

瀬戸市都市公園指定管理者業務仕様書 附属

「維持管理業務の手引き」

1 総則

(1) 基本事項

- ア 維持管理業務においては、適用を受ける関係法令等を遵守するとともに、本手引き及び別添「瀬戸市都市公園の維持管理業務の要求水準」を参考に、指定管理者が適正と考える維持管理業務の水準を定め（以下、「管理水準」という。）、常に良好な状態を保つように業務に取り組むこと。なお、維持管理業務の実施にあたって、管理水準について市と協議を行い、承諾を得ること。
- イ 維持管理業務において実施した作業や補修、修繕等については、公園毎に内容等を記録し、市へ報告すること。
- ウ 公園施設の点検については、国土交通省「公園施設の安全点検に係る指針（案）」を参考に、適切な点検を実施し、点検結果により措置の必要がある場合は速やかに必要な対応を行うこと。また、点検結果及び行った対応について点検記録として整理し、市へ報告すること。
- エ すべての作業において、危険防止のため作業範囲をバリケード等の保安設備で囲い、作業中であることを明示すること。特に利用者が多い場所での作業にあたっては、必要に応じてガードマン等を配備し、安全確保に努めるものとする。
- オ 指定管理者の職員や委託先の作業員等の労働災害の予防を徹底すること。作業等により園路の通行止めや施設の利用中止等が生じる場合には、来園者への事前周知を徹底すること。

2 植物管理業務

(1) 留意事項

- ア 各植栽地の管理に当たっては、一般社団法人日本公園緑地協会「造園施工管理技術編（造園管理）」等を参考に、来園者の公園利用と安全の確保に加え、道路や隣地等の安全の確保を考慮し、草刈、剪定、刈込、病虫害防除、施肥、花壇管理等、植物の生育や育成に必要な作業を、適切な時期や方法により実施すること。
- イ 刈払機やハンマーナイフ等の草刈機を使用する際は、飛散防止対策等を実施し、安全管理に万全を期すこと。
- ウ 除草剤は原則として使用してはならない。芝生管理等で効果的かつ効率的な管理を行うための使用にあたっては、必要最小限とし、使用する箇所、薬品名、使用数量、時期等について、事前に市と協議すること。なお、変更が生じた場合には、都度協議を行うこと。
- エ 危険防止のため、枯損木や枯枝の早期発見と除去に努めること。また、蜂や鳥の巣を発見した場合も、必要に応じて撤去等の処置を行うこと。
- オ 樹木剪定等高所作業にあたっては、作業の安全管理の徹底を図るため、以下のとおり行うこと。また、外部に発注する場合には、指定管理業務仕様書のほか関係法令の遵守等についても明示し、発注すること。
 - ・ 地上2 m以上において、作業を行う場合は、労働安全衛生法による墜落防止に努めること。
 - ・ はしごを使用する場合、一人が必ずはしごを支えること。また、はしご上部はしっかり固定すること。
- カ 発生した幹や枝葉は、廃棄物処理法に基づき適切に処分すること。なお、処分に当たっては、廃棄物の減量と資源の有効利用等のリサイクルの促進に努めること。
- キ 可能な範囲で、特定外来生物や有害動植物の駆除等に取り組むこと。

(2) 管理の水準

ア 芝生地管理

- ・刈り残しやムラがないよう均一に刈込むこと。
- ・適宜除草を行い、雑草等の繁茂を防ぎ、芝生を健全な状態に維持すること。除草を行う際には芝生を傷めないよう丁寧に抜き取ること。
- ・刈り取った芝や除草した雑草は、指定管理者が自ら適当と定める場所に集積し、適正に処分すること。
- ・芝生を健全な状態に維持するため、目土かけ、ブラッシング、エアレーション、補植、芝生地のエッジ処理等を必要に応じて適切に行うこと。

イ 植込地及び草地管理

(ア) 除草清掃

- ・雑草は根ごと除去し、除草跡はきれいに清掃すること。

(イ) 草刈り

- ・均一に刈り払い、ツル性雑草は除去し、刈り跡はきれいに清掃すること。
- ・ただし、刈草を集草しなくとも支障が生じない場所においては、刈りっぱなしによる管理とすることができる。
- ・公園の主要箇所となるエントランスや広場、子どもの遊ぶ箇所等は、景観性、利用状況を考慮し、重点的に草刈を行うこと。
- ・隣接地との境界付近において、フェンス等に絡んだ蔓や実生木は必ず除去すること。

(ウ) 花壇管理

- ・花壇及びプランターは、季節が感じられる花卉等を使用し、花植え、施肥、病害虫の防除と予防、抜き取り除草等により年間を通じて良好な管理を行うこと。

ウ 樹木管理

(ア) 樹木剪定

- ・基本剪定および軽剪定等を、剪定の必要性や樹種特性に応じて、最も適切な時期と方法で行うこと。
- ・樹木の剪定は、原則、自然樹形とし景観に最大限配慮して行う。その際、樹木単体だけでなく、公園として望ましい植栽景観や利用者の安全確保も踏まえ、望ましい樹形の確保に努めること。
- ・隣接地との境界付近において、隣接地へ越境している樹木や落葉により隣接地への影響が生じる樹木の剪定を行うこと。
- ・花木類の剪定は、花芽の分化時期や着生位置に注意すること。
- ・実生木は、原則、除去すること。
- ・陶祖公園の「六角藤棚」は、六角陶碑堂や灯籠などとともに特殊公園である陶祖公園の重要な公園施設である。そのため、フジの状態を観察し、適切な時期及び方法で、花がら切り、剪定、かん水、施肥、誘引等を行うこと。

(イ) 生垣手入れ

- ・刈込を基本とし、必要に応じて切詰め、中透かし等を適切に行うこと。実生は、原則除去すること。

(ウ) 株物刈込み

- ・密生箇所を刈り透かし、仕上がりの輪郭を考慮しつつ適切に刈り込むこと。実生は、原則除去すること。

(エ) 施肥

- ・施肥を行う際は、樹木特性や施肥の種類（寒肥、追肥等）に配慮し、最も効果的な方法で行うこと。

(オ)病虫害防除

- ・病虫害発生の早期発見に努め、極力、薬剤を使用しない方法（剪定防除、捕殺等）により防除を行うこと。
- ・薬剤等の使用にあたっては、「住宅地等における農薬使用について」（25 消安第 175 号）に基づいて行うこと。
- ・薬剤等を使用する場合は、使用履歴の記帳、保管等を行い、市から提出の指示があった場合は速やかに提出できるよう整理しておくこと。
- ・薬剤等の使用を委託作業により外部に発注する場合は、指定管理業務仕様書のほか関係法令の遵守等についても明示し、発注すること。

(カ)樹木伐採

- ・生育不良の樹木等については、樹勢回復、延命措置、倒木の危険性等を総合的に考慮し、やむを得ない場合に限り伐採を行うこと。
- ・死角の原因となるなど、安全確保や防犯上支障となる樹木については、やむを得ない場合に限り伐採を行うこと。
- ・目通り 30cm 以上の樹木を伐採する際は、事前に市と協議を行い、市の承諾を得た上で伐採すること。
- ・倒伏等により利用者や隣接地等への影響があると考えられる危険木や枯損木については、安全管理の観点から、発見次第速やかに市と協議を行い、市の承諾を得た上で伐採すること。
- ・伐採実施後、法面崩落や施設陥没等が予想される箇所以外は、積極的に伐根を実施すること。なお、切り株を残す場合には、来園者の躓き、樹液による汚れ、病虫害の発生等を防ぐため、必要な措置を行うこと。

(キ)支柱管理

- ・不要になった支柱は速やかに撤去、処分すること。

(ク)樹木点検

- ・樹木を起因とした事故等を未然に防止し、樹木の健全な育成を図りつつ、来園者等の安全・安心を確保するため、国土交通省「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）」を参考に、傾き、腐朽、枯枝等の状況を目視により点検すること。（樹林地や斜面等の利用者の立ち入りがない場所や施設に影響がない場所を除く。）
- ・目視による点検のほか、必要に応じて、打音、ピン貫入、揺動等の確認を行うこと。
- ・点検により措置の必要がある場合は、速やかに必要な対応を行うこと。なお、点検結果及び対応について点検記録として整理すること。

3 施設管理業務

(1) 留意事項

- ア 安全面、衛生面、機能面の確保がなされるよう各施設を適切に管理すること。
- イ 施設の点検と清掃、補修、修繕などの保守管理を適切に行うこと。
- ウ 設備の故障等、緊急時には迅速に対応できる体制を確保すること。
- エ 小規模な補修等においても、来園者等の安全確保に万全を期すこと。
- オ 施設の使用中止措置を講じる際には、来園者への案内周知を適切に行い、補修や修繕などの対応を速やかに実施すること。

(2) 管理の水準

- ア 園地清掃

- ・ 拾い清掃や掃き清掃を適宜組み合わせ、園路や側溝、園地を常にきれいな状態に保つこと。清掃により生じたゴミは分別を行った上で、指定管理者が自ら適当と定める場所に集積し、適切に処理すること。
- ・ 利用者が直接触れるベンチや手摺り等の施設は、汚れやコケ、鳥の糞などがないように、必要に応じて拭き清掃を行い常に清潔に保つこと。また、ささくれ、突起物やがたつき等による危険がないか適宜確認を行うこと。
- ・ 園路については、必要に応じて舗装の洗浄やぬめり取り、堆積土除去等を行い、利用者等の転倒防止に努めること。
- ・ 案内板、サインや標識等については、常に利用者が情報を得られるよう、必要に応じて拭き清掃を行うとともに表示内容等の確認を行うこと。
- ・ 陶製壁画（陶祖公園）については、目地の草抜きや汚れの除去等の清掃や必要な補修を行い、美観の維持に努めること。なお、せともの祭り前には必ず清掃を行うこと。

イ 便所清掃

- ・ 作業中は利用者の利便性に配慮すること。
- ・ 衛生器具（便器、手洗い器等）、床、壁、鏡、窓ガラス、照明器具等を適切な方法と頻度で清掃し、清潔に保つこと。また、詰まりや設備異常等について、速やかに対処すること。
- ・ 原則として、ホルダー内に常時トイレットペーパーがあるように補充すること。やむ得ない理由により、トイレットペーパーを常設しない箇所については、トイレ入り口にその旨を表示すること。

ウ 排水設備等清掃

- ・ U型溝、排水桝、汚水桝等の排水設備の性能を維持するため、適宜点検を行うとともに、必要に応じて溜まった水、土砂、樹木根等を除去すること。

エ 給水設備保守

- ・ 水飲み、手洗い等の給水設備の性能を維持するため、適宜点検を行うとともに、必要に応じて清掃等を行うこと。また、故障や設備異常等へは速やかに対処すること。その他、凍結防止やいたずら防止等の対応を必要に応じて講じること。

オ 電気施設保守

- ・ 電気設備を点検、調整し、良好な状態を維持すること。また、故障や設備異常等へは速やかに対処すること。
- ・ 公園照明灯については、特に支柱や基礎部等の状況確認を年1回以上行い、点検結果により措置の必要がある場合は速やかに対処すること。なお、点検結果及び対応について点検記録として整理し、市へ報告すること。
- ・ 灯具及び電球の維持管理、保守については、別途発注している瀬戸市公共施設照明LED化賃貸借業務(令和8年3月～令和19年3月(予定))で行うこととしているため、それ以外の補修について必要に応じて適宜対応すること。

カ 浄化槽保守点検

- ・ 浄化槽管理者として、し尿浄化槽設備を良好な状態に維持し、その機能を最大限に発揮するよう、浄化槽法等関連法令等に従い、有資格者による点検、調整試験及び清掃等の保守点検を行うこと。また、故障や設備異常等へは速やかに対処すること。

キ 遊具点検及び措置

- ・ 日常点検として、各公園で作業を行う際は、目視等による遊具等の点検を行い、点検結果により措置の必要がある場合は速やかに必要な対応を行うこと。なお、点検結果及び対応について点検記録として整理し、市へ報告すること。

- ・定期点検として、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）（国土交通省）」及び「遊具の安全に関する基準 JPFA-SP-S:2024（一般社団法人日本公園施設業協会）」に基づき、一般社団法人日本公園施設業協会認定、登録した「公園施設点検管理士」、「公園施設製品安全管理士」、「公園施設点検技士」、「公園施設製品整備技士」のいずれかの資格を有した専門技術者による点検を年1回以上行い、点検結果により措置の必要がある場合は速やかに対処すること。なお、点検結果及び対応について点検記録として整理し、市へ報告すること。
 - ・定期点検の結果に基づき、上記指針における遊具の消耗部材（部品）とその推奨交換サイクル等に基づき、必要に応じて消耗部材の交換や塗装等を適宜実施すること。
- ク 公園施設の点検等
- ・遊具点検ならびに法令等の規定に従って点検が行われるもののほか、各種公園施設の安全点検については、「公園施設の安全点検に係る指針(案)平成 27 年 4 月国土交通省」を参考に、適切な点検を実施すること。また、点検結果により措置の必要がある場合は速やかに対処すること。
- ケ 建物管理（竹露庵、六角陶碑堂、管理事務所等）
- ・来園者が安全で快適に過ごせるよう、公園内建物の良好な管理に努め、建物の異常等を発見した場合は、使用停止や修繕等の応急処置を行い、速やかに市へ報告すること。
 - ・竹露庵（陶祖公園）については、有料公園施設としての使用の有無及び休業日に関わらず、結露やカビ等の発生を抑制し建物の適正管理を行うため、季節及び天気等の状況を考慮して、月1回半日以上の空気の入替え（換気）や室内外の清掃を行うこと。また、屋根や樋、その他附属設備などへの落ち葉や堆積物等による支障が無いように清掃を行うこと。
 - ・六角陶碑堂（陶祖公園）については、休業日を除き、室内外の清掃を行うこと。
 - ・管理事務所及び倉庫（陶祖公園）については、指定管理業務において使用するとともに、清掃、整理整頓等を行うこと。なお、管理事務所に附属する防犯カメラ及びシステムについても、適切な管理に努めること。
 - ・四阿、パーゴラ、その他休憩施設等については、屋根や樋、腰掛などの清掃を行うこと。
- コ 廃棄物処理
- ・業務で発生した廃棄物は、分別を行った上で指定管理者が自ら適当と定める場所に集積し、関係法令に基づき適切に処理すること。なお、資源廃棄物は、リサイクルの促進等により、廃棄物の減量化を図るとともに、資源の有効利用に努めること。
 - ・廃棄物の集積については、粉塵や臭いの発生、害虫の発生等により周辺への影響が生じないように、適切な場所や措置を講じること。なお、集積できる場所として、瀬戸市が所有する瀬戸市東安戸町30番1(磁祖公園計画地)を使用できるものとするが、草刈や整地等についても全て業務内で行うこと。
- サ 飼養動物（ニホンザル）に関する業務
- ・陶祖公園内の猿舎で飼育するニホンザル2頭について、動物の愛護及び管理に関する法律、同施行令及び同施行規則、その他関係法令に基づき、適切な管理を行うこと。
 - ・朝夕の餌やり、獣舎の清掃等の日常の世話を毎日行うこと。
 - ・飼養動物の健康管理のため、年1回獣医師による健康診断を行い、その結果を市へ速やかに報告すること。また、飼養動物が体調不良等の際は、必要に応じて獣医師の診察を受け、可能な範囲内で適切な処置を行うこと。
 - ・飼養動物が死亡した場合は、市へ速やかに報告し、獣医師の診察により個体の識別を行うとともに死亡診断書の作成等の必要な措置を行うこと。また、市との協議の上、瀬戸市斎苑へ死骸の運搬を行うこと。
- シ 拾得物・放置物・不法投棄物等の管理業務

- ・拾得物は原則として所轄の警察署に届けること。公園内の放置物、不法投棄物等で持ち主が不明であり、明らかに廃棄物と判断されるものについては、市と協議の上、処分すること。廃棄物かどうか疑わしい場合は、保管や処理について市と協議し対応すること。
- ・公園内の放置自転車及び放置自動車は、巡回などによる早期発見に努め、発見した場合は速やかに市に報告すること。
- ・放置自転車を発見した場合は、所轄の警察署に盗難届の有無等を確認の上、引き取りのない自転車や所有者不明の自転車に対して引き取り及び撤去期日等に関する通告を貼付すること。一定期間（原則二週間以上とする。）経過しても所有者が不明な自転車については、市が指定した場所へ搬送すること。また、放置自転車に関する通報等があった場合においても、上記と同様の対応を講じること。
- ・放置自動車を発見した場合は、所轄の警察署に盗難届の有無等を確認の上、所有者不明の自動車に対して移動や撤去等に関する通告を貼付すること。また、所有者等の調査、所有者等への撤去指導にあたり市と協力して行うこと。

ス 有害鳥獣対策

- ・イノシシ等の有害鳥獣による獣害が生じないように、通り道や隙間の閉塞、忌避剤の設置、見通し確保のための刈払い等の適切な防除を行うこと。また、芝生の掘起こし等の被害が生じた場合は速やかに必要な補修を行うこと。

セ 巡回警備

- ・快適で安全な公園環境の確保のため、各公園の特性に応じて、園内パトロールや夜間巡回等の巡回警備を適宜行うこと。

ソ その他

- ・上記に記載のない施設や設備（管理許可・占用許可物件等を除く）についても、関係法令や関係する仕様書、市の指導等に基づき、適切な保守点検、維持管理業務を行うこと。