

# テナントビル所有者・管理者の皆様へ

## テナントを貸与する場合の注意点

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 所有又は管理するテナントビルに係る規制を把握する！

建築物は、建築基準法などに基づく規制に適合するよう建築されており、建築後も、法令に抵触しないよう維持管理する必要があります。

そのためには、建築物所有者又は管理者は、所有又は管理する建築物にどのような規制がかかっているのかを把握する必要があります。また、テナント入居者に対し、必要な指導や助言をすることが望まれます。

### ② テナント入居者及び入居希望者に対し必要な情報提供を行う！

建築物は、建築時の用途に応じた規制に適合するよう建築されており、テナント入居者が建築時の用途と別の用途で使用しようとする場合、法令に適合しなくなる場合があります。

▶例) 鉄骨造3階建て(延べ面積200㎡以上)の事務所ビルの3階に飲食店が入居しようとする場合  
鉄骨造3階建ての事務所ビルは耐火建築物としなくても良いですが、3階に飲食店が入居する場合は耐火建築物とする必要があります。よって、建築時に耐火建築物として建築されていない場合は、建築物全体を改修する必要があります。

また、テナント入居者がテナント内の工事をする場合に、法令等を意識せず、法令に適合しない工事をしてしまう場合があります。

▶よくある法令違反となる工事の事例

#### ① 窓を塞ぐ

居室には、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 内装材の防火性能を満たさない

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。

#### ③ 必要な設備を取り除いてしまう

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。これらの設備を取り除いてしまうと、法令に適合しなくなる可能性があります。

このような事態を生じさせないためには、テナント入居者及び入居希望者に対し、建築物にかかっている規制について周知しておくことが望まれます。また、宅地建物取引業者に賃貸の媒介を依頼している場合は、宅地建物取引業者に対しても情報提供を行うことが望まれます。

### ③ 建築物を適切に管理する！

建築物所有者又は管理者には、建築物を適切に管理する責務があります。テナント入居者まかせにすることなく、日頃から建築物の状態について点検を行い、必要な修繕等を行ってください。

また、建築基準法に基づく定期報告の対象となっている場合は、定められた時期に調査・検査を行い、北上土木センターに報告してください。

▶過去発生したテナントビル火災による死傷事故において、建築物所有者等に業務上過失致死傷罪による刑事罰が課された事例もあります。