

# 旧山口氏南都別邸庭園管理業務

## 仕様書

奈良県 産業部

観光局 奈良公園事務所

## 1 業務の目的

旧山口氏南都別邸庭園は、大正期に作庭され、志賀直哉や武者小路実篤など日本を代表する文化人が交流した場であり、近代の奈良公園を代表するとして高く評価されてきた庭園である。奈良県では、奈良公園にふさわしい歴史と文化の香りが漂う庭園として復元し、令和2年5月に開園した。

本業務は、本庭園の樹木等の植栽管理を行う庭園管理業務およびこれに関連する業務において、質の高い維持管理の提供を行うものである。

## 2 業務の概要

- (1) 業務名称 旧山口氏南都別邸庭園管理業務
- (2) 業務対象区域 奈良市高畑町（「業務対象区域図」参照）
- (3) 業務対象施設  
旧山口氏南都別邸庭園（7,484.75 m<sup>2</sup>）及び茶室  
樹木の種類等は「樹木一覧表」のとおり
- (4) 開園期間及び開園時間
  - 1) 開園期間  
庭園……4月1日～2月23日、3月1日～3月31日  
（休園期間：2月24日～2月28日）  
茶室……4月1日～2月23日、3月1日～3月31日  
（休室期間：2月24日～2月28日）
  - 2) 開園時間  
9時から22時まで（ただし、入園は21時30分まで）  
茶室の使用は9時から21時30分まで
- (5) 業務内容
  - 1) 作業計画及び現場管理
  - 2) 植栽管理  
詳細は下記「3 業務の内容」のとおり。
- (6) 委託期間 令和7年4月1日～令和8年3月31日

## 3 業務の内容

- (1) 作業計画及び現場管理
  - 1) 本業務の実施にあたっては、年間作業計画書、月間作業計画書及び月間作業報告書を作成し、発注者に報告するとともに、それぞれの種別に応じ、本仕様書に定める仕様に従い実施すること。
  - 2) 植栽管理については、観賞用日本庭園の管理を目的としており、本仕様書に定める事項について疑義が生じたときは、発注者と協議を行うこと。
  - 3) 本業務は、別途発注業務の吉城園・旧山口氏南都別邸庭園施設運営及び使用料徴収業務（以下、「施設運営業務」という。）と密接に関係することから、施設運営業務の受注者（以下、「施設運営事業者」という。）と連携して作業予定を計画し、本業務を実施すること。また、施設運営事業者とともに月間作業計画書により毎月1回以上の作業

打合せを行うこと。

- 4) 本業務に携わる作業従事者（以下「作業従事者」という。）について、書面にてその氏名・年齢・性別・従事内容を発注者及び施設運営事業者へ通知すること。
- 5) 本業務にかかる作業を行う場合、作業従事者は、施設運営事業者に作業開始の連絡を行い、庭園内の作業に際して留意事項等の説明を受けること。また、作業終了時にもその旨の連絡をすること。
- 6) 業務対象区域以外（飲食棟、宿泊棟）には許可なく立ち入らないこと。
- 7) 庭園内の各設備、備品類については、無断で使用しないこと。
- 8) 作業の実施にあたっては、入園者等に危険のないように十分注意して行うこと。ただし、最善の注意をしたにもかかわらず人身事故、災害又は第三者に障害を与える事故等が発生したときは、応急措置を講じるとともに、事故発生の原因、経過及び事故による被害の内容等について遅滞なく発注者に報告すること。なお、本業務の実施中に作業従事者の責により発生した事故等については、受注者が責任を負うものとする。
- 9) 作業の実施にあたり、庭園内の工作物（石組み灯籠等）、樹木等を損傷しないよう十分注意して実施すること。万一損傷した時は、受注者の負担で原形に復すること。  
また、各作業（日常的な管理業務を除く。以下同様とする。）ごとに、施工状況写真を撮影し、整理、保管しておくこと。なお、写真は、実施前、実施中、実施後の状態をそれぞれ同じ位置、同じ方向から撮影すること。
- 10) 各作業によって生じる発生材は園地外に搬出し、関係法令等に従って処理すること。  
なお、日常的な管理業務において発生するものについては、所定の箇所に集積し、定期的に園地外に搬出することとし、処理は関係法令等に従って行うこと。
- 11) 各作業の実施にあたり、作業日誌（日常的な植栽管理作業については作業日報を作成）、施工写真、発生材の処理資料等は整理・保管しておくこと。  
なお、発注者から要求があったときは閲覧等に応じること。
- 12) 作業従事者は、庭園利用者に対して、別紙1のとおり遵守事項の説明等を行うこと。
- 13) 庭園内において、入園者に危害を及ぼす枯損木・危険木がないか定期的に巡回するとともに、暴風雨・台風等の前後には庭園内を巡回し、入園者等の安全確保のために必要な対応をとること。巡回結果については、別紙2「旧山口氏南都別邸庭園枯損木・危険木巡回結果報告書」にて報告すること。
- 14) 本仕様書は、業務の大要を示すものであり、仕様書に記載されていないものでも、受注者が現場の状況に応じて景観及び利用者の安全上必要と認めた作業については、契約金額の範囲内で受注者において実施すること。

## (2) 植栽管理

### 1) 樹木の手入れについて

#### (I) 主として剪定すべき枝

- ① 枯れ枝や生長の止まった弱小の枝
- ② 病虫害に冒されている枝
- ③ 通風、採光、人車の通行等の障害となる枝
- ④ 折損によって危険のおそれのある枝

⑤ 樹冠、樹形、生育上不必要な枝

(II) 剪定の方法

① 一般事項

ア 庭園内樹木は、現在、仕立ものになっている樹種については、その状態を維持すること。

イ 不定芽の発生の原因となる「ぶつ切り」などは原則として行わないこと。

ウ 下枝の枯死を防ぐため、原則として上方を強く、下方を弱く剪定すること。

エ 太枝の剪定は、切断箇所の表皮がはがれないよう切断予定箇所の数10cm上よりあらかじめ切断し、枝先の重量を軽くしたうえ、切り返しを行い切除する。また、太枝の切断面には、必要に応じて、防腐処理を行うこと。

② 切り詰め剪定

主として新生枝を、樹冠の大きさが整う長さに定芽の直上の位置で剪定すること。この場合、定芽は、その方向が樹冠を作るにふさわしい枝となる向きの芽（原則として、外芽）とすること。

③ 切り返し剪定

樹冠外に飛び出した枝の切り返し、及び樹勢を回復するため樹冠を小さくするために、剪定は適正な分岐点より長い方の枝を付け根より切り取ること。また、骨格枝となっている枯枝及び古枝を切る場合は、後継枝となる小枝又は新生枝の発生のある場所を見つけて、その部分から先端の太枝を切り取ること。

④ 枝抜き剪定

こみすぎた部分の中すかしのため、及び樹冠の形姿構成上、不必要な枝（冗枝）等をその枝の付け根から切り取ること。

(III) 枯損木・危険木の処置

樹木の幹が腐食したり、枯れ枝が発生した場合には、安全のため剪定又は支柱等の補強を行うこと。ただし、これを超える処置が必要な場合は発注者と協議すること。

2) 日常的な庭園管理について

庭園の入園者等に安全かつ快適で、憩いと潤いを与える庭園観賞を提供するため、庭園内の樹木については定期的な樹木剪定のほか、日常的な庭園管理等を行うこと。

そのためには、現場責任者以外にも適正な庭園管理要員を配置し、次の業務を実施すること。

(I) 一般的事項

① 庭園内の樹木等の剪定については、前記(2)1)により日常的に剪定を行うとともに、景観上又は安全上不都合な樹形の樹木についても、必要に応じて同様の方法で剪定等を行うこと。

② 業務遂行中においても、入園者等に対し、観光情報などの提供を求められたときは、常に親切、丁寧に対応すること。

③ 園内の不審者や立入禁止場所等への侵入者などにも注意を払い、状況に応じて現場責任者に連絡するなど、施設の安全管理に努めること。

## (II) 園地の清掃及び除草等について

### 〈清 掃〉

- ① 園路（階段部分も含む。）、園地などの落ち葉やゴミは取りこぼしのないようきれいにかき集め、美しい庭の維持に努めること。特に、階段や勾配になっている園路は、濡れ落ち葉などで入園者等が転ばないように、取り残しのないようにすること。
- ② 樹木の植え込み地の清掃については、ゴミ等を取り除き、きれいな庭園としての維持に努めること。なお、落ち葉については、かき集めて園外に搬出するか、庭園の状況に応じて園路脇の植え込みや竹林の林床などに堆積させるものとする。
- ③ 低木内のゴミ等は、低木類を痛めないように注意して取り除くこと。
- ④ 砂利道はゴミ等を取り除いた後、砂利を箒や熊手などで中央に戻すようにし、ムラのないように均一にならしておく。
- ⑤ 園内の清掃に際し、庭園内に設置してある石組み灯籠などの工作物に十分注意し、作業を行うこと。
- ⑥ 排水溝や雨水桝上にたまった落ち葉やゴミ、土砂などは、丁寧に取り除き排水を良好な状態に保つこと。また、池に浮いた落ち葉などについても適宜網などですくい取ること。
- ⑦ 日々の清掃により集まったゴミは所定の箇所で一時保管することとし、定期的に園外に搬出すること。その際には、関係法令等に従って処理すること。

### 〈除 草〉

- ① 既存の植物等を痛めないように、除草フォークなどを用いて根ごと取り除くこと。
- ② 抜き取った除草等は、毎日所定の箇所に集積し、まとめて処理すること。

### 〈樹木灌水〉

- ① 土壌の乾燥が続く夏季や、樹木の生育期を中心に灌水を行うこと。また、生け垣等については、生育の状況を観察しながら、灌水すること。
- ② ただし、夏季の日中や冬季の午前中は灌水を避けること。
- ③ 1回の灌水は、数時間をかけて行うこと。

## 3) 特別な庭園管理について

庭園は観賞用でもあることから、特に美観上、特殊な樹木の手入れなどが必要であるため、次の樹木の管理にあたっては充分注意すること。

### (I) 竹の密度調整

庭園内には、竹が約2,700㎡の範囲で植生しており、竹の密集を防ぐため、適宜伐採及び筍の堀取り等を行い、密度を0.3本/㎡を目安に維持すること。

### (II) 高木（常緑樹・カシ類等）の剪定

- ① 高木（常緑樹）の剪定については、前記（2）1）及び（2）2）により剪定し、樹姿等を整える。

② 樹木の剪定にあたっては、周囲の樹木に傷や枝折れ等を起こさないように注意して実施すること。また、建築物と隣接している樹木の剪定にあたっては、建築物に損傷を与えないよう十分に注意して作業すること。

③ 剪定期間は、各樹木の特性に応じてもっとも適切な時期に行うものとする。

#### (Ⅲ) 低木（寄せ植え・玉物・生垣）の刈り込み

① 樹木の特性に応じて、切り詰め、中すかし、枯枝の除去などを行う。そのほかは、前記1)による。なお、刈り込みは、やや強めで刈り込む。

② 玉物の手入れにあたっては、枝の密生した箇所は中すかしを行い、樹冠周縁の小枝を輪郭線を作りながら刈り込む。また、裾枝の重要な物は、上枝を強く、下枝を弱く刈り込む。

③ 生垣の手入れにあたっては、冗枝、徒長枝等を剪定し、枝の整理を行い、一定の幅で両面を刈り込み、天端をそろえる。また、枝葉の疎らな部分は、必要に応じて枝の誘引を行う。枝の結束にはシュロ縄を用いる。

④ 刈り込み時期は、各樹木の特性に応じて最も適切な時期に行うものとする。

#### (Ⅳ) 貴重な植物種の保全

庭園内には、クロヤシツロラン（竹林内）やセンダイスゲ、アゼオトギリ（流れ周辺）などの貴重な植物種が生育しているため、庭園管理作業の中で、これらの植物種に損傷を与えることがないように、十分に注意を払うこと。

### 4) 施肥及び病虫害防除

#### (Ⅰ) 施肥

① 施肥の種類は寒肥とし、各樹木の特性に応じて最も効果的に実施すること。なお、必要に応じて、追肥を施してもよい。

② 施肥を行う樹木は、下記に示す樹木とする。

ア 高木は幹回り60cm未満のすべての樹木。

イ 玉物・寄せ植えの施肥については、すべての樹木。

ウ 生垣の施肥については、すべての樹木。

③ 施肥の実施方法は、次のとおりとする。

ア 高木の施肥は、樹木の幹回りを中心にして、葉張りの外周線下に縦穴を20cm程度掘り、穴底に所定の肥料を平均に敷き込み覆土すること。

イ 玉物の施肥は、1本立ち及び小規模なものは壺肥とし、放射線状に5～6箇所に縦穴を20cm程度掘り、穴底に所定の肥料を平均に敷き込み覆土すること。

ウ 寄せ植えの施肥は、表面1㎡あたり4箇所程度縦穴を20cm程度掘り、穴底に所定の肥料を平均に敷き込み覆土すること。

エ 生垣の施肥は、生垣の両側に0.5m程度の間隔で縦穴を20cm程度掘り、穴底に所定の肥料を平均に敷き込み覆土すること。

#### (Ⅱ) 病虫害防除

① 剪定防除

アメリカシロヒトリ、チャケムシ等の幼令期に枝葉に集団して生活している場合、この部分の枝葉を剪定中に落下させないように注意深く切り取り速やかに焼却処

分すること。

## ② 薬剤防除

ア 薬剤の使用に際しては、農薬取締法等の農薬関連法規及びメーカー等で定めている使用安全基準、使用方法を遵守すること。

イ 散布に際しては、散布量は指定の濃度に希釈混合したものを使用し、入園者をはじめ周囲の対象物以外のものかからないように十分注意すること。また、魚毒性についても注意を払うこと。

ウ 散布方法は、それぞれの病虫害の特性に応じて最も効果的な方法で行う。

## 5) 庭園内樹木の調査

庭園内の樹木について、その樹種、位置、形状を調査し、当該年度の1月中旬までに立木位置図及び樹木一覧表を作成し、報告すること。

## 6) その他の業務

### (I) 施設の屋根の清掃等

庭園内の施設（茶室、腰掛待合、雪隠）の屋根及び樋にたまった落ち葉や草などの除去を行うこと。屋根等の清掃は、年2回実施するものとする。

### (II) 池の清掃等

庭園内の池に雨水等による園地内の土砂や落ち葉等が堆積することから、土砂等の堆積物を除去し、池の水質及び美観等を保全する。

① 池の表面の樹液や落ち葉を定期的に清掃すること。

② 池の水は雨水等が自然に溜まるものであり、時期によって水量が変化する。人為的に排水することはできないため、池の水が減少している時期に池の底面、側面の泥やゴミ等を取り除くこと。清掃は池の状況を確認して、適宜実施すること。また、池内に設置している池循環システムについて、運転管理・保守点検を実施すること。

③ 夏期にボウフラの発生が目立つ場合は、薬剤を使用するなどして、状況に応じた処置を行うこと。

### (III) 引継ぎ

今年度の決定業者は、次年度の決定業者に当該年度の維持管理の状況を適切に引き継がなければならない。

## 7) 特記事項

茶会で茶室が使用されるときは、茶室周辺の園路等の清掃を行い、来園者を快く迎える準備を怠らないこと。

## 4 業務上の注意事項

- (1) 本仕様書により得た情報は、当業務の実施及び企画提案書の作成以外に使用しないこと。
- (2) 本仕様書及び特定された企画提案書に基づき、特記仕様書を作成すること。

- (3) 業務に用いる諸基準については、最近のものに準拠し、運用その他が改訂されていないか十分注意を払うこと。
- (4) 業務計画立案時に本業務に使用する指針等を発注者と協議の上決定し、一覧表としてまとめること。
- (5) 本仕様書及び特定された企画提案書により作成する特記仕様書に明示なき事項、並びに疑義が生じた場合は、発注者と受注者の協議の上、発注者の指示に従うものとする。
- (6) 業務に伴う必要な経費は、本仕様書に明記のないものであっても、原則として受注者の負担とする。
- (7) 奈良県ホームページに公開されている「奈良公園基本戦略」を十分把握しておくこと。
- (8) 業務実施体制について、現場責任者は発注者と密に連絡できる体制をとらなければならない。
- (9) 業務の遂行上必要な既存の資料等は貸与する。受注者は貸与された資料等を業務完了後、速やかに発注者に返還しなければならない。
- (10) 受注者は、発注者から提供された情報（文書、電磁的記録その他情報の形態を問わず、その複製物及び提供された情報をもとに作成された資料を含む。）及び業務上知り得た秘密を絶対に第三者に漏らしてはならない。
- (11) 作業工程において作成された資料等に関する一切の権利は、発注者に帰属する。また、これら成果品等の第三者への提供や内容の転載については、発注者の承諾を必要とする。
- (12) 作業従事者の休憩場所や事務所は、事業対象区域外で受注者において用意すること。
- (13) 業務の実施にあたって必要な道具、資材等は受注者の負担で準備すること。なお、道具等の保管場所については、庭園の物置（約1㎡未満）を利用することができるが、収納できない道具、資材等については、作業の都度持ち込むこと。
- (14) 事業区域と一体となる敷地内では、奈良県が「高畑町裁判所跡地保存管理・活用事業」において公募した民間事業者が、宿泊施設及び飲食施設を運営するため、本業務の実施にあたっては、日常的に連携を図ること。

## 5 担当部署

〒630-8114 奈良市芝辻町 543

奈良県 産業部 観光局

奈良公園事務所 管理課庶務管理係

TEL: 0742-22-0375 FAX: 0742-24-1706

## 庭園利用における遵守事項の説明等について

受注者は、利用者に対して以下の事項を遵守させること。

### 1 遵守事項

- (1) 法令の規定又は公の秩序もしくは善良な風俗に違反する行為、その他他人に迷惑をおよぼす行為をしないこと。
- (2) 庭園内での飲食は原則として禁止する。ただし、茶会の点心等特に必要と認められる場合はこの限りでない。
- (3) 庭園内においては禁煙とし、火気は使用しないこと。ただし茶会等特に必要と認められる場合はこの限りでない。
- (4) 動物、鳥類若しくは著しく悪臭を発するもの及び危険物を持ち込まないこと。
- (5) 受注者は、泥酔者その他一般の入園者に迷惑行為のおそれのある者や、次のいずれかに該当する者を発見した場合は、発注者及び施設運営事業者に報告の上、庭園からの退去を命じること。
  - 1) 泥酔者その他迷惑行為のおそれのある者
  - 2) 施設及び設備を毀損し、又は汚損した者
  - 3) 樹木、草花などを傷つけ、その他公園内の美観を害する行為をした者
  - 4) 許可なく大人数による庭園の占拠、楽器演奏、勧誘行為、デモ活動等を行った者
  - 5) 庭園の管理及び運営上支障があると認める者

別紙2

旧山口氏南都別邸庭園枯損木・危険木巡回結果報告書	
実施日	年 月 日
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし
実施日	年 月 日
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし
実施日	年 月 日
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし
実施日	年 月 日
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし
	該当あり（樹木の概要： ） ・ 該当なし

※該当がある場合は、位置図、該当木の写真(全景、該当箇所)を添付し、適宜報告すること。

該当がない場合は、毎月の報告とする。