

横浜市鶴見中央コミュニティハウス指定管理業務 特記仕様書（施設概要及び業務基準）

横浜市鶴見中央コミュニティハウス（以下「鶴見中央コミュニティハウス」という。）の指定管理業務については、「横浜市鶴見中央コミュニティハウス指定管理業務 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 施設の概要

1 施設の特徴

鶴見中央コミュニティハウスは、鶴見区3館目の条例型コミュニティハウスとして、平成22年12月に整備された。鶴見駅東口地区第一種市街地再開発事業（地区名称「シークレイン」）として整備された共同住宅、ホテル、店舗、保育園等からなる施設群の一部であり、副都心鶴見の中心にふさわしい施設として、鶴見区民文化センターと鶴見中央コミュニティハウス、国際交流ラウンジ3つの公益施設の機能が複合的かつ有機的に組み合わせり、相乗効果を生む出すことが期待されている。

駅前に立地しており、大きな鏡があるレクリエーションホールは特に人気が高く、ダンスなど軽運動サークルの活動が活発に行われている。

2 施設の概要

- (1) 名称 横浜市鶴見中央コミュニティハウス
- (2) 場所 横浜市鶴見区鶴見中央1-31-2 シークレイン内
- (3) 施設規模 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造・地上31階地下1階建ての2階部分
延床面積 291.4㎡(共用部分面積32.61㎡含む)
- (4) 施設内容（詳細は別紙1施設概要参照）
事務室、レクリエーションホール、会議室（2室）、シャワー室、倉庫、湯沸室他
※鶴見区民文化センター・鶴見国際交流ラウンジとの複合施設。共用部分については費用が按分されるため、別紙2、別紙3で管理区分等を確認すること。

3 複合施設としての留意点

- (1) 鶴見中央コミュニティハウスは、鶴見区民文化センター及び鶴見国際交流ラウンジ（以下「公益他施設」という。）との複合施設であるため、本業務を実施する際には、月1回程度、公益他施設長との連絡会の場を持つなど、公益他施設と連携して施設管理をすること。
- (2) 鶴見中央コミュニティハウスは、区分所有建物である「シークレイン」内に設置されているため、シークレイン管理規約を遵守し、他の施設所有者、運営者、利用者等の迷惑とならないよう運営すること。

【参考：シークレイン管理規約】

（規約等の遵守義務）

シークレイン管理規約第3条 区分所有者は、円滑な共同生活及び共同事業を維持するため、この規約、細則、規定、総会の議決及び理事会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者又はその店舗、公益施設、ホテル、保育園に勤務する者に対して規約等を遵守させなければならない。

（禁止事項）

施設使用細則第8条

①専有部分及び専用使用部分について、共同の利益に反する行為（抜粋）

- ・専有部分を定められた用途以外に使用すること。
- ・社会通念上の許容限度を超える騒音、音量又は振動を発生すること。
- ・専有部分のガラス面に承認なく看板等を設置すること。

②駐車場の利用については、「シークレイン駐車場運営規則」を遵守すること。

③施設駐輪場の利用については、「シークレイン施設駐輪場使用規則」を遵守すること。

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

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5に示す。)

(3) 職員配置体制

開館時間中は、常時2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、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、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 コミュニティハウスの運営を地域の多くの方々を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。

カ 指定管理者は、職員を雇用する際には、あらかじめ雇用労働条件等についてしっかりと協議し、合意の上で労働契約を行うこと。

2 利用の基準

(1) 開館時間

ア 月曜日から土曜日まで：午前9時から午後9時まで

イ 日曜日、祝日及び休日：午前9時から午後5時まで

(2) 時間区分

午前①(9時～11時)、午前②(11時～13時)、午後③(13時～15時)、午後④(15時～17時)、夜間⑤(17時～19時)、夜間⑥(19時～21時)

(3) 休館日と施設点検日

ア 休館日

12月29日から1月3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(現在は、毎月第3水曜日)。

(4) 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、利用申込の内容に疑義がある場合は、横浜市へ報告の上、対応について協議すること。

イ 条例第4条及び第8条第3項の規定に基づき、次の利用については許可しない。

(ア) 営利のみを目的として利用するとき。

(イ) 利用の目的がコミュニティハウスの設置の目的に反するとき。

(ウ) コミュニティハウス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) コミュニティハウスの管理上支障があるとき。

(5) 利用申込の期間と優先申込

ア 利用申込が必要となる施設の部屋の利用を行う場合の受付期間は、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 自主事業が終了した後、その参加者がサークルなどの団体を形成し、引続き同様の活動を行う場合等には、優先申込を認めている。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申込を認めている。

ウ 区が推進する各種事業等の実施のため必要とする場合は、優先申込について区と協議のうえ対応すること。

3 施設の運營業務の基準

※(1)利用受付及び(2)各部屋の利用内容については、現在の鶴見市場コミュニティハウスの状況を示すが、利用者へのサービス向上を目指し、変更することも可能である。

(1) 利用受付等（現状）

ア 利用申込の受付

利用希望日の属する月の2か月前に、インターネット、来館、電話による抽選申込を受け付けている。抽選申込は、1か月について最大4コマまでとしている。毎月抽選を実施後、その結果を公開している。

また、抽選結果公表後の空室は、インターネット、来館、電話により、利用予約を受け付けている。その際の利用予約については、コマ数に制限はない。

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

ア 会議室（2部屋）

20人程度の会議、趣味、講座、研修など幅広く利用可能。

イ レクリエーションホール

30人程度の軽運動（体操、日本舞踊、ダンスなど。ダンスについてはヒールカバー着用）、5人から15人程度の軽音楽（ハーモニカ、コーラス、ギター、演劇練習）、最大80人程度の会議・打ち合わせに利用可能。

ウ その他

コピー機・印刷機を設置しており、登録団体は実費相当で使用できる。

※施設内での飲食の扱いについて

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。アルコールは不可とし、ごみは持ち帰りとしている。

(3) 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。

利用要綱に定める主な内容は次のとおりとする。

- 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、利用申込の受付及び申込回数に関すること。
- エ 利用条件等の利用のルールに関すること。
- オ 利用制限及び利用の取消に関すること。
- カ 優先申込に関すること。

(4) 自主事業

ア 目的

条例第2条第2項で定める地区センター等の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など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 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、参加費の設定には留意すること。

ウ 講師への謝金

自主事業の実施目的を踏まえ、過度に高額にならないよう、講師の理解と協力を得るよう努めること。

(5) 施設情報の提供、施設のPR

ア 「利用案内」の備付け

利用者にコミュニティハウスの施設内容、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 「コミュニティハウスだより」の発行

コミュニティハウスの広報として、自主事業の内容などのお知らせのほか、利用団体の情報、利用者の声を掲載するなど、コミュニティハウス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) ウェブサイトの開設、更新等（横浜市ウェブサイトと連携すること。）
- (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、施設の指定管理業務等を紹介する資料の閲覧

4 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。）の維持管理業務の基準

鶴見中央コミュニティハウスは、店舗や住宅、ホテル等により構成されている複合施設「シークレイン」内に設置された公益施設である。シークレインの施設管理については、規約に基づき「シークレイン管理組合」（以下「管理組合」という）が管理会社に委託している。専有部分については、各々の運営となっているが、次の(1)建築物保守管理業務(2)設備機器管理業務(3)清掃業務(5)保安警備業務（但し戸締等の通常の保安警備については、各施設が行う）(6)環境衛生管理業務に関しては鶴見区民文化センターの指定管理者または、管理組合が保守・管理を一括契約し各施設へ費用を請求する。費用請求の方法は、各施設の管理者において協議するものとする。

実施項目の詳細、他の公益施設との経費負担割合等については、別紙2、別紙3を参照すること。

(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。

修繕が必要な場合は、専有部分にあつては、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、共用部分にあつては、地域ケアプラザとの按分後の金額が、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、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。

※建築基準法第12条第2項の点検は、管理組合が実施し、(8)の管理費とは別に請求される。

(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。

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4項の点検（昇降機に関するものを除く）は、管理組合が実施し、(8)の管理費とは別に各施設に請求される。

(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。

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。

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、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。

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ない。

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실히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、比較的長期間にわたって、その性質、形状等を変えずに使用に耐えるもので、価格100,000円以上（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）の物品等をいう。

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、夜間警備業務については、各階の戸締、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、関係法規を遵守し、法定点検を適切に行うこと。

(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。

(8) 管理費の負担について

シークレイン管理規約に基づき指定管理者は、敷地及び全体共用部分や施設共用設備等の管理に要する経費にあてるため、管理組合に管理費を納めなければならない。

なお、管理費については管理組合総会決議を経て今後変更される可能性がある。

5 緊急時等の対応

(1) 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）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。

コミュニティハウス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) 新たな取組等を検討する場合

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おうとする場合、各種ガイドラインに基づき、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、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。

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、目的外使用許可を得た上で、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、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、目的外使用許可を得た上で、施設内外に広告物を掲出することができる。なお、広告掲出にあたり広告主から料金を徴収することができるが、広告の掲出場所や広告掲出料の設定は予めその内容を区と協議したうえで指定管理者が決定するものとする。

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、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／m ² ・月	税別
	建物床面	2,100円／m ² ・月	税別
	屋上	2,100円／m ² ・月	税別

(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。

鶴見中央コミュニティハウス施設概要

階 数	室 名	面積 (㎡)	備 品 等	利 用 内 容
2 階	事務室	15.75	事務室、受付カウンター 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
	レクリエーションホール	149.70	椅子、テーブル、ホワイト ボード、器具倉庫、傘たて、 ピクチャーレール	各種軽スポーツ、レクリエーション、 80人程度の集会、映画会など
	会議室 1	31.56	椅子、テーブル、ホワイト ボード、傘たて、ピクチャー レール	20人前後の会議、研修会、グループ活動 など
	会議室 2	33.75	椅子、テーブル、ホワイト ボード、傘たて、ピクチャー レール	20人前後の会議、研修会、グループ活動 など
	シャワー室 1	13.03	温水シャワー 1 口	主にレクリエーションホール利用者用の 更衣・シャワー室
	シャワー室 2	5.70	温水シャワー 1 口	主にレクリエーションホール利用者用の 更衣・シャワー室
	倉庫	5.16	収納棚	
	湯沸室	4.14	冷蔵庫	
共 用 部 分		32.61	エントランス、廊下、階段 エレベーター、エスカレー ター、 トイレ（男・女・多目的） 空調機械室、ピクチャーレ ール、その他	
計		291.4		

コミュニティハウスの面積持分・管理区分等 (特記仕様書別紙2)

1 建物区分

施設名	床面積(m ²)	内訳 (m ²)	
		専有部分面積	公益3施設共用部分面積 (持分割合による)
横浜市鶴見中央 コミュニティハウス	291.4	258.79	32.61

詳細は「別表1 建物の財産区分」のとおり

2 施設管理

施設の管理区分及び経費負担については、別表2及び特記仕様書別紙3のとおりとします。

共用部分にかかる保守点検委託については、鶴見区民文化センターの指定管理者またはシークレイン管理組合が一括契約の上、面積按分で費用を負担することになります。

ただし、共用部分の施設整備にかかる日常管理については、鶴見区民文化センター、鶴見中央コミュニティハウス、鶴見国際交流ラウンジ（以下「公益3施設」という。）の協力のもと、実施するものとします。

<別表1 建物の財産区分>

	所管施設	階数	室名
専有部分	鶴見中央コミュニティハウス	2階	事務室、レクリエーションホール、会議室1、会議室2、シャワー室1、シャワー室2、倉庫、湯沸室
共用部分	公益3施設	2階	エントランス、廊下、階段、エレベーター、エスカレーター、トイレ（男・女・多目的）、空調機械室、ピクチャーレール他

<別表2 管理区分>

項目	管理主体	内容	
日常管理			
専有部分	各施設	各施設で管理し、経費負担を行う	
共用部分	公益3施設	各施設は特記仕様書別紙3の割合に応じて経費負担を行う	
光熱水費			
専有部分	各施設	電気 水道 空調費	全施設負担額に、各施設の毎月の使用量の全施設に占める割合を乗じた金額を、経費負担する
		ガス	各施設でメーターごとに経費負担を行う
共用部分	公益3施設	電気 ガス 水道	共用部分負担額に、各施設の毎月の使用量の全施設に占める割合を乗じた金額を、経費負担する
保守点検委託業務			
専有部分	各施設	各施設で管理し、経費負担を行う	
共用部分	公益3施設	各施設は、特記仕様書別紙3の割合に応じて経費負担を行う	
防火管理者・防災管理者	各施設	施設ごとに防火管理者・防災管理者を置く	
修繕			
専有部分	各施設	各施設で修繕し、経費負担を行う	
共用部分	公益3施設	各施設は特記仕様書別紙3の割合に応じて経費負担を行う	

保守点検に関する事項等

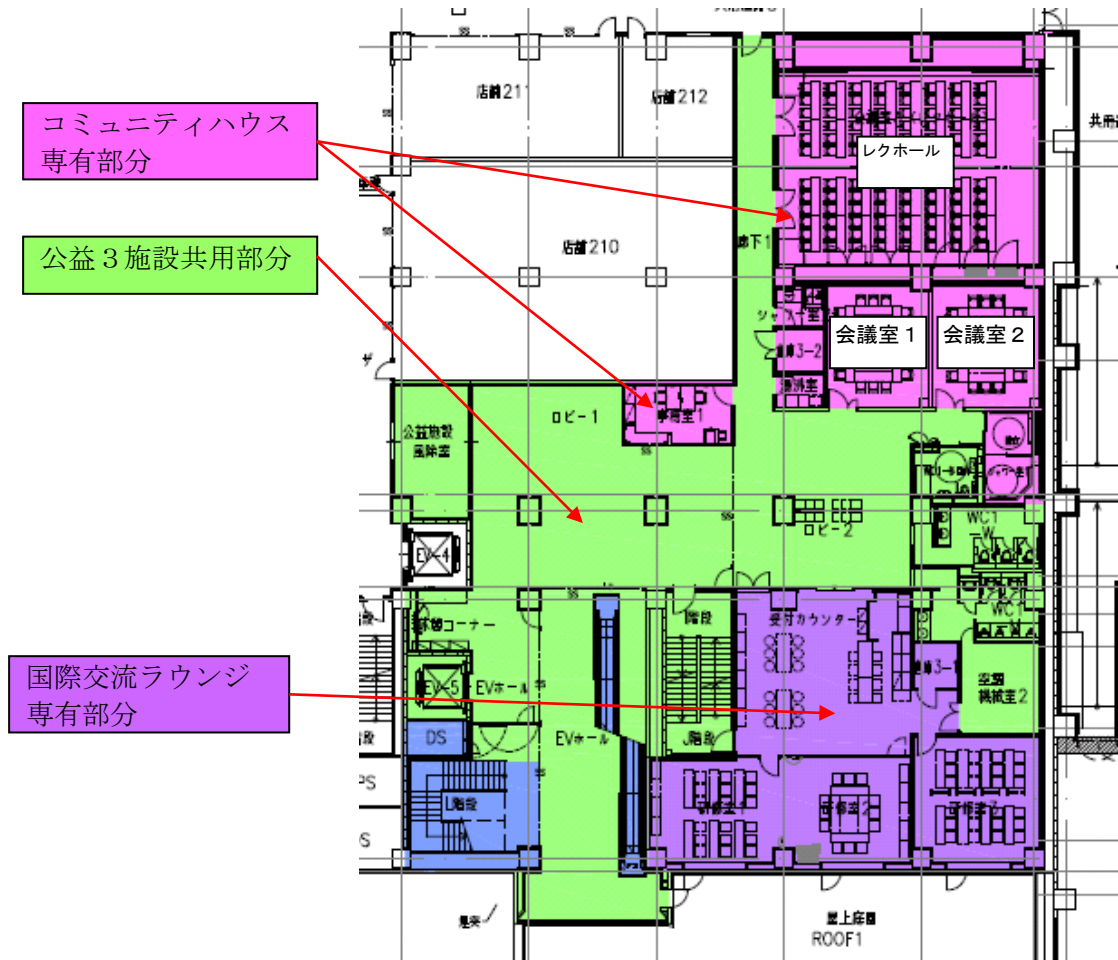
(特記仕様書別紙3)

<表中の各契約区分について>

- ① コミュニティハウス専有部のため、コミュニティハウス指定管理者が単独で契約する。
- ② コミュニティハウス専有部だが、区民文化センター指定管理者が共用部とあわせて一括契約し、コミュニティハウスは専有部について経費負担をする。
- ③ 共用部のため、区民文化センター指定管理者が一括契約し、コミュニティハウスは面積按分による経費負担をする。
- ④ 共用部のため、シークレイン管理組合が契約し、コミュニティハウスは面積按分による経費負担をする。

項 目	契 約 区 分	経費負担割合 (%)			内 容	頻 度
		区民文 化セン ター	コミュ ニティ ハウス	国際交 流 ラウン ジ		
清掃 (共用部)	③	91.74	4.78	3.48	日常清掃 定期清掃	通年 年6回
清掃 (専有部)	②		100		日常清掃 定期清掃	通年 年6回
機械警備 (共用部)	③	91.74	4.78	3.48	機械警備	通年
機械警備 (専有部)	②		100		機械警備	通年
エレベーター保守	③	91.74	4.78	3.48	エレベーター保守	月1回
自動ドア保守	③	91.74	4.78	3.48	自動ドア保守	年4回
シャッター保守 (共用部)	③	91.74	4.78	3.48	シャッター保守	年1回
シャッター保守 (専有部)	②		100		シャッター保守	年1回
レクホール可動 パネル保守	①		100		レクホール可動パネル保 守	年1回
消防設備保守 (管理組合実 施)	④	91.74	4.78	3.48	消火器具、誘導灯、非常警 報設備(放送設備)、自動火 災報知設備、ガス漏れ火災 報知設備	年2回

空調機器関係保守 (共用部)	③	91.74	4.78	3.48	空調機点検、空調機械室内清掃、ファンコイルユニット点検	年2回
					フィルター清掃 空調機フィルター交換 ファンコイルフィルター交換	年6回 年1回 2年1回
空調機器関係保守 (専有部)	②		100		空調機点検、空調機械室内清掃、ファンコイルユニット点検	年2回
					フィルター清掃 空調機フィルター交換 ファンコイルフィルター交換	年6回 年1回 2年1回
設備巡回点検	③	91.74	4.78	3.48	防犯カメラ、照明設備、電気時計、トイレ非常警報、ガス湯沸かし器、電気温水器	年24回
電話設備(交換機)保守	③	91.74	4.78	3.48	機内交換設備保守	年1回
害虫駆除	③	91.74	4.78	3.48	害虫駆除	年2回
防火対象物点検・防災管理点検	③	91.74	4.78	3.48	消防法第8条の2の2、消防法第36条(第8条の2の2を準用)に基づく点検	年1回
特殊建築物・建築設備定期検査(管理組合実施)	④	91.74	4.78	3.48	建築基準法第12条に基づく点検	年1回
自動制御装置点検(共用部)	③	91.74	4.78	3.48	自動制御装置点検	年1回
自動制御装置点検(専有部)	②		100		自動制御装置点検	年1回
レンタルマット	③	91.74	4.78	3.48	レンタルマット	年12回
消火器更新	③	91.74	4.78	3.48	公益施設内消火器の更新	5年に1度 (前回実施令和元年度)



横浜市鶴見中央コミュニティハウス職員業務内容（一例）

1 コミュニティハウス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	コミュニティハウス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	公印、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（雑収入等）に関する事務
	支払（自主事業費、コミュニティハウス委員会事務費等）に関する事務
	物品管理簿に関する事務
	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）
そ の 他	区及び区内にある他の区民利用施設との連携、地域の課題や情報の共有化に関すること

2 非常勤職員の業務内容

	業 務 名
受 付 事 務	団体利用申込の受付に関する事務
	個人利用申込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	利用終了後の部屋、物品などの確認に関する業務
	利用終了後の清掃などの確認に関する業務
	閉館時の施設内清掃、戸締り、機器の確認に関する業務
集 計 事 務	施設利用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
	施設内飾付けに関する業務・図書に関する事務