

テナント内の改装工事等について

- ◆ テナントビルの各テナント内を改装する場合は、建築基準法や消防法などの法令に抵触しないよう工事を行う必要があります。
- ◆ テナントビルの所有者又は管理者は、各テナントにどのような規制がかかるか確認し、各テナント入居者に伝達することが望まれます。
- ◆ テナント入居者は、法令に抵触しないよう工事を行う必要があります。なお、工事を依頼した業者が、必ずしも法令を熟知しているとは限りませんので、建築士などの専門家に確認・相談の上、工事を行うことをお勧めします。
- ◆ 本資料は、建築基準法上の注意事項について記載しています。

テナント内の工事をする場合の主な注意点(建築基準法関係)

注)代表的な内容を記載しています。ここに記載していることが全てではありません。

① 窓を塞ぐことは避ける！(前テナント入居者が塞いでいる場合も注意！)

原則として、「採光」「換気」「排煙」に必要な窓の設置が義務付けられています。よって、テナント内の窓を塞ぐと、規定を満たさなくなる可能性があります。

また、3階以上の階のテナントの場合は、火災の際に消防隊員が進入するための窓になっている場合があり、その窓を塞ぐと消火や救出活動の支障になる可能性があります。

② 設置されている設備の取り外し・交換は避ける！

建築物には、通常の建築物使用時に必要な設備の他、火災や災害等の非常時に必要な設備などが設置されています。これらの設備は、建築物を安全に使用する上で不可欠なものです。

テナントの計画上、やむを得ず設備の取り外しをする場合は、必要な代替え措置を講じてください。また、設備を交換する場合は、交換後の機器の性能が規定を満たすか確認してください。

【通常の使用時に必要な設備の例】

- ・居室内の24時間換気設備
- ・火気使用室に設ける換気設備
- など

【非常時に必要な設備の例】

- ・防火戸
- ・防煙壁
- ・非常用の照明装置 など

③ 内装材に注意！

建築物の内装仕上げ材(壁・天井)は、建築物の用途や規模、耐火性能等に応じて、要求される防火性能が決まっています。

内装仕上げ材を「不燃材料」とする場合はどのような条件でも対応できますが、「準不燃材料」、「難燃材料」、「その他の材料」の場合は、規定を満たさない場合があります。

どのレベルの内装仕上げ材が要求されるかをよく確認の上、材料を選定してください。

【内装仕上げ材の防火性能】

不燃材料 >> 準不燃材料 >> 難燃材料 >> その他の材料

(高 ← 防火性能 → 低)

④ 用途の変更に注意！

建築物の敷地には建築可能な用途に制限がありますので、従前の用途から変更する場合は、その敷地の用途規制を確認してください。また、用途を変更する場合、用途によっては建築物全体の構造に影響を与える場合がありますので、建築物の構造上その用途に変更可能かを確認してください。