

8. 小規模貯水槽水道の管理方法に関する研究

8-1 趣 旨

昭和 52 年に水道法が改正され、これにより、一定規模以上の貯水槽水道については、毎年 1 回の検査が義務付けられ、簡易専用水道として規制が行われることになった。その後、規制規模は順次引き下げられたが、現状では、貯水槽の容量が 10 トン以下の小規模貯水槽水道は、法律上検査を受ける義務が掛けられていない。そのため、検査率もきわめて低いレベルにとどまっているため、問題点も少なからず存在する状況にある。また、小規模貯水槽水道の設置者・管理者側の貯水槽水道に対する関心が低く、問題意識も持っていないのが現状であろう。しかしながら、一定規模以下の貯水槽水道といっても、適切な管理が必要な点では簡易専用水道と何ら違いはない。そこで、この研究では、適切な管理に対する設置者・管理者の認識を高めるための分かりやすいマニュアルを示し、その徹底を図っていく方法を検討しようとするものである。

8-2 貯水槽水道の位置づけ

水道事業者は、水道本管で水道水を供給しており、マンションやビルにおいては、本管からその敷地内へ水が送り込まれる。貯水槽が設置されている場合、地下や地上に貯水槽を設けて水を貯め、水圧をかけて屋上に引き上げ、それを流下させる方式がとられている。最近では、マンションやビルの上層階までに水を引き上げる直結給水方式の普及が進んでいる。貯水槽方式の場合、その中に一定期間水が滞留することにより水質が悪化したり、汚水がしみこんだり、鳥が迷い込んで死んでいたりするなどの問題が生ずることもあった。こうした不衛生な状態を解消しようとしてとられたのが、昭和 52 年の改正法による検査の義務付けである。

水道本管までの水質は、当然水道事業者が責任を負うが、それから以降のビルやマンション内の施設、配管については、ビルのオーナー、マンションの居住者（管理組合がある場合には、居住者の集合体としての管理組合、委託を受けた管理会社がある場合は、管理会社が責任を分担する。）が負うこととなる。今回策定しようとするのは、ビルやマンション内の施設、配管などその設置者・管理者が適切な管理を行うに当たってのマニュアルである。

8-3 管理運営マニュアル

(1) 管理基本計画の策定

① 策定の意義

マンションでは、貯水槽が設置されている場合、居住者が安心して水道を使用できるようにするため、管理組合は、貯水槽の管理に係る全体的な方針や管理の状況等、貯水槽水道に係る管理の基本的考え方を取りまとめた「管理基本計画」を策定し、居住者に示すこととすべきである。このことにより、適切な管理の必要性について、居住者の認識を高めることができると期待される。

その際、設置者・管理者（管理組合が設置されている場合は、管理組合。以下同じ）のサイドでは、貯水槽の管理に関する意識が明確でなく、また、専門的、技術的知識にも乏しいのが実情であり、何をどのようにすべきか判らない場合が多いことから、貯水槽管理について専門的知識を有する清掃事業者や検査機関が設置者等に対して、計画策定に係る助言を行えるように準備しておくことが望まれる。また、実際の計画の策定にあたっては、清掃事業者や検査機関に具体案の作成を依頼することも考えられる。ビルについても、同様にビルオーナーが策定し、ビルのテナントに示すこととすべきである。

このような管理基本計画とその管理状況は、マンションやビルの適切な管理が行われているかどうかの指標になるものであり、適正に管理が行われているマンションやビルは、市場で有利な地位に立ち、高い市場価値を獲得することも期待される。

② 計画の内容

管理基本計画の記載内容は、それぞれの管理者が決定することとなるが、次のような内容が含まれるべきである。管理基本計画の策定にあたっては、管理組合の理事会や総会に諮るなど、できるだけ多くの居住者の意向を踏まえて決定されることが望ましい。（別添1に貯水槽水道の管理基本計画のモデル例を示す。これには、様式Iとして簡便な貯水槽水道の管理の記録例を示している。）

ア) 管理目標（別添の様式例には示していないが、管理の程度を定性的な指標として類型化して示すことも考えられる。）

イ) 定期検査、随時検査、施工時検査など検査の種類ごとの頻度、時期、内容等

ロ) 設備点検の頻度、内容、時期等

ハ) 清掃の頻度、時期、内容

ニ) 給水の停止、記録の種類等

＊ そのほか、必要に応じ、費用の概算を記載することも考えられる。

＊ 施工時検査とは、施設の設置、更新又は改修の際、適切な工事が行われたかどうかを確認するため行う検査で、今後これを普及させることにより、改善が困難な構造・施工上の問題点の解消に努める必要がある。

(2) 清掃事業者及び検査機関の選定

設置者・管理者は、管理基本計画に従って適切な管理を実施しなければならない。その際、清掃及び検査は管理の基本であり、両者が連携をもって適切に行われなければならないことは言うまでもない。

設置者・管理者は、まず何よりも、適切な事業者を選定することが必要であろう。

一般的には、管理者や設置者は、どのような清掃事業者や検査機関があり、どの事業者を選ぶことが適切かについて、十分な情報を保有していないと考えられる。そこで、設置者・管理者の適切な選択を支援する意味で、次のようなシステムを整備することが有効と考えられる。

① 清掃事業者については、「建築物の衛生的環境の確保に関する法律」による事業登録制度が

整備されており、一定の機材や専門職員の存在が条件となっている。

これに加えて、次の事項をホームページ状で公開することを前提に、「優良事業者表示システム」を創設することが考えられる。このシステムの設定、運営にあたっては、有識者の専門家会議を設け、その意見を聞いて実施されることが望ましい。

ア) 公的な団体が行う研修への参加の実績

イ) 公的団体での清掃事業についての精度管理システムの構築と、それへの参加の実績、(場合によっては過去3年間の成績)

ウ) 安定的な財政状況を示す資料

優良な清掃事業者の選定に参考となる研修としては、例えば、(社)全国建築物飲料水管理協会が実施している貯水槽水道衛生管理士に対する資格講習が考えられる。

② 簡易専用水道に係る検査機関については、水道法に基づき、厚生労働大臣の登録を受けることとされており、その際、信頼性の確保が図られる体制が整備されているかどうか登録の要件となる。

これに加えて、貯水槽水道の設置者・管理者の選択に資するため、検査機関の全国組織である全国給水衛生検査協会に、検査機関の情報公開のためのホームページを設定し、次の事項について情報を公開する「優良検査機関表示システム」を創設することが考えられる。このシステムの設定、運営にあたっては、有識者による専門家会議を設け、その意見を聞いて行うことが望ましい。

ア) 信頼性確保の措置として適切な対応が行われていることの公示

イ) 公的機関での検査に関する精度管理システムの構築とそれへの参加の実績(場合によっては過去3年間の成績)

ウ) 安定的な財政状況を示す資料

③ また、優良な検査機関選定の参考として、全国給水衛生検査協会が検討を進めている簡易専用水道版G L Pの性格を持つ「簡易専用水道優良検査機関規範」(仮称)の認証などが考えられる。

* 同規範は、全国給水衛生検査協会が現在検討中であるが、おおむね次の要件に合致するものを「優良検査機関」として認証することとしている。

1) 簡易専用水道の検査について十分な実務経験があり、全国給水衛生検査協会の所定の講習を修了し、知識及び技能が優れている者としての「優良検査員」が1名以上いること。

2) 簡易専用水道の検査について十分な実務経験があり、全国給水衛生検査協会の所定の講習を修了し、知識及び技能が特に優れている者として認定する「管理技術者」が1名以上いること。

3) 必要な機材、設備を有していること。

4) 信頼性確保部門を置くなど組織が一定の条件を具備していること。

5) 検査の整合性を確保するため、検査実施標準作業書を策定し、これに基づき検査が行われていること。

- 6) その他、所要の文書が整備されていること。
- 7) 認証を受けた後も、全国給水衛生検査協会による定期的な外部監査を受審していること。
また、これに加えて、外部の第三者機関による精度管理に参加し、適切な検査を行っていることが認証される必要がある。

(3) 清掃・検査への立ち会い

設置者、管理者は、清掃や検査の実施状況やその結果について、十分把握しておくことが必要であろう。このため、出来るだけ、清掃、検査に立ち会い、その実情の把握に努めるとともに、必要に応じ適切な指示を与えることが必要である。

立ち会いに際しての主なチェック・ポイントを別添2に例示した。

(4) 清掃終了書及び検査結果の説明聴取等

- ① 設置者、管理者は、清掃事業者から清掃終了書の提出があったとき、及び検査機関から検査結果報告書又は改善提案書の提出があったときは、その内容を十分把握しておくため、その内容についてきちんとした説明を受けることが必要である。
- ② 清掃の終了にあたっては、検査機関の確認検査を受けることが望ましい。
- ③ 上記の清掃の終了報告書、検査結果報告書及び確認検査報告書の様式は、別添3に掲げるものを用いることが望ましい。
- ④ 貯水槽の清掃の確認及び検査にあたっての設置者・管理者のためのチェック・ポイントを別添4に例示した。

(5) 改善提案書の受領等

- ① 設置者、管理者は、検査機関から改善提案書の交付を受けたときは、水の安全、衛生水準の確保を図るため、法の趣旨に即して、その実現に努める必要がある。
- ② 改善提案書に関連して、次のような対応が考えられる。
 - ア) 軽微、かつ、簡易の場合は、できるだけ早期にその改善を図るため、設置者、管理者の了解を得て、検査機関又は清掃事業者が改善対策を実施することが考えられる。
 - イ) 施設の改修又は取り替えを要する場合は、設置者、管理者の便宜に供するため、検査機関又は清掃事業者は、適切な事業者を紹介することが望まれる。
また、改修又は取替えなどある程度高額な経費を要する場合には、対応がなかなか行われない場合がある。一定の期間が経過し、劣化や磨耗が進んでいるなど問題がある場合には、あらかじめ、管理組合でしかるべき予算化が行われるよう、管理会社が適切な助言を行うことが望まれる。
 - ウ) 改善が終了した場合は、設置者・管理者は、その内容が適切であったことを検証するため、検査機関の確認を受けることが望ましい。

(6) 書類の保存

設置者・管理者は、清掃や検査の状況など管理の状況を継続的に把握することが望ましい。このため、清掃終了報告書、検査結果報告書、改善提案書など関係書類を5年間程度は保存することが望まれる。

(7) 行政機関との連携

① 設置者・管理者は、検査機関から改善提案書の交付を受けたときは、この旨及びその概要を出来るだけ速やかに、当該保健所に報告し、適切な指導を受け、改善を図ることが期待されている。

この場合、設置者、管理者に時間がないなどつつい遅れてしまうことも想定される。そこで、検査機関との協議により、報告の届出業務を検査機関に代行させることもかんがえられる。

② 検査機関に届出を代行させる場合の協議書、報告代行依頼書及び報告書の参考例を別添5に示した。

8-4 併せて考慮すべき事項

このマニュアルの実施にあたって、併せて以下の事項について対応されることが望ましい。

(1) 設置者、管理者サイドでの対応

① 貯水槽水道の適切な管理を推進する観点から、設置者、管理者のサイドでも、「貯水槽水道管理者（仮称）」を選任し、専門的立場から、管理にあたらせることが望ましい。この場合、設置者、管理者サイドで「貯水槽水道管理者」を選任する代わりに、専門的知識と経験を有する貯水槽の清掃業者や検査機関にその業務を委ねることも考えられる。

また、「貯水槽水道管理者」には、適切な研修を受講いただき、貯水槽水道に関する理解と知識を深める機会を設ける必要がある。

② 設置者、管理者のモラルを高めるため、一定の基準に合致した設置者・管理者については、その申し出により、優良管理者として認定する仕組み（「優良管理者の認定制度」（仮称））を設けることが考えられる。なお、横浜市では、後述するように、条例により、こうした制度が設けられている。

③ その場合の一定の基準としては、次の事項が考えられる。

- ア) 適切な管理計画を策定していること。
- イ) 貯水槽水道管理者（仮称）を設置していること。
- ウ) 清掃及び検査を適切に実施していること。
- エ) その他これに類する事項

④ 関係の専門家からなる会議で更に詳細を詰めた上で、関係者の理解を得て、実施することが望まれるが、優良管理者の設置を示したプレートを建物に掲示するシステムを導入すれば、

建物自体の評価の観点から、貯水槽水道を適切に管理するインセンティブが高まると期待される。さらに、優良管理者については、行政による表彰などの対応を行うことも有効と考えられる。

(2) 都道府県、政令市と検査機関、清掃事業者、設置者・管理者との連携の強化

- ① 貯水槽水道は、その数が極めて多く、行政の監視だけでは、十分な効果を挙げることは難しい。そこで、都道府県、政令市などの行政機関と清掃事業者、検査機関、マンションの設置者・管理者あるいは管理会社など関係者との間で、情報交換と理解の促進、相互連携の強化、普及啓発の促進に資する協議を行い、共通の理解に立って、随時、積極的な啓発活動を行うなど適切な対応を行う必要がある。このため、「貯水槽水道連絡協議会」（仮称）の設置により、適切な協議の場が設けられ、定期的を開催されることが望まれる。

さらに、全国のレベルにおいても、同様な組織が設けられ、この問題に関する情報の交換、理解の促進、相互連携の強化を図るとともに、積極的な普及啓発活動が展開されることが期待される。