

# 維持管理業務の手引き

## 1 総則

### (1) 基本事項

都立公園は、稠密する市街地における緑やオープンスペースの中心的な存在であり、都市における様々な課題解決や首都東京に相応しい持続可能な社会・環境の形成などに向けて必要不可欠な都市基盤であることから、都立公園の持つ機能を更に柔軟に発展させ、多くの役割を果たす必要がある。

都立公園に求められる多様な機能を、利用者の快適性や安全性に配慮しながら効果的に発揮するためには、公園に生育する樹木や草花等の植物や基盤となる土壌や水辺、そこに生息する多様な生き物も含めた環境を、適切に管理していくことが重要である。

このため、快適な空間や利用者の安全・安心の確保、良好な景観、生物の生息する環境の維持など、それぞれの目的に合わせ必要となる剪定や伐採、補植、移植のほか、草地や水辺空間における、保全と利用のバランスの取れた順応的な管理を継続することで、都立公園のポテンシャルを最大限に発揮していくために、以下の項目に基づき適切な対応に努めること。

- 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、保存すること。特に給排水や電気等の埋設物については、補修等の位置図・施工図を作成・整理し、東京都に報告すること。
- ② 各種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、直に対応すること。なお、大規模な工事等が必要な場合や一体的な修繕・補修の計画を立てる場合は事前に都と協議すること。
- ③ 利用規制が必要な作業においては、利用状況を考慮して作業エリアや回数などを設定するとともに、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当たっては、ガードマン等を配備し、安全確保に努めること。また、指定管理者の職員や受注者の作業員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、来園者及び施設利用者への事前周知を徹底すること。
- ④ 各公園管理事務所等において、年間作業内容等を掲示すること。作業予定に変更等が生じた場合には常に情報の更新を行い、都民及び公園利用者に対して維持管理に係る正確な情報提供を行うこと。

## 2 植物管理業務

### (1) 留意事項

- ① 植栽地の管理に当たっては、来園者の快適な利用と安全の確保はもとより、周辺施設、道路や隣地等への影響を最小限とするため、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、適切な時期や方法により行うことで、園内の植物を常に良好な状態に保つこと。
- ② 利用者に安全で快適に過ごせる環境を提供し、樹木が有する多様な機能を発揮させるため、樹木の特性や現地の環境に応じた適切な管理を行い、健全な樹林地を維持すること。
- ③ 除草剤は原則として使用してはならない。やむを得ず使用する場合、使用予定の箇所、薬品名、使用数量、時期等について事前に東京都と協議し、変更がある場合には都度再協議を行うこと。
- ④ 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。
- ⑤ 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、以下のとおり行うとともに、外部に発注する場合には、関係法令を遵守するよう特記仕様書等に記載し、適切に指導すること。

- ・労働安全衛生法等関連法令に基づく措置を常に講じておくこと。特に地上2 m以上で行う作業は高所作業に該当することから、同法及び同法規則に基づく墜落防止措置を図ること。
  - ・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。
- ⑥ 公道上から作業を行う場合は道路管理者および交通管理者と協議を行い、申請（道路使用許可等）が必要な場合は適切に手続きを行うこと。
  - ⑦ 外周部の高所作業に当たっては、架空線等に十分注意すること。
  - ⑧ 発生した幹や枝葉は、園内及び園外での再利用を図ること。再利用が難しい場合は、廃棄物処理法に則り、適切に処分すること。
  - ⑨ 東京都が実施する有害動植物の駆除等に、積極的に協力すること。
  - ⑩ 刈払機やハンマーナイフ等の草刈り機を使用する際は、飛散防止対策を実施するなど、安全管理に万全を期すこと。特に公園利用者の近くでの作業は、作業エリアを柔軟に変更するなど、公園利用者に配慮すること。やむを得ず作業を行う場合は、より飛散防止対策に努めること。
- (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取り除くこと。
    - ・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（オーバーシード含む）、芝生地のエッジ処理等を適切に行うこと。
  - 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こと。
    - 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こと。
      - ・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とともに、集草を実施すること。ただし、刈草を集草しなくとも支障が生じない場所では、刈りっぱなしによる管理とすることができる。
      - ・道路及び隣地との境界については、防犯や衛生上の観点から適時に刈り払いを行ない、良好な状態を維持すること。
      - ・境界となるフェンス等に絡んだ蔓や、実生木は必ず除去すること。
  - ③ 樹木管理
 

利用者に安全で快適に過ごせる環境を提供し、樹木が有する多様な機能を発揮させるため、樹木の特性や現地の環境に応じた適切な管理を行い、健全な樹林地を維持すること。

    - ア. 樹木剪定
      - ・基本剪定及び軽剪定等を、剪定の必要性や樹種特性に応じた、最も適切な時期と方法で行うこと。
      - ・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。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安心・安全も視野に入れ、望ましい樹形の確保に努め、原則としてぶつ切りは行わないこと。
      - ・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。
      - ・主として剪定する枝は以下のとおりとする。
        - 建築限界を侵す枝、枯枝、成長の止まった弱小の枝（弱小枝）、著しく病害虫に侵されている

る枝(病虫害枝)、 通風、採光、架線等(信号機、標識等)の障害となる枝(支障枝)、枝折れにより落下の恐れのある枝(危険枝)、樹形形成上及び生育上不必要な枝(冗枝、ヤゴ、胴吹き枝、徒長枝、からみ枝、ふところ枝、立枝等)

- ・実生木は、原則除去すること。

#### 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)を配慮し、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。
- ・やむを得ず使用する場合は、事前に都との協議を行うこととし、東京都が発行する最新の「病虫害防除指針」及び「住宅地等における農薬の使用について」(25 消安第 175 号)によること。
- ・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

- ・支障樹木は原則的に移植により対処すること。
- ・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検討し、やむを得ない場合に限り伐採を行うこと。
- ・死角等の原因となり、防犯上支障となる樹木については、剪定、枝抜き、下枝除去等安全性の向上に努めること。ただし、やむを得ない場合に限り伐採を行うこととする。
- ・枯損木を除き、目通り 30 c m 以上の樹木を伐採する際は、事前に都との協議を行うこと。
- ・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 14 日間の掲示が可能な日程をもって都へ協議すること。
- ・危険木や枯損木については、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、法面崩落や施設の陥没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すること。

### ④ 樹林地管理

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、樹林地の役割に応じた適切な管理を行うこと。

ア 公園外周部

道路及び隣地との境界については、交通安全及び防犯の観点から適時に剪定を行い、建築限界を確保した良好な状態を維持すること。

イ 公園内樹林地

上記③樹木管理 ア 樹木剪定によること

また、防犯の観点から下草を適切に除去すること。

⑤ 樹林地管理（主として丘陵地公園の場合）

作業に当たっては、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十分な配慮を行ったうえで行うこと。

ア 皆伐

- ・根元から 20 c m 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。

エ 歩行空間の確保

- ・公園外周部及び園路沿いについては、ササ及び下草の管理を適切に行うとともに、適時剪定を行い、安全な通行を確保すること。

### 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こと。
- 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こと。
- 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。
- ⑤ 施設の使用中止措置をとる際には、来園者への案内周知を適切に行い、修繕や撤去などの対応を速やかに実施すること。
- ⑥ 水銀灯、メタルハライドランプ、セラミックメタルハライドランプの灯具及び安定器が製造中止になっていること、また 2027 年までに一般照明用蛍光灯が順次生産中止になる見込みであることを踏まえ、灯具交換等の機会を捉えて、順次 LED ランプへの置き換えを図ること。なお置き換えに当たり、発火等が生じないよう、必要に応じて器具や施工方法について検討すること。なお運動施設の照明については別途東京都整備での対応となるので、この限りではない。

(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、園地を常に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、適切に処理すること。
- ・利用者が直接触れるベンチ、手摺り、触知板、水飲み等の施設は、汚れやコケ、鳥の糞などがないよう拭き清掃を行い常に清潔に保つとともに、ささくれ、突起物やがたつき等による危険がないか確認を行うこと。

- ・案内板等サインについては、常に利用者が情報を得られるよう、拭き清掃を行うとともに表示内容等の確認を行うこと。
  - ・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防除を行うこと。
- 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こと。
  - ・便所は、常に衛生的に維持し、年 1 回以上、衛生器具（便器、手洗い器等）、床、排水管の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こと。
  - ・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こと。
- ④ 排水設備等清掃
- ・U型溝、排水桝、汚水桝、人孔等の排水設備や浸透桝、浸透トレンチ・側溝、透水性舗装、貯留堤など雨水貯留浸透施設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・土砂等を除去すること。雨水貯留浸透施設の維持管理は「東京都雨水貯留・浸透施設技術指針（平成 21 年）」に準じて実施すること。また、汚泥を除去した場合は適切に処理等を行うこと。
  - ・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こと。
  - ・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、高圧洗浄等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。
  - ・水際植物を適宜除去し、交通や見通しを確保すること。
  - ・水質及び水生生物モニタリング調査を実施すること。
  - ・外来種駆除対策を実施すること。
  - ・水替え清掃及びかいぼりを適宜実施すること。
  - ・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こと。
  - ・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こと。
  - ・必要に応じて仮設の便所やごみ集積場を設けること。
- 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こと。
- 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（昭和 39 年法律第 170 号）39 条第 1 項の義務を負い（「主任技術者制度の解釈及び運用令和 5 年 3 月 20 日 20230310 保局第 2 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、屎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こと。
- 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（改訂第 2 版）（国土交通省）」及び「遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S:2024（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回以上行うこと。

- ・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こと。

⑱ 公園施設の点検等

- ・上記、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の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」に準じ実施すること。

⑳ 廃棄物処理

- ・清掃等で発生した廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律など関係諸規定を順守し、分別を行ったうえ公園内に集積した後適切に処理すること。
- ・資源廃棄物はリサイクルにより、資源に再生すること。
- ・廃棄物の集積については、保管基準を順守し、水切り等をよくして、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。

㉑ 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、公園管理の知識等を有していること。

㉒ 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、「防災関連施設の維持管理の手引き」によること。
- ・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。

㉓ バリアフリー施設

- ・高齢者、障害者を含めたすべての人が、常に安全で、安心して、快適に公園を利用できるようバリアフリー施設の日常点検を実施し、異常が発見された場合には直ちに補修を行うこと。
- ・公園施設の補修・改修の際は、「東京都立公園における移動等円滑化の基準に関する条例（平成24年12月13日条例第150号）」、「福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」（最新版）など関係法令や都が示すマニュアル等に適合するよう行うこと。
- ・既存のバリアフリーマップの内容と現地に差異が生じた場合には、適宜更新を行い、ホームページ等に掲載し、バリアフリールートの情報提供を行うこと。

㉔ 昇降機保守

- ・建築基準法及びその他関連法令等に基づいて保守点検を行い、故障等については適切に対処すること。

㉕ 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。

4 維持管理実績報告

維持管理を実施している公園施設の種類、仕様、数量等は常に正確に把握することに努め、当該年度の公園施設の撤去及び増設等による数量変更を踏まえた管理規模の実績を別途定める様式にて年度末時点で集計し、翌年度4月末までに提出すること。

5 神代植物公園植物多様性センター（以下センター）への情報共有及び協力

センターでは、都内の絶滅危惧植物等の保護増殖、情報収集発信及び植物多様性に関する教育普及を行っている。そのため、園内で絶滅危惧植物等の情報はセンターに提供すること。センターが

絶滅危惧植物等の調査を園内で実施する場合には協力すること。また、絶滅危惧植物等の保護について対策等が生じた場合、必要に応じセンターから助言、技術協力を受けること。

## 6 その他

都が、別途、維持管理方針やマニュアル等（以下、マニュアル等という。）を定めている公園・施設については、マニュアル等を優先し、維持管理業務を実施すること。