

令和 8 年度

兵庫県六甲アイランド東庁舎におけるオフィスレイアウト作成等業務委託

レイアウト作成業務 仕様書

令和 8 年 6 月作成

(全 4 1 枚)

兵庫県総務部職員局管財課

1 事業名

兵庫県六甲アイランド東庁舎におけるオフィスレイアウト作成等業務委託

2 目的

兵庫県本庁舎第1号館・第2号館（以下「本庁舎」という。）は、耐震診断の結果、耐震性がな
いことが判明したため、令和8年度から順次、分散庁舎へ暫定移転することとなった。

円滑に移転できるよう、本業務では、兵庫県六甲アイランド東庁舎におけるオフィスレイアウト（※）の作成や実施設計業務を委託するものである。

※レイアウト：本業務における「レイアウト」とは、設備工事も勘案した間仕切り壁の位置に加え、什器等の配置も含むものとする。

3 業務委託の期間

契約締結の日から令和8年11月30日まで

4 業務委託の対象建物

- ・建物：六甲アイランドビル
(神戸市東灘区向洋町2丁目10番)
- ・延床面積：約10,000㎡（別添平面図参照）
- ・配置職員数：約1,200人
- ・配置部：兵庫県県民生活部、産業労働部、農林水産部、環境部（一部除く）、
まちづくり部、企業庁、病院局、出納局（工事検査室）、会議室

5 業務委託の概要

「4 業務委託の対象建物」の内部改修に伴う以下の業務

本仕様書では、このうち(1)のレイアウト作成業務について記載する。

(2)の建築・設備実施設計図面の作成及び積算業務は、別添：実施設計業務（建築）及び実施設計業務（設備）設計書による。

(1) レイアウト作成業務

本庁舎に所在する部局の意向やニーズの把握、業務遂行に必要な機能の確保、「暫定庁舎における什器・レイアウトの基本方針」（※）への対応、コストや法令適合性を踏まえた分散庁舎における執務室等のレイアウト作成を委託する。

※「暫定庁舎における什器等レイアウトの基本方針」（抜粋）

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">①部単位でのオープンオフィスを採用②座席はユニバーサルレイアウトを採用（7級（課長級）以下の座席をユニバーサルレイアウトに組み込み）③机、いす、書棚等は原則新たに購入せずに既存什器を活用（固定席で全職員分の座席を確保）④部長級は個室、次長級は独立した座席を設定（原則、次長用の個室はなし）⑤書棚は1.8fm（書棚2段分）/人を基本として配置 |
|--|

具体的な業務内容については、6、7を参照すること。

なお、内部改修及びレイアウトは、建築基準法第2条第15号に規定する「大規模の模様替」に該当しない範囲で行う。また、工事予算を踏まえ、別紙「工事区分一覧表」記載のテナント負担となる工事費を抑えるようレイアウトのこと。

(2)(1)のレイアウトを踏まえた、別紙「工事区分一覧表」記載の「C工事」に係る実施設計業務図面の作成及び積算業務 及び「B工事」に係る設備等の検討

6 現地調査およびヒアリング（賃貸人・入居部局）

（１）現地調査

現地調査では、賃貸物件の現状を正確に把握し、オフィスレイアウト作成や実施設計業務に必要な情報を収集すること。主な検討項目は以下のとおり。

○物件の現状把握

- ・建物構造（耐震性能、階高、柱・梁位置）
- ・内装状態（床・壁・天井の仕上げ、老朽度）
- ・共用部の状況（エントランス、廊下、トイレ、給湯室）

○寸法・設備条件の確認

- ・専有面積、天井高、柱間寸法
- ・電源容量、配置
- ・空調方式（個別空調／セントラル）、換気性能 等
- ・防災設備（スプリンクラー、排煙設備、非常口、避難経路等）
- ・照明設備の種類・配置

（２）ヒアリング（賃貸人）

賃貸人へのヒアリングでは、契約条件や改修可能範囲を明確化し、レイアウト作成や設計自由度を把握すること。主な検討項目は以下のとおり。

○契約条件

- ・原状回復義務の範囲

○改修可能範囲

- ・壁・床・天井の変更可否
- ・電気・空調・消火設備等の増設可否
- ・セキュリティ設備（主に入退室管理設備）の追加可否

（３）業務内容・レイアウト要望の把握（入居部局）

入居部局へのヒアリングでは、既存什器転用計画やレイアウト要望を整理し、分散庁舎でのゾーニング・レイアウト作成に反映すること。主な検討項目は以下のとおり。

○既存什器転用計画

- ・本庁舎での既存什器数、分散庁舎に移転できる総量の把握

○レイアウト要望

- ・個室の設置要望数とその面積及び秘匿性（幹部席、会議室）
- ・各課室の位置関係
- ・複合機・収納スペースの配置希望

7 ゾーニング、レイアウト計画作成

現地調査およびヒアリング結果を踏まえ、分散庁舎でのゾーニングとレイアウト計画を策定すること。主な検討項目は以下のとおり。

（１）ゾーニング（空間の機能分け）

分散庁舎内の配置計画を策定する。具体的には、以下の内容を含むものとする。

- ・各課の配置位置を決定し、業務連携や動線効率を考慮
- ・執務スペース、打合せスペース、複合機・消耗品スペースの位置の明確化
- ・会議室や共用スペースについて、要望を踏まえた効率的な配置の検討
- ・ゾーニングは、業務特性、セキュリティ要件、騒音対策を考慮し、柔軟性を確保すること。

（２）レイアウト計画

ゾーニングを基に、業務効率・安全性・快適性を確保した具体的な分散庁舎レイアウトを作成する。レイアウトは、各部局の業務特性や職員数、動線計画、工事予算を踏まえ、柔軟性と将来の変更可能性を考慮したものとする。

○間仕切り配置

- ・ 間仕切り壁の位置、高さ、種類を決定
- ・ 部局からの要望を踏まえ、遮音性の観点から、会議室・個室の仕様を検討
- ・ 防火区画や避難経路との整合性を確保

○什器配置

- ・ 執務机、椅子、収納等の什器配置を決定
- ・ 複合機や共有収納の配置は、動線を踏まえ、混雑を回避できる位置とすること

○設備計画

- ・ 電気配線の位置をレイアウトに合わせて明示すること
- ・ 空調・換気・照明設備については、什器配置との整合性を図ること
- ・ 防災設備（消火器、非常灯、スプリンクラー、排煙設備等）との位置関係を確認し、安全性を担保すること
- ・ 別紙「工事区分一覧表」記載の「B工事」に係る設備等の検討

○安全・快適性

- ・ 通路幅を確保し、避難経路を明示する。非常口や防災設備の位置を考慮すること
- ・ 温熱環境や換気性能を考慮し、快適な執務環境を実現する。

8 成果品

本業務において提出する成果物は、以下の要件を満たすものとする。

(1) レイアウト図面

形式：CAD データ（JWW 形式）および PDF 形式

内容：間仕切り壁の位置・高さ・種類を明示

什器（デスク、椅子、収納等）の配置を明示

※引越しのための墨出し含む

電気配線の位置を記載

避難経路、防災設備の位置を明示

(2) 什器リスト

形式：Excel

内容：什器の種類、数量、寸法、配置位置を明示

(3) C工事に係る実施設計図面、内訳書及び「B工事」に係る設備等の検討書

別添：実施設計業務（建築）及び実施設計業務（電気設備）委託仕様書による。

9 その他

(1) 提供資料（県または賃貸人から提供）

- ・ 入居部局の課室、班構成、職員数及び想定配分面積
- ・ 入居部局の希望する課室配置、レイアウト上の要望事項、什器リスト
(検討のたたき台とする)
- ・ 対象建物平面図データ（CAD 形式）
- ・ 対象建物工事区分表

(2) スケジュール

本業務完了後、県における分散庁舎への移転スケジュールは以下のとおり。

令和 9 年 1 月 改修工事（C工事）発注

4 月～7 月 C工事実施

6 月以降 移転、入居開始

令和8年度

六甲アイランド東庁舎における
オフィスレイアウト作成等業務委託に係る
実施設計業務（建築）
設 計 書

令和8年6月作成

兵庫県総務部職員局管財課

- 1 委託業務名 六甲アイランド東庁舎におけるオフィスレイアウト作成等業務委託に係る実施設計業務（建築）
- 2 計画地 兵庫県神戸市東灘区向洋町中2－10
- 3 履行期間 着手の日から令和8年11月30日限りとする。
- 4 建物用途 事務所
- 5 対象建築物 表1による
- 6 委託内容
内部改修に伴う建築基準法第2条第15号「大規模の模様替」に該当しない範囲の実施設計委託である。
- 7 提供できる資料
建築意匠図一式（過去工事のPDFデータ、CADデータ一部有り）
電気設備図一式（過去工事のPDFデータ、CADデータ一部有り）
機械設備図一式（過去工事のPDFデータ、CADデータ一部有り）
- 8 仕様（設備設計は、別添：実施設計業務（電気設備）委託仕様書による）
(1) 関係法令及び条例、要綱を遵守すること。
(2) 工事には、「公共建築工事標準仕様書」、「公共建築改修工事標準仕様書」、「建築解体工事共通仕様書」の最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を適用する。
(3) 現地調査を行い設計に反映させること。第一回目の現地調査における施設管理者との調整は管財課が行う。
(4) 打合せ等の内容は、書面に記録し速やかに提出すること。
(5) 設計図の作成
・ 図面サイズは、小規模なものを除き原則A3版とするが協議により決定する。
・ 会社名欄、工事名称欄の場所は協議すること。
(6) 数量積算書、設計内訳明細書の作成
・ 公共建築数量積算基準・建築設備数量積算基準による。
・ 営繕積算システム RIBC2（建築コスト管理システム研究所発行）により内訳明細書を作成し、メーカー見積書、刊行物などによる単価を入力し提出すること。
・ 専門業者等の見積書は三社以上徴収し、見積比較検討書を作成し提出すること。見積比較表検討書は原則として RIBC2 の見積比較ファイルにより作成すること。
・ 数量は、工種、部位、面等を数量書毎に明記し、第三者が容易に判読できるようにすること。
・ 最終集計表は、関連する工種の数量に差異がないか点検したうえで提出すること。
(7) 使用材料
・ 原則として JIS 規格品とすること。
・ 特定の製品名、製造所名を記載してはならない。
- 9 実施設計の範囲 表2による
・ 工事予算を踏まえ、施設との協議により改修内容を調整すること

10 提出図書 表3による

11 事務手続書類

(1) 契約を締結したとき

管理技術者等通知書、略歴書、暴力団排除条例に基づく再委託業者誓約書等を各1部、建築士法第22条の3の3に関する書面、設計業務協力事務所承諾願を2部提出

(2) 設計を完成したとき

委託業務完了届、業務委託料請求書、納品書等を各1部提出

12 特記事項

(1) 受注者は、公共建築設計者情報システム(PUBDIS)に「業務カルテ」を登録する。なお、登録に先立ち、登録内容について、担当職員の確認を受ける。また業務完了検査時には登録されることを証明する資料として、担当職員の確認を受けた書面を検査職員に提出し確認を受け、業務完了後に速やかに登録を行う。その後、業務カルテ受領書の写しを担当職員に提出する。

(2) 業務カルテ登録内容は次のとおりとする。

- ・ 事務所情報（該当する全ての項目）
- ・ 業務情報（該当する全ての項目。発注者コードは12800100）
- ・ 管理技術者情報（該当する全ての項目）

(3) 公共建築設計者情報システム(PUBDIS)登録料金は、受注者の負担とする。

表 1 建築改修工事内容及び図面作成枚数

番号	対象建物	改修後図面		撤去図面		構造概要	延べ面積 (㎡)	外壁 改修	屋根 防水 改修	外部 建具 改修	内部 仕上 改修	備考
		図面	枚数	図面	枚数							
1	六甲アイランド ビル	平面図	30	改修後図面と 兼用可		SRC造、s造地下1F 地上14F建て	9,663 ㎡	-	-	-	○	
		立面図	0									
		断面図	10									
		矩計図	0									
		屋根伏図	0									
		天井伏図	10									
		展開図	10									
2												
3												
計			60		—		9,663 ㎡					

- ① 全図面において既設図面の利用が可能である。
- ② 図面枚数は参考値。表現手法等によって枚数が増減する場合がある。
- ③ 図面は上記以外に、図面リスト、特記仕様書、位置図・配置図、部分詳細図、建具表、仕上表など、必要な図面を適宜作成すること。

※ 1 設計で考慮すべき事項

- ・ 材料等具体的改修内容は、担当職員と協議の上決定すること。

表2 業務委託範囲

	委託する業務内容		今回委託
実施設計に関する業務細分率	(1) 要求の確認	(i) 建築主の要求等の確認	○
		(ii) 設計条件の変更等の場合の協議	○
	(2) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ	(i) 法令上の諸条件、上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打合せ	○
		(ii) 計画通知申請に係る関係機関との打合せ	
	(3) 実施設計方針の策定	(i) 総合検討	○
		(ii) 実施設計のための基本事項の確定	○
		(iii) 実施設計方針の策定及び建築主への説明	○
	(4) 実施設計図書の作成	(i) 実施設計図書の作成	○
		(ii) 計画通知申請図書の作成	
追加業務	(5) 概算工事費の検討		○
	(6) 実施設計内容の建築主への説明等		○
	(1) 積算業務		○
	(2) 計画通知申請関係の手続き業務		
	(3) 模型製作		
(4) パース作成			
防災評価・構造評価等			
合計			

表3 提出図書

提出図書		成果物の内容	適用欄	データ形式
1.1	設計図・原図(B)	表1を参考とする		
(1)	原図	A3サイズ		・CAD (注)③) ・PDF
(2)	同上複写製本	2つ折り製本図面(1)部		
1.2	数量積算書(A)			
(1)	拾出し資料、集計表等	建築躯体数量積算調書(任意様式)も含む		・PDF 又は Excel
(2)	設計・積算チェックリスト			・PDF 又は Excel
1.3	設計内訳明細書			
(1)	数量内訳明細書(A)			・RIBC2
1.4	メーカー見積書・刊行物(A)			
(1)	見積比較検討書	工種別比較表		・RIBC2 又は Excel
(2)	刊行物比較検討書	一覧表		・RIBC2 又は Excel
(3)	メーカー見積書			・PDF
(4)	刊行物根拠資料			・PDF
1.5	打合せ覚書(B)			・任意様式
1.6	その他調査報告書等(B)			
(1)	石綿調査報告書			

注)

- ① 納品は、電子データを「提出図書」に記載のA、Bのグループ毎に1枚のDVD（容量が少ない場合はCD）にまとめて、それぞれ1枚提出すること。
- ② DVDの印字面に、受託者の名称、委託の完了年月・名称・内容物（設計図・申請書・地盤調査等）を記載すること。
- ③ CADデータの提出は、下記による。
 - ・Jw-cad (Ver.7.11以上)での作成及び提出を原則とする。
 - ・線種情報等を記載したファイル（印刷スタイルテーブルや環境ファイル等）もあわせて提出すること。

六甲アイランド東庁舎における
オフィスレイアウト作成等業務委託に係る
実施設計業務(設備)
設計書

兵庫県総務部職員局管財課

作成 令和8年6月

実施設計業務(設備) 委託仕様書

1 一般事項

(1) 総則

本仕様書は、兵庫県総務部職員局管財課が委託するオフィスレイアウト作成等業務委託に係る実施設計について、原則を定めたものである。ただし、管財課担当者(以下、「担当」という。)の同意を得て、適用しないことができる。本仕様書のうち、○印と●印のある項目については、●印を適用し、○印は適用しない。

2 仕様書・基準等

(1) 共通仕様書・基準等

原則、実施設計に際し、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準仕様書(電気・機械設備工事編)(最新版)」、「同標準図(最新版、記号・器具番号使用のこと)」及び「公共建築改修工事標準仕様書(電気・機械設備工事編)(最新版)」、国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修の「建築設備計画基準(最新版)」、「建築設備設計基準(最新版)」及び「建築設備工事設計図書作成基準及び参考資料(最新版)」並びに独立行政法人建築研究所監修の「建築設備耐震設計・施工指針(最新版)」を適用する。

(2) 特記仕様書

別に定める様式(管財課様式)に従い作成する。

3 実施設計

(1) 改修工事の範囲

六甲アイランドビル該当階を県庁分散庁舎として使用するための改修工事とする。

本改修の設備設計実施項目は、別紙1の設備設計実施項目の●印とする。

なお、電気・機械設備設計内容については別紙2を参照のこと。

改修工事内容、図面作成枚数及び必要な計算書については別紙3を参照のこと。

(2) 計算書・検討書等の作成

設計にあたり必要な計算書・検討書等を作成し、担当の承諾を得ること。

(3) 設計に考慮すべき事項 ※テナント工事に伴う設計条件書も参照のこと

ア 既存施設条件への配慮

- 1 本工事は既存建物内での改修工事であるため、既存電気設備の容量、系統、設置状況を十分に調査したうえで、適切な設計を行うこと。
- 2 既設分電盤については、負荷容量、回路構成等を確認し、安全性および将来利用を考慮した電源計画とすること。
- 3 空調機器などの既設設備についても系統、設置状況等を十分に調査し、レイアウト決定時にB工事内容が過大とならないよう考慮すること。
- 4 既設設備のうち、想定する賃借期間中に性能を満たすものについては積極的に活用するものとする。
- 5 一部フロアはすでにテナントが入居している。レイアウトの検討を行ううえで、万が一でも他テナントへの影響が考えられる場合は直ちに報告し、対応を協議すること。

イ レイアウト変更への対応

- 1 レイアウト変更に伴う照明設備の追加・配置変更については、執務空間として適切な照度および照明計画となるよう配慮すること。
- 2 フリーアクセス床内に設置するコンセント設備については、配置変更や将来のレイアウト変更に対応可能な計画とすること。
- 3 レイアウト変更に伴う機械設備の追加・配置変更等については、別紙「工事区分一覧表」記載の「B工事」に該当するため、施設管理者と工事費等についても調整の上、レイアウトを検討のこと。

ウ 施工性および維持管理への配慮

- 1 施工時における既存施設への影響を最小限とするよう、施工性に配慮した配線・配管計画とすること。

エ 関係法令・関係機関との調整

- 1 電気設備・機械設備に係る関係法令および基準を遵守すること。
- 2 ビル管理者、消防署等との協議が必要な場合は、担当と調整のうえ、設計内容に反映すること。
- 3 設備条件により計画の変更依頼がある場合があるので、ビル管理者とは設計段階で事前協議を密に実施のこと。
- 4 フロア内にテナントがすでに入居しているフロアがあるため、現場調査等を行う際はそちらに支障をきたさないよう努

(4) その他

ア 設計図面をA1サイズからA3サイズなどに縮小出力した場合でも視認性を確保するために、A1サイズで製図する場合、原則として文字サイズは高さ4.0mm以上、線の太さは3種類(太さ比率1:2:4)とする。

イ 工事予算を踏まえ、関係機関、関係者との協議によりその範囲内で改修設計内容を調整する。

ウ 既存天井材の開口・加工を伴う場合は、石綿(アスベスト)含有の有無に留意し、既存図書等で確認のうえ、必要な措置を設計に反映すること。

(事前調査の方法)

- 今回撤去予定物品のアスベスト含有の調査は、書面調査までとする
- 今回撤去予定物品のアスベスト含有の調査は、定性分析までとする。
- ・ 調査数 六甲アイランドビル 天井 1 カ所

4 積算

(1) 概算予算書(コストプラン)の作成

ア 実施設計着手前に、工事費の概算予算額を算出する。

イ 概算予算額は、類似施設、規模、設備仕様、特殊要件等を勘案し、工事科目別に分類して、過去の実績値や文献等により算出すること。また、単価の引用文献等を記入すること。

ウ 概算予算書はA4版とし、「Microsoft Excel」又は「RIBC2」により作成すること。

(2) 数量積算書・設計内訳明細書の作成

ア 積算数量調書は県仕様による

イ 県単価のないものは見積書による複合単価を作成する

ウ 専門業者等の見積書は最低3社以上徴収し、見積比較表を作成し提出すること。

エ 見積比較表は「Microsoft Excel」で作成すること。様式は別途指定する。

オ 複合単価の作成に際しては、材料単価については単価根拠を明記の上、根拠資料を提出すること。また、労務歩掛については採用ページ番号及び根拠を掲載すること。

カ RIBC2で代価表を作成する場合は、担当の承諾を得た上で作成すること。

(3) 参考工事費内訳書の作成

ア 設計内訳明細書の提出に際しては、担当が指定する日までに、メーカー見積書、刊行物などによる単価を入れた「参考工事費内訳書」を作成し提出すること。

イ 「その他」率の適用などの詳細については、担当の指示に従うこと。

5 提出図書の内容

発注者が求める提出図書は以下のとおり。

提出図書	原図・原稿	複写	適用
● 設計図	原図1部	A3 3部	A3二つ折製本(原寸6部) CAD・PDFデータ共
● 内訳書	原稿1部		データファイル共
● 計算書	原稿1部		データファイル共
● 検討書	原稿1部		データファイル共
● 工事概要説明資料	原稿1部		パワーポイント等にて作成 データファイル共
○ 計画通知用書類及び図面	原稿1部		データファイル共 (昇降機設備分)
○ 建築物エネルギー消費性能向上に関する計画通知用必要書類及び図面	原稿1部		データファイル共
打合せ議事録 ● (各官庁より提出を求められた書類を含む。)	原稿1部		データファイル共
● 積算数量調書	原稿1部		データファイル共
● 拾い図	原図1部		提出物はA4サイズに折る
● 見積書	原本各1部		3社以上
● 見積比較表	原稿1部		データファイル共
● 刊行物根拠資料	原稿1部		採用単価の根拠(カタログ等)の写し

提供できる資料は下記のとおり。改修工事等で現状と異なる場合もある。

棟名	工事	図面	CADデータ
六甲アイランドビル3、4階、6～13階	電気	●	●
	機械	●	●

※図面の保管状況・内容は、現地において改めて調査を行うこと。

別紙1

別添

電気・機械

設備設計実施項目（居室改修）

本設備設計の対象となる種目は次の●印のついたものとする。必要となった箇所のみ対応とする。

種目	建物名	六甲アイランドビル				備考
電灯設備		●				
動力設備		●				
電熱設備						
雷保護設備						
受変電設備						
電力貯蔵設備						
発電設備 ※停電時の一時給電						
構内情報通信網設備						
構内通信線路		●				電話、ネットワーク等の空
情報表示設備						
映像・音響設備						
拡声設備		●				
誘導支援設備						
テレビ共同受信設備		●				
監視カメラ設備		●				
防犯・入退室管理設備		●				
駐車場管制設備						
火災報知設備		●				
中央監視制御設備						
テレビ電波障害防除設備						
小荷物専用昇降機設備						
エスカレーター設備						
空調換気設備		●				必要な場合に簡易的な能力検討など。
消火設備		●				必要な場合に簡易的な能力検討など。
既設撤去						
構内配電線路						
構内通信線路						

設備設計内容(六甲アイランドビル／図面作成は原則、C工事分)

- 1 主な改修工事の設計内容は次のとおりとする。
 - ・レイアウト変更および天井内工事に伴う、設備工事(照明設備、電源・コンセント設備、弱電設備、機械設備等)の新設・移設を主とする計画とし、既設器具の撤去は必要最小限に留める。
- 2 設備の撤去工事および施工時配慮事項
 - ・居ながら工事に伴う仮設対応(別館、車庫ほか計画修繕範囲)。
 - 時間を最小限とするよう計画し、施設(管理者)への影響が最小となるよう配慮した設計とする。
- 3 設計方針
 - ・六甲アイランドビルを六甲アイランド東庁舎として使用するためのレイアウト変更等に伴う設備改修および分電盤改修を行うにあたり、既存施設の運用継続を前提に、法規制、安全性、施工性および維持管理性に配慮した設計を行うものとする。また、レイアウト検討時には法規制とは別に、工事費増となる消火設備や空調設備等の設備プロット図等を作成し、間仕切りの新設や個室化等が困難であることが確認出来る図面を作成し、移転する部局の担当者へ説明するなど出来る限り工事費抑制に努めること。

(1) 共通

- ・施設管理者、消防等の関係機関と必要に応じて協議のうえ、設計内容に適切に反映すること。
- ・詳細設計に入る前に、以下に示す計算書及び比較検討書等を提出すること。
- ・工事の施工性および既設設備の状況を踏まえ、電線・ケーブル等については、既設流用が可能なものは積極的に活用すること。判断に迷う場合は、担当者と協議のこと。

(共通)

設計上必要な計算書及び比較検討書

(電気設備)

電気負荷計算書、幹線および分岐回路の計算書、必要に応じて照度計算書

(2) 電気設備

- ・照明器具はLED照明器具とし、公共施設用照明器具からの選定を標準とする。
- ・執務空間として適切な照度および照明環境を確保するよう配置計画を行うこと。
- ・フリーアクセス床内に設置するコンセント設備については、将来のレイアウト変更にも対応可能な計画とすること。
- ・既設分電盤からの回路増設や改修を伴う場合は、負荷容量、保護協調等を適切に検討し、安全性を確保すること。

(3) 機械設備

- ・レイアウト変更に伴う機械設備の追加・配置変更等については、別紙「工事区分一覧表」記載の「B工事」□に該当する。原則、図面の作成は行わないが、工事費を抑制するためにも、レイアウト検討時に施設管理者と工事費等についても調整し、「B工事」に係る設備等も考慮の上、レイアウトを検討のこと。
- ・レイアウト変更に伴い空調換気等の方式等が変更となる箇所は、求められる能力を満たすことを確認のこと。なお、その確認は計算等で根拠をしめすこと。その場合は簡易的な計算で構わない。

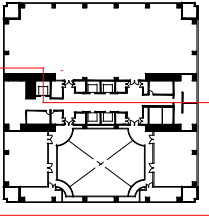
別紙3 図面作成枚数

（●印を今回適用 必要な場合のみ）

【六甲アイランドビル】

番号	設計内容	対象棟	改修後		撤去		備考
	対象設備		図面	枚数	図面	枚数	
1	電灯・コンセントの改修 ●電気設備 ○機械設備	3,4,6-13階	平面図	20	-	—	照明追加、フリーアクセス床内のコンセント新設（必要に応じ照度計算書）
2	火災報知設備・非常放送(拡声)設備 ●電気設備 ○機械設備	3,4,6-13階	配置図・回路図	10	—	-	レイアウト変更に伴う感知器等の増設・移設。必要範囲のスピーカ
3	構内通信線路(電話・ネットワーク)、テレビ共同受信 ●電気設備 ○機械設備	3,4,6-13階	配線系統図・端子表 /平面図・系統図	10	-	—	【構内通信線路】既設の構成を踏まえ、PBX等は対象外としてレイアウト作成に伴う配線および端子の配置の整理を行う。【テレビ】既存の構成を踏まえ、端子の増設・移設等、必要最小限の対応を検討する。
4	監視カメラ設備、防犯・入退室管理設備 ●電気設備 ○機械設備	3,4,6-13階	平面図・系統図	10	-	—	来訪者対応および防犯性向上を目的として、テレビ付きインターホンを新設することを前提に、設置位置および端末配置を設計段階で整理する。 機器仕様・型式・台数の詳細については確定せず、施工条件等も踏まえて整理のうえ、本工事において設置するものとする。

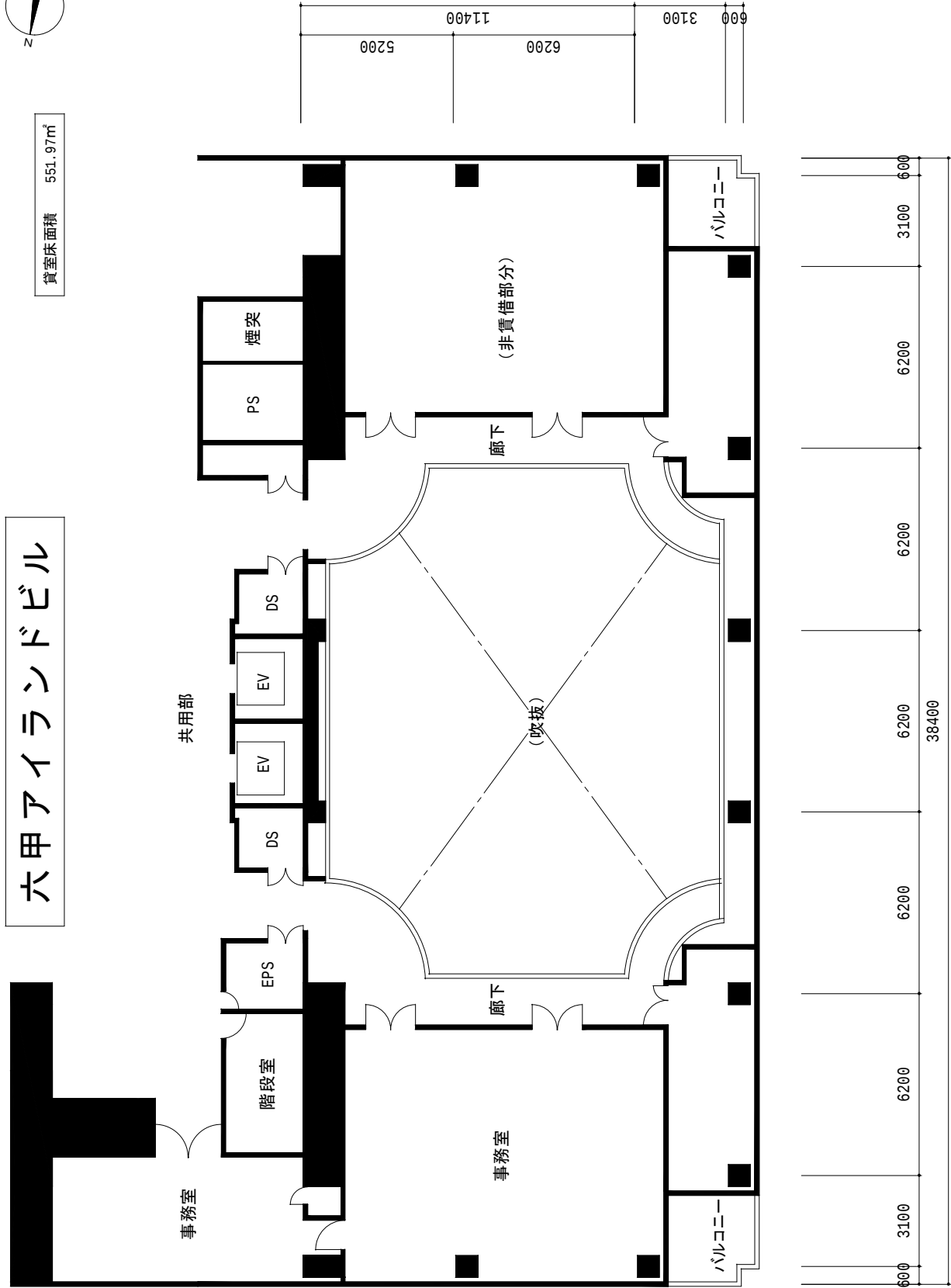
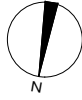
- ① 本工事に係る建築改修工事の内容については、別途定める設計図書を参照すること。
- ② 図面枚数は参考値であり、レイアウト変更の内容、表現手法等により増減する場合がある。
- ③ 特記仕様書は、設備課標準様式（電子データ提供）で作成すること。特記仕様書は、設備課標準様式により作成するものとし、電子データにより提出すること。
- ④ 必要に応じて、ビル管理者、消防等の関係機関ならびに電力事業者、通信事業者等との協議・調整を行い、その結果を設計内容に反映すること
- ⑤ 工事予算を踏まえ、施設管理者との協議により改修内容を適切に調整すること。



3階キープラン

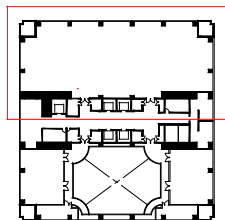
六甲アイランドビル

貸室床面積 551.97㎡

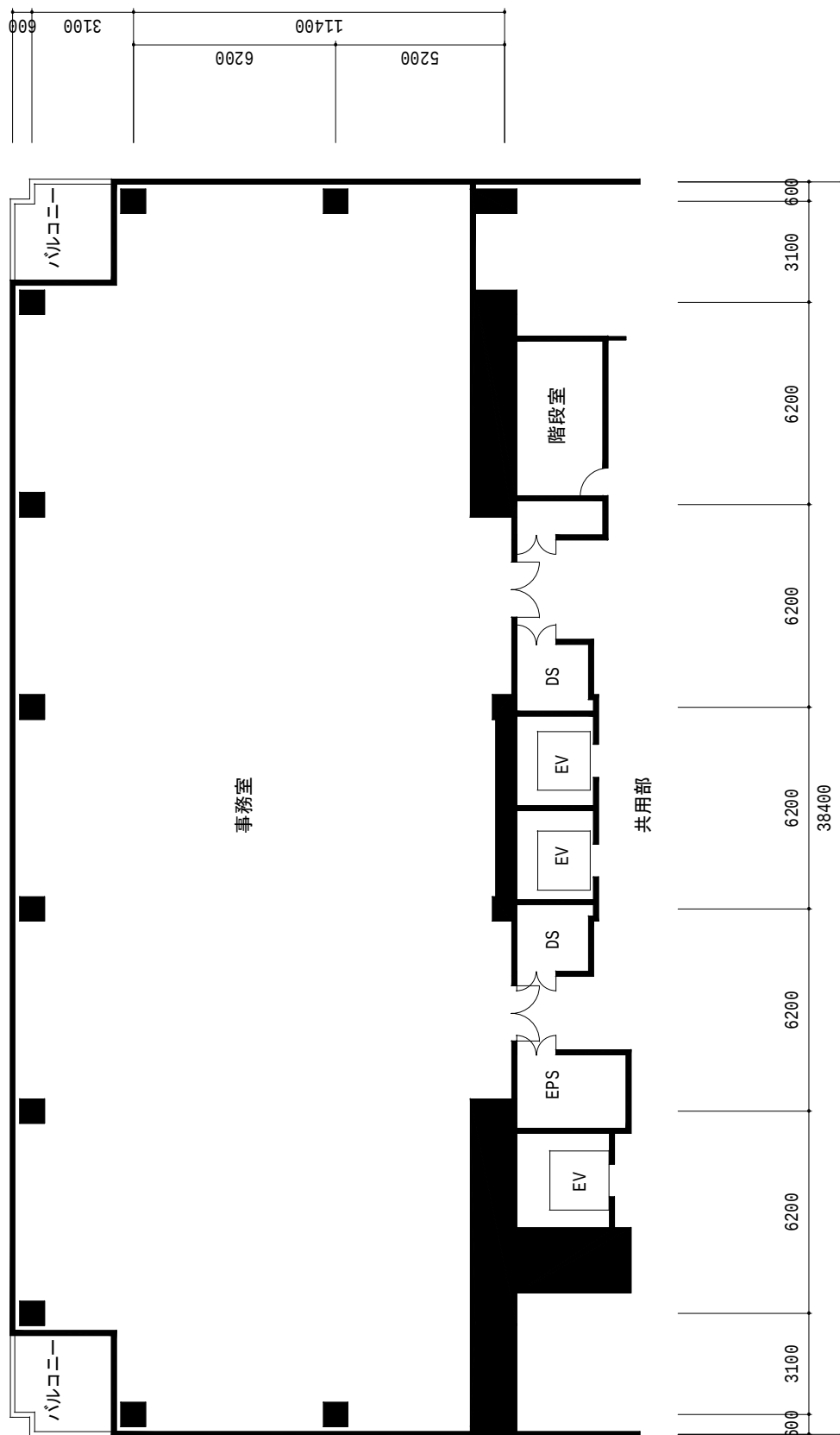


3階西側平面図 S=1/200

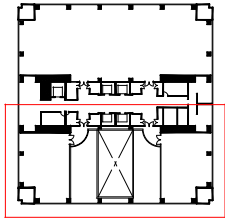
貸室床面積	551.97m ²
-------	----------------------



3階キープラン



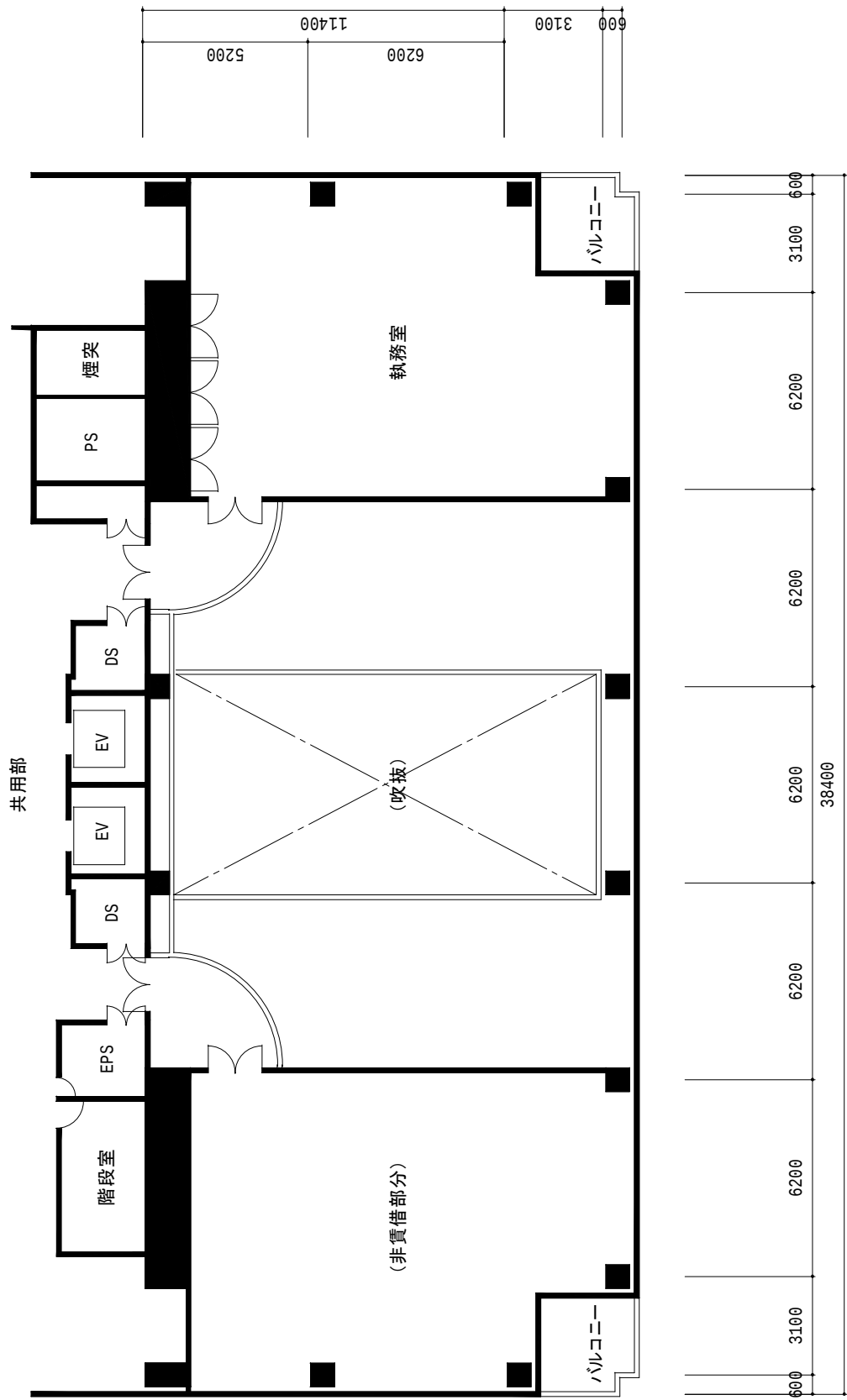
3階東側平面図 $S=1/200$



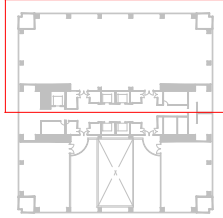
4階キープラン

六甲アイランドビル

貸室床面積 138.81㎡



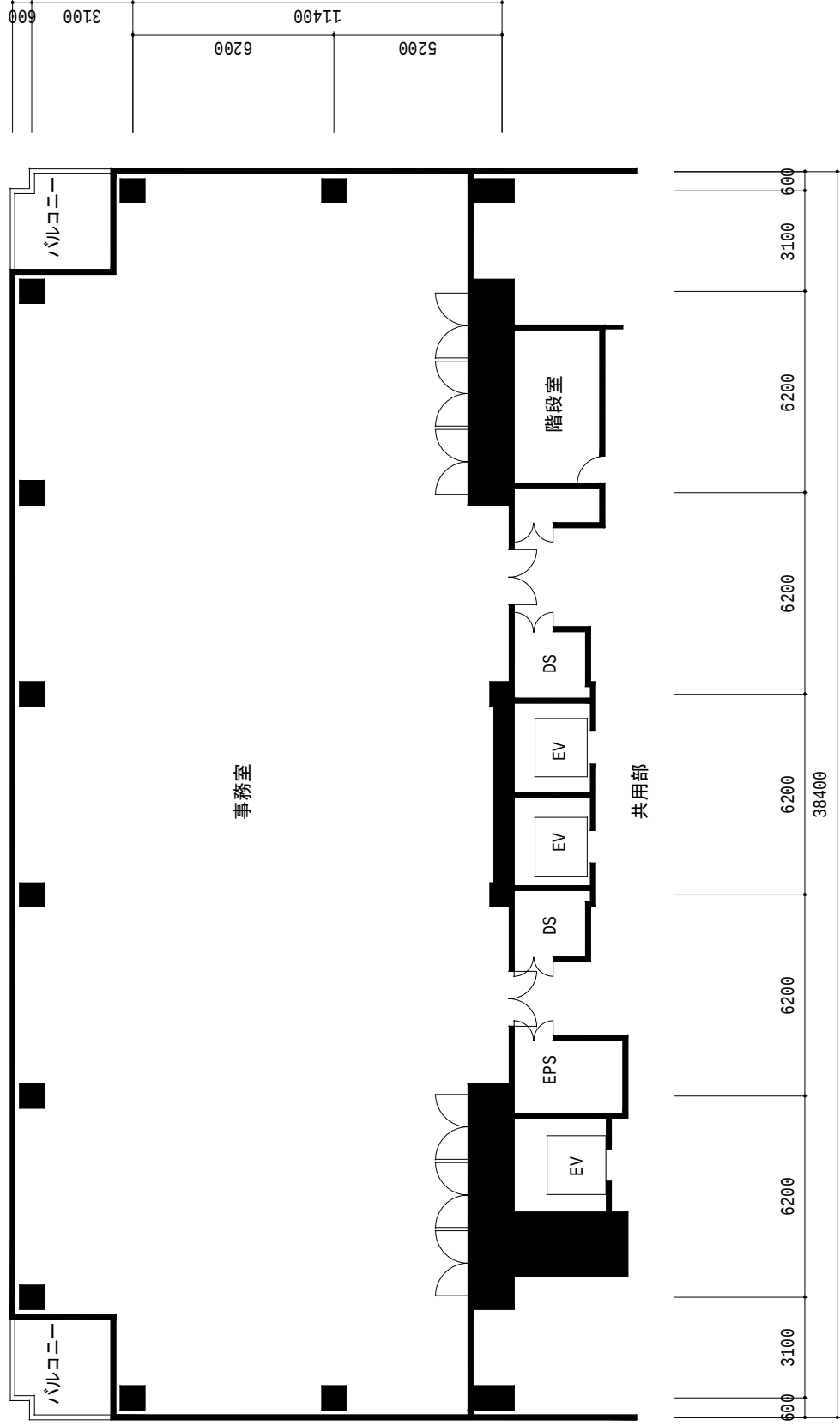
4階西側平面図 S=1/200



4階キープラン

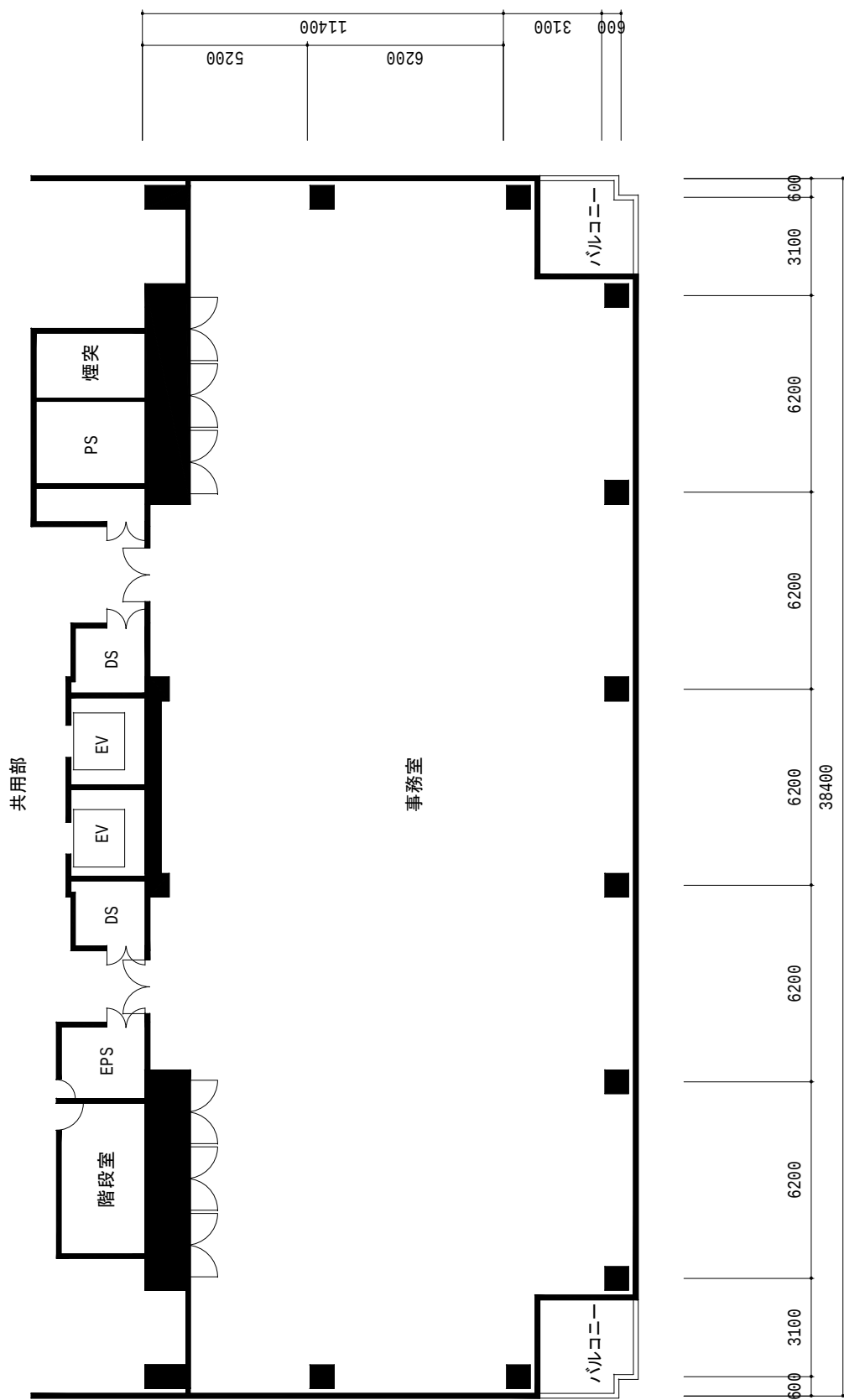
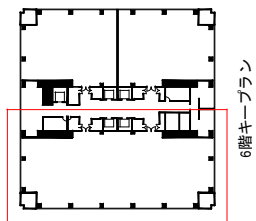
六甲アイランドビル

貸室床面積 551.97㎡

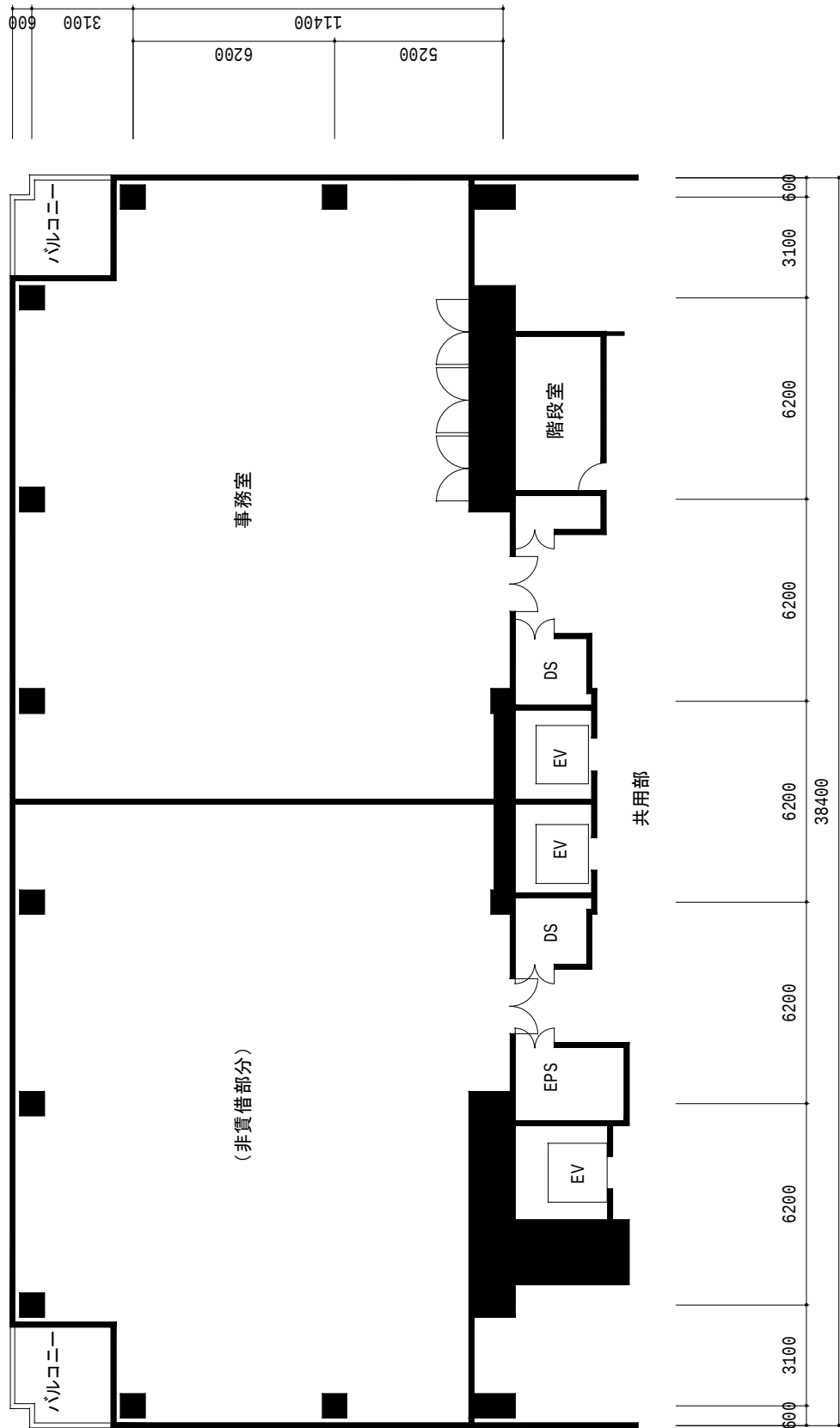


4階東側平面図 S=1/200

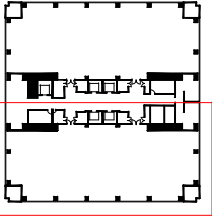
貸室床面積	551.97m ²
-------	----------------------



貸室床面積	275.99m ²
-------	----------------------



6階東側平面図 $S=1/200$



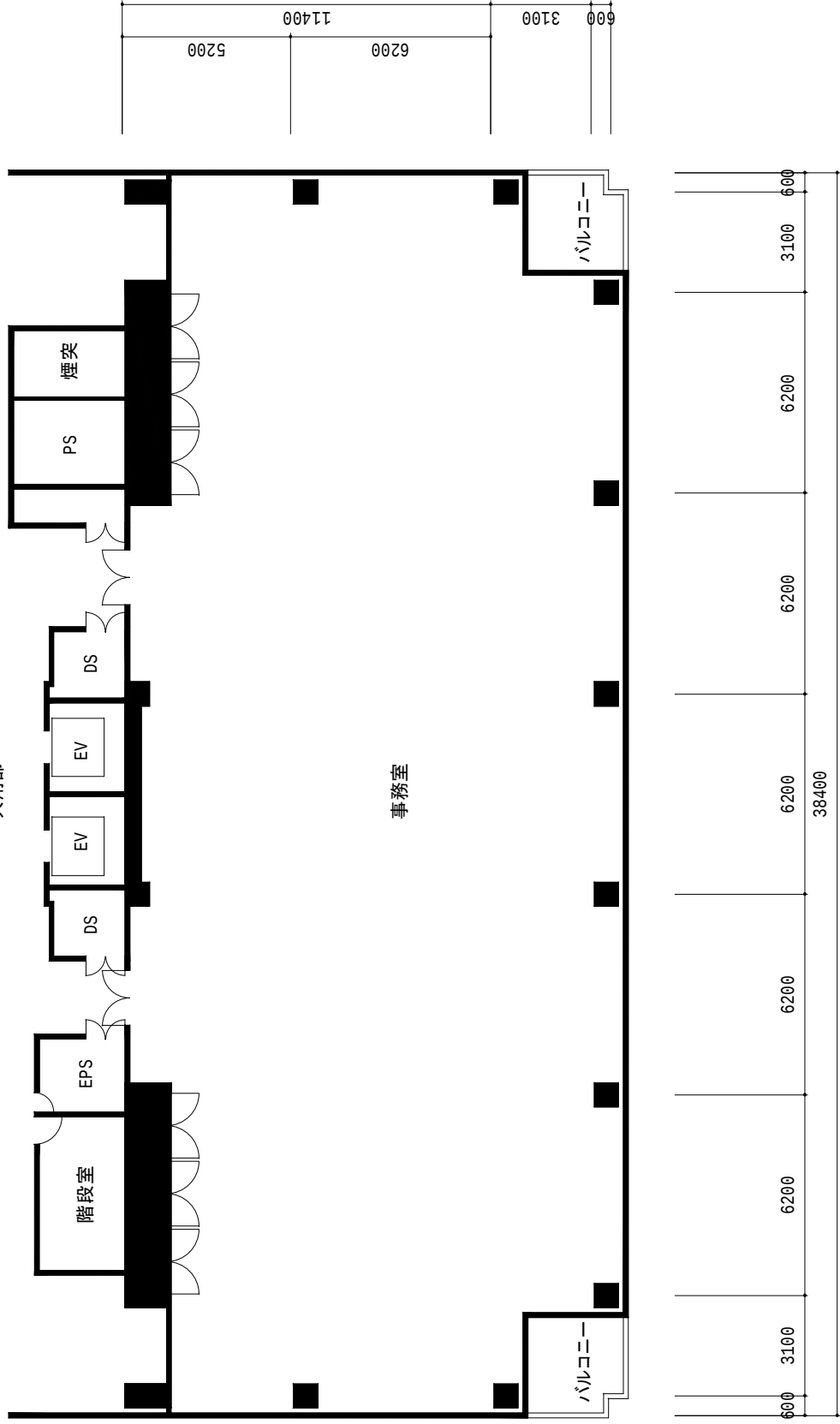
7階キープラン

六甲アイランドビル

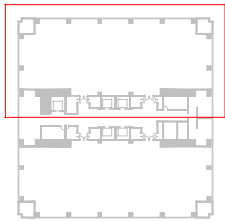
貸室床面積 551.97㎡



共用部



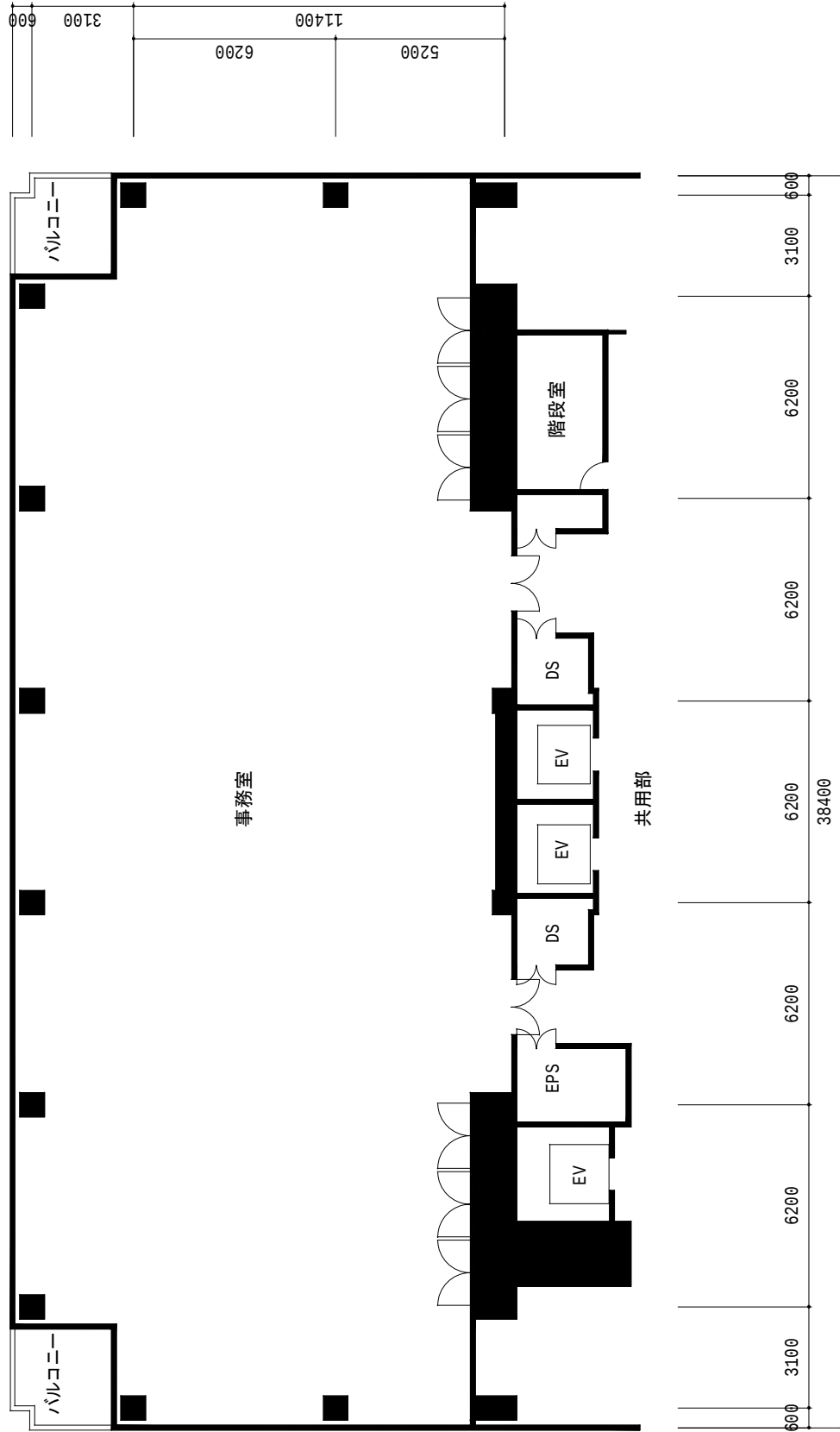
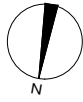
7階西側平面図 S=1/200

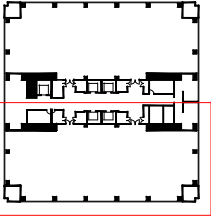


7階キープラン

六甲アイランドビル

貸室床面積 551.97㎡

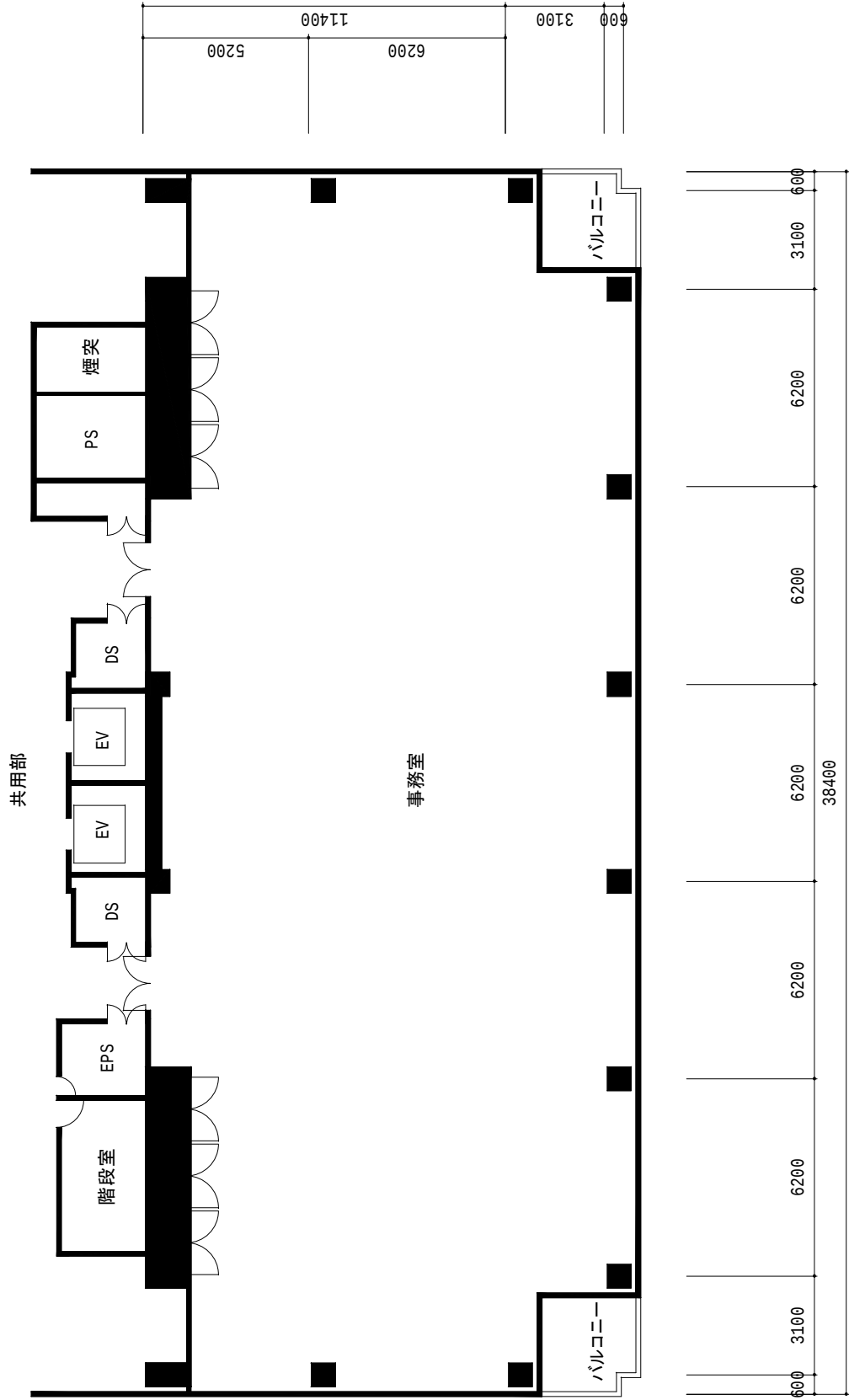
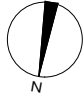




8階キープラン

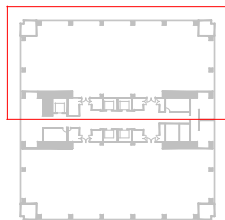
六甲アイランドビル

貸室床面積 551.97㎡

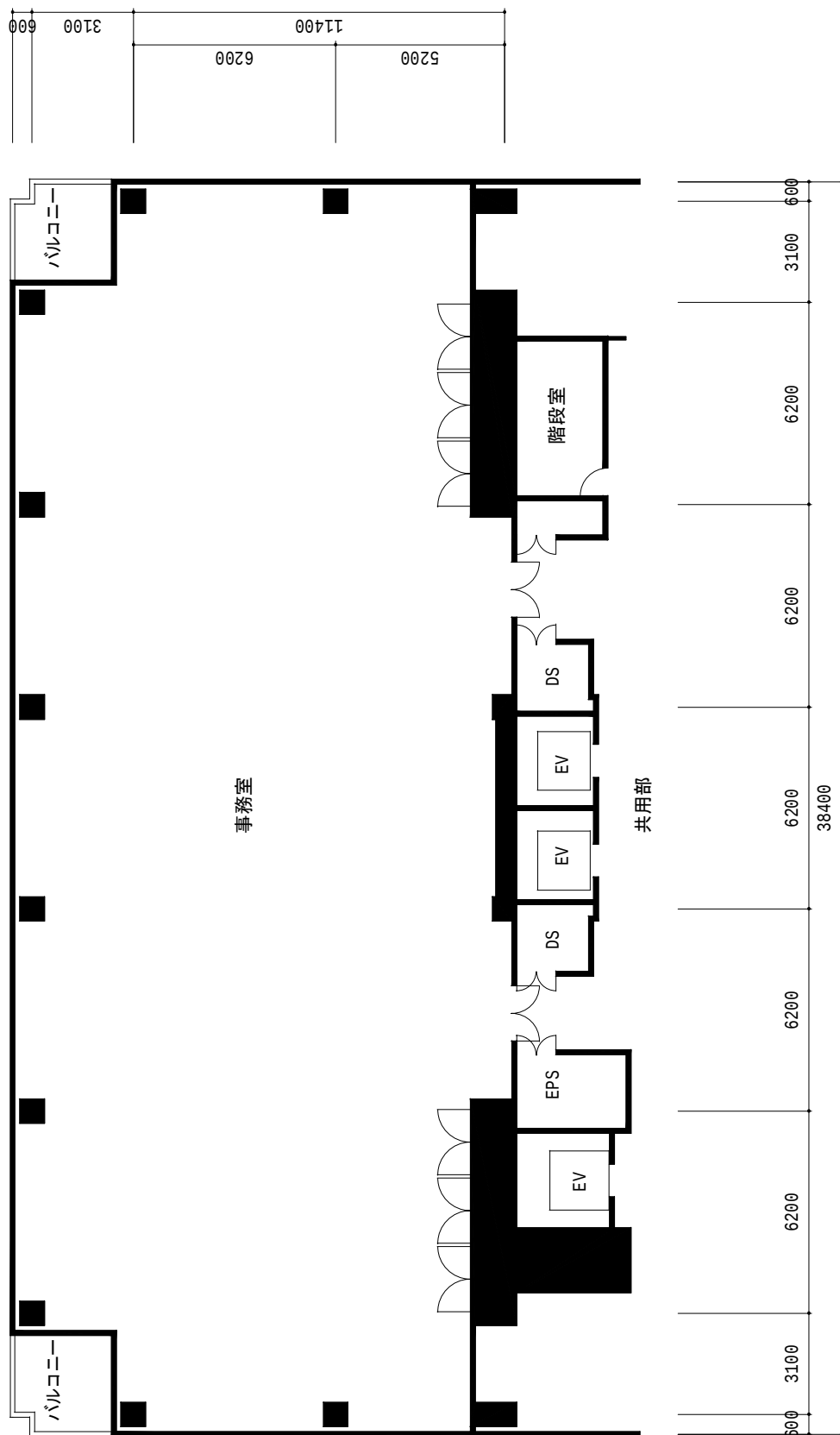


8階西側平面図 S=1/200

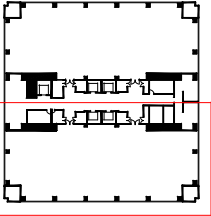
貸室床面積	551.97m ²
-------	----------------------



8階キープラン



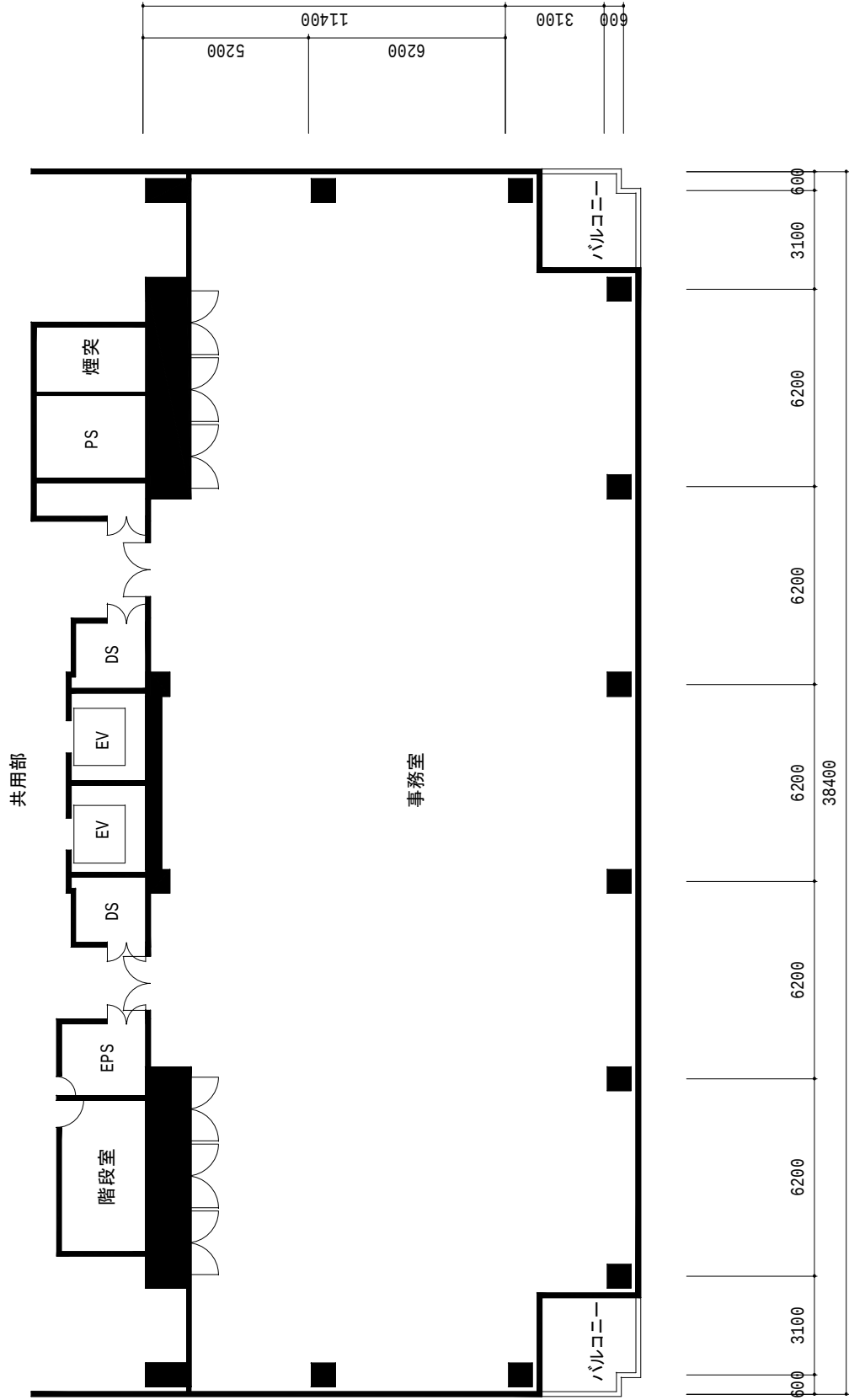
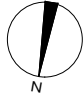
8階東側平面図 S=1/200



9階キープラン

六甲アイランドビル

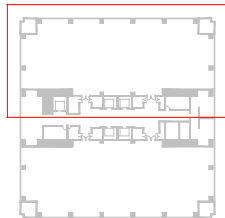
貸室床面積 551.97㎡



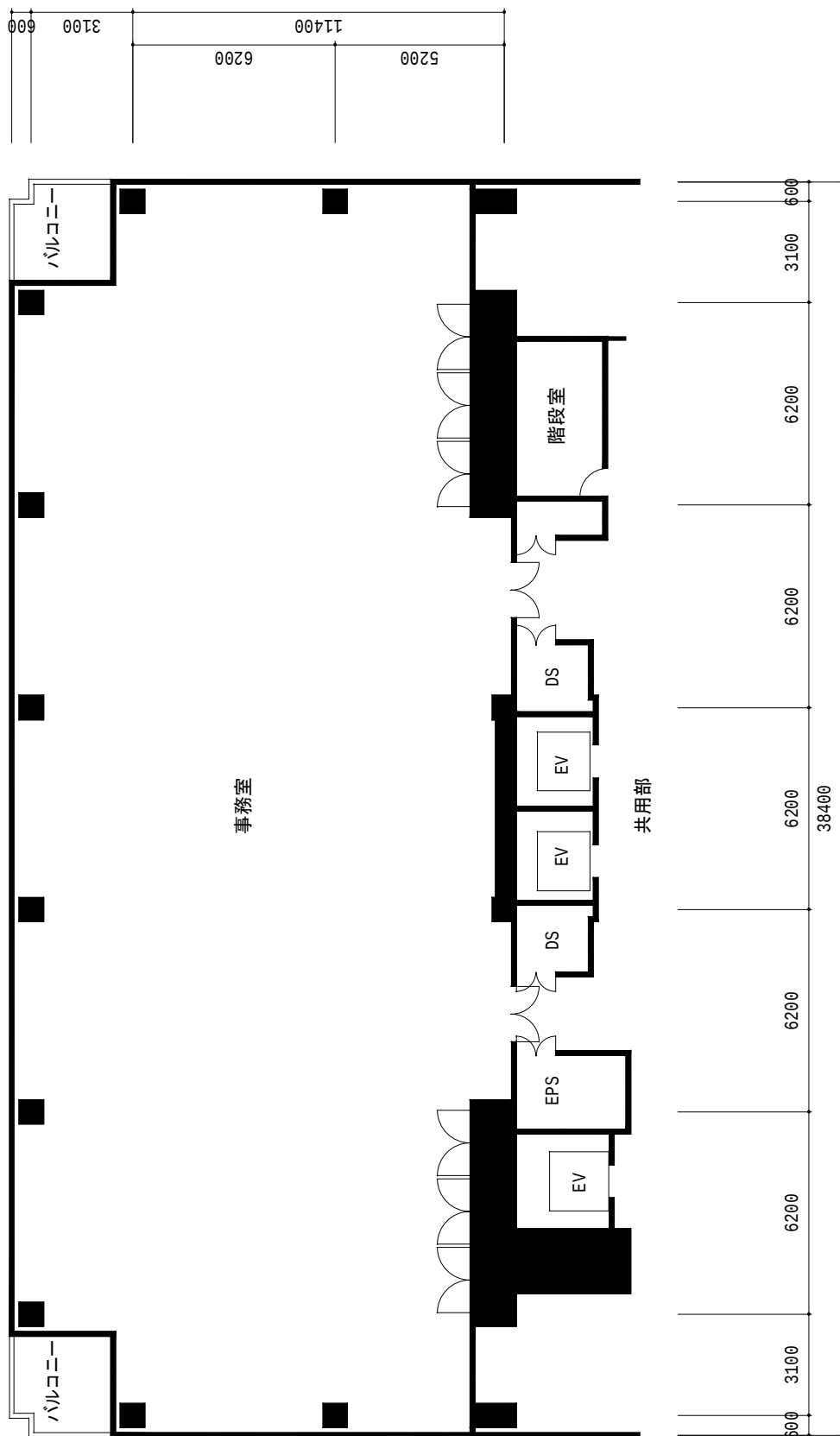
9階西側平面図 S=1/200

六甲アイランドビル

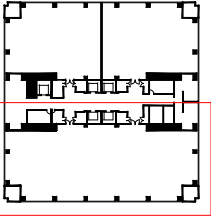
貸室床面積 551.97㎡



9階キープラン



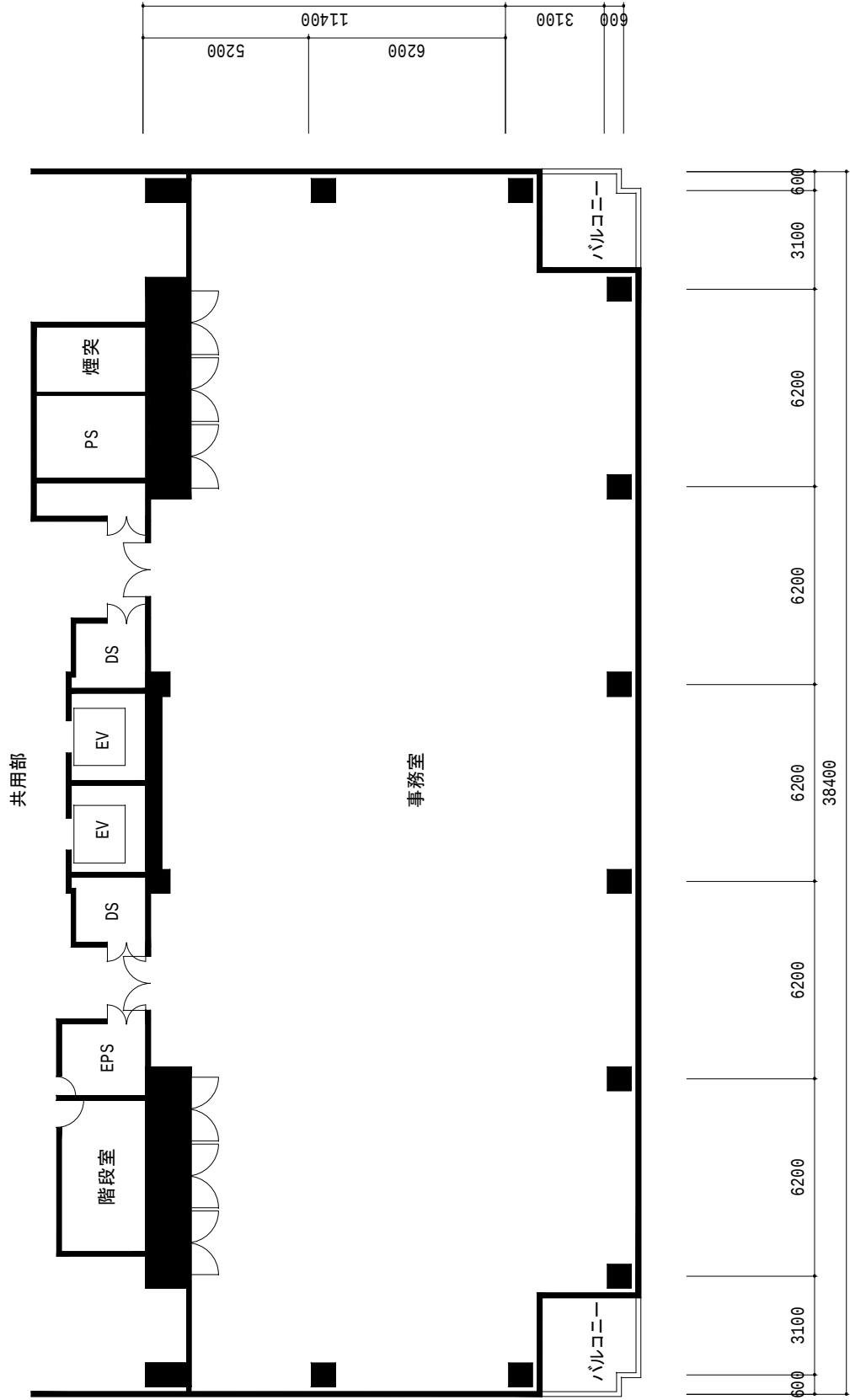
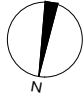
9階東側平面図 S=1/200



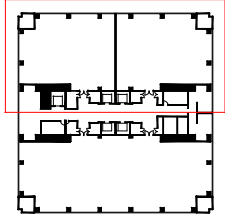
10階キープラン

六甲アイランドビル

貸室床面積 551.97㎡



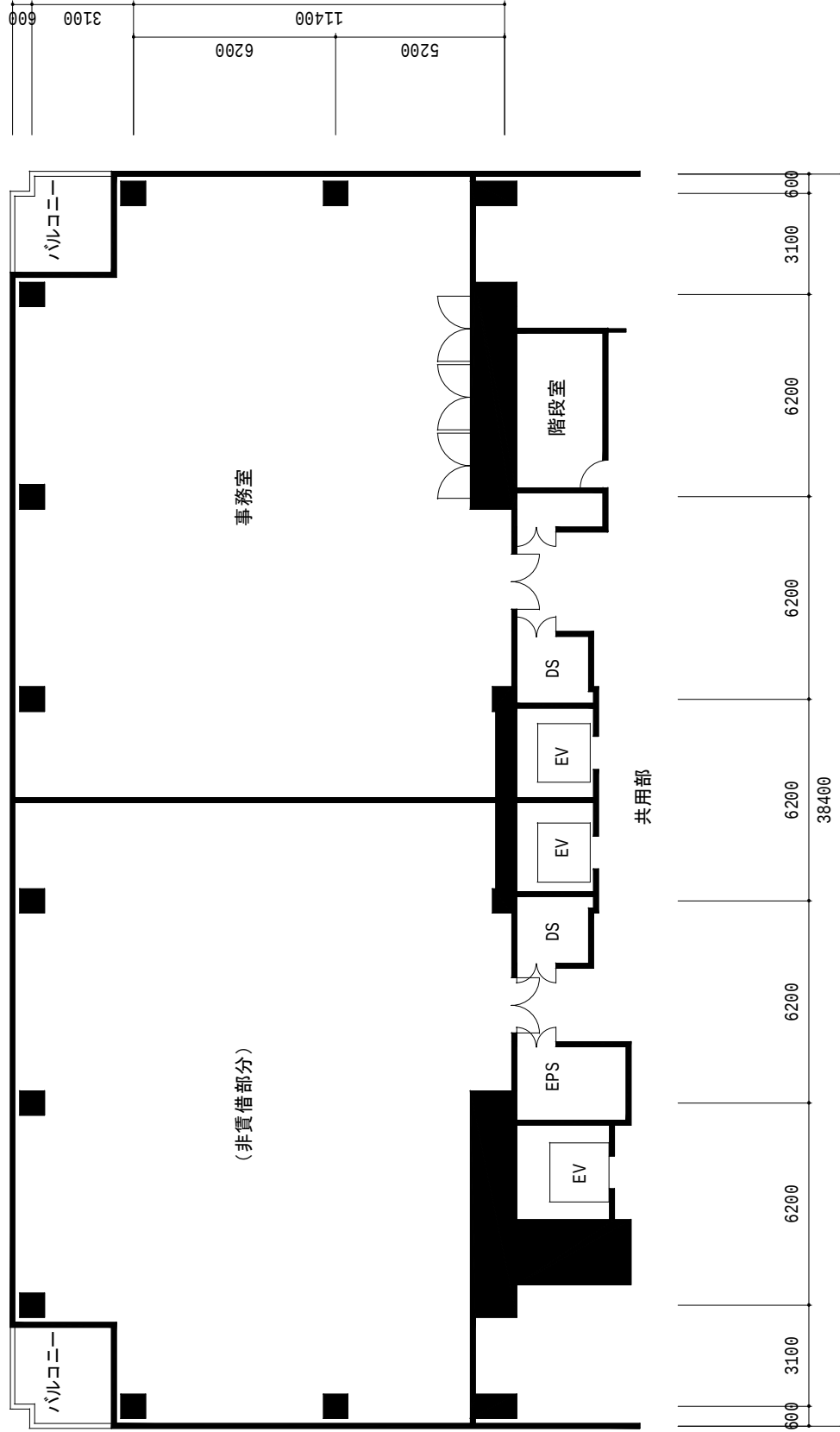
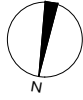
10階西側平面図 S=1/200



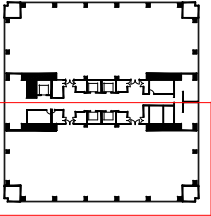
10階キープラン

六甲アイランドビル

貸室床面積 275.99㎡



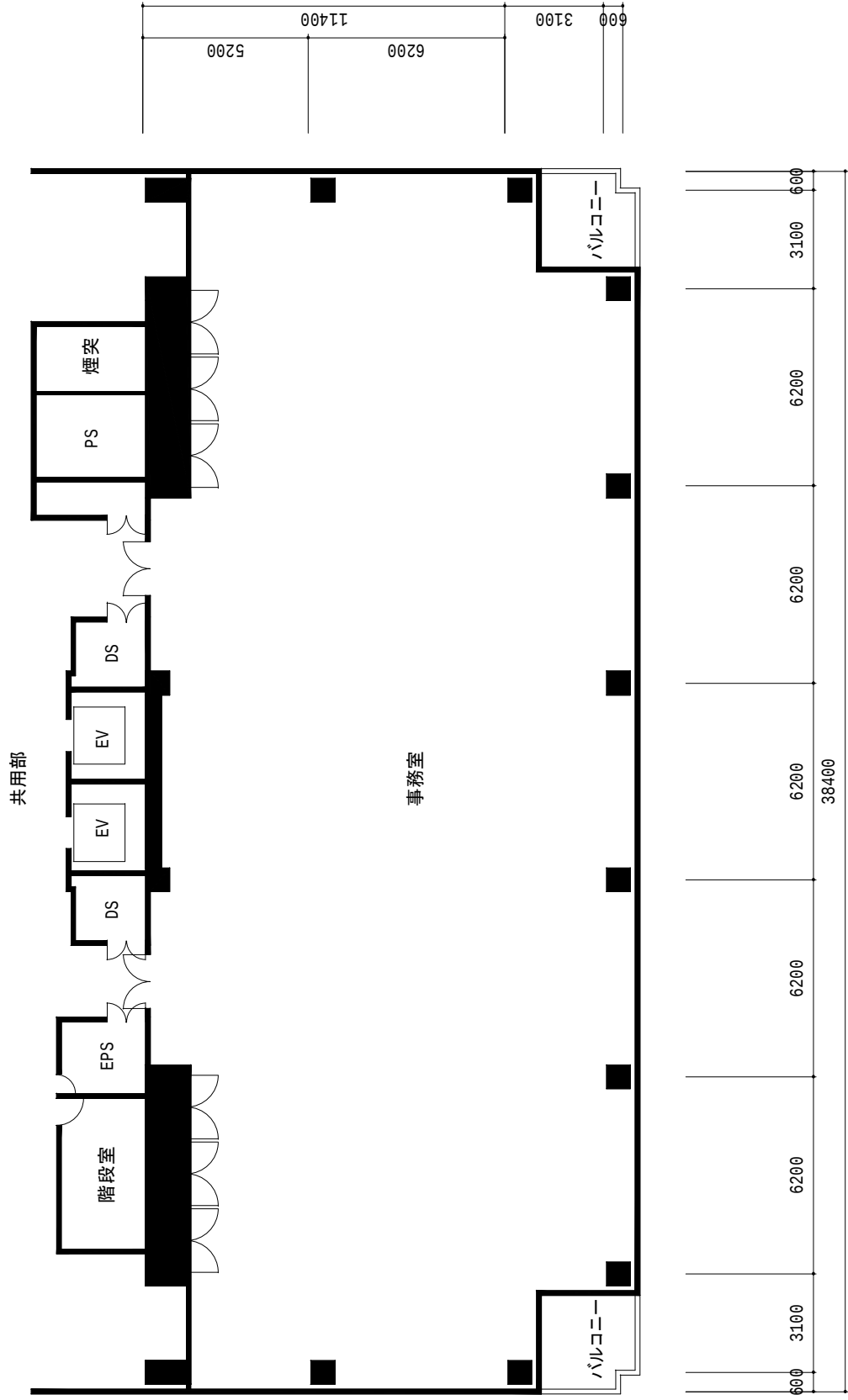
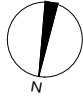
10階東側平面図 S=1/200



11階キープラン

六甲アイランドビル

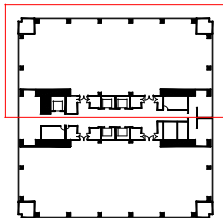
貸室床面積 551.97㎡



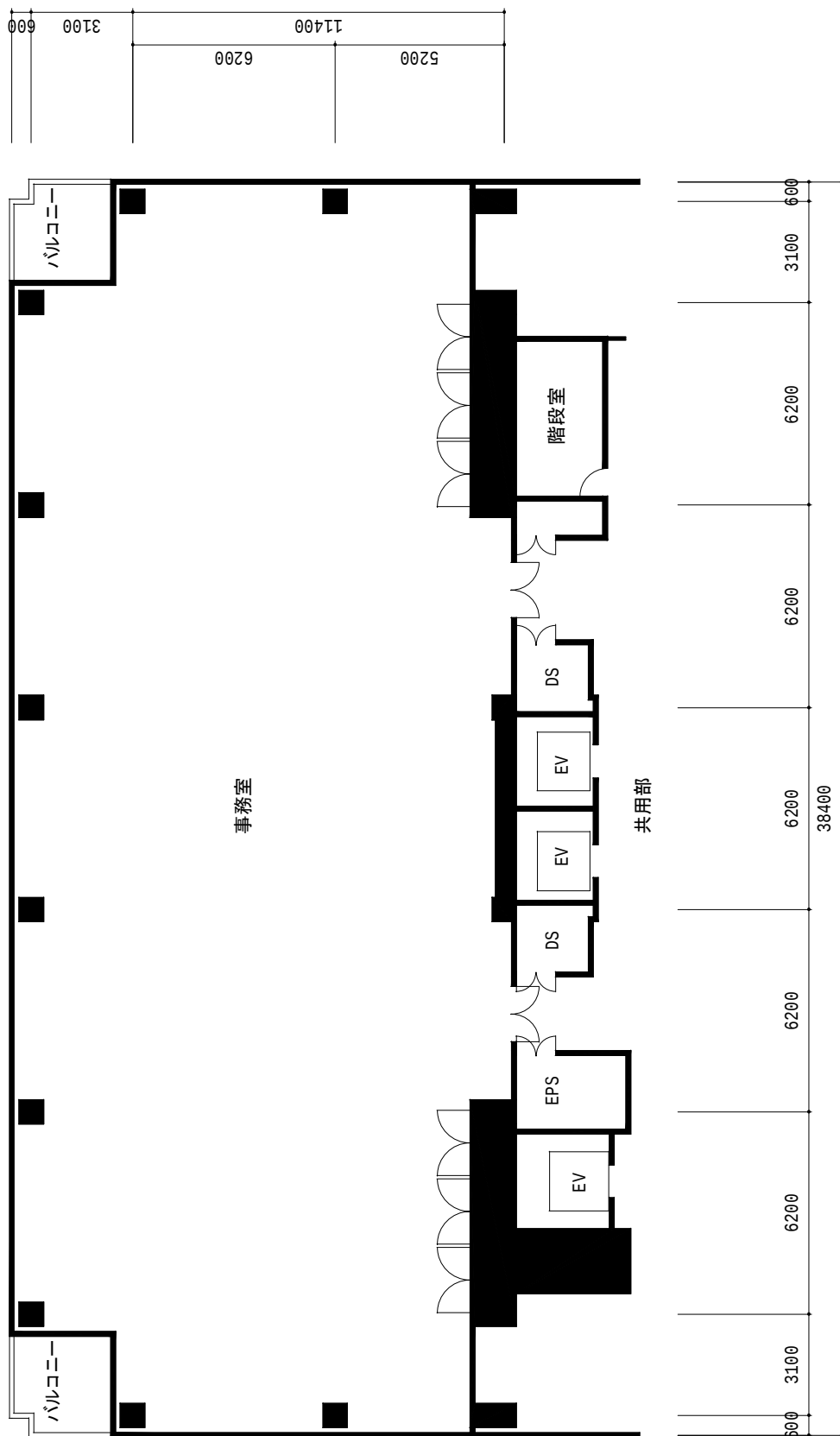
11階西側平面図 S=1/200

六甲アイランドビル

貸室床面積 551.97㎡

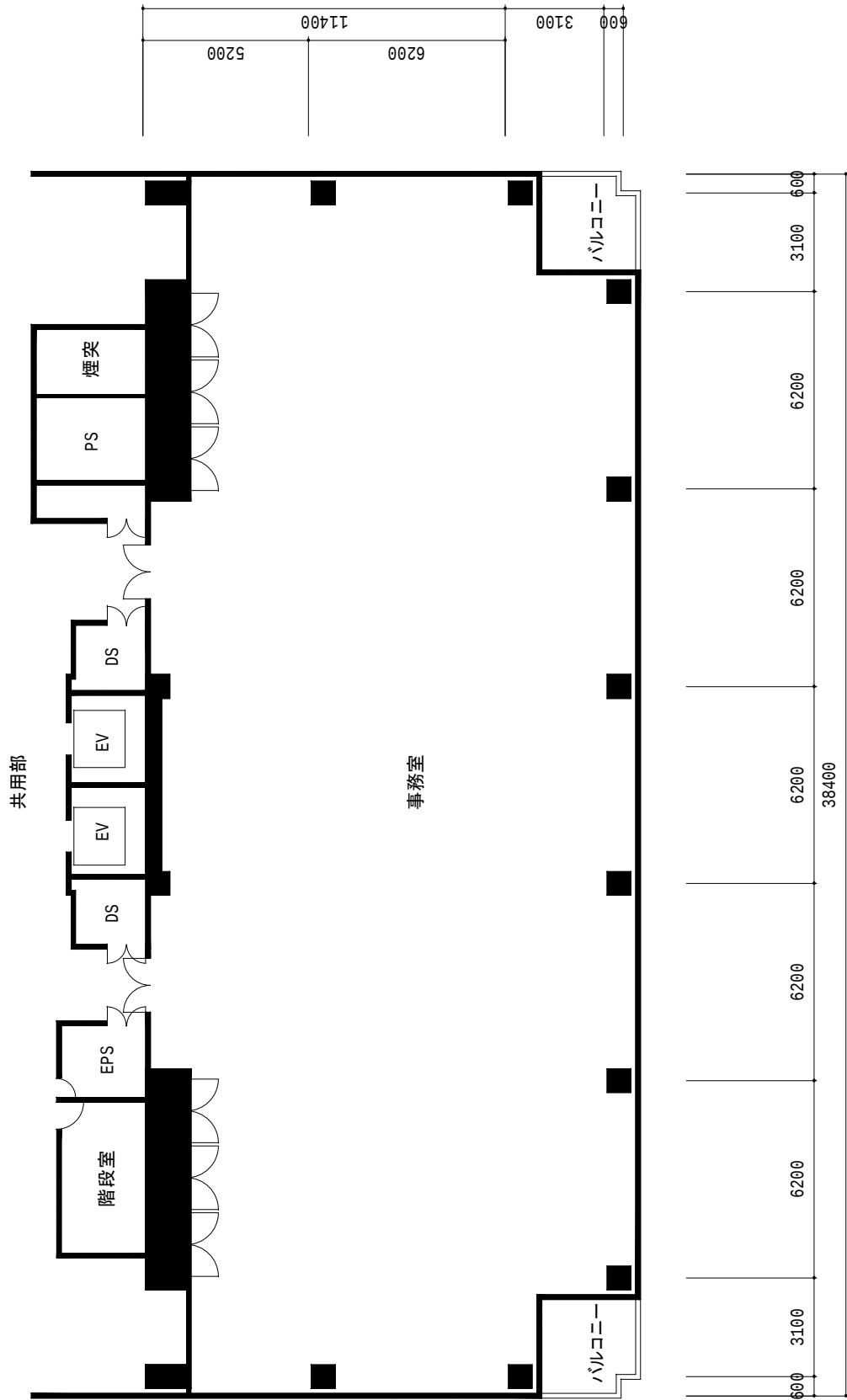
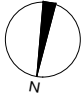


11階キープラン



11階東側平面図 S=1/200

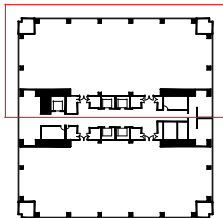
貸室床面積	551.97m ²
-------	----------------------



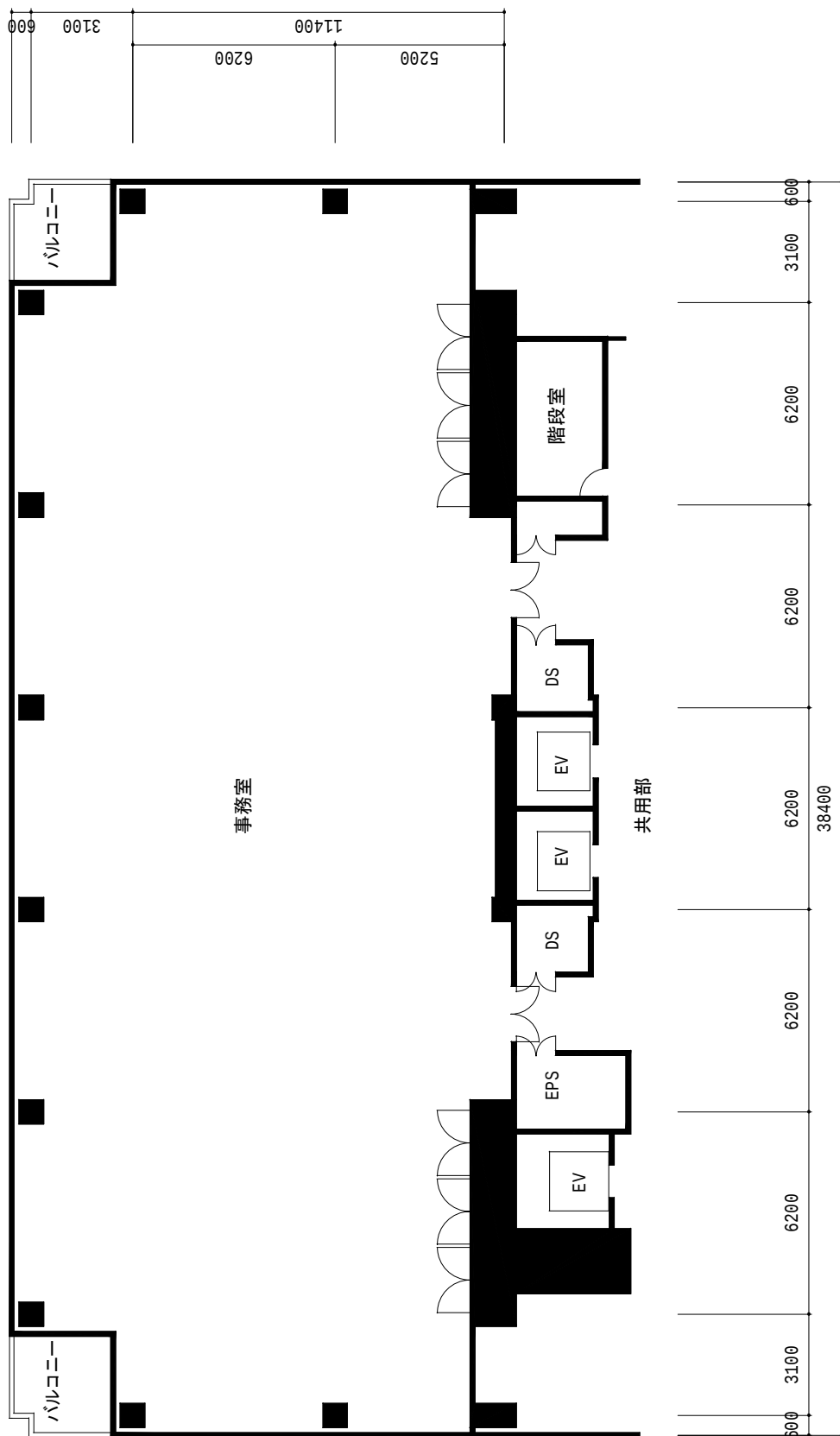
12階西側平面図 S=1/200

六甲アイランドビル

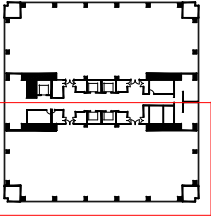
貸室床面積 551.97㎡



12階キープラン



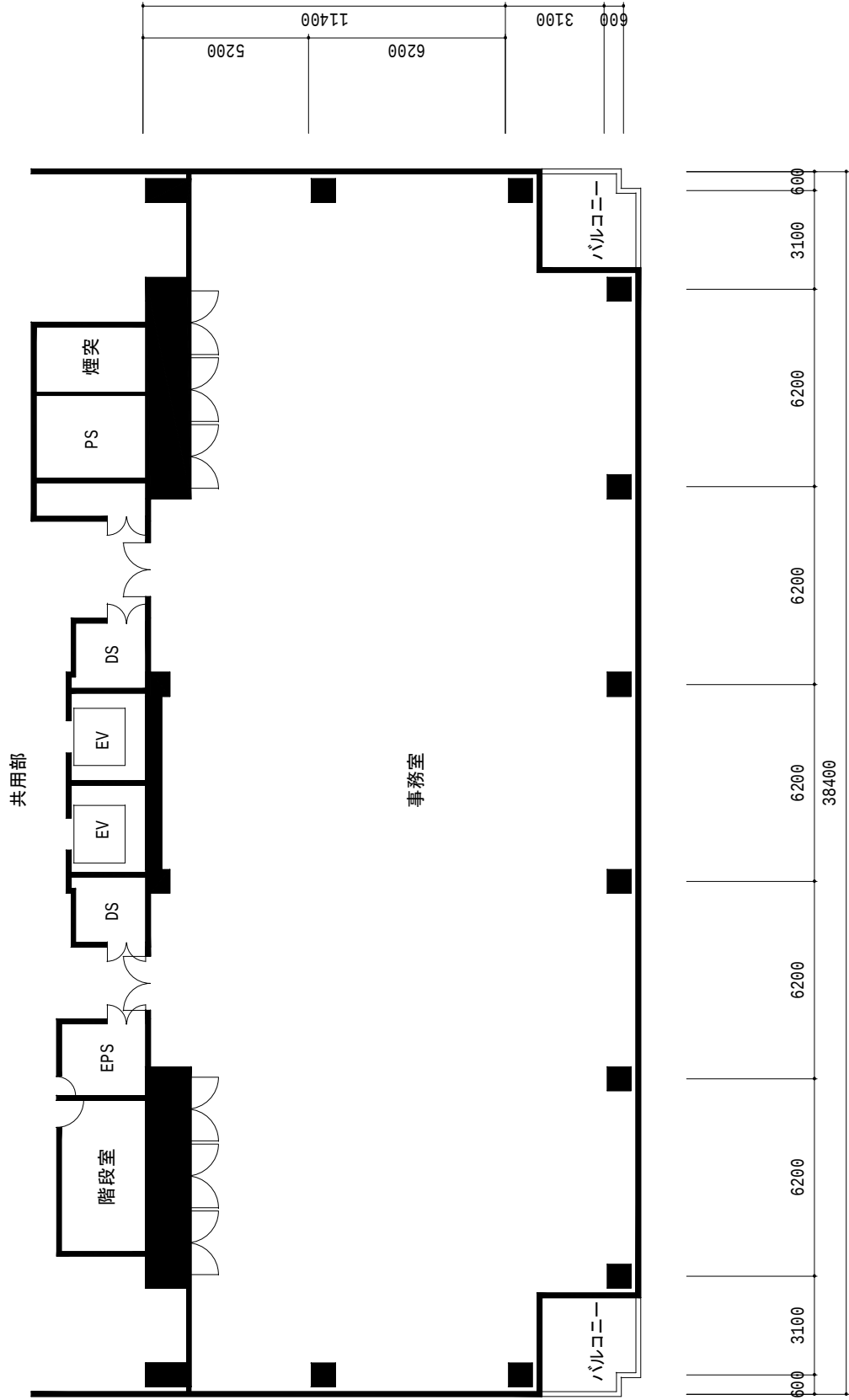
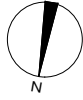
12階東側平面図 S=1/200



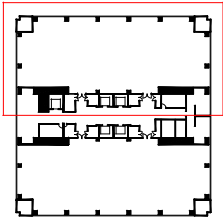
13階キープラン

六甲アイランドビル

貸室床面積 551.97㎡



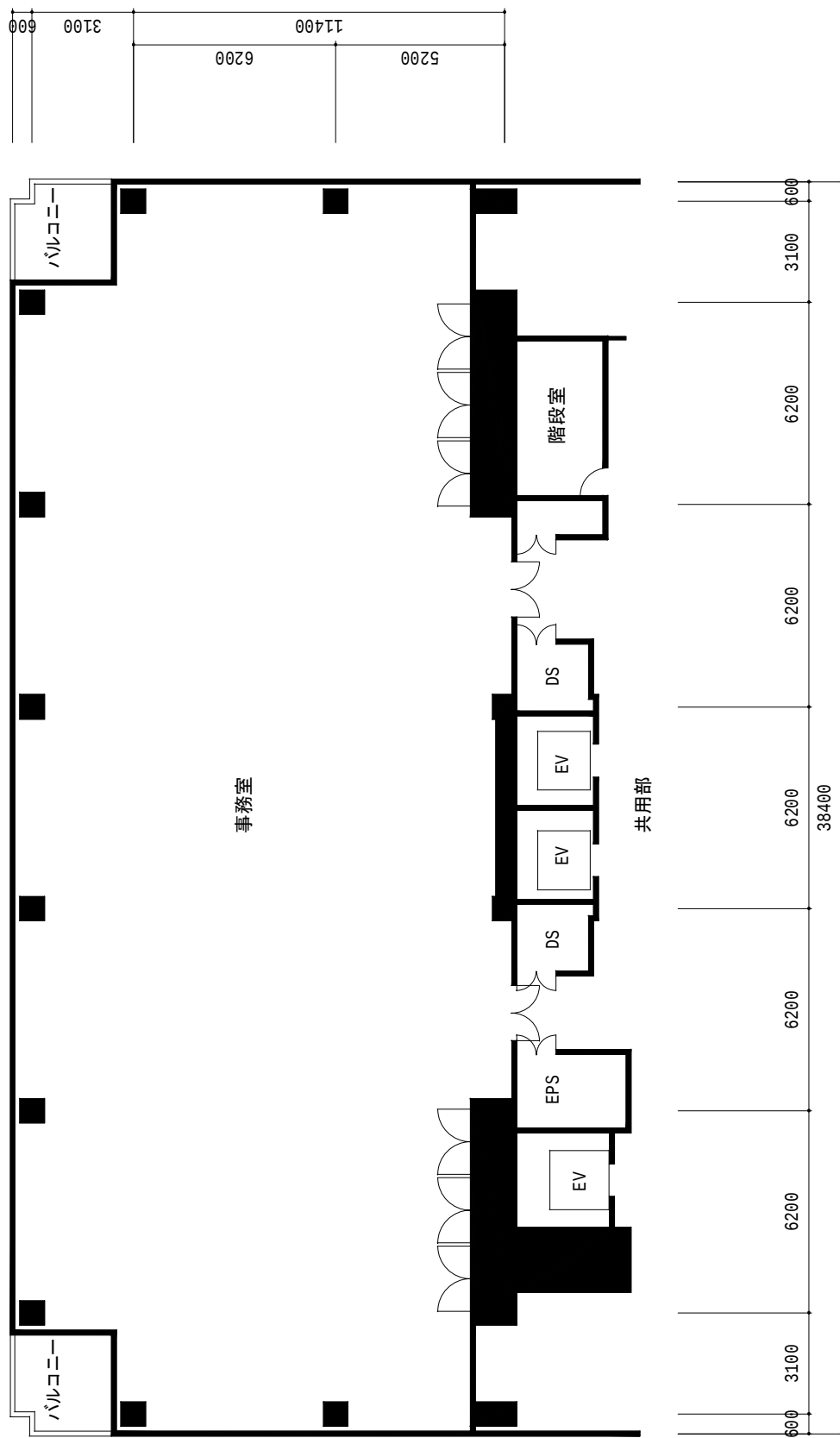
13階西側平面図 S=1/200



13階キープラン



貸室床面積	551.97m ²
-------	----------------------



13階東側平面図 $S=1/200$

テナント工事に伴う設計条件書

本建物におけるテナント工事の設計にあたり、建物設備及び消防設備との取り扱いについて、下記の条件を踏まえた設計をお願いいたします。

なお、建物設備に関係する工事はB工事（貸主指定業者施工）となります。

1. 消防設備について

本建物の消防設備は建物全体で一体管理されているため、レイアウト変更に伴い消防設備の移設・増設が必要となる場合があります。

特に以下の設備についてはご注意ください。

(1) スプリンクラー設備

スプリンクラーの移設・増設が発生する場合は、配管工事、断水作業、消防署への届出等が必要となり、工事費が大幅に増加します。

そのため、設計にあたっては可能な限り既存スプリンクラーヘッド位置を考慮した計画としてください。

また、以下の計画は移設が必要となる可能性があります。

- 天井まで達する間仕切りの設置
 - 個室化
 - 部屋面積の変更
 - 天井形状の変更
-

(2) 自動火災報知設備

本建物の自動火災報知設備はGR型受信機による集中管理となっております。

間仕切り設置等により以下の工事が必要となる場合があります。

- 感知器増設
 - 感知器移設
 - 配線変更
 - 受信機設定変更
-

(3) 非常放送設備

非常放送設備は建物共用設備となっております。

間仕切り設置に伴い以下の工事が必要となる場合があります。

- スピーカー増設
 - スピーカー移設
 - 配線変更
-

(4) 非常照明設備

間仕切り設置に伴い以下の工事が必要となる場合があります。

- 非常照明増設
 - 非常照明移設
-

2. 電気設備について

電気設備については、既存分電盤より電源供給を行っております。

以下の場合には工事が必要となります。

- コンセント回路増設
- 分電盤改造
- 電源容量変更
- 幹線接続

分電盤容量に制約があるため、事前にご相談ください。

3. 間仕切り計画について

間仕切り設置にあたっては、消防設備及び空調設備との取り合いが発生する可能性があります。

特に以下の場合には設備工事が必要となる可能性があります。

- 天井まで達する間仕切り
 - 個室の新設
 - 会議室の設置
 - 倉庫の設置
-

4. 設計段階での協議について

設計図作成後、設備条件によりレイアウト変更をお願いする場合があります。

特に以下の場合には事前協議をお願いいたします。

- 間仕切り新設
 - 個室設置
 - 会議室設置
 - 倉庫設置
-

5. その他

設備条件により計画変更をお願いする場合がありますので、設計段階での事前協議をお願いいたします。

B 工事・C 工事早見表

■ 基本区分

区分	内容	発注者	費用負担	業者
B 工事	建物設備に関する工事	借主	借主	貸主指定業者
C 工事	専有部内のみ工事	借主	借主	借主指定可

■ B 工事（貸主指定業者施工）

※建物設備・防災設備に関する工事

電気設備

工事内容	区分
コンセント回路増設	B 工事
ブレーカー増設	B 工事
分電盤改造	B 工事
電源幹線接続	B 工事
動力電源工事	B 工事
OA 電源新設	B 工事

消防設備（基本すべて B 工事）

工事内容	区分
感知器増設	B 工事
感知器移設	B 工事
発信機増設	B 工事
非常放送スピーカー増設	B 工事
非常放送配線変更	B 工事
消防設備設定変更	B 工事
総合試験	B 工事

非常照明・避難設備

工事内容	区分
非常照明増設	B 工事
誘導灯増設	B 工事
誘導灯移設	B 工事

空調設備

工事内容	区分
室内機増設	B 工事
室内機移設	B 工事
ダクト変更	B 工事
温度センサー移設	B 工事

その他設備

工事内容	区分
給排水接続	B 工事
中央監視接続	B 工事
電気錠接続	B 工事

■ C 工事（借主施工可能）

※専有部内のみで完結する工事

内装工事

工事内容	区分
クロス貼替	C 工事
床張替	C 工事
塗装	C 工事
天井仕上げ	C 工事
巾木交換	C 工事

家具・什器

工事内容	区分
机設置	C 工事
書庫設置	C 工事
棚設置	C 工事
カウンター設置	C 工事
置き家具	C 工事

弱電設備

工事内容	区分
LAN 配線	C 工事
電話配線	C 工事
Wi-Fi 設置	C 工事
OA 機器設置	C 工事

照明関係（条件付き）

工事内容	区分
照明器具交換	C 工事
電球交換	C 工事

※回路増設は B 工事

■ 間仕切りの区分（重要）

内容	区分
置き型パーティション	C 工事
簡易間仕切り	C 工事
間仕切り	C 工事

六甲アイランド東庁舎におけるオフィスレイアウト作成等業務委託

委託業務名	直接業務費	直接経費	諸経費	技術経費	金額
設計委託料					
PUBDIS登録手数料					
計					
消費税相当額(10%)					
総計					