

枚岡公園管理マニュアル

(資料編)

目次

1. 参考価格
2. 外注計画書（実績）
3. 管理対象外施設一覧
4. 建築物等一覧表
5. 貸与物品一覧表
6. 遊具一覧表
7. 府営公園利用実績調べ
8. 電気・消防設備点検対象数量
9. 維持管理対象数量表
10. 都市公園管理に必要な有資格項目
11. 委託業務参考仕様書（浄化槽点検、清掃、定期検査）
12. 図面

1. 参考価格

枚岡公園 参考価格

【内訳】	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度
(1) 支出					単位: 千円
1. 運営管理費	32,052	32,052	32,052	32,052	32,052
(1) 人件費					
管理事務所職員	12,765	12,765	12,765	12,765	12,765
(2) 人件費					
運営業務要員	14,117	14,117	14,117	14,117	14,117
(3) 光熱水費(その年の気候により大きく変動します)					
電気代、水道・下水代、ガス代	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838
(3) 事務所運営費					
通信費、印刷製本費、消耗品費、原材料費、手数料、会議費、賃借料、警備費、報償費、負担金、電波使用料、保険料、公租公課、交通費等	3,332	3,332	3,332	3,332	3,332
2. 維持管理費	32,230	32,230	32,230	35,430	35,430
(1) 人件費					
維持業務要員	12,464	12,464	12,464	12,464	12,464
(2) 清掃費					
園内清掃、便所清掃、塵芥処理、建物内清掃(ワックス掛け含む) 側溝・水路・排水管清掃、不法投棄処分(家電四品目含む)、トイレ等の消毒等	3,003	3,003	3,003	3,003	3,003
(3) 植物管理費					
除草、樹木剪定・刈り込み、危険木処理、チップ処理(堆肥化含む)等	5,304	5,304	5,304	5,304	5,304
(4) 特殊庭園管理費					
梅林	0	0	0	3,200	3,200
(5) 保守・点検費					
電気設備点検、消防設備点検、遊具点検等	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409
(6) スポーツ施設管理費(プール除く)					
	0	0	0	0	0
(7) プール管理費					
	0	0	0	0	0
(8) 補修・修繕費(参考価格で提示する補修・修繕費と同額を計上して下さい。)					
修繕、補修工事、緊急対応 その他	10,050	10,050	10,050	10,050	10,050
3. 諸経費	2,931	2,931	2,931	3,090	3,090
支出経費小計	67,213	67,213	67,213	70,572	70,572
(2) 収入					
1. 駐車場想定収入額	0	0	0	0	0
2. プールの想定収入額	0	0	0	0	0
プール					
3. 野球場等運動施設の想定収入額(※1)	0	0	0	0	0
有料公園施設(オーパスシステム導入施設)					
4. 上記以外の利用料金制が導入されている施設の想定収入額(※2)	0	0	0	0	0
収入小計(※3)	0	0	0	0	0
合計(※4)	67,213	67,213	67,213	70,572	70,572

※1 有料公園施設(利用料金制)のうち(オーパスシステム)を導入している施設の想定収入。

- ※2 有料公園施設（利用料金制）のうち（オーパスシステム導入施設、プール、駐車場）を除いたもの。
- ※3 直近3カ年（H24からH26）の実績（最高収入額）を基に算定。
- ※4 消費税込の価格。

2. 外注計画書（実績）

枚岡公園 外注計画（実績）

区分	細区分	委託名	外注業務の内容（具体的に）	許可、資格等	契約金額	備考
事務所経費	保守点検	事務所及び駐車場機械警備業務委託	庁舎等の機械警備業務		156,000	
運営管理費	委託費	駐車場等警備業務	駐車場内外の警備業務		292,000	
維持管理費	人件費	枚岡公園従事者委任業務委託	維持管理業務		2,457,000	
	清掃	維持管理業務委託	園内の除草及び清掃業務		2,672,000	
	清掃	枚岡公園便所清掃業務委託	便所の清掃業務		2,561,000	
	清掃	枚岡公園塵芥処理業務委託	一般廃棄物の処理業務		263,000	
	植物管理	維持管理業務委託	園内の除草及び清掃業務		5,826,000	
	特殊庭園	維持管理業務委託	特殊庭園管理業務		3,150,000	
	保守点検	自家用電気工作物保安管理業務等委託	施設機器の保守及び点検業務		161,000	
	保守点検	遊具及び門扉保守点検業務委託	遊具及び門扉の点検業務		270,000	
	保守点検	浄化槽維持管理点検業務委託	園内浄化槽の点検清掃外業務		86,000	

3. 管理対象外施設一覧

枚岡公園 管理対象外施設一覧

施設名	設置場所	対象外の種別	施設の設置者	施設の運営者	許可等の区分	備考
記念碑	国道 308 号線沿い休憩所	記念碑	東大阪市	東大阪市	公園施設設置許可	
下水道管	桜園路	埋設管			都市公園占用許可	
取付管	〃	〃			〃	
人孔	〃	人孔			〃	
汚水枡	〃	枡			〃	
排水枡	〃	〃			〃	
給水管	〃	埋設管			〃	
水道管	〃	〃			〃	
排水管	〃	〃			〃	
池	額田地区ほか	池			〃	
防災行政無線一式	〃	鋼管組立柱他			〃	
案内看板	〃	看板			〃	
指導標	〃	標識			〃	
標識	〃	〃			〃	
標識	額田地区ほか	標識	東大阪市教育委員会	東大阪市教育委員会	都市公園占用許可	
道路標識	国道 308 号線	標識	大阪府枚岡警察署	大阪府枚岡警察署	都市公園占用許可	
防火水槽	枚岡地区	地下式水槽	東大阪市消防局	東大阪市消防局	都市公園占用許可	
防火標識	額田地区ほか	標識	東大阪市東消防署	東大阪市東消防署	都市公園占用許可	
標識	〃	〃				
立看板	〃	看板				
案内表示板	額田地区ほか	標識	大阪府（中部農と緑の総合事務所）	大阪府（中部農と緑の総合事務所）	都市公園占用許可	

施設名	設置場所	対象外の種別	施設の設置者	施設の運営者	許可等の区分	備考
電柱 支柱 支線 支線柱	額田地区ほか " " "	電柱 支柱 支線 支線柱	関西電力(株)東大阪営業所	関西電力(株)東大阪営業所	都市公園占用許可	
地中配電管	額田地区	埋設管	関西電力(株)大阪南支店	関西電力(株)大阪南支店	都市公園占用許可	
電話柱 共架柱 支線 電線 公衆電話ボックス	額田地区ほか " " " "	電話柱 共架柱 支線 架空電線 公衆電話所	西日本電信電話(株)大阪支店	西日本電信電話(株)大阪支店	都市公園占用許可	
通信ケーブル	桜園路	架空電線	(株)ケイ・オプティコム	(株)ケイ・オプティコム	都市公園占用許可	
ケーブル線	桜園路	架空電線	東大阪ケーブルテレビ(株)	東大阪ケーブルテレビ(株)	都市公園占用許可	
ガス管	桜園路	埋設管	大阪ガス(株)北東部事業部	大阪ガス(株)北東部事業部	都市公園占用許可	
物通路	桜園路	舗装ほか	トピア枚岡公園式番館管理組合	トピア枚岡公園式番館管理組合	公園施設設置許可	
建物通路	桜園路	舗装ほか	個人	個人	公園施設設置許可	
建物通路	桜園路	舗装ほか	個人	個人	公園施設設置許可	
売店	森のおもちゃ箱	建物	個人	個人	公園施設設置許可	

4. 建築物等一覧表

枚岡公園 建築物等一覧表

面積 = m²

No.	種類	構造	建築面積	延床面積	備考
1	管理事務所	RC 一部 S2 階建	139.99	97.84	
2	額田山展望台	R 平屋	36.56	同左	
3	枚岡山展望台	RC 平屋	31.99	〃	
4	長持ち石休憩所	W 鉄板葺平屋	90.90	〃	
5	棕ヶ根橋休憩所	RC 塗装鋼板葺平屋	33.88	〃	
6	児童遊戯場休憩所	W 平屋	5.29	〃	
7	枚岡梅林休憩所	W 瓦葺平屋	16.70	〃	
8	森のおもちゃ箱休憩所 (おもちゃ箱下)	W 平屋	4.84	〃	
9	森のおもちゃ箱休憩所 (便所横)	W 平屋	9.90	〃	
10	みんなの広場休憩所	R 平屋	20.25	〃	
11	梅林附属売店	W 鋼板葺平屋	10.39	〃	
12	管理事務所前便所	RC 平屋	32.25	〃	
13	棕ヶ根橋便所	RC 平屋	29.05	〃	
14	桜広場便所	RC 亜鉛メッキ鋼板葺平屋	25.65	〃	
15	枚岡梅林便所	RC 瓦葺平屋	37.09	〃	
16	森のおもちゃ箱便所	RC 平屋	52.56	〃	
17	バイオトイレ	W 鉄板葺平屋	4.10	〃	
18	倉庫 1 (森の工作室)	W 鋼板葺平屋	33.05	〃	
19	倉庫 2 (森の工作室)	プレハブ S 瓦葺平屋	26.44	〃	

5. 貸与物品一覧表

枚岡公園 貸与物品一覧表

No	品 目	数量	形式	備考
1	物置	1		苗圃
2	動力運搬車	1	築水（三菱）BKF - 800MCOP	管理事務所
3	バイプロプレート	1	MEWA VP - 8	管理事務所
4	簡易業務用無線機	1	アイコム 2005 CTM （親機1・子機3）	管理事務所
5	監視カメラ（カメラ、SD カードレコーダー）	1	屋外型全方位カメラ1、 屋外型ドームカメラ1、 ネットワークSDカードレコーダー1	管理事務所 （みんなの広 場用）
6	監視カメラ（液晶モニタ ー、レコーダー、カメラ）	1	23型カラー液晶モニター1、 ネットワークディスクレコーダー 1、 ネットワークカメラ2	管理事務所 （芝生広場・ 駐車場用）

6. 遊具一覧表

枚岡公園 遊具一覧表

設置場所		遊具名	基数	備考
ちびっこ広場	1	滑り台	1	
	2	2連ブランコ	1	バケットタイプ
	3	スプリング遊具	3	
森のおもちゃ箱	4	ラダー（太鼓橋）	1	
	5	ジャンボ滑り台	1	
	6	ローラー滑り台	1	
	7	人研滑り台	1	
	8	複合遊具	1	
	9	アスレチック（ウェーブ登り）	1	
	10	スプリング遊具	2	
梅林児童遊技場	11	複合遊具	1	
	12	スプリング遊具	2	
	13	滑り台	1	
	14	4連ブランコ	1	
みんなの広場	15	ローラー滑り台	1	
	16	健康遊具	1	
	17	3連鉄棒	1	
	18	雲梯	1	
	19	クライミングウォール	1	

8. 電気・消防設備点検対象数量

枚岡公園 電気・消防設備点検対象数量

一般用設備

		設備概要							点検業務				備考	
		引込数 (式)	電線路 (式)	分電盤 (台)	負荷設備 (式)	保護継電器 (個)	漏電遮断器 (個)	屋外照明灯 (本)	通常点検 (式)	年次点検 (式)	外灯			
											年次（精密点検）	点灯試験（年2回）		
枚岡公園	事務所	1	1	1	1	0	9	1	1	1	0	2		
	額田地区	1	1	1	1	0	0	25	1	1	0	50		
	枚岡地区	1	1	1	1	0	1	8	1	1	0	16		
	梅林地区	1	1	1	1	0	3	10	1	1	0	20		
	駐車場	1	1	1	1	0	1	7	1	1	0	14		
	計	5	5	5	5	0	14	51	5	5	0	102		

9. 維持管理対象数量表

枚岡公園

維持管理対象数量等

大項目	項目	工種	細工種	頻度	形状等	単位	対象数量	備考	
植物管理	草地管理	除草	除草C	4回/年	園地	m ²	8,297	対象数量は1回当り	
			除草C	4回/年	梅林	m ²	10,006	〃	
			除草D	3回/年	園地	m ²	2,694	〃	
			除草E	2回/年	園地	m ²	24,163	〃	
			除草F	1回/年	園地	m ²	2,702	〃	
			人力除草	3回/年	園地(植込み)	m ²	523	〃	
	樹木管理	剪定	高木	年間		本	30		
			刈込み	年間		m ²	410		
		施肥	高木			本	必要に応じて		
			低木			本	必要に応じて		
		薬剤散布	高木			本	必要に応じて		
			低木			本	必要に応じて		
		危険木処理	高木	年間	危険木伐採	本	10	(大径木)	
		落枝対策				本	必要に応じて		
		灌水					必要に応じて		
		支柱撤去					必要に応じて		
	花壇管理	1年草花壇		3回/年	3回/年以上植替え	m ²	63	対象数量は1回当り	
		宿根草花壇		2~3年毎	堀上、株分け	m ²	73	〃	
	清掃管理	園内清掃	園内清掃	B	2回/週	4.5.10.11月の繁忙期	m ²	8,830	対象数量は1回当り
			園内清掃	C	1回/週	繁忙期以外は区分Bは区分Cとなる	m ²	14,964	〃
			園内清掃	C	1回/週	梅林	m ²	10,006	〃
園内清掃			D	1回/隔週		m ²	6,237	〃	
便所清掃		便所清掃	A	3回/週		箇所	6		
		便所清掃	B	2回/週		箇所	6		
		便所消毒			7~9月	箇所	6		
		トイレトーパー		年間		個	750		
塵芥処理		一般処理		年間	2t車	m ³	80		
		不法投棄物処理		年間	2t車	m ³	10		

本表は、清掃管理や植物管理の定期作業に関する、対象数量(作業対象となる数量)又は年間の標準作業量を示しており、本表で示す内容と同等以上の維持管理を行うこととする。なお、上記以外に府営公園管理要領や各公園管理マニュアルに、必要な各維持管理作業(保守点検やスポーツ施設管理など含む)の作業範囲や作業頻度、作業内容などが示されているので留意すること。

10. 都市公園管理に必要な主な有資格項目について

資格名	必要な業務	根拠法令等	分類			対象施設等
			①	②	③	
防火管理者(甲種)	<ul style="list-style-type: none"> ・不特定多数の人が出入りする建物等で収容人員が30人以上、かつ延べ床面積が300㎡以上の建築物 ・上記以外の建物等で収容人員が50人以上、かつ延べ面積が500㎡以上のもの 	消防法	○			服部緑地野外音楽堂 住吉公園体育館 浜寺公園交通遊園 浜寺公園プール管理棟
防火管理者(乙種)	<ul style="list-style-type: none"> ・不特定多数の人が出入りする建物等で収容人員が30人以上、かつ延べ床面積が300㎡未満の建築物 ・上記以外の建物等で収容人員が50人以上、かつ延べ面積が500㎡未満のもの 	消防法	○			住之江公園集会所 住吉公園集会所
一級(二級)造園 施工管理技士又は 技術士(建設部門 都市及び地方計画)	植物管理業務	建設業法 技術士法	○			全公園 (常勤雇用すること)
造園技能士		職業能力 開発促進法		○		全公園
公園管理運営士		民間資格		○		全公園
体育施設管理士		民間資格		○		全公園
緑の安全管理士		民間資格		○		全公園
ビオトープ管理士		民間資格		○		全公園
樹木医		民間資格		○		全公園
一級ボイラー技士	伝熱面積が500㎡未満のボイラーの取扱作業主任者	労働安全 衛生法			○	服部緑地ウォーターランド 都市緑化植物園
電気主任技術者	電気設備点検業務	電気事業法			○	全公園
危険物取扱者 乙種4類	非常電源用発動発電機の燃料タンク容量が、1,000ℓ以上のもので取り扱い	消防法			○	服部緑地、山田池公園、 寝屋川公園、深北緑地、 久宝寺緑地、住之江公園、 大泉緑地、石川河川公園、 浜寺公園、住吉公園

ボイラー取扱技能 講習	伝熱面積の合計が14m ² 未満 のボイラー取扱作業主任者	労働安全 衛生法			○	住吉公園
----------------	---	-------------	--	--	---	------

① : 指定管理者が保持すべき資格(※必置技術者) ② : 指定管理者が保持することが望ましい資格

③ : 指定管理者もしくは業務委託先事業者が保持すべき資格

※ 必置技術者については、直接かつ恒常的な雇用関係が必要です。在籍出向者や派遣などは認められません。指定管理業務の応募時及び指定管理業務実施時において、代表法人を含む構成団体のいずれかと直接雇用関係にあることが必要です。

防火管理者は、法の趣旨に合致する範囲以上の管理事務所への配置を必須とします。

造園施工管理技士、または技術士(建設部門都市及び地方計画)資格保有者は管理事務所において、常勤及び専任することが必要です。(但し、年次有給休暇取得日等に、別の資格保有者の勤務は要しません。)

11. 委託業務参考仕様書

○便所浄化槽維持管理

枚岡公園浄化槽維持管理点検は、浄化槽法の規定に基づき実施すること。

1. 浄化槽設置便所一覧

便所名称	設置場所	人槽	処理方式	備考
梅林便所	東大阪市出雲井町	50人	分離接触ばっ気式	
椋ヶ根橋南詰	//	50人	//	

2. 維持管理について

- ・浄化槽法（浄化槽の保守点検及び浄化槽の清掃）の規定に基づき、適正な維持管理を行うこと。

作業項目	基準	実施回数
保守点検	保守点検の技術上の基準	年3回以上の実施
清掃	清掃の技術上の基準	年1回の実施
定期検査	指定検査機関	毎年1回

3. 点検・清掃・検査記録の保管

- ・各項目毎の記録は指定管理期間中継続的に保管し、指定管理者更新発生時には引き継げるようにすること。