

生駒市営自動車駐車場施設管理運営仕様書

生駒市営自動車駐車場管理運営業務共通仕様書

生駒駅南自動車駐車場、生駒駅北地下自動車駐車場及びベルテラスいこま自動車駐車場の指定管理者が行う業務の内容及び範囲は、この仕様書による。

1 総則

- (1) 本業務は、本仕様書及び生駒市自動車駐車場条例等（以下「仕様書等」という。）に定めるところにより行うものとする。
- (2) 指定管理者は、業務遂行上疑義が生じたときは、市の担当に速やかに連絡し、その指示を受けなければならない。
- (3) この仕様書等は、業務の実施にあたり必要となる事項のうち主要な事項を示すものであり、これらに記載のない事項であっても当然必要と認められるものについては、指定管理者の責任において行うものとする。

2 対象駐車場

- (1) 生駒駅南自動車駐車場
住所 生駒市本町3番3号
- (2) 生駒駅北地下自動車駐車場
住所 生駒市北新町
- (3) ベルテラスいこま自動車駐車場
住所 生駒市北新町10番36-102号

3 指定期間 令和3年4月1日から令和8年3月31日まで

4 習熟期間

指定管理者は、市より指示のあった場合、業務開始までの期間に、市の指定する者より業務の引継ぎを受け、業務を履行するうえで必要な事項について習熟しなければならない。この場合、市はその機会を提供するものとし、指定管理者は自己の負担と責任において行うものとする。

5 駐車場の休業日等

- (1) 休業日 : 年中無休
- (2) 供用時間 : 午前0時から午後12時まで
- (3) 営業時間 : 【南】 午前7時30分から午後10時30分まで
【北】 午前8時30分から午後10時30分まで
【べ】 午前7時30分から午後11時30分まで

- (4) 人員配置時間：【南】午前7時00分から午後11時00分まで
【北】午前8時00分から午後11時00分まで
【べ】午前7時00分から午前0時00分まで

6 駐車場の運営に関する業務及び駐車場使用料の徴収業務の内容

(1) 駐車場の運営に関すること

- ア 場内の監視
- イ 利用者等からの問い合わせへの対応
- ウ 場内混雑時の駐車場利用者の誘導及び整理
- エ 運営状況等に関する報告書の作成及び提出
- オ 長期駐車自動車及び放置自動車の把握及び対応
- カ 使用許可及び使用拒否

(2) 駐車場内各種機械設備の保守点検

(3) 駐車場の施設設備及び備品の維持管理に関すること

- ア 施設設備及び備品の維持管理
- イ 修繕
- ウ 場内の清掃
- エ 市の承認を得て行う施設設備等の補修

(4) 営業時間を除く時間帯での機械警備

(5) 駐車場運営に必要な消耗品・印刷物の調達・支払い

(6) 駐車場光熱水費の支払い

(7) 電話料金及び各種回線使用料の電話会社への支払い

(8) 使用料等の徴収に関すること

指定管理者は、使用料等の徴収業務に係る現金等取扱担当者を定め、現金等の取扱いに十分に注意するものとする。

ア 駐車場使用料（前払駐車券及びプリペイドカードの発行代金を含む。）の受領及び管理

イ 前払駐車券及びプリペイドカードの発行及び管理

ウ 生駒市自動車駐車場条例施行規則に基づく身体障害者等の駐車場使用料の減免に関する業務

エ その他アからウまでの業務に付随する業務

(9) 特殊建築物定期調査及び建築設備定期検査

(10) その他駐車場の運営に関し必要と認められること

※ (2)、(3)ウ・エ、(4)については市の承認を得て、他に委託し、又は請け負わせることができる。

7 生駒市駐車場案内システム監視業務の内容

- (1) 下記の稼働時間中生駒駅北地下自動車駐車場に従事する従事者が生駒市駐車場案内システムを監視すること。
 - ア 稼働日 : 毎日
 - イ 稼働時間 : 午前8時から午後11時まで
- (2) 生駒市駐車場案内システムに、異常を認めるときは、市に連絡等を行うこと。

8 管理責任者

- (1) 指定管理者は業務の着手に当たり、管理責任者又は副管理責任者（以下「責任者」という。）数名を選任し、着手届に併せて市に届け出るものとする。

また、責任者を変更しようとする場合は、あらかじめ市に届け出るものとする。
- (2) 責任者は指定管理者と常用的使用関係にある者とする。
- (3) 責任者は、業務の履行を統括する。
- (4) 責任者は、次のアからエまでに掲げる業務に従事するものとする。
 - ア 業務の履行に関する生駒市との連絡及び調整
 - イ 日報兼調定簿等の作成、各種帳簿・台帳の整理及び管理
 - ウ 従事者の指揮監督
 - エ その他アからウの業務に付随する業務

9 現場従事者

- 指定管理者は、業務の着手に当たり、6で示した業務に従事する現場従事者を選任し、着手届に併せて市に届け出るものとする。
- また、現場従事者を変更した場合は、市に届け出るものとする。

10 人員配置

- (1) 責任者及び現場従事者（以下、これらを「従事者」という。）を駐車場に必要な十分な人数を配置するものとする。
- (2) 土・日・祝日及び繁忙期等で、駐車場近辺の路上が込み合うことが予想される場合は、車両誘導等のため従事者を追加して配置するものとする。なお、車両誘導を行う従事者は警備法上の警備員とする。
- (3) 従事者に労働基準関係法令で定められた休憩を与えている間は、駐車場に従事者1名が配置されていれば足りるものとする。なお、この場合にあつては、1名で対応できない事態であると判断されるときには人員を速やかに追加できるように、準備しておくものとする。

11 帳簿類の整備及び業務報告

- (1) 指定管理者は、業務の適正な実施を図るため、次に掲げる帳簿類を作成し常に整備しておくものとする。
 - ア 現金出納簿
 - イ 業務日報兼歳入調定簿（毎日の勤務実績、駐車場利用状況及び使用料の受領状況、還付件数及び還付金額を記載したもの）
 - ウ 駐車料金等及び駐車場利用状況に関する月別集計表
 - エ 前払駐車券及びプリペイドカードの販売に関する受払い簿
 - オ 回収済の駐車券及び前払駐車券の保管・処理簿
 - カ 駐車料金の減免に関する処理簿
 - キ 還付金出納簿
- (2) 指定管理者は、業務日報兼歳入調定簿及び精算機から打ち出されたジャーナルを定期的に市に報告するものとする。
- (3) 指定管理者は、一月の駐車場利用状況及び業務全般についての履行状況について翌月の末日まで、市に報告しなければならない。その際、第三者への委託により履行した業務については、当該第三者から指定管理者への業務履行報告の写しを添付するものとする。

12 業務遂行上の留意事項

- (1) 駐車場における車両及び利用者の安全に十分留意し、善良なる管理者の注意をもって管理に当たるものとする。
- (2) 業務に当たっては、誠実かつ適正にこれを履行するものとし利用者に対して懇切丁寧に対応するものとする。
- (3) 火災、盗難その他の災害防止に努めるものとし、災害等が発生したときは直ちに利用者の安全確保及び施設の安全のため、必要な措置を講じるものとする。
- (4) 施設整備等の点検を毎日行い、異常の有無を確認し、異常のあるときは適切な措置を講じるものとする。また、指定管理者は、その内容を遅滞なく生駒市に通知するものとする。
- (5) 業務の実施に必要な電気、水道等の使用料は、指定管理者の負担とする。

13 業務の引継ぎ

指定管理者は、指定期間の最終月において、通常の業務を行うほか、必要な事項について、市の指示する者に業務の引継ぎを行うものとする。

14 その他

- (1) 指定管理者が行う業務について、市は、随時検査を行うことができるものとする。

- (2) この仕様書に定めのない事項は、必要に応じて市と指定管理者間で協議するものとする。

生駒駅南自動車駐車場仕様書

南自動車駐車場機械警備業務

1. 業務内容

業務内容、範囲及び業務に係わる機械装置の概要等については、別紙警備計画書に定める。

2. 警報装置

- (1) 業務に係わる建物内への警報装置の設置は指定管理者が行い、市は、管理費を指定管理者に支払う。また、その後において補修工事等が生じた場合も同様とする。
- (2) 警報装置は、指定管理者の所有に属する。

3. 警報装置の正常作動保持責任

- (1) 指定管理者は、指定管理者の責任において警報装置の保守点検を定期的に行い、その正常作動を保持するものとし、保守点検を実施する時は、その事前及び事後に市に通知、報告する。
- (2) 警備対象施設内に市が設置している設備機器（以下「市の機器」という。）が正常に作動せず、これに起因して指定管理者の業務の実施に支障があると判断した場合は、指定管理者は市に対し、当核「市の機器」の改修、交換等を求め、市は直ちにその処置を行う。
- (3) 市の前項の処置を行わない場合は、指定管理者は第6項の定めにより業務を中止することがある。

4. 権限付与

市は、業務の実施に必要な権限を指定管理者に付与する。

5. 賠償の除外

指定管理者は、次の各号に起因する損害については、賠償又は補償の責を負わない。

- (1) 天災、地震等その他乙の責に帰すべからざる事由により、指定管理者の業務実施が著しく困難又は不可能となった場合。
- (2) 警備対象施設の建造物、施設又は物件自体の瑕疵、若しくは市の管理上の瑕疵に基づく場合。
- (3) 警報装置の感知機能の範囲外から生じた場合。
- (4) 不完全な管理状態にて、上屋、軒下、露天等に収容又は存置された場合。
- (5) 市又は建物入居者等第三者の故意又は過失に基づく場合。
- (6) 警備対象施設に設置された警報装置を市又は建物入居者等第三者が指定管理者の承諾を得ず、移設、変更、撤去、分解、調整、切替、切断及び加工等を行った場合。
- (7) 警備計画書に定められた市の責務の不履行から生じた場合。

6. 業務の停止

- (1) 指定管理者は、業務実施が不可能となるような事態が生じたときは、直ちに市に通報し、その状況が止むまでの間、業務を中止することがある。
- (2) 中止された間の管理費は、市、指定管理者協議の上、決定するものとする。

7. 建物の変更

- (1) 市は、警備対象施設の増改築、改造並びに付帯する構造の機能変更、機械の移設、増設等を行うときは、変更を行う日の15日前迄に文書をもって指定管理者に通知する。
- (2) 指定管理者は、前項により市から通知書を受領したときは、ただちに市と協議の上、警備計画書の変更及び警報装置の移設、追加装置その他必要な措置を行う。
- (3) 前項の警報装置の移設、追加設置等の工事に要する一切の費用は市の負担するものとし、また、これに伴い請負金額を改定することを得るものとする。

8. 機器の設置及び監視業務

- (1) 指定管理者は、警備対象施設内に設置した警報装置により感知若しくは送信される「異常」を受信し得る機械設備及び当該機械設備の正常作動を確認し得るに必要な機器をセコム管制本部に設置する。
- (2) 指定管理者は、セコム管制本部に設置される機械設備により前条の「異常」の有無を間断なく監視し、業務の確立を図る。

9. 緊急連絡

- (1) 市は、あらかじめ緊急連絡先及びその優先順位を定め、この名簿を指定管理者に交付する。
- (2) 市は、緊急連絡先及び連絡優先順位を変更するときは、事前に文書で指定管理者に通知するものとする。

10. 鍵の預託

- (1) 市は、業務の実施に必要な開閉扉の鍵を指定管理者に預託し、指定管理者は、預託された鍵を厳重に取扱い保管する。
- (2) 業務の実施に必要な磁気カードの預託及び取扱い等に関しては、別紙警備計画書に定めるところによる。

11. 故意又は過失による警報装置の修理等の費用

市又は建物入居者等第三者が警報装置を破損した場合、又は、市の都合により警報装置を移転若しくは撤去するときは、その修理又は撤去等に要する費用は市の負担とする。

南自動車駐車場機械設備保守点検実施要領

1. 目的

この保守点検要領は、警備対象施設に設置された警報送信機器、センサー類及びセコム管制本部設備が外観及び機能共常に良好な状態に保たれるよう維持管理するために、必要な事項について定める。

2. 保全技術員の留意事項

- (1) 保全技術員は、全機械設備と個々の機器、装置について詳細な知識を持ち、その正常な作動の確保及び障害の迅速、かつ、合理的な復旧処置に必要な機能をつちかう。
- (2) 点検は全機械設備が定められた規格内により、正しく動作しているか否かを、一定の周期で点検、試験するものであり、誤報や障害を事前に発見し、また、予防するために行われる重要な点検であることを十分認識する。
- (3) 誤報及び障害の修理に関しては、その原因を徹底的に追及し、同じ原因による誤報や障害が繰り返し発生しないように念入りにかつ迅速に行う。

3. 測定器、工具類、保全用機材等の管理

- (1) 保全用測定器、計器、工具類は、必要数を良好な状態に管理する。
- (2) 保全用機材は、警報機器の種類及び使用数に応じて必要数を常備する。

4. 点検の実施

外観点検、総合点検は適宜、次のとおり実施する。

(点検内容)

- (1) 機械警備設備構成機器
 - ① 外観、構造、取付状況及び点検、清掃
 - ② 各部の電圧等の測定
 - ③ 機能試験
- (2) センサー類
 - ① 外観、構造、取付状況及び点検、清掃
 - ② 警戒範囲の点検
 - ③ 動作試験
- (3) 配線
外観、アース接続状態等の点検

(点検表)

- (1) 機械設備保守点検報告書—警備対象施設

5. 機械設備の障害修理

- (1) 定期点検時にみつかった機器等の損傷、障害については、その都度確実に修理し、正常な機能の維持を図る。
- (2) 障害修理完了後は全機械設備を稼働させ、その機能を確認する。

6. 増設、変更及び撤去工事

定期点検、緊急時点検の際、機器類及び配線経路等に増設、変更及び撤去の必要を認めた場合には、直ちに、責任者に報告し、適切な処置を取る。

生駒駅南自動車駐車場保守点検業務

番号	業務名	対象設備	保守点検回数及び点検内容	概要
1	精算機保守業務	(1) 駐車券発行機 (2) グレード装置 (3) 全自動料金精算機 (4) ループコイル (5) 管理計算機	(1) 定期保守 機器の機能保持および磨耗、故障に関する予防保全を図るため、年3回機器に対する注油、清掃、一般調整、異常の有無の点検および磨耗部品の交換調整を行う。 (2) 故障修理 機器の不具合発生により点検、修理を要する場合は速やかにこれにあたるものとする。	本保守点検業務は原則として、駐車場運営の人員配置時間中に行うものとする。
2	消防設備保守点検等業務	(1) 連結送水管設備 (2) 泡消火設備 (3) 消火器設備 (4) 自動火災報知設備 (5) 防排煙設備 (6) 非常警報・放送設備 (7) 誘導灯・誘導標識 (8) 非常電源設備 (9) 粉末消火設備	(1) 消防設備の外観及び機能点検 (2) 消防設備の外観、機能及び総合点検	消防法第17条の3の規定に基づき、消防法設備等の種類及び点検内容に応じて各種点検、試験及び整備を行う。 (1) 指定管理者は定期点検時に清掃その他の庶易な調整を行うものとし、またその作業に使用する材料は、原則として指定管理者の負担とする。 (2) 点検業務に従事する者は、消防設備士免状の交付を受けている者または総務大臣が認める資格を有する者でなければならない。
3	昇降機設備定期点検	日立製エレベーター1台	(1) 指定管理者は、毎日運転状態及び表示灯等の確認をするとともに、毎月1回技術者を派遣し、昇降機を正常かつ良好な運転状態に係つよう保守を実施する。 (2) 指定管理者は年1回昇降機の検査を行うものとし、その検査受検法定諸事項に要する費用は、指定管理者の負担とする。 ※日立ビルシステムによるフルメンテナンスを行うこと。	修理又は部品の取替範囲 指定管理者の判断により必要と認められた場合は、昇降機各部について構成部品の修理又は取替えを行うものとする。ただし、その範囲は昇降機を通常使用する場合に生ずる磨耗及び劣化に限るものとする。
4	管理システム設備保守業務	(1) 信号制御盤 (2) 車体検出器 (3) 超音波検知器 (4) 入・出口案内灯 (5) 警報灯 (回転灯)	(1) 定期保守 機器の機能保持および磨耗、故障に関する予防保全を図るため、年2回機器に対する注油、清掃、一般調整、異常の有無の点検および磨耗部品の交換調整を行う。 (2) 故障修理 機器の不具合発生により点検、修理を要する場合は速やかにこれにあたるものとする。	本保守点検業務は原則として、駐車場運営の人員配置時間中に行うものとする。
5	自家用電気工作物保安管理業務 (1) 受電電圧 6.6KV (2) 受電設備 750KVA (3) 非常用予備発電装置 100KVA		月次点検(法令に定める頻度) 年次点検(主として施設の運転を停止して行う点検1年1回) 臨時点検(必要の都度) 巡視点検、測定及び試験の結果、経済産業省令に定める技術基準の規定に適合しない事項があるとき、必要な指導や助言を行う。	(1) 電気工作物の事故発生の場合は、応急措置等を指導するとともに、事故原因の究明に協力し、再発防止につとめるべき措置の指導や助言を行う。 必要に応じて臨時点検を行い、電気事業法第106条の規定に基づく電気関係報告規則に定める電気事故報告書の作成及び手続きの指導を行う。 (2) 電気事業法令に規定する立ち入り検査の立会いを行う。 (3) 低圧電路の絶縁状態の24時間監視及び異常発生時の対応を行う。

生駒駅南自動車駐車場保守点検業務

番号	業務名	対象設備	保守点検回数及び点検内容	摘要
6	給排水衛生設備	(1) 受水槽 (2) 自動給水装置・加圧給水ポンプ (3) 消火水槽・消火用補給水槽 (4) 消火ポンプユニット (5) 電気温水器 (6) 湧水排水槽 (7) 湧・汚・排水ポンプ (8) 汚水槽・排水槽 (9) 排水管・汚水管	(1) 受水槽点検(ア～エ 月1回 オ 年1回) ア 槽内の堆積物及び汚れの有無の点検 イ 警報装置及び制御装置の作動確認 ウ 錆及び損傷の有無の点検 エ ボールタップ及びFMバルブの作動確認 オ 受水槽の清掃、消毒 (2) 自動給水装置・加圧給水ポンプ(ア～イ 毎日 ウ、エ 月1回 オ 年1回) ア 圧力、電流値による作動確認 イ 異音、振動の有無の点検 ウ ハルブ類の水漏れ及び閉閉位置の確認 エ 警報装置及び制御装置の作動確認 オ 定期保守点検 (3) 消火水槽・消火用補給水槽(月1回) ア 槽内の水位の確認 イ 減水警報装置の作動確認 (4) 消火ポンプユニット(月1回) ア ポンプの起動状態の確認 イ ハルブ類の水漏れ及び閉閉位置の確認 (5) 電気温水器(月1回) ア 水漏れ有無の点検 イ 湯温の確認 ウ 貯湯量の確認 エ 温度調節装置の作動確認 (6) 湧水排水槽(月1回) ア 害虫の発生の有無の点検 イ 悪臭の有無の点検 ウ 警報装置及び制御装置の作動確認 エ 浮遊物及び沈殿物の有無の点検 (7) 湧・汚・排水ポンプ(ア、イ 毎日 ウ 月1回) ア 圧力、電流値および作動確認 イ 異音、振動の点検 ウ チェッキ弁の作動確認 (8) 汚水槽・排水槽(ア～ウ 月1回 エ 年1回) ア 昆虫の発生の有無の点検 イ 悪臭の有無の点検 ウ 沈殿物および汚れの点検 エ 汚水槽、排水槽の清掃 (9) 排水管・汚水管(月1回) ア 水漏れの有無の点検 イ 排水状態の良否の点検	点検、整備等の際に必要な専用計器、工具類は、その都度指定管理者が準備するものとする。
7	電気設備	(1) 中央監視制御設備 (2) 照明設備 (3) 監視カメラ	(1) 中央監視制御設備(ア～エ 毎日 オ 年1回) ア 外観の汚損、損傷の有無の点検 イ 信号灯、表示灯の点灯確認 ウ 操作スイッチ、切替スイッチの正常位確認 エ 警報装置の作動確認 オ 中央監視制御設備の定期点検、整備 (2) 照明設備(ア 毎日 イ、ウ 年1回) ア 異音、汚損、不点の点検 イ 照明効果、汚損、損傷、音響、温度、コンパウンド漏れの点検 ウ 絶縁抵抗測定 (3) 監視カメラ(6ヶ月に1回) ア 外観の汚損、損傷の有無の点検 イ 機能状況の点検	点検、整備等の際に必要な専用計器、工具類は、その都度指定管理者が準備するものとする。
8	空調設備	(1) 空冷ヒートポンプエアコン・パッケージエアコン (2) 送風機・換気扇	(1) 空冷ヒートポンプエアコン・パッケージエアコン(月1回) ア 送風機の騒音、振動の有無の点検 イ 圧縮機の騒音、振動の有無の点検 ウ 自動制御等付属装置の作動確認 (2) 送風機・換気扇(ア～エ 月1回 オ、カ 6ヶ月に1回) ア 電動機の規定電流および正常運転の確認 イ 振動、異音、ボルトのゆるみ等の有無の点検 ウ Vベルトの伸長度の適否の点検 エ 軸受温度の適否の点検 オ 羽根車、ケーシングの汚れの有無の点検 カ 錆、腐食の有無の点検	点検、整備等の際に必要な専用計器、工具類は、その都度指定管理者が準備するものとする。

南駐車場 設備一覧

設備一覧

精算機等

三菱プレシジョン製		
(1) 駐車券発行機	TD600	1台
(2) 全自動精算機	AP650	1台
(3) ゲート装置	GT600	2台
(4) ループコイル		4本
(5) 管理計算機		1本

消防設備

(1) 連結送水管設備	送水口	1基
	放水口	5個
	補給水槽	1台
(2) 泡消火設備	泡タンク	1基
	加圧送水装置	1台
	起動装置	1式
	呼水装置	1台
	混合装置	1式
	操作盤	1面
	泡ヘッド	892個
	感知ヘッド	555個
	流水検知装置 自動警報弁	7台
	流水検知装置 圧カスイッチ	7台
	一斉開放弁	96台
	手動開放弁	96台
	警報盤	1面
	常用電源	1式
	音響装置	7個
(3) 消火器具	粉末消火器	25本
	機械泡消火器	15本
(4) 自動火災報知設備	受信機	1面
	差動式スポット型感知器	217個
	煙感知器	22個
	発信機	15個
	電鈴	25個
	表示灯	15個
	常用電源	1式
	予備電源	1式
(5) 防排煙設備	連動制御盤	1面
	煙感知器	17個
	ダンパー	12台
	排煙口	6台
	垂れ壁	4台
	手動装置	6個
	防火扉	1台
	防火シャッター	1台
	排煙機	1基
	常用電源	1式
(6) 非常警報・放送設備	防災アンプ	1台
	スピーカー	15個
	常用電源	1式

南駐車場 設備一覧

	予備電源	1式
(7)誘導灯及び誘導標識	避難口誘導灯	17台
	通路誘導灯	37台
	専用電源	1式
	誘導標識	2枚
(8)非常電源設備	ディーゼルエンジン	1台
	交流発電機	1台
	制御盤	1面
	始動装置	1式
	燃料・水タンク・配管	1式
	蓄電池	1式
	充電装置	1式
	逆変換装置	1式
	端子	1式
(9)粉末消火設備	粉末移動式	5台
エレベーター設備		
日立エレベーター	機種:P-11-CO60 定格速度:60m/分 積載量:750kg 定員:11名	1台
管制設備		
(1)信号制御盤		1台
(2)超音波検出器		23台
(3)車体検知器		2台
(4)入・出口案内灯		1灯
(5)警報灯(回転灯)		23灯
夜間警備		
セコム製		
(1)コントローラMX	CN-T0530	1個
(2)断線監視アダプタ	AD-P0270	1個
(3)断線監視アダプタ	LM-A0010	1個
(4)フラッシュライト	LM-P0010	1個
(5)ポインタII	PO-T0080	1個
(6)パワーユニット	PO-W0100	1個
(7)振動焼切検出センサー	VI-S0010	1個
(8)インフラレッドセンサー	PI-S0420	1個
(9)マグネットセンサー	MG-T0160	1個
(10)マグネットセンサー	SPM-0070	1個
(1)無電圧結線コード	MT-R5500	1
(2)自火報結線異常	MT-R7820	1

生駒駅北地下自動車駐車場仕様書

北地下自動車駐車場機械警備業務

1. 業務内容

業務内容、範囲及び業務に係わる防災センター並びに機械装置の概要等については、別紙警備計画書に定める。

2. 警報装置

- (1) 業務に係わる建物内への警報装置の設置は乙が行い、市は、管理費を乙に支払う。また、その後において補修工事等が生じた場合も同様とする。
- (2) 警報装置は、指定管理者の所有に属する。

3. 警報装置の正常作動保持責任

- (1) 指定管理者は、指定管理者の責任において警報装置の保守点検を定期的に行い、その正常作動を保持するものとし、保守点検を実施する時は、その事前及び事後に市に通知、報告する。
- (2) 警備対象施設内に市が設置している設備機器（以下「市の機器」という。）が正常に作動せず、これに起因して指定管理者の業務の実施に支障があると判断した場合は、指定管理者は市に対し、当核「市の機器」の改修、交換等を求め、市は直ちにその処置を行う。
- (3) 市の前項の処置を行わない場合は、指定管理者は第6項の定めにより業務を中止することがある。

4. 権限付与

市は、業務の実施に必要な権限を指定管理者に付与する。

5. 賠償の除外

指定管理者は、次の各号に起因する損害については、賠償又は補償の責を負わない。

- (1) 天災、地震等その他指定管理者の責に帰すべからざる事由により、指定管理者の業務実施が著しく困難又は不可能となった場合。
- (2) 警備対象施設の建造物、施設又は物件自体の瑕疵、若しくは市の管理上の瑕疵に基づく場合。
- (3) 警報装置の感知機能の範囲外から生じた場合。
- (4) 不完全な管理状態にて、上屋、軒下、露天等に収容又は存置された場合。
- (5) 市又は建物入居者等第三者の故意又は過失に基づく場合。
- (6) 警備対象施設に設置された警報装置を市又は建物入居者等第三者が乙の承諾を得ず、移設、変更、撤去、分解、調整、切替、切断及び加工等を行った場合。
- (7) 警備計画書に定められた市の責務の不履行から生じた場合。

6. 業務の停止

- (1) 指定管理者は、業務実施が不可能となるような事態が生じたときは、直ちに市に通報し、その状況が止むまでの間、業務を中止することがある。
- (2) 中止された間の管理費は、市、指定管理者協議の上、決定するものとする。

7. 建物の変更

- (1) 市は、警備対象施設の増改築、改造並びに付帯する構造の機能変更、機械の移設、増設等を行うときは、変更を行う日の15日前迄に文書をもって指定管理者に通知する。
- (2) 指定管理者は、前項により市から通知書を受領したときは、ただちに市と協議の上、警備計画書の変更及び警報装置の移設、追加装置その他必要な措置を行う。
- (3) 前項の警報装置の移設、追加設置等の工事に要する一切の費用は市の負担するものとし、また、これに伴い請負金額を改定することを得るものとする。

8. 機器の設置及び監視業務

- (1) 指定管理者は、警備対象施設内に設置した警報装置により感知若しくは送信される「異常」を受信し得る機械設備及び当該機械設備の正常作動を確認し得るに必要な機器を防災センターに設置する。
- (2) 指定管理者は、防災センターに設置される機械設備により前条の「異常」の有無を間断なく監視し、業務の確立を図る。

9. 緊急連絡

- (1) 市は、あらかじめ緊急連絡先及びその優先順位を定め、この名簿を乙に交付する。
- (2) 市は、緊急連絡先及び連絡優先順位を変更するときは、事前に文書で指定管理者に通知するものとする。

10. 鍵の預託

- (1) 市は、業務の実施に必要な開閉扉の鍵を指定管理者に預託し、指定管理者は、預託された鍵を厳重に取扱い保管する。
- (2) 業務の実施に必要な磁気カードの預託及び取扱い等に関しては、別紙警備計画書に定めるところによる。

11. 故意又は過失による警報装置の修理等の費用

市又は建物入居者等第三者が警報装置を破損した場合、又は、市の都合により警報装置を移転若しくは撤去するときは、その修理又は撤去等に要する費用は市の負担とする。

北地下自動車駐車場機械設備保守点検実施要領

1. 目的

この保守点検要領は、警備対象施設に設置された警報送信機器、センサー類及び防災センター設備が外観及び機能共常に良好な状態に保たれるよう維持管理するために、必要な事項について定める。

2. 保全技術員の留意事項

- (1) 保全技術員は、全機械設備と個々の機器、装置について詳細な知識を持ち、その正常な作動の確保及び障害の迅速、かつ、合理的な復旧処置に必要な技能を保持するように努める。
- (2) 定期点検は全機械設備が定められた規格内により、正しく動作しているか否かを、一定の周期で点検、試験するものであり、誤報や障害を事前に発見し、また、予防するために行われる重要な点検であることを十分認識する。
- (3) 誤報及び障害の修理に関しては、その原因を徹底的に追及し、同じ原因による誤報や障害が繰り返し発生しないように念入りにかつ迅速に行う。

3. 測定器、工具類、保全用機材等の管理

- (1) 保全用測定器、計器、工具類は、必要数を良好な状態に管理する。
- (2) 保全用機材は、警報機器の種類及び使用数に応じて必要数を常備する。

4. 定期点検の実施

外観点検は毎月1回、総合点検は毎年1回、次のとおり実施する。

(点検内容)

- (1) 機械警備設備構成機器
 - ① 外観、構造、取付状況及び点検、清掃
 - ② 各部の電圧等の測定
 - ③ 機能試験
- (2) センサー類
 - ① 外観、構造、取付状況及び点検、清掃
 - ② 警戒範囲の点検
 - ③ 動作試験
- (3) 配線
外観、アース接続状態等の点検

(点検表)

- (1) 機械設備保守点検報告書—警備対象施設

5. 機械設備の障害修理

- (1) 定期点検時にみつかった機器等の損傷、障害については、その都度確実に修理し、正常な機能の維持を図る。
- (2) 障害修理完了後は全機械設備を稼働させ、その機能を確認する。

6. 増設、変更及び撤去工事

定期点検、緊急時点検の際、機器類及び配線経路等に増設、変更及び撤去の必要を認めた場合には、直ちに、責任者に報告し、適切な処置を取る。

生駒駅北地下自動車駐車場
保守点検業務

番号	業務名	対象設備	保守点検回数及び点検内容	摘要
1	精算機保守業務	(1) 駐車券発行機 (2) プレートリーダー (3) 全自動精算機 (4) 事前精算機 (5) 駐車料金計算機 (6) 駐車料金表示器 (7) ターミナルボックス (8) ルールコントロール (9) 車両感知器 (10) 管理計算機	(1) 定期保守 機器の機能保持および磨耗、故障に関する予防保全を図るため、年3回機器に対する注油、清掃、一般調整、異常の有無の点検および磨耗部品の交換調整を行う。 (2) 故障修理 機器の不具合発生により点検、修理を要する場合は速やかにこれにあたるものとする。	本保守点検業務は原則として、駐車場運営の人員配置時間中に行うものとする。
2	消防設備保守点検等業務	(1) 連結送水管設備 (2) 泡消火設備 (3) 消火器設備 (4) 自動火災報知設備 (5) 排煙設備 (6) 非常警報器具および設備 (7) 誘導灯・誘導標識 (8) 非常電源設備(自家発電・蓄電池設備) (9) スプリンクラー設備 (10) 防排煙制御設備 (11) 無線通信補助設備	(1) 消防設備の外観及び機能点検 (2) 消防設備の外観、機能及び総合点検	消防法第17条の3の規定に基づき、消防法設備等の種類及び点検内容に応じて各種点検、試験及び整備を行う。 (1) 指定管理者は定期点検時に清掃その他の軽易な調整を行うものとし、またその作業に使用する材料は、原則として指定管理者の負担とする。 (2) 点検業務に従事する者は、消防設備士免状の交付を受けている者または総務大臣が認める資格を有する者でなければならない。
3	昇降機設備定期点検	フジテック製エレベーター2台	(1) 指定管理者は、毎日運転状態及び表示灯等の確認をすすもにも、毎月1回技術者を派遣し、昇降機を正常かつ良好な運転状態に係る点検を実施する。 (2) 指定管理者は年1回昇降機の検査を行うものとし、その検査受検法定諸事項に要する費用は、指定管理者の負担とする。 ※フジテックによるフルメンテナンスを行うこと。	修理又は部品の取替範囲 指定管理者の判断により必要と認められた場合は、昇降機各部について構成部品の修理又は取替えを行うものとする。ただし、その範囲は昇降機を通常使用する場合に生ずる磨耗及び劣化に限るものとする。
4	管理システム設備保守業務	中央監視盤 (1) 在否制御盤 (2) 超音波在否感知器 (3) スペース誘導灯 (4) 車両感知器 (5) ループコイル (6) 入口灯 (7) 総合案内灯 (8) 二面一位信号灯 (9) 案内表示灯 (10) 身障者標識 (11) 画替機	(1) 定期保守 機器の機能保持および磨耗、故障に関する予防保全を図るため、年2回機器に対する注油、清掃、一般調整、異常の有無の点検および磨耗部品の交換調整を行う。 (2) 故障修理 機器の不具合発生により点検、修理を要する場合は速やかにこれにあたるものとする。 ※中央監視盤のローカル機器保守点検は駒山武による点検とすること。	本保守点検業務は原則として、駐車場運営の人員配置時間中に行うものとする。
5	自家用電工工作物保安管理業務	(1) 容量 300KV (2) 電圧 220V (3) 電流 787A	月次点検(法令に定める頻度) 年次点検(主として施設の運転を停止して行う点検1年1回) 臨時点検(必要の都度) 巡回点検、測定及び試験の結果、経済産業省令に定める技術基準の規定に適合しない事項があるとき、必要な指導や助言を行う。	(1)電工工作物の事故発生の場合は、応急措置等を指導するとともに、事故原因の究明に協力し、再発防止につき必要と認めらるべき措置の指導や助言を行う。 必要に応じて臨時点検を行い、電気事業法第106条の規定に基づき電気関係報告規則に定める電気事故報告書の作成及び手続きの指導を行う。 (2)電気事業法令に規定する立ち入り検査の立会いを行う。 (3)低圧電路の絶縁状態の24時間監視及び異常発生時の対応を行う。
6	駐車場案内システム保守点検業務	(1) セミフリーパータナー 2基 (2) 文字式個別案内 3基 (3) 案内板制御装置(パソコン・モデム等)	(1) 定期保守 機器の機能保持および磨耗、故障に関する予防保全を図るため、年1回機器に対する定期点検を行う。 (2) 故障修理 機器の不具合発生により点検、修理を要する場合は速やかにこれにあたるものとする。	本保守点検業務は原則として、9時から18時に行うものとする。

北駐車場 設備一覧

設備一覧

精算機等

三菱プレシジョン製		
(1) 駐車券発行機	TDB-1、-2	各1台
(2) ゲート装置	GTB-1、GTB-2	各1台
(3) プレートリーダー	PGB-1、PGB-2	各1台
(4) 全自動精算機	APB	1台
(5) 事前精算機	APIB-1-APIB-4	4台
(6) 駐車料金計算機	FCB	1台
(7) 駐車料金表示器	DSB	1台
(8) ターミナルボックス	TBB	1台
(9) ループコイル		4本
(10) 車両感知器		4台
(11) 管理計算機		2台

消防設備

(1) 連結送水管設備	送水口	1基
	放水口	4個
(2) 泡消火設備	泡消火薬貯蔵槽	1基
	加圧送水装置	1台
	起動装置	1式
	電動機	1台
	ポンプ	1台
	呼水装置	1台
	混合装置	1式
	泡放出口	フォームヘッド
	流水検知装置	1式
	圧力検知装置	1式
	一斉開放弁	72台
	アラーム弁	2台
	警報盤	1面
(3) 消火器設備	粉末消火器	21本
	強化液消火器	10本
(4) 自動火災報知設備	受信機	1面
	差動式スポット型感知器	109個
	煙式光電式非蓄電感知器	35個
	発信機	8個
(5) 排煙設備	電動機制御装置	1面
	排煙口・給気口	
	固定壁	
(6) 非常警報器具及び設備	非常電源	内蔵型
	起動装置	1式
	増幅器	1式
	スピーカー	1式
(7) 誘導灯・誘導標識	避難口誘導灯	16台
	通路誘導灯	29台

北駐車場 設備一覧

(8)非常電源設備

ディーゼルエンジン	1台
交流発電機	1台
制御盤	1面
始動装置	1式
燃料・水タンク・配管	1式
蓄電池	1式
充電装置	1式

(9)スプリンクラー設備

スプリンクラーポンプ	1台
ポンプ起動盤	1台
呼水槽	1台
流量計	1個
空気圧力槽	1台
スプリンクラーヘッド	62個
アラームバルブセット(100A)	1台
アラームバルブセット(150A)	1台
送水口	1台
管末試験弁	2個
補助散水栓(単独型)	9台
補助散水栓(併設型)	3台
補給水槽	1基

(10)防排煙制御設備

ダンパー	6台
シャッター	3台
防火扉	10台
排煙口	16台
連動中継器	18台
手動開閉装置	16台
自動起動装置(煙感知器 光電式)	18台

エレベーター設備

フジテック製エレベーター

定格速度:60m/分	
積載量:750kg	
定員:11名	2台

管制設備

(1)中央監視盤	1台
(2)在否制御盤	4台
(3)超音波在否感知器	160台
(4)スペース誘導灯	59台
(5)車両感知器	3台
(6)ループコイル	6本
(7)入口灯	1灯
(8)総合満車灯	1灯
(9)二面一位信号灯	1灯
(10)案内表示灯	6灯
(11)身障者標識	1面
(12)両替機	4台

空冷ヒートポンプエアコン

天井埋込カセット形	1台
-----------	----

給気ファン

両吸込シロッコ床置型	#4 × 35,000CMH × 41mmAq	1台
両吸込シロッコ床置型	#6 × 66,000CMH × 30mmAq	1台
消音ボックス付ラインファン	315φ × 3,350CMH × 11mmAq	1台
消音ボックス付ラインファン	315φ × 3,350CMH × 20mmAq	1台
片吸込シロッコ床置型	#4 × 14,900CMH × 48mmAq	1台

北駐車場 設備一覧

排気ファン	消音ボックス付ラインファン 400φ × 4,200CMH × 21mmAq	1台
	両吸込シロッコ床置型 #5 × 50,500CMH × 40mmAq	2台
	両吸込シロッコ床置型 #5 × 48,500CMH × 50mmAq	1台
	両吸込シロッコ床置型 #5 × 48,500CMH × 52mmAq	1台
	消音ボックス付ラインファン 315φ × 3,350CMH × 22mmAq	1台
	消音ボックス付ラインファン 315φ × 3,350CMH × 33mmAq	1台
	ラインファン 315φ × 800CMH × 10mmAq	1台
	片吸込シロッコ床置型 #4 × 12,600CMH × 60mmAq	1台
	消音ボックス付ラインファン 400φ × 4,200CMH × 11mmAq	1台
	天井扇 80CMH × 5mmAq × 100φ	1台
	天井扇 60CMH × 5mmAq × 100φ	1台
	消音ボックス付ラインファン 315φ × 1,120CMH × 13mmAq	1台
	消音ボックス付ラインファン 315φ × 930CMH × 10mmAq	1台
	片吸込ワイド形ファン床置型 #8 × 62,000CMH × 100mmAq	1台
給排水衛生	受水槽	1台
	加圧給水装置	1台
	汚水ポンプ	2台
	雑排水ポンプ	3台
	湧水ポンプ	3台
	曝気ポンプ	1台
	小型電気温水器	1台
駐車場案内システム	(1) セミフリーパターン	2基
	(2) 文字式個別案内	3基
	(3) 案内板制御装置	1個
	パソコンモデム等	

ベルテラスいこま自動車駐車場仕様書

ベルテラスいこま自動車駐車場機械警備業務

1 業務内容

業務内容、範囲及び業務に係わる機械装置の概要等については、別紙警備計画書に定める。

2 警報装置

- (1) 業務に係わる建物内への警報装置の設置は指定管理者が行い、市は、管理費を指定管理者に支払う。また、その後において補修工事等が生じた場合も同様とする。
- (2) 警報装置は、指定管理者の所有に属する。

3 警報装置の正常作動保持責任

- (1) 指定管理者は、指定管理者の責任において警報装置の保守点検を定期的に行い、その正常作動を保持するものとし、保守点検を実施する時は、その事前及び事後に市に通知、報告する。
- (2) 警備対象施設内に市が設置している設備機器（以下「甲の機器」という。）が正常に作動せず、これに起因して指定管理者の業務の実施に支障があると判断した場合は、指定管理者は市に対し、当核「市の機器」の改修、交換等を求め、市は直ちにその処置を行う。
- (3) 市の前項の処置を行わない場合は、指定管理者は第6項の定めにより業務を中止することがある。

4 権限付与

市は、業務の実施に必要な権限を指定管理者に付与する。

5 賠償の除外

指定管理者は、次の各号に起因する損害については、賠償又は補償の責を負わない。

- (1) 天災、地震等その他乙の責に帰すべからざる事由により、指定管理者の業務実施が著しく困難又は不可能となった場合。
- (2) 警備対象施設の建造物、施設又は物件自体の瑕疵、若しくは市の管理上の瑕疵に基づく場合。
- (3) 警報装置の感知機能の範囲外から生じた場合。
- (4) 不完全な管理状態にて、上屋、軒下、露天等に収容又は存置された場合。
- (5) 市又は建物入居者等第三者の故意又は過失に基づく場合。
- (6) 警備対象施設に設置された警報装置を市又は建物入居者等第三者が指定管理者の承諾を得ず、移設、変更、撤去、分解、調整、切替、切断及び加工等を行った場合。
- (7) 警備計画書に定められた市の責務の不履行から生じた場合。

6 業務の停止

- (1) 指定管理者は、業務実施が不可能となるような事態が生じたときは、直ちに市に通報し、その状況が止むまでの間、業務を中止することがある。
- (2) 中止された間の管理費は、市、指定管理者協議の上、決定するものとする。

7 建物の変更

- (1) 市は、警備対象施設の増改築、改造並びに付帯する構造の機能変更、機械の移設、増設等を行うときは、変更を行う日の15日前迄に文書をもって指定管理者に通知する。
- (2) 指定管理者は、前項により市から通知書を受領したときは、ただちに市と協議の上、警備計画書の変更及び警報装置の移設、追加装置その他必要な措置を行う。
- (3) 前項の警報装置の移設、追加設置等の工事に要する一切の費用は市の負担するものとし、また、これに伴い請負金額を改定することを得るものとする。

8 機器の設置及び監視業務

- (1) 指定管理者は、警備対象施設内に設置した警報装置により感知若しくは送信される「異常」を受信し得る機械設備及び当該機械設備の正常作動を確認し得るに必要な機器をセコム管制本部に設置する。
- (2) 指定管理者は、ベルテラスいこま防災センター管制本部に設置される機械設備により前条の「異常」の有無を間断なく監視し、業務の確立を図る。

9 緊急連絡

- (1) 市は、あらかじめ緊急連絡先及びその優先順位を定め、この名簿を指定管理者に交付する。
- (2) 市は、緊急連絡先及び連絡優先順位を変更するときは、事前に文書で指定管理者に通知するものとする。

10 鍵の預託

- (1) 市は、業務の実施に必要な開閉扉の鍵を乙に預託し、指定管理者は、預託された鍵を厳重に取扱い保管する。
- (2) 業務の実施に必要な磁気カードの預託及び取扱い等に関しては、別紙警備計画書に定めるところによる。

11 故意又は過失による警報装置の修理等の費用

市又は建物入居者等第三者が警報装置を破損した場合、又は、市の都合により警報装置を移転若しくは撤去するときは、その修理又は撤去等に要する費用は市の負担とする。

以上

ベルテラスいこま自動車駐車場機械設備保守点検実施要領

1 目的

この保守点検要領は、警備対象施設に設置された警報送信機器、センサー類及び監視センター設備が外観及び機能共、常に良好な状態に保たれるよう維持管理するために必要な事項について定める。

2 保全技術員の留意事項

- (1) 保全技術員は、全機械設備と個々の機器、装置について詳細な知識を持ち、その正常な作動の確保及び障害の迅速かつ合理的な復旧処置に必要な技能を保持するよう努める。
- (2) 定期点検は全機械設備が定められた規格内により、正しく動作しているか否かを一定の周期で点検、試験するものであり、誤報や障害を事前に発見し、予防するために行われる重要な点検であることを十分認識する。
- (3) 誤報及び障害の修理に関しては、その原因を徹底的に追及し、同じ原因による誤報や障害が繰り返し発生しないように念入りにかつ迅速に行う。

3 測定器、工具類、保全用機材等の管理

- (1) 保全用測定器、計器、工具類は、必要数を良好な状態に管理する。
- (2) 保全用機材は、警報機器の種類及び使用数に応じて必要数を常備する。

4 定期点検の実施

外観点検は毎月1回、総合点検は毎年1回、次のとおり実施する。

(1) 点検内容

ア 機械警備設備構成機器

- (ア) 外観、構造、取付状況及び点検、清掃
- (イ) 各部の電圧等の測定
- (ウ) 機能試験

イ センサー類

- (ア) 外観、構造、取付状況及び点検、清掃
- (イ) 警戒範囲の点検
- (ウ) 動作試験

ウ 配線

外観、アース接続状態等の点検

(2) 点検表

ア 機械設備保守点検報告書—警備対象施設

5 機械設備の障害修理

- (1) 定期点検時に発見した機器等の損傷、障害については、その都度確実に修理し、正常な機能の維持を図る。
- (2) 障害修理完了後は、全機械設備を稼働させ、その機能を確認する。

6 増設、変更及び撤去工事

定期点検、緊急時点検の際、機器類及び配線経路等に増設、変更及び撤去の必要を認めた場合には、直ちに責任者に報告し、適切な処置を取る。

バルテラスいこま自動車駐車場保守点検業務

番号	業務名	対象設備	保守点検回数及び点検内容	摘要
1	精算機保守業務	(1) 駐車券発行機 (2) ゲート装置 (3) 全自動料金精算機 (4) ループコイル (5) 事前精算機	(1) 定期保守 機器の機能保持および磨耗、故障に関する予防保全を図るため、年3回機器に対する注油、清掃、一般調整、異常の有無の点検および磨耗部品の交換調整を行う。 (2) 故障修理 機器の不具合発生により点検、修理を要する場合は速やかにこれにあたるものとする。	本保守点検業務は原則として、駐車場運営の人員配置時間中に行うものとする。
2	管理システム設備保守業務	(1) 信号制御盤 (2) 車体検出器 (3) 超音波検知器 (4) 入・出口案内灯 (5) 警報灯(回転灯)	(1) 定期保守 機器の機能保持および磨耗、故障に関する予防保全を図るため、年2回機器に対する注油、清掃、一般調整、異常の有無の点検および磨耗部品の交換調整を行う。 (2) 故障修理 機器の不具合発生により点検、修理を要する場合は速やかにこれにあたるものとする。	本保守点検業務は原則として、駐車場運営の人員配置時間中に行うものとする。
3	電気設備	(1) 中央監視制御設備 (2) 照明設備 (3) 監視カメラ	(1) 中央監視制御設備(ア～エ 毎日 才 年1回) ア 外観の汚損、損傷の有無の点検 イ 信号灯、表示灯の点灯確認 ウ 操作スイッチ、切替スイッチの正常位確認 エ 警報装置の作動確認 オ 中央監視制御設備の定期点検、整備 (2) 照明設備(ア 毎日 イ、ウ 年1回) ア 異音、汚損、不点の点検 イ 照明効果、汚損、損傷、音響、温度、コンパウンド漏れの点検 ウ 絶縁抵抗測定 (3) 監視カメラ(6ヶ月に1回) ア 外観の汚損、損傷の有無の点検 イ 機能状況の点検	点検、整備等の際に必要な専用計器、工具類は、その都度指定管理者が準備するものとする。

ベルテラスいこま自動車駐車場 設備一覧

1 精算機器等

- (1) QRコード式駐車券発券機 QD-100 1台
- (2) QRコード式全自動精算機 QP-100 1台
- (3) QRコード式事前精算機 QPI-100 2台
- (4) カーゲート GT-651 2台
- (5) ループコイル LC-1~4 4本

2 管制装置

- (1) 駐車場監視盤 MC 1台
- (2) 中継盤 UD1~5 5台
- (3) 車両感知センサー FU-1~18 18台
- (4) 超音波センサー U-1~2 2台
- (5) 出入口満車灯 FA 1台
- (6) 各階満空灯 FK 1台
- (7) 警報灯付誘導灯 PK-1~19 19台

3 監視設備

- (1) ITV架 1式
 - ① キャビネットラック
 - ② 19型液晶モニター
 - ③ 通気パネル
 - ④ デジタルレコーダー 16局 2TB
 - ⑤ カメラドライブユニット 4局
 - ⑥ ブランクパネル
 - ⑦ システムコントローラー
 - ⑧ 電源分配器
- (2) 屋外赤外デイナイトカメラ 1台
- (3) 屋外コンビネーションカメラ 2台
- (4) 屋外天吊カメラ 8台