

建物入居基準（売店）

この入居基準は、テナント入居者（店舗等設置運営者）が、店舗等を長野市第一庁舎内所定の場所に設置することに関して、遵守が必要な基準及び設置工事に係る負担区分の基準等を示したものです。

本基準に基づき、必要な内装工事等の負担範囲等については長野市と協議してください。

I 建物概要

1 敷地概要



- (1) 敷地面積 13,004.47 平方メートル
- (2) 用途地域の指定 商業地域(国道 19 号端から 25m の部分)及び近隣商業
- (3) 防火地域の指定 防火地域及び準防火地域
- (4) 法定建ぺい率 80%
- (5) 法定容積率 商業地域 400% 近隣商業地域 300%
- (6) 日影規制 近隣商業地域 5 時間 3 時間
- (7) 敷地周辺状況 東：長野市道 9.3 メートル
北：国道 19 号 26.0 メートル
南：長野市道 5.0～8.5 メートル

2 建築概要

- (1) 建築面積 5,784.02 平方メートル
- (2) 建ぺい率 44.47%
- (3) 延床面積 28,462.69 平方メートル
- (4) 容積率 218.86%
- (5) 階 数 地下 2 階 地上 8 階 塔屋 1 階
- (6) 建物高さ 41.258 メートル
- (7) 構 造 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
鉄骨造、プレストレストコンクリート造
- (8) エレベーター 8 台（第一庁舎：市民用 24 人乗 2 台、非常用 24 人乗 1 台）
（芸術館：来客用 20 人乗 2 台、管理用 13 人乗 2 台、
荷物用 1 台）
- (9) エスカレーター 4 台（第一庁舎：2 台 30m/min）（芸術館：2 台 30m/min）

3 電気設備概要

- (1) 受変電設備
概要：受変電電圧：3 ϕ 3W 6.6kV 60Hz
容量：4、9 7 5 kVA（トップランナー変圧器）
設置場所：地階
- (2) 非常用発電機設備
概要：非常用ガスタービン発電機 3 ϕ 3W 6.6kVA 750kVA
- (3) 静止型電源設備
概要：制御弁式据置鉛蓄電池（長寿命型 MSE）非常用照明及び受電設備操作用
- (4) 幹線設備
概要：動力設備：3 ϕ 3W210V 電灯設備：1 ϕ 3W210V／105V
配線方式：ケーブルラック、配管配線方式 接地方式：統合接地方式
- (5) 動力設備
概要：配線方式：ケーブルラック、ケーブル配線方式
始動方式：7.5kW 以下：直入始動 11kW 以上：スターデルタ始動
- (6) 電灯コンセント設備
概要：配線方式：OA フロア内
乾式壁内：管内配線 結線：プルボックス内、ケーブルラック、配管配線方式
- (7) 照明設備
概要：照明器具：執務室：LED（ライン照明）
共用部：LED ダウンライト他意匠による。
照明制御：居室：手元スイッチ及び昼光制御

トイレ及び共用部：人感センサー

(8) 太陽光発電設備

概要：発電容量 20kW の太陽光発電設備を設置

設置場所：フライワアー上（多結晶モジュール）

(9) 構内交換設備

概要：第二庁舎の PBX を利用し MDF（6F）と接続し各階へ配線する。居室内に電話器、モジュラーを設置する。

(10) 構内情報通信網設備

概要：幹線は光ケーブルによる配線、EPS に 19 インチラックを設置し執務室は無線 LAN を形成する。

(11) テレビ共聴設備

概要：CATV、BS、110° CS アンテナ

(12) インターホン設備

設置場所：夜間受付用、エレベーター他（警備員室、中央監視室等と接続）

(13) 緊急呼出設備

設置場所：多目的トイレ他（現地、地階中央監視室に表示）

(14) 入退室管理設備

概要：主装置を地階中央管理室に設置

カードリーダー：各階階段室入口、サーバー室他

(15) 防犯カメラ設備

概要：ネットワークカメラとし、モニターを地階中央監視室に設置

設置場所：外部に面する出入口、エレベータホール他

(16) 電気時計設備

概要：中央監視室内主装置用、各階執務室時計

設置場所：地階中央監視室、各階執務室

(17) 音響・映像設備

概要：会議に適したモニター、マイク、スピーカー、カメラを設置する。

設置場所：議場、委員会室、庁議室

(18) 非常用照明・誘導灯設備

概要：非常照明：電源別置型

誘導灯：電池内蔵型、LED 方式

(19) 避雷設備

概要：保護レベル：Ⅲ

接地システム：構造体設置

(20) 自動火災報知設備

概要：GR 型、感知器

設置場所：地階中央監視室、各居室

(22) 拡声設備

概要：非常放送業務放送兼用自立アンプ

設置場所：地階中央監視室、各居室

4 空気調和設備概要

(1) 熱源設備

ガス焚き吸収冷温水器（冷房能力 703kW、暖房能力 588kW）× 2 台

空冷ヒートポンプチラー（冷房能力 9 0 0kW、暖房能力 6 2 4 kW）

空冷マルチヒートポンプ空調機

空冷マルチガスヒートポンプ空調機

地中熱ヒートポンプチラー（冷房能力 84.5kW、暖房能力 84.5kW）

冷水・温水切替蓄熱槽 4 80 m³

(2) 空調設備

全熱交換器＋外調機＋床置空調機

空冷マルチヒートポンプ空調機

空冷マルチガスヒートポンプ空調機

ファンコイルユニット

(3) 換気設備

第 1 種換気：執務室、ホール他

第 3 種換気：便所、給湯室、倉庫、機械室、電気室他

(4) 自動制御設備

熱源制御、空調機制御、換気システム制御他

中央監視装置

(5) 中央監視設備

概要：受電設備、発電設備、空調・衛生設備等の状態表示、故障監視等を行う。

BEMS による施設のエネルギー管理及び運用管理のサポートを行う。

5 給排水衛生設備概要

(1) 給水設備

上水・雑用水の 2 系統による加圧給水方式

上水受水槽 38 m³

雑用水受水槽 8 5 m³（ピット）

(2) 給湯設備

中央給湯方式 ボイラー、自動水栓、シャワー

給湯室 電気貯湯給湯器、シングルレバー混合栓＋熱湯栓

(3) 雨水利用設備

沈砂池・薬注装置

(4) 排水設備

屋内分流式：地上階：重力排水 地下階、1 階トイレ：ポンプアップ排水

(5) 衛生器具設備

節水型便器、擬音装置、自動水栓

6 防火設備概要

(1) 消火設備

スプリンクラー設備、補助散水栓設備、連結送水管設備、ガス消火設備、消火器

(2) 排煙方式

機械排煙

(3) その他 自動火災報知、非常用照明、非常放送、誘導灯

7 募集物件概要

(1) 階数：1 階

(2) 面積：127.5 平方メートル (38.6 坪)

(店舗 124 平方メートル)

(倉庫 3.5 平方メートル)

(3) 天井高さ：3,900 ミリメートル

(4) 設備概要：中央給湯方式 ボイラー、自動水栓、シャワー給湯室 電気貯湯給湯器、シングルレバー混合栓＋熱湯栓

II テナント内装設計上の規制事項

1 工事範囲

貸室内部の工事に限定します。建物共用、外構、外部の工事はできません。

2 法規制・認定規則の遵守

貸室内工事について計画を行う際は、必要な関連各法令の規定に従って下さい。

(例) 建築基準法及び同施行令、長野県建築基準条例、消防法及び同施行令、長野市火災予防条例、新建築防災計画指針、電気設備技術基準及び内線規定、食品衛生法及び同施行令、薬事法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管理法）、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法：本建物は同法に基づき認定を受ける建物です。）、その他の

関連法規及びそれに順ずるもの（関係官庁の指導事項を含む）

- ※ 本物件に関しては、新たな間仕切り壁を設置する場合などを除き用途変更の確認申請の手続きは不要ですが、店舗設計に関しては、確認申請と同じレベルの法的対応（現行法）をお願いいたします。なお、事前に店舗設計図面に関しては、関係諸官庁と相談・協議を行っていただいた上で長野市総務部総務課に御提出ください。
- ※ 法規及び行政指導による改善、改造等の指示を受けた場合、すべてに優先してその指示に従ってください。

3 用途等の制限

- (1) 本施設は事務室及び劇場の用途として建築基準法・消防法その他の関連法規に基づき計画・設計されています。
- (2) 防災・消防設備の機能を妨げないようにしてください。
（自動火災報知設備、スプリンクラー、補助散水栓、誘導灯、排煙設備、非常用照明、非常放送設備、消火器等）
- (3) 騒音の発生する部屋や機器類は事前に協議し防音対策に充分配慮して下さい。
- (4) 匂いの発生する部屋や機器類は事前に協議し防臭対策に充分配慮して下さい。
- (5) 危険物、爆発のおそれのあるもの、大量の薬品、放射性物質等の実験室、収納室は設置できません。
- (6) 貸室内の2方向避難、避難距離、重複距離及び避難口有効幅については、建築基準法を遵守したレイアウトとして下さい。
- (7) 本体の構造躯体（コンクリート、鉄骨等）、壁下地ボード類、サッシュ等に損傷を与える行為（はつり、穴あけ、ホールインアンカー他）は原則禁止とさせていただきます。
- (8) 各種設備機器は対象室を新たな間仕切り等で区画することがの無いことを前提に設置してあります。
- (9) 各種点検口（壁、天井）、各種防災設備（煙感知器、非常照明、誘導灯、排煙口ボタン）及び空調吹き出し口、吸い込み口等の機能を妨げない様に注意して下さい。

4 建築・内外装

- (1) 調和の取れた建築とするため、庁舎本体建物設計者の設計意図、デザインコンセプトとの整合、保守管理上の問題等について確認及び調整を行います。
内外部デザインに関する事項及び看板設置については、デザイン、設置範囲等について長野市の承認事項となりますので、事前に図面等を総務部総務課にご提出ください。
外部デザイン及び看板設置に関しては、屋外広告物条例等の法令を遵守してください。

外部デザイン及び看板設置工事に伴う足場等の設置が必要な場合（道路を使用する工事）は、関係官庁より道路使用及び道路占用許可の承認後に工事を行って下さい。

- (2) カーテン類は、第一次防災処理加工された材料を使用し、一枚毎に防災ラベルを縫い付けてください。カーペット等の床材は、防災処理を施した材料を使用し、防災ラベルを貼り付けてください。

天井・床・窓・扉・柱等に、釘・鋸・アンカー・のり・粘着テープ等により工作、貼付をすることは原則できません。

什器、備品は原則として不燃材で造れたものを使用してください。椅子、パーティション等で布製品を用いる場合は防災加工品とし、特殊なものややむを得ないものの設置に関しては別途協議をしてください。

- (3) 店舗と市民交流プラザとの区画をガラススクリーンで形成しております。

外部に面する区画はガラスカーテンウォールで形成しております。

- (4) 外装ガラスカーテンウォール面及び内部ガラススクリーンに間仕切り等を設けないでください。また、ガラス面への造作及び加工（カッティングシート貼りを含む）やコピー機、家具、商品ケースなどをガラス面に配置し、通りからの視線を遮る行為は禁止とさせていただきます。

- (5) 店舗内にガラススクリーンを設ける場合には、清掃が容易にできる空間を設けるか取外しができる構造にしてください。

- (6) 非常口や避難器具の前を塞ぐような展示・装飾はできません。

- (7) 店舗内の出入口扉は、店舗境界内で開閉できるようにしてください。

- (8) 店舗区画外にショーケース、スタンド、ワゴン、コード等を突出したり、放置することはできません。

- (9) 防犯に関しては、個別に対応願います。

- (10) 設備工事に伴う梁貫通スリーブは準備しておりません。（冷蔵庫用スリーブあり）

- (11) 天井内あるいは床下で防火区画を貫通する配管、ケーブル等を施工する際は、建築基準法等関係法令に適合する方法で貫通処理を確実に行ってください。

- (12) 機械室、ダクトスペース、パイプシャフト等のメンテナンス用出入口がある場合は、その機能を妨げないでください。

- (13) 重量物の取り付けに関しては、取り付け方法、ディテール等を第一庁舎・長野市芸術館建設事務局にご相談ください。

- (14) 備品類の搬入、設置は諸官庁検査後に行なってください。庁舎引越しと備品類搬入で物流口の混乱が予想される場合は都度調整しますのでご協力をお願いいたします。

5 電気設備上の規制事項

- (1) 分電盤、アウトレット類は、常時点検または使用可能な状態にしてください。
- (2) 床での露出配線は認められません。プロテクター等で保護する場合は、打合せの上、決定させていただきます。事前にご相談ください。
- (3) BGM 放送等を行う場合は、カットリレーに電源を接続してください。
- (4) 天井照明の照度が不足している場合は、主催者側にて照明を追加してください。
- (5) 持込み電気機器は、電気的安全を確認したものをご使用ください。また、漏電遮断機等を取り付けるなど安全対策を施してください。

6 給排水衛生設備上の規制事項

- (1) 給排水は床下プラグ止めしてあるものを使用させていただきます。
- (2) 排水設備厨房対応しておりません。
- (3) 持ち込み器具は検査済みのものを使用し、特殊器具の場合はご相談ください。
- (4) 給水・電気は計量を行います。各設備メーターは常時点検できるようにしてください。
- (5) 冷蔵庫用室外機は指定場所に設置してください。

7 防災設備

- (1) 排煙設備は排煙上支障の無いように計画してください（機械排煙設備）。
また、店舗計画によっては排煙区画が必要となります。
- (2) 店舗に法定数の消火器を設置していただきますので、そのスペースを見込んでください。
- (3) 店舗内の各部より避難口誘導灯が見通せない場合に誘導灯の設置が必要となります。その場合、店舗内の各部より避難口に至る歩行距離が 20m を超える場合には 20m 毎に設置が必要です。
- (4) 非常放送設備として専用 BGM の設備を設置する場合の電源は、カットリレーに接続してください。
- (5) 火災感知器は壁または梁から 600mm 以上離して設置してください。また、天井付近の空調吹出口からは 1,500mm 以上離して設置してください。なお、温度感知器の機能を妨げる展示・装飾・暗幕等の設置はできません。
- (6) スプリンクラーの散水障害となるような展示・装飾・暗幕等の天井構造の設置はできません。
- (7) 各種操作盤等の機能を妨げるご使用はできません。
- (8) 前述記載事項の基準を遵守しても、所轄消防署予防課の事前協議・検査が必要です。また、検査により増・移設を指導された場合は入居者の負担で速やかに改善させていただきます。

Ⅲ 標準設備

次に記載する設備以外に設置、改修工事を行う場合は長野市と協議することとし、工事等に係る費用は入居者負担とします。

1 貸室（店舗等） 建築・内装仕様

項目	仕様	備考
積載荷重	2900N/㎡（床用）（295kg/㎡）	
天井高	1FL+3,900mm	変更できません。
仕上げ	床：コンクリート直均し仕上 防塵塗装（共用部FL-350） 壁：（軽量鉄骨下地）プラスターボード下地、塗装仕上 天井：（軽量鉄骨下地）MDF（繊維板）貼り	
防煙垂壁	共用部（エントランスホール）とガラススクリーン、建具にて区画。	区画の変更、垂壁仕様の変更はできません。
間仕切	間仕切（天井まで）市民交流プラザ-店舗間 基準仕様：ガラススクリーン ・ガラス：フロートガラスt10 ・パネル：木練付ケイカル板 間仕切（天井裏まで）市民交流プラザ-店舗間	・天井までの間仕切工事を行う場合は、天井下地に止めていただきます。（補強が必要となる場合があります。） ・内装制限により、下地共不燃材仕様としていただきます。 ・鍵を設置する場合は、建物のビルキーシステムに組込んでいただきます。 ・区画部分の計画については別途御相談ください。 変更できません。
窓	基準仕様 外装面 ・仕様：ガラスカーテンウォール ・ガラス：複層ガラス（FL6+A6+FL6）	・変更できません。 ・ガラス面へのシール等の貼り付けはできません。

出入口扉	基準仕様 内部扉 ガラススクリーン部 ・仕様：両開きドア ・ガラス：強化ガラスt8 ・パネル：木練付ケイカル板	・変更できません。 ・ガラス面へのシール等の貼り付けはできません。
------	---	--------------------------------------

2 貸室（店舗等） 電気設備

項目	仕様	備考
電灯コンセント設備	配電方式 ・電 灯 単相 3 線式 210V/105V（幹線） ・電気容量 MCCB 3P 225AF／150AT ・基準容量 30kVA以下（ 照明、厨房機器等含む） ・照明設備 コンセント設備 基準の照明、コンセント設置 ・計 量 電力量計により、店舗内で使用した電力量を計量	
動力設備	配電方式 ・動 力 三相 3 線式 210V（幹線） ・電気容量 MCCB 3 P 225AF／125AT ・基準容量 43.3 k VA以下（空調機器等含む） ・計 量 ・電力計量により、店舗内で使用した電力量を計量 ・工事区分	
弱電設備	テレビ共視聴設備 ・基準仕様 CATV、BS、CS受信可能 ・共用EPS内から店舗天井点検口まで	・端子盤内分配器の増設、TVを多数設置する場合は御相談願います。 ・EPSまでの配線必要（ルート

	の空配管 ・電話設備 基準仕様 ・共用EPS内から店舗天井点検口までの空配管 ・情報通信設備 基準仕様 ・共用EPS内から店舗天井点検口までの空配管 ・ローカル放送、有線放送、電気時計、入退室管理設備なし	有) ・外線電話工事については直接N T T等とご相談願います。 ・光ファイバーケーブルを敷設される場合は、事前にご相談下さい。 ・情報関係の引込および配線については、N T T等と事前にご相談下さい。 ・光ファイバーケーブルを敷設される場合は、事前にご相談下さい。
--	---	---

3 貸室（店舗等） 給排水衛生設備

項目	仕様	備考
給水・排水・冷蔵庫設備	給水：20A 給湯：なし 排水：65A×2箇所 床上プラグ止め処理してあります。 排水は厨房対応になっておりません。 冷蔵庫：スリーブ（100A×2箇所、150A×2箇所） トイレ用 給水：20A、25A 排水：40A、75A 床上プラグ止め処理してあります。	冷蔵庫室外機は指定場所（別図）に設置してください。（配管スリーブあり） 法的確認(防火区画・防災設備・換気設備の対応)をお願いします。 また、電気・水の容量確認をお願いします。 退去時現状復旧をお願いします。

4 貸室（店舗等） 空調設備

項目	仕様	備考
空調設備	空調設計条件 室内温湿度 ※扉を閉め切った状態での	空調設備の運転管理は入居者になります

	条件です。 温度 夏期：26℃程度 冬期：22℃程度 湿度 夏期：50%程度 冬期：45%程度 なお、温度設定等につ きましては、諸官庁の指導により変更 する場合があります。 負荷 外気取入 量： 5 4 0 m³/h 照明負荷： 20W/m² 空調システム 空調方式：店舗 外気導入パッケージ空 調機(EHP) 11.2kw×2台、9kw×1台 4.5kw×1台	
換気設備	店舗内排気対応（第1種換気）となりま す。 店舗 給気 外気導入パッケージエアコン室内 機 排気 ストレートシロッコファン 540m³ /h 排気は厨房対応になっておりません。	換気設備の運転管理は入居者に なります

5 貸室（店舗等） 防災設備

項目	仕様	備考
防災設備	自動火災報知設備、非常放送設備、 非常用照明設備、誘導灯設備につい て、基準法廷設備	
排煙設備	・機械排煙方式 ・排煙口方式	排煙設備の増設、変更は無いよ うに計画をお願いします。
消火設備	スプリンクラー設備は閉鎖型スプリン クラーヘッドを設置しております。 店舗に法定数の消火器を設置してい たきますので、そのスペースを見込 んでください。	

6 店舗前共用部内装仕様

床	巾木	壁	天井	天井高
石貼り		タイル貼り（石	アルミスパンド	3900 mm

(御影石)		膏ボード下地)	レル貼り	
-------	--	---------	------	--

7 サイン仕様及び工事区分表

項目	仕様	備考
総合案内 サイン	本体枠/t2.0スチール加工 焼付塗装 本体ベース/t1.2スチール加工 焼付塗装 下地/スチール角パイプ加工 ボードア ンカー止め 表示フェース/t3.0アルミ複合パネル 塩ビシート貼り	(第一庁舎 1 階及び 2 階エレベ ーターロビー、第二庁舎 1 階及 び 2 階エレベーターロビー)
売店出入 口	・機械排煙方式 ・排煙口方式	排煙設備の増設、変更は無いよ うに計画をお願いします。
消火設備	スプリンクラー設備は閉鎖型スプリン クラーヘッドを設置しております。 店舗に法定数の消火器を設置してい たきますので、そのスペースを見込 んでください。	

長野市第一庁舎 1 階及び長野市芸術館 図面

