

維持管理業務の手引き

1 総則

(1) 基本事項

- ① 維持管理業務の遂行による作業や補修内容等については、個々の施設ごとに作業内容等の記録を残し、東京都に対して速やかに報告できるよう整理しておくこと。
- ② 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。
- ③ すべての作業において、危険防止のため作業エリアをバリケード等で囲い作業中であることを明示する。特に利用者が多いエリアでの作業にあたっては、適宜ガードマン等を配備し、安全確保に努めるものとする。また、指定管理者の職員や委託業者の作業員の労働災害の予防を徹底すること。

2 植物管理業務

(1) 留意事項

- ① 各植栽地の管理に当たっては、来園者の公園利用と安全性を確保しつつ、清掃、病虫害防除、施肥、剪定、刈り込み、草刈り、控え木撤去・取替え、花壇管理、菖蒲田管理等、植物の生育や育成に必要な作業を、適切な時期や方法を選び実施すること。
- ② 除草剤は原則として使用してはならない（使用にあたっては事前に都と協議すること）。
- ③ 危険防止のため、枯損木や枯枝を点検し、早期発見と除去を行う。
- ④ 発生した枝葉は所定の場所に集積し、建設リサイクルガイドラインに従い、原則としてリサイクルする。
- ⑤ 東京都が実施する有害動植物の駆除等に、積極的に取り組むこと。

(2) 管理の水準

① 芝生地管理

- ・刈り残しやムラがないよう均一に刈込む。
- ・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。除草を行う際には芝生を傷めないよう丁寧に抜き取る。
- ・刈り取った芝や除草した雑草は所定の場所に集積し、適正に処分する。
- ・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適切に行う。

② 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。

イ. 草刈り

- ・均一に刈り払い、ツル性雑草は除去する。刈り跡はきれいに清掃する。
- ・原則として刈草を所定の場所に集積し、適正に処分する。
- ・ただし、刈草を集草しなくとも支障が生じない場所では、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等は、景観性、利用状況を考慮し、重点的に草刈を行う。

③ 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。
- ・公園樹木の剪定は、通常、自然樹形とし、景観に最大限配慮して行う。原則としてぶつ切りは行わない。

- ・花木類の剪定は、花芽の分化時期や着生位置に注意する。
- イ. 生垣手入れ
 - ・樹木の特性に応じて切詰め、中透かし等を適切に行う。
- 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。
- 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）を配慮し、最も効果的な方法で行う。
- 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。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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。
- カ. 樹木伐採
 - ・伐採は、地際から行う。
 - ・支障樹木は原則的に移植により対処する。
 - ・生育不良樹等については、樹勢回復、延命措置、倒木の危険性等を総合的に考えあわせ、やむを得ない場合に限り伐採を行う。
 - ・死角等の原因となり、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。
 - ・目通り30cm以上または整備工事等で5年以内に植栽された樹木の伐採、もしくは連続して植栽されているもの、作業範囲内で複数本の伐採を行う場合など公園等の環境、景観に影響を与える可能性がある樹木の伐採は、事前に都との協議を行なう。
 - ・樹木の伐採にあたっては、公園利用者等を対象に、事前に伐採対象と伐採理由を掲示することとし、概ね10日間の掲示が可能な日程をもって都へ協議する。
 - ・枯損木については、安全管理の観点より発見し次第、すみやかに処分を行い、協議は事後も止むを得ないものとする。
 - ・伐採実施後に、法面崩落や施設の陥没が予想されない箇所については、積極的に伐根の実施を検討すること。
- キ. 支柱管理
 - ・不要になった支柱は速やかに撤去する。
- ④ 樹林地管理（主として丘陵地公園の場合）

作業にあたっては、公園利用者の安全に充分留意するとともに、皆伐や択伐を行う際は、公園全体の植生管理方針等にもとづき、周辺住民や自然保護団体へ充分な配慮を行ったうえで行うこと。

- ア 皆伐
 - ・根元から20cmほどを残して伐採する。
 - ・発生材は、しがらみ柵の材料、イベント資材等として活用し、園内での有効利用に努める。

イ 択伐

- ・伐採に当たっては周辺樹木を損傷しないように行う。
- ・「ア皆伐」と同様に、発生材の有効利用に努める。

ウ 林床整理

- ・育成する樹木の障害や樹林の美観上問題となる枯れ木やつる植物、常緑低木、ササの林床植物、ゴミなどを除去する。
- ・下草刈りは、樹木や希少植物を損傷しないように注意してきれいに刈り取る。

3 施設管理業務

(1) 留意事項

- ① 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。
- ② 日常及び定期的な施設の点検と補修修繕、清掃などの保守管理を適切に行う。
- ③ 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。
- ④ 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。

(2) 管理の水準

① 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、園地をきれいな状態に保つとともに、ゴミは分別を行ったうえ所定箇所へ集積し、適切に処理する。
- ・蚊の幼虫の発生の時期である4～11月に園内の点検を行い、園地等の清掃の際には、水たまり等幼虫の発生源の除去を行うとともに、公園等の実状に応じ必要な対応を行うこと。

② 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とともに、詰まり等にはすぐに対処する。
- ・広場周辺等利用の多い便所においては、年1回以上、衛生器具（便器、手洗い器等）、床、排水管的尿石の除去と内外壁の高圧洗浄などによる重点的な清掃を行う。
- ・原則として、ホルダー内に常時ペーパーがあるように補充する。やむ得ない理由により、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。

③ 管理所清掃

- ・床ワックス清掃、窓ガラスやブラインド、照明器具等の清掃を適切な方法や頻度で実施し、管理所を快適な状態に維持する。

④ 排水設備清掃

- ・U型溝、排水桝、浸透桝、汚水桝、人孔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溜まった水・土砂等を除去する。
- ・豪雨による浸水等を未然に防止するため、出入口等に設置されている排水設備を高圧洗浄等により年3回以上重点的に清掃する。
- ・降雨後等、排水設備への長期間水の滞留による蚊の幼虫の発生を防止するため、適宜点検を行うとともに、公園等の実状に応じ、高圧洗浄による清掃など必要な対応を行うこと。

⑤ 池清掃等

- ・水面・排水口のゴミや落葉等を網等で随時除去すること。
- ・東京都で指導する簡易水質検査を毎月実施すること。

⑥ 桜花期対応

- ・桜花期清掃を行う際は、午前10時30分までに作業を完了する。
- ・散乱したゴミや、ゴミ箱、水飲場周辺等をきれいに清掃する。
- ・必要に応じて仮設の便所やごみ集積場を設ける。

⑦ 運動施設維持

- ・利用料を徴収していることも踏まえ、野球場、テニスコート、陸上競技場、ゲートボール場な

ど各運動施設の機能性や安全性、快適性に配慮し、常に良好な状態を維持するように努める。

⑧ 電気設備保守

- ・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。
- ・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を行うこと。

⑨ 受水槽、加圧水槽等保守

- ・飲料水用の受水槽等の保守点検及び水質検査は、水道法、同法施行規則、水質基準に関する省令、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同法施行規則及びこれにもとづく厚生労働省告示、東京都維持保全業務標準仕様書等に定めるところによる。故障等については適切に対処すること。

⑩ 給水設備保守

- ・受水槽、揚水ポンプ、制御盤、滅菌器、井戸設備等の給水設備を定期的に点検清掃するとともに、故障等については適切に対処すること。

⑪ 消防設備保守等

- ・消防法第 17 条の 3 の 3 の規定にもとづき、自動火災報知設備や消火器など、点検報告書を所轄消防署に定期的に提出又は提示する義務のある設備について点検を行う。
- ・法令等の定めに沿って、有資格者による点検を適切に実施すること。
- ・点検結果報告書は、所轄消防署へも提出すること。
- ・故障等については適切に対処すること。

⑫ 自動扉設備保守

- ・ドアサッシ、懸架部、駆動装置、制御装置、センサー、電気関連装置等について、年 3 回以上の点検調整を行い、故障等については適切に対処すること。

⑬ 放送設備保守

- ・電力増幅器や周辺機器、通信機器等の点検を適切に実施し、良好な状態を保つとともに、故障等については適切に対処すること。

⑭ 空気調和設備保守

- ・所定の点検要項にもとづき、有資格者による点検を適切に実施し、良好な状態を保つとともに、故障時については適切に対処すること。

⑮ ボイラー設備、給湯設備等保守

- ・所定の点検要項にもとづき、有資格者による点検を適切に実施し、良好な状態を保つとともに、故障時については適切に対処すること。

⑯ 浄化槽保守点検

- ・浄化槽管理者として、尿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や仕様書に従い、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い、故障等については的確に対処すること。

⑰ 噴水、流水設備、池浄化設備保守点検等

- ・設備を所定の方法で点検調整するとともに、故障等については適切に対処すること。
- ・夏期に徒渉池等を開放する際は、残留塩素濃度の測定・記録、塩素の補充等の水質管理と安全確保を適切に行う。

⑱ 遊具点検等

- ・日常点検のほか、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）」及び「遊具の安全に関する基準 JPFA-SP-S:2014」（日本公園施設業協会）に基づき専門業者による点検を年2回以上行う。
- ・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に基づき、消耗部材の交換を適宜実施する。

⑲ 廃棄物処理

- ・清掃等で発生した廃棄物は、分別を行ったうえ公園内に集積した後、廃棄物の処理及び清掃に関する法律など関係諸規定に準じて適切に処理する。
- ・資源廃棄物はリサイクルにより、資源に再生する。
- ・廃棄物の集積については、一定期間水が溜まるなど蚊の発生源とならないように適切に処理すること。

⑳ 巡回警備

- ・夜間警備、園内パトロール、桜花期警備等各公園の必要性に応じて、適切な巡回警備を行う。業務従事者は日赤、消防署等の実施する救急救命訓練を受けた者とし、公園管理に知識等を有していること。

㉑ 防災関連施設

- ・日常点検を実施し、発災時に施設が本来の機能を発揮できるように定期点検を行う。
- ・詳細は、「防災関連施設維持管理の手引き」による。
- ・防災訓練等で施設を活用し、地元区市、地域住民等への使用方法の普及に努めること。

㉒ 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、関係仕様書や東京都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。