

<尾道市新本庁舎>カフェ工事区分

別添③

1 工事区分の定義

工事区分の定義は、下表のとおりとします。

	A 工事	B 工事	C 工事
内容	基準工事	A 工事の追加・変更を伴う借主工事 〈B 工事例〉 ・内装仕上、天井・間仕切壁追加設置 ・上記に伴う防災関連設備追加・変更工事 ・照明・空調等追加・変更工事 ・上記に伴う建築追加・変更工事 ・共用部仕様変更工事（原則不可）	A 工事の変更を伴わない借主工事 〈C 工事例〉 ・什器、備品、ローパーティション等の設置 ・電話、情報通信工事 ・OA 機器等の設置
発注者	貸主	借主	借主
受注者	設計者：株式会社日建設計 施工者：貸主指定	設計者：貸主指定（※1） 施工者：貸主指定（※1）	設計者：指定なし 施工者：指定なし
費用負担	貸主	借主（※2）（※3）	借主（※2）（※3）
資産区分	貸主	借主（※4）	借主（※4）
現状復旧義務	—	あり	あり
官庁検査	所定検査	あり	協議
竣工図書（※5）	A 工事の竣工図を作成	現況図を作成 A 工事の竣工図には反映しない	現況図、A 工事の竣工図ともに反映しない

（※1） 貸主指定業者は借主との協議により決定します。

（※2） 借主工事により貸主の承諾を得て共用部に設置した機器などは、施設設置料が発生する事があります。

（※3） 借主工事により設置した機器等の維持管理費・水道・ガス・電気および電気保安業務にかかる費用については、借主のご負担となります。
なお法令点検が必要な設備機器の維持管理については、貸主にて指定させていただきます。

（※4） 工事前に原状変更工事申請書を提出していただき、工事承認後、工事に着手してください。

（※5） 竣工図書は CAD データー（Auto Cad）にまとめ、CD-ROM を提出してください。

2 工事区分詳細

(1) 店舗 建築・内装仕様

		貸主負担	借主負担		備考
		A 工事（基準仕様）	B 工事	C 工事	
積載荷重		床スラブ荷重：3,500N/m ² （床用）	基準仕様の変更は出来ません。	—	重量物の設置については、ご相談下さい。
天井高さ		1階：直天井（スラブ下：4,640mm、梁下：4,000mm）	基準仕様から追加する工事	—	—
仕上げ	床	押えコンクリート（金ごて）	基準仕様から追加する工事 ・法令内装制限に遵守した下地、仕上とさせていただきます。（下地・仕上とも不燃）	—	—
	巾木	なし			
	壁・柱型	石こうボード素地			
	天井	なし（スラブ表し）			
防煙垂壁		なし	—	—	—
間仕切り	天井まで	—	店舗内間仕切り（天井まで） ・天井までの間仕切り工事は天井の補強金具に止めて頂きます。（必要に応じて補強要） ・内装制限により下地とも不燃材仕様とさせていただきます。 ・扉に鍵を設置する場合は、建物のキーシステム（マスターキー）に組み込んで頂きます。	・左記以外のローパーティション	—
	天井裏まで	—	店舗内間仕切り（天井裏まで） ・扉に鍵を設置する場合は、建物のキーシステム（マスターキー）に組み込んで頂きます。	—	制約がありますので事前にご相談下さい。 防火区画新設の場合 （天井裏までの間仕切り壁が耐火壁の場合）は、 制約がありますので事前にご相談下さい。
窓		仕様：アルミサッシ 電解着色（黒） ガラス：複層フロートガラス （コーナー部は単板フロートガラス）	基準仕様の変更は出来ません。 ・ガラス面へのシール等の貼付けは出来ません。	—	—
窓台		なし	—	—	—
出入口扉		自動片引き扉 枠仕上げ：ステンレスペンキ ガラス：強化ガラス t8 大きさ：W1,425×H2,350	原則、基準仕様の変更は出来ません。	—	—

(2) 店舗 電気設備 (その1)

項目	基準仕様・工事区分等	工事区分図	備考
電灯設備	<p>配電方式</p> <p>電灯 ・ 単相3線式 210V/105V 方式</p> <p>照明設備</p> <p>基準容量 ・ 20kVA (コンセント容量を含める)</p> <p>器具 ・ なし (B工事で設置)</p> <p>計量 ・ 電力量計により、店舗内で使用した電力量を計量 (基準容量内)</p> <p>工事区分 ・ 照明の設置は動力分電盤を含めたすべてがB工事となります。</p>		<p>・ 設置した機器等の維持管理費・電気料金・電気保安業務に関する費用は借主負担となります。</p>
コンセント設備	<p>配電方式</p> <p>一般コンセント ・ 単相3線式 210V/105V 方式</p> <p>コンセント設備</p> <p>基準容量 ・ 20kVA (電灯容量を含める)</p> <p>配線方式 ・ 配管配線方式</p> <p>床コンセント ・ B工事にて設置</p> <p>清掃用コンセント ・ B工事にて設置</p> <p>計量 ・ 電力量計により、店舗内で使用した電力量を計量 (基準容量内)</p> <p>工事区分 ・ コンセントの設置は分電盤を含めたすべてがB工事となります。</p>		<p>・ 設置した機器等の維持管理費・電気料金・電気保安業務に関する費用は借主負担となります。</p>

店舗 電気設備 (その2)

項目	基準仕様・工事区分等	工事区分図	備考
動力設備	<p>配電方式 ・ 三相 3 線式 210V 方式</p> <p>基準容量 ・ 20kVA</p> <p>配線方式 ・ 配管配線方式</p> <p>計 量 ・ 電力量計により、店舗内で使用した電力量を計量 (基準容量内)</p> <p>工事区分 ・ 動力設備の設置は分電盤を含めたすべてが B 工事となります。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・ 電力計量は中央監視による遠隔検針方式とさせていただきます。 ・ 設置した機器等の維持管理費・電気料金・電気保安業務に関する費用は借主負担となります。
	<p>想定空調動力 (冷房能力 28kW 程度) の増設</p> <p>配電方式 ・ 三相 3 線式 210V 方式</p> <p>基準容量 ・ 想定空調容量による</p> <p>幹 線 ・ 動力幹線はすべて B 工事です。</p> <p>計 量 ・ 屋上動力盤内の電力量計 (借主負担) により、店舗内で使用した電力量を計量します。</p> <p>工事区分 ・ 配電盤ブレーカ以降は、全て B 工事です。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・ 電力計量は中央監視による遠隔検針方式とさせていただきます。 ・ 設置した機器等の維持管理費・電気料金・電気保安業務に関する費用は借主負担となります。
発電機設備	<p>想定はありません。</p>		

店舗 電気設備 (その3)

項目	基準仕様・工事区分等	工事区分図	備考
弱電設備	<p>電話設備</p> <p>基準仕様</p> <p>配線方式 配管配線方式</p> <p>アウトレット なし</p> <p>端子盤 (端子、配線を実装) 10P×1箇所</p> <p>工事区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階 EPS から MDF 迄のメタル電話配線を用意しております。 ・電話工事については直接各キャリアとご相談下さい。 ・光ファイバーケーブルを直接店舗まで敷設される場合は、事前にご相談下さい。 		<ul style="list-style-type: none"> ・一次引込配線は共用部EPSをご使用頂けますが、複数階にわたる電話等の二次側配線はテナント用EPS内のケーブルラックスペースを利用して頂きます。
	<p>テレビ共視聴設備</p> <p>基準仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ケーブルテレビまたはテレビアンテナにて受信、店舗内に TV 用アウトレットを設置 (BS, CS は視聴できません) <p>工事区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基準仕様からの追加、変更は全て B 工事です。 		
	<p>ローカル放送設備</p> <p>基準仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ローカル放送設備が設置できるよう非常放送用カットリレーコンセントを設置。 <p>工事区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ローカル放送用アンプ、スピーカなどは B 工事です。 		<p>ローカル放送はカットリレーコンセントに接続して頂きます。</p> <p>建物共用部でのBGM放送は、市が設置する指向性スピーカ系統との接続により可 (接続はB工事、市との協議要) とします。</p>

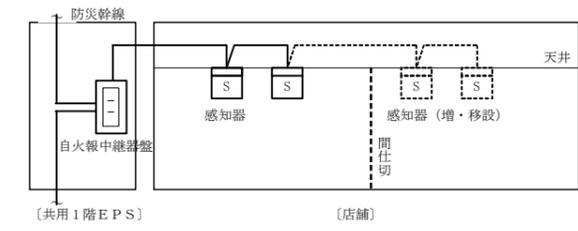
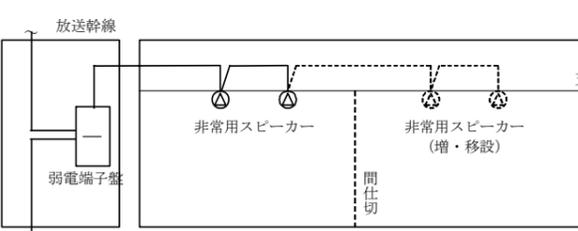
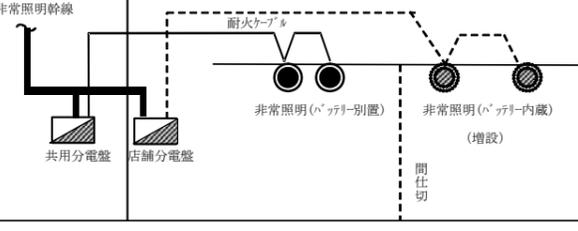
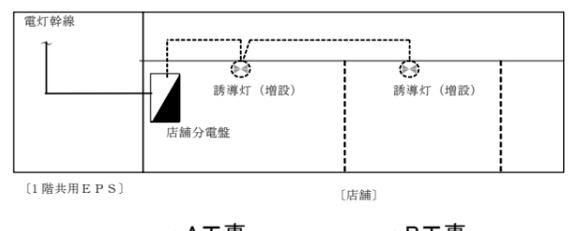
(3) 店舗 給水排水衛生設備

項目	基準仕様・工事区分等	工事区分図	備考
給排水衛生設備	<p>給水・排水・給湯設備</p> <p>基準仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物受水槽からの加圧給水方式にて、店舗内への給水を確保しております。(32Aバルブ止め) ・排水は100Aのプラグを用意しております。 ・給湯設備は設置しておりません。 <p>工事区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルブ・プラグ止め以降の店舗内工事は全てB工事です。(グリーストラップ、厨房機器、給湯設備含む) 	<p>————— :A工事 - - - - - :B工事 - - - - - :C工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・水道料金は、中央監視による遠隔検針方式とさせていただきます。 ・設置した機器等の維持管理費・電気料金・電気保安業務に関する費用は借主負担となります。
	<p>ガス設備</p> <p>基準仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗内へのガス供給を確保しております。(50Aバルブ止め) <p>工事区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルブ・プラグ止め以降の店舗内工事は全てB工事です。 		<ul style="list-style-type: none"> ・ガス料金は、借主とガス会社との直接契約にてのお支払となります。 ・設置した機器等の維持管理費・ガス料金に関する費用は借主負担となります。

(4) 店舗 空調・換気設備

項目	基準仕様・工事区分等	工事区分図	備考
空調換気設備	<p>基準仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A工事にて空調用パッケージ（電気式空気熱源ヒートポンプパッケージ空調機冷暖切替型）の室内機（天井隠蔽型）7.1kW×3台を店舗天井内に設置し、屋外機 22.4kW×1台を屋上に設置し、冷媒管を敷設します。 ・A工事にて給気ファンとフィルタ（500m³/h、店舗天井内）、排気ファン（500m³/h、屋上設置）を用意しております。（天井内ダクトフランジ止め） <p>工事区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗内の室内機以降の空調ダクト（給気、還気）等は全てB工事です。 ・空調ドレン管は店舗天井内突出しまでA工事、以降室内機まではB工事です。 ・空調設備の変更・増設は全てB工事です。 ・換気設備の変更・増設およびフランジ以降のダクト工事は全てB工事です。 	<p>店舗想定空調システム</p> <p>————— :A工事 - - - - - :B工事 - - - - - :C工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・設置した機器等（A工事分含む）の維持管理費・電気料金・電気保安業務に関する費用は借主負担となります。

(5) 店舗 防災設備 (その1)

項目	基準仕様・工事区分等	工事区分図	備考
防火用弱電設備	<p>自動火災報知設備</p> <p>基準仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 感知器はアナログ式（自動試験機能付）となります。 <p>工事区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 天井までの間仕切を設置した場合には、感知器の増・移設が必要になる場合があります。 ・ 基準仕様からの追加、変更は全て B 工事です。 	 <p>防火幹線</p> <p>天井</p> <p>感知器</p> <p>感知器 (増・移設)</p> <p>間仕切</p> <p>自火報中継器盤</p> <p>〔共用1階EPS〕</p> <p>〔店舗〕</p> <p>——— : A工事 - - - - - : B工事 - · - · - : C工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天井までの間仕切を設けた場合は防災センターのモニター画面の修正等は B 工事とし、借主負担として頂きます。 ・ 設置した機器等の維持管理費・電気料金・電気保安業務に関する費用は借主負担となります。
	<p>非常放送設備</p> <p>基準仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全館に非常・業務兼用放送設備を設置します。 <p>工事区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 天井までの間仕切を設置した場合には、非常用スピーカの増・移設が必要になる場合があります。 ・ 基準仕様からの追加、変更は全て B 工事です。 	 <p>放送幹線</p> <p>天井</p> <p>非常用スピーカー</p> <p>非常用スピーカー (増・移設)</p> <p>間仕切</p> <p>弱電端子盤</p> <p>〔共用1階EPS〕</p> <p>〔店舗〕</p> <p>——— : A工事 - - - - - : B工事 - · - · - : C工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 増設個数が多い場合は、増幅器の増強工事が必要になります。 ・ 事務室内に BGM や業務放送などのローカル放送装置を設置の場合、火災発生時に非常放送に切り替えるカントリー及び信号線を借主負担にて接続していただきます。 ・ 設置した機器等の維持管理費・電気料金・電気保安業務に関する費用は借主負担となります。
	<p>非常照明設備</p> <p>基準仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全館に設置します。 ・ 蓄電池別置型非常用照明を設置しております。 <p>工事区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 天井までの間仕切を設置した場合には、非常照明の増・移設が必要になる場合があります。 ・ 非常照明の増・移設分は、バッテリー内蔵型とさせていただきます。 ・ 基準仕様からの追加、変更は全て B 工事です。 	 <p>非常照明幹線</p> <p>天井</p> <p>非常照明 (バッテリー別置)</p> <p>非常照明 (バッテリー内蔵) (増設)</p> <p>間仕切</p> <p>耐火ケーブル</p> <p>共用分電盤</p> <p>店舗分電盤</p> <p>〔1階共用EPS〕</p> <p>〔店舗〕</p> <p>——— : A工事 - - - - - : B工事 - · - · - : C工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置した機器等の維持管理費・電気料金・電気保安業務に関する費用は借主負担となります。
	<p>誘導灯設備</p> <p>基準仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高輝度型コンパクト誘導灯を設置します。 （標準設置はなし） <p>工事区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 天井までの間仕切を設置した場合には、誘導灯の増・移設が必要になる場合があります。 ・ 基準仕様からの追加は全て B 工事です。 	 <p>電灯幹線</p> <p>天井</p> <p>誘導灯 (増設)</p> <p>誘導灯 (増設)</p> <p>間仕切</p> <p>店舗分電盤</p> <p>〔1階共用EPS〕</p> <p>〔店舗〕</p> <p>——— : A工事 - - - - - : B工事 - · - · - : C工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置した機器等の維持管理費・電気料金・電気保安業務に関する費用は借主負担となります。

事務室 防災設備（その2）

項目	基準仕様・工事区分等	工事区分図	備考
消火設備	スプリンクラー設備 基準仕様 ・スプリンクラー設備はございません。 工事区分等 ・なし		
	消火器設備 基準仕様 ・大部屋仕様の法定範囲基準の消火器 工事区分等 ・間仕切等を設置された場合、消火器の増設が必要になる場合があります。 ・基準仕様からの追加、変更は全てB工事です。	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>大部屋仕様 消火器設置</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>間仕切に伴う 消火器設置</p>  </div> </div>	・増設した消火器の維持管理費は、借主負担となります。
排煙設備	機械排煙設備 基準仕様 ・機械排煙設備はございません。 工事区分等 ・なし		

【特記事項】

- ・年に1回、半日程度電気設備の点検のため全館が完全に停電する場合があります。（秋の閉庁日を想定）
- ・店舗内の北面と西面サッシ上面にライトアップ照明が設置されます。内装工事にあたっては、照明の妨げにならないようご配慮ください。