横浜市緑区民文化センター
指定管理者業務の基準　別添資料

令和５年５月１日
横浜市緑区地域振興課

目　　次

施設利用に関する書類　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

管理業務に関する記録事項　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

指定管理業務における作成書類　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

モニタリングにおける確認事項　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

指定管理者が加入する保険　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

設備等保守管理項目一覧　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

清掃項目一覧　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

●施設利用に関する書類（参考例）

ア	利用許可申請書（横浜市区民文化センター条例施行規則　第２号様式）
イ	特別設備設置許可申請書（横浜市区民文化センター条例施行規則　第３号様式）
ウ	物品販売等許可申請書（横浜市区民文化センター条例施行規則　第４号様式）
エ	許可申請事項変更申請書（横浜市区民文化センター条例施行規則　第５号様式）
オ	利用料金減免申請書
カ	利用料金減免承認・不承認決定通知書
キ	利用料金返還申請書
ク	利用料金返還承認・不承認決定通知書
ケ	利用取消申請書
コ	利用料金納付書
サ	利用料金領収証
シ	利用の手引き
ス	施設パンフレット
セ	その他必要な書類

※　利用者の利便性を考慮して一つの書類に複数の項目を含めて作成することも可とする。
　【例】・「利用料金納付書兼領収書」
　　・「施設パンフレット」に「利用の手引き」の内容を記載　等
※　前指定期間中に前指定管理者が作成した書類については、引き継ぐことができる

●管理業務に関する記録事項

ア	運転監視及び日常点検、定期点検等により発見した故障・修理必要箇所に関すること
イ	保守管理報告に関すること （ア）設備管理日誌、設備運転日誌 （イ）設備点検結果記録表（日常点検整備結果記録表、事故及び故障報告書、交換修理補修記録等）
ウ	電力、水、ガス等の使用量のほか、運転・点検等に関すること

●指定管理業務における作成書類

	作成資料	記載内容	提出等	備考
ア	事業計画書	①文化事業に関する年間計画 ②運営業務に関する年間計画 ③管理業務に関する年間計画 ④当該年度の収支予算書　　等	原則、前年度２月末までに案を作成し提出	
イ	修繕予定	①修繕の年間実施予定 ②修繕費の執行予定	半期毎に報告	
ウ	日報	①日付、天気、開館時間 ②職員勤務状況 ③主な催物 ④各室利用状況（附帯設備含む） ⑤受付業務対応状況 ⑥警備業務実施状況 ⑦その他必要書類	作成後保管し、主な事項を月次報告に集計する	重要な件に関しては、随時報告を行う
エ	事故報告	①問合せ・苦情及びその対応等 ②その他必要書類	作成後保管し、主な事項を月次報告に集計する	重要な件に関しては、随時報告を行う
オ	月間事業報告書	①文化事業報告 ②月次利用者数、利用率、利用件数等 ③施設管理状況 ④問合せ･苦情及びその対応等の集計 ⑤その他必要書類	毎月報告	施設管理に関する報告（「管理業務に関する記録事項」）を含む
カ	収支報告書	①利用料金収入 ②事業収入 ③その他収入 ④支出の執行状況 ⑤その他必要書類	四半期毎に報告	
キ	文化事業報告	①入場者・参加者数 ②事業収支 ③広報活動 ④アンケート結果 ⑤実施済みの事業に対する検証 ⑥その他特記事項	半期毎に報告	
ク	自己評価報告	※自己評価	当該年度終了後に報告	
ケ	事業報告書	※１年間の業務報告書として集計、整理 ※ 当該年度の収支決算書	当該年度の次年度４月末までに提出	「物品管理簿（第Ｉ種）」を併せて提出する

●モニタリングにおける確認事項

名称	内容	実施時期
随時モニタリング	・月間事業報告書による業務遂行の確認 ・収支確認・支出の執行状況 （利用料収入等の確認　等） ・修繕予定の進捗状況	年２回程度
年間モニタリング	・提案内容に従って運営されているか ・施設の設置目的に適した事業運営がなされているか ・収支バランスの確認 ・その他必要事項	当該年度の 翌年５月

●指定管理者が加入する施設賠償責任保険の種目・仕様

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">保険種目</th><th colspan="2">損害填補額・保険金額</th></tr>
<tr><td rowspan="10">ア</td><td rowspan="10">賠償責任保険</td><td rowspan="5">施設</td><td>１事故</td><td>５億円</td></tr>
<tr><td>１名</td><td>１億円</td></tr>
<tr><td>財物</td><td>1000万円</td></tr>
<tr><td>使用不能</td><td>500万円</td></tr>
<tr><td>人格権侵害</td><td>100万円</td></tr>
<tr><td rowspan="5">昇降機（１台）</td><td>１事故</td><td>５億円</td></tr>
<tr><td>１名</td><td>１億円</td></tr>
<tr><td>財物</td><td>1000万円</td></tr>
<tr><td>使用不能</td><td>500万円</td></tr>
<tr><td>人格権侵害</td><td>100万円</td></tr>
<tr><td>イ</td><td colspan="2">動産総合保険</td><td colspan="2">500万円</td></tr>
<tr><td>ウ</td><td colspan="2">レジャー・サービス費用保険</td><td colspan="2">被災者対応費用 500万円</td></tr>
</table>

●設備等保守管理項目一覧

	業務	内容	頻度	根拠
電気・機械設備	建物設備維持管理	包括管理・運転監視・日常巡視点検	毎日	
	設備総合巡視点検	設備巡視点検	1回/月	
	電気設備点検	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	
	自家用発電機設備点検	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（消防設備点検資格者と第一種自家用発電設備専門技術者の両方の資格を持つ技術者により実施）
	中央監視装置点検	定期点検	1回/年	監視制御装置の専門メンテナンス業者による委託
	空調自動制御点検	定期点検	2回/年	空調自動制御の専門メンテナンス
	空調設備点検	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
		定期点検	2回/年	夏冬切替　空調の専門メンテナンス
	冷却水薬剤管理	検査	1回/年	
	熱源機器等点検	定期点検	2回/年	冷温水器・ターボ冷凍機・ヒートポンプ・冷却塔・蓄熱槽等
	排煙ファン装置点検	定期点検	適宜	消防法による法定点検（2回/年）は管理組合による消防設備点検で実施 建築基準法 12 条による建築設備定期点検（1回/年）は指定管理者が実施
衛生管理	残留塩素検査	検査	1回/週	ビル管理法により
	空気環境測定	測定	1回/2月	ビル管理法により　管理組合が実施
	害虫駆除		2回/年	ビル管理法により
	汚水槽清掃	定期清掃	2回/年	ビル管理法により。ポンプ点検は1回/月
	レジオネラ菌分析	水質検査	2回/年	健康福祉局より指導　冷却塔の水質検査
建物等	防火対象物定期点検	定期点検	1回/年	消防法第 8 条の 2 の 2 に基づくもの　管理組合が実施
	消防設備点検	定期点検	2回/年	管理組合が実施
	昇降機点検	定期点検	1回/月	法令点検 昇降機メーカーの推奨する点検業者による委託（フルメンテナンス契約）（乗用1台、荷物用1台）
		定期点検	1回/年	建築基準法第 12 条に基づくもの
	自動ドア点検	定期点検	4回/年	自動ドアメーカーの推奨する点検業者による委託（フルメンテナンス契約）（外部に面する自動ドアも含む）
	電話交換機点検	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	定期点検	1回/年	監視カメラの専門メンテナンス
	舞台音響映像設備保守点検	定期点検	2回/年	音響装置の専門メンテナンス
	音響測定	定期測定	2回/年	ホールの音響の測定及び調整
	舞台吊物機構設備保守点検	定期点検	3回/年	舞台設備（吊物・緞帳等(制御盤・操作盤も含む)）の専門メンテナンス（操作盤タッチパネルのメンテナンスも含む）
	ホール舞台照明設備保守点検	定期点検	2回/年	ホール舞台設備（照明）の専門メンテナンス（ホール舞台照明の清掃含む）
	ホール座席保守点検	定期点検	1回/年	ホール座席のメンテナンス（座面のクリーニング等清掃も含む）
	ピアノ保守管理	保守管理	2回/年	納入ピアノメーカーの技術研修を受け、保守管理に精通した、実績をもった技術者による保守点検

	ピアノ調律	調律	2 回/年以上 必要に応じて随時	納入ピアノメーカーの技術研修を受け、保守管理に精通した、実績をもった技術者による調律
	練習室楽器類保守管理	保守管理	適宜	練習室で使用する楽器類の保守管理
	機械警備点検		常時	夜間時や休館時の警備を自動通報装置にて警備会社へ連絡する
	電気錠	定期点検	適宜	
	シャッター点検	定期点検	適宜	管理用シャッターの保守点検 〔防災設備のシャッターは、消防法による法定点検（2回/年）は管理組合、それ以外の定期点検(建築基準法 12 条による防火設備定期点検（1回/年）を含む)は指定管理者が実施。〕
	12 条点検	定期点検	建築物 1 回/3 年 建築設備・防火設備 1 回/年	建築基準法第 12 条に基づく定期点検
清掃等	清掃業務	日常清掃	別添のとおり	場内の清掃、外溝・排水ます清掃
		定期清掃	別添のとおり	
		窓枠・窓ガラス定期清掃	別添のとおり	窓枠及びガラスの清掃（両面）
		照明器具清掃	1 回/年	舞台、客席の照明を除く照明清掃
		湧水槽定期清掃	2 回/年	水槽清掃。ポンプ点検は1回/月
		冷却水補給水槽清掃	適宜	水槽清掃。
		消火水槽定期清掃	1 回/3 年	水槽清掃。ポンプ点検は1回/月
	修繕		随時	
	ホワイエ設置レリーフ（巨大リース）維持管理	保守管理	適宜	長津田駅北側まちづくり協議会が主催となった「アートワーク」プロジェクトにより製作されたレリーフ（巨大リース）の維持管理

＊　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。

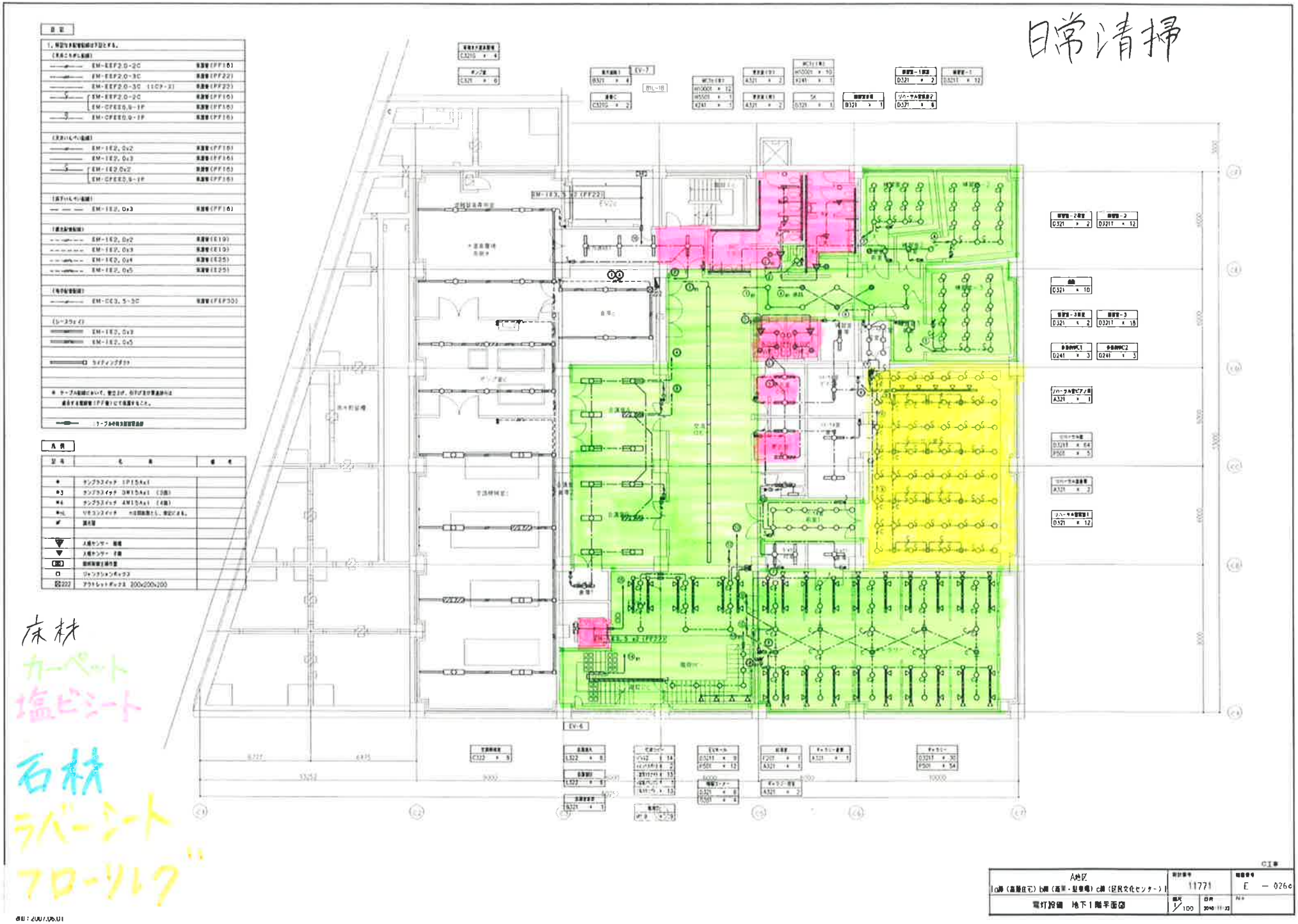
●清掃管理業務一覧

【現状施設で実施している清掃内容】

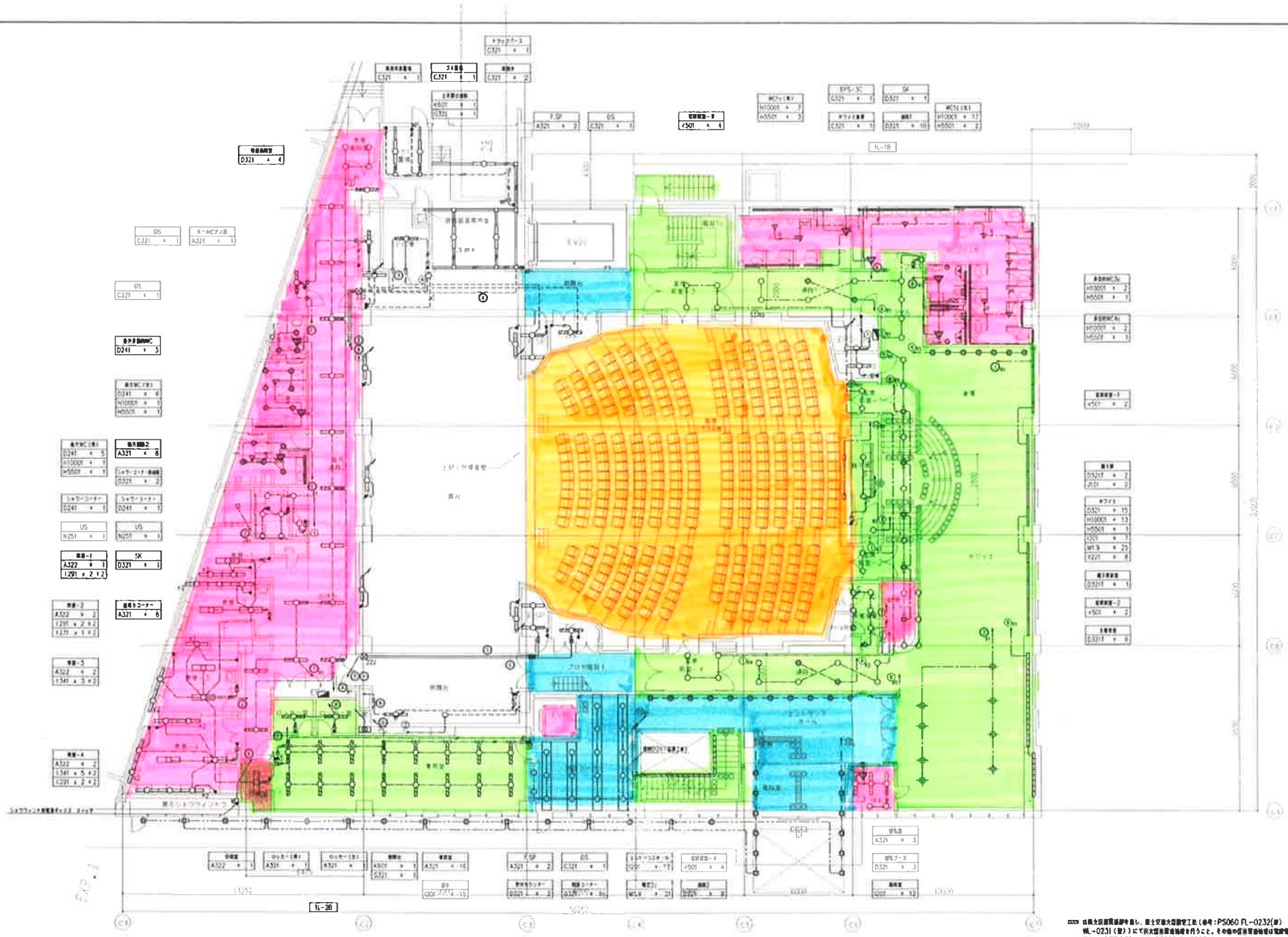
項目等	実施頻度
日常清掃	毎日
床定期	実施範囲によって毎月、2 回/月、6 回/年に分かれている。
ガラス定期清掃	3 回/年
カーペット定期清掃	2 回/年

※実施範囲は別紙参照

日常清掃



床材
カーペット
塩ビシート
石材
ラバーシート
フローリング
A地区
電灯設備　地下1階平面図
11771
E　－　026c
1/100

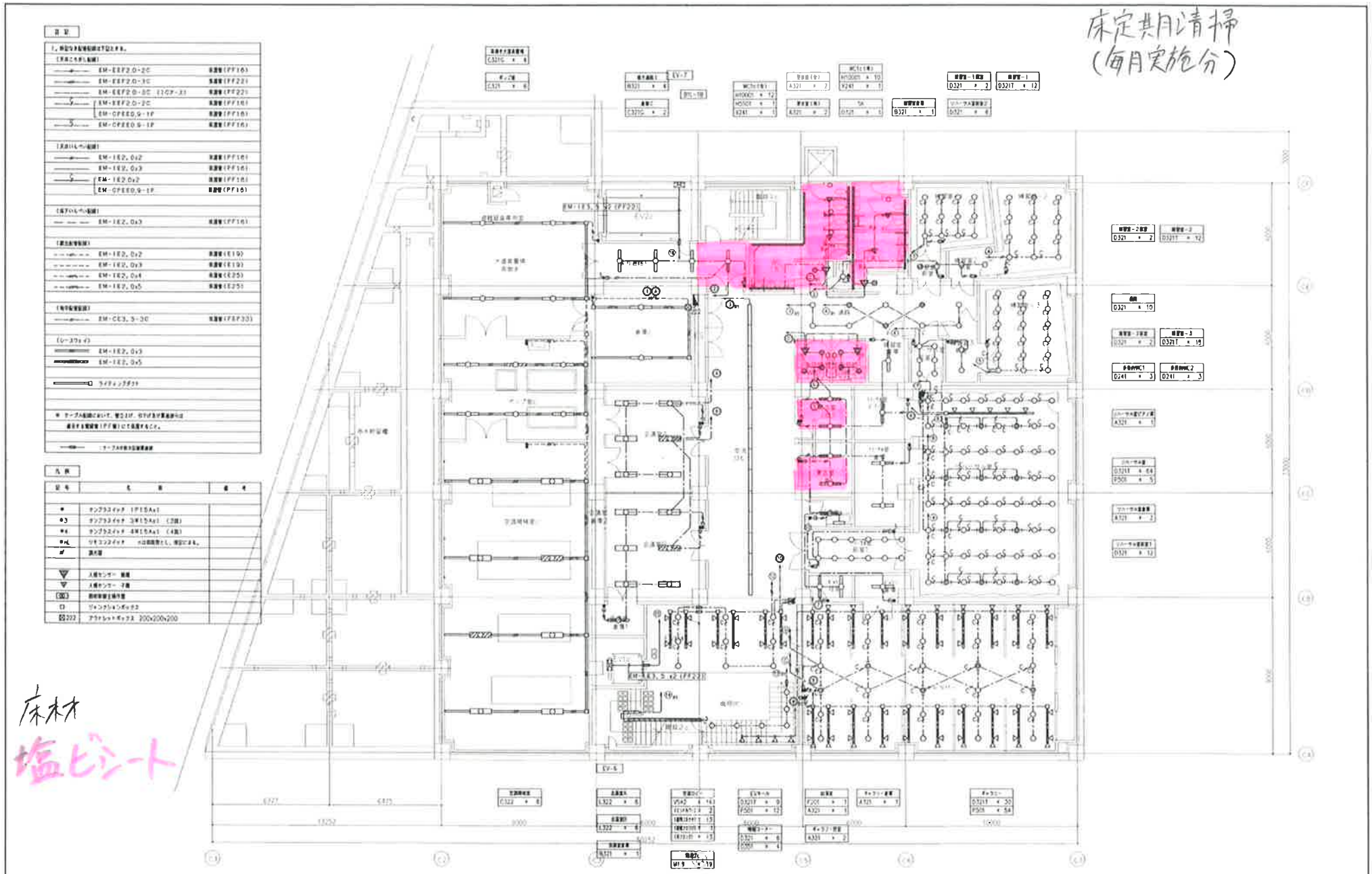


※※※ 出隅大臣面前通部を除し、富士交通大臣設定工法（参考：PS060 FL-0232(部) WL-0231（型））にて所大臣当面地域を行うこと、その他の臣当面地域は電話管工法による事か、富士交通大臣設定工法（参考：PS060WL-0065他）による。

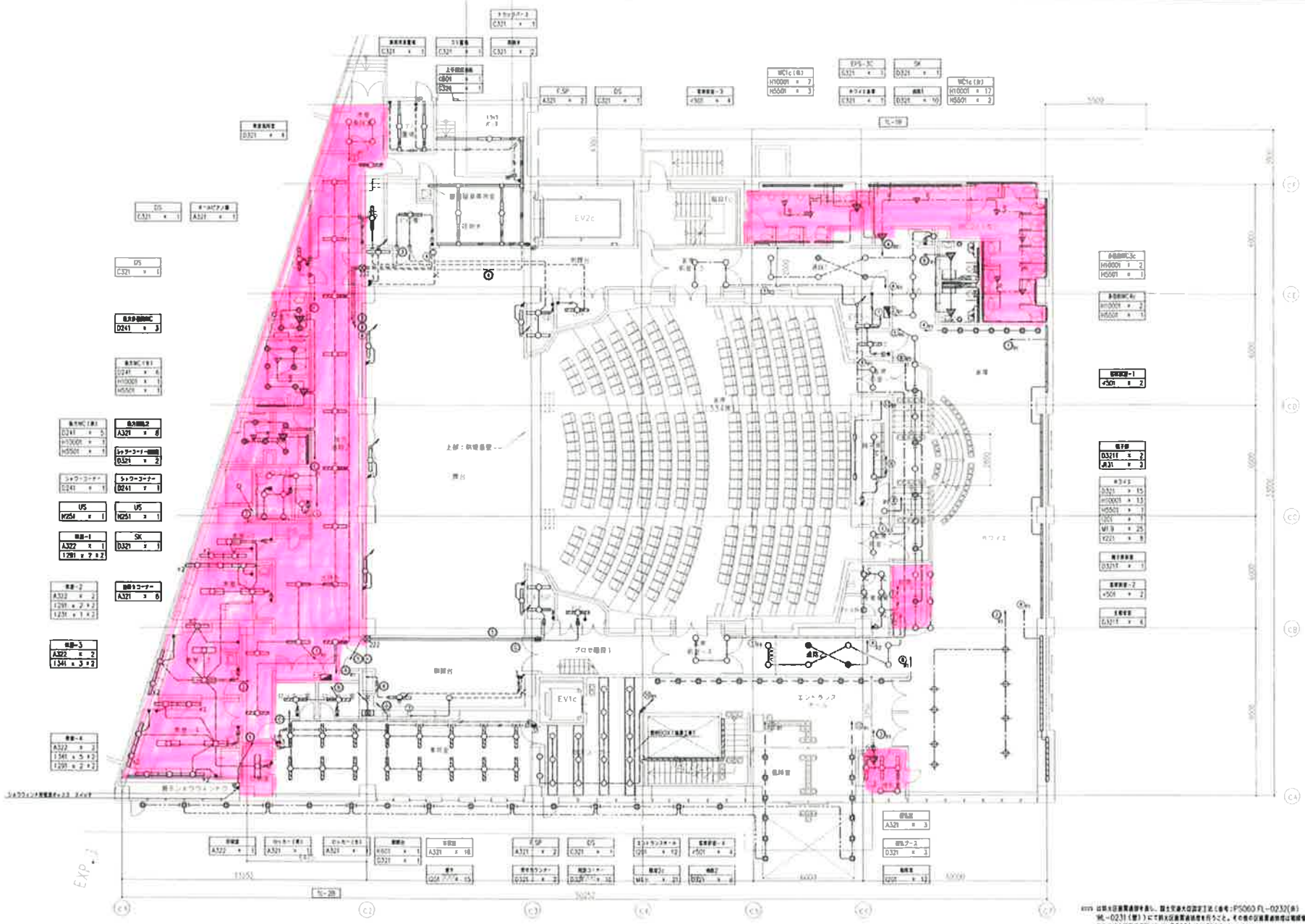
A地区 1o階（高層住宅）2階（商業・駐車場）c階（区民文化センター）1	設計番号 11771		図面番号 E － 027a
電灯設備　1階平面図	縮尺 1/100	日付 2016-11-22	対象

日付：2007.06.01

床定期清掃
(毎月実施分)



A地区 1a棟(高層住宅) b棟(商業・駐車場) c棟(区民文化センター)	11771	E − 0260
電灯設備 地下1階平面図	1/100	



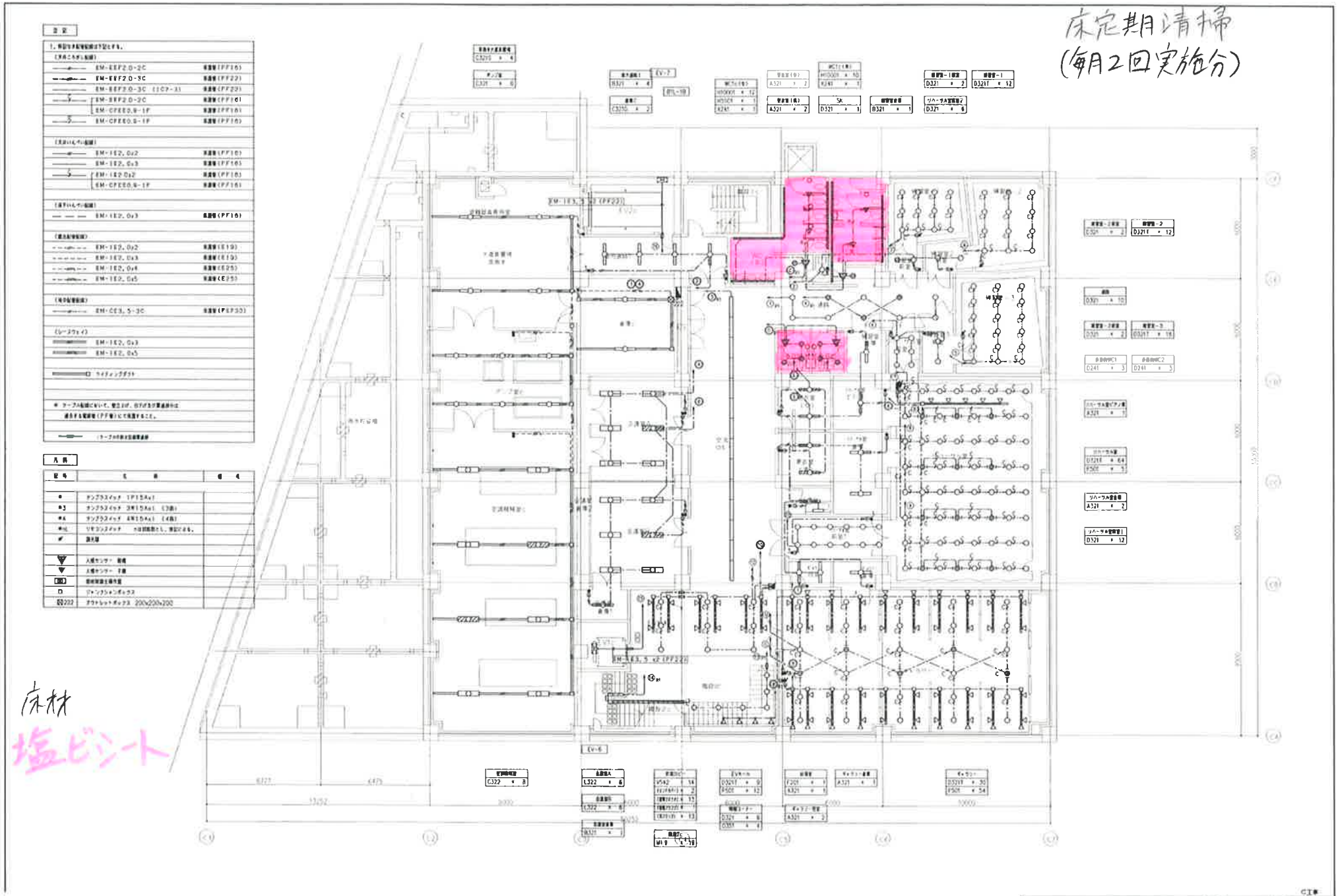
※図は図面高速度を表し、国土交通大臣認定工法（番号：PS060 FL-0232(表) WL-0231(裏)）にて図面高速度を行うこと。その他の図面高速度は電線管工法によるほか、国土交通大臣認定工法（番号：PS060WL-0065表）による。

C工事

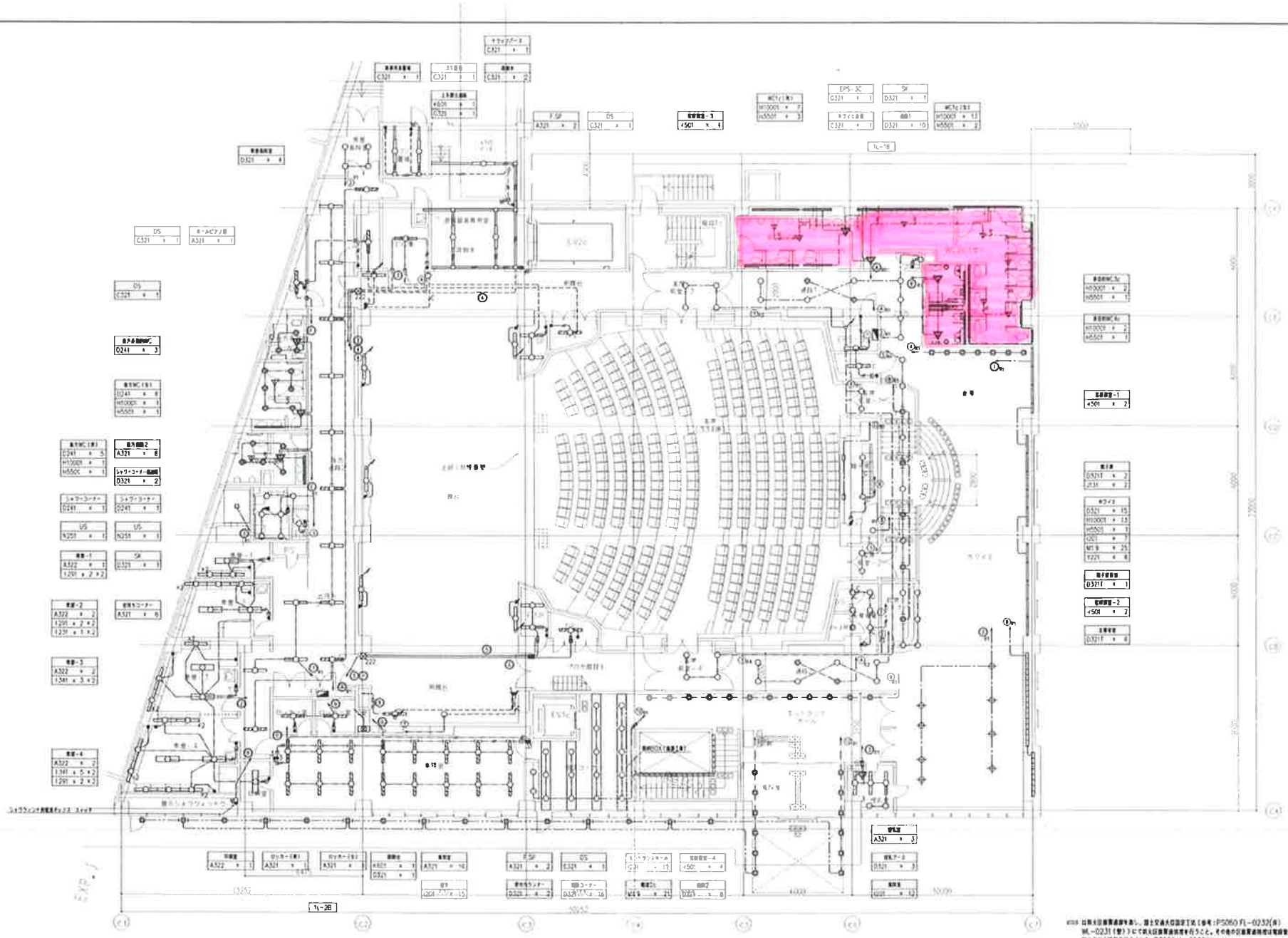
A地区 1c棟（高層住宅）b棟（商業・駐車場）c棟（区民文化センター）1	管理番号 11771	図面番号 E － 027c
電灯設備　1階平面図	縮尺 1/100	日付 2010.11.22

図番：2007.06.01

床定期清掃
(毎2回実施分)



A地区	11771	E − 0260
電灯設備　地下1階平面図	1/100	



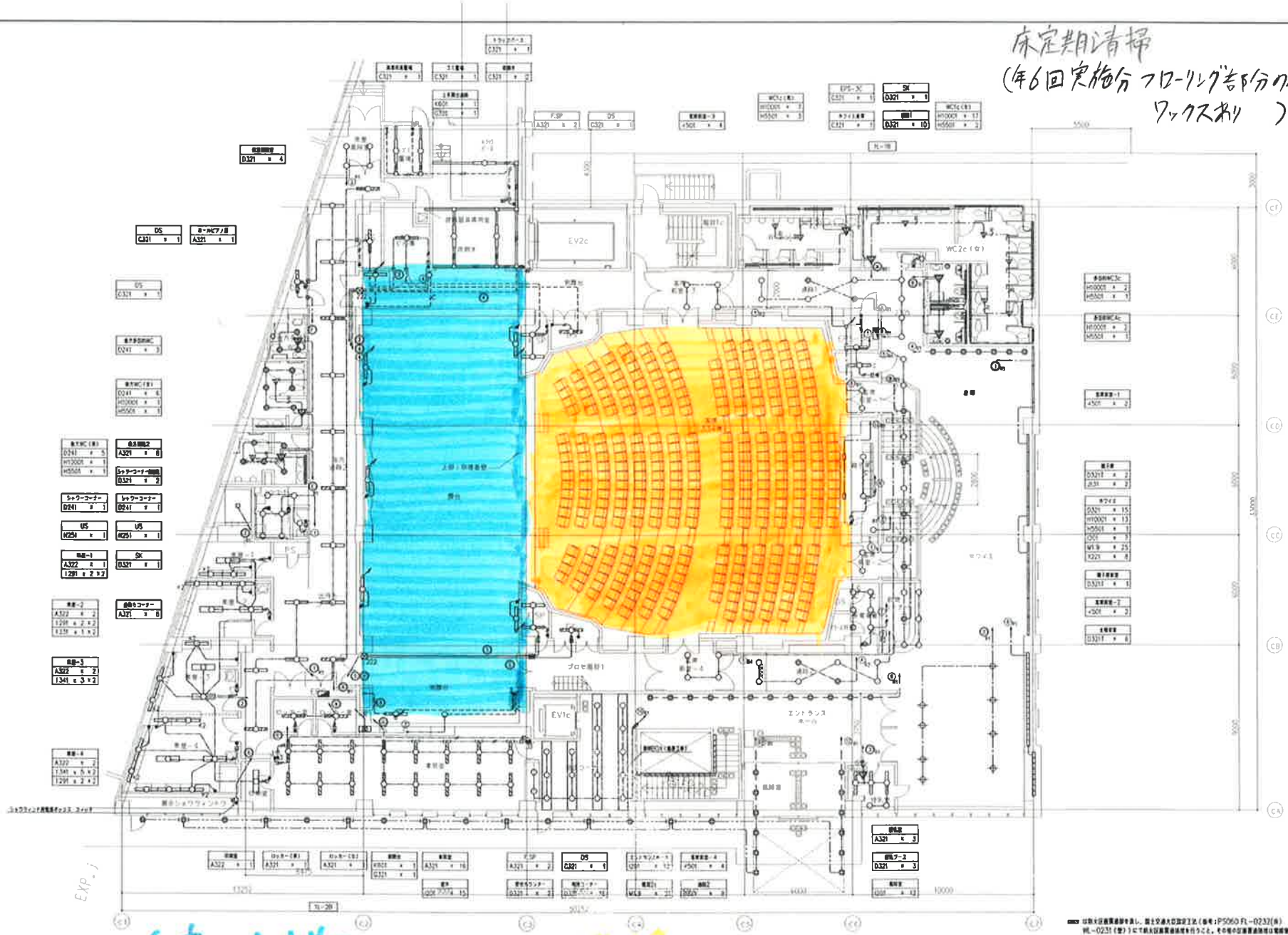
※※※ 日照大臣衛業通知を表し、国土交通大臣認定工法（参考：PS060 FL-0232(共)
WL-0231(型)）にて日照大臣衛業通知を行うこと。その他の区画業通知は電線管工法によるほか、
国土交通大臣認定工法（参考：PS060WL-0065(型)）による。

C工事

A地区 1a棟（高層住宅）1b棟（高層・駐車場）c棟（区民文化センター）1	管理番号 11771	図面番号 E － 027a
電灯設備　1階平面図	縮尺 1/100	日付 2010-11-22

改訂：2007.06.01

床定期清掃
(年6回実施分 フローリング部分のみ
ワックスあり)



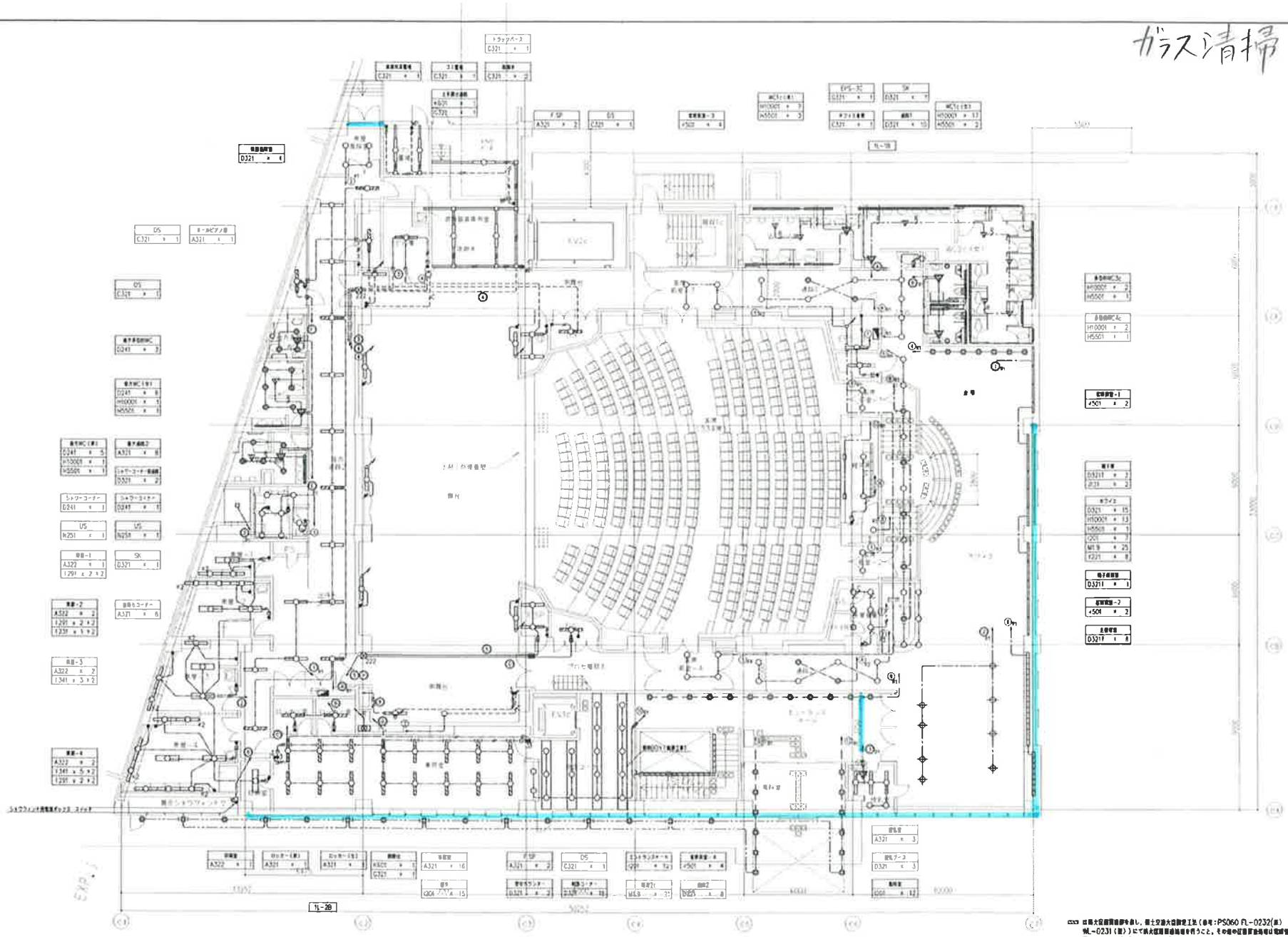
除塵+水拭き

洗浄+ワックス

A地区	11771	E − 027a
電灯設備 1階平面図	1/100	

2007.06.01

ガラス清掃

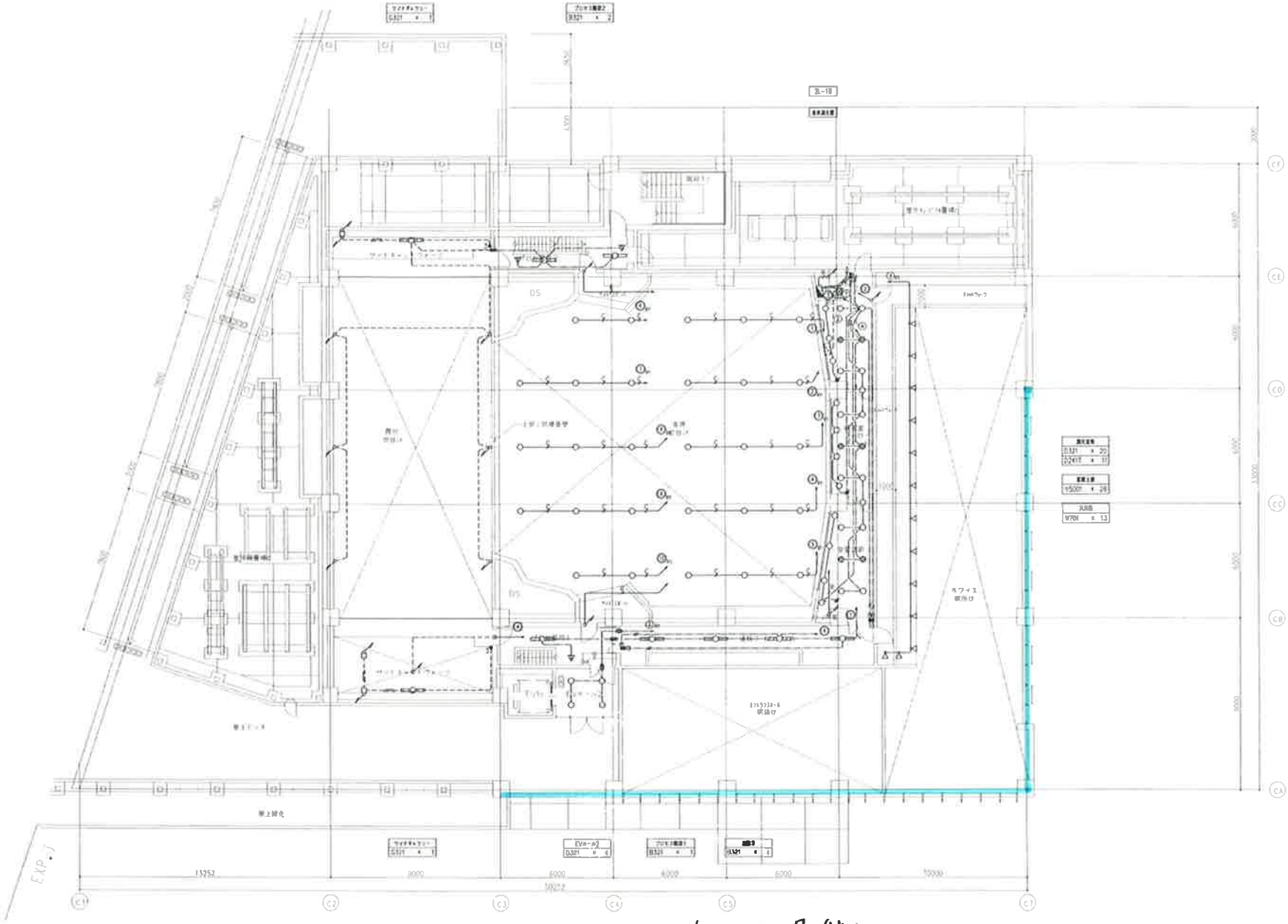


※※※ 以降大区画質確認を表し、第土交通大臣認定工法（参考：PS060 FL-0232(基)
WL-0231（基））にて第大区画質通過確認を行うこと、その他の区画質通過確認は電線管工法によるほか、
第土交通大臣認定工法（参考：PS060WL-0065(基)）による。

C工事

A地区 a棟（高層住宅）b棟（高層・駐車場）c棟（区民文化センター）1	設計番号 11771	図面番号 E － 027c
電灯設備　1階平面図	縮尺 1/100	日付 2010-11-23

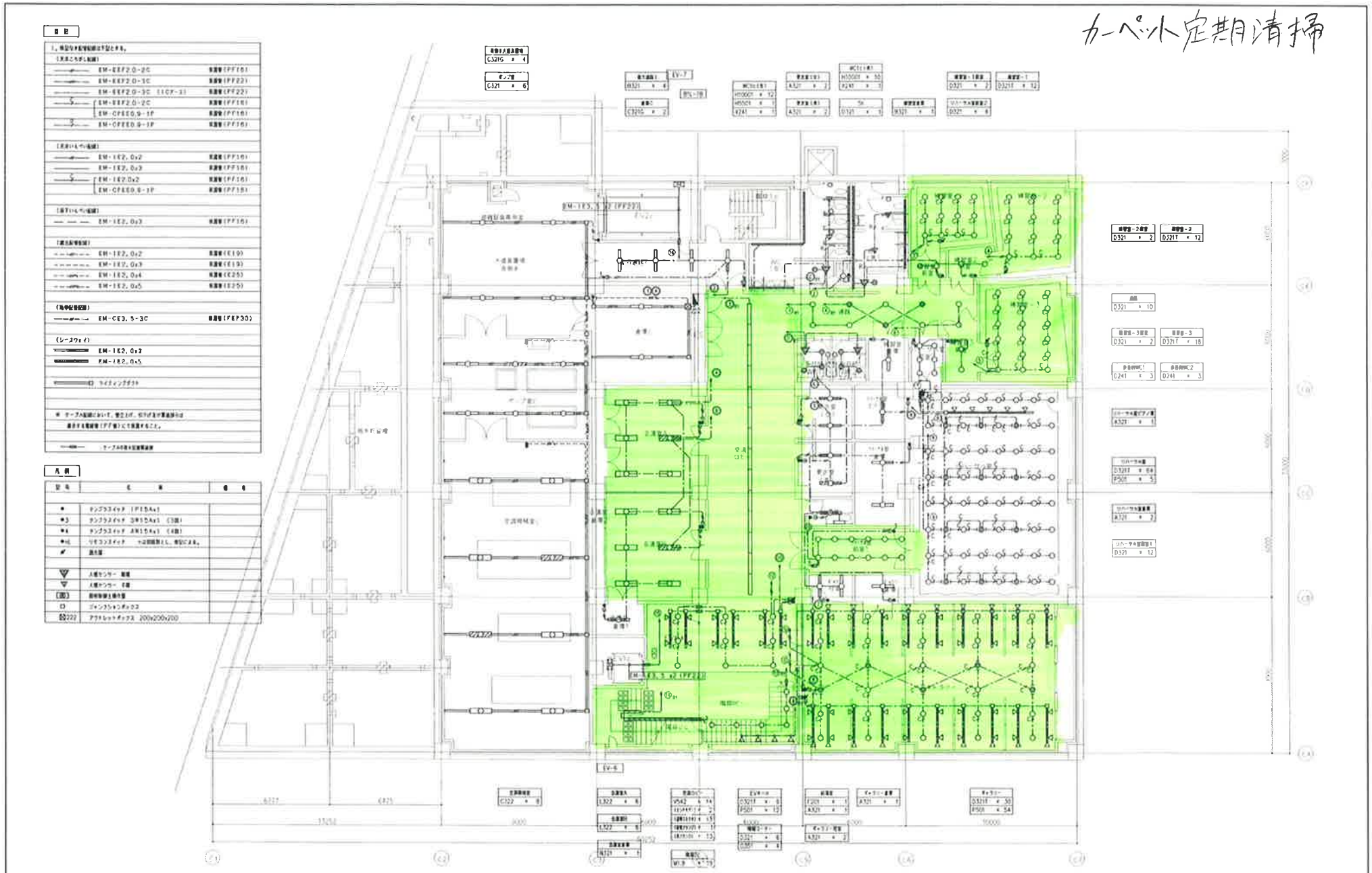
改訂：2007.06.01



2階内面は足場がないため
作業不可

A地区 (a棟(高層住宅) b棟(高層・駅市場) c棟(区民文化センター))	11771	E − 028c
電灯設備 2階平面図	1/100	

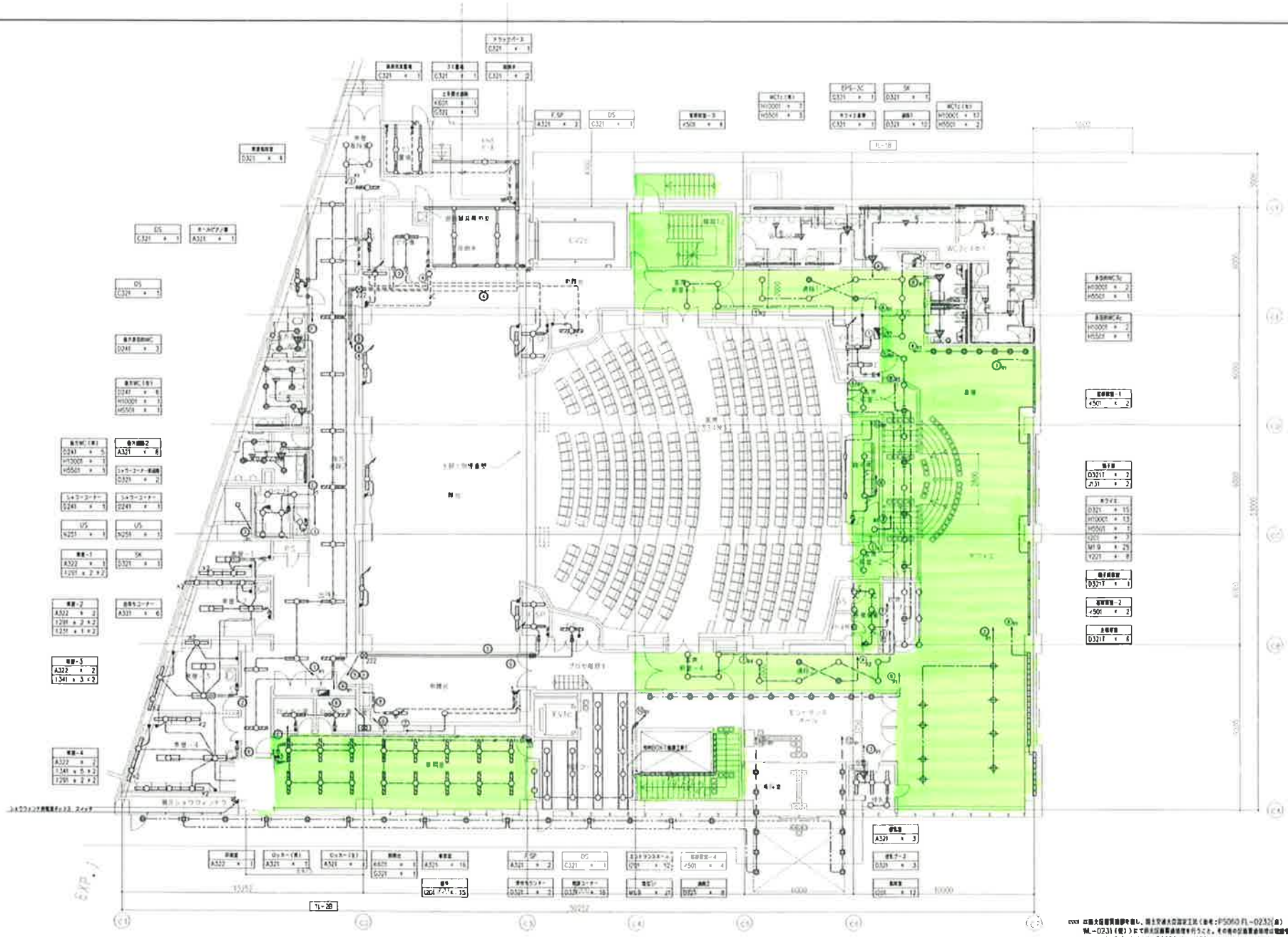
カーペット定期清掃



1. 特記なき配管配線は下記とする。		
(天井ころがし配線)		
	EM-EEF2.0-2C	配管(PF16)
	EM-EEF2.0-3C	配管(PF22)
	EM-EEF2.0-3C (1CK-1)	配管(PF22)
	EM-EEF2.0-2C	配管(PF16)
	EM-CPEE0.9-1P	配管(PF16)
	EM-CPEE0.9-1P	配管(PF16)
(天井いんぺい配線)		
	EM-IE2.0x2	配管(PF16)
	EM-IE2.0x3	配管(PF16)
	EM-IE2.0x2	配管(PF16)
	EM-CPEE0.9-1P	配管(PF16)
(梁下いんぺい配線)		
	EM-IE2.0x3	配管(PF16)
(高圧配管配線)		
	EM-IE2.0x2	配管(E19)
	EM-IE2.0x3	配管(E19)
	EM-IE2.0x4	配管(E25)
	EM-IE2.0x5	配管(E25)
(地中配管配線)		
	EM-CE3.5-3C	配管(FEP30)
(シースウェイ)		
	EM-IE2.0x3	
	EM-IE2.0x5	
	ライティングダクト	
※ ケーブル配線において、管立上げ、切り下げ及び管通線等は直接する電線管(PF管)にて配管すること。		
	ケーブル保護+配管電線管	

記号	名称	備考
●	タンブラスイッチ (PI15Ax1)	
●3	タンブラスイッチ 3W15Ax1 (3箇)	
●4	タンブラスイッチ 4W15Ax1 (4箇)	
●H	リモコンスイッチ ※は回路数とし、特記による。	
✓	調光器	
▽	人感センサー 電線	
▽	人感センサー 4箇	
(図)	自動制御主操作器	
□	ジャンクションボックス	
⊠222	アウトレットボックス 200x200x200	

八地区 [a棟(高層住宅) b棟(商業・型象場) c棟(区民文化センター)]	11771	E − 026c
電灯設備 地下1階平面図	1/100	



CCCC 広島大臣指定機関を通し、国土交通大臣認定工法（参考：PS060 FL-0232(金)
WL-0231(電)）にて防火区画貫通処理を行うこと。その他の区画貫通処理は電線管工法による事。
国土交通大臣認定工法（参考：PS060WL-0065(金)）による。

A地区 1o棟（高層住宅）b棟（高軍・駐車場）c棟（区民文化センター）1	管理番号 11771	図面番号 E － 027c
電灯設備　1階平面図	縮尺 1/100	日付 2010-11-22

日付：2007.06.01