

職 員 公 舍 水 槽 類 設 備

保 全 管 理 業 務 委 託 仕 様 書

I 委託業務概要

1. 委託業務名称 職員公舎水槽類設備保全管理業務委託
2. 場 所 南会津郡南会津町田島 地内外
大坪管理職公舎 外
3. 委 託 期 間 令和7年4月1日から令和8年3月31日まで
4. 業 務 目 的

南会津管内職員公舎の水槽類設備について、水道法、福島県給水施設等条例に基づき、その機能を常に最善の状態に維持し、かつ、衛生的環境を確保するために以下に定める事項により保全管理業務を行う。

5. 適用基準等

本仕様書に記載された事項以外については、建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)【建築保全センター編集・発行】による。

II 業務内容

1. 受水槽、高置水槽の点検調整に関すること
2. 受水槽、高置水槽の清掃に関すること
3. 受水槽、高置水槽に係る水質検査等に関すること
4. その他必要と認められる立会い、点検及び修理等に関すること

III 対象設備及び点検回数

別紙1のとおり

IV 保全管理業務の実施

1. 保全管理業務は、別紙2に定める「水槽類設備保全管理業務細目」(以下、「細目」という。)により行うこと。
2. 上記細目に定めがなくても、保全管理業務上必要な業務については誠意を持って行うこと。
3. 清掃の結果発生した汚泥等は、適正に処理すること。
4. 受託業者は、業務計画書を作成し、これを事前に発注者に提出し、発注者の承諾を受けること。
5. 受託業者は、業務従事者名簿を提出し、その中から総括責任者を1名選出し発注者の承諾を受けること。また、業務従事者は業務中においては作業員証を携行すること。さらに、緊急連絡体制図及び代替要員体制図を発注者に提出すること。
この業務従事者名簿には、業務従事者の氏名、生年月日、免状の種類及び番号を記載すること。
6. 業務の結果、異常を発見した場合は、直ちに適切な処置を行い、障害発生を未然に防止し、発注者にその結果を報告すること。また、障害が発生した場合は、直ちに適切な処置を行ったうえで、その障害の状況を発注者に報告すること。

7. 業務実施日以外の日において、発注者が急遽異常を発見し、直ちに適切な処置を行わないと障害発生を防止できない場合、あるいは、すでに障害が発生していて、直ちにその障害を取り除かなければならない場合で、発注者が業務従事者を直ちに召集するため受託業者に連絡したときは、受託業者は遅滞なく業務従事者を派遣させること。
8. 業務の結果、修理を要すると認めたときは、その都度遅滞なく発注者に報告すること。
9. 保全管理業務に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き受託業者の負担とする。また光熱水費は発注者の負担とし、点検・調整に必要な消耗品・材料等は、受託業者の負担とする。

V 業務内容の報告及び記録

1. 業務報告書を、業務終了後速やかに発注者に提出し確認を受けること。また、業務終了後5年間保存すること。
2. 主な報告及び記録の内容は下記のとおりとする。
 - ア 業務内容の結果
 - イ 異常や障害が生じた場合の記録（現況写真を添付すること。）や処理結果
 - ウ その他発注者が必要と認めた内容

VI 業務従事者

1. 業務従事者のうち1名以上は、「貯水槽清掃作業監督者」かつ「2級管工事施工管理技士」以上の資格を有する者とする。（資格については、重複してもよい）
2. 業務従事者は、設備の点検等の業務において、必要な教育訓練を終了した技術優秀な者とする。
3. 受託業者は、水道法や福島県条例に基づき、水槽内清掃業務従事者の健康診断を業務開始の6ヶ月以内に行い、診断書を提出すること。
4. 発注者は、業務従事者として不適当と認めた者については、受託業者と協議の上、交代させることができる。
5. 受託業者は、業務従事者が転任や転職等のため、当該委託業務の業務従事者の職を辞する場合には、原則として事前に発注者の承諾を受け、交代者と十分に引き継ぎを行い、業務に支障のないようにすること。
6. 発注者が必要であると認めた場合は、受託業者は、前回の受託業者からの業務引継及び次回の受託業者への業務引継を行うこと。これらの業務に要する費用はすべて受託業者の負担とする。また、これらの引継業務を実施する時期は発注者の判断による。

VII 受託業者の義務

受託業者は、委託期間中、当該委託業務の他に、受託業者にとって過重な委託業務を受注することに伴い、発注者が必要とする業務従事者が確保できない状況を招いてはならない。

VIII 相互協力

受託業者は、当該保全管理業務に必要なものについて、発注者と協力し適切な業務を行うものとする。

IX 疑義等

この仕様書に明記のない事項または疑義のある事項については、発注者と受託業者とで協議する。

水槽類設備保全管理業務対象設備及び点検回数

対象設備	業務内容	回 数	備 考
1. 大坪管理職公舎 南会津町田島字大坪 受水槽 FRP製 5.0m ³ (準簡易専用水道)	1 保守点検		
	(1) 加圧ポンプ・薬液装置点検・残留塩素測定等	年 6 回	
	(2) 薬液入替	随時	
	2 水槽清掃・水槽内点検	年 1 回	
2. 寺前 4 F 職員公舎 南会津町田島字寺前 受水槽 FRP製 7.5m ³ (準簡易専用水道) 高置水槽 FRP製 3.75m ³ (準簡易専用水道)	3 水質検査等		
	(1) 水質検査 9 項目	年 1 回	
	(2) 給水施設等条例 20 条第 2 項立入立会	年 1 回	
	2 水槽清掃・水槽内点検	年 1 回	
3. 後原職員公舎 南会津町田島字後原 受水槽 FRP製 6.0m ³ (準簡易専用水道)	3 水質検査等		
	(1) 水質検査 9 項目	年 1 回	
	(2) 給水施設等条例 20 条第 2 項立入立会	年 1 回	
	2 水槽清掃・水槽内点検	年 1 回	
4. 観音寺職員公舎 南会津町田島字観音寺 受水槽 FRP製 6.0m ³ (準簡易専用水道)	1 保守点検		
	(1) 加圧ポンプ・薬液装置点検・残留塩素測定等	年 6 回	
	(2) 薬液入替	随時	
	2 水槽清掃・水槽内点検	年 1 回	
	3 水質検査等		
	(1) 水質検査 9 項目	年 1 回	
	(2) 給水施設等条例 20 条第 2 項立入立会	年 1 回	
	3 水質検査等		
	(1) 水質検査 9 項目	年 1 回	
	(2) 給水施設等条例 20 条第 2 項立入立会	年 1 回	

5. 寺前教職員公舎 南会津町田島字寺前 受水槽 FRP製 7.5m ³ (準簡易専用水道) 高置水槽 FRP製 3.75m ³ (準簡易専用水道)	1 保守点検		
	(1) 加圧ポンプ・薬液装置点検・残留塩素測定等	年6回	
	(2) 薬液入替	随時	
	2 水槽清掃・水槽内点検	年1回	
6. 山口4F職員公舎 南会津町山口字舟場 受水槽 FRP製 6.0m ³ (準簡易専用水道) 高置水槽 FRP製 2.5m ³ (準簡易専用水道)	3 水質検査等		
	(1) 水質検査 9項目	年1回	
	(2) 給水施設等条例20条第2項立入立会	年1回	
	1 保守点検		
	(1) 加圧ポンプ・薬液装置点検・残留塩素測定等	年6回	
	(2) 薬液入替	随時	
	2 水槽清掃・水槽内点検	年1回	
	3 水質検査等		
	(1) 水質検査 9項目	年1回	
	(2) 給水施設等条例20条第2項立入立会	年1回	

別紙 2

水槽類設備保全管理業務細目

1. 保守点検

- (1) 様式－1 機器点検表により薬液装置、ポンプ、操作盤等の点検を行う。
- (2) 薬液は規定の濃度とし注入すること。
- (3) 薬液代は受託者負担とする。
- (4) 残留塩素等測定を行う。

2. 水槽清掃・水槽内点検

(1) 水槽清掃

(ア) 一般事項

- * 作業を行う日程は予め監督員及び施設管理者（入居者）と協議する。
- * 作業は、健康状態の良好な者が行う。
- * 作業衣及び使用器具は、水槽の掃除専用のものとする。又、作業にあたっては、作業が衛生的に行われるように使用器具は、すべて次亜塩酸ナトリウム溶液（濃度50～100ppm）同等品で完全に消毒し、作業員は、入槽前に必ず手足を石鹸で洗い、次亜塩素酸ナトリウム溶液（濃度50～100ppm）同等品で消毒する。
- * タンク内の照明、換気等に注意して事故防止を図る。
- * 高架水槽又は圧力タンクがある場合は、当該清掃は、受水槽の清掃と同一の日に行う。

(イ) 清掃作業

- * 高架水槽又は圧力タンクがある場合には、当該清掃は受水槽の清掃を行った後に行う。
- * 清水専用の水中ポンプ、バキューム車等を使用して完全に槽内の水抜きをし、槽内の沈殿物質及び浮遊物質並びに壁面等に付着した物質を除去し洗浄する。壁面等に付着した物質の除去は、水槽の材質に応じ、適切な方法で行う。
- * ボールタップ、満減水警報装置、揚水ポンプ、吸入管およびフート弁等の付着物と錆び落とし清掃を行う。
- * 洗浄に用いた水は、完全に水槽外に排除するとともに、水槽周辺の清掃を行う。
- * 清掃終了後、水道引込管内等の停滞水や管内のもらいさび等が水槽内に流入しないようにする。

(ロ) 消毒作業

- * 清掃終了後、塩素剤を用いて2回以上水槽内の消毒を行う。
- * 消毒薬は、次亜塩酸ナトリウム溶液（濃度50～100ppm）または、これと同等以上の消毒能力を有する塩素剤を用いる。
- * 消毒は、水槽内の全壁面、床及び天井の下面について、消毒薬を高圧洗浄機等を利用して噴霧により吹付けるか、ブラシ等を利用して行う。
- * 消毒に用いた排水は、完全に水槽外に排除する。
- * 消毒終了後は、水槽内に人の立ち入りを禁止する措置を講じる。
- * 消毒後の水洗い及び水槽内への上水の注入は、消毒終了後少なくとも30分以上経過してから行う。

(2) 水槽点検

- * 水槽清掃後は、様式－2「水槽点検表」にまとめる。また、監督員等の立合いで操作盤の作動テストを行い、正常に運転されていることを確認する。
- * 槽内の清掃前後の状態および清掃・点検作業状況を写真に撮ること。
- * 槽内清掃が終了した時、充水後の槽内と監督員等の指定する末端の給水栓で、残留塩素等水質検査を様式－3「槽内清掃充水後の水質検査」にまとめる。

3. 水質検査

* 受水槽、高架水槽の上記清掃、点検終了後の充水後に、以下の9項目の水質検査を行うこと。

1. 一般細菌
2. 大腸菌
3. 塩化物イオン
4. 有機物（全有機炭素(TOC)の量）
5. pH値
6. 味
7. 臭気
8. 色度
9. 濁度

(準簡易専用水道は、福島県給水施設条例施行規則第18条に基づく水質検査)

4. 年次点検

* 第1回目の点検は、様式-4による点検を別途行うこと。

様式－１

機 器 点 検 表

庁舎名（職員公舎名）		立 会 者		印	
機 器 名		ポンプ及び薬液装置		設 置 場 所	
点 検 年 月 日		平 成 年 月 日		槽 内 容 量	
ポ ン プ 性 能					
薬 液 装 置 性 能					
作 業 者		計 名	点検責任者		
点 検 項 目				判 定	状 況
1	グラウンド部から水が漏れていないか				
2	軸受部は、発熱していないか				
3	電流値は適正か				
4	運転音は正常か（芯狂い、カップリング摩耗）				
5	弁類、配管から漏水はないか				
6	機器の状況（発錆、異物付着、塗装の剥離）				
7	電磁接触器はよいか（接点摩耗 端子変色）				
8	満・減水警報の動作は、異常ないか				
9	ゲージ類の指示は正常か（サイホンコックの作動）				
10	仕切弁、逆止弁の作動はよいか				
11	配管と機器の保温は異常がないか				
12	機械室、機器の廻りは清掃されているか				
13	機械室、フェンスは施錠できるか				
14	昆虫類、鼠の侵入跡はないか				
所 見					

機器点検後の水質検査

測定日 月 日

項目	設置場所	受 水 槽	末 端 給 水 栓	備 考
残 留 塩 素				
色 度				
濁 度				
臭 味				
所 見				

* 残留塩素は測定器による。その他は目視等による。

様式－２

水 槽 点 検 表

庁舎名（公舎名）				立 会 者		印	
作 業 年 月 日		平成 年 月 日		作 業 者		計 名	
有 資 格 者		責任者名					
受 水 槽		設置場所		構造 材質		容量 m3	
高 架 水 槽		設置場所		構造 材質		容量 m3	
点 検 項 目				受水槽		高架水槽	
				判定	状 況	判定	状 況
水槽内部	1. 外部からの水の侵入の有無						
	2. 沈殿物・異物の有無（種類、状況）						
	3. 内面の腐食、損傷、発錆、水垢の付着、塗装の剥離等有無						
	4. 槽内はしごの発錆、腐食の状況						
基礎・固定部	1. 亀裂、沈下等の有無						
	2. 固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの有無						
	3. 架台のさび、腐食等の有無						
	4. 架台のたわみ及び基礎部隙間の有無						
	5. 基礎部の水平度、不等沈下等の確認						
外観の状況	1. 水漏れ及び外面のさび、腐食、損傷等の有無						
	2. 接合金具及び接合ボルトの緩み、腐食等の有無						
	3. 内・外部補強材の緩み、変形等の有無						
	4. マンホールの密閉状態及び施錠の良否						
付属装置	ボールタップ及 定水位弁	1. 浸水、変形、損傷等の有無及び動作の良否					
		2. 水の供給を停止してとき、水漏れ及び衝撃のないことを確認					
	水面制御及び警報装置 (フロートスイッチ、 レベルスイッチ、 電極棒)	1. 汚れ、腐食、損傷等の劣化の有無					
		2. 水位電極部、パイロット管等の接続部の緩み及び腐食の有無					
		3. 作動の良否（満水、減水警報装置等）					
塩素滅菌器	1. ボール弁及びサイホンブレーカーの作動の良否						
配管	1. 変形、腐食、損傷等の劣化の有無						
	2. 防虫網の詰まり、腐食、損傷等の劣化の有無						
所見							

槽内清掃充水後の水質検査

		測定日			月	日
項目	設置場所	受 水 槽	高架水槽	末 端 給 水 栓	備	考
残 留 塩 素						
色	度					
濁	度					
臭	い					
	味					
所 見						

* 残留塩素は測定器による。その他は目視等による。

年次点検報告書

1. 給水設備点検表 (凡例：○良好 △不良 ×法不適格 ー該当設備なし)

点検項目(細目)		判定	備考
給水設備	1 給水タンク又は貯水タンク(以下給水タンク等)の保守点検は容易に行なえるか。		
	2 給水タンク等は汚染を受けないような場所に衛生的に設置されているか。		
	3 給水タンク等への補給水は飲料用水(水道水)となっているか。		
	4 給水タンク等のマンホールの大きさ・構造は適切か。		
	5 給水タンク等に通気管・水抜き管・オーバーフロー管等が適切に設けられているか。		
	6 給水タンク等の材質はよいか。また腐食していないか。		
	7 給水タンク等のボールタップ・電極棒等の水位制御動作はよいか。		
	8 給水タンク等に漏れはないか。		
	9 給水タンク等の清掃は定期的に行なわれているか。		
	10 給水タンク等の容量はよいか。		
	11 給水用の圧力タンクの安全装置はよいか。		
	12 給水用圧力タンクの運転圧力はよいか。		
	13 給水ポンプの構造・材質はよいか。		
	14 給水ポンプの能力はよいか。		
	15 給水ポンプの設置場所はよいか。		
	16 給水ポンプの運転状態は正常か。		
	17 給水タンク等の設置状況はよいか。		
配管等 (給水設備廻り)	1 配管材料・経路・管径は適正か。		
	2 配管の振動・衝撃によるスリーブ・型枠の損傷防止措置及び伸縮継ぎ手、可とう継手の取付方法はよいか。		
	3 保温材の材質・被覆厚、防凍・耐重措置等施工はよいか。		
	4 配管が防火区画を貫通する部分及びその両端1mの防火措置はよいか。		
	5 配管の防食措置・雨仕舞はよいか。		
	6 配管支持金物の材料・間隔・耐力はよいか。		
	7 飲料水系統配管の汚染防止措置はよいか。		
	8 配管の止水弁の設置はよいか。		
	9 配管のウォーターハンマー防止措置はよいか。		
	10 配管の腐食、漏水はないか。		
	11 給湯管・膨張管の勾配はよいか。また膨張管に弁類は取り付けられていないか。		
	12 保温・標識の損傷、外観はよいか。		

記入者 会社名 点検資格等 氏名 印