

京都市役所内店舗区画
建物入居基準

令和 6 年 11 月
京都市

I . 概要

I -1. 事業概要

(1)	建 物 名 称	京都市役所西庁舎・北庁舎
(2)	所 在 地	京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地他
(3)	地 域 ・ 地 区	都市計画区域内、防火地域、商業地域、31m高度地区、旧市街地型美観地区（都心部幹線地区）、近景デザイン保全地区、遠景デザイン保全地区、御池通沿道特別商業地区、駐車場整備地区
(4)	許 認 可 等	
(5)	主 要 用 途	事務所、店舗
(6)	建 築 主	京都市
(7)	運 営 管 理	京都市
(8)	設 計	株式会社 日建設計
(9)	監 理	株式会社 日建設計
(10)	施 工	1 期工事（西庁舎範囲）： 建築 大成・古瀬・吉村特定建設工事共同企業体 電気 きんでん・豊原電気土木特定建設工事共同企業体 空調 新菱・扶桑管特定建設工事共同企業体 衛生 株式会社シンテック 2 期工事（北庁舎範囲及び西庁舎改修）： 建築 清水・公成特定建設工事共同企業体 電気 きんでん・豊原電気土木特定建設工事共同企業体 空調・衛生 新菱・扶桑管特定建設工事共同企業体
(11)	竣 工	2025 年（令和 7 年） 2 月（予定）

I -2. 建築概要

(1)	敷地面積	13880.01	m ²
(2)	基準建蔽率	法定	80%
(3)	許容容積率	法定	700%
(4)	建築面積	6775.28	m ²
(5)	延床面積	36932.54	m ²
(6)	容積対象面積	36124.14	m ²
(7)	防火対象物の用途区分	16 項イ	
(8)	構造・規模	地上部	鉄骨造・鉄筋コンクリート造、地上 7 階・塔屋 2 階
		地下部	鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造、地下 2 階
			免震構造（地下 1 階柱頭免震/本庁舎下部基礎免震）
(9)	高さ	最高高さ	31.613 m
		軒高	30.14 m
(10)	地業・基礎	直接基礎	
(11)	基準階高さ	1 階	階高 3990.5mm(店舗 w5, w6)/6, 545mm(店舗 n, w1～w4)
		2 階	階高 6, 645mm（南側）/4090.5mm（北側）
		3 階	階高 4090.5mm
		4 階	階高 4300mm
(12)	駐車台数	9 台	自走式 2 台（うち車いす専用 1 台）、荷捌 7 台
(13)	主な仕上げ外装	壁	せつ器質タイル・R C化粧打ち放しの上塗装、押出成型セメント版の上塗装
		庇	亜鉛メッキステンレス鋼板（1 期部分）、カラーガルバリウム鋼板（2 期部分）
		軒天	杉板張（熱処理材）
		窓	アルミサッシュ二次電解着色+Low-e 複層ガラス ガラスカーテンウォール（強化合わせガラス）
		その他	
	共用廊下	床	せつ器質タイル
		壁	石膏ボード塗装
		天井	岩綿吸音板
	店舗内	床	R C直均し（仕上天 F L-100）
		壁	店舗 n:石膏ボード素地 店舗 w1～6:石膏ボード塗装
		柱型	店舗 n: ケイ酸カルシウム版 素地 店舗 w1～6: ケイ酸カルシウム版 一部石膏ボード塗装
		面台	メラミン化粧板
		サッシュ	木アルミ複合サッシュ
		天井	化粧石膏ボード

<貸室面積>

	貸室面積 (㎡)
店舗 n	115. 26
店舗 w1	41. 70
店舗 w2	41. 38
店舗 w3	40. 95
店舗 w4	40. 53
店舗 w5	40. 10
店舗 w6	179. 81
計	499. 73 ㎡

I -3. 電気設備概要

(1)	受 変 電 設 備	
	受 電 方 式	3 相 3 線 6. 6kV 60Hz 本線・予備線受電
	受 変 電 設 備	屋内キュービクル 2 階電気室設置
	特 高 変 圧 器	モールド 6. 6kV/200V-100V
	配 電 方 式	電灯 単相 3 線式 210V／105V
		コンセント 単相 3 線式 210V／105V
	非 常 用 電 源	(ビル防災用)
		ディーゼル非常用発電機 1250kVA× 1 台
(2)	電 話 設 備	
	引 込 配 管	地中引込
	引 込	NTT 西日本 光ケーブル引込
	M D F	端子実装 (メタル) (光)
(3)	放 送 設 備	非常用放送設備
(4)	テ レ ビ 共 聴 設 備	地上波デジタル・BS・CS
(5)	セキュリティー設備	1 階廊下 - EV ホール (階段室兼用) 間自動ドアにテンキー錠設置

I -4. 空調設備概要

(1)	熱 源 設 備	(外気処理空調機用熱源)
		空冷ヒートポンプチラー 750kW×3 台
		井水ヒートポンプチラー 351kW×1 台
(2)	空 気 調 和 設 備	(市庁舎執務室部分)
		外気処理空調機+電気式マルチ型空冷パッケージエアコン、 又はファンコイルユニット
		(テナント部分)
		全熱交換器+電気式空冷パッケージエアコン
		(共用部)
		原則非空調
(3)	換 気 設 備	第一種換気：機械室、倉庫
		第三種換気：駐車場、便所、湯沸し他

I -5. 衛生設備概要

(1)	給 水 設 備	
	引 込	50 φ
	受 水 槽	22 ㎡×2 (FRP 製)
		雑用水貯留槽用 140m³(コンクリートピット利用)
	給 水 方 式	2 系統給水(飲用・雑用)、加圧給水方式
		※テナント内は飲用水のみ利用可能
(2)	給 湯 設 備	局所方式
(3)	排 水 設 備	雑排水・汚水合流
(4)	ガ ス 設 備	引込 100A (テナント用、各テナント個別契約)

I -6. 防災設備概要

(1)	消 火 設 備	屋内消火栓、スプリンクラー(地階のみ)、連結送水管、泡消火(北庁舎駐車場)、窒素ガス消火(発電機室)、屋外消火栓、消火器
(2)	排 煙 設 備	自然排煙
(3)	そ の 他	自動火災報知、非常照明、非常放送、誘導灯

Ⅱ. 工事区分の定義

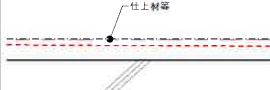
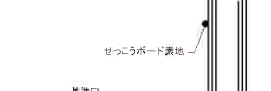
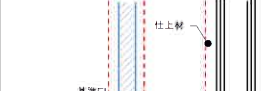
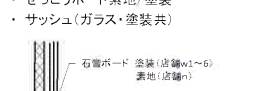
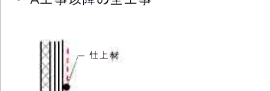
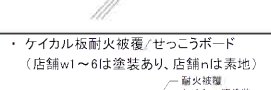
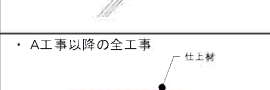
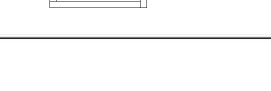
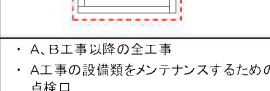
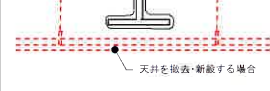
工事区分の定義は、下記のとおりとします。
個別の工事区分については、京都市に御確認ください。

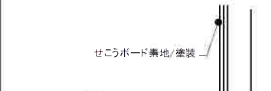
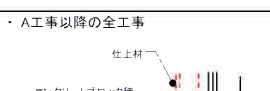
	A 工事	B 工事	C 工事	備考
	京都市の費用負担で事業者が発注する工事	入居者の費用負担で、 入居者が京都市指定の設計者や工事業者に発注する工事	入居者の費用負担で入居者が発注する工事	
内 容	基準仕様	・ A 工事の変更を伴うテナント工事 ・ 設備の追加・変更工事	・ A 工事の変更(設備関係も含む)を伴わない入居者工事	
資 産 区 分	京都市	入居者	入居者	
費 用 負 担	京都市	入居者	入居者	
原 状 回 復 義 務	—	あり	あり	
竣 工 図 書	A 工事の竣工図を作成。	・ 現況図を作成 ・ A 工事の竣工図には反映しない。	・ 現況図、A 工事の竣工図共に反映しない。	
官 庁 検 査	所定検査	あり (A 工事と同時に所定検査)	工事内容による	
工 期	所定工期	A 工事と同じ	A 工事引渡後	
発 注 者	京都市	入居者	入居者	
設 計 者	株式会社日建設計	京都市による指定業者	不特定 (入居者選定業者)	
受 注 者	各工事施工者 西庁舎範囲 建築 大成・古瀬・吉村特定建設工事共同企業体 電気 きんでん・豊原電気土木特定建設工事共同企業体 空調 新菱・扶桑管特定建設工事共同企業体 衛生 株式会社シンテック 北庁舎範囲及び西庁舎改修 建築 清水・公成特定建設工事共同企業体 電気 きんでん・豊原電気土木特定建設工事共同企業体 空調・衛生 新菱・扶桑管特定建設工事共同企業体	京都市による指定業者	不特定 (入居者選定業者)	

※1. 上記以外に、別途交わされた契約等で工事区分が定められた場合は、契約内容を優先する。
※2. 原状回復を行わないと建物所有者・入居者間で合意した資産については、税務上の取り扱いを考慮の上別途協議とします。

Ⅲ. 店舗工事区分

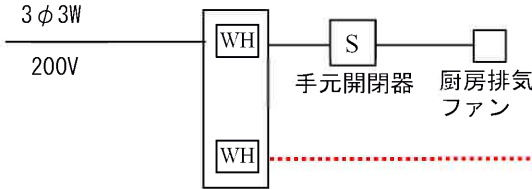
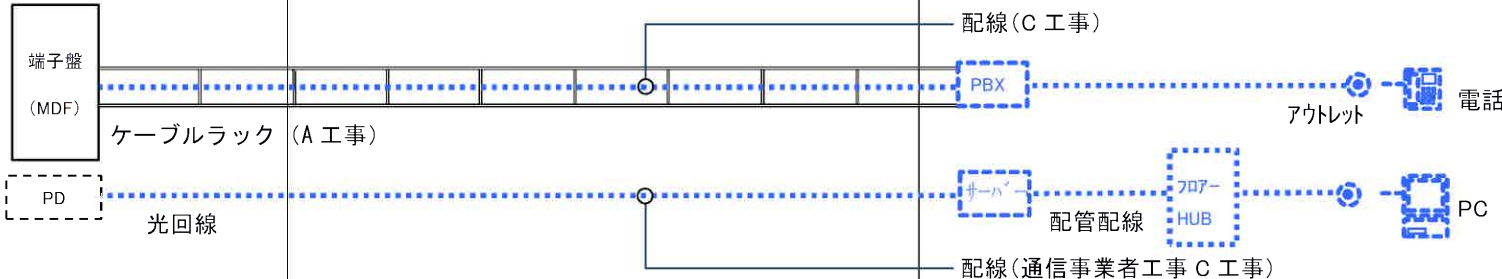
Ⅲ-1. 建築・内装仕様

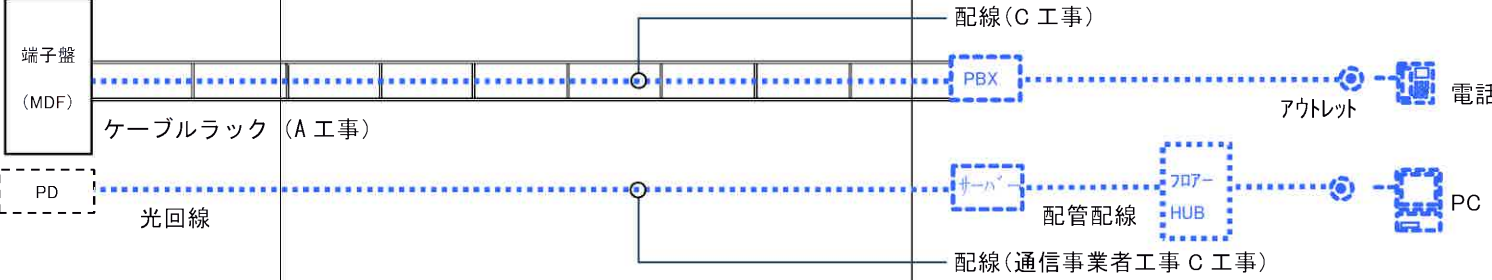
				京都市負担	出店者負担		備考
				A工事	B工事	C工事	
建 築 工 事	店 内	床		・ 床用積載荷重2900N/㎡ ・ コンクリート素地 ・ 基準FL-100mm 	・ なし	・ A、B工事以降の全工事 	・ 床仕上仕様により、基準FLより床レベルが高くなる場合があります。 ・ 仕上材料の荷重については要協議。 ・ 嵩上コンクリート使用の場合設置範囲に制約あり
		壁 テナント区画間 間仕切壁以外		・ せっこうボード素地/塗装 	・ 防火区画追加工事 	・ A、B工事以降の全工事 	
		壁 (外壁)		・ せっこうボード素地/塗装 ・ サッシュ(ガラス・塗装共) 	・ なし	・ A工事以降の全工事 	
		柱		・ ケイカル板耐火被覆/せっこうボード (店舗w1～6は塗装あり、店舗nは素地) 	・ なし	・ A工事以降の全工事 	・ 仕上によっては別途の下地金物を設ける必要があります。 (耐火被覆面へのビス等の取り付けは不可とする。)
	建 築 工 事	天井 (店舗w5、6)			・ なし	・ A、B工事以降の全工事 ・ A工事の設備類をメンテナンスするための点検口 	・ 天井躯体(スラブおよび鉄骨梁)に塗装仕上は不可とする。 ・ 追加インサート工事は要協議。 ・ 天井撤去・スケルトン仕上げとする場合は、排煙の検討が必要です。 ※区画面積100㎡以内とし告示1436号第4号ニ(2)適用による排煙免除(内装材料は不燃材料とする)、または告示1436号第三号適用による平均天井高さ3m以上としてA工事で設置された排煙窓を利用した自然排煙などの方法があり、貸室内間仕切による防煙区画面積や部分的な天井範囲などの条件により可否が代わります。詳細については個別に排煙設備関係規定への適合を検討する必要があります。 ・ スケルトン化する場合、耐火被覆面へのビス等の取り付けは不可とする。
		天井 (店舗n、w1～4)			・ なし	・ 追加インサート工事は要協議。 ・ 天井撤去・スケルトン仕上げとする場合は、排煙の検討が必要です。 ※区画面積100㎡以内とし告示1436号第4号ニ(2)適用による排煙免除(内装材料は不燃材料とする)、または告示1436号第三号適用による平均天井高さ3m以上としてA工事で設置された排煙窓を利用した自然排煙などの方法があり、貸室内間仕切による防煙区画面積や部分的な天井範囲などの条件により可否が代わります。詳細については個別に排煙設備関係規定への適合を検討する必要があります。 ・ スケルトン化する場合、耐火被覆面へのビス等の取り付けは不可とする。 ・ 下地鉄骨(ぶどう横)から天井下地吊り下げ 	・ 天井躯体(スラブおよび鉄骨梁)に塗装仕上は不可とする。
		ブラインド		・ なし	・ なし	・ 全工事	
		内部造作		・ なし	・ コンクリート立上り、コンクリートブロック積み等、および後施工アンカーボルト、吊りボルト等、躯体に直接影響を及ぼす工事	・ B工事以降の全工事	
	建 築 工 事	家具		・ なし	・ なし	・ 全工事	
		区画間仕切壁		・ 軽鉄間仕切壁(TLD50) 	・ なし	・ A工事以降の全工事 	・ A工事で設置した壁面内に、配線およびブラケット・スリットの補強等を埋込むことはできません。

				京都市負担	出店者負担		備考
				A工事	B工事	C工事	
建 築 工 事	厨 房	床		・ 床用積載荷重2900N/㎡ ・ コンクリート素地 ・ 基準FL-100mm 		・ A工事以降の全工事 	・ 厨房範囲及び嵩上げコンクリート設置範囲には制約があります。
		壁		・ せっこうボード素地/塗装 	・ なし	・ A工事以降の全工事 	・ 厨房範囲及び嵩上げコンクリート設置範囲には制約があります。 (別紙による)
	厨 房	壁 (外壁)		・ 石膏ボード素地/塗装 	・ なし	・ A工事以降の全工事 	・ 厨房範囲及び嵩上げコンクリート設置範囲には制約があります。 (別紙による)
		天井		・ 化粧石膏ボード	・ なし	・ A工事以降の全工事 ・ A工事の設備類をメンテナンスするための点検口	・ 追加インサート工事は要協議。
	建 築 工 事	内部造作		・ なし	・ なし	・ B工事以降の全工事	コンクリートブロック積み等、およびアンカーボルト、吊りボルト等、躯体に直接影響を及ぼす工事を行う場合は要協議
		区画間仕切壁		・ 軽鉄間仕切壁(TLD50) 	・ なし	・ A工事以降の全工事 	・ A工事で設置した壁面内に、配線およびブラケット・スリットの補強等を埋込むことはできません。

Ⅲ-2. 電気設備

項目	事業者負担	入居者負担		備考
	A 工事 (基準仕様)	B 工事 (設備: 「—」表示部分)	C 工事 (設備: 「—」表示部分)	
幹線・分電盤	- AC 単相 3 線 200V/100V 照明・コンセント: 200VA/㎡ - AC3 相 3 線 200V 動力機器: 300VA/㎡ - 電源盤内の電力量計 (検定パルス発信機能付) の設置は A 工事	基準容量を越える電源供給は、B 工事	電源盤二次側の配線接続および機器設置等は C 工事 入居者起因による分電盤の移設は C 工事 (床の嵩上げや厨房排水用グリストラップとの干渉等により移設する場合も含む)	変圧器容量の増設の詳細は協議によります。
動力設備	電源盤の設置		電源盤二次側の配線接続および機器設置等は C 工事 入居者起因による分電盤の移設は C 工事 (床の嵩上げや厨房排水用グリストラップとの干渉等により移設する場合も含む)	
防火区画処理	防火区画貫通部の防火区画処理は A 工事	B 工事で防火区画を貫通する配線がある場合は、防火区画処理の復旧は B 工事	C 工事配線が防火区画を貫通する場合の防火区画処理の復旧は C 工事	
空調動力	基準空調機容量電源を空調機まで	A 工事の空調設備を変更増強する電源工事		空調増強の場合は、要協議

Ⅲ 店舗工事区分				
	事業者負担	入居者負担		備考
項目	A 工事 (基準仕様)	B 工事 (設備 : 「 — 」表示部分)	C 工事 (設備 : 「 — 」表示部分)	
換気動力	・ 厨房排気ファン電源を厨房排気ファンまで 	・ 排気量増強に伴う、給気ファンの追加		
通信	・ 共用部 EPS 内端子盤設置は A 工事 ・ 共用部から店舗までの配線ルート構築は A 工事	・ インフラ供給容量増設は B 工事	・ 電話・光回線申込は C 工事 (通信事業者による配線も C 工事) ・ 店舗内の電話機、モデム等の通信機器の設置は C 工事 	
テレビ	・ 共用部のアンテナ分配器等の機器設置は A 工事 ・ 共用端子盤から各店舗内 P. BOX まで配線は A 工事 ・ P. BOX 内の接続用接栓は A 工事 		・ P. BOX 以降の配線接続および TV 機器の設置は C 工事 	テレビ共同受信設備にて視聴できる電波は地上波デジタル/BS/CS110°とする。
入退室管理	なし	なし	全工事	
専用放送設備	・ 共用 EPS 端子盤から各店舗内 P. BOX まで非常放送カット信号を配線は A 工事 		・ 専用アンプ、スピーカー等の店舗内機器の設置および P. BOX 以降の配線接続は C 工事 ・ カトリレーコンセント設置 	



				Ⅲ 店舗工事区分
	事業者負担	入居者負担		備考
項目	A 工事 (基準仕様)	B 工事 (設備 : 「  」表示部分)	C 工事 (設備 : 「  」表示部分)	
I T V 設備	なし	なし	・ テナント内専用監視カメラ、モニターおよび配管配線一式	
有線放送	・ 有線放送会社対応として各テナント天井内までの配線ルート (ケーブルラック)	なし	A 工事以降の全工事	有線放送会社と別途ご契約が必要。

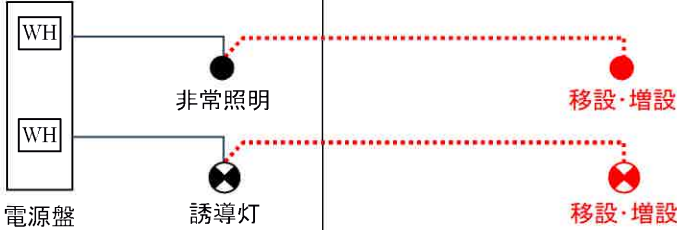
Ⅲ-3. 空調設備

	事業者負担	入居者負担		備考
項目	A 工事 (基準仕様)	B 工事 (「 — 」表示部分)	C 工事 (「 — 」表示部分)	
空調	- 基準容量、基準配置空調設備：4 方向天井カセット型パッケージエアコン (能力：300 W/m2 程度) - 基準空調用の冷媒管・ドレン管	空調設備の変更・増強工事 (エアコン増設、変更、テナントエリア外の冷媒・ドレン管等の延長・変更等) ※増強には各種スペースの検討・調整が必要	空調設備の内、テナント区画内で完結する工事 (テナント内での吹出口増設・移設、テナント内でのドレン管の延長・変更等)	入居者負担にて冷蔵庫、冷凍庫を設置する場合も同様の区分とする。
換気	- 基準容量換気 (ダクト及び制気口含む) : 全熱交換器 (物販店舗相当：8 m³/h/m² 程度) - 排気量増強用の排気ダクトの内、メインの縦ダクト及び各テナント入口直近までの横引きダクト - 排気量増強用の排気ファン (屋上設置)・排気側 VAV・自動制御 ※排気側 VAV は中央監視より風量変更可能	—	- 排気量増強用の排気ダクトの内、各テナント内ダクト - 排気量増強に伴う、追加給気ダクト及び給気ファンの追加設置、テナント内各種制御工事 飲食対応 （増強対応可能な給排気可能量。パターン①又は②のいずれか） ◇パターン① : 店舗 n 及び店舗 w1～w4 (重飲食舗相当： 60 m³/h/m² 程度) : 店舗 w5、w6 (軽飲食店舗相当： 15 m³/h/m² 程度) ◇パターン② : 店舗 n 及び店舗 w1、w2 (軽飲食舗相当： 15 m³/h/m² 程度) : 店舗 w3～w6 (重飲食店舗相当： 60 m³/h/m² 程度) - 物販対応 (基準容量換気、すべて A 工事) 8m³/h/m² 分の個別全熱交換器による給排気	※メインダクトサイズおよび、天井内おさまりの制約から、重飲食はパターン①又はパターン②のいずれかのテナントエリアのみ入居可能 ※パターン②の場合、天井内おさまりの制約から厨房は店舗 w3 及び店舗 w4 エリアにのみ設置可能
異種用途区画	A 工事による区画貫通部の防火区画処理	B 工事による増設に伴う区画貫通部の防火区画処理		

Ⅲ-4. 衛生設備

	事業者負担	入居者負担		備考
項目	A 工事(基準仕様)	B 工事（「  」表示部分）	C 工事（「  」表示部分）	
給水・排水	・ 給水メイン管から分岐し、各テナントエリアバルブ止めまで ・ 各テナント床上までの排水配管（床上にてキャップ止め） ・ 課金用量水器の設置（水量は中央に取り込み）	・ テナント課金用量水器の増設（必要に応じて）	・ 給水管・排水管とも、テナント内給排水位置までの全工事 ・ 厨房排水用グリストラップの設置（重飲食の場合は必置）	
都市ガス	・ テナント用引込ガス管の設置、各テナントエリアプラグ止めまで（低圧ガス）	—	・ 各テナント内プラグ止め箇所から各機器供給までの全工事（ガス供給会社と各テナントの個別契約によるテナントごとのガスメータ設置含む）	
給湯	・ なし	—	・ 給湯設備一式の設置	
異種用途区画	・ A 工事による区画貫通部の防火区画処理	・ B 工事による増設に伴う区画貫通部の防火区画処理		

Ⅲ-5. 防災設備

項目	事業者負担	入居者負担		備考
	A 工事 (基準仕様)	B 工事 (設備: 「 --- 」表示部分)	C 工事	
屋内消火栓	・ 法定範囲内の設備実装	・ 入居者の都合による位置変更・増設等	—	建築基準法・消防法の適用を受けるものは、所轄官公庁より一元管理を求められていることにより、届出上の設置者は京都市とします。
スプリンクラー	・ 法定範囲内の設備実装	・ 内装変更に伴う法定対応の全工事	—	1F テナント部にはスプリンクラー設置なし。(屋内消火栓包含)
排煙	・ 法定範囲内の設備実装	・ 内装変更に伴う法定対応の全工事	—	A 工事にて自然排煙
消火器	・ 法定範囲内の設備実装 (共用部) 	・ 内装変更に伴う法定対応の全工事 (消火器の増設等) (テナント内) 標準工事 移設・増設 	—	
自動火災報知器設備 ガス漏れ火災警報設備	・ 法規に準拠した基準設置	・ 内装に起因する増・移設工事	—	総合操作盤の ROM 書換えが発生したときは B 工事
非常放送設備	・ 法規に準拠した基準設置	・ 内装に起因する増・移設工事	—	
非常照明設備 誘導灯設備	・ 法規に準拠した基準設置 	・ 内装に起因する増・移設工事	—	