

横浜市磯子公会堂指定管理業務 特記仕様書（施設概要及び業務基準）

磯子公会堂の指定管理業務については、「横浜市磯子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 磯子公会堂の理念と運営の基本方針

磯子公会堂は、人口 16 万人を擁する磯子区のほぼ中央に位置し、磯子区役所及び磯子図書館との合同庁舎内にある。JR 磯子駅から徒歩 5 分、国道 16 号と産業道路に挟まれた交通の便のよい立地にあり、平成 11 年の庁舎改築によるオープン以来、子どもから高齢者まで多くの市民に利用されている。

講堂を中心に様々な催し物が開催されており、磯子区の文化芸術活動の場としての役割を担っている。当講堂は音響効果に優れており、中学校から社会人まで吹奏楽の演奏会や練習の利用が多いことが特徴である。

また、区ではその特色・財産である地域のつながりがより発揮されることで、魅力にあふれた住み続けたいまちを目指していることから、地域住民による集会や各種行事が開催される場としても、幅広く利用されることを期待する。

さらに、区内の人口推計では、2018 年に 27.2% である高齢化率が 2025 年には 28.6% まで増加し、その後も増加の見込みとなっているため、高齢者が利用しやすい施設を目指すことも求められている。

以上のことから、舞台操作等の専門的知識を備えるとともに、利用者へのおもてなしの心にあふれたスタッフによる質の高いサービスの提供を行うことを、磯子公会堂の運営に関する基本方針とする。

第2 磯子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	715 m ²	舞台、観客席（600 席、車いす席 6 席、親子室 10 席を含む） 照明設備、音響設備、音響反射板、 グランドピアノ×2（フルコンサート）
リハーサル室	73 m ²	音楽練習、ミニコンサート、ダンス練習等 定員 35 名程度 グランドピアノ
会議室 1	49 m ²	定員 27 名
会議室 2	37 m ²	定員 21 名
会議室 3	31 m ²	定員 18 名
和室	33 m ²	18 畳、水屋、炉
集会室 1	75 m ²	定員 39 名
集会室 2	48 m ²	定員 27 名、アップライトピアノ

(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) 休館日と施設点検日

ア 休館日

休館日は12月29日から1月3日までとする。

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。

また、総合庁舎の電気設備点検のため、区との協議により、年に1回、臨時休館日を定めるものとする。

(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：「現在の磯子公会堂利用料金」

① 施設利用料金（平日）

	昼間		夜間	昼夜間
	午前	午後		
全館	31,800		24,900	56,700
講堂	15,000		14,000	29,000
和室	500	700	700	1,900
会議室 1	700	1,000	1,100	2,800
会議室 2	500	700	800	2,000
会議室 3	500	600	700	1,800
リハーサル室	1,300	1,800	2,000	5,100
集会室 1	2,200	3,000	3,400	8,600
集会室 2	1,400	1,900	2,200	5,500

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。

(8) 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。

参考：過年度の減免金額

	本市主催	本市共催
平成 27 年度	2,651,830	379,260
平成 28 年度	1,934,400	635,310
平成 29 年度	1,761,970	954,290
平成 30 年度	1,616,466	750,910

(9) 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。

(10) 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か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か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か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。ただし、磯子区選挙管理委員会が各種選挙で利用する場合は、優先予約ができる日数の対象外とし、最優先で予約を受け付けること。

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金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 か月前）

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
- ・災害時の避難誘導等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・ Horizont・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・CD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
- ・楽 屋…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
- ・ホワイエ…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、館の職員も必要に応じて行う。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、立会いをし、安全を確保すること。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、館の職員も必要に応じて行う。
- ・楽 屋…・室内の清掃・茶器セットの洗浄等は利用者をお願いするとともに、館の職員も点検し原状回復を行う。
・忘れ物及び火気の点検をして鍵を閉める。
- ・ホワイエ…使用備品の原状回復・簡易清掃は利用者をお願いするとともに、館の職員も点検し必要に応じて補助する。

イ 会議室（和室、集会室、リハーサル室）

会議室等の貸出の場合も、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（プロジェクター・録音機等）の準備
- ・冷暖房装置の稼働
- ・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

- ・室内の清掃・茶器セットの洗浄等は利用者をお願いするとともに、館の職員も点検し原状回復を行う。
- ・忘れ物及び火気点検をして鍵を閉める。

ウ 日常の管理業務

館の管理運営にあたっては、催し物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・照明室及び楽屋の清掃
- ・各会議室・和室・リハーサル室・集会室の清掃及び備え付け備品等の洗浄
- ・ホワイエの椅子等の清掃と整頓
- ・湯沸かし室の流し台、給湯器等の清掃と安全確認
- ・粗大ごみの処理等

(イ) 館内の設備器具等の保守点検と小破修理

- ・舞台照明器具の定期的な清掃と点検及び電球の交換
- ・音響設備の定期的な保守点検
- ・吊物設備の定期的な保守点検
- ・ピアノ（4台）の定期的な調律
- ・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（磯子区のホームページや区内文化施設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（公会堂行事案内板の活用等）

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

(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、公会堂内にAED（自動体外式除細動器）を備え、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、避難場所及び災害ボランティアセンター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、避難者及び関係団体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。

(6) 市の事業への協力

ア 区民ホールギャラリー事業

集会室に隣接する「磯子区民ホールギャラリー」では、磯子区の芸術文化振興の一助として、団体・グループの創作活動の発表の場を提供するとともに、多くの方々に作品鑑賞を楽しんでいただくことを目的として、公募により出展団体を募集し作品を展示していただいている。週ごとに展覧団体が搬入・搬出作業を行うため、指定管理者は次の点について協力すること。

(ア) 集会室前室に展示用物品ボックスを設置すること

(イ) ギャラリーの鍵を事務室内で管理すること

(ウ) 出展団体が搬入・搬出する際に鍵を開閉すること（原則として週1日・午前と午後の2回）

(エ) 区民ホールギャラリーに関する問合せ先の御案内

イ ウォーキングポイント事業

ウォーキングポイント事業とは、歩数計によって計測された歩数に応じてポイントが付与され、ポイントを物品の交換等に使用することによって、市民がウォーキングを楽しみながら健康づくりに取り組むことを推進する市の事業である。歩数計のデータを読み込む専用リーダーを公会堂窓口に設置しているため、指定管理者は次の点について協力すること。

(ア) 指定管理者が設置するインターネット回線を利用し、専用リーダーを設置すること

- (イ) 開館時に専用リーダーを窓口に設置し、閉館時に事務室内に収納すること
- (ウ) ウォーキングポイント事業に関する問合せ先の御案内

3 施設の維持管理業務

(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。

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守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小破修理や職員による日常的な管理を行うこと。

※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。

※参考資料「庁舎管理業務実施予定表」参照

(2) 設備機器管理業務

指定管理者は、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。

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日常的な管理を行うこと。

ア 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。

イ 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。

参考：公会堂専有部分 個別空調機設置箇所

1階	事務室、第1集会室、第2集会室、ピアノ庫
2階	投光室1、投光室2
3階	リハーサル室、調整室、照明制御盤室
4階	センターピンスポット室、ギャラリー、副変電室

(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、区が施設一括で専門業者へ清掃業務（日常清掃及び定期清掃）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清掃を行うこと。

※参考資料「区庁舎清掃管理業務仕様書」参照

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。

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せるとともに、簡易的に清掃を行うこととする。

(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、形状等を変えずに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。

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うこと。

ア 夜間巡回業務

閉館の際には、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、適切に対応し、速やかに区に報告すること。また、警備日誌を作成すること。

なお、機械警備を導入しているため、閉館後には事務室にある操作盤により機械警備を開始させ、開館前には機械警備を解除すること。発報時には警備会社と連携して対応すること。

参考：「現在の夜間巡回の実施状況」

施設に警備会社が警備機器の端末感知器を設置し、開館時間外の警備を行っている。
警備時間は、原則として次に示す時間帯とし、警備セット信号受信時に始まり、警備リセット信号受信時までとする。

年末年始 12月28日午後10時～1月4日午前9時

休館日 前日午後10時～翌日午前9時

上記以外 午後10時～翌日午前9時

(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、外構の清掃及び区庁舎敷地内の植栽の管理については、区が一括で専門業者へ委託している。

(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。

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、衛生消耗品（トイレトーパー、ゴミ袋等）や照明器具（舞台照明を除く）の消耗品の交換は専門業者が行う。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。

4 指定管理者が提案し実施する事業

指定管理者は、磯子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、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) 現在設置中の付属物等の扱い

ア 飲料自動販売機

ホワイエ及び3階に設置している飲料自動販売機については、現在指定管理者が契約して設置しているものであるが、引継ぎも可能である。その場合の収入見込み額は本提案の収支予算に計上すること。

イ インターネット回線

事務室に引き込みをしているインターネット回線については、現在指定管理者が契約して設置しているものであるが、引継ぎも可能である。

ウ コピー機

事務室に設置しているコピー・FAX・プリンタ複合機は、現指定管理者がリース契約により調達しているものであり、原則的に本年度末に撤去する予定である。

エ AED（自動体外式除細動器）

AED（自動体外式除細動器）は、現指定管理者がリース契約により調達しているものであり、原則的に本年度末に撤去する予定である。

オ デジタルサイネージ

ホワイエに設置しているデジタルサイネージは、現指定管理者がリース契約により調達しているものであり、原則的に本年度末に撤去する予定である。

(4) 自主事業

指定管理者は、磯子区の賑わいの創出や、文化芸術振興、利用者サービスの向上等を目的に、自主事業を行うことができる。ただし、市民利用を阻害しないように留意すること。自主事業の実施は、毎回企画書を提出し、区の承認を得た上で行うこと。

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。

(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 費用負担

(1) 施設維持管理業務について

経費負担割合については、参考資料「区役所・公会堂経費按分表」のとおりとする。

(2) 光熱水費について

電気料金、水道料金、ガス料金については、区との面積按分で負担する。

(区：指定管理者＝86.61%：13.39%)

(3) 電話代について

電話代は、区との電話回線数按分で負担する。

(【参考】平成30年度 区：指定管理者＝123：2)

(4) NHK受信料について

公会堂事務室に設置のテレビ台数分のNHK受信料を負担する。

(【参考】平成30年度設置数 1台)

区役所・公会堂 経費按分表

(参考資料)

番号	項目	【参考】H30年度実績(円)	区役所		公会堂	比率	
1	光熱水費	電気	44,365,753	86.61	:	13.39	面積比
2		ガス	10,311,340	86.61	:	13.39	面積比
3		上下水道	15,204,356	86.61	:	13.39	面積比
4	保守点検委託	設備管理業務委託	46,980,000	86.61	:	13.39	面積比
5		エレベーター保守委託	8,856,864	7	:	1	台数比
6		消防設備点検	4,576,500	86.61	:	13.39	面積比
7		自家発電器設備保守	912,600	86.61	:	13.39	面積比
8		直流電源装置保守	255,960	86.61	:	13.39	面積比
9		吸収冷温水器保守委託	4,752,000	86.61	:	13.39	面積比
10		電話交換設備保守点検	1,166,400	86.61	:	13.39	面積比
11		自動ドア保守点検	934,902	86.61	:	13.39	面積比
12		空調自動制御機器保守点検委託	9,667,620	86.61	:	13.39	面積比
13		冷温水発生器ばい煙測定	226,800	86.61	:	13.39	面積比
14		シャッター保守点検	364,500	86.61	:	13.39	面積比
15		雨水ろ過装置保守点検	271,080	86.61	:	13.39	面積比
16		冷却水処理装置保守点検	85,320	86.61	:	13.39	面積比
17		照明制御装置保守点検(※)	459,000	86.61	:	13.39	面積比
18		庁舎エネルギーモニタリング委託	366,768	86.61	:	13.39	面積比
19		清掃委託	設備管理業務委託に含む	86.61	:	13.39	面積比
20		警備委託	3,175,200	1	:	1	1:1
21		害虫駆除	133,704	86.61	:	13.39	面積比
22		ルート回収	309,530	86.61	:	13.39	面積比
23		汚水・雑排水槽・グリストラップ清掃	295,379	86.61	:	13.39	面積比
24	保守点検委託	舞台照明機器保守点検委託	896,400	0	:	1	公会堂契約
25		音響設備保守点検委託	270,000	0	:	1	公会堂契約
26		舞台吊物設備保守点検委託	496,800	0	:	1	公会堂契約
27		ピアノ調律	160,920	0	:	1	公会堂契約

※照明制御装置保守点検はH29年度及びH30年度に実施していないため、直近のH28年度の実績です。