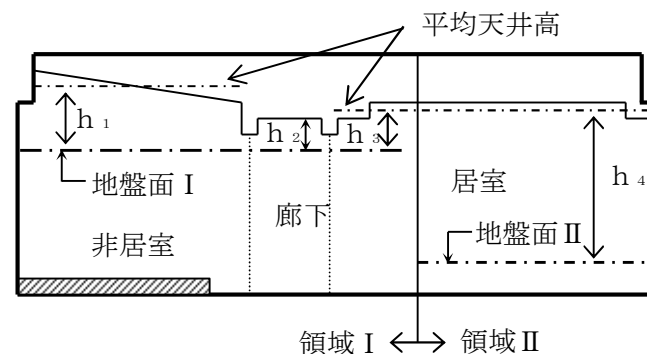
(4)ー① 地盤面 建築物の当該階の部分が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面とし、その接する高低差が3メートルを超える場合は、その高低差3メートルごとの平均の高さにおける水平面とする。

(4)ー② 地盤面 建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面とし、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その接する位置のうち最も低い位置からの高さ3メートル以内の平均の高さにおける水平面とする。

この地盤面が適用となる用途等については、次の＜考え方＞(4)ー②を参照すること。

＜考え方＞

- (1) 第1に示す地階によること。
- (2) 法第52条第3項の規定による天井と地盤面との関係については、一室ごとの平均天井高と地盤面との関係となるが、同条第4項の規定により一室内に2以上の地盤面の領域が生ずる場合は、当該室については低い地盤面から天井までの高さが1メートル以下でなければ同条第3項の適用は受けられない。



$h_1, h_2, h_3 \leq 1 \text{ m}, h_4 > 1 \text{ m}$ の場合

非居室、廊下部分は法第52条第3項の適用がある。

居室部分は地盤面Ⅱからの天井高 $h_4 > 1 \text{ m}$ のため同項の適用はない。

- (3)ー① 法第52条第3項に基づく住宅地下室の容積率不算入制度を取り扱ううえでは、共同住宅の廊下、階段、エントランスホール等の部分は住宅の用に供する部分から除かれる。また、附属自動車車庫等のためのものとは、車庫等のために設けられる専用の機械室等の部分をいい、ウの共用部分としては扱わないこととする。

ウに掲げる建築物の共用部分が共同住宅と共同住宅以外の用途で共用される場合、エの専ら住戸の利用のための共用部分とは扱わないこととする。また、複合の建築物の住宅部分とそれ以外の部分とは、壁、床等による構造上の区分のほか、建具等により形態上明確に区分すること。

(3)ー② ウ（ウ）の考え方は以下のとおりとする。

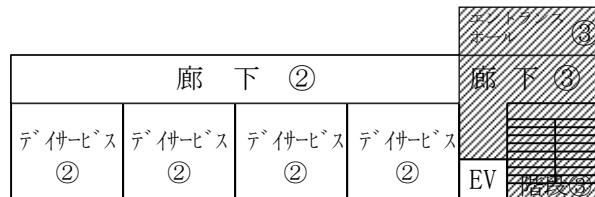
3 階



2 階



1 階



地下 1 階



- 専ら老人ホーム等の利用のために供されている部分及び共用部分 ①
- 専ら老人ホーム等以外の利用のために供されている部分及び共用部分 ②
- ①及び②以外の共用部分 ③

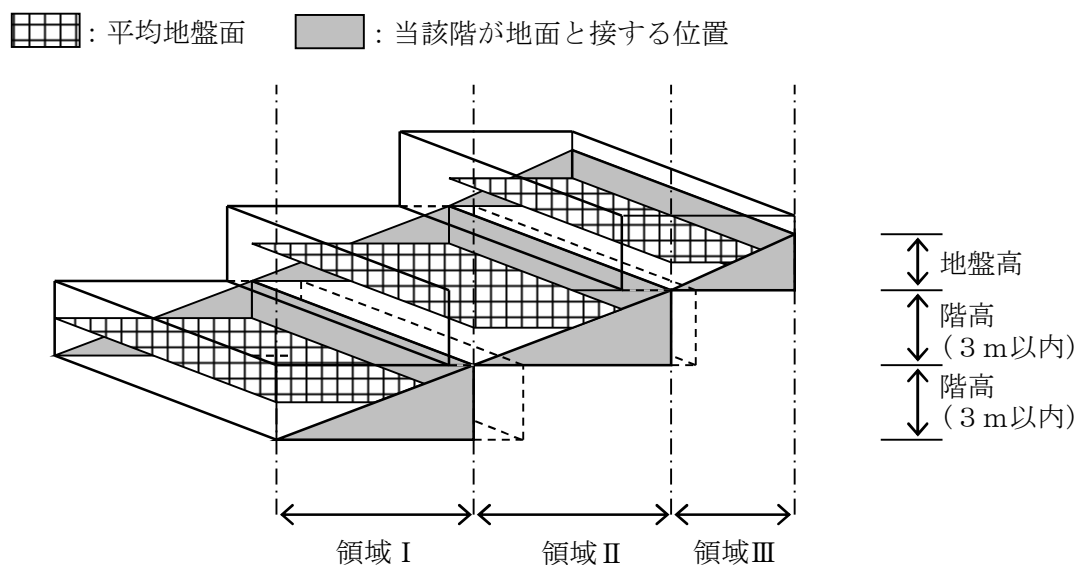
①及び②以外の共用部分で
老人ホーム等の用途に供する
部分の床面積に含める面積

$$= ③ \times \frac{①}{①+②}$$

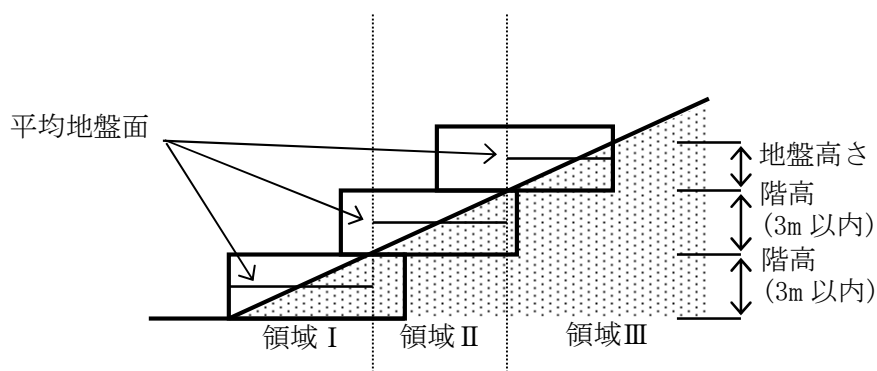
(4)ー① 住宅又は老人ホーム等の地下室の容積不算入制度は、地階の判定を各階ごとに行った上で、天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるものについて容積不算入制度を適用するものであるから、建築物が周囲の地面と接する位置に高低差がある場合には、法第 52 条第 3 項及び第 4 項に規定する地盤面は、建築物の当該階の部分ごとに算定するものとし、階高（各階の床面が地面と接する位置）ごとに領域を設定し、その階高が 3 メートルを超えるときは当該階高の範囲で 3 メートルと残りの高さに分けて領域を設定し領域内における建築物又は建築物の部分が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面とする。（平均地盤面）

したがって、法第 52 条第 3 項及び第 4 項に規定する地盤面は、令第 1 条第 2 号及び令第 2 条第 2 項に規定する地盤面並びに法別表第 4 に規定する平均地盤面とは異なるものである。

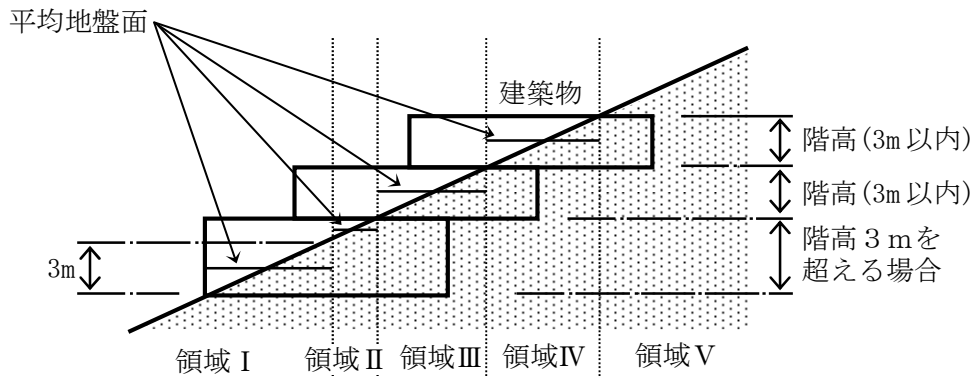
法第 52 条第 3 項及び第 4 項に規定する地盤面と領域設定



【階高が 3m 以内の場合】



【階高が 3 m を超える場合】



※ 平均地盤面は、1つの領域内に1つ存在することとなる。

(4)－② 住居系用途地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域）及び市街化調整区域の共同住宅、長屋、老人ホーム等については、法第 52 条第 5 項に基づく条例第 6 条の 2 により、法第 52 条第 3 項の地盤面を別に定めている。(4)－①のように当該階の部分ごとに算定する方法とは異なるため注意が必要である。

・ 条例第 6 条の 2 で定める地盤面

【建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 m 以下の場合】

→ 接する位置の平均の高さにおける水平面とする。（平均地盤面）

【建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 m を超える場合】

→ 接する位置のうち最も低い位置からの高さ 3 メートル以内の平均の高さにおける水平面とする。（平均地盤面）

【条例第 6 条の 2 の条文】

第 6 条の 2 法第 52 条第 5 項の規定により定める適用区域は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域及び用途地域の指定のない区域とする。

2 法第 52 条第 5 項の規定により定める^{(4)－②}地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が 3 メートルを超える場合においては、その接する位置

のうち最も低い位置からの高さ 3 メートル以内の平均の高さにおける水平面とする。

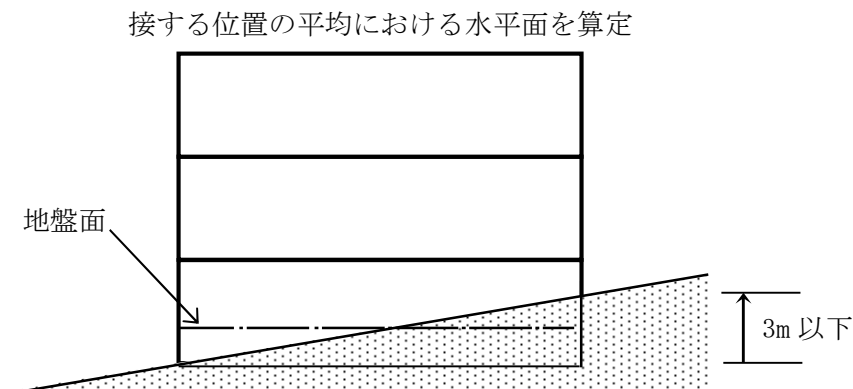
3 前項の規定は、共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する建築物に適用する。

4 建築物が第 1 項の適用区域の内外にわたる場合においては、その全部が同項の適用区域内にあるものとみなして、前 2 項の規定を適用する。

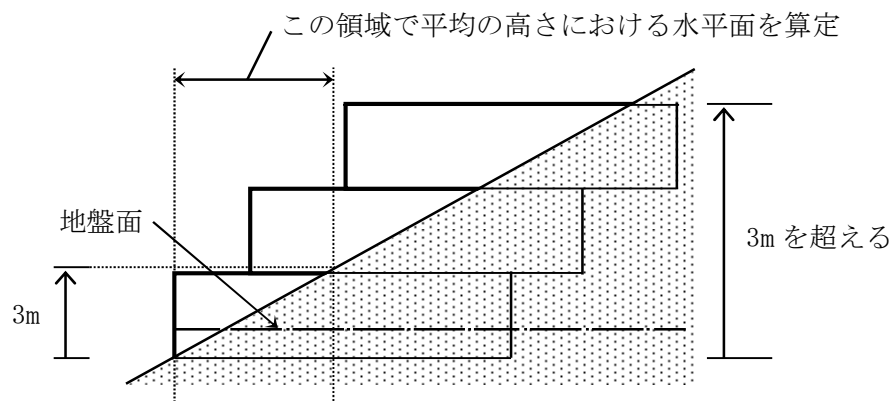
5 住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可したときは、第 2 項及び第 3 項の規定は、適用しない。

法第 52 条第 5 項（条例第 6 条の 2）に規定する地盤面

【建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 m 以下の場合】



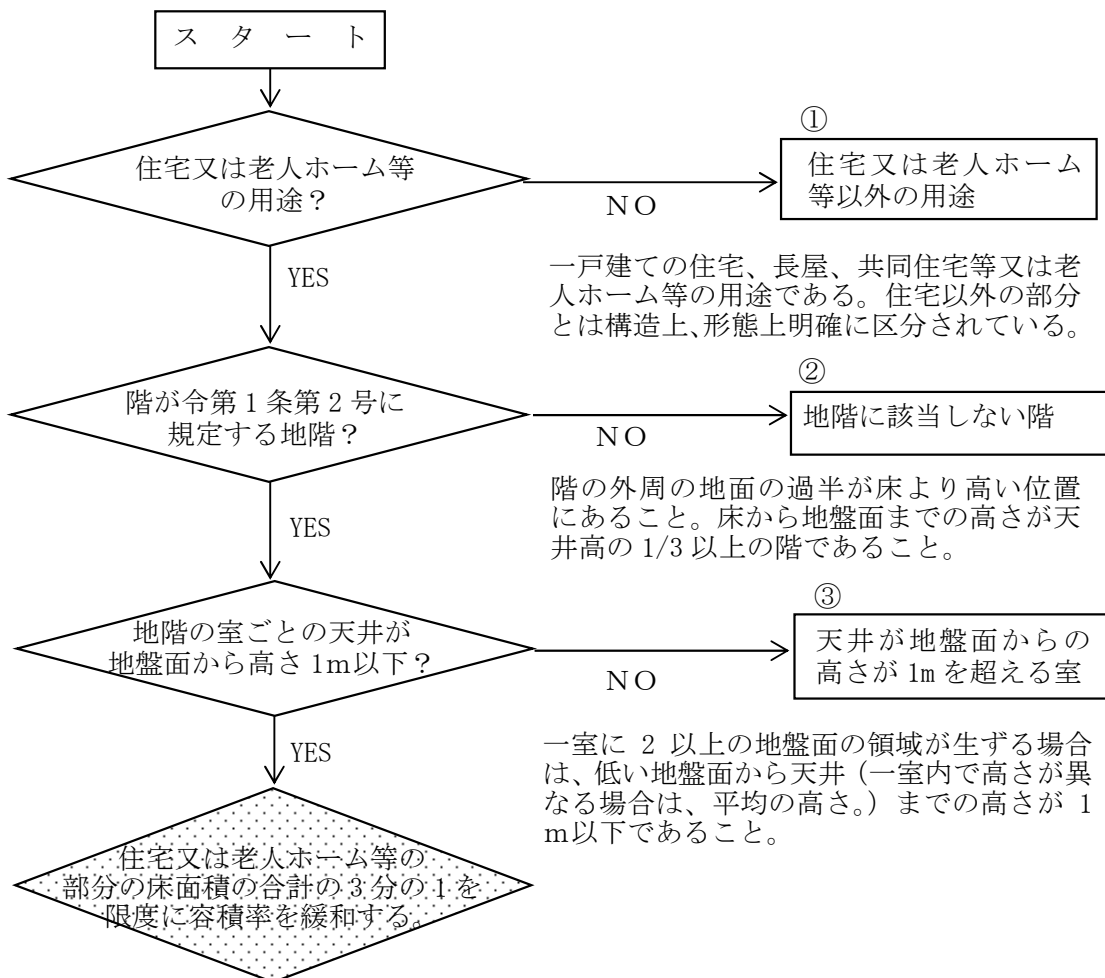
【建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 m を超える場合】



【参考】 建築基準法令上の地盤面の比較表

条 文 等	建築物の周囲の地面と接する位置の平均の高さの算定方法
令第 1 条第 2 号	建築物の階の範囲ごと（地面下の部分を含む。）
令第 2 条第 2 項	高低差 3 メートルごと
法第 52 条第 4 項	建築物の階高ごと、かつ、高低差 3 メートルごと
法別表第 4 〔平均地盤面〕	建築物の全体（同一敷地内の他の建築物を含む。）
法第 52 条第 5 項 (条例第 6 条の 2)	最も低い位置からの高さ 3 メートル以内

住宅又は老人ホーム等の地階に係る容積率制限の不算入措置についてのフロー



① 住宅以外の部分又は複合建築物の共用部分で住宅以外のための部分若しくは構造上、形態上明確な区分のない部分

② 地階の判定は階の全体で行い、階の部分又は室の部分では行わない。

地盤面は、判定する階の階高（3 mの限度はない。）の範囲で当該階が周囲の地面と接する範囲の平均の高さにおける水平面とする。

- ③ 一室で天井高が異なる部分を有する場合、天井高は平均の高さとする。

建築物が周囲の地面と接する位置に高低差がある場合には、地盤面は、建築物の当該階の部分ごとに算定するものとし、階高ごとに領域を設定し、その階高が 3 mを超えるときは当該階高の範囲で 3 mと残りの高さに分けて領域を設定し、領域内における建築物又は建築物の部分が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面とする。

注) 政令で定める昇降機の昇降路の緩和は法第 52 条第 6 項、附属自動車車庫等の緩和は令第 2 条第 1 項第 4 号及び第 3 項で扱う。

〈改正経過〉

制定	7 川建指第 765 号	平成 7 年 12 月 1 日	建築局長
改正	10 川ま指第 228 号	平成 10 年 6 月 26 日	まちづくり局長
改正	13 川ま指第 185 号	平成 13 年 6 月 12 日	まちづくり局長
改正	17 川ま指第 1116 号	平成 18 年 4 月 1 日	まちづくり局長
改正	27 川ま建管第 1548 号	平成 27 年 9 月 30 日	まちづくり局長
改正	5 川ま建管第 1506 号	令和 6 年 3 月 6 日	まちづくり局長

5－3 法第 52 条第 6 項に基づく共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下・階段の容積不算入の取扱いについて

法文

第 52 条

6 第 1 項、第 2 項、次項、第 12 項及び第 14 項、第 57 条の 2 第 3 項第 2 号、第 57 条の 3 第 2 項、第 59 条第 1 項及び第 3 項、第 59 条の 2 第 1 項、第 60 条第 1 項、第 60 条の 2 第 1 項及び第 4 項、第 68 条の 3 第 1 項、第 68 条の 4、第 68 条の 5、第 68 条の 5 の 2、第 68 条の 5 の 3 第 1 項、第 68 条の 5 の 4（第 1 号ロを除く。）、第 68 条の 5 の 5 第 1 項第 1 号ロ、第 68 条の 8、第 68 条の 9 第 1 項、第 86 条第 3 項及び第 4 項、第 86 条の 2 第 2 項及び第 3 項、第 86 条の 5 第 3 項並びに第 86 条の 6 第 1 項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。

1 床面積の算定について

法第 92 条及び令第 2 条第 1 項第 3 号の床面積の算定については、昭和 61 年 4 月 30 日付け建設省住宅局住指発第 115 号「床面積の算定方法について」に基づいて、「神奈川県建築基準法取扱基準」で運用しているところである。したがって、共同住宅又は老人ホーム等（以下「共同住宅等」という。）の廊下及び屋外階段の開放性について従前どおり取り扱うこととする。

2 共同住宅について

- (1) 共同住宅には、寄宿舍又は下宿は含まないこととする。
- (2) 共同住宅の住戸で、事務所等を兼ねるいわゆる兼用住宅については、本規定の対象となる共同住宅には該当しないものとする。

3 老人ホーム等について

- (1) 老人ホーム等とは、居住のための施設として継続的入所施設である社会福祉施設、有料老人ホーム及び更生保護施設であり、その具体例は以下のとおり
 - ア 老人福祉法にいう認知症対応型老人共同生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム
 - イ 児童福祉法にいう児童自立生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設及び児童自立支援施設
 - ウ 生活保護法にいう救護施設、更生施設及び宿所提供施設

エ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律にいう障害者支援施設、宿泊型自立訓練に係る施設、共同生活援助に係る共同生活を営むべき住居及び福祉ホーム

オ 困難な問題を抱える女性への支援に関する法律にいう女性自立支援施設

カ 更生保護事業法にいう更生保護施設

- (2) 介護老人保健施設、療養病床など、建築基準法上病院又は診療所と取り扱うものは本規定の対象となる老人ホーム等には該当しないものとする。

4 共同住宅等の共用部分について

- (1) 最上階等で1の階に1住戸又は1居室（以下「住戸等」という。）のみの場合、その階の廊下又は階段は、共用部分として扱うこととする。

- (2) 屋上へ通ずる廊下若しくは階段又は自動車車庫、機械室、電気室、倉庫等へ通ずる廊下若しくは階段は、共用部分として扱うこととする。ただし、昇降機機械室用階段その他特殊の用途に用いる階段の部分は、共用部分として扱わないこととする。

- (3) 事務所、店舗等と共同住宅等の複合する用途の建築物で共用の自動車車庫、機械室、電気室、倉庫等へ通ずる廊下又は階段は、共用部分として扱うこととする。（この部分は6項の考え方のAの扱いとなる。）

5 共同住宅等の共用の廊下又は階段の用に供する部分（以下「共用廊下等の部分」という。）について

- (1) 次に掲げるものは、共同住宅等の共用廊下等の部分に含むものとする。

ア エントランスホール、エレベーターホール（非常用エレベーター及び特別避難階段の附室を含む。）

イ エントランスホール又はエレベーターホールと一体で利用するメールコーナー若しくは宅配ボックス

ウ アルコーブ又は突き当たりの廊下

エ 床面積に算入されるピロティの通路部分で、他の用途と明確に区分されている部分

オ 階段に代わる共用の傾斜路の部分

- (2) 次に掲げるものは、共同住宅等の共用廊下等の部分に含まないものとする。

エレベーターシャフトの部分、収納スペース、ロビー等の居住、執務、作業、集会、娯楽又は物品の保管若しくは格納その他の屋内的用途に供する部分

6 共同住宅等の用途に供する部分とその他の用途に供する部分が複合している建築物の取扱いについて

共同住宅等の用途に供する部分とその他の用途に供する部分が複合している建築物に対する本規定の適用については、以下のとおり取り扱うものとする。

- (1) 専ら住戸等の利用のために供されている共用廊下等の部分は本規定の対象とすること。たとえば、一定の階の専用部分の全てが共同住宅等の用途に供されている場合には、その階の共用廊下等の部分は本規定の対象とすること。
- (2) 専ら住戸等以外の利用のために供されている共用廊下等の部分は本規定の対象としないこととする。
- (3) (1)及び(2)以外の共用廊下等の部分については、その床面積の合計に、当該建築物における住戸等の用に供されている専用部分等(住戸等の用に供されている専用部分及び共用部分のうち、専ら住戸等の利用のために供されている部分)の床面積の合計と住戸等以外の用に供されている専用部分等(住戸等以外の用に供されている専用部分及び共用部分のうち、専ら住戸等以外の利用のために供されている部分)の床面積との合計のうち、住戸等の用に供されている専用部分等の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を共用廊下等の部分の床面積に含めて取り扱うこと。

<考え方>

- (1) 専ら住戸等の利用のために供されている共用廊下等の部分 …………… A_1
- (2) 専ら住戸等以外の利用のために供されている共用廊下等の部分 …………… A_2
- (3) (1)及び(2)以外の共用廊下等の部分
 A_1 及び A_2 以外の共用廊下等の部分 …………… A_3
 専ら住戸等の利用のために供されている専用部分 …………… B
 例：住戸等の部分
 専ら住戸等の利用のために供されている共用部分 …………… C
 例：専ら住戸等の利用のために供されている共用廊下等の部分 (A_1)、トランクルーム、共同住宅等専用の機械室又は電気室、共同住宅等の集会室、共同住宅等専用の管理人室等
 専ら住戸等以外の利用のために供されている専用部分 …………… D
 例：店舗、事務所等
 専ら住戸等以外の利用のために供されている共用部分 …………… E
 例：専ら住戸等以外の利用のために供されている共用廊下等の部分 (A_2)、住戸等以外の利用のための機械室又は電気室、住戸等以外の利用のための施設専用管理人室等

$$\text{法第 52 条第 6 項の緩和対象部分} = A_1 + A_3 \times \frac{B + C}{(B + C) + (D + E)}$$

※ エレベーターシャフト部分、事務所等を兼ねた住戸等、共用の機械室等は上記の計算の対象とはならない。

7 その他の容積率に関する特例制度等との関係について

(1) 自動車車庫等の緩和

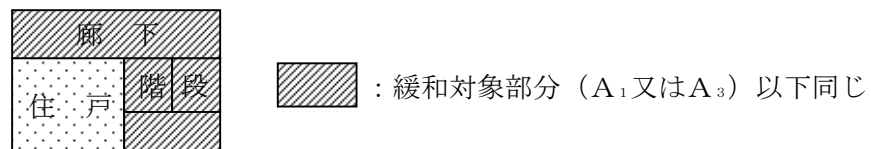
令第 2 条第 1 項第 4 号に規定する専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分（以下「自動車車庫等の部分」という。）の床面積を延べ面積に不算入とする措置は、本規定と併せて適用すること。ただし、自動車車庫等の部分は、6 項の考え方の B、C、D 及び E には含めないものとする。

(2) 地下室の緩和

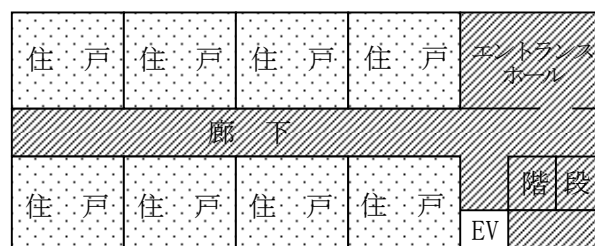
法第 52 条第 3 項の規定する住宅又は老人ホーム等の地下室の容積率不算入措置は、本規定と併せて適用すること。この場合、住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分には、共用廊下等の用に供する部分は除かれるため、B 及び C から A_1 を除いた床面積の合計の 3 分の 1 を限度として、同項に規定する延べ面積に算入しないものとする。

取扱い事例

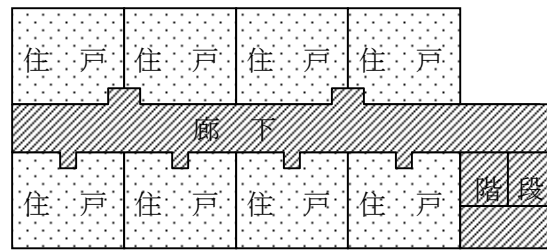
例 1 最上階等で 1 の階に 1 住戸又は 1 居室のみの場合、その階の廊下又は階段は、共用部分として扱う。



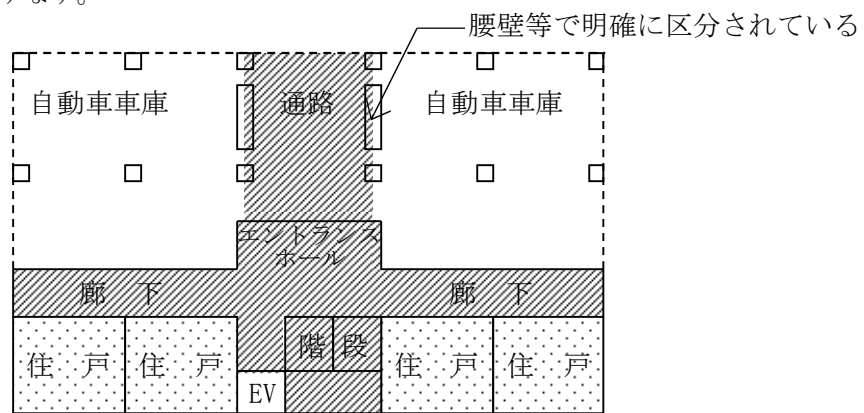
例 2 エントランスホール及びエレベーターホールは、共用部分とみなす。



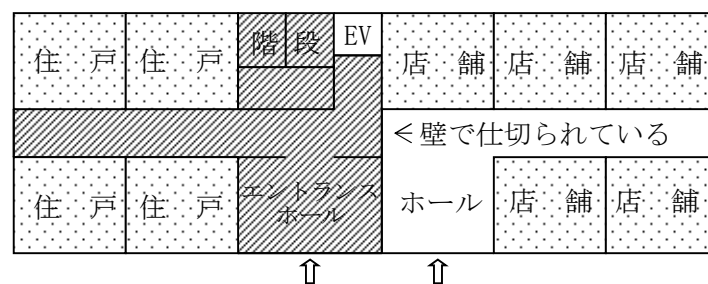
例3 アルコーブは、共用部分とみなす。



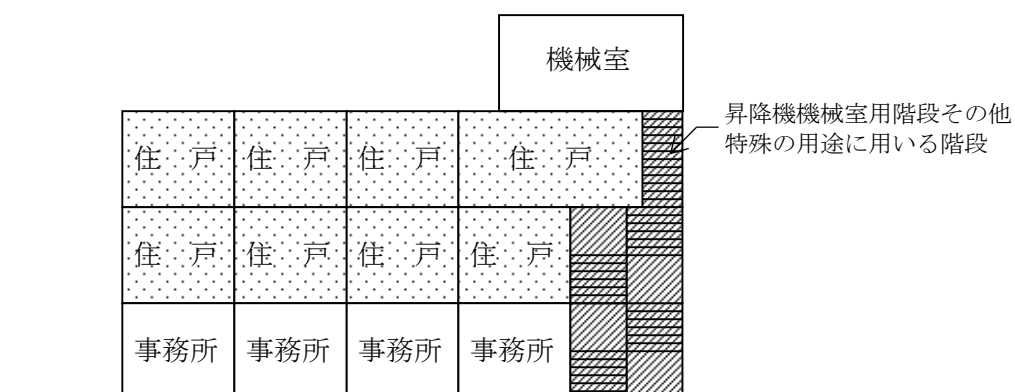
例4 床面積に算入されるピロティの通路部分は、他の用途と明確に区分されていれば、共用部分とみなす。



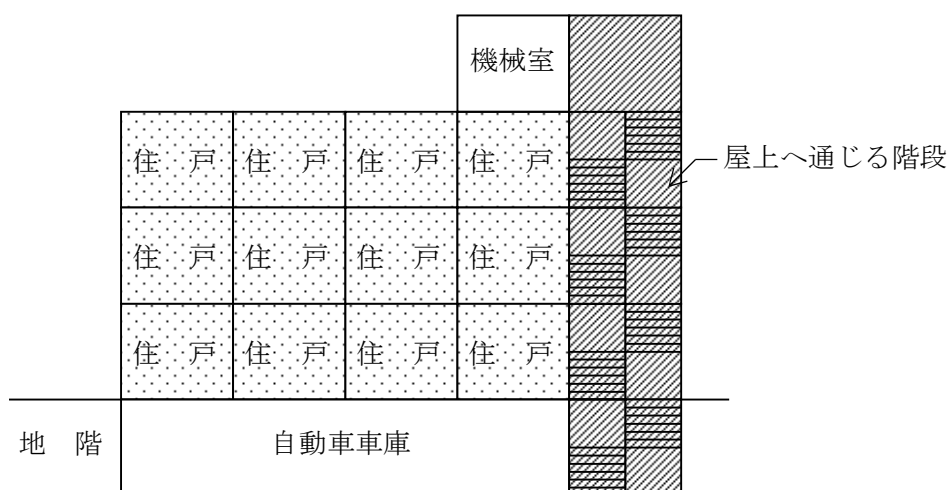
例5 複合用途でも、住戸等のための共用部分と店舗等のための共用部分が、区分されている場合、店舗等のための共用部分は緩和の対象とならない。



例 6 立面で見た場合 (1)

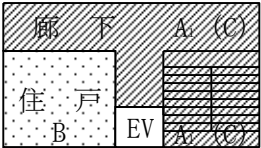


例 7 立面で見た場合 (2)

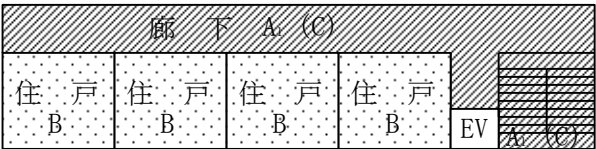


前述の取扱い事例 1 ～ 7 をもとに、基本モデルを示すと次のようになる。

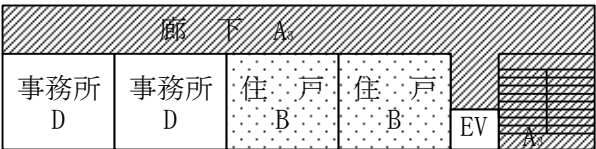
5 階



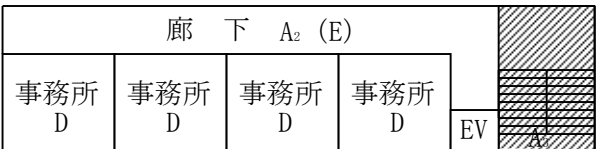
4 階



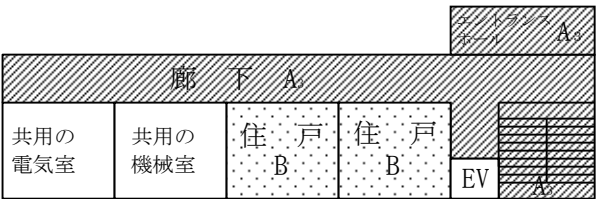
3 階



2 階



1 階



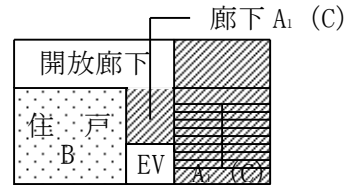
- 専ら住戸等の利用のために供されている共用廊下等の部分 A₁
- 専ら住戸等以外の利用のために供されている共用廊下等の部分 A₂
- A₁ 及び A₂ 以外の共用廊下等の部分 A₃
- 専ら住戸等の利用のために供されている専用部分 B
- 専ら住戸等の利用のために供されている共用部分 C
- 専ら住戸等以外の利用のために供されている専用部分 D
- 専ら住戸等以外の利用のために供されている共用部分 E

$$\text{法第 52 条第 6 項の緩和対象部分} = A_1 + A_3 \times \frac{B + C}{(B + C) + (D + E)}$$

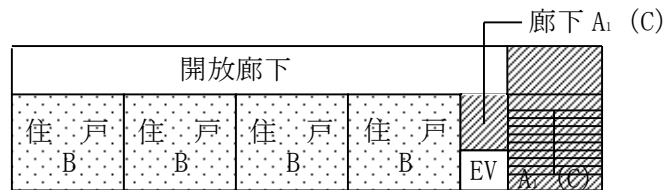
基本モデルで開放廊下が床面積に算入されない場合、次のようになる。

(階段は開放性がなく、床面積に算入される場合)

5 階



4 階



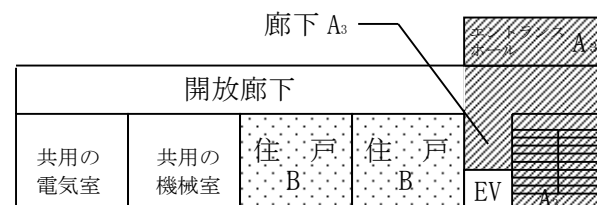
3 階



2 階



1 階



専ら住戸等の利用のために供されている共用廊下等の部分		A ₁
専ら住戸等以外の利用のために供されている共用廊下等の部分		A ₂
A ₁ 及びA ₂ 以外の共用廊下等の部分		A ₃
専ら住戸等の利用のために供されている専用部分		B
専ら住戸等の利用のために供されている共用部分		C
専ら住戸等以外の利用のために供されている専用部分		D
専ら住戸等以外の利用のために供されている共用部分		E

$$\text{法第 52 条第 6 項の緩和対象部分} = A_1 + A_3 \times \frac{B + C}{(B + C) + (D + E)}$$

〈改正経過〉

制定 9 川ま指第 495 号 平成 9 年 8 月 1 日 まちづくり局長
改正 13 川ま指第 185 号 平成 13 年 6 月 12 日 まちづくり局長
改正 17 川ま指第 1116 号 平成 18 年 4 月 1 日 まちづくり局長
改正 27 川ま建管第 1548 号 平成 27 年 9 月 30 日 まちづくり局長
改正 31 川ま建管第 1016 号 令和 2 年 3 月 30 日 まちづくり局長
改正 5 川ま建管第 1506 号 令和 6 年 3 月 6 日 まちづくり局長

5－4 角地の建ぺい率緩和に係わる線路敷の取扱いについて

標記について、線路敷が建築物の敷地でない部分については、法第 53 条第 3 項第 2 号に基づき川崎市建築基準法施行細則第 21 条第 2 項で規定する「公園、広場、水面その他これらに類するもの」として取扱われたい。

＜改正経過＞

制定 60 川建調第 292 号 昭和 60 年 10 月 14 日 建築局長

改正 5 川建指第 293 号 平成 5 年 7 月 6 日 建築局長

5-5 川崎市建築基準法施行細則第 21 条の取扱いについて

川崎市建築基準法施行細則（平成 5 年川崎市規則第 65 号）

（建ぺい率の緩和）

第 21 条 法第 53 条第 3 項第 2 号の規定により市長が指定する敷地は、2 以上の道路（法第 42 条第 2 項の規定により指定された道で、同項の規定により道路の境界線とみなされる線のうち建築物を建築しようとする敷地側の線と道との間の部分を道路状に整備していないものを除く。以下この項において同じ。）に接し、かつ、敷地の外周の長さの 10 分の 3 以上がこれらの道路に接する敷地であって、次のいずれかに該当する敷地とする。

- (1) 道路が交差し、又は折れ曲がる部分の内角が 120 度以内で交わる角敷地。ただし、2 以上の道路の幅員の和が 10 メートル未満の場合は、道路が当該敷地を挟む角を頂点とする長さ 2 メートルの底辺を有する二等辺三角形（当該敷地を挟む道路が法第 42 条第 2 項の規定により指定された道の場合は、同項の規定により道路の境界線とみなされる線による二等辺三角形）のすみ切り部分の敷地を道路状に整備したものに限る。
 - (2) 2 以上の道路の間にある敷地
- 2 前項の規定の適用については、敷地が公園、広場、空地、水面その他これらに類するもの（以下この項において「公園等」という。）に接する場合においては、その公園等を同項に規定する道路の 1 とみなし、前面道路の反対側に公園等がある場合においては、その公園等の反対側の境界線までを当該前面道路の幅員とみなして同項の規定を適用する。

1 すみ切りの取扱いについて

川崎市建築基準法施行細則（平成 5 年川崎市規則第 65 号。以下「施行細則」という。）第 21 条第 1 項に規定するすみ切りの取扱いは次による。

- (1) 2 以上の道路の幅員の和が 10 メートル未満の場合でも、敷地内に一定のすみ切りを整備したものは角地緩和の適用が可能となる。
- (2) 法第 42 条第 2 項の規定により指定された道は、幅員が 4 メートルあるものとして取り扱うことができる。
- (3) すみ切り部分の道路状の整備とは、道路と同等の空間が確保されていることとする。
- (4) すみ切り部分は、敷地を道路状に整備するものであるため、敷地面積に算入することができる。
- (5) 既存の公道で既にすみ切りが整備されており、当該規定に該当するものは角地緩和の適用が可能であるが、当該規定を満足しない場合は、既存すみ切りと一体に道路状の整備を行うことにより当該規定に該当すれば角地緩和の適用が可能となる。

ただし、高低差がある場合等やむを得ない事情により一体に道路状の整備が出来ない場合でも、既存のすみ切り面積が基準と同程度であれば、角地緩和の適用は可能とする。

2 公園等の取扱いについて

施行細則第 21 条第 2 項に規定する公園等とは、公共用地等将来にわたってその空間が担保されていることが前提であり、共同住宅等に設けたプレイロット、工場内の緑地等は含まれない。また、道路の 1 とみなす場合は、公園等の幅員も 4 メートル以上が条件となる。

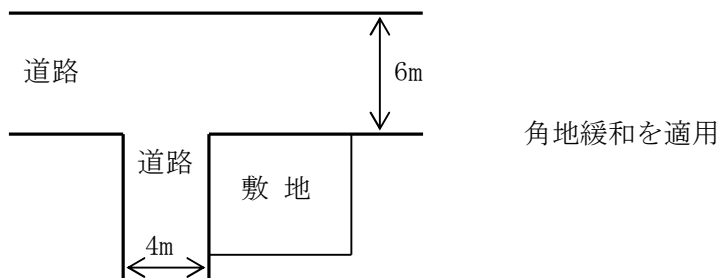
ただし、公園等のうち空地については、法第 43 条第 2 項の許可又は認定を受けた空地又は許可又は認定を受けることが見込まれる空地に連続する空地を道路状に整備した場合は、空地の幅員が 4 メートルに満たない場合であっても道路の 1 とみなすことができるものとする。

[参考]

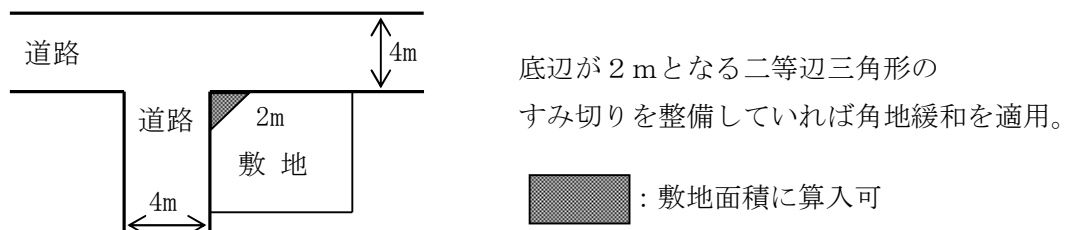
取扱い事例（敷地の外周の長さの 10 分の 3 以上は、道路又は公園等に接していることが前提）

施行細則第 21 条第 1 項の取扱い事例

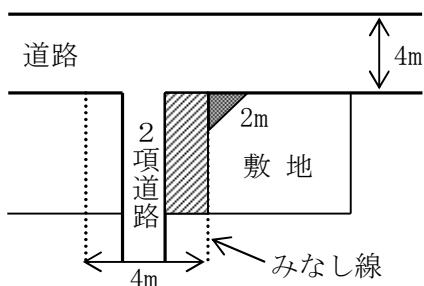
例 1 幅員の和が 10m 以上の場合



例 2 幅員の和が 10m 未満の場合



例 3 法第 42 条第 2 項の規定により指定された道に接する場合



2 項道路のセットバック部分を整備し、かつ、底辺が 2 m のすみ切りを整備していれば角地緩和を適用。

 : 敷地面積に算入不可

 : 敷地面積に算入可

例 4 公道+公道等で既にすみ切りも整備されているが、基準に適合しないすみ切りの場合

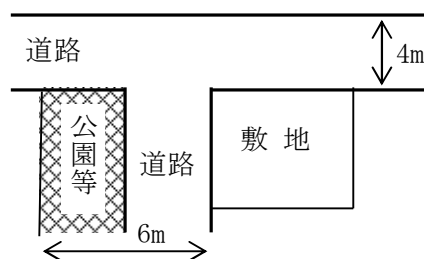


原則として、すみ切り基準に適合する分の空地を一体整備すれば角地緩和を適用。

ただし、高低差等の事情により一体的な整備ができない場合は、すみ切り面積を勘案して、概ね同程度の面積の場合は、角地緩和を適用。

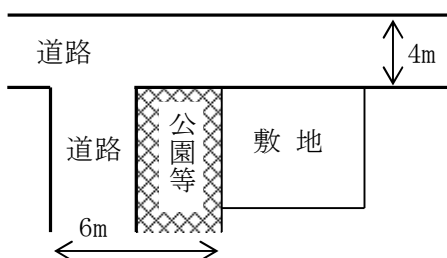
施行細則第 21 条第 2 項の取扱い事例

例 5 道路の反対側に公園等がある場合



角地緩和を適用。

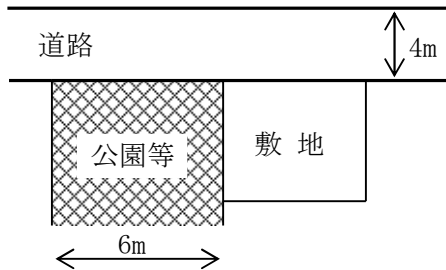
例 6 道路と敷地の間に公園等がある場合



公園等を含めた幅員を道路幅員とみなし角地緩和を適用。

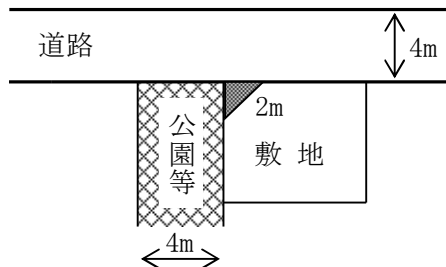
例 7 敷地の片側が公園等のみに接する場合

① 道路+公園等の幅員の和が 10m 以上の場合



角地緩和を適用。

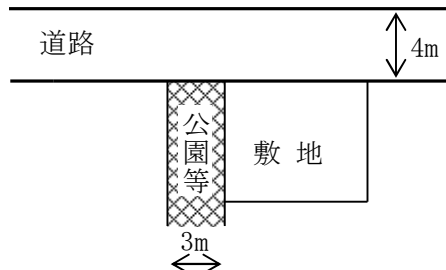
② 道路+公園等の幅員の和が 10m 未満の場合



底辺が 2 m のすみ切りを整備していれば角地緩和を適用。

 : 敷地面積に算入可

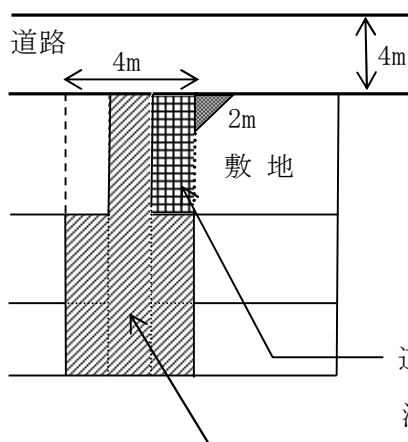
③ 公園等の幅員が 4 m 未満の場合



角地緩和を適用しない。

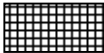
公園等の幅員が 4 m 未満であるため、「道路の 1」の要件を満たさない。

例 8 法第 43 条第 2 項空地と連続する空地の場合



例 7③と同様、空地の幅員は 4 m 未満であるが、法第 43 条第 2 項の許可又は認定を受けた空地又は許可又は認定を受けることが見込まれる空地と連続する空地を道路状に整備した場合、角地緩和を適用。

 : 敷地面積に算入可

 : 敷地面積に算入不可

道路状に整備された空地

法第 43 条第 2 項の許可又は認定を受けた空地

又は許可又は認定を受けることが見込まれる空地

〈改正経過〉

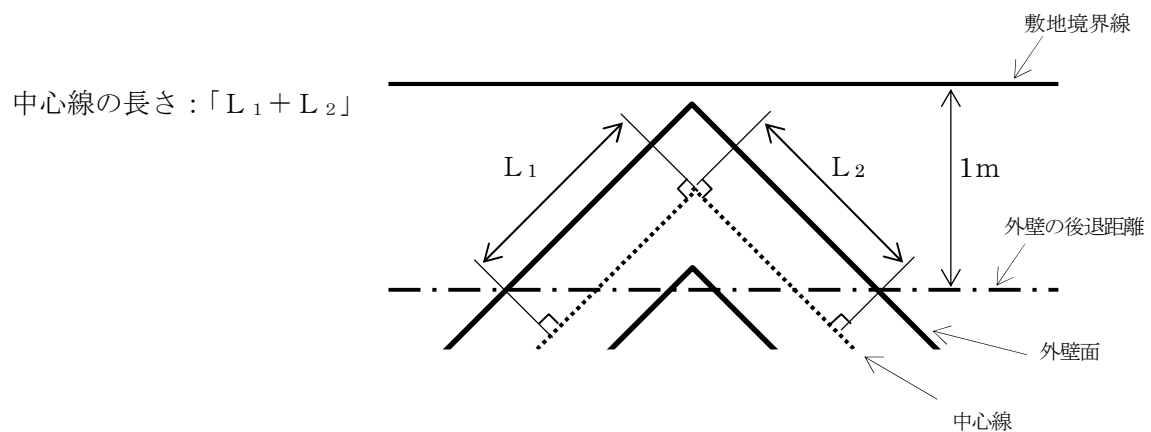
制定 11 川ま指第 471 号 平成 11 年 8 月 24 日まちづくり局長

改正 22 川ま情第 988 号 平成 22 年 9 月 1 日 まちづくり局長

改正 31 川ま建管第 1016 号 令和 2 年 3 月 30 日 まちづくり局長

5－6 令第 135 条の 22 第 1 項第 1 号に定める外壁の後退距離に対する制限の緩和規定の取扱いについて

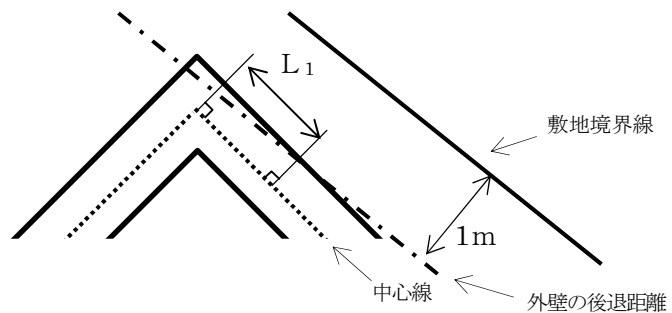
都市計画において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さについては、下図のとおり算定するものとする。



参考

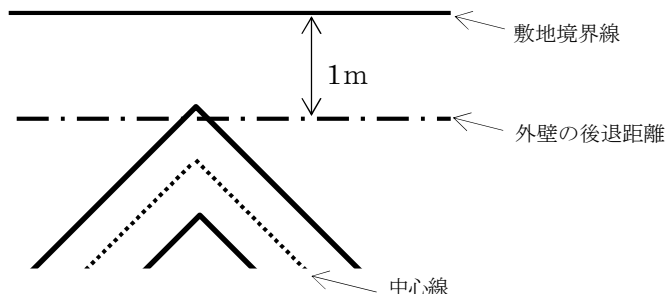
外壁の後退距離と外壁面の交点から中心線に対して垂線が下ろせない部分がある場合

中心線の長さ：「 L_1 」



外壁の後退距離と外壁面の交点から中心線に対して垂線が下ろせない場合

中心線の長さ：「発生しない」



＜改正経過＞

制定 28 川ま建管第 3587 号 平成 29 年 3 月 22 日 まちづくり局長

改正 31 川ま建管第 1016 号 令和 2 年 3 月 30 日 まちづくり局長

5-7 道路斜線制限の取扱いについて

標記の取扱いについて、昭和 62 年法律第 66 号により建築基準法の一部及び昭和 62 年政令第 348 号により建築基準法施行令の一部が改正されたことに伴い、従前の取扱いに補足を加えたので、今後疑義が生じた場合は、次により取扱われたい。

1 道路斜線制限を適用する前面道路（法第 56 条第 1 項）

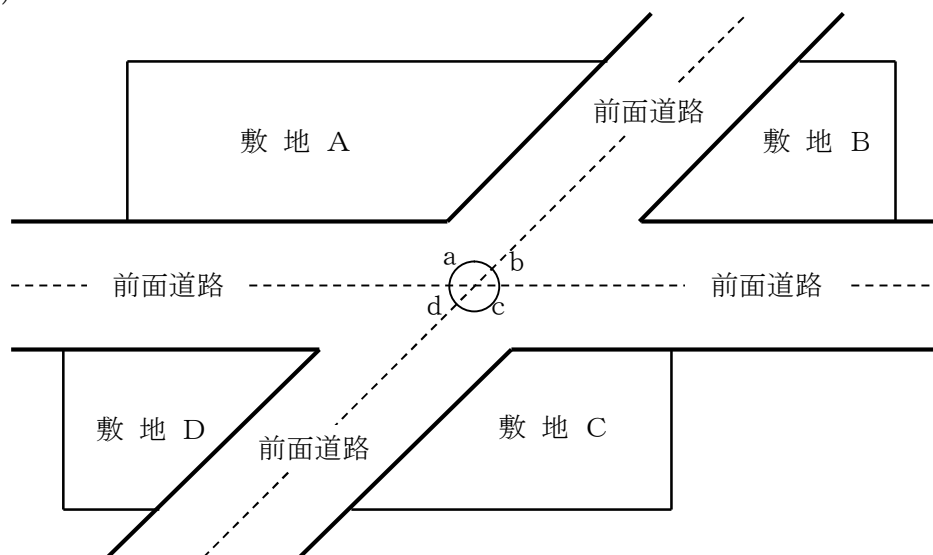
法第 56 条第 1 項に規定する前面道路とは、敷地が 2 メートル以上接する道路をいい、道路と敷地の間に水路等がある場合で、その部分に幅 2 メートル以上の橋を架けたとき等においても、その道路を前面道路として取扱うものとする。

2 後退距離の算定に係る前面道路（法第 56 条第 2 項）

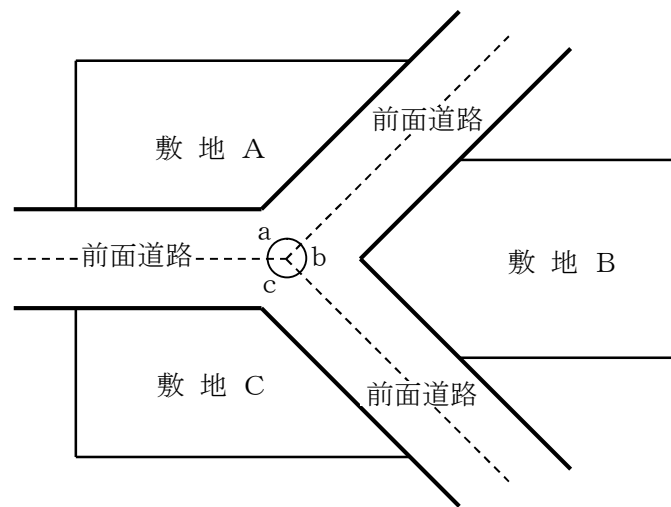
前面道路が 2 以上ある場合における法第 56 条第 2 項の規定は、それぞれの前面道路ごとに取扱うものとし、交差し、若しくは接続し、又は屈曲する部分にある通常のすみ切りは考慮しないものとする。

なお、前面道路が交差し、若しくは接続し、又は屈曲する場合において、それらの部分の内角が 120 度を超える場合にあっては、その道路は、1 の前面道路として取扱うものとする。（図-1）

(1)



(2)



(3)

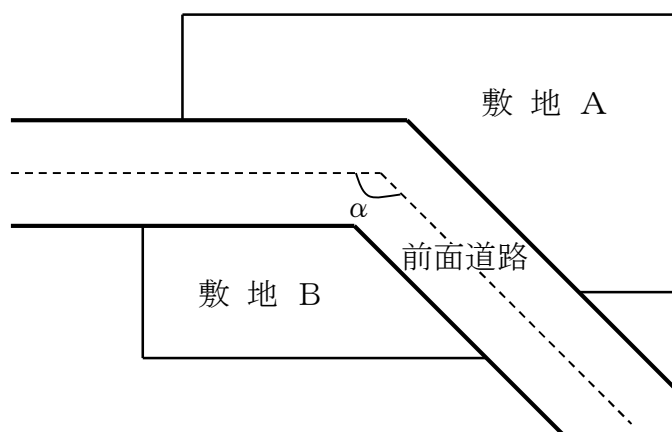


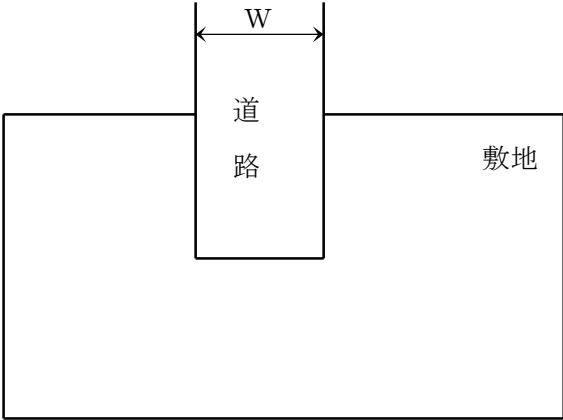
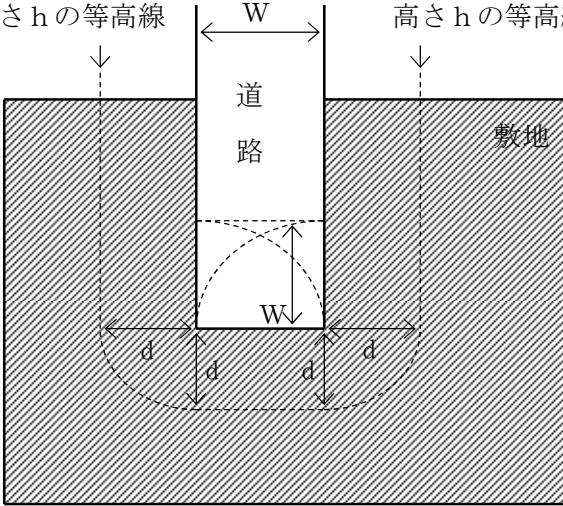
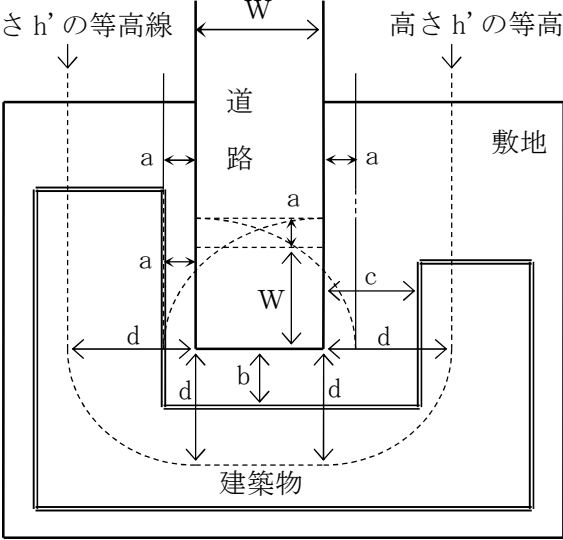
図1 内角の設定

3 前面道路の幅員が異なる場合（法第 56 条第 6 項）

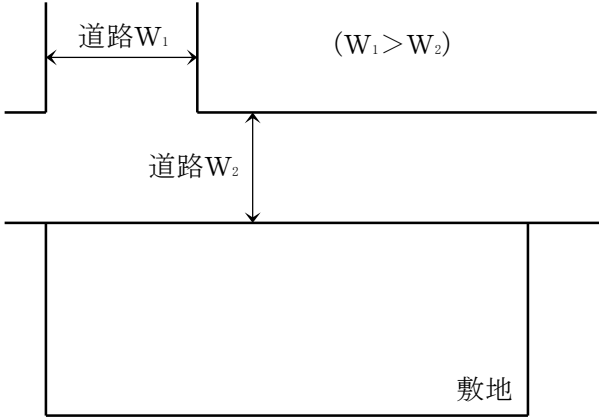
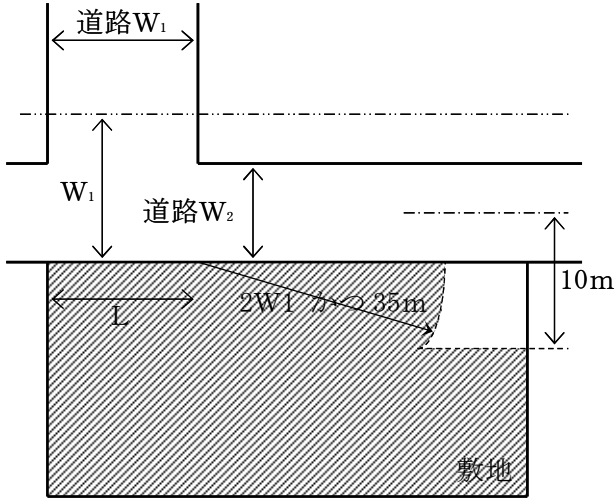
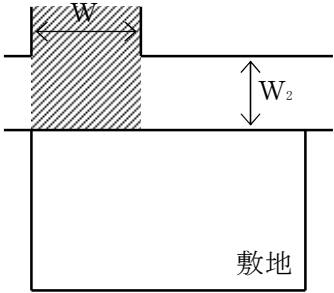
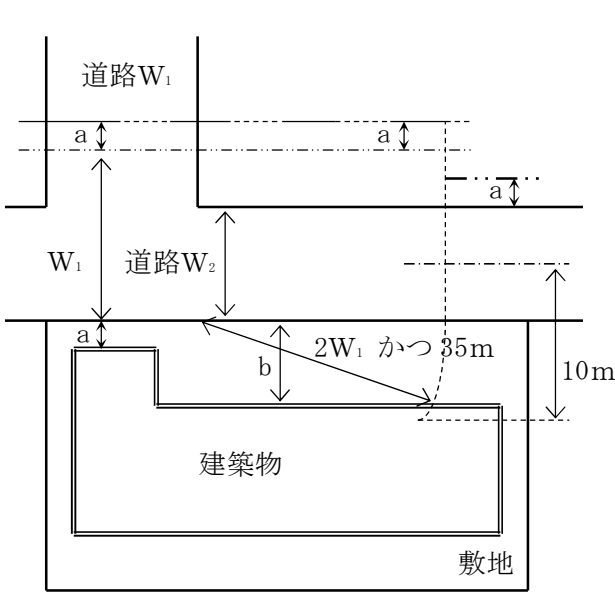
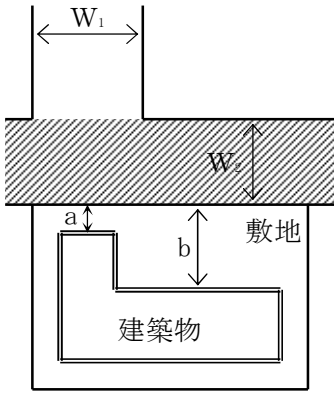
前面道路の幅員が異なる場合における法第 56 条第 6 項の規定は、当該道路を 2 以上の前面道路とみなして、令第 132 条の規定を適用するものとする。

4 前 3 項の取扱い事例は次によるものとする。ただし、特殊な場合については、道路斜線制限の趣旨にそって個々に判断し、取扱うものとする。

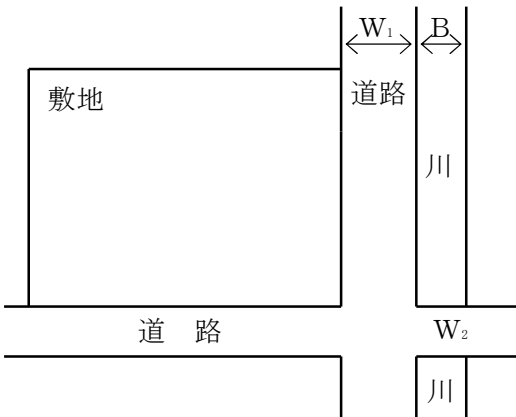
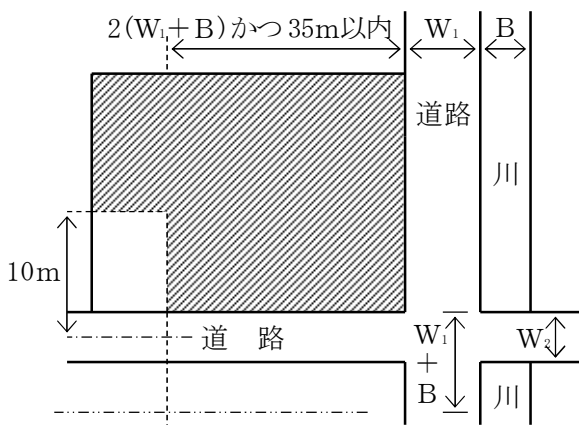
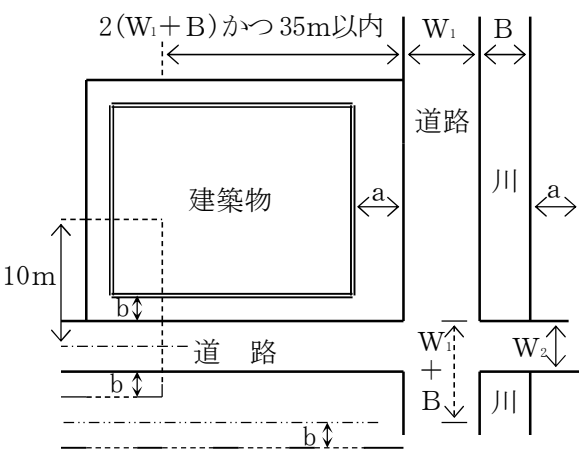
(1) 行き止まり道路の場合

事例		ア 道路斜線制限を受ける範囲 イ 幅員 ウ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離
取扱い		ア 幅員 W の道路が回転するものとみなし、敷地全体が制限を受ける。 イ 幅員はすべて W とする。 [具体例] 道路境界線から d 離れた鎖線上における高さ (h) の限度は、 $h = (W + d) \times 1.25 (1.5)$
後退距離の取扱い	 (a < b < c)	ウ 1 の道路における最小距離は、a を一律に適用する。 [具体例] 道路境界線から d 離れた鎖線上における高さ (h') の限度は、 $h' = (W + d + a) \times 1.25 (1.5)$

(2) T字形道路の場合

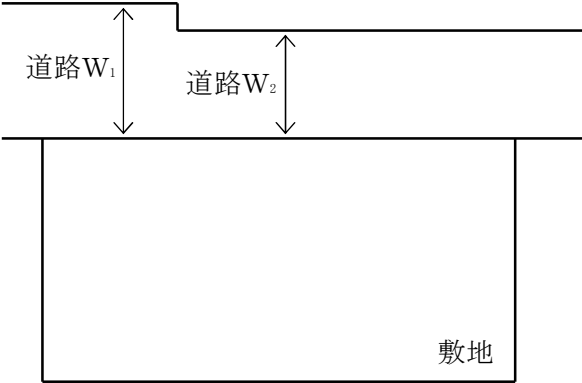
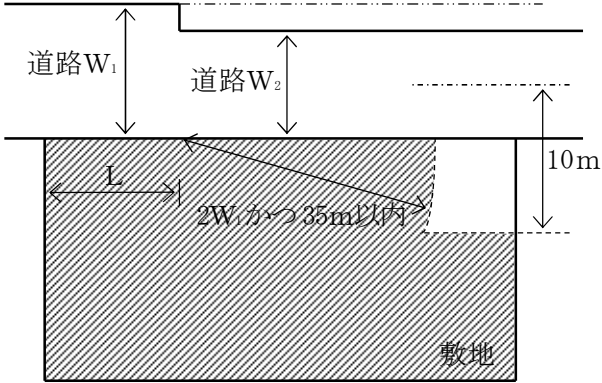
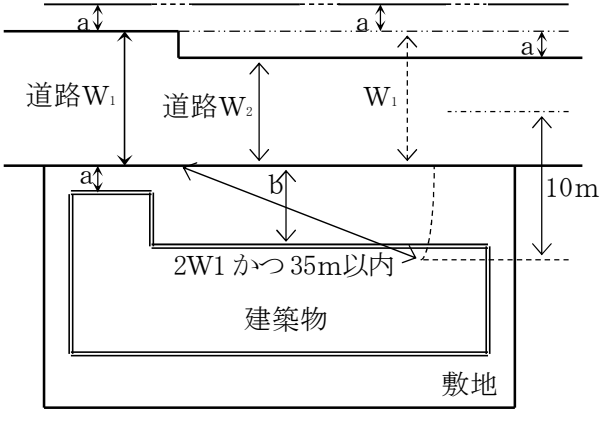
事 例		ア 幅員W_1の道路の回り込み イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離
取 扱 い		ア $L \geq 2$メートルの場合、敷地は幅員W_1及びW_2の道路に接しているものとみなし、回り込みを認める。 
後 退 距 離 の 取 扱 い		イ 幅員W_1の道路に対する緩和の最小距離はaを、また、幅員W_2の道路に対する緩和の最小距離も下図からaを適用する。 

(3) 道路の反対側に川等がある場合

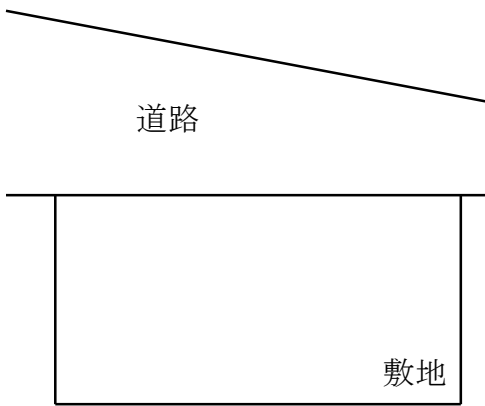
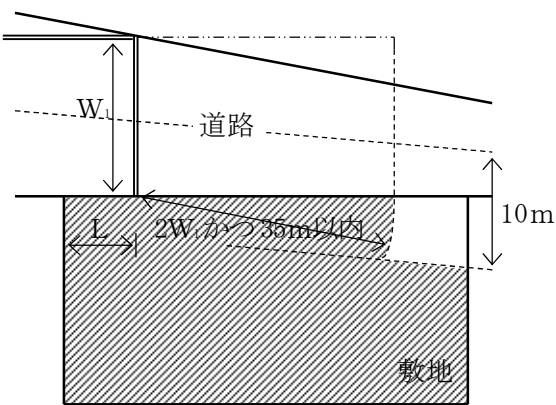
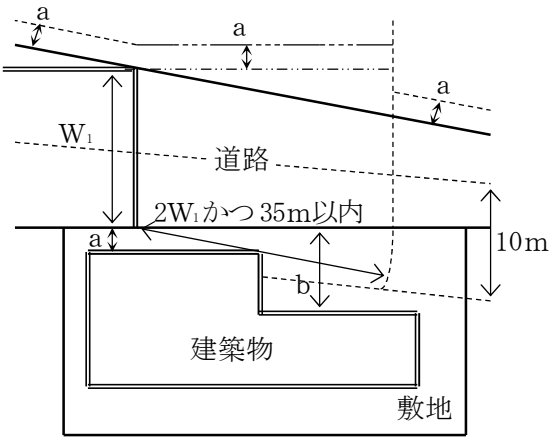
事例		ア 幅員W_1の道路による緩和の範囲等 イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離
取扱い		ア 令第 132 条、第 134 条第 1 項及び第 2 項の規定により幅員W_1の道路の幅員を$W_1 + B$とみなし、$2(W_1 + B)$ かつ 35 メートルの範囲について緩和を認める。
後退距離の取扱い		イ 幅員W_1の道路については河川の反対側の境界線から外側に最小距離 a を、また、幅員W_2の道路については、最小距離 b を適用する。

事例		ア 幅員W_1の道路の回り込み イ 回り込みを認める場合の幅員 ウ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離
取扱い		ア $L \geq 2$メートルの場合、敷地は幅員W_1及びW_2の道路に接しているものとみなし、回り込みを認める。 イ 幅員は$W_1 + B$とする。
後退距離の取扱い	($a < b$)	ウ 敷地が幅員W_1及びW_2の道路に接しているので、緩和の最小距離はaを一律に適用する。

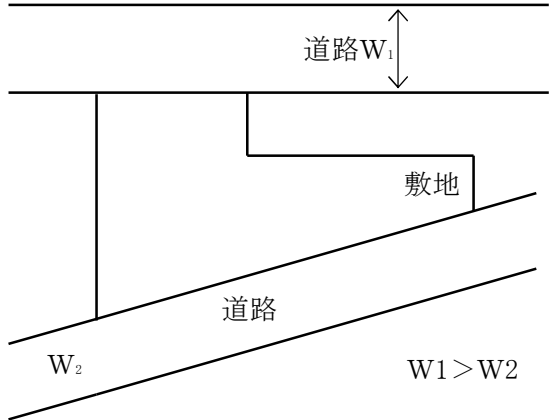
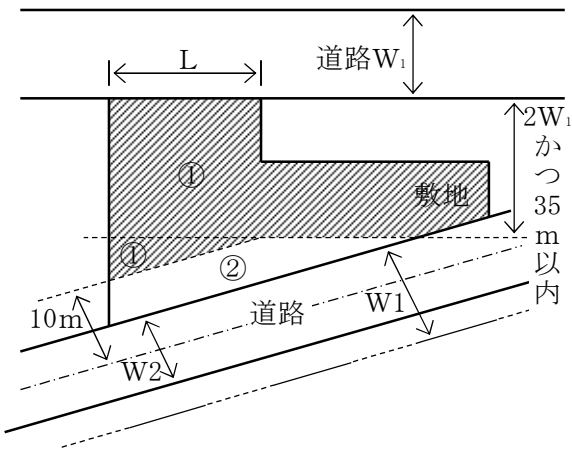
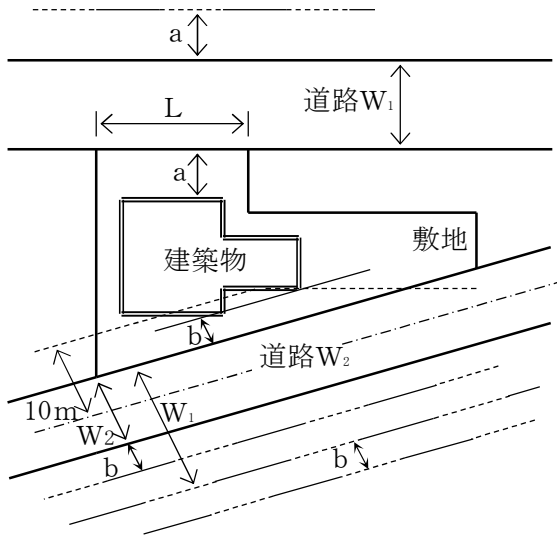
(5) 前面道路の幅員が異なる場合（ケース 1）

事 例		ア 幅員W_1の道路の回り込み イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離
取 扱 い		ア $L \geq 2$メートルの場合、敷地は幅員W_1及びW_2の道路に接しているものとみなし、回り込みを認める。
後 退 距 離 の 取 扱 い	 ($a < b$)	イ 1 の道路なので、最小距離は a を一律に適用し、前面道路の反対側の境界線は、その境界線に垂直に a の距離だけ外側にあるものとする。

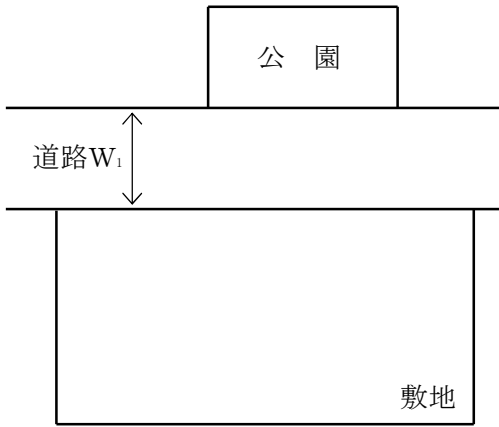
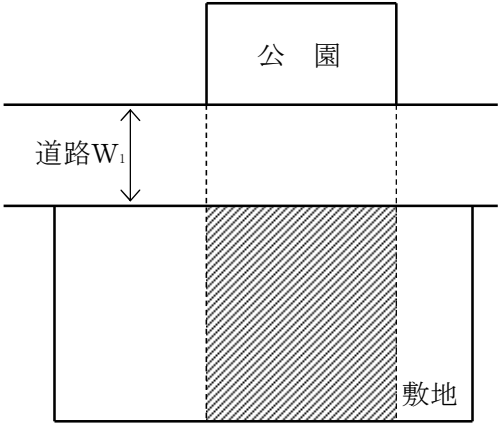
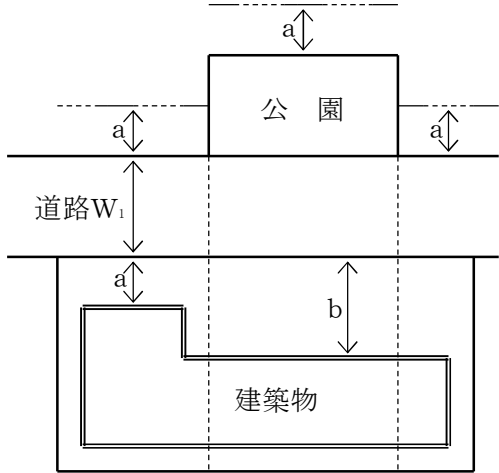
(6) 前面道路の幅員が異なる場合 (ケース 2)

事 例		ア 前面道路の幅員の算定 イ 前面道路の回り込み ウ 前面道路の境界線から 後退した建築物に対する 緩和の最小距離
取 扱 い		ア及びイ $L \geq 2$ メートル の場合、敷地は幅員 W_1 の道路に接しているもの とみなし、前号と同様に 回り込みを認める。(幅員 W_1、W_2、W_3、・・・と 複数の道路があるもの としての回り込みは認めな いものとする。)
後 退 距 離 の 取 扱 い		ウ 1 の道路なので、最小 距離は a を一律に適用 し、前面道路の反対側の 境界線は、その境界線に 垂直に a の距離だけ外側 にあるものとする。

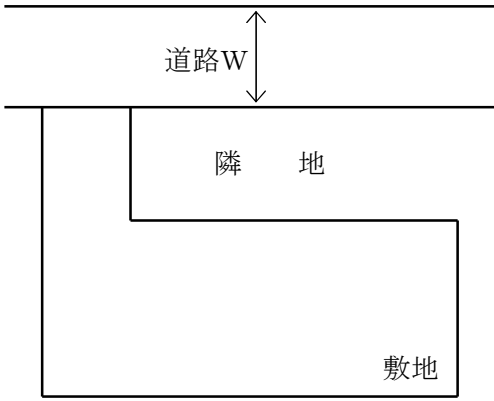
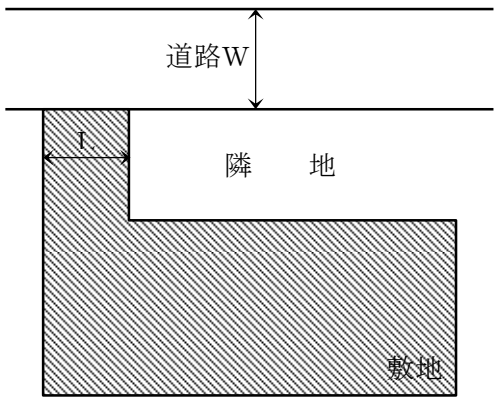
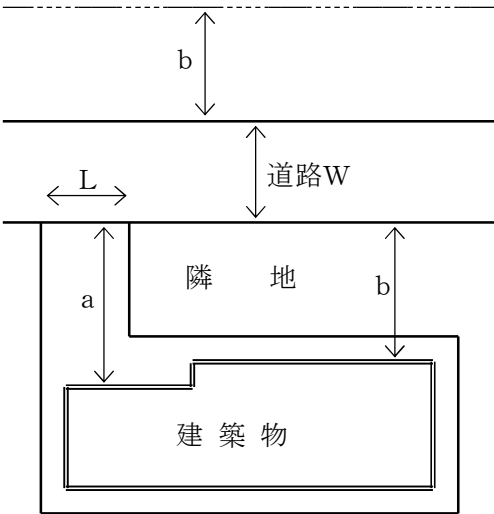
(7) 敷地が広い道路に路地状部分で接している場合

事例		ア 幅員W_1の道路の回り込み イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離
取扱い		ア $L \geq 2$メートルの場合、①のエリアは幅員W_1の道路及び幅員W_2の道路の幅員がW_1あるものとみなした斜線制限を、②のエリアは幅員W_2の道路斜線制限を受ける。
後退距離の取扱い		イ 幅員W_1及びW_2それぞれの道路ごとに最小距離を適用する。

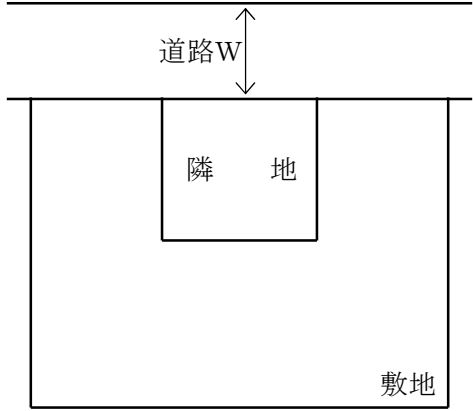
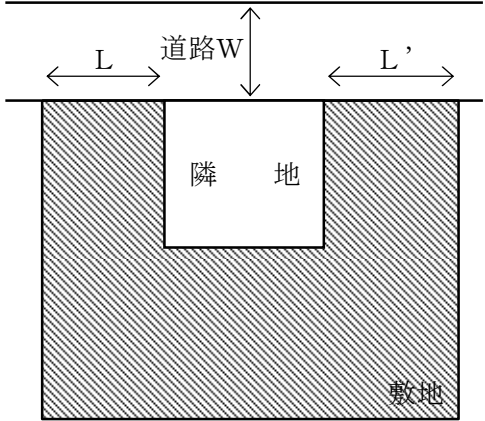
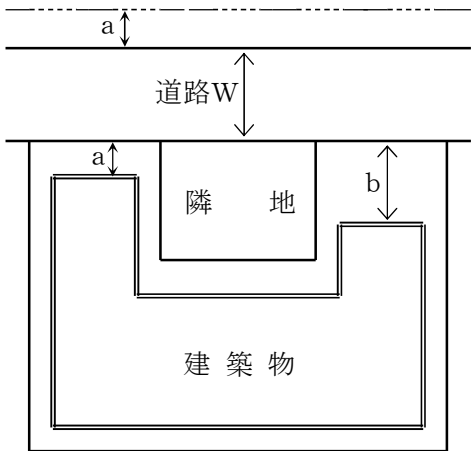
(8) 道路の反対側に公園がある場合

事例		ア 公園による緩和の及ぶ範囲 イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離
取扱い		ア 部分が、公園の緩和を受ける。(前面道路は 1 なので、回り込みの緩和は受けない。)
後退距離の取扱い		イ 最小距離は a を適用する。

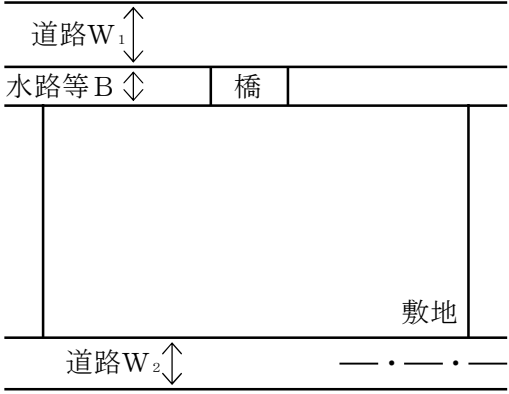
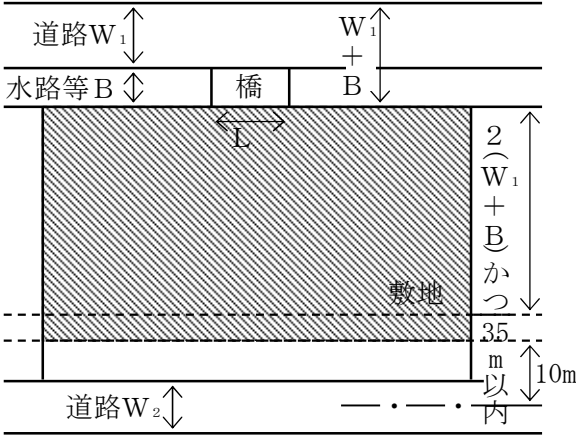
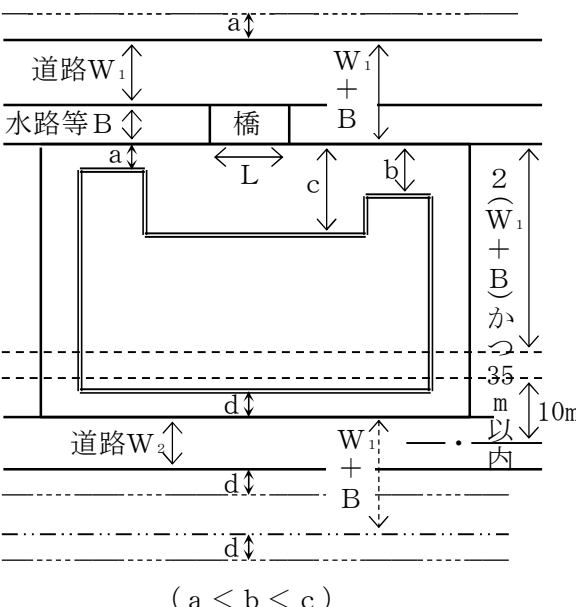
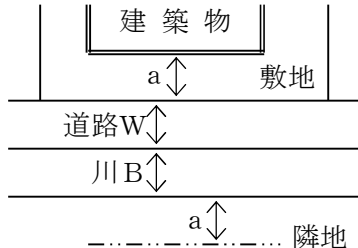
(9) 敷地が道路に路地状部分で接している場合

事 例		ア 1 の道路に対して敷地が路地状部分で接する場合の道路斜線制限を受ける範囲 イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離
取 扱 い		ア 斜線部分が、道路斜線制限を受ける範囲である。 ($L \geq 2$メートルの場合)
後 退 距 離 の 取 扱 い		イ 最小距離は b を適用する。

(10) 1 の道路に対して敷地が隣地を囲む場合

事 例		ア 1 の道路に対して敷地が隣地（宅地）を囲む場合の道路斜線制限を受ける範囲 イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離
取 扱 い		ア $L \geq 2$ メートル又は $L' \geq 2$ メートルの場合、道路Wの斜線制限を受ける
後 退 距 離 の 取 扱 い		イ 最小距離は a を適用する。

(11) 水路等を隔てて道路がある場合

事例		ア 幅員W_1の道路による斜線制限を受ける場合 イ 斜線制限を受ける場合の道路幅員 ウ 「Aかつ35メートル以内の起点」 エ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離
取扱い		ア $L \geq 2$メートルの橋を架けた場合、道路斜線制限を受けるものとする。 イ 幅員は$W_1 + B$とする。 ウ 敷地と水路等との間の境界で接しているものとみなし、起点はその境界線とする。
後退距離の取扱い	 ($a < b < c$)	エ 幅員W_1の道路については、敷地と水路等との間の境界に道路境界線があるものとみなし最小距離aを、また、幅員W_2の道路については、最小距離dを適用する。 ※ 道路の反対側の敷地の取扱い 

〈改正経過〉

制定 昭和 59 年 3 月 31 日

改正 63 川建指第 201 号昭和 63 年 6 月 10 日建築局長

改正 8 川建指第 191 号平成 8 年 5 月 29 日建築局長

改正 5 川ま建管第 1506 号 令和 6 年 3 月 6 日 まちづくり局長

5－8 建築基準法第56条第6項の緩和措置に係る線路敷の取扱いについて

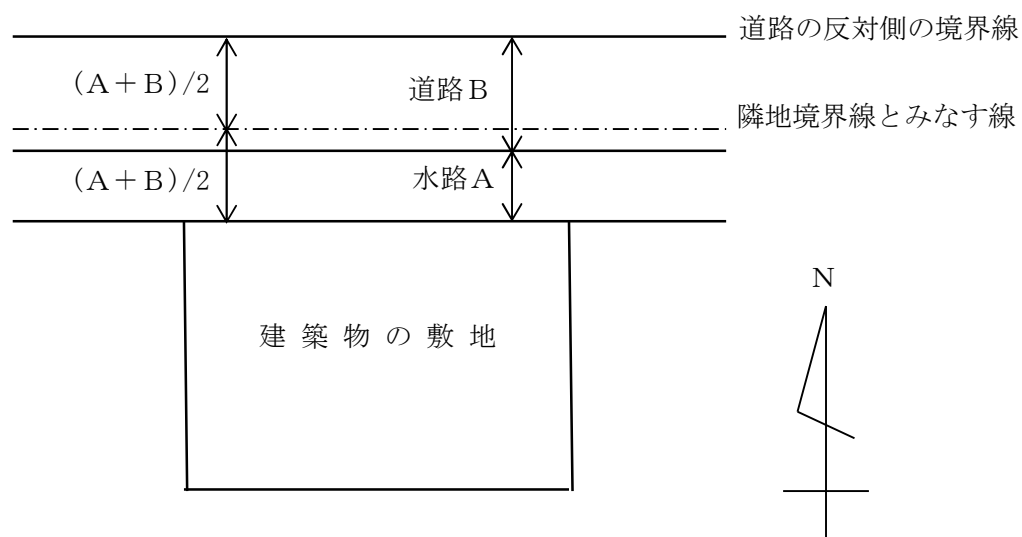
標記については、「昭和 45 年 10 月 15 日住街発第 1215 号広島県土木部建築部長あて」例規及び「昭和 46 年 1 月 29 日住街発第 93 号千葉県土木部長あて」例規により、法第 56 条第 6 項（令第 134 条）に規定する「建築物の敷地が公園、広場、川若しくは海（水面）その他これらに類するものに接する場合」又は「前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合」に該当するものと解される旨の回答が示されているが、駅舎等の建築物の部分にあってはこの適用がないものとして取扱われたい。

＜改正経過＞

制定	60 川建調第 403 号	昭和 61 年 2 月 12 日	建築局長
改正	8 川建指第 191 号	平成 8 年 5 月 29 日	建築局長
改正	22 川ま情第 988 号	平成 22 年 9 月 1 日	まちづくり局長

5－9 令第 135 条の 4 第 1 項第 1 号又は法第 58 条に基づく川崎都市計画高度地区ただし書第 1 項第 1 号に定める北側斜線制限の緩和規定の取扱いについて

建築物の敷地が北側で水面等に接し、その反対側に道路がある場合における当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅員と道路の幅員の和の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。



〈改正経過〉

制定 60 川建調第 290 号 昭和 60 年 10 月 9 日 建築局長

6-1 令第 137 条の 7 の規定による増築又は改築の取扱いについて

6-1 令第 137 条の 7 の規定による増築又は改築の取扱いについて

標記について、以下のとおり取扱うものとする。

- 1 敷地に変更がある場合の増築又は改築は基準時における敷地内におけるものとする。
- 2 法第 3 条第 2 項の規定により法第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定の適用を受けない建築物（以下「既存不適格建築物」という。）の床面積の合計は、同一棟、別棟にかかわらず敷地単位で判断するものとする。
（「昭和 26 年 11 月 7 日住指発第 534 号京都府知事あて」例規参照）
- 3 増築又は改築を繰り返すことにより、基準時から存在している建築物が消滅した場合においては、それ以降、増改築はできないものとする。
（「昭和 26 年 9 月 18 日住指発第 850 号岐阜県建築課長あて」例規参照）

〔事例〕

事例 1：既存不適格建築物が一棟ある場合【ケース 1：改築】

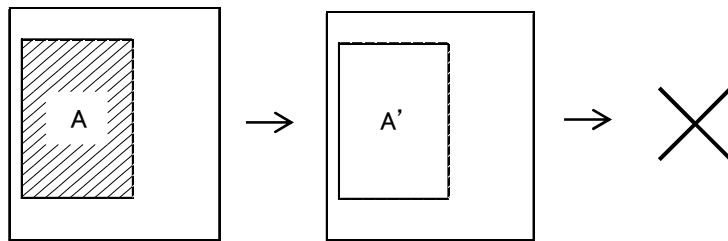
（既存不適格建築物の延べ面積はすべて適合しない用途に供するものとする。）

既存不適格建築物 A（延べ面積は A とする。）を除却し、A'（延べ面積は A' とする。）に改築する場合の延べ面積の限度は、

$$A' \leq 1.0A$$

となる。

※基準時から存在している建築物が消滅したので、これ以降は増改築をすることはできない。



事例 2：既存不適格建築物が一棟ある場合【ケース 2：増築】

（既存不適格建築物の延べ面積はすべて適合しない用途に供するものとする。）

- (1) 既存不適格建築物 A（延べ面積は A とする。）に A1（延べ面積は A1 とする。）を増築する場合の延べ面積の限度は、

$$A + A1 \leq 1.2A$$

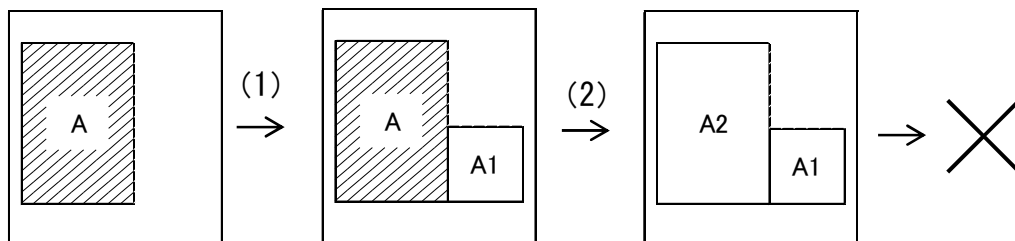
となる。

- (2) その後 A を除却し、A2（延べ面積は A2 とする。）を増築する場合の延べ面積の限度は、

$$A1 + A2 \leq 1.2A$$

となる。

※基準時から存在している建築物が消滅したので、これ以降は増改築をすることはできない。



 基準時から存在している既存不適格建築物

 基準時には存在していない既存不適格用途の建築物

事例 3：敷地内に既存不適格建築物が 2 棟ある場合

(既存不適格建築物の延べ面積はすべて適合しない用途に供するものとする。)

- (1) 2 棟の既存不適格建築物 A (延べ面積は A とする。) 及び B (延べ面積は B とする。) のうち、B を除却し、B1 (延べ面積は B1 とする。) を増築する場合の延べ面積の限度は、

$$A + B1 \leq 1.2 (A + B)$$

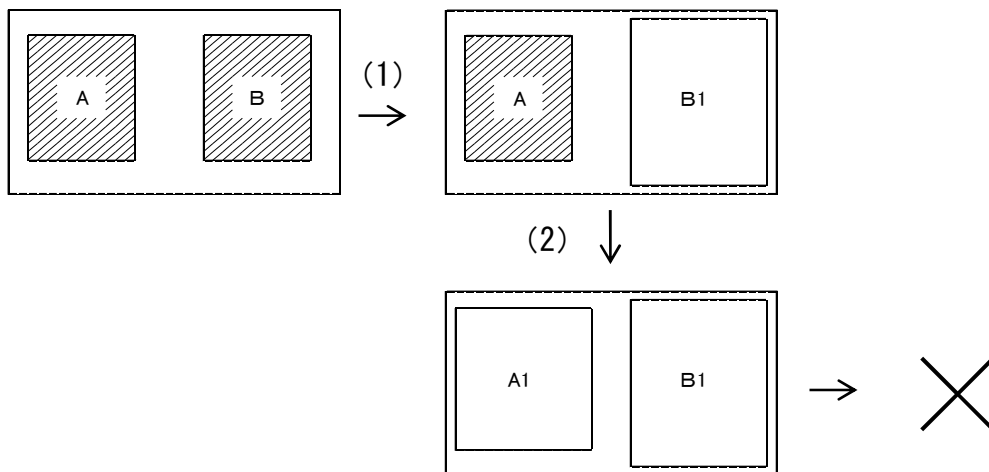
となる。

- (2) その後 A を除却し、A1 (延べ面積は A1 とする。) を増築する場合の延べ面積の限度は、

$$A1 + B1 \leq 1.2 (A + B)$$

となる。

※基準時から存在している建築物が消滅したので、これ以降は増改築をすることはできない。



基準時から存在している既存不適格建築物



基準時には存在していない既存不適格用途の建築物

事例 4：敷地内に基準時から存在している既存不適格建築物が 1 棟と適格建築物が 1 棟ある場合

(既存不適格建築物の延べ面積はすべて適合しない用途に供するものとする。)

(1) 既存不適格建築物 A (延べ面積は A とする。) 及び適格建築物 B (延べ面積は B とする。) のうち、A を除却し、A1 (延べ面積は A1 とする。) を増築する場合の延べ面積の限度は、

$$A1 \leq 1.2A$$

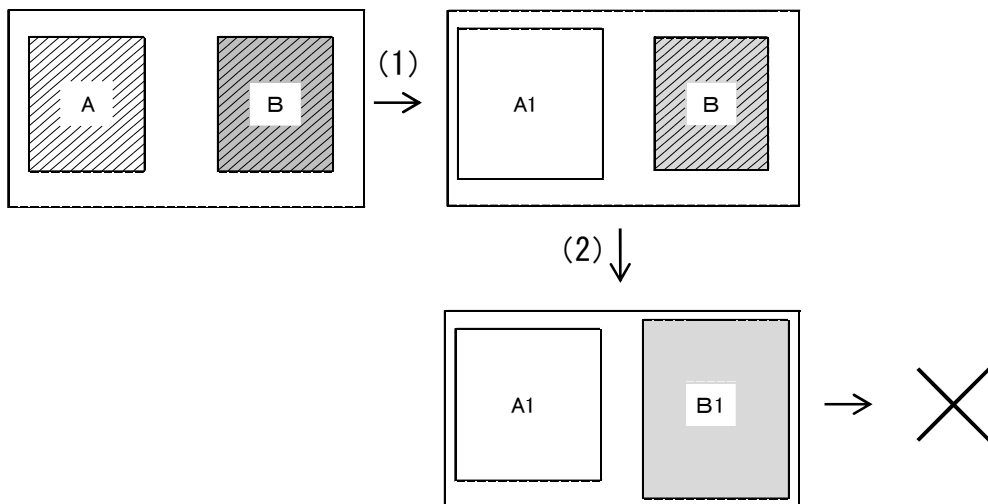
となる。

(2) その後、B を除却し、B1 (延べ面積は B1 とする。) を増築する場合の延べ面積の限度は、

$$A1 + B1 \leq 1.2 (A + B)$$

となる。

※基準時から存在している建築物が消滅したので、これ以降は増改築をすることはできない。



	基準時から存在している既存不適格建築物		基準時には存在していない既存不適格用途の建築物
	基準時から存在している適格建築物		基準時には存在していない適格建築物

<改正経過>

制定 62 川建調第 26 号 昭和 62 年 4 月 25 日 建築局長
 改正 8 川建指第 191 号 平成 8 年 5 月 29 日 建築局長
 改正 17 川ま指第 1116 号 平成 18 年 4 月 1 日 まちづくり局長
 改正 28 川ま建管第 3587 号 平成 29 年 3 月 22 日 まちづくり局長
 改正 31 川ま建管第 1016 号 令和 2 年 3 月 30 日 まちづくり局長

川崎市建築基準法関係取扱基準集

令和 6 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
