

安来市総合文化ホール施設維持管理業務の基準

業務	No.	管理項目	業務内容	仕様・条件等	法定	関係法令	検査対象機関等・備考
1. 建築物 保守管理業務	1	建築設備定期報告	建築設備の定期報告：排煙設備・換気設備・非常用照明器具・給水設備及び排水設備・予備電源・自家発電装置	1回／年 一級建築士若しくは二級建築士、特殊建築物調査資格者	○	建築基準法第12条	島根県建築住宅センター
	2	特殊建築物等定期調査報告	特殊建築物等定期調査報告：敷地及び地盤・屋上及び屋根・建築物の外部内部・その他	1回／3年（※該当年度R5年度） 一級建築士若しくは二級建築士、特殊建築物調査資格者	○	建築基準法第12条	島根県建築住宅センター
	3	建物管理	防火管理、館内の電気・機械設備運転	毎日 甲種防火管理者、第3種電気主任技術者、第二種酸素欠乏・硫化水素危険作業主任者、産業廃棄物保管場所管理者	○	消防法	安来市消防本部等
			機器運転操作、監視、記録、巡回点検、清掃手入れ等	開館日において1回／日、日常業務・緊急時に対応するため開館日は担当が常駐 ボイラー運転：特別講習を受けた者、第一種圧力容器取扱作業主任者、酸素欠乏・硫化水素危険作業特別教育、フルハーネス型墜落制止用器具を用いて行う作業に係る特別教育等	○	労働安全衛生法	バイオマスボイラー運用においては、専門知識を要する者。運転中は、常駐のスタッフが必要。
2. 建築設備 保守点検	4	自家発電電気工作物保安管理業務	受変電設備の測定試験、受変電設備・電灯・動力設備の点検、自家発電機の保守点検	年次点検：1回／年 （内2年は無停電点検） 点検：1回／隔月 保安規定による 第3種電気主任技術者	○	電気事業法第43条	経済産業省
	5	非常用照明設備 事業用電気工作物	付随する配線等 事業用：保安規定を定め自主定期点検 定期点検	保安規定による定期点検 定期点検：1回／年 （検査済証の交付を受けた日以後最初の点検は2年以内）	○	建築基準法第12条④ 電気事業法第42条	島根県建築住宅センター 経済産業省
	6	煤煙測定	煤煙発生施設（バイオマスボイラー）について、ばいじん濃度、硫黄酸化物・窒素酸化物の濃度、排出量を測定	2回／年 （冷房期間中1回・暖房期間中1回）	○	大気汚染防止法第16条	松江保健所
	7	設備機器保守点検	【冷却塔】 水槽、ストレーナー清掃・ファン芯出・ベルト調整、必要により清掃、換水	汚れの状況の点検：1回／月 清掃：1回／年 年次点検：2回／年 建築物環境衛生管理責任者	○	建築物衛生法第4条	松江保健所
			【冷却塔】 水質検査	水質検査：1回／月 レジオネラ菌検査：1回／年（冷房期間中）	○	建築物における冷却塔等の衛生確保について	松江保健所
			【熱交換器】 法定性能検査・点検（2台） 内部清掃・安全弁整備・検査	年次点検：1回／年 定期調査：1回／月（使用期間のみ） 第一種圧力容器取扱作業主任者	○	労働安全衛生法施行令第1条第6号	日本ボイラ協会
			【膨張タンク】 定期調査・点検（2台）	定期調査：1回／1月	○	労働安全衛生法施行令第1条第7号	日本ボイラ協会・第二種圧力容器
			【空調和器・ファンコイル】 空調機 目視点検・グリスアップ Vベルト調整・ドレンパッキン清掃ほかフィルタ清掃（空調機：11台、ファンコイル：36台、パッケージエアコン：24台、伝熱交換機：33台）、加湿装置清掃、排水受け清掃	年次点検：2回／年 フィルター清掃：2回／年 加湿装置清掃：1回／月 排水受け清掃：1回／月 建築物環境衛生管理責任者	○	建築物衛生法第4条 （加湿装置・排水受け）	松江保健所
			【加湿用貯水槽】 水質検査・点検	レジオネラ菌検査 1回／年（暖房期間中）	○	建築物衛生法	松江保健所
			【空冷ヒートポンプチャラー】 冷媒漏れ点検、動作確認、冷温水水質検査	年次点検：2回／年			
			【吸収式冷凍機】 動作確認、機器内部の溶液管理、サイクル内真空度確認	年次点検：2回／年			
			【バイオマスボイラー】 動力・電気系統の動作確認、接続部の気密シール点検、煙管清掃、煙道清掃、水質検査、煙突清掃	年次点検：2回／年 清掃メンテ：随時／年（2回年次点検に含む） 水質検査：1回／月		労働安全衛生法施行令第20条	日本ボイラ協会
	8	フロン漏洩簡易点検	簡易点検：すべての第一種特定製品、目視検査（ユーザー） 定期点検：直接法、間接法による点検	簡易点検：1回／3月 定期点検：1回／3年 定期点検：冷媒フロン類取扱技術者 ヒートポンプチャラー：6台、パッケージエアコン室外機：13台、冷凍冷蔵庫：1台、ショーケース：2台、業務用冷蔵庫：1台	○	フロン排出抑制法	ヒートポンプチャラーは定期点検が必要
	9	照明制御設備保守点検	照明制御主装置の保守点検	1回／年 主装置（H'44）PC×1台、コントローラ×1台、77アンペア160窓×1台			

業務	No.	管理項目	業務内容	仕様・条件等	法定	関係法令	検査対象機関等・備考
2. 建築設備 保守点検	10	中央監視装置及び 自動制御装置保守点検	中央監視盤及び付属機器の保守点検 【点検内容】 外観点検 各機器の清掃 UPSバッテリーチェック 内蔵電池残量チェック 内部メモリーバックアップ 各入出力I/F通信確認 同上ポイントチェック 【緊急対応】 緊急時の対応含む。	中央監視盤及び付属機器：2回/年 監視端末：1台 CPU/1GB以上 HDD/160GB以上 メディアライブラリ/DVDx1 OS/windows サーバー：1台 CPU/2GB以上 HDD/100GB以上x2(ミラーリング) メディアライブラリ/DVD-ROM OS/windows 管理点数/533点 23inchLCD：1台 切換器：1台 ネットワークカード/エンジン：2台 コンパクトフラッシュメモリ/128MB以上 SDRAM/128MB以上 通信方式：Ethernet/IP OS/windows DDC：14台 入出力I/F：104台 UPS/2KVA：1台			
			自動制御装置の保守点検 【点検内容】 ※制御機器の清掃、バルブモーター、ダンパモーターの駆動部チェック、及び必要に応じてグリス注入。 ※制御信号による動作確認、異音チェック。 ※冷暖切換時、空調機・ファンコイル吹き出し温度のチェック。 ※温度検出器の計測信号と、計器による実温度検出誤差のチェック及び補正。 ※各接続端子の増締め。 ※デジタルコントローラのプログラムバックアップ。 ※外観・目視点検 ※不良機器の交換、修繕 (労務) 【緊急対応】 ※緊急時の対応含む。	自動制御装置：1回/年 1. 熱源制御 1set 2. 冷却塔制御 1set 3. 空調機制御A 2sets 4. 空調機制御B 3sets 5. 空調機制御C 3sets 6. 空調機制御D 3sets 7. ファンコイル制御 20sets 8. fcu/HC切換制御 5sets 9. 加湿器発停制御 1set 10. バルブヒーター発停制御 1set 11. 雨水貯留槽排水制御 1set 12. 漏水監視 2sets 13. 水位監視 2sets 14. 計測・軽量 3sets			
	11	非常用発電設備保守点検	非常用発電設備、機器点検・総合点検	非常用発電設備機器点検：1回/6ヶ月 機器点検・総合点検：1回/年 消防設備士・消防設備点検資格者	○	消防法第17条 電気事業法第43条 建築基準法第12条	非常用発電設備（6600V/625kVA） A重油＝400ℓ
	12	直流電源装置保守点検	整流装置（自動定電圧式整流器）、蓄電池（シール形置鉛蓄電池）の保守点検	機器点検：1回/6ヶ月 機器点検・総合点検：1回/年 消防法・同施行規則、建築基準法・同施行令に基づく点検 消防設備点検資格者・蓄電池設備整備資格者	○	電気事業法第43条 建築基準法第12条	整流器（A0-32-120-50BD-MJ） 蓄電池（MSJ-200×54個 1組）
	13	消防用設備等保守点検	消火器、移動式粉末消火設備、屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、自動火災報知設備、非常警報設備、誘導灯及び誘導標識、防火・防煙設備の機器点検及び機器点検・総合点検	機器点検：1回/6ヶ月 機器点検・総合点検：1回/年 消防法・同施行規則、建築基準法・同施工令に基づく点検 消火器（56本）、移動式粉末消火器2台、屋内消火栓（加圧送水装置1台、消火栓16台等）、スプリンクラー設備（加圧送水装置1台、ヘッド190個、流水検知器等4台）、自動火災報知設備（受信機1台、感知器346個等）、非常警報装置（アンプ1台、スピーカー149個等）、誘導灯（180灯）、防火・防煙設備（防火戸6台、シャッター13台、垂れ壁1台、ダンパ82台、排煙口2台） 消防設備士・消防設備点検資格者	○	消防法第17条	安来市消防本部
	14	防火対象物定期点検報告	【1】 防火管理者を選任しているか。 【2】 消火・通報・避難訓練を実施しているか。 【3】 避難階段に避難の障害となる物が置かれていないか。 【4】 防火戸の閉鎖に障害となる物が置かれていないか。 【5】 カーテン等の防火対象物品に防火性能を有する旨の表示が付けられているか。 【6】 消防法令の基準による消防用設備等が設置されているか。等	1回/年 防火対象物点検資格者 防火管理者	○	消防法第8条の2の2	安来市消防本部 同一管理者優良の場合は、4年目以降免除申請を3年ごと。
	15	昇降設備保守点検	エレベーター・エスカレーターの保守（フルメンテナンス）	定期点検：1回/月遠隔監視（リモートメンテナンス含む） 法定検査：1回/年 エレベーター1基 エスカレーター1基	○	建築基準法第12条	島根県建築住宅センター
	16	自動ドア設備保守点検	自動ドア開閉装置オペレーター部（駆動装置・制御装置）、自動ドア開閉装置センサー部（検出装置）の点検調整	1回/年 日常点検：1回/日 自動ドア2台（機種：DSN-150D型ドアエンジン）		建築基準法第8条	
	17	防火設備保守点検	防火シャッター・防火扉、各部の点検、注油、小調整、消耗部品の取替等	細密点検：1回/年 常時閉鎖式防火シャッター、常時閉鎖式防火扉が対象 一級建築士・二級建築士、防火設備検査員	○	建築基準法第12条	島根県建築住宅センター

業務	No.	管理項目	業務内容	仕様・条件等	法定	関係法令	検査対象機関等・備考
3. 環境衛生管理	18	衛生害虫防	事前調査、防除作業、防除効果調査	ゴキブリ駆除・その他一般衛生害虫防除、回数：2回／年 建築物環境衛生管理責任者	○	建築物衛生法第4条	松江保健所
	19	空気環境測定	測定場所は建物内7ポイント及び外気（1階出入り口付近）1ポイントを含む8ポイント	1回／2月 建築物環境衛生管理責任者 空気環境測定実施者	○	建築物衛生法第4条	松江保健所
	20	建築物環境衛生管理責任者の選任	建物の維持管理を環境衛生上適正に行うよう監督	建築物環境衛生管理技術者免状を有する者のうちから建築物環境衛生管理技術者を選任 建築物環境衛生管理技術者	○	建築物衛生法第6条	松江保健所
	21	排水設備清掃	①屋外排水設備：汚泥幹線の樹内・インバートの汚泥抜き取り洗浄、雨水幹線の樹内泥溜め分抜き取り ②残材搬出等	湧水排水ポンプ点検：2回／年 汚水管洗浄：2回／年 外構屋上排水口清掃：随時 建築物環境衛生管理責任者	○	建築物衛生法第4条	松江保健所
	22	室内環境測定	照明設備の点検（照度の測定）	2回／年 事務室・展示室会議室1、2・スタッフ控室 建築物環境衛生管理責任者	○	建築物衛生法第4条	松江保健所
4. 舞台設備保守点検	23	舞台機構設備保守点検	大ホールおよび小ホール、市民ロビーの舞台機構装置全般の保守点検整備 吊物装置（音響反射板含む）、スライディングウォール（旋回パネル含む）、各電動装置の操作盤及び制御盤	通常点検：4回／年 大ホール3回 小ホール2回 （うち1回は操作盤等の制御関係の点検を実施） 舞台使用前簡易点検/随時			※専門知識に精通し専門技術を有する業者に必ず依頼すること。
	24	舞台照明設備保守点検	大ホール及び小ホールの舞台照明設備の定期保守点検 強電盤機器（照明操作主幹盤・客席照明電源盤・各種機器電源盤・移動式調光器）、弱電盤機器（調光操作卓・舞台袖操作パネル・制御信号パッチ盤）、負荷設備（各種コンセント、ボーターライト、サスペンションライト、ホリゾントライト、ボーターケーブル、ケーブルリール等）、全ての負荷回路の絶縁試験測定。	2回／年 通常点検/精密点検 各1回			※専門知識に精通し専門技術を有する業者に必ず依頼すること。
	25	舞台音響設備保守点検	大ホール及び小ホールの音響映像設備の保守点検整備 音響調整卓、電力増幅器架、効果機器、録音再生装置、ワイヤレス装置、スピーカシステム、マイク類、周辺装置等、舞台音響に関わる設備一式	精密点検/動作点検 （年1回ずつ）			※専門知識に精通し専門技術を有する業者に必ず依頼すること。
	26	電動式移動観覧席保守点検	小ホールの電動式移動観覧席の保守点検整備 外観点検、接合部点検、スイッチ点検、制御装置点検、駆動装置点検、起立装置点検、動作点検、配線ケーブル点検、絶縁テスト、部品交換等	定期点検：1回／年			
	27	小ホール組床作業	小ホール客席部の客席及び組床設置、撤収作業	催事の仕様にあわせて、客席・組床の設置、撤収			
5. 清掃業務	28	清掃管理（日常清掃）	清掃範囲：館内、建物外周、作業内容：床の掃除（掃き掃除・モップ水拭き）、備品・什器・窓枠・机等の拭き掃除、扉・壁・鏡・ロビー等のガラス（手の届く範囲）の拭き掃除、汚物・茶殻・ゴミ箱のゴミ・煙草の吸い殻等の処理、洗面器・便器等の清掃、出入り口のマット、硬質床材仕様箇所は、洗浄のみとし床維持剤は塗布しない。等トイレトペーパーは随時補充する。真空掃除機・はたき等を用い塵埃を除去する。トイレ・湯沸かし室等は常に清潔に保つ。	共用区域：毎日 専用区域：使用の都度 管理区域：適時 外構まわり：3回/週	○	建築物衛生法	松江保健所
	29	清掃管理（定期清掃）	清掃範囲：館内、建物外周、作業内容：床洗浄、床ワックス塗装、カーベットのクリーニング、窓ガラス清掃 弾性床材仕様箇所は、表面専用洗剤で皮膜表面汚れを床磨き機等で洗浄し、床維持剤を塗布。カーベットの汚れを洗剤で落とす。大ホールホワイエ及び小ホールホワイエのガラス内面は床から3m以上は除外する。	床洗浄・ワックス塗装・カーベットの洗浄：各1回／年、ガラス：2回／年 ※硬質床材仕様箇所：随時	○	建築物衛生法	
6. 備品保守管理業務	30	ピアノ保守点検業務	ピアノの点検、調整、修理、注油等	1回／年 機器名：コンサートグランドピアノ 台（カワ製 E X No. 2133001）、スタインウェイピアノコンサートグランドピアノ			※専門知識に精通し専門技術を有する業者に必ず依頼すること。
7. 植栽管理	31	植栽管理	剪定、消毒、施肥、除草、刈り込み等	樹木管理：随時／年、除草ほか（植え込み地・芝）：随時／年			
8. 機械警備保守業務	32	機械警備装置及び防犯カメラシステム	警備対象施設に設置した機械警備装置により、盗難等の事故の発生その他異常を感知した場合は、警備員が施設に急行し、施設の外部及び内部を点検し、異常の有無を確認する。警備装置が常に正常な機能を保持するよう管理する。	機械警備装置による監視（防犯監視、火災監視、設備監視）を毎日行う。防犯カメラシステムにおいては、カメラへのいたずらや妨害行為（記録の断線等）を24時間毎日監視する。			警備業法（昭和47年法律第117号）第2条第5項に規定する機械警備業務を実施し、必要に応じて警察署、消防署及び緊急連絡者への通報、連絡、報告を行い、施設の秩序保持に努める。
9. その他管理業務	33	廃棄物処理	不燃物と可燃物の搬入・産業廃棄物の処理	収集カレンダーによる、産業廃棄物保管場所管理者	○	廃棄物処理法	ボイラー灰、エフロッセンス等
	34	バイオマスボイラー燃料	間伐材から製造されたボイラー燃料の調達（原木・チップ）	定期的な補給			間伐材（スギ・ヒノキ）のみ使用
	35	ホール舞台施設設備操作管理業務	利用者との打ち合わせ、演出プランの作成、進行管理、指導・助言・安全管理、利用設備調整、相談、設備の日常点検、大・小ホール舞台設備の準備・操作・撤去作業・管理、外注保守機器の定期検査等の立会報告等	ホールの管理者として必ず舞台に応じた人員を配置し、舞台技術を用いた操作・撤去作業を行う。大・小ホールともに必要に応じて照明・音響・舞台の技術者を配置し、運営に支障のないよう対応する。			常駐管理者：2名 運営管理者：3名 （大ホール：原則3名、小ホール：原則2名）