令和６年８月２８日

まちづくり委員会資料

令和６年第３回定例会提出予定議案の説明

議案第１２２号

川崎市建築基準条例の一部を改正する条例の制定について

資 料 １　川崎市建築基準条例の一部を改正する条例　改正概要

資 料 ２　川崎市建築基準条例　新旧対照表

資 料 ３　既存不適格の緩和の範囲について

議案第１２３号

川崎市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する条例の一部を改正する条例の制定について

資 料 ４　川崎市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する条例の一部を改正する条例　改正概要

資 料 ５　川崎市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する条例　新旧対照表

参考資料１　建築基準法　新旧対照表

参考資料２　建築基準法施行令　新旧対照表

まちづくり局

資料１

川崎市建築基準条例の一部を改正する条例　改正概要

１　条例の趣旨

「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、「建築基準法」及び「建築基準法施行令」（以下「法令」という。）と同様の規定を設ける等のため、川崎市建築基準条例(以下「建築基準条例」という。)の一部改正を行う。

２　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。

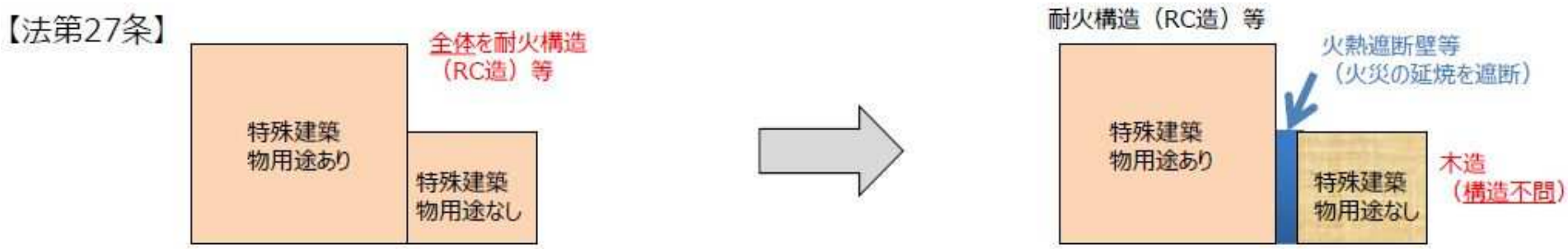

図２　別棟みなし規定の例

（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。

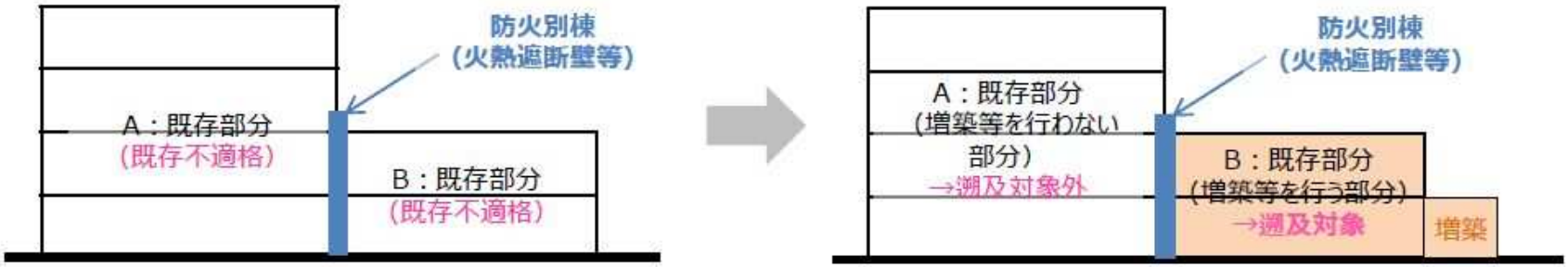

図３　既存遡及の緩和の例

３　建築基準条例の改正内容

（１）　法令改正に伴う建築基準条例の改正

ア　耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化（建築基準条例第31条、第42条、第46条及び第49条）

建築基準条例では、特定の用途に供する建築物等について、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。

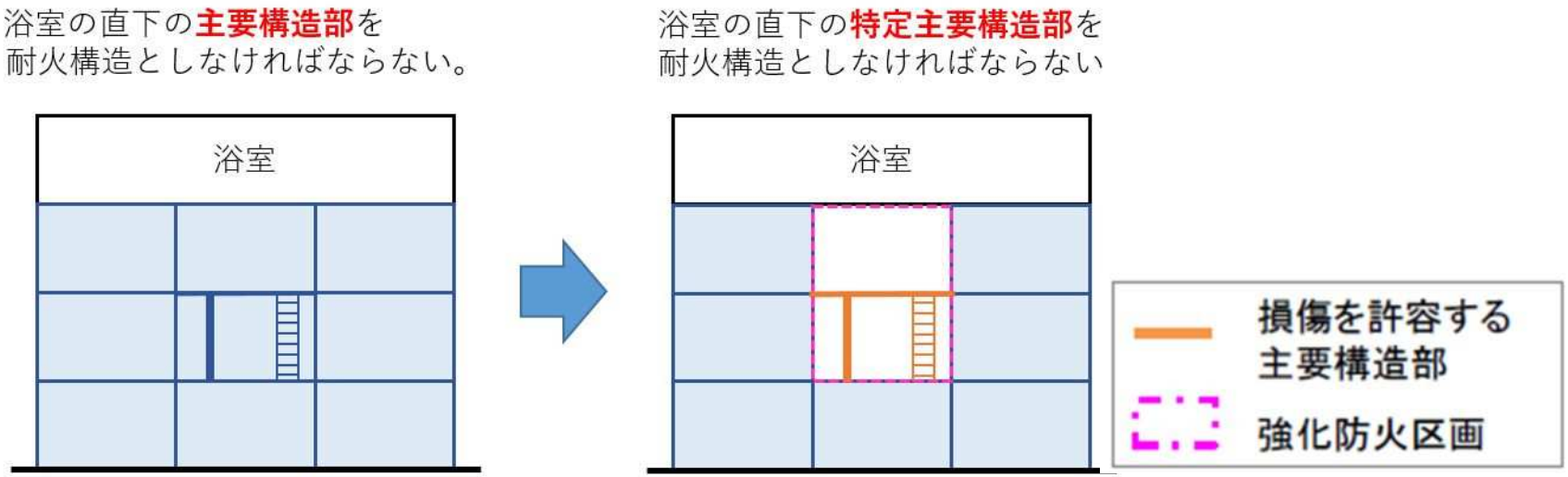

図４　主要構造部規制の合理化の例（**建築基準条例**第49条）

改正する規定
公衆浴場の浴室の部分の直上に階がある場合は、浴室の直上の部分の床から下の部分、浴室の直下に階がある場合は、浴室の床から直下の部分の特定主要構造部を耐火構造としなければならない。

表１　耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化に関する改正の例（**建築基準条例**第49条）

イ　防火規制に係る別棟みなし規定の創設（建築基準条例第30条、第32条及び第47条）

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、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をすれば、２以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすこととする規定を追加する。

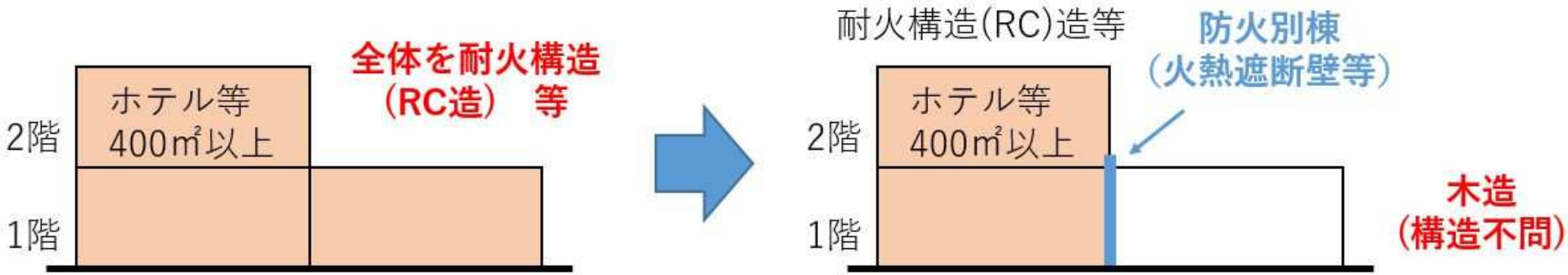

図５　別棟みなし規定の例（**建築基準条例**第30条）

追加する規定
第１項、第２項又は第３項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分に限る。）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離された部分が２以上ある建築物の当該建築物の部分は、これらの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

表２　防火規制に係る別棟みなし規定の創設に関する改正の例（**建築基準条例**第30条）

ウ　**既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化**（建築基準条例第63条）

建築基準条例では、法令と同様に、建築基準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、建築基準条例においても同様の改正を行う。

建築基準法第86条の7（参考）	建築基準条例第63条 改正前	建築基準条例第63条 改正後
第１項(別棟増築)　(新設)	なし	第１項及び第２項(新設)
第１項(大規模修繕・模様替)(緩和対象の追加)	なし	第３項(新設)
第２項(独立部分)　(緩和対象の追加)	第１項	第４項(項ずれ・緩和対象の追加)
第３項(部分増築)　(緩和対象の追加)	第２項	第５項(項ずれ・緩和対象の追加)
第４項(用途変更の準用)　(緩和対象の追加)	第３項	第６項(項ずれ・緩和対象の追加)

表３　既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化に関する改正(**建築基準条例**第63条)

（２）　**法令改正に伴わない建築基準条例の改正**

ア　**エレベーターのピットに係る規制の合理化**（建築基準条例第59条）

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、維持管理上支障がない場合には、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。

改正する規定
エレベーターのピットには、維持管理上有効な照明設備及びタラップを設けなければならない。ただし、維持管理上支障がない場合は、この限りでない。

表４　エレベーターのピットに係る規制の合理化に関する改正(**建築基準条例**第59条)

４　施行期日

公布の日から施行する。

資料２

改正後	改正前
○川崎市建築基準条例 昭和35年９月９日条例第20号 （構造） 第30条　ホテル等の用途に供する建築物で、２階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が400平方メートル以上のものは、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の4第一項第一号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。 ２　３階以上の階を簡易宿所の用途に供する建築物は、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の4第一項第一号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。ただし、階数が３で延べ面積が200平方メートル未満のもの（令第110条の５に定める基準に適合する警報設備を設けたものに限る。）については、この限りでない。 ３　前項ただし書に該当する建築物の竪(たて)穴部分については、令第112条第13項から第15項までの規定を準用する。 ４　ホテル等の用途に供する建築物で、階数が２であり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるものは、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。 ５　建築物の一部が前項に該当する場合においては、その部分とその他の部分とを準耐火構造とした壁又は法第２条第９号の２ロに規定する防火設備で区画しなければならない。 ６　建築物の一部が第１項又は第２項に該当する場合においては、令第112条第18項の規定を準用する。 ７　第１項、第２項又は第３項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分に限る。）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離された部分が２以上ある建築物の当該建築物の部分は、これらの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。 （廊下及び階段） 第31条　ホテル、旅館若しくは簡易宿所の宿泊室又は診療所の病室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における客用又は患者用（以下この条において「客用等」という。）の廊下の幅は、その両側に居室がある場合は、1.6メートル以上、その他の場合は、1.2メートル以上としなければならない。ただし、１の居室（付室を含むものとし、その床面積の合計が30平方メートルを超えるものを除く。）又は浴室、便所その他これらに類するものの専用のものについては、この限りでない。 ２　前項の客用等の廊下又は病院の廊下（病室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における患者用のものに限る。）から避難階又は地上に通ずる直通階段は、その１以上を幅1.2メートル（屋外に設けるものにあっては、幅90センチメートル）以上としなければならない。 ３　簡易宿所の用途に供する建築物の避難階以外の階（以下この項において「特定階」という。）で、その階における宿泊室の床面積の合計が100平方メートル（主要構造部が準耐火構造である場合（特定主要構造部が耐火構造である場合を含む。）又は主要構造部が不燃材料で造られている場合は、200平方メートル）を超えるものにあっては、その階から避難階又は地上に通ずる２以上の直通階段を設けなければならない。ただし、階数が３以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物の特定階（階段の部分（当該部分からのみ人が出入りすることのできる便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。）と当該階段の部分以外の部分（直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。）とが間仕切壁若しくは戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）で令第112条第19項第２号に規定する構造であるもので区画されている建築物又は同条第15項の国土交通大臣が定める建築物の特定階に限る。）については、この限りでない。 ４　前項の規定による直通階段で屋外に設けるものは、木造（準耐火構造のうち有効な防腐措置を講じたもの	○川崎市建築基準条例 昭和35年９月９日条例第20号 （構造） 第30条　ホテル等の用途に供する建築物で、２階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が400平方メートル以上のものは、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の4第一項第一号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。 ２　３階以上の階を簡易宿所の用途に供する建築物は、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の4第一項第一号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。ただし、階数が３で延べ面積が200平方メートル未満のもの（令第110条の５に定める基準に適合する警報設備を設けたものに限る。）については、この限りでない。 ３　前項ただし書に該当する建築物の竪(たて)穴部分については、令第112条第13項から第15項までの規定を準用する。 ４　ホテル等の用途に供する建築物で、階数が２であり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるものは、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。 ５　建築物の一部が前項に該当する場合においては、その部分とその他の部分とを準耐火構造とした壁又は法第２条第９号の２ロに規定する防火設備で区画しなければならない。 ６　建築物の一部が第１項又は第２項に該当する場合においては、令第112条第18項の規定を準用する。 （新設） （廊下及び階段） 第31条　ホテル、旅館若しくは簡易宿所の宿泊室又は診療所の病室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における客用又は患者用（以下この条において「客用等」という。）の廊下の幅は、その両側に居室がある場合は、1.6メートル以上、その他の場合は、1.2メートル以上としなければならない。ただし、１の居室（付室を含むものとし、その床面積の合計が30平方メートルを超えるものを除く。）又は浴室、便所その他これらに類するものの専用のものについては、この限りでない。 ２　前項の客用等の廊下又は病院の廊下（病室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における患者用のものに限る。）から避難階又は地上に通ずる直通階段は、その１以上を幅1.2メートル（屋外に設けるものにあっては、幅90センチメートル）以上としなければならない。 ３　簡易宿所の用途に供する建築物の避難階以外の階（以下この項において「特定階」という。）で、その階における宿泊室の床面積の合計が100平方メートル（主要構造部が準耐火構造である場合又は不燃材料で造られている場合は、200平方メートル）を超えるものにあっては、その階から避難階又は地上に通ずる２以上の直通階段を設けなければならない。ただし、階数が３以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物の特定階（階段の部分（当該部分からのみ人が出入りすることのできる便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。）と当該階段の部分以外の部分（直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。）とが間仕切壁若しくは戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）で令第112条第19項第２号に規定する構造であるもので区画されている建築物又は同条第15項の国土交通大臣が定める建築物の特定階に限る。）については、この限りでない。 ４　前項の規定による直通階段で屋外に設けるものは、木造（準耐火構造のうち有効な防腐措置を講じたもの

を除く。）としてはならない。 （棚状寝所を有するホテル、旅館及び簡易宿所の構造） 第32条　ホテル、旅館及び簡易宿所の用途に供する建築物において棚状寝所を有する宿泊室の床面積の合計が150平方メートルを超えるものは、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の4第一項第一号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。 ２　ホテル、旅館又は簡易宿所の用途に供する木造建築物等においては、２階に床面積の合計が75平方メートルを超える棚状寝所を有する宿泊室を設けてはならない。 ３　第１項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離された部分が２以上ある建築物の当該建築物の部分（棚状寝所を有する宿泊室を有しないものに限る。）は、同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。 （屋外への出口等） 第35条　百貨店等（その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものに限る。次条第１項において同じ。）の用途に供する建築物の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計は、その用途に供する部分の床面積が最大の階における床面積100平方メートルにつき60センチメートルの割合で計算した数値以上としなければならない。 ２　前項に規定する建築物の避難階に設ける屋外への出口のうち主要なものは、道路（前条第１項又は第２項の規定により、百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、接しなければならない道路の幅員が定められている場合においては、当該規定に定められた幅員以上のものに限る。）に面して設けなければならない。ただし、当該出口の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で安全上支障がないときは、この限りでない。 ３　前項に規定する主要な屋外への出口の幅の合計は、第１項に規定する幅の合計の２分の１以上としなければならない。 ４　百貨店等の用途に供する建築物で、両側に各構えのある主要な屋内の通路の幅は、2.5メートル以上としなければならない。 ５　前項に規定する主要な屋内の通路は、避難階にあっては２以上の屋外への出口に、避難階以外の階にあっては避難階又は地上に通ずる２以上の直通階段（屋外階段を含む。）に通じさせなければならない。	を除く。）としてはならない。 （棚状寝所を有するホテル、旅館及び簡易宿所の構造） 第32条　ホテル、旅館及び簡易宿所の用途に供する建築物において棚状寝所を有する宿泊室の床面積の合計が150平方メートルを超えるものは、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の4第一項第一号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。 ２　ホテル、旅館又は簡易宿所の用途に供する木造建築物等においては、２階に床面積の合計が75平方メートルを超える棚状寝所を有する宿泊室を設けてはならない。 （新設） （屋外への出口等） 第35条　百貨店等（その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものに限る。次条第１項において同じ。）の用途に供する建築物の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計は、その用途に供する部分の床面積が最大の階における床面積100平方メートルにつき60センチメートルの割合で計算した数値以上としなければならない。 ２　前項に規定する建築物の避難階に設ける屋外への出口のうち主要なものは、道路（前条第１項又は第２項の規定により、百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、接しなければならない道路の幅員が定められている場合においては、当該規定に定められた幅員以上のものに限る。）に面して設けなければならない。ただし、当該出口の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で安全上支障がないときは、この限りでない。 ３　前項に規定する主要な屋外への出口の幅の合計は、第１項に規定する幅の合計の２分の１以上としなければならない。 ４　百貨店等の用途に供する建築物で、両側に各構えのある主要な屋内の通路は、その幅を2.5メートル以上とし、かつ、避難階にあっては２以上の屋外への出口に、避難階以外の階にあっては避難階又は地上に通ずる２以上の直通階段（屋外階段を含む。）に通じさせなければならない。
（出口等の前面空地等） 第42条　興行場等の用途に供する建築物の主要な出口等と道路境界線との間には、その客席の床面積の合計に応じ、次の表に掲げる間口（空地の幅をいう。）及び奥行（道路境界線からの距離をいう。）を有する空地を設けなければならない。 客席の床面積の合計 ／ 間口 ／ 奥行 300平方メートル以内のもの ／ 当該出口等の幅（屋外階段にあってはその幅の２分の１）の２倍以上 ／ ２メートル以上 300平方メートルを超え、600平方メートル以内のもの ／ ３メートル以上 600平方メートルを超えるもの ／ ４メートル以上 ２　興行場等の用途に供する建築物の特定主要構造部（屋根を除く。）が耐火構造の場合にあっては、前項の空地に相当する部分に次に定める構造の歩廊を設け、又はその部分を第１号及び第３号に定める構造の寄り付きとすることができる。 （１）　内法(のり)の高さは、３メートル以上とすること。	（出口等の前面空地等） 第42条　興行場等の用途に供する建築物の主要な出口等と道路境界線との間には、その客席の床面積の合計に応じ、次の表に掲げる間口（空地の幅をいう。）及び奥行（道路境界線からの距離をいう。）を有する空地を設けなければならない。 客席の床面積の合計 ／ 間口 ／ 奥行 300平方メートル以内のもの ／ 当該出口等の幅（屋外階段にあってはその幅の２分の１）の２倍以上 ／ ２メートル以上 300平方メートルを超え、600平方メートル以内のもの ／ ３メートル以上 600平方メートルを超えるもの ／ ４メートル以上 ２　興行場等の用途に供する建築物の主要構造部（屋根を除く。）が耐火構造の場合にあっては、前項の空地に相当する部分に次に定める構造の歩廊を設け、又はその部分を第１号及び第３号に定める構造の寄り付きとすることができる。 （１）　内法(のり)の高さは、３メートル以上とすること。

（２）　主要構造部は、耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。
（３）　通行上支障がある位置に柱、壁その他これらに類するものを設けないこと。
３　興行場等の用途に供する建築物の道路に面して設ける出口等は、第１項に規定する場合を除き、道路境界線から１メートル以上後退して設けなければならない。
第46条　興行場等の用途に供する建築物の各階には、客席の両側（次の各号のいずれかに該当する場合にあっては片側）及び後方に廊下又は広間の類を設け、かつ、それらを互いに通じさせなければならない。ただし、客席から避難上有効に廊下又は広間の類に通ずるずい道その他これに類するものを設けた場合においては、この限りでない。
（１）　客席が避難階にあり、かつ、客席の側面に設ける出口が直接道路若しくは幅員３メートル以上の敷地内の通路又は公園若しくは広場の類に避難上有効に接しているとき。
（２）　客席の床面積が200平方メートル（特定主要構造部（屋根を除く。）が耐火構造の建築物にあっては300平方メートル。ただし、地階にあっては100平方メートル）以下のとき。
２　客席（地階にあるものを除く。）の床面積が100平方メートル以下で、避難上有効な位置に出口を設けた場合で、安全上支障がないときは、前項の規定は適用しない。
３　第１項の廊下又は広間の類は、客席と混用されないように壁で区画しなければならない。
４　第１項の廊下又は広間の類の構造は、次に定めるところによらなければならない。
（１）　幅は、1.3メートル以上とし、各階においてこれを使用する客席の床面積の合計が400平方メートルを超えるときは、その超える床面積100平方メートルにつき17センチメートルの割合で計算した数値を加算した数値以上とすること。
（２）　３段以下の段を設けないこと。
（３）　こう配は、10分の１（滑り止めを設けた場合は、８分の１）以下とすること。
（構造）
第47条　興行場等の用途に供する建築物の客用の階段は、次に定める構造としなければならない。
（１）　各階における客用の階段の幅は、1.4メートル以上とし、その幅の合計は、その直上階以上の階（地階にあっては、当該階以下の階）のうちその階段に通ずる客席の床面積が最大の階における客席の床面積の合計10平方メートルにつき17センチメートルの割合で計算した数値以上であること。ただし、客席のいすが床に固定されている場合における当該幅の合計は、そのいす（長いすにあっては、その長いすの幅を40センチメートルで除した数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）を１席とする。）の席数の合計に0.8センチメートルを乗じて得た数値以上とすることができる。
（２）　回り段を設けないこと。
（３）　次項の規定により屋上広場を設けた場合にあっては、客席を有する当該階及び屋上広場に通ずる２以上の直通階段を設けること。
（４）　主階が避難階以外の階にある興行場等の客用の階段は、これを令第123条の規定による避難階段又は特別避難階段とすること。
２　主階を５階以上の階に設ける興行場等の用途に供する建築物で、その５階以上の階の客席の床面積の合計が200平方メートルを超えるものについては、次に定める屋上広場を設けなければならない。
（１）　屋上広場の面積は、５階以上の階のうち床面積（興行場等の用途に供する部分に限る。）が最大の階における床面積の４分の１以上とすること。
（２）　屋上広場には、避難上障害となるような工作物、建築設備その他これらに類するものを設けないこと。
３　観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するものの用途に供する建築物で、その用途に供する主階が避難階以外の階にあるものについては、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の4第一項第一号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。ただし、階数が３以下で延べ面積が200平方メートル未満のものについては、この限りでない。
４　興行場等の用途に供する建築物で、地階に客席を設けるものについては、客席の床面積の合計を200平方メ

（２）　主要構造部は、耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。
（３）　通行上支障がある位置に柱、壁その他これらに類するものを設けないこと。
３　興行場等の用途に供する建築物の道路に面して設ける出口等は、第１項に規定する場合を除き、道路境界線から１メートル以上後退して設けなければならない。
第46条　興行場等の用途に供する建築物の各階には、客席の両側（次の各号のいずれかに該当する場合にあっては片側）及び後方に廊下又は広間の類を設け、かつ、それらを互いに通じさせなければならない。ただし、客席から避難上有効に廊下又は広間の類に通ずるずい道その他これに類するものを設けた場合においては、この限りでない。
（１）　客席が避難階にあり、かつ、客席の側面に設ける出口が直接道路若しくは幅員３メートル以上の敷地内の通路又は公園若しくは広場の類に避難上有効に接しているとき。
（２）　客席の床面積が200平方メートル（主要構造部（屋根を除く。）が耐火構造の建築物にあっては300平方メートル。ただし、地階にあっては100平方メートル）以下のとき。
２　客席（地階にあるものを除く。）の床面積が100平方メートル以下で、避難上有効な位置に出口を設けた場合で、安全上支障がないときは、前項の規定は適用しない。
３　第１項の廊下又は広間の類は、客席と混用されないように壁で区画しなければならない。
４　第１項の廊下又は広間の類の構造は、次に定めるところによらなければならない。
（１）　幅は、1.3メートル以上とし、各階においてこれを使用する客席の床面積の合計が400平方メートルを超えるときは、その超える床面積100平方メートルにつき17センチメートルの割合で計算した数値を加算した数値以上とすること。
（２）　３段以下の段を設けないこと。
（３）　こう配は、10分の１（滑り止めを設けた場合は、８分の１）以下とすること。
（構造）
第47条　興行場等の用途に供する建築物の客用の階段は、次に定める構造としなければならない。
（１）　各階における客用の階段の幅は、1.4メートル以上とし、その幅の合計は、その直上階以上の階（地階にあっては、当該階以下の階）のうちその階段に通ずる客席の床面積が最大の階における客席の床面積の合計10平方メートルにつき17センチメートルの割合で計算した数値以上であること。ただし、客席のいすが床に固定されている場合における当該幅の合計は、そのいす（長いすにあっては、その長いすの幅を40センチメートルで除した数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）を１席とする。）の席数の合計に0.8センチメートルを乗じて得た数値以上とすることができる。
（２）　回り段を設けないこと。
（３）　次項の規定により屋上広場を設けた場合にあっては、客席を有する当該階及び屋上広場に通ずる２以上の直通階段を設けること。
（４）　主階が避難階以外の階にある興行場等の客用の階段は、これを令第123条の規定による避難階段又は特別避難階段とすること。
２　主階を５階以上の階に設ける興行場等の用途に供する建築物で、その５階以上の階の客席の床面積の合計が200平方メートルを超えるものについては、次に定める屋上広場を設けなければならない。
（１）　屋上広場の面積は、５階以上の階のうち床面積（興行場等の用途に供する部分に限る。）が最大の階における床面積の４分の１以上とすること。
（２）　屋上広場には、避難上障害となるような工作物、建築設備その他これらに類するものを設けないこと。
３　観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するものの用途に供する建築物で、その用途に供する主階が避難階以外の階にあるものについては、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の4第一項第一号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。ただし、階数が３以下で延べ面積が200平方メートル未満のものについては、この限りでない。
４　興行場等の用途に供する建築物で、地階に客席を設けるものについては、客席の床面積の合計を200平方メ

ートル以下としなければならない。	ートル以下としなければならない。
5　第３項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離された部分が２以上ある建築物の当該建築物の部分は、同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。	
（制限の緩和）	（制限の緩和）
第48条　市長が周囲の状況又は建築物の構造若しくは配置により、安全上、防火上、避難上及び衛生上支障がないと認めた場合においては、この節の規定は適用しない。	第48条　市長が周囲の状況又は建築物の構造若しくは配置により、安全上、防火上、避難上及び衛生上支障がないと認めた場合においては、この節の規定は適用しない。
第８節　公衆浴場	第８節　公衆浴場
（浴室等の構造）	（浴室等の構造）
第49条　公衆浴場の浴室の部分の直上に階がある場合は、浴室の直上の部分の床から下の部分、浴室の直下に階がある場合は、浴室の床から直下の部分の特定主要構造部を耐火構造としなければならない。	第49条　公衆浴場の浴室の部分の直上に階がある場合は、浴室の直上の部分の床から下の部分、浴室の直下に階がある場合は、浴室の床から直下の部分の主要構造部を耐火構造としなければならない。
（エレベーターのピット）	（エレベーターのピット）
第59条　エレベーターのピットには、維持管理上有効な照明設備及びタラップを設けなければならない。ただし、維持管理上支障がない場合は、この限りでない。	第59条　エレベーターのピットには、維持管理上有効な照明設備及びタラップを設けなければならない。
（小荷物専用昇降機の機械室）	（小荷物専用昇降機の機械室）
（避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する制限の緩和）	（避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する制限の緩和）
第61条の２　令第129条第１項の規定に該当する建築物の階については、第25条（児童福祉施設等を除く。）、第31条第１項（診療所を除く。）、第35条第４項、第44条第５項、第45条第１号又は第46条第１項から第３項まで若しくは第４項第１号の規定は、適用しない。	第61条の２　令第129条第１項の規定に該当する建築物の階については、第25条（児童福祉施設等を除く。）、第31条第１項（診療所を除く。）、第35条第４項（主要な屋内の通路の幅に限る。）、第44条第５項、第45条第１号又は第46条第１項から第３項まで若しくは第４項第１号の規定は、適用しない。
（避難上の安全の検証を行う建築物に対する制限の緩和）	（避難上の安全の検証を行う建築物に対する制限の緩和）
第61条の３　令第129条の２第１項の規定に該当する建築物については、第25条（児童福祉施設等を除く。）、第30条第５項、第31条第１項（診療所を除く。）、第35条第１項、第３項若しくは第４項、第38条第１号、第41条第１項若しくは第３項、第44条第５項、第45条第１号、第46条第１項から第３項まで若しくは第４項第１号、第47条第１項第１号（客用の階段の幅の合計に限る。）若しくは第４号、第２項若しくは第４項又は第57条の規定は、適用しない。	第61条の３　令第129条の２第１項の規定に該当する建築物については、第25条（児童福祉施設等を除く。）、第30条第５項、第31条第１項（診療所を除く。）、第35条第１項、第３項若しくは第４項（主要な屋内の通路の幅に限る。）、第38条第１号、第41条第１項若しくは第３項、第44条第５項、第45条第１号、第46条第１項から第３項まで若しくは第４項第１号、第47条第１項第１号（客用の階段の幅の合計に限る。）若しくは第４号、第２項若しくは第４項又は第57条の規定は、適用しない。
（既存の建築物に対する制限の緩和）	（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。	（新設）
（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。	（新設）
（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。	（新設）
２　法第３条第２項の規により第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	（新設）

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。	（新設）
（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5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。	（新設）
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、同項に規定する竪（たて）穴部分が令第120条又は令第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3項、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）
（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	（新設）
（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って、当該建築物の避難の安全上支障とならないもの	（新設）
（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、同項に規定する竪（たて）穴部分が令第120条又は令第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	（新設）
４　法第３条第２項の規定により第18条、第19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項に係る部分に限る。）及び第７項を除く。）、第31条（第1項を除く。）、第32条第1項、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５項を除く。）、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次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ当該各号に定める部分（以下この項において「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	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

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。	以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。
（１）第23条、第24条、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項に係る部分に限る。）及び第７項を除く。）、第32条第1項、第47条第3項、第50条（第1項第3号を除く。）、第55条又は第57条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　令第109条の8に規定する建築物の部分	（新設）
（２）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５項を除く。）又は第56条第3号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　令第117条第２項各号に掲げる建築物の部分	（新設）
５　法第３条第２項の規定により第25条、第27条第１項、第28条第２項、第31条第1項、第35条第4項、第46条第4項第1号、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。	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。
６　第４項（第 18 条、第 19 条、第 26 条第１項、第 27 条第２項、第 30 条第１項若しくは第２項、第 31 条（第１項を除く。）、第 32 条第１項、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５項を除く。）又は第 56 条第３号に係る部分に限る。）及び前項（第 25 条、第 27 条第１項、第 28 条第２項、第 31 条第１項、第 35 条第４項、第 46 条第４項第１号又は第 56 条第１号に係る部分に限る。）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 28 条第２項、第 30 条第１項若しくは第２項、第 31 条、第 32 条第１項、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５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４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」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」とあるのは「第 87 条第３項」と読み替えるものとする。	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。

資料３

既存不適格の緩和の範囲について

１　既存不適格の緩和について

既存不適格建築物の緩和の措置は、建築基準法第86条の７等に定められており、それぞれ緩和の対象となる増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）の範囲が、以下のように定められている。

（１）別棟増築（建築基準法第86条の7第１項、建築基準条例第63条第１項及び第２項）

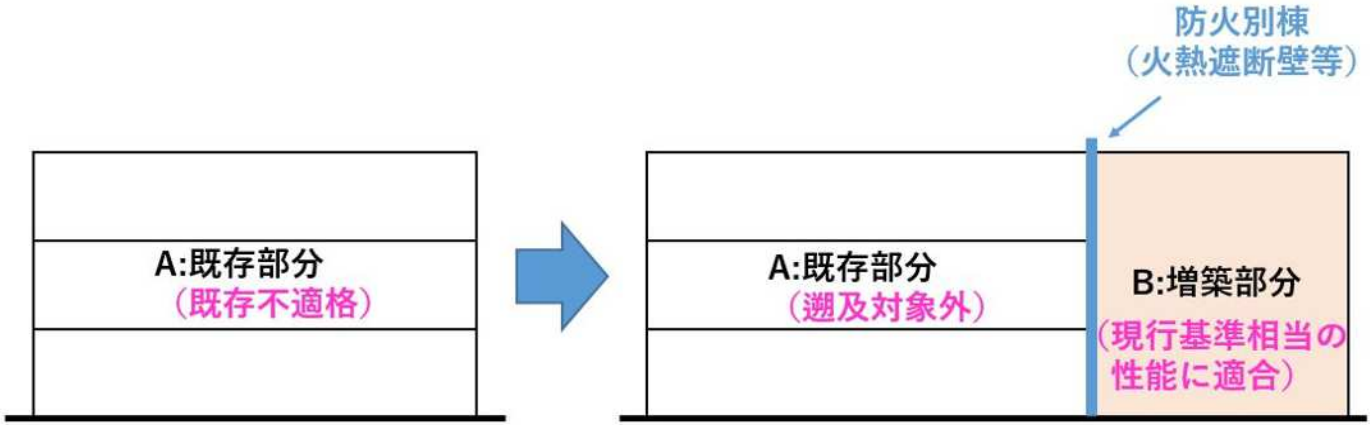

図１　別棟増築の例

（２）大規模修繕・模様替（建築基準法第86条の７第１項、建築基準条例第63条第３項）

図２　大規模修繕・模様替の例

（３）独立部分（建築基準法第86条の７第２項、建築基準条例第63条第４項）

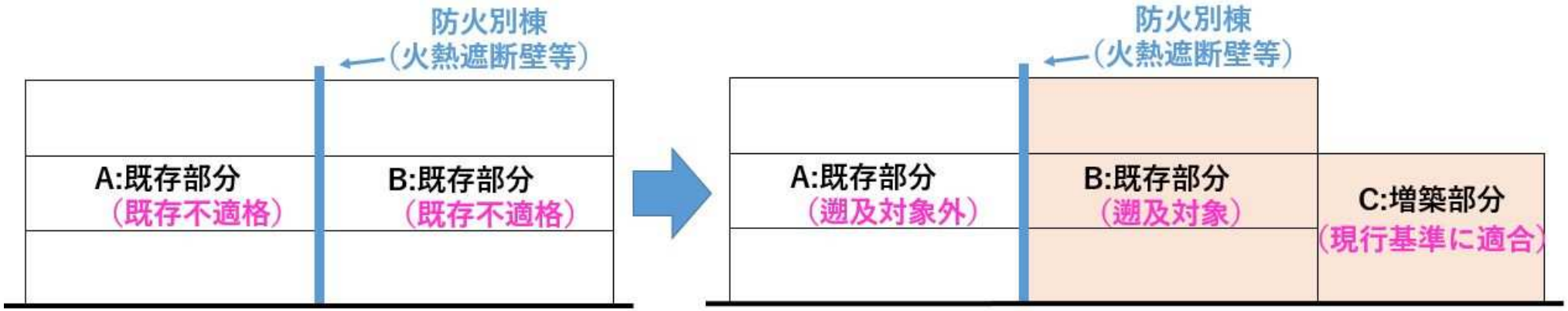

図３　独立部分の例

（４）部分増築（建築基準法第86条の７第３項、建築基準条例第63条第５項）

図４　部分増築の例

（５）用途変更の準用（建築基準法第87条第４第、建築基準条例第63条第６項）

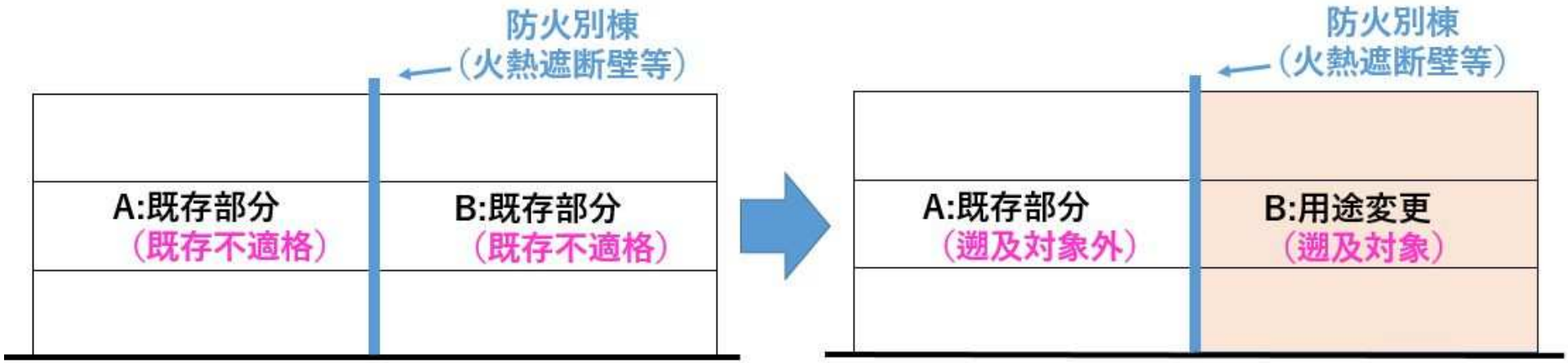

図５　用途変更の準用の例（独立部分）

資料４

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条例　改正概要

１　条例の趣旨

「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、「建築基準法」及び「建築基準法施行令」（以下「法令」という。）と同様の規定を設けるため、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。)の一部改正を行う。

２　法令の改正内容

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。

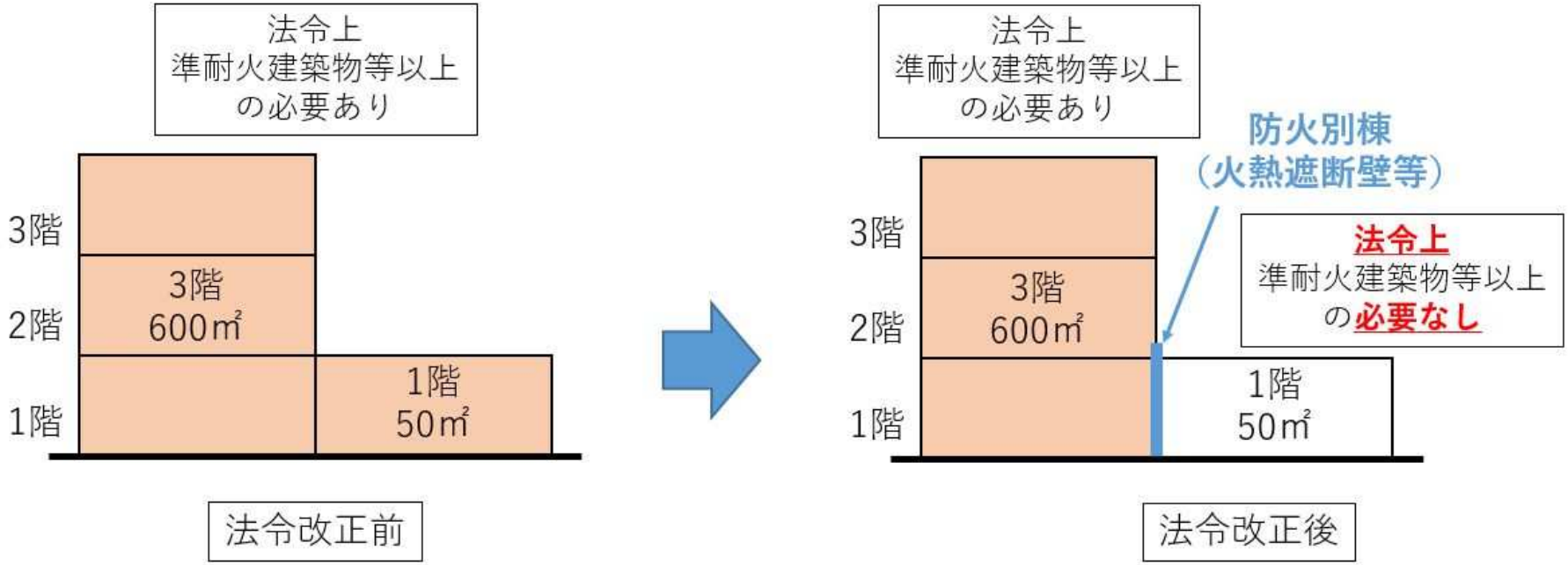

図１　別棟みなし規定の例

３　不燃化推進条例の改正内容

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㎡以下である建築物に対して、準耐火建築物等以上とすることを求めている。法令改正により、火熱遮断壁等で区画することで別棟とみなされ、準耐火建築物等とすることが求められない部分が生じるが、不燃化重点対策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するため、不燃化推進条例の改正を行う。

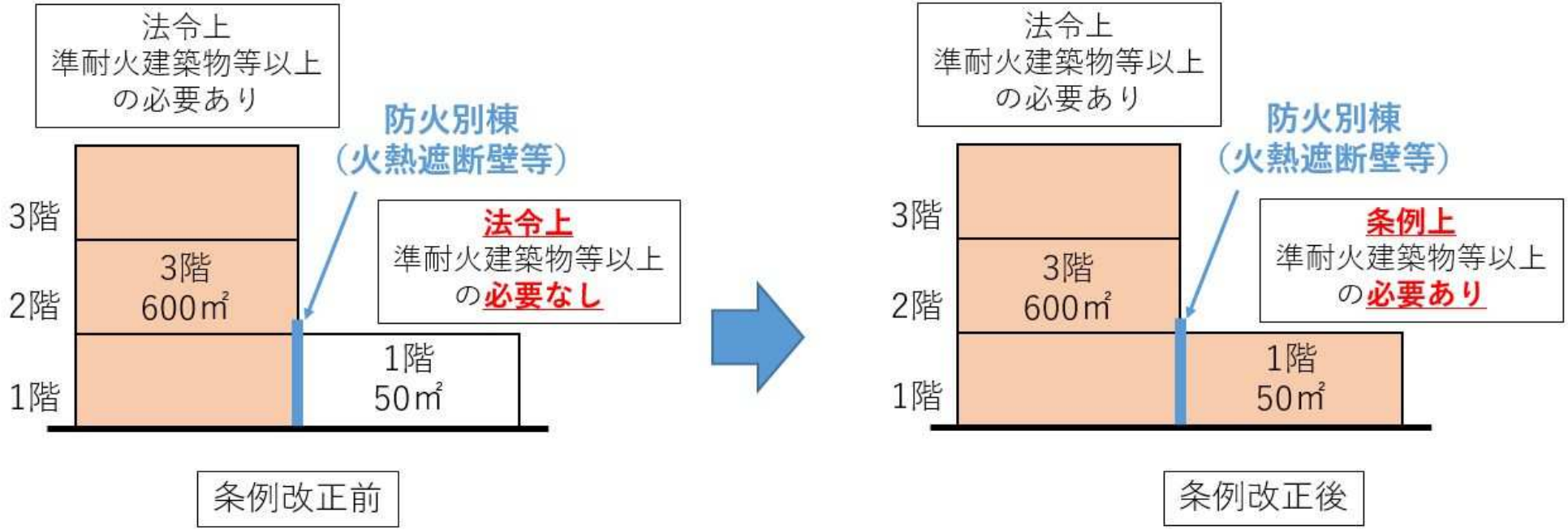

図２　準耐火建築物等以上とする必要のある範囲の例

４　施行期日

公布の日から施行する。

資料５

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条例新旧対照表

改正後	改正前
○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 （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平方メートル以内である建築物は、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離された部分が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。	○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 （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平方メートル以内である建築物は、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 （新設）