

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管理基準
(参考資料)

令和8年6月

大田区

地域未来創造部入新井特別出張所

ここに示す管理運営基準は、施設の維持管理業務に係る委託事業の実績です。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。

本基準は区の執行実績であり、実際の運営においては、指定管理者の保有するノウハウを活かした、より効果的、効率的な施設維持管理手法の提案に期待します。

1 施設等の保守、点検、整備に関する業務一覧

業務区分	業務内容	点検頻度等
建築物の管理点検及び保守	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い、必要に応じて補修すること。	随時
電気設備管理点検及び保全	法令に定める点検項目及び回数を確保し、漏電等の事故発生を防止すること。故障等不具合があるときは、速やかに必要な補修を行うこと。	電気工作物保安管理 変電設備清掃：年1回
非常用発電設備管理点検及び保全	法令に定める点検項目及び回数を確保し、漏電等の事故発生を防止すること。故障等不具合があるときは、速やかに必要な補修を行うこと。	機器点検：年2回 総合点検：年1回
自動ドア保守管理点検及び保全	法令等に定める点検項目及び回数を確保し、利用者等の安全を確保すること。故障及び不具合があるときは、速やかに必要な補修を行うこと。	年2回
消防設備管理点検及び保守	法令に定める点検項目及び回数を実施し、安全確保に努めること。故障及び不具合があるときは、ただちに必要な補修を行うこと。	機器点検：年2回 総合点検：年1回
非常用放送設備管理点検及び保全	法令に定める点検項目及び回数を実施し、安全確保に努めること。故障及び不具合があるときは、ただちに必要な補修を行うこと。	機器点検：年2回 総合点検：年1回
機械警備業務	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。	毎日
入退出管理設備	既設の機器を活用し、建物での入退出を管理し、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。	毎日
空調設備点検及び保全(小学校含む)	法令に定める点検項目及び回数を実施し、機能保全に努めること。故障及び不具合があるときは、ただちに必要な補修を行うこと。	年4回
空気環境測定業務	法令に定める点検項目及び回数を確保し、安全・快適な環境の維持に努め、必要に応じて改善提案をすること。	年6回
増圧給水ポンプユニット	法令に定める点検項目及び回数を実施し、安定した給水の確保に努めること。故障及び不具合があるときは、ただちに必要な補修を行うこと。	年1回
薬注設備点検	法令に定める点検項目及び回数を実施し、機能保全に努めること。薬剤の残量管理及び補充を適切に行うとともに、故障及び不具合があるときは、ただちに必要な措置を講じること。	年1回

業務区分	業務内容	点検頻度等
エレベーター設備点検	法令に定める点検項目及び回数を実施し、安全な運行を確保すること。故障及び不具合があるときは、ただちに応急対応及び復旧措置を講じるとともに、必要な補修を行うこと。	年1回以上
駐車場設備点検	法令に定める点検項目及び回数を実施し、機能保全に努めること。故障及び不具合があるときは、ただちに必要な補修を行うこと。	年1回
舞台業務	利用者に対して安全、快適な環境を提供するために電動式移動観覧席、吊物、舞台照明、映像音響の点検等必要な措置を講ずること。また、必要に応じて随時ピアノの調律をすること。	音響・映像設備点検：年1回 舞台照明設備点検：年1回 舞台機構設備点検：年1回 電動式移動観覧席点検：年1回 ピアノ調律：年1回 ピアノ保守点検：年1回 運営管理業務：毎日
(小学校)設備巡回点検	法令に定める点検項目及び回数を実施し、機能保全に努めること。故障及び不具合があるときは、ただちに必要な補修を行うこと。	
(小学校)グリストラップ清掃	適切な頻度で清掃を実施し、機能保全に努めること。故障及び不具合があるときは、ただちに必要な補修を行うこと。	
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
殺虫消毒(小学校含む)	施設内の駆除対象害虫及び衛生害虫を、殺虫消毒剤を使用して定期的に駆除すること。	点検を年12回行い、都度必要な措置を講じること。
庭木剪定	庭木が枯れないよう、美観を損ねないよう、また害虫等の被害が発生しないよう、適宜水やり、剪定及び害虫駆除を行うこと。	年2回
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 定期清掃：年3回 特別清掃：1~4回
排水設備清掃	詰まり、悪臭を防止し、衛生的な生活環境を利用者に提供するため、排水設備を清掃すること。	年1回
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。	バリアフリースイイレ衛生管理

業務区分	業務内容	点検頻度等
防災行政無線訓練報告	区が設置している防災行政無線に関する通報訓練の状況を、必要に応じて区へ報告すること。	都度報告
その他の管理代行に必要な設備等の管理点検及び保全	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。	上水水質検査（小学校）：年2回 雑用水水質検査：年6回 汚水槽・雑排水槽：年3回 湧水槽清掃：年1回 受水槽（小学校）：年1回

2 維持管理業務の内容

(1) 自家用電気工作物の保安管理業務及び変電設備清掃業務

① 対象設備

受電設備容量	総合計 1,720kVA（単相：620kVA、三相：1,100kVA） [詳細] 学校施設…単相：300kVA、三相：300kVA 複合施設…単相：320kVA、三相：500kVA 非常動力…三相：300kVA
最大契約電力	630 kW
受電圧力	6,600V

② 業務内容

- ア 自家用電気工作物の保安管理業務については、(公社)東京電気管理技術者協会の「保安規程」及び「自家用電気工作物の保安管理業務委託細目書」に従うこと。
- イ 清掃業務（年1回）
- (ア) 清掃箇所は、受配電室・キュービクル内外・母線・バスダクト・硝子及び仕様機器類・配電盤とする。
- (イ) 受配電室（キュービクル等）内の砂・泥・ゴミ等は丁寧に電気掃除機その他の器具で除去すること。
- (ウ) 母線・遮断機・硝子・端子等の機器類に付着した塵埃をよく除去するとともに、変圧器・油入開閉機器等の外面の汚れは丁寧に拭き取ること。
- (エ) 配電盤等の表面、裏面及び開閉機器等は、乾いた布等で十分拭くこと。

(2) 非常用発電設備の業務

① 対象設備

株式会社 東京電機
三相交流同期発電機
発電機出力：300kVA

ディーゼル機関燃料：軽油
ディーゼル機関タンク：150L 搭載タンク
発電設備外観：屋外キュービクル低騒音形

② 業務内容

機能・外観・作動・総合点検を行い、消防法点検基準等により保守点検を行うこと。

法令等にそって、有資格者が実施すること。

業務内容例

設置室及び設置場所状況の点検
配管の破損や漏れ等の点検
断熱材の脱落や損傷の点検
表示板等の点検
配線のゆるみや損傷点検
電圧・周波数・回転数の点検
異音・震動等の有無の点検
バッテリー液の比重測定及び点検
ポンプの作動点検
設置場所の清掃

(3) 自動ドア保守点検業務

① 対象機器設置数

3基

② 点検回数

年2回

③ 点検内容

ア 6か月に一回巡回し、施設の自動ドアを適正な状態に保持するため必要な点検整備を行う。ただし、土曜、日曜日、祝日を除き、9時から17時の間に行うこと。

イ 不時の故障が発生した場合、その修理を迅速に行うこと。ただし、修理に要した費用は、扉・サッシュ・起動用マットスイッチ及びモーター本体を除き、無償とする。

ウ 部品交換、オーバーホールを行う必要がある場合は、区と協議のうえ、別途契約し、実施するものとする。また、その修理等に要した費用については、イ項を適用する。なお、有償となる場合は、区と協議の上、必要に応じて別途契約により処理する。

(4) 消防設備保守点検業務

① 保守の定義

消防法第17条の3の3に規定する「各種点検」の内容で、消防用設備等が適正に作動するよう「点検・調整」を行うこと。

② 対象設備

対象設備	数量	単位
消火器設備	85	本
屋内消火栓設備	29	式
消火ポンプユニット	1	式
誘導灯設備	合計 192 (学校：70) (複合：122)	個
誘導標識（高輝度蓄光式）	9	個
非常放送設備	1 (定格出力：1,080)	式 (W)
避難器具設備	4	台
自動火災報知設備	1 (アドレス数：510)	式
発信機	35	個
中継器	104	台
感知器（差動式スポット型）	396	個
感知器（低温式スポット型）	109	個
感知器（熱アナログスポット型）	3	個
感知器（光電式スポット型）	225	個
感知器（光電アナログ式スポット型）	79	個
排煙設備	3	台（系統）
防排煙設備	3	台（系統）
自家発電設備	1 (出力：300)	台 (kVA)
泡消火設備	1	式
泡放出口	117	個
粉末消火設備	2	台
泡消火ポンプユニット	1	式
閉鎖型スプリンクラー設備	1	式
開放型スプリンクラー設備	1	式
連結送水管設備	1	式

③ 業務内容

ア 点検項目及び内容

消防関係法令等の点検基準に従い点検すること。
軽微な修理・小部品の交換（純正部品を仕様すること）を含むこと。

イ 点検回数

年 2 回（機能総合点検：1 回 機器点検：1 回）

ウ 点検結果報告

「定期点検」終了後、速やかに「点検結果報告書」を提出し、是正必要箇所等がある場合は関係諸法令に適合すべく方法を区と協議すること。

(5) 機械警備業務及び入退室管理業務

① 警備方法

区が別途契約する事業者による

② 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 警備実施事項の報告

③ 警備実施時間（原則として機械警備セットの施錠から解除までの時間とする）

ア 通常時

午後 10 時 30 分から翌日の午前 8 時 30 分まで

イ 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

ウ その他

区の指定する時間

④ 業務内容

ア 受託者は、区が別途契約した事業者が設置する警報機器等を活用し、警備業務提供期間中、管制担当者を定め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監視し、警備物件の安全を図るものとする。

イ 受託者は、業務提供中警備物件に異常事態が発生したことを知った時は、遅滞なく緊急要員を物件に急行せしめ、異常事態を確認し必要な処置を行うこととする。

ウ ④のアに記載する機器等に関し、区の担当者が行う機器等の操作は、別途定める取扱い規定によるものとし、この貸与する機器等のすべては、受託者の専有に属するものとする。

エ 受託者は④のアに定める機器等に関し正常な機能を維持するために保守点検を行い、また機器等の正常な機能を点検し、警備本部において正常な作動を確認しなければならない。万一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上の安全を講ずるものとする。

オ 業務内容に記載された目的のために、区が受託者に委託した鍵は、警備担当員の責任で保管すること。

⑤ 報告・連絡

緊急時に際しては、警備担当員は直ちに関係各署並びに受託者の警備本部及びあらかじめ定める区の担当者へ緊急連絡すること。

緊急の必要を認めない事項については、処置をとり細部を警備報告書に記入し、区へ報告することとする。

(6) 殺虫消毒業務（ゴキブリ等の衛生害虫駆除）

① 業務内容（年2回）

原則として月1回以上、ねずみ等に対する生息状況等の点検を実施すること。
点検の結果に基づき作業計画を策定し、適切な方法で防除作業を行うこと。

(7) 樹木の剪定及び害虫駆除業務

① 対象樹木（年2回）

名 称	形 状 寸 法	数 量	単 位
高木植栽			
シマトネリコ	H4.0 C0.3 W1.8	10	本
ギンモクセイ	H4.0 C0.45 W2.0	1	本
エゴノキ	H3.5 C0.2	2	本
ソメイヨシノ	H4.5 C0.3 W2.0	4	本
シラカシ	H3.0 C0.1 W0.7	23	本
中木植栽			
フィリサカキ	H1.5	7	本
トキワマンサク	H1.5 W0.3	10	本
低木植栽			
クメツツジ	H0.5 W0.4 5株/m ²	239	株
サツキツツジ	H0.4 W0.5 5株/m ²	267	株
セイヨウイワナンテンアキシリス	H0.4 W0.3 5株/m ²	58	株
セイヨウイワナンテンレインボー	H0.4 W0.3 5株/m ²	122	株
アベリア・ホープレイズ	H0.4 W0.3	14	株
ユキヤナギ	H0.5 3本立	40	株
地被植栽			
フイリヤブラン	3芽立 10.5BP 25株/m ²	417	株

(8) 清掃業務

① 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

(ア) 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。

(イ) 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。

- (ウ) 作業に当たっては、ほこりのたたないようにすること。
- (エ) 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。

(例えば、脱衣所の扇風機、スリッパの清掃、除雪、植栽の水やり他)

② 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	1日の作業量	単位
内部床	3,010	m ²
外部床	440	m ²
集会室設営等	3	室
便器（石けん水消毒液 防臭液の補充を含む）	48	器

イ 定期清掃（年3回）

種別	清掃箇所	作業量	単位
内部床面清掃仕上	花崗岩 (総合エントランスほか)	350	m ²
	ビニルシート (廊下、便所、階段ほか)	1,140	m ²
	ビニルタイル (作業室、多目的室ほか)	350	m ²
	タイルカーペット (音楽スタジオ、調整室)	120	m ²
	フローリング (多目的ホール、廊下ほか)	1,050	m ²
	防塵塗装 (PS、DS、EPS、ポンプ室ほか)	1,050	m ²
	躯体防水材 (駐車場、スロープほか)	650	m ²
外部床面清掃仕上	カラーアスファルト	270	m ²
	インターロッキング	170	m ²

ウ 特別清掃

種別	作業量	単位	回数/年
ガラス清掃仕上	1400	m ²	3
照明器具清掃	合計 684 (一般・非常照明：618)	基	1

種 別	作業量	単位	回数／年
	(特殊照明：66)		
換気扇清掃	116	基	1
空調機フィルター清掃	211 (学校：137) (複合：74)	基	4
カーペット洗浄仕上	120	m ²	3
カーテン清掃	16	箇所	1

エ 便器及び排水口の薬品洗浄業務

- (ア) 便器・排水管等の尿石除去のため、デオライト SS 及び P P T 等を使用手法に基づき実施する。
- (イ) 排水管内に滞留している汚れ等を完全に抜き取り、P P T 等を可能な限り中の方に詰めること。
- (ウ) デオライト SS、P P T 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。
- (エ) 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。
- (オ) 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。

(9) 受水槽・汚水槽・雑排水槽・湧水槽・雨水抑制（貯留）槽の清掃業務

① 対象設備

名 称	数 量	単 位
汚水槽	22.2	m ³
雑排水槽	33.4	m ³
雑用水槽	35	m ³
沈砂槽	1	m ³
湧水槽	5.22	m ³
受水槽（小学校）	20	m ³

② 業務内容

- ア 汚水槽・雑排水槽の清掃（年3回）
- イ 湧水槽の清掃（年1回）
湧水槽に溜まっている水の衛生管理のため実施する。
- (ア) 水槽内はブラシ・タワシ等で水垢・錆・異物等を取り除き清水にて十分洗い流すこと。
- (イ) マンホール・フード弁・液面リレーの電極棒・ボールタップ等も同様に清掃すること。特にその機能を損傷しないよう注意し、入念に清掃すること。
- (ウ) 清掃により発生した錆・水垢等は受託者が処分すること。
- (エ) 作業にあたっては、作業員の安全衛生面に充分配慮して実施すること。

(10) 便器口及び排水管の高圧洗浄業務

① 対象設備

洗 浄 箇 所	数 量	単 位
男子トイレ 大便器	9	個
小便器	15	個
洗面器	11	個
床排水口	9	個
S K 口	2	個
女子トイレ 大便器	19	個
洗面器	14	個
床排水口	12	個
S K 口	3	個
誰でもトイレ 大便器	2	個
洗面器	4	個
床排水口	3	個
汚物流し	2	個
共用トイレ 大便器	2	個
洗面台	2	個
多目的室流し 排水口	1	個
洗面器	1	個

② 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。

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。

(11) 水質検査業務

① 検査内容（年1回）

ア 雑用水（複合系統のみ）

(ア) 年6回

(イ) 7項目（pH値、臭気、外観、遊離残留塩素、大腸菌、濁度）

イ 上水（学校系統のみ）

(ア) 年2回

・省略不可11項目（一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物（全有機炭素（TOC）の量、pH値、味、臭気、色度、濁度）

・重金属4項目（鉛及びその化合物、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物）

・蒸留残留物1項目（基準適合時、次回検査省略可）

(イ) 年1回

- ・消毒副生成物 12 項目(シアン化物イオン及び塩化シアン、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブロモクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン(クロロホルム、ジブロモクロロメタン、ブロモジクロロメタン及びブロモホルムおそれぞれの濃度の総和)、トリクロロ酢酸、ブロモジクロロメタン、ブロモホルム、ホルムアルデヒド、塩素酸)

② 採取場所

- ア 上水 小学校4階
- イ 雑用水 6階女子トイレ SK内

(12) 複合施設内における分担

施設 分担業務	本指定管理業務 対象範囲	各所属 管理運営部分
防災センター、警備、駐 車場管理	○	○(専有部分の み)
施設内設備の維持管理	○(区民活動施 設及び共用部分 のみ)	○(専有部分の み)
エレベーターの日常点検	○	
自動販売機	区が設置する	○(専有部分の み)
清掃	○(区民活動施 設及び共用部分 のみ)	○(専有部分の み)
廃棄物処理	別途区と調整のうえ決定する	
施設修繕 (施設ごとの備品等)	○(区民活動施 設及び共用部分 のみ)	○(専有部分の み)
消耗品交換 (LED電球等)	○(区民活動施 設及び共用部分 のみ)	○(専有部分の み)
植栽管理	○(区民活動施 設及び共用部分 のみ)	○(専有部分の み)
電話契約工事	区が契約・支払 う	
光熱水費	区が契約・支払 う	
電信料	区が契約・支払 う	