

令和8年8月20日

まちづくり委員会資料

2 所管事務の調査（報告）

（2）川崎市建築基準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1 川崎市建築基準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 市民意見募集の御案内

まちづくり局
（指導部建築管理課）

川崎市建築基準条例の 一部改正に伴うパブリックコメントの実施について

説明内容

- 1 パブリックコメント実施の概要
- 2 条例第6条第2項の概要
- 3 条例改正の背景
- 4 条例の改正内容
- 5 スケジュール

1 パブリックコメント実施の概要

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「条例」という。）を定めています。

今回、条例第6条第2項における許可手続を不要とするため、条例の一部を改正することについて、パブリックコメントを実施します。

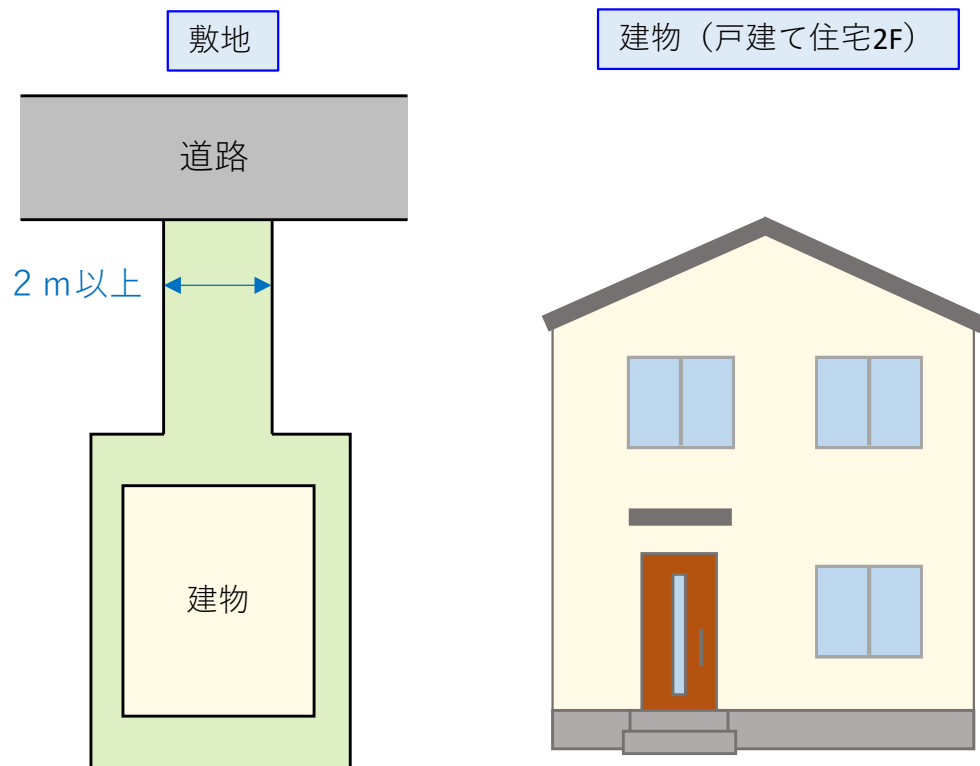
2 条例第6条第2項の概要

(1) 条例による制限の強化

建築基準法（法第43条第1項）

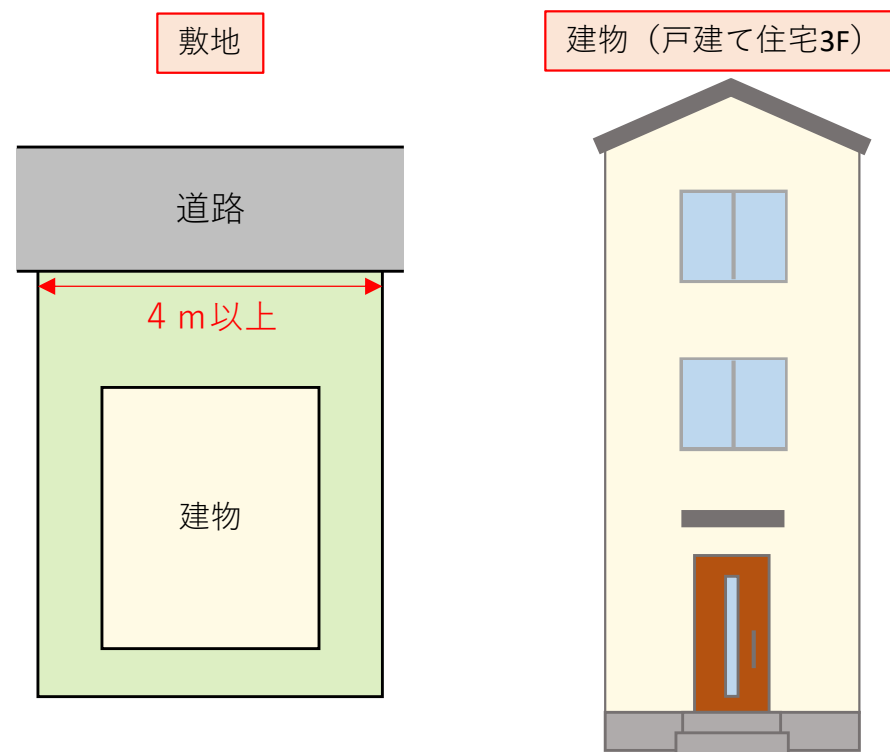
道路に2 m以上
接していれば建築可能

災害時の避難及び
消防活動を支障なく
行えるよう規制強化



川崎市建築基準条例（条例第6条第2項）

3階建て以上の建物は道路に
4 m以上接していれば建築可能

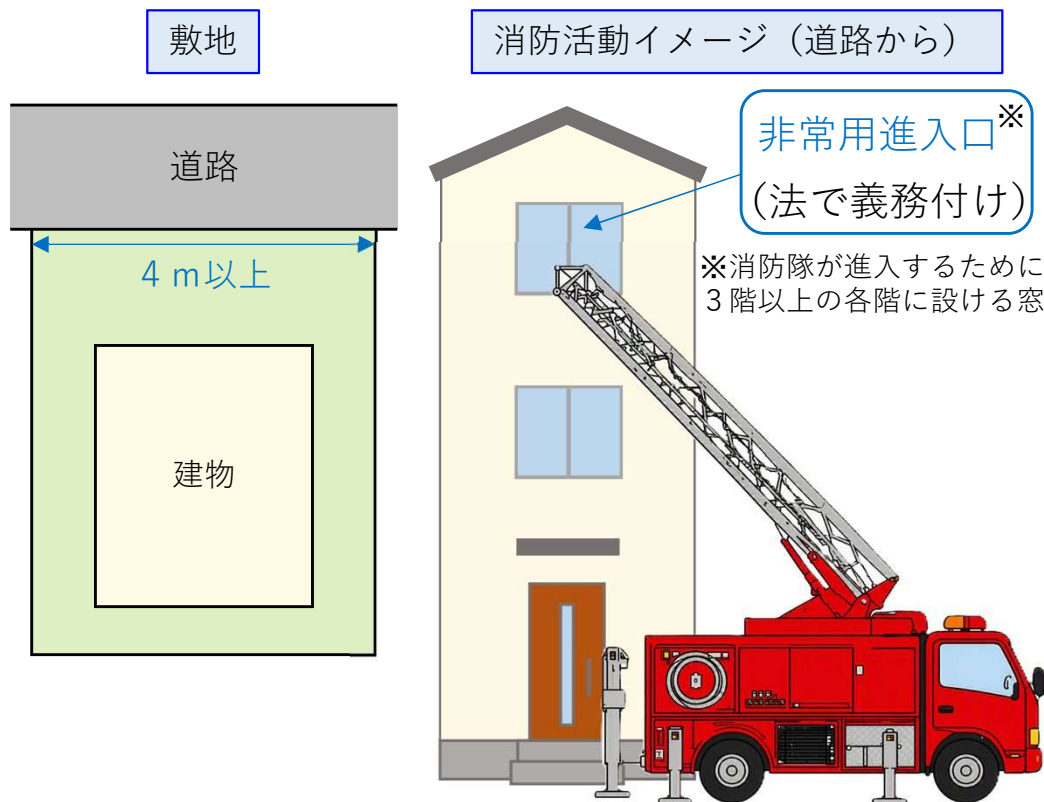


2 条例第6条第2項の概要

(2) 許可の概要 (3階建て住宅の事例)

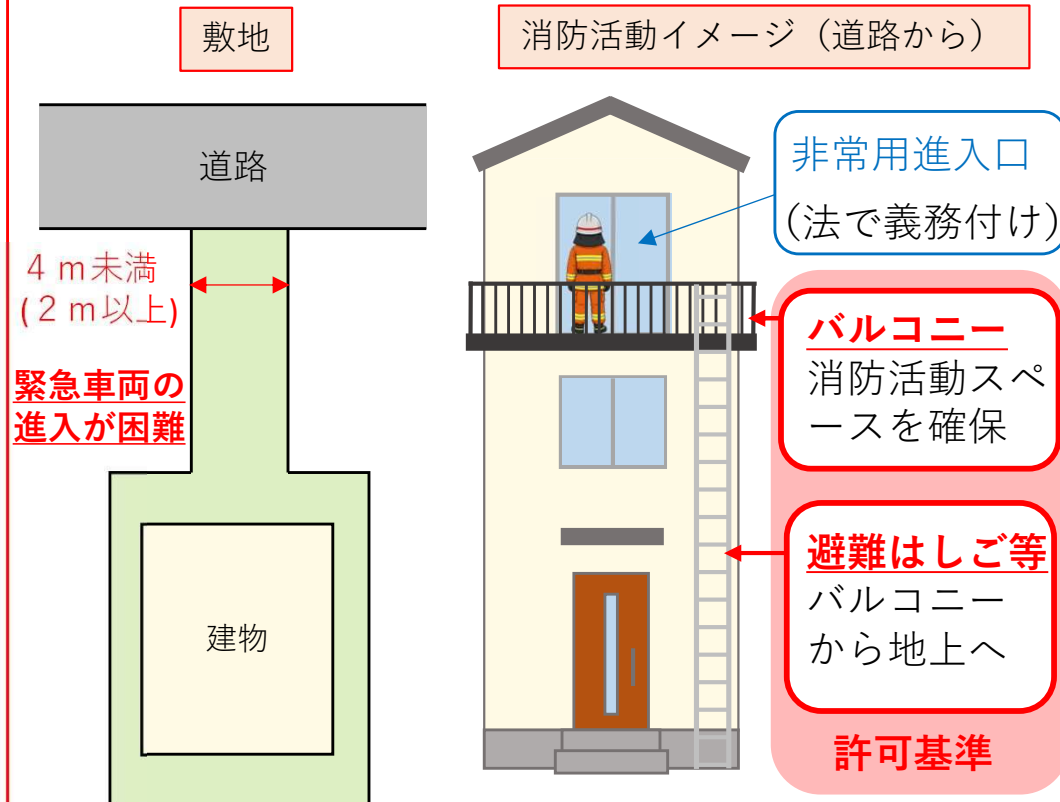
条例第6条第2項に適合する場合 (接道長さ 4 m以上)

確認申請のみで建築できる場合



条例第6条第2項本文に適合しない場合 (接道長さ 4 m未満)

市の許可を取得して建築する場合 (例外)



原則は接道長さが 4 m 以上必要だが、物理的に確保できない敷地形状の場合は、バルコニー及び避難はしご等建物側で避難を円滑にする措置を行うことにより、例外的に市が許可し、接道長さ 4 m 未満でも建築することが可能となる

3 条例改正の背景

- 許可件数は年間300件程度で3階建て住宅の比率が9割以上
(直近5年では、市内3階建て住宅のうち約2割にも及ぶ件数が許可を取得)
- 例外的な措置(許可)が実態として一般化している。
- 建築基準法の改正(R7.4月)により、省エネ性能(断熱性能やエネルギー消費量)などの法適合の確認項目が増え、設計業務や手続の複雑化により建築主・設計者の負担が増大している。



許可基準の内容を条例に反映(許可制ではなく条例本文に規定)し、許可を不要とすることにより、建物の安全性を担保したまま、手続のみ合理化する。本改正により建築主等への負担を軽減し、建築にかかる手続期間の短縮や手続窓口の一本化などによる市民サービス向上を図ることができる。

4 条例の改正内容

現在の条文

第6条

2 地階を除く階数が3以上の建築物の敷地は、道路（法第43条第2項各号の規定により国土交通省令で定める基準に適合する建物で、市長が認定又は許可したものにあっては、当該認定又は許可に係る当該基準に定める空地、道又は通路を含む。第8条において同じ。）に4メートル以上接しなければならない。**ただし、市長が敷地の形状又は建築物の規模、構造及び設備により安全上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。**



現行の許可基準を条例本文に規定

許可基準の主な規定

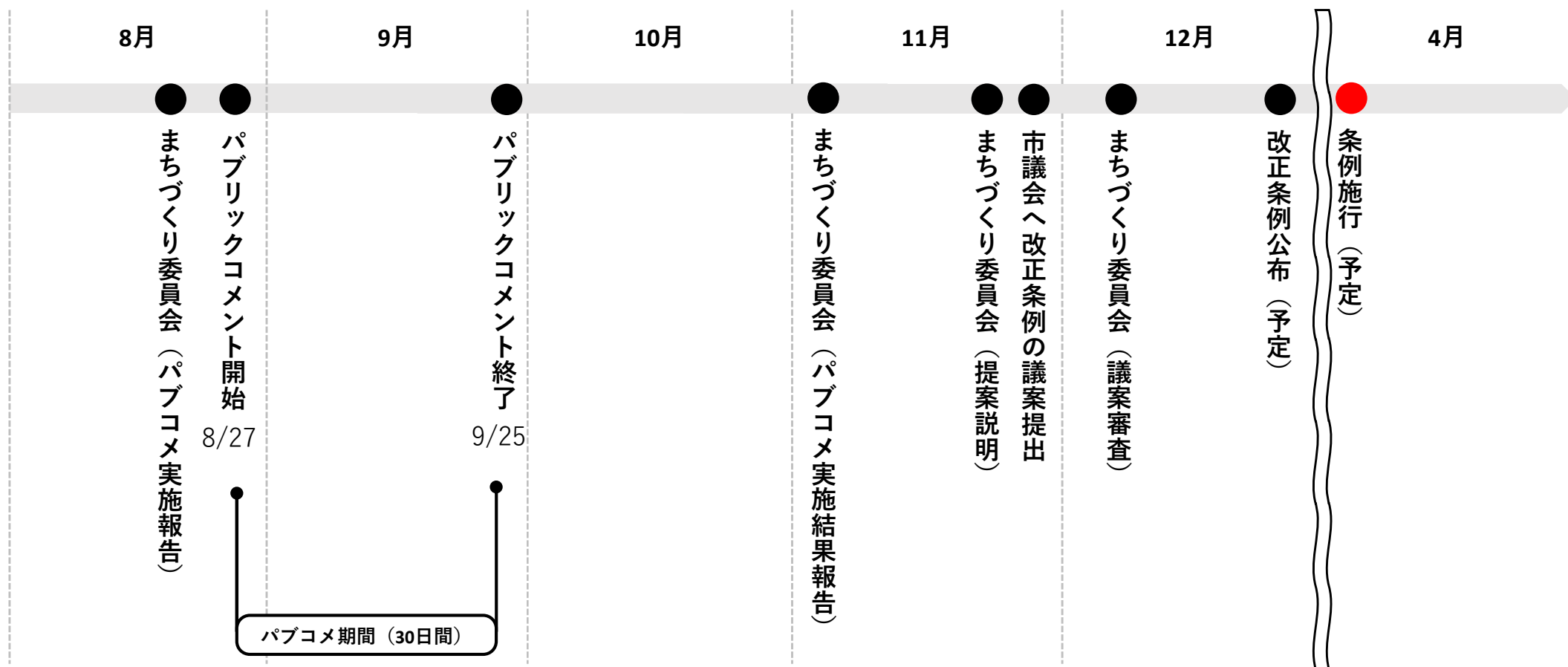
3階以上の外壁面には、道路に有効かつ直接面した位置に開口部を設け、その前面に**避難施設（はしご等）**を有する奥行き0.9メートル以上、長さ1.8メートル以上の**バルコニー**を設けること。



許可手続を不要とする

5 スケジュール

改正条例の施行は令和9年4月を予定



川崎市建築基準条例(改正案)に対する 意見の募集について<パブリックコメント>

この度、条例第6条第2項における許可手続を不要とするため、条例の一部を改正することについて、パブリックコメントを実施します。

○ 意見募集期間

令和8年8月27日(木)～令和8年9月25日(金)

※郵送の場合は、令和8年9月25日(金)消印有効です。

※持参の場合は、令和8年9月25日(金)午後5時15分までとなります。

○ 閲覧場所及び配布場所

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(川崎市役所本庁舎復元棟2階)、
まちづくり局指導部建築管理課



↑市ホームページはこちら

○ 意見書の提出方法

**郵送、持参、FAX、あるいはインターネット入力フォームの
いずれかで提出**

※意見の書式は自由ですが、必ず「題名」、「氏名(法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名)」及び「連絡先(電話・FAX番号、メールアドレス又は住所)」を明記してください。
また、電話や来庁による口頭での御意見は受け付けていません。

【提出先】 〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地
川崎市まちづくり局指導部建築管理課(市役所本庁舎18階)
FAX番号:044-200-3089

お寄せいただいた御意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約した上で、御意見とそれに対する本市の考え方を取りまとめてホームページ等で公表します。

○ 問合せ先

川崎市まちづくり局指導部建築管理課

電話:044-200-3018 FAX:044-200-3089

川崎市建築基準条例(改正案) について御意見をお聞かせください

意見募集期間:令和8年8月27日(木)

～令和8年9月25日(金)

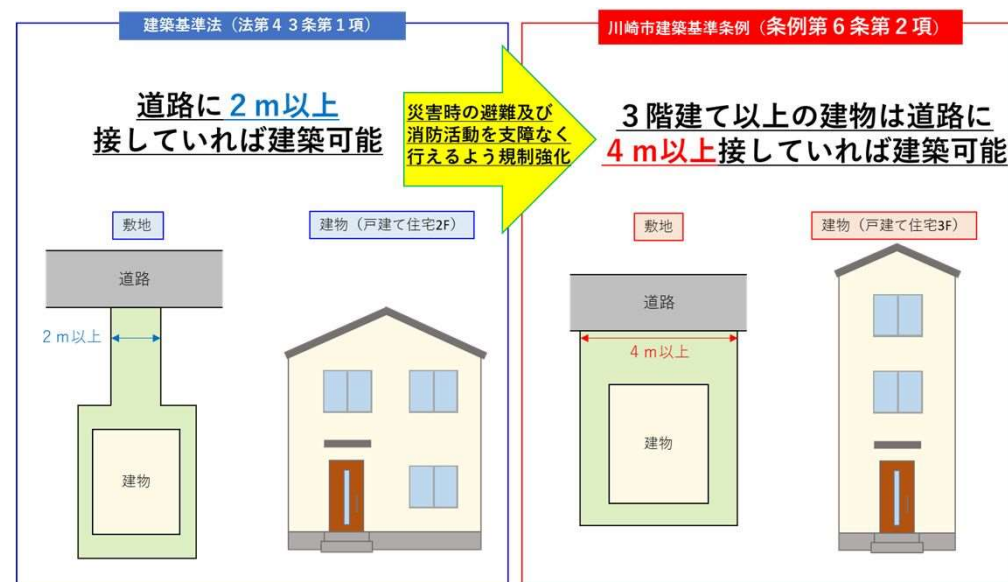
1 パブリックコメント実施の概要

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「条例」という。)を定めています。

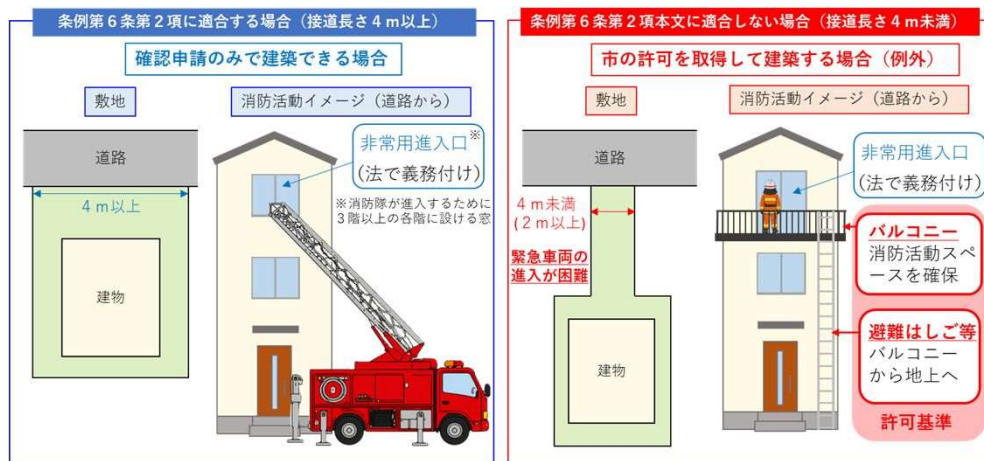
今回、条例第6条第2項における許可手続を不要とするため、条例の一部を改正することについて、パブリックコメントを実施します。

2 条例第6条第2項の概要

(1) 条例による制限の強化



(2) 許可の概要（3階建て住宅の事例）



原則は接道長さが4 m以上必要だが、物理的に確保できない敷地形状の場合は、バルコニー及び避難はしご等建物側で避難を円滑にする措置を行うことにより、例外的に市が許可し、接道長さ4 m未満でも建築することが可能となる

3 条例改正の背景

- 許可件数は年間300件程度で3階建て住宅の比率が9割以上
（直近5年では、市内3階建て住宅のうち約2割にも及び件数が許可を取得）
- 例外的な措置（許可）が実態として一般化している。
- 建築基準法の改正（R7.4月）により、省エネ性能（断熱性能やエネルギー消費量）などの法適合の確認項目が増え、設計業務や手続の複雑化により建築主・設計者の負担が増大している。

許可基準の内容を条例に反映（許可制ではなく条例本文に規定）し、許可を不要とすることにより、建物の安全性を担保したまま、手続のみ合理化する。本改正により建築主等への負担を軽減し、建築にかかる手続期間の短縮や手続窓口の一本化などによる市民サービス向上を図ることができる。

4 条例の改正内容

現在の条文

第6条

2 地階を除く階数が3以上の建築物の敷地は、道路（法第43条第2項各号の規定により国土交通省令で定める基準に適合する建物で、市長が認定又は許可したものにあっては、当該認定又は許可に係る当該基準に定める空地、道又は通路を含む。第8条において同じ。）に4メートル以上接しなければならない。ただし、市長が敷地の形状又は建築物の規模、構造及び設備により安全上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。

現行の許可基準を条例本文に規定

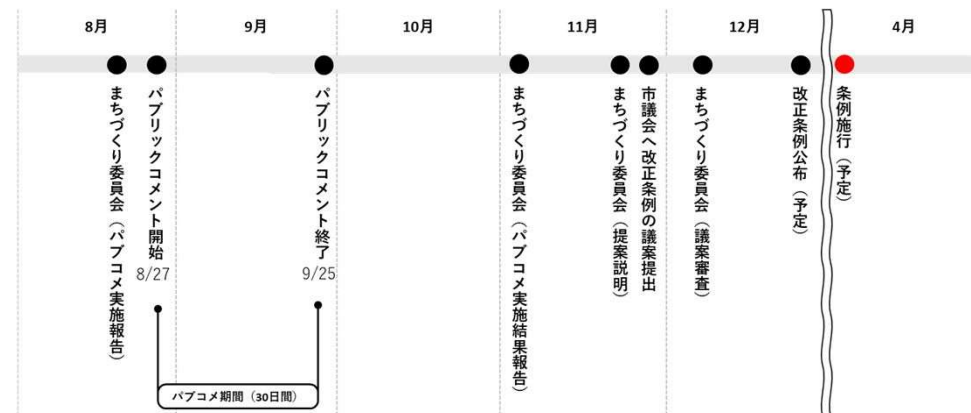
許可基準の主な規定

3階以上の外壁面には、道路に有効かつ直接面した位置に開口部を設け、その前面に避難施設（はしご等）を有する奥行き0.9メートル以上、長さ1.8メートル以上のバルコニーを設けること。

許可手続を不要とする

⇒現行の許可基準については別紙をご確認ください。なお、本改正に伴い、「川崎市建築基準条例及び同解説」についても改定を行います。

5 今後のスケジュール



川崎市建築基準条例第6条第2項ただし書許可基準

川崎市建築基準条例第6条第2項

地階を除く階数が3以上の建築物の敷地は、道路（法第43条第2項各号の規定により国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、市長が認定又は許可したものにあつては、当該認定又は許可に係る当該基準に定める空地、道又は通路を含む。第8条において同じ。）に4メートル以上接しなければならない。ただし、市長が敷地の形状又は建築物の規模、構造及び設備により安全上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。

【許可基準】

川崎市建築基準条例（昭和35年川崎市条例20号。以下「条例」という。）第6条第2項は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第5章第5節（非常用の進入口）の規定を法第43条の趣旨から規制した規定であるため、条例第6条第2項ただし書許可基準は、非常用の進入口の機能を確保することを目的として、次に掲げるものとする。

- 1 建築物の階数は、地階を除き3とする。ただし、次に該当する場合は、適用しない。
 - (1) 前面道路の幅員が、原則として6メートル以上であること。
 - (2) 前面道路の敷地側の境界線から第5項に定めるバルコニーまでの距離が、建築物の敷地が道路に接する長さの3倍以内であること。
- 2 建築物の構造は、次によること。
 - (1) 延べ面積が200平方メートル以内の建築物にあつては、耐火建築物、準耐火建築物又は令和元年国土交通省告示第194号第4第1号イに定める技術的基準に適合する3階建の建築物とすること。
 - (2) 延べ面積が200平方メートルを超える建築物にあつては、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
- 3 建築物の敷地が道路に接する長さは、原則として3メートル以上であること。ただし、次のいずれかに該当するものは、建築物の敷地が道路に接する長さは、2メートル以上とする。
 - (1) 地階を除く階数が3の一戸建ての住宅（兼用住宅で兼用部分が50平方メートルを超えるものを除く）
 - (2) 地階を除く階数が3の延べ面積200平方メートル以内の長屋
- 4 令第126条の6に定める進入口等の開口部を前面道路に有効かつ直接面した位置に設け、かつ、その開口部の前面に避難階又は地上に通ずる避難施設を有する奥行き0.9メートル以上、長さ1.8メートル以上のバルコニーを設けること。
- 5 第3項各号において、次に該当する場合は、前項の規定は適用しない。
 - (1) 前面道路の敷地側の境界線から令第126条の6に定める進入口等の開口部のあるバルコニーまでの距離が、20メートル以下であり、かつ、その開口部の前面に避難階又は地上に通ずる避難施設を有する奥行き0.9メートル以上、長さ1.8メートル以上のバルコニーを設けている場合
 - (2) 前号のバルコニーが、前面道路から直接確認できる位置に消防上有効に設置されている場合
 - (3) 幅員2メートル以上の通路が、前面道路から第1号のバルコニーまで確保されている場合

附 則

この基準は、平成11年5月1日より施行する。

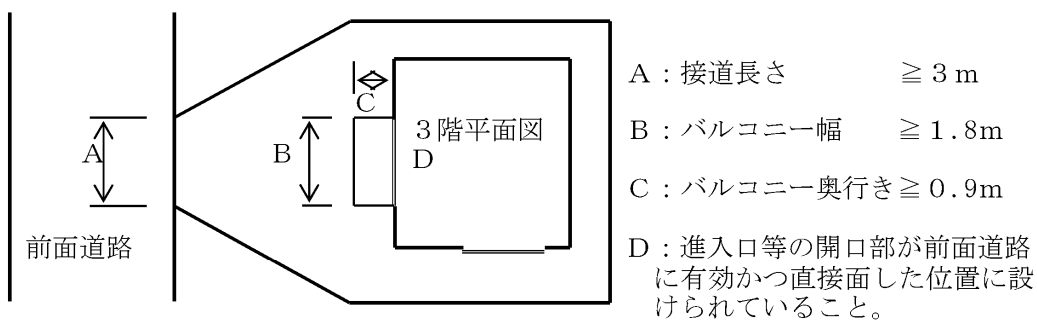
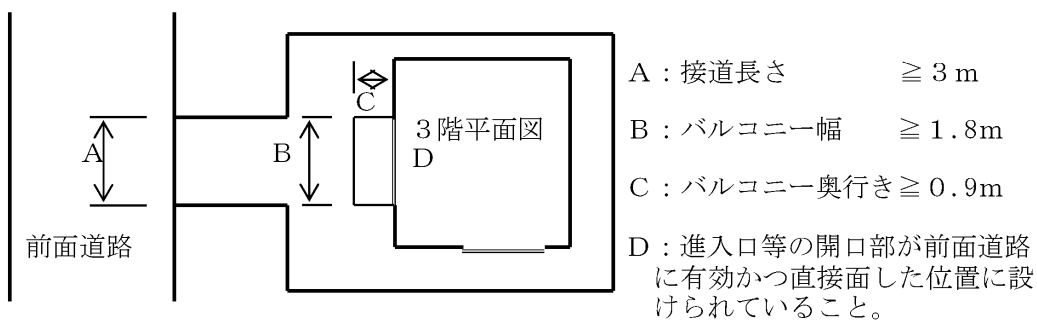
附 則

この基準は、平成12年3月15日より施行する。

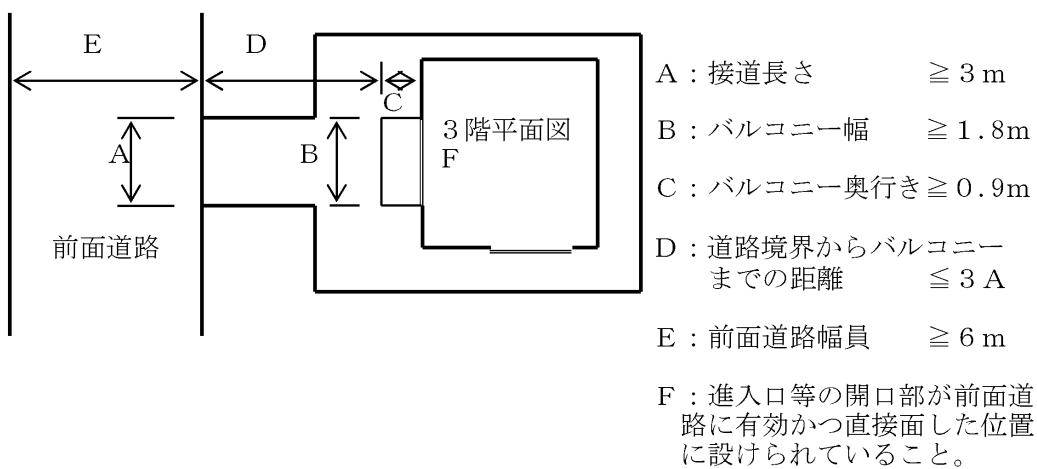
附 則

この基準は、令和元年6月25日より施行する。

1 3階建の建築物



2 第1項ただし書の適用例：4階以上の建築物



3 第5項の適用例：3階建の住宅（兼用住宅で兼用部分が50㎡を超えるものを除く） 又は3階建の延べ面積200㎡以下の長屋

