

修繕番号

1

空家修繕仕様書

修繕名	空家修繕
修繕場所	区
履行期間	契約日から 平成 年 月 日まで

修繕名	空家修繕
一般事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 本修繕は、前居住者が退去した市営住宅に新たな居住者を入居させるために行うものである。 2 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、本仕様書は本修繕の基本的な内容を示したものであり、本仕様書に明記されていないものでも、1項の目的に則して機能上必要と思われるものについては、指定管理者と協議のうえ、施行者の責任において修繕すること。ただし、契約金額の範囲内で処理し難いものについては事前に指定管理者と協議すること。なお、国土交通省の公共建築工事標準仕様書等は適用しない。本仕様書に定めのない事項は、指定管理者と協議の上、決定する。 3 入居後のクレームについては、2項の規定に従い、速やかに対応すること。 4 本修繕に必要な工事用電力、水などの費用は施行者の負担とし、完成時には速やかに精算すること。 5 完成時には、「修繕完成通知書及び自社検査結果報告書」及び「完成写真」を提出し、指定管理者の履行検査を受けること。 6 完成写真は修繕内容が確認できるよう撮影（施行前、後）し、A4版に綴じて提出すること。排水管の清掃、墨出し穴調査等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が確認できる写真を撮影すること。
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 修繕内容は、本仕様書の「修繕内容」欄の「○印」の付いたものを適用する。また、「・印」の付いたものは適用外とする。 2 仕上げの種別、材料の仕様等の定めがないものについては、現状と同等とする。 3 天井、壁におけるビニルクロス張りは、次によること。（張替え共） <ol style="list-style-type: none"> (1) 全面下地処理（底目地部分はパテ埋め等）を行うこと。 (2) 天井パネル、壁パネルに浮き、反りのある箇所は、下地に補強ビスを打ち込むこと。 (3) 仕上材は、汎用ビニルクロスSP（準不燃）程度とする。 (4) 和室天井のクロスは原則として木目調とする。 4 床クッションシート（ビニル層積層床シート住宅用1.8ミリ厚程度）張りは、次によること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 張替えは全面下地処理を行うこと。 5 ふすま紙張替えは、汎用の「新鳥の子紙」を使用する。 6 ステンレス製流し台の仕様は次によること。 単水槽のステンレス流し台（1200ミリ幅）及びバックガード、サイドカバー付のコンロ台（600ミリ幅）の組み合わせとし、タカラ（AC）、サンウェーブ（GKF）、クリナップ（KCT）同等品とする。 7 SOP塗装は合成樹脂調合ペイント塗りとし、OS塗装はオイルステイン塗りとする。浴室については特記による。特記のない塗装仕上げは、アクリル樹脂系非水分散形塗料塗り（ANP）とする。（塗装及び塗替えは、下地処理を行うこと。） 8 内装材、接着剤等は、JIS、JASに規定するF☆☆☆☆とする。 9 住戸内（床、壁、天井、設備機器等）、バルコニー、倉庫は清掃を行うこと。（「既存のまま」に○印の付いた箇所についても同様とする。）なお、床フローリング、シート張り部分は、ワックス掛けとする。清掃は、新築引渡し程度とする。 10 水道・ガス等、設備機器の作動、コンセントの通電、スイッチの作動確認を行うこと。（住宅内すべて） 11 広島市火災予防条例に基づき、居室・屋内階段に設置された住宅用火災警報器について、または設置されていない場合は、新たに設置し、作動確認を行い確認書を提出の事。（自動火災報知器設備の場合は確認書にその旨を記載する事） 12 仕上げ材の色は、室内のバランスを考慮して選定すること。
施行条件	<ol style="list-style-type: none"> 1 日曜、祝祭日は、現場の作業を行わないこと。 2 現場の作業時間は、原則として午前8時30分から午後5時までとする。 3 エレベーターで資材を搬入する時は、朝の通勤時間帯（9時ごろまで）を避けること。 4 着工前に、管理人、隣接する住戸（上下左右）に挨拶しておくこと。その際、工事期間及び騒音・振動・臭気の発生等について説明し、理解を得ること。 5 着工前に、階段室等の掲示板に案内文（空家修繕のお知らせ）を掲示すること。 6 工事車両の駐車スペースは、着手前に、管理人等と協議すること。 7 設備関係の点検は工期内の早期に行い、不良箇所を発見したときは、速やかに指定管理者に報告すること。 8 廃棄物は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に適合するよう処理すること。

修繕名		空家修繕	
項目	修繕内容	摘要	
I 玄関・廊下	1 玄関(外部)	○ 既存のまま ・ 表札取替え ・ インターホン撤去(新金製カバープレート取付け共)	
	2 天井	○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ ビニルクロス張替え ・ ビニルクロス張り ・ 塗装 ・ 塗替え	
	3 壁	○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ ビニルクロス張替え ・ ビニルクロス張り ・ 塗装 ・ 塗替え	
	4 床	○ 既存のまま ・ 下地板上張り(ラワン合板5.5mm厚) ・ 床鳴り補修(根太補強共) ・ 下地取替え(根太、東、大引共)(コンパネ12mm厚) ・ クッションシート張替え ・ クッションシート張り	
	5 玄関踏込	○ 既存のまま ・ 下地補修(モルタル) ・ 長尺シート張り	
	6 玄関上框	○ 既存のまま ・ ノンスリップ取付け又は取替え ・ 塗装	
	7 塗装	・ 木部塗装(※1) ・ 設備配管塗装	
	8 その他	・ スイッチプレート取替え ・ 配線キャップ取替え	
注記	1 張替え、取替えは、既存仕上げの撤去を含む。 2 木部とは、廻縁、竿縁、鴨居、敷居、巾木、建柱等をいう。(※1)		

空家修繕仕様書

No. 3

修繕名		空家修繕	
項目		修繕内容	摘要
Ⅱ	1 天井	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ ビニルクロス張替え ・ ビニルクロス張り ・ 塗装 ・ 塗替え 	
	2 壁	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ ビニルクロス張替え ・ ビニルクロス張り ・ 塗装 ・ 塗替え ・ ハンガーボード取替え 	
	3 床	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存のまま ・ 下地板上張り(ラワン合板5.5mm厚) ・ 床鳴り補修(根太補強共) ・ クッションシート張替え ・ クッションシート張り 	
	4 流し台	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存のまま ・ 流し台取替え(※1) ・ 水切カバー上部シーリング打替え(コンロ台廻り共) ・ 流し台側面塗装 ・ 底板、棚板塗替え 	
	5 塗装	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木部塗装(※2) ・ 吊戸棚下面、側面塗装 ・ 設備配管塗装 ・ ハンガーボード塗装 ・ 瞬間湯沸器取付板塗装(取付板取替え共) 	
	6 その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 給気ガラリ(レジスター)取替え ・ カーテンレール(W)取替え又は取付け ・ エアコン用スリーブキャップ取替え ・ コンセント・スイッチプレート取替え(※3) ・ 配線キャップ取替え ・ 換気扇用開口塞ぎ板取付け ・ エアコン用取付ボルト、化粧プレート取付け 	
	注記	<ul style="list-style-type: none"> 1 張替え、取替えは、既存仕上げの撤去を含む。 2 流し台の取替え(ガス台H=620共)は、給排水・ガス配管接続替えを含み、排水管はジャバラ式としないこと。(※1) 3 木部とは、廻縁、竿縁、鴨居、敷居、巾木、建柱等をいう。(※2) 4 流し廻りのコンセント、スイッチプレートを取替えるときはプレートを新金製とすること。(※3) 	

修繕名		空家修繕	
項目	修繕内容	摘要	
Ⅲ 1	1 天井	○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ ビニルクロス張替え ・ ビニルクロス張り ・ 塗装 ・ 塗替え	
	2 壁	○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ ビニルクロス張替え ・ ビニルクロス張り ・ 塗装 ・ 塗替え	
	3 床	○ 既存のまま ・ 下地板上張り(ラワン合板5.5mm厚) ・ 下地板取替え(コンパネ12mm厚)(根太補強共) ・ 床鳴り補修(根太補強共) ・ たたみ表替え ・ たたみ取替え ・ クッションシート張り ・ クッションシート張替え	
	4 塗装	・ 木部塗装(※1) ・ 縁甲板塗装	
	5 その他	・ エアコン用スリーブキャップ取替え ・ エアコン用取付ボルト、化粧プレート取付け ・ カーテンレール(W)取替え又は取付け ・ 給気ガラリ(レジスター)取替え ・ コンセントプレート取替え ・ 配線キャップ取替え ・ エアコン用コンセント撤去	
	注記	1 張替え、取替えは、既存仕上げの撤去を含む。 2 木部とは、廻縁、竿縁、鴨居、敷居、巾木、建柱等をいう。(※1)	

空家修繕仕様書

No. 7

修繕名		空家修繕	
項目	修繕内容	摘要	
IV 押入・物入	1 天井	○ 既存のまま ・ ラワン合板(3mm厚)上張り ・ 塗替え	
	2 壁	○ 既存のまま ・ ラワン合板(4mm厚)上張り ・ ラワン合板(4mm厚)上張り ・ ラワン合板(4mm厚)上張り ・ ラワン合板(4mm厚)上張り ・ 塗替え	
	3 床	○ 既存のまま ・ ラワン合板(4mm厚)上張り ・ ラワン合板(4mm厚)上張り ・ ラワン合板(4mm厚)上張り ・ ラワン合板(4mm厚)上張り ・ 塗替え	
	4 その他	・ 雑巾摺り取替え	
	注記	1 浮き、反りのある箇所は、補強ビスを打ち込むこと。 2 落書き・汚れ・不要物等についてはペーパー掛けや撤去の上、跡補修等の処理を行うこと。	

項目	修繕内容	摘要	
V 便所	1 天井	○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ ビニルクロス張替え ・ ビニルクロス張り ・ 塗替え	
	2 壁	○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ ビニルクロス張替え ・ ビニルクロス張り ・ 塗替え	
	3 床	○ 既存のまま ・ 下地板上張り(ラワン合板5.5mm厚) ・ 床鳴り補修(根太補強共) ・ クッションシート張替え ・ クッションシート張り	
	4 塗装/その他	・ 木部塗装(※1) ・ 設備配管塗装 ・ コンセントプレート取替え	
	注記	1 張替え、取替えは、既存仕上げの撤去を含む。 2 木部とは、廻縁、竿縁、鴨居、敷居、巾木、建柱等をいう。(※1)	

空家修繕仕様書

No. 8

修繕名		空家修繕	
項目	修繕内容	摘要	
VI 浴室	1 天井	○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ 塗替え	
	2 壁	○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ 塗替え	
	3 床	○ 既存のまま ・ 下地処理 ・ 塗替え ・ 樹脂ノ口引き	
	4 塗装/その他	・ 取合いシール打ち ・ 設備配管塗装 ・ 木部塗装(※1)	
注記	1 木部とは、廻縁、竿縁、鴨居、敷居、巾木、建柱等をいう。(※1)		

項目	修繕内容	摘要	
VII 洗面・脱衣	1 天井	○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ ビニルクロス張替え ・ 塗替え	
	2 壁	○ 既存のまま ・ 下地板上張り ・ ビニルクロス張替え ・ 塗替え	
	3 床	○ 既存のまま ・ 下地板上張り(ラワン合板5.5mm厚) ・ 下地板取替え(コンパネ12mm厚)(根太補強共) ・ 床鳴り補修(根太補強共) ・ クッションシート張替え	
	4 塗装/その他	・ 木部塗装(※1) ・ 設備配管塗装 ・ カーテンレール(S)取替え又は取付け ・ コンセント・スイッチプレート取替え	
注記	1 張替え、取替えは、既存仕上げの撤去を含む。 2 木部とは、廻縁、竿縁、鴨居、敷居、巾木、建柱、鏡取付板等をいう。(※1)		

修繕名		空家修繕	
項目	修繕内容	摘要	
VIII 建具	1 玄関・廊下	・ 本締錠取替え	
		・ ドアチェック取替え	
		・ 防犯鎖取付け	
		・ ドアスコープ取替え	
		・ 郵便受け取替え	
		・ 内側塗装(扉、鉄製四方枠、郵便受け共)	
		・ アームストッパー取替え	
	2 襖 (木製襖) (木製戸襖)	・ 襖紙張替え(間仕切り用)	
		・ 襖紙張替え(押入用)	
		・ 襖紙張替え(天袋用)	
		・ 襖紙張替え(地袋用)	
		・ 戸襖紙張替え	
		・ 戸襖塗装(小口)	
	3 便所ドア (木製)	・ 建具取替え(小窓付、内掛け表示錠)	
		・ 内掛け表示錠取替え	
		・ 建具塗装(小口・中抜・ガラリ・面共)	
		・ 戸当り取替え	
	4 洗面・浴室	・ 浴室建具取替え	
		・ 洗面建具取替え	
		・ 建具塗装(小口・中抜・ガラリ・面共)	
		・ FIXサッシパテ撤去シールに打替え	
		・ 戸当り取替え	
	5 外部サッシ等	・ 物干し金物塗装	
・ クレセント取替え(受け金具共)			
・ ガラス取替え			
・ スチールサッシ塗装(内側)			
6 その他建具	・ 建具開閉調整(※1)		
	・ 集合郵便受のステンレス製扉取替え(室番号張付け共)		
	・ 戸当り取替え		
	・ ガラス戸塗装		
	・ 建具塗装(小口・中抜・ガラリ・面共)		
	・ 建具塗装(小口・中抜・ガラリ・面共)		
	・ 建具塗装(小口・中抜・ガラリ・面共)		
注記	1 必要に応じて、戸車を取り替えること。(※1) 2 浴室建具取替えの場合は、浴槽の搬出入できる寸法を確保すること。		

空家修繕仕様書

No. 10

修繕名	空家修繕		
項目	修繕内容	摘要	
区 1 給排水衛生設備	1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自在・双口・シングルレバー混合 水栓取替え(※1)(※2)(※3) ・ 水栓ハンドル(水側のみ)をレバーハンドルに取替え(※4)(※5) ・ 分岐水栓取替え(瞬間湯沸器用) ・ 水栓化粧プラグ止め(瞬間湯沸器側) ・ 水栓コマ及び上部パッキン取替え(※1) ・ 瞬間湯沸器用ガスコック取替え ・ 瞬間湯沸器用ガスコックプラグ止め ・ ガス台ガスコック取替え(1口・2口) ・ 汎用ガスコック取替え 	
	2 便所	<ul style="list-style-type: none"> ・ ロータンク内部品取替え(※6) ・ ロータンク用止水栓、立上り管、給水管取替え ・ 便座取替え(ふた付) ・ 紙巻器取替え ・ 便器用洗浄管、スパッド取替え ・ ロータンク点検調整 ・ ロータンク取替え(内部部品共) ・ 大便器取替え(本体・ロータンク・便座(ふた付)・部品共) 	
	3 浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自在水栓取替え(※1)(※8) ・ 2ハンドル混合水栓取替え(シャワーホース共)(※7) ・ 水栓コマ及び上部パッキン取替え(※1) ・ 風呂釜用の分岐水栓取替え ・ 風呂釜用のホーム水栓取替え ・ 風呂釜用のガスコック取替え ・ 防臭ワン取替え ・ 浴槽等取替えは別紙仕様書による ・ ガス給湯器(PS内)又はバランス釜の試運転調整(※9) 	
	4 洗面・脱衣	<ul style="list-style-type: none"> ・ 洗面立水栓取替え(※1) ・ 洗面混合水栓取替え(※1)(※10) ・ 水栓コマ及び上部パッキン取替え(※1) ・ 水栓ハンドル(水側)をレバーハンドルに取替え(※4)(※5) ・ 洗面器上部シーリング打ち ・ 洗面器トラップ取替え(止水栓共) ・ 洗面器取替え(本体、立水栓、止水栓、トラップ、部品共) ・ 洗濯機用給水栓取替え ・ 洗濯機用パン廻りシーリング打替え ・ 洗濯機用パン排水口取替え 	
	注記	1 節水型の水栓コマは厳禁とし、水栓取替え時は、吐水位置を考慮する事。(※1) 2 横形(平行型)の場合7070-13×170(カガイ)相当品、立形の場合7007(カガイ)相当品とする。(※2) 3 立形の場合7048(カガイ)、T253SX(TOTO)相当品とする。(※3) 4 レバーハンドルは、止水状態で壁と平行とし、半回転(180°)できるよう取り付けれること。(※4) 5 7702W(カガイ)相当品とする。(※5) 6 ロータンク内部品取替え時は、ボールタップ・フロートバルブ・レバーハンドル・密結パッキン共(※6) 7 混合水栓の湯側の水栓コマを取り替えるときは、給湯専用のものとする。(※7) 8 7060-13×170(カガイ)相当品、横形の場合7070-13×170(カガイ)相当品とする。(※8) 9 ガス器具の試運転調整は、都市ガスの場合は欄広島ガス又は最寄りのガスショップへ依頼し、プロパンガスの場合は当該プロパンガス供給業者へ依頼すること。なお試運転確認後は速やかに、「点検報告書」を提出すること。(※9) 10 TLHG30G(TOTO)相当品とする。2ハンドル混合水栓の場合はシングルレバーに取替えのこと(※10) 11 浴槽を取替えるときはBL製品とする。 12 器具類の取替えは、特記を除き既存同等品とすること。	

空家修繕仕様書

No. 11

修繕名	空家修繕		
項目	修繕内容	摘要	
IX 2 電気設備	1 コンセント スイッチ	・ コンセント本体取替え(※1)	
		・ スイッチ本体取替え(※1)	
		・ 引掛シーリング又は引掛ローゼット取替え	
		・ テレビコンセント本体取替え	
	2 電灯	・ 白熱電球又は蛍光灯(グローランプ共)取替え	
		・ 流し元灯取替え	
		・ 流し元灯ヒモ取替え	
	3 換気扇	・ 換気扇取替え(※2)	
		・ 換気扇フィルター取替え	
	4 その他	・ 住宅用火災警報器取替え又は取付け	
		・ 給湯器リモコン取替え	
	注記	1 器具類の取り替えは、特記を除き既存同等品とすること。 2 流し廻りのコンセント、スイッチを取替えるときは、プレートを新金製とすること。(※1) 3 換気扇は金属製とすること。(※2) 4 白熱電球取替え時、密閉器具の場合は「密閉型器具用」表示のあるものを使用する。	

項目	修繕内容	摘要	
X 清掃その他	1 清掃	○ 床、壁、天井、押入、バルコニー、倉庫内等	一式
		○ 建具(ドア、サッシ、ガラス、ビート清掃等)	一式
		○ 流し台(天板、シンクの磨き共)	一式
		○ 衛生器具(便器、洗面器、水栓、その他衛生器具)	一式
		○ 電気器具(照明器具、換気扇、換気扇内部、レンジフード、その他電気器具)	一式
		○ 排水管内(排水立主管を除く)及び排水トラップ(※3)	一式
		○ 住戸備品(吊戸棚・ガラリ・カーテンレール・その他備え付け備品等)	一式
	2 廃材撤去 処分	○ 本修繕に伴う発生廃材	一式
		○ 住戸内の放棄物撤去及び跡補修(もしくは清掃) (木部不要物、不要配線、タオル掛、網戸等)	一式
		○ 倉庫、物置内の放棄物(ごみ、家財等)	一式
	3 墨出し穴 の調査 (※4)	○ 調査不要	
		・	0
		・	0
		・	0
	4 倉庫・物置	○ 既存のまま(天井、壁、床)	
5 その他	○ 日焼け防止シート	一式	
注記	1 排水管の洗浄は、スネークワイヤー法を標準とする。(※3) 2 「墨出し穴の調査」とは、対象箇所の下地板等を取り外し、墨出し穴が穴埋めされていることを確認するものである。また、その結果は完成写真の提出にて報告すること。 穴埋めされていない墨出し穴を発見したときは、すみやかに指定管理者に報告すること。(※4)		

空家修繕仕様書

No. 12

修繕名

空家修繕

参考間取り図 (NON SCALE)

【専用床面積 : 0.00 m²】

(※住戸によっては、左右反転の場合もあります。)