

別紙 観音寺市民会館保守管理仕様一覧

施設の性能、機能及び衛生的環境を維持し、利用者の安全確保やホールの円滑な運営等が行えるよう、清掃や点検、設備保守等を計画して実施すること

清掃項目一覧

作業内容	作業回数	備考
日常清掃		
床面、カーペット、畳及びマット清掃	1回以上/1日	マットやカーペットの清掃は掃除機で行う。畳、木床等は掃除機でほこり等を取り必要に応じて、水拭き、空拭きも行う。
灰皿紙屑等廃棄物の処理、収集、貯留	1回以上/1日	
便器内部及び便器、洗面器、鏡等衛生器具の清掃(トイレトーパー及び水石鹼の補充を含む)	1回以上/1日	補充品の随時補充
湯沸室の清掃	1回以上/1日	
女子便所等の汚物処理	1回以上/1日	
便器の詰まり処理	随時	
階段、手すり等の磨き	1回以上/1日	
扉・壁等の汚れ落とし	随時	
ホール客席床の吸込口の清掃	随時	
排水口等の清掃	随時	
正面玄関、裏玄関のガラス磨き	1回以上/1日	
建物外周のゴミ・紙屑等の除去	2回以上/1日	
雨雪時のカサ立て及びカサ入れ袋の用意とあと片付け	随時	
雨雪時の水切りシートの配置	随時	館内入口に配置する
植木、鉢物等への散水	随時	
定期清掃		
床面洗淨及びワックス磨き	1回以上/年	清掃を適宜行い、常に会館を清潔に保つようにすること
会議室、楽屋、事務所等の照明器具の清掃		
吸排気口の清掃		
窓枠、窓ガラス清掃		
金属部分の磨き		
扉、壁の清掃		
会議室、楽屋、事務所等の天井、高所の清掃		
受水槽・高架水槽・給湯用水槽清掃		
給水等に関する水槽の清掃	1回以上/1年	
ポンプ類点検		
給水・消火・排水ポンプ	1回以上/1年	
ネズミ、衛生害虫防除		
ネズミ等の発生を防止するための調査	1回以上/6ヶ月	「建築物環境衛生管理基準」に基づき実施する。
ネズミ、衛生害虫駆除	随時	殺そ剤又は殺虫剤を使用する場合は、薬事法上の製造販売の承認を得た医薬品又は医薬部外品を用いる。

※1日に公演が2回行われる場合などについては、上記に限らず公演と公演の合間に客席やホワイエ等の清掃を行うなど、必要に応じた業務を行うこと

【日常点検業務項目】

項目等		点検周期	
建築設備等	中央監視制御設備		
	監視制御盤	①各計器の指示値確認及び記録	1回/月
		②自動記録計の機能確認	1回/月
		③信号灯、表示灯の点灯確認	1回/月
		④警報装置の作動確認	1回/月
		⑤外観点検(汚損、損傷、スイッチ位置等)	1回/月
	UPS設備(バックアップユニット)	①外観点検(異音、異臭、過熱、汚損、破損、腐食等の有無を確認)	1回/月
		②信号灯、表示灯の点灯確認	1回/月
		③充電圧、電流の適否確認	1回/月
	電気設備		
	負荷設備 ・電動機 ・制御盤・操作盤 ・照明設備 ・コンセント 等	①電動機の外観点検(異音、異臭、異常振動の有無を確認)	1回/月
		②照明設備の破損、不点灯等を確認	1回/月
		③各計器の指示確認及び記録	1回/月
		④操作盤、制御盤内部の外観点検(異臭、過熱、変色、汚損、緩み等を確認)	1回/月
		⑤その他の外観点検(異音、異臭、過熱、汚損、破損、腐食等の有無を確認)	1回/月
		⑥信号灯、表示灯の点灯確認	1回/月
	弱电設備 ・インターホン・TV共聴設備等	①作動確認	1回/月
		②外観点検(汚損、破損等の有無を確認)	1回/月
	給排水衛生設備		
	ガス給湯器、バルクタンク	外観点検(貯湯量、湯温、漏水等の確認)及び調整	1回/年
	污水ポンプ槽	外観点検(密閉状態、害虫の有無等を確認)	1回/年
昇降機設備			
エレベーター	①運行状態の点検	1回/月	
	②カゴ内外の床、壁面、敷居等の汚れの有無を確認	1回/月	
	③カゴ内照明の点検(破損、不点灯等を確認)	1回/月	
	④ドアの開閉具合の確認	1回/月	
自動ドア設備			
自動ドア設備	開閉状態等の外観及び作動点検	4回/年	
シャッター設備			
シャッター	開閉状態等の外観及び作動点検	1回/年	

【定期点検業務項目-1】

項目等		点検周期	
建築設備等	中央監視制御設備		
	監視制御盤	①コンピュータ、プリンター及び周辺機器の定期点検 ②各種盤の内外部点検 ③各機種 of 作動点検	1回/年 1回/年 1回/年
	空調設備		
	冷温水発生機	①各指示値の較正	1回/年
		②保安設備の整備、機能確認	2回/年
		③自動制御装置の整備、機能確認	2回/年
		④気密性の試験	2回/年
		⑤溶液サンプリング分析	1回/年
		⑥ポンプ点検(溶液、冷媒)	1回/年
		⑦絶縁抵抗測定	1回/年
		⑧期間中の巡回点検	2回/年
		⑨煤煙測定(ガス吸収式冷温水機)	2回/年
	ボイラー及び付属装置	①自動制御装置整備及び機能確認	2回/年
		②安全弁、減圧弁、水面計、圧力計の整備及び機能確認	1回/年
		③外観点検(損傷、腐食)	1回/月
		④ポンプ点検整備	1回/年
	空気調和機及び付属装置 ・空調機 ・空冷ヒートポンプパッケージ ・ファンコイルユニット ・空調換気扇	①シーズンオフ・シーズンインの点検	2回/年
		②自動制御装置の整備、機能確認	2回/年
		③ドレンパンの清掃及び清掃	1回/年
		④ダンパーの点検	2回/年
		⑤外観点検(配管の腐食、漏水、損傷等)	2回/年
		⑥排水等の詰り清掃	1回/年
		⑦加湿装置の点検及び清掃	1回/年
		⑧空調機フィルターの交換	1回/年
		⑨フロン簡易点検	4回/年
	空調付属設備 ・冷却塔	①冷却塔清掃水の交換	1回/年
		②ストレーナの清掃	1回/年
③送風機の整備		1回/年	
④Vベルトの点検及び整備		1回/年	
⑤レジオネラ属菌分析(2検体)		2回/年	
空調付属設備 ・空調薬注装置	①外観検査	1回/年	
	②薬注ポンプ弁座セット交換	随時	
	③伝導率センサー交換	随時	
空調付属設備 ・膨張タンク	①封入空気圧力の点検・調査	1回/年	
	②空気漏洩の有無点検	1回/年	
	③外観検査	1回/年	

【定期点検業務項目-2】

項目等		点検周期
建築設備等	昇降機設備	
	エレベーター	建設基準法による定期検査
	自動ドア設備	
	自動ドア	製作メーカー基準に準拠した定期点検
舞台設備	シャッター設備	
	シャッター	製作メーカー基準に準拠した定期点検
	舞台機構設備	
	舞台吊物機構設備	①機械台・枠構造物:テストハンマーによる点検及び目視点検 ②電動機:絶縁抵抗測定、聴音 ③減速機:テストハンマーによる打検、ゲージ計測及び目視点検 ④制動機:テストハンマーによる打検、ゲージ計測及び目視点検 ⑤リミットスイッチ:運転による停止位置の確認 ⑥各滑車:テストハンマーによる打検及び目視点検 ⑦巻取ドラム:テストハンマーによる打検及び目視点検 ⑧ワイヤーロープ:目視、触手点検及びゲージ計測 ⑨ボルト・ナット:テストハンマーによる打検及び目視点検(増締) ⑩制御盤類:絶縁抵抗測定、増締め、テストハンマーによる打検、ゲージ計測目視点検
舞台設備	舞台照明設備	
	舞台照明設備	①総合動作確認(各フェーダー、押し釦、表示灯等) ②各種フェーダー用電源増幅基板の動作確認 ③調光ユニットの特性調整(調光出力特性、低電圧特性、負荷補償特性) ④直流電源動作確認 ⑤負荷回路絶縁試験 ⑥配電盤及び操作卓類の清掃 ⑦各接続端子部分の締付箇所確認 ⑧各種コンセント類の確認 ⑨舞台照明器具の点検及び清掃(移動器具を除く)
	舞台音響設備	
	舞台音響設備	①音響調整卓:外観点検、フェーダー、スイッチ類、表示ランプ点検 ②入力コンセント架:外観点検、ワイヤレスチューナー・インカム親機・パッチ盤の点検 ③周辺機器架:外観点検、電源制御動作の確認 ④電力増幅架:外観点検、電力増幅フィルター清掃、出力系統の配線端子確認 ⑤効果機器卓:外観点検、画質確認調整(色あい、明るさ等)、カメラ制御動作確認(回転、ズーム)、カセットデッキ、CDデッキのヘッド等クリーニング ⑥下手袖簡易操作卓:外観点検、フェーダー・スイッチ類の点検、カセットデッキ、CDデッキのヘッド等クリーニング ⑦その他:マイクロホン・マイクロホンスタンド・ワイヤレスマイク・スピーカ・ケーブル類・コンセント盤の点検、ホール天井内機器の固定状態の確認 ⑧各機器の清掃及び動作確認 ⑨総合動作確認【精密点検時に実施】 ⑩電気周波数特性【精密点検時に実施】 ⑪歪率の測定【精密点検時に実施】

設備等保守管理項目一覧

項目等		メンテナンス内容	回数	
空調設備	空調設備	冷温水発生装置、冷却塔、空調用ポンプ	定期点検 1回/月	
	清掃	エアフィルター清掃	1回/年	
		一般清掃(清掃業務に記された箇所を除く床面、給気口、排気口、排煙口、天井扉)	1回/年	
電気設備	電気設備	受変電設備、高圧分電盤、低圧分電盤、直流電源装置、非常放送装置、避雷針設備、その他関連設備	法定点検 1回/2ヶ月 定期点検	
	照度測定記録(非常灯)		1回/年	
	電話・テレビ・放送等弱電設備		日常点検 随時	
	清掃	照明器具、明器具の反射板、カバー、管球	随時	
衛生設備	給排水設備	水槽の清掃	法定点検 1回/年	
		水質検査	法定点検 2回/年	
環境設備	空気環境測定	「ビル衛生管理法」の規定に基づき実施する	法定点検 6回/年	
	飲料水水質測定	水道法及び水質基準に関する省令の規定に基づき実施する	法定点検 2回/年	
	簡易専用水道点検	水道法34条の規定に基づき実施する	法定点検 1回/年	
	残留塩素測定	「ビル衛生管理法」の規定に基づき実施する	法定点検 1回/週	
	レジオネラ菌用薬品の保管、補充及び注入管理		適宜	
消防設備	消防設備点検	自動火災報知設備、防排煙設備、非常放送設備、スプリンクラー設備、消火器設備、非難器具設備、防火設備、その他関連設備	法定点検 1回/年 法定総合点検 1回/年	
		進入灯、誘導灯及び誘導灯分電盤	法定点検 2回/年 定期点検 1回/年	
		非常用発電装置(自家発電装置) ※(社)日本内燃力発電設備協会が定めた保全基準による日常点検も実施	定期点検 1回/2ヶ月 法定点検 1回/年 法定総合点検 1回/年	
		消防隊突入ドア	1回/2ヶ月	
		昇降機設備	ロープ式エレベーター2台	定期点検 1回/1月 法定点検 1回/年
		自動ドア	目視点検、ネジの締付、動作確認等	定期点検 4回/年
その他	防火シャッター・防火ドア	目視点検、ネジの締付、動作確認、清掃等	定期点検 1回/年	
	特殊建築物定期調査	特殊建築物定期調査	法定点検 1回/年	
ホール設備等	舞台機構設備	大ホール吊物機構	保守点検 4回/年	
		小ホール吊物機構	保守点検 4回/年	
	舞台照明設備	大ホール、小ホール	保守点検 2回/年	
	舞台音響設備	大ホールの舞台音響設備	保守点検 2回/年	
		小ホールの舞台音響設備及び移動型拡声システム	保守点検 2回/年	
	ピアノ		保守点検 1回/年	
プロジェクター		保守点検 2回/年		