

空家修繕共通仕様書

I. 一般共通事項

1. 特記事項

空家修繕の実施

- ・空家修繕にあたっては、この「空家修繕共通仕様書」により実施すること。

近隣住戸への説明

- ・空家修繕は、市営住宅での居ながら業務であることを常に念頭に置いて、業務の円滑な進捗を図ること。
- ・業務着手前に管理人および近隣住戸に対し業務期間、受注者氏名、連絡先等適当な方法で「修繕のお知らせ」を行うとともに、苦情等があった場合には、直ちに誠意をもって対応すること。

災害等の防止

- ・受注者は、常に協力業者を含む業務関係者全員に「安全管理」について周知徹底させ、災害等の防止に努めること。
- ・業務中の騒音、振動、塵芥及び臭気の発生抑制に努め、近隣住戸への迷惑緩和を図ること。
- ・業務時間は、原則として8時30分から17時00分までとし、時間外、日曜、祝日には業務を行わないこと。

業務用車両など

- ・駐車場所等については管理人等と協議する他、指定管理者と協議の上、駐車場を確保すること。
- ・不法駐車など周辺及び団地内交通の安全に支障となる行為をしないこと。

業務用電力・水道・ガス

- ・開栓申請は受託者が行い、業務完了後契約廃止・精算手続きをすること。

別途業務との関連

- ・別途業務の受託者と、鍵の管理、業務時間等の調整を行い、業務の円滑な進捗に努めること。

業務対象住戸の管理

- ・空家の鍵は、不正使用、汚損等のないよう受託者が責任を持って管理、保管すること。
- ・1日の作業が終了した後は、資材搬入経路等の清掃を行い、電気・水道・ガスの閉栓を必ず確認のうえ、施錠すること。
- ・業務の際に発生した産業廃棄物等は適正に処理を行うこと。

取扱説明書

- ・設備機器取扱説明書は処分しないよう注意すること。
- ・業務中は受注者が保管し、完了後は流しの引出し等に備えておくこと。

業務進捗の報告

- ・業務着手前に全体工程表を監督職員に提出し、適宜、進捗状況について報告、調整を行的確な業務管理に努めること。

使用材料について

- ・室内空気汚染対策として、建築基準法第28条の2の規定に基づき、内装下地・仕上材・塗料については、F☆☆☆☆規格品又は同等以上のものを使用すること。
- ・クロスの接着剤等はノンホルマリンを使用すること。

社内検査

- ・業務完了後は、社内検査を実施すること。

着手前、完成検査

- ・業務着手前に、当該住戸を調査し、監督職員と共に修繕内容を把握、確認すること。
- ・業務完了後は直ちに業務写真等を提出し、完了後10日以内に検査を受けること。
- ・検査により指摘事項が確認された場合は速やかに是正し、指定管理者に報告のうえ、確認を受けること。

業務写真

- ・業務写真（業務前、業務中、完成）はカラーサービス版のA4版製本とする。
- ・業務前・完成写真は両面見開きとし左を完成、右を業務前とする。なお、同アングルにて撮影業務内容が明確に判るようにすること。
- ・修繕内容を記載すること。補修箇所が多数含まれる場合は、同一の写真に修繕内容を記載するなどして写真枚数を減らすよう努めること。
- ・住宅名、号棟、号室、修繕内容、および業務前、業務中、完成を黒板に明示し、業務箇所ごとに撮影すること。
- ・点検状況や作動状況など写真では確認できないものについては、写真を省略することも可とする。
- ・設備部品・建具金物の取替えは、新旧部品が判別できるように並べて撮影すること。
- ・ガス圧試験状況を撮影すること。

2. 提出書類

- ・業務写真（業務前、業務中、完成） カラーサービス版 A4版製本 1部
- ・産業廃棄物管理票の写し 1部（※産業廃棄物が発生した場合）
- ・電気絶縁抵抗測定表、電界強度測定表 1部
- ・風呂釜承認図 1部（※新設する場合）

Ⅱ．建築編

1．建具

共通

- ・各扉、建具類の開閉・建付け調整は、确实に行う。
- ・入居後、入居者負担となる箇所は、特に入念にチェックする。
(鍵、チェーン、ドアスコープ、戸当、戸車、引き手、ドアノブ、ドアクローザー等)
- ・金物の取替えの有無に係わらず、必要に応じ可動部分（丁番、戸車等）に注油する。

玄関戸

- ・玄関錠は取替えを行い、全てマスター合わせとする。
- ・ドアが2以上ある場合（玄関、浴室、物置等）は、共通キーとする。
- ・ドアクローザーの開閉速度をチェックし、5～8秒/90°を目安に調整を行う。
- ・ドアクローザーで油漏れ、開閉速度調整が行えないもの等は取替える。
- ・室名札は使用の有無に係わらず、原則ケント紙及びプラ板の取替を行う。

ガラス

- ・落書き、シール等の汚れがある場合は、清掃・除去する。
- ・ガラス留めシーリング・ビードの劣化やカビの発生等がある場合は打替える。
- ・網入りガラスに、熱割れ等のひびが入っている場合は入替える。
- ・網入りガラスは、小口を防錆塗装又は防錆テープにて処理する。

2．塗装

共通

- ・塗装は2回塗りとし、塗りむら・たれ等の無いようにする。
- ・揮発性の塗料を使用しなければならない場合は、換気及び近隣対策を十分に行う。
- ・洗面、浴室、便所等の水廻りの塗装は、原則「つや有り」とする。
- ・塗装の範囲は、原則「室の面単位」とし、色相を既存の塗装に可能なかぎり近づける。
- ・玄関戸は内部・外部・小口及び枠を、剥がれ、傷、発錆等が無い場合を除き、原則すべて塗替える。

木部

- ・既存面の汚れを除去し、割れ、穴のパテ処理等下地調整のうえ、塗料2回塗りとする。

鉄部

- ・既存面の汚れを除去し、錆止め及び下地調整のうえ、塗料2回塗りとする。
- ・錆止め塗料は、J I S K 5 6 7 4「鉛・クロムフリーさび止めペイント」とする。

左官仕上げ部

- ・既存面の汚れを除去し、クラックのパテ処理等下地調整のうえ、塗料2回塗りとする。

3．内装

フローリング

- ・フローリングは原則全面清掃とする。

- ・汚れ、補修跡等の修整はワックス掛けとする。
- ・磨耗、ささくれ、腐食等の劣化が著しい場合は部分補修を行う。
- ・コスト面を考慮し、既存フローリングの上にCFシート張りとする可とする。その際、目地等が浮き上がる場合はラワン合板の下張りのうえ、CFシート張りとする。

CFシート

- ・CFシートは原則全面清掃とする。
- ・破損、剥がれ、焼焦げ等は全面張替とする。ただし、劣化の状況が部分的である場合や美観上支障の無い場合は部分補修とする。
- ・CFシートの柄は、フローリング調を基本とする。

ビニルクロス

- ・クロスは原則すべてしみ抜き及び汚れ落としによる清掃とする。
- ・汚損、破損、剥がれ等は全面張替えとする。ただし、劣化の状況が部分的である場合や美観上支障の無い場合は部分補修とする。
- ・クロス張替えの範囲は「室の面単位」とし、色柄を既存のクロスと調和するよう配慮する。
- ・クロスは量産品とし、下地処理、釘等の跡が目立たない色柄、厚さとする。

合板・ボード類

- ・合板の貼り付けは釘、接着剤を併用して行う。
- ・合板の下地は、胴縁（45×21）を、クロス合板、ラワン合板では縦横@455、プリント合板では縦@303、横@455とする。

4. 防水

- ・浴室等の平場及び立上がり部分は、原則全面塗膜防水を施す。
- ・平場と立上がりの取合いにシーリング処理をする等、入念に行う。
- ・水廻りの洗面台、流し台等と壁の取合いのシーリングに劣化がある場合は打替える。ただし、原則見切りの良い範囲までの部分補修とする。

5. その他

- ・台所廻りは油污れ、水垢、浮き錆、もらい錆等を除去のうえ、清掃する。
（流し台、水切棚、食器棚、蛇口、配管、コック、排水金具等）
- ・便所、浴室、洗面廻りは水垢、黄ばみ、浮き錆、もらい錆等を除去のうえ、清掃する。
（浴室、釜、洗面台、手洗い台、タンク、蛇口、配管、コック、排水器具等）
- ・換気扇及び天井扇は見掛かり、シャッター、フィルター等の汚れを清掃する。
- ・ベランダや専用庭のはと糞や草等の不要物を撤去のうえ、清掃する。
- ・施工の有無に係わらず、すべての修繕完了後、全室を清掃する。
- ・前の入居者が設置したものは、原則すべて撤去する。
（網戸、カーテンレール、手すり、スロープ、すのこ等）
- ・面格子が設置してある場合は、すべて存置とし、清掃する。

Ⅲ．電気設備編

1．電灯コンセント設備

分電盤・ブレーカ，通電，絶縁調査

- ・電力量計が撤去されている場合は電力会社に申請し，設置する。
- ・通電・回路チェック・絶縁測定を行い，測定表にまとめ、報告する。絶縁不良の場合（絶縁抵抗0.1MΩ未満）は不良箇所を調査し，取り替えを行う。
- ・ブレーカは入切作動確認を行う。
- ・ELCBは入切作動確認・漏電作動確認を行う。
- ・200V用ブレーカはバー切り替え等により，100V回路に戻す。（元々が200V回路の場合はそのままとする）
- ・分岐ブレーカが20A以外の場合は，20A用ブレーカと取り替える。取替が困難な場合は，実情に合った分電盤と取り替える。ただし単相3線供給済みの住戸は，既設と同等の分電盤を取り付ける。

露出配線・器具等

- ・前入居者が設置した露出配線類はすべて撤去する。

照明器具

- ・汚れを清掃し，点灯を確認する。
- ・管球類は，すべて交換する。
- ・浴室・屋外器具の防水パッキンはすべて交換する。
- ・点灯不良，破損，腐食，著しい汚れのものは取り替える。
- ・旧入居者が位置変更したものは正規の位置に戻す。
- ・台所に電球式シーリングランプが設置されている場合は撤去し，コンセント付引掛シーリング・ハンガー付き（以下「引掛シーリング」）に取り替える。

配線器具（スイッチ・コンセント類，引掛シーリング）

- ・器具の取替え，点灯・電圧・極性・アースを確認する。
- ・ハイ連用・ハイ角連用型は，大角型に取り替える。

換気扇・レンジフードファン類（台所・便所・洗面）

- ・壁用換気扇は取替を行う。
- ・レンジフードファンは動作確認を行い，フィルターの取替，汚れを清掃する。
- ・破損したもの，著しい汚損・異音の出る器具は，取り替える。
- ・換気扇を取り替える場合は，ひも位置が手前側のものを選定する。

エアコン用回路

- ・空配管のみ施工されている住宅については，入線・コンセントの取付を行う。
- ・エアコン用のコンセント・回路が変更されている場合は，元の形に戻す。
- ・前入居者が設置したエアコン用の露出配線・コンセントなどはすべて撤去する。

2．弱電設備

チャイム・インターホン・ブザーなど

- ・前入居者が設置したインターホンなどはすべて撤去する。ただし，建設当初より設置済みのインター

ホンは、器具の取替を行う。

- ・予備配管内に呼線・配線共無い場合は同入線を挿入する。
 - ・露出配線で設置された非常用押しボタン、ブザー・サイレン類、ベルトランスなどは一式撤去する。
- 住戸外も注意のこと。（多聞・多聞台・ひよどり台・舞子台その他）

電話配線

- ・電話配線は、裏ボックス内に収納し、ノズルプレート等を取り付ける。

テレビ共聴設備

- ・F型ユニット以外のテレビ端子はF型に変更する。中間送りタイプは2次側に留意し、他住戸への停波の連絡や接続忘れに注意する。
- ・各室テレビ端子にて受像確認をする。

住戸警報（P型3級受信機を含む）

- ・作動確認を行い、不良のものは、修繕または取り替える。
- ・緊急通報システムについては、作動確認を行い、不良箇所については取替を行う。また、手元押ボタンが紛失している場合は、購入し、紛失している部屋に置いておくこと。
- ・取扱説明書を、流し台の引出しに備え置くこと。

火災警報器

- ・火災警報器は、修繕の際に誤って撤去しないよう注意する。取り外した場合は、元の位置に再取付する。
- ・台所と他の部屋では、警報器の仕様が異なるため注意する。
- ・警報器本体が破損している場合や、引きヒモの無い場合は取替、設置する。
- ・火災警報器が設置されていない住宅は、台所及び全部屋に設置する。
- ・設置済み住宅は別紙のとおり（ただし一部未設置の住戸有り）

IV. 機械設備編

1. 共通事項

共通

- ・給排水管の漏水の有無、各衛生器具等の状態及び漏水の有無、各水栓の出・止水状態、赤水・錆粒の出水の有無、排水状況等の調査を行うこと。
- ・著しい汚損、破損の場合は取替を行うこと。
- ・再使用の場合は清掃を行うこと。
- ・衛生器具の取替は当初設置のものと同一メーカー同一型番とすること。但し廃番になっている場合は、同一メーカーの同等品に取り替えること。
- ・各衛生器具及び水栓は住宅、建設年度により型番、器具形式が異なるため、再使用・取替の際は近隣住戸の調査または市営住宅の設計図面を調査して確認すること。
- ・前入居者が設置した増設器具及び増設配管は空家修繕時に撤去すること。また撤去品は、適切に廃棄処分すること。

衛生器具（陶器）

- ・陶器のヒビ割れ・キズ等がある場合は取替を行うこと。
- ・器具のぐらつきがある場合は適切に取付け直すこと。

水栓

- ・クロムめっきがはげているもの及び錆が出ているものは取替を行うこと。
- ・止水不良の場合は、こま、止水バルブ等の取替を行うこと。
- ・前入居者の入居期間が1年以上の場合は各給水栓のケレップ、三角パッキン、Uパッキン等のパッキン類の取替を行うこと。
- ・各水栓の1次側に分岐水栓（前入居者設置）が有る場合は撤去すること。

シングルレバー混合水栓、サーモスタット付シャワー混合水栓

- ・部品の点検・取替は水道工事指定店又は各メーカーのメンテナンス会社に依頼すること。
- ・Oリング、Uパッキン等の取替を行うこと。
- ・前入居者の入居期間が1年以上の場合、カートリッジの取替を行うこと。（シングルレバー混合水栓）
- ・温度制御部、切替弁部、温調スピンドルの取替を行うこと。（サーモスタット付シャワー混合水栓）

止水栓

- ・開閉の動きが悪い場合は取替を行うこと。

通水試験

- ・各水栓は水栓毎に通水し、錆・赤水が出てこないことを確認すること。
併せて排水状況を確認すること。（通排水状況の写真を撮ること）
- ・台所湯沸用給水管化粧プラグ設置箇所は、管内に錆等が堆積している場合があるため注意すること。
- ・水栓から錆の破片が出てくる場合は給水管の一部引替・洗浄等を行うこと。

排水管清掃

- ・流し台、洗面器（洗面化粧台）、洗濯排水口、浴室排水口の各排水管は、カンツールにより清掃すること。また、清掃後、通水確認を行うこと。

注意事項

- ※1 各衛生器具は住宅建設年度によって器具形式が異なるため、再使用、取替の際は近隣住戸の調査、または市営住宅の設計図面を調査して確認すること。
- ※2 三角パッキン及び単水栓のレバー式水栓のコマパッキンはメーカーにより形状が異なるため取替を行う際に注意すること。
- ※3 衛生器具を取り外した場合は上階からの排水が噴出する危険があるため、速やかに取付けること。速やかに取付けができない場合は給排水管の接続口にプラグ止め等を行うこと。
- ※4 既設配管切断時は切り粉を落とさないようにすること。
- ※5 鉛管を使用している場合は撤去すること。撤去の際は鉛管部分で切断しないこと。
- ※6 施工完了後は給水栓で十分に吐水し給水栓の出水状況、止水の状況を確認すること。
- ※7 水道メーターは必ず取り付けられた状態で完成とすること。またメーター前後のバルブは閉めておくこと。
- ※8 室内の各衛生器具の止水栓は閉めておくこと。また排水口に栓はしないこと。
- ※9 混合水栓への給水管、給湯管の接続が逆である場合は正規の接続にすること。また赤・青の表示インデックスが逆である場合は入れ替えること。

2. 流し台

流し水栓（単水栓）

- ・住宅により「泡沫水栓」と「普通（泡沫でない）水栓」があるので、再使用・取替にあたっては確認すること。

湯沸用給水管取出し口

- ・湯沸用給水管取出し口がある場合、前入居者が設置した止水栓等は撤去し、化粧プラグ止めとすること。

流し排水トラップ

- ・流し排水トラップは取替えること。ただし、入居1年未満の箇所で、流し排水トラップに破損・水漏れがない場合は、清掃のうえ再使用とする。
- ・流し排水トラップの取替時にシンクに穴などの著しい汚損、破損が有る場合は、空家修繕受注者によるシンクの修繕又は取替後に、排水トラップの取替を行うこと。

3. 洗面台

洗面器排水トラップ

- ・洗面器排水トラップは取替えること。ただし、前入居者の入居期間が1年未満の箇所で、洗面器排水トラップに破損・水漏れがない場合は、清掃のうえ再使用とする。
- ・洗面器排水金具は既存の洗面台（洗面器）と同じメーカー品を使用すること。

共栓（ゴム栓・クサリ）

- ・取替えること。ただし、前入居者の入居期間が1年未満の箇所で、共栓・クサリに破損がない場合は、清掃のうえ再使用とする。

壁掛洗面器

- ・壁掛洗面器の本体と壁面間はコーキングすること。

4. 便所

紙巻器

- ・取替えること。ただし、前入居者の入居期間が1年未満の箇所で、紙巻器に破損・汚損がない場合は、清掃のうえ再使用とする。

便器付属品

- ・ロータンク（ハイタンク）内の部品は全て取替えること。ただし、前入居者の入居期間が1年未満の箇所で、ロータンク（ハイタンク）内の部品に破損・汚損がない場合は、清掃のうえ再使用とする。

便座

- ・取替えること。ただし、前入居者の入居期間が1年未満の箇所で、便座に破損・汚損がない場合は、清掃のうえ再使用とする。
- ・蓋なしタイプとすること。

便器

- ・便器に破損・汚損がない場合は、清掃のうえ再使用とする。

通水試験

- ・トイレットペーパーを握り拳大にまるめ、数個を同時に流し、排水状態を確認すること。

5. 浴室

排水トラップ

- ・トラップのワンは取替えること。ただし、前入居者の入居期間が1年未満の箇所で、トラップのワンに破損・汚損がない場合は、清掃のうえ再使用とする。ただし、ワンが金属製の場合は、前入居者の入居期間にかかわらず樹脂製のワンに取替えること。
- ・ワンは樹脂製とすること。
- ・トラップのワンは適切なサイズを設置すること。

6. 洗濯機置場

排水トラップ

- ・トラップのワンは取替えること。ただし、前入居者の入居期間が1年未満の箇所で、トラップのワンに破損・汚損がない場合は、清掃のうえ再使用とする。ただし、ワンが金属製の場合は、前入居者の入居期間にかかわらず樹脂製のワンに取替えること。
- ・ワンは樹脂製とすること。
- ・トラップのワンは適切なサイズを設置すること。
- ・洗濯機排水ホース差込口のゴムパッキンは取替えること。ただし、前入居者の入居期間が1年未満の箇所で、ホース差込口のゴムパッキンに破損・汚損がない場合は、清掃のうえ再使用とする。

7. ふろ釜・給湯器・電気温水器

ふろ釜

- ・点検整備・機能検査を行うこと。検査の結果、不具合がある場合は、空家修繕時に修繕を行うこと。

なお、供給部品が製造停止等により入手不可能な場合は、本体を新品に取替えること。

- ・取替の有無にかかわらず、取扱説明書（コピー可、但し原本と同サイズ）を流し台の引き出しに入れておくこと。
- ・下記の機能検査を行うこと。

①点火確認検査

②漏水確認

③機種により必要な機能の確認

給湯器

- ・点検整備・機能検査を行うこと。検査の結果、不具合がある場合は、空家修繕時に修繕を行うこと。
- なお、供給部品が製造停止等により入手不可能な場合は、本体を新品に取替えること。
- ・取替の有無にかかわらず、取扱説明書（コピー可、但し原本と同サイズ）を流し台の引き出しに入れておくこと。
- ・下記の機能検査を行うこと。

①出湯確認検査

②リモコン動作確認検査（リモコン設置箇所のみ）

③機種により必要な機能の確認

電気温水器

- ・点検整備・機能検査を行うこと。検査の結果、不具合がある場合は、空家修繕時に修繕を行うこと。
- なお、供給部品が製造停止等により入手不可能な場合は、本体を新品に取替えること。
- ・取替の有無にかかわらず、取扱説明書（コピー可、但し原本と同サイズ）を流し台の引き出しに入れておくこと。
- ・下記の機能検査を行うこと。

①沸上げ確認検査

②自動湯張り・保温・高温差し湯の作動確認検査

③リモコン時間設定確認検査

④電圧検査、絶縁測定検査

⑤機種により必要な機能の確認