

# 知らない間に 建築基準法違反になる 事例が増えています！



違反をすると…



**使用停止命令**や

**告発・罰則**の対象となります！！

テナントの入居、店舗の改装、建築物の増改築、用途の変更（改装工事を伴わない業種の変更を含む。）により、知らない間に建築基準法違反となる事例が増えています。

事業を開始しようとする方は、事前に建築士などの専門家への相談や建築指導課へ建築物（新築・増改築などの履歴や構造）の確認を行ってください。

相談の際は、現況図や計画図などの図面や、建築時期等が把握できる図書をお持ちください。

問合せ先 福山市建設局建築部建築指導課



〒720-8501 福山市東桜町 3番 5号  
福山市役所 本庁舎11階 TEL:084-928-1167  
8:30~17:15（土日祝日・年末年始を除く）

福山市 建築指導課

検索



詳しくはこちらから

# 用途を変更した結果 違反となった事例

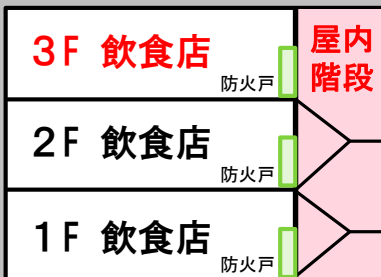
## 木造3階建ての建築物の3階住宅部分を飲食店に用途変更した（工事なし）

非耐火建築物で支障ありません



縦穴区画は不要です

違反①  
耐火建築物としなければなりません



違反②  
階段に防火戸などを設け  
区画する必要があります

縦穴区画イメージ



防火戸と壁で階段を区画

### 【違反内容】

#### ①建築物の構造違反

⇒3階を飲食店等の特殊建築物(右ページ参照)の用途に変更した建築物は、火災により建築物が倒壊することを防止するために耐火建築物(鉄筋コンクリート造等)としなければなりません。

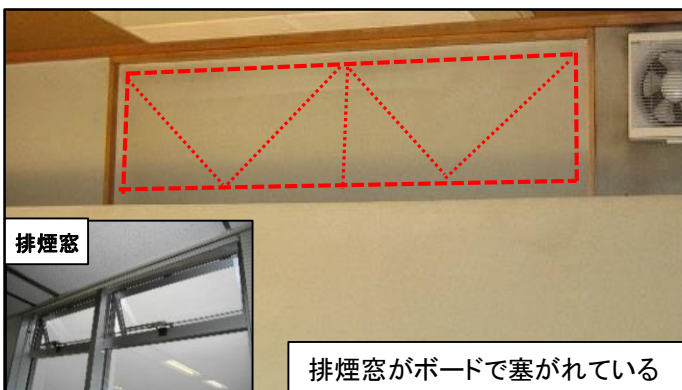
#### ②階段の防火区画違反

⇒耐火建築物の3階以上の階を飲食店等の用途として利用する場合は、階段等の縦穴部分に煙の流入を防止するため、防火戸等で区画(縦穴区画)しなければなりません。

※木造の建築物を耐火建築物にすることは困難です。事前に建築物の構造を確認してください。

# 改装工事をした結果 違反となった事例（設備部分）

## 改装により排煙窓を塞いでしまった



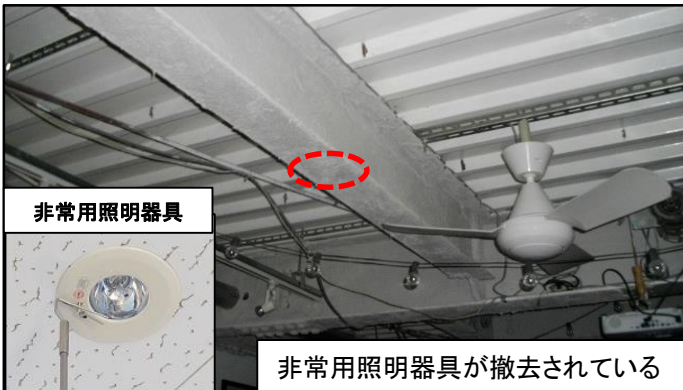
### 【違反内容】

○排煙窓を塞いだため、煙を排出するための有効な開口部が確保できていない。

⇒各室には、火災時の煙を排出するための有効な開口部を床面積の1/50以上確保しなければなりません。

(天井を撤去することで、排煙窓が有効に機能しなくなり、違反となることもあります。)

## 天井を改修した際に、非常用照明器具を撤去してしまった



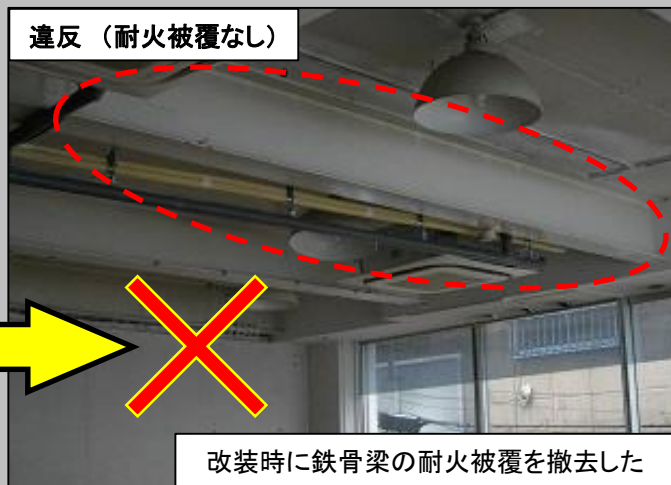
### 【違反内容】

○非常用照明器具が無いため、火災時に安全な避難経路が確保できていない。

⇒火災時に安全に避難や消火活動ができるよう居室、廊下等の避難経路は床面で1ルクス以上(蛍光灯は2ルクス以上)の照度を確保しなければなりません。

# 改装工事をした結果 違反となった事例（構造部分）

## 改装により耐火被覆を撤去してしまった事例



### 【違反内容】

○鉄骨梁にあった耐火被覆を撤去したため、**耐火建築物**ではなくなった（建築物の構造違反）

⇒耐火建築物としなければならない鉄骨造の建築物の梁や柱等は、耐熱性のある材料で被覆し、火災が原因による建築物の倒壊を防止しなければなりません。

※ 計画している事業の用途・規模によっては、耐火被覆を撤去すると**構造違反**になるため、事前に専門家に相談してください。

### 特殊建築物の用途一覧（※建築基準法の一部抜粋）

(1)	劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場
(2)	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等（老人福祉施設、障がい者支援施設など）
(3)	学校、体育館、博物館、図書館、ボウリング場、スポーツの練習場
(4)	百貨店、展示場、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、料理店、待合、飲食店、物品販売業を営む店舗
(5)	自動車修理工場、自動車車庫、倉庫

○建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を**常時適法な状態に維持**するように努めなければなりません。

○違反がある場合は、法令に基づき**命令**を行うことがあります。命令に従わない場合は、**罰則の対象**となります。

○違反を放置したまま火災などの災害により人命に被害が生じた場合には、**社会的批判**を受けるほか**刑事責任**の追及や**民事訴訟**を提起される恐れがあります。

○建築基準法に適合しているかわからない場合は、建築士等の専門家に相談してください。

知らなかった  
ではすみません

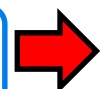


# 事業を開始（用途を変更等）する前に確認しましょう！

## ステップ1（既存建築物を利用し、増築等の工事を行わない場合※1）

### ・用途地域を確認しましょう。

- ◎計画している場所が、その事業をすることができる用途地域か確認してください。
- ◎都市計画法で様々な用途地域が定められています。
- ※場所によっては計画している事業が行えないことがあります。



NO  
適合して  
いない

計画の**再検討**が  
必要です。

- ・場所の変更
- ・事業内容の変更
- ・事業規模の変更

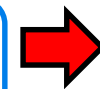


YES（適合する）

## ステップ2

### ・建築物が建築基準法に適合しているか確認しましょう。

- ◎建築物の検査済証、重要事項説明書、建築士の調査等により確認してください。
- ◎建築基準法の確認申請の履歴の確認は福山市建築指導課の窓口で閲覧できます。



NO  
適合して  
いない

・**専門家に  
相談**しましょう。

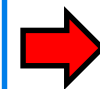


YES（適合する）

## ステップ3

### ・改装又は用途変更の計画が建築基準法に適合するか確認しましょう。

- ◎法律に適合する改装計画を立ててください。
- ◎用途を変更する場合は次の点に注意してください。
  - ・変更する用途によっては、新たに適用される規定もあります。  
（例：非常用照明 住宅 適用なし ⇒ 飲食店 適用あり）
  - ・法律改正等により現行法の基準に適合しない建築物であっても、用途の変更により現行法の基準に適合させなければならないこともあります。
- ※改装工事を行わない場合でも違反になることがあります。



NO  
適合して  
いるか分  
からない

◎建築士等の  
専門家に相談し  
建築基準法に、  
**適合する計画と  
して**ください。



YES（適合する）

## ステップ4

### ・建築基準法の確認申請の手続きが必要か確認しましょう。

- ◎確認申請の要否に関しては、福山市建築指導課に確認してください。



必要

## ステップ5

### ・確認申請（用途変更）を行ってください。

- ◎建築士等の専門家に依頼することをお勧めします。

手続き不要

※手続きが不要であっても  
法律に適合していなければ  
なりません。  
「違反となった事例」の様  
にならないよう注意してく  
ださい。



確認済証の交付

気軽に  
相談してください



## 事業開始

利用者の方が安心・安全に利用できる建築物で事業を行いましょ。

- ◎その他の関係法令についても適合した計画としなければ事業は実施できません。  
必要に応じ、該当する法令を所管する部署に確認・申請・届出を行ってください。

関係部署一覧は  
こちらから⇒



※1…増築、大規模の修繕、模様替えの工事。

増築等の工事を行う場合、確認申請が必要となることがあり、建築物を増築したり、大規模に外壁を張替える等の改修工事を行う場合は、建築士等の専門家に相談する事をお勧めします。