

東京都立海上公園（南部地区）

指定管理者特記仕様書

第1 公園の概要

1 公園概要

（1）対象公園

本グループの管理対象は、以下の15公園である。

海浜公園：大井ふ頭中央海浜公園、城南島海浜公園

ふ頭公園：品川北ふ頭公園、コンテナふ頭公園、みなとが丘ふ頭公園、
京浜島つばさ公園、京浜島ふ頭公園、城南島ふ頭公園、
東海ふ頭公園、芝浦南ふ頭公園

緑道公園：東海緑道公園、京浜運河緑道公園、大井ふ頭緑道公園、
城南島緑道公園、京浜島緑道公園

（2）所在地・面積等

別紙1「公園所在・面積一覧」、別紙2「公園概要一覧」、別紙3「公園平面図」
を参照すること。

（3）公園施設

別紙4「公園別施設一覧」を参照すること。

2 管理事務所

（1）施設概要

【大井ふ頭中央海浜公園（スポーツの森）】

・大井スポーツセンター（延床面積 1,821 m²）

【大井ふ頭中央海浜公園（なぎさの森）】

・なぎさの森管理舎（延床面積 158 m²）

【城南島海浜公園】

・城南島海浜公園管理事務所（延床面積 210 m²）

（2）開所時間

有料施設を所管する管理事務所については、それらの施設開場時間に対応した時間とする。施設により異なるが、概ね午後9時30分まで開所する必要がある。

（3）業務運営

管理事務所機能は、年末年始を除き、土・日・祝日においても支障なく機能するものとする。管理事務所は、常に公園利用者に開かれた業務運営を目指し、運営に当たっては、業務に支障のないよう人員を適正に配置すること。

第2 各公園の管理運営について

【大井ふ頭中央海浜公園（スポーツの森）】

大井ふ頭中央海浜公園の東側を占めるスポーツの森は、緑豊かな環境の中で各種スポーツやレクリエーションを満喫できる都内でも有数の公園であり、年間を通して多くの都民に利用されている。こうした特性を踏まえ、都民のスポーツ・レクリエーションニーズに的確に対応できるよう運営すること。

陸上競技場、野球場、テニスコート、会議室は利用料金制を導入している有料施設であり、利用に係る料金は指定管理者の収入となる。

【大井ふ頭中央海浜公園（なぎさの森）】

大井ふ頭中央海浜公園の西側を占めるなぎさの森は、臨海部における自然環境の回復を目指し、昭和53年から昭和55年にかけて樹林を中心として淡水池から干潟までの水系や親水護岸としての磯浜などを創出したものである。

なぎさの森の創設理念を踏まえ、今後、植物の多様性の確保や植生の安定管理、水際の自然回復を目指すほか、地域に貢献し、地域に愛される公園としていくために、既ボランティア活動との協働を推進するなど、「森」の効用と存在を広く社会に示していく必要がある。

また、入り江や運河の一部を水域として公園区域に取込み、親水空間として釣りやバーベキューなどのレクリエーションに開放しているため、こうした特性と利用者マナーの向上を意識した管理運営を進めていくことも重要となる。

【城南島海浜公園】

城南島海浜公園は、東京港の南西部にあつて、東京で広大な海を感じることでできる貴重な立地にある。大型船の航行や東京国際空港に離発着する飛行機が間近に見られ、陸、海、空の織り成す様々な変化がこの公園の大きな魅力である。

潮干狩りも楽しめる人工海浜（つばさ浜）、魚釣りができるテラスやスケボー広場、ドッグラン、バーベキューや宿泊のできるキャンプ場・オートキャンプ場（いずれも利用料金制を導入している有料施設）、芝生広場などがあり、グループや家族連れで賑わう。

市街地の公園では見られない特性を十分に活かし、地域等とも連携した公園の活性化によって城南地域の一層の賑わいを目指すことが大きな目標となる。

【品川北ふ頭公園外7ふ頭公園】

ふ頭公園は、休息や軽運動（広場）、修景（噴水、池、花壇、モニュメント、植栽地）、展望（展望広場）のための施設があり、ふ頭地区内の環境整備や港湾労働者のための休息の場を目的として設置したものである。

管理に当たっては、港湾労働者や一般都民の利用に供することを念頭に置くが、放置車や粗大ゴミの投棄などが見られることから、これらを防止するための措置が必要となる。

また、釣り、バーベキュー（直火を使わない等の制限有）ができる場所もあるため、これらの立地や利用状況を踏まえた管理を行っていくことが求められる。

- ① 品川北ふ頭公園には、球技等ができる芝生広場を設置しており、土・日曜日の利用に係る調整は港区教育委員会が行っている。管理に当たっては、同教育委員会と調整することが必須となる。
- ② みなとが丘ふ頭公園には、品川区がキャンプ施設を設置しており、利用に係る調整を行っている。管理に当たっては、同区と調整することが必須となる。
- ③ 芝浦南ふ頭公園には、港区が球技等の可能な運動広場を設置しており、管理に当たっては、同区の教育委員会と調整することが必須となる。また、本公園の敷地内にはレインボーブリッジの橋脚（公園には含まれない）があり、レインボーブリッジの維持管理の際に調整が必要となる。

【東海緑道公園外4緑道公園】

緑道公園は、海浜公園やふ頭公園を緑のネットワークで結び、臨海地域における自然環境の回復や湾岸道路の緩衝緑地帯としての役割を持つ。

運河沿いの釣りの利用や日常の散歩、ジョギングなどの利用機能を併せ持つ公園もあるため、各緑道の実態、機能、利用者ニーズを踏まえた管理を行うこと。

- ① 京浜運河緑道公園の護岸は海岸法に基づく海岸保全施設であり、海岸管理者が改修工事を行う場合がある。工事の際は、現状変更に伴う各種調整が発生する。
- ② 大井ふ頭緑道公園に設置されている雨水調整池には、カルガモ等の繁殖もみられる。水源は雨水であるため、雨量が少ない季節に渇水状態となる場合があり、一定の給水や取水部の清掃等が必要となる。

第3 有料施設

1 概要

以下の有料施設は利用料金制を導入しているため、指定管理者は、その利用料金収入を本グループの管理運営経費に充てるものとする。指定管理者は、東京都海上公園条例で定める金額の範囲内において、あらかじめ知事の承認を得て利用料金を定める。自主的な経営努力を発揮し、利用者ニーズを反映した料金設定の工夫などにより、より良い利用者サービスに努めること。

【大井ふ頭中央海浜公園】

- ・陸上競技場（400mトラック 8コース）※日本陸上競技連盟第三種公認施設

- ・野球場（6面、うち夜間照明付4面）
- ・テニスコート（ハードコート12面、うち夜間照明施設付6面、砂入り人工芝コート夜間照明施設付2面）
- ・会議室（第一、第二A及び第二B）

【城南島海浜公園】

- ・キャンプ場（第一 20 サイト、第二 18 サイト）
- ・オートキャンプ場（22 サイト）
- ・オートキャンプ場附帯設備（電源）

2 施設の運営

有料施設の運営に当たっては、東京都立海上公園指定管理者共通仕様書を参照すること。

なお、大井ふ頭中央海浜公園の野球場及びテニスコートの予約受付は都立公園スポーツレクリエーション予約システムを利用しているため、予約管理センターとの連絡調整を密に行うこと。

第4 管理許可施設

本グループにおける管理許可施設（東京都海上公園条例施行規則に定める施設使用料を支払い、東京都の許可を受けて管理運営する施設）は、以下のとおりである。

【有料駐車場】

- ・東京都立大井ふ頭中央海浜公園一号駐車場
※以下の二号駐車場の工事完了後、続いて改修工事を予定（令和8年度～）
- ・東京都立大井ふ頭中央海浜公園二号駐車場
※令和8年度中も工事を継続予定
- ・東京都立城南島海浜公園一号駐車場
- ・東京都立城南島海浜公園二号駐車場
- ・東京都立城南島海浜公園三号駐車場

【食堂】

- ・東京都立大井ふ頭中央海浜公園食堂

【売店】

- ・東京都立城南島海浜公園売店

（1）有料駐車場

東京都が別に許可した事業者が管理する。公園の運営管理に当たっては、同事業者と十分連携を図り、利用者に混乱のないようにしなければならない。また、駐車場の管理用機器が管理事務所内に設置されているので、同事業者との協力体制を構

築すること。

(2) 食堂

指定管理者が管理するものとする。食堂の運営に当たっては、別途管理許可を受けて施設使用料を支払う必要がある。

(3) 売店

指定管理者が管理するものとする。売店の運営に当たっては、別途管理許可を受けて施設使用料を支払う必要がある。

第5 無料施設

本グループにおける無料施設（原則として利用に当たって対価を要しない施設で、施設の開設等の管理業務を要する施設）は、以下のとおりである。

【大井ふ頭中央海浜公園（スポーツの森）】

- ・せせらぎの森
- ・しおさいドッグラン

【大井ふ頭中央海浜公園（なぎさの森）】

- ・野鳥観察小屋
- ・樹林・淡水池保全地区（観察壁を含む）
- ・開放型駐車場（3か所）

【城南島海浜公園】

- ・つばさ浜
- ・スケボー広場
- ・つばさドッグラン

【みなとが丘ふ頭公園、京浜島つばさ公園、東海ふ頭公園】

- ・開放型駐車場

(1) 利用の受付・承認業務

休場日、開場時間等は、東京都海上公園条例、同施行規則及び各施設の取扱要綱等による。

(2) 施設の特性等

① 大井ふ頭中央海浜公園（スポーツの森）

- ・せせらぎの森

取扱いについては、「せせらぎの森の管理について」による。

- ・しおさいドッグラン

適正な利用を促進するため、指定管理者は東京都との協議の上、犬の生態等を熟知している団体などとの協働で「犬のしつけ教室」を実施するものとする。

- ② 大井ふ頭中央海浜公園（なぎさの森）
- ・野鳥観察小屋、樹林・淡水池保全地区
利用日、利用時間等は東京都と協議の上、指定管理者が定めるものとする。
 - ・開放型駐車場
自主事業により、管理適正化のための有料管理機器を設置して運営することができる。
- ③ 城南島海浜公園
- ・つばさ浜
利用時間は原則として8時半～日没までであるが、東京都と協議の上、指定管理者が定めるものとする。
 - ・スケボー広場
ヘルメット着用の徹底等、来園者の安全利用のためのルールの徹底を図るものとする。取扱いについては「城南島海浜公園「スケボー広場」管理運営要綱」による。
 - ・つばさドッグラン
適正な利用を促進するため、指定管理者は東京都との協議の上、犬の生態等を熟知している団体などとの協働で「犬のしつけ教室」を実施するものとする。
- ④ みなとが丘ふ頭公園、京浜島つばさ公園、東海ふ頭公園
- ・開放型駐車場
原則として常時開放とし、不法投棄、不法駐車等を発見した場合は、対策を講じること。なお、自主事業により、管理適正化のための有料管理機器を設置して運営することができる。

第6 その他留意事項

1 事故の防止

- ① 城南島海浜公園つばさ浜は、許可なき遊泳を禁止しているが、利用者が直接水に接するため、事故予防、利用案内、緊急時などについて対策すること。
- ② 大井ふ頭中央海浜公園なぎさの森の磯浜は、水際の自然回復を進めるとともに、磯遊びや釣りに親しんでもらうために、護岸から7.5mまでの水域を公園に取り込んでいる。利用者に対しては、安全に対する告知や救命具の確保、見回り等によって総合的に注意を促すことが重要である。

2 協働事業の推進

- ① 大井ふ頭中央海浜公園なぎさの森で活動する「大井ふ頭中央海浜公園なぎさ森おーいボランティアの会」を支援し、なぎさの森の保全や地域に開かれた公園

を目指すものとする。

- ② 城南島海浜公園つばさ浜では、毎年実施している都民・企業参加型事業である「ビーチクリーンアップ in 城南島」の充実を図るものとする。

3 太陽光発電

城南島海浜公園の管理事務所で使用される電力については、同公園の第一駐車場に設置されている太陽光発電により補い、CO₂の削減に努めるものとする。

なお、余剰電力は東京電力へ売電し、東京都の収入になる。東京電力の規定により、同一施設での買電と売電が異なる者での契約ができないため、指定管理者は買電・売電の契約者になり、売電収入を東京都に入金すること。

また、大井ふ頭中央海浜公園の第一、第二駐車場においても太陽光発電の設置工事を行っている。

4 植物管理業務

東京国際（羽田）空港に近接している京浜島つばさ公園及び京浜島緑道公園においては、樹高が空港周辺の高さ制限以内に収まるように剪定するものとする。

最新の高さ制限については、東京国際（羽田）空港高さ制限回答システム(<https://secure.kix-ap.ne.jp/haneda-airport/>)にて確認すること。