

オフィスビル総研レポート

オフィス内装の自由度・原状回復問題に対応する

「フリープラン オフィス」

オフィス内のOAフロア・カーペット・照明器具・個室の間仕切り・内装などに関する自由度や選択肢へのテナントニーズは高い。一方で、仕様変更の過程で撤去される標準内装（未使用廃棄）や原状回復工事は、コストアップのみならず省資源化や産業廃棄物への問題提起でもある。これらを解決するには、標準仕様の一部を施工しないでテナントに引き渡す方法や、あらゆる自由度への対応が可能なスケルトン貸し方式など“テナントが決まってから仕上げる”仕組づくりが求められている。

株式会社オフィスビル総合研究所

代表 本田広昭

April/1998 Commercial Property Research Institute, Inc.

目次

はじめに

・フリープランオフィスの手法

1. 床のフリープラン手法と賃貸方法

- ・床の標準仕様と仕様変更、床の原状回復ルールを決める
- ・「先に仕上げる vs 後から仕上げる」テナント側のコスト削減効果
- ・「テナントが決まってから仕上げる」・・・貸主側の不安とその対応
- ・床の機能変化とこれから

2. 天井・照明のフリープラン手法と賃貸方法

- ・新しい発想のフレキシブルな天井システムへのニーズ
- ・フレキシブルな天井システムの性能
- ・天井・照明の標準仕様と仕様変更、原状回復ルールを決める
- ・「在来天井 vs フレキシブル天井」のコスト比較
- ・フレキシブル天井の産業廃棄物削減効果
- ・空調の改善にも有効なフレキシブル天井
- ・照明器具の自由度が生む省電力効果と雰囲気づくり

3. 全室フリープランのスケルトン貸し

- ・個室造りが3割を超えるオフィスでは「準スケルトン借り」が有利
- ・米国の「コア&シェル賃貸方式」における内装工事の方法と費用負担
- ・世界のそれぞれ流のオフィススタイルの変化
- ・セミオープン型オフィスの時代
- ・セミオープン型オフィスに対応する「スケルトン貸し」の手法
- ・店舗などに賃貸するケースのスケルトン渡しの例

・「後から仕上げる」建築基準法の規制緩和

1. 建物の構造と内装の一体検査を目指す建築基準法7条の問題点
2. 「後から仕上げる」スケルトン貸しなどへのニーズ
3. 建築基準法の規制緩和「仮使用承認制度の運用改善通達」
4. 通達の抜粋
5. 仮使用時における「検査済証」未交付の支障について
6. 仮使用手続きマニュアル

関連記事

はじめに

標準的な内装仕上げを行ってしまう原因の一つとして「建築基準法の完了検査問題」が規制緩和委員会で取り上げられた。「せっかく仕上げられた内装を一度も使われないまま壊されてしまう外資系テナント企業の例など、不必要な産業廃棄物を生み出すのみならず建物の内装計画・施工の自由度を低下させている」との指摘により、政府の「規制緩和推進計画の改定」（1996年3月29日付け閣議決定）に盛り込まれ、1997年3月31日付け建設省建築指導課長通達により以下のような「仮使用承認制度の運用改善」の処置が取られた。

新築ビルにおける仮使用承認制度の規制緩和処置

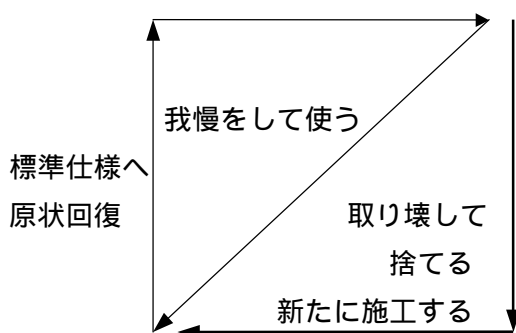
内装等が仕上がったスペースから順次使用を開始する手続きが簡素化・迅速化されたこと
テナントが決まっていないスペースの内装等が未仕上げのまま温存できること

一方、既存のビルでは原状回復工事により標準内装システムが延々と繰り返されており、再び壊される“未使用廃棄”の要因を引きずっている。壊すのはもったいないし、原状回復を考えてそのまま使うことが多い日本企業のオフィス空間のクオリティは放置される結果を招いている。しかし、オフィスの生産性や職場環境の向上、個性的な企業文化など日本企業のオフィス造りにも高品質化が進み“標準内装の取り壊し問題”は深刻な影を落としはじめた。

日本式の大部屋標準内装システムは“テナントが決まる前に内装を仕上げてしまう”ために様々な不合理性が指摘されている。他方、欧米式の「スケルトン貸し」（粗壁貸し：米国ではコア&シェルと呼ばれている方式）は“テナントが決まってから内装を仕上げる”システムとして、その合理性が評価されている。様々な法制度や取引慣習の違いはあるものの、日本においても高品質なオフィス空間が求められる時代に向かい“テナントが決まってから仕上げる”手法の研究や開発が求められるようになった。

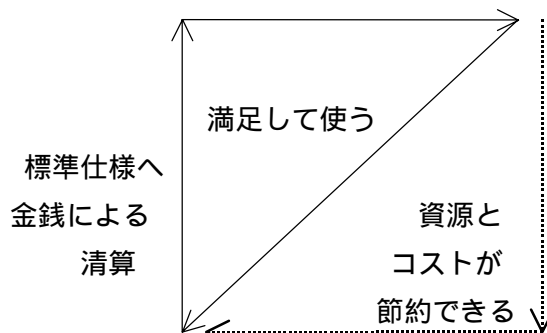
悪循環のパターン

テナントが決まる前に仕上げる



良い循環のパターン

テナントが決まってから仕上げる



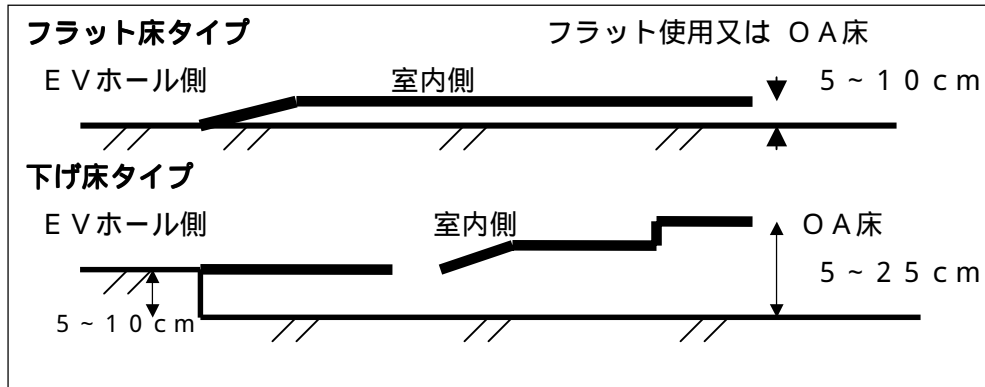
“テナントが決まってから仕上げる”システムはどこまで可能か？ 新築ビルや既存のビルリニューアル、原状回復時にも採用が可能な、床のフリープラン・天井や照明のフリープラン・全室フリープランのスケルトン貸しまで、文字通り「計画自由なオフィス」の手法を探る。

・フリープランオフィスの手法

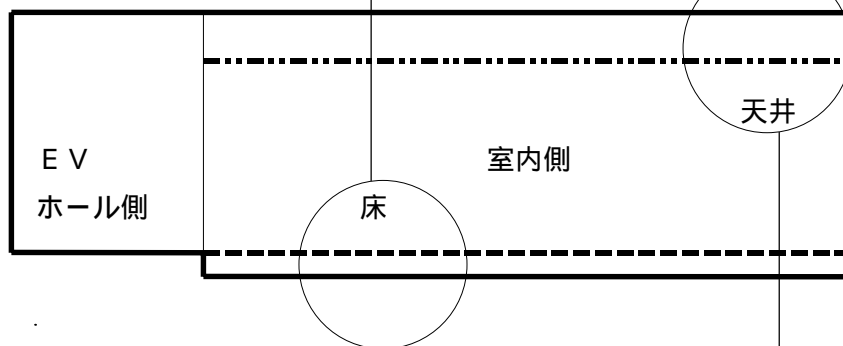
新築・リニューアル・原状回復など様々な局面で採用することが可能な手法

床のフリープラン

《OA床やカーペットタイルを施工しないでテナントに引き渡す》



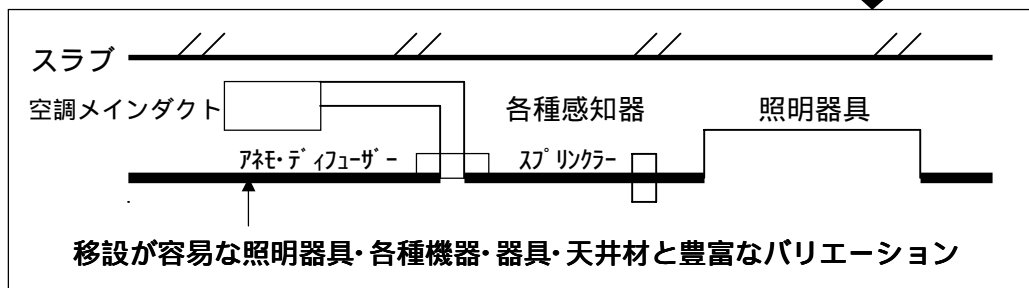
オフィス断面図



天井・照明のフリープラン

《照明器具の移設や仕様が容易に変更可能な

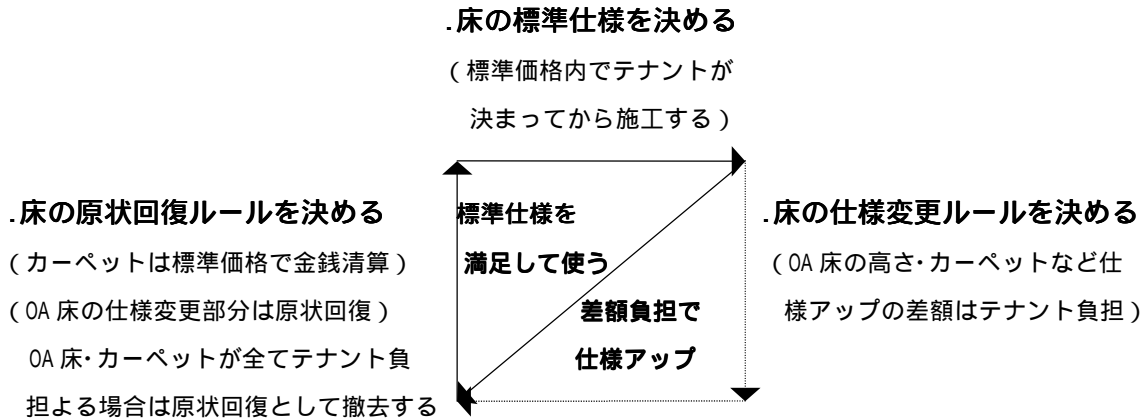
ニュータイプのフレキシブルな天井システムを採用する》



全室フリープランのスケルトン貸し

《床・天井・照明に“壁”をフリープランとしたものが“スケルトン貸し”となる》

1. 床のフリープラン手法と賃貸方法



床の標準仕様（ビルディングスタンダード）を決める

貸主側の負担による標準仕様（OA床の高さと品質及びカーペットタイルのグレードと価格）を決める。カーペットタイルの希望を取りいれてテナント側配線工事（乙工事）と共に施工する。

- ケース1：OA床（ cm ）とカーペットタイル（ $\text{千円}/\text{m}^2$ ）を標準仕様とする
- ケース2：OA床はテナント負担とし、タイルカーペット（ $\text{千円}/\text{m}^2$ ）のみを標準仕様とする
- ケース3：OA床・床仕上げ材、共にテナント負担（乙工事）とする（床のスケルトン渡し）

床の仕様変更ルールを決める

貸主側が負担する標準仕様をテナント側の要望により変更する場合についてに関してルールを決める。

- OA床の高さや仕様及びカーペットタイルを変更する場合は、グレードアップの差額はテナント側の負担とするが、グレードダウンの差額は貸主から清算しない
- OA床の仕様変更をした場合、テナント側はビル側標準仕様への原状回復する義務がある

床の原状回復ルールを決める

契約終了による原状回復に関するルールを決める。カーペットについては、次のテナントへの自由度を確保するために原則として金銭による清算方法とするのがポイント。

- OA床下の配線は他の原状回復工事と同時に全面的に撤去する
- カーペットタイルはビル標準の施工費込み単価で見積った金額で金銭清算する
- OA床の仕様を変更したケースは、変更部分（床加工含む）をビル標準のOA床に原状回復する

カーペットタイルについては当初からテナントの要望が活かされるシステムのために満足度

は高い。無駄な貼り替えを回避できテナント側の内装コスト削減に繋がることから、金銭による清算方法に異論は出ない。契約時のルールなので法的にも有効となる。

「先に仕上げる vs 後から仕上げる」テナント側のコスト削減効果

“テナントが決まってから仕上げる”、いわゆるフリープランの手法では、カーペットの自由度が大幅に向上するなど利用者側の満足度やメリットは大きく、さらに未使用廃棄が回避できるなど効果は高い。

従来方式では“無難な色のカーペットが先に仕上げてある”、ために、受付・役員室・会議室などをテナントの希望通りに貼り替えるケースが現実に多発している。ここでは、これらのケースとテナントの希望を取り入れ“後でカーペットを仕上げた”、ために貼り替えが発生しなかったケースとを比較する。

(貼り替えるカーペットは比較的グレードが高い@1.3万円/坪で試算)

貼り替え対象スペース	貼り替え費用の回避(削減)	未使用廃棄の回避
100坪×30%のケース	30坪×@1.3万円/坪= 39万円	カーペットタイル480枚
100坪全面的のケース	100坪×@1.3万円/坪= 130万円	1600枚
300坪×50%のケース	150坪×@1.3万円/坪= 195万円	2400枚
300坪全面的のケース	300坪×@1.3万円/坪= 390万円	4800枚
50階建ての超高層ビル全館 延べ3万坪×30%のケース	9000坪×@1.3万円/坪= 1億1700万円	14万3700枚

(日本の企業でも受付・応接・会議室・役員室などのスペースは30%を超えるケースが一般的)

上記の超高層ビル1棟で現実的に捨てられる(未使用廃棄)可能性のある14万枚ものカーペットタイルはペンシルビル(30坪9階建て)33棟分もの新規カーペットに相当する。この検証でも執務スペースなど残りの70%に相当するカーペットは“我慢して使う”、ことを前提としており、“先に仕上げる”、仕組の改善が求められる背景である。

“テナントが決まってから仕上げる”、貸主側の不安とその対応

“先に仕上げる”、習慣が長かった貸主側では、次のような不安心理が働くものと思われる。問題と思われる点に対して次のような対応策や考え方が必要である。

貸主側が不安な点	対応策及び考え方
床材が仕上がっていないために部屋全体がきれいに見えない	<ul style="list-style-type: none"> ・新築ビルの場合は施工済みのモデルルームを設けて対応する ・既存ビルでは標準のOA床やカーペットのサンプルを部屋に展示しておく ・フリープランの仕組を紹介する ・テナントの希望を反映する仕組としてPR ・無駄な貼り替えを回避し、テナント側のコスト削減にも貢献する仕組であることをPR

床材が仕上がっていないのですぐに貸せない	<ul style="list-style-type: none"> ・間仕切りなどのテナント工事に合わせた施工の方が合理的であり、カーペットタイルの施工時間は問題にならない ・OA床の配線工事をとまなうケースでは、先に仕上がっていない方がスムーズに施工ができる
施工済みでないために仕様のグレードアップを要求される恐れがある	<ul style="list-style-type: none"> ・先に仕上げていない主旨「未使用廃棄の回避・テナント満足度の向上」を説明し理解を得る ・標準仕様単価を越えるケースは差額をテナント負担で対応できるルールであることを理解してもらう
新築工事では床が仕上がっていないと完了検査が通らないと言われている	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法で床部分の内装制限はされていない¹ ・確認申請時に床仕上げは、テナントが決まってから仕上げるものである旨を申請図面に記入する方法も考えられるので、取り扱いについては、事前に関係機関に相談する。 ・上記以外は、規制緩和された仮使用承認制度を利用する（法的な安心面は、検査済証に対応する仮使用承認通知書が交付される）
既存ビルでは、前のテナントの原状回復工事として床も一緒に工事をさせた方がなにかと良い	<ul style="list-style-type: none"> ・当初からフリープランオフィスの原状回復ルールとして金銭清算を約束する場合には特に問題にはならない ・既存のテナントが退去する場合には、次のテナントの希望を取り入れるため“金銭による清算方式”をお願いする ・前テナントのカーペットの原状回復費用を割引いたり免除するなど、貸主側も悪循環を克服する努力（投資）をする
新築やリニューアル時または原状回復工事の一環として施工するケースよりも割高になる	<ul style="list-style-type: none"> ・OA床やカーペット工事は架設や養生費が大きいかからず、テナント工事と一緒に変わらない ・そもそも、新築時などに同じデザインのカーペットを一括大量購入するシステムが“未使用廃棄の元凶”である

1： 建築基準法（特殊建築物の内装）第35条及び施行令（特殊建築物等の内装）第129条・・・居室の壁（床面からの高さが1.2m以下の部分を除く）及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料、準不燃材料又は難燃材料でしなければならない。床材は制限されていない。ただし、消防署に提出する使用開始届（テナント工事後）には仕上げた材料の防災性能を記入し報告することになる。

床の機能変化とこれから

構造床にモルタル金ゴテ仕上げ、その上に“防塵処理”として一般的なオフィスにはPタイルが貼られていた。そのPタイルも床材としてデザインが施されるようになり色や柄、材質なども豊富になった。原状回復で欠けたタイルやたばこの火で焼けこげた部分のタイルのみが貼り替えられた時代には、所々に真新しいPタイルがワンポイントデザインのように貼ってあった。

1960～1980年代	Pタイル + 電話配管
1990年代初期	タイルカーペット + 2ウェイフロアダクト
1990年代中期	タイルカーペット + OAフロア
1990年代後期	タイルカーペット + OAフロア（統合配線）

コンセントが壁側に取付けられていた 80 年代以前は、床の機能は電話線の配管と荷重を支えることぐらいであった。オフィスオートメーション・インテリジェントビル・ニューオフィスなどと言われた十数年前から、電源や電話回線を床下に収納する 2 ウェイフロアダクトなどへと機能進化がはじまった。ほぼ同時期に P タイルの代わりにタイルカーペットが敷かれるようになり、現在では OA フロアが一般化し、さらに統合配線などの付加機能も進化を続けている。

しかし、ビル側の標準仕様として統一されたデザインのタイルカーペットが導入され始めると、原状回復問題が複雑化してきた。P タイル時代は欠けた部分の交換で済んだが、タイルカーペットは一部分交換では全体と調和が取れない。レイアウトに合わせた「けものみち」がくっきり残ってしまうために、貸主は全面交換を要求するケースが半ば慣習化してきた。しかし、法律によるとこのような自然損耗は家賃の内と解されるため、大手ビルオーナーなどではテナントが入替わるたびにタイルカーペットを全面的に貼り替えるという再投資も発生している。

原状回復の法的な見解

「借りた時の原状に復す」という場合、経年劣化あるいは通常の使用に伴う損耗は、法律上賃料に含まれるもので、これまで賃借人の負担で回復すべきものではないと解釈されている。ただし、原状回復という言葉を使わず、具体的な工事内容の記述がある場合（例えば・・・室内の天井・壁面を塗装）は、任意契約として有効となる。

原状回復工事などで、再び大部屋内装として同じカーペットタイルが全面に敷かれるために、執務室以外の応接室や個室などでは、新たに入居するテナントが自己負担で雰囲気にあったカーペットに貼り替えるケースが増えはじめ、一度も使われないまま捨てられる「未使用廃棄」が横行してしまった。オーナー側の再投資の何分の一かは捨てられる結果となり、テナントはその分の家賃を負担し、さらに自己負担で剥がし、捨て、雰囲気に合ったカーペットを敷く。退去時にまた剥がし、指定の標準カーペットを貼る。次のテナントも同じ運命になることは明白でコストと資源の無駄使いが延々と繰り返されている。新築ビルでは建築基準法の影響を受け、既存ビルでは「テナント募集の時に部屋がきれいに見えるから！」これが悪循環を生む大きな「わけ」である。「テナントが決まってから仕上げる」仕組が求められる背景である。

高品質のオフィスが求められる時代には、当然のようにテナントの個別ニーズが要求されてくる。床材としてのタイルカーペットには T・P・O で変わる洋服のように、目的のスペースによって違うデザイン性（色・柄・材質）も求められるので、「先に仕上げる」手法はなじまないことになる。「テナントが決まってから仕上げる」フリープランの仕組がよりベターであるが、本来テナントが持ち込む家具の一部として扱う仕組の方が貸主としてもリスクが少なくなるはずだ。「床材はご自由に！」という「床のスケルトン貸し」時代は近い。

2. 天井・照明のフリープラン手法と賃貸方式

新しい発想のフレキシブルな天井システムへのニーズ

現在の天井や照明システムは“固定的な作り付け天井”が独占している。

在来工法（昭和44年以前の大規模ビル・現在の中小ビル）

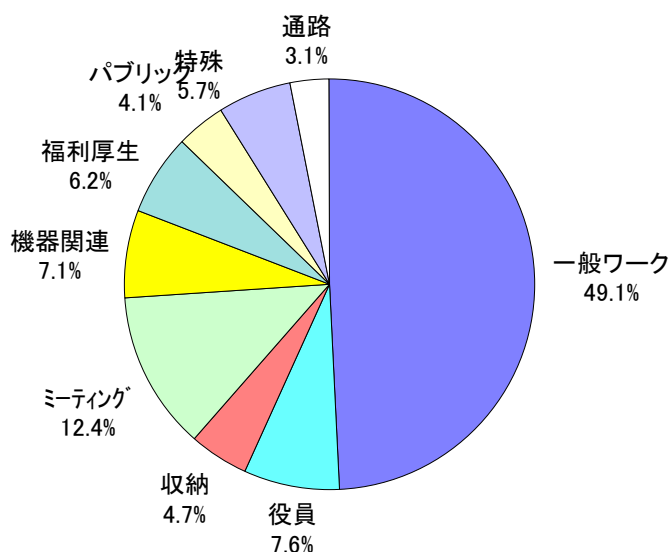
- ・軽量鉄骨による骨組に耐火ボード下地、仕上げに岩綿吸音版が貼ってあり、空調の吹き出し口や照明器具、各種感知器類などは開口（切開加工）して取付けられている
- ・市販の標準材料（軽鉄・耐火ボード・岩綿吸音版・照明器具など）の組み合わせにより現場で施工することから安価で扱いやすいが、固定的な作り付けのため個室造りでは照明や空調吹き出し口の加工のために天井を作り直さなければならないなど、自由度には対応しづらい。

システム天井（昭和42年の霞ヶ関ビルから現在までの大規模ビル）

- ・ライン照明タイプ、高級口の字タイプまでインテリジェントビル時代に対応した様々なシステム（きめ細かい空調吹き出し口・OA対応照明など）が組み込まれ連続して取付けられている。
- ・工場制作品を現場で組み立てる工法が取られるが、ビル毎にデザインされるケースが多く高価である。基本的には固定的な作り付けのため自由度は低い（口の字タイプはライン照明よりも一定モジュールで個室対応がし易い）。また、照明器具なども標準品が使われていないためコストアップに繋がるケースがある。

日本の大部屋標準内装システムを前提に作られてきた、これらの“固定的な作り付けタイプの天井”は、応接や会議室、役員室などに代表される個室造りに対する自由度は低い。特に照明器具や感知器などの移設や雰囲気づくりのために天井を落して作り直すケースが後をたたない。オフィスでの知的生産性の向上には、リフレッシュルームやプレゼンテーションルームなど時代が要請するコミュニケーションスペースをはじめ様々な執務室以外の目的のスペースが求められている。一般ワークスペースは半分程度で大部屋は意外と少ないという調査データもある。

（下図は1997年イトーキ調査によるオフィスの用途分類）

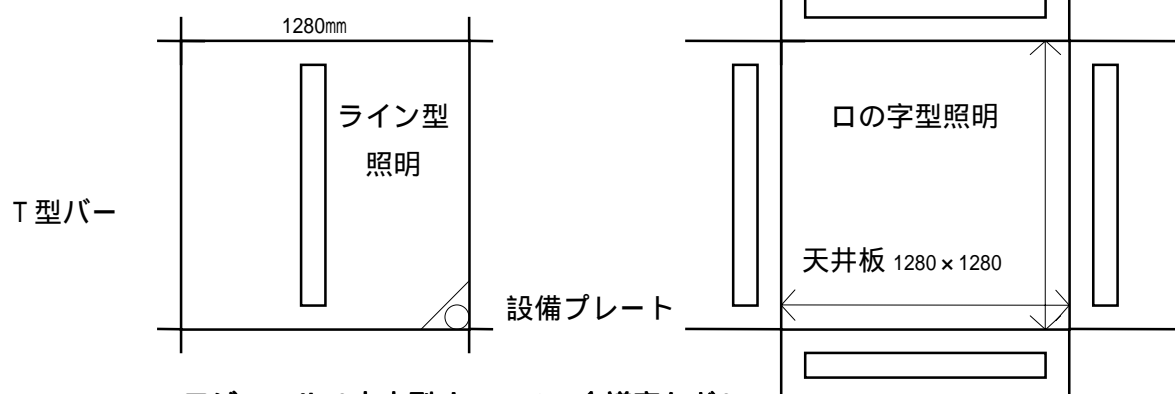


外資系企業のように個性的かつ機能的なオフィス造りをするために、せっかく仕上げられた天井を壊し、照明器具を捨てる“未使用廃棄”を生み出す可能性は防がなければならない。

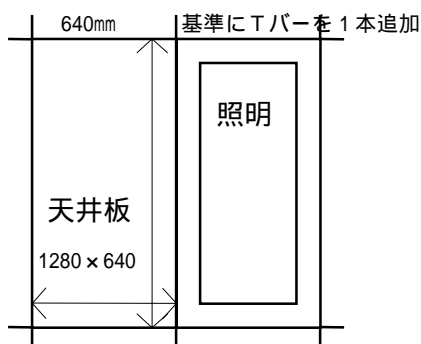
フレキシブルな天井システムの性能

原状回復を視野に入れた変更コストの低減に応えるフレキシビリティが、天井・照明に関するフリープランを実現させることができる。テナントが低コスト低資源で天井を変更できるだけでなく、ビル側の投資コストも抑えられる。

基本モジュール（一般執務室など）



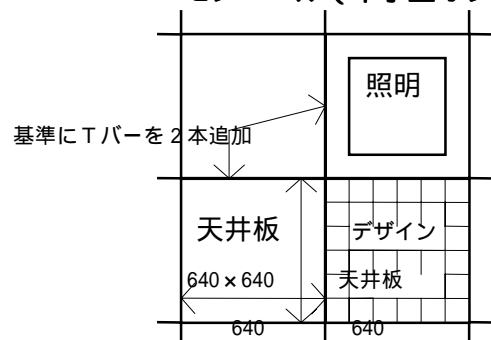
・モジュール（中小型オフィス・会議室など）



移設が容易な基本照明器具とオプション

- ・OA ルーバー・平行ルーバー
- ・乳白アクリルパネル・プリズムパネル
- ・半透過間接照明クロス（新開発）
- ・その他：ダウンライトや間接照明
- ・照度切り替え（OA ルーバー及び高齢者対応）

・モジュール（中小型オフィス・個室応接室など）



設備プレート（Tバーのコーナーにセット）

- ・感知器、非常灯、スピーカー
- 可動タイプ及び追加型スプリンクラー
- 各種空調吹き出し口（デューザー・アネモ）
- 天井カセット空調機対応

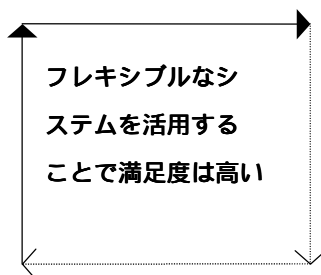
照明器具の移設に伴う電気工事を容易にするために、コネクタを使った先行配線システムもある

（松下電工社製：フレキシブル・システム天井の性能より）

照明パターン（ライン型・口の字型など）の自由な組み合わせが可能
 種類が豊富な照明器具と脱着可能な照明カバー（ルーバー・アクリルパネル）が選択可能
 執務室や会議室、個室に応じたサイズのクロスタイプ天井を自在に組み合わせることが可能
 で、部屋の雰囲気に合わせてデザインされた天井材も選択可能
 脱着・移設が容易な天井材や照明器具、各種機器類などにより“完了検査後の変更”が可能

.天井・照明の標準仕様を決める
(変更容易につき施工を先行する)

.天井・照明の原状回復
ルールを決める
(変更部分は原状回復)



.天井・照明の移設や
仕様変更ルールを決める
(変更の場合はテナント負担)

.天井・照明の標準仕様（ビルディングスタンダード）を決める

貸主側の負担による天井・照明などの標準仕様を決める。原則として貸主側で施工を先行する。

- ・基本の天井モジュール：1280 mm × 1280・1280×640・640×640のいずれか
- ・基本照明タイプ：ライン型 40w 2 灯タイプ照明・口の字型 40w 2 灯タイプ照明・40w 4 灯タイプ・20w4 灯タイプのいずれか
- ・基本照明のオプション：下面解放・OA ルーバー・平行ルーバー・アクリルパネルのいずれか
- ・基本の天井板：1280×1280・1280×640・640×640 の岩綿吸音板のいずれか
- ・基本の天井設備：大部屋を基準とする感知器・非常灯・非常放送スピーカー・スプリンクラー・空調吹吸口・排煙口の位置と数

フレキシブル天井の採用によって、テナントが決まる前に標準仕様の工事が完了していても、従来の作り付け天井と違い様々な仕様変更やオプション追加が容易にできる。

.天井・照明の仕様変更ルールを決める

貸主側が負担する標準仕様をテナント要望により変更する場合についてルールを決める。

- ・基本モジュールの変更（Tバーや天井板の追加）・基本照明の変更（ラインから口の字への変更や追加する照明器具や移設費及び別タイプの照明器具）・基本照明のオプション・基本の天井板・基本の天井設備など、全ての仕様変更はテナント負担とする

新築ビルなどにおいては、仮使用承認制度を使いテナント工事と一緒に天井各部を仕上げることも可能となる。この場合、貸主側で施工を先行してしていないので、標準仕様に対する変更部分の差額をテナントが負担するだけで希望の天井や照明が同時に完成することが可能となる。

.天井・照明の原状回復ルールを決める

契約終了による原状回復に関するルールを決める。

標準仕様のまま使用した場合を原状回復の基本とする

- ・天井板の塗装費用及び壊れた天井板は新品価格
- ・基本照明の蛍光管交換費用

仕様変更をした全ての部分につき、標準仕様への回復工事費

間仕切りや天井面の特別な造作や機器器具の撤去及び標準天井への原状回復工事費

次のテナントへの自由度を確保するために金銭による清算方法を採用することも可能である。この場合、天井部分の原状回復と次のテナントの希望を同時に施工することも可能となる。

「在来天井 vs フレキシブル天井」のコスト比較

新築ビルを例に「在来天井とフレキシブル天井」の貸主側のイニシャルコストとテナント側の入居（変更）工事及び原状回復工事のコストを比較する。

（貸主側イニシャルコストは天井部材及び照明器具・配線のみを比較の対象としている。）

ケーススタディ	100坪オフィスの比較
試算結果	貸主側のイニシャルコストは 14.2%のダウン
	テナント側の入退去コストは 47.9%のダウン

- ・賃貸借面積：363 m²（109.8坪）
- ・天井を改造するスペース：受付 18 m²（5.4坪）・会議室大中小計 65 m²（19.6坪）役員室（31.6%）
・応接室 32 m²（9.6坪）の計 115 m²（34.7坪）
- ・そのまま使用するスペース：執務室 212 m²（64坪）・更衣室・書庫 36 m²（10.8坪）
（64.8%）
計 248 m²（75坪）の天井及び照明

工事項目	在来天井 (軽鉄・耐火ボード・岩綿吸音板)	フレキシブル天井 (1280 モジュール・ライン照明)	削減効果
・貸主初期投資コスト (火報・空調関連除く)	天井 363 m ² 188 万円 照明器具・配線工事 162 万円 計《@3.2万円》350 万円	天井 363 m ² 174 万円 照明器具・配線工事 126 万円 計《@2.7万円》300 万円	14.2% 50 万円
・テナント入居工事 (31.6%の天井を改造)	解体撤去 115 m ² 62 万円 受付改造 45 万円 会議室 改造 95 万円 役員室・応接室改造 103 万円 更衣室・書庫 0 円 オフィス 212 m ² 0 円 火報移・増設 56 万円 空調移・増設 28 万円 @11.2万円 《@3.5万円》 合計 389 万円	一部移設 10 万円 受付改造 28 万円 会議室改造 55 万円 役員室・応接室改造 78 万円 更衣室・書庫 1 万円 オフィス 212 m ² 15 万円 火報移・増設 40 万円 空調移・増設 16 万円 @7万円 《@2.2万円》 合計 243 万円	37.5% 146 万円
・テナント原状回復工事	撤去搬出 115 m ² 62 万円 天井 140 m ² ・照明新規購入 126 万円 火報 8 台・空調 4 個所移設撤去 70 万円 @7.4万円 《@2.3万円》 合計 258 万円	一部撤去搬出 10 万円 天井板・照明 140 m ² 新規購入 32 万円 火報 8 台・空調 4 個所移設撤去 52 万円 @2.7万円 《@0.8万円》 合計 94 万円	63.5% 164 万円
天井部分の入居工事と 原状回復工事に投入さ れる合計金額	改造部分 34.7坪の工事単価 @18.6万円/坪 オフィス 109.8坪換算単価 《5.8万円/坪》	改造部分 34.7坪の工事単価 9.7万円/坪 オフィス 109.8坪換算単価 《3万円/坪》	47.9%
+ テナント工事合計	総合計 647 万円	総合計 337 万円	310 万円

ケーススタディ 300坪オフィスの比較

試算結果 貸主側のイニシャルコストは33%のダウン

テナント側の入退去コストは56.7%のダウン

- ・ 賃貸借面積：1112 m² (336.3 坪)
- ・ 天井を改造するスペース：受付エントランス 48 m² (14.5 坪) ・ 会議室大中小計 115 m² (34.7 坪) (38.2%) 役員室・応接室 203 m² (61.4 坪) リフレッシュコーナー59 m² (17.8 坪) の計 425 m² (128.5 坪)
- ・ そのまま使用するスペース：執務室 643 m² (194.5 坪) ・ 更衣室・書庫・マシンルーム 44 m² (13.3 坪) 計 687 m² (207.8 坪) の天井及び照明

改造部分 128.5 坪の@坪当り工事単価 《オフィス 336.3 坪換算の@坪当り工事単価》

工事項目	在来口の字天井 (高級タイプのシステム天井)	フレキシブル天井 (1280 モジュール・口の字照明)	削減効果
・ 貸主初期投資コスト (火報・空調関連除く)	天井 1112 m ² 700 万円 照明器具・配線工事 784 万円 計《@4.4 万円》1484 万円	天井 1112 m ² 533 万円 照明器具・配線工事 460 万円 計《@3 万/坪》993 万円	33% 491 万円
・ テナント入居工事 (38.2%の天井を改造)	解体撤去 425 m ² 230 万円 受付エントランス改造 69 万円 会議室改造 213 万円 役員室・応接室改造 400 万円 リフレッシュコーナー改造 88 万円 更衣室・書庫マシンルーム 0 円 火報移・増設 133 万円 スプリンクラー移・増設 150 万円 空調移・増設 70 万円 @10.5 万円 《@4 万円》 合計 1353 万円	一部移設 20 万円 受付エントランス改造 30 万円 会議室改造 87 万円 役員室・応接室改造 236 万円 リフレッシュコーナー改造 40 万円 更衣室・書庫マシンルーム 7 万円 火報移・増設 95 万円 スプリンクラー移・増設 120 万円 空調移・増設 40 万円 @5.3 万円 《@2 万円》 合計 675 万円	50% 678 万円
・ テナント原状回復工事	撤去搬出 425 m ² 230 万円 天井 600 m ² ・照明新規購入 627 万円 火報 19 台・空調 10 個所スプリンクラー-15 個移設撤去 325 万円 @9.2 万円 《@3.5 万円》 合計 1182 万円	一部撤去搬出 40 万円 天井・照明一部新規購入 137 万円 火報 19 台・空調 10 個所スプリンクラー-15 個移設撤去 245 万円 @3.3 万円 《@1.3 万円》 合計 422 万円	64.2% 760 万円
天井部分の入居工事と原状回復工事に投入される合計金額	改造箇所 128.5 坪の工事単価 @19.7 万円/坪 オフィス 336.3 坪換算単価 《@7.5 万円/坪》	改造箇所 128.5 坪の工事単価 @8.6 万円/坪 オフィス 336.3 坪換算単価 《@3.3 万円/坪》	56.7%
+ テナント工事合計	総合計 2535 万円	総合計 1097 万円	1438 万円

フレキシブル天井の産業廃棄物削減効果

フレキシブル天井を採用することで、テナント側の入退居コストが半減できることが証明されたが、コストだけでなく在来の“固定的な作り付け天井”は入居工事と原状回復工事で2度も天井材や照明器具が解体撤去される。品質の高い空間を求めるケースでは改造スペースの2倍の資材が産業廃棄物となる。

フレキシブル天井では、T型バーや照明器具（ベース照明やダウンライトなど）・各種機器が規格統一されているため、ビル内での再利用（リユーズ）システムの構築も可能となるなど、テナント入退居で繰り返される工事の省資源化や産業廃棄物の削減に大きく貢献できる。

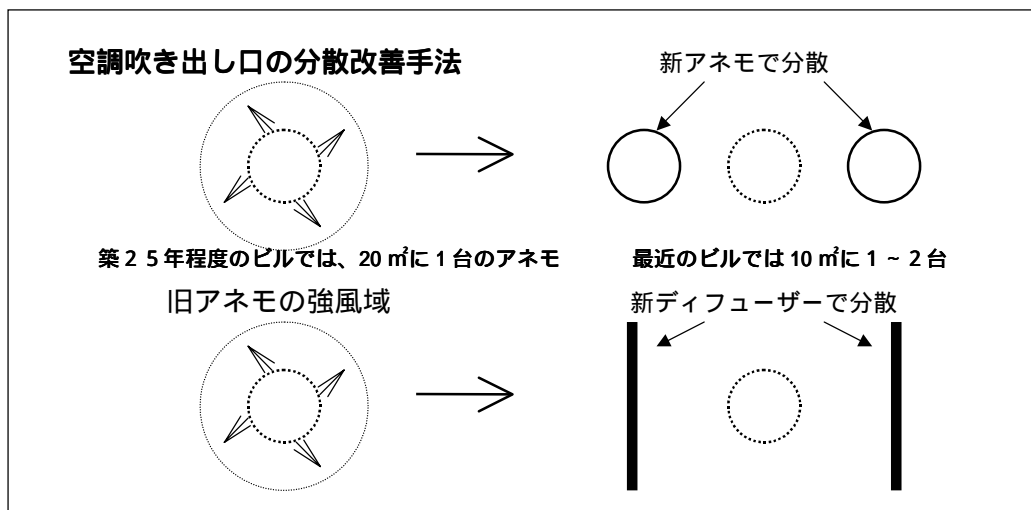
	在来天井	フレキシブル天井
ケーススタディ 100坪 オフィス 改造スペース 31.6%	廃棄される資材 ・入居工事と原状回復で2度解体撤去される <u>230㎡の天井材</u> （115㎡×2回） ・入居工事の <u>ベース照明器具 30台</u> と原状回復時のダウンライトなど特殊照明器具 <u>33台</u>	廃棄される資材 ・入居工事の未使用廃棄は <u>50㎡の天井板のみ</u> （ベース照明は豊富なオプションを装着して個室に対応、その他はオフィス側に移設して利用） ・原状回復時は <u>・モジュールの天井板 50㎡とダウンライト 22台</u>
	新しく調達する資材 ・入居工事と原状回復で2度調達される <u>230㎡の天井材</u> （115㎡×2回） ・入居工事のダウンライトなど特殊照明器具 <u>33台</u> と原状回復時のベース照明器具 <u>30台</u>	新しく調達する資材 ・入居工事のダウンライトなど特殊照明器具 <u>33台</u> とアクリルなどの照明カバー <u>22台</u> 及び <u>・モジュール天井板 50㎡</u> ・原状回復時の <u>50㎡の天井板</u>
ケーススタディ 300坪 オフィス 改造スペース 38.2%	廃棄される資材 ・入居工事と原状回復で2度解体撤去される <u>850㎡の天井材</u> （425㎡×2回） ・入居工事の <u>ベース照明器具 162台</u> と原状回復時のダウンライトなど特殊照明器具 <u>73台</u>	廃棄される資材 ・入居工事の未使用廃棄は <u>215㎡の天井板のみ</u> （ベース照明は豊富なオプションを装着して個室に対応、その他はオフィス側に移設して利用） ・原状回復時は <u>・モジュールの天井板 215㎡とダウンライト 73台</u>
	新しく調達する資材 ・入居工事と原状回復で2度調達される <u>850㎡の新天井材</u> （425㎡×2回） ・入居工事のダウンライトなど特殊照明器具 <u>73台</u> と原状回復時のベース照明器具 <u>162台</u>	新しく調達する資材 ・入居工事のダウンライトなど特殊照明器具 <u>73台</u> とアクリルなどの照明カバー <u>48台</u> 及び <u>・モジュール天井板 215㎡</u> ・原状回復時の <u>215㎡の天井板</u>

空調の改善に有効なフレキシブル天井

オフィスワーカーの環境改善要望の上位には、「空調設備」(24.1%)「社員食堂・喫茶」(21.7%)「リフレッシュルーム」(21.1%)「収納スペース」(20.1%)などがあがり、ニューオフィスミニマムに記載されている「空調運転管理」には次のような記述もある。

- ・ 温度管理を適切にするためには、吹き出し口、吸い込み口の最適化を図る
- ・ 温度センサーの前に発熱体を置かない
- ・ 小ゾーンでの運転可能性を考慮したい (NOPA1998年3月オフィス実態調査より)

OA 機器の発熱に対応した冷房能力のアップや小ゾーンでのコントロールが効く空調システムが理想とされているが、既存ビルの空調改善にはこれ以外に「吹き出し口(アネモ)の改善」を忘れてはならない。オフィスワーカーの間では、アネモと呼ばれる丸い吹き出し口の評判はすこぶる悪い。なぜなら一つの吹き出し口の守備範囲が大きいために、直下の人は強い風にさらされ冷房病に、風量を絞ればビュービューと風切音を発する「厄介もの」だからである。



フレキシブル天井では、レイアウトや個室に合わせて空調の吹き出し口を設定でき、移設も簡単である。きめ細かな空調が可能なディフューザーやアネモの種類も豊富にあるなど空調の改善を容易にしている。また、補助空調としても便利な天井カセット空調機を取り付けるケースでも、作業性が良く納まりも良いなど後日の改造にも容易に対応できる。リニューアルや原状回復工事において、在来天井をフレキシブル天井に変えるメリットは、天井の高さの改善や度重なるペンキ塗りで低下が著しい吸音効果の改善²にも繋がる。

2：岩綿吸音板の塗装による吸音性の減退は2回程度の塗装までといわれている。1 KHZ (電話のベル程度)の残響室吸音率は新品0.58 1回目塗装0.5 2回目塗装0.28と低下し、電話の音など高音領域が残響しやすくなる。

個室など天井からの遮音性能を確保するために「スラブ To スラブ」の完全(高額)な間仕切りを行うケースがあるが、天井裏にグラスウールを置くだけで必要な遮音効果³が得られる。

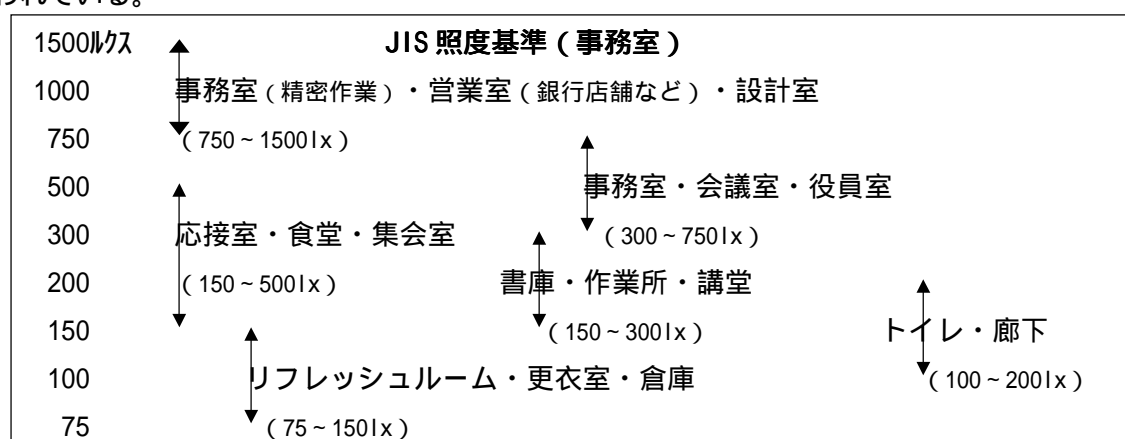
3：スラブ To スラブでA室80dB・B室0 dB、天井裏グラスウール50 mmではA室80dB・B室35.2dBとなり、天井裏からの人の声(70 dB)の漏れは支障のない程度にカバーする簡易方式もある。

「スラブ To スラブ」のような完全な間仕切り工事を行う場合においても、「天井板の取り外しが容易」にできるフレキシブル天井は在来天井と比較して作業が容易にできる。こほかにも照明器具の移設やコンピュータ配線の収納など様々な作業性の向上を支援する。

照明器具の自由度が生む省電力効果と雰囲気づくり

既存のビルでは、従来型蛍光灯器具（40 w 2 灯消費電力 85 w）が天井に直に取り付けられている。フレキシブル天井の基本照明である省エネタイプの Hf 照明器具（32 w 2 灯消費電力 71 w）では、以前と同じ照度 700 ルクスの場合 16.5% の省電力化が図れる。省電力効果として 3.4 w/m² 少なくても済み、その分を OA 機器用に振り替えると 1000 m² のオフィスでは、3400 w となりデスクトップパソコン 20 台（1 台当り 170 w）、ノートブックパソコンでは 170 台に相当する。また、以前が 500 ルクスのケースでは電気容量を増やさずに 700 ルクスの明るいオフィスを実現できることにもなる。

日本では十数年前からオフィス内照度が 700 ルクス以上に設計されている。近年の V D T 画面による作業が多いコンピュータ時代を考えると、オフィス内の照度は 550 ルクス程度で十分ともいわれている。



フレキシブル天井では、用途やレイアウトに応じた豊富な照明器具類を採用することが可能で、その移設や増設が容易な点など “自由な照明計画” が可能となり、仮に 550 ルクスに設計した場合、従来の 700 ルクスよりも 22% の省電力化が達成される。この省電力化は 3.6 w/m² に相当し、1000 m² のオフィスでは 3600 w、年間 23 万円程度の電力料金の節約⁴ に繋がる。賃料に換算すると坪当たり @63 円/月額（100 坪で毎月 6300 円）となるように継続的な削減効果は大きい。

4：年間点灯時間 10 時間/日、245 日、電力料金は 25 円/kw で計算

インテリア空間の照明はただ明るければ良いというものではない。その用途や状況に応じた照明計画が必要である。タスク & アンビエント・ライティングは、必要な場所に必要な明るさと良質な光を提供し、かつ省エネルギーを目指すものであり、ホテルなどにそのサンプルを見ることができる。アンビエント・ライティングでは空間全体の照度を確保し、タスク・ライティングは作業に必要な照度を確保する。これによって、全体的にはグレア（眩しさ）が少ないソフトな光環境をえることができる。また、鉛直照度（立体物の鉛直面の照度）をコントロールしやすいため、OA 機器操作には有利であるとされている。（JOIFA オフィスプランニング用語集より）

応接室や役員室に代表されるインテリア空間のオフィスへの拡大やコンピュータ画面による作業量の急速な増加など “仕事環境の変化や質” への対応が問われる時代になった。それらの環境変化にローコストで応えるオフィス空間をどのように提供できるか、供給サイドのビルオーナー、設計、建築関係など関連業界の柔軟な発想にかかっている。

3. 全室フリープランのスケルトン貸し

個室造りが3割を超えるオフィスでは“準スケルトン借り”が有利

日本においては、スケルトン貸しの手法が店舗やショールーム、ディーリングルームなど、特殊な内装を施すスペースに向いていると言われているが、オフィススペースにおいても有効な手法であることが証明できる。

OA 床の必要性や高さ、カーペットのデザイン性など様々な個別ニーズ存在していることから床は“テナントの自由に委ねる”方が得策であり、貸主側のリスク回避にも繋がる点
新品の天井・照明の初期投資コストと比較して、テナント側の入居工事+原状回復工事の
が高くなっているケースもある点 (ケーススタディ P11・ケーススタディ P12 参照)

	新品初期投資コスト	テナント入居工事+原状回復工事
在来 100 坪のケース	3.2 万円/坪	5.8 万円/坪 (3.5 万+2.3 万)
在来 300 坪のケース	4.4 万円/坪	7.5 万円/坪 (4 万+3.5 万)
フレキシブル 100 坪	2.7 万円/坪	3 万円/坪 (2.2 万+0.8 万)
フレキシブル 300 坪	3 万円/坪	3.3 万円/坪 (2 万+1.3 万)

床と天井・照明のフリープランを組み合わせた賃貸システムを“準スケルトン貸し”と位置づけるなら、3割を超える天井の改造が伴うケースでは、“床と天井材及び照明部分に限定した準スケルトン借り”⁶の方が有利となる。これに“壁や設備”を追加するとスケルトン貸し(コア&シェル)となる。

6：火報・空調関連・壁は貸主負担で行い、床の仕上げと天井・照明関連及び間仕切りなどをテナントが行う手法

米国の「コア&シェル賃貸方式」における内装工事の方法と費用負担

個室が多い米国では、当然のように“後から仕上げる”方が貸主借主双方にとって有利であることが、上記の点からも窺い知ることができる。

アズイズ方式(現状渡し)

A：コア&シエルのままでテナントに引き渡し内装費用はテナント負担の方式

B：前のテナントの内装を次のテナントに引き渡す方法で主に既存ビルで見られるケース
ワークレター方式(ビルディングスタンダード)

テナントが決まってから標準内装仕上げ分をビルオーナーが行い、標準を超える数量、仕様の分はテナントが工事費を支払うシステム。家主主導型の方式で標準仕様を決めることで工事単価を安く、工期も短くすることが可能となる。ビルオーナー側の工事会社が行うため、テナント負担工事の調整も容易である。しかし、テナントにとっては仕様、数量に制限がありまたテナント負担工事費用が割高と感じられるケースが多い。この方法ではテナントの選択肢に限界があり特に高級感のあるオフィスは造りにくい。

キャッシュコントリビューション方式(工事負担金)

ビルオーナー側が負担する金額は需給関係、賃貸期間などにより交渉で成立する。内装工事に限られていたものが、最近はソフトコストを含めて移転に関わる費用であれば何にでも充当で

きる契約も増えている。

世界のそれぞれ流のオフィスタイルの変化

伝統的な個室スタイルの欧米流にマッチした“コア&シェル方式”と日本流の大部屋スタイルに合った“標準内装方式”は、共にそれなりの合理性を備えている。また、長期契約を前提とする欧米と2年の短期契約及び転貸の禁止が慣習化した日本の不動産に関わる法制度の違いもオフィス空間のあり方に大きな影響を与え、中長期的なオフィス造りと日本の“仮の宿”的なオフィス造りにその違いが現れている。建築法規や様々な仕組がこれらをなぞるように組み立てられ、それぞれに最も適した形でさまざまなビジネスが展開されているといえる。しかし、オフィスに関するそれぞれの事情にも、それぞれに変化の兆しが現れているようだ。

変化のキーワードは「利用者（消費者）の視点」と「コスト削減」

英国では1/4世紀、米国では20年だった不動産投資家に有利な長期契約も、テナント側のリスク回避で15年（英）10～15年（米）と短縮化されている。

度重なるリストラやコストダウンで伝統的な個室スタイルが減った米国では、ブース式のセミオープン型が主流になりつつある。

成熟経済期に入った日本では急激なスペース拡大が減り、オフィスの入居期間が長期化の傾向を示している。また、自由な契約期間が設定できる法制度（定期借家権の創設）の整備や不動産投資市場の育成など欧米化（グローバルスタンダード）が進展している。

オフィスワークのコンピュータ化やオフィスの知的生産性の向上など、業務の効率化と快適で知恵の出る高品質なオフィスへの要求は高まるばかり。

企業経営のコスト削減は世界の合い言葉。

セミオープン型オフィスの時代

オープンスペースと個室が組み合わせられた“セミオープン型オフィス”では、ブース式の米国流と島型配列の日本流とではデスクの置き方に違いはあるが、一定のオープンスペース（大部屋）が確保される点では同じコンセプトといえる。日本の一般ワークスペースは8ページの統計調査によると49.1%と大部屋に相当するスペースがかなり少なくなっているのに気づく。

欧米：伝統的な個室スタイル ▪ オープンオフィス（ブース式）+ 個室

「セミオープン型オフィス」の時代

日本：大部屋オフィスタイル ▪ オープンオフィス（大部屋式）+ 個室

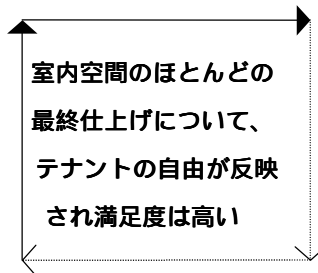
オフィスのグローバルスタンダードともいえる“セミオープン型オフィス”を考慮した“オフィス内装のあるべき姿”を考えると、先に示した“床と天井・照明のフリープラン”をベースにさらに自由度が高く、ローコスト、省資源化を目指す仕組み造りが必要である。

セミオープン型オフィスに対応する“スケルトン貸し”の手法

ここでは、セミオープン型オフィスに対応する“スケルトン貸し”の手法を提案しよう。これは、米国のような長期契約を前提に貸主側でほとんどの内装を仕上げて賃貸する手法ではなく、フレキシブル天井などの基準となる基本部分を貸主が行い、仕上げ部分はテナントが負担する“すみわけ型”方式。賃貸借契約期間も現行の2年契約更新スタイルを前提として、仮に2～3年程度で退居しても従来と変わらず貸主側にリスクはともなわない。

床・壁・天井・設備などの
基準仕上げの程度を決める
(テナントが決まってから施工する)

基準仕上げへの原状回復
のルールを決める
(変更部分及びテナント工事
部分は原状回復)



基準仕上げの変更及びテナント負担工事に関するルールを決める
(変更はテナント負担)

室内の床・壁・天井・設備などの基準仕上げの程度を決める

貸主側負担による床・天井・壁・設備などの基準仕上げを決め、テナントが決まってから施工する。新築の場合は仮使用承認制度の追加申請方式を採用する。(仕上げ程度が高い)

部 位	新築時の貸主側の基準仕上げ	テナント負担工事
床	コンクリートまで(又は cmOA 床あらわし)を基準仕上げ	OA 床・カーペットなどの床材(又は床材のみ)
壁	プラスターボード下地まで(又はペンキ仕上げ)を基準仕上げ	個室など間仕切り・仕上げ材(又は間仕切り・仕上げ材の変更)
柱	プラスターボード下地まで(又はペンキ仕上げ)を基準仕上げ	仕上げ材(又は仕上げの変更)
天井	フレキシブル天井システムの 1280mm x 1280mmT 型パークロス天井骨組みまで(又は照明基本モジュールに対応した天井板付き)を基準仕上げ	天井板・モジュール変更部分の追加の T 型バー(又はモジュール変更部分の追加の T 型バー)
照明	コネクタによる先行配線・スイッチ類まで(又は口の字・ラインいずれかの基本照明器具及び配線・スイッチ類)を基準仕上げ	照明器具類・スイッチ変更(又は変更の照明器具・スイッチ類)
空調	メインダクトまで(又は基本照明に連携した吹き出し口)を基準仕上げ	吹き出し口までのフレキシブルダクト及びアネモ又はデフューザー(又はモジュール変更部分の追加)
火報など	非常照明・非常放送スピーカー・火災感知器・消化設備・非難誘導灯・排煙設備など大部屋としての防災機能完備を基準仕上げ	変更追加の火報など

フレキシブルな天井システムの骨格や防災部分のみをビル側のインフラとするケースと、もう少し踏み込んだ部分（基本照明や空調吹き出し口、天井板）までビル側の基準仕上げにするケース。ビルの規模・立地・想定されるテナントなどによりこういった手法を採用するかを検討できる。床の部分も OA 床を基準仕上げに加えるかどうかも同様である。天井照明のフリープランの事例では、移設などが容易なためテナントが決まる前に施工を済ませる方式を採用しているが、テナントの要望を入れてテナント工事と同時に施工することにより、無駄な部材や移・増設コストを削減することが可能となる。

・基準仕上げの変更及びテナント負担工事に関するルールを決める

貸主側が負担する基準仕上げをテナントの要望により変更する場合、及び基準仕上げに関連してテナントが負担する仕上げ工事に関するルールを決める。

- ・基準仕上げの変更は、追加される部材や工事費の差額をテナントが負担する
- ・テナント負担により基準仕上げに付加する部材は、指定の規格品を採用する他、工事内容について貸主側の承認及び指示に従い施工する（又は基準仕上げに関連するテナント側工事は貸主側の指定する工事会社が行う）

火報などに関しては、ワンフロアの大部屋を基準とした防災設計に基づく、各種機器類の数を図面などによりあらかじめ基準を示しておく。

・基準仕上げへの原状回復のルールを決める

契約終了による原状回復に関するルールを決める。

- ・間仕切りなどテナント負担部分の撤去費・基準仕上げの変更部分の原状回復費などを見積もり、金銭にて清算する。（又はテナント側の費用負担で基準仕上げへの原状回復を行う）

次のテナントへの自由度を確保するためにも、金銭による清算方法を採用する方法が望ましい。

店舗などに賃貸するケースのスケルトン渡しの例

部 位	S（鉄骨）造の場合	SRC 造・RC 造の場合
床	コンクリート	コンクリート
壁	耐火壁	あらわし
柱	必要時間耐火被覆	あらわし
梁	必要時間耐火被覆	あらわし
天井	あらわし	あらわし
火災報知器・消火栓・水道・電気・空調		各フロアでプラグ止め

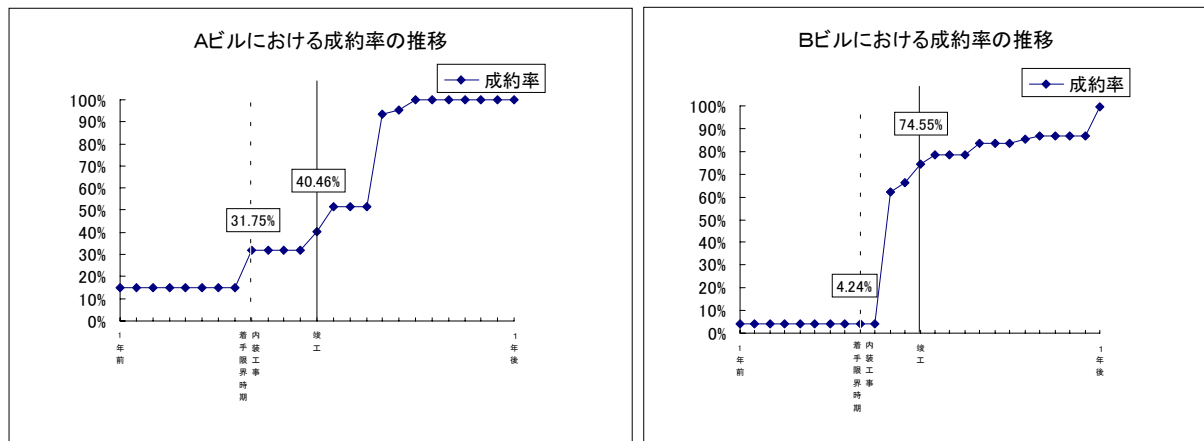
テナント退居時はスケルトン状態への原状回復義務となるケースが多い。

．「後から仕上げる」建築基準法の規制緩和

1．建物の構造と内装の一体検査をめざす建築基準法7条の問題点

日本のオフィスは、床から壁、天井、照明に至るまで内装があらかじめ仕上げられ、しかも無難な色や材質で仕上げられている。テナントが好みのオフィスにしたいと考えた場合、自己負担で新品の標準内装を撤去し、新たな内装を施すことになる。退去時の原状回復も考えあわせると、多くの日本企業は「もったいない」のでそのまま使うため、オフィスのクオリティや個性は放置される経緯をたどってきた。「オフィス後進国」と揶揄される原因の一つである。

建物が完成した時のテナント入居の決定を調査したデータ(三幸エステート調べ)がある。1994年から1997年1月までに完成した首都圏(東京都・千葉・埼玉・神奈川)の大規模ビル119棟の完成時の平均成約率は、63.3%という結果であった。実際には竣工検査に間に合う内装の変更は4ヶ月前といわれており、この時点の成約率は30%程度であった。つまり、残りの7割近くのテナントは完成時の内装をそのまま使うか、取り壊して新しい内装を施すかの選択肢しかないことになる。便利だった標準内装方式だが、多くのテナントに自由が与えられないシステムとして立ちはだかっている。



建築基準法第7条における建物の工事完了は、この内装工事の完了を以って検査済証が交付され、建物の使用開始が許可される仕組みとなっている。現行法とこの影響を受けるビルの標準仕様内装(仮の内装システム)の仕組みが存在する以上、オフィスのOA化装備や個性的な内装を求める企業や独自の内装仕様を持つ外資系企業が自分たちが目的とするオフィスを実現しようとしたとき、せっかく仕上げられている内装を取り壊さなければならず、二重投資と資源の無駄を覚悟するしかないのである。

ただ、特定行政庁が安全上支障がないと認めて仮使用の承認をしたとき、建物を部分的に使用することができる処置も存在する。しかし、制度の運用基準は曖昧でテナントビルにおいては手続きが煩雑なために積極的利用に繋がらず、建築主にも浸透していない。検査済証の交付件数に対する仮使用承認の件数割合は1.4%という数字(建設省調べ)からもわかるように、テナントビルにおいてもその活用はほとんどなかった。

2. スケルトン貸しへのニーズ

本来、オフィスに限らず建物の内装計画は確認申請の段階では、ほとんど決められないのが普通と捉えるべきであり、変化の激しい現代社会においては当然といえる。欧米では、これらに対応する賃貸方法の一つとしてスケルトン貸し(粗壁貸し、米国ではコア&シェルと呼ばれている)が普及していて、内装のクオリティは高く個性的である。米国におけるビル建築の許認可プロセスは、ビル構造(シェル)竣工と内装部分のテナント占有許可(Certificate of Occupancy /CO)または一時占有許可(Temporary CO/TCO)に分かれており、スケルトン貸しが容易にできる仕組みになっている。

業務効率(OA化)や知的生産性の向上のためのコンピュータ(パソコン)設備の導入
知的労働の場であるオフィスに求められる快適性や潤い・ゆとり欲求への高まり
画一化(管理)社会から個性化(個性重視)社会への転換
外国企業の日本進出による国際化と、先進国のオフィス文化との交流
オフィス内装における美的・色彩感覚の向上

このように、テナント企業の求めるオフィス像はもはや画一的な標準仕様ではカバーできない。インテリジェントビルに端を発した、アップグレードされた標準仕様であっても、最大公約数的なビルづくりには限界がある。テナントによる設備の過不足、過大設備の高コスト問題、結果的にはお仕着せになってしまう内装など、問題はつきない。むしろ「テナントの自由度を高める」方法に活路がある。

オフィスの分野にも内装の多様化や個性化が求められる時代に、既存の仕組は大量の未使用廃棄を生み出し、資源の無駄使いと建築費のコストアップに繋がっている。建築法規や関係業界の改善が求められる背景である。

3. 建築基準法の規制緩和「仮使用承認制度の運用改善通達」

ニューオフィス推進協議会や経団連などの働きかけにより、規制緩和小委員会で取り上げられた「工事完了検査の合理化」に向けて、一昨年9月建設省や関係団体(日本建築センター・日本ビルディング協会・日本建築防災協会・日本高層住宅協会・建築家協会・建築業協会・FM推進協会・建築設備維持保全協会および自治省・東京消防庁・建築主事会議・住宅金融公庫)による検討委員会(委員長 菅原進一 東京大学教授)がスタートし、昨年3月一応の結論に達した。建設省は「工事完了検査の合理化に関する研究会」の研究報告を受けて、内装が仕上がる前でも建築物の使用を認める「仮使用承認制度」の的確な運用を平成9年3月末に、各都道府県に通達した。

本通達は、仮使用承認制度の的確な運用を図ることにより、内装仕上げ等をテナント等が決定した後に行うことに対する需要に対応しようとするものであり、そのため、現行の仮使用承認準則に係る通達の一部を改正するものである。

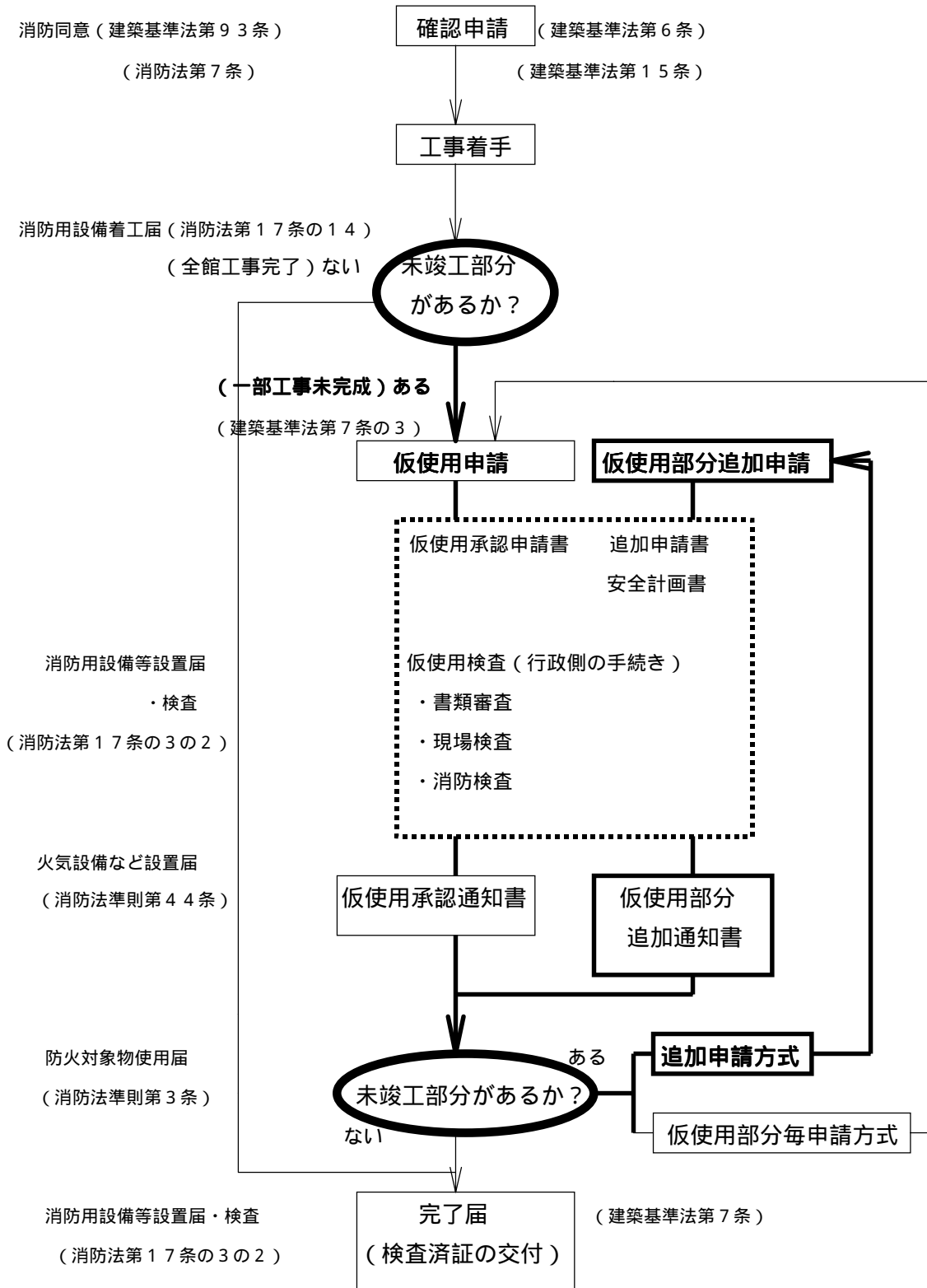
なお、主な改正内容は、

内装仕上げ等をテナント等の決定後に行うこととされている建築物について、

- ・内装仕上げ等の内容が建築確認を受けたものと異なることとなる場合の取り扱いの明確化

- ・新たなテナント等が決定した場合は、仮使用承認を変更して逐次仮使用部分を追加できることとし、手続きの簡素化を図ったこと
- 仮使用承認期間の上限の2年から3年への延長等である。

《新築の場合の仮使用手続きフロー》



4. 通達の抜粋（建設省住指発第 169 号 平成 9 年 3 月 31 日）

第一の 5 内装仕上げ等をテナント等の決定後に行うこととされている建築物の取り扱い

- 法第 7 条第 2 項の規定による（竣工）検査は、工事が完了した場合において、建築物及びその敷地が、建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するものであるかどうかについて行うものであること。

したがって、法第 35 条の 2 の規定による内装制限を受ける事務所ビル、店舗ビル等であって、内装仕上げ等をテナント等の決定後に行うこととされているものについては、当該内装仕上げ等が完了していない場合は、法 7 条 1 項の適用上工事が完了したとは言えないことから、このような建築物を使用し、又は使用させようとする場合は、仮使用承認を受けなければならないこと。

また、法第 12 条 3 項の規定に基づき、テナント等の決定後に行う内装仕上げ等の内容が建築確認を受けたものと異なることとなる場合にはあらかじめ報告するよう建築主等に求めるなど、最終的な計画の確認のため、所要の処置を講ずること。

- 新たなテナント等の決定に従い逐次仮使用部分を追加する必要がある場合は、当初の仮使用承認を変更して仮使用部分を追加することができること。

この場合においては、次に から までによること。

当初の仮使用承認に当たり、仮使用承認申請書の備考欄に、新たなテナント等が決定した場合に仮使用部分の追加申請を予定している旨を記入させるとともに、審査において、テナント等が決定していない部分の内装仕上げ等を除き、可能な限り建築物全体について安全上、防火上及び避難上支障がないかどうかをあらかじめ確認することなど、仮使用部分の追加を迅速に行うことができるよう配慮すること。

仮使用部分の追加申請は、仮使用部分追加申請書（様式 1）に建築基準法施行規則第 4 条の 3 の図書を添えて、建築主事を経由して特定行政庁に提出することにより行うものとする。

仮使用部分の追加の通知は、仮使用部分追加通知書（様式 2）によることとし、通知を行った場合は消防部局に連絡すること。

5. 仮使用時における「検査済証」未交付の支障について

建物の使用開始時に「検査済証」の交付がなければ、他の社会的な許認可や経済行為としての手続きに支障があると指摘されている下記のケース等を、建設会社、銀行を数ヶ所及び司法書士事務所 1 社、並びに共同住宅の分野で（社）日本高層住宅協会にそれぞれ聞き取り調査をした。ちなみに、仮使用は「仮使用承認通知書」を以って許可され、最終的には工事完了届によって「検査済証」が交付される仕組となっている。

請負契約の内容により施工者から建築主への引き渡しが行われたことにはならず、契約が履行されたことにならなくなるおそれがあるケース。

< 調査結果 >

施工者から建築主への引き渡し問題に関しては、請負契約に引き渡し条件（仕上げ状態等）が

明記されていれば特に問題とはならない。「仮使用承認通知書」を以って引き渡し契約の履行に代えるといった方法等も考えられる。

請負契約上では施工者から建築主の引き渡しは部分使用(工事請負契約約款第24条)又は部分引き渡し(第25条)とする方法が望ましい。

検査済証の発行が、金融機関からの融資を受ける条件となっている場合が多く、仮使用の承認では融資を受けられないおそれのあるケース。

< 調査結果 >

一般の金融機関の融資条件問題に関しては、着工時に確認申請書の写しがあれば融資が実行され、建物の完成時は目視による現場確認で最終融資が履行されており、特に問題とはならない。住宅金融公庫のケースでは独自の現場審査(中間及び最終)で融資の判断を行っており、現時点では建築主事が発行する「検査済証」との関連性はなかった。

ただし、各種補助金についての検査済証との関連は未調査である。

建物の登記に関連して検査済証の写しが添付されるケースでは、建物が施工者から登記申請者に引き渡されたことを証明できる書類等(例:工事費の1/2を超える代金の領収書等)を以って代えることができる。

共同住宅の分野では、税制の特例のために以下の3ケースに検査済証の添付が求められている。

イ.地主がマンション分譲業者にマンション用地として土地を売却した場合の軽減税率

(租税特別処置法31条の2の)

ロ.追加課税の適用除外(租税特別処置法62条の3)

ハ.マンション分譲業者が用地取得から5年以内にマンションを分譲した場合の短期重課税の適用除外処置

以上の結果から、使用開始時に「検査済証」が交付されない「仮使用承認制度」は特に問題点らしきものはなかった。しかし、施工者から発注者への重要な引き渡し要件であった「検査済証」の存在は大きく、これに代わる「請負契約における引き渡し条件」などのさまざまな研究が望まれる。見方を変えれば手離れを意識した従来の「検査済証崇拜型」の建築ビジネスは建物維持のための継続ビジネスを放棄しているようなものである。専門家として建物の寿命の全てについて施主の不安を解消し、適切なアドバイスと協力ビジネスで建物を陳腐化より守る。これらの継続ビジネスは手離れが悪い「仮使用承認申請」から始まると言って過言でない。

6 . 仮使用手続きマニュアル

「工事中建物の仮使用手続きマニュアル」

- スケルトン貸しのニーズに応じて -

監修 建設省住宅局建築指導課

発行 財団法人日本建築防災協会

電話 0 3 - 5 5 1 2 - 6 4 5 1

1998年5月に仮使用承認制度に関する専門書が発行され、周知のための講習会が開催されるなど建築設計や施工・設備及び建築主事、消防の分野まで広く浸透することを願う。

1998年4月

株式会社オフィスビル総合研究所

代表取締役 本田広昭

東京都中央区銀座 4-6-1 銀座三和ビル

Tel 03-3561-8088

Fax 03-3564-8040

E-mail honda@sanko-e.co.jp

Commercial Property Research Institute, Inc.