令和８年１１月１２日

まちづくり委員会資料

１　所管事務報告

（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結果について

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結果について

資料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

まちづくり局

（指導部建築管理課）

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（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、市民の皆様からの御意見を募集しました。

その結果、４通（意見総数４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（改正案）に対する意見の募集について
意見の募集期間	令和８年８月２７日(木）から 令和８年９月２５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	・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１８階） ・市内建築関係団体へメール
結果の公表方法	・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１８階）

３　意見募集の結果

意見提出数（意見総数）	４通（４件）
電子メール	２通（２件）
ファクス	０通（０件）
郵送	０通（０件）
持参	２通（２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８年８月２７日（木）～令和８年９月２５日（金）【３０日間】

イ　意見総数：４通　４件

ウ　意見の対応区分：

	項目	A	B	C	D	E	計
1	条例の改正内容に関すること		1		2		3
2	今後のスケジュールに関すること				1		1
	合計						4

【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：案に対する質問・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

条例改正による手続の簡略化、改正後の条例遵守の確保、規定内容の分かりやすさ及び改正スケジュールに関する意見が寄せられました。

イ　本市の対応

いただいた御意見につきましては、その趣旨が案に沿ったもの、案に対する御質問・御要望であり、おおむね案の趣旨に沿ったものであったことから、当初お示しした内容に沿って改正に向けた手続を進めていきます。

１　条例の改正内容に関すること（３件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
1	条例改正することで、手続が簡略化されるのは市民にとって望ましいです。	今後も適切に条例改正の手続を進めるとともに、改正後も円滑な運用ができるよう努めていきます。	B
2	いままでは許可で川崎市が事前にひとつひとつ確認していたが、これからはその個別確認がなくなる。建築主の負担は軽減されるかもしれないが、周りの住民にとっては何のメリットもなく、条例を守らない家が増えるリスクが増えるだけだ。川崎市としてどうやって条例のルールが守られるのか明らかにしてからこのような見直しを行うべきだ。	許可による審査はなくなりますが、建築する際には建築基準法に基づく確認申請の手続の中で条例の内容についても審査され、適合していることが確認されます。そのため、本改正により条例を遵守しない建築物が増えることはないと考えます。	D
3	条例本文に規定されるという現行の許可基準について、幅員や寸法の表記が「有効寸法」なのかどうかが分かりにくい。改正にあたり審査がスムーズに出来るよう配慮してほしい。	確保すべき寸法の考え方について、設計及び審査時に迷うことがないよう、改正条例の施行に先立ち、「川崎市建築基準条例及び同解説」を改訂し、丁寧に解説します。	D

２　今後のスケジュールに関すること（１件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
4	新旧対照表はいつ出るのか。	改正条例について、１１月下旬に議案の提出を予定しており、新旧対照表も同時期に公表する予定です。	D

資料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

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

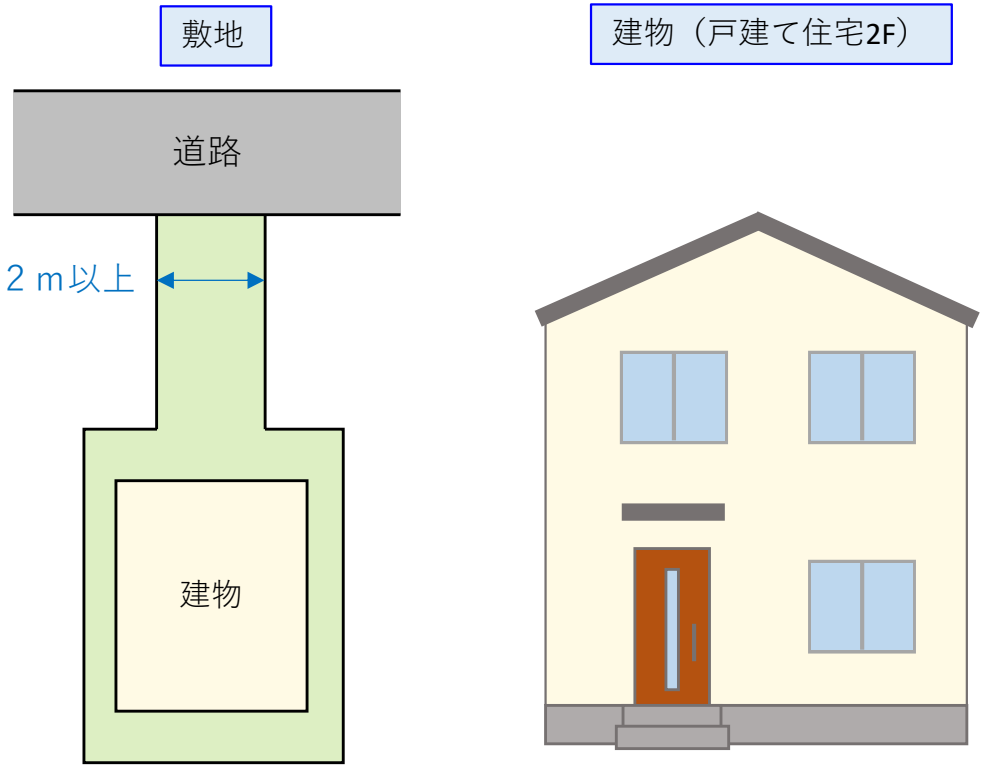
川崎市では、建築基準法第40条及び第43条第３項等の規定に基づき、地域の特性に応じて法令の規定に制限を付加すること等を目的として、川崎市建築基準条例（以下「条例」という。）を定めています。

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）

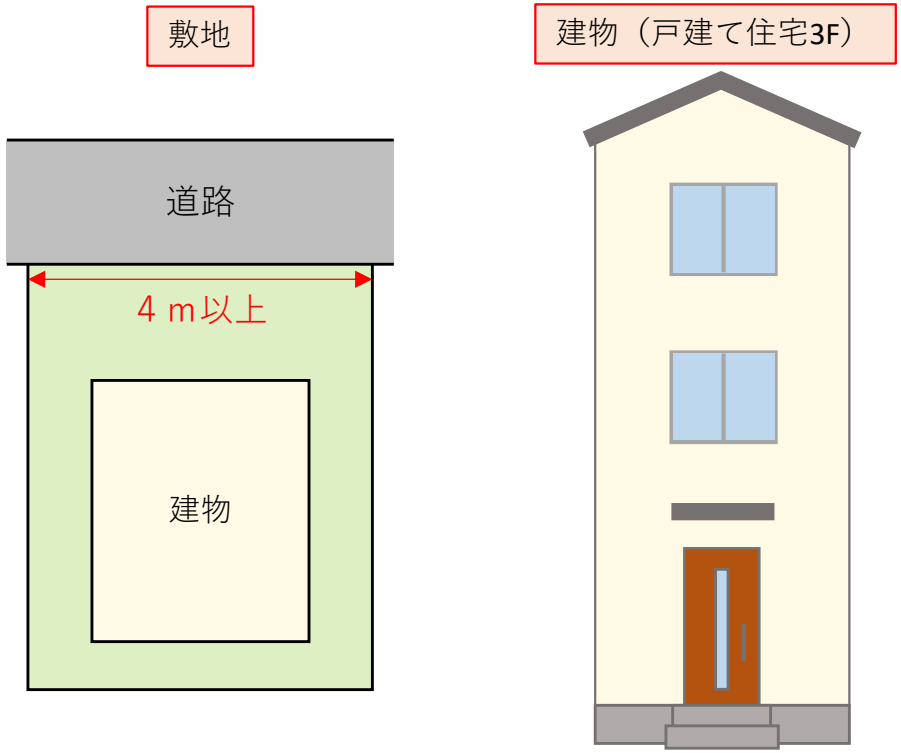
道路に２ｍ以上接していれば建築可能



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４ｍ以上接していれば建築可能



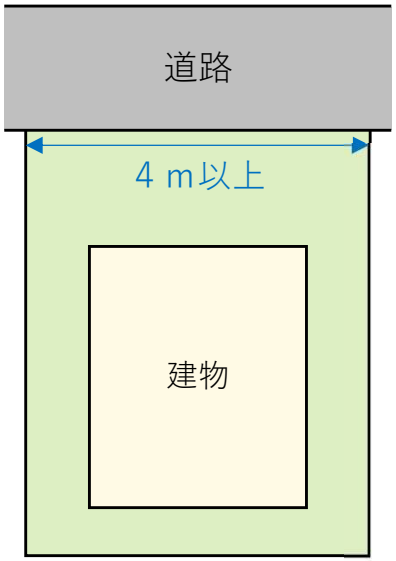
2　条例第６条第２項の概要

（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４ｍ以上）

確認申請のみで建築できる場合

敷地



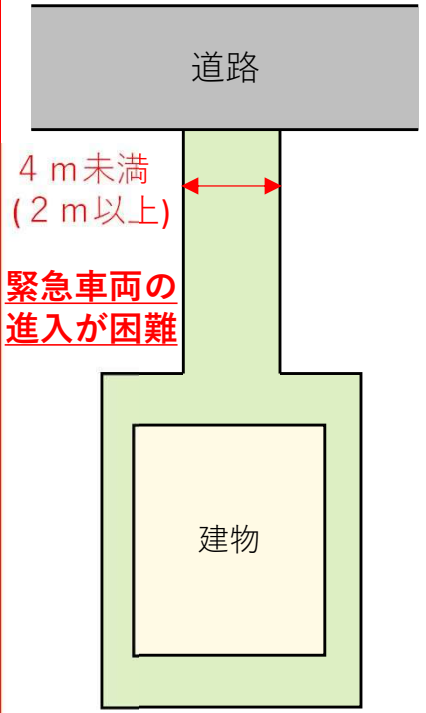
消防活動イメージ（道路から）



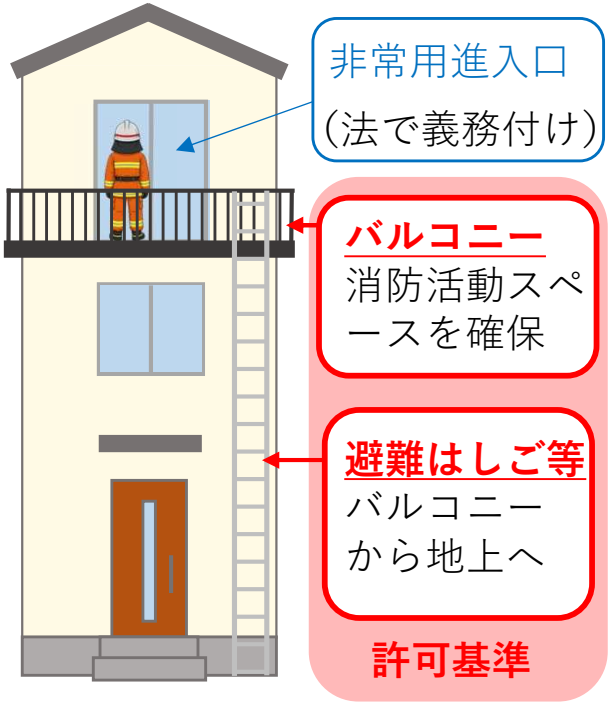
条例第６条第２項本文に適合しない場合（接道長さ４ｍ未満）

市の許可を取得して建築する場合（例外）

敷地



消防活動イメージ（道路から）



原則は接道長さが４ｍ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４ｍ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

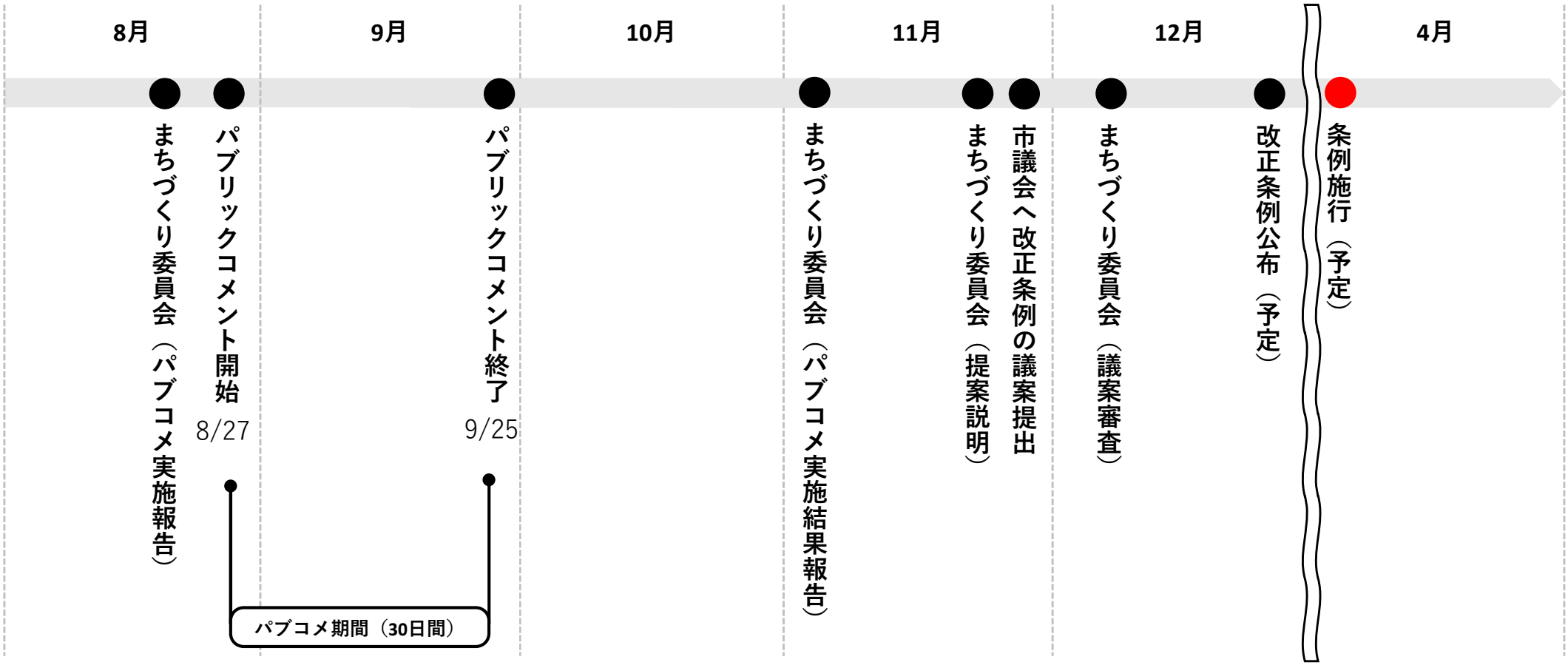
許可基準の主な規定

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

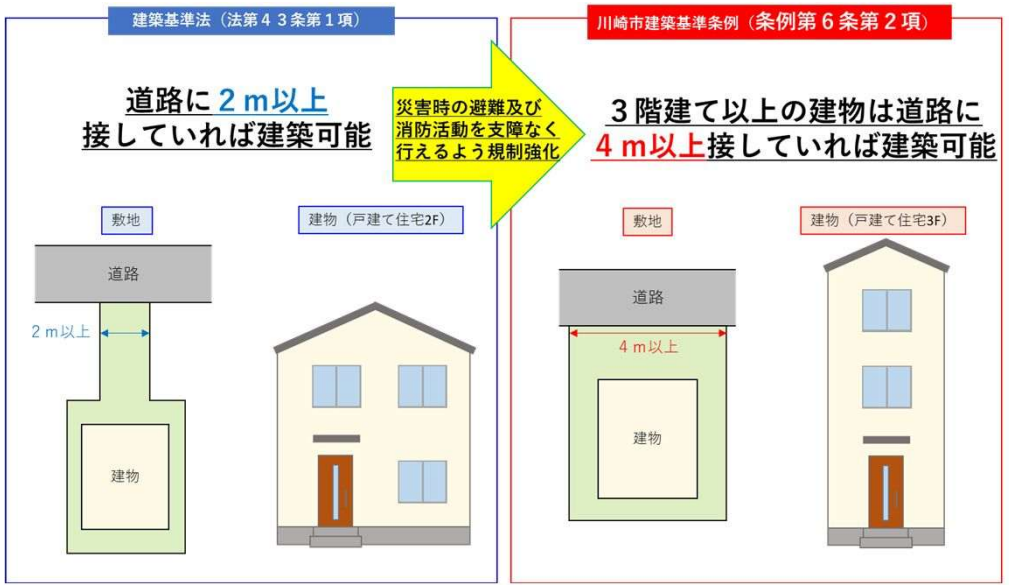
意見募集期間:令和8年8月27日(木)～令和8年9月25日(金)

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。

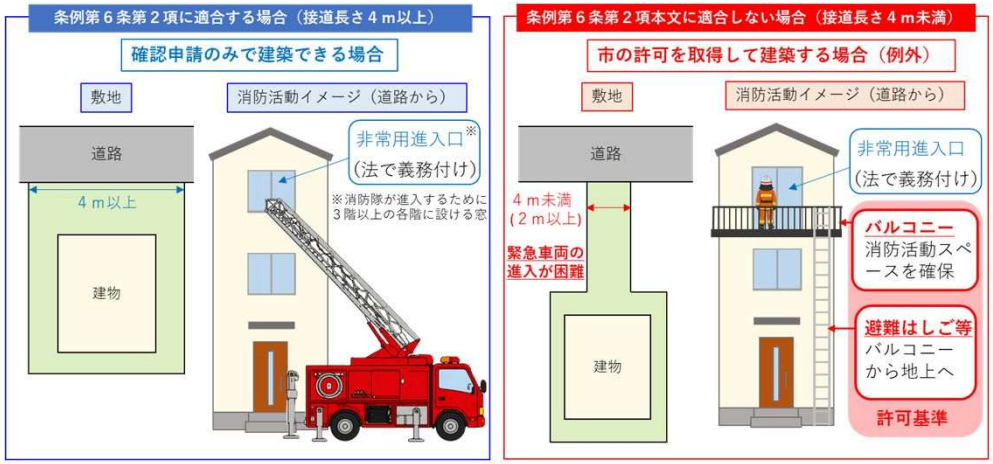
2　条例第６条第２項の概要

（１）条例による制限の強化



⇒ 裏面に続きます

（２）許可の概要（３階建て住宅の事例）



原則は接道長さが４ｍ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４ｍ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

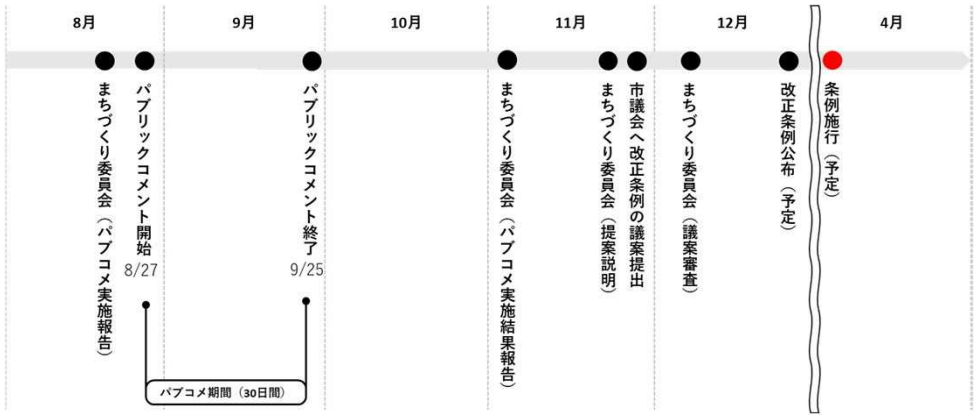
許可基準の主な規定

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

⇒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。

【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っては、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っては、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。

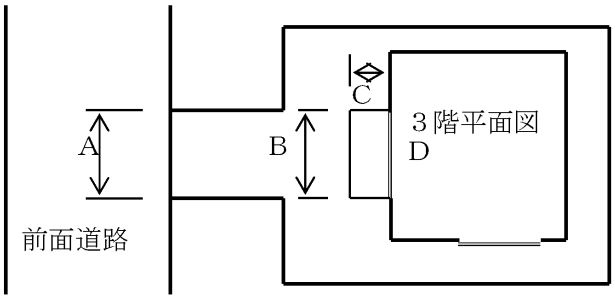
附　則

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

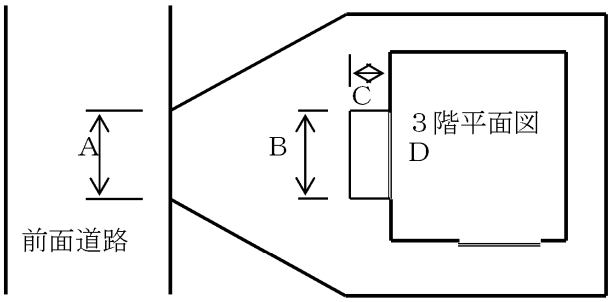


Ａ：接道長さ　　≧３ｍ

Ｂ：バルコニー幅　　≧１.８m

Ｃ：バルコニー奥行き≧０.９m

Ｄ：進入口等の開口部が前面道路に有効かつ直接面した位置に設けられていること。



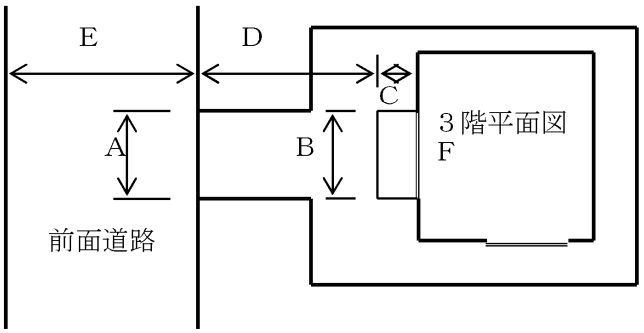
Ａ：接道長さ　　≧３ｍ

Ｂ：バルコニー幅　　≧１.８m

Ｃ：バルコニー奥行き≧０.９m

Ｄ：進入口等の開口部が前面道路に有効かつ直接面した位置に設けられていること。

2　第１項ただし書の適用例：４階以上の建築物



Ａ：接道長さ　　≧３ｍ

Ｂ：バルコニー幅　　≧１.８m

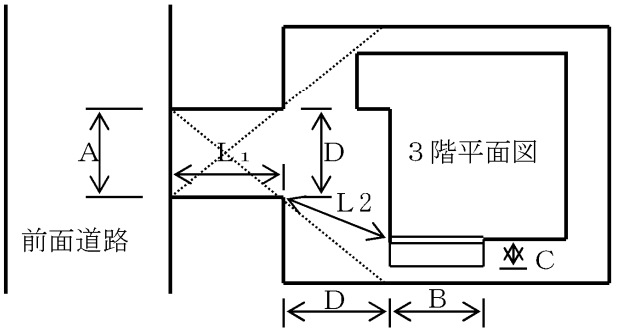
Ｃ：バルコニー奥行き≧０.９m

Ｄ：道路境界からバルコニーまでの距離　　≦３Ａ

Ｅ：前面道路幅員　　≧６ｍ

Ｆ：進入口等の開口部が前面道路に有効かつ直接面した位置に設けられていること。

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



Ａ：接道長さ　　≧２ｍ

Ｂ：バルコニー幅　　≧１.８m

Ｃ：バルコニー奥行き≧０.９m

Ｄ：通路の幅員　　≧２ｍ

Ｌ₁ ＋Ｌ₂ ≦２０ｍ
（進入口等の開口部のあるバルコニーまでの距離）