

工事区分について

		発注者	費用負担	工事業者選定	原状回復
A 工事	市役所負担で工事を行います。	市役所	市役所	市役所	不要
B 工事	借主負担で工事を行っていただきます。 ただし、A 工事に追加で工事を行うこととなり、 工事は A 工事と同じ業者が行います。 退去時の原状回復の対象です。	借主	借主	市役所	必要
C 工事	借主負担で工事を行っていただきます。 工事業者の選定は、借主が行います。 退去時の原状回復の対象です。	借主	借主	借主	必要

別表【建築】工事区分表

工事項目		基準仕様（A工事）		B工事またはC工事	備考
建築意匠・内装工事	床	◆ 基準仕様	: コンクリート床金 (店舗FL-150＝SLまで)	基準仕様から追加する全ての工事 (法令内装制限に遵守した下地、仕上に限る)	
	壁・柱	◆ 基準仕様	: コンクリート躯体 (断熱・耐火被覆含む)	基準仕様から追加する全ての工事 (法令内装制限に遵守した下地、仕上に限る)	
	店舗間仕切り壁	◆ 基準仕様	: LGS（軽鉄）＋GB-R（石膏ボード）	基準仕様の間仕切り壁より、さらにLGS＋GB-R＋仕上げ材の工事 (法令内装制限に遵守した下地、仕上に限る)	● 配管、配線はB工事またはC工事における間仕切り壁内に設置すること
	天井	◆ 基準仕様	: 天井材梁あらかし (鉄骨梁（耐震構造）ピッチ2500程度)	基準仕様から追加する全ての工事 (法令内装制限に遵守した下地、仕上に限る)	● 設備機器等下地（インサート）については、別途協議
	内部造作	◆ 基準仕様	: なし	基準仕様から追加する全ての工事	
	建具	◆ 基準仕様	: 外装面 2箇所 ・自動ドア（有効開口1280） ・自動ドア（有効開口1800） 内部扉 2箇所 ・SDドア 2箇所 (有効開口900以上)	基準仕様から追加する全ての工事	● 外部建具法規に準じて設置
	ブラインド	◆ 基準仕様	: なし	基準仕様から追加する全ての工事	● 下地については借主負担とし、設置方法については、別途協議
	家具	◆ 基準仕様	: なし		
サイン・看板等	◆ 基準仕様	: 共用部サイン (フロアサイン、屋外共用サインのみ) ・CS（カッティングシート）誘導サイン または袖付け看板用取付下地ボルトの設置	基準仕様から追加する全ての工事	● 袖付け看板用取付下地ボルトの設置を希望する場合には、別途協議 ● サイン・ガラスへのシート貼り付け等外観に影響するものについては、別途協議	

別表【電気】工事区分表

工事項目	基準仕様		A工事	B工事またはC工事	工事区分概略図	備考
電気設備 (強電設備)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 基準仕様 ◆ 配電方式 ◆ 基準容量 ◆ 遮断機容量 ◆ 計量 	<ul style="list-style-type: none"> : テナント用手元開閉器設置 : 単相3線100/200V : 26kVA (単位容量200VA/m²) : ELCB 3P 150AF/150AT : 店舗内使用電力量を計量 	受電設備からテナント内設置の手元開閉器盤までの配管、配線	手元開閉器盤からテナント用電灯分電盤及び配管、配線、照明器具、コンセント等各器具の設置		<ul style="list-style-type: none"> ● 設置した器具、機器等の維持管理、電気使用料金、電気保安業務に関する費用は借主負担 ● 電力計は検定品とし借主にて設置
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 基準仕様 ◆ 配電方式 ◆ 基準容量 ◆ 遮断機容量 ◆ 計量 	<ul style="list-style-type: none"> : テナント用手元開閉器設置 : 三相3線200V : 26kVA (単位容量200VA/m²) : ELCB 3P 225AF/150AT : 店舗内使用電力量を計量 	受電設備からテナント内設置の手元開閉器盤までの配管、配線	手元開閉器盤からテナント用動力分電盤及び配管、配線、各設備等の設置		<ul style="list-style-type: none"> ● 設置した器具、機器等の維持管理、電気使用料金、電気保安業務に関する費用は借主負担 ● 電力計は検定品とし借主にて設置
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 基準仕様 ◆ 配電方式 ◆ 基準容量 ◆ 遮断機容量 ◆ 計量 	<ul style="list-style-type: none"> : テナント用手元開閉器設置 : 三相3線200V : 15kVA : ELCB 3P 125AF/100AT (想定空調能力) 屋外機冷房能力: ・ 3.6kW × 2台 ・ 12.5kW × 3台 合計 44.7kW : 店舗内使用電力量を計量 	受電設備から屋外機置場に設置の手元開閉器盤までの配管、配線	手元開閉器盤からテナント用動力分電盤及び配管、配線、各設備等の設置		<ul style="list-style-type: none"> ● 設置した器具、機器等の維持管理、電気使用料金、電気保安業務に関する費用は借主負担 ● 電力計は検定品とし借主にて設置

別表【電気】工事区分表

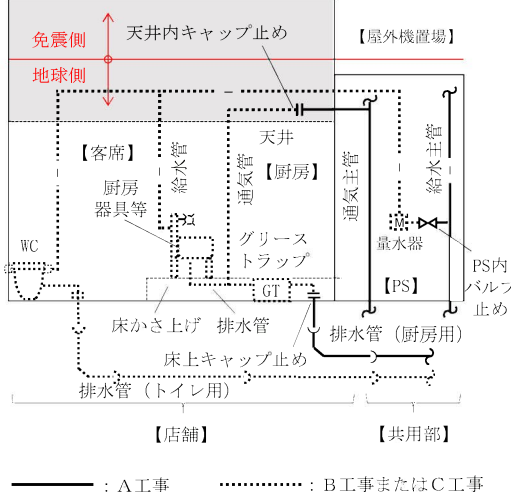
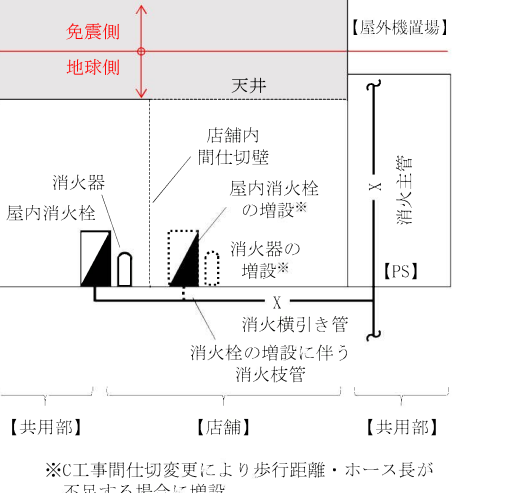
工事項目	基準仕様		A工事	B工事またはC工事	工事区分概略図	備考
電気設備 (弱電設備)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 基準仕様 ◆ 配線種別 ◆ キャリア 	: テナント用弱電端子盤設置 : メタル電話配線(回線)で借主にて契約	1階E P S内に設置のMDF盤からテナント用弱電端子盤までの配管、配線	テナント用弱電端子盤から店舗内配線、配管、機器等の設置		<ul style="list-style-type: none"> ● 借主において通信事業者と回線契約 ● 借主において通信事業者と回線契約 ● BS/CS放送等は借主にて契約 ● 受信、視聴にかかる費用は借主負担
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 基準仕様 ◆ 配線種別 ◆ キャリア 	: テナント用弱電端子盤設置 : 配管のみ PF 28 φ × 2 本 : 借主にて契約	1階E P S内に設置のMDF盤からテナント用弱電端子盤までの配管	MDF室からテナント用弱電端子盤までの配線及び、店舗内配線、配管、機器等の設置		<ul style="list-style-type: none"> ● 借主において通信事業者と回線契約
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 基準仕様 	: ケーブルテレビ : テナント用弱電端子盤設置	E P Sからテナント用弱電端子盤までの配管、配線、分配器	テナント用弱電端子盤から店舗内配線、配管、機器等の設置		<ul style="list-style-type: none"> ● BS/CS放送等は借主にて契約 ● 受信、視聴にかかる費用は借主負担
電気設備 (防災設備)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 基準仕様 	: テナント内間仕切壁、天井が無い状態で法定基準のスピーカー、カットリレーコンセント設置	店舗内に非常放送用標準スピーカー、カットリレー設置	テナント天井設置、間仕切壁によるスピーカー、カットリレーの増設・移設、配線、配管、機器等の設置		<ul style="list-style-type: none"> ● ローカル放送はカットリレーコンセントを接続 ● 法定点検については貸主負担 ● B工事で設置した機器類等の修理・更新は借主負担 ● 故意、過失により発生した故障・破損等の修復は原因者が費用負担
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 基準仕様 	: テナント内間仕切壁、天井が無い状態で法定基準の感知器設置	店舗内に標準感知器設置	テナント天井設置、間仕切壁による感知器の増設・移設、配線、配管、機器等の設置		<ul style="list-style-type: none"> ● 法定点検については貸主負担 ● B工事で設置機器類等の修理・更新は借主負担 ● 故意、過失により発生した故障・破損等の修復は原因者が費用負担

別表【電気】工事区分表

工事項目	基準仕様		A工事	B工事またはC工事	工事区分概略図	備考
非常照明設備	◆ 基準仕様	: テナント内間仕切壁、天井が無い状態で法定基準の非常照明設置	店舗内に標準非常照明設置	テナント天井設置、間仕切壁による非常照明の増設・移設、配線、配管、機器等の設置	<p>分電盤</p> <p>【EPS】</p> <p>【店舗】</p> <p>天井</p> <p>廊下 【厨房】 【客席】</p> <p>— : A工事 : B工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 法定点検については貸主負担 ● B工事で設置機器類等の修理・更新は借主負担 ● 故意、過失により発生した故障・破損等の修復は原因者が費用負担
誘導灯設備	◆ 基準仕様	: テナント内間仕切壁、天井が無い状態で法定基準の誘導灯設置	店舗内に標準誘導灯設置	テナント天井設置、間仕切壁による誘導灯の増設・移設、配線、配管、機器などの設置	<p>分電盤</p> <p>【EPS】</p> <p>【店舗】</p> <p>客席 出入口</p> <p>— : A工事 : B工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 法定点検については貸主負担 ● B工事で設置した機器類等の修理・更新は借主負担 ● 故意、過失により発生した故障・破損等の修復は原因者が費用負担

電気設備(防災設備)

工事項目	基準仕様	A工事	B工事またはC工事	工事区分概略図	備考
<p>空調設備</p>	<p>◆ 基準仕様 : 電気式空冷ヒートポンプパッケージエアコン方式 (店舗用薄型エアコン)</p> <p>◆ 想定空調容量 : 冷房能力合計37.1 kW (286W/m²、屋外機台数 最大4台) ※空調容量には換気による外気負荷も見込む</p> <p>◆ 計量 : 店舗内使用電力を計量</p>	<p>想定空調容量に見合う、エアコン屋外機設置スペースおよびRCベタ基礎 配管スリーブ、ドレン主管</p>	<p>●BまたはC工事 店舗用薄型エアコン屋外機・屋内機共 ドレン配管、冷媒管空調ダクト、制気口リモコンおよび配線</p>	<p>【客席】 【厨房】 【店舗】 【共用部】</p> <p>— : A工事 : B工事またはC工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● エアコン屋外機高さは1,400mmまで ● 建物は1階柱頭免震構造である。C工事で免震部を渡る配管・ダクトを敷設する場合、免震フレキシ等を適切に設けること。 ● 標準空調容量以上の増設には、対応範囲に限界がある。 ● 停電時に空調機器電源も停止する。問題がある場合は別途予備電源を用意のこと
<p>機械設備</p>	<p>◆ 基準仕様 : 厨房：排気ファンによる第3種換気方式 店舗：給気ファンによる第2種換気方式 ※厨房はカフェ程度の簡易な調理、電化厨房を想定</p> <p>◆ 想定換気量 : 給気量：1,750m³/h 排気量：1,750m³/h ※貸室面積の1/3の面積が厨房と想定、厨房換気40回/h分</p> <p>◆ 計量 : 店舗内使用電力を計量</p>	<p>想定換気量に見合う、換気ダクトおよびガラリ ダクト天井内フランジ渡し フランジ～屋外間の換気ダクト (免震フレキシ共) 建築基準法上最低限の換気量 (法定換気量≒300m³/h) を満たす排気ファンを設置</p>	<p>●BまたはC工事 給気ファン、排気ファン、厨房フード、グリースフィルタ、換気ダクト、制気口、脱臭装置 (必要な場合)</p>	<p>【客席】 【厨房】 【店舗】 【共用部】</p> <p>≧ : 免震フレキシ — : A工事 : B工事またはC工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 強い臭気や煙を発する場合はC工事で脱臭装置を設置すること。 ● 建物は1階柱頭免震構造である。C工事で免震部を渡る配管・ダクトを敷設する場合、免震フレキシ等を適切に設けること。 ● 標準換気量以上の増設には、対応範囲に限界がある。 ● 停電時には換気機器電源も停止する。問題がある場合は別途予備電源を用意すること。

工事項目	基準仕様		A 工事	B 工事または C 工事	工事区分概略図	備考
排煙設備	◆ 基準仕様	: 全館避難安全検証法により排煙設備の設置無		● B または C 工事 入居時の間仕切等の変更に伴う避難安全検証法の再検討		● テナント入れ替えの際には避難安全検証法の再検討が必要となる
給排水設備	◆ 基準仕様 ◆ 想定容量 ◆ 計量	: 建物高架水槽方式からの重力給水方式 重力排水方式(通気管あり) 公共下水道へ直接放流 (排水水質は下水排除基準に適合すること) 個別給湯方式 (A 工事設置無) : 給水管径30A、排水管径100A 1日使用水量 約3m ³ : 共用部PS内課金メーターにて、店舗ごとに店舗内使用給水量を計量	給水管25A 店舗天井内突出、バルブ止め 排水管100A 店舗床コロガシ、キャップ止め	● B または C 工事 店舗内天井バルブ止め以降給水管、天井内キャップ止め以降通気管、床上キャップ止め以降排水管 給湯設備、厨房器具 厨房排水は専有部にグリーストラップを設置 水回りの床かさ上げ	 <p>この図は、店舗と共用部の給排水設備の配置を示しています。地震の免震側と地球側を示し、天井内キャップ止め、給水管、排水管、通気管、グリーストラップ、量水器、PS内バルブ止めなどの位置が示されています。A工事は実線、B工またはC工事は点線で示されています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 水回り想定エリア外への水回り設置や床かさ上げを行わない場合については事前相談のこと。 ● 量水器は検定品とし、借主にて設置 ● 追加工事の対応範囲には限界がある。
ガス設備	◆ 基準仕様	: 設置しない				
消火設備	◆ 基準仕様	: 屋内消火栓 (広範囲型2号) 消火器 厨房フード消火は非対応	共用部 : 屋内消火栓格納箱及び消火器 専有部分 : 大部屋仕様時、共用部の屋内消火栓で包含かつ法定範囲基準の消火器	● B 工事 C 工事で間仕切を設置した場合の屋内消火栓箱の移設または増設工事 ● B または C 工事 C 工事で間仕切を設置した場合の消火器の増設(消火器増設分は各テナントの名称をシール等で表記すること)	 <p>この図は、店舗と共用部の消火設備の配置を示しています。地震の免震側と地球側を示し、天井、消火器、屋内消火栓の増設、消火横引き管、消火栓の増設に伴う消火枝管などの位置が示されています。A工事は実線、B工またはC工事は点線で示されています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 他の設備との調整を要する場合がある。事前に相談が必要。 ● 屋内消火栓の移設・増設は事前に相談のこと。 ● 追加工事の対応範囲には限界がある。

機械設備

※C 工事中仕切変更により歩行距離・ホース長が不足する場合に増設