

# 神奈川県立愛川ふれあいの村

## 指定管理者

# 事業計画書

令和2年3月18日

<b>団体名</b>	<b>東急コミュニティー・国際自然大学校グループ</b>
------------	------------------------------

代表企業：株式会社東急コミュニティー  
構成企業：特定非営利活動法人国際自然大学校

## 団 体 の 概 要

(令和2年2月現在)

ふりがな 団体名	かぶしきがいしゃ とうきゅうこみゆにていー 株式会社東急コミュニティー				
所在地	〒158-8509 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	電話番号	03-5717-1083		
代表者	代表取締役 雑賀 克英	F A X	03-5717-1084		
設立年月日	昭和45年4月8日				
沿 革	<p>昭和45年 不動産管理を主たる事業として、横浜市緑区(現青葉区)に(株)東急コミュニティーを設立</p> <p>昭和47年 本社を東京都渋谷区に移転</p> <p>平成元年 技術研修・技術統括の機能をもつ「技術センター」(東京都目黒区)を開設</p> <p>平成9年 ホテルタイプの地域コミュニティー施設「青葉台フォーラム」(横浜市青葉区)開業</p> <p>平成6年 本社を東京都世田谷区に移転</p> <p>平成10年 東京証券取引所市場第二部に株式上場</p> <p>平成12年 東京証券取引所市場第一部に指定</p> <p>平成25年 東急不動産(株)、(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)の三社による持株会社「東急不動産ホールディングス(株)」設立</p> <p>東京証券取引所第一部に株式上場(2013年9月三社上場廃止)</p> <p>平成29年 (株)東急コミュニティー、(株)東急ホームズの2社のリフォーム事業を(株)東急Re・デザインに統合</p>				
業務内容	<p>■ビルマネジメント事業 ビル管理、公共施設管理運営、プロパティマネジメント、施設運営、プラネタリウム運営、オフィスサービス</p> <p>■マンションライフサポート事業 マンション管理、公営住宅管理運営、生活支援サービス、コミュニティー形成支援</p> <p>■リフォーム事業 大規模修繕工事、設備改修工事</p> <p>■環境・シニア関連事業 省エネ・環境対策、エネルギーサービス、シニア向けライフサポート</p>				
主な実績	<p>管理実績(平成31年4月1日現在)</p> <p>■ビル・施設管理・その他：1,138件(内、指定管理45件、PFI27件) 賃貸(ビル)：161件 プロパティマネジメント(ビル・その他)：111件</p> <p>■マンション管理：合計：608,653戸(内、指定管理206,069戸) 総合管理 338,581戸 施設管理 270,072戸</p>				
財政状況 (過去3年間に ついて記入して ください)	年 度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	
	総収入(売上高)	123,695百万円	120,714百万円	125,400百万円	
	総支出(売上原価)	107,862百万円	105,031百万円	108,373百万円	
	当期損益(当期純利益)	9,137百万円	7,522百万円	6,016百万円	
	累積損益	※弊社は、累積損益という指標を持っておりません。			
応募に関する担当連絡先					
ふりがな 氏 名	[REDACTED]		部署・職名	[REDACTED]	
電話番号	[REDACTED]	FAX 番号	[REDACTED]	電子メール	[REDACTED]

## 団 体 の 概 要

(令和2年1月現在)

ふりがな 団体名	とくていひえいりかつどうほうじん こくさいしぜんだいがっこう 特定非営利活動法人 国際自然大学校				
所在地	〒201-0004 東京都狛江市岩戸北四丁目17番11号		電話番号	03-3489-6582	
	代表者 理事長 佐藤 初雄		F A X	03-3489-6921	
設立年月日	1983年4月6日				
沿革	1983年 国際自然大学校設立 1984年 子供体験教室開設（子どもの事業）、指導者養成開始（指導者の事業） 1985年 アウトフィッターコース開始 1987年 実習所開設（指導者の事業） 1993年 国際自然大学校日野春校開設 1999年 にいはる自然学校 受託運営開始（2011年度まで） 2000年 特定非営利活動法人 認証 2003年 日光霧降校開設 2006年 公の野外活動施設の指定管理者としての運営開始 2010年 沖縄校 開設 2012年 横浜校 開設 2013年 埼玉校・福岡校 開設 2015年 京都校 開設、公の野外活動施設のPFI事業開始 2016年 青山オフィス・神戸校・大阪準備校・大津校 開設 2018年 東京校・日光霧降校・横浜校・埼玉校を統合して本校へ名称変更 京都校・神戸校・大阪校・大津校を統合して関西校へ名称変更、芦屋オフィス 開設				
業務内容	(1) 自然体験活動等に関する旅行業 (2) 自然体験活動等の指導者の育成事業 (3) 自然体験活動等に関する情報提供事業 (4) 自然体験活動等に関する調査研究事業 (5) 自然体験活動等に関する政策提言活動 (6) 自然体験活動等に関する受託事業 (7) 自然体験活動等の調査研究に関する書籍の卸・販売事業 (8) 自然体験活動等の教材の卸・販売事業 (9) 自然体験活動等に関する施設の管理及び運営				
主な実績	・自然体験活動の企画運営事業 223,761千円 ・自然体験活動に関する公の施設の管理運営事業 449,832千円				
財政状況  (過去3年間に ついて記入して ください)	年 度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	
	総収入	519,953千円	538,781千円	689,154千円	
	総支出	519,444千円	537,463千円	691,694千円	
	当期損益	508千円	1,318千円	△2,540千円	
	累積損益	20,262千円	23,301千円	19,246千円	
応募に関する担当連絡先					
ふりがな 氏 名	[REDACTED]		部署・職名	[REDACTED]	
電話番号	[REDACTED]	ファクシミリ	[REDACTED]	電子メール	[REDACTED]

# 神奈川県立愛川ふれあいの村 指定管理者 事業計画書

応募グループ名：東急コミュニティー・国際自然大学校グループ

## 目次

番号	内 容	ページ
<b>I.サービスの向上について</b>		
1	指定管理業務を行うにあたっての考え方、運営方針等 (1) 指定管理者としての基本方針等	5～9
2	施設の維持管理 (1) 施設及び設備の維持管理に関する業務	10～18
3	利用促進のための取組、利用者への対応、利用料金 (1) 自然体験活動事業の実施方針及び学校教育における自然体験活動の推進 (2) サービス向上や利用促進のための取組及び利用料金	19～34
4	事故防止等安全管理 (1) 日常の安全管理及び緊急時の対応	35～39
5	地域と連携した魅力ある施設づくり (1) 地域との協力体制の構築等	40～42
<b>II.管理経費の節減について</b>		
6	節減努力等 (※記載不要)	43
<b>III.団体の業務遂行能力について</b>		
7	人的な能力、執行体制 (1) 人員配置及び業務委託の方針等	44～50
8	財政的な能力 (※記載不要)	51
9	コンプライアンス、社会貢献 (1) 諸規程の整備 (2) 環境への配慮 (3) 障がい者等への配慮	52～63
10	事故・不祥事への対応、個人情報保護 (1) 事故・不祥事への対応 (2) 個人情報保護	64～67
11	これまでの実績 (1) 指定管理施設と類似の業務を行う施設等での管理実績の状況 (2) 神奈川県又は他の自治体における指定取消しの有無	68～70



## I サービスの向上について

愛川ふれあいの村

## 1 指定管理者の実施にあたっての考え方、運営方針等

現指定管理者として、「提案時に掲げたコンセプトの実現」という実績ができました。  
実績を踏まえながら、新たな課題に対してもアプローチしていきます。

## (1) 指定管理者としての基本方針等

## ア 指定管理業務全般を通じた総合的な運営方針、考え方について

(ふれあいの村の設置目的や公の施設としての公共性、平等性を十分に理解し、方針として尊重する等、施設の役割を活かした取組みについて、具体的に記載してください。)

## ● 現指定管理者としての9年間の実績を踏まえ、継続的な運営を実施

- ・ふれあいの村の設置目的である「児童、生徒、青少年等が自然の中での体験及び人との交流を通じて自立心、協調性等を育むための活動を促進する」ことを達成すべく、これまで9年間指定管理者として運営してきました。
- ・当グループは前回提案書で掲げた「自然とのふれあい、仲間とのふれあい」というキーワードをもとに、3つのコンセプトを掲げました。これらのコンセプトを通じ、上記の設置目的を達成していると確信しております。
- ・一方で、本施設を運営するにあたり、近年において新たな課題も発生しております。次期の基本方針については、当該キーワードとコンセプトは踏襲しながら、課題に対して適切な取組（アプローチ）を実施することで、本施設の設置目的の達成をより高次なものとしします。

## &lt;ふれあいの村の設置目的&gt;

児童、生徒、青少年等が自然の中での体験及び人との交流を通じて自立心、協調性等を育むための活動を促進する

## &lt;愛川ふれあいの村 キーワード&gt;

## 「自然とのふれあい、仲間とのふれあい」

## &lt;愛川ふれあいの村 施設コンセプト&gt;

- ①愛川ふれあいの村が持つ存在価値を高め、利用者の裾野を広げる
- ②利用者の声と職員の質を大切にし、施設の魅力を向上
- ③リスク管理を徹底し、安全かつ快適な施設を追求



現キーワード・コンセプトを踏襲し、  
新たな課題に対して適切な取組を実施します



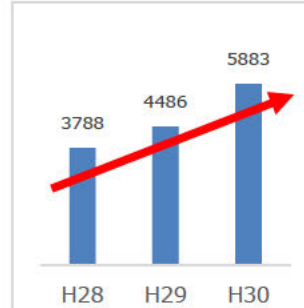
●コンセプトごとの実績振り返り

コンセプト① 愛川ふれあいの村が持つ存在価値を高め、利用者の裾野を広げる

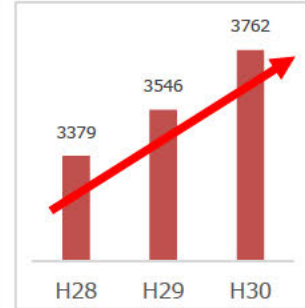
利用属性の広がり

・過去本施設においては学校（小中高・大学等）かつ団体（青少年団体等）の利用が多く見られた一方で、家族・グループ/主催事業での利用者増加傾向が見られます。

・本施設の魅力である自然体験活動については、施設のアクティビティの充実を図り、ハイキング・創作活動（クラフト）・スポーツ活動など本施設で体験できる活動のバリエーションを増やしたことが結果に結びついております。



<「家族・グループ等」利用者推移>

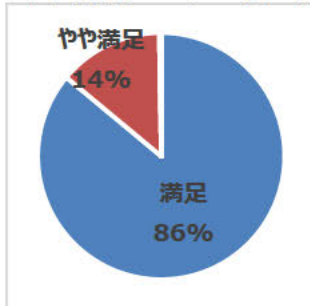


<「主催事業」利用者推移>

コンセプト② 利用者の声と職員の質を大切に、施設の魅力を向上

ホスピタリティを意識したスタッフ対応（アンケート結果）

・最新のアンケート結果によると、「受付窓口で対応したスタッフの案内」について、満足 100%（86%が満足、14%がやや満足）との声を頂き、好印象なご意見をいただいております。



<受付窓口で対応したスタッフのアンケート結果について>

～お寄せいただいたご意見～

- 職員の対応が親切で良い。
- 急な依頼にも適切・丁寧に対応してもらえた。
- 質問に的確に答えてもらえ、わかりやすかった。
- 事前に電話相談していた内容について、さまざまな対応をしてもらえ、ありがたかった。
- とても分かりやすく説明してもらえた。

<利用者の方々のご意見（抜粋）>

コンセプト③ リスク管理を徹底し、安全かつ快適な施設を追求

1) 防犯カメラの設置・導入

- ・【2(1)ウ】施設及び設備の維持管理に関する業務 P18 に詳細記載しています。
- ・当グループが運営する類似施設でも設置した実績があり、設置以降大きな事故は発生していません。
- ・人(警備員)と、機械(防犯カメラ)による二重の監視の目が、死角を最小限にする働きをすると期待します。

2) 入金機の導入

- ・当グループは金銭(利用料金)の取り扱いについては十分なリスク管理を行っているとお自負します。
- ・使用している入金機は、シンプルで明快なオンラインシステムであり「入金機能のみの ATM」と言い換えられるほど高精度な機器です。多額の現金を施設外に持ち出すリスク・コストを軽減します。





●新たな課題に対する対応

- ・前ページでの実績がある一方で、新たな課題への対応が必要となります。
- ・課題を踏まえた取組を実施することで、コンセプトのさらなる実現を目指します。

【課題に対する対応（アプローチ）】

No	課題	対応（アプローチ）
1	少子化による団体加入者数の減少により、利用者数を維持することが難しい状況 ※コンセプト①に関連	・積極的な広報による利用者の確保及び向上（P 28～30） ・主催事業の実施による本施設の周知（P 20～23）
2	生産人口の減少により、本施設を運営する職員の確保が難しい状況 ※コンセプト②に関連	・各社ネットワークを活かした幅広い人材の確保（P 45・50） ・職員に対する自然体験活動に関する研修の実施（P 48・49）
3	人件費の高騰により、リスク管理を行う上での人材配置の効率化が必要な状況 ※コンセプト③に関連	・機械警備導入による施設利用者の安全性の確保（P 18） ・上記に伴い、夜間配置ポスト見直しによる効率化検討（P 34）

●専門性を有した共同事業体の組成

- ・基本方針を達成するため、当グループは現在に引き続き専門性を有した共同事業体を組成します。
- ・代表団体東急コミュニティーは約 110 件の指定管理者実績（業務委託含む）があり、建物運営管理のスペシャリストです。
- ・構成団体国際自然大学校は、本施設に類似する青少年教育施設を 10 施設の指定管理者実績（業務委託含む）があり、自然体験活動を企画運営するスペシャリストです。
- ・今後も各団体の強みを活かし、指定管理者として運営を行います。



**東急コミュニティー**

- ・東急コミュニティーは昭和 45 年の創業当時、マンション管理からはじまりました。
- ・現在はマンションやビルだけでなく、大型商業施設やホテル、教育施設など多様な建物の管理運営に携わることで総合力を備えてきました。
- ・指定管理者制度の実績としては、約 110 件以上の実績がございます。（業務委託含む）



- ・国際自然大学校は、昭和 58 年（1983 年）の設立以来 36 年間、自然体験活動を通じた教育活動を企画・運営している団体です。
- ・「感じ・考え・行動する」という体験学習サイクルを回すことで、課題解決能力や、コミュニケーション能力などの生きる力を育みます。
- ・幼児から大人まで幅広い年齢層に自然体験活動を提供しています。



埼玉県立名栗げんきプラザ



葛飾区立日光林間学園



埼玉県立神川げんきプラザ

**イ** 業務の一部を委託する場合の業務内容等

(業務の一部を委託する場合、委託業務の内容、委託先の選定方法等について、記載してください。)

**●考え方 : 神奈川県内協力会社の活用**

- ・設備管理、清掃、警備業務については、再委託を検討しております。
- ・再委託業務は、積極的に神奈川県内の企業を活用することで、地域性を理解し業務計画を立案・実施します。

**<2つのポイント>**

- ① 再委託業務は、積極的に神奈川県内の地元企業に再委託し、県内企業の経済活性化に貢献します。
- ② 東急コミュニティーが指定管理者を務める間、永続的に県内企業に再委託することに努めます。

※業務内容については、別紙「委託予定業務一覧表(様式4)」を参照

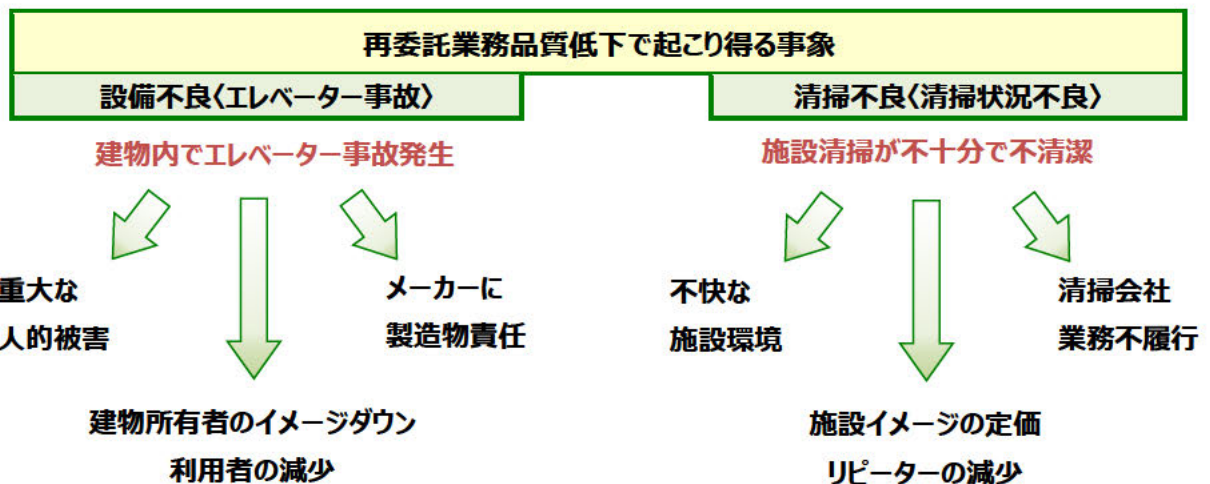
**●再委託による効果 : 安全性、設備保全の優先**

- ・安全性、設備保全を重視し、現場職員の業務として実施する場合に作業効率・作業時間・専門性の観点から自営が難しい業務に関しては、適切な協力会社に再委託します。

再委託で重視するポイント		
作業効率	法令順守	専門性
空調機器の点検及びフィルター清掃等は、作業に時間を要するため、大人数で短時間にて実施することが求められる。	維持管理に関する法的義務確認の上、委託等の実施可否を決定することが求められる。	エレベーターや自動ドア等は、メーカーもしくは準メーカーに委託し、専門性の質を確保する。

**●元請責任についての考え方**

- ・東急コミュニティーには、維持管理業務を担当する構成団体として、再委託先について責任を持って指導する役割があります。元請責任として、再委託先に対して作業安全指導、危険予知、品質管理などを徹底し、業務を確実に履行します。





●再委託による効率化1 :

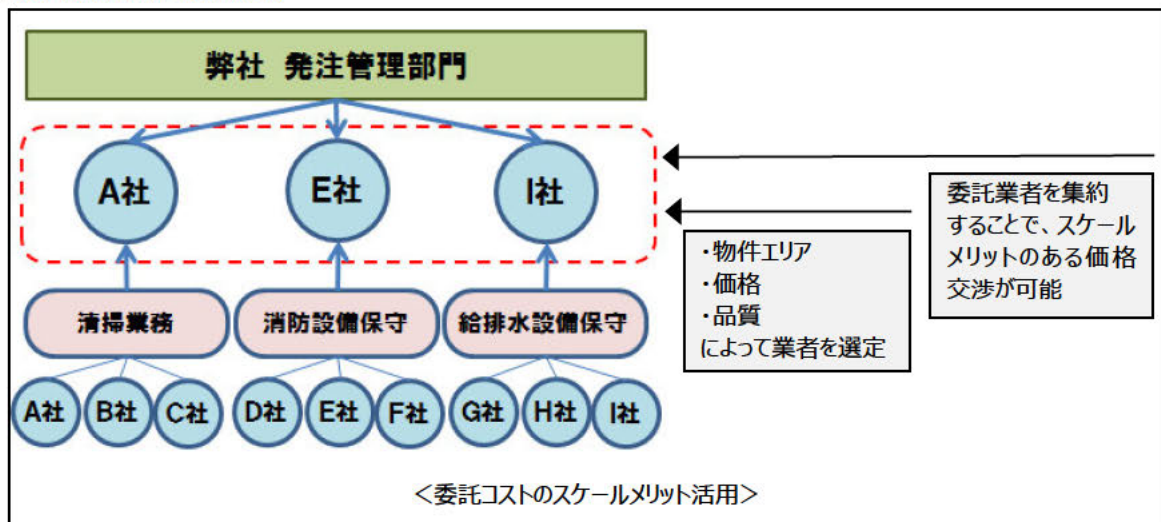
発注実績価格との比較による適正価格の精査

- ・代表団体東急コミュニティー独自の物件情報管理システム「Key-net」によって価格検証を実施しています。
- ・「Key-Net」では住宅・事務所・商業等の用途を問わず、類似業務における協力会社発注金額を調査分析することができます。
- ・また、見積業者と物件ごとの契約金額も把握でき、調査分析結果より近隣物件で類似仕様の場合の発注単価、及び再委託業務の契約金額の最安値を知ることができるため、より細かい金額の精査が可能になります。



●再委託による効率化2 : スケールメリットを活用した全社的価格交渉

- ・代表団体東急コミュニティーでは、総合建物管理会社として多くの管理実績があり、現在発注業者数及び業者との契約額は膨大なものとなっております。
- ・取引集約による価格競争力強化を目的とした「スケールメリット」を活用し、豊富な管理実績から継続的なコスト削減を行っています。



●再委託先の選定方法1 : 相見積による適正価格の精査

- ・東急コミュニティーは発注業者登録制度を設けております。
- ・未登録業者を登録するためには、既登録業者との相見積を取得し、価格競争力のある業者であることが必須条件となります。
- ・これにより価格競争力を維持することが可能です。

●再委託先の選定方法2 : 再委託先管理

- ・東急コミュニティーでは登録した発注業者について、登録時の審査だけでなく、業務実施時の評価を適宜行い再委託先の指導・品質管理に努めております。(詳細は P46 参照)

# I サービスの向上について

愛川ふれあいの村

## 2 施設の維持管理

代表団体東急コミュニティーの維持管理ノウハウを活用し、環境整備・維持修繕を強化します。また、防災・防犯に関しても、現状の実績を活かした提案を行います。

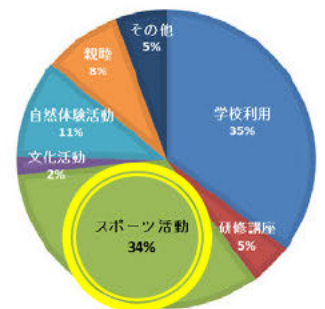
### (1) 施設及び設備の維持管理に関する業務

#### A 環境整備についての実施方針

(施設内の樹木管理・除草、清掃・美化、保健衛生管理等についての実施方針を記載してください。)

#### ● 樹木管理・除草 1 : 植栽管理の重要性の理解

- ・最新アンケート結果(H30年度)によると、利用目的の34%が「スポーツ活動」です。
- ・本施設には、グラウンド(4面)、体育館、ディスクゴルフ場の機能があり、特に、グラウンドとディスクゴルフ場は植栽管理、除草が重要です。
- ・また、広大な敷地に立地する本施設は、緑が豊かであるという特徴を持っております。スポーツ活動の支援、広大な敷地を徹底した植栽管理を実施します。



<H30年度 利用目的 アンケート結果>

#### ● 樹木管理・除草 2 : 管理のポイント

- ① 重点エリアの設定
- ② 外構管理スタッフの配置
- ③ 安全確保のための注意喚起と改善提案

- ・利用者に施設の印象を与えるエリアを「重点エリア」として他エリアよりも頻度を高めた上で時間をかけて除草実施します。
- ・植栽管理、除草はもちろん、危険箇所の抽出（根が出ている箇所の確認等）を行いスタッフ間で共有、対応を行います



<重点エリアの設定>

#### ● 樹木管理・除草 3 : 本施設における安全確保のための改善提案事例

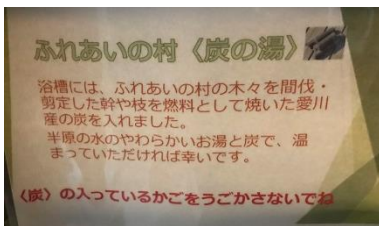
##### ■ 事例① : 危険樹木の診断と伐採

背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近年、温暖化等気候変動により、倒木、落枝等人命にかかわるリスクが増大</li> <li>・開所時の植栽植樹から、間伐・整枝・更新のための植樹等管理実績なし</li> </ul>
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・17年度にドローンで樹木画を撮影、18年度に樹木医による危険樹木の診断等</li> <li>・県所有の立木は、過去5年間で合計約50本伐採 (枯死処分、植栽健康保全のための申請間伐)</li> <li>・県所有外立木は、過去5年間で100本以上伐採 (職員作業、森林組合、シルバー人材センター、森林インストラクターによる低コスト)</li> </ul>
効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・伐採した樹木は環境負荷削減のため、土留めに加工、治山治水により床上浸水を防ぐ</li> <li>・台風による大量の倒木・落枝は炭焼きにし、浴槽にろ過材としてCS向上のため有効活用</li> </ul>



■事例②：グラウンドの芝管理の見直し

背景	・近年の害獣（イノシシ）による表土掘り起し被害は電気柵で対応できたが、砂を撒くだけのメンテナンスであったため、荒れ（芝）草が剥げ放題
実施内容	・17年度から2年間、毎年黒土を20トン入れ、（芝）草の繁茂を確認 ・20年度は赤土を入れ表土流失を抑え、サッカー用コート3面全面を（芝）草でカバー ・外周の桜の老齢化をドローン画像と樹木医診断により天狗巣病枝、枯死枝除去
効果	・飛躍的な美観向上に貢献し、利用者からも評価いただいた ・樹勢の回復に努めグラウンド利用者に対するリスクヘッジに努める



<事例①：炭風呂 お知らせの掲示>



<事例②：イノシシ避けの電気柵>



<事例②：グラウンド管理の見直し>

●樹木管理・除草4：今後の植栽管理について

- ・これまで施設の物理的課題である、建物・設備の経年劣化、樹木管理・環境リスクへの対応は、現メンバーの持つスキルで自前、自作作業で高コストパフォーマンスを実現してきました。
- ・今後も、施設を良く知る当社の経験、スキル、ノウハウを活かして適切な管理を行います。

●清掃・美化1：本施設における清掃・美化の意義

- ・本施設は青少年教育施設です。そのため、利用者には「施設をきれいに使ってもらうこと」「使用後は清掃をすること（宿泊棟）」を指導しています。
- ・利用者の方々に施設使用時の美化への意識を持っていただくためには、施設がきれいであることが重要です。管理棟・かわせみ棟の共用部や、野外活動エリア・グラウンドのトイレ等、ポイントを絞って清掃を実施します。



<ロッジ清掃 風景>

●清掃・美化2：清潔な状態を保つための取り組み

- ・17年度より宿泊棟トイレにトイレマジックリン（除菌）を常置、19年度よりトイレ除菌シートを増設しました。利用者が使用・清掃することで清潔な状態を保つことが出来ました。
- ・今までは臭い・汚いが当たり前であったアンケートでも『きれい』と評価されるほど改善しました。

●清掃・美化3：従業員によるマットレス清掃

- ・閑散期中、ベッドのマットレスを従業員らで清掃しています。直近では、2020年1月17日に実施しました。
- ・ダニの発生リスクのある寝具については、今後も定期的な清掃を行い、清潔で快適な状態で利用者を迎え入れる準備をしています。



<マットレス清掃 風景>

●保健衛生管理 1 : 保健衛生管理の重要性について

・本施設が特に危険視するのは感染症です。特に抵抗力の弱い子どもやお年寄が感染することのないように予防を徹底することが大切です。

・現在、世界的に流行する新型コロナウイルス対策としては、『咳エチケット』『正しい手洗い』を徹底し、一人ひとりができる対策を実践しています。

・トイレの除菌清掃には、ノロウイルスやインフルエンザ感染防止といった保健衛生管理の効果もあるため、これらの感染症の流行時期に合わせて重点的に清掃を実施します。

・除菌清掃の際には、汚染度別に色分けした資材を使用することで、菌の交差汚染を防止します。



<汚染度別の資材>



<除菌清掃>

●保健衛生管理 2 : ノロウイルスへの対応

・ノロウイルスの感染を原因とした、おう吐・下痢の症状の発生は例年 10 月頃から増え始め、12、1 月に流行のピークをむかえます。12 月は 1 日 200 人の利用者が集まる日もあります。

・特に保育園、幼稚園、小学校などの子ども達が集団生活を送っている施設では、集団感染のリスクも高いです。

・本施設においても、引き続きノロウイルスへの対策を万全に行います。

【防止策】

防止策	嘔吐処理キットの整備	次亜塩素酸スプレー・手袋等
	洗浄殺菌剤の配置	固形石鹼から洗浄滅菌剤への変更等
	スタッフの知識向上	職員会議の際にノロウイルスの流行情報等を共有
発生後の対策	室内消毒	発生後は嘔吐処理キットで速やかに処理し、次亜塩素酸ナトリウム溶液で室内消毒を実施

●保健衛生管理 3 : インフルエンザへの対応

・ノロウイルスに加え、万全なインフルエンザ対策を行い、利用者の安全確保に努めます。

① 施設利用時の対応

・対応キットを準備し、アルコールにて消毒を実施します。

・二次感染を防ぐよう、マスク・手袋着用等、基礎的なことを怠らず対応を行います。

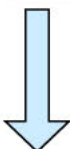
② 食事提供時の対応

・食堂においてもインフルエンザ対応を徹底します。



<施設常備 対応キット>

業務運営体制の想定リスク



- ・当社従業員が発生した場合、お客様への感染拡大。（出勤停止等の措置対応）
- ・感染拡大による労働力の不足。（他店応援体制）
- ・お客様への、食事提供制限の可能性。

社内における感染対策

- ・毎朝、各自で検温実施を徹底。  
※発熱があった場合は病院に行き診察。インフルエンザの場合は、解熱後一定期間は出勤停止。
- ・家庭や職場でも手洗い、うがい、アルコール消毒の徹底励行。
- ・家族が発症した場合には状況確認の上、判断する。
- ・マスク、アルコール消毒液の備蓄。

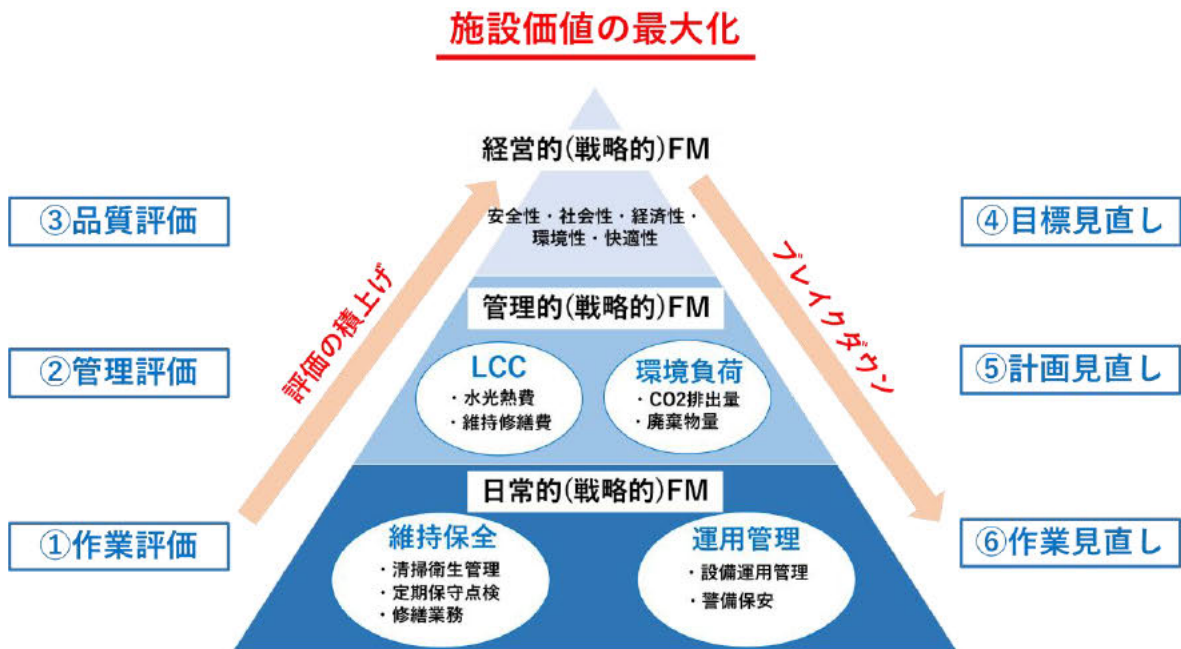


**イ 維持修繕についての実施方針**

(施設・設備の維持管理業務、敷地内工作物の維持管理業務、備品等管理業務についての実施方針を記載してください。)

**●施設・設備の維持管理業務の基本方針**

- ・代表団体東急コミュニティーは、豊富な維持管理業務の実績があります。
- ・三階層からなるファシリティーマネジメント(FM)の推進により、維持管理の視点から施設価値を最大化します。
- ・経営、管理、日常の三つの目線から実施内容をブレイクダウンし、かつ各層からの実施評価を積み上げることで、貴県・施設利用者・施設管理者全てに価値のある施策を取組みます。
- ・施策は、機能保全策として有効な点検方法を「抜け漏れなく」実施する『**予防保全**』、危険防止及び快適空間を提供する『**運用管理**』、LCC(ライフサイクルコスト)に配慮した『**修繕**』の3点に特化します。



**●予防保全：敷地内工作物の維持管理業務**

- ・現在に引き続き、利用者の活動を妨げないよう、修繕や全館清掃は閑散期やメンテナンス日に集中的に行います。
- ・スタッフが適宜巡回し、工作物等の異常の有無を確認します。設備不具合兆候を見逃すことなく対処することで、確実な安全性を追求します

**●運用管理 1：備品等管理業務**

- ・活動で使用した後は作動確認を行い、故障や破損が生じた備品は迅速に補修を行います。
- ・修理等を行った際には、神奈川県教育委員会に報告します。
- ・貸し出し備品は月2回程度、点検・整備をします。(キャンプファイヤーの火の玉準備セット等)
- ・消耗備品についても毎月在庫状況を確認します。
- ・活動終了時に消耗備品の在庫確認を行い、必要があれば迅速に補充します。
- ・備品倉庫は常に整理整頓を心がけ、紛失等のないよう管理します。

●運用管理 2： 利用者の声を反映した新規備品の購入

- ・Wi-Fi を管理棟の集会室・ロビー及びかわせみ棟ロビーに設置しました。特に、指導者や大人の利用者からは非常に好評をいただいています。
- ・男女浴室のそれぞれにドライヤーを設置しました。
- ・女性用はマイナスイオンの発生するドライヤーを設置するなど細やかな気遣いと利便性に利用者からは、たくさんの『満足』の声をいただきました。



<Wi-Fi>



<浴室に備えられたドライヤー>

●修繕 1： 積極的な修繕の実施

・当グループでは、上記の方針（施設長寿命化・ライフサイクルコスト軽減）に基づき、積極的に施設の修繕を実施した結果、平成 28 年度から令和元年度の間で、合計 311 件の修繕を実施しました。

平成 28 年度	26 件	平成 29 年度	79 件	平成 30 年度	127 件	令和元年度 (12 月時点)	79 件
----------	------	----------	------	----------	-------	-------------------	------

■事例①：トイレ快適性の向上

- ・合計 75 基のトイレを洋式化し、合計 18 基のトイレを温水洗浄便座化することで快適性を向上させました。
- ・集会室の男子小便器にサニタイザー(除菌、芳香、尿石による詰まり防止する製品)を設置しました。
- ・全小便器デオライト(尿石除去剤)洗浄実施し、『匂いがなくなった・キレイ』との高評価を得ました。
- ・トイレ個室に『荷物フック掛け』を設置しました。



<トイレ洋式化 工事報告書>



<トイレ温水洗浄便座化 >



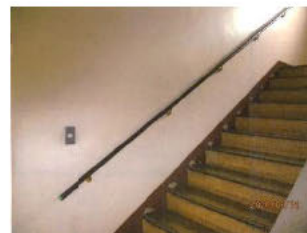
<トイレ尿石除去剤洗浄 >

■事例②：施設のバリアフリー化

- ・食堂前のテラスを修繕し、『バリアフリーBBQ 場』を新設しました。
- ・管理棟 2 階への階段に手すりを設置しました。



<バリアフリーバーベキュー場>



<管理棟 手摺>

■事例③：職員のスキルを生かした自作の修繕

- ・宿泊室のロッカー108 個を自作しました。
- ・休憩テーブル・椅子を自作し、設置しました。



■事例④：危険リスクの回避

- ・第一ファイヤー場の『火の玉落とし』を再建しました。危険であるサインも掲示して安全にプログラムを楽しむための修繕を行いました。
- ・場内の案内看板を更新し、現在地を分かりやすく表記しました。道に迷ったときの手助けになるよう整備しました。
- ・浴室の脱衣所床面を張替え、転倒などのリスク回避を行いました。(壁修繕も実施)



<火の玉落とし>



<場内の案内看板>



<浴室の脱衣所>

●修繕3：今後の修繕計画

・今後必要となる修繕項目については既に洗い出しを開始しています。利用者の声を踏まえた上で、当グループは設備の劣化状況・修繕予算・修繕時期等のご提案を行います。貴県と協力し合いながら更なる施設の長寿命化を目指します。

【修繕検討項目】

再塗装	野外炊事場トイレ
	グラウンドトイレ内外壁
	第3野外炊事場屋根
	ロッジ内壁
	宿泊棟鉄骨、窓枠塗 ※職員作業によりコストセーブを想定
張替え	グラウンドトイレ内仕切り壁
	ロッジ内床
	せきれい棟1階天井
	管理棟集会室床板
増設	野外炊事場照明
	施設内外灯
	宿泊棟エアコン設置
植栽整備・外構工事	浴室中庭整備庭園灯設置
	りんどう2・3棟外構の階段整備
	グラウンド整備(獣害防止)

**ウ** 防災・防犯等の安全対策についての実施方針

(自衛組織の編成及び訓練の実施、対応マニュアルの作成、夜間警備についての実施方針を記載してください。)

**● 自衛組織の編成及び訓練の実施**

- ・当グループでは消防に関し、消防法に基づき定期的に消防訓練を実施しています。
- ・自衛消防隊については、隊全体の統括・各班への指揮を執る本部の他、通報連絡班、消火班、避難誘導班、搬出班、防護処置班等の班が各任務を割り当てられています。また、消防訓練に関しては、火災発生時に各班が機動的に動けるよう訓練を実施します。
- ・加えて、本施設は管理棟だけでなく、かわせみ棟、宿泊棟、キャンプサイト等火元になり得る箇所が多数あるため、各箇所それぞれに火元責任者を任命し、対応を図っています。

班 別	任 務
本 部	1 自衛消防隊の統括と指揮
	2 各班への指示と情報の収集
	※自衛消防隊長…所長 ※自衛消防副隊長…副所長
通報連絡班	1 消防機関に対する通報 2 利用団体への通報、連絡 3 消防隊への情報提供
消火班	1 消火器、消火栓による消火作業 2 消防水利の保安、補給
避難誘導班	1 避難者の誘導、確認 2 非常口の開放
搬出班	1 重要物件の搬出、管理
防護処置班	1 電気、ガス、危険物の安全措置
救護班	1 負傷者及び被救助者の応急救助

<愛川ふれあいの村 自衛消防隊>

**● 対応マニュアルの作成**

- ・当グループでは、大きく分類し「3 種類のマニュアル」を活用し、施設運営を行います。
- ・マニュアルは、運営をしていく上での指針、及び属人的な運営とならないためのルールとなるものです。マニュアルを作成・改訂していくことで、運営の高品質化及び均質化を目指します。

**<3 種類のマニュアル>**

- ① 本施設特有のマニュアル(防災のための広域避難所マニュアル等)
- ② 当グループが運営する類似施設(指定管理者運営施設)のマニュアル
- ③ 代表団体東急コミュニティーの全社的なマニュアル

**● 本施設特有のマニュアル作成 ～広域避難所運営マニュアルの策定～**

- ・本施設のマニュアルの代表例が「広域避難所運営マニュアル」です。
- ・本施設は、愛川町が県に避難所申請をしたことで、県公認の広域避難所となっています。
- ・「神奈川県立愛川ふれあいの村広域避難所運営マニュアル」を策定し、避難所を運営する上での要点をまとめています。

**(1) 目的**

大規模地震等の発生に伴い、本施設が避難施設として使用される場合を想定しこれを定める。

**(2) 2つのポイント**

**① 複数の避難使用箇所を設定**

第一次～第三次の避難使用箇所を設定し、避難所として、施設内で優先すべき箇所を設定。

※第一次避難使用箇所：グラウンド、第2 ファイヤー場周辺

**② 幅広い方が集まることを想定**

「避難所生活共通ルール」等子供も見ることがあるものは、ふりがなを振って誰にでも対応できるよう整備。



●類似施設（指定管理者運営施設）のマニュアル活用

・代表団体東急コミュニティー約 110 件（業務委託含む）の指定管理者実績、構成団体国際自然大学校は約 10 件の指定管理者実績があり、施設ごとのマニュアルを整備しています。

・施設特有のマニュアルもある一方で、共有できるものもあるため、使用できるものは本施設にも活用することを検討します。

【東急コミュニティー指定管理者施設 整備マニュアル一例】

- |                  |              |
|------------------|--------------|
| ①マナーマニュアル        | ⑧事故対応マニュアル   |
| ②アレルギー食対応マニュアル   | ⑨地震災害対応マニュアル |
| ③ノロウイルス事前対策マニュアル | ⑩火災予防マニュアル   |
| ④ノロウイルス事後対応マニュアル | ⑪施設管理マニュアル   |
| ⑤野外活動マニュアル       | ⑫温度管理マニュアル   |
| ⑥山岳間部事故防止マニュアル   | ⑬HP 改ざん時の    |
| ⑦トラブル・苦情マニュアル    | 不正アクセス時の対応   |
|                  | ⑭主催事業受付マニュアル |

●全社的なマニュアルの共有

・代表団体東急コミュニティーでは、災害時に迅速かつ的確に対応出来るよう、「地震災害対応マニュアル」「都市型水害対応マニュアル」「危機管理マニュアル」を整備しています。

・各種マニュアルには、予防対策と発生後の対応等について定めています。



<地震対策マニュアル>

<都市型水害対応マニュアル>

<地震災害対応マニュアル>

●当グループマニュアルの定期的な更新と閲覧

・緊急時の対応マニュアルに基づき、災害・傷病人・故障など様々な事例に対処しています。

・震災などの災害対応や、MFA 講習(詳細 P39)などを実施しています。

・いずれのケースも利用者を第一に対応し、対応後は、調査による原因の究明や対応をマニュアルに落とし込み、随時更新していくことで、より『愛川ふれあいの村』のマニュアルとしての精度を高めます。

・また、スタッフ間で定期的にマニュアルを閲覧することで、緊急時に慌てずに冷静に行動できるように備えます。

●夜間警備 1 : 1 日 4 回の巡視点検実施

・夜間警備については、仕様書の回数（1 日 3 回）を超える 1 日 4 回の巡視点検を実施しています。

・巡視点検は、防犯・防災面において大変重要です。

・また、本施設は広大であるため、1 回あたり約 1~2 時間をかけて巡視を実施しています。

・また、現場スタッフが積極的に所内を巡視し、利用者への声がけを行います。そうすることで、危険因子を取り除き、利用者の安心感を高めます。

・加えて、屋外で作業する施設管理担当・外構担当や、清掃員との情報交換を密に行い、不審者や危険生物等の情報を早期に入手します。

警 備 日 誌		所長	副所長	警備係長
警備年月日	曜日	天候	警備係氏名	
年度	年 月 日		目	
巡回記録				
巡回時間	巡回経路	火災点検	防犯確認	その他記録事項
連絡・引継・その他				
駐留時間	巡回開始時間	巡回終了時間	巡回開始時間	巡回終了時間
警備係長印(2名)	全警備係	巡回・状況		
副所長印(1名)	全警備係	巡回・状況		
警備係長印(1名)	全警備係	巡回・状況		
所 長	副 所 長	警 備 係 長		
○				
△				

<愛川ふれあいの村 警備日誌>

●夜間警備2：防犯カメラの設置・導入

- ・安全性の向上に向けて、防犯カメラの設置・導入をしています。
- ・管理棟事務所2階外縁(設置)から①正門方面(門の出入り監視)、②体育館方面(俯瞰)、③集会室入り口から前庭・正門方面(俯瞰)④許可者駐車場車庫から許可者駐車場入り口の合計4箇所を設置しています。

●夜間警備3：機械警備の導入によって期待される効果

- ・人(警備員)と、機械(防犯カメラ)による二重の監視の目により夜間警備を実施していますが、さらなる安全性の向上に向けて、機械警備を導入します。
- ・機械警備は、不審者侵入を検知するパッシブセンサー及び画像センサーに加え、職員もしくは利用者が非常時に押す緊急ボタンを設置することで、警備員以外の方による通報を可能とします。
- ・また、現在本施設においては、宿泊者の有無を問わず夜間警備を2ポスト配置しています。他施設では宿泊者不在時は夜間警備を無人化もしくは1ポストとする事例もあるため、本施設でも上記事例を導入し、体制の効率化を図ります。

【設置予定の機器】

カード型非常用  
押しボタン

携帯型非常用押しボタン。  
電池寿命も約3年と余裕を持った設計です。



次頁の図中★

パッシブセンサー

天井・壁・柱などに設置し、検知体と背景の温度差を検知します。人体のわずかな動きも敏感にキャッチします。



次頁の図中★

画像センサー

センサーと画像により、侵入者を検知します。発報の瞬間から現場画像と音声をガードセンターへ送信します。



次頁の図中★

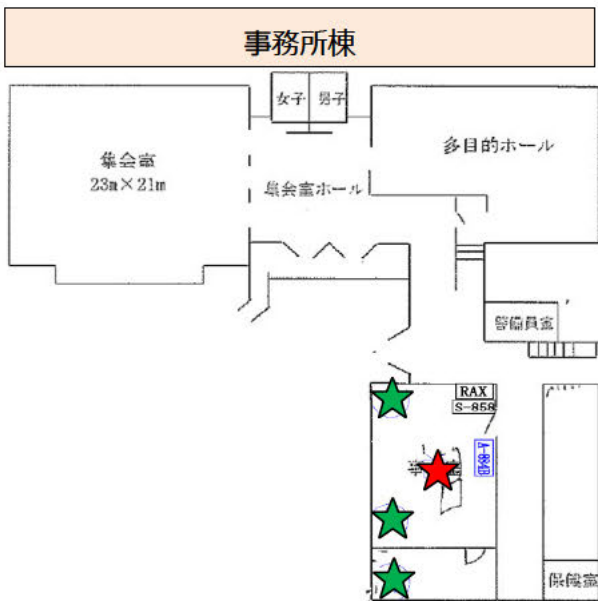
非常用押しボタン

既設の非常用押しボタンを利用し、事務室での鳴動および、ガードマンの駆けつけを実施します。



次頁の図中★

【機器設置予定箇所】





## I サービスの向上について

愛川ふれあいの村

## 3 利用促進のための取組、利用者への対応、利用料金

- ・「自然体験」「生活体験」の2つの体験を柱とした主催事業の展開
- ・学校受け入れ機関としての支援強化

## (1) 自然体験活動事業の実施方針及び学校教育における自然体験活動の推進

## ア 年間を通じより多くの利用を図るために実施する自然体験活動事業の実施方針、内容等

(ふれあいの村の立地条件を活かし、どのような内容の自然体験活動事業を行い、サービスの向上につなげていくのか、具体的な取組みを記載してください。)

## ● 児童・生徒・青少年の「生きる力」をはぐくむ魅力的な事業開発

- ・現在の学習指導要領の理念となる「生きる力」をはぐくむ為、「自然体験」のみならず、本施設周辺のフィールドを活用した「生活体験」も取り入れながら、魅力的な活動を実施します。
- ・本施設で「自然体験」「生活体験」プログラムを提供することで、地域・多世代交流を促し、施設の設置目的を達成します。

## ● 自然体験活動の専門家による事業

- ・36年以上にわたり自然体験活動を実践している国際自然大学校のノウハウを活かし、多彩で利用者のニーズに応えた事業を企画、展開します。



## ● 幅広い対象者が参加できる事業

- ・幼児から大人、障がい者や指導者など、幅広い立場や年代を対象にした事業を実施することで、生涯学習事業を実施します。
- ・応募者が定員を上回る事業については、抽選を行い公平性の確保に努めます。



## ● 安全管理の徹底

- ・下見、危険予知を行い、安全管理マニュアルに沿ってプログラムを実施します。
- ・怪我、事故、地震、災害等の緊急時マニュアルを整備し、緊急時に備えます。地域の医療機関と連携を強める他、職員研修で非常時に備えます。

## ● ニーズの高い主催事業の継続

- ・新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、3月の主催事業が2事業中止になったにも関わらず、平成31年度の本施設の主催事業は、定員を大きく上回る応募がありました。今後も県民のニーズに応えるために、要望の高い事業については、継続して実施します。

平成31年度主催事業実績：定員1,650名⇒1,753名参加

●ふれあい活動を促進する4つの主催事業テーマ

・施設の設置目的を達成するために、以下の4つのテーマに沿って主催事業を実施します。

① 青少年教育

② 生涯学習

③ 地域交流

④ 指導者養成

児童、生徒、青少年等が  
自然の中での体験及び人との交流を通じて  
自立心、協調性等を育む

① 青少年教育

- ・生活体験、自然体験活動を通して、挑戦して得られる自己肯定感を養います。
- ・小学低学年対象の「はじめてのお泊りキャンプ」や小学高学年対象の「あいかわサマーキャンプ」等、自然体験活動を通して青少年の健やかな育成に寄与します。



No.	事業名	概要	対象	日数	実施
1	森のわんぱくキャンプ	野外力検定を通して、野外技術の習得をはかる。参加者が習得のために工夫する過程を通して、自主性やチャレンジ精神を育む。	小4 ～6	1泊2日	4月
2	あいかわサマーキャンプ	異年齢集団における生活体験、水辺の体験を中心とした様々なチャレンジを通して、子ども達の自己肯定感、社会性を育む。	小5 ～高3	3泊4日	8月
3	はじめてお泊りキャンプ	宿泊体験や自然体験、野外炊事などを通じて、自主性と協調性、自己肯定感を養う。	小1 ～3	1泊2日	8月
4	アドベンチャーキャンプ	野外炊事、仏果・高取山登山を通じて、自主性と協調性、チャレンジ精神を育む。	小3 ～6	2泊3日	9月
5	<b>NEW</b> 火おこしマスターキャンプ	私たちの生活に欠かせない火について、「火を活用し、火を学ぶ」体験を通して、火の大切さを学ぶとともに、生きる力を高める。	小1 ～5	1泊2日	1月
6	<b>NEW</b> チームでチャレンジハイク キャンプ	異学年でチームを作り、ロングトレイルにチャレンジする。協力や信頼を学ぶとともに、困難に立ち向かい克服することで「生きる力」を育む。	小3 ～6	1泊2日	3月



② 生涯学習

- ・幼児や親子の事業、障がい者など幅広い世代を対象にした事業です。
- ・「あいかわ森のようちえん」や、「親子でみそづくり」等、様々な世代や対象に応じた生涯学習の支援を行います。



No.	事業名	概要	対象	日数	実施
1	親子で楽しむ！ あいかわ森のようちえん	幼児の自然体験を目的に、親子での日帰りの体験活動を展開し、遊びの中で感性を育むとともに、自然環境への興味関心を深めるきっかけとする。	年中 年長 家族	日帰り	5月 7月 9月 11月
2	親子でお泊り！ あいかわ森のようちえん	幼児の自然体験を目的に、親子での宿泊の体験活動を展開し、遊びの中で感性を育むとともに、自然環境への興味関心を深めるきっかけとする。	年中 年長 家族	1泊2日	3月
3	親子でアウトドアクッキング	家族や家族間のふれあいを通じてアウトドアクッキングにチャレンジし、体験活動の魅力を体感するとともに、災害時でも活用できる野外スキルを身につける。	小学生を含む家族	日帰り	6月
4	<b>NEW</b> 親子でエンジョイ！夏休み	夏休みに家族でキャンプができるための野外の基本スキルを伝え、自然体験活動のすそ野を拡げる。また家族の共有体験を増やし、絆を深める。	家族	1泊2日	7月
5	親子でお泊り！テント泊	家族でテント泊ができるための基本スキルを伝え、自然体験活動のすそ野を拡げる。また家族の共有体験を増やし、絆を深める。	小学生を含む家族	1泊2日	10月
6	親子でタッチオープン	タッチオープンでのクッキングを通して、アウトドアの魅力を伝えるとともに、家族の共有体験を増やし、絆を深める。	小学生を含む家族	1泊2日	12月
7	親子でみそづくり	親子で伝統的食品である味噌や豆腐作りにチャレンジし、先人の知恵や工夫を学ぶ。同時に、手作りのよさを知るとともに、安全安心な食べ物への関心を高める。	家族	1泊2日	2月

### ③ 地域交流

- ・地域団体や地元住民同士の交流を図る事業です。
- ・地元団体が出展する「紅葉まつり」は地域との連携を図ると共に、団体相互のふれあいを促進します。



No.	事業名	概要	対象	日数	実施
1	ジュニアサッカーフェスティバル	サッカークラブ同士の交流を図り、サッカー技術の向上のための情報交換を行う（練習試合、合同サッカー練習、レクリエーション、指導者情報交換等）。	小3・4 及び 指導者	1泊2日	12月
2	紅葉まつり	多くの人に愛川ふれあいの村を身近に感じてもらう機会として実施する。村利用者や近隣の方々、地元団体の協力を得て、秋の自然（紅葉）を楽しむとともに、参加者同士の交流も深める。（秋の味覚コーナー、コンサート、フリーマーケット、クラフト教室等）	一般	日帰り	11月

### ④ 指導者養成

- ・青少年を指導する大人を育成する事業です。
- ・「野外活動講習会」等、本施設職員及び神奈川県学校野外活動研究会等の外部講師からノウハウを伝えることで、青少年や学校利用の活性化や質の向上に貢献します。



No.	事業名	概要	対象	日数	実施
1	野外活動講習会 ～キャンプで学ぶ ファシリテーションスキル～	学校の宿泊体験や、子どもを対象とした野外活動に役立つ野外炊事、キャンプファイヤー、ゲーム指導等、野外活動の基礎知識を学ぶ。 (神奈川県学校野外活動研究会との共催)	指導者 教職員	1泊2日	5月
2	<b>NEW</b> 川遊び力UPセミナー	水辺の活動に役立つ安全管理や企画のノウハウを実践を通じて学び、安心・安全に水辺の活動が運営できる指導者の育成を図る。	指導者教 職員	1泊2日	7月