

まちづくり委員会資料

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結果について

資料1 「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」の一部改正に関するパブリックコメントの実施結果について

資料2-1 「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

資料2-2 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

まちづくり局

**「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結果について**

1 概要

川崎市では、建築基準法第 40 条及び第 43 条第 3 項等の規定に基づき、地域の特性に応じて法令の規定に制限を付加すること等を目的として、「川崎市建築基準条例」を定めています。また、同様に建築基準法第 40 条の規定に基づき、不燃化重点対策地区内における建築物の構造に関する制限の付加等を目的として、「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」を定めています。

この度、法令の一部改正等に伴い、「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」の一部を改正することについて、市民の皆様からの御意見を募集しました。

その結果、5 通（意見総数 11 件）の御意見をいただきましたので、御意見の内容とそれに対する市の考え方を次のとおり公表いたします。

2 意見募集の概要

題名	「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」の一部改正に係る御意見を募集します
意見の募集期間	令和 6 年 6 月 3 日(月) から 令和 6 年 7 月 5 日(金)まで
意見の提出方法	電子メール（専用フォーム）、郵送、持参、FAX
意見の周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市ホームページ ・各区役所市政資料コーナー ・かわさき情報プラザ（川崎市役所本庁舎 2 階） ・市政だより ・まちづくり局指導部建築管理課（川崎市役所本庁舎 1 8 階）
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市ホームページ ・各区役所市政資料コーナー ・かわさき情報プラザ（川崎市役所本庁舎 2 階） ・まちづくり局指導部建築管理課（川崎市役所本庁舎 1 8 階）

3 結果の概要

意見提出数（意見総数）	5通（11件）
電子メール	5通（11件）
ファクス	0通（0件）
郵送	0通（0件）
持参	0通（0件）

4 案に関するパブリックコメントの実施結果

(1) 実施結果

ア 実施期間：令和6年6月3日（月）～令和6年7月5日（金）【32日間】

イ 意見総数：5通 11件

ウ 意見の対応区分：

	項目	A	B	C	D	E	計
1	条例改正全般について		2		1		3
2	耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化について				1	2	3
3	既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化について				1		1
4	エレベーターのピットに係る規制の合理化について		1				1
5	木材利用について			3			3
	合計		3	3	3	2	11

【対応区分】 A：意見を踏まえ反映したもの B：意見の趣旨が案に沿ったもの C：今後の参考とするもの D：質問・要望で案の内容を説明するもの E：その他

(2) 主な意見と本市の対応

ア 主な意見

今回の条例改正案の趣旨に沿った意見や、建築物の安全性の確保、木材利用につながるさらなる取組をすべきなどの意見が寄せられました。

イ 本市の対応

いただいた意見を参考に取組を進めていくこととし、条例については、当初お示しした内容に沿って改正に向けた手続きを進めていきます。

1 条例改正全般について（3件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
1	<u>脱炭素社会の実現、建築物の省エネ化・既存ストックの活用等につながる今回のような条例改正については、積極的に進めてもらいたい。</u>	<u>今後も国の動向等を踏まえ、条例改正の検討等を行ってまいります。</u>	B
2	法令改正に伴う条例の改正、防耐火規制の別棟みなし創設及び既存不適格建築物への遡及適用緩和については、建築基準法改正の主旨に沿った適切なものとする。	いただいた御意見を踏まえ、適切に条例改正の手続きを進めてまいります。	B
3	今回の改正による木質化は、不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の取組と相反しているのではないかと懸念されている。	不燃化重点対策地区では、大規模地震発生時に人的・物的被害が大きいと想定されるため、建築物を建てる際には、原則として全ての建築物を準耐火建築物等以上とすることを義務付けております。 今回の条例改正で別棟のみなし規定を設けることにより、地区内の建築物については、引き続き準耐火建築物等以上となります。そのため、不燃化の取組とは相反しないものと考えております。	D

2 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化について（3件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
4	<p>法令と同様に防火上及び避難上支障がない部分に木質化を可能にしようとしているが、火災が発生した場合に区画外や周囲の建築物への延焼を有効に防止できたとしても、そもそもその区画の中にいる人への被害についてはどう考えているのか。木質化することにより被害が大きくなる可能性がある。</p>	<p>建築基準法に基づく告示にて、強化防火区画内に要求される性能、仕様が規定されております。区画の面積を100㎡以内にする こと、区画内の階数を2以下にすること等の条件が定められており、強化防火区画内の安全性は確保されております。</p>	D
5	<p>特定主要構造部の耐火構造の性能仕様のチェックは誰が行うのか。図面上だけのチェックなのか。最近ではメーカー側の偽装などもあるので、性善説でのチェックでは意味がないと思う。</p>	<p>建築基準法に基づき、工事の着手前に、建築主事又は指定確認検査機関が、建築基準関係規定に適合するかどうかの審査を行う必要があり、その際に、特定主要構造部の適合性について確認を行います。</p> <p>建築物の工事が完了した際も、建築主事又は指定確認検査機関が建物の工事完了時に、建築基準関係規定に適合するかどうかの検査を行う必要があり、工事が申請図書のとおり実施されているか等について現地での検査等を行います。</p>	E
6	<p>本当に延焼が防止できるのか机上だけではなく実際に耐火性能があるのか実験をしたのか。</p>	<p>実験の有無については示されていませんが、建設技術に関する重要な研究課題に関し産官学が連携して取り組む「総合技術開発プロジェクト」や民間事業者による取組等を通じて得られた技術的知見に基づき、規制の合理化に対する各種要請に対しても相当程度対応可能となったことなどを踏まえ、国の審議会等での審議等を経て、法改正が行われております。</p>	E

3 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化について（1件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
7	<p>既存不適格建物に関する条例改正によって、古い安全ではない建物がそのまま改善されず、残ってしまうのではないかと。地震時や火災時のことを考えると不安である。まちの防災性の低下につながるのではないかと。</p>	<p>今回の法改正は、増築等に当たっての防火・避難規定における現行規定の適用範囲を規定の趣旨上適用させるべき最低限の部分に限定することで、一定の安全性向上を図りつつ、増築等による建築物の省エネ化やストックの有効活用を円滑化することを目的としたものであり、緩和を行ったとしても、安全上支障がないと判断された範囲に限られております。</p> <p>今回の条例改正は、この法改正の趣旨に則り、同様の改正を行うものとなります。</p>	D

4 エレベーターのピットに係る規制の合理化について（1件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
8	<p><u>エレベーターピットの規制合理化については、エレベーター完了検査における実態から、条例規制の有無に関わらずピットには必ず保守用にコンセント設備があり、折り畳み式等のタラップがほぼ完備しているため、条例制限を合理化した場合も特段の不具合は無いと考える。</u></p>	<p><u>いただいた御意見を踏まえ、適切に条例改正の手続きを進めてまいります。</u></p>	B

5 木材利用について（3件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
9	木質化を推進することはいいことだと思うので、どんどん木質化を推進してほしい。可能であるならば国産材に限定するなどしてほしい。	本市では、「川崎市建築物等における木材の利用促進に関する方針」を定め、公共建築物の新築又は改築においては、木材の使用量の目標値を定め、積極的に国産木材を使用することを規定しております。また、民間建築物につきましても、木材利用が促進されるよう、木材利用に関する情報提供や普及啓発等に取り組んでいるところであり、今後も引き続き、木材利用の促進に取り組んでまいります。	C
10	木質化の推進に向けて設計者などへ市として積極的に広報して行ってほしい。	神奈川県建築士会川崎支部、神奈川県建築士事務所協会川崎支部及び川崎市木材利用促進フォーラムなどを通じて、設計者などの民間事業者の方々に、木材利用に関する様々な情報提供を行っておりますが、今後も引き続き、脱炭素社会の実現に向けて、木材利用の促進に取り組んでまいります。	C
11	<u>木材活用につながる取組も重要。都市に潤いを与える木造建築物がさらに増えるよう、さらに取り組みを進めてもらいたい。</u>	<u>市内でも、民間事業者による中層の木造建築物も増えてきているところですが、川崎市木材利用促進フォーラムなどを通じて、今後も引き続き、脱炭素社会の実現に向けた木材利用の促進に取り組んでまいります。</u>	C

「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

1 概要

川崎市では、建築基準法第40条及び第43条第3項等の規定に基づき、地域の特性に応じて法令の規定に制限を付加すること等を目的として、川崎市建築基準条例（以下「建築基準条例」という。）を定めている。また、同様に建築基準法第40条の規定に基づき、不燃化重点対策地区内における建築物の構造に関する制限の付加等を目的として、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（以下「不燃化推進条例」という。）を定めている。

今回、建築基準法及び建築基準法施行令（以下「法令」という。）の一部改正等に伴い、建築基準条例及び不燃化推進条例の一部を改正することについて、意見を募集するため、パブリックコメントを実施する。

2 条例の一部改正の理由

「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」による「建築基準法」の一部改正（令和4年6月17日公布、令和6年4月1日施行）及び「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」による「建築基準法施行令」の一部改正（令和5年9月13日公布、令和6年4月1日施行）に伴い、法令と同様の規定を設ける等のため、建築基準条例及び不燃化推進条例の一部改正を行う。

3 法令の改正内容

(1) 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化

従来、耐火性能が要求される大規模建築物においては、壁や柱等の防火上主要な部分（以下「主要構造部」という。）の全てを耐火構造にしなければならないため、部分的な木材の活用が困難であったが、耐火構造にしなければならない部分を、防火上及び避難上支障がない部分以外の部分（以下「特定主要構造部」という。）に限定することで、部分的な木材の活用を可能とする法令改正が行われた。



図1 部分的な木造化の例

(2) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設

混構造建築物や複合用途建築物の場合、防火規制については一部の構造や用途に引きずられ、建築物全体に厳しい規制が適用され、混構造建築物の普及の支障となっていた。今回、延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等(以下「火熱遮断壁等」という。)で区画すれば、2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことを可能とする規定が新たに設けられ、防火規制を一部適用除外とできるよう法令改正が行われた。

【法第27条】

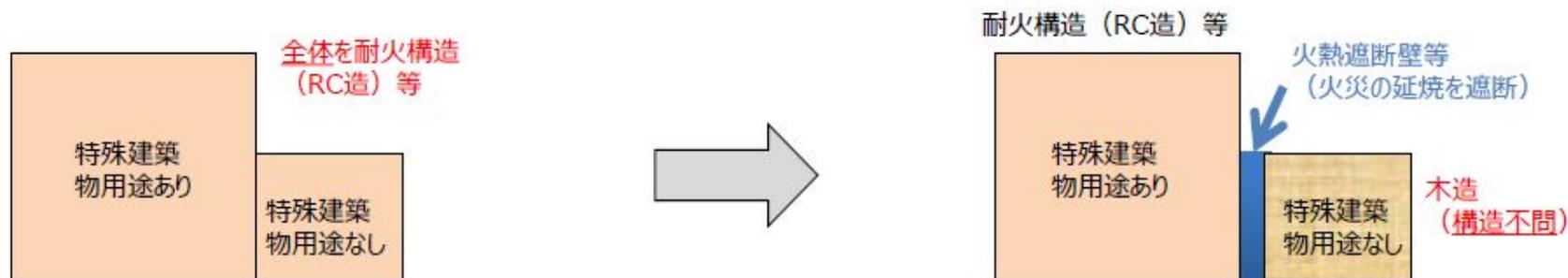


図2 別棟みなし規定の例

(3) 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化

建築基準法では、法律の改正などにより、改正後の法律の規定に不適合となった建築物(以下「既存不適格建築物」という。)の増築等をする場合、原則として現行法令の規定に適合させる必要がある(以下「遡及適用」という。)が、一定の範囲内の増築等については、遡及適用が求められない緩和措置が設けられている。従来、防火・避難規定における遡及適用の緩和措置は限定的にしか設けられておらず、原則遡及適用されるため、ストック活用が困難な場合があったが、今回、既存不適格建築物の増築等における既存遡及を緩和する規定の拡充をする法令改正が行われた。

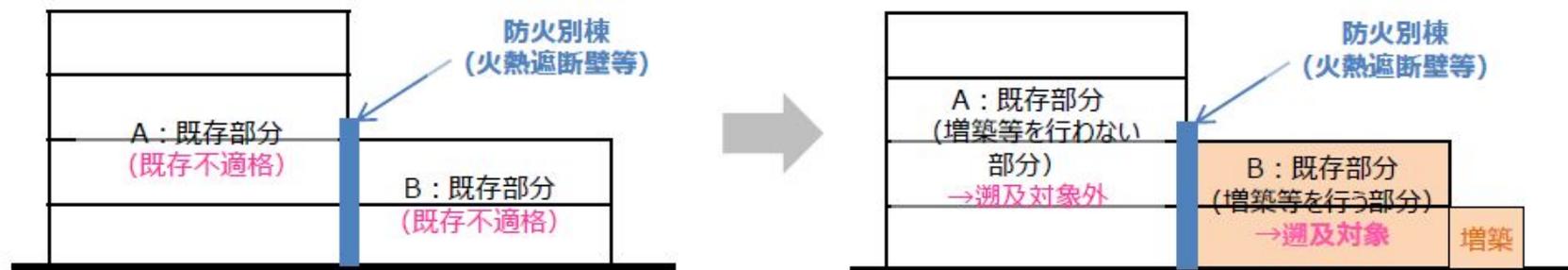


図3 既存遡及の緩和の例

4 建築基準条例及び不燃化推進条例の改正内容

(1) 法令改正に伴う条例改正

ア 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化(建築基準条例)

建築基準条例では、特定の用途に供する建築物で一定規模以上の場合等に、主要構造部を耐火構造としなければならない規定があるが、法令と同様に、主要構造部を特定主要構造部に改める等の改正を行う。

なお、不燃化推進条例においては、主要構造部を耐火構造とすることを求める規定がないことから、今回の法令改正に伴う条例改正は行わない。

イ 防火規制に係る別棟みなし規定の創設(建築基準条例及び不燃化推進条例)

特定の用途に供する建築物で一定規模以上の場合等に、建築物全体に防火規制をかけている規定があるが、法令と同様に火熱遮断壁等で区画すれば、2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことを可能とする規定を創設する。

ウ 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(建築基準条例)

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。法令改正により防火・避難規定における遡及適用の緩和措置の拡充が行われたことから、条例においても同様の改正を行う。

なお、不燃化推進条例においては、地区の特性上建築物の不燃化を推進していく地区であり、既存不適格の緩和措置については小規模な増改築等に限定しているが、法令上拡充された緩和措置は大規模な増改築等も許容していることから、今回の法令改正に伴う条例改正は行わない。

(2) 法令改正に伴わない条例改正

ア エレベーターのピットに係る規制の合理化(建築基準条例)

エレベーターの下部構造の保守点検を安全かつ適切に行えるよう、エレベーターのピットに照明設備及びタラップを設けることを規定しているが、ピット深さが浅く安全にピットに昇降できる場合等には、必ずしも照明設備やタラップを設けなくともよいとする改正を行う。

5 今後のスケジュールについて

令和6年5月28日	まちづくり委員会(パブリックコメント実施報告)
令和6年6月3日から7月5日まで	パブリックコメント
令和6年8月	まちづくり委員会(予定)(パブリックコメント実施結果報告)
令和6年9月	市議会へ改正条例の議案を提出
令和6年10月	まちづくり委員会(議案審査)
令和6年10月	一部改正条例公布及び施行(予定)

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。

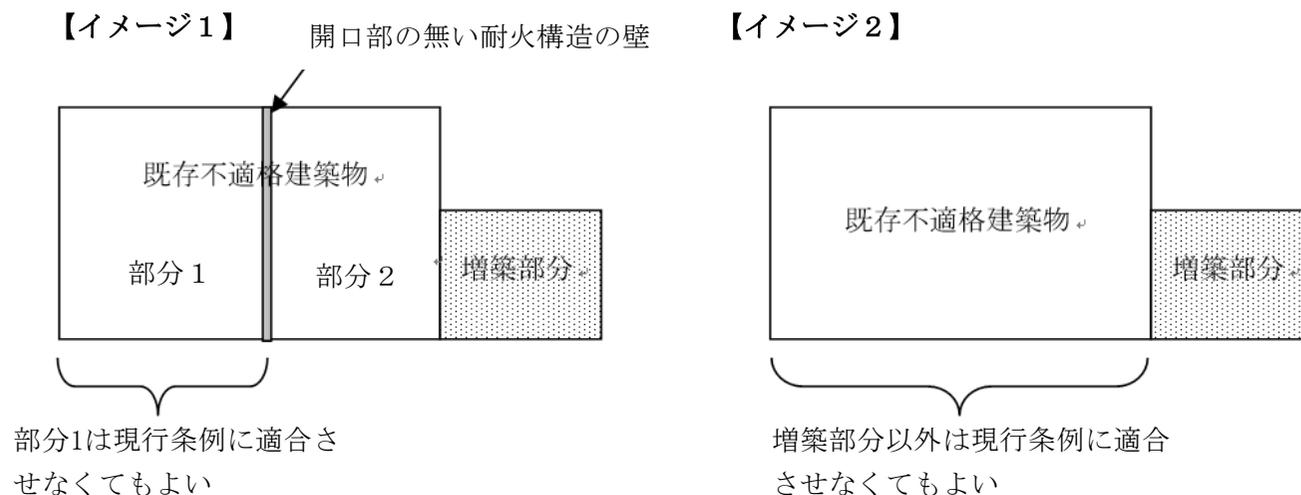


図1 一定の範囲内の増築等(建築基準条例)

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。

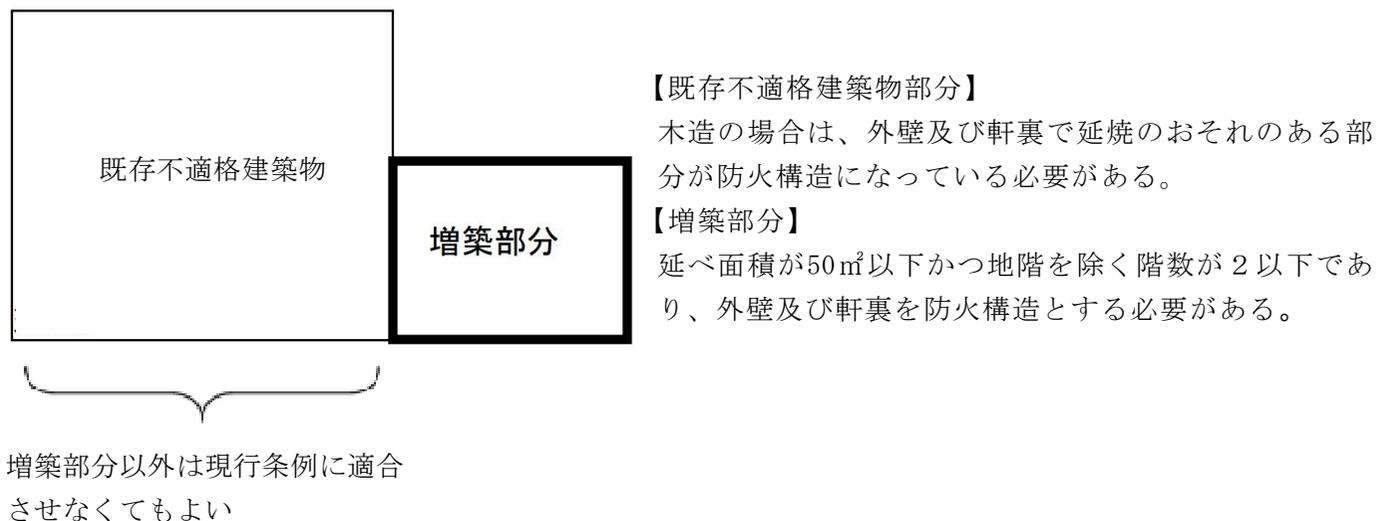


図2 小規模な増改築等(不燃化推進条例)

【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