

横浜市瀬谷地区センター及び横浜市老人福祉センター瀬谷和楽荘 指定管理者公募要項

横浜市瀬谷地区センター及び横浜市老人福祉センター瀬谷和楽荘の指定管理者（管理運営を実施する団体）を募集します。

1 指定管理者制度について

「公の施設」の管理については、公共団体等に限られていましたが、平成15年9月の地方自治法の一部改正により、民間のノウハウを活用することにより住民サービスの向上と経費の節減を目指すため、指定管理者制度が導入されました。

指定管理者制度は、従来の管理委託制度とは異なり、地方公共団体の出資法人や公共団体に限らず、民間事業者も議会の議決を経ることによって「公の施設」の管理を行う指定管理者となることができます。

瀬谷区（以下「区」という。）では、区民利用施設の指定管理者の選定にあたり、広く事業者を公募し、管理運営について創意工夫のある提案を募集します。

2 公募の概要

(1) 公募対象施設

横浜市瀬谷地区センター及び横浜市老人福祉センター瀬谷和楽荘

※上記2施設による合築施設（以下、本要項において施設全体を総称していうときは「瀬谷センター」という。）を一体で管理運営する指定管理者を募集します。

(2) 指定期間

平成23年4月1日から平成28年3月31日まで（5年間）

(3) 指定管理者の公募及び選定の方式

指定管理者の公募及び選定は、公募型プロポーザル方式により提案審査を実施し、指定候補者及び次点候補者を選定します。

(4) 選定委員会の設置

「横浜市瀬谷区地区センター及び老人福祉センターの指定管理者の指定に関する要綱」に基づき「横浜市瀬谷区地区センター及び老人福祉センター指定管理者選定委員会」を設置し、審査基準に基づいて書類審査及び面接審査等を行います。

(5) 審査結果等の通知及び公表

審査結果は、提案書類を提出した応募者に対して速やかに通知します。

また、審査の経過及び結果は、指定管理者として選定後、区のホームページへの掲載等により公表します。

(6) 協定の締結

区は、指定候補者と細目の協議を行い、その後、議会の議決により指定管理者として指定された後に、基本協定を締結します。

(7) 問合せ先

横浜市瀬谷区役所 総務部 地域振興課 区民利用施設担当

〒246-0021 横浜市瀬谷区二ツ橋町190

電話：045(367)5695 FAX：045(367)4423 E-mail：se-siteikanri@city.yokohama.jp

3 施設の設置目的等

(1) 地区センター

地区センターは、横浜市地区センター条例に基づき設置され、地域の住民が自らの生活環境の向上のために自主的に活動し、スポーツ、レクリエーション、講演会、研修会、サークル活動などを通じて相互交流を深めることを目的としています。

施設を利用した様々な活動をきっかけに、地域コミュニティの醸成や地域の連携を図っていただくため、幼児からお年寄りまでの幅広い層の市民が気軽に利用できる施設です。

(2) 老人福祉センター

老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 15 条に定める老人福祉施設である老人福祉センターで、横浜市老人福祉施設条例に基づき設置されるものです。

高齢者に関する各種の相談に応じるとともに、高齢者に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的としています。

(3) 合築施設としての一体的な管理運営

本施設は、上記 2 施設の合築施設として整備し、一体での管理運営を行っているものです。今後も、指定管理者制度のもと、両施設それぞれの設置主旨や施設機能を活かし、また合築施設としての特性を踏まえ、効果的かつ効率的な施設運営を行い、市民サービスの向上と利用促進に繋げていきます。

4 公募対象施設

(1) 名称

横浜市瀬谷地区センター及び横浜市老人福祉センター瀬谷和楽荘

※上記 2 施設による合築施設（通称「瀬谷センター」）を一体で管理します。いずれか一方の施設のみ応募することはできません。

(2) 所在地

横浜市瀬谷区瀬谷町瀬谷三丁目 18 番地 1

(3) 建物概要（詳細は「横浜市瀬谷地区センター及び横浜市老人福祉センター瀬谷和楽荘 指定管理業務 特記仕様書」を参照）

延床面積 3, 524. 51 m²

（うち地区センター 2, 813. 53 m²、老人福祉センター 710. 98 m²）

施設内容 地区センター：会議室、和室、料理室、体育室、図書コーナー等

老人福祉センター：大広間、娯楽コーナー等

5 指定管理者が行う業務の範囲

- (1) 地区センターの利用許可等に関すること。
- (2) 施設の運営に関すること。
- (3) 事業の実施等に関すること。
- (4) 施設及び設備の維持管理に関すること。
- (5) その他、横浜市瀬谷地区センター及び横浜市老人福祉センター瀬谷和楽荘 指定管理業務仕様書のとおり

6 指定管理料

指定管理業務に係る経費は、応募時の提案額に基づき、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに本市予算の範囲内で、区と指定管理者が協議して決定します。支払時期や額、方法等は協定にて定めます。

なお、平成23年度収支予算書（兼指定管理料提案書）（様式5）作成の際の区指定上限額は以下のとおりです。

・瀬谷地区センター	<u>70,630千円（税込み）</u>
・老人福祉センター瀬谷和楽荘	<u>16,148千円（税込み）</u>

7 公募及び選定のスケジュール

(1) 募集要項の配布期間	平成22年7月5日（月）～7月9日（金）
(2) 応募者説明会	平成22年7月9日（金）午後2時～
(3) 設計図書の閲覧	平成22年7月12日（月）～7月13日（火）
(4) 募集要項等に関する質問受付	平成22年7月12日（月）～7月15日（木）正午まで
(5) 質問に対する回答日	平成22年7月21日（水）（予定）
(6) 応募書類の受付期間	平成22年8月12日（木）～8月13日（金）（予定）
(7) 面接審査	平成22年8月31日（火）（予定）
(8) 選定結果の通知	平成22年9月上旬（予定）

8 応募に関する事項

(1) 応募者の資格

指定期間中、安全円滑に対象施設を管理運営できる法人その他の団体（複数の団体が共同する共同事業体を含む。）とします。個人での申請はできません。

(2) 欠格事項

次に該当する団体は、応募することができません。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定により本市における入札の参加資格を制限されていること

イ 法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税等の租税又は労働保険料を滞納していること

ウ 会社更生法・民事再生法による更生・再生手続中であること

エ 当該指定管理者の選定を行う選定委員が、応募しようとする団体の経営又は運営に直接関与していること

オ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員の統制下にある団体であること

※本事項について、横浜市が神奈川県警本部に対し調査・照会を行うため、別添の「申請団体役員名簿」を提出してください。

カ 指定管理者の責に帰すべき事由により、2年以内に指定の取消を受けたものであること

キ 2年以内に労働基準監督署から是正勧告を受けていること（仮に受けている場合には、必要な措置の実施について労働基準監督署に報告済みでないこと）

※共同事業体の場合には、構成するすべての団体が前記の欠格事項に該当しないとともに、応募時に、「共同事業体の結成に関する申請書（様式11）」を提出することとします。また、選定後協定締結までに、代表団体及び責任分担を明確に定めた組合契約を締結し、組合契約書の写しを提出することとします。

(3) 応募方法

ア 応募書類

- (ア) 地区センター指定申請書（様式1-ア）、及び老人福祉センター指定申請書（様式1-イ）
- (イ) 地区センター及び老人福祉センター指定管理者事業計画書（様式2）
- (ウ) 地区センター指定管理者自主事業計画書（様式3-ア）及び老人福祉センター指定管理者自主事業計画書（様式3-イ）
- (エ) 地区センター指定管理者自主事業別計画書《単票》（様式4-ア）及び老人福祉センター指定管理者自主事業別計画書《単票》（様式4-イ）
- (オ) 平成23年度地区センター収支予算書（兼指定管理料提案書）（様式5-ア）及び老人福祉センター収支予算書（兼指定管理料提案書）（様式5-イ）
- (カ) 欠格事項に該当しないことの宣誓書（様式6）
- (キ) 人員表（直近3か年の事業年度分）（様式7）
※各年度の常勤役員数、従業員数、非常用従業員数（パートタイマー、アルバイト）。なお、非常用従業員数は8時間で一人と換算してください。
- (ク) 申請団体の定款、寄附行為、規約又はこれらに類する書類
- (ケ) 法人にあっては、当該法人の登記事項証明書
- (コ) 申請団体の、指定申請書を提出する日の属する事業年度の収支予算書及び事業計画書並びに前事業年度の収支計算書及び事業報告書（様式自由）
- (サ) 法人税・消費税及び地方消費税等の納税証明書[その3の3]
- (シ) 横浜市税の納税状況調査の同意書（様式8）
※現時点で横浜市に対して納税義務のない団体についても提出の必要があります。なお、指定管理者として指定された後は、この同意書をもとに、毎年度本市への納税状況（本市の課税状況の有無を含め）について状況調査を行います。
- (ス) 収益事業等を実施していないことの宣誓書（様式9）
※公益法人又は人格のない社団等で、収益事業等を実施していないことにより法人税・法人市民税の申告義務がなく、かつ実際に申告税額がない場合に、提出の必要があります。
- (セ) 労働保険料の納付証明書（労働局または労働基準監督署による納付証明書）（直近2か年の事業年度分）
- (ソ) 貸借対照表、損益計算書、財産目録等（直近3か年の事業年度分）※任意団体にあってはこれらに類する書類
- (タ) 団体の現在の組織、人員体制を示す人事労務関係の書類（就業規定、給与規定等）
- (チ) 設立趣旨、事業内容のパンフレット等団体の概要がわかるもの
- (ツ) 申請団体役員名簿（神奈川県警本部調査・照会用）（様式10）[注]
※共同事業体を結成して公募に参加する場合には、さらに次の書類を提出してください。
- (テ) 共同事業体の結成に関する申請書（様式11）
- (ト) 共同事業体連絡先一覧（様式12）
※共同事業体として応募する場合には、代表団体を決め、代表団体が応募書類を提出してください。なお、応募書類の内、カ～ツの各書類については、構成団体全てについての書類を提出してください。

イ 提出方法・部数

応募書類（ア）から順に並べ、クリップ留めをし、15部（うち1部は原本、残りは写し）を提出してください。原本1部はファイルやステープラー等で留めずクリップ留めとし、写しの書類はファイル綴りとし、インデックスを付してください。

※注（ツ）（様式10）については、原本1部を提出してください。（写しは不要です。）

※注 様式（1～12）は、データ（フロッピーディスクあるいはCD-R）を提出してください。

ウ 募集要項等の配布

（ア） 配布期間

平成22年7月5日（月）～7月9日（金）

（イ） 配布場所

瀬谷区役所ホームページからダウンロードしてください。窓口での配布は行いません。

瀬谷区役所ホームページURL：

<http://www.city.yokohama.jp/me/seya/shisetsu/siteikanri/chikucen.html>

エ 応募申請書提出期限

平成22年8月12日（木）～8月13日（金）

午前9時から午後5時まで。（午前12時から午後1時を除く。）

オ 提出先

〒246-0021 横浜市瀬谷区二ツ橋町190 瀬谷区役所地域振興課（区役所2階15番窓口）

※持参により提出してください。郵送・FAX・E-mail等による提出は受理しません。

要求した内容以外の書類についても受理しません。

（4） 応募者説明会及び現地見学会

応募方法、応募書類の記載方法等について説明会を開催します。応募を予定される団体は、必ずご参加ください。当日は、募集要項等の資料は配布しませんので、瀬谷区役所ホームページから資料をダウンロードする等、各自でご持参ください。なお、説明会終了後現地見学会を行います。

- ・ 日 時 平成22年7月9日（金） 午後2時～5時
- ・ 場 所 瀬谷地区センター 2階 会議室1
- ・ 参加人数 各団体4名以内とします。

ただし、複数の団体による共同事業体を予定している場合は、構成団体全体で1団体とします。

- ・ 申込方法 参加を希望される団体は、7月7日（水）午後5時までに、瀬谷地区センター及び瀬谷和楽荘指定管理者応募説明会申込書（様式15）をE-mailで瀬谷区地域振興課までお申込ください。

申込先 E-mail：se-siteikanri@city.yokohama.jp

・ 注意事項

- ※ 指定管理者に応募する者は、応募説明会及び現地見学会への参加が必要となります。
- ※ 施設の駐車場は利用できませんので公共交通機関をご利用ください。
- ※ 事務室内及び利用者がいらっしゃる場所での撮影は、お断りいたします。

（5） 設計図書の閲覧

設計図書を閲覧希望の方は、瀬谷区地域振興課までE-mailにてお申し込みください。日程調整の上、閲覧日時を確定させます。

- ・ 日 程 平成22年7月12日（月）から7月13日（火）午前9時から午後5時の間

・申込先 E-mail：se-siteikanri@city.yokohama.jp

(6) 質問の受付及び回答

募集要項等の内容に関する質問は、質問書（様式13）により受け付けます。なお、質問は、**1団体につき5問まで**とします。ただし、共同事業体を予定している場合は、構成団体全体で1団体とみなします。

・受付期間：平成22年7月12日（月）～7月15日（木） 正午まで

・提出先：横浜市瀬谷区地域振興課

・提出方法：E-mailにてお問い合わせください。電話での問い合わせには一切応じられませんのでご注意願います。

・回答方法：平成22年7月21日（水）の午後5時まで（予定）に、横浜市瀬谷区ホームページへの掲載により回答します。

※瀬谷区ホームページURL：

<http://www.city.yokohama.jp/me/seya/shisetsu/siteikanri/chikucen.html>

・問合せ先：E-mail：se-siteikanri@city.yokohama.jp

(7) 留意事項

ア 接触の禁止

選定委員会委員に対して、本件提案についての接触を禁じます。

イ 重複応募の禁止

本公募についての応募は、一団体につき一案とします。複数の応募はできません。また、一つの団体が複数の共同事業体に参加して応募することも認められません。

ウ 応募内容変更・追加の禁止

提出された書類の内容の変更又は書類の追加はできません。ただし、選定委員会が認めた場合はこの限りではありません。

エ 団体職員以外の者による、以下の行為の禁止

応募にあたって、応募団体（共同事業体に当たっては、構成団体）の職員以外の者が、以下の行為を行うことを禁止します。

(ア) 現地見学会・応募説明会への代理出席

(イ) 事業計画書その他の提出書類の作成（ただし、作成に関する技術的な助言等は除く）

(ウ) 選定委員会の面接審査への出席

オ 応募者の失格

応募者が次の事項に該当した場合は、失格となる場合があります。

① ア～エの禁止事項に該当するなど、公募要項に定める手続を遵守しない場合

② 応募書類に虚偽の内容を故意に記載した場合

カ 応募書類の取扱

応募書類は理由のいかんを問わず返却しません。

キ 関係書類の著作権

区が提示する設計図書の著作権は区及び設計者に帰属し、団体の提出する書類の著作権はそれぞれ作成した団体に帰属します。

ク 情報の公開等

(ア) 応募書類について

応募団体から提出された応募書類については、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」

に基づき情報開示請求が提出された場合は、請求に基づき請求者に開示されます。

また、指定候補者となった団体の応募書類については、選定後公表します。(様式10を除く)

その他区が必要と認めるときには、区は提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。

(イ) 審査の経過及び選定結果について

審査の経過並びに指定候補者及び次点候補者の選定結果(名称・点数)については、区のホームページで公表します。

ケ 応募の辞退

応募書類を提出した後に辞退する際には、辞退届(様式14)を提出してください。

コ 費用負担

応募に関して必要となる費用は団体の負担とします。

サ 団体の重要事項の変更

原則として応募書類提出後の団体の法人格の変更、共同事業体の構成団体の変更、その他の団体に関する重要事項の変更は、指定までの間、できません。

応募しようとする団体が、応募後に法人格等を変更する可能性のある場合(応募時に法人化等の手続き中となる可能性のある場合など)は、必ず応募前に区にご相談の上、応募書類提出までに法人格の変更に関する申請手続きを済ませた上で、申請にかかる書類の写しを提出してください。

※法人格の変更とは、法人格を有していない団体が法人格を取得する場合、法人格の種類を変更する場合などをいいます。

シ 公募要項の承諾

応募者は、応募書類の提出をもって、本公募要項の記載内容を承諾したものとみなします。

ス E-mailでの問い合わせ等について

E-mailで問い合わせ等を行った際のメールの到着確認が必要な場合は、応募者が行ってください。送信済みであっても、区に未着の場合、区は一切の責任を負いませんのでご注意ください。

9 審査及び選定に関する事項

(1) 審査方法

指定管理者の選定は、公募型プロポーザル方式により、「横浜市瀬谷区地区センター及び老人福祉センター指定管理者選定委員会」において指定候補者及び次点候補者を選定します。

なお、選定にあたっては、応募者の提出書類及び面接審査等の内容を、指定管理者評価基準項目(別添)に基づき総合的に審査します。また、面接審査では、プレゼンテーションを行っていただき、それに対する質疑を行いますので、団体の代表者または応募団体所属の正社員合わせて3名までの出席をお願いします。面接審査では、パソコンや映写機等の機器を使用せず、紙のみで実施してください。また、その際の配布資料は、**12部**用意してください。面接審査の日時、場所については応募団体に後日連絡します。

※プレゼンテーションは発表15分、質疑20分程度で行います。

(2) 選定委員会

【横浜市瀬谷区地区センター及び老人福祉センター指定管理者選定委員会】

委員長	名和田 是彦	(法政大学 教授)
	宇佐美 あや子	(瀬谷区文化協会 理事)
	佐々木 教助	(瀬谷区老人クラブ連合会 会長)
	中 村 英明	(東京地方税理士会保土ヶ谷支部 税理士)
	山 宮 一清	(瀬谷区体育指導委員連絡協議会 相沢地区会長)

(3) 評価基準項目

別添の通り

なお、応募団体が1団体のみの場合であっても、選定委員会の定める最低基準に満たないときは、選定されず、再度公募を行う場合があります。次点候補者となる場合も最低基準を満たす必要があります。また、財務状況の評価が著しく悪い場合は、選定から除外する場合があります。

10 選定結果の通知及び指定手続き等

(1) 選定結果の通知

選定結果については、平成22年9月上旬ごろに、全応募団体に文書で通知します。

ア 指定候補者（1位団体）への通知：指定候補者の名称・点数

イ 次点候補者（2位団体）への通知：指定候補者及び次点候補者の名称・点数

ウ 3位以下の団体への通知：指定候補者、次点候補者及び当該団体の名称・点数

(2) 指定の手続き

指定候補者については、地方自治法の規定に基づき、指定管理者として指定する議案を横浜市会に対し提出し、議決後に指定管理者として指定します。

指定にあたっては、指定団体へ文書で通知するとともに、横浜市公告式条例（昭和25年横浜市条例第35号）の定めるところにより告示します。

(3) 協定の締結

区は、指定候補者と細目の協議を行い、その後、議会の議決により指定管理者として指定された後に、基本協定を締結します。

(4) 協定の内容

協定の内容は概ね次のとおりとします。詳細については別添の基本協定書（素案）を御確認ください（※最終的な内容は指定候補者に提示します）。

ア 指定期間に関する事項

イ 利用の許可等に関する事項

ウ 事業計画書に記載された事項

エ 利用料金及び減免等に関する事項

オ 本市が支払うべき経費等に関する事項

カ 施設内備品の管理等に関する事項

キ 管理業務に関し保有する個人情報の保護等に関する事項

ク 利用状況及び事業報告等に関する事項

ケ 業務の評価等に関する事項

コ 指定の取消し及び管理業務の停止等に関する事項

サ 損害賠償等に関する事項

シ 瀬谷センター委員会の設置等に関する事項

ス その他区長が必要と認める事項

(5) 指定候補者の変更

市会の議決を得られないとき、又は指定手続の過程で指定管理者に指定することが著しく不相当と認められる事情が生じたとき等の場合には、指定候補者を指定管理者に指定しないことがあります。

この場合、区は、次点候補者と協議を行い指定管理者の候補者として繰上げ、議会の議決を経て指定管理者として指定するものとします。

なお、指定候補者を指定管理者として指定しないこととした場合であっても、当該施設にかかる業務及び管理の準備のため支出した費用等については、一切補償しません。

11 添付資料

- (1) 地区センター指定申請書（様式1-ア）、及び老人福祉センター指定申請書（様式1-イ）
 - (2) 地区センター及び老人福祉センター指定管理者事業計画書（様式2）
 - (3) 地区センター指定管理者自主事業計画書（様式3-ア）及び老人福祉センター指定管理者自主事業計画書（様式3-イ）
 - (4) 地区センター指定管理者自主事業別計画書《単票》（様式4-ア）及び老人福祉センター指定管理者自主事業別計画書《単票》（様式4-イ）
 - (5) 平成23年度地区センター収支予算書（兼指定管理料提案書）（様式5-ア）及び老人福祉センター収支予算書（兼指定管理料提案書）（様式5-イ）
 - (6) 欠格事項に該当しないことの宣誓書（様式6）
 - (7) 人員表（様式7）
 - (8) 横浜市税の納税状況調査の同意書（様式8）
 - (9) 収益事業等を実施していないことの宣誓書（様式9）
 - (10) 申請団体役員名簿（神奈川県警本部調査・照会用）（様式10）
 - (11) 共同事業体の結成に関する申請書（様式11）
 - (12) 共同事業体連絡先一覧（様式12）
- (※(11)、(12)は、共同事業体を結成して応募する場合に使用)
- (13) 質問書（様式13）（※質問時に使用）
 - (14) 辞退届（様式14）（※応募書類提出後に辞退する際に使用）
 - (15) 瀬谷地区センター及び瀬谷和楽荘指定管理者応募説明会申込書（様式15）
 - (16) 指定管理者選定の評価基準項目
 - (17) 瀬谷地区センター及び瀬谷和楽荘 指定管理業務 仕様書
 - (18) 瀬谷地区センター及び瀬谷和楽荘 指定管理業務 特記仕様書（施設概要及び業務基準）
 - (19) 参考資料

12 その他

(1) 課税に関する留意事項

会社等の法人にかかる市民税、事業を行う者にかかる事業所税、指定管理者が新たに設置した償却資産にかかる固定資産税等の納税義務者となる可能性がありますので、瀬谷区税務課にお問い合わせください。なお、国税については税務署、県税については県税事務所へお問い合わせください。

(2) 指定の取消

指定管理者が行う施設の管理の適正を期すために本市が行う指示に従わないとき、その他指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、指定管理者の指定を取り消し、若しくは期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることがあります。

13 事務担当

横浜市瀬谷区役所 総務部 地域振興課 区民利用施設担当

〒246-0021 横浜市瀬谷区二ツ橋町190

電話：045(367)5695 FAX：045(367)4423 E-mail：se-siteikanri@city.yokohama.jp

横浜市瀬谷地区センター及び老人福祉センター横浜市瀬谷和楽荘
指定管理者 評価基準項目

評価基準項目			
地区センター	90		90
1 基本条件の理解度	20	1-1	・地区センターの「施設の設置目的」や区政運営方針等の「区役所の施策上の施設の位置付け」及び施設内容、機能等を適切に理解し、これを踏まえた管理運営の提案がなされているか。
		1-2	・「地域特性」を適切に理解し地域ニーズを踏まえ、地域コミュニティの醸成や地域の連携に繋がる管理運営の提案がなされているか。
2 運営の実施効果	30	2-1	・地域コミュニティの醸成や地域の連携を促進させる具体的な取組などが提案され、地区センターの基本理念を効果的に達成する運営計画となっているか。
		2-2	・利用者数、施設稼働率の向上に対し、有効な対策が示されているか。
		2-3	・需要動向を踏まえた効果的な地区センター料金の設定を行っているか。
3 効果的な自主事業展開	40	3-1	・地区センター自主事業の趣旨に沿った計画となっており、地域住民の自主的活動や相互交流の促進が具体的に見込める提案内容となっているか。
		3-2	・①幅広い層を対象とした事業計画、②質の高い事業を行う工夫、③参加しやすい料金設定など、地域住民の参加意欲を向上させる具体的な取組を行っているか。
老人福祉センター	90		90
4 基本条件の理解度	20	4-1	・老人福祉センターの「施設の設置目的」や区政運営方針等の「区役所の施策上の施設の位置付け」及び施設内容、機能等を適切に理解し、これを踏まえた管理運営の提案がなされているか。
		4-2	・地域の高齢者のニーズを把握し、老人福祉センターの運営方針に反映させているか。
5 運営の実施効果(高齢者に対する配慮)	30	5-1	・高齢者の健康づくりや介護予防の推進に積極的であり、具体的な取組が提案されているか。
		5-2	・高齢者の健康相談、生活相談、助言等の方法について、具体的かつ適切な提案がされているか。
		5-3	・高齢者の仲間づくりの支援に積極的であるとともに、個人利用者に対しても十分な配慮をしているか。
6 効果的な自主事業展開	40	6-1	・趣味の教室の実施内容がバラエティに富み実施回数が充実し、現代の高齢者のニーズを捉えた提案がされているか。
		6-2	・利用者の要望の把握や情報収集の方法が適切であり、利用者のニーズを反映できる事業計画となっているか。
共通事項	110		115
7 公平性	10	7-1	・全ての利用者に対して公平な利用機会やサービスの提供が可能となっているか。
8 安定性・安全性	25	8-1	・指定管理業務を安定的に継続するための職員の人数・体制が整っているか。
		8-2	・個人情報保護その他の法令順守体制について明確に示され、職員の業務習熟、資質向上のための研修が十分に行われる積極的な計画となっているか。
		8-3	・防犯、防災体制及び、事故、施設設備の故障等を未然に防ぐ管理運営計画及び体制が取られ、また、緊急時の対応が可能な危機管理体制となっているか。
		8-4	・安全かつ安定した施設の維持管理が行われる計画となっているか。
		8-5	・情報提供の方策が積極的であり、具体的な提案がされているか。
9 利用者ニーズの把握、利用者サービス向上の取組	20	9-1	・適正な苦情受付体制や利用者ニーズを捉えるための有効な手法が示され、施設運営に反映させる仕組みが具体的に提案されているか。
		9-2	・利用者サービスを向上する取組について、具体的かつ現実的な提案がなされているか。
10 収支計画	15	10-1	・利用料金の増収や運営の効率化等により、指定管理料の削減に繋がっているか。
		10-2	・収支計画に実現性があり適切か。
11 合築施設の効果	20	11-1	・施設の管理、運営、あるいは自主事業について、合築施設の特性を活かし相乗効果を上げる効果的な取組についての具体的な提案がされているか。
		11-2	・施設の管理、運営、あるいは自主事業について、スケールメリットを活かした効率化、経費の削減等についての具体的な提案がされているか。
12 積極性、意欲	5	12-1	提案内容に積極性が見られ、本業務に取り組む姿勢に強い意欲が感じられるか。
13 団体の資質・実績	15	13-1	・団体の経営状況、社内体制が本業務遂行上問題の無いものであるか。
		13-2	・公の施設あるいは一般市民が利用する施設の管理及び運営の実績があるか。もしくはそれと同等とみなされる高齢者福祉活動の実績があるか。
		13-3	・同施設の既存指定管理者にあっては、区の業務点検等による評価が良好であったか。

(配点合計295点)

横浜市瀬谷地区センター及び老人福祉センター横浜市瀬谷和楽荘 指定管理業務 仕様書

1 趣 旨

本仕様書は、横浜市瀬谷区地区センター及び老人福祉センター横浜市瀬谷和楽荘の合築施設（以下「センター」という。）の指定管理者の公募にあたり、センターの管理運営業務（以下「本業務」という。）の内容及び履行方法について定めることを目的とする。

2 センターの管理に関する基本的な考え方

本業務を遂行するに当たっては、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- (1) 地区センターの設置理念に基づき、地域コミュニティの醸成や地域住民の自主的活動及び相互の交流を深め、地域の連携に寄与できるよう管理運営を行うこと。
- (2) 老人福祉センターの設置理念に基づき、高齢者に関する各種の相談に応じるとともに、高齢者に対して、健康の増進、教養の向上、レクリエーションのための総合的な便宜の供与ができるよう管理運営を行うこと。
- (3) 地区センター及び老人福祉センターは公の施設であり、その利用に際しては平等かつ公平な取扱いを行うこと。
- (4) 質の高いサービスの提供と効率的な業務の執行により、施設の特性を最大限活用できるよう、創意工夫に基づく効果的な管理運営を目指すこと。
- (5) 地域住民や利用者の意見・要望等を真摯に受け止め、利用者サービスの向上に努め、施設の利用促進を図ること。
- (6) 施設・設備の内容を十分に把握したうえで、すべての施設・設備を清潔かつその機能を正常に保持し、施設利用者に快適で安全な利用を供することができるよう適正な維持管理を行うこと。
- (7) 個人情報の保護や各種法令順守を徹底するほか、危機管理意識に基づく健全かつ安全な業務執行を図ること。
- (8) 管理運営費の節減に努めること。
- (9) 合築施設を一体で管理することにより、両施設それぞれの特性を活かしながら、効果的かつ効率的な管理運営を行うこと。

3 指定期間

平成23年4月1日から平成28年3月31日まで

4 法令等の遵守

センターの管理に当たっては、次の各項に掲げる法令等その他の関係する法令等を遵守しなければならない。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- (3) 横浜市地区センター条例（昭和48年横浜市条例第46号。以下「条例」という。）
- (4) 横浜市地区センター条例施行規則（平成15年横浜市規則第93号。以下「規則」という。）
- (5) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）

- (6) 老人福祉法による老人福祉センターの設置及び運営について(昭和 52 年厚生省社会局長達)
- (7) 社会福祉法(昭和 26 年法律第 45 号)
- (8) 横浜市老人福祉施設条例(昭和 38 年条例第 43 号)
- (9) 横浜市老人福祉施設条例施行規則(昭和 40 年規則第 76 号)
- (10) 横浜市老人福祉センター運営要綱
- (11) 横浜市老人福祉センター趣味の教室実施要領
- (12) レジオネラ症を予防するために必要な措置に関する技術上の指針について(平成 15 年厚生労働省告示第 264 号)
- (13) 横浜市行政手続条例(平成 7 年 3 月条例第 15 号)
- (14) 個人情報の保護に関する法律(平成 15 年 5 月法律第 57 号)及び横浜市個人情報の保護に関する条例(平成 17 年横浜市条例第 6 号)
- (15) 建築基準法(昭和 25 年 5 月法律第 201 号)、消防法(昭和 23 年 7 月法律第 186 号)、電気事業法(昭和 39 年 7 月法律第 170 号)その他の建物及び設備の管理に関する法令等
- (16) 労働関係法令(労働基準法、労働組合法、労働安全衛生法、最低賃金法等)

5 本業務の内容

(1) センターの運営に関すること。

ア 職員の雇用等に関すること。

センターを安全かつ安定して管理運営するために必要な人数の常勤職員及び非常勤職員を配置すること。

イ 地区センターの利用料金に関すること

(ア) 利用料金の設定

指定管理者が、利用料金を設定又は変更する際は、条例及び「地区センターの利用料金及び利用料金の減免に関する要綱」に基づき、市長の承認を得ること。

指定管理者は、利用料金の設定又は変更が市長に承認された場合、利用者等に対し速やかに周知すること。指定管理者は、承認された利用料金を適用する最初の利用日までに3ヶ月以上の周知期間を設けなければならない。

(イ) 利用料金の管理

指定管理者は、利用者から徴収した利用料金に関する帳簿を作成し、管理するものとする。

(ウ) 利用料金の減免

本市の利用、区が区政を推進するために行う事業及び公益的活動等による利用については、利用料金の減免を行う。具体的な減免基準については、条例、規則及び「地区センター利用料金減免ガイドライン」に基づき、指定管理者と区が協議して定めること。

ウ 各部屋の利用に関すること。

(ア) 地区センターの利用の許可に関すること。

(イ) 利用の受付、利用調整に関すること。

(ウ) 利用者への施設の貸出、利用相談、利用支援に関すること。

エ 書籍の貸出、購入及び管理に関すること。

オ 利用要綱の策定に関すること。

カ 横浜市地区センター条例第2条第2項に基づき行う施設の自主事業の計画、実施に関すること。

キ 老人福祉法の規定に基づく、老人福祉センターの老人に対する各種相談事業及び健康の増進、教養の向上及びレクリエーションに関する事業の企画及び実施に関すること。

(ア) 生活相談に関すること。

(イ) 健康相談に関すること。

(ウ) 「趣味の教室」の実施に関すること。

協定書に定める経費により、施設の自主事業を計画し、実施すること。

なお、「趣味の教室」の実施に当たっては、「横浜市老人福祉センター趣味の教室実施要領」を遵守すること。

(エ) 老人クラブ活動に対する援助等を行うこと。

市老人クラブ連合会及び区老人クラブ連合会との連絡調整を行い、市老人クラブ連合会及び区老人クラブ連合会の活動に支障の来たす事のないよう配慮すること。

ク 広報・PR、情報提供に関すること。

ケ 事業計画、事業報告及び利用統計に関すること。

コ 社会福祉法第82条の規定に基づく、福祉サービスに関する苦情解決に伴う第三者委員を設置すること。

サ その他センターの庶務事務に関すること。

(2) 施設及び設備の維持管理に関すること。

ア 施設の管理全般に関すること

(ア) 指定管理者には、本施設を常に良好な状態に保ち、快適で安全な利用環境を保持し、財産の保全と利用者及び職員の安全確保を図ることが求められる。このため、建物及び設備について、関係法令に従い保守点検を行うほか、施設の破損及び汚損に対する予防保全に努め、日常の点検を行うものとする。

(イ) 指定管理者はあらかじめ維持管理計画書を作成し、区に提出すること。

※別紙3「維持管理点検業務一覧（参考例）」参照

(ウ) 施設に不具合を発見した際には、速やかに区に報告するものとし、施設の運営に支障をきたさないよう直ちに保全措置をし、その結果について区に報告すること。

(エ) 自家用電気工作物を有する施設にあっては、指定管理者は、電気事業法その他の法令等に基づき、必要な管理体制を整えること。

(オ) 指定管理者は、市が別途策定する「維持保全の手引」及び「施設管理者点検マニュアル」に基づき、施設・設備の定期的な点検を行い、結果について区への報告を行うこと。

(カ) 横浜市が老人福祉センターの一部を瀬谷区老人クラブ連合会の事務局の設置のため、行政財産目的外使用許可として第三者に使用させる場合は、協力すること。

イ 緊急時の対応等に関すること

(ア) 指定管理者は、防災、防犯及び事故等の予防のため、あらかじめ具体的計画を記載したマニュアルを作成するなど、防災等の体制を整えること。また、防火管理者を選任した上で消防計画書を作成し、所轄の消防署に届出を行うこと。

(イ) 指定管理者は、災害、事件、事故、急病等の緊急事態に備えあらかじめ緊急時対応マニュアルを作成し、職員への必要な訓練を行うと共に、緊急事態が発生した場合、速やかに必要な措置を講じ、区を含む関係者に対して緊急事態発生を旨を通報すること。

(ウ) 老人福祉センターが災害時の特別避難場所に指定されていることを踏まえて、区役所と「災害時等における施設利用の協力に関する協定」を締結の上、市が別に定める「指定管理者災害対応の手引き」に従いあらかじめ必要な体制整備等を行わなければならない。地区センターは、横浜市防災計画に基づき、地震などの災害時等には、災害対策本部支援施設その他の用途で使用するため、指定管理者は、その開設及び運営等に協力する必要がある。

なお、現段階では、本市防災計画に位置づけがない場合でも、危機発生時の状況によっては、随時、施設に協力を求める可能性があり、指定管理者はそれに協力するよう努めなければならない。

ウ 事故等への対応・損害賠償について

指定管理者は、施設で発生した事故等への損害賠償等の対応について、次の通り義務を負うものとする。

(ア) 指定管理者の責に帰すべき事由により、施設（本市）や第三者に損害を与えた場合は、指定管理者においてその損害を賠償すること。

(イ) 指定管理者は損害保険会社により提供されている施設賠償責任保険に加入し、当該保険金により損害賠償責任に対応するものとする。保険額は対人補償1億円以上を標準とする。

(3) 個人情報保護、守秘義務及び業務に関する情報の公開に関すること。

ア 指定管理者は、この指定管理業務を処理するための個人情報の取扱については、個人情報の保護に関する法律及び横浜市個人情報の保護に関する条例の規定に従い、別紙1「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

イ 個人情報保護の体制をとり、職員に周知・徹底を図ること。

ウ 団体登録や自主事業等に際し利用者から収集する個人情報は、必要最小限のものとし、その取扱いについては、十分注意すること。また、職員に対し必要な研修を行うこと。

エ 指定管理者が、個人情報の保護に関する法律第2条第3項の「個人情報取扱事業者」である場合は、同法の定める義務規定を遵守しなければならない。

オ 指定管理者は、本業務の実施により知り得た秘密及び本市の行政事務等で一般に公開されていない情報を外部へ漏らし、又は他の目的に使用してはならない。

カ 指定管理者は、本業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせる場合、その委託先又は請負先に対しても、その業務にあたり本項の規定を遵守する必要があることを周知しなくてはならない。

キ 指定管理者は、本業務に関する情報の公開について、横浜市の保有する情報の公開に関する条例（平成12年2月条例第1号）の趣旨にのっとり市が別途示す「情報公開に関する標準規程」に準拠して「情報公開規程」を作成し、これに基づき適切な対応をしなければならない。

(4) 施設の運営に関する委員会の設置（センター委員会等）

指定管理者は、利用者の要望の反映、施設管理運営の意見具申、自主事業の企画及び実施などについて審議するために、各施設の運営に関する委員会を設置しなければならない。また、この委員会は社会福祉法第82条の規定に基づく、福祉サービスに関する苦情解決に伴う第三者委員を兼ねるものとする。

委員は、地元の連合町内会自治会、老人会、文化団体等の地域の団体の代表者、利用者、公募による市民などから選任すること。

(5) 利用者会議の開催

指定管理者は、利用者の生の声を運営に取り入れ、また、運営内容を利用者に理解してもらうため、利用者会議を開催しなければならない。

(6) 苦情・意見・要望への対応

指定管理者は利用者等からご意見ダイヤルその他により寄せられる苦情や意見・要望に十分応えることのできる体制を整えること。また、苦情・意見・要望の対応結果について処理報告書を作成し、横浜市に提出するとともに公表しなければならない。

(7) 運営改善の取組に関すること。

ア センター利用者会議、利用者アンケートその他により地域や利用者のニーズを把握し、利用者サービスの向上に努めること。

イ 地域住民の意向、ニーズを把握し、これを十分に踏まえるとともに、区内公的施設や関係団体との連携に努め、地域住民の主体的な活動を支援すること。

ウ 利用状況等の動向を分析し、必要な運営の見直しを行うなどにより、利用者数の拡大や稼働率の向上等、施設の利用促進を図ること。

エ 指定管理者は、そのノウハウや創意工夫を活かし、利用者サービス向上、利用促進及び指定管理料削減に繋がる新たな運営改善の取組を区に提案することができる。

オ 指定管理者は、上記運営改善の取組を行おうとする場合、あらかじめ区とその内容、必要な手続等について協議しなければならない。また、その検討にあたっては、各施設の委員会等に諮り了解の下に進めること。

6 経費等について

(1) 収支の考え方

ア 収入

(ア) 施設運営収入（様式5の【ア】）

a 地区センター利用料金

指定管理者は、利用者が支払う利用料金を自らの収入とすることができる。

利用料金収入見込み額を超えて収入があった場合は、指定管理者の収入とすることができる。収入見込み額に不足額が生じた場合には、指定管理者がその額を補填する。

指定管理者の収入となる利用料金は指定期間中の利用に係る利用料金のみとする。

※利用料金収入見込額は、過年度の実績に基づく減免相当分を見込んで計算すること。

b 自主事業収入

指定管理者が実施する教室等の事業（横浜市地区センター条例第2条第2項の目的によるもの）及び横浜市老人福祉センター「趣味の教室」の教材費による収入

c 雑入

指定管理者が、自らの提案により実施する事業（横浜市地区センター条例第2条第2項の目的以外のもの）、その他上記 a、b 及び下記「指定管理料」以外の収入（例：自販機売上手数料、コピー代、物販・広告事業収入、預金利息など。）

(イ) 指定管理料（様式5の【イ】）

「施設管理運営経費【ウ】」から「施設運営収入【ア】」を減じた額に「利用料金収入見込みの1/3に相当する額」を加えた額を指定管理料として支払うものとする。

指定管理料は別に区が指定する上限額の範囲内で提案すること。

$$\text{指定管理料【イ】} = \text{施設管理運営経費【ウ】} - \text{施設運営収入【ア】} + \text{利用料金収入見込みの} 1/3$$

イ 支出

(ア) 施設管理運営経費（様式5の【ウ】）

指定管理者が行う維持管理・運営業務に伴う、指定管理者の人件費、事務費、事業費、光熱水費、警備業務・設備保守点検業務・清掃業務等を外部委託した場合の委託費、修繕費、保険料、一般管理費その他の全ての経費が含まれます。

指定管理者が自らの提案により実施する物販・広告等の事業のために市に納入する行政財産目的外使用料もここに含まれます。

(イ) ニーズ対応費（様式5の【エ】）

利用料金収入見込み額の1/3に相当する額は、利用者ニーズに対応するための費用として執行しなければならない。

（例：貸出用具類の買換え、利用者用備品追加購入費、施設環境・利便性向上のための改修費、センターまつり等のイベント開催経費、開館時間延長のための人件費など。）

(2) 経費の支払い

指定管理料は、応募時の提案額に基づき会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに本市予算の範囲内で、区と指定管理者が協議を行い決定する。

指定管理料の額、支払い時期、方法等は毎年度ごとに年度協定にて定めるものとする。

なお、指定管理料提案書に区が示した指定管理料の上限額については、財政の状況により変更となる場合がある。

(3) 管理口座

指定管理業務に関する事業経費は、団体自体の口座とは別の口座で管理すること。

指定管理者が指定期間外の利用に係る利用料金を収受した場合は、通常管理口座とは別の口座を設け、これを管理するとともに、区又は区が指定する指定管理者に対し、円滑に引継ぎを行うものとする。

(4) 経費の執行

ア 経費の執行については、申請団体からの予算提案額に基づき年度協定書で定めた額の中で、各予算費目ごとに管理、執行することとする。

イ 小破修繕については、指定管理者が修繕費を負担するものとし、1件600,000円（消費税及び地方消費税含む）未満を対象とする。ただし、指定期間終了後の買取は求めないことを条件に、区との協議に基づき執行する場合はこの限りでない。

ウ 業務の全部又は主たる部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ、区の承諾を得た場合は、この限りではない。業務の一部を再委託する場合は、委託先及び契約金額を区に届け出ること。

エ 事務経費

施設の運営に関する本部事務経費を計上する場合は、労務、経理、契約等の事務に要する経費を、人件費、事務費、管理費の総額との割合より勘案し、算出すること。

(5) 経理規定

指定管理者は経理規定を策定し、経理事務を行うこと。

7 物品の管理等

- (1) 指定管理者は、本業務実施の用に供するため、別添「備品台帳」に示す施設の備品を管理する。
- (2) 指定管理者が本業務会計において備品を購入した場合、備品は区に帰属するものとし、本業務会計によらず、指定管理者が自己の負担により任意に購入した備品については、指定管理者に帰属するものとする。
- (3) 指定管理者は、指定期間中、施設の備品を常に良好な状態に保たなければならない。
- (4) 指定管理者は、指定管理期間中、施設の備品を本業務遂行のためにのみ使用するものとし、第三者に権利を譲渡し、又は施設での利用以外の目的で貸与してはならない。

8 開業準備及び業務の引継

- (1) 指定管理者は、指定開始日に先立ち、業務の実施に必要な資格者及び人材を確保し、必要な研修等を行うこと。また、本業務を遂行するために許認可が必要となる場合は、指定管理者の責任及び費用において取得すること。なお、必要と認める場合には、指定開始日に先立ち、管理施設の視察を申し出ることができる。
- (2) 業務の開始にあたっては、現に施設を利用している利用者、利用団体等の利用の継続性を妨げないよう配慮すること。
- (3) 指定管理者は、指定期間終了時に、次期指定管理者が円滑かつ支障なく本施設の業務を遂行できるよう、引継ぎを行うこと。
- (4) 指定管理者は指定期間の終了までに、指定開始日を基準として管理物件を原状に回復し、区に対して管理物件を明け渡さなければならない。ただし、区が認めた場合には、管理物件の原状回復を行わず、別途区が定める状態で管理物件を明け渡すことができるものとする。

9 業務を実施するにあたっての注意事項

業務を実施するにあたっては、次の各項目に留意して円滑に実施すること。

- (1) 公平性の確保、人権の尊重
 - ア 公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うこととし、特定の団体等に有利あるいは不利になる運営をしないこと。
 - イ 施設の運営にあたっては、利用者の人権の尊重を基本とすること。また、職員に対し必要な研修を行うこと。
- (2) 本市施策への協力、関連施設・機関等との連携
 - ア 横浜市の施策としての事業に、積極的に取り組むよう協力すること。
 - イ 瀬谷区役所及び瀬谷区内にある他の区民利用施設との連携を図った運営を行うこと。
 - ウ 指定管理者は、区が出席を要請した会議等には、出席をすること。また、適宜、連絡調整会議を開催するなどにより、関係機関との連絡調整を図ること。
- (3) その他
 - ア 職員の雇用にあたっては、労働基準法その他の労働関係法規を遵守すること。
 - イ 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規定・要綱等を作成する場合は、区と協議を行うこと。各種規定等がない場合は、本市の諸規定に準じて業務を実施すること。
 - ウ 施設あての文書類は、收受印を押印し、内容ごとに保管期間を定め保管すること。

エ 他の地方公共団体の職員による視察、見学等については、原則として指定管理者が対応すること。

10 業務の実施計画及び実施状況の確認

(1) 事業計画書等の作成

指定管理者は、毎年度当初に事業計画書及び収支予算書を作成し、区に提出すること。また、前年度の1月末日までに次年度事業計画書及び次年度収支予算書(案)を作成し、区に提出すること。作成に当たっては、区と調整を図ること。

(2) 事業報告書等の作成

指定管理者は、毎年度終了後2ヶ月以内に事業報告書を提出し、区の確認を得なければならない。また、区が指定する期日までに収支決算書を提出し、区の確認を得なければならない。

(3) 事業計画書等及び事業報告書等の公表

指定管理者は、事業計画書、収支予算書、事業報告書及び収支決算書を公表するものとする。また、本業務を終了するまでの間、写しを保管し、市民からの求めがあったときは、施設窓口において閲覧に供しなければならない。

(4) 利用統計

指定管理者は、各月ごとの施設の利用状況に係る統計を作成し、区に提出しなければならない。

11 業務の評価、点検等

(1) 自己評価

指定管理者は、自らの管理運営の状況が、利用者のニーズに合致したものとなっているか確認するため、本業務の遂行について、センター委員会、利用者会議、利用者アンケート等の利用者からの意見・要望に基づき、年1回以上、自己評価を行わなければならない。

指定管理者は、自己評価の結果必要があると認められる場合、区と協議の上業務の改善策を検討するとともに、速やかに実行しなければならない。

指定管理者は、自己評価の結果及びこれによる業務改善の結果を区に報告し、また公表しなければならない。

(2) 第三者評価

本市では、客観的な視点からの評価を受けることで、指定管理者が自ら必要な業務改善を行い、サービスの質の向上等を図ることを目的として、第三者評価の受審を指定管理者の義務としている。

指定管理者は、市が定めた共通評価基準に基づき、市が認定した民間評価機関による評価を受けること。

なお、受審については、指定開始から2～3年目を行うことを原則とし、受審に伴う費用(21年度は20万円(消費税及び地方消費税を含まず))は指定管理者の負担とする。

指定管理者は、第三者評価の結果、業務の遂行について改善すべき点等が指摘された場合、区と協議の上業務の改善策を検討するとともに、速やかに実行しなければならない。

指定管理者は、第三者評価の結果及びこれによる業務改善の結果を区に報告し、また公表しなければならない。

(3) 業務点検

ア 区は、指定管理者の業務が、仕様書や提出された事業計画書等、あるいは指定管理者と締結する協定書に基づいて執行されていることを確認するため、書面報告、実地調査、ヒアリング等により業務点検を行うものとする。

主な点検内容は次の通りとする。

- (ア) 利用料金収入、利用者等の実績、部屋別稼働率
 - (イ) 開館時間・休館日
 - (ウ) 運営体制
 - (エ) 施設の管理状況、修繕の実施状況、備品管理状況
 - (オ) 広聴、ニーズ対応の状況、センター委員会・利用者会議開催状況
 - (カ) 収支状況
 - (キ) 自主事業実施状況
 - (ク) 利用方法、個人情報保護、緊急時対策、情報公開等の状況
- など

イ 業務点検の結果、指定管理者による業務実施内容が必要な条件を満たしていない場合、あるいは第三者評価による指摘事項が速やかに改善されない場合、区は指定管理者に対して業務の改善を指示するものとする。指定管理者は、改善指示を受けた場合、区に対して改善策を提示するとともに、速やかに実行し、その結果を報告しなければならない。

(4) 区の指示に従わない、又は指示によっても業務内容に改善が見られないと認めた場合、その他指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、指定を取消し、若しくは期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることがあります。

12 リスク分担

指定期間内における主なリスク分担については、別紙2の通りとする。これ以外のリスクに関する対応については、別途協議のうえ決定するものとする。

13 協議

- (1) 指定管理者はこの仕様書に規定するもののほか、特記仕様書の規定に従い業務を行うこと。
- (2) 本協定書及び特記仕様書に定めのない事項又はその記載事項の解釈に疑義が生じた場合は、区と協議し決定すること。

個人情報取扱特記事項

(平成18年3月)

(個人情報を取り扱う際の基本的事項)

第1条 横浜市(以下「甲」という。)がこの契約において個人情報を取り扱わせる者(以下「乙」という。)は、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による事務を処理するための個人情報の取扱いにあたっては、横浜市個人情報の保護に関する条例その他個人情報の保護に関する法令等を遵守し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(適正な管理)

第2条 乙は、この契約による事務に係る個人情報の漏えい、滅失、き損及び改ざんの防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 乙は個人情報の取扱いに関する規定類を整備するとともに、管理責任者を特定し、甲に通知しなければならない。

(従事者の監督)

第3条 乙は、この契約による事務の処理に従事している者に対し、この契約による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないよう必要かつ適切な監督を行わなければならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(収集の制限)

第4条 乙は、この契約による事務を処理するために個人情報を収集するときは、当該事務を処理するために必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

(目的外利用の禁止等)

第5条 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、この契約による事務に係る個人情報を当該事務を処理する目的以外に利用してはならない。

(複写、複製の禁止)

第6条 乙は、あらかじめ甲の指示又は承諾があった場合を除き、この契約による事務を処理するにあたって、甲から提供された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。ただし、事務を効率的に処理するため、乙の管理下において使用する場合はこの限りではない。

(再委託の禁止等)

第7条 乙は、この契約による事務を処理するための個人情報を自ら取り扱うものとし、第三者に取り扱わせてはならない。ただし、あらかじめ、甲の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

2 乙は、前項ただし書きの規定により個人情報を取り扱う事務を第三者(以下「再受託者」という。)に取り扱わせる場合には、再受託者の当該事務に関する行為について、甲に対しすべての責任を負うものとする。

3 乙は、個人情報を取り扱う事務を再受託者に委託し、又は請け負わせる場合には、乙及び再受託者がこの規定を遵守するために必要な事項並びに甲が指示する事項について、再受託者と約定しなければならない。

4 乙は、前項の約定において、甲の提供した個人情報並びに乙及び再受託者がこの契約による事務のために収集した個人情報を更に委託するなど第三者に取り扱わせることを例外なく禁止しなければならない。

(資料等の返還)

第8条 乙は、この契約による事務を処理するために甲から貸与され、又は乙が収集し、複製し、若しくは作成した個人情報記録された資料等を、この契約が終了し、又は解除された後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、当該方法によるものとする。

(報告、資料の提出等)

第9条 甲は、個人情報を保護するために必要な限度において、乙に対し、個人情報を取り扱う事務について管理状況の説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(事故発生時等における報告)

第10条 乙は、個人情報の漏えい、滅失、き損及び改ざん等の事故が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(研修の実施及び誓約書の提出)

第11条 乙は、従事者に対し、個人情報を取り扱う場合に従事者が遵守すべき事項並びに従事者が負うべき横浜市個人情報の保護に関する条例に基づく罰則の内容及び民事上の責任についての研修を実施し、個人情報保護に関する誓約書(様式1)及び研修実施報告書(様式2)を横浜市長に提出しなければならない。

2 乙は、個人情報を取り扱う事務を再受託者に委託し、又は請け負わせる場合には、再受託者に対し、前項に定める研修を実施させ、個人情報保護に関する誓約書(様式1)及び研修実施報告書(様式2)を乙に提出させなければならない。

3 前項の場合において、乙は、再受託者から提出された個人情報保護に関する誓約書(様式1)及び研修実施報告書(様式2)を横浜市長に提出しなければならない。

(契約の解除及び損害の賠償)

第12条 甲は、次のいずれかに該当するときは、この契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

- (1) この契約による事務を処理するために乙又は再受託者が取り扱う個人情報について、乙又は再受託者の責に帰すべき理由による漏えいがあったとき。
- (2) 前号に掲げる場合のほか、この特記事項に違反し、この契約による事務の目的を達成することができないと認められるとき。

個人情報保護に関する誓約書

(提出先)
横浜市長

横浜市の個人情報を取り扱う事務に従事するにあたり、個人情報の取扱い並びに横浜市個人情報の保護に関する条例に基づく罰則の内容及び民事上の責任についての研修を受講しました。

横浜市個人情報の保護に関する条例及び個人情報取扱特記事項を遵守し、個人情報を適切に取り扱うことを誓約いたします。

研修受講日	所 属	氏 名 (自署又は記名押印)

(A4)

平成 年 月 日

(提出先)

横浜市長

(提出者)

団体名

責任者職氏名

研修実施報告書

横浜市個人情報の保護に関する条例第17条第1項の規定に従い、横浜市の個人情報を取り扱う事務に従事する者に対し、個人情報の適正な取扱い並びに条例に基づく罰則の内容及び民事上の責任についての研修を実施しましたので、別紙(全 枚)のとおり提出いたします。

引き続き個人情報の漏えい等の防止に取り組んでいきます。

リスク分担表

リスクの種類	内容	横浜市	指定管理者
法令などの変更	指定管理者が行う管理運営業務に直接影響を及ぼす法令等の変更	○	
	指定管理者自らの団体運営に影響する法令変更		○
	その他の法令変更	協議事項	
物価	指定後のインフレ・デフレ		○※
金利	金利の変動		○
資金調達	必要な資金確保		○
不可抗力	不可抗力による業務の変更、中止、延期、事件事故	協議事項	
申請コスト	申請に要する費用の負担		○
調査	事業の実現可能性等の調査		○
施設競合	他施設との競合による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況の発生		○
運営費の増大	横浜市以外の要因による運営費の増大		○
施設の損傷	指定管理者の管理上の瑕疵による施設、設備機器等の損傷及び指定管理者に属する備品の損傷		○
修繕	小破修繕(1件税込 60万円未満)		○
	大規模修繕(1件税込 60万円以上)	○	
管理上の瑕疵による火災等事故	管理上の瑕疵による火災等事故		○

債務不履行	施設設置者(横浜市)の協定内容の不履行	○	
指定管理者による業務又は協定内容の不履行	指定管理者による業務又は協定内容の不履行		○
性能リスク	提供するサービスの協定書要求水準不適合		○
近隣対策	本業務に起因する公害、生活環境の阻害あるいは利用者等による迷惑行為等		○
利用者等への損害賠償	指定管理者に帰責事由があるもの		○
	上記以外のもの	協議事項	
管理運営内容の中断・中止・変更	指定管理者に帰責事由があるもの		○
	上記以外のもの	協議事項	

※ただし、著しい物価変動が発生し、収支計画に多大な影響を与えるものについては、別途協議する。

横浜市瀬谷地区センター及び横浜市老人福祉センター瀬谷和楽荘 指定管理業務 特記仕様書（施設概要及び業務基準）

横浜市瀬谷地区センター及び横浜市老人福祉センター瀬谷和楽荘の合築施設（以下「瀬谷センター」という。）の指定管理業務については、「横浜市瀬谷地区センター及び横浜市老人福祉センター瀬谷和楽荘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 管理物件の概要

1 施設の特徴

横浜市瀬谷地区センター及び横浜市老人福祉センター瀬谷和楽荘は、それぞれ瀬谷区1館目の地区センター及び老人福祉センターとして、昭和55年に整備された。合築施設であり、地区センターと老人福祉センターを一体として管理運営している。

地域住民の自主的な活動と相互交流、高齢者の憩いの場として、幅広い年齢層から利用されているが、老人福祉センターとの合築施設であることから、特に高齢者の利用が多い。

2 施設の概要

- (1) 名称 横浜市瀬谷地区センター及び横浜市老人福祉センター瀬谷和楽荘
- (2) 場所 横浜市瀬谷区瀬谷町瀬谷三丁目18番1
- (3) 施設規模 構造 鉄筋コンクリート造 地上3階建
延床面積 3,524.51㎡
(うち地区センター2,813.53㎡、老人福祉センター710.98㎡)
- (4) 施設内容（詳細は「別紙1施設概要」参照）
 - ア 地区センター
 - 1階：エントランスホール、受付案内、図書コーナー、自習室、幼児ルーム等
 - 2階：ロビー、会議室1・2・3・4、和室、体育館（ロビー、更衣室、シャワールーム、器具庫）、小体育室、事務室、印刷コーナー等
 - 3階：講義室、趣味コーナー、余暇コーナー、小会議室、料理室、茶室等
 - 屋外：駐車場、駐輪場
 - イ 老人福祉センター
 - 3階：ロビー、大広間（舞台、控室）、娯楽コーナー
- (5) 建物は、地区センターと老人福祉センターが合築されたものとなっている。

第2 管理運営業務の基準

1 職員の雇用・配置体制の基準

施設の管理運営に必要な職員を次の通り配置すること。

(1) 館長

管理運営の責任者として、館長1名を配置すること。

(2) その他の職員

本施設を安全かつ安定して管理運営できる職員体制を考慮し、必要な常勤・非常勤職員を配置すること。

（なお、参考として、館長等常勤職員及び非常勤職員の標準的な業務内容を、別紙2に示す。）

(3) 職員配置体制

開館時間中は、常時3名以上の体制をとること。

(4) その他職員の雇用・配置体制に関する留意事項

- ア 館長は、本施設の職員を指導監督し、管理運営業務の責任を代表する立場であるため、施設に専属して配置することが基本である。特別に他施設と兼務させる場合には、本施設が常時安全かつ安定的に管理運営される人員体制、緊急時の対応体制等が確立され、実際の利用者サービスや責任の所在においても問題が無いことが絶対条件となる。(この点については、本公募の事業計画書において説明が必要である。)
- イ 瀬谷センターの運営を地域の多くの方々に経験してもらうため、職員は、可能な限り地域より採用し配置すること。
- ウ 施設管理等に関する専門業務について、外部に委託せず施設職員が担当する場合は、各種法令に基づき当該業務に必要な有資格者を配置すること。
- エ 職員に対して、施設の管理運営に必要な研修を実施すること。
- オ 指定管理者は、職員の就業規則を定めること。

2 利用の基準

(1) 開館時間

- ア 地区センター
月曜日から土曜日まで：午前9時から午後9時まで
日曜日、祝日及び休日：午前9時から午後5時まで
- イ 老人福祉センター
各日：午前9時から午後5時まで

(2) 時間区分

- ア 会議室、体育室等：3時間1区分
午前(9時～12時)、午後①(12時～15時)、午後②(15時～18時、地区センターは日曜日、祝日及び休日は17時まで、老人福祉センターは17時まで)、夜間(18時～21時)
- イ 料理室：2時間1区分
午前①(9時～11時)、午前②(11時～13時) 午後①(13時～15時)、午後②(15時～17時)、夜間①(17時～19時)、夜間②(19時～21時)

(3) 休館日と施設点検日

- ア 休館日
12月28日から1月4日まで
- 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。

(4) 利用料金

ア 利用料金の設定・変更

利用料金は、条例に定める額の範囲内で指定管理者が市長の承認を得て定める。

各部屋を貸切で使用する場合の現在の利用料金は次のとおりである。

(単位：円、金額は税込み)

	平日 (1 コマ 3 時間)	※日曜・祝日の最終 コマ (2 時間)	延長 (1 時間)
会議室 1	1,050	700	350
会議室 2	750	500	250
会議室 3	690	460	230
会議室 4 (通信カラオケ室)	690	460	230
小会議室	480	320	160
余暇コーナー	660	440	220
講義室	1,050	700	350
和室	720	480	240
茶室	570	380	190
趣味コーナー	660	440	220
小体育室 (練習室)	210	140	70
体育室	全面	2,010	1,340
	3分の2	1,340	890
	3分の1	670	440
料理室	520	520	260

※このうち、会議室1・2・3・4、小会議室、余暇コーナー、講義室、趣味コーナーは地区センターと老人福祉センターの共用施設として、両施設の利用者への利用に供しており、老人福祉センターの利用団体に対しては次項の通り免除を行い、無料でご利用いただいている。

※各部屋の料金は、条例に基づき、料理室・音楽室5.3円/㎡、体育室1.2円/㎡、その他の諸室4.6円/㎡を上限として料金を設定している(1時間あたりの部屋料金の1円単位を四捨五入のうえ設定)。指定管理者はこの範囲内で料金の設定・変更を市長の承認を得て行うことができる。本施設料金の提案にあたっては、利用者に対するサービスの低下とならないよう、配慮すること。

イ 利用料金の減免

具体的な減免の基準については、条例、規則に基づき次のように定めている。

(ア) 本市が主催し、又は共催する行事のために利用する場合 利用料金の全額

(イ) その他、次の基準（地区センター利用料金減免ガイドライン）に準拠し指定管理者が区と協議し、市長の承認を得て各館の減免基準を定めている。

・本市から委託・依頼・要請等を受けた事業を推進する目的で利用する場合 （例：G30、環境衛生・美化、防犯、防災などを目的としたもの） ・区の自主事業を引き継いだ公益的事業を行う場合 ・指定管理者が地区センターの自主事業等を行うために利用する場合 ※本市その他の行政機関から委嘱を受け活動する者がその目的を達するために利用する場合においては、活動助成金の有無やこれまでの減免の状況を考慮して決定する。	利用料金の全額
高齢者福祉・障害者福祉・子育て支援・青少年の健全育成等を目的に活動する団体がその目的に沿った事業を実施するために利用する場合 （例：配食サービス、食事会、リハビリ教室、健康相談、障害者機能訓練、読み聞かせなど）	利用料金の半額
その他指定管理者が公益上特に必要と認めた場合	利用料金の全額又は半額

(ウ) また、本施設は地区センターと老人福祉センターの合築館であることから、老人福祉センターに登録した高齢者団体が、老人福祉センター開館中に前項の共用施設を利用する場合には、利用料金の全額を免除している。

(5) 利用の許可

ア 地区センターについて、利用者から利用の申請があったときは、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。

イ 横浜市地区センター条例第4条及び第7条第3項の規定に基づき、次の利用については利用を許可しない。

(ア) 営利のみを目的として利用するとき

(イ) 利用の目的が地区センターの設置の目的に反するとき

(ウ) 地区センターにおける秩序を乱し、又は公益を害するおそれがあるとき

(エ) 地区センターの管理上支障があるとき。

(6) 利用申込の期間と優先利用

ア 施設の貸切利用を行う場合の利用申込受付期間は、利用者の利便性等を考慮し指定管理者が区と協議の上定めること。

イ 前述の減免対象となる場合のほか、自主事業が終了した後、そのグループが引続き同様の活動を行う場合等には、優先利用を認めている。また、行政や公共的団体等が使用する場合は、必要性を個々に協議し優先利用を認めている。

ウ 区が身近な地域・元気づくりモデル事業等の実施のため必要とする場合は、優先利用について区と協議のうえ対応すること。

3 施設の運営業務の基準

(1) 利用受付等（一般的な例）

ア 個人利用

利用状況の把握等のため、利用者に受付簿への記入をお願いしている。

小中学生のみで利用する場合には、原則として小学生は17時、中学生は18時を退館時間としている。

老人福祉センター利用者は、老人福祉センター運営要綱により、利用証の発行を受け、利用のつど提示していただく。

イ 貸切利用（団体、グループ）

(ア) 利用申込の受付

瀬谷センターでは、事前に利用登録をした団体について、利用予定月の2か月前から予約を受け付けし、原則として、毎月第1水曜日に、翌々月分の利用について抽選会を行っている。一団体につき各月1コマまで申し込みができ、抽選で利用者を決定している。

原則として、毎月第2水曜日に、空きがあれば、抽選月と翌月の月5コマまで（第1水曜日の抽選で1コマ確保できた場合、最大4コマまで）の申し込みを受け、抽選で利用者を決定している。

毎月第2水曜日以降は、空きがあれば、随時先着で翌月まで予約を受け付けている。

※電話での申し込みは不可)

(イ) 清掃、片付け時間

部屋の清掃、片付けについては利用者に協力をお願いしている。これらの時間も利用時間に含まれる。

(2) 各部屋の利用内容（一般的な例）

ア 講義室・会議室

会議、趣味、講座、研修など幅広く利用が可能。

イ 趣味コーナー、余暇コーナー（工芸室）

手工芸、華道などの利用が可能。

ウ 料理室

調理台があり、調理実習などに利用が可能。

エ 和室

着付け、華道、茶道などの和室の特徴を生かした利用を優先している。会議等にも利用が可能。

オ 茶室

水屋があり茶道の利用が可能。

カ 体育室

卓球、バドミントン、バレーボールなどに利用可能。個人利用の場合は、用具類を利用者に無料で貸し出している。

個人利用、団体利用の時間帯を施設ごとに定めている。

※個人利用枠を確保する観点から体育室の団体利用は、原則利用コマ数の5割までに制限している。団体利用の場合、体育室全体を使用しない場合は、人員により全面、1/3面、2/3面というように利用調整をしている。

キ 小体育室（練習室）

体操、踊り、ヨガなどに利用が可能。

ク 図書コーナー

個人で自由に利用できる場所として設けている。閲覧と貸出しを行っている。

図書を借りるには、利用者に登録をしてもらっている。

図書の新規購入は、利用者から希望をとるなどして適切な選定をするよう努めている。

図書情報の提供を受けるなど、各区の図書館と連携を図っている。また、市のWEBサイトでは各地区センターの蔵書検索サービスを行っている。

ケ プレイルーム

幼児の遊び場として開放しており、必ず保護者の同伴をお願いしている。原則として占用利用は行っていない。

コ 印刷コーナー

印刷機、コピー機などを設置。地区センター利用に際して必要な印刷物を作成する利用者に実費相当で使えるようにしている。

サ ロビー

一般利用者に広く開放し、グループの交流、歓談の場となるよう配慮している。

シ 大広間

舞台付きであり、踊り、カラオケなどの利用が可能。

ス 娯楽コーナー

囲碁、将棋、オセロなどに自由に利用できる場所として設けている。道具類は受付で貸出しを行っている。

※施設内での飲食の扱いについて

個人利用者の軽飲食は、場所を指定するなど館の実情に合わせて認めている。団体グループなど占用利用の部屋での飲食については、会合などに伴うお茶、菓子、昼食などが取れるようにしている。

(3) 利用要綱

指定管理者は、本施設の利用の基準、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。

利用要綱に定める主な内容は次の通りとする。

ア 利用目的に関すること。

イ 開館時間、休館日及び利用時間帯に関すること。

ウ 利用手続、利用申請の受付期間及び申込回数に関すること。

エ 利用条件、利用制限及び利用の取消に関すること。

オ 利用料金表及び利用料金の徴収、返還並びに減免に関すること。

カ 優先申込に関すること。

(4) 自主事業

ア 地区センターにおける自主事業

横浜市地区センター条例第2条第2項で定める自主事業の趣旨に則り、地域住民の自主的活動を援助するものであり、地域住民の参加による新たな地域コミュニティ団体やグループの形成及び地域住民の相互交流の推進を目的としている。

地域のニーズを十分に把握し、年齢、性別に片寄らず多くの住民が参加できるような事業展開が求められる。

イ 老人福祉センターにおける自主事業（趣味の教室）

老人福祉法の規定に基づく自主事業の趣旨に則り、教養の向上及びレクリエーションに関する事業の企画及び実施をする。「趣味の教室」の実施に当たっては、「横浜市老人福祉センター趣味の教室実施要領」を遵守すること。

ウ 参加者負担金

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。

なお、「趣味の教室」は参加費を無料とする。ただし、教材費や保険料等は参加者の実費負担とする。

エ 講師

自主事業の実施目的を踏まえ、事業企画の必要性からやむをえない場合を除き、講師はできるかぎり地元に住む各種の技能、資格などを持つ人に依頼すること。また、謝礼金は講師の理解と協力により高額とならないように努めること。

(5) 施設情報の提供、施設のPR

ア 「利用案内」の備付け

利用者に瀬谷センターの施設内容、利用方法などを知らせる「利用案内」、「利用の手引き」などを作成し、窓口などに備えること。

イ センターだよりの発行

瀬谷センターの広報として、自主事業の内容など瀬谷センターからのお知らせのほか、利用団体の情報、利用者の声を掲載するなど、センターと利用者との双方向の紙面として発行している。

ウ 広報・PR、その他の情報提供

指定管理者は、施設の利用促進を図り、また、運営の透明性を図るため、以下の例を参考に、施設の広報・PR、情報提供等を行うこと。

(ア) インターネットのホームページの開設、更新等（市のホームページと連携すること。）

【参考】現在の指定管理者（瀬谷区区民利用施設協会）のホームページ

<http://business4.plala.or.jp/soc5/myHPnobuko/seyacenter7.html>

(イ) 教室など自主事業情報の広報区版への掲載

(ウ) 電話等での各種問い合わせへの対応

(エ) 来館者及び見学者等への応接（施設の案内）等

(オ) 事業計画書・事業報告書等、本施設の指定管理業務等を紹介する資料の閲覧

4 施設の維持管理業務の基準

(1) 建築物保守管理業務

指定管理者は、本施設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。

小破修繕が必要な場合は、1件あたり60万円（消費税及び地方消費税含む）未満のものについては指定管理者が修繕費を負担して修繕を行うこと。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、法定点検を適切に行うほか、施設の予防保全に務めること。建築物等の不具合を発見した際には、速やかに区に報告すること。

(2) 設備機器管理業務

指定管理者は、施設の機能を維持するとともに、施設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。

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（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。

なお、本施設においては、昇降機設備において、FM契約（フルメンテナンス）による保守管理を行っているため、これを継続すること。

(3) 清掃業務

指定管理者は、本施設について、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。

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、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。

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。

(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活動に支障をきたさないよう、本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、更新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において購入するものとする。

なお、利用者が備品を破損した場合は、故意又は重大な過失によるものでなければ原則として利用者に弁償させていない。

イ 備品台帳

備品の管理に当たっては、本市の基準に準じて指定管理者は備品台帳を作成し、確実にを行うこと（廃棄の場合も同じ）。

備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量、購入年月日等を必ず含むこと。なお、備品とは、比較的長期間にわたって、その性質、形状等を変えることなく使用に耐えるもので、定価 15,000 円以上（消費税別、定価のないものは購入価格）の物品をいう。

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、本備品台帳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、本施設の防犯、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、建物の使用目的、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。

ア 夜間警備業務

各階戸締、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) 外構、植栽管理業務

指定管理者は、施設の景観を保持するため、敷地内における施設の外構の清掃及び地面、駐車場その他施設附属物等の維持管理を行うこと。また、下記に示すような敷地内の植栽の管理（除草・草刈、中低木管理、高木管理）を行うこと。

ア 散水、施肥、害虫駆除、剪定、除草、草刈を計画的に行い、適切な緑樹の状態を維持すること。

イ 植栽が事業期間内に枯損した場合は、復元を行うこと。

ウ 業務の実施にあたっては施設の利用に影響のないように実施すること。

(7) 環境衛生管理業務

指定管理者は、施設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、常に本施設内及び敷地内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、建物の使用目的、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。

(8) 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、本市の分別ルールに沿って適切に分別を行い、本市が構築する回収ルート等を活用し、可能な限り資源化していくなど「市役所ごみゼロ」の取組を推進すること。

5 緊急時等の対応

(1) 急病等への対応

指定管理者は、本施設の利用者、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）の積極的な導入に努め、導入した場合は適切な管理及び職員への十分な操作研修を行うこと。

(2) 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。

瀬谷センター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。

(3) 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。貴重品類は事務所にて保管すること。

6 利用者サービス向上、利用促進等の取組

(1) 利用促進ガイドライン

指定管理者は、利用者サービス向上、利用促進及び指定管理料削減に繋がる運営改善の取組を行うおうとする場合、地区センター利用促進ガイドライン（別添）に基づき、区と協議の上、必要な手続を経て実施すること。

(2) 施設を使用する場合の条件

指定管理者が運営改善の取組のため以下の例により施設の空きスペース等を使用する場合は、行政財産の目的外使用となるため、本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。

また、これにより収入が発生する場合には、収支予算書、収支決算書等に具体的な名称と共に計上し、適正に経理すること。

ア 物販等事業

指定管理者は、利用者の利便性を図るため、施設で使用する用具類や飲食物等を販売する自動販売機、販売コーナー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を行うこと。

(ア) 販売内容、価格等

販売する内容、方法及び販売価格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。なお、利用者から収益を得るために行うものではないので、販売価格については仕入れその他の実費相当額としなければならない。

(イ) 目的外使用料

物販等の場所にかかる目的外使用料を、本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） 900円／台・月（建物外）
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

（金額は税込み）

(ウ) 光熱水費

物販事業に伴う光熱水費については、指定管理者が実費負担すること。

(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。

イ 広告物掲示事業

指定管理者は、広告主を探して館内外に広告物を掲示し、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。

なお、屋外に広告物を表示、設置する場合は、「横浜市屋外広告物条例」に基づく許可が必要となるほか、地域のまちづくりルール等で制限をしている場合があるので、事前に確認すること。

(ア) 目的外使用料

広告掲示場所にかかる目的外使用料を、本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
	建物床面 2,100円/㎡・月
	屋上 2,100円/㎡・月

(金額は税込み)

(イ) 電気料等

広告掲載に伴う電気料金等については、指定管理者が実費負担すること。

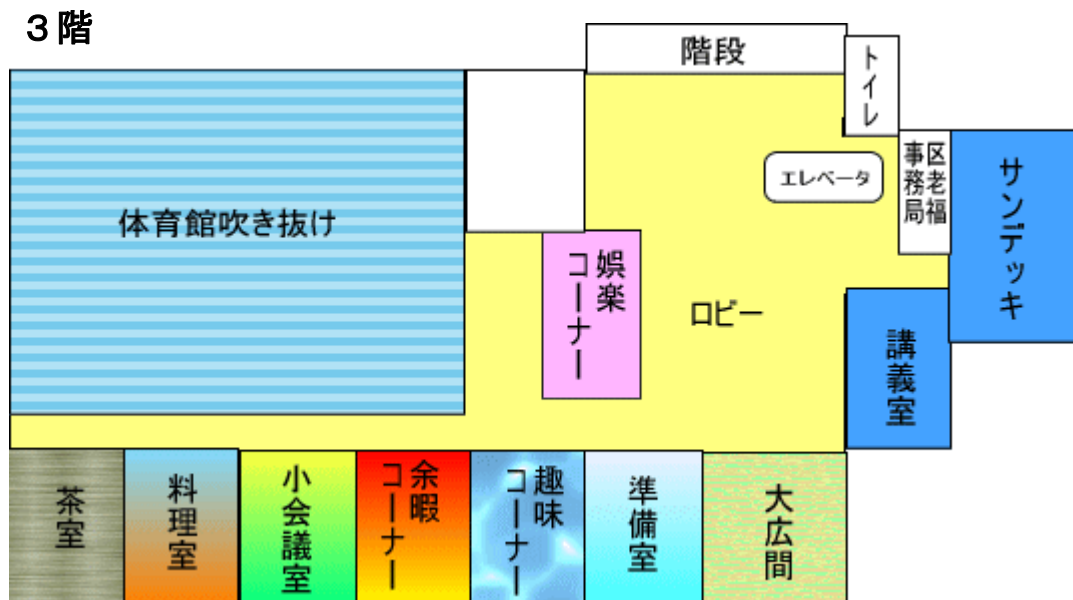
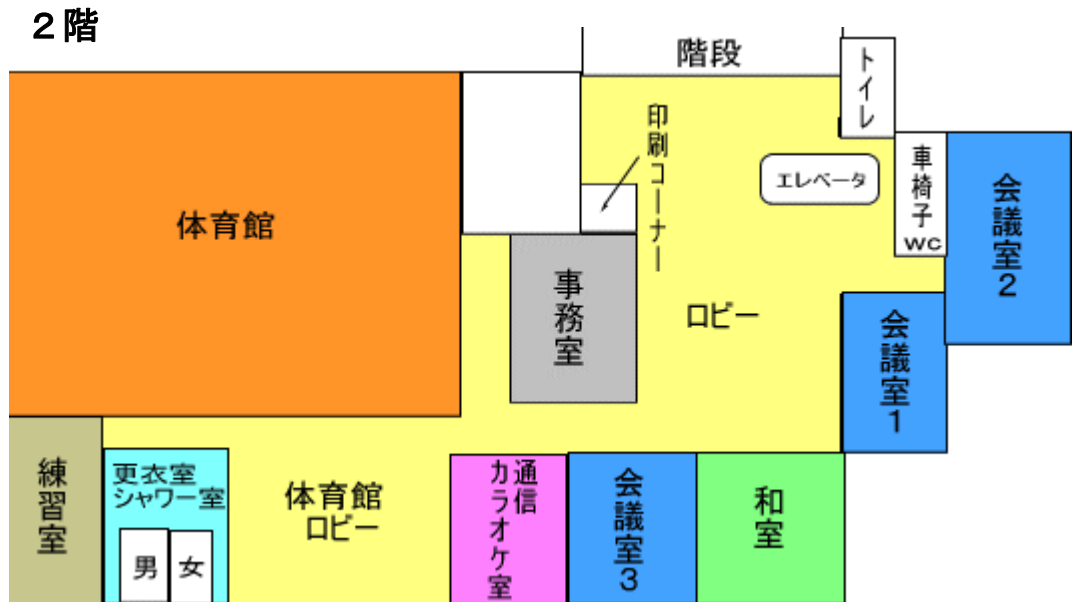
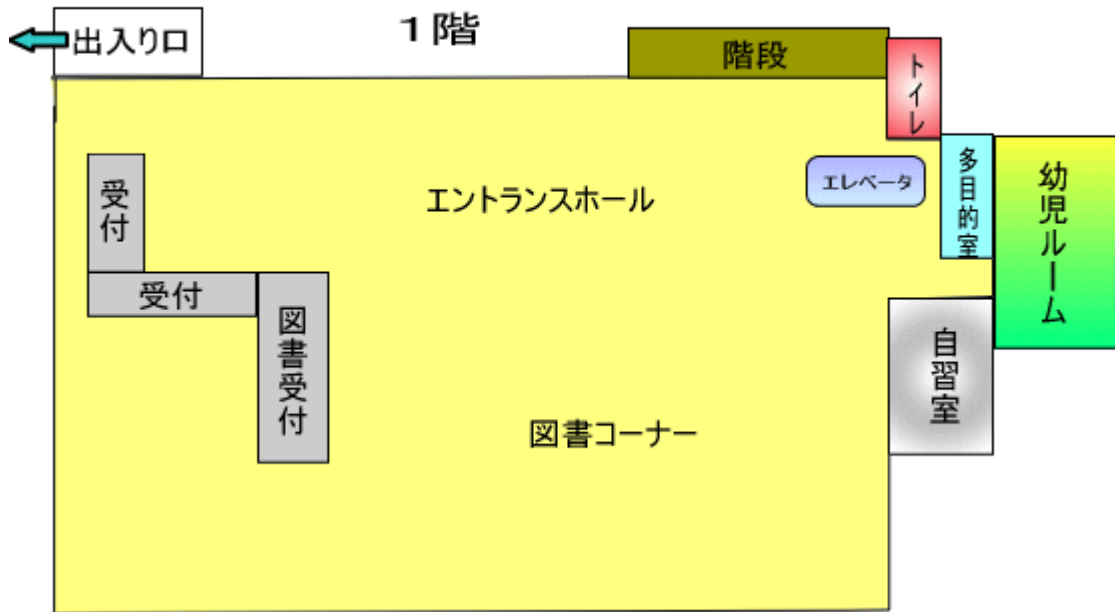
7 現在設置中の付属物等の扱い

現在設置されている飲料の自動販売機4台については、現在指定管理者が契約して設置しているものである。平成23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。

横浜市瀬谷地区センター及び老人福祉センター横浜市和楽荘 施設概要

階数	室名	面積(m ²)	施設内容	利用内容
1 階	図書コーナー	155.00	書架	
	自習室	66.50		
	幼児ルーム	54.60	遊戯室	幼児の室内遊び場(昼間)
2 階	会議室 1	75.50	会議室	45 程度の会議、研修会、グループ活動など
	会議室 2	54.60	会議室	24 人程度の会議、研修会、グループ活動など
	会議室 3	49.70	会議室	24 人程度の会議、研修会、グループ活動など
	会議室 4	49.00	会議室	24 人程度の会議、研修会、グループ活動など
	和室	51.30		会議室、会合のほかに茶道、華道などのグループ活動など
	体育館	556.80		各種スポーツ、レクリエーションなど
	小体育室	61.60		体操、踊り、ヨガなど
	体育館ロビー	67.40		歓談など
	ロッカー・シャワー室	61.80	更衣ロッカー室 シャワー室	体育室利用者のための更衣シャワー室
	器具庫	35.10	収納棚	体育器具倉庫
	ロビー	41.70		歓談など
事務室	54.50	事務室、印刷コーナー	来館者受付、利用案内 物品の貸出し、印刷物作成、管理運営事務など	
3 階	大広間	158.90		60 歳以上の方のカラオケなど
	講義室	75.50		70 人程度の講演会など
	小会議室	35.70		18 人程度の会議など
	娯楽コーナー	52.90		歓談、囲碁、将棋など
	趣味コーナー	47.60		24 人程度の手工芸、カラオケなど
	余暇コーナー	48.30		24 人程度の手工芸、カラオケなど
	料理室	49.30		24 人程度の料理講習会など
	茶室	41.60	水屋	会議室、会合のほかに茶道、華道などのグループ活動など
	ロビー	41.80		歓談など
共用部分		1537.81	エントランス、廊下、階段エレベーター、便所、機械室、その他	
計	3, 524. 51			

瀬谷センター平面図



瀬谷センター職員業務内容（一例）

1 瀬谷センター館長ほか常勤職員の業務内容

	業 務 名
総 括	施設の事務総括
委 員 会	瀬谷センター委員会等に関する事務
一 般 庶 務	休暇（非常勤職員勤務調整を含む）、出張に関する事務
	職員の保健、福祉に関すること
	ニュース発行、広報に関する事務
	緊急時の対応、（風水害、事故など）に関する事務
	苦情、相談、要望に関する事務
連 絡 調 整	区との連絡調整に関する事務
文 書 事 業	文書に関する事務
	統計、報告に関する事務
自 主 事 業	地域コミュニティの醸成や地域の連携に寄与する自主事業の企画、実施に関する事務
研 修	職員研修に関する事務
勤 務 報 告	常勤職員の勤務実績報告書の作成に関する事務
	非常勤職員の勤務実績報告書の作成に関する事務
施 設 管 理	委託業者との連絡調整に関する事務（検査確認）
	保安、防災、環境の保全に関する事務
	器具、備品保守点検に関する事務
経 理 事 務	自主事業費などの受領、決算報告に関する事務
	収入（利用料金、雑収入）に関する事務
	支払（自主事業費、瀬谷センター委員会事務費等）に関する事務
	備品台帳に関する事務
	納品の検査、確認に関する事務
受 付 補 助	受付、案内などに関する事務（非常勤職員との連携）

2 非常勤職員の業務内容

	業 務 名
受付事務	貸切利用申込みの受付に関する事務
	個人利用申込みの受付に関する業務
利用事務	利用当日の準備（物品の貸出しなど）に関する業務
確認事務	貸切利用終了後の部屋、清掃、物品などの確認に関する業務
	個人利用後の清掃などの確認に関する業務
	閉館時の館内清掃、戸締り、機器の確認に関する業務
集計事務	貸切利用、個人利用入館者の集計に関する業務
案内事務	施設案内、遊具の貸出しに関する業務
環境美化	施設内外の清掃、整理整頓に関する業務
そ の 他	利用物品確認、洗濯（座布団、椅子カバー）アイロン掛けなどに関する業務
	印刷機に関する業務
	館内飾付けに関する業務・図書に関する事務
	大広間利用者の対応

維持管理業務一覧(参考例)

	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(高圧受電以上)	巡視点検 定期点検	1回/月 1回/年	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
	非常用発電機点検	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
	直流電源装置点検	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	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	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
	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 定期点検	1回/月 2回/年	巡視点検 フィルターの清掃 設備巡視点検業者 夏冬切替 空調の専門メンテナンス
	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
	ボイラー点検	定期点検	1回/年	ボイラー(圧力容器)の専門メンテナンス 定期自主検査 2回/月
	建築設備	定期点検	1回/年	建築基準法第12条に基づくもの
衛生管理	受水槽高架水槽清掃	定期清掃	1回/年	水道法及びビル管理法により
	飲料水水質検査	検査	2回/年	ビル管理法により その他大腸菌検査(1回/2月)
	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
	害虫駆除		2回/年	ビル管理法により
	汚水槽・雑排水清掃	定期清掃	2回/年	ビル管理法により
	ウォータークーラー	水質検査	1回/年	健康福祉局より指導
	レジオネラ菌分析	水質検査	1回/年	健康福祉局より指導 冷却塔の水質検査
	グリストラップ等の清掃	定期清掃	4回/年	厨房などの排水設備の清掃
	建築設備	定期点検	1回/年	建築基準法第12条に基づくもの
建物等	消防用設備点検	定期点検	2回/年	消防法上の点検・消火器の詰替え(1回/5年) 消防設備点検資格業者による点検
	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
	放送設備点検	定期点検	1回/年	放送設備の専門メンテナンス
	ガス監視装置点検	定期点検	1回/年	ガス漏れ警報機の専門メンテナンス
	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
	電気時計点検	定期点検	1回/年	電気時計の専門メンテナンス
	昇降機点検	定期点検	1回/月	法令点検 エレベータ・エスカレータ等の専門メンテナンス業者による委託
		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	自動ドアの専門メンテナンス
	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
	舞台音響設備点検	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	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
	雨水処理装置点検	定期点検	2回/年	交換機の専門メンテナンス
	非常通報装置点検	定期点検	2回/年	装置の専門メンテナンス
	機械警備点検		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
	機械式駐車場点検	定期点検	1回/月	機械式駐車場の専門メンテナンス
	駐車場ゲート点検	定期点検	1回/年	ゲート・料金精算機等の専門メンテナンス
建築物建物点検	定期点検	1回/3年	建築基準法第12条に基づくもの 敷地、構造に関する定期点検	
清掃等	清掃業務	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、外溝・排水ます清掃 照明器具清掃
	雨水槽清掃	定期清掃	1回/3年	水槽の清掃
	植栽剪定・草刈		2回/年	剪定・除草
	運転監視業務		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。
	小破修繕		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。
- * ビル管理法については特定建築物(3,000㎡以上)に該当する。