

万代テラスに関する維持管理業務要求水準書

1 一般事項

(1) 適用範囲

万代テラス賑わい創出のための公共還元型民間活力導入事業(以下「本事業」という。)における維持管理対象区域は、本事業の募集要項「1. (4) 事業区域」に示す事業対象部分の他、事業対象外部分を含む万代テラス全体とする。ただし、トイレ及び石碑は維持管理対象外とする。

(2) 維持管理の内容

維持管理の対象は、次のとおりとする。

- ・環境保全(万代テラス内清掃、廃棄物処理業務、環境衛生管理業務)
- ・植栽維持管理(樹木の剪定・整枝、除草・草刈、病虫害防除)
- ・施設維持管理(管理用・歩行者用通路、コンクリート構造物、金属製工作物、ベンチ、車止めポール、給水施設、照明施設、バナーアーム、可動柵、看板)

なお、収益施設を整備するために既存の植栽及び施設の撤去を行った場合、それらは維持管理の対象から除外する。

2 環境保全

万代テラス内を常に良好な環境衛生、美観の維持された状態とすることを心がけ、施設としての安全かつ快適な空間を保つため、事業者の創意工夫により、環境保全業務を実施すること。また、業務を実施する際には、できる限り利用者の妨げにならないように配慮すること。

(1) 管理内容

①万代テラス内清掃

- ・美観を損なわないよう、万代テラス内のごみ、落ち葉等の清掃を適切な方法で、2(2)管理水準に示す水準以上で実施すること。
- ・万代テラス内を巡回し、ごみ、落ち葉等を残置させないようにすること。

②廃棄物処理業務

- ・清掃作業により発生した廃棄物は分別し、所定の場所に集積し、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等関係諸規定に従い適切に処理すること。また、廃棄物の発生抑制、再生利用促進等によるごみの減量化に積極的に取り組むこと。

③環境衛生管理業務

- ・利用者が快適に施設を利用できる良質な環境を提供するため、常に万代テラス内の適切な環境衛生の維持、美化に努めること。

(2) 管理水準

ごみ、落ち葉等の清掃及び万代テラス内の巡回は、毎日実施すること(休業日を除く)。

3 植栽維持管理

緑地樹木の維持管理は、常に美しい緑地を提供するために必要である。また、万代テラスは新潟都心地域緑化重点地区内であることから、緑豊かな都市空間の実現に向けた

緑化推進に努めるとともに、施設の景観の保持、利用者の安全性の確保、防犯対策上の観点から、事業者の創意工夫により、必要な作業を適切な時期や方法で万代テラス内の植栽の管理を行うこと。管理作業にあたっては、利用者や周囲の安全を確保すること。

(1) 管理内容

①樹木の剪定・整枝

- ・高木、中木の剪定、整枝及び低木の刈込を行うこと。
- ・通常、自然樹形とし、原則としてぶつ切りは行わない。
- ・枯損木等周囲に危険を及ぼす恐れのある樹木については、撤去する等早急に対応を行うこと。
- ・根または幹の一部を存置する場合は、事故が生じないように適宜対策を講じること。
- ・目視及び打診等により、視野障害や通行障害になっている樹木や枯れや腐朽している危険樹木について早期発見に努めること。
- ・利用者の目線の高さなどにある枝、折損などの危険枝は、適宜除去すること。また、街灯や電線に掛っている枝、万代テラスの敷地外に越境する枝等についても適宜処理すること。
- ・強風時などに突然倒木や幹折れ、太い枝の落下などの発生により、市民生活に損害を与える恐れがあるため、日常より観察し、適宜撤去管理を行うこと。
- ・病虫害については、市民へ被害を及ぼす場合や樹木の被害が拡大する恐れがある場合については、薬剤散布や剪定等の対応を行うこと。
- ・作業において発生した廃棄物等は、関係法令を遵守し、適切に保管・処分を行うこと。
- ・その他、市民からの苦情・要望については、早急に対応すること。

②除草・草刈

- ・除草は雑草を根ごと除去し、草刈は既存樹木、地被類等を損傷しないよう注意するとともに、刈りむら、刈り残しのないよう均一に刈り込むこと。また、樹木や施設等に絡んでいる蔓性の雑草も除去すること。
- ・除草作業中は、常に周辺的安全確保を行うこととし、「除草作業中」の看板表示を行うこと。機械草払作業の際は、周囲の安全を確保し、また小石の跳飛びなどによる利用者の怪我、周辺住宅や駐車車両等の破損がないよう、飛散防止等の措置を講じること。
- ・枯枝等もあわせて取り除き、原則として除草剤の使用は認めない。
- ・作業において発生した廃棄物等は、関係法令を遵守し、適切に保管・処分を行うこと。

③病虫害防除

- ・密生した枝等の除去により病虫害の予防を行い、早期発見により虫害を最小限になるよう努めること。可能な限り、捕殺や幼虫などが集団で生活している枝の剪定等に努めること。剪定枝は適正に処分して、二次的な環境汚染を起こさないよう配慮すること。
- ・病気や害虫により、樹木に著しく損傷を受けたり、美観が損なわれた場合には、適切な処置を講じること。
- ・樹木の消毒等において、病虫害の発生の有無等を確認せずに定期的に農薬の散布を行わないこと。やむを得ず農薬の散布を行う場合は、より環境リスクの低いものを選択するとともに、その散布量、散布範囲等は必要最小限とし、周囲の状況(人家・往来)及び風向き等に注意し、必要に応じて周辺住民や万代テラス利用者

等の関係者への連絡や立て札の設置を行うなど、安全確保に十分努めること。また、使用する薬剤は、農薬取締法に基づき農林水産大臣の登録を受けた薬剤を使用し、当該薬剤の容器等に記載された適用樹木及び病虫害、希釈倍数等定められた使用方法を必ず遵守すること。

- ・作業を行う場合は、人、動物、建物、車両等に影響を及ぼさないよう散布場所周辺、風向き等に注意すること。万一事故が発生した場合は臨機応変に応急措置等を行い、本県に報告するとともに迅速に対応すること。
- ・作業に際し、付近住民及び通行人に注意を促すために、薬剤散布の予告を行うこと。
- ・作業において発生した廃棄物等は、関係法令を遵守し、適切に保管・処分を行うこと。
- ・薬剤使用の際には、薬剤使用の指示から完了の確認までを記録に残すこと。

(2) 管理水準

①樹木の剪定・整枝

- ・樹木の剪定及び整枝は毎会計年度1回以上実施すること。なお、剪定時期については、毎年8月までに1回実施することとし、詳細な時期については樹木及び枝葉の成長具合を考慮し、適切に決定すること。

②除草・草刈

- ・除草及び草刈は毎会計年度2回以上実施すること。なお、除草・草刈時期については、毎年8月までに1回実施することとし、詳細な時期については雑草の成長具合を考慮し、適切に決定すること。

③病虫害防除

- ・病虫害防除は、上記「3. (1) ③病虫害防除」を確認の上、必要に応じ適宜実施すること。

4 施設維持管理

万代テラス内の施設について、利用者が安全かつ快適に利用できるよう巡視、点検を実施し、点検結果に基づき修繕等の処置を実施し、事業者の創意工夫により、適切に管理すること。また、利用者に危険を及ぼす恐れのあるものは、一時処置又は立入禁止措置等適切な対応を実施すること。

(1) 管理内容

施設の点検は、以下の点に留意して行うこと。

- ・安全性の確認
- ・機能の確認
- ・美観の確認
- ・防犯対策
- ・快適性の確認

また、個々の施設については、以下を参照とすること。

①管理用・歩行者用通路

- ・降雨後に水のたまるところはないか。
- ・舗装の傷みはないか。
- ・陥没等の危険箇所はないか。

- ②コンクリート構造物
 - ・クラックが生じていないか。
 - ・モルタルが浮いていないか。
 - ・沈下したり、傾いたりしていないか。
 - ・欠損や崩落の恐れはないか。
- ③金属製工作物（パーゴラ、転落防護柵・道路横断防止柵）
 - ・腐食(特に基礎部)が生じていないか。
 - ・錆、塗装の傷みはないか。
 - ・ボルト・ナット等の緩み、外れはないか。
 - ・外観で外れ易くなったり、あるいは切れたりして危険な箇所はないか。
- ④ベンチ
 - ・性能・機能が正常か。
 - ・くされ(特に基礎部)が生じてないか。
 - ・部材の損傷はないか。
 - ・ひび割れ・ささくれ・節抜け・接合材料の損耗が生じてないか。
 - ・危険が予想される箇所はないか。
- ⑤給排水施設
 - ・漏水等はなく、排水は良好か。
 - ・散水栓や止水栓に損傷はないか。
- ⑥照明施設
 - ・照明灯について、柱の腐食・ぐらつき及び灯具の損傷はないか。
 - ・照明灯の不点灯はないか。

(2) 管理水準

利用に際し、不具合が無いか日常的に点検を行い把握に努めること。また、点検後、必ず点検日時を記録し、必要な特別事項を含めて記入し報告すること。

5 その他

- ・万代テラスの維持管理状況について、毎会計年度終了後 20 日以内に当該年度分の維持管理報告書を作成し、報告すること。
- ・万代テラスの維持管理状況について、本県が求める場合は現地調査に協力すること。また、本県から現地調査時に質疑及び指示があった場合は迅速かつ誠実に対応すること。
- ・台風や地震等の災害時には、利用者の安全を第一に考え、迅速かつ適切な対応を行い、利用者の安全確保に努めるとともに災害状況を報告すること。
- ・その他、本県から緑地に関する調査や作業の指示等があった場合には、迅速かつ誠実に対応すること。また、本県が実施・要請する業務に対して協力すること。
- ・本要求水準書に定めのない事項が発生したときは、本県と協議の上その指示に従うこと。