



札の辻スクエア・民間連携床
内装等設計・施工指針書

令和6年5月

港区

0 目次

1 計画概要

- 1-1 敷地概要
- 1-2 建物概要
- 1-3 設備概要

2 工事区分

- 2-1 工事区分の考え方
- 2-2 工事区分表

3 内装等設計関連

- 3-1 関連法規等
- 3-2 建築関連
- 3-3 電気設備関連
- 3-4 空気調和設備関連
- 3-5 給排水衛生ガス設備関連
- 3-6 防災関連
- 3-7 外部サイン関連
- 3-8 その他

4 内装等工事関連

- 4-1 内装等工事に係る組織体制
- 4-2 内装等工事の主体と役割
- 4-3 施工条件

5 提出図書、書類

- 5-1 提出図書
- 5-2 提出書類

1 計画概要

1-1 敷地概要

- 1. 地名地番 東京都港区芝五丁目606番1、606番5
- 2. 住居表示 東京都港区芝五丁目36番4号
- 3. 敷地面積 2,291.85 m²
- 4. 地域地区 商業地域、防火地域

1-2 建物概要

- 1. 建築面積 1,878.62 m²
- 2. 延床面積 18,333.57 m²
- 3. 建物規模 地下1階、地上12階、塔屋2階
- 4. 建物構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、制振構造
- 5. 建物高さ 58.01 m
- 6. 用途 事務所、集会場、図書館、物品販売業を営む店舗、駐車場、駐輪場
- 7. 駐車台数 55 台(機械式駐車場:52台(うちハイルーフ車対応:20台)、荷捌き駐車場:3台)
- 8. 駐輪台数 388 台(機械式駐輪場:364台、平置き駐輪場:24台)
7 台(原動機付自転車)

1-3 設備概要

- 1. 電力設備 動力:三相3線200V、電灯:単相3線100/200V
- 2. 電話設備 共用端子盤から区画内へのケーブルラック及び空配管
- 3. テレビ共同受信設備 共用端子盤から区画内へのケーブルラック及び空配管
- 4. 給排水設備 給水:受水槽加圧給水ポンプ方式、排水:下水道管へ直接放流
- 5. ガス設備 都市ガス
- 6. 空調設備 なし(C工事)
- 7. 換気設備 なし(C工事)
- 8. 排煙設備 自然排煙設備
- 9. 防災設備 自動火災報知設備、スプリンクラー設備、誘導灯、非常放送設備、非常照明
- 10. エレベーター設備 乗用・4基(1~11階)・定員20人(1,350kg)・150m/分
(図書館専用は除く) 乗用・1基(1~2階:ペDESTリアンデッキ)・定員15人(1,000kg)・45m/分
人荷用(非常用)・1基(地下1階~塔屋1階)・定員26人(1,700kg)・105m/分
- 11. エスカレーター設備 1~4階・ステップ幅600mm・30m/分・傾斜角度30度

2 工事区分

2-1 工事区分の考え方

区分	A工事(既済工事)	C工事
発注者	港区	貸付事業者
費用負担	港区	貸付事業者
設計・監理	A工事設計・監理者	貸付事業者(C工事設計・監理者)※1
施工	A工事施工者	貸付事業者(C工事施工者)
工事内容	躯体、外壁、区画を形成する壁、根幹設備等他施工済みの工事	区画内の内装、設備、什器・備品等。区画外(メンテナンスバルコニー、屋上)の設備
資産区分	港区	貸付事業者
原状回復	対象外	対象

※1:設計図は港区の承認が必要です。監理区分は公募要項による。

2-2 工事区分表

区分		A工事(既済工事)	C工事	備考	特に品質管理を要するもの
建築工事	床	コンクリート下地 通路:乾式置床H100	A工事以降の工事、防水等	3階:SL=FL-100 床仕上荷重:1,500N/m ²	● (防水など品質によって下階に影響を及ぼす可能性のあるもの) ● (電気錠など防災センターとの連動が必要なもの)
	幅木	なし	全工事		
	壁	外壁部分:断熱材(吹付硬質ウレタンフォーム+不燃コート) 異種用途区画壁部分(上部スラブまで):LGS+せっこうボードt21+9.5素地仕上	A工事以降の工事		
	天井	天井インサート@900(LGS天井下地吊りボルト用) 一部(X2-X3×Y2-Y5)せっこうボードt12.5+12.5+EP	A工事以降の工事	想定天井高さ:2,900mm ※梁下に設置するダクト、設備配管、ラック等の部分は一部下がり天井が生じ 外部アルミ製サッシは自然排煙用サッシ 外部アルミ製サッシ、ステンレス製サッシの枠へのアングルピース取付けまでA工事	
	建具	外部:アルミ製サッシ、ステンレス製サッシ 内部:鋼製ドア、電動鋼製シャッター+SOP	A工事以外の工事		
	防煙垂れ壁	なし	全工事		
	区画内間仕切壁	通路の間仕切壁(LGS100+強化せっこうボードt21+21)	A工事の間仕切壁の撤去及び間仕切壁の新設		
	サイン等	外部サイン取付用外壁(3階床梁の梁型:X3-X4、X6-X7通り) 共用部(外部、内部)の総合案内板(基板まで)	共用部のサインへの店舗名等の表示、区画内のサイン		
	什器・備品	なし	全工事		
	区画外の設備機器用架台	屋上:コンクリート基礎+鉄骨架台、メンテナンスバルコニー:鉄骨架台(3階メンテナンスバルコニー(X4-X5×Y1通り)以外)は鉄骨フランジに室外機取付用穴あけ加工済)	3階メンテナンスバルコニー(X4-X5×Y1通り):鉄骨架台へのフランジ穴あけ及び穴あけ部の防錆処理	鉄骨架台:H-150×150×7×10 溶融亜鉛めっき	
電気設備工事	幹線設備	区画内の開閉器盤までの幹線敷設	なし	三相793.2kw	● ● ●
	動力設備	区画内への開閉器盤設置(動力用、空調用)	空調用動力盤の設置(メンテナンスバルコニー)及び空調用動力盤への配線、テナント動力盤の設置及びA工事以降の工事		
	電灯・コンセント設備	区画内への開閉器盤設置(電灯・コンセント用) 通路照明	テナント電灯盤の設置及びA工事以降の工事	単相121kVA(387.87VA/m ²) 通路の照明について港区と協議する	
	照明器具設備	なし	全工事		
	電話・情報設備	共用部端子盤から共用部へのケーブルラック(強電・弱電兼用)まで	A工事以降の工事(回線申込みとも)		
	光ケーブル設備	共用部端子盤から共用部へのケーブルラック(強電・弱電兼用)まで	MDF室までの配線工事及びA工事以降の工事(回線申込みとも)		
	テレビ共同受信設備	共用部端子盤から共用部へのケーブルラック(強電・弱電兼用)まで	A工事以降の工事		
	有線放送設備	共用部端子盤から共用部へのケーブルラック(強電・弱電兼用)まで	A工事以降の工事		
	自動火災報知設備	区画内の法定工事	A工事の変更(増移設等)	機器はR型とし、防災センターと連動させること	
	非常放送設備	区画内の法定工事	A工事の変更(増移設等)		
非常照明・誘導灯設備	区画内の法定工事	A工事の変更(増移設等)			
空調設備工事	空調設備	空調機	区画内から室外機設置スペース(メンテナンスバルコニー)までの天井内冷媒配管	空調機(室内機、室外機)の設置及び冷媒配管への接続	3系統 19.05/31.75×2系統、15.88/28.58×1系統
		ドレン管	区画内はキャップ止め。メンテナンスバルコニーはドレン管の縦管及び接続管を設置	空調機(室内機、室外機)からドレン管への接続	
	一般換気設備	給気設備	なし	給気ファン、ダクト、吹出口の設置	貸付範囲内で完結すること。また、ダンパーは防災センターと連動させること。
		排気設備	なし	排気ファン、ダクト、吸込口の設置	電気、上水の使用量を防災センターでモニタリングす
	機械排煙設備	排煙ファン、縦ダクト	区画内へのダクト及び排煙口(防災センターへの信号送り、表示等も含む)	機械排煙設備が必要な場合はC工事で設置	●
給排水衛生ガス設備工事	給水設備	区画内バルブ止め(50A)	A工事以降の工事(計量メーターとも)	計量メーターの仕様は港区の承認が必要	● ●
	給湯設備	なし	全工事		
	排水設備	区画内プラグ止め(100A)	A工事以降の工事	下水道に直接放流	
	通気設備	排水縦管に設置	なし		
	ガス設備	区画内バルブ止め(80A)	A工事以降の工事(ガスメーター、緊急遮断弁とも)		
	スプリンクラー設備	区画内の法定工事	A工事の変更(増移設等)		
	消火器	区画内の法定工事	A工事の変更(増移設等)		

3 内装等設計関連

民間連携床の内装等設計にあたり、順守していただく関連法規等その他内装設計基準は下記のとおりです。

3-1 関連法規等

関連法規、条例等及び協議先は下記のとおりで、本指針書に記載なき内容についても関連法規を順守してください。また、関係官庁には事業者が主体となって協議してください。

1. 建築基準法、同施行令(内装制限、排煙設備、避難、シックハウス他)【東京都建築指導課】
2. 東京都建築安全条例【東京都建築指導課】
3. 消防法及び同施行令【東京消防庁芝消防署】
4. 東京都火災予防条例【東京消防庁芝消防署】
5. 危険物の規制に関する政令及び施行規則【東京消防庁芝消防署】
6. 高齢者、身体障害等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律(バリアフリー新法)【東京都建築指導課】
7. 東京都福祉のまちづくり条例【港区建築課】
8. 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(建築物環境計画書制度)【東京都環境都市づくり課】
 - ・ 段階3(ERR(エネルギー削減率)30%以上)に適合していますので、順守する計画としてください。
9. 食品衛生法、環境衛生法、薬事法【みなと保健所】
10. 建築物における衛生的環境の確保に関する法律(ビル管理法)【みなと保健所生活衛生課】
11. 東京都屋外広告物条例【港区芝地区総合支所まちづくり課】
12. 港区景観条例【港区開発指導課】
13. 港区有施設環境配慮ガイドライン【港区環境課】
14. 区有施設安全設計基準【港区施設課】
15. その他の諸官庁の関連法規

3-2 建築関連

1. 建築物の主要用途は、2階は物品販売業を営む店舗、3階物品販売業を営む店舗及び事務所で確認済証を受領しています。用途を変更する場合は東京都建築指導課と協議を行い計画変更手続きを行ってください。
2. 床の仕上荷重は1,500N/m²の範囲内で計画してください。
3. 重量物の取付け、設置の可否等を設計時に港区に確認してください。
4. 構造体(耐火被覆を含む)の破損や研り、鉄骨梁への溶接や加工、外壁断熱材の破損等は禁止します。
ただし、防火区画壁設置等に伴い耐火被覆等との取り合いが生じる場合は港区に確認してください。
5. PC製の柱、梁への後施工アンカーは禁止します。
6. 構造体やALC等への荷重の付加や直接の仕上げはできないので、C工事でLGS組等を行い仕上げを行ってください。
7. 造作物等を天井から吊り下げる場合は、安全性に配慮した計画としてください。
8. 造作、サイン、什器等は出隅部分を鋭角にしない等安全性に配慮した計画としてください。
9. サイン、什器、ガラススクリーン等は床、壁、天井等に固定して転倒、落下しない安全性に配慮した計画としてください。
10. 内装、什器、家具の使用材料は下地・仕上げとも建築基準法に基づくシックハウス対策に係る規制対象外の物またはホルムアルデヒドの発散等級F☆☆☆☆とします。
11. アスベスト含有製品の使用は禁止します。

3-3 電気設備関連

1. 使用する機器類、材料は電気用品安全法による規格品としてください。
2. 電力量計はA工事の開閉器盤に設置しています。
3. テナント分電盤、動力盤は容易に点検できる計画としてください。
4. 下記の電源回路は専用回路としてください。
 - ① 200V -0.4kw 以上の動力機器
 - ② 定格電流が1台で10Aを超える器具(100V)
5. 三相200V用機器の電源は必ず手元スイッチ(漏電ブレーカー)を取付けて接続し、接地工事を行ってください。
6. 照明器具はLED器具、高効率型器具を採用して省エネに配慮してください。
7. 照明器具のトランスは点検が容易な位置に設置し、設置部分は不燃材にするとともに、不用意にトランスに触れないように安全対策を講じてください。
8. 水場の配線工事は配管内配線工事とし、使用する電源回路には漏電ブレーカーを設置してください。
9. 情報通信設備の申込み及び有料放送(NHK、BS、CS放送など)の受信申込みは出店者で行ってください。
10. 非常放送設備を設置しているので、出店者が設ける放送設備(有線放送、BGM等)にはカットリレーを設置してください。

3-4 空気調和設備関連

1. ビル管理法の室内環境基準を厳守してください。(防塵、加湿、換気)
2. 風量調整用ダンパー点検用の天井点検口を必ず設置してください。

3-5 給排水衛生ガス設備関連

1. 給排水に使用する全ての器具は日本水道協会の認定品としてください。
2. 各種配管、メーター類、ガス遮断弁等の保守、検針は容易に行える計画としてください。
3. ガスメーターは容易に検針できる場所に設置してください。
4. ガス配管は壁、床の露出配管を原則としてください。
5. ガス機器は立消え安全装置付の機器を使用してください。
6. ガス湯沸器の転倒防止対策を計画してください。
7. ガス湯沸器等には逆流防止弁を設け、配管内への圧力変動が影響しない計画としてください。
8. 機器、器具への給水接続はバルブまたは止水栓を設置してください。

3-6 防災関連

1. 壁、天井の内装下地は不燃、仕上げは準不燃または不燃としてください。
ただし、告示により排煙免除を行う場合は告示の内装制限の規定によります。
2. カーテン類、カーペット類は防災物品又は防災製品を使用し、防災表示を行ってください。
3. 造作物、什器等が自然排煙窓、排煙口の開放及び排煙の障害にならない計画としてください。
4. 自然排煙窓オペレーターは作動機能を妨げず、視認性を損なわない計画としてください。
5. スプリンクラー設備、自動火災報知設備、非常照明設備、誘導灯設備の機能を妨げない計画としてください。
6. 格子天井、ルーバー天井、折上げ天井、下がり壁、化粧梁等を設置する場合は、スプリンクラーの散水障害、排煙障害、感知器の感度障害等が生じない計画としてください。
7. 区画内にエスカレーターホール(X2-X3×Y4-Y5通り)へのスプリンクラー配管をA工事で設置していますので機能を妨げない計画としてください。
8. 防災にかかわることは防災センターと協議してください。

3-7 外部サイン関連

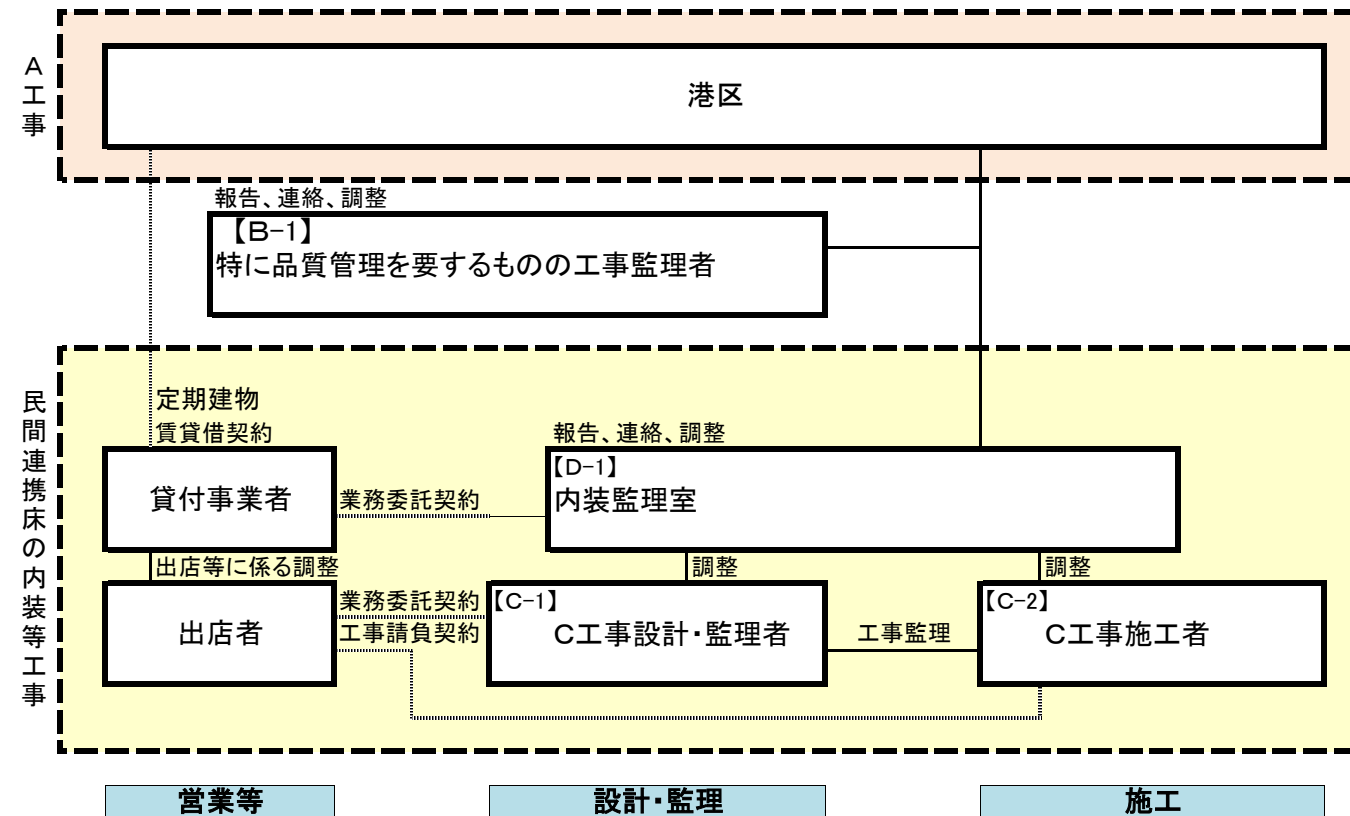
1. 札の辻スクエアは東京都屋外広告物条例第13条第2号の規定により屋外広告物許可を受けていません。
2. 外部サインの設置を希望される場合は東京都屋外広告物条例に基づき協議を行ってください。
3. 外部サインを設置する場合は港区景観条例に基づき協議を行ってください。

3-8 その他

1. 省エネ適合性判定は不要ですが、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第11条の規定により、エネルギー消費性能の向上を図るように努めてください。
2. 芝消防署に防火対象物工事等計画届、防火対象物使用開始届、消防用設備等設置届※、工事整備対象設備等着工届※を提出してください。(※は必要に応じて提出)
3. 計画通知データは貸与します。ただし、貸与するデータを当該工事における設計図、総合施工計画書等の作成以外の用途に使用しないでください。
4. 流し台が不要な場合は事業者負担により撤去してください。
5. 事業者で新規に設置する錠前は建物所有のマスターキーで解錠できるようにしてください。
6. 共用部及び他階への騒音が発生する工事は原則、夜間工事としてください。
7. 夜間搬入時には必要な警備員を配置してください。
8. 安全に配慮した仮設計画を工事着工前に港区と協議してください。
9. 発注者と協議し、工事着工前や騒音工事前に近隣へ必要な周知を行ってください。
10. 建物共用時にエスカレーターからの通路機能(X2-X3部)を確保した提案をしてください。それに関わる工事費用はすべて事業者の負担とします。

4 内装等工事関連

4-1 内装等工事に係る組織体制



4-2 内装等工事の主体と役割

- 【D-1】内装監理室は【C-1】C工事設計・監理者、【C-2】C工事施工者と設計、工事に関して総合的に調整作業を行い、魅力のある民間連携床を創り出すための組織で貸付事業者が設置し、一級建築士事務所とします。
A工事を除く民間連携床の内装等工事の設計、工事監理は内装監理室が責任を負います。
内装監理室は下記の業務を行います。
 - 内装等工事の設計、施工に関する内容の港区への報告、連絡、調整
 - C工事設計図書の審査(法令適合確認を含む。)
 - C工事の工程管理(港区に提出する総合施工計画書の工事工程から遅延しないようにC工事施工者と調整を行う)
 - C工事の完了検査立会(消防法等)
- C工事設計・監理者【C-1】は貸付事業者または出店者が選定し、一級建築士事務所または一級建築士とします。
C工事設計・監理者は下記の業務を行います。
 - C工事の設計、工事監理(法令適合確認、関係官庁への確認、内装監理室との調整を含む)
 - C工事の完了検査立会(消防法等)
 - 出店者の営業に係る許認可申請対応(飲食店営業許可等)
 - C工事竣工図書の作成
- C工事施工者【C-2】は貸付事業者または出店者が選定します。
C工事施工者は下記の業務を行います。
 - C工事の施工(内装監理室との工程調整を含む)
- 特に品質管理を要するものの工事監理者【B-1】は総合管理者の関連会社とする。
2-2工事区分表の特に品質管理を要するものについて、B-1の承諾を受けてから施工すること。
工事監理の方法としては、平成21年国土交通省告示15号 2工事監理に関する標準業務及びその他の標準業務による。

4-3 施工条件

- 作業日、作業時間
 - 区と協議のうえ調整してください。
- 駐車場の使用
 - 区と協議のうえ調整してください。
- エレベーターの使用
 - 区と協議のうえ調整してください。
- トイレの使用
 - 区と協議のうえ調整してください。
- 電気、水道の使用
 - 無償で使用してよい。
- 騒音、振動の大きな工事の施工時間等
 - 区と協議のうえ調整してください。
- 内装等工事中の避難計画関連
 - エスカレーターからの通路機能(X2-X3部)を施工する時においても、建築基準法等関連法令を遵守するとともに避難経路を確保してください。なお、それに関わる工事費用はすべて事業者の負担とします。
- 区画外の工事
 - メンテナンスバルコニー、屋上等で行う空調設備工事等は、資機材の搬入経路の養生を行い、A工事部分に損傷を与えた場合は港区に報告するとともにC工事施工者の負担で速やかに復旧すること。
- シックハウス測定
 - 供用開始前にホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン、パラジクロロベンゼンの揮発性有機化合物の室内濃度をアクティブ法にて事業者負担で測定し、厚生労働省及び文部科学省が定める指針値以下であることを確認すること。

5 提出図書、書類

5-1 提出図書

N0	名称	縮尺	記入事項	留意事項
1	表紙	—		
2	仕上表	—	・床、幅木、腰壁、壁、天井等の下地、仕上	・認定番号(不燃、準不燃)記入 ・シックハウス対策記入
3	求積図	任意	・店舗面積 ・防火区画、排煙区画面積	・非店舗面積部分も求積
4	平面図	1/50	・床仕上、床レベル ・造作物、家具、什器 ・防水範囲 ・開閉器盤、動力盤、電灯盤 ・防火区画、排煙区画	・断面箇所、展開記号記入 ・通り芯からの寸法記入 ・通路幅員、出入口幅員
5	天井伏図	1/50	・天井仕上、天井高さ ・サイン、天井点検口 ・造作物の配置、形状、仕上 ・設備機器(照明器具、制気口等) ・防災機器(SP、自火報等)	・排煙区画面積、排煙種別(自然、機械、告示)記入 ・通り芯からの寸法記入
6	展開図	1/30	・壁仕上、天井高さ、床レベル ・サイン、造作物、家具 ・設備機器	・通り芯からの寸法記入 ・厨房内展開図を含む
7	詳細図	任意	・各所納まり ・サイン詳細	
8	電気設備図	1/50 任意	・開閉器盤、動力盤、電灯盤 ・照明器具その他リスト	・回路設定記入 ・仕様、メーカー名等を記入
9	空気調和設備図	1/50 任意	・各設備の配管、ダクト等 ・空調換気設備機器リスト ・空調換気設備機器配置図	・寸法、取付け位置を記入 ・仕様等を記入 ・屋外設置の室外機、排気ファン等
10	給排水衛生ガス設備図	1/50 任意	・各設備の配管等 ・配管材、器具リスト	・寸法、取付け位置を記入 ・仕様等を記入
11	設備容量表	—	・電気容量(動力、電灯) ・給水容量、ガス使用量 ・冷房負荷 ・換気量	
12	計算書	—	・法定換気計算 ・各種設備計算	・一般換気及び火気使用
13	絶縁測定表	—		

1. 提出図書は竣工図とし、上記程度の内容を想定しているので、作成前に港区と協議すること。
2. 提出図書のPDF及びCADデータ(DWGまたはDXF変換)を1部提出とする。
3. 工事完了後、しゅん工図の製本を4部、電子データを1部提出する。

5-2 提出書類

様式NO	名称	内容	宛先	提出時期
1	誓約書	内装等設計・施工指針書その他関連法規を順守し、指定期間内に必要図書、書類を提出して工事を完了することを誓約していただきます	港区	内装等工事着手前
2	A工事内容確認書	A工事の施工内容を確認のうえ提出していただきます	港区	内装等工事着手前
3	総合施工計画書	内装等工事の施工計画、仮設計画、揚重計画、養生計画、工事工程等を提出していただきます	港区	内装等工事着手前

その他、諸官庁に提出した書類と同じものを区にも提出してください。