

芝浦港南地区港区立公園・児童遊園指定管理業務仕様書

1 対象施設の概要

(1) 名称・所在地・面積等

「芝浦港南地区港区立公園・児童遊園概要一覧」(別紙5)を参照すること。

(2) 各対象施設の管理区域及び主要施設

「芝浦港南地区港区立公園・児童遊園管理区域平面図」(別紙7-1)を参照すること。

※図中に示す、管理区域及び植栽地の位置については参考とすること。

※芝浦中央公園D面は、東京都下水道局の工事のため、令和4年7月から令和9年3月31日まで約7,900㎡を閉鎖する予定となっている。

2 管理運営方針

(1) 管理運営方針

ア 公園・児童遊園(以下「本施設」という。)の特性を十分理解し、指定管理者のノウハウを発揮しながら、その特性を踏まえた管理運営を行うことで、適切な管理水準を確保すること。

また、公園づくりの基本的な考え方や目標については、「港にぎわい公園づくり基本方針」を参照すること。

イ 区民との協働を積極的に推進し、本施設の運営や維持管理、環境教育や環境保全等に寄与する活動を推進すること。

ウ 利用者の多様なニーズに応えるため、常に利用者の要望等を聴取し管理運営に反映させること。

エ 区民との連携を図り、区民にとって本施設が身近な存在となるように努めること。

(2) 維持管理方針

維持管理業務については、以下の点に配慮するとともに、別途「港区立芝浦公園等指定管理業務水準表」(別紙7-2)及び「港区立芝浦公園等の管理運営方針」(別紙7-3)を踏まえ適切に実施すること。

ア 植栽地(植込地、草地、芝生、樹木等)は、各植物の特性を配慮し、四季折々の美観が保たれるように管理すること。

イ 公園等内の施設や設備の配置状況や機能を十分に把握した上で、各施設の機能を保持し、公園等利用者の安全かつ快適な利用を図るよう必要に応じて保守点検を実施しながら、適正に維持管理を行うこと。

3 管理運営業務

(1) 運営体制の確保

- ア 本仕様書に掲げる管理運営業務に支障がないように、必要な人員を配置すること。
- イ 職員の資質を高めるために必要な研修を実施すること。また、施設の管理運営に必要な知識と技術の習得に努めること。
- ウ 地震や異常気象等の災害発生に備え、緊急時における行動計画を策定し、日頃から訓練等を実施すること。

(2) 管理運営業務内容

ア 園内施設の適正な管理

- ・公園等利用者が、安全で快適に公園等を利用できるよう適正な管理を行うこと。
- ・職員が常駐していない公園等においては、職員が毎日1回以上、園内を巡回及び点検をすること。園内の安全確認や各施設の日常点検を確実に実施することで、園内の状況を常に把握するとともに、危険箇所や不具合箇所の早期発見に努めること。
- ・利用者や近隣住民等への迷惑行為や、他の利用者に危険をおよぼす行為をしている者がいる場合は、安全な利用を行うよう注意を促すこと。
- ・不法占拠などの不適正な利用を現認した場合は、撤去あるいは退去を指導するとともに、必要に応じて区と連携して対応にあたること。特に、無断での撮影行為やスポーツ教室など、一般利用者の妨げとなる不適正利用に対しては速やかに対応すること。
- ・落書きを発見した場合は、洗剤等で消去を行うこと。ただし、落書きの内容に人権侵害の内容を含む場合は、即座に消去をせず、紙や布等で遮蔽すること。その後の対応については、区に報告をした後、区の指示に従うこと。
- ・取得物を発見した場合は、最寄りの交番に届け出るとともに、状況や措置内容について区に報告をすること。また、危険物を発見した場合は即座に110番通報するとともに、状況や措置内容について速やかに区へ報告すること。

イ 利用者への案内と利用促進

- ・公園の魅力向上につながる取組みやアクセス・イベント情報などをパンフレットやホームページなどの広報活動により利用促進を図ること。特に、Twitter、InstagramなどのSNSを積極的に活用した情報を展開すること。
- ・パンフレットやホームページなどの内容は、事前に区と協議して承諾を得ること。
- ・園内には指定管理者名と連絡先を記載した看板を各園1箇所以上設置すること。

ウ 利用者等からの要望や苦情への対応

- ・利用者及び近隣住民からの要望・苦情に対しては、迅速かつ丁寧に対応

をすること。要望及び苦情等の対応経過については、毎月の月次報告までに取りまとめ、区に報告すること。

- ・各公園等の特徴や沿革等を十分に理解し、利用者からの問い合わせに対しては、適切に答えられるようにしておくこと。

エ 区民や園内活動団体との連携・協働

- ・指定管理者は、区民や企業、園内で活動するボランティア団体との連携や協働を図り、園内での活動について積極的に支援をすること。
- ・公園内で新たにボランティア活動の申し入れがあった場合は、活動内容を整理して区と協議すること。

オ 催し等に係る対応について

- ・公園内の占用及び使用許可は区が行うものとし、許可された催し等に対しては、開催前に許可受者と内容の確認と指導等を事前に行うこと。
- ・無許可で催し物を行っている者や区が付した許可条件を遵守せずに催しをしているものに対しては適切に指導を行うこと。

カ 事故等緊急時の対応

- ・事故が発生した場合は、被害者の救済と保護、関係機関への通報、区への報告等必要な措置を講じること。
- ・事故等の状況や原因等を整理して区へ報告するとともに、事故原因の究明と再発防止に努めること。

キ 危機管理体制について

- ・警察署、消防署、その他機関と日頃から連絡調整を密に連携を図ること。
- ・緊急時の対応は、「港区危機管理基本マニュアル（改訂版）」の内容を踏まえながら個別マニュアルを作成して事務所に備えつけること。
- ・危機事案ごとに対応方法と関係機関への連絡先を明確にして迅速に対応できるようにしておくこと。
- ・災害等の緊急時には、利用者の安全確保に努めるとともに、適切な避難誘導等を行うこと。
- ・台風や大雨、大雪、地震等の場合は、被害の未然防止に努めるとともに、被害が発生した場合は応急措置をして被害が拡大しないようにすること。また、園内の状況を調査及び確認を行い、速やかに区に報告すること。
- ・公園等内に土のう置き場が設置されている箇所については、台風や大雨に備え、適宜土のうの点検と補充を行うこと。（※この土のうは浸水等の水害に備えて、区民等に無料で提供を行っている。）
- ・災害時等に対し迅速に対応できる体制を整えること。また、非常時等において公園等に関する対応に協力できるようにすること。

ク 区との意見交換及び業務報告

- ・円滑な管理運営のため、日頃から連絡を密に意見交換を行い、月ごとに報告書を作成し、遅滞なく報告すること。

ケ 業務実施にあたっては、P D C Aサイクルを基本として業務の改善を図ること。

4 維持管理業務の一般事項

(1) 実施業務

維持管理業務の対象は、公園等施設の維持管理（保守点検、補修、修繕等を含む）とする。管理の水準については、別途「港区立芝浦公園等指定管理業務水準表」（別紙7-2）を参考とすること。この管理水準は、区の定める最低限のものであり、回数・方法等を工夫することで良好な状態が維持できれば、これに拘束されるものではない。指定管理者の創意工夫により、管理水準が向上できるように事業計画を立てること。

(2) 実施方法

維持管理業務は、後述する「5 植物維持管理業務」及び「6 公園施設維持管理業務」の各項に留意し実施すること。

また、施設の新設、撤去、大幅な改変を伴う維持管理業務を行う場合には、事前に区と協議すること。

5 植物維持管理業務

(1) 留意事項

ア 植栽地の管理にあたっては、利用者の利便性と安全性を確保しつつ、清掃、病虫害防除、施肥、せん定、刈り込み、草刈、支柱撤去・取替、花壇管理等、植物の生育や育成に必要な作業を、適切な時期や方法を選び実施すること。

イ 除草剤は原則として使用しないこと。やむを得ず使用する場合は、区と事前に協議すること。

ウ 危険防止のため、枯損木や枯枝の早期発見と除去を行うこと。

エ 発生したせん定枝等は、東京都建設リサイクルガイドライン（東京都都市整備局）に基づき、発生材のリサイクルに努めること。

オ 利用者や近隣住民からの要望、苦情等を把握し、植物の良好な状態を保持すること。

カ 全ての作業において、危険防止のための作業エリアを囲い、作業中であることを明示すること。特に利用者が多いエリアでの作業にあたっては、適宜、誘導員等を配備し、安全確保に努めること。

(2) 管理の水準

ア 芝生管理

- ・ 刈り残しやムラがないよう均一に刈り込むこと。
- ・ 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。除草を行う際には芝生を傷めないよう丁寧に根から抜き取ること。
- ・ 刈り取った芝や除草した雑草は、所定の場所に集積し、適正に処分す

ること。

- ・必要に応じ目土かけ、ブラッシング、エアレーション、張替等を適切に行うこと。
- ・芝生の特性や肥料の種類を考慮し、最も効果的な方法で施肥を行うこと。

イ 植込地及び草地管理

① 除草清掃

- ・雑草は根から除去し、除草跡はきれいに清掃すること。

② 草刈

- ・均一に刈払い、つる性雑草は除去すること。刈り跡はきれいに清掃すること。
- ・刈草を所定の場所に集積し、適正に処分すること。
- ・公園等の主要箇所となる出入り口や広場等については、景観や利用状況を考慮し重点的に草刈を行うこと。

ウ 樹木管理

① 樹木せん定

- ・基本せん定及び軽せん定等を、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。
- ・樹木のせん定は、通常、自然樹形とし、景観に最大限配慮すること。
- ・花木類のせん定は、花芽の分化時期や着生位置に注意すること。

② 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。

③ 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刈込む。

④ 施肥

- ・施肥を行う際は、樹種特性や施肥の種類（寒肥、追肥等）を考慮し、最も効果的な方法で行う。

⑤ 病虫害防除

- ・病虫害発生の早期発見に努め、極力、薬剤を使用せず、せん定防除や捕殺により防除を行う。
- ・薬剤防除にあたっては、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。
- ・薬剤散布に際しては、近隣住民や利用者に事前周知を行うとともに、健康被害の防止に十分配慮する。
- ・幹、枝等についたカイガラムシ類を、タワシ・ヘラ等のかき取りすること。作業終了後速やかに清掃し、歩行者の迷惑にならないように措置すること。

⑥ 枯損木撤去

- ・枯損木等撤去は、原則として伐採・抜根を行うこと。ただし、抜根できない場合は区と協議し、地際から伐採のみ行うこと。
 - ・伐採は地際から行うこと。
 - ・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慮し、樹木医がやむを得ないと判断した場合に限り撤去を行う。撤去にあたっては利用者等に事前周知を行うこと。
- ⑦ 支柱管理
- ・不要になった支柱は速やかに撤去すること。また、必要な支柱が破損している場合には取替えること。
- ⑧ 樹木診断（初期診断、外観診断、精密診断）
- ・樹木診断（初期診断、外観診断及び精密診断）を行う場合は、東京都建設局にて定めた最新の「街路樹診断マニュアル」及び「街路樹等維持標準仕様書」に基づき作業を行うこと。また、（財）日本緑化センター認定登録の「樹木医」有資格者が調査及び評価を行うこと。指定管理者は事前に「樹木医証明書」を提出し、樹木診断を行う者について、区の承諾を得ておくこと
 - ・初期診断は、高木（樹高：3 m以上）を対象とし、令和5年度と令和8年度に実施すること。
 - ・初期診断は、台風による倒木や落枝などを未然に防ぐ必要があるため、6月末までに完了させること。
また、初期診断で「危険木」と判定された樹木は、即座に伐採や剪定等の緊急措置を施し、「異常あり」もしくは「異常の疑いあり」と判定された樹木は、速やかに外観診断・精密診断を実施して適切な処置を講じること。
 - ・樹木診断の結果は、速やかに報告書を作成して区に報告すること。
- ⑨ 樹木等への灌水
- ・夏場の渇水期等、必要に応じて樹木や草花に灌水を行うこと。
- ⑩ 花壇管理
- ・花壇には四季折々の草花が彩るように、適切な時期に草花を植え替えること。
 - ・草花材料は、十分に培養され、茎葉が充実したつぼみの良好なもので、傷、腐れ、病虫害などないものとする。材料搬入の際には検収を行い、合格品のみ植えることができる。
 - ・草花の種類・配置・花の色・植付けデザインについては、花壇が良好な状態を保持できるよう創意工夫を凝らしたものとする。
 - ・管理作業として、除草、花がら取り、清掃を行うこと。また、管理作業中に花の枯れ、紛失等が見られた場合は、すみやかに花の補植を行うこと。
 - ・上記のほかに、灌水、施肥を適切な時期及び回数をもって行うこと。

⑪ カラスの巣撤去

- ・指定管理者は、業務開始日までに「鳥獣の捕獲等又は鳥類の卵の採取等の許可」を取得しておくこと。

(申請先：東京都環境局 自然環境部計画課 鳥獣保護管理担当)

- ・なお、作業にあたっては、許可証の注意事項及び関係法令を遵守し、捕獲に伴う事故の発生防止に万全の対策を講ずること。

⑫ 蜂の巣駆除

- ・園内に蜂の巣を発見した場合は、適切に駆除を行うこと。駆除後には、周辺に別の巣がないか目視による点検を行うこと。発見から駆除完了までの間については、蜂の巣がある旨の現場掲示を行い、利用者が不用意に近づかないよう注意喚起を行うこと。

6 公園等施設維持管理業務

(1) 留意事項

- ・公園等内の施設は安全性と機能性を確保するとともに、衛生面においても良好な状態に保って適切に管理するものとする。
- ・施設は日常の点検及び清掃以外に定期的に点検を実施して保守管理を適切に行うこと。異常が発見された場合は速やかに修繕を行うこと。
- ・施設や設備が故障等した場合は、応急措置を施した上で速やかに機能回復させること。
- ・公園等内で修繕等を実施する場合は、周辺への保安措置を施した上で公園等利用者に十分注意して作業を行うこと。

(2) 管理の水準

ア 園内の清掃

- ・清掃は、園内の良好な状態が保持できるように、これまでの清掃実施回数及び頻度等を踏まえ、適切に実施すること。
- ・拾い清掃や掃き清掃を組み合わせ、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上で所定の場所に集積し、適切に処理する。
- ・春期の花見跡や秋期の落葉等、特に清掃が必要な場合は、臨時的に清掃を行うこと。

イ 公園等便所の清掃

- ・便所清掃は、利用者が特に多い便所については、清掃回数を増やすなどの対応を講ずること。
- ・利用者がいる場合は待機し、トラブルの無いようにすること。
- ・便器や洗面台は、洗剤を使用してタワシ等で汚れを取った後、水洗いをする。便器内は、水垢、黒ずみ、黄ばみ、尿石が残らないようクレンザー等で除去すること。(黄ばみ等が生じた場合は、適宜、塩酸等の薬品で除去すること)

- ・小便器及び小便器排水管等は、尿石除去剤を用いた清掃を定期的に行い、排水不良の防止に努めること。
- ・内壁には水をかけ、洗剤を使用してスポンジ等で汚れを取った後、水洗いをする事。(クモの巣や蛾、毛虫等不快な昆虫類及びチラシ等の貼紙は除去すること。)
- ・床面は全体に水を撒き、洗剤を使用してデッキブラシで清掃すること。
- ・鏡、棚の汚れ、扉及び取手の汚れ等は、雑巾でふき取ったあとよく磨くこと。(水栓及び管類やロータンクの汚れも適時清掃すること。)
- ・清掃が完了した際には、便所内壁面に貼付されている清掃実施時間案内プレートに、清掃終了時刻と清掃員名を記入すること。
- ・トイレットペーパーは適時ホルダーに補充し、常時予備がある状態にしておくこと。

ウ 給水設備保守

- ・給水設備は日常の点検及び定期的な点検を実施して保守管理を適切に行うこと。週1回程度水道メーター点検を実施し、異常が発見された場合は修繕を行うこと。

エ 排水設備保守

- ・側溝、排水枡、浸透枡、汚水枡、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こと。
- ・豪雨による浸水等を防止するため、出入口付近等に設置されている排水施設を重点的に清掃すること。
- ・集水枡に害虫成長抑制剤を投与し、衛生的な排水施設環境を保つこと。害虫成長抑制剤の投与は、毎年5月から10月までの期間で、6回以上行うこと。害虫成長抑制剤は区から支給するものを投与すること。

オ 水景施設保守

- ・水面のゴミや落葉等を網等で適切に除去すること。
- ・区で指導する水質検査を実施すること。
- ・施設を所定の方法で点検調整するとともに、故障等については適切に対応すること。

カ 電気設備保守

- ・電気設備は日常の点検及び定期的な点検を実施して保守管理を適切に行うこと。異常が発見された場合は適切に修繕すること。

キ 消防設備保守

- ・消防法の規定に基づき、所轄消防署に定期的に点検報告書の提出又は提示する義務のある設備(火災報知設備や消火器など)は、不備がない様に手続きをすること。
- ・専門業者による点検を法令に基づき適切に実施すること。
- ・異常が発見された場合は適切に修繕すること。

ク 放送設備保守

- ・スピーカーや周辺機器、通信機器等の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。

ケ 遊具点検等

- ・日常点検のほか、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）」（国土交通省）及び「遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S：2014」（社団法人日本公園施設業協会）に基づき、専門業者による定期点検を年1回以上行うこと。これらの指針や規準が改正され、既に行った点検において、遊具、健康器具の安全性が確保されない場合は、改定後の指針や規準に準拠し、再度点検を行うこと。
- ・点検にあたっては、一般社団法人日本公園施設業協会の認定する「公園施設製品安全管理士」及び「公園施設製品整備技士」の資格を有する者を作業にあてること。
- ・部材の交換は、上記指針で規定された経年劣化や推奨交換サイクルに基づき消耗部材の交換を適宜行うこと。
- ・点検終了後、公園施設業協会が定めた規準に合致し、安全性の確保が維持できると判断した遊具は「SP点検済シール」、それ以外については点検時期を明示した「点検済みシール」をそれぞれ見やすく、かつ破損しにくい位置に表示すること。
- ・点検結果については、報告書として取りまとめ、速やかに区に提出のこと。

コ 廃棄物処理

- ・清掃等で発生した廃棄物は、分別を行った上で公園等内に集積し、廃棄物の処理及び清掃に関する法律など関係法令等に準じて適切に処理すること。
- ・資源廃棄物はリサイクルにより資源に再生すること。

サ 安全管理

- ・巡回や点検で見つかった園内の危険箇所は、迅速に修繕を行い事故の発生防止に努めること。
- ・維持管理を実施する上では公園利用者の安全を第一に実施するものとする。また、作業従事者の安全確保にも十分留意すること。

シ 施設補修・修繕

- ・施設及び設備は正常に保持し、適正な利用に供するよう日常的な保守点検を行うとともに、部品交換や施設の補修修繕を行う。なお、指定管理者の行う業務の範囲は以下のとおりとする。
 - ① 園灯ランプ等の日常的な管理で必要となる消耗品や部品の交換
 - ② 1件あたり130万円（税込）以下の修繕工事
 - ③ 区との協議に基づいて執行される工事

ス その他

- ・上記に記載の無い施設や設備についても、区の指導等に基づき、適切な保守点検、維持管理業務を行うこと。

7 その他の業務

(1) ドッグラン（芝浦中央公園・港南緑水公園）

ア ドッグラン施設の管理運営

- ・芝浦中央公園の運営時間については、開園時間と同じとする。
- ・港南緑水公園については、通年午前7時に開錠し、午後7時に施錠すること。
- ・ドッグランの施設の開錠及び施錠時間を変更する場合は、区と指定管理者が協議してこれを定めるものとする。
- ・施錠に際しては、ドッグラン内に利用者がいないことを確認し、利用者がある場合は速やかに退場することを促し、退場したことを確認のうえ施錠すること。
- ・開錠及び施錠時に、施設等に異常を確認した場合は、現状の保全・安全対策の措置を行い、軽易な修繕については速やかに行うこと。

イ ドッグランの利用登録受付

- ・管理棟で利用登録受付を行うこと。受付時間は、午前8時30分から午後5時00分とすること。
- ・ドッグラン利用登録に必要な書類等を確認の上、登録証を発行すること。

ウ ドッグランの運営

- ・ドッグラン利用者の利用指導を行うこと。
- ・ドッグラン利用登録証を携行していない利用者に対し、注意喚起を行うこと。
- ・ドッグラン利用規約に違反する利用者に対し、注意喚起を行うこと。
- ・ドッグランを活用した犬の飼い主のマナー向上を図るイベント等を定期的開催し、飼い主のマナー啓発を行うこと。
- ・ドッグラン事業の実施に際しては「区立公園等におけるドッグラン設置の基本的な考え方」（別紙14）を参照すること。

エ ドッグランの利用中止日について

- ・芝浦中央公園内のドッグランは閉園日にあわせて、年末年始（12月31日から1月3日まで）は利用中止日とする。
- ・港南緑水公園内ドッグランの通年利用ができるようにすること。

(2) 門扉の開閉（芝浦公園・芝浦中央公園）

- ・芝浦公園の投球場は、毎日午前9時に門扉を開放し、午後5時に施錠すること。
- ・芝浦中央公園は休園日（12月31日から1月3日まで）以外、公園出入口の門扉（3箇所）を開放する。門扉の開放時間は1月から4月及び10月から12月については午前7時とし、閉門は午後5時とする。ま

- た、5月から9月については午前6時に開門し、閉門は午後7時とする。
- ・閉門に際しては、公園内に利用者がいないことを確認し、利用者がいる場合は速やかに退場することを促し、退場したことを確認のうえ施錠すること。

(3) 噴水池の清掃及び点検（埠頭公園・芝浦中央公園・港南緑水公園）

- ・清掃は、夏期（7月中旬から9月中旬）は週1回以上、通年3回（4月、11月、1月）行うこと。
- ・池底、内・外壁面を高圧洗浄器で清掃し、付着したコケ類、汚れ等を念入りに洗浄除去すること。また、落ち葉やゴミを収集し、溜まった砂を吸引除去すること。
- ・噴水の柵の汚れ等をふき取りきれいにする。
- ・側溝に高圧洗浄器で水を通して、砂、汚れ等を洗い流すこと。また、ダストレーナに溜まった落ち葉やゴミを収集し、集水ピットに溜まった砂を吸引除去すること。
- ・キャンドル噴水のノズルピットを高圧洗浄器で清掃し、付着した砂、汚れ等を念入りに洗浄除去すること。また、落ち葉やゴミを収集し、溜まった砂を吸引除去すること。
- ・貯水槽底面、壁面、ポンプを高圧洗浄器で清掃し、付着した砂、汚れ等を念入りに洗浄除去すること。また、排水ピットに溜まった砂を除去すること。この時、ポンプ・電磁弁等の機器類に損傷を与えないよう十分に注意して洗浄すること。
- ・噴水高さを調整しながら給水する。給水後、循環設備の作動状況に異常がないことを確認し、遊離残留塩素が 0.4 mg/L 以上、 1.2 mg/L 以下になるように調整すること。塩素不足時は、適時追加すること。
- ・夏季期間清掃最終日については、キャンドル噴水に蓋を被せ停止状態にし、遊離残留塩素を 0.2 mg/L 程度にすること。
- ・毎年6月に循環設備の作動状況に異常がないことを確認すること。
 - ポンプ：電流測定、絶縁抵抗測定、外観、機能、振動、異音、漏水
 - ろ過装置：濾材の状態確認、作動状況の確認、外観、漏水、清掃
 - 滅菌装置：動作状況の確認、電流測定、外観、漏水、外観、残量
 - 制御盤：漏電ブレーカー・スイッチ・継電器等計器類作動状況、異音、破損
 - 給水装置：動作状況の確認、給水量
 - 循環施設：接地抵抗、絶縁抵抗、損傷等点検、動作
 - その他：配管材・弁類のキズ、腐食、作動
- ・年1回（2月）に設備の保守点検を行うこと。
 - 電気点検：絶縁測定、電流測定、電圧測定、タイマー時間確認、制御盤内外面確認（器具取付状況、器具運転状況、結線状況）
 - 機器点検：ポンプ（聴音）、ろ過装置、滅菌装置、給水弁ユニット、水

位検出器、風速計

動作点検：ポンプ、濾過電動弁、滅菌装置、給水弁ユニット、水位検出器、風速計

試運転調整：意匠確認、流量調整、ノズル調整、塩素濃度測定・調整
その他：配管材・弁類のキズ、腐食、漏水

(4) 自然観察池の管理（芝浦中央公園、港南緑水公園）

- ・清掃は、年2回（6月、12月）行うこと。
- ・ピット内が清掃しやすいよう、生き物に影響しない程度に水を排水すること。
- ・部吐出ピット、集水ピット及び集水ピット内スクリーンを高圧洗浄器で清掃し、付着した泥、汚れ等を念入りに洗浄除去すること。また、落ち葉やゴミを収集し、溜まった泥を吸引除去すること。この時、汚れた水が再び池に入らないよう注意すること。
- ・濾材を洗浄すること。この時、汚れた水が再び池に入らないよう注意すること。
- ・貯水槽底面、壁面、ポンプを高圧洗浄器で清掃し、付着した砂、汚れ等を念入りに洗浄除去すること。また、排水ピットに溜まった砂を除去すること。この時、生き物及びポンプ・電磁弁等の機器類に損傷を与えないよう十分に注意して洗浄すること。
- ・水量を調整しながら自然観察池に給水すること。給水後、循環設備の作動状況に異常がないことを確認すること。
- ・毎年6月に循環設備の作動状況に異常がないことを確認すること。
 - ポンプ：電流測定、絶縁抵抗測定、外観、機能、振動、異音、漏水
 - ろ過装置：濾材の状態確認、作動状況の確認、外観、漏水、清掃
 - 制御盤：漏電ブレーカー・スイッチ・継電器等計器類作動状況、異音、破損
 - 給水装置：動作状況の確認、給水量
 - 循環施設：接地抵抗、絶縁抵抗、損傷等点検、動作
 - その他：配管材・弁類のキズ、腐食、作動
- ・年1回（1月）に設備の保守点検を行うこと。
 - 電気点検：絶縁測定、電流測定、電圧測定、タイマー時間確認、制御盤内外面確認（器具取付状況、器具運転状況、結線状況）
 - 機器点検：ポンプ（聴音）、濾過装置、給水弁ユニット、水位検出器
 - 動作点検：ポンプ、濾過電動弁、給水弁ユニット、水位検出器
 - 試運転調整：意匠確認、流量調整
 - その他：配管材・弁類のキズ、腐食、漏水
- ・令和4年度に、外来生物の駆除と清掃のために池の浚渫を行うこと。その際、池に棲む生きものの避難場所を確保すること。また、浚渫前、浚渫から1年後、3年後に以下の項目についてモニタリングを行うこと。

①水質検査：水温、水素イオン濃度(pH)、生物化学的酸素要求量(BOD)、溶存酸素(DO)

②アオミドロのモニタリング：アオミドロの個体を目視し、発生を確認したら除去する。泥中の有機物、窒素、リンの濃度の確認を専門機関に依頼する

③底生動物や魚類、植物のモニタリング：池に生息する底生動物や魚類の個体数、植物相の調査を専門家に依頼して実施するものとし、実施時期は、池の浚渫時前とする。また、カダヤシ、アメリカザリガニは通常の管理の中で観察確認を行うとともに、ヒメガマ等高茎湿生植物の分布状況についても通常管理の中で観察すること。

(5) 自然観察池の清掃（芝浦公園）

- ・清掃は年2回（6月、12月）に行うこと。
- ・落ち葉やゴミを収集し、溜まった泥を吸引除去すること。
- ・ボウフラ対策を講じること。

(6) ガス灯の点検（芝浦公園）

- ・年1回（9月）に設備の保守点検を行うこと。

外観検査：ガス灯本体

着火確認：メインバーナー

点検又はグリスアップ：ガスコック

清掃及び調整：着火装置、燃焼状態

清掃：スパークプラグ、安全センサー、灯具ガラス、灯具内部

点検及び交換：マントル、電装関係

(7) クールスポットの維持管理（お台場レインボー公園）

- ・噴霧開始時（年1回）に設備の保守点検を行うこと

電気点検：絶縁抵抗測定、電圧測定、配線等損傷確認、制御室・機器ボックス及ノズルユニット汚損確認

機械点検：外観破損等確認、吸気フィルター汚損確認、ドレンフィルター汚損確認、コンプフィルター汚損確認、消耗品交換

水経路点検：塩素濃度測定、水タンク圧力計動作確認、注水弁動作確認、水ポンプ動作確認、噴霧水強弁の動作確認、噴霧水弱弁の動作確認、水流量の動作確認、配管洗浄

空気経路点検：空気経路破損等確認、空気タンク圧力計動作確認、電空レギュレータ動作確認、コンプ・起動弁動作確認、凝縮水排水弁の動作確認、圧力調整弁設定値の確認

システム動作確認：遠隔監視確認、遠隔操作動作確認

その他：外観清掃

- ・噴霧終了時（年1回）に設備の保守点検を行うこと

電気点検：配線等損傷確認

機械点検：外観破損等確認

水経路点検：機器及び配管内水抜き
空気経路点検：空気経路破損等確認
システム動作確認：遠隔監視終了確認
その他：外観清掃

- ・噴霧期間（6月～9月）の運用
遠隔によるクールスポット監視及び操作
不具合発生時における復旧作業

(8) ライトアップ施設の維持管理（プラタナス公園）

- ・清掃は、月1回程度照明器具ガラス部を拭くこと
- ・異常が発見された場合は、早急に区に連絡すること

8 自主事業の推進

- ・公園等の設置目的に合致し、かつ、本業務の実施を妨げない範囲で、施設の利用促進や公園等のにぎわい創出に寄与するための事業を行うことができる。「港にぎわい公園づくり基本方針」では、大勢の人が公園等を利用し、ここで新たな交流やつながりが生まれ、地域の活性化に寄与することを目標としている。指定管理者は、地域との連携やボランティアの活用を視野に入れ、区の目標や方針を的確に理解した上で、柔軟な発想をもって事業を推進すること。
- ・自主事業については、自主事業業務承認申請書を区に提出し、承認の得た事業のみ実施することができる。
- ・自主事業に係る経費は指定管理者の負担とする。また、事業により収益が見込まれる場合は、その一部（原則50%以上）を利用者サービス向上やさらなる自主事業の展開のために還元するものとする。実施前に、収支予定表もしくは計画書を作成し、区と協議を行うこと。

9 年間作業実施計画書等の提出

- (1) 業務実施に先立ち、年間作業実施計画、事業計画書に基づく年間事業計画書及び支出計画書を作成し、区の承認を得ること。
- (2) 各月ごとに、管理運営月報及び作業実施報告書を作成し、区に提出すること。また、下記の資料を備えておくこととする（各種記録の詳細は区と協議すること）。これらの記録類及び作業記録写真は指定期間中保存し、区から請求のあった際は、速やかに提示できるようにすること（指定期間終了時には区に引き継ぐこと）。
 - ・作業実施等の記録
 - ・作業記録写真
 - ・保守点検の記録
 - ・作業日誌
 - ・安全衛生点検の記録

- ・修繕等の記録
 - ・その他、区が指示する資料
- (3) 計画に変更があるときはその内容を区に提出し、あらかじめ承諾を得ること。

10 利用者に対する満足度調査（アンケート）の実施

利用者の満足度や公園等に対する意見・要望等を把握し、管理運営方針の検討や業務改善に活かすため、利用者に対するアンケートを実施すること。なお、利用者に対する満足度調査の結果は、指定管理者の管理運営状況の評価資料として用いることがある。実施方法については、区とあらかじめ協議し、決定するものとする。

11 物品の使用等

物品とは、東京都港区物品管理規則（昭和39年港区規則第9号）第6条に規定するものをいう。

(1) 物品の使用及び購入

- ア 管理業務に必要な区の所有物品を指定管理者に使用させるものとする。
- イ 管理業務の実施に必要な物品は指定管理者が指定管理料により購入する。

(2) 物品の管理

指定管理者は、使用する区の所有物品について、次に掲げる事務を行うものとする。

ア 区所有物品の数量、使用場所、使用状況等の把握

「区所有物品一覧」（別紙7-4）に基づき、区の所有物品の数量、使用場所、使用状況等を把握すること。

イ 物品取扱責任者の設置

区の所有物品の管理を適正に行うため、物品取扱責任者を設置すること。

ウ 報告義務

- ① 区の所有物品のうち、本来の用途に供することができないと認められるものが生じたときは、区に報告し、その指示があるまで当該物品を適正に保管すること。
- ② 区の所有物品について、亡失又は損傷があったときは、直ちに区に報告すること。

エ 指定期間終了時の引渡し

指定管理者に使用させた区の物品については、指定期間終了の日に、物品現在高調書によって区に報告し、返還しなければならない。

(3) 物品の帰属等

指定管理者が指定管理料により購入した物品は区に帰属する。指定期間終了の日に残存するものについては、当該日に物品現在高調書により区に

報告し、引き渡すものとする。

(4) その他

区の所有物品について、次のようなことを行ってはならない。

ア 他の用途に使用又は廃棄すること。

イ 加工、改良等を加えること。

ウ 第三者に貸与又は譲渡すること。

1.2 他の工事との関係

管理区域内において、区及び指定管理者以外の者が工事を行う場合には、当該施工者、区、指定管理者による協議を行った上、工事を実施することとする。

1.3 公有財産管理上の留意点

- (1) 公園等の敷地の一部が、国や東京都、その他団体等の借受地である場合がある。このとき、軽微なものを除き指定管理者が維持補修工事を行う場合でも、関東財務局等の承認や協議が必要である。従って工事を行う際には、事前に区と協議をし、指示を得ること。
- (2) 指定管理者が行う維持補修工事により工作物等を増設、新設または撤去する場合は、財産登録をする必要があるため、施工後に、区に報告をすること。
- (3) 閉鎖管理している未開園地等がある場合は、指定管理業務の対象外であるが、区から依頼があった場合は、現場状況の確認及び報告、簡易な応急措置などについて協力をする。

1.4 その他留意事項

- (1) 区は、緊急かつ必要と認められるものについては、指定管理者に対して臨時的処置を講ずるよう求めるとともに、その処置について報告させることができるものとする。
- (2) 区は、指定管理者の行う業務に関して、本仕様書の水準に満たさないと認めるときは、理由を示して、その業務の改善を求めることができるものとする。この改善に伴う新たな費用が発生した場合は、指定管理者の負担とする。
- (3) 指定管理業務の履行にあたって自動車を使用し、又は使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。また、施設への購入物品の納入や維持管理等再委託先の自動車の使用についても同様とする。
- (4) 園内に公園等以外の施設がある場合、この施設の管理者との連絡調整を密にし、日頃から連携を図ること。
- (5) 本仕様書に定めのない事項、又は事業の実施にあたって疑義が生じた

場合は、区と指定管理者が協議してこれを定めるものとする。