

新本庁舎低層部に関する ハード要件

目次

基本情報	・・・ 3
工事区分	・・・ 9
避難安全検証法	・・・ 39
テナント区画に係るその他留意事項	・・・ 56
敷地内広場	・・・ 64
災害時の対応	・・・ 67
大会議室の付属設備	・・・ 69
スケジュール	・・・ 73

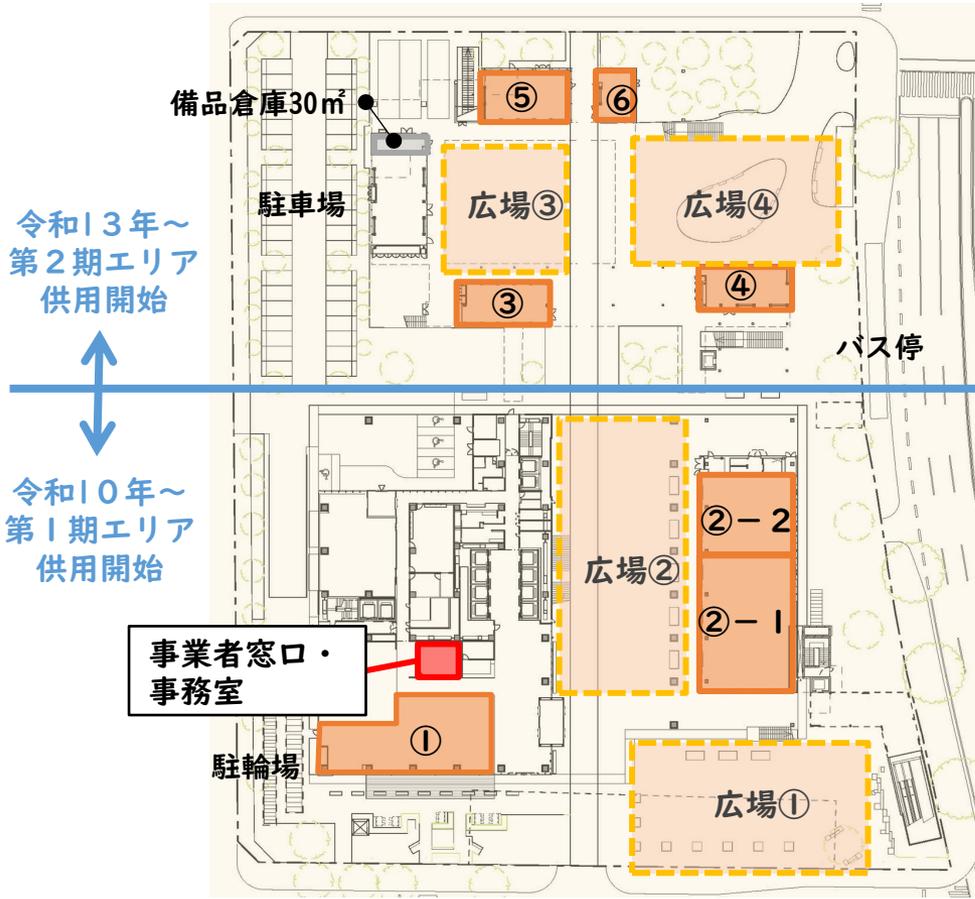
基本情報

公募の対象とする事業エリア

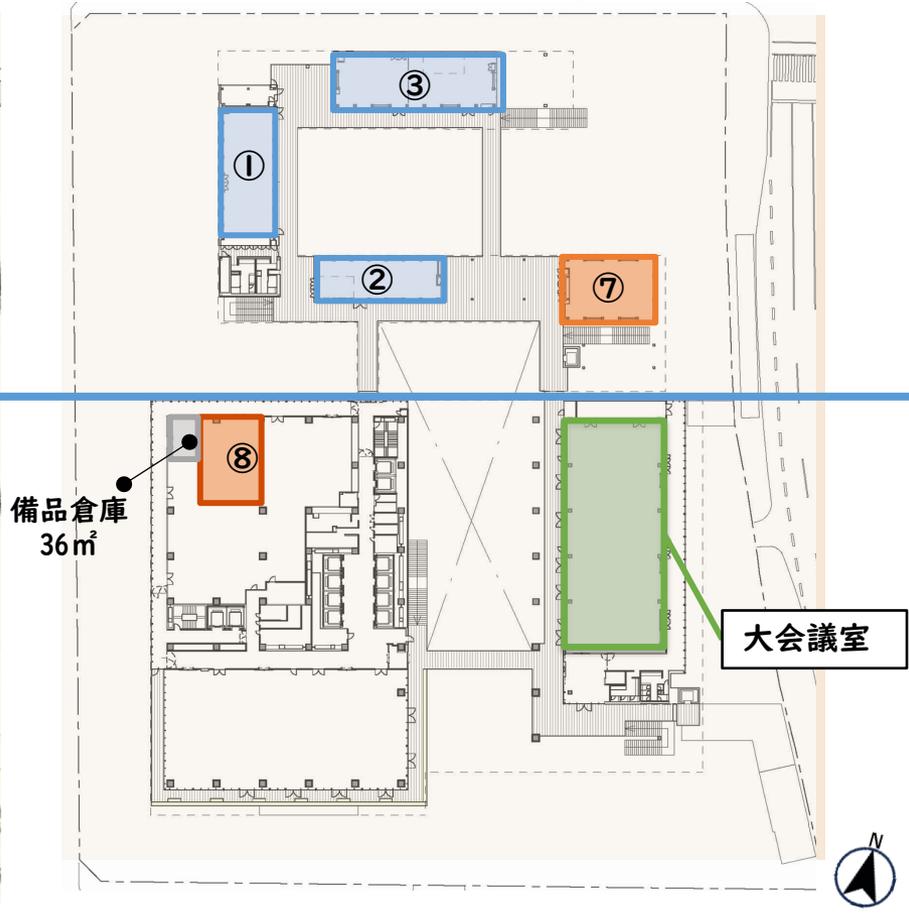
- 本事業の対象範囲は、下記着色エリアとする。
- 下記のほか、第1期エリア2階に36㎡、第2期エリア1階に30㎡の備品倉庫がある。

【凡例】

- テナント機能
- 市民協働機能
- 大会議室
- 事業者窓口・事務室
- 広場



本庁舎1階平面図



本庁舎2階平面図

※外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

公募の対象とする事業エリアの面積

テナント機能

エリア	番号	面積[m ²]	合計[m ²]
第1期 エリア	①	311	1,001
	②-1	354	
	②-2	197	
	⑧	139	
第2期 エリア	③	106	539
	④	103	
	⑤	129	
	⑥	57	
	⑦	144	
合計			1,540

※1：テナント補助機能（事業者倉庫・休憩室等）

市民協働機能

エリア	番号	面積[m ²]	合計[m ²]
第2期 エリア	①	182	547
	②	139	
	③	226	

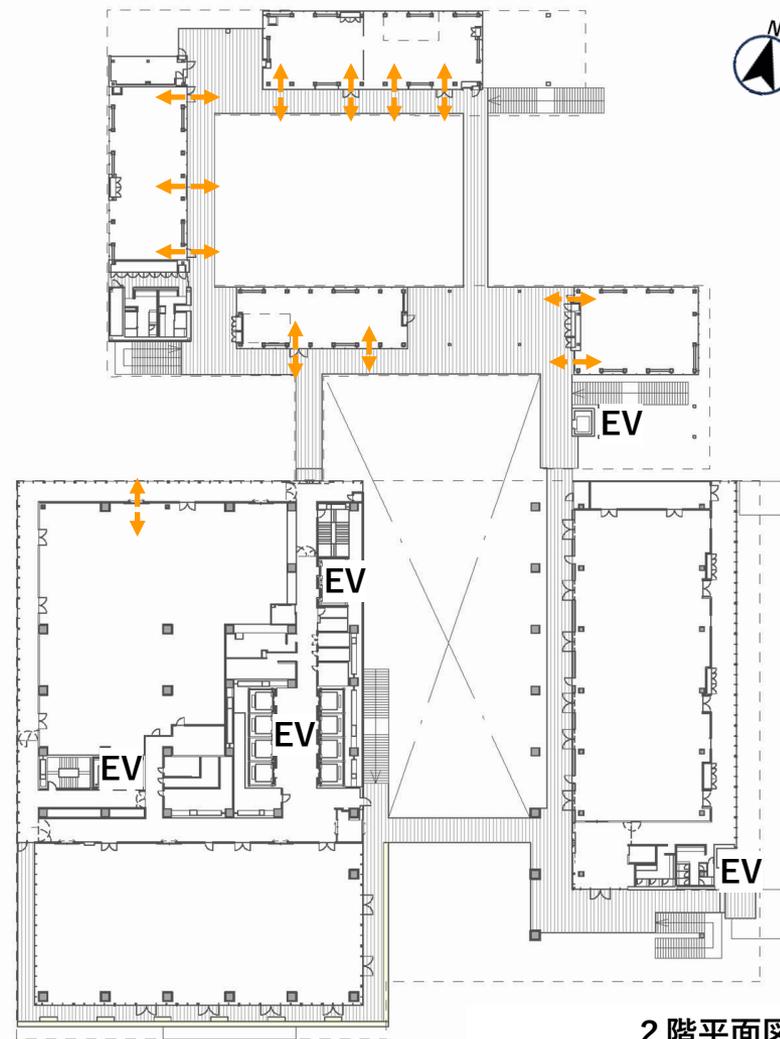
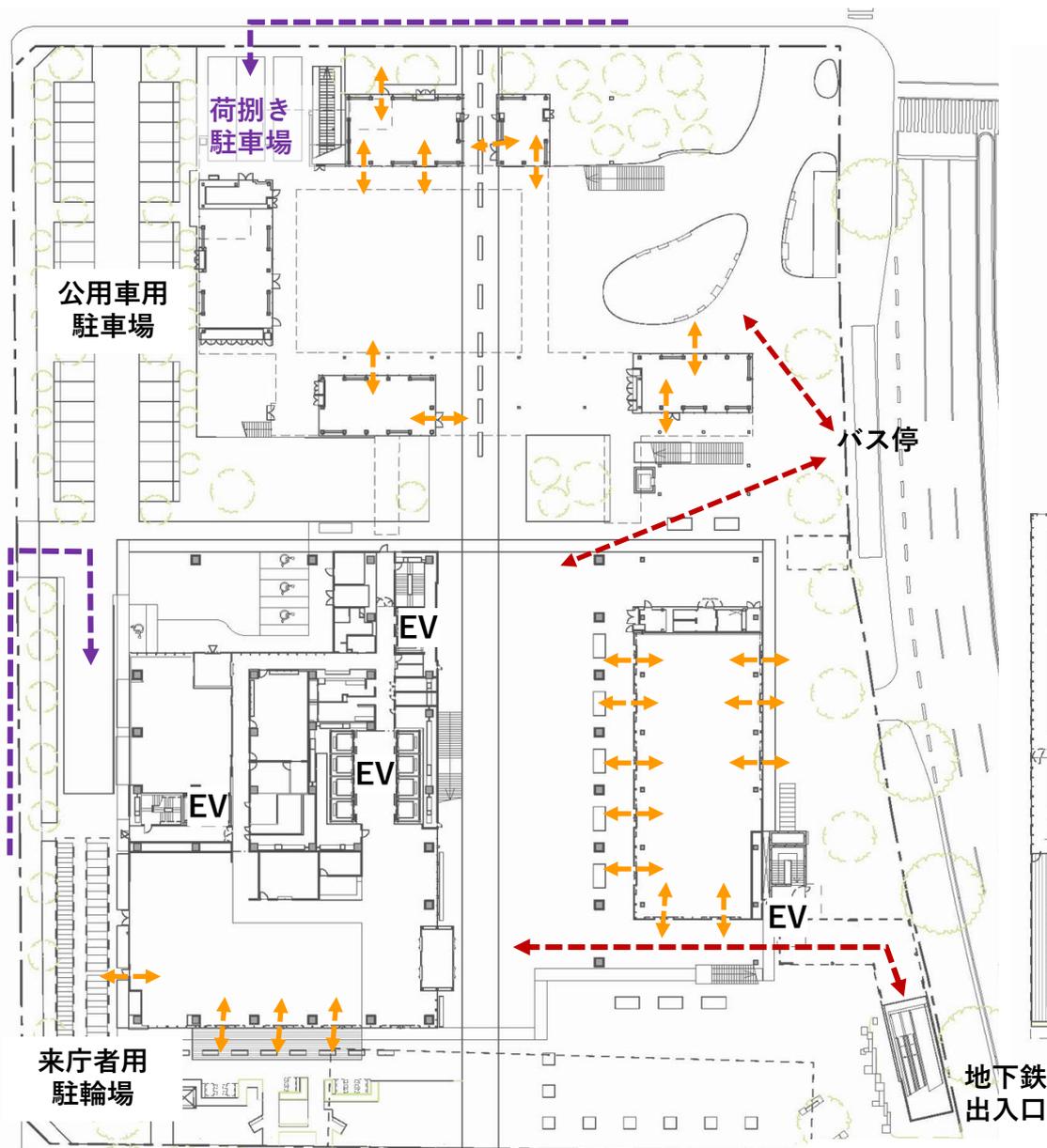
大会議室

エリア	室名	面積[m ²]	合計[m ²]
第1期 エリア	大会議室	195	586
		196	
		195	

※2：1部屋で大空間とすること、3部屋に分割して小空間で活用することも可能。

動線計画

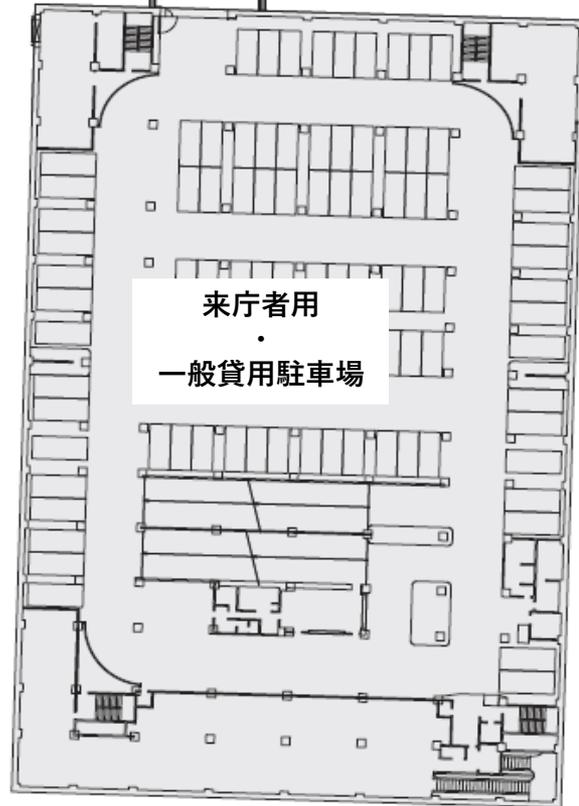
・荷捌き駐車場の利用時間は受注者決定後、協議のうえ、決定する。



- ←→ : 出入口扉の位置
- ←- - -> : 公共交通機関からの動線イメージ
- ←- - -> : 荷捌き駐車場までの動線イメージ

※外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

1階平面図



- 荷捌き駐車場の利用時間、ゴミ置き場の運用は受注者決定後、協議のうえ、決定する。
- 廃棄物処理は、各テナントの責任で行うこととなる。そのためテナント等で排出されたゴミの収集に関しては、各テナントまたは低層部運営事業者でまとめて契約することを想定している。

セキュリティ計画

- 夜間および平日のセキュリティ計画を下記に示す。
- 運営事業者には、ごみ置き場までのルートや高層棟内部に事業者等の休憩室などを整備する場合、そこまでのルート上にあるセキュリティを通れるICカードを貸与する。
- 新本庁舎低層部の共用部の清掃や警備については市が一括して行うこととする。
- 貸付区画の中の警備については、運営事業者や各テナントが個別に契約を行う方法が考えられる。ただし、運営事業者や各テナントが個別に契約を行うこととなった場合でも、建物へのセキュリティに対する配慮等から、市が今後契約を結んだ業者と契約を結んでもらうことを検討している。
- 工事や夜間の作業が必要になった場合は、市に事前に届け出が必要となる。
- 設備の法定点検のための施設への立ち入りや全館停電（年1回）へご協力いただく想定としている。

曜日・時間帯	セキュリティの方針
平日（8：30～17：15） ※開庁時間	各フロア出入りが可能
休日（8：30～17：15） 夜間（17：15～22：00）	第1期エリア西側の高層棟は低層部（1～2階）及び展望ロビー（15階）のみ出入りが可能
閉館後（22：00～8：30）	第1期エリア西側の高層棟は出入り不可

工事区分

本事業対象範囲の工事区分の考え方

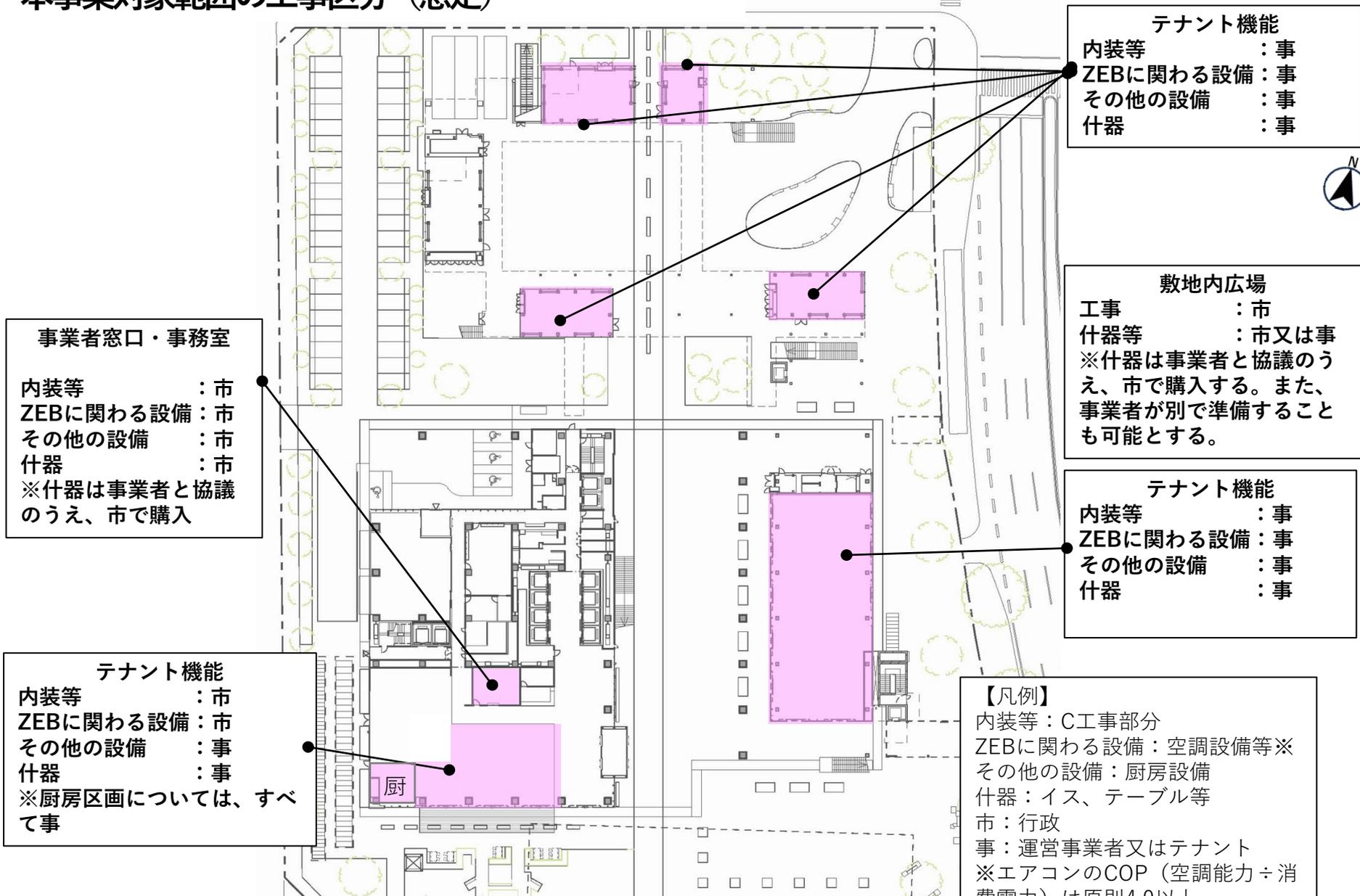
- 事業者窓口・事務室や市民協働機能に関する内装工事及び設計業務については、市が費用負担する。収益性のあるテナント機能（例：飲食・物販等）については、下記を想定している。

項目	A工事	B工事	C工事	備考	
概要	建築の構築・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、テナント区画内の内装工事に該当する軽微な工事		
仕様設定	市	運営事業者 又はテナント	運営事業者 又はテナント		
区分	費用負担区分	市	運営事業者 又はテナント		
	資産区分	市	運営事業者 又はテナント ※	※主要構造物と分離することが困難また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 市の指定業者	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 市の指定業者	テナント区画内 内装工事施工者	
	維持管理の主体	市	市※	運営事業者 又はテナント	※法的に必要なものを含め建物所有者が一括管理（維持管理費用を徴収して管理）
	維持管理費用 修繕費用・更新費用	市	運営事業者 又はテナント	運営事業者 又はテナント	
	原状復旧（費用）	なし	運営事業者 又はテナント	運営事業者 又はテナント	
	原状復旧（工事）	なし	A工事施工者 又は 市の指定業者	運営事業者 又はテナント	

本事業対象範囲の工事区分の考え方

- 建築基準法、消防法などの基準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。なお、換気設備については、各種検査の必須項目であることから、A工事としているが、テナントによる施工・管理が望ましい部分もあることから、運営事業者決定後、工事区分を協議とする。
(第1期エリアについては、工事のタイミング等によりA工事を標準とする。)
- 屋外の共用部に面する部分については、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げは、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および基準状態はP12~38に記載のとおり。
- 業務範囲で示す区画を形成する間仕切り壁はA工事とするが、今後の区画変更に伴うA工事で施工したものに對する変更（移設・増設等）についてはB工事とする。
- C工事にて設置した設備等に関する法定点検は運営事業者又は各テナントにて実施すること。
- ガスについては、テナント毎に個別契約後、メータを設置すること。
- 各エリアの詳細な工事区分については、P12~38に記載のとおり。

本事業対象範囲の工事区分 (想定)



事業者窓口・事務室

内装等 : 市
 ZEBに関わる設備 : 市
 その他の設備 : 市
 什器 : 市
 ※什器は事業者と協議のうえ、市で購入

テナント機能

内装等 : 市
 ZEBに関わる設備 : 市
 その他の設備 : 事
 什器 : 事
 ※厨房区画については、すべて事

テナント機能

内装等 : 事
 ZEBに関わる設備 : 事
 その他の設備 : 事
 什器 : 事

敷地内広場

工事 : 市
 什器等 : 市又は事
 ※什器は事業者と協議のうえ、市で購入する。また、事業者が別で準備することも可能とする。

テナント機能

内装等 : 事
 ZEBに関わる設備 : 事
 その他の設備 : 事
 什器 : 事

【凡例】

内装等 : C工事部分
 ZEBに関わる設備 : 空調設備等※
 その他の設備 : 厨房設備
 什器 : イス、テーブル等
 市 : 行政
 事 : 運営事業者又はテナント
 ※エアコンのCOP (空調能力÷消費電力) は原則4.0以上
 ※全熱交換器はCO2センサー制御
 ※換気扇はDCモーター

- 各機能については、現時点での想定であり、業種を限定するものではない。
- 運営事業者決定後に協議のうえ、詳細を決定する。
- 外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

本事業対象範囲の工事区分 (想定)

市民協働機能
 内装等 : 市
 ZEBに関わる設備 : 市
 その他の設備 : 市
 什器 : 市
 ※事業者と協議のうえ、市が設計・工事を行う。
 ※什器は事業者と協議のうえ、市で購入する。

テナント機能
 内装等 : 事
 ZEBに関わる設備 : 事
 その他の設備 : 事
 什器 : 事

テナント機能 (補助)
 内装等 : 市・事

大会議室
 内装等 : 市
 ZEBに関わる設備 : 市
 その他の設備 : 市
 什器 : 市

【凡例】
 内装等 : C工事部分
 ZEBに関わる設備 : 空調設備等※
 その他の設備 : 厨房設備
 什器 : イス、テーブル等
 市 : 行政
 事 : 運営事業者又はテナント
 ※エアコンのCOP (空調能力÷消費電力) は原則4.0以上
 ※全熱交換器はCO2センサー制御
 ※換気扇はDCモーター

- 各機能については、現時点での想定であり、業種を限定するものではない。
- 運営事業者決定後に協議のうえ、詳細を決定する。



テナント機能①

[凡例]

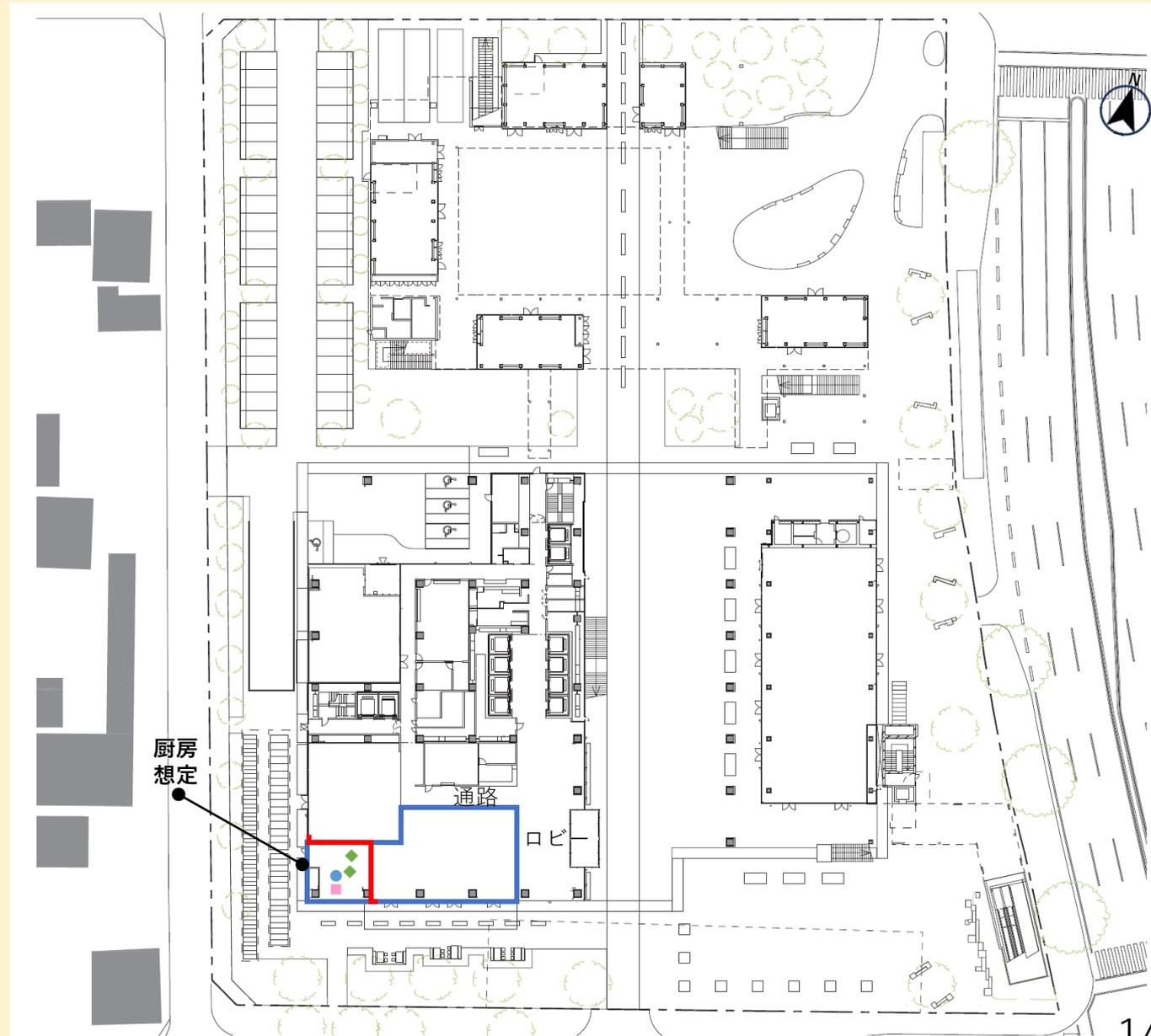
— テナント区画

— 防火区画 (面積区画)

● 給水

◆ 排水

■ ガス



※テナント機能①とロビー、通路の間は間仕切り壁等はない。
※ロビー空間と一体的な空間とするため、厨房想定以外の内装等はA工事とする。

※厨房想定との間の防火区画(面積区画)にはA工事にて防火シャッターを設置する。厨房の区画壁、開口、出入口等はC工事となる。

※外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
建築	床	[厨房以外]床下空調のうえ御影石 [厨房]コンクリート直均 (FL-300mm)	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	—
	壁（テナント間）	[厨房以外]移動間仕切り	なし	A工事以降全て	—
	天井	[厨房以外]インサート基準配置・LGS下地+木ルーバー／ [厨房]インサート基準配置	A工事の変更	A・B工事以降全て	建物性能上必要な耐火被覆・断熱はA工事
	出入口扉	建築設計図書に基づく建具工事	A工事の変更	A・B工事以降全て	—
	EPS・PS・DS扉	建築設計図書に基づく建具工事	なし	A工事以降全て	—
	外壁	B工事以外すべて	排煙設備増強などによる開口補強、ガラリ設置	なし	建物性能上必要な耐火被覆・断熱はA工事
	サッシ	建築設計図書に基づく建具工事	A工事の変更	なし	—
	厨房区画	LGS下地+石膏ボード、防火シャッター	A工事の変更	なし	防火区画とする
	貸し室内間仕切およびドア	なし	なし	全工事	—
	サイン	なし	サイン下地	B工事以降全て	ガラス面の衝突防止、自動ドア注意サイン、三種禁止サインはC工事
天井点検口	[厨房以外]建築設計図書に基づく／[厨房]A工事に伴う点検口墨出しまで	なし	A工事以降全て	—	

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
電気	電灯・コンセント	事業者窓口・事務室、厨房内に区分開閉器盤（主遮断機、電力量計設置）を設置。 共用EPS～区分開閉器盤（主遮断機）までの幹線。区分開閉器盤より主照明、一般コンセント（機器用除く）の電源供給	テナント要望による幹線・開閉器の増強・追加、変更。	テナント盤の設置。 区分開閉器盤以降の二次側工事。	電源容量150VA/m ² 主幹、幹線
	動力	事業者窓口・事務室、厨房内に区分開閉器盤（主遮断機、電力量計設置）を設置。 区分開閉器盤以降の空調二次側工事。	テナント要望による幹線・開閉器の増強・追加、変更。	テナント盤の設置。 区分開閉器盤以降の二次側工事（厨房部分の空調二次側工事含）	電源容量5kVA 厨房：電源容量250VA/m ² （空調除く） 主幹、幹線
	通信	事業者窓口・事務室、厨房内に区分端子盤を設置。 MDF～IDF～区分端子盤間の配線ルート構築。	なし	MDF～IDF～区分端子盤間～テナント内への電話回線・光回線の配線敷設。 電話・インターネット回線の申込。	
	テレビ・CATV	事業者窓口・事務室、厨房内に区分端子盤を設置。 共用EPS～区分端子盤間までの配線工事。	なし	CATV希望の場合は、回線申込、引込～テナントまでの配線工事	
	機械警備	共用EPS～区分端子盤間までの配線ルート構築。	なし	共用EPS～テナントまでの配線工事及び機械警備会社への申込	
	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	
	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	

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
空調	空調設備	中央熱源設備	なし	なし	※厨房部分の空調はC工事
	冷蔵庫等	なし※	なし	全工事 (電気容量内で設置)	※一部区画に冷蔵用コンプレッサを確保。設置個所はテナント工事による (Ex: 冷蔵庫上部など)
	一般給排気	法定換気※	なし	A工事以外の全工事	※法定換気量を基本とする
	厨房換気	OAガラリ (隣接外壁)	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取れていること。 ※飲食転用に関する詳細は設備仕様一覧による
	厨房排気	EAガラリ (隣接外壁)	なし	A工事以外の全工事 (グリースフィルター等含む)	排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取れていること。
衛生	給排水設備	テナント内までの給水管 (天井バルブ止め)、排水管 (床キャップ止め)、量水器 (遠隔計量)	必要配管のサイズ、引込み数増加	A工事以外の全工事	A工事仕様 給水管: PE管/SUS管 ※テナント引込管径: 40A 排水管: VP/VU/耐火二層管/GRP管 ※テナント接続管径: 100A
	給湯設備	なし	なし	全工事	A工事仕様 給湯管: SUS管 給湯器はHPフード対応型 (排気ダクト接続) とする
	厨房排水設備	テナント内までの排水設備 厨房エリアで床上プラグ止め 1箇所	必要配管のサイズ、引込み数増加	A工事以外の全工事	A工事仕様 厨房除害施設系統排水: 100A ※排水管: VP/VU/耐火二層管
	都市ガス設備	テナント内までのガス配管バルブ止め	必要配管のサイズ、引込み数増加	A工事以外の全工事	※80Aガス 契約はテナントごとに供給会社と契約

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
防災・その他	計量（電気・給水）	各メーターおよび中央監視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	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 換気ファン等の連動停止	なし	—
	消火設備	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	なし	—
	厨房ダクト 消火	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	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	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	ガス連動遮断弁、配線 ガス漏れ警報器、配線	—
	消火器	なし	なし	法的必要設備	B工事設計者にて変更に対する法的な確認を行うこと

テナント機能②-1、②-2

[凡例]

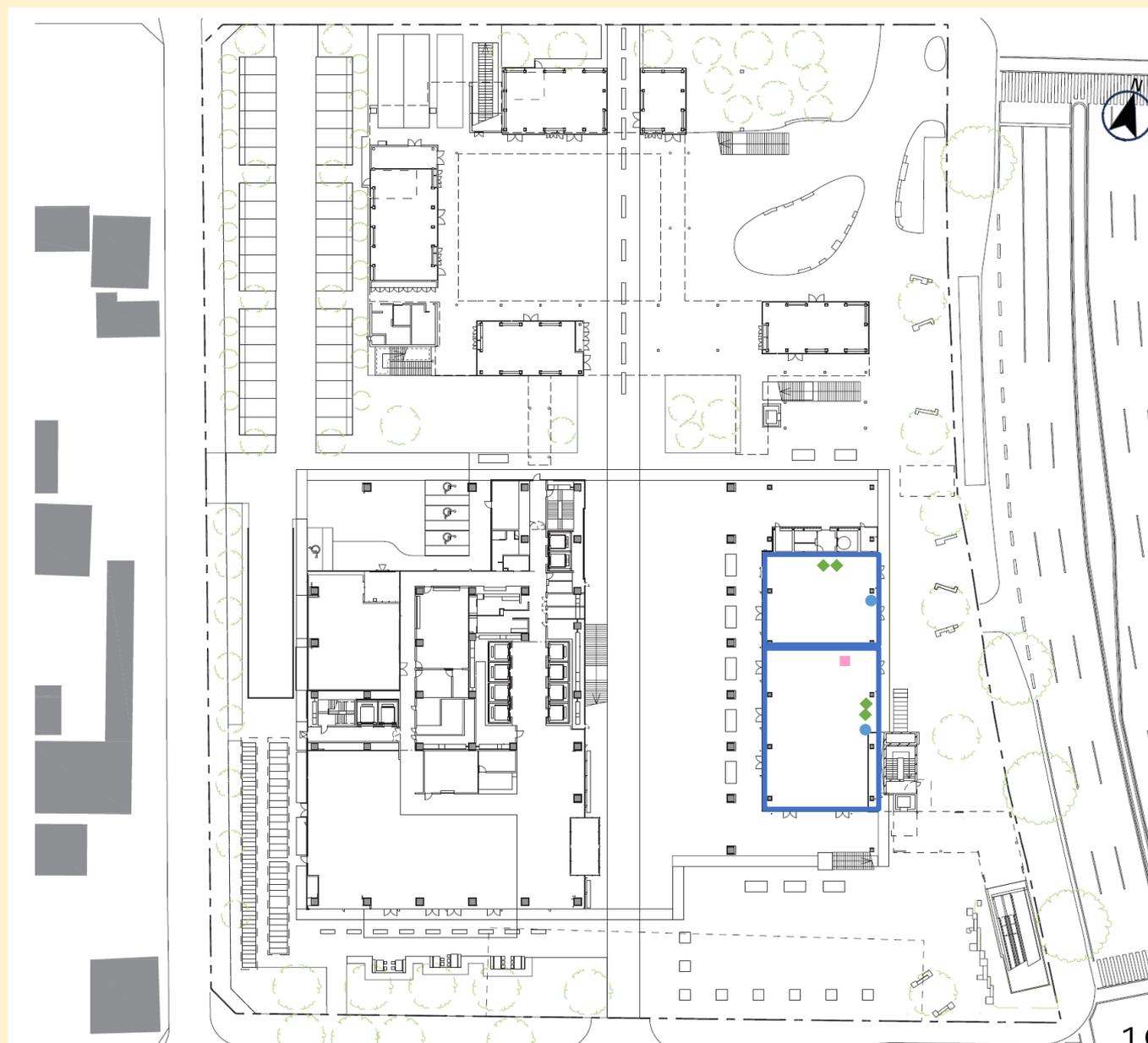
— テナント区画

— 防火区画 (面積区画)

● 給水

◆ 排水

■ ガス



※テナント機能②-1、②-2との間の間仕切り壁はA工事とする。

※外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

項目	A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
床	コンクリート直均 (FL-300mm)	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	—
壁（テナント間）	LGS下地+石膏ボード (遮音壁)	なし	A工事以降全て	—
天井	インサート基準配置	A工事の変更	A・B工事以降全て	建物性能上必要な耐火被覆・断熱はA工事 冷媒管メンテナンス通路 (②-2区画天井懐内)
出入口扉	建築設計図書に基づく 建具工事	A工事の変更	A・B工事以降全て	本体側は引き分け戸を各 スパン1ヶ所想定。その うち1ヶ所に自動ドアエ ンジン実装
EPS・PS・DS扉	なし	なし	A工事以降全て	—
外壁	B工事以外すべて	排煙設備増強など による開口補強、 ガラリ設置	なし	建物性能上必要な耐火被 覆・断熱はA工事
サッシ	建築設計図書に 基づく建具工事	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	防火区画とする
貸し室内間仕切 およびドア	なし	なし	全工事	—
サイン	なし	サイン下地	B工事以降全て	ガラス面の衝突防止、自 動ドア注意サイン、三種 禁止サインはC工事
天井点検口	A工事に伴う 点検口墨出しまで	なし	A工事以降全て	—

建築

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
電気	電灯・コンセント	テナント内に区分開閉器盤（主遮断機、電力量計設置）を設置。共用EPS～区分開閉器盤（主遮断機）までの幹線。+区分開閉器盤内に保守用20A 1回路設置	テナント要望による幹線・開閉器の増強・追加、変更。	テナント盤の設置。区分開閉器盤以降の二次側工事。	電源容量150VA/m ² 主幹、幹線
	動力	テナント内に区分開閉器盤（主遮断機、電力量計設置）を設置。共用EPS～区分開閉器盤（主遮断機）までの幹線。	テナント要望による幹線・開閉器の増強・追加、変更。	テナント盤の設置。区分開閉器盤以降の二次側工事。	1-6電源容量5kVA 1-7電源容量250VA/m ² （空調除く） 主幹、幹線
	通信	区分端子盤を設置。 MDF～IDF～テナント間の配線ルート構築。	なし	MDF～IDF～テナント内への電話回線・光回線の配線敷設。 電話・インターネット回線の申込。	
	テレビ・CATV	区分端子盤を設置。 共用EPS～テナントまでの配線工事。	なし	CATV希望の場合は、回線申込、引込～テナントまでの配線工事	
	機械警備	共用EPS～テナントまでの配線ルート構築。	なし	共用EPS～テナントまでの配線工事及び機械警備会社への申込	
	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	
	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	

	項目	A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
空調	空調設備	なし	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)	※一部区画に冷蔵用コンプレッサを確保。設置個所はテナント工事による (Ex: 冷蔵庫上部など)
	一般給排気	法定換気※	なし	A工事以外の全工事	※法定換気量を基本とする
	厨房換気	OAガラリ (隣接外壁)	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取れていること。 ※飲食転用に関する詳細は設備仕様一覧による
	厨房排気	EAガラリ (隣接軒天)	なし	A工事以外の全工事 (グリースフィルター等含む)	排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取れていること。
衛生	給排水設備	テナント内までの給水管 (天井バルブ止め) 排水管 (床キャップ止め) 量水器 (遠隔計量)	必要配管のサイズ、 引込み数増加	A工事以外の全工事	A工事仕様 給水管: PE管/SUS管 ※テナント引込管径 テナント機能②-1: 40A テナント機能②-2 25A 排水管: VP/VU/耐火二層管/GRP管 ※テナント接続管径: 100A
	給湯設備	なし	なし	全工事	A工事仕様 給湯管: SUS管 給湯器はHPフード対応型 (排気ダクト接続) とする
	厨房排水設備	テナント内までの 排水設備 厨房エリアで床上 プラグ止め 1箇所	必要配管のサイズ、 引込み数増加	A工事以外の全工事	A工事仕様 厨房除害施設系統排水: 100A ※排水管: VP/VU/耐火二層管
	都市ガス設備	テナント内までの ガス配管バルブ止め	必要配管のサイズ、 引込み数増加	A工事以外の全工事	テナント機能②-1のみ。 ※80Aガス 契約はテナントごとに供給会社と契約

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
防災・その他	計量（電気・給水）	各メーターおよび中央監視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	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 換気ファン等の連動停止	なし	—
	消火設備	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	なし	—
	厨房ダクト 消火	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	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	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	ガス連動遮断弁、配線 ガス漏れ警報器、配線	—
	消火器	なし	なし	法的必要設備	B工事設計者にて変更に対する法的な確認を行うこと

テナント機能③④⑤

[凡例]

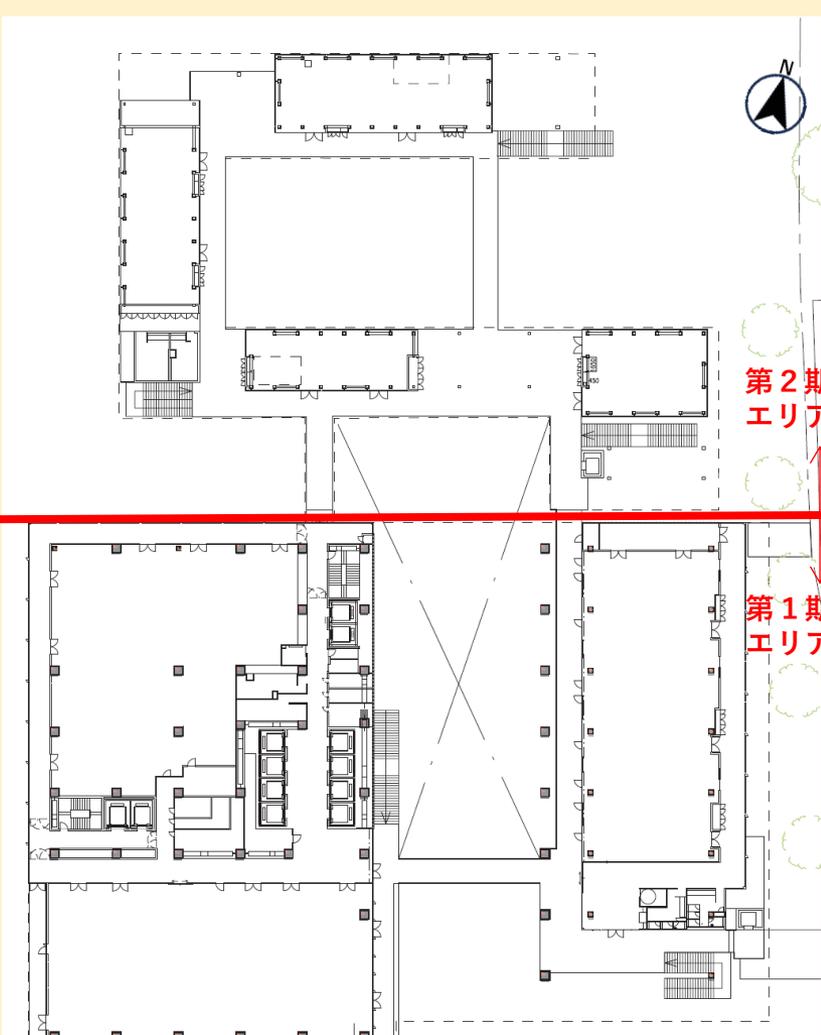
— テナント区画

— 防火区画 (面積区画)

● 給水

◆ 排水

■ ガス



- 第2期エリアは令和5年度の実設計段階の資料であり、仮で想定したエリアに給水、排水、ガス設備を設置している。設置場所については、提案内容を踏まえ、協議とする。
- 自然排煙のため、天井高さや排煙開口に制約あり。
- 飲食店における脱臭設備はC工事とする。
- 行政が施工した設備等に変更が生じる場合は、協議のうえ、事業者の負担で変更可能とする。
- 外構図はイメージであり、植栽の配置等に変更する場合がある。

2階平面図

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
建築	床	コンクリート直均 (FL-300mm)	[飲食] 厨房区画立上げ、 防水下地、防水工事、保 護モルタルまで	[飲食] A・B工事以降全て [物販] A工事以降全て	—
	壁 (テナント間)	なし	なし	なし	—
	天井	インサート基準配置・LGS下 地+石膏ボード素地	A工事の変更	A・B工事以降全て	建物性能上必要な耐火被 覆・断熱はA工事
	出入口扉	建築設計図書に基づく 建具工事	A工事の変更	A・B工事以降全て	—
	EPS・PS・DS扉	なし	なし	なし	—
	外壁	B工事以外すべて	排煙設備増強など による開口補強、 ガラリ設置	なし	建物性能上必要な耐火被 覆・断熱はA工事
	サッシ	建築設計図書に基づく 建具工事	A工事の変更	なし	—
	厨房区画	なし	[飲食] 厨房区画壁、防火戸、防 火シャッター [物販] なし	なし	防火区画とする
	貸し室内間仕切 およびドア	なし	なし	全工事	—
	サイン	突き出しサイン (導光板)	A工事の変更	A・B工事以降全て(表面 シート張り)	—
	天井点検口	建築設計図書に基づく	なし	A工事以降全て	—

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
電気	電灯・コンセント	テナント内に区分開閉器盤（主遮断機、電力量計設置）を設置。 共用EPS～区分開閉器盤（主遮断機）までの幹線。区分開閉器盤内に保守用20A 1回路設置	テナント要望による幹線・開閉器の増強・追加、変更。	テナント盤の設置。 区分開閉器盤以降の二次側工事。	電源容量150VA/m ² 主幹、幹線
	動力	テナント内に区分開閉器盤（主遮断機、電力量計設置）を設置。 共用EPS～区分開閉器盤（主遮断機）までの幹線。	テナント要望による幹線・開閉器の増強・追加、変更。	テナント盤の設置。 区分開閉器盤以降の二次側工事。	電源容量250VA/m ² （空調除く） 主幹、幹線
	通信	テナント内に空配管突き出し。 MDF～IDF～テナント内の配管工事	なし	MDF～IDF～テナント内への電話回線・光回線の配線敷設。 電話・インターネット回線の申込。	—
	テレビ・CATV	共用EPS～テナントまでの空配管工事。	なし	共用EPS端子盤内にブースター設置。 共用EPS～テナントまでの配線工事。	—
	機械警備	共用EPS～テナントまでの配線ルート構築。	なし	共用EPS～テナントまでの配線工事及び機械警備会社への申込	—
	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	—
	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	—

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
空調	空調設備	なし	C工事想定能力変更等に伴う変更	個別熱源設備	冷房能力：（一般）12.5kW,（厨房用）10kWを想定
	冷蔵庫等	なし※	なし	全工事 （電気容量内で設置）	※一部区画に冷蔵用コンプレッサを確保。設置個所はテナント工事による（Ex：冷蔵庫上部など）
	一般給排気	法定換気※	なし	A工事以外の全工事	※法定換気量を基本とする
	厨房換気	OAガラリ（隣接外壁）	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取れていること。 ※飲食転用に関する詳細は設備仕様一覧による
	厨房排気	EAガラリ（隣接外壁）	なし	A工事以外の全工事 （グリースフィルター等含む）	排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取れていること。
衛生	給排水設備	テナント内までの給水管（天井バルブ止め） 排水管（床キャップ止め） 量水器（遠隔計量）	必要配管のサイズ、引込み数増加	A工事以外の全工事	A工事仕様 給水管：PE管/SUS管 ※テナント引込管径：30A 排水管：VP/VU管/耐火二層管/GRP管 ※テナント接続管径：100A
	給湯設備	なし	なし	全工事	A工事仕様 給湯管：SUS管 給湯器はHPフード対応型（排気ダクト接続）とする
	厨房排水設備	テナント内までの排水設備 厨房エリアで床上プラグ止め1箇所	必要配管のサイズ、引込み数増加	A工事以外の全工事	A工事仕様 厨房除害施設系統排水：100A ※排水管：VP/VU/耐火二層管
	都市ガス設備	テナント内までのガス配管バルブ止め	必要配管のサイズ、引込み数増加	A工事以外の全工事	※80Aガス 契約はテナントごとに供給会社と契約

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
防災・その他	計量（電気・給水）	各メーターおよび中央監視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	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 換気ファン等の連動停止	なし	—
	消火設備	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	なし	—
	厨房ダクト 消火	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	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	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	ガス連動遮断弁、配線 ガス漏れ警報器、配線	—
	消火器	なし	なし	法的必要設備	B工事設計者にて変更に対する法的な確認を行うこと

テナント機能⑥⑦

[凡例]

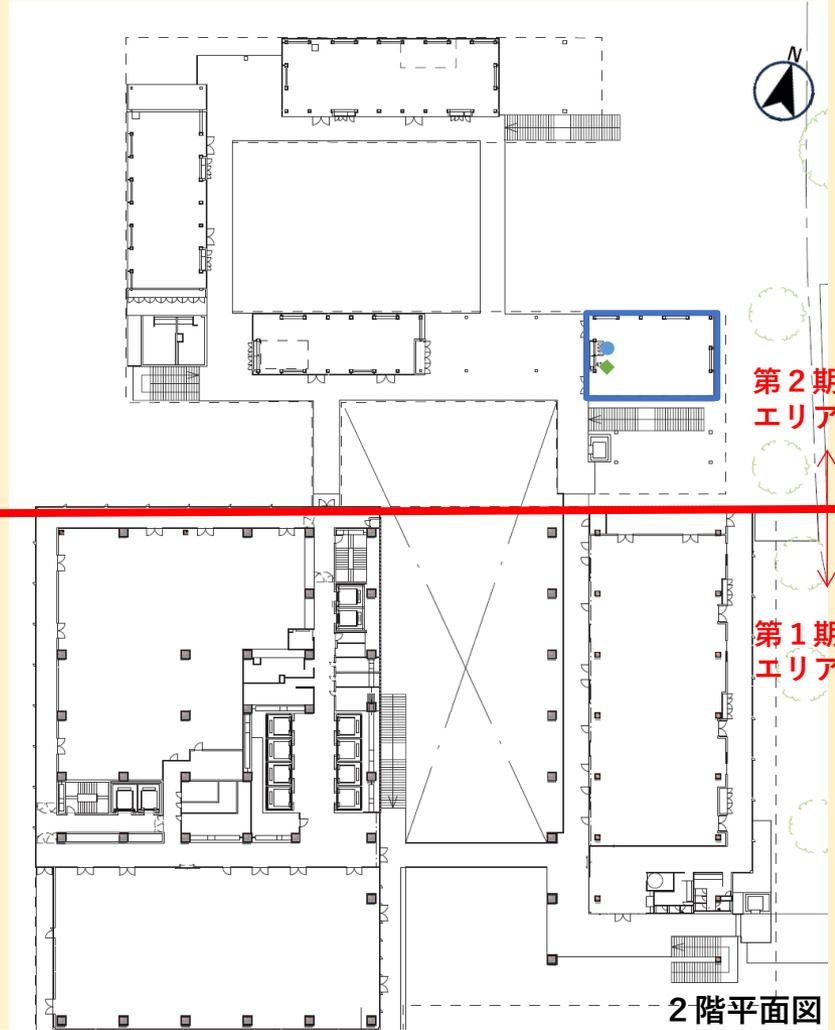
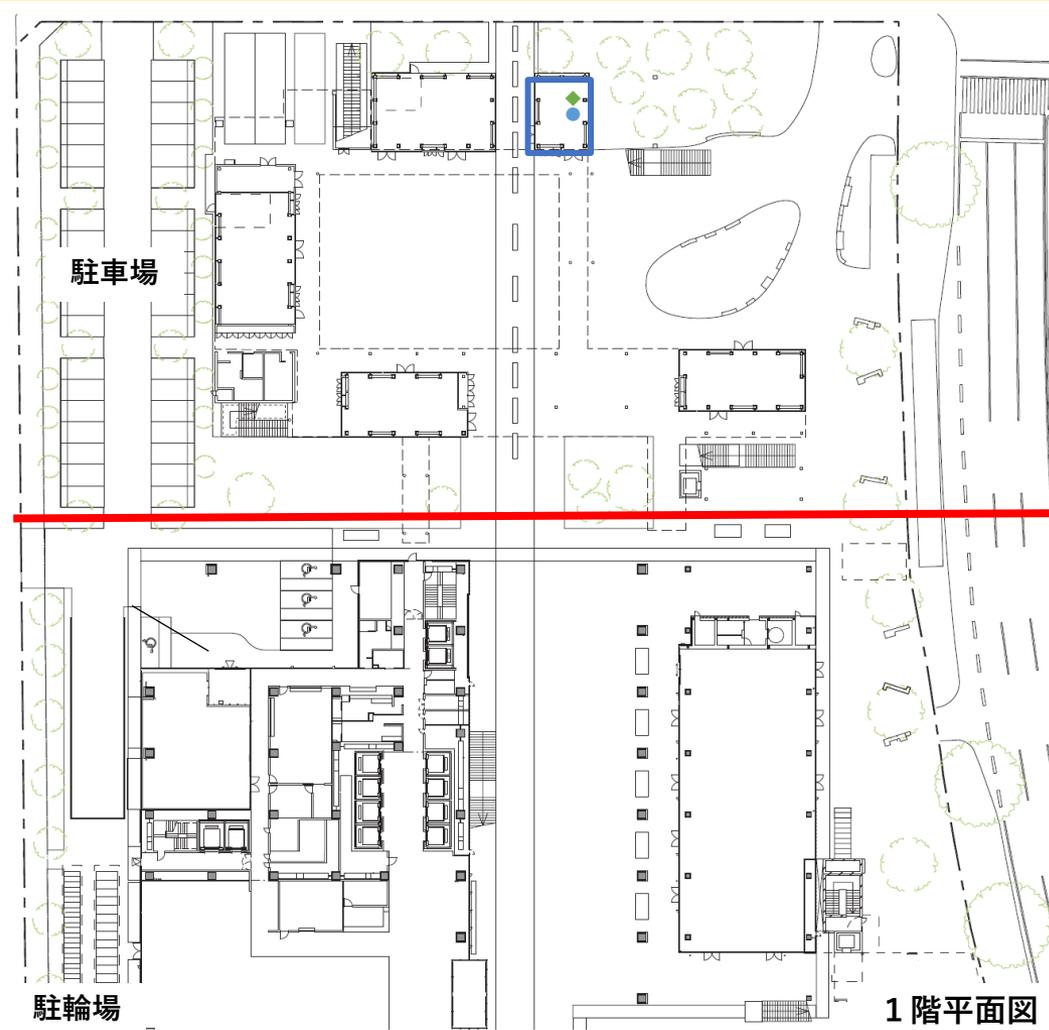
— テナント区画

— 防火区画 (面積区画)

● 給水

◆ 排水

■ ガス



- ・ 第2期エリアは令和5年度の実設計段階の資料であり、仮で想定したエリアに給水、排水、ガス設備を設置している。設置場所については、提案内容を踏まえ、協議とする。
- ・ 自然排煙のため、天井高さや排煙開口に制約あり。飲食店における脱臭設備はC工事とする。
- ・ ガス設備を想定している区画以外については、火気を使用しないカフェ程度であれば可変可能とする。
- ・ 行政が施工した設備等に変更が生じる場合は、協議のうえ、事業者の負担で変更可能とする。
- ・ 外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

項目	A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
床	コンクリート直均 (FL-300mm)、OAフロア H300のうゑタイルカーペッ ト	なし。ただし、飲食を一部 儲ける場合は、厨房区 画立上げ、防水下地、防 水工事、保護モルタルま で	A工事以降全て。ただし、 飲食を一部儲ける場合 は、A・B工事以降全て	—
壁 (テナント間)	なし	なし	なし	—
天井	インサート基準配置・LGS下 地+石膏ボードのうゑ杉板張 り	A工事の変更	A・B工事以降全て	建物性能上必要な耐火被 覆・断熱はA工事
出入口扉	建築設計図書に基づく 建具工事	A工事の変更	A・B工事以降全て	—
EPS・PS・DS扉	なし	なし	なし	—
外壁	B工事以外すべて	排煙設備増強など による開口補強、 ガラリ設置	なし	建物性能上必要な耐火被 覆・断熱はA工事
サッシ	建築設計図書に基づく 建具工事	A工事の変更	なし	—
厨房区画	なし	なし。ただし飲食を一部 儲ける場合は、 厨房区画壁、防火戸、防 火シャッター	なし	飲食を一部儲ける場合は、 防火区画とする
貸し室内間仕切 およびドア	なし	なし	全工事	—
サイン	突き出しサイン (導光板)	A工事の変更	A・B工事以降全て(表面 シート張り)	—
天井点検口	建築設計図書に基づく	なし	A工事以降全て	—

建
築

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
電気	電灯・コンセント	テナント内に区分開閉器盤（主遮断機、電力量計設置）を設置。 共用EPS～区分開閉器盤（主遮断機）までの幹線。区分開閉器盤内に保守用20A 1回路設置	テナント要望による幹線・開閉器の増強・追加、変更。	テナント盤の設置。 区分開閉器盤以降の二次側工事。	電源容量150VA/m ² 主幹、幹線
	動力	テナント内に区分開閉器盤（主遮断機、電力量計設置）を設置。 共用EPS～区分開閉器盤（主遮断機）までの幹線。	テナント要望による幹線・開閉器の増強・追加、変更。	テナント盤の設置。 区分開閉器盤以降の二次側工事。	電源容量5kVA （空調除く） 主幹、幹線
	通信	テナント内に空配管突き出し。 MDF～IDF～テナント内の配管工事	なし	MDF～IDF～テナント内への電話回線・光回線の配線敷設。 電話・インターネット回線の申込。	—
	テレビ・CATV	共用EPS～テナントまでの空配管工事。	なし	共用EPS端子盤内にブースター設置。 共用EPS～テナントまでの配線工事。	—
	機械警備	共用EPS～テナントまでの配線ルート構築。	なし	共用EPS～テナントまでの配線工事及び機械警備会社への申込	—
	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	—
	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	—

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
空調	空調設備	なし	A工事想定能力変更等に伴う変更	なし	
	冷蔵庫等	なし	なし	なし	
	一般給排気	法定換気※	なし	A工事以外の全工事	※法定換気量を基本とする
	厨房換気	なし※	なし	なし	※ガス使用無しの想定
	厨房排気	なし※	なし	なし	※ガス使用無しの想定
衛生	給排水設備	テナント内までの排水管 量水器（遠隔計量）、 PSバルブ止め	必要配管のサイズ、 引込み数増加	A工事以外の全工事	給水管：PE管/SUS管 ※テナント引込管径：25A 排水管：VP/VU管/耐火二層管 ※テナント接続管径：100A
	給湯設備	なし	なし	全工事	
	厨房排水設備	なし	なし	なし	
	都市ガス設備	なし	なし	なし	

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
防災・その他	計量（電気・給水）	各メーターおよび中央監視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	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 換気ファン等の連動停止	なし	—
	消火設備	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	なし	—
	厨房ダクト 消火	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	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	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	ガス連動遮断弁、配線 ガス漏れ警報器、配線	—
	消火器	なし	なし	法的必要設備	B工事設計者にて変更に対する法的な確認を行うこと

市民協働機能①②③

[凡例]

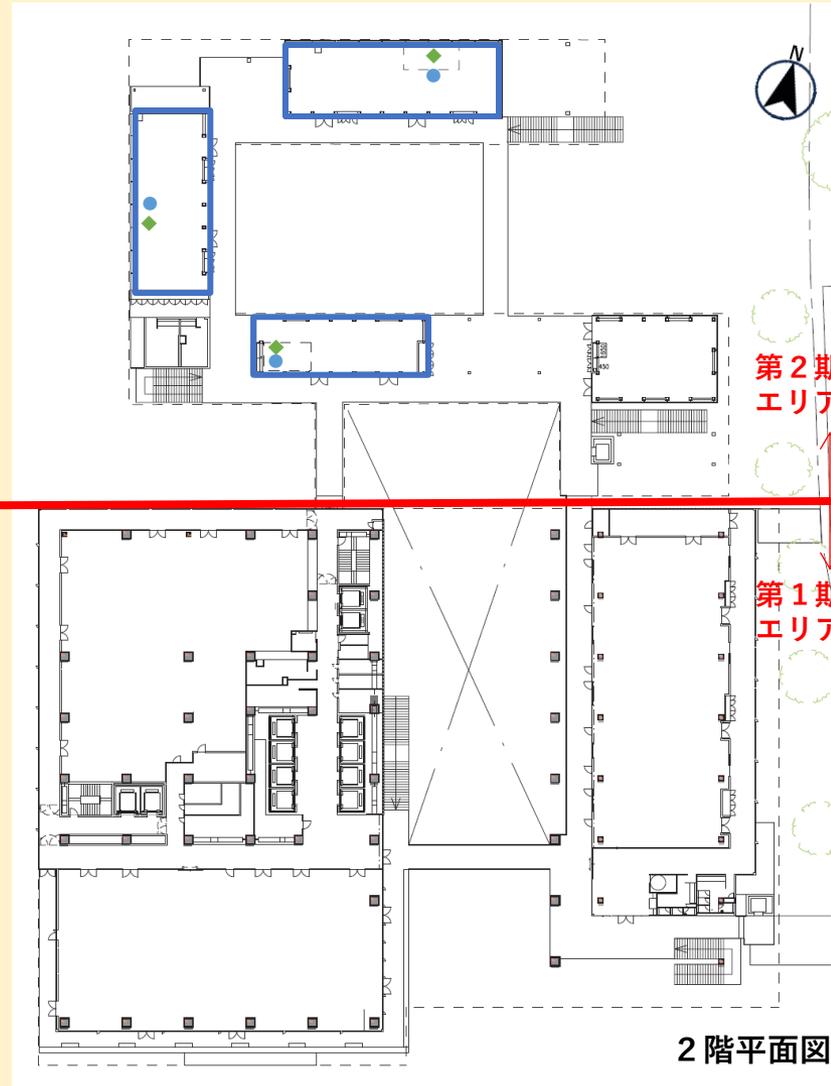
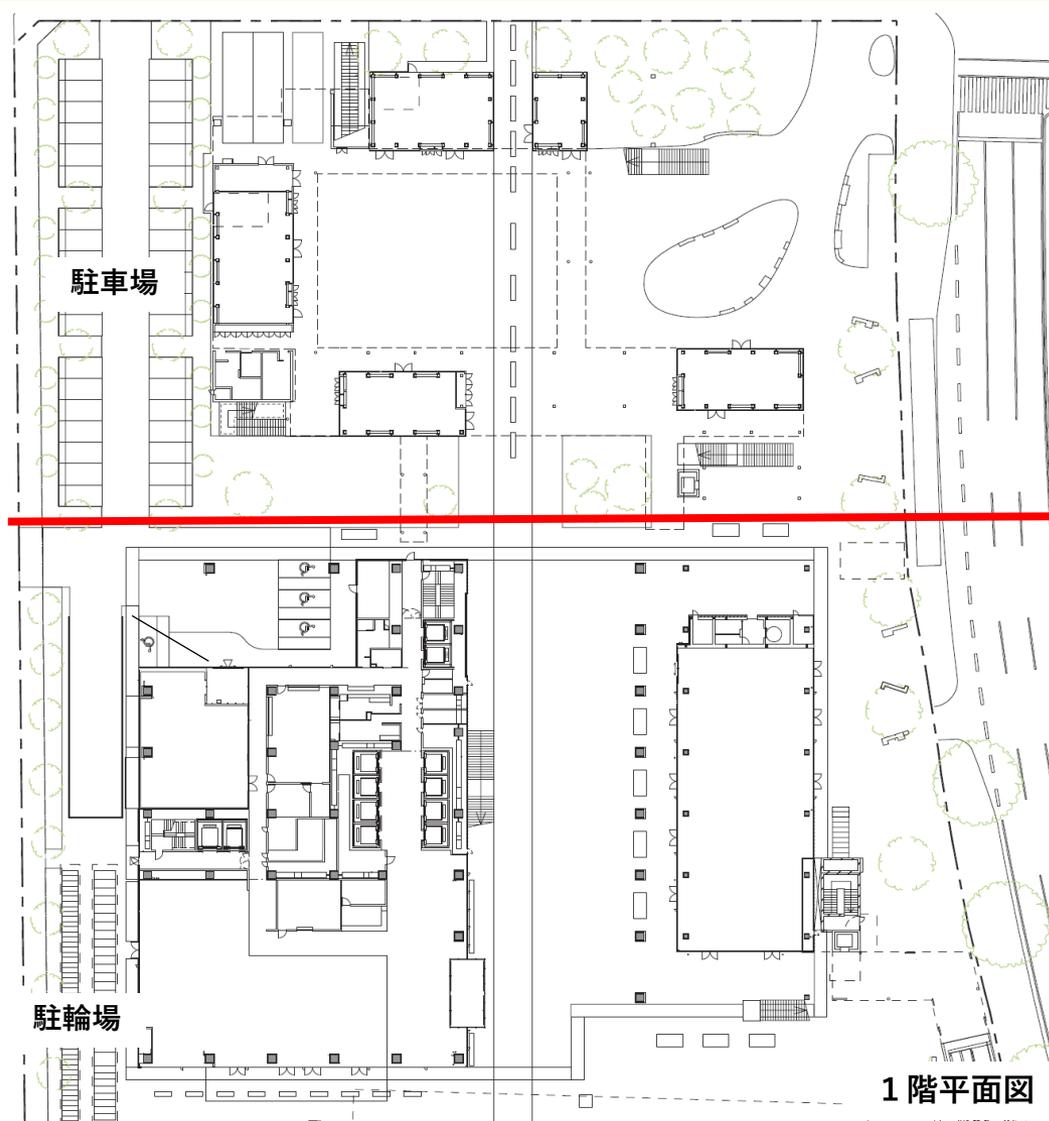
— 対象区画

— 防火区画 (面積区画)

● 給水

◆ 排水

■ ガス



- 第2期エリアは令和5年度の実設計段階の資料であり、詳細については、提案内容を踏まえ協議とする。
- 自然排煙のため、天井高さや排煙開口に制約あり。
- 外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
建築	床	コンクリート直均 (FL-300mm)、OAフロア H300のうゑタイルカーペッ ト	なし。ただし、飲食を一部 儲ける場合は、厨房区 画立上げ、防水下地、防 水工事、保護モルタルま で	A工事以降全て。ただし、 飲食を一部儲ける場合 は、A・B工事以降全て	—
	壁（テナント間）	なし	なし	なし	—
	天井	インサート基準配置・LGS下 地+石膏ボードのうゑ杉板張 り	A工事の変更	A・B工事以降全て	建物性能上必要な耐火被 覆・断熱はA工事
	出入口扉	建築設計図書に基づく 建具工事	A工事の変更	A・B工事以降全て	—
	EPS・PS・DS扉	なし	なし	なし	—
	外壁	B工事以外すべて	排煙設備増強など による開口補強、 ガラリ設置	なし	建物性能上必要な耐火被 覆・断熱はA工事
	サッシ	建築設計図書に基づく 建具工事	A工事の変更	なし	—
	厨房区画	なし	なし。ただし飲食を一部 儲ける場合は、 厨房区画壁、防火戸、防 火シャッター	なし	飲食を一部儲ける場合は、 防火区画とする
	貸し室内間仕切 およびドア	なし	なし	全工事	—
	サイン	突き出しサイン (導光板)	A工事の変更	A・B工事以降全て(表面 シート張り)	—
	天井点検口	建築設計図書に基づく	なし	A工事以降全て	—

項目	A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定	
電気	電灯・コンセント	テナント内に区分開閉器盤（主遮断機、電力量計設置）を設置。 共用EPS～区分開閉器盤（主遮断機）までの幹線。 区分開閉器盤内に保守用20A 1回路設置	テナント要望による幹線・開閉器の増強・追加、変更。	テナント盤の設置。 区分開閉器盤以降の二次側工事。	電源容量150VA/m ² 主幹、幹線
	動力	テナント内に区分開閉器盤（主遮断機、電力量計設置）を設置。 区分開閉器盤以降の空調二次側工事。	テナント要望による幹線・開閉器の増強・追加、変更。	なし	②、③電源容量250VA/m ² ①電源容量5kVA（空調除く） 主幹、幹線
	通信	テナント内に空配管突き出し。 MDF～IDF～テナント内の配管工事	なし	MDF～IDF～テナント内への電話回線・光回線の配線敷設。 電話・インターネット回線の申込。	—
	テレビ・CATV	共用EPS～テナントまでの空配管工事。	なし	共用EPS端子盤内にブースター設置。 共用EPS～テナントまでの配線工事。	—
	機械警備	共用EPS～テナントまでの配線ルート構築。	なし	共用EPS～テナントまでの配線工事及び機械警備会社への申込	—
	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	—
	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	—

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
空調	空調設備	個別熱源設備	A工思想定能力変更等に伴う変更	なし	冷房能力：（一般）12.5kW
	冷蔵庫等	なし※	なし	なし	※執務室のためガス使用無しの想定
	一般給排気	法定換気※	なし	A工事以外の全工事	※法定換気量を基本とする
	厨房換気	なし※	なし	なし	※執務室のためガス使用無しの想定
	厨房排気	なし※	なし	なし	※執務室のためガス使用無しの想定
衛生	給排水設備	テナント内までの排水管 量水器（遠隔計量）、 PSバルブ止め	必要配管のサイズ、 引込み数増加	A工事以外の全工事	給水管：PE管/SUS管 ※テナント引込管径：25A 排水管：VP/VU管/耐火二層管 ※テナント接続管径：100A
	給湯設備	なし	なし	全工事	
	厨房排水設備	なし	なし	なし	
	都市ガス設備	なし	なし	なし	

項目		A工事	B工事	C工事	備考／本体側設定
防災・その他	計量（電気・給水）	各メーターおよび中央監視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	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 換気ファン等の連動停止	なし	—
	消火設備	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	なし	—
	厨房ダクト 消火	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	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	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	ガス連動遮断弁、配線 ガス漏れ警報器、配線	—
	消火器	なし	なし	法的必要設備	B工事設計者にて変更に対する法的な確認を行うこと

避難安全検証法

避難安全検証法に係る基本事項

避難安全検証法の基本的な考え方

避難に必要な安全性を合理的な設計により確保することで
建築基準法の仕様規定に従ってはいは実現できない、建物を実現する。

・避難安全検証法とは

初期火災で発生した煙又はガスが避難上支障のある高さまで降下するまでの時間に在館者が安全に避難先へ避難できるかどうかを確認すること。

具体的には避難時間が煙降下時間を下回ることを検証すること

・避難安全検証法で可能になること

建築基準法に定められている避難安全関連の規定（避難施設、排煙設備等）を緩和

例

- ・排煙設備が除外される →排煙設備が不要となる
- ・竪穴区画の規定が除外される →吹抜空間の自由度向上
- ・高層区画の規定が除外される →シャッター等を減らせる



設計自由度の向上
イニシャルコスト削減
ランニングコスト削減

避難安全検証法に係る基本事項

避難安全検証法の計算方法

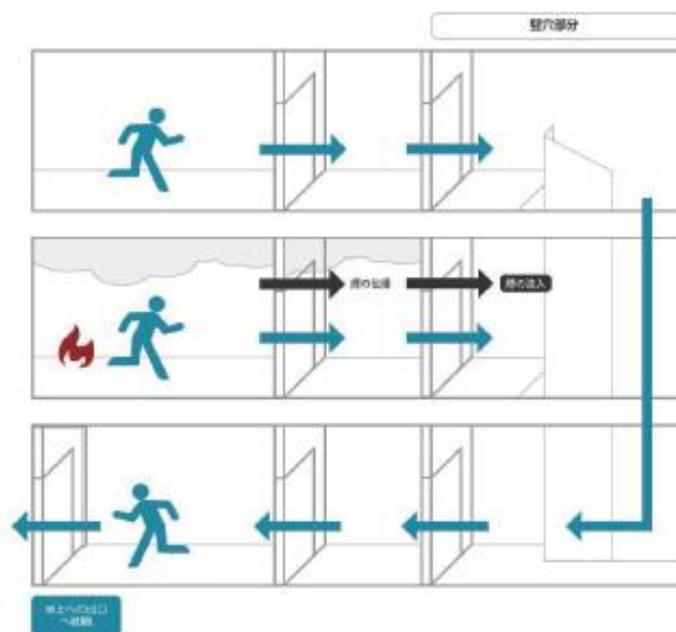
検証法は計算ルートがルート A~C の 3 種類あるが、本建物では、より自由度の高い設計が可能な **ルート C (全館避難安全検証法)** を採用する

ルート A：通常の建築基準法に従った設計ルート。仕様規定

ルート B：告示で定められた「避難安全検証法」という計算で安全性を確認する設計ルート

ルート C：高度な計算方法を用いて安全な設計を行い、大臣認定を取得する設計ルート

検証内容



全館の避難終了時間 \leq 全館の煙等降下時間 \Rightarrow O.K

全館の避難終了時間

当該建物から地上への出口へ避難するまでの時間

全館の煙等降下時間

当該建物内で出火してから垂直部分（吹抜等も含む）に煙が流入するまでの時間

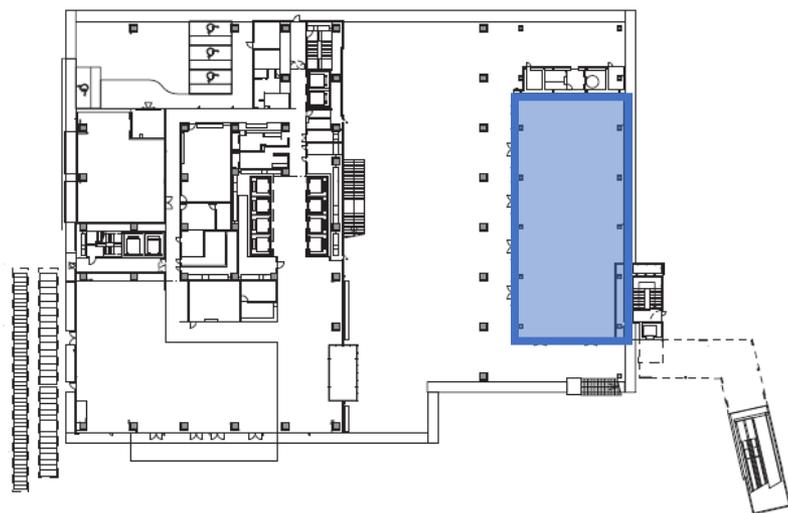
避難安全検証法に係る基本事項

あらかじめ検討エリア

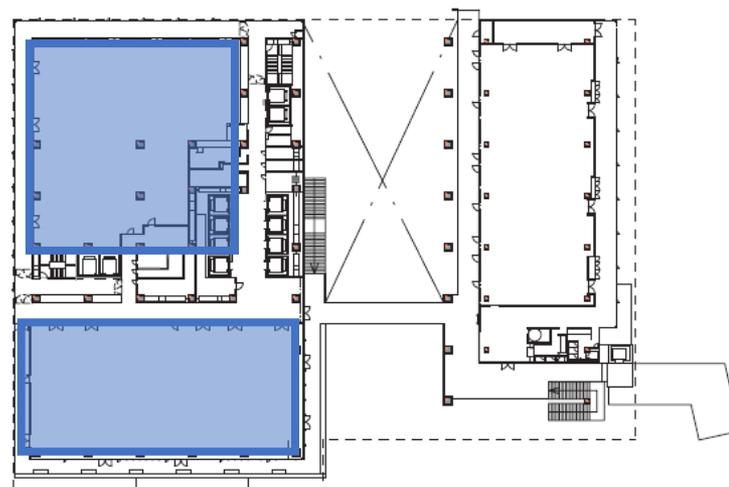
用途・テナント区画が将来的に変更となる可能性が高い諸室は都度の変更により大臣認定の再取得が必要とならないよう、変更範囲を想定した「あらかじめ検討」にて変更内容のルール化を行う。

「あらかじめ検討」とは

本来、大臣認定は確認申請の一部であるから、設計図の状況に対して安全性を確認するものである。しかしながら、建物運用時に変更が予想される場合、その状況の全てを図面化することはできない。そこで、事前に変更の範囲を想定して、その範囲内の安全性を計算等で「あらかじめ」確認し、これを文章や数表を用いてルール化したもの



1階平面図 (第1期エリア)



2階平面図 (第1期エリア)

あらかじめ検討の用語について

項目	用語	定義	あらかじめ検討による変更対象		備考	
			対象	対象外		
境界条件	1	テナントエリア	各階において、テナント計画がなされる部分。これに含まれる室、居室をあらかじめ検討の範囲とする。		○	エリアの増減はない。
	2	テナント区画	テナントエリア内に構成されるテナントの範囲。 テナント区画は少なくとも天井までの不燃構造の壁で間仕切りされる。 テナント区画は必ず安全区画もしくは外部空間に対してテナント出口を設ける。	○		
テナントエリア内の展開に関する事項	3	安全区画	避難階においては、外部に通じる廊下、前室及び付室をいう。 避難階以外の地上階においては、避難に供する階段を接続する廊下、前室及び付室をいう。 安全区画には、事前に固定条件として設定される。 テナント区画と安全区画のファサードは不燃構造の壁及び防火設備（建築基準法施行令第112条第19項第二号に適合する防火設備）で構成される（遮煙ファサード）。		○	
	4	テナントファサード	安全区画もしくは外部空間に面するテナント区画のファサード。フリーファサード及び遮煙ファサードがある。	○		
	5	テナント出口	テナント区画から安全区画もしくは外部空間に接続する避難出口。テナント出口が安全区画に対して設けられる場合は、建築基準法施行令第112条第19項第二号に適合する防火設備とする。	○		

あらかじめ検討の用語について

項目	用語	定義	あらかじめ検討による変更対象		備考	
			対象	対象外		
避難安全性 (検証) に関する事項	6	検証単位	居室避難検証を行う単位であり、テナント区画、テナント区画内に構成される居室の子部屋などをいう。	○		
	7	親部屋	居室避難の検証単位において、安全区画もしくは外部空間にテナント出口を有する居室で、次項で定義する子部屋の部分を除く範囲。	○		
	8	子部屋	親部屋内に設けられる室で親部屋を経由しなければ安全区画もしくは外部空間に避難できない居室。または親部屋にのみ出口を有する室。居室の場合は検証単位となる。	○		
	9	孫部屋	子部屋内に設けられる室で子部屋に通じる出口のみを有する室。孫部屋は居室とすることができない。	○		
	10	子部屋率	居室避難の検証単位区画内の床面積（非居室部分を除く）に対する子部屋の床面積の比率。	○		
	11	従業員子部屋率	子部屋の合計面積に対する従業員用途となる子部屋面積の比率。	○		
	12	限界歩行距離	居室避難の検証単位区画内の各部分から避難出口までの許容される最大歩行距離。	○		
	13	遮煙ファサード	不燃構造の壁とし、出入口を含む開口部には防火設備（建築基準法施行令第112条第19項第二号に適合する防火設備）を設けるファサード。（ガラスパーティションは開口部扱いとし、防火設備とする。）	○		
	14	フリーファサード	遮煙ファサード以外のファサードで、屋外に面する部分に適用される。	○		

あらかじめ検討のルールについて

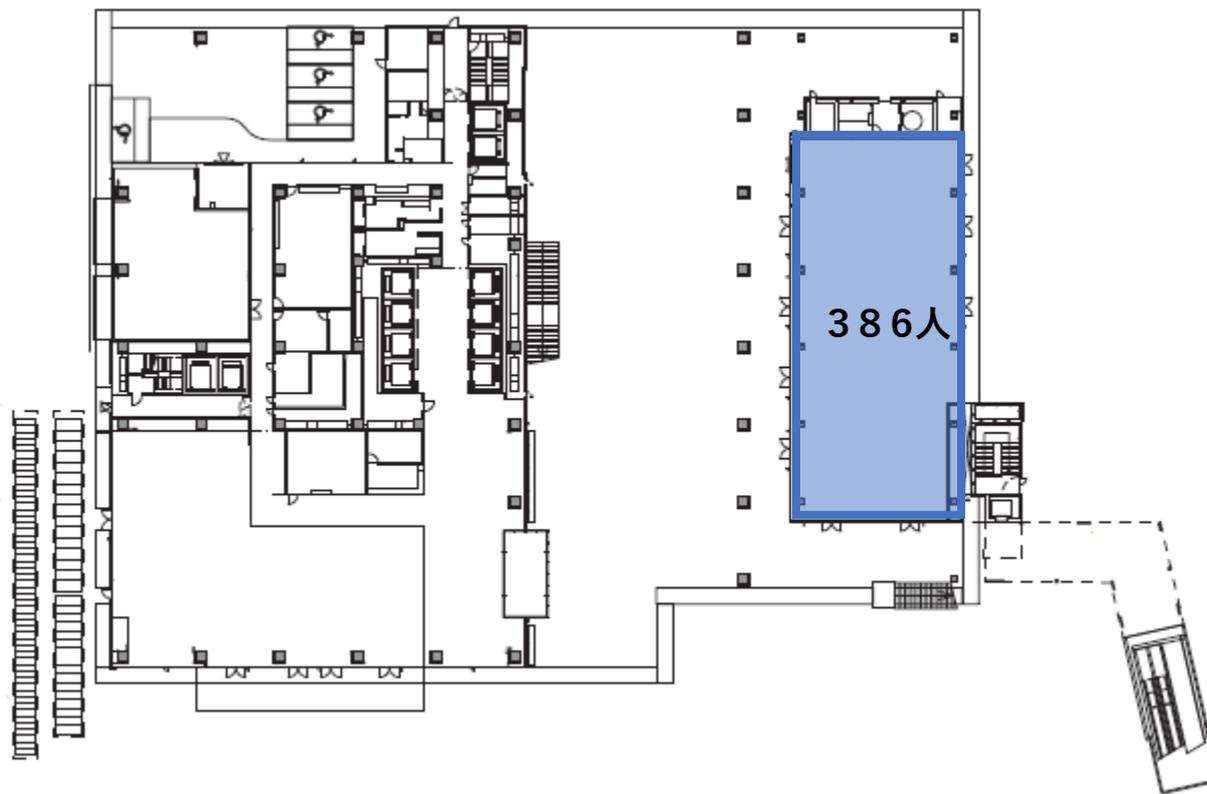
・あらかじめ検討の対象となる区画は計画を行うにあたり下記設計条件をチェックする必要があります。

- ① テナント区画の分割
- ② テナント区画の用途設定
- ③ 小部屋を設置する際の条件確認
- ④ 天井高さの算定
- ⑤ 床段差の算定
- ⑥ 避難扉までの歩行距離、重複距離の確認
- ⑦ 重複距離のチェック
- ⑧ 安全区画に面する部分の仕様
- ⑨ 内装仕上げのチェック
- ⑩ 出入口の数および幅員の確認

あらかじめ検討のルールについて

① テナント区画の分割

- ・テナント区画は、安全区画もしくは外部空間に対してテナント出口を設けるように分割すること。
- ・テナント区画は、天井及び壁（居室の場合は、床面からの高さ1.2m以下の部分は除く。）の仕上げは、**不燃材料**もしくは**準不燃材料**とすること。厨房など下記を使用する室は**不燃材料**とする。
- ・一つのテナント区画から安全区画（屋内）に面して設置する開口部面積は33㎡以下とすること。
- ・各テナントエリアの在館者数が以下に**記載する人数以下**となっていることを確認すること。

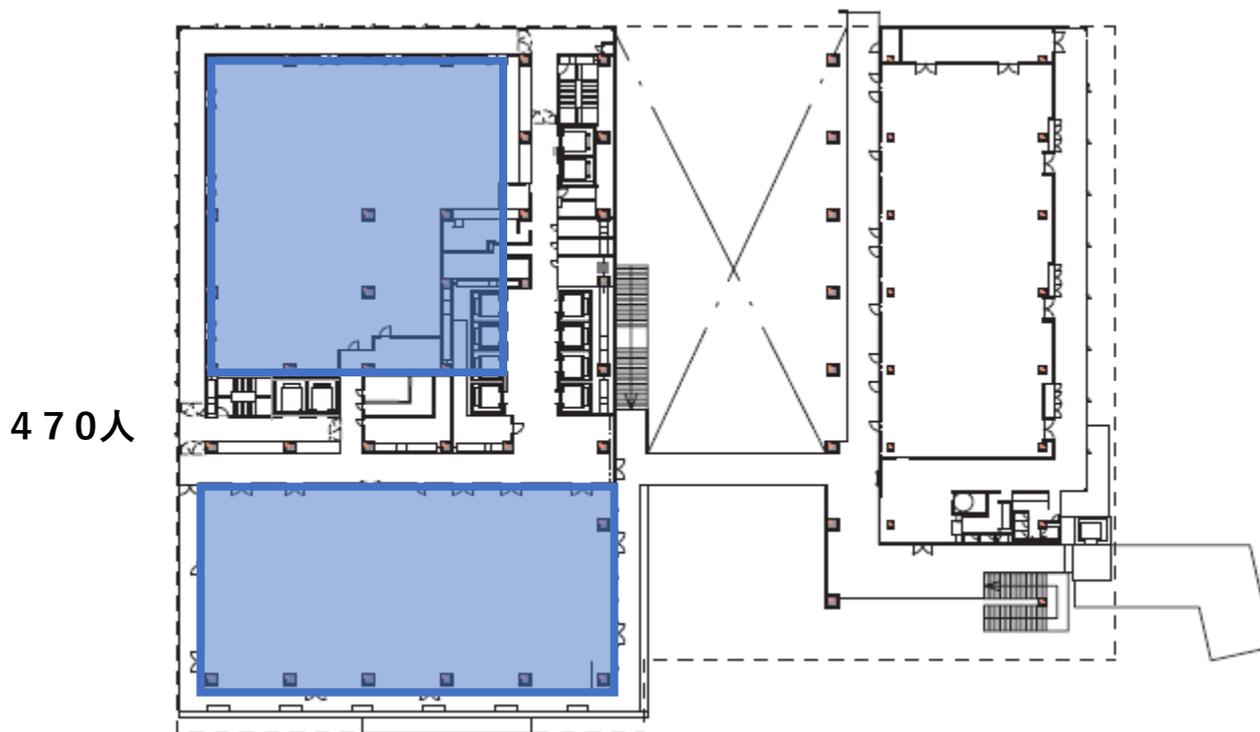


1階平面図（第1期エリア）

あらかじめ検討のルールについて

① テナント区画の分割

- ・テナント区画は、安全区画もしくは外部空間に対してテナント出口を設けるように分割すること。
- ・テナント区画は、天井及び壁（居室の場合は、床面からの高さ1.2m以下の部分は除く。）の仕上げは、**不燃材料**もしくは**準不燃材料**とすること。厨房など下記を使用する室は**不燃材料**とする。
- ・一つのテナント区画から安全区画（屋内）に面して設置する開口部面積は33㎡以下とすること。
- ・各テナントエリアの在館者数が以下に**記載する人数以下**となっていることを確認すること。



2階平面図（第1期エリア）

あらかじめ検討のテナント用途設定

②テナント区画の用途設定

・以下の中から該当用途を確認

- (A) 物販店舗 [480MJ/㎡、0.5人/㎡]
- (B) 重物販店舗（書籍売場、家具売場など） [960MJ/㎡、0.5人/㎡]
- (C) 軽飲食店舗（喫茶店、研修室など） [240MJ/㎡、0.7人/㎡]
- (D) 飲食店舗 [480MJ/㎡、0.7人/㎡]
- (E) サービス店舗1（銀行、郵便局など） [560MJ/㎡、0.25人/㎡]
- (F) サービス店舗2（カルチャースクールなど） [480MJ/㎡、0.5人/㎡]
- (G) サービス店舗3（学習塾、資格・語学学校、大学サテライトなど） [400MJ/㎡、0.7人/㎡]
- (H) サービス店舗4（エステ、理美容など） [240MJ/㎡、0.25人/㎡]
- (I) サービス店舗5（保険販売店、旅行代理店、写真スタジオ、クリニック、フィットネス、クリーニングなど） [480MJ/㎡、0.25人/㎡]
- (J) 展示室 [240MJ/㎡、0.5人/㎡]
- (K) 重量店舗 [960MJ/㎡、0.7人/㎡]
- (L) 子部屋の用途

・テナント区画が、複数の用途から構成される場合

積載可燃物量及び在館者密度は**最大のものを選択**する。

例1：書籍売場（960MJ/㎡、0.5人/㎡）の中にカフェ（240MJ/㎡、0.7人/㎡）を併設する場合、積載可燃物量は960MJ/㎡、在室者密度は0.7人/㎡を選択し、(K)重量店舗の条件表を用いる。

例2：物販店舗（480MJ/㎡、0.5人/㎡）と喫茶店（240MJ/㎡、0.7人/㎡）を併設する場合、積載可燃物量は480MJ/㎡、在室者密度は0.7人/㎡を選択し、(D)飲食店舗の条件表を用いる。

あらかじめ検討のテナント用途設定

②テナント区画の用途設定

・子部屋を設ける場合、以下の中から該当用途を確認

- (a) 売場・客室 [テナント区画の用途と同じ設定条件とする]
- (b) 厨房 [480 MJ/ m²、0.125 人 / m²]
- (c) パントリー [240 MJ/ m²、0.125 人 / m²]
- (d) 休憩室、商談室、打合せ室、会議室、喫煙室 [160MJ/ m²、0.125 人 / m²]
- (e) 控室 [部分的なストックを兼ねる。480MJ/ m²、0.125 人 / m²]
- (f) 事務室 [560MJ/ m²、0.125 人 / m²]
- (g) 倉庫 [2000MJ/ m²、非居室]
- (h) 更衣室 [160MJ/ m²、非居室]
- (i) サーバルーム [240MJ/ m²、非居室]
- (j) 平成 12 年建設省告示第 1440 号に適合する出火の恐れのない室

・子部屋の発熱量が親部屋の発熱量よりも大きい場合は、当該子部屋を天井までの不燃構造の壁と防火設備で区画する。

・子部屋用途の組合せ

子部屋のうち、(a) に該当する部分の面積、(b) ～ (f) に該当する部分の面積及び (g) ～ (j) に該当する部分の面積から、子部屋の従業員子部屋率を算定する。

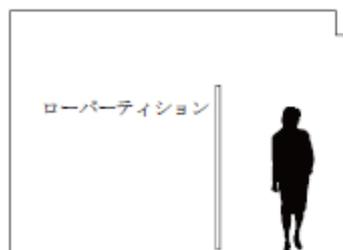
$$\text{従業員子部屋率} = \frac{\text{(b) ～ (f) に該当する部分の面積の合計}}{\text{全ての子部屋面積の合計}}$$

あらかじめ検討のルールについて

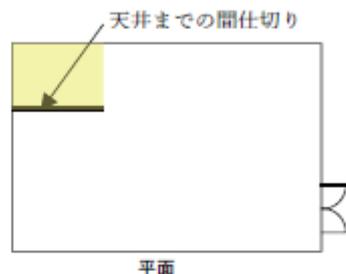
③小部屋を設置する際の条件確認

以下の要件に該当する場合は子部屋扱いにならない

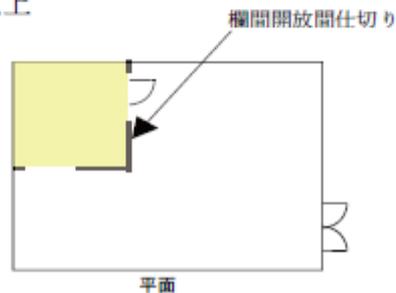
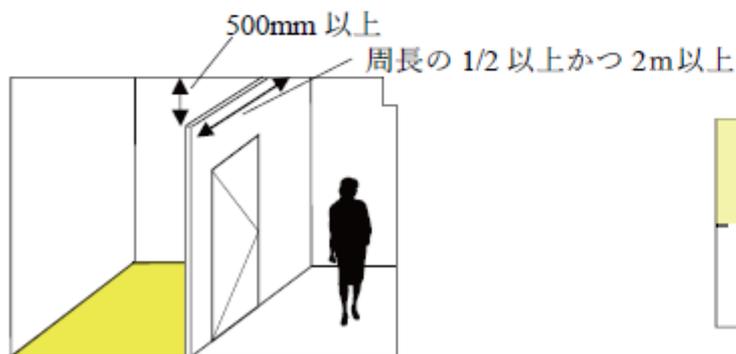
1. ローパーティションとする



2. 四方を壁で囲まず、1面以上を開放する（下図の黄色部分）。



3. 欄間部分を天井面から500mm下方までの高さで、当該部分の周長の1/2以上の幅かつ2m以上の幅が開放され、かつ、当該部分の床面積の1/50以上開放する。



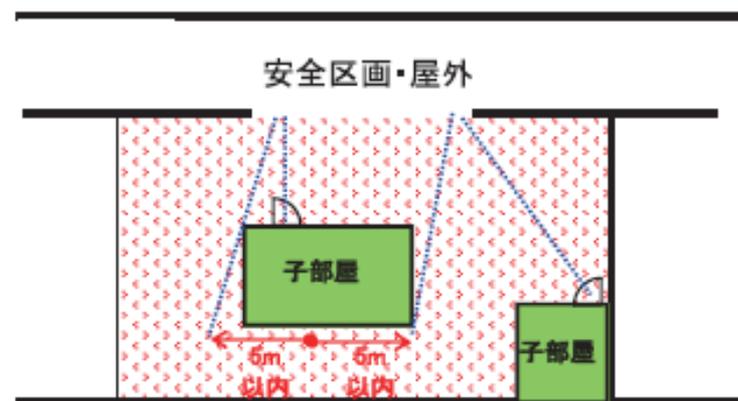
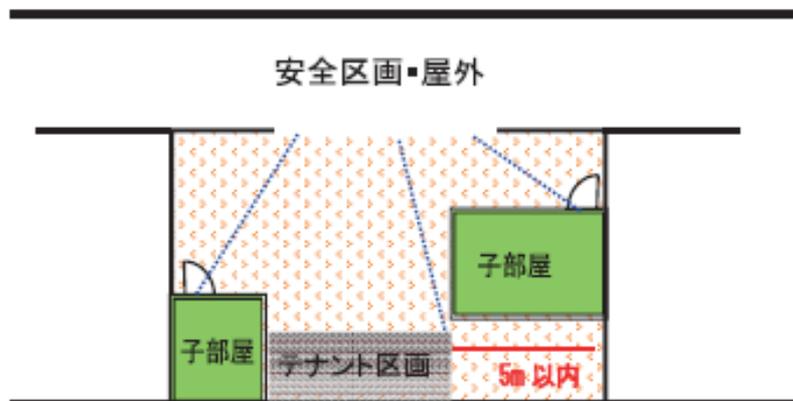
周長の1/2以上確保できないので子部屋となる



あらかじめ検討のルールについて

③小部屋を設置する際の条件確認

- ・子部屋（居室用途に限る）の出入口は親部屋のテナント・業務区画出口を目視できる位置に設ける
- ・親部屋内は見通しが良いように計画する。
（親部屋内のすべての部分から5m移動すれば「親部屋の避難出口」を目視することができること。
- ・子部屋を設置する場合には、改めて重複距離が30m以内であることを確認すること。



- ・孫部屋は居室とすることはできない。

④天井高さの算定

- ・床面からの平均天井高さを算定する。
平均天井高：天井高さの異なる面毎の面積に各々の天井高を掛けた数値を合計し、その合計値を全体床面積で除した値

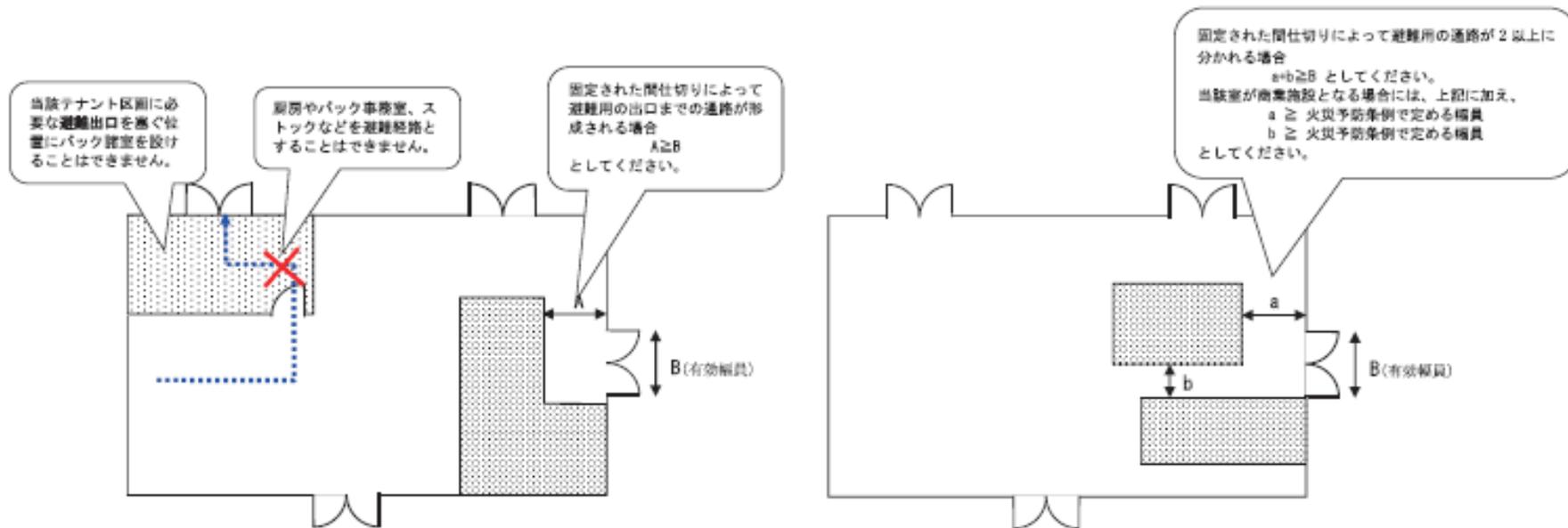
⑤床段差の算定

- ・避難出口付近に面する範囲（テナント区画面積の25%以上※図1）には床段差を設けない。
- ・床段差はFLから50cm以内
- ・床段差を解消する部分の幅員は、接続する出口の幅員以上とする。

あらかじめ検討のルールについて

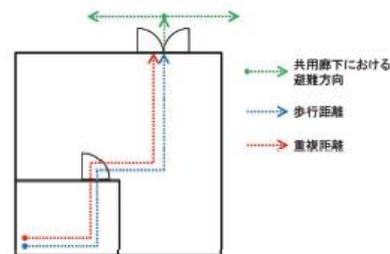
⑥避難扉までの歩行距離、重複距離の確認

- ・ 区画内の各部分からテナント出口まで（検証単位が子部屋の場合は子部屋の各部分から子部屋の出口まで）の歩行距離がチェックシートに表記の数値（**限界歩行距離**）以下となっていることを確認する。
- ・ 歩行距離は最寄の出口まで障害物を避けて**直角**に歩いた場合の距離とする。
- ・ 間仕切り仕切り等によりテナント区画部分から出口までの経路が塞がれたり、狭くなったりすることがないようにする。



⑦重複距離のチェック

- ・ 重複距離が30m以下であることを確認する。
 上記は避難安全検証法における重複距離をいい、「テナント・業務区画内の居室内居室から業務区画出口までが重複距離」となる
- ・ 建築基準法第120条直通階段までの歩行距離における**重複距離30m以下**を確認する。



上記の例では、安全区画に面した出入口が1ヶ所なので、テナント区画内の子部屋からテナント出口までが重複距離となる。

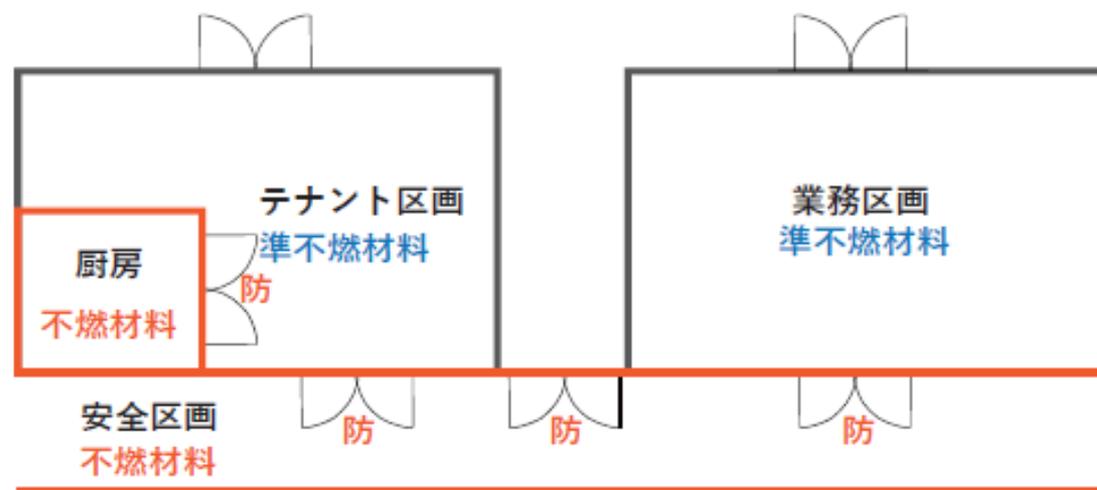
あらかじめ検討のルールについて

⑧ 安全区画に面する部分の仕様

- ・安全区画に面する部分は、**不燃構造の壁**とし、出入口を含む開口部には**防火設備**（**建築基準法施行令第112条第19項第二号に適合する防火設備**）を設けること。（ガラスパーティションは開口部扱いとし、防火設備とする。）

⑨ 内装のチェック

- ・内装下地材が**不燃材料**であることを確認する
- ・厨房を除いて、天井及び壁（床面からの高さ1.2m以下の部分は除く。）の仕上げが**準不燃材料以上**であることを確認する。
- ・厨房など火気を取り扱う部分の壁及び天井の仕上げが**不燃材料**であることを確認する。



あらかじめ検討のルールについて

⑩ 出入口の数および幅員の確認

- ・ 検証単位の用途、面積、平均天井高さ、歩行距離、子部屋率（検証単位の面積に対する子部屋の合計面積の比率）、及び子部屋の従業員子部屋割合から、選択した条件表を使って、出入口の数及び幅員を確認する。
- ・ 出入口の数及び幅員は、以下の手順で条件表に設定される出入口の幅の数値以上であることを確認する。

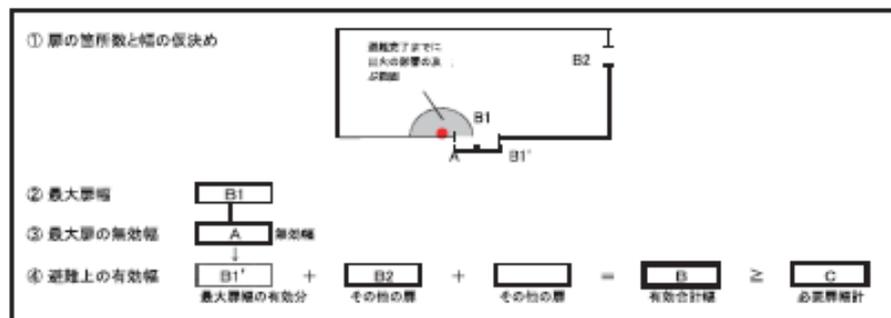
1. 出口の箇所数と出口幅を仮決めする。
2. 一番大きい開口の幅（最大出口幅）を確認する。
3. 2の最大出口幅から条件表に記載されている「無効幅」を差し引く。
4. 3の残り幅（マイナスとなる場合はゼロ）とその他の出口の幅の合計が、条件表に記載されている必要出口幅計となっていることを確認する。

■ 店舗区画及び子部屋区画の計画の考え方

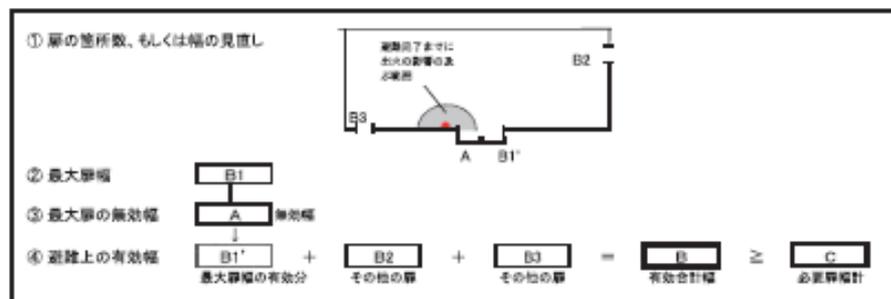
店舗区画、もしくは子部屋の設計条件表で、扉の無効幅Aと必要扉幅計Cを確認します。
 (ここで扉のない避難出口も扉として取扱います)

ケース	テナント 床面積 (㎡)	境界 歩行距離 (m)	扉の 無効幅 A (m)	必要扉 幅計 C (m)
			A	C

- ① 扉の箇所数と、扉幅を仮決めします。
- ② 一番大きい開口の幅（最大扉幅）を確認します。
- ③ ②の最大扉幅から、「無効幅A」を差し引きます。
- ④ ③の残りの幅（マイナスの場合はゼロ）、およびその他の扉の合計が、「必要扉幅計C」以上となるかを確認します。



- ⑤ ④で必要幅が足りない場合は、扉の箇所数を追加する、もしくは扉幅の大きさを見直し、②に戻ります。
 (扉の箇所数を変更した場合は、歩行距離も変わる可能性がありますので、条件表の「無効幅A」と「必要扉幅計C」の条件値を再確認してください。)



あらかじめ検討のルールについて

- ・あらかじめ検討のルールに適合しているか、チェックシートで確認いただきます。
- ・チェックシートのイメージは添付の図のとおりです。

(参考) あらかじめ検討のチェックシート

1、2階 テナント区画の内装計画(避難安全)チェックシート

テナント総合判定

テナント区画のチェックシートの総合判定

階	(区画番号)
階	
テナント名称	
主用途(複数の用途がある場合は該当用途に○をつける。)	
物販 重物販 飲食 軽飲食 サービス店舗1 サービス店舗2 サービス店舗3 サービス店舗4 子部屋用途	

- ・このシートは、1階及び2階のテナント区画について、建築基準法の避難安全検査の大臣認定に適合していることを確認するためのシートです。
- ・各チェックの結果をこのシートに転記し、総合判定を実施してください。
- ・判定欄の「ずれか」に○をつけてください。
- ・このページでは黄色塗ったマスには必要事項を記入してください。

1. テナント区画のチェック

シート枚数:1枚	判定
テナント区画のチェックシートの結果を転記。	OK NG

2. 子部屋(居室)のチェック

シート枚数:子部屋(居室)の数+4 (切上げ)	判定
<input type="checkbox"/> 子部屋(居室)が無い → チェック不要	チェック不要
<input type="checkbox"/> 子部屋(居室)がある → 子部屋(居室)のチェックシートの結果を転記。	OK NG

3. 子部屋(非居室)のチェック

シート枚数:子部屋(非居室)の数+6 (切上げ)	判定
<input type="checkbox"/> 子部屋(非居室)が無い → チェック不要	チェック不要
<input type="checkbox"/> 子部屋(非居室)がある → 子部屋(非居室)のチェックシートの結果を転記。	OK NG



本テナント区画の総合判定

上記すべての判定がOKのとき、OK。	総合判定
	OK NG

テナント会社名	施設管理者
記入者	担当者
記入日	確認日
年 月 日 ()	年 月 日 ()
総合判定 <input type="checkbox"/> 大臣認定の避難性能あらかじめ検討内の設計である。 <input type="checkbox"/> 避難性能に関して再検証の必要がある。	

1、2階 テナント区画の内装計画(避難安全)チェックシート

テナント区画チェック

1. テナント区画のチェック

このシートは、1階、2階のテナント区画について、建築基準法の避難安全検査に係る大臣認定に適合していることを確認するためのシートです。

階	(区画番号)
階	
テナント名称	
テナント区画シート	
1	

(施設管理者が記入)

テナント位置	当該テナント区画は、
<input type="checkbox"/>	安全区画にテナント出口を有しています。
<input type="checkbox"/>	外部に対してテナント出口を有しています。

シートの記入方法

- ・上から番号の順にチェックを進めます。「(○)→」と指示がある場合は、指示された項目へ進んでください。
- ・シートの大枠内に記入ください。右の判定欄の該当する内容に○を付けます。
- ・「○」で示されたチェック項目は、その上の判定で「YES」のときのみ実施します。上が「NO」のときは判定欄の「1」に従って進みます。
- ・黄色塗りのマスに計画値を記載いただき、水色のマスに条件値を記載して、計画値が条件を満たしていることを確認してください。
- ・赤い線だけで囲われている項目は、本チェックには関係ありません。
- ・総合判定で、右欄の赤字にチェックが無いことが確認できれば、判定はOKとなります。
- ・(判定欄の右欄の赤字項目についてもチェックが入る場合には、右欄の見直しが必要となります。)

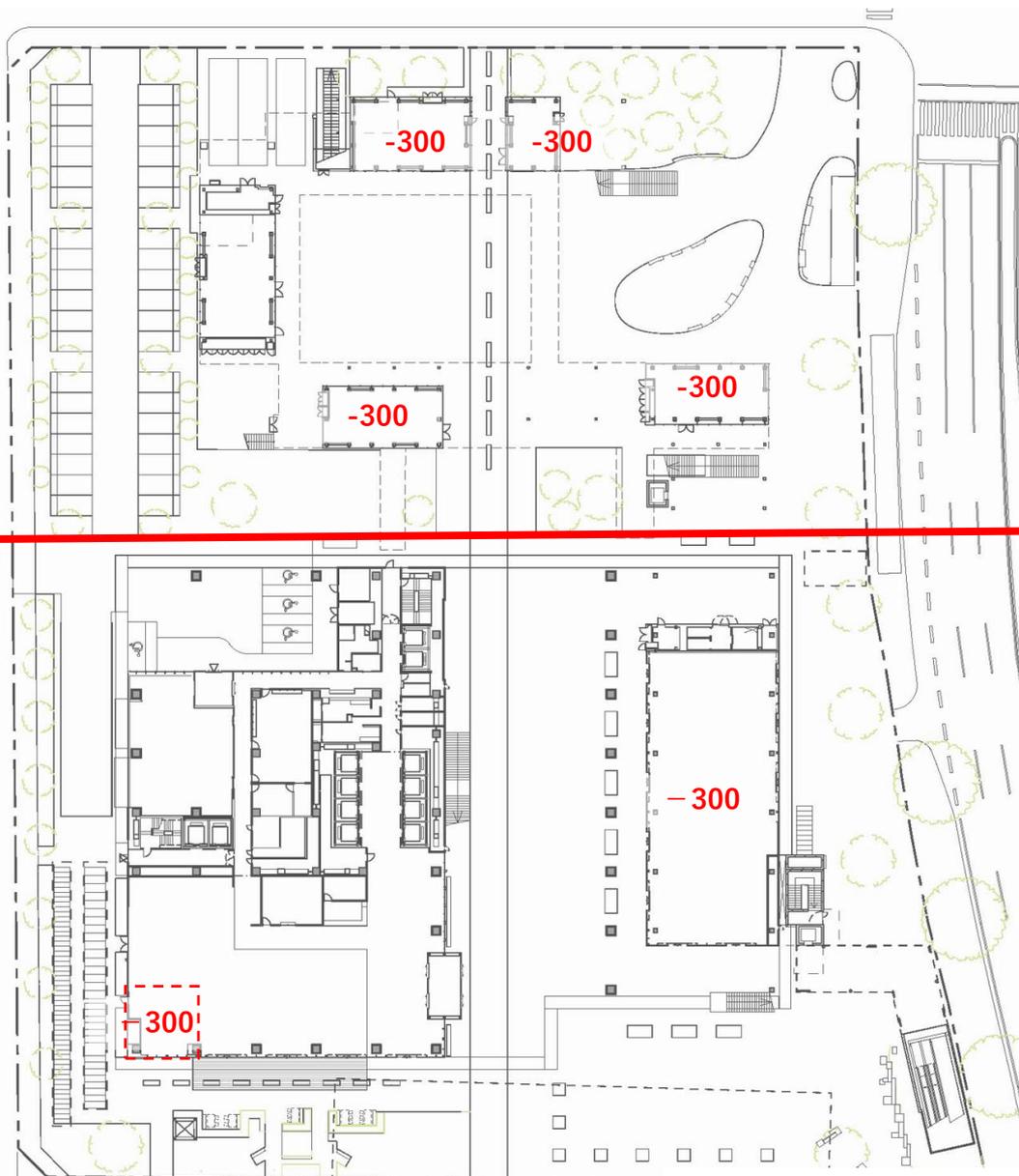
(以下、店舗区画設計者が記入)

チェック項目	条件値	計画値	判定
1 テナント面積(非居室の予定を除く)		m ²	(記入)
2 テナントの用途	計画する用途 <input type="checkbox"/> 物販 <input type="checkbox"/> 重物販 <input type="checkbox"/> 飲食 <input type="checkbox"/> 軽飲食 <input type="checkbox"/> サービス店舗1 <input type="checkbox"/> サービス店舗2 <input type="checkbox"/> サービス店舗3 <input type="checkbox"/> サービス店舗4 <input type="checkbox"/> サービス店舗5 <input type="checkbox"/> 展示室 <input type="checkbox"/> 子部屋用途	設計条件の用途 <input type="checkbox"/> 物販 <input type="checkbox"/> 重物販 <input type="checkbox"/> 飲食 <input type="checkbox"/> 軽飲食 <input type="checkbox"/> サービス店舗1 <input type="checkbox"/> サービス店舗2 <input type="checkbox"/> サービス店舗3 <input type="checkbox"/> サービス店舗4 <input type="checkbox"/> サービス店舗5 <input type="checkbox"/> 展示室 <input type="checkbox"/> 子部屋用途	(記入)
3 避難ファサード	当該テナントは、安全区画にテナント出口を有している。 ・壁をガラス以外の不燃構造、開口部を防火設備としている。		YES NO YES NO
4 子部屋の有無	当該テナントの中に子部屋がある。		YES NO
(4で子部屋がある場合、5~8を行う。子部屋がない場合は9~13を行う。)			
5 子部屋の可燃物量	据置より可燃物の大きい子部屋がある。 ・不燃構造の壁と防火設備で間仕切っている。		YES NO YES NO
6 子部屋の合計面積		m ²	(記入)
7 従業員子部屋率			(記入)
8 子部屋の配置	子部屋の配置により店舗区画の出口が見えない部分がある。 ・5m移動すれば店舗区画出口を確認できる。		YES NO YES NO
9 天井高さ	平均天井高さは、条件表の範囲内である。	m	YES NO YES NO
10 床上げ	一部床上げ部分がある 避難出口周りの床上げなしの面積が25%を超える 一部床上げ高さは、条件表の範囲内である。	%	YES NO YES NO
11 限界歩行距離	限界歩行距離は、条件表の範囲内である。	m	YES NO YES NO
12 重複距離	重複距離は、条件値以下である。	20 m以下	m YES NO m YES NO
13 内装制限	内装は準不燃以上である(厨房の場合は不燃以上である)。		YES NO
『テナントの条件表』のチェック			
14 該当ケースの選択	当該テナントの面積 最大の出口(避難開口)幅 上記を除く出口幅の合計 従業員子部屋割合 子部屋率	m ² m m %	(記入) (記入) (記入) (記入) (記入)
15 条件値と計画値の確認	限界歩行距離が条件値以下である。 必要出口幅が条件値以上である。	m以下 m以上	m YES NO m YES NO
			(左欄) (右欄) 判定(全てのチェックが左欄にあるときOK) OK NG

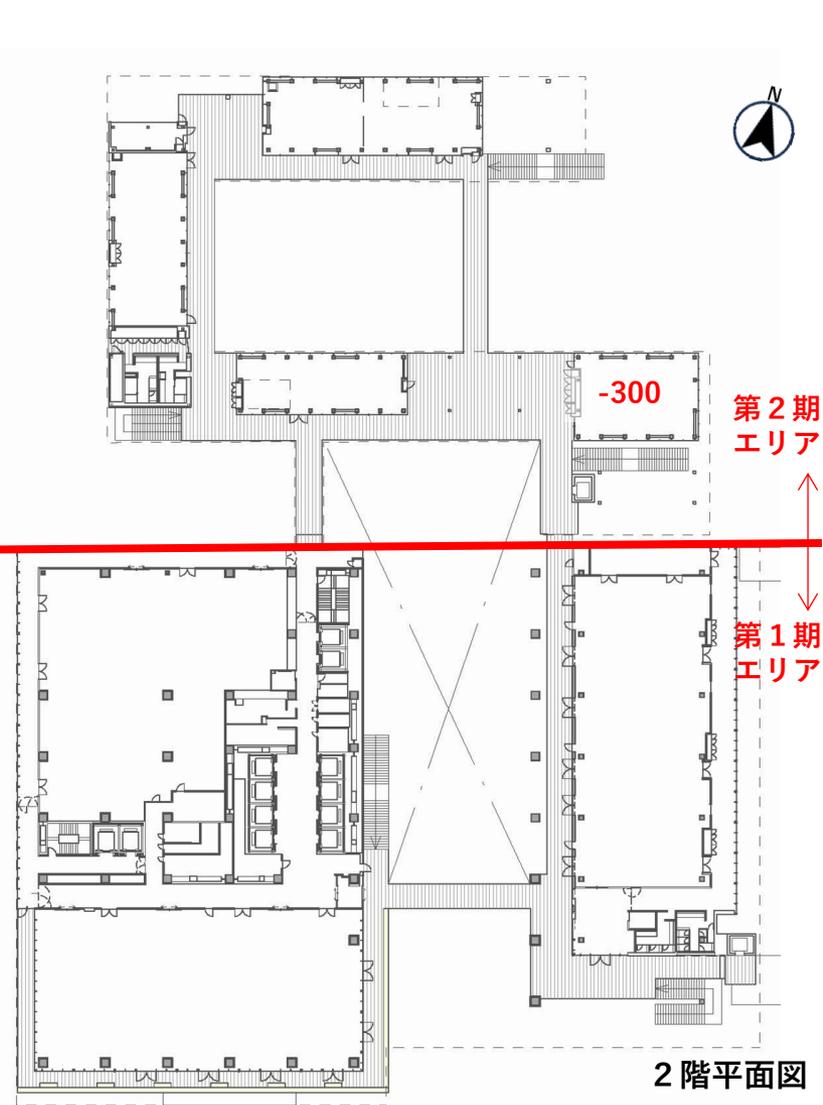
テナント区画に係る その他留意事項

床レベル

- 第2期エリアについては、事業者が決定後に詳細を決定する。



1階平面図

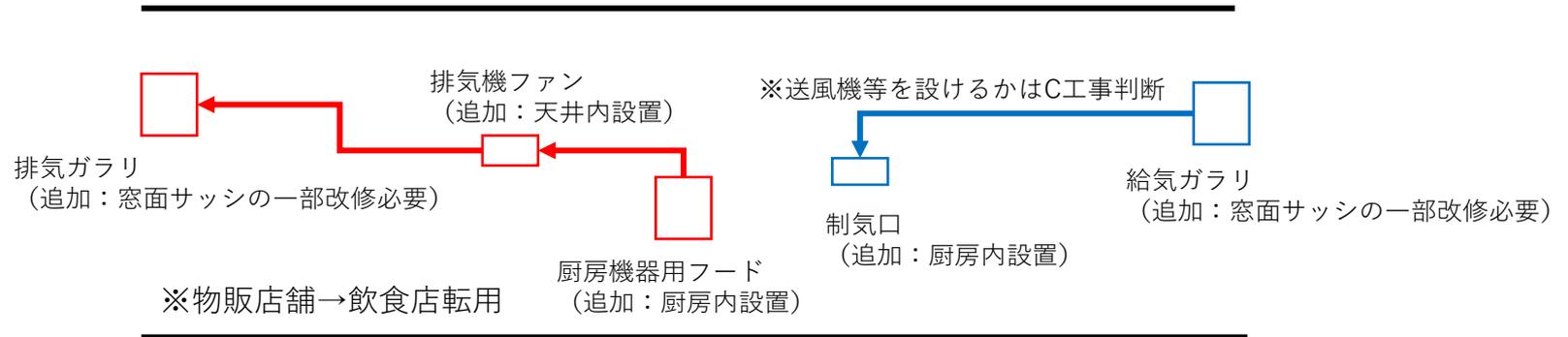


2階平面図

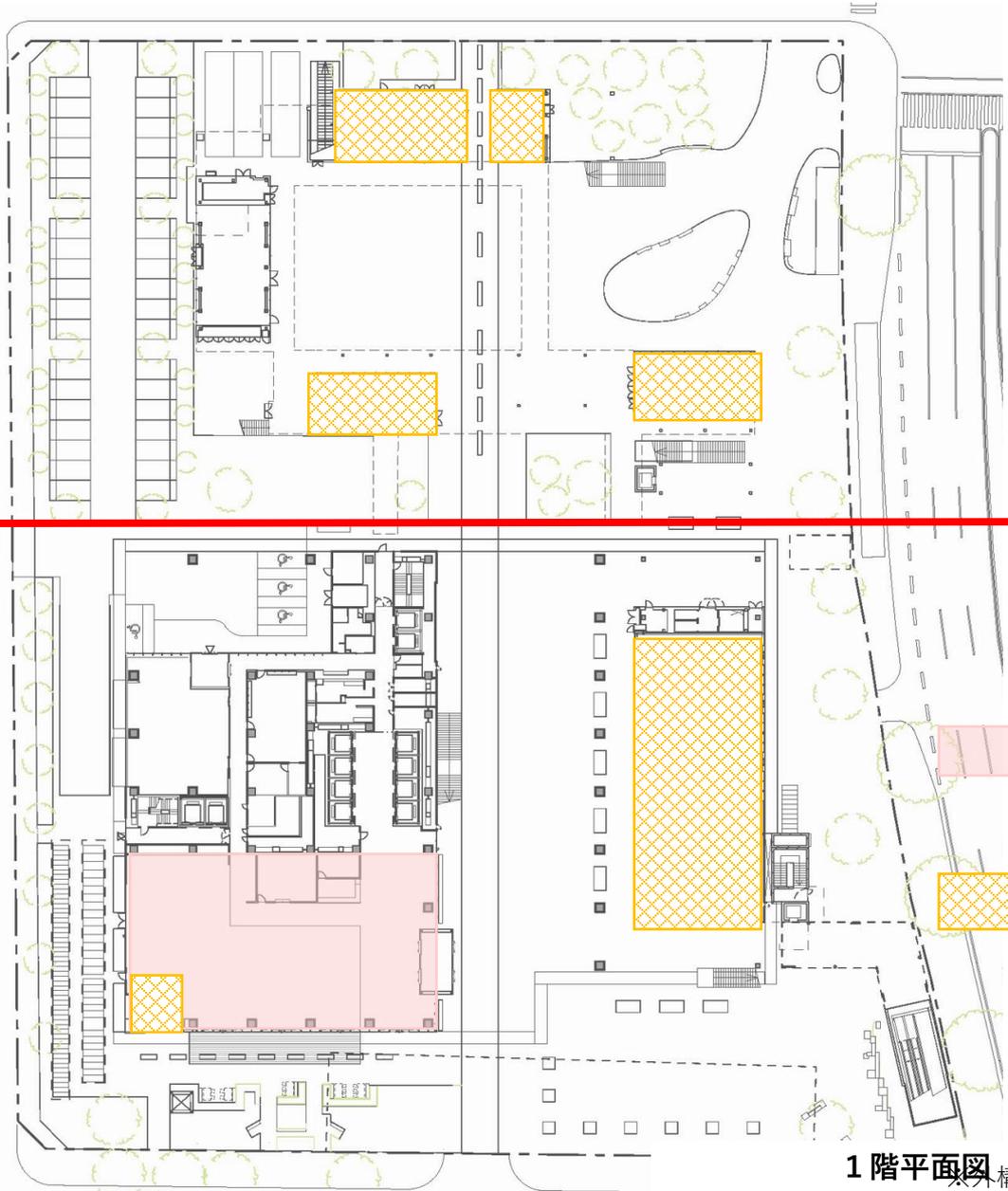
※外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

●●● : 床の仕上げレベル

飲食店転用時の厨房給排気イメージ図



空調（冷暖房）換気方式区分図



第2期
エリア

第1期
エリア

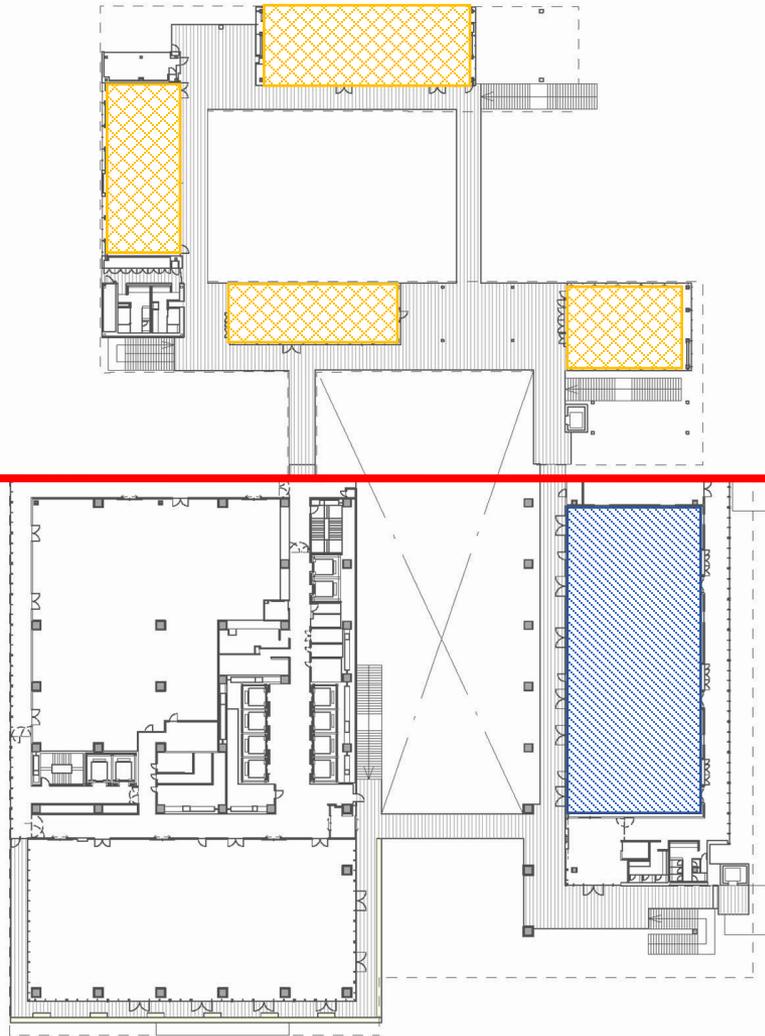
熱源方式（中央）：水冷式チラー（地熱）
冷暖房方式：床放射

熱源方式（個別）：空冷ヒートポンプパッケージ（室外機）
冷暖房方式：空冷ヒートポンプ（屋内機）

1階平面図

※外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

空調（冷暖房）換気方式区分図



第2期
エリア



第1期
エリア



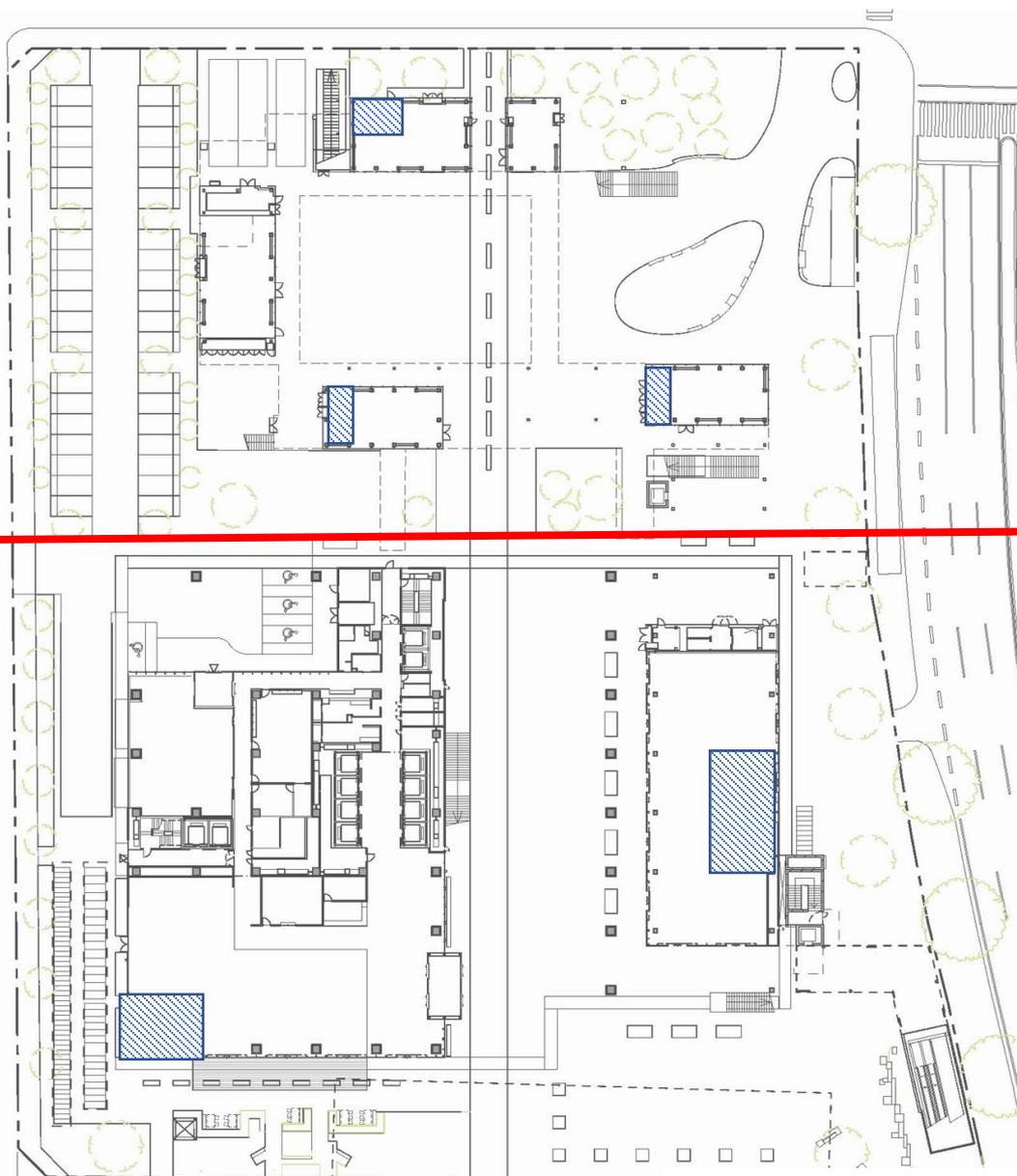
熱源方式（個別）：空冷ヒートポンプ用マルチ（室外機）
冷暖房方式：空冷ヒートポンプ（屋内機）



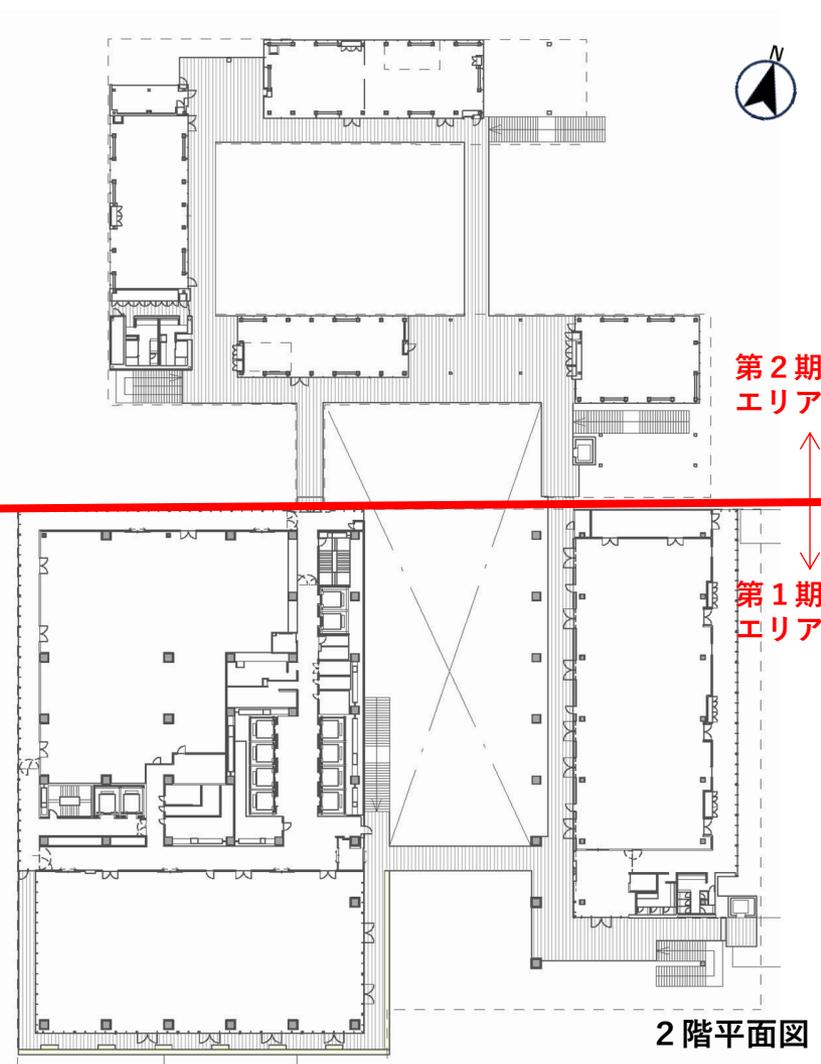
熱源方式（個別）：空冷ヒートポンプパッケージ（室外機）
冷暖房方式：空冷ヒートポンプ（屋内機）

PS配置及び厨房想定範囲

※資料の内容は、現時点のものであり、今後変更する場合があります。



1階平面図

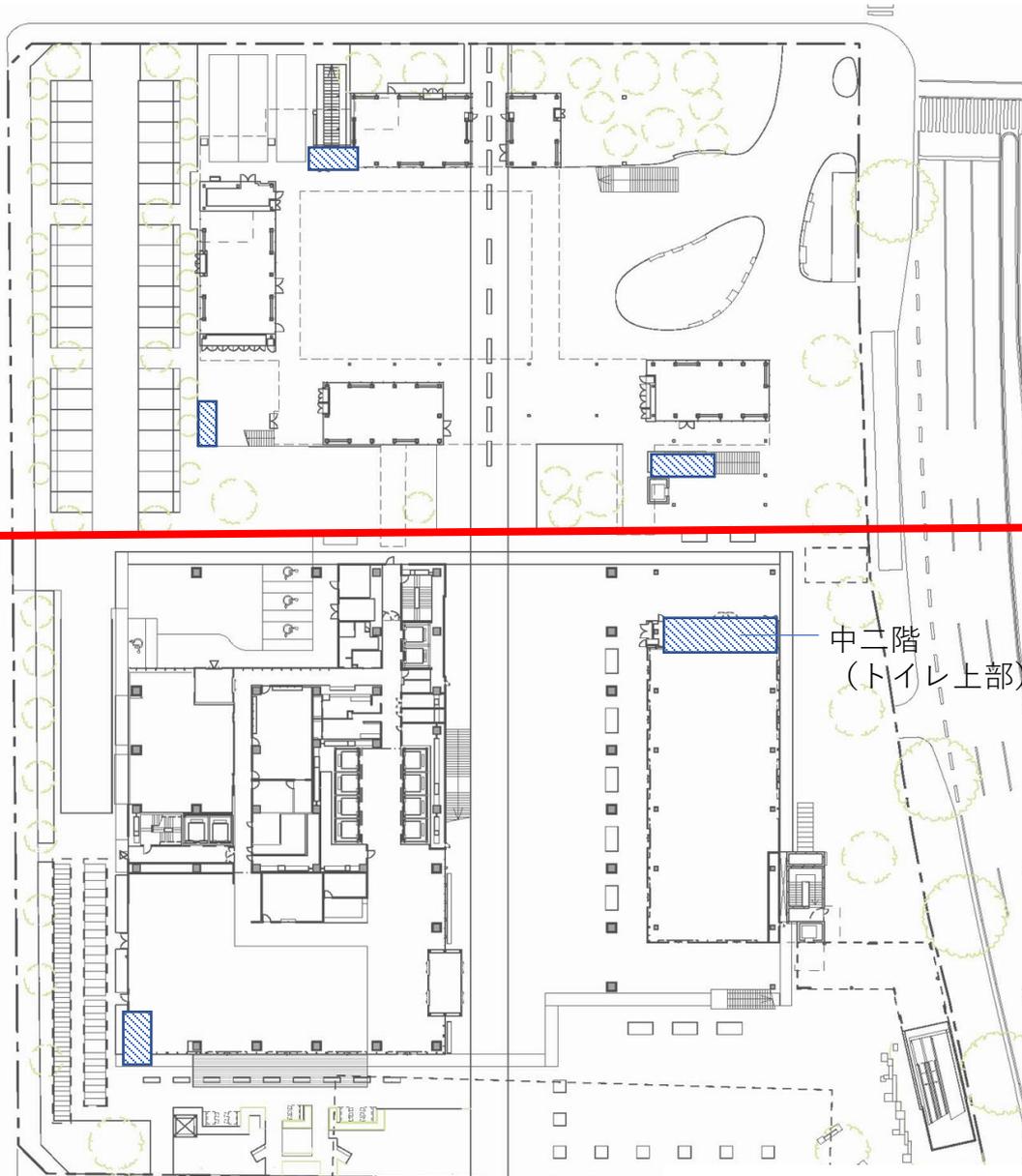


2階平面図

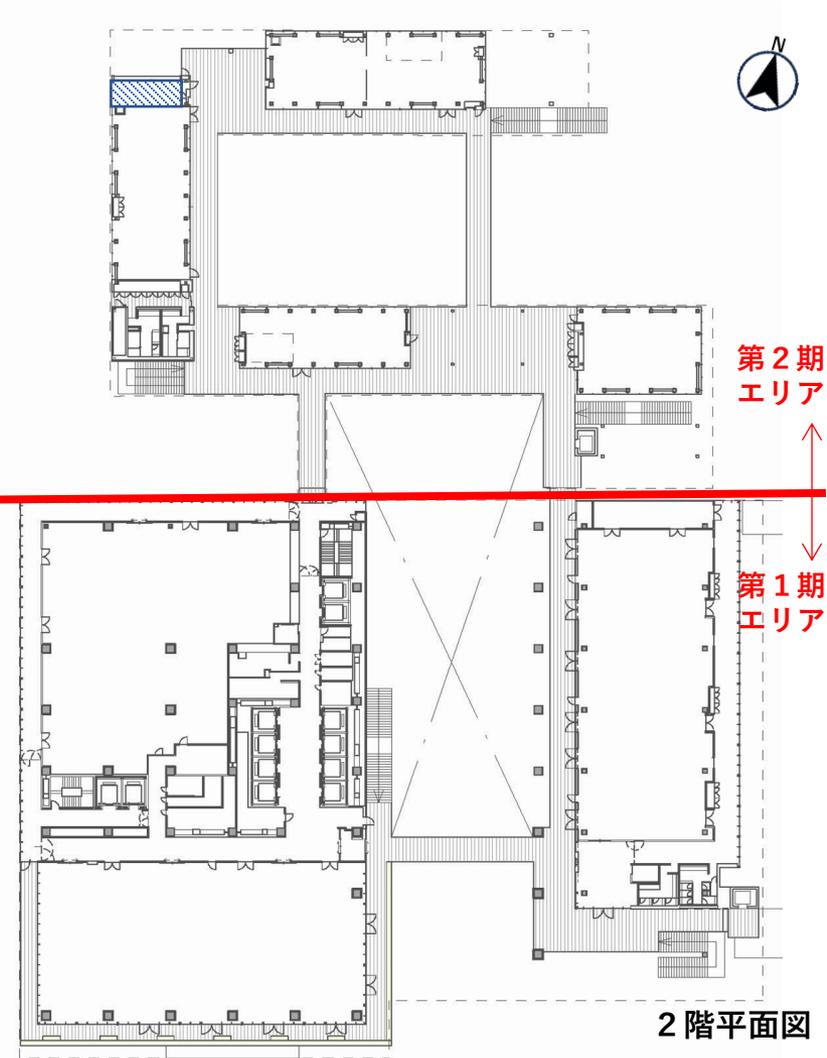
 : 厨房想定範囲 (※室面積×20%程度をバックヤードとして想定)

※外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

室外機置場の想定場所



1階平面図



2階平面図

 : 室外機置場想定位置

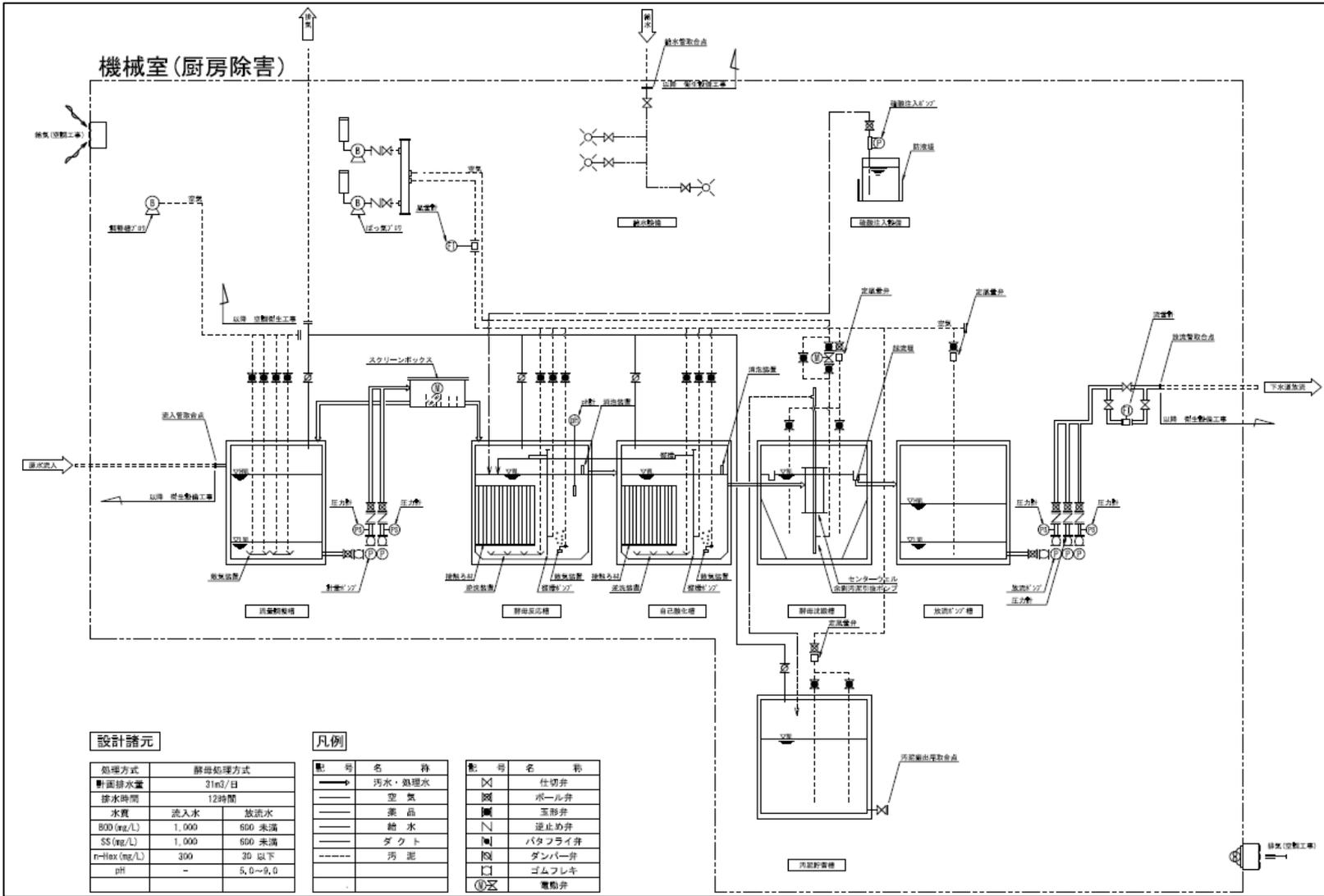
※外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

飲食排水の流出条件について

本施設は下水道法による特定事業場に該当するため、下水道法及び仙台市下水道条例に定める水質基準を遵守したテナント運営とすること。

第1期工事範囲においては排水処理基準を遵守するために、以下の除害施設をB1階に整備している。この設備仕様の範囲内で運用が可能なテナント配置とする他、導入する飲食店に応じた阻集器を各テナント毎に設置すること。また、テナント決定後に下水道担当部署との協議をすること。

第二期工事エリアは導入するテナントに応じた排水処理設備を仙台市と協議すること。



敷地内広場

敷地内広場の電源及び給水設備等について



- 広場1：耐荷重20t車程度
- 広場2：耐荷重10t車程度
- 広場3：耐荷重10t車程度
- 広場4：耐荷重20t車程度



※広場①の広場面積約800㎡のうち、約430㎡は固定ベンチあり。

※外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合があります。
※第2期エリア内については、現時点での想定を記載。

2階屋外デッキの電源設備等について

イベント盤8
AC1 φ 210/105 V
電灯 12kVA
盤内多目的用コンセント15A × 2
(予備ELB20A × 2)
分岐ブレーカー-ELB20A × 4

備品倉庫 40m²

イベント盤7
AC1 φ 210/105 V
電灯 12kVA
盤内多目的用コンセント15A × 2
(予備ELB20A × 2)
分岐ブレーカー-ELB20A × 4

イベント盤6 (共用電灯盤内)
AC1 φ 210/105 V
電灯 12kVA
盤内多目的用コンセント15A × 2
(予備ELB20A × 2)
イベント用コンセント15A × 4
分岐ブレーカー-ELB20A × 4

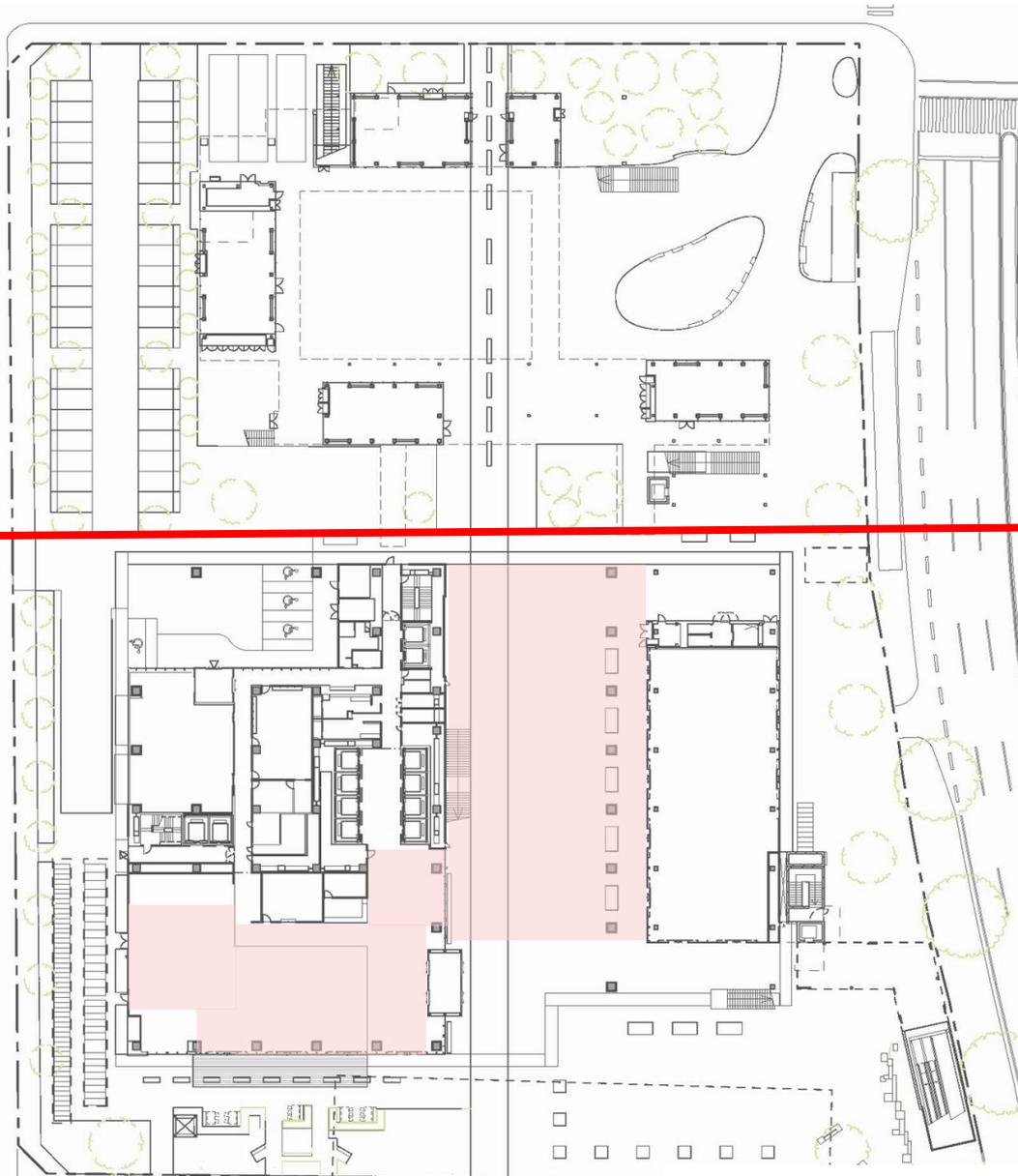
イベント用コンセント15A × 4



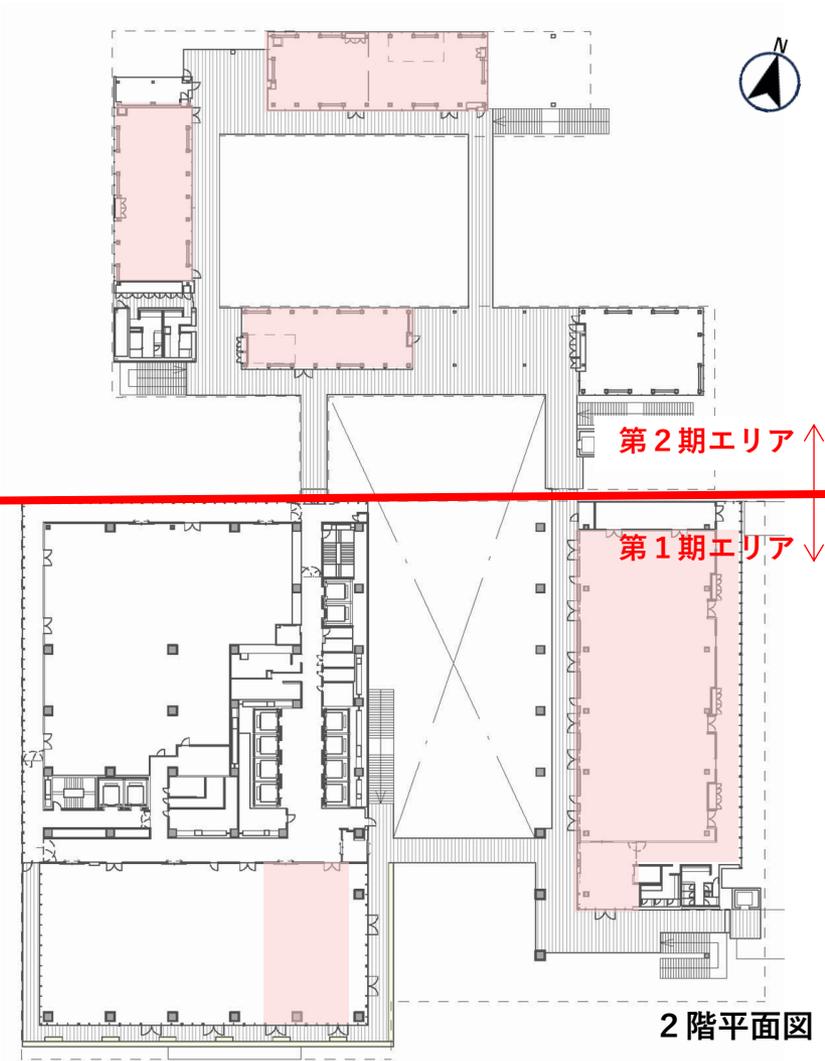
災害時の対応

一時避難施設の想定

- ・ 災害時には、本事業エリアも災害対応用に一部開放することとし、一時避難場所の提供にご協力いただく。
- ・ 詳細は事業者決定後に協議により決定する。



1階平面図

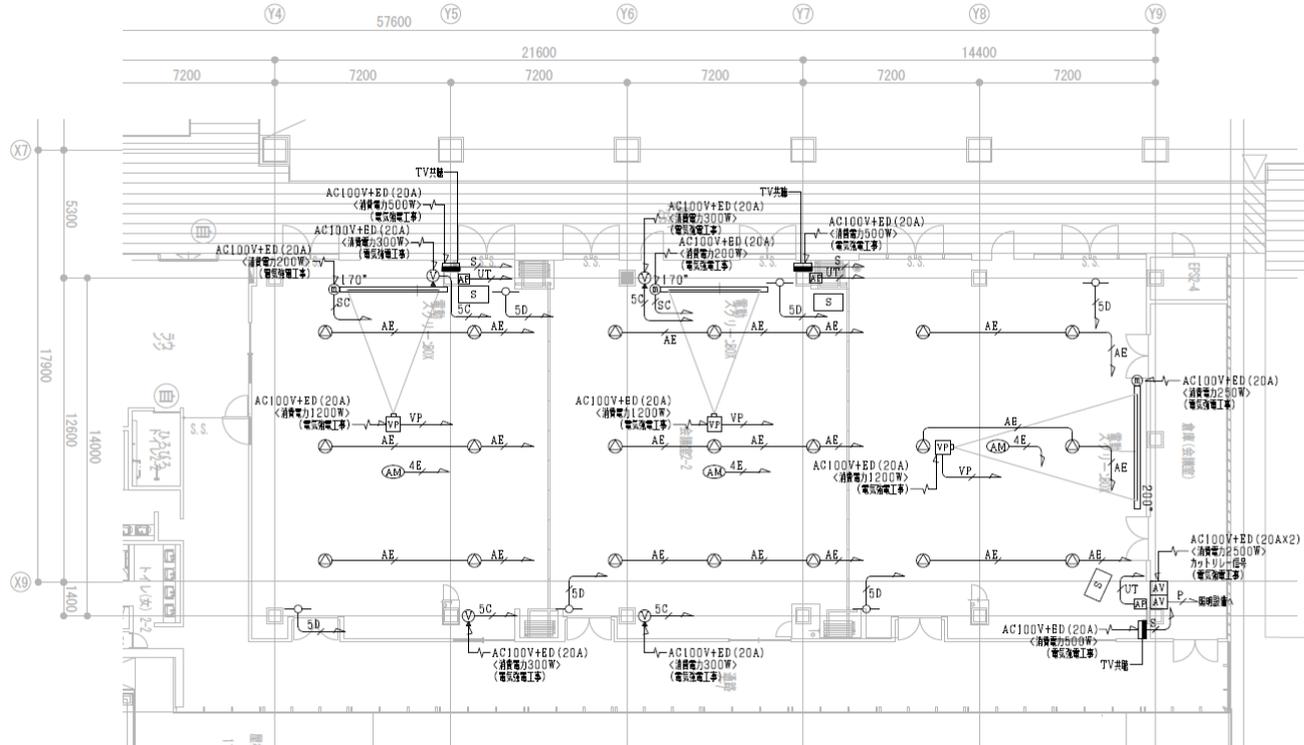


2階平面図

：一時避難として活用することを想定

※外構図はイメージであり、植栽の配置等は変更する場合がある。

大会議室の付属設備



凡例

記号	名称	数量
⊠	機器収納扉	1式
⊞	操作卓	3式
⊚	天井スピーカ	21台
⊕	集音マイク	3台
→	デジタルワイヤレスアンテナ	6台
⊞	200インチ電動スクリーン	1台
⊞	170インチ電動スクリーン	2台
⊞	天吊型プロジェクタ	3台
⊞	アクセスポイント	3台
⊞	接続給室	3面
⊞	映像床コンセント	4面

特記無き配線は下記の通りとする。

配線種	配管サイズ	行き先	備考
<AE>			
EM-AE1, 2-3C	X1 PF16	天井スピーカ	～ 機器収納扉
		天井スピーカ用の通り配線	
<AE>			
L-4E6ATWBS-EM	X1 PF16	集音マイク	～ 機器収納扉
<SC>			
L-5CFB-EM	X1 PF16	機器床コンセント	～ 機器収納扉
<SD>			
L-5DFB-EM	X1 PF16	デジタルワイヤレスアンテナ	～ 機器収納扉
<SV>			
EM-FCP6E0, 9-3P	X1 PF16	200インチ電動スクリーン カットレイト装置	～ 機器収納扉
<VP>			
L-5CFB-EM	X1 PF16	天吊型プロジェクタ	～ 機器収納扉
EM-Cat5e-UTP	X1 PF16	アクセスポイント	～ 機器収納扉
<UT>			
L-5CFB-EM	X3 PF2B	接続給室	～ 機器収納扉
EM-Cat5e-STP	X2 PF22	接続給室	
EM-Cat5e-UTP	X1 PF16	接続給室	
<L>			
EM-FCP6E0, 9-20P	X1 PF2B	機器収納扉	～ 照明設備

スケジュール

想定スケジュール

- 新本庁舎は建築基準法上の1棟となっており、第2期エリアも含めて建築基準法第18条第3項の規定による確認済証を取得している。そのため、第1期エリアオープン、第2期エリアオープンに向けた間仕切り壁等の設置に伴う建築基準法等に基づく手続き（計画通知変更申請、仮使用申請等）は、市にて実施する。（保健所や下水等、テナントが決まってから実施する手続き関係は各テナントにて実施のこと。）
- 運営事業者決定後、必要に応じて修正設計を実施することも想定。
- ⑦完成後の将来的な用途変更については、運営事業者又はテナント側にて申請を行うこと。

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
新本庁舎建設	基本構想	基本計画	設計（全体）約3年			③④	1期工事 約3年			⑥	2期工事 約1.5年		⑦		
現本庁舎解体				解体設計	②	先行解体 約1年					⑤	現本庁舎解体 約1.5年			
確認申請															
・修正設計 ・仮使用申請															

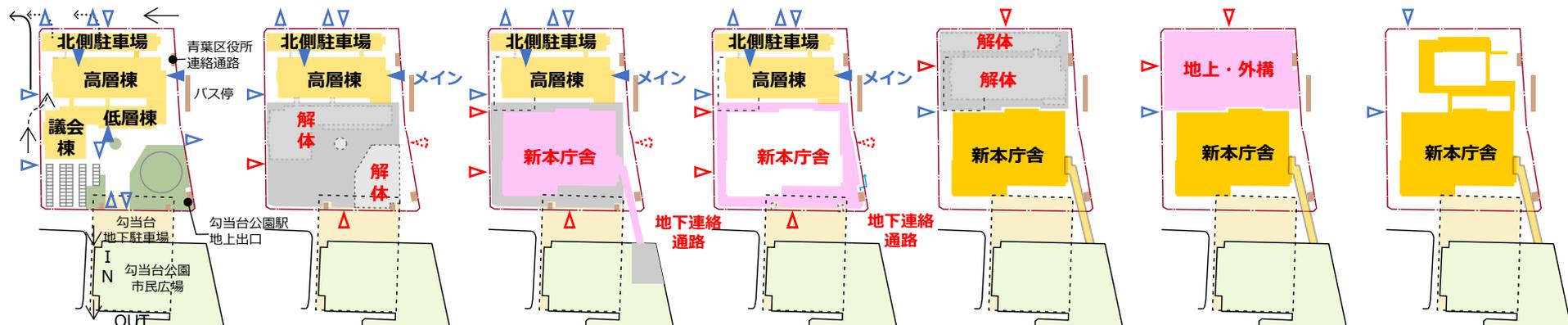
- ① 移転改修 ② 先行解体 ③ 1期 ④ 1期（外構） ⑤ 現本庁舎解体 ⑥ 2期 ⑦ 完成

現本庁舎
低層棟・議会棟部分
外構部分

地下・地上躯体、
内外装工事
地下連絡通路工事

駐車場棟→現本庁舎棟解体

地下・地上躯体、
内外装工事
外構工事



凡例
工事車両動線 ▷ : 施工者（車両） ▶ : 来庁者・職員（人） ▹ : 来庁者・職員（車両）