

特記仕様書

本特記仕様書は、別冊「保全（土木・造園）設計業務等共通仕様書（案）（平成24年4月版）」（以下、「共通仕様書」という。また、都市基盤整備公団を独立行政法人都市再生機構と読み替える。）に基づくこととし、独立行政法人都市再生機構（以下、「機構」という。）が発注する下記の業務に適用することとする。

記

I 業務概要・一般事項

1 業務件名

令和3年度港南台ちどり他17団地植物管理図面・並木点検台帳作成設計業務

2 履行期間

契約締結日の翌日から令和4年9月30日（金）

3 業務の対象及び内容

（1）業務の対象

下表に掲げる団地敷地内にある植物を対象とする。

No.	団地名称	所在地	敷地面積（㎡）	植物管理 台帳	並木
1	港南台ちどり	神奈川県横浜市港南区港南台二丁目2	58,223	新規 作成	
2	平塚高村	神奈川県平塚市高村203	54,141	新規 作成	
3	ビューコート 小港	神奈川県横浜市中区小港町一丁目1-2	34,074	新規 作成	
4	港北ニュータウン コンフォール 城山の丘	神奈川県横浜市都筑区東山田三丁目23-1	27,317	新規 作成	
5	港北ニュータウン 山田富士 公園ハイツ	神奈川県横浜市都筑区北山田三丁目27	22,539	新規 作成	
6	コンフォール 鶴間ライラック 通り	神奈川県大和市下鶴間2777-5	19,984	新規 作成	
7	鶴見町第二	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央二丁目10	17,064	新規 作成	
8	コンフォール 滝ノ上	神奈川県横浜市中区滝ノ上120	7,024	新規 作成	
9	コンフォール	神奈川県横浜市港北区篠原町	6,224	新規	

	篠原	72-2		作成	
10	ステラ月見ヶ丘	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町11-1	5,785	新規作成	
11	西ひかりが丘	神奈川県横浜市旭区上白根町891	5,323	新規作成	
12	アミティ横浜	神奈川県横浜市神奈川区栄町16-1	3,748	新規作成	
13	十日市場ヒルタウンコンフォール十日市場九番街	神奈川県横浜市緑区十日市場町1258	3,467	新規作成	
14	洋光台北	神奈川県横浜市磯子区洋光台二丁目1-11	2,647	新規作成	
15	善行	神奈川県藤沢市善行団地	167,213		○
16	辻堂	神奈川県藤沢市辻堂西海岸二丁目	95,971		○
17	コンフォール明神台	神奈川県横浜市保土ヶ谷区明神台1	51,892		○
18	コンフォール藤沢	神奈川県藤沢市藤が岡一丁目・二丁目	40,387		○

(2) 業務内容

①植物管理台帳新規作成

機構が貸与する植物管理図等並びに団地環境整備工事発注図及び完成図等に基づき、現地調査を行い、植物管理図等を新規作成する業務。なお、駐車場回りの植栽管理図等と、既往の植物管理図等を一体化し新規作成する業務を含む。

②並木点検台帳作成

機構が貸与する植物管理図等に基づき、現地調査を行い、樹木の計画点検の基礎資料として団地内の並木に関する台帳を作成する業務。

4 本業務において、土木設計業務等請負契約書第12条に基づく照査技術者を置くこととし、照査を実施することとする。

5 受注者は、本業務の履行中において調査職員から設計図書の提出を求められたときは、その都度遅滞なく提出することとする。

6 受注者は、設計図書の引渡し後において設計図書の誤記が認められ、調査職員がその修正を請求したときは、受注者の負担において速やかに修正することとする。

7 機構から受注者へ貸与する物品等(以下、「貸与品」という。)は次のとおりとする。

(1) 貸与品名称、数量

・団地配置平面図、配置図	一式
・植物管理図面	一式
・植物管理台帳	一式
・駐車場管理者が管理・所有する図面等	一式
・樹種一覧	一式
・CADによる植物管理図作成基準(案)	一式
・並木点検台帳作成の手引き	一式
・並木計画点検報告書	一式
・並木点検台帳	一式

(2) 貸与場所

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 住宅経営部 環境整備課

(3) 貸与時期

契約締結日以降必要時

8 本業務で使用するソフトウェア

受注者は、以下のソフトウェアを自ら用意すること。

- ① EXCEL : 植物管理台帳、並木点検台帳の集計表、内訳表等を作成
- ② AutoCAD : 植物管理図の背景図、植物管理図及び並木計画点検に係る位置図等(DWG形式)を作成

9 完了検査

本業務が完了したときは完了検査を受け、検査合格をもって成果品の提出及び引渡しを行う。検査で修正を指示された場合は速やかに必要な修正を行い再提出のうえ確認を得ることとする。なお、検査員は別途通知する。

10 成果品等の提出

完了検査合格後、完了届及び引渡書各1部並びに請求書2部を、成果品一式とともに提出する。

11 業務成績評定

本業務は業務成績評定の対象業務である。業務完了後、業務成績評定点を通知する。なお、付与した業務成績評定点は、将来業務発注時に価格以外の評価項目として使用することがある。

12 本特記仕様書に記載なき事項等

本特記仕様書に記載なき事項については、共通仕様書によることとする。また、本業務の実施にあたり、本仕様書、特記事項、並びに調査職員の説明等に疑義が生じた場合は、別途調査職員と協議のうえ、疑義を十分に正すこととする。なお、これらに明

示していなくても業務遂行上必要と認められる事項については受注者の負担において処理しなければならない。

13 守秘義務

本業務上、知り得た秘密及びノウハウは第三者に漏らしてはならない。

14 事前調査

本業務に先立ち、業務の対象及び内容について、必ず十分かつ詳細に現地調査を行い、調査漏れがないようにする。なお、事前調査の実施にあたり、所管住まいセンター技術サポート課長及び団地管理主任（窓口担当を含む。）に「現地調査実施計画書」を事前に提出し、協議することとする。所管住まいセンターは次のとおり。

名称：横浜住まいセンター

住所：〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸 1-1-8 エキニア横浜 7 階

電話番号：045-312-1131

FAX 番号：045-312-1202

名称：横浜南住まいセンター

住所：〒234-0054 神奈川県横浜市港南区港南台 3-31 港南台 214 ビル 5 階

電話番号：045-835-0061

FAX 番号：045-830-6601

名称：神奈川西住まいセンター

住所：〒251-0052 神奈川県藤沢市藤沢 462 日本生命藤沢駅前ビル 9 階

電話番号：0466-26-3110

FAX 番号：0466-26-7600

また、事前調査完了後速やかに調査職員に報告し、指示を受けることとする。

15 再委託

土木設計業務請負契約書第 8 条第 1 項に定める第三者に委託し、又は請負わせてはならない主体的な部分とは、総合的企画、業務遂行管理、手法の決定及び技術判断・設計の中核となる図面作成・打合せ及び内容説明をいう。

土木設計業務請負契約書第 8 条第 2 項の規定により、業務の一部を第三者に委託し、又は請負わせようとするときは、あらかじめ下請け設計範囲について、調査職員との協議及び、別紙「再委託届（願書）」により届出を行い、承諾を受けなければならない。

なお、再委託届（願書）には以下の内容を記載することとする。

- ・再委託の相手方
- ・再委託業務の内容

- ・再委託業務の契約予定額（見積書を添付すること）
- ・再委託を行う必要性及び再委託の相手方の選定理由

16 契約不適合責任

土木設計業務等請負契約書第 42 条に基づき、成果物に契約不適合があるときは、契約不適合責任期間において、成果物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を厳格に請求するものとする。

17 調査職員による中間確認

履行期間中に、契約書、仕様書、技術提案どおりに業務が履行されているか調査職員による中間確認を行う。

18 成績評定への反映

技術提案や業務実施体制に記載された事項が不履行の場合、成績評定に厳格に反映することとする。

II 植物管理台帳作成特記事項

1 対象範囲等

(1) 対象範囲

本業務における調査対象範囲は、I 3 (1) に掲げる団地の敷地全域を原則とするが、詳細については調査職員の指示による。

(2) 対象植物

①調査対象とする植物

- ・機構が管理対象としている樹木及び地被類等の全量
- ・実生物で高さ 2.0m 以上のもの
- ・居住者が植えたと思われる樹木で高さ 2.0m 以上のもの
- ・伐採切り株からの萌芽樹木で高さ 2.0m 以上のもの

②調査対象としないが、調査職員へ樹木番号の報告を要する植物

- ・植物管理図等に記載された樹木で枯損したもの
- ・植物管理図等に記載された樹木で切り株となっているもの

③調査対象が不明確な植物

調査職員の指示による。

2 調査方法

(1) 調査項目

樹種区分及び調査項目は下表のとおりとする。

	樹種区分	位置	樹高	幹周	枝張	数量	葉張周	面積	延長
高木	針葉高木	○	目測	計測	目測	本	—	—	—
	常緑広葉高木	○	目測	計測	目測	本	—	—	—
	落葉広葉高木	○	目測	計測	目測	本	—	—	—
	雑木林	○	—	—	—	—	—	m ²	—
	駐車場廻り	○	目測	計測	目測	本	—	—	—
中木	常緑中木	○	計測	—	—	本	計測	—	—
	落葉中木	○	計測	—	—	本	計測	—	—
	駐車場廻り	○	計測	—	—	本	計測	—	—
低木	常緑低木	○	計測	—	—	—	—	m ²	—
	落葉低木	○	計測	—	—	—	—	m ²	—
	駐車場廻り	○	計測	—	—	—	—	m ²	—
生垣	常緑生垣	○	計測	—	計測	—	—	—	m
	落葉生垣	○	計測	—	計測	—	—	—	m
	駐車場廻り	○	計測	—	計測	—	—	—	m
特殊	特殊樹木	○	目測	計測	目測	本	—	—	—
	特殊つる植物	○	目測	—	—	—	—	m ²	—
	駐車場廻り	○	目測	(計測)	(目測)	(本)	—	(m ²)	—
地被	芝生地 (平面)	○	—	—	—	—	—	m ²	—

芝生地（斜面）	○	—	—	—	—	—	—	m ²	—
雑草地（平面）	○	—	—	—	—	—	—	m ²	—
雑草地（斜面）	○	—	—	—	—	—	—	m ²	—
特殊地被（平面）	○	—	—	—	—	—	—	m ²	—
特殊地被（斜面）	○	—	—	—	—	—	—	m ²	—
駐車場廻り	○	—	—	—	—	—	—	m ²	—

注1) 中木とは、樹高が3m程度までの樹木で刈込み管理されている樹木をいう。

注2) 雑木林とは、雑木の単木管理を行っていない群植をいう。

注3) 特殊樹木とは、特殊な管理を要する中・高木をいう。(例：竹、ヤシ類)

注4) 特殊つる植物とは、パーゴラや壁面緑化等に利用する植物をいう。(例：フジ)

注5) 特殊地被とは、芝・雑草を除く地被類をいう。(例：ササ類、ツタ類、草本類)

注6) 平面とは、勾配1：4未満を基本とする。

注7) 斜面とは、勾配1：4以上1：2未満を基本とする。

(2) 植物記号

樹種区分ごとの記号・番号の表記方法は下表のとおりとする。

樹種区分（名称）	記号・番号の表記	備考
高木・中木	(記号なし) 番号	高・中木連番とする
低木	(記号なし) 番号	番号は連番とする
生垣	i 番号	〃
特殊地被	T 番号	〃
特殊つる植物	F 番号	〃
芝生	S 番号	平面：S、斜面：SS
雑草地	Z 番号	平面：Z、斜面：ZS
雑木林	H 番号	番号は連番とする
駐車場	P 樹木区分記号 番号	番号は連番とする

(3) 樹種名

樹種名は、「樹種一覧」に記載されている樹種名とするが、「樹種一覧」に記載されていない樹種名については学名あるいは流通名を付すこととする。なお、追加樹種がある場合は、任意の表を作成し調査職員へ提出することとする。

(4) 測定単位

測定単位及び計上値は下表のとおりとする。

項目	単位	計上値	備考
樹高	m	高木：0.5単位、中低木・生垣：0.1単位	
幹周	m	小数点以下第2位まで	小数点以下第3位を四捨五入
枝張	m	0.5単位	
葉張周	m	小数点以下第1位まで	小数点以下第2位を四捨五入

面積	m ²	小数点以下第1位まで	小数点以下第2位を四捨五入
延長	m	小数点以下第1位まで	小数点以下第2位を四捨五入

(5) 測定基準

①高木の測定

- ・樹 高：根元から樹冠の最上部までを、建物等の高さを目安にして目測する。
- ・幹 周：根元から高さ1.2mの位置で計測する。枝の張り出しなどでその位置が不適當である場合は、最も近い下部にて計測する。

ウメは、地際の幹周を計測し、備考欄に「芝付」と記入する。

根元から株別れしている株立ちの高木については、有効径の幹周り(10cm以下の幹は含めない。ただし、10cmを超える幹がない場合には、幹周の大きなものから最大10本までを測定対象とすることができる。)を計測し、株立ち換算率表の換算率を乗じた数値を幹周りとし、備考欄に株立ち本数を記入する。

株立ち換算率表

株立本数 (本)	換算率
1	1.0
2～3	0.8
4・5	0.7
6～10	0.6

- ・枝 張：徒長枝をのぞく最大幅を目測する。

上記での計測が難しい樹木については、以下に示す計測方法で計測しそれぞれ備考欄に計測位置の状況を記載する(傾斜や根上がりなど)。

なお、基準高さとは根元から1.2m高さを表す。

1) 斜面地にあるが直立している樹木

高い方(山側)の根元からの基準高さで測定。幹周は幹軸に対して平行に測る(以下すべて同じ)。

2) 傾斜している樹木

測定樹木の根元の上側で、幹軸に対して平行に沿った基準高さで測定。

3) 大きく曲がっている樹木

測定樹木の上側で、樹木の幹軸に沿って基準高さと同じ長さの位置で測定。

4) 基準高さ付近で2本以上に分かれている樹木

基準高さより下で、枝分かれの影響のない一番高い部分で測定。

5) 基準高さより下で2本以上に分かれている樹木

枝分かれ等の影響がなければ、株立ちと同様の考え方とする。

6) 根上がりしている樹木

露出している根の上端から基準高さで測定。

7) こぶや枝のある場合

4) と同様にこぶや枝の影響のない基準点にいちばん近い下側の高さで測定。
こぶの上下で幹周の差が大きい場合は、こぶの上下でこぶの影響のない部分それぞれで幹周を測り、平均値を求める。

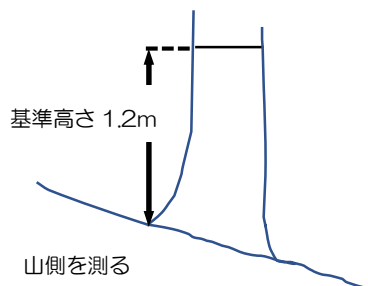
8) 基準高さに達する前に多数の枝分かれをしている樹木

ウメと同様に樹幹の地際で幹周（芝付）を計測。

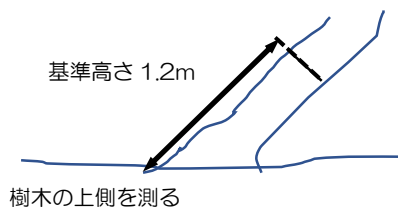
9) いびつな断面の樹木

図の8) のとおり。

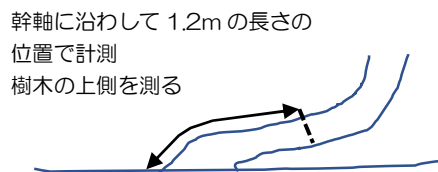
1) 傾斜地にあり、直立している樹木



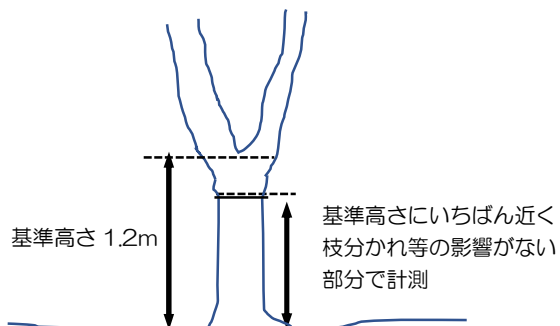
2) 斜立している樹木



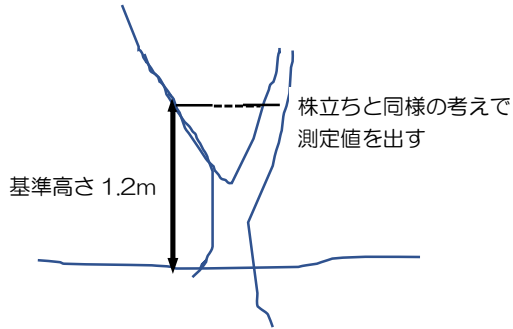
3) 大きく曲がっている樹木



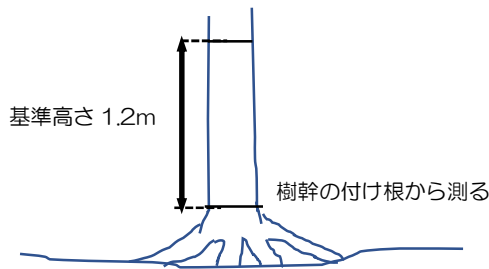
4) 基準高さ付近で2本以上に分かれている樹木



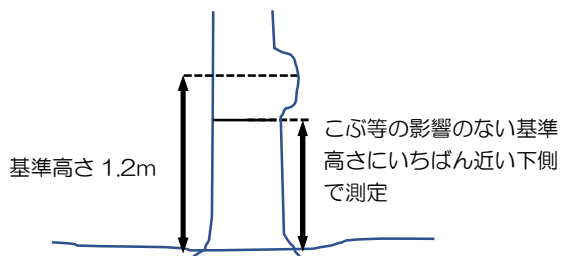
5) 基準高さより下で枝分かれし、かつ基準高さで枝分かれの影響がない樹木



6) 根上がりしている樹木

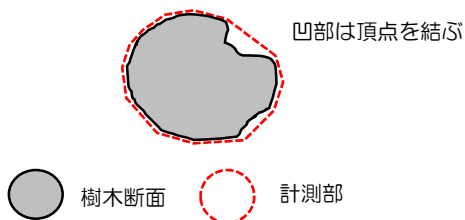


7) 基準高さにこぶや枝のある樹木



こぶや枝の上下で幹周の差が激しい場合、こぶの影響のないこぶに一番近い上下の幹周を計測し平均を測定値として出す。

9) いびつな断面になる樹幹の測り方



②中木の測定

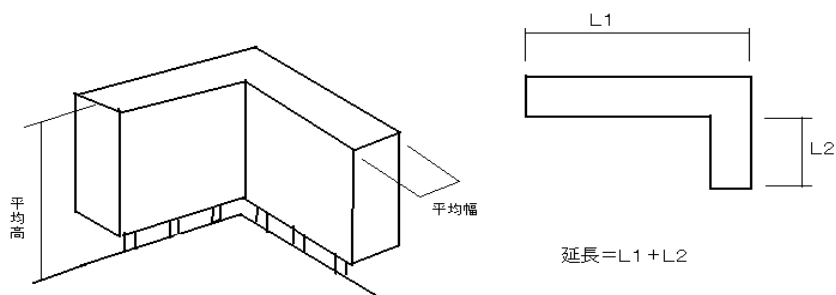
- ・樹 高：根元から樹冠の最上部までを計測する。
- ・葉張周：根元から高さ 1.2m の位置で計測する。

③低木の測定

- ・樹 高：群植の平均高さを計測する。なお、刈込み管理高さが異なる群植は、別々に計上する。
- ・面 積：投影面積を計測する。

④生垣の測定

- ・樹 高：一連の平均高さを計測する。
- ・枝張（幅）：生垣の両端部及び中間部の横断面（幅）を計測し、平均幅を算出する。ただし、徒長枝は含まない。
- ・延 長：下図のとおり計測する。（延長＝L 1 + L 2）



⑤特殊樹木の測定

- ①高木の測定に準ずる。

⑥特殊つる植物の測定

- ・樹 高：パーゴラ、フェンス等の構造物高さを目安にして目測する。
- ・面 積：パーゴラ等にかかっている面積を計測する。なお、備考欄に本数を記入する。（ただし、本数が数えられないものについては記入しなくてよい。）

⑥雑木林の測定

面積を現地でテープにて計測又は図上で計測する。林縁、林内通路際等は単木調査対象とする。なお、備考欄に主だった樹種を記入する。

⑦芝生地の測定

図上で計測する。ただし、中に含まれている裸地、生垣、低木、諸構造物等は現地でテープ等で実測し、住棟又は小区画のブロックごとに面積から除外する。なお、斜面の場合、水平投影面積とする。

⑧雑草地の測定

- ⑦芝生地の測定に準ずる。

⑨特殊地被の測定

群植の面積を計測する。混植についても群植と同様に計測し、樹種を明記する。なお、斜面の場合、⑦芝生地の測定に準ずる。

(6) 実生物等

- ①実生物：高さ 2.0m 以上のものを対象とし、備考欄に「実生物」と記入する。
- ②居住者が植えたと考えられる樹木：高さ 2.0m 以上のものを対象とし、備考欄に「住民植樹」等と記入する。
- ③伐採切り株からの萌芽樹木：高さ 2.0m 以上のものを対象とし、備考欄に「切株」と記

入する。

④伐採切り株からの萌芽がない樹木：削除対象とする。

3 植物管理図等の作成方法

現地調査にて記録した、既往植物管理資料との差異について、植物管理台帳および植物管理図の修正を行う。または、発注者より提供を受けた工事図面をもとに植物管理台帳および植物管理図の修正を行う。

詳細についてはCADによる植物管理図作成基準（案）のとおり。

(1) 植物管理台帳(EXCEL)

別途調査職員が指示する所定様式（EXCEL）にて、集計表及び内訳書を作成する。

(2) 植物管理図

別途調査職員が指示する所定様式にて表紙を作成する。CADによる植物管理図作成基準（案）に基づき、作成を行う。

4 成果品

(1) 植物管理台帳（モノクロプリントアウト）A4×2部

①集計表・内訳表

(2) 植物管理図（カラープリントアウト）

①表紙 A3×2部

②植物管理図（AutoCAD）各A3×2部

1) 高中木・生垣・特殊樹木・特殊つる植物位置図

2) 低木群・特殊地被位置図

3) 芝生地・雑草地位置図

(3) デジタルデータ 一式

①植物管理台帳

集計表、内訳書（EXCEL）

②植物管理図面

「植物管理図表紙（AutoCAD）」

「植物管理図（AutoCAD）」

「植物管理図（PDF）」

上記データは、別途調査職員が指示する団地ごとのフォルダに整理し、CD-R又はDVDメディアで提出することとする。

Ⅲ 並木点検台帳作成特記事項

1 業務内容

本業務の内容は以下のとおりとし、詳細は別紙「並木点検台帳作成の手引き」を参照すること。

(1) 既往資料の確認

植物管理台帳（植物位置図含む）、団地位置図、団地配置図、団地諸元 等

(2) 現地調査

①人・車の動線及び主要施設の把握

団地内の人・車の動線及び主要施設を把握する。

※主要施設とは、道路、通路、駐車場、自転車置き場、広場、遊び場（PL）、集会所、専用庭等の団地内主要施設の他、敷地境界に接する下記施設とする。

・道路、住宅、公共施設、商業施設、公園、緑道、学校、バス停及びバス路線等

②並木状植栽の抽出

対象団地内で下記要件を満たす並木状植栽を抽出する。

イ) 植栽場所と対象樹木

道路・通路や、駐車場または広場等の団地内主要施設に接して並木状に植栽され、その半数以上の樹木が樹高 5.0m以上である。

ロ) 並木状の植栽とは次のいずれかの場合とする。

- ・同種類または類似形状の樹木が一定の間隔で線上に 3 本以上並んで植栽されているもの
- ・形状が異なる異種が混在しているが、一定の間隔で線上に 3 本以上並んで植栽されているもの。
- ・並木状植栽の植栽間隔は 20.0m以下とする。高垣状に管理された列植は含まない。

ハ) 並木番号

- ・抽出した並木状植栽には、一連の並木（路線）ごとに並木番号をつける。
- ・並木番号は、団地毎に N-1 からの通し番号とする。

③並木の測定

②で抽出した並木に含まれる樹木の形状・寸法、植栽間隔、並木の延長を測定する。

④計画点検対象並木の諸元調査

上記③で点検対象並木に選定した各路線について、次の項目を調査する。

- ・並木状植栽ごとの全景写真
- ・並木状植栽の植栽形態パターンの把握
- ・並木状植栽の空間部位パターンの把握

(3) 並木点検台帳の作成

①計画点検対象並木の選定

抽出した並木状の植栽の中から、選定基準に基づき「計画点検対象並木」を抽出する。

②現地調査結果等に基づいて、対象団地ごとに並木点検台帳等の成果品を取りまとめる。

3 成果品

(1) 並木点検台帳 A4×2部

- ①団地概要書
- ②並木状植栽樹木リスト
- ③計画点検対象並木選定表
- ④計画点検対象並木写真帳
- ⑤計画点検対象並木リスト

(2) 並木点検図面 A3×2部

- ①表紙
- ②並木状植栽位置図
- ③計画点検対象並木位置図
- ④計画点検対象並木樹木位置図

(3) デジタルデータ 一式

- ①並木点検台帳
 - 1) 対象団地概要書 (EXCEL)
 - 2) 並木状植栽樹木リスト (EXCEL)
 - 3) 計画点検対象並木選定表 (EXCEL)
 - 4) 計画点検対象並木写真帳 (EXCEL)
 - 5) 計画点検対象並木リスト (EXCEL)
- ②並木点検図面
 - 1) 表紙 (PDF)
 - 2) 並木状植栽位置図 (PDF・AutoCAD)
 - 3) 計画点検対象並木位置図 (PDF・AutoCAD)
 - 4) 計画点検対象並木大径木位置図 (PDF・AutoCAD)

以上