

イーグレひめじ地下駐車場 管理等の手引き

イーグレひめじ地下駐車場（以下「駐車場」という。）の管理等に関し、次に定める項目はこの手引きによるものとする。

1 設備管理

借受者は、駐車場の設備管理については、この手引きに基づき設備等の機能を常に最良の状態に保ち、駐車場の安全環境を確保しなければならない。

(1) 管理対象設備の内容

設備等一覧

名称	数量	設置場所	備考
流し台	1	駐車場管理室	
洗面台	1	駐車場管理室	
火災報知器	1	駐車場管理室	
非常用放送設備	1	駐車場管理室	
防潮板電源	1	駐車場管理室	点検及び修繕は、大手前公園地下駐車場管理者と協議のうえ行うこと。
精算機トラブル用受話器	1	駐車場管理室	
監視用モニター	12	駐車場管理室	
台数監視盤モニター	1	駐車場管理室	
ファン監視盤	1	駐車場管理室	
業務用インターホン	3	駐車場管理室	
照明制御盤	1	駐車場管理室	
空調機	1	駐車場管理室	
換気扇	1	駐車場管理室	
入口表示灯	2	地上 1 階北側、南側	
入口上部看板	4	地上 1 階	
料金看板	2	地上 1 階	
入口表示看板（一般県道 砥堀本町線）	1	地上 1 階	
出庫注意灯	1	地上 1 階	
防潮板	4	地上 1 階、地下連絡通路	
排気ファン	4	地下 1 階、地下 2 階、 地下 3 階	
給気ファン	4	地下 1 階、地下 2 階、 地下 3 階	

満空表示板（合流部）	2	地下1階、地下2階	
カーブミラー（合流部）	2	地下1階、地下2階	
上部右折禁止看板	3	地下1階、地下2階、地下3階	
回転灯	6	地下1階、地下2階、地下3階	
公園地下誘導板（B2）	1	地下2階	壁付け式
公園地下誘導板（B3 入口）	1	地下2階	自立式
公園地下誘導板	1	地下2階（地下連絡通路前）	自立式
公園地下誘導板（上部）	1	地下2階（地下連絡通路前）	
B2/B3 出口誘導板	1	地下2階（地下連絡通路前）	
公園地下誘導板（上部）	1	地下2階（地下連絡通路前）	
公園地下・イーグレ誘導板（両面）	1	地下連絡通路	

※自動発券機、自動（事前）精算機及びカーゲート、案内看板等は既存設備に含まれないため、借受者の負担で準備すること。

(2) 管理業務の内容

① 種別

- ア 設備機器の運転操作及び点検
- イ 設備の維持管理（点検、補修）
- ウ 設備関係の清掃
- エ 設備関係の点検等の記録

※ 電気、水道の検針については、イーグレひめじ管理株式会社が行う。

② 業務の詳細

- ア 設備機器の運転操作及び点検

現場の実態を十分把握して業務を遂行すること。

- イ 設備の維持管理

(ア) 各設備の作動状況の確認、点検、清掃、消耗部品の交換等を行い、設備の機能を常時良好な状態に保守し、下表の点検実施表に基づき定期的に保守点検を実施すること。

(イ) 設備に異常を発見した場合、速やかに修理・補修を行い事故の発生を未然に防ぐよう十分な措置を講ずること。

(ウ) 点検に当たっては、設備等の構造、性能等を熟知した専門技術者により行わせ、実際に作動させその実質機能の検査を精密かつ確実に行うこと。

【点検の目安】

a 空調設備

機器名	点検要領	点検回数
給排気ファン (給気4台・排気4台)	・正常に作動・機能するかの保守点検 ・グリス補給(軸受サイズによる基準補給量に基づく) ・駆動用Vベルトの張り具合調整 ・据付基礎ボルト・ナットの締め直し	年6回以上

b 電気設備

機器名	点検要領	点検回数
監視用モニター(一式)	・正常に作動・機能するかの保守点検 ・各回路二次側絶縁抵抗測定 ・各端子等ビスの増し締め ・分電盤内の清掃	年1回以上

c その他

機器名	点検要領	点検回数
防潮板	正常に機能するかの保守点検	年1回以上
電灯変更・交換	蛍光灯生産終了にともない、電灯変更・交換の際はLED照明を採用(※)すること	適宜

※電球だけLED化するのではなく、安定器を取り外したうえでLED化すること。
また、LED化した電灯の位置を図示すること。

③ 設備に関する非常措置

火災、停電、断水等の異常が発生した場合は、速やかに関係者と連絡し、適切な措置を講ずること。

④ 設備関係の測定及び記録

運転、点検、修理等状況を記入した点検記録表、その他設備上必要な記録をとるとともに、必要な年限を決めて保管すること。また、保管した記録は、姫路市(以下「市」という。)の請求があった場合に直ちに市に提出すること。

(3) 管理計画

点検、整備等は、駐車場の運営に支障を来さないよう系統的かつ統一的に管理計画を立て実施すること。

2 日常点検

借受者は、安全・安心な駐車場管理を行うために、随時巡回して日常点検を実施し、注意をもって維持保全しなければならない。

点検箇所	点検内容
換気設備	正常に作動しているか
車路	車のぶつかった形跡やゲートバーに物損がないか
歩行路	排水に異常がないか、滑りやすい箇所がないか
管制設備	出庫灯の点灯確認、精算機・ゲートバーの作動・状態確認
通行指示標識	通行表示標識やその他案内標識が適切に取り付けられているか
照明器具	不灯の確認、汚れの清掃

3 清掃

駐車場の清掃業務等については、美観及び環境を常に良好な状態に保守すること。

目安となる清掃業務の内容等については、下記のとおりである。

なお、清掃に必要な清掃器具等については、借受者の負担により借受者が準備することとする。

(1) 清掃業務の範囲

駐車場内（スロープ、排水溝を含む。）

(2) 業務の内容

駐車場内（スロープ、排水溝を含む。）の床面、トイレ、管理事務所等の清掃

(3) 作業基準

- ① 清掃作業は、実施に際しては駐車場の利用状況等を十分把握して駐車場の利用者に支障のないよう配慮して実施すること。
- ② はき掃除は、粉塵^{じん}をまき散らさないこと。
- ③ 水拭き掃除は、常に清水を用い、モップ等は堅く絞るなどして汚水を飛散させることのないようにすること。
- ④ 便所のトイレットペーパー・トイレ防臭剤・トイレ石鹼水^{けん}等は、随時巡回して補充すること。
- ⑤ ゴミ・茶殻・紙屑^{くず}及び吸殻は紙袋等で回収し、その処理を一般廃棄物処理業許可業者等に搬出させることなど、適切に処分すること。
- ⑥ 引火性危険物を使用する作業、又は高所で行う特殊作業には十分な安全措置を講ずること。
- ⑦ 設備等の清掃作業は、事故が起きないように、また設備が損傷しないよう慎重に行うこと。
- ⑧ 作業の実施に際しては、利用者の安全を確保するための措置を十分に講ずること。

- ⑨ 作業器材等は必ず所定の場所に整理し、所定外の場所に放置しないこと。
- ⑩ 市の求めに応じて、清掃業務の実施状況を書面で報告すること。

(4) 作業一覧

作業区分（頻度）	作業内容
駐車場内 （１日１回以上）	ゴミの回収・処分
駐車場床、車両用スロープ （(1)は２箇月に１回以上、 (2)は年に１回以上）	床面清掃（タイヤカス等の付着物、粉塵や砂等の堆積物を除去すること。） (1) 床面掃き掃除 (2) 自走式床洗浄機を使用した水洗い ただし、市が状況を見て必要と判断した場合は、作業回数を増やすこと。
駐車場内の手すり、腰壁 （２箇月に１回以上）	拭き掃除（タイヤカス等の付着物、粉塵や砂等の堆積物を除去すること。）
排水溝 （年に２回以上）	(1) 排水溝内・グレーチングの清掃（タイヤカス等の付着物、粉塵や砂等の堆積物を除去すること。） (2) ゴミの回収・処分
駐車場内及び管理事務所のトイレ （駐車場内は１日１回以上、 管理事務所は１週間に３回以上）	(1) 床面清掃 (2) 便器等の清掃 (3) 汚物等の処理 (4) 鏡ふき (5) 消耗品の補充・補給 ただし、繁忙期（大型連休時、年末年始等）については、必要に応じ作業回数を増やすこと。
管理事務所 （使用状況に合わせ適宜）	(1) 室内清掃 (2) ゴミの回収・処分

(5) 使用材料等の負担

清掃作業に必要な人件費及び機械器具、ワックス・洗剤・回収袋・薬剤・トイレ
ットペーパー・トイレ消臭剤・トイレ石鹼^{けん}水等の消耗品は、全て借受者の負担とする。