（2019/7）

大阪駅前第１ビル
内装設備工事施工基準

【事務所階】
［４～１０階、１１階西］

大阪駅前第１ビル管理者　大阪駅前第１ビル運営協議会

事務所階（４～１０階、１１階西）

内装設備工事施工基準

目　　次

１．　一般事項 …… １

⑴法的手続き等について …… 〃

⑵設計管理について …… 〃

⑶施工業者について …… ２

⑷施工管理について …… 〃

⑸内装工事等の手順について …… 〃

⑹その他 …… 〃

２．　設計施工にあたっての注意事項 …… ４

⑴各階共通 …… 〃

ア　既存不適格 …… 〃

イ　建　　築 …… 〃

ウ　設　　備 …… ５

エ　消 防 設 備 …… ９

⑵事務所階（４～１０階、１１階西） …… 11

ア　建　　築 …… 〃

イ　空 調 設 備 …… 〃

ウ　給排水設備 …… 〃

エ　ガ ス 設 備 …… 〃

オ　電 気 設 備 …… 〃

カ　通 信 設 備 …… 13

キ　そ　の　他 …… 〃

３．　工事施工にあたっての注意事項 …… 14

⑴一般事項 …… 〃

⑵資材搬出入 …… 〃

⑶工事関係 …… 〃

１．一般事項

⑴法的手続き等について

関係法令（建築基準法、消防法、電気事業法、医療法、食品衛生法、風俗営業等取締法　等）に基づく内装設計を行い、必要な申請、許可については入居者自身で、それぞれの関係機関の指導を受け、申請手続きを行い、許可を受け届出等をして下さい。

⑵設計管理について

ア．内装工事に当たっては、ビル全体の運営管理上必要な事項のチェックを行いますので、少なくとも着工の１０日前に、願書等の内装工事に関する書類一式（所定様式）に設計図面（建築、給排水衛生、ガス、空調換気、電気、消防設備 等）を添付して３部提出して下さい。

着工は、願書等の内装工事に関する書類一式、設計図面の承諾後として下さい。承諾後の設計変更も再度書類の提出、承諾が必要となります。

設計図面等の書類が不備な場合は、承諾までに日数がかりますので、あらかじめ打ち合わせを行って下さい。なお、設計図どおりの施工であっても建築基準法消防法その他関係法令に基づく検査の際、変更等の指示を受けた場合は、申請者負担で是正して下さい。

イ．提出図面は下記のとおりとし、図面の寸法はＡ２判若しくはＡ３判をＡ４判に折りたたみ左とじ、または、Ａ４判として下さい。

図面には入居者名と入居場所（階及び区画番号）、予定屋号を記入して下さい。

（ａ）平面図　縮尺１／２０～１／２００

各部屋各部の内装仕上表を添付して下さい。また、内装材料等は認定番号を記入して下さい。

（ｂ）断面図　縮尺１／２０～１／１００

（ｃ）展開図　縮尺１／２０～１／１００

（ｄ）給排水衛生・ガス設備図　縮尺１／２０～１／２００

必要換気量計算書・ガス器具表を添付して下さい。

（ｅ）空調・換気・専用排気設備図　縮尺１／２０～１／２００

（ｆ）電気設備図　縮尺１／２０～１／２００

電気容量計算書、電気配線系統図を添付して下さい。

（ｇ）消防設備図　縮尺１／２０～１／２００

スプリンクラーは包含範囲を図示して下さい。

（ｈ）その他必要な図　防水区画図等

設備図には既設工事以降の系統について、配管、配線、風道の「経路」、「寸法」、「材質」、「風量」、取付器具の「名称」、「容量」等を記入して下さい。

⑶施工業者について

内装工事のうち当ビルの安全管理のため最小限必要な消防設備工事（スプリンクラー、排煙、非常放送、自動火災報知設備　等の工事）については、特別な事情のない限り下記の消防設備業者に入居者自身で施工を依頼して下さい。

○スプリンクラー設備

株式会社宮本工業所　　ＴＥＬ　０６－６７２８－８４２０

日研株式会社　　ＴＥＬ　０６－６４７４－３７７６

○自動火災報知設備、ガス漏れ火災報知設備、非常放送設備、誘導灯設備等

株式会社ボーサイ　　ＴＥＬ　０６－６３０５－１３５１

内装工事のうち、電気回路の増設や電源容量増設等に伴う、共用部分電盤への電源ケーブル・配線繋ぎ込みは、当ビルの安全管理のため、地下６階電気室と打合せを行い作業を実施して下さい。

電気室　　ＴＥＬ　０６－６３４１－０８２０

⑷施工管理について

内装工事の施工に当たっては、内装設備工事施工基準等を遵守するとともに、当ビル管理者の指示に従って下さい。また、仮設電源が必要な場合は申し出て下さい。ただし、仮設電源には別途電気料金が必要となります。

⑸内装工事等の手順について

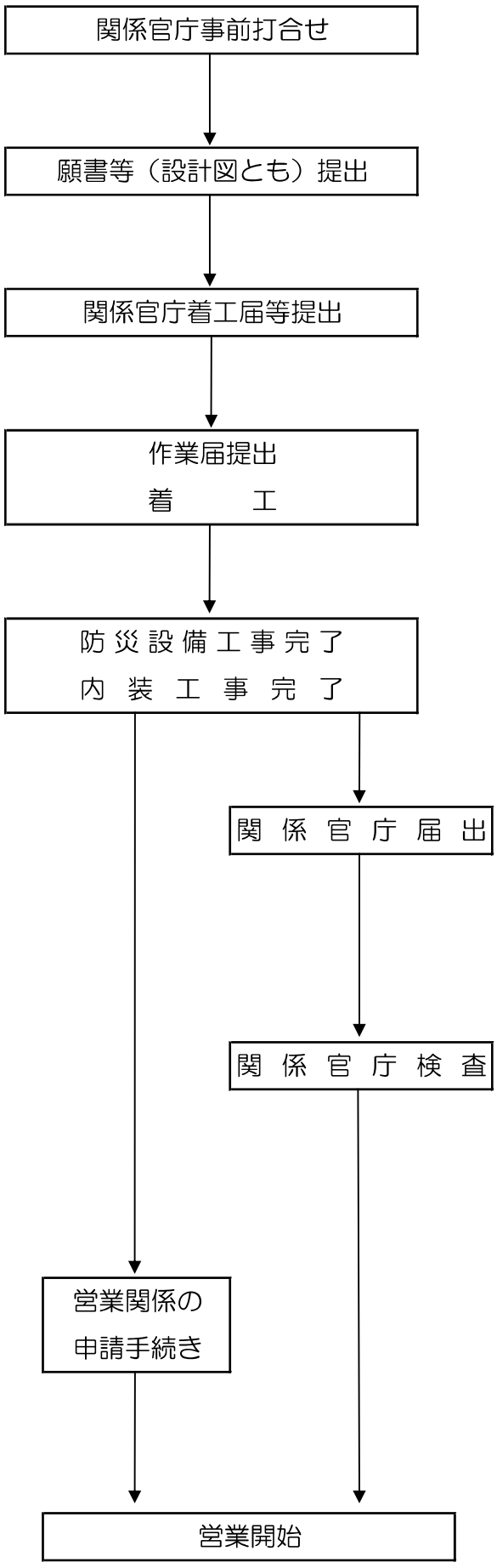
３ページ「内装工事等の手順」をご参照下さい。

⑹その他

ア．電話の申込は加入者自身で、電気通信事業者へ申し込んで下さい。

イ．テレビ・ラジオの共同視聴装置があります。ご利用になるときは別途工事が必要な場合がありますのでご相談下さい。

内装工事等の手順



・消防設備等は願書提出前に消防署等関係官庁に相談して下さい。また、着工に必要な届出も関係官庁に届出して下さい。

・第１ビル管理事務所へ願書等（設計図とも）を３部提出して下さい。

・管理事務所では、ビル全体の運営管理上必要な事項のチェックを行いますので、少なくとも着工の１０日前に提出して下さい。

・願書の承諾後、作業日３日前までに作業届を提出し着工して下さい。

・申込者が大阪市北消防署に消防用設備等設置届及び防火対象物使用開始届を提出して下さい。建築基準法に基づく届出も同様の扱いとなります。

・申込者が立会の上、消防局の検査を受け、これに合格しなければなりません。建築基準法に基づく検査も同様の扱いとなります。

・申込者が営業に必要な関係法令に基づき関係機関への申請手続を行い、その許可を受け下さい。

2. 設計施工にあたっての注意事項

⑴各階共通

ア．既存不適格

大阪駅前第１ビルは、１期（西側）昭和４４年４月竣工、２期（東側）昭和４５年４月竣工の建物です。そのため、下記の既存不適格等がありますので設計等ご注意下さい。

（ａ） 排煙設備

地下２階東側（地下街接続に伴う防災改修工事箇所）を除き、当ビルには、排煙設備がありません。

（ｂ） スプリンクラー設備

４～９階の室は、特例及び既存不適格のためスプリンクラー設備がありません。その他の階については、スプリンクラー設備があり、現行法とおり設置が義務付けられています。

イ．建　築

（ａ） 建物の構造体の穿孔及び斫る事はできません。また、天井内は共用部分ですので天井高を上げることもできません。

（ｂ） 天井からの重量物の吊下げ及び重量物を床に設置する場合は事前に打合せをして下さい。

（ｃ） 建築基準法による内装制限により、壁（床面から高さが１．２m以下の部分を除く）、及び天井（回り縁、窓台、その他これらに類する部分を除く）等の仕上げは地上１０階までは準不燃材料以上で、地上１１階以上は下地共不燃材料、地下階は準不燃材料以上で仕上げて下さい。

（ｄ） ２階以上の外装および、窓ガラス面に看板、文字等の表示はできません。

（ｅ） 共用部の壁面に看板、文字等の表示はできません。

（ｆ） 通路、廊下に面する間仕切壁は不燃材料（下地共）を使用して下さい。

（ｇ） 天井に点検口がない場合には、１箇所以上有効な位置に設置して下さい。

（ｈ） 厨房等、水を使用する部分は、床及び壁立上り部分の防水（壁部分は床から５００mm以上の高さまで）を行って下さい。

事務所階（４～１０階、１１階西）は給排水設備を設置することは出来ません。

（ｉ） シャッターの塗装をするときは、事前に打合せをして下さい。

（ｊ） ドアを設置する場合は、開閉時に共用部に出ないように設置して下さい。また、自動ドアの場合も専有部内に設置して下さい。

（ｋ）　ショーケース・看板等は共用部へはみ出すことはできません。

（ｌ）　シャッター用点検口はふさがないようにして下さい。

（ｍ）　二重壁点検口（側壁点検口）は取外しおよび、点検が出来るようにして下さい。

ウ．設　備

（ａ）　当ビルの電気設備は電気事業法による自家用電気工作物のため、入居者の工事であっても当ビル電気主任技術者の技術指導のもとに設計施工を行って下さい。なお、当ビルは電気事業法の規定に基づく法定点検のため、１年に１～２回６時間程度の全館停電を行う必要がありますのでご承知おき下さい。

（ｂ）　共用部分（専有部分の天井内を含む）のダクト、配管の位置変更等については、他の入居者への影響がありますので、あらかじめご相談下さい。

この場合、使用材料、工法はすべて既設のとおりにして下さい。

（ｃ）　壁、柱などに取付けてある温湿度検出器の周囲は、温湿度の制御ならびに保守管理に支障になるような内装及び物品の設置をしないよう十分ご注意下さい。

（ｄ）　店舗階のガス、水道、冷却水のメーターは検定品を営業中であっても容易に検針できる場所に取付けて下さい。また、電力量計は検定品を分電盤内に取付けて下さい。ただし、分電盤の無い一部の区画については、専有部内で検針の容易な場所に取付けて下さい。

（ｅ）　事務所階の電力量計は検定品を所定の場所に取付けて下さい。ただし、一部の区画については専有部内で検針の容易な場所に取付けて下さい。

（ｆ）　電気、ガス、水道、冷却水のメーターを取付ける場合は必ず地下６階電気室と打合せを行い、メーターの取替え前後は、電気室に連絡し検針を受けて下さい。なお、個々のメーターの設置・メーター不良・メーターの検定満期に伴う取替は、区分所有者または、入居者の負担で取替えて下さい。

（ｇ）　天井面取付けのスプリンクラーヘッドを破損しますと、火災時と同様に水が噴出しますので、内装工事の際には物を当てたりしないよう十分にご注意下さい。また、スプリンクラーヘッドの破損する恐れがある工事の場合は、スプリンクラーの水抜き及び水張り復旧作業を行って下さい。なお、スプリンクラーの水抜き・水張りについては、別途水道代が発生します。感知器についても同様に、十分注意して下さい。

スプリンクラーヘッド、感知器には機能上支障が生じますので塗装仕上

等を施さないで下さい。

（ｈ）　室内に設けてある排水口は非常用の排水口のため、容易に排水できるようにして下さい。

（ｉ）　騒音・振動・臭気・粉塵の発生する内装工事については、深夜作業（２３時～翌日８時）で実施して下さい。

（ｊ）　非常用排煙口と吸込口（空調用および排気用）とは間違って接続しないようにして下さい。

（ｋ）　排気用ダクトを変更する場合は、必要な箇所に点検口を設けて下さい。

（ｌ）　当ビルの既設設備等は無断で取外し、移動、改造等をしないで下さい。

（ｍ）　予備冷却水を使用する場合は、予備冷却水配管工事基準に従って図－１又は、図－２のようにして下さい。（地下1階、地下2階のみ使用可）

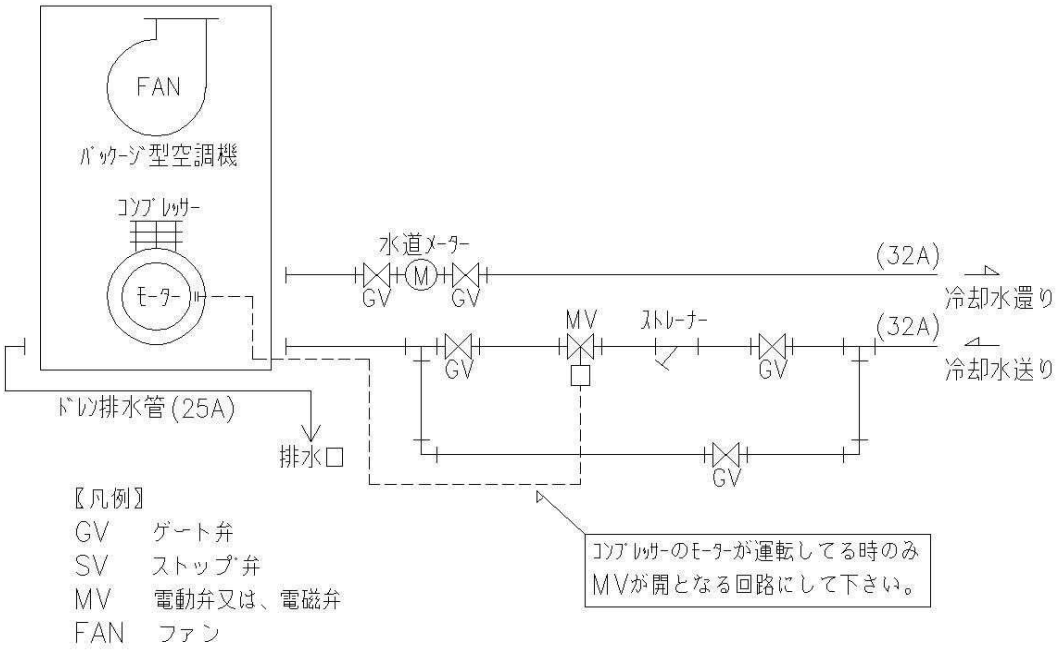
（ｎ）　給水管(上水管)と冷却水配管を間違って接続しないようにして下さい。

予備冷却水配管工事基準

- 予備冷却水を使用する場合は、願書等の内装工事に関する書類一式を提出して下さい。
- パッケージ型空調機または冷蔵庫等に使用する場合、配管例（図－１）を参考にして下さい。
- 冷却水の放流はしないで下さい。全循環方式として必ず検定付メーター（量水器）を取付けて下さい。
- 水冷式のパッケージ型空調機または、冷蔵庫等のコンプレッサーが運転するときだけ冷却水が流れるよう電動２方弁等を設け、コンプレッサーの運転停止時には、閉回路となるようにして下さい。

  コンプレッサーの運転停止時に、閉回路にならない場合、運転停止時にも冷却水が流れ使用量が増えますので特にご注意下さい。
- 冬季、中間期など冷却水温度が下がり、機器の運転に支障がある場合には、（図－２）に例を示すように冷却水を制御する装置を設けて下さい。
- ビニルパイプの使用は禁止です。※漏水事故の原因になります。
- 配管は硬質塩化ビニルライニング鋼管（ＶＬＰ）を使用し、配管支持金具は1,500mm以内に支持し、結露対策をして下さい。
- パッケージ型空調機、または冷蔵庫等のドレン（結露等による）は排水管を設けて排水して下さい。
- （　　）内数字は配管径の一例を示しますが、使用水量等により変更して下さい。
- 時期及び全体の機器稼動台数により送水圧力が変動し、水量が増える場合がありますので支障がある場合は、圧力調整弁等を設けて下さい。

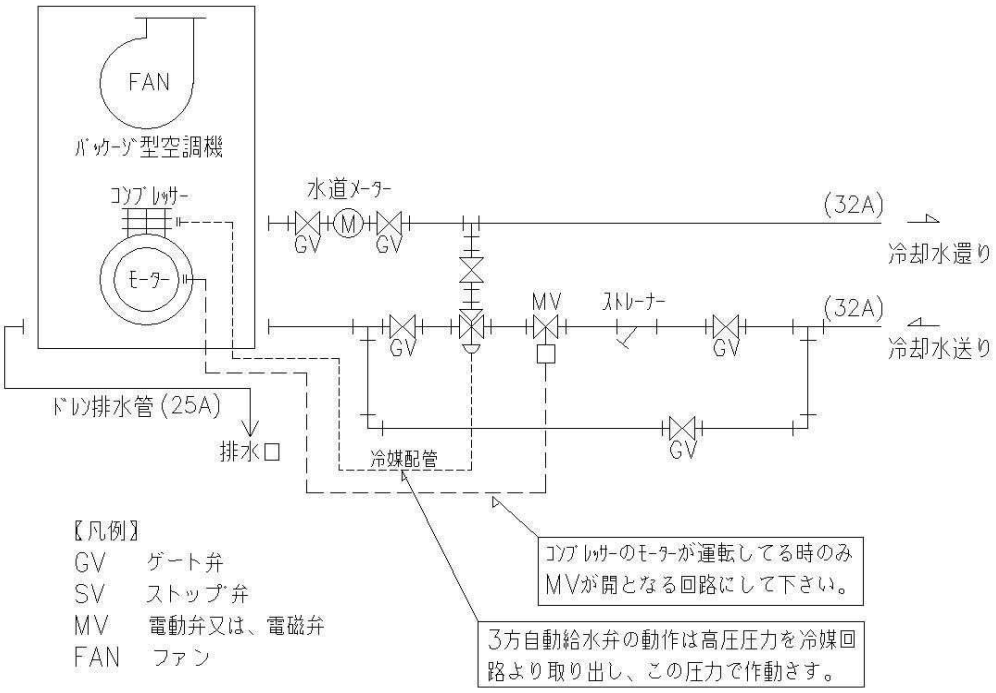
配管方法の一例（図－1）



※弁類はすべて耐圧1MPa以上のものを使用して下さい。

配管方法の一例（図－２）

冬季、中間期など冷却水温度が下がり、機器の運転に支障がある場合の冷却水制御の一例



※弁類はすべて耐圧1MPa以上のものを使用して下さい。

エ．消防設備

（ａ）　消防設備（スプリンクラー、自動火災報知、非常放送、誘導灯、非常用照明、排煙設備等各設備）については、内装設計に当たってこれらの機能上支障がないように十分注意し、消防設備を隠ぺいしないよう計画して下さい。

（ｂ）　内装の状況、間仕切の新設等により、消防設備機器の移設、増設等の変更が必要な場合は、入居者の負担で施工して下さい。なお、消防法上、専有部分に設置することが必要な消火器は、入居者で設置し消防法の定めるところにより定期点検を実施して下さい。

（ｃ）　消防法によるもの（スプリンクラー、自動火災報知、非常放送、誘導灯消火器、防排煙等）については、あらかじめ北消防署と事前打合せを行い、所定の届出・検査を受けて下さい。

（ｄ）　建築基準法によるもの（内装制限、排煙設備、非常用照明設備等）については、あらかじめ大阪市建築指導部と事前打合せを行い、所定の届出・検査を受けて下さい。

（ｅ）　消防設備関係の器具、材料などは既設のものと同等品を使用して下さい。

（ｆ）　スプリンクラー設備

間仕切等の施工に伴い、スプリンクラーヘッドの移設または、増設が必要な場合があります。下記の基準により設置して下さい。

①　室の各部分から一つのスプリンクラーヘッドまでの水平距離は2,300mm以内となるように設けて下さい。

②　スプリンクラーヘッドのデフレクターから下方600mm以内で、かつ水平方向300mm以内には何も設けないで下さい。また物を置かないで下さい。

③　スプリンクラーヘッドは、適応温度に適合した物を使用して下さい。

（ｇ）　自動火災報知設備

間仕切等の施工に伴い、自動火災報知機設備の移設または、増設が必要な場合があります。下記の基準により設置して下さい。

①　間仕切等で小部屋を新設される場合は、小部屋の壁の上部分から高さ200mm、幅1,800mm以上の有効開口を設けて下さい。

②　厨房付近等で湿気、水気及び煙が発生するおそれのある場所の感知器は熱感知器を設置して下さい。

※上記内容は消防法令の一部です。その他、消防法令に従って設置して下さい。

（ｈ）　非常照明器具

増設する場合の非常用照明器具は常時消灯非常時点灯式とし、電池内蔵電池内蔵型で専用回路として下さい。

（ｉ）　誘導灯設備

専有部分内に必要な誘導灯はあらかじめ北消防署と事前打合せを行い、申請者負担で設置して下さい。なお、所定の届出・検査を受けて下さい。

また、誘導灯電源は単独回路とし、分電盤の名盤には赤文字で、誘導灯と明記して下さい。なお、誘導灯は電池内蔵型を設置して下さい。

（ｊ）　排煙設備

① 一部の区画については、建築基準法に基づく排煙設備として排煙口を１区画当り１箇所以上設置してあり、火災時に手動開放装置のレバーを引くと排煙口が開き、排煙ファンが運転します。

② 排煙口は内装上、間仕切などで排煙区画が変わると、変更、増設等が必要になります。

関係法規の各項目をよくご確認下さい。

（参考）

建築基準法第３５条

〃　施行令第１２６条の２

〃　施行令第１２６条の３

建設省告示第１８２９号（Ｓ．４５）

〃　第１４３６号（Ｈ．１２）

③ 排煙口を変更、増設した場合は既設排煙口の制御線と接続して下さい。

④ 排煙口は非常用ですので排気などを接続しないようにするとともに手動開放装置の周囲には、機能上支障になる内装、および物品の設置はしないで下さい。

⑤ ダクトや排煙口の取付けは漏洩のないように施工して下さい。

⑥ 一部の区画については、間仕切等で部屋が新設される場合は、部屋に排煙設備が必要です。

⑦ 新設部屋の床面積の１／５０以上の有効開口が天井面より800mm以内にあれば新設部屋に排煙設備は必要ありません。

（ｋ）　室内に放送用アンプを設置する場合は、当ビル内の非常放送が放送されたときには、室内のアンプ系統の放送が停止するようにして下さい。

※　「ウ．消防設備」の内容は消防法令及び建築基準法令の一部です。その他、各関係法令に従って下さい。

⑵事務所階（4～10階、11階西）

ア．建　築

（ａ）　防炎対象物品（のれん、カーテン、カーペット、じゅうたん等）は防炎加工品を使用して下さい。また、防炎表示を当該品に貼付して下さい。

（ｂ）　既設ブラインドは空調負荷軽減のため取外さないで下さい。

イ．空調設備

（ａ）　概要

機械室の空調機により温冷風を送風し、その送風量の一部を再循環して空調を行っています。また、外壁部に面した区画の床にファンコイルユニットを設置してあります。

換気方式は、給気側については、天井吹き出し口による機械換気、排気側については、入口部ガラリより共用廊下へ自然排気の第２種換気方式を行っております。

（ｂ）　間仕切や什器等でファンコイルユニットの点検、整備に支障の無いようにして下さい。

（ｃ）　排気は、扉ガラリ等より廊下へ排気しているため、ガラリの機能に支障の無いようにして下さい。

（ｄ）　間仕切をする場合は空調に支障を来たさないように吹出口の位置を確認し、また排気口を考慮し施工して下さい。

ウ．給排水設備

（ａ）　室内には、給排水設備の設置はできません。

エ．ガス設備

（ａ）　室内には、ガス設備の設置はできません。

オ．電気設備

（ａ）　コンセント回路及び照明回路等の電灯回路電気容量は、設置済みの照明設備を含み８０ＶＡ／㎡以下でご使用下さい。

（ｂ）　特に必要とする場合は、動力電源（３相２００Ｖ）を電気室等から引込むことができます。容量に制限がありますので、あらかじめ相談して下さい。配管、配線、電力量計およびＭＣＣＢの取付等が必要になります。
また、手元開閉器はＥＬＢを使用して下さい。

（ｂ）　供給電圧は、コンセント回路１００Ｖ、照明回路２６５Ｖまたは１００Ｖで供給しております。蛍光灯、白熱灯増設の場合は、ご注意下さい。

（ｃ）　２６５Ｖ回路の電気工事をする場合は、ＥＬＢを臨時に取付けて下さい。接地事故が発生すると停電します。

（ｄ）　内装工事中に使用する電気機器（コードリールを含む）には、ＥＬＢを付けて施工して下さい。

（ｄ）　屋内配線

①　金属配管工事等で施工する場合は、配管等に接地工事をして下さい。

②　分岐回路は２０Ａ以下毎に分岐して下さい。

③　分岐回路が２回路以上の場合は、必ず開閉器を取付けて下さい。

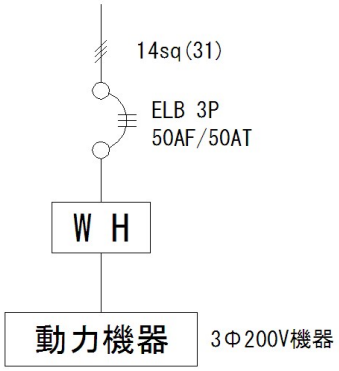
④　回路は、負荷が平均するようにして下さい。

⑤　電線の太さは電気設備に関する技術基準に適合した許容電流のものを使用して下さい。

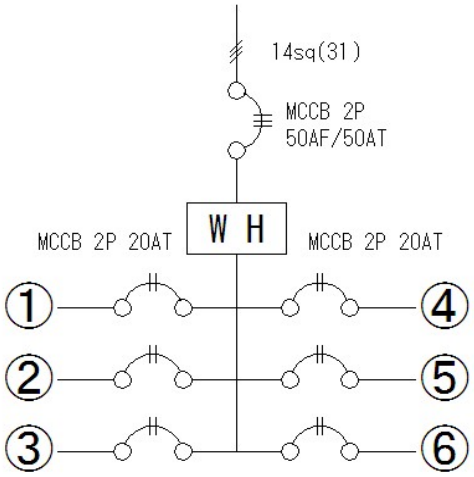
⑥　電気機器を設置するときは、図面に詳細を明記して下さい。

⑦　系統図は回路、機器別に記入し、容量計算をして下さい。

（凡例１）



（凡例２）



回路№	機器名称	記号	1台当り容量(VA)	数量	容量合計(VA)
①					
②					
⋮					
計					

分岐盤毎に明記して下さい。

（ｅ）　接地

①　接地線は次表の太さを使用して下さい。

電動機または機器	室内分電盤の接地	接地線の太さ
２．２ｋＷまで	ＭＣＣＢの定格 ３０Ａまで	１．６mm
３．７ｋＷまで	ＭＣＣＢの定格 ５０Ａまで	２．０mm
７．５ｋＷまで	ＭＣＣＢの定格 １００Ａまで	５．５mm

②　接地は既設の接地線に接続して下さい。

カ．通信設備

（ａ）　共用電話盤より、室内電話設置場所までの配線工事は区分所有者又は入居者自身で、電気通信事業者等に施工を依頼し実施して下さい。また光回線設備の配管、配線も同様に施工して下さい。なお、共用部に既設以外の電話配管・配線・内線設備を増設する場合は、別途書類等が必要になりますので、あらかじめご相談下さい。

（ｂ）　共用電話盤より、室内までの不要になった電話配線、光回線配線・配管は撤去して下さい。

（ｃ）　電話・光回線の申込は加入者自身で、電気通信事業者へ申し込んで下さい。

キ．その他

（ａ）　テレビ設備

共用テレビ共聴盤より、室内テレビ設置場所までの配管・配線工事は区分所有者又は入居者自身で、工事業者に施工を依頼し実施して下さい。

３．　工事施工にあたっての注意事項

⑴一般事項

ア．着工は「内装設備工事施工に関する願書」等の内装工事に関する書類一式の承諾後として下さい。

イ．着工の３日前までに「作業届」に「工程表」を添付して提出し、受付済後、工事を施工して下さい。

ウ．工事中、工事場所の見やすい処に「作業届」の受付済み控え・安全防火責任者等を記入した表示を掲出して下さい。

エ．重量物を設置する場合は床荷重の関係から事前に相談して下さい。

オ．スプリンクラーヘッド、感知器等天井面に設置している設備を損傷させないよう特に注意して下さい。

カ．資材運搬中または工事施工中、第三者に損害を与えた場合は、事情の如何にかかわらず、申請者及び届出者が賠償の責を負うものとします。

キ．資材運搬中または工事施工中、共用部分に損傷を与えた場合は、事情の如何にかかわらず申請者及び届出者が原型に復元するとともに、一切の費用を負担するものとします。

⑵資材搬出入

ア．資材の搬出入等は、地下２階荷捌場を使用し、エレベーターの使用は荷物用エレベーター１５・１６号機および荷物優先エレベーター１１～１４号機をご利用下さい。なお、１１～１４号機は専用使用が出来ますのでご相談下さい。

　地下２階荷捌場の入場高さ制限は、１．９m以内です。利用する際は、事前に現場を調査してから搬出入して下さい。（一部天井高１．９mの箇所あり）

イ．地下２階荷捌場は６時から２３時まで使用できます。

地下２荷捌場及び各駐車場は有料です。

ウ．重量物の搬出入に関しては事前に打合せを行い、階段・床等共用部分に適当な養生をして下さい。

エ．工事用資材の集積等は、すべて当該専有部内床を使用して下さい。

　通路及び隣接各室並びに共用部分の使用は出来ません。

⑶工事関係

ア．振動・騒音・粉塵・臭気等が発生する工事は、夜間（２３時～翌日８時）に施工して下さい。

イ．必要に応じ工事前に近隣各室、上下階の店舗・事務所等に工事のお知らせをして下さい。

ウ．廊下等共用部分での作業は禁止しております。

エ．工事中には、現在設置中の共用物件等を無断で取外し、または移動はできません。もし誤ってこれに違反した場合は申請者及び届出者の負担で原型に復元して頂きます。

オ．既設構造体（柱・壁・床等）の斫りはできません。

カ．共用部分コンセントの電気使用は有料です。
　必要な場合は「電源使用許可願」を提出して下さい。

キ．電気工事は必ず停電して施工して下さい。活線工事は絶対やめて下さい。

ク．作業前に必ず地下２階保安室で入館手続きをし、所定の腕章を着けて作業をして下さい。また、作業終了後退館手続きをして下さい。

ケ．専有部内の各メーター取替、新設を行う場合、新旧メーターの検針が必要になりますので、必ず地下６階電気室に連絡して下さい。

コ．工事着手前に電力量計、水道メーター等を取付け施工して下さい。

サ．工事中、トーチランプ、溶接等、火気を使用する場合には「火気使用器具・危険物品　使用届」を提出の上作業を実施して下さい。ただし、ガス溶接及びガス溶断については禁止しております。

シ．工事中は火災予防を厳重に行うとともに、消火器及び水バケツを設置して下さい。

ス．その他不明な点は問い合わせて下さい。

以　上