

空家補修工事標準仕様書

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。ただし、別記1に定める住棟妻側住戸においては墨出し用床開口部の閉塞確認（調査済の住戸を除く）及び閉塞工事を実施する（工事の実施例として別記2を参照。）。
2. 住戸内の床、壁、天井は洗い清掃を原則とし、次の判断基準によるものとする。
 - ①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、乾燥後、跡形等が出ないと思われるもの。
 - ②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、乾燥後、跡形が出ると思われるもの。
 - ③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とはしない。
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、兵庫県と協議するものとする。

給排水設備

1. メーター2次側より水圧テスト（常圧+1 kg/c m² 20分間放置）を実施し、漏水が認められた場合は、漏水箇所を調査確認する。
2. 水栓器具は機能テストを実施し、消耗品（パッキン類等）を取替とし、器具本体の破損・磨耗・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。
3. 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、止水不良の機能に障害がある場合は取替える。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 止水栓（洗面所及びトイレ）がドライバー式の場合は、ハンドル式に上部のみを取替える。
11. 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。
12. 湯水混合栓（シングルレバー）等の補修は、各メーカーのサービスへ連絡し、修繕を依頼する。
13. 浴室有風呂設備なし住宅において、入居者が設置した風呂設備については、目視点検で異常のないものは清掃を行い、残すこととする。
目視で明らかに使用不能と判断されるものは撤去する。
残した風呂設備の故障等に伴う撤去等については、新入居の際の開栓点検時に対応することとする。

電 気

1. 各コンセント、スイッチ、ブレーカーについて、全て脱着し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. 昭和 55 年度建設以前の住宅で当初から設置してある壁面据付式のコンデンサー付蛍光灯照明器具は全て取り替える。
その他の照明器具（白熱灯は除く）はチェックし、不具合があれば修理又は取替える。
3. 浴室、便所、洗面で建設時より換気扇がある場合については、換気扇をチェックする。
不具合があれば修理、又は取り替える。
4. 台所の換気扇は撤去する。ただし、レンジフードはチェックし、不具合があれば修理または取り替える。
5. 室内にある不要線は撤去する。
6. 分電盤には、主幹として、漏電ブレーカーを取付ける。
7. スリーブ、キャップは建築工事とする。

室名	箇所		現 状	補修方法
玄関 (入り口～ 上り框)	床	下地	モルタル浮陸	部分補修（注入等）
			モルタル浮陸過半の場合	塗替
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	既設に準ずる、塗布又はシート張り
			キズ、破損	部分補修
	壁	下地	クラック、モルタル浮陸	注入又はモルタル塗り
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	既設に準ずる、塗装又はクロス張り
			キズ、破損	部分補修
	建具	襖	張替をしている又は日焼	そのまま
			張替していない	張替
			キズ、汚れ、シワ、ブレ	張替
			使用不可	新調
縁		欠損	取替	
引手		錆、汚水欠損	取替	
天井	下地	浮き、垂下り	押上φ6mmアンカー止等	
	仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング	
		落ちない汚れ	既設に準ずる、塗装又はクロス張り	
		キズ、破損	部分補修	

室名	箇所	現 状	補修方法		
和室	床	畳下地	浮き及び床鳴、欠損、腐食	部分補修	
		畳	表替をしている又は日焼け	そのまま	
			表替をしていない	表替	
			床がへたっている	取替、化学畳 表 JIS2 級 品 床 JIS2 級表 2 等	
	壁	下地塗壁 パネル	下地不良及欠損 クラック	部分除去塗替 注入、下地調整	
			腐食	部分取替	
		仕上げ塗 壁	落ちる汚れ	クリーニング	
			落ちない汚れ	塗替又は塗装	
		パネル	落ちる汚れ	クリーニング	
			落ちない汚れ	塗装又はクロス張り	
		コンクリ ート	落ちる汚れ	クリーニング	
			落ちない汚れ	塗装又はクロス張り	
		建具	襖	張替をしている又は日焼け	そのまま
				張替をしていない	張替
				キズ、汚れ、シワ、ブレ	張替
	使用不可			新調	
	縁		欠損	取替	
引手	錆、汚水欠損		取替		
	下地	下がっている	押上φ6mm アンカー止 等		
		腐食	部分取替		
	仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング		
		落ちない汚れ	クロス張り又は塗装		
		面材めくれ、欠損	部分補修		

室名	箇所		現 状	補修方法
洋室 廊下	床	下地	浮き及床鳴り、欠損、腐食	部分補修
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	既設に準ずる、塗布又はCFシート張り
			キズ、破損	部分補修
	壁	下地	欠損又は腐食	部分補修
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	塗替又はクロス張替
			破損又は腐食	既設に準ずる
建具	襖	張替をしている又は日焼	そのまま	
		張替していない	張替	
		キズ、汚れ、シワ、ブレ	張替	
		使用不可	新調	
	縁	欠損	取替	
	引手	錆、汚水欠損	取替	
天井	下地	下がっている	押上φ6mmアンカー止等	
		腐食	部分取替	
	仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング	
		落ちない汚れ	塗装又クロス張替	
		表面材剥離、欠損	部分補修	

室名	箇所		現 状	補修方法
台所	床	下地	浮、床鳴り、欠損、腐食	部分補修
			全面張替の場合	ラワン耐水合板 12mm張り
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	既設に準ずる、塗布又はCFシート張り
			キズ、破損	部分補修
			全面張替の場合	CFシート張り
	壁	下地	欠損又は腐食	部分補修
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	塗替又はクロス張替
			破損又は腐食	既設に準ずる
		タイル	ひび割れ	部分補修
	建具	襖	張替をしている又は日焼	そのまま
			張替していない	張替
			キズ、汚れ、シワ、ブレ	張替
			使用不可	新調
		縁	欠損	取替
		引手	錆、汚水欠損	取替
		木製建具	表面めくれ、欠損	部分補修
			破損	取替
		天井	下地	下がっている
	腐食			部分取替
	仕上げ		落ちる汚れ	クリーニング
落ちない汚れ			塗装又クロス張替	
表面材剥離、欠損			部分補修	

室名	箇所		現 状	補修方法
洗面所	床	下地	浮、床鳴り、欠損、腐食	部分補修
			全面張替の場合	ラワン耐水合板 12mm張り
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	既設に準ずる、塗布又はCFシート張り
			キズ、破損	部分補修
			全面張替の場合	シート張り
		タイル	ひび割れ、浮陸	部分補修
	壁	下地	欠損又は腐食	部分補修
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	塗装又はクロス張替
			破損又は腐食	既設に準ずる
		建具	木製建具	表面めくれ、欠損
	破損			取替
	天井	下地	下がっている	押上φ6mmアンカー止等
腐食			部分取替	
仕上げ		落ちる汚れ	クリーニング	
		落ちない汚れ	塗装又クロス張替	
		表面材剥離、欠損	部分補修	

室名	箇所		現 状	補修方法
便所	床	下地	浮、床鳴り、欠損、腐食	部分補修
			全面張替の場合	ラワン耐水合板 12mm張り
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	既設に準ずる、塗布又はCFシート張り
			キズ、破損	部分補修
			全面張替の場合	CFシート張替
	タイル	ひび割れ、浮陸	部分補修	
	壁	下地	欠損又は腐食	部分補修
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	塗装又はクロス張替
			破損又は腐食	既設に準ずる
	建具	木製建具	表面めくれ、欠損	部分補修
破損			取替	
天井	下地	下がっている	押上φ6mmアンカー止等	
		腐食	部分補修	
	仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング	
		落ちない汚れ	塗装又クロス張替	
		表面材剥離、欠損	部分補修	

室名	箇所		現 状	補修方法
浴室 スペース のみ	床	下地 モルタル 地	クラック	カップワイヤー等ケレン、 清掃薄塗
			浮陸	部分補修
		仕上げ	既設防水材めくれ	部分除去の上
			サビ等の汚れ、ヘアクラック	既設に準ずる
	壁	下地	クラック	注入及薄塗
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	塗装
	天井	仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	塗装
			腐食	化粧ケイカル板張替又は ケイカル板張替の上塗装
浴室 ユニット バス	床 壁	防水盤	水切、微小欠損	部分補修
			破損	取替
		仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	塗装
			錆腐食	面単位補修、化粧ケイカル 板張り又はケイカル板張 替の上塗装
	タイル	ひび割れ、浮陸	部分補修	
	天井	仕上げ	落ちる汚れ	クリーニング
			落ちない汚れ	塗装
			錆腐食	面単位補修、化粧ケイカル 板張り又はケイカル板張 替の上塗装
	浴室	木製建 具		建付不良
			金物不良	補足又は取替
			面材の腐食（下地共）	面材の張替又は新調
		ガラス	破損	取替
浴室	アルミ ドア	アルミパ ネル	建付不良	調整
			金物不良	補足又は取替
			腐食	取替
		ガラス	破損	取替

室名	箇所		現状	補修方法
ベランダ	床	下地	勾配不良（特に震災前建設）	防水モルタル勾配補整
			クラック（2m/m以下） クラック（2m/m以上）	V カットコーキング注入 及塗布防水
		仕上げ	防水材めくれ	既設材防除去の上塗布防水
			鳩糞汚れ	除去、清掃、水洗い、消毒
	手摺		錆、発生の場合	笠木のみ塗装
	戸境 パーテーション		破損	既設に準ずる、表示シート張付
	壁	下地		
仕上げ				
天井	下地			
	仕上げ			