

# 商業ビル等の所有者・テナント、工事業者のみなさまへ

神戸市建築住宅局建築指導部

確認申請を要しない小規模な改修工事であっても、  
建築基準法の規定に適合していることを十分ご確認ください。



**安易に規定に適合しない改修を行ってしまうと、  
建築基準法に基づく罰則の対象となることがあります。**

工事を伴わない業種の変更(用途変更)であっても、建築基準法の規定に不適合(違法)となることがあります。

なお、建築基準法別表第1に掲げる特殊建築物(飲食店、物販店など)に該当する部分が200㎡を超えることとなる用途変更は、確認申請が必要です。

**「知らなかった・・・」では済まされません。**

建築基準法の防火・避難規定に違反した設計者、工事施者、建物の所有者、管理者、占有者は、建築基準法第98条に基づき、**3年以下の懲役又は300万円以下の罰金**に処される可能性があります。

神戸市では、

44名もの死傷者をだした東京・新宿歌舞伎町のビル火災事故(平成13年)を契機に、不特定多数の方が利用する**商業ビル等**を対象に、**立入検査を順次実施**しています。この検査で違反が判明した場合は、**改善工事を指導**することになります。

これまで立ち入った約2600件のうち、**約1800件(約7割)の建物で何らかの違反が判明しています。** → 裏面の**よくある違反事例**をご覧ください。

改善のための余分な工事費の負担や業務・営業への影響など、関係者のみなさんが不利益を被ることがないように、出店や改装の計画時には、建築士などの専門家に **ご確認・ご相談**いただくことをお勧めします。

神戸市では、

既存の商業ビル等について改修、用途変更を計画されている方に対して、建築基準法の防火・避難規定を中心に**事前相談を行っています。**裏面の相談窓口へ**お気軽にお越しください。**



## よくある違反事例

- 階段室の扉を、防火性能のない木製やガラス製の扉に交換してしまった。



階段室と各階の部屋との間の扉は、**防火設備**（常時閉鎖式もしくは煙感知器連動式）としなければなりません。

※地階又は3階以上を居室に利用する場合は、階段は階段室として独立（防火区画）させなければなりません。

- 耐火建築物の鉄骨の耐火被覆を撤去してしまった。



鉄骨は火災の熱で耐力が低下するため、断熱性能のある材料で覆わなければなりません。

- 非常用照明が設置されていない。（または点灯しない）



各部屋や廊下・階段には、停電時に点灯する非常用照明装置を設置しなければなりません。

- 内装材（下地を含む）の不燃性能が求められる部分で、その性能が不足してしまった。

（木材・ベニヤ板など可燃材の使用、石膏ボードの厚みの不足など）

建物の規模や用途などによって、内装材には不燃性能が要求されます。

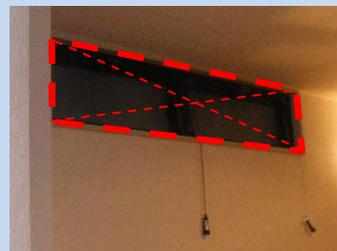


※100㎡以下の部屋は、内装材を不燃材料とすることで、**排煙設備の設置が緩和**されていることがあります。この場合、不燃性能が無い内装材に変更すると違法となります。

- 窓などの開口部を、内装や物品などによってふさいでしまった。

各部屋には、火災時の煙を排出するために有効な開口を床面積の 1/50 以上確保しなければなりません。

また、3 階以上の階には、消防隊の進入のための非常用進入口を設けなければなりません。



- 利用形態を変更（業種の変更、店舗部分の拡大など）したことで、違法となってしまった。

・3階以上を倉庫など居室でない使い方を前提にして**階段室を独立して（区画して）いないビル**なのに、3階を店舗や事務所に転用してしまった。（**階段室を防火区画する必要**がある）

・事務所や飲食店などに利用するビルのため、階段が1カ所しか設置されていなかったのに、**階段が原則2カ所必要な風俗営業の店舗に変更**してしまった。

建物の中で、どんな用途を、どの位置（階）に、どれだけの規模で配置するかによって必要な施設・設備が異なります。利用形態が建設時の想定と異なると、違法となってしまいます。

### ◆相談窓口◆

神戸市 建築住宅局 建築指導部 安全対策課 ビル防災対策係

三宮国際ビル5階（神戸市中央区浜辺通 2-1-30）

TEL 078 - 595 - 6569 ・ 6570

お越しの際は、現況図や計画図などの図面をお持ち下さい。  
また、お越しになる日時を事前にお電話でお知らせください。