

# 県立おだわら諏訪の原公園 運営管理業務の内容及び基準

## I 県立おだわら諏訪の原公園の概要

### (1) 所在地

小田原市久野、府川、飯田岡、穴部新田

### (2) 公園面積

約 15.4ha 「令和2年4月1日時点」

### (3) 公園の特性

本公園は、小田原市北西部の箱根外輪山に位置し、ミカン畑や樹林など里山環境に囲まれています。足柄平野と丹沢の山々、箱根山地などが一望でき、広大な芝生広場や大型遊具があるなど、開放的な空間のなかで憩い・遊べる公園です。

なお、本公園には、隣接して小田原フラワーガーデンがあり、小田原市が指定管理者に委託をして運営管理を行っています。

### (4) 公園施設

#### ① 園路及び広場

園路、多目的広場、展望広場、陽だまりの丘、ふるさとの果樹園 等

#### ② 修景施設

修景池 等

#### ③ 休養施設

休憩所、ベンチ 等

#### ④ 遊戯施設

遊具名称	数量	単位	備考
ローラー滑り台	1	基	平成19年4月1日設置
大型遊具	1	基	平成19年3月30日設置

#### ⑤ 便益施設

トイレ、駐車場 等

#### ⑥ 管理施設

管理事務所（パークセンター）、門、柵 等

## II 管理運営方針

指定管理者は、「神奈川県立都市公園の整備・管理の基本方針（2019年3月改定）」を十分に把握した上、次の管理運営方針の内容を理解し、指定管理業務を行うこととします。

### (1) 基本方針

豊かな自然環境や丹沢山地の眺望景観を有し、また里山の自然と親しむ場、散策休養の場及びレクリエーションを楽しむ場など、多様なニーズに対応した公園として運営管理を行うこととします。

### (2) 自然環境保全方針

多様な生物の生息環境となるよう、まとまりのある多様な植生を保全し生物多様性と

緑地の多様な機能を良好に保つ管理運営に努めることとします。

### (3) 運営方針

- ① 広報や情報発信等の工夫を行い、利用者と双方向のコミュニケーションを図りながら、利用促進に必要な取組を管理運営に反映させることとします。
- ② 隣接する小田原フラワーガーデンと連携し、公園の持つ魅力を高めるような運営管理を行うこととします。
- ③ 「未病いやしの里の駅」の「運動の駅」に認定されていることから、「未病」に関する情報発信への協力や「未病を改善する」取組に関するイベント等へ、可能な範囲で協力することとします。
- ④ 公園をフィールドとして活動する多様な人材と、ネットワークの形成に努めるとともに、様々な団体グループとの連携によって公園利用の促進に努めることとします。
- ⑤ 多様な公園利用プログラムの提供とマナー向上を図り、障がい者、幼児から高齢者まで誰もが安全、安心して楽しめる管理運営を行うこととします。
- ⑥ ゴミの持ち帰り・省エネルギー・再生可能エネルギー利用を推進し、循環型社会への普及啓発に努めるとともに、園内の植物管理に伴って発生する木や枝等を園内リサイクルする等のゼロエミッションに努めることとします。
- ⑦ 公園周辺施設との連携、地元の人々との連携、情報の連携などを深め、公園周辺地域での世代を超えた交流などコミュニティの活性化と地域全体の魅力向上を目指すこととします。

### (4) 維持管理方針

- ① 公園施設や設備については、その機能や特性を十分に理解した上で、清潔かつ正常な状態とし、利用者が安全で快適に利用できるよう適正な維持管理を行うこととします。
- ② 利用者ニーズや社会情勢の変化を踏まえ、費用対効果を考慮しながら公園再生に取り組む維持管理を行うこととします。
- ③ 植物管理（植込地、芝生、樹木、草地等管理）について、当初の植栽意図を踏まえ、各植物の特性及び生態系に配慮した上で、適正に持続、育成するよう必要な維持管理を行うこととします。
- ④ 利用者や様々な団体との情報交換を図りながら、維持管理業務を行うこととします。

### (5) 安全・安心な公園への方針

- ① 園路や休憩施設、遊具などの公園施設は、日常点検やパトロールを定期的に行い、不具合の早期発見、早期対応を行うこととします。また、施設沿いは、除草や剪定をこまめに行い、周囲からの死角を解消し、事件・事故の発生を未然に防止することに努めることとします。
- ② 新型コロナウイルス等の感染症への対応など、想定される様々な危機への的確な対応に努めることとします。
- ③ 本公園は、小田原市地域防災計画で、広域避難所2次施設及び風水害避難場所に指定されています。これらを踏まえ、指定管理者は、大規模地震等の災害の発生が予測される場合等は、県・地元自治体と連携・協力して災害対応に努めることとします。
- ④ 台風や豪雨等の自然災害への脅威の高まりなどを踏まえ、巡回点検や応急対策等のマニュアルを作成し実践することとします。また、指定管理者は県及び防災機関との連絡

体制の構築を行い、併せて、被害軽減のための対応を行うこととします。

#### (6) ゾーン別の方針

園内を機能・目的・自然環境等により、別紙「維持管理基準書」のゾーン図に示すゾーンに分けています。ゾーンごとの方針は以下のとおりですが、方針の趣旨を十分参酌し、当該ゾーン以外でも方針の趣旨が果たされるよう管理運営を行うこととします。

##### ① 広場ゾーン

利用者が憩い遊べる空間として、安全で快適な多目的利用に供する維持管理を行うこととし、芝生等の保護育成や施設等の安全管理を図ることとします。

多目的広場周辺部は、活発な活動が行えるよう緑に囲まれた屋外レクリエーションの場として、陽だまりの丘周辺部については散策やピクニック、手軽なスポーツなどが楽しめるなだらかな芝生の広場として運営管理を行うこととします。

##### ② パークセンター及び周辺ゾーン

公園利用者が集う場として花壇等による修景に特に配慮するとともに、清潔で快適な運営管理を行うとともに、パークセンターには太陽光など自然エネルギーを利用した設備を整備しているため、これらを活用し、循環型社会等の普及啓発に努めることとします。

##### ③ ふるさとの果樹園ゾーン

果樹園管理に当たっては、ミカンとキウイの果樹園があり、果樹の管理に詳しい地元の経験者を活用するなど地域の人材を生かした運営管理を行うこととします。

また、収穫など管理の中でも県民の協力が得られる行為は、県民参加で実施することとします。

##### ④ 樹林地ゾーン（竹林含む）

斜面地等の樹林管理については自然植生を守りつつ、適正な管理（手入れ）を行うこととします。また、公園周辺地などへの倒木や土砂流出などの災害の未然防止に努めるとともに、倒木や落木が公園利用者の危険となりうる箇所（広場や園路沿いなど）においては、自然景観に配慮しつつ、剪定や枯損木処理などを適宜行い、安全確保に努めることとします。

##### ⑤ 修景池・流れゾーン

利用者が安全で快適に利用できるよう、池、流れを常にきれいに保ち、事故防止などの適切な管理を行うものとします。

##### ⑥ 駐車場ゾーン

芝生保護材を用いた緑化された駐車場となっています。駐車場としての利用を図りながら、芝生保護材が露出しないよう、芝生の保護育成に努めることとします。

### Ⅲ 運営業務

#### (1) 運営体制の確保

① 運営業務及び維持管理業務に支障のないよう、管理要員を適切に配置することとします。

② 管理要員のうち1名は、常時、総括的に判断できる者（所長、副所長等）を配置することとします。

- ③ 管理要員の配置に当たっては、公園の目的、管理基本方針を理解し指導できる専門的な知識や経験を有する者を配置することとします。
  - ④ 運營業務、維持管理業務の従事者に対して、職員の育成及び運営に必要な研修を適宜実施することとします。
- (2) 管理事務所の開所時間
- 管理事務所の開所時間は、原則として午前8時30分から午後5時30分までとします。ただし、利用者対応等の業務がある場合は、必要に応じて随時延長を行うこととします。無料駐車場の開閉時間は原則として3月から11月は午前8時30分から午後6時00分まで、12月から2月は午前8時30分から午後5時30分とします。
- (3) 運營業務
- ① 公園利用者の接遇、公園利用者への利用案内・利用指導
  - ② 園内巡視（施設等の点検巡視、安全巡視、解説・案内等のコミュニケーションによる利用者対応）
  - ③ パークセンター掲示板などの運営
  - ④ 県民やボランティア等との協働事業の推進
  - ⑤ 公園のホームページの作成及び更新とパンフレットの更新及び増刷
  - ⑥ 自主事業の推進
    - (ア) 利用者サービス向上に寄与するイベントやSNSなど幅広い媒体を活用した情報発信などの積極的な実施
    - (イ) 現管理者の実施状況については、下記ホームページを参照願います。  
おだわら諏訪の原公園ホームページ：<https://www.seibu-la.co.jp/suwanohara/>
    - (ウ) 利用者や地域住民のニーズの把握と公平な運営に留意すること。
  - ⑦ 公園の適切な公衆衛生環境の確保に向けた取組の推進
  - ⑧ 公園に関する要望・苦情の聴取及び処理
  - ⑨ 神奈川県都市公園条例第13条の行為の禁止の遵守
  - ⑩ 地元自治体との連絡調整
  - ⑪ 県西土木事務所小田原土木センターへの業務報告及び連絡調整
    - (ア) 業務日報に基づく月例業務報告
    - (イ) 苦情処理対応の記録及び報告
  - ⑫ 事故及び緊急時等の対応
    - (ア) 利用者の保護、救護及び二次事故の防止
    - (イ) 事故発生時の利用者の立場に立った適切な対応及び状況の把握
    - (ウ) 園内で急病人やけが人、犯罪等が発生した場合の関係部署への速やかな通報及び県西土木事務所小田原土木センターへの事故報告
    - (エ) 緊急時の備えとして、利用者の安全確保を図る観点から施設内にAED（自動体外式除細動器）を設置し、緊急時に備えること
  - ⑬ 災害への対応
    - (ア) 集中豪雨、台風、強風・大雨等の警報発表時等、または、それらの警報発表に至るおそれがあるときの警戒配備体制の設置、及び施設点検、被害状況報告と応急措置（一次対応は指定管理者、二次対応は県）

- (イ) 大雪警報発表時等、または、それらの警報発表に至るおそれがあるときの警戒配備体制の設置及び、施設点検、被害状況報告と除雪作業等の実施
- (ウ) 震災時における非常配備体制の設置、職員の参集、施設点検、状況報告及び応急措置等の対応、関係機関への協力

#### IV 維持管理業務

##### (1) 共通事項

- ① 維持管理業務の対象はI-(4)に示す公園施設の維持管理（保守点検、修繕を含む）とします。
- ② 施設及び設備は正常な状態を保持し、適正な利用に供するよう、日常的な保守点検を行い、早い段階での部品交換や施設の修繕を行うこととします。
- ③ 樹林地整備については、間伐を指定管理業務としていないため、県の業務としますが、園路、施設沿い、公園外周部の樹木の安全管理は、利用者の安全を確保するよう、別紙「維持管理基準書」を踏まえ必要に応じて適切に行うこととします。（ただし、指定管理者からの提案を妨げるものではありません。）

##### (2) 維持管理水準

別紙「維持管理基準書」により、1年間の管理内容・数量の目安を示していますので、適切な維持管理により、公園の安全で快適な利用を確保することとします。

##### (3) 管理項目別の特記事項

特に留意すべき管理項目別の管理内容、管理レベルは以下のとおりです。なお、対象範囲の概要は別紙「維持管理基準書」の図面に示しています。

###### ① 芝生

広場を中心とした芝生の美しさが重要な景観構成要素となっており、修景と軽運動利用が両立された芝生管理が要求されます。芝生地としての平坦性（斜面地においては陥没等のない状態）や快適性を確保し、簡易なボール遊びやレジャーシート等の敷設に支障のない刈り込みレベル、雑草の除去に努めることとします。

###### ② 草地

草地環境を維持するため、定期的に除草等を行い、利用に支障のない管理レベルを維持することとします。

#### V 管理に要する経費

県が積算した指定管理料の金額は「公園関係資料」に記載しています。

#### VI 大震災等への対応

指定管理者は、大震災等への対応として、本公園の「震災時対応の考え方」（参考資料1）に基づき、平常時、震災時の対応をすることとします。「震災時対応の考え方」に記載の指定管理者の役割を十分理解の上、より具体的な連絡体制、初動時・緊急時の対応について提案書に明示するとともに、日頃からの防災意識向上の取組や行動訓練、地域との連携について、提案者の具体的な提案を期待します。

## **VII その他**

- (1) 当公園は現在整備中の公園で全体計画面積は約 65ha で、現在開園している第1期区域の計画面積は約 17.2ha です。今回提案をいただく指定管理業務の範囲は、約 15.4ha を対象としています。
- (2) 指定管理者は、公園運営に関する意見交換、情報交換の場をつくるなど、多様な利用者の意見を反映させた公園運営に努めることとします。

## **VIII 運営連絡協議会等への参加・協力**

本公園には、現在、公園の計画・整備・管理・運営等に係る「おだわら諏訪の原公園連絡会」が設置されており、事務局等として積極的に協力することとします。

また、今後、公園の計画・整備・管理・運営に係る新たな運営連絡協議会等が設置される場合にも、事務局等として積極的に協力することとします。

## 公園関係資料

公園名：おだわら諏訪の原公園

### 1. 経費等実績

#### (1) 指定管理料の上限額

総額： 341,065千円（消費税及び地方消費税10%を含む金額）

年額： 68,213千円（消費税及び地方消費税10%を含む金額）

上記の金額は、

【①指定管理料＝総管理経費－②駐車場収入－③自動販売機利益】

の①に該当する額です。

②駐車場収入に該当する額については、「3. 駐車場運営の状況」を参照し提案して下さい。

③自動販売機利益に該当する額については、「4. 自動販売機の状況」を参照し提案して下さい。

\*1 「神奈川県立都市公園指定管理者募集要項【全公園共通編】」p17「10 管理に要する経費（1）指定管理業務に係る経費 ア 県が指定管理料を支払う施設」に示す計算式により、項目「節減努力等」を評価します。一律満点となる提案額は次のとおりです。

総額： 272,852千円（消費税及び地方消費税10%を含む金額）以下

\*2 各年度の想定収支・積算内訳は参考資料2、過去3年間の収支決算状況は、参考資料3のとおりです。参考までにお知らせします。

\*3 なお、現管理者が再委託している業務及び委託金額については発注方法により差があり、また企業のノウハウが含まれますので、各団体の必要に応じて提案して下さい。

#### (2) 光熱水費等（平成29年度～令和元年度）

年度	電気	ガス・燃料	上下水道	電話・FAX 他通信費
平成29年度	1,745	403	480	279
平成30年度	1,919	495	409	246
令和元年度	2,076	473	402	240
平成29～令和元年度平均	1,913	457	430	255

※表示は千円単位だが、小数点以下があるため、  
平均値は表示値の平均と一致しない場合がある。（四捨五入表示）

(3) 公園の警備体制

警備箇所	警備手法	警備日時	人数
パークセンター	機械警備	3月～11月：午後6時00分～午前8時30分 12月～2月：午後5時30分～午前8時30分	

※ 上記の警備時間は現指定管理者の実績であり、職員の勤務体制に応じて、適切に警備時間を設定するものとする。

(4) 設備一覧（法定点検が必要な設備）

設置場所	設備名称	備考
陽だまりの丘	浄化槽	処理対象人数 35 人槽
パークセンター	消防用設備	
同上	浄化槽	処理対象人数 170 人槽
同上	エレベーター	守谷輸送機工業
同上	高圧受変電設備	
同上	200 m <sup>2</sup> を超える建築物及び 建築設備	建築物（3年ごと報告） 建築設備（毎年報告）
同上	業務用空調機器	

(5) 主要建築物一覧表

名称	設置年月日	延床面積	構造等
管理事務所（パークセンター）	H17.3.31	665.01 m <sup>2</sup>	RC造

## 2. 公園の利用状況

### (1) 公園利用者数（平成29年度～令和元年度）

（単位：人）

年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
H29年度	18,614	22,915	9,094	7,356	7,510	10,630	10,981	17,070	8,644	10,535	11,297	19,317	153,963
H30年度	16,810	20,319	6,758	5,124	6,393	7,872	18,180	15,904	9,321	13,873	12,723	17,927	151,204
R元年度	19,108	26,668	8,478	7,712	6,909	9,802	16,026	16,152	10,805	14,313	18,508	24,531	179,012
H29～R元年度平均	18,177	23,301	8,110	6,731	6,937	9,435	15,062	16,375	9,590	12,907	14,176	20,592	161,393

## 3. 駐車場運営の状況

6 運営方法や駐車料金の設定は、指定管理者決定後に県と協議の上、決定することとなります。

### (1) 運営状況

	収容台数			料金制度	利用時間
	大型	普通	二輪(バイク)		
駐車場	8	256	0	無料	無休 (3月～11月) 8:30～18:00 (12月～2月) 8:30～17:30
計	8	256	0		

(2) 駐車場台数実績 (平成29年度～令和元年度)

(単位：台)

車種	年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
大型	H29年度	4	14	2	0	3	2	1	7	2	1	1	1	38
	H30年度	2	22	0	3	1	2	4	4	3	8	3	3	55
	R元年度	4	12	8	5	7	7	3	5	3	1	3	3	61
	H29～R元年度平均	3	16	3	3	4	4	3	5	3	3	2	2	51
普通車	H29年度	7,878	10,611	4,497	3,567	3,603	4,866	4,707	7,890	4,056	4,062	6,411	8,565	70,713
	H30年度	7,608	9,279	4,104	2,622	3,186	3,903	6,741	6,642	4,536	5,670	6,684	7,617	68,592
	R元年度	8,634	11,499	4,365	4,071	3,258	4,749	5,967	7,968	5,175	6,354	9,345	10,194	81,579
	H29～R元年度平均	8,040	10,463	4,322	3,420	3,349	4,506	5,805	7,500	4,589	5,362	7,480	8,792	73,628
二輪車	H29年度	16	16	18	2	8	9	9	8	11	10	23	11	141
	H30年度	7	12	9	3	7	9	27	11	5	13	28	12	143
	R元年度	19	21	6	3	8	12	16	8	5	5	8	5	116
	H29～R元年度平均	14	16	11	3	8	10	17	9	7	9	20	9	133

#### 4. 自動販売機の状況

(金額：円)

年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
H29年度	169,282	168,789	259,863	126,661	156,333	128,455	161,966	355,699	112,290	101,799	203,902	292,527	2,237,566
H30年度	245,775	219,037	220,884	164,081	154,236	228,546	153,946	390,979	194,075	107,577	205,672	147,039	2,431,847
R元年度	173,910	248,011	284,517	102,097	125,347	135,806	168,556	374,839	239,323	111,022	330,875	128,609	2,422,912
H27年度～R元年度平均	196,322	211,946	255,088	130,946	145,305	164,269	161,489	373,839	181,896	106,799	246,816	189,392	2,364,108

## 5. 管理許可施設などの状況

### (1) 指定管理者に管理運営（営業）を許可する施設

施設名	区 分	面積等(m <sup>2</sup> )	使用料(円)	光熱水費の負担	備 考
飲料水自動販売機 1 基	設置	1.36	18,690	○	パークセンター
アイスクリーム自動販売機 1 基	設置	0.93	12,794	○	ひだまりの丘
自動販売機 1 基	設置	1.36	100	○	ひだまりの丘
養蜂	設置	12	675	—	
計			32,259		

### (2) 指定管理者以外の者が管理（設置等）している施設

施設名	区 分	面積等(m <sup>2</sup> )	光熱水費の徴収	備 考
な し				

## 6. 県所有物一覧表

## 令和2年度 県所有物品一覧(備品)

おだわら諏訪の原公園

番号	品名	規格・寸法等	単位	数量	摘要(物品管理番号)
1	会議机	オカムラ 8186AC 折りたたみ	台	1	19141102002
2	会議机	オカムラ 8186AC 折りたたみ	台	1	19141102003
3	会議机	オカムラ 8186AC 折りたたみ	台	1	19141102004
4	会議机	オカムラ 8186AC 折りたたみ	台	1	19141102005
5	物品棚	オカムラ H2100×W3050 5段	台	1	19141103002
6	物品棚	オカムラ H1800×W3050 5段	台	1	19141103003
7	食器戸だな	ウチダ 26型	台	1	19141103009
8	書庫	オカムラ F5317YZ13 両開き	台	1	19141103016
9	書庫	オカムラ F5317YZ13 両開き	台	1	19141103017
10	書庫	オカムラ F5317YZ13 両開き	台	1	19141103018
11	冷水機	日立 RW-226PD	台	1	19141107005
12	プロジェクター	サンヨー LP-SU51(S)	台	1	19141111011
13	スクリーン	ウチダ KP-18S	面	1	19141111013
14	芝刈機	バロネス LM56GF-11 (大型・手押し)	台	1	19141114005
15	芝刈機	ホンダ HRX537	台	1	19141114006
16	芝刈機	シングウ CP216019 プロ KWV	台	1	19141114007
17	チェーンソー	G3100T	台	1	19141114012
18	刈払機	ゼノア BC2611 DW-EZ	台	1	19141114014
19	洗濯機	日立 NW-6EY	台	1	19141115046
20	DVDレコーダー	日立 DV-RV7000	台	1	19141115052
21	四輪歩行器	ロボットアシストウォーカーRT. 2	台	1	19141116019
22	マガジンラック	ウチダ 1000×400×1560	台	1	19141119002
23	車いす	カワムラ 身障者用車椅子	台	1	19141119011
24	車いす	カワムラ 身障者用車椅子	台	1	19141119012
25	テント	3600×5400	張	1	19141119017
26	リチウムイオン蓄電システム	パナソニック LJ-SF50B	台	1	19141121006

## 7. その他資料

### (1) 主なイベント活動

イベント名称	開催時期	イベント内容
子どもまつり	4月	神奈川県西部子ども劇場協議会主催で子供まつりを開催。絆をテーマに指定管理者共催の自由参加の形式で賑やかに催し物や歌、ゲームを実施。
春の公園祭り	5月	竹細工教室、シャボン玉飛ばし、ストラックアウト、クイズラリー、昆虫標本展示と説明等。
竹の子掘り体験	5・6月	公園内の竹林整備して良好な竹林とし、竹の子掘りを企画。里山農業体験のイベントとして開催。
ツリークライミング体験教室	6～9月	公園の特性である自然と眺望を生かし、近隣の神社の大木を利用した木登り体験イベントを企画、実施。
ジャガイモ掘り体験	7月	公園の主旨である里山体験の一環として、職員で栽培したジャガイモの収穫体験イベント。
秋の公園祭り	10月	竹細工教室、シャボン玉飛ばし、ストラックアウト、クイズラリー、吹奏楽演奏。
すわのはら公園★大運動会	11月	親子で楽しめる競技種目を設定。青空ヨガ教室やクイズラリーも併せて実施。
みかん・キウイ収穫体験	11・12月	園内の果樹園で育成しているみかんの収穫体験と地域特産品として、みかんの種類や栽培の歴史、育成方法などを勉強するイベントを開催。
クリスマスリース教室	12月	クリスマスの季節に合わせて、自然素材のリース材料でナチュラルリース作りを強調したイベントとして開催。
大根収穫体験	12月	公園の主旨である里山体験の一環として、職員で栽培したダイコンの収穫体験イベント。
ミニ門松作り教室	12月	お正月に合わせて自然の竹や藁等を使ってミニサイズながら本格的な門松作り教室を開催。
ドッグランイベント	11月・2月	仮設ドッグランを設置し、しつけ教室などを行うほか、公園利用マナーの啓発を実施。
防災イベント	3月	地域の消防署等と連携し、防災クイズラリーや起震車体験を実施。
クラフトコーナー	常設	木の実等、公園の自然の素材を中心にクラフト材料と道具を貸出し、自由に工作してもらう。
未病対策イベント	月1回	未病対策としてラジオ体操指導資格者による指導、その他各種運動教室などの実施。

### (2) 主なボランティア活動

活動名	活動実績	活動内容
みかんの会	毎月第2・4木曜	果樹園ボランティア