

保守管理業務マニュアル

保守管理業務の実施にあたっては、各村営住宅等の受水槽及び高架水槽の満・減水、高架水槽の満・減水、ポンプ設備、防災設備、エレベーター設備等の警報にリアルタイムで対応できる体制を指定管理者が自ら整え、専門業者に速やかに連絡が取れる体制にする。

保守管理業務にあたり、軽微な修繕が生じた場合は、「1 村営住宅等の維持修繕に関する業務(2)経常的修繕(ウ)その他修繕」として行う。

1 給排水設備保守点検・浄化槽維持管理・清掃・水質検査

1) 目的

給排水施設の機能を十分に発揮させ、衛生的環境を確保することを目的とする。なお、点検内容及び回数については水道法、下水道法等関係法令の定めるところにより実施する。

2) 対象住宅等

業務区域内の全ての村営住宅。

3) 点検項目及び点検内容

点検項目及び点検内容については、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」最新年版の該当項目により行うものとする。

4) 給水設備清掃等の内容

①清掃(年1回以上)

建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第4条第1項第7号に定めるところにより行う。

・受水槽、高架水槽の設置状況

	住宅名	受水槽		高架水槽 容量(m ³)	備 考
		槽	容量 (m ³)		
1	名嘉真団地	1	10	—	
2	安富祖団地	2	12	—	
3	太田団地	1	11.2	—	
4	谷茶団地	1	12.2	—	
5	前兼久団地	2	12	—	
6	仲泊団地	1	2	4.8	
7	山田団地	1	12	—	
8	塩屋団地	2	12.3	—	

・浄化槽の設置状況

	住宅名	形 式	規 模	備 考
1	名嘉真団地	担体流動ろ過循環	54人槽	
2	安富祖団地	分離接触ばっ気	43人槽	
3	前兼久団地	分離接触ばっ気	51人槽	
4	仲泊団地	分離接触ばっ気	25人槽	

②点検及び水質検査

建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第4条第1項第3号に定めるところにより行う。

- ・受水槽及び高架水槽点検
- ・し尿浄化槽維持管理業務
- ・加圧ポンプ設備、揚水ポンプ設備点検
- ・飲料用水質検査
- ・残留塩素測定

③水道法第34条の2第2項簡易専用水道施設検査の立会

- ・施設の外觀検査：受水槽の周辺や内部等の施設検査
- ・水質検査：臭気、味、色及び濁り等の状況
- ・記録の保存：水槽の管理記録等の整理保存

5) 排水設備清掃の内容

①共用部分の排水管のつまり清掃実施する箇所は、予算の範囲内で村が指示する。

②住戸部分の排水管のつまり清掃

入居者からの通報等に基づき、指定管理者の判断で実施する。

③その他排水溝の清掃

実施する箇所は、予算の範囲内で村が指示する。

2 防災設備保守点検

1) 目的

防災設備の適正な維持管理を目的とする。なお、点検は消防法第17条の3の3に規定する保守点検とする。(任意設置設備を含む)

2) 点検対象設備

- ①消火器具
- ②誘導灯及び誘導標識
- ③消防用水
- ④屋内消火栓設備
- ⑤粉末消火設備
- ⑥屋外消火栓設備
- ⑦自動火災報知設備
- ⑧非常警報器具及び設備
- ⑨避難器具
- ⑩排煙設備
- ⑪連結送水管
- ⑫その他

3) 点検項目及び点検内容

点検項目及び点検内容については、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」最新年版の該当項目により行うものとする。

4) 業務内容

- ①外観・機能及び総合点検(年2回：6月、12月)
- ②避難器具等の機能点検

5) 点検報告

点検結果については、消防法第17条の3の3により、定期的に消防署及び村に報告する。

3 定期的な村営住宅等の巡回点検

1) 目的

村営住宅等及び村営住宅用地を定期的に巡回し、目視あるいは手の届く範囲での部分打診により維持管理状態の確認を行い、迅速に対応、措置することにより、安全で快適な住環境を維持することを目的とする。

また、次の事項を発見したときは、適切な指導及び措置をした上で速やかに村に報告する。

- ① 村営住宅等が破損するおそれがあるとき

- ② 入居者が無断で増築又は模様替えをしているとき。（パラボラアンテナ等の設置等）
- ③ 村営住宅の敷地を無断で使用しているとき。（看板・ポスター等の設置）
- ④ 村営住宅敷地内に不法に放置した車両を確認したとき。
- ⑤ その他村営住宅等の管理上支障があるとき。

2) 主な点検対象

- ①建物関係：屋根、外壁、建具、庇、とい、軒天井、床、階段、廊下、バルコニー、付属設備等
- ②共同施設関係：遊具、駐車場、フェンス、擁壁、通路、排水、外灯、高架水槽、付属設備等
- ③隣接地関係：傾斜地、崖地等

4) 点検内容

- ①巡回点検(月1回)
目視や軽微な道具により、点検を行う。
- ②遊具の定期点検（年1回）
遊具の点検については、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」（国土交通省最新年版）に基づき実施する。
- ③廊下灯、階段灯、外灯の電球の取替え
- ④不法投棄廃棄物の処分