

## 空家補修標準仕様書

I 一般共通事項	事項説明
1 要求水準	<p>空家補修は、空家住戸等を性能及び機能が実用上支障のない状態に戻すことを目的とし、建設当初の既存図等を基に調査を実施し補修することとする。使用期間中、市が実施した改修工事などで生じた変更箇所は、その仕様に基づくものとする。</p> <p>この空家補修標準仕様書（以下、「仕様書」という。）は、空家補修を実施するための基本的な考え方を整理したものであり、実状が仕様書に沿わない場合や既存図などが存在しない住戸については、他の住戸や同年代の住戸を参考にし、使用材料などは同等のものを採用し実施すること。</p>
2 適用基準等	<p>仕様書に記載のない事項は以下による。</p> <p>公共建築工事標準仕様書 （建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）</p> <p>公共建築改修工事標準仕様書 （建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）</p> <p>建築工事監理指針 電気設備工事監理指針 機械設備工事監理指針 建築改修工事監理指針 建築物解体工事共通仕様書 ※国土交通省大臣官房官庁営繕部監修</p>
3 近隣住戸への説明	<p>近隣入居者及び地域住民等に空家補修上必要な折衝を行うものとし、あらかじめその概要を市に報告すること。</p> <p>空家補修に関して、第三者から説明の要求及び苦情があった場合は、直ちに誠意をもって対応すること。また、その経緯について記録し、遅滞なく市に報告すること。</p>
4 災害等の防止	<p>建築基準法、労働安全衛生法その他関係法令等に定めるところによるほか、建設工事公衆災害防止対策要綱に従うとともに、建築工事安全施工技術指針を参考に、常に作業時の安全に留意し、空家補修に伴う災害及び事故の防止に努めること。</p>
5 空家補修時間等	<p>準備・後片付けを含め、8時30分から12時、13時から17時30分とし、土曜、日曜、祝日は原則作業を行わないこと。</p> <p>ただし、あらかじめ近隣入居者等の承諾を受けた場合は、この限りでない。</p>
6 空家補修用車両等	<p>自治会長若しくは駐車場等管理者に空家補修関係車両等の駐車場所を確認すること。</p> <p>資機材搬出入等の空家補修関係車両出入りの際には、現場作業員等が適切に車両の誘導を行うこと。</p>
7 用語の定義	<p>以降、仕様書において用いる用語の意義は、次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「受注者」とは、当該空家補修を受注した業者をいう。</li> <li>・「提出」、「報告」とは、受注者が指定管理者に対して書面により、差し出すことをいう。</li> <li>・「協議」とは、協議事項について、指定管理者と受注者とが結論を得るために合議し、その結果を書面に残すことをいう。</li> <li>・「承諾」とは、受注者が指定管理者に対し、書面で申し出た事項について、指定管理者が書面をもって同意することをいう。</li> </ul>

## 空家補修標準仕様書

I 一般共通事項	事項説明
8 疑義に対する調整	<p>「協議」、「承諾」事項等で、指定管理者において疑義が生じた場合は、善後策をもって市と調整すること。</p>
9 空家補修写真	<p>空家補修写真は、補修箇所の作業前と後を比較・確認できるよう、マーキングするなどして記録すること。</p> <p>撮影時には、黒板に空家補修名、補修箇所、補修内容、補修実施日及び受注者名を記入する。特に、完成後に目視確認が容易でない箇所は、確認できる写真内容とすること。</p> <p>デジタルカメラを使用する場合は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 工事写真の撮り方に準拠することとし、A4用紙片面に3枚程度が収まる大きさと提出すること。</p> <p>PDFにしてCD-Rでの提出を可とする。</p>
10 下請負者の報告	<p>各下請負者については下請負契約前に報告する。</p>
11 発生材の処理	<p>産業廃棄物の運搬、処分等については、公共建築工事標準仕様書により適切に処分するものとし、事前に処理計画書を提出する。</p> <p>産業廃棄物の運搬或いは処分を他業者に委託する場合は、本空家補修についての書面による委託契約を行い、処理計画書にその写しを添付する。</p> <p>自己処分場で処分する場合は、その処分場が関係法令の規定に適合する旨の資料を提出し承諾を得る。（積替・保管についても同様とする）</p> <p>産業廃棄物の収集・運搬に当たっては、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(以下廃棄物処理法)施行令に基づく車両への表示及び書面の備え付けを行うこと。</p> <p>また、産業廃棄物を搬出する車両について、処分場ごとに1台のみ写真撮影(現場搬出時及び処分場到着時)し、随時報告する。</p> <p>廃棄物処理法を遵守し、補修期間内に最終処分(埋立処分、海洋投入処分又は再生)を終了しなければならない。</p> <p>また、産業廃棄物管理票(以下マニフェスト)により適正に処理されていることを確認するとともに、そのE票の写しを提出しなければならない。</p> <p>ただし、廃棄物処理法を遵守した上で、補修期間内に産業廃棄物の最終処分を終了することが困難な場合は、補修期間内に中間処理業者への搬入が終了すればよいものとする。</p> <p>この場合、マニフェストにより適正に中間処理業者に搬入されていることを確認するとともに、そのB2票の写しを提出しなければならない。また、最終処分終了後速やかにE票の写しを提出しなければならない。</p> <p>なお、廃棄物処理法に定める電子情報処理組織を使用する場合は別途協議する。</p> <p>再資源化を図るもの</p> <p>( ・コンクリート ・コンクリート及び鉄から成る建設資材          ・木材 ・アスファルトコンクリート )</p> <p>特にPCB・石綿・蛍光灯等の特別管理産業廃棄物等については違法処理とならないよう適切な収集・運搬・処分を必ず行うこと。</p>
12 再生資源利用(促進)計画書及び実施書の提出 (請負金額100万円(消費税及び地方消費税を含む。)以上)	<p>再生資源利用(促進)計画書及び実施書を、国土交通省ホームページにおいて公開されるEXCEL形式の様式、または、建設副産物情報交換システム(COBRIS)により作成し、提出は以下による。</p> <p>a) 建設資材の利用量の大小や有無に関らず、紙に出力した再生資源利用計画書及び実施書(建設リサイクルガイドライン様式1)を、完成資料として提出すること。</p> <p>b) 建設副産物の発生量及び搬出量の大小や有無に関らず、紙に出力した再生資源利用促進計画書及び実施書(建設リサイクルガイドライン様式2)を、完成資料として提出すること。</p> <p>c) これらの提出時には、作成したデータを電子媒体に保存したものと合わせて提出することとし、建設リサイクル法第18条に基づく書類の提出が必要な場合は、再生資源利用(促進)実施書の提出をもって、それに代わるものとする。</p> <p>d) 受注者は作成したデータを含め、再生資源利用(促進)計画書及び実施書を補修完成後1年間保存すること。</p>

## 空家補修標準仕様書

I 一般共通事項	事項説明						
13 使用材料	<p>使用する材料は、ホルムアルデヒド放散量F☆☆☆☆、またはそれと同等と認められる製品を使用すること。</p>						
14 仕上面の出隅処理	<p>内外部とも仕上出隅で利用者の手の届く範囲は、図示が無くとも原則として全て面取りを施す。</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">木部（家具を含む）</td> <td style="text-align: right;">6mm程度</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">コンクリート、モルタル部</td> <td style="text-align: right;">20mm程度</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">鉄部、金属部</td> <td style="text-align: right;">3mm程度</td> </tr> </table>	木部（家具を含む）	6mm程度	コンクリート、モルタル部	20mm程度	鉄部、金属部	3mm程度
木部（家具を含む）	6mm程度						
コンクリート、モルタル部	20mm程度						
鉄部、金属部	3mm程度						
15 完成時の提出図書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保全に関する資料(提出部数 ※2部)</li> <li>・ 設備点検票(提出部数 ※1部、点検者押印済みのもの)</li> </ul>						
16 不当要求等への対応	<p>暴力団又は暴力団関係者からの不当要求又は作業妨害(以下この文において「不当介入」という。)の排除については次による。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 暴力団又は暴力団関係者からの空家補修に関して不当介入を受けたときは、その旨を直ちに報告し、所轄の警察署に届出なければならない。</li> <li>b) 不当介入による被害を受けたときは、その旨を直ちに報告し、所轄の警察署に届出なければならない。</li> <li>c) 所轄警察署と協力して、不当介入の排除処理を講じなければならない。</li> <li>d) 受注者が不当介入の報告を怠った場合は、「高知市競争入札指名停止措置要綱」に基づく、指名停止措置の対象となる。</li> </ul>						
17 作業に伴う注意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 作業用の水道・電気 <ul style="list-style-type: none"> <li>水道・電気は着工後、直ちに契約すること。期間は、工期+2週間（検査+手直し）程度とする。</li> <li>電気温水器がある住宅は電力の契約時、「電気温水器を使用する契約」とすること。</li> </ul> </li> <li>・ 追加作業報告 <ul style="list-style-type: none"> <li>補修期間中に指定の無い箇所不具合等が確認された場合は、直ちに報告をすること。</li> </ul> </li> <li>・ 設備点検 <ul style="list-style-type: none"> <li>設備点検は、補修期間中に改修できるよう早い段階で実施すること。</li> <li>照明器具の取替などで、PCB含有の恐れのあるものは型番等で必ず確認をし、取り外し前に事前に報告をすること。</li> </ul> </li> <li>・ その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>戸外に粉塵が飛散ないように窓の開け閉めに注意すること。</li> <li>廃材等の管理及び施錠の徹底をすること。</li> </ul> </li> </ul>						

## 補修事項標準

補修箇所	補修の標準的な考え方
全般	
<b>【天井】</b> パーライト吹付け 壁紙張り 化粧せっこうボード 化粧合板 照明用コンセント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・化粧せっこうボード厚さ9.5mmを上張り（木下地共） 照明器具も撤去再取付け</li> <li>・剥がれ，汚れ，浮きの状況確認を行い，状況に応じて張替え</li> <li>・欠損等 状況に応じて補修</li> <li>・欠損等 状況に応じて上張り又は張替え</li> <li>・両端に照明の吊元フック（つめ付き）が無い場合はつめ付きに取替え</li> </ul>
<b>【壁】</b> 壁紙張り 繊維壁 化粧合板 塗装 タイル張り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・剥がれ，汚れ，浮きの状況確認を行い，状況に応じて張替え範囲を検討（張替に伴い，必要に応じてコンセントプレート類や工作物類も撤去再取付）</li> <li>・繊維壁の繊維を撤去し塗装</li> <li>・小さな補修は化粧合板の上張り</li> <li>・汚れの状況に応じて美装又はつや有り合成樹脂エマルジョンペイント（EP-G）に塗替え</li> <li>・クラックがある部分は張り替える</li> </ul>
<b>【床】</b> 墨出し穴 複合フローリング 単層フローリング ビニル床シート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設当時の墨出し穴が存置されている場合は，無収縮モルタル等により充填する（妻側住戸の畳下，天井点検口及びボードを一旦取り外すなどし調査する）</li> <li>・サンダー掛けできないため，表面の補修はポリウレタン塗装</li> <li>・表面の補修では不可能な場合や，きしみが生じた場合などは張替え</li> <li>・表面の補修はサンダー掛け及びワックス塗り</li> <li>・表面の補修では不可能な場合や，きしみが生じた場合などは張替え</li> <li>・表面の補修は不可能なため，不良部分は張替え</li> </ul>
<b>【建具】</b> 全般 木製枠 木製引戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸車がある建具は全て戸車の交換。建具の調整</li> <li>・下枠はサンダー掛けしワックス塗りを行う。縦枠はサンダー掛け</li> <li>・欠損があれば化粧合板の上張りを行う。上張りの厚さでこする場所は化粧塩ビフィルムを張る</li> <li>・小口が剥がれたり，欠損している場合は補修又は小口のみ取替え</li> <li>・開閉の状況を確認し，必要に応じて敷居をVレールに交換や建具の取替え</li> </ul>
木製扉 アルミサッシ	<p style="text-align: center;">※出入口の有効幅が著しく狭くなる場合は取付けない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アームストッパーか戸当たりが付いていない場合は，生活に支障のない場所に取付け</li> <li>・換気小窓の欠損や開閉を確認し，不良があれば調整又は交換，網入ガラスは錆状況により取替</li> <li>・ガスケットの状態を確認し，必要に応じて取替え（シーリングでも可）</li> <li>・クレセントの施錠や開閉の状況を確認し，状況に応じて取替え</li> </ul>
鋼製扉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主に玄関にあり，開閉，施錠，ドアチェーン，ドアスコープ，ドアポスト，塗装のはがれを確認し，状態により補修</li> <li>・特に開けた後自動で閉まらない場合ドアクローザーの調整又は取替え</li> <li>また，ドアクローザーからオイル漏れが生じている場合は取替え</li> </ul>
網戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・網の張替え（押えゴム共）。戸車の取替え。戸車が上下タイプの場合は上下とも取替え</li> <li>・モヘヤの劣化や欠損，虫が侵入しないような適正な長さとお高さがあるか確認し，隙間が生じている場合は取替え</li> </ul>

## 補修事項標準

補修箇所	補修の標準的な考え方
雨戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>上部ロックひもは取替え、下部落とし込みロック部は油さし</li> <li>鍵部分は状況により取替え</li> </ul>
折れ戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>開閉に不良があれば調整</li> </ul>
カーテンレール	<ul style="list-style-type: none"> <li>ランナーやエンドキャップが不足していれば補充。固定状況の確認</li> <li>全室的に状態が悪ければ、全て撤去し、補充は行わない</li> <li>前入居者が設置したものはすべて撤去</li> </ul>
<b>【設備等】</b>	
混合水栓 (シングルレバー)	<ul style="list-style-type: none"> <li>点検のみ行う。漏水があれば取替え。レバーが下吐水型の場合は取替え</li> </ul>
混合水栓 (ツバルブ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>パッキンとコマの取替え</li> </ul>
混合水栓 (シャワー付の場合)	<ul style="list-style-type: none"> <li>サーモ付混合水栓の場合は点検のみ。漏水があれば取替え</li> </ul>
単水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>パッキンとコマの取替え</li> </ul>
クーラースリーブ	<ul style="list-style-type: none"> <li>キャップが無い場合は補充</li> </ul>
エアコン架台	<ul style="list-style-type: none"> <li>袋ナットとボルトが不足していれば補充</li> </ul>
電圧変更対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>前入居者により電圧を変更されている可能性があるため、既存図を確認するなどし、コンセント等を元の状態に戻す。特にエアコン設置個所周り</li> </ul>
コンセントプレート	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁紙等の張替の際に支障となる部分は撤去再取付け</li> <li>差込口が旧式(黒い樹脂製のものが多い)のコンセントは熱に弱いいため溶けやすく、ほこりが混入すると火災の可能性があるので取替える</li> </ul>
テレビ用コンセント	<ul style="list-style-type: none"> <li>差込口が旧式で現在の仕様と異なる場合は取替え</li> </ul>
電話モジュラージャック	<ul style="list-style-type: none"> <li>差込口が旧式で現在の仕様と異なる場合は取替え(特定の電話及びインターネット会社が改造している場合も取替え)</li> </ul>
引掛けシーリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>新設及び取替えの引掛けシーリングは、照明器具を吊るためのツメ及びコンセント機能を備えたものとする</li> </ul>
鉄部	<ul style="list-style-type: none"> <li>室内の鋼製の露出配管や工作物等が錆びている場合は、塗替え(つや有り合成樹脂エマルジョンペイント(EP-G))</li> </ul>
チャイム	<ul style="list-style-type: none"> <li>チャイムを前入居者が設置している場合、撤去及び整線処理をして化粧プレートで埋める</li> </ul>
換気扇	<ul style="list-style-type: none"> <li>不足部品があれば取替え、劣化が著しい場合は取替え</li> </ul>
分電盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>主開閉器が、単相3線式中性線欠相保護装置付き漏電遮断器となっていないものは取替える</li> </ul>
機器・配管・配線撤去	<ul style="list-style-type: none"> <li>電工又は配管工により、将来接続が可能な余長を確保し、端末処理を確実に行うこと</li> <li>アンテナについては、架台及び支線補強アンカーは現状のまま残し、アンテナのみ撤去 撤去後の補修は、必要に応じ実施</li> </ul>
<b>【その他】</b>	
不要物	<ul style="list-style-type: none"> <li>前入居者が設置していると思われる工作物などは、全て撤去処分とする(撤去後の補修含む)</li> </ul>
穴埋め補修	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁及び天井のビス、釘及びシール等を取り除き、損傷はパテ等で補修する</li> </ul>

## 補修事項標準

補修箇所	補修の標準的な考え方
DK	
<b>【流し廻り】</b> 吊戸棚 水切棚 コンロ台  流し台  コンロ台・流し台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開閉確認。中棚確認。状態により補修</li> <li>・ グラつきがあれば固定、破損があれば取替え</li> <li>・ 開閉確認。IH用コンセントが必要な住戸はコンセントを設置。コンセント形状は、据え置きIHコンロ用とする。使用電圧は、他住戸を参考とし、不明な場合は協議により決定</li> <li>・ コンロ台の天板にIHコンセントを通すための穴あけ。穴あけの際には天板の裏側にある補強材を損傷させないように避ける</li> <li>・ 開閉確認。扉の小口テープが剥がれている場合はテープを取替え</li> <li>・ 内部の腐食があればポリ合板の上張り</li> <li>・ 排水が鋼製のワントラップの場合はワンと立上りを錆止め塗装</li> <li>・ 漏水がある場合はワントラップおよび立上り排水管を取替え</li> <li>・ 立上り排水管はジャバラタイプではなく塩化ビニル（VP）製の直管とする</li> <li>・ 取合い部はシーリングの打替え</li> <li>・ 腐食が著しい場合は取替えも検討</li> <li>・ 取替える場合の仕様は公団型同等品とする</li> </ul>
<b>【設備】</b> ガス栓  給湯器  照明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2口用で一方がホースエンドガス栓、一方がコンセントガス栓になっていない場合は取替え（キャップ付き）</li> <li>・ 入居者が給湯器を設置したまま退去している場合は撤去 また、撤去後に残った水栓はキャップ留め、ガス栓はプラグ留め</li> <li>・ DKには照明が備え付けとなっているため、蛍光管とグロー球、豆球、引きひもは取替え</li> <li>・ 流し元照明も備え付けとなっているため、蛍光管とグロー球、豆球、引きひもは取替え</li> <li>・ 照明の故障等で取替する際には、既存にLED照明とすること</li> </ul>
洗面	
<b>【手洗器廻り】</b> 壁との取り合い部 止水栓 排水  洗面化粧台  鏡  手洗器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3方のシーリングの打替え</li> <li>・ ゴム栓チェーンの取替え又はポップアップの調整</li> <li>・ 排水トラップに錆が見受けられる場合や漏水跡がある場合は取替え</li> <li>・ 排水配管接続部のパッキンは全て取替え</li> <li>・ 欠損や破損があれば、補修又は取替え。前入居者が設置している場合撤去して元の状態に戻す</li> <li>・ 破損があれば取替え。新築時に設置していない住戸があるため、取替えの際は既存図面を確認すること</li> <li>・ 陶器本体にひび割れが無いかを確認、ある場合は補修不可のため取替え</li> </ul>
<b>【洗濯パン廻り】</b> ホースアダプタ 壁との取り合い部 排水口 洗濯用水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホースが固定できない形状のものや劣化している場合は取替え。無い場合は新設</li> <li>・ 2方のシーリングの打替え（劣化が少なく状態が良ければ美装のみ）</li> <li>・ 鋼製の場合は立上りの錆止め塗装</li> <li>・ 劣化等で洗濯用水栓を取替える際は、逆止弁のないものとする。</li> </ul>
<b>【床】</b> 浴室との出入口付近	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水で床板が腐食したりビニル床シートがめくれている場合があるため、注意深く確認すること</li> <li>・ 状況によっては、への字金物で押える。または部分張替えか全面張替え</li> </ul>

## 補修事項標準

補修箇所	補修の標準的な考え方
<b>【設備】</b> 照明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面所には照明が備え付けとなっているため、蛍光管とグロー球、又は電球は取替え</li> <li>・手洗にも照明が備え付けとなっているため、蛍光管とグロー球、引きひもは取替え</li> <li>・電球を交換する際にはLED球に取替え</li> <li>・照明の故障等で取替する際には、既存にLED照明とすること</li> </ul>
浴室	
浴槽廻り  排水口 バランス釜  外炊き釜 シャワーホルダー シャワーヘッド・ホース  照明  手摺 風呂蓋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴム栓チェーンの取替え</li> <li>・浴槽の循環キャップの取替え</li> <li>・FRP浴槽の表面劣化が目立つ際はステンレス板を上張り また、ステンレス板では補修不可能な劣化であれば浴槽の取替</li> <li>・鋼製の場合は立上りの錆止め塗装を行う。またワンがあれば同じく錆止め塗装</li> <li>・シャワー付でないものは年代が古いためシャワー付に取替え</li> <li>・燃焼チェックを行い、不備があれば補修。補修不可能であれば取替え</li> <li>・燃焼チェックを行い、不備があれば補修。補修不可能であれば取替え</li> <li>・破損がある場合は取替え、前入居者が付けたものは撤去し、撤去跡補修</li> <li>・取替え</li> <li>・浴室には照明が備え付けとなっているため、蛍光管とグロー球、又は電球は取替え</li> <li>・電球を交換する際にはLED球に取替え</li> <li>・照明の故障等で取替する際には、既存にLED照明とすること</li> <li>・強固なカビや汚れが付いている場合、美装か取替えかを検討</li> <li>・あれば撤去、処分</li> </ul>
便所	
<b>【便器】</b> ロータンク 便座 便器  ロータンクと便器  <b>【手洗い器】</b> 壁との取り合い部 排水栓 排水  <b>【設備】</b> 照明  <b>【その他】</b> 手摺 建具の鍵 ペーパーホルダー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・破損があれば取替え。フタだけ破損している場合は蓋のみ取替え</li> <li>・破損があれば取替え。前入居者が暖房便座を付けている場合は、元の状態に戻す</li> <li>・破損があれば取替え</li> <li>・足元の周囲をシーリング打ち</li> <li>・床と便座を固定している取付ボルトに化粧キャップが無い場合は設置する</li> <li>・接続部にあるパッキンは取替え</li> <li>・2方のシーリングの打替え、又は新設</li> <li>・ゴム栓チェーンがあれば取替え</li> <li>・排水トラップに錆が見受けられる場合や漏水後がある場合は取替え</li> <li>・排水配管接続部のパッキンは全て取替え</li> <li>・便所には照明が備え付けとなっているため、蛍光管とグロー球、又は電球は取替え</li> <li>・電球を交換する際にはLED球に取替え</li> <li>・照明の故障等で取替する際には、既存にLED照明とすること</li> <li>・強固なカビや汚れが付いている場合、美装か取替えかを検討</li> <li>・非常開錠付表示錠となっていない場合は取替え</li> <li>・破損している場合は取替え（樹脂製）</li> </ul>

## 補修事項標準

補修箇所	補修の標準的な考え方
洋室・作業場	
押入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平場の状態を確認し、必要に応じてサンダー掛け</li> <li>・ 内部に腐食や欠損があれば、上張りや埋め木等補修</li> <li>・ 洋室・作業場には照明は備え付けられていないため、設置は不必要</li> <li>・ 前入居者が設置している場合は撤去して元の状態に戻す</li> <li>・ アルミサッシに鋼製手摺がある場合、劣化及び固定の状況を確認し、必要に応じて塗替え</li> </ul>
照明	
鋼製手摺	
和室	
ふすま	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ふすま紙が張り替えられていない場合は張替え</li> <li>・ 小口の黒縁が割れや剥がれ等生じている場合はその部分の框を取替え</li> <li>・ 開閉の可動を確認し、必要に応じて調整</li> <li>・ ふすま紙の状態によりビニルクロスに張替</li> <li>・ 平場の状態を確認し、必要に応じてサンダー掛け</li> <li>・ 内部に腐食や欠損があれば、上張りや埋め木等補修</li> <li>・ 和室には照明は備え付けられていないため、設置は不必要</li> <li>・ 前入居者が設置している場合は撤去して元の状態に戻す</li> <li>・ アルミサッシに鋼製手摺がある場合、劣化状況を確認し、必要に応じて塗替え</li> </ul>
戸ふすま	
押入	
照明	
鋼製手摺	
バルコニー	
手摺り（コンクリート壁）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 手摺り（コンクリート壁）に爆裂、浮き、ひび割れ等の劣化が見受けられ、落下の危険がある場合は補修する</li> <li>・ 非常時の説明表示が消えている場合は復旧、破損しているものは取替え</li> <li>・ 架台が残っている場合は撤去</li> </ul>
隔て板	
エアコン室外機の架台	
玄関・廊下	
照明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 玄関・廊下には照明が備え付けとなっているため、蛍光管とグロー球、又は電球は取替え</li> <li>・ 外部の玄関ポーチにも照明があるかを確認し、ある場合は電球の取替え</li> <li>・ 電球を交換する際にはLED球に取替え</li> <li>・ 照明の故障等で取替する際には、既存に近い形状のLED照明とすること</li> <li>・ ステンレス製の傘立てについては、状態が悪ければ撤去し復旧は行わない</li> </ul>
傘立て	
物置	
照明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 照明がある場合は、電球又は蛍光管の取替え</li> <li>・ 電球を交換する際にはLED球に取替え</li> <li>・ 照明の故障等で取替する際には、既存に近い形状のLED照明とすること</li> <li>・ 棚設置用のボルトがある住宅はケガ防止のため袋ナットが必要。無い場合は新設</li> <li>・ 状態が悪い場合、木製はサンダー掛けか取替え。鋼製は塗装か取替え</li> <li>・ 取替えの場合なるべく、部分改修できないかを検討</li> <li>※前入居者が設置した棚を間違えて改修しないように注意し、処分する</li> </ul>
棚取付け用ボルト	
作り付けの棚	
外部物置	
扉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開閉支障がある場合は状況に応じて、調整、下部レールの改修等を行う</li> <li>・ ユニットの物置の場合は、扉取替えは製品が無い場合があるため、なるべく取替えではなく、補修の検討</li> <li>・ 引き戸の扉を開けた際、鍵が扉にあたる場合があるので、内部側にドアストッパーを取付け</li> <li>・ 照明がある場合は、電球又は蛍光管の取替え</li> <li>・ 電球を交換する際にはLED球に取替え</li> <li>・ 照明の故障等で取替する際には、既存にLED照明とすること</li> <li>・ 明らかに新築ときに設置したものではない棚等がある場合は撤去</li> </ul>
照明	
不要な棚類	

## 補修事項標準

補修箇所	補修の標準的な考え方
外回り（戸建てタイプ）	
差掛け 給湯器 土間 コンクリートブロック塀 門柱・門扉 雑草 樹木 花壇 庭石 盛り土 浄化槽 汲み取り便槽 その他の増築や造成 グレーチング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 波板の劣化状況を確認し、必要に応じて張替え（繊維質のものは特に劣化している）</li> <li>・ 雨どいも劣化して欠損している場合取替え</li> <li>・ 戸建てタイプの給湯器は入居者が設置しているため、撤去して必要な閉栓処理を行う。</li> <li>・ 前入居者がコンクリート土間を打っている場合は撤去し砕石又は土で復旧</li> <li>・ 図面を事前に確認し、増設している場合は元の状態に戻す</li> <li>・ 図面も無い場合は、コンクリート框（地上部分）から上を撤去</li> <li>・ 隣地との境界側の塀は、撤去しない。非常に危険な場合は、隣地にも説明し撤去してフェンスに替える</li> <li>・ ある場合は撤去</li> <li>・ 草引きを行う（刈取ってもすぐに生えてくるので根から引抜くようにする）</li> <li>・ 基本全て根本まで撤去できるところは行うが、根本が隣地や道路に浸食している場合は、可能な限り撤去し、腐食処理</li> <li>・ ある場合は全て撤去</li> <li>・ ある場合は全て撤去</li> <li>・ 敷地内が盛り土で高くなっている場合は、土を撤去して元の高さに戻す</li> <li>・ 戸別浄化槽は汲取り及び水張りを行うこと</li> <li>・ 便槽は側面等に付着した汚物等も洗浄し汲取り、便通管の水張りを行うこと</li> <li>・ 前入居者が行ったものは全て撤去</li> <li>・ 玄関出入口に2枚、車の出入口に3枚を原則とし、不足している場合は補充（T-2）              なお、現地の状況により、枚数が変動する場合があるので周囲の状況や既存図等を確認し適切な枚数を確保すること</li> </ul>
チェック項目	
給水・排水 電気設備 ガス設備 テレビ インターフォン 電気温水器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水漏れや各衛生器具の状態等の機能チェック</li> <li>・ 電圧測定・絶縁抵抗試験（照明用コンセントも含めすべて点検）</li> <li>・ 作動・燃焼チェックやガス漏れの確認（熱源がガスの住戸が対象）</li> <li>・ 電界強度チェック※個別アンテナの住宅も仮設アンテナを設置して点検を実施</li> <li>・ 動作確認等の機能チェック（警報器と連動している場合は連動や警報機能も点検）</li> <li>・ 動作確認等の機能チェック（電気温水器が標準で設置されている住戸が対象）</li> </ul>
各室の注意点	
クロス張りの下地 前入居者が設置したもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ クロス張り替えの際、下地がコンクリートの場合は、張り替えしてもまた剥がれるため、塗装等で改修を行う</li> <li>・ 原則として元の状態に戻す</li> <li>・ 一目でわからないものは、図面や同じ団地の空家の写真を確認するなど、慎重に判断し対処すること</li> </ul>
美装	
<b>【全般】</b> <b>【留意箇所】</b> 床 設備類等 浴槽 バランス釜 便器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専門美装にて住戸内外全般の美装を行う</li> <li>・ 美装後にワックス掛けを行う</li> <li>・ カバーを外して内部まで美装              （換気扇については、換気ファンも可能な限り取り外して美装）</li> <li>・ 据置型は一度取り外し、内外を美装</li> <li>・ ユニットはエプロンを外して内部を美装</li> <li>・ 一度取り外し可能なタイプは取り外して美装</li> <li>・ 便座・便蓋等一式美装する。ロータンクがある場合は内部も美装</li> </ul>