

2. 排水設備維持管理項目

排水設備に関する維持管理項目および点検頻度について、日本下水道協会発行の「下水道維持管理指針実務編－2014年版－」に掲載されている参考例を次表に示す。

排水、通気、衛生器具設備等点検一覧表 (その1) (参考)

| 機器名 | 点検項目 | 点検周期 | | | | 備考 |
|-------|---|------|---|---|---|--------------|
| | | 日 | 週 | 月 | 年 | |
| 共通 | (4) 塗装のはく離 (5) ハイプシャフト内の足場等安全の確認 (6) 地中埋設部の漏水、陥没、地盤沈下等 (7) つり金物、支持金物の脱落及びゆるみ (8) 掃除口の閉閉 | | | | ● | |
| 配管 | 汚水管 (1) スケールなどの除去、清掃 | | | | ● | ビル管理法規則第4条の2 |
| 配管 | 雑排水管 (1) スケールなどの除去、清掃 | | | | ● | ビル管理法規則第4条の2 |
| 配管 | 雨水排水管 (1) 砂利、ピラ、ルーフトレイン付近の落葉、ごみなどの除去、清掃 | | | ● | | |
| 配管 | 通気管 (1) スケールなどの除去、清掃 | | | | ● | |
| 配管 | マンホール又は排水ます (1) マンホール又はます内堆積物の除去 (2) マンホール又はますふたの腐食等 | | | | ● | |
| トラップ類 | 管トラップ (1) スケールなどの除去、清掃 (2) 封水の状態 | | | | ● | |
| トラップ類 | ドラムトラップ | | | | ● | |
| 阻集器類 | グリース阻集器 オイル阻集器 砂・セメント阻集器 洗たく場阻集器 その他の阻集器 ・びん詰め機械用 ・と殺、肉仕分け室用 ・プラスチック用 ・毛髪用 | | | | ● | |
| 阻集器類 | (1) 堆積物、沈殿物の点検、清掃 (2) 内外部、塗装、発錆 (3) 損傷、亀裂、漏水 (4) マンホールふたの腐食等 | | | | ● | |

| 機器名 | 点検項目 | 点検周期 | | | | 備考 |
|------|--|------|---|---|---|---------------------|
| | | 日 | 週 | 月 | 年 | |
| 排水槽 | (1) 槽内の堆積物、沈殿物発生 (2) 内外部、塗装、さびの発生 (3) 損傷、亀裂、漏水 (4) 警報装置の機能 (5) 電極棒等の点検 (6) マンホールふたの腐食、施錠 | | | | ● | ビル管理法規則第4条の2 鋼板製 |
| 排水槽類 | (7) タラップの腐食、損傷 (8) 防虫網の損傷 (9) サクションパイプなど | | | | ● | |
| 共通 | (1) 圧力、電流の測定 (2) 圧力計、電流計 (3) 異音、振動 (4) 軸受の点検、グリスの補給、入れ替え注油 (5) 回転部、可動部、摺動部等の摩耗、損傷、水もれ (6) 吐出弁、逆止弁 (7) さびの発生、腐食 (8) モーター発熱、温度注油 (9) 自動制御装置、警報装置の機能 (10) 絶縁抵抗の測定 (11) ポンプモーターの分解整備 | ● | | | ● | |
| ポンプ | | | ● | | ● | |
| ポンプ | | | ● | | ● | |
| ポンプ | | | ● | | ● | |
| ポンプ | | | ● | | ● | 3~5年毎 |
| ポンプ | | | ● | | ● | |
| 横立形 | (1) カップリングの芯ずれ (2) グランドバッキンの点検、交換 (3) ポンプモーターの据付ボルト、ナットの締め具合 | | | | ● | |
| 水中形 | (1) 絶縁抵抗の測定 (2) メカニカルシール | | | | ● | |
| 共通 | (1) 漏水、破損、亀裂、腐食等 (2) 配管ごう配 (3) 防露、防寒、被覆の損傷 | | | | ● | |

排水、通気、衛生器具設備等点検一覧表（その2）（参考）

| 機器名 | 点検項目 | 点検周期 | | | 備考 |
|-----------------|--|------|---|---|---------|
| | | 日 | 週 | 月 | |
| 小便器類 | (2) 自動サイホンの洗浄間隔の調整 (3) 自動サイホンの清掃 (4) 目皿の清掃 | ● | | | 年 ● |
| 洗面器、手洗器等 | (1) ポップアップの作動 (2) レバーハンドル式混合せんにレバー位置の調整 (3) ストレーナーの清掃 (4) サーモスタットの吐水温度の調整 | ● | ● | ● | 半年 ● |
| 各種流し類 | (1) サーモスタットの温度調整 (2) ストレーナーの清掃 (3) 目皿の清掃 | | | ● | ● |
| バスタブ類 | (1) ポップアップの作動 (2) シヤワ/バス金具のストレーナーの清掃 (3) サーモスタットの吐水温度の調整 (4) バキュームブレーカの作動 | ● | | | ● ● ● ● |
| 水飲み器 床排水トラップ | (1) 噴水高の調整 (1) 封水の状態 (2) スケールなどの除去、清掃 | | ● | ● | ● ● |

注 ビル管理法（「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」）

| 機器名 | 点検項目 | 点検周期 | | | 備考 |
|------|--|------|---|---|--|
| | | 日 | 週 | 月 | |
| 共通 | (1) 衛生陶器類及び装備品等の損傷 (2) 水せん類及び洗浄装置の作動 (3) 排水状態及び密封水 | | ● | ● | ひび割れ、腐食等 大便器、小便器、汚物流しなど、トラップと一体構造のもの 衛生陶器、金具、装備品等 |
| 衛生 | (4) 漏水の点検、整備 (5) 取付部のゆるみ | | ● | | |
| 器 | (6) 衛生陶器類及び装備品の清掃 (7) 金具類の清掃 (8) 消耗品の補充 | ● | | ● | 水石けん、トイレレットペーパーなど |
| 具 | (1) 洗浄弁の水量調整 | | | ● | 10秒間に約15ℓ吐水するように調整する |
| 類 | (2) ボールタップの作動 (3) バキュームブレーカの作動 | | | ● | オーバーフロー管より約25㎝下位で止水するように調整する。 大気圧式はバキュームブレーカは空気穴キャップを取りはずし「てこ」が正常に作動しているかを確認する。 |
| 小便器類 | (1) 洗浄弁の水量調整 | | | ● | 小便器、小型ストール小便器では40、ストール小便器では約60とし、その水が10～15秒間に流れるように調整する。 |