





## 現 場 説 明 書

- 1 業務番号 7-市町維-03
- 2 業務名 市営(塩竈地区)住宅給水施設保守点検業務委託
- 3 業務場所 塩竈市母子沢町125-1 他市営住宅
- 4 現場説明事項
- 業務委託期間 令和7年4月1日 ~ 令和8年3月31日
- 業務内容 本業務は、別表の住宅の給水施設を別添仕様書に基づき月1回点検調整を行うと共に、24時間の緊急修繕対応を実施するもの(雨水桝清掃有)。
- 業務仕様 本業務は、給水施設保守点検業務仕様書による他、建築保全業務共通仕様書令和5年版(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)による。
- 支払方法 四半期毎7・10・1・4月の末日の年4回で支払う。  
金額に端数が生じた場合は、端数分を1回目の支払時に処理する。  
上記支払いの際に発生する銀行振込手数料は、請負者の負担とする。
- 5 質疑・回答
- 質疑 令和7年 2月25日(火) 11時までに書面にて提出のこと。
- 回答 令和7年 2月26日(水) 11時までにURLページ上にて回答する。
- ※担当 : 宮城県住宅供給公社 総務課経営戦略班  
TEL:022-261-6163 MAIL:keiei@miyagi-jk.or.jp  
FAX:022-261-0831
- 6 その他 詳細は別紙仕様書による。

給水施設保守点検業務仕様書

- 業務番号 7-市町維-03
- 業務名 市営(塩竈地区)住宅給水施設保守点検業務委託
- 業務場所 塩竈市母子沢町125-1 他市営住宅
- 業務期間 令和7年4月1日 から 令和8年3月31日 まで (通年24時間)
- 重要事項
- ①本業務は給水施設の月1回の保守点検(項目は実施仕様書)および緊急修繕対応とする。
  - ②給水施設等の設備異常が発生した場合は通年24時間の緊急修繕対応を実施(下記2者からの依頼すべてに対応)することとし対応出来る緊急体制を整備し、委託契約締結後速やかに緊急修繕対応計画書を作成し公社に提出する。緊急修繕対応にかかる費用は別途支払う。
  - ・緊急修繕依頼者(通年24時間において現場緊急出動の要請を電話でするもの)
    - 宮城県住宅供給公社
    - 時間外修繕受付業務受託者: 総合警備保障(株)
  - ③現場代理人は1級又は2級管工事施工管理技士の資格を有する者とし、緊急修繕対応者は3名以上を届け出る。いずれも携帯電話の不通・着信拒否及び現場出動の拒否は出来ないものとする。
  - ④緊急修繕対応担当者および給水施設点検者の健康診断、その他衛生措置については法令の定めるところにより行い半年に一度全員の腸内細菌検査書A項目を提出すること。

※ 緊急修繕対応とは、故障・破損・事故・災害等を含む(災害時は、対応する人員の人命を最優先とする)

表紙	1		
給水施設管理業務実施仕様書	1		
給水施設管理業務実施住宅一覧表	1		
給水施設保守点検項目表	1		
雨水貯留槽排水施設管理業務実施仕様書	1		
雨水枿清掃住宅図	3		
雨水貯留槽排水施設保守点検項目表	1		
計	9 枚		
宮城県住宅供給公社 住宅管理部 保全課			
保全課長	課長補佐	班長	担当
			

## 実施仕様書(一般仕様)

下記事項はすべて本業務に含むものとする。

### (1) 給水ポンプ制御盤の点検、調整

- ・ 制御盤が壁や床にしっかり固定されているか点検し調整する。
- ・ 制御盤の汚れ、損傷、錆、変色等の有無を点検し調整する。
- ・ 雨水侵入、結露等の有無を点検し調整する。
- ・ 制御盤内の母線、分岐部、盤内配線等の異音や異臭、変色及び加熱の有無を点検し調整する。
- ・ 端子台の異臭、変色及びゆるみ等を点検し調整する。
- ・ テストボタン(漏電遮断機等)による作動確認を行う。
- ・ 単位装置ごとに手動又は試験運転を行い、運転電流を確認する。
- ・ 自動及び連動運転等のシステム運転の確認を行う。
- ・ 電磁開閉器の接点の劣化の有無を確認する。
- ・ 表示ランプの点灯の良否を点検調整する。
- ・ インバータ用平滑コンデンサの液漏れや安全弁動作及びぶくらの有無を確認する。
- ・ 換気扇の回転状態、異音等の有無を点検調整する。
- ・ 電灯及び動力回路の絶縁抵抗測定を行い電灯 $0.1\Omega$ ・動力 $0.2M\Omega$ 以上であることを確認する。

### (2) 給水ポンプの点検、調整

- ・ 固定金具の劣化、固定ボルト、防振材、ストッパーのゆるみ等を点検し調整する。
- ・ 各種給水ポンプの潤滑油の量及び油の汚れの程度を確認し補充する。
- ・ 軸受けの芯ずれ及び加熱、漏水の有無を点検し調整する。
- ・ 運転電流が定格値以下にあることの確認およびポンプの吐き出し圧力を確認する。
- ・ 運転中のポンプのエア抜きコックを開いて空気の混入の有無を点検し空気のある場合は完全に抜いておく。
- ・ 電動機の腐食、破損等を点検し円滑に回転していることを確認する。
- ・ 電動機の絶縁抵抗を測定し、その値が $0.2M\Omega$ 以上であることを確認する。
- ・ フート弁や逆止弁及び止水栓の開閉状態や水撃作用の良否を点検調整する。
- ・ 圧力計や連成計の破損の有無を確認する。

### (3) 受水槽、高置水槽の点検、調整

- ・ 基礎の亀裂、沈下等の異常の有無を確認する。槽の架台の錆や腐食、たわみ等の有無を確認する。
- ・ 固定金具の劣化、固定ボルトのゆるみ等の点検調整を行う。
- ・ 水槽本体からの漏水及び外面の汚損や破損の有無を確認する。
- ・ マンホールの開閉状態、パッキンの有無及び施錠の良否を確認する。
- ・ 電極棒、ボールタップ及び定水位弁の作動を確認し腐食及び水漏れ、水撃作用の有無を確認する。
- ・ 止水栓及び逆止弁等の作動状況の良否を点検する。
- ・ 付属配管等の変形や腐食及び保温状態の良否を確認する。
- ・ 防虫網の目詰まり及び腐食、破損等の有無を確認し破損の場合は網を被せる等補修すること。

### (4) 凍結防止ヒーター電源の入切

- ・ 冬季期間は給水施設内(住棟共用管舎)の凍結防止ヒーターコンセントの抜き・差しを行う。(期日は公社指示)

### (5) 地震時の点検の出動

管理業務担当住宅で震度5弱以上の地震発生の場合は、直ちに緊急点検を実施し早急に報告をする。

### (6) 給水施設の清掃・草刈り

給水施設の周囲及びポンプ室内の清掃を毎回行う。草刈り、除草は年2回行うものとし除草剤は使用しない。  
なお、草刈り作業は写真提出とする。草は場外搬出処分とする。

### (7) 水質の測定

- ・ 測定は給水施設ごとに行い項目は別途様式1による。採水住戸は毎回変えること。

### (8) 給水施設の小修理

- ・ ポンプ及び制御盤の軽微な故障(パッキン・球取替等)が発生した場合は、臨機の措置を行う。

### (9) 報告書の提出

- ・ 給水施設委託管理月報(別途様式1)を作成し毎月1度公社に提出する。
- ・ 点検項目表の内容は毎回実施するが、18～24番 41・42番 45～50番は年2回(6月・12月)写真を提出する。

別表

給水施設保守点検実施住宅一覧表

区分	住宅名	住所	供給号棟	受水槽		揚水ポンプ		圧送ポンプ		直結増圧ポンプ		高置水槽		摘要
				数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	
1	既存	新玉川住宅しおかぜ棟 新玉川住宅みちのく棟	1	54	2	-	-	-	-	-	-	-	-	月1回の保守点検
			1	-	-	-	-	-	-	1	11.25	-	-	月1回の保守点検
	既存	新玉川住宅たまがわがわ棟 新玉川住宅ちどり棟	1	48	2	-	-	-	-	-	-	-	-	月1回の保守点検
			1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	月1回の保守点検
2	既存	梅の宮住宅	1	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	月1回の保守点検
			2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	月1回の保守点検
		管理代行(既存)	2	-	4	-	-	4	-	4	-	2	-	

実施住宅一覧表

区分	住宅名	住所	供給号棟	受水槽		揚水ポンプ		圧送ポンプ		直結増圧ポンプ		雨水排水樹清掃		摘要
				数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	
3	災害	清水沢東住宅	1	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	※高置水槽なし
			2	-	-	-	-	-	2	-	-	-		
4	災害	錦町東住宅	1	-	-	-	-	-	-	2	-	5	-	月1回の保守点検
				-	-	-	-	-	6	-	34	-	月1回の保守点検	
		管理代行(災害)											月1回の保守点検	

実施住宅一覧表

区分	住宅名	住所	供給号棟	受水槽		揚水ポンプ		圧送ポンプ		直結増圧ポンプ		高置水槽		摘要
				数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	数量	容量m <sup>3</sup>	
5	委託	サンコーポラス新清水沢住宅	1	17.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	月1回の保守点検
			2	17.5	-	-	2	-	-	-	-	-	-	月1回の保守点検
		業務委託	2	-	0	2	0	0	0	0	0	-		

住 宅 名		様式 1								
点 検 月 日		令 和 年 月 日			曜 日		天 候			
点 検 項 目				良 否	点 検 項 目				良 否	
ポ ン プ	1	軸受油脱水補充 (2・3か月に一度)			動	25	ブレーカー、ヒューズ状態確認			
	2	グラウンドの調整				26	表示ランプ (テストボタンによる点灯確認)			
	3	グラウンドのガタ及び加熱			力	27	配線、絶縁 (測定器による確認)			
	4	カップリングボルト状態				28	計器類状態確認			
	5	運転中の音響、振動 (手動運転による)			盤	29	リレー状態確認			
	6	圧力計	—	Mpa	受	30	電極棒状態確認 (脱落・腐食)			
	7	圧力計	—	Mpa		31	オーバーフロー			
	8	圧力計	—	Mpa	水	32	FM弁、ボールタップ (手動確認)			
	9	圧力計	—	Mpa		33	水槽の漏水			
	10	圧力計	—	Mpa		槽	34	通気管、オーバーフロー防虫網 (破損)		
	11	圧力計	—	Mpa	35		保温状態 (ヒーター含む)			
	12	Pコックエア抜き確認			高	36	電極棒			
	13	ポート弁、逆止弁 (運転停止による)			置	37	オーバーフロー、ドレンバルブ			
	14	スルース弁状態確認			水	38	水槽の漏水			
	15	保温状態 (ヒーター線作動確認)				槽	39	通気管、オーバーフロー防虫網 (破損)		
	16	各部パッキンの傷、漏水			40		保温状態 (ヒーター線作動確認)			
モ   タ 	17	軸受ベアリングガタ及び加熱			そ の 他	41	残留塩素 (末端住戸)	mg/l		
	18	運転電圧	—	V		V	42	水素イオン濃度	—	ph
	19	運転電流	—	A		A	43	量水器—親メーター読み取り値		
	20	運転電流	—	A		A	44	給水施設内の清掃実施		
	21	運転電流	—	A		A	45	動力メーター (200V)		KW
	22	運転電流	—	A		A	46	電灯メーター (100V)		KW
	23	運転電流	—	A		A	47	モーター絶縁 (6月)		MΩ
	24	運転電流	—	A		A	48	モーター絶縁 (12月)		MΩ
					49	電灯絶縁 (6月)		MΩ		
					50	電灯絶縁 (12月)		MΩ		
良……………○ 不良……………× その他……………—										
備  考	※ 電圧計及び電流計は定格値と実測値を記入する。									
	※ 18~24, 41・42, 45~50番は年2回 (6・12月) 実施、写真を提出とする。									

## 実施仕様書

下記事項はすべて本業務に含むものとする。

### (1) 排水ポンプ制御盤の点検、調整

- ・ 制御盤が壁や床にしっかり固定されているか点検し調整する。
- ・ 制御盤の汚れ、損傷、錆、変色等の有無を点検し調整する。
- ・ 雨水侵入、結露等の有無を点検し調整する。
- ・ 制御盤内の母線、分岐部、盤内配線等の異音や異臭、変色及び加熱の有無を点検し調整する。
- ・ 端子台の異臭、変色及びゆるみ等を点検し調整する。
- ・ テストボタン(漏電遮断機等)による作動確認を行う。
- ・ 単位装置ごとに手動又は試験運転を行い、運転電流を確認する。
- ・ 自動及び連動運転等のシステム運転の確認を行う。
- ・ 電磁開閉器の接点の劣化の有無を確認する。
- ・ 表示ランプの点灯の良否を点検調整する。
- ・ インバータ用平滑コンデンサの液漏れや安全弁動作及びふくらみの有無を確認する。
- ・ 電灯及び動力回路の絶縁抵抗測定を行い電灯0.1・動力0.2MΩ以上であることを確認する。

### (2) 排水ポンプの点検、調整

- ・ 固定金具の劣化、固定ボルト、防振材、ストッパーのゆるみ等を点検し調整する。
- ・ 排水ポンプの潤滑油の量及び油の汚れの程度を確認し補充する。
- ・ 軸受けの芯ずれ及び加熱、漏水の有無を点検し調整する。
- ・ 運転電流が定格値以下にあることの確認およびポンプの吐き出し圧力を確認する。
- ・ 運転中のポンプのエア抜きをこきを開いて空気の混入の有無を点検し空気のある場合は完全に抜いておく。
- ・ 電動機の腐食、破損等を点検し円滑に回転していることを確認する。
- ・ 電動機の絶縁抵抗を測定し、その値が0.2MΩ以上であることを確認する。
- ・ 圧力計や連成計の破損の有無を確認する。

### (3) 雨水流入樹、雨水排水樹の点検、調整、清掃

- ・ 蓋破損、沈下等の異常の有無を確認する。錆や腐食、たわみ等の有無を確認する。
- ・ 固定金具の劣化、固定ボルトのゆるみ等の点検調整を行う。
- ・ 槽本体からの漏水及び汚損の有無を確認する。
- ・ マンホールの開閉状態、パッキンの有無及び施錠の良否を確認する。
- ・ 付属配管等の変形や腐食及び保温状態の良否を確認する。
- ・ スクリーン等の目詰まり清掃及び腐食、破損等の有無を確認し破損の場合は網を被せる等補修すること。

### (4) 凍結防止ヒーター電源の入切

- ・ 冬季期間は給水施設内(住棟共用管舎)の凍結防止ヒーターコンセントの抜き・差しを行う。(期日は公社指示)

### (5) 地震時の点検の出動

管理業務担当住宅で震度5弱以上の地震発生の場合は、直ちに緊急点検を実施し早急に報告をする。

### (6) 施設の小修理

- ・ ポンプ及び制御盤の軽微な故障(パッキン・球取替等)が発生した場合は、臨機の措置を行う。

### (7) 報告書の提出

- ・ 排水施設委託管理月報(別途様式1)を作成し毎月1度公社に提出する。
- ・ 点検項目表の内容は毎回実施するが、18～24番 41・42番 45～50番は年2回(6月・12月)写真を提出する。  
月1回と2か月に1回点検は12月に1回の提出とする。









住 宅 名		雨水貯留槽排水施設				様式 1			
点 検 月 日		令 和 年 月 日		曜 日		天 候			
点 検 項 目			良否	点 検 項 目			良否		
ポ	1	軸受油脱水補充 (2・3か月に一度)			動	25	ブレーカー、ヒューズ状態確認		
	2	グラウンドの調整				26	表示ランプ (テストボタンによる点灯確認)		
	3	グラウンドのガタ及び加熱			力	27	配線、絶縁 (測定器による確認)		
	4	カップリングボルト状態				28	計器類状態確認		
	5	運転中の音響、振動 (手動運転による)			盤	29	リレー状態確認		
ン	6	圧力計	Mpa		受	30	電極棒状態確認 (脱落・腐食)		
	7	圧力計	Mpa			31	オーバーフロー		
	8	圧力計	Mpa		水	32	FM弁、ボールタップ (手動確認)		
	9	圧力計	Mpa			33	水槽の漏水		
	10	圧力計	Mpa		槽	34	通気管、オーバーフロー防虫網 (破損)		
	11	圧力計	Mpa			35	保温状態 (ヒーター含む)		
プ	12	Pコックエア抜き確認			高	36	電極棒		
	13	浮弁、逆止弁 (運転停止による)			置	37	オーバーフロー、ドレンバルブ		
	14	スルース弁状態確認			水	38	水槽の漏水		
	15	保温状態 (ヒーター線作動確認)			槽	39	通気管、オーバーフロー防虫網 (破損)		
	16	各部パッキンの傷、漏水				40	保温状態 (ヒーター線作動確認)		
モ   タ 	17	軸受ベアリングガタ及び加熱			そ の 他	41	残留塩素 (末端住戸) mg/l		
	18	運転電圧	V V			42	水素イオン濃度	ph	
	19	運転電流	A A			43	量水器-親メーター読み取り値		
	20	運転電流	A A			44	給水施設内の清掃実施		
	21	運転電流	A A			45	動力メーター (200V)	KW	
	22	運転電流	A A			46	電灯メーター (100V)	KW	
	23	運転電流	A A			47	モーター絶縁 (6月)	MΩ	
	24	運転電流	A A			48	モーター絶縁 (12月)	MΩ	
					49	電灯絶縁 (6月)	MΩ		
					50	電灯絶縁 (12月)	MΩ		
良……………○ 不良……………× その他……………-									
備  考	※ 電圧計及び電流計は定格値と実測値を記入する。								
	※ 18~24, 41・42, 45~50番は年2回 (6・12月) 実施、写真を提出とする。								
	※ 各雨水貯留槽施設に適合項目を点検項目とする。								
	※ 排水桝清掃は四半期毎6・9・12・3月に写真を添付報告する。								