

横浜市鶴見市場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）

横浜市鶴見市場コミュニティハウス（以下「鶴見市場コミュニティハウス」という。）の指定管理業務については、「鶴見市場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 管理物件の概要

1 施設の特徴

鶴見市場コミュニティハウスは、鶴見区2館目の条例型コミュニティハウスとして、平成18年1月に整備された。横浜市鶴見市場ケアプラザ（以下「地域ケアプラザ」という。）と複合施設になっており、乳幼児から高齢者まで幅広い年代層に利用されている。また、地域の方からは「ゆうづる」の愛称で親しまれ、地域住民と施設が一体になって夏祭りが開催されるなど、地域密着の施設として認知されている。

2 施設の概要

- (1) 名称 横浜市鶴見市場コミュニティハウス
- (2) 場所 横浜市鶴見区市場下町11-5
- (3) 施設規模 構造 鉄筋コンクリート造 地上2階
延床面積 290.99㎡
- (4) 施設内容（詳細は別紙1施設概要参照）
 - 1階 ラウンジ
 - 2階 多目的室（B1）（B2）、工芸室、小会議室、倉庫共用部分 事務室、倉庫、2Fラウンジ、トイレ、ホール廊下等
※地域ケアプラザとの複合施設。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) 鶴見市場コミュニティハウスは、地域ケアプラザと一体的に整備されているため、連携して施設管理をすること。
- (2) 地域ケアプラザについては、別途公募を行う。
- (3) 複合施設全体として、地域の公募により名づけられた愛称「ゆうづる」は、継続して使用すること。

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
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、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 コミュニティハウス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 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（9時～12時）、午後①（12時～15時）、午後②（15時～18時）、夜間（18時～21時）

日曜、祝日及び休日の午後②は15時～17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、あらかじめ区と協議の上定めるものとする（現在は、毎月第3日曜日）。

(4) 利用の許可

ア 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 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 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 個人利用（ラウンジ）

特に受付簿への記入は求めているが、利用統計作成のため受付で目視確認している。

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。

イ 貸切利用（団体、グループ）

(ア) 利用申込の受付

利用希望日の1か月前（応当日）の午前9時から、来館による申し込みを受け付けている。

利用希望日が重複した場合は、9時20分以降に抽選により決定している。電話申込は、利用希望日の1か月前（応当日）の翌日から受け付けているが、仮予約となり、7日以内に来館の上申し込みするように求めている。

(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 多目的室（B1、B2）

40人程度の会議、趣味、講座、研修など幅広く利用可能。ダンスについても、ヒールカバー着用の上認めている。パーティションを取り外して1部屋として使用することも可能。

イ ラウンジ（1階は一部専有、2階はケアプラザとの共用）

個人で自由に利用できる場所として設けている。囲碁・将棋・オセロ・トランプ類のゲーム類を受付で貸出しており、ラウンジで遊ぶことができる。

1階は図書コーナー「ゆうづる文庫」（蔵書約5,600冊）

図書を借りるには、利用者に登録をしてもらっている（小学生から2冊まで2週間）。

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。

ウ 工芸室

美術や工芸の道具などを使用できる。空いていれば会議などにも利用可能。

エ 小会議室

会議、趣味、講座、研修など幅広く利用可能。（12人程度）

地域からの要望により、現在は通信カラオケ機器が備えられ一定の防音対応仕様の部屋となっている。防犯、安全確保のため監視カメラが設置されている。カラオケを使用する場合は、設備維持のため1コマ（3時間）1,500円（※日曜・祝日の午後2の使用は1コマ（2時間）1,000円）の利用料を徴収している。なお、カラオケ機器については、コミュニティハウス運

営協議会の所有となっており、歳入についても運営協議会のものとなる。

オ 印刷コーナー

印刷機、コピー機などを設置。コミュニティハウス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。

カ 駐車場

5台分（身障者用1、一般4）スペースがあるが、一般利用は認めていない。身障者や重量物等の運搬等で必要な場合のみ事前相談の上、利用可能としている。

※施設内での飲食の扱いについて

個人利用者の軽飲食は、ラウンジ内のみ認めている。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。アルコールは不可とし、ゴミは持ち帰りとしている。

(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 優先申込に関すること。
- カ 図書の貸出・返却に関すること。

(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 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。

ウ 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) 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。）
- (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

実施項目の詳細、地域ケアプラザ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) 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、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（※注）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。

※建築基準法第12条第2項の点検は、原則本市が行うため指定管理業務の対象とはならない。

(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（※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（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、原則本市が行うため指定管理業務の対象とはならない。

(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 30,000 円以上（消費税別、定価のないものは購入価格）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、駐車場その他施設付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、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。

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。

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) 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（一般的な考え方）

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、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

(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、施設館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、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

(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

自動販売機、事務室内のコピー機については、現指定管理者が契約しているものであるため、改めて契約が必要になる。

各階面積表

特記仕様書 別紙1

鶴見市場コミュニティハウス施設概要

室名		1階	2階	計(m ²)	備品等	利用内容
コミ ハ 専 用	多目的室(B1)(B2)		100.04	100.04	椅子、テーブル、ホワイトボード、コートハンガー	40人程度までの会議、趣味、講座、研修など。パーティションを外して利用することも可能。
	ラウンジ	24.91		24.91	テーブル、椅子、パンフレットラック、印刷機、コピー機	図書閲覧、図書コーナー、囲碁・将棋、歓談、印刷コーナー等
	工芸室		27.88	27.88	作業台、椅子	美術や工芸の道具などを使用できる。空いていれば会議などにも利用可能。
	小会議室		26.69	26.69	椅子、テーブル、カラオケ機器	12人程度までの会議、趣味、講座、研修、カラオケなど
	倉庫		15.62	15.62	収納棚、和室テーブル、演台	
	小計	24.91	170.23	195.14		
共用 按 分 後	事務室	18.69		18.69	机、テーブル、椅子、パソコン、ロッカー、電話、FAX、シュレッダー、加湿器、電子レンジ等	来館者受付、利用案内、図書の貸出、管理運営事務、職員更衣室、職員打合せ室等
	事務室倉庫	2.27		2.27	収納棚等	
	トイレ	2.47	7.61	10.08	多目的トイレ2、男女各2か所	
	PS・EPS	0.88	0.53	1.41	—	
	2階ラウンジ、ホール廊下等	25.89	37.51	63.40	エレベーター(1基)、湯沸室、応接テーブル、チェア、展示パネル	歓談、展示
	共用計	50.20	45.65	95.85		
合計		75.11	215.88	290.99		

1 建物区分

施設名	床面積(m ²)	内訳 (m ²)	
		専有部分面積	共有部分面積 (持分割合による)
横浜市鶴見市場 コミュニティハウス	290.99	195.14	95.85

2 財産区分

(1) 土地

全体市所有地は鶴見区福祉保健課と鶴見区地域振興課の共管となっています。

専有面積割合に比例して、1,606.11 m²は鶴見区福祉保健課所管の鶴見区財産、433.91 m²は鶴見区地域振興課所管の鶴見区財産です。

(2) 建物

建物の区分として、鶴見市場地域ケアプラザ 1,077.09 m²は鶴見区福祉保健課所管の鶴見区財産、鶴見市場コミュニティハウス 290.99 m²は鶴見区地域振興課所管の鶴見区財産です。(「別表1 建物の財産区分」のとおり)

3 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。

ただし、共有部分の施設整備にかかる日常管理については、両施設の協力のもと、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	鶴見市場 地域ケアプラザ	1階	相談室、情報ラウンジ、地域ケアルーム デイルーム、休養室、給食室、厨房、浴室・脱衣室、洗濯 室、トイレ、倉庫、玄関・廊下
		2階	多目的室A-1・A-2、調理室、ボランティアルーム、 倉庫、ダクトスペース
	鶴見市場 コミュニティハウ ス	1階	ラウンジ
		2階	多目的室B-1・B-2、工芸室、小会議室、倉庫
共有 部分	各施設	1階	事務室、倉庫、トイレ、パイプスペース、電気パイプス ペース、ホール廊下等
		2階	トイレ、パイプスペース、電気パイプスペース、ホール 廊下等
		ほか	駐車場

<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				
共有部分	両施設	各施設は別紙3の割合に応じて経費負担を行う				
敷地管理	両施設	各施設は別紙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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">ガス・水道</td> <td>各施設でメーターごとに経費負担を行う</td> </tr> <tr> <td>電気</td> <td>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</td> </tr> </table>	ガス・水道	各施設でメーターごとに経費負担を行う	電気	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・水道	各施設でメーターごとに経費負担を行う					
電気	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					
共有部分	両施設	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">ガス・水道</td> <td>共有部分負担額に、両施設の専有部分の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する</td> </tr> <tr> <td>電気</td> <td>全施設負担額に、共有部分使用量の全施設に占める割合を乗じた金額に、両施設の毎月の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する</td> </tr> </table>	ガス・水道	共有部分負担額に、両施設の専有部分の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する	電気	全施設負担額に、共有部分使用量の全施設に占める割合を乗じた金額に、両施設の毎月の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する
ガス・水道	共有部分負担額に、両施設の専有部分の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する					
電気	全施設負担額に、共有部分使用量の全施設に占める割合を乗じた金額に、両施設の毎月の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する					
保守点検委託業務						
専有部分	各施設	各施設で委託し、経費負担を行う				
共有部分	両施設	各施設は、別紙3の割合に応じて経費負担を行う				
統括防火管理者	地域ケアプラザ	ほかに各施設ごとに防火管理者を置く				
修繕						
専有部分	各施設	各施設で修繕し、経費負担を行う				
共有部分	両施設	各施設は別紙3の割合に応じて経費負担を行う				

1 建物区分

施設名	床面積(m ²)	内訳 (m ²)	
		専有部分面積	共有部分面積 (持分割合による)
横浜市鶴見市場 コミュニティハウス	290.99	195.14	95.85

2 財産区分

(1) 土地

全体市所有地は鶴見区福祉保健課と鶴見区地域振興課の共管となっています。

専有面積割合に比例して、1,606.11 m²は鶴見区福祉保健課所管の鶴見区財産、433.91 m²は鶴見区地域振興課所管の鶴見区財産です。

(2) 建物

建物の区分として、鶴見市場地域ケアプラザ 1,077.09 m²は鶴見区福祉保健課所管の鶴見区財産、鶴見市場コミュニティハウス 290.99 m²は鶴見区地域振興課所管の鶴見区財産です。(「別表1 建物の財産区分」のとおり)

3 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。

ただし、共有部分の施設整備にかかる日常管理については、両施設の協力のもと、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	鶴見市場 地域ケアプラザ	1階	相談室、情報ラウンジ、地域ケアルーム デイルーム、休養室、給食室、厨房、浴室・脱衣室、洗濯 室、トイレ、倉庫、玄関・廊下
		2階	多目的室A-1・A-2、調理室、ボランティアルーム、 倉庫、ダクトスペース
	鶴見市場 コミュニティハウ ス	1階	ラウンジ
		2階	多目的室B-1・B-2、工芸室、小会議室、倉庫
共有 部分	各施設	1階	事務室、倉庫、トイレ、パイプスペース、電気パイプス ペース、ホール廊下等
		2階	トイレ、パイプスペース、電気パイプスペース、ホール 廊下等
		ほか	駐車場

<別表2 管理区分>

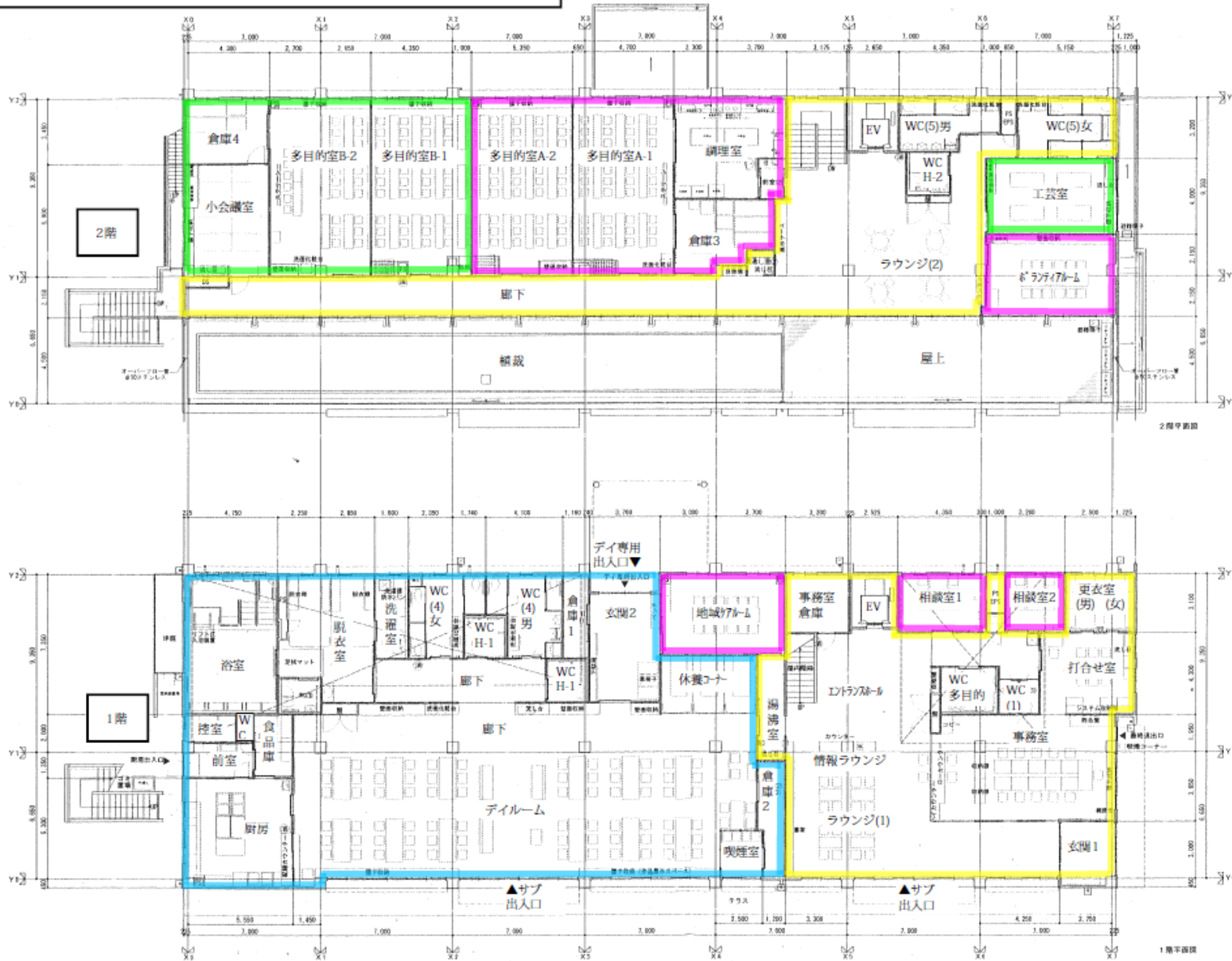
項目	管理主体	内容				
日常管理						
専有部分	各施設	各施設で管理し、経費負担を行う				
共有部分	両施設	各施設は別紙3の割合に応じて経費負担を行う				
敷地管理	両施設	各施設は別紙3の割合に応じて経費負担を行う				
光熱水費						
専有部分	各施設	<table border="1"> <tr> <td>ガス・水道</td> <td>各施設でメーターごとに経費負担を行う</td> </tr> <tr> <td>電気</td> <td>全施設負担額に、各施設の毎月の使用量の全施設に占める割合を乗じた金額を、経費負担する</td> </tr> </table>	ガス・水道	各施設でメーターごとに経費負担を行う	電気	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・水道	各施設でメーターごとに経費負担を行う					
電気	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					
共有部分	両施設	<table border="1"> <tr> <td>ガス・水道</td> <td>共有部分負担額に、両施設の専有部分の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する</td> </tr> <tr> <td>電気</td> <td>全施設負担額に、共有部分使用量の全施設に占める割合を乗じた金額に、両施設の毎月の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する</td> </tr> </table>	ガス・水道	共有部分負担額に、両施設の専有部分の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する	電気	全施設負担額に、共有部分使用量の全施設に占める割合を乗じた金額に、両施設の毎月の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する
ガス・水道	共有部分負担額に、両施設の専有部分の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する					
電気	全施設負担額に、共有部分使用量の全施設に占める割合を乗じた金額に、両施設の毎月の使用量比率を乗じた金額を、経費負担する					
保守点検委託業務						
専有部分	各施設	各施設で委託し、経費負担を行う				
共有部分	両施設	各施設は、別紙3の割合に応じて経費負担を行う				
統括防火管理者	地域ケアプラザ	ほかに各施設ごとに防火管理者を置く				
修繕						
専有部分	各施設	各施設で修繕し、経費負担を行う				
共有部分	両施設	各施設は別紙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)

項目		内容		経費負担割合 (%)	
				地域ケアプ ラザ	コミュニテ ィハウス
保守 点 検 委 託	清掃	日常清掃 定期清掃 窓ガラス清掃 等	毎日 月1回 年6回	78.73	21.27
	植栽保守	除草・剪定・刈り込み	随時	78.73	21.27
	機械警備	機械警備	通年	78.73	21.27
	排水管清掃	排水管清掃	年1回	78.73	21.27
	エレベーター保守	エレベーター保守	月1回	78.73	21.27
	自動ドア保守	自動ドア保守	年4回	78.73	21.27
	消防設備保守	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 年2回 年2回 年2回 年2回	78.73	21.27
	空調機器関係保守	空調機点検及びフィルター清掃 空調機械室内清掃 ファンコイルユニット点検・フィルター清掃 エアコン室内機点検・フィルター清掃 全熱交換機点検・フィルター清掃	年2回 年2回 年2回 年2回 年2回	78.73	21.27
	設備総合巡視点検	受変電設備	月1回	78.73	21.27
	冷暖房機器関係保守	GHP点検整備	年2回	78.73	21.27
	自家用電気工作物保守	高圧受電源設備の点検	年1回	78.73	21.27
		害虫駆除	年2回	78.73	21.27
修繕	共有部分に係る修繕	共有部分の修繕	随時	78.73	21.27

横浜市鶴見市場地域ケアプラザ・横浜市鶴見市場コミュニティハウス平面図



凡例	
●	給排水・ガス配管
○	給排水・ガス配管
△	給排水・ガス配管 (お風呂)
□	給排水 (P・C)
■	消火栓

色別凡例	
■ (Yellow)	共用
■ (Cyan)	地域ケアプラザ (デイサービス)
■ (Pink)	地域ケアプラザ (地域交流など)
■ (Green)	コミュニティハウス

1階平面図

2階平面図

鶴見市場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運営協議会等に関する事務
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	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）に関する事務
	支払（自主事業費、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	団体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	団体利用終了後の部屋、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	団体利用、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