

# 給水施設等保守点検業務共通仕様書

## 1 目的

本業務は横浜市営住宅に設置された給水施設（専用水道、簡易専用水道、小規模受水槽水道施設、直結増圧ポンプ及び中水道施設・太陽熱給湯設備）を本仕様書及び関係法令・規則・条例等に従い保守点検を行い、その結果を関係機関に報告すると共に給水装置を常に良好な状態に維持・管理し不慮の事故に備えることを目的とする。

## 2 一般事項

- (1) 本仕様書は国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」（最新版）と一体の仕様を構成するものとする。
- (2) 本業務は水道法など、関係法令を遵守すること。
- (3) 善良なる管理者の注意をもって、良好な環境を維持増進するよう努めること。
- (4) 設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有する者が作業を行うこと。
- (5) 専用水道施設については水道技術管理者を定め、管轄の福祉保健センターに届け出ること。
- (6) 当該施設の届出者等に変更が生じた場合は、届出書の作成及び福祉保健センター等への届出を行うこと。
- (7) 貯水槽設備に関わる担当者は水道法第21条による定期健康診断を6か月ごとに行うこと。
- (8) 点検等により発見した不具合はその状況及び原因を調査し、修繕等の対処をすること。修繕を要する場合は不具合か所の写真、見積書を作成し、修繕に着手すること。ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施し、事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに報告を受けること。  
また、次のア及びイについては本業務の範囲内で実施するものとする。  
ア 制御盤等の表示ランプなど消耗部品の交換及び部品交換を要しない軽微な修理は不良発見時に実施する。  
イ ポンプ室、受水槽置場等の専用の照明について、球切れの場合は発見時に管球取替を実施する。  
ウ 前項で掲げた以外で、老朽化や責によらない故障破損の修理、装置機器単位での交換は別途実施する。
- (9) 発生した廃棄物は、適正に処分し、施設内に放置しないこと。また、機器類に腐食を発見し次第、応急的な補修を施し、常に衛生的な環境を保持すること。
- (10) 断水が伴う修繕については、実施の最低7日前には、住宅の代表者(自治会長等)及び居住者に書面をもって十分な説明を行うこと。また、断水が伴う緊急の修繕の場合には、居住者への配慮を最優先し、適切な措置を講ずるものとする。
- (11) あらかじめ、各施設の担当者を決定し、原則、契約の期間同じ点検者が点検を行うこと。

## 3 専用水道施設・簡易専用水道施設・小規模受水槽水道施設

### (1) 点検業務

#### ア 巡回点検

- (ア) 専用水道施設については月1回行い、概ね30日周期とすること。
- (イ) 簡易専用水道施設及び小規模受水槽水道施設については3か月に1回以上（任意月）行い、概ね90日周期とすること。
- (ウ) 点検は次表に定めるところにより適正に行い、必要に応じて保守その他の措置を講ずるものとする。

（主なものを抜粋）

点検項目	点検及び保守内容
受水槽及び高架水槽	マンホールの密閉状態及び施錠の良否 密閉または施錠不良の場合は、パッキンまたは錠を交換
ボールタップ及び定水位弁	浸水及び変形、損傷等の劣化の有無、並びに作動の良否 浸水がある場合は、調整する
水面制御及び警報装置	汚れ及び腐食、損傷等の劣化の有無 作動の良否
塩素滅菌器	逆流止め玉弁及びサイホンブレーカーの作動の良否
付属配管	防虫網の詰まり及び腐食、損傷等の劣化の有無
ポンプ	運転状態の良否。吐出圧力及び運転電流値の測定 グラントパッキンの磨耗状態の良否。（水漏れ量の確認、調整）
制御盤	ポンプ、自動、手動、自動交互等の作動確認 電磁開閉器の接点劣化の有無及び表示ランプの点灯の良否

- (エ) ポンプの積算電力計及び水道の使用量を計量すること。
- (オ) 末端給水栓より採水し、濁度、色度、pH値、残留塩素、味、臭気の各々について測定すること。
- (カ) 自動通報装置（転送装置）の作動確認を行うこと。

#### イ 給水装置メーカー点検

インバータ付自動給水装置については、年1回以上各給水装置メーカーの点検を受け、報告書を受領すること。

#### (2) 貯水槽清掃等

ア 受水槽、高架水槽の清掃は年1回以上（原則として5月～6月の間）実施すること。清掃日については、事前に代表者（自治会長等）まで連絡し、住民広報用の案内文を実施の最低7日前までに住棟に掲示、または各戸に配布し、住民への周知を図ること。

イ 貯水槽清掃時に合わせて、受水槽室、ポンプ室等の施設廻りの清掃を行うこと。

#### (3) 水質検査

ア 専用水道施設についての水質検査はつぎのとおりとする。

- (ア) 日例検査（色、濁り、残留塩素）を行うこと。
- (イ) 毎月1回以上、水質検査（水道法施行規則第15条第1項第3号イの規定による検査）を行うこと。検査項目は、一般細菌、大腸菌、塩化物イオン、有機物等（全有機炭素（TOC）の量）、pH値、味、臭気、色度、濁度の9項目とする（ただし、(ウ)の21項目の検査を実施した月は不要）。

(ウ) 受水槽及び高架水槽の清掃後を含め、年3回(3か月毎)以上、21項目(受水型専用水道の全項目)の水質検査を行うこと。

(エ) (ウ)は3か月毎に1回以上とし、残りの1回を26項目の水質検査を行うこと。(令和2年4月1日施行の新水質基準による)

(オ) 上記(イ)、(ウ)、(エ)の水質検査は、厚生労働大臣の登録を受けた検査機関が検査を行うこと。

(カ) 検体数は、1施設あたり1検体とし、採水か所については指示を受けること。

(キ) 各所轄の福祉保健センターに毎月、水質検査の結果を報告すること。

イ 簡易専用水道施設及び小規模受水槽水道施設についての水質検査はつぎのとおりとする。

(ア) 定期的水質検査(水道法施行規則第15条第1項第3号イの規定による検査)を年1回以上(水槽清掃終了時)行うこと。検査項目は、一般細菌、大腸菌、塩化物イオン、有機物等(全有機炭素(TOC)の量)、pH値、味、臭気、色度、濁度の9項目とする。

(イ) 上記(ア)の水質検査は厚生労働大臣の登録を受けた検査機関が検査を行うこと。

(ウ) 検体数は、1施設あたり1検体とし、採水か所については指示を受けること。

ウ 臨時の水質検査は、次のような場合に行うこと。

(ア) 水源付近、給水区域及びその周辺などにおいて、消化器系感染症が流行しているとき。

(イ) 配水管の大規模な工事、その他により水道施設が著しく汚染された恐れがあるとき。

(ウ) その他、必要と認めるとき。

エ 水質基準は水道法施行規則第15条第1項の規定に基づくこと。

#### (4) 施設検査(法定検査)

ア 簡易専用水道施設については「水道法第34条の2第2項」、小規模受水槽水道施設については「横浜市簡易給水水道及び小規模受水槽水道における安全で衛生的な飲料水の確保に関する条例16条」に規定する検査を実施すること。

イ 上記施設検査は簡易専用水道施設については厚生労働大臣の登録を受けた検査機関、小規模受水槽施設については横浜市長指定の検査機関が検査を行い、これに立ち会うこと。

ウ 上記施設検査において、適合施設として認定された場合には、給水管理適合施設表示制度協定機関より認定プレート及び表示期限シールを受領し、当該施設に設置すること。

エ 専用水道施設については監督官庁より立入検査を行う旨の連絡があった場合にこれに立会い、協力すること。

## 4 直結増圧ポンプ

### (1) 定期点検

ア 年1回以上、各給水装置メーカーの定期点検を実施し、報告書を受領すること。点検に際して、断水や水圧低下が伴う恐れがある場合は、事前に代表者(自治会長等)及び各入居者に周知すること。

イ 点検は、メーカーが独自に定める「メンテナンス仕様書」に基づき、増圧ポンプ及び逆流防止装置他、各部品の点検、調整及び清掃を行うこと。

ウ 自動通報装置(転送装置)の作動確認を行うこと。

## 5 中水道施設及び太陽熱給湯設備

### (1) 適用範囲

本章は川井本町住宅についてのみ適用する。

### (2) 施設概要説明

ア 当該システムは、環境共生システムの一環として、川井本町住宅に設けられている。

イ 中水道施設については、雨水貯留槽内に雨水をため、その雨水をポンプにて圧送し、各戸のトイレの洗浄水に利用している。なお、雨水の貯留が少ない場合には、上水が雨水貯留ピット内に足されるようになっている。

ウ 太陽熱給湯設備については、屋上に設置の集熱パネルにて太陽熱を蓄え、その太陽熱によって水を温め、各戸（高齢者向け住戸のみ）の給湯に利用している。

### (2) 点検業務

ア 巡回点検

(ア) 3か月に1回以上（任意月）行い、概ね90日周期とすること。

(イ) 点検は、次表に定めるところにより適正に行い、必要に応じて保守その他の措置を講ずるものとする。

#### 中水道施設

点検項目	点検及び保守内容
雨水貯留ピット、沈砂槽 スクリーン	マンホール及び点検口の状態の良否 沈砂槽の汚れ具合の良否。スクリーンの清掃
ボールタップ及び定水位弁	浸水及び変形、損傷等の劣化の有無、並びに作動の良否 浸水がある場合は、調整する
水面制御及び警報装置	汚れ及び腐食、損傷等の劣化の有無 作動の良否
塩素滅菌器	逆流止め玉弁及びサイホンブレーカーの作動の良否 薬剤残量の確認及び補充
付属配管	防虫網の詰まり及び腐食、損傷等の劣化の有無
ポンプ	運転状態の良否。吐出圧力及び運転電流値の測定 グランドパッキンの磨耗状態の良否(水漏れ量の確認、調整)
排水ポンプ	ポンプの作動確認
制御盤	ポンプ、自動、手動、自動交互等の作動確認 電磁開閉器の接点劣化の有無及び表示ランプの点灯の良否

#### 太陽熱給湯設備

点検項目	点検及び保守内容
屋上集熱器	パネル面の汚れ、損傷の有無。周辺配管の漏れ、損傷の有無

(ウ) 雑用水集中検針盤（2か所）で、全戸の使用量を検針すること。（中水道）

(エ) ポンプの積算電力計、雨水貯留槽補給水の使用量を計量すること。(中水道)

(オ) 検体採取用水栓（7階）より採水し、濁度、色度、pH値、残留塩素、味、臭気の各々について測定すること。(中水道)

(カ) 自動通報装置（転送装置）の作動確認を行うこと。(中水道)

#### イ ポンプメーカー点検

中水道施設のポンプについては、年1回以上ポンプメーカーの点検を受け、報告書を受領すること。また、滅菌装置についても、年1回以上メーカーの点検を受け、報告書を受領すること。

### (3) 雨水貯留槽等清掃

#### ア 雨水貯留槽清掃

(ア) 雨水貯留槽及び沈砂槽の清掃は、年1回以上とし、清掃日については、事前に代表者（自治会長等）まで連絡し、チラシなどを実施7日前までに住棟に掲示、または各戸に配布し、住民への周知を図ること。

(イ) 清掃にあたっては、事前に雨水流入管及び雨水貯留槽補給水を停止するなどの水量調整をし、沈砂槽の水抜きは水中ポンプを持ち込んで作業すること。

(ウ) 雨水貯留槽へは、分割式のスクリーンを取り外して沈砂槽の仕切壁を越えて入り、清掃は、雨水貯留槽及び沈砂槽内の側面、床面、槽内機器（ポンプ、配管、電極）を高圧洗浄機により洗浄すること。

(エ) 槽内より排出される砂泥は産業廃棄物として処分すること。

(オ) 清掃時、酸欠防止等の安全管理を十分に行うこと。

#### イ 集熱パネル清掃

屋上集熱パネルの清掃を年1回以上行うこと。清掃方法は、貯水槽清掃に準じて、高圧洗浄とする。ただし、パネル表面を傷つけない程度の圧力とする。

### (4) 水質検査

ア 中水道施設については水質検査を年1回以上（雨水貯留槽清掃終了時）行うこと。検査項目は、簡易専用水道における定期的水質検査の項目に準じ、9項目とする。検体数は1検体とする。

イ 上記水質検査は厚生労働大臣の登録を受けた検査機関が検査を行うこと。

ウ 必要と認めたときは、臨時の水質検査を行うこと。

エ 水質基準は次表の規定に基づくこと。

水質基準

項目	厚生省（環計第46号昭和56年4月3日）
BOD	なし
COD	なし
大腸菌群	10個/ml以下
pH	5.8～8.6
臭気	不快でないこと
外観	不快でないこと
残留塩素	保持すること

## 6 緊急対応

- (1) 緊急事態の発生に備え、24時間対応できる体制をとること。
- (2) 緊急異常事態発生の場合は、直ちに現場へ出動し、異常の原因を確認するとともに、応急処置を行い、事態の拡大防止に努めること。また、対応後速やかに報告を受けること。
- (3) 緊急事態の発生の情報をいち早く感知するため、「8 その他 ア 事前準備」に定める事項を、管理開始前に行うこと。

## 7 報告書及びその他作成書類

- (1) 次表の報告書及びその他の書類を作成すること。

作成書類（作成時期は参考）

種別	作成書類	部数	作成時期	備考
共通	保守管理業務実施要領書	2	契約締結後7日以内	参考様式
共通	緊急連絡受付表	1	随時	参考様式
共通	管理業務報告書	1	当月分を次月10日まで	A4ファイル
共通	貯水槽清掃報告書	1	全施設完了後	A4ファイル※2
共通	給水装置メーカー点検報告書	1	対象施設完了後 ※1	A4ファイル
共通	修繕履歴一覧	1	業務完了時	施設毎
専用	水質検査成績書	2	毎月	福祉保健センター 指定管理者
専用	専用水道水質検査計画書	2	依頼後速やかに	福祉保健センター 指定管理者
専用	専用水道立入検査表（受水型）	1	随時	
簡易・小規模	水質検査成績書	1	年1回以上 全施設完了後	A4ファイル
簡易・小規模	簡易専用水道（小規模受水槽水道） 検査済証及び検査表	1	全施設完了後	A4ファイル
中水道	水質検査成績書	1	年1回以上	A4ファイル
中水道	雨水貯留槽等清掃報告書	1	完了後	A4ファイル※2

※1 インバータ制御のみ ※2 作業者の健康診断書を添付

- (2) 管理業務報告書の提出時期は当月分を次月の10日までとする。また、10日が土・日、祝日となる場合には10日以前までとする。
- (3) 報告書の写真について
  - 作成する報告書の写真にはタイトルを付け、見やすいように整理する。
  - ア 巡回点検時：点検項目に従い、機器別に各部（ポンプ、受水槽、制御盤）を撮影する。  
また、不良か所がある場合は、別途撮影し、報告書の一部として作成する。
  - イ 水槽清掃時：水槽類及び施設の清掃前、清掃中、清掃後を撮影する。
- (4) 提出書類について、提出方法がファイルとなっているものは一覧表、インデックスを付けるなど

見やすいように整理する。

(5) その他、指示により必要書類を提出すること。

## 8 その他

### (1) 事前準備

緊急事態の発生の情報をいち早く感知するため、管理開始前に以下の準備を行うこと。

#### ア 緊急連絡先表示プレートへの表示

各住宅の棟ごと及び1階エレベータホールに設置の「緊急連絡先表示プレート」に緊急連絡先を表示すること。表示方法は、所定のプレートに緊急連絡先を印字したシールを管理開始日直前に貼り付けるものとする（連絡先等が変更になった場合も同様とする）。

#### イ 転送装置の設定

給水装置の異常警報（受水槽満減水、ポンプ故障等）を電話回線で転送する装置（転送装置）が各施設のポンプ室内に設置してあるので（複数の施設を兼用している住宅も有り）、転送先として緊急連絡先の電話番号を設定すること。本転送システムは異常警報の内容によらず一括して警報信号を転送するもので、受信は電話機にて行う（専用受信機は不要）。電話機から流れる異常発生メッセージは4桁のコード番号にて案内される。その他取扱方法、設定方法、コード番号等の詳細は、指示を受けること。また、転送システムに要する電話回線の使用料及び通話料は、受託者が支払うこと。

(2) 水道本管等の工事のため、受水槽に赤水などが混入する恐れがある場合は、受水槽のバルブ操作を行うこと。

(3) 電力計の交換工事、電気工作物の点検等のため、停電する場合は、これに立会い、復電後の給水装置の作動を確認すること。

(4) 水質、水圧等の異常について、入居者から連絡があった場合は調査を行い対応すること。

(5) 本仕様書より読み取れない事項については協議のうえ、決定するものとする。