

指定管理者が行う業務内容

- 1 対象施設 文化総合センター大和田(渋谷区桜丘町23番21号)
- 2 施設概要 敷地面積 4,967㎡
建築面積 3,020㎡
延べ面積 27,402㎡
建築規模 階数 地上12階、地下3階
高さ 68m
鉄筋鉄骨コンクリート造(一部鉄骨造)
免震構造
- 3 施設内容(令和8年6月時点)
 - (1) 文化ホール
 - ① さくらホール(定員735名)
客席 729席(2層バルコニー形式)
1階席 535席(オーケストラピット使用時 421席)
2階席 194席
車椅子席 2席、親子室 4席
舞台 間口:16.7m~14.6m(スライドウィング)
奥行:10.0m
高さ:14.4m~11.0m(可動プロセニウム)
主な付帯設備 音響反射板、仮設オーケストラピット
 - ② 伝承ホール(定員345名)
客席 339席(ワンスロープ形式。栈敷席92席含む)
(前舞台、花道等使用時は、客席数が減ります。)
車椅子席 2席、親子席 4席
舞台 間口:11.6m~9.8m
奥行:10.8m
高さ:6.0m
主な付帯設備 小迫、前舞台、花道、音響反射板
 - ③ 大練習室、練習室1~4
主な付帯設備 ピアノ、キーボード、電子ピアノ、ドラムセット、
ギターアンプ、ベースアンプ、PAセット
 - (2) 区民学習センター
 - ① 学習室1、2、4、5、6、7(料理室、工作室、陶芸窯室含む)
 - ② 展示ロビー
 - ③ 多目的アリーナ
 - (3) コスモプラネタリウム渋谷
投影機器 コニカミノルタプラネタリウム ジェミニスターⅢ
ドーム 17m(水平型) 座席数120席

(4) 区施設

- 1階 区民健康センター桜丘
- 2階 こもれび大和田図書館
渋谷ハチコウ大学クラブ事務局
- 3階 こども科学センター・ハチラボ
- 8階 渋谷インクルーシブシティセンター<アイリス>
渋谷就労支援センターしぶやビッテ
- 9階 渋谷区地域共生サポートセンター<結(ゆい)・しぶや>
相談指導教室(けやき教室)
渋谷区障害者就労支援センター ハートバレーしぶや

(5) テナント

- 1階 ベルマーレカフェ(飲食店)
渋谷区薬剤師会/さくらが丘薬局
- LB階 さくら上宮保育園
松尾歯科医院
- 2階 渋谷区歯科医師会
- 8階 株式会社渋谷サービス公社
一般財団法人渋谷区スポーツ協会
- 9階 渋谷区医師会
- 10階 IMS Me-Lifeクリニック渋谷
- 11階 渋谷区商店会連合会

4 指定管理者が行う業務

指定管理者が行う基本の業務は、下記の業務となります。

個別の具体的な業務内容については、指定管理者業務仕様書を参考としてください。

(※の業務は、区が指定した業者により実施すること。)

(1) 統括業務

- ① 管理事務室・受付案内業務

(2) ホール・学習センター運営業務

- ① ホール等運営業務
- ② 舞台機構設備保守点検業務※
- ③ ホール舞台音響設備保守点検業務※
- ④ ホール舞台照明設備保守点検業務※
- ⑤ ピアノ保守点検及び調律業務
- ⑥ 多目的アリーナ音響設備保守点検業務
- ⑦ 多目的アリーナ器具保守点検業務
- ⑧ 学習室1・2 音響設備保守点検業務
- ⑨ 練習室1 音響設備保守点検業務
- ⑩ 練習室1 ドラム保守点検業務

⑪ 共用ロビー吊物機構保守点検業務

(3) プラネタリウム運営業務

① プラネタリウム運営等業務

② プラネタリウム機器保守業務※

(4) 施設維持管理業務

① 施設管理業務

② 施設常駐警備業務

③ 電気設備定期点検業務

④ 空調設備定期点検業務

⑤ 自動制御設備定期点検業務

⑥ 給排水衛生設備定期点検業務

⑦ 消防設備定期点検業務

⑧ 環境衛生管理業務

⑨ 建築基準法第12条に定める点検・調査業務（昇降機以外）

⑩ 非常用自家発電設備保守点検業務

⑪ ゴンドラ設備保守点検業務

⑫ 高所作業台保守点検業務

⑬ 自動ドア保守点検業務

⑭ 冷水機保守点検業務

⑮ 機械式駐車場機器保守点検業務

⑯ エスカレーター保守点検業務

⑰ エレベーター保守点検業務

⑱ 照明制御盤保守点検業務（隔年）

⑲ 吸煙機保守点検業務

⑳ 加湿・除湿器保守点検業務（隔年）

㉑ 清掃業務

㉒ 雑排水槽等清掃業務

㉓ 植栽管理業務

㉔ トイレ衛生装置等維持管理業務

㉕ マット交換業務

㉖ 免震装置定期点検業務

㉗ 電話機及び電話交換機保守点検業務

㉘ 美術品用調湿剤交換業務

5 その他の業務及び業務内容の留意事項

(1) 統括業務

- ① 指定管理者は、各業務を円滑に遂行するため統括責任者を定めるとともに、業務区分ごとに責任者を定めてください。

- ② 指定管理者の業務のすべてを統括するとともに、渋谷区への連絡・報告により密接な連携を保持しながら、管理運営が円滑に行えるよう努めてください。
 - ③ 苦情処理
利用者及び近隣からの苦情に対し、迅速に対処するとともに渋谷区に連絡してください。
 - ④ 渋谷区の事業への協力
渋谷区が行う各種事業については、積極的に協力してください。
- (2) 広報業務
- 指定管理者は、施設の情報提供のために、下記の媒体の作成・配布等を行ってください。
- ① 文化総合センター大和田のホームページ運営
 - ・施設の案内、利用方法等について情報提供するようにしてください。
 - ・ユーザビリティ及びアクセシビリティに配慮した設計としてください。
 - ・区の主催事業公演等及び主要なイベント等をホームページ上で掲載できるようにしてください。
 - ・渋谷区少年少女合唱団の専用ページを作成してください。
 - ② 館内にデジタルサイネージ等を導入し、館内案内を充実してください。
なお、センター内の区関連施設の情報も掲示できるようにしてください。
 - ③ 施設案内のパンフレット、リーフレット等の作成・配布
- (3) 指定管理者が行う自主事業
- 指定管理者が行う自主事業のために、さくらホール及び伝承ホールの施設の優先確保を下記のとおり、認めるものとします。
- なお、区民の文化水準や渋谷区の文化芸術振興の拠点である当センターの魅力を向上させる事業であることを要件とします。
- また、事業実施の施設使用料は有償とし、指定管理者の自身の収入とします。
- ・さくらホール及び伝承ホール使用合計年間12日以内（うち、土曜・日曜・祝日については、年間4日以内）
 - ・1日のうちの1区分の利用であっても、1日とカウントします。
- (4) 利用料金制
- 文化ホール、区民学習センター及びコスモプラネタリウム渋谷の使用料等については、利用料金制とし、指定管理者の収入となります。
- 条例、規則に定める額を上限として、指定管理者が区の承認を受けて定めます。
- (5) 備品の管理等
- 指定管理者は、施設の運営に支障をきたさないように備品の管理を行ってください。なお、渋谷区が支払う指定管理料には、50万円（予定）を限度額とし備品購入費が含まれます。指定管理料により物品を購入するときは、区の所有に属するものとし、区の規則により管理することになります。
- なお、備品については、定価が10万円以上の物品とし、それに満たないものは消耗品として取り扱うものとします。
- (6) 修繕工事費
- 施設の修繕工事費については、管理運営費とは別に指定管理料として年637万6,855円（予定）を区が支払い、年度終了時に残額を区に繰り戻すものとします。

なお、工事は1件概ね200万円を限度とし、それを超えるものは、区が行います。

(7) 費用負担等

① 備品等の無償貸与

区は、この業務に必要な事務スペース、机、椅子、ロッカー、キャビネット等を無償で指定管理者に貸与するものとします。

また、施設にあらかじめ用意されている機器は、区が無償で貸与するものとします。

② 消耗品等の引渡

現行の運営において購入された消耗品や印刷物の在庫については、そのまま引渡すものとします。

③ 一部の機器等の貸与

12階プラネタリウムに設置されている機器の一部については、区がリース契約により調達したものです。リース契約が満了するまでの当面の間これらの機器は、無償で貸与するものとします。

ホール・学習センター運営管理で利用する施設予約システムについても、区で用意します。

④ 公衆電話（ピンク電話）の電話料金

LB階に1台が設置されていますので、この電話料金を回収し、NTTからの請求に基づき支払ってください。

⑤ 光熱水費について

今回の指定管理期間における光熱水費については、すべて区が負担します。

なお、区が一括して各事業者へ支払い、テナント等への請求は、区が直接テナントに対して行います。

テナントへの請求にあたり、支払額の算出に必要な使用量を毎月区に報告してください。

(8) 渋谷区少年少女合唱団事務局の運営補助業務

渋谷区少年少女合唱団は、渋谷区直営の合唱団として、区職員により事務局を運営しておりますが、指定管理者には、その補助業務を行っていただきます。詳しくは仕様書を参照してください。

(9) プラネタリウムに関して

① 番組の導入

プラネタリウム番組は、文化総合センター大和田条例第32条の目的に沿うものとしてください。また、過去に渋谷区とNHKとで共同制作したオリジナル番組を参考に、同程度の高度な最先端の宇宙科学番組及び幼児から小学校低学年向け番組を毎年最低1本ずつ導入してください。

② 貸切による投影及び施設の貸出

貸切による投影及び施設の貸出制度については規則において定めていますが、運用について考え方があれば示してください。

ただし、あくまでもプラネタリウムの本来業務は通常の番組投影であり、これらの業務は付随業務とした位置づけとなります。

(10) ネーミングライツ等の導入

指定管理期間中に施設全体又は対象施設にネーミングライツ等が導入される場合があります。

す。

スポンサーメリットとして、広告物の掲示や貸出施設の優先利用等を行う必要が生じる場合は、指定管理者と協議の上、協力をお願いすることがあります。

(11) 大規模災害時の対応

地震等による大規模災害時には、当館1階の区民健康センター桜丘は、医療救護所（本部）、地下1階の多目的アリーナは、近隣住民の避難所、2階の学習室エリアは、災害ボランティアセンターとなります。指定管理者は、平常時に実施される訓練、会議等に参加、協力してください。また、災害発生時の避難所開設、運営等に協力してください。対応内容の詳細は、渋谷区地域防災計画、渋谷区民防災マニュアル、渋谷区避難所運営基本マニュアル（第1版）等に基づき対応してください。

(12) 地域社会の発展に寄与する活動について

近隣町会、商店会等の地域団体及び館内各施設と連携を図り、渋谷区の公共施設としてイベントや連携事業等を実施する等、地域社会の発展に寄与する活動を行ってください。

(13) 指定管理者と区の役割分担一覧

項目	指定管理者	区
施設の管理運営業務 自主事業	○	
施設の維持管理（清掃、施設保守点検、設備等法定点検、害虫駆除）環境保全	○	
物品管理（備品を含む）	○	
施設利用団体の登録事務	○	
施設利用の承認事務	○	
利用料金制度に伴う料金收受	○	額の承認
広報	○	○ (区の広報媒体)
事故対応（被害者対応、関係機関への報告）	○	○ (指示等)
災害時対応	○	○ (指示等)
災害復旧	○ (休館等、工事協力)	○
テナント及び行政財産使用に関すること	○ (連絡調整)	○
施設の改修及び修繕	○ (概ね1件200万を限度)	○ (概ね1件200万を超えるもの)

(14) リスク分担表

区分	要因	指定管理者	区
収入の減少	区に起因しない利用者の減少	○	
	区の要請に基づく業務停止	協議	
	災害等の不可抗力による業務停止	協議	
経費の増加	物価上昇等区に起因しない管理運営費の増加	○	
	災害時における危機管理体制、被害状況調査及び応急措置等、事態収拾までの短期的経費	○	
	消費税		○
	法令等の変更	協議	
施設の損傷 損害場使用	指定管理者の管理運営業務に起因する損害、事故	○	
	経年劣化による施設設備の損傷	協議	
指定管理者の責による指定取消	指定取消に伴う損害	○	