業　務　仕　様　書

1　総　則

（ア）本仕様書は、港区立公共駐車場（以下「駐車場」という。）の管理運営に関する業務基準書について、事業運営の仕様を定めることにより、適切な事業運営を実施することを目的とする。

（イ）指定管理者は、関係法令等を遵守し、この仕様書に基づき責任をもって適切な管理運営に努めなければならない。

（ウ）本仕様書は、業務の大要を示すものであり、本書に記載されていない事項であっても、現場の状況に応じ、区が管理上必要と認める業務については、指定管理者が責任をもって実施するものとする。

2　対象施設

（１）名称・所在地・開設年月日・施設規模等

対象となる２施設の概要は以下のとおり。

名称	所在地	開設年月日	施設規模	収容台数
品川駅 港南口 公共駐車場	港区 港南二丁目 14番17号	平成13年 6月27日	ア　構　　造：鉄筋コンクリート造 イ　階　　数：地下2階 ウ　延べ床面積：8844.33㎡	普通自動車137台（内障害者用駐車場2台） 自動二輪車9台（定期利用のみ）
麻布十番 公共駐車場	港区 麻布十番 一丁目 4番10号	平成11年 6月29日	ア　構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造 イ　階　　数：地上2階、地下3階 ウ　延べ床面積：11739.8㎡	普通自動車347台 機械式（平面往復式）325 台（内ハイルーフ車86台） 自走式22台（内障害者用駐車場2台）

（２）利用時間

２４時間（年中無休）

ただし、駐車場の管理上必要があると認めるときは、駐車場の全部又は一部の利用を休止する場合がある。

（３）駐車場を利用できる車両

駐車場を利用できる車両の規格等は以下のとおり。

名称	利用できる自動車等	
品川駅港南口公共駐車場	普通自動車	全長5.30m以下 全幅2.00m以下

			全高 2.10m 以下 重量 4.00t 以下
		自動二輪車	全長 2.40m 以下 全幅 0.90m 以下
麻布十番公共駐車場	機械式 （一般）	普通自動車	全長 5.30m 以下 全幅 2.05m 以下 全高 1.55m 以下 重量 2.30t 以下
	機械式 （ハイルーフ）	普通自動車	全長 5.30m 以下 全幅 2.05m 以下 全高 2.00m 以下 重量 2.30t 以下
	自走式	普通自動車	機械式において利用できる自動車等

（４）指定管理業務の対象範囲

指定管理業務の対象範囲は、「公共駐車場管理区域平面図」（別紙１、１－２）に定める管理区域内の各種施設とする。

３　管理運営業務の内容

（１）駐車場の利用に関する業務

駐車場法に基づく路外駐車場の設置届・変更届、管理規定届の提出、更新を適切に行ったうえで下記の業務を実施すること。

また、管理する個人情報の保護をはじめ情報セキュリティについては、本業務に従事するすべての者が「港区情報安全対策指針」を遵守し、漏えいの防止等の適正な管理に努めること。

ア　使用許可権限の付与について

指定管理者には公共駐車場使用の許可に関する権限が付与される。港区立公共駐車場条例に基づき、下記に示す使用許可に関する業務を行うこと。

なお、使用許可権限の付与により、指定管理者は、法令上、処分権限を有する行政庁として取り扱われる。港区行政手続条例に基づく不利益処分をしようとする場合の聴聞又は弁明の機会の付与の手続等は、指定管理者が行政庁として行うこととなる。

(ア)利用方法

(イ)利用承認

(ウ)利用不承認

(エ)利用の休止

(オ)利用承認等の取消し

(カ)駐車中の車両等に対する処置

イ　利用料金の出納管理

(ア)利用料金収納管理業務

利用料金の収納及び管理を適正かつ厳格に実施するため、集金担当の職員は

特定の者に限定し、精算機等の解錠ができる者は必要最低限に制限すること。
※以下は一般的な業務内容を記載しているが、デジタル技術等を活用したより水準の高い指定管理者提案がある場合、区と協議の上それによることができる。

a　自動料金精算機の業務

(a)　１週間に少なくとも１回担当職員が精算機を操作し、記録紙に集計をプリントアウトする。月計、年計を必要とする場合は、週計、月計、年計を同時にプリントアウトする。

(b)　金庫（料金箱）から収納された金銭を、専用の集金袋に収納し、集金支店へ保管する。

(c)　コインメックの金銭を引き出して収納された金銭を確認する。

(d)　コインメックに所定の種銭を入れる。

(e)　駐車券を取り出す。

(f)　記録紙を交換する。

(g)　駐車券、レシート、記録紙の補充を行う。

b　金銭集計等の業務（作業場所は集金支店とする。）

(a)　金庫から取り出した金銭と記録紙の記載額を照合する。

(b)　回数券等の販売金額を確認する。

(c)　キャッシュレス決済の販売金額を確認する。

(d)　収納金、回数券の販売金額を集計し、集計表に記載する。

c　駐車券の整理業務

(a)　駐車券の製作を行う。

(b)　駐車券の整理と集金の突き合わせを行う。

(c)　駐車券紛失時に適切な駐車料金処理を行う。

d　定期駐車利用者に対する業務

(a)　定期駐車券の製作を行う。

(b)　定期利用申込の受付、購入方法の案内し、契約を行う。

(c)　定期券案内受付時間は終日とする。

(d)　契約者の申し出に応じて定期券の払い戻しを行う。

(e)　定期駐車利用者の台帳を整理し利用状況を管理すること。

e　回数券の販売業務

(a)回数券（プリペイドカード）の製作を行う。

(b)　１週間に少なくとも１回担当職員が販売機を操作し、カードの補充を行うとともに販売数を確認する。

(c)　磁気カードの不具合等が発生した場合、適切に払戻し等の対応を行う。

(d)　回数券の発行状況の台帳を整理し利用状況を管理すること。

f　領収書の交付

(a)　利用者が希望したときは、領収書を交付する。領収書に記載した金額は、訂正してはならない。

(2)減免･還付手続

条例に定める減免・還付手続を行う。

(3)キャッシュレス決済の環境整備

指定管理者は、キャシュレス決済端末を設置し、利用料金のキャッシュレス決済による支払い（駅利用者の施設利用も見込むことから、時間利用については交通系ＩＣによる電子マネーは必須）を可能とすること。

ウ　車両に関する業務

（ア）入庫車両のチェック

入庫規格に合致するか確認後に入庫させること。

（イ）駐車車両の保管管理

ａ　不審駐車車両の措置（長期駐車も含む）

ｂ　警察からの問合せ対応

ｃ　入庫状況の把握（記録等）、残留車（夜間含む。）の把握

ｄ　定期、時間貸の利用状況チェック

（ウ）駐車場内における事故防止及び事故処理

ａ　モニターカメラでの監視

ｂ　モニターのビデオ録画及び保管

ｃ　各種管制、監視装置の監視及び制御

ｄ　故障車両のチェック

ｅ　緊急時の関係機関への通報連絡

（エ）駐車場が満車時の場合の措置

ａ　場内待機車両の整理及び必要に応じ前面道路での交通整理

ｂ　その他事故の未然防止

（オ）繁忙時における入出庫口等における車両の誘導

（カ）駐車券発券機、料金精算機、ゲート等の軽微な故障修理

（キ）IPS（機械式駐車設備）入出庫操作等　※麻布十番公共駐車場のみ

ａ　ＩＰＳ収容不能判定車両の自走式車室あるいは退出の誘導

ｂ　ＩＰＳ入庫バース内安全確認

ｃ　半ドアのチェック

ｄ　車内への忘れ物チェック

ｅ　不審物、積載物チェック

ｆ　チェーン利用者チェック（大雪対策等）

ｇ　ＩＰＳ入庫起動操作

ｈ　料金精算機の利用案内

ｉ　ＩＰＳ出庫予約登録

ｊ　精算済駐車券を受け取り、出庫カードリーダーに挿入し出庫予約

ｋ　ＩＰＳ出庫起動操作

（２）施設、付属設備及び物品の保全に関する業務

ア　施設管理に関する業務

（ア）管理人等業務

ａ　利用者の案内及び誘導

ｂ　不審者のチェック

c　混雑時の誘導整理

（イ）視察の際の対応

a　必要な場合の同席、立会い

（ウ）場内放送（業務連絡等）、電話対応

（エ）駐車券紛失時取扱及び駐車料金処理

（オ）駐車料金等領収書発行

（カ）遺失物関係の処理

遺失物台帳を作成して適切に保管し、保管ルールを定めて運用方法を定めること。ただし、金銭等の貴重品については記録の上、速やかに警察署へ届出すること。

（キ）各室の鍵の管理

鍵管理簿を作成して紛失等がないように厳格に管理すること。

（ク）利用者からの問い合わせ･苦情への対応

a　時間利用に関する問い合わせ対応

b　定期利用に関する問い合わせ対応

c　回数券に関する問い合わせ対応

d　その他駐車場に関する問い合わせ対応

e　苦情の円滑な対応・処理

イ　施設警備に関する業務

管理区域内の各種施設の警備・巡回を行うこと。なお、品川駅港南口公共駐車場は遠隔監視システムが品川駅港南口公衆便所、品川駅港南口交通広場のエスカレーターも含んだ一体的なものとなっているため、警備業務はこの範囲を含むものとする。

（ア）防火管理業務

消防法第８条に規定する消防計画、同法第８条の２に規定する共同防火管理協議事項及び消防設備等の集中管理計画の作成、消防計画・集中管理計画及び共同防火管理協議事項に基づく防火管理業務及び総合操作盤の監視、操作その他防火管理上必要な業務を行い、区へ報告すること。

防災センター従事者については、消防法令上の防災センターに準じて、甲種防火管理者講習の課程を修了した者及び防災センター要員講習（自衛消防業務講習同時取得）を受講した者並びに自衛消防技術認定証を取得した者を配置すること。

（イ）防犯カメラ、遠隔監視システムによる場内監視

防犯カメラ及び遠隔監視システムによる場内外の監視を行うこと。施設に異常を確認した場合は即座に現場確認をして必要な対応をすること。

防犯カメラの運用に当たっては「港区有施設等における防犯カメラの設置及び運用に関する基準」を遵守すること。

麻布十番公共駐車場では導入済みのセキュリティシステムによる機械警備を実施すること。

（ウ）巡回による警備

a　日常巡回

(a) 駐車場内及び敷地とその隣接地、外構部を巡回し、適正な利用の喚起及び消火設備やその他施設に不具合が発生していないか確認を行うこと。巡回の頻度は１日４回以上とし、施設運営状況に応じて適切な間隔で実施とする。
(b) 不審者、泥酔者や喫煙者等を発見した際は適切な注意、処置を行うこと。
(c) 施錠管理している機械室等は適切に施錠されているか都度確認すること。
(d) 巡回に合わせて適宜ごみの清掃や、側溝、雨どいの落ち葉清掃等を行うこと。
(e) 巡回時に簡易な設備点検を行うこと（各機種や消火設備の目視による点検）。
(f) 施設等の破損箇所を発見した際は応急処置を行い、故障時の関係先への通報及び処置を行うこと。
(g) 巡回に合わせて照明設備、カーゲート等の軽微な故障修理を行うこと。
(h) 巡回に当たっては、利用者等へ不快感を与えないようにすること。

b　施設の施錠管理

下記の箇所について毎日施錠管理を行うこと。施錠を行う際は残留者がいないことを確実に点検してから行い、電動シャッターの動作時は下部の安全確認を行うこと。なお施設の運営変更に伴い、施錠管理も変更が必要になる場合は、運営状況に合わせて適切に変更すること。

【品川駅港南口公共駐車場】

品川駅港南口公衆便所男子便所付近　E 階段の扉 1 箇所
1:00 施錠、4:30 解錠

【麻布十番公共駐車場】

地下通路接続階段シャッター、都営地下鉄大江戸線接続通路シャッター
計 4 箇所　0:45 閉、4:40 開

c　緊急巡回

周辺施設の事件発生時や区からの要請等、緊急巡回が必要な際は緊急巡回を行い、施設の警備を強化すること。

d　風水害、雪害に備えた臨時巡回

風水害、雪害が予報された場合は情報の把握をして臨時巡回を行い、雨どいや側溝の詰まりの点検・清掃や融雪剤散布、除雪を行い、予防措置を適切に実施すること。

e　緊急時の予防措置と実際の対応について

(a) 不審者の侵入、事故、犯罪、火災等の予防措置を適切に取ること。
(b) 不審者の侵入、事故、犯罪、火災、台風、地震等の非常事態に際しては、駐車場利用者に危害が及ばないよう必要な応急措置をとるとともに、区及び所定の機関に通報及び報告をすること。
(c) 防火・防災上、駐車場利用者の安全に問題が生じる恐れがある場合は、注意喚起を行う等、直ちに適切な行動を行うこと。
(d) 急病人等がいた場合は症状を確認し、救急車が必要と判断できる場合は、

直ちに１１９番通報を行い、区へ報告すること。なお、救急車が到着するまでの間、必要な応急処置をとること。

(e) 便所用呼び出し表示器の監視及び呼び出しの際は、必要な対応をするとともに区に報告すること。

（エ）隣接施設等との災害時の連携業務

【品川駅港南口公共駐車場】

(a) 品川駅港南口自転車等駐車場（以下「自転車等駐車場」という。）との連携業務

天災、盗難及びその他の災害等が自転車等駐車場で発生したときは、自転車等駐車場係員と連携をとること。

・品川駅港南口自転車等駐車場　電話３４７２－７９３１

・港区芝浦港南地区総合支所まちづくり課まちづくり係
電話６４００－００１７

(b) 港南ふれあい広場との連携業務（広場、ペデストリアンデッキ、エスカレーター、公衆便所）

天災、盗難及びその他の災害等が港南ふれあい広場で発生したときは、港南ふれあい広場担当係員と連携をとること。

港区芝浦港南地区総合支所まちづくり課まちづくり係
電話６４００－００１７

(c) 駐車場下の地下車路（品川パーキングアクセス）との連携業務

天災、盗難及びその他の災害等が地下車路で発生したときは、次の係員と連携をとること。

・品川インターシティ防災センター
電話５４７９－０７６０（３６５日・２４時間）

・品川インターシティ中央監視室
電話５４７９－０７６８（平日・日中のみ）

・品川インターシティマネジメント株式会社管理営業本部施設管理部
電話５４７９－０７１２（平日・日中のみ）

(d) 駐車場内の熱供給管路（地域冷暖房）との連携業務

天災及びその他の災害等が熱供給管路で発生したときは、次の係員と連携をとること。

・品川エネルギーサービス株式会社　電話６７１８－２９７１

【麻布十番公共駐車場】

(a) 自転車等駐車場との連携業務

天災、盗難及びその他の災害等が自転車等置場で発生したときは、自転車等駐車場係員と連携をとること。

・港区麻布地区総合支所まちづくり課まちづくり係
電話５１１４－８８１５

(b) 都営地下鉄大江戸線麻布十番駅（以下「麻布十番駅」という。）との連携業務

天災、盗難及びその他の災害等が麻布十番駅で発生したときは、麻布

十番駅係員と連携をとること。

・都営地下鉄大江戸線麻布十番駅　　電話３５８９－２１７０

ウ　危機管理に関する業務

ａ　危機管理体制の構築

(a)　災害や事故、感染症の発生などの緊急時の体制について、「港区危機管理基本マニュアル」に基づき、「緊急対応マニュアル」を作成・体制を構築し、利用者等の避難誘導、関係機関への通報、傷病者の医療機関への搬送の付き添い、安全確保、通報・連絡等の迅速かつ的確な対応を行うこと。

(b)　休日・夜間の連絡体制を確立すること。

(c)　事件・事故等の際の対応を定め、職員研修の実施等を行うこと。

(d)　災害等の緊急時には、利用者の安全確保に努めるとともに、適切な避難誘導等を行うこと。

(e)　事故発生時は利用者の安全確保をとり、状況の写真撮影、当事者の確認、その他臨時の適切な処置を行い、関係機関への速やかな通報及び区への連絡、報告を行うこと。

(f)　台風や大雨、大雪、地震等の場合は、被害の未然防止に努めるとともに、被害が発生した場合は応急措置をして被害が拡大しないようにすること。また、駐車場の状況を調査及び確認を行い、速やかに区に報告すること。

(g)　区の方針等を踏まえ、区と連携して施設における感染予防策を実施するとともに、感染症発生時には区の指示に基づき感染拡大防止に取り組むこと。

ｂ　自衛消防訓練の実施

消防法に基づき、消防計画に位置付けた自衛消防訓練を年１回以上実施すること。訓練の実施前には訓練の内容と体制、時期を示した訓練計画を区に事前に提出すること。また、実施後には訓練実施報告書を区に提出すること。

自衛消防組織は適宜見直し、組織編成表を更新した場合は速やかに区へ提出すること。

ｃ　浸水対策訓練等の実施

台風や大雨により、各種浸水対策の行動をとる事態に備えて、浸水対策の自主的訓練を年１回以上実施すること。訓練の実施前には訓練の内容と体制、時期を示した訓練計画を区に事前に提出すること。また、実施後には訓練実施報告書を区に提出すること。

(a)　水防に備えたタイムラインを作成すること。

(b)　止水板の収納状況の点検、設置訓練の実施。

(c)　土のうや簡易止水板等の収納状況の点検、設置訓練の実施。

(d)　土のう、簡易止水板、凍結防止材等の備蓄在庫と状態確認を行い、適宜補充すること。

ｄ　災害用備蓄の実施

地震等の災害時に初動が取れるよう、必要な災害用備蓄品を配備すること。

ｅ　)ＡＥＤの保守管理

ＡＥＤの日常作動点検を行い、保守管理を行うこと。また、ＡＥＤの適切な使用ができるように普通救命講習を受講すること。

エ　施設･設備の保守及び修繕

（ア）基本事項

施設の諸設備の適切かつ効率的な運転に努めるとともに、これらを常に適正な状態に維持保全するため、日常的な点検及び異常発生時の速やかな処置等、必要な処置を講じなければならない。また、日常的な点検や必要な処置後においてもなお適正な状態の維持保全が難しいと判断された場合や駐車場の運営に支障の出るおそれがあると判断された場合、速やかに製品又は部品の交換等の修繕をしなければならない。

保守及び修繕を実施する際には、次のａ～ｅが含まれる。

ａ　各種届出の実施について

施設の管理・保守に必要な関係機関への各種届出を実施すること。

（例）電気事業法に関わる自家用電気工作物の保安規定の作成・届出

ｂ　修繕計画策定

施設・設備の劣化状況を指定管理業務開始時点において把握するとともに、港区公共駐車場等保全計画、保守点検及び日常点検結果を踏まえ、指定管理者が実施すべき内容の修繕計画を作成し、区へ提出すること。1件につき１３０万円（消費税含む。）以下の修繕は、指定管理者が実施するものとする。それ以上の金額の修繕については指定管理者が作成した修繕計画案や提案を参考に区が実施する。

なお､指定管理業務開始時点で修繕の必要性が既に認められるものについても優先度を整理して随時対処を行うものとする。

ｃ　法定点検等の実施

法令により実施が義務付けられている施設・設備については、法定点検等所定の事項を実施するとともに､監督官庁への届出､報告及び区への報告を行う。

主な法定点検は、建築基準法第１２条に規定する特殊建築物等定期点検、防火設備定期点検、建築設備定期点検、昇降機定期点検、消防法第１７条に規定する消防用設備等点検、電気事業法第３９条に規定する点検等とする。

実施回数は義務付けられている回数とする。

概要を下表に示すが､一覧に記載がないものや法改正等で追加された内容についても全て対象となる。

根拠法・点検内容		点検頻度	備考
建築基準法 第 12 条	建築物および敷地	３年に１回	
	防火設備	年１回	
	建築設備	年１回	
	昇降機	年１回	
消防法	消防点検	年２回	

第 17 条	消防点検の報告	3 年に 1 回	
	連結送水管耐圧試験	3 年に 1 回	
	非常用発電機 法定点検	年 1 回	30%以上の実負荷試験
電気事業法 第 39 条	自家用電気工作物 非常用発電機 キュービクル 月次点検	毎月	
	年次点検	年 1 回	全館停電を伴う
水道法 第 34 条	簡易専用水道検査等	年 1 回	
駐車場法 第 15 条	機械式駐車設備 定期点検	1～3 ヶ月毎	麻布十番のみ
ビル衛生管理法 第 4 条	排水槽定期清掃	年 2 回	
	害虫防除	年 2 回	
	室内空気環境測定	年 6 回	
フロン排出抑制法 第 16 条	簡易点検	3 ヶ月に 1 回	
	定期点検	1 年に 1 回 3 年に 1 回	機器により頻度が異なる

ｄ　運転･監視業務

設備の適切な運転操作（起動・停止・設定変更等）を行うとともに、常時運転状態の監視を行い、必要に応じ記録をとり、区へ報告する。

ｅ　日常整備

防錆、外観点検、修理、調整、オーバーホール等を適切に行い、区へ報告する。給排気及び換気設備は年 2 回の定期点検のほか、フィルター交換を行い、良好な状態を保つこと。ポンプ設備は年 2 回の定期点検を行い、良好な状態を保つこと。

（イ）対象設備

詳細は別紙２、別紙２－２「保守及び修繕に関する業務の対象設備一覧」のとおりとする。

（ウ）メーカー系保守を指定することが可能な業務

設備の保守点検など専門性の高い個別業務等については、区の事前承認を得た場合に限り、製造元系列会社に保守点検業務を再委託することができる。

ただし、エレベーターの保守点検に当たっては、「昇降機維持保全業務標準仕様書（令和２年４月港区）」に基づき、必ず製造元系列会社に再委託を行うこと。

その場合、定期点検の実施時期については、予め製造元系列会社と協議した上で区に年間作業計画を示し、区の承認を得た上で実施すること。変更の場合

も同様とする。下表の機器は専門性が高いため、製造元系列会社が保守点検業務を行うことを基本とする。

【品川駅港南口公共駐車場】

機器名称	製造元
エレベーター	三菱電機ビルテクノサービス（株）
駐車管制設備	アマノ（株）
電動シャッター	（株）鈴木シャッター
遠隔監視システム	アズビル（株）

【麻布十番公共駐車場】

機器名称	製造元
エレベーター	三菱電機ビルテクノサービス（株）
機械式駐車場装置	三菱重工機械システム（株）
駐車管制設備	アマノ㈱
電動シャッター	三和シヤッター工業（株）
自動ドア	ナブコシステム（株）
遠隔監視システム	アズビル（株）
機械警備	セコム（株）

ａ　定期点検

保守対象の機器が、常時正常な作動を確保するために必要だと、それぞれの製造元系列会社の推奨する内容で定期点検を行うものとする。点検回数は、製造元系列会社の推奨する回数を基に区と協議し、決定した回数とする。

ｂ　臨時点検

不時の事故等により指示があったとき及び使用者等による緊急連絡を受けたとき又は安全上必要と認めたときは、直ちに緊急保守点検を行うとともに、必要最低限度の応急処置を講じ、直ちに区へ報告するものとする。

なお、緊急保守点検及び補修は、２４時間体制で対処するものとする。

ｃ　エレベーター保守管理業務

(a) 昇降機の点検保守業務はＰＯＧ契約とし、その昇降機の製造会社の系列下にある保守会社に委託するものとする。

(b) 昇降機が常に安全な状態で運行するよう、点検項目、点検内容、周期等は「昇降機維持保全業務標準仕様書（令和２年４月港区）」に基づき、維持保全業務を行う。

(c) 点検の結果、修理・取替が必要と認められたものについては、ＰＯＧ契約に含まれる場合は速やかに修理・取替を行うこと。また、ＰＯＧ契約には含まれない場合は、130 万円以下の修繕の場合、指定管理者による修繕・取替の実施とし、それ以上の場合は修繕・取替に掛かる費用見積りを区へ報告するものとする。

(d) なお、「昇降機維持保全業務標準仕様書（令和２年４月港区）」が修正等

された場合には、最新版によるものとする。

（e）エレベーター内に設置しているエレベーターチェアの維持管理を行い、開口または損傷されたチェア本体及び内部付属物･消耗品の交換を行う。

（f）その他特記事項

・年1回、製造会社技術者による診断を受けて、指摘箇所を是正するとともに報告書を区に提出すること。

・ 交換する部品は、製造会社が供給する純正品であること。また、区の保全監督員の指示がある場合は、上記を証明する伝票等を提出すること。

・ 遠隔監視システム又は通報等により、閉じ込め等の不具合を発見したときは直ちに現場へ技術者等を派遣するとともに、区及び関係部署等に報告すること。

（エ）駐車場建物、地下躯体及び路面等保守管理業務

a　建物屋上、屋根、外壁、換気塔、階段、エレベーター塔、屋外照明等について漏水、剥落、浮き、腐食等の有無の点検・報告及び修繕をする。実施回数は区と協議の上点検は年１回以上、修繕は適宜とする。

b　内壁、耐力壁、柱、梁については、ひび割れ、結露、エフロレッセンス、漏水等の有無の点検・報告及び修繕をする。実施回数は区と協議の上点検は年１回以上、修繕は適宜とする。

c　路面、階段、手すり、排水側溝、バイク施錠設備（※品川駅港南口のみ）、標識（道路上に設置しているものを含む）、ドア・窓等建具については、塗装剥がれ、ひび割れ、変形、錆び、損傷等の有無の点検・報告及び修繕をする。実施回数は区と協議の上点検は年１回以上、修繕は適宜とする。

（オ）修繕費の基準額

２施設の合計額で年８００万円以上を計上することとする。なお、定期点検等で修繕工事が発生しないものは修繕費ではなく、施設管理経費として計上すること。

（カ）その他設備の点検について

前述及び別紙２、２－２「保守及び修繕に関する業務の対象設備一覧」に該当しないその他設備については国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」の内容によるものとし、点検頻度等は区と協議し決定するものとする。

（キ）駐車管制設備の設置について

駐車管制設備を以下の数量及び同等以上の機器を調達し指定管理期間中、保守管理すること。なお、調達した駐車管制設備は指定管理者に帰属する。

【品川駅港南口公共駐車場】

・事前精算機　２台

・カーゲート　（入口、出口）　計４基

・入口駐車券発券機　計２台

・出口料金精算機　計２台

・自動二輪車用光電センサー　計８台

・同制御盤　計２台

【麻布十番公共駐車場】
・事前精算機　２台
・カーゲート　　（自走式部）　計１基
・定期券読取機　（自走式部）　計１台

（ク）区が発注する大規模修繕工事への協力

１件１３０万円を超える大規模修繕は区が実施することになるが、工事の際は円滑な修繕工事の実施のため、利用者周知や、車両移動の協力依頼、施工業者との連絡構築等の協力を行うこと。

また、工事の規模によっては一時的に利用できない車室が発生することにより、利用料金収入が平常時より減少することがあるが、区からの補填や納付金の減額は原則として行わないものとする。ただし、長期間の施設の休止を伴うなど、施設運営に大きな影響を及ぼす工事が発生する場合は、区と指定管理者が協議の上、協定書により対応方法を定める。

下記の工事は計画修繕として予定している工事である。

ａ　港区公共駐車場等保全計画の中期保全計画（８年間）に位置付けた工事

（令和６年度）
防犯カメラ設備　品川駅港南口公共駐車場
電灯設備　品川駅港南口公共駐車場

（令和７年度）
換気設備　品川駅港南口公共駐車場
換気設備　麻布十番公共駐車場
衛生設備　麻布十番公共駐車場

（令和８年度）
シャッター設備　品川駅港南口公共駐車場

※令和９年度以降の工事は、令和８年度に改定予定の港区公共駐車場等保全計画にて新たな工事が計画される予定。

ｂ　麻布十番公共駐車場　機械式駐車設備部品交換工事（毎年実施）

工事期間中（約１ヶ月間）はバース２台のうち１台のみを供用する交互運用となる。

オ　備品の管理

「別紙３、３－２管理備品等一覧」に示す備品（Ⅰ種）を常に良好な状態に保つよう、適切な管理を行うこと。

指定管理者は、自己の費用等により購入又は調達した備品等（Ⅱ種）について、保全物品整理簿に準じた一覧を作成し、事業報告書を提出する際に報告すること。

（３）施設内の清潔の保持、整とんその他の環境整備に関する業務

（ア）基本事項

ａ　常に清潔感を与える状態を保つこと。

ｂ　消耗品として使用するトイレットペーパー、水石鹸（リン塩酸を添加して

いないものをいう。以下同じ。)、ワックス、洗剤の資材は、品質優良なものを使用すること。

（イ） 日常清掃

各箇所の意匠や汚れに応じて、以下の作業を行う。

作業箇所	作業概要	作業頻度
待合ホール （※麻布十番） エレベーターホール 階段 エレベーター内 給排気口	床面は、ほこり・ごみ等が散乱しないように真空掃除機で清掃する。	３日／週（土日含む。）
	汚れの程度に応じて洗剤等を用い、汚れを除去する。	
	出入口のドア等は、乾拭き等により清掃し、金属部分は光沢が失われないようにする。	
	扉ガラスは拭き清掃をする。	
	案内板を良好な状態に保持する。	適時
	壁面及び立体面（天井を含む。）は、必要に応じほこり・汚れを除去する。	３日／週（土日含む。）
	手すりの拭き清掃をする。	
	給排気ピット下部の清掃をする。	
湯沸かし室 シャワー室 仮眠室 休憩室 トイレ	床面は、ほこり・ごみ等が散乱しないよう い真空掃除機で清掃する。	３日／週（土日含む。）
	汚れの程度に応じて洗剤等を用い、汚れを除去する。	
	扉等の立体面は、適切な方法で清潔にする。	
	衛生陶器類、化粧台は洗剤で洗浄し、衛生的に保つ。	
車路 車室 スロープ	水洗い、掃き掃除を主とした見回り作業をする。	３日／週（土日含む。）
	標識等は、常に位置を確認し、拭き清掃をする。	適時
	ごみ集積所は、常に整理整頓する。	５日／週（土日含む。）
	金属部分は光沢が失われないようにする。	
	水溜りを拭き清掃で除去する。	適時
	路面の落ち葉等を除去する。	適時
	排水溝は、適切な方法で清掃し、常に水の流れを良くする。	適時
管理室 駐車場管制設備	床面は、ほこり・ごみ等が散乱しないよう い真空掃除機で清掃する。	３日／週（土日含む。）
	汚れの程度に応じて洗剤等を用い、汚	

	れを除去する。	
	カウンター、キャビネット、駐車場管制設備等は、水拭き、空拭きし、汚れがひどいときは、洗剤で除去する。	
	灰皿、屑かごの内容物を処理し、洗浄後もとの位置に戻す。	
	ガラス、壁面等は、ほこりを除去し、水拭きをする。金属部分は光沢が失われないようにする。	

（ウ） 特別清掃

次の項目の清掃を年２回実施する。時期及び詳細は区と協議すること。

項目	作業概要
床面（車路、車室、階段、待合ホール（※麻布十番）、エレベーターホール、管理室、地下1階通路（※麻布十番））	除塵した床面を洗浄し、乾燥する。階段、エレベーターホールは乾燥後、ワックスを塗布して皮膜再生仕上げを行う。
	必要に応じて、剥離材等で床面を洗浄し、乾燥後、ワックスを塗布して皮膜再生仕上げを行う。
	御影石部分は水拭き後、乾布で拭きとる。また、汚れのひどい箇所は、床の材料に適した洗剤を用いて洗浄する。
床面（換気機械室、自家発電室、電気室、消火設備室、各倉庫）	ほこり・ごみ等が散乱しないように床面を真空掃除機で清掃し、汚れの程度に応じて適切に防塵し汚れを除去する。
ガラス	両面をガラス用洗剤等で汚れを除去し、乾布で拭きあげる。
	窓枠のほこりを除去し、拭きあげ仕上げをする。
空調吹き出口 送風吸込口	吹吸込口内部のほこりを真空掃除機で除去し、洗剤で汚れを取り、水拭き仕上げをする。
照明器具 蛍光灯 反射板	洗剤で汚れを除去し、乾拭き仕上げをする。
	点灯検査をする。
壁面 エレベーター内	汚れの具合に応じて、洗剤で汚れを除去する。
	エレベーター内は、乾拭き仕上げをし、床面は必要に応じて剥離材等で洗浄し、乾燥後、ワックスを塗布して仕上げを行う。

（エ） 駐車場外周部等の除草・清掃

駐車場の外周部について点検を行い、除草・清掃を年１回以上実施すること。麻布十番公共駐車場は背面擁壁下まで作業を実施すること。

駐車場の屋根、換気塔屋根の排水ドレンについては台風期前に点検及び重点清掃を年１回以上実施すること。

（オ） 環境管理業務

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に準じて実施すること。

実施回数は区と協議の上決定するが、標準は下記のとおりとする。

ａ　防虫防鼠駆除業務（年2回）

必要に応じ実施する。

ｂ 受水槽、排水管等清掃業務（年3回）

受水槽、排水管、汚水槽、ガソリントラップの清掃及び指定検査機関の結果報告と該当事項の発生材処分についてマニフェストを区へ提出する。

ｃ 水質検査業務（年1回）

ｄ 空気環境測定業務（年6回）

（カ） 廃棄物の処理

清掃等で発生した廃棄物は、分別を行った上で所定の場所に集積し、廃棄物の処理及び清掃に関する法律など関係法令等に準じて適切に処理すること。

産業廃棄物については保管場所の指定と看板の設置を行い、適切に処理すること。

産業廃棄物については収集運搬及び処理について許可証を取得した事業者へ委託契約を行い、マニフェストの作成・保管を行うこと。

（４）その他の業務

（ア） 業務計画書及び報告書の提出

ａ　業務実施に先立ち、事業計画書を作成し、区の承認を得ること。

ｂ 各月ごとに、管理運営報告書（月報）を作成し、区に提出すること。また、下記の資料を備えておくこととする（各種記録の詳細は区と協議すること）。これらの記録類及び作業記録写真は指定期間中保存し、区から請求のあった際は、速やかに提示できるようにすること（指定期間終了時には区に引き継ぐこと）。

・事業報告書の作成（売上日報、業務日報）

・各種統計資料の作成

（時間帯別入出庫台数、定期車入出庫台数、駐車料金別売上・台数・稼働率等）

・事故報告書の作成（当該事案発生毎）

・管理要員勤務表、シフト表

・作業実施等の記録

・保守点検、法定点検の記録

・作業記録写真

・安全衛生点検の記録

・修繕等の記録

・その他、区が指示する資料

c　計画に変更があるときはその内容を区に提出し、あらかじめ承諾を得る こと。

（イ）利用者アンケートの実施

利用者の満足度や駐車場に対する意見・要望等を把握し、管理運営方針の検討や業務改善に活かすため、毎年利用者に対するアンケートを実施し、その結果を集計・分析の上、今後の事業改善につながる提案を行うこと。なお、利用者に対する満足度調査の結果は、指定管理者の管理運営状況の評価資料として用いることがある。実施方法については、区とあらかじめ協議し、決定するものとする。

（ウ）周辺駐車場の市場調査の実施

周辺駐車場の市場調査を、周辺駐車場の利用料金等を年２回程度実施し、結果を区へ報告すること。

（エ）案内板等の設置

駐車場内外の事業者告知案内板等の設置については、港区と事前協議の上、関係法規（東京都屋外広告物条例、港区景観条例等）に基づき適正に設置すること。

（オ）品川駅港南口公共駐車場における光熱水費について

品川駅港南口公共駐車場については、品川駅港南口自転車駐車場の光熱水費も含め本施設の指定管理者が一括で支払い、品川駅港南口自転車駐車場の指定管理者に後日請求すること。請求額は建物占有面積の按分比とし、16.73％を請求すること。

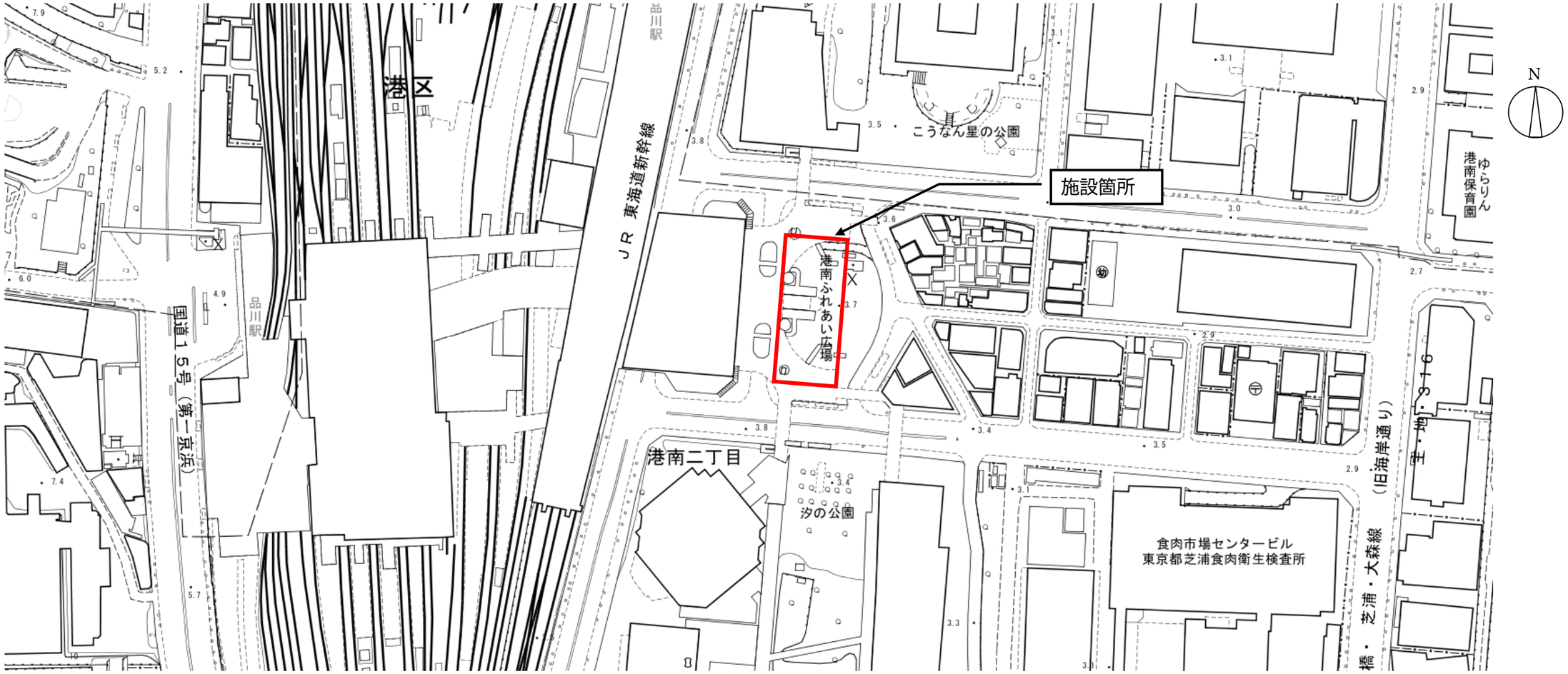
４　その他留意事項

（ア）区は、緊急かつ必要と認められるものについては、指定管理者に対して臨時の処置を講ずるよう求めるとともに、その処置について報告させることができるものとする。

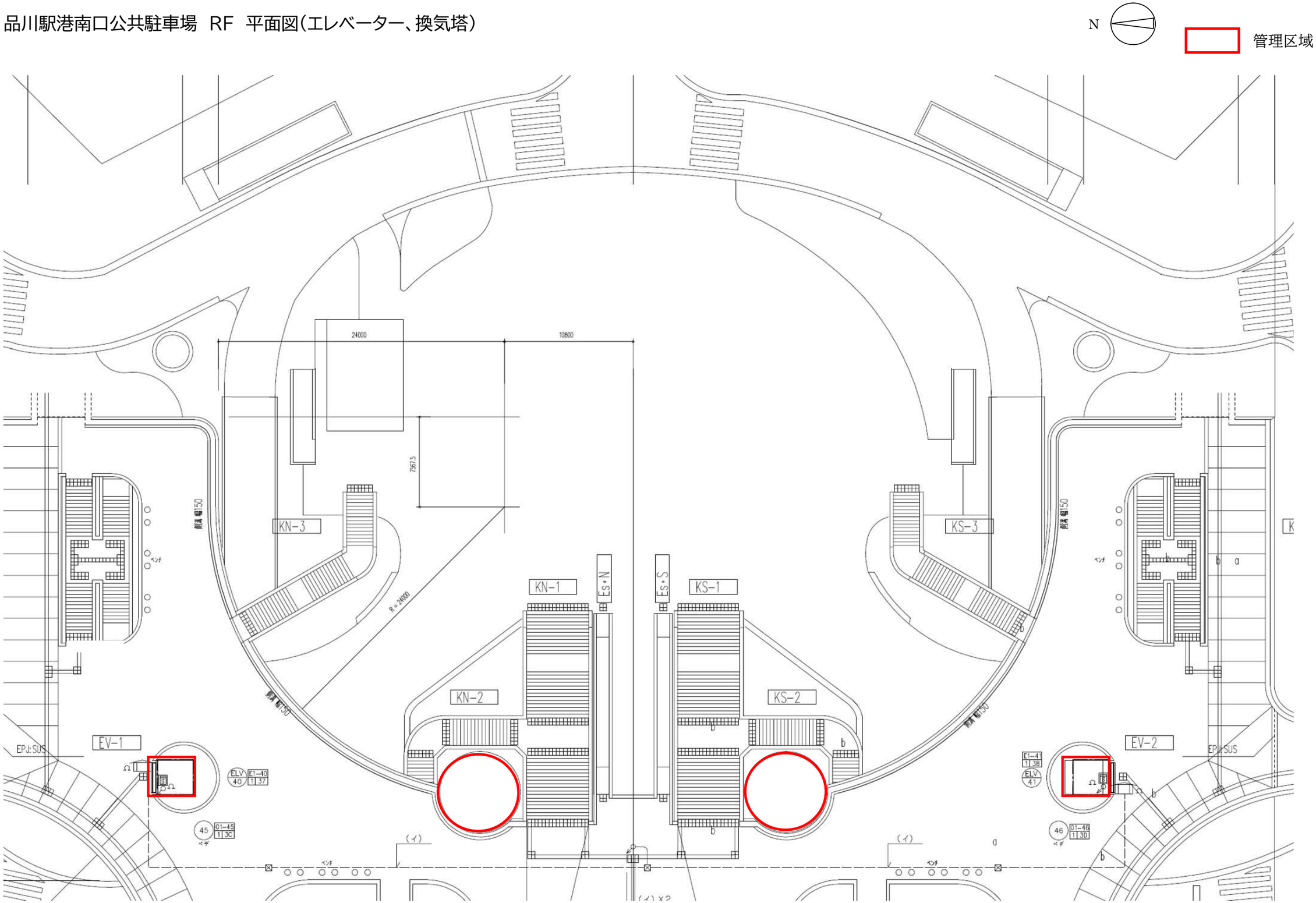
（イ）区は、指定管理者の行う業務に関して、本仕様書の水準に満たさないと認めたときは、理由を示して、その業務の改善を求めることができるものとする。この改善に伴う新たな費用が発生した場合は、指定管理者の負担とする。

（ウ）本仕様書に定めのない事項、又は事業の実施にあたって疑義が生じた場合は、区と指定管理者が協議してこれを定めるものとする。

品川駅港南口公共駐車場　案内図

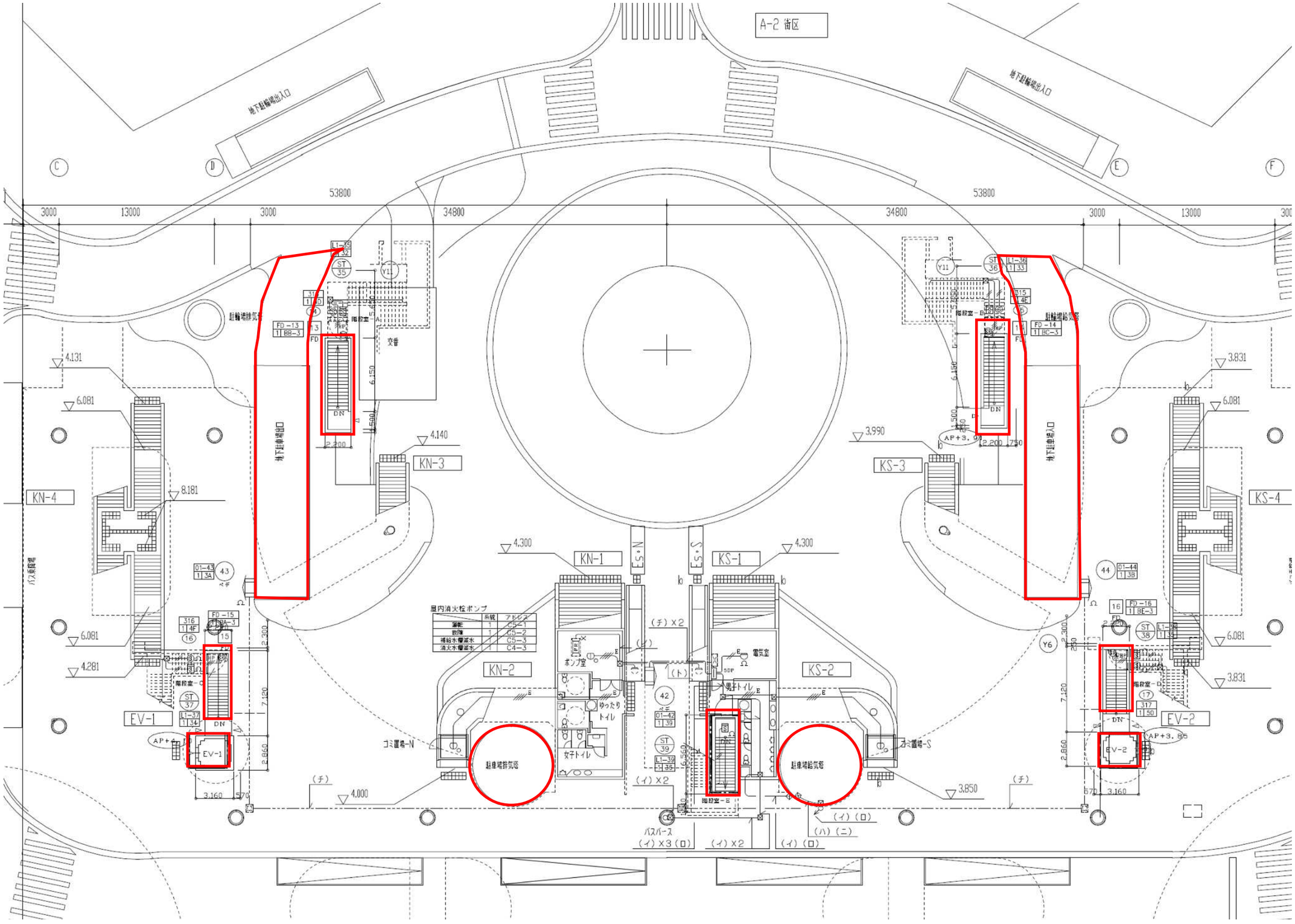


品川駅港南口公共駐車場　RF　平面図（エレベーター、換気塔）



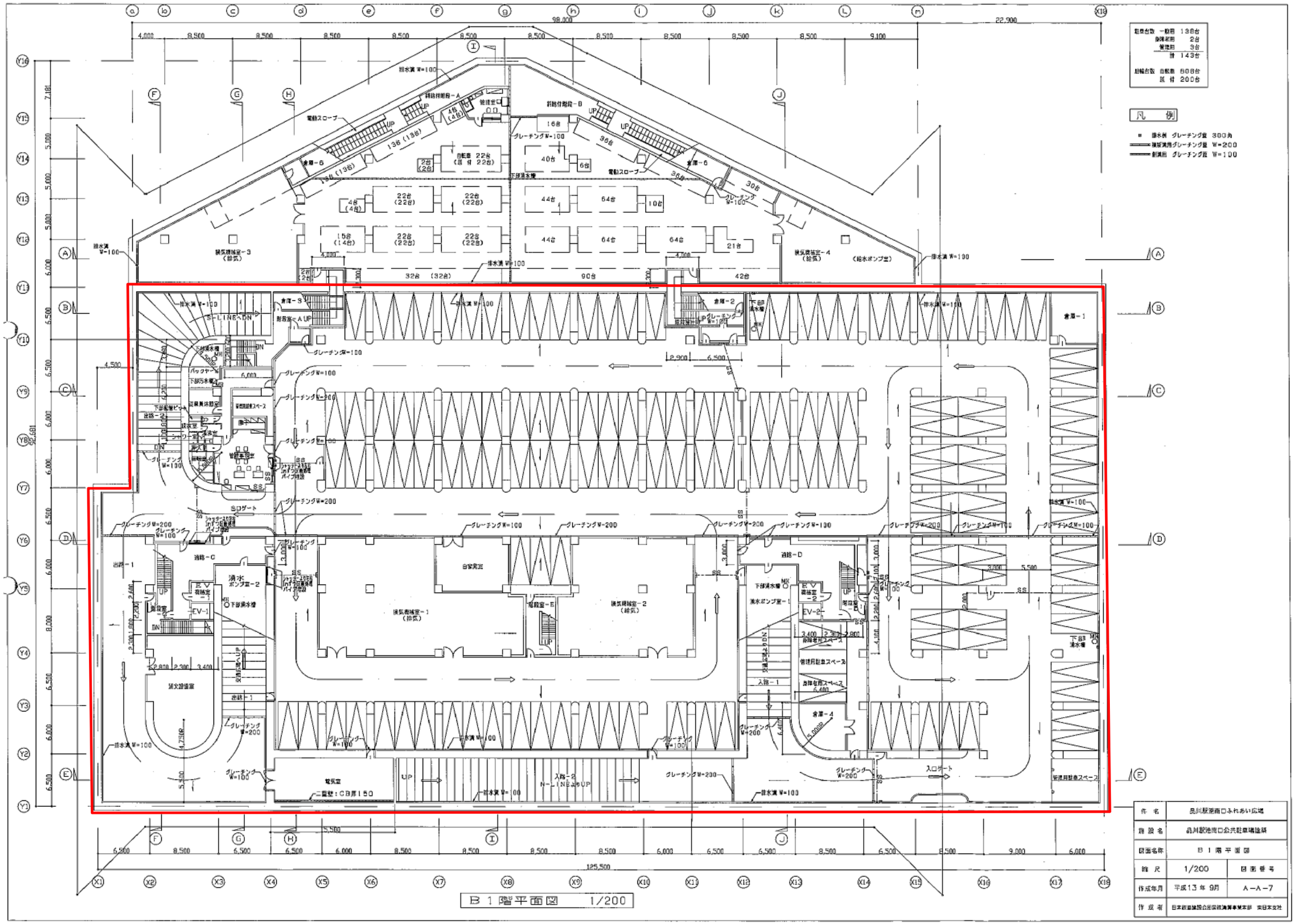
品川駅港南口公共駐車場　1F　平面図（入出庫車路、エレベーター、換気塔）

N　管理区域



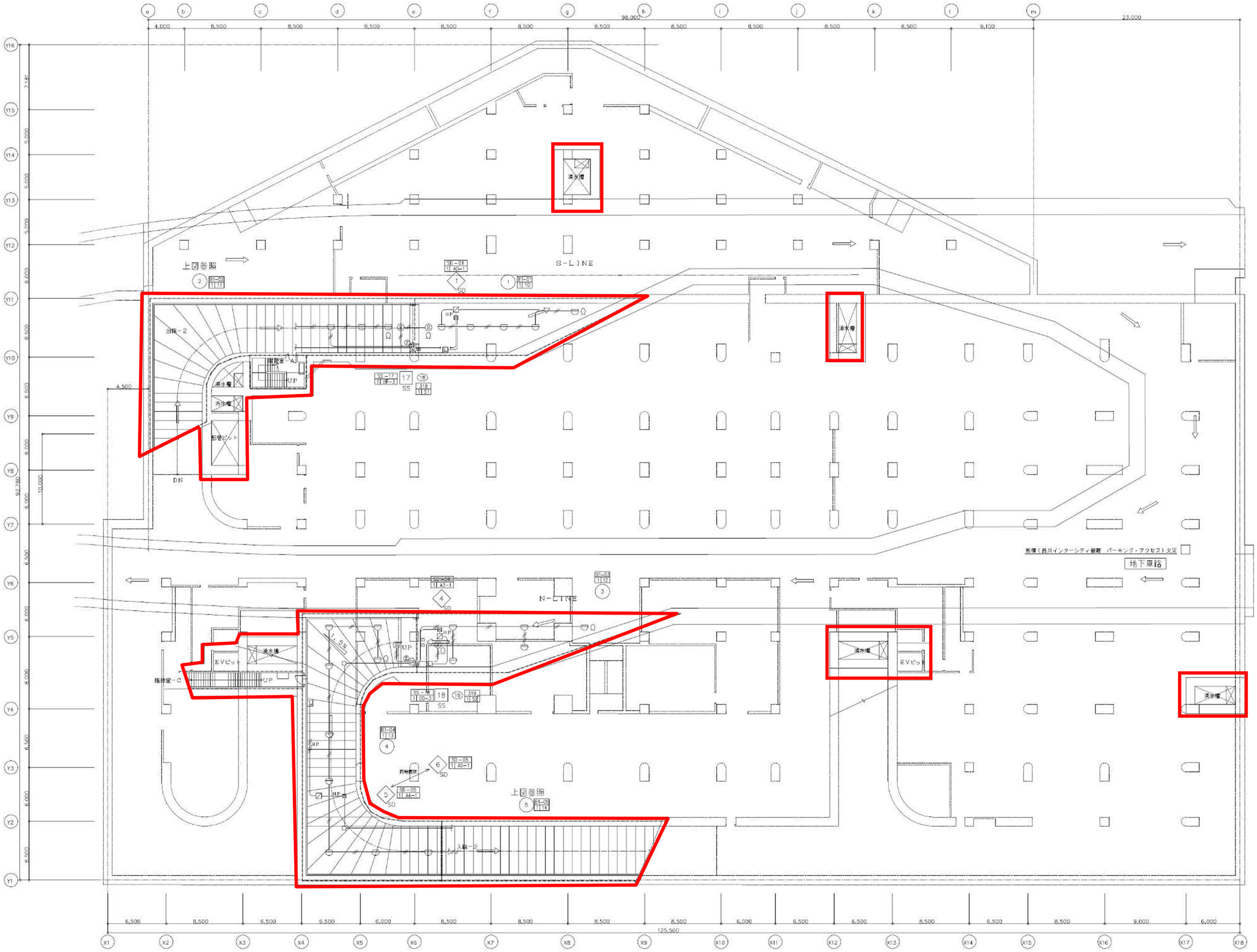
品川駅港南口公共駐車場　B1F　平面図(駐車場本体)

N　　管理区域

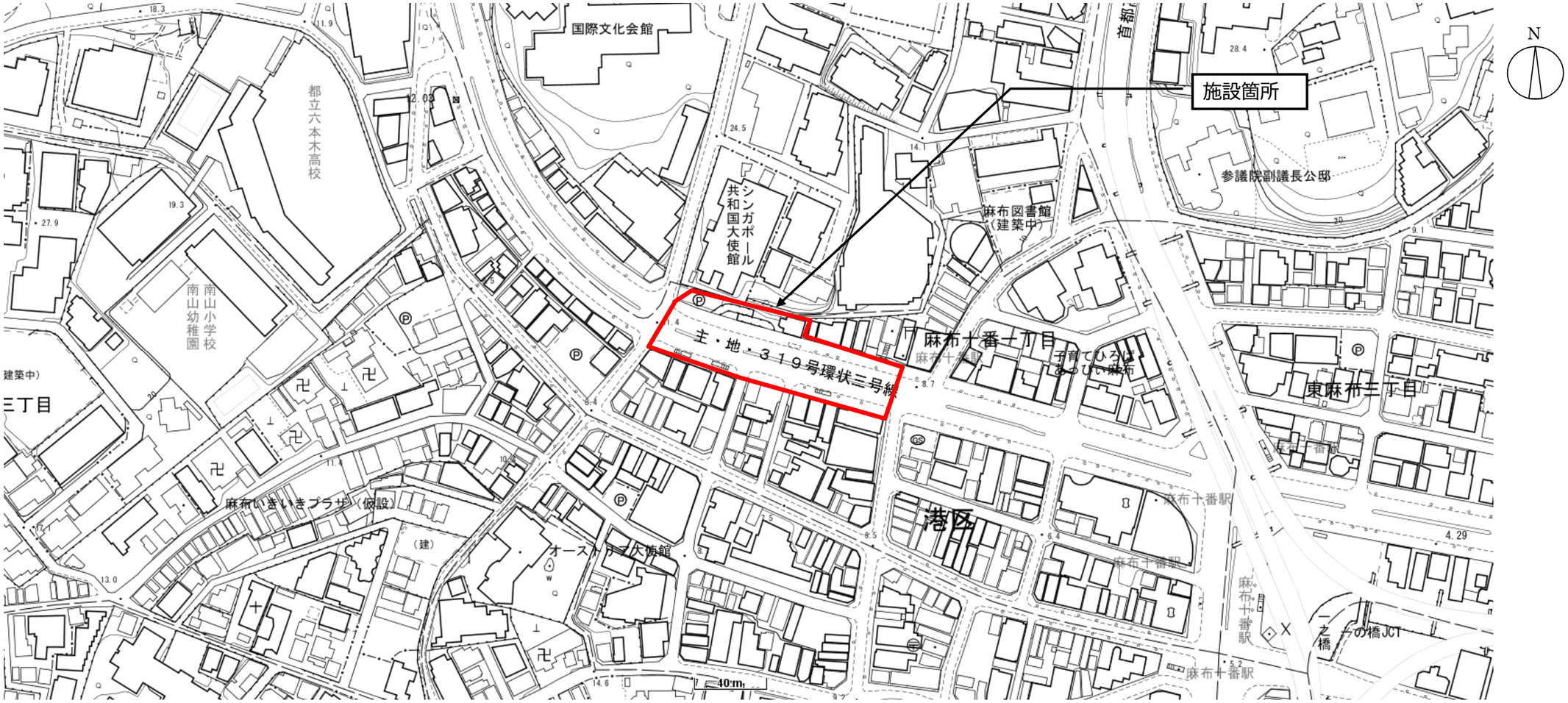


品川駅港南口公共駐車場　B2F　平面図（駐車場～品川パーキングアクセス間の上り下り車路、湧水槽等）

N　　管理区域

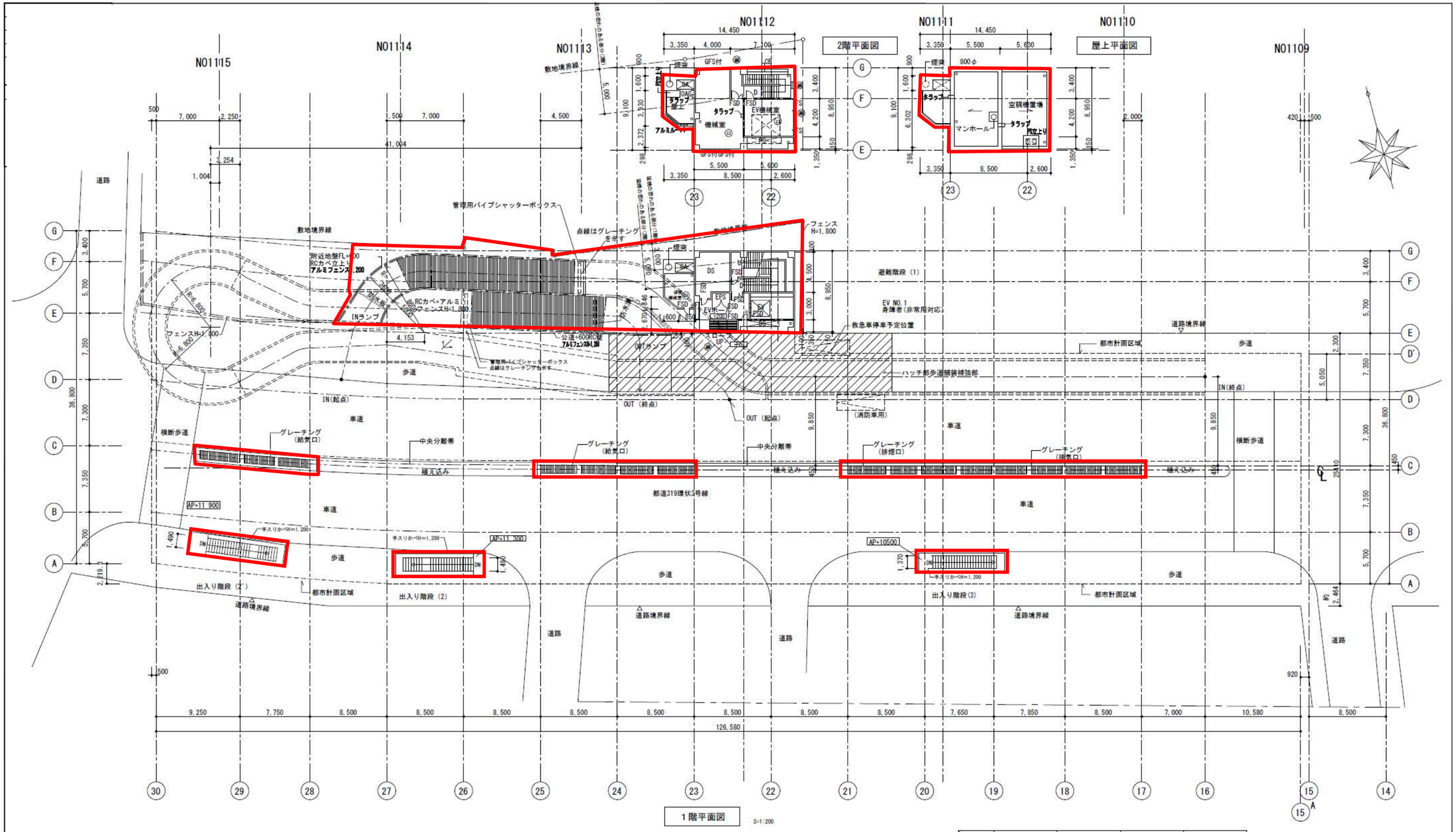


麻布十番公共駐車場　案内図



麻布十番公共駐車場　平面図（2階、1階、敷地外構、階段）

管理区域



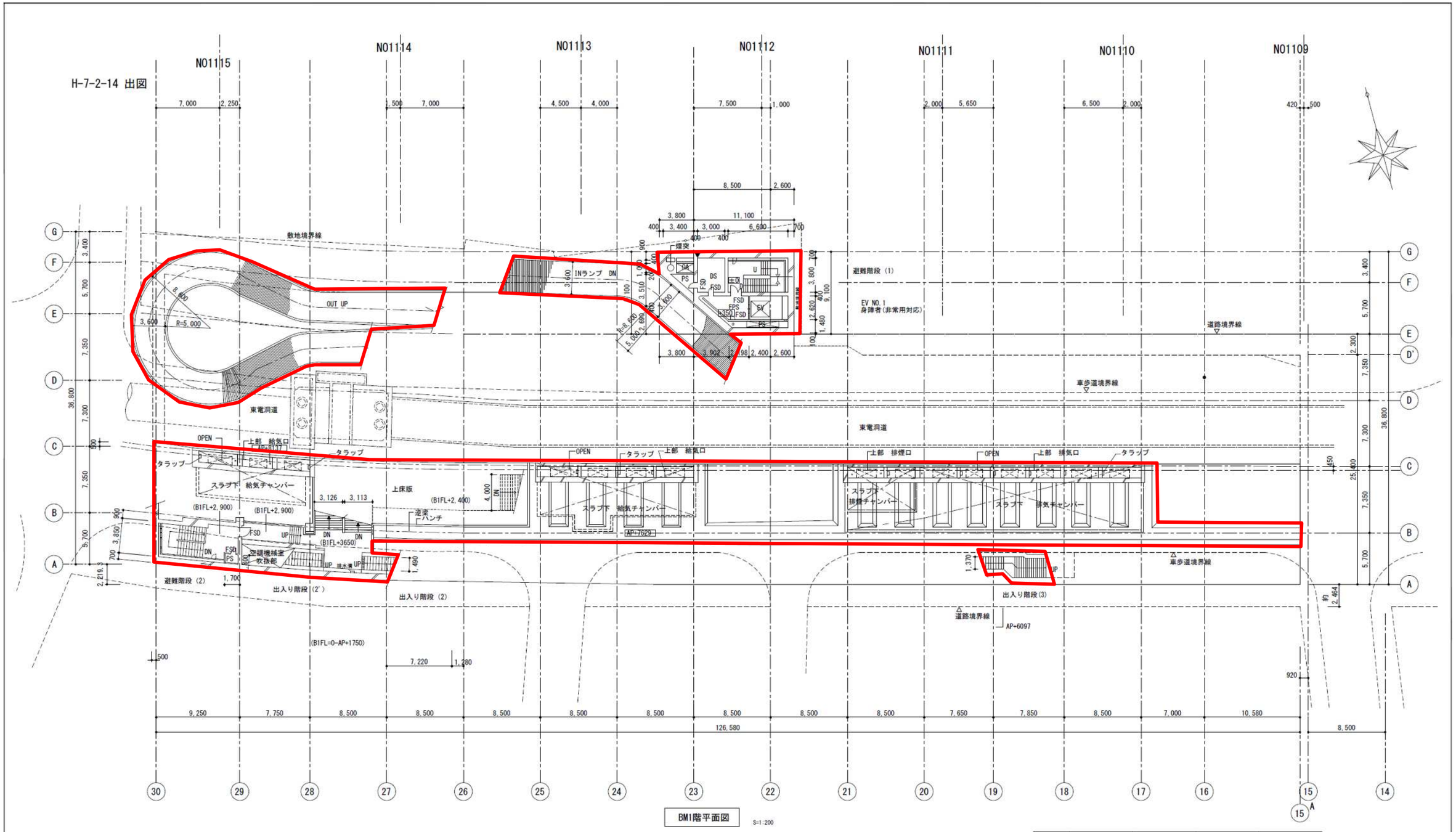
凡例

- 敷地境界線
- 都市計画区域
- 延焼のおそれのある部分(1階3,000　2階5,000)
- 出入階段
- 自然排煙
- 防火区画　1,000㎡以内
- 常時閉鎖式　甲種防火戸　(FSD)
- 乙種防火戸　(網入ガラス　㋐6.8)
- 機械排煙
- 告示33号第3号　イまたはロ（㋐,㋑表示）
- 防煙垂れ壁(H=300以上)耐火構造
- ガラリ(FS付)

	直通階段　(1) (1～2F)	避難階段　(1) (B2～1F)	出入り階段 (2),(2') (B1～1F)	出入り階段　(3) (B1～1F)
踏面	250	270	300	300
蹴上げ	194.44	150	150	150
幅員	1,200	1,500	1,930	1,380

麻布十番公共駐車場　平面図(地下 BM 階　入出庫斜路、給気チャンバー)

管理区域



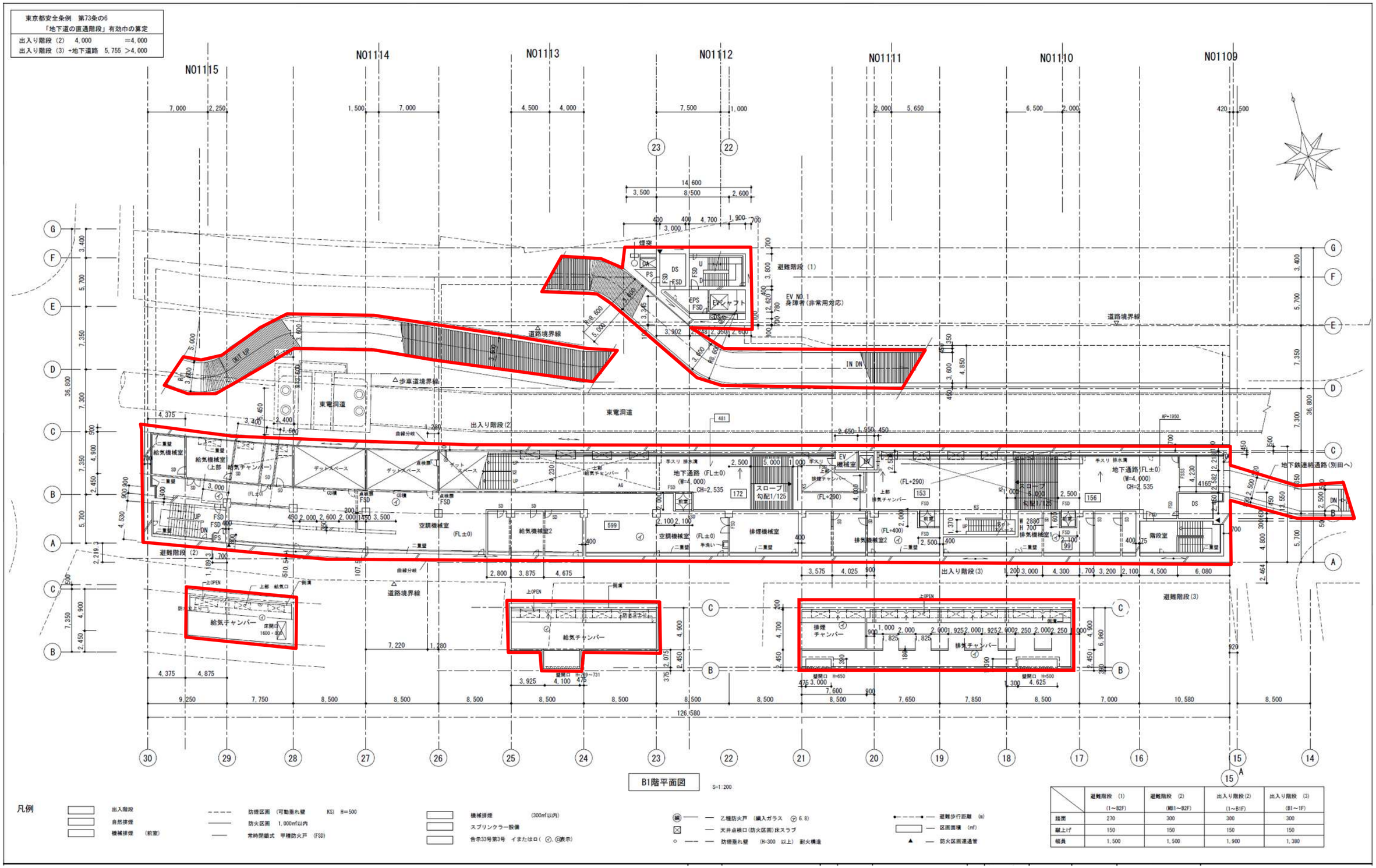
凡例

- 出入階段
- 自然排煙
- 常時閉鎖式　甲種防火戸　(FSD)
- 防火区画
- 告示33号第3号　イまたはロ(㋑,㋺表示)
- 東電洞道
- ▲ — 防火区画連通管

	避難階段 (1) (1～B2F)	避難階段 (2) (B2～1F)	出入り階段 (2),(2') (B1～1F)	出入り階段 (3) (B1～1F)
踏面	270	300	300	300
蹴上げ	150	150	150	150
幅員	1,500	1,500	1,900 3,000	1,380

麻布十番公共駐車場　平面図（地下１階　入出庫斜路、給気チャンバー、地下通路）

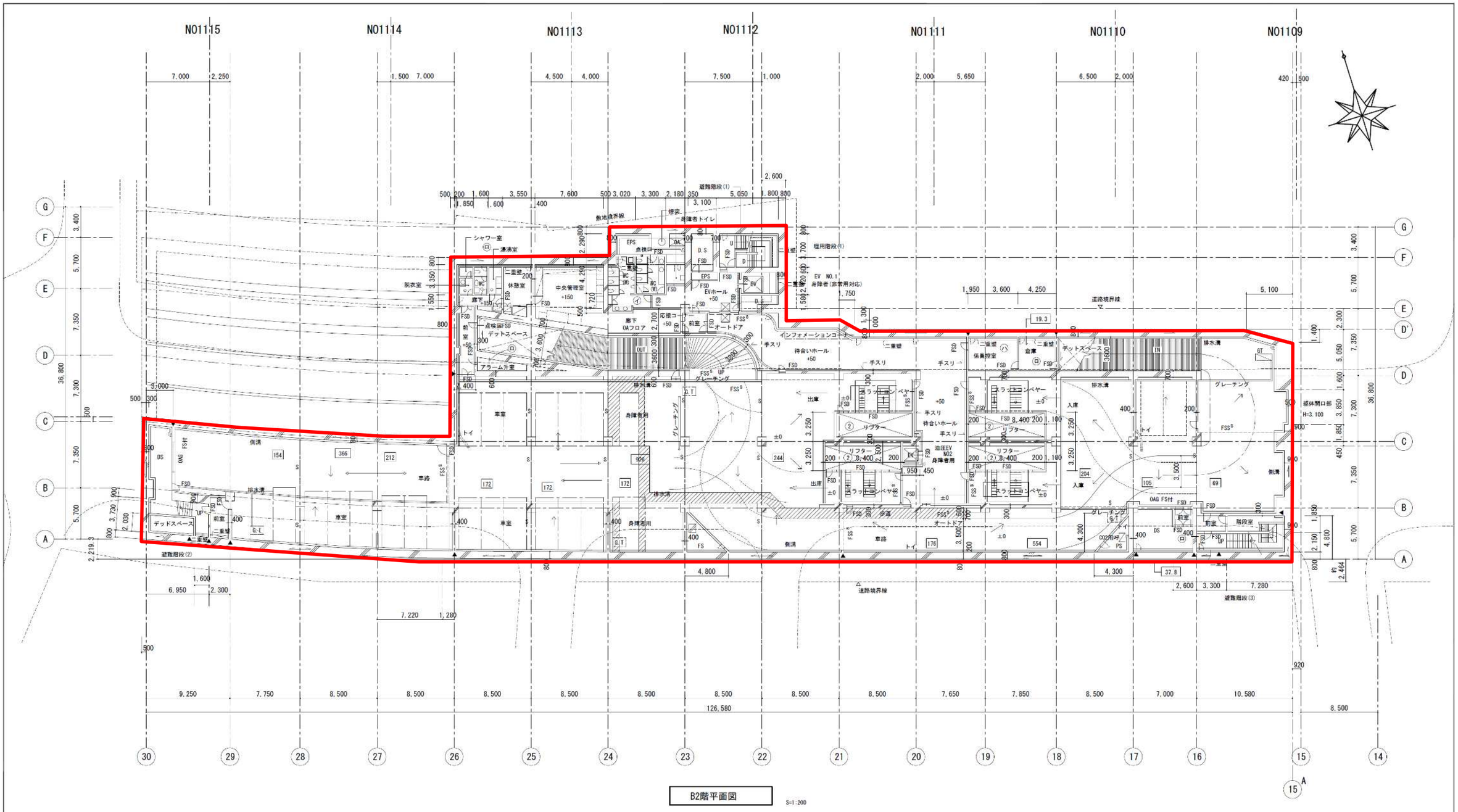
管理区域



	避難階段（1）(1～B2F)	避難階段（2）(MB1～B2F)	出入り階段（2）(1～B1F)	出入り階段（3）(B1～1F)
踏面	270	300	300	300
蹴上げ	150	150	150	150
幅員	1,500	1,500	1,900	1,380

麻布十番公共駐車場　平面図（地下2階　管理室、待合ホール、平面車室、機械式駐車設備入出庫リフター）

管理区域



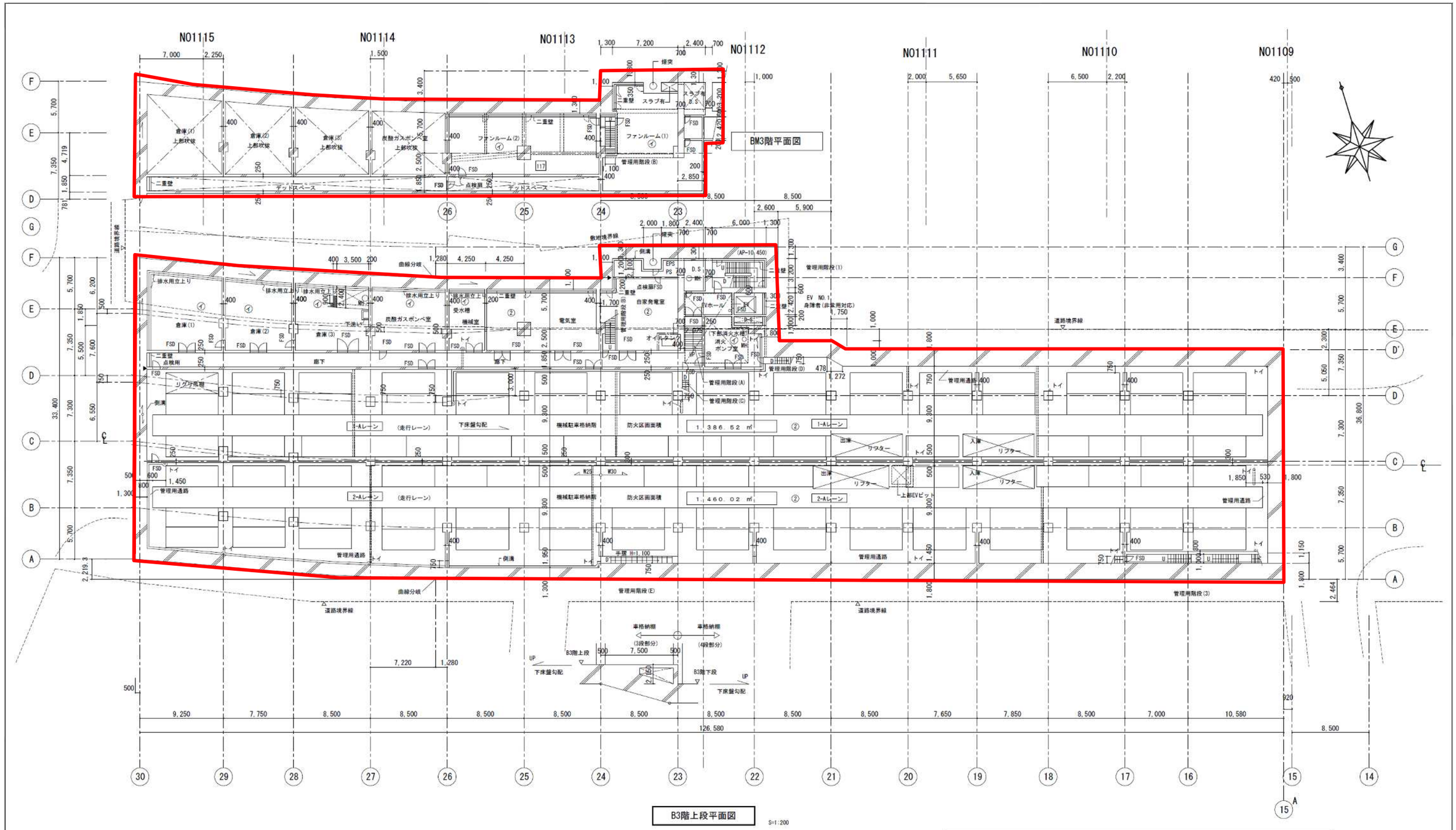
凡例

- 機械排煙（前室）
- 防火区画　1,000㎡以内
- 防煙区画（固定垂れ壁　S）
- 常時閉鎖式　甲種防火戸（FSD）
- 随時閉鎖式　甲種防火戸（FSS S—全テ煙感）
- 機械排煙（300㎡以内）・泡消火設備（車路、車室）
- 機械排煙（300㎡以内）
- スプリンクラー設備
- 告示33号第3号　イまたはロ（Ⓚ Ⓢ表示）
- 告示33号第3号　ハまたはニ（Ⓛ Ⓢ表示）
- 告示33号第2号（Ⓜ表示）,CO，設備
- MH　マンホール（甲種防火戸対応）
- 乙種防火戸（網入ガラス　7. 8）
- 防煙垂れ壁（H=300以上）耐火構造
- 避難歩行距離　(m)
- 区画面積　(㎡)
- 防火区画連通管

	管理用階段(1) (B3～B2F)
踏面	270
蹴上げ	161.84
幅員	1,250

麻布十番公共駐車場　平面図（地下3階上段　機械室、機械式駐車設備、ファンルーム）

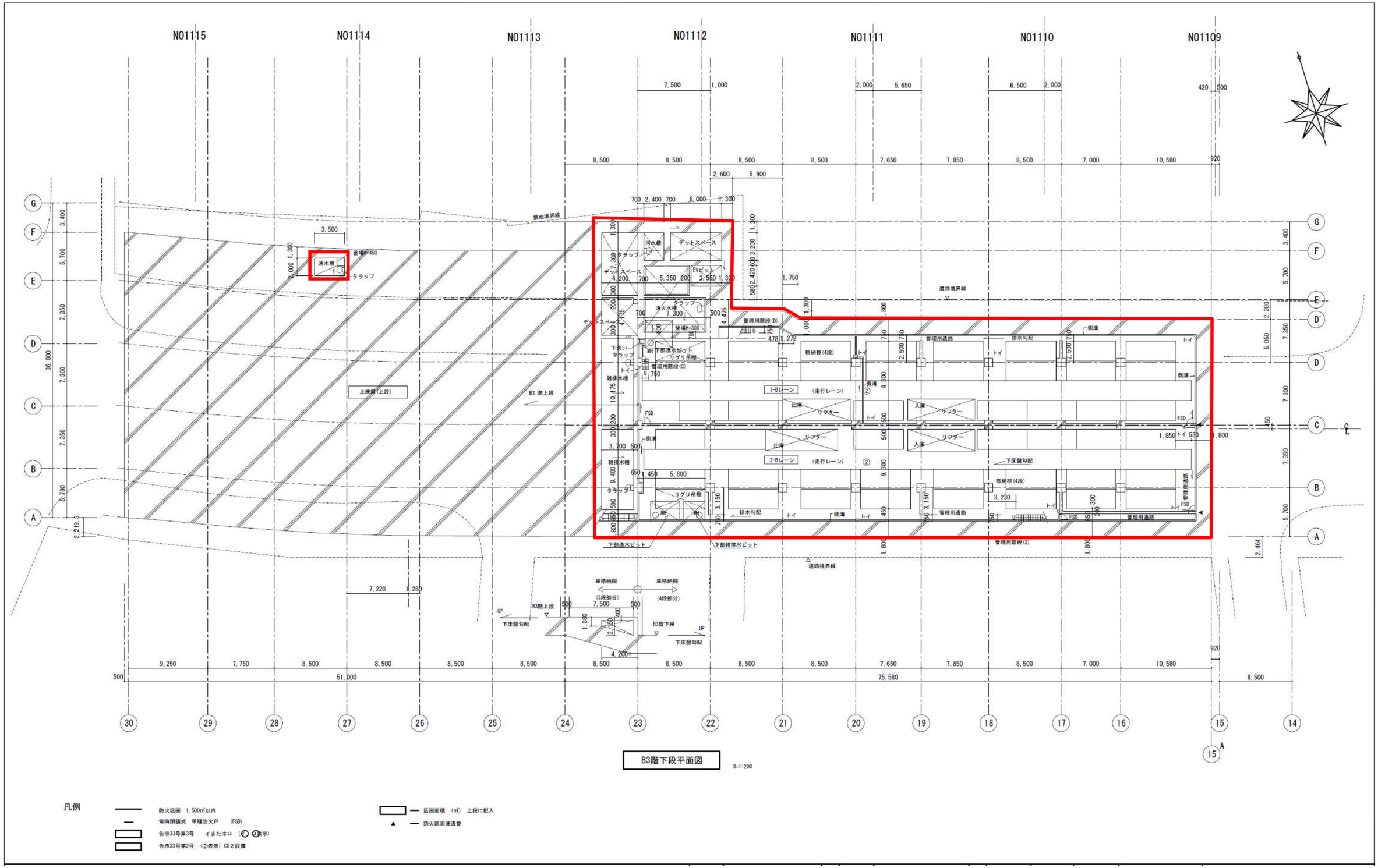
管理区域



管理用階段(2)		管理用階段(3)			管理用階段(A)	管理用階段(B)	管理用階段(C,D)	管理用階段(E)
踊上	200	踊上	198,57	踊上	165	193,75	200	165,38
踏面	270	踏面	270	踏面	260	200	270	570
巾	750	巾	750,1,000	巾	1,940	1,000	750	750

麻布十番公共駐車場　平面図（地下3階下段　機械式駐車設備）

管理区域



凡例

- 防火区画　1,500㎡以内
- 常時閉鎖式　甲種防火戸　(FSD)
- 告示33号第3号　イまたはロ　（①　②表示）
- 告示33号第2号　（②表示）,OO２設備
- 区画面積　(㎡)　上段に記入
- 防火区画連通管

業務仕様書　別紙2

保守及び修繕に関する業務の対象設備一覧（品川駅港南口公共駐車場）

はじめに

この「保守管理業務の対象設備一覧」は、駐車場施設（以下「当該施設」という。）に設置されたおもな設備（以下「対象設備」という。）を示した。

指定管理者は、業務基準書、業務仕様書に基づいて、利用者の安全・安心の確保を第一に、適切に対象設備を管理運営し、維持保全を行うこと。

なお、当該施設の対象設備について、現況と異なるものや、この一覧に記載がないもの、あるいは改修等により増減したものについても、全て対象設備となる。したがって、指定管理者は、業務の遂行に際して、常に対象設備を把握し、その範囲において、現況の状態で管理するとともに、適時、この「対象設備一覧」を更新すること。

Ａ　管理運営関係

○　管理室

施設名	管理室名	設置場所	備品等	備　考
品川駅港南口公共駐車場	中央管理室	地下１階	いす　１０脚　　机　５台	
	休憩室	地下１階	いす　　４脚　　机　２台	シャワー室、脱衣室、給湯室あり
	係員控室	地下１階		

○　防犯カメラ

施設名	設置場所	台数	連絡先	録画	録画基準	録画ビデオ管理方法			情報提供の条件 その他特記事項
						保存場所	保存期間	ｾｷｭﾘﾃｨ	
品川駅港南口公共駐車場	駐車場　１２台 地上入口　１台 地下入口　２台 地上出口　１台 地下出口　１台 プリペイド販売機　１台 ゲート入口　２台 料金所　１台 エレベーター内　２台 エレベーター前　６台 エスカレーター　２台 バイク置場　１台 ゆったりトイレ　１台	３３	中央管理室	有	無	地下１階中央管理室	１０日間程度	管理室は、特定の人物のみが入室可能で 24 時間録画。	刑事訴訟法に基づき、捜査機関から公文書により提供を求められた場合、区から画像提供を行う。情報提供に関わる実務は指定管理者にて行う。

B　電気設備基本事項

施設名	名称	内容	
品川駅港南口公共駐車場	契約電力	３４５ｋＷ（業務用電力実量制）	
	電源設備	受電電圧	６．６ＫＶ
		受電方式本線	１回線
		直流電源盤	５４００ＡＨセル
	受電設備容量	４９６ｋＷ	
	照明設備	供給電圧	２００Ｖ・１００Ｖ（蛍光灯 40×2）
	平均照度	駐車場　１００ＬＸ　　中央管理室　５００ＬＸ	

C　空調換気設備基本事項

施設名	名称	内容	
品川駅港南口公共駐車場	空調設備	空冷ヒートポンプパッケージ　　３台	
		冷房能力	４．０～１０．０ｋＷ
		暖房能力	５．６～１０．０ｋＷ
	換気設備	給気１０系統（送風機０．４～１５．０ｋＷ）　１３台	
		排気１０系統（送風機０．２～１１．０ｋＷ）　１６台	
		誘引ファン（0.063ｋＷ）３０台	

D　給湯設備基本事項

施設名	名称	内容
品川駅港南口公共駐車場	床置貯湯式電気温水器	貯湯量　３７０Ｌ　　１台

E　排水設備基本事項

施設名	名称	内容
品川駅港南口公共駐車場	排水ポンプ	８０Ｌ／min×９Ｍ　　２台
		１６０Ｌ／min×１０Ｍ　１０台

F　非常用照明基本事項

施設名	名称	内容
品川駅港南口公共駐車場	非常用照明	白熱４０Ｗ　　１７１個

Ｇ　遠隔監視システム　　平成２７年２月更新

施設名	製造元	型式	監視項目																				
			エレベーター設備					給水設備						排水設備		消火設備				電気設備			機械駐車設備 故障 一括
			起動不能	閉込故障	通行異常	故障時自動通話	異常 一括	受水槽 満水	受水槽 減水	高架水槽 満水	高架水槽 減水	加圧ポンプ 故障	加圧ポンプ点検スイッチ切り忘れ	排水ポンプ 故障 一括	排水槽 満水 一括	泡消火水槽 満水	泡消火水槽 減水	泡消火ポンプ 故障	自動火災警報知	自家用発電機 故障 一括	キュービクル 故障 一括	停電	
品川駅港南口公共駐車場	㈱アズビル	ビル遠隔監視ｼｽﾃﾑ ﾀｰﾐﾅﾙ発信機 Savic-netFX2compact	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

Ｈ　エレベーター

施設名	竣工年月日	着床数	台数	用　途	定員	積載量(kg)	付加装置	速　度(m/min)	形式	制御方式	駆動方式	製造元	備考
品川駅港南口公共駐車場	令和４年２月	３	２	乗用車いす用	１１	７５０	地震・火災・停電 ITVｶﾒﾗ･監視盤他	４５	P11-C0-45	可変電圧可変周波数制御方式	ローブ式	三菱電機ビルソリューションズ(株)	

Ｉ　駐車管制設備

施設名	設置場所	設置装置	製造元	備考
品川駅港南口公共駐車場	地下１階駐車場	信号制御盤　１台 超音波制御盤　１台 ターミナルボックス　１台 車両検知器　２台 招き灯　５５台 ループコイル　８面 超音波感知器　１４１台 入口表示灯　３台 ブロック満車表示灯　１台 ブロック案内表示灯　１台 出庫表示灯　２台 誘導表示灯　６台 プリペイドカード販売機　１台 回転警報灯　１台	アマノ㈱	
品川駅港南口公共駐車場	地下１階駐車場	事前精算機　２台 カーゲート　（入口、出口）　４基 入口駐車券発券機　２台 出口料金精算機　２台 自動二輪車用光電センサー　８台 同制御盤　２台	―	指定管理者にて調達・設置する機器

Ｊ　駐車場シャッター

施設名	設置場所	台数	製造元	型式
品川駅港南口公共駐車場	地下１階駐車場車路　出入口	２	㈱鈴木シャッター	ＬＰＤ－２０　電動シャッター

Ｋ　給水装置

施設名	製造元	用途 系統	タンク容量	型式・型番	圧送方式	ポンプ　台数/種別
品川駅港南口公共駐車場	荏原製作所㈱	―	BT　10ℓ	32BIPMD5.75A	加圧給水方式	２台/ﾕﾆｯﾄﾀｲﾌﾟ

Ｌ　自家用電気工作物

施設名	設備容量（kVA）	受電電圧（V）	非常用予備発電装置		備考
			定格容量（kVA）	定格電圧（V）	
品川駅港南口公共駐車場	600	6600	250	210	

Ｍ　非常通報装置

施設名	設置場所	製造元	型式
品川駅港南口公共駐車場	地下１階警備室	㈱アズビル	品名　ロングラップ形非常用放送設備 形式　ＷＬ－７５５０Ａ 認定番号 第９７－００４号

Ｎ　消防設備（総合・機器）泡消火設備（感知器・ヘッド・一斉開放弁・薬液）　平成26年1月　更新
非常放送設備（アンプ等）　令和３年３月　更新
スプリンクラー設備（ヘッド・ポンプ）　令和5年3月　更新
屋内消火栓設備（ポンプ・ホース等）　令和5年3月　更新

（表１）

施設名	消火器具			非常警報設備				防火・防排煙設備										避難設備					連結送水管設備										消防用水								非常用コンセント		非常電源専用受電設備	備考
	粉末（加圧式）	強化液（蓄圧式）	二酸化炭素	操作装置	起動装置	音響装置	表示灯	連動制御盤	連動操作盤	煙感知器	防火扉　非常扉	防火シャッター	排煙口・排煙窓	排煙ダンパー	リミットスイッチ	手動開放装置	排煙機	非常照明装置	避難はしご	ハッチ	緩降機	誘導灯・誘導標識	放水用器具格納箱	表示灯	送水口	放水口　ホース無	放水口　ホース有	表示盤	加圧送水装置	呼水装置	制御盤	常用電源	採水口	給管投入口	開閉弁	標識	消火用水槽	加圧送水装置	呼水装置	起動装置	非常用コンセント	表示灯		
品川駅港南口公共駐車場	29	24	－	－	－	－	－	－	1	20	5	114	32	－	－	46	2	－	－	－	－	96	－	4	2	4	－	－	－	－	－	1	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	

（表２）

施設名	スプリンクラー設備														泡消火設備														二酸化炭素消火設備										ガス漏れ警報設備				粉末消火設備（移動式）	備考
	加圧送水装置	起動装置	ヘッド	操作盤	表示盤	流水検知装置			一斉開放弁	手動開放弁	常用電源	呼水装置	送水口	消火用水槽	加圧送水装置	起動装置	混合装置	感知ヘッド	泡ヘッド	操作盤	表示盤	流水検知装置		一斉開放弁	手動開放弁	常用電源	呼水装置	薬剤タンク	制御盤・電源装置	ＣＯ２容器	起動用ガス容器	容器弁開放装置	選択弁開放装置	起動装置	警報装置	表示灯	噴出ヘッド	開放自閉装置	受信機	都市ガス警報器	検知器	感震器		
						アラーム弁	流水作動弁	圧力スイッチ														アラーム弁	圧力スイッチ																						
品川駅港南口公共駐車場	1	1	65	1	1	1	1	1	－	－	1	1	1	1	1	1	1	605	1163	1	1	2	2	122	122	1	1	1	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	

（表３）

施設名	自動火災報知設備																	屋内消火栓設備									非常放送設備							自家発電設備					備考
	受信機	副受信機	発信機	電鈴（ベル）	表示灯　戸外表示機	煙感知器	スポット型感知器		分布型感知器	予備電源	常用電源	消火栓起動連動装置	中継器	一体型総合盤	音声警報装置	管理人室親機	居室内親機	加圧送水装置	呼水装置	制御盤	消火栓（屋内型）	起動装置	標識灯	表示灯	常用電源	消火用水槽	アンプ	スピーカー	音量調整器	起動装置　押ボタン	非常電話	常用電源	非常電源	ディーゼルエンジン	交流発電機	制御盤	起動装置	燃料・水タンク・配管	
							差動式	定温式																															
品川駅港南口公共駐車場	1	－	17	－	17	61	204	6	－	1	1	－	41	－	－	－	－	1	－	1	1	－	－	1	－	1	1	44	29	1	－	1	1	1	1	1	1	1	

Ｏ　受水槽・排水管

施設名	給水方式	受水槽					高置水槽				
		タイプ形状	設置場所	材質	有効容量（㎥）	出入口	タイプ形状	設置場所	材質	有効容量（㎥）	出入口
品川駅港南口公共駐車場	ＦＭ弁方式		屋内地下１階	FRP	2槽　1.8（総容量3.0）	ハッチ式	－	－	－	－	－

Ｐ　蓄電池設備　蓄電池のみ　平成30年2月取替

施設名	製造元	名称	設備容量	公称電圧	形式
品川駅港南口公共駐車場	新神戸電機㈱	直流電源装置	100Ah（10時間率）	１０８Ｖ	Ａ０―３２―１２０―３０ＢＤ―ＭＥ

Ｑ　その他設備基本事項

施設名	名称	内容
品川駅港南口公共駐車場	ラジオ再放送設備	一式
	テレビ受信設備	一式
	インターホン設備	一式

業務仕様書　別紙２－２

保守管理業務の対象設備一覧（麻布十番公共駐車場）

はじめに

この「保守管理業務の対象設備一覧」は、「港区立麻布十番公共駐車場管理運営に関する基本協定書」（以下「協定書」という。）に記載された駐車場施設（以下「当該施設」という。）に設置されたおもな設備（以下「対象設備」という。）を示した。

指定管理者は、協定書及び仕様書に基づいて、利用者の安全・安心の確保を第一に、適切に対象設備を管理運営し、維持保全を行うこと。

なお、当該施設の対象設備について、現況と異なるものや、この一覧に記載がないもの、あるいは改修等により増減したものについても、すべて対象設備となる。したがって、指定管理者は、業務の遂行に際して、常に対象設備を把握し、その範囲において、現況の状態で管理するとともに、適時、この「対象設備一覧」を更新すること。

Ａ　管理運営関係

○　管理室

施設名	管理室名	設置場所	備品等	備　考
麻布十番公共駐車場	中央管理室	地下２階	いす　６脚　机　２台	
	休憩室	地下２階	いす　４脚　机　１台	シャワー室、脱衣室、給湯室あり
	係員控室	地下２階		
	待合ホール	地下２階		
	倉庫	地下３階	机　１台	

○　防犯カメラ　平成２７年３月更新

施設名	設置場所	台数	連絡先	録画	録画基準	録画ビデオ管理方法			情報提供の条件その他特記事項
						保存場所	保存期間	ｾｷｭﾘﾃｨ	
麻布十番公共駐車場	地下１階連絡通路　３台 地下２階待合ホール３台 地下２階駐車場内　６台 １階出庫口　２台	１４	地下２階 中央管理室	有	無	地下２階 中央管理室	１週間 程度	警報室は特定の人物のみ入室可能で、常時施錠されたBOX内収納。24時間録画。	刑事訴訟法に基づき、捜査機関から公文書により提供を求められた場合、区から画像提供を行う。 情報提供に関わる実務は指定管理者にて行う。

○　機械警備

施設名	設置場所	設置者	監視項目	備考
麻布十番公共駐車場	地下２階中央管理室	セコム（株）	専用部火災代表設備監視業務	

Ｂ　電気設備基本事項

施設名	名称	内容	
麻布十番公共駐車場	契約電力	４５３ｋＷ（業務用電力実量制）	
	電源設備	受電電圧	６．６ＫＶ
		受電方式本線・予備線	ＩＰＣＴ方式
		直流電源盤	２７００ＡＨセル
	受電設備容量	１４００ｋＷ	
	照明設備	供給電圧	２００Ｖ・１００Ｖ
	平均照度	駐車場　１００ＬＸ　　駐車車室　５０～８０ＬＸ 中央管理室　６００ＬＸ	

Ｃ　空調換気設備基本事項

施設名	名称	内容	
麻布十番公共駐車場	空調設備	定風量単一ダクト式	
		水平型エアハンドリングユニット　　１台	
	冷暖房設備	空冷ヒートポンプチラー　　１台	
		冷房能力	９５０００KCAL／H
		暖房能力	１１２０００KCAL／H
	換気設備	Ｂ３階　　駐車場　　排気１系統	
		Ｂ２階　　駐車場　　排気１系統	
		Ｂ３階～Ｂ１階　機械室等　　排気１系統	

Ｄ　給水設備基本事項

施設名	名称	内容	更新事項
麻布十番公共駐車場	自動給水装置	３３０Ｌ／min×６０Ｍ　　１式	ユニット交換工事済（平成 23 年 11 月 17 日）

Ｅ　排水設備基本事項

施設名	名称	内容
麻布十番公共駐車場	排水ポンプ	３００Ｌ／min×３１Ｍ　　２台
		３００Ｌ／min×３４Ｍ　　４台
		３００Ｌ／min×３６Ｍ　　２台
		４００Ｌ／min×３０Ｍ　　２台
		４００Ｌ／min×３６Ｍ　　２台

Ｆ　非常用照明基本事項

施設名	名称	内容
麻布十番公共駐車場	非常用照明	１２１個

Ｇ　遠隔監視システム　　平成２６年３月更新

施設名	製造元	型式	監視項目																				
			エレベーター設備					給水設備						排水設備		消火設備				電気設備			機械駐車設備 故障 一括
			起動不能	閉込故障	通行異常	故障時自動通話	異常 一括	受水槽 満水	受水槽 減水	高架水槽 満水	高架水槽 減水	加圧ポンプ 故障	加圧ポンプ点検スイッチ切り忘れ	排水ポンプ 故障 一括	排水槽 満水 一括	泡消火水槽 満水	泡消火水槽 減水	泡消火ポンプ 故障	自動火災警報知	自家用発電機 故障 一括	キュービクル 故障 一括	停電	
麻布十番公共駐車場	㈱アズビル	Savic-NetFX2	○	○	○	○	○	○	○	－	－	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

Ｈ　エレベーター

施設名	竣工 年月日	着床数	台数	用　途	定員	積載量 (kg)	付加装置	速　度 (m/min)	形　式	制御方式	駆動方式	製造元	備考
麻布十番公共駐車場	平成27年 2月	3	1	乗用 車イス用	１５	１０００	地震・火災・停電 ITVｶﾒﾗ･監視盤他	６０	P15-C0-60	可変電圧 可変周波数制御方式	ロープ式	三菱電機ビルソリューションズ(株)	
	令和2年 3月	2	1	乗用 車イス用	１１	７５０	地震・火災・停電 ITVｶﾒﾗ･監視盤他	４５	P11-C0-45	可変電圧 可変周波数制御方式	ロープ式	三菱電機ビルソリューションズ(株)	

Ｉ　自動扉

施設名	台数	設置場所	有効開口（mm）	機　種	オートロック	製造元	備　考
麻布十番公共駐車場	2	地下２階	９２０ １０００	DS－75S	なし	ナブコシステム㈱	部品交換済（令和3年3月）
	1	１階	１５７５	DS-75D	なし	ナブコシステム㈱	

Ｊ　機械式駐車場装置

施設名	基数	収納台数 (ﾊﾟﾚｯﾄ数)	製造元	型式	段数	パレット 移動方向	設置形式	駆動装置	備考
麻布十番公共駐車場	2	３１７	三菱重工機械システム㈱	INTEGRATED PARKING SYSTEM	４段	昇降横行	コンベア式	電動ローラーチェーン方式	

Ｋ　駐車管制設備

施設名	設置場所	設置装置	製造元	備考
麻布十番公共駐車場	地下２階駐車場	駐車券発行機　１台 事前精算機　１台 カーゲート　１台 駐車券読取機　１台 車両感知器（カーゲートに内蔵）　２台 ループコイル　２本 制御盤　１台 出庫警報灯　２灯	アマノ㈱	
		事前精算機　２台 カーゲート　１台 定期券読取機　１台	―	指定管理者にて 調達・設置する機器
	１階 駐車場出入口	駐車場信号制御盤　１台 ループコイル　１本 ループ式車体検知器　１台 出庫注意灯　１台	アマノ㈱	

Ｌ　駐車場シャッター

施設名	設置場所	台数	製造元	型式	備考
麻布十番公共駐車場	１階駐車場車路　出入口	２	三和シャッター㈱	ＰＳ－１６　電動シャッター(グリルシャッター)	部品交換済（令和3年3月）

Ｍ　給水ポンプ

施設名	製造元	用途系統	タンク容量	型式・型番	圧送方式	ポンプ　台数/種別	更新事項
麻布十番公共駐車場	荏原製作所㈱	－	４Ｌ（受水槽）	40MDP4　55.5	加圧給水方式	２台/陸上	交換工事済（平成23年11月17日）

Ｎ　自家用電気工作物

施設名	設備容量（kVA）	受電電圧（V）	非常用予備発電装置		備考
			定格容量（kVA）	定格電圧（V）	
麻布十番公共駐車場	1400	6600	400	200	

Ｋ　消防設備（総合・機器）　二酸化炭素消火設備（CO2ボンベ）　令和３年３月　更新
自動火災報知設備（総合盤、感知器等）　令和３年３月　更新
非常放送設備（アンプ等）　令和３年３月　更新
泡消火設備（ヘッド・ポンプ）　令和５年３月　更新
スプリンクラー設備（ヘッド・ポンプ）　令和５年３月　更新
屋内消火栓設備（ポンプ等）　令和5年３月　更新

（表１）

施設名	消火器具			非常警報設備				防火・防排煙設備										避難設備					連結送水管設備										消防用水								非常用コンセント		非常電源専用受電設備	備考
	粉末（加圧式）	強化液（蓄圧式）	二酸化炭素	操作装置	起動装置	音響装置	表示灯	連動制御盤	連動操作盤	煙感知器	防火扉　非常扉	防火シャッター	排煙口・排煙窓	排煙ダンパー	リミットスイッチ	手動開放装置	排煙機	非常照明装置	避難はしご	ハッチ	緩降機	誘導灯・誘導標識	放水用器具格納箱	表示灯	送水口	放水口　ホース無	放水口　ホース有	表示盤	加圧送水装置	呼水装置	制御盤	常用電源	採水口	給管投入口	開閉弁	標識	消火用水槽	加圧送水装置	呼水装置	起動装置	非常用コンセント	表示灯		
麻布十番公共駐車場	46	19	－	－	－	－	－	1	1	46	－	12	40	1	－	41	4	－	－	－	－	62	－	9	3	9	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	11	11	－	

（表２）

施設名	スプリンクラー設備														泡消火設備													二酸化炭素消火設備										ガス漏れ警報設備				粉末消火設備（移動式）	備考
	加圧送水装置	起動装置	ヘッド	操作盤	表示盤	流水検知装置 アラーム弁	流水検知装置 流水作動弁	流水検知装置 圧力スイッチ	一斉開放弁	手動開放弁	常用電源	呼水装置	送水口	消火用水槽	加圧送水装置	起動装置	混合装置	感知ヘッド	泡ヘッド	操作盤	表示盤	流水検知装置 アラーム弁	流水検知装置 圧力スイッチ	一斉開放弁	手動開放弁	常用電源	呼水装置	薬剤タンク	制御盤・電源装置	ＣＯ２容器	起動用ガス容器	容器弁開放装置	選択弁開放装置	起動装置	警報装置	表示灯	噴出ヘッド	開放自閉装置	受信機	都市ガス警報器	検知器	感震器		
麻布十番公共駐車場	1	1	128	1	－	3	－	3	－	－	1	1	1	1	1	1	1	266	427	1	－	2	2	33	33	1	1	1	1	154	6	160	6	4	31	22	70	32	－	－	－	－	－	

（表３）

施設名	自動火災報知設備																	屋内消火栓設備									非常放送設備							自家発電設備					備考
	受信機	副受信機	発信機	電鈴（ベル）	表示灯　戸外表示機	煙感知器	スポット型感知器		分布型感知器	予備電源	常用電源	消火栓起動連動装置	中継器	一体型総合盤	音声警報装置	管理人室親機	居室内親機	加圧送水装置	呼水装置	制御盤	消火栓（屋内型）	起動装置	標識灯	表示灯	常用電源	消火用水槽	アンプ	スピーカー	音量調整器	起動装置　押ボタン	非常電話	常用電源	非常電源	ディーゼルエンジン	交流発電機	制御盤	起動装置	燃料・水タンク・配管	
							差動式	定温式																															
麻布十番公共駐車場	1	－	20	－	－	128	77	6	－	1	1	1	3	－	－	－	－	1	1	1	13	13	－	13	1	1	1	84	－	1	20	1	1	1	1	1	1	1	

Ｌ　受水槽・排水管

住宅名	給水方式	受水槽				
		タイプ 形状	設置場所	材質	有効容量 （㎥）	出入口
麻布十番公共駐車場	加圧給水方式	告示型	屋内地下３階	FRP	2槽　4.0	ﾄﾞｱ式

Ｑ　その他設備基本事項

施設名	名称	内容
麻布十番公共駐車場	無線通信補助設備	一式
	ケーブルテレビ設備	一式

業務仕様書　別紙3

品川駅港南口公共駐車場

管理備品等一覧（Ｉ種）

1　重要物品

名称等	仕様・規格	数量	設置場所
洗　浄　機	高圧洗浄機　ジェットマンＦＣＰＳ2016	1	事務室の外（倉庫）

2　普通物品

名称等	仕様・規格	数量	設置場所
プリンター	白黒ﾚｰｻﾞｰ　EPSON　LP－8100	1	従業員休憩室
パーソナルコンピュータ	マウスコンピューター0510Ｌm-i407PL9-T9A	1	従業員休憩室
両　袖　机	ライオン　ＥＤ－147Ｄ－ＡＢ（678－01）	1	事　務　室
長　型　机	LION　UC-1575　487－57	1	従業員休憩室
長　型　机	LION UC－1875　487－54	1	従業員休憩室
長　型　机	LION　UC-1875（ｱｲﾎﾞﾘｰ）	1	従業員休憩室
長　型　机	LION　UC-1875（ｱｲﾎﾞﾘｰ）	1	従業員休憩室
応接用卓子	LION　T-271S	1	事　務　室
食器戸棚	LION　RK－36（w900）	1	炊事場（湯沸かし場）
金　庫	LION　ES11T(テンキー型)	1	事　務　室
複　写　機	ﾘｺｰ　Spirio1510（A-3版対応）	1	事　務　室
ホワイトボード	LION　EB-1109TFW（月間予定）	1	事　務　室
ホワイトボード	LION　EB－1109ABW（無地）	1	事　務　室
硬貨計算機	グローリー　CP-10	1	事　務　室
冷　蔵　庫	シャープ　SJ-23TE　防錆措置、延長配線含	1	バックヤード
電気洗たく機	日立　NW-6M7　防錆措置、延長ホース含む	1	バックヤード
写　真　機	デジタルカメラ　ペンタックス　OPTIO330	1	事　務　室
ＡＥＤ（自動体外式除細動器）	フィリップスエレクトロニクスジャパン製ＦＲ２	1	事　務　室

3　その他の物品

名称等	仕様・規格	数量	設置場所

業務仕様書　別紙3－2

管理備品等一覧（Ⅰ種）

麻布十番公共駐車場

1　重要物品

名称等	仕様・規格	数量	設置場所

2　普通物品

名称等	仕様・規格	数量	設置場所
ＡＥＤ（自動体外式除細動器）	フィリップスエレクトロニクスジャパン製ＦＲ２	1	事　務　室

3　その他の物品

名称等	仕様・規格	数量	設置場所