

水賀池公園整備事業  
指定管理業務仕様書（別冊）

令和 5 年 5 月

堺市

## 目 次

1 趣 旨	1
2 施設の内容	1
(1) 公園の概要	1
(2) 管理区域	2
(3) 施設構成	3
3 業務内容	
(1) 施設の管理に関する業務	3
(2) 施設等の維持管理に関する業務	5
(3) その他	9
4 自主事業	11
5 管理運営の目標	
(1) 公園の活性化・賑わい創出	12
(2) 多様な主体との連携・協力	12
(3) 地域貢献に資する取組みの実施	12
6 市として求める目標・水準等（指定管理業務）	13

堺市水賀池公園（以下「水賀池公園」という。）の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等は、この仕様書（別冊）による。

## 1 趣 旨

この仕様書（別冊）は、水賀池公園の指定管理者が行う業務の内容及び履行方法等について定めることを目的とする。

## 2 施設の内容

### （1）公園の概要

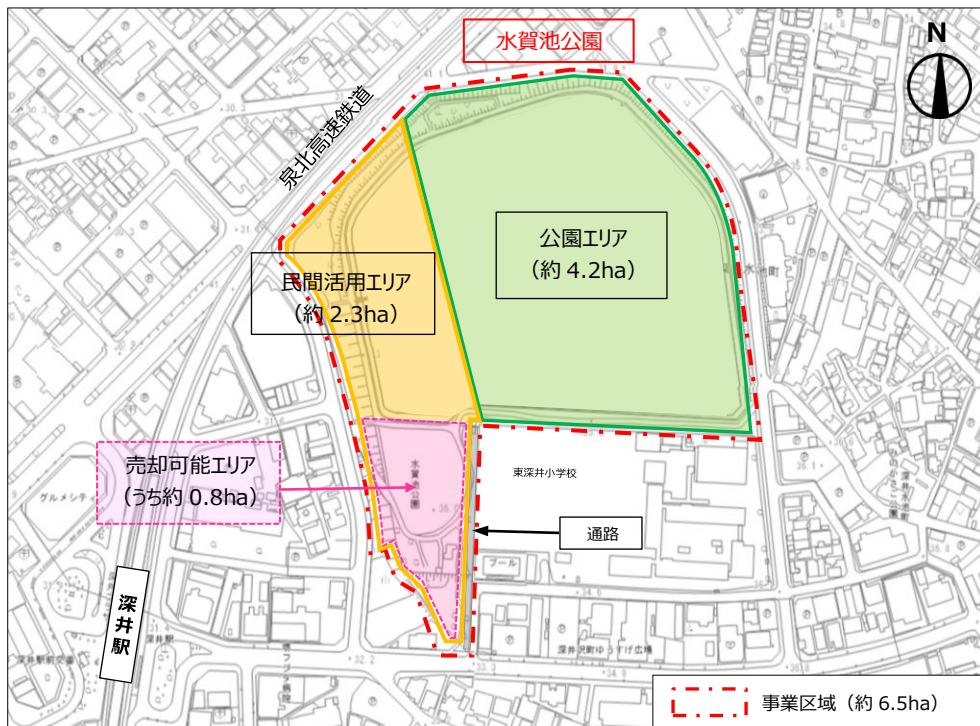
公園名称	水賀池公園
公園種別	地区公園
所在地	堺市中区深井水池町 3211-1
公園面積	都市公園区域面積 約 4.2ha
地域地区等	近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%）
	準防火地域
日影規制	なし
高度利用地区	なし
地区計画	なし
景観条例	なし
屋外広告物条例	第 2 種許可区域
建ぺい率の上限 （都市公園法）	・一般施設：2% ・特例施設（休養・運動・教養施設及び公募対象公園施設）：10% ・壁のない屋根付き広場：10%
交通アクセス	泉北高速鉄道「深井駅」より徒歩約 5 分

<公園位置図>



## (2) 管理区域

指定管理業務の区域は本事業区域内の公園エリアとする。



### (3) 施設構成

対象とする施設は本事業により設置された特定公園施設とする。

## 3 業務内容

### (1) 施設の管理に関する業務

#### ア 施設の使用許可に関する業務

- (ア) 指定管理者は、堺市公園条例（昭和 35 年条例第 18 号。以下「条例」という。）第 5 条に基づき公園の使用許可を行い、条例第 31 条の規定により公園等の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を指定管理者の自らの収入とする。
- (イ) 利用料金の額は、条例の規定の範囲内で、条例第 31 条に基づき指定管理者が市長の承認を得て定めること。
- (ウ) 公園施設の設置若しくは管理又は占用の許可は、指定管理業務の範囲外であり、市が都市公園法に基づく許可を行う。また、その占用料は市の収入となる。
- (エ) 使用許可等は使用許可の手順書又は利用規則等を定めて行うこととし、使用許可の基準は利用者が閲覧できるようにすること。また、使用許可の申請があったときは、速やかに決定すること。
- (オ) 使用許可の名義は指定管理者とし、申請書等必要な書類は指定管理者において作成すること。
- (カ) 指定管理者は、利用料金の減額又は免除を行うときは、「公園緑地部が指定管理者制度を導入している公の施設における利用料金の減免に関する取扱い基準」に従うこと。なお、減免にあたっては差別的な取扱いがないようにすること。
- (キ) 指定管理者は、利用料金の還付を行うときは、「公園緑地部が指定管理者制度を導入している公の施設における利用料金の還付に関する取扱い基準」によって行うこと。

#### イ 人員の配置等に関すること

- (ア) 業務責任者を 1 名配置すること。
- (イ) 業務に必要な人員を適正に配置すること。
- (ウ) 業務責任者が不在の場合は、必ず代行できる責任者を配置すること。
- (エ) 配置する人員の勤務形態は、労働基準法その他の労働関係法を遵守し、水賀池公園における市民サービスの確保に支障がないようにすること。
- (オ) 従業員に対して、水賀池公園の管理上必要となる知識・技能を習得させるとともに、資質の向上を図るために管理業務（作業）等に必要な研修（民間が開催する技術講習（剪定・遊具点検等）や危機管理、接遇・人権研修 等）を必ず行うこと。また、研修実施に際しては、市に計画書及び報告書を提出すること。
- (カ) 専門的知識及び技術を必要とする業務については、その業務に精通した専門業者等と連携して業務を遂行すること。

## **ウ 公園利用者への啓発**

清潔で、誰もが安全・快適に利用できるよう、巡回活動等による公園利用者への公園利用マナー向上の啓発を行うこと。

- (ア) ペットの糞の始末
- (イ) 放し飼いによる犬の散歩の禁止
- (ウ) ゴミの持ち帰り
- (エ) バイクの乗り入れ禁止
- (オ) 花火、爆ちく等の火遊び禁止
- (カ) バーベキューの禁止
- (キ) カラオケ・楽器等で大きな音をたてる行為の禁止
- (ク) 危険な球技の禁止
- (ケ) 深夜まで騒ぐ行為の禁止
- (コ) その他迷惑行為の禁止

## **エ 深井駅周辺地域の活性化事業等の実施**

指定管理者は、本事業のコンセプトの実現を図るとともに本公園を核とし、深井駅周辺地域に至る一体的な魅力向上に資する事業を実施すること。

## **オ 苦情対応**

公園利用者や近隣住民等からの苦情に対しては、必要に応じて市と協議を行って適切に対応すること。また、作業員不在時や管理業務以外に関する苦情については、適切に処理を行い、適宜関係部署に連絡又は報告を行うこと。

## (2) 施設等の維持管理に関する業務

### ア 公園施設等の維持管理業務

指定管理者は、施設の運営に支障をきたさないよう、施設、設備及び遊具等の点検を適宜行い、必要に応じ危険回避、修繕、ポンプ管理（薬剤投入、フィルター交換等）を行うこと。また、施設の破損、不具合等が発生したときは、速やかに本市に報告を行うこと。

#### (ア) 共通事項

- 適正な性能、機能及び美観が維持できる状態に保つこと。
- 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に補修、修繕等を行い、適正な性能及び機能、美観が発揮できる状態に保つこと。
- 金属部の錆、結露及びカビの発生を防止すること。
- 開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つこと。
- 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要が生じた場合の被害拡大防止に備えること。
- 遊具については危険な利用がされないように利用者への啓発等を行うこと。
- クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処すること。また、クレーム等発生には現場調査、初期対応等の措置を行うこと。

#### (イ) 流出抑制施設の管理

- 流出抑制施設内の堆積土砂等の除去を行うこと。
- 流出抑制施設における水の流出入口及びスクリーン等の点検及び清掃を行うこと。
- 流出抑制施設内外の危険防止措置について十分配慮すること。
- 台風の接近等、異常降雨が予想される時は、厳重な監視を行って災害の発生を未然に防止することに努めること。
- 流出抑制施設に関して異常、事故又は災害が発生したことを発見したときは、応急措置を行うとともに、速やかに文書をもって本市に報告すること。ただし、緊急を要する場合にあっては、口頭での報告に替えることができる。
- 毎年雨季前にその機能が適切に発揮できるよう、流出抑制施設内外の定期点検、及び清掃を行うこと。
- また、流出抑制施設の管理状態を確認するために、本市からの管理に関する状況記録の閲覧又は提出に応じること。

## イ 清掃業務

指定管理者は、施設及び敷地を美しく衛生的に保ち、公園施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、清掃業務を実施すること。

### (ア) 共通事項

- 業務に使用する用具及び資材等は、常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関係法令等に準拠し慎重に管理すること。
- 作業においては電気、水道及びガスの計画的な節約に努めること。
- 業務に使用する資材・消耗品は、品質保証のあるもの（JIS マーク商品等）の使用に努めること。また、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（グリーン購入法）の特定調達物品の使用等地球環境に配慮した物品の使用に努めること。
- 公園施設で発生するゴミ等の廃棄物は、市の指定する方法に従い、適切に搬出・処分すること。

### (イ) 広場・園路等

- 落葉期は、園路や周辺施設を中心に、随時に清掃を行うこと。
- 随時、園路及び広場等のゴミ拾い等の清掃を行うこと。
- 「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）」に留意し、樹木の管理等を行い、清潔に保つこと。各種サイン、案内板等の板面清掃を定期的に行うこと。
- ベンチ、テーブル、手すりの清掃を随時行うこと。
- 側溝、排水桝等の排水施設の点検及び清掃を行うこと。

### (ウ) 園内トイレ

- 日常清掃や点検、トイレットペーパーの補充、異物除去等を行い、常に清潔で、気持ちよく利用できる状態に維持すること。

### (エ) 駐車場

- 供用開始後は、利用者が快適、安全に利用できるように、毎日開園前に日常点検、清掃を行うこと。



## ウ 芝生・植栽管理業務

指定管理者は、都市公園における緑の多様な機能を良好な状態で維持するために、芝生・植栽の管理を行うこと。公園内の天然芝及び人工芝については、施設のもつ機能を十分に発揮し、サービスが常に円滑に提供できるように管理を行うこと。また、樹木管理については、健全な育成を図りつつ、樹木を起因とした事故等を未然に防止し、公園利用者等の安全・安心を確保することを目的として管理を行うこと。

### (ア) 共通事項

- ・ 植栽の維持管理に当たっては、利用者及び通行者の安全確保に配慮すること。
- ・ 樹木の種類、形状及び生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと。
- ・ 美観を保ち、利用者及び通行者等の安全を確保するための草刈り、除草を随時行うこと。
- ・ 子ども等が死角に入らないよう適宜下枝払い等を行い、視線を遮らないようにすること。また、樹木によって照明灯の光を遮らないようにすること。
- ・ 使用薬剤及び肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。
- ・ 植栽における病虫害の発生状況の点検及び初期防除に留意すること。やむを得ず農薬を散布する場合には、周辺への飛散により健康被害を及ぼすことのないように最大限配慮すること。また、農薬は法令に準拠し適切に保管すること。
- ・ 強風に対する補強や冬季の保温等、必要な養生を行うこと。

### (イ) 樹木剪定

- ・ 高木等の樹木については、利用者に危険を及ぼすと思われる枝を除去すること。また、随時、病虫害防除、施肥を行い、枯損植物、枯れ枝、支障枝は除去すること。
- ・ 中低木等の樹木については、刈り込みを適期に行うこと。また、随時、病虫害防除、施肥、補植を行い、枯損植物、枯れ枝、支障枝は除去すること。
- ・ 地被類等の除草に当たっては、除草剤を使用しないこと。

### (ウ) 薬剤散布

- ・ 害虫の発生や被害の有無にかかわらず定期的に農薬を散布することをやめ、日常的な観測によって病虫害被害や雑草の発生を早期に発見し、被害を受けた部分の剪定や捕殺、機械除草等の物理的防除により対応するよう最大限努めること。また、散布する場合は最小限の部位及び区域における農薬散布にとどめること。
- ・ 作業の前日までに、近隣の住民へ薬剤散布作業に関する「お知らせ」を事前に配布すること。また、作業当日の散布前にも、近隣住民に周知すること。
- ・ 作業終了後は、使用機械器具類は良く洗浄しておくこと。
- ・ 作業は、人体への影響を十分考慮し、ゴム手袋、マスク、帽子、メガネ及び被服等安全な保護具を着用し、歩行者をはじめ周囲の対象樹木以外のものにかからないように十分注意し、風上から風下に向けて行うこと。
- ・ 薬剤の使用に際しては、農薬取締法（昭和 23 年法律第 82 号）等の農薬関連法令及びメーカーで定めている使用安全基準、平成 18 年 5 月 29 日施行の食品（農作物、加工

品を含む。)に残留する農薬等に関するポジティブリスト制度等関連法令を遵守し、人畜の安全及び対象樹木の薬害に十分注意すること。

(エ) 灌水

- 夏の日照り等による乾燥や、樹種・生育状況等により適切に灌水すること。

(オ) 除草

- 除草は、年 4 回以上行うこと。除草の際は、既存植物等を傷めないよう配慮すること。
- 除草作業による草の運搬については、事前にシート等で覆い、風で飛び散らないよう行うこと。
- 機械除草する場合は、使用機械は肩掛式刈払機（カッター式）を基本とし、作業従事者の身体を保護するため防塵眼鏡、前掛、レガース、ヘルメット、安全靴等を着用し、怪我の防止に努めること。また、作業中の安全対策として少なくとも作業位置を中心に 20m以内に、人が立入らないよう対策を行うとともに、近隣に建築物、車両等が所在する作業箇所では小石飛散による破損防止シート措置を必ず行うこと。また、動力式刈払機を用いた刈払作業は、「安全衛生教育を要する業務」と規定されているので、教育修了者で行うこと。

(カ) 施肥

- 肥料の種類及び各樹木の特性に応じて、施肥を適宜行うこと。

## エ 公園施設等の補修・修繕業務

指定管理者は、指定期間中にわたって施設等の機能及び性能を維持し、公園施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、補修・修繕を行うこと。

なお、予防保全の考え方を重視し施設設備の長寿命化を促進するとともに、ライフサイクルコストの削減に努めること。

(ア) 補修・修繕

- 指定管理者は、公園施設における建築物、建築設備、備品等について、随時修繕を行うこと。必要に応じて、部分的に劣化した部品の交換や施設の補修等の修繕を行うこと。但しここでの修繕とは、大規模修繕を含まない。
- 指定管理者は、施設の補修・修繕を行った場合、その箇所について市に報告を行い、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。
- 指定管理者の管理上の瑕疵による施設の損傷を修繕するときは、予定価格にかかわらず指定管理者の責任と費用負担で実施すること。

(イ) 計画修繕

- 指定管理者は、公園施設における建築設備、備品等を長く使用できるように長期的な計画を立てた上で修繕を行うこと。

(ウ) 補修・修繕に係る書面提出

- 指定管理者は、施設の補修・修繕を行った場合、その内容を履歴として記録に残し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。また、補修・修繕内容を施設台帳等の電子媒体及び完成図書等に反映させ、常に最新の設備等の状態がわかるよう電子情報及び図面等を整備し、使用した設計図、完成図等の書面を市に提出すること。

**オ 維持管理における留意事項**

- 作業中は公園利用者、通行人及び自動車等に注意し、「剪定作業中」又は「除草作業中」、「清掃中」の看板・バリケード・ロープ・シート等により損傷を与えないよう対策を講じること。万一、人や物に損傷を与えた場合、直ちに市に報告し、指定管理者の責めにおいて対処するものとする。
- 非常事態が発生したときは、臨機の処置をとり、直ちに市に連絡すること。
- 業務に伴う器物の破損等の事故防止に努め、万一の場合は市に連絡をとるとともに、直ちにその対処に取り掛かること。
- 指定管理者は、園内の防犯等に配慮した安全な公園運営への取り組みを実施すること。夜間等の施錠が必要な施設については、開錠・施錠を行うこと。
- 市民が本公園を安全・快適に利用できるよう、市と協議しながら、公園利用のルール作りを行うこと。当該ルールは、供用開始前までに作成するものとし、市民ニーズや利用実態等を鑑み、定期的に見直しを行うこと。

**(3) その他**

**ア 非常時・災害時の対応**

指定管理者は、災害が発生した場合に、法令に基づき、本施設内の利用者が安全に避難するために適切に誘導する責務を有する。

また、指定管理者は、安全管理に係る業務として事故防止に努め、事故及び災害発生時に備え、緊急時の対応、防犯対策及び防災対策について、マニュアルを作成し、従事者に周知徹底を図ること。

(ア) マニュアルの整備

- 指定管理者は、維持管理・運営業務の開始日に円滑に業務を実施できるよう、開業準備期間に、必要なマニュアル整備を行うこと。
- 指定管理者は、施設の利用及び個人情報保護を考慮した危機管理マニュアルを提出し、市の承諾を得た上で従事者等に周知徹底が図られるようにすること。

(イ) 事故防止・発生時の対応

- 指定管理者は、利用者の急な病気やけが等が発生した時には、適切に対応すること。
- 指定管理者は、事故発生の状況及び事故発生時の対応について記録し、直ちに市に報告を行うこと。

(ウ) 事故等の対応

- 事故等（不測の事態を含む）が発生する場合に備え、あらかじめ事故対応マニュアルを作成するとともに、事故等発生時には直ちにその旨を市へ報告すること。
- 事故等発生に伴う対外的な発表・広報・対応については、市と協議しながら行うこと。
- 指定管理者の責に帰すべき事由により、市又は第三者に損害を与えた場合には、指定管理者がその損害を賠償するものとする。

#### （エ） 災害発生時の対応

- 管理責任者及び防火管理者を配置し、消防計画を作成した後に、消防訓練や避難訓練等を行い緊急時の対応に備えること。
- 万一、事故等が発生した場合は、速やかにその原因や状況及びそれに対する処置を市に報告すること。
- 風水害その他の事由（警報や注意報を含む）により、利用者の安全が脅かされるおそれがあり、施設提供等の中止又は停止を行う必要があると認める場合は、速やかに市に報告し、その指示に従うこと。ただし、急を要する場合は、緊急時の対応として指定管理者の判断にて施設提供等の中止又は停止を行い、その後速やかに、その原因や状況及びそれに対する処置を市に報告すること。
- 風水害その他の事由により、施設や設備が損壊するなどして、施設の利用制限をする必要がある場合は、市に報告し承諾を得ること。
- 市に災害対策本部が設置された場合は、市災害対策本部と連携するとともに市の指示に従うこと。

#### （オ） 災害時等の施設使用

災害対応において市が本公園を使用する必要がある場合には、市の指示に従うこと。

#### （カ） 緊急時の対応体制の確保

災害や事故など緊急の事態が生じた場合には、速やかに警察・消防等の関係機関及び市に通報・連絡を行うとともに、事態に適した対応を迅速かつ正確に行うことができるよう、体制を確保すること。

### イ 関係機関等との協議

管理業務の実施に当たっては、適宜市の関係課等との連絡調整又は協議を行うとともに、市の要請に応じて連絡会議等に出席すること。また、近隣自治会と連携を図るとともに、利用者団体や地域と良好な関係を維持すること。

### ウ 公園施設の設置若しくは管理又は占用の許可

水賀池公園の施設の設置若しくは管理又は占用の許可は指定管理者の業務の範囲外であるため、市が都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号。以下「法」という。）に基づき許可を行い、その使用料又は占用料は市の収入となる。

## エ 市の主催事業への協力

指定管理者は、市が実施又は要請する事業、イベント等については、全面的に協力することとする。  
また、市が実施する業務（監査等を含む）についても従うこととする。

## オ 規則、マニュアル等の作成

指定管理者が、管理業務に必要な規則、マニュアル等を作成する場合は、事前に市と協議すること。

## カ 保険加入

指定管理者は、管理業務におけるリスク分担に備えて、施設賠償責任保険に加入すること。

### （ア） てん補限度額

#### ① 対人賠償

- ・ 被害者 1 名当たりのてん補限度額 3 億円以上
- ・ 1 事故全体のてん補限度額 10 億円以上

#### ② 対物賠償

- ・ 1 事故全体のてん補限度額 1000 万円以上

### （イ） 被保険者

- ・ 堺市及び指定管理者

### （ウ） 保険期間

- ・ 指定期間と同じ期間とする。（年度ごとの加入でも可とする。）

### （エ） 保険加入の確認

- ・ 当該指定管理期間前に保険契約を締結し、かつその証券またはこれに代わるものの写しを直ちに提出すること。

## キ 市との協議

管理業務の実施に際して、仕様書に規定のない事項等や疑義が生じた場合は、適宜、市と協議を行うこと。

## 4 自主事業

指定管理者は、上記事業のほか施設の利用促進、利便性の向上等を考慮した事業等をあらかじめ市にその内容を提案し、承認を得た上で実施することができる。

自主事業の実施に要する経費は、指定管理者が負担し、事業により得た収入は指定管理者に帰属する。また、当該事業の実施に伴う一切の責任は、指定管理者にあるものとする。施設の管理運営に関する管理運営業務と本自主事業は経理を区分し、本自主事業についても月例報告書で報告すること。

なお、実施にあたっては、事前に自主事業計画書及び収支予算書を提出のうえ、市の承認を得ること。また、自主事業で開催するイベント等において、手話通訳士や要約筆記の対応を希望する利用者からの申し込みがあった場合は、イベント等の開催前にあらかじめ市へ報告すること。

## 5 管理運営の目標

水賀池公園の管理運営の実施に当たり、めざすべき目標を示す。

### (1) 公園の活性化・賑わい創出

- 指定管理者は、公園全体を活用した誰もが楽しく、面白く利用できる創意工夫を施したレクリエーション性の高い事業を実施するとともに、利用者の満足度が向上するような運営に努めること。
- 公園が民間活用エリアと一体となり、居心地が良く、楽しみのある滞在空間として集客できるよう創意工夫に努めること。
- 地域の活性化、賑わい創出につながるイベントを定期的を開催すること。本公園のより一層の魅力・にぎわい創出を目的として、イベント等の取組を行うこと。なお、イベントは、子どもから高齢者まで幅広い年齢層に対応することで誰もが参加できるイベントや、芝生広場等を活用した子どもたちが楽しむことができるイベント等を開催すること。
- イベントを実施する際には、本市と協議の上、地域の看板や新聞、ホームページなど様々な媒体を利用して積極的な広報を検討すること。
- 参加料等を含めた運営方法は、指定管理者の提案によるものとする。  
※ 入場料等の額は実費相当程度もしくは市場価格等を参考に、利用者にとって大きな負担とならないよう配慮すること。

### (2) 多様な主体との連携・協力

- 指定管理者は、本公園内外の多様な施設（例：民間施設、土塔、原池公園、注染・和晒の伝統技術、堺市教育文化センター、世界遺産、産学官、深井駅周辺等）と連携し、周辺地域の一体的な賑わい創出に寄与できるよう、各施設管理主体や関係団体とネットワークを構築し、連携調整を行うほか、連携事業の計画等を積極的に行うこと。

### (3) 地域貢献に資する取組みの実施

- 指定管理者は、運営業務の実施にあたり、積極的に市内業者の優先的な利用、地域雇用の創出、賑わい・集客拡大といった地域貢献につながるような工夫・ノウハウを盛り込んだ事業を実施すること。
- 障害者の雇用促進にも努めること。

## 6 市として求める目標・水準等（指定管理業務）

区 分	項 目	目標・水準等
(1) 適正な管理運営の確保に関する目標	利用者の安全確保	指定管理者の管理瑕疵に係る事故発生件数 0 件
(2) 利用者サービスの向上への取組に関する目標	利用者満足度	アンケート調査における利用者満足度 80%以上
(3) 収支に関する目標	収支の均衡	事業全体の中で、収支のバランスを保つ