

資料Ⅵ

扇町公園駐車場管理運営業務仕様書

1 物件概要

- (1) 名 称 扇町公園駐車場（以下「公園駐車場」という。）
- (2) 施設種別 便益施設
- (3) 所在地（住居表示）、物件概要等

公園駐車場の概要は以下のとおりである。なお、物件等が現地の状況と異なる場合は、現地の状況を優先するものとする。また、本市所有の主要なものを列記したものであり、その他現管理者により設置された物件等については、参考として記載している。

物件名称	扇町公園駐車場
所在地	大阪市北区扇町2丁目（別図1参照）
管理区域	5,841 m ² （別図2、別図3参照）
駐車方式	自走式
収容台数	普通車：99台（うち身体障がい者2台） 大型車両：8台 計107台
車両出入口	現管理運営事業者が設置している物件（駐車券発行機・自動料金精算機等自動料金精算システム）
駐車管制	満空表示灯1基・管理棟2基 無線通信補助（消防用）・I T V・駐車管制設備
その他	防災監視盤、車路管制盤、テレビモニター、エレベーター、身体障がい者用便所、入口防潮板、シャッター、給排水衛生設備（雨水桝、雑排水槽等、消火設備を含む）、空気調和設備（ルームエアコン、給気ファン、排気ファン、排煙ファン等）、電気設備（電灯、非常照明、誘導灯等）、自動火災報知設備、防排煙設備

2 公園駐車場管理運営事項

- (1) 指定管理事業者の施設使用形態

公園駐車場の管理に当たっては、都市公園法第5条の規定に基づき、公園施設管理許可申請を行わなければならない。なお許可申請にあたっては、1（3）表中の管理区域記載の面積すべてを使用面積とするものとする。

- (2) 管理運営方針

①基本方針

自動車での来園者の利便性・安全性を向上するため、適正な管理運営を行い、扇町公園の適切な利用を図ることを基本方針とする。また、利用者が公平・平等に公園駐車場を利用できるよう十分に配慮するとともに、その運営管理・維持管理について創意工夫をもって行うこと。

②運営管理方針

公園駐車場は、都市公園施設として設置した施設であり、法及び条例並びに同条例施行規則に基づき、適切に管理するとともに、多様なニーズに応えるため、常に利用者の要望を把握し、管理運営に反映させるよう努めること。

③維持管理方針

公園駐車場については、清潔かつその機能を正常に保持し、利用者の快適かつ安全な利用に供するよう適正な維持管理を行うこと。

(3) 公園駐車場の利用に関する業務（安全・保全・事故防止・防犯等）

利用受付、利用料金の徴収、車両の誘導、利用者の案内、事故・苦情等対応、歩行者等に対する安全対策、事故防止対策、防犯対策を行うこと。

指定管理事業者は、毎年度、年度が始まるまでに本市と協議の上、公園駐車場にかかる事業計画書を提出すること。

【公園駐車場運営事項標準】

駐 車 場 形 態	時間貸駐車場（月極利用は受けて入れておりません。他の施設（公園施設を除く。）との業務提携は原則不可。定期券（駐車箇所を限定しないもの）及び回数券の販売は可。）
休 業 日	無休
営 業 時 間	普通車：8時～23時、大型車：9時～17時を必須時間帯とし、縮小は不可。営業時間の設定または変更にあたっては、本市と事前協議を行うとともに、駐車場内にて連絡しているカンテレ扇町スクエア駐車場B2駐車場（以下「スクエア駐車場」という。）の管理運営会社に事前報告を行うこと
要員対応	有人。 ただし利用者の少ない夜間時間帯において、利用者の利便性に支障が生じないと認められる場合は、無人とする提案をすることができる。この場合、必要な根拠資料を揃えて、本市に事前協議を行い、承認を得なければならない。 ※人件費等の必要経費については、全て指定管理事業者の負担とする。
駐車料金	普通車については、利用実態に応じて本市と事前協議のもと価格を決定できるものとする。ただし、付近の駐車場の駐車料金に比して著しく均衡を失する提案はできない。駐車料金の変更を行う場合はスクエア駐車場の管理運営会社に事前報告を行うこと。 現在は220円/30分、1日上限900円、22時から8時は上限550円にて運用している。また、条令第15条第1項第4号の規定による者に対する公園駐車場の1日当たりの利用料金は通常価格の半額とする。 大型車については、原則として、現在の料金水準を維持するものとする。
出入庫管理	公園駐車場門扉の開閉等については、指定管理事業者において防犯対策等が十分に行える状況にある場合は、これを要しない。また、精算機やゲート・満空表示灯等の出入庫管理は、公園利用者の利便に配慮し、スムーズに行うこと。 <u>特に、土日祝（不定期）及びゴールデンウィーク等は、公園駐車場内及び近隣道路の渋滞が予想されるため、必要に応じて交通誘導要員等を配置し、駐車場出入口附近の交通整理及び駐車場への入庫待ち車両の誘導・案内（他の駐車場（扇町公園に限らない。）利用案内）等、渋滞緩和対策を講ずること。</u> なお、公園駐車場案内看板（構造は許可面積内に設置する自家用看板で7㎡以下のものに限る。広告物の掲出は不可。）及び新たな機器の設置等の詳細については、事前に本市と協議を行うこと。なお、変更を行う場合も、同様とする。

(4) 駐車料金の設定・収入

指定管理事業者が本市の承認を得て定めた駐車料金は、指定管理事業者の収入とすることができる。

なお、駐車料金の当初設定時のほか、これを変更しようとするときは、本市に事前に提案の上、承認を得なければならない。ただし、近隣駐車場と均衡する料金設定とする等、駐車料金変更の必要性を示す根拠資料と合わせて、提案を行うこと。

(5) 自動二輪専用箇所の設置

公園利用者が来園するための交通手段を十分把握の上、自動二輪専用箇所の設置を可能な限り考慮すること。

(6) 駐車枠の見直し等

指定管理事業者は駐車場の利用状況を踏まえて、事前に本市と協議のうえ、車枠の見直し（大型車両と普通車間の車枠転用含む）を認めることがある。ただし駐車場の管理面積の縮小は認めない。

(7) 利用予約等

本市からの利用予約等の協力要請があった場合は、可能な限り協力すること。

(8) 公園駐車場の利用者への対応について

指定管理事業者は、利用者、周辺住民等からの問い合わせやクレーム、公園駐車場施設等のトラブルについて、指定管理事業者の責任において体制を整備し迅速に対応すること。また、公園駐車場に利用方法、利用料金、注意事項、連絡先、損害関係等の責任事項並びに不正使用、不正駐車、放置車両等の取扱いその他指定管理事業者が必要と考えるものを明記した「利用案内」並びに「利用約款」を、本市と協議の上、利用者に対して分かりやすく表示すること。

※表示は容易に脱落等せず、文章が読み取れるものであれば可能とするので、公園駐車場の運用方法に適した看板又は表面加工した掲示物により表示すること。

※外国人利用者を対象とした表示は、指定管理事業者が必要と判断する場合に表示すること。

(9) 建築基準法第 12 条点検

公園駐車場における建築施設については、建築基準法第 12 条に基づき、建築設備は年 1 回（防火設備含む）、建築物は 3 年に 1 回（令和 4 年度に実施）の法定点検を「市設建築物 定期点検マニュアル（大阪市都市整備局）」に基づき行い本市に報告すること。報告書の様式については、事前に承諾を得ること。

※施設建築物 定期点検マニュアル（大阪市都市整備局）

URL : <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000396208.html>

(10) 防火管理

本市が必要であると認めた場合は、本市が実施する防火管理に協力すること。

(11) 防災対策

台風、暴風雨等で水害が予見される場合は、防水対策を講ずること。また、防潮板の設置訓練を年に 1 回以上定期的に行うこと。

(12) 指定管理事業者の義務

指定管理事業者は、法その他関係法令並びに許可事項を遵守しなければならない。

(13) 公園施設等での催事に伴う公園駐車場利用

扇町公園内公園施設において催事を行う際に、催事主催者等から公園駐車場利用に当たって、事前予約等の申出があった場合は、可能な限りその範囲・方法等について催事主催者等

と協議しなければならない。

また、本市関係催事にかかる車両をはじめとする本市関係車両が駐車場を利用する場合は、催事の円滑な準備、実施、撤収等及び用務にあたり必要な駐車スペースを確保し、無償で利用できるよう協力すること。催事等によって周辺道路の交通が規制され、公園駐車場の収益に損失が生じたとしても、本市はこれを補償しない。なお、令和2年度に本市関係催事にかかり本市関係車両が公園駐車場を利用した実績はない。

(14) 公園管理車両等の取り扱い

都市公園の維持保存作業のため、本市公園管理車両等が公園駐車場に乗り入れる場合は、指定管理事業者は駐車場を無償で供与しなければならない。

(15) 公園駐車場に隣接する駐車場との関連事項

公園駐車場に隣接するスクエア駐車場は、公園駐車場と地下接続等を行っているため、次の項目について駐車場の管理運営会社者と連携調整し、管理運営を行うこと。

管理運営項目	内 容
財産区分	別図4、5に示す財産区分に従い、費用負担は、それぞれが負担すること。
相互通行	スクエア駐車場及び公園駐車場の車路部分については、無償で相互通行とすること。
入庫及び出庫	入庫は、スクエア駐車場の東側入口又は本件駐車場の西側入口を使用し、出庫は、本件駐車場の西側出口を使用すること。
車路の運営	入庫、出庫、車路の通過等の連絡を相互で取り合うほか、それぞれの駐車場が満車となった場合は、一方の駐車場へ車両を誘導すること。 万一事故があるときは、負傷者の救護等について相互に協力すること。
清掃	スクエア駐車場のドレイン管排水及び舗装表面排水が本件駐車場に流入する範囲については、スクエア駐車場管理運営会社及び指定管理事業者が共同して清掃すること。
財産区分間にあるシャッターの開閉	別図4に示す公園駐車場のシャッターの開閉は、指定管理事業者が行うこと。シャッターの開閉時間は営業期間中とし、緊急時の開閉方法等の詳細については、別途スクエア駐車場管理運営会社と協議すること。
シャッター開閉センサー	公園駐車場のシャッター開閉センサーに接続されるスクエア駐車場の配線については、スクエア駐車場管理運営会社が管理する。

(16) 大型車両用駐車場に関する特記事項

キッズプラザ大阪は、現在、一般財団法人大阪教育文化振興財団（以下「財団」という。）が運営しており、公園駐車場のうち大型車両用駐車場（以下「バス駐車場」という。）に係る事業及び管理運営に関し、それぞれの事業について、長期安定的かつ円滑な事業の推進を図るため、次のことに留意し、管理運営を行うこと。

管理運営項目	内 容
予約受付	バス駐車場の利用に関する予約受付は、財団が行う。事前に予約状

	況が指定管理事業者に連絡されるが、状況については相互に連絡を取り合うこと。また財団以外からバス駐車場の利用に関する予約申し出があった場合は、財団と連絡調整を行い、可能な範囲で受け入れを行うこと。
進入・退出路通行許可手続	バス等大型車両のバス駐車場への進入・退出路となる道路の通行許可等の警察への手続きは財団が行う。
イベント等	キッズプラザ大阪で実施するイベント等の内容を、財団が指定管理事業者に通知するが、状況については相互に連絡を取り合うこと。
注意事項	バス駐車場に駐停車中の車両はエンジンを停止（アイドリング・ストップ）するよう利用者を指導する。

(17) 電気機械整備管理業務

公園駐車場における電気機械設備について、資料VI-1に基づき、適正な維持管理を行うこと。なお、エレベーターについては製造メーカーによるフルメンテナンス契約により実施すること。

(18) 施設保全計画について

令和5年度以降、参考資料3の施設保全計画に基づき、本市により必要な改修等を実施する予定であるため、本工事の実施に協力すること。なお、公園駐車場の管理運営事業に支障が生じる場合は、本市と協議を行うこととする。本計画は、本市予算の状況により実施年度が変わる場合がある。また、本修繕実施前に施設等に不具合が生じた場合は、指定管理事業者として利用者の安全を第一に応急措置しなければならない。

3 設備等の承継及び新設

本市所有の設備等については、原則として現状のまま指定管理事業者へ引き継ぐが、機器等の承継又は変更・新設を行う場合は、それぞれ次のとおり取り扱うこととする。

(1) 機器等の承継

現管理運営事業者が、公園駐車場内に設置した機器等については、現管理運営事業者の管理期間終了後、指定管理事業者と現管理運営事業者が協議の上、合意した場合に限って、当該機器等を引き継いで使用することができるものとする。

なお、引き継ぎ等に要する諸経費は指定管理事業者の負担とする。

また、当該機器等を引き継ぐ場合は当該機器等の引き継ぎを受けた旨の文書を本市に提出し、承認を得なければならない。

(2) 機器等の変更・新設等

指定管理事業者が現管理運営事業者から機器等を引き継がない場合は、原状回復の一環として、現管理運営事業者により自らが設置した全ての機器等が撤去されることから、指定管理事業者は、本市と事前に協議の上、公園駐車場の運営に必要な機器等を新たに設置することができるものとする。

ただし、この場合、本市に事前に機器等の設置方法等に関する文書を提出し、承認を得なければならない。また、スクエア駐車場に影響を及ぼす箇所の改造は認めない。

(3) 設備等の承継又は新設等に伴う公園駐車場運営開始及び物件引渡時期

指定管理事業者は、事業開始までに本市及び現管理運営事業者と引継ぎ等の調整を行うとともに、令和5年4月1日より公園駐車場の運営を開始すること。ただし、工事が必要な場

合は、現管理運営事業者の公園駐車場運営に支障を及ぼさない範囲で、かつ現管理運営事業者の承諾が得られるものについては、本市と事前協議を行い、許可申請書を所管公園事務所へ提出のうえ、許可日前から着手することを認める。なお、この場合、現管理運営事業者への許可面積内で行われるものについては、使用料は不要とする。

(4) 駐車管制設備等

公園駐車場出入口（地上部）については、案内看板、満空表示灯等の利便性向上のための設備を設置しなければならない。また、公園駐車場入庫口付近に、新たに駐車券発行機、自動料金精算機などの駐車管制設備を設置する場合は本市と事前協議を行うこと。ただし、入庫受付又は駐車料金精算について有人対応を行う場合はこの限りではない。その他、利用者の利便向上あるいは管理運営上必要なため、新たな設備を設置する場合は、本市と事前協議を行うこと。その場合、本市が必要と認める場合は、別途指定管理事業者において公園施設設置許可申請を受けるとともに、建築確認申請等必要な手続きは指定管理事業者で行わなければならない。

なお、公園駐車場の出入口の変更は認めない。

(5) 機械警備システム等

自動料金精算機の防犯対策、障がい者割引対応に用いるなど、必要に応じて指定管理事業者により機械警備システム等を設置しなければならない。

(6) 電気引込等

公園（照明）灯及び駐車管制設備等の稼働に必要となる電気については、本市が指定する箇所に引込柱を設置し、道路上の関電柱等から公園内に電気を引込み、本市が設置した埋設管を用いるか又は必要に応じて指定管理事業者にて機器類を設置し、各箇所に配慮しなければならない。

(7) 自動体外式除細動器（AED）の設置

公園駐車場内に自動体外式除細動器（AED）を指定管理事業者により設置し適切に維持管理を行うこと。なお、設置場所及び仕様等については本市と協議すること。また、適正な運用及び管理を行うため、駐車場に配置する職員に対して定期的な研修及び訓練を行うこと。

4 経費の負担

公園駐車場の管理運営等にかかるすべての経費は、指定管理事業者の負担とすること。なお、公園施設設置管理許可使用料相当額については毎年度末に精算し、差し引いた金額を業務代行料として支払う。

(経費の例示)

人件費、既設機器撤去に要する費用（機器の変更を行う場合等）、新規機器等設置料、機器リース料、機器保守料、消耗品費、通信費、光熱水費（※）、保険料、修理・更新経費 等

※光熱水費の取り扱い

公園駐車場内における電気設備等にかかる光熱水費は、全て指定管理事業者にて負担しなければならない。

公園駐車場管制装置等を新たに設置し電気を使用する場合は、本市と調整の上、指定管理事業者にて電気引込工事等を実施し、工事費用及び電気使用料等の費用は指定管理事業者で

負担しなければならない。なお、電話回線を使用する場合においても、指定管理事業者にて新規契約を行い、その使用分の費用を負担すること。現管理運営事業者から電気等契約の引継ぎを希望する場合は、現管理運営事業者と別途協議すること。

5 使用の制限

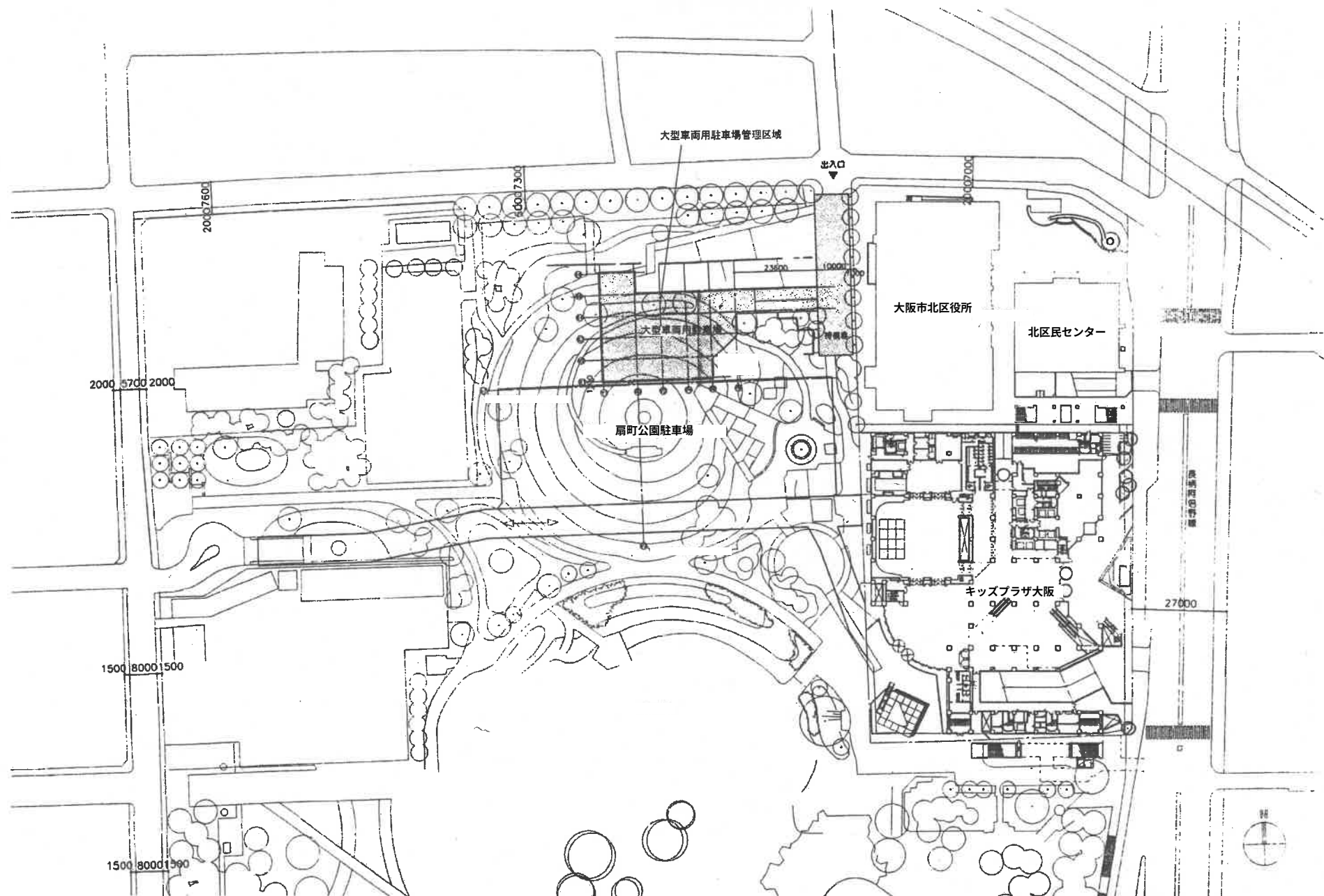
- (1) 非常災害時の付近住民の避難場所とする等、緊急に本市が使用の必要を認めた場合は、公園駐車場を無償で供与しなければならない。なお、この場合の取り扱いの詳細については本市と協議による。
- (2) 指定管理事業者は、公園駐車場を他の者に使用させ又は担保に供してはならない。ただし、業務の一部について、本市が承認した場合はこの限りではない。

6 原状回復

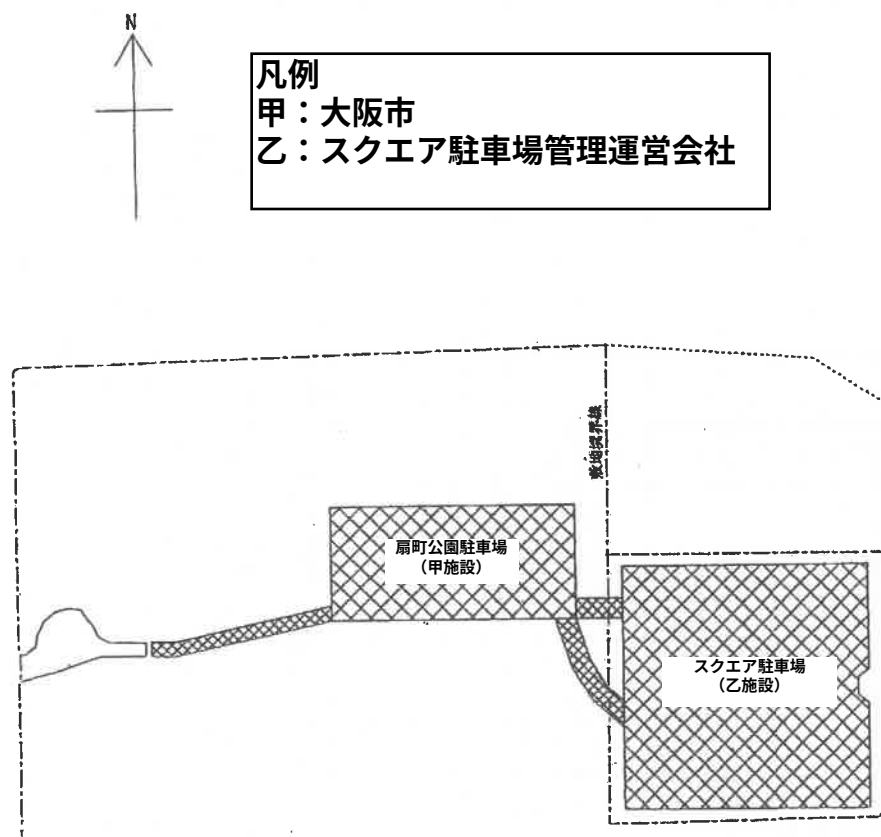
機器等を承継又は新設・変更した場合は、指定期間の終了に際しては、本市が指定する期日までに指定管理事業者の費用負担により原状回復の上、公園駐車場を返還しなければならない。原状回復の方法及び程度については本市に事前協議を行い、承認を得なければならない

7 その他

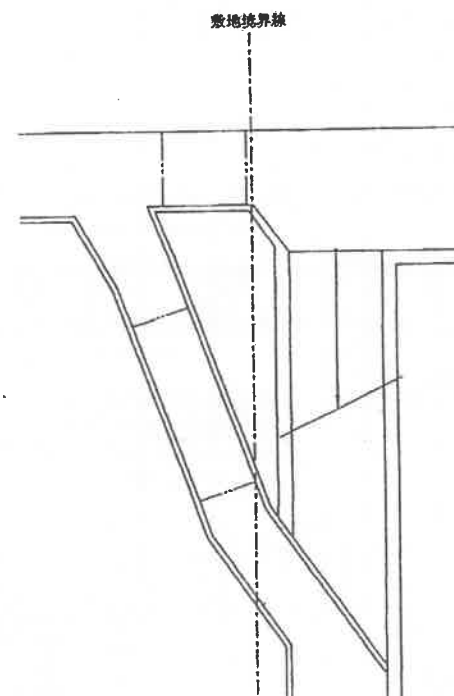
- (1) 本市は、公園駐車場を現状有姿で引き継ぐので、指定管理事業者は、事前に公園駐車場の現況を確認の上、公園駐車場の管理運営に伴い必要な設備等の設置等について、十分に検討すること。
- (2) 公園駐車場は、法に基づき公園利用者の便益施設として設けられているものであるため、法の趣旨を十分に理解し、その機能を最大限に発揮できるよう管理運営を行うこと。
- (3) 公園利用者の利便に配慮し、誠実に対応すること。
- (4) この仕様書に定めるもののほか、仕様の細部並びに許可に際し必要な事項が生じた場合、事前に本市と協議すること。
- (5) 指定管理事業者は、管理対象施設や設備に不具合を発見した場合は、本市に報告の上、放置して事故を発生させることのないよう、指定管理事業者の責任において、至急に修繕すること。(修繕を業者発注する場合、2者以上から見積もりを取ること。ただし、見積金額が10万円以下の修繕、緊急を要する修繕及び2者以上の見積もりを取得することが客観的に困難であると本市が認める場合についてはこの限りではない。)
ただし、業者見積もりの結果、修繕費用が100万円を超える場合は、3者から見積もりを取得したことがわかる資料を添付した協議書を本市に提出し、修繕実施について承認を受けること。また、修繕実施結果を本市の指示に基づき報告すること。
- (6) 上記の修繕費用が100万円を超える見積もり取得について、項目は原則、物件費・作業費・諸経費等とすること。
- (7) 上記の修繕費用が100万円を超える修繕については、実施後本市による履行確認を受けること。
- (8) 本仕様書に定めのない事項が発生した時は、本市と協議の上その指示に従うこと。



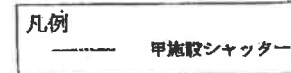
拡大図（扇町公園）



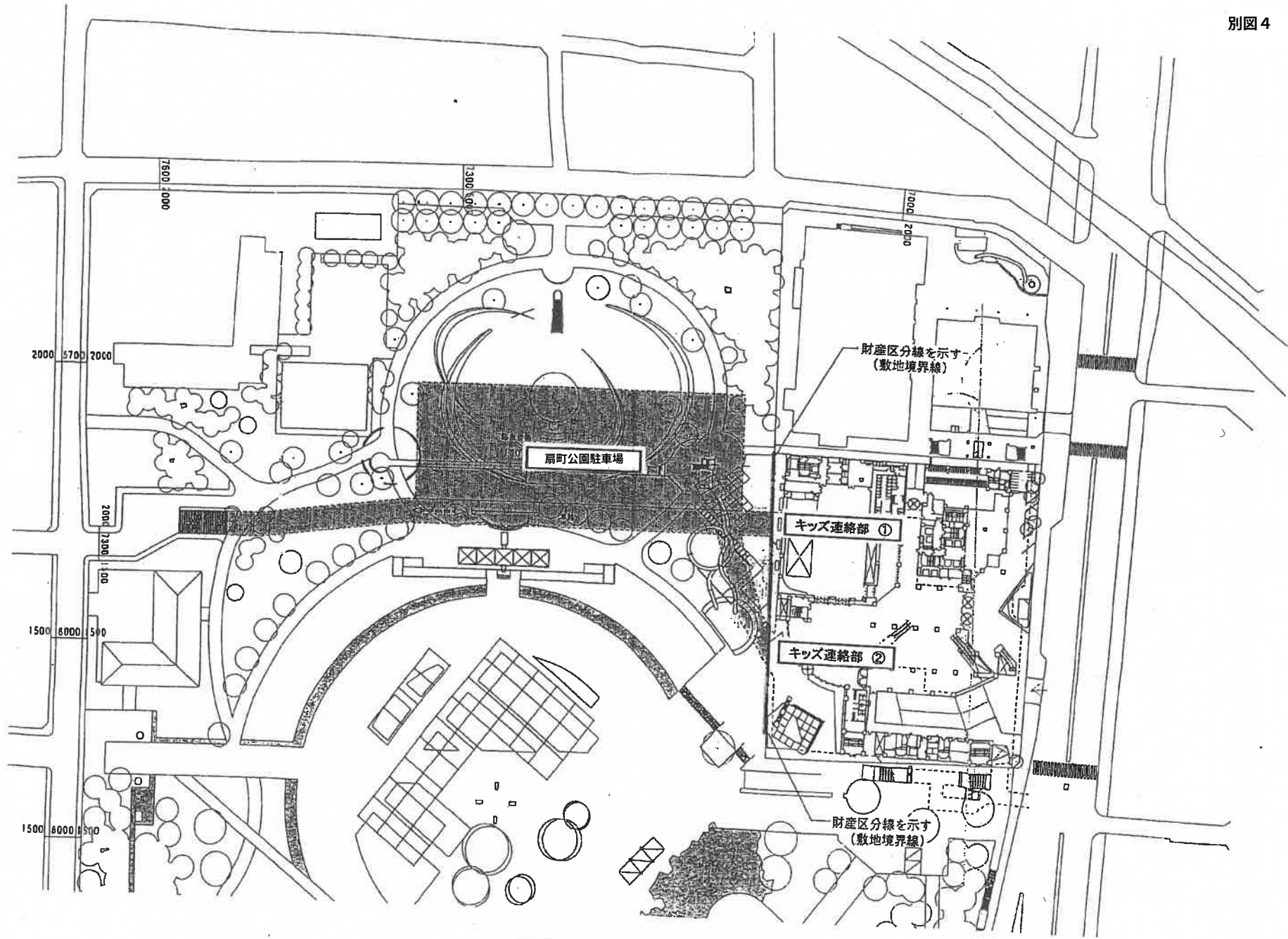
甲・乙施設配置図



甲・乙施設取合い部拡大図



財産区分図（略図・大型車両用駐車場除く）



管理区域図 (地表面・大型車両用駐車場除く)

設備管理業務仕様書

施設名称： 扇町公園駐車場

住 所： 大阪市北区扇町公園内

目 次

点検整備業務仕様書	1
受変電設備点検整備業務	2
昇降機設備点検整備業務	4
消防設備点検整備業務	7
換気、デリバントファン、排水設備点検整備業務	9
自動扉、パイプシャッター点検整備業務	10

別紙－1 自家用電気工作物点検業務標準仕様書（参考資料）

設備管理業務仕様書

1. 概要

扇町公園駐車場の電気・機械設備を最良な運転状態に保ち、施設内の環境を良好な運転状態に維持するため、保安点検及び機械監視業務を行うものである。

2. 対象設備概要

設備概要

・受電設備	6.6KV Tr(2台) 250KVA、電灯盤 1面、動力盤 1面、その他盤 2面
・総合盤	管理室 3面
・エレベーター	ロープ式 2停止 積載量 750Kg 11名
・消防設備	
自動火災報知設備	複合防災盤P-1級 80回線 1面、副受信盤 2面、総合盤 8面 差動式スポット感知器 122個、煙感知器 14個 防災盤 1面
放送設備	パワーアンプ 1台、非常通報操作器 1台、スピーカー 15台
消火設備	消火ポンプ 22KW 1台、泡消火設備 1式他、連結送水管設備 1式
誘導灯設備	避難口 15台、室内通路 16台
防火シャッター	0.4KW×6基
排煙機	原動機付 60000%/h 1台、原動機付 40000%/h 1台
・ITV設備	監視用ITV架 1架 監視カメラ 9台
・インターホン設備	親機 1台、子機 6台
・非常通報設備	受信盤 1台、トイレ呼出釦 1台、廊下灯 1台、復帰釦 1台 非常通報釦 6台、警報ベル 5台
・換気設備	ラインファン 給気5台、排気11台 排気ファン 2台 デリベントファン 22台 排煙口 1ヶ所、排煙ダンパー 15ヶ所
・排水設備	汚水ポンプ 2台、雨水、湧水ポンプ 12台
・自動扉	1台
・パイプシャッター	4面

3. 業務内容

(1) 巡視点検

巡視点検は、(一財)建築保全センター発行の「建築保全業務共通仕様書」に準じる。
なお、点検は月1回の2名による巡回点検とする。

(2) 定期点検

定期点検の業務内容、点検回数は後述する業務仕様書に基づき行うこと。

(3) 機械監視

電気機械設備の異常、火災警報を常時監視できる機械監視を行うこと。

(4) 緊急対応

機械監視において設備の異常警報、火災警報の連絡を受けた際は、ただちに現地確認と拡大防止に努め、状況に応じ関係先への通報連絡をすること。また、緊急連絡体制表を提出すること。

(5) その他

必要に応じ、官公庁への届出及び立入検査等の立会いを行うこと。

業 務 仕 様 書

1. 業務名称 扇町公園駐車場 受変電設備点検整備業務

2. 概要

扇町公園駐車場に設置された受変電設備について、支障なく使用できるように定期点検整備業務を行う。

3. 設備の概要

種 別	形状・製作者等	数 量	備 考
引込区分開閉器	1. P A S 7.2KV 300A ZCT付	1 台	
計器用変圧変流器	2. V C T	1 台	
負荷開閉器	3. L B S 7.2KV 200A 40KA F=G50A	2 台	
	4. L B S 7.2KV 200A F=G10A	1 台	
	5. L B S 7.2KV 50A F=30A	1 台	
	6. L B S 7.2KV 30A F=30A	1 台	
変圧器	7. 3Φ 150KVA モールト [※] 6.6KV／210V	1 台	
	8. 1Φ 100KVA モールト [※] 6.6KV／105-210V	1 台	
力率調整器	9. コンデンサー及びリアクトル	1 組	

4. 点検業務内容

業務内容は、別紙ー1の「自家用電気工作物点検業務標準仕様書（参考資料）Ⅲ. 業務」による。

5. 点検回数 各年度 1回

6. 関係法令等の適用

本業務は関連法令を遵守すること。

7. その他

点検時には、停電作業となるため、必要な仮設電源の対応を行うこと。

業 務 仕 様 書

1. 業務名称 扇町公園駐車場 昇降機設備点検整備業務

2. 概要

扇町駐車場に設置された昇降機設備について、日常支障なく使用できるよう定期点検整備、故障応答等点検整備業務を行なう。

3. 設備の概要

種 別	形状・製作者等	数 量	備 考
昇降機設備	(1) 乗用（車椅子兼用）ロープ式エレベーター 積載量 750kg 11名 制御方式 インバータ 速度 45m/min 電動機 200V 15KW 停止数 2 停止 付加装置 頂部保守時安全距離確保装置 戸開走行保護装置 地震時管制運転装置（P波・S波） 予備電源（停電時自動着床装置） 連絡装置（インターホン） 過荷重検出装置（積載荷重110%以下） 停電灯（床面1ルクス以上）	1 基	フジテック（株）
	(2) エレベーター監視盤	1 台	

4. 業務内容

(1) 定期点検

ア. 分解を必要としない範囲での各装置の機能点検

イ. 清掃（ほこり、余分の油、グリス等の除去）

- ・ロープ
- ・電動機
- ・電磁ブレーキ
- ・制御盤および地震時管制運転装置等
- ・調速機
- ・ガイドレール
- ・かご枠（ガイドシュー、非常止装置等）
- ・かご上部、かご床の下側
- ・ピットおよびピット内の諸装置
- ・機械室床
- ・乗場戸ハンガーレール
- ・ドアマシン諸装置

ウ. 注油

- ・電動機
- ・電磁ブレーキ
- ・ガイドレール
- ・調速機軸受
- ・かご非常止装置
- ・ドアマシン装置

エ. 調整（通常点検範囲内の調整）

- ・電磁ブレーキ
- ・制御盤
- ・調速機
- ・ドアロック装置およびドアスイッチ
- ・ドアセーフティシュー
- ・着床装置および関係部品
- ・ピット内装置

オ. 総合調整および試運転

(2) 故障応答

故障が発生し要請があった場合は、速やかに対応を行うこと。

5. 点検回数 各年度 12回 [毎月 1回]

6. 関係法令等の適用

本業務は建築基準法第12条を遵守すること。

7. その他

通常点検のほか、昇降機検査資格者により、建築基準法に定める検査に準じ、設備全般にわたり精密テストを行うとともに、安全装置の機能点検を行い、報告書を提出すること。

業 務 仕 様 書

1. 業務名称 扇町公園駐車場 消防用設備点検整備業務

2. 概要

扇町公園駐車場に設置された消防用設備について、日常支障なく使用できるよう点検整備業務を行なう。

3. 設備の概要

種 別	形状・製作者等	数 量	備 考
自動火災 報知設備	受信機（80回線） 火災地区表示灯 80 L 煙感知器 2種 差動式スポット型感知器 総合盤	1面 14個 122個 8面	内バス駐2個 内バス駐25個
消火ポンプ	22KW	1台	
泡消火設備		1組	
連結送水管	送水口 2ヶ所	1組	
防排煙設備	排煙機 60000m ³ /h 30KW 原動機付き 排煙機 40000m ³ /h 18.5KW " 防火戸 排煙口及びダンパー	1台 1台 3ヶ所 16ヶ所	バス駐
誘導灯	避難口 15台（内バス駐3台） 室内通路 16台（内バス駐3台）	1式	
消火器	A B C粉末10型	24本	内バス駐4本
非常放送装置		1式	

4. 業務内容

- ・点検内容は、消防法第17条に基づき、消防設備の点検を行うもので、点検有資格者を派遣し実施すること。
- ・本業務は建築基準法第12条を遵守すること。
- ・泡消火薬剤の成分分析を実施し、本市へ報告すること。（令和2年度のみ）

5. 点検回数 各年度 2回（機能点検1回、総合点検及び機能点検1回）

6. 関連法令等の適用

本業務は関連法令を遵守すること。

業 務 仕 様 書

1. 業務名称 扇町公園駐車場 換気、デリバントファン、排水設備点検整備業務

2. 概要

扇町公園駐車場に設置された換気、排水設備について支障なく、使用できるよう点検整備業務を行なう。

3. 設備の概要

種 別	形状・製作者等	数 量	備 考
換気設備	排気ファン(30KW 11,900m ³ /h)	1 台	
	デリバントファン (0.1KW 720m ³ /h)	13台	
	ラインファン (2.4KW 10,000m ³ /h)	5 台	
排水設備	汚水ポンプ (0.75KW)	2 台	
	雨水ポンプ (1.5KW)	6 台	内バス駐 2 基
	湧水ポンプ (1.5KW)	6 台	内バス駐 2 基
	雑排水ポンプ (0.75KW)	2 台	
	汚水槽	1 基	
	湧水、雨水槽	10基	内バス駐 6 基
	雑排水槽	1 基	

4. 業務内容

(1) 送、排風機

内外部外観点検、清掃

運転音、振動、加熱確認

運転電圧、電流及び絶縁抵抗の測定 (モーター、制御線)

回転方向の確認

Vベルト点検、張力確認調整

軸受けベアリングの点検、注油

端子増締め、ボルト増締め

防音材の取付け状態の点検

フィルター清掃

(2) 排水ポンプ

本体、ストレーナー、ケーブル等全体の外観点検

ストレーナーの目詰り除去、清掃

運転音、振動、加熱確認

運転電圧、電流及び絶縁抵抗の測定

端子増締め、ボルトの増締め

(3) 排水槽

液面制御センサーの作動確認

汚水槽内部清掃 (年 2 回)

槽内スカム搬出、廃棄

5. 点検回数 各年度 1 回

業 務 仕 様 書

1. 業務名称 扇町公園駐車場 自動扉、パイプシャッター点検整備業務

2. 概要

扇町公園駐車場の1階エレベーターホールに設置された自動扉及びパイプシャッター（4面）について、日常支障なく使用できるよう点検整備業務を行なう。

3. 業務内容

定期点検

A. 自動扉

ア. ドア装置各部の点検及び調整

イ. ドア開閉速度、クッション作動の異常の有無の点検及び調整

ウ. ドア装置の電気回路の異常の有無の点検及び調整

エ. 全体的な動作状態の点検

B. パイプシャッター

ア. シャッター装置各部の点検及び調整

イ. シャッター装置の電気回路の異常の有無の点検及び調整

ウ. 全体的な動作状態の点検

4. 故障応答

故障が発生し要請があった場合は、速やかに対応を行うこと。

5. 点検回数 自動扉 各年度 4回

パイプシャッター 各年度 2回

別紙— 1

自家用電気工作物点検業務

標準仕様書（参考資料）

自家用電気工作物保守点検業務標準仕様書

I. 総則

1-1. 適用範囲

1. 本仕様書は、標準仕様書であるから当該委託業務（以下「業務」という。）に関係のない事項は適用しない。
2. 本仕様書に加え、別途業務の範囲および細目を示した特記仕様書を添付した時は、特記仕様書の記述が優先する。
3. 業務委託図書は、業務の概要を示すものであるから、これらに明記されていない事項でも、業務目的達成のため当然必要と認められるものは実施すること。

1-2. 監督職員

1. 本仕様書において監督職員とは、業務を担当する本市の職員をいう。

1-3. 疑義

1. 入札者は、見積前に仕様書を熟覧し、もし疑義が生じた場合は、入札説明書に規定されている方法により質問等を行い、業務内容を熟知したうえで、見積・入札を行わなければならない。
2. 業務委託契約後、業務委託図書に疑義が生じたときは、書面により本市に照会し、監督職員の承諾を得たのち実施すること。

1-4. 軽微な変更

1. 業務についての軽微な変更は、業務委託目的達成に支障を生じない限り、監督職員の指示または承諾を得たのち行うことができる。
なお、この場合においては、それに要した費用は、契約金額に含まれるものとする。

1-5. 関係法令等の適用並びに手続き等

1. 業務の実施は、電気事業法、同経済産業省（旧通商産業省）令、電気設備技術基準、電気用品安全法、電気工事士法、消防法、建築基準法、大阪市火災予防条例並びに、大阪市自家用電気工作物保安規程等を遵守するとともに、社団法人日本電気協会日本電気技術規格委員会配電規程、同内線規程に準拠して行う。
2. 業務に関連して必要な官公庁、電気事業者への許可、届出等の手続きは、遅滞なく本委託請負業者において行う。なお、それらに要する費用は、すべて本委託請負業者の負担とする。

1-6. 工程表

1. 本委託請負業者は、落札後速やかに業務工程表を提出し、監督職員の承諾を受けること。

1-7. 現場代理人及び作業員

1. 本委託請負業者は、業務の着手に先立ち、現場代理人を選任し、当該者の経歴書を付し、監督職員の承諾を得ること。
2. 現場代理人は、業務内容に熟練し、優秀な専門技術者であるとともに、作業員も十分な経験を有し、信頼できる者をもってこれに充てること。
3. 本委託請負業者は、現場代理人を現場に派遣し、業務の指導・監督・安全の確保等を行わせるとともに本市との連絡打合せの任に当たらせること。

1－8. 現場の管理

1. 業務を実施する現場の管理は、建設業法、労働基準法、労働安全衛生法その他関係法令を遵守して行う。
2. 本委託請負業者は、現場代理人及び作業員の監督、風紀衛生の取締り、火災、盗難その他事故防止および現場の整理整頓等について、十分注意をはらうこと。
3. 本委託請負業者は、業務を実施する現場の内外を問わず、人命財産などに危害を及ぼさないよう細心の注意を払うとともに、必要箇所に危険表示、危険防止柵等の設置を行うこと。
4. 業務中における業務不完全または、操作不備、確認不備により生じた損害は、その事情の如何に拘わらず、本委託請負業者の責任とする。
5. 業務完了に際して、仮設物の撤去、後片付けおよび清掃は完全に行うこと。

1－9. 業務完了通知書の提出

1. 本委託請負業者は、業務が完了したとき、業務完了通知書並びに点検・試験・測定結果に当該試験回路の結線図を添付した報告書を2部作成して監督職員に提出すること。

1－10. 検査

1. 業務完了に際し、本委託請負業者は必ず立会のうえ、本市の完了検査を受けること。
なお、検査において手直しを命じられたときは、指定期日に完了し、再検査を受けること。

Ⅱ. 現場業務一般事項

2－1. 業務工程

1. 業務は、午前9時から午後5時15分までとし、やむを得ず業務工程を変更する場合は、監督職員の指示に従うこと。
2. 停電が必要な業務については、監督職員並びに施設の管理者と十分打合せを行い、停電時間の短縮を図ること。

2－2. 仮設電源

1. 負荷設備の種類によって、仮設電源の確保を指示することがある。

2－3. 機器の操作

1. 受変電設備の受電、停電等に伴う電気事業者との連絡および必要機器の操作は原

則として監督職員の指示により行い、本委託請負業者の独断で行ってはならない。

2. 業務実施のため、機器操作を行うときは必ず機器取り扱い注意標識の取付を行うとともに、必要時には監視人を配置すること。

2－4. 現場指示並びに承諾

1. 業務の細部に関しては、現場にて現場代理人の指示を受け実施すること。
2. 使用機器及び試験・測定回路並びに方法については、現場代理人の承諾を得ること。

Ⅲ. 業務

3－1. 業務の範囲

1. 点検・試験・測定並びに清掃の範囲は次のとおりとする。

- (1) 受変電設備
- (2) 幹線設備（架空配線・地中管路を含む）
- (3) 分電盤、開閉器及び動力操作盤類
- (4) 負荷設備

3－2. 点検業務

1. 点検区分

- (1) 一般点検（目視及び触手等による外部点検）
- (2) 内部点検（遮断器、変圧器、開閉器）

2. 点検内容

- (1) 共通事項

- ア. 取付、弛み、脱落、固定の状況
- イ. 損傷、腐蝕、発錆、汚損の有無
- ウ. 過熱、異常音、異臭の有無
- エ. 操作具合並びに機能確認
- オ. ヒューズ、配線用遮断器等保護機器の適否
- カ. 表示灯等のランプの点灯確認
- キ. 接続部、端子部の増締め
- ク. 高低圧配線の布設状況及び相間、対地との離隔
- ケ. 電気工作物とガス管、水道管等の工作物及び樹木との離隔
- コ. 機器等の設置状況
- サ. その他関係法令、基準との適合状態

(2) 各種事項

	名称	点 検 内 容
受	母線	ア. 母線のたるみ、高さ、離隔、損傷、腐蝕、過熱 イ. 接続部分、クランプ類の腐蝕、損傷、過熱、弛み ウ. サーモテープの変色 エ. その他必要事項
変	接地線	ア. 接地線並びに接続部の損傷、腐蝕、接続部の弛み イ. 保護管、端子盤等の損傷、変形、亀裂 ウ. その他必要事項
電	断路器 (3P)	ア. 刃と受けの接触、過熱、弛み、荒れ具合、損傷、亀裂、変形 イ. 鎖錠装置、振れ止め装置の状態 ウ. 操作装置の状態 エ. バリアーの固定状態、損傷 オ. その他必要事項
設	計器用変成器	ア. 各部の損傷、汚損、亀裂、ヒューズホルダーの弛み、ヒューズの状態 イ. その他必要事項
	避雷器	ア. 外部の亀裂、弛み、汚損 イ. その他必要事項
備	(真空開閉器含む) 遮断器	ア. 各部の損傷、腐蝕、過熱、弛み、消弧室の異常、変形、帯湿、汚損 イ. 油量、油質、油漏れ（油入遮断器に限る） ウ. 操作具合、付属装置の異常 エ. パイロットランプの点灯状態 オ. 接触部の接触状態 カ. その他必要事項
	リアクトル コンデンサ	ア. 油漏れ、汚損、異常音、振動、損傷、腐蝕、過熱、変形、ゆがみ イ. PCB使用表示の有無 ウ. その他必要事項

	名称	点 検 内 容
受	高圧ガス開閉器 高圧気中開閉器	ア. 損傷、腐蝕、過熱、弛み、油漏れ イ. 操作具合、付属装置の異常 ウ. その他必要事項
変	高圧負荷開閉器	ア. 刃と受けの接触、過熱、弛み、荒れ具合、損傷、亀裂、変形 イ. 操作装置の状態 ウ. バリアーの固定状態、損傷 エ. その他必要事項
電	電力ヒューズ	ア. 損傷、過熱、弛み、汚損 イ. 欠相の有無 ウ. 予備ヒューズの有無 エ. その他必要事項
設	カットアウトスイッチ プライマリー	ア. 刃と受けの接触、過熱、弛み、損傷、亀裂、汚損 イ. ヒューズの適否（または素通し線の確認） ウ. スプリングの具合 エ. その他必要事項
備	変圧器	ア. 各部の損傷、腐蝕、弛み、発錆、亀裂 イ. 汚損、異常音、過熱、振動 ウ. 油量、油質、油漏れ（油入変圧器に限る） エ. 負荷の状態 オ. その他必要事項
②	高低圧盤（制御盤含む）	ア. 名称板灯、パイロットランプ等の点灯状態 イ. 各種計器類、切替開閉器等の異常 ウ. 保護継電器各部の弛み、断線、接点の接触不良、接点の荒れ エ. 盤表裏の汚損、配線の損傷と端子の弛み オ. 高低圧地絡継電器の動作 カ. その他必要事項

	名称	点 検 内 容
受 変	碍子、 フレーム類	ア. 碍子類の破損、亀裂、汚損 イ. 金具類の湾曲、汚損、腐蝕、発錆、弛み ウ. フレーム類の変形、汚損、腐蝕、発錆 エ. その他必要事項
電 設 備 ③	電気室・キュービクル	ア. 室内灯の点灯状況 イ. 換気状態（換気扇の動作、ガラリの損傷、清掃） ウ. 窓ガラスの破損、建具の開閉具合 エ. 浸水・漏水の有無 オ. 小動物進入の防止 カ. 消防法による消火器具設置状況、標識板（高圧危険、変電設備等） キ. キュービクル、変圧器等の基礎の状態 ク. 扉の開閉具合、あおり止め、パッキンの状態 ケ. 保護用フェンス、鎖錠装置の状態 コ. 可燃物及びその他の必要外物品の処理 サ. その他必要事項
幹 線 設	架空電線路	ア. ケーブル、ケーブルヘッド並びに接続部の損傷、腐蝕、亀裂、過熱 イ. 高圧ケーブルと他の工作物及び樹木等との離隔、ケーブルの支持 ウ. 電柱、腕金、碍子取付アングル類の損傷、腐蝕、割れ、弛み、変形 エ. 支線、支柱、保護網の損傷、腐蝕、切れ、弛み オ. 電線、ケーブル、メッセンジャーワイヤー等の高さ、たるみ、損傷、腐蝕、他の工作物および樹木等の離隔 カ. その他必要事項
備	地中電線路	ア. ケーブル、ケーブルヘッド並びに接続部の損傷、腐蝕、亀裂、過熱 イ. 高圧ケーブルと他の工作物との離隔、ケーブルの支持 ウ. 布設箇所の無断掘削の有無 エ. ハンドホール等の破損、損傷、亀裂、溜水（浸水、湧水）、位置の確認 オ. その他必要事項

	名称	点 検 内 容
幹 線 設 備 ②	分電盤・開閉器盤・動力操作盤類	ア. 箱体の破損、損傷、腐蝕、内部の汚損 イ. 配線用遮断器・電磁開閉器・継電器・導体類の破損、損傷、腐蝕、過熱 ウ. ターミナルの破損、損傷、腐蝕、弛み エ. ヒューズ、保護装置の適否 オ. 名称板灯、パイロットランプ等の点灯状況 カ. 各種計器類、切替開閉器等の異常、指示の確認 キ. その他必要事項
負 荷 設 備	幹線設備・電灯コンセント設備・動力設備・その他の設備	ア. 取付状態、破損の有無、取付場所の適否 イ. 動作具合、点灯状況、使用状態の適否 ウ. 使用機器の接地並びに使用場所の適否 エ. 使用材料並びに配線方法の適否 オ. その他必要事項

3-3. 試験・測定業務

1. 各種保護継電器動作特性試験

(1) 外観、構造点検検査

- ア. 塵芥の除去
- イ. 接点及びプラグの接触状況
- ウ. スプリングの変色、変形
- エ. 内部端子及び各部機構の増締め
- オ. 整定機構（タップ、レバー等）の損傷
- カ. 可動部の磨耗の有無
- キ. 動作表示機構の動作・復帰状態
- ク. 外部動作表示機構（ベル・ランプ等）の確認
- ケ. 遠方監視機構の確認
- コ. 非常電源装置（充電器・電池等）の損傷、異常、動作状況
- サ. その他必要事項

(2) 動作試験

(2)-1. 高圧過電流継電器

ア. 最小動作電流測定

使用動作電流整定値、使用動作時間整定値において、限時要素並びに瞬時要素の最小動作電流を測定する。

遮断器が、電流引き外し方式の場合は、トリップコイルの最小動作電流を測定する。

イ. 動作時間特性試験

使用動作電流整定値、使用動作時間整定値において、使用動作電流値の 150%、200%、300%、400%、500%、700%の動作時間を測定する。

ウ. 遮断器連動動作時間特性試験

前記動作時間特性試験のうち 150%、700%における遮断器との連動動作時間を測定する。

(2)-2. 高圧地絡継電器

ア. 最小動作電流測定

定格電圧では各動作電流整定値で、90V では使用動作電流整定値で最小動作電流を測定する。

イ. 動作時間特性試験

定格電圧及び 90V で、使用動作電流整定値の 130%、400%の動作時間を測定する。

ウ. 開閉器連動動作時間特性試験

前記動作時間特性試験において、気中負荷開閉器または遮断器との連動動作時間を測定する。

エ. 連動試験

高圧部分を充電状態にし、試験用押しボタンにより気中開閉器または、遮断器等の動作を確認する。

(2)-3. 高圧地絡方向継電器

ア. 零相動作電圧値測定

使用動作時間整定値の状態において、整定電流値における動作零相電圧を測定する。

イ. 電圧・電流特性試験

零相の電圧、電流を同相とし、使用動作時間整定値の状態において、定格電圧では各動作電流整定値で、90V では使用動作電流整定値で動作電流を測定する。

ウ. 方向性特性試験

零相電圧 110V で零相電流の位相を変化し、動作・不動作の位相を測定する。

エ. 動作時間特性試験

零相の電圧・電流を同相とし、使用動作時間整定値において、使用動作電流整定値の 130%、400%の動作時間を測定する。

オ. 開閉器連動動作時間測定

使用動作時間整定値で、定格電圧及び使用動作電流整定値で、動作電流整定値の 130%、400%における遮断器または気中開閉器の連動動作時間を測定する。

(2)-4. 低圧地絡継電器

ア. 最小動作電流測定

定格電圧において、各動作電流整定値の最小動作電流を測定する。

イ. セレクター動作試験

低圧地絡継電器の使用動作電流整定値において、各回路のセレクターの動作を確認する。

ウ. 動作試験

試験ボタンにより動作することを確認する。

(2)-5. 不足電圧継電器

ア. 最小動作電圧測定

使用動作時間整定値において、各動作電圧整定値の最小動作電圧を測定する。

イ. 復帰動作電圧測定

使用動作時間整定値において、各動作電圧整定値の復帰動作電圧を測定する。

ウ. 動作時間特性試験

使用動作時間整定値、使用動作電圧整定値において、使用動作電圧整定値の 0%、50%における動作時間を測定する。

エ．遮断器連動動作試験

使用動作時間整定値、使用動作電圧整定値において、使用動作電圧整定値の 0%、50%で遮断器との連動動作時間を測定する。

(2)-6. 過電圧継電器

ア．最小動作電圧測定

使用動作時間整定値において、各動作電圧整定値の最小動作電圧を測定する。

イ．復帰動作電圧測定

使用動作時間整定値において、各動作電圧整定値の復帰動作電圧を測定する。

ウ．動作時間特性試験

使用動作時間整定値、使用動作電圧整定値において、使用動作電圧整定値の 120%、150%における動作時間を測定する。

エ．遮断器連動動作試験

使用動作時間整定値、使用動作電圧整定値において、使用動作電圧整定値の 120%、150%で遮断器との連動動作時間を測定する。

2. 接地抵抗測定

(1) 受変電設備用接地極の接地抵抗を測定する。

(2) 機械器具並びに配線について、技術基準により接地が必要とされている箇所と接地端子間導通試験を行う。

(3) 各接地線並びに接地極埋設箇所について、点検確認を行う。

(4) 測定後、接地端子盤等に測定値の表示を行う。

3. 絶縁抵抗測定

(1) 高圧配線、高圧機器の一次側配線と大地間について測定する。

(2) 計器用変成器、変圧器の配線を含む、二次側配線と大地間について測定する。

(3) 低圧配線の二次側配線は、幹線と大地間について、各回路毎に測定する。

(4) 分電盤、操作盤は、負荷側配線と大地間について、各回路毎に測定する。

4. 絶縁油特性試験

(1) 絶縁耐力試験

電極直径 12.5mm の球状電極でギャップ 2.5mm の絶縁耐力試験器にて 5 回を行い、1 回目の測定値を除き、4 回の平均値を求める。

(2) 酸化度試験

測定管に試験油を 5cc 入れ抽出液 5cc を混合したのち、中和液を滴定し、中和された時の中和液の注入量を測定する。

なお、試験油の採取量と同量の絶縁油 (JIS C2320 に基づくもの) を補充すること。

5. 計器校正試験

(1) 校正試験 (R2 年度以降偶数年度に行う)

指示計器

階級 0.5 級以上の標準計器と被試験計器の最小目盛、最大目盛並びにその間 2 ヶ所以上の適当な目盛を比較し誤差を算出する。この時、零位置調整など軽微な調整は施すこと。

(2) 外観構造点検

ア. 塵芥の有無

イ. スプリングの変色、変形

ウ. その他必要事項

6. ケーブル絶縁試験 (R2 年度以降偶数年度に行う)

各線芯毎に、次の直流電圧を 7 分間印加し、漏れ電流を自動記録する。

ケーブルの種類	印加電圧	
6 kV ケーブル	1 回目 6 kV	2 回目 10 kV

ただし、1 回目において劣化の兆候があれば、2 回目は実施しない。

7. 避雷器

外観・構造点検

ア. 銘板記載事項の確認

イ. 亀裂、弛み、汚損の有無

ウ. 塗装、メッキ等の状況

エ. その他必要事項

8. 絶縁試験

直流絶縁特性試験法で行う。

3-4. 保安清掃点検

1. キュービクルを含む電気室及び屋外受変電設備内外の保安清掃を行う。特に機器並びに碍子、ブッシング類は入念に行う。
2. 分電盤、動力操作盤等の保安清掃業務を行う。
3. ハンドホール内の清掃及び蓋のグリス塗りを行う。ただし、ゴムパッキングのものは、グリスを除く蓋溝の土砂は蓋がスムーズに収まるよう取り除く。
4. その他必要箇所の清掃を行う。

3-5. 調整、手入れ、補修

1. 本点検の結果、次に示す軽微な事項は、調整、手入れ、補修を行うこと。
 - (1) 監視制御回路その他のヒューズ、ランプ切れ
 - (2) 断路器、遮断器、開閉器等について、円滑な動作を確保するための、注油、調整を行うこと
 - (3) 電気回路の接続部及び機器類の取付部のネジ、ナット類の増締め、脱落箇所の補充

を行うこと

(4) 変圧器用乾燥剤の劣化したもの

(5) 結線、極性が誤っているもの

(6) 低圧母線のサーモテープで剥離、劣化したもの

(7) その他本業務により、保安上必要な小規模の調整、手入れ、補修を行い、これに必要な部材料は本委託請負業者の負担とし、使用にあたっては、監督職員の承諾を得ること。

3－6．判定、報告

点検、試験、測定及び検査の結果について良否の判定を行い報告すること。