

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 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、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 各植栽地の管理に当たっては、来園者の公園利用と安全の確保はもとより、周辺施設、道路や隣地等の安全を確保し、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、こも巻き、花壇管理等、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、園内の植物を常に良好な状態に保つこと。
- 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、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。
- 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 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規定すること。
 - ・地上2階以上において、作業を行う場合は、労働安全衛生法による墜落防止に努めること。
 - ・はしごを使用する場合は、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。

- ⑤ 発生した枝や枝葉は、廃棄物処理法に則り、適切に処分すること。なお、処分に関してリサイクルを優先すること。
- ⑥ 東京都が実施する有害動植物の駆除等に、積極的に取組むこと。
- ⑦ 刈込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。

(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。
- ・ 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。
- ・ 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

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。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全・安心も視野に入れ、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。
- ・ 花木類の剪定は、花芽の分化時期や着生位置に注意する。
- ・ 実生木は、原則撤去すること。

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。
- ・ 実生は、原則撤去すること。

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込む。
- ・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。

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。
- ・東京都が発行する最新の「病虫害防除指針」によること。
- ・「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でき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（農薬部門・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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、病中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。

④ 樹林地管理

作業に当たっては、公園利用者の安全に十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 cm 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、ササの林低植物、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ること。
- 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。

(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。
- ・利用者が直接触れるベンチ、手摺や触知板等の施設は、汚れやコケ、鳥の糞などがなく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、公園等の実情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。
- ・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。やむを得ない理由により、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、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。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。
- ・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の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

- ・利用料金を徴収していることを踏まえ、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。
- ・第三種公認陸上競技場の継続公認において、公認料及び公認に必要な小規模補修について対応する。

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。
- ・毎月 1 回の定期点検、年 1 回の年次点検（清掃含む）を実施し、点検結果報告書を保管すること。

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基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 の規定に基づき、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、通信機器等の定期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

- ・所定の点検要項に基づき、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、故障等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

- ・所定の点検要項に基づき、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、故障等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。
- ・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（改定第2版）（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 建築基準法第12条に定める定期調査等

- ・建築基準法第12条第2項に基づき、建築物の敷地、構造及び建築設備等について定期調査を実施すること。
- ・定期調査は、一級建築士若しくは二級建築士又は建築基準法所定の各種検査員等の資格者証の交付を受けている者により実施すること。外部委託により実施する場合も同様とする。
- ・建築基準法第12条第3項に基づき、建築設備等について専門技術者による定期検査を実施し、特定行政庁に報告すること。

⑳ 公園施設の点検等

- ・上記、遊具点検並びに法令等の規定に従って点検が行われるもののほか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。

㉑ 廃棄物処理

- ・清掃等で発生した廃棄物は、分別を行った上、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程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。

㉒ 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。

㉓ 護岸管理

- ・護岸背面の舗装や地面に陥没や亀裂が生じていないか点検し、異常を発見した場合は、速やかに臨時的な安全措置を講じること。安全措置は、見えない部分の影響範囲を考慮して、物理的に立入りを困難にするとともに、都と連携を図ること。

㉔ 水際管理

- ・護岸、護岸際等の水際の柵は、危険管理における設置の意味合いを理解するようにし、日常的にネジ類のゆるみ、破損等を点検すること。危険性がある場合は、安全措置を講ずるとともに、都との連携を図ること。

㉕ 橋梁（歩道橋等）管理

- ・橋梁舗装面や階段等の清掃を行うとともに、雨水の排水設備についてもその性能を維持するため、適宜点検を行い、溜まった土砂等を除去すること。また高欄は日常点検を行い、ネジ類のゆるみ、破損等危険性がある場合は、安全措置を講ずるとともに、都との連携を図ること。
- ・日常点検のほか、「橋梁の点検要領」（平成 19 年 7 月 東京都建設局）に準じて、「土木鋼構造診断士」（一般社団法人日本鋼構造協会）、「コンクリート診断士」（公益社団法人日本コンクリート工学会）、「コンクリート構造診断士」（公益社団法人プレストレストコンクリート工学会）等の資格を有する専門技術者による点検を年 1 回以上行うとともに、点検結果において、不良箇所が発見された場合は、安全措置を講ずるとともに、都との連携を図ること。

㉖ 水域管理

- ・水域については以下の業務が発生する。水域の範囲については「水域案内

図」を参照すること。中には、オイルフェンス、油吸着材が必要となる業務がそれぞれあり、これらの資材は都からの貸与となる。そのため、オイルフェンス、油吸着材が必要となる業務は都から貸与があった時から発生する。なお、貸与された船舶の維持管理は指定管理者が行うものとする。

【日常業務】

- ・ 立入可能な磯浜、突堤、人口海浜、水景施設、干潟等の水際は、日常的な点検と浮揚・集積ゴミの回収を行うこと。
- ・ 人工海浜については砂の状況を点検し必要に応じて砂浜の補正、補充を行うこと。また、園地等に飛散した砂については、随時清掃すること。
- ・ 水域の定期的な巡視、許可なき遊泳の禁止や船舶進入禁止の呼びかけ、海中生物等による傷害の注意喚起を行い、事件・事故の防止に努めること。
- ・ 浮棧橋・係船施設がある場合は、定期的な保守点検、必要に応じた部品交換のほか、強風や台風時の点検を十分に行う。また、施設が損傷した場合、復元に当たっては都との連携を図ること。なお、浮棧橋については、以下の項目について、月1回以上の点検を実施すること。

① ポンツーン

傷の有無、異常な傾き、塗装のはがれ、異常音の有無を目視により点検すること。ローラー部の異常音についても確認すること。

② 連絡橋

連絡橋のさび、傷の有無、移動状況を目視により点検すること。

③ 係船柱

表面塗装のはがれ具合、施設本体の傷や壊れ具合を目視により点検すること。

④ 防舷材

ゴム部の傷の状況、取付ボルトのさびや傷を目視により点検すること。

⑤ その他

ボルトのゆるみ等施設全体の異常の有無を目視により点検すること。

【事件・事故対応業務】

- ・ 水難事故が発生した場合に速やかに救助業務を行うこと。
- ・ 船舶の座礁等による油の流出入や流出入の恐れがある場合は、都と連携の上、状況に応じてオイルフェンスの設置や油除去作業等の対応を行うこと。なお、この対応により発生した廃棄物は法令に従って適正に処理すること。
- ・ 都から貸与され、事故対応で消費したオイルフェンスや油吸着材等は、事故発生の起因者等（船舶運航者・船舶所有者等）から消費した分を請求し、補充すること。

- ・いずれの場合も、事前に都に報告し、指示を受けること。

②⑦ 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。
- ・ 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。

②⑧ 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。
- ・ 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」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。

②⑨ 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。

③⑩ その他

- ・ 上記に記載のない施設や設備（管理許可・設置許・占用許可物件等を除く）についても、関係仕様書や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。