

## 日比谷公会堂及び日比谷大音楽堂 施設維持管理業務の手引き

日比谷公会堂（以下、公会堂）及び日比谷大音楽堂（以下、大音楽堂）における施設維持管理業務は下記により行う。

### 記

#### 1. 施設の性格

公会堂及び大音楽堂は、音楽会、舞踊、演劇、講演会、集会、式典等を開催するために都民等が廉価で使用できる都内有数の公共大規模ホールである。

#### 2. 維持管理及び操作の基本方針

- (1) 施設が正常に機能するように維持管理を行うとともに、故障等の緊急時には適切に対応すること。
- (2) 舞台関連設備の運用については利用者と十分に打合せ、利用者の要望を最大限に尊重した操作等を行うこと。
- (3) 利用者等の安全に万全を期すとともに、常に利用者満足度の向上を意識すること。
- (4) 保守点検作業は原則として施設利用のない日又は時間帯に行うこと。
- (5) 保守点検等の結果については、調査後速やかに報告するとともに措置の必要がある場合は、直ちに対応すること。なお、大規模な工事等が必要な場合は、都と協議すること。
- (6) 一部の設備は市政会館と共用であるため、運用にあたっては双方で十分に調整すること。

#### 3. 維持管理作業別方針

##### (1) 清掃

快適な利用と美観維持を図るため、公会堂の内部と窓ガラス、大音楽堂の敷地内を常に清潔にする。床は適宜ワックスをかける。手摺金物は、拭き清掃に加え研磨等により光沢を維持する。特別室椅子カバーは適宜洗濯を行う。ねずみ及び害虫駆除は法令に沿って適切に実施する。

また、外構についても、公会堂及び大音楽堂に起因するものについては適宜対応する。特に蚊の幼虫の発生時期である4月～11月には点検を行い、清掃の際には、水たまり等幼虫の発生源の除去を行うとともに、実状に応じ、必要な対応を行うこと。

##### (2) 建築物

法令に沿って定期点検を行うとともに、利用上の支障や危険のないよう雨漏りや外装材の剥離脱落等を中心に日常点検を行う。

##### (3) 設備

###### ① 電気設備

- ・電気設備を点検調整し良好な状態を維持するとともに、故障時については適切に対処すること。
- ・指定管理者は、自家用電気工作物の維持・管理の主体として自家用電気工作物について電気事業法39条第一項の義務を負い（「主任技術者制度の解釈及び運用（内規）平成18年7月1日平成18・05・26原院第6号1.(2)における「みなし設置者」）、電気主任技術者の選任を行うこと。
- ・指定管理者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するに当たり、電気主任技術者として選任する者の意見を尊重すること。

- ・自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、電気主任技術者として選任する者がその保安のためにする指示に従うこと。
- ・電気主任技術者として選任する者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督の職務を誠実に行うこと。
- ・利用者が発電設備等を持ち込む場合には十分に調整のうえ適切に対応すること。

配電設備、付加設備、一般の館内照明について、適切に点検整備を行い良好な状態を維持する。利用者が発電設備等を持ち込む場合には十分に調整のうえ適切に対応すること。

## ② 消防用設備

消防法第17条による消防用設備が緊急時に確実に作動するよう、法令に沿って点検整備を行う。

## ③ 防火シャッター設備

適切に点検整備を行い良好な状態を維持する。点検整備は（社）日本シャッター工業会の基準に準じて実施する。

## ④ 空気調和設備及び空気清浄機

適切に点検調整を行い良好に運転させる。冷却塔冷却水の水質は良好な状態を維持する。空気清浄機の活性炭フィルターは適宜交換する。

## ⑤ 給水設備

市政会館と十分に調整のうえ対応する。

## ⑥ エレベーター設備

建築基準法及び関連法令、「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」（財団法人日本建築設備・昇降機センター）により、エレベーター設備の良好な運転と故障等の緊急時における迅速な対応を確保する。

## ⑦ 舞台照明設備

公会堂の舞台照明設備について、設備の点検整備を行い良好な状態を維持するとともに調整や操作を行う。作業内容は次のとおり。

- ・舞台照明器具（付属機器を含む）の点検、整備、監視
- ・調光卓の調整、監視
- ・配電盤の監視
- ・制御盤の調整、監視、操作
- ・漏電警報盤の監視

高所作業を伴う場合には安全管理に万全を期すこと。

## ⑧ 舞台調光設備

公会堂の舞台調光設備を点検調整し良好な状態を維持する。

## ⑨ 音響設備及びI T V設備

公会堂及び大音楽堂の音響設備及びI T V設備について、設備の点検整備を行い良好な状態を維持するとともに調整や操作を行う。

## ⑩ 吊物設備

公会堂及び大音楽堂の吊物設備について、設備の点検整備を行い良好な状態を維持するとともに調整や操作を行う。高所作業を伴う場合には安全管理に万全を期すこと。

## ⑪ ピアノ調整保守

公会堂及び大音楽堂のピアノの機能を維持するため、主に下記の作業を行う。

- ・弦、駒、響板、鍵盤、ダンパー、ペダルの点検及び調整（分解点検を含む）

- ・調律
- ・清掃

作業は全国ピアノ技術者協会の有資格者が行うこと。

#### (4) 植栽

##### ① 公会堂

館内装飾のためにプランター等の植物を導入し、それらを適切に管理する。

##### ② 大音楽堂

- ・敷地内の高木及び植え込み地内の低木を適切に管理する。
- ・目通り30cm以上または整備工事等で5年以内に植栽された樹木の伐採、もしくは連続して植栽されているもの、作業範囲内で複数本の伐採を行う場合など公園等の環境、景観に影響を与える可能性がある樹木の伐採は、事前に都との協議を行なう。
- ・樹木の伐採にあたっては、公園利用者等を対象に、事前に伐採対象と伐採理由を掲示することとし、概ね10日間の掲示が可能な日程をもって都へ協議する。
- ・枯損木については、安全管理の観点より発見し次第、すみやかに処分を行い、協議は事後も止むを得ないものとする。
- ・伐採実施後に、法面崩落や施設の陥没が予想されない箇所については、積極的に伐根の実施を検討すること。
- ・除草剤は使用しないこと。病害虫に発生に際しては、剪定や捕殺など薬剤使用を伴わない対処方法によるものとするが、やむを得ない場合に限り法令等に沿って適切に使用すること。

##### ③ 薬剤防除にあたっては、農薬取締法等の関連法規やメーカーの使用安全基準を遵守するとともに、使用量を最小限にとどめるよう努める。

##### ④ 散布に際しては近隣住民や公園利用者に事前周知を行うとともに、飛散低減対策を実施して健康被害の防止に充分配慮する。

##### ⑤ 農薬の使用履歴の記帳・保管等を行い都から提出の指示があった場合は速やかに提出出来るよう整理しておくこと。

##### ⑥ 農薬の使用を委託作業により外部に発注する場合は、入札の資格要件として、当該業務の実施上の責任者が、都が指定する研修を受けていること又は都が指定する資格（農薬管理指導士、農薬適正使用アドバイザー、緑の安全管理士、技術士（農業部門・植物保護）等）を有していることを特記仕様書に規定すること。

#### 4. その他

- ・公会堂に保管されている各種資料（工事しゅん功資料及び公会堂に関するその他の資料）を適切に保管管理すること。
- ・疑義及び詳細は都と協議すること。
- ・東京都が実施する有害動植物の駆除等について、積極的に取り組むこと。
- ・維持管理業務の遂行による作業や補修内容、点検結果等については、個々の施設ごとに作業内容等の記録を残し、東京都に対して速やかに報告できるよう整理しておくこと。