

# 横浜市戸塚地区センター指定管理業務 仕様書

## 1 趣 旨

地域住民が自主的に活動し相互の交流を深める場であるという、地区センターの設置理念に基づき行う

## 2 地区センターの管理に関する基本的な考え方

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)
- (7)

## 3 指定期間

## 4 法令等の遵守

- (1) 22 67
- (2) 22 16
- (3) 48 46
- (4) 15 93
- (5) 15
- (6) 15 57
- (7) 17 25 201 23 186
- (8) 39 170 22 49

※以下、本仕様書において、施設の種別としての地区センターをいうときは単に「地区センター」と

いい、地区センター、コミュニティハウス、集会所、スポーツ会館の条例施設を総称としていうときは「地区センター等」というものとします。

## 5 本業務の内容

### (1) 施設の運営に関すること。

( )

( )

( )

( )

( )

( )

### (2) 施設及び設備の維持管理に関すること。

( )

( )

( )

( )

( )

( )

( )

( )

( )

( )

( )

(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。

(4) 施設の運営に関する委員会の設置（地区センター委員会等）

(5) 利用者会議の開催

(6) 意見・要望への対応

(7) 運営改善の取組に関すること。

## 6 経費等について

(1) 収支の考え方

ア 収入

( ) 施設運営収入 【ア】

a 利用料金

b 自主事業収入



**(5) 経理規定**

**7 物品の管理等**

(1)

(2)

(3)

(4)

**8 開業準備及び業務の引継**

(1)

(2)

(3)

(4)

**9 業務を実施するにあたっての注意事項**

(1)

(2)

(3)

## 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

(2) 事業報告書等の作成

(3) 事業計画書等及び事業計画書等の公表

(4) 利用統計

## 11 業務の評価、点検等

(1) 自己評価

1

(2) 第三者評価

20

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。

### (3) 業務点検

- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )

(4)

## 12 リスク分担

## 13 協議

- (1)
- (2)





10

11

12

(1)

(2)



17 1

リスク分担表

別紙2

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。

維持管理業務一覽

	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
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	夜間時や休日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。