

那須塩原市営住宅保守点検管理等業務仕様書

1 水道施設保守点検

(1) 目的

水道法、水質基準に関する省令、建築物に関する衛生的環境の確保に関する法律に基づき、水道施設を管理し衛生的環境を確保することを目的とする。

(2) 対象団地等

団地名、棟名、施設概要は資料「1 水道施設」のとおり。

(3) 業務内容

- ① 受水槽及び高架水槽の月1回以上の水槽点検と水質検査を行う。
- ② 月1回、ポンプ及びポンプ室設備の点検を行う。
- ③ 年1回、簡易専用水道管理検査を厚生労働大臣の指定を受けた検査機関で行う。
- ④ 年1回、受水槽及び高架水槽の清掃を行う。
- ⑤ 点検の結果、必要に応じて調整又は修理を行う。
- ⑥ 水道施設に事故等が生じた場合は、速やかに必要な処置を行う。

2 合併処理浄化槽維持管理

(1) 目的

浄化槽の適正な維持管理を行うことを目的とする。

(2) 対象団地等

団地名、棟名、施設概要は資料「2 合併処理浄化槽」のとおり。

(3) 業務内容

- ① 施設（槽及び付属機器の機能状態）の保守点検
- ② 浄化槽の清掃
- ③ 浄化槽の定期検査（水質検査）

3 消防設備保守点検

(1) 目的

消防設備等の適正な維持管理のため、消防法第17条の3の3に規定する保守点検を実施する。

(2) 点検対象設備

- ① 非常警報設備（起動装置、表示灯、非常用ベル）
- ② 避難設備（避難梯子）
- ③ 消火設備（消火器、消火器格納箱、消火器表示パネル）
- ④ その他

(3) 点検対象団地

団地名、棟名、設備概要は資料「3 消防設備」のとおり。

(4) 業務内容

- ① 消防法施行規則第31条の6第1項及び第3項の規定に基づき消防長官が定める方法によるものとし、技術員を派遣して外観点検、機能点検及び総合点検を年に各1回行い、その間隔は約6カ月となるように実施する。
- ② 保守点検を行ったときは、速やかに点検票を作成し市に提出しその確認を受けるものとする。なお、消防法第17条の3の3により定期的に点検結果を所轄消防署長に報告する。
- ③ 消防法に基づく消防計画を作成し、所轄消防署長に報告する。

- ④ その他防火管理上必要な業務を実施する。

4 消火器の取替等

(1) 目的

消火器の適正な維持管理のため、消火器の取替を行う。

(2) 業務内容

10年に1回、消火器の取替を行う。また、消火器の格納箱が無い設置場所には、取替時に格納箱を指定した位置に設置する。

(3) 対象住宅等

団地名、取替予定個数は資料「4 消火器等」のとおり。

5 中層住宅集合排水設備の清掃

(1) 目的

台所系統の集合排水管及び排水柵の適正な維持管理を行うことを目的とする。

(2) 対象団地等

① 若松団地1～7号棟、錦団地1号棟～3号棟、下厚崎団地1号棟 ⇒ 偶数年を実施

② 稲村団地1～13号棟、磯原団地1号棟 ⇒ 奇数年を実施

③ 設備概要、清掃範囲は資料「5 中層住宅集合排水設備の清掃(台所系統)」のとおり。

(3) 業務内容

① 高圧洗浄方式による清掃

② 横管(埋設)の清掃範囲は排水柵ごとに延長3.0m以上

③ 縦管(集合排水管台所系統)の清掃範囲は排水柵から延長3.0m以上

※実施時期は冬期間(12～3月)を除くものとする。

6 団地内日常点検・巡回

(1) 目的

団地内の建物及び共同施設等を定期的に点検し、異常箇所等を早期に発見し安全で快適な住環境を提供することを目的とする。また、入居者の生活上の支援を図る。

(2) 対象団地

市内のすべての市営住宅

(3) 主な点検対象

① 建物関係：屋根、外壁、ひさし、樋、軒天井、床、階段、廊下、バルコニー、建具等

② 共同施設関係：遊具、駐車場、集会所、フェンス、擁壁、団地内通路、排水施設等

③ その他：上記以外で団地の維持保全上必要となるもの

※維持保全及び防犯のため、空室の室内点検も行うものとする

(4) 点検内容

① 巡回点検(月1回)

目視やテストハンマー等の軽微な道具により実施する。

② 遊具点検(年1回)

「都市公園における遊具の安全確保に関する指針(改訂版)」に基づき、点検を行う。

7 樹木維持保全

(1) 目的

団地内の樹木等の保守業務により、快適な住環境の維持を目的とする。

(2) 対象団地

市内のすべての市営住宅

(3) 業務内容

- ① 保全巡回（月1回）
- ② 病害虫の駆除
- ③ 空家となっている住宅の除草
- ④ 以下の項目に留意し高さ3m以上の樹木について剪定整枝が必要なときは、市に確認すること。（※ 団地により管理区分が異なるため）
 - ・外灯照明の障害になっている樹木
 - ・隣接道路、歩道及び団地内通路で通行の障害となっている樹木
 - ・電線、電話線の障害となっている樹木
 - ・隣接地に対して障害となっている樹木
 - ・病害虫が発生している樹木
 - ・枯損木、倒木の処理
 - ・その他上記以外で樹木管理上必要とするもの

8 災害時の団地内の点検

(1) 目的

市等の指示により被害等を早期に発見し応急措置等の対応を行う。

(2) 対象団地

市内のすべての市営住宅

(3) 主な点検対象

- ① 建物関係：屋根、外壁、ひさし、樋、軒天井、床、階段、廊下、バルコニー、建具等
- ② 共同施設関係：遊具、駐車場、集会所、フェンス、擁壁、団地内通路、排水施設等

(4) 点検内容

目視やテストハンマー等の軽微な道具により点検を実施する。

【資料】保守点検業務対象施設一覧

1 水道施設

団地名	対象棟番号	水道施設	給水施設		備考
			受水槽	高架水槽	
稲村団地	1号棟	簡易専用水道	12.0 m ³ ×1基	—	簡易専用水道検査
	2～3号棟	〃	16.0 m ³ ×1基	—	簡易専用水道検査
	4～6号棟	〃	16.0 m ³ ×1基	—	簡易専用水道検査
	7～8号棟	〃	12.0 m ³ ×1基	—	簡易専用水道検査
	9～10号棟	〃	20.0 m ³ ×1基	—	簡易専用水道検査
	11～13号棟	〃	30.0 m ³ ×1基	—	簡易専用水道検査
若松団地	1号棟	〃	12.0 m ³ ×1基	3.0 m ³ ×1基	簡易専用水道検査
	2号棟	〃	8.0 m ³ ×1基	2.0 m ³ ×1基	
	3号棟	〃	8.0 m ³ ×1基	2.0 m ³ ×1基	
	4号棟	〃	15.0 m ³ ×1基	4.0 m ³ ×1基	簡易専用水道検査
	5号棟	〃	15.0 m ³ ×1基	4.0 m ³ ×1基	簡易専用水道検査
	6号棟	〃	15.0 m ³ ×1基	4.0 m ³ ×1基	簡易専用水道検査
	7号棟	〃	12.0 m ³ ×1基	3.0 m ³ ×1基	簡易専用水道検査
磯原団地	1号棟	〃	10.0 m ³ ×1基	3.0 m ³ ×1基	
錦団地	1号棟	〃	12.0 m ³ ×1基	3.0 m ³ ×1基	簡易専用水道検査
	2号棟	〃	12.0 m ³ ×1基	3.0 m ³ ×1基	簡易専用水道検査
	3号棟	〃	8.0 m ³ ×1基	2.0 m ³ ×1基	
下厚崎団地	1号棟	〃	12.0 m ³ ×1基	3.0 m ³ ×1基	簡易専用水道検査
合計			18基	12基	(14基)

※錦団地1号棟は令和8年度中に高架水槽を撤去予定。2号棟、3号棟も令和8年度以降順次高架水槽を撤去する見込み。

2 合併処理浄化槽

団地名		浄化槽の形式・人槽	保守点検回数	備考
下厚崎団地	1号棟	担体流動浮上濾過方式 78人槽 15.6 m ³	1ヵ月に 1回以上	年1回以上の 水質検査
二区住宅		嫌気ろ床担体流動生物濾過方式 35人槽	3ヵ月に 1回以上	年1回以上の 水質検査 ※バイオクリーン 槽を含む

3 消防設備

団地名	棟 番号	階 数	戸 数	非常警報設備			避難設備	消火設備
				起動装置	表示灯	非常用ベル	避難梯子	消火器
稲村団地	1	4	24	0	0	0	0	7
	2	4	24	24	24	3	6	6
	3	3	12	12	12	2	4	6
	4	3	12	12	12	2	4	6
	5	3	12	12	12	2	4	8
	6	3	12	12	12	2	4	6
	7	3	12	12	12	2	4	6
	8	3	12	12	12	2	4	8
	9	4	24	24	24	3	6	8
	10	4	16	16	16	2	9	4
	11	4	24	24	24	3	6	6
	12	4	24	24	24	3	12	8
	13	3	12	12	12	2	4	4
	小計		220	196	196	28	67	83
若松団地	1	4	24	12	0	3	6	7
	2	4	16	8	0	2	6	5
	3	4	16	8	0	2	6	5
	4	4	32	16	0	4	7	9
	5	4	32	16	0	4	7	9
	6	4	32	16	0	4	7	9
	7	4	24	12	0	3	6	7
	小計		176	88	0	22	45	51
磯原団地	1	5	20	10	0	2	8	5
錦団地	1	4	24	12	0	3	6	8
	2	4	24	12	0	3	6	8
	3	4	16	8	0	2	6	5
	小計		64	32	0	8	18	21
下厚崎団地	1	4	24	24	24	3	6	7
合 計			504	350	220	63	144	167

※ 集会所の消火器は自治会管理

※稲村団地、下厚崎団地の起動装置の数は、令和8年度末までに変更（減少）となる予定。

※表示灯は、令和8年度末までに全て使用停止となる予定。

4 消火器等

年 度	稲村団地		若松団地		磯原団地		錦団地		下厚崎団地		年度合計	
	消 火 器	格 納 箱	消 火 器	格 納 箱	消 火 器	格 納 箱	消 火 器	格 納 箱	消 火 器	格 納 箱	消 火 器	格 納 箱
R9	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3	0
R10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R11	22	0	45	0	4	0	10	0	3	0	84	0
R12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R13	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
団地合計	25	0	46	0	4	0	10	0	3	0	88	0

※ 指定管理期間5年間で消火器88本、消火器格納箱0箱

※ 消火器はABC粉末消火器（10型・蓄圧式）とする

5 中層住宅集合排水設備の清掃（台所系統）

団地名	棟番号	区分	排水管本数 (桝個数)	数量 (m)	備考
稲村団地	1	横管	6	18.0	排水桝共
	2	横管	6	18.0	〃
	3	横管	4	12.0	〃
	4	横管	4	12.0	〃
	5	横管	4	12.0	〃
	6	横管	4	12.0	〃
	7	横管	4	12.0	〃
	8	横管	4	12.0	〃
	9	横管	6	18.0	〃
	10	横管	4	12.0	〃
	11	横管	6	18.0	〃
	12	横管	6	18.0	〃
	13	横管	4	12.0	〃
	横管小計		-	186.0	
	全棟縦管		62	186.0	排水桝共
団地小計		-	372.0		
磯原団地	1	横管	4	12.0	排水桝共
		縦管	4	12.0	〃
	団地小計		-	24.0	
稲村団地・磯原団地合計				396.0	
若松団地	1	横管	6	18.0	排水桝共
	2	横管	4	12.0	〃
	3	横管	4	12.0	〃
	4	横管	8	24.0	〃
	5	横管	8	24.0	〃
	6	横管	8	24.0	〃
	7	横管	6	18.0	〃
	横管小計		-	132.0	
	全棟縦管		44	132.0	排水桝共
団地小計		-	264.0		
錦団地	1	横管	6	18.0	排水桝共
	2	横管	6	18.0	〃
	3	横管	4	12.0	〃
	横管小計		-	48.0	
	全棟縦管		16	48.0	排水桝共
	団地小計		-	96.0	
下厚崎団地	1	横管	6	18.0	排水桝共
		縦管	6	18.0	〃
	団地小計		-	36.0	
若松団地・錦団地・下厚崎団地合計				396.0	