

情報発信「アンテナ」(第11回)

「快適性、安全性、先進性への備え、駐車場の施設価値を向上させるリニューアルについて」

第1回：駐車場改修計画と建物・設備の点検方法

モビリス・コンサルティング株式会社 代表取締役社長 池上 雅美

1. はじめに

駐車場は建物躯体、仕上げ、設備(電気・空調・給排水衛生)、駐車管制機器、機械駐車設備、誘導サインなどで構成されます。これらはいずれも経年により劣化するため、定期的なメンテナンスが必要です。メンテナンスは単に駐車場の機能と美観を維持させるためだけでなく、利用者ニーズの変化に合わせた改修工事を行うことにより、利便性・快適性の提供と、長期的な安定稼働を図るためにも大変重要です。

そこで、今回から3回にわたり、駐車場特有の設備に焦点をあて、実施頻度の高いリニューアル工事の事例をご紹介しますとともに、実際に工事を実施された事業者のリニューアルに至った経緯・考え方と、リニューアルによる効果について考察をしたいと思います。

第1回目は、駐車場設備における日常点検の内容、部位別の点検と改修のポイント、駐車場に関係が深い法定点検の概要についてご説明し、2回目と3回目では、実際に行ったりリニューアル工事の事例をご紹介します。

2. 日常点検のポイント

① 日常点検の必要性

駐車場を安全かつ快適に利用するためには、日常点検を含む維持管理が大切です。駐車場利用や事故による破損箇所や日差し、自然環境による経年劣化をそのままにすると、快適性が損なわれるだけでなく、安全上の問題も生じます。

日常点検で気付いた破損箇所などはそのまま放置せず、早期に修繕することで、安全で快適な駐車空間を提供することが、駐車場の資産価値を高めることにつながります。

② 日常点検のポイント

日常点検は、日々の駐車場内の巡回時に行うことが効率的です。駐車場の運営を専門会社に委託している場合は、保守管理の仕様に盛り込むことで、定期的な確認を行うと共に、不具合箇所を発見した場合は早期改修対応を行うことが可能です。

日常点検、日常清掃の業務例は下記の通りで、この他事前に天候に応じた予防保全や事後の対応を行います。

■日常点検業務(例)

- ・ 駐車場内巡回時の異常箇所の発見と定期的な記録
- ・ 過去にトラブル、クレーム、事故が起こった箇所の重点的な点検
- ・ 駐車場入庫口のシャッターの動作点検
- ・ 駐車券発券機、出庫精算機、出入口のゲートバー、事前精算機、車番読取カメラ、監視カメラ等の日常点検と故障発見時の対応（一次対応、保守会社への速やかな連絡）
- ・ 各種サインの設置状況の点検と不具合箇所への対応
- ・ 安全機器(ポストコーン、バリカー、各種注意灯、カーブミラー)の日常点検と不具合箇所への確認
- ・ 消防機器の保守会社による定期保守点検時の立会い
- ・ その他各種機器の保守会社による定期保守点検時の立会い

■日常清掃業務(例)

- ・ 場内、車路、排水溝の日常確認、清掃、ゴミ拾い
- ・ エレベーター、トイレ等の清掃

■天候に応じた事前、事後対策(例)

- ・ 大雨時の防潮板や土嚢の設置
- ・ 降雪時の車路及び歩道等の凍結予防措置、除雪、拭き掃除

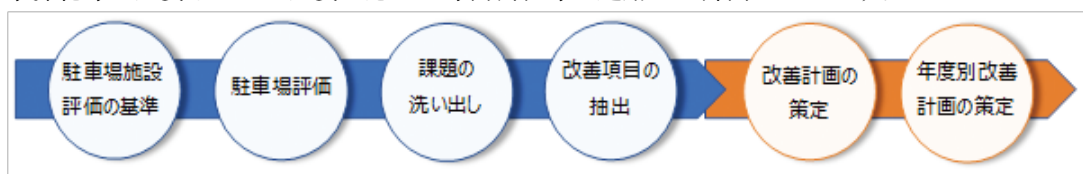
3. 駐車場の改修計画の作成

駐車場の改修に際しては、経年劣化した箇所の修繕、安全性向上のための改修、利便性・快適性の向上などの視点から、各項目において、客観的視点で駐車場を見直し、優先順位をつけることが重要となります。駐車場は改修を行う範囲も大きくなりがちなため、どこから手を付けるべきか、何を優先すべきかを悩まれる場合があります。

過去の経験で駐車場改修の相談を受けたケースでは、多くの方が「改修すべき項目を全て指摘して欲しい。その後、予算と照らし合わせながら、優劣をつけたい。」と言われます。

このような要望に対しては、「駐車場評価基準」を設け、理想形の駐車場に対して現況の「駐車場評価」を行い、その上で「課題の洗い出し」を行い、「改善項目の抽出」を行います。ここで、改善の優劣をつけた上で、最終的な「改善計画の策定」が完了します。

改善計画の策定から年度別改善計画の策定については、改修方法の検討、サインデザイン、予算化等が必要なため、必要に応じて専門会社等を起用して計画を立てます。



4. 駐車場施設評価の基準

① 駐車施設の評価

駐車場の施設評価の例を下記に示します。評価項目は、「利便性」、「安全性」、「場内環境」、「サイン」の4項目を対象とし、カテゴリごとに評価を行います。評価の指標の参考として、評価ポイントにどのような点を判断するべきか記載をしています。

実際の評価シートは駐車場の形態により異なりますが、ここでは自走立体駐車場や地下平面駐車場を評価するための評価シートとして作成したものを提示します。5段階評価などを行い、平均点以下の項目を改善項目として抽出するために用います。

② 評価シート(例)

カテゴリー		評価項目	評価ポイント	評価点
利便性	入 出 庫 口	駐車場名の表示	駐車場名が入口の見やすい位置に表示されているか	
		満空表示	満空の表示があるか、LEDの視認性は良いか	
		営業時間の表示	営業時間が見やすい位置に表示されているか	
		駐車料金の表示	駐車料金が見やすい位置に表示されているか	
	精 算 券	インターフォンの設置	入庫トラブルの際、インターフォン等ですぐに連絡が取れるか	
		駐車券の受取り	入出庫口で発券・精算機への寄り付きに問題無く、駐車券受取、精算がスムーズに出来るか	
	車 室 路	車路幅	車室に面していない車路の幅が5.5m(一方通行の場合3.5m)以上確保されているか	
		車路	車室に面している車路が、一方通行になっているか	
		車室	車室サイズ(東京都の場合幅2.5m×長さ6m)が確保されているか、各地の駐車場条例による	
	そ の 他	精算機	スムーズに精算が行える位置に設置されているか(停車位置がカーブや傾斜になっていないか)	
		事前精算機	事前精算が可能か	
		支払い方法(クレジットカード対応)	クレジット、キャッシュレス対応がされているか	
		支払い方法(高額紙幣対応)	高額紙幣対応がされているか	
		EV車充電器	EV車充電器は整備されているか	
安全性	入 出 庫 口	招き灯	各車室ごと、または2～3車室に1箇所、招き灯が設置されているか	
		車両制限表示	制限サイズが分かりやすく表示されているか、表示形式や、文字サイズは適切か	
		高さ制限バー	高さ制限バーが設置されているか	
		入出庫口のミラー設置	見通しが悪い場合、ミラーが設置されているか	
		出庫警報灯	歩行者や車に対して、出庫注意灯を設置しているか	
		出庫口サイン	出庫サイン、進入禁止サインが適切に設置されているか	
	場 内	入出庫口の安全	入出庫口の安全対策ができていくか(歩行者の進入防止、他)	
		置き型看板・のぼり	置き型看板やのぼりが設置されている場合、適切に固定されているか	
		場内交通標識	速度制限、一時停止、進行方向を示す表示が適切に配置されているか	
		場内照明 車路 100 lx以上	車が場内移動する際、人や車の動きを見過ごさないよう明るさが確保されているか	
		場内照明 発券機前 200 lx以上	発券機前で駐車券受取りがしやすいよう、明るさが確保されているか	
		場内照明 精算機前 200 lx以上	精算の際に支払いがしやすいよう、明るさが確保されているか	
		場内照明 EV前 200 lx以上	エレベーター位置が判別しやすいよう、明るさが確保されているか	
		場内照明 スロープ内 100 lx以上	スロープで車が移動する際、人や車の動きを見過ごさないよう明るさが確保されているか	
		車室・車路照明	車室や車路脇の歩行帯で、安全に人が歩ける明るさが確保されているか	
		場内見通し	死角が少なく、利用者の安全性が確保されているか	
		歩行者の安全	場内で車路を歩行者が通行する場合に注意喚起サインが設置されているか	
場内環境	全 般	場内備品	場内備品が適切に管理されているか、場内に放置されていないか	
		エレベーター	エレベーターのかご内は綺麗か、掲示物は適切に管理させているか	
		ライン表示	駐車場内のライン表示の薄れはないか	
		壁、天井	壁、天井の粉塵による汚れ、破損箇所はないか	
		排気ファン	がたつきが無く、正常に稼働しているか	
		雨漏り、漏水	雨漏り、漏水箇所はないか	
		場内掲示物	掲示物の内容は適切か	
		美観、ゴミの放置	場内の美観が保たれているか、ゴミが放置されていないか	

カテゴリー		評価項目	評価ポイント	評価点
環境 場内	車室	車止め	車止めがきちんと固定されているか、浮きがないか、	
		車室、車路	車室の路面ペイントは二重線で記載するなど、分かりやすい表示となっているか	
	ユーティリティ	待合スペース、ロビー	待合スペースやロビーが、適切に管理されているか	
		案内、パンフレット設置状況	駐車場案内、パンフレットが整備されているか	
		トイレ	トイレが綺麗に清掃維持されているか	
サイン	全般	入口看板	入口の看板の破損はないか、内照灯切れ、LEDの視認性の低下がないか	
		出口看板	出口看板の破損はないか、内照灯切れ、LEDの視認性の低下がないか	
		袖看板	袖看板の破損はないか、内照灯切れ、LEDの視認性の低下がないか、設置金具の破損はないか	
		案内看板	案内看板の破損はないか、内照灯切れ、LEDの視認性の低下がないか	
		時間貸し、月極貸し区分の表示	時間貸し、月極貸し区分の表示が利用者に分かりやすく、適切に表示されているか	
		方向表示	社内一方通行等の動線案内が、車路、壁面、柱等に適切に表示されているか	
		歩行者用出入口表示	歩行者用出入口の表示は適切か	
		管理室の案内表示	分かりやすい位置に掲示されているか	
		アイドリングストップ表示	アイドリングストップ表示が設置されている	
		場内速度制限	場内速度制限表示が記載されているか	
		駐車場ゾーン表示、車室番号表示	駐車ゾーンの案内表示は適切か、車室番号の表示は適切か	
		管理規程表示	管理規程の表示はあるか	
		提携先案内表示	提携先店舗等の案内表示はあるか	
		身障者対応車室表示	身障者車室の案内表示は適切か	

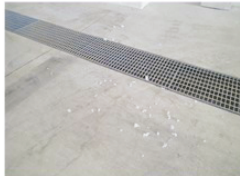
5. 駐車場設備の点検と改修のポイント

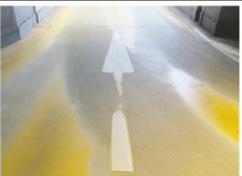
ここからは、駐車場の代表的な設備の部位別の点検・改修のポイントを個別に説明します。以下のリストは駐車場内の設備のうち、改修の頻度が高いと思われるものを列記しています。

改修は不具合や損傷が軽微な段階で実施するのが理想的ですが、大幅な改修はまとめて実施の方が効率的です。特に稼働中の駐車場では、予め工事計画を綿密に立てる必要があります。月極契約の利用者等に予め車両移動を依頼する必要がある場合もあるため、ゆとりを持った工期を設定し、関係各所への周知や、フロア別、夜間の工事实施などの調整を行います。

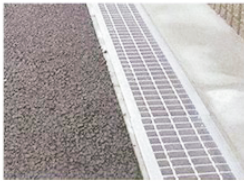
外壁塗装		改修のポイント
	点検ポイント： 外壁塗装のひび割れ、色落ち、泥、コケ付着等	駐車場の外壁を洗浄し、歩行者動線周辺の再塗装を行うことで、リニューアル感を演出すると共に、歩行者動線の視認性を向上させることが出来ます、
袖看板		改修のポイント
	点検ポイント： アンカーボルト、ブラケットのサビ・劣化 フレーム サビ・腐食・劣化、変形、 水たまりはないか、水抜孔は正常か LED内照灯の器具の寿命	駐車場の案内に効果的。金属枠の腐食や看板面の劣化に応じたメンテナンスが必要です。

塔屋看板		改修のポイント
	点検ポイント： 下地鉄骨・枠のサビ、劣化、変形 仕上り屋外用塩ビシートの剥がれ LED内照灯の器具の寿命	塔屋看板とは屋上に設置する大型看板で、遠くからの駐車場案内に効果があります。主に分割されたインクジェットシートを貼って施工します。実施計画時は、条例で屋外広告物等の表示・設置の禁止・制限が無いか確認する必要があります。
アスファルト舗装		改修のポイント
	点検ポイント： 舗装面の埋没、沈下 舗装面の割れ 水たまり	わだち掘れは大型車が多いエリアの走行車線の外側が最も大きく、また、降雪地の屋外駐車場、車が徐行・停止・発進する交差点などで顕著に現れるため、ひどい場合は補修を行います。
LED満空灯		改修のポイント
	点検ポイント： 防滴加工 ケースの水たまり LED球切れ	LEDサイズは、160mm角、192mm角、240mm角、320mm角があります。入口の総合満空用としては320mm角など、設置場所に合わせてサイズを選択します。
LED街路灯		改修のポイント
	点検ポイント： ポールのゆがみ、LEDの球切れ 配線	光源寿命60000時間程度、広角配光タイプ、調光タイプ、タイマー付きタイプなどがあり、駐車場の面積に合わせて配置します。監視カメラやサインポールと兼ねる場合もあります。
高さ制限バー		改修のポイント
	点検ポイント： 制限バーの破損がないか 高さの表示が適切か 分かりやすい表示か	黄色と黒の樹脂製や夜間でも目立つLED照明付きとすると効果があります。ぶつかっても耐久性がある仕様とすることも重要です。
トイレ改修		改修のポイント
	点検ポイント： 便器、手洗い場の清掃状況 トイレ器具の劣化	和便器から洋便器への取り換えは1日で終わることも可能です。手洗いや内装の改修も歓迎されます。大型駐車場では、ユニバーサルトイレの整備やベビーチェアへの設置も検討が必要です。
EVカゴ内リニューアル		改修のポイント
	点検ポイント： EV照明 クロス、床の汚れ	カゴ内の仕上げをシート貼り、天井照明をリニューアルだけでも印象が一新されます。駐車料金や提携店表示用のポスターフレームの設置も同時に計画すると良いでしょう。

壁塗装		改修のポイント
	点検ポイント： 粉塵による汚れ 経年劣化による汚れ 場内が暗い場合	部分的にでも塗装替えることで、明るく、分かりやすい視覚的な効果が期待できます。
耐火被覆の清掃		改修のポイント
 清掃前 ⇒ 清掃後	点検ポイント： 耐火被覆に長年の粉塵などの汚れが付着し、真っ黒になっていないか	耐火被覆の汚れは、高圧洗浄などの水洗いによる清掃は、表面の被覆がはげ落ちるため実施出来ません。そのため、刷毛による汚れや粉塵落としを行います。
耐火被覆の落下防止		改修のポイント
	点検ポイント： 経年劣化や鳥害の影響により耐火被覆（ロックウール）が剥離し、地面に落下していないか	駐車中の車に耐火被覆が落下しクレームとなったたり、清掃の手間が掛かることが問題になります。被覆の剥離により梁や天井面が露出すると、耐火性能を損なうため、補修を行う必要があります。この場合は、水性ウレタンのロックウール落下防止材でコーティングする必要があります。
車止め		改修のポイント
	メーカー例：(株)サイコン工業 点検ポイント： 車止めの外れ ぐらつき 浮き	利用に応じて、ガタツキや欠けがおきるため定期点検は必須で、車室を広げる際などは移設・新替えが必要となります。アンカー付き、または全面接着とすると強度が保たれます。つまづき防止のため、反射板付きを設置するとお良いでしょう。
クイックシート		改修のポイント
	メーカー例：サンコー企画(株) 点検ポイント： 表示の汚れ、剥離	ガスバーナーで加熱溶融施工する溶融タイプは、シート上の車のタイヤによる据え切りに強く、道路や駐車場など車のタイヤの負荷がかかりやすい場所に適します。
クイックシート		改修のポイント
	メーカー例：サンコー企画(株) 点検ポイント： 表示の薄れ、シートの擦れ、剥がれ	地下駐車場などでは火気が使用出来ないため叩き込み工法となる場合もあります。叩き込み工法はタイヤによる擦れに弱いため、設置箇所に留意する必要があります。
ポールコーン		改修のポイント
	メーカー例：積水樹脂(株) 点検ポイント： 変形 破損、折れ 傾き	歩車分離箇所等に設置します。高さや色のバリエーションがあり、接着タイプ、アンカー止めタイプや、取り外し可能なタイプがあります。

カーブミラー		メーカー例：信栄物産(株)	改修のポイント
		点検ポイント： 変形、傾き 破損 曇り	コーナー部など必要な箇所に設置します。床からの高さが足りない場合は壁付きとします。
広角ミラー		メーカー例：コミー(株)、信栄物産(株)	改修のポイント
		点検ポイント： 破損、傾き 曇り	駐車場出口の壁に設置するフラットな、広角仕様のミラーを設置します。
柱コーナークラフト			改修のポイント
		点検ポイント： 変形 外れ、剥がれ	色付の樹脂製品が多く、車が柱に接触した際、柱・車双方の損傷を軽減する他、駐車時の目印にもなります。車の衝突により外れる場合が多いため、定期点検が必要です。
路面塗装剥がれ			改修のポイント
		点検ポイント： 経年劣化による路面表示の薄れは、一定間隔で補修を行う	走行路の横断歩道、一旦停止線、矢印線などの表示は数年ごとの塗装替えが必要です。
車路、路面塗装			改修のポイント
		点検ポイント： 中央分離帯、誘導矢印、フロア誘導、合流注意箇所のカラー表示等	入場・退場路のレーンを色分けしたり、合流部を塗装することで、スムーズな車両走行と安全性が向上します。表示が薄れてきたら、改修のタイミングとなります。
歩行者レーン塗装			改修のポイント
		点検ポイント： 歩行帯 幅60～70cm、 外側に白線を引き視認性を向上 歩行帯等のピクトグラム、文字表示	歩行帯は、グリーンなどの塗装とし、車路側に白線を引きとさらに視認性が高まります。歩行帯の幅員には決まりはありませんが、可能であればW700程度確保できると良いでしょう。
駐車枠拡大			改修のポイント
		点検ポイント： 幅3m～3.5m程度に拡幅された車室は 止めやすく人気が高い	車の大型化、身障者用駐車に対処するため駐車枠を広げると利便性につながります。ラインはダブルとすると隣接車との距離を保てます。

身障者駐車枠塗装・管理	メーカー例：林テック®(株)、(株)富士ダグイミクス	改修のポイント
	点検ポイント： 幅3.5m×長さ6.0m 路面や壁面サインの破損、薄れ 車止め、身障者用は3箇所	身障者車室はの路面をカラー化し、目立つようにすることで、不正駐車防止につながります。 Bluetoothで遠隔操作や予約制御可能なオートスタンドは、コンパクト(幅436mm、高さ340mm)で使いやすく、管理ツールとして設置すると、カラーコーンによる制御が不要になります。
ハートフル駐車枠塗装		改修のポイント
	点検ポイント： 幅3.5m×長さ6.0m 路面や壁面サインの破損、薄れ 車止め、ハートフル用は3箇所	子供連れや高齢者が駐車しやすいよう、一般車室よりも広くし路面をカラー化し、目立つようにすることで、不正駐車防止にもつながります。
ゼブラ表示		改修のポイント
	点検ポイント： コーナー部分等にゼブラを配置、 45cm幅、1m間隔	駐車禁止場所や壁との接触を防止するために、ゼブラ表示を行うと効果的です。
飛び出し防止バリアー	メーカー例：積水樹脂(株)、(株)サンポール	改修のポイント
	点検ポイント： 変形、傾き 破損	歩者分離したい箇所や、エレベータホール前などには、歩行者の飛び出し事故を防止するためバリアーを設置します。
転落防止柵		改修のポイント
	転落防止柵が設置されているか ア 衝撃力：250キロニュートン イ 衝突位置：床面からの高さ60cm ウ 衝撃力の分布幅：自動車のバンパーの幅160cm	「駐車場における自動車転落事故を防止するための装置等に関する設計指針」(H15.2.25)に記載の通り、アクセルの踏み間違いによる落下を防ぐため強度のある転落防止柵を設置します。
スピードハンプ		改修のポイント
	点検ポイント： 接着状況 アンカーピンの外れ	駐車場の出入口や合流箇所の手前に設置することで、ドライバーへ注意喚起すると共に車を減速させる効果があります。
ショッピングカート用ゲート		改修のポイント
	点検ポイント： 設置場所の妥当性 カート置場の適正配置	床の勾配等によりカートが自然に移動すること为了避免するため、柵付きの専用置き場を設置します。

屋上防水		改修のポイント
	点検ポイント： 屋上の防水材（ウレタン・超硬化ウレタン・FRPシート防水・塩ビシート等）が剥がれたり、穴が開いていないか	立体駐車場屋上などの床に防水加工を施し、長期的に雨水を侵入防止するための工法で、防水の改修では古い防水層を撤去し、下地処理を行った後、新たに硬質ウレタン防水等の処理を行います。
シャッター		改修のポイント
	点検ポイント： 電動シャッターの安全装置の電池切れ、センサー連動の不具合確認、衝突による変形、作動時の異音、腐食	スタッドの曲がりなどによりシャッターの開閉がスムーズに行かないケースがあるため、定期的な点検が必要です。防火シャッターの場合は、資格者による定期点検が必要です。
雨水排水（グレーチング）		改修のポイント
	点検ポイント： 排水溝、ふたの割れ、ゆがみ、欠け、がたつき	グレーチングのゆがみは、歩行者のつまづきや転倒の原因になったり、車走行時の騒音原因となるため、不具合がある場合早期交換が必要となります。
移動式粉末消火設備		改修のポイント
	メーカー例：ヤマトプロテック(株) 日常点検ポイント： 衝突防止対策が講じられているか、容器に変形、破損、腐食または消火薬剤の漏れがないか	機器点検は6か月に1回、総合点検は1年に1回以上、消防設備士第3類または第1種消防設備点検資格者の立会いによる実施が義務付けられています。法定耐用年数は16年～20年です。日常点検では、容器に変形、破損、腐食または消火薬剤の漏れがないかをチェックします。
泡消火		改修のポイント
	メーカー例：ヤマトプロテック(株) 日常点検ポイント： 衝突防止対策が講じられているか、外形に損傷が無い	2021年5月、泡消火設備の点検基準が改正され、設置後15年間は開放による点検が不要となり、設置後15年経過後は、5年で全数点検を行うこととなりました。

6. 駐車場建物・設備と法定点検

駐車場の躯体や設備は改修工事とは別に、建築基準法や消防法などで定められた法定点検や届け出が義務付けされているものがあります。これらを実施しなかった場合に罰則規定がある場合もありますので注意が必要です。法定点検や届け出が必要な主な項目、関連法令、点検資格者、点検頻度を整理します。

対象	法規	内容
駐車場	駐車場法 第11条、第12条、 第13条、第15条	・技術基準の遵守義務（第11条） ・路外駐車場設置の届け出義務（第12条） ・管理規程の定め、届出義務（第13条） ・構造及び設備・技術的基準に適合するように維持（第14条） ※道路の路面外に設置させる自動車の駐車のための施設、一般公共の用に供されるもの。駐車の用に供する部分の面積が500㎡以上について： 都市計画区域内「路外駐車場」(駐車場法)の届出を行う 都市計画区域外「特定路外駐車場」(パリアフリー新法)の届出を行う
機械式駐車装置	建築基準法 第8条 駐車場法 第15条2項	建築物の所有者、又は管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない 路外駐車場管理者は、管理規程に従って路外駐車場に関する業務を運営するとともに、建築基準法第8条の規定によるほか、その路外駐車場の構造及び設備を第11条の規定に基づく政令で定める技術的基準に適合するように維持しなければならない ※駐車場法の適用対象：不特定多数の人が利用する駐車場
特定建築物（自動車庫） ①建物全般 の定期点検	建築基準法 第12条第2項	損傷、腐食等の劣化状況 <鉄筋コンクリート亀裂、鉄骨の腐食、外装材の浮き等> ※自動車庫に供する部分の床面積の合計が100㎡を超
特定建築物（自動車庫）の ②昇降機、③建築設備 について、定期点検	建築基準法12条4項	損傷腐食等の劣化状況 <エレベーターの動作不良、給水管の著しい腐食、非常用照明の点灯不良等> ※自動車庫に供する部分の床面積の合計が100㎡を超
一般・非常用エレベーター	保守点検：建築基準法 第8条 定期点検：建築基準法 第12条 第3項	保守点検：契約の内容によりフルメンテナンス契約・スポット保守契約等がある 定期点検：建築物の所有者、または管理者は昇降機の定期検査を特定行政庁へ報告
防火管理者の選任	消防法 第8条	防火管理者を選任し、所轄消防署への届け出
建物の消火・防火全般		防火管理者による消防計画書の作成、消防設備点検の立ち会い、施設の防火自主点検、消防訓練等の業務の実施。
消火設備	消防法 第17条の3の3	消防設備士（甲・乙種）・消防設備点検資格者による定期点検立ち会い・点検報告書類提出義務あり
警報設備		機器点検：作動・外観・機能点検と総合点検がある(消防長・消防署長)
自家用電気工作物受変電設備 発電設備（太陽光等）	電気事業法 第42条	自家用電気工作物の維持管理 受変電設備の外観・機能点検 発電設備の外観・機能点検
非常用照明設備	建築基準法 第12条第3項	非常用照明設備：定期的に検査し、特定行政庁への報告義務あり
貯水槽（受水槽）	水道法 第34条の2 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管理法） 第4条	貯水槽(受水槽)の設備点検 貯水槽(受水槽)の清掃
空調設備	—	保守点検及び定期的にフィルター清掃を実施すると、冷暖房能力が低下して機器に負担がかかる等の故障の原因になる要素を除去することができる
業務用冷凍空調機器	フロン排出抑制法	業務用冷凍空調機器：点検義務あり 業務用冷凍空調機器に使用される冷媒ガス(フロン類)：漏洩量の報告義務あり

点検資格者	実施回数・報告先	罰則規定
—	開設時・変更時 都道府県知事（市長）	駐車場法 第21条：100万円以下の罰金 （技術的基準に適合しておらず、是正命令があった場合に従わなかったもの）
専門技術者 法的義務無し、国土交通省ガイドライン「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン（H28年）」による	法的適用なし 公益社団法人立体駐車場工業会の認定制度あり 点検：機種、使用頻度に応じて、1回/1～3 ヵ月以内	罰則なし ※駐車場法のその他の事項に違反したもので 命令に違反したものは罰則がある
一級建築士若しくは二級建築士または特定 建物調査員	①は3年以内	必要な処置をとるよう勧告を受ける場合があります。
—	②③は1年以内	建築基準法 第101条：100万円以下の 罰金
一級建築士若しくは二級建築士または昇降 機等検査員	保守点検：1回/月程度 定期点検：1回/年 定期検査（特定行政庁）	建築基準法 第101条：100万円以下の 罰金 刑事・民事責任の法的責任有
防火管理者選任義務	選任時・変更時 〈消防長又は消防署長〉	消防法 第44条第8号：30万円以下の罰 金又は拘留
防火管理者（甲種・乙種）	適時	—
消防設備士（甲・乙種）・消防設備点検 資格者（特種・第1種・第2種）	点検、機器点検：1回/6ヵ月、総合点検： 1回/年、報告、特定防火対象物：1回/年、 非特定防火対象物：1回/3年〈消防長また は消防署長〉 消火器具：1回/6ヵ月	消防法第44条第11号【報告せず虚偽の 報告】：30万円以下の罰金又は拘留 —
電気主任技術者 契約電力1,000kW未満：電気保安協会 に委託できる	600Vを超える電圧で受電し、電気を使用す る設備 小電力発電設備を除く 点検：随時（最低1回/月）	電気事業法第115条：2年以下の懲役又 は50万円以下の罰金
特殊建築物等調査資格者（地域法人：建 築安全協会等）または建築士	特殊建築物の居室、階数3以上、延べ面積 500㎡超の建物、有効採光が床面積1/20 未満、1,000㎡を超建築物の居室及びこれら から地上に通じる階段、廊下等、点検：1回 /1～3年	建築基準法 第101条：100万円以下の罰 金
・地方公共団体の機関又は厚労大臣の指定 するもの・建築物環境衛生管理技術者	有効貯水量が10㎡を超える水槽・特定建築 物（自動車庫等）で延べ面積が3,000 ㎡以上・1回/年（所轄保健所）・1回/年（都 道府県知事）	水道法 第54条第2号：100万円以下の罰 金 ビル管理法 12条：改善命令又は建物の使 用制限
—	—	—
冷媒フロン類取扱技術者	業務用冷凍空調機器は1回/四半期以上、 簡易点検、記録・保存 専門業者対象機器：1回/3年以上 対象機器：1回/年以上	フロン排出抑制法 第103条： 1年以下の懲役又は50万円以下の罰金