

夢の島熱帯植物館 植物及び施設維持管理業務の手引き

夢の島熱帯植物館における植物及び施設維持管理業務は、本手引きならびに「維持管理業務の手引き」により実施するものとする。

1. 基本的な考え方

夢の島熱帯植物館は、日常生活から地球環境までの広い範囲にわたって重要な存在である熱帯地域の植物及び自然について、都民が楽しみながら認識を深めることを目的としている。

大温室は、この熱帯植物館の中心施設であり、魅力ある熱帯・亜熱帯の植物によって構成された美しい景観や生きた自然環境を、都民が体験できることを目標とする。

2. 植物管理の基本方針

- (1) 大温室の植物管理については、熱帯植物等の性質、生育条件、生育状態を十分に把握し、健全な生育・成長のために必要な管理内容を最も適切な方法で合理的に行う。
- (2) 温室環境のなかにおける植物の適応力について十分に注意をはらい、目標とする景観を形成するための維持管理を行う。
- (3) 補植・移植については、種類、数量、植付箇所等を検討し、都と協議のうえで実施する。
- (4) 栽培温室は、大温室の目標や植物管理と密接な施設であり、その植物管理についての内容は十分に検討し、都と協議のうえで実施する。
- (5) 薬剤防除にあたっては、農薬取締法等の関連法規やメーカーの使用安全基準を遵守するとともに、使用量を最小限にとどめるよう努める。
- (6) 散布に際しては近隣住民や公園利用者に事前周知を行うとともに、飛散低減対策を実施して健康被害の防止に充分配慮する。
- (7) 農薬の使用履歴の記帳・保管等を行い都から提出の指示があった場合は速やかに提出出来るよう整理しておくこと。
- (8) 農薬の使用を委託作業により外部に発注する場合は、入札の資格要件として、当該業務の実施上の責任者が、都が指定する研修を受けていること又は都が指定する資格（農薬管理指導士、農薬適正使用アドバイザー、緑の安全管理士、技術士（農業部門・植物保護）等）を有していることを特記仕様書に規定すること。

3. 目標とする景観

- (1) A ドームについては、木性シダとオオオニバス等による熱帯の水辺景観。
- (2) B ドームについては、ヤシ林と熱帯の美しい植物に修景された熱帯の人里景観。
- (3) C ドームについては、亜熱帯に位置する小笠原の植物と巨大なオオギバショウを展示。
- (4) 全体については、特異な形態や花・葉が美しい熱帯・亜熱帯植物を配置し、来館者の強い関心を引きおこすように配慮された景観にする。

4. 要素別管理方針

- (1) 温度：熱帯・亜熱帯の植物が健全に育成できる温度20℃を確保し、上限は夏の日中の外気温度を越えないようにする。
- (2) 湿度：温室内の湿度は、乾燥傾向にならないようにする。
- (3) 水温：池の水温は、オオオニバスの生育にあわせた水温25℃～30℃とする。
- (4) 灌水：灌水は、植物の育成状態にあわせて適切に実施する。
- (5) 施肥：施肥は、各々の植物の育成状態にあわせて適切に実施する。
- (6) 通風：温室内温度や潮風の影響などに注意しながら、窓の開閉を適宜実施する。
- (7) 日照：遮光は特に必要としないが、植物の生育状態などに注意する。

5. 温度自動制御システム

温室の環境を制御・計測・監視するための温度自動制御システムについては、その目的・機能・操作を熟知したうえで下記事項を実施する。なお、詳細については別途、都と協議すること。

(1) 制御・計測・監視事項

ア 制御する環境

- ・ 温室内の気温
- ・ 温室内の光量（栽培温室）

イ 制御する機器

- ・ 換気窓
- ・ 暖房用二方弁
- ・ 遮光カーテン（栽培温室）

ウ 計測する対象

- ・ 室内気温
- ・ 風 向
- ・ 室内温度
- ・ 風 速
- ・ 地 温
- ・ 降雨の有無
- ・ 屋外日射量
- ・ メタンガス濃度
- ・ 屋外気温

エ 監視する対象

- ・ 温室内の気象状況（温度異常、メタンガス発生状況）
- ・ 機器の動作状況（換気窓の開閉状況、二方弁の開閉状況、遮光カーテンの開閉状況）

(2) 温度設定値

下記項目の温度については、都と協議のうえで設定及び変更する。

ア 換気目標温度

イ 暖房目標温度

ウ 警報温度

6. 上記指示事項のほか、植物の維持管理については、指定管理者仕様書のとおりとする。

7. 施設維持管理の基本方針

- (1) 施設の維持管理については、指定管理者仕様書のとおりとする。
- (2) 運転管理及び維持管理を行う設備については、主要設備一覧のとおりである。その運転管理及び維持管理についての詳細は都と協議すること。
- (3) 設備等点検結果については、調査後速やかに報告するとともに措置の必要がある場合は、直ちに対応すること。なお、大規模な工事等が必要な場合は、都と協議すること。

8. その他

(1) 設備保守

① 電気設備

- ・電気設備を点検調整し良好な状態を維持するとともに、故障時については適切に対処すること。
- ・指定管理者は、自家用電気工作物の維持・管理の主体として自家用電気工作物について電気事業法 39 条第一項の義務を負い（「主任技術者制度の解釈及び運用（内規）平成 18 年 7 月 1 日平成 18・05・26 原院第 6 号 1. (2)における「みなし設置者」）、電気主任技術者の選任を行うこと。
- ・指定管理者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するに当たり、電気主任技術者として選任する者の意見を尊重すること。
- ・自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、電気主任技術者として選任する者がその保安のためにする指示に従うこと。
- ・電気主任技術者として選任する者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督の職務を誠実に行うこと。

② 消防用設備

- ・消防法第 17 条による消防用設備が緊急時に確実に作動するよう、法令に沿って点検整備を行う。

③ 防火シャッター設備

- ・建築基準法及び関連法令、（社）日本シャッター・ドア協会の基準に準じて適切に点検整備を行い良好な状態を維持する。

④ エレベーター設備

- ・建築基準法及び関連法令、「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」（財団法人日本建築設備・昇降機センター）により、エレベーター設備の良好な運転と故障等の緊急時における迅速な対応を確保する。