

中央公園及び庄下川東広場

維持管理業務共通仕様書

## 1 適用範囲

本仕様書で定める維持管理業務の対象は、別添「資料 4-4 中央公園及び庄下川東広場維持管理基本水準書」における指定管理者が行う維持管理業務の詳細とする。

## 2 一般事項

### (1) 法令等の遵守及び手続きの代行

本仕様書で定める業務の実施にあたっては、関係法令等を遵守するとともに、関係官公署への必要な届出手続きは速やかに行い、手続きに係る経費については指定管理者の負担とする。

### (2) 施行管理

指定管理者は、年間維持管理計画を作成し、本市の承認を得たうえで、適切な時期・方法により適正な施行管理を行うものとする。また、年間維持管理計画に変更が生じた場合は、市の承認を受けること。

### (3) 作業用機械器具等

作業用の機械器具、道具類は各作業に適したものを使用すること。

### (4) 実施記録写真

指定管理者は作業毎に実施状況写真を撮影整理し、作業完了後、業務実施報告書に添付し、本市に速やかに提出すること。なお、写真はカラーとし、作業実施前、実施中、実施後の状況をそれぞれ同じ位置、同じ方向から撮影し、写真帳（A4判）に整理すること。

### (5) 現場の安全

全ての施設及び設備は清潔に保ち、利用者が安全かつ安心して利用できるよう適正管理と保守点検に努め、万が一、危険箇所等を発見した場合は、迅速かつ的確に処理すること。

① 作業実施時及び作業車の乗入れ時には、利用者や歩行者等に危険のないよう十分注意を払い、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など、安全対策を講じること。

② 指定管理者は、業務従事者の服装、言動及び態度に十分注意し、常に研修、指導を行うよう努めなければならない。

③ 指定管理者は、自己の意思にかかわらず、自己の使用人の行為については自ら行ったと同一の責めを負い、その責めを逃れることはできない。

④ 作業施行にあたり、施設、樹木等に損傷を与えないよう十分注意し施行すること。万一損傷した場合は、速やかに指定管理者の負担で原形に復すること。

⑤ 指定管理者は、人身事故、災害又は第三者に損害を与える事故等が発生した場合、応急処置を講じるとともに、事故発生の原因、経過及び事故による損害の内容等について、文書により遅滞なく市に報告すること。

### (6) 苦情・要望

① 利用者の苦情及び要望には、迅速かつ適切に対処すること。

- ② 危険行為、迷惑行為（ハト等、動物へのエサやり、スケートボード等）、火気の使用、無許可での催し等を見つけた場合には、注意し、止めさせること。また、必要がある場合については警察等の協力を仰ぐこと。
- ③ 事務所内に設置する監視カメラの映像をモニターにてチェックすること。映像は 24 時間録画のうえ、録画記録の保存期間は 2 週間とする。  
なお、警察より監視映像の提供を求められた場合、日付、警察の担当者を記録し、捜査関係事項照会書の提出をもって捜査に協力すること。

### 3 維持管理業務

#### (1) 一般的事項

中央公園及び庄下川東広場（以下「中央公園等」という。）の維持管理の水準については、指定管理者の創意工夫のもと効果的・効率的な方法及び頻度を検討し、良好な維持管理状態を保つとともに、次の点に留意すること。

- ① 安全面、衛生面、機能面の確保に留意しながら各施設を適切に管理すること。
- ② 日常的及び定期的な施設点検と補修・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、利用者の安全確保に万全を期すこと。
- ⑤ 舗装部においても必要に応じて除草を実施すること。
- ⑥ 遊具については「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）（平成 26 年 6 月国土交通省）」に基づき適正に管理し、利用者の安全確保に万全を期すこと。
- ⑦ 維持管理の水準は、別添「資料 4-4 中央公園及び庄下川東広場維持管理基本水準書」を参考に行うこと。
- ⑧ 施設の維持保全については、別添「資料 4-3 公共施設保全マニュアル」を参考に行うこと。

#### (2) 日常点検

毎日同じコースで施設内・屋外を巡回し、目や耳で異常や違和感を感じ取り、異変の兆しを発見すること。

##### ① 巡回

管理対象区域全域について、巡回ルートを定めて巡回し、施設及びその利用状況等に異常がないか確認すること。異常がある場合は関係機関に連絡するとともに、直ちに必要な処置を講じること。

##### ア 安全の確保

中央公園等に異常や損傷を発見した際は、利用者が安全に利用できるよう、速やかに必要な維持・補修を講じること。

##### イ 警報装置

警報装置（エレベーター、エスカレーター、トイレ等）の作動が確認された場合は、

速やかに現場確認を実施し、必要に応じて関係機関への通報等の処置を行うこと。

#### ウ 事故の防止

日常点検等により、異常箇所を発見し事故が予見されるような場合には、必要な措置を講じるなど、未然に事故を防止する対策を行うこと。

例えば、降雪で通路や階段が凍結する恐れがある場合には、融雪剤を散布する等の措置を講じること。

### ② 点検及び維持・補修

施設の機能を維持し安全性を確保するために、建物や設備機器の異常の兆候を早期に見すること。

#### ア 給水施設点検補修

利用者の安全・衛生上及び植物の維持管理上必要な給水施設の点検を適切に行い、飲水台や水栓及び給水管等の破損や漏水があった場合は、速やかに補修を行うこと。

#### イ 排水施設点検補修

・集水枳、側溝、横断溝、人孔、管渠等の排水設備の十分な機能を発揮させるため、適切に点検を行うこと。

・溜まった土砂等は適切に除去し、必要に応じて管通しを実施すること。

#### ウ 舗装補修

広場や通路等の舗装に異常が見られ、利用者の安全かつ快適な利用に支障が生じている場合や危険な状態と判断される場合は、速やかに補修等を行い適切に処置すること。

#### エ 不陸整正

利用者が安全・快適に通行できるよう、広場や通路等に不陸が生じている場合は、速やかに対処すること。

#### オ 時計の点検

電気回路等の点検調整を行うとともに、時差修正(タイマー調整含む)や付属消耗品等の交換(電池、蛍光灯、自動点滅器等)を随時行い、適切な管理を行うこと。

#### カ 灌水

自動灌水装置を設置している箇所については機器の点検を適宜行うこと。

### (3) 定期点検

#### ① 日常定期点検

6ヶ月に1回程度、損傷や劣化の状況等を確認すること。設備機器の稼働前や気候の変化する前の、5月と11月頃を目安に実施すること。

#### ② 昇降機(エレベーター・エスカレーター)

専門のメンテナンス業者より技術員を派遣し、設備の保守管理業務を実施し、消耗品の取替等を行うこと。また、年1回昇降機点検資格者による法定点検を実施し、結果を報告すること。

#### ③ 消防設備(自動火災報知機、排煙設備)

6 ヶ月に 1 回消防設備点検資格者による法定点検を実施し、結果を報告すること。

④ 自家用電気工作物

2 ヶ月に 1 回目視による通常点検を実施すること。また、年 1 回電気主任技術者による法定点検を実施し、結果報告を行うこと。また、3 年に 1 回精密点検を実施し、結果を報告すること。(次回精密検査令和 4 年予定)

⑤ 空調設備

3 ヶ月に 1 回フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（フロン排出抑制法）に基づく簡易点検（室内機・室外機）を実施し、結果を報告すること。また、3 年に 1 回定期検査を実施すること。

⑥ 自動体外式除細動器（AED）

自動体外式除細動器（AED）を設置し、常に使用できる状態に保守管理すること。

また、1 ヶ月に 1 回程度インジケータ（AED の状態を確認するためのランプや画面）の表示確認を行い、AED 本体を含む必要付属機器の耐用年数を超えないように定期的に交換を行うこと。(電極パッドについては令和 4 年度に交換、次回令和 6 年度予定。) なお、使用後には必ず点検を行うこと。

⑦ 自動ドア

適宜点検、清掃等を行い、消耗品の取替等を行うこと。

⑧ 防犯設備

警備会社による点検を実施すること

⑨ 水景施設の点検

月 1 回専門のメンテナンス業者により清掃を実施するとともに、2 ヶ月に 1 回点検を実施のうえ、消耗品の取替等を行うこと。また、夏場については藻が繁殖するため、藻の繁殖を防ぎ景観には十分配慮すること。

## 4 清掃業務

### (1) 一般的事項

① 中央公園等の美観を保持し、利用者が快適かつ安全に中央公園等を利用できるように、適切に清掃を行うこと。

② 作業に伴う車両は、利用者には十分注意し最徐行で走行すること。また、ごみ運搬時には搭載したごみ類が飛び散らないようシートなどで覆うこと。

③ 行楽シーズンなどごみが多く発生する時期には、パッカー車の手配や臨時集積所の設置など体制を整え対処すること。

④ 作業遂行に必要な機材や消耗品等及び廃棄物全般の処分にかかる費用は、指定管理者の負担とする。

⑤ 維持管理の水準は、別添「資料 4-4 中央公園及び庄下川東広場維持管理基本水準書」を参考に、指定管理者の創意工夫のもと効果的・効率的な方法及び頻度を検討し、良好な

維持管理状態を保つこと。

(2) 中央公園等清掃

- ① 中央公園等の美観を損ねることがないように適宜実施すること。
- ② 巡回時にごみやタバコの吸殻等を除去し、適宜掃き掃除をすること。
- ③ 広場や通路等の落ち葉や紙類をはじめ、缶、ガラスびん等のごみを拾い集め、回収すること。
- ④ 動物の糞や吐しゃ物などについては、速やかに除去し洗浄すること。
- ⑤ 舗装表面に付着したガム等は、舗装面を傷めないように除去すること。
- ⑤ 手すりやベンチ等については、適宜拭き掃除を行うこと。
- ⑥ ごみ袋については、処分先の規定に基づいたものであること。
- ⑦ ごみ籠を置く場合は、資源ごみ等選別しやすいようにごみ籠を設置し、ごみ処理を行うこと。

(3) 施設清掃

① 管理棟事務所及び休憩所等

ア 管理事務所、休憩所、案内板及びベンチ等の施設については、適宜清掃を行い、常に清潔な状態を保つこと。

イ くもの巣や汚れを見つけた場合は、除去すること。

② 水景施設

巡回時にごみを除去し、適宜水を抜いて洗浄すること。

③ 排水施設

側溝及び集水樹の泥上げ及び洗浄を行うこと。また、雨天時には排水状況を点検し、排水不良箇所は速やかに清掃を行うこと。

④ エレベーター

ごみの除去を行い、適宜エレベーターホールの掃き掃除、拭き掃除、マット交換、洗浄を行うこと。

(4) 便所清掃

- ① 便所内のごみ等を拾い掃きして除去した後、洗剤を使用して床等をブラシ等で丁寧に洗浄し、汚れを十分に落としてから水洗い等を行い、ごみ、泥、汚物等全て除去して臭気が残らないようにすること。
- ② 水洗い後はすべらないように水気を残さぬよう十分にふき取り、清掃後すみやかに使用できるようにすること。
- ③ 外壁・内壁・天井・照明器具等のスス・クモの巣等があればその都度除去すること。
- ④ 便所内に害虫等が発生した場合は、薬剤を散布し、駆除すること。
- ⑤ 便所内のごみ、泥、汚物等は、収集し、ごみ集積場所等に運搬すること。
- ⑥ 必要に応じて、便器及び床タイルを消毒液により、殺菌を行い洗浄すること。
- ⑦ 作業時にトイレットペーパーの補充をその都度行うこと。

- ⑧ 落書き等を発見した場合は、速やかに消去すること。また、各ブースで閉じ込めがないか確認を行うこと。

(3) 塵芥処理

- ① くずかごを適宜点検し、ごみ収集を行うこと。
- ② くずかごのごみや清掃にて収集したごみについては、適正に処理すること。
- ③ 缶やガラスびん、ペットボトルなどの資源ごみは、関係法令を遵守のうえ、再資源化を図ること。
- ④ 廃棄物処理法など関係法令を遵守すること。
- ⑤ その他、処分先の条件がある場合は、それを遵守すること。

(6) 粗大ごみ及び投棄物等の処理

- ① 中央公園等内に不用物が発生した場合は、家電リサイクル法をはじめとした関係法令に基づき、適正に分別処理すること。
- ② 再資源化を図る際に売却益が発生した場合は、指定管理者に帰属するものとする。

## 5 植物管理業務

(1) 一般的事項

- ① 人や車の通行等の障害となる枝や折損によって危険をきたすおそれのある枝は切除し、利用者の安全確保に努めること。
- ② 植物の特性を踏まえ、除草、剪定、下枝切除、刈り込み、花壇管理、灌水、枯木撤去、芝刈り、枯れ枝切除、病虫害防除、施肥など、植物の良好な生育に必要な作業を、最も適切な時期や方法を選び実施すること。
- ③ 除草剤は使用しないこと。
- ④ 中央公園等樹木の剪定は、自然樹形仕上げを基本とし、原則としてぶつ切りは行わないこと。
- ⑤ 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。
- ⑥ 枯損木、危険木、枯枝の早期発見に努め、迅速かつ適切に除去すること。
- ⑦ 剪定枝等は、50 c m以内に切断し、太い幹は10 c m程度に輪切りにすること。
- ⑧ 剪定枝や枯損木、枯れ枝、草等の最終処分地は、尼崎市経済環境局環境部クリーンセンターとする。

(2) 管理の水準

維持管理の水準は、別添「資料 4-4 中央公園及び庄下川東広場維持管理基本水準書」を参考に、指定管理者の創意工夫のもと効果的・効率的な方法及び頻度を検討し、良好な維持管理状態を保つこと。また、以下に示す各作業の仕様内容に従うとともに、土木工事共通仕様書、土木請負工事必携（兵庫県県土整備部）を指針とすること。

(3) 除草

- ① 手取り除草

雑草は根から丁寧に抜き取り、土をよく払い処分し、除草跡はきれいに清掃すること。

② 手刈り除草

樹木、施設等を損傷しないよう均一に地際より刈り込み、刈った葉は残らず処分すること。

③ 機械刈り除草

- ・均一に刈り払いし、つる性雑草は除去し、刈り跡はきれいに清掃すること。
- ・刈った葉や茎及び小石や砂が付近に飛び散るので、ガードする等、利用者等への事故等が起こらないように安全対策に万全を期すこと。
- ・その他は手刈り除草に準じること。

(4) 剪定

① 高木剪定

ア 剪定の種類

【春・秋期剪定】（剪定時期：春期 3～5 月、秋期 10 月～11 月）

樹種の特性及び剪定趣旨に応じて実施すること。

【夏期剪定】（剪定時期：7 月～9 月）

樹冠整正を基本とし、徒長枝の切り詰め、枝抜き等を行うこと。

【冬期剪定】（剪定時期：11 月～2 月）

樹形の骨格づくりを目的とし、切返し剪定等、樹種の特性に依り適正な剪定を行うこと。

イ 剪定方法

- ・枝抜き、弱小枝、病虫害のひどい枝、民家、電線等への障害枝、危険枝、下枝、及び樹冠、樹形に不要な枝等を除去すること。
- ・太枝の剪定は、切断箇所の表皮がはがれないよう切返しを行い切除すること。
- ・太枝の切り口は滑らかにすること。また既存の切り口であっても必要に応じて滑らかに切り直し、癒合剤を十分塗布すること。

② 中木剪定

樹木の特性に依り、中透かし、徒長枝の切り詰めを行うこと。その他は高木剪定に準ずること。

③ 低木・玉物刈り込み

ア 適切な高さに徒長枝等を剪定、刈り込みし、両面、天端をそろえて刈り込むこと。

イ 玉物は、枝の密生した箇所は、中透かしを行い、樹冠の小枝を輪郭状に刈り込むこと。

ウ 大刈り込みは、原形を充分考慮し刈り込む。また植込み内に入って作業する場合は小枝の損傷に充分注意し実施すること。

エ 花木類を刈り込む場合は、花芽の分化時期と着生位置に注意すること。

④ 生垣剪定

ア 適切な時期に樹木の特性に依り、高さ（天端）刈り込み幅（側面）を揃え、中透かし等を適切に行うこと。



イ 枝葉の疎な部分は、必要に応じてシュロ縄により枝の誘困を行うこと。

ウ 花木類を刈込む場合は、花芽の分化時期と着生位置に注意すること。

#### (5) 枯損木等の処理

- ① 枯損木や枯れ枝の有無を日常的に点検し、早期発見と撤去に努め、倒木や落枝による事故等を未然に防ぐこと。
- ② 枯損木や枯れ枝の処理にあたっては、周辺樹木、施設、中央公園等利用者、通行人等に危害や損傷を与えないよう充分注意して行うこと。
- ③ 抜根時に周辺の舗装や縁石を損傷するおそれがある場合は、地上部のみを撤去すること。
- ④ 通常の管理で枯れた場合は、補植を適期に行うこと。
- ⑤ 実生木を発見した場合は、撤去すること。

#### (6) 芝生管理

- ① 刈取りは、芝生内にある樹木、施設等に損傷を与えないよう注意し、縁切り、刈りむら、刈り残しのないよう均一に行うこと。
- ② 刈取り高は、2～3cmを標準とする。
- ③ 刈り取り後は、刈り取った葉茎を残らず取り除いて適正に処分すること。また除草を行う際には、芝生を傷めないよう丁寧に抜き取ること。
- ④ 必要に応じて目土や灌水、施肥などを適切に行うこと。

#### (7) 花壇管理

- ① 広場内の露地花壇、プランター等は常に美しく鑑賞できるよう年間計画に合わせて植替えを行うこと。
- ② 適宜、花がらを摘み、除草、灌水等を行い、良好な状態を維持すること。
- ③ 花苗  
肥培管理された病虫害、根くずれのない健全な苗を植え付けること。
- ④ 地ごしらえ
  - ・古株、雑草は根から掘り起こし、土をよく払い、処分すること。
  - ・床土を深さ 30cm 以上掘り、反転し、瓦礫、ゴミ及び根切り虫等の害虫を取除くこと。
  - ・指定の土壌改良材や緩効性肥料等を用い、指定量を花壇面に均一に散布し、よく床土と中耕、攪拌し、敷均すこと。
- ⑤ 植付け
  - ・ポットから花苗を抜き取った後は、根が乾燥したり、痛んだりしないように直ちにかつ丁寧に植え付けること。
  - ・花苗が傾いたり、根が浮き上がったりしないように植え付けること。

#### (8) 灌水

- ① 高木の根元の周囲に、根元直径の 4 倍前後を直径として深さ 15cm 以上の水鉢を作り、鉢一杯に水を溜め、一度水がしみ込んだ後、もう一度鉢一杯に水を溜めること。
- ② 低木の単植の場合は、高木に準ずること。群植の場合は、周辺に 10cm 内外の土手を作

った後、高木に準ずること。

- ③ 花壇については、必ずジョロなどでシャワー状にたっぷりとかん水すること。

#### (9) 病虫害防除

- ① 病虫害発生 of 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、巣網剪除等）により防除を行うこと。
- ② 散布に際しては近隣住民や中央公園等利用者に対して、事前周知を行うとともに、健康被害の防止に充分配慮すること。
- ③ 天候に十分注意し、雨天時や強風時には散布しないこと。
- ④ 薬剤散布の場合は、幹や枝及び葉の裏表に溶液が付着するよう樹木全体に均一に散布すること。
- ⑤ 薬剤の使用にあたっては、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こと。
- ⑥ 「住宅地等における農薬使用について（平成 19 年 1 月 31 日付け農林水産省消費・安全局長、環境省水・大気環境局長通知）」を遵守すること。
- ⑦ 農薬は農薬庫に保管し、帳簿類を作成し、適正な管理を行うこと。

#### (10) 巣撤去（ハチ等）

ハチ等の巣を発見した場合は、速やかに作業に着手し、早急に巣の除去を行うものとする。除去作業中は、作業者の安全を図るとともに、公園利用者等に被害等が生じないように十分注意すること。

#### (11) 巣撤去（カラス等）

- ① 許可申請手続き  
事前に「鳥獣の捕獲等（鳥類の卵の採取等）許可」にかかる許可申請を行うこと。
- ② 作業の方法  
カラス等の巣を発見した場合は、速やかに作業に着手し、早急に巣の除去を行うものとする。除去作業中は、作業者の安全を図るとともに、公園利用者や周辺の通行者、隣接住宅等に被害等が生じないように十分注意すること。

#### (12) 樹木施肥

施肥を行う際は、樹木特性や肥料の種類（寒肥、追肥等）を考慮し、最も効果的な方法で行うこと。

#### (13) その他

- ① 不要になった支柱及び添木は速やかに撤去すること。
- ② 支柱等の結束に使用する針金等は、端部処理及び保護を適切に行うこと。
- ③ 補植等が必要な場合は適宜実施すること。

## 6 その他の留意事項

- (1) 台風等の災害時には、緊急連絡体制に基づき中央公園等利用者の安全を第一に考え、迅速

かつ適切な対応を行うこと。また、本市との連絡を密にし、災害状況を正確に報告するとともに、本市の指示に従い、利用者の安全確保に努めること。

- (2) 本市から中央公園等に関する調査や作業の指示等があった場合には、迅速、正確かつ誠実に対応すること。その他、本市が実施・要請する事業に対しては協力すること。
- (3) 本仕様書に定めのない施設や設備（管理許可・占用許可物件を除く）についても、本市の指導等に基づき、適切な保守点検、維持管理を行うこと。
- (4) 本仕様書に定めのない事項が発生したときは、本市と協議のこと。

以 上