

令和6年5月28日

まちづくり委員会追加資料

所管事務報告

「川崎市建築基準条例」及び「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」の一部改正に伴うパブリックコメントの実施について

<追加資料>

資料 建築基準条例及び不燃化推進条例における緩和措置について

参考資料 1 川崎市建築基準条例（抜粋）

参考資料 2 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（抜粋）

まちづくり局

建築基準条例及び不燃化推進条例における緩和措置について

1 建築基準条例における「一定の範囲内の増築等」について(建築基準条例第63条)

現在、建築基準条例では、法令と同様に、条例の改正によって既存不適格となった建築物に対して一定の範囲内の増築等について遡及適用の緩和措置を設けているが、増築部分の規模についての上限は定めておらず、既存不適格となっている規定毎に、遡及適用がされない範囲を定めている。

(1) 避難関係規定が遡及適用されない範囲

避難関係規定が既存不適格である建築物であって、開口部のない耐火構造の壁等で区画されている部分を有するものに増築等をする場合(図1 イメージ1 参照)においては、増築等をする部分(イメージ1の部分2・増築部分)に対してのみ、現行の避難関係規定を適用し、それ以外の部分(イメージ1の部分1)に対しては、現行の避難関係規定を適用しない。

(2) 換気関係規定等が遡及適用されない範囲

換気関係規定等が既存不適格である建築物について増築等をする場合(図1 イメージ2 参照)においては、増築部分に対してのみ現行の換気関係規定等を適用し、それ以外の部分に対しては現行の換気関係規定等を適用しない。

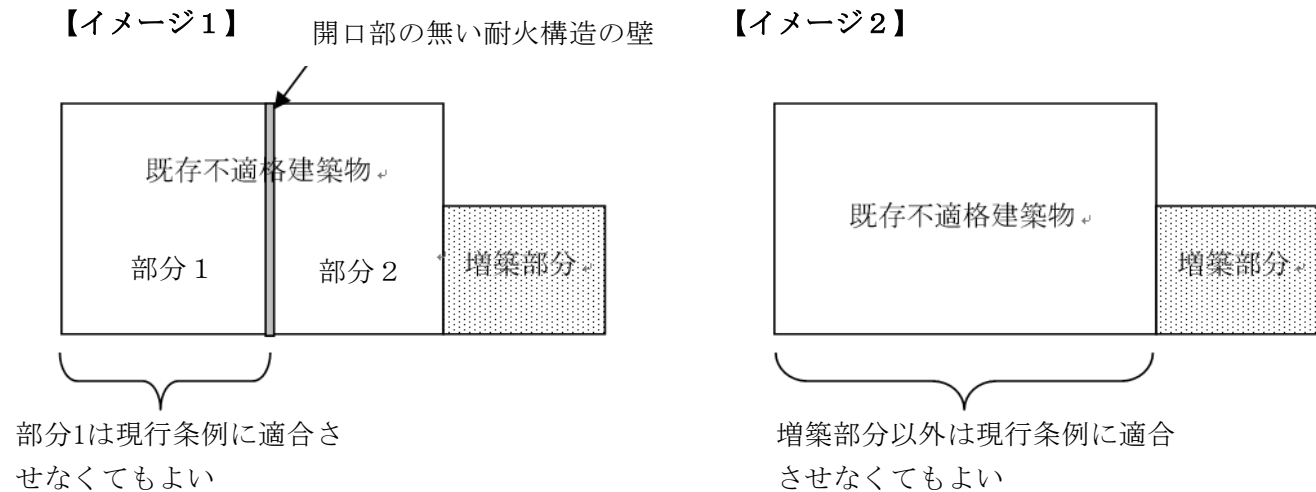
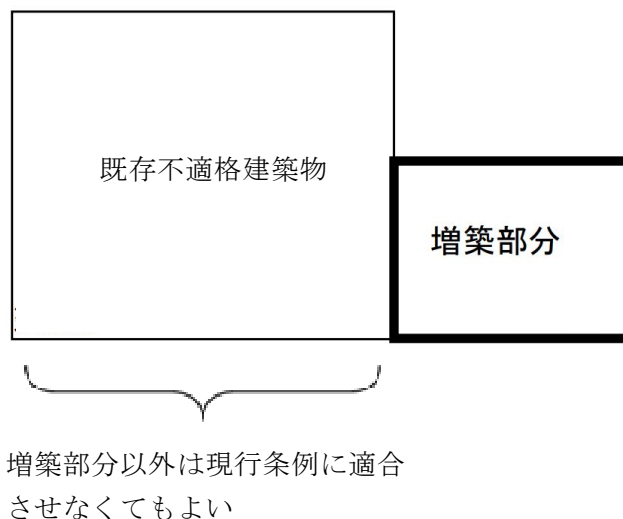


図1 一定の範囲内の増築等(建築基準条例)

2 不燃化推進条例における「小規模な増改築等」について（不燃化推進条例第13条）

現在、不燃化推進条例では、「小規模な増改築等」について遡及適用の緩和措置を設けており、防火の規定が既存不適格である建築物について増築等をする場合、増築部分の延べ面積が50㎡以下かつ階数が2以下であり、増築部分の外壁及び軒裏が防火構造であれば、増築部分以外の部分に対してはこれらの規定を適用しない。



【既存不適格建築物部分】

木造の場合は、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る。

【増築部分】

延べ面積が50㎡以下かつ地階を除く階数が2以下であり、外壁及び軒裏を防火構造とする必要がある。

図2 小規模な増改築等（不燃化推進条例）

【川崎市建築基準条例（抜粋）】

（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18条、第19条、第25条、第26条第1項、第27条第2項（第39条第2項において準用する場合を含む。）、第31条、第33条、第35条（第2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項を除く。）、第47条（第3項を除く。）又は第56条（第1号及び第2号を除く。）の規定の適用を受けない建築物であって、これらに規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として建築物が開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されている場合における当該区画された部分（以下この条において「独立部分」という。）が2以上あるものについて増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条において「増築等」という。）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、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。
- 2 法第3条第2項の規定により第27条第1項（第39条第2項において準用する場合を含む。次項において同じ。）、第28条第2項、第56条（第3号を除く。）又は第58条から第60条までの規定の適用を受けない建築物又はその敷地について増築等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、当該増築等をする部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。
- 3 第1項及び前項（第27条第1項、第28条第2項及び第56条（第2号及び第3号を除く。）に係る部分に限る。）の規定は、法第3条第2項の規定により第18条、第19条、第25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。）、第28条第2項、第31条、第33条、第35条（第2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項を除く。）、第47条（第3項を除く。）又は第56条（第2号を除く。）の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合について準用する。この場合において、第1項中「増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条において「増築等」という。）」とあるのは「用途の変更」と、「第3条第3項第3号及び第4号」とあるのは「第87条第3項」と、「当該増築等」とあるのは「当該用途の変更」と、前項中「増築等」とあるのは「用途の変更」と、「第3条第3項第3号及び第4号」とあるのは「第87条第3項」と読み替えるものとする。

【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（抜粋）】

（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（木造の建築物にあつては、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