本郷ふれあい公園指定管理業務等仕様詳細書

本仕様詳細書は、高座清掃施設組合本郷ふれあい公園に関する条例（令和元年条例第3号。以下「条例」という。）及び高座清掃施設組合本郷ふれあい公園に関する条例施行規則（令和元年規則第6号。以下「規則」という。）に基づき、本郷ふれあい公園の指定管理者が行う業務の内容及び履行方法について定めることを目的とする。

1 業務実施対象施設の概要

- (1) 名称 本郷ふれあい公園
- (2) 所在地 海老名市本郷3611番地1
- (3) 施設の内容 主な公園施設は以下のとおりとし、施設の数及び規格等は別添の施設調書のとおりとする。なお、施設調書は公園整備工事の施工により変動が生じる可能性があります。
 - ア 擁壁施設：場所打ち擁壁、コンクリートブロック擁壁、土留め
 - イ 給水設備：水栓類、循環設備、散水施設、給水管
 - ウ 雨水排水設備：貯留施設、側溝、管渠、集水桝・マンホール、地下排水
市道715号線からの路面排水を含む
 - エ 汚水排水設備：管渠、汚水桝・マンホール
 - オ 電気設備：照明設備、照明灯、放送設備、監視カメラ、電線管路
 - カ 園路広場施設：アスファルト系舗装、排水性舗装、コンクリート系舗装、土系舗装、石材系舗装、園路縁石、区画線、階段、デッキ
視覚障害者誘導ブロック、植栽ブロック
 - キ 修景施設：水施設（ビオトープ）
 - ク 遊戯施設：遊具（健康遊具、大型複合遊具、幼児遊具）
 - ケ サービス施設：時計台、水飲み場、ベンチ・テーブル、サイン施設
 - コ 管理施設：井戸、門扉、柵、車止め、園名板
 - サ 建築施設：パーゴラ、管理棟、トイレ棟、倉庫棟
 - シ その他施設：マンホールトイレ、トイレ用テント、逆水防止弁
 - ス 植栽：高木、中低木、地被類、張芝、花壇植栽

2 指定管理業務

(1) 維持管理業務等

ア 日常清掃業務

(ア) 主な清掃対象施設

対象施設は、公園内の各広場及び付随するすべての施設とする。ただし、公園灯具など作業架台を要する箇所及び側溝等排水施設の内空部は除く。

(イ) 清掃周期 1回/日（トイレは2回/日とする。）

(ウ) 主な清掃内容

- a 循環設備（噴水設備）の吐口地表部（グレーチング部）堆積物の除去
- b 側溝、集水桝等排水施設地表部（グレーチング部）堆積物の除去
- c 園路、広場等の拾い掃き清掃
- d ビオトープ（流水及び池）のビニール等異物拾い清掃（適宜実施）
- e 遊具の汚れ等の拭き清掃（適宜実施）
- f デッキ、ベンチ等の拭き清掃
- g 総合案内板、サイン、園名板の拭き掃除（適宜実施）
- h 井戸施設の稼働状況確認
- i ロープ柵のロープ損傷、切断等の確認、手すりの拭き清掃
- j 管理棟内部（事務室、休憩室、授乳室、救護室、ロビー、扉、内壁、床面等）の清掃（適宜実施）
- k トイレ棟内部（便器、鏡、手洗い器具、扉、内壁、床面、おむつ替え台等）の清掃（適宜実施）
- l 管理棟、トイレ棟、倉庫棟の屋根雨樋部の掃き清掃（適宜実施）及び照明管球の不点灯時交換
- m 落書き消去、張り紙撤去及びガム等撤去（適宜実施）
- n 草、苔及び流出した土等の除去作業（適宜実施）
- o 吸い殻及びごみ（不法投棄物を含む）、資源物の収集、運搬及び処分

(エ) その他

- a トイレットペーパーや水石鹼等の衛生消耗品をきらすことのないように、補充すること。
- b トイレ及び授乳室の清掃時は「清掃中」の立看板を設置する。

イ 定期清掃業務

(ア) 主な清掃対象施設

- a 噴水施設
- b 管理棟、トイレ棟、倉庫棟

(イ) 清掃周期 1回/月

(ウ) 主な清掃内容

- a 噴水施設
 - ・噴水広場部舗装面等のブラシ清掃
 - ・噴水桝部分の堆積物の除去
 - ・噴水口、スクリーン等の清掃
- b 管理棟、トイレ棟、倉庫棟
 - ・照明器具、窓、床等の拭き清掃、屋根上部及び雨樋の堆積物除去

ウ 特別清掃業務

(ア) 主な清掃対象施設

- a 散水施設（ミストノズル）
 - b 雨水排水設備
 - c 汚水排水設備
 - d ソーラー型照明灯
 - e 管理棟、トイレ棟、倉庫棟
- (イ) 清掃周期 1回／年（ただし※は2回／年とする）
- (ウ) 主な清掃内容

- a 散水施設（ミストノズル）
 - ・夏季の初稼働前、秋季の稼働終了時にノズル汚れ等の清掃
- b 雨水排水設備
 - ・側溝及び集水桝及び浸透桝内の堆積物除去
- c 汚水排水設備
 - ・汚水桝の堆積物除去
- d ソーラー型照明灯
 - ・ソーラーパネルの拭き清掃
- e 管理棟、トイレ棟、倉庫棟
 - ・空調フィルター※、換気扇の清掃※、床面ワックス掛け※
 - ・外壁等の拭き清掃、建物屋根部の洗い清掃

(エ) その他

清掃業務によって発生した廃棄物は、指定管理者の責任と負担において処理すること。

エ 保守点検業務

(ア) 循環設備保守点検

- a 対象施設 噴水制御盤、噴水循環ポンプ、貯水槽、滅菌装置
- b 点検周期 稼働の日
- c 点検内容 稼働状況確認、薬剤補充

(イ) 散水設備保守点検

- a 対象施設 ミストユニット、ノズル、水道加圧装置、ミスト制御盤
- b 点検周期 夏季の稼働前、稼働の日
- c 点検内容 稼働状況の確認

(ウ) 放送設備、監視カメラ保守点検

- a 対象施設 放送スピーカー及びアンプ、監視カメラ設備
- b 点検周期 放送設備は1回／月、監視カメラ設備は日常
- c 点検内容 放送設備は試験放送
監視カメラ設備はモニター画像の確認

(エ) 雨水貯留槽保守点検

- a 対象施設 雨水貯留槽
- b 点検周期 4回／年

c 点検内容 点検口での貯水及び堆積物の確認

(オ) 井戸施設保守点検

a 対象施設 井戸制御盤、井戸圧力タンク、量水器、受水槽

b 点検周期 日常

c 点検内容 稼働状況の確認

(カ) 公園施設点検

点検は、予防保全型管理の考え方にに基づき、施設の劣化や、国の指針等で示されている有害なハザードを早期に発見し、施設による事故を予防するとともに、適切な維持管理業務を行うことを目的に行うものとする。なお、各施設共通事項とし、目視点検を重視し、公園利用者が安全に利用できるように維持管理すること。公園施設の目視点検は、週1回以上として打診、触診を含めた定期点検を月1回以上行うこと。

a 園路広場

破損や陥没、樹木の根茎肥大による隆起等、歩行の支障となる箇所等

b 修景施設

高木及び中木：枯損枝等の確認

c 休養施設

腐朽等の確認：パーゴラ、ベンチ、支柱、ルーバー等の劣化・腐朽等

d 便益施設

時計：パトロールの都度時刻を確認し、必要により時刻の修正を行うこと。

e 管理施設

柵類：支柱の地際の腐食等

公園灯：灯柱の地際及び灯具の接続部の腐食等

側溝：集水桝等排水施設：蓋類の排水施設内部への落下、歪み等

(キ) 空調設備点検

フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律に基づき、対象機器の簡易点検（3か月に1回以上）及び専門知識を有する者による定期点検を必要な頻度で実施すること

(ク) 次の設備機器等について、常時稼働できるように、必要に応じて専門業者による保守点検を適正な回数実施すること

a 自動ドア

b 遊戯施設

オ 警備業務

(ア) 公園内巡回警備

a 対象範囲 公園全域

- b 巡回回数 平日2回/日（10時30分から18時30分まで）
土日祝日4回/日（10時30分から18時30分まで）

- c 主な巡回内容

- (a) 本郷ふれあい公園内の巡回
- (b) トイレ、噴水設備、井戸設備等異常発生時の緊急対応
- (c) 施設の目視点検及び照明の点灯状況確認
- (d) 冬季凍結時の融雪剤散布
- (e) 条例第6条に規定する禁止行為及び迷惑行為の指導

- d その他

22時から翌5時までの間に1回、公園内の不審者や設備の異常の有無を巡回すること。巡回時間は毎回同じ時間とせず、指定時間内でランダムに行うこと。

- (イ) 管理棟警備

- a 対象施設 管理棟

- b 業務内容

管理棟の開館時間外は、建物の安全を確保するために、監視、緊急時の対応などを行う専門業者による建物警備を行うこと。

- (ウ) 防犯カメラ監視

- a 対象施設 公園全域

- b 業務内容

- (a) 管理棟内の防犯カメラモニターにより、公園利用の禁止行為又は、危険行為が行われていないかを監視すること。
- (b) 公園利用の禁止行為又は、危険行為が認められたときは、速やかに現地に赴き指導すること。
- (c) 警察等から犯罪捜査等による防犯カメラ情報を求められた場合は、組合に連絡し情報提供の許可を受けた後に、対応すること。

- カ 植栽管理業務

- (ア) 植栽管理

- a 対象施設 公園内の樹木

- b 管理周期 剪定・刈り込み1回以上/年 除草1回以上/年

- c 業務内容

年間管理計画を作成する。作業中は、公園利用者の安全に十分配慮し、作業後の剪定枝等の処理は、速やかに行い、周囲への散乱を防止すること。

- (a) 高木及び中木

剪定、整枝にあたっては、樹木本来の樹形を崩さないよう留意して行うこと。

常緑木は夏期、落葉木は冬期剪定を原則とするが、公園灯や建

物周辺の樹木については、枝の伸長状態に応じ適宜実施すること。

(b) 低木

安全安心の観点から外部からの視認性を考慮した管理を行うこと。花木等については、発芽分散時期を考慮し、花芽が形成される前に剪定を行うこと。

(c) 草木

西側斜面林等の除草業務については、年1回以上の履行が図られるよう計画的に業務を実施すること。ただし、草木が繁茂し景観上好ましくない場合は、前述にかかわらず随時除草を実施すること。

(d) 芝生

芝生は1年を通じたメンテナンス計画により、美しく保つように努めること。芝の休眠期11月頃から2月頃までは刈り込みや水やりは不要とし、休眠期が明けると2月末から3月初め頃には、冬の間を生えてきた雑草取りや、発芽や発根を促進させ、凹みなどをなくす目土（めつち）入れ、根が密集しすぎた場合に地面に穴を開けるエアレーション、施肥などを実施し、春からの生育期には、除草と刈り込み、水やりを適宜行い、肥料も6月と8月頃に与える等を行うこと。

(e) 花壇植栽

花壇植栽内の面積約330㎡は、植栽計画を策定し、夏季及び冬季の花木等に植え替えて、四季を感じる場を創出すること。定期的な除草と清掃を行い、美しい景観を維持すること。

(f) 病虫害防除（必要に応じ随時）

原則、病虫害に侵された枝の切除等により行うこと。なお、ツバキ等については枝葉が密生することが害虫の発生を促すため、定期的に枝透かし等を実施し、害虫の発生を未然に防ぐこと。

薬剤散布は、農業用水路への浸入が疑われるため実施しないこと。

キ 地下水採取管理業務

(ア) 地下水採取管理

a 対象施設 井戸2箇所

b 管理周期 地下水採取量 1回/日、一定の時間を定めて測定

地下水位測定 1回/月（毎月第1月曜日）

8月10日及び8月16日

12月28日及び翌年の1月4日

※ 測定の方法等は神奈川県生活環境の保全等に関する条例規則（平成9年規則第113号）別表第13 地下水の採取量及び水位の測

定方法等（第77条、第78条関係）による。

c 業務内容

地下水採取量を毎日の一定時間に測定し、地下水位を毎月第1月曜日等に測定して月単位に整理する。

地下水採取量及び地下水位測定の結果は、翌月の第1水曜日までに組合に報告する。

ク ビオトープ管理業務

ビオトープ管理

(ア) 対象施設 ビオトープ

(イ) 管理周期 適宜

(ウ) 業務内容

ビオトープは、その場所の自然な状態を保ち、生物多様性を守るために取り組み、水草の管理、外来種対策、水質の維持、季節ごとの適切な環境整備を実施するため、有識者（ビオトープ管理士等）による指導、地域の環境団体等と連携するなどにより維持管理を行うこと。

ケ 防災施設管理業務

防災施設管理

(ア) 対象施設 マンホールトイレ（便座、トイレ用テント183基）

(イ) 管理周期 1回/年

(ウ) 業務内容

マンホールトイレは、ボックス内部の状況確認と、汚水枳の切替動作確認を実施すること。また、便座、トイレ用テントは、倉庫棟内での保管状況を確認すること。

コ その他施設管理業務

その他施設管理

(ア) 対象施設 逆水防止弁、強制排水ポンプ

(イ) 管理周期 1回/年以上

(ウ) 業務内容

農業用水ポンプ室からの排水管流末に設置している逆水防止弁の動作確認と強制排水ポンプの動作確認を実施すること。

(2) 利用の承認業務

「基本仕様書 4 指定管理者が行う業務 (8)利用の承認業務」に定める本郷ふれあい公園の利用料金等は以下のとおりとする。（条例別表 第5条第1項各号に掲げる行為をする場合の項参照）

ア 利用の承認業務の概要

指定管理者は、条例第29条の規定により、次に掲げる行為について利用者からの申請を受け、承認を行い、管理上必要な条件を付すことができる。

(ア) 露店商、行商、募金又はこれらに類する行為をすること。

- (イ) 業として写真又は映画を撮影すること。
- (ウ) 興業を行うこと。
- (エ) 競技会、展示会、博覧会又はこれらに類する催しのため公園の全部又は一部を独占して使用すること。
- (オ) 花火、キャンプファイヤ等火気を使用すること。

イ 利用料

指定管理者は、以下の金額の範囲内で利用料金を収受することができる。

行為の区分	単位	期日の単位	利用料
露店商、行商、募金その他これに類すること。	1件	日	250円
競技会、展示会、博覧会その他これらに類すること。	1平方メートル	日	10円
業として写真を撮影すること。	写真機1台	日	500円
業として映画を撮影すること。	1回	日	5,000円

なお、その他定めのない事項については、組合長と指定管理者との協議により定めるものとする。なお、条例第34条第3項の規定に基づき、指定管理者は、利用料金の減額又は免除をすることができます。

3 自主事業の実施

(1) 物販等事業

ア 公園利用者の利便性の向上に資するため、管理運営を行っている公園施設において、売店や自動販売機、駐輪場等を設置することができる。この場合において、指定管理者は、条例第8条に基づく公園施設の設置許可を得なければならない。

イ 提供・販売する内容、方法及び料金等は指定管理者が定めるものとする。この場合においても、事前に組合長と協議し、承認を得なければならない。

(2) 企画事業

ア 公園利用促進を目的とした事業を積極的に提案し、実施すること。特に、年間を通じて継続的な利用が見込めるように実施すること。

イ 企画事業を実施する場合には、その内容及び参加料金を徴収する場合には参加料金の額について、事前に組合の承認を得ること。

ウ 事業を企画実施する場合は、公園の利用目的内で行われている指定管理者以外が行う行事等について、優先するなど十分に配慮すること。

エ 組合等が行うイベント事業について協力すること。また、令和8年4月の

公園全エリアの利用開始にあたり開園イベントを行うこと。

(3) その他事業

ア その他、施設（花壇、植栽地等）を利用した公園の利用促進・利便性向上等を考慮した事業を提案し、実施すること。

イ 指定管理者は、自主事業を実施するにあたって、必要に応じ自らの負担で施設の設置・改修工事等を行うことができる。

ウ 施設の設置・改修工事等を行う事前に、その内容について組合の承認を得ることとし、指定期間終了時には自らの負担により原状に復すること。

4 その他

施策事業等への協力

組合及び公共的団体（自治会等）が実施する事業については、日程調整を含めて積極的に協力すること。