

## ■ 維持管理特記仕様書

近江神宮外苑公園

大津市二本松

### 概要：

当該公園は、大津びわこ競輪場跡地利活用のため公募された「大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業」の受託者である民間事業者によって整備され、令和元年 11 月に開設した公園です。

開設後は、市民の運動機会の確保を基本としながら、賑わいや市民の交流が創出され、健康で生き生きとした豊かな生活を支える場所として活用される公園を目指しています。

供用面積： 1.5ha

### 主要施設：

| 公園の主要な施設 | 種類及び名称   |                  | 構造及び規模         |
|----------|----------|------------------|----------------|
|          | 休養施設     | コミュニティエリア（芝生広場）  | 天然芝            |
|          |          | ベンチ              | 可動、固定、植え込み一体型等 |
|          |          | チェア              | 可動             |
|          | 遊戯施設     | 遊具               |                |
|          | 運動施設     | スポーツエリア（芝生グラウンド） | 天然芝            |
|          | 便益施設     | 駐車場              | 30 台収容         |
|          |          | 水飲場              |                |
|          | 管理施設     | 管理棟              | 受付、便所、倉庫       |
|          | 災害応急対策施設 | かまどベンチ           |                |
|          |          | マンホールトイレ         |                |

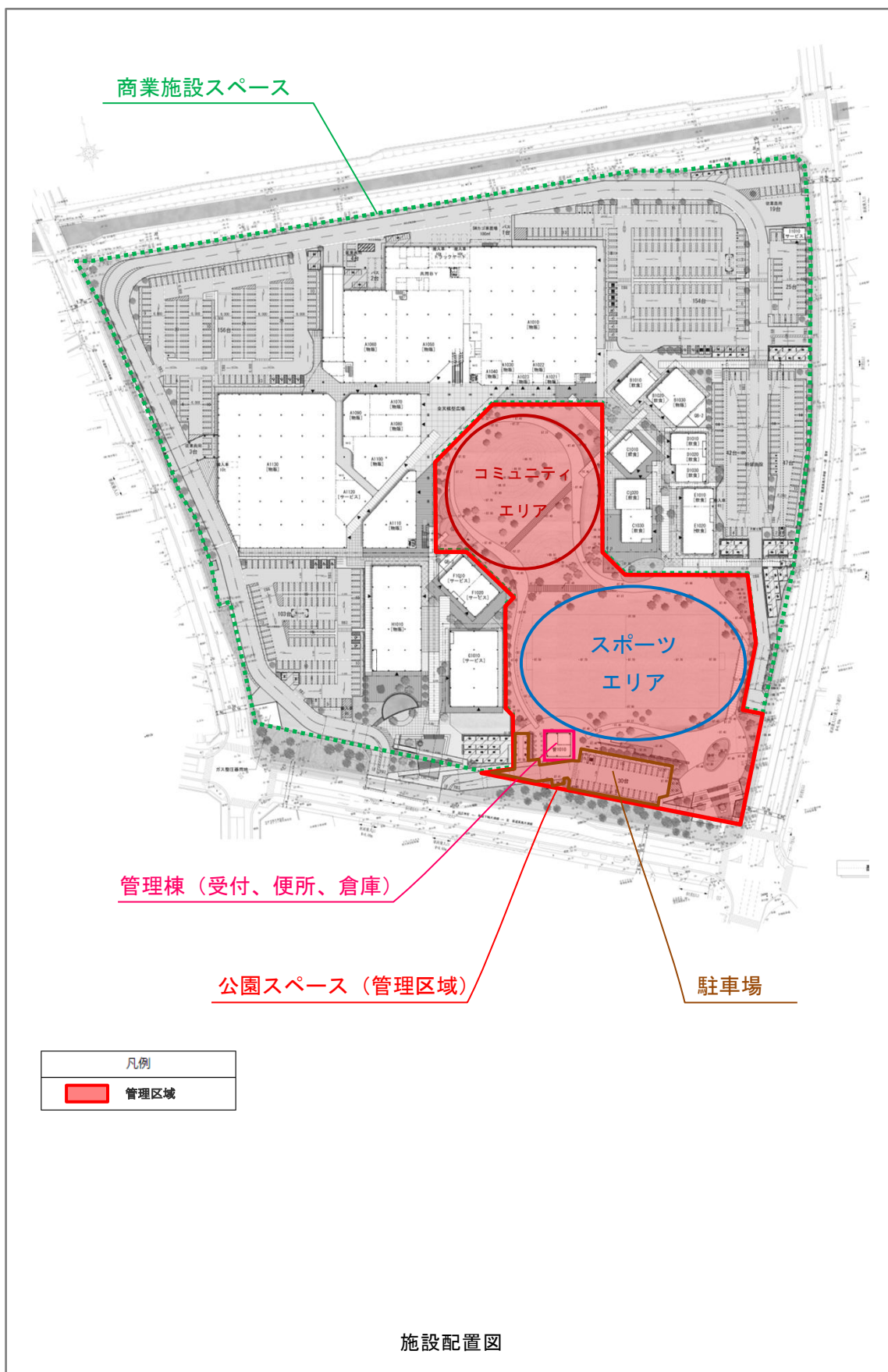
### 利用見込み：

コミュニティエリア … 隣接する商業施設スペースとの回遊性があり、多様な利用が見込まれ、また、イベントスペースとしての活用も想定されます。

スポーツエリア … グラウンドゴルフ、サッカー等多目的な利用が見込まれます。

受付の開館時間： 8 時 40 分から 17 時 25 分

ただし、指定管理者は開館時間について提案を行い、市の承諾を得た場合はこれを変更することができるものとします。



## 1. 植物管理

### 1-1. 樹木管理

(7) 高木管理（中木を含む）：高木は自然樹形を活かすことを基本とし、樹木の健全な生育、園内景観の形成を目的として行うものとします。また、公園利用者の安全と快適性の確保の観点や周辺交通への安全確保、隣接地への影響を考慮して、剪定・枝下ろし・枯損木の処理・害虫防除等の管理を行うものとします。なお、ケヤキなど落葉の激しい樹木については、その生育立地により落葉対応を行うものとします。

(4) 低木管理（生垣等を含む）：植樹目的にあわせた管理を実施し、花木は、園内景観の形成において重要であるとして、樹種に応じた適切な管理（剪定・施肥等）を行うものとします。また、利用者の安全確保の観点からの管理も行うものとします。

| 管理項目             | 管理内容     |                                       | 規模・単位 |                | 実施回数（目安）       |
|------------------|----------|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| 高木管理<br>（中木を含む）  | 剪定       | 透かしなど景観形成に配慮した基本的剪定を実施                | 157   | 本              | 3年間のローテーションで実施 |
|                  | 枝下ろし     | 利用上の安全や、樹木の育成上支障のある枝を除去               | 157   | 本              | 必要に応じて実施       |
|                  | 枯損木処理    | 枯損木や衰弱木を地際から伐採処理                      | 157   | 本              |                |
|                  | 病虫害防除    | 病虫害の発生時に実施                            | 157   | 本              |                |
| 低木管理<br>（生垣等を含む） | 刈込み・生垣手入 | 枝刈込み、下草除草                             | 2,419 | m <sup>2</sup> | 1回～数回/年        |
|                  | 施肥       | 成長のための養分補給及び開花後の樹勢回復のための養分補充を必要に応じて実施 | 2,419 | m <sup>2</sup> | 適宜             |
|                  | 病虫害防除    | 病虫害の発生時に実施                            | 2,419 | m <sup>2</sup> |                |

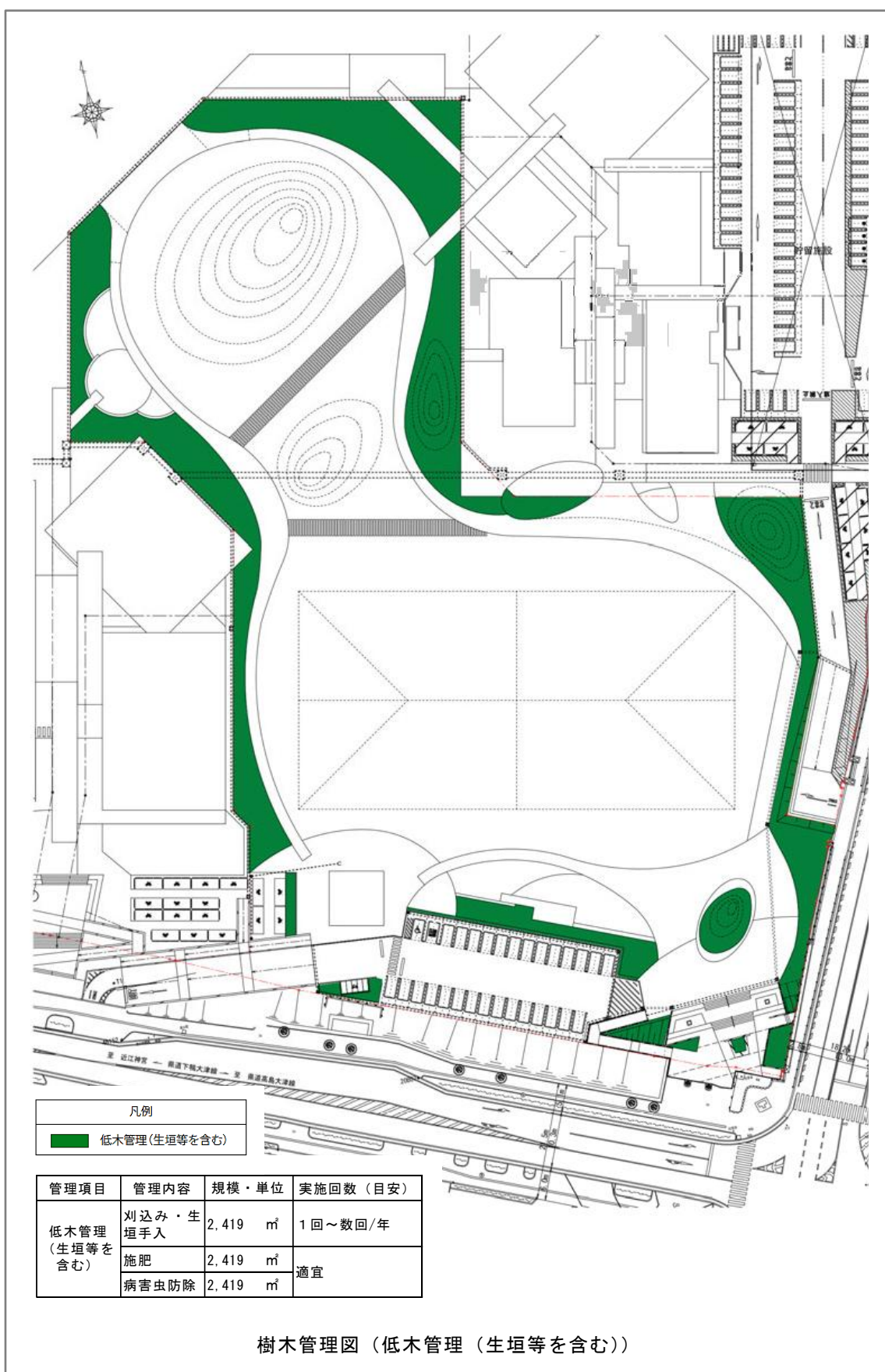


樹木管理図（高木管理（中木を含む））

【凡例】 植栽（高木）

| 工事区分  | 工種    | 種別  | 記<br>号     | 細<br>別 | 規<br>格  |     |    | 建築<br>時<br>施<br>工<br>数量 | 単位           | 備<br>考 |
|-------|-------|-----|------------|--------|---------|-----|----|-------------------------|--------------|--------|
|       |       |     |            |        | 形 状 寸 法 |     |    |                         |              |        |
|       |       |     |            |        | H       | C   | M  |                         |              |        |
| 植栽    |       |     |            |        |         |     |    |                         |              |        |
| 植栽工   |       |     |            |        |         |     |    |                         |              |        |
| 高木植栽工 | 高木植栽工 | シ   | シラカシ       | 5.0    | 株立      | 3.0 | 14 | 本                       | 三脚鳥居型支柱      |        |
|       |       | シ   | シラカシ       | 4.0    | 0.21    | 2.0 | 18 | 本                       | 二脚鳥居型支柱（添木無） |        |
|       |       | シマ  | シマトネリコ     | 5.0    | 0.30    | 2.5 | 14 | 本                       | 三脚鳥居型支柱      |        |
|       |       | シ株  | シマトネリコ（株立） | 5.0    | 株立      | 3.0 | 14 | 本                       | 三脚鳥居型支柱      |        |
|       |       |     |            |        |         |     |    |                         |              |        |
|       |       | イ   | イロハモミジ     | 4.0    | 0.25    | 3.0 | 10 | 本                       | 二脚鳥居型支柱（添木無） |        |
|       |       | イチ  | イチヨウ       | 5.0    | 0.30    | 2.0 | 5  | 本                       | 三脚鳥居型支柱      |        |
|       |       | エ   | エゴノキ       | 4.0    | 株立      | 3.0 | 10 | 本                       | 三脚鳥居型支柱      |        |
|       |       | ケ   | ケヤキ        | 6.0    | 0.30    | 3.0 | 17 | 本                       | 三脚鳥居型支柱      |        |
|       |       | ケ   | ケヤキ        | 5.0    | 0.25    | 2.5 | 5  | 本                       | 二脚鳥居型支柱（添木無） |        |
|       |       | コ   | コブシ        | 4.0    | 0.21    | 2.0 | 10 | 本                       | 二脚鳥居型支柱（添木無） |        |
|       |       | サ   | サルスベリ      | 4.0    | 0.25    | 2.0 | 12 | 本                       | 二脚鳥居型支柱（添木無） |        |
|       |       | ジ   | ジンダイアケボノ   | 5.0    | 0.25    | 2.5 | 12 | 本                       | 二脚鳥居型支柱（添木無） |        |
|       |       | ヤマ  | ヤマザクラ      | 5.0    | 0.28    | 2.5 | 11 | 本                       | 二脚鳥居型支柱（添木無） |        |
|       |       | ヤマ株 | ヤマザクラ（株立）  | 5.0    | 株立      | 3.0 | 5  | 本                       | 三脚鳥居型支柱      |        |
|       |       |     |            |        |         |     |    |                         |              |        |
|       |       |     |            | □      | ツリーサークル |     |    |                         | 1            | 基      |

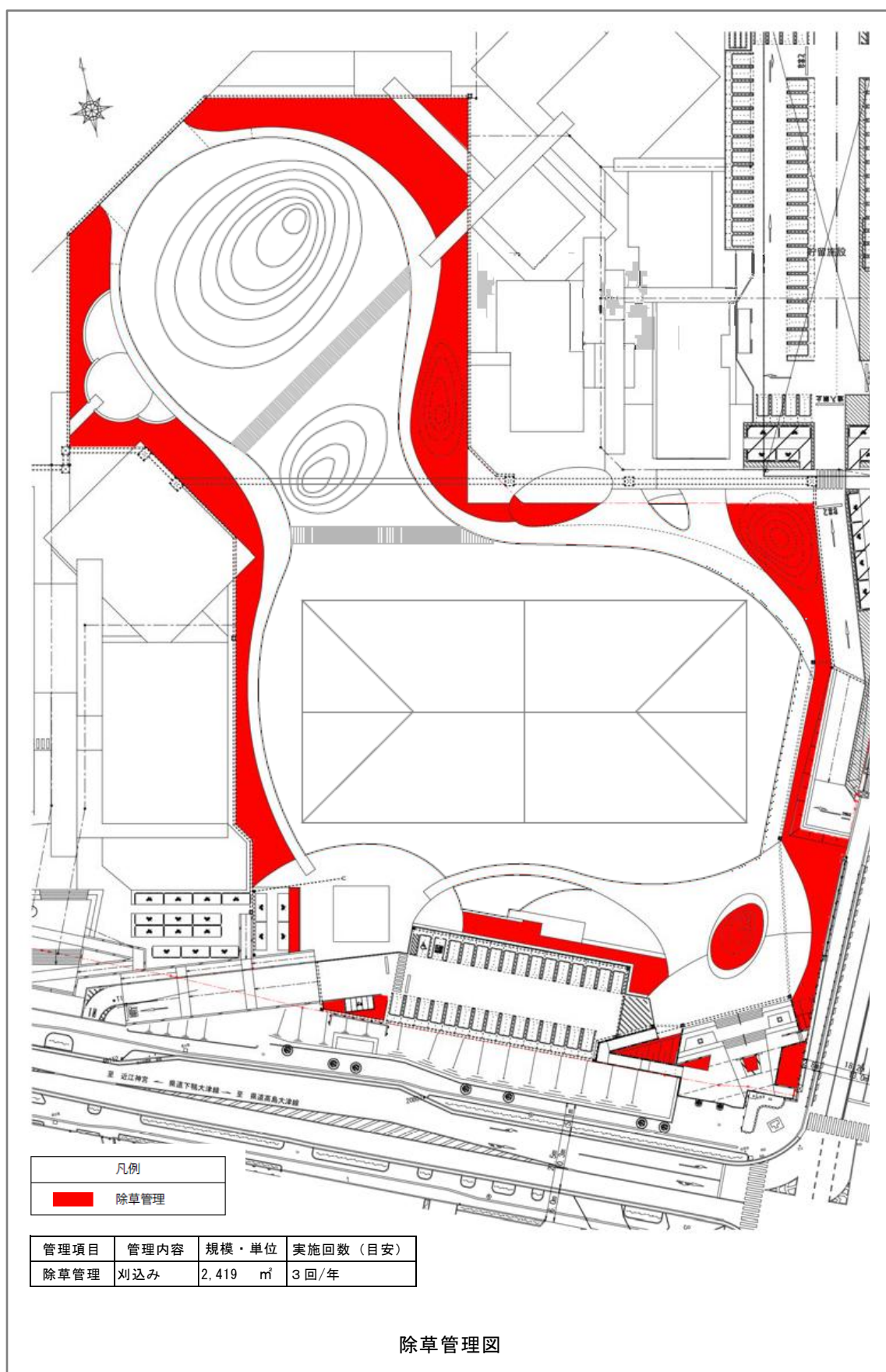
○ は地下式支柱を表しています。地下式支柱の特記以外は備考欄で指定の支柱とします。



#### 1-2. 除草業務（対象面積 2,419㎡）

景観の維持、動線の確保など快適な利用に供するよう草地の管理を行うものとします。基本的には年3回の除草とし、利用の状況等により適宜、除草回数を調整対応するものとします。

- ・ 除草区域内にあるごみ及び石、空き缶等の障害物はあらかじめ除去してください。
- ・ 刈払機使用の際は、公園利用者や駐車場の車などに対して石などが飛ばないように、十分に配慮してください。
- ・ 樹木・草花・施設等を損傷しないように注意し、刈り残しのないよう除草を行ってください。
- ・ 除草により発生した刈草はそのまま放置せず、即日及び翌日までに指定された場所に搬入してください。
- ・ 除草の刈り高に関しては、高さ3cm以内を目処としてください。
- ・ 除草した刈草は速やかに集草し、市の指定した一般廃棄物処理施設へ搬入してください。  
なお、一般廃棄物処理施設への搬入は、廃棄物減量推進課へ受託者より搬入日の1週間以上前に事前申請し、指示を受けてください。



### 1-3. 芝生管理（コミュニティエリア及びスポーツエリア）

#### (ア) 芝刈り

- ・ 機械施工にて芝刈りを行い、刈り芝の処分を行ってください。
- ・ 芝刈り後は、スローパで清掃し刈り芝がグラウンドに残らないようにしてください。
- ・ 刈り芝は、市の指定した一般廃棄物処理施設に運搬搬入してください。
- ・ 作業中は、保護帽を着用するなど、安全対策を講じてください。

#### (イ) 施肥

- ・ 化成肥料及び有機肥料は、散布専用の機器を用い均一に散布してください。
- ・ 作業中は、防護メガネ・防護マスクを着用するなど、安全対策を講じてください。
- ・ 除草剤等の薬剤は、工場出荷証明書等を確認して使用してください。
- ・ 薬剤の工場出荷証明書は、完了届け提出時に必ず添付してください。
- ・ 化成肥料及び有機肥料は、工場出荷証明書等を確認して使用しようしてください。
- ・ 化成肥料及び有機肥料は、工場出荷証明書を、完了届け提出時に、必ず添付してください。

#### (ウ) 除草

- ・ 除草剤散布については、動力噴霧器にて、雑草等の種類に応じて散布を行ってください。
- ・ 作業中は、保護帽・防護マスク及び防護めがねを着用するなど、安全対策を講じてください。
- ・ 除草剤散布は、厚生労働省の定める研修及び講習などを終了した者が、除草剤散布作業を行ってください。
- ・ 除草剤は、法令及び滋賀県の条例などに定められた薬剤を使用してください。
- ・ 除草剤等の薬剤は、工場出荷証明書等を確認して使用してください。
- ・ 薬剤の、工場出荷証明書を、完了届け提出時に、必ず添付してください。
- ・ 除草剤散布で除草しきれなかった雑草については、抜き取り処理を行ってください。

#### (エ) 殺虫

- ・ 殺虫剤散布については、動力噴霧器にて、害虫の種類に合わせて散布を行ってください。
- ・ 作業中は、保護帽・防護マスク及び防護めがねを着用するなど、安全対策を講じてください。
- ・ 殺虫剤散布は、厚生労働省の定める研修及び講習などを終了した者が、殺虫剤散布作業を行ってください。
- ・ 殺虫剤は、法令及び滋賀県の条例などに定められた薬剤を使用してください。
- ・ 殺虫剤等の薬剤は、工場出荷証明書等を確認し使用してください。
- ・ 薬剤の、工場出荷証明書を、完了届け提出時に必ず添付してください。

(オ) エアレーション

- ・ 通気性を良くするため、専用機械にて施工を行ってください。
- ・ また、エアレーションで出た土（コアかす）に関してはスローパ等で集積し、許可を受けた業者により適正な方法で、残土処分場へ搬入してください。
- ・ 上記について、適正に処理されたことがわかる書類の写しを完了届けに添付してください。
- ・ エアレーションの後転圧ローラーで芝生をおさえてください。

(カ) 補植

- ・ 芝が不良になった箇所については、適宜補植を行い良好な状態を保持してください。
- ・ 補植した場所には、目土の砂を入れてください。

(キ) 目土かけ

- ・ 目土は、植物の根・瓦礫・赤土等がなく、篩により篩い分けした目土用土を用いるものとし、また、土壌改良材及び肥料を混入する場合は、指定の混入率となるように入念に混合してください。
- ・ 目土用土は、指定の厚さに「とんぼ」等を用いて、むらなく均一に充分すり込んでください。

| 管理項目 | 管理内容    | 実施回数（目安）  |         |
|------|---------|-----------|---------|
|      |         | コミュニティエリア | スポーツエリア |
| 芝生管理 | 芝刈り     | 7回/年      | 8回/年    |
|      | 施肥      | 2回/年      | 3回/年    |
|      | 除草剤散布   | 1回/年      | 1回/年    |
|      | 殺虫剤散布   | 1回/年      | 1回/年    |
|      | エアレーション | 2回/年      | 3回/年    |
|      | 補植      | 適宜        | 適宜      |
|      | 目土かけ    | 1回/年      | 1回/年    |



| 管理項目                | 管理内容    | 規模・単位                | 実施回数（目安） |
|---------------------|---------|----------------------|----------|
| 芝生管理<br>（コミュニティエリア） | 芝刈り     | 2,648 m <sup>2</sup> | 7回/年     |
|                     | 施肥      | 2,648 m <sup>2</sup> | 2回/年     |
|                     | 除草剤散布   | 2,648 m <sup>2</sup> | 1回/年     |
|                     | 殺虫剤散布   | 2,648 m <sup>2</sup> | 1回/年     |
|                     | エアレーション | 2,648 m <sup>2</sup> | 2回/年     |
|                     | 補植      | 2,648 m <sup>2</sup> | 適宜       |
|                     | 目土かけ    | 2,648 m <sup>2</sup> | 1回/年     |

| 管理項目              | 管理内容    | 規模・単位                | 実施回数（目安） |
|-------------------|---------|----------------------|----------|
| 芝生管理<br>（スポーツエリア） | 芝刈り     | 5,242 m <sup>2</sup> | 8回/年     |
|                   | 施肥      | 5,242 m <sup>2</sup> | 3回/年     |
|                   | 除草剤散布   | 5,242 m <sup>2</sup> | 1回/年     |
|                   | 殺虫剤散布   | 5,242 m <sup>2</sup> | 1回/年     |
|                   | エアレーション | 5,242 m <sup>2</sup> | 3回/年     |
|                   | 補植      | 5,242 m <sup>2</sup> | 適宜       |
|                   | 目土かけ    | 5,242 m <sup>2</sup> | 1回/年     |

芝生管理図

## 2. 施設管理

施設の維持管理及び点検等については、関係各法令（建築基準法、消防法等）について、最新の改正事項を把握・遵守した上で実施するものとします。

### 2-1. 休養施設

休養設備の保守・点検を実施し、必要に応じて修繕又は消耗品の交換等を実施するものとします。

| 休養設備（例）                                                                            |                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|   |  |
| 可動ベンチ                                                                              | 可動チェア                                                                              |
|  |                                                                                    |
| 植え込み一体型ベンチ                                                                         |                                                                                    |

### 2-2. 遊戯施設

遊具の保守・点検を実施し、必要に応じて修繕又は消耗品の交換等を実施するものとします。

| 遊具（例）                                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| ダブルハウス                                                                              | ブッシュウォーク                                                                             |

|                                                                                                   |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>ロッキングダック</p> |  <p>ライトハウス</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2-3. 運動施設

スポーツエリア（芝生グラウンド）において、利用申請があった場合の利用前日と毎週月曜日に保守・点検を実施し、必要に応じて修繕を実施するものとします。

点検・修繕等項目：

- ・ 石の除去
- ・ 防球フェンス、ネットの点検・補修（溶接等）

### 2-4. 便益施設

#### (7) 駐車場内整理誘導

- ・ 利用者の安全確保と混雑時における駐車場内整理を実施。

#### (4) 駐車料金徴収設備管理

- ・ 駐車料金徴収設備を設置し、設備の保守・点検を実施。（1回／月以上）

#### (7) 水飲場設備管理

- ・ 水飲場の保守・点検を実施し、必要に応じて修繕又は消耗品の交換等を実施。

### 2-5. 管理施設

#### (7) 管理棟内設備管理（受付、便所、倉庫を含む）

- ・ 管理棟内設備の保守・点検を実施し、必要に応じて修繕又は消耗品の交換等を実施。

点検内容：

- ・ 消防設備の点検・修繕
- ・ 電気設備の点検・修繕
- ・ 便所手洗いの点検・修繕
- ・ 便所詰り等の点検・修繕

(イ) AED設備管理

- ・ AED設備を設置し、設備の保守・点検を実施。

2-6. 災害応急対策施設

災害応急対策設備の保守・点検を実施し、必要に応じて修繕又は消耗品の交換等を実施するものとします。特に、災害発生時等緊急時に問題なく使用できるよう、十分留意するものとします。

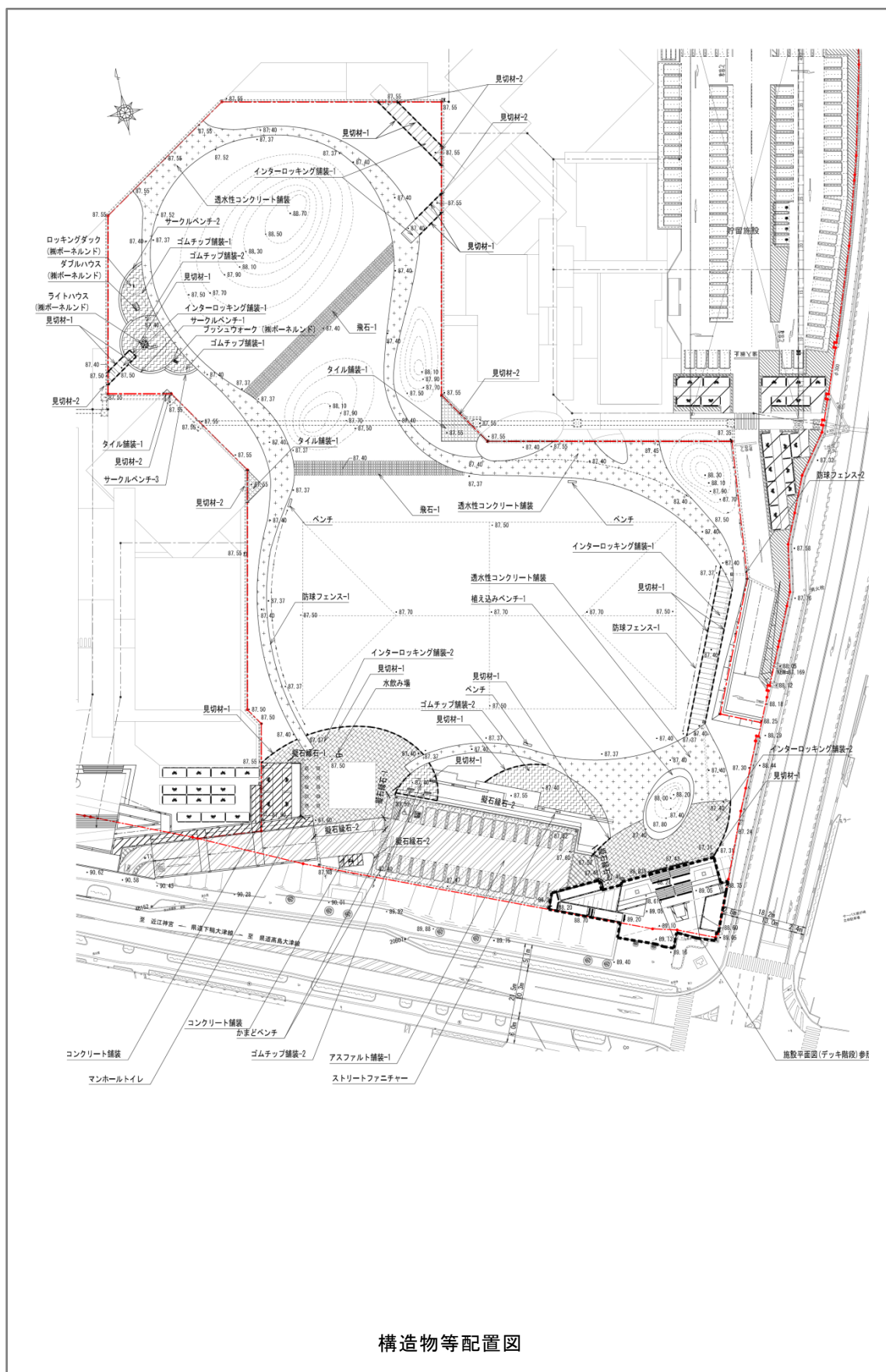
| 災害応急対策設備（例）                                                                       |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| かまどベンチ                                                                            | マンホールトイレ                                                                            |

2-7. その他設備の点検・修繕

その他設備の保守・点検を実施し、必要に応じて修繕又は消耗品の交換等を実施するものとします。

点検・修繕等項目：

- ・ 公園灯の点検・修繕
- ・ 車止めの点検・修繕
- ・ 散水栓の点検・修繕



### 3. 園内清掃

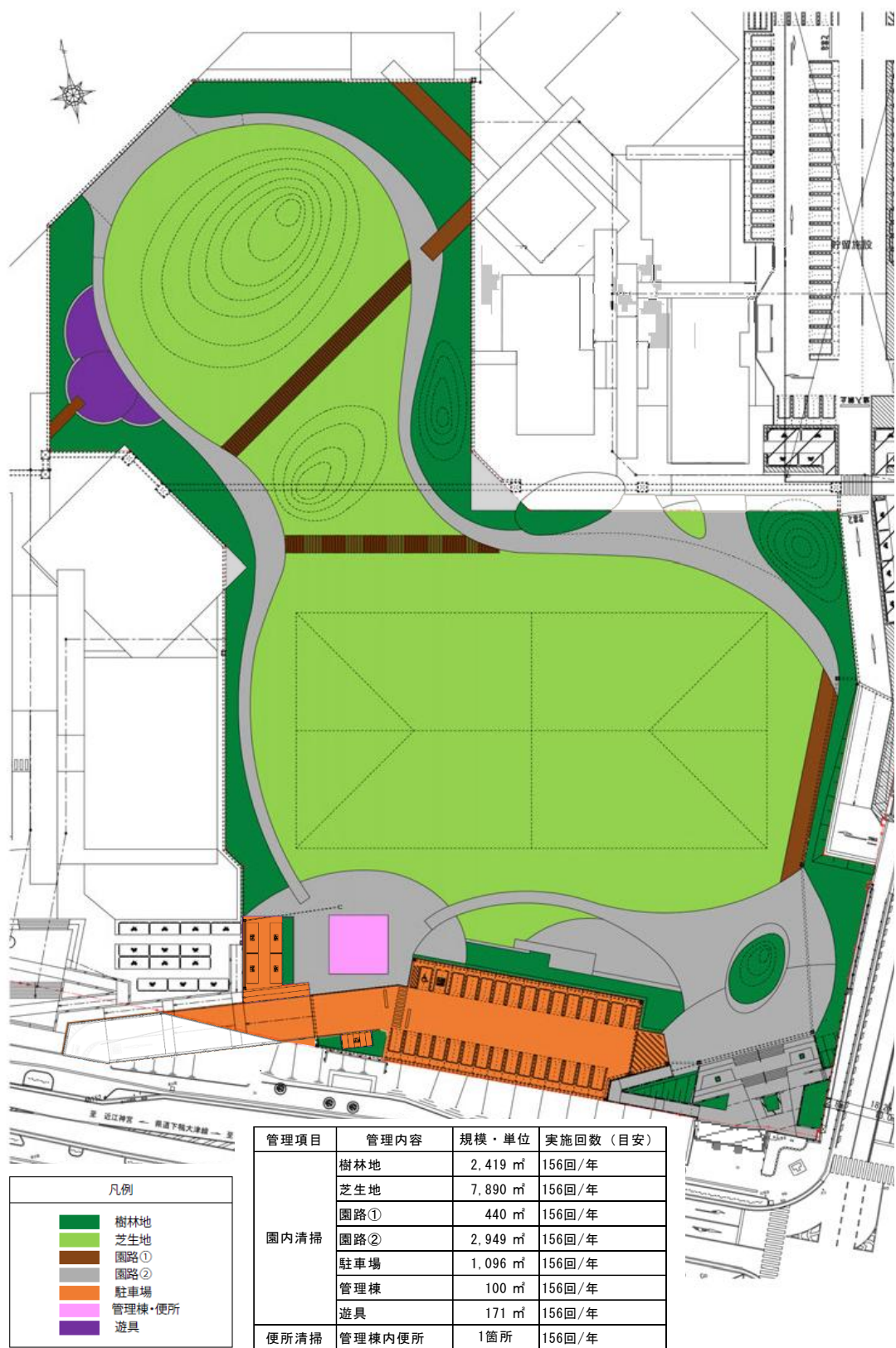
#### 3-1. 園内清掃

公園を快適に利用に供するため、側溝や落ち葉、ゴミなどを対象に、日常的に園内清掃を行うものとします。また、利用状況を踏まえ清掃計画を立て実施するものとします。

園内清掃の対象は、次図に示すとおりとし、園内清掃は3回／週、ごみ回収は適宜実施するものとします。

#### 3-2. 人権侵害につながる落書への対応について

管理施設の清掃等に当たっては、落書の見逃しがないように、清掃担当者等に注意を促すとともに、人権侵害の疑いのある落書きの発見・通報があった場合には、写真等の記録や内容をメモし本市へ報告すると同時に「使用禁止」の貼り紙などにより市民の目に触れないようにする措置を施すこと。



清掃区域図

### 3-3. 管理棟内便所清掃

管理棟内の便所について、下記のとおり清掃を行うものとします。

#### (7) 日常清掃（毎回行う清掃作業）

- ・ 看板設置（『作業中』）を行った後、順に床面清掃、便器清掃（大・小便器）、洗面台・鏡の清掃、ごみの回収、トイレトーパー等消耗品の補充、用具の整理整頓、作業中の看板回収を3回／週実施。
- ・ 著しい汚れや異臭が発生した場合には、上記に関わらず随時清掃。

#### (4) 定期清掃（年間または月毎に行う清掃作業）

- ・ 扉・壁・窓・タイル目地の清掃（月2回）
- ・ 尿石の除去（月2回）
- ・ 照明器具等の清掃（年4回）
- ・ くもの巣清掃（年4回）
- ・ 落書き消し（適宜）

## 4. 巡視・警備

### 4-1. 巡視

公園の安全管理、適切な利用の促進を行うために園内巡視を行い、快適な利用に支障がな  
いか確認し、また、日報等により公園の状況を記録するものとします。

巡視内容：

- ・ 公園入り口、ゲート、園路、フェンスの点検、安全確認
- ・ 便所など施設の点検
- ・ 公園灯など設備の作動確認
- ・ 施設利用状況の把握
- ・ 放置車両の把握及び撤去の啓発
- ・ ゴミの散乱（不法投棄など）状況や早急に清掃が必要な場所の把握と初期対応
- ・ 樹木、草花等の害虫の発生、枯損木・枝の発見、草地の伸び具合の把握
- ・ 不法または不正な公園利用の指導および、事故、トラブルの早期発見と速やかな対応（駐車場、ホームレスの状況把握、いたずら、落書き等）
- ・ 利用者への案内や迷子・落し物などへの対応
- ・ ペット同伴者のノーリードやロングリード、糞尿の処理等、ペットマナーの啓発

### 4-2. 警備

- ・ 公園内における夜間巡回警備
- ・ 夏期における花火等の禁止に係る人的巡回警備
- ・ 駐車場全体の警備・管理
- ・ 放置車両、不法投棄等の巡視、撤去指導

## 5. 利用管理

### 5-1. 利用申込み受付、利用料金受領等業務

- ・芝生グラウンドの利用受付及び利用許可（予約処理、キャンセル処理を含む）
- ・利用台帳の記入、当日、翌日の利用台帳及び申請書の確認
- ・各施設の利用料金徴収業務（金額確認、レジの確認、売り上げ台帳記入、領収書の発行、金銭出納簿記入等）
- ・利用料金未納処理（連絡事務、整理簿記入、納入後処理等）
- ・利用料金減免申請の受付

### 5-2. その他日常窓口業務

- ・利用予約窓口業務（接客、受付、電話対応等）
- ・当日利用者数、利用料金等の登録（パソコン入力）
- ・行為許可の調整業務
- ・雨天時における各施設の状況確認等
- ・用具・器具の貸出し業務
- ・利用後の確認（ごみ・忘れ物確認等）
- ・駐車場のトラブル処理等
- ・団体利用者のチェック
- ・苦情、事故等の受付及び処理・ポスター、ニュース等の掲示板への掲出

## 6. 運用についての特記事項

### 6-1. 施設の開閉時間について

施設の開閉時間については、指定管理者から書面による提案を行い、市の承認を得た場合、変更を行う事ができるものとします。

### 6-2. 情報の提供

施設の利用促進のため、自主事業を行う際は以下の広報を最低限実施するものとします。実施にあたっては、公の施設の管理者であることを自覚し、適切かつわかりやすい表現を用いるよう留意するものとします。

- (ア) インターネットによる情報の提供
- (イ) 事業のチラシの作成・配布
- (ウ) その他施設の利用促進に有効な各種広報事業

### 6-3. インボイス制度への対応

令和5年10月1日から、消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）が導入されることにより、必要な対応が生じる場合は、これに対応するものとします