

周南市徳山駅前広場等 指定管理業務仕様書

令和 4 年 6 月

周 南 市

— 目 次 —

1. 総則	1
1.1. 本書の位置付け	1
1.2. 事業の目的	1
1.3. 管理対象施設	1
1.4. 施設の性格	2
1.5. 施設の概要	2
1.6. 施設に求められる機能	7
1.7. 施設の管理運営に関する基本的な考え方	7
2. 基本的事項	8
2.1. 組織及び人員配置	8
2.1.1. 業務執行体制	8
2.1.2. 業務従事者	8
2.1.3. 窓口開設	8
2.2. 指定期間	8
3. 指定管理者が行う業務（指定管理業務）	8
3.1. 施設の維持管理に関する業務	8
3.1.1. 管理施設共通	8
3.1.2. 駅前広場	9
3.1.3. 自由通路	13
3.1.4. 都市公園（青空公園・若葉公園・代々木公園）	39
3.2. 施設の運営に関する業務	43
3.2.1. 施設の使用許可等に関する業務	43
3.2.2. 施設の使用許可等に関する業務を実施するにあたっての留意事項	44
3.2.3. イベント支援に関する業務	44
3.2.4. その他施設運営に関する業務	44
4. 指定管理業務から除外する業務	45
5. 自主事業及び提案事業	45
6. 指定管理業務の再委託の禁止	46
7. 法令等の遵守	46
8. 情報等の取扱いに関する事項	47
8.1. 文書管理	47
8.2. 情報公開	47

8.3. 個人情報の保護	47
9. 事故・災害時等への対応	47
9.1. 事故、故障等異常時の措置	47
10. 経理に関する事項	47
10.1. 管理口座・経理区分の明確化	47
10.2. 指定管理料の支払及び精算	47
10.3. 立入検査	48
10.4. 財務諸表等の提出	48
10.5. 監査	48
11. 市及び指定管理者のリスク分担	48
11.1. 損害賠償	48
11.2. 市及び指定管理者の基本的な責任分担表	48
11.3. 市及び指定管理者のリスク分担表	49
11.4. 指定管理者の保険加入	51
12. 事業計画及び事業報告	51
12.1. 事業計画書	51
12.2. 予定表（週間・月間）	51
12.3. 年次報告書	51
12.4. 月次報告書	52
12.5. 週報	52
12.6. 日報	52
13. 指定管理者評価制度	52
13.1. 自己評価	53
13.2. 事業評価	53
13.3. 是正勧告	53
14. 指定の取消し等	53
14.1. 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合	53
14.2. 市及び指定管理者双方の責めに帰すことのできない事由による場合	53
15. 指定期間前の準備行為及び指定期間終了時の引継ぎ	53
15.1. 指定期間前の準備行為	53
15.2. 指定期間終了時の引継ぎ	53
16. その他留意事項等	54

※注 本書において、「業務仕様」及び「要求水準」の用語の意義は次のとおりとする。

- (1) 業務仕様・・・施設利用者の安全確保等の観点から業務の仕様を規定したもの
- (2) 要求水準・・・指定管理者の創意工夫を活かせるよう業務の性能を規定したもの

1. 総則

1.1. 本書の位置付け

本書は、周南市徳山駅周辺官民連携管理運営事業の実施にあたって、徳山駅の南北の駅前広場、自由通路（以下「駅前広場等」という。）及び駅周辺にある代々木公園、若葉公園、青空公園（以下、「都市公園」という。）の指定管理業務を行う者（以下「指定管理者」という。）に対して要求する施設の維持管理、運營業務に関する仕様又は要求水準を示すものである。

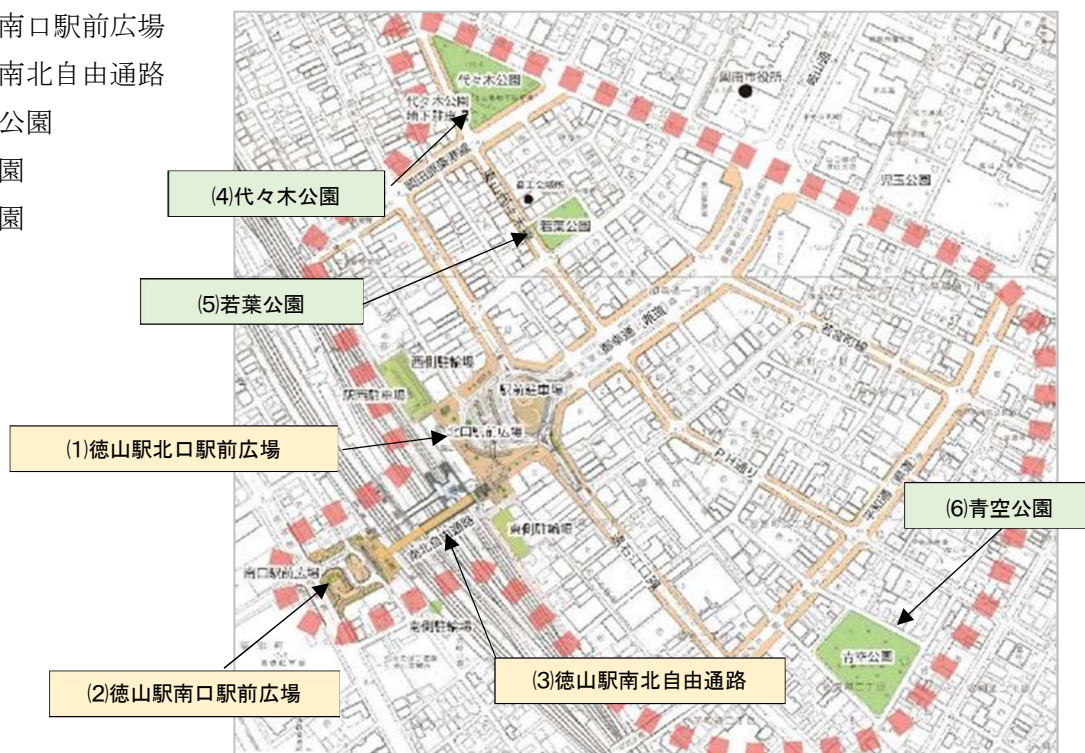
1.2. 事業の目的

徳山駅周辺には、賑わいの創出、中心市街地の活性化等を目的に、徳山駅周辺整備事業で整備された南北自由通路や駅前広場、駐車場等の施設、また、それ以前に整備されてきた道路や都市公園等多くの公共施設が点在している。本事業は、これらの公共施設を点ではなく面として、民間ノウハウの活用により、効率的、効果的かつ一体的な管理運営を行うことで更なる公共施設の利活用促進、市民サービスの向上、賑わいの創出を目的とする。

また、市の玄関口である徳山駅周辺は、周南広域都市圏を代表する商業・交通拠点として、都市機能の集積や街並みの形成、憩いと賑わいのあるウォーカブルな空間を創出するために、公共空間や低未利用地を活かす取り組みが必要となっている。本事業では、徳山駅周辺エリアにおける公共空間の上質化を図るとともに、その利活用を促すことにより、公共空間を舞台とした市民や民間事業者の活躍をととして、「憩いと賑わいのあるウォーカブルな空間の創出」を期待するものである。

1.3. 管理対象施設

- (1) 徳山駅北口駅前広場
- (2) 徳山駅南口駅前広場
- (3) 徳山駅南北自由通路
- (4) 代々木公園
- (5) 若葉公園
- (6) 青空公園



位置図

1.4. 施設の性格

徳山駅の駅前広場等は、鉄道や路線バス等を繋ぐ交通結節機能を持つ道路又は通路という性格を持つため、乗り継ぎ等に係る通行の安全、円滑を図ることが第一に求められる施設である。一方で、周南市徳山駅前賑わい交流施設及び周南市立徳山駅前図書館（以下「賑わい交流施設」という。）とともに、中心市街地の賑わいを創出し、人々の交流を促進するための拠点的な役割を担う施設でもある。また、都市公園は、公園の持つ多様な機能（環境保全機能や防災機能等）の中でも街なかにあるという立地特性から特に市民の日常的な憩いやレクリエーション、コミュニティ活動の場としての機能を求められており、駅前広場等と連携し、利活用が図られることで、街なかの回遊性や滞在性向上に寄与することが期待される施設である。

1.5. 施設の概要

(1) 徳山駅北口駅前広場

所在地	周南市御幸通 2 丁目外	
面積	約 8,200 m ²	
施設概要	令和元年 11 月供用開始 水景施設、歩道照明 8 基、車道照明 6 基、シンボル照明 1 基、 シェルター10 基、バス案内所、ベンチ 16 基、植栽（芝生含む）、案内サイン、 イベント用コンセント	
都市計画等 による制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	商業地域（建ぺい率 80%、容積率 600%、400%） 駐車場整備地区
	防火・準防火地域	防火地域、準防火地域
	その他	都市施設：都市計画道路（駅前広場） その他：景観形成重点地区、立地適正化計画（都市機能誘導区域内）、緑化重点地区、道路区域
関係法令等	周南市徳山駅前広場等条例 管理運営協定	
現在の管理形態	清掃：民間委託（一部エリア）、水景施設：専門業者 植栽・芝生管理：民間委託（高木）・周南市シルバー人材センター	
その他	徳山あちこちマルシェなどイベント利用あり／徳山駅乗降者数約 15,000 人/日	

(2) 徳山駅南口駅前広場

所在地	周南市住崎町外	
面積	約 3,800 m ²	
施設概要	令和 3 年 3 月共用開始 車道照明 7 基、シェルター 1 基、植栽、案内サイン	
都市計画等 による制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%） 駐車場整備地区
	防火・準防火地域	準防火地域
	その他	都市施設：都市計画道路（駅前広場） その他：景観形成重点地区、立地適正化計画（都市機能誘導区域内）、緑化重点地区、道路区域
関係法令等	周南市徳山駅前広場等条例 管理運営協定	
現在の管理形態	直営 植栽管理：民間委託	
その他	徳山駅乗降者数約 15,000 人/日	

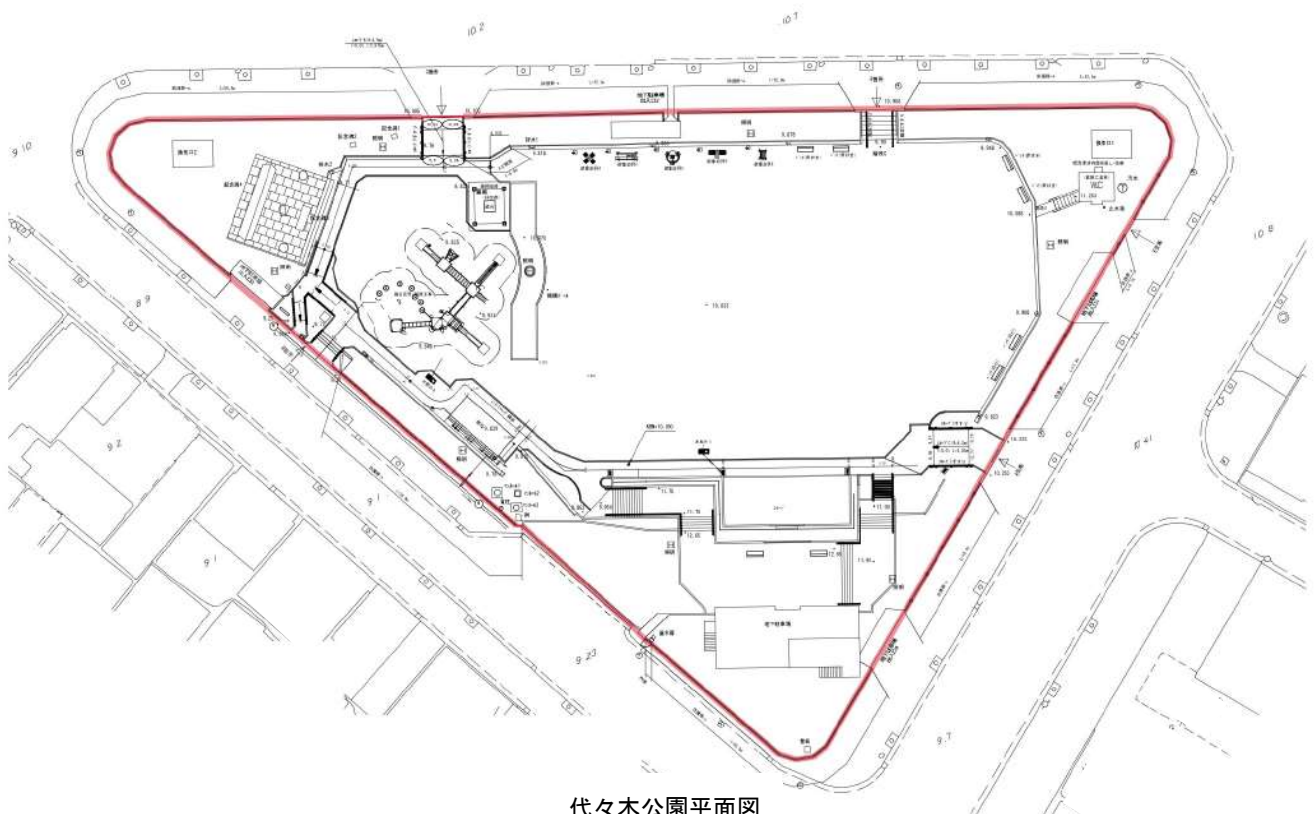
(3) 徳山駅南北自由通路

所在地	周南市大字徳山字佐渡町南浦地内	
面積	延長 130m 幅員 8m	
施設概要	平成 26 年 9 月供用開始／エスカレーター上り 2 基・下り 2 基、エレベーター 2 基 デジタルサイネージ 10 台／テーブル、イス、照明、防犯カメラ 16 台	
都市計画等 による制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）／駐車場整備地区
	防火・準防火地域	準防火地域
	その他	都市施設：都市計画通路（立体都市計画含む） その他：景観形成重点地区、立地適正化計画（都市機能誘導区域内）、緑化重点地区
関係法令等	周南市徳山駅前広場等条例 管理運営協定	
現在の管理形態	清掃（JR 関連企業）・設備毎に民間委託（E V 等は特定業者に委託）	
その他	徳山あちこちマルシェ・駅コンなどイベント利用あり／徳山駅乗降者数約 15000 人/日	

(4) 代々木公園

所在地	周南市代々木通2丁目24番地	
面積	0.48ha	
施設概要	昭和37年7月開設／昭和51年地下駐車場に合わせた施設整備 平成22～23年度：バリアフリー化、トイレ、遊具リニューアル 主な施設：ベンチ、植栽、複合遊具、健康遊具、トイレ、照明、パーゴラ、記念碑	
都市計画等 による制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）／駐車場整備地区
	防火・準防火地域	準防火地域
	その他	都市施設：都市計画公園 その他：景観形成重点地区、立地適正化計画（都市機能誘導区域内）、緑化重点地区、防災公園
関係法令等	周南市都市公園条例（建築制限有）	
現在の管理形態	植栽管理：民間委託、トイレ清掃：周南市シルバー人材センター 公園愛護会（※）による除草・清掃活動	
利活用	移動販売車の出店可	
その他	イベント開催時の臨時駐車場 地下構造物（駐車場（休業中））あり	

※ 公園愛護会とは、都市公園と普通公園を対象として、官民協働での公園の愛護を目的として結成・活動する団体



(5) 若葉公園

所在地	周南市栄町 1 丁目外		
面積	0.17ha		
施設概要	昭和 35 年 5 月開設／平成 22 年度：全面リニューアル／平成 30 年度：トイレ設置 主な施設：ベンチ、あずまや、植栽、健康遊具、トイレ、照明		
都市計画等 による制限	区域区分	市街化区域	
	用途地域	商業地域（建ぺい率 80%、容積率 600%）／駐車場整備地区	
	防火・準防火地域	防火地域	
	その他	都市施設：都市計画公園 その他：景観形成重点地区、立地適正化計画（都市機能誘導区域内）、緑化重点地区	
関係法令等	周南市都市公園条例（建築制限有）		
現在の管理形態	植栽管理：民間委託、トイレ清掃：福祉団体 公園愛護会による除草・清掃活動		
利活用	移動販売車の出店可		
その他	音楽夏まつり（地元主催のイベント：夏まつりと同日） 周南冬のツリーまつり行事会場などイベント利用あり		



若葉公園平面図

(6) 青空公園

所在地	周南市飯島町2丁目	
面積	0.66ha	
施設概要	昭和35年5月開設 平成7年度：全面リニューアル 主な施設：ベンチ、あずまや、植栽、複合遊具、トイレ、照明	
都市計画等 による制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）／駐車場整備地区
	防火・準防火地域	準防火地域
	その他	都市施設：都市計画公園 その他：景観形成重点地区、立地適正化計画（都市機能誘導区域内）、緑化重点地区、防災公園
関係法令等	周南市都市公園条例（建築制限有）	
現在の管理形態	植栽管理：民間委託、トイレ清掃：福祉団体 公園愛護会による除草・清掃活動	
利活用	移動販売車の出店可	
その他	徳山夏まつり/周南みなとまつり/周南冬のツリーまつり/ナイトフェスタ in 青空などイベント利用あり	



青空公園平面図

1.6. 施設に求められる機能

- (1) まちのシンボリック機能（まちの玄関口として市民が誇りを持てる都市景観の維持）
- (2) 公共交通結節機能（鉄道、バス、タクシー等を繋ぐ交通結節の強化）
- (3) にぎわい創出機能（市民のレクリエーションやコミュニティ活動の場、緑のオアシスとして、多様な人々の交流を促すことで、中心市街地の活性化に寄与）
- (4) 環境保全機能（人と自然が共生する都市環境を確保し、緑による心理的安定効果に寄与）
- (5) 防災機能（地域防災計画に掲載された機能の確保）

（上記(1)、(2)は、駅前広場等に限る）

1.7. 施設の管理運営に関する基本的な考え方

指定管理者は、都市公園及び駅前広場等を管理運営するに当たり、次に掲げる項目により管理を行うこととする。

- (1) 関係法令等を遵守して、公衆の利便と通行の安全、円滑化を図るとともに、賑わいを創出し、人々の交流を促進するなど施設の設置目的に基づいた管理運営を行うこと。
- (2) 駅前広場等の敷地には、西日本旅客鉄道株式会社（以下「JR」という。）が所有する土地等が含まれるため、指定管理業務の範囲をよく確認するとともに、イベント等の実施に当たっては、市に確認の上進めること。
- (3) 駅前広場等は、道路という性格を併せ持つことから、工事を伴うような工作物等の設置は、道路管理者の権限（指定管理者権限外）となることやイベント等の実施に当たっては周南警察署の道路使用許可が別途必要になる場合があるので、使用許可を行う場合は内容をよく確かめること。
- (4) 駅前広場等でのイベント等の実施に当たっては、賑わい交流施設の指定管理者と事前に調整を行い、賑わい交流施設の管理運営に支障を及ぼさないように配慮するとともに、互いに連携して賑わい創出等の効果を高めること。
- (5) 都市公園は、市民のレクリエーションやコミュニティ活動の場となることを目的とし、利用者の安全を第一に考慮し、誰もが安心して公園を利用できるよう適正な管理運営を行うこと。
- (6) 都市公園のトイレ清掃を受託している福祉団体等や、除草・清掃活動を行っている公園愛護会と調整を図り、管理運営を行うこと。
- (7) 現在実施されているイベント、ボランティア活動を尊重すること。また、賑わい創出が継続して行われるよう、中心市街地活性化協議会と連携して、新たなプレーヤーの発掘、育成及びイベント等を行おうとするものの支援に努めること。
- (8) 施設利用者等の意見・要望を管理運営に反映し、サービスの向上を図ること。
- (9) 公の施設であることを常に心がけて、公平な運営を行うものとし、特定の団体や個人に、有利又は不利になる管理運営を行わないこと。
- (10) 周辺住民や、事業所、地域社会との連携に取り組み、良好な関係を築くよう努めること。
- (11) 予算執行に当たっては、事業計画書等に基づいて適正な管理運営を行うこと。
- (12) 周南市情報公開条例及び個人情報保護条例に基づいて、情報管理の徹底を図ること。
- (13) 環境負荷の低減に配慮して物品等の調達、廃棄物発生抑制等に努めること。
- (14) 自由通路は、災害時に一時避難施設となるため、緊急時に備えた危機管理を徹底すること。
- (15) 効率的かつ効果的な運営を行い、経費の削減に努めること。

-
- (16) 特段の記載があるものを除き、一般的な事項は、市のホームページで公表している「周南市指定管理者ガイドライン」に沿って業務を行うこと。

2. 基本的事項

2.1. 組織及び人員配置

2.1.1. 業務執行体制

- (1) 指定管理者は、本業務を実施する上で適正な人数を配置すること。
- (2) 指定管理者は、本業務の管理責任者を配置すること。また、管理責任者が不在のときも業務に支障が生じないよう体制を整えること。
- (3) 指定管理者は、施設の管理運営に必要な知識や技術の習得に繋がる研修を行うなどし、従事者の育成を図ること
- (4) マニュアルを作成するなどして、有事においても業務が継続されるよう日頃から体制を整えること。

2.1.2. 業務従事者

- (1) 本業務に就く前に、従事者名簿を市に提出すること。変更があった場合も同様とする。
- (2) 従事者の労務管理、安全衛生管理等は、関係法令を遵守し、適切に行うこと。
- (3) 従事者は、可能な限り地元から採用するように努めること。

2.1.3. 窓口開設

- (1) 徳山駅周辺エリア（P 1 参照）に、市民等が分かりやすく利用しやすい受付窓口を開設すること。
なお、適切な場所が見つからない場合は、徳山駅前駐車場の管理事務所と兼ねることを可とする。
- (2) 窓口の開設時間は、周南市役所の開庁日の午前 8 時 3 0 分から午後 5 時 1 5 分までを基本とし、市民の利便性向上等のための時間変更又は時間延長は、市の承認を得てできるものとする。

2.2. 指定期間

令和 5 年 4 月 1 日から令和 1 0 年 3 月 3 1 日まで

3. 指定管理者が行う業務（指定管理業務）

3.1. 施設の維持管理に関する業務

3.1.1. 管理施設共通

- (1) **建築物、各種設備の保守管理に関する業務**（営繕工事等市が実施するものは除く）
 - ① 施設内の設備については、法令を遵守した点検、良好な維持管理を行い、故障時には迅速な対応に努めること。また、市では、公共施設を長期にわたり安心安全に使用するため、「公共施設点検マニュアル」を策定しているので、それらを活用した施設の維持管理を実施すること。
 - ② 本業務において必要とされる専門知識や技術を有しない場合は、市の承認を得てその一部を専門業者に委託するなどして、性能及び機能の維持に努めること。ただし、自由通路のエレ

ベーター保守管理業務など一部業者を指定しているので留意すること。

- ③ 施設又は設備ごとの個別の要求水準については、市が直営管理した場合の仕様を管理水準の目安とし、同等以上の水準で管理を行うこと。なお、法定等で定められたものを除き、作業の実施回数は変更できるものとする。

(2) 施設、備品等の小規模な修繕（消費税及び地方消費税を含む 1 件 30 万円以下の修繕）

- ① 1 件あたり 30 万円以下の小規模修繕は、原則指定管理者の負担とする。ただし、年間を通じて指定管理者の負担額が多額になる場合は、指定管理者と市が協議の上、決定することとする。なお、駅前広場の路盤など一部修繕対象外の施設物もあるので、修繕する際は、事前に市に確認すること。

(3) 備品・消耗品等の管理

- ① 指定管理者は、備品等については、周南市物品管理規則（平成 15 年周南市規則第 44 号）等関係例規に基づき管理すること。リースにより調達する備品等についても同様とする。
- ② 本業務で使用する備品のうち、市が所有する備品は、指定管理者に無償で貸与する。ただし、市所有の備品等の形状又は内容を変更する場合には事前に承認を得なければならない。
- ③ 指定管理者は、施設の管理運営上必要な物品を自らの判断で調達できるものとする。その場合において、市の所有に属する物品は、周南市財務規則の管理の原則及び分類に基づいて管理するものとする。また、指定管理者は周南市財務規則に定められた備品台帳等を備えて、その保管に係る物品を整理するものとする。特に、指定管理料の中で購入する物品は、市の財産となることから備品台帳への記録や備品シールの貼付けなどを行い適切に管理すること。ただし、調達金額が 1 万円未満の物品は台帳への記載及び備品シールの貼付けを省略できるものとする。
- ④ 既存備品の買換えや除却、管理経費による備品の新規購入に当たっては、事前に市の承認を得た上で実施し、実施後はその状況を市に報告するものとする。
- ⑤ 指定管理者の故意又は過失により市の物品等に損傷を与えた場合は、指定管理者の責任及び費用において賠償しなければならない。

(4) 清掃業務

指定管理者は、施設を美しく衛生的に保ち、公共サービスが円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるように適切に清掃等を実施すること。施設ごとの仕様については、市が直営管理した場合の仕様を管理水準の目安とし、同等以上の水準で管理を行うこと。

(5) 光熱水費の負担

光熱水費は、指定管理者の負担とする。なお、駅前広場及び自由通路は、コンビナート電力を使用しているため、電気料金の請求は、周南市地域エネルギー利活用組合から行われるので留意すること。（都市公園は中国電力株）

3.1.2. 駅前広場

3.1.2.1. 清掃業務（北口駅前広場・南口駅前広場共通）

要求水準

(1) 要求水準

- ・適宜、適切な清掃を行い、美しい環境を提供すること。
- ・利用者に安全で衛生的な環境を提供すること。

(2) 業務内容（カッコは目安）

- ・広場のゴミ拾い、落葉の掃き掃除（毎日1回以上）
- ・噴水のゴミ溜め枡清掃（北口のみ・1回／月以上）
- ・落書きの消去又は嘔吐物、排泄物、貼紙等の除去ほか管理上必要と認められる作業（随時）

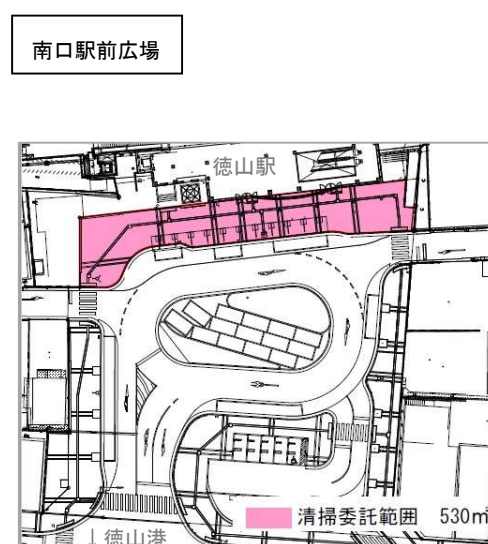
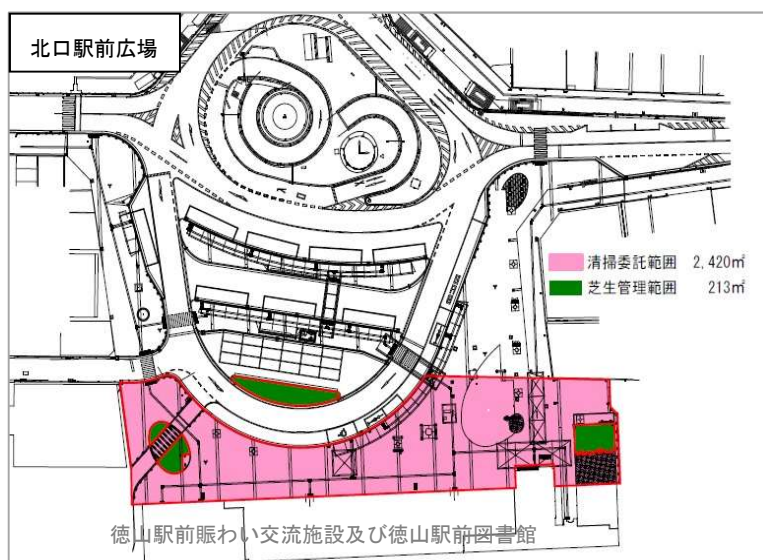
(3) 作業条件

- ・清掃後のゴミは指定管理者が処理すること。
- ・本業務で使用する光熱水費は指定管理者が負担すること。
- ・本業務で使用する器具又は消耗品類は、指定管理者が調達すること。
- ・作業は、混雑時を避けるなど利用者の利便性等に配慮して行うこと。

(4) その他

- ・本業務の実施において、瑕疵により建物及び器物等を破損したとき、その他事故や鉄道事業に支障を及ぼしたときは、指定管理者の責任において対処すること。
- ・毎日の作業内容を記録し、市から求められたときは速やかに提出すること。
- ・施設の管理運営上やむを得ない作業範囲や作業時間の変更について柔軟に対応すること。

【清掃エリア及び芝生管理エリア】



3.1.2.2. 水景施設保守管理業務（北口駅前広場） ⇒【業者指定】(株)ウォーターデザイン福岡営業所

業務仕様

※以下は、市が(株)ウォーターデザインに業務委託したときの仕様であり、受注者を(株)ウォーターデザインと読み替えるなどして理解されたい。

(1) 業務内容

- ① ポンプ類点検（年 2 回）
 - 噴水ポンプ（80A×3.7kw）×1 台
 - 循環ポンプ（50A×1.5kw）×1 台
 - ろ過ポンプ（40A×1.5kw）×1 台
 - オーバーフロー、排水兼用ポンプ（1.5kw）×1 台
 - オーバーフローポンプ（50A×1.5kw）×1 台
 - ・絶縁抵抗値測定 ・運転電流値確認 ・外観点検 ・異音の有無確認
- ② ろ過装置、滅菌装置点検（2 回／年）
 - ・運転圧力、逆洗圧力確認 ・漏れ点検 ・動作確認（手動運転、自動運転）
 - ・次亜塩素注入量確認、調整
- ③ 自動給水装置点検（2 回／年）
 - ・動作確認（手動、自動） ・量水器確認
- ④ 制御盤点検（2 回／年）
 - ・自動運転、手動運転動作確認 ・タイムスイッチ設定確認、調整
 - ・制御機器動作確認
- ⑤ 感雨計、水位検出器点検（2 回／年）
 - ・感雨動作確認、自動停止動作点検 ・水位検出器清掃、動作確認
- ⑥ LED 照明器具点検（2 回／年）
 - ・点灯状況確認 ・外観点検
- ⑦ 噴水姿調整（2 回／年）
- ⑧ 貯水槽清掃（2 回／年）
- ⑨ その他
 - ・作業に当たっては、施設利用者の安全を確保すること。
 - ・作業に必要な用具等は受注者で準備すること。
 - ・作業完了後は、速やかに作業前後の写真を添付した報告書を提出すること。

3.1.2.3. 水景施設日常管理業務（北口駅前広場）

要求水準

(1) 要求水準

- ・常に正常に作動するように維持すること。
- ・浄化剤等を注入し、水質を正常に保つこと。
- ・イベント等により必要に応じて噴水の停止、再開などの操作を行うこと。
- ・破損、腐食、その他の欠陥がないように機器類を定期的に点検すること。
- ・水道メーターを確認し、異常値が出ていないかを点検すること。

(2) 業務内容（カッコは目安）

- ・水道メーター(漏水)のチェック（1回程度／週）
- ・薬品（次亜塩素）残量確認（1回程度／週）
- ・薬品（次亜塩素）注入量確認、調整、補充（随時）
- ・噴水 LED 照明パターン切替（1回／3か月）…季節ごとの切替

3.1.2.4. 巡回等業務（北口駅前広場・南口駅前広場共通）

要求水準

(1) 要求水準

- ・誰もがガルールを守り、安全かつ快適に過ごせる環境を提供すること。

(2) 業務内容（カッコは目安）

- ・周南市徳山駅前広場等条例第6条に規定する禁止行為を行うものに対して注意等を行う。
特に、一般車乗降場（送迎場）の迷惑駐車解消に努め、該当車両に警告書を差し置き、最寄りの駐車場に誘導するなど適切な策を講じること。（1回/日以上）
- ・毎月、業務の実施状況を市に報告すること。（1回/月）

3.2.1.5. 植栽維持管理業務（北口駅前広場・南口駅前広場共通）

要求水準

(1) 要求水準

- ・業務実施にあたっては、参考資料2に示す仕様書を参考とすること。
- ・市の玄関口としての景観形成を意識した植栽等の保護・育成・剪定・除草などにより、豊かで美しい環境を維持すること。
- ・天候状況と植物の種類、状態に応じて適切な方法により施肥、散水及び病虫害の駆除などを行い、植栽を良好な状態に保つこと。
- ・広場を安全に利用できるよう植栽等を管理し、必要に応じて剪定等を行うこと。
- ・台風、大雨後は速やかに巡回を行い、必要に応じて折れた枝の除去、周辺の清掃等を行うこと。
- ・適時落葉清掃を行うこと。
- ・樹木に関する問題（根上り・野鳥被害等）があった場合は、本市に報告し、指示をあおぐこと。
- ・芝刈機等の機器を使用する場合は、安全対策を十分に施すこと。
- ・除草や病虫害の防除等で薬剤を使用した場合は、使用した薬剤の種類、使用量、使用した箇所について月次報告書に記載すること。

(2) 業務内容（カッコは目安）

- ・樹木の剪定（随時）
- ・植栽樹の除草（随時）
- ・北口駅前広場の芝生管理、除草、灌水、芝刈（通年）

3.1.3. 自由通路

3.1.3.1. 消防用設備点検業務（自由通路）

⇒ 【指定】ニッタン㈱ 徳山営業所

業務仕様 ※以下は、市がニッタン㈱に業務委託したときの仕様であり、発注者を指定管理者、受注者をニッタン㈱をと読み替えるなどして理解されたい。

(1) 業務内容

- ・消防用設備の種類ごとの点検の内容及び方法、実施時期は、次のとおりとする。
- ・消防用設備の点検の内容は、消防用設備の種類に応じ、消防庁告示第3号（平成14年3月）に定める点検の基準に基づき実施すること。
- ・消防用設備の点検の結果を消防法第17条の3の3に基づき消防長に報告すること。

消防用設備の種類	点検の内容及び方法	実施時期
自動火災報知設備 防火排煙設備	機器点検	7月、1月
誘導灯及び誘導標識 消火器 屋内消火栓設備	総合点検	1月

(2) 関係書類の整備・保管

- ・消防用設備等点検報告書を作成し、その写しを3年間保管すること。

(3) 服務規定

- ・業務を実施する前に市及びJRの承諾を得ること。
- ・業務実施時は施設利用者及び職員等の安全を考え、施設運営等に支障のないように行うこと。
- ・鍵類は慎重に取り扱い、作業上必要な時間と場所に限り使用すること。
- ・業務により知り得た利用者の情報等は、施設の内外を問わず漏洩しないこと。

(4) 所要経費の負担区分

- ・業務に使用する点検器材、又は報告書等に要する経費は負担すること。

(5) その他

- ・消防用設備に不備又は故障等で異常があった場合は、遅滞なく報告し、整備機能に支障のないように努めること。

(6) 消防用設備

消防用設備	内訳	数量
自動火災報知設備	受信機P型1級 10回線	1台
	差動式スポット型感知器 1～50個	2個
	煙感知器 1～50個	27個
	発信機	3個
	電鈴	3個
	表示灯	3個
	電源装置	1式

防火排煙設備	連動制御盤 5回線	1台
	煙感知器 1～50個	6個
	可動垂れ壁 1～50台	5台
	電源装置	1式
誘導灯及び誘導標識	避難口灯（中型） 1～50個	13個
消火器	機器点検1 粉末消火器・加圧 1～50本	8本
屋内消火栓設備	消火栓（屋内型）	3台

3.1.3.2. 南口エレベーター保守管理業務（自由通路）⇒【業者指定】フジテック株式会社中四国支店

業務仕様 ※以下は、市がフジテック株式会社に業務委託したときの仕様であり、発注者を指定管理者、受注者をフジテック株式会社と読み替えるなどして理解されたい。

(1) 業務内容

徳山駅南北自由通路南口エレベーター（α型 WP-11-C045-2T）の点検業務等は次のとおりとする。

① 技術者派遣点検

- ア 定期（1回／3か月・夜間）に計画的な点検、手入れ保全（給油、調整、清掃等）を実施
- イ 点検、手入れ保全の箇所及び点検対象機器等の内容は「別表1」のとおり
- ウ 点検、手入れ保全を行ったときは、点検報告書を作成し保管すること。

② 遠隔監視点検

- ア エレベーターを構成する機器及び運転状態を常時監視するとともに自動点検運転を行い、そのデータの収集。監視点検する項目及び内容は、「別表2」第1項のとおりとする。
- イ 点検対象項目について変調状態が確認された場合は、必要に応じて技術者を派遣して確認、是正作業を行うこと。
- ウ エレベーターの運行状態のデータに基づく変調の有無については、毎月、遠隔監視点検報告書で報告すること。その記載内容は、「別表2」第2項のとおりとする。

また、変調発生後の処置の為に現場で作業を行ったときは、その作業に応じて、作業報告書または点検報告書を提出すること。

③ 異常監視・直接通話

- ア エレベーターについて次の事象が発生したときは、遠隔監視装置からの通報に基づき、必要に応じた適切な処置をとること。
 - a. 閉じ込め故障 b. 起動不能故障 c. 安全装置動作
 - d. 電源系統異常 e. 戸開閉不良
- イ 映像確認用カメラ及び直接通話機能を備えているエレベーターであるので、前項各号の事象が発生したとき、またはかご内より非常呼びボタンが押し続けられたときは、日立のセーフネットセンターにて通報受信時に記録されたかご内映像を確認するとともに、同かご内の乗客と直接通話し、必要な連絡等にあたること。
- ウ 異常通報の内容については、毎月、遠隔監視点検報告書にて報告すること。また、異常通報に基づく処置の為に現場で作業を行ったときは、その作業に応じて、作業報告書又は点検報告書を提出すること。

④ 消耗部品の供給

- ア 作業に必要な部品の内、消耗部品（通常の使用による摩耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等）を供給すること。
- イ 受注者が供給する消耗部品の範囲は、次のとおりとする。
 - ① 点検用油脂類（巻上機ギヤオイル、油圧機器作動油は除く。）
 - ② 主リレー用コンタクト類
 - ③ かご内蛍光ランプ（ネオン管、インテリア照明、その他の特殊照明は除く。）
 - ④ 小ヒューズ類
 - ⑤ ビス、ナット、ワッシャー

⑤ 緊急時の対応

- ア 発注者より、エレベーターについて故障等の緊急事態が発生した旨の通報を受けたときは、速やかにエレベーターの運行状態を確認するとともに、事態に応じた適切な処置をとること。ただし、発注者またはエレベーターの利用者の責に帰すべき事由により技術者が出向処置した場合は、発注者または当該利用者にて、その出向処置に要する費用を負担するものとする。
- イ 映像確認カメラを備え、かつ遠隔救出機能付きのエレベーターの場合、前項において、閉じ込め故障を確認したときは、エレベーターを遠隔操作することにより、救出を図ること。ただし、通信障害その他技術的な障害がある場合、もしくは遠隔操作時の安全が確保出来ない場合は、この限りではない。
- ウ 前各項の処置をとったときは、その結果について、作業報告書を提出すること。

⑥ 法令に基づく検査

- ア エレベーターが建築基準法第12条第3項に基づき定期検査を行うべき昇降機にあつては、法定の有資格者を派遣してその検査を行い、定期検査報告書を作成すること。なお、発注者の求めに応じて、その報告書の特定行政庁への提出を代行すること。

⑦ 維持管理の為の情報提供サービス

- ア エレベーターの日常の維持管理の為に、安全確保及び正しい利用方法について案内すること。また、関係法令改正の連絡等の情報提供を行うこと。ただし、受注者がエレベーターの管理上の責を負うものではない。

⑧ 遠隔監視装置等の取扱いについて

遠隔監視装置及び通信回線の取扱いについては、次のとおりとする。

- ア エレベーターの遠隔監視装置とエレベーター管理者の施設との間に通信回線を開設のうえ、通信接続すること。
- イ 遠隔監視及び通信の方法については、受注者の定めるところによる。
- ウ 遠隔監視装置は、発信機その他付属部品（映像確認用カメラ、人感センサーを含む。）により構成され、これらの所有権は受注者に帰属する。なお、発注者は、受注者の書面による承諾を得ずして、遠隔監視装置を第三者に転貸、譲渡するなどの一切の処分を行うことができないものとする。
- エ 通信回線は、発注者から別途提供しない限り、受注者が提供（貸与）すること。なお、受注者が通信回線を貸与した場合の回線使用料は契約料金に含まれているものとする。

- オ 発注者は、受注者が提供（貸与）した遠隔監視装置及び通信回線について、盗難や悪戯による破損等を防止して良好な設置環境を保つために、善良な管理者の注意をもってこれを管理し、万一、盗難または破損等が生じ、また、その恐れがあるときは、直ちに受注者に連絡するものとする。
- カ 遠隔監視装置及び通信回線の配線の修理、取替に要する費用は、受注者の負担とする。ただし、発注者が善良なる管理者としての注意を怠ったことに起因して生じた破損または汚損による修理、取替の場合は発注者がこれらの費用を負担するものとする。
- キ 受注者は、通信回線の遮断、不良により遠隔監視に支障が生じた場合は、速やかにこれを発注者に報告すること。なお、通信回線の遮断、不良によって発注者が被った損害については、受注者はその損害を賠償すべき義務を負わないものとする。
- ク 受注者は、本契約が終了するときは、監視装置を撤去し、通信回線を休止するものとする。
- ケ 監視装置の撤去のために要する費用は、発注者が負担するものとする。ただし、受注者の都合により監視装置を撤去する場合、または発注者の同意を得て受注者がエレベーターの最終点検時に監視装置を撤去する場合は、受注者の負担とする。
- コ 受注者が監視装置の撤去を行う場合において、受注者の故意または過失によってエレベーターの存する建物、設備その他の財物に損傷を及ぼしたときは、受注者がその修復費用を負担するものとする。ただし、遠隔監視装置の設置の為にを行った建物・設備の改変等の現状復旧に要する費用については、受注者がこれを負担する義務を負わないものとする。

【別表１】点検項目（ロープ式エレベーター：機械室なしタイプ）

箇所	点検対象	点検内容
外観 (運転状態)	走行時の乗り心地	起動、加速、減速、着床状態
		定格速度の測定
	走行時の異常音、異常振動	異常音、異常振動の有無
	着床時の段差	段差発生の有無
制御機器 (昇降路内)	受電盤・制御盤	各盤の固定状態
		ヒューズの劣化の有無
		メインリレー接点の状態
		リレー端子・端子台の緩み確認
		メインブレーカの固定状態、損傷の有無
		イベントコードの確認、分析
		インバータ、コンバータの清掃
		絶縁抵抗測定
		CPU バッテリー劣化（定期交換）
	電動機	汚れ、異常音、異常温度の有無
	巻上機	汚れ、異常音、軸受部の温度・油漏れ、防振ゴムの状態
		ギヤオイルの量と汚れ、油漏れ
	電磁ブレーキ	擦過音、吸引・釈放音の異常の有無

		W ナット・ロックナット・六角ボルトの緩み確認
		ブレーキまわりの被油、被水、汚れ、錆
		ブレーキ締結力の確認
		ブレーキスイッチの動作、設置状態の確認
	パルスエンコーダ	固定状態、板バネの変形、ゴミ・油の付着
	UCMP 専用制御盤	盤の固定状態
		UCMP 機能の確認
		リレー端子・端子台の緩み確認
		イベントコードの確認、分析
		絶縁抵抗測定
		CPU バッテリー劣化（定期交換）
昇降路	主ワイヤーロープ	メインロープのテンション確認
		メインロープの摩耗、素線切れ
		割ピン・W ナット・回り止めの状態
	ガバナーロープ	ガバナーロープの摩耗、素線切れ、キンク
	調速機	調速機の作動速度測定
		ガバナブリーの条痕、異音、ロープ外れ止めの取付状態
		ガバナテンションプーリブラケットの位置確認
	移動ケーブル	ケーブルの捻れ、変形、接触痕の有無
	ガイドレール	レール・ブラケット・フィッシュプレートの固定状態
	着床装置・プレート	インダクターの取付状態、プレートとの隙間
	上下リミットスイッチ	スイッチの動作確認、配線状態の確認
		ローラー注油、亀裂・剥離・摩耗の有無の確認
	つり合いおもり	緩衝器とのクリアランス確認
		固定ボルトの緩み確認
		ガイドシューの損傷、剥離、磨耗
	シーブ	メインシーブの摩耗
		オーバーヘッドシーブの条痕、亀裂、取付状態
		つり合いおもりシーブの条痕、亀裂、取付状態
		カーシーブの条痕、亀裂、取付状態
	コンベンチェン	走行異常（周辺機器との干渉の有無）
		最下端位置の確認
		支持、取付部の状態確認
	昇降路内環境状態	被水、雨水侵入、ヒビ割れ
	昇降路内機器の状態	各機器の外観目視点検
ピット	ピット内環境状態	浸水、異物の有無
	ピット内機器の状態	緩衝器の固定状態、錆、油漏れ

		各機器の外観目視点検
かご	かご内室意匠・状態	損傷、腐食、変色、変形、目地のガタ・隙間
	かご内表示器・ボタン	機能・動作確認
	かご内照明	球切れ、ちらつき、グロー球の劣化
	かご内ファン	動作確認、異常音の有無
	除菌イオン発生装置	動作確認、電極部の清掃
かごまわり	ドアの開閉装置	開閉動作の異常の有無
		ドアセフティーシューの反転動作
		光電センサーの作動状態、レンズ清掃
		かごドアまわり点検・注油・清掃
		かごドアモータ・ブラシ・プーリの状態
		Vベルト・歯付きベルトの損傷、亀裂、油脂付着、緩み
		かごドアハンガーボルトの緩み
		アップスラストローラのギャップと緩み
		ドアとドア・ドアとエントランスの隙間確認
	ドア閉安全装置の作動	ゲートスイッチの動作点
		ドア連動装置・エアコードの状態
	結線ボックス・ドアポジションボックス	配線状態、コネクタの状態確認
	給油器	給油器オイルの飛散・レールへの回り・給油
	非常止め装置	セフティとレールのギャップ、ボルトの緩み
	ガイドシュー	ガイドシューの損傷、剥離、磨耗
	荷重検出装置	荷重検出装置の作動状態
		ロードセルの作動状態
	かご下防振ゴム	かご下防振ゴムの劣化、損傷
乗場	乗場意匠	乗場まわり各機器の外観点検
	表示器・ボタン	機能・動作確認
	インターロック	スイッチ取付ボルトの緩み、沈み代
		ロックのギャップ、コンタクタープレートの状態
	ドア開閉状態	乗場ドアまわり点検・注油・清掃・自閉力の確認
		ドアトラックレール清掃
		乗場ドアハンガーボルトの緩み
		アップスラストローラのギャップと緩み
		かご・乗場各キャッチデバイスの隙間、係合確認
		ドア連動装置・エアコードの状態
		非常解錠装置の取付状態
		ドアとドア・ドアと三方枠の隙間
	非常装置	非常装置の点検状態
	非常装置	非常装置の点検状態
	非常装置	非常装置の点検状態

付加装置	外部連絡装置	インターホンの通話テスト
		外部非常ベル（ブザー）の鳴動状態
		かご非常ベル（ブザー）の鳴動状態
	遠隔監視装置	遠隔監視装置の機能テスト、通話テスト
	地震時管制運転装置	地震感知器の動作確認
	停電時自動着床装置	着床装置の動作確認
	火災時管制運転装置	信号等による動作確認
	冠水時管制運転装置	フロートスイッチの動作確認
	遮煙エレベーター乗場ドア	気密材の変形、損傷、取付ボルトの緩み確認
		耐火ブラケットの取付状態
		ドアまわりの規定寸法の確認
	防犯カメラ装置（セキュリア）	カメラユニットの損傷確認・清掃・LED点灯
		録画装置、人感センサーの動作確認
	音声合成アナウンス	音声アナウンスの放送状態
	監視盤	監視盤の表示ランプの確認

（注） 各項目の点検頻度は、１か月から１２か月までの間で各項目に定める周期若しくは稼動履歴による基準とする。

【別表２】遠隔監視点検項目（ニューゴールドメンテナンス）

別表２－１ 遠隔監視点検内容

項 目	内 容
制御関連機器	制御盤温度
	接触器の動作状態
	制御機器の動作状態
	ブレーキ（油圧電磁弁）動作状態
かご・乗場機器	戸の開閉状態
	押しボタンの動作状態
	ゲートスイッチの動作状態
	ドアスイッチの動作状態
	安全スイッチの動作状態
	遠隔監視装置の動作状態
昇降路内機器	はかり装置の動作状態
	安全スイッチの動作状態
走行性能	起動状態
	加速状態
	一定速度走行状態
	減速状態

運行計測	着床状態
	各階停止運転による異常確認
	運転回数
	走行距離・運転時間
	戸の開閉回数
	かご照明点灯時間
	映像確認用カメラ動作状態

別表２－２ 報告書記載内容

状態監視結果	かご内照明点灯時間
運行回数	かご内照明点灯回数
運転時間	異常の有無
戸の開閉回数	遠隔監視受信記録

3.1.3.3. 昇段設備等保守管理業務（自由通路） ⇒ 【業者指定】(株)日立ビルシステム中国支社

業務仕様 ※以下は、市が(株)日立ビルシステムに業務委託したときの仕様であり、発注者を指定管理者、受注者を(株)日立ビルシステムと読み替えるなどして理解されたい。

(1) 業務内容

エスカレーターの安全かつ正常な運転機能を維持するため、計画的に技術員を派遣するとともに、常時遠隔監視や適切な点検とプログラムによる整備を行い、必要と判定した場合は、機器を構成する部品の修理又は取替を行う。（フルメンテナンス）

対象エスカレーター	徳山駅南北自由通路エスカレーター (リモート・メンテナンス・システム付エスカレーター)
品 名 形 式	マイコン・インバーター制御式エスカレーター S1000MX-S P
台 数	4 台
遠隔監視診断	2 4 時間

① 点検及び整備

「6 作業の対象」にかかるエスカレーター各部についての技術員の巡回点検を月 1 回実施し、必要に応じて調整、注油等の整備を行う。

② 遠隔監視診断

2 4 時間機器を遠隔監視診断し、異常や不具合発生時には、出勤、対策を行う。

〔監視項目〕

- ア 再起動を不能とする安全装置の作動
- イ 再起動可能な安全装置の作動
- ウ 電源・通信の異常

〔診断項目〕

- | | |
|-----------------|-------------|
| ア 移動手摺の走行状態 | イ 踏段の走行状態 |
| ウ ブレーキの作動状態 | エ 各種安全装置の状態 |
| オ マイコンの状態 | カ 駆動ベルトの状態 |
| キ 移動手摺駆動チェーンの状態 | |

③ 部品の修理又は取替

点検結果及び遠隔監視診断結果に基づき、部品の修理又は部品の取替を行う。
ただし、「7 除外事項」に掲げる事項を除く。

④ 検査立会い

建築基準法第12条に定める法定検査の立会い、報告を行うものとする。
この場合、法定点検に係る経費は、受注者が負担するものとする。

⑤ 故障対策

24時間出動体制をとり不時の故障に対し、対応する。

⑥ 作業の対象

区 分	作業の対象作業の対象（装置名）	主 な 作 業 内 容
乗降口	運転状態	走行状態点検
		起動・停止（距離）点検
	くし	くし破損点検
		くし板取付状態点検
	非常停止ボタン	非常停止釦カバー点検
	各操作スイッチ	各操作スイッチ作動確認
		OKモニター点検
	移動手すりガード	インレットゴム点検
	移動手すり入り込みロスイッチ	作動確認、作動押圧測定
		内部清掃
	カバープレート	カバープレート廻り点検
上部機械	機械室環境状況	環境状況点検、床面清掃
		各機器外観点検、清掃
	受電盤・制御盤	盤設置状況・外観点検
		絶縁測定
		盤内各機器・接触器作動状態点検
		盤内汚れ点検
		受電盤・制御盤ターミナル確認
		ヒューズ取替
		受電盤・制御盤主回路ターミナル確認
	電動機	回転状態点検
		口出し線ターミナル確認
	駆動鎖装置	油洩れ点検
		各軸受グリス給油、採取
		取付ボルト確認
	ターミナルギヤ	回転状態点検
		軸受グリス給油

		軸受診断
		ギヤ下床面清掃
	非常止連結機構	非常止装置取付状況点検
		各ピン部注油
	駆動鎖（ベルト）	駆動鎖（ベルト）点検
		駆動鎖（ベルト）テンション点検
		駆動鎖（ベルト）安全スイッチ点検
	ブレーキ	作動状態点検
		ブレーキスイッチ作動確認
		ストローク・停止距離測定
		ライニング摩耗量測定
		配線ターミナル確認
	調速機	作動状態点検
		スイッチ作動状態点検

区 分	作業の対象作業の対象（装置名）	主 な 作 業 内 容
中間部	踏段	ライザー・ウリート点検
		ウリートガイドローラ点検
		コームプレートとの隙間点検
	踏段走行安全装置	踏段走行安全スイッチ点検
	踏段鎖	踏段鎖点検、注油
	移動手すり	走行状態、外観点検
		停止力確認
		耳部・裏面点検
		手すり内スチールコード断線診断
中間部	移動手すり駆動装置	駆動鎖点検、テンション点検
		給油状況点検
		駆動装置・ガイドピン注油
		駆動装置振止ボルト・ブッシュ取付状態点検
		駆動・従動ローラ点検
		ガイド・案内・押え・支えローラ点検
		ガイドレール・ゲートローラ清掃、点検
	スカートガード	取付状況点検（モールディング・デッキカバー含）
		モールディングビス確認
		スカートガードとステップとの隙間確認
		スカートガードスイッチ作動確認
		スカートガードスイッチ作動押圧測定
	トラス内各機器	配管・フレーム・ブラケット点検
		オイルパン点検、清掃
		各レール点検、清掃、注油
		各レールボルト緩み点検
		配線点検

	強化ガラス・パネル・照明	前輪軸カラー注油（前ローラ含）
		外装点検（照明・欄干・デッキ含）
		パネル・ガラス間隙間点検
		パネル・ガラス取付状況点検
下部機械	機械室環境状況	環境状況点検、床面清掃
		各機器外観点検・清掃
	ターミナルギヤ	回転状態点検
		軸受診断
		ギヤ下床面清掃
		スライド部レール・ローラ点検、注油
		バッファ摩耗点検
	踏段鎖テンション装置	ロッドスプリング点検
		踏段鎖安全スイッチ点検

区分	作業の対象〔装置名〕	主な作業内容
安全設備	三角部ガード板	三角部ガード板・障害物の保護設備状況点検
	転落防止柵・仕切板	取付状況点検
	滑り剤塗布状況	滑り剤塗布状況点検
	非常停止ボタン周囲の状況	非常停止ボタン周囲の状況点検
	踏段注意標色	踏段注意標色（デマケーション）点検
	注意標示板・ステッカー	注意標示板・ステッカー点検
	移動手すり入り込みロガード	インレットガード点検

意匠関係 の清掃	移動手すり	ウエス等を使用しての清掃
	スカートガード	
	強化ガラス・パネル	

（注） いずれの場合も油性インク、ボールペン等による汚れの除去及び傷の補修は、除外。

⑦ 除外事項

次の事項は、本仕様書の修理及び取替作業には含まれないものとする。

- ア 意匠部分（パネル、デッキボード、モールディングその他）の塗装及びメッキ直し
- イ 意匠部分（欄干、パネルその他）の修理及び取替
- ウ 移動手すり清掃剤の提供並びにその他清掃剤の提供
- エ 駆動鎖装置（ドライビングマシン）、電動機、制御盤、踏段の機器一式取替
- オ エスカレーター構造物、外装一式取替
- カ 安全設備品（三角部ガード板、移動手すり入り込みロガード等）の修理取替
スカートガード滑り剤の提供並びに塗布
- キ 修理取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係工事、その他設備工事

- ク 不注意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替
- ケ 地震等天災地変、その他の不可抗力により生じた一切の復旧
- ⑧ その他
- ア 修理又は取替の条件
- 諸法規の改正、官公庁の命令及び要求による点検・改修、又は新規付属物追加に関する工事は本契約に含まれない。
- イ 撤去品及び残材の処分
- この仕様に基づく作業によって発生する撤去品及び残材は、無償で引取り、受注者の負担において処分する。
- ウ 作業の時間
- 受注者は、故障対策を除き、点検、整備等の時間について、発注者と協議した上で作業を行う。
- エ 法律に基づく検査
- 建築基準法に基づく定期検査等は、法令に定められた項目を検査し、所轄官公庁に報告するものとし、同時に発注者へも報告する。
- オ エスカレーター関連設備のメンテナンス
- 防火シャッター、煙感知器等のエスカレーター関連設備のメンテナンス（点検、整備）は、含まない。

⑨ 保守用ツール

以下の品目は、フルメンテナンスのため取り付け済み。

No	品 名
1	エスカレーターリモート・メンテナンス・システム関連部品 (遠隔監視装置、遠隔知的診断装置、中央制御装置、関連ケーブル式)
2	自動給油装置及び自動給油装置用タイマー
3	点検用踏段

⑩ 排水ピット監視

徳山駅南北自由通路北口エスカレーター排水ピット監視は、監視装置により感知される対象設備にかかる異常の電話回線を通じた遠隔監視業務、応急処置業務及び緊急連絡先への通報業務とする。

ア 対象設備

対象設備及び対象設備の監視項目は、次のとおりとする。

対象設備	監視項目
排水ポンプ	故障
排水ピット	満水

イ 監視体制

- 受注者は、管制センターに監視装置からの異常を受信する機械設備を設置すること。
- 受注者は、管制センターに監視員を配置して24時間監視体制を構築すること。

- c. 管制センターにおいて異常信号を受信した場合の処置は、次のとおりとする。
- ・ 専門技術者を派遣し、異常事態を確認するとともに応急処置を行い被害の拡大防止に努める。
 - ・ あらかじめ発注者の定めた緊急連絡先へ電話で異常事態発生の連絡を行う。
 - ・ 複数異常が生じた場合は、緊急度に応じて対応するものとする。

ウ 対象設備の修理等

対象設備が作動不正常又は故障したときは、発注者は速やかに修理、復旧を行いうものとする。

エ 装置の点検

受注者は、監視装置の正常な機能を維持するために、定期的に点検を行い、万一異常を認めたときは、遅滞なく補修・交換等の処置を行うこと。

オ 使用電話

監視装置から異常情報送信のために使用する電話は、受注者の名義とする。

3.1.3.4. 北口エレベーター保守管理（自由通路）⇒【業者指定】（株）日立ビルシステム中国支社

業務仕様 ※以下は、市が（株）日立ビルシステムに業務委託したときの仕様であり、発注者を指定管理者、受注者を（株）日立ビルシステムと読み替えるなどして理解されたい。

(1) 業務内容

エレベーターの正常な運転機能を維持するため、リモート・メンテナンス・システムにより常時遠隔監視、診断を行うとともに計画的に技術員を派遣し、適切な点検とエレベーターの稼働データを基に、設定した周期に従って危機の整備と修理を行う。

対象エレベーター	徳山駅南北自由通路エレベーター
品 名 型 式	U A B - 7 5 0 - 2 S 4 5
台 数	1 台
遠隔監視診断	2 4 時間

① 定期点検

リモート・メンテナンス・システムにより維持運行管理指針に記載された点検項目及び指定する点検項目について自動診断（運転含む）し、必要に応じ各部の調整、清掃、注油を行いエレベーターの性能を総合的に判断すること。

② 定期整備

エレベーターの稼働データ等を基に設定する周期に従って機器の整備を行うこと。

③ 不具合対策

定期点検や整備等で異常や不具合又はその兆候が現れた場合、直ちに適切な処置を施すこと。

④ リモートメンテナンス

ア 非常時の直接通話

故障時に自動的にエレベーターかご内と直接通話ができる体制を構築すること。

イ 遠隔監視

常時運行状態を監視し、以下の信号受信時には、速やかに専門技術者を派遣し対策を講じること。

No.	項目	監視内容及び条件	備考（免責条件）
1	閉じ込め故障	(1) 行先へ運転中、途中階に停止し、この状態が一定時間継続した場合 (2) 行先到着後、ドアが開かない状態が一定時間継続した場合	操作盤内停止スイッチ及びドアスイッチが投入されている場合。
2	起動不能故障	(1) 一定時間経過してもドアが閉じきらない場合 (2) エレベーター制御盤内のマイコンが故障し、エレベーターが起動しないとき	操作盤内ドアスイッチの投入時及び開延長ボタンが操作されている場合
3	安全装置作動	(1) 各種安全スイッチが作動した場合	操作盤内停止スイッチ投入、手動運転中の場合
4	電源系統異常故障	(1) エレベーター制御盤内の主電源がオフし、遠隔監視装置との通信が一定時間途絶えた場合 (2) リモート・メンテナンス・システムとの通信が一定時間途絶えた場合	手動運転の場合
5	ドア開閉異常	(1) ドアが一定時間閉じない場合 (2) ドア閉の繰り返しが同一階で、一定回数以上発生した場合 (3) ドア閉時間が一定時間より遅く、同一階で一定回数以上発生した場合	操作盤内停止、専用運転、ドアスイッチ投入、開延長・手動運転中の場合

ウ 異常の兆候診断

リモート・メンテナンス・システムで常時運転状態や、各機器を診断し、以下の信号受信時には、速やかに診断結果を分析し対策を講じること。

No.	項目	診断内容	備考（免責条件）
1	走行性能診断	①起動状態 ②加速状態 ③定常走行速度 ④速度の変動 ⑤減速状態	①4項の(2)の信号発生の場合
2	利用状態診断	①行先ボタンや乗場ボタンの作動異常 ②走行中非常停止 ③マイコントラブル ④インターホンバッテリー電圧低下	②操作盤内保守、専用、停止スイッチ投入時など通常の運転状態ではない場合
3	乗り心地診断	①荷重センサー異常 ②起動時の反転	③定常走行速度計測時は、定格速度にて運転
4	経年変化診断	①コンタクタ作動状態 ②ドア開閉時間	
5	ブレーキ精密診断	①制動力診断 ②固渋状態診断	
6	乗り心地自動調整	気温変化や経年で生じた負荷補償の変化を規定値に自動修正	センサーの有効範囲を超えるなど、専門技術者による調整を必要とする場合

エ その他機能

a. ヘリオスレスキュー（遠隔閉じ込め救出）

万一の閉じ込め時、以下条件において遠隔で操作し、救出すること。

項目	機能の内容・条件
ヘリオスレスキュー （遠隔閉じ込め救出）	リモート・メンテナンス・システムにより検知する「エレベーター閉じ込め故障」信号を受信時に、閉じ込められている乗客を安全に救出するため、以下の条件に該当しないことを確認後、かご内の状況を直接通話で確認しながら遠隔で最寄階までエレベーターを操作、運転すること。 ①建築基準法で規定されている安全装置又はそれに類する安全装置が作動し、戸開可能な位置から外れて停止していると判断した場合 ②管制センターとエレベーターとの直接通話において乗客の応答、安全状態が確認できない場合 ③エレベーターが機械的にロックし、戸開可能な位置まで昇降できない又は戸開出来ない場合 ④上記以外、想定外の故障により閉じ込め状態となった場合

b. ヘリオスドライブ（地震時自動診断・復旧システム）

地震時管制運転機能による運転休止時、下記条件において自動診断により仮復旧させること。

項目	機能の内容・条件
ヘリオスドライブ （地震時自動診断・仮復旧システム）	地震時管制運転機能により、地震感知器が一定以上揺れを感知して最寄階停止後運転休止となり、一定時間内に、前記揺れより大きい上限値以上の揺れがなかった場合に、リモート・メンテナンス・システムにより、自動診断運転を実施し、エレベーターの運転に支障がないと判断できたとき、仮復旧すること。 尚、点検後に本復旧すること。 【仮復旧可能と判断する条件】 ①上限値を超えない地震の場合 ②建築基準法で規定されている安全装置、又はそれに類する安全装置が作動していない場合 ③かご内に乗客がいないと判定した場合 ④地震の揺れで機器が破損していないと判定した場合 ⑤火災時管制など、他の管制運転が動作していない場合 ⑥自動診断の結果、ロープの引っ掛かりなどを検出せず、運転に支障がないと判定した場合

c. エレベーター制御サービス

発注者が、パソコン等の端末から専用 web サイト画面を操作することにより、エレベーターの制御に関する下記の項目の設定及び変更をすることができる機能とすること。

No.	項目	診断内容
1	運転休止	夜間や休日に節電などを実施した場合に、エレベーターかごを基準階へ移動後に、運転を休止する設定
2	かご内ファン操作	エレベーターかご内ファンの運転・停止を設定
3	ドア開時間延長設定	荷物の積み下ろしなどの際に、エレベーターかごの戸を開けたままにする時間を延長する設定

4	待機階の変更	利用状況に合わせて、エレベーターかごの待機階を変更する設定。
5	冠水退避運転	大雨などによる冠水に備え、エレベーターかごを退避階に移動後、エレベーターの運転を休止する設定
6	電力ピーク時対応スマート運転	消費電力がピークとなる時間帯に、運転負荷に応じてエレベーターの最高速度を定格速度から下げて運転する設定
7	ヘリオスウォッチャー機能切替	引越しや荷物の運搬等の際に、ヘリオスウォッチャー機能の無効・有効を設定

d. かご内情報表示サービス

パソコン等の端末から、専用webサイト画面を操作することにより、エレベーターかご内の液晶インジケータの表示に関する以下の項目の設定及び変更ができるようにすること。

No.	項目	診断内容
1	メッセージ表示	任意の文章を表示する設定
2	標準画面表示	複数の標準画面の中から、選択して表示する設定
3	防犯カメラ映像表示	エレベーターかご内の防犯カメラの映像を表示する設定

e. かご内防犯カメラ映像サービス

エレベーターのかご内に防犯カメラを設置し、カメラで撮影された映像を記録すること。

オ 故障対策

24時間出動体制で、故障や事故に対し、リモート・メンテナンス・システムの遠隔モニタリング機能に加え、現地でのメンテナンスツールによる故障診断を行うこと。また、必要に応じて、テクニカルサポート員を派遣し、迅速に最善の手段を講じること。

カ 作業の対象及びリモートメンテナンスによる診断

以下、各々の作業内容に関しては、専門技術者が定期的の実施するとともにリモートメンテナンス欄に記載のあるものはリモート・メンテナンス・システムにて自動診断すること。

区 分	作業の対象	主 な 作 業 内 容	リモートメンテナンス
かご	運転状態	運転性能点検	○
		着床状態・レベル点検	○
		定常走行速度・速度変動点検	○
		起動・加速・減速状態点検	○
	外部への連絡装置	呼出し・通話確認	
		バッテリー状態確認	○
		電話回線チェック	○
	停電灯装置	点灯・照度確認	
	内装・照明・ファン	各機器点検	
		天井扇回転状態点検	
	操作盤・表示ランプ	押ボタンスイッチ状態点検	○

		かご内停止・各操作スイッチ作動状態確認	○
		かご位置表示装置点検	
	戸・敷居	かごの戸・天枠外観点検	
		戸開閉状態・スイッチ相互位置点検	○
		戸レール・ハンガー・振れ止めローラ点検	
		駆動ロープ点検、グリス塗布(注1)	
		かごの戸シュー・戸当りゴム点検	
		かごの戸相互間・戸と前柱間隙間確認	
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置作動状態点検	○
		戸閉め安全装置コード点検	
		光電装置作動状態点検(注1)	○
		光電装置コード点検(注1)	
		過負荷ドア反転装置作動状態確認(注1)	○
		過負荷ドア反転装置コード点検(注1)	
かご上	かごの上環境状況	汚損状態点検、清掃	
	戸の開閉装置	戸の開閉装置作動状態・駆動機構点検	○
		モータのブラシ・コンミ点検(注1)	
		ロータリーエンコーダ点検(注1)	
	ガイドシュー	かご上のガイドシュー(ガイドローラ)点検	○
	給油器(オイル)	給油器点検、注油(注1)	
	かご上機器	かご上停止・操作スイッチ作動状態確認	
		かご上制御機器点検	
		天井扇点検、清掃	
乗 場	戸の開閉状態	音・振動点検	
		開閉状態・速度点検	○
	戸・敷居	乗場の戸・三方枠外観点検	
		戸クローザ機能・自閉力点検、注油	
		戸レール・ハンガー・振れ止めローラ点検	
		駆動ロープ点検、グリス塗布(注1)	
		戸のシュー・戸当りゴム点検	
		乗場の戸相互間・戸と三方枠間隙間確認	
	ドアインターロックスイッチ	ロック機構点検	
		スイッチ作動状態点検	○
	乗場ボタン・表示ランプ	インジケータ・押ボタン点検(ランプ含)	○
		ホールランタン点検(注1)	
かご下	かご下機器	かご下ガイドシュー(ガイドローラ)点検	
		かご下プーリ回転状態・溝点検	

	非常止装置	非常止装置点検、注油	
昇降路 ・ ピット	環境状況	非常・常備工具・部品の確認	
		昇降路環境状況点検	
		昇降路内清掃	
		ピット内清掃	
		ピット内汚損状況・各機器点検	
	制御盤	盤内機器の外観点検	
		マイコン内トラブル履歴確認・点検 (メンテナンスコンピューター等によるデータ収集 診断)	○
		主接触器作動状態・点検	○
		各リレー作動状態点検	○
		冷却ファン点検	
		各ターミナル・端子確認	
		リモート・メンテナンス・システム盤内外観点検	
	電動機	電動機運転・発熱状態点検	
		電動機口出し線点検	
		電動機軸受グリス給油(注1)	
		綱車回転状態・溝点検	
		ロータリーエンコーダ回転状態点検	
	ブレーキ	作動状態点検	○
		制動点検(注1)	○
		ブレーキスイッチ点検(注1)	○
		オーバーホール	
		ライニング摩耗状態点検	
		各ピン・軸受部傷、摩耗状態点検(注1)	
		配線・端子・ターミナル点検	
	頂部プーリ	頂部プーリ回転状態・溝点検	
	おもり吊り車	おもり吊り車回転状態・溝点検	
	主・調速機ロープ	主ロープ取付部・テンション点検	
		各ロープ摩耗・錆・素線切れ状態点検	
	ガイドレール	接合部・段差・給油状態点検	
	つり合おもり	つり合おもりガイドシュー点検	
		おもり押え金具取付・固定状態点検	
	リミットスイッチ	取付状態点検	
		作動状態点検	○
	移動ケーブル	芯線状態点検	○

	調速機	回転状態点検	
		各ピン部点検・注油	
		スイッチ点検・減衰効果確認	
		配線端子・ターミナル確認	
	テンションプーリ	調速機テンションプーリ点検	
	緩衝器	固定状況点検	
		油量点検(注 1)	

昇降路内の清掃

区 分	作業の対象	作 業 の 内 容
かご	戸、敷居、戸閉め安全装置	ほうき、ウエス、専用清掃工具を使用しての清掃
かご上	戸の開閉装置、ガイドシュー、かご上機器	
乗り場	戸、敷居、ドアインターロックスイッチ	
かご下	かご下機器、非常止機器	
昇降路・ピット	制御盤、電動機、ブレーキ、調速機、主・調速機ロープ、ガイドレール、ブラケット、つり合おもり、各プーリ・スイッチ、緩衝器	

意匠関係の清掃

作業の対象		周 期	作 業 の 内 容
簡易清掃	三方枠、操作盤 戸・側板、敷居溝	定期点検の都度	ほうき又はウエス、ハンディモップ等を使用しての清掃

キ エレベーターの構成機器や部品の修理又は取替項目

以下、各々の修理又は取替項目に関しては、エレベーターの稼働データを基に設定した周期で実施するとともに定期点検や整備等で必要と認めた場合は修理又は取替を行うこと。

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
か ご	外部連絡装置	インターホン電池取替
		インターホン（子機）取替
	停電灯装置	停電灯電池取替
		停電灯用ランプ取替
	操作盤	かご位置表示器プリント板取替
		カラー液晶インジケータ(注 1)
		運転盤押ボタン（階床・開・閉ボタンなど）取替
		操作スイッチ取替
	かごの戸	かご側ドアハンガー取替

		ゲートスイッチ取替
		ベルトプーリ（駆動側・従動側）取替
		ローププーリ（駆動側・従動側）取替
		ストッパーボルト取替
		戸開力保持装置取替（注 1）
		戸開力保持装置用ローラ取替（注 1）
		ドアマシンカムスイッチ（クローズ・オープン用）取替
		戸ガイドシュー取替
		戸当りゴム取替
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置マイクロスイッチ取替
		戸閉め安全装置コード取替
		ガイドチェーン取替
	照明装置・ファン	照明用ソケット取替（注 1）
		照明用スターター取替（注 1）
		かご照明機器（安定器）取替（注 1）
		かご内ファン取替
		かご内照明（蛍光灯）取替（注 1）
		かご内照明（LED）取替（注 1）
		かご内照明（LED用AVR）取替（注 1）
かご上	戸の開閉装置	ドアマシンVベルト取替
		ドアマシン駆動ベルト取替
	ガイドシュー	ガイドシュー・ガイドローラ（かご側）取替（注 1）
	かご上機器	器具BOX内プリント板取替
		器具BOX内主開閉器取替
		ソケットステートリレー取替
		着床装置取替
		手すりスイッチ取替
		給油装置・パッド取替
かご下	かご下機器	荷重センサー取替
		かご下防振ゴム取替
		かごプーリシールドベアリング取替
乗 場	乗場の戸	乗場の戸ロック装置用ローラ取替
		乗場の戸スイッチ取替
		乗場の戸ハンガー取替
		乗場の戸ローププーリ取替
		乗場の戸ロープ取替
		乗場の戸クローザーバネ取替

	乗場の戸	戸ガイドシュー取替
		戸当りゴム取替
	乗場ボタン・表示器	階床表示器プリント板取替(注 1)
		乗場押ボタン取替
昇降路 ・ピット	制御盤	トランジスタ冷却ファン取替
		主開閉器取替
		電磁接触器取替
		接触器取替
		定電圧装置一式取替
		制御用プリント板取替
		抵抗取替
		回生抵抗取替
		コンデンサ取替
		整流器取替
		コンバータ取替
		インバータスイッチング素子取替
		ブレーキ解放バッテリー取替
		バリスタ取替
		ヒューズ取替
		ノイズフィルタ取替
		ホールＣＴ取替
	電動機	モータ端子ＢＯＸゴム取替(注 1)
		綱車修正
		軸受けベアリング取替
		モータ用回転数検出機・パッキン取替
		防振ゴム（モータ側）取替
	ブレーキ	電磁ブレーキコイル取替
		電磁ブレーキライニング取替
		ゴムカバー・シート取替(注 1)
	頂部プーリ	頂部プーリシールドベアリング取替
	かご ・おもり吊り車	つり合いおもりシールドベアリング取替
		吊り車シールドベアリング取替
	主・調速機ロープ	主ロープ取替
		調速機ロープ取替
		主ロープ切り詰め
		調速機ロープ切り詰め
	移動ケーブル	移動ケーブル取替

	昇降路内スイッチ	終端階強制減速停止装置取替
		行き過ぎ防止用装置取替
		かご停止用装置取替
	調速機	調速機スイッチ取替
		ガイドプーリベアリング取替
		ウェートプーリベアリング取替
	ピット各機器	ピットフロートスイッチ取替
		ピットスイッチ取替
	つり合いおもり	ガイドシュー（つり合いおもり側）取替
その他	インターホン	インターホン（親機）取替

ク メンテナンスレポート

- a. 定期点検、整備、修理内容は作業の都度、リモート・メンテナンス・システムによる監視、診断結果は、毎月報告すること。報告内容は以下のとおりとする。
 - ・ 定期点検、整備、修理部位の内容
 - ・ リモートメンテナンスによる監視結果と対応内容
 - ・ リモートメンテナンスによる異常の兆候診断結果と対応内容
 - ・ エレベーターの利用状況

ケ 除外事項

次の事項は、本仕様書の修理及び取替作業には含まないものとする。

- a. 意匠部品（乗かご、三方枠、かご床タイル、敷居、操作盤、戸、その他）塗装メッキ直し、修理及び部品の取替
- b. 巻上機、電動機、制御盤等の本体機器の一式取替
- c. 修理又は取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係の工事
- d. 昇降路周壁及び建屋部分の改修
- e. 諸法規の改正又は、官公庁の命令及び要求により、現状の仕様変更や改造等が生じた場合の工事
- f. 不注意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替
- g. 地震等天災地変、その他の不可抗力により生じた一切の復旧

コ その他

- a. 修理又は取替の条件

諸法規の改正又は官公庁の命令もしくは要求による点検・改修、又は新規付属物追加に関する工事は本契約に含まない。
- b. 撤去品及び残材の処分

この仕様に基づく作業によって発生する撤去品及び残材は、無償で引取り、受注者の負担において処分すること。
- c. 作業の時間

故障対策を除き、点検、整備等は受注者の就業日（通常勤務日）の就業時間（通常勤務日の

勤務時間）内に行うものとする。作業に必要な時間は運転を休止する。

d. 検査立会

建築基準法第 12 条、又は労働安全衛生法第 41 条に定める法定検査の立会いを行うこと。

e. 法律に基づく検査

本契約に建築基準法に基づく定期検査等を含む場合は、法令に定められた項目を検査し、所轄官公庁に報告すること。

f. エレベーター関連設備のメンテナンス

BGM装置、エアーコンディショナー、地震感知器（エレベーター付加仕様以外）、煙感知器、消火設備、防災センター内設置の監視盤（エレベーター付加仕様以外）、一斉放送指令機能を有する集合インターホン等のエレベーター関連設備のメンテナンス（点検、整備）は、含まない。

サ 保守用ツール

約款の保守用ツール設置条件に記載の内容に関し、受注者所有の下記品目を製品に取付け、メンテナンス契約を締結しない場合、解約した場合は、速やかに下記品目を受注者が取り外すものとする。

No.	品 名
1	エレベーターリモート・メンテナンス・システム関連部品一式
2	メンテナンススイッチボックス本体(MSB)
3	メンテナンススイッチボックス一時掛けフック
4	メンテナンススイッチボックス収納ボックス
5	長寿命式ガイドレール給油装置
6	点検灯(ハンドランプ)
7	点検灯掛け金具
8	かご上増灯(ケーブル含む)
9	命綱取付用金具
10	ピット入出用手掛け金具
11	乗場ドア解放用ロープ
12	ファイナルリミットスイッチ(FLS)ロック金具
13	非常止め試験用単管パイプ
14	ブレーキコントロールスイッチ、メンテナンススイッチボックス切替えコネクタ
15	メンテナンススイッチボックス接続用コネクタ
16	セフティーキャッチスイッチ開放用コネクタ
17	ピット運転切替用コネクタ
18	ブレーキ診断用センサー
19	遠隔監視用電話回線及び電話回線装置
20	調速機試験用コネクタ
21	絶縁抵抗測定用コネクタ
22	メンテナンススイッチ接続用ケーブル
23	最下階乗場インジケータ内配線固定用ブラケット

24	制御盤点検用踏み台
25	防犯カメラシステム(配線含む)

3.1.3.5. 南口自動ドア保守管理業務（自由通路） ⇒ 【業者指定】オーカ装置工業(株)

業務仕様 ※以下は、市がオーカ装置工業(株)に業務委託したときの仕様であり、発注者を指定管理者、受注者をオーカ装置工業(株)と読み替えるなどして理解されたい。

(1) 業務内容

本業務は、徳山駅南北自由通路南口の自動開閉装置（以下、「自動ドア」という。）の安全かつ正常な運転機能を維持するため、保守管理を行うものである。

(2) 対象装置

ナブコ製DS型片引き自動ドア装置一式 1台
(付属部品・コントロールボックス・スイッチ等を含む。)

- ① 自動ドア施工技能士の有資格者かつ、メーカー認証技術者による点検業務とする。
- ② 点検は年4回とし、3か月に1回行う。
- ③ 装置各部の点検及び調整を行う。
- ④ 開閉速度、クッション作動の点検及び調整を行う。
- ⑤ 装置の電装品の点検及び調整を行う。
- ⑥ 装置センサーの検知状態の点検及び調整を行う。
- ⑦ オイル漏れの点検を行う。
- ⑧ ドアとサッシの擦れ等の点検及び調整を行う。
- ⑨ 消耗部品（ヒューズ、潤滑油、ボルト・ビス・ナット等）及び故障時の修理調整費は受注者の負担とする。
- ⑩ 部品取替え時の技術費、派遣費及び諸経費は受注者の負担とする。その他項目に記載のない箇所においても、通常必要と考えられる箇所は点検するものとする。

(3) 報告書

点検毎に、保守点検した内容を報告すること。なお、様式は任意とする。

(4) その他

① 撤去品及び残材の処分

本作業により発生する撤去品及び残材は受注者の負担において処分すること。

② 作業の時間

緊急を要する場合を除き、受注者は、点検又は整備等を実施する日時を発注者に連絡し、承認を得た上で作業を行うこと。また、年度当初に年間の作業スケジュールを提出すること。

3.1.3.6. 警備業務（自由通路） ⇒ 【業者指定】総合警備保障(株)山口支社

業務仕様 ※以下は、市が総合警備保障(株)に業務委託したときの仕様であり、発注者を指定管理者、受注者を総合警備保障(株)と読み替えるなどして理解されたい。

(1) 使用設備

機器	数量
① ドーム型カメラ（高感度カメラ）	15台
② チューブ型カメラ	1台
③ 吊り下げ型監視カメラ	5台
④ 非常通報スイッチ（押しボタン）	5台
⑤ スピーカー	5台
⑥ ラック（録画装置、モニター21インチ、PC）	1式

(2) 業務内容

① 徳山駅南北自由通路の巡回

- ア 警備員の巡回は、午前6時頃と午前0時30分頃に行うこと。
- イ 施設は、エレベーターも含め、限なく巡回すること。
- ウ 緊急連絡網等を事前に整備し、異常を発見したときは、直ちに関係機関に通報するなど適切に対応すること。

② エスカレーター電源の入切

- ア エスカレーターの電源の入切を午前6時（入）及び午前0時30分（切）に行うこと。
- イ 電源の入切は、エスカレーターの安全確認を十分行ったうえ電源の操作を行うこと。
- ウ エスカレーターを休止したときは、乗り降り口を封鎖するなど安全対策を施すこと。

③ 非常用カメラの監視

- ア オペレーターが24時間監視する体制を整えること。
- イ 非常ボタンが押された場合、直ちに警察への通報を行い、警備員の急行、スピーカーによる威嚇など適切な対応を行うこと。
- ウ 緊急連絡網等を事前に整備し、それに基づいて連絡を行うこと。

④ 火災報知機の監視

- ア 火災報知機が作動した場合、直ちに消防及び警察に通報を行い、警備員を急行させるなど適切な対応を行うこと。
- イ 緊急連絡体制に従い連絡を行うこと。

⑤ 機器の保守管理

- ア 1年に1回以上技術者を派遣して、清掃、作動試験等機器のメンテナンスを行うこと。
- イ システム等に障害があるときは、発注者の指示により必要な調整及び修理を行うこと。

⑥ 報告書の提出

- ア 自由通路の巡回、非常出動などを記した報告書を作成し、発注者の求めに応じて提出すること。

(3) その他業務上必要な事項

- ① その他自由通路を警備、監視する上で必要なことを行うこと。
- ② 自由通路の警備、保守に関することについて積極的に協力すること。

3.1.3.7. 清掃業務（自由通路）⇒【業者指定】（株）ジェイアール西日本中国メンテック広島支店

業務仕様

※以下は、市が(株)ジェイアール西日本中国メンテックに業務委託したときの仕様であり、発注者を指定管理者、受注者(株)ジェイアール西日本中国メンテックをと読み替えるなどして理解されたい。

(1) 業務内容

- ① 通路、階段のゴミ拾い、掃き掃除、手摺拭き及び付着物除去（毎日）
（ガラス低所拭き、壁面低所塵払い含む）
- ② エレベーターホール（かご内含）のゴミ拾い、拭き掃除（モップ拭き）及び付着物除去（毎日）
- ③ エスカレーター手摺拭き及び付着物除去（毎日）
- ④ 付帯設備の拭き掃除（毎日）
- ⑤ 通路出入口周辺のゴミ拾い（毎日）
- ⑥ 通路構造物の不正使用及び不審物置き去り等の監視（毎日）
- ⑦ 通路の機械洗浄（1回以上／週）
- ⑧ 窓ガラス全面（内部及び外部）の洗浄、清掃（2回／年）
- ⑨ 夜間巡回（22時～24時の間）※ただし、イベント等によりJR徳山駅の利用者が多くなると予測されるときは、終電発着直後に巡回すること
- ⑩ その他作業（随時）
 - ア 落書き等の消去
 - イ 嘔吐物、排泄物、貼紙等の除去
 - ウ その他施設を清潔に保つために必要と認められること

(2) 作業時間

- ① 業務内容①から⑦は、午前8時から翌日午前4時までの間に4時間行うこと。
- ② 業務内容⑧は、発注者の指定する日とし、受注者が関係機関と協議し了解を得た時間において行うこと。
- ③ 業務内容⑩は、できるだけ速やかに行うこと。

(3) 作業条件

- ① 施設内の備品、器物等は丁寧に取り扱うこと。
- ② 清掃時に出たごみは受注者で処理すること。
- ③ 火気の使用及び危険物の持ち込みは禁止する。
- ④ 作業に必要な電気料金、水道料金は受注者の負担とする。
- ⑤ 作業で使用する器具及び消耗品等の経費は、受注者が調達するものとする。
- ⑥ 作業を行うときは、混雑時を避けるなど施設利用者に配慮すること。

(4) その他

本業務において、施設等を毀損又は汚損したとき、若しくは鉄道事業に支障を与えたときは、受注者の責任において原形復旧又は賠償等を行うこと。

- ① 毎日の作業内容を記入の上、翌月5日までに月報として提出すること。
- ② 作業範囲や作業時間を若干変更することがあるので柔軟に対応すること。

3.1.4. 都市公園（青空公園・若葉公園・代々木公園）

3.1.4.1. 施設保守管理業務

要求水準

(1) 業務内容

- ① 目視・触診・聴診等により、遊具等のハザードの有無の調査を行うこと。
- ② 特に各遊具の異常の早期発見に心がけ、各施設の点検を行うこと。
- ③ 可動部や可動域については重点的に確認し、施設点検を2か月に1回の頻度で行うこと。
- ④ 上記①～③の調査・点検により施設が正常に機能しないことが明らかになった場合又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、交換、調整等）により対応すること。
- ⑤ 軽微な故障については、適時修理を行い、クレーム、要望、情報提供等に対し迅速な判断により対処（現場調査・初期対応・処置）を行い、必要に応じ速やかに市に報告すること。
- ⑥ 調査・点検の結果を翌月の月次報告書と共に提出すること。

3.1.4.2. 修繕業務

要求水準

(1) 業務内容

市の承諾を受けた、事業計画書に基づいて、各保守管理業務と一体に、施設等の修繕、更新を行うこと。

- ① 各施設及び設備（以下「施設等」という。）の所要の性能及び機能を維持し、公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、市民が安全かつ快適に利用できるよう、必要な修繕、更新を実施すること。なお、通常の利用に伴う損耗や劣化に伴う修繕、更新を含むものとする。対象は性能及び機能を維持するための修繕・更新に係る業務で、1件あたり30万円以下とする。
- ② 劣化、破損等、不具合が判明した場合、法令及び必要な手続、資格等に基づき、適切な方法（保守、修繕、交換、調査等）により迅速に対応すること。対象は、1件あたり30万円以下で対応可能な業務とする。
- ③ 施設等の修繕・更新を行った場合、修繕・更新箇所について、月次修繕業務報告書を翌月10日までに市に提出すること。また、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。
- ④ 年次報告書の提出に合わせ修繕業務報告書を作成し、市に提出すること。

3.1.4.3. 巡回等業務

要求水準

(1) 業務内容

- ① 有人により定期的に巡回を行い、施設の安全を確認すること。
- ② 異常や対応の必要がある場合には、適切な措置をとること。

③ 有人の巡回時に対応できるゴミがあった際は回収し、処分すること。

【参考】 定期巡回実績 1回／2週

3.1.4.4. 植栽維持管理業務

要求水準（一部業務仕様）

(1) 業務内容

- ① 業務の実施は、以下「都市公園植栽維持管理業務委託仕様書（特記事項）」を参考とすること。
- ② 植栽等の保護・育成・剪定・除草などにより、豊かで美しい環境を維持すること。
- ③ 天候状況と植物の種類、状態に応じて適切な方法により施肥、散水及び病虫害の駆除などを行い、植栽を良好な状態に保つこと。
- ④ 安全に利用できるよう植栽を管理し、必要に応じて剪定等を行うこと。
- ⑤ 台風、大雨後は速やかに巡回を行い、必要に応じて折れた枝の除去、周辺の清掃等を行うこと。
- ⑥ 対象施設を巡回し、異常の有無を毎週市に報告すること。
- ⑦ 除草や病虫害の防除等で薬剤を使用した場合は、使用した薬剤の種類、使用量、使用した箇所について月次報告書に記載すること。
- ⑧ 適時落葉清掃を行うこと。
- ⑨ 剪定枝と刈草に分別し、リサイクルプラザストックヤードへ搬入・集積すること。集積方法については、市の指示に従い行うこと。

【参考】 草刈および低木剪定実績 1回／年

都市公園植栽維持管理業務委託仕様書（特記事項）

1. 施工条件

（１）一般事項

本業務の履行に当たっては下記の規則等によるほか、仕様書による。

1. 周南市契約事務規則
2. 山口県業務委託共通仕様書「共通編」
3. 山口県土木工事共通仕様書「共通編、道路編（道路維持）、公園編」
4. 山口県土木工事施工管理基準「写真管理基準」
5. 日本住宅公団監修「監督必携・第Ⅳ編（造園工事）」
6. この業務は、年間をととして公園の良好な維持管理を行うことを目的とする。

（２）業務計画書

1. 受託者は、本業務の実施に当たり、維持管理業務の開始３０日前までに業務計画書を提出し、市の確認を受けること。
①業務内容 ②実施方針 ③業務工程 ④業務組織計画 ⑤打ち合わせ計画
⑥連絡体制（緊急時を含む） ⑦検査基準 ⑧その他
2. 受託者は、業務を実施するため、関係官公庁に対する諸手続きが必要な場合は、速やかに行うものとする。
3. 受託者は作業実施にあたり剪定時期等、適期を逸しないよう留意すること。

（３）予定表（週間・月間）

受託者は次週の週間作業予定表を毎週提出すること。又、翌月の月間作業予定表を毎月提出すること。

（４）報告書

1. 受託者は、日報（出面表添付）を作成し、作業写真とともに報告書として提出すること。なお、日報（出面表添付）はコピー可。
2. 月次管理報告書は、原則翌月の５日までに提出し、市の検査を受けるものとする。

（５）巡回報告

1. 受託者の現場代理人は、週１回以上対象施設を巡回し異常の有無を市に報告すること。
2. その結果は週間予定表に記載し毎週報告すること。
3. 緊急の場合には電話連絡をすること。

（６）地元関係者等の交渉等

1. 地元関係者への説明、交渉等は委託者が行うものとするが、市の指示する場合、受託者はこれに協力するものとする。
2. 受託者は、実施に当たっては地元関係者からの質問、疑義に関する説明を求められた場合は、市の承諾を得ずに行わないものとし、地元関係者との間に紛争が生じないように努めなければならない。

（７）その他

仕様書、設計図書に明示していない事項、またはその内容に疑義が生じた場合は、速やかに市に申し出て指示を受けるものとする。

2. 植込地の管理

（樹木手入れ）

1. 剪定する樹木は、市立会の上決定する。
2. 剪定方法については、見本作業を提示し承認を得て行うこと。
3. 樹木の生育等に支障となる枯枝、ひこばえ、徒長枝、不要な支柱については剪定や撤去を行うこと。

(除 草)

1. 雑草は計画的に除草するとともに、自生した樹木は適時刈り払うこと。
2. 低木、花壇内等の除草に際しては、植物に損傷を与えぬように注意すること。

(施 肥)

1. 施肥量は、基準量をむらのないよう施すこと。なお、高木等の穴を掘り施肥する場合は、深さを 0.2~0.3mとし、パラマキは肥料を根のまわりにまき、耕転する。
2. 施肥場所は、あらかじめ除草し、樹木に栄養がいくようにすること。また必要に応じ水鉢をつくること。

(灌 水)

1. 夏期渇水期に灌水の必要がある場合、速やかに市に連絡し指示をあおぐこと。
2. 灌水にさきがけて水鉢をきちんとつくり、植栽地全面に行きわたるよう均一に散水すること。

(病虫害防除)

1. 樹木の生育状況に応じて、植栽地全域を行うものとするが、局部的に病虫害が発生した場合は、業者の責任において行うものとする。ただし、薬品については、病虫害の種類を確認し決定するため、市の承認を得て施工すること。なお、冬期カイガラムシの発生を確認した場合、竹べら等で除去すること。
2. 使用した場合は、薬剤の種類、使用量、使用した公園名について、報告書に記載すること。
3. 消毒に際しては風向きや周囲の状況等を考慮し、問題が起こらないよう適切な処置をし施工すること。
4. 受託業務に起因する第三者への損害等については、すべて請負者の責務と負担で解決を図ること。

(手 入 れ)

1. 芝刈りの作業時期については、芝生の育成状況を見ながら適期に行うこと。
2. 植込地周辺は、縁切りを行うこと。

(施 肥)

雑草のない時期に、所定の肥料を芝生面にむらのないよう均一に散布すること。

(除草剤散布)

1. 作業にあたっては、対象となる地被及び雑草の種類、育成状態、除草剤に対する知識のあるものが施工すること。
除草剤は、使用許可場所のみ使用すること。
2. 使用した場合は、除草剤の種類、使用量、使用した公園名について報告書に記載すること。
3. 公園利用者に作業内容が分かるように周知し、安心・安全に配慮しながら適切に使用すること。
4. 樹木、草花、第三者及び隣接地等にかからないよう十分注意をして行うこと。なお、草丈が長い場合は、除草剤散布に先駆けて草刈りを行うこと。

3. 非植栽地管理

(草 刈)

1. 樹木、株物、施設等を損傷しないよう注意しむらのないように刈り込むこと。また、市の要請があった場合は指示に従うこととする。
2. 刈草は、指定場所に集積し、まとめて処理するとともに、刈取り後はきれいに清掃すること。なお、クズ、カズラ類の処理は、市の承認を得た場合のみ除草剤を使用してもよいものとする。

(除草剤散布)

植栽地管理、除草剤散布に準ずる。

4. 園内清掃

受託者は、巡回時や樹木剪定等の作業時にゴミがあった際は回収し、処分すること。

5. 集 積

剪定枝と刈草に分別し、リサイクルプラザストックヤードへ搬入・集積すること。集積方法については、市の指示に従い行うこと。

6. 雑 工

市の指示による簡単な業務

3.2. 施設の運営に関する業務

3.2.1. 施設の使用許可等に関する業務

- (1) 電話等による施設使用の仮予約、施設の使用申込みの受付
- (2) 施設使用の予約状況の管理
- (3) 施設使用許可書の交付（【別紙1】中心市街地及び動物園イベント一覧参照 ※使用許可の変更、取消し決定含む）
- (4) 利用料金の減免措置（周南市徳山駅前広場等条例施行規則及び周南市都市公園条例施行規則の減免規定を参照のこと）
- (5) 附属設備等（【別紙2】貸出備品含む）の管理
- (6) 利用料金の収受
- (7) 施設の毀損、汚損届の受理

※ 公園に関する実施方針への質問・意見に対する回答において、「電気使用料については契約金額を大きく超えない範囲で利用料金として設定できる」としていたが、周南市都市公園条例の改正により電気コンセントの使用料を設定したので、これを超えない額の範囲において利用料金を設定できるものとする。

【参考】令和3年度使用許可状況 駅前広場 36件 都市公園 15件
年間使用料（見込み） 駅前広場 16,530円 都市公園 2,310円

※ マルシェ等の開催に係る使用料単価の目安

使用施設	単位	金額（円）
駅前広場	1㎡1日につき	11
自由通路	1㎡1日につき	約30
都市公園	1㎡1日につき	66

（注意） ・市が主催するイベント等、使用料が免除又は減額される場合があるので使用料収入を算定するときは各条例の施行規則により確認すること。

・各条例で定められた使用料の範囲内であれば、指定管理者が利用料金として使用料の額を定めることができるものとする。

3.2.2. 施設の使用許可等に関する業務を実施するにあたっての留意事項

- (1) 駅前広場及び自由通路の使用許可等に当たっては、賑わい交流施設との連携を図った運営を行うこと。
- (2) 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規程、要綱等を作成する場合は、市と協議を行うこと。
- (3) 各種規程、要綱等がない場合は、周南市の諸規程、要綱等に準じて、あるいはその趣旨に基づき業務を実施すること。
- (4) 駅前広場等において、施設の設置目的に反して自社（団体）の宣伝となる行為を行ってはならない。

3.2.3. イベント支援に関する業務

- (1) 施設利活用推進に係るガイドラインの作成（更新）
- (2) イベント情報の発信
- (3) イベント実施時の付属設備の操作等
 - ① コンセント利用に係るブレーカーのオン・オフ
 - ② 水景施設の操作（噴水のオン・オフ、噴水稼働時間の操作）
 - ③ その他コンセント、ボラード（柵）等の鍵の受け渡し

3.2.4. その他施設運営に関する業務

- (1) 施設の使用実績に関する資料等の作成
市から要求があったときは、施設の使用実績に関する資料等を作成し提出すること。
 - (2) 遺失物、拾得物の処置・保管
施設内で遺失物や拾得物があったときは、速やかに駅前交番に届けること。
 - (3) 苦情・要望等への対応
苦情・要望等を受け付けた場合は、その内容・処理経過について記録をとり、必要に応じて市に報告すること。
 - (4) 防犯カメラの映像管理（自由通路）
周南市防犯カメラの運用に関する要綱（周南市要綱第 43 号）に基づいて、防犯カメラ映像は適切に管理すること。なお、同要綱第 6 条に基づいて、映像の閲覧又は提供等を行うときは、要請者から書面を徴取し、必要に応じて立会等を行うこと。
 - (5) 待合い交流スペースの整理整頓ほか（自由通路）
自由通路の待合い交流スペースの机、いす等の整理整頓を行うこと。また、同スペースに設置しているピアノの調律（年 1 回程度）を行う等、誰もが居心地の良い場所になるよう努めること。
 - (6) その他
周南市中心市街地活性化基本計画に掲載された事業の推進など施設の管理運営上市が必要と認める業務
-

4. 指定管理業務から除外する業務

以下の業務は、指定管理業務から除く。

- (1) 道路法第 24 条及び第 32 条（工事を伴わない物件等の設置に係る許可を除く。）による許可
- (2) 都市公園法第 5 条及び第 6 条による許可（公園管理者以外の者の公園施設の設置等都市公園の占用の許可）
- (3) 広告物に関する事務（広告物の設置許可ほか）
- (4) 駅前広場への路線バス、タクシーの乗り入れ等の承認
- (5) 南口駅前広場の自家用車整理場の管理運営（駐車料金の徴収含）
- (6) 施設の管理運営方針の決定、変更
- (7) J R と協議を要する事項

5. 自主事業及び提案事業

- (1) 指定管理者（指定管理者が S P C の場合、その構成企業や協力企業も含む）は、自らがイベントを開催して出店料を得ることができるものとする。ただし、駅前広場においては、同イベントは市と共催又は市から後援を受けているなど一定の公益性、公共性が認められることを条件とし（※営利目的のみは不可）、都市公園においては、同イベントは公園利用者の利便性の向上や、地域活性化を目的としたものとする。公園の使用や公園施設の設置については、都市公園が一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることに留意すること。
- (2) 青空公園及び若葉公園については、指定管理者が指定管理期間内において、公園利用者の利便性の向上や、地域活性化を目的とし、各種法令に基づき公園内に公園施設（都市公園法第 2 条第 2 項及び都市公園法施行令第 5 条）の設置を行う場合、地域住民等の合意を得た上で、市の許可を得れば設置を可能とする。ただし、青空公園については建ぺい率に影響のある建物面積は 25 m²以内とする。若葉公園については建ぺい率に影響がない公園施設とする。また、公園施設の設置許可で設置する公園施設は仮設とはみなさない。設置する公園施設に必要な各種法令の手続きや設置費用及び機能維持に必要な光熱水費その他これに類する費用については、設置者の負担とする。公園施設の設置にあたっては周南市都市公園条例に基づき算出した使用料を市に納付すること。

【参考例】 1 年間 10 m²の飲食店を青空公園に設置した場合

市へ納付する使用料の額 約 21 千円

なお、各年度により使用料の額が変動することについては留意すること。

- (3) その他指定管理業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任及び費用により、提案した事業を実施することができるものとする。この場合において、指定管理者は、事業計画書等を作成し、事前に市の承認を受けなければならない。
- (4) 自主事業及び提案事業の実施により生じた収益は、自らの収入とすることができるものとする。
- (5) 都市公園については、地域活性化や公園利用者の利便性の向上を目的とし、次に掲げる要件を満たす事業者に関し移動販売車の出店を許可することができる。
 - (ア) 出店できる事業者は、法人または個人、及び団体とする。

-
- (イ) 山口県環境保健所（下関市を除く）の食品営業許可を受けていること。
 - (ウ) 販売に必要な備品を持参し、準備等を行うことができること。
 - (6) 移動販売車の出店を許可する場合において、次に掲げる要件のいずれかに該当する事業者は出店不可とする。
 - (ア) 法令または条例の規定に違反、または違反する恐れがある事業者。
 - (イ) 公園の円滑な運営に支障をきたす、またはきたす恐れのある事業者。
 - (ウ) 周南市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 23 号）第 2 条に規定する暴力団、暴力団員またはそれらに密接な関係を有する者。

6. 指定管理業務の再委託の禁止

施設の維持管理業務のうち市があらかじめ業者を指定した業務以外の業務、又は施設運営に関する業務は、指定管理者が S P C となった場合を除き、自ら行うことを原則とする。ただし、専門的な知識、技能、資格等を要する業務であって、指定管理者が自ら行うより施設等の機能が発揮され、かつ市民等の利便性、安全性向上につながる業務は、市と協議の上、専門業者等に再委託できるものとする。この場合において、周南市内の業者等を積極的に活用すること。

7. 法令等の遵守

本業務の実施にあたっては、本書のほか、次に掲げる法令等を遵守しなければならない。

なお、関係法令等に改正があった場合は、改正された内容を本書に反映するものとする。

- (ア) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (イ) 同法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）
- (ウ) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- (エ) 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- (オ) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- (カ) 周南市徳山駅前広場等条例（令和 4 年周南市条例第 12 号）
- (キ) 周南市都市公園条例（平成 15 年周南市条例第 204 号）
- (ク) 山口県屋外広告物条例（昭和 41 年山口県条例第 41 号）
- (ケ) 周南市景観条例（平成 24 年周南市条例第 18 号）
- (コ) 周南市空き缶等のポイ捨てその他の迷惑行為禁止条例（平成 15 年周南市条例第 164 号）
- (サ) 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律（昭和 55 年法律第 87 号）
- (シ) 周南市自転車の安全で適正な利用に関する条例（令和 4 年周南市条例第 8 号）
- (ス) 施設、設備の維持保全関係法令（建築基準法、消防法、電気事業法等建物及び設備の管理に関する法令等）
- (セ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- (ソ) 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- (タ) 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- (チ) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）

-
- (ツ) 周南市個人情報保護条例（平成 16 年周南市条例第 13 号）
 - (テ) 周南市情報公開条例（平成 16 年周南市条例第 36 号）
 - (ト) 周南市暴力団排除条例（平成 23 年周南市条例第 23 号）
 - (ナ) 周南市防犯カメラの運用に関する要綱（平成 30 年周南市要綱第 43 号）
 - (ニ) 周南市指定管理者制度運用ガイドライン
 - (ヌ) その他業務に必要な法令、諸規則等

8. 情報等の取扱いに関する事項

8.1. 文書管理

本業務において作成し又は取得した文書等は、適正に管理し、保存すること。

8.2. 情報公開

- (1) 周南市情報公開条例に基づいて、積極的に情報公開に努めること。
- (2) 個人情報の開示等、情報の保護及び管理に関する事項は、基本協定書に定めるところにより遵守すること。

8.3. 個人情報の保護

指定管理者が業務上知り得た個人情報は、周南市個人情報保護条例に基づき、内部規定等を整備するなど適正に取り扱うこと。なお、指定管理期間が終了した後も同様とする。

9. 事故・災害時等への対応

9.1. 事故、故障等異常時の措置

施設内において、事故又は故障が発生したときは、公園施設は、公園花とみどり課に、それ以外は中心市街地活性化推進課に報告し、指示を受け必要な措置を講ずるものとする。ただし、緊急を要する場合又は軽微な事故若しくは故障の場合は、指定管理者において応急措置等必要な措置を講ずるものとする。

10. 経理に関する事項

10.1. 管理口座・経理区分の明確化

指定管理業務に係る会計は、他の会計と区分して経理し、別に会計帳簿を設け、別の口座（指定管理業務専用口座）で管理すること。（指定管理業務以外の業務に係る経費及び収入は、指定管理業務に係る口座とは別の口座で適切に管理すること。）

10.2. 指定管理料の支払及び精算

指定管理料は、市と指定管理者が協議の上、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに年度協定書で定める。指定管理料は、指定管理者の請求に基づき、四半期ごとに分割して支払うこととする。なお、指定管理料は原則として精算しないこととし、各会計年度において指定管理者の収入額が支出額を上回った場合の市への返還、収入額が支出額を下回った場合の不足額の補て

んは行わないものとする。ただし、物価変動、光熱水費等の大幅な増減が発生又は見込まれる場合は、市と指定管理者とで協議するものとする。

10.3. 立入検査

市は、必要に応じて施設、物品、各種帳簿等の現地検査を行うことができるものとする。

10.4. 財務諸表等の提出

市は、必要に応じて経営母体となる法人の財務諸表等の提出を求めることができるものとする。

10.5. 監査

市の定期監査等により、市から求めがあったときは、帳簿書類等の提出や実地調査への受け入れなどに協力すること。

11. 市及び指定管理者のリスク分担

11.1. 損害賠償

指定管理者は、施設の管理運営にあたり、指定管理者の責めに帰すべき事由により、市又は第三者に損害を与えた場合は、損害を賠償しなければならない。この場合において、損害を受けた第三者の求めに応じて、市が損害を賠償したときは、市は指定管理者に対して求償権を有するものとする。

11.2. 市及び指定管理者の基本的な責任分担表

指定管理者の責めに帰すべき事由がない場合、市と指定管理者との責任分担の基本的な考え方は次表のとおりとする。なお、細目的事項については、協議の上決定するものとする。

項 目	市	指定管理者
① 施設の維持管理		○
② 施設内機械設備の維持管理		○
③ 施設内備品の維持管理		○
④ 利用料金の収受		○
⑤ 許可権限のある施設の使用許可等		○
⑥ 施設の小規模修繕 ※		○
⑦ 施設の大規模修繕	○	
⑧ 事故・火災等による施設及び施設備品の修繕	○	○
⑨ 使用者の被災・損害	○	○
⑩ 施設に係る各種保険加入等	○	○
⑪ 包括的管理責任	○	
⑫ 災害時その他公の施設としての占用使用又は老朽化等の原因により使用不能となったときの利用料金収入の補償	○ (保険等)	○

※ 小規模修繕・・・ 1件あたりの金額が消費税及び地方消費税を含み 30 万円以下の修繕をいう。

11.3. 市及び指定管理者のリスク分担表

指定管理期間内の主なリスクは、次表のとおり分担するものとし、その他の事項については、市と指定管理者の協議により決定するものとする。

段階	種 類	内 容	負担者	
			市	指定管理者
共通	書類の誤り等	市の帰責事項による実施要領、公募手続等の不備・誤り	○	
		受託者の帰責事項による実施要領、公募手続き、事業計画等の不備・誤り		○
	法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更等	○	△
		その他広く事業者一般に影響を与える法令の新設・変更等	△	○
	税制変更	受託者の利益に課される税制度の新設・変更等		○
		上記以外の税制度の新設・変更等	○	
	許認可取得遅延	市の帰責事由による許認可の取得遅延	○	
		上記以外の事由による許認可の取得遅延		○
	住民対応	本事業を行うこと自体に関する反対運動・訴訟等	○	
		業務の実施、実施方法及び提案内容に関する訴訟・苦情等	△	○
	環境問題	市の要求に起因する環境問題（騒音、振動）等	○	
		業務を実施する際に利用する機器、業務の実施及び提案内容に起因する環境問題（騒音、振動、電波障害、有害物質の排出等）		○
	第三者への賠償	市の帰責事由により第三者に損害を与えた場合	○	
		受託者の帰責事由により第三者に損害を与えた場合		○
	事業内容の変更	市の政策変更により、事業の内容が変更される場合	○	
	物価変動	業務開始前のインフレ・デフレ		○
		業務開始後のインフレ・デフレ		○
	資金調達	本事業に必要な資金の確保に係る費用		○
	本事業の中止・延期	市の帰責事由により本事業を中止・延期した場合	○	
		受託者の帰責事由により本事業を中止・延期した場合		○

	構成員の能力不足等	受託者の構成員の能力不足等による事業悪化		○
	不可抗力※	不可抗力による損害	協議事項	
契約等前	応募費用	本事業への応募に係る費用		○
	契約・協定の未締結・遅延	受託者の帰責事由による契約等締結遅延等 市の帰責事由による契約等締結遅延等	○	○
維持管理・運営	運営開始の遅延	市の帰責事由によるもの	○	
		受託者の帰責事由によるもの		○
	事業内容の変更	市の帰責事由による事業内容の変更（用途変更等）	○	
	支払遅延・不能	市の帰責事由によるサービス対価の支払の遅延・不能によるもの	○	
	要求水準未達	受託者の行う維持管理・運営業務の内容が業務委託契約書等に定める水準に達しない場合		○
	維持管理・運営費の増大	市の帰責事由によるもの	○	
		受託者の帰責事由によるもの		○
	施設等の損傷	市の帰責事由によるもの	○	
		通常の使用による施設・設備等の損傷に伴う維持管理・補修費用の増加等		○
		第三者の行為から生じたもので、相手方が特定できないもの（消費税及び地方消費税を含む1件30万円以下のもの）		○
		第三者の行為から生じたもので、相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
	資料等の損傷	不可抗力を除く事故・災害による施設の損傷		○
		管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
		第三者の行為から生じたもので、相手方が特定できないもの（消費税及び地方消費税を含む1件30万円以下のもの）		○
	修繕・更新リスク	第三者の行為から生じたもので、相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
		施設の機能劣化等の修繕・更新(30万円以下)		○
		施設の機能劣化等の修繕・更新(30万円を超える額)	○	
	需要変動リスク	利用料金等収入等の増減		○
	利用者対応リスク	利用者の苦情やトラブル等		○

	情報流出リスク	市の帰責事由による個人情報の流出等	○	
		受託者の帰責事由による個人情報の流出等		○
	施設瑕疵	瑕疵担保期間内		○
		瑕疵担保期間終了後	○	
移管	性能確保	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○
	移管手続き	事業の終了手続きに係る諸費用に関するもの		○

○：リスクが顕在化した場合に原則として負担を負う

△：リスクが顕在化した場合に協議を行い、負担を負う場合がある

空欄：リスクが顕在化した場合に原則として負担を負わない

※ 物価変動については、損益が当初予定を著しく超え、かつ、収支計画に大きな影響を与えることが明らかである場合、市と指定管理者で協議するものとする。

※ 光熱水費の大幅な増減が発生した場合、又は見込まれる場合、市と指定管理者で協議するものとする。

11.4. 指定管理者の保険加入

指定管理者は、指定管理業務上の瑕疵により生ずる損害賠償に対処できるような賠償資力を確保するため、適切に必要な保険に加入すること。

12. 事業計画及び事業報告

指定管理者は、以下に定める書類を提出すること。

なお、市は必要に応じて、指定管理者に報告を求め、実地調査をし、又は必要な指示を行うことができるものとする。

12.1. 事業計画書

指定管理者は、毎年度1月末までに次年度の事業計画書及び収支計画書等の書類を市に提出して承認を受けること。なお、事業計画書及び収支計画書等は、公表を前提とし、作成にあたっては、市と事前協議をすることとする。

- (1) 事業計画書
- (2) 収支計画書
- (3) その他市が必要と認めるもの

12.2. 予定表（週間・月間）

指定管理者は、植栽維持管理業務については、翌週の週間作業予定表を毎週末までに、本市に提出すること。また毎月末までに翌月の月間作業予定表を本市に提出すること。

12.3. 年次報告書

指定管理者は、毎年度終了後60日以内まで（年度途中において指定管理者の指定を取り消さ

れた場合には、指定が取り消された日から 60 日以内)に、次の事項を記載した前年度分の事業報告書を市へ提出すること。

- (1) 施設の利用状況
- (2) 管理業務の実施状況
- (3) 指定管理業務以外の業務に係る実施報告書
- (4) 収支決算書
- (5) 事故発生状況、要望・苦情処理（件数・内容）
- (6) アンケート調査、市民ニーズ把握実施状況等
- (7) その他必要事項

12.4. 月次報告書

指定管理者は、毎月 10 日（モニタリング開催時）までに、次の事項を記載した前月分の月次報告書を市へ提出するものとする。

- (1) 施設の利用状況
- (2) 管理業務の実施状況
- (3) 要望・苦情処理（内容）
- (4) その他必要事項

12.5. 週報

指定管理者は、植栽維持管理業務において巡回した際の異常の有無を毎週週間予定表とともに市に提出し報告すること。

12.6. 日報

指定管理者は、次の事項を記載した日報を作成し、市が提出を求めた場合は、速やかに提出すること。

- (1) 施設の利用状況
- (2) 管理業務の実施状況
- (3) 要望・苦情処理（内容）
- (4) その他必要事項

植栽維持管理業務については、日報を作成し、作業写真とともに月次報告書として市へ提出すること。

13. 指定管理者評価制度

市は、基本協定書及び年度協定書に基づく適切なサービスの実施、業務改善による管理運営の適正化を図ること等を目的として、指定管理者の評価を実施する。

評価に当たり、指定管理者は、毎年、施設の会計年度終了後において、事業報告書の作成と同時に、自らの管理運営業務について評価シートによる自己評価を行い、提出しなければならない。

自己評価提出後、市による評価を行う。また、指定期間の 3 年目（2 年目の管理運営業務等の評

価)を中間評価、5年目(4年目の管理運営業務等の評価)を期末評価として周南市指定管理者評価委員会による評価を行う。指定管理者は、上記の評価を行うに当たって、評価実施者の行うヒアリングや実地調査等に協力しなければならない。

13.1. 自己評価

指定管理者は、施設利用者の満足度等について、モニタリング等で利用者の意見を把握し、その結果と対応策及び施設運営に関して自己評価を実施し、事業報告書と併せて報告するものとする。

13.2. 事業評価

市は、年度ごとに管理運営の実施状況、モニタリングの結果、収支状況等について評価を行い、ホームページ及び情報公開コーナーで公開する。

13.3. 是正勧告

事業評価の結果、指定管理者の業務が基準を満たしていないと判断した場合、市から是正勧告を行うものとする。それでも改善が見られない場合は、指定管理者に対し、指定の取り消しなどの措置を行うことがある。

14. 指定の取消し等

14.1. 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

指定管理者の責めに帰すべき事由により、業務の継続が困難となった場合は、市は指定を取り消し、又は期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命ずることがある。その場合、指定管理者は市に生じた損害を賠償するものとし、市は指定管理者に生じた損害賠償の責任を負わないこととする。

14.2. 市及び指定管理者双方の責めに帰すことのできない事由による場合

不可抗力等、市及び指定管理者双方の責めに帰すことのできない事由により、業務の継続が困難となった場合は、事業継続の可否について協議を行い、その結果事業の継続が困難と判断した場合は、市はその指定を取り消すことができるものとする。

15. 指定期間前の準備行為及び指定期間終了時の引継ぎ

15.1. 指定期間前の準備行為

指定管理者は、市と協議の上、指定管理業務の開始までに、各業務の習得等必要な準備行為を行うものとする。

15.2. 指定期間終了時の引継ぎ

指定期間終了又は指定取り消しにより、新しい指定管理者に業務を引き継ぐ際は、施設を原状に復して市へ引き渡すものとする。ただし、市が原状復旧の必要がないと認めたときは、この限りでない。また引継ぎの際は、必要な資料等を提出し、円滑な引継ぎに協力すること。なお、引継ぎに

係る費用は、指定管理者の負担とする。

16. その他留意事項等

- (1) 市が主催する事業等には、積極的に協力するよう努めること。
- (2) 地元商店街や中心市街地におけるイベントや清掃ボランティア等に積極的に参加・協力するよう努めること。
- (3) 地域住民又は利用者の意見等を施設の運営に取り入れるよう努めること。
- (4) アンケート調査等、利用者のニーズの把握に努めるとともに、その内容や改善方針等を市が求めた場合は、指定期日までに報告すること。
- (5) 本書及び募集要項に規定するもののほか、指定管理者の業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、市と指定管理者が協議の上決定することとする。

【別紙 1】令和 3 年度中心市街地及び動物園イベント一覧

日時	イベント名	実施場所	本業務に係る 使用許可申請 の有無
10 月中旬、12 月中旬	徳山あちこちマルシェ	徳山中心商店街、徳山駅北 口駅前広場	○
毎月第 2 日曜日 (令和 4 年度からは 4 回/年)	しゅうなん地域マーケット	徳山駅北口駅前広場	○
1 回/月	青空市場（朝市）	中央地区市民センター	
4 月上旬	東川ぼんぼりまつり	東川緑地公園周辺	
4 月上旬	SAKURA アーチフェスタ	毛利町周辺	
11 月下旬（4 日間）	周南「絆」映画祭	テアトル徳山、シネマ・ヌ ーヴェル、ピピ 510、RISING HALL	
7 月上旬（2 日間）	せとうちブループロジェクト	徳山駅前賑わい交流施設、 徳山駅北口駅前広場	○
7 月下旬（3 日間）	徳山夏まつり	青空公園、代々木公園、徳 山駅周辺	○
7 月下旬	若葉公園夏まつり（徳山夏まつりと 同日開催）	若葉公園	○
7 月下旬～9 月下旬	なぞときラリー 逃げたモルモット を探せ！（徳山動物園企画展）	徳山動物園、徳山中心商店 街、徳山駅南北自由通路	○
8 月上旬	クリエイティブキッズキャンプ	徳山駅前賑わい交流施設	
8 月中旬～下旬（5 日 間）	徳山動物園夏の夜間開園	徳山動物園	
10 月上旬	徳山中央保育園運動会	青空公園	○
10 月上旬	萌えサミット	徳山中心商店街、徳山駅北 口駅前広場	○
10 月中旬、3 月下旬	周南蚤の市	徳山駅北口駅前広場	○
10 月下旬	周南みなとまつり ミナトのミー ツ	晴海親水公園	
11 月上旬	水素ワクワクみらい博	徳山駅前賑わい交流施設、 徳山駅北口駅前広場、徳山 駅南北自由通路	○
11 月中旬～下旬（2 週 間）	あちこちほんわか日和	徳山駅前賑わい交流施設	
11 月第 2 日曜日	YOSAKOI ぶち楽市民祭	徳山中心商店街	

11 月 23 日	こどもっちゃ！商店街	徳山中心商店街	
12 月 1 日～1 月 4 日	周南冬のツリーまつり（集中イベント）	御幸通～青空公園	○
12 月中旬	周南ランプフェス	若葉公園	○
12 月中旬	徳山駅前クリスマスマーケット	徳山駅北口駅前広場	○
1 月上旬～2 月下旬	第 12 回全国工場夜景サミット in 周南 PR 展示	徳山駅南北自由通路	○
2 月下旬～3 月中旬	周南きさらぎ文化祭	徳山駅前賑わい交流施設	
3 月中旬	おさんぽマーケット	徳山駅北口駅前広場	○
3 月下旬	光アートマルシェ	徳山駅前賑わい交流施設	
3 月下旬	銀南街春まつり	銀南街	
3 月下旬	さくらえびす祭	銀南街、一番街	

【別紙２】貸出備品一覧

【徳山駅前賑わい交流施設】

N0.	品名	規格（数）	数量
1	折畳机	折りたたみ式テーブル ZK-180	12
2	丸椅子	スタッキングスツール YZX-01	40
3	A型看板	LNB110 W500×H1105mm (板面サイズ: W440×H820mm)	8
4	音響設備一式	・AV操作ラック式（移動式） (1) ・イベント用スピーカーセット STAGEPAS600i (1) ・スピーカー（移動式、ケーブル20m共） (2) ・ハンドマイク イベント用マイク Shure BETA-58A (1) ・ワイヤレスマイク ハンド型（充電付） (3) ・マイクケーブル 10m CANARE EC (1) ・マイクケーブル 5m CANARE EC-05 (2) ・マイクロホンスタンド 卓上 (1) ・マイクロホンスタンド 床上 (1)	1
5	テント	折りたたみ式タープテント 2.4×2.43	12