

神奈川県立愛川ふれあいの村

事業計画書

令和7年6月13日

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

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7年6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	03-5717-1001	
代表者	代表取締役 木村 昌平	FAX	03-5717-1004	
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 6 年 本社を東京都世田谷区に移転</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 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、東急リバブル(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(平成 25 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> <p>令和元年 技術センターが「東急コミュニティー技術研修センターNOTIA」にリニューアル</p> <p>令和 3 年 100%子会社の「コミュニティワン(株)」を統合</p>			
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・リフォーム事業 大規模改修事業 設備改修工事 			
主な実績	<p>管理実績(令和 6 年 4 月 1 日現在)</p> <p>■ビル・施設管理・その他:1,316 件 (内、指定管理 58 件、PFI 33 件)賃貸(ビル):289 件 プロパティマネジメント(ビル・その他):151 件</p> <p>■マンション管理: 合計: 821,213 戸(内、指定管理 242,580 戸)</p> <p>総合管理 483,599 戸 施設管理 337,614 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	令和3年度	令和4年度	令和5年度
	総 収 入	151,368 百万円	168,693 百万円	173,529 百万円
	総 支 出	142,560 百万円	159,308 百万円	163,991 百万円
	当期損益	1,463 百万円	5,603 百万円	523 百万円
	累積損益	66,074 百万円	69,702 百万円	68,697 百万円
応募に関する担当連絡先				
ふりがな 氏 名	いけだ たかし 池田 崇	部署・職名	株式会社東急コミュニティー 営業開発本部 PPP 営業部営業チーム	
電話番号	03-5717-0022	ファクシミリ	03-5717-1084	電子メール t-ikeda@tokyu-com.co.jp

団 体 の 概 要

(令和7年4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	昭和58年4月5日		
沿 革	<p>昭和58年 国際自然大学校設立</p> <p>昭和59年 子供体験教室（子どもの事業）、指導者養成（指導者の事業）開始</p> <p>昭和60年 アウトフitterコース開始</p> <p>昭和62年 実習所開設（指導者の事業）</p> <p>昭和63年 株式会社ノッツ設立</p> <p>平成5年 国際自然大学校日野春校 開設</p> <p>平成11年 にはる自然学校 受託運営開始（平成22年度まで）</p> <p>平成12年 特定非営利活動法人 認証</p> <p>平成15年 日光霧降校 開設</p> <p>平成18年 川崎市黒川青少年野外活動センター 指定管理者として運営開始 埼玉県青少年総合野外活動センター 指定管理者として 運営開始（平成22年度まで）</p> <p>平成19年 埼玉県立名栗げんきプラザ 指定管理者として運営開始</p> <p>平成22年 沖縄校 開設</p> <p>平成23年 神奈川県立愛川ふれあいの村 指定管理者として運営開始 埼玉県立神川げんきプラザ 受託運営開始</p> <p>平成24年 横浜校 開設</p> <p>平成25年 埼玉校、福岡校 開設</p> <p>平成26年 厚木市七沢自然ふれあいセンター 受託運営開始</p> <p>平成27年 京都校 開設 大田区立伊豆高原学園 PFI事業として運営開始</p> <p>平成28年 青山オフィス、神戸校、大阪準備校、大津校 開設 千葉県立水郷小見川少年自然の家 指定管理者として運営開始 川崎市青少年の家 指定管理者として運営開始（令和2年度まで）</p> <p>平成30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 明石市立少年自然の家 指定管理者として運営開始</p> <p>令和3年 板橋区立八ヶ岳荘 指定管理者として運営開始 川崎市王禅寺四ツ田緑地、明石市立少年自然の家 委託運営開始</p> <p>令和5年 Nature Factory 東京町田 指定管理者として運営開始</p> <p>令和6年 川崎市王禅寺四ツ田緑地 指定管理者として運営開始</p>		

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	令和5年度の事業実績 ・自然体験に関する旅行事業：67本 ・参加者数（延べ人数）：1,126名 ・登録ボランティア指導者数：138名 ・学校や企業の指導実績：25事業65本 ・人間関係づくりプログラムの指導実績：23本2,594名 ・管理運営に携わる公共の青少年教育施設：12施設 延べ利用者386,000名				
財政状況 (過去3年間に ついて記入して ください)	年 度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
	総 収 入	596 百万円	640 百万円	791 百万円	
	総 支 出	588 百万円	635 百万円	786 百万円	
	当期損益	7 百万円	4 百万円	4 百万円	
	累積損益	26 百万円	28 百万円	30 百万円	
応募に関する担当連絡先					
ふりがな 氏 名	おの よしあき 小野 芳明		部署・職名	施設運営部	
電話番号	03-3489-6582	ファクシミリ	03-3489-6921	電子メール	y_ono@nots. gr. jp

I サービスの向上について

愛川ふれあいの村

1 指定管理業務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、実績を踏まえた課題に対して適切に対応します。

(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について、具体的に記載してください。)

● 愛川ふれあいの村の設置目的等への理解

- ・愛川ふれあいの村は、子供たちや家族が自然の中で体験や人との交流を通じて、自立心や協調性を育むとともに、心のふれあいを深める「ふれあい活動」のための教育施設と理解しています。
- ・また、当施設は、すべての利用者が安心して自然とふれあい、学び合える場を提供する公共施設です。当グループは年齢、障がい、国籍、宗教などに関わらず、誰もが平等に利用できるよう施設運営において公共性と多様性への配慮を大切にしています。

<ふれあいの村の設置目的>

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

● 現指定管理者としての 14 年間の実績 (東急コミュニティー・国際自然大学校グループ)

- ・当グループはこれまで、上記設置目的を理解し、**本施設を 14 年間指定管理者として運営**してきました。
- ・代表団体東急コミュニティーは約 140 件の指定管理者実績（業務委託含む）があり、**運営管理のスペシャリスト**です。また、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 12 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。
- ・これまでの経験を基に、各社の専門性を組み合わせ、多様なニーズに応える高品質な運営を実現しています。
- ・当グループは豊富な協業実績と経験に基づき、設置目的に則った運営を推進する最適な組み合わせの共同企業体であると自負しています。

■安全・安心な施設運営を実施するサービスの提供

■災害対応、省エネ、資産価値向上の取り組み

株式会社
東急コミュニティー

豊富な管理・運営の知見を活かし
社会課題を解決する
“ソーシャルカンパニー”

NPO 法人
国際自然大学校

「自然」と「地域交流」を通じた
生涯学習事業の提供

■自然と生涯学習事業の企画運営

■地元団体地域との連携

■ホスピタリティのある対応



● これまでの指定管理期間の主な実績について

・当グループは指定管理者として設置目的に則った運営に努めた結果、多くの実績を培ってきました。主な実績は以下のとおりとなります。

①施設利用者満足度について（利用者アンケートより）

・施設利用者アンケート結果では、高い満足度評価を得ております。また、施設運営に係る重大な苦情もありませんでした

Q. 「この施設をまた利用したいか」について

A. 思う 約 99%（約 51%が強く思う、約 48%が思う）

～お寄せいただいた意見（抜粋）～

〈よかった点〉

- ・提供アクティビティーが素晴らしい、面白い
- ・施設がきれい、整備がされている。・自然豊か・安全

〈悪かった点〉

- ・冷房がなく暑かった。（令和6年改善済）・施設の老朽化 ・虫が多い

Q. 「スタッフの対応や印象」について

A. 満足 約 99%（85%が満足、14%がやや満足）

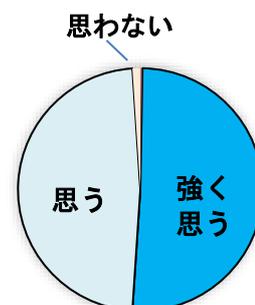
～お寄せいただいた意見（抜粋）～

〈よかった点〉

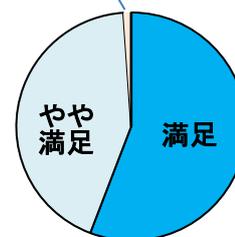
- ・スタッフの対応が快い、親切。スムーズ。指導がいい。

〈悪かった点〉

- ・2 段ベット上段の揺れが心配だった（改善済：点検時にねじの確認・締め直しを徹底）



どちらかと言えば不満



②利用者数について

- ・新型コロナウイルス感染症の影響をほぼ脱し、当施設の利用者数は順調に増加しております。
- ・しかしながら、令和5年の利用者数は8.8万人に留まっており、感染報告前の平成30年における12万人の73%にとどまっています。

〈利用者数推移〉

	H30	R3	R4	R5	(人) 対H30 伸び率
学校等	69,279	28,888	52,942	48,856	71%
団体等	41,780	15,984	25,198	33,957	81%
家族等	5,883	2,113	2,236	3,272	56%
主催事業	3,762	1,560	1,026	1,980	53%
合計	120,704	48,545	81,402	88,065	73%

③主催事業等の実施

- ・職員の直接的な活動支援
（野外炊事 220 件・キャンプファイア-219 件・クラフト 97 件・レクリ-ション 32 件の直接指導）
- ・県内の小学校等や、行政団体に対し出張指導
- ・紅葉まつりの実施など地域住民との良好な関係を継続



④維持・修繕

- ・職員による日常的な修繕の実施
- ・物価高騰による厳しい収支の中、修繕対象に優先順位をつけ、専門業者による修繕の実施
- ・指定管理者に帰責する事故、不祥事なし



<職員による修繕>

● 実績を踏まえた課題認識と指定管理者としての基本方針

- ・これまでの指定管理期間の実績分析より、**施設利用者からは高い評価をいただいております**が、本施設の利用者数は、**依然として、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準には戻っていない状況**です。
- ・次期の基本方針については、当該キーワードと運営方針のもと、課題に対して適切な取組を実施することで、本施設の設置目的の達成及び利用者数の拡大に努めます。

〈実績を踏まえた課題〉

「ふれあいの機会」の創出による利用者数の拡大



〈愛川ふれあいの村 キーワード〉

「自然とのふれあい、仲間とのふれあい」

安心・安全・快適に配慮した新たな取組を通し、利用者の心をつかみファンを獲得します

〈施設運営方針〉

- ①愛川ふれあいの村の存在価値を高め、ファンを獲得
- 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、安心・安全・快適な施設を追求



● 課題に対する主な対応

- ・上記課題について下記の取組により実現を目指してまいります。

- ▶主催事業の実施による本施設の周知（P.20～24 参照）
 - ・青少年育成・・・発達段階に合わせたプログラム設定
 - ・生涯学習・・・子育て支援のための親子向け事業・大人が楽しめる事業
 - ・地域連携・・・地域団体や地元住民同士の交流を図る事業
 - ・指導者育成・・・青少年を指導する大人を育成する事業
- ▶学校教育における自然体験活動事業の推進に向けた考え方及び支援の方策（P.25～27 参照）
 - ・学校の教育活動の「ねらい」の達成を支援
 - ・コロナ禍による活動休止を踏まえた教職員への支援
 - ・いじめ、不登校等の教育課題に対応した自然体験活動事業への考え方
 - ・新しい自然体験活動の場の整備
 - ・施設外の近隣の体験学習場所の紹介
 - ・アクティビティのマニュアルの作成と配布
 - ・教育効果を高める講習の導入
 - ・あらゆる「ねらい」に対応するアクティビティの用意

Ⅰ 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、効果的・効率的な見込みも含めて記載してください。また、主要な業務を委託しない場合はその理由も記載してください。)

● 元請責任についての考え方

- 東急コミュニティーは、委託する業務に対し、元請責任として、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。再委託先に対して作業安全指導、法令順守、品質管理などを徹底し、業務を確実に履行します。

● 委託業務の内容

- 設備管理、清掃、警備業務、食堂運営については、再委託を検討しております。
- ※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
- 再委託業務については、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。

● 再委託先の選定方法（再委託による効果・効率化）

①再委託で重視するポイント

- 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。	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。

②相見積による適正価格の精査

- 東急コミュニティーは再委託先登録制度を設けております。（P.47,P52 参照）
- 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。

③再委託先管理（効率化）

- 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。
- 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「BeSS」によって価格検証を実施しています。
- 「BeSS」では事務所・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。



<BeSS 管理画面>

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

これまでの指定期間で培った実績や経験に加え、東急コミュニティーの維持管理のノウハウを最大限活かした施設提供を実現します。

(1) 施設及び設備の維持管理に関する業務

(有資格者の配置やその効果等、業務の基準や仕様を達成できると考える内容を記載してください。また、委託をする場合は同様に達成できると考える内容を記載してください。)

ア 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・除草についての実施方針

- ・本施設は、広大な自然に囲まれた緑豊かな施設です。そのため、適切な樹木管理・除草は施設の印象に大きく影響します。また、適切な樹木管理・除草は、朽木や落下の危険のある枝木等の把握、整備のためにも重要です。
- ・当グループは、これまでの管理運営経験を踏まえ、**利用者の印象を左右するエリア・利用頻度の高いエリアを「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作業を行います。
- ・重点エリア含め、**これまでの指定期間で培ってきたポイント等を理解した樹木管理・除草業務を実施**することで利用者に対して安全で快適な施設提供を実現します。



● 現指定期間での植栽管理・除草実績

- ・当グループは、植栽管理や除草において現指定期間でも多くの実績を培ってきました。次期指定期間にも**これまでの経験や実績を最大限活用し、施設の安全や快適な環境を提供**します。

<現指定期間での実績（抜粋）>

実績	内容
危険樹木の診断	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設職員による日常的な確認や愛川町森林組合に所属の有資格者による定期的な危険樹木チェック等を行うことで、利用者の安全確保に努めました。 ・調査で見つかった危険樹木については、利用者への注意喚起・立ち入り禁止措置・養生等状況に応じた対応を実施しました。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;"><左：樹木調査 右：注意喚起措置></p>

<p>施設職員による剪定</p>	<p>・施設職員が本施設巡回時に発見した危険箇所（枝が出ている箇所等）や整えるべき箇所については、可能な限り施設職員により剪定を行うことで、施設の安全性や美観向上を図りました。</p> <p>・また、施設職員による剪定を行うことで、外注に係るコストの縮減も図りました。</p>	 <p><施設職員による剪定></p>
<p>倒木の細断・除去</p>	<p>・枯死し、強風で突然倒れた集会室前の桜の大木については、利用者に支障が出ないように、倒木した日の午前中に職員の手で細断・除去して対応を行いました。</p>	 <p><左：倒れた大木 右：職員による細断></p>
<p>乗用芝刈り機の導入</p>	<p>・乗用芝刈り機を 2 台導入し、芝刈りを効率よく実施しました。</p> <p>・乗用芝刈り機の導入により利用の多い夏場のサッカーコートを整備することが可能となり、快適な施設提供を実現しました。</p>	 <p><左：乗用芝刈り機 右：作業風景></p>

● **新たな植栽管理・除草について**

- ・次期指定期間の植栽管理・除草では、下記事項の実施を検討しています。
- ・下記提案事項に限らず、次期指定期間中に発生する植栽管理の課題については、施設をよく知る当社の経験やノウハウを活かして積極的な提案を行い、**施設の存在価値の向上**を図ります。

<次期指定期間でのご提案>

提案事項	内容	
<p>ウッドチップ散布</p>	<p>・自走式木材破砕機を活用し、落ち枝等をウッドチップ化し、テントサイトや登山道に散布します。</p> <p>・処分が決まった樹木を再利用することで、施設環境整備や地球環境の貢献を図ります。</p>	 <p><ウッドチップ></p>
<p>危険樹木の伐採</p>	<p>・施設内の危険木は、落下等により利用者の安全を損なう可能性があります。また、宿泊棟などの建築物に落下した場合には、建築物が破損してしまう可能性も考えられます。</p> <p>・当グループは、引き続き愛川町森林組合による調査や施設職員の巡回点検で発見された危険木については、都度伐採等の対応を行うことで、利用者の安全性の確保と確実な活動施設の提供を実現します。</p>	

● 本施設における清掃・美化の意義・方針

- ・青少年施設である本施設では、「施設をきれいに使うこと」「使用後は清掃すること」という姿勢を身に着けるために利用者が使用した場所については、利用者自身による清掃を行っていただきます。（ただし、状況（新型コロナウイルス感染症拡大等）によっては、一部職員らが清掃します。）
- ・清掃用具を使うときの注意点やシーツのたたみ方など、子ども達にも分かりやすい掲示をすることで、職員や教員がつきっきりにならずとも自らやり方を理解し清掃や布団の片づけができるようにします。
- ・上記のとおり、**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、施設そのものがきれいであることが重要**です。
- ・そのため、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の利用者による清掃を実施しないポイントに対しては、左記のとおり**専門会社による通常清掃・定期清掃を実施**することで常に清潔な施設提供を図ります。

専門会社による清掃項目	頻度
管理棟共用部等の通常清掃	307回/年
レストラン内床面ワックス	4回/年
管理棟・宿泊棟・中央棟ワックス	1回/年
浴室棟床面ワックス	4回/年
レストラン内窓ガラス清掃	2回/年
浴室棟ガラス清掃	2回/年

<専門会社による清掃業務一覧>

● 現指定管理期間での清掃・美化実績

- ・当グループは、県内協力会社による通常清掃や定期清掃はもちろんですが、エアコンのフィルター清掃等は職員が中心となり実施するなど、**施設関係者全体で施設的美観向上と快適性の向上に努めました**。次期指定期間でも、施設をよく知る当社のスキル、ノウハウを活かし、施設や状況に応じた適切な清掃を行います。

<現指定管理期間での実績（抜粋）>

実績	内容
職員によるマットレス清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・ダニの発生リスクを抑制するため、閑散期中にベッドのマットレスを職員で清掃しました。また、職員による清掃により外注費の縮減も図りました。 ・令和5年の2段ベッドの入れ替えに伴いマットレスも新品となりましたが、今後も定期的に上記清掃を行うことで、清潔で快適な状態で利用者を迎え入れる準備をしていきます。
職員によるエアコンフィルター清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊ロッジのエアコンフィルターについては、施設職員による清掃を行うことで、清潔な状態のエアコンを使用できる宿泊環境を提供しました。 ・また、施設職員による清掃の実施により外注に係る費用の縮減を図りました。



<フィルター清掃の様子>

● 体育館床面の特殊施工のご提案

- ・本施設の体育館は耐震工事を実施しており、次期指定期間では改修済の新しい体育館を使用していくと理解しています。今後改修した綺麗な体育館を長く使用するためには、適切なメンテナンスを実施することが重要です。
- ・体育館床板は、文部科学省より平成29年から「水拭き」「ワックス掛け」は禁止されており、左記のような間違ったメンテナンスを行うと反対に床を傷つけてしまい、大きなけがのリスクを高めてしまいます。
- ・そのため当グループは、**体育館床板専用の特殊施工によるメンテナンスを実施**することで、体育館を綺麗な状態で長く維持することに加え、体育館でのけが防止にも貢献します。

● 保健衛生管理の重要性・方針について

- ・本施設が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。
- ・毎年、流行するインフルエンザや現在も注意が必要な新型コロナウイルス対策として、『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。
- ・特にトイレの除菌清掃には、ノロウイルスやインフルエンザ・新型コロナウイルスの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実施します。
- ・除菌清掃の際には、汚染度別に色分けした資料を使用することで、菌の交差汚染を防止します。



<汚染度別の資料>

<除菌清掃>

● 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、嘔吐・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。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。
- ・当グループは、ノロウイルスへの対策を万全に行うことはもちろんですが、万が一嘔吐等が発生した場合には、整備している嘔吐物処理キットを活用して適切な対応ができる体制を構築します。



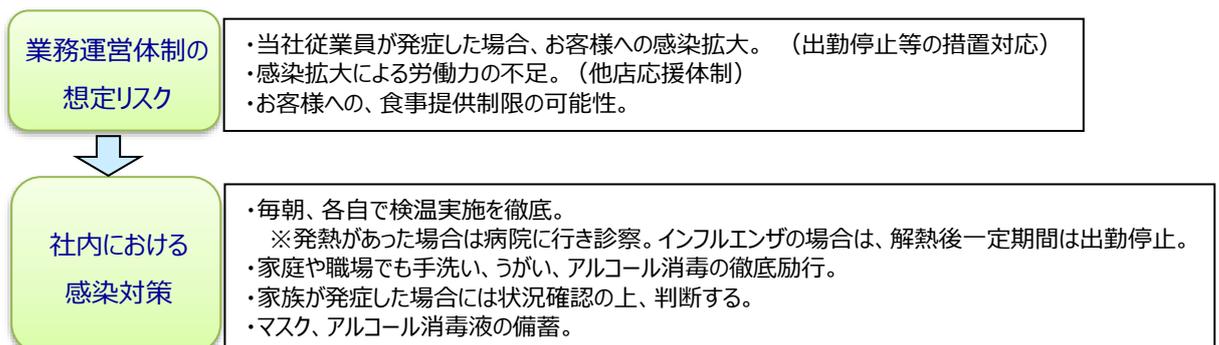
<嘔吐物処理キット>

<防止・対応策>

防止策	嘔吐物処理キットの整備	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

● インフルエンザや新型コロナウイルスへの対応

- ・ノロウイルスに加え、インフルエンザ・新型コロナウイルス対策を下記のとおり行うことで、利用者の安全確保を図ります。
- 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や新型コロナウイルス対応を徹底します。



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。)

● 本施設における維持管理業務の実施方針

・本施設は、開所 50 年以上経過しており、建築面や設備面での破損や不具合が多くなります。そのため、当グループは、**建物や設備等の不具合を抑制し、安全かつ安心して利用いただける施設提供を行うことが、本施設の維持管理業務の役割**と捉え、※ 予防保全の考えに基づく維持管理を実施します。

※適切な日常点検や定期点検で不具合兆候を把握し、迅速・適切な対応を行うことで、施設や設備の延命化を図る考え方



<点検・補修の様子>

- ・本施設では、設備担当として**電気工事士等の資格を有した東急コミュニティー職員を常駐させる効果的な現地体制**(P.49～50 参照)を構築することで、日常的な点検の実施と修繕の一部自営化によるコストの縮減を図ります。
- ・また、当グループが 14 年間の指定期間で理解・把握した「施設特性」や「現状の建築・設備状態」と東急コミュニティーの豊富な維持管理実績に基づくノウハウを最大限活用した維持管理を行うことで、全ての利用者に対して「安全・安心・快適」な施設環境の提供を実現します。

● 施設・設備の維持管理業務

・本施設では、日常点検・修繕等を担う設備担当職員を常駐させ、施設の劣化状況などに応じた適切な維持管理を行うことで、**利用者の安全確保と快適な施設提供を実現**します。

・本施設に関わる定期的な保守点検については、専門会社へ下記記載のとおり委託し、業務基準・仕様・法令を遵守した業務を実施します。

・設備担当による日常点検と専門会社による定期点検の二重点検体制を構築することで、点検品質が向上し、予防保全の考えに基づいた施設・設備の長寿命化を図ります。

・また、現在に引き続き、利用者の活動を妨げないよう、点検・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。

【専門会社による定期点検】

- ・専門性が求められる設備は、専門会社による精密点検を実施
- ・日常点検では発見できない不具合等を確認することが可能

【設備担当職員の日常点検】

- ・外観目視・異音・異臭などを、五感を用いて確認・点検
- ・施設・設備の劣化状況や施設の破損箇所等の不具合兆候を早期発見することが可能

<二重点検イメージ>

<委託する専門会社による定期点検>

	業務名称	実施内容	頻度
専 門 会 社 に よ る 定 期 点 検	自家用受変電設備	・保安規定に基づき有資格者年12回の月次点検、年1回の年次点検を実施	12回/年
	ろ過装置点検	・水質維持や故障予防のため年2回実施 ・ろ過ポンプ、センサー等を確認	2回/年
	浄化槽保守点検	・法定点検を年1回実施 ・有資格者による年2回の汚泥処理を実施	2回/年
	受水槽清掃・貯湯槽清掃	・水道法に基づき年1回の点検清掃を実施 ・槽内の清掃及び水質検査を実施	1回/年
	フロン排出抑制法定期検査	・フロン排出抑制法に基づき有資格者が3年に1回実施 ・フロンガスの漏えいを防ぎ、温室効果ガス排出を抑制する	1回/3年
	消防設備点検	・消防法に基づき年2回の機器点検・年1回の法定点検実施 ・災害時に備え防災機器が正常運転するよう検査	2回/年
	自動ドア保守点検	・機器の不具合が施設利用に直結するため、点検内容・緊急対応において信頼性の高いメーカーメンテナンスを採用	4回/年
	防火対象物点検	・消防法に基づき有資格者による年1回の点検を実施 ・火災による被害を未然に防ぐため、適切に点検を行う	1回/年

● 敷地内工作物の維持管理業務

- ・現指定期間では、下記の通り敷地内工作物の維持管理を実施してきました。
- ・次期指定期間でも敷地内工作物については、職員が適宜巡回し、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。

<敷地内工作物の業務内容（抜粋）>

対象工作物	業務内容
通路・フェンス等	定期的に巡回し破損や危険箇所（倒木や折れた枝木等）の確認 必要に応じて危険箇所の解消（枝木の回収等）・補修を実施
屋外炊事場	巡回を行い、破損の確認を行う。必要に応じて補修を実施
火の玉落とし	耐久力の確認やボルトのゆるみなどの確認
敷地内トイレ	巡回点検時に破損や汚れの確認を行い、迅速に対応
キャンプファイヤー場	定期的に巡回し、破損確認・使用後にも確認

● 備品等管理業務

- ・当グループは、備品を Excel 上でリストを作成し、台帳に基づく日常的な管理を実施します。備品の購入、廃棄等ある場合にはリストを更新することで、最新の管理状態を把握します。
- ・活動で使用した備品については、活動後に作動確認を行い、故障や破損が生じた場合は迅速に補修を行います。なお、修理等を行った際には、貴県に報告します。
- ・貸出備品（キャンプファイヤーの火の玉準備セット等）も月2回程度、点検・整備することで、利用者が安全に使用できる状態を維持します。
- ・備品倉庫については、常に整理整頓をこころがけ、紛失等を防止することによって確実な備品管理を図ります。
- ・石鹼やトイレトーパー等の消耗備品については、活動終了時に在庫確認を行い、必要があれば迅速に補充し、次の利用者の活動に支障が生じないようにします。なお消耗備品についても毎月在庫状況を確認します。

品 名	数量	単位	内訳	場所
会計システム	1	式	PC端末・HD・専用プリンター等	管理棟
レジスター	1	台		管理棟
入金機	1	式		管理棟
入金機用プリンター	1	台		管理棟
ノートPC	4	台		管理棟
ノートPC	11	台		管理棟
複合機	1	台		管理棟
簡易印刷機（リソグラフ）	1	台		管理棟
シュレッダー	1	台		管理棟
非常用発電機	1	台		管理棟
キャッシュレス端末	1	式		管理棟
キャッシュレス端末用Wi-Fiフィルター	1	台		管理棟
キャッシュレス端末用光回線交換機	1	台		管理棟
デジカメ	1	台		管理棟
SDカードリーダー	1	台		管理棟
外付けDVD-R	1	台		管理棟
救急キット	6	セット		保健室
軽自動車	1	台	4WD軽トラ	管理棟
軽自動車	1	台	4WD特装トラック、バン	管理棟
軽自動車	1	台	バン	管理棟
乗用車刈機	2	台		許可車倉庫
手押し式草刈機	2	台		許可車倉庫
自走式枝葉カッター	1	台		許可車倉庫
刈り払機(エンジン付)	9	台		機械棟
刈払作業用防護服	4	セット		機械棟

<備品リスト イメージ>

● 利用者の声を反映した新規備品の整備

- ・これまでの指定期間で利用者の意見を反映し、Wi-Fi を管理棟・集会室・ロビーに設置しました。しかし、本施設を利用する学校の先生や指導者からは、宿泊棟にもWi-Fiを設置してほしいという意見をいただいております。
- ・そのため、次期指定期間でも追加でWi-Fiの設置を検討することで、指導者や大人の利用者の利便性の向上はもちろんですが、タブレットを使用した教育を実施する子どもたちにも活用されることが期待できます。また、上記以外にも利用者の声を反映した備品等の整備ができるよう積極的に取り組むことで利用者満足度の向上を図ります。



<管理棟 Wi-Fi>

● 修繕等についての考え方と実績

- ・当グループは、**現指定期間で合計463件の積極的な修繕を実施**しました。（令和7年5月時点）
- ・上記の修繕実績の中には、利用者のニーズに応えるために新設したものや施設・備品の安全性向上や延命化を図るために実施したものなど様々であり、本施設の価値向上に貢献できるよう努めてまいりました。（詳細下記参照）
- ・また、上記の実績には、**常駐している設備担当による修繕も多くあり、外注に係る費用の縮減にも寄与**しました。
- ・次期指定期間でも、現指定期間で培った多くの修繕の実績を活かし、予防保全の考えに基づき積極的な修繕を行うことで、**施設の安全性や快適性の向上を図ると共に、施設の延命化によるライフサイクルコストの低減も実現**します。

<現指定期間での修繕実績（抜粋）>

修繕箇所	実施背景・実施内容
折りたたみ傘用フック・レインコート掛けの設置（新設）	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者からのお声もあり、各宿泊棟入口に折りたたみ傘用フック・レインコート掛けを新設しました。 ・上記新設により、雨天時利用の利便性向上を図り、利用者の快適性を向上させました。  <p><傘・レインコート掛け></p>
ソーラー式センサーライトの設置（新設）	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内通路は、夜間は非常に暗くなり視界が悪くなるため、敷地内通路等の各箇所に、ソーラー式センサーライトを設置しました。 ・上記設置により利用者の安全性確保を図りました。  <p><ソーラー式センサーライト></p>
宿泊ロッジ鉄柱保護カバー取付（新設）	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊ロッジ（せきれい棟）の鉄柱に右写真のように保護カバーを取り付けました。 ・本施設は元気な小学生等が多く利用する施設です。保護カバーを取り付けることによって、鉄柱に頭をうって大けがをするリスクを下げ、施設の安全性を向上させました。  <p><保護カバー取付></p>
転落防止柵設置（新設）	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊ロッジの2段ベッド上段に転落防止柵を設置しました。 ・2段ベッドから転落してしまうと、大けがを負ってしまうリスクは大きく、最悪の場合は身体に影響が出てしまうことも考えられます。 ・転落防止柵を設置し、転落自体の可能性を低減させることで、より安全で快適な宿泊空間を提供しました。  <p><転落防止柵設置></p>
バーベキューテーブルの補修	<ul style="list-style-type: none"> ・バーベキューで使用するテーブルを補修しました。 ・バーベキューのテーブルを補修することで、本テーブルを使用する利用者の満足度の向上と備品の延命化を実現しました。 ・また、補修を行うことで木材のささくれによるけがの防止も図りました。  <p><テーブルの補修></p>
宿泊ロッジ天井板補修	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊ロッジ天井板の補修を行いました。 ・天井板の補修により、雨漏れが抑制され、快適な宿泊空間を提供しました。  <p><天井板補修></p>

● 今後の修繕計画

- ・今後必要となる修繕項目については、これまでの指定期間での実績に基づき既に洗い出しを開始しています。
- ・利用者の声と劣化状況を踏まえた上で、当グループは設備の修繕予算・修繕時期等のご提案を行います。貴県と協力し、さらなる施設の長寿命化を図ります。

<修繕検討項目（抜粋）>

修繕項目	修繕目的
自然観察路～登山口周辺の整備	<p>・本施設には、山登りを目的に宿泊される利用者がいます。しかし、山登りを行う利用者が使用する本施設の自然観察路から登山口周辺には、階段に木が倒れていて階段を塞いでしまう・草が茂ってしまう等の利用環境の課題があると考えています。</p> <p>・そのため、次期指定期間では、施設職員による日常的な確認に加えて、定期的な芝刈りの実施やウッドチップの散布（P.10 参照）などを実施することで、山登りの利用者が安全かつ快適に本施設を使用していただけるような施設環境に整備します。</p>  <p style="text-align: right;"><芝刈り イメージ></p>
浴室ろ過ポンプ・給湯二次ポンプの交換	<p>・本施設の浴室ろ過ポンプや給湯二次ポンプは耐用年数を超え非常に古く、水漏れ等の不具合も発生しており、いつ故障してもおかしくない状況です。</p> <p>・浴室のろ過ポンプや給湯二次ポンプが故障すると、本施設のお風呂やシャワーが使用できなくなるため、利用者の満足度に影響が出るのが考えられます。</p> <p>・次期指定期間では、上記ポンプの交換を検討することで、故障による利用への影響を抑制し、確実な施設提供に加え、利用者満足度の向上を図ります。</p>
バーベキュー場照明の設置	<p>・バーベキュー場は、投光器のみで電気が少なく夜間は薄暗くなるため、転倒の危険性が高くなるエリアだと考えています。</p> <p>・そのため、次期指定期間では、バーベキュー場にソーラー式センサーライト等の電気機器の設置することでバーベキュー場の安全性の向上に寄与します。</p>  <p style="text-align: right;"><ソーラー式センサーライト></p>
グラウンド内トイレ・野外炊事場内トイレの仕切り壁張り替え	<p>・グラウンド・野外炊事場内トイレ内の仕切り壁は、ベニヤ板がはがれており美観的視点で課題があります。また、ベニヤ板の剥がれによるけがも考えられます。加えて本施設を利用する小さい子どもたちからは薄暗く古く怖いとの意見もいただいております。</p> <p>・そのため、上記のトイレの仕切り壁の張り替えを行いトイレの美観の向上を図ることで、利用者満足度の向上を図ります。</p>

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について

- ・本施設の自衛消防隊は、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、防護処置班等で編成されており、右記の通り各班に任務を割り当てています。
- ・消防訓練についても、火災発生時に各班が機動的に動けるよう消防法に基づき定期的に実施します。
- ・また、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、対応を図ります。



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 消防水利の保全、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

<左：消防訓練の様子 右：自衛消防隊の各班任務>

● 対応マニュアルの活用

- ・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。
- ・本施設では、以下記載の各種マニュアルの活用をすることで、災害・傷病人・故障など様々な事例に対応できる体制を構築します。
- ・実際に各対応を実施した際には、調査による原因の究明や対応を各種マニュアルに落とし込み、随時更新していくことで運営の高品質化及び均質化を図り、利用者満足度の向上を実現します。

< 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）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の策定

- ・本施設特有のマニュアルとして「緊急対応マニュアル」があげられます。
- ・本施設に特化した危機管理マニュアルには、対応フロー等が整備されているため、本施設での火災や地震等の有事の際にも、施設特性に応じた適切な対応が可能となります。
- ・現在の体育館耐震工事に伴い、本施設は避難所として使用されることがよりされるため、施設の最新状況に応じて広域避難所マニュアルを作成します。実沿った最新のマニュアルを作成することで、避難所としての使用に備えます。
- ・また、次期指定期間でも、必要に応じて本施設特有の新たなマニュアルを策定します。



<危機管理マニュアル（抜粋）>

