

横浜市都筑公会堂指定管理業務 特記仕様書（施設概要及び業務基準）

都筑公会堂の指定管理業務については、「都筑公会堂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 都筑公会堂の理念と運営の基本方針

公会堂は、市民・区民の集会その他各種団体の行事・催事に使用する目的で設置されている施設です。

都筑区（以下「区」という。）は、平成6年に誕生した横浜市の中でも最も若い区の一つであり、人口は毎年増加していますが、少子高齢化や核家族化とあいまって人間関係の希薄化が懸念されており、ふるさと意識・地元意識を醸成する必要があります。

都筑公会堂は、小中学校の演奏会、各種団体やボランティアグループなどによるコンサートやダンスの発表会など、子どもから高齢者の方々まで様々な区民の交流を深める場として重要な役割を担っています。ご利用される多くの皆様に満足してもらうため、「利用しやすさ」、「快適さ」、「親しみやすさ」など、常に質の高いサービスの提供と管理運営を進めています

第2 公会堂の管理運営業務の基準

1 基本事項

(1) 施設の概要

施設名	面積	仕様、付属設備等
講堂	709.2 m ²	舞台（135 m ² ）、観客席（604 席、含聴覚障害者用ループ席） 照明設備、音響設備、音響反射板、 グランドピアノ×1（フルコンサート）
リハーサル室	73.1 m ²	定員 30 人 音楽練習、ミニコンサート、ダンス、バレエ等
第1会議室	68.7 m ²	定員 60 人 会議等
第2会議室	53.9 m ²	定員 40 人 会議等
和室	22 畳	定員 30 人 会議等
音響調整室 調光操作室		音響整備 音響調整卓・架、入出力パッチ架、電力増幅架 照明設備 照明操作卓等、調光装置一式



総合庁舎内公会堂入口



ロビー



講堂



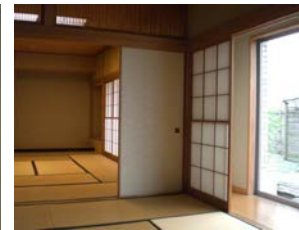
リハーサル室



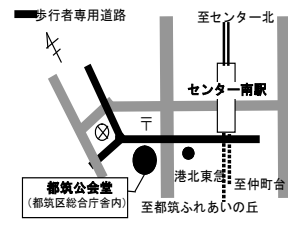
第1会議室



第2会議室



和室



案内図

(2) 開館時間

開館時間は午前9時から午後10時までとする。

(3) 利用時間区分

ア 講堂

昼間：午前9時から午後5時まで

夜間：午後5時30分から午後10時まで

昼夜間：午前9時から午後10時まで

イ その他の施設

午前：午前9時から正午まで

午後：午後1時から午後5時まで

夜間：午後5時30分から午後10時まで

昼間：午前9時から午後5時まで

昼夜間：午前9時から午後10時まで

(4) 休館日と建物点検日

ア 休館日

休館日は12月29日から1月3日までとする。

年に1度の全庁舎停電日を休館日とする。

イ 建物点検日

指定管理者は、月1回以内で建物点検日を設定することができる。建物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。

(5) 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。利用要綱は「公会堂事務取扱要領」をも

とに作成し、前指定管理者がいる場合にはその内容を引き継ぐこと。

(6) 利用料金

ア 指定管理者は、条例に定める額の範囲内で、市長の承認を得て利用料金を設定すること。

イ 利用料金の設定に際しては、次の料金表を参考にして定めるものとする。また、割引料金等については、市長の承認を得て定めることができる。

参考：「現在の都筑公会堂利用料金」

①施設利用料金（平日）

	昼間		夜間
	午前	午後	
第1会議室	1,000	1,400	1,500
第2会議室	800	1,100	1,200
和室	800	1,100	1,200
リハーサル室	1,300	1,800	2,000
講堂	15,000		14,000

②附属設備利用料金

	午前	午後	夜間	昼夜間
グランドピアノ	1,500	1,500	1,500	4,500
アップライトピアノ	1,000	1,000	1,000	3,000
拡声装置	1,500	1,500	1,500	4,000
スポットライト	1,500	1,500	1,500	4,000
音響装置	1,000	1,000	1,000	3,000
映像装置	2,000	2,000	2,000	6,000

ウ 土日祝日等の利用料金（附属設備を除く）は、通常の料金の2割増の範囲内で指定管理者が市長の承認を得て定めること。

エ 利用者が入場料等を参加者から徴収する場合の利用料金（附属設備を除く）は、通常の料金の10割増の範囲内で指定管理者が市長の承認を得て定めること。

オ 利用者が規定の利用時間を超過して利用した場合の利用料金（附属設備を除く）は、通常料金の3割増の範囲内で指定管理者が市長の承認を得て定めること。

(7) 利用料金の減免

行政の利用等の場合には、次の通り利用料金の減免を行う。（次の率を料金に乗じて得た額が減免となる）

本市が利用する場合	100分の100
本市が共催する行事等に利用する場合	100分の50

※指定管理料の区指定額は、減免利用分を見込んだ金額となっています。

(8) 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。なお、現在、市直営公会堂の使用許可に要する日数については、横浜市行政手続条例に基づき標準的な処理期間を“1日”と定めているので留意すること。ただし、利用申請内容に疑義がある場合は、市へ報告の上、対応について協議すること。

イ 条例、規則の規程に基づき、次の利用については利用を許可しない。

(ア) 公安又は風俗を害するおそれがあるとき。

(イ) 管理上支障があるとき。

(ウ) 主として物品を展示し、又は販売するために公会堂を使用し、又は利用しようとするとき（公益的目的をもって、これらの行為を行うときを除く。）。

(エ) 会合の性質が騒乱を起すおそれがあると認めるとき。

(オ) その他市長が必要と認めたとき。

ウ 公会堂は連続して3日（金沢公会堂の多目的室を展示を目的に利用する場合にあっては7日）を超えて利用することはできない。ただし指定管理者が特別に必要と認めた場合は利用することができる。

(9) 利用申込の期間と優先利用

ア 一般利用

一般の利用者が施設に利用の申込を行うことができる期間は次の通りとする。

講堂及びこれに付随して利用する講堂以外の施設	利用日の6ヶ月前の日から利用日の3日前まで
講堂以外の施設	利用日の3ヶ月前の日から利用日の3日前まで

イ 優先利用

本市が主催、共催又は後援する行事等に利用する場合は、上記申込期間以前でも優先的に受け付ける。

土曜日、日曜日、祝日等の優先利用については、1ヶ月を通してそれぞれの日の数の合計の2分の1を超えないよう利用調整を行い、一般利用との均衡を図るものとする。

優先利用の規定・要綱等は、区と協議の上で指定管理者が作成するものとする。指定管理者は規定・要綱等に基づき優先利用の対応をするものとする。

2 施設の運営業務

(1) 受付業務

ア 利用者の利便性を向上させる受付方法等の工夫について、指定管理者は積極的に取り組むことが可能である。新たな取組を行う場合は区に提案のうえ承認を受け実施すること。

イ 優先利用、減免利用の受付については、当該利用可能条件に照らし利用調整を行うこと。なお、優先利用、減免利用の判断については、条例・規則によるほか、区と協議の上基準を定め、これに基づき適切な取扱を行うこと。

参考：「現在の公会堂受付業務の流れ」

- ・一般の利用については、利用申込期間内に先着順で申込を受け付ける。同時に複数の利用申込があった場合は、抽選で決定している。
- ・利用の申込は、利用許可申請書の提出により行い、公会堂の利用を許可した場合は、利用者に利用許可書を発行する。
- ・利用許可申請書の提出前に電話、来館等により利用予約を行っており、予約受付後 10 日以内に利用許可申請書を提出するものとしている。
- ・利用者は利用許可を受けた際直ちに利用料を納付することになっている。ただし、これが困難な場合は許可を受けた日から 10 日以内に納入できるようにしている。

(2) 施設・附属設備の貸出業務

施設及び附属設備の貸出業務は、有料貸館施設としての公会堂運営事業の中心業務である。したがって、指定管理者は、常に均質な貸館サービスが提供できるよう、施設水準の維持に努め、施設及び貸出備品・用具類の品質管理を行うとともに、本来の施設機能を利用者が享受できるよう適切な扱いを指導する必要がある。

ア 講堂

一般的な催し物開催の場合の施設貸出業務の流れについては、概ね次のようなものとなる。

(ア) 利用内容の打合せ（約 1 ヶ月前）

利用者に来館してもらい、利用のスケジュール、舞台、客席等の利用方法、照明設備、音響設備等のセッティング、観客の誘導方法等について、具体的に打合せを行う。

- ・舞台の準備方法と使用備品
- ・マイクロホンの使用本数とその位置
- ・吊り看板の大きさ等吊り物の有無
- ・照明の方法と貸出器具
- ・音響関係使用機器と設置方法
- ・その他貸出備品とその設置箇所
- ・持ち込み機材の種類と運搬方法
- ・受付の有無と準備方法
- ・開演・終演時間及び開催方法等
- ・災害時の防災協力員届出の指導と確認
- ・使用上の諸注意

(イ) 利用時間前

- ・客席の清掃・点検・舞台吊り物・幕類の安全点検
- ・照明機器・音響機器の整備、点検
- ・備品類・コード類の点検等

(ウ) 利用時間中（事前準備）

利用者との打合せに基づき、施設の準備、設営・操作の説明等を行う。

- ・客 席…客電点灯・冷暖房稼働連絡
- ・舞 台…看板等吊り物の準備、平台・演壇・椅子・ピアノ・反響板・所作台・照明器具等その他使用備品類の設置、どん帳・スクリーン・ホリゾン・袖・引き幕等

幕類の調整、吊り物幕類の移動操作の説明

- ・照明…各照明器具配置の入れ替え、カラーフィルターの入れ替え、照点調整・パッチコードの組み替え、映写機等の設置、必要コード類の準備と接続、照明器具等の使用説明及び指導
- ・音響…マイクロホンの設置、テープレコーダー・レコードプレイヤー・その他音響機器のセット及び配線、マイクロホン等の音出しテスト、音響装置の操作説明および指導
- ・控室…開鍵・電灯・冷暖房スイッチオン、茶器その他必要備品の貸し出し
- ・ロビー…受付用、机・椅子・立て看板及び案内掲示用物品の貸出、掲示箇所に伴う諸注意事項の説明
- ・その他…主催者及び避難誘導協力員に対する避難所・誘導方法の説明・避難路の確保のお願い

(エ) 利用時間中（催し物開催時）

- ・ホール内の温度の監視・避難路の確保等安全点検
- ・ピアノ等大型備品類の移動手伝い
- ・照明器具及び音響機器の動作状況の点検と調整

(オ) 利用時間中（催し物終了後）～利用時間終了後

- ・舞台…催し物の終了後は、使用備品・器具等の原状回復・場内清掃等は利用者をお願いするとともに、館の職員も積極的に行うものとする。なお、著しく原状回復が困難な場合、重量がある備品類等を運搬する場合には、職員が補助、立会いを行い、安全等の確保を行うこと。又、貸し出した備品類の返還に立ち会う。
- ・客席…場内の簡単な清掃については利用者をお願いするとともに、館の職員も積極的に行うものとする。
- ・控え室…室内の清掃、茶殻等の処理は利用者をお願いするとともに、館の職員も積極的に行うものとする。茶器については、簡単に洗っていただく程度で、後で職員が点検し、洗い直し整理整頓して次の利用に備える。
利用者が全員退館した後、戸締まり・火気の有無を確認し鍵を閉める。
- ・ロビー…受付用等に利用した、机・椅子・掲示物等は、すべて撤去し原状回復に協力してもらい、細かい点は職員が行う。弁当の空箱等大きな塵は、原則として持ち帰ってもらうよう協力を求める。利用者の全員が退館した後、ロビーを清掃する。

イ 会議室（和室）

会議室の貸出の場合も、講堂の場合と同様に、利用者が各種会議やサークル活動に、快適な状態で利用していただけるよう、常に心掛けなければならない。

(ア) 利用前

- ・各種会議室内の清掃、机・椅子・黒板などの清掃
- ・机・椅子その他備品類の配置点検
- ・茶器セットの整備点検
- ・貸出備品類（映写機・録音機等）の準備
- ・許可書の確認、使用上の諸注意事項の説明

- ・鍵開け
- (イ) 利用後
 - ・室内及び什器類の清掃と原状回復
 - ・茶器セット等の洗浄と格納
 - ・忘れ物及び火気点検をして鍵を閉める。

(ウ) その他

湯沸かし室・廊下・ロビー等の清掃、屑籠・喫煙所のたばこの吸い殻の処理等、会議室（和室）内も利用者が机・椅子その他備え付けの什器類を著しく配置を換えた場合以外は、館の職員が原状回復を行うこととし、利用者の負担の軽減に努める。

ウ 日常の管理業務

館の管理運営にあたっては、催しものがあるときはもちろん、館が利用されていないときにおいても、館内諸設備の点検・整備に努め、機能を十分発揮させることが必要であるが、そのための事務としてはおよそ次のものがある。

(ア) 清掃業務（委託業務を除く）

- ・事務室内の清掃及び整頓
- ・講堂内・客席・舞台・放送室・照明室及び控え室の清掃
- ・各会議室・和室の清掃及び備え付け備品等の洗浄
- ・ロビー・ホワイエの椅子・灰皿等の清掃と整頓
- ・湯沸かし室の流し台、ガス台等の清掃と安全確認
- ・粗大ゴミ・屑籠等の処理等

(イ) 館内の設備器具等の保守点検と小破修理（委託業務を除く）

- ・照明器具の定期的な清掃と点検及び電球の交換
- ・館内の照明設備の電球等の交換
- ・机・椅子・看板等貸し出し備品類の小破修理
- ・照明器具・音響機器・コード類等の小破修理

(ウ) その他

- ・案内掲示板等の掲示と掲出

(3) 広報と施設情報の提供

指定管理者は、施設のPRや情報提供のために、以下の例を参考に、必要な媒体を作成し、配布等を行うこと。

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

イ 施設案内リーフレットの作成・配布

ウ 公会堂を利用した各種イベント情報の提供

エ 電話等での各種問い合わせへの対応

オ 来館者及び見学者等への応接（施設の案内）等

カ 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

※ ホームページには、行事予定等を載せるなど利用者へのサービスに努めること。

(4) 緊急時等の対応

ア 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。

イ 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。

また、災害時等に本市が緊急に災害対策本部、避難場所等として本施設を使用する必要があるときは、本市の指示により、優先して広域応援部隊、避難者等を受け入れることとする。

公会堂の開館時に台風などに伴い危険が予想される場合は、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。

(5) 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。

3 建物の維持管理業務

(1) 建築物保守管理業務

指定管理者は、本建物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。

修理が必要な場合は、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、建物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、建物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、建物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。

なお、本施設は区庁舎と併設されているため、区が施設一括で専門業者へ設備機器管理業務を委託しており、指定管理者は公会堂専有部分について舞台照明設備、舞台吊物設備、舞台音響設備、自動ドア等の保守点検及び日常的な管理を行うこと。

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。

なお、本施設は区庁舎と併設されているため、給水槽清掃など区が施設一括で専門業者へ清掃業務を委託すべきものは、区が専門業者へ委託して行うが、指定管理者は公会堂専有部分について日常的な清掃を行うこと。

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、建物、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。

なお、イベント等で施設が利用される場合は、原則として運営主に発生したごみ等を処理させるとともに、エントランスホール等について簡易的に清掃を行うこととする。

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。

参考：「現在の定期清掃の実施状況（平成 30 年度実績）」

	回数／年
床	12
ガラス・鏡	2

照明器具	1
カーペット	12

(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で購入するものとする。

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、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、形状等を変えることなく使用に耐えるもので、価格 30,000 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。

なお、本施設は区庁舎と併設されているため、区が施設一括で専門業者へ保安警備業務を委託しており、指定管理者は公会堂専有部分について日常的な保安警備を行い、異常等を発見した場合には、ただちに区に報告し、対応を協議すること。

ア 巡回業務

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。

(6) 外構、植栽管理業務

本施設は区庁舎と併設されているため、区が施設一括で専門業者へ外構、植栽管理業務を委託しており、指定管理者は公会堂専有部分について日常的な外構、植栽管理を行うこと。

(7) 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。

なお、延床 3,000 m²以上の特定建築物に該当する場合は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任する必要があります。

なお、本施設は区庁舎と併設されているため、区が施設一括で専門業者へ環境衛生管理業務を委託しており、指定管理者は公会堂専有部分について日常的な環境衛生管理を行うこと。

(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。

なお、本施設は区庁舎と併設されているため、区が施設一括で専門業者へ廃棄物処理業務を委託しており、指定管理者は公会堂専有部分について日常的な廃棄物処理を行うこと。

参考：「合築施設間の維持管理業務分担」

建築物 保守点検		設備 機器管理		清掃				備品 管理	保安警備		外構・ 植栽 管理	環境衛生管 理		廃棄物処理	
共用	専有	共用	専有	共用	専有	共用	専有		共用	専有		共用	専有	共用	専有
×	○	×	○	×	○	×	○	○	×	○*	○*	×	○*	×	○

○：指定管理者の業務対象 ×：指定管理者の業務対象外

※ 日常的な可視点検等

4 指定管理者が提案し実施する事業

指定管理者は、都筑公会堂の管理運営業務の一環として、施設の空きスペース等を活用した物販、広告掲出その他の利用者サービスの向上や指定管理料削減に繋がる事業や自主事業の提案をすることができる。

なお、施設内でこれらの事業を実施する場合で、行政財産の目的外使用となる場合には、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。

当該事業にかかる収入が発生する場合には、指定管理者事業収入として適正に経理すること。

(1) 物販等事業

指定管理者は、利用者の利便性を図るため、目的外使用許可により飲食物や舞台関係用品等を販売する自動販売機や売店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 料金・事業内容

販売する内容、方法及び料金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。

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）《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、指定管理者の実費負担とする。

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。

(2) 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《税別》 建物床面 2,100円／㎡・月《税別》 屋上 2,100円／㎡・月《税別》

イ 電気料等

広告掲載に伴う電気料金等の負担については、指定管理者の実費負担とする。

(3) 自主事業

指定管理者は、施設の予約状況を鑑みて、自主事業を実施することができる。また、自主事業の計画にあたっては、指定管理者が定め、あらかじめその内容を区と協議すること。

自主事業の実施により得た収入については、指定管理者の収入として、適正に処理すること。収入の一部について、利用者への還元などを区と協議するものとする。

(4) 空きスペースや空き時間帯の有効活用

施設の設置目的を効果的に達成し、サービスを向上させるために、施設の空きスペースや空き時間帯の有効活用等を提案し、区と協議の上、必要な手続きを経て実施することができる。実施にあたっては、適正な経理を行うように留意すること。

(5) その他事業

指定管理者は、上記の事業の他、施設の利用促進・利便性向上等を目的とした事業を提案し、区の承認を得て実施することができる。また、事前に区の承認を得て、備品・用具を購入し有料で貸し出すこともできる。

施設内の場所等を使用して実施する場合の目的外使用料、光熱水費等は、物販・公告掲出の場合に準じ扱うものとする。

5 改修工事

指定管理者は、自らの負担で、施設の改修・内装工事を行うことができる。ただし、工事前にその内容について区の承認を得ること。また、指定管理終了時に、指定管理者の負担により原状に復することを原則とする。

6 その他費用負担

指定管理者は、当該年度の公会堂の電話代の実費を負担する。

自動扉保守点検仕様書

- 1 実施時期 年3回：4月、8月、12月
- 2 対象箇所 5か所：公会堂1F入口、公会堂1F身障者トイレ（ホワイエ側）、
公会堂1F身障者トイレ（舞台裏）、公会堂2F入口、
公会堂2F身障者トイレ
- 3 実施内容

該当箇所	保守点検項目
ドア・サッシ部	ドアの傷
	異音
	ガイドレール内の異物
	ドアの隙間（床面、枠、ガイドレール等）
	全閉時の戸先隙間
	ステッカーの確認
懸架部	ハンガーレールの汚れ、摩耗、締付け
	吊戸車の汚れ、摩耗、損傷、締付け
	ストッパーの締付け
動力部・作動部	異音
	エンジンの締付け
	駆動軸の変形摩耗
	防振ゴムの変形
	縦動プーリの締付け
	ベルト、チェーン、ワイヤーの締付け、張り、摩耗
制御装置	開閉速度
	クッション作用
	開き保持時間
	制御装置の締付け
検出装置部	センサの検出範囲感度
	センサの締付け
	安全用センサの作動
	安全用センサの締付け
	検知板感度

電気回路	総合動作（通常開閉動作、反転動作）
	電線の支持、接続
	電源電圧（所定の 10%以内）
	絶縁抵抗
その他	オートロック装置
	信号確認

清掃業務仕様書

1 実施時期

項目	実施時期
日常清掃	休館日を除く毎日とする。
定期清掃	年6回、隔月に実施とする。
窓ガラス清掃 スカイライト清掃	年2回、6か月に1回の実施とする。 (スカイライトは年1回とする。)
照明器具清掃	年1回とする。

2 実施内容

(1) 日常清掃

該当箇所	作業項目
ロビー・階段・廊下・各室等	<p>ア マット等の備品は移動させ、ほうき及びモップ等を用いて砂・ほこりを掃き、マットを洗い乾かすこと。</p> <p>イ ワックスが剥げている部分については、必要に応じてワックスを塗ること。</p> <p>ウ 電気ポリッシャーを使用し、つや出し仕上げを行うこと。</p> <p>エ 待ち合い用椅子・記載台等の拭き掃除を行うこと。</p> <p>オ 階段手すり・自動ドア・各扉・消火栓盤上の拭き掃除を行うこと。</p> <p>カ 人通りの多い場所については、特に注意を払って砂等を掃きとること。</p>
便所	<p>ア 床の掃き掃除をすること。</p> <p>イ 床の水拭きをすること。汚れの多いときは無リン系（LASを含まない）等適正洗剤で清掃すること。</p> <p>ウ 汚物入れ、紙くず入れの清掃をすること。</p> <p>エ 扉・間仕切りの拭き掃除をすること。</p> <p>オ 洗面台を清掃し、鏡を拭き上げること。</p> <p>カ 衛生陶器等を無リン系（LASを含まない）等適正洗剤で清掃すること。</p> <p>キ 金属部分の拭き掃除をすること。</p> <p>ク トイレトペーパー、石鹼液の補充をすること。</p>
湯沸かし室	<p>ア 床の掃き掃除をすること。</p> <p>イ 茶殻、生ごみ等の搬出処理及び容器等の洗浄をすること。</p>

(2) 定期清掃

該当箇所	作業項目
床面	<p>ア 椅子等を机の上に上げ、床の汚れ、砂及びほこりを掃き取ること。</p> <p>イ 無リン系（LASを含まない）等適正洗剤を使用して、表面洗浄を行うこと。</p> <p>ウ モップで水分を拭き取ること。</p> <p>エ 床面乾燥後、ワックス等を塗布し、ポリッシャーでつや出し仕上げを行うこと。</p> <p>オ 1年に1回、剥離剤等で洗浄し、新しく表面皮膜を再生すること。</p> <p>カ その他床面の種類に応じて薬品・器具等は適宜変更して清掃すること。</p> <p>キ 講堂にあつては、稼働椅子を移動して清掃すること。</p> <p>ク 机の上の椅子を下げること。</p>

(3) 窓ガラス清掃・スカイライト清掃

該当箇所	作業項目
窓ガラス・スカイライト	<p>ア 無リン系（LASを含まない）等適正洗剤で汚れを取り除き、仕上げること。</p> <p>イ 作業実施にあたっては静粛かつ足下に十分注意し、また、掃除用水の取扱いについては、事務室及び通行人等に飛散しないよう特に注意すること。</p> <p>ウ 悪臭を放つ薬品、または、建物に悪影響を与える薬品・用具類を使用しないこと。またゴミ粉等の飛散する雑巾を使用しないこと。</p>

(4) 照明器具清掃

該当箇所	作業項目
照明器具	<p>ア 無リン系（LASを含まない）等適正洗剤を使用して反射板、ルーバー及び取り外したランプを拭き上げること。</p> <p>イ 作業着手前に電気室内の係員と打合せを行い、感電及び漏電事故等の起こらないようにすること。</p> <p>ウ 作業実施にあたっては、ほこり、清掃用水等が飛散しないように注意すること。</p>

舞台照明設備点検保守仕様書

1 実施時期 年2回：6か月に1回の実施とする。

2 実施内容

対象設備	保守点検項目
主幹配電盤	ア 総主幹及び各MCCB動作確認 イ 幹線接続状態確認 ウ 受電灯点灯確認 エ マグネットスイッチ動作点検 オ 電源装置動作点検及び電圧測定 カ 各ヒューズ類点検 キ 各トランス類点検 ク 端子台締付け確認 ケ 各部品取付け状態確認 コ 制御リレー確認 サ 各箇所の清掃、不良部品の交換
調光基盤	ア 各MCCB動作確認 イ 幹線接続状態確認 ウ 調光器出力電圧測定 エ N-スイッチ動作確認 オ D/A変換機動作確認 カ 電源装置動作点検及び電圧測定 キ 負荷配線及び盤内配線絶縁測定 ク 表示灯点検 ケ 盤内灯点検 コ 冷却ファン回転確認 サ 各ヒューズ類点検 シ 各トランス類点検 ス 端子台締付け確認 セ 各部品取付け状態確認 ソ 各箇所の清掃、不良部品の交換
照明操作卓	ア 各スイッチ類動作確認 イ 各表示灯類点灯確認 ウ 各フェーダー動作確認

	<p>エ 制御基板動作確認 オ 冷却ファン回転確認 カ メモリーバックアップバッテリー電圧測定 キ メモリーバックアップ操作確認 ク 各ヒューズ類点検 ケ 端子台締付け確認 コ 各部品取付け状態確認 サ 制御リレー確認 シ モニタ関係動作確認 ス システム総合チェック セ 卓内配線状態確認 ソ 各箇所の清掃、不良部品の交換</p>
<p>照明設備</p> <p>(1) ボーダーライト (2) サスペンションライト (3) アッパーホリゾンライト (4) ロアーホリゾンライト (5) フロントサイドライト (6) シーリングライト (7) フットライト (8) フロアコンセント (9) クセノンピンスポットライト (10) クオーツスポットライト (11) フレネルスポットライト (12) エフェクトスポットライト (13) 天井反射板ライト (14) 接続端子箱 (15) ボーダーケーブル (16) ケーブル吊下げ器具 (17) ケーブル受籠 (18) フライダクト関係 (19) コンセント関係 (20) その他移動器具 等</p>	<p>ア 各箇所動作及び状態確認、清掃 イ 配線関係接続確認 ウ 各回路の絶縁測定 エ 端子台締付け確認 オ 各部品取付け状態確認 カ コンセント関係点検 キ 電球の確認</p>

舞台吊物装置保守点検仕様書

1 実施時期 年2回：6か月に1回の実施とする。

2 実施内容

対象装置	保守点検項目
(1) 緞帳	ア モーター
(2) 暗転幕	イ 減速機
(3) ボーダーライト	ウ リミッター
(4) 第1サスペンションライト	エ カップリング
(5) 第2サスペンションライト	オ 機器取付部
(6) ホリゾントライト	カ ウェイトホルダー
(7) 第1美術ボタン	キ ワイヤロープ
(8) 第2美術ボタン	ク マニラロープ
(9) 第3美術ボタン	ケ 滑車関係
(10) 第1天井反射板	コ 吊ボタン類
(11) 第1天井反射板変角	サ フレーム類
(12) 第2天井反射板	シ 幕類
(13) 第2天井反射板変角	ス 開閉装置関係
(14) 正面反射板	セ 押ボタン類
(15) 第1側面反射板 (上手・下手)	ソ 表示ランプ
(16) 第2側面反射板 (上手・下手)	タ 盤内制御部、端子
(17) スクリーン	チ 過電流保護器
(18) 第2一文字幕	ツ 各箇所の清掃、不良部品の交換
(19) 第3一文字幕	
(20) 中幕	
(19) 後幕	
(20) ホリゾント幕	
(21) 第1サイド幕	
(22) 第2サイド幕	
(23) 第3サイド幕	
(24) 第4サイド幕	

舞台音響設備点検保守仕様書

1 実施時期 年2回：6か月に1回の実施とする。

2 実施内容

(1) 講堂

対象設備	保守点検項目
音響調整卓	ア フェーダー類動作確認 イ スイッチ類動作確認 ウ 表示機動作確認 エ 電源装置電圧測定 オ ボード及びケーブルコネクタの勘合 カ システム総合チェック キ モニタースピーカー関係 ク 各箇所の清掃、不良部品の交換
入出力パッチ架	ア ワイヤレスチューナー状態確認 イ 機器間配線状況確認 ウ プラグ、コンセント関係 エ 表示部、接続部の確認 オ 各箇所の清掃、不良部品の交換
音響調整架	ア ノイズの有無、音量の確認 イ 機器間配線状況の確認 ウ プラグ、コンセント関係 エ 表示部、接続部の確認 オ 各箇所の清掃、不良部品の交換
電力増幅架1、2	ア パワーアンプ関係 イ 各機器動作確認 ウ 機器間配線状況の確認 エ 表示部、接続部の確認 オ 各箇所の清掃、不良部品の交換
スピーカー（プロセニアム、サイド下手・上手、固定跳ね返り下手・上手、ステージフロント、天井下手・上手、ステージ下手・上手、ステージモニター下手・上手）	ア 取付状態確認 イ 音量、音質確認 ウ 絶縁抵抗確認 エ 各箇所の清掃、不良部品の交換
その他	ア 舞台袖ミキサー関係の確認

	イ 周辺機器（MD CDプレーヤー、カセットデッキ等）確認 ウ ケーブル類確認 エ カメラ類動作確認 オ マイクロホン類動作確認 カ ホール天井内機器類固定状況の点検 キ その他各箇所の清掃、破損確認等 ク シーリングスピーカーの正常確認
--	---

（２）リハーサル室

対象設備	保守点検項目
(1) リモートパネル (2) ミキサー (3) カセットデッキ (4) DVDプレーヤー (5) パワーアンプ (6) ワイヤレスチューナー (7) 電源制御部 (8) スピーカー	ア 各機器動作確認 イ 取付状態確認 ウ 音量、音質確認 エ 各箇所の清掃、不良部品の交換

ピアノ保守点検仕様書

1 実施時期、対象箇所

- (1) グランドピアノ（ホール） 年4回
- (2) アップライトピアノ（リハーサル室） 年2回

2 実施内容

- (1) 鍵盤調整
- (2) 鍵盤の高さ調整
- (3) 絃合せ
- (4) ウイッペン合わせ
- (5) 打絃距離調整
- (6) ジャック前後の調整
- (7) ジャック上下の調整
- (8) ハンマー接近量の調整
- (9) 鍵盤の深さの調整
- (10) ハンマードロップ量の調整
- (11) バックチェックの調整
- (12) レペティションスプリングの調整
- (13) ダンパー調整
- (14) ペダルの調整
- (15) 調律
- (16) 整音