

和泉市自転車等駐車場  
管理運営業務仕様書

令和7年8月

和泉市都市デザイン部都市政策室

# 和泉市自転車等駐車場管理運営業務仕様書

## 目次

1. 趣旨 .....	2 頁
2. 管理運営に関する基本的な考え方.....	2 頁
3. 対象施設の概要.....	2 頁
4. 指定予定期間.....	4 頁
5. 関係法令の遵守.....	4 頁
6. 休業日及び利用時間.....	4 頁
7. 収入の区分 .....	5 頁
8. 指定管理者が行う業務内容.....	5 頁
9. 自主事業 .....	9 頁
10. 再委託の制限.....	9 頁
11. 管理に係る経費及び会計処理.....	9 頁
12. 帳簿書類等の保存年限 .....	10 頁
13. 物品の帰属 .....	10 頁
14. 事務室等の使用 .....	10 頁
15. 施設の現状変更 .....	10 頁
16. 指定期間満了後の引継ぎ等 .....	11 頁
17. 環境への配慮 .....	11 頁
18. 市内企業の積極的活用 .....	11 頁
19. モニタリング .....	11 頁
20. 市の指示、監査等.....	12 頁
21. 管理運営業務の継続が困難になった場合の措置等.....	12 頁
22. 指定管理者と市の責任分担.....	12 頁
23. 第三者への賠償.....	13 頁
24. 保険への加入.....	13 頁
25. 協定の締結.....	13 頁
26. 業務を実施するに当たっての注意事項.....	14 頁
27. 市と指定管理者で協議・調整を要する事項.....	14 頁
別表 1 .....	15 頁
別表 2 .....	16 頁
特記事項.....	16 頁
別添資料 1 .....	17 頁
別添資料 2 .....	19 頁
別添資料 3 .....	21 頁
参考資料①～③.....	22 頁

## 1 趣旨

この仕様書は、和泉市自転車等駐車場の設置及び管理に関する条例（以下、「駐輪場条例」という。）の定めるところにより、和泉市自転車等駐車場（以下「駐輪場」という。）の指定管理者が行う業務内容及び処理方法等に関し必要な事項を定めるものとする。

## 2 管理運営に関する基本的な考え方

- (1) 指定管理者は、以下の事項に十分留意して当該施設の管理運営を行うものとする。
- ①公の施設の公共性を認識し、施設の利用に公平性を確保すること。
  - ②駐輪場の設置目的を最大限に実現することを目指して、安全性を確保し適切な管理運営に努めること。
  - ③多様化する住民ニーズに、より効果的・効率的に対応できるよう、創意工夫の上、質の高いサービスの提供に努めて利用者へのサービスの向上を図るとともに、経費削減に努めて効率的な管理運営を行うこと。
- (2) 駐輪場を管理運営するに当たり、次に掲げる項目を基本とする。
- ①駐輪場条例に掲げる設置目的に基づき管理運営を行うこと。
  - ②関係法令、条例、規則等の規定を遵守すること。
  - ③公の施設の公共性を認識し、施設の利用に公平性を確保すること。
  - ④利用者の安全を第一とし、かつ、快適に利用できるよう維持管理を適切に行うこと。また、必要に応じて感染症拡大防止対策を講じること。
  - ⑤利用者の意見を管理運営に反映させ、常にその立場に立ってサービスの向上に努めること。
  - ⑥事業計画書及び収支計画書に基づき適正かつ効率的な運営に努めること。
  - ⑦効率的な運営に努め、管理経費の節減に努めること。
  - ⑧地域の住民、自治組織、事業者等と良好な関係を維持すること。
  - ⑨地域貢献の観点から、和泉市内の人材の雇用及び和泉市内企業の積極的な活用を図ること。
  - ⑩利用者等の個人情報保護を徹底すること。
  - ⑪ごみの減量、省エネルギー等環境に配慮した運営を行うこと。
  - ⑫建物内は禁煙とすること。

## 3 対象施設の概要

### (1) 名称及び所在地

名 称	位 置
信太山駅前自転車等駐車場	和泉市池上町一丁目6番2号
北信太駅前仮設自転車等駐車場	和泉市太町17番地
和泉中央駅前南自転車等駐車場	和泉市いぶき野五丁目1番6号
和泉中央駅前北自転車等駐車場	和泉市いぶき野四丁目5番7号
和泉府中駅東自転車等駐車場	和泉市府中町一丁目18番19号
和泉府中駅西自転車等駐車場	和泉市肥子町一丁目1番18号

※令和8年4月1日から(仮称)北信太駅西自転車駐車を新たに設置する予定。

(2) 施設概要

① 利用車種

名 称	利 用 車 種
信太山駅前自転車等駐車場	・ 自転車・ 原動機付自転車
北信太駅前仮設自転車等駐車場	・ 自転車・ 原動機付自転車
和泉中央駅前南自転車等駐車場	・ 自転車・ 原動機付自転車
和泉中央駅前北自転車等駐車場	・ 自転車・ 原動機付自転車・ 自動二輪車
和泉府中駅東自転車等駐車場	・ 自転車・ 原動機付自転車・ 自動二輪車
和泉府中駅西自転車等駐車場	・ 自転車・ 原動機付自転車

※原動機付自転車は排気 50 cc以下及び 125 cc以下(最高出力 4.0KW 以下のものに限る)・  
(電動の場合は 0.6kW以下) とする。

※(仮称)北信太駅西自転車駐車場の利用車種は、自転車のみを予定している。

② 利用料金

利用車種	駐車場の構造		一時利用	定期利用			
				1日1回	一般		学生
			1か月定期		3か月定期	1か月定期	3か月定期
自転車	立体	1・2階	120円	2,500円	7,000円	2,000円	5,600円
		3階		1,500円	4,000円	1,200円	3,200円
		4階		1,200円	3,000円	1,000円	2,400円
	平面			2,000円	5,500円	1,600円	4,400円
原動機付自転車	立体	1階	250円	4,500円	13,000円	4,500円	13,000円
	平面			3,500円	10,000円	3,500円	10,000円
自動二輪車	立体	1階	300円	5,400円	15,700円	5,400円	15,700円

※「学生」とは、学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校その他これらに類する施設に在籍する者を、「一般」とは、「学生」以外の者をいう。

※市長が別に定める基準に従い、利用料金を減額し、又は免除することができる。

③ 施設概要

別表1のとおり

(3) 施設規模の増減計画

施設の新設計画については、以下のとおり予定している。

(令和7年8月現在)

時期	内容
令和8年 4月1日	名 称：(仮称)北信太駅西自転車駐車場 位 置：和泉市葛の葉町二丁目72番9 施設規模：82.5 m <sup>2</sup>

時期	内容
令和8年 10月1日	名 称： 信太山駅前自転車等駐車場 位 置： 和泉市太町17番地 信太山駅前自転車等駐車場の一部を、放置自転車等撤去保管所として使用する ため、自転車約150台分、原動機付自転車約50台分の収容台数を縮小

※令和8年4月1日から駐輪場システム電磁ロック式を導入した(仮称)北信太駅西自転車駐車場の無人管理を予定。

(4) 現在の指定管理者 ミディ総合管理株式会社

(5) 現在の目的外使用スペースの概要

名 称	使用の目的
信太山駅前自転車等駐車場	飲料用自動販売機(1台)設置
和泉中央駅前北自転車等駐車場	飲料用自動販売機(1台)設置
和泉中央駅前南自転車等駐車場	レンタサイクル(3台)設置
北信太駅前仮設自転車等駐車場	シェアサイクルポート(3台)設置

#### 4 指定予定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで(5年間)

ただし、管理運営を継続することが適当でないとき、期間の途中においても指定を取り消すことがある。また、指定期間の開始日は、諸条件により変更する場合がある。

※指定期間は、和泉市議会の議決を経て確定する。

#### 5 関係法令の遵守

本施設の公共性に鑑み、施設の管理に当たり関係法令・条例等を遵守すること。

指定期間中に法令等に改正があった場合には、改正された内容に基づくものとする。主な関係法令・条例を例示すると、以下のとおりである。

- ①駐輪場条例及び施行規則
- ②地方自治法及び施行令
- ③和泉市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例及び施行規則
- ④和泉市行政手続条例
- ⑤個人情報の保護に関する法律
- ⑥和泉市個人情報の保護に関する法律施行条例
- ⑦和泉市情報公開条例
- ⑧和泉市暴力団排除条例
- ⑨水道法、消防法、電気事業法その他の施設維持、設備保守点検に関する法令
- ⑩労働基準法、労働安全衛生法、障害者の雇用の促進等に関する法律、高年齢者等の雇用の安定等に関する法律、その他の労働関係法令
- ⑪その他管理運営に適用される法令

#### 6 休業日及び利用時間

(1) 休業日及び利用時間

◎休業日：12月31日から翌年1月3日まで

◎利用時間

名 称	利 用 時 間
信太駅前自転車等駐車場	午前4時30分から翌午前0時45分
北信太山駅前仮設自転車等駐車場	午前0時から午後12時(24時間)
和泉中央駅前南自転車等駐車場	午前4時30分から翌午前1時15分
和泉中央駅前北自転車等駐車場	午前4時30分から翌午前1時15分
和泉府中駅前自転車等駐車場	午前4時30分から翌午前0時45分
和泉府中駅西自転車等駐車場	午前4時30分から翌午前0時45分

※(仮称)北信太駅西自転車駐車場の利用時間は、午前0時から午後12時(24時間)を予定。

(2) その他 市長の承認を得て、休業日及び開業日・利用時間を変更することができる。

## 7 収入の区分

### (1) 利用料金

施設及び附属設備の利用に係る利用料金収入は指定管理者に帰属するものとする。

なお、指定期間中に受益者負担の適正化に向けた利用料金の見直しや料金区分等の新設により利用料金の改定が必要な場合、条例改正を行う可能性がある。

条例改正を行う場合は、別途協議するものとする。

### (2) 自主事業収入

指定管理者が企画・実施することにより得た各種事業収入は、指定管理者の収入として受け取ることができる。

## 8 指定管理者が行う業務内容

### (1) 職員の雇用、配置、研修

①労働基準法、労働安全衛生法、障害者の雇用の促進等に関する法律その他の関係法令を遵守すること。

②雇用に当たっては、地域雇用創出の観点も踏まえて和泉市内の人材の雇用に努めること。

③必要な資格保有者は次のとおりとする。その他の業務においても、業務内容に応じ、必要な知識、技能及び経験を有するものを適正配置すること。

ア 防火管理者

④指定管理者の業務を行うために、各施設の利用時間内は業務遂行に支障の無いよう最低1人の職員を常駐させること。ただし、北信太駅前仮設自転車等駐車場及び(仮称)北信太駅西自転車等駐車場は常駐管理ではないため、定期的に見回りや点検等を行う職員配置体制を講ずること。その他の時間帯についても、必要と認められる職員を配置すること。

⑤職員の配置に関して責任者を配置し、各種業務における責任体制を確立すること。

⑥職員の資質を高めるため、研修を実施するとともに施設の管理運営に必要な知識と技術の習得に努めること。

### (2) 利用の許可、取消し等

①利用の許可、不許可及び利用の取消し等の権限は指定管理者が行使するため、駐輪場条例及び施行規則の許可基準に基づき施設利用マニュアルを作成し、公平な利用を確保すること。

- ②利用申請書等の様式については、市長が定める様式を使用し、指定管理者が準備すること。
- ③利用の許可に当たっては、利用目的が利用上問題ないことを確認した上で許可を行うとともに、利用中は音響、騒音、照明等により他の利用者に悪影響をおよぼさないよう指導すること。
- ④駐輪場条例及び施行規則に定める基準に該当するときは、利用者に許可を与えず、又は利用許可の取消し、又は利用の中止を命ずるものとする。

### (3) 料金の徴収

- ①施設及び附属設備の利用に係る利用料金の徴収業務を行う。翌年度の利用予約に係る収入は預かり金として処理し、翌年度の利用料金収入とする。特に、指定期間終了後の利用予約に係る利用料金収入は、市又は市が指定するものに引き渡さなければならない。

定期券の解約に伴う払戻しが発生した場合は、払戻しの必要が発生した時点の指定管理者が定期券記載利用期間の経過日数にて計算し、当該預り金により対応すること。

計算式 [解約払戻金＝定期料金－(経過日数×一時料金)]

- ②利用料金の額は、駐輪場条例に定める額とする。

### (4) 施設の運營業務

#### ①利用者への対応

- ・常に利用者の立場に立ってサービス向上に努めるとともに、利用者の意見を管理運営に反映させる仕組みを講じること。
- ・利用者から苦情等があった場合は、適切な対応をすること。苦情等の内容を従業員間で共有し、重要なものは市へ報告すること。

- ②営業日及び利用時間は、規則に定めるものとする。なお、点検等のために、部分的に休業することは可とする。ただし、休業する場合は緊急を要する場合を除き、原則として2か月前までに休業する期間を市に申し出ること。

- ③事故等が発生しないよう、安全管理には十分に注意して運営を行うものとし、次の事項に努めること。

- ・事故、故障等の発生に対して、素早い対応が行える体制を構築すること。
- ・駐輪場の開場、閉鎖、混雑時の交通整理を行うものとする。
- ・自転車等の入出庫に際し、交通違反を起こさないよう利用者に注意喚起を行うこと。

### (5) 施設の維持管理

#### ①点検業務

常時、施設の点検を行い、仕上げ材の浮きやひび割れ、はがれ、漏水、カビ、排水管の詰まり等が発生しない状態を維持し、かつ美観を維持することに努めるとともに、施設等に不具合を発見した際には、速やかに使用停止あるいは応急措置等を行い、利用者に支障がないよう配慮するとともに、速やかにその改善が図れるよう適切に対処すること。

#### ②修繕関係業務

- ・指定管理者は、市と協議の上で、日常的小規模修繕（原則、1件当たりの上限は50万円（税込み））を実施するものとする。
- ・緊急に対応を要する修繕案件に関しては、市との協議の上で、その金額にかかわらず指定管理者による修繕実施を要請する場合がある。なお、この場合の財源については、指定管理者の新たな自己負担が生じることのないよう適宜調整を図るものとする。
- ・指定管理者が修繕を実施した場合には、市が指示する方法により、市に対して実施結果を

報告しなければならない。

- ・安全の確保及び適切な管理運営のため、次年度以降の計画的な修繕が必要と認める場合は、原則として毎年1回、市が別途指示するときに必要な修繕項目、修繕内容、修繕方法、必要経費、優先順位等を整理し、市に提出すること。
- ・台風、地震等の災害により発生した破損・損壊に対する修繕については、市の費用負担で実施する場合があるため、災害により発生した修繕については、市と調整の上、実施すること。

### ③清掃業務

- ・利用者が快適に利用するために必要な日常業務清掃、定期清掃等を行うものとする。施設内の廃棄物については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律や和泉市廃棄物の減量推進及び適正処理に関する条例に準じて適正に処理すること。
- ・資源ごみの処理に当たっては、リサイクルに努め、資源の再生化を行うこと。
- ・清掃業務に係る年間実施計画を立てるとともに、清掃業務の執行状況について日誌等により作業を管理すること。
- ・必要に応じて、鼠・害虫等の駆除を行うこと。

### ④樹木等の維持管理

施設内の樹木、花壇、芝生等の植栽の維持管理に当たっては、美観や衛生環境を良好な状態に保つよう、散水、施肥、害虫駆除、剪定、刈込み、除草等の必要な処置を講ずること。

## (6) 施設の安全管理

### ①警備業務

- ・施設内の財産の保全及び施設内出入者への対応、不審者の侵入防止、犯罪発生の抑制、火災等の緊急事態への初期対応、関係機関への通報連絡等を行うために警備業務を実施する。
- ・警備業務の対象は駐輪場敷地内とする。
- ・施設の規模、内容等を勘案して最適な警備体制、システムを構築して業務を実施するものとする。
- ・警備業務には駐輪場の開業、閉鎖、混雑時の交通整理を含むものとする。

### ②感染症対策

- ・業種別の感染拡大予防ガイドライン等を参考に、感染症拡大防止対策を講ずること。

## (7) 施設の利用促進

施設の利用促進のため、利用者への周知・ホームページ作成・付加サービス・利便性向上の対策など、市の承認を得て実施する。

指定管理者が管理する各自転車等駐車場において、市が指定する事業者がシェアサイクル（電動アシスト自転車）を5台程度設置し、シェアサイクル事業を実施する場合がある。

この場合、指定管理者は、当該シェアサイクル事業の案内等軽微な範囲で協力すること。

また、指定管理者に対し、シェアサイクル事業に伴う自転車等の設置に係る委託料・利用料等は発生しない。

## (8) 緊急時の対策

- ①緊急時（急病、火災、災害その他利用者の生命を脅かすような事象の発生及びその恐れがあるとき）は、直ちに利用者の避難誘導及び被害の低減に必要な対応をするとともに、市及び関係機関へ通報すること。

- ②利用者の傷病発生時の応急措置等に対応出来るよう、職員に対してAED（自動体外式除

細動器)等の使用方法の周知を図ること。

③消防訓練(避難訓練を含む。)を年1回以上実施すること。実施時には消防訓練実施届を消防署へ提出すること。また緊急対応体制表を作成し、事務所内に掲示すること。

④消防計画・防火管理者選解任届の消防署への届出、地震防災応急計画の作成及び市への届出、緊急対応マニュアルの作成及び市への提出を適切に行うこと。

#### (9) 個人情報の保護及び情報公開

##### ①個人情報の保護(別添資料1参照)

- ・個人情報の保護に関する法律を遵守し、知り得た個人情報を漏らすことなく、個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講ずること。また、知り得た個人情報を施設の管理運営以外の目的に使用しないこと。
- ・指定管理者として駐輪場の管理に関する業務に従事している者又は従事していた者が、その業務に関して知り得た個人情報の内容についてみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用することを禁止する。
- ・正当な理由なく当該個人情報を提供した場合は、個人情報の保護に関する法律に基づく罰則が適用される。
- ・個人情報保護に関するマニュアルの作成及び市への提出を適切に行うこと。

##### ②情報公開

指定管理者は、和泉市情報公開条例の趣旨にのっとり、駐輪場の管理に関する業務に係る情報の公開に努めるものとする。

#### (10) 業務マニュアルの作成

本仕様書に特に定めるもののほか、施設の管理運営に係る具体的な業務ごとにマニュアルを策定し、統一的な運営を図ること。

#### (11) 業務報告

- ①管理運営業務の利用状況・実施状況等を記載した業務日報を作成し、市が指定する期間保管し、求めがあったときは提出すること。
- ②毎月、業務日報に基づいて業務報告書を作成し、市に報告すること。
- ③年度終了後2か月以内に次の事項を記載した事業報告書を提出すること。
  - ・管理業務の実施状況及び施設利用状況
  - ・利用料金の収入の実績
  - ・管理に係る経費の収支状況
  - ・職員の出勤管理表等
  - ・各施設のエネルギー使用量 [別に定める様式](省エネ法に基づく)
  - ・駐輪場において改善すべき事項がある場合の報告書等

#### (12) 施設管理運営上の特記事項

- ①別表2のとおり
- ②別冊「自転車等放置防止対策業務仕様書」(参照)

#### (13) 指定期間の前に行う業務

- ① 協定項目について市との協議
- ② 利用料金等の設定
- ③ 配置する職員等の確保、職員研修
- ④ 業務に関する各種規程の作成、協議

- ⑤ 現管理者からの引継ぎ
- ⑥ その他必要な業務

## 9 自主事業

- (1) この仕様書に定める業務のほか、指定管理者は、自らが企画し、自らの財源をもって駐輪場に関連するサービス・イベント・自動販売機の設置その他の自主事業を実施することができる。
- (2) 自主事業の実施に当たっては、利用者等の意見・要望を十分に反映させるとともに、駐輪場の設置目的を踏まえたものとし、公共施設において実施するうえで適当なものとする。利用料金等においても同様の観点で設定すること。
- (3) 自主事業を企画し実施しようとするときは、計画書を作成し事前に市の承認を得なければならない。駐輪場施設の敷地・建物を利用して自主事業を行う際において行政財産の目的外使用に当たる場合は、市から許可を得た上、使用料を負担しなければならない。  
指定管理者は自主事業の収益を得た場合は、応募時に提案する自主事業納付金を市が指定する方法により納付すること。

## 10 再委託の制限

- (1) 指定管理者は、仕様書で規定する業務の全部を一括して、又は業務の主たる部分を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。
- (2) 指定管理者が第三者に委託し、又は請け負わせることができる業務は、駐輪場条例第6条第2項の定めるもの及び自主事業に属する業務とする。ただし、指定管理者は、業務の一部（自主事業に属する業務を含む。）を第三者に委託し、又は請け負わせようとする場合は、あらかじめ市の承認を得なければならない。
- (3) 市は、指定管理者に対して、業務の一部を委託し、又は請け負わせたものの商号又は名称その他必要な事項の通知を請求できる。
- (4) 指定管理者が業務の一部を委託し、若しくは請け負わせることができる相手方は、事業者又はその役員、従業員等が過去から現在にかけて暴力団、暴力団員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力でなく、反社会的勢力に対し、出資、貸付、資金提供等の便宜を図っておらず、自ら意図して交際したり、維持・運営に協力若しくは関与していないものに限る。

## 11 管理に係る経費及び会計処理

- (1) 管理経費の財源  
施設の管理に関する経費は、利用料金その他団体が自主的に補う財源により賄うものとする。なお、団体が自主的に補う財源とは、団体が保有する自己財源、自主事業により得た剰余金等のことをいう。
- (2) 市への納付金  
指定管理者は、施設使用料として次に示す方法で算出された金額を市に支払うものとする。  
$$A = \{ (B - (C + D)) \} \times \text{納付率}$$

A：施設使用料      B：駐輪場利用料金収入  
C：消費税（指定管理者が納付すべき概算額、ただし自主事業分は除く）  
D：管理運営経費

- ※ 納付率は、80%を下限として指定管理者が提案した率とする。
- ※ 施設使用料の算定において、B、C及びDは実績報告値を採用する。
- ※ 市へ納付する際にかかる金融機関等への手数料については、指定管理者が負担すること。
- ※ 市への納付金は、毎年度4月1日から翌年3月末日の1年分を市からの請求書を受領した日より30日以内に市に納付することとする。

### (3) 会計の独立

- ①指定管理者は、施設の管理業務に係る経費をその他の経費と明確に区分し、独立した会計帳簿類を整備しなければならない。
- ②指定管理者が自主事業を実施する場合には、その経費は上記①の経理に含めず、独立した会計帳簿類を整備しなければならない。

### (4) 市が負担する経費

管理運営に係る経費のうち、市が負担するものは以下のとおりとする。

- ①大規模修繕費（市が必要と認めたもの）
- ②備品費（市が必要と認めたもの）

## 1 2 帳簿書類等の保存年限

指定管理者として作成した帳簿書類は、その帳簿閉鎖の時から5年間適正に保存するものとする。

## 1 3 物品の帰属

指定管理者が購入した物品の帰属は、次のとおりとする。

### (1) 消耗品

消耗品は、現に使用中の消耗品については市に引き継ぐこととするが、それ以外の物は、指定管理者の所有物とする。

### (2) 備品

備品は、原則として市の所有物とする。このため、指定管理者の所有備品として購入する物は、あらかじめ市と協議のうえ、購入するものとする。なお、現在所管する概ね1万円以上の備品は、備品台帳（別添資料2参照）のとおりである。

## 1 4 事務室等の使用

- (1) 管理運営業務に必要な事務室等は、指定期間中無償で使用できる。ただし、駐輪場の管理運営業務及び自転車等放置防止対策業務以外の用に併用する場合を除く。
- (2) 事務室等の施設に損傷を与えた場合は、指定管理者の責任で弁償しなければならない。また、使用に当たっては、節水、節電に努めなければならない。
- (3) 施設内の倉庫については、指定管理者と協議の上、交通担当課が使用することができる。

## 1 5 施設の現状変更

指定管理者は原則として施設、設備の現状を変更しないこと。ただし、指定管理者の発意による利用者へのサービス向上に資するための施設整備の改良等については、市と協議を行い、市が承認した場合には、指定管理者の費用負担により実施できるものとする。

## 1.6 指定期間満了後の引継ぎ等

### (1) 業務の引継ぎ

- ① 指定管理者は、その指定期間が満了したとき、又は指定期間満了前に指定を取り消されたとき、若しくは期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ぜられたことにより市又は次期指定管理者へ業務を引き継ぐ際は、市又は次期指定管理者が支障なく業務を遂行できるよう、業務引継ぎ書を作成の上、引継ぎを行うこと。
- ② 新旧指定管理者は業務引継ぎが完了したことを示す書面を取り交わし、市長あてに、別途指示する業務引継ぎの完了に関する書類を提出すること。
- ③ 指定期間終了後の利用予約に係る利用料金収入は、市又は市が指定するものに引き渡さなければならない。
- ④ 指定管理者は、市又は次期指定管理者へ業務を引き継ぐ際は、円滑な引継ぎに協力するとともに、必要なデータや構築されたシステム等を遅滞なく提供するものとする。特に、施設の利用予約に関しては遺漏がないよう十分留意すること。

### (2) 原状回復

指定管理者は、その指定期間が満了したとき、又は指定期間満了前に指定を取り消されたときは、市の指示に従い、管理物件を原状に回復し明け渡さなければならない。指定管理者の所有に属する備品等は、指定管理者の責任で撤去するものとする。

## 1.7 環境への配慮

指定管理者は、電気・ガス・ガソリン等のエネルギー使用量の節減、環境に配慮した商品等の購入（グリーン購入）の推進、資源の有効活用やリサイクルの推進による廃棄物の排出抑制、廃棄物の適正処理など、環境に配慮した取組の推進を行うこととする。また、合成洗剤は使用しないよう努めること。

## 1.8 市内企業の積極的活用

指定管理者は、第三者委託や、改修（修繕）、物品の調達等に関しては和泉市内企業の積極的な活用を図ること。

## 1.9 モニタリング

指定管理者は、駐車場の管理運営業務の実施状況が、市の業務基準を満たし適正なサービスを提供できているか確認するため、自ら自己チェックを実施し、市へ報告するとともに、市が定期的実施するモニタリングにおいて資料作成、ヒアリング、実地調査等を求められた場合には、迅速かつ誠実な対応を行わなければならない。

### (1) 指定管理者による自己チェック

毎月終了後 30 日以内に自ら管理運営状況の確認を行い市へ報告するものとする。

### (2) 市による定期モニタリング

1 年度につき原則 3 回の現地確認を伴う調査を行うものとする。

### (3) 市による年度終了後のモニタリング

年度終了後 1 か月以内に現地確認を伴う調査を行うものとする。なお、指定管理者の指定を取り消したときも、当該日から 1 か月以内に行うものとする。

### (4) その他随時の履行確認

(1) から (3) までに掲げるもののほか、市は必要に応じてモニタリングを行うことがある。

(5) 利用者アンケート及び駐輪場利用実態等調査

モニタリングの一環として、指定管理者は、自己の費用をもって、駐車場におけるサービスに関する利用者アンケートのほか、年に 1 回、5 月に駐輪場の利用実態等調査を実施することとする。(別添資料 3 参照)

(6) 是正の指示

モニタリングにより事業内容に改善の必要が認められる場合は、市は指定管理者に対して業務の改善、是正等の措置を講じるよう指示を行うものとし、指定管理者は指示を受けた内容について誠実に対応しなければならない。

## 20 市の指示、監査等

(1) 市は、施設管理の適正を期すため、指定管理者に対して、管理運営業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示をすることがある。(地方自治法第244条の2第10項)

(2) 指定管理者が(1)に定める指示に従わないとき、その他指定管理者による管理を継続することが適当でない認められるときは、市は指定管理者の指定を取り消し、若しくは期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることがある。(地方自治法第244条の2第11項)

この場合において、指定管理者の責めに帰すべき事由により生じた損害は、指定管理者が賠償の責めを負う。

(3) 必要があると認めるときは、指定管理者による施設の管理に係る出納その他の事務について和泉市監査委員の監査を行うものとする。(地方自治法第199条第7項)

## 21 管理運営業務の継続が困難になった場合の措置等

(1) 指定管理者の責に帰すべき事由により管理運営業務の継続が困難となった場合は、市は指定管理者の指定を取り消す等の措置をとることとする。この場合において市に生じた損害は指定管理者が賠償の責めを負う。

(2) 自然災害その他の不可抗力等、市及び指定管理者双方の責めに帰すことができない事由により管理運営業務の継続が困難となった場合は、市と指定管理者は事業継続の可否について協議するものとする。一定期間内に協議が整わない場合は、市は指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることがある。

## 22 指定管理者と市の責任分担

施設の管理運営に関する市と指定管理者の責任分担(リスク分担)は、次のとおりとする。なお、詳細に関しては、双方協議の上で基本協定書において定めるものとする。

項 目	指定管理者	和泉市
施設の管理運営	○	
施設の物品管理	○	
消耗品の購入	○	
備品の修繕、購入(50万円以上)	協議	協議
備品の修繕、購入(50万円未満)	○	

施設及び設備の修繕（50万円以上）	協議	協議
施設及び設備の修繕（50万円未満）	○	
施設の利用許可	○	
利用料金の収受・収納	○	
行政財産の目的外使用許可		○
緊急時の対応（利用者の安全確保、避難誘導）	○	
自然災害など不可抗力による損害		事案による
人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増	○	
金利の変動に伴う経費の増	○	
一般的な税制変更	○	
施設管理、運營業務内容に対する重大な法令変更		○
その他の指定管理者に影響を及ぼす法令変更	○	
施設管理、運營業務内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望への対応	○	
利用者の減少、需要見込みの誤りその他の事由による利用料金収入の変更	○	
仕様書等市が責任を持つ書類の誤りによるもの		○
事業計画書等指定管理者が提案した内容の誤りによるもの	○	
警備不備による情報漏洩、犯罪発生	○	
指定期間が終了した場合又は期間中途における業務を廃止した場合における事業者の撤収費用及び引継ぎに要する費用	○	
利用者に係る施設賠償責任保険・傷害保険の加入	○	
公共施設損害賠償責任保険		○
建物総合損害保険（火災保険等）		○
第三者への賠償（指定管理者として注意義務を怠ったもの）	○	
第三者への賠償（指定管理者の責務によらないもの）		○
包括的管理責任		○

### 2.3 第三者への賠償

施設、設備及び備品の維持管理等の不備により利用者の財物等に損害を与えた場合は、原則として指定管理者において賠償すること。また、施設、設備及び備品の維持管理等の不備により利用者に対して正常な機能を提供できなかった場合の損害については、指定管理者において賠償すること。

### 2.4 保険への加入

(1) 本業務の実施に当たり、指定管理者が加入しなければならない保険は、次のとおりとする。

- ①賠償責任保険
- ②傷害保険

(2) 本業務の実施に当たり、市が加入する保険は、次のとおりとする。

- ①建物火災保険
- ②公共施設賠償責任保険

### 2.5 協定の締結

指定管理者は、市との間で、指定期間全体に係る基本協定を締結すること。また、基本協定のほか各年度に定める必要のある事項について年度協定を締結すること。

## 26 業務を実施するに当たっての注意事項

業務を実施するに当たっては、次に掲げる事項に留意し、円滑に実施すること。

- (1) 管理運営及び経理状況に関する帳簿類、業務状況の記録、各種マニュアル、点検結果記録及び作業記録等は常に整理し、市から施設の管理運営業務又は経理状況に関する報告や実地調査を求められた場合には速やかに指示に従い誠実に対応すること。
- (2) 市が実施又は要請する事業（緊急安全点検、防災訓練、行催事イベント、要人案内、監査・検査等）への支援・協力を積極的かつ主体的に行うこと。
- (3) 各種規程等を作成する場合は、内容について市と協議を行うこと。
- (4) 施設の管理運営に係る各種規程等がない場合は、市の諸規程に準じてあるいはその精神に基づき業務を実施すること。
- (5) 指定期間中、年度ごとの予算については、市の財政状況等により金額が変更となる場合がある。
- (6) 指定管理者は適宜、市と運営に関する協議を行い、業務の適正化を図ること。
- (7) 指定管理者は、指定管理者が行う業務をはじめ、業務引継ぎや打合せ等の内容については会議終了後速やかに作成し、市と指定管理者の間で相互確認を行うこと。

## 27 市と指定管理者で協議・調整を要する事項

指定管理者は、この仕様書に記載のない事項及び業務の内容・処理について疑義及び問題等が生じた場合は、市と協議し決定する。

別表 1

施設の概要

名 称		信太山駅前 自転車等駐車場	北信太駅前仮設 自転車等駐車場	和泉中央駅前南 自転車等駐車場	和泉中央駅前北 自転車等駐車場	和泉府中駅東 自転車等駐車場	和泉府中駅西 自転車等駐車場
敷地面積		550.03 m <sup>2</sup>	503.05 m <sup>2</sup>	1,681.27 m <sup>2</sup>	1,878.25 m <sup>2</sup>	1,613.79 m <sup>2</sup>	311.57 m <sup>2</sup>
延床面積		971.36 m <sup>2</sup>	193.18 m <sup>2</sup>	2,445.39 m <sup>2</sup>	2,322.66 m <sup>2</sup>	3,288.22 m <sup>2</sup>	620.32 m <sup>2</sup>
構 造		鉄骨造 3階建	鉄骨造 平屋建	鉄骨造 2階建	鉄骨造 2階建	鉄骨造 3階建	鉄骨造 4階建
収 容 台 数	自 転 車	400台	130台	836台	941台	1,271台	343台
	原 付	100台	20台	311台	206台	199台	39台
	自動二輪	0台	0台	0台	45台	39台	0台
合 計		500台	150台	1,147台	1,192台	1,509台	382台
付帯設備		・自動ゲート ・発券機 (上記設備は現指定 管理者のリース物 件である)		・運搬補助ベルトコ ンベア2基	・運搬補助ベルトコ ンベア2基	・運搬補助ベルトコ ンベア4基	・運搬補助ベルトコ ンベア3基

※和泉府中駅西自転車等駐車場（4F）の屋上は駐輪スペースとして利用している。

※(仮称)北信太駅西自転車等駐車場は、施設規模82.5m<sup>2</sup>の平面建（自転車41台収容）で駐輪場システム（電磁ロック式）を採用予定

## 別表 2

### 施設管理運営上の特記事項

施 説 名	事 項
和泉中央駅前南自転車駐車場	・早朝の駅利用者の利便性向上のため、非常口を出口経路として利用すること。ただし、エコールいずみ側の出口は午前中のみ開放。また、トラブルが起これぬよう開放時間等がわかるよう明示しておくこと。
和泉中央駅前南自転車駐車場	・交通担当課が使用している倉庫 2 カ所
和泉府中駅東自転車駐車場	・交通担当課が使用している倉庫 1 カ所
和泉府中駅西自転車駐車場	・建物北側面（ロータリー側）屋外に自転車駐車スペースを増設（25 台）供用開始は平成 31 年 3 月 1 日

## 別添資料 1

### 個人情報保護法に関する遵守事項

公の施設の指定管理者が、施設利用者等の個人情報を取り扱う場合については、個人情報の保護に関する法律に基づき、下記のとおり市の機関と同等の個人情報保護義務が課され、また、職員に対しても罰則が適用されますので留意願います。

なお、指定管理者としての施設管理業務以外のために貴団体で取り扱う個人情報（自主事業のために取り扱うものなど）は、法律による保護義務の対象ではありませんが、指定管理者としての公共性にかんがみて、適正な管理を行うよう願います。

#### 1 職員の守秘義務

指定管理者の事務に従事している者又は従事していた者は、その事務に関して知り得た個人情報を他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。

#### 2 職員に対する罰則

①指定管理者の事務に従事している者又は従事していた者が、正当な理由なく下記ア～ウの要件の全てを満たす個人情報を提供したときは、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処されます。

ア 個人の秘密に属する事項が記録された個人情報の集合物

イ 指定管理者が保有するもの

ウ 電子計算機を用いて検索することができるように体系的に構成したもの

②指定管理者の事務に従事している者又は従事していた者が、自己又は第三者の不正な利益を図る目的で指定管理者が保有する個人情報を提供し、又は盗用したときは、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処されます。

#### 3 個人情報の収集

①あらかじめ個人情報を取り扱う目的を明確にし、当該目的の達成のために必要な範囲内で収集しなければならない。

②適法かつ公正な手段により収集しなければならない。

③原則として本人から収集しなければならない。

#### 4 目的外利用及び提供の制限

公の施設を管理する目的以外に、個人情報を指定管理者の他の業務に利用し、又は第三者へ提供してはならない。（本人の同意があるとき、本人に提供するとき、法令等に定めがあるときなどを除きます。）

また、法令等の定めにより第三者へ提供する場合でも、オンライン結合された電子計算機を用いて、提供相手方が随時情報を入手し得る状態にしてはならない。

#### 5 適正管理

①事務の目的を達成するために必要な範囲内で、保有する個人情報を正確かつ最新の状態に保つよう努めなければならない。

②個人情報の漏えい、滅失、損傷及び改ざんの防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

③保有する必要がなくなった個人情報を、確実に、かつ、速やかに破棄し、又は消去しなければならない。

## 6 不正な複製等の禁止

- ①何人も、正当な理由がなければ、指定管理者が管理する文書・電磁記録媒体に記録された個人情報をもとの記録媒体に複製（再複製を含む。）してはならない。
- ②何人も、正当な理由がなければ、上記①に違反して複製された記録媒体を所持し、譲り受け、借り受け、譲り渡し、又は貸し渡してはならない。

## 7 委託する場合の責務

個人情報を扱う事務を委託しようとするときは、委託に関する契約書に個人情報の漏えい等の防止に関する事項、契約に違反したときの契約解除及び損害賠償に関する事項等を明記するなど、個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

## 8 開示の請求等

何人も、自己の個人情報で指定管理者が保有するものについて、市に対して開示、訂正、利用停止の請求ができます。この場合は、指定管理者は、市へ当該個人情報を提供し、市が本人からの請求に応じることとなります。

※ただし、指定管理者が自ら個人情報の本人に対する開示等を行うことを禁止するものではありません。

## 9 苦情の処理

指定管理者は、現に保有している個人情報の取扱いについて苦情の申出があったときは、適切かつ迅速にこれを処理するよう努めなければならない。

## 10 指定期間満了時の措置

指定期間が経過し、又は指定を取り消されたときは、当該公の施設の管理のために保有している個人情報について、速やかに市の指示するところにより市に引き継ぎ、又は破棄し、若しくは消去しなければならない。

別添資料 2

備品台帳

施設名	品名	数量	備考	
信太山駅前自転車等駐車場	エアコン	1	管理人室	
	掃除機	1	管理人室	
	冷蔵庫	1	管理人室	
	ロッカー (2連)	1	1F	
	4段棚	1	1F 倉庫	
	監視カメラ	13		
	消火器		2	3F
			2	2F
			3	1F
AED 装置	1	1F		
北信太駅前仮設自転車等駐車場	事務机	1	1F	
	事務椅子	1	1F	
	エアコン	1	1F	
	監視カメラ	1	1F	
	防犯灯	1	1F	
	AED 装置	1	1F	
和泉中央駅前南自転車等駐車場	エアコン	1	管理人室	
	冷蔵庫	1	管理人室	
	IH 式加熱機器	1	管理人室	
	監視カメラ	20		
	消火器	7	2F	
	消火器	5	1F	
	消火器(移動式粉末)	5	1F	
	AED 装置	1	1F	

施設名	品名	数量	備考
和泉中央駅前北自転車等駐車場	エアコン	1	管理人室
	冷蔵庫	1	管理人室
	IH 式加熱機器	1	管理人室
	監視カメラ	19	
	消火器	6	2F
	消火器	6	1F
	消火器(移動式粉末)	7	1F
	AED 装置	1	1F
和泉府中駅東自転車等駐車場	エアコン	1	管理人室
	監視カメラ	31	
	消火器	6	3F
	消火器	6	2F
	消火器	7	1F
	消火器(移動式粉末)	7	1F
	AED 装置	1	1F
和泉府中駅西自転車等駐車場	エアコン	1	管理人室
	監視カメラ	16	
	消火器	2	4F
	消火器	2	3F
	消火器	2	2F
	消火器	2	1F
	AED 装置	1	1F

## 別添資料 3

### 駐輪場利用実態等調査について

#### 1 対象施設 市営駐輪場（6施設）

#### 2 調査の内容

##### （1）「自転車駐輪場状況調査票」の作成

各駐輪場の状況調査を行い様式「自転車駐輪場状況調査票」、「劣化度調査票」（別途定めた様式）を作成する。

※ 劣化度調査は、別に定める「劣化度判定マニュアル」に基づき作成すること。

※ 施設点検セット（打診棒・非常灯点検フック棒・記入用のボード）を用いて劣化度調査を行うことから、調査日の1か月前までに備品貸出を市に申し出ること。

※ 別添の参考資料①から③はあくまでも参考となります。

##### （2）写真撮影

デジタルカメラを用いて各駐輪場の状況写真を記録する。撮影は駐輪場の施設の状況及び利用実態が把握できるよう1施設につき5枚から10枚程度とし、画像の大きさは1,600\*1,200ピクセルとする。駐輪場ごとにフォルダにまとめてCD-Rに記録する。

#### 3 調査基準時

5月1日から5月20日の晴天の平日の午前11時頃

ただし、駐輪場の施設状況については、雨漏り等を把握するなど雨天時に調査を行う必要がある場合は適宜、指定管理者の判断で対応すること。

#### 4 報告の期限

5月29日（市役所閉庁日の場合は翌開庁日）までに、自転車駐輪場状況調査、駐輪場ごとにまとめた写真（紙に打ち出したもの）及びCD-Rを交通担当課に提出する。

また、実態調査内容をまとめた一覧表及び劣化度調査票を交通担当課宛てにメールで提出すること。

参考資料①

自転車駐輪場状況調査票

駐 輪 場						
調 査 日	月	日 ( )	午前・午後	時 分	天 気	晴・曇・雨
区 分	駐 輪 場 利 用 台 数		放 置 台 数			
自 転 車						
原 付						
自 動 二 輪						
合 計						
施 設 状 態						
照 明	<input type="checkbox"/> 蛍光灯		本	(種類:	:	W)
	<input type="checkbox"/> 水銀灯		本	<input type="checkbox"/> ナトリウム灯		本
	<input type="checkbox"/> タイマー式		<input type="checkbox"/> 感知式			
	<input type="checkbox"/> 球切れ		本			
フェンス	<input type="checkbox"/> 破損		個所			
案 内 板 設置数 _____ 枚	<input type="checkbox"/> 文字直し ( <input type="checkbox"/> 課名 <input type="checkbox"/> 撤去までの日数 <input type="checkbox"/> その他 )					
	<input type="checkbox"/> 汚れ		<input type="checkbox"/> 破損			
	<input type="checkbox"/> その他					
雨 桶 設置本数 _____ 本	<input type="checkbox"/> 破損		本			
そ の 他						



参考資料③

劣化度調査票

調査日

調査者

管理No.	施設No.	棟No.
施設名		
建物名		
用途	階数	地上 地下
構造	面積	延床面積 (㎡) 概算建築面積 (㎡) 概算敷地面積 (㎡)
建築年度(西暦)	終年	
目標耐用年数		

特記事項

右の「判定基準」の該当有無によりA~Dで評価する

部位・設備区分	対象の規模	改修履歴		経年更新	経年評価	No.	(劣化事象)	判定基準 (該当しないものはA)			
		年度	内容					B 劣化が始まっている	C 劣化が進んでいる	D 機能喪失している	
外構	外構 (門・塙)	-	-	-	40	1	門柱、門扉の歪み、ぐらつき、さび	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい <input type="checkbox"/> 開閉不良がある	
		-	-	-	40	2	塙のひび割れ、傾き、亀裂、さび	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい <input type="checkbox"/> 塙の倒れ、欠損等により容易に人が侵入できる	
	□ 構内舗装 (屋外駐車場等)	-	-	-	40	3	舗装の不陸、横斜、陥没等の損傷	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい <input type="checkbox"/> 車の進入、又は人の歩行に著しい支障がある	
	□ 構内外灯	-	-	-	20	4	ポール等にぐらつき、傾き、損傷、変形又はさび	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい <input type="checkbox"/> 倒れにより周辺に危険をおよぼす可能性がある	
	□ 構内線路 (引込み先から建物までの配線)	-	-	-	40	5	照明の不点灯	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 3割程度ある	<input type="checkbox"/> 半数以上ある	
屋根	I アスファルト防水 (押さえ) □ 押さえコンクリート □ 押さえコンクリート+タイル □ 砂利敷 □ コンクリート平板	0%	-	-	40	6	漏水(雨濡れ)	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 1箇所 <input type="checkbox"/> 2箇所以上	
		0%	-	-	20	7	防水層の損傷、ひび割れ、はく離	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
		0%	-	-	20	8	漏水(雨濡れ)	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 1箇所 <input type="checkbox"/> 2箇所以上	
		0%	-	-	20	9	防水層のふくれ、損傷、ひび割れ、はく離、又は保護塗装の摩耗・はく離	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい <input type="checkbox"/> 破損箇所が1箇所(100㎡あたり)	
		0%	-	-	20	10	漏水(雨濡れ)	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 1箇所 <input type="checkbox"/> 2箇所以上	
	□ シート防水	0%	-	-	20	11	防水層のふくれ、損傷、ひび割れ、はく離、又は保護塗装の摩耗・はく離	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい <input type="checkbox"/> 破損箇所が10箇所未満(100㎡あたり)	
		0%	-	-	20	12	防水層接合部の破断	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 20%未満(接合部全長に対して)	<input type="checkbox"/> 20%以上(接合部全長に対して)	
		0%	-	-	20	13	漏水(雨濡れ)	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 1箇所 <input type="checkbox"/> 2箇所以上	
		0%	-	-	20	14	防水層のふくれ、損傷、ひび割れ、はく離、又は保護塗装の摩耗・はく離	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい <input type="checkbox"/> 破損箇所が3箇所未満(100㎡あたり)	
		100%	-	-	20	15	漏水(雨濡れ)	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 1箇所 <input type="checkbox"/> 2箇所以上	
	I 屋根葺き材 □ アスファルトシングル・スレート等 □ 瓦(セメント) □ 金属(カラー鉄板・折板) □ 金属(ガルバリウム鋼板) □ 金属(カラーアルミ)、その他	100%	-	-	20	16	屋根ふき材の腐食、破損	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
		計 100%					*その他、安全衛生に係る不具合	<input type="checkbox"/> ハラベットの、ルーフトレンに損傷、詰まりがある <input type="checkbox"/> 空気に著しい浮きや亀裂等の損傷、変形や腐食による脱落の恐れがある <input type="checkbox"/> 屋上設置の機器、工作物本体及び接合部に著しい損傷、変形、腐食がある <input type="checkbox"/> 建築設備の周囲に著しい損傷、変形、腐食がある <input type="checkbox"/> 手すりや著しい腐食、変形、ぐらつきがある			
	建物	□ コンクリート打放し仕上	0%	-	-	20	17	はく離	<input type="checkbox"/> 5%未満(面積)	<input type="checkbox"/> 5~10%(面積)	<input type="checkbox"/> 10%以上(面積)
			0%	-	-	20	18	浮き	<input type="checkbox"/> 5%未満(面積)	<input type="checkbox"/> 5~10%(面積)	<input type="checkbox"/> 10%以上(面積)
		□ モルタル下地 + 塗り仕上	0%	-	-	20	19	ひび割れ	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい
			0%	-	-	20	20	はく離	<input type="checkbox"/> 5%未満(面積)	<input type="checkbox"/> 5~10%(面積)	<input type="checkbox"/> 10%以上(面積)
0%			-	-	20	21	はらみ	<input type="checkbox"/> 10%未満(面積)	<input type="checkbox"/> 10~20%(面積)	<input type="checkbox"/> 20%以上(面積)	
0%			-	-	20	22	浮き	<input type="checkbox"/> 30%未満(面積)	<input type="checkbox"/> 30~50%(面積)	<input type="checkbox"/> 50%以上(面積)	
0%			-	-	20	23	ひび割れ	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
I 各種タイルがボード、ALCパネル等 + 塗り仕上 □ ALCパネル □ 押し出し成型セメント板 □ スレート板		0%	-	-	40	24	塗装の剥離、割れ、ふくれ、はがれ	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
		0%	-	-	40	25	塗装の汚れ、変退色、光沢度低下、チョーキング	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 50%以上(面積)	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
		100%	-	-	40	26	欠け、割れ	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
		100%	-	-	40	27	取付け金物のさび、腐食、脱落	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
		100%	-	-	40	28	塗装の剥離、割れ、ふくれ、はがれ	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
□ タイル貼り仕上		0%	-	-	40	29	塗装の汚れ、変退色、光沢度低下、チョーキング	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 50%以上(面積)	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
		0%	-	-	40	30	目地などのシーリング材の亀裂等	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
		0%	-	-	40	31	はく離	<input type="checkbox"/> 5%未満(面積)	<input type="checkbox"/> 5~10%(面積)	<input type="checkbox"/> 10%以上(面積)	
		0%	-	-	40	32	はらみ	<input type="checkbox"/> 10%未満(面積)	<input type="checkbox"/> 10~20%(面積)	<input type="checkbox"/> 20%以上(面積)	
	0%	-	-	40	33	浮き	<input type="checkbox"/> 30%未満(面積)	<input type="checkbox"/> 30~50%(面積)	<input type="checkbox"/> 50%以上(面積)		
□ カーテンウォール	0%	-	-	40	34	ひび割れ	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい		
	0%	-	-	40	35	パネル面又は取合い部の変形、浮き、はく離、さび及び腐食	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい		
計 100%						*その他、安全衛生に係る不具合	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい		
外部開口部	I 建具 □ アルミ製建具 □ ステンレス製建具 □ 鋼製建具	-	-	-	40	37	窓サッシの腐食、変形	<input type="checkbox"/> 10%未満(建具箇所数)	<input type="checkbox"/> 10~30%(建具箇所数)	<input type="checkbox"/> 30%以上(建具箇所数)	
		-	-	-	40	38	シーリング材の腐食、亀裂、硬化等	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	<input type="checkbox"/> 漏水箇所が多数ある	
	-	-	-	40	39	開閉作動不良	<input type="checkbox"/> 10%未満(建具箇所数)	<input type="checkbox"/> 10~30%(建具箇所数)	<input type="checkbox"/> 30%以上(建具箇所数)		
	-	-	-	40		*その他、安全衛生に係る不具合	<input type="checkbox"/> 扉に著しい腐食・変形、開閉不良がある <input type="checkbox"/> シャッターに著しい腐食、変形、開閉不良がある				
	-	-	-	40	40	仕上げ材の欠損、はく離、浮き	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい		
建物内部	□ 内部床	-	-	-	40	41	汚れ	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
		-	-	-	40	42	仕上げ材の欠損、はく離、浮き	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい	
	-	-	-	40	43	汚れ	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい		
□ 内部その他(天井他)	-	-	-	40	44	仕上げ材の欠損、はく離、浮き	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい		
		-	-	40	45	汚れ	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全能的にある、著しい		

部位・設備区分	対象の規模	改修履歴		経年更新	経年評価	No.	(劣化事象)	判定基準 (該当しないものはA)			劣化判定	総合劣化判定	
		年度	内容					B 劣化が始まっている	C 劣化が進んでいる	D 機能喪失している			
電気設備	□ 電灯・動力設備 (照明器具)		-	-	20	-	器具の塗装、カバーの変色、ふくれ、ひび割れ、さびなどによる劣化	<input type="checkbox"/> 30%未満(器具数)	<input type="checkbox"/> 30%以上(器具数)	<input type="checkbox"/> 60%以上(器具数)	-	-	
							入切の作動及び点灯の異常	<input type="checkbox"/> 10%未満(器具数)	<input type="checkbox"/> 10~30%(器具数)	<input type="checkbox"/> 30%以上(器具数)			
	□ 電灯・動力設備 (壁・配線等)		-	-	40	-	分電盤の腐食、汚損、損傷	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい	-	-	
							電力の供給機能低下	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 供給に支障がある	<input type="checkbox"/> 供給できない、または著しい支障がある			
	□ 通信・情報設備 (電話、伝送装置、テレビ共同受信、視聴覚、監視カメラ、情報通信機(LAN))		-	-	20	-	*その他、安全衛生に係る不具合	<input type="checkbox"/> 通信・情報設備に関する機器の機能低下、故障がある				-	-
							入切の作動及び点灯の異常(不点灯)	<input type="checkbox"/> 10%未満(器具数)	<input type="checkbox"/> 10~30%(器具数)	<input type="checkbox"/> 30%以上(器具数)			
	□ 非常用照明設備		-	-	15	-					-	-	
	□ 避雷設備		-	-	40	-					-	-	
	□ 受変電設備	容量 (kVA)	-	-	40	-	【点検記録の確認】 法令点検結果による措置	<input type="checkbox"/> 「△:要望事項」の判定が多数ある	<input type="checkbox"/> 「△:要望事項」の判定が多数ある	<input type="checkbox"/> 「×:否」の判定がある	-	-	
	□ 自家発電設備	容量 (kVA)	-	-	40	-	【点検記録の確認】 法令点検結果による措置	<input type="checkbox"/> 「△:要望事項」の判定がある	<input type="checkbox"/> 「△:要望事項」の判定がある	<input type="checkbox"/> 「×:否」の判定がある	-	-	
□ 直流電源設備	容量 (Ah)	-	-	20	-	【点検記録の確認】 法令点検結果による措置	<input type="checkbox"/> 「△:要望事項」の判定がある	<input type="checkbox"/> 「△:要望事項」の判定がある	<input type="checkbox"/> 「×:否」の判定がある	-	-		
□ 交流無停電電源設備	容量 (kVA)	-	-	20	-	【点検記録の確認】 法令点検結果による措置	<input type="checkbox"/> 「△:要望事項」の判定がある	<input type="checkbox"/> 「△:要望事項」の判定がある	<input type="checkbox"/> 「×:否」の判定がある	-	-		
機械設備	I 個別空調方式 (パッケージ型)	□ 電気	-	-	20	-	空調機 (パッケージ型)・換気扇の損傷、変形、亀裂	<input type="checkbox"/> 30%未満(機器数)	<input type="checkbox"/> 30%以上(機器数)	<input type="checkbox"/> 60%以上(機器数)	-	-	
							□ ガス	空調機 (パッケージ型)・換気扇の機能低下、故障	<input type="checkbox"/> 10%未満(機器数)	<input type="checkbox"/> 10~30%(機器数)			<input type="checkbox"/> 30%以上(機器数)
	I 中央空調方式 (ユニット型)	□ 電気	-	-	20	-	空調機 (ユニット型)・送風機の損傷、変形、亀裂、腐食	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい	-	-	
							□ ガス	空調機 (ユニット型)・送風機の機能低下、故障	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 故障履歴が1~2回			<input type="checkbox"/> 故障履歴が3回以上、または故障中
	□ 空調・換気設備 (配管・ダクト・出口口)	-	-	-	40	-	熱源機 (冷凍機、冷却塔、ボイラー等)の損傷、変形、亀裂、腐食	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい	-	-	
							熱源機 (冷凍機、冷却塔、ボイラー等)の機能低下、故障	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 故障履歴が1~2回	<input type="checkbox"/> 故障履歴が3回以上、または故障中			
	□ 受水・排水設備 (水槽類・ポンプ等)	-	-	-	20	-	*その他、安全衛生に係る不具合	<input type="checkbox"/> 機器本体から異音、異臭、振動等がある	<input type="checkbox"/> 固定部に亀裂、腐食、アンカーボルトの緩み等がある	<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい	-	-	
							吹出口の汚損、発さび等	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい			
	□ 高置水槽	-	-	-	40	-	吹出口からの冷気・暖気供給の機能低下	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 供給に支障がある	<input type="checkbox"/> 供給できない、または著しい支障がある	-	-	
							受水・排水設備 (水槽類・ポンプ等)	水槽・ポンプ類の機能低下、故障	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 故障履歴が1~2回			<input type="checkbox"/> 故障履歴が3回以上、または故障中
□ 給水設備 (水槽類・ポンプ以外)	-	-	-	40	-	*その他、安全衛生に係る不具合	<input type="checkbox"/> 機器本体から異音、異臭、振動等がある	<input type="checkbox"/> 固定部に亀裂、腐食、アンカーボルトの緩み等がある	<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい	-	-		
						高置水槽の本体、架台に損傷、変形、腐食等の劣化・漏水	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい				
□ 排水設備 (水槽類・ポンプ以外)	-	-	-	40	-	給水配管からの給水に支障がある	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 給水に支障がある	<input type="checkbox"/> 給水ができない、または著しい支障がある	-	-		
						給水配管の汚損、発さび等	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい				
□ 衛生設備 (便器・水栓等)	-	-	-	20	-	給水の機能低下	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 給水に支障がある	<input type="checkbox"/> 給水ができない、または著しい支障がある	-	-		
						排水設備 (水槽類・ポンプ以外)	排水管、排水すずの汚損、発さび等	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある			<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい	
□ 浄化槽	容量 (人槽)	-	-	40	-	*その他、安全衛生に係る不具合	<input type="checkbox"/> 排水口から悪臭が発生している。	<input type="checkbox"/> 排水に支障がある	<input type="checkbox"/> 排水できない、または著しい支障がある	-	-		
						便器、洗面器、流し台等の汚損、亀裂、その他の損傷	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい				
□ 給湯設備 (取用)	-	-	-	20	-	*その他、安全衛生に係る不具合	<input type="checkbox"/> 浄化槽から悪臭が発生している。	<input type="checkbox"/> 排水器具 (給水栓、フラッシュバルブなど)の故障がある。	<input type="checkbox"/> 使用できないものが30%未満	<input type="checkbox"/> 使用できないものが30%以上	-	-	
						給湯設備の汚損、発さび等	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい				
□ 給湯設備 (洗面・浴室等)	対象面積の割合	-	-	20	-	給湯の機能低下	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 給湯に支障がある	<input type="checkbox"/> 給湯できない、または著しい支障がある	-	-		
						給湯設備 (洗面・浴室等)	ボイラー等の損傷、変形、亀裂、腐食	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある			<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい	
□ ガス設備 (ガス配管等)	-	-	-	40	-	ボイラー等の機能低下、故障	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 故障履歴が1~2回	<input type="checkbox"/> 故障履歴が3回以上、または故障中	-	-		
						ガス管の汚損、発さび等 (ゴム管の硬化、ひび割れ等)	<input type="checkbox"/> 部分的にある	<input type="checkbox"/> 広範囲にある	<input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい				
							*その他、安全衛生に係る不具合	<input type="checkbox"/> ガスの臭気がある。					

部位・設備区分	対象の規模	改修履歴		経年更新周期	経年評価	No.	(劣化事象)	判定基準 (該当しないものはA)				劣化判定	総合劣化判定	
		年度	内容					B 劣化が始まっている	C 劣化が進んでいる	D 機能喪失している				
昇降設備	エレベータ①	停止階数	-	-	40	-	82	【点検記録の確認】法令点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「要経過観察、部品改善推奨」等が数箇所ある	<input type="checkbox"/> 「要経過観察、部品改善推奨」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 「要取替、要修理」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 著しい機能不全がある	-	-
		台数	-	-	40	-	83	【点検記録の確認】法令点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「要経過観察、部品改善推奨」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 「要経過観察、部品改善推奨」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 「要取替、要修理」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 著しい機能不全がある	-	-
	非常用エレベータ①	停止階数	-	-	40	-	84	【点検記録の確認】法令点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「要経過観察、部品改善推奨」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 「要経過観察、部品改善推奨」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 「要取替、要修理」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 著しい機能不全がある	-	-
		台数	-	-	40	-	85	【点検記録の確認】法令点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「要経過観察、部品改善推奨」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 「要経過観察、部品改善推奨」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 「要取替、要修理」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 著しい機能不全がある	-	-
	小荷物昇降機	台数	-	-	20	-	86	【点検記録の確認】法令点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「要経過観察、部品改善推奨」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 「要経過観察、部品改善推奨」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 「要取替、要修理」等が多数ある	<input type="checkbox"/> 著しい機能不全がある	-	-
消防設備	屋内消火栓設備	設置階数	-	-	40	-	87	【点検記録の確認】消防点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「良」判定で備考欄に記載がある	<input type="checkbox"/> 経年劣化に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 機能不全に係る「不良」判定がある	-	-	
	スプリンクラー設備	地上層の設置階数	-	-	40	-	88	【点検記録の確認】消防点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「良」判定で備考欄に記載がある	<input type="checkbox"/> 経年劣化に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 機能不全に係る「不良」判定がある	-	-	
		地下層の設置階数	-	-	40	-	89	【点検記録の確認】消防点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「良」判定で備考欄に記載がある	<input type="checkbox"/> 経年劣化に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 機能不全に係る「不良」判定がある	-	-	
	泡消火設備	駐車場面積(m <sup>2</sup> )	-	-	40	-	89	【点検記録の確認】消防点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「良」判定で備考欄に記載がある	<input type="checkbox"/> 経年劣化に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 機能不全に係る「不良」判定がある	-	-	
	自動火災報知設備		-	-	20	-	90	【点検記録の確認】消防点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「良」判定で備考欄に記載がある	<input type="checkbox"/> 経年劣化に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 機能不全に係る「不良」判定がある	-	-	
	ガス漏れ警報設備			-	-	20	-	91	【点検記録の確認】消防点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「良」判定で備考欄に記載がある	<input type="checkbox"/> 経年劣化に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 機能不全に係る「不良」判定がある	-	-
									※その他、安全衛生に係る不具合	<input type="checkbox"/> 受信機の「スイッチ注意」のランプが点滅している				
	非常警報設備		-	-	20	-	92	【点検記録の確認】消防点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「良」判定で備考欄に記載がある	<input type="checkbox"/> 経年劣化に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 機能不全に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 蓄電池の不良がある	-	-
	誘導灯設備		-	-	15	-	93	【点検記録の確認】消防点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「良」判定で備考欄に記載がある	<input type="checkbox"/> 経年劣化に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 機能不全に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 不点灯が数ヶ所ある	-	-
	排煙設備(機械排煙)			-	-	20	-	94	【点検記録の確認】消防点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「良」判定で備考欄に記載がある	<input type="checkbox"/> 経年劣化に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 機能不全に係る「不良」判定がある	-	-
									※その他、安全衛生に係る不具合	<input type="checkbox"/> 緑色のランプが消灯している。また、赤色のランプが点灯している。(モニターランプのある機器のみ)				
	連結散水設備		-	-	40	-	95	【点検記録の確認】消防点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「良」判定で備考欄に記載がある	<input type="checkbox"/> 経年劣化に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 機能不全に係る「不良」判定がある	-	-	
	連結送水管設備		-	-	40	-	96	【点検記録の確認】消防点検結果による指摘	<input type="checkbox"/> 「良」判定で備考欄に記載がある	<input type="checkbox"/> 経年劣化に係る「不良」判定がある	<input type="checkbox"/> 機能不全に係る「不良」判定がある	-	-	
その他設備	エスカレーター	数量	-	-	-	-	97	劣化事象	<input type="checkbox"/> 劣化が始まっている	<input type="checkbox"/> 劣化が進んでいる	<input type="checkbox"/> 機能喪失している	-	-	
								(特記事項)						
	エスカレーター	数量	-	-	-	-	-	98	劣化事象	<input type="checkbox"/> 劣化が始まっている	<input type="checkbox"/> 劣化が進んでいる	<input type="checkbox"/> 機能喪失している	-	-
									(特記事項)					
	エスカレーター	数量	-	-	-	-	-	99	劣化事象	<input type="checkbox"/> 劣化が始まっている	<input type="checkbox"/> 劣化が進んでいる	<input type="checkbox"/> 機能喪失している	-	-
(特記事項)														
エスカレーター	数量	-	-	-	-	-	100	劣化事象	<input type="checkbox"/> 劣化が始まっている	<input type="checkbox"/> 劣化が進んでいる	<input type="checkbox"/> 機能喪失している	-	-	
エスカレーター	数量	-	-	-	-	-	101	劣化事象	<input type="checkbox"/> 劣化が始まっている	<input type="checkbox"/> 劣化が進んでいる	<input type="checkbox"/> 機能喪失している	-	-	