

生駒市営自動車駐車場管理運営業務
仕様書

生駒市営自動車駐車場管理運営業務 共通仕様書

生駒市営自動車駐車場管理運営業務共通仕様書

本仕様書は、生駒市営自動車駐車場(以下「本施設」という。)の指定管理者が共通して実施する業務を示すものである。

1 総則

- (1) 本仕様書は、業務の実施にあたり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、生駒市営自動車駐車場条例等の関係法令や施設運営に基づいて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) 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。

2 本施設

- (1) 生駒駅南自動車駐車場【南】

住所 生駒市本町3番3号

- (2) 生駒駅北地下自動車駐車場【北】

住所 生駒市北新町

- (3) ベルテラスいこま自動車駐車場【ベ】

住所 生駒市北新町10番36-102号

3 指定期間

令和8年4月1日から令和13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 施設の休業日・供用時間・営業時間・人員配置時間

- (1)休業日：年中無休
- (2)供用時間：午前0時から午前0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
【ベ】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
【ベ】午前7時00分から午前0時00分まで

6 指定管理者の業務範囲

(1) 本施設の運営に関する業務

- ① 運営に必要な印刷物(駐車券・回数券・定期券等)や消耗品の調達・支払い
- ② 場内の監視
- ③ 利用者等からの問い合わせ対応
- ④ 場内混雑時における利用者の誘導・整理
- ⑤ 生駒市営自動車駐車場条例第13条の規定に基づく利用の拒否
- ⑥ 長期駐車自動車や放置自動車の把握・対応
- ⑦ 駐車場光熱水費の支払い
- ⑧ 電話料金・各種回線使用料の電話会社への支払い
- ⑨ 運営状況等に関する報告書の作成・提出

(2) 駐車場利用料の徴収等に関する業務

指定管理者は、駐車場利用料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注意するものとする。

- ① 生駒市自動車駐車場条例第9条の規定に基づく駐車場利用料(回数券・定期券の代金を含む。)の徴収・管理
- ② 生駒市自動車駐車場条例第10条の規定に基づく駐車料金の減免対応
- ③ 生駒市自動車駐車場条例第11条の規定に基づく駐車料金の還付対応
- ④ 生駒市自動車駐車場条例第12条の規定に基づく割増金の対応
- ⑤ その他①から④までに付随する業務

(3) 本施設の維持管理に関する業務

- ① 各種機械設備の保守点検
- ② 機械設備を含む施設設備や備品の維持管理
- ③ 営業時間を除く時間帯での機械警備
- ④ 防犯・防火対策に関する業務

ア 本施設の出入口門扉の施錠・解錠等の点検や確認、鍵の適正な管理を行ってください。また、退場時には特に火気の始末に留意してください。

イ 消火設備の配置状況等の把握や日常点検、消防訓練を行うとともに、消防署の査察等がある場合は立会いのうえ、必要な是正を講じてください。

- ⑤ 市の承認を得て行う施設設備等の修繕
- ⑥ 場内の清掃

(4) その他、本施設の運営に関し必要と認められること

※(3)①・③・⑤・⑥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 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、市に届け出るものとする。また、責任者を変更する場合は、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①から④までに掲げる業務に従事するものとする。
 - ① 業務の履行に関する市との連絡・調整
 - ② 日報兼調定簿等の作成、各種帳簿・台帳の整理・管理
 - ③ 現場従事者の指揮監督
 - ④ その他①から③までに付随する業務

8 現場従事者

指定管理者は、業務の着手に当たり、現場従事者を選任し、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。

9 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。)を駐車場管理に必要十分な人数を配置する

ものとする。

- (2) 土・日・祝日やお盆・年末年始等の繁忙期等で、駐車場近辺の混雑が予想される場合は、車両誘導等の現場従事者を追加配置するものとする。なお、車両誘導を行う現場従事者は警備法上の警備員とする。
- (3) 現場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、この場合にあっても、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。

10 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、以下の帳簿類を作成し、常に整備しておくものとする。
 - ① 現金出納簿
 - ② 業務日報兼歳入調定簿(毎日の勤務実績や駐車場利用状況・駐車料金の受領状況、還付件数及び還付金額を記載したもの)
 - ③ 駐車料金や駐車場利用状況に関する月別集計表
 - ④ 回数券及び定期券の販売に関する受払い簿
 - ⑤ 回収済の駐車券や回数券、定期券の保管・処理簿
 - ⑥ 駐車料金の減免に関する処理簿
 - ⑦ 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日報を定期的に市に報告するものとする。
- (3) 指定管理者は、一か月ごとに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。

11 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) 火災や盗難その他の災害防止に努め、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市に通知するものとする。
- (5) 業務の実施に必要な電気や水道等の使用料は、指定管理者の負担とする。

12 業務の引継ぎ

指定管理者は、指定期間の終期までの間において、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。

13 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) 利用料金の値上げを検討していることから、値上げの際は利用者への広報・周知、現地での問い合わせ等に対応するものとする。
- (3) 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 管理運営業務仕様書

生駒駅南自動車駐車場 保守点検業務

	業務名	対象設備	保守点検の内容・回数	備考
1	精算機等 保守点検業務	(1)QRコード式駐車券発行機 (2)QRコード式出口精算機 (3)ゲート装置 (4)ループコイル (5)管理 PC	(1)定期保守点検 機器の機能保持や摩耗、故障に関する予防保全のため、機器の注油や清掃、一般調整、異常の有無の点検、消耗部品の交換調整を年3回行う。 (2)故障修理 機器の不具合で点検や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。(株)富士ダイナミクスにより保守点検を実施すること。
2	消防設備等 保守点検業務	(1)連結送水管設備 (2)泡消火設備 (3)消火器具 (4)自動火災報知設備 (5)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)消防設備等の外観・機能点検 (2)消防設備等の総合点検	消防法第17条3の3の規定に基づき、消防法設備等の種類とその点検内容に応じて各種点検や試験、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、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	エレベーター設備 保守点検業務	日立製エレベーター	(1)指定管理者は、毎日運転状態と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を保つよう保守を実施する。 (2)指定管理者は、年1回エレベーター設備の検査を行うものとし、その検査受験法定諸事項に関する費用は、指定管理者の負担とする。	修理や部品取替の範囲 指定管理者の判断で必要と認めた場合は、エレベーター設備各部について構成部品の修理や取り替えを行うものとする。但し、その範囲はエレベーター設備を通常使用する場合に生ずる摩耗や劣化に限るものとする。※(株)日立ビルシステムによ

				り保守点検を実施すること。
4	管理システム設備 保守点検業務	(1)信号制御盤 (2)超音波検知器 (3)車体検知器 (4)入・出口案内灯 (5)警報灯(回転灯)	(1)定期保守点検 機器の機能保持や摩耗、故障に関する予防保全を図るため、機器の注油や清掃、一般調整、異常の有無の点検、消耗部品の交換調整を年3回行う。 (2)故障修理 機器の不具合等により点検や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。※(株)富士ダイナミクスにより保守点検を実施すること。
5	自家用電気工作物 保安管理業務	(1)受電電圧6.6KV (2)変電設備750KVA (3)非常用予備発電装置100KVA	(1)月次点検(法令に定める制度) (2)年次点検(主として施設の運転を停止して行う点検を年1回) (3)臨時点検(必要の都度) 巡視点検や測定、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は、必要な指導や助言を行う。	(1)電気工作物に事故が発生した場合は、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と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ち会いを行う。 (3)低圧電路の絶縁状態の24時間監視や異常発生時の対応を行う。
6	給排水衛生設備 保守点検業務	(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	(1)受水槽点検(①～④月1回、⑤年1回) ①槽内の堆積物や汚れの点検、②警報装置や制御装置の作動確認、③錆や損傷の点検、④ボールタップやFMバルブの作動確認、⑤受水槽の清掃、消毒 (2)自動給水装置・加圧給水ポンプ(①②毎日、③④月1回、⑤年1回) ①圧力や電流値による作動確認、②異音や振動	点検や整備等の際に必要な専用計器や工具類は、その都度指定管理者が準備するものとする。

		(8)汚水槽・排水槽 (9)污水管・排水管	の点検、③バルブ類の水漏れや開閉位置の確認、④警報装置や制御装置の作動確認、⑤定期保守点検 (3)消火水槽・消火用補給水槽(月1回) ①槽内の水位確認、②減水警報装置の作動確認 (4)消火ポンプユニット(月1回) ①ポンプの起動状態の確認、②バルブ類の水漏れや開閉位置の確認 (5)電気温水器(月1回) ①水漏れの点検、②湯温の確認、③貯湯量の確認、④温度調節装置の作動確認 (6)湧水排水槽(月1回) ①害虫発生の点検、②悪臭の点検、③警報装置や制御装置の作動確認、④浮遊物や沈殿物の点検 (7)湧・汚・排水ポンプ(①②毎日、③月1回) ①圧力や電流値、作動の確認、②異音や振動の点検、③チャッキ弁の作動確認 (8)汚水槽・排水槽(①～③月1回、④年1回) ①害虫発生の点検、②悪臭の点検、③沈殿物や汚れの点検、④汚水槽や排水槽の清掃 (9)排水管・污水管(月1回) ①水漏れの点検、②排水状態の点検	
7	電気設備 保守点検業務	(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(①～④毎日、⑤年1回) ①外観の汚損や損傷の点検、②信号灯や表示灯の点灯確認、③操作スイッチや切替スイッチの正常位確認、④警報装置の作動確認、⑤中央	点検や整備等の際に必要な専用計器や工具類は、その都度指定管理者が準備するものとする。

			監視制御設備の定期点検・整備 (2)照明設備(①毎日、②③年1回) ①異音や汚損、不点の点検、②照明効果や汚損、損傷、温度等の点検 ③絶縁抵抗測定 (3)監視カメラ(6ヶ月に1回) ①外観の汚損や損傷の点検、②機能状況の点検	
--	--	--	---	--

※上記に加え、「特定建築物等定期調査」「建築設備定期検査」「防火設備定期検査」を年1回実施すること。

生駒駅南自動車駐車場 機械警備業務

1 警報装置

- (1) 業務に係る建物内への警報装置の設置は、指定管理者が行い、市はその管理費を指定管理者に支払う。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。

2 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ときは、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、指定管理者は市に該当する市の機器の改修・交換等を求め、市は直ちにその処置を行う。

3 権限の付与

市は、業務の実施に必要な権限を指定管理者に付与する。

4 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、市と指定管理者で協議のうえ、決定するものとする。

5 建物の変更

- (1) 市は、警備対象施設の増改築や改造、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日前まで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、直ちに市と協議のうえ、警報装置の移設や必要な措置を行う。
- (3) 前項の警報装置移設や追加設置等の工事に要する一切の費用は、市が負担するものとする。

6 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必要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、前項の「異常」の有無を間断なく監視し、業務の確立を図る。

7 緊急連絡

- (1) 市は、あらかじめ緊急連絡先及び優先順位を名簿に定め、この名簿を指定管理者に交付する。
- (2) 市は、緊急連絡先及びその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。

8 鍵の預託

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り扱い保管する。

9 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。

生駒駅南自動車駐車場 機械警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、外観及び機能等、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 留意事項

- (1) 本保守点検は、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人材が担当する。
- (2) 本保守点検は、全機械設備が定められた規格内で正しく作動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・予防するための重要な検査であることを十分認識する。
- (3) 誤報や障害の修理に関しては、その原因を徹底的に追求し、同様の誤報や障害が発生しないよう念入りかつ迅速に行う。

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・使用数に応じて必要数を常備する。

4 点検の実施

(1) 機械警備設備構成機器

- ① 外観、構造、取り付け状況及び点検、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、取り付け状況及び点検、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

5 機械設備の障害修理

- (1) 定期点検時に見つかった機器等の損傷や損害については、そのつど確実に修理し、正常な機能の維持を図る。
- (2) 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・撤去工事

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

生駒駅南自動車駐車場 清掃業務仕様書

1 目的

本清掃業務は、常に清潔で美しい快適な環境を維持し、建物や建築設備の維持保全を図るために必要な作業を実施するものである。

2 業務範囲

以下に記載の場所・作業を対象に実施するものとする。

清掃場所	日常清掃	定期清掃	備考
駐車場内車路 等	掃き、拭き、ゴミ取り 等		地下2階～屋上
階段	掃き、拭き、ゴミ取り 等	○	各階段
お手洗い	掃き、拭き、ゴミ取り、トイレ トーパー補充 等	○	1か所
駐車場外周辺	ゴミ取り、雑草取り 等		周辺
エレベーター	拭き、ゴミ取り 等		1基

3 業務内容

(1) 日常清掃

① 車路等

- ア 床面は、掃き又は拭きを行う。
- イ 階段の手すりは乾拭きし、汚れの甚だしい箇所は水拭きする。
- ウ ゴミ箱は2日に1回を目途に収集し、容器を清潔な状態に保持する。
- エ ガラス扉やガラス面は乾拭きし、汚れの甚だしい箇所は水拭きする。
- オ 駐車場内のゴミ取りを行う。

② お手洗い

- ア 床面は、水拭き又は洗剤拭きを行う。
- イ 衛生陶器は、トイレクリーナー等を使用して全面洗浄し、常に清潔を保つ。
- ウ 洗面台は乾拭きし、汚れの甚だしい箇所は水拭きする。鏡は水拭き後、乾拭きで仕上げ、必要に応じてガラスクリーナーで磨き上げる。
- エ トイレトーパーや石鹸水は、適宜補充する。また、汚物等の処理も適宜処理する。

③ 場外周辺

ゴミ取りを行う。必要に応じて、雑草取り等も実施する。

④ エレベーター

ゴミ取りを行う。必要に応じてガラスクリーナー等での磨き上げも行う。

⑤ ゴミの搬出等

ゴミを整理整頓し、施設の指定場所へ指定日に搬出する。分別の必要があるものは整理する。

(2) 定期清掃

掃き拭き掃除のうえ、ポリッシャーを用いて中性洗剤を使用し、汚れを十分落とす。

4 業務日数・業務時間

	業務日数	勤務時間
日常清掃(場内・場外)	毎日	1.5時間

5 その他

(1) 本業務に必要な清掃資機材や事務用品、衛生消耗品(トイレトペーパーや石鹼水、ゴミ袋等)は指定管理者の負担とする。

(2) 本業務には、ゴミの館外搬出処理は含まないものとする。

生駒駅南自動車駐車場 設備詳細

1 精算機等(三菱プレシジョン製)

QR コード式駐車券発行機	QD-100	1台
QR コード式出口精算機	AP-698-EA-9	1台
カーゲート	GT-652	2台
ループコイル	—	4本
管理計算機 PC	PM-300	1本

※QR コード式駐車券発行機、QR コード式出口精算機、カーゲート、管理計算機 PC は令和7年度中に上記製品へ更新。

2 消防設備

連結送水管設備	送水口	1基
	放水口	5個
	補給水槽	1台
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 圧力スイッチ	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
消火器具	粉末消火器	25本
	機械泡消火器	15本
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

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
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
	予備電源	1式
誘導灯・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
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
粉末消火設備	端子	1式
	粉末移動式	5台

3 エレベーター設備

日立エレベーター	・機種:P-11-C060 ・定格速度:60m/分 ・積載量:750kg ・定員:11名	1台
----------	---	----

4 管理システム設備

信号制御盤	—	1台
超音波検知器	—	23台
車体検知器	—	2台
入・出口案内灯	—	1灯
警報灯(回転灯)	—	23灯

5 夜間警備(セコム製)

コントローラ MX	—	1個
断線監視アダプタ	—	1個
断線監視アダプタ	—	1個
フラッシュライト	—	1個
ポインタⅡ	—	1個
パワーユニット	—	1個
振動焼切検出センサー	—	1個
インフラレッドセンサー	—	1個
マグネットセンサー	—	2個
無電圧結線コード	—	1個
自火報結線異常	—	1個

生駒駅北地下自動車駐車場 管理運営業務仕様書

生駒駅北地下自動車駐車場 保守点検業務

	業務名	対象設備	保守点検の内容・回数	備考
1	精算機等 保守点検業務	(1)QRコード式駐車券発行機 (2)ゲート装置 (3)プレートリーダー (4)QRコード式出口精算機 (5)QRコード式事前精算機 (6)駐車料金精算機 (7)駐車料金表示器 (8)ターミナルボックス (9)ループコイル (10)車両感知器 (11)管理計算機 PC	(1)定期保守点検 機器の機能保持や摩耗、故障に関する予防保全のため、機器の注油や清掃、一般調整、異常の有無の点検、消耗部品の交換調整を年3回行う。 (2)故障修理 機器の不具合で点検や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。(株)富士ダイナミクスにより保守点検を実施すること。
2	消防設備等 保守点検業務	(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・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)消防設備等の外観・機能点検 (2)消防設備等の総合点検	消防法第17条3の3の規定に基づき、消防法設備等の種類とその点検内容に応じて各種点検や試験、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、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	エレベーター設備 点検保守業務	(1)フジテック製エレベーター2台	(1)指定管理者は、毎日運転状態と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を保つよう	修理や部品取替の範囲 指定管理者の判断で必要と認めた場合は、エレベーター設備各部について構成部

			保守を実施する。 (2)指定管理者は、年1回エレベーター設備の検査を行うものとし、その検査受験法定諸事項に関する費用は、指定管理者の負担とする。	品の修理や取り替えを行うものとする。但し、その範囲はエレベーター設備を通常使用する場合に生ずる摩耗や劣化に限るものとする。※フジテック(株)により保守点検を実施すること。
4	管理システム設備 保守点検業務	(1)中央監視盤 (2)在否制御盤 (3)超音波在否感知器 (4)スペース誘導灯 (5)車両感知器 (6)ループコイル (7)入口灯 (8)総合満車灯 (9)二面一位信号灯 (10)案内表示灯 (11)身障者標識 (12)両替機	(1)定期保守点検 機器の機能保持や摩耗、故障に関する予防保全を図るため、機器の注油や清掃、一般調整、異常の有無の点検、消耗部品の交換調整を年2回行う。 (2)故障修理 機器の不具合等により点検や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。※中央監視盤のローカル機器保守点検は、アズビル(株)により実施とすること。
5	自家用電気工作物 保安管理業務	(1)容量300KV (2)電圧220V (3)電流787A	(1)月次点検(法令に定める頻度) (2)年次点検(主として施設の運転を停止して行う点検を年1回) (3)臨時点検(必要の都度) 巡視点検や測定、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は、必要な指導や助言を行う。	(1)電気工作物に事故が発生した場合は、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と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ち会いを行う。 (3)低圧電路の絶縁状態の24時間監視や異常発生時の対応を行う。

生駒駅北地下自動車駐車場 機械警備業務

1 警報装置

- (1) 業務に係る建物内への警報装置の設置は、指定管理者が行い、市はその管理費を指定管理者に支払う。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。

2 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ときは、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、指定管理者は市に該当する市の機器の改修・交換等を求め、市は直ちにその処置を行う。

3 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。

4 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、市と指定管理者で協議のうえ、決定するものとする。

5 建物の変更

- (1) 市は、警備対象施設の増改築や改造、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日前まで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、直ちに市と協議のうえ、警報装置の移設や必要な措置を行う。
- (3) 前項の警報装置移設や追加設置等の工事に要する一切の費用は、市が負担するものとする。

6 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、前項の「異常」の有無を間断なく監視し、業務の確立を図る。

7 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。

8 鍵の預託

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り扱い保管する。

9 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。

生駒駅北地下自動車駐車場 機械警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、外観及び機能等、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 留意事項

- (1) 本保守点検は、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人材が担当する。
- (2) 本保守点検は、全機械設備が定められた規格内で正しく作動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・予防するための重要な検査であることを十分認識する。
- (3) 誤報や障害の修理に関しては、その原因を徹底的に追求し、同様の誤報や障害が発生しないよう念入りかつ迅速に行う。

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・使用数に応じて必要数を常備する。

4 点検の実施

(1) 機械警備設備構成機器

- ① 外観、構造、取り付け状況及び点検、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、取り付け状況及び点検、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

5 機械設備の障害修理

- (1) 定期点検時に見つかった機器等の損傷や損害については、そのつど確実に修理し、正常な機能の維持を図る。
- (2) 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・撤去工事

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

生駒駅北地下自動車駐車場 清掃業務仕様書

1 目的

本清掃業務は、常に清潔で美しい快適な環境を維持し、建物や建築設備の維持保全を図るために必要な作業を実施するものである。

2 業務範囲

以下の場所や作業等を対象に実施するものとする。

清掃場所	日常清掃	定期清掃	備考
お手洗い	○	○	男女2か所
階段	○	○	各階段
エレベーター	○		2基
エレベーターホール	○	○	4か所
駐車場内車路等	ゴミ取り		地下1～2階

3 業務内容

(1) 日常清掃

① お手洗い

ア 床面は、水拭き又は洗剤拭きを行う。

イ 衛生陶器は、トイレクリーナー等を使用して全面洗浄し、常に清潔を保つ。

ウ 洗面台は乾拭きし、汚れの甚だしい箇所は水拭きする。鏡は水拭き後、乾拭きで仕上げ、必要に応じてガラスクリーナーで磨き上げる等、美観の強調を行う。

エ トイレットペーパーや石鹸水は、適宜補充する。汚物等の処理も適宜処理するものとする。

② 車路、エレベーター(ホール含む)等

ア 床面は、掃き・拭きを中心に行う。

イ 階段の手すりは乾拭きし、汚れの甚だしい箇所は水拭きする。

ウ ゴミ箱は2日に1回を目途に収集し、容器を清潔な状態に保持する。

エ ガラス扉やガラス面は乾拭きし、汚れの甚だしい箇所は水拭きする。

オ 駐車場内のゴミ取りを行う。

③ ゴミ搬出等

ゴミを整理整頓し、指定場所へ2日に1回搬出する。分別の必要があるものは分別整理を行う。

(2) 定期清掃

掃き拭き掃除のうえ、ポリッシャーを用いて中性洗剤を使用し、汚れを十分落とす。

4 業務日数・業務時間

業務範囲や内容に基づき、所要の作業員を勤務させるものとする。

	業務日数	勤務時間
日常清掃	毎日	1.5時間
定期清掃	閉場後	打合せによる

5 その他

- (1) 本業務に必要な清掃資機材や事務用品、衛生消耗品(トイレtpーパーや石鹼水、ゴミ袋等)は指定管理者の負担とする。
- (2) 本業務には、ゴミの館外搬出処理は含まないものとする。

生駒駅北地下自動車駐車場 設備一覧

1 精算機等(三菱プレシジョン製)

QRコード式駐車券発行機	QD-100	1台
ゲート装置	GT-652	1台
プレートリーダー	PG	1台
QRコード式出口精算機	AP-698-EA-Q	1台
QRコード式事前精算機	API-698-EA-Q	3台
駐車料金計算機	FC-685	1台
ターミナルボックス	TBB	1台
ループコイル	—	4本
管理 PC	PM-300	2台

※QRコード式駐車券発行機、QRコード式出口精算機、事前精算機、カーゲート、管理計算機 PC は令和7年度中に上記製品へ更新。

2 消防設備

連結送水管設備	送水口	1基
	放水口	4個
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
	泡放流口	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
消火器設備	粉末消火器	21本
	強化液消火器	10本
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
排煙設備	電動機制御装置	1面
	排煙口・給気口	—
	固定壁	—
非常警報器具・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
誘導灯・誘導標識	避難口誘導灯	16台
	通路誘導灯	29台
	専用電源	1式
	誘導標識	2枚
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
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
	補助散水型(単独型)	9台
	補助散水型(併設型)	3台
	補給水槽	1基
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

3 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基
--------------	--------------------------------------	----

4 管理設備

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

5 空冷ヒートポンプエアコン

天井埋込カセット形	—	1台
-----------	---	----

6 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
消音ボックス付ラインファン	400Φ×4,200CMH× 21mmAq	1台

7 排気ファン

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	60CMH×5mmAq×100Φ	1台
天井扇	80CMH×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
片吸込ホワイト形ファン床置型	#8×62,000CMH×100mmAq	1台

8 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

ベルテラスいこま自動車駐車場 管理運営業務仕様書

ベルテラスいこま自動車駐車場 保守点検業務

	業務名	対象設備	保守点検の内容・回数	備考
1	精算機等 保守点検業務	(1)自動車用精算機等 ①QRコード式駐車券発行機 ②QRコード式出口精算機 ③QRコード式事前精算機 ④カーゲート ⑤ループコイル (2)自動二輪車用精算機等 ①バイクロック ②精算機	(1)定期保守点検 機器の機能保持や摩耗、故障に関する予防保全を図るため、機器の注油や清掃、一般調整、異常の有無の点検、消耗部品の交換調整を年3回行う。 (2)故障修理 機器の不具合で点検や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。自動車用精算機等は(株)富士ダイナミクスにより、自動二輪車用精算機等は東海技研(株)により実施すること。
2	管理システム設備 保守点検業務	(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)定期保守点検 機器の機能保持や摩耗、故障に関する予防保全を図るため、機器の注油や清掃、一般調整、異常の有無の点検、消耗部品の交換調整を年3回行う。 (2)故障修理 機器の不具合で点検や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。(株)富士ダイナミクスにより実施すること。
3	電気設備 保守点検業務	(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(①～④毎日、⑤年1回) ①外観の汚損や損傷の点検 ②信号灯や表示灯の点灯確認 ③操作スイッチや切替スイッチの正常位確認 ④警報装置の作動確認 ⑤中央監視制御設備の定期点検、整備 (2)照明設備(①毎日、②③年1回) ①異音や汚損、不点の点検	点検や整備等に必要な専用計器や工具類は、指定管理者がその都度準備するものとする。

			②照明効果や汚損、損傷、音響、温度、コンパウンド漏れの点検 ③絶縁抵抗測定 (3)監視カメラ(年1回) ①外観の汚損や損傷の点検 ②機能状況の点検	
--	--	--	---	--

バルテラスいこま自動車駐車場 機械警備業務

1 警報装置

- (1) 業務に係る建物内への警報装置の設置は、指定管理者が行い、市はその管理費を指定管理者に支払う。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。

2 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、その正常動作を保持するものとする。
- (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、指定管理者は市に該当する市の機器の改修・交換等を求め、市は直ちにその処置を行う。

3 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。

4 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、市と指定管理者で協議のうえ、決定するものとする。

5 建物の変更

- (1) 市は、警備対象施設の増改築や改造、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日前まで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、直ちに市と協議のうえ、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や追加設置等の工事に要する一切の費用は、市が負担するものとし、これに伴い請負金額を改定することを得るものとする。

6 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機器をバルテラスいこま

防災センター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、前項の「異常」の有無を間断なく監視し、業務の確立を図る。

7 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。

8 鍵の預託

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り扱い保管する。

9 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。

バ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、センサー類及び防災センター設備が、外観及び機能等、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培う。
- (2) 点検は、全機械設備が定められた規格内で正しく作動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・予防するための重要な検査であることを十分認識する。
- (3) 誤報や障害の修理に関しては、その原因を徹底的に追求し、同様の誤報や障害が発生しないように念入りかつ迅速に行う。

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・使用数に応じて必要数を常備する。

4 点検の実施

(1) 機械警備設備構成機器

- ① 外観、構造、取り付け状況及び点検、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、取り付け状況及び点検、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

5 機械設備の障害修理

- (1) 定期点検時に見つかった機器等の損傷や損害については、そのつど確実に修理し、正常な機能の維持を図る。
- (2) 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・撤去工事

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

ベルテラスいこま自動車駐車場 設備一覧

1 自動車用精算機等(三菱プレシジョン製)

QR コード式駐車券発行機	QD-100	1台
QR コード式出口精算機	AP-698-EA-9	1台
QR コード式事前精算機	API-698-EA-9	2台
カーゲート	GT-652	2台
ループコイル	—	4本
管理 PC	PM-300	1台

※QR コード式駐車券発行機、QR コード式全自動精算機、QR コード式事前精算機、カーゲート、管理計算機 PC は令和7年度中に上記製品へ更新。

2 自動二輪車用精算機等(東海技研製)

バイクロック	WLTG10	1式
精算機	GABT	1台
管理 PC	—	1台

3 管制装置

駐車場監視盤	—	1台
中継盤	—	5台
車両感知センサー	—	18台
超音波センサー	—	2台
出入口満車灯	—	1台
各階満空灯	—	1台
警報灯付誘導灯	—	19台

4 管制装置

ITV 架	①キャビネットラック、②19 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	1式
屋外赤外デイトナイトカメラ	—	1台
屋外コンビネーションカメラ	—	2台
屋外天吊カメラ	—	8台