

## 三ツ池公園 維持管理基準書

この維持管理基準書は、公園の安全で快適な利用を確保するために必要な1年間の管理内容・数量の目安を示すものです。

なお、添付の参考図面は、維持管理の対象のうち、主な管理施設の位置関係を示しています。

応募に際しては、各応募者が、公園利用の利便性、快適性、安全性、美観等を考慮して管理内容・数量を検討し、「管理運営業務の内容及び基準」の内容を満たすようご提案ください。

管理項目		業務内容		業務内容詳細	管理エリア	規模・単位		実施回数	備考	
植物管理	樹木管理	高木管理	サクラ管理	サクラ維持管理作業全般	剪定、樹勢回復、病虫害防除	園内全域	100	本	必要に応じて	
				樹木更新	苗木の育成～老木の育成		10	本	必要に応じて	
			常緑樹剪定	軽剪定	繁茂した樹木の剪定を行い、自然樹形に整える		200	本	1回/年	年度毎に実施エリアを選定し、計画的に実施。
			落葉樹剪定	軽剪定			75	本	1回/年	
			病虫害防除	病虫害の防除	予防と早期による剪定防除を基本とし、農薬の使用は極力控える。		20	本	必要に応じて	原則として「公園・街路樹等病害虫・雑草管理マニュアル」に基づき実施。
			枯損木処理		チェーンソー刈り		20	本	必要に応じて	
			間伐		チェーンソー刈り		20	本	必要に応じて	
			除伐・つる刈り				2,600	㎡	1回/年	
			その他剪定、枝下し、枯損木処理		管理員による簡易な剪定、利用上の安全や、樹木の生育上問題のある支障枝の切除、及び枯損木処理		1	式	通年	
			危険木等処理	伐採	園路沿い、境界の倒木の恐れのある樹木の処理		10	本	必要に応じて	
		災害未然防止管理	点検・診断	「日常点検」「診断」「災害対策点検」について、公園の特性に応じて適宜設定し実施する。 「定期点検」について、公園の特性に応じて実施する。	1	式	必要に応じて	日常業務での巡視、立ち寄り点検の中で実施。		
		中低木管理	刈込物手入	機械刈込	園路や公道へはみ出した枝や視線を遮る高さに伸びたものを機械により刈り込み、樹形を整える	園内全域	14,500	㎡	1回/年	
	玉物手入		人力刈込	樹形を損なう枝を刈り込み、整える		400	株	1回/年		
	草地管理	草地管理	除草	機械除草	刈払機を用いた除草	花の広場周辺、上の池、中の池、下の池周辺、園路周辺等 花の広場、里の広場	15,000	㎡	2回/年	
				人力除草	人力除草	コリア庭園内	9,000	㎡	3回/年	広場として、芝生地同等レベル。
		芝生管理	芝刈り	機械刈り	花の広場周辺、上の池、中の池、下の池周辺、園路周辺、分区分等	2,000	㎡	4回/年		
			人力除草	雑草を根本より抜き取る		2,000	㎡	1回/年		
			エアレーション	専用器具で実施		2,000	㎡	1回/年		
			目土掛け	人力で散布		2,000	㎡	1回/年		
			施肥			2,000	㎡	1回/年		
補植				園内全域	100	㎡	1回/年			

管理項目		業務内容		業務内容詳細	管理エリア	規模・単位		実施回数	備考	
植物管理	草花管理	花壇管理	植替	地拵え	植替時にシャベル等により耕耘する	花壇全域	2,400	m <sup>2</sup>	2回/年	
				植付	植替時に花壇内の雑草を根本より抜き取る		2,400	m <sup>2</sup>		
				人力除草	古い株は取り去り、全面植付する		2,400	m <sup>2</sup>		
				施肥	地拵え時の肥料の鋤き込み		2,400	m <sup>2</sup>		
		中間管理	人力除草、灌水等	花壇内の雑草を根本より抜き取る	花壇全域	2,400	m <sup>2</sup>	必要に応じて	天候・土壌状態を見ながら実施。	
	湿地管理	湿地管理	ガマ刈り		ガマを刈り取る	上の池、下の池、田んぼ	320	m <sup>2</sup>	1回/年	
その他	その他	園内巡視	定期園内巡視	危険木等定期巡視点検	園内全域	297,000	m <sup>2</sup>	1回/月	管理マニュアル(各公園編)園内巡視ガイドライン参照。	

凡例：  
 法定点検

管理項目		管理内容		管理内容詳細	管理エリア	規模・単位	実施回数	備考	
施設管理	工作物管理	法定点検	自家用電気工作物点検	受変電設備月次点検	電気事業法による法定点検	パークセンター、プール近傍、中池トイレ横	3 基	12回/年	電気事業法の保安規定による。
				受変電設備定期点検				1回/年	
			消防用設備点検	年次点検	火災報知器等	パークセンター、コリア建物、プール管理棟、売店	4 棟		
			建物点検	建築物等の定期点検	建築基準法に基づく定期点検	プール管理棟・コリア庭園別室・六角亭・草亭他・パークセンター	1 式	定期	「建築物点検マニュアル・同解説」に基づき実施。
		空調設備点検	業務用エアコンの定期点検	フロン排出抑制法に基づく定期点検	パークセンター	2 台	1回/3年	出力7.5KW以上50KW未満の業務用エアコン。	
			業務用エアコンの簡易点検	フロン排出抑制法に基づく簡易点検	パークセンター	4 台	1回/年	すべての業務用エアコン。	
		定期点検	水循環設備点検保守	噴水設備点検	ポンプ、濾過器他月次巡回保守点検	噴水：水の広場	2 回	2回/年	三ツ池公園防災用井戸設備の項を参照。
				水質検査	薬液補充		2 回		
				滝水景設備点検	ポンプ、濾過器他月次巡回保守点検	滝水景：滝の広場、コリア庭園	2 回		
	設備点検		防災用井戸設備点検	自家発電機保守点検	防災用井戸設備	1 基			
	遊具点検		遊具点検	斜面用複合遊具1、2	定期保守点検	遊びの森、大砂場	2 基	1回/年	管理マニュアル(各公園編)三ツ池公園遊具安全点検の項を参照。
				ロング滑り台			7 基		
				ブランコ			1 基		
				砂場			1 基		
音の塔				2 基					
スプリング遊具		2 基							
ジャングルジム		2 基							
ロッキング遊具		2 基							
複合遊具		1 基							
滑り台(人造石)		1 基							
砂場	1 基								
自動ドア点検	保守点検		パークセンター	1 台	3回/年				

凡例：  
 法定点検

管理項目			管理内容		管理内容詳細	管理エリア	規模・単位	実施回数	備考							
施設管理	工作物管理	日常点検	設備点検	噴水設備、循環設備吐出確認、制御盤確認	点検表による破損、不良個所の確認等	水の広場	1 基	1回/週								
						滝の広場	1 基									
						コア庭園	1 基									
			工作物点検	安全点検	点検表による破損、不良個所の確認等	水飲み場	1 式	1回/週		管理マニュアル(各公園編)三ツ池公園遊具安全点検の項を参照。 管理マニュアル(各公園編)三ツ池公園砂場管理の項を参照。						
						トイレ	8 棟									
						遊具	1 式									
						大砂場	1 基									
						休憩所	4 基	1回/月								
						パーゴラ	1 基									
						ベンチ	1 式									
						野外卓	1 式									
						ウッドデッキ	2 基									
						階段	1 式									
						施設管理	工作物管理	日常点検			工作物点検	外観点検、動作確認	点検表による破損、不良個所の確認及び動作確認	照明灯	1 式	1回/月
太陽電池時計	1 式	1回/月														
放送設備	1 式	1回/年														
工作物点検	運転	動作確認	防災用井戸設備	1 基	2回/年											
			井戸ポンプ	1 基	1回/月											
			手押し井戸	1 基	1回/月											
その他の点検	上記以外の公園施設(柵、サイン等)の点検	点検表による破損、不良個所の確認等	園内各所	-	必要に応じて											
雨水排水設備	集水桝、側溝の点検	点検表による破損、不良個所の確認等	園内各所	1 式	1回/月											
汚水排水設備	柵、マンホールの点検	点検表による破損、不良個所の確認等	園内各所	1 式	1回/年											
その他	園内巡視	定期園内巡視	工作物定期巡視点検	園内各所	1 式				1回/月	管理マニュアル(各公園編)園内巡視ガイドライン参照。						
											日常園内巡視	工作物日常巡視点検	園内各所	1 式	毎日	
																小破修繕
その他の施設管理	その他	機械管理	貸与機械等器具等修理(植物管理器具)	貸与機械のメンテナンス及び修理	園内各所				1 式		1回/月					
			貸与機械等器具等修理(清掃管理器具)	貸与機械のメンテナンス及び修理	園内各所				1 式		1回/月					
		資材購入	有料施設資材器具購入費	有料施設維持管理資材等の購入	園内各所	1 式	必要に応じて									

凡例：  
 法定点検

管理項目		管理内容		管理内容詳細		管理エリア		規模・単位		実施回数		備考	
運動施設管理	多目的広場管理	広場面積：7,500㎡	グラウンド管理	不陸整正他	日常管理業務	多目的広場	7,500	㎡	必要に応じて				
	テニスコート管理	コート管理	日常コート管理	目砂・周辺整備	簡易整備	テニスコート	4	面	2回/月				
		清掃管理	日常清掃	利用箇所清掃	清掃業務・トイレ清掃ペーパー補充(都度)実施	更衣室	55	㎡	都度				
	軟式野球場管理	グラウンド管理：グラウンド面積7,066㎡	グラウンド管理	芝生管理	不陸整正他	専用の器具を用いて人力施工	内外野	3,020	㎡	1回/年			
					芝刈り	機械刈り		4,046	㎡	1回/年			
					施肥			4,046	㎡	1回/年			
					バーチカルカット			4,046	㎡	1回/年			
					エアレーション	専用器具で実施		4,046	㎡	1回/年			
					目砂散布工	人力散布		4,046	㎡	1回/年			
					芝補植	ベタ張		144	㎡	1回/年			
					人力抜根除草	雑草を根本より抜き取る		809	㎡	1回/年			
	クレイ・芝生日常管理	不陸整正・芝刈り等	日常管理業務	内外野	4,046	㎡	必要に応じて						
	プール管理	監視・運営	総括責任者	準備・片付(開業日)	会場準備、監視パトロール、タワ-監視、更衣室・シャワ-室・放送室・改札等管理、閉場片付け	プール全域	-	人					
			監視運営主任	準備・片付(開業日)水取替、片付(開業以外)			-	人					
			一般監視運営委員	準備・片付(開業日)水取替、片付(開業以外)			-	人					
定期清掃作業員			プール施設全域清掃	-			人						
機械設備運転・監視(浄化装置)		機械運転員	開業日				-	人					
		機械運転員	開業日以外				-	人					
		水質検査	PH イオン濃度					9	検体	3回/年			
			水温					9	検体	3回/年			
			過マンガン酸カリウム消費量					9	検体	3回/年			
			大腸菌群					9	検体	3回/年			
一般細菌					9	検体	3回/年						
運動施設管理	プール管理	定期点検	設備点検	ろ過装置点検	保守点検		1	式	2回/年				
				ろ過機補修			1	式					
				薬剤等購入			1	式					
		施設清掃	日常清掃	施設清掃	施設清掃(プール施設内全域)		日常簡易清掃						
					施設清掃(建物)			339	㎡				
					施設清掃(プール本体)			845	㎡				
					施設清掃(プールサイド)			1,960	㎡				
					施設清掃(その他)			313	㎡				
		清掃管理費積上費	清掃管理費積上費	機械運転費(高圧洗浄車)				1	式				
				発生物運搬費(2tダンプ)				1	式				
その他		その他管理業務		その他プール管理業務	プール運営上必要な業務			必要に応じて					
公園施設管理	施設警備	機械警備	夜間侵入者通報システム		センサー式自動通報システム	管理事務所・コリア庭園事務所	1	式	365日/年				
	公園巡回警備	有人警備	通常警備	巡回警備	利用案内・電話対応、巡回、パトロールレコーダーによる巡回時刻の打刻	三ツ池公園内	-	人	通年		巡回時間・回数は必要に応じて変更・追加する。		
			重点警備(夜間)	巡回警備	利用案内・電話対応、巡回、パトロールレコーダーによる巡回時刻の打刻	パークセンター	-	人	桜時期及び夏季等		巡回時間・回数は必要に応じて変更・追加する。		

管理項目		業務内容		業務内容詳細	管理エリア	規模・単位	実施回数	備考	
清掃管理	園内清掃	日常清掃	噴水池清掃	水面清掃	水面に浮かぶゴミ、藻などの除去	水の広場	320 m <sup>2</sup>	必要に応じて	著しい汚れが認められる場合に実施。
			池清掃	水面清掃		滝の広場、コリア庭園	160 m <sup>2</sup>		
			水路、側溝清掃	堆積物の除去		園内各所	790 m <sup>2</sup>		
	施設清掃	定期清掃	修景施設清掃	噴水清掃	ろ過ポンプ室内等清掃点検業務	水の広場	2 回	2回/年	施設日常点検時に実施。
				滝水景清掃	循環ポンプ室清掃点検	滝の広場	2 回	2回/年	
				池流れ清掃	水抜き清掃	コリア庭園	2 回	2回/年	
		日常清掃	工作物清掃	簡易清掃	ゴミ拾い、汚損箇所の拭き掃除等清掃作業全般	水飲み場	15 m <sup>2</sup>	1回/週	
						遊具	8,500 m <sup>2</sup>	1回/週	
						休憩所	400 m <sup>2</sup>	1回/週	
						パーゴラ	100 m <sup>2</sup>	1回/週	
						ベンチ	30 m <sup>2</sup>	1回/週	
						野外卓	10 m <sup>2</sup>	1回/週	
						デッキ	70 m <sup>2</sup>	1回/週	
	階段	120 m <sup>2</sup>	1回/週						
	その他園内工作物		m <sup>2</sup>	1回/週					
	建物清掃	定期清掃	床清掃	ワックス清掃		管理事務所	209 m <sup>2</sup>	2回/年	
		日常清掃	簡易清掃		掃き掃除、拭き掃除	管理事務所	209 m <sup>2</sup>	必要に応じて	汚れている場合、随時実施。
	一般清掃			掃き掃除、拭き掃除	コリア庭園建物	213 m <sup>2</sup>	毎日		
トイレ清掃	定期清掃	水洗い、拭き掃除、ペーパー補充、汚物入れ回収		清掃業務		349 m <sup>2</sup>	2回/週		
		資材購入	トイレトイレットペーパー購入、清掃用具購入等			349 m <sup>2</sup>	3回/週		
	日常清掃	簡易清掃		簡易清掃業務・ペーパー補充・汚物入れ回収		-	毎日	施設日常点検時に実施。	
ゴミ処理	定期処理	ゴミ運搬処理		ゴミ集積所に集められた一般ゴミの場外搬出及び処分	園内	67 回	1回/週		
		産業廃棄物処理		公園内に投棄された粗大ゴミの場外搬出及び処分	園内	2 回	2回/年	不法投棄処理。	
	その他	その他ゴミ処理		伐採、刈込、草刈り等で発生した残材処分	園内	1 式	必要に応じて	場内処分を基本とするが、量が多い場合に実施。	
その他の清掃管理	その他	有害動植物、害虫駆除		スズメバチ等の危険な動物・害虫の駆除、有害な植物の駆除		-	必要に応じて		

管理項目		内容		内容詳細	該当箇所	規模・単位		実施回数	備考
運営管理 (特記事項)	公園利用者 や地域と連携 した利用促進	企画・主催業務	地域に親しまれ、利用者を楽しんでもらうための取組み	イベントの実施	園内	1	式	適宜	指定管理者が主催、共催するもの。
		コーディネート業務	利用調整、情報交換(共有)	ボランティア団体等との連携、協働	園内外	1	式	適宜	
		会議運営業務	「三ツ池公園との楽しいおつきあい企画会議」の事務局運営	開催準備、議題等の企画調整、意見集約及びとりまとめ、情報発信、連絡調整	園内外	1	式	適宜	
		支援業務	活動支援(マネジメント、用具・資材、情報発信等)	地域住民が企画するイベントの取組み等への支援	園内外	1	式	適宜	指定管理者が共催、後援するもの。
	利用促進	情報発信・PR活動	HPの定期的更新 メディア媒体への情報発信	HP、地域情報等での情報発信	園内外	1	式	適宜	
		園内各施設(プール、コア庭園など)	既存施設のポテンシャルを活かした利用促進の取組み		園内	1	式	適宜	

※運営管理には、上記のほか、窓口業務、利用指導業務、維持管理業務、関係機関との調整、各種会議出席・書類作成・調査など、公園の管理運営に必要な事務作業がある。  
(「管理運営業務の内容」に記載の運営業務を参照のこと。)