

工事区分表 法令改定、設計、施工等の都合により、記載されている内容に関して一部変更が生ずる場合がありますので、あらかじめご了承下さい。

■区分の考え方

項目		A工事	B工事	C工事	備考
概要		建物の構築・維持に不可欠な工事	テナント要望により建物標準仕様を変更する工事で、建物全体の法的要件やシステムに影響を与える工事	テナント要望により建物標準仕様に付加する工事でテナント区画内内装対応工事に該当しない軽微な工事	
仕様設定		市	テナント	テナント	
区分	費用負担区分	市	テナント	テナント	
	資産区分	市	テナント ※	テナント	※主要構造物と分離する事が困難、又は主要構造物に影響を与える部分の所有権は市
	設計区分	A工事設計者	A工事設計者 又は市が指定する業者	テナント区画内内装工事設計者	
	施工区分	A工事施工者	A工事施工者 又は市が指定する業者	テナント区画内内装工事施工者	
	維持管理	市	市 ※	テナント	法的に必要なものを含め建物所有者が一括管理 (※は維持管理費用を徴収して管理を行う)
	維持管理費用 修繕費用・更新費用	市	テナント	テナント	
	現状復旧(費用)	なし	テナント	テナント	
	現状復旧(工事)	なし	A工事施工者 又は市が指定する業者	テナント	
	避難安全検証・耐火検証に伴う 確認・コンサルティング	なし	A工事設計者 又は市が指定する業者 (チェックリストの確認)	テナント (チェックリストの記入・作成)	

■施工区分

- ・ 建築基準法、消防法などの基準にて適法な状態を標準状態とする。テナントによる標準状態からの変更はB工事とする。
- ・ 店舗区画は、防火区画相当の仕様とする。屋内の商業施設共用部に面する部分については防火区画とする。
- ・ 屋外の共用部に面する部分については、アルミ製建具（出入口部、ガラススクリーン部）をA工事にて実装する。
- ・ 戸袋付防火扉の仕上は、周囲の壁と同一とする。
- ・ 供給容量、テナント区分点の取り合い変更はB工事とする。
- ・ 標準容量、テナント区分点での取り合い及び基準状態は次による。
- ・ リース範囲(平面図記載)で示す区画を形成する間仕切壁はA工事とし、今後の区画変更に伴うA工事で施工したものに対する変更（移設・増設等）についてはB工事とする。

項目		A工事	B工事	C工事	備考
建 築	床	コンクリート直均し	防火区画・厨房区画立上げ 防水下地、防水工事、保護モルタルまで	A・B工事以降全て	床レベルの詳細については床レベル図参照
	壁(テナント間・共用廊下側)、柱型	原則 LGS+石膏ボード素地 ※一部防火シャッターあらかし	A工事の変更	A・B工事以降全て	
	天井	LGS+石膏ボード捨貼り CH=3,000mm (1F-5・1F-7・2F-5・3F-1区画：CH=4,000mm) (FLから) ※	A工事の変更	A・B工事以降全て	
	出入口扉	屋外側 両開きガラス框扉(屋内側 片開き鋼製扉)、 ガラス飛散防止フィルム貼り	A工事の変更	A・B工事以降全て	※W有効1,670mm × H2,400mm程度
	EPS・PS・DS扉	スチール製扉塗装	A工事の変更	A・B工事以降全て	
	外壁	B・C工事以外全て	排煙設備増強などによる 開口補強、ガラリ設置	なし	
	サッシュ	サッシュ、ガラス飛散防止フィルム貼り	A工事の変更	なし	
	厨房区画	なし	厨房区画壁、防火戸、防火シャッター	なし	
	貸室内間仕切及びドア	なし	なし	全工事	
	サイン(区画外)	筐体・サイン設置	なし	デザイン作成 ※データ提供含む	
点検口	A工事に伴う点検口墨出しまで	A工事の変更	A・B工事以降全て		

■施工区分

項目	A工事	B工事	C工事	備考	
電気	電灯・コンセント	テナント内に区分閉器盤を設置 区分閉器内には主幹(ブレーカー)、 電力量計を設置 共用EPS～区分閉器主幹迄の幹線 電力監視設備～電力量計間の計量配線 及び電力監視ポイント登録	テナント要望による幹線・閉器の 増強・追加、電力量計の追加・変更、 電力監視ポイントの変更	テナント盤の設置、 テナント盤以降の二次側工事	飲食店舗：150VA/m ² 、その他：100VA/m ² として、主幹及び幹線などを用意する。
	動力	テナント内に区分閉器盤を設置 区分閉器内には主幹(ブレーカー)、 電力量計を設置 共用EPS～区分閉器主幹迄の幹線 電力監視設備～電力量計間の計量配線 及び電力監視ポイント登録	テナント要望による幹線・閉器の 増強・追加、電力量計の追加・変更、 電力監視ポイントの変更	テナント盤の設置、 テナント盤以降の二次側工事	飲食店舗：250VA/m ² 、 飲食店舗以外(カフェ転用可)：250VA/m ² 、 その他：150VA/m ² として、主幹及び幹線などを用意する。
	通信	テナント内に区分端子盤を設置 MDF～区分端子盤迄の電話メタル 回線3P ※	電話回線・光回線の増強 IDF、MDFでの追加整端	区分端子盤以降の二次側工事 電話回線の申込 インターネット回線の構築 インターネット回線の申込	※電話配線は特殊設備工事 配管、配線スペースの確保などをA工事で 行う。 ※2F-8・2F-13区画(共に金融機関)は電話 メタル回線20P。
	テレビ	テナント内に区分端子盤を設置 共用EPS～区分端子盤迄のTV共聴 配線(TV共聴：地上波デジタル放送、 BS、110°CS)	なし	区分端子盤以降の二次側工事	
	機械警備	なし ※	なし	機械警備工事全て	※本施設の管理運用に必要な機械警備設備を 設置する場合を除き、中央監視室に発報で きる仕様としてC工事にて設備を設置す る。 又、施設管理者と運用方法について協議を 行う。
	監視カメラ	なし ※	なし	テナント内に設置する 機器・配線・電源工事	※本施設の管理運用に必要な監視カメラ設備 を設置する場合を除き、C工事にて設備を 設置する。
	防犯・入退室管理	なし ※	なし	テナント内に設置する 機器・配線・電源工事	※本施設の管理運用に必要な防犯・入退室 設備を設置する場合を除き、C工事にて 設備を設置する。

■施工区分

項目		A工事	B工事	C工事	備考
空調	空調設備	テナント内までの冷水/温水配管(4管式) ※ 熱量計(遠隔監視)、天井内バルブ止め	なし	A工事以外の全工事	
	冷蔵庫等	なし ※	なし	全工事(電気容量内で設置)	※一部区画に屋外機スペースを確保
	一般給排気	一般給気：セントラル外調機及びテナント 内までのダクト突出し(角ダクト の場合はフランジ止め) 一般排気：各階ガラリ+個別排気ファン間 のダクト+個別排気ファン	なし	A工事以外の全工事	※法定換気量を基本とする
	厨房給気	①飲食店舗： 各階ガラリ+テナント内までのダクト 突出し(角ダクトの場合はフランジ止め) ②飲食店舗以外(カフェ転用)： 各階ガラリ+テナント内(または近傍) までのダクト突出し(角ダクトの場合は フランジ止め)	なし	A工事以外の全工事	外気処理・給気ファンはテナント工事 テナント内部で原則エアバランスがとれて いること ※カフェ転用に関する詳細は設備仕様一覧に よる
	厨房排気	①飲食店舗(カフェ転用、飲食店レベル 含む)： 脱臭装置+セントラル厨房排気ファン+ テナント内までのダクト突出し(角ダクト の場合はダクト突出し) ②飲食店舗以外(カフェ転用)： 各階ガラリ+テナント内(または近傍)ま でのダクト突出し(角ダクトの場合はダクト 突出し)	なし	A工事以外の全工事 (グリースフィルター・ 風量調整ダンパーVD等含む)	飲食 50CMH/m ² (テナント面積) テナント内部で原則エアバランスがとれて いること ※A工事の脱臭装置機能に大きな影響を与え る排気の排出となる場合は、高性能なグリー スフィルター等の前処理設備を要請する ことがある ※カフェ転用に関する詳細は設備仕様一覧に よる ※その他の設定は今後調整
衛生	給水設備	テナント内までの給水管 ※ 量水器(遠隔量計)、天井内バルブ止めまで	必要配管のサイズ、引き込み数増加	A・B工事以外の全工事	※配管口径 25A(200m以下) 32A(200m超) 飲食店舗：60L/日m ² (テナント面積) その他：20L/日m ² (テナント面積)
	給湯設備	なし	なし	全工事	
	排水設備	テナント内までの排水設備 ※ 床上プラグ止め1箇所(一部2箇所)	必要配管のサイズ、引き込み数増加	A・B工事以外の全工事	※配管口径 100A
	都市ガス設備	テナント内までのガス配管 ※	必要配管のサイズ、引き込み数増加	A・B工事以外の全工事	※13Aガス 3,000kJ/(h・m ²) (テナント面積)契約はテナントごとに 供給会社と契約

■施工区分

項目	A工事	B工事	C工事	備考
検針(電気・給水)	各メーター及び中央監視、電力監視設備への配線ポイント登録	A工事の変更・増設・移設 またそれらに伴う各設備機器の変更 監視機器へのポイント登録	なし	
各種防災設備 (自動火災報知設備・非常照明・ 誘導灯・非常放送設備・ スプリンクラー設備・ 屋内消火栓設備)	原設計における 法的必要設備	A工事の変更・増設・移設 またそれらに伴う各設備機器の変更 監視機器へのポイント登録	なし	※各テナント区画にカットリレーコンセント をA工事にて用意
給気ダンパー 排煙口連動装置	原設計における 法的必要設備	A工事の変更・増設・移設 またそれらに伴う各設備機器の変更 監視機器へのポイント登録	なし	
排煙設備	原設計における 法的必要設備	A工事の変更・増設・移設 またそれらに伴う各設備機器の変更 監視機器へのポイント登録	なし	
自動消火装置	なし	ガス遮断弁連動停止信号線 自火報設備への取込、登録	B工事以外の全工事	
ガス連動遮断弁 ガス漏れ警報器	なし	ガス連動遮断弁、ガス漏れ警報の 自火報設備への取り込み	B工事以外の全工事	
消火器	原設計における 法的必要設備	なし	B・C工事 法的必要設備	