

## 空室修繕工事標準仕様書

### 1 一般事項

- (1)修理等は、居住のために必要な最低限の範囲内で行うこと。
- (2)連絡体制について、工事期間中は勤務時間外においても連絡がとれるよう整備すること。
- (3)着工前に作業内容等を入居者等へ周知すること。
- (4)作業用車両の駐車場所については、本市と調整すること。
- (5)修繕に当たっては関係法令を遵守するとともに、本仕様書等に準拠して施工すること。ただし本仕様書は基本的な内容を示したものであり、本仕様書に明記がないものは、本市と協議すること。請負人の判断で施工箇所を追加又は変更しないこと。
- (6)空室点検は、本仕様書の基準に従い修繕箇所を精査する。疑義がある場合は、必ず本市と協議すること。
- (7)入居者が設置したと思われる器具及び電気配線は全て撤去すること。なお、判断できない場合は本市に確認すること。
- (8)鍵には住宅名と部屋番号を印字したネームホルダーを取り付けること。完成写真は修繕内容が確認できるよう撮影（施工前、後）し、提出すること。排水管の清掃は作業内容が確認できる写真、設備の機器類は取付け状況等が確認できる写真を撮影すること。

### 2 建築

- (1)修理や取替えは、居住のために必要な最低限の範囲内で行うものとする。
- (2)住戸内の床、壁、天井は清掃を原則とし、次の判断基準によるものとする。
  - ア 落ちる汚れの判断基準  
各仕上げ材に応じて洗剤を選定して、念入りに仕上げて、乾燥後、跡形等が出ないと思われるもの。
  - イ 落ちない汚れの判断基準  
各仕上げ材に応じて洗剤を選定して、念入りに仕上げて、乾燥後、跡形等が出るとと思われるもの。
  - ウ 落ちる汚れと落ちない汚れの判断は、面単位で判断し全面統一はしない。
- (3)個別の現状把握及び補修方法については、別表によるものとする。
- (4)これら別表によっても判断できないものは、本市と都度協議するものとする。

### 3 給排水設備

- (1)住戸内の水栓器具、給排水管などは洗いを原則とし、次の判断基準によるものとする。
  - ア 水栓器具の判断基準
    - (ア)水栓器具は機能テストを実施し、支障をきたす場合は、消耗品(パッキン類等)の取替えを原則とし、器具本体の破損・廃耗・腐食等が著しく、機能を有しない場合のみ本体を取替える。
    - イ 台所廻り設備の判断基準  
流し台、ガス台（又はシステムキッチン）は原則清掃で対応。ただし、破

損、汚損がひどく、清掃のみでは通常使用ができない場合は取替え。

ウ トイレ・洗面器具の判断基準

- (ア)トイレロータンクは運転テストを実施し、内部金具の状態をチェックし、止水機能に障害がある場合は取替える。なお、ボールタップは交換する。
- (イ)トイレ内の便器と共用污水管の接続部等に水漏れが認められた場合は、パッキン及びシール材を取替える。
- (ウ)衛生陶器のひび割れ・損傷の物、並びに釉薬が著しく欠ける物は取替える。
- (エ)便器・洗面器の陶器のガタツキは既設を取り付け直しとする。
- (オ)便座・ペーパーホルダーは汚れの著しい物、変形している物は取替える。
- (カ)洗濯パンは清掃、点検し、割れ、ひずみ等があれば取替える。

エ 給排水設備の判断基準

- (ア)排水管は台所・洗面所・浴室を洗管し、その後通水テストを行い、腐食損傷及び漏水があれば補修する。
- (イ)排水トラップ等は通水テストを実施し、詰まり・水漏れ等があれば補修する。
- (ウ)給水出水不良の場合は、部分的継手類(仕切弁を含む)を取替え配管する。

#### 4 電気設備

- (1)各コンセント、スイッチ、ブレーカーについて、必要に応じて漏電テストを行う。不具合があれば修理または取替える。
- (2)その他電気設備については、すべての器具を点検し、次の判断基準によるものとする。

ア 台所、浴室、便所、洗面の換気扇及びレンジフードの判断基準

不具合があれば修理又は取り替える。ただし取り替えは補修または清掃洗いでは改善不可能な腐食等が見受けられる場合に限る。レンジフードフィルターは清掃しても汚れが目立つ場合は取替え。

イ インターホンの判断基準

音が出ない等の不具合があれば修理又は取り替える。自動火災報知設備受信機とインターホンが兼用の場合は、受信機の作動確認も行い、不具合があれば修理又は取替える。

ウ 火災報知器

不具合があれば修理、又は取替える。

- (3)室内にある入居者が設置した不要線は撤去する。
- (4)電球・蛍光灯はLEDに変更する。蛍光灯紐は原則清掃のみ。ただし、汚損が激しい場合は取替える。

#### 5 ガス設備

- (1)すべてのガス機器を点検し、次の判断基準によるものとする。

ア ガスコックの判断基準

- (ア)操作性を確認し、固いものはグリスアップすること。ツマミ、割り座、ボックスコック蓋も合わせて点検・清掃する。
- (イ)流し台廻りのガスコックは、ガス湯沸器（別途：入居者設置）を設置する住

宅のガスコックは2か所とし、それ以外はプラグ止めすること。流し水栓が混合水栓の場合も2か所とする。

(ウ)入居者が設置したガスコックは撤去する。

(エ)和室・洋室のボックスコック（壁面設置のガスコック）は全てプラグ止める。

イ 給湯器の判断基準

機種に応じた機能検査及び機器の点検・整備を行い、使用不可の場合は修繕又は取り替えを行う。

ウ 浴槽

点検し、清掃し、著しい汚損、変色、カビ等が無い限り取り替えしない。

【別表】

種別	部材		現状及び修繕方法
建具	玄関ドア	玄関鍵	取り換え
		表面	原則清掃。汚れがひどい場合は内面のみ塗装
		ドアクローザー	開閉がスムーズにいかない場合、取替え
	網戸		撤去
	襖・戸襖	襖紙	汚損、損傷があれば張替
		枠	損傷がひどければ塗装、修理不可能な場合は新調
	扉	表面	原則清掃、汚れがひどい場合は塗装。ガラス破損があれば取替え
		取手、戸車、金具・ドアクローザー	開閉がスムーズにいかない場合、調整。損傷がひどければ取替え
	サッシ	枠ビート（ゴム）	原則清掃。カビ汚れがひどく清掃で落ちない場合はビートの取替え、又はコーキングに変更
		枠コーキング	原則清掃。カビ汚れがひどく清掃で落ちない場合は補修
		クレセント	開閉がスムーズにいかない場合、調整。損傷している場合は取替え
		戸車	開閉がスムーズにいかない場合、調整
		額縁	原則清掃。カビ汚れ、色落ちがひどく清掃できない場合は塗装
	ドアポスト・集合ポスト		点検を行い、開閉がスムーズにいかない場合は調整
内装	畳	畳床	原則取り換えしない。損傷が激しく表替えで対応できない場合のみ新調
		畳表	原則新替え。完了後は日焼け防止のため暗幕をカーテンレール（またはサッシ額縁）等に取り付けること
	床	下地	腐食、欠損、床鳴りがあれば部分補修
		（仕上げ）板間・板畳	原則清掃。摩耗、ささくれ、腐食、変色が著しく清掃では通常使用に支障が出る場合は、塗装
		（仕上げ）フローリング	原則清掃。摩耗、ささくれ、腐食、変色が著しく清掃では通常使用に支障が出る場合は、CF 張替
		（仕上げ）クッションフロア	原則清掃。破損、焼け焦げ等があれば部分補修。部分補修できない場合は張替え
	壁面	下地	欠損、負傷があれば部分補修
		（仕上げ）ビニールクロス	原則清掃。剥離、破損、汚損が著しく清掃では跡が目立つ場合は貼替え又は塗装。釘、ビス穴跡は、大きな穴以外補修しない。
内装	カーテンレール		ない場合新設、破損・不良の場合は交換
	天井	（仕上げ）木製天井	原則清掃。破損、汚損が著しく清掃では跡が目立つ場合は貼替え又は塗装
		（仕上げ）ひる石吹付	原則清掃。破損、汚損が著しく清掃では跡が目立つ場合はひる石吹付
		（仕上げ）ビニールクロス	原則清掃。剥離、破損、汚損が著しく清掃では跡が目立つ場合は貼替え又は塗装。釘、ビス穴跡は、大きな穴以外補修しない。

		(仕上げ) 化粧プラスターボ ード、化粧合板	原則清掃。汚損が著しく清掃では跡が目立つ場合は塗 装。塗装範囲は原則として室の面単位とし、可能な限り 部分塗装
	物入 押入	外部	原則清掃。取手が破損している場合は取替え。汚損が激 しく清掃では跡が目立つ場合は塗装
		内部	原則清掃。棚板が欠損、破損している場合は補充。棚 板、底板の汚損、腐食が激しく清掃では跡が目立つ場合 は塗装、又はベニア増張り
	配管	住戸内	原則清掃。ただし塗装のはがれが目立つ場合は塗装
		バルコナ	原則清掃。さびが目立つ場合は塗装。排水口トラップが 金属製の場合はワンを清掃のうえ、さびが目立つ場合は 塗装
		シーリング (浴室・洗面)	防水パン立ち上がり周辺や壁面目地のシーリング劣化ま たは不良の場合は打変え。ただし、見切りの良い範囲ま での部分補修を原則とする
		浴室内	浴室ユニット内部で浮き・腐食がある場合は補修する。 なお、床廻りは浴槽エプロンを取り外して浴槽下部の清 掃、防水点検を行い、必要な修理を行う
他	入居者が残した私物		市と協議する
	入居者が設置した設備		全てを撤去する
	清掃		室内全般、バルコニー、各設備機器の清掃を行い、入居 時に不快感のない状態にする。サッシ枠、ビート等の結 露、鍵汚れも清掃する 原則清掃で対応する箇所は、上記清掃を実施したうえ で、修繕要否を判断する
	クーラーキャップ		欠損している場合は補充する