

水槽類設備保全管理業務委託 仕様書

I 業務委託概要

1. 業務委託名称 水槽類設備保全管理業務委託
2. 場 所 錦町職員公舎(1号棟)外 /
会津若松市錦町地内外 /
3. 委託期間 令和8年4月1日から令和9年3月31日まで /
4. 業務目的

職員公舎の水槽類設備について、水道法及び福島県給水施設等条例等に基づき、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、建築保全業務仕様書(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. 各種ポンプ類・塩素滅菌機の点検調整や塩素剤の補充に関すること。
5. 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「水槽類設備保全管理業務対象設備及び点検回数」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(以下、「乙」という。)は、業務計画書を作成し、これを事前に発注者(以下)「甲」という)に提出し、甲の承諾を受けること。
5. 乙は、業務従事者名簿を提出し、その中から主任技術者を1名選出し甲の承諾を受けらること。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甲に提出すること。
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、甲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、その障害の状況を甲に報告すること。

7. 業務実施日以外の日において、甲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、甲が業務従事者を直ちに召集するため乙に連絡したときは、乙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、その都度遅滞なく甲に報告すること。
9. 故障対応に伴う費用については、必要に応じて甲に協議すること。
10. 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乙の負担とする。また光熱水費は甲の負担とし、点検・調整に必要な消耗品・材料等は、乙の負担とする。

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甲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 その他甲が必要と認めた内容

VI 業務従事者

1. 業務に当たっては、「貯水槽清掃作業監督者」及び「2級管工事施工管理技士」以上の資格を有する者を配置すること。
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. 乙は、水道法や福島県給水施設等条例に基づき、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. 甲は、業務従事者として不適当と認められた者については、乙と協議の上、交代させることができる。
5. 乙は、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、原則として事前に甲の承諾を受け、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. 甲が必要があると認められた場合は、乙は、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乙の負担とする。また、これらの引継業務を実施する時期は、甲の判断による。

VII 乙の義務

乙は、委託期間中、当該委託業務の他に、乙にとって過重な委託業務を受注することに伴い、甲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

乙は、当該保全管理業務に必要なものについて、甲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、甲乙協議とする。

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. 錦町職員公舎 (1号棟) / 会津若松市錦町3-11 受水槽 RC製 15m3 (簡易専用水道) 高置水槽 FRP製3.375m3 | 1 保守点検 (ポンプ・薬液装置点検・薬液補充・ 残留塩素測定等) | 年6回 | 簡易専用水道 検査費は別途 |
| | 2 水槽清掃・水槽内点検 | 年1回 | |
| | 3 水質検査等 (1)水質検査 10項目 | 年1回 | |
| 2. 錦町職員公舎 (2号棟) / 会津若松市錦町3-12 受水槽 FRP製 10m3 (準簡易専用水道) 高置水槽 FRP製 4m3 | 1 保守点検 (ポンプ・薬液装置点検・薬液補充・ 残留塩素測定等) | 年6回 | |
| | 2 水槽清掃・水槽内点検 | 年1回 | |
| | 3 水質検査等 (1)水質検査 10項目 | 年1回 | |
| 3. 錦町職員公舎 (3号棟) / 会津若松市錦町3-13 受水槽 RC製 15.4m3 (簡易専用水道) 高置水槽 FRP製 4m3 | 1 保守点検 (ポンプ・薬液装置点検・薬液補充・ 残留塩素測定等) | 年6回 | 簡易専用水道 検査費は別途 |
| | 2 水槽清掃・水槽内点検 | 年1回 | |
| | 3 水質検査等 (1)水質検査 10項目 | 年1回 — | |
| 4. 城西管理職公舎 / 会津若松市城西町1-76 受水槽 FRP製 15m3 (簡易専用水道) 高置水槽 FRP製 3m3 | 1 保守点検 (ポンプ・薬液装置点検・薬液補充・ 残留塩素測定等) | 年6回 | 簡易専用水道 検査費は別途 |
| | 2 水槽清掃・水槽内点検 | 年1回 | |
| | 3 水質検査等 (1)水質検査 10項目 | 年1回 | |
| 5. 松長職員公舎 (A・B棟) / 会津若松市一箕町松長 1-20 受水槽 FRP製 12m3 (簡易専用水道) 加圧給水方式 | 1 保守点検 (ポンプ・薬液装置点検・薬液補充・ 残留塩素測定等) | 年6回 | 簡易専用水道 検査費は別途 |
| | 2 水槽清掃・水槽内点検 | 年1回 | |
| | 3 水質検査等 (1)水質検査 10項目 | 年1回 | |

| 対象設備 | 業務内容 | 回数 | 備考 |
|--|---|-----|------------------|
| 6. 門田村西職員公舎 会津若松市門田町飯寺 字村西749-1 受水槽 SUS製 6m3 (準簡易専用水道) 加圧給水方式 | 1 保守点検 (ポンプ・薬液装置点検・薬液補充・ 残留塩素測定等) | 年6回 | |
| | 2 水槽清掃・水槽内点検 | 年1回 | |
| | 3 水質検査等 (1)水質検査 10項目 | 年1回 | |
| 7. 宮下職員公舎 大沼郡三島町宮下字居平 100 受水槽 FRP製 6m3 (準簡易専用水道) 高置水槽 FRP製 2.25m3 | 1 保守点検 (ポンプ・薬液装置点検・薬液補充・ 残留塩素測定等) | 年6回 | |
| | 2 水槽清掃・水槽内点検 | 年1回 | |
| | 3 水質検査等 (1)水質検査 10項目 | 年1回 | |
| 8. 錦町教職員公舎 会津若松市錦町3-13 受水槽 RC製 15.4m3 (簡易専用水道) 高置水槽 FRP製 4m3 | 1 保守点検 (ポンプ・薬液装置点検・薬液補充・ 残留塩素測定等) | 年6回 | |
| | 2 水槽清掃・水槽内点検 | 年1回 | |
| | 3 水質検査等 (1)水質検査 10項目 | 年1回 | 簡易専用水道 検査費は別途 |
| 9. 城西町教職員公舎 会津若松市城西町1-77 受水槽 城西町管理職 公舎と一体 高置水槽 FRP製 3m3 | 1 保守点検 (ポンプ・薬液装置点検・薬液補充・ 残留塩素測定等) | 年6回 | |
| | 2 水槽清掃・水槽内点検 | 年1回 | |
| | 3 水質検査等 (1)水質検査 10項目 | 年1回 | |

※水道法34条の2 第2項検査への臨場(立会)は不要

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である。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鹼で洗い、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。
- * 高置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

- * 高置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、滴減水警報装置、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。

(ウ) 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、高置水槽の上記清掃、点検終了後の充水後に、以下の10項目の水質検査を行うこと。

1. 一般細菌
2. 大腸菌
3. 硝酸態窒素・亜硝酸態窒素
4. 塩素イオン
5. 有機物（全有機炭素（TOC）の量）
6. pH値
7. 味
8. 臭気
9. 色度
10. 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、別記第四号による点検を別途行うこと。

機 器 点 検 表

| | | | | |
|-------------|-------------------------|-----------|-----|-----|
| 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 | 令 和 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 | | | |
| 15 | 凍結防止ヒーターは作動しているか（冬期のみ） | | | |
| 所 見 | | | | |

機 器 点 検 後 の 水 質 検 査

測定日 令和 年 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 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。

水 槽 点 検 表

| | | | | | | | |
|----------------------------|--|--------------------------------|--|----------|-----|------|-----|
| 公 舎 名 | | | | 立 会 者 | 印 | | |
| 作 業 年 月 日 | | 令和 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 置 水 槽 | | 設置場所 | | 構造 材質 | | 容量 | m3 |
| 点 検 項 目 | | | | 受水槽 | | 高置水槽 | |
| | | | | 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-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. 水の供給を停止したとき、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 チ、レベルスイ 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-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 令和 年 月 日

| 項目 \ 設置場所 | 受 水 槽 | 高置水槽 | 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。

点検記録表
(給水設備及び排水設備)

点検日 令和 年 月 日

| | | | |
|--------------|----------|----|-------|
| 当該点検に関与した点検者 | 代表となる点検者 | 氏名 | 点検者番号 |
| | その他の点検者 | | |
| | | | |

| 番号 | 点検項目等 | 点検結果 | | | 担当点検者番号 |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------|-------|---------|
| | | 指摘なし | 要是正 | 既存不適合 | |
| 1 飲料用の配管設備及び排水設備 | | | | | |
| (1) | 飲料用の配管設備及び排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く) | 配管の腐食及び漏水の状況 | | | |
| 2 飲料水の配管設備 | | | | | |
| (1) | | 給水タンク等の腐食及び漏水の状況 | | | |
| (2) | 飲料用の給水・貯水タンク (以下「給水タンク等」という。) 及び給水ポンプ | 給水ポンプの運転の状況 | | | |
| (3) | | 給水タンク等の内部の状況 | | | |
| (4) | | 給湯設備 (ガス湯沸器を除く。) の取付けの状況 | | | |
| (5) | 給湯設備 (循環ポンプを含む。) | ガス湯沸器の取付けの状況 | | | |
| (6) | | 給湯設備の腐食及び漏水の状況 | | | |
| 3 排水設備 | | | | | |
| (1) | | 排水漏れの状況 | | | |
| (2) | 排水槽 | 排水ポンプの設置の状況 | | | |
| (3) | | 排水ポンプの運転の状況 | | | |
| (4) | | 雑用水給水栓の表示の状況 | | | |
| (5) | 排水再利用配管設備 (中水道を含む。) | 雑用水タンク、ポンプ等の設置の状況 | | | |
| (6) | | 消毒装置 | | | |
| (7) | 衛生器具 | 衛生器具の取付けの状況 | | | |
| (8) | その他 | 排水管 | 排水の状況 | | |
| (9) | | | 間接排水の状況 | | |
| (10) | 通気管 | 通気管の状況 | | | |

特記事項

| 番号 | 検査項目等 | 指摘の具体的内容等 | 改善策の具体的内容等 | 改善 (予定) 年月 |
|----|-------|-----------|------------|------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

(注意)

- ① この書類は、建築物ごとに作成してください。
- ② 記入欄が不足する場合は、枠を拡大、行を追加して記入するか、別紙に必要な事項を記入して添えてください。
- ③ 「点検者番号」欄に点検者を特定できる任意の番号、記号等を記入してください。当該建築設備の点検を行った点検者が1人の場合は、その他の点検者欄は削除して構いません。
- ④ 該当しない点検項目等がある場合は、当該項目の「番号」欄から「担当点検者番号」欄までを取消線と抹消してください。
- ⑤ 「点検結果」欄は、別表(ろ)欄に掲げる各点検事項ごとに記入してください。
- ⑥ 「点検結果」欄のうち「要是正」欄は、別表(ろ)欄に掲げる点検事項について同表(に)欄に掲げる判定基準に該当する場合に○印を記入してください。
- ⑦ 「点検結果」欄のうち「指摘なし」欄は、⑥に該当しない場合に○印を記入してください。
- ⑧ 「既存不適合」欄は、「要是正」欄に○印を記入した場合で、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けているものであることが確認されたときは、○印を記入してください。
- ⑨ 「担当点検者番号」欄は、「点検に関与した点検者」欄で記入した番号、記号等を記入してください。ただし、当該建築設備の点検を行った点検者が1人の場合は、記入しなくても構いません。
- ⑩ 「特記事項」は、点検の結果、要是正の指摘があった場合のほか、指摘がない場合であっても特記すべき事項がある場合に、該当する点検項目等の番号、点検項目等を記入し、「指摘の具体的内容等」欄に指摘又は特記すべき事項の具体的内容を記入するとともに、改善済みの場合及び改善策が明らかになっている場合は「改善策の具体的内容等」欄にその内容を記入し、改善した場合は「改善 (予定) 年月」欄に当該年月を記入し、改善予定年月が明らかになっている場合は「改善 (予定) 年月」欄に当該年月を()書きで記入してください。
- ⑪ 要是正とされた点検項目等 (既存不適合の場合を除く。) については、要是正とされた部分を撮影した写真を別添の様式に従い添付してください。