

## ●戸塚区民文化センター 管理基準について

### 1 財産区分

戸塚区総合庁舎に占める戸塚区民文化センターの専有部分と全体共用部分は次のとおりである。このうち専有部分の財産区分は別表1のとおりとする。

施設名	床面積 (㎡)	内訳 (㎡)	
		専有部分	全体共用部分
戸塚区民文化センター	4,517.94	3,436.98	1,080.96
総面積	34,448.34	26,206.26	8,242.08

### 2 管理区分

戸塚区総合庁舎の維持管理を行うため、各施設の管理者が所管する範囲を管理区分として定めることとし、その範囲は別表2のとおりとする。

### 3 日常管理及び光熱水費

全体共用部分の日常管理及びそれに伴う消耗品の購入、支払手続等は、各施設の協力のもと、戸塚区総務課が行うものとし、その費用は下記の負担割合に基づき、各施設が負担する。また、全体共用部分の光熱水費も同様に負担割合に基づき、各施設が負担する。

なお、全体共用部分の範囲については別表3、維持管理にかかる業務の分担は別表4のとおりである。

<全体共用部分にかかる負担割合>

施設名	専有面積 (㎡)	負担割合 (%) ※
区民文化センター	3,436.98	13.11%

※ 負担割合 (%) は、各施設の専有面積割合により算出。

<計算式> 各施設の専有面積 / 専有面積合計

●別表 1 区民文化センターの建物財産区分

階数	室名	床面積 (㎡)
3階	ギャラリー(展示場)、ギャラリー倉庫、ギャラリー控室	271.49
4階	舞台、客席、ホワイエ、前室1～9、倉庫1～5、残響可変機械室1・2、ピアノ庫、荷捌室、楽屋1～4、楽屋ラウンジ、楽屋通路、出演者用トイレ、シャワー室、クローク、主催者控室、パントリー、パントリー倉庫、EV4、階段6、客用トイレ、授乳室、リハーサル室、リハーサル室前室1・2、創作室、創作室前室、創作室倉庫、事務室、受付、給湯室、練習室1～3、練習室前室1～3、練習室倉庫1～3	2,088.34
5階	客席、サイドバルコニー席、音響室・調光室、音響ラック室、ホワイエ、前室1～6、倉庫2・3、更衣室、客用トイレ、SK、EV4、階段6、DS	619.48
6階	フォローピンスポット室、ホール機械室1・2、前室1・2、倉庫、倉庫4、DS	341.54
7階	シーリングスポット室、照明盤・機構盤室、倉庫、DS	84.82
8階	マシンギャラリー、前室	31.31
合計		3436.98

●別表2 区民文化センター管理者の建物管理区分

階数	室名
地下3階	掲示板(EVホール)
地下2階	掲示板(EVホール)
地下1階	掲示板(スロープ)
1階	掲示板(EVホール)
2階	案内モニター
3階	ギャラリー(展示場)、ギャラリー倉庫、ギャラリー控室、SS(2)、掲示板(風除室2)、掲示板(デッキ)、区文案内モニター
4階	舞台、客席、ホワイエ、前室1~9、倉庫1~5、残響可変機械室1・2、ピアノ庫、荷捌室、楽屋1~4、楽屋ラウンジ、楽屋通路、出演者用トイレ、シャワー室、クローク、主催者控室、パントリー、パントリー倉庫、EV4、階段6、客用トイレ、授乳室、リハーサル室、リハーサル室前室1・2、創作室、創作室前室、創作室倉庫、事務室、受付、給湯室、練習室1~3、練習室前室1~3、練習室倉庫1~3、ロビー、管理SS、SS(3)、掲示板(ロビー)(4)、案内モニター
5階	客席、サイドバルコニー席、音響室・調光室、音響ラック室、ホワイエ、前室1~6、倉庫2・3、更衣室、客用トイレ、SK、EV4、階段6、DS、ホール、階段6(吹抜)、SS
6階	フォローピンスポット室、ホール機械室1・2、前室1・2、倉庫、倉庫4、DS、ホール、階段6(天井裏)
7階	シーリングスポット室、照明盤・機構盤室、倉庫、DS、キャットウォーク、ホール
8階	マシンギャラリー、前室、ホール
9階	すのこスペース

\*範囲については別表1を参照。

●別表3 全体共用部分

階数	室名	床面積(m <sup>2</sup> )
各階共通	建物の根幹的構造・躯体部分(基礎部分、構造壁、間仕切り壁、その他必要な壁、外壁、柱、梁、床スラブ、屋上、屋根、庇等)	—
地下3階	EV1・2・3・7・8、EVホール、乗降ロビー、付室、乗降ロビー兼用付室、客用トイレ、階段1-2・2-2、スプリンクラー制御弁室、消火ポンプ室、受水槽室、給水ポンプ室、雨水ろ過室、配管ピット、機械室、SE(3)、OA(3)、DS、PS(2)、ES、SK	612.09
地下2階	EV1・2・3・6・7・8、EVホール、乗降ロビー、付室、乗降ロビー兼用付室、客用トイレ、階段1-2・2-2・3、廊下1・2、デッドスペース、スプリンクラー制御弁室、配管ピット、機械室、SE(3)、OA(3)、DS、PS(3)、ES(2)、SK	490.34
地下1階	EV1・2・3・6・7・8、EVホール、乗降ロビー、付室、乗降ロビー兼用付室、階段1-2・2-2・3、廊下1・2、オイルタンク室、SPC室、オイルタンク室前室、MDF室、スプリンクラー制御弁室、機械室、雨水流出抑制槽1・2、排煙ファン室(3)、連絡通路1・2、SE(4)、OA(4)、DS、PS(2)、ES(4)	807.95
1階	中央管理室、SPC全体管理員室、管理用トイレ、風除室、給気ファン室1・2、ごみ置場、搬出入サービスヤード、客用トイレ、客用トイレ前室、EV1・2・3・5・6・7・8、EVホール、乗降ロビー、乗降ロビー兼用付室、階段1-1・1-2・2-1・2-2・3、廊下1・2、通路2・3、外部階段A・B、機械室、屋外機置場、SE(2)、OA(4)、DS、PS(6)、ES(2)、EA	863.49
2階	EV1・2・3・5・6・7・8、階段1-1・2-1・3・4、外部階段B、デッキ、避難用バルコニー、機械室1・2・3、SE(3)、OA(4)、PS(12)、ES(2)	524.53
3階	エントランスホール、授乳室、授乳室前室、客用トイレ、テラス、植栽、EV1・2・3・5・6・7・8、EVホール、乗降ロビー(2)、廊下1・2、階段1-1・2-1・3・4・5、外部階段B、デッキ、連絡ブリッジ、避難用バルコニー、機械室1・2・3、風除室1・2、倉庫、SE(3)、OA(4)、PS(10)、ES(2)、SK	1,458.22
4階	ロビー、EV1・2・3・6・7・8、EVホール、乗降ロビー(2)、客用トイレ、廊下、階段1-1・2-1・3・5、避難用バルコニー、機械室1・2、SE(3)、OA(5)、PS(11)、ES、DS、SK	1,093.14
5階	EV1・2・3・6・7・8、廊下、階段1-1・2-1・3、避難用バルコニー、機械室1・2、SE(3)、OA(5)、PS(13)、ES(2)、DS、SK、将来用設備バルコニー	365.31

6階	EV1・2・3・6・7・8、廊下1・2、階段1-1・2-1・3、避難用バルコニー、 <u>機械室1・2※</u> 、SE(3)、OA(5)、PS(11)、ES(3)、DS、将来用設備バルコニー	407.66
7階	EV1・2・3・6・7・8、廊下1・2、階段1-1・2-1・3、避難用バルコニー、消火ポンプ室、電気室、機械室1・2、SE(2)、OA(5)、PS(11)、ES(3)、DS	737.56
8階	EV1・2・3・6・7・8、廊下、階段1-1・2-1・3、機械室1・2、SE(2)、OA(4)、PS(11)、ES(4)、DS、デッドスペース	308.78
9階	EV1・2・3・7・8、EV機械室、廊下、前室、階段1-1・2-1・3、避難用バルコニー、機械室1・2、SE(2)、OA(4)、PS(11)、ES(3)、DS、デッドスペース	311.46
PH階	非常用EV機械室1・2、機械室、機械室前室、設備展開スペース(2)、デッドスペース、EV3、階段1-1・2-1、PS、ES、SE、OA	261.55
合計		8242.08

※6階機械室1・2については、区民文化センター専有部分であるが、全体共用部分として管理する。

●別表 4

戸塚区民文化センター維持管理業務一覧

	業務	指定管理者	区	内容	頻度	備考
電気・機械設備	建築設備維持管理	○ 区民文化センター専有 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、EV、電話機、端子盤、情報表示設備、音響・映像設備、TV共聴設備インターホン設備、トイレ呼出設備／非常警報装置、昇降機設備、衛生器具設備、電気時計、情報表示設備、天井扇、電気温水器
	設備総合巡視点検	—	○	設備巡視点 検	毎日	対象設備：照明設備・コンセント設備、電話機、端子盤、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	—	○	巡視点検		
				定期点検		
	空調自動制御点検	—	○	定期点検		
	フロン漏えい点検	—	○	簡易点検		
	電気設備点検（高圧受電以上）	—	○	巡視点検		
				定期点検		
	非常用発電機点検	—	○	定期点検		
	直流電源装置点検	—	○	定期点検		
	UPS装置（無停電電源装置）点検	—	○	定期点検		
	中央監視装置点検	—	○	定期点検		
	熱源機器等点検	—	○	定期点検		
太陽光発電設備点検	—	○	定期点検			
衛生管理	清掃等	○ 区民文化センター専有 部分	○	日常清掃	毎日	3・4・5階フロア専有部分の清掃を行う。6・7階倉庫吹出吸込口の清掃を行う。
	飲料水水質検査	—	○	検査	1回/6か月	
	給水栓残留塩素検査	—	○	検査	1回/週	
	空気環境測定	—	○	測定	1回/2月	
	ねずみ・昆虫等防除	—	○	調査	1回/6か月	
	受水槽清掃	—	○	定期清掃	1回/年	
	汚水槽・雑排水清掃	—	○	定期清掃	2回/年	
建物等	放送設備点検	○ 区民文化センター専有 部分	○	定期点検	1回/年	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	—	○	定期点検	1回/月	
	監視カメラ点検	○ 区民文化センター専有 部分		定期点検	1回/年	
	舞台音響設備点検	○ 区民文化センター専有 部分		定期点検	2回/年	
	舞台設備点検	○ 区民文化センター専有 部分		定期点検	2回/年	
	消防用設備点検	—	○	定期点検	2回/年	
	防火対象物定期点検	—	○	定期点検	1回/年	
	機械警備点検	—	○		常時	
電気時計点検	—	○	定期点検	1回/年		
清掃等	清掃業務	○ 区民文化センター専有 部分	○	日常清掃 定期清掃	毎日 1回/月	3・4・5階フロア専有部分の清掃を行う。6・7階倉庫吹出吸込口の清掃を行う。
	運転監視業務	○ 区民文化センター専有 部分	○		常時	対象設備：照明設備・コンセント設備、電話機、端子盤、情報表示設備、音響・映像設備、ITV 設備、インターホン設備
	警備業務	○ 区民文化センター専有 部分	○		常時	不審者・不審物等の対応をすること。緊急時の対応ができる体制であること。
	小破修繕	○ 区民文化センター専有 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。

\* 建築基準法第12条に基づ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。

\* 業務実施者が区となっているものについては、今後区が契約する委託業務の受託者が行い、費用については専有部の面積によって戸塚区総合庁舎を構成する各施設管理者が按分して負担する。



地下2階 <財産区分>



- 【凡例】
- 区役所
  - 駐車場
  - 自転車駐車場
  - 交通広場
  - 店舗
  - 区民文化センター
  - 市民利用ゾーン1
  - 市民利用ゾーン2
  - 全体共用

地下2階 <管理区分>



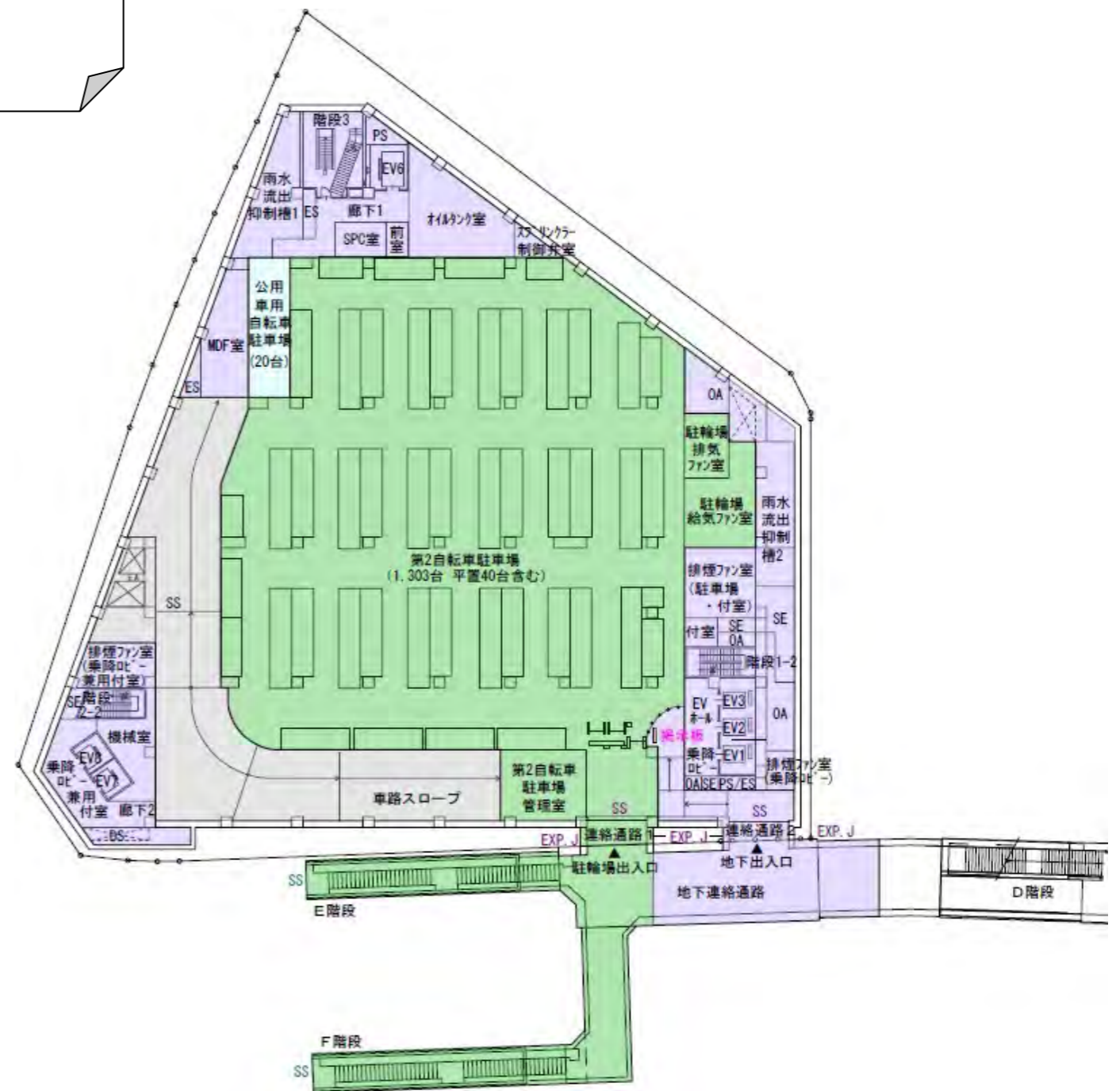
地下1階 <財産区分>



【凡例】

- 区役所
- 駐車場
- 自転車駐車場
- 交通広場
- 店舗
- 区民文化センター
- 市民利用ゾーン1
- 市民利用ゾーン2
- 全体共用

地下1階 <管理区分>

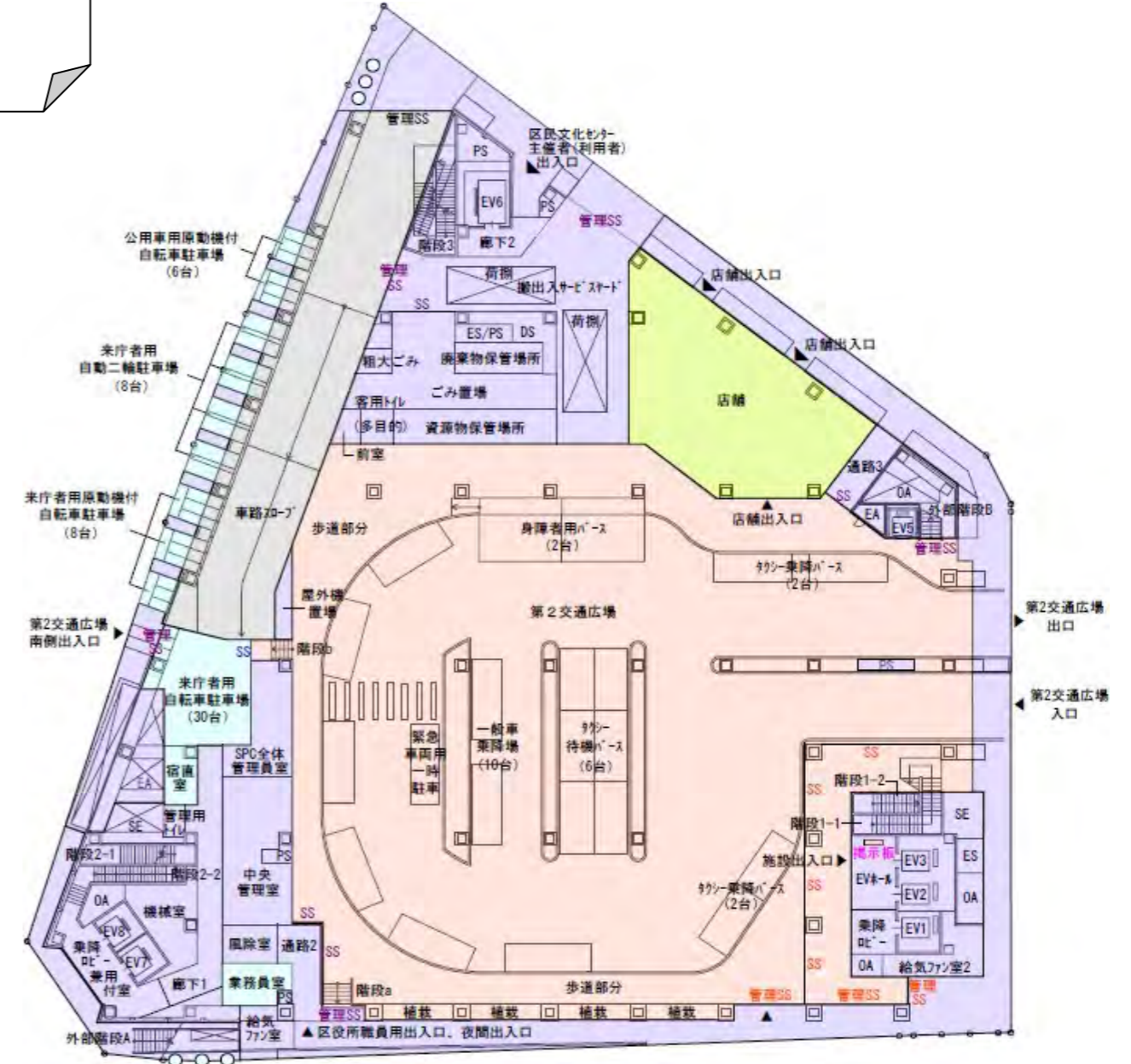
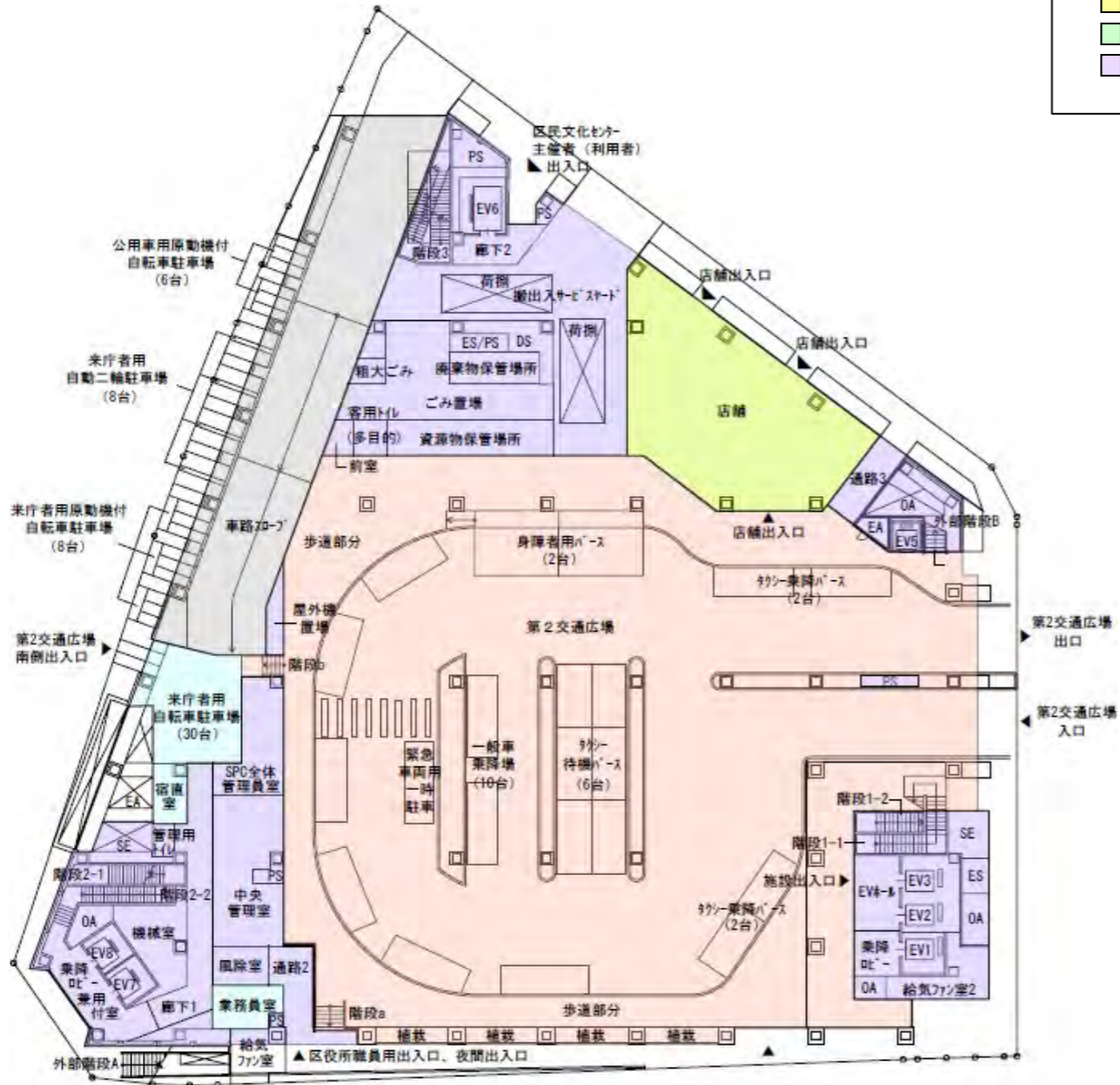


1階 <財産区分>

【凡例】

- 区役所
- 駐車場
- 自転車駐車場
- 交通広場
- 店舗
- 区民文化センター
- 市民利用ゾーン1
- 市民利用ゾーン2
- 全体共用

1階 <管理区分>

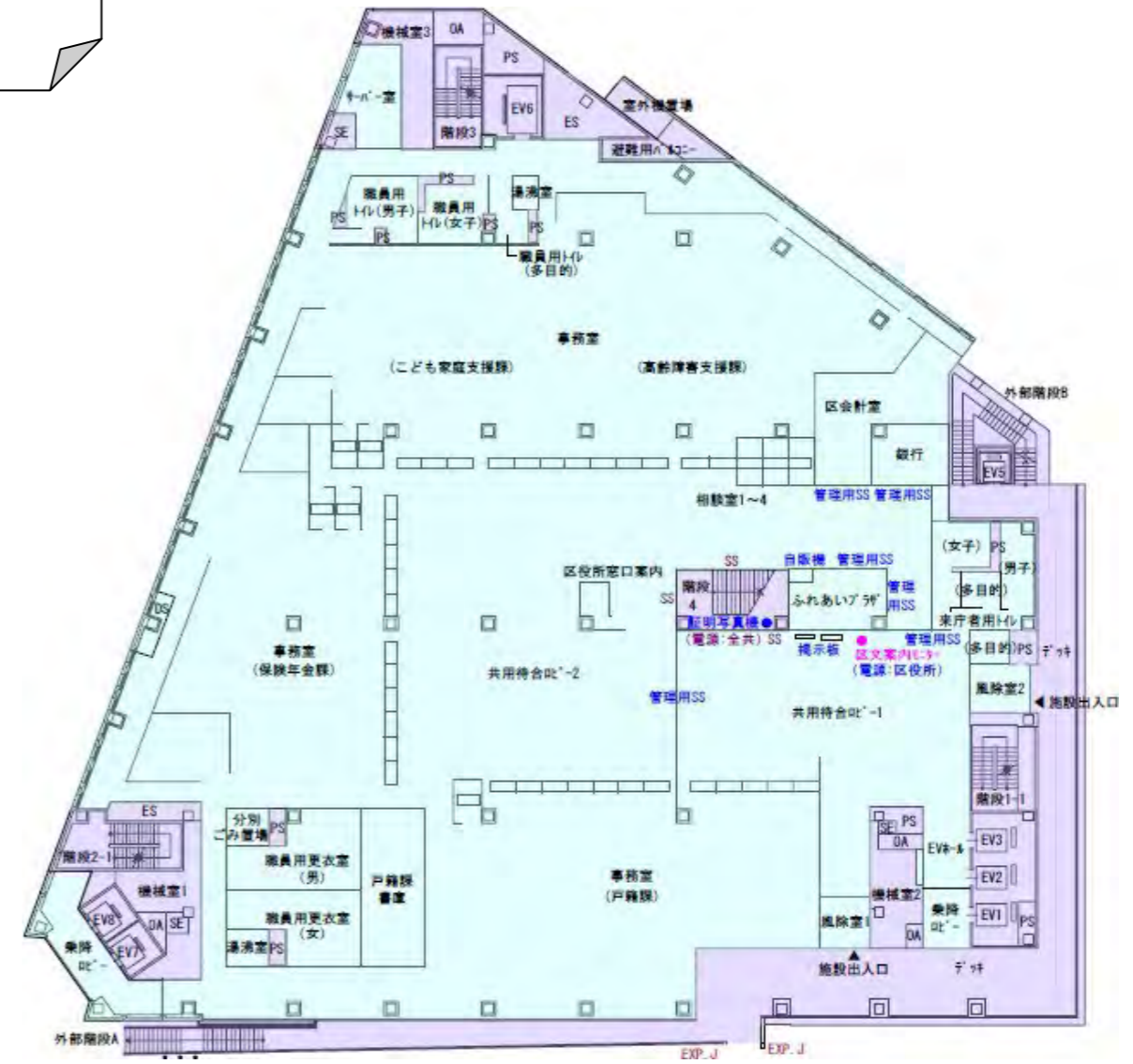


2階 <財産区分>

【凡例】

- 区役所
- 駐車場
- 自転車駐車場
- 交通広場
- 店舗
- 区民文化センター
- 市民利用ゾーン1
- 市民利用ゾーン2
- 全体共用

2階 <管理区分>

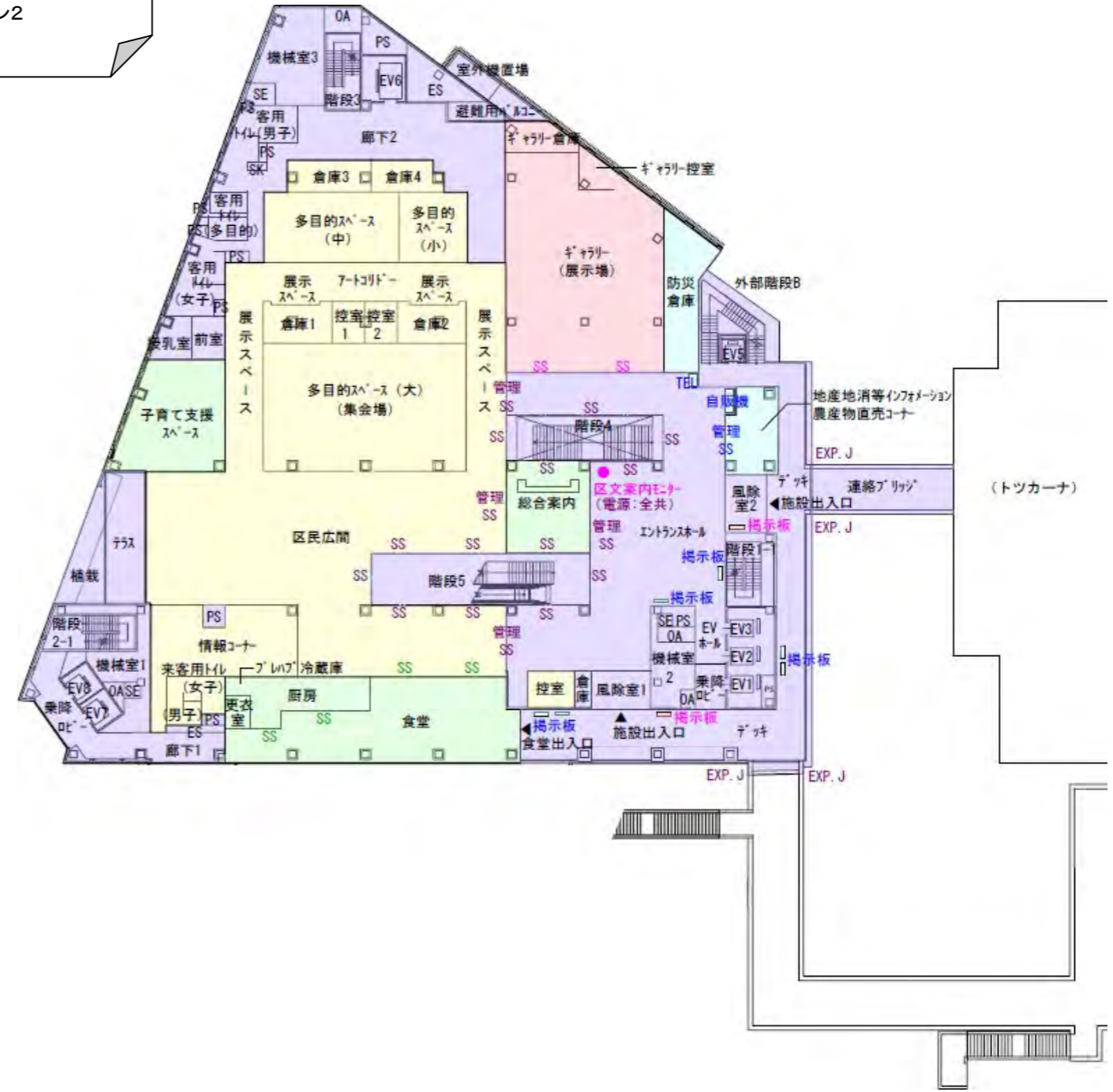
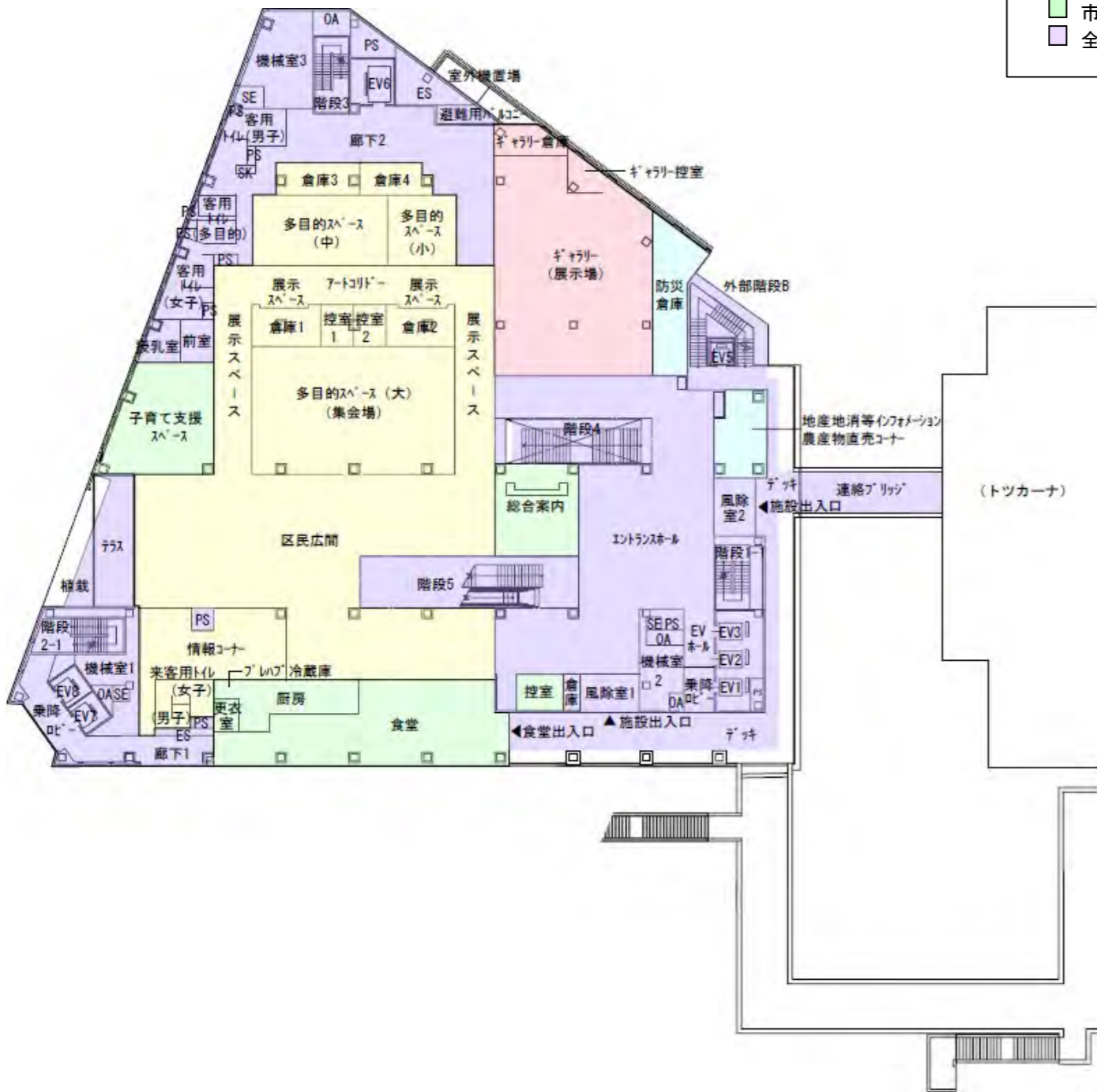


3階 <財産区分>

【凡例】

- 区役所
- 駐車場
- 自転車駐車場
- 交通広場
- 店舗
- 区民文化センター
- 市民利用ゾーン1
- 市民利用ゾーン2
- 全体共用

3階 <管理区分>

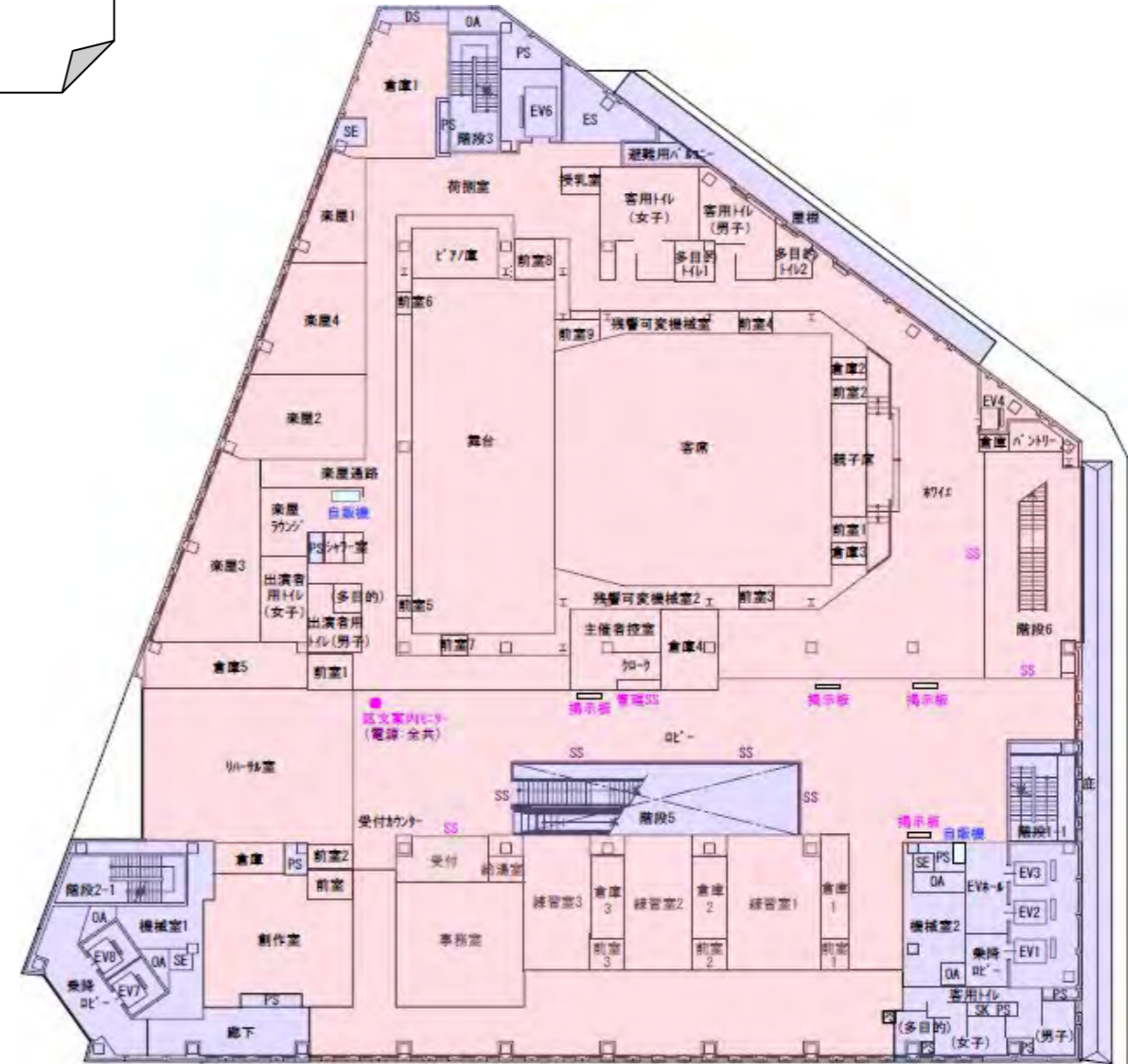
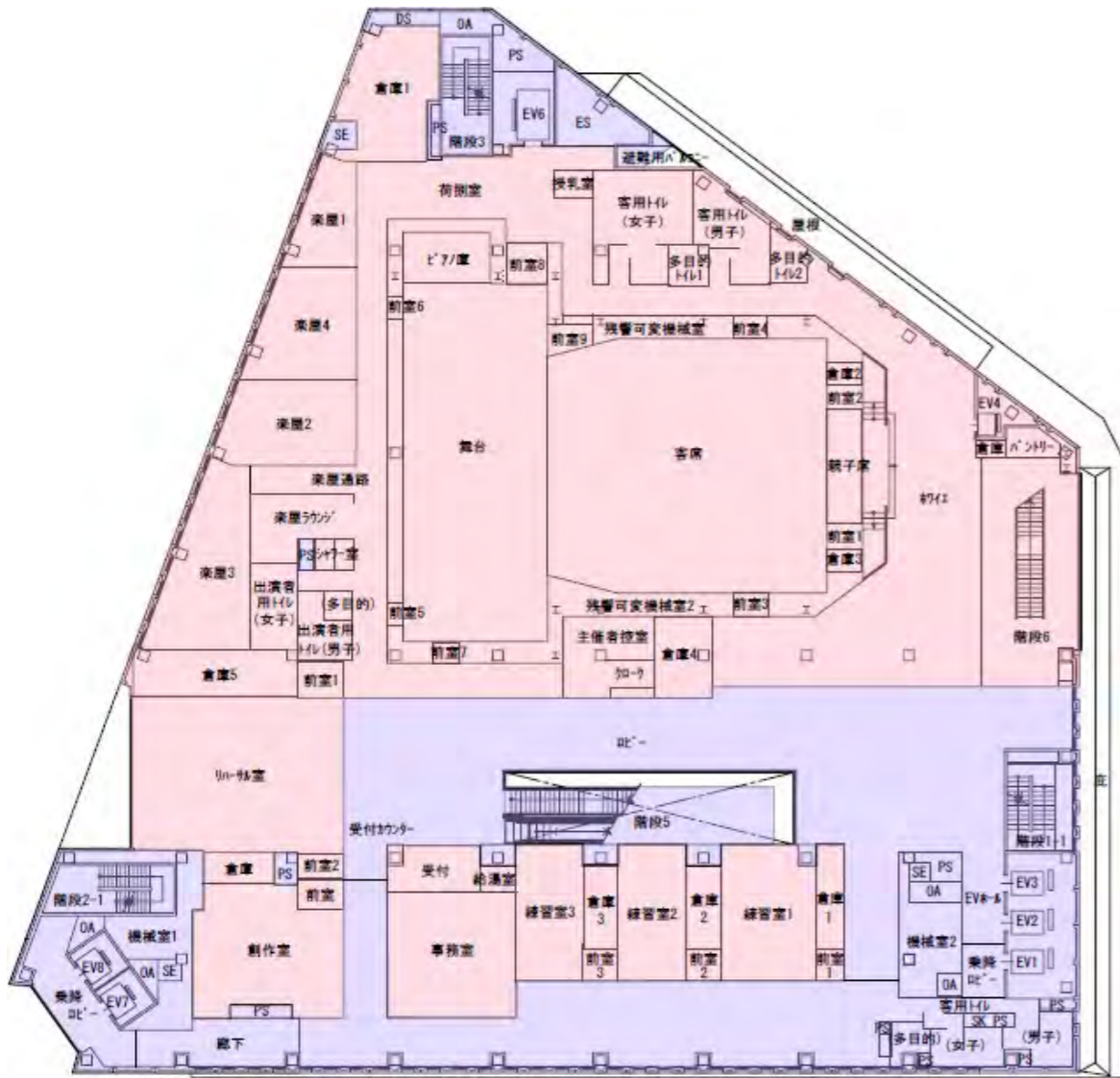


4階 <財産区分>

【凡例】

- 区役所
- 駐車場
- 自転車駐車場
- 交通広場
- 店舗
- 区民文化センター
- 市民利用ゾーン1
- 市民利用ゾーン2
- 全体共用

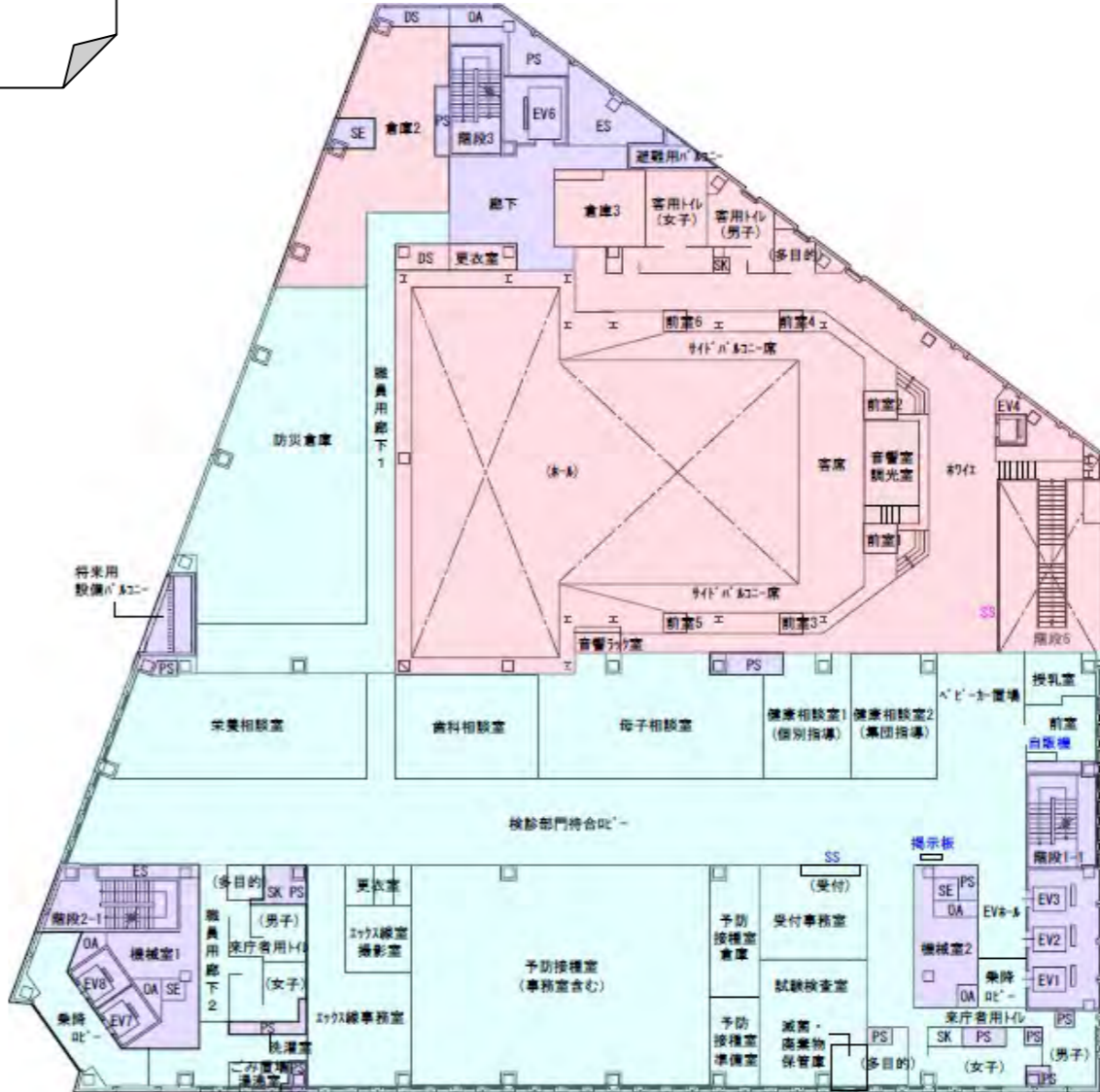
4階 <管理区分>



5階 <財産区分>

- 【凡例】
- 区役所
  - 駐車場
  - 自転車駐車場
  - 交通広場
  - 店舗
  - 区民文化センター
  - 市民利用ゾーン1
  - 市民利用ゾーン2
  - 全体共用

5階 <管理区分>

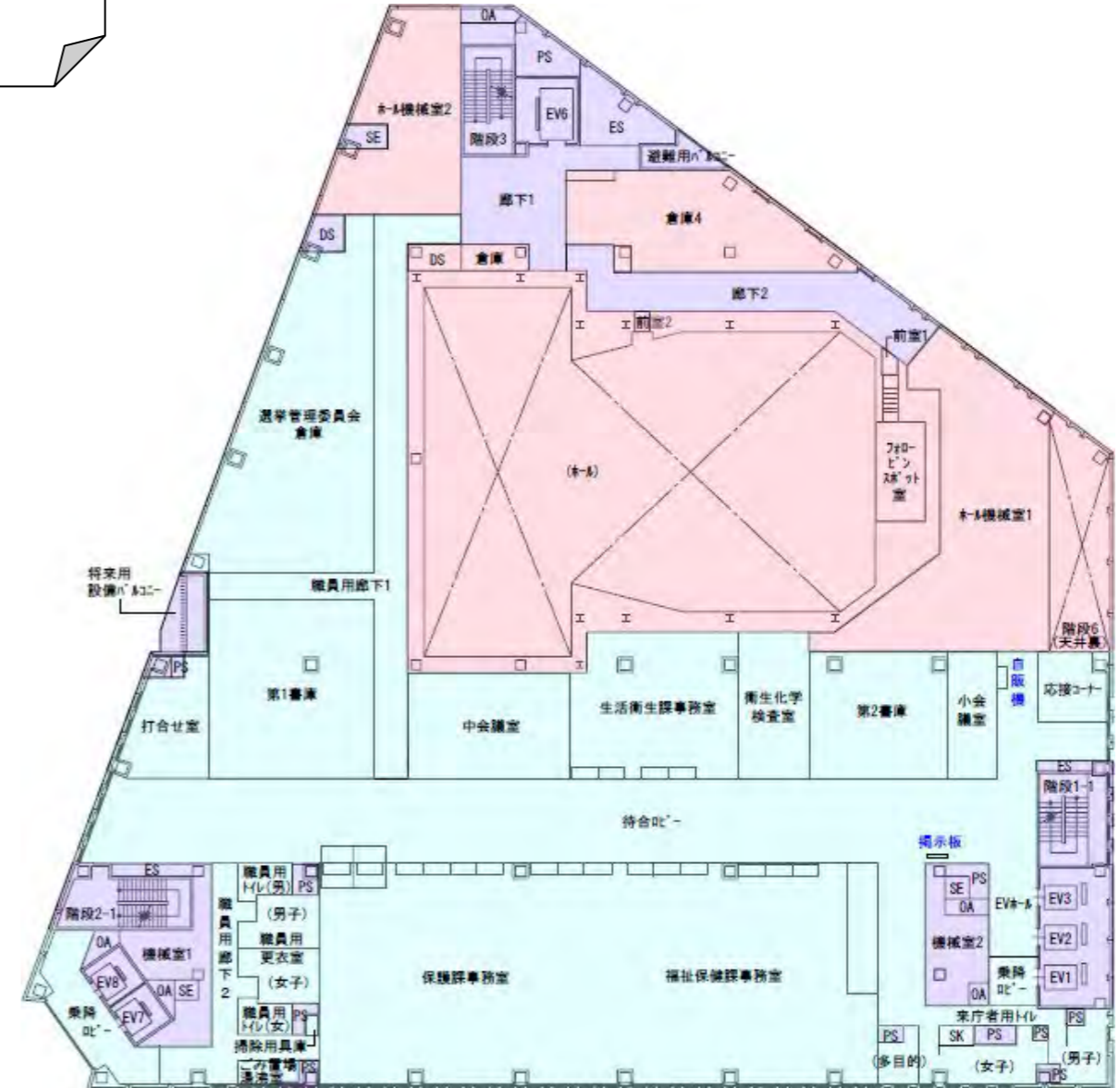
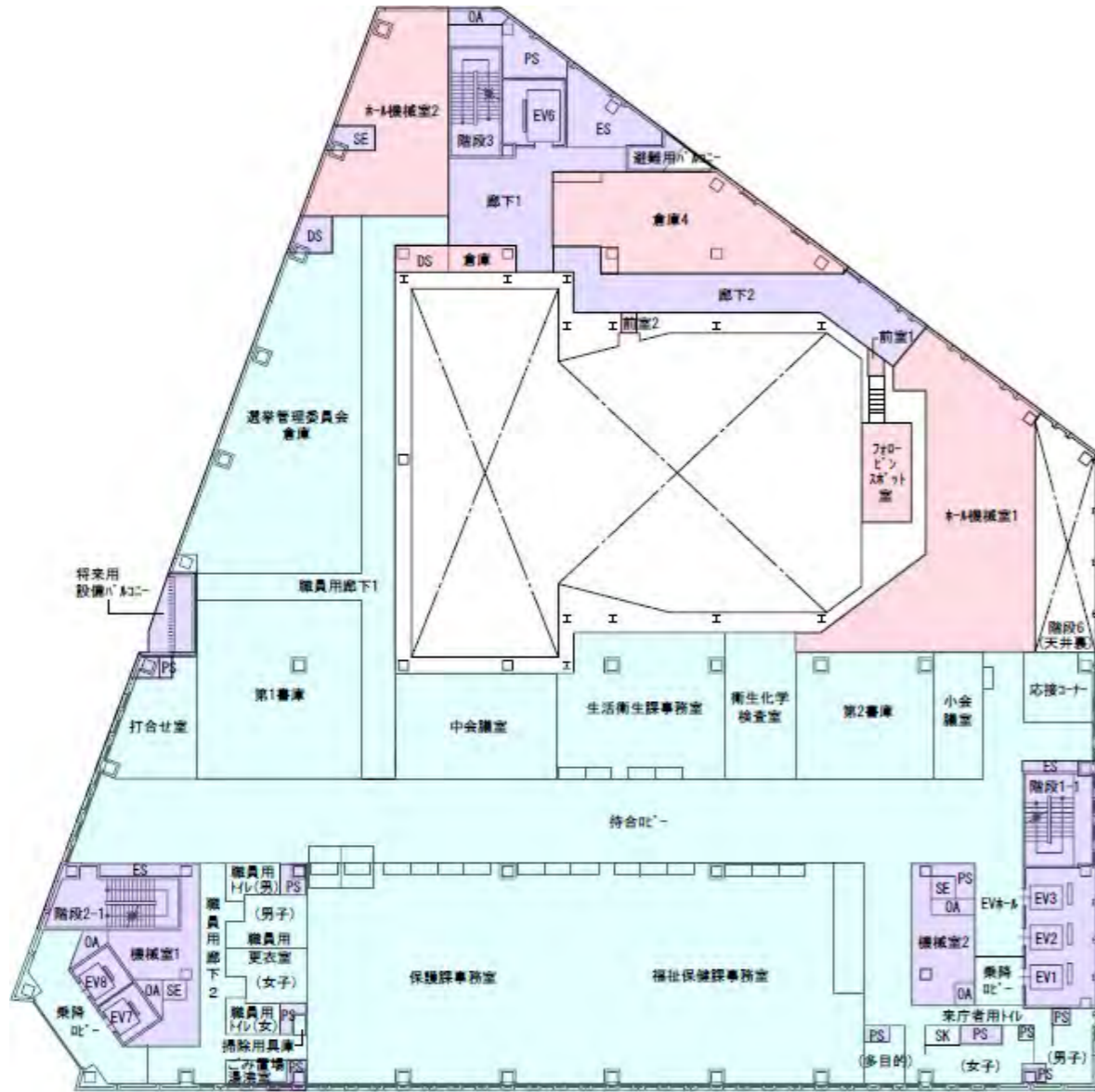


6階 <財産区分>

【凡例】

- 区役所
- 駐車場
- 自転車駐車場
- 交通広場
- 店舗
- 区民文化センター
- 市民利用ゾーン1
- 市民利用ゾーン2
- 全体共用

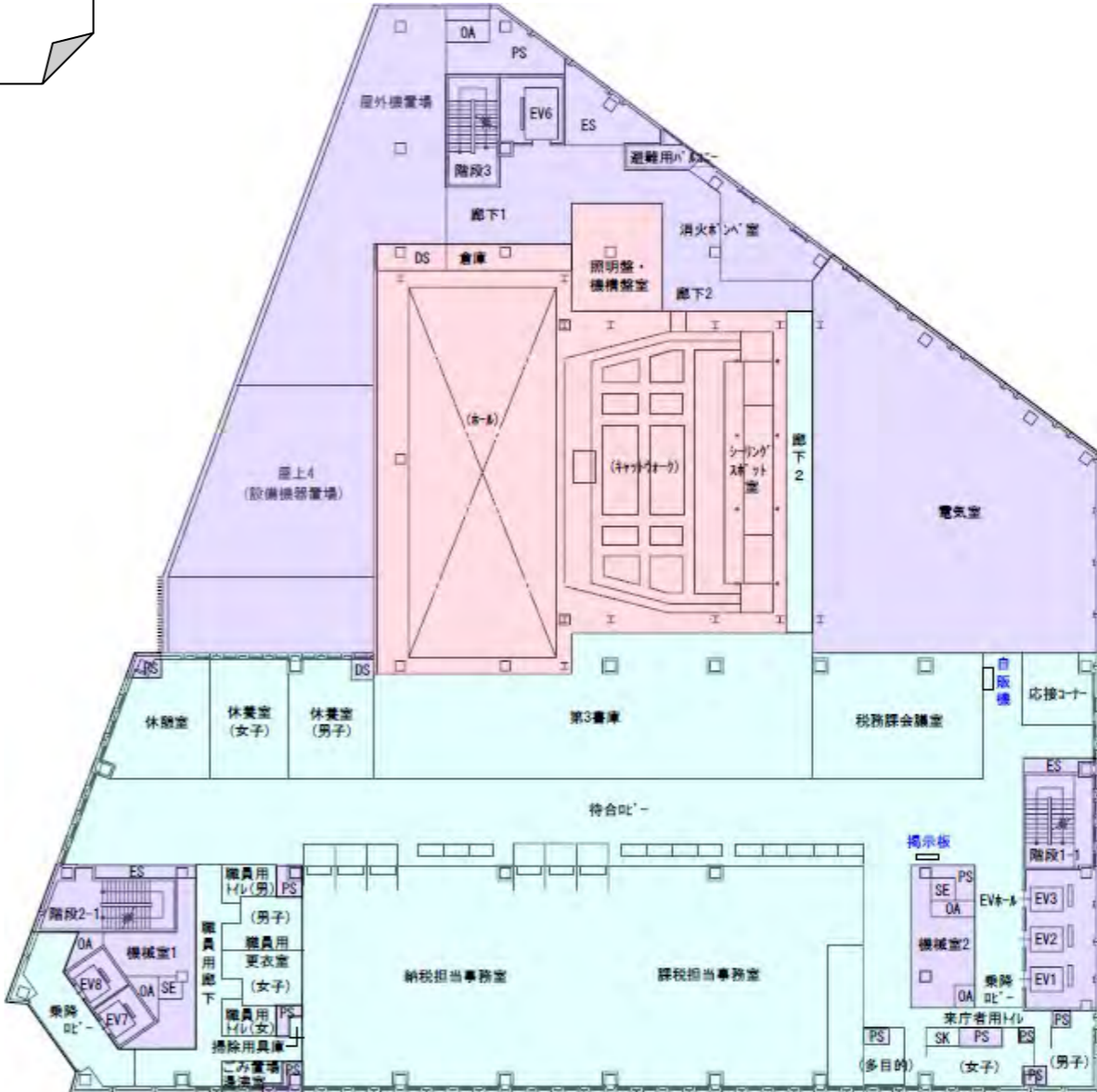
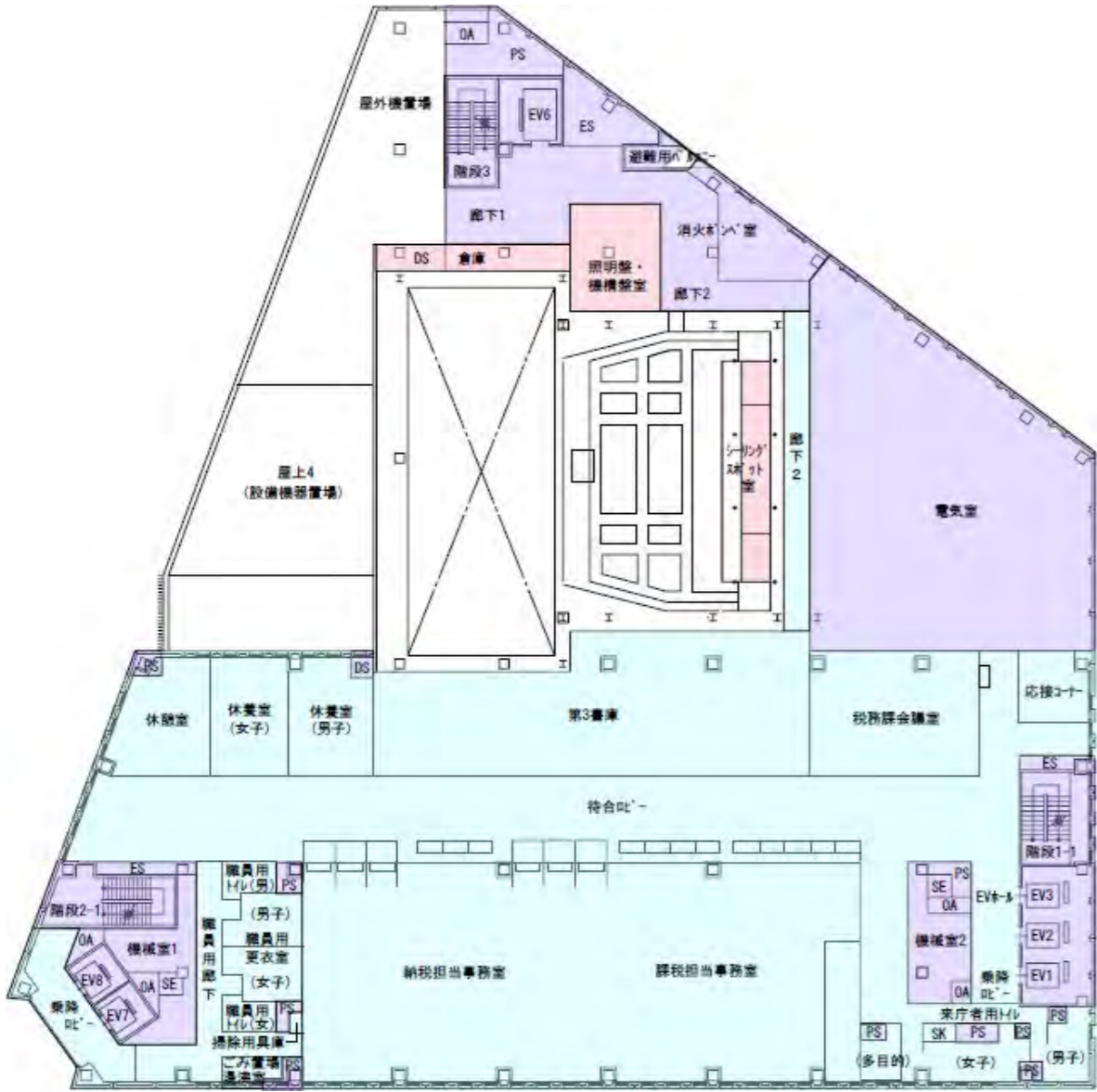
6階 <管理区分>



7階 <財産区分>

- 【凡例】
- 区役所
  - 駐車場
  - 自転車駐車場
  - 交通広場
  - 店舗
  - 区民文化センター
  - 市民利用ゾーン1
  - 市民利用ゾーン2
  - 全体共用

7階 <管理区分>



8階 <財産区分>

【凡例】

- 区役所
- 駐車場
- 自転車駐車場
- 交通広場
- 店舗
- 区民文化センター
- 市民利用ゾーン1
- 市民利用ゾーン2
- 全体共用

8階 <管理区分>

