

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ておいてください。
- 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、直ちに対応してください。なお、大規模な工事等が必要な場合は、都和協議してください。
- 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してください。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します。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してください。

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、支柱撤去・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、適切な時期や方法を選び実施してください。
- ②除草剤は原則として使用してはなりません（使用する場合は事前に都和協議してください）。
- 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ってください。
 - ・特に留意すべき場所は以下のとおりです。
 - ア 園路沿い
 - イ 利用施設とその周囲（トイレ、休憩舎、屋外卓等）
 - ウ 公園灯などの照明周り
 - エ 道路沿い、出入り口
 - オ 住宅などに隣接する外周部
- 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、原則としてすべてリサイクルしてください。
- ⑤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してください。

(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んでください。
- ・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してください。除草を行う際には芝生を傷めないよう丁寧に抜き取ってください。
- ・刈り取った芝や除草した雑草は所定の場所に集積し、適正に処分してください。
- ・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ってください。

② 植込み地及び草地管理

ア 除草清掃

- ・雑草は根ごと除去し、除草跡はきれいに清掃してください。

イ 草刈り

- ・適切な時期と方法を選んで均一に刈り払い、ツル性雑草は除去してください。刈り跡はきれいに清掃してください。
- ・原則として刈草を所定の場所に集積し、適正に処分してください。
- ・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ます。
- ・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、重点的に草刈を行ってください。

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ってください。
- ・公園樹木の剪定は、景観に最大限配慮して行ってください。原則としてぶつ切りは行わないでください。
- ・花木類の剪定は、花芽の分化時期や着生位置に注意してください。

イ 生垣手入れ

- ・樹木の特徴に応じて切詰め、中透かし等を適切に行ってください。

ウ 株物刈込み

- ・花芽の分化時期に注意し、密生箇所を刈り透かし、刈地原形を考慮しつつ適切に刈込んでください。

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ってください。

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（被害を受けた部分の剪定防除、捕殺、機械除草等）により防除を行ってください。

- ・やむを得ず農薬を使用した薬剤防除を実施する場合は、誘殺、塗布、樹幹注入等撒布以外の方法を活用するとともに、農薬取締法等（昭和23年法律第28号）の関連法規やメーカーの使用安全基準を遵守してください。また、農薬取締法に基づいて登録された当該植物に適用のある農薬を、ラベルに記載されている使用方法及び使用上の注意事項を守って使用してください。やむを得ず撒布する場合であっても、最小限の部位及び区域における農薬散布にとどめてください。また、使用に当たっては、複数の農薬を混ぜないでください。
- ・散布に際しては近隣住民や公園利用者に対し、農薬使用の目的、撒布日時、使用農薬の種類及び農薬使用者の連絡先について、十分な時間的余裕をもって幅広く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してください。
- ・農薬の使用履歴（農薬を使用した年月日、場所及び対象植物、使用した農薬の種類又は名称並びに使用した農薬の単位面積当たりの使用量又は希釈倍数）の記帳・一定期間の保管等を行い、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いてください。
- ・この他、「住宅地等における農薬使用について」（平成25年4月26日付農林水産省消費・安全局長、環境省水・大気環境局長通知）を遵守してください。

カ 樹木伐採

- ・樹木の伐採は、倒木の恐れのある木や樹林地環境の改善等を目的として行う。
- ・樹木の伐採は地際から行い、原則として地上部のみを撤去することとするが、利用者の安全性等を考慮して根株を除去する必要がある場合は対処すること。
- ・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考え合わせ、やむを得ない場合に限り伐採を行ってください。
- ・公園施設の機能維持、防犯上の観点等から支障となる場合は、基本的に移植や剪定等により対処することとし、伐採はやむを得ない場合に限る。
- ・以下の場合は事前に都との協議を行ってください。
 - 目通り30cm以上
 - 整備工事等で5年以内に植栽された樹木の伐採
 - 列植されているもの
 - 同時に複数の伐採を行う場合等、公園の環境、景観に影響を与える可能性がある場合
- ・これらの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してください。

- ・なお枯損木については、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します。

キ 支柱管理

- ・不要になった支柱は速やかに撤去してください。

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してください。
- 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ってください。
- 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してください。
- 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してください。

(2) 管理の水準

施設維持管理業務の仕様は下記のほか、東京都編「維持保全業務標準仕様書」を指針としてください。

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上、所定箇所へ集積し、散乱を防ぐよう、適切に処理してください。
- ・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ってください。

② 便所清掃

- ・利用者が快適に使用できるよう常に清潔な環境を保つこととしてください。清掃作業中は利用者の利便性に配慮してください。
- ・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してください。
- ・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ってください。
- ・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してください。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してください。

また、便座クリーナー、液体石けん等のディスペンサーが設置されている場合は補充すること。

③管理所ほか建物清掃

- ・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、管理所ほか建物を快適な状態に維持してください。

④排水設備清掃

- ・U型溝、排水枒、浸透枒、汚水枒、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・土砂等を除去してください。
- ・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2回以上（場所により年1回以上）重点的に清掃してください。
- ・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ってください。

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してください。

⑥桜花期対応

- ・散乱したゴミや、ゴミ箱、水飲場周辺等をきれいに清掃してください。
- ・必要に応じて仮設の便所やごみ集積場を設けてください。

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てください。
- ・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してください。

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してください。
- ・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第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（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」）、電気事業法第43条及び第44条の規定に基づく電気主任技術者の選任を行ってください。主任技術者を有しない場合には、的確な委託先を定め、専門の保安技術者に定期的な点検、測定及び試験を行わせるとともに、経済産業省令で定める技術基準その他の法令に適合しない事項がある場合は必要な指示や助言を行わせてください。
- ・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ってください。

- ・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行ってください。
- ・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してください。

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（昭和32年法律第177号）、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（昭和45年法律第20号）、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ります。故障等については適切に対処してください。
- ・作業は専門業者が行い、作業報告書や水質検査報告書を保存してください。
- ・年に1回ペースで清掃を所定の方法で実施し、タンクの水張り後、末端給水栓及びタンク内の水について、水質検査と残留塩素測定を適宜実施し、記録の保管を行ってください。
- ・受水槽がある公園については、受水槽清掃とは別に末端給水栓において7日以内ごとに1回のペースで残留塩素濃度を所定の方法で測定、検証し、記録の保管を行ってください。また、年に1回水栓と水槽から採水し、所定の水質検査を実施の上、同様に記録の保管を行ってください。

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調整するとともに、故障等の緊急時には速やかに対処してください。

⑪消防設備保守等

- ・消防法（昭和23年法律第186号）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ってください。
- ・点検は専門機関により、年1回実施する。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してください。
- ・点検結果報告書は、所轄消防署へも提出するとともに写しを保存してください。
- ・故障等については適切に対処してください。

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1回以上の点検調整を行い、故障等については適切に対処してください。

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、総合点検を適切に実施し、良好な状態を保つとともに、故障等については迅速に処置してください。

⑭空気調和設備保守

- ・ 所定の点検要項に基づき、専門業者による空気調和設備の調整点検を適切に実施し、点検結果報告書を保管するとともに、故障時等の緊急時には速やかに処置してください。

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、専門業者による定期点検、性能点検を適切に実施し、良好な状態を保つとともに、故障時等については迅速かつ適切に対処してください。

⑯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してください。

⑰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速やかに対応してください。
- ・ 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してください。

⑱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してください。
- ・ 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してください。外部委託により実施する場合も同様とします。
- ・ 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。

⑲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（昭和45年法律第137号）等関係諸規程に準じて適切に処理してください。
- ・ 資源廃棄物はリサイクルにより、資源に再生してください。
- ・ 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してください。

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ってください。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、公園管理に知識等を有している者としてください。

②①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てください。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、都と連携を図ってください。

②②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、破損等を点検してください。危険性がある場合は、安全措置を講ずるとともに、都との連携を図ってください。

②③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してください。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、都との連携を図ってください。
- ・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、都との連携を図ってください。

②④水域管理

水域について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」を参照してください。

中には、船舶、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ります。そのため、船舶、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します。

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します。

【日常業務】

- ・立入可能な磯浜、突堤、人工海浜、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ってください。
- ・人工海浜について、砂の状況を点検し、必要に応じて砂浜の整正、補充を行ってください。
- ・水域の定期的な巡視、許可なき遊泳の禁止の呼びかけや海中生物等による傷害の注意喚起を行い、事件・事故の防止に努めてください。
- ・公園水域の区画点、水路区割り等に海上保安部と協議して設置した灯浮標があ

る場合は、海域の安全上、極めて重要な位置づけにあるため、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ってください。万が一、灯浮標が風等で流された場合は、海上保安部と密に連絡しあい、追跡及び回収を行うこと。また、施設が損傷した場合、復元に当たっては、都との連携を図ってください。

- ・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ってください。

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してください。

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してください。ローラー部の異常音についても確認してください。

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してください。

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してください。

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してください。

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してください。

【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ってください。
- ・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ってください。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をしてください。
- ・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、補充してください。
- ・いずれの場合も、事前に都に報告し、指示を受けてください。

②5 その他

- ・上記に記載のない施設や設備（管理許可・設置許可・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、維持管理業務を行ってください。