

大阪市立長居公園地下駐車場
設備維持管理に関する業務内容

設備等維持保全に関する業務内容

利用者が安全・安心・快適に駐車場を利用していただくために、常に各駐車場に設置されている設備等を良好に維持保全する必要がある。

設 備		点検種別	業 務 内 容
① 受変電設備 ② 自家発電設備 ③ 直流電源装置 ④ 無停電電源装置	法定点検 (定期点検)		経済産業省への届出の保安規程に基づく定期点検(1回/年)の実施 消防法に基づく非常電源(自家発電・蓄電池設備)の点検(1回/6ヵ月)の実施 経済産業省への届出の保安規程に基づく点検(1回/月)の実施 電気主任技術者代行者を専任し、本市の電気主任技術者の指示に基づく点検の実施
	日常巡視点検		五感による点検の実施、機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
⑤ 防災設備	法定点検		消防法に基づく外観・機能点検(1回/6ヵ月)の実施 消防法に基づく総合点検(1回/年)の実施
	日常巡視点検		機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
⑥ 中央監視設備	定期点検		専門業者による点検の実施
	日常巡視点検		対象設備機器等の重要度に応じ保守点検頻度を設定し、機能、劣化状況の判断 機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
⑦ 電気設備	日常巡視点検		対象設備機器等の重要度に応じ保守点検頻度を設定し、機能、劣化状況の判断 機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置 照明灯の球替え等の軽微な作業
⑧ 換気設備	定期点検		専門業者による点検の実施
	日常巡視点検		対象設備機器等の重要度に応じ保守点検頻度を設定し、機能、劣化状況の判断 機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
⑨ 空調設備	定期点検 (法定点検)		フロン排出抑制法に基づく簡易点検(1回/3ヵ月)、定期点検(1回/3年)の実施
	定期点検		専門業者による点検の実施
	日常巡視点検		対象設備機器等の重要度に応じ保守点検頻度を設定し、機能、劣化状況の判断 機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
⑩ 給排水衛生設備	定期点検		専門業者による点検の実施
	日常巡視点検		対象設備機器等の重要度に応じ保守点検頻度を設定し、機能、劣化状況の判断 機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
⑪ 駐車管制設備	定期点検		専門業者による点検の実施
	日常巡視点検		対象設備機器等の重要度に応じ保守点検頻度を設定し、機能、劣化状況の判断 機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
⑫ 出入口用 シャッター	定期点検		専門業者による点検の実施
	日常巡視点検		保守点検頻度を設定し、機能、劣化状況の判断 機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
⑬ 駐車機械装置	定期点検		専門業者による点検の実施
	日常巡視点検		機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
⑭ CO検知 警報設備	定期点検		専門業者による点検の実施
	日常巡視点検		機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
⑮ 防犯設備	定期点検		専門業者による点検の実施
	日常巡視点検		機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
⑯ 自動ドア	定期点検		専門業者による点検の実施
	日常巡視点検		保守点検頻度を設定し、機能、劣化状況の判断 機能劣化がある場合随時判断及び修繕措置
※エレベータ設備	法定点検		建築基準法に基づく定期検査(1回/年)、点検(1回/月)の実施 フルメンテナンス契約(製造業者)
建築物及び建築設備	法定点検		建築基準法に基づく、建築物(1回/3年)、建築設備(1回/年)、防火設備(1回/年)の点検及び、打診調査を実施(10年に1回を超え、建築物点検に合わせて実施)※1
	日常巡視点検		日常的に施設を巡回して目視を中心に実施する日常点検 ※2

注：最新の法令に基づいて点検を実施すること。

①～⑯の設備は、次頁以降の保守点検整備要領を参照。なお該当設備装置がないものは除く。

⑤の設備は、自動火災報知設備の受信機は隣接する長居公園地下自転車駐車場(大阪市建設局所管)と一体となった複合受信機となっており、長居公園地下自転車駐車場と地下鉄長居駅(大阪高速電気軌道株式会社運営)の火災代表信号を送受信できるものとなっているため、点検の実施にあたっては各管理者と綿密な連絡、調整を行うとともに、協力をする事。

受変電設備等の点検時(停電試験)は、事前事後の手順を定め、各設備機器、駐車機械装置等の停復電処置及び動作確認を適切に行うこと。
機械式駐車場については、各種点検を実施する際に、点検場所・内容を考慮して必要に応じ駐車機械装置専門業者に立会を行わせること。
※エレベータ設備については、フルメンテナンス契約とし、対象機器に応じたメンテナンス内容とする。

※1 大阪市都市整備局公共建築部が作成した「市設建築物 定期点検マニュアル」の様式による。点検結果報告書は建設局へ提出すること。

※2 大阪市都市整備局公共建築部が作成した「市設建築物日常点検ハンドブック」による。

各月の点検終了後、報告書及び当月分業務を統括した文書を添付し、原則翌月15日までに提出すること。

① 受変電設備、② 自家発電設備、③ 直流電源装置、
④ 無停電電源装置

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。

点検・整備後、点検整備担当者名、基準、判定、総合判断等を記載した報告書を速やかに提出すること。

設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

下記は、『主任技術者制度の解釈及び運用（内規）』から抜粋、編集し記載している。
なお、※印は追記項目である。

○ 月次点検を、次に掲げる要件の全てに従って行うこと。

1 外観点検を、(イ)に掲げる項目について、(ロ)に掲げる設備等を対象として行う。

(イ) 点検項目

- (a) 電気工作物の異音、異臭、損傷、汚損等の有無
- (b) 電線とそれ以外の物との離隔距離の適否
- (c) 機械器具、配線の取付け状態及び過熱の有無
- (d) 接地線等の保安装置の取付け状態

(ロ) 対象設備等

- (a) 引込設備（区分開閉器、引込線、支持物、ケーブル等）
- (b) 受電設備（断路器、電力用ヒューズ、遮断器、高圧負荷開閉器、変圧器、コンデンサー及びリアクトル、避雷器、計器用変成器、母線等）
- (c) 受電盤・配電盤
- (d) 接地工事の施設状況（接地線、保護管等）
- (e) 構造物（受電室建物、キュービクル式受電設備・変電設備の金属製外箱等）・配電設備
- (f) 発電設備（原動機、発電機、始動装置等）
- (g) 蓄電池設備
- (h) 負荷設備（配線、配線器具、低圧機器等）

2 (イ)及び(ロ)までに掲げる項目の確認のため、当該(イ)及び(ロ)に定める測定を行う。

(イ) 電圧値の適否及び過負荷等

電圧、負荷電流測定

(ロ) 低圧回路の絶縁状態

B種接地工事の接地線に流れる漏えい電流測定

3 1及び2の点検のほか、設置者及びその従事者に、日常巡視等において異常等がなかったか否かの問診を行い、異常があった場合には、電気管理技術者等としての観点から点検を行う。

○ 年次点検を、月次点検に係る前項の要件に加え、次の1及び2に掲げる要件に従って行うこと。

1 1年に1回以上行う。（ただし、信頼性が高く、かつ、2と同等と認められる点検が1年に1回以上行われている機器については、停電により設備を停止状態にして行う点検を3年に1回以上とすることができる。）

※非常電源である自家発電装置・直流電源装置、無停電電源装置及び蓄電池等については、消防用設備等として、点検基準・点検要領に従い、機器点検は6月に1回、総合点検は1年に1回行う。

2 次に掲げる全ての項目の確認その他必要に応じた測定又は試験を行う。

- (イ) 低圧電路の絶縁抵抗が電気設備に関する技術基準を定める省令第58条に規定された値以上であること並びに高圧電路が大地及び他の電路と絶縁されていること。
- (ロ) 接地抵抗値が電気設備の技術基準の解釈第17条に規定された値以下であること。
- (ハ) 保護継電器の動作特性試験及び保護継電器と遮断器の連動動作試験の結果が正常であること。
- (ニ) 非常用予備発電装置が常用電源停電時に自動的に起動し、停電復旧後停止すること並びに非常用予備発電装置の発電電圧及び発電電圧周波数（回転数）が正常であること。
- (ホ) 蓄電池設備のセルの電圧、電解液の比重、温度等が正常であること。
- (ヘ) 変圧器、電力用コンデンサー、計器用変成器、リアクトル、放電コイル、電圧調整器、整流器、開閉器、遮断器、中性点抵抗器、避雷器及びOFケーブルが、PCB管理標準実施要領Ⅱ. 2. (1)に掲げる高濃度ポリ塩化ビフェニル含有電気工作物に該当するかどうかを確認すること。

※「大阪市自家用電気工作物保安規程」に基づく、電気工作物の保安を確保するための必要な措置として、電気主任技術者等より指示があった際には従うこと。

⑤防災設備

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。
消防法等の定めによる様式に従い、すべての項目を記載した報告書を速やかに提出すること。
設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

1) 各設備の点検基準、点検要領、点検票、点検結果報告書については、消防法等の定めによる。

イ) 点検回数 外観・機能点検 6ヵ月に1回(7～8月、1月頃実施)
総合点検 1年に1回(7～8月頃実施)

ロ) 粉末消火設備の消火薬剤放射は、ユニット5個以内ごとに1ユニットで加圧用ガス容器又はクリーニング用ガス容器1本の試験用ガスを放射して行う。

ハ) 移動式二酸化炭素消火設備は、ユニット5個以内ごとに1ユニットで二酸化炭素容器を使用して放射して行う。

ニ) 放出試験後の充填する消火剤は、本設備に適正な規格の消火剤を充填する。

ホ) 泡消火設備放射試験時、一斉開放弁保護のため十分な放出を行う。なお、一斉開放弁閉止が十分でない場合、再度放出並びに弁の分解整備を行う。

P F O S含有の消火薬剤の場合、消火薬剤の機能の維持するための措置(3年以内に消火薬剤の検査を実施等)を講ずること。

ヘ) 泡消火ヘッドに目詰まりがあった場合、取外し清掃整備する。

ト) 点検方法
水槽等

排水弁操作により排水管の機能及び自動給水装置の作動・止水を確認する。
水質の確認を目視で行い、必要に応じて清掃を行う。

チ) 耐圧試験

必要に応じて関係官公庁に届出を行い、許可を受けてから実施する。

連結送水管耐圧試験に際し、道路使用許可が必要な場合は、所轄警察署と協議を行い十分な安全対策を講ずるとともに必要な交通誘導員を配置する。

リ) 操作盤等

端子の増締め及び清掃を行う

ヌ) 非常電源(自家発電設備)

総合点検では、30%以上の負荷運転を実施し、確認すること。

「②自家発電設備」の項目についても適用する。

ル) 消火器、消防ホース

10年を超えた消火器及び消防ホースは、取り替えること。

ヲ) 移動式粉末消火設備

25年を超えた移動式粉末消火設備は、本体ごと取り替えること。

取り替えにあたり、所轄消防署と協議が必要な場合は、行うこと。

2) 設備の日常巡視点検、及び定期点検で、不具合等の発見や指摘がされた場合は、速やかに補修等の保全を実施すること。

⑥中央監視設備

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。
点検・整備後、点検整備担当者名、基準、判定、総合判断等を記載した報告書を速やかに提出すること。
設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

中央監視設備は、空調設備や電気設備、給排水設備等の機能の自動化や、不具合の監視・記録といった管理をコンピュータに集約させた設備の総称である。

※警報盤とも表現される小規模な設備の点検についても適用する。

※駐車管制設備（料金精算システム、車路管制システム、I T V装置システムの総称である。）の機能も包含した中央監視設備については、駐車管制設備の項も適用すること。

下表に示す中央監視設備の各機器について、

- ・機器本体の設置状況を確認し、清掃を実施すること。
- ・機器内部の機構・機能・性能の動作確認を行い、点検・整備・清掃を実施すること。
- ・機器の各設定・接続部の状態を確認し、電源部の電圧を測定すること。
- ・無停電電源装置（UPS）は、点検・整備・清掃を実施し、停電テストを行うこと。

※機器の名称・機能名は一例であり、同等の機能を有する機器は点検整備すること。

中央監視装置の機器名・機能名

主装置
入出力・表示部（機能）
演算部（機能）
制御部（機能）
監視部（機能）
電源装置
通信入出力装置（機能）
UPS

⑦電気設備

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。
点検・整備後、点検整備担当者名、基準、判定、総合判断等を記載した報告書を速やかに提出すること。
設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

電気設備として、照明設備、インターホン設備、トイレ呼び出し表示設備、テレビ共聴設備防犯警報設備等をいう。インターホン設備、トイレ呼び出し表示設備は、「⑮防犯設備」の項目を準用した点検を行う。なお、低圧の設備配電盤等は、「①受変電設備」の項目を準用すること。

1 照明設備

- 1) 照明設備の修繕（ランプ・安定器取替等）及び緊急時の応急処置を行うこと。
ランプ・安定器取替等の作業中は、駐車場利用者に支障のないように行うこと。
- 2) 業務に際し、駐車場利用者から苦情または意見等があった場合は、丁寧に対応し報告するものとする。
- 3) ランプ取替時等には良質の洗浄剤等を使用し、光学的性能が十分発揮するようグローブ等を清掃すること。
- 4) 修繕や取替えにより発生した撤去品は、関連法令に基づき、適正に処分すること。
- 5) 駐車場内の屋外照明灯ポールの地際部の根腐れを目視及び触診して確認し、対処すべき事象が発生した場合はその都度報告を行い、指示のもとに対応すること。

2 インターホン設備

インターホン設備の外観点検、機能の確認及び清掃を行うこと。
機能点検は、呼び出し・応答・表示・警報等が正常であることを確認する。

3 トイレ呼び出し表示設備

トイレ呼び出し表示設備の外観点検、機能の確認及び清掃を行うこと。
機能点検は、呼び出し・応答・表示・警報等が正常であることを確認する。

4 テレビ共聴設備

テレビ共聴設備の外観点検、機能の確認及び清掃を行うこと。

5 防犯警報設備

防犯警報設備の外観点検、機能の確認及び清掃を行うこと。

6 その他設備

事務用機器、コンセント、配線等の外観点検、機能の確認及び清掃を行うこと。

⑧換気設備

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。

点検・整備後、点検整備担当者名、基準、判定、総合判断等を記載した報告書を速やかに提出すること。

設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

1. 各機器保守点検整備要領

1) 換気設備

① 送風機

- イ) 基礎・固定部 き裂、沈下等の有無
固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの点検
防振材の破損等の有無
天井吊りの場合の脱落防止、吊り支持等の金具の緩み及び腐食の有無
- ロ) 外観の状況 汚れの有無
腐食及びボルトの緩みの有無
- ハ) 電動機 電動機が外部より調査できる場合は、発熱異常の有無
回転方向が正しいことを確認
絶縁抵抗を測定し、その良否を確認
運転電流が定格値以下であることを確認
- ニ) 軸受 発熱、異常音及び異常振動の有無
潤滑油の補充
- ホ) Vベルト 緩み、摩耗、損傷等の有無（電動機直結形を除く。）
- ヘ) Vベルトカバー 変形、損傷等の有無（電動機直結形は除く。）
- ト) Vプーリー 摩耗、損傷等の有無、芯出良否の点検調整（電動機直結形は除く。）
- チ) 羽根車 汚れ、変形、腐食等の有無
ボルトの緩みの有無
ケーシング等に接触していないことを確認
- リ) 操作盤 端子増締及び清掃
- ヌ) 運転調整 運転時における電圧変動が規定値内であることを確認
運転電流が定格以下であることを確認
- ル) 消音器 汚れ・付着物の除去、本体・吸音材損傷の有無

② 天井扇・有圧換気扇

- イ) 固定部 き裂等の有無
固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの点検
防振材の破損、劣化等の有無
天井吊りの場合は、脱落防止、吊り支持等の金具の緩み及び腐食の有無
- ロ) 外観の状況 汚れの有無
腐食及びボルトの緩みの有無
- ハ) 電動機 回転方向が正しいことを確認
表面温度の異常の有無
絶縁抵抗を測定し、その良否を確認
運転電流が規定値内であることを確認

ニ) 羽根車	汚れ、変形、さび等の有無 ボルトの緩みの有無 フレーム等に接触していないかを確認 異常音、異常振動等の有無
③ 層流換気ファン	①送風機の項に準ずる
④ ダクト	
イ) ダクト	裸ダクトの場合は、塗装の剥離及び鉄板の腐食、損傷等の有無 変形の有無 保温材の剥離、損傷等の有無
ロ) ダンパー	作動の良否の点検 損傷、異常音、異常振動等の有無
ハ) 接続部	空気漏れの有無 ボルトの緩み、欠落、損傷等の有無及びガスケットのずれ、損傷等の有無
ニ) たわみ継手	固定部の緩みの有無
ホ) 吊り・支持金物	腐食、変形等の有無 緩みの有無及び取付けの良否の点検
へ) 防火区画貫通処理部	き裂、欠落等の有無
ト) 吹出口・吸込口	汚れの有無 取付け部の緩みの有無 塗装の剥離、腐食、変形等の有無
⑤ フィルター	清掃、損傷の有無
⑥ 換気機械室	適宜清掃
⑦ 給排気塔	適宜チャンバー内清掃

⑨空調設備

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。

点検・整備後、点検整備担当者名、基準、判定、総合判断等を記載した報告書を速やかに提出すること。

設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

1. 各機器保守点検整備要領

1) 空調設備

① 空調機

- イ) 基礎・固定部 き裂、沈下等の有無
固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みを点検
防振材、ストッパー等の劣化及び緩みの有無
- ロ) 外部の状況 本体の腐食・変形、破損等の有無、清掃
保温材・吸音材の損傷及び脱落の有無
- ハ) 送風機 羽根車の汚れ、さび、腐食等の有無、回転バランスの良否点検
シャフトの汚れ、さび、腐食等の有無
ベルトの緩み、摩耗、損傷等の有無
プーリーの摩耗等の有無
軸受の異常音、異常振動等の有無、給油の状態を点検
電動機の絶縁抵抗を測定し、その良否、回転方向が正しいことを確認、表面温度の異常の有無、電流が定格値内であることを確認
- ニ) 熱交換器 汚損、腐食、損傷等の有無、清掃（洗浄含む。）
- ホ) ドレンパン 汚れ、さび、腐食等の有無、清掃（洗浄含む。）
- ヘ) ドレン排水 本体のドレン排水確認を行い、詰まりのないことを確認、清掃（洗浄含む。）
- ト) フィルター ろ材の詰まり、損傷等の有無、清掃、枠の変形、損傷等の有無
- チ) 冷媒系統 ガス漏れ有無
- リ) 運転調整 運転時における電圧変動が規定値内であることを確認
運転電流が定格以下であることを確認
吸込み温度・吐出し温度の測定、確認

② 全熱交換器（ロスナイ）

- イ) 固定部 固定金具の劣化および固定ボルトの緩みの有無
- ロ) 外観の状況 本体のさび、腐食、破損等の有無
フィルターの詰まり、損傷等の有無
- ハ) 熱交換エレメント 軸受の異常音、異常振動等の有無
- ニ) エレメント 詰まり、損傷等の有無
- ホ) ケーシング 汚れ、さび、腐食等の有無
- ヘ) 送風機 異常音、異常振動等の有無
- ト) 電気系統 電動機の絶縁測定し、その良否の確認
表面温度の異常の有無
電流が定格値内であることを確認

③ 除湿機

本体・ファン・フィンコイル・フィルター・センサー・ドレン系統・冷媒系統・電気系統は①空調機に準ずる。

⑩給排水衛生設備

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。

点検・整備後、点検整備担当者名、基準、判定、総合判断等を記載した報告書を速やかに提出すること。

設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

1. 各機器保守点検整備要領

1) 給排水衛生機器

① 排水ポンプ（雨水、湧水、雑排水、汚水）・汚水槽攪拌曝気装置

- イ) 本体・着脱装置・ガイド部 腐食、損傷等の有無
付着物除去（吸込口異物除去含む。）、潤滑油補給
- ロ) 電動機 電動機が外部より調査できる場合は、発熱の異常の有無
回転方向が正しいことを確認
絶縁抵抗を測定し、その良否を確認
運転電流が、定格値以下であることを確認
- ハ) ケーブル 損傷等の有無
絶縁抵抗を測定し、その良否を確認
- ニ) 圧力計等 腐食、損傷等の有無
正常値を示していることを確認、調整
- ホ) 運転調整 運転時における電圧変動が規定値内であることを確認
運転電流が定格以下であることを確認
- ヘ) 操作盤 端子増締及び清掃

② 汚水槽・雑排水槽等

- イ) 本体 内部の浮遊物及び沈殿物の状況を点検
浮遊物及び沈殿物の除去、処分
漏水及び壁面等の損傷、き裂、さび等の有無
マンホールの密閉状態の良否を点検
 - ロ) 水面制御及び警報装置 損傷及び腐食の有無
作動の良否を点検
付着物除去、清掃
 - ハ) 配管 水漏れ及び詰まり、結露の有無、清掃
防食材の剥離、さび、腐食、損傷等の有無
保温材の剥離、損傷等の有無を点検
配管接続部の変形、腐食、損傷等の有無
弁類の開閉及び作動の良否、水漏れ及び腐食、損傷等の有無
伸縮管継手の作動状態の良否、水漏れ及びき裂、損傷等の有無
支持金物の緩み及び変形、腐食、損傷等の有無
配管固定部の緩み、変形、腐食、損傷等の有無
防虫網の目詰まり、さび、腐食、損傷等の有無
防火区画貫通処理部のき裂、欠落等の有無を点検
- ##### ③ ガソリントラップ 浮遊物及び沈殿物の除去、処分
- ##### ④ ポンプ室 適宜清掃
- ##### ⑤ 衛生器具
- イ) 洗面器・手洗器・掃除流し・台所流し き裂、破損等の有無
器具と排水金具、排水管、トラップ等の接続部の緩み、水漏れ、腐食、損傷等の有無

- 排水のひき具合及び詰まりの有無
- トラップの封水の良否を点検
- 水圧及び吐水時間（自閉式水栓）の適否を点検
- 自動水栓及び自閉式水栓の作動の良否を点検
- ロ) 小便器・大便器
 - き裂、破損等の有無
 - 便器のフランジ及びボルトの緩み、損傷等の有無
 - 洗浄管及び便器の接続部の水漏れの確認
 - 排水状況及び詰まりの有無
 - トラップの封水の良否及び詰まりの有無
- ハ) 洗浄用タンク・洗浄弁
 - タンク内の汚れ及びボールタップのピストン部の詰まりの有無
 - ボールタップの作動の良否を点検
 - 洗浄管の詰まりの有無
 - 弁を操作して排水状態の良否を点検
 - 弁を操作してピストン及びハンドルノブの作動の良否を点検
 - 逆流防止器の空気取入口の詰まりの有無
 - 水圧及び吐水時間の適否を点検
 - 節水装置（自動洗浄）の作動の良否を点検

⑪ 駐車管制設備

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。

点検・整備後、点検整備担当者名、基準、判定、総合判断等を記載した報告書を速やかに提出すること。

設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

駐車管制設備は、料金精算システム、車路管制システム、ITV装置システムの総称である。

なお、ITV装置には、監視設備としての機能を含む場合がある。

下表に示す駐車管制設備の各機器について、

- ・機器本体の設置状況を確認し、清掃を実施すること
- ・機器内部の機構・機能・性能の動作確認を行い、点検・整備・清掃を実施すること
- ・機器の各設定・接続部の状態を確認し、電源部の電圧を測定すること
- ・無停電電源装置（UPS）は、点検・整備・清掃を実施し、停電テストを行うこと

※機器の名称・機能名は一例であり、同等の機能を有する機器は点検整備すること。

機器	周期
1. 料金システム <自動精算機>	4ヶ月
2. 料金システム <料金計算機・中間計算機>	4ヶ月
3. 料金システム <カーゲート>	4ヶ月
4. 料金システム <駐車券発行機>	4ヶ月
5. データ管理システム <パソコンシステム・ターミナルコントローラ>	12ヶ月
6. 車路管制システム <管制盤・駐車状況表示板>	4ヶ月
7. 車路管制システム <モニター盤>	6ヶ月
8. 車路管制システム <入口満空案内灯>	6ヶ月
9. 車路管制システム <出庫警報灯>	6ヶ月
10. 車路管制システム <ブロック満空状況盤>	6ヶ月
11. 車路管制システム <空表示灯>	12ヶ月
12. 車路管制システム <案内灯>	12ヶ月
13. 車路管制システム <車両誘導表示>	12ヶ月
14. 車路管制システム <2位信号灯>	6ヶ月
15. 車路管制システム <合流注意灯>	6ヶ月
16. 車路管制システム <超音波センサー>	12ヶ月
17. 車路管制システム <車両検知器・収納箱>	6ヶ月
18. 車路管制システム <満空付案内灯>	12ヶ月
19. ITVシステム <カメラ（屋内）、カメラ（屋外）>	12ヶ月
20. ITVシステム <ハードディスクレコーダ>	6ヶ月
21. ITVシステム <シーケンシャルスイッチャー>	6ヶ月
22. ITVシステム <フレームスイッチャー>	12ヶ月
23. ITVシステム <モニター>	12ヶ月

⑫ 出入口用シャッター

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。

点検・整備後、点検整備担当者名、基準、判定、総合判断等を記載した報告書を速やかに提出すること。

設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

種別	点検項目	点検内容		
電動・手動式シャッター	外観	1 点検口の状況	点検口の有無、取付位置、開閉操作	
		2 降下位置障害	障害物の有無、シャッター芯と物品との距離	
		3 操作障害	押釦スイッチの取付位置、随時閉鎖操作の取付位置	
		4 警告表示・操作説明ラベル貼付	警告表示・操作説明ラベルの有無、汚損、損傷	
	機能	5 開閉機	油漏れ、錆、腐食、異常音、異常過熱、固定ボルト	
		6 ブレーキ装置	中間停止、残留磁気、異常音、異常過熱	
		7 手動装置	設置位置、操作方法の表示、操作状態	
		8 スプロケット・ローラーチェーン	芯ずれ、変形・汚損、セットボルト、摩耗、錆、ジョイント、たるみ状態	
		9 ロープ車・ワイヤーロープ	変形、汚損、セットボルト、ワイヤーロープの摩耗、汚損(キック、ささくれ)、余巻、固定状態	
		10 巻取シャフト・ブラケット	曲損、片寄り、カマ、軸受の取合い、変形、汚損、固定ボルト、軸受の回転状態	
		11 スラット・吊元	変形・汚損、片寄り、片下がり、端金物、吊元ボルト	
		12 座板	変形・汚損、座板ビス	
		13 ケース・まぐさ・スモーカー	変形・汚損、スモーカーの取付状態、回転状態	
		14 ガイドレール	変形・汚損、錆、呑口の状況	
		15 リミットスイッチ・エマーゼンスイッチ	チェーンの張り具合、スプロケットの芯ずれ、変形・汚損	
		16 押しボタンスイッチ	蓋・施錠の良否、接続端子のゆるみ	
		17 ヒューズ装置・ヒューズテスト	変形・損傷、ヒューズメタルの抜取検査	
		18 手動閉鎖装置	変形・損傷、ワイヤー、閉鎖確認	
		19 自動閉鎖装置	変形・損傷、錆、開放力	
		20 絶縁抵抗	電動器主回路、制御回路、信号回路	
		21 遮煙装置(材)の損傷	硬化、切損、接触状態	
		作動	22 降下状況	電動・手動操作、随時閉鎖、異常音、下限停止位置
			23 降下速度	3.0m～7.0m/min
			24 巻上状況	電動・手動操作、上限停止位置
			25 障害物検知装置	作動試験、変形・損傷

⑭ CO検知警報設備

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。

点検・整備後、点検整備担当者名、基準、判定、総合判断等を記載した報告書を速やかに提出すること。

設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

1 各機器保守点検整備要領

- 1) CO検知警報盤
- 2) CO検知センサー
- 3) CO₂検知センサー（土佐堀駐車場CO₂ボンベ室）

2 点検内容

1) 構造、機能点検

- ① 電源表示灯 指示計ユニット内緑ランプが点灯しているか確認
- ② 警報表示灯 警報鳴動時に第一段目、第二段目のランプが点滅または点灯し、指示が警報点以上ある場合、点灯しているか確認
- ③ 警報音 警報時、警報音が鳴動するか確認
- ④ 警報動作 TESTボタンを押した時、指示が振り切れ（オーバースケール表示）、警報を発するか確認
- ⑤ 外部警報接点 警報動作時、外部に通報用接点出力されるか確認
- ⑥ 復帰動作 警報動作後、リセットスイッチを押すことにより、指示が警報点以下にある場合、ランプ及びブザーが停止することを確認

2) 性能点検

- ① 入力電源 入力電源電圧が、定格電圧の±10%以内であることを確認
- ② 零点調整 検知箇所及びセンサー部にガスが無いことを確認し、指示警報ユニットの零点を調整（この時、雰囲気ガスに測定ガスがある場合、N₂にて校正。）
- ③ 指示調整 検知部へ校正ガスを与え、指示警報ユニットの濃度が、仕様の測定精度であることを確認。（この場合、誤差がある場合は、校正ガスを濃度値へ、スパンボリュームにて校正。）
- ④ 外部出力データ 検知部へ校正ガスを与え、指示警報ユニットからの外部出力値が計測精度内であることを確認
- ⑤ 警報設定値 指示警報ユニットのスイッチ等により警報値を確認調整
- ⑥ 警報遅れ時間 警報設定値の約1.6倍のガス（校正ガス）を与え、所定の応答タイム内に警報を発するか確認
- ⑦ 吸引流量 流量計にて所定の流量であるか確認調整

3) その他

- ①配管接続 サンプリングの場合 GAS INからGAS OUTまでの配管やチューブにき裂が無いか、接続部品に緩みが無いか確認
- ②外観 それぞれのサンプリング盤が納入仕様書とおりであるか確認

3 整備

交換周期が1年程度のパッキン、センサー等を交換

⑮ 防犯設備

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。

点検・整備後、点検整備担当者名、基準、判定、総合判断等を記載した報告書を速やかに提出すること。

設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

1. 各機器保守点検整備要領

- 1) 防犯複合盤
- 2) 警報押しボタン
- 3) ベル
- 4) 表示灯

2. 点検内容

- | | |
|----------|---|
| 1) 電源表示灯 | 電源表示ランプが点灯しているか確認 |
| 2) 警報表示灯 | 警報鳴動時にランプが点灯するか確認 |
| 3) 警報音 | 警報時、警報音が鳴動するか確認 |
| 4) 復帰動作 | 警報動作後、現地の動作させた押しボタンを復帰後、復帰ボタンを押すと、ランプ及びベルが停止することを確認 |

⑩ 自動ドア

本点検整備要領は、対象駐車場に、設備・機能のない事項については適用しない。

点検・整備後、点検整備担当者名、基準、判定、総合判断等を記載した報告書を速やかに提出すること。

設備・機器の修繕等の際、法令に基づく資格免許等が必要なときは、これを有することを確認し行うこと。

種別	点検項目		点検内容	
自動 ドア	外 観	1	ドア、サッシ部	傷、サビ、腐食、汚れ 表示ステッカー、警告ラベルの貼付け
		2	無目	点検カバーの取付け状態
		3	懸架部	吊戸車、ハンガーレールの汚れ、摩耗、損傷
		4	センサー部	センサー、補助センサー検出面の汚れ
		5	電気回路	電線の支持、接続状態及び被膜の亀裂
	機 能	6	ドア、サッシ部	ドアと無目の隙間
				全閉時、戸先の隙間、ドアと床面の隙間
				ドアとガイドレールの隙間
		7	懸架部	ハンガーレール、吊戸車、ストッパの取付け状態
		8	動力部、作動部	エンジンの取付け状態
				防振ゴムの変形
	従動プーリーの取付け状態			
	9	制御装置	取付け状態	
			ドア位置検出スイッチの取付け状態	
	10	センサー部	センサー、補助センサーの取付け状態	
作 動	11	ドア本体	作動時の異常音	
	12	動力部、作動部	手動開閉の動作確認、異常音	
	13	制御装置	開閉速度及び開放タイマーの時間	
			徐行速度の状態	
			電源スイッチの作動状態	
	14	センサー部	センサー、補助センサーの作動状態	
タッチスイッチ及び併用センサーの作動状態				
15	電気回路	通常開閉動作及び反転動作		
		絶縁抵抗、電源電圧を測定し、その良否の確認		

指定管理事業者が行う点検業務（参考）

駐車場		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	建築物及び 建築設備	
駐車場		受変電 設備	自家発電 設備	直流電源 装置	無停電 電源装置	防災設備	中央監視 設備	電気設備	換気設備	空調設備	給排水 衛生設備	駐車管制 設備※3	出入口用 シャッター	駐車機械 装置	CO検知 警報設備	防犯設備	自動ドア	エレベータ	建築物及び 建築設備
21 長居公園地下	定期点検	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎	◎	◎
	日常巡視点検	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎	◎	◎

「指定管理事業者が行う点検業務（参考）」の凡例、注記事項

凡例

- ◎ : 指定管理事業者が行う点検業務
※指定管理事業者として、点検を行い、点検報告書に則り、不具合等がある際には修繕・経過観察等、保全の対応を行うこと。
- : 設備として設置されていないため、点検業務はない。

注記

定期点検（法定含む） : 日常の巡視点検で実施し難い電気工作物及び機械設備等の重要な箇所について、できるだけ運転を停止または測定機器の使用等により点検試験測定等をいう。
 （準じた点検含む） 法定点検については、最新の法令に基づき、定められた周期及び内容で行うこと。
 法定点検（準じた点検含む。）等について、点検資格等が定められているとき、点検報告書に、氏名・免許番号等を必ず記載すること。

日常巡視点検 : 日常の業務を通じて、運転中または休止中の電気工作物及び機械設備等を、主に目視等により巡視点検を行い異常の有無を確認する。
 不具合等がある際には修繕・経過観察等、保全の対応を行うこと。

※共通事項 1 : 指定管理事業者設置の車用充電装置は③直流電源装置に準じた保全、及びAEDは厚生労働省通知等による適切な管理を、計画、実施し報告すること。

※共通事項 2 : 各月点検業務の実施後、報告書を取りまとめ、指定管理事業者は、報告書と総合的判断を記した書類（統括書）を添付し、原則翌月15日までに提出すること。

※共通事項 3 : 統括書は、指定管理事業者名入りとし、総合的判断として、故障等の不具合等状況（発生日時、概略、影響）及び対応（案を含む）の予定等を記載したもの。