

大田区大森北四丁目複合施設及び
大森北区民活動施設指定管理者業務仕様書

【参考資料】

令和●年●月

大田区地域未来創造部

入新井特別出張所

この仕様書は大要を示す〔案〕であり、実際には大田区と
選定された指定管理者が協議の上決定します。

1 管理運営に関する基本的な考え方

(1) 管理運営に関する基本的な考え方

指定管理者は、大田区大森北四丁目複合施設（以下「複合施設」という。）及び大田区大森北区民活動施設（以下「区民活動施設」という。）の設置目的及び理念・コンセプトを十分に理解するとともに、複合施設に配置されている各施設と連携して運営することによって得られる相乗効果やメリットを最大限引き出すことを常に意識しながら、効果的かつ効率的な運営を心がけてください。

区は、大田区基本構想において、基本理念として「①地域力を高める ②多様な個性が輝く ③豊かなまちを未来へつなげる」を掲げ、将来像の目標として「心やすらぎ未来へはばたく 笑顔のまち 大田区」を掲げています。

複合施設では、区の基本構想等を十分理解しながら、各施設の運営にとどまることなく、各施設間の連携を強く意識した管理運営を行ってください。

(2) 指定管理者は次の事項を十分認識の上、施設の管理にあたってください。

ア 地域住民や利用者の意見、要望を反映させ、サービスの向上に努めること。

イ 個人情報保護及び情報公開に関する措置を講じること。

ウ 設置条例や関連する法令、区の条例、計画等に基づき、効果的な管理運営を行うこと。

エ 利用者の安全確保を徹底し、災害や事故等の緊急事態に的確に対応すること。

オ 効率的な管理運営を行い、経費の節減を図ること。

2 施設の概要

(1) 指定管理の対象とする施設

対象とする施設は、大森北四丁目複合施設条例及び大田区区民活動施設条例に基づき規定される以下の施設からなります。なお、施設の詳細は、募集要項及び本仕様書を参照してください。

ア 複合施設

(ア) 所在地 大田区大森北四丁目6番7号

(イ) 開館日 令和6年12月1日

(ウ) 施設規模

・敷地面積 8,691.34㎡

・延床面積 19,594.39㎡ (内指定管理対象部分: 4,400.67㎡)

・構造 鉄筋鉄骨コンクリート造、一部鉄骨造、地上6階 地下2階建

イ 区民活動施設

(ア) 所在地 大田区大森北四丁目6番7号

(イ) 開館日 令和6年12月1日

(ウ) 施設規模

- ・延床面積 2,450.17㎡
- ・階 地下2階、地下1階、1階

3 施設設置の目的及び主な業務の内容

(1) 施設設置の目的

複合施設は、複数の機能が併設された施設であり、それぞれの機能が円滑に機能することに加え、併設された機能が相互に連携し、施設全体で区民の健康増進や生きがい創出を推進し、地域活動の拠点施設として地域づくりに寄与することが求められます。

また、区内に点在する文化センターなどの活動施設や、その他の地域資源（自治会、シニアクラブ、子ども会など）との連携を図り、活動・学び・出会い・交流・実践の場として相乗効果を生み出すことが求められます。

(2) 指定管理者の主な業務

複合施設及び区民活動施設において、指定管理者が実施する主な業務内容とその目的は以下のとおりとします。なお、業務にあたってはデジタル機器及び紙媒体を活用し、利用者が主体的に情報を得られる状況や相談を受けられる状況の提供に努めることとします。

ア 複合施設

(ア) 連携・協働に関する業務（7頁に最低限の実施業務を掲出）

指定管理者は地域のコーディネーターとして、複合施設内に併設される機能間相互の連携や、地域で活動する団体や施設等について複合施設を拠点として連携を図ることにより地域のネットワークを構築し、利用者の交流の場の提供や地域団体の活動支援を行ない、地域活性を図ります。

a 施設内の機能間連携に関する業務

本業務では、区と連携して、地域包括支援センター・シニアステーション、つばさ大森教室、キッズな大森、男女平等推進センター及び区民活動施設のそれぞれの利用者が、これらのさまざまな活動が展開できる複数の機能を活用し、利用者の交流の場を創造することを目的とする。

また、それぞれの機能を管理し運営する団体に所属する知識や経験をもつ専門家との協働により、良質な交流の場を提供し続けることを目的とする。

b 地域との連携に関する業務

本業務は、複合施設を拠点として、区と連携して地域団体の連携・協働、地域団体同士の連携・協働を支援することで、地域のネットワークの拡大を図り、地域活動の

活性を図ることを目的とする。

c 利用を促す業務

本業務は、より多くの地域の人々や団体の利用を促すための環境づくりや地域活動等の参加の機会を創出し、より効果的に施設を活用することを目的とする。

d 情報発信

本業務は、複合施設及び地域での連携・協働に関する活動状況について定期的に情報を発信することにより、複合施設の利用のきっかけにつなげることを目的とする。

e 館内の空間デザイン

複合施設は多様な人々の利用を想定した施設である。館内全体やオープンスペース・ホワイエ等における機能的で魅力的な空間づくりや雰囲気づくり、企画・展示等の積極的な活用方法を創出し、複合施設の利用や魅力の向上を目的とする。

(イ) 複合施設の運営に関する業務

指定管理者は、職員の配置、経費の取り扱い、業務報告、事業評価、緊急時等の適切な対応等を行うことで、円滑な施設の運営や業務の改善を図ることにより、利用者に対して質の高いサービスを提供します。

(ウ) 複合施設の評価指標に関する業務（8頁に実施業務を例示）

複合施設の活動状況、件数やWEBサイトのアクセス件数等、利用状況の把握、分析、評価を行い、区の求めに応じて、適宜、区に報告することとします。

イ 区民活動施設

(ア) 地域活動・文化活動に関する業務（8頁に実施業務を例示）

指定管理者は、区民が地域に参加するきっかけをつくり、いきいきと活躍できる地域づくりに寄与します。

なお、業務にあたってはデジタル機器及び紙媒体を活用し、利用者が主体的に情報を得られる状況や相談を受けられる状況の提供に努めることとします。

a 地域活動・文化活動に関する情報提供業務

本業務では、地域活動・文化活動の情報提供をすることで、区民が地域に参画するきっかけを創出することを目的とする。

b 活動拠点の提供に関する業務

本業務は、区内で活動している団体が日ごろの活動を発表できる場を提供すること。

c 地域活動の支援に関する業務

本業務は、区民や地域団体、区内施設等の地域資源を活用したり、引き合わせたりすることで地域をつなげることを目的とする。

d 広く区民の参加を促す業務

本業務では、広く区民の参加を促すため、オープン講座やイベントなどを提供する。

e 生涯学習に関する業務

本業務は、区民に講座・イベントを開催することや、学習成果を活かしたい区民及び地域団体、区内施設等の地域資源を活用したり、引合わせたりすることで、生涯にわたる学びの場を継続的に提供することを目的とする。

(イ) 区民活動施設の利用に関する業務（9頁に実施業務を例示）

指定管理者は、区民活動施設の受付、料金徴収、施設・付属備品の貸出し業務等を適切に行うことにより、利用者が円滑に利用できるよう運営します。

また、指定管理者は自主事業等により、区民活動施設の利用や、複合施設内に併設される機能間相互の連携、地域の活性化に寄与する施設運営を行います。

a 施設概要

(a) 運営時間

複合施設の各施設の運営時間は以下のとおりとする。

管理者	施設	運営時間
指定管理者	区民活動施設 (B2F・B1F)	9:00～22:00
指定管理者 (別途選定)	男女平等推進センター (5F・6F)	9:00～22:00
指定管理者以外	きつずな大森 (4F)	9:00～18:00
	つばさ大森教室 (3F)	8:30～17:15
	地域包括支援センター (2F)	月～金: 9:00～19:00 土: 9:00～17:00
	シニアステーション (2F)	9:00～17:00
	共用部分 (各階)	8:30～22:00

(b) 休館日

複合施設及び区民活動施設の休館日は、年末年始（1月1日から同月3日及び12月29日から同月31日）とする。

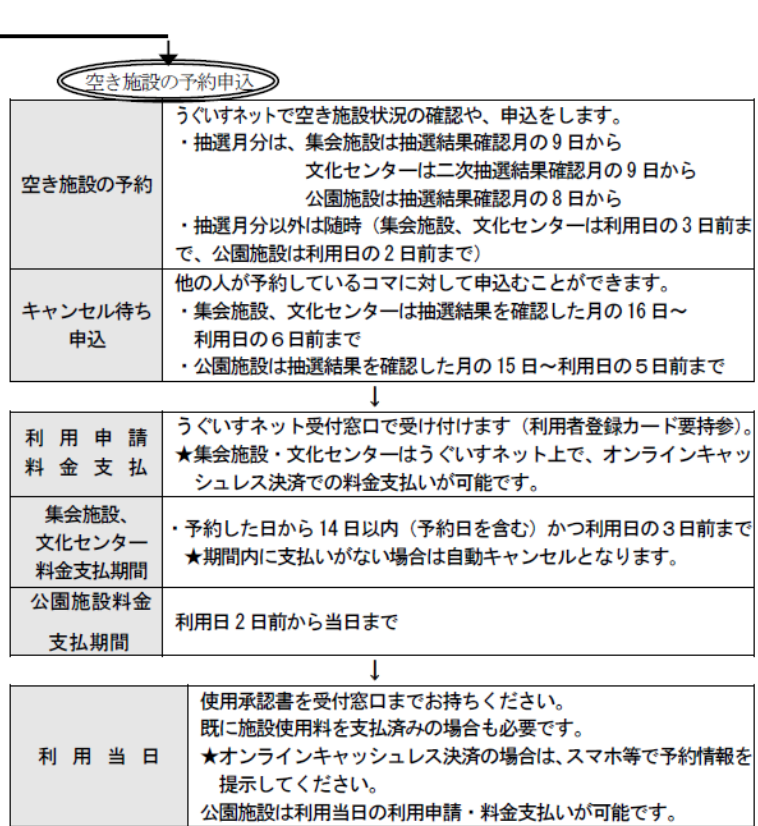
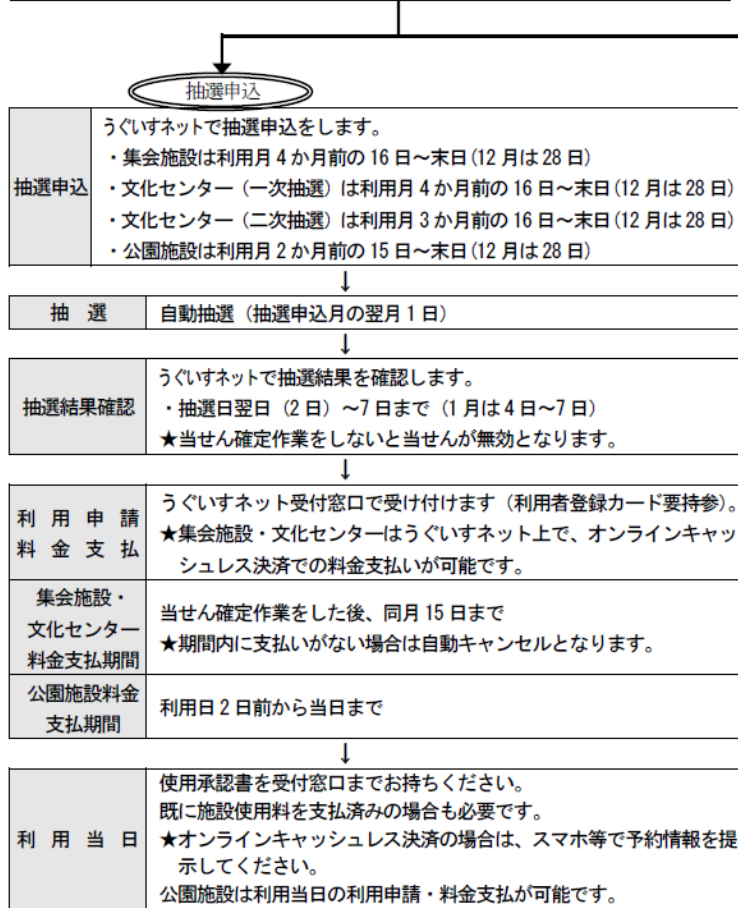
ただし、指定管理者は、施設の管理上必要がある場合は、各施設と調整の上あらかじめ区長の承認を得て休館日を設けることができる。

また、区は、区が実施する大規模修繕や不可抗力による場合など、施設の設置者として管理上必要と認める場合は、指定管理者と協議の上、指定管理者に施設を休館させることができる。

b 施設を利用するまでの流れ

大田区公共施設利用システム（うぐいすネット）

利用者登録 お近くのうぐいすネット受付窓口で登録手続きをして下さい。



※電話による予約申し込みは出来ません。
※空き施設予約をした日が料金支払期限で、窓口受付時間を過ぎていて料金をお支払いいただけなかった場合、その予約はキャンセル扱いになりますのでご注意ください。

上記3（2）ア（ア）に関する実施業務（2頁）

a 施設内の機能間連携に関する業務

- ・機能間の連携を図るための日常的なコーディネートの実施
- ・各施設の利用者の交流を促進するために施設全体での事業を年1回以上実施すること。
- ・機能間の連携を図るための運営者協議会を毎月1回程度実施すること。
- ・施設内に入居する利用者及び団体の意見を把握するためのアンケート調査を年1回程度実施し、また意見募集のための窓口を設置すること。
- ・その他施設内の機能間連携に必要と思われる業務を行うこと。

b 地域との連携に関する業務

- ・地域の連携・協働を支援するための日常的なコーディネートの実施
- ・複合施設を活用した地域の連携・協働を促進するための事業を年1回以上実施すること。
- ・地域のニーズを把握するための区民や地域団体等を対象としたアンケート調査年1回程度実施すること。
- ・年1回以上の利用者懇談会を実施すること。
- ・その他地域との連携に必要と思われる業務を行うこと。

c 利用を促す業務

- ・複合施設の利用者や連携・協働を図る地域の団体や施設等を想定し、利用や連携・協働の促進に効果が期待できる情報の発信を行うこと。
- ・利用者アンケートや管理者アンケート等から、それぞれの課題を分析し、ニーズを把握し、次年度以降、ニーズに対応した事業計画を作成すること。
- ・地域の健康づくり、生きがいくくりや、安全・安心な地域づくりに資する事業、多世代交流を促すイベント等を開催すること。
- ・誰もが利用できるよう利便性向上に向け、バリアフリー環境等への配慮を行うこと。
- ・その他、利用促進に関する業務を行うこと。

d 情報発信

- ・施設利用の利用方法を伝えるためのリーフレット等の作成と配布、来館者及び見学者等への応接、各種問合せに対応すること。
- ・活動状況等における情報を随時提供するため施設専用のインターネットのホームページの開設と更新を行うとともに区報等の活用により情報を発信すること。
- ・事業の状況を伝えるための事業計画書、事業報告書等の作成・配布を行うこと。
- ・その他、情報発信に関する業務を行うこと。

上記3（2）（ウ）に関する実施業務例（3頁）

- ・複合施設の広報、PRの方法、回数及び広報、PRの効果
- ・連携・協働につながる活動内容、数
- ・連携・協働した団体数
- ・連携・協働した事業数
- ・複合施設内の機能間や地域との交流会の実施回数
- ・複合施設内の他機能の諸室や地域の施設を利用した回数
- ・アンケート調査などによるイベントの満足度
- ・共有された連携、協働における課題の内容、数
- ・イベント参加者の数、属性
- ・WEBアクセス数の把握、課題など
- ・上記の分析、評価、区への定期又は随時報告

上記3（2）イ（ア）に関する実施業務例（3頁）

- a 地域活動・文化活動に関する情報提供業務
 - ・チラシの配架に関すること。
 - ・地域活動・文化活動に関する情報収集に関すること。
 - ・その他、地域活動・文化活動に関する情報提供に関する業務を行うこと。
- b 活動拠点の提供に関する業務
 - ・その他、地域活動・文化活動拠点の提供に関する業務を行うこと。
- c 地域活動の支援に関する業務
 - ・区民活動施設利用団体情報の把握及び活用に関すること。
 - ・その他、地域活動の支援に関する業務を行うこと。
- d 広く区民の参加を促す業務
 - ・オープン講座・イベントの開催に関すること。
 - ・その他、広く区民の参加を促す業務を行うこと。
- e 生涯学習に関する業務
 - ・生涯学習に関する講座・イベントの開催に関すること。
 - ・地域における文化財や歴史上の人材等地域資源を活用した生涯学習に関すること。（加納公を含む）
 - ・チラシの配架に関すること。
 - ・生涯学習に関する情報収集に関すること。

- ・区民活動施設利用団体情報の把握及び活用に関すること。
- ・その他、学習機会の提供に関する業務を行うこと。

上記3（2）イ（イ）に関する実施業務例（4頁）

a 生涯学習に関する相談・情報提供業務

- ・生涯学習の相談に関すること。
- ・チラシの配架に関すること。
- ・大田区生涯学習ボランティア、大田区の社会教育関係団体及び大田区区民活動情報サイトに登録している団体の情報提供に関すること。
- ・生涯学習に関する情報収集に関すること。
- ・その他、生涯学習に関する情報提供に関する業務を行うこと。

b 学習機会の提供に関する業務

- ・生涯学習に関する講座・イベントの開催に関すること。
- ・その他、学習機会の提供に関する業務を行うこと。

c 活動拠点の提供に関する業務

- ・その他、生涯学習活動拠点の提供に関する業務を行うこと。

d 地域活動の支援に関する業務

- ・区民活動施設利用団体情報の把握及び活用に関すること。
- ・その他、地域活動の支援に関する業務を行うこと。