

横浜市瀬谷公会堂指定管理業務 特記仕様書（施設概要及び業務基準）

瀬谷公会堂の指定管理業務については、「瀬谷公会堂指定管理業務仕様書」の規定のほか、この特記仕様書の定めにより行うものとする。

第 1 瀬谷公会堂の運営方針

瀬谷公会堂は、区民の集会や各種団体の行事、催事に使用することを目的で設置されている施設である。利用者の利便性向上を図り、公の施設として多くの方々にご利用いただくことが第一義的な役割であることを認識し、質の高いサービスの提供及び適正な管理運営を行う。

第 2 公会堂の管理運営業務の基準

1 基本事項

(1) 施設の概要

施設名	面積	仕様、付属設備等
講堂	614㎡	舞台（185㎡）、観客席506席（固定席434席、可動席58席、車椅子席8席、親子席6席） 照明設備、音響設備、音響反射板、 グランドピアノ×1（フルコンサート）
楽屋 1	23㎡	
楽屋 2	20㎡	
ホワイエ	167㎡	
リハーサル室 1	38㎡	音楽・ダンス練習、ミニコンサート、会議等 定員15名程度
リハーサル室 2	43㎡	音楽・ダンス練習、ミニコンサート、会議等 定員15名程度
会議室 1	34㎡	18席 ※会議室 1・2 は繋げて使用することが可能
会議室 2	31㎡	18席 ※会議室 1・2 は繋げて使用することが可能
会議室 3	33㎡	18席
和室	29㎡	定員15名

(2) 開館時間

開館時間は午前 9 時から午後10時までとする。

(3) 利用時間区分

ア 講堂

昼間：午前 9 時から午後 5 時まで

夜間：午後 5 時30分から午後10時まで

昼夜間：午前 9 時から午後10時まで

イ その他の施設

午前：午前 9 時から正午まで

午後：午後 1 時から午後 5 時まで

夜間：午後 5 時30分から午後10時まで

昼間：午前 9 時から午後 5 時まで

昼夜間：午前 9 時から午後10時まで

(4) 休館日と施設点検日

ア 休館日

休館日は12月29日から 1 月 3 日までとする。

イ 施設点検日

指定管理者は、月 1 回以内で施設点検日を設定することができる。施設点検日の設定に際しては、予め区と協議の上、定めるものとする。(現在は、第 3 月曜日)

(5) 利用要綱

指定管理者は、施設の利用の基準、施設貸出のルール等について記載した利用要綱を区と協議の上定め、利用者の閲覧に供しなければならない。利用要綱は、現在使用している「瀬谷公会堂事務取扱要領」をもとに作成すること。

利用要綱に定める主な内容は次のとおりとする。

ア 開館時間、休館日及び利用時間帯に関すること。

イ 利用手続き、利用申込みの受付に関すること。

ウ 利用のルールに関すること。

エ 利用制限及び利用の取消に関すること。

オ 利用料金の徴収、返還及び減免に関すること。

カ 優先申込みに関すること。

(6) 利用料金

ア 指定管理者は、条例に定める額の範囲内で、区長の承認を得て利用料金を設定すること。

イ 利用料金の設定に際しては、次の料金表を参考にして定めるものとする。また、割引料金等については、区長の承認を得て定めることができる。

参考：「現在の瀬谷公会堂利用料金」

①施設利用料金（平日）

	昼間		夜間	昼夜間
	午前	午後		
会議室 1	500	700	800	2, 000
会議室 2	500	700	800	2, 000
会議室 3	600	800	900	2, 300
和室	500	700	800	2, 000
リハーサル室 1	700	900	1, 000	2, 600
リハーサル室 2	800	1, 000	1, 200	3, 000
講堂	15, 000		14, 000	29, 000
全館	23, 400		19, 500	42, 900

②附属設備利用料金

	午前	午後	夜間	昼夜間
グランドピアノ	1,500	1,500	1,500	4,500
照明一式	1,500	1,500	1,500	4,000
マイク一式	1,500	1,500	1,500	4,000
音響一式	1,000	1,000	1,000	3,000
映像一式	2,000	2,000	2,000	6,000
アップライトピアノ (リハーサル室2)	1,000	1,000	1,000	3,000

※現在瀬谷区地域振興課で所管している電子ピアノ「クラビノーバ（ヤマハ・P490R）」を、令和8年度から瀬谷公会堂の備品とし、附帯設備として、利用料金を設定することができる。

ウ 土日祝日等の利用料金（附属設備を除く）は、通常の料金の2割増の範囲内で指定管理者が区長の承認を得て定めること。現在瀬谷公会堂の施設利用料金は、土日祝祭日は2割増としている。

エ 利用者が入場料等を参加者から徴収する場合の利用料金（附属設備を除く）は、通常の料金の10割増の範囲内で指定管理者が区長の承認を得て定めること。

オ 利用者が規定の利用時間を超過して利用した場合の利用料金（附属設備を除く）は、通常料金の3割増の範囲内で指定管理者が区長の承認を得て定めること。

(7) 利用料金の減免

行政の利用等の場合には、次のとおり利用料金の減免を行う（次の率を料金に乗じて得た額が減免となる）。

本市が利用する場合	100分の100
本市が共催する行事等に 利用する場合	100分の50

※指定管理料の区指定額は、減免利用分を見込んだ金額となっている。

(8) 利用の許可

ア 利用者から利用申込があったときは、指定管理者は、速やかに利用内容を確認し利用の許可を行うこと。なお、利用申込内容に疑義がある場合は、区へ報告の上、対応について協議すること。

イ 条例、規則の規程に基づき、次の利用については利用を許可しない。

(ア) 公安又は風俗を害するおそれがあるとき。

(イ) 管理上支障があるとき。

(ウ) 主として物品の販売又は宣伝若しくはこれらに類することを目的として利用しようとするとき。

(エ) 会合の性質が騒乱を起こすおそれがあると認めるとき。

(オ) その他指定管理者が必要と認めたとき。

ウ 公会堂は連続して3日を超えて利用することはできない。ただし指定管理者が特別に必要と認めた場合は利用することができる。

(9) 利用申込の期間と優先受付

ア 一般利用

一般の利用者が施設に利用の申込を行うことができる期間は次のとおりとする。

講堂及びこれに付随して利用する講堂以外の施設	利用日の6か月前の日から利用日の3日前まで
講堂以外の施設	利用日の3か月前の日から利用日の3日前まで

イ 優先利用

本市が主催、共催又は後援する行事等に利用する場合は、上記申込期間以前でも優先的に受け付ける。

土曜日、日曜日、祝日等の優先利用については、1か月を通してそれぞれの日の数の合計の2分の1を超えないよう利用調整を行い、一般利用との均衡を図るものとする。

2 施設の運営業務

(1) 受付業務

ア 利用者の利便性を向上させる受付方法等の工夫について、指定管理者は積極的に取り組むことが可能である。新たな取組を行う場合は区に提案の上、承認を受け実施すること。

イ 優先利用、減免利用の受付については、当該利用可能条件に照らし利用調整を行うこと。なお、優先利用、減免利用の判断については、条例・規則によるほか、区と協議の上基準を定め、これに基づき適切な取扱を行うこと。

参考：「現在の公会堂受付業務の流れ」

- ・一般の利用については、利用申込期間内に先着順で申込を受け付ける。同時に複数の利用申込があった場合は、抽選で決定している。
- ・利用の申込は、利用許可申請書の提出により行い、公会堂の利用を許可した場合は、利用者に利用許可書を発行する。
- ・利用許可申請書の提出前に電話、来館等により利用予約を行っており、予約受付後10日以内に利用許可申請書を提出するものとしている。
- ・利用者は利用許可を受けた際、直ちに利用料金を納付することになっている。ただし、これが困難な場合は許可を受けた日から10日以内に納入できるようにしている。

(2) 施設・附属設備の貸出業務

施設及び附属設備の貸出業務は、有料貸館施設としての公会堂運営事業の中心業務である。したがって、指定管理者は、常に均質な貸館サービスが提供できるよう、施設水準の維持に努め、施設及び貸出備品・用具類の品質管理を行うとともに、本来の施設機能を利用者が享受できるよう適切な扱いを指導する必要がある。

ア 講堂

一般的な催し物開催の場合の施設貸出業務の流れについては、概ね次のようなものとなる。

(ア) 利用内容の打合せ（約1か月前）

利用者に来館してもらい、利用のスケジュール、舞台・客席等の利用方法、照明設備、音響設備のセッティング、観客の誘導方法等について、具体的な打ち合わせを行う。

- ・舞台の準備方法と使用備品
- ・マイクロホンの使用本数とその位置
- ・吊り看板の大きさ等吊り物の有無
- ・照明の方法と貸出器具
- ・音響関係使用機器と設置方法
- ・その他貸出備品とその設置箇所
- ・持ち込み機材の種類と運搬方法
- ・受付の有無と準備方法
- ・開演・終演時間及び開催方法等
- ・災害時の防災協力員届出の指導と確認
- ・使用上の諸注意

(イ) 利用時間前

- ・客席の清掃・点検・舞台吊り物・幕類の安全点検
- ・照明機器・音響機器の整備、点検
- ・備品類・コード類の点検等

(ウ) 利用時間中（事前準備）

必要に応じて、利用者との打ち合わせに基づき、以下の施設の準備、設営・操作の説明等を行う。

- ・客 席…客電点灯・冷暖房稼働連絡
- ・舞 台…看板等吊り物の準備、平台・演壇・椅子・ピアノ・反響板・所作台・照明器具等
その他使用備品類の設置、どん帳・スクリーン・ホリゾン・袖・引き幕等幕類
の調整、吊り物幕類の移動操作の説明
- ・照 明…各照明器具配置の入れ替え、カラーフィルターの入れ替え、照点調整・パッチコ
ードの組み替え、映写機等の設置、必要コード類の準備と接続、照明器具等の使
用説明及び指導
- ・音 響…マイクロホンの設置、テープレコーダー・レコードプレイヤー・その他音響機器
のセット及び配線、マイクロホン等の音出しテスト、音響装置の操作説明及び指
導
- ・控 室…開鍵・電灯・冷暖房スイッチオン、茶器その他必要備品の貸し出し
- ・ロビー…受付用、机・椅子・立て看板及び案内掲示用物品の貸出、掲示箇所に伴う諸注意
事項の説明
- ・その他…主催者及び避難誘導協力員に対する避難所・誘導方法の説明・避難路の確保のお
願い

(エ) 利用時間中（催し物開催時）

- ・ホール内の温度の監視・避難路の確保等安全点検
- ・ピアノ等大型備品類の移動手伝い

- ・照明器具及び音響機器の動作状況の点検と調整

(オ) 利用時間中（催し物終了後）～利用時間終了後

- ・舞 台…催し物の終了後は、使用備品・器具等の原状回復・場内清掃等は利用者をお願いするとともに、館の職員も積極的に行うものとする。なお、著しく原状回復が困難な場合、重量がある備品類等を運搬する場合には、職員が補助、立会いを行い、安全等の確保を行うこと。又、貸し出した備品類の返還に立ち会う。
- ・客 席…場内の簡単な清掃については利用者をお願いするとともに、館の職員も積極的に行うものとする。
- ・控え室…室内の清掃、茶殻等の処理は利用者をお願いするとともに、館の職員も積極的に行うものとする。茶器については、簡単に洗っていただく程度で、後で職員が点検し、洗い直し整理整頓して次の利用に備える。
利用者が全員退館した後、戸締まり・火気の有無を確認し鍵を閉める。
- ・ロビー…受付用等に利用した、机・椅子・掲示物等は、すべて撤去し原状回復は利用者に協力してもらう。弁当の空箱等大きなごみは、原則として持ち帰ってもらうよう協力を求める。利用者の全員が退館した後、ロビーを清掃する。

イ 会議室・和室・リハーサル室

会議室の貸出の場合も、講堂の場合と同様に、利用者が各種会議やサークル活動に、快適な状態で利用していただけるよう、常に心掛けなければならない。

(ア) 利用前

- ・各種会議室内の清掃、机・椅子・黒板などの清掃
- ・机・椅子その他備品類の配置点検
- ・茶器セットの整備点検
- ・貸出備品類（映写機・録音機等）の準備
- ・冷暖房装置の稼働
- ・許可書の確認、使用上の諸注意事項の説明
- ・鍵開け

(イ) 利用後

- ・室内及び什器類の清掃と原状回復
- ・茶器セット等の洗浄と格納、ごみの処理等
- ・忘れ物及び火気点検をして鍵を閉める。

(ウ) その他

湯沸かし室・廊下・ロビー等の清掃、ごみの処理等、会議室・和室・リハーサル室内も利用者が机・椅子その他備え付けの什器類を著しく配置を換えた場合以外は、館の職員が原状回復を行うこととし、利用者の負担の軽減に努める。

ウ 日常の管理業務

館の管理運営にあたっては、催しものがあるときはもちろん、館が利用されていないときにおいても、館内諸設備の点検・整備に努め、機能を十分発揮させることが必要であるが、そのための事務としてはおよそ次のものがある。

(ア) 清掃業務（委託業務を除く）

- ・事務室内の清掃及び整頓

- ・講堂内・客席・舞台・放送室・照明室及び控え室の清掃
- ・会議室・和室・リハーサル室の清掃及び備え付け備品等の洗浄
- ・ロビー・ホワイエの椅子等の清掃と整頓
- ・湯沸かし室の流し台、ガス台等の清掃と安全確認
- ・粗大ゴミ・ごみの処理等

(イ) 館内の設備器具等の保守点検と小破修理（委託業務を除く）

- ・照明器具の定期的な清掃と点検及び電球の交換
- ・館内の照明設備の電球等の交換
- ・机・椅子・看板等貸し出し備品類の小破修理
- ・照明器具・音響機器・コード類等の小破修理

(ウ) その他

- ・案内掲示板等の掲示と掲出

(3) 広報と施設情報の提供

指定管理者は、施設のPRや情報提供のために、以下の例を参考に、必要な媒体を作成し、配布等を行うこと。

ア ウェブサイトの開設、更新等（横浜市のウェブサイトと連携すること。）

ホームページには、行事予定等を載せるなど利用者へのサービス向上に努めること。

イ 施設案内リーフレットの作成・配布

ウ 公会堂を利用した各種イベント情報の提供

エ 電話等での各種問い合わせへの対応

オ 来館者及び見学者等への応接（施設の案内）等

カ 事業計画書・事業報告書等、施設の指定管理業務等を紹介する資料の閲覧

(4) 緊急時等の対応

ア 急病等への対応

指定管理者は、施設の利用者、来場者等の急な病気、けが等に対応できるよう、マニュアルを作成するとともに、近隣の医療機関等と連携し、緊急時には的確な対応を行うこと。また、利用者、来場者等が死亡、重傷等の重大な事故が起こった場合は、ただちに区にその旨を連絡すること。

なお、指定管理者は、AED（自動体外式除細動器）を導入し、適切な管理及び職員への十分な操作研修を行うこと。

イ 緊急時の対応

指定管理者は、災害等緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保等及び必要な通報等についてのマニュアルを作成し、緊急事態の発生時には的確に対応すること。また、警察、消防等に要請するような災害等の緊急事態が発生した場合には、ただちに区にその旨を連絡すること。

また、災害時等に横浜市が緊急に災害対策本部、避難場所等として施設を使用する必要があるときは、横浜市の指示により、優先して広域応援部隊、避難者等を受け入れることとする。

公会堂の開館時に台風などに伴い危険が予想されるときは、区と協議の上、閉館などの対応を行うこと。

雨漏り、壁の亀裂など重大なものについて、速やかに修繕の必要がある場合には、区へ連絡すること。

(5) 遺失物、拾得物の処置・保管

施設内で遺失物・拾得物を発見した場合は、拾得物保管表に記入し、保管・処理する。一定期間事務所にて保管しても持ち主が現れない場合は、警察へ届ける。

3 建物、建物以外の工作物、土地及び設備（以下、「施設及び設備」という。）の維持管理業務

瀬谷公会堂は、瀬谷区総合庁舎内にあり、瀬谷区役所及び瀬谷消防署と併設している。瀬谷区役所、瀬谷消防署及び瀬谷区総合庁舎の共有部分は令和8年度から業務委託により維持管理を実施する予定である。指定管理者は公会堂専有部分について日常的な管理を行うと共に、当該委託事業者が実施する維持管理業務の一部について、公会堂専有面積とそれ以外の面積で面積按分し、費用を負担する。詳細は別紙「公会堂維持管理業務一覧」及び別紙「費用按分表」を参照。

(1) 施設及び設備保守管理業務

指定管理者は、施設及び設備を適切に管理運営するために、日常的に点検を行い、仕上げ材等の浮き、ひび割れ、はがれ、かび等が発生しない状態を維持し、かつ美観を維持すること。

また、建築局が実施する劣化調査や二次点検等に伴い、建築局が指摘する優先的に行うべき修繕等については、区と指定管理者が協議し速やかに対応を行うこと。

修理が必要な場合は、1件につき60万円未満（消費税及び地方消費税含む）のものについては、年間の合計金額が200万円（消費税及び地方消費税含む）の範囲内で、指定管理者が自己の費用と責任により実施すること。なお、年間の合計金額が200万円を超えた部分の取扱いや簡易な修繕の範囲を超える場合は、区と別途協議するものとする。

また、指定管理者は、施設を安全かつ安心して利用できるよう、法定点検（※注）を適切に行うほか、施設及び設備の破損等の予防保全に務めること。施設及び設備の不具合を発見した際には、速やかに区に報告すること。なお、本施設は区庁舎と併設されているため、一部業務については、区が建物一括で専門業者へ保守管理業務を委託しているため、指定管理者は公会堂専有部分について日常的な管理を行うこと。

※建築基準法第12条第2項の点検は原則横浜市が行うため指定管理業務の対象とはならない。

(2) 設備機器管理業務

指定管理者は、施設及び設備の機能を維持するとともに、利用者が快適に施設を利用できる良質な環境を提供すること。業務にあたっては、確実性、安全性及び経済性に配慮するとともに、正常に機能しないことが明らかになった場合には適切な方法により対応するとともに、区へ報告すること。なお、本施設は区庁舎と併設されているため、一部業務については、区が建物一括で専門業者へ設備機器管理業務を委託しているため、指定管理者は公会堂専有部分について日常的な管理を行うこと。

ア 運転監視業務

設備の適正な運用を図るために行う運転及び監視並びにこれに関連する電力、用水、燃料等の需給状態を管理すること。また、設備に応じて、適切な運転記録をとること。

イ 日常点検業務

日常の機器運転管理、点検、整備を行うこと。また、点検及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

ウ 定期点検・整備業務

法定点検（※注）を適切に行うほか、設備の予防保全に努め、外観点検、機能点検、機器動作特性試験、整備業務等を行うこと。その際に、必要な消耗品等の更新についても、指定管理者の負担により（1件あたり消費税及び地方消費税込60万円未満）随時行うこと。また、点検結果及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

※建築基準法第12条第2項及び第4項の点検（昇降機に関するものを除く）は原則横浜市が行うため指定管理業務の対象とはならない。

(3) 清掃業務

指定管理者は、施設について、良好な環境衛生、美観の維持に心がけ、施設としての快適な空間を保つために、清掃業務を実施すること。

清掃は、できる限り利用者の妨げにならないように実施すること。

なお、本施設は区庁舎と併設されているため、一部業務については、区が建物一括で専門業者へ清掃業務を委託しているため、指定管理者は公会堂専有部分について日常的な清掃を行うこと。

ア 日常清掃

指定管理者は、管理区域にかかる箇所について日常的に清掃を行い、施設、設備、備品、器具等が常に清潔な状態に保たれるようにすること。清掃回数等の条件は、指定管理者が利用頻度に応じて、適切に設定すること。特に、便所等の水周りについては、衛生等について留意すること。また、消耗品は常に補充された状態にすること。

なお、イベント等で施設が利用される場合は、原則として運営主に発生したごみ等を処理させるとともに、エントランスホール等について簡易的に清掃を行うこととする。

イ 定期清掃

指定管理者は、管理区域において日常清掃では実施しにくい箇所の清掃等を確実にを行うため、必要に応じて定期清掃を実施すること。

参考：「現在の定期清掃の実施状況（令和6年度実績）」

	回数／年
床	4回／年
カーペット	1回／年
ガラス	4回／年
空調設備	2回／年

(4) 備品管理業務

ア 備品の管理

指定管理者は、利用者の施設における利用者の活動に支障をきたさないよう、施設に備付けの備品の管理を行う。また、その他、本業務において必要とされる備品の調達や不具合の生じた備品の更新については、原則的に本業務会計で購入するものとする。

イ 物品管理簿

指定管理者は、備品の管理に当たっては、横浜市の基準に準じて物品管理簿を作成し、確実に
行うこと（廃棄の場合も同じ）。

物品管理簿に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量、購入年月日、保管場所、整理
番号等を必ず含むこととし、現品を管理するシールにも整理番号を記載して管理を徹底すること。

なお、備品とは、その性質や使用できる期間の長短を優先して判断することとし、その性質又
は形状を変ずることなく、相当長期間（１年以上）にわたり使用できる物品等をいう。ただし、
備品の性質を備えていても、100,000 円未満（当該物品を取得するために支払った金額とし、消
費税及び付随費用（送料、取付費、設置費等）を含む取得価格）であれば消耗品として取り扱う
ことができるが、価格による区分は二次的な判断基準とする。

指定管理者に属する備品（指定管理者が自己負担により任意に購入・調達した備品）は、本物
品管理簿とは別に管理すること。

ウ 指定期間終了時の扱い

指定期間の終了に際し、区に属する備品については、区又は区が指定するものに対して引き継
がなければならない。また、指定管理者に属する備品については、原則として指定管理者が自己
の責任と費用で撤去、撤収するものとする。ただし、区と指定管理者が協議の上合意した場合、
区又は区が指定するものに対して引き継ぐことができるものとする。

(5) 保安警備業務

指定管理者は、施設の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境の確
保のために保安警備業務を行うこと。

業務にあたっては、施設の使用目的、使用内容等を十分に把握するとともに、警備業法、労働基
準法等関係法令及び監督官庁の指示を遵守すること。なお、本施設は区庁舎と併設されているため、
区が施設一括で専門業者へ保安警備業務を委託しており、指定管理者は公会堂専有部分について日
常的な保安警備を行うこと。

閉館の際には、各階各室の戸締・消灯等の確認、各室の異常の有無の確認及び各所の火災予防点
検を行うこと。侵入者・不審者等を発見した場合は、適切に対応すること。また、警備日誌を作成
すること。

(6) 環境衛生管理業務

指定管理者は、利用者が快適に施設を利用できる良質な環境を提供するため、常に施設の適切な
環境衛生の維持に努めること。業務に当たっては、施設の使用目的、使用内容等を十分に把握する
とともに、関係法規を遵守し、法定点検を適切に行うこと。

参考：「現在の衛生管理業務の項目と内容」

項目（回数は参考）	内容
空気環境測定業務 （１回／２か月）	・建築物における衛生的環境の確保に関する法律等に基づき、建物内における空気環境状態の測定を行う。
ねずみ・昆虫等防除業務 （調査１回／６か月）	・ねずみ等の発生場所、生息場所及び侵入経路並びにねずみ等による被害の状況について調査を実施すること。調査に応じて、必要な措置を講じること。

	・殺そ剤や殺虫剤は薬事法の規定による承認を受けた医薬品又は医薬部外品を使用すること。
飲料水水質検査業務 (省略不可11項目、金属等項目5項目1回／6か月) (消毒副生成物12項目1回／年)	・飲料水の水質検査を行うこと。
受水槽及び高置水槽清掃 (1回／年)	・水槽内部の清掃・消毒及び水槽造材及び給水装置の点検を行う。
汚水槽・雑排水清掃 (2回／年)	・水槽内部の残留物の排出及び洗浄作業を行う。

(7) 廃棄物処理業務

施設から発生する廃棄物の発生抑制に努めるとともに、横浜市の分別ルールに沿って適切に分別を行い、可能な限り資源化していくなど「横浜市一般廃棄物処理基本計画」等に沿った取組を推進すること。なお、本施設は区庁舎と併設されているため、区が施設一括で専門業者へ廃棄物処理業務を委託しており、指定管理者は、自らの費用負担により公会堂専有部分について日常的な廃棄物処理を行うこと。(粗大ごみの処理は除く)

4 指定管理者が提案し実施する事業

指定管理者は、瀬谷公会堂の管理運営業務の一環として、施設の空きスペース等を活用した物販、広告掲出その他の利用者サービスの向上や指定管理料削減に繋がる事業や自主事業の提案をすることができる。

なお、施設内でこれらの事業を実施する場合で、行政財産の目的外使用となる場合には、横浜市の規定に従い目的外使用許可を得て、使用料を納入すること。

当該事業にかかる収入が発生する場合には、事業収入として適正に経理すること。

(1) 物販等事業

指定管理者は、利用者の利便性を図るため、目的外使用許可により飲食物や舞台関係用品等を販売する自動販売機や売店等を設置することができる。ただし、酒類及びタバコは販売できない。

なお、許可や届出等が必要となる食品等の販売等を行う場合には、あらかじめ指定管理者が区福祉保健センターに相談のうえ手続きを行うこと。

ア 料金・事業内容

販売する内容、方法及び料金等は指定管理者が区に提案し、協議のうえ承認を得ること。

イ 目的外使用料

物販等の場所にかかる目的外使用料を、横浜市の規定に従い納入すること。

	目的外使用料（参考）
自動販売機	3,100円／台・月（建物内）《税別》 900円／台・月（建物外：土地上）《非課税》

上記以外の物販等	横浜市財産評価審議会が評定した建物価格の1,000分の9以内で市長が定める額に当該建物の敷地の使用料(横浜市財産評価審議会が評定した土地価格の1,000分の5以内で市長が定める額)を加えた額
----------	---

ウ 光熱水費

物販事業に伴う光熱水費については、指定管理者の実費負担とする。

エ 売上手数料

指定管理者が自動販売機業者等から徴収する売上手数料については、指定管理者が当該業者と締結する委託契約書等に規定するとともに、指定管理者の収入として、適正に経理すること。

(2) 広告物掲示事業

指定管理者は、広告主を探して館内に広告物を掲示し、料金を徴収することができる。広告物掲示場所、及び広告掲示料の設定は、指定管理者が定め、予め事業決定前にその内容を区と協議すること。

ア 目的外使用料

広告掲示場所にかかる目的外使用料を、横浜市の規定に従い納入すること。

	目的外使用料（参考）
広告	建物壁面 1,000円／㎡・月《税別》 建物床面 2,100円／㎡・月《税別》

イ 電気料等

広告掲載に伴う電気料金等の負担については、指定管理者の実費負担とする。

(3) 現在設置中の付属物等の扱い

ア 飲料自動販売機

現在公会堂専有部分に設置されている飲料自動販売機1台については、現事業者が契約して設置しているものである。令和8年度以降の設置については、次期指定管理者が検討すること。

イ パソコン、複合機

事務所用パソコン3台、複合機（事務所用）については、現事業者がリース契約により調達しているため、指定管理者で新規に調達すること。

ウ 自動体外式除細動器（AED）

現在公会堂専有部分に設置されている自動体外式除細動器（AED）1台については、現事業者がリース契約により調達しているため、指定管理者で新規に調達すること。

エ Wi-Fi ルーター

現在講堂舞台袖に設置されているWi-Fi ルーターは市が設置しているものであり、契約の継続に

より、引き継ぎも可能である。

オ デジタルサイネージ

建物1階エレベーター横、2階階段横に設置しているデジタルサイネージ2台は、公会堂の予約状況等の映し出しとして使用している。現事業者が設置したものであるが、引き継ぎも可能である。

(4) 自主事業

指定管理者は、施設の予約状況を鑑み、市民利用を阻害しない範囲で自主事業を実施することができる。自主事業の実施は、区へ企画書を提出し、区の承認を得た上で行うこと。事業に必要な経費は、参加者に負担を求めることができる。ただし、自主事業の目的を損なわないよう、参加費の設定は高額にならないように配慮すること。

(5) 空きスペースや空き時間帯の有効活用

施設の設置目的を効果的に達成し、サービスを向上させるために、施設の空きスペースや空き時間帯の有効活用等を提案し、区と協議の上、必要な手続きを経て実施することができる。実施にあたっては、適正な経理を行うように留意すること。

(6) その他事業

指定管理者は、上記の事業の他、施設の利用促進・利便性向上等を目的とした事業を提案し、区の承認を得て実施することができる。また、事前に区の承認を得て、備品・用具を購入し有料で貸し出すこともできる。

施設内の場所等を使用して実施する場合の目的外使用料、光熱水費等は、物販・公告掲出の場合に準じ扱うものとする。

5 改修工事

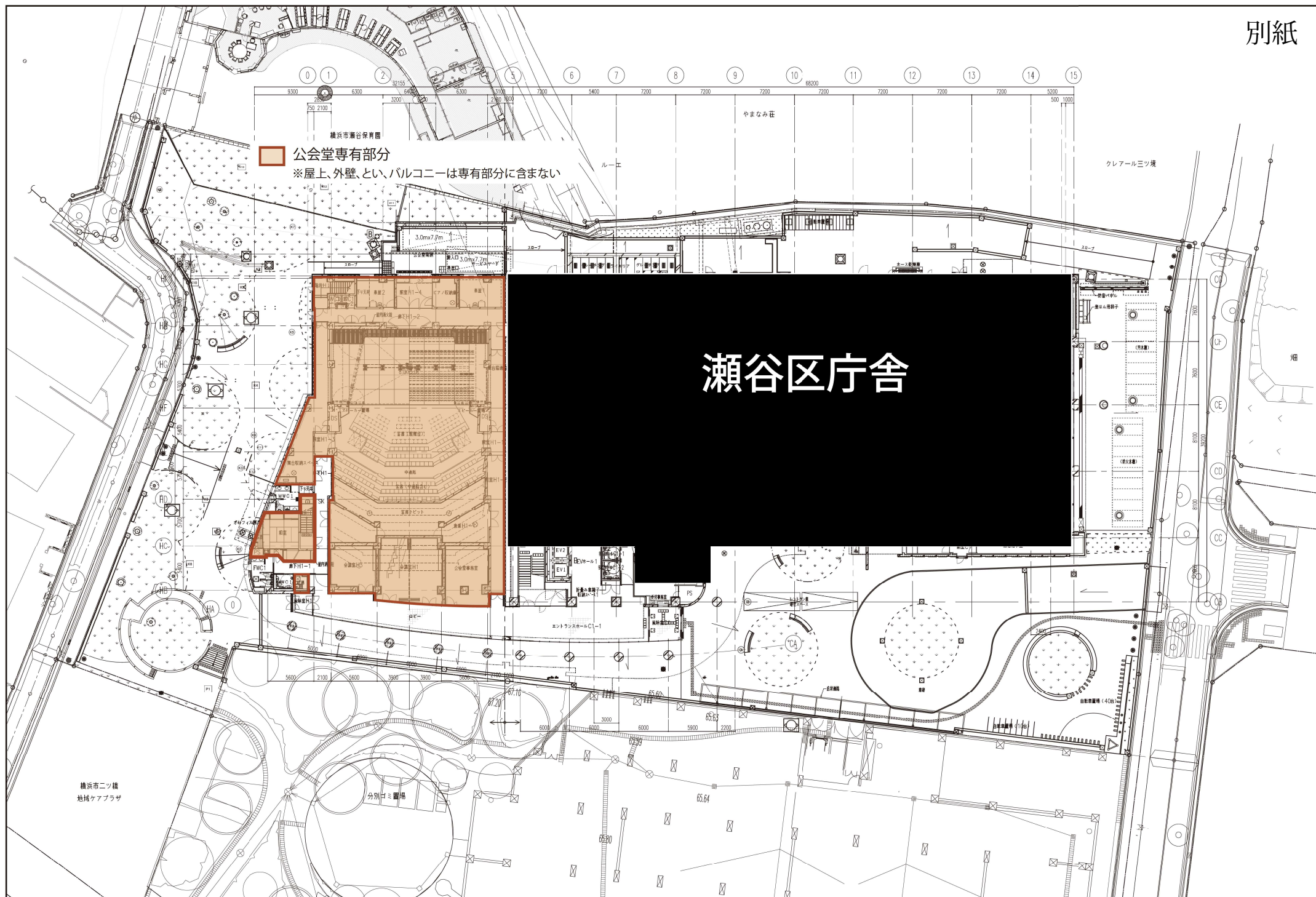
指定管理者は、自らの負担で、施設の改修・内装工事を行うことができる。ただし、工事前にその内容について区の承認を得ること。なお、原則として指定管理終了時に、指定管理者の負担により原状回復すること。

6 受付移転工事について

瀬谷公会堂は、令和8年4月に受付移転工事を実施予定である。受付の移転先は別紙「受付移転図」のとおりとする。騒音など講堂利用に影響が発生する工事期間中は原則全館休館とするが、騒音などが発生しない工事期間及び休工日である土・日は第1・2会議室のみを休館とし、営業を行う。工事期間中は第1・2会議室を仮の受付及び事務室とし、受付業務を行う。

7 費用負担

費用負担については、別紙「維持管理業務一覧」及び別紙「費用按分表」を参照すること。



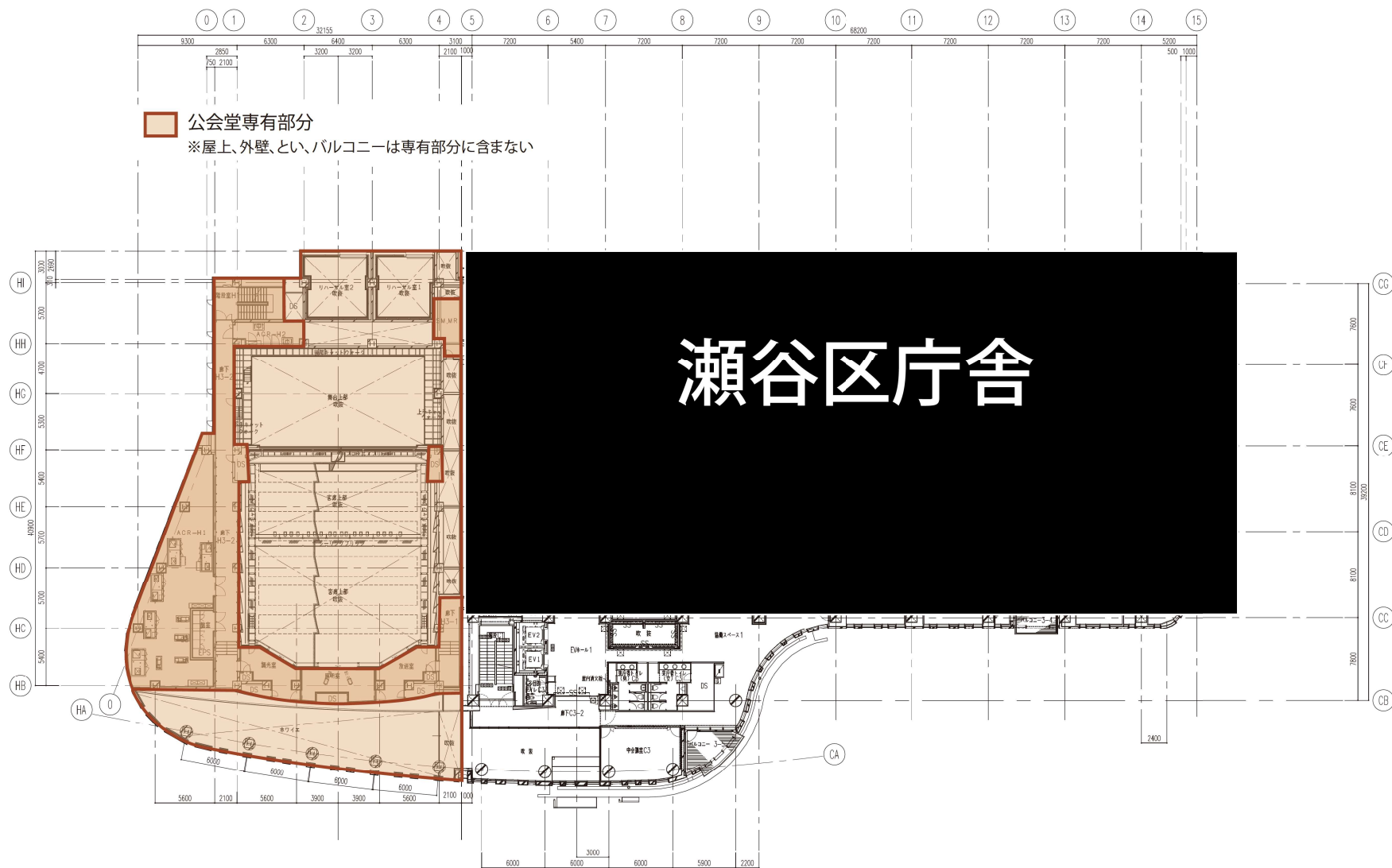
公会堂専有部分

※屋上、外壁、とい、バルコニーは専有部に含まない

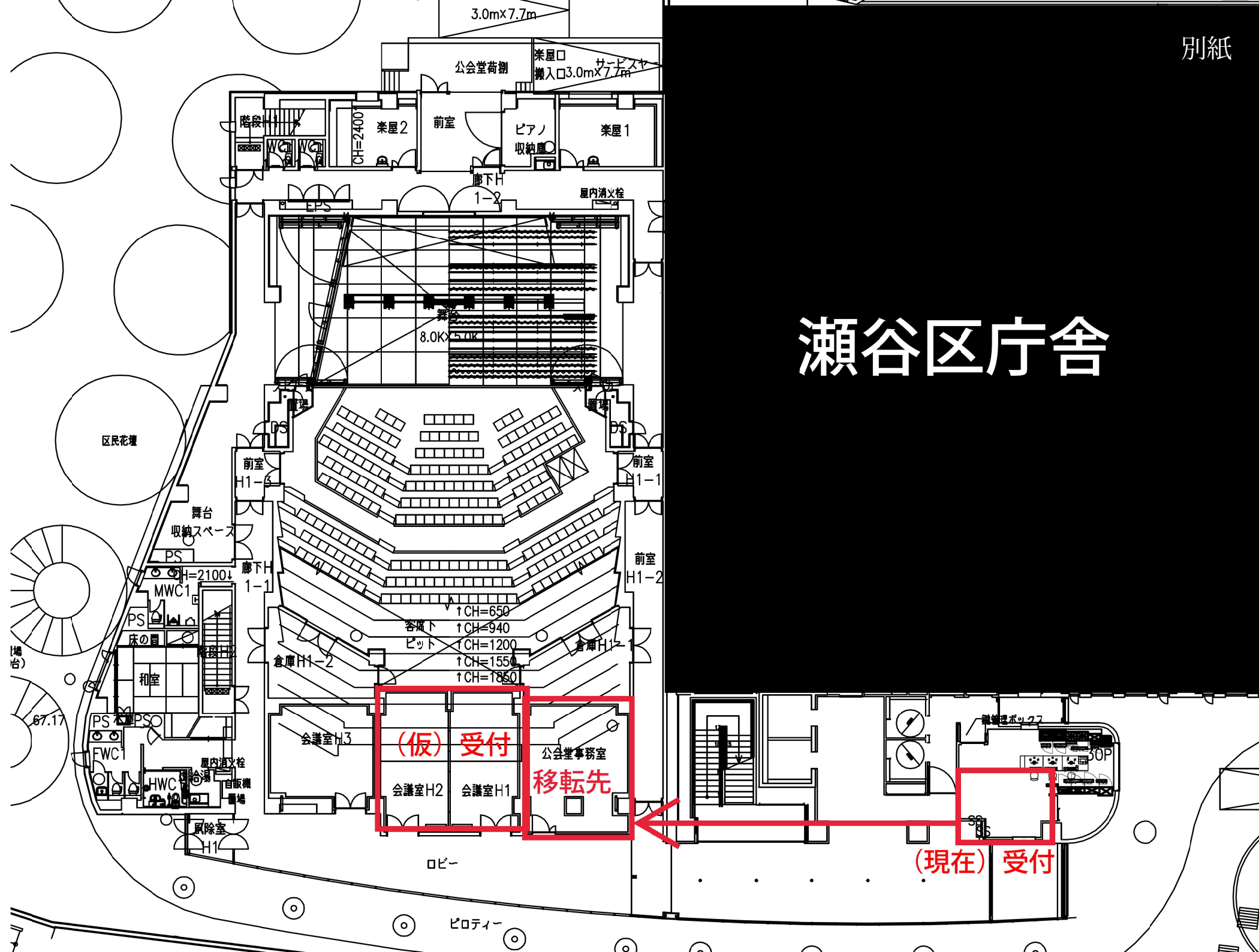
瀬谷区庁舎

工事名 横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業 新築工事 第二期完工図(庁舎施設)	図面名 1階平面図	図面番号 D-0114	区分 建築
		年月日 2012.1	

縮尺 1/200(A1) 400(A3)



瀬谷区庁舎



瀬谷公会堂維持管理業務一覧

	業務	契約者：指定管理者	契約者：区	内容	頻度	根拠	備考
電気・機械設備	建物設備維持管理	○ 公会堂専有部分のみ	○ 区庁舎及び共有部分	包括管理 運転監視 日常巡視点検	毎日		対象設備：照明設備・コンセント設備、構内情報・交換設備、情報表示設備、音響・映像設備、ITV 設備、インターホン設備、パッケージ形空気調和器、排風機、送風機、全熱交換器、衛生器具設備
	設備総合巡視点検	○ 公会堂専有部分のみ	○ 区庁舎及び共有部分	設備巡視点検	1 回/月		対象設備：照明設備・コンセント設備、構内情報・交換設備、情報表示設備、音響・映像設備、ITV 設備、インターホン設備、パッケージ形空気調和器、排風機、送風機、全熱交換器、衛生器具設備
	空調設備点検	○ 公会堂専有部分のみ	○ 区庁舎及び共有部分	巡視点検	1 回/月	巡視点検 フィルターの清掃 設備巡視点検業者	対象設備：パッケージ形空気調和器・送風機、全熱交換器
				定期点検	2回/年	夏冬切替 空調の専門メンテナンス	対象設備：パッケージ形空気調和器・排風機・送風機、全熱交換器
	空調自動制御点検	○ 公会堂専有部分のみ	○ 区庁舎及び共有部分	定期点検	2回/年	空調自動制御の専門メンテナンス	対象設備：パッケージ形空気調和器
	フロン漏えい点検	○ 公会堂専有部分のみ	○ 区庁舎及び共有部分	簡易点検	四半期ごと	フロン排出抑制法により	対象設備：パッケージ形空気調和器
				定期点検	1回/年 (50kw以上) 1回/3年 (7.5kw～50kw未満)		
	電気設備点検（高圧受電以上）	－	○ 区一括	巡視点検	1 回/月	電気事業法上の電気主任技術者業務 関東電気保安協会等による委託	
				定期点検	1 回/年		
	非常用発電機点検	－	○ 区一括	定期点検	2回/年	消防法上、電気事業法上の点検 専門メンテナンス業者による委託	
	直流電源装置点検	－	○ 区一括	定期点検	2回/年	直流電源装置の専門メンテナンス	
	UPS装置（無停電電源装置）点検	－	○ 区一括	定期点検	1回/年	UPS装置の専門メンテナンス	
	中央監視装置点検	－	○ 区一括	定期点検	1回/年	規模の大きな施設の場合の監視制御装置の専門メンテナンス業者による委託	
衛生管理	熱源機器等点検	－	○ 区一括	定期点検	2回/年	冷温水器・ターボ冷凍機・ヒートポンプ	
	太陽光発電設備点検	－	○ 区一括	定期点検	1 回/月		設備が公会堂3階廊下（調光室横）に設置されているため、区が委託する事業者が月に1回立ち入り検査を行う。
	清掃等	○ 公会堂専有部分のみ	○ 区庁舎及び共有部分	大掃除	1回/6か月	ビル管理法により	
	飲料水水質検査	－	○ 面積按分あり	検査	1回/6か月	ビル管理法により（省略不可11項目、重金属等項目5項目）	
					1回/年	ビル管理法により（消毒副生成物12項目）	
	給水栓残留塩素検査	－	○ 面積按分あり	検査	1回/週	ビル管理法により	
	空気環境測定	－	○ 面積按分あり	測定	1回/2月	ビル管理法により	
	ねずみ・昆虫等防除	－	○ 面積按分あり	調査	1回/6か月	ビル管理法により	
	受水槽清掃	－	○ 区一括	定期清掃	1回/年	水道法及びビル管理法等により	
	汚水槽・雑排水清掃	－	○ 区一括	定期清掃	2回/年	ビル管理法により	
建物等	放送設備点検	○ 公会堂専有部分のみ	○ 区庁舎及び共有部分	定期点検	1回/年	放送設備の専門メンテナンス	対象設備：舞台用放送設備（防災用非常放送設備は除く）
	電話交換機点検	○ 公会堂専有部分のみ		定期点検	1 回/月	交換機の専門メンテナンス、電話も含む	
	監視カメラ点検	○ 公会堂専有部分のみ		定期点検	1回/年	監視カメラの専門メンテナンス	
	舞台音響設備点検	○ 公会堂専有部分のみ		定期点検	2回/年	音響装置の専門メンテナンス	
	舞台設備点検	○ 公会堂専有部分のみ		定期点検	2回/年	舞台設備（照明・緞帳等）の専門メンテナンス	
	消防用設備点検	－	○ 面積按分あり	定期点検	2回/年	消防法上の点検 消防設備点検資格業者による点検	
	防火対象物定期点検	－	○ 面積按分あり	定期点検	1回/年	消防法第8条の2の2に基づくもの	
	機械警備点検	－	○ 区一括		常時	夜間時や休庁時の警備を自動通報装置にて警備会社へ連絡する	
	電気時計点検	－	○ 区一括	定期点検	1回/年	電気時計の専門メンテナンス	
清掃等	清掃業務	○ 公会堂専有部分のみ	○ 区庁舎及び共有部分	日常清掃 定期清掃	毎日 1 回/月	場内、庁舎内の清掃、ガラス清掃	
	運転監視業務	○ 公会堂専有部分のみ	○ 区庁舎及び共有部分		常時	大規模な施設において常時職員が常駐し、電気機械設備のメンテナンスを行う。	対象設備：照明設備・コンセント設備、構内情報・交換設備、情報表示設備、音響・映像設備、ITV 設備、インターホン設備、パッケージ形空気調和器、排風機、送風機、全熱交換器、衛生器具設備
	小破修繕	○ 公会堂専有部分のみ	○ 区庁舎及び共有部分		随時		

* 上記点検以外に施設に特種な設備がある場合は必要に応じて点検を行う。
* 点検回数は法的制約以外は目安であり施設規模や機器によって異なる。
* ビル管理法の適用については特定建築物（特定用途の延べ面積3,000㎡以上）に該当する場合は義務付けとする。
※ 建築基準法第12条に基く建築物及び設備の点検は原則本市で行うため、指定管理業務には含まない。

費用按分表

	業務	比率	公会堂	:	区役所
電気・機械設備	建物設備維持管理	公会堂専有部分のみ費用負担			
	設備総合巡視点検	公会堂専有部分のみ費用負担			
	空調設備点検	公会堂専有部分のみ費用負担			
	空調自動制御点検	公会堂専有部分のみ費用負担			
	フロン漏えい点検	公会堂専有部分のみ費用負担			
	電気設備点検（高圧受電以上）	区負担	0	:	1
	非常用発電機点検	区負担	0	:	1
	直流電源装置点検	区負担	0	:	1
	UPS装置（無停電電源装置）点検	区負担	0	:	1
	中央監視装置点検	区負担	0	:	1
	熱源機器等点検	区負担	0	:	1
	太陽光発電設備点検	区負担	0	:	1
衛生管理	清掃等	公会堂専有部分のみ費用負担			
	飲料水水質検査	面積比	2150.73	:	13218.44
	給水栓残留塩素検査	面積比	2150.73	:	13218.44
	空気環境測定	面積比	2150.73	:	13218.44
	ねずみ・昆虫等防除	面積比	2150.73	:	13218.44
	受水槽及び高置水槽清掃	区負担	0	:	1
	汚水槽・雑排水清掃	区負担	0	:	1
	放送設備点検	公会堂専有部分のみ費用負担			
	電話交換機点検	公会堂専有部分のみ費用負担			
	監視カメラ点検	公会堂専有部分のみ費用負担			
	舞台音響設備点検	公会堂専有部分のみ費用負担			
	舞台設備点検	公会堂専有部分のみ費用負担			
	消防用設備点検	面積比	2150.73	:	13218.44
	防火対象物定期点検	面積比	2150.73	:	13218.44
	機械警備点検	区負担	0	:	1
	電気時計点検	区負担	0	:	1
清掃等	清掃等	公会堂専有部分のみ費用負担			
	運転監視業務	公会堂専有部分のみ費用負担			
	小破修繕	公会堂専有部分のみ費用負担			
光熱水費	電気	区負担	0	:	1
	水道	区負担	0	:	1
ごみ	廃棄物処理業務 （市役所ごみゼロルート回収）	排出量に応じて費用負担			