

5 施設の適切な保守管理

(1) 保守管理についての考え方

■ 安全・安心・快適な環境の維持を目指した保守管理

- ・本施設は、保育園、児童館、地区会館及び健康増進・交流施設からなる複合施設であり、当社は、豊富な**維持管理業務経験**をもとに子どもから高齢者まで多世代の方が利用する施設の特徴を十分把握したうえで最適な維持管理を実施し、区民の「**安全・安心・快適な利用**」を保証します。
- ・利用者の安全確保を第一に据え、施設・設備の自主点検を行うなど、引き続き**事故を出さない施設づくり**を進めます。

■ ISO 認証に基づいた業務品質の確保

- ・当社は、**ISO9001（品質）・14001（環境）・50001（エネルギー）認証資格**を取得しているとともに、全国多数の公共施設における管理運営実績を有しており、そのノウハウを最大限に取り入れた施設管理業務を実施します。

■ ライフサイクルマネジメントに基づく管理・運営

- ・当社は、**ライフサイクルマネジメント**の考えを取り入れ、本施設の状況を把握したうえで、最適な維持管理を行い、施設性能の維持と**ライフサイクルコスト（LCC）の縮減**を図ることを、維持管理業務の基本方針とします。
- ・年間業務計画書を作成し、**計画的に業務を実施**するとともに、区からの求めに応じて、適宜報告書を提出します。
- ・設備機器それぞれに対して、日常・定期点検（検査）結果からのデータ、材料や耐久性、設置環境等の条件を考慮した最適な計画を立案し、性能・機能が一定水準より下回る前に回復措置を講じる「**予防保全**」を実施します。

■ 常に設備・機器の良好な状態を維持する保守管理業務の実施

- ・業務に際しては、各設備・機器の特性を理解し、その機能を十分に発揮させ、常に良好な状態を保持するとともに、協定書及び業務仕様書に基づき、**関係法令・規則等を遵守**し、安全管理に十分配慮して業務を実施します。
- ・定期点検・年次点検・補修については、**専門業者との業務連携**により、関連法令に基づく法定点検頻度を遵守して実施します。
- ・当社では、仕様書に求められた点検の他、休館日や施設の利用が入っていない時間帯を利用した、設備機器の自主点検を実施し、安全・安心・快適な利用環境の確保に尽力します。

■ 施設の長寿命化を図る中長期修繕計画の策定

- ・本施設は開設 10 年を経過し、今後は**設備機器の不具合が増加**してくるものと想定しています。次期指定管理期間中に**中長期修繕計画**を策定することで、**施設の長寿命化**による安定して継続した安全性と信頼性を担保します。
- ・策定した中長期修繕計画に基づき、**単年度修繕計画**を策定し、建物・電気・空調・衛生設備などの年度毎の維持保全計画のあるべき姿を「具体的に可視化」し、戦略的で最も有効な**ライフサイクルコスト（LCC）計画**を策定します。

■ 24 時間 365 日安心をお届けする遠隔監視システムの活用

- ・当社は「**ビルメッセ 24 遠隔監視センター**」を有しており、電話回線により、設備機器の異常を 24 時間 365 日体制で監視するとともに、緊急時には、待機する**常駐設備員が迅速に対応**し、施設・設備の停止時間を最小限に抑制します。
- ・サービスの向上とコスト削減を実現するため、遠隔監視センターと連携し、多様化するニーズに応えていきます。

(2) 近隣環境への配慮についての考え方

■ 近隣環境への配慮についての基本的な考え方

- 区では、「世田谷区環境基本方針」のもとに環境マネジメントシステム「ECO ステップせたがや」等により、環境に配慮した取組みを推進しています。
- 当社では、地域の快適な生活環境を害することのないよう、**地域の一住人として近隣環境への配慮に努めることを基本に、住みよい地域社会づくりに寄与してまいります。**

(1) 騒音への配慮

- 騒音等に関しては、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、カラオケ機器、健康増進教室時の音響機器、その他楽器等を使用する場合には、事前に**使用時間及び音量、外部への音もれを確認**することと

- また、「がやがや村まつり」をはじめとした大規模なイベント等の実施時には、**事前に地域住民への告知**を行うなど、日常より**地域との良好な関係づくり**に努めていきます。

(2) におい（悪臭）への配慮

- 冷暖房機や換気扇等は、**設置場所・向きを確認の上、定期的な清掃及び保守点検**により、防臭に努めます。
- 苦情が寄せられた場合には、誠意をもって対応します。

区分	項目	事前の対策
騒音		
騒音・悪臭		
悪臭		

騒音・におい等への対策



地域環境に調和する植栽管理



施設周辺環境の維持

(3) 地域環境に調和する植栽管理

- 樹木の剪定時には、**近隣の景観に調和する樹形の維持**と豊かな緑を守る**植物の成長段階に応じた育成管理**を行います。
- 本施設は保育園や児童館等、子どもの利用も多い施設であることを踏まえ、施設の景観維持とともに、**樹木による死角をつくらない等、利用者の安全確保を優先とした剪定**を行います。
- また、樹木の殺虫剤散布作業の際は、**事前に周知**を行うほか、休館日を活用し利用者、**通行人のいない時間帯に実施**します。

(4) 周辺地域の清掃、環境維持活動

- 環境活動を通じた地域貢献活動と位置づけ本施設職員により、施設の**周辺地域のごみ拾いや清掃**を行います。
- 良好な周辺環境を維持するとともに、近隣住民から親しまれる施設を目指します。

(3) 環境負荷低減および省エネについての考え方・取組みの方策

■ 環境に配慮した施設づくりの実現

- 区では、「世田谷区環境基本計画（後期）令和2～6年度」を策定され、目指す環境像「自然の力と人の暮らしが豊かな未来をつくる ～環境共生都市せたがや～」の実現に向け、5つの基本目標を設定しています。
- 当社では、事業者としての**5つの基本目標の達成に寄与する役割**を果たすとともに、**区民への環境意識啓発**を積極的に行っていきます。

5つの基本目標	
1 自然	みどりの豊かな潤いのあるまちをつくります
2 エネルギー	脱炭素社会に役立つエネルギーの利用拡大と創出をめざします
3 ライフスタイル	環境負荷を抑えたライフスタイルを確立します
4 地域社会	地球温暖化に対応し安心して暮らせる地域社会をつくります
5 生活環境	快適で暮らしやすい生活環境を確保します

「世田谷区環境基本計画（後期）」5つの基本目標

■ SDGs 推進への協力

- 公共施設は、いつでもだれでも気軽に利用できる**区民の共有財産**であるという認識のもと 2030 年までに達成を目指す持続可能な開発目標 SDGs 推進に寄与するために、本施設内に **SDGs17 の目標を掲示**するとともに、**SDGs 関連の教室等を開催**し、利用者に意識の啓発を図っていきます。
- 当社ホームページでは、SDGs を推進する宣言を発出しており、外部への表明とともに、**社員の意識啓発**を図っています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDGs17 の持続可能な開発目標

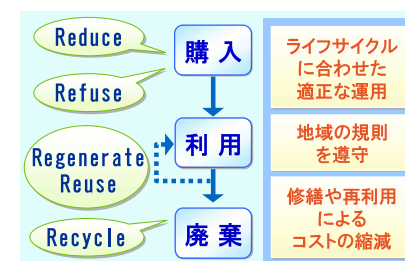
■ ISO 認証に裏付けられたノウハウの活用

- 当社は、平成 24 年に **ISO 50001 の認証を取得**しており、エネルギー管理面における継続的な改善業務を実施しています。
- 環境負荷低減に関する **ISO 14001 の認証**も取得していることから、ISO 50001 の認証エネルギー管理・運営面における改善をより効果的に実施できます。

■ 環境負荷低減への取組み

(1) 廃棄物の削減とリサイクルの推進

- 「ごみの持ち帰り運動」の推進などにより、施設内における廃棄物の削減を図るとともに、「**3R+2R**」の取組み（右図参照）により、循環型社会に向けた取組みを行います。
- 施設内で発生した廃棄物は、分別項目ごとに再分別を行うため、ごみ分別 BOX に**分別ポスター**を掲示するほか、**エコキャップの回収**を行う等、**リサイクルの向上**につなげます。



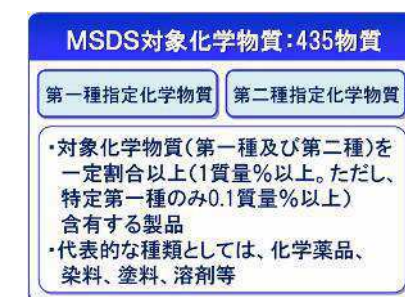
3R+2Rの考え方

(2) グリーン製品購入の推進

- 「世田谷区グリーン購入方針」に基づき、指定管理者としてもグリーン購入を積極的に推進することで、**循環型社会構築に寄与**してまいります。

(3) 環境配慮を心掛けた日常清掃業務

- 清掃に使用する洗剤や薬剤は中性洗剤（無りん系）とし、ワックス類は「**製品安全データシート（MSDS）**」の基準に即して選定・使用し、環境への影響に配慮します。
- 作業時には節水に心がけるほか、冷蔵・空調設備等の機器廃棄時の有害物質の管理・回収使用に最大限の配慮を行います。



「製品安全データシート」の基準

■ 省エネルギー化に向けた取組み

- 実績で蓄積されたノウハウを最大限に活用し、省エネルギー計画の策定を行うとともに、**CO₂削減に向けた取組み**を積極的に実施します。
- 利用状況に見合ったエネルギー管理の徹底、データ分析ときめ細かい運転計画・運転制御によるエネルギーの効率的な使用等を行い、光熱水費の縮減と事業実施における環境負荷の低減活動を継続的に実施します。
- 職員一人ひとりの**意識を啓発**し、照明や空調の消忘れ等を防ぎ、省電力化に心がけます。

施設設備	取組内容	把握すべき状況
施設全般	・ エネルギー消費量の把握	・ 入館者状況、気象状況
電気設備	・ 昼休みおよび閑散時間の不要照明消灯	・ 点灯状況
	・ 照明管球の間引き	・ 消費電力量・点灯状況・光量
	・ 24 時間点灯照明の SW の移設・不要時間の消灯	・ 消費電力量・点灯状況
	・ PC 端末は使用時以外電源オフ	・ 消費電力量
空調設備	・ 空調温度管理の徹底	・ 温度設定・湿度

省エネルギー化に向けた取組み例

■ ノンフロンヒートポンプ自動販売機の設置

4 地域社会

- ・館内の自動販売機は、「ノンフロンヒートポンプ」自販機を設置することで、断熱性能が高く日中の大幅な消費電力削減に貢献します。

■ 職員に対する環境教育・研修の実施

3 ライフスタイル

- ・当社では、「安全性、環境保護に配慮した事業展開のための行動」を支える人財（人材）を育成するために、**区の環境方針等の周知**をはじめ、環境に対する教育・研修を行います。
- ・当社では、現在「環境目標」を掲げ、「**環境方針カード**」として全社員が携帯しています。本施設においても、全職員に対しての取組を実施します。



ヒートポンプ自動販売機の設置

■ 利用者の環境意識啓発のための環境イベントの開催

1 自然

(1) 世田谷プレーパークとの協働による SDGs イベント

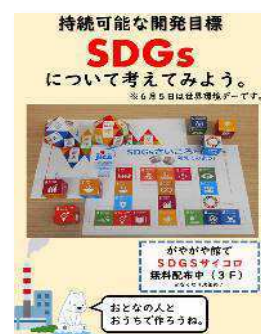
- ・「世田谷プレーパーク」との**地域連携講座**として、「のこり野菜で染め物を作ろう」を開催し、SDGs について学ぶ機会を提供します。

(2) 環境イベント・工作教室の開催

- ・環境イベント「SDGs について考えてみよう」や、環境工作教室「紫外線プレスレッド作り」等を開催し、楽しみながら**環境について考える機会**を提供します。

(3) 環境ポスター展の開催

- ・ポスターや絵画を通して地域の自然や生活環境を守ること、地球環境を守ることの大切さについて、理解と関心を深める「**環境ポスター展**」を開催します。



環境イベントのポスター（本施設）

(4) 施設および付帯設備の維持管理計画について

■ 効率的な小規模修繕による施設設備の長寿命化

(1) 小規模修繕（プリメンテナンス）の実施

- ・施設運営に影響する**突発的で集中的な不具合の未然防止**や、修繕投資の効率化のため、**日常の小規模修繕（プリメンテナンス）**の実施により、大規模修繕の抑制を図ります。
- ・軽微な故障や不具合が発生した時は、**職員が速やかに応急処置を 実施**することで、利用者への影響がないように努めます。

(2) 修繕履歴のデータベース化

- ・建物・付帯設備の製品名・製造年度・修繕履歴を**データベース化し一元管理**することで、容易に履歴を確認できるようにし、繰り返し修繕の防止や点検作業計画の立案に役立てます。
- ・指定管理者の交代の必要性が生じた場合には、**全データを次期指定管理者へ引き継ぎ**ます。

■ 台帳整備による付帯設備等管理業務の実施

(1) 点検・記録による管理

- ・利用者が使用する備品は、破損や不具合がないか確認し、**安全・快適に利用**いただけるよう、適正な管理を行います。
- ・区が調達した備品は、定期的に品名、規格、数量、金額、購入年月日、使用場所、使用状況等を確認します。
- ・定期的な**棚卸と日常的な性能確認**を行い、区が調達した備品の破損や不具合、また移動や変更等が生じた際は速やかに**区へ報告**します。
- ・当社が設置する備品は、**台帳を整備してデータベース化**して定期的に状態を確認し、修理や処分の計画立案を行います。

(2) 修繕業務の判断基準

- ・緊急度・重要度に応じた**判断基準**を定め柔軟に対応します。
- ・業務仕様を遵守し、保守点検を確実に履行することを前提に、執務環境への影響を最小限としつつ建物の長寿命化を実現する**計画修繕**を、区と協議の上実施します。
- ・利用者からの要望事項・区との協議も踏まえ、優先順位ごとに**迅速**に対応します。



修繕業務の判断基準

■ 清掃業務の取組み

(1) 効率的・効果的な清掃業務の実施

- ・清掃業務の実施にあたっては、**施設内をゾーニング**し、場所・用途・使用頻度等を総合的に分析し、「必要な箇所」を「必要な内容」で「必要な回数」作業することで、**効率的かつ効果的**に施設の美観を維持します。

(2) 品質評価の実施

- ・当社本社ビル管理部の建築物清掃管理評価資格者による**品質評価（インスペクション制度）**を、本施設において実施し、最適な清掃方法と継続的な品質向上を図ります。



インスペクション風景

(3) 清掃を通じた衛生環境の提供

- ・適正な衛生管理を行うため、シャワー室等の水周りは、こまめな巡回清掃により清潔な状態を保ちます。
- ・手すりやドアノブ等の**コンタクトポイント**を入念に**清掃**するとともに、利用頻度が高く汚れが発生しやすいトイレ等については、清掃・確認の頻度を高め、**ニオイや汚れの発生防止**に努めます。

(4) 清掃業務遂行上の安全管理

- ・職員が感染症の感染源・拡散者とならないよう、床に落ちているゴミ等の取扱いに十分配慮するとともに、**清掃作業前後の石鹸と流水での手洗い**や**ホコリの堆積を最小限に抑える清掃**など、最大限の注意を払います。
- ・作業中は道具の仮置き等で利用者の通行を妨げないように配慮し、管理棟内の湿式清掃時は濡れた床による転倒を防止するため、必ず「**清掃中**」の表示を行います。

■ 再委託業務のマネジメント

(1) 基本方針

- ・各種修繕等、専門的な技術が必要とされる業務は、**専門事業者の協力**を得て対応し、**厳格な管理指示のもと高い品質を確保**することにより、**安全・安心な施設環境の提供**に努めます。

(2) 事業者の選定方法

- ・世田谷区内及び周辺地域の企業に協力を求めるほか、障害者就労施設の活用など、**区民の雇用機会を創出**します。
- ・**再委託先事業者選定基準**を定め、候補企業の運営状況や業務内容、安定性等の比較検討を行い、運営の効率化、弾力化の立場から、最も効果のある事業者を選択します。

事業者選定の基準

- ・業務について十分な実績がある
- ・業務の実施にあたり、必要な組織、人員を有している
- ・業務を円滑に遂行するために必要な経営基盤を有し、十分な管理能力がある
- ・暴対法に抵触していない

(3) 再委託業務の管理

① モニタリングの実施

- ・施設職員が**モニタリング**し、サービス品質や安全性、公共性を確保します。

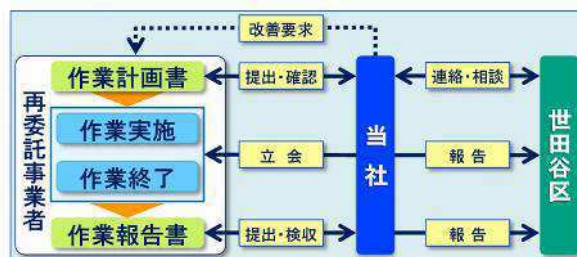
② 品質管理の徹底

- ・業務にあたっては、**事前に作業計画書の提出**を求めて業務内容を把握するとともに、**確実な打ち合わせ**を通じ、**サービス品質や安全性、公共性を確保**します。



再委託業務への立会い

- ・作業終了後は、**作業現場のチェック**を実施し、問題が無い場合は**作業完了届及び作業・点検報告書の提出**を求めます。
- ・作業後の確認時に不備や施設損傷があった際は、作業の再実施および施設補修を指示するとともに、**業務の改善要求**を行います。



再委託先のマネジメント

具体的な維持管理計画案

業務項目		頻度	施工月											
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
日常清掃														
定期清掃	床清掃													
	カーペット清掃													
	窓ガラス清掃													
	照明機器清掃													
自動ドア定期点検保守業務														
自家用電気工作物定期点検保守業務														
空調・換気設備定期点検保守業務	GHP 室外機													
	GHP 室内機													
	改正フロン簡易点検													
	換気口点検・清掃													
	レンジフードファン清掃													
	全熱交換器点検													
	エアコン室内機フィルター清掃													
	全熱交換器フィルター清掃													
	天井扇点検・清掃													
	シロッコファン点検・清掃													
給排水衛生設備定期点検保守業務	増圧ポンプ点検													
	雨水排水ポンプ点検													
	グリストラップ清掃 (汚泥処理含む)													
	雨水貯留槽清掃													
	雨水再利用槽清掃													
	上水水質検査													
	雨水利用水水質検査													
	灌水設備点検													
	ガス給湯器													
	電気給湯器													
昇降機定期点検保守業務														
防災設備定期点検保守業務														
防火対象物定期点検業務														
建築物定期点検業務 (R7 年度のみ)														
建築設備定期点検業務														
害虫駆除	定期点検 (生息調査)													
	定期害虫駆除													
保安警備業務 (機械警備)														
植栽業務	樹木の剪定													
	樹木刈込み													
	樹木殺虫剤散布													
	芝刈込み													
	施肥・目土作業													
	除草作業													
AED 点検・管理業務														
電位治療器保守管理業務														
がやがや村まつり警備委託														

6 運営の効率性と管理経費の縮減

(1) 利用料金と収支計画の考え方・収益確保の見通し（【様式 2-3】収支計画書）

■ 利用料金の設定

- 現在の利用料金設定については、類似施設や近隣施設の料金設定と比較しても、誰もが利用しやすい妥当な金額と考えられることから、**現行通りの設定**とします。
- また、引き続き**入館及びプログラムの回数券**を発行し、リピート利用につなげます。
- 定期的に利用者アンケート等を踏まえ、利用料金の検証を行うことで、利用者の利便性及び満足度の向上を図ります。

種類	内容
入館回数券（2,000 円）	200 円券 × 11 枚
プログラム回数券（2,000 円）	200 円券 × 10 枚

回数券の種類と内容

■ 収支計画に関する基本的な考え方

(1) 積算内容の妥当性と安定的な運営

- 本施設の運営で重要視することは、**本施設を長期に亘り良好な状況で活用し、安定したサービスを提供していくことと理解しており、本施設における管理運営実績に基づいた積算のもと、長期的に安定した収入及び支出計画をご提案しております。**

安定した収支計画実現に対する考え方
① 本施設を長期的に良好な状況で活用
② 安定したサービスの提供
③ 実現可能な事業計画
④ 豊富な管理運営実績に基づいた積算

(2) 実績・ノウハウに基づく実現性の高い収入計画

① 実績に基づく収入計画

- これまでの本施設における収入実績を基準に、収入計画を立案しています。直近 2 年間は、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け稼働率が下がっておりますが、現在は回復傾向にあり、令和 5 年度以降には、新たに**高齢者向けの教室プログラムやレストランメニューの拡充**を図るなど、**更なる利用の回復**が見込めるものと想定しています。

② 各種事業収入の考え方

- 各種教室プログラム等は、本施設での事業実績に基づき参加率を見込み、**自主事業の収益に頼らない収入計画**とし、事業全体の安全性を確保しています。
- なお、教室事業は、**気軽な教室参加と継続的に利用していただくことを目的とするため、教室ごとの利益最大化を追求するのではなく、教室事業全体で収支バランスを図り、流行や採算だけにとられない、区民にとって実利的な教室を継続していきます。**

③ レストランの価格設定

- 食材の質にあった価格設定を基本としつつ、公共施設として様々な利用目的に対応する**選択肢の多いメニュー及び価格設定**としています。
- また、近隣に飲食施設が少ないことから、本施設が地域の食事処として**気軽に利用できるよう、地域への割引チケットを発行し、施設の認知度向上と利用者増に努めていきます。**

(3) 適正な経費節減による安全な施設運営

① 一社責任体制による管理経費の縮減

- 当社では、本施設運営の主要業務である受付事務、運動室の運営、食堂の運営等を**一社単独にて担える事業者**であることから、共同事業体での運営と比較し**管理経費の縮減**を図ることができ、支出経費を圧縮します。

② 適正な人件費の計上

- 世田谷区公契約条例（令和 4 年 4 月 1 日現在：1 時間あたり 1,170 円）に基づく、労働報酬下限額を遵守するとともに、近隣類似施設等を考慮したうえで、**適正な人件費（給料体系）**設定とします。
- 地域住民を優先的に雇用することで、人件費に占める交通費支払の割合を下げます。

③ 専門メーカー及び区内企業への適正な委託費の設定

- 委託費のうち、専門性の高い点検業務は**実績ある専門メーカー**に適正価格での発注を原則とし、また、**区内企業への委託を優先**とした本施設での実績に基づく金額設定を行いました。

(2) 効率的・効果的な管理経費についての考え方

■ 管理運営の効率化のための考え方

(1) 管理運営の効率化にあたっての4つの視点

- 当社の豊富な実績とノウハウを活用した**一社責任体制**により、**サービスの維持・向上と経費の縮減を両立**させます。右記の4つの視点を踏まえた運営を行い、経費を縮減します。



管理運営の効率化にあたっての4つの視点

(2) 予防保全の考え方によるライフサイクルコストの縮減

- 経費のうちで大きなウェイトを占める維持管理費は、予防保全の考え方により中長期的視点に立った、小修繕を基軸とする管理運営を行います。
- 最適な計画を立案・実施することで、修繕費・管理コストの最適化を行い、**ライフサイクルコスト(LCC)の縮減**を図ります。

■ 管理運営の効率化のための具体的な取組み

(1) 運動室・レストラン等の自社運営による委託経費の縮減

- 当社では、受付事務、運動室やレストラン等の業務を当社一社で担うことができるため、職員の自社雇用による委託経費（人件費）の縮減が可能となります。

(2) 適正な人員配置による人件費の縮減

- これまでの利用者データ等の統計資料をベースに本施設の需要予測を行うことにより、イベント・教室等の事業開催時等には、**柔軟性のある人員配置**を行い、人件費のムダを削減します。
- 職員が複数の業務を兼任する**多能化（マルチジョブ）**の推進により、情報の共有、人員補完体制の整備等を実現し、人件費を削減します。

(3) 地域に根付いた人材の確保

- 地域の特性を理解した、明るく活発で、モチベーションの高い職員を配置し、**業務への長期定着**を促し、利用者との信頼関係の構築と**採用コストの抑制**につなげます。

(4) 一般管理費等の縮減

- 当社**一社単独での運営**となるため、共同事業体での運営と比較すると、各企業にかかる一般管理費（事務経費等）が当社一社分となり**運営形態をスリム化**することで、経費を縮減します。

(5) 事務経費や広報活動等の省コスト化

- 内部事務における文書は、両面印刷や裏紙使用等により、紙の使用量削減に努めるとともに、電子化及びペーパーレス化、メールを活用し、**印刷費用や通信費の縮減**につなげます。
- 備品・消耗品の発注の際は、**複数業者からの見積**により比較検討を行うことを基本とするほか、**一括発注**などの方法により、経費の縮減につなげていきます。
- 広告・宣伝費は、タイミングと状況を判断し効果を測定することで、広告宣伝費の縮減を図ります。

(6) 業務見直しと継続的な改善による効率化

- 日常的なコスト意識の徹底による業務の見直し及び改善を行い、「**ムリ・ムダ・ムラ**」のない**管理運営**を行っていきます。
- 当社のノウハウに基づく創意工夫を加えて、随時業務やマニュアルを見直すことで、業務品質の向上とコスト縮減を行います。

(7) 計画的修繕の実施

- 施設設備の修繕は、日常及び定期的な点検報告書等のデータ等を分析し、**計画的な予防修繕を実施**することで**突発的な修繕を減らし**、安全な施設環境を維持します。

(8) 省エネルギー推進によるコスト縮減

- 利用状況に見合ったエネルギー管理の徹底、データ分析ときめ細かい運転計画・運転制御により、**光熱水費の縮減を継続的に実施**します。（詳細は、45 ページを参照ねがいます。）

7 提案事項、その他特記事項

(1) 【様式 2-4】「特に提案を求める事項に関する提案書」による

【様式 2-4】「特に提案を求める事項に関する提案書」を参照ねがいます。