

大阪駅前第2ビル

# 入居のご案内

大阪駅前第2ビル管理事務所

## 大阪駅前第2ビル管理組合からのお願い

大阪駅前第2ビルは、三百数十名が所有する区分所有建物であります。

地下1・2階には飲食店舗一般店舗、1・2階には一般店舗・医療機関、3階から16階は、教育機関、市税事務所、ハローワークなど公的な機関と一般事務所が入居する複合用途のビルであります。

当ビルの管理運営には、区分所有者で構成された大阪駅前第2ビル管理組合が行い、管理組合は敷地及び共用部分の管理その他管理規約に定める業務について管理者に委託するとなっており、管理者として大阪市街地開発株式会社が行っています。

入居される皆様には、建物の区分所有に関する法律、消防法並びに大阪駅前第2ビル管理規約、その他規則等を遵守いただき、明るくきれいな空間と、活気があり誰もが安心・安全で快適なビルの環境づくりに、皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

## 目次

|    |              |      |
|----|--------------|------|
| 1  | 住居表示         | 1    |
| 2  | 建物の概要        | 1    |
| 3  | 専有部分の用途      | 1    |
| 4  | ビルの運営時間など    |      |
|    | (1)全館休館日     | 2    |
|    | (2)出入口の開閉時間  | 2    |
|    | (3)昇降機の運転    | 2    |
|    | (4)冷暖房及び換気   | 2・3  |
|    | (5)照明時間      | 3    |
| 5  | 館内設備について     |      |
|    | (1)総合案内板     | 3    |
|    | (2)各階案内板     | 3    |
|    | (3)館内郵便箱     | 3    |
|    | (4)駐車場       | 4    |
|    | (5)荷捌場       | 4    |
|    | (6)湯沸室       | 4    |
|    | (7)ごみの処理     | 4    |
|    | (8)粗大ごみの処理   | 4    |
|    | (9)会議室の利用    | 5    |
|    | (10)広告枠など    | 5    |
|    | (11)夜間出入口    | 5    |
| 6  | 各種届出について     | 6    |
| 7  | 防火・防災管理者について | 6    |
| 8  | ビルの禁止行為等について | 7    |
| 9  | 各種お問合せ先      | 8    |
| 10 | 事務所等の所在地     | 9・10 |

# 大阪駅前第2ビルについて

## 1. 住居表示

郵便番号 530-0001

大阪市北区梅田1丁目2番2-〇〇〇〇号

(※〇〇〇〇は、1階なら「-100号」、地下1階なら「-B100号」、  
部屋番号ではなく、階数プラス00となります。)

13階なら、「北区梅田1丁目2番2-1300号」となります。

## 2. 建物の概要

|       |                                          |
|-------|------------------------------------------|
| 土地の所在 | 大阪市北区梅田1丁目10番地                           |
| 敷地面積等 | 宅地 8,892.89㎡                             |
| 延床面積  | 103,745.88㎡                              |
|       | 共用部面積 41,728.50㎡                         |
|       | 専有部面積 62,017.38㎡                         |
| 構造    | 地下4階～2階 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>3階～16階、搭屋1～3階 鉄骨造 |
| 規模    | 地下4階・地上16階・搭屋3階                          |
| 高さ    | 70m                                      |
| 竣工    | 昭和51年(1976)11月                           |

## 3. 専有部分の用途

| 階            | 登記上の種類           | 用途               |
|--------------|------------------|------------------|
| 16階～7階       | 事務所<br>倉庫        | 一般事務所<br>倉庫      |
| 6階・5階        | 事務所              | 文化教育施設           |
| 4階・3階        | 事務所              | 一般事務所            |
| 2階・1階        | 店舗               | 一般店舗             |
| 地下1階<br>地下2階 | 店舗               | 飲食店舗・一般店舗        |
| 地下3階         | 駐車場<br>詰所等<br>倉庫 | 駐車場<br>詰所等<br>倉庫 |
| 地下4階         | 倉庫<br>機械室        | 倉庫<br>機械室        |

大阪駅前第2ビル管理規約第7条で各階の専有部分の用途が定められています。

#### 4. ビルの運営時間

##### (1) 全館休館日

1月1、2、3日

##### (2) 出入口の開閉時間

| 種類          | 場所                      | 開放時間      | 備考                                                       |
|-------------|-------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|
| 出入口         | 1階周り                    | 7時～23時    | 北側及び南側中央出入口は24時まで                                        |
|             | 3階周り                    | 6時～24時    |                                                          |
|             | 屋上                      | 閉鎖        |                                                          |
|             | 第1ビル連絡口                 | 7時～23時40分 | 地下2階ダイヤモンド地下街連絡口も同じ                                      |
|             | 第3ビル連絡口                 | 7時～23時40分 | 地下2階JR北新地駅連絡口も同じ                                         |
|             | 1階外周階段                  | 7時～24時    | ただし、南東12号階段(1階⇄2階)は除く                                    |
| 夜間          | 1階南東階段                  | 終日        | 2階防災センター前の出入口※P5参照                                       |
| 3階<br>駐車場   | 西昇降車路<br>(ダイヤモンド・ランプ)   | 6時～24時    | 入場制限<br>高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3m<br>総重量5トンを<br>超える車輛は入場できません。 |
| 地下3階<br>駐車場 | 東・西昇降車路<br>(ダイヤモンド・ランプ) | 6時～23時    |                                                          |

##### (3) 昇降機の運転

###### ① 乗用エレベーター

| 場所 | 台数 | 停止階      | 運転時間   |
|----|----|----------|--------|
| 東  | 3台 | 地下2階～16階 | 7時～22時 |
|    | 2台 | 地下3階～16階 | 7時～24時 |
| 西  | 3台 | 地下2階～16階 | 7時～22時 |
|    | 2台 | 地下3階～16階 | 7時～24時 |

###### ② 非常用(人荷用)エレベーター

| 場所 | 台数 | 停止階       | 運転時間 |
|----|----|-----------|------|
| 東  | 1台 | 地下4階～搭屋1階 | 終日   |
| 西  | 1台 | 地下4階～搭屋1階 | 終日   |

###### ③ エスカレーター

| 台数 | 停止階     | 運転時間   |
|----|---------|--------|
| 8台 | 地下2階～3階 | 8時～22時 |

##### (4) 冷暖房及び換気 ※駐車場・倉庫は冷暖房いたしません。

| ① 期間 | 種別 | 場所                                        | 期間          |
|------|----|-------------------------------------------|-------------|
|      | 冷房 | 地下2階～2階                                   | 5月1日～10月31日 |
|      |    | 3階～16階                                    | 6月1日～9月30日  |
|      | 暖房 | 地下2階から16階                                 | 12月1日～3月31日 |
|      | 換気 | 上記の期間以外<br>ただし駐車場・倉庫は1/4～12/31(8時30分～23時) |             |

②時間

| 場 所       | 時 間          |
|-----------|--------------|
| 地下2階～地下1階 | 8時～22時       |
| 1階～2階     | 9時～20時       |
| 3階～16階    | 8時30分～18時30分 |

(5)照明時間

| 場 所           | 時 間    | 照 明 |
|---------------|--------|-----|
| 1階周辺(アーケード周り) | 薄暮～24時 | 全点灯 |
| 地下2階～2階       | 7時～23時 | 全点灯 |
|               | 23時～7時 | 減 灯 |
| 3階～16階        | 8時～21時 | 全点灯 |
|               | 21時～8時 | 減 灯 |
| 地下3階～地下4階     | 6時～23時 | 全点灯 |
|               | 23時～6時 | 減 灯 |

5. 館内設備について

(1)総合案内板

設置場所:地下2階・地下1階・1階 中央東壁面の3ヶ所 (配列:50音順)

(2)各階案内板

設置場所:地下2階～2階 中央西壁面

:3階～16階 東西エレベーターホール前

※各案内板(1)、(2)については、入居届に基づき管理事務所で作製します。(入居時のみ無料)

※自己都合等により変更の場合は、有料となります。

(3)館内郵便箱 ※郵便室は地下3階北西部にあります。

入居時に地下3階郵便室に郵便箱をご用意します。また、退去後1週間で封鎖します。

○普通郵便の配達

郵便局より、10時頃と14時頃の2回配達され、各入居者の郵便箱に投函されます。

○普通郵便の投函

普通郵便に限り、各階西側エレベーターホール西廊下のメールシュートへ投函できます。投函時必ず落下音をご確認ください。

○普通郵便の収集時間

| 収集回  | 平日・土曜日 | 休 日   |
|------|--------|-------|
| 第1回目 | 9:45   | 10:55 |
| 第2回目 | 14:55  | 15:55 |
| 第3回目 | 18:00  |       |

#### (4) 駐車場

- 地上3階有料駐車場 ※ 駐車できる車輛 高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3m 総重量5トンまで  
当ビル区分所有者様及び入居者様に限ります。  
法令で定められえた駐車施設ではありませんので、車庫証明の発行はできません。  
使用料金は、1ヶ月 35,000円 利用できる時間 6:00～24:00  
出入口：西昇降車路(ダイヤモンド・ランプ) 四ツ橋筋の第1ビルとヒルトンホテル間に入る
- 地下3階駐車場の利用 ※ 駐車できる車輛 高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3m 総重量5トンまで  
時間貸し及び月極駐車については、大阪市街地開発株式会社にお問い合わせください。  
(お問合せ先：大阪市街地開発株式会社 事業課 06-6341-6512)  
出入口：東・西昇降車路 利用できる時間 6:00～23:00

#### (5) 荷捌場

- 地下3階 荷捌場 (有料)

| 使用時間     | 使用料金 |
|----------|------|
| 30分まで    | 100円 |
| 1時間まで    | 300円 |
| 1時間30分まで | 500円 |
| 2時間まで    | 700円 |

2時間以上 以降30分増すごとに500円を加算

※駐車できる車輛 高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3m 総重量5トンまで

※駐車できる時間 6時～23時(23時以降は翌朝まで出庫できません)

#### (6) 湯沸室

- 3階～16階 東西 9時～20時  
※20時に湯沸室は施錠します。

#### (7) ごみの処理

ごみ収集器設置時間 下記時間以外に「ごみ」を出すのは控えてください。

- 1階～16階 西側非常(荷物)用エレベーター前室 午前8時～10時  
東側非常(荷物)用エレベーター前室 午後4時～6時

※一般ごみを出される場合は、透明または半透明の袋をご利用ください。  
ペットボトル・ビン・缶は専用収集器に入れてください。

※シュレッターごみは直接地下3階の塵芥室まで

- 地下2階・地下1階 直接地下3階の塵芥室にお持ちください。  
※生ごみ等の分別収集にご協力ください。詳しくは清掃室まで  
※発砲スチロールについては、東の塵芥室にお願いします。

#### (8) 粗大ごみの処理(有料)

- 地下3階 清掃室までご相談ください。  
事務機器・OA機器・家電製品・粗大ごみ等は有料です。



## 6. 各種届出について

### (1)入居前に行う用途業種の事前審査について

入居される前に必ず、区分所有者は「専有部分の用途業種使用審査申請書」を管理事務所へ提出し、大阪駅前第2ビル管理組合の「業種の選定・変更の審議」を受け、決定事項を遵守しなければなりません。

### (2)入居に関する各種届出について

- ・ 誓約書、入居届、非常用連絡先届
- ・ 管理費等を占有者(入居者)が支払う場合は、支払に関する約定書
- ・ 内装設備工事及び什器備品等の搬入を行う場合は、内装設備工事に関する願書、作業届、電話工事作業届等

## 7. 防火・防災管理者について

### ①防火・防災管理者の選任について

当ビルは、甲種防火管理者・防災管理者(※)の資格が必要なビルです。  
消防法により入居されるすべての店舗・事業所が防火・防災管理者を選任し、消防計画作成のうえ消防署に届出することが義務付けられています。

- ・ 防火・防災管理者の選任、消防計画の届出  
防火・防災管理者講習修了証をお持ちの方を選任してください。  
お持ちの方がおられない場合は、講習会を受講し資格取得を行ってください。

(大阪市北消防署にて「防火・防災新規講習」受講予約を行ってください。)  
電話番号 06-6372-7346 北消防署予防係

- ・ 現在、「乙種防火管理者」資格をお持ちの方は、「防火・防災新規講習(2日間)」を受講し、甲種防火管理者資格、防災管理者資格を取得して同じく選任届、消防計画書の届出を行ってください。
- ・ 防火・防災管理者が転勤等で変わられた場合も、変更手続きを行ってください。

### ※ 防災管理者

平成21年6月から消防法の一部改正により、地上11階以上で、延べ床面積が1万㎡以上の建物では、防災管理が必要となり、入居されているすべての店舗・事業所に、防災管理者選任が義務付けられました。

防災管理者は、防災管理にかかる消防計画(上記防火管理者が定めるものと同じ計画)を作成し、その計画に基づく避難の訓練の実施など防災管理上必要な業務を義務付けられています。

なお、防災管理者は、防火管理者と同じ人でないといけません。

「防火・防災新規講習」を受講し受講修了証の取得者は、防火・防災管理者の資格取得者となります。

### ②防火対象物点検報告・防災管理点検報告の届出

防火対象点検資格者・防災管理点検資格者(業者)による点検を受け、報告書を提出してください。

専有部分の消火器は、年2回(総合・機器)点検を受け、うち総合点検実施時に、消火器報告書を提出してください。

各種届出について、詳しくは管理事務所へお問合せください。

## 8. ビルの禁止行為等について

### 第1 禁止行為

※管理規則第7条でビル内のルール(禁止、承諾、通知行為)が定められています。

- (1) 建物の保全に有害な行為。
  - ア 主体構造部分を毀損(きそん)させる行為。
  - イ 設備関係機器、配管、配線等を毀損(きそん)または故障させる行為。
  - ウ 無断で設備関係諸室へ立ち入る行為。
  - エ その他建物保全に関し社会通念上有害とみられる行為。
- (2) 共用部分の保守管理上有害となる行為。
  - ア 共用施設の使用に関し、この管理規則で定められた以外の行為。
  - イ 共用部分への物品の放置行為。
  - ウ 避難用バルコニー階段の私用行為。
  - エ 廊下、柱、便所等の共用部分における物品、広告、看板、案内板、のぼり、ショウケースおよび自動販売機等の設置、ならびに文書図画等の掲示、標識の掲示。ただし、自店前看板、標識等については、別に定める「自店前看板等設置規程」に適合するものを除く。
- (3) 他の入居者の営業執務に妨害となる行為。
- (4) 公序良俗に反する行為。
- (5) 建物外壁、または外側ガラスの内外面の広告の掲出、記入及び貼付。
- (6) ビル内での家畜等の飼育。
- (7) 専有部分の禁止用途
  - ア 住宅
  - イ 公序良俗に反する用途
  - ウ 「暴力団員による不当な行為の防止に関する法律」に該当する事務所
  - エ 「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」に該当する用途
  - オ 性的好奇心をそそる写真、ビデオテープ、DVDその他の物品を販売し、または貸し付ける店舗の開業
  - カ 管理者において上記アないしオに準ずる用途と判断したもの
- (8) その他管理者が規制し、または制止する行為。

### 第2 要承諾行為

次の行為を行う場合は、事前に管理者の承認を受けてください。

- (1) 原状変更にかかる施工
  - ア 大規模の造作附加、模様替、修繕等の工事
  - イ 設備機器の増設、移転修繕等の工事
- (2) シャッター等における店名・社名等の文字の掲出、記入及び貼付
- (3) 法令に定めのある危険物・準危険物、特殊可燃物の搬入、及び貯蔵
- (4) 180kg/m<sup>2</sup>以上の重量物の搬入及び据え付け
- (5) ビル閉館時間以降の使用
- (6) その他管理者が必要と認める事項

### 第3 通知行為

次の行為を行う場合は、事前に管理者にその旨通知すること。

- (1) 建物の構造・設備等に関して保全上修繕する必要が生じたとき
- (2) 専有部分の用途変更
- (3) 入居者の名義、住所、非常連絡先の変更等
- (4) その他管理者が必要と認める事項

1. この改正規則は、平成21年12月15日から施行する。
2. 改正後の第1禁止行為(7)専有部分の禁止用途は、附則1の施行日以前に営業または申請済みの店舗については、適用しないものとする。

## 9. 各種お問合せ先

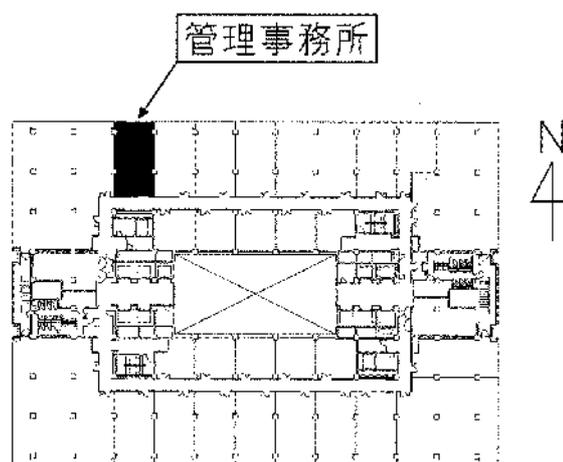
大阪駅前第2ビル

| お問合せの内容               | 連絡先                    | 電話番号                        |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|
| 管理費・光熱水費等・各種届出        | 管理事務所(13階)             | 6346-0911<br>(FAX6346-0916) |
| 盗難・痴漢、不審物、トラブル、落し物等   | 防災センター(2階東南)           | 6346-0912                   |
| 冷暖房、電気・ガス・水道等のトラブル    | 電気室(地下4階東)             | 6346-0914                   |
| 廊下・トイレ等の汚れ            | 清掃室(地下3階西)             | 6344-8185                   |
| 大量のごみ処理、不燃物等の粗大ごみ(有料) | 清掃室または<br>ハウスビルシステム(株) | 6346-5454                   |
| 内装工事などの設備に関する相談       | 電気室(地下4階東)             | 6346-0914                   |

| その他関係機関 | 電話番号      | 住所                      |
|---------|-----------|-------------------------|
| 曽根崎警察署  | 6315-1234 | 〒530-0057<br>曽根崎2-16-14 |
| 北消防署    | 6372-0119 | 〒530-0013<br>茶屋町19-41   |
| 北区役所    | 6313-9986 | 〒530-0057<br>扇町2-1-27   |

|                |           |
|----------------|-----------|
| 第1ビル管理事務所(5階)  | 6341-6504 |
| 第3ビル管理事務所(17階) | 6344-0791 |
| 第4ビル管理事務所(4階)  | 6344-7636 |

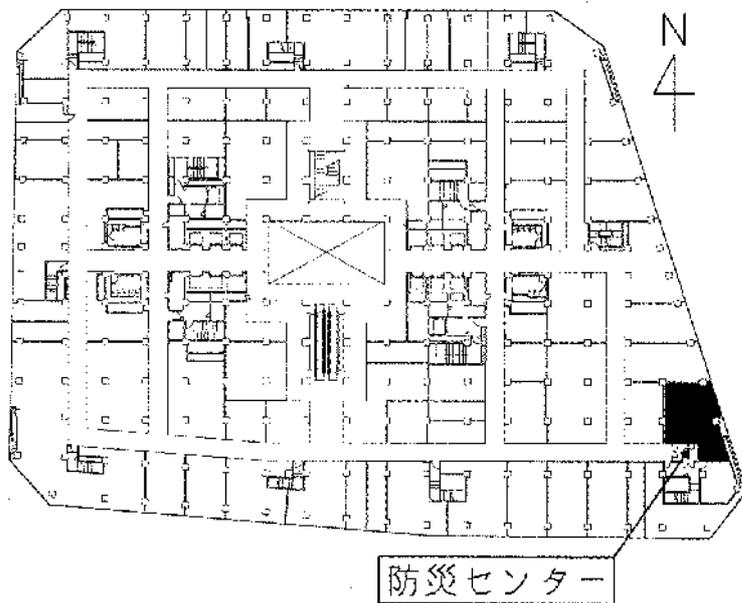
第2ビル管理事務所 13階



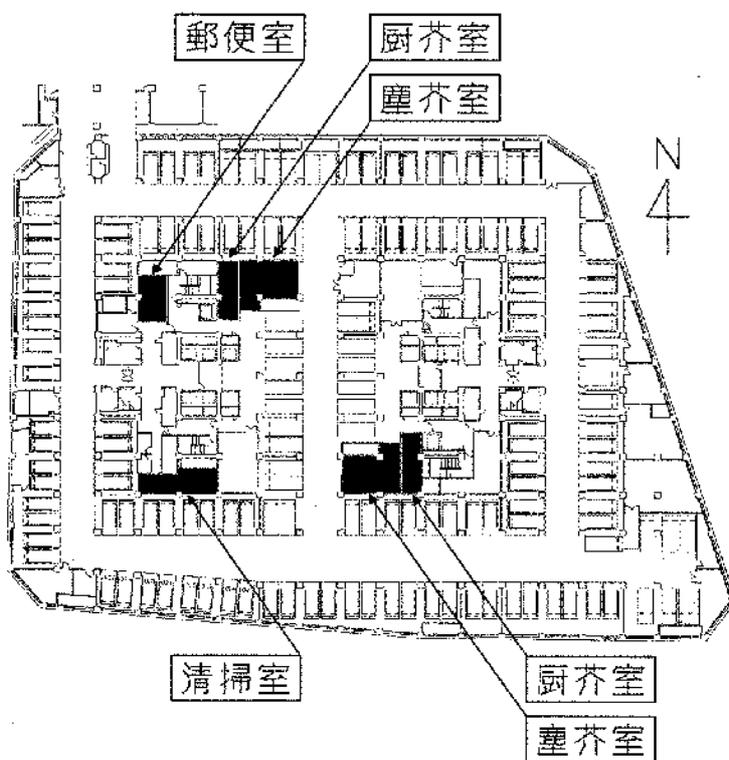
※人命救助用として、  
AED(自動体外式除細動機)を  
2階防災センターに設置しています。

10.大阪駅前第2ビル関係 事務所等所在地(2-1)

2階 防災センター



地下3階 郵便室・清掃室・厨芥室・塵芥室



## 10.大阪駅前第2ビル関係 事務所等所在地(2-2)

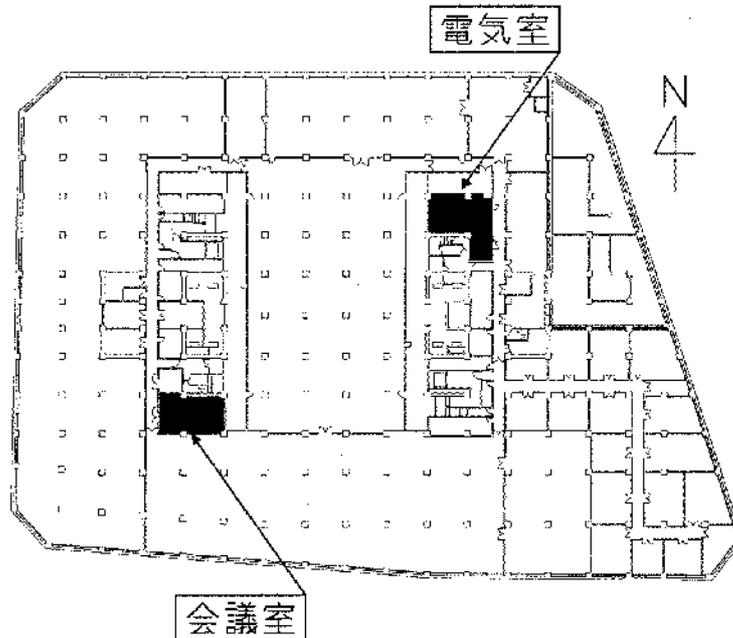
### 地下4階

※地下4階は、東西は通路がないため往来できません。

電気室・会議室

電気室は、東の非常用(人荷用)エレベーターまたは東の階段をご利用ください。

会議室は、西の非常用(人荷用)エレベーターまたは西の階段をご利用ください。



### 管理事務所からのお願い

- 共用部分の不当使用は禁止です。  
通路等共用部分での営業行為、商品等のはみ出し掲出など(不当使用)は、大阪駅前第2ビル管理規則第7条により禁止されています。  
共用部分の不当使用は、他の区分所有者・入居者の皆様に迷惑をかけるだけでなく、通行の妨げにもなり、防災上も大変危険です。絶対にしないでください。
- 共用部分での禁煙について  
大阪駅前第2ビル館内の通路・階段・便所などの共用部分は禁煙になっております。受動喫煙の防止のためにも皆様のご理解・ご協力をお願いします。  
喫煙は決められた場所で、マナーを守っていただきますようお願いいたします。
- ビル内で不審者等を見かけたときは  
通路・階段やトイレ等で不審な人・物を見かけたら、すぐに2階防災センターまでご連絡ください。



