

大門公園維持管理業務仕様書

令和5年4月

岸和田市

1. 植栽地管理業務

(1) 管理の基準

- ・植込地及び草地管理(除草、草刈り)年2~4回、樹木剪定(中高木)4年に1回以上、樹木剪定(低木)年1回、生垣手入れ年1回、株物刈込み年1回、その他適宜を基準として、公園利用者や周辺住民等の要望等を把握し、植栽地の適切な維持管理を行うこと。
- ・発生材の処理については、適切に場外搬出し処分すること。

(2) 管理の水準

① 芝生管理

- ・刈り残しやムラがないよう均一に刈り込む。
- ・適宜除草を行い、雑草の繁茂を防ぎ、芝生を健全な状態に維持する。除草を行う際に芝生を傷めないように丁寧に抜き取る。
- ・刈り取った芝や除草した雑草は、適正に処分する。
- ・必要に応じて目土かけやブラッシング、エアレーション、捕植等を適切に行う。

② 植込地及び草地管理

ア. 除草清掃

- ・除草は根ごと除去し、除草跡はきれいに清掃する。

イ. 草刈

- ・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。
- ・原則として刈草は適正に処理する。ただし、刈草を処分しなくても支障が生じない場所では、刈りっぱなしにす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、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

- ・基本剪定及び軽剪定等を、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、原則としてぶつ切りは行わない。
- ・境界周辺の樹木については、切詰め剪定を行い、越境を防ぐこと。
- ・支障枝、枯枝等については、適切に手入れを行うこと。
- ・花木類の選定は、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、仕上りの輪郭を考慮しつつ適切に切り込む。

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、最も効果的な方式で行う。

オ. 病虫害防除

- ・病虫害発生 の 早期発見 に努め、基本的には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。
- ・薬剤防除をする場合は、条件や方法など岸和田市と事前に十分協議する。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、使用料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等や公園利用者に事前に周知を行うとともに、健康被害の防止に十分配慮する。

カ. 枯損木撤去

- ・伐採は地際から行う。
- ・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。伐採にあたっては近隣住民等や公園利用者に事前に周知を行うこと。

キ. 支柱管理

- ・不要になった支柱は速やかに撤去する。

④市民やボランティア等との協働事業による植栽地管理

- ・公園内の植栽地管理について、市民や公園ボランティアとの連携、協働を積極的に取組み、実施すること。

2. 施設管理業務

(1) 管理の基準

- ・末尾別表I「大門公園維持管理にかかる業務水準表」を参照に行うこと。
- ・施設維持、設備保守点検に関する法令に基づく点検については、適切に実施を行うこと。
- ・定期点検及び日常点検の点検項目、点検内容については、「建築保全業務共通仕様書（国土交通省・最新版）」によるものとする。

(2) 管理の水準

①園内清掃

- ・公園全体（植込み部、広場、園路等）を清掃範囲とし、ゴミ（ビン、缶類、落ち葉、枝等、フン、プラスチック類、鉄片、不法投棄物等）を片付け清掃する。特に落葉樹等の落ち葉は、その都度収集、処分すること。
- ・園内の休憩施設等の天井のほこりやクモの巣等の清掃を適宜実施すること。
- ・ベンチ、手摺等、公園利用者の触れる部分については、水拭き等を適宜実施すること。
- ・照明器具、看板、掲示板等については、適宜、清掃を実施する。

②便所清掃

- ・作業中は利用者の利便性に配慮すること。
- ・必要に応じて、作業中は、一時的にトイレを使用禁止にする等の措置をした後作業を開始すること。

ア. 清掃内容

- ・屋内の床は全て専用洗剤を使ってブラシ洗いとし、水洗後に雑巾等で水気を取る。床排水目皿を外しゴミや堆積物等の除去を行うこと。
- ・屋内の壁面及び付属物も専用洗剤に浸した雑巾等でふき取ること。
- ・便器は専用洗剤で汚れを落とし、水で流してから雑巾でふき取ること。
- ・便器の詰まりについてはすぐに対処すること。
- ・屋外周りは箒ではくこと。
- ・排水管洗浄、尿石除去等の特別清掃を適宜行うこと。

イ. 点検内容

- ・トイレトペーパー等の点検
ホルダー内に常時ペーパーがあるように補充すること。
- ・衛生器具等の点検
ドア、便器、洗面台、鏡、蛇口、バルブその他、付属品等の破損状況を確認すること。
- ・水回りの点検
給排水部分の漏水等がないか確認すること。
- ・建物の点検
建物全体の破損、亀裂、落書き等がないか確認すること。

③接道清掃

- ・公園等の樹木からの落葉等が、接する道路に飛散している場合は、道路にある枯葉を収集、清掃し処分すること。

④砂場清掃

- ・砂場内は幼児が遊ぶ際危険がないよう入念な清掃作業を行うこと。特に砂場内の攪拌を十分に行い、危険物の発見には細心の注意を払い回収に努めること。また、フン等がないか確認し、発見した場合には片付け処分すること。

⑤管理事務所等清掃

- ・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、管理事務所等を快適な状態に維持すること。

⑥排水設備清掃

- ・U字溝、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留まった土砂等を除去する。
- ・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施設を高圧洗浄等により重点的に清掃する。

⑦池清掃等

- ・水面のごみや落ち葉等を網等で随時除去すること。
- ・池及び流れ部分に発生する藻を定期的に除去すること。
- ・池の浚渫を適宜行うこと。

⑧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、管理者の責任において適正に処理すること。

⑨巡回警備

- ・園内パトロール等、必要に応じて適切な巡回警備を行うこと。巡回警備従事者は、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。

⑩機械警備

- ・適切な防犯、防災対策が実施されるよう、建物及び電気計装設備の保守調整業務を行い、適正な機器の作動を確保すること。

⑪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、故障等については適切に対処すること。

⑫給水設備保守

- ・受水槽、井戸ポンプ等給水設備を定期的に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。

⑬消防設備保守等

- ・消防法第17条の3の3の規定に基づき、自動火災報知設備や消火器など、点検報告書を岸和田市消防本部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、専門業者による点検を適切に実施すること。
- ・点検結果報告書は、岸和田市消防本部にも提出すること。
- ・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

- ・建物等における空気調和設備については、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。

⑮遊具点検等

- ・都市公園法施行規則第3条の2第1号及び第2号による点検を行い、岸和田市に報告を行うこと。
- ・「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「公園施設の安全点検に係る指針(案)(国土交通省)」、(一社)日本公園施設業協会「遊具の安全に関する基準(JPFA-SP-S:

2014)」もしくは他団体における同等以上の基準による。「公園施設の安全点検に係る指針(案)(国土交通省)」における「定期点検」及び必要に応じた「精密点検」を実施すること。

- ・遊具等その他公園内点検対象物の摩耗状況並びに経年劣化による形状の変化等の「劣化判断」及び遊具の形状並びに安全領域等の妥当性の評価などの「規準診断」を含む定期点検一式(作業計画、現地調査、報告書作成を含む)とすること。なお、業務実施については、非破壊検査とする。
- ・専門技術者の資格等については、日本公共施設保守点検研究所の認定資格を有する者又は(一社)日本公園施設業協会の認定する「公園施設製品安全管理士」「公園施設製品整備技士」の資格等の技術実績を有する者とする。

⑩その他

- ・上記に記載のない施設や設備についても、岸和田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。

別表1「大門公園維持管理にかかる業務水準表」

●植栽地管理

管理項目		頻度	内容	
草地管理	除草・草刈り	除草・草刈り	2～4回／年	
樹木管理	中高木手入れ	基本剪定	1回以上／4年	
		支障枝剪定	適宜	
		生垣手入れ	1回以上／年	
		枯損木処理	適宜	
		枯損木処理（伐採含む）	適宜	
		半倒木復旧	適宜	
		倒木復旧	適宜	
		鳥居取付、撤去、補修	適宜	
		支柱取付、撤去、補修	適宜	
		ヤゴ取り	適宜	
		施肥	適宜	
		樹木等捕植	適宜	
		客土	適宜	
		不要木伐採	適宜	
		灌水	適宜	
		低木手入れ	低木基本剪定	1回以上／年
			低木刈込	適宜
	枯損木処理		適宜	
	枯損木処理（伐採含む）		適宜	
	支柱取付、撤去、補修		適宜	
	施肥		適宜	
	低木等捕植		適宜	
	客土		適宜	
	不要木伐採		適宜	
	灌水		適宜	
	病虫害防除	薬剤散布注入	適宜	衛生害虫の駆除及び予防
	日常点検	枯損木・危険木・枯枝・越境枝等の点検	適宜	
	緊急対応	緊急対応	適宜	

●施設管理

管理項目		頻度	内容
清掃	園内清掃	1~3回以上/月	園内(植込み部、広場、園路、各種施設等)の日常清掃
	便所清掃	2~3回以上/週	大便器、小便器、洗面台、床面
	接道清掃	適宜	公園等の落葉等が接道に飛散している場合の清掃
	砂場清掃	適宜	砂場内の攪拌、危険物等の確認、撤去
	建物等清掃	適宜	床ワックス清掃、窓ガラスやブラインド、照明施設等
	排水設備清掃	適宜	U字溝、排水柵、浸透柵、汚水柵、人孔等
	池清掃	適宜	水面のゴミ等の除去
	水質測定	1回以上/年	防災井戸の水質検査
	廃棄物処理	適宜	不法投棄物等の除去
巡回警備	日常巡回	1回以上/週	園内の安全確認
	定期巡回	1回/月	園内施設の定期点検
	臨時巡回	台風、風水害等発生時	台風、風水害、地震等臨時的に実施する巡回
	夜間巡回	台風、風水害等発生時	台風、風水害、地震等臨時的に実施する巡回
機械警備	機械警備	適宜	適切な防犯、防災対策の実施
電気設備保守	井戸ポンプ	適宜	良好な状態の維持と修繕
給排水設備保守	受水槽、ポンプ等	適宜	良好な状態の維持と修繕
消防設備保守		適宜	自動火災報知設備や消火器等の点検、報告
空気調和設備保守		適宜	良好な状態の維持と修繕
水路等管理	水路等	適宜	良好な状態の維持と修繕
遊具点検		1回以上/年	都市公園法施行規則第3条の2第1号及び第2号による点検を実施