

豊橋市長 殿

豊橋駅東西自由連絡通路 指定管理業務

## 令和5年度 事業計画書・収支予算書

(指定期間：平成31(2019)年4月1日～令和6(2024)年3月31日)

令和 5年 2月 28日

団体名	株式会社東海ビルメンテナンス	
代表者氏名	代表取締役 倉田 雅史	
所在地	神奈川県小田原市本町一丁目13番6号	
電話番号	0465-23-4114	
FAX番号	0465-23-1696	
事務担当者情報	所属：管理統括本部	氏名： 
電子メールアドレス		
電話番号	0465-23-4114	
FAX番号	0465-23-1696	

## 1. 本書の趣旨

豊橋市と株式会社東海ビルメンテナンスで締結する、「豊橋駅東西自由連絡通路の管理に関する協定書」と関連する文書に基づき、指定管理期間5年目（令和5年度）の事業計画書及び収支予算書を提出する。

## 2. 施設の概要

※詳細は業務仕様書等参照

- (1) 施設名称：豊橋駅東西自由連絡通路
- (2) 所在地：豊橋市花田町字西宿地内
- (3) 構造：鉄筋造
- (4) 面積：3,475.5㎡
- (5) 施設内容：連絡通路 2,708.0㎡、トイレ3ヶ所 101.2㎡  
1階出入口 50.3㎡、エレベーターホール 38.8㎡  
1階～2階階段 126.1㎡、2階スロープ 81.2㎡  
南口屋外部分 145.2㎡
- (6) 利用開始：平成8年9月
- (7) 利用時間：年中無休 24時間



## 3. 指定期間 指定管理業務の概要

- (1) 指定期間  
平成31(2019)年4月1日から令和6(2024)年3月31日まで（5年間）
- (2) 業務の範囲  
ア. 連絡通路の施設及び設備の維持管理に関する業務  
イ. その他市長が定める業務

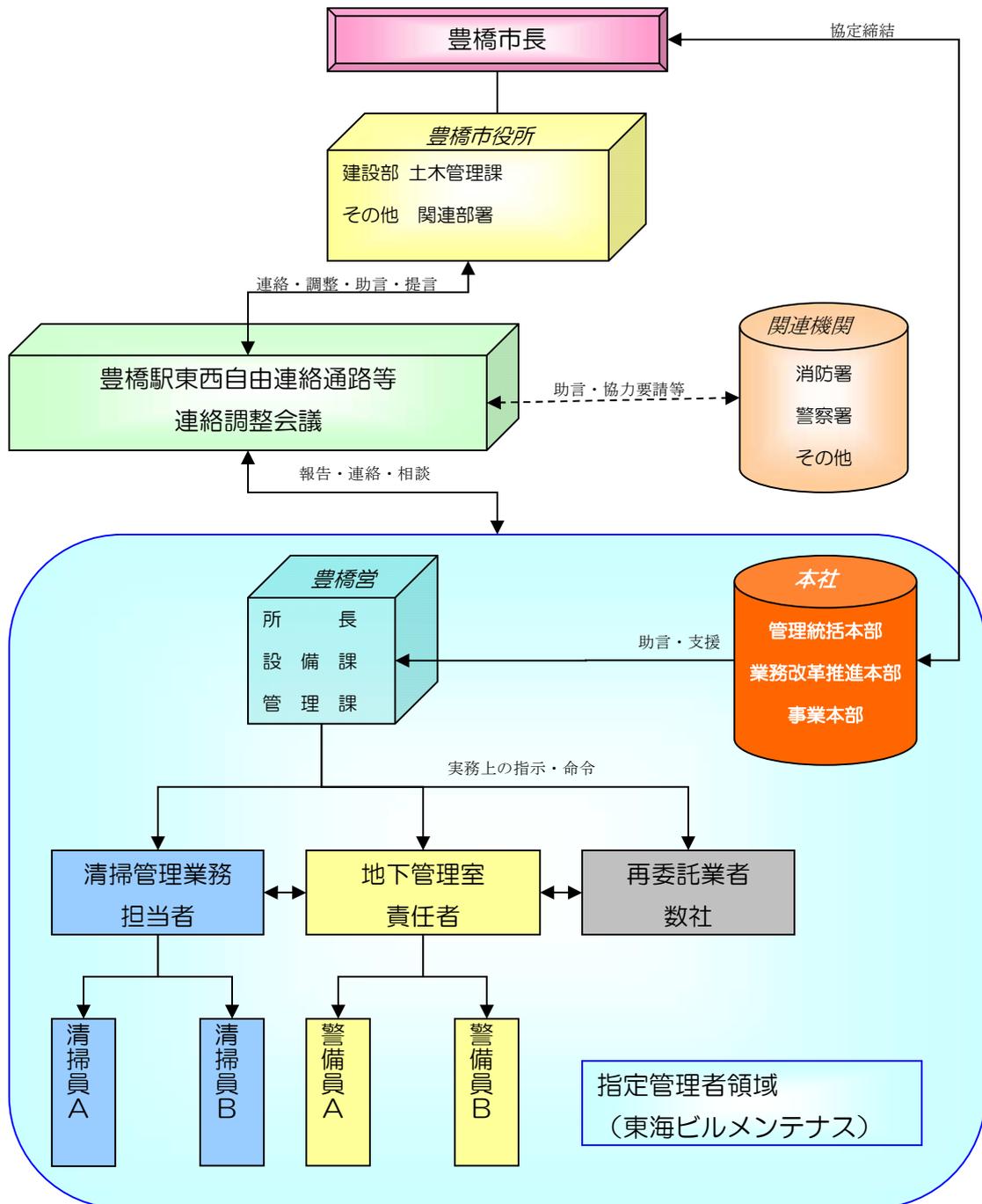
## 4. その他 電力需要について

豊橋市は、地球温暖化抑制対策に積極的に取り組んでおり、第二次豊橋市地球温暖化対策地域推進計画により、低炭素社会の実現に向けて太陽光発電やバイオマス発電など、エネルギーの地産地消のまちとして、再生可能エネルギー利用100%のまちを将来の姿として位置付けており、地産再エネ電力の調達拡大など豊橋市の理念に沿い、電力需要を「穂の国とよはし電力」からとしております。

5. 令和5年度の運営管理計画

(1) 運営組織の構造について

運営管理上の組織体型案については、下記のとおりです。



(運営組織図の解説)

豊橋市長との協定（契約）は、甲を豊橋市長・乙を弊社代表とし書面を取り交わします。連絡調整会議を中心に、運営組織を構築するものとして、会議の中で協議した内容に沿って各部門への指示・命令を下すようにします。また新型コロナウイルスを想定した「新しい生活様式」の実践と感染状況の変化を踏まえて「with コロナ」への展開も加味しながら進めてまいります。本組織図は大枠の組織体型を示したものであるため、現場レベルでの詳細な連絡調整は随時、豊橋営業所・地下管理室と土木管理課・関連部署・関連団体の間において取り交わすものとします。

下記に弊社の各セクションの役割について列挙いたします。

セクション名	役 割
豊橋営業所	当該施設管理運営の総合窓口。豊橋市及び関連機関との折衝・渉外、実務スタッフ管理を担当する。
地下管理室	巡回スタッフの配置、サークルプラザ利用受付、当該業務の実務全般を担当し、豊橋市と及びその他の実務スタッフとの警備申し送り事項、修理・修繕・施設設備保全必要箇所や美観維持において清掃を必要とする箇所にいるまで、警備・設備・清掃の密な連絡調整を図る。
警備員	施設内の巡回・保安施設警備及びモニター監視等の実務スタッフ。 ※P.4 警備人員配置
清掃員	施設内の清掃管理業務等の実務スタッフ。 管理室及び警備員との連携を図る。 ※P.4 清掃人員配置
再委託業者	管理運営の効率化、生産性向上のため、業務の一部を再委託する場合の業者
本社 管理統括本部	協定締結、予算管理、収支報告
事業本部	従事者研修、品質管理支援等
業務改革推進本部	新規提案部分への取組支援等

豊橋駅 警備人員配置

	AM1:00	AM1:00	AM2:00	AM3:00	AM4:00	AM5:00	AM6:00	AM7:00	AM8:00	AM9:00	AM10:00	AM11:00	PM12:00	PM1:00	PM2:00	PM3:00	PM4:00	PM5:00	PM6:00	PM7:00	PM8:00	PM9:00	PM10:00	PM11:00	AM12:00
1	[Yellow Block]																								
2	[Yellow Block]																								
3	[Yellow Block]																								
4									[Yellow Block]																
5									[Yellow Block]																
6									[Yellow Block]																
7																	[Yellow Block]								
8																	[Yellow Block]								
9																	[Yellow Block]								
10									責任者・副責任者・事務所スタッフ ※状況による																

豊橋駅 清掃人員配置

	AM5:30	AM6:00	AM6:30	AM7:00	AM7:30	AM8:00	AM8:30	AM9:00	AM9:30	AM10:00	AM10:30	AM11:00	PM11:30	PM12:00	PM12:30	PM1:00	PM1:30	PM2:00	PM2:30	PM3:00	PM3:30	PM4:00	PM5:00	PM6:00	PM7:00	PM8:00	PM9:00								
1	[Yellow Block]																							※3日に1回自動床洗浄機清掃実施											
2	[Yellow Block]																																		
3								[Yellow Block]																											
4								[Yellow Block]																											
5								[Yellow Block]																											
6								[Yellow Block]																											
7															[Yellow Block]																				
8								応援スタッフ・事務所スタッフ ※状況による																											

## 令和5年度事業計画書 P. 5

### (2) 施設維持管理について

前年度の経験則を踏まえて、効果的・効率的な施設維持管理に努めます。  
 保守点検等の各業務について、下記のような業務実施予定表を作成し、計画的に業務履行いたします。また、過去の経験則から、季節ごとの施設環境、時間ごとの施設状況（利用者の通行頻度等）、天候、催事等に対応した景観維持に努めます。

令和5年度 豊橋駅東西自由通路作業実施計画表

業務名	項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	法定	備考
1 電動排煙保守管理	4窓×9ヶ所					○									故障対応
2 清掃管理業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		日常、定期、特別
3 給水・排水ポンプ保守点検							○						○	1回	年1回以上
4 消防用設備保守点検	機能/総合点検						○							2回	
5 EV、ES保守点検	EV×2基、ES×4基	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1回	24H遠隔監視、トラブル対応、法定検査
6 トイレ防臭業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
7 警備業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
8 自家用電気工作物保安管理業務	6.6KV/200KVA、6.6KV/100KVA	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	12回	「年次点検1回/年、測定及び試験の基準」による
9 公衆電話現金徴収業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
10 廃棄物処理業務	搬出場所/豊橋駅東西自由通路	適	適	適	適	適	適	適	適	適	適	適	適		
11 防災共同防災訓練							○					○			

### 給水・排水ポンプ保守点検内訳

ポンプ設置場所	給水	排水	計
1 豊橋駅西口地下	2	-	2
2 豊橋駅南口エスカレーターピット	-	2	2
3 豊橋駅南口エレベーターピット	-	2	2
計	2	4	6

各月の業務履行状況については、翌月の連絡調整会議で豊橋市建設部土木管理課に報告・連絡するものとします。

### (3) サービス向上に向けた取り組み

基本協定書に定める、「提案書（公募の際、提出した業務提案書）」に基づき、令和 4 年度事業において実行済の件については事業承継し、未完・未遂の件については、引き続き関連機関等と協議を重ねながら取り組んでまいりたいと考えております。

下記事項について、サービスの向上のための提案を掲げています。

#### ① トイレコーティングの継続実施

トイレコーティングの実施により便器内に水垢が付きにくく撥水されるため、トイレの異臭が改善されます。

#### ② トイレに設置したマイナス帯電水生成器（ソプレス）の継続管理

不特定多数の方が使用する公共トイレは、汚れや臭いが落ちにくく、不快に思う利用者もおり、防臭対策として、マイナス帯電水生成器を設置し、尿石付着と臭気の軽減を図ってきました。引き続き継続管理してまいります。

#### ③ トイレ床面洗浄の定期的な重点清掃継続実施

令和 2 年からの新型コロナウイルス感染症対策として全国的にも安全安心への関心は依然として非常に高く、新しい生活様式へ移行・定着してきております。また細菌やウイルスに対する警戒感や危機感に対する関心も浸透・定着しており、衛生面や美観維持にも関心が高まっております。つきましては、トイレ個室内の細部に至るまで継続実施してまいります。

#### ④ 視覚障害者誘導用点字ブロックの有効性を継続実施

自由通路内に設置してある点字ブロックに関し、破損箇所があれば修繕し、愛知県盲人福祉連合会等との協議を継続して行い、助言を参考に調査を実施・検証して、追加・改善が必要と思われる箇所を特定し、内容をまとめて豊橋市に報告させていただきます。改善が必要な場合はご承認後に改良を実施致します。

#### ⑤ 利用者の安全確保として通路等への転倒防止策の継続実施管理

豊橋駅及び周辺施設内においては構造上、また経年劣化箇所も散見され、依然として滑りやすい通路が存在しており豊橋市の長寿命化計画にも即し、超少子高齢化が進む中、危険箇所を取り除き、安全安心を確保するために床の転倒防止策を引き続き継続管理してまいります。

#### ⑥ 照明器具 LED 化継続実施

政府による「新成長戦略」「エネルギー基本計画」に基づき、蛍光照明器具の生産が終了しており、地球環境への貢献も見据えて、終了していない箇所の LED 化と老朽化した LED の交換を継続実施、未完の誘導灯の LED 化も実施してまいります。

#### ⑦ 従事者の研修

インスペクションの継続実施で質の向上を図ってまいります。

#### ⑧ 利用者アンケートの継続及び必要に応じて内容などの見直しと御意見を活かした改善を行い、サービスの向上を行ってまいります。

#### ⑨ 連絡調整会議の継続実施

上記を中心に事業を推進し、過去に実施済みの事項については継続し、新たな取り組みにつきましては、指定管理業務内容及び提案書記載項目について、月次実施の連絡調整会議にて進捗状況を豊橋市建設部土木管理課に相談・報告してまいります。また、モニタリングの実施を通じて、警備・清掃・設備スタッフの連携を強化しており、サービス向上に向けた取り組みを推進してまいります。

### (4) その他、令和 5 年度の運営管理計画・方針

その他の事項等については、「提案書」の内容に基づくものとし、関係法令等を遵守した事業経営を実施いたします。

## 別紙

### 前記、サービス向上に向けた取り組みの実施時期等について

- ① トイレコーティングの継続実施については、インスペクションの継続実施との連携により、適宜実施予定。
- ② トイレに設置したマイナス帯電水生成器ソプレスは継続管理。
- ③ 西口トイレ及び南口トイレについては重点的な定期清掃を毎月 1 回実施中であり、機械的・ケミカル的に工夫を凝らした(ナノエッジ、スクエア9)工法にて 2022 年 2 月より実施中であります。
- ④ 視覚障害者誘導点字ブロックの設置見直し実施については、愛知県盲人福祉連合会様と連絡を取り合い、必要に応じて適宜交渉し、改善・改良してまいります。
- ⑤ 利用者の安全確保として通路等への転倒予防対策については、随時実施予定。  
(駅西出入口 2 階エスカレーター周り・東口正面出入口周り及び新豊橋駅連絡側である南口出入口通路は実施済みであり、劣化の状況次第では補修してまいります)
- ⑥ 照明器具 LED 化については、交換済みの LED 照明器具の老朽化取替を適宜交換予定。
- ⑦ 従事者研修、インスペクションの継続実施。
- ⑧ 利用者アンケートも継続実施により、利用者目線からの貴重な意見を吸い上げ、改善・向上を図る。設置場所や内容については適宜検討する。
- ⑨ 連絡調整会議は毎月継続実施。  
2019 年(令和元年)12 月以来長引くコロナウイルス感染症対策に基づき、引き続きメール、電話などによる「with コロナ対応」も視野に入れて疎通を図ってまいります。

## 6.収支予算書(令和5年度分)

東西自由連絡通路（南口含む）

(単位：千円)

区分		金額
収入計画	指定管理料	44,093
収入合計		44,093

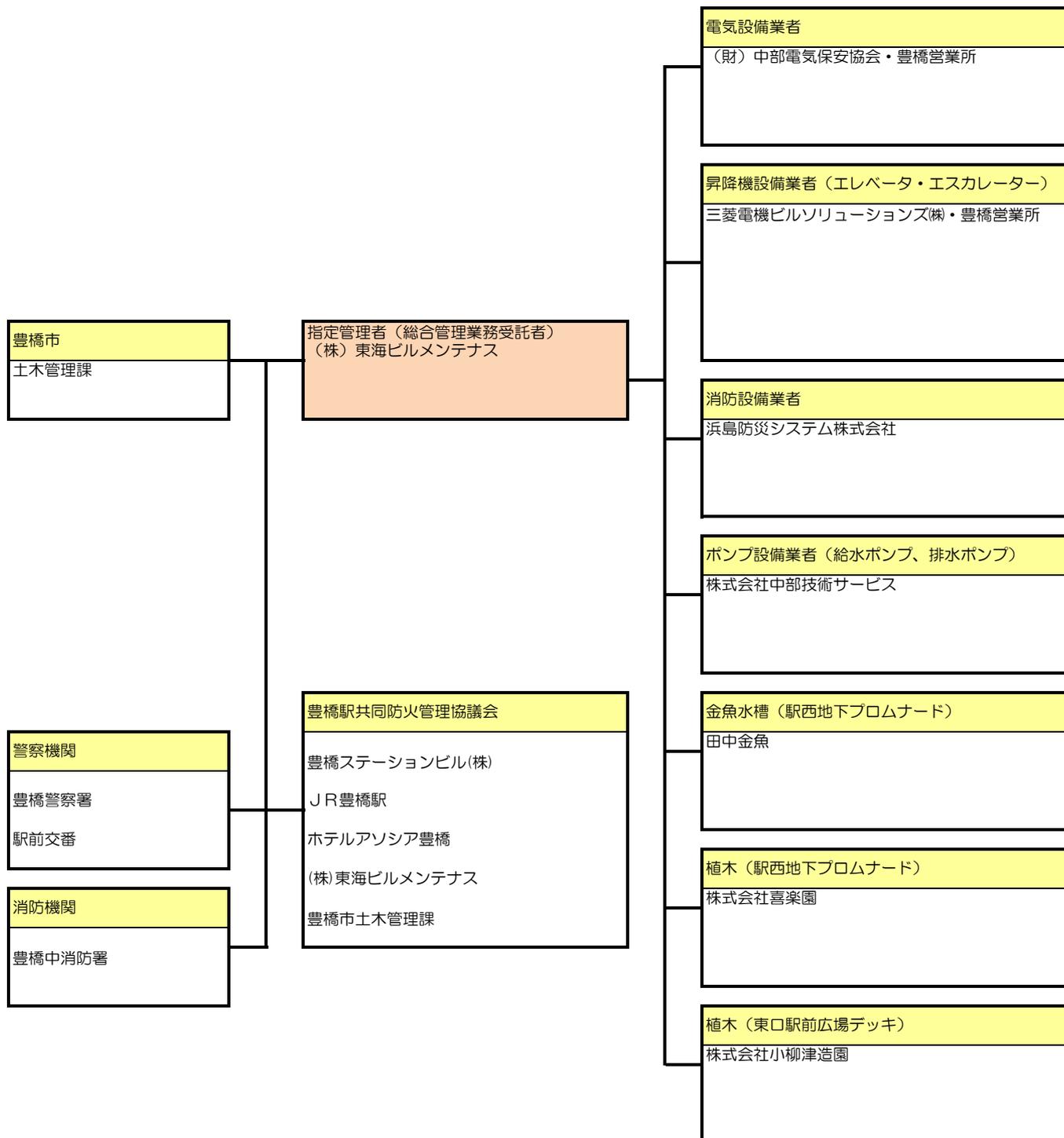
区分		内訳	金額
支出計画	1)人件費	給与	15,058
		手当等	
		法定福利費	
	2)需用費	消耗品費	929
		光熱水費	13,577
		燃料費	
		修繕費	1,757
	3)役務費	通信運搬費	553
		手数料	
		保険料	
	4)運営管理費		4,384
	5)委託料		7,719
	6)リース料		116
支出合計			44,093

(株)東海ビルメンテナンス

## 7. リスク管理体制

### 緊急連絡網

R5.2.1 現在



#### 連絡系統について

1. 豊橋市土木管理課と指定管理者（総合管理業務受託者）は、相互に緊密な連絡を取り合う。
2. 豊橋市役所、指定管理者（総合管理業務受託者）内部の連絡体制の構築は、各組織で行う。
3. 警察機関、消防機関への連絡は、基本的に指定管理者（総合管理業務受託者）から行うが、必要に応じ、豊橋市土木管理課からも行う。
4. 豊橋駅構内共同防火管理協議会に関連する案件については、指定管理者（総合管理業務受託者）を豊橋市土木管理の基本の窓口とする。
5. 再委託業者各社への連絡は、基本的に指定管理者（総合管理業務受託者）から行う。

#### 連絡手段について

1. 電話連絡を基本とする。
2. 状況に応じ、携帯電話、FAX、Eメールも活用する。