

維持管理業務水準書

- 植物管理業務
- 施設管理業務

1 植物管理業務

(1)管理の基準

植込地及び草地管理（除草・草刈り） 年2回、樹木剪定（高中木） 1年おき1回、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からの要望等を把握し、植物の適切な維持管理を行うこと。

(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、補植等を適切に行う。

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。
- ・原則として刈草は適正に処分する。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、景観性、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。
- ・花木類の剪定は、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、仕上が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、最も効果的な方法で行う。

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。

- ・薬剤防除する場合は、条件や方法など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、使用量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、健康被害の防止に充分配慮する。

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。伐採に当たっては来園者等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。

2 施設管理業務

(1) 管理の基準

「公園別施設一覧」・「点検・検査基準表」を参照し行うこと。「公園別施設一覧」に示す基準は、実績であり、指定管理者の工夫によって、効率的に行えるものとする。「点検・検査基準表」に定める基準は、最低限行うものとする。定期点検等及び保守、運転・監視及び日常点検・保守の点検項目、点検内容については、「別表」若しくは「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。

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。
- ・ホルダー内に常時ペーパーがあるように補充する。
- ・排水管洗浄・尿石除去等の特別清掃を適宜行うこと。

③ 管理所清掃

- ・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 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溜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。
- ⑤ 池清掃等
- ・ 水面のごみや落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。
- ⑥ 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、所定箇所に集積した後、廃棄物の処理及び清掃に関する法律など関係諸規定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。
- ⑦ 巡回警備
- ・ 夜間警備、園内パトロール、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、公園管理の知識等を有していること。
- ⑧ 機械警備
- ・ 西東京いこいの森公園管理棟、谷戸せせらぎ公園管理棟及び泉小わくわく公園管理棟の防犯・消防警備を行うこと。
 - ・ 西東京いこいの森公園及び泉小わくわく公園内の非常押しボタン警備を行う。警備業務が行える機器を設置し原則 24 時間の警備を行うこと。
- ⑨ 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。
- 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。
- ⑪ 消防設備保守等
- ・ 消防法第 17 条の 3 の 3 の規定にもとづき、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、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、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 2 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 空気調和設備保守
 - ・専門業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。
- ⑭ 噴水・流水設備・池浄化設備・井戸ポンプ設備保守点検等
 - ・設備を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。
- ⑮ 堆肥倉庫設備保守
 - ・堆肥発酵促進用に設置されたブロアの動作状態を点検調整し、良好な運転をさせるとともに、故障等について適切に対応すること。
- ⑯ 防犯カメラ保守
 - ・防犯カメラ設備の点検・整備を適切に行い、常に正常な機能を十分に発揮させること。
- ⑰ 駐車場ゲート保守
 - ・駐車場ゲートの点検・整備を定期的に行い、常に正常な機能を十分に発揮させること。
- ⑱ 遊具点検等
 - ・「遊具の安全に関する基準」（日本公園施設業協会・最新版）に基づく日常点検を行う。専門業者による点検は市で行う。
- ⑲ その他
 - ・上記に記載のない施設や設備についても、市の指導等にもとづき適切な保守点検、維持管理業務を行うこと。

点検・検査に関する基準表

設備名	機器名等	数量	公園名	回数
自家用電気工作物 (絶縁監視装置の設置あり)	受電設備電圧6,600V 設備容量150kVA	1	西東京いこいの森公園	保安6回/年 点検1回/年
	予備発電装置電圧200V 定格容量39kVA ディーゼル	1		
消防設備	外装機能点検1回・外装機能総合点検1回(法定)	1	西東京いこいの森公園	2回/年
自動扉		2	西東京いこいの森公園	2回/年
空調設備	業務用エアコン	8	西東京いこいの森公園	1回/年
	ルームエアコン	1		
	ルームエアコン	1	泉小わくわく公園	
噴水設備	ろ過ポンプ	1	西東京いこいの森公園	3回/年
	噴水用ポンプ	4		
	霧噴水用ポンプ	1		
	循環ろ過装置	1		
	ストレーナー	1		
	塩素注入装置	1		
	水位計	1		
	補給水装置	1		
噴水水質検査	ろ過装置制御盤	1	西東京いこいの森公園	5回/年
	水質基準5項目	1		1回/年
	レジオネラ菌属性検査	1		2回/週
ミストシャワー設備装置	日常残留塩素測定(使用時期)	1	西東京いこいの森公園	3回/年
	高圧ポンプ装置	1		
	給水タンク装置	1		
	ミストノズル	21		
	ミスト制御盤	1		
	各種配管・ホース類 各種接続部分			
池循環ろ過設備	池ろ過ポンプ	1	西東京いこいの森公園	1回/年
	排水ポンプ	1		
	流れ用ポンプ	2		
	池循環ポンプ	1		
井戸ポンプ設備	池ろ過制御盤	1	西東京いこいの森公園	1回/年
	井戸ポンプ	2		
	井戸ポンプ制御盤	2		
災害時非常用給水ユニット	加圧給水ユニット	1	西東京いこいの森公園	1回/年
	薬品注入装置	1		
井戸水水質検査	ろ過ポンプ	1	西東京いこいの森公園	1回/年
	9項目	2		
井戸ポンプ設備	井戸ポンプ	1	谷戸せせらぎ公園	1回/年
	井戸制御盤	1		
	循環ポンプ	1		
	清掃用ポンプ	1		
	池制御盤	1		
	管理棟循環ポンプ	1		
	自動給水装置	1		
引込閉鎖器箱	1			
井戸ポンプ設備	井戸ポンプ	1	泉小わくわく公園	1回/年
堆肥倉庫設備	ブロワ	1	西東京いこいの森公園	1回/年
	制御盤	1		
防犯カメラ	カメラ	8	西東京いこいの森公園	1回/年
	モニター	1		
	デジタルレコーダ	1		
	カメラコントロール	1		
駐車場設備	カメラ	1	泉小わくわく公園	2回/年
	駐車券発券機	1	西東京いこいの森公園	
	全自動精算機	1		
	カーゲート	2		
	アームロック	2		
	満車表示灯	1		
	回転灯	1		
テナントチェッカー	1			