

(仮称)関西みらいHAGCUAビル

概要

令和6年6月

1. 建物（全体）概要

- ・ 名 称 (仮称)関西みらいHAGCUAビル
- ・ 地 番 滋賀県守山市勝部一丁目字出口 212 番 1
- ・ 主要用途 テナントビル
- ・ 敷地面積 540.20 m² (163.41 坪)
- ・ 地 域 商業地域
容積率 600% 建ぺい率 80%
- ・ 延床面積 1447.92 m² (437.99 坪)
- ・ 建物構造 鉄骨造 地下 0 階、地上 4 階建て
- ・ 駐輪場 平置き 11 台、スライドラック 40 台
- ・ 昇降設備 1 機
- ・ 外 装 屋根：塩化ビニル樹脂系シート防水（陸屋根）
外壁：タイル貼、石材調吹付、吹付タイル
開口部：ステンレス製扉、スチール製扉、アルミ製扉、アルミ製窓

- ・ 電気設備 受電方式： 高圧受電
配電方式：（電灯） 単相三線式 105V/210V
（動力） 三相三線式 210V
諸設備：電話設備： 20 回線
インターネット： 空配管
TV 共聴設備： 地上波デジタル、BS・110°CS
放送設備： なし
※インターネット回線は、個別契約
- ・ 給排水設備 給 水：受水槽 加圧ポンプ方式
引込み口径：直圧 30mm 各テナントバルブ止め
（私設メーターはB又はC工事）
給 湯：電気温水器（給湯室、便所）
排 水：屋内分流・屋外合流（雨水分流）
- ・ 換気設備 シックハウス対応の 24 時間換気扇を設置
- ・ 防災設備 自動火災報知機・非常照明・誘導灯・消火器
（A 工事の建築完了検査対応のみ）
- ・ 防犯設備 防犯カメラ設置予定（共用部分のみ）
（機械警備会社指定の場所までの空配管工事は本工事、機器取付は本工事外）
- ・ メールBOX 集合メールBOXを設置

2. 建物（貸借対象部分）概要

□ 共通事項

・ 建築確認申請について

- ・ 確認申請の用途区分は、下記となっています。

1F	テナント A : 08180	保育施設、
	テナント B・C : 08440	物販店舗
2F	テナント D~G : 08450	飲食店
3F	テナント H・I : 08456	学習塾

- ・ 内装仕上について、壁天井の仕上(下地は除く)は準不燃材料で仕上げてください。

- ・ 排煙について(確認済取得時の排煙計画)

- ・ テナント A・H・I : 自然排煙

- ・ テナント B~G : 平建告 1436 号 4 号ニ(3) (確認取得時の条項)

※24.06.19 現在 法文条項ずれの為、平建告 1436 号 4 号へ(4)となっております。

- ・ 内部間仕切り及び扉設置、テナント間区画変更時等は適法な形状にて計画してください。

- ・ 確認済証、及び検査済証(取得予定)があります。

- ・ エレベーターの確認済証(取得予定)及び検査済証(取得予定)があります。

- ・ テナント工事に際し、用途によって用途変更の確認申請を行ってください。

- ・ 守山市開発行為指導要綱に関する協議を行っております。

下記内容について確認をお願いします。

- ・ 屋外広告物法による屋外広告物の表示及び掲出物件がある場合は、許可申請を行ってください。

- ・ 事業系一般廃棄物について、守山市廃棄物の減量および適正処理ならびに環境美化に関する条例(以下「条例」という。)および事業系ごみ適正処理ハンドブックを遵守し、分別および減量に努めること。

- ・ 事業系一般廃棄物の搬出については、市許可業者と契約するか、自ら搬出すること。

- ・ ごみ袋については、無色透明袋を使用すること。

- ・ 条例に定める事業系一般廃棄物の保管基準を遵守すること。

- ・ 産業廃棄物に該当するものは、産業廃棄物として適正に処理すること。

- ・ テナントの用途等により、誰もが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例に基づく届出が必要な場合があります。

・守山市の生活環境を保全する条例第31条第1項及び施工規則第5条第5項に該当する場合は、事前協議書を提出の上、事前協議後、守山市の生活環境を保全する条例第47条及び施行規則第21条に基づき、特定工場の設置の届出を設置工事開始の60日前までに提出すること。

- ・ 高度地区：駅前周辺A地区
- ・ 景観区域：中心商業地ゾーン
- ・ 屋外広告：第5種許可地域

・ その他必要な関係法令の規定を守り計画してください。

・ テナントオープン前までに各種申請が必要な場合。

申請手続き、申請手数料はテナント負担とします。

申請済証、検査済証などの写しをオープン前に貸主へ提出すること。

・ テナントオープン前までに設計図書（意匠図・電気設備図・機械設備図）を貸主へ提出すること。

【 1F テナントA 】

- ・床面積 120.62 m² 36.4 (坪)
- ・設計荷重 積載荷重=2900 N/m²
- ・電気設備 配電方式： (電灯) 1φ3W 210/105V 基本容量 12KVA(引込開閉器からの配線のみ)
(動力) 3φ3W 210V 容量 13KVA(引込開閉器からの配線のみ)
※電灯、動力想定負荷を超える場合は、関西電力送配電(株)と協議とすること。
照 明：非常照明実装 (A工事の建築完了検査対応のみ)
床 配 線：なし (OAフロアはC工事)
諸 設 備：電話・インターネット
(区画内空配管天井内止め、IDFからの配線は別途)
TV共聴設備 (区画内配線天井内止め、IDFからの配線は別途)
- ・空調換気設備 店 舗 内 給排気：居室法定換気設備 (24時間換気)として、
SP150Φ (換気×2箇所、給気×2箇所)を設置
空調方式：区画内のスリーブのみ
屋上に室外機 (EHP)用設置スペース有り (別途工事)
その他：予備スリーブ 200Φ×4箇所設置
- ・給排水設備 給 水：PS内にてバルブ止め、メーター設置はBまたはC工事
給 湯：なし
排 水：キッチン系統 75Φ、雑排水系統 75Φ、汚水系統 100Φ
床スラブより突き出し (SL上各1箇所)
- ・ガス設備 建物北西角にてバルブ止め 40A×3箇所 ガスメーター設置はBまたはC工事
- ・防災設備 自動火災報知機・誘導灯・非常照明・消火器

○テナント工事に関する設計上の注意事項

(1) 一般事項

1. 確認申請の用途区分は、08180 保育施設となっています。
2. 専用区画 (貸借対象部分) の内部で計画してください。
共用部へのはみ出しは認められません。
3. 原則、指定箇所以外の置き看板・袖看板等の設置は想定していません。
(店舗外部には看板用等のコンセントは設置していません。)
4. 用途変更申請費用はテナント負担となります。
変更後の設計図書 (意匠図・電気設備図・機械設備図) を貸主へ提出してください。

(2) 建築関係

1. 排煙計算は自然排煙で確保しております。
内部間仕切り及び扉の設置においては、テナント設計の際、適法に計画してください。
2. 躯体への穴あけ、欠き込みはできません。
3. 内装仕上は、シックハウス対策の為、建築基準法施行令の規制対象外の材料を使用下さい。

4. 消防法上、1階は「無窓階」として計画しています。
5. 柱の被覆材(PB12.5)には 穴あけ、欠き込みはできません。
6. 共用部廊下からの出入口にてテナント内部床が120mm下がっています。
床仕上下地仕上はC工事となります。
床から排水管の立ち上げがあります。

(3) 電気設備

1. 最大需要電力は基本容量内で計画し、基本容量を超える場合は、別途協議と致します。
又、負荷バランスは基準値内として下さい。

(4) 空調設備・給排水衛生設備

1. 室外機は、屋上の設置スペースを使用してください。(平面図参照)
2. 給排気のダクトは、予備スリーブ(FD.レジスター)を使用してください。
(平面図参照)
3. ダクトは必要に応じ、FD付きとしてください。
4. 給水バルブ止めは20mmの為、水量計算を計画的に行って下さい。
5. 天井ふところにはテナントB・C店舗及び共用部の空調配管、その他配管配線が通ります。

(5) 防災設備

1. 内部仕上げについては内装制限があります。準不燃材料で仕上げて下さい。
間仕切設置等にて排煙計画が変わる場合、計画の内容により下地不燃材料とする必要となる
ことがあります。法規制を遵守し計画してください。
2. 内装仕上げの際に、消防設備を隠蔽しないように仕上げに合せて設置しなおして下さい。
3. 防災設備の設置は消防法上の規定に従ってください。
4. レイアウト変更に伴う、感知器・誘導灯・非常照明・消火器等の増設・移設などに伴う申請・
届出・施工は、出店者にて行って下さい。

2. 躯体への穴あけ、欠き込みはできません。
3. 内装仕上は、シックハウス対策の為、建築基準法施行令の規制対象外の材料を使用下さい。
4. 消防法上、1階は「無窓階」として計画しています。
5. 柱の被覆材(PB12.5)には 穴あけ、欠き込みはできません。
6. 共用部廊下からの出入口にてテナント内部床が120mm下がっています。
床仕上下地仕上はC工事となります。
床から排水管の立ち上げがあります。

(3) 電気設備

1. 最大需要電力は基本容量内で計画し、基本容量を超える場合は、別途協議と致します。
又、負荷バランスは基準値内として下さい。

(4) 空調設備・給排水衛生設備

1. 室外機は、屋上の設置スペースを使用してください。(平面図参照)
2. 給排気のダクトは、予備スリーブ(FD.レジスター)を使用してください。
(平面図参照)
3. ダクトは必要に応じ、FD付きとしてください。
4. 給水バルブ止めは20mmの為、水量計算を計画的に行って下さい。
5. テナントBの天井ふところには共用部の換気配管、その他が通ります。
6. 飲食店の用途での利用となる場合は、各テナントごとにグリストラップを設置すること。

(5) 防災設備

1. 内部仕上については内装制限があります。準不燃材料で仕上げて下さい。
間仕切設置等にて排煙計画が変わる場合、計画の内容により下地不燃材料とする必要となる
ことがあります。法規制を遵守し計画してください。
2. 内装仕上の際に、消防設備を隠蔽しないように仕上に合わせて設置しなおして下さい。
3. 防災設備の設置は消防法上の規定に従ってください。
4. レイアウト変更に伴う、感知器・誘導灯・非常照明・消火器等の増設・移設などに伴う申請・
届出・施工は、出店者にて行って下さい。

2. 専用区画（貸借対象部分）の内部で計画してください。
共用部へのはみ出しは認められません。
3. 原則、指定箇所以外の置き看板・袖看板等の設置は想定していません。
（店舗外部には看板用等のコンセントは設置していません。）
4. 用途変更申請費用はテナント負担となります。
変更後の設計図書（意匠図・電気設備図・機械設備図）を貸主へ提出してください。

（2）建築関係

1. 排煙計算は平建告 1436 号 4 号ニ(3)（確認取得時の条項）で確保しております。
※24.06.19 現在 法文条項ずれの為、平建告 1436 号 4 号へ(4)となっております。
内部間仕切り及び扉の設置においては、テナント設計の際、適法に計画してください。
2. 躯体への穴あけ、欠き込みはできません。
3. 内装仕上は、シックハウス対策の為、建築基準法施行令の規制対象外の材料を使用下さい。
4. 消防法上、2階は「有窓階」として計画しています。
5. 柱の被覆材(PB12.5)には 穴あけ、欠き込みはできません。
6. 共用部廊下からの出入口にてテナント内部床が 120mm下がっています。
床仕上下地仕上はC工事となります。
床から排水管の立ち上げがあります。

（3）電気設備

1. 最大需要電力は基本容量内で計画し、基本容量を超える場合は、別途協議と致します。
又、負荷バランスは基準値内として下さい。

（4）空調設備・給排水衛生設備

1. 室外機は、屋上の設置スペースを使用してください。（平面図参照）
2. 給排気のダクトは、予備スリーブ（FD.レジスター）を使用してください。
（平面図参照）
3. ダクトは必要に応じ、FD付きとしてください。
4. 給水バルブ止めは20mmの為、水量計算を計画的に行って下さい。
5. 飲食店の用途での利用となる場合は、各テナントごとにグリストラップを設置すること。

（5）防災設備

1. 内部仕上については内装制限があります。準不燃材料で仕上げて下さい。
間仕切設置等にて排煙計画が変わる場合、計画の内容により下地不燃材料とする必要となる
ことがあります。法規制を遵守し計画してください。
2. 内装仕上の際に、消防設備を隠蔽しないように仕上に合わせて設置しなおして下さい。
3. 防災設備の設置は消防法上の規定に従ってください。
4. レイアウト変更に伴う、感知器・誘導灯・非常照明・消火器等の増設・移設などに伴う申請・
届出・施工は、出店者にて行って下さい。

【 3・4F テナントH・I 】

- ・延床面積 テナントH : 282.49 m² 85.4 (坪)
 テナントI : 282.49 m² 85.4 (坪)

- ・設計荷重 積載荷重=2900 N/m²
- ・電気設備 配電方式
 テナントH : 仮設電灯盤 3 箇所設置
 - ① (電灯) 1φ3W 210/105V 基本容量 25KVA(引込開閉器からの配線のみ)
 (動力) 3φ3W 210V 容量 30KVA(引込開閉器からの配線のみ)
 - ② (電灯) 1φ3W 210/105V 基本容量 9KVA(引込開閉器からの配線のみ)
 (動力) 3φ3W 210V 容量 10KVA(引込開閉器からの配線のみ)
 - ③ (電灯) 1φ3W 210/105V 基本容量 9KVA(引込開閉器からの配線のみ)
 (動力) 3φ3W 210V 容量 10KVA(引込開閉器からの配線のみ)

- テナントI : 仮設電灯盤 3 箇所設置
 - ① (電灯) 1φ3W 210/105V 基本容量 25KVA(引込開閉器からの配線のみ)
 (動力) 3φ3W 210V 容量 30KVA(引込開閉器からの配線のみ)
 - ② (電灯) 1φ3W 210/105V 基本容量 9KVA(引込開閉器からの配線のみ)
 (動力) 3φ3W 210V 容量 10KVA(引込開閉器からの配線のみ)
 - ③ (電灯) 1φ3W 210/105V 基本容量 9KVA(引込開閉器からの配線のみ)
 (動力) 3φ3W 210V 容量 10KVA(引込開閉器からの配線のみ)

- ※電灯、動力想定負荷を超える場合は、関西電力送配電(株)と協議とすること。
- 照 明 : 非常照明実装 (A 工事の建築完了検査対応のみ)
- 床 配 線 : なし
- 諸 設 備 : 電話・インターネット
 (区画内空配管天井内止め、IDF からの配線は別途)
- TV 共聴設備 (区画内配線天井内止め、IDF からの配線は別途)
- ・空調換気設備 店 舗 内 給排気 : 居室法定換気設備 (24 時間換気) として、
 SP150Φ (換気×3 箇所、給気×3 箇所) を設置
 空調方式 : 区画内のスリーブのみ
 屋上に室外機 (EHP) 用設置スペース有り (別途工事)
 その他 : 予備スリーブ 200Φ×8 箇所設置
- ・給排水設備 給 水 : なし (設置不可)
 給 湯 : なし (設置不可)
 排 水 : なし (設置不可)
- ・ガス設備 なし (設置不可)
- ・防災設備 自動火災報知機・誘導灯・非常照明・消火器

○テナント工事に関する設計上の注意事項

(1) 一般事項

1. 確認申請の用途区分は、08456 学習塾
2. 専用区画（貸借対象部分）の内部で計画してください。
共用部へのはみ出しは認められません。
3. 原則、指定箇所以外の置き看板・袖看板等の設置は想定していません。
（店舗外部には看板用等のコンセントは設置していません。）
4. 用途変更申請費用はテナント負担となります。
変更後の設計図書（意匠図・電気設備図・機械設備図）を貸主へ提出してください。

(2) 建築関係

1. 排煙計算は自然排煙で確保しております。
内部間仕切り及び扉の設置においては、テナント設計の際、適法に計画してください。
2. 躯体への穴あけ、欠き込みはできません。
3. 内装仕上は、シックハウス対策の為、建築基準法施行令の規制対象外の材料を使用下さい。
4. 消防法上、3・4階は「有窓階」として計画しています。
5. 柱の被覆材(PB12.5)には 穴あけ、欠き込みはできません。
6. 共用部廊下からの出入口にてテナント内部床が120mm下がっています。
床仕上下地仕上はC工事となります。

(3) 電気設備

1. 最大需要電力は基本容量内で計画し、基本容量を超える場合は、別途協議と致します。
又、負荷バランスは基準値内として下さい。

(4) 空調設備・給排水衛生設備

1. 室外機は、屋上の設置スペースを使用してください。（平面図参照）
2. 給排気のダクトは、予備スリーブ（FD.レジスター）を使用してください。
（平面図参照）
3. ダクトは必要に応じ、FD付きとしてください。

(5) 防災設備

1. 内部仕上げについては内装制限があります。準不燃材料で仕上げて下さい。
間仕切設置等にて排煙計画が変わる場合、計画の内容により下地不燃材料とする必要となる
ことがあります。法規制を遵守し計画してください。
2. 内装仕上げの際に、消防設備を隠蔽しないように仕上げに合せて設置しなおして下さい。
3. 防災設備の設置は消防法上の規定に従ってください。
4. レイアウト変更に伴う、感知器・誘導灯・非常照明・消火器等の増設・移設などに伴う申請・
届出・施工は、出店者にて行って下さい。



工事区分概要

■ 共通事項

○工事区分の定義と称号
・A工事とは、事業主負担にて事業主が設計・施工する工事
・B工事とは、店舗専有者希望により、C工事を行う上でA工事に影響があり設計変更を要し、店舗専有者側の費用負担にて事業主が定める設計者・設計監理者及び施工者により、設計・工事する工事です。
・C工事とは、店舗専有者の費用負担にて店舗専有者が定める設計者・設計監理者及び施工者により、設計・施工する工事です。
また、A・B工事が完了し、竣工引き渡し後に施工を行う工事です。

想定容量
電灯1φ 別紙による
動力3φ 別紙による

■ 建築工事

工種	建築主負担 A工事	出店者負担 B工事	出店者負担 C工事	備考
床(1) 1~4階店舗床	金コテ挿入 デッキレートを敷き、1階のみ57mmコンクリート、土間コンクリート	ナシ	床仕上げ(仕上げ代20) OAフロアH=100	
壁(1) 外壁 内壁 (店舗-駐輪場間)	外部 外部仕上 内部 ALC素地	ナシ	内部 断熱材 壁仕上	
壁(2) テナント内 間仕切壁	ナシ	ナシ	全工事	
壁(3) テナント-共用部間 間仕切壁	共用部 壁仕上 テナント PB素地		共用部 壁仕上	
壁(4) 柱型(独立)	PB素地	ナシ	壁仕上	
壁(5) 柱型(外壁に接する)	PB素地	ナシ	PB+壁仕上 壁仕上	
天井(1) 最下階・中間階	上部 デッキレートを敷き、内部	ナシ	上部 断熱材 天井下地 天井仕上 内部	
天井(2) 屋上部	防水処理 断熱材 外部 デッキレートを敷き、内部	ナシ	外部 断熱材 天井下地 天井仕上 内部	
建具	外部建具・テナント入口内部建具のみ (ト口詰めまで)	ナシ	内部建具全て(テナント入口除く) 外部建具との内部仕上げ取り合い	
室内サイン	ナシ	ナシ	全工事	
建物銘板 店舗サイン	テナント区画外のサイン設置 (A-38 サイン案内図による)	ナシ	テナント内は全工事	
什器備品	ナシ	ナシ	全工事	

■ 空調・衛生設備工事

※特記事項：テナント基本図及び設備容量提出後の設備容量変更はB工事

工種	建築主負担 A工事	出店者負担 B工事	出店者負担 C工事	備考
給水設備	給水本管 メーター 受水槽 バルブ止めまで	私設メーター	墨だし、止水栓 器具、取付、配管接続	共用部水栓、衛生器具はA工事 テナント部水栓、衛生器具はC工事
排水設備(1) 一般	排水本管 敷地内最終併 3系統キャップ止めまで	ナシ	器具取付、配管接続、通気	水栓・衛生器具はC工事 必要に応じてC工事にて G.T設置 G.Tは当層スラブ厚きとする G.Tは防錆製とする 通気はC工事とする
ガス設備	ガス本管 共用部PS内にてバルブ止め	私設メーター	墨だし、ガスコック 器具、取付、配管接続	
給湯設備	便所・2階給湯室	ナシ	テナント内全工事	便所・2階給湯室は A工事にて電気温水器設置
冷暖房設備	室外機までのルート確保 及び穴あけキャップ止めまで	ナシ	全工事	
換気設備	一般 排気	建築基準法に基づくA工事対応の機械換気、 24時間換気のみ	ナシ	間仕切壁追加、変更後の 一般換気、24時間換気 及び店舗内移動、増設
	給気	※第3種換気		
	火気 使用室 排気	給気・排気共に穴あけ 及び穴あけキャップ止めまで	ナシ	フード消火、その他 必要設備全て及び墨だし
	給気			
消火器	必要箇所に設置	ナシ	間仕切壁追加、変更後の 店舗内移動、増設	
消火設備	基準法定設備	ナシ	間仕切壁追加、変更後の 店舗内移動、増設	

■ 電気設備工事

注1. テナント基本図及び上記想定容量以上の設備容量変更はB工事

工種	建築主負担 A工事	出店者負担 B工事	出店者負担 C工事	備考
基本照明	共用部のみ	ナシ	分電盤以降の全ての工事	
電灯幹線設備	区画内に幹線送りのみ (基準容量まで) 注1 引込柱	注1 私設幹線(実装) 注1 仮設分電盤止め	分電盤以降の全ての工事 分電盤の変更、移設含む	注1 詳細集中検針対応型とする ※パルス発信装置付電力計
動力幹線設備	一般	区画内に幹線送りのみ (基準容量まで) 注1 引込柱	注1 私設幹線(実装) 注1 仮設分電盤止め	分電盤以降の全ての工事 分電盤の変更、移設含む
	空調	共用部空調負荷のみ	ナシ	ナシ
火気 使用室 排気	ナシ	ナシ	ナシ	
外線電話設備 (イターネット設備)	引込柱~ MDF	ナシ	端子盤以降の全ての工事	※内線電話は全てC工事 ※イターネット設備に関して 指定業者になる可能性 あり。(C工事)
全体放送設備 (非常放送兼用)	ナシ	ナシ	ナシ	
個別放送設備	ナシ	ナシ	ナシ	
非常照明・誘導灯設備	基準法定設置(テナント内主幹線より電源供給)	ナシ	店舗設計に合わせて設置	
T.V共聴設備	UHF BS/CS110° 7777 IDF1盤 ~	区画内に1系統配線送りのみ テナント内 IDFまで	端子盤以降の全ての工事	※ケーブルは接続処理 (A工事)
ITV設備	共用部本工事	ナシ	ナシ	
防犯灯	ナシ	ナシ	ナシ	
店舗個別サイン照明	ナシ	ナシ	ナシ	
機械警備、 電気錠設備	別途工事	ナシ	ナシ	