
川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例

(平成28年12月19日条例第89号)

及び同解説

(令和6年11月版)

川崎市まちづくり局

目次

条例の概要	1
条例及び同解説	3
第1条（目的）	3
第2条（定義）	3
第3条（市の責務）	3
第4条（建築物の所有者等の責務）	4
第5条（不燃化重点対策地区の指定等）	4
第6条（不燃化重点対策地区の指定の変更等）	5
第7条（不燃化重点対策地区内の建築物）	6
第8条（建築物が不燃化重点対策地区の内外にわたる場合の措置）	8
第9条（特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物に対する制限の緩和）	9
第10条（簡易な構造の建築物に対する制限の緩和）	9
第11条（仮設建築物に対する制限の緩和）	9
第12条（一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に 対する制限の特例）	9
第13条（既存建築物に対する制限の緩和）	10
第14条（財政上の措置）	11
第15条（委任）	11
第16条（罰則）	11
附則	12

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・・・・・・・・川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例
（平成28年12月19日条例第89号）

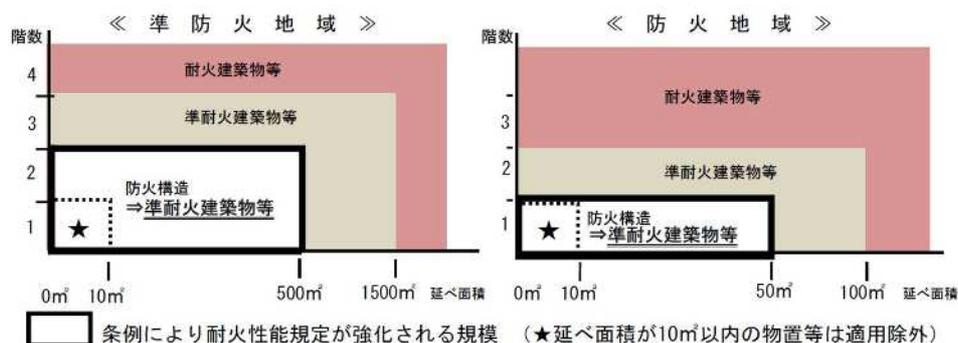
条例の概要

本条例は、不燃化重点対策地区内における建築物の不燃化の推進に関し、市及び建築物の所有者等の責務を明らかにするとともに、建築基準法（以下「法」といいます。）第40条の規定による構造に関する制限の付加その他必要な事項を定めることにより、地震による火災が発生した場合の不燃化重点対策地区における延焼により生ずる被害を軽減することを目的とした条例です。

不燃化重点対策地区内の建築物の防火規制

本条例により不燃化重点対策地区の指定を受けた地区内の建築物は、法では準耐火建築物等（※1）以上とする必要のない一定規模以下の建築物についても、準耐火建築物等以上とすることが義務付けられます（図1）。従って、不燃化重点対策地区内に建築物を建てる際は、原則として全ての建築物を準耐火建築物等以上とする必要があります。ただし、一部の建築物については、適用が除外されます（第7条第2項、第8条から第11条）。

不燃化重点対策地区内の建築物に対する防火規制は、平成29年7月1日以降に工事に着手した建築物について、適用されます。



（※1）当解説で用いる「準耐火建築物等」とは、準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物をいいます。

手続きについて

本条例による新たな防火規制は、建築基準法第40条の規定による制限であるため、建築基準関係規定として、建築物を建てる際の確認申請や、建築物が完成した際の完了検査において、審査や検査の対象となります。

不燃化重点対策地区

「川崎区小田周辺地区」と「幸区幸町周辺地区」を不燃化重点対策地区として指定しています。区域の確認にあたっては、次ページの図2や「ガイドマップかわさき」を参考にしてください。詳細な区域については、「告示図面（平成29年3月30日 川崎市告示第174号）」をご確認ください。告示図面は市街地整備部防災まちづくり推進課の窓口で閲覧できます。



幸町1丁目の一部、幸町2丁目の一部、幸町3丁目の一部、幸町4丁目、
 中幸町1丁目、中幸町2丁目、中幸町3丁目の一部、中幸町4丁目の一部、
 南幸町1丁目の一部、都町の一部、神明町1丁目の一部



小田1丁目の一部、小田2丁目、小田3丁目、小田4丁目、小田5丁目の一部、
 小田6丁目、浅田1丁目、浅田2丁目、浅田3丁目の一部

図2 不燃化重点対策地区

条例及び同解説

(目的)

第1条 この条例は、不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関し、市及び建築物の所有者等の責務を明らかにするとともに、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第40条の規定による構造に関する制限の付加その他必要な事項を定めることにより、地震による火災が発生した場合の不燃化重点対策地区における延焼により生ずる被害を軽減することを目的とする。

[解説]

本条はこの条例の目的を定めています。

本条例は、不燃化重点対策地区における建築物の不燃化を推進し、地震による火災が発生した場合の延焼により生ずる被害を軽減するために、市及び不燃化重点対策地区の建築物の所有者等の責務と、不燃化重点対策地区内の建築物の防火規制(法第40条の規定による制限の付加)を定めた条例です。

具体的な防火規制の内容は第7条から第13条に定めており、これらの規定は、法第40条の規定による制限であることから、建築基準関係規定として、建築物を建てる際の確認申請や、建築物が完成した際の完了検査において、審査や検査の対象となります。

(定義)

第2条 この条例で使用する用語の意義は、次に掲げるもののほか、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)で使用する用語の例による。

- (1) 建築物の不燃化 地震による火災に対する安全性の向上を目的として、建築物の建築、修繕、模様替その他必要な措置を講ずることをいう。
- (2) 不燃化重点対策地区 第5条第1項の規定により市長が指定した地区をいう。

[解説]

本条は、この条例で使用する用語の意義を定めています。

用語の意義は本条各号で定めるもののほか、法及び令で使用する用語の例によります。

(市の責務)

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に係る意識の啓発を図る等必要な施策を推進しなければならない。

[解説]

本条は、この条例の目的を達成するために、市は必要な施策を推進する必要があることを定めています。

(建築物の所有者等の責務)

第4条 不燃化重点対策地区内にある建築物の所有者、管理者若しくは占有者又は不燃化重点対策地区内の建築物の建築主は、建築物の不燃化について理解を深め、積極的に建築物の不燃化を推進するよう努めなければならない。

【解説】

本条は、建築物の所有者等の責務を定めています。

不燃化重点対策地区内の建築物の所有者等は、日頃から、建築物の不燃化について理解を深め、積極的に建築物の不燃化を推進するよう努める必要があります。

(不燃化重点対策地区の指定等)

第5条 市長は、地震による火災が発生した場合の延焼により建築物に著しい被害が生ずるおそれのある地区で、特に建築物の不燃化を推進する必要があると認めるものを不燃化重点対策地区として指定することができる。

- 2 市長は、不燃化重点対策地区を指定しようとするときは、その旨を公告し、当該不燃化重点対策地区の指定の案(以下「指定案」という。)を、当該公告の日の翌日から起算して2週間一般の縦覧に供するものとする。
- 3 前項の規定により縦覧に供された指定案に意見を有する者は、同項の縦覧期間内に、市長に対し、意見書を提出することができる。
- 4 市長は、第1項の規定により不燃化重点対策地区を指定したときは、その旨を告示する。

【解説】

本条は、不燃化重点対策地区の指定及びその手続きについて定めています。

<第1項>

市長は、地震による火災が発生した場合の延焼により建築物に著しい被害が生ずるおそれのある地区で、特に建築物の不燃化を推進する必要があると認めるものを不燃化重点対策地区として指定します。

<第2項及び第3項>

不燃化重点対策地区の指定により、当該地区の住民等に義務を課し、権利を制限することになりますので、指定に当たっては、あらかじめ地区の住民等に指定案の内容を十分に理解して頂くとともに、その意見を反映していくことが必要です。そのため指定をしようとする前に指定案の公告を行い、どなたでも指定案の内容を確認ができるよう公告後2週間、指定案の縦覧を行うこととしています。

そして、この指定案に対して意見のある方は、縦覧期間中(公告後2週間)に市長に対して意見書を提出することができます。

<第4項>

市長は、第2項及び第3項の手続きを経て、不燃化重点対策地区を指定した時は、その内容を告示します。

※【平成29年3月30日 川崎市告示第174号】により、「川崎区小田周辺地区」と「幸区幸町周

辺地区」を不燃化重点対策地区として指定しています（1 ページ参照）。

なお、不燃化重点対策地区を指定するために必要な事項を以下のように定めています。

川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例

第5条第1項の規定による不燃化重点対策地区の指定に関する要綱

平成28年12月19日川ま防第123号

(目的)

第1条 この要綱は、川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例（平成28年川崎市条例第89号。以下「条例」という。）第5条第1項の規定に基づき、市長が不燃化重点対策地区を指定するために必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

(不燃化重点対策地区の指定基準)

第3条 条例第5条第1項の規定に基づく不燃化重点対策地区の指定は、次のいずれかに該当する地区から行うものとする。

- (1) 地震被害想定調査等の結果において、火災の延焼リスクが想定される地区のうち、特に人的及び物的被害が大きく、重点的な対策の優先度が極めて高い地区。
- (2) 市街地の特性や周辺の状況により、前号に準ずると認められる地区。

附 則

この要綱は、平成28年12月19日から施行する。

(不燃化重点対策地区の指定の変更等)

第6条 市長は、必要があると認めるときは、不燃化重点対策地区の指定を変更し、又は解除することができる。

2 前条第2項から第4項までの規定は、前項の規定により不燃化重点対策地区の指定を変更し、又は解除する場合について準用する。

[解説]

本条は、不燃化重点対策地区の指定の変更及び解除の手続きについて定めています。

市長は、不燃化重点対策地区の指定を変更又は解除する際は、指定の際の手続き（前条第2項から第4項）を準用します。

(不燃化重点対策地区内の建築物)

第7条 不燃化重点対策地区内においては、地階を除く階数が2以下であり、かつ、延べ面積が500平方メートル以下である建築物は、耐火建築物、準耐火建築物又は令第136条の2第1号ロ若しくは第2号ロに掲げる基準に適合する建築物で法第61条第1項に規定する国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは同項に規定する国土交通大臣の認定を受けたもの(同号ロに掲げる基準に適合する建築物にあっては、準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が3で延べ面積が500平方メートル以内のものに係る当該構造方法を用いるもの又はこれと同等以上の性能があると当該認定を受けたものに限る。)としなければならない。ただし、その建築物(防火地域内にある延べ面積が50平方メートル以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものを除く。)の全部又は一部が防火地域内にあるもの(その建築物の一部が防火地域内にあるものが防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分を除く。)については、この限りでない。

2 前項の規定は、次のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- (1) 延べ面積が10平方メートル以内の物置、納屋その他これらに類する建築物
- (2) 卸売市場の上家又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの
- (3) 門又は塀

3 不燃化重点対策地区内にある建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分類された部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、第1項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

[解説]

本条は、不燃化重点対策地区内の建築物の防火規制について定めています。

<第1項>

不燃化重点対策地区の指定を受けた地区内の建築物は、防火地域又は準防火地域においては、準耐火建築物等以上とする規制がかからない以下の建築物であっても、耐火建築物、準耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止性能を有する建築物としなければなりません(図1)。

- ・防火地域内の延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの
- ・防火地域外の地階を除く階数が2以下であり、かつ、延べ面積が500㎡以下である建築物

なお、全部又は一部が防火地域内にある建築物(延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものを除く。)は、防火地域の規制により準耐火建築物等以上となるため、本条の規定が適用されません。ただし、その一部が防火地域内にある建築物が防火地域外において、防火壁で区画されている場合は、防火壁外の部分については、本条の規定が適用されます。

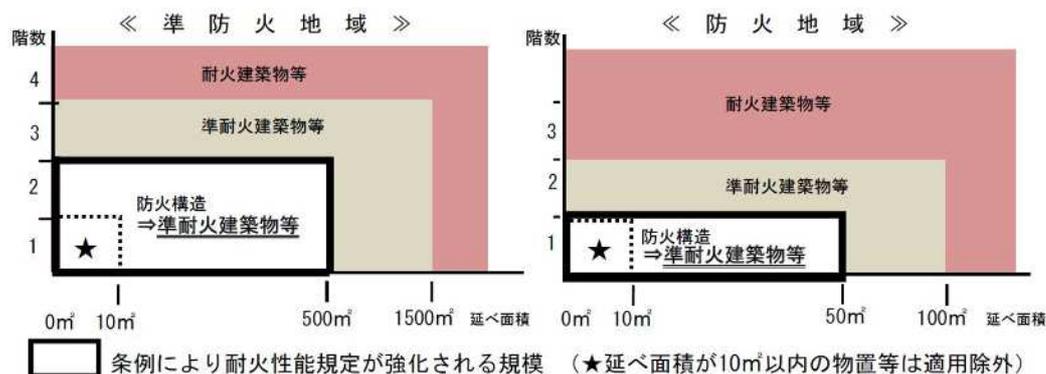


図1 条例により防火規制が強化される建築物の規模

<第2項>

本項は、前項の規定の適用除外について定めています。

各号に掲げる建築物については、不燃化重点対策地区内であっても準耐火建築物等以上にする必要はありません。

第1号の「その他これらに類するもの」の判断は、法第22条第1項ただし書に準じます。(自動車車庫については、延べ面積が10m²以内であっても適用は除外されていないので、ご注意ください。)

第2号の「その他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの」の判断は、令和元年国土交通省告示第194号第4第二号に準じます。

<第3項>

本項では、火熱遮断壁等で区画された部分についても、それぞれ別の建築物とみなして、第1項の規定を適用することを規定しています。

(建築物が不燃化重点対策地区の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物が不燃化重点対策地区の内外にわたる場合においては、その全部について不燃化重点対策地区内の建築物に関する規定を適用する。ただし、その建築物が不燃化重点対策地区外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、この限りでない。

[解説]

本条は、建築物が不燃化重点対策地区の内外にわたる場合の第7条の規定の適用について定めています。

本条例に防火規制がかかる建築物が不燃化重点対策地区の内外にわたる場合においては、建築物全体について第7条の規定が適用されます(図1)。ただし、不燃化重点対策地区外において、防火壁で区画されている場合は、防火壁外については、第7条第1項の規定は適用されません(図2)。

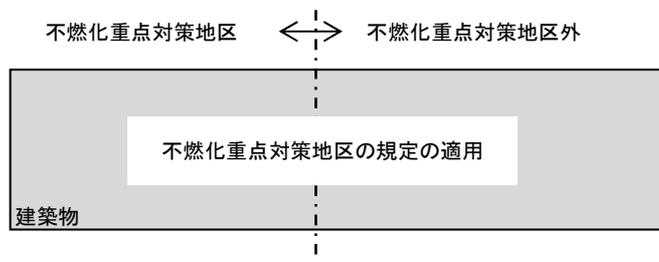


図1 建築物が不燃化重点対策地区の内外にわたる場合

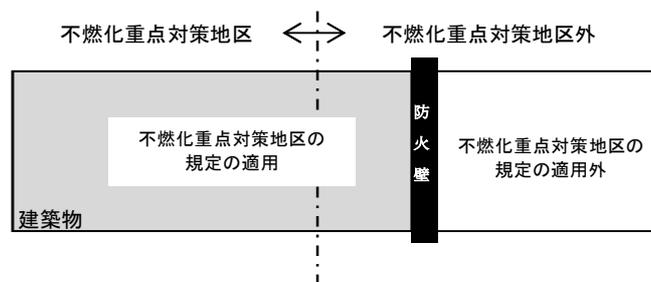


図2 不燃化重点対策地区外において防火壁で区画されている場合

(特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物に対する制限の緩和)

第9条 法第38条の規定に該当する建築物については、第7条第1項の規定は、市長がその構造方法又は建築材料がこの規定に適合するものと同等以上の効力があると認めた場合においては、適用しない。

[解説]

本条は、法第38条の規定に基づき国土交通大臣の認定を受けた建築物に対する制限の緩和を定めています。

法第38条の規定に基づき国土交通大臣の認定を受けた特殊の構造方法又は建築材料を用いた建築物で、市長が第7条第1項の規定に適合するものと同等以上の効力があると認めた場合においては、不燃化重点対策地区内の建築物であっても、第7条第1項の規定は適用されません。

(簡易な構造の建築物に対する制限の緩和)

第10条 法第84条の2に規定する簡易な構造の建築物又は建築物の部分で、令第136条の10各号に掲げる基準に適合するものについては、第7条第1項の規定は、適用しない。

[解説]

本条は、簡易な構造の建築物に対する制限の緩和を定めています。

法第84条の2の規定による簡易な構造の建築物で令第136条の10各号に掲げる基準に適合するものについては、不燃化重点対策地区内の建築物であっても、第7条第1項の規定は適用されません。

(仮設建築物に対する制限の緩和)

第11条 法第85条第6項又は第7項の規定に基づき市長が許可した仮設建築物については、第7条第1項の規定は、適用しない。

[解説]

本条は、仮設建築物に対する制限の緩和を定めています。

法第85条第6項又は第7項の規定による仮設建築物については、不燃化重点対策地区内の建築物であっても、第7条第1項の規定は適用されません。

(一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例)

第12条 法第86条の4の規定に該当する建築物については、第7条第1項の規定を適用する場合には、法第2条第9号の2イに該当する建築物は耐火建築物と、同条第9号の3イ又はロのいずれかに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

[解説]

本条は、一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する制限の特例を定めています。

法第86条の4の規定に該当する建築物については、防火設備の設置がないものであっても、耐火建築物又は準耐火建築物とみなします。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第13条 法第3条第2項の規定により第7条第1項の規定の適用を受けない建築物（木造の建築物にあっては、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分が防火構造のものに限る。）について次に掲げる範囲内において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号の規定にかかわらず、第7条第1項の規定は、適用しない。

(1) 工事の着手が基準時（法第3条第2項の規定により引き続き第7条第1項の規定（同項の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。）以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に2以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計をいう。）は、50平方メートルを超えないこと。

(2) 増築又は改築後における階数が2以下であること。

(3) 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏は、防火構造とすること。

2 法第86条第1項若しくは第2項の規定により認定を受け、同条第8項の規定により公告され、又は法第86条の2第1項の規定により認定を受け、同条第6項の規定により公告された建築物については、前項の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

3 法第3条第2項の規定により第7条第1項の規定の適用を受けない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においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第7条第1項の規定は、適用しない。

[解説]

本条は、既存不適格建築物に対する制限の緩和を定めています。

<第1項>

既存不適格建築物の増改築をする場合の制限の緩和の規定です。

第7条第1項の規定の施行（平成29年7月1日）の際に既に存在している建築物又は工事中の建築物で、第7条第1項の規定に適合しない建築物（既存不適格建築物）の増改築をする場合、当該増築部分の延べ面積が50㎡以下かつ階数が2以下であり、当該増築部分の外壁及び軒裏が防火構造であれば、第7条第1項の規定は適用されません。ただし、既存不適格建築物が木造の場合は、既に存在している建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分が防火構造になっている必要があります（図1）。

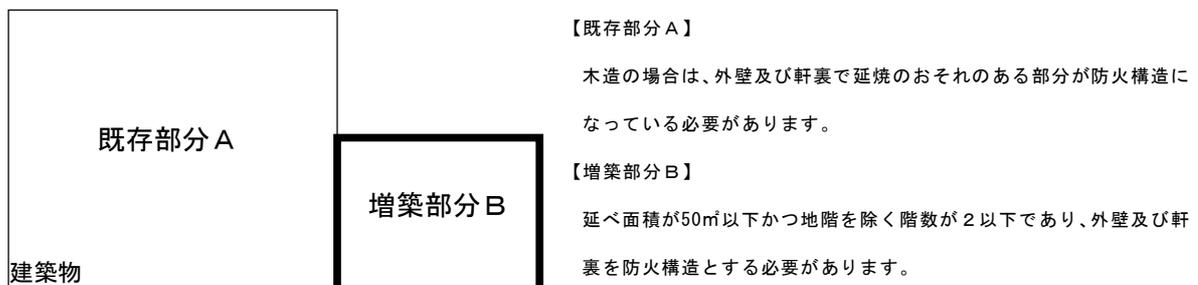


図1 第7条第1項の制限が緩和される増築の要件

<第2項>

一団地の総合的設計制度又は連担建築物設計制度の認定を受けた建築物については、第1項の「外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分」の検討について、一の敷地としてみなされます。

<第3項>

既存不適格建築物の大規模修繕又は大規模の模様替については、第7条第1項の規定は適用されません。

(財政上の措置)

第14条 市は、不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する施策を推進するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

[解説]

本条は、財政上の措置について定めています。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

[解説]

本条は、この条例の施行に関し必要な事項の委任について定めています。

必要な事項として「第5条第1項の規定による不燃化重点対策地区の指定に関する要綱」を定めています(4ページ参照)。

(罰則)

第16条 第7条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書に記載された認定建築材料等(型式適合認定に係る型式の建築材料若しくは建築物の部分、構造方法等の認定に係る構造方法を用いる建築物の部分若しくは建築材料又は第9条の規定による認定に係る特殊の構造方法を用いる建築物の部分若しくは特殊の建築材料をいう。以下同じ。))の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該建築材料又は建築物の部分を引き渡した者、設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合(設計図書に記載された認定建築材料等と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡された場合において、当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を施工した場合を除く。)においては当該建築物の工事施工者)は、500,000円以下の罰金に処する。

- 2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。
- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

[解説]

本条は、第7条第1項の規定に違反した場合の罰則について定めています。

<第1項>

本項は、第6条第1項の規定に違反した設計者等に対して、50万円以下の罰金に処する規定です。

<第2項>

本項は、第1項の違反行為が建築主等の故意による場合においては、設計者等のほか、さらに当該建築主等も罰則の対象とする規定です。

<第3項>

本項は、法人等の代表者又は代理者等が前2項の違反行為をした場合において、行為者のほか、さらに当該法人等も罰則の対象とする規定です。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第7条から第13条まで及び第16条の規定は、平成29年7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（令和元年10月15日条例第30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18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64号）

この条例は、公布の日から施行する。

川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例及び同解説

令和6年11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
