

# 馬場花木園特記仕様書

## 1 概要

所在地	鶴見区馬場二丁目20-1
公園の沿革や特徴、現指定管理期間中の改修等の状況等	鶴見区西部に位置する馬場花木園は、豊かな緑に囲まれた、市内では珍しい和風の庭園です。ここは以前、ぼたん、しょうぶなどが楽しめる場所として知られていました。現在は、池の蓮や池のまわりを中心に、これらをはじめ、四季おりおりの花々を楽しむことができます。また、この公園は開園時間に制限を設けています。 開園時間：9時～17時（夏季は18時まで）
面積	21,564.98㎡（公園全体面積。風致公園）
有料施設	なし
付帯設備	池、菖蒲田、梅林、ボタン園、山野草園、休憩棟（茶室）古民家など
施設等	<p>1 管理棟</p> <p>（1）建築面積 161.5㎡</p> <p>（2）主要施設 無料休憩所、事務室、トイレ等</p> <p>2 休憩棟</p> <p>（1）建築面積 172.7㎡</p> <p>（2）主要施設 和室（8畳、6畳、4畳）、水遣等</p> <p>（3）利用目的 茶道、華道、句会、読書会、講演会、研修会等文化活動の会場</p> <p>3 古民家（主屋）</p> <p>（1）建築面積 149.02㎡</p> <p>（2）主要施設 和室（8畳2間）、囲炉裏、納戸等</p> <p>4 古民家（東屋）</p> <p>（1）建築面積 23.29㎡</p> <p>（2）主要施設 和室（6畳）、囲炉裏等</p> <p>5 詰所棟（古民家主屋奥）</p> <p>（1）建築面積 98.75㎡</p> <p>（2）主要施設 管理人室、トイレ等</p> <p>6 消化ポンプ小屋</p> <p>（1）建築面積 22.16㎡</p> <p>（2）主要施設 ポンプ室</p> <p>7 開園期間、休園日等</p> <p>（1）開園期間 通年</p> <p>（2）休園日 毎月第三火曜日、年末年始（12月29日～1月3日） ※休日の場合はその直後の休日でない日</p> <p>8 開園時間 午前9時～午後5時。ただし、7月・8月は午後6時まで</p>
電気設備等	<p>1 電気設備内容</p> <p>（1）屋内照明設備 公園管理棟、休憩棟、古民家（主屋、東屋）、詰所棟、消化ポンプ小屋（建物廻りの屋外照明含む）</p> <p>（2）屋外照明灯</p> <p>（3）放送設備</p> <p>（4）炎感知器</p> <p>2 機械設備</p>

	(1) 空調設備 (2) 放水銃
--	---------------------

## 2 電気・機械設備点検・修理項目

	管 理 項 目	対 象	内 容	回 数
点 検	炎感知器	主屋 4 基、東屋 1 基	定期点検	1 回/年
	受水槽	水槽内	水質検査 清掃	1 回/年
	放水銃	主屋 2 基、東屋 1 基	定期点検 作動確認	1 回/年
	照明設備	建物内	巡視点検	1 回/年 外観点検・絶縁抵抗 測定・点灯確認等
	負荷設備	分電盤・制御盤	巡視点検	1 回/年 (法定点検) 外観点検・絶縁抵抗 測定・動作確認等
	園内灯設備	分電盤・園内灯	巡視点検	1 回/年 外観点検・絶縁抵抗 測定・点灯確認等
	放送設備	アンプ・スピーカー	定期点検	1 回/年 外観点検・絶縁抵抗 測定・動作確認等
	時計設備	公園時計	定期点検	1 回/年 外観点検・動作確
	空調設備	空調設備	定期点検	4 回/年 (法定点 検)
	消防設備	消防設備	定期点検	2 回/年 (法定点 検)
修 理	照明設備	建物内	ランプ交換	点検時・随時
	園内灯設備	公園内園内灯	ランプ交換	点検時・随時 水銀灯は同等照度 のセラメタ又はL E Dに交換してく ださい
	修繕	各々設備	部品交換等	随時

## 3 特記事項

### (1) 指定管理者制度による公園の管理運営について

指定管理者制度は総務省が「単なる価格競争による入札とは異なるものである」と明言している  
とおり、委託契約の延長ではなく、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施  
設である公の施設について、民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、住民サービス

の質の向上を図っていくことで、施設の設置目的を達成するものです。

ただ単に公募条件を満たす管理運営だけを実施するのではなく、指定管理者のアイデアやノウハウを活用し、指定管理者ならではの管理運営を実現してください。

(2) 各年度の事業計画書及び事業報告書の公表について

横浜市ではすべての指定管理者制度導入施設で事業計画書及び事業報告書の公表を義務付けています。指定管理者は、北部公園緑地事務所の承認を受けた事業計画書及び事業報告書をPDF化し、北部公園緑地事務所に提出してください。北部公園緑地事務所のホームページにて公表をいたします。

なお、設置管理許可制度による施設運営に関する事業は記載しないでください。

(3) 古民家の管理運営について

横浜市から指定候補者へ提示する「旧藤本家住宅主屋及び東屋保存活用計画」に沿った内容としてください。

(4) 建築物の施設管理者点検について

管理棟について、横浜市建築局作成の施設点検マニュアルにより施設管理者点検を実施し、その結果を北部公園緑地事務所に報告してください。報告時期については、北部公園緑地事務所から通知します。

(5) 人員体制について

指定管理者職員の労務環境や業務効率性を考慮し、公園を統括し予算や提案事業を含めた業務全般を指揮監督する統括施設長1名及び副施設長を必ず配置し、提案書には実際の人員配置を必ず明記してください。

(6) 物品の販売等の自主事業については、事前協議において別に設置許可を受ける必要はなく、指定管理区域内の指定管理事業として整理をします。その場合は北部公園緑地事務所から承認を受けるのみで実施可能です。

(7) 月報や四半期報の提出期限については、翌月30日までとします。必ず提出期限内の提出をしてください。期限までに書類の提出がない場合、実績評価での減点対象となります。

(8) 事業計画書の提出期限を事業開始年度の前年1月31日までとします。それ以後、提出された事業計画書の事前協議を必ず北部公園緑地事務所と実施し、確定次第PDF化したものを提出してください。

(9) 事業報告書の提出期限については事業終了年度の翌年5月31日までとします。こちらも事業計画書と同様の対応をお願いします。なお、3月決算以外の指定管理者の場合には北部公園緑地事務所と協議をして、提出日を定めてください。

(10) 休憩棟（茶室）の管理許可について

休憩棟については、指定管理者制度と別の行政処分であり、指定管理者は管理許可により公園駐車場の運営管理を行うものとします。そのため北部公園緑地事務所への許可申請を提出し、許可を受けた後、規定の使用料を横浜市に納入する必要があります。

なお、休憩棟の料金を含むすべての管理運営については、管理許可書の条件に記載した事項を遵守の上、北部公園緑地事務所の指示に従ってください。

(11) 小規模受水槽水道の自己点検について

鶴見区役所福祉保健センターからの通知に従い、小規模受水槽水道の管理者点検及び結果の報告を同区役所福祉保健センターへ行ってください。

(12) 電気設備の管理について

屋外電気設備（園内灯21灯・分電盤2面・時計1面等）の巡視点検（年1回）及び公募要項に規定されている額の修繕（ランプ・安定器交換など）について、指定管理者にて実施するものとします。

なお、巡視点検の結果については、毎年7月末までに、所定の様式にて、環境創造局公園緑地整備課公園緑地設備担当に提出してください。

(13) 電気・機械設備の管理について

指定管理者にて「2 電気・機械設備点検・修理項目」により点検及び修理を実施してください。  
なお、点検報告書は点検後速やかに管理部署まで電子データで提出ください。

(18) 古民家の維持管理について

- ア 定期的に囲炉裏を使用し、くん蒸を行ってください。
- イ 詰所棟下のピットに入る際は酸欠に十分注意し、点検を行う際は必ず複数で実施してください。
- ウ 囲炉裏を使用する際は必ず監視者を配置し、消化を確実に行ってください。
- エ 空調設備は使用しない時は必ずカバーをかけ、囲炉裏を使用する場合は絶対に使用しないでください。

(19) 古民家（旧藤本家住宅主屋）は、大正2年に港北区篠原より当地へ移築された茅葺屋根をもつ歴史的建造物であり、東屋は納屋を茶室として改修したもので、主屋と一体となって農家の屋敷を形成してきた附属屋の貴重な遺構です。

本敷地は丘陵に挟まれた谷戸で、主屋はその北東の丘陵を背に南面して建ち、主屋南西にはかつて谷戸田が広がっていました。この主屋及び東屋を含めた一体的な景観は、往時の本地域の谷戸田の原風景を彷彿とさせ、かつ今に伝える貴重な景観となっているため、「横浜市登録歴史的建造物」に指定されています。維持管理について、北部公園緑地事務所の指示があった場合は、必ず指示に従って業務を実施してください。

(20) 現在指定管理区域の拡張整備工事を実施していますが、拡張区域は平成31年度中の公開を予定しています。公開時期により指定管理料の変更があるため、指定管理料については別途協議とします。

#### 4 課題等（様式24記載事項）

- (1) 古民家（旧藤本家住宅主屋）は貴重な遺構であり、「横浜市登録歴史的建造物」に指定をされていることから、特に応募団体の管理運営方法が重要になります。管理運営方法及び利活用方法について、応募団体の持つノウハウによる提案をしてください。また、指定管理区域の拡張により、新たな区域が追加され、古民家等を含む区域と既存区域との一体的な管理運営をどのように実施し、多くの方々に公園に来場していただくことが可能かを提案してください。
- (2) 和風庭園型の公園であることから、蓮などの様々な魅せる要素も含めて、草本類及び樹木類の特性に応じた、花木園にふさわしい適切な育成管理に関する取組を提案してください。また、花木園では庭園要素もあるため、おもてなしが重要な業務となります。応募団体はCS向上の取組を提案し、その効果も毎年報告してください。
- (3) ボランティアによって、公園運営の支援を受けていますが、公園運営へのボランティアの参加の考え方やボランティアの支援によって、園内のどのような部分で向上が図られるかを提案してください。
- (4) 指定管理区域内に公園の利便性向上や魅力向上を目的として、設置許可が必要な施設を設置することを応募団体が考えている場合は、提案書にどのような施設を設置し、どのような効果が見込まれ、いつ設置するか等を記載してください。ただし、法令等によって設置ができない場合がありますのでその点ご了承ください。
- (5) 拡張区域も含めた、公園利用者数の統計を必ず記録し、月報に記載してください。そのため、受付窓口には必ず人員を配置し、インフォメーション機能の強化もしてください。記録方法は応募団体の提案とします。
- (6) その他公園の特性や維持管理上の課題等に応じた取組があれば、応募団体の創意工夫に基づいて提案してください。

※災害時の緊急対策、安全対策、防犯対策、維持管理等については、該当する様式に必ず提案をしてください。