

■ 維持管理特記仕様書

柳が崎湖畔公園（びわ湖大津館を含む。）

大津市柳が崎

概要：

平成10年琵琶湖ホテルの浜大津移転に伴い、旧琵琶湖ホテル跡地と本館部分の建物を取得し、琵琶湖の自然と一体となった花と緑の公園として、また大津の新たな観光拠点として多くの人々の交流の場となるよう整備を行った。

平成14年4月27日に、総面積約85,000㎡のうち、花のゾーン（約16,000㎡）、駐車場（普通車160台、大型車9台 約7,000㎡：現在有料）あわせて約23,000㎡をオープンした。さらに、平成25年6月3日に、新たに回遊園路及び砂浜部分（約29,000㎡）をオープンし、現在に至る。

会議、研修、各種イベント等に使用可能なびわ湖大津館と、英国式庭園（約5,900㎡：有料）からなる。

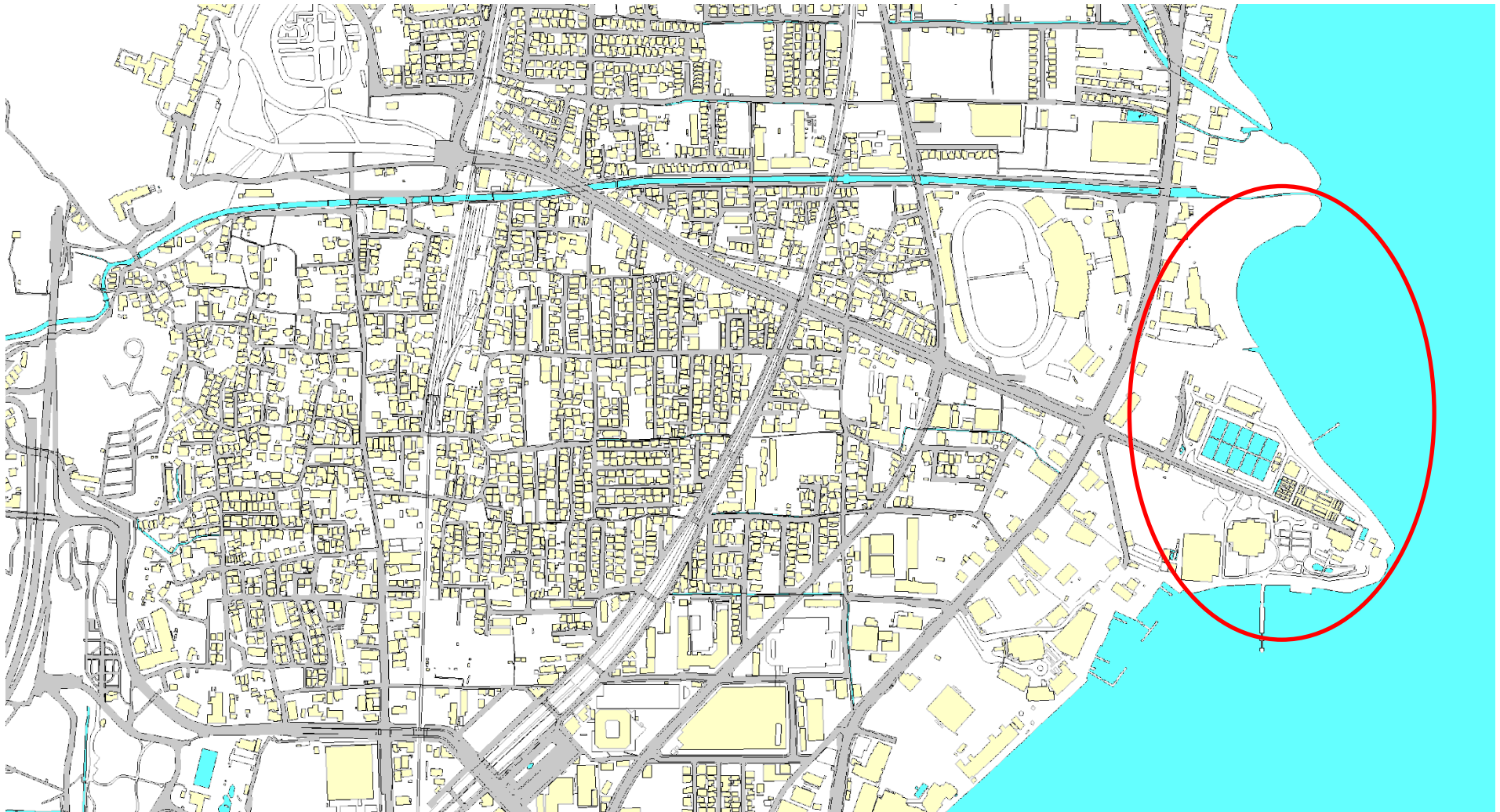
なお、びわ湖大津館は大津市の指定有形文化財、経済産業省指定の近代化産業遺産群に認定されているため、建築物本体を改修（軽微なものも含め）することはできない。

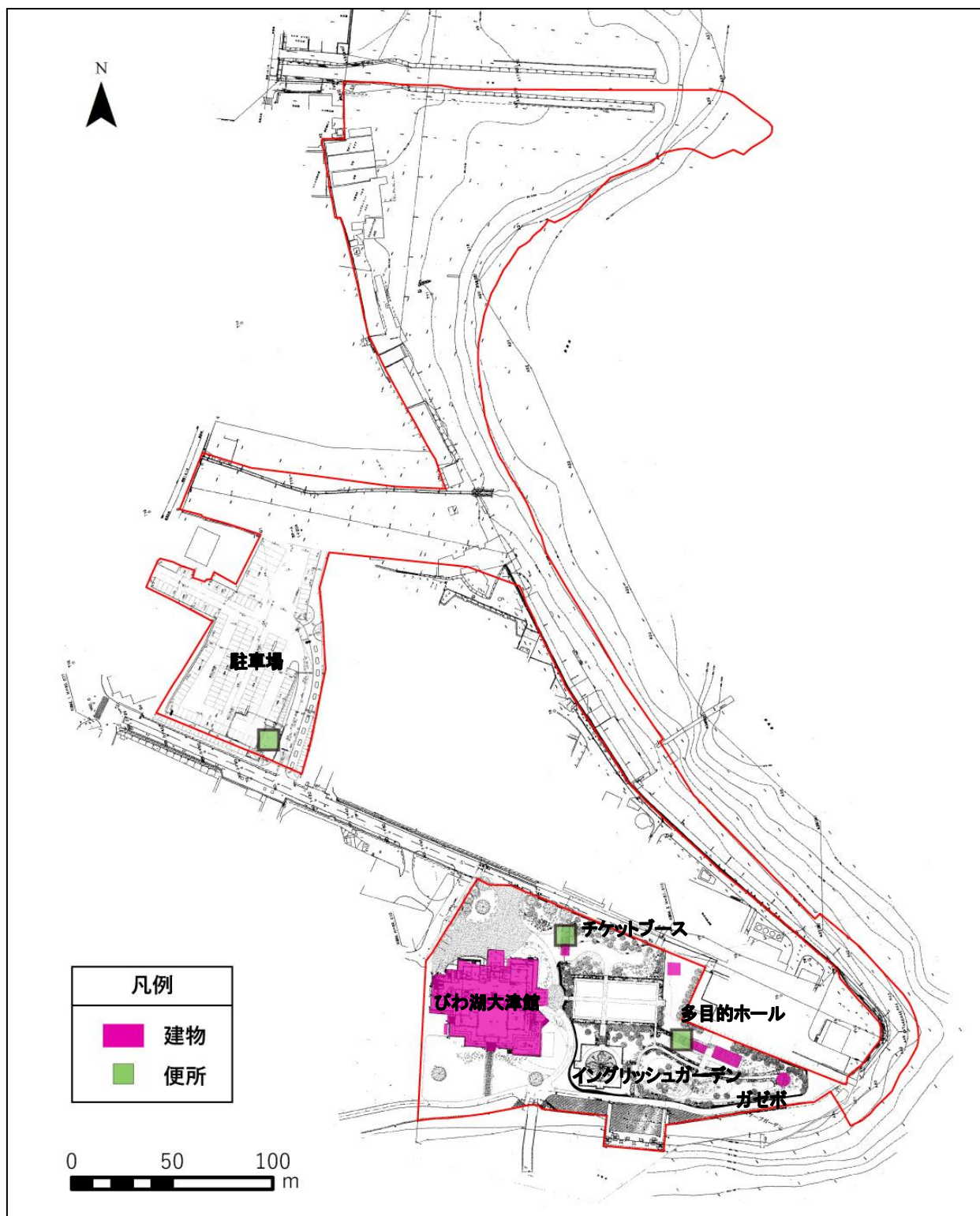
供用面積： 4.5ha

主要施設：

	種類及び名称		構造及び規模
	種類	名称	規模
公園の主要な施設	修景施設	庭園	英国式庭園(約5,900㎡)
	学習施設	体験学習施設	びわ湖大津館 【延床面積 3,737.0㎡】
			【地階】厨房、倉庫他 (581.0㎡)
			【1階】ロビー、受付、多目的ホール、レストラン、カフェ、ショップ、便所 (1,441.3㎡)
			【2階】特別会議室、会議室、展望テラス (948.5㎡)
			【3階】会議室、特別展示室、市民ギャラリー (766.2㎡)
	学習施設	体験学習施設	有料庭園内多目的ホール 【延床面積 156.0㎡】
	便益施設	駐車場	約170台(大型レーン有)
	便益施設	便所	庭園チケットブース 鉄骨造 多目的便所
	便益施設	便所	駐車場入口 鉄筋コンクリート造 多目的便所
	管理施設	公園灯	
	管理施設	管理棟	庭園チケットブース
	管理施設	管理棟、便所	英国式庭園管理棟、庭園内多目的便所
	管理施設	温室	
	便益施設	足洗場	
	休養施設	ベンチ	
	管理施設	車止め	

柳が崎湖畔公園位置図





施設配置図

1. 植物管理

1-1 樹木管理

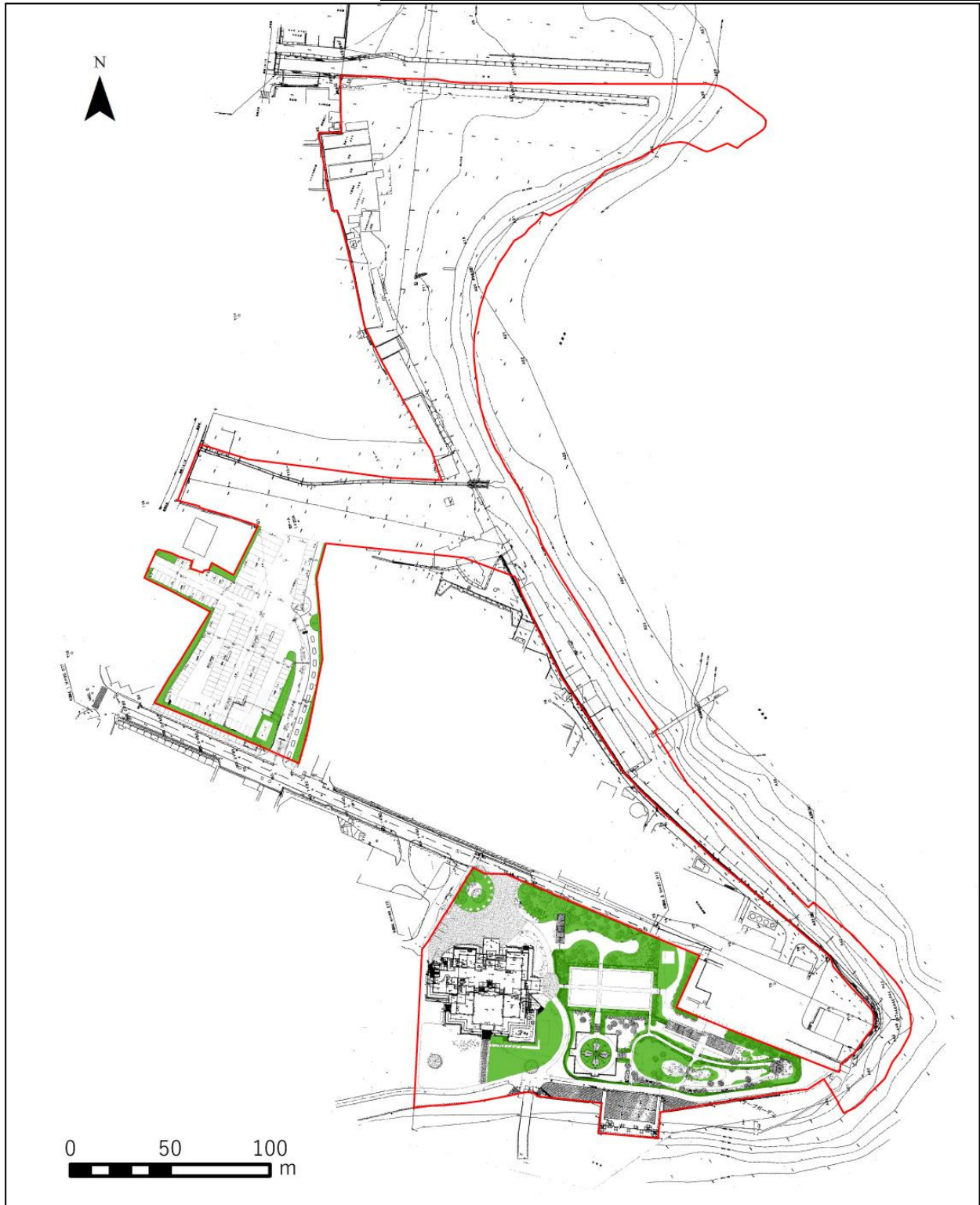
高木管理（中木を含む）：高木は自然樹形を活かす事を基本とし、樹木の健全な生育、園内景観の形成を目的として行う。また、公園利用者の安全と快適性の確保の観点や周辺交通への安全確保、隣接地への影響を考慮して、剪定・枝下ろし・枯損木の処理・害虫防除等の管理を行う。また、落葉の激しい樹木については、その生育立地により落葉対応を行う。

低木管理（生垣等を含む）：植樹目的にあわせた管理を実施する。花木は、園内景観の形成において重要であり樹種に応じた適切な管理（剪定・施肥）を行う。また、利用者の安全確保の観点からの管理を行う。

管理項目	管理内容		規模・単位		実施回数（目安）
高木管理 （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する	—	本	必要に応じて実施
	枝落とし	利用上の安全や、樹木の育成上支障のある枝を除去する	—	本	
	枯損木処理	枯損木や衰弱木を地際から伐採処理する	—	本	
	病虫害防除	病虫害の発生時に実施する	68	本	
	施肥	シダレザクラ	5	本	
低木管理 （生垣等を含む）	刈込み物	徒長枝刈込み、下草除草	3,300	㎡	1回～数回／年
		花ガラ摘み、花後剪定			
	生垣	徒長枝刈込み、下草除草	254	㎡	剪定2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施す。	1,110	㎡	必要に応じて実施
	病虫害防除	病虫害の発生時に実施する	1,240	㎡	
その他	病虫害防除	宿根草	2,600	㎡	

※病虫害防除については、隣接に浄水場があるため、可能な限り薬剤樹幹打込等薬剤が飛散しない方法によるものとし、薬剤散布は必要最小限の範囲にとどめる。

管理項目	管理内容	数量	実施回数
低木管理 (生垣等を含む)	刈込み物	3,300㎡	1回～数回/年
	生垣	254㎡	
	施肥	1,110㎡	必要に応じて実施
	病虫害防除	1,240㎡	



樹木管理図（低木（生垣等含む））

1-2 庭園及び公園全体の植栽管理

(7) バラ等管理

- ・夏期剪定 2回／年、3,000株
- ・冬期剪定 3,000株
- ・摘蕾、シュート処理等 3,000株
- ・病虫害防除 3回／年、3,000株

※病虫害は発生した場所のみ薬剤を散布すること。

- ・施肥 3回／年、3,000株

(イ) 散水業務（植栽地全般）

対象面積 3,000㎡

(ウ) 花苗管理業務（花がら処理、ピンチ、除草、施肥、枯葉除去等）

対象面積 3,000㎡ 適宜（通年）

(エ) 1年草植え替え（花壇） 1,500株×3回／年（庭園休場期間除く季節毎）

(オ) フラワーポット植え替え 600株×2回／年

(カ) 宿根草捕植 100株／年

(キ) 春咲き球根植付 10,000個／年

(ク) 水質検査（農薬濃度の測定） 2回／年

1-3 芝生管理 園内各所

- ・芝刈り（機械） 3回／年、12,100㎡
- ・芝刈り（肩掛式） 3回／年、100㎡
- ・施肥（春肥） 12,200㎡
- ・施肥（秋肥） 12,200㎡
- ・目土掛け 12,200㎡
- ・エアレーション 12,200㎡
- ・除草（手抜き） 適宜

※除草剤は使用しないこと。

1-4 除草業務

本館周辺及び駐車場の植栽地の除草

- ・除草（11,800㎡、3回／年）

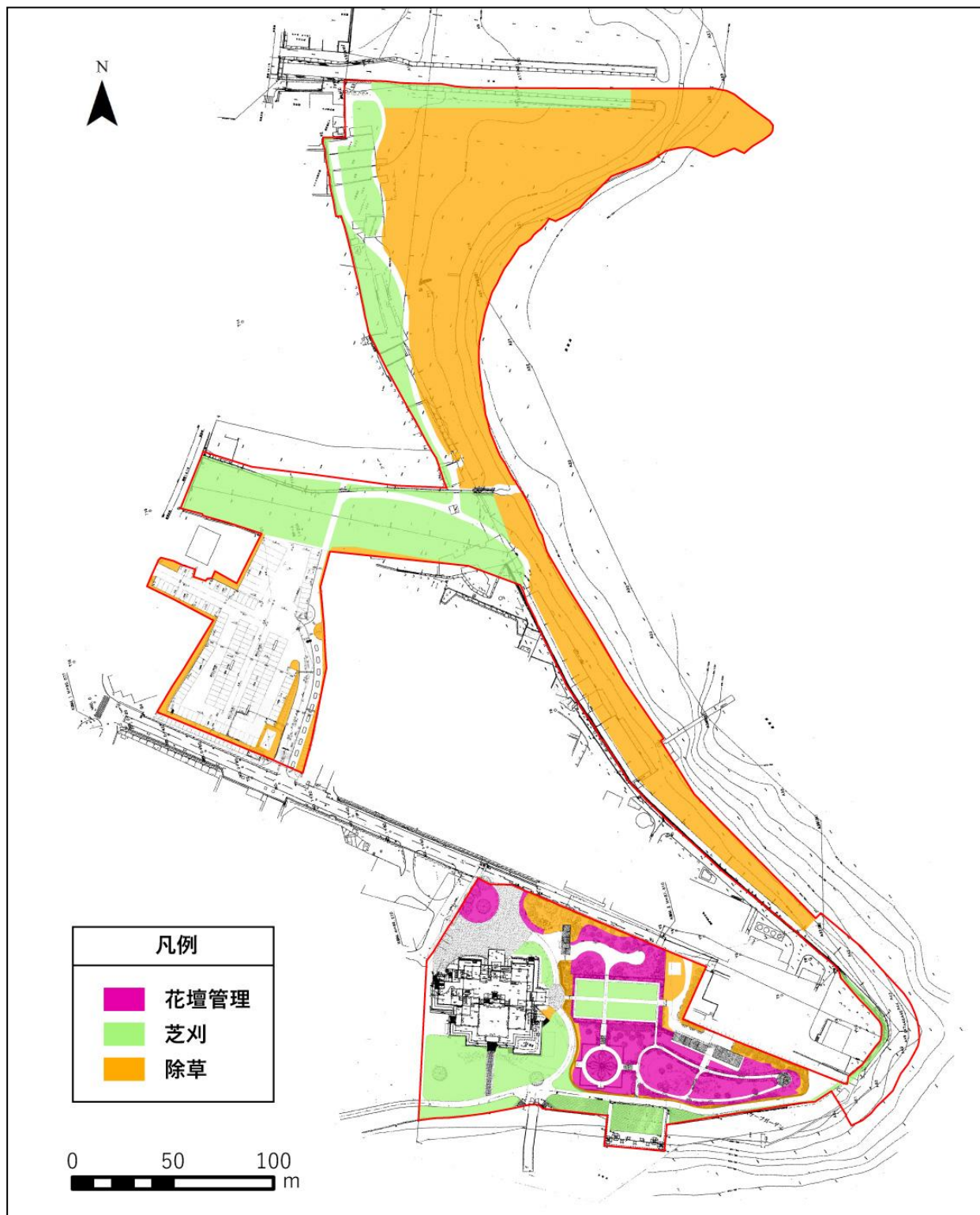
※除草剤は使用しないこと。

- ・集草、積込、運搬（11,800㎡、3回／年）

1-5 発生材の処理

樹木剪定くず、刈芝、花壇からの発生材については、引き取り処分する。公園内でのリサイクル等は実施しない。

管理項目	管理内容	数量	実施回数
芝生管理	芝刈り(機械)	12,100㎡	3回/年
	芝刈り(肩掛式)	100㎡	3回/年
	施肥(春肥)・施肥(秋肥)・目土掛け・エアレーション	12,200㎡	-
除草業務	除草	11,800㎡	3回/年
	集草、積込、運搬		



2. 施設管理

施設の維持管理及び点検等については、関係法令（建築基準法、消防法等）を遵守して行うこと。

2-1. 管理事務所（びわ湖大津館本館）

2-1-a. 施設保守点検

- (7) 消防設備点検業務
- (イ) 一般電気設備保安業務（高圧電気設備点検）
- (ウ) 空調設備点検業務（ガスヒーポン保守点検）
- (エ) 昇降機点検業務（2基）
- (オ) 環境衛生管理業務
- (カ) 自動扉保守点検

2-1-b. その他施設管理

- (7) 施設内照明器具修繕
- (イ) 公園灯点検および修繕
- (ウ) 便所手洗い修繕
- (エ) AEDの保守点検

2-1-c. 施設清掃

(7) びわ湖大津館本館

- ・館内便所清掃（1階・・・3回／日、地階、2階、3階・・・1回／日 その他適宜巡回し必要に応じて実施。悪臭等で苦情の出た場合はその都度行うもの。）
床面清掃、便器清掃、洗面台、鏡の清掃、ゴミ回収、トイレットペーパー等消耗品の補充、用具の整理整頓等
- ・玄関周辺（1回／日 その他適宜巡回し必要に応じて実施）
扉、壁等の清掃、床の清掃、傘立ての清掃等
- ・1階ロビー（1回／日 その他適宜巡回し必要に応じて実施）
- ・地階、2階・3階ロビー、廊下、階段（1回／2日 その他適宜巡回し必要に応じて実施）
- ・多目的ホール桃山（年間180日、利用状況に応じて行う）。
扉、壁、カウンター、手摺り等の清掃、床の清掃、備品の整理整頓等
- ・ウッドデッキ（年間180日 その他適宜巡回し必要に応じて実施）
手摺り等の清掃、床の清掃等
- ・窓ガラス（内面・外面）（適宜、必要に応じて実施）
ガラス面清掃、ガラス回りのサッシ清掃等
- ・玄関マット等の設置
- ・2階、3階会議室、及びテラス、リフレッシュコーナー（1回／2日）
扉、壁、机、イス、カウンター、手摺り等の清掃、床の清掃、備品の整理整頓、
窓ガラス面清掃、ガラス回りのサッシ清掃等

(イ) 屋外

- ・屋外便所3箇所（1回／日 その他適宜巡回し必要に応じて実施）
- ・有料庭園内多目的ホール（週1回）
床面清掃、窓ガラス清掃、外観清掃、用具の整理整頓等
- ・有料庭園内多目的ホールエントランス屋根等清掃業務（月2回）
エントランス屋根ガラス清掃等

- ・無料区域清掃（毎日 適宜巡回し必要に応じて実施）

適宜、無料庭園内を巡回し、散乱しているゴミを回収する。

- ・駐車場清掃（毎日 適宜巡回し必要に応じて実施）

駐車場内に散乱しているゴミ、落ち葉を回収する。

- ・砂浜の清掃、除草、攪拌、整地（毎日 適宜巡回し必要に応じて実施）

砂浜に散乱しているゴミを回収し、除草、攪拌、整地を行う。

（ウ）施設定期清掃（年に1回以上行う）

本館床ワックスがけ、周辺ガラスふき、のき下クモの巣とり、屋外回廊欄干清掃、

屋外照明ひさし部分清掃、1階便所全面清掃、各室空調機フィルター、熱交換機の清掃等

（エ）有料庭園内多目的ホール 床清掃、ガラス拭き等（2回／月）（庭園休場期間除く）

（オ）施設内便所清掃 4箇所、361回／年

（カ）施設定期清掃 本館の床ワックスがけ、ガラス拭き、くもの巣取り等（1回／年以上）

3. 園内清掃

3-1. 園内清掃

- ・園内全体、駐車場 ごみ拾い、落ち葉清掃等 対象面積34,500㎡ （適宜）

3-2. 便所清掃

園内便所 3箇所 清掃回数 各361回／年

日常清掃

- ・ 床、手洗い場、便器などの清掃等
- ・ トイレトペーパーなど備品の補充

定期清掃

- ・ 室内灯点検及び、天井、壁面などの清掃

3-3. ごみ収集・分別

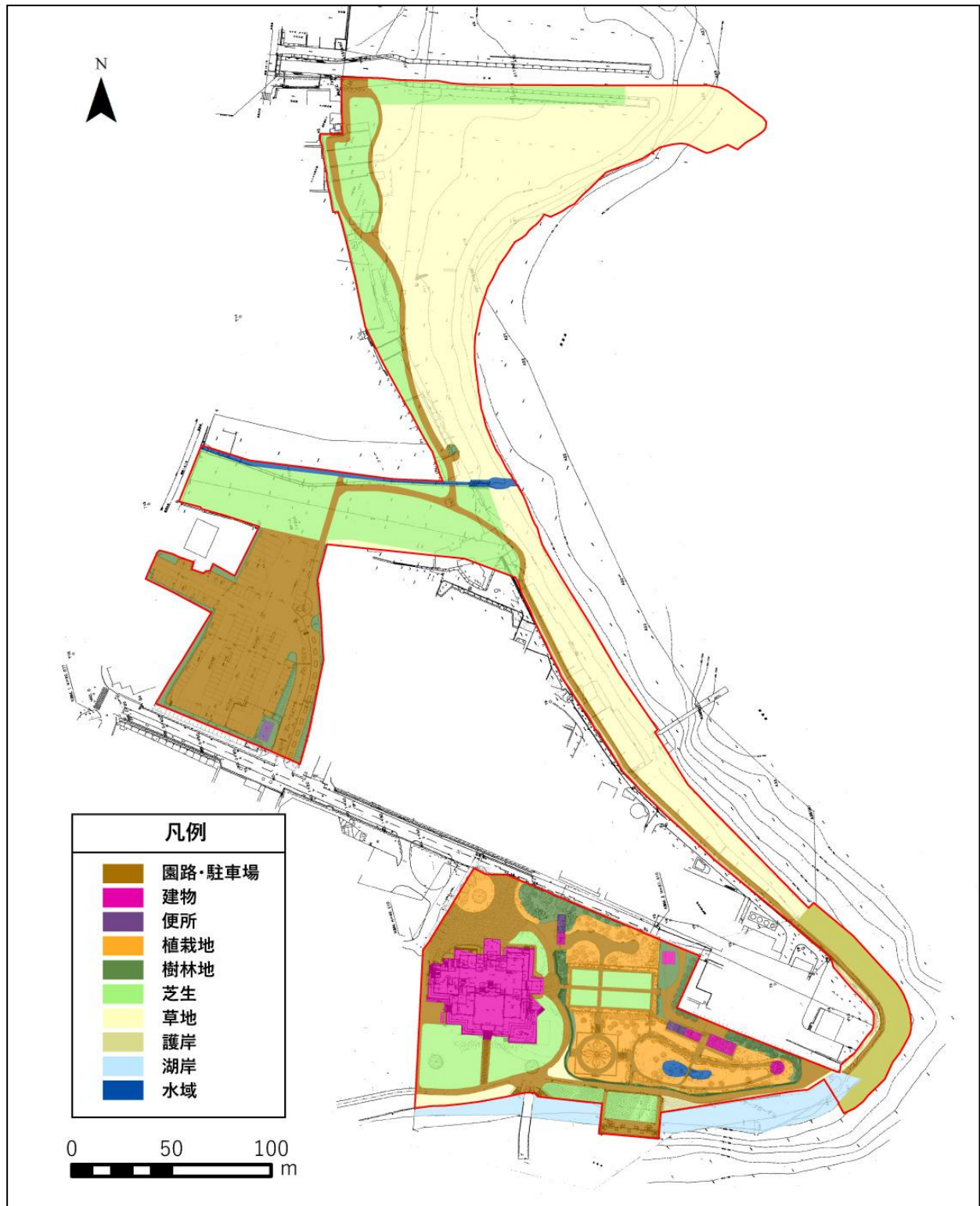
3-4. 梅雨期・台風時期の清掃

- ・ 台風対策による清掃（側溝・集水桝の清掃）（台風来襲時ごとに対応）
- ・ 風対策の実施
- ・ 枯損木等の事前確認、処理

3-5. 湖岸部清掃

5月～10月におけるコイの死骸や藻の清掃（湖岸部全域）（適宜）

管理項目	管理内容	数量	実施回数
園内清掃	園内全体、駐車場、本館3階 便所、有料庭園内ホール	34,500m ²	361回/年
便所清掃		3箇所	各361回/年



清掃区域図

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する。また日報等により公園の状況を記録する。

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
- ・ 休憩所、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
- ・ ゴミの散乱状況や早急に清掃が必要な場所の把握と初期対応
- ・ 放置車両の把握及び撤去の啓発
- ・ 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、いたづら、落書き等）
- ・ 利用者への案内や迷子・落とし物などへの対応
- ・ 回遊園路入り口の閉鎖（駐車場側）の閉鎖（びわ湖の水位が高く利用に危険があると判断される場合）
- ・ びわ湖大花火大会当日の警備、安全確保（回遊園路の閉鎖等）

4-2. その他警備

a 機械警備

(7) 本館、駐車場の機械警備（通年）

b 人的警備

(7) 本館、駐車場、公園全体の巡回警備、館内施錠確認等（通年）

5. 利用管理

①施設利用に係る業務（毎日）

- ・ 施設利用申込み受付及び調整
- ・ 施設利用料金徴収
- ・ 施設利用に係る料金の集計
- ・ 電話対応
- ・ 来訪者案内対応
- ・ 施設利用料金及び庭園入園料の集計
- ・ 入場料及び施設利用料金月報の作成等
- ・ 事務所及び各部屋等の鍵管理等
- ・ 駐車場全体の警備、管理、料金徴収等
- ・ 回遊園路のゲート（びわ湖大津館側）の開閉（午前7時開錠、午後10時施錠）

②施設見学及び視察対応（随時）

- ・ 一般視察受付・連絡調整

- ・ ツアーなど団体見学連絡調整
- ・ 当日館内案内
- ③大津市開催各種イベントに関する協力
 - ・ イベント準備作業
 - ・ イベント当日会場用務
- ④有料庭園チケットブースの運営（毎日）

（庭園入場料金徴収、リーフレット配布、入園者カウント、庭園入場、入園者案内、売上集計、ブース周辺清掃、庭園周辺門扉等鍵の管理、庭園前掲示板管理等）

6 びわ湖大津館の利活用推進

びわ湖大津館の利活用についての提言に基づき、びわ湖大津館がより多くの利用者が集う施設となるよう、自主事業や市・関係機関・民間と連携した体験学習事業等を推進する。

- ・ 琵琶湖の自然を活かした環境学習施設としての利活用を図る
- ・ 琵琶湖畔に位置する観光スポットとして利活用を図る
- ・ 学生や地域住民、ボランティア団体等の協働の場として利活用を図る
- ・ ロケーションを活かしたイベントの場として利活用を図る

特に、当公園の特色を生かすことができ、大きな効果が期待できる下記事項については取り組む。

- ・ 積極的かつ継続的なPR活動
- ・ カヌーなどの親水スポーツの企画
- ・ 観光ルートの開拓
- ・ 公園内における主要施設や、観光・イベントなどと連携したびわ湖大津館の利用方法の考案

7 その他

- ・ 当公園で活動するボランティア団体・市民団体及び関係機関と連携、連絡調整を行い、適正な公園管理に努めること。
- ・ 駐車場については、ゲート設備、エンコーダー等を整備、設置し、適切な管理運営に努めること。また、公園および駐車場の利用状況について把握し、市が定める様式により報告を行うこと。
- ・ 自主事業に使用する備品の購入、買替費用は、指定管理者が負担する。