

## 工事区分表案（「飲食店舗」想定）

## テナント工事における工事区分の考え方

●本工事区分表案はあくまでも参考です。提案を「飲食店舗」に限定するものではありません。

工事区分表案の作成にあたって

- ・「飲食店舗」への用途変更を前提とします。
- ・2階を厨房設備とし、1階までの小荷物専用昇降機を新規に設置するケースを前提とします。
- ・その際、既存の人荷用昇降機設備の可動を前提とします。

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加える工事		
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ことが困難、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	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	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（※維持管理費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）	—	テナント	テナント	
	現状復旧（工事）	—	A 工事施工者	テナント	

## テナント施設の施工区分

- ・ 建築基準法、消防法などにて遵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。
- ・ A 工事または屋外の共用部（但し、横浜市認定歴史的建造物の対象は除く）に面する部分については、除外する。
- ・ その他、テナント区分点等の取り合い変更は B 工事とする。

項目		A 工事	B 工事	C 工事	備考
建 築	床	—	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 工事で降すべて	※詳細については別途協議が必要
	壁	—	A 工事の変更 原則 LGS+石膏ボード素地	A・B 工事で降すべて	※必要な耐火被膜、断熱は B 工事
	天井	—	A 工事の変更 LGS+石膏ボード捨貼り	A・B 工事で降すべて	※必要な耐火被膜、断熱は B 工事
	出入口扉	—	A 工事の変更	A・B 工事で降すべて	
	EPS・PS・DS 扉	—	A 工事の変更	A・B 工事で降すべて	
	外壁	—	厨房排気等 開口補強、ガラリ設置	—	
	サッシ	—	—	—	
	厨房区画	—	厨房区画壁、防火戸、防火シャッター	原則 対象外	
	テナント内間仕切及び扉	—	—	全工事	
	点検口	—	A 工事の変更	A・B 工事で降すべて	

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～区分閉器主幹までの幹線 電力監視設備～電力量計間の計量記録 線及び電力監視ポイント 登録 テナント要望による幹線・開閉器の増 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 <sup>2</sup> その他 100VA/m <sup>2</sup> として、主幹及び幹線などを用意
	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～区分閉器主幹までの幹線 電力監視設備～電力量計間の計量記録 線及び電力監視ポイント 登録	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 <sup>2</sup> 飲食店舗以外 250VA/m <sup>2</sup> その他 150VA/m <sup>2</sup> として、主幹及び幹線などを用意
	通信	—	テナント内に区分端子版を設置 MDF～区分端子盤までの電話メタル回 線 3P 電話回線・光回線の増強 IDF、MDF での追加調整	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・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は別途
	テレビ・CATV	—	テナント内に区分端子版を設置 共用 EPS～区分端子盤までの TV 共聴 配線(TV 共聴：地上波デジタル放送、 BS,110°CS) CATV 引込対応	区分端子盤以降の二次側工事	※CATV を通信機械室などへ引込可能 な配管の作成までは B 工事 以降のテナントまでの CATV ケーブル の敷設、申込などは C 工事
	機械警備	—	—	機械警備工事すべて	※当該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、設備設 置は C 工事
	監視カメラ	—	—	テナント内に設置する機器・配線・電 源工事	※当該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、設備 設置は C 工事
	防犯・入退室管理	—	—	テナント内に設置する機器・配線・電 源工事	※当該施設の管理運用に必要な防犯・ 入退出設備を設置する場合を除き、設 備設置は C 工事

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 ※熱量計(遠隔監視)、天井内バルブ止	B 工事以外の全工事	※基準容量は今後調整
	冷蔵庫等	—	—	全工事 (電気容量内で設置)	
	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 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	B 工事以外の全工事	※法定換気量を基本とする ※基準容量は今後調整
	厨房吸気	—	飲食店舗：各階ガラリ+テナント内までのダクト突出し 飲食店舗以外：各階ガラリ+テナント内(または近傍)までのダクト突出し	B 工事以外の全工事	外気処理・給気ファンはテナント工事 テナント内で原則エアバランス確保
	厨房排気	—	飲食店舗：脱臭装置+厨房排気ファン+テナント内までのダクト突出し 飲食店舗以外：各階ガラリ+個別排気ファン間のダクト+個別排気ファン	B 工事以外の全工事 (グリースフィルター等含む)	飲食 50CMH/m <sup>2</sup> (テナント面積) テナント内で原則エアバランス確保 その他の設定は今後要調整
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 必要配管のサイズ、引込数増加	B 工事以外の全工事	※配管口径 25A(200 m <sup>2</sup> 以下) 32A(200 m <sup>2</sup> 超) 飲食店舗：60L/日m <sup>2</sup> (テナント面積) その他：20L/日m <sup>2</sup> (テナント面積)
	給湯設備	—	—	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 必要配管のサイズ、引込数増加	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、引込数増加	B 工事以外の全工事	※13A ガス 3,000kJ/h m <sup>2</sup> (テナント面積) 契約はテナント毎に供給会社と契約

項目		A 工事	B 工事	C 工事	備考
防 災 ・ そ の 他	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・移設または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	—	
	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)	—	A 工事の変更・増設・移設または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	—	
	給気ダンパー 排煙口連動装置	—	A 工事の変更・増設・移設または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	—	
	排煙設備	—	A 工事の変更・増設・移設または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 換気ファン等の連動停止	—	
	厨房用ダクト消火設備	—	ガス遮断弁連動停止信号線 自火報設備への取込、登録	厨房用ダクト 消火設備設置	
	ガス連動遮断弁 ガス漏れ警報器	—	ガス遮断弁連動停止信号線 自火報設備への取込	ガス連動遮断弁、配線の設置 ガス漏れ警報器、配線の設置	
	消火器	—	—	法的必要設備	※変更に伴う確認は B 工事設計者
	昇降機設備 (追加増設)	—	小荷物専用昇降機 設置に伴う躯体(床)貫通等変更工事 昇降路設置工事 関連電気設備等工事	—	※変更に伴う確認は A・B 工事設計者