

札幌エルプラザ公共4施設
管理運営業務

建築物等図表

目 次

図表の説明	.....	1
図表 1 専有部分・共用部分の位置と範囲	.....	3
図表 2 共用部分の詳細	.....	15
図表 3 専用使用部分の位置と範囲	.....	19
図表 4 所有区分・管理区分一覧表	.....	23
図表 5 設備系統責任分界点の詳細	.....	25
図表 6 各施設の位置と範囲	.....	31

(留意事項)

- ・ 当該資料は、札幌エルプラザ管理規約及び管理諸規約等の資料から、関係部分を抜粋したものである。
- ・ 資料本書は、公共4施設の管理運営業務を開始する際に指定管理者に貸与する。
- ・ 事前に資料本書の内容を確認する必要がある場合は、男女共同参画課（Tel 011-211-2962）へ閲覧を申し出ること。
- ・ 当該資料に記載されている内容は、本募集要項の配布を開始する時点のものであり、指定管理者が公共4施設の管理運営業務を開始する前までに、一部内容を変更する場合がある。
- ・ 業務分担（リスク分担）の詳細は、業務分担表（リスク分担表）（別添1-2）及び付帯設備一覧表（別添1-4）を参照すること。

図 表 の 説 明

図表 1 専有部分・共用部分の位置と範囲

指定管理者が維持管理を行う対象物件の位置と範囲は、図表中「公共専有」部分の建築物及び付属設備とする。民間事業者の専有部分に係る維持管理は各区分所有者が行い、共用部分は管理組合が所管する。

なお、情報センターについては平成 23 年に改修されているため、改修後のレイアウトは「情報センターレイアウト図」を参照すること。

1 専有部分の範囲

原則として、天井、床、壁及びその他の障壁で囲まれた部分。

2 専有部分を他から区分する構造物の帰属

次のとおり。ただし、専有部分内にある間仕切り壁（構造壁及び界壁となるものを除く。以下同じ。）は専有部分とし、専有部分と専有部分との間の間仕切り壁及び専有部分を新たに区分した場合の間仕切り壁は、両区分所有者の共有とする。

- ・天井は、天井造作部分を専有部分とし、上部躯体床より天井造作部分までの空間は専有部分に含まれない。
- ・床及び壁の躯体部分を除く部分で、壁の壁面の上塗部分及び床の仕上部分を専有部分とする。
- ・外気に面する窓枠及びガラスは、専有部分に含まれない。

3 専有部分から除外する設備

専有部分内に設置された付属設備又は専有部分のために共用部分に設置された区分所有者の財産である設備は、専有部分に属する設備（以下「専有設備」という。）とする。ただし、消火設備及び火災報知設備等並びに法令により専有部分に設置が義務付けられ、その設置目的ないし使用形態が当該専有部分のみにとどまらないものを除く。

4 電気設備等の責任分界点

電気設備、給水設備、給湯設備、ガス設備及び空気調和設備等の配線、配管設備等で、幹線又は本管から専有部分の専用に供するため分枝された支線及び支管は専有設備とする。ただし、専用に供するために分岐された支線及び支管のうち、専用計量器が設置されている場合は、その計量器を除き専有部分側を専有設備とする。

当該専有設備の維持管理に係る業務分担（コスト分担）は、市が担う。

5 共用部分の範囲

共用部分の範囲は次のとおり。

- ・建物の柱、壁、梁、床、屋根、屋上等の根幹的な構造部分及びその他建物の部分たる設備。
- ・専有部分に含まれない付属設備。
- ・外構設備、植栽設備及びごみ置き場（占有者が設置したものを除く。）。

図表 2 共用部分の詳細

管理組合が維持管理を行う共用部分の詳細。

図表 3 専用使用部分の位置と範囲

図表中、付番した箇所は、公共4施設が専有使用权を有する部分。その維持管理は指定管理者が行う（ただし、太陽光パネル置き場は管理組合が行う。）。各箇所の詳細は次のとおり。

位 置	専用使用部分	目的・用途	期 間	使用料
図中①	1階建物東側	入居施設表示板	目的・用途の存続する間	無償
図中②	1階建物南側	入居施設表示板	目的・用途の存続する間	無償
図中③	5階屋上部分（南側）	太陽光パネル置き場	目的・用途の存続する間	無償

図表 4 所有区分・管理区分等一覧表

公共4施設の専有部分に設置された共用部分に属する設備の所有区分・管理区分の詳細。図表中、共用とあるものはすべて管理組合が行う。同じく個別とあるものは、費用負担については市が担い、日常管理（開閉等）は指定管理者が行う。

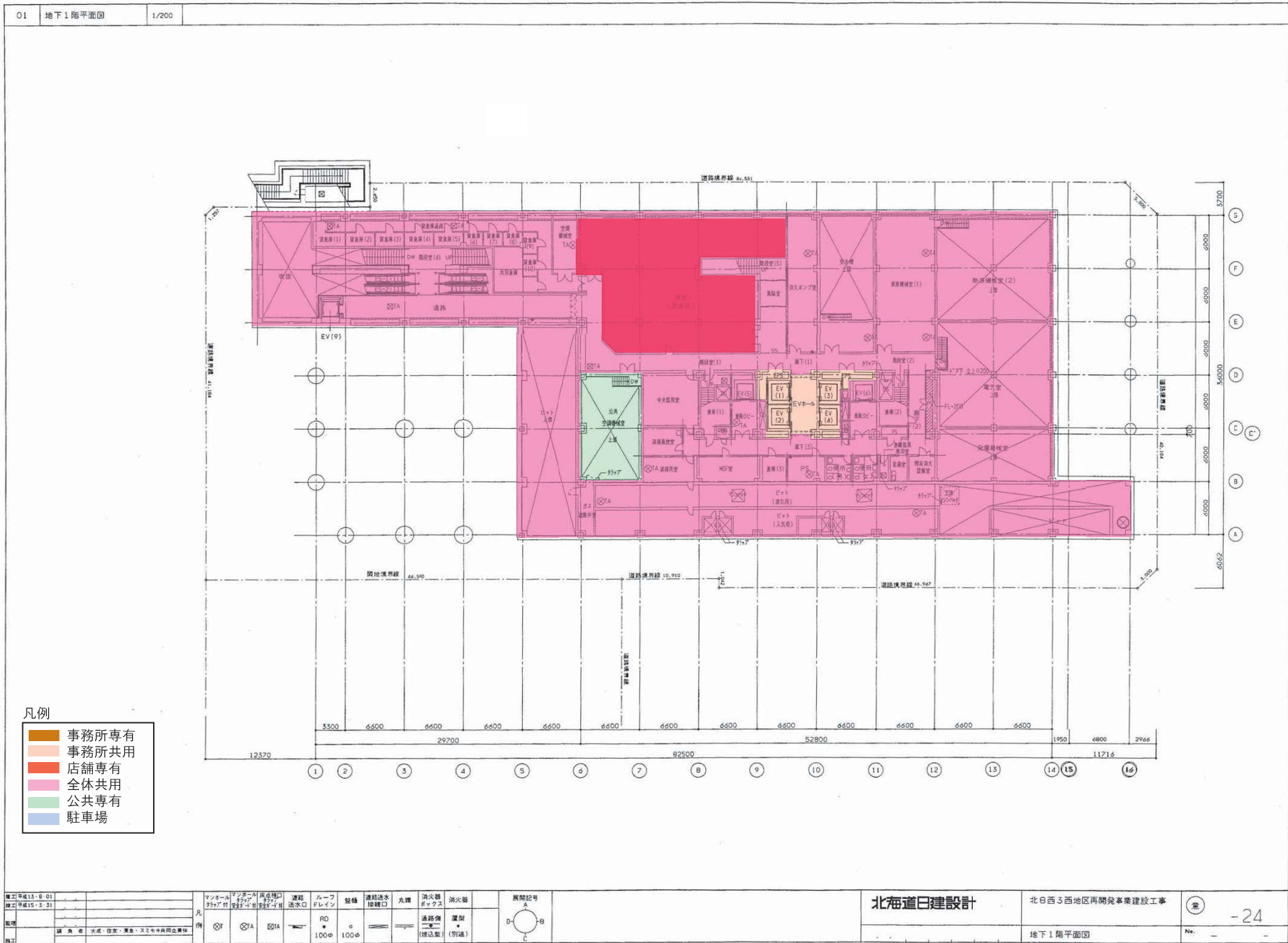
図表 5 設備系統責任分界点の詳細

電気設備等の維持管理に係る責任分界点の詳細。図表中、専有設備のうち個別管理とあるものは、公共4施設の専有設備に係るものについては、市又は指定管理者が維持管理を行う。

図表 6 各施設の位置と範囲

各施設の位置と範囲の詳細。

図表 1 専有部分・共用部分の位置と範囲

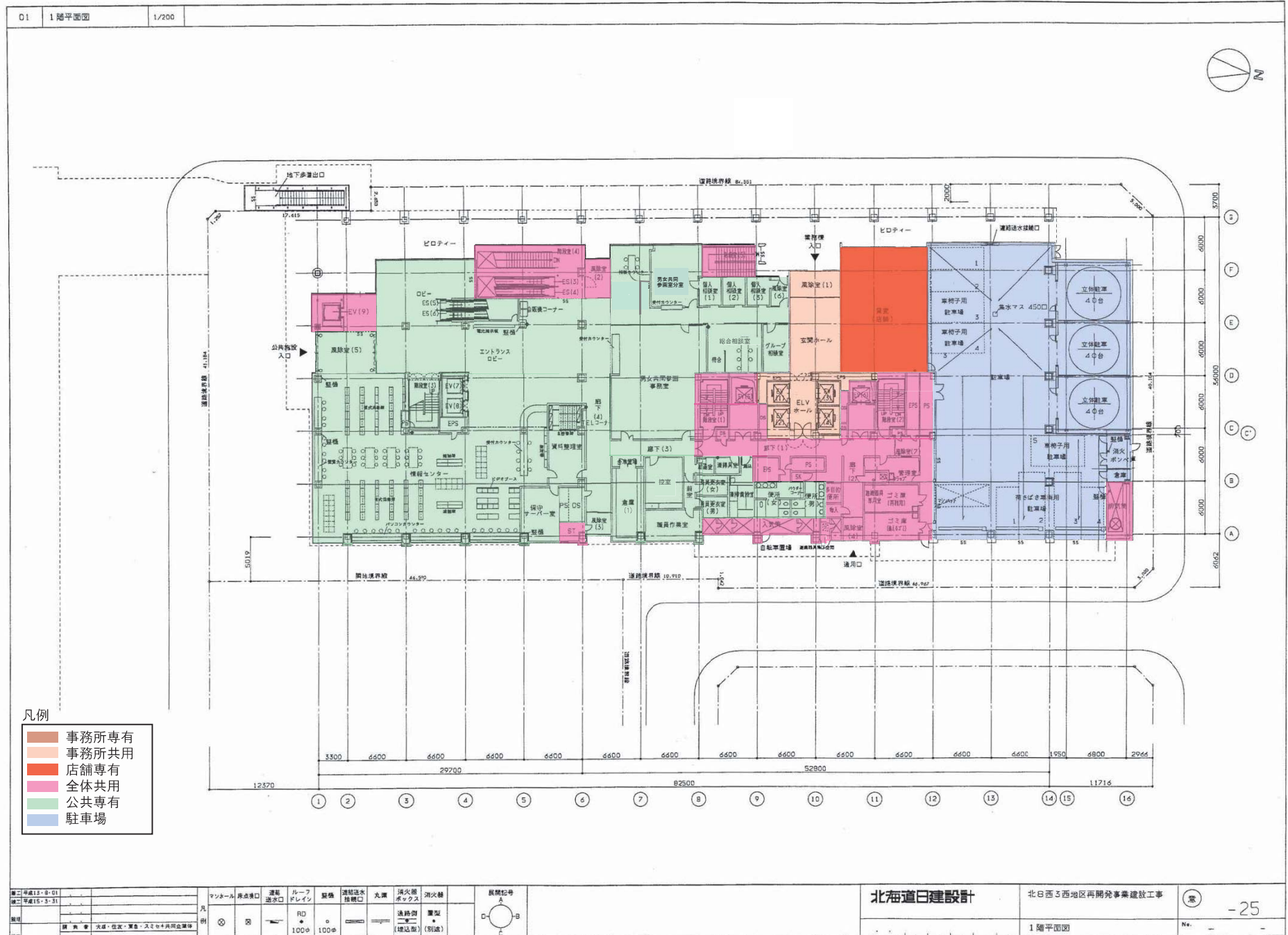


- 凡例
- 事務所専有
 - 事務所共用
 - 店舗専有
 - 全体共用
 - 公共専有
 - 駐車場

竣工平成15-6-01 竣工平成15-5-31	ワンルーム クローゼット	ワンルーム クローゼット	高層エレ ベーター	連絡 エレベーター	ルーフ ドレイン	空調 ユニット	消火栓 ボックス	消火器	展開記号 A B C D	北海道日建設計	北日西5西地区再開発事業建設工事	No. -24
用途	■	○	□	△	◇	▽	◎	○	地下1階平面図			

KG8102120? 地下1階平面図 TH

図表1 専有部分・共用部分の位置と範囲



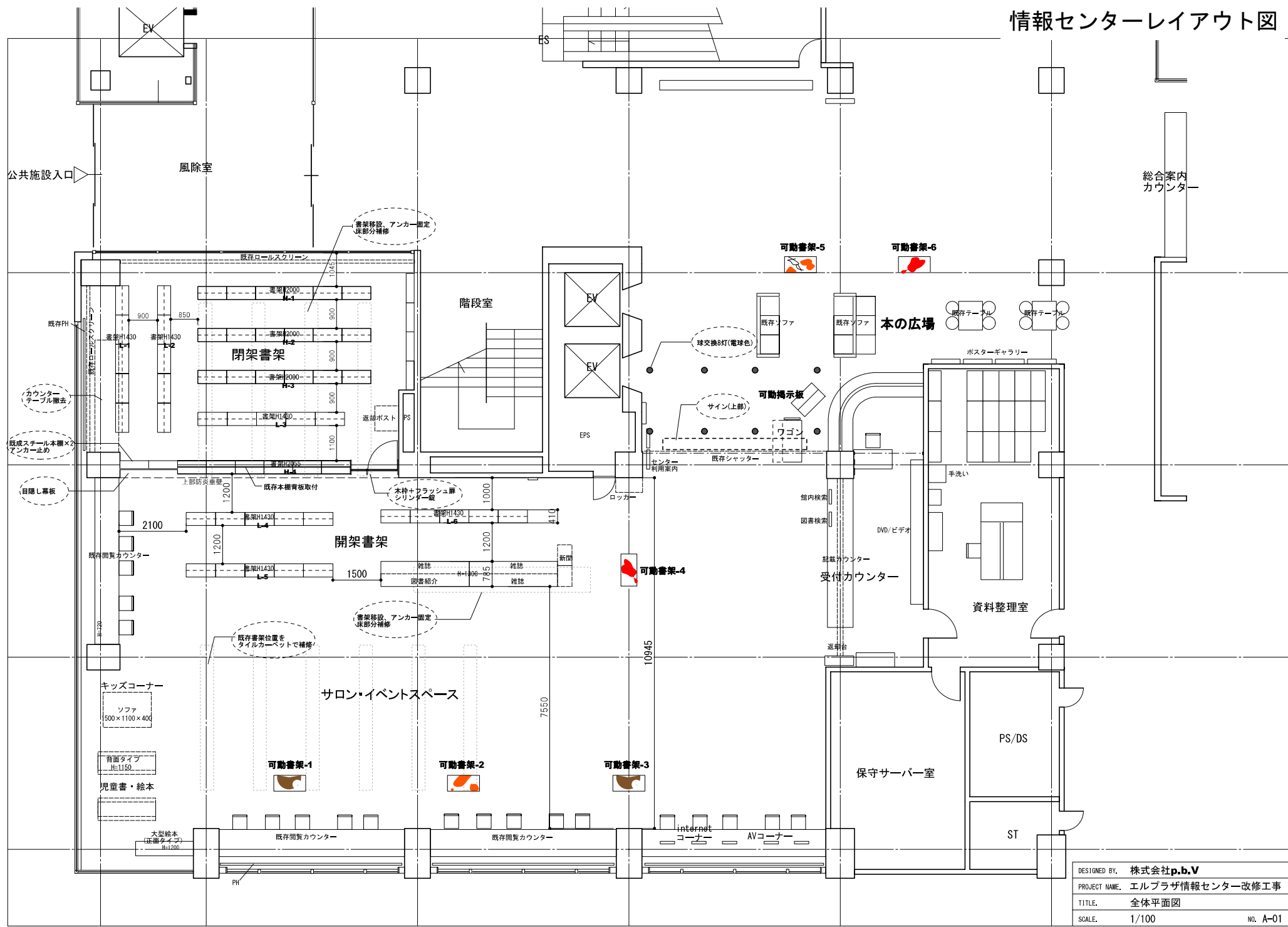
凡例

- 事務所専用
- 事務所共用
- 店舗専用
- 全体共用
- 公共専用
- 駐車場

<p>第二号区画15-B-01 第二号区画15-B-31</p>	<p>マンホール 汚水出口 マンホール 雨水出口 マンホール 雑排水出口</p>	<p>ルーフ ドレーン RD φ 100φ</p>	<p>昇機 送給送水 送給水 送給水 送給水 送給水 送給水</p>	<p>丸渠 消火栓 消火栓 消火栓 消火栓 消火栓 消火栓 消火栓</p>	<p>既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管</p>	<p>既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管</p>	<p>既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管</p>	<p>既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管</p>	<p>既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管</p>	<p>既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管</p>	<p>既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管 既設配管</p>	
<p>北海道日建設計</p>										<p>北日西3西地区再開発事業建設工事</p>	<p>1階平面図</p>	<p>Page No. 25</p>

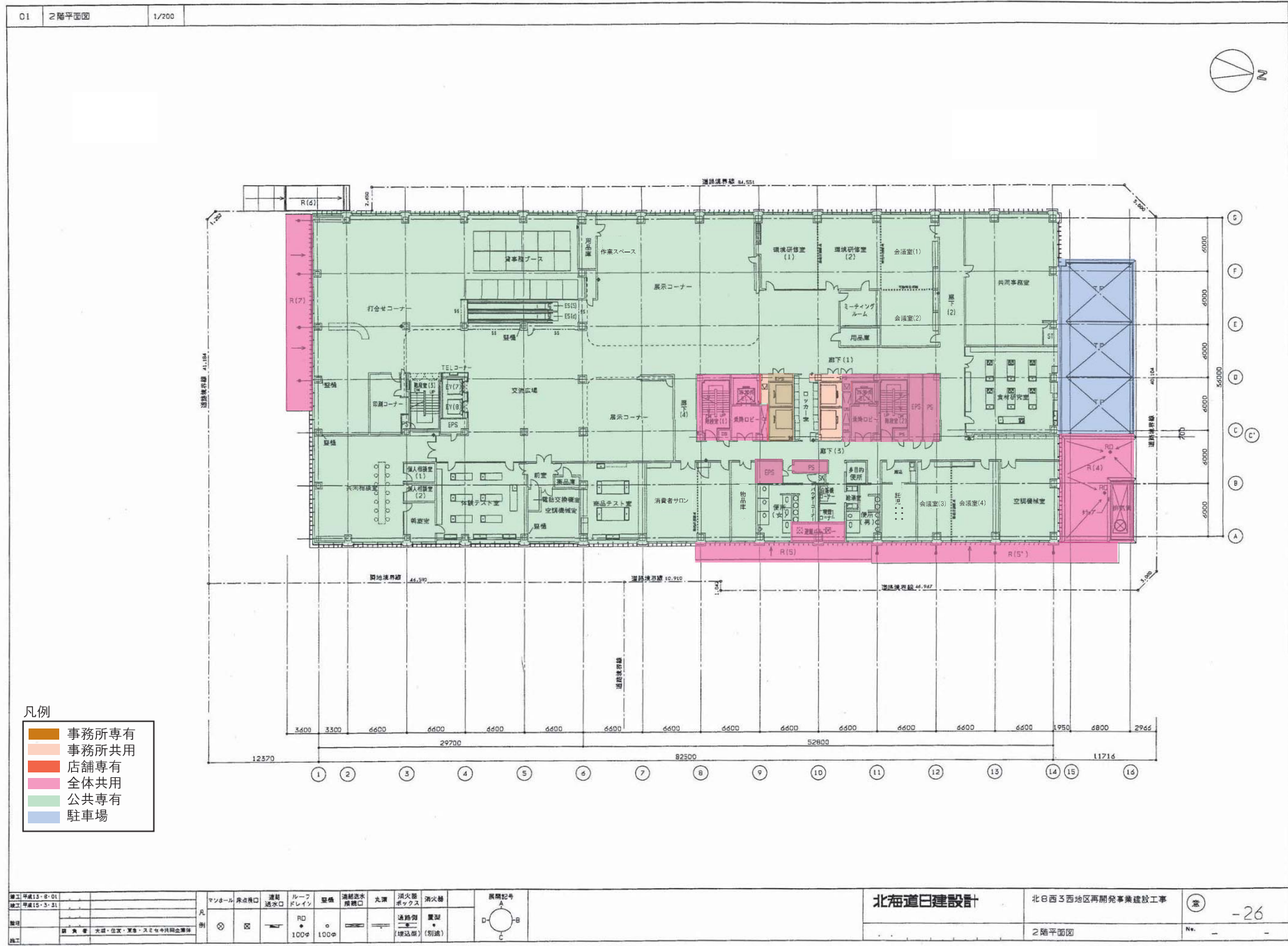
KB-983621-207 1階平面図 T11

情報センターレイアウト図

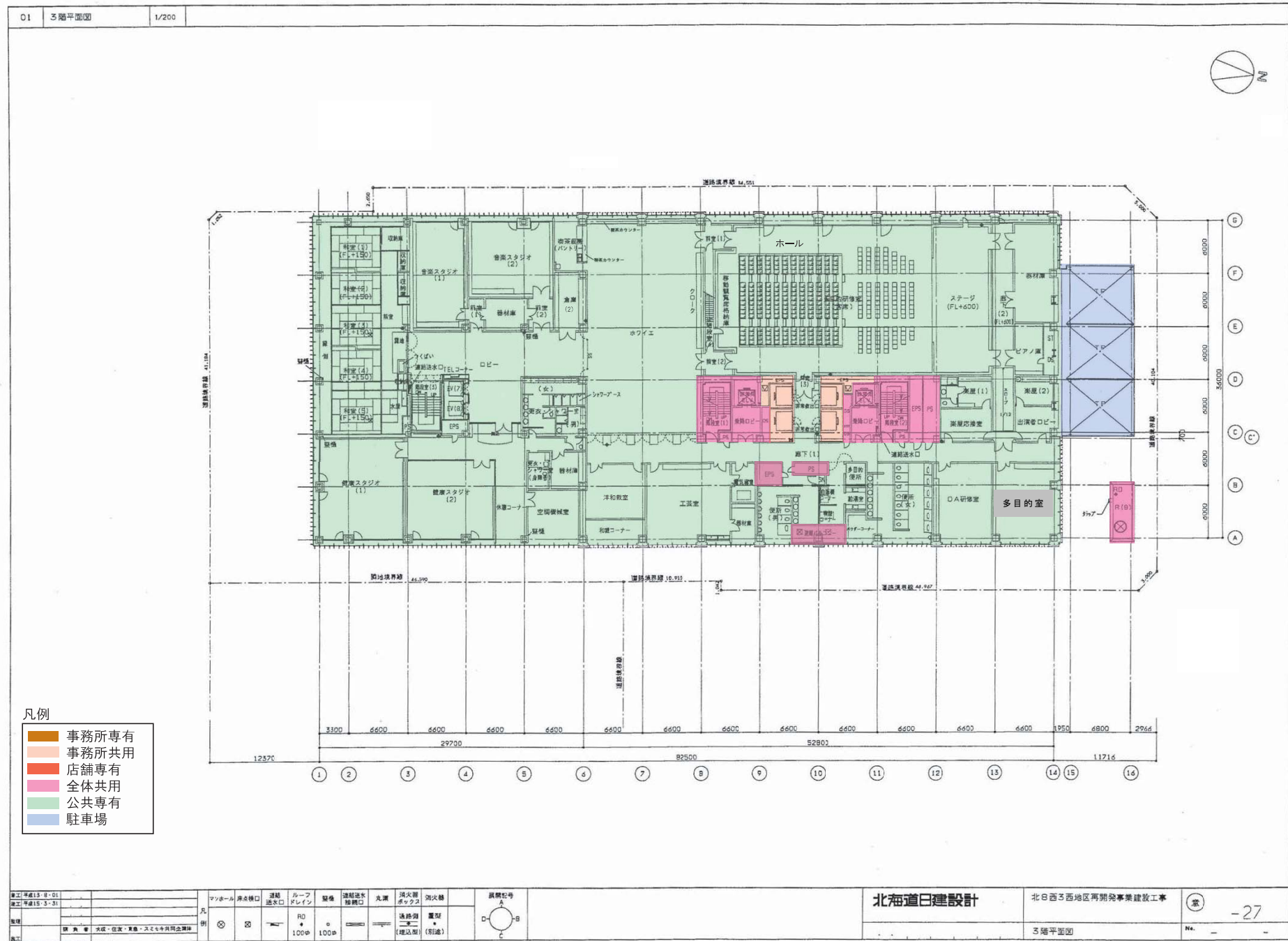


DESIGNED BY. 株式会社**p.b.v**
 PROJECT NAME. エルプラザ情報センター改修工事
 TITLE. 全体平面図
 SCALE. 1/100 NO. A-01

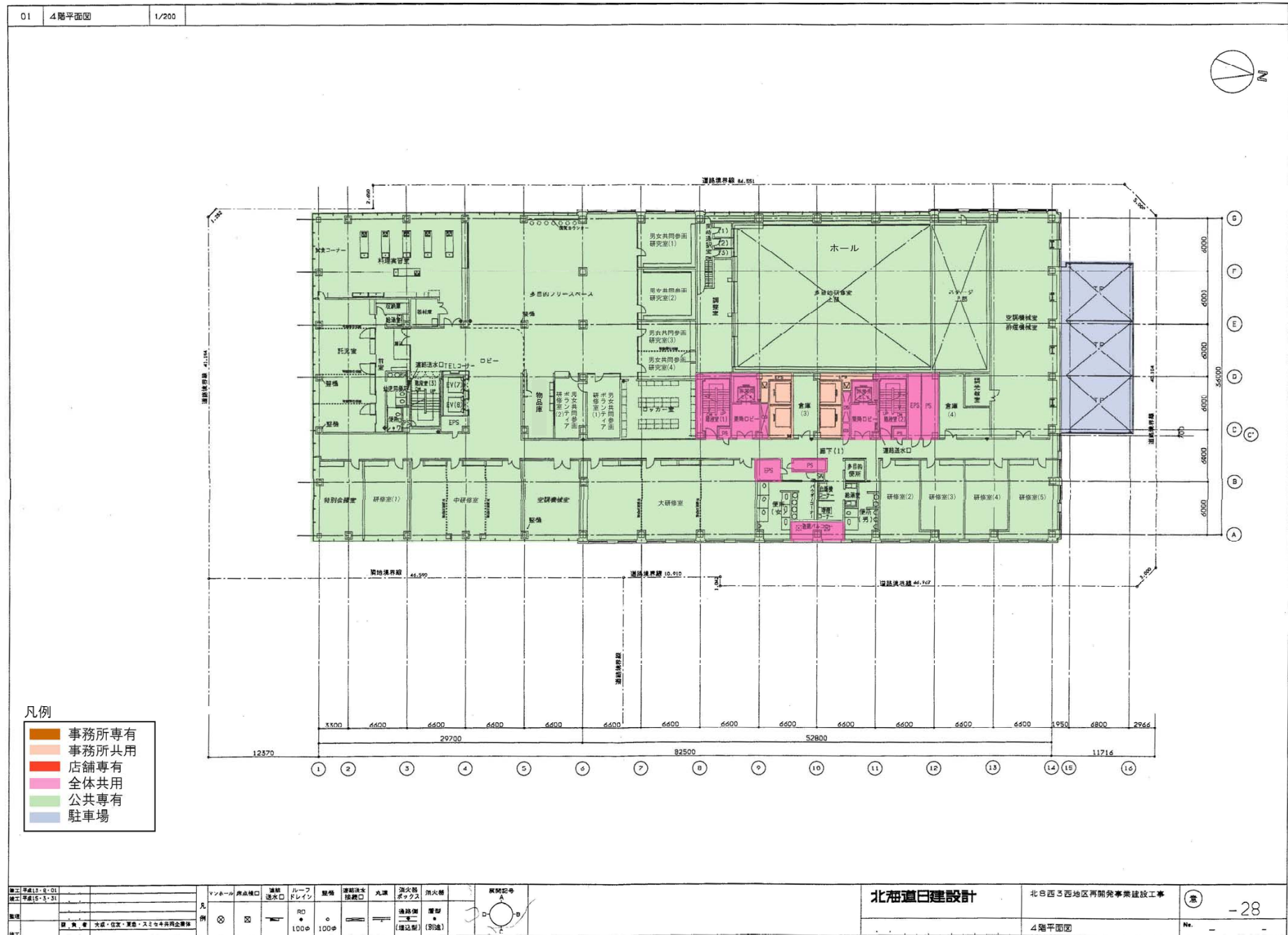
図表 1 専有部分・共用部分の位置と範囲



図表 1 専有部分・共用部分の位置と範囲

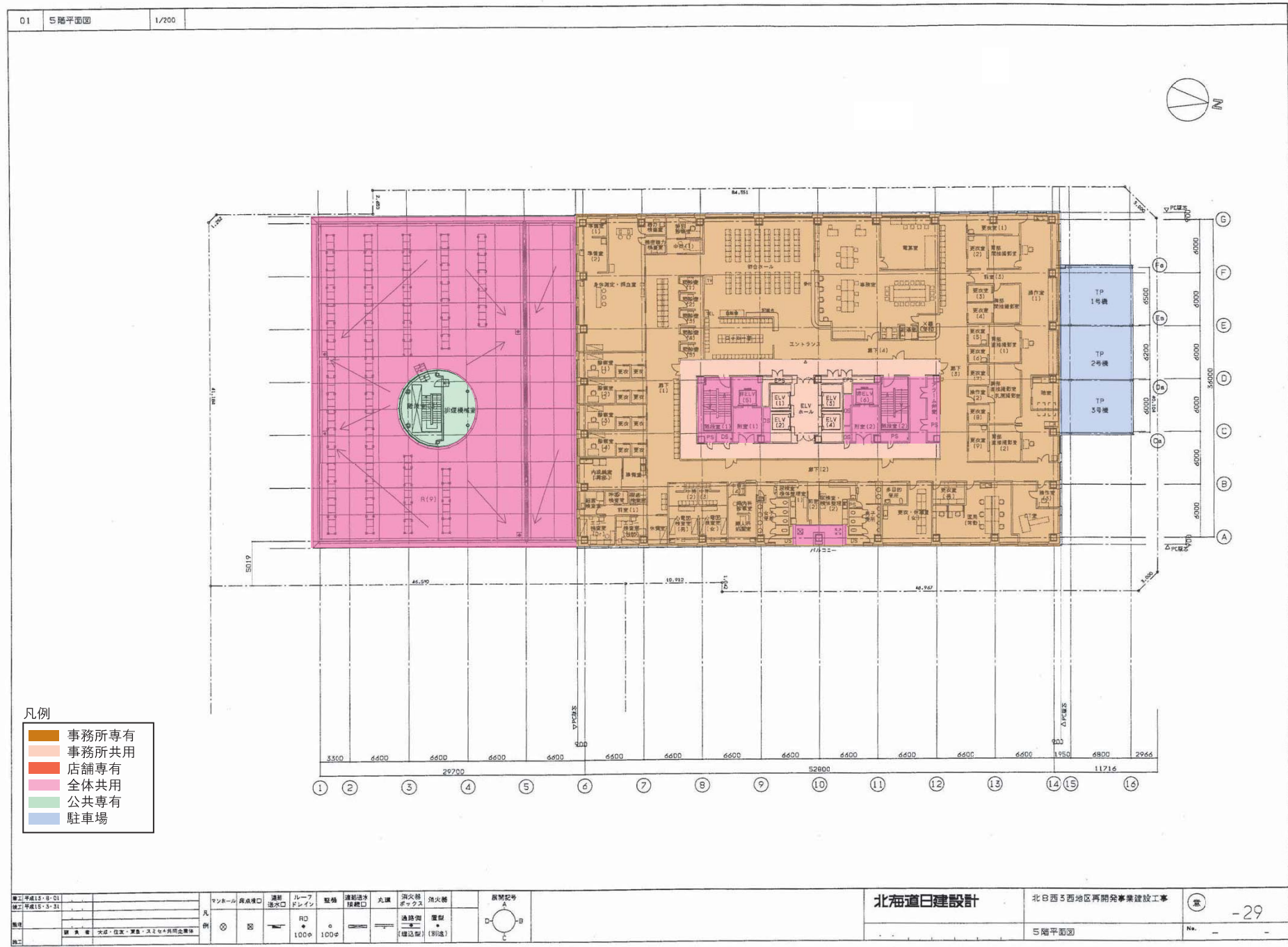


図表 1 専有部分・共用部分の位置と範囲



kg85021207 4階平面図 1/4

図表 1 専有部分・共用部分の位置と範囲



kg3021207 5階平面図 1/200

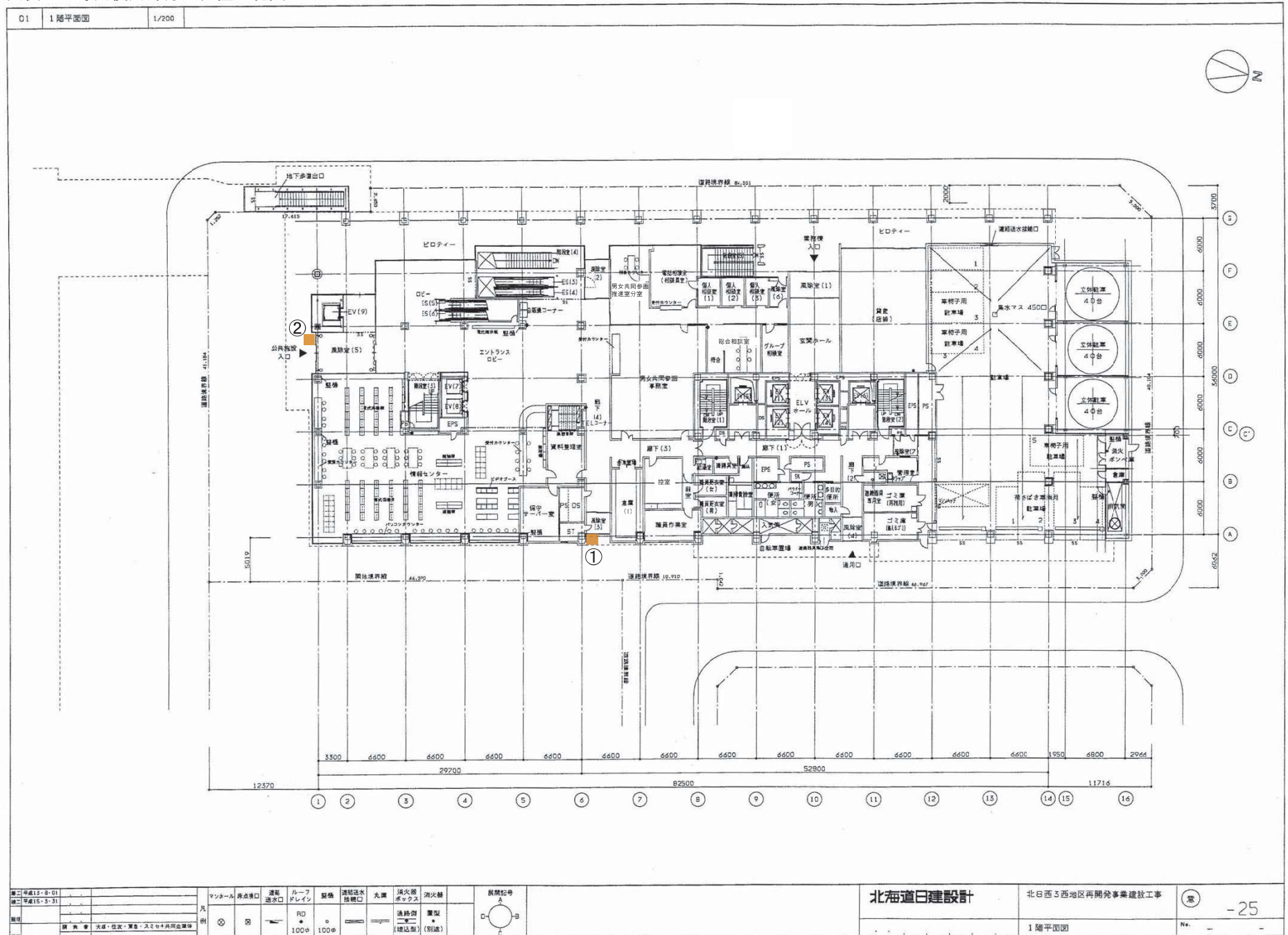
図表 2 共用部分の詳細

分類	区分		階数	共用部分等の内容	備考
一 全体共用部分等	建物部分	法定共用部分	建物全体	建物の根幹的な構造・躯体部分（基礎工作物、防火水槽、汚水、雑排水槽、畜熱槽 その他地下ピット、外壁、耐力壁、界壁、その他主要な壁、柱、床スラブ、防水槽 シンダーコンクリート部分、梁、庇、バルコニー、屋上、屋根、塔屋等） 外気に面する窓ガラス及び窓枠、防火扉（但し、扉、扉枠及びシャッターは除く） 屋外階段、避難階段、その他建物の構造部分のうち、専有部分及び一部共用部分に 属さない部分	
			地下2階	受水槽、熱源機械室、電気室、発電機室附室、通路	
			地下1階	非常用ELV、附室、ELVホール、階段室、廊下、便所、給湯室、清掃員控室、清掃具室、 中央監視室、倉庫、MDF室、粉末消火設備室、 避難器具専用室、ガス遮断弁室、熱源機械室、風除室、消火ポンプ室、PS、ピット共用倉庫、 空調機械室、通路、排煙機室、ESC	
			地上1階	非常用ELV、附室、ELVホール ESC、風除室、階段室、廊下、物入、多目的便所、給湯室、清掃員室、管理室、避難器具専 用室、ゴミ庫、PS、DS、SK、ELV、ESC、風除室、階段室、ST	
			2階	非常用ELV、附室、階段室、PS、DS、EPS	
			3階	非常用ELV、附室、階段室、PS、DS、EPS	
			4階	非常用ELV、附室、階段室、PS、DS、EPS	
			5階	非常用ELV、附室、階段室、アラーム弁室、PS	
			6階	非常用ELV、附室、階段室、アラーム弁室、PS	
			7階	非常用ELV、附室、階段室、アラーム弁室、PS	
			8階	非常用ELV、附室、階段室、アラーム弁室、PS	
			9階	非常用ELV、附室、階段室、アラーム弁室、PS	
			10階	非常用ELV、附室、階段室、アラーム弁室、PS	
			11階	非常用ELV、附室、階段室、アラーム弁室、PS	
			12階	非常用ELV、附室、階段室、アラーム弁室、PS	
			13階	非常用ELV、附室、階段室、アラーム弁室、PS	
					PH	非常用ELV機械室、附室、階段室、排煙機械室
	規約共用部分	地下1階	倉庫		
	附属設備	電気設備	建物全体	幹線設備、動力設備、非常用発電機設備、太陽光発電設備、中央監視盤設備、直流電源設備、 ITV設備、電灯コンセント設備	私設メーター
屋上又は外壁等 敷地			航空障害灯設備、避雷設備 融雪設備		
		空気調和設備	建物全体	熱交換機設備、空調機、ファンコイルユニット、パッケージエアコン、全熱交換機、自動制御	
			地下2階の対象部分	熱源受入設備、空調機器設備、換気設備、排煙設備	
		給排水衛生設備	敷地		
			建物全体	給湯設備、衛生機器設備	
			地下1階	加圧給水設備、排水通気設備	

図表 2 共用部分の詳細

		防災設備	建物全体	自動火災報知設備、防排煙設備、スプリンクラー設備、連結送水管設備、非常放送設備 非常通報設備、非常コンセント設備、ガス漏れ警報設備、二酸化炭素消火設備、粉末消火設備、 非常照明(誘導灯)設備、消防用水設備	
		建築設備等	建物全体	ELV設備、ESC設備、自動ドア設備、ゴンドラ設備	
	附属工作物		敷地	植栽、案内板、街灯等照明設備、散水栓、その他外構部分に設置されている工作物の一切	
			階	キャットウォーク設備	
二 事務所 共用部分	建物部分	法定共用部分	地下1階	ELV, ELVホール	
			地上1階	ELV, ELVホール, 玄関ホール, 風除室	
			2階	EPS	
			3階	EPS	
			4階	EPS	
			5階	ELV, ELVホール, 機械室, DS	
			6階	ELV, ELVホール, WC, 給湯室, リフレッシュコーナー, 機械室, DS	
			7階	ELV, ELVホール, WC, 給湯室, リフレッシュコーナー, 機械室, DS	
			8階	ELV, ELVホール, WC, 給湯室, リフレッシュコーナー, 機械室, DS	
			9階	ELV, ELVホール, WC, 給湯室, リフレッシュコーナー, 機械室, DS	
			10階	ELV, ELVホール, WC, 給湯室, リフレッシュコーナー, 機械室, DS	
			11階	ELV, ELVホール, WC, 給湯室, リフレッシュコーナー, 機械室, DS	
			12階	ELV, ELVホール, WC, 給湯室, リフレッシュコーナー, 機械室, DS	
			13階	ELV, ELVホール, WC, 給湯室, リフレッシュコーナー, 機械室, DS	
					PH	機械室, 高架水槽, 電気室
	附属設備	電気設備	建物全体	直流電源装置	
		空気調和設備	建物全体	空調機	
		給排水衛生設備	建物全体	加圧給水設備	
三 公共共用 部分			地下2階	雨水濾過装置, 空調機械室	
			地上5階	排煙機, 排風機	
四 駐車場	建物部分	規約共用部分	立体駐車場	立体駐車設備, 消火ポンペ室	
	附属設備	電気設備			

図表3 専用使用部分の位置と範囲



階	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
幅	3500	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	1550	6800	2964
縦	12370	29200		82500		52800		11716								

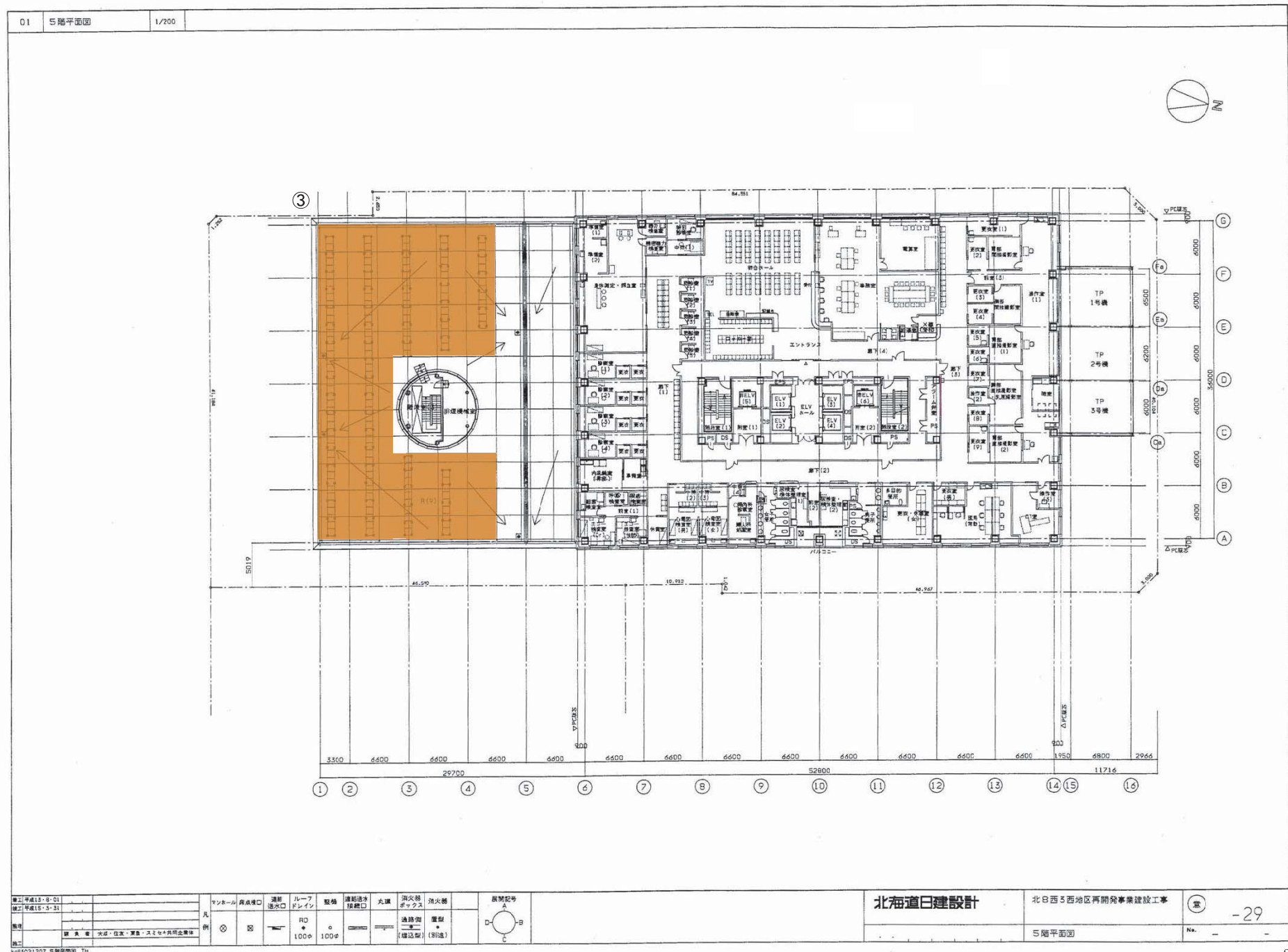
マンホール	床点検口	連絡 過水口	ルーフ ドレイン	昇機	連絡送水 接続口	丸溝	消火栓 ボックス	消火栓	取捨符号							
凡例	⊗	⊗	RD	○	○	○	○	○	○							
取捨	○	○	RD	○	○	○	○	○	○							
階	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

取捨符号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
取捨符号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
取捨符号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

北海道日建設計	北日西3西地区再開発事業建設工事	1階平面図	№. -
---------	------------------	-------	------

XG:p9321207 1階平面図 1/1

図表3 専用使用部分の位置と範囲



kg3021207 5階平面図 1/4

図表 4 所有区分・管理区分一覧表

階数	箇所	内容	所有区分	管理区分	費用負担			日常管理（開閉等）	備考
					定期点検	修繕	交換等		
1	南西側外①	自動ドア	全体共用	共用	共用	共用	共用	共用	
	南側外②	自動ドア（風除室5）	全体共用	個別	個別	個別	共用	個別	
	南側内③	シャッター	全体共用	共用	共用	共用	共用	個別	防火シャッター
	西側外④	自動ドア（風除室2）	全体共用	共用	共用	共用	共用	共用	パニックオープンドア
	西側内⑤	自動ドア（風除室2）	全体共用	共用	共用	共用	共用	共用	パニックオープンドア
	西側内⑥	風除室ドア（風除室2）	全体共用	個別	個別	個別	共用	個別	
	西側内⑦	シャッター	全体共用	共用	共用	共用	共用	個別	防火シャッター
	西側外⑧	風除室ドア（風除室6）	全体共用	個別	個別	共用	共用	個別	
	西側外⑨	自動ドア	全体共用	個別（事）	個別（事）	個別（事）	共用	個別（事）	
	西側外⑨-1	自動ドア	事務所共用	個別（事）	個別（事）	個別（事）	個別（事）	個別（事）	
	西側外⑩	ドア	全体共用	個別	個別	個別	共用	個別	
	東側外⑪	風除室ドア（風除室3）	全体共用	個別	個別	個別	共用	個別	
	東側内⑫	ST室ドア（風除室3）	全体共用	共用	共用	共用	共用	共用	
	中央部⑬	廊下ドア	全体共用	個別	個別	個別	共用	個別	
	東側外⑭	通用口ドア（風除室4）	全体共用	共用	共用	共用	共用	共用	
	北側外⑮	自動ドア（風除室7）	全体共用	共用	共用	共用	共用	共用	
		ドア⑯	E L Vホール東～通路	全体共用	共用	共用	共用	共用	共用
	ドア⑰	1階店舗～駐車場	全体共用	個別	個別	個別	共用	個別（占有者）	
2～4	中央部①④	階段室	全体共用	個別	共用	共用	共用	個別	
	中央部②③	非常用E L Vホール	全体共用	個別	共用	共用	共用	個別	
5～13	中央部①④	階段室	全体共用	共用	共用	共用	共用	共用	鍵なし
	中央部②③	非常用E L Vホール	全体共用	共用	共用	共用	共用	共用	鍵なし
	ドア（共通）⑤	事務所～廊下	事務所共用	個別（事）	個別（事）	個別（事）	個別（事）	個別（占有者）	
B 1	ドア⑥	店舗～廊下	全体共用	個別	個別	個別	共用	個別（占有者）	
5	屋上	太陽光パネル	公共専有	個別	個別	個別	個別	個別	発生した電気は共用で使用、屋上設置場所の専用 使用料はなし

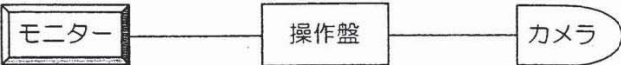
図表5 設備系統責任分界点の詳細

設備の区分
(1)電気設備

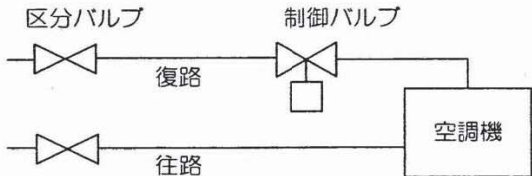
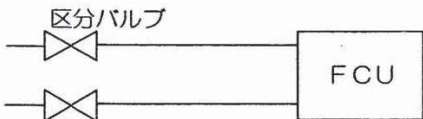
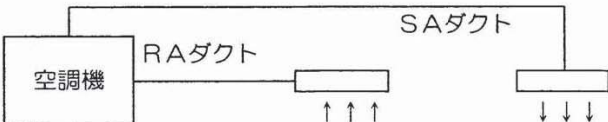
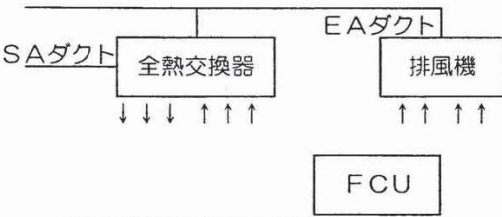
設備名称	共用設備	専有設備	備考
受変電設備	管理区分は共用		
配電盤・幹線・分電盤設備			
非常用発電設備	管理区分は共用		非常用動力電源
直流電源設備	管理区分は共用		非常照明・制御電源
UPS設備		専用電子機器類のバックアップ用は個別管理	
避雷設備	管理区分は共用		
照明・コンセント設備			
電話配管配線設備			情報通信設備も同様
テレビ共聴設備			
放送設備			専用の設備を系統に接続する場合は個別管理 専用に設置するものは個別管理
インターホン設備	管理区分は原則として共用		

図表5 設備系統責任分界点の詳細


設備の区分

設備名称	共用設備	専有設備	備考
トイレ非常警報設備	管理区分は原則として共用	専用に設置するものは個別管理	
ITV設備		店舗等の専用監視用のものは個別管理	
中央監視設備	管理区分は共用		
鍵管理警備設備	管理区分は共用		

(2) 空調設備

設備名称	共用設備	専有設備	備考
空調配管設備		 <p>管理区分は共用</p>	
空調設備機器		 <p>管理区分は原則として共用</p>	店舗等に設置するパッケージエアコン、排気設備は個別管理

(3) 給排水衛生設備

設備名称	共用設備	専有設備	備考
給水配管設備			

図表5 設備系統責任分界点の詳細

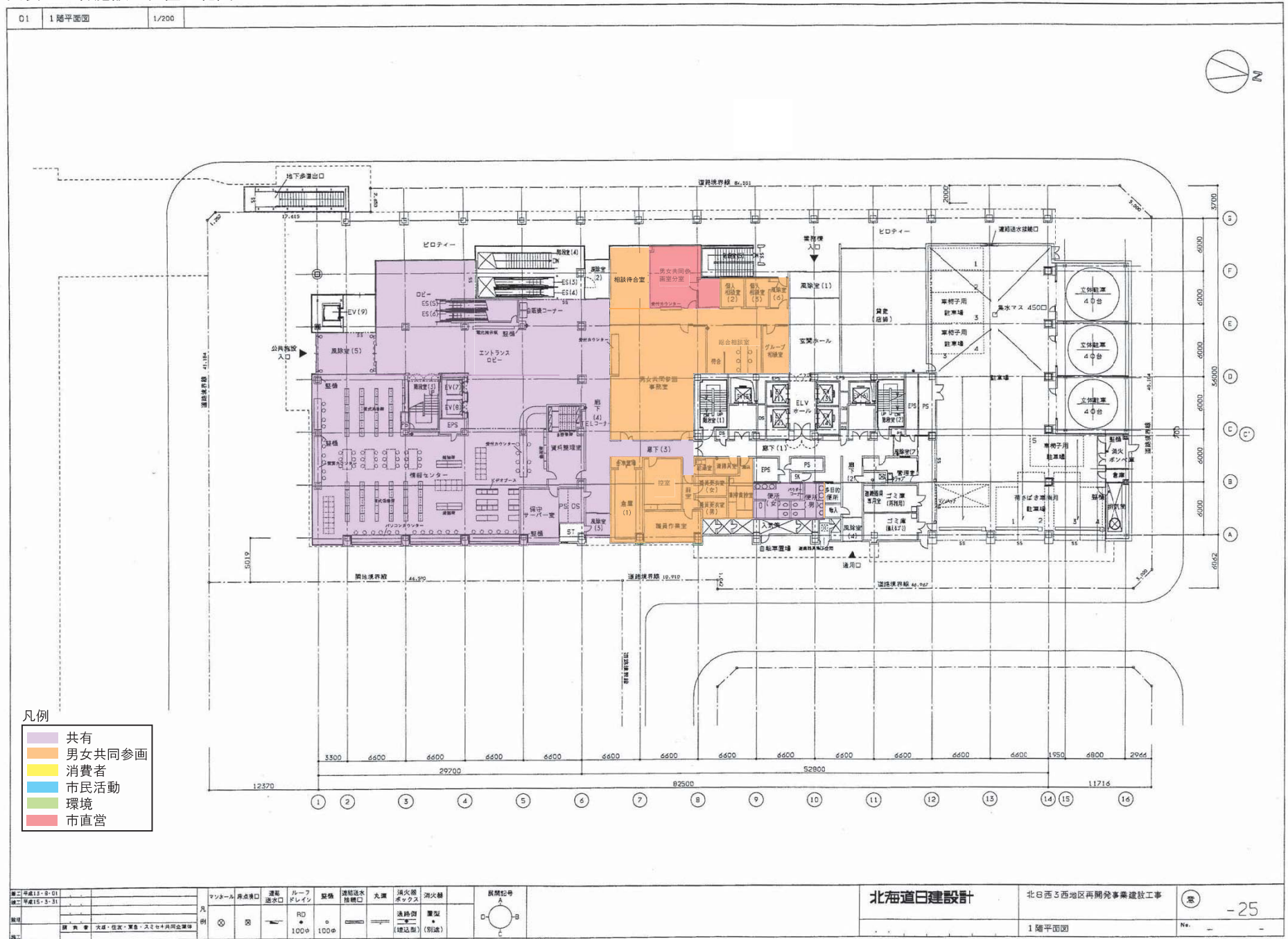
設備の区分

設備名称	共用設備	専有設備	備考
排水配管設備	<p>グリストラップ オイルトラップ</p> <p>公共下水道へ</p> <p>排水槽</p> <p>排水主管</p>	<p>排水枝管</p> <p>グリストラップ オイルトラップ</p>	
給湯配管設備	管理区分は原則として共用	専用に設置する給湯機器とその配管は個別管理	
ガス配管設備	<p>バルブ</p> <p>共用立管</p> <p>ガス管</p>	<p>バルブ</p> <p>ガスメーター</p> <p>ガス栓</p> <p>(管理区分は供給会社)</p>	

(4) 建築設備

設備名称	共用設備	専有設備	備考
エレベーター エスカレーター 自動ドア シャッター		管理区分は共用	

図表6 各施設の位置と範囲



凡例

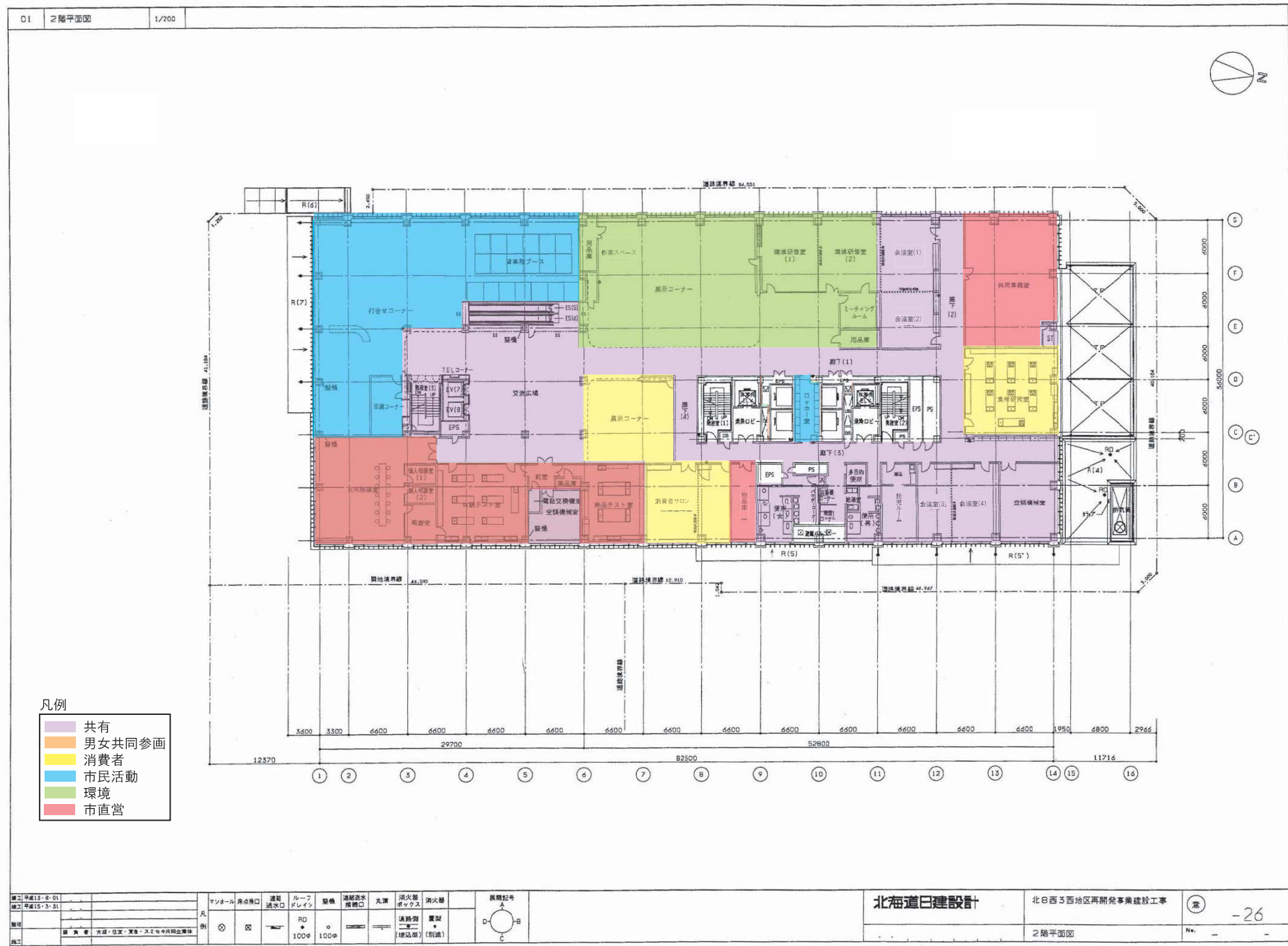
- 共有
- 男女共同参画
- 消費者
- 市民活動
- 環境
- 市直営

第二号区画13-B-01	マンホール	床点検口	連絡排水口	ルーフドレイン	壁機	連絡排水接続口	丸溝	消火栓ボックス	消火栓	取捨符号
第二号区画15-A-31	凡例	⊗	⊗	RD	○	○	○	○	○	○
製法				100φ	100φ					
施工										

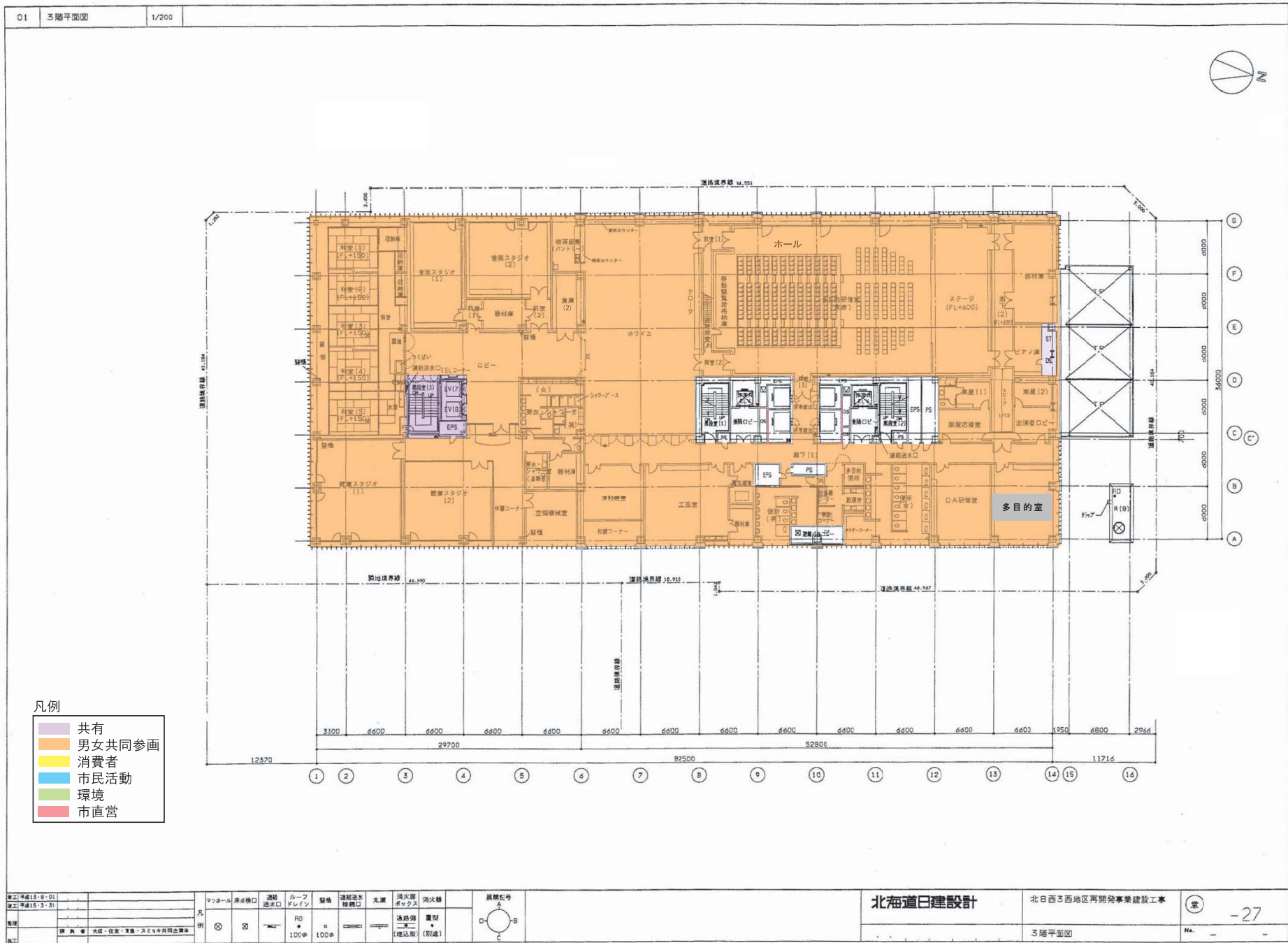
	北海道日建設	北日西3西地区再開発事業建設工事	-25
	1階平面図		No. -

KG-2021207 1階平面図 1/1

図表 6 各施設の位置と範囲

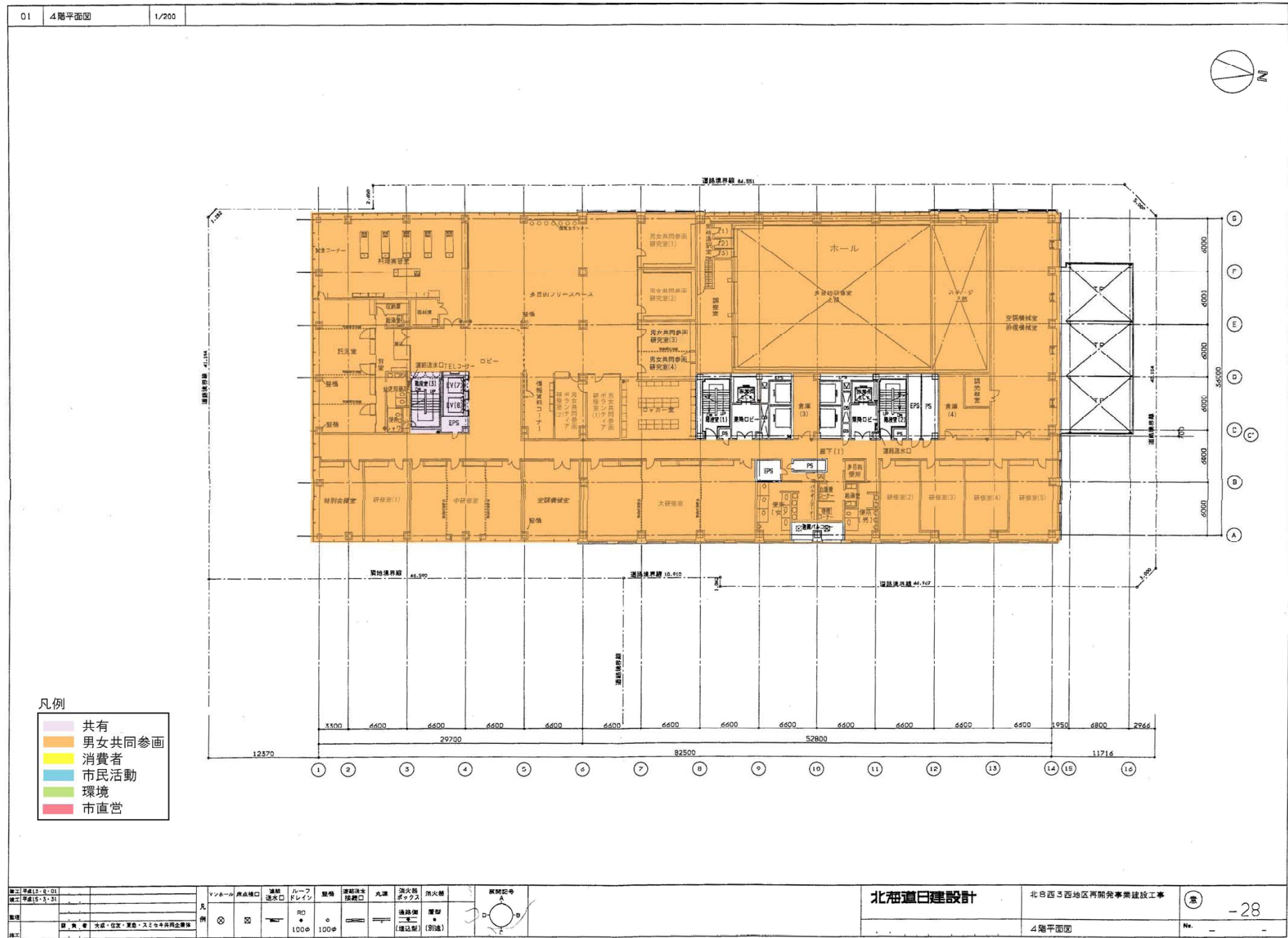


図表 6 各施設の位置と範囲

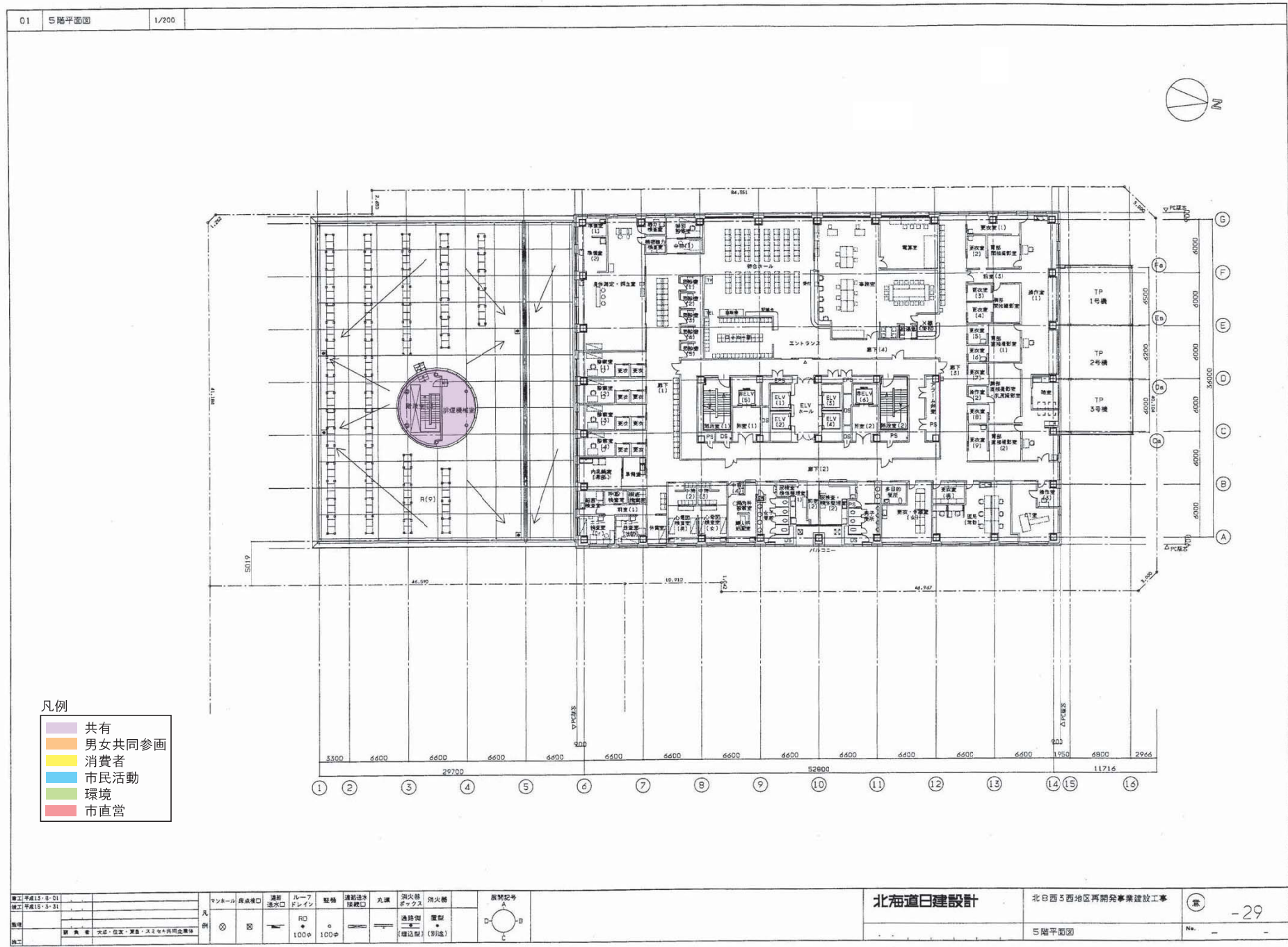


483021207 3階平面図 TH

図表 6 各施設の位置と範囲



図表6 各施設の位置と範囲



北道建設設計 2027年度新築計画