

鶴見緑地維持管理業務仕様書

1. 共通事項

- (1) 本仕様書で定める維持管理業務の対象は、「資料Ⅱ 一般園地の管理運営に関する事項(鶴見緑地)」における指定管理事業者が行う維持管理業務の詳細とする。
- (2) 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、年間・月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・方法により行うこと。
- (3) 来園者の安全を確保するため、日々の管理業務と併せて巡視を実施する等、常に園内の状況を把握し、施設の不具合箇所、不適正利用、樹木や植物の枯損、枯枝等の早期発見に努め、適切な施設整備、適正な公園利用、維持管理、安全対策に反映させること。また、法定点検及び大阪市建設局編「公園施設安全管理要領【改定版】(平成30年4月)」に基づく、日常点検及び定期点検を実施し、施設や遊具の破損等が発見された場合は、迅速かつ適切に対応するとともに、本市に報告すること。
- (4) 来園者の苦情及び要望には、迅速かつ適切に対処すること。
- (5) 園内で事件、事故等が発生した場合は、適切かつ迅速に対応し、被害の拡大防止、現場保存に努めること。また本市及び関係機関へ連絡すること。
- (6) 作業の実施にあたっては、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・立入禁止(近寄らないで)」であることを必ず明示し、作業及び周囲の安全確認、来園者等を安全に誘導する為の誘導員を配置する等、安全対策を講じること。
- (7) 公園管理車両は、来園者に十分注意し、園内走行中の放送を行い、最徐行で運転すること。
- (8) ごみ等の回収及び運搬の際には、積荷の飛散防止、荷崩れ、荷台から積荷がはみ出さないようロープ、荷台シート等を用い、事故防止に努めること。
- (9) 危険防止や安全確保に関わる告知について、誰もが正しく情報を得ることができるよう、やさしい日本語やピクトグラムの使用、多言語化等を行い、来園者が被災することの無いよう対策を講じること。
- (10) 仕様書・要領・要項・図面集等は最新版を参照すること。

2. 植物管理業務

(1) 留意事項

- ① 景観に配慮し必要に応じて植栽や更新を行うこと。
- ② 植栽の撤去等により数量に増減が発生した場合は台帳により管理すること。
- ③ 樹木の管理にあたっては常に公園内の見通しを確保し、事故や犯罪等の発生の抑制に努めること。
- ④ 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して事故等の発生予防に努めること。
- ⑤ 当該緑地に植栽された希少樹木等植物の特性を踏まえ、除草、剪定(高木、中木、低木)、障害枝処理(下枝、枯れ枝切除)、花壇管理、灌水、芝刈り、病虫害防除、施肥等、植物の良好な生育に必要な作業を、最も適切な時期に適切な方法で実施すること。

- ⑥本市が新植した樹木及び寄附を受けた樹木も適正に管理すること。
- ⑦農薬管理台帳を作成すること。農薬は、かぎ付きロッカー等で厳重に保管し、日々の使用にあたっては出入庫等、適正に在庫状況を管理すること。
- ⑧除草剤は使用しないこと。その他殺虫剤等の農薬使用に際しては、公園利用者等の健康面（アレルギー等）にも配慮して作業を実施すること。
- ⑨植物の処理については、所定の場所に集積するとともに、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下、「廃掃法」という。）等関係法令を遵守し、適切に保管・処分を行うこと。なお、剪定枝等の処分については、チップ化や堆肥へのリサイクル等、環境に配慮した処分も視野に入れること。

(2)管理の水準

維持管理の水準は、「資料Ⅱ－２ 維持管理基本水準書」を参考に、指定管理事業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、良好な景観の維持、さらには向上に努めること。また、以下に示す各作業の仕様内容に従うとともに、大阪市建設局編「工事請負共通仕様書[公園緑化土木工事]（平成28年6月）」を指針とすること。

1)樹木管理

①剪定(高木)

- ・樹種特性や樹勢に応じて剪定の必要性や度合いを見極め、最も適切な時期と方法で行うこと。
- ・公園樹木の剪定は、自然樹形仕上げを基本とし、骨格枝を更新する等の方法を活用して樹形を維持し、原則として強剪定は行わないこと。
- ・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。
- ・枯枝や枝抜き等を適切に行い、枝の落下等の危険を事前に防止すること。
- ・ホウキポプラ等の並木、園路や広場等利用が多い場所は、とくに枝の落下等の危険を防止するとともに、景観面に配慮し、枯枝及び枝抜き等を適切に行うこと。
- ・高所作業における災害発生を防止するため、必要な安全対策を講じること。

②刈り込み(中低木)

- ・密生箇所を中透かし、刈地原形を考慮しつつ、年間を通して美観を損ねないよう適切に刈り込むこと。
- ・美観を維持するため、主幹園路沿いの刈り込みは、連続性をもった景観保持に留意し、エリア毎に完了させてから、次のエリアに移ること。
- ・道路際や園路際で通行障害となる箇所及び民地との隣接地においては、安全等に配慮し刈り込みを適宜行うこと。
- ・生垣は適切な時期に樹木の特性に応じて、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。
- ・適宜、枯れ枝の除去や樹形の整正を行うための刈り込みを行うこと。
- ・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。
- ・刈り込みの際は植栽地内及び周辺の除草も合わせて行い、つる性の雑草については、出来る限り根から抜き取り除去すること。

③ヤシ類管理

・危険を防止するとともに、景観面に配慮し、古葉や枯葉除去及び剪定を適宜行うこと。

④竹林管理

・適宜間引き及び枯竹撤去を行い、良好な生育環境を形成すること。

⑤枯木・危険木撤去

・枯木・危険木の有無を日常的に点検し、早期発見と撤去に努め、倒木による事故等を未然に防ぐこと。また作業にあたっては安全な作業領域を十分に確保し、事故等を防止すること。

・樹木撤去については原則抜根すること。抜根にあたっては、周辺の舗装、縁石等を損傷しないよう十分注意すること。万一、損傷した場合は原状に復旧すること。

・根または幹の一部を存置する場合は、事故が生じないよう適宜対策を講じること。

⑥障害枝等剪定

・来園者や管理車両の通行等の障害となる枝や、枝折れによって危険をきたすおそれのある枝は切除し、来園者等の安全確保に努めること。

・枯れ枝の有無を日常的に点検し、早期発見と撤去に努め、落枝による事故等を未然に防ぐこと。

⑦病虫害防除

・農薬使用にあたっては、農薬取締法等の関連法令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。

・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。

・散布に際しては、環境省水・大気環境局編「公園・街路樹等の病虫害・雑草管理マニュアル（平成30年3月）」等を順守するとともに、散布にかかる事前・事後の周知方法及び期間については、事前に本市の承諾を得ること。

・害虫発生の早期発見に努め、極力、農薬を使用しない方法（剪定防除、捕殺、巣網剪除等）により防除を行うこと。使用する場合は、事前事後の告知等により来園者に周知のうえ、安全衛生対策を実施すること。

・病気発生の早期発見に努め、原因に応じた農薬を使用して早期に改善すること。なお、松枯病、PPV等の発生時には被害の拡大を防止するための処置を迅速に行うこと。

⑧灌水

・花壇、地被植物、花木、低木等を中心に、植物が枯損しないよう適宜灌水を行うこと。

⑨施肥

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

⑩その他

・不要になった支柱及び添木は速やかに撤去すること。

・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。

・損傷、老朽した支柱や結束材は適宜交換・補修を行うこと。

・通常の維持管理において、樹木・地被植物等が枯れた場合は、同等の樹木・地被植物等を適期に補植すること。

2) 芝生管理

- ・刈り残しやムラがないよう均一に刈込むこと。
- ・育成のため、エアレーション、目土散布、灌水、施肥等の作業を適切に行うこと。

3) 花壇管理

- ・園内の露地花壇、プランター等は常に美しく鑑賞できるよう年間計画書を作成し、当該計画書に基づき植替えを行うこと。
- ・風車の丘大花壇の春はチューリップをメインとするとともに、開花後においては、速やかに他の花に植え替えを行い、良好な花壇維持に努めるなど、鶴見緑地を象徴する景観とするため、1年をとおして適切な花壇管理を行うこと。
- ・適宜、中耕除草、花がら摘み、灌水、施肥等の必要な作業を実施し、草花の良好な状態を維持すること。

4) バラ園管理

- ・適切に剪定及び誘引等を行うこと。
- ・適宜、花摘み、除草、施肥、灌水等を行い、良好な状態を維持すること。
- ・開花時期の違いを活かした配植を行うなど、創意工夫を凝らした植栽計画とすること。

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、清掃等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修繕の規模にかかわらず、来園者の安全確保に万全を期すこと。
- ⑤舗装部においては必要に応じて除草を実施すること。

(2) 管理の水準

維持管理の水準は、「資料Ⅱ－2 維持管理基本水準書」を参考に、指定管理事業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、大阪市建設局編「工事請負共通仕様書[公園緑化土木工事]（平成28年6月）」を指針とすること。

①点検

- ・日々の作業エリアで作業前に点検を実施し、異常が発見されれば、直ちに対応策を講じるとともに、速やかに本市に報告し、今後の対応を協議すること。
- ・来園者の安全を確保するため、大阪市建設局編「公園施設安全管理要領【改定版】（平成30年4月）」に基づき、日常点検及び定期点検を実施し、施設や遊具の破損等が発見された場合は、迅速かつ適切に対応するとともに、本市に報告すること。
- ・各点検の結果、分解作業や測定機器を使用して詳細な点検が必要と認める施設については、必要に応じて専門業者に委託し実施すること。

②修繕

- ・点検等の結果、異常を認めた施設は修繕等の必要な処置を講じ、迅速に復旧するとともに、施設機能の維持に努めること。

③給水施設の点検・修繕

・来園者の安全・衛生上、また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、速やかに修繕を行うこと。

④排水施設の点検・修繕

・集水枿、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。

⑤園路等の点検・修繕

・園路や広場等の機能に異常が見られ、来園者の安全かつ快適な通行や利用に支障をきたしている場合や危険な状態と判断される場合は、速やかに修繕等の処置を適切に行うこと。

⑥便所等の建物の点検・修繕

・来園者が安全・快適に利用できるよう適切に点検を行い、各施設の機能の維持を図るため、必要なメンテナンスや修繕等を適切に行うこと。

・特に屋根、外壁、天井等で落下物等の危険な状況と判断される場合は、速やかに必要な処置を講じるとともに修繕を行うこと。

⑦国際庭園の管理

・国際花と緑の博覧会で、各国、各都市、諸機関等から出展された庭園で、それぞれの特色を把握し、来園者が安全・快適に利用できるよう適切に管理を行うこと。

・各庭園の景観や環境に配慮し、適切な樹木及び植物管理、除草、清掃を行うこと。

・現在閉鎖されている庭園は、樹木や雑草等が繁茂しないよう適切に管理を行うこと。

⑧建物法定点検

・次の建物については、大阪市都市整備局編「市設建築物 定期点検マニュアル(平成30年10月)」に従い建築基準法に基づく法定点検を3年以内ごとに実施し報告すること。

ア 咲くやこの花館（直近の点検実施年度は平成28年度）

イ レストハウスつるみ（直近の点検実施年度は平成28年度）

ウ 水の館ホール（直近の点検実施年度は平成29年度）

エ 陳列館ホール全体（直近の点検実施年度は平成29年度）

オ 中央第1駐車場（直近の点検実施年度は平成30年度）

*休止中の施設の活用等により、新たに点検対象となる施設も、上記のとおり実施すること。

(3)設備の維持保全

電気機械設備の維持保全業務に関しては、「資料Ⅳ 鶴見緑地電気機械設備維持管理に関する事項」に基づき実施すること。

4. その他管理業務

(1)留意事項

①公園の美観を保持し、来園者が快適かつ安全に公園を利用できるように、適切に清掃を行うこと。

- ②行楽シーズン等ごみが多く発生する時期には、塵芥車等の必要な機材の手配や臨時集積所の設置等体制を整え対処すること。
- ③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、指定管理事業者の負担とする。
- ④東エリアの雨水マンホール内や、便所汚水槽内等でメタンガス濃度の高い箇所は、定期的に観測を行って現況把握するとともに、強制排気装置の点検を行い安全管理に努めること。メタンガス濃度測定に係る費用は、指定管理事業者の負担とする。
- ⑤中央噴水や緑のせせらぎ等の水景施設の水質管理は、毎年5月から10月の間に大腸菌等（ふん便性大腸菌、レジオネラ属菌(定量)）の計測を定期的に行って水質の現況を把握し、ピット清掃や薬品注入を適切に行いながら、水質保全に努めること。大腸菌等の計測や薬品購入にかかる費用は、指定管理事業者の負担とする。

(2)管理の水準

①除草

ア. 人力除草

- ・雑草は根ごと除去し、除草跡はきれいに整地・清掃すること。

イ. 機械除草(刈払機等)

- ・均一に刈り払い、つる性雑草は除去し、刈り跡はきれいに清掃すること。
- ・国際庭園エリアの刈り払いにあたっては、他の宿根植物や樹木、構造物の損傷を避けるよう細心の注意を払うこと。

ウ. 機械除草(その他)

- ・大芝生等の平地はできるだけ低く均一に刈り揃え、刈り跡はきれいに清掃すること。機械除草ができない構造物等の周辺は、必要に応じて人力、刈払機等により刈り残しのないよう除草すること。

エ. 上記の方法を組み合わせ、エリアや景観の特性に応じた除草を適切に行うこと。

オ. 飛び石や機械との接触等による第三者事故を防止するため安全対策には万全を期すこと。

②園地清掃、ごみ回収

・園内清掃は、エリア毎に週4日以上実施すること。ただし、花見時期、大規模イベント実施時等、公園利用者が多い時期には毎日実施し、落葉時期は重点的に実施すること。とくに主幹園路、広場等、来園者が多く利用する施設や、その周辺やポイントは、重点的に実施すること。

・清掃によって発生したごみは、ごみの集積が新たなごみの投棄を誘発するため、速やかに回収すること。

・公園内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。その際、缶、ガラスびん、ペットボトル等の資源ごみと資源ごみ以外に分別し、所定の場所に集積するとともに、廃掃法等関係法令を遵守し、適切に保管・処分を行うこと。

・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。

・缶やガラスびん、ペットボトル等の資源ごみは、関係法令を遵守のうえ、再資源化を図ること。

と。なお、売却益が発生した場合は、これを指定管理事業者の収入とすることができる。

- ・ごみかご等を置く場合は、資源ごみ等選別しやすいように設置し、ごみ処理を行うこと。
- ・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。
- ・休憩所や案内板、ベンチ等の施設に、汚れ・クモの巣等を見つけた場合は除去すること。

③ 便所清掃

- ・便所点検及び清掃は、日曜日を含む週4日以上実施すること。ただし、花見時期、大規模イベント実施時等、公園利用者が多い時期には毎日実施すること。
- ・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。
- ・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ること。
- ・外壁、内壁、天井、照明器具等の汚れ、クモの巣等があればその都度除去すること。
- ・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。駆除にあたっては、病虫駆除と同様、必要な処置を講じること。
- ・便所内のごみ、泥、汚物等の処理については、所定の場所に集積するとともに、廃掃法等関係法令を遵守し、適切に保管・処分を行うこと。
- ・必要に応じて、便器及び床タイルを消毒液により、洗浄を行い殺菌すること。
- ・作業時にトイレトペーパーの補充をその都度行うこと。

④ 便所汚物槽清掃

- ・ポンプ故障の原因となる滞留した異物や土砂等の除去、清掃を実施すること。
- ・ポンプ故障等により汚物の圧送が不可能となった場合、必要な処置を講じること。
- ・酸素欠乏症等による災害発生を防止するため、必要な対策を講じること。

⑤ 噴水及びせせらぎ(人工的な水景施設)等清掃

- ・噴水及びせせらぎ等は藻や水垢等の発生状況に留意しながら、適宜清掃等を行うこと。併せてポンプ等の清掃・点検も実施すること。
- ・カナルや休止中の噴水池等は、公園利用者の安全や景観等に配慮し、必要に応じて水を張ること。なお、ボウフラや藻等が発生しないよう衛生面や環境面に配慮し適宜清掃等を行うこと。
- ・ピット等の清掃にあたっては、酸素欠乏症等による災害発生を防止するため、必要な対策を講じること。(マンホール等の点検等についても同様とする)

⑥ 塵芥処理

- ・清掃等で収集したごみは関係法令、本市環境局の処理施設の受入基準に基づき分別を行い適切に処分すること。
- ・その他、処分先の条件がある場合は、その条件を遵守すること。
- ・廃掃法等関係法令を遵守すること。

⑦ 「園内の粗大ごみをはじめとした廃棄物(不法投棄物を含む)」(以下、不用物という)処理

- ・公園内に不用物が発生した場合は、廃掃法並びに特定家庭用機器再商品化法(家電リサイクル法)等の関係法令に基づき、適正に分別処理すること。

・再資源化を図る際に売却益が発生した場合は、これを指定管理事業者の収入とすることができる。

⑧「鶴見緑地施設管理カメラ」の点検

・点検内容は以下のとおりとし、原則外観点検のみとする。

ア カメラ本体の明らかな異常

イ 明らかな仰角以上

ウ 稼働中ランプの点灯

・精密点検は本市にて実施する。

・異常を発見した場合、本市に状況報告を速やかに行うこと。

5. その他の留意事項

(1) 台風等の災害時には、大阪市地域防災計画を考慮したうえで、公園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、緊急連絡体制に基づいて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) 公園内に設置されている仮設トイレ汚水受入施設が、災害時にその機能を十分に発揮できるよう上部に物が置かれていないか等、日常管理の中で留意すること。

(3) 巡視点検等を通じ、日常的に公園施設の状況・数量を把握し、必要に応じ平面図・数量調書等を作成すること。また、公園の改修や維持管理に伴って公園の形状や樹木、施設の数量の増減等が生じた場合は、随時、平面図・数量調書等の更新を行うこと。なお、図面関係については、CADデータにて作成・更新すること。

(4) 本市から公園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。

(5) 上記に記載のない施設や設備(指定管理事業者以外に管理許可・占用許可を行っている物件を除く)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。

(6) 各管理業務にかかる詳細内容(実施方法、回数、時期、作業時間等)については、本市担当者と十分協議し定めること。

(7) 本仕様書に定めのない事項が発生したときは、本市と協議の上その指示に従うこと。