

小田原市観光交流センター 指定管理者業務仕様書集

令和5年8月

小田原市経済部観光課

目次

小田原市観光交流センター空調設備保守点検業務仕様書	2
小田原市観光交流センター清掃業務仕様書	4
小田原市観光交流センターごみ運搬業務仕様書	6
小田原市観光交流センター機械警備業務仕様書	7
小田原市観光交流センター昇降機設備保守点検業務仕様書	9
小田原市観光交流センター自動ドア保守点検業務仕様書	13
小田原市観光交流センター水景設備保守点検業務仕様書	15

小田原市観光交流センター空調設備保守点検業務仕様書

1 目的

本業務は、空調設備及び換気設備を定期的に点検及び運転調整作業を行い、正常かつ良好な作動状態を維持するために行うことを目的とする。

2 業務場所

- (1) 所在地 小田原市本町一丁目7番50号
- (2) 名 称 小田原市観光交流センター

3 対象機器台数

別紙のとおり

4 業務内容

- (1) 点検回数は年度内2回とする。
- (2) 保守点検業務要員を設備点検個所に派遣して、所定の点検を行う。
- (3) 関係する法規に基づき保守点検を行う。
- (4) 各部屋の室外機・室内機の熱交換器及び配管部分の異常音・異常振動・油にじみ・腐食・さび・傷・霜付きなどを確認する。
- (5) フィルター・ドレンパン等については、汚れの状況に応じて適宜清掃除塵を実地する。汚れがひどい場合は洗剤にて洗浄する。

5 消耗品の負担

保守点検作業において、軽微な損傷がある場合は保証するものとし、必要な消耗品等は本業務に含むものとする。

6 提出書類

業務完了毎に、報告書及び写真を提出すること。

7 遵守事項

- (1) 業務実施に当たっては、原則として休館日等、運営に支障のない日時に行うものとする。
- (2) 業務実施に当たっては、事故等が生じないよう十分な安全対策を講ずること。
- (3) 業務終了後は、作業場所及びその周辺の清掃を行うこと。
- (4) 業務において発生したゴミ及び不要物は作業側において処理すること。

別紙

名称		機種名	台数
室外機	ACP-G-1-1	REUP670FE	1
室内機	ACP-G-1-1-1	FXYMP160CB	3
室内機	ACP-G-1-1-2	FXYMP140CB	1
室外機	ACP-G-1-2	RSRP40BDTE	1
室内機	ACP-G-1-2-1	FAP40DJ	1
室外機	ACP-G-1-3	RXUP224FAE	1
室内機	ACP-G-1-3-1	FXYWP224MDF	1
室外機	ACP-G-1-4	RSRP140BDE	1
室内機	ACP-G-1-4-1	FHCP140EM	1
室外機	ACP-G-1-5	RSRP140BDE	1
室内機	ACP-G-1-5-1	FHCP140EM	1

小田原市観光交流センター清掃業務仕様書

1 目的

小田原市観光交流センターの美観と適切な環境を維持できるよう、経済性を考慮し計画的に日常清掃及び定期清掃業務を行うことを目的とする。

2 業務場所

- (1) 所在地 小田原市本町一丁目7番50号
- (2) 名称 小田原市観光交流センター

3 業務内容

別紙「清掃業務実施要領」による。

4 従事者の構成

清掃業務従事者は年齢・性別・学歴を問わないが、観光交流センターの公共性および業務の必要性を十分に認識している、健康で身元の確実な者とする。

5 従事者の人員配置

定期清掃にあたっては作業の完全な実施に要する人員を確実に配置するとともに、必要最小限の時間で業務を遂行できるよう、特に注意すること。

6 清掃業務の基準

- (1) 日常清掃は、開館時間内に実施する。
 - (2) 定期清掃は、原則として開館時間外に実施する。ただし、観光交流センターの運営に支障のない場合を条件として、清掃の業務内容によっては開館時間内に実施することも可能とする。
- なお、詳細な実施のスケジュールは、小田原市と指定管理者が協議して定めるものとする。

7 休館日

12月29日から1月3日まで休館日とする。ただし、指定管理者は、特に必要があると認めるときは、市長の承認を得て臨時に休館し、又は開館することができる。

8 清掃業務従事者の服装

清掃業務に従事する者は、統一された衣服を着用し、ネームバッヂを着用するものとする。

9 書類・帳簿等

「業務実施計画書」、「業務日誌」、その他必要な書類または簿冊を現場に備え付けるものとする。

特に定期清掃の実施にあたっては、定期清掃開始の2週間前までに、実施日程・実施範囲等を明記した「実施計画書」を用意すること。

○清掃業務実施要領

1 清掃方法

- (1) 清掃にあたっては、火災・盗難その他の事故が発生することの無いよう十分注意すること。
- (2) 清掃は静粛に行い、清掃用品等を来館者や壁、備品等に飛散させたりすることの無いよう注意すること。
- (3) 建物の破損等を発見した場合は、速やかに市に報告すること。
- (4) 清掃に際して移動させた備品等は、清掃終了後速やかに元の場所に戻すこと。
- (5) 清掃により生じた廃棄物は、小田原市の指定する集積場所に集め、集積場所は常に整理し、清潔を保つこと。

2 日常清掃

- (1) エントランス・各通路・イベントスペース・トイレなど、観光交流センターの床及び壁面等の清掃。
- (2) テラスの床面及び外階段・転落防止手摺の清掃。
- (3) ゴミ集積場所の整理・清掃。
- (4) トイレトペーパー及びシャボネット等の補充。
- (5) にぎわい広場・駐車場などのゴミ拾いを含む清掃。

3 定期清掃

詳細は小田原市と指定管理者が協議して決定すること。

- (1) 床の定期清掃は次のとおり実施する。

ア 洗浄／年4回

《方法》除塵を行い、専用洗剤を塗布し、洗浄用パット等で汚れを除去し、十分水切りを行い乾燥させ、コート剤を塗布する。

- (2) 床以外の定期清掃は次のとおり実施する。

ア ガラス／年4回

《場所》ガラス面のある場所

《方法》ガラス用洗剤で汚れを取り除き、スクイージー・タオル等を使用して水分を除去する。併せてサッシ枠（下部）の拭き掃除を行う。

イ 壁等／年1回

《場所》全て

《方法》しみ・汚れのある部分を水または専用洗剤で拭き取る。

ウ 高所塵払い／年1回

《場所》特に指定なし

《方法》高所や凹み等にたまった埃を除去する。

- (3) トイレの定期清掃／年4回

清掃方法は、原則として洗浄清掃の手順に準ずるものとする。また、衛生陶器、鏡、化粧台はガラス清掃の手順に準ずるが、しみ・汚れのある部分を専用洗剤で拭き取った後、水分を除去するものとする。なお、臭気の強い場合には尿石除去剤を散布して臭気を除去すること。

ただし、使用する尿石除去剤の種類については管理者と打ち合わせの上決定すること。

小田原市観光交流センターごみ運搬業務仕様書

1 目的

小田原市観光交流センターの美観と適切な環境を維持できるよう、経済性を考慮し計画的にごみ運搬業務を行うことを目的とする。

2 業務場所

- (1) 所在地 小田原市本町一丁目7番50号
- (2) 名 称 小田原市観光交流センター

3 業務内容

小田原市指定の収集場所から収集した物を、小田原市環境事業センター等処理場まで運搬する業務とする。収集した物とは、小田原市観光交流センターで回収された廃棄物等をいう。

- (1) 燃せるごみ 原則として週2回
- (2) 資源物・不燃物 原則として月1回

4 集積場所 原則として、三の丸ホール集積場とする。

5 搬送車両

車両は、原則としてパッカー車とする。ただし、平積車を使用しようとするときは、荷台を幌やシートで覆うことで、搬送中に回収物が一切飛散しない構造とし、事前に小田原市の承認を受けなければ使用できないものとする。

6 費用負担

- (1) 家電リサイクル法（4品目）の処理費用については、小田原市と協議の上、解決するものとする。
- (2) 敷地内での搬送車両に係る事故等については、指定管理者が責任をもって解決するものとする。

7 安全配慮

敷地内では、市民や観光客等一般通行人に対して、脅威を与えないように車両を徐行させるなど十分な配慮をして安全を確保した上で、業務を遂行するものとする。

小田原市観光交流センター機械警備業務仕様書

1 目 的

小田原市観光交流センターの建物・駐車場及び敷地内に付随する物件全てにおける盗難・火災・不良行為及び破壊行為等を未然に防止することにより、市有財産の保全を図るとともに利用者及び周辺住民への安全を最大限に配慮することを目的とする。

2 業務場所

- (1) 所在地 小田原市本町一丁目7番50号
- (2) 名 称 小田原市観光交流センター

3 業務内容

- (1) 警備業務
- (2) 事故確認時における関係先への通報、連絡
- (3) 非常災害時における対応
- (4) 全国瞬時警報システム（Jアラート）受信時の対応
- (5) テロの事象に応じた警戒レベルに基づく対応

4 警報機器等の設置

観光交流センターに警報機器を設置し、当該警報機により感知される異常の有無を監視センター（以下「本部」という）において自動的に表示する機械設備をなし、また、当該機械設備の正常作動を本部において確認し得るに必要な機器を装置するものとする。

5 機器の種類

該当物件に設置される警報機器は、本警備の遂行上、必要かつ最も効果的なものでなければならない。

6 機械設備の保守点検

設置した機械設備に関し、正常な機能を維持するため、毎月1回の保守点検を定期的に行い、また、毎日機械設備の正常な機能を点検し、本部においては、正常作動を認識し、万一警報機器の故障により作動に異常を生じたときは、遅滞なく警備上万全な処置を講じるものとする。

7 監視

監視要員を定め、本部に設置される機器表示盤により、当該物件の異常の有無を間断なく監視するとともに警備の万全を図るものとし、緊急の際は、必要な措置を講じるものとする。

8 異常事態の措置

- (1) 警報機器等による機械警備の従事者が業務遂行中、物件に異常事態が発生したことを知ったときは、遅滞なく当該物件に急行させるとともに、異常事態の確認を行わせ、緊急時に際しては、直ちに所定の緊急連絡先に連絡させる。

- (2) 緊急連絡の必要を認めない事項については、適宜処置を行い警備報告書に記入の上指定の場所に提出させる。

9 鍵の保管

指定管理者は、警備委託等により委託業者へ鍵を預ける場合は、責任をもって保管させ、預けた鍵を使用していない場合は、金庫に保管するなど安全な措置を講じさせなければならない。

10 その他

- (1) 小田原市は、警備内容を検討し、必要な部分については、改善を指示できるものとする。
- (2) 警備上の問題等については、関係法令の規定によるほか、その都度、小田原市と指定管理者の協議のうえ、誠意をもって解決するものとする。
- (3) 軽微な業務について本書に記載の無い事項であっても、小田原市が必要と認めた場合、指定管理者は可能な限り実施しなければならない。

小田原市観光交流センター昇降機設備保守点検業務仕様書

1 目 的

小田原市観光交流センターの昇降機設備の保守点検を実施し、設備の安全性を確保し事故を未然に防止するとともに、機能維持を図るため必要に応じて機器の構成部品の修理・取換を行い、設備の耐用年数の延伸を図ることを目的とする。

2 業務場所

- (1) 所在地 小田原市本町一丁目7番50号
- (2) 名 称 小田原市観光交流センター

3 対象設備

- (1) メーカー名 株式会社日立ビルシステム
- (2) 型 式 日立機械室レス乗用エレベーター (UAP-11-C045 2停止)
- (3) 付 加 仕 様 遠隔知的診断装置、地震時完成運転装置、停電時自動着床装置、ケアフルセンター・ケアフルドアシステム、遮煙性能付ドア
- (4) 台 数 1基
- (5) 着 床 数 2箇所停止

4 実施時期

- (1) 保守点検 毎月1回実施する。
- (2) 定期検査 年に1回実施する。
- (3) 遠隔点検 1日24時間1年 365日、電話回線にて実施する。
- (4) 機能維持工事 機器の摩耗・劣化の予測に基づき、必要に応じて実施する。

5 業務内容

(1) 点検

監視装置による遠隔定期診断と必要に応じた技術員の巡回点検をプログラムで組み合わせ、エレベーター各部を点検、必要に応じて調整、注油を行うこと。

(2) 整備

装置の稼働状況に適応したプログラムによる整備を行うこと。

(3) 遠隔監視診断

24時間機器を遠隔監視し、異常や不具合発生時には、出動、対策を行うこと。

ア 監視項目

閉じ込め故障、起動不能故障、安全装置動作、電源系統異常、走行異常、ドア開閉異常

イ 診断項目

接触器動作状態、制御用マイコンの状態、ドア開閉状態、かご着床状態、運転性能

(4) 異常時の通話機能

閉じ込めなど異常時には、エレベーターかご内と管制センター又はサービス拠点との間で直接通話することができること。

(5) 検査立会い

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に立ち会うこと。

(6) 故障対策

24時間出動体制をとり不時の故障に対処すること。

(7) 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、次の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	備考（免責事項）
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、次の条件に該当しないことを確認後、かご内の状況を直接電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。 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定した場合 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できない場合 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	①救出中は、通常の運転と比較し起動や停止時に多少ショックを感じることもある。 ②救出中は、乗客に操作及び手で戸を開かせる場合がある。 ③エレベーター外への脱出時、通常の運転と比較し床との段差が大きくなっている場合がある。 ④管制センター技術員の指示に従って行動しないと思わぬ怪我や事故につながる場合がある。

(8) 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、次の条件において自動診断により仮復旧すること。

項目	機能の内容・条件	備考（免責事項）
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り、地震感知器が一定以上の揺れ（低gal値以上の揺れ）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（高gal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定できた時、仮復旧する。 なお、本復旧は技術者の点検により実施すること。 【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	①低gal値及び高gal値（上限値）の設定は本業務受注者によるものとします。 ②診断項目及びその正常・異常の判定は本業務受注者によるものとします。 ③停電中は診断運転を行いません。また、長時間停電の場合は、仮復旧できない場合がある。 ④所定値以上の積載物が常設又は置き忘れてかご内にあると診断異常となり仮復旧できません。 ⑤診断運転中にドアを開く場合がある。 ⑥サービス階切り離し（不停止階）の設定がある場合でも、診断運転

	【その他】 ①万が一、仮復旧後の運転中に異常音や振動が発生した場合は、所定の方法によりエレベーターを休止する。 ②仮復旧後の運転中に、リモートメンテナンスシステムで異常の兆候を検出した場合、エレベーターを休止する。 ③本システムは、リモートメンテナンスの機能により仮復旧可能なエレベーターを一時的に仮復旧するものであり、故障や異常診断結果などで仮復旧できない場合は、技術員の出勤により、本復旧するまで運転を休止すること。	中は、停止しドアを開閉して点検する。 ⑦本復旧までの時間は地震の発生日時や規模などにより異なり、優先して復旧するものではない。
--	--	---

6 機器を構成する部品の修理又は取替項目

区 分	修理の対象(装置名)	主な修理又は取替項目
か ご	外部への連絡装置	インターホンバッテリー取替
	停電灯装置	停電灯バッテリー取替
		停電灯ランプ取替
	操作盤	操作盤スイッチ類取替
	かごの戸	ハンガーローラ取替
		駆動ロープ(ベルト)取替
		スイッチ取替
かご上	戸閉め安全装置	コード取替
		スイッチ取替
		駆動モータベアリング取替
		ロータリーエンコーダ取替
	ガイドシュー・ローラ	駆動ベルト取替
		スイッチ取替
		ガイドシュー・ローラ取替
乗 場	乗場の戸	ハンガーローラ取替
		駆動ロープ取替
		ドアインターロックスイッチ取替
	乗場ボタン	押ボタンスイッチ取替
昇降路・ピット	制御盤	バッテリー取替
		リレー取替
		コンデンサー類取替
	電動機	電動機巻線絶縁処理
		軸受ベアリング取替
		ロータリーエンコーダ取替
		綱車溝修正及び取替
		防水シール取替
	ブレーキ	ライニング取替
		防水カバーリング取替
	頂部プーリ	頂部プーリベアリング取替
	かご・おもり吊り車	おもり吊り車ベアリング取替
	主・調速機ロープ	主ロープ切り詰め・取替
		調速機ロープ切り詰め・取替
	移動ケーブル	移動ケーブル取替
	調速機	軸受ベアリング取替
	テンションプーリ	テンションプーリベアリング取替
	かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラ取替
		かご下プーリベアリング取替

7 除外事項

次の事項は、本仕様書の修理及び取替作業に含まないものとする。

- (1) 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
- (2) 巻上機、電動機、制御盤等の機器の一式取替
- (3) 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
- (4) 昇降路周壁及び建屋部分の改修
- (5) 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
- (6) 不注意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替
- (7) 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

- (1) 不良箇所を点検により発見した場合は、当該機器・設備等が緊急性を要する場合は、直ちに修理・取換えを実施し、正常に稼働するように整備する。
- (2) 不時の事故等により担当者からの連絡があった場合は、直ちに技術員を派遣させその復旧に努めなければならない。

小田原市観光交流センター自動ドア保守点検業務仕様書

1 目 的

小田原市観光交流センターの自動扉設備が常に正常な機能を維持し、安全を確保するために設備の点検を行うとともに、設備の耐用年数を延伸することを目的とする。

2 業務場所

- (1) 所在地 小田原市本町一丁目7番50号
- (2) 名 称 小田原市観光交流センター

3 保守管理範囲

(1) 保守管理業務の対象範囲

自動扉開閉装置駆動部（ドアエンジン・プーリー・連結ベルト）
自動扉開閉装置懸架部（ドアハンガー・ハンガーレール）
自動扉開閉装置制御部（コントローラー・配線モジュール）
自動扉開閉装置検出部（起動センサー・保護用センサー・補助センサー）
自動扉開閉装置その他（オプション品）

(2) 保守管理業務の対象外範囲

建具類（硝子、サッシ、振れ止め、ガイドレール類、鍵錠など）
連動設備類（テンキー、キースイッチ、集合インターホン、非常開放スイッチなど）

4 保守管理業務の内容

(1) 定期点検整備

定期的に技術員を派遣し本装置の点検を行い、障害の予防保全に努める。
製造物責任の所在を明確にさせることと点検整備後の一貫した保証をもたせることを目的に、メーカーのナブテスコ株式会社の製品を熟知し、設計設置の経験及びその集積をもつナブコ自動ドア正規販売店の技術員が作業を行うものとする。

(2) 緊急修理

定期点検以外で、本装置の故障が発生した旨の通知を受けた場合は、直ちに専門の技術員を派遣し、本装置の調整又は修理を行うものとする。また、本契約に定める通常業務時間外でも、修理の依頼に対しては受付ができ、かつ、必要に応じて専門の技術員が派遣できる体制であるものとする。

(3) 保守部品

ア 本装置の点検または修理において別途部品交換を必要とする箇所を発見したときは直ちに小田原市に報告し対応を協議するものとする。交換部品に関しては、保証の観点からナブコ自動ドア純正部品（新品）を使用するものとする。
イ ナブテスコ製装置保守部品が製造中止となり保守部品供給期間を超過して、本装置の機能維持管理が不可能となった場合、後継機種へ更新するものとする。

ウ ナブテスコ製装置の保守部品供給に関する情報は、小田原市に対し速やかに通知するものとする。

(4) 記録及び報告

ア 記録（保管・保存）

(ア) 点検担当者は本装置の点検実施日、設置場所、点検機種名、点検内容の結果並びに修理を必要とした場合の措置内容を自動ドア点検報告書に記入する。

(イ) 本装置のセンサーの各設定(エリア範囲等)、コントローラーのパラメータ設定値を変更した場合、必ず建物管理責任者に報告承認後、自動ドア点検報告書に記録するものとする。

イ 報告

(ア) 点検（または修理）の結果を自動ドア点検報告書（修理作業報告書）に記入し、速やかに建物管理責任者に報告するものとする。

(イ) 点検結果に従って本装置の修理措置を行う場合は建物管理責任者に承認を受けるものとし、作業終了後に改めて建物管理責任者に報告し、修理作業完了の承認を受けるものとする。

小田原市観光交流センター水景設備保守点検業務仕様書

1 目 的

小田原市観光交流センターの水景設備の機能保全のため、点検を行うものとする。

2 業務場所

(1) 所在地 小田原市本町一丁目7番50号

(2) 名 称 小田原市観光交流センター

3 業務の実施内容

(1) 電気点検

絶縁測定 0.2M Ω 以上を基準値として、絶縁抵抗計にて測定確認する

電流測定 盤内電流計またはクランプメーターにて電流値を測定確認する

電圧測定 100v（200v）定格の場合は、電圧変動許容範囲内であることを測定確認する

24時間タイマー 現時間を確認し誤差がある場合には修正セットし、動作時刻を確認する

盤内外面 ビス及び鉄板・塗装状況の錆等を目視確認する

漏電遮断器 テストボタンによる遮断確認する

器具取付 盤内器具の変色、変形、緩み、発錆等を目視・触覚確認する

結線状況 各端子の変色、変形、緩み、発錆等を目視・触覚確認する

(2) 機器点検

ポンプ外面 目視出来る物については外観確認。目視出来ない場合は聴音確認

バルブ外面 錆び等の確認

露出配管外面 錆び等の確認

バルブ開閉具合 流量調整の可チェックをする

ノズル点検 ノズル詰まり等を確認する

濾過装置 外面及び電動弁を確認する

塩素滅菌装置 薬剤及び注入ポンプを確認する

照明灯具 点灯及びプログラムを確認する

(3) 動作点検

ポンプ 切替スイッチによる自動・手動・切の動作確認

濾過装置 切替スイッチによる自動・手動・切の動作確認

塩素滅菌装置 切替スイッチによる自動・手動・切の動作確認

電動弁 切替スイッチによる自動・手動・切の動作確認

照明灯具 切替スイッチによる自動・手動・切の動作確認

(4) 試運転調整

意匠調整 流量調整・照明灯具確認

濾過装置	電動弁動作確認
塩素滅菌装置	簡易濃度確認・調整

4 業務の回数・頻度

設備の機能回復や信頼性の確保のため、設備の点検回数・頻度はメーカー推奨回数を基に管理責任者の判断により決定する。

一般的には2回／年が妥当とされ、運転期間（通年／寒暖期切替）に拠って考慮される。