

令和3年6月7日 一部訂正

# 維持管理基本水準書

〈 俣野別邸庭園 〉

令和3年4月

横浜市環境創造局

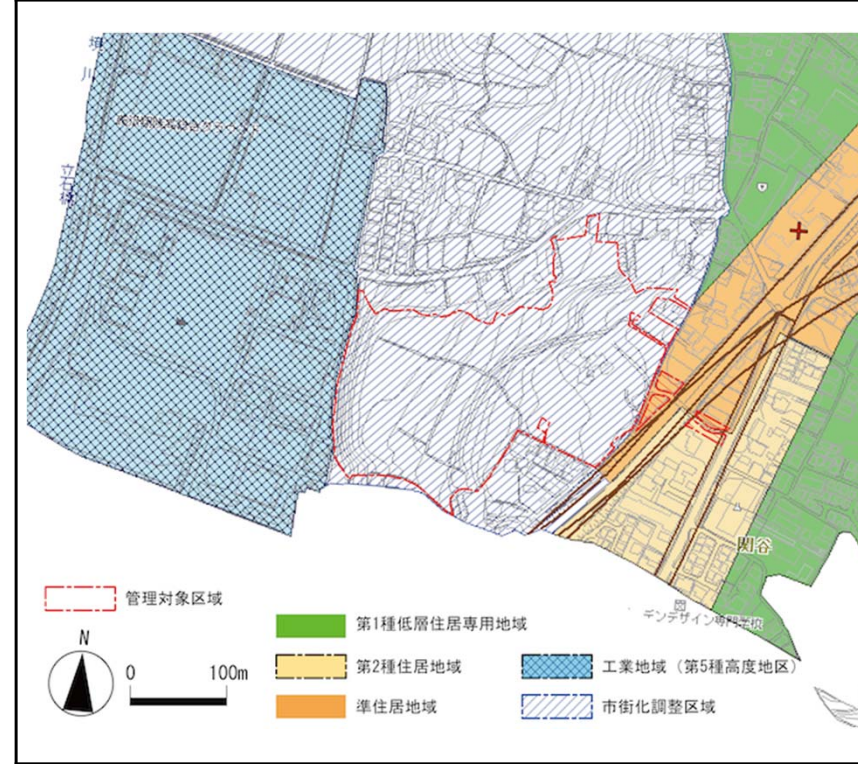
# 俣野別邸庭園

# 維持管理対象公園の現況把握

## ■周辺の状況



## ■都市計画図



## ■基礎データ

規模	開園面積: 58,996m <sup>2</sup> (令和3年4月現在)
種別	風致公園
公開年月日	部分開園: 平成25年3月 全面開園: 平成29年4月
住所	横浜市戸塚区東俣野町80番1ほか
連絡先	横浜市環境創造局 南部公園緑地事務所 TEL: 045-831-8484 FAX: 045-831-9389
主要施設	内苑: 本邸(俣野別邸)、トイレ棟、設備棟、作業場、芝庭 外苑: 駐車場、休憩所、芝生広場、果樹園、ツツジ園
その他	俣野別邸(本邸) A. 建築面積: 主屋554.07m <sup>2</sup> 、附属屋49.69m <sup>2</sup> (延床面積: 主屋753.27m <sup>2</sup> 、附属屋49.69m <sup>2</sup> ) B. 構造・形式: 木造一部レンガ造、地上2階、地下1階(S字棧瓦葺)

## ■現況写真



## ■公園の沿革

- 昭和14年に建築された俣野別邸は、昭和前期のモダニズムの影響を受けた洋風折衷住宅として、平成16年7月6日付で敷地全体が国指定重要文化財に指定される。
- 平成17年に文化財保護法により横浜市が管理団体に指定され、「保存活用計画委員会」により、適切な保持を前提に活用について検討を図る。
- 平成18年から、公園として公開するための基本計画を策定し、それに基づき庭園部の工事及び建物の改修工事が進められる。
- 平成21年3月15日に建物火災により全焼し、重要文化財としての価値を失い、公園計画が一時中断する。
- 平成23年に国指定重要文化財の指定が解除される。
- 平成25年3月に外苑部分を開園(40,877m<sup>2</sup>)する。
- 平成26年4月より外苑部分の指定管理者による管理を開始する。
- 平成27年1月より焼失した俣野別邸(以下、本邸とする)を復元する目的で、再建工事に着手する。
- 平成27年4月より、内苑庭園内に附属棟(トイレ棟ほか)消防設備等の整備を開始する。
- 平成28年3月に本邸が竣工する。
- 平成28年4月以降、昭和初期の景観を偲ばせる内苑庭園を整備し、再建した本邸とともに、平成29年3月に俣野別邸庭園を全面開園する。

## ■利用者数の動向(季節や平休日の違いによる増減)

**【利用者数の動向】**  
 花がきれいで陽気がいい3月下旬から5月の来園者数が多い。昼間暑く、特段見る花もない夏場は、来園者数が激減する。

**【利用形態】**  
 近隣の人の散歩(含む犬の散歩)が半数をしめ、自然観察や写真を撮る、絵を描くなど自然環境を楽しむ人が続く。利用者からも、四季折々の風景・花・野草・生きものが楽しめる環境や子供が安心して遊べる環境が評価されている。

**【利用者傾向】**  
 60代以上の利用者が大半で、6割は女性利用者。リピータも多い。口コミ利用が4割で広報や新聞の情報を見て来園する人より多い。地区別にみると、戸塚区の利用者が4割弱と多い。隣接している藤沢市からの利用は2割強あり、ほとんどが口コミ利用者であった。藤沢市への広報要望があった。

**【来園手段】**  
 徒歩が4割、自家用車が3割弱、バス利用が2割、自転車等が1割程度である。(参考: 令和元年度 駐車場利用台数 5,925台)

## ■市民活動の有無とその内容(愛護会等)

横浜市が、日本ガーデンデザイン専門学校の実習場所として提供している。授業では主に庭園管理(除草・一年草花壇・果樹剪定・竹垣整備など)を行っている。さらに生徒の中からサポーターが組織され、イベント参加や開花状況調査、樹木調査などを行っている。

## ■利用者や地域からの課題等

- 主な樹木や花の名札つけ、広報強化に関する要望が多い。
- 車椅子利用者からのテラス席への簡易スロープ設置
- 犬のノーリード
- 夏場の除草

# 俣野別邸庭園

## 管理の考え方と留意点

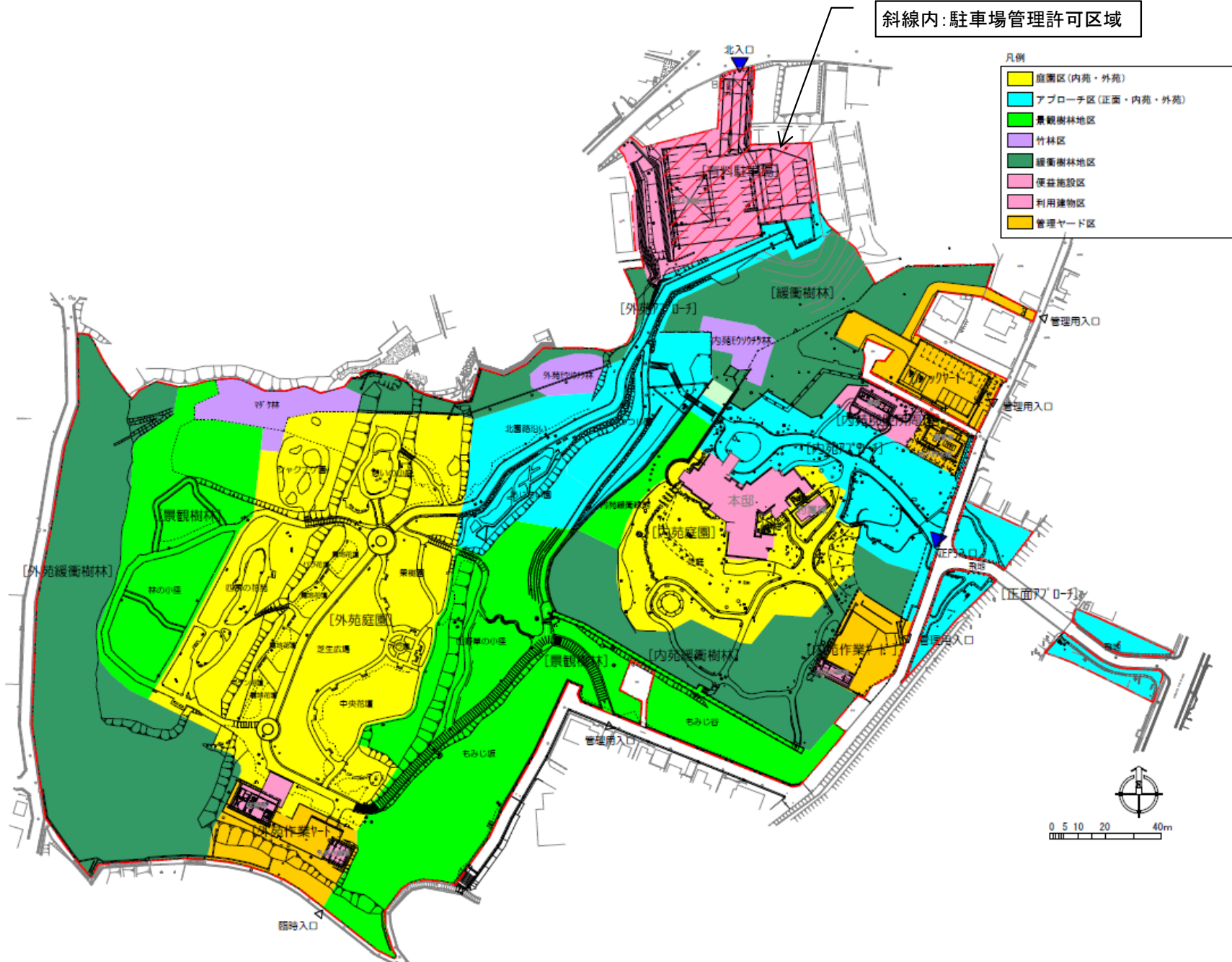
### ■公園の特性と管理・運営の基本的な考え方

#### ●俣野別邸庭園の特性

- 昭和時代に建てられた大邸宅の趣が残る。
- 緑豊かな樹林地に囲まれ、外の世界を遮断したひとつの独立した空間となっている。
- 敷地は、東側に一段上がった内苑と、性格の異なる西側の外苑で構成されている。
- 内苑は、屋敷と庭が一体となった静かで落ち着いた空間になっている。
- 外苑は、芝生広場や花壇、果樹園、既存林などがあり、野の花や園芸草花などが楽しめる多様な空間になっている。

#### ○管理の基本的な考え方

- 緑に囲まれた昭和の大邸宅の雰囲気を継承するため、清掃、緑の手入れ、修景施設の維持管理を適切に行う。
- 庭園部分は、集約的な管理でいつも美しい風景を提供する。(常に創造する意識を持って管理する。)
- 樹林地部分は、敷地の持つポテンシャルを活かし、順応的な管理を行い、自然的な庭の風景を提供する。
- 現地にある素材(ex.柿、タケ、フキ等)を活かした運営管理により別邸の魅力を発信する。



### ■ゾーンの特性、管理の目標 ●エリア特性○維持管理の留意点

- |                    |  |
|--------------------|--|
| <b>A</b><br>庭園区    | ●屋敷と一体となった内苑庭園と開放感のある外苑庭園からなる。<br>●四季折々の変化を様々な植物で彩り、美しい庭を堪能してもらう空間になっている。<br>○修景性に重点をおいたきめ細やかな管理を行う。<br>○常に創っていく管理を行う。   |
| <b>B</b><br>アプローチ区 | ●別邸の存在を想像させ、利用者を誘引する正面アプローチ、森の息吹を感じさせる内苑アプローチ、四季の移ろいを感じさせる外苑アプローチの3つのアプローチがある。<br>○公園の玄関口として修景性に重点をおいた管理を行う。<br>○利用者を安心、安全に誘導できるように管理する。   |
| <b>C</b><br>景観樹林地  | ●針葉樹林や雑木林にカキやモミジが植栽された身近な緑で構成された樹林地。<br>●林床や林縁には山野草が楽しめる空間になっている。<br>○散策の楽しめる自然的な庭と位置づけ、自生の山野草が楽しめる空間として管理する。<br>○針葉樹林地は将来的には混合林として緑を作り直す。<br>○植栽したニリンソウやカタクリ、ヤマユリ等は増やす管理を行う。<br>○モミジ坂の趣ある未舗装のスロープを維持する。 |
| <b>D</b><br>竹林区    | ●アプローチ区に隣接するモウソウチク林(2箇所)と景観樹林地に隣接するマダケ林がある。<br>○バッファの機能と景観林の機能をあわせもった竹林として管理する。<br>○設定区域外への竹の進出を防ぐ。  |
| <b>E</b><br>緩衝樹林地  | ●既存緑地。俣野別邸庭園の背景となる緑。<br>○越境枝や枯枝、枯損木の処分、住宅地と接する境界沿いの草刈<br>○緩衝機能を重視し、緑の維持向上に努める。   |
| <b>F</b><br>便益施設区  | ●公園の北入口に位置する有料駐車場、内苑部にある便所。<br>●駐車場地下部分には調整池が設置されている。<br>○利用に支障をきたさないよう管理を行う。<br>○利用者が快適にトイレを利用できるような管理を行う。<br>○駐車場は管理許可区域であり料金徴収設備管理は指定管理対象外とする。  |
| <b>G</b><br>利用建物区  | ●内苑部の本邸と付属屋及び外苑部の休憩所がある区域。<br>○利用者が快適に建物を利用できるような管理を行う。  |
| <b>H</b><br>管理ヤード区 | ●一般利用者を入れない管理用スペース。内苑作業ヤード、外苑作業ヤード、バックヤードで構成されている。<br>●バックヤード部分には管理用及び障がい者用駐車スペースを設置。<br>○整理整頓を行うなど利用者の視界に入ることに留意した管理を行う。  |

# 俣野別邸庭園

## 管理の考え方と留意点(詳細)

ゾーン		管理水準	空間イメージ	空間構成	日常管理	令和4年度～令和8年度管理目標(ポイント)
A	庭園区	高い	美しい芝庭と刈り込まれたツツジの庭の復元	芝庭	除草/芝刈/刈込	美しい芝庭と見せるためのツツジの刈込
				坪庭ほか	除草/清掃	部屋の中から見たとき美しい庭を維持
	外苑庭園	高い	四季折々の変化を様々な植物で彩り、美しい庭として見せる。	芝生広場(芝生)	除草/芝刈	寝転がれる芝生の維持
				芝生広場(バラ・一年草花壇)	バラ管理/1年草花壇管理	年間を通して美しく草花を見せる工夫
				果樹園(柿、梅、ブルーベリーなどの果樹と宿根草)	除草/果樹管理	果樹園として管理しながら収穫を楽しめる管理 下木は庭園の一部として楽しめる管理
				シャクナゲ園	除草/花がら摘み	花の時期だけ見せる管理
				中央花壇(桜、紅葉と宿根草)	除草/花壇管理	桜及び林床植物が楽しめる管理
憩いの小庭・四季の花苑(四季を通して花が楽しめる)	除草/花壇管理	一年中花や葉が楽しめる庭園管理 裸地になってしまう時期の管理が課題				
B	アプローチ区	高い	インパ外のある植栽地(内苑へ誘導するため) 正面玄関の荘厳さ	飛地	除草/花壇管理	別邸内苑をイメージできる草花で人を呼び込む空間形成
				別邸ファーサイド	清掃/生垣刈込	美しい生垣(緑の壁)を創出
	内苑アプローチ	高い	外を感じさせない緑のトンネルをくぐる ケヤキのアイストップと玄関	景観林と園路	清掃/林縁・園路沿いの植物管理	園路沿いの修景(移植) 外が見えない様に樹林地の充実(新植や既存木や草本の育成)
				車寄せ	除草/清掃/刈込	ケヤキの見守りと見せるためのツツジの刈込
	外苑アプローチ	高い	ツツジ、アジサイ、ニリンソウなど面的な見どころがある。	つつじ園・あじさい園	除草/花後の刈込(ツツジ)・花後の花柄つみや剪定	面的にツツジやアジサイが楽しめる管理
				竹林前園地	草刈/除草	草地として維持・修景を意識した草刈の実施 ニリンソウ(植栽)の維持・育成
園路沿い	除草	エッジ部分は綺麗に見せる管理 手すりの使用に配慮した管理				
C	景観樹林地地区	普通	丹沢山系への眺望が楽しめる植栽地。内苑と外苑の緩衝帯	イワタバコがある石積と植栽地(梅、ツツジ等)	草刈/除草/剪定	イワタバコの維持・育成 修景性と眺望を確保した剪定
		高い	山野草の楽しめる明るい雑木林 特にカタクリ、ニリンソウが面々楽しめる空間	カタクリやニリンソウ等の山野草が楽しめる雑木林	選択的除草/落葉かき	新たに植栽したカタクリ、ニリンソウ、エビネの育成 自生山野草(オトエシ、ホトギス等)の育成 雑木林の更新検討
		普通	紅葉のきれいな明るい樹林地	もみじの楽しめる平地林と傾斜林	園路沿い選択的除草/草刈	二次林及びモミジの更新育成・林下及び林縁管理
		普通	身近な野草が楽しめる混交林	針葉樹林に補植広葉樹	選択的除草/草刈	混交林化(広葉樹の補植・育成) 林床育成(鳥が集えるブッシュの確保) 山野草の育成保護(バックヤード)
D	竹林区	普通	管理された竹林	モウソウチク林	—	モウソクチク林の更新 林下植物(ムササビ・ミコラン等)の育成保護
				モウソウチク林	間伐/筍とり	モウソウチクの密度管理と拡大防止
				マダケ林	間伐	マダケの更新活用
E	緩衝樹林地地区	普通	キンラン・ギンランなど野草の楽しめる樹林地	樹林地・園路	危険木(枝)の除去/林床管理	キンラン・ギンランの育成(在来草本)、クマザサ等地被の育成
		低い	緩衝緑地(=健全な緑の塊)	緩衝緑地	危険木(枝)の除去	
		低い	緩衝緑地(=健全な緑の塊)と湿地	緩衝緑地・湿地	境界沿いの草刈 越境枝や危険木(枝)の除去	
F	便益施設区	普通	森の中にある清潔感のある便所	便所	清掃	
		普通	富士見ポイント	駐車場	除草/芝刈	富士見の修景(ビューポイントの演出) 石積の緑化/常緑生垣の育成
G	便益施設区	高い	くつろいだり、見学ができる空間	再建された住宅	清掃	
		普通	管理者やボランティアの休憩棟	元々あった建物	清掃	
		普通	管理事務所スペースと会議室・トイレ	管理事務所スペースと会議室・便所	清掃	
H	管理ヤード区	普通	内苑の庭管理を行う際のヤード	作業棟と作業スペース	清掃	
		普通	管理運用のスペースと障がい者用駐車場(予約)	管理運用の駐車場と作業場	清掃/生きもの保護・育成	植物や昆虫の避難、育成場として活用
		普通	管理者用空間	電気室と地下貯水槽	清掃	
		普通	外苑の庭管理を行う際のヤード	作業棟と作業スペース	清掃	

# 俣野別邸庭園(庭園)

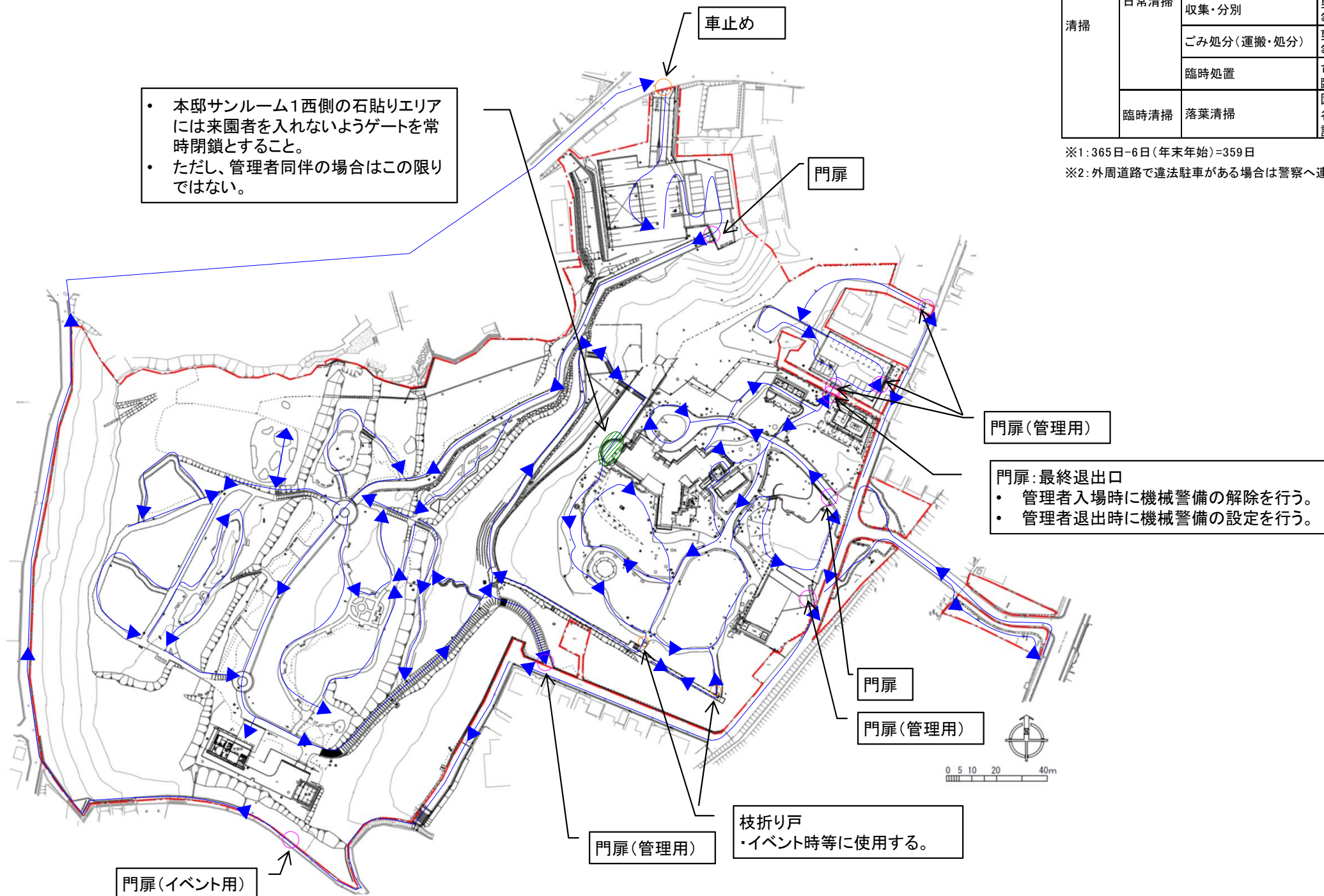
## 基本管理: 作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表

基本管理

管理項目	管理水準			備考
	対象	規模・単位	回数	
巡視	日常巡視	巡視	園内・園内主要施設、外周	1 式 359日/年 ※1、※2
		退園誘導	放送・声掛け・退園確認	1 式 347日/年 (休園日除く)
		門扉開閉	門扉・車止め、	3 箇所 347日/年 (休園日除く) 機械警備等含む
	警備	夜間警備 機械警備	最終退出口	1 式 365日/年 入退場時に警報の解除・設定を行う
	臨時巡視		園内主要施設、外周	1 式 随時 台風接近通過後、大雨洪水注意報等の警報発令時の巡視
	臨時対応		看板設置、立ち入り規制など	1 式 随時
清掃	日常清掃	清掃	園内(主に園路・広場、側溝等) 庭園・建築内トイレ(多機能トイレ、男女トイレ、洗面所、付属屋トイレ)	1 式 随時 巡回時等
		収集・分別	剪定枝・草刈ゴミ・一般ゴミ等	1 式 随時
		ごみ処分(運搬・処分)	剪定枝・草刈ゴミ・一般ゴミ等	1 式 随時 選定枝・草刈りゴミは可能な限り場内利用を行う
		臨時処置	台風・不法投棄等のゴミの臨時処理	1 式 随時
	臨時清掃	落葉清掃	園路沿い、もみじ坂、もみじ谷、果樹園など設備棟(樋)	1 式 随時

※1: 365日-6日(年末年始)=359日

※2: 外周道路で違法駐車がある場合は警察へ連絡する。



# 俣野別邸庭園(庭園)

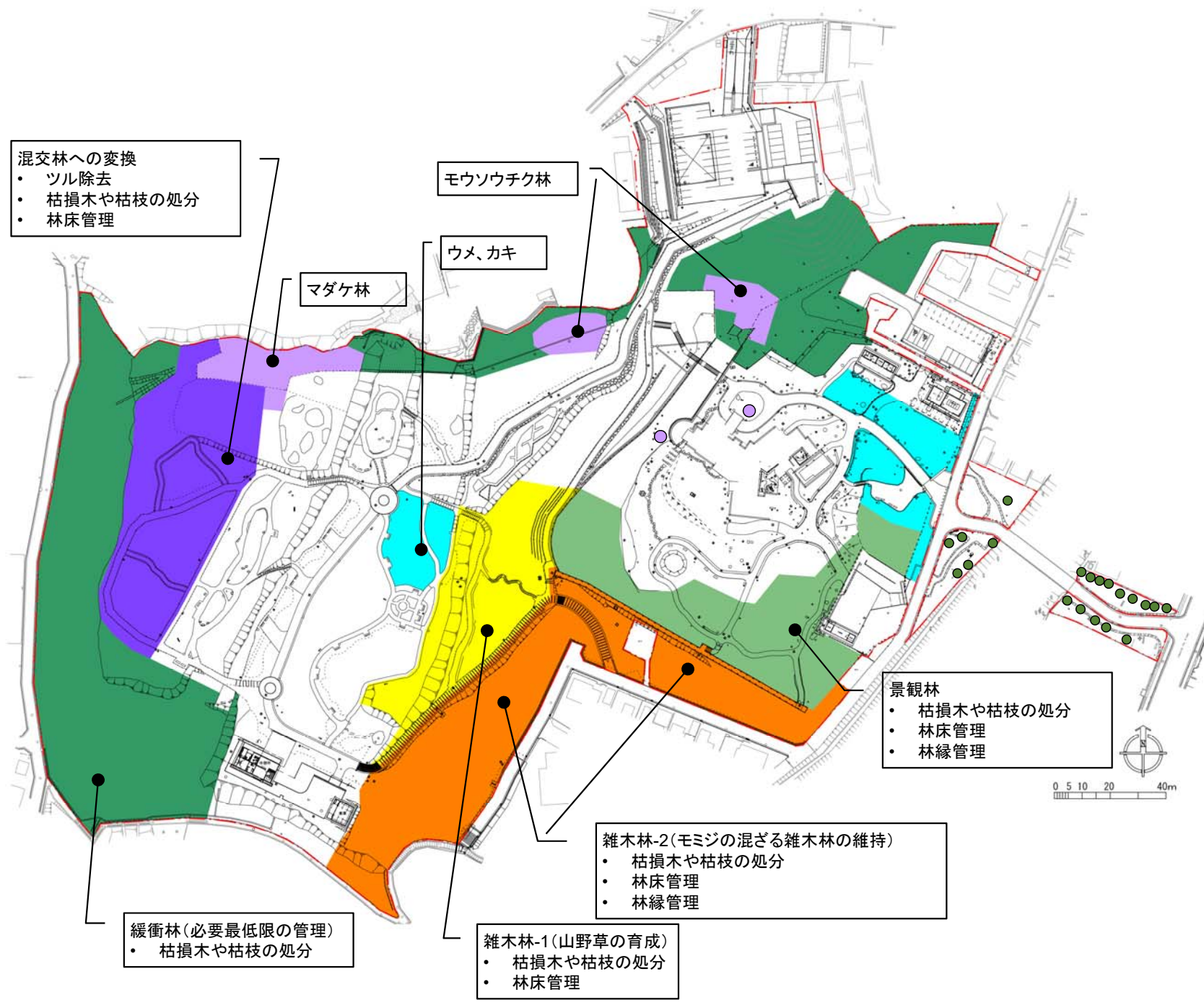
## 植物管理: 作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表(1/3)

■凡例

- 景観林
- 混交林
- 竹林
- 雑木林-1
- 雑木林-2
- 緩衝林
- ウメ、カキ
- ケヤキ(診断・治療対象)
- スダジイ

混交林への変換

- ツル除去
- 枯損木や枯枝の処分
- 林床管理



景観林

- 枯損木や枯枝の処分
- 林床管理
- 林縁管理

雑木林-2(モミジの混ざる雑木林の維持)

- 枯損木や枯枝の処分
- 林床管理
- 林縁管理

雑木林-1(山野草の育成)

- 枯損木や枯枝の処分
- 林床管理

緩衝林(必要最低限の管理)

- 枯損木や枯枝の処分

### 植栽管理(樹林管理、高木管理)

管理項目	管理水準				備考	
	対象	規模・数量	単位	管理レベル		
【植栽管理】樹林地管理						
景観林	ツル除去		1	式	随時	
	枯損木、枯枝処理		1	式	随時	
	草刈・除草		10,400	m2	随時	林床管理
	補植・保護		10,400	m2	随時	必要に応じて
混交林	ツル除去		1	式	随時	
	枯損木、枯枝処理		1	式	随時	
	草刈・除草		3,600	m2	随時	林床管理
	落葉かき		1	式	随時	必要に応じて
竹林	タケノコ選別除去		1,500	m2	1回/年	
	間伐	枯木・3年以上の竹	1,500	m2	1回/年	密度管理目標：1本/坪
	枯損木、枯枝処理		1	式	随時	
雑木林-1	草刈・除草	カタクリ・エビネ・コリンソウ等	2,200	m2	随時	
	落葉かき		2,200	m2	随時	2月下旬～3月上旬
	枯損木、枯枝処理		1	式	随時	
雑木林-2	草刈・除草		3,300	m2	随時	林床管理
	落葉かき		3,300	m2	随時	必要に応じて
緩衝林	枯損木、枯枝処理		1	式	随時	
【植栽管理】外周区管理						
外周	ツル除去		1	式	随時	
	枯損木、枯枝処理		1	式	随時	
	草刈・除草		3,800	m2	随時	
【植栽管理】高木管理						
ケヤキ	診断・治療	火災で影響のあったケヤキ	2	本	随時	樹木医による診断と治療
スダジイ	整枝剪定		20	本	1回/3年程度	
その他高木	整枝剪定	枯枝、病虫害枝、やご等生育に問題がある枝のみ剪定	1	式	随時	自然樹形で育てる。
病虫害防除	剪除・焼却	巡視により発見されたものや苦情のあったもの	1	式	随時	
	薬剤散布注入		1	式	随時	
	臨時処置		1	式	随時	
臨時処理	灌水		1	式	随時	必要に応じて
	枯損木、枯枝処理		1	式	随時	
	緊急対応	台風災害時の民家や交通上支障となる樹木の処理	1	式	随時	
【植栽管理】果樹管理						
ウメ	整枝剪定		22	本	1回/年	
	施肥・防病虫害防除		22	本	随時	
カキ	整枝剪定		15	本	1回/年	12月～3月
	施肥・防病虫害防除		15	本	随時	

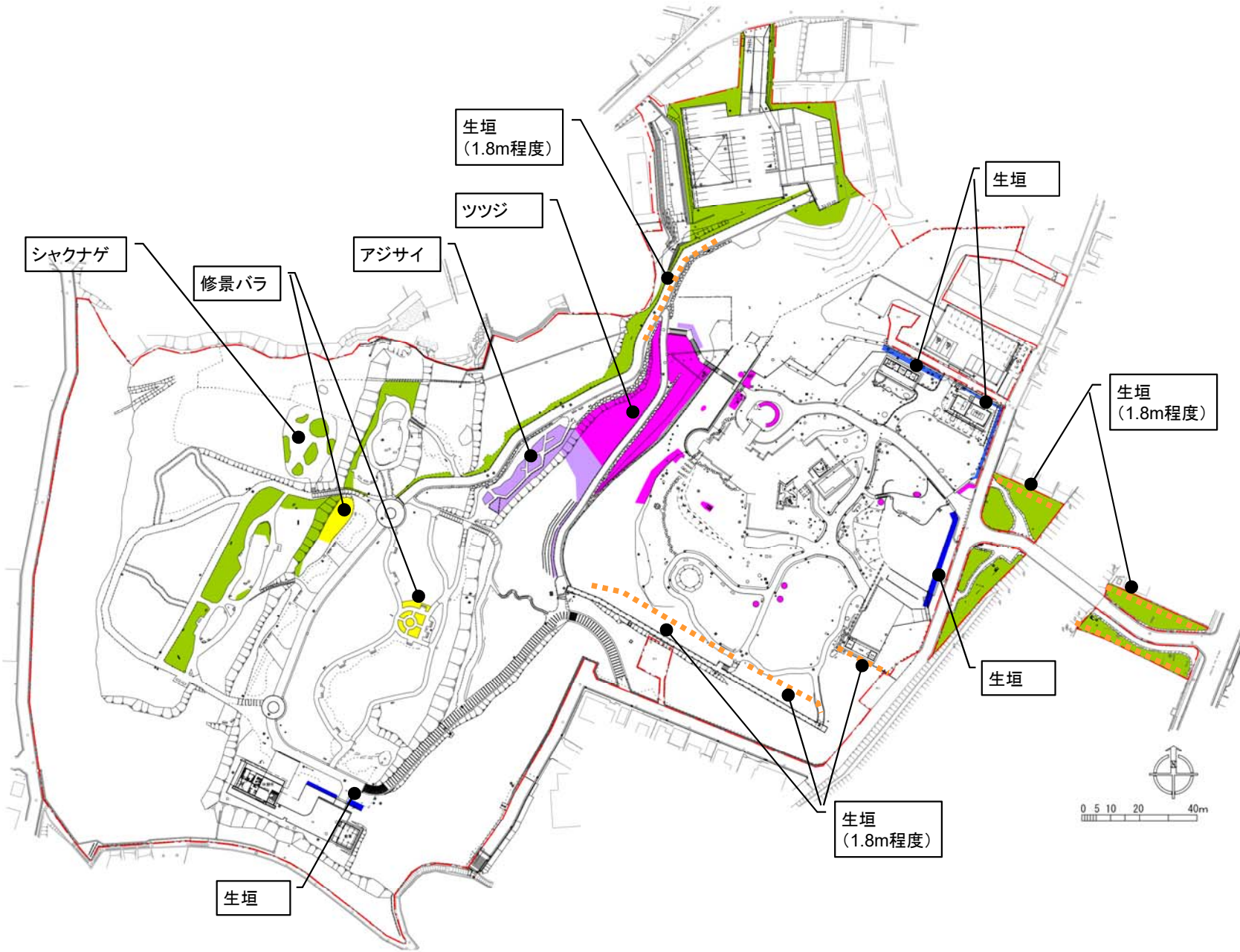
※果樹園以外の果樹は高木管理に準ずる。  
 ※薬剤散布等は、できるだけ剪除焼却で対応し極力実施しないこと。実施する際は特記仕様書を再確認すること。  
 ※重点木(景観木、シンボルツリー、里山構成種)が別途設置されているため、南部公園緑地事務所に確認のうえ、日常巡視の際に樹勢や病害虫による変化を常に意識して管理すること。  
 ※庭園の特徴となっているサクラ、ツツジ類(含むシャクナゲ)、アジサイ、モミジは重点管理対象種とする。

# 俣野別邸庭園(庭園)

## 植物管理: 作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表(2/3)

■凡例

- 中低木
- 生垣(高垣or高垣候補)
- 生垣(H1.8m程度)
- ツツジ
- アジサイ



### 植栽管理 (中低木管理)

管理項目	管理水準				備考	
	対象	規模・数量	単位	管理レベル		
【植栽管理】中低木管理						
中低木(単木)	整枝剪定		1	式	随時	園路周辺及び修景上剪定が必要な樹木以外は基本的には自然形に育てる。ただし、枯枝、病虫害枝、やご等生育に問題がある枝は剪定を行う。剪定した枝は速やかに処分する。
	花がら摘み	シャクナゲ	1	式	随時(花後)	
生垣	刈込み(人力)	高垣or高垣候補	50	m2	1回/年	外苑管理エリア前の高垣部分も含む。また、将来的には正面玄関脇及び庭園側バックヤードの生垣は高垣とする。
		H1.8m程度	100	m2	1回/年	
低木	刈込み	ツツジ、アジサイ	1,500	m2	1回/年	樹種により剪定期が異なる。花芽分化の時期等に注意を払い剪定する。
	整枝剪定		1	式	随時	基本的には自然形に育てる。ただし、枯枝、病虫害枝やご等生育に影響がある場合や園路がふさがれてしまう等、利用に影響がある場合は、速やかに剪定・処分する。
病虫害防除	移植・株分等		1	式	随時	
	剪除・焼却		1	式	随時	
	薬剤散布注入		1	式	随時	
臨時処理	臨時処置	巡視による発見、苦情により行う剪定・薬散	1	式	随時	
	灌水		1	式	随時	
	枯損木の処理		1	式	随時	
	緊急対応	台風災害時の民家や交通上支障となる樹木の処理	1	式	随時	

### 【植栽管理】修景バラ

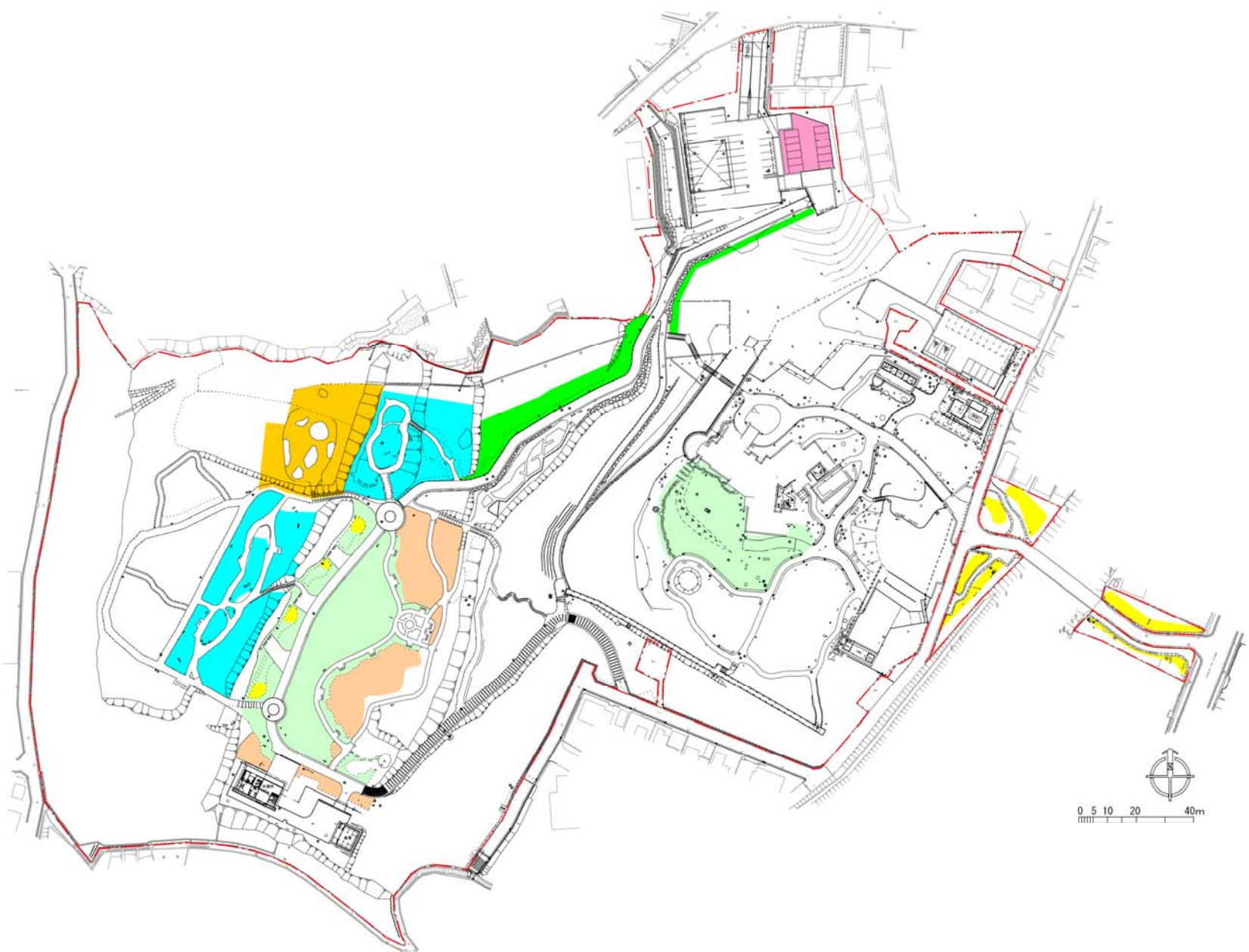
夏期剪定		78	本	1回/年	
冬期剪定		78	本	1回/年	
花前後の管理(咲きながら切りや摘実)		78	本	1回/年	
施肥		78	本	3回/年	
病虫害防除		78	本	随時	
除草		130	m2	4回/年	
灌水		130	m2	随時	人力灌水
移植・接ぎ木		1	式	随時	

- ※外苑庭園部は中低木と草花が混植されている。必要に応じて中低木の管理を行うこと。
- ※薬剤散布等は、できるだけ剪除焼却で対応し極力実施しないこと。実施する際は、横浜市に確認すること。
- ※園路周辺の中低木は、快適で安心して歩けるように刈込み作業を実施すること。
- ※庭園の特徴となっているサクラ、ツツジ類(含むシャクナゲ)、アジサイ、モミジは重点管理対象種とする。

# 俣野別邸庭園(庭園)

## 植物管理: 作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表(3/3)

- 凡例
- 芝生管理
  - 草地管理(芝生)
  - 一年草草花管理
  - 草花(宿根草)管理
  - 草花(宿根草)野草管理
  - 花壇草花管理
  - シャクナゲ園管理



### 植栽管理(地被管理、草花管理)

管理項目	管理水準			備考
	規模・数量	単位	管理レベル	
<b>【植栽管理】芝生管理: 内苑芝庭と外苑芝生広場</b>				
刈込み	3,400	m2	5回以上/年	管理レベルは必要最低レベルであり、現場の状況を見ながら回数は調整すること。
不陸整正・小石除去	3,400	m2	随時	
手抜除草	330	m2	5回/年	
目土掛	1	式	1回/年	必要な範囲
施肥	1	式	随時	必要な範囲
病虫害防除	1	式	随時	必要な範囲
<b>【植栽管理】草地管理(芝生): 駐車場ほか</b>				
草刈	300	m2	3回以上/年	管理レベルは必要最低レベルであり、現場の状況を見ながら回数は調整すること。
<b>【植栽管理】一年草草花管理: 芝生広場</b>				
播種・地植え・施肥	600	m2	3回/年	
刈取り・種採取	600	m2	3回/年	
灌水	600	m2	随時	
除草・清掃・花がら摘み	600	m2	随時	
<b>【植栽管理】草花(宿根草)管理-1: 憩いの小径、四季の花苑</b>				
施肥	2,300	m2	2回/年	追肥
灌水	2,300	m2	随時	
除草・清掃・花がら摘み	2,300	m2	随時	
株分け・移植	2,300	m2	随時	
播種・地植え・施肥	うち690	m2	1回/年以上	裸地となる時期は一年草を導入
刈取り・種採取	うち690	m2	1回/年以上	一年草
<b>【植栽管理】草花(宿根草)野草管理: アプローチ区</b>				
施肥	800	m2	2回/年	追肥
灌水	800	m2	随時	
除草・清掃・花がら摘み	800	m2	随時	
株分け・移植	800	m2	随時	
草刈・選択的除草	800	m2	随時	
<b>【植栽管理】花壇草花管理: 外苑花壇と果樹園下</b>				
施肥	1,200	m2	2回/年	追肥
灌水	1,200	m2	随時	
除草・清掃・花がら摘み	1,200	m2	随時	
株分け・移植	1,200	m2	随時	
播種・地植え・施肥	うち240	m2	1回/年以上	裸地となる時期は一年草を導入
刈取り・種採取	うち240	m2	1回/年以上	一年草
<b>【植栽管理】宿根草補植: 庭園区及びアプローチ区</b>				
宿根苗	100	株	1回/年	宿根苗を植え付け後、灌水。
植付け	100	株	1回/年	古株や雑草等を除去、耕耘、施肥。
施肥	100	株	1回/年	追肥
<b>【植栽管理】地被管理: シャクナゲ園</b>				
除草・清掃	1,200	m2	随時	

※宿根草の補植は必要に応じて実施する



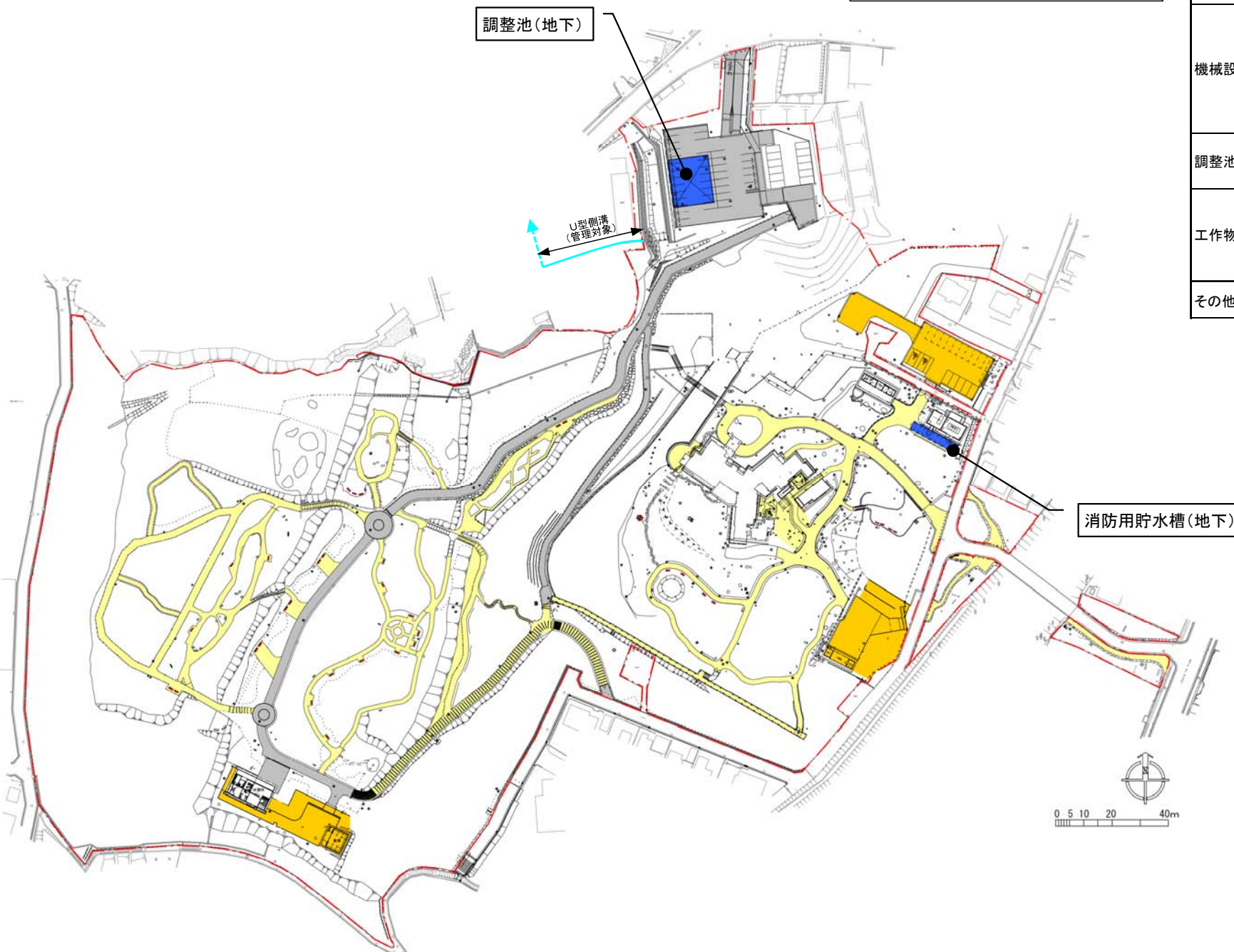
# 俣野別邸庭園(庭園)

## 施設管理(一般、設備)作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表

施設管理(一般、設備)

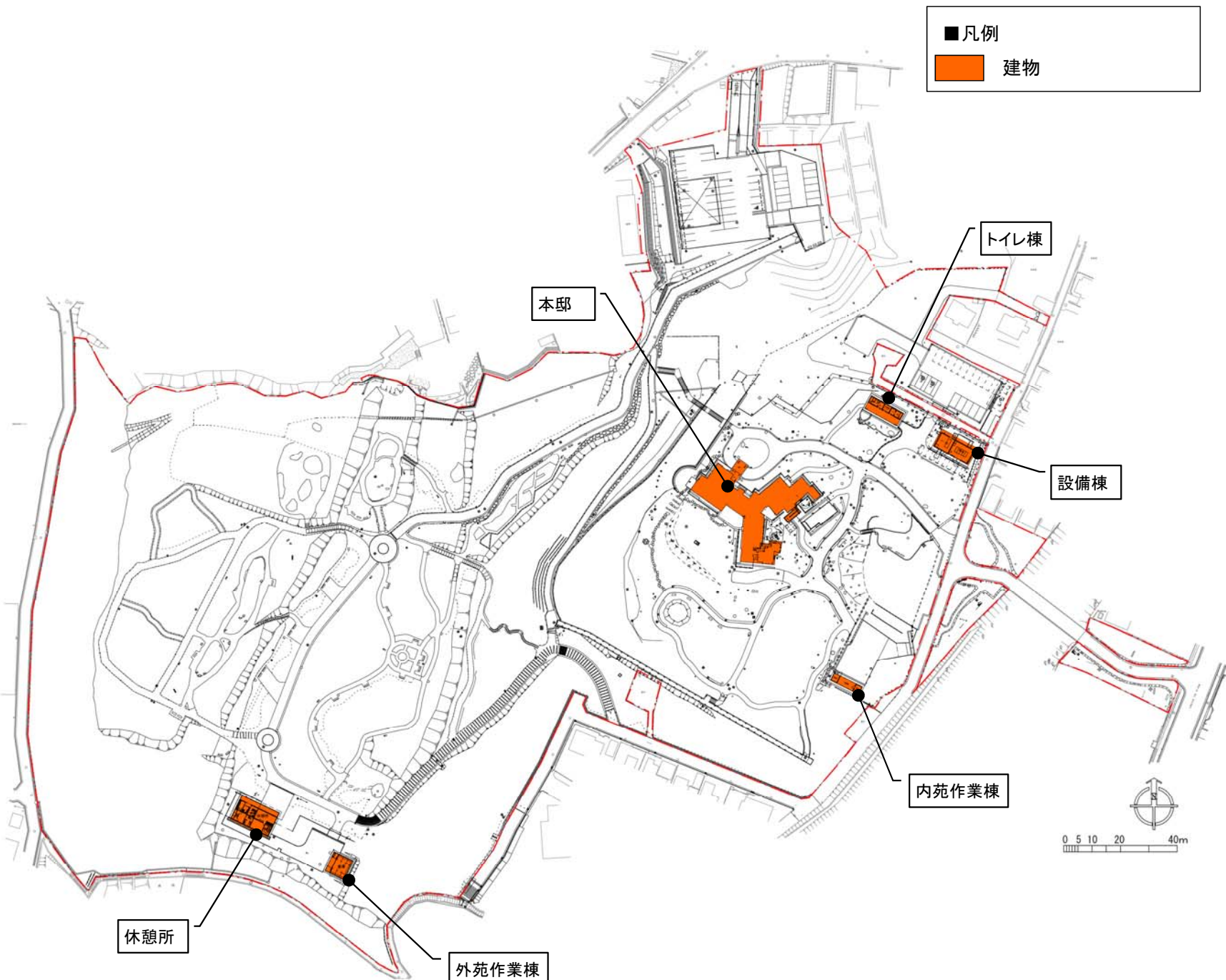
管理項目	管理水準			備考			
	対象	規模・単位	年回数				
園路広場	点検・補修	園路・広場-1(土・砂利・チップ系舗装)	1式	随時	不陸整正		
		園路・広場-2(As系・石舗装系)	1式	随時			
バックヤード	点検・補修	管理用・身障者用駐車スペース	1式	随時			
給水設備	点検・補修	給水管・散水栓	1式	随時			
		その他	1式	随時			
		管渠・樹類	1式	随時			
		L型側溝・U型溝	1式	2回/年			
		樹類	1式	2回/年			
排水設備	清掃	管渠	1式	随時			
		その他	1式	随時			
		管渠	1式	随時			
		その他	1式	随時			
		その他	1式	随時			
電気設備	点検	負荷設備	定期点検	分電盤(1箇所)	1式	1回/年	法定点検
		園内灯等設備	巡視点検	園内灯	1式	1回/年	
		放送設備	点検・清掃	屋外スピーカー等	1式	1回/年	自主点検
		インターホン設備	点検・清掃	親機、子機	1式	1回/年程度	自主点検
	修理	園内灯設備	ランプ交換	庭園内の全灯	1式	随時	
		修繕	部品交換等	各々設備	1式	随時	
機械設備	消防設備	消防設備	点検・清掃	放水銃、ドレンチャー、消火エンジンポンプ、消防用水槽等	1式	総合点検1回/年 機器点検2回/年	点検報告1回/年
		修繕	部品交換等		1式	随時	
	機械警備設備	巡視点検	修繕	テレビカメラ、マイクスピーカー、侵入レーザーセンサー、インフラレッドセンサー	1式 1式	1回/月程度 随時	自主点検
調整池	点検		オリフィス	1式	随時	8月までに点検・清掃を行い報告する	
	清掃			250 m <sup>2</sup>	1回/年		
	臨時処置			1式	随時		
工作物	点検		園路広場、案内板、ベンチ、柵類などの工作物	1式	随時		
	補修		案内板、ベンチ等	1式	随時		
	臨時処置		柵、門扉、門柱、車止め等の破損時等	1式	随時		
その他	砂利の清掃・補充		砂利敷き園路、建築周りの砂利側溝と砂利敷き	1式	随時		

- 凡例
- 園路・広場-1
  - 園路・広場-2
  - バックヤード
  - ベンチ
  - 調整池・貯水槽



# 俣野別邸庭園(庭園)

# 施設管理(建物)作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表

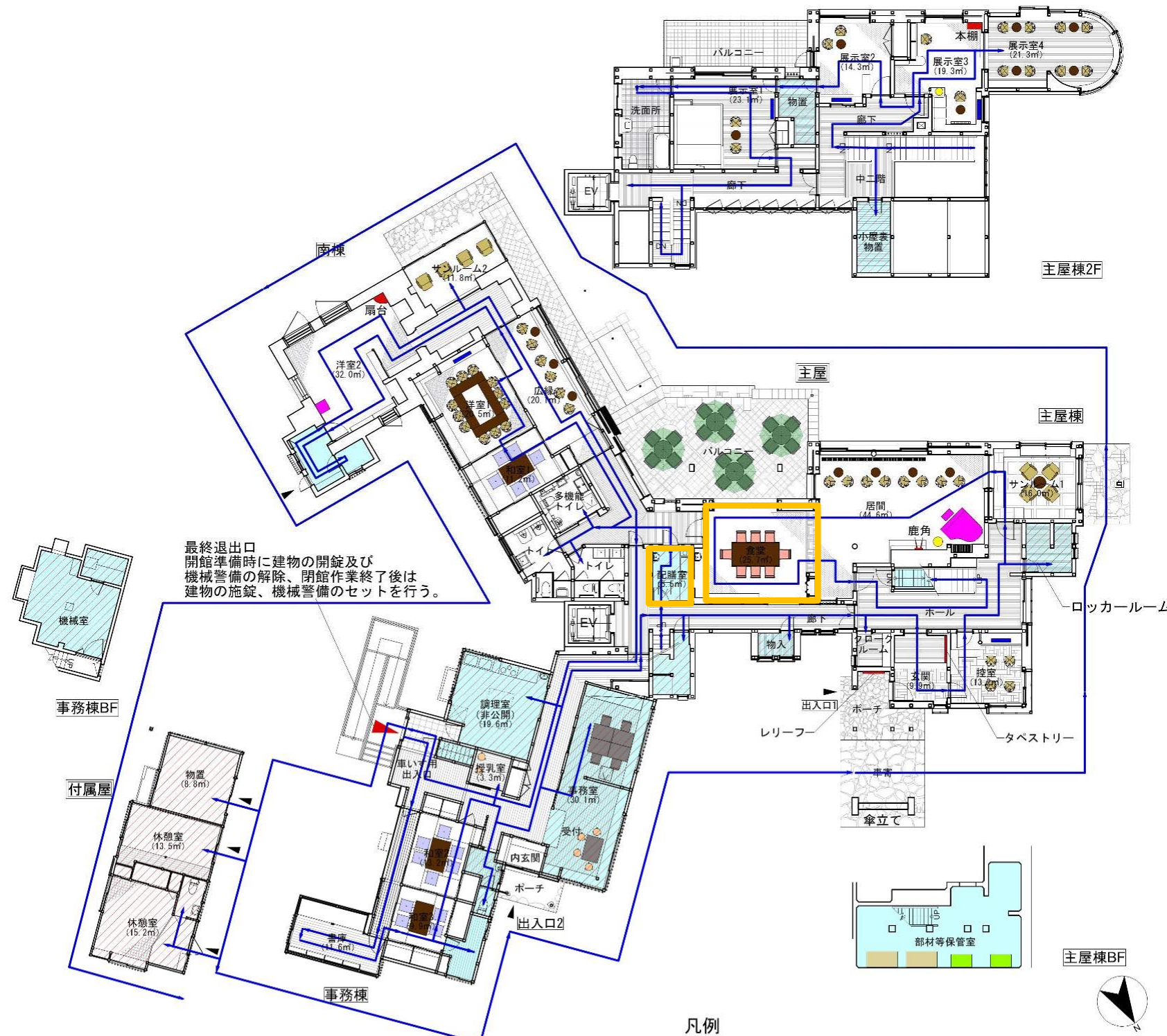


管理項目		管理水準			備考
		対象	規模・単位	年回数	
<b>■休憩所</b>					
建物	休憩所(二階建)	点検・清掃・備品管理	休憩室、トイレ、事務室、給湯室	延床面積 221.45 m <sup>2</sup>	347日/年 土足利用型 常時利用
電気設備	点検	負荷設備	定期点検	分電盤(2箇所)	1式 1回/年 法定点検
		電話・情報設備	点検・清掃	電話交換機、電話機	1式 1回/年程度
	トイレ呼出設備	点検・清掃	警報盤、押し釦	1式 1回/年程度	身障者トイレ
	修理	修繕	部品交換等	各々設備	1式 随時
機械設備	消防設備	点検	消火器	2本 2回/年	法定点検時に合わせて実施
	機械警備設備	巡視点検	侵入レーザーセンサー	1式 1回/年程度	
衛生・空調設備	点検・清掃	衛生器具設備	点検・清掃	便器、手洗	1式 347日/年
		給湯設備	点検・清掃	電気給湯器、オストメイト	1式 1回/年程度
		空調設備	点検・清掃	エアコン	1式 1回/月程度
		換気設備	点検・清掃	換気扇	1式 1回/月程度
		修理	修繕	部品交換等	各々設備
<b>■トイレ棟</b>					
建物	トイレ棟(平屋建)	点検・清掃	トイレ(男)、トイレ(女)、多機能トイレ	延床面積 61.92 m <sup>2</sup>	347日/年 土足利用型 常時利用
電気設備	点検	負荷設備	定期点検	分電盤(1箇所)	1式 1回/年 法定点検
		トイレ呼出設備	点検・清掃	警報盤、押し釦	1式 1回/年程度
	修理	修繕	部品交換等	各々設備	1式 随時
機械設備	消防設備	点検	消火器	1本 2回/年	法定点検時に合わせて実施
衛生・空調設備	点検・清掃	衛生器具設備	点検・清掃	便器、手洗	1式 347日/年
		空調設備	点検・清掃	換気扇	1式 1回/月程度
		修理	修繕	部品交換等	各々設備
<b>■設備棟</b>					
建物	設備棟(平屋建)	点検・清掃	ポンプ室、電気室	延床面積 72.04 m <sup>2</sup>	随時 土足利用型 管理用(常時閉鎖)
電気設備	点検	高圧受変電設備(キュービクル)	定期点検	高圧受変電盤	1式 1回/年 法定点検
			巡視点検	高圧受変電盤	1式 1回/月 法定点検
	修理	負荷設備	定期点検	分電盤(2箇所)	1式 1回/年 法定点検
		修繕	部品交換等	各々設備	1式 随時
機械設備	消防設備	点検・清掃	点検・清掃	消火器(2本)、消火エンジンポンプ、消防用水槽	1式 総合点検 1回/年 機器点検 2回/年 点検報告1回/年
		修繕	部品交換等	各々設備	1式 随時
衛生・空調設備	点検・清掃	空調設備	点検・清掃	換気扇	1式 1回/月程度
		修理	修繕	部品交換等	各々設備
<b>■内苑作業棟</b>					
建物	内苑作業棟(平屋建)	点検・清掃	作業場、倉庫	延床面積 29.81 m <sup>2</sup>	随時 土足利用型 管理用(常時閉鎖)
電気設備	点検	負荷設備	定期点検	分電盤(1箇所)	1式 1回/年 法定点検
		修理	修繕	部品交換等	各々設備
機械設備	消防設備	点検	消火器	1本 2回/年	法定点検時に合わせて実施
<b>■外苑作業棟</b>					
建物	外苑作業棟(平屋建)	点検・清掃		延床面積 52.89 m <sup>2</sup>	随時
電気設備	点検	負荷設備	定期点検	分電盤(1箇所)	1式 1回/年 法定点検
		修理	修繕	部品交換等	各々設備
機械設備	消防設備	点検	消火器	1本 2回/年	法定点検時に合わせて実施

※駐車場の無人料金システムの管理は指定管理対象外とする。(管理許可区域)  
 ※休憩所の管理には、休憩室の利用調整業務も含まれる。  
 ※設備棟にはキュービクル、消防ポンプが設置されている。

# 俣野別邸庭園(本邸)

## 基本管理:作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表



最終退出口  
閉館準備時に建物の開錠及び  
機械警備の解除、閉館作業終了後は  
建物の施錠、機械警備のセットを行う。

- 凡例
- 施錠可能部屋 (サービスゾーン)
  - 関係者以外立入禁止区域
  - 巡視ルート
  - 管理許可区域  
(指定管理区域に含まない)

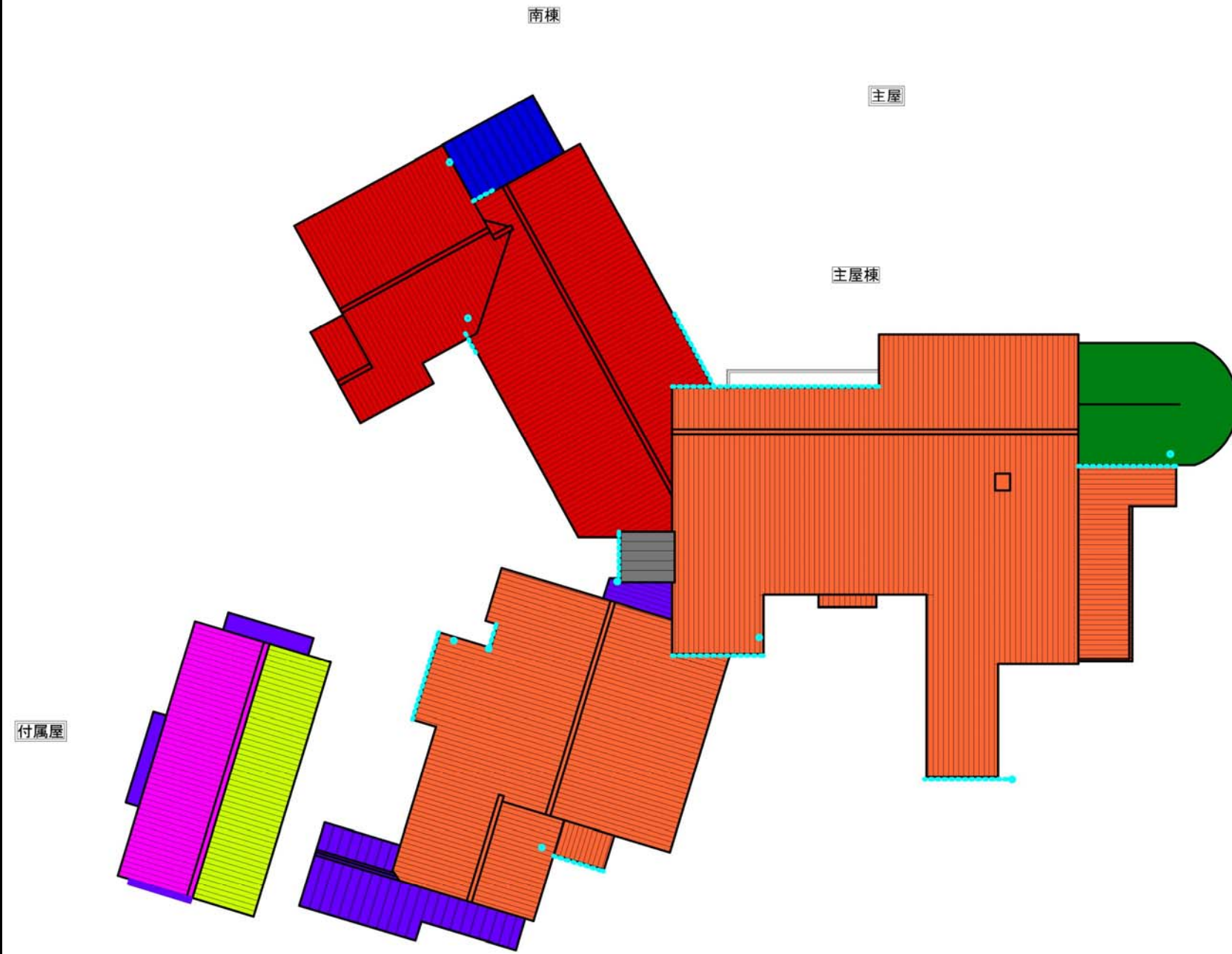
### 基本管理

管理項目	管理水準			備考		
	対象	規模・単位	年回数			
巡視	日常巡視	巡視	本邸主屋及び付属屋内部とその外周(維持管理マニュアルの日常点)	1式 359日/年	※1、※2	
		退館誘導	放送・声掛け・退館確認	1式 347日/年	(休園日除く)	
		日常解錠・施錠	本邸出入口等	1式 359日/年	※1	
	警備	夜間警備	機械警備	本邸最終退出口	1式 365日/年	※1
		臨時巡視		本邸主屋及び付属屋内部・外周	1式 随時	台風接近通過後、大雨洪水注意報等の警報発令時の巡視
臨時対応			表示の設置、立ち入り規制など	1式 随時		
清掃	日常清掃	清掃	本邸主屋及び付属屋内部・外周	1式 359日/年	※1 詳細は維持管理マニュアル参照	
		ごみ処分(運搬・処分)	一般ゴミ等	1式 随時		
		臨時処置	催事前後等のゴミの臨時処理	1式 随時		
	臨時清掃	台風後の清掃	本邸(特に屋根面、建物入隅部分、樋)	1式 随時		
		落葉清掃	本邸(特に屋根面、建物入隅部分、樋、雨落ち側溝)	1式 随時	本邸屋根は春期(梅雨前)と秋の2?3階実施	
清掃日誌の作成管理	日常清掃臨時清掃	本邸主屋及び付属屋内部・外周	1式 359日/年	※1		
換気	日常換気	外部建具の開閉	本邸主屋及び付属屋内部・外周	1式 359日/年	※1	
屋根等	屋根	点検・補修	詳細はp11参照			
	雨樋	点検・補修・保守				
	軒裏	点検・補修				
外装材等	外壁	点検・補修	詳細はp12参照			
	その他	点検・補修				
内装材等	床	点検・補修・保守	詳細はp13参照			
	壁	点検・補修		詳細はp14参照		
	天井	点検・補修			詳細はp15参照	
建具	外部建具	点検・補修	詳細はp16参照			
	内部建具	点検・補修				
	鉄格子	点検・補修				
	木格子	点検・補修				
造作家具		点検・補修	詳細はp17参照			
照明器具		点検・保守				
建築等付帯設備		点検・補修・清掃	詳細はp18参照			
給排水電気設備等		点検・清掃・修繕	詳細はp19参照			

※1: 365日-6日(年始年末)=359日  
 ※2: 外周道路で違法駐車がある場合は警察へ連絡する。

# 俣野別邸庭園(本邸)

## 屋根等管理:作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表



事務棟

凡例

<span style="color:red">■</span>	S字椽瓦葺 (当初部材)	<span style="color:blue">■</span>	ガルバリウム瓦棒葺・平葺
<span style="color:orange">■</span>	S字椽瓦葺	<span style="color:magenta">■</span>	椽瓦葺 (当初部材)
<span style="color:green">■</span>	FRP防水屋根	<span style="color:yellow">■</span>	椽瓦葺
<span style="color:blue">■</span>	ガラス屋根	<span style="color:gray">■</span>	鉄板葺
		<span style="color:magenta">---</span>	雨樋

施設管理(屋根)


管理項目	管理水準			備考	
	対象	規模・単位	年回数		
S字椽瓦葺 (当初部材)	点検	定期点検	南棟	1式 2回/年	目視による確認
	補修	部分補修	南棟	1式 随時	
S字椽瓦葺 (復元部材)	点検	定期点検	主屋棟、事務棟	1式 2回/年	目視による確認
	補修	部分補修	主屋棟、事務棟	1式 随時	
FRP防水屋根	点検	定期点検	主屋棟	1式 2回/年	目視による確認
	補修	部分補修	主屋棟	1式 随時	
ガラス屋根	点検	定期点検	南棟	1式 2回/年	目視による確認
	補修	部分補修	南棟	1式 随時	
ガルバリウム瓦棒葺・平葺	点検	定期点検	事務棟	1式 2回/年	目視による確認
	補修	部分補修	事務棟	1式 随時	
椽瓦葺 (当初部材)	点検	定期点検	附属屋(東面)	1式 2回/年	目視による確認
	補修	部分補修	附属屋(東面)	1式 随時	
椽瓦葺 (復元部材)	点検	定期点検	附属屋(西面)	1式 2回/年	目視による確認
	補修	部分補修	附属屋(西面)	1式 随時	
鉄板葺	点検	定期点検	附属屋	1式 2回/年	目視による確認
	補修	部分補修	附属屋	1式 随時	
雨樋	点検	定期点検	主屋棟、南棟、事務棟	1式 1回/月	目視による確認
	補修	部分補修	主屋棟、南棟、事務棟	1式 随時	
	保守	清掃等	主屋棟、南棟、事務棟	1式 2回/年	梅雨前、落葉時等
軒裏	点検	定期点検	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式 2回/年	目視による確認
	補修	部分補修	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式 2回/5年	ペンキ塗り

当初部材再利用箇所等

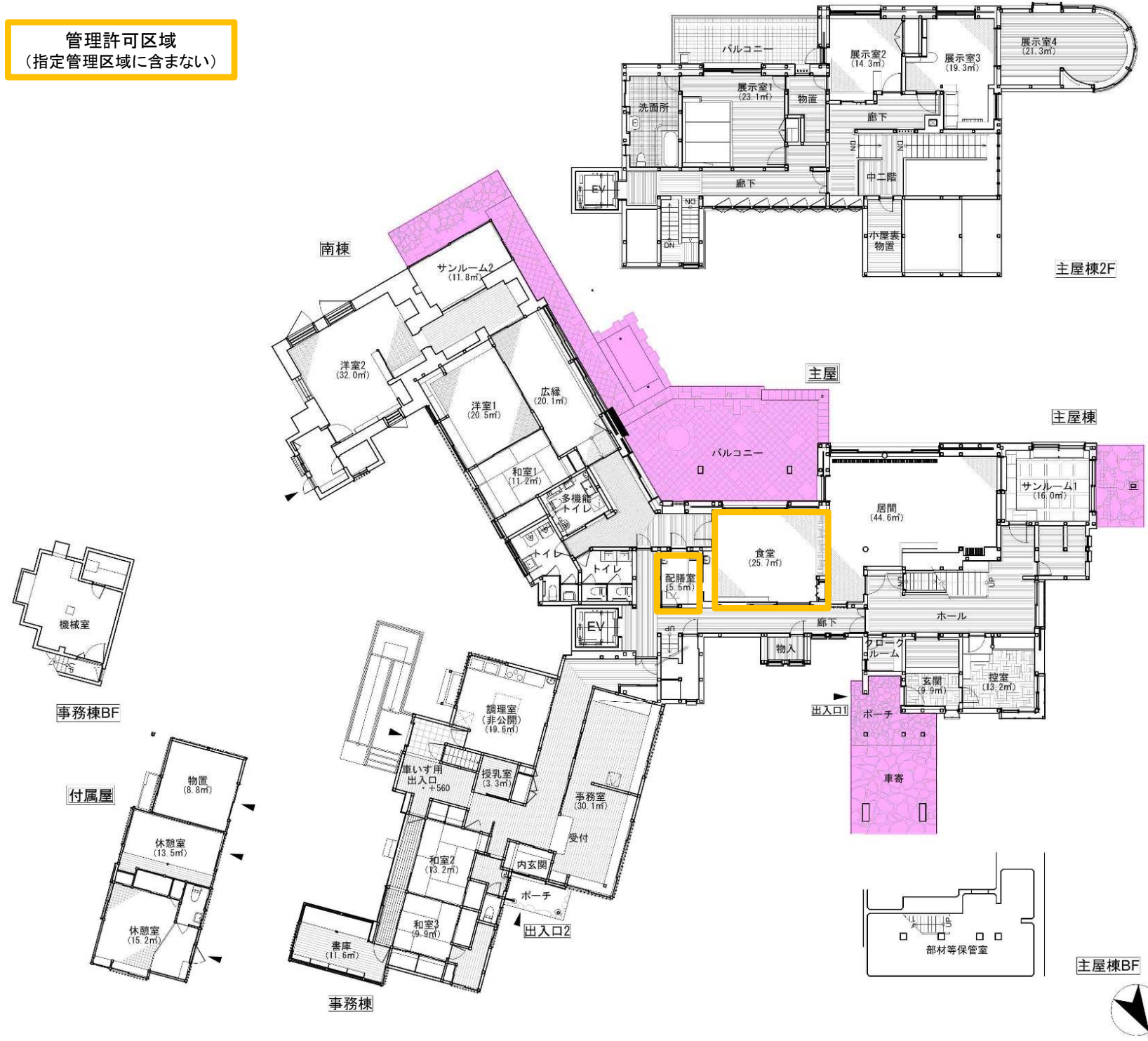
# 俣野別邸庭園(本邸)

## 外装材等管理:作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表

### 凡例

 乱石・タイル張 (当初・補修部材)

**管理許可区域**  
(指定管理区域に含まない)



施設管理(外装材等管理:外壁、その他)

管理項目	管理水準			備考				
	対象	規模・単位	年回数					
外壁	リシン掻き落し	点検		主屋棟、南棟	1式	1回/年	目視による確認	
		補修		主屋棟、南棟	1式	随時	部分的な補修	
		保守	高圧洗浄等	主屋棟、南棟	1式	1回/5年		
	下見板張	点検		主屋棟、事務棟	1式	1回/年	目視による確認	
		補修	部分補修	ペンキ塗り	主屋棟、事務棟	1式	随時	
		保守	塗替え	ペンキ塗り	主屋棟、事務棟	1式	1回/5年	全面塗替え
下見板張 (当初部材)	点検		附属屋	1式	1回/年	目視による確認		
	補修	部分補修	ペンキ塗り	附属屋	1式	2回/5年		
	保守	塗替え	ペンキ塗り	附属屋	1式	1回/5年	全面塗替え	
その他	基礎立ち上がり (二丁掛タイル張)	点検		主屋棟、南棟	1式	1回/年	目視による確認	
		補修		主屋棟、南棟	1式	随時	部分的な補修	
	基礎立ち上がり (モルタル金ごて押え)	点検		事務棟、附属屋	1式	1回/年	目視による確認	
		補修		事務棟、附属屋	1式	随時	部分的な補修	
	乱石・タイル張 (当初部材及び補修材)	点検		主屋棟、南棟	1式	1回/年	目視による確認	
		補修		主屋棟、南棟	1式	随時	部分的な補修	

当初部材再利用箇所等

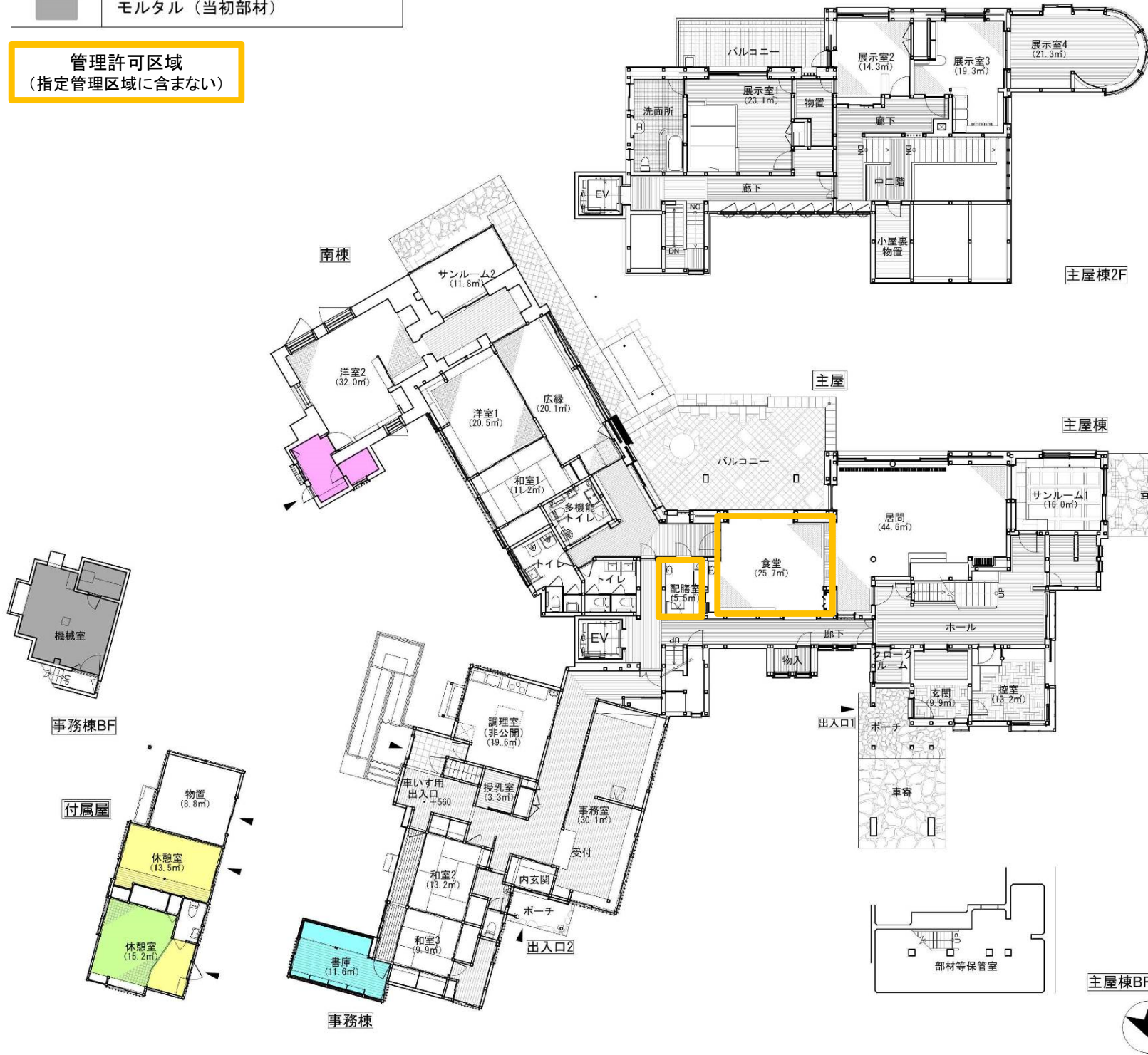
# 俣野別邸庭園(本邸)

## 内装材等管理:作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表(1/3)

### 凡例

	タイル張(当初部材)
	杉板張(当初部材)
	化粧ベニヤ(当初部材)
	三和土土間(当初部材)
	モルタル(当初部材)

**管理許可区域**  
(指定管理区域に含まない)



### 施設管理(内装材等管理:床)

管理項目	管理水準			備考	
	対象	規模・単位	年回数		
ナラフローリング	定期点検	主屋棟、南棟、事務棟	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	
	保守	ワックス塗	1式	1回/年	
石張	定期点検	主屋棟	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	
栗ブロック模様張	定期点検	主屋棟	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	
ケヤキ厚板敷き	定期点検	主屋棟	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	
タイル張	定期点検	主屋棟、事務棟	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	
畳敷	定期点検	主屋棟、南棟、事務棟	1式	2回/年	目視による確認
	補修	畳表裏返	1式	随時	畳表、縁共
タイル張(当初部材)	定期点検	南棟	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上とする
石敷タイル張	定期点検	南棟	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	
人研ぎ仕上げ	定期点検	事務棟	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	
杉板張(当初部材)	定期点検	事務棟	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上とする
杉板張	定期点検	事務棟	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	
モルタル(当初部材)	定期点検	事務棟(地下)	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上とする
長尺ビニルシート張り	定期点検	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	2回/年	目視による確認
	補修	欠損等が生じた箇所	1式	随時	
コンクリート	点検	主屋棟(地下)	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	
化粧ベニヤ(当初部材)	定期点検	附属屋	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上とする
三和土土間(当初部材)	定期点検	附属屋	1式	2回/年	目視による確認
	補修	ヒビ、割れ、不陸等が生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上とする
コンクリート土間	定期点検	附属屋	1式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1式	随時	

当初部材再利用箇所等

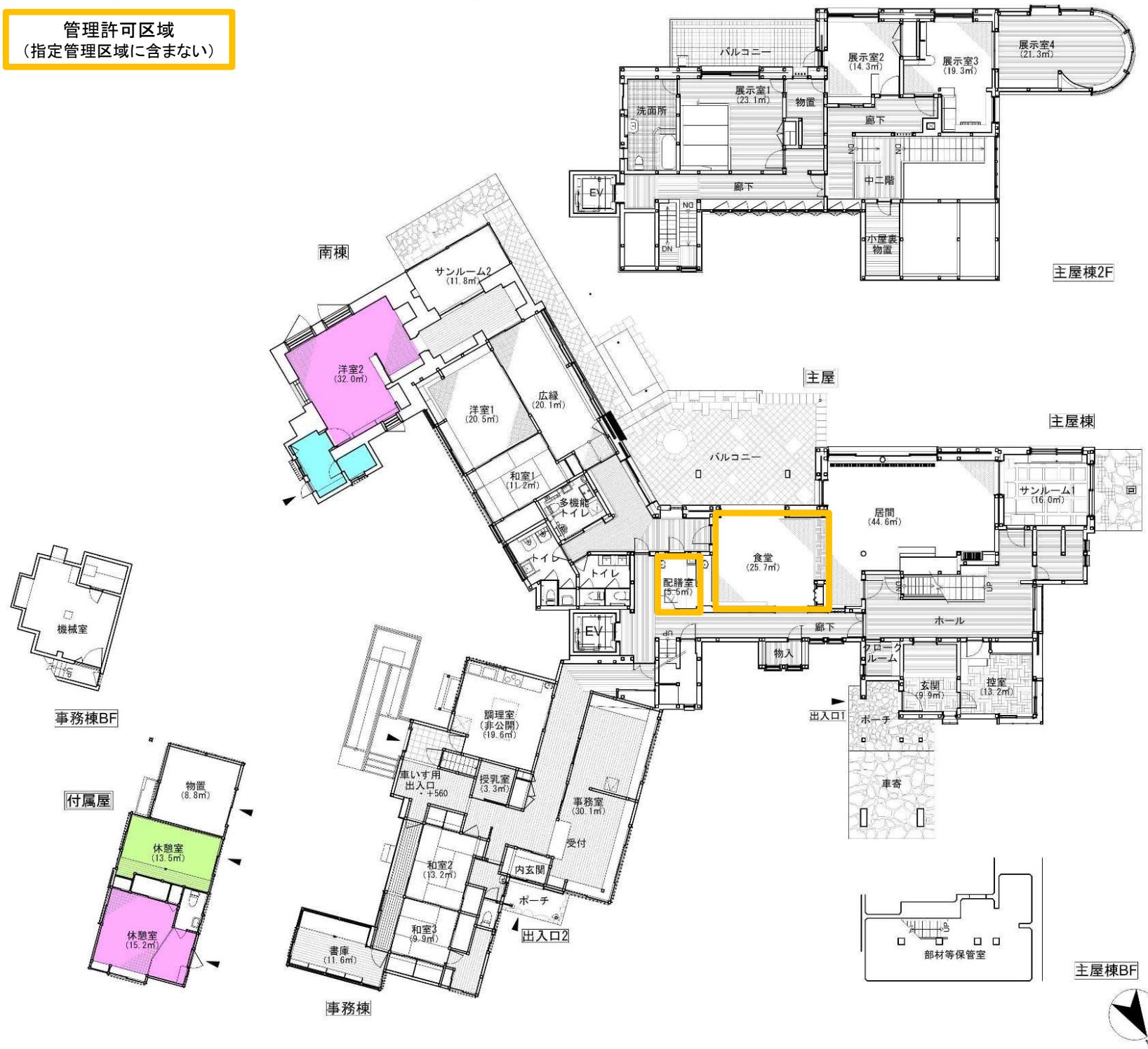
# 俣野別邸庭園(本邸)

## 内装材等管理:作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表(2/3)

凡例

	漆喰塗の上ペンキ塗 (当初部材)
	漆喰塗の上ペンキ塗 (当初部材) 腰下タイル張 (当初部材)
	板張 (当初部材)

管理許可区域  
(指定管理区域に含まない)



施設管理(内装材等管理:壁)

管理項目		管理水準			備考
		対象	規模・単位	年回数	
漆喰塗	定期点検	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1 式	1回/月	目視による確認
	補修	ヒビ、割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	
漆喰塗 (ラフコート)	定期点検	主屋棟	1 式	1回/月	目視による確認
	補修	ヒビ、割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	
漆喰塗の上ペンキ塗 (当初部材)	定期点検	南棟、附属屋	1 式	1回/月	目視による確認
	補修	ヒビ、割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	同材種、寸法、仕上とする
砂壁塗	定期点検	南棟、事務棟	1 式	1回/月	目視による確認
	補修	ヒビ、割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	
オーク突板合板張	定期点検	主屋棟	1 式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	
石張	定期点検	主屋棟	1 式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	
腰下タイル張 (当初部材)	定期点検	南棟	1 式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	同材種、寸法、仕上とする
タイル張	定期点検	主屋棟、南棟、事務棟	1 式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	
シナ合板張	定期点検	事務棟	1 式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	
メラミン化粧板	定期点検	主屋棟	1 式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	
石こうボード AEP塗	定期点検	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1 式	2回/年	目視による確認
	補修	ヒビ、割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	
板張り (当初部材)	定期点検	附属屋	1 式	2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式	随時	同材種、寸法、仕上とする

当初部材再利用箇所等

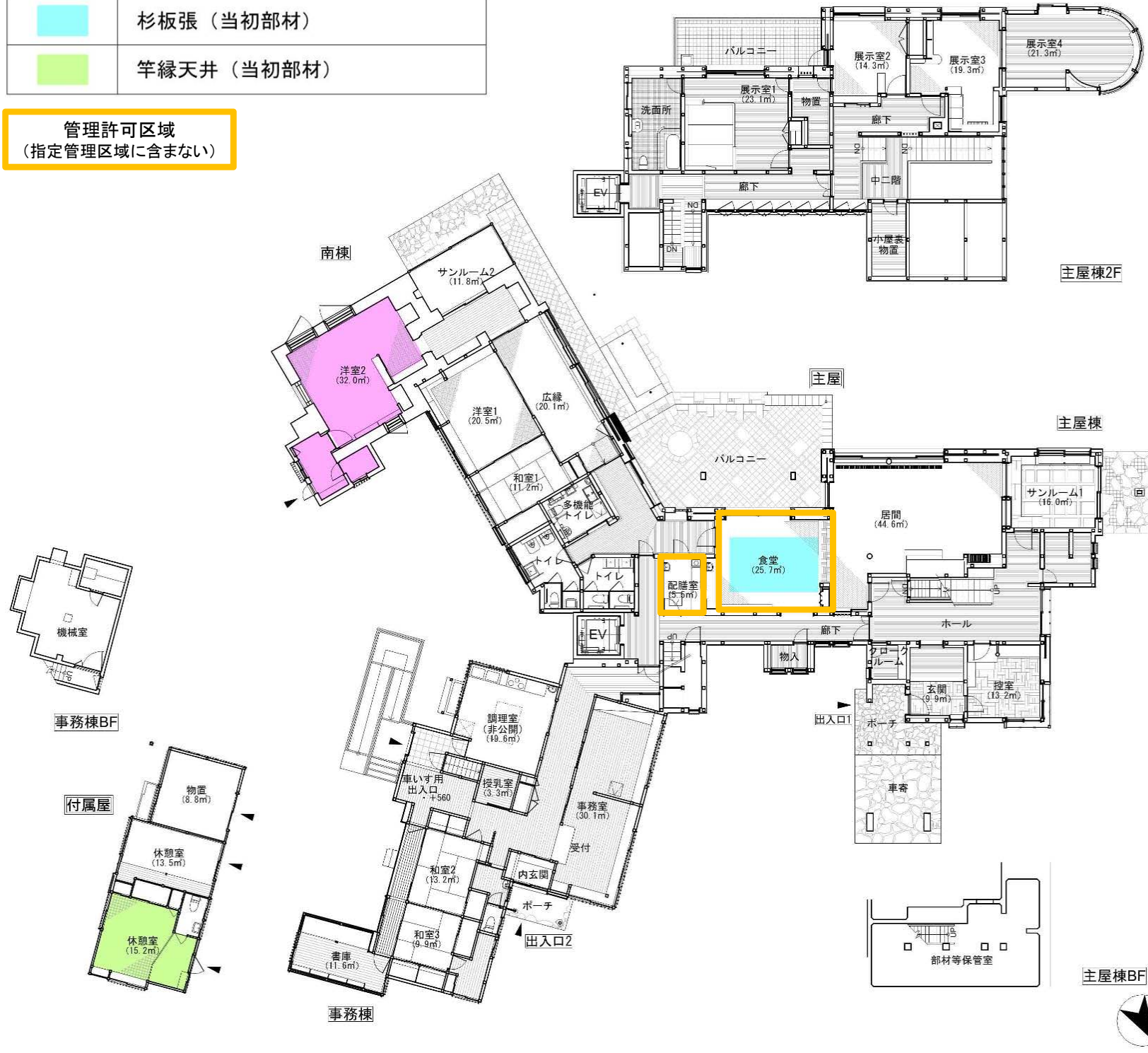
# 俣野別邸庭園(本邸)

## 内装材等管理:作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表(3/3)

### 凡例

	漆喰塗 (当初部材)
	杉板張 (当初部材)
	竿縁天井 (当初部材)

管理許可区域  
(指定管理区域に含まない)



### 施設管理(内装材等管理:天井)

管理項目	管理水準			備考
	対象	規模・単位	年回数	
漆喰塗	定期点検	主屋棟、南棟	1 式 1回/月	目視による確認
	補修	ヒビ、割れ、欠損等が生じた箇所	1 式 随時	
漆喰塗 (当初部材)	定期点検	南棟	1 式 1回/月	目視による確認
	補修	ヒビ、割れ、欠損等が生じた箇所	1 式 随時	同材種、寸法、仕上とする
杉板張 (当初部材)	定期点検	主屋棟	1 式 1回/月	目視による確認
	補修	ヒビ、割れ、欠損等が生じた箇所	1 式 随時	同材種、寸法、仕上とする
桐突板合板張	定期点検	主屋棟	1 式 2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式 随時	
化粧合板張	定期点検	南棟	1 式 2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式 随時	
杉中柵 敷目張	定期点検	南棟	1 式 2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式 随時	
化粧屋根裏	定期点検	事務棟	1 式 2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式 随時	
竿縁天井	定期点検	事務棟	1 式 2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式 随時	
石こうボード AEP塗	定期点検	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1 式 2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式 随時	
竿縁天井	定期点検	附属屋	1 式 2回/年	目視による確認
	補修	割れ、欠損等が生じた箇所	1 式 随時	同材種、寸法、仕上とする

当初部材再利用箇所等



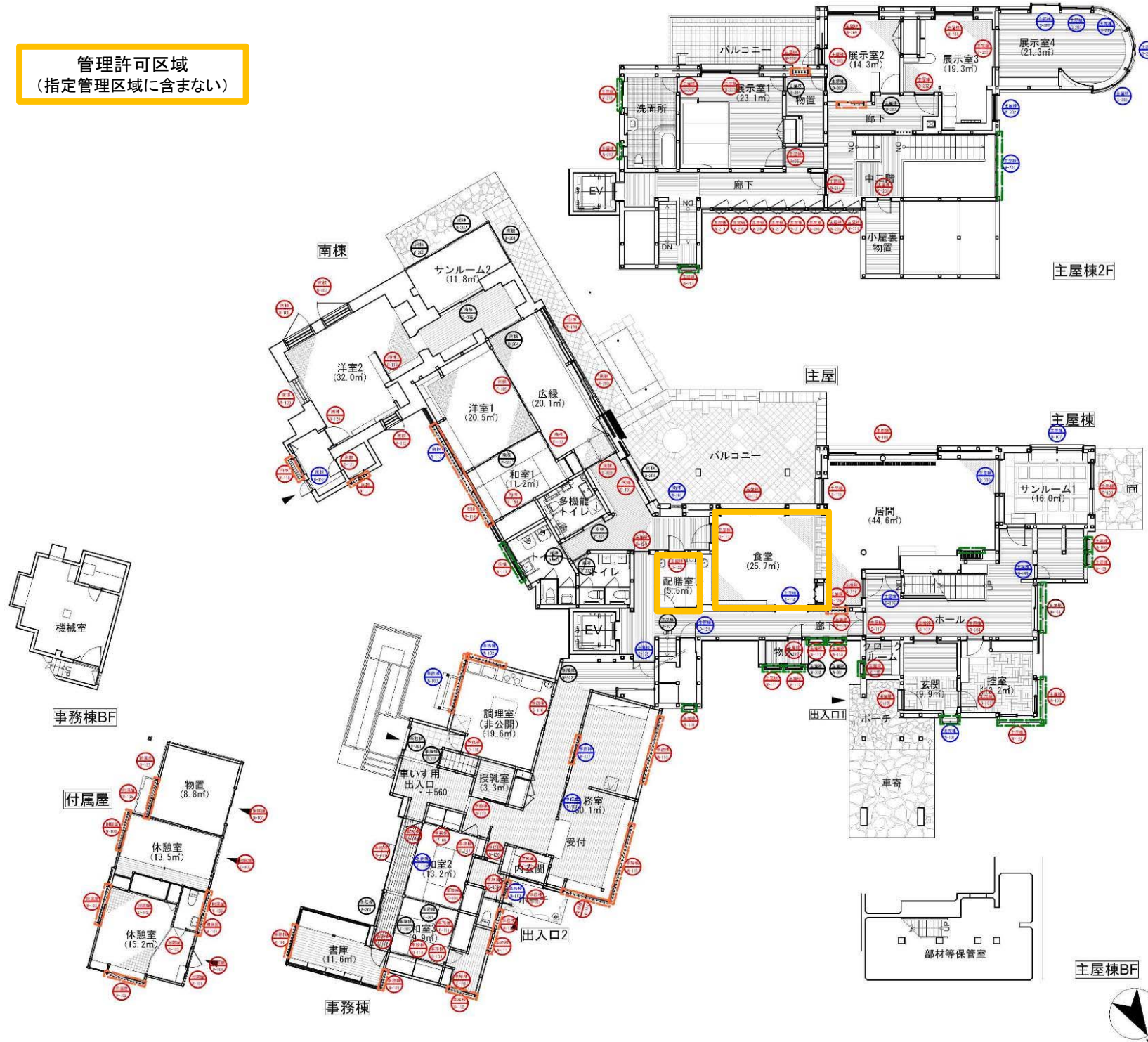
# 俣野別邸庭園(本邸)

## 建具管理:作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表

凡例

	既存建具 (当初部材)
	復元建具
	新規建具
	鉄格子
	木格子

管理許可区域  
(指定管理区域に含まない)



施設管理(建具管理)

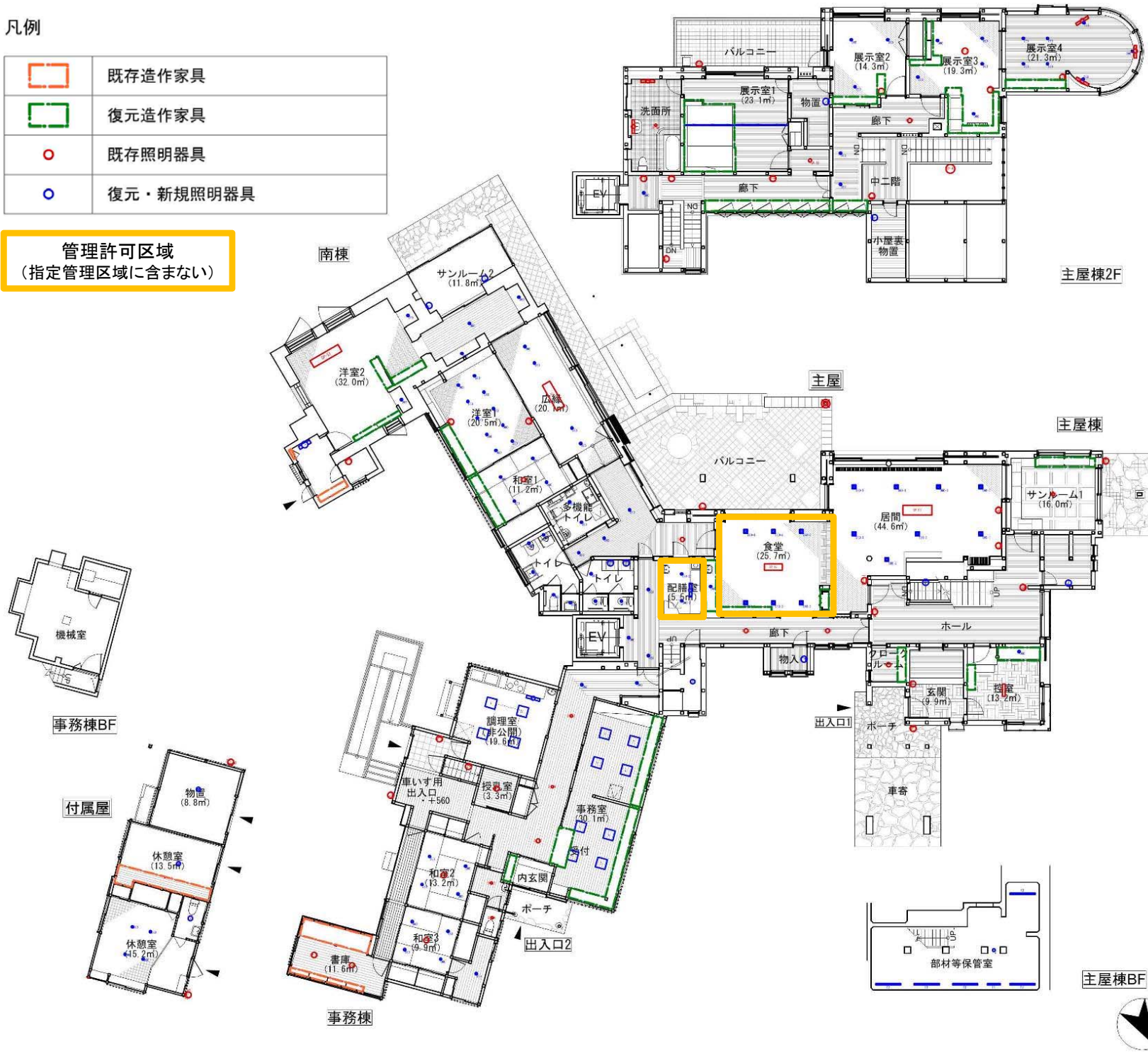
管理項目	管理水準			備考				
	対象	規模・単位	年回数					
外部建具	既存建具	定期点検	既存再利用	建具、敷居、鴨居、戸袋共	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/月	開閉、施錠等による確認
		補修		建具、敷居、鴨居、戸袋共	鍵付不良、破損等の生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上同金物とする
	復元建具	定期点検		建具、敷居、鴨居、戸袋共	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/月	開閉、施錠等による確認
		補修		建具、敷居、鴨居、戸袋共	鍵付不良、破損等の生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上同金物とする
	新規建具	定期点検		建具、敷居、鴨居、戸袋共	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/月	開閉、施錠等による確認
		補修		建具、敷居、鴨居、戸袋共	鍵付不良、破損等の生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上同金物とする
内部建具	既存建具	定期点検	既存再利用	建具、敷居、鴨居共	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/月	開閉等による確認
		補修		建具、敷居、鴨居共	鍵付不良、破損等の生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上同金物とする
	復元建具	定期点検		建具、敷居、鴨居共	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/月	開閉等による確認
		補修		建具、敷居、鴨居共	鍵付不良、破損等の生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上同金物とする
	新規建具	定期点検		建具、敷居、鴨居共	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/月	開閉等による確認
		補修		建具、敷居、鴨居共	鍵付不良、破損等の生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上同金物とする
鉄格子	既存鉄格子	定期点検	既存再利用		主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/月	目視による確認
		補修			破損、欠損等の生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上同金物とする
		保守	ペンキ塗り		主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/5年	全面塗替え
	復元鉄格子	定期点検			主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/月	目視による確認
		補修			破損、欠損等の生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上同金物とする
		保守	ペンキ塗り		主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/5年	全面塗替え
木格子	復元木格子	定期点検			主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/月	目視による確認
		補修			破損、欠損等の生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上同金物とする
		保守	ペンキ塗り		主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/5年	全面塗替え

当初部材再利用箇所等

凡例

	既存造作家具
	復元造作家具
	既存照明器具
	復元・新規照明器具

管理許可区域  
(指定管理区域に含まない)



施設管理 (家具・照明)

管理項目	管理水準			備考			
	対象	規模・単位	年回数				
造作家具	既存造作家具	定期点検	既存再利用	南棟・事務棟、附属屋	1式	1回/月	開閉、施錠等による確認
		補修		鍵付不良、破損等の生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上同金物とする
	新規造作建具	定期点検		主屋棟、南棟、事務棟	1式	1回/月	開閉、施錠等による確認
		補修		鍵付不良、破損等の生じた箇所	1式	随時	同材種、寸法、仕上同金物とする
照明器具	既存照明器具	定期点検	既存再利用	主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/月	目視による確認
		保守	ランプ交換	不良の生じた箇所	1式	随時	
	復元・新規照明器具	定期点検		主屋棟、南棟、事務棟、附属屋	1式	1回/月	目視による確認
		保守	ランプ交換	不良の生じた箇所	1式	随時	

当初部材再利用箇所等

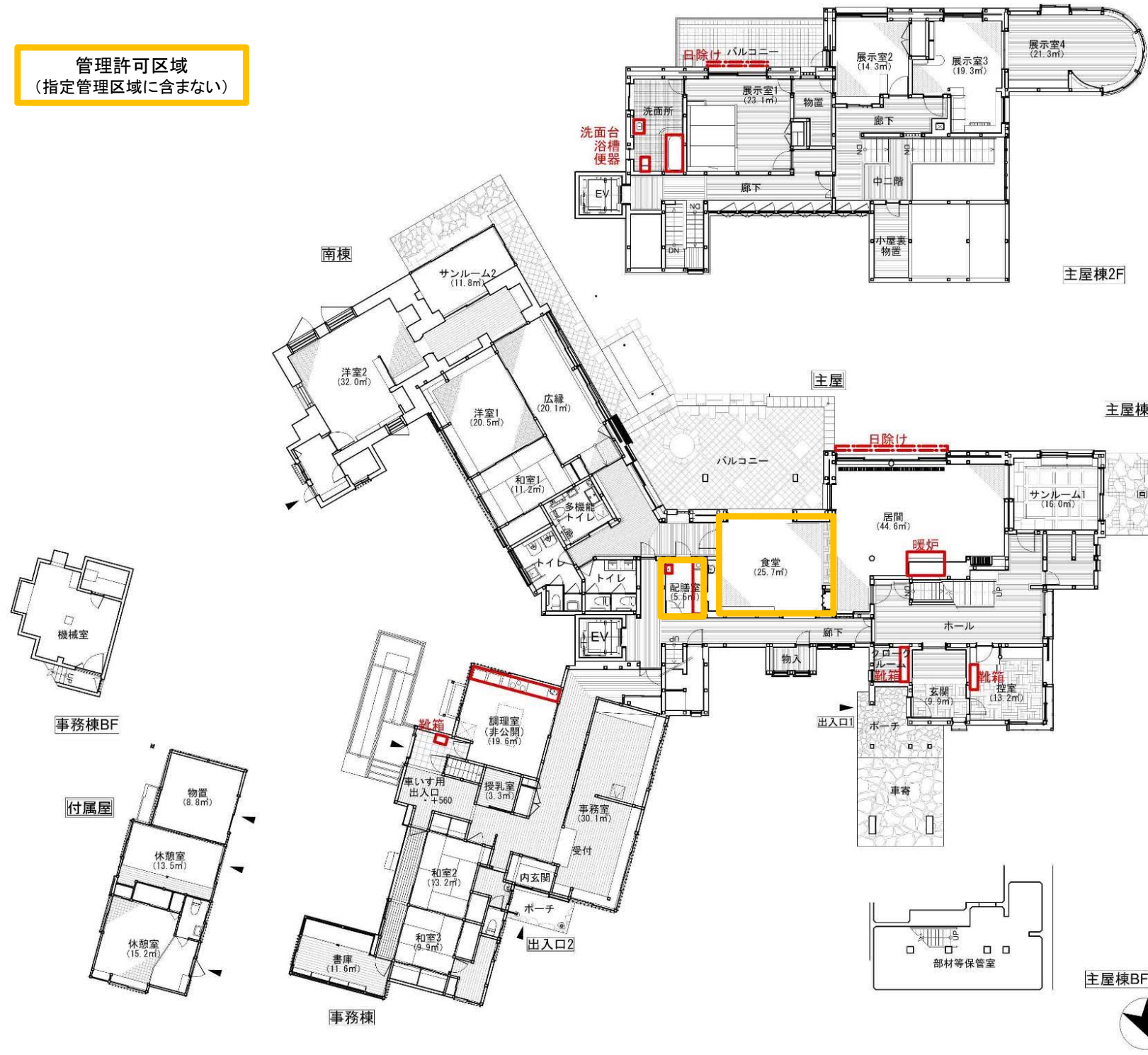
# 俣野別邸庭園(本邸)

## 建築付帯設備管理:作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表

施設管理 (建築付帯設備)

管理項目	管理水準			備考	
	対象	規模・単位	年回数		
建築付帯設備 (展示・利活用)	暖炉・棚	定期点検	主屋棟	1式 4回/年	展示のみ(火気使用不可)
	火格子	補修	破損等の生じた箇所	1式 随時	
	洗面台、浴槽、便器	定期点検	主屋棟	1式 4回/年	展示のみ(給排水設備なし)
		補修	破損等の生じた箇所	1式 随時	
	靴箱	定期点検	主屋棟、事務棟	1式 4回/年	目視による確認
		補修	破損等の生じた箇所	1式 随時	
	日除け	定期点検	主屋棟	1式 1回/月	開閉等による確認
		補修	破損等の生じた箇所	1式 随時	
	キッチンカウンター、戸棚	点検・清掃	主屋棟	1式 随時	
	当初部材再利用箇所等				

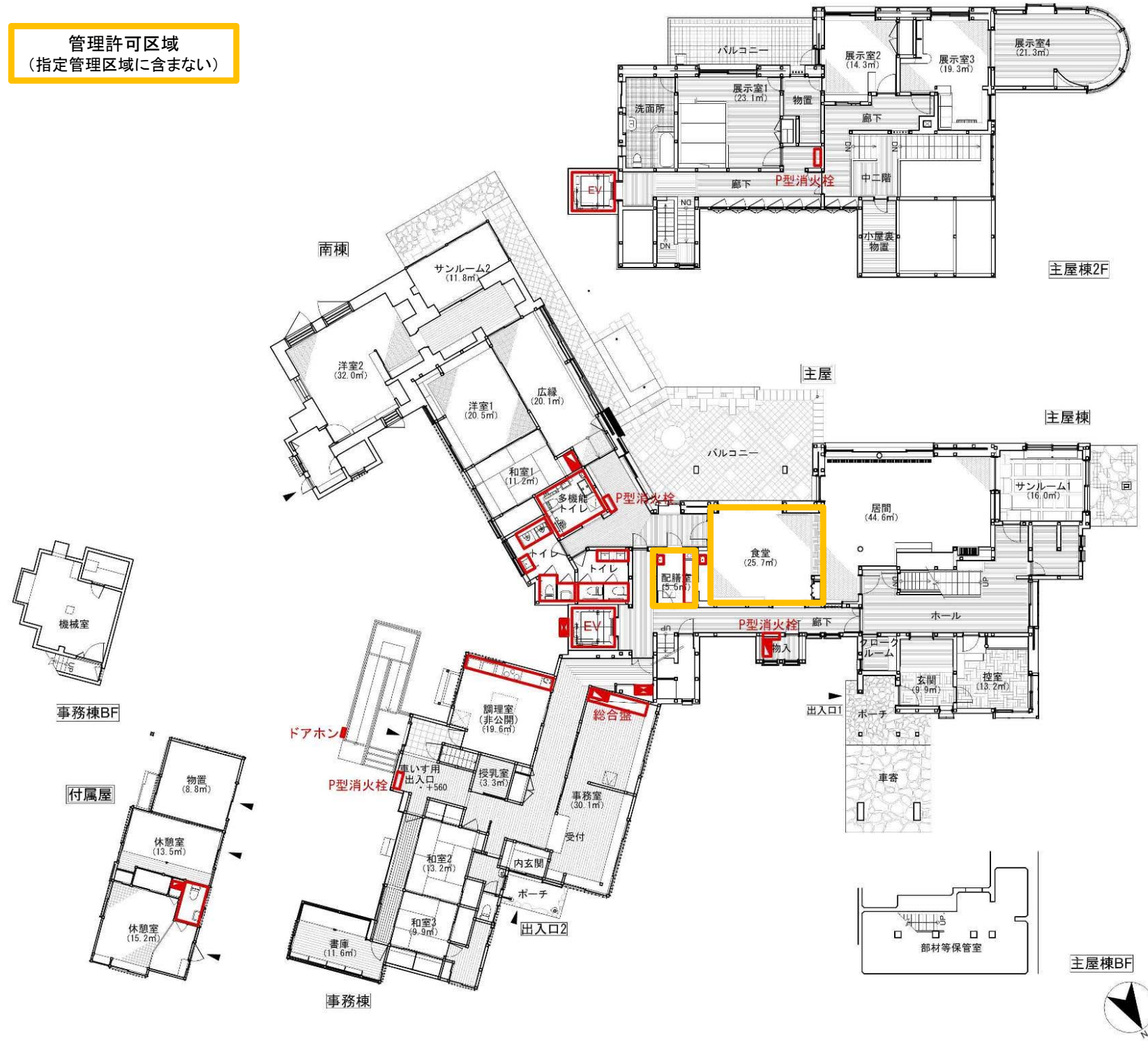
管理許可区域  
(指定管理区域に含まない)



# 俣野別邸庭園(本邸)

## 建具管理:作業対象範囲・管理留意点図・維持管理水準一覧表

管理許可区域  
(指定管理区域に含まない)



施設管理(給排水電気設備等)

管理項目	管理水準			備考			
	対象	規模・単位	年回数				
電気設備	点検	負荷設備	定期点検	分電盤(6箇所)	1式	1回/年	法定点検
		照明等設備	巡視点検	照明、コンセント、床下点検ボックス	1式	1回/年	
		放送設備	点検・清掃	システムアンプ、スピーカー等	1式	1回/年	
		電話・情報設備	点検・清掃	電話交換機、電話機	1式	1回/年程度	
		トイレ呼出設備	点検・清掃	呼出、表示ランプ	1式	1回/年程度	身障者トイレ
		ドアホン設備	点検・清掃	ドアホン、親機、子機	1式	1回/年程度	
修理	修繕	部品交換等	各々設備	1式	随時		
機械設備	エレベーター設備	点検	定期点検・補修	エレベーター	1式	1回/年	法定点検
						11回/年	自主点検
	消防設備	消防設備-1	定期点検	消火器(9本)、ハッケージ型消火栓、避難口誘導灯、火災通報設備、火災感知器、自動火災報知総合盤、自動火災報知設備(受信機)	1式	1回/年	消防法に基づく報告
			防火対象物定期点検報告 防災管理者点検報告				1回/年
	消防設備-2	定期点検	炎感知器、炎感知器専用監視盤、防災設備制御盤、非常用動力起動盤、非常用照明、避雷針設備	1式	2回/年	自主点検	
	修繕	部品交換等		1式	随時		
避雷設備	点検・補修	定期点検	避雷針設備	1式	1回/年		
機械警備設備	巡視点検		機械警備監視盤、侵入レーザーセンサー	1式	1回/年程度		
衛生・空調設備	点検・清掃	衛生器具設備	点検・清掃	便器、手洗	1式	347日	本邸、附属屋
		給湯設備	点検・清掃	電気給湯器、オストメイト	1式	1回/年程度	
		厨房機器設備	点検・清掃	冷蔵庫、調理台、コンロ、食洗器、シンク	1式	随時	本邸
		空調設備	点検・清掃	パッケージエアコン、熱交換型換気設備	1式	1回/月程度	本邸、附属屋 自主点検
					1式	1回/3か月程度	本邸、附属屋 簡易点検(法定)
		換気設備	点検・清掃	換気扇	1式	1回/月程度	本邸、附属屋
修理	修繕	部品交換等	各々設備	1式	随時	本邸、附属屋	
排水設備	清掃	排水口・排水管		1式	随時	本邸、附属屋	

# 俣野別邸庭園(庭園)

## 年間維持管理計画表

庭園(1/3)

分類	作業の種類		予想数量	単位	頻度	作業時期												備考	
						4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
基本管理	巡視	日常巡視	巡視	1	式	359日/年												(休園日除く) (休園日除く) 機械警備等含む 入退場時に警報の解除・設定を行う 台風接近通過後、大雨洪水注意報等の警報発令時の巡視	
			退園誘導	1	式	347日/年													
			門扉閉閉	3	箇所	347日/年													
			警備	夜間警備	1	式	365日/年												
			臨時巡視		1	式	随時												
	清掃	日常清掃	清掃	園内	1	式	随時												巡回時等
				庭園・建築内トイレ	1	式	347日/年												
				収集・分別	1	式	随時												
				ごみ処分(運搬・処分)	1	式	随時												
			臨時清掃	落葉清掃	1	式	随時												選定枝・草刈りゴミは可能な限り場内利用を行う
樹林地管理	景観林	ツル除去		1	式	随時												林床管理 必要に応じて	
			枯損木、枯枝処理	1	式	随時													
			草刈・除草	10,400	m2	随時													
			補植・保護	10,400	m2	随時													
	混交林	ツル除去		1	式	随時												林床管理 必要に応じて	
			枯損木、枯枝処理	1	式	随時													
			草刈・除草	3,600	m2	随時													
			落葉かき	1	式	随時													
	竹林	タケノコ選別除去		1,500	m2	1回/年												密度管理目標: 1本/坪	
			間伐	枯木・3年以上の竹	1,500	m2	1回/年												
			枯損木、枯枝処理	1	式	随時													
			枯損木、枯枝処理	1	式	随時													
	雑木林-1	草刈・除草	カタクリ・エヒネ・ニンソウ等	2,200	m2	随時												2月下旬～3月上旬	
			落葉かき	2,200	m2	随時													
			枯損木、枯枝処理	1	式	随時													
雑木林-2	草刈・除草		3,300	m2	随時												林床管理 必要に応じて		
		落葉かき	3,300	m2	随時														
		枯損木、枯枝処理	1	式	随時														
緩衝林	ツル除去		1	式	随時														
		枯損木、枯枝処理	1	式	随時														
		草刈・除草	3,800	m2	随時														
外周区管理	ケヤキ	診断・治療	2	本	随時												樹木医による診断と治療		
	スダジイ	整枝剪定	20	本	随時														
	その他高木	整枝剪定	1	式	随時														
高木管理	病害虫防除	剪除・焼却		1	式	随時													
			薬剤散布注入	1	式	随時													
			臨時処置	1	式	随時													
	臨時処理	灌水		1	式	随時											必要に応じて		
			枯損木、枯枝処理	1	式	随時													
果樹管理	ウメ	整枝剪定		22	本	1回/年											12月～3月		
			施肥・防防虫害防除	22	本	随時													
	カキ	整枝剪定		15	本	1回/年													
			施肥・防防虫害防除	15	本	随時													
中低木管理	中低木(単木)	整枝剪定	植栽地内・生垣	1	式	随時													
			花がら摘み	シャクナゲ園	1	式	随時(花後)												
	生垣	刈込み(人力)	高垣or高垣候補	50	m2	1回/年													
			H1.8m程度	100	m2	1回/年													
	低木	刈込み(人力)	ツツジ、アジサイ	1,300	m2	1回/年													
		整枝剪定		1	式	随時													
	病害虫防除	剪除・焼却		1	式	随時													
			薬剤散布注入	1	式	随時													
			臨時処置	1	式	随時													
	臨時処理	灌水		1	式	随時													
		枯損木の処理	1	式	随時														
	緊急対応		1	式	随時														

# 俣野別邸庭園(庭園)

## 年間維持管理計画表

庭園(2/3)

分類	作業の種類		予想数量	単位	頻度	作業時期												備考
						4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
修景バラ	夏期剪定		78	本	1回/年													
	冬期剪定		78	本	1回/年													
	花前後の管理(咲きながら切りや摘実)		78	本	1回/年													
	施肥		78	本	3回/年													
	病虫害防除		78	本	随時													
	除草		130	m2	4回/年													
	灌水		130	m2	随時													人力灌水
	移植・接ぎ木		1	式	随時													
芝生管理:内苑芝庭と外苑芝生広場	刈込み		3,400	m2	5回以上/年													
	不陸整正・小石除去		3,400	m2	随時													
	手抜除草		330	m2	5回/年													
	目土掛		1	式	1回/年													必要な範囲
	施肥		1	式	随時													必要な範囲
草地管理(芝生): 駐車場ほか	病虫害防除		1	式	随時												必要な範囲	
	草刈		300	m2	3回以上/年													
一年草草花管理: 芝生広場	播種・地寄せ・施肥		600	m2	3回/年													
	刈取り・種採取		600	m2	3回/年													
	灌水		600	m2	随時													
	除草・清掃・花がら摘み		600	m2	随時													
草花(宿根草)管理 -1: 憩いの小径、四季の花苑	施肥		2,300	m2	2回/年												追肥	
	灌水		2,300	m2	随時													
	除草・清掃・花がら摘み		2,300	m2	随時													
	株分け・移植		2,300	m2	随時													
	播種・地寄せ・施肥		うち690	m2	1回/年以上												裸地となる時期は一年草を導入	
	刈取り・種採取		うち690	m2	1回/年以上												一年草	
草花(宿根草)野草 管理:アプローチ区	施肥		800	m2	2回/年											追肥		
	灌水		800	m2	随時													
	除草・清掃・花がら摘み		800	m2	随時													
	株分け・移植		800	m2	随時													
	草刈・選択的除草		800	m2	随時													
花壇草花管理:外苑花壇と果樹園下	施肥		1,200	m2	1回/年											追肥		
	灌水		1,200	m2	随時													
	除草・清掃・花がら摘み		1,200	m2	随時													
	株分け・移植		1,200	m2	随時													
	播種・地寄せ・施肥		うち240	m2	1回/年以上											裸地となる時期は一年草を導入		
	刈取り・種採取		うち240	m2	1回/年以上											一年草		
宿根草補植:庭園区及びアプローチ区	宿根苗		100	株	1回/年											宿根苗を植え付け後、灌水。		
	植付け		100	株	1回/年											古株や雑草等を除去、耕耘、施肥。		
	施肥		100	株	1回/年											追肥		
地被管理:シャクナゲ園	除草・清掃		1,200	m2	随時													
施設管理(一般)	園路広場	点検・補修	園路・広場-1	1	式	随時										不陸整正		
			園路・広場-2	1	式	随時												
	バックヤード	点検・補修	管理用・身障者用駐車スペース	1	式	随時												
施設管理(設備)	給水設備	点検・補修	給水管・散水栓	1	式	随時												
			その他	1	式	随時												
			管渠・樹類	1	式	随時												
	排水設備	点検	L型側溝・U型溝	1	式	2回/年									任意の時期に実施			
			樹類	1	式	2回/年								任意の時期に実施				
			管渠	1	式	随時												
			その他	1	式	随時												
	電気設備	点検	定期点検	負荷設備	1	式	1回/年									法定点検 任意の時期に実施		
				園内灯等設備	1	式	1回/月								任意の時期に実施			
				放送設備	1	式	1回/年								自主点検 任意の時期に実施			
インターホン設備				1	式	1回/年程度								自主点検 バックヤード入口、本邸 任意の時期に実施				
園内灯設備				1	式	随時												
修理	修繕	部品交換等	1	式	随時													

# 俣野別邸庭園(庭園)

# 年間維持管理計画表

庭園(3/3)

分類	作業の種類			予想数量	単位	頻度	作業時期												備考
							4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
施設管理(設備)	機械設備	消防設備	消防設備	点検・清掃	1	式	総合点検 1回/年 機器点検 2回/年												点検報告1回/年
			修繕	部品交換等	1	式	随時												
		機械警備設備	巡視点検		1	式	1回/月程度												自主点検 任意の時期に実施
			修繕		1	式	随時												
	調整池	点検		1	式	随時												8月までに点検・清掃を行い報告する	
		清掃		250	m2	1回/年												任意の時期に実施	
		臨時処置		1	式	随時													
	工作物	点検		1	式	随時													
		補修		1	式	随時													
		臨時処置		1	式	随時													
その他	砂利の清掃・補充		1	式	随時														
施設管理(休憩所)	建物	休憩所(二階建)		延床面積 221.45	m2	347日/年											土足利用型 常時利用		
	電気設備	点検	負荷設備		1	式	1回/年											法定点検 任意の時期に実施	
			電話・情報設備		1	式	1回/年程度											任意の時期に実施	
			トイレ呼出設備		1	式	1回/年程度											身障者トイレ 任意の時期に実施	
	機械設備	修理	修繕		1	式	随時												
			消防設備	点検	消火器	2	本	2回/年										法定点検時に合わせて実施	
			機械警備設備	巡視点検		1	式	1回/年程度										任意の時期に実施	
	衛生・空調設備	点検・清掃	修繕		1	式	随時												
			衛生器具設備		1	式	347日/年												
			給湯設備		1	式	1回/年程度												
空調設備				1	式	1回/月程度													
施設管理(トイレ棟)	建物	トイレ棟(平屋建)		延床面積 61.92	m2	347日/年											土足利用型 常時利用		
	電気設備	点検	負荷設備		1	式	1回/年											法定点検 任意の時期に実施	
			トイレ呼出設備		1	式	1回/年程度											身障者トイレ 任意の時期に実施	
			修繕		1	式	随時												
	機械設備	修理	消防設備	点検	消火器	1	本	2回/年										法定点検時に合わせて実施	
			衛生器具設備		1	式	347日/年												
	衛生・空調設備	点検・清掃	空調設備		1	式	1回/月程度											任意の時期に実施	
			換気設備		1	式	1回/月程度												
			修繕		1	式	随時												
	施設管理(設備棟)	建物	設備棟(平屋建)		延床面積 72.04	m2	随時											土足利用型 管理用(常時閉鎖)	
電気設備		点検	高圧受変電設備	定期点検	1	式	1回/年											法定点検 任意の時期に実施	
			(キュービクル)	巡視点検	1	式	1回/月											法定点検	
			負荷設備		1	式	1回/年											法定点検 任意の時期に実施	
機械設備		修理	修繕		1	式	随時												
			消防設備	点検・清掃		1	式	総合点検 1回/年 機器点検 2回/年											点検報告1回/年
衛生・空調設備		点検・清掃	空調設備		1	式	1回/月程度												
	修繕			1	式	随時													
施設管理(内苑作業棟)	建物	内苑作業棟(平屋建)		延床面積 29.81	m2	随時											土足利用型 管理用(常時閉鎖)		
	電気設備	点検	負荷設備		1	式	1回/年											法定点検 任意の時期に実施	
			修繕		1	式	随時												
	機械設備	消防設備	点検		1	本	2回/年											法定点検時に合わせて実施	
施設管理(外苑作業棟)	建物	外苑作業棟(平屋建)		延床面積 52.89	m2	随時													
	電気設備	点検	負荷設備		1	式	1回/年											法定点検 任意の時期に実施	
			修繕		1	式	随時												
機械設備	消防設備	点検	消火器	1	本	2回/年											法定点検時に合わせて実施		

# 俣野別邸庭園(本邸)

# 年間維持管理計画表

本邸

分類	作業の種類		予想数量	単位	頻度	作業時期												備考		
						4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
基本管理	巡視	日常巡視	巡視	1	式	359日/年														
			退館誘導	1	式	347日/年														(休園日除く)
			日常解錠・施錠	1	式	359日/年														
		警備	夜間警備	1	式	365日/年														
				1	式	随時														
				1	式	随時														
	清掃	日常清掃	清掃	1	式	随時														
			ごみ処分(運搬・処分)	1	式	随時														
			臨時処置	1	式	随時														
		臨時清掃	台風後の清掃	1	式	随時														
落葉清掃			1	式	随時														本邸屋根は春期(梅雨前)と秋の2~3階実施	
清掃日誌の作成管理		日常清掃	1	式	359日/年															
	臨時清掃	1	式	359日/年																
換気	日常換気	外部建具の開閉	1	式	359日/年															
施設管理	電気設備	点検	負荷設備	定期点検	1	式	1回/年												法定点検 任意の時期に実施	
			照明等設備	巡視点検	1	式	1回/年												任意の時期に実施	
			放送設備	点検・清掃	1	式	1回/年													任意の時期に実施
			電話・情報設備	点検・清掃	1	式	1回/年程度													任意の時期に実施
			トイレ呼出設備	点検・清掃	1	式	1回/年程度													身障者トイレ 任意の時期に実施
			ドアホン設備	点検・清掃	1	式	1回/年程度													任意の時期に実施
		修理	修繕	部品交換等	1	式	随時													
	機械設備	エレベーター設備	点検	定期点検・補修	1	式	1回/年												法定点検 任意の時期に実施	
					11回/年													自主点検		
		消防設備	消防設備-1	定期点検	1	式	総合点検 1回/年 機器点検 2回/年													
				防火対象物定期点検報告	1	式	1回/年												消防法に基づく報告	
				防災管理者点検報告	1	式	1回/年												消防法に基づく報告	
		消防設備-2	定期点検	1	式	2回/年													自主点検	
			修繕	部品交換等	1	式	随時													
		避雷設備	点検・補修	定期点検	1	式	1回/年												任意の時期に実施	
	機械警備設備	巡視点検	1	式	1回/年程度													任意の時期に実施		
			修繕	1	式	随時														
	衛生・空調設備	点検・清掃	衛生器具設備	点検・清掃	1	式	347日												本邸、附属屋	
			給湯設備	点検・清掃	1	式	1回/年程度												任意の時期に実施	
			厨房機器設備	点検・清掃	1	式	随時												本邸	
			空調設備	点検・清掃	1	式	1回/月程度													本邸、附属屋 自主点検
					1	式	1回/3か月程度													本邸、附属屋 簡易点検(法定)
			換気設備	点検・清掃	1	式	1回/月程度													本邸、附属屋
修理	修繕	部品交換等	1	式	随時												本邸、附属屋			
排水設備	清掃	排水口・排水管	1	式	随時												本邸、附属屋			