

工事区分表(参考)

区分	A工事	B工事	C工事
適用工事	建物に直接的影響がある工事 (構築、維持に不可欠なもの)	テナントの要望により、建物の仕様を変更するもので、建物全体の法令検証やシステムなど運営全体に影響を与える工事	建物の仕様に付加するものまたは、法令検証やシステムに影響を与えない範囲で仕様を変更する内装等軽微な工事
仕様の決定	市	市 ※ テナントからの要望による	テナント ※ 市の承諾を要する
詳細区分			
対象物の資産 (資産保有者)	市	市(※) / テナント	テナント
設計	市	市(※) / テナント	テナント
施工	市	市(※) / テナント	テナント
費用	市	テナント	テナント
維持管理	市	市(※) / テナント	テナント
維持管理費	市	テナント(※)	テナント
修繕	市	市(※) / テナント	テナント
現状復旧(施工)	/	市(※) / テナント	テナント ※施工計画について、市との事前協議及び、市の承諾を要する
現状復旧(費用)	/	テナント(※)	テナント ※市の完了確認を要する
法令適合の検証 必要書類の作成・ 手続き等	市	テナント ※市の確認、承諾を要する ※建物所有者として市が行う必要があるものは、書類作成までテナントが行うものとする。	テナント

【 表中標記について 】

市(※) : 建物に直接的影響を与えるもの、分離した管理が困難なものは市とする。

テナント(※) : 構造的、法令的に市が一括して行う必要があるものは市が実施し、実費分をテナントに請求する。

(仮)市役所会議室棟テナントスペース活用事業
リスク(責任)分担/工事区分表

※ 本ページ以降の資料は「会議室棟新築工事(設計・施工)」事業者選定プロポーザルの添付資料を引用しています。

項目		市	DB受注者	テナント (テナントスペース)	外構工事 受注者
共通基本的事項(新築工事に係るもの)					
実施要項	実施要領等、市が作成の書類に誤りがあることによる、事業達成への影響、進捗遅延等	○	—	—	—
プロポーザル参加	プロポーザルへの参加に要する費用負担、提出資料に関するもの	—	○	—	—
契約締結	市の責めによる契約締結の遅延、解約等中止	○	—	—	—
	事業者の責めによる契約締結の遅延、解約等中止	—	○	—	—
政策転換	政策の変更により、事業に与える影響(事業の中止、規模・範囲等の変更、遅延など)	○	—	—	—
住民対応	事業全体に係る要望、苦情等への対応	○	—	—	—
	騒音・粉塵等、受注者の責めによる要望、苦情等への対応	—	○	—	—
法令改正	本事業に直接関係する法改正、立法に伴うもの(税制度を除く)	○	—	—	—
	上記以外の法改正、立法に係るもの	—	○	—	—
税制改正	消費税、地方消費税の改正、本事業に直接影響する税制の新設、改正等に係るもの	○	—	—	—
	上記以外の税制改正によるもの(法人税率の変更除く)	—	○	—	—
許認可申請・取得	市が必ず実施すべき申請・取得	○	—	—	—
	受注者が実施要領及び仕様書等に基づきあるいは、業務遂行に必要な申請・取得	—	○	—	—
債務不履行	市の責めに帰すべき事由による債務不履行に関するもの	○	—	—	—
	受注者の事業放棄、破綻に関するもの	—	○	—	—
第三者賠償	市の責めに帰すべき事由により、第三者に与えた損害	○	—	—	—
	受注者の責めに帰すべき事由により、第三者に与えた損害	—	○	—	—
提案事業の企画	企画・品質管理	—	○	—	—
	協議	○	○	—	—
	承諾・許可(市が行うもの)	○	—	—	—
	承諾・許可の手続き(法令の他、関係機関によるもの)	—	○	—	—
	プロモーション	△	○	—	—
	管理運営	—	○	—	—
	施工(設置)	—	○	—	—
	撤去 (継続して実施、設置することが市にとって有益であり、協議により市が撤去することを確認し、書面を交わしたものの。)	○	—	—	—
不可抗力	市、受注者いずれの責めにも帰すことができない、天災及び、戦争、暴動その他の人為的な事象によるもの。 (※ 予見できる自然災害に対して適切な対応を施さなかったことを要因とする損害は、対応する立場であった者が責任を負う。)	△	△	—	—
		協議または、契約書により決定する			
設計業務	建物本体に係る設計業務(給排水等の屋外配管等、必要な外構の範囲は含む。)	—	○	—	—
	外構工事に係る設計業務	○	—	—	—
	完成後のテナントスペース内装変更に係る設計業務	—	—	○	—
測量	市が実施、提供した資料に不備があった場合、受注者が実施した調査、測量において予見できない事象が確認された場合	○	—	—	—
	受注者が実施した調査、測量に不備があった場合	—	○	—	—
調査	市が提供する資料以外に業務遂行のため必要な調査	—	○	—	—
設計業務着手遅延	市の責めによる、設計業務着手の遅延	○	—	—	—
	受注者の責めによる、設計業務着手の遅延	—	○	—	—

工事遅延	市の責めによる、工事着手及び進捗の遅延	○	—	—	—
	受注者の責めによる、工事着手及び進捗の遅延	—	○	—	—
	市、受注者いずれの責めにも帰すことができない工事着手及び進捗の遅延	△ 協議または、契約書により決定する	△	—	—
工事管理(監理)	設計図書の通りに実施されていないこと、その他、不適切な施工により要求水準を満たさないあるいは、施設の使用に支障が生じることによる損害	—	○	—	—
	受注者から提供された届出等の確認や、指示の不備、遅延による損害	○	—	—	—
物価変動	物価変動による、コスト変動への対応	△ 協議または、契約書により決定する	△	—	—

工事範囲詳細事項

1. 建物本体工事(建築工事)					
構造体		—	○	—	—
外壁		—	○	—	—
屋根		—	○	—	—
床(幅木含む)		—	○	—	—
内壁		—	○	—	—
天井(廻り縁含む)		—	○	—	—
内部建具(界壁部の造作建具)		—	○	—	—
可動式パーティション(要求水準書によるもの)		—	○	—	—
テナントスペース	テナント運営のための内装等、軽微な変更	—	—	○	—
外部建具	建物に直接的影響がある外部建具	—	○	—	—
	テナント運営のため外部建具を変更したい場合(協議によりB工事または、C工事とする)	△	—	○	—
点検口	建物の運営、維持管理のため、標準的に設置するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため必要な追加設置	—	—	○	—
サイン	トイレに係る標準的なサイン	—	○	—	—
	トイレ以外のサインの設置及び、提案を超える仕様への変更	○	—	—	—
	テナント運営のため設置するサイン	—	—	○	—
2. 電気設備					
電灯分電盤(L盤)	建物の運営、維持管理のため、標準的に設置するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため必要な追加設置	—	—	○	—
動力分電盤(P盤)	※建物本体工事では設置しない	—	—	○	—
電灯	建物の運営、維持管理のため、標準的に設置するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため必要な追加設置	—	—	○	—
コンセント	建物の運営のため、要求水準書に基づき設置するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため必要な追加設置	—	—	○	—
通信(Wi-Fi)	建物の運営のため、設置するもの	○	—	—	—
	テナント運営のため設置する、テナント独自のもの	—	—	○	—
通信(電話)	建物の運営のため、設置するもの	○	—	—	—
	テナント運営のため設置する、テナント独自のもの	—	—	○	—
通信(テレビ)	建物の運営のため、設置するもの	○	—	—	—
	テナント運営のため設置する、テナント独自のもの	—	—	○	—
通信(放送設備)	建物の運営のため、設置するもの	○	—	—	—
	テナント運営のため設置する、テナント独自のもの	—	—	○	—
防犯カメラ	建物の運営、管理のため設置するもの	○	—	—	—
	テナント運営のため設置する、テナント独自のもの	—	—	○	—
入退室管理	建物の運営、管理のため設置するもの	○	—	—	—
	テナント運営のため設置する、テナント独自のもの	—	—	○	—

3. 空調設備					
空調設備	標準設置(要求水準)	—	○	—	—
	テナント運営用	—	—	○	—
換気設備	標準換気設備(法令、建物環境)	—	○	—	—
	テナント給排気	—	—	○	—
4. 機械設備					
衛生設備	建物の運営のため、設置するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため追加設置するもの(テナントスペース内)	—	—	○	—
給水設備(屋内)	建物の運営のため、設置するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため追加設置するもの (協議によりB工事または、C工事とする)	△	—	○	—
給水設備(屋外)	建物の運営のため、敷設するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため追加敷設するもの (協議によりB工事または、C工事とする)	△	—	○	—
給湯設備	倉庫に設置するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため追加設置するもの(テナントスペース内)	—	—	○	—
排水設備(屋内)	建物の運営のため、敷設するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため追加敷設するもの(テナントスペース内)	—	—	○	—
排水設備(屋外)	建物の運営のため、敷設するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため追加敷設するもの (協議によりB工事または、C工事とする)	—	—	○	—
雨水排水設備	建物の運営のため設置、敷設するもの (最終樹まで)	—	○	—	—
	外構工事において設置するもの	—	—	—	○
ガス設備	テナント運営のため設置するもの (協議によりB工事または、C工事とする)	—	—	○	—
ガス漏れ警報装置	テナント運営のため設置するもの	—	—	○	—
消防設備	建物の運営のため、設置するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため追加設置するもの(テナントスペース内)	—	—	○	—
消火器	建物の運営のため、設置するもの	○	—	—	—
	テナント運営のため追加設置するもの(テナントスペース内)	—	—	○	—
排煙設備	建物の運営のため、設置するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため追加設置するもの(テナントスペース内)	—	—	○	—
検針	完了検査後、建物の引き渡し以降	○	—	—	—
	工事期間中の使用に係る分	—	○	—	○
	テナントの運営に係る分	—	—	○	—
光熱水費負担	完了検査後、建物の引き渡し以降	○	—	—	—
	工事期間中の使用分	—	○	—	○
	テナントの運営に係る使用分	—	—	○	—
外構設計	建物の運営以外の、外構全般に係るもの	○	—	—	—
	建物の運営のため必要なもの (給排水等の屋外配管等、必要な外構(バリアフリー設備等)の範囲 含む。)	—	○	—	—
	テナント運営のため追加設置するもの	—	—	○	—
外構工事(全般)	建物の運営以外の、外構全般に係るもの	—	—	—	○
	給排水等の屋外配管等、建物の運営のため必要なもの	—	○	—	—
	テナント運営のため追加設置するもの	—	—	○	—
外構工事(植栽等)	緑化計画に係わるもの	—	—	—	○
	受注者の提案として植栽、設置するもの	—	○	—	—
	テナント運営のため植栽、設置するもの	—	—	○	—