

大田区コミュニティセンター羽田旭  
指定管理者管理基準  
(参考資料)

令和 7 年 7 月  
大田区地域未来創造部

ここに示す業務基準は、業務実施にあたって区が求める水準を示すものです。  
管理業務の遂行にあたっては本案と同程度の水準を確保してください。  
実際の運営においては、指定管理者の有するノウハウを活かした、より効果的、  
効率的な業務の提案を期待します。

## 1 施設等の点検、整備に関する業務一覧

| 業務区分                 | 業務内容                                                                              | 頻度等                                  |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 建築物の管理点検             | 床や壁のはがれ、雨漏りの有無等、施設維持に必要な日常点検を行う。                                                  | 随時                                   |
| 警備業務                 | 既設の機器を活用し、火災、盗難等の発生を監視し、異常を感知した場合は、ただちに適切な措置を講じること。<br>また、施設の閉館時には、機械警備設備を作動すること。 | 毎日                                   |
| 備品の管理点検及び保全          | 故障、亡失等により施設の運営等に支障がないよう、管理し保守すること。故障及び不具合があるときは、必要な補修を行うこと。                       | 随時                                   |
| 清掃業務                 | 建物内及び敷地内の清掃を行い、清潔を保持し美観を損ねないようにすること。                                              | 日常清掃：毎日<br>定期清掃：年 12 回<br>特別清掃：1～3 回 |
| 防災広場の管理点検            | 防災広場について、機能を損なわないように人工芝等の日常管理をすること。                                               | 毎日                                   |
| 植栽の日常散水              | 本施設外周及び提供歩道にある植栽の日常散水を行うこと。                                                       | 春夏：毎日<br>秋冬：週 1～2 回<br>(雨天は除く)       |
| 運動場の日常整備             | 運動場の機能を損なわないように日常整備を行うこと。                                                         | 毎日                                   |
| その他衛生設備の管理           | 利用者に対して安全、快適な環境を提供するために必要な措置を講ずること。                                               | トイレ、授乳室、更衣室(シャワー室、脱衣室含む)等衛生管理        |
| その他の管理代行に必要な設備等の管理点検 | 施設の運営等に支障がないよう、管理すること。故障及び不具合があるときは、必要な補修を行うこと。                                   |                                      |

## 2 維持管理業務の内容

### (1) 警備業務

#### ア 任務

- (ア) 火災・盗難および特定の異常状態の感知
- (イ) 事故確知時における関係先への通報・連絡
- (ウ) 本施設の閉館時間における機械警備機器の作動
  - a 通常時  
午後 10 時 30 分から翌日の午前 8 時 30 分まで
  - b 年末年始(12 月 29 日から 1 月 3 日まで)  
午前 8 時 30 分から翌日の午前 8 時 30 分まで
  - c その他  
区の指定する時間

## イ 業務内容

- (ア) 事業者が別途契約した警備事業者が設置する警報機器等を活用し、開館時間中、警備本部に設置されている機器表示設備により警備物件の異常の有無を間断なく確認し、警備物件の安全を図るものとする。
- (イ) 指定管理者は、開館時間中に本施設に異常事態が発生したことを知った時は、遅滞なく警備事業者に連絡し、緊急要員を本施設に急行せしめ、異常事態を確認し必要な処置を行うこととする。
- (ウ) 機器等の故障により作動に異常が生じた時には遅滞なく、警備事業者に連絡するものとする。
- (エ) 業務内容に記載された目的のために、区が指定管理者に委託した鍵は、指定管理者の責任で保管すること。

## (2) 清掃業務

### ア 業務基準

- (ア) 作業の順序・方法  
あらかじめ区の担当者と打合わせをし、実施すること。
- (イ) 清掃計画書・作業日誌の提出  
受託者は、あらかじめ清掃計画書を区に提出し、その承認を得て作業を実施することとし、毎日の作業終了後、作業日誌を提出すること。
- (ウ) 使用材料  
清掃に使用する材料は、品質良好で清掃対象物に適した物を使用すること。
- (エ) 作業方法
  - a 床面等に置かれた物品で、移動させるために2人以上を必要とする物は、そのまま清掃してもよいが、可能なかぎり周囲・裏側なども清掃すること。
  - b 壁面は、原則として手の届く範囲内でよいが、必要に応じ区の指示に従い脚立等を用いて作業を実施すること。
  - c 作業に当たっては、ほこりのたたないようにすること。
  - d 洗剤の濃度は清掃に必要な最低限度とし、使用後は水拭きをすること。
- (オ) その他  
仕様書に記載されていない事項についても、施設の清潔保持のために必要と認めるものについては、担当者との協議によって作業を実施すること。  
(例) 脱衣所の扇風機、スリッパの清掃、除雪など

## イ 業務内容

- (ア) 日常清掃（年末年始、湧水槽等清掃日を除く毎日）

|      |
|------|
| 清掃箇所 |
| 内部床  |

|                           |
|---------------------------|
| 外部床                       |
| 集会室（４室）                   |
| 体育室                       |
| 防災広場                      |
| 提供歩道                      |
| 便器（10 器）※石けん水消毒液防臭液の補充を含む |

（イ） 定期清掃（月 1 回）

| 種 別                                         |
|---------------------------------------------|
| 内部床面清掃仕上（ビニル床シート、ビニル床タイル、防塵塗装、天然木複合フローリング等） |
| 外部床面清掃仕上（アスファルト、インターロッキングブロック等）             |
| 日常清掃範囲外箇所（備蓄倉庫、屋外器具庫、災害用倉庫、キャットウォーク、集会室倉庫等） |

（ウ） 特別清掃

| 種別及び作業量                                  | 頻度    |
|------------------------------------------|-------|
| 窓ガラス清掃                                   | 年 3 回 |
| 照明器具清掃<br>（合計約 355 基：一般照明約 288、非常照明約 67） | 年 2 回 |
| カーテン、ロールスクリーン、ブラインド、体育館暗幕等洗浄（約 30 箇所）    | 年 1 回 |
| 高所清掃（天井、壁面等）                             | 年 1 回 |
| 側溝 ※提供歩道を含む                              | 年 1 回 |
| 集水枡（約 15 基）※提供歩道を含む                      | 年 1 回 |
| ルーフドレイン                                  | 年 1 回 |

（エ） 便器及び排水口の薬品洗浄業務

- 便器・排水管等の尿石除去のため、デオライト SS 及び PPT 等を使用する方法に基づき実施する。
- 排水管内に滞留している汚れ等を完全に抜き取り、PPT 等を可能な限り中の方に詰めること。
- デオライト SS、PPT 等の反応により発生する圧力と熱によって排水管の洗浄をするが、詰まりの状態や排水管の構造等により浄化しきれないような場合は、これを反復実施することとする。
- 洗浄作業により発生した錆・水垢等は受託者が処分すること。
- 作業の実施にあたっては、作業員の安全衛生面に充分配慮して行うこと。

（３） 植栽の日常散水

ア 対象樹木

| 名 称    | 数 量 | 単 位 |
|--------|-----|-----|
| 中高木    |     |     |
| イロハモミジ | 1   | 本   |
| エゴノキ   | 1   | 本   |

|          |   |   |
|----------|---|---|
| カツラ      | 1 | 本 |
| シラカシ     | 1 | 本 |
| スカイロケット  | 7 | 本 |
| ソヨゴ      | 5 | 本 |
| ハナミズキ    | 2 | 本 |
| マテバシイ    | 3 | 本 |
| マンサク     | 1 | 本 |
| ウメ       | 2 | 本 |
| グミノキ     | 1 | 本 |
| 低木（低木混植） |   |   |
| ドウダンツツジ  |   |   |
| アベリア     |   |   |
| ニシキギ     |   |   |
| ユキヤナギ    |   |   |

（４）便器口及び排水管の高圧洗浄業務

ア 対象設備

| 洗 浄 箇 所    | 数 量 | 単 位 |
|------------|-----|-----|
| 1 階男子トイレ   |     |     |
| 大便器        | 2   | 個   |
| 小便器        | 2   | 個   |
| 洗面器        | 2   | 個   |
| 床排水口       | 1   | 個   |
| SK 口       | 1   | 個   |
| 1 階女子トイレ   |     |     |
| 大便器        | 3   | 個   |
| 洗面器        | 2   | 個   |
| 床排水口       | 1   | 個   |
| 1 階多機能トイレ  |     |     |
| 大便器        | 1   | 個   |
| 洗面器        | 1   | 個   |
| 床排水口       | 1   | 個   |
| 1 階流しコーナー  |     |     |
| SK 口       | 1   | 個   |
| 1 階授乳室     |     |     |
| 調乳用シンク     | 1   | 個   |
| 1 階男子更衣室   |     |     |
| 洗面器        | 1   | 個   |
| シャワー室床排水口  | 1   | 個   |
| 1 階女子更衣室   |     |     |
| 洗面器        | 1   | 個   |
| シャワー室床排水口  | 1   | 個   |
| 1 階 管理人室 2 |     |     |
| キッチン       | 1   | 個   |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 1 階 清掃員控室  |   |   |
| キッチン       | 1 | 個 |
| 2 階 男子トイレ  |   |   |
| 大便器        | 1 | 個 |
| 洗面器        | 1 | 個 |
| 床排水口       | 1 | 個 |
| 2 階 女子トイレ  |   |   |
| 大便器        | 1 | 個 |
| 洗面器        | 1 | 個 |
| 床排水口       | 1 | 個 |
| 口          | 1 | 個 |
| 2 階 多機能トイレ |   |   |
| 大便器        | 1 | 個 |
| 洗面器        | 1 | 個 |
| 床排水口       | 1 | 個 |

#### イ 業務内容

- (ア) 屋内及び屋外排水管清掃にあたっては、その排水管の状態によりジェットターか電動ワイヤーを用い管口径、老朽化の度合い、排水管の設計内容を確認し、圧力、噴射角度、ノズルタイプを選択し確実な清掃を行うこと。
- (イ) 清掃は建物下層部より枝管、縦主管、横主管まで高圧洗浄又は電動ワイヤーにてスケール除去を行い、掃除口より横主管から縦主管へと洗浄作業を進め、最後に屋外第一桝より縦主管下エルボ部まで洗浄すること。屋外排水管は公共桝までを洗浄し完了とすること。(汚水ポンプ設置の桝の清掃は年2回実施)
- (ウ) 最後に流水又はペーパーにて通水テストを行い異常がないことを確認すること。