

神 戸 フ ァ ッ シ ョ ン マ ー ト
内 装 工 事 設 計 施 工 指 針

2026年7月

株式会社 神 戸 商 工 貿 易 セ ン タ ー

目 次

【共通事項】

1. 一般事項	1
2. 設計関係	1
3. 工事関係	2

【建築工事】

1. 図面関係	3
2. 内装制限	4
3. 出入口扉	4
4. 荷重制限	4
5. 間仕切工事	4
6. 防水	4
7. 構造体の貫通等	5
8. 什器・オフィス家具類	5

【設備工事】

1. 電気設備工事	5
2. 空調設備工事	6
3. 給排水衛生・ガス設備工事	6
4. 防災設備工事	6

【工事区分表】	7
---------	---

【はじめに】

本指針は貴社と先に締結した賃貸借契約ならびに館内規則に基づき、貸室内で内装工事および原状回復工事を行うにあたって、近隣のテナント様への影響を極力抑えていただくと共に、工事を安全且つ適切に行うことを目的とした注意事項や諸手続き等について最小限度の基準を示したものです。ご協力よろしくお願いいたします。

【共 通 事 項】

1. 一般事項

(1) 届出

- ・ビル内で作業および工事を行う場合は事前に届け出が必要です。

内容によっては経営管理部と協議、または関係官庁への法的手続きが必要な場合があります。

(2) 届出・承認なき事項

- ・届出または、協議なく行われた工事については、その部分の是正を求め、または使用を認めないことがあります。

(3) 退去時の取扱

- ・退去する時は、原状回復工事をしていただいた後に、テナント様又は代理者の立会いの上、確認を受けていただきます。

なお、上記確認で指摘事項があった場合、指定期日までに是正していただきます。

(4) 工事区分

工事区分は、以下のとおりとします。

- ・A 工事 株式会社神戸商工貿易センター(以下「甲」という。)の費用負担で、甲が設計、施工する工事。

- ・B 工事 テナント様(以下「乙」という。)の費用負担で、甲の指定する工事会社で設計、施工する工事。

- ・C 工事 乙の費用負担で乙が設計、施工する工事。

※末尾の工事区分表は一般的な区分表となります。

2. 設計関係

(1) 確認事項

- ・貸室内で、内装・空調・防災設備の変更、増移設、機能の一時停止等を伴う工事は事前に経営管理部と協議のうえ、工事開始の14日前までに次項の書類を提出し、承諾を受けてから着工してください。

- ・工事の規模、内容等によっては関係官庁への法的手続きが必要となる場合があります。手続きは原則として経営管理部の承認後、テナント様の責任でお願いします。

(2) 提出書類

① 工事実施承諾願

②内装工事概要

③念 書(※1) 工事保険の加入証写し添付

④工程表

⑤火気・危険物等使用許可願 [該当工事がある場合]

⑥避難・消防用設備等一時停止許可願 [該当工事がある場合]

⑦工事図面(必ず提出願います)

⑧作業許可申請書

(※1) 工事の責に帰する事故賠償は、一切貸借人の負担となりますので万一の事故発生に備え工事の規模内容に応じ賠償保険に加入させ、その加入証の写しを提出してください。ただし危険性のない小規模の工事は省略も可とします。

(3) 鍵について

- ・貸室に出入口扉を新設する場合は、緊急入室用にビルのマスターキーと合わせていただきます。

(4) 適用図書

原則、下記仕様書群の各最新版を適用してください。

- ・公共建築協会編「民間(七会)連合協定 工事請負契約約款」に適合した建築工事共通仕様書」
- ・公共建築協会編「民間(七会)連合協定 工事請負契約約款」に適合した建築設備工事共通仕様書」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編)」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様書(建築工事編)」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築改修工事標準仕様書(電気設備工事編)」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築改修工事標準仕様書(機械設備工事編)」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築設備工事標準図」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準図(電気設備工事編)」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準図(機械設備工事編)」
- ・電気設備技術基準および内線規定

3. 工事関係

(1) 入退館手続き

- ・工事に伴う入退館に際しては、防災センターで手続きを行ってください。

(2) 作業時間帯

- ・振動、騒音及び臭気等を伴う工事は原則として、夜間・早朝(20時～翌7時)にお願いします。

※該当工事の一例(解体作業、躯体に振動が伝播する作業(アンカー打設)等

- ・作業内容、館内状況によっては、変更又は中止していただくことがあります。

(3) 解体工事

- ・天井等の解体工事を行う場合は、天井内に配線・配管されている防災設備(非常放送設備、スプリンクラー設備、自動火災報知設備等)、空調設備、電気設備等に細心の注意を払い施工してください。

また、臭気・粉塵の拡散防止対策を行ってください。

(4) 資材運搬

- ・資材の運搬を行う際のエレベーターは、人荷用エレベーター（No.8～12 号機）を使用してください。
 - ・運搬作業については他の施設利用者に十分配慮するとともに、経路については適宜養生してください。
- また、共用廊下はタイルカーペット仕上げとなっております。台車による車輪跡等にご注意ください。
- ・夜間においては、搬出入口に警備員の配置をお願いする場合があります。

(5) 清掃

- ・通路その他の共用部等を汚さないよう注意するとともに、万一汚した場合は清掃してください。

(6) 発生廃材

- ・工事で発生した廃棄物は全てテナント様の責任で適法に場外搬出・処分してください。またセメント・塗料・接着剤等を含んだ排水を排水溝・掃除流し等へ絶対に流さないでください。

(7) 火気の使用

- ・館内で火気を使用する場合は、経営管理部の承認を得てから施工してください。
- 内容によっては使用できない場合があります。
- ・工事現場内には、消火器、水バケツ等を常備してください。

(8) 工事中の仮囲い

- ・仮囲いはプラスターボード等の不燃材料を使用してください。
- ・通路天井高さまで完全に閉鎖してください（状況により変更する場合があります）。
- ・通路への出幅は 50cm 以内を基本としてください。
- ・扉は内開き、又は引き戸としてください。また、施錠する場合は火災その他緊急対応用に当該扉の鍵（1 本）を経営管理部に預けてください。

(9) 粉塵対策

- ・工事中は必ず貸室の扉を閉めて行うことを原則としますが、特に粉塵の発生する作業を実施する場合は、扉周囲の隙間やガラリ部分に目張りを行い、共用部に粉塵が飛散しないような対策を施してください。
- ・上記作業中は煙感知器の養生を行ってください。

(10) 完成検査

完成検査にはそれぞれ消防署、特定行政庁、保健所等の行う検査があります。

なお、完成検査時に関係官庁より指導等があった時は、それに従ってください。その際発生する費用については、テナント様の負担となります。

【建 築 工 事】

1. 図面関係

(1) 仕上表

- ・既存部分と新設部分の区別が容易に判別できるよう明確に表示してください。

(2) 平面図

- ・賃貸借契約書に添付する図面を基にし、既存部分と新設部分の区別が容易に判別できるよう明確に図

示してください。

- ・工事中の仮囲いの位置及び範囲(仮設計画で図示する場合は別途)。

(3) 断面図

- ・新設部分の断面形状・寸法、特に天井面との離隔を明記してください。

(4) 天井伏図

- ・天井面に設置するものは全て(照明器具、点検口、空調機器、給排気口、感知器、スプリンクラーヘッド、非常スピーカー、誘導灯、非常照明等)を記入してください。

- ・天井点検口は 45cm 角以上とし、天井内の点検、整備が容易に行えるよう適宜配置してください。

(5) 展開図

- ・主要な面の展開図を作成し、平面図と容易に対比出来るよう、寸法・仕様等を記入してください。

2. 内装制限

- ・クロス、ボード類等は不燃、準不燃材の別を明記し、仕上表に認定番号を付記してください

- ・下地は軽鉄下地とし、仕上材は不燃又は準不燃材を使用してください。

- ・カーテン、カーペット、暖簾、衝立等を使用する場合は防炎加工品を使用し、必ず表示ラベルを貼ってください。

3. 出入口扉

- ・貸室入口扉は原則として改造・取替等は出来ません。但し、協議の上テナント様の責任において入口扉を新替え、又は改造等を行う場合は全てテナント様の負担となります。

なお、取り外した扉はテナント様の責任において保管し、ご解約時は原状回復工事を行っていただきます。

- ・新設扉は原則として内開きとしてください。外開きとする場合は開いた時、共用部に出ないようにしてください。

4. 荷重制限

- ・貸室内の床積載荷重は、300 kg/m²以下にしてください。金庫等重量物で荷重が狭い面積に集中する場合は、その配置につきお問い合わせください

安全確認(構造計算等)が必要な場合は、別途費用が発生することがあります。(時間がかかります。)

5. 間仕切工事

- ・貸室内を間仕切等で仕切る場合は、原則として天井面から 60cm 以上開けてください。間仕切を天井面まで必要とする場合は、消防設備(スプリンクラー・自動火災報知設備等)および建築設備(排煙設備等)の増設・移設ならびに空調の効果を支障を来す恐れがありますので、経営管理部に相談してください。また、テナント様にて所轄消防署へ問い合わせしていただく場合もございます。

6. 防水

- ・水を使用する範囲は、テナント様の責任に於いて防水工事を行ってください。万一漏水等により、第三者に損害を与えた場合はテナント様の責任で処理してください。
- ・配管類は防水層の上に敷設してください。

7. 構造体の貫通等

- ・構造体(床、柱、壁)は原則として改造出来ません。
- ・建築工事、および設備工事等で天井裏にて工事を行う場合は、天井裏にある構造体・ダクト・配管・配線等に支障がないように細心の注意を払ってください。
- ・構造体のうち、梁等の耐火被覆材は、絶対に削ったり、切除したりしないでください。部材等が耐火被覆材に干渉する場合は、設置位置をずらす、部材の形状を変更する等、干渉を避ける対策を図面に明記し、確実に実施してください。
- ・機能上、構造体の貫通、又は開口部が必要な場合は、経営管理部へご相談ください。安全確認(構造計算等)が必要な場合は、別途費用が発生することがあります(時間がかかります)。
- ・スラブ(デッキプレート)のアンカー打設は、デッキプレートの配筋位置に配慮して施工してください。

8. 什器・オフィス家具類

- ・スプリンクラーの散水障害や未警戒部分をつくらないようにしてください。スプリンクラーヘッド周囲には、下方 60cm、水平方向 30cm の空間が必要です。
- ・地震時の転倒・移動を防止するため、什器・家具類の転倒防止対策をお願いいたします。

【設 備 工 事】

1. 電気設備工事

電気設備工事の設計施工に当たっては、電気技術基準および内線規定に準拠してください。

(1) 工事区分

- ・別添の工事区分表(以下「区分表」という。)を参照してください。

(2) 電源設備

- ・標準設備として、電源の容量を 70VA/m²用意していますが、追加供給が必要な場合は、容量に限度がありますので、事前に経営管理部と相談してください。

(3) 分電盤

- ・標準設備以外にコンセント等を増設される場合は、分電盤内の遮断器名札および配線に回路名を明記してください。
- ・分電盤内の遮断器をスイッチ代わりに使用しないでください。
- ・分電盤には、単相三線式で引き込まれていますので、電灯・コンセント等増設される場合は、負荷のバランスが平衡になるよう設計してください。

2. 空調設備工事

(1) 工事区分(区分表を参照)

- ・貸室内には、「区分表」に記載の標準設備を設置しています。

3. 給排水衛生・ガス設備工事

貸室内には原則として給排水衛生・ガス設備は設置していません。また、設置については建物構造上設置できない貸室がありますので、事前に経営管理部と相談してください。

4. 防災設備工事

(1) 工事区分(区分表を参照)

- ・貸室内には消防法等の法令で定められた基準により、「区分表」に記載の防災設備を設置しています。
間仕切り等の設置に伴って増移設が必要な場合は B 工事とします。

(2) 非常放送設備

- ・非常放送設備(スピーカー)を、他の目的に使用しないでください(ゆうせん放送除く)。
BGM 等を流す場合は、非常放送がかかると、それを停止させる装置(カットリレー)を設置してください。

【工事区分表】

工事区分		A工事(賃貸主側工事)	B工事(指定業者工事)	C工事(賃借人側工事)	備考
建築工事	床	コンクリート金コテ押さえのうえ各種仕上げ	—	A工事以降の全工事	
	壁	軽鉄(LGS65)+プラスターボード下地 各種仕上げ	—	A工事以降の全工事	
	天井	軽鉄 + プラスターボード下地 各種仕上げ	—	A工事以降の全工事	
	廊下側フロントガラス・扉	指定サッシ、ガラスおよび扉取付	—	A工事以降の全工事	・扉錠前はマスターキーシステムを導入
	固定式防煙垂壁	指定位置取付	—	A工事以降の全工事	
	ブラインド	指定ブラインド取付	—	A工事以降の全工事	
電気設備工事	電灯コンセント	共用配電盤より幹線引込み パルス発信付電力量計組込分電盤取付 照明器具、コンセント設置	幹線および自動検針に関する工事	A・B工事以降の全工事	・単相三線式 ・動力電源は協議
	インターネット・電話回線	—	—	—	・賃借人にて個別契約 ・共用部にテレビ共聴端子あり
空調設備	換気(SA)	貸室内吹出口取付	増移設工事	A・B工事以降の全工事	・RAについては換気ガラリにて対応(A工事)
	空調機器	冷温水配管引込み、パルス発信付流量計および標準ファンコイルユニット取付	増移設および自動検針に関する工事	A・B工事以降の全工事	
防災設備工事	非常用照明	法定基準配置	増移設工事	—	
	誘導灯	法定基準配置	増移設工事	—	
	自動火災報知	法定基準配置(煙感知器)	増移設工事	—	
	非常放送	法定基準配置	増移設工事	—	
	排煙	法定基準配置	増移設工事	—	
	スプリンクラー	法定基準配置	増移設工事	—	