

# 資料 12 空き家整備方針

## 1 一般共通事項

### 1.1 一般事項

#### 1.1.1 総則

- ① 選定事業者は、作成した入居者移転支援業務計画書により仮移転先として設定した市営住宅等の空き家修繕整備工事(以下「修繕工事」という。)に当たっては、この「空き家住宅整備方針」により実施すること。

#### 1.1.2 疑義

- ① 修繕工事について疑義が生じた場合は、長浜市(以下「市」という。)と協議のうえ判断すること。なお、本仕様書および関係書類に明記のないものについては、「公共建築改修工事標準仕様書」(建築工事編)、(電気工事編)および(機械工事編)を併せて参照すること。

### 1.2 工事現場管理等

#### 1.2.1 対象住戸の事前調査

- ① 修繕工事着手前に、市立会いのもと当該住戸を調査し、必要に応じて修繕内容の確認を行うこと。
- ② 修繕工事着工にあたっては事前に整備内容のわかる図書および見積書を提出し市の了解を得ること。

#### 1.2.2 工程表の作成および提出

- ① 修繕工事着手前に全体工程表を市に提出すること。

#### 1.2.3 近隣住戸への説明等

- ① 修繕工事は、既に入居している既設市営住宅の中で行うものであることを常に念頭に置いて、工事の円滑な進捗を図ること。
- ② 修繕工事着手前に自治会または管理人および近隣住戸に、工事期間・請負業者連絡先などを適切な方法で周知するとともに、苦情等があった場合には、誠意をもって直ちに対応すること。

#### 1.2.4 工事進捗の報告

- ① 全体工程表に基づき、適宜、進捗状況について報告・調整を行い、的確な工程管理に努めること。

#### 1.2.5 工事対象住戸の管理

- ① 修繕工事用に借り受けた空き家の鍵は、不正使用、汚損等のないよう工事責任者が責任を持って保管、管理すること。(工事用の錠を用意する等)
- ② 作業終了後、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したうえで施錠すること。

## 1.2.6 災害等の防止

- ① 工事責任者は、常に協力業者を含む工事関係者全員に「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。

## 1.3 その他

### 1.3.1 修繕工事用の給水および電力

- ① 修繕工事用の仮設給水および電力については整備住戸にて個別に開栓および閉栓を行うこと。

### 1.3.2 作業時間等

- ① 日曜・祝日および年末年始には工事を行わないこと。作業時間は、原則9時～17時とすること。

### 1.3.3 入居者配慮

- ① 工事中の騒音、振動、臭気の発生抑制および塵あいの飛散防止に努め、近隣住戸への影響を少なくすること。
- ② 撤去および搬出については近隣の入居者等に注意をはらうこと。
- ③ 作業員は、請負会社名を明示した腕章等を着用すること。

### 1.3.4 工事用車両

- ① 不法駐車など、周辺および団地内交通の安全に支障となる行為を行わないこと。
- ② 駐車場所等については自治会または管理人と協議する他、市と協議のうえ駐車場を確保すること。
- ③ 工事車両には請負会社名、連絡先を掲示すること。

### 1.3.5 検査

- ① 修繕工事完了後7日以内に自主検査を実施し、社内完了報告書、給排水設備点検整備報告書、ガス設備点検整備報告書および電気設備点検整備報告書を工事写真と併せて提出し、修繕工事完了後14日以内に市の検査を受けること。
- ② 検査による指摘事項は速やかに是正し、市の確認を受けること。
- ③ 当該報告書等については、PFI事業完了まで整理・保管すること。

### 1.3.6 使用材料

- ① 原則として、使用する材料はJIS、JASおよびBL部品の認定を受けたものとし、かつシックハウス対策に有効なF☆☆☆☆認定を受けたものとする。

### 1.3.7 養生

- ① 既存部分や施工済部分で汚損の恐れのあるものは適切な方法で養生を行い、修繕工事によって損傷した造作、仕上、設備等は補修すること。
- ② 修繕工事後、開口部には日焼け防止のため遮光幕を設けること。

### 1.3.8 廃棄物処理

- ① 修繕工事で発生した廃棄物の処理にあたっては「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」およびその関係法令の他、処理対策要綱を遵守し、かつ市が提出を求めたときは関係書類を

提出すること。

### 1.3.9 住戸内消毒

- ① 修繕工事後の住戸内は、くん煙式殺虫剤で消毒を行うこと。施工にあたっては隙間等を目張りしたうえで、近隣住戸への周知も行うこと。

### 1.3.10 工事写真

- ② 修繕工事時の工事記録写真は、施工箇所ごとに黒板に記入したうえで、作業前、作業中、作業完了後の撮影を行うこと。

## 2 建築編

### 2.1 建具

#### 2.1.1 点検・調整

- ① 継続使用する既設建具の開閉調整は、もれなく確実にを行うこと。

#### 2.1.2 金属建具

- ① 玄関錠は取り替えること。
- ② 建具金物の調整に伴い発生した欠損部は穴埋め等を行うこと。
- ③ 既設建具、玄関扉郵便受け、PS扉の可動部は必要に応じ注油し、開閉を調整すること。
- ④ 玄関扉の傾き等による開閉不良は原則丁番調整を行い対応すること。
- ⑤ ドアクローザーの開閉速度をチェックし調整すること。
- ⑥ 戸車、付属金物(劣化したドアクローザーを含む)の取り替えおよびガラス交換は市と協議の上行うこと。
- ⑦ かび、汚れ、劣化が著しいアルミサッシのビード、シーリングについては、ビードの入替えまたはシール打ちに変更すること。

#### 2.1.3 網戸

- ① 網戸は原則撤去すること。(新築時に設置されている場合があるため、撤去する場合は市と協議の上行うこと。)

#### 2.1.4 襖・戸襖

- ① 襖は襖紙貼替えまたは取替えとし、取替えの要否は市との協議によること。
- ② 襖紙貼替えの場合、原則として敷居すべり敷き込み・縁杉カシュー塗・プラ引手取替えを行うこと。

#### 2.1.5 木製建具

- ① 建具金物の調整に伴い発生した欠損部は穴埋め等を行うこと。
- ② 既設建具については建合わせ等により開閉調整を行うこと。
- ③ 戸車、付属金物の取り替えおよびガラス交換は市と協議の上行うこと。

### 2.2 内装 (塗装については次項「塗装・防水」に示す。)

#### 2.2.1 壁(クロス)

- ① 原則、張替えとする。ただし、著しい剥離・破損・汚損のないものは清掃とすることができる。
- ② 張替え範囲は原則として「室単位」とする。ただし、コスト縮減に努めるため可能な場合は部分修繕・部分張替えとし、張替え箇所および種類については市の指示による。
- ③ 張替え箇所については在来クロスの撤去、接着剤のケレンおよび下地ごしらえの上、下地に適した防カビ剤入り接着剤を使用すること。
- ④ クロスは下地処理跡や釘穴、継目が目立ちにくい色柄・厚さとすること。
- ⑤ クロスおよび接着剤等についてはF☆☆☆☆認定を受けたものとする。

## 2.2.2 壁(クロス以外)

- ① 既存の仕上げがクロス以外の場合は、市と協議の上、コストも含めた合理的な方法を採用すること。

## 2.2.3 天井

- ① 原則として、既存の塗装に準じた塗装とすること。ただし、経年等による単純な変色については、市と協議の上、清掃とすることができる。
- ② 木製天井等で張替えが必要な場合は、市と協議の上、ビニルクロス張りに変更することができる。

## 2.2.4 床(CFシート)

- ① 原則として、全面張替えとする。ただし、著しい剥離、破損、焼焦げ等が無く、美観上支障がない場合には、部分修繕および清掃で対応することができる。
- ② 張替え箇所については既存シートの撤去、接着剤のケレンおよび下地ごしらえの上、下地に適した接着剤を使用すること。
- ③ シートおよび接着剤等についてはF☆☆☆☆認定を受けたものとする。

## 2.2.5 床(フローリング)

- ① 原則として、清掃およびワックス掛けとする。ただし、磨耗、ささくれ、腐食、変色が著しい場合は部分修繕とする。その他の軽度な傷等は微修繕し、修繕跡等の修整はOSW塗装もしくはワックス掛けとすること。
- ② 美観およびコスト面を考慮し、市と協議の上、既存フローリングの上に下地調整の上CFシート張りとすることができる。

## 2.2.6 床(畳)

- ① 原則として、防虫紙敷き込み表替えとする。ただし、劣化状況によっては、市の指示により取替えとすること。

## 2.2.7 床下地材

- ① 床の落ち込み、不陸等がある場合は、床の下地材を修繕したうえで、2.2.4 床
- ② (CFシート)、2.2.5 床(フローリング)および2.2.6 床(畳)に定めた処理を実施すること。

## 2.3 塗装・防水等

### 2.3.1 塗装(一般)

- ① 塗装箇所および種類については市の指示によること。(詳細は【補足資料】による。)
- ② 塗装はマスキングテープ等で区切りよく養生の上、塗りむらのないように施工すること。
- ③ 塗装作業にあたっては、換気に注意し、臭気等の近隣対策を十分に行うこと。

### 2.3.2 塗装(玄関ドア)

- ① 原則として、玄関ドア外面は塗り替えない。ただし、著しく状況が悪い場合は市と協議の上、塗り替えを行うこと。

### 2.3.3 塗装(水廻り)

- ① 流し前、洗面、浴室等の水廻りの塗装は「つやあり」を原則とすること。

### 2.3.4 防水等

- ① 浴室防水パン立上がり周囲や壁面目地のシーリング劣化または不良の場合は、打ち替えること。ただし、見切りの良い範囲までの部分修繕を原則とする。

## 2.4 清掃・その他

### 2.4.1 清掃(一般)

- ① 躯体部分のクラックや剥離が著しい場合は、市と協議の上、処置方法を決定すること。
- ② サッシ枠、ガラスビード、窓木枠等の結露・かび汚れは入念に清掃すること。
- ③ 台所、浴室、便所、ベランダの衛生上特に留意すべき部分(流し・引出し・物入れ、排水口廻り、陶器類、換気扇、外壁の油汚れ等)は、十分に清掃すること。

### 2.4.2 清掃(施工後)

- ① 全室内、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こと。
- ② 住戸全般の清掃状況の点検の後、必要に応じて床清掃を行うこと。
- ③ 手直し工事の残材、削り屑等、最後の点検を必ず行い、市に報告すること。

## 2.5 置物処理

### 2.5.1 一般

- ① 住戸内、ベランダ内の残置家具・衣類・荷物・ゴミ類等の一式、前入居者設置の風呂設備・クーラー・瞬間湯沸器・照明器具等の備付け器具、庭の増築部分は撤去する。撤去にあたって不明な点は、市に確認すること。
- ② 有価証券・位牌等退去者の確認が必要なものがある場合の取扱いは、市と協議のうえ決定すること。

### 2.5.2 リサイクル家電の処理

- ① エアコン、テレビ(液晶テレビ、パソコンモニタは除く。)、冷蔵庫(冷凍庫は除く。)、洗濯機は、「家電リサイクル法」の適用により適正に処理すること。
- ② 原則として「家電リサイクル券」を購入して当該製品に貼り付け、直接「指定取引場所」へ持込み、所定の手続きにより引き渡すこと。
- ③ 当該製品に「家電リサイクル券」を貼付した写真と管理票(写し)を報告書に添付すること。

## 3.3 設備編

### 3.1 電気設備

#### 3.1.1 一般(配線等)

- ① 入居者設置の機器、不要配線等は撤去する。
- ② コンセント裏ボックス内の埋め込み配管の結露については、市の指示により適切な修繕をすること。
- ③ 電気点検で支障のある箇所は、市の承諾を得て同等品と取り替えること。
- ④ 分電盤、照明器具、換気扇およびスイッチ、コンセント類、インターホンのリード線の点検確認をすること。
- ⑤ テレビ共聴アンテナ用ユニットがある住戸については接続および端子の点検確認を行うこと。

#### 3.1.2 照明器具

- ① 原則として、備え付けの照明器具本体は清掃とする。ただし、点灯不良、破損、腐食、著しい汚れのものおよび安定器もしくはコンデンサにPCBが含まれているものは取り替えること。
- ② 原則として、備え付けの照明器具の球は全て、既設同等品と交換すること。
- ③ 浴室照明器具の防水パッキンは交換すること。

#### 3.1.3 住警器

- ① 消防法上必要な個所に住宅用火災警報器が設置されていない場合は、新設すること。
- ② 既に設置されている住宅用火災報知器は、製造年を確認し、仮移転期間に10年を経過するものについては取り替えること。

#### 3.1.4 作業後試験

- ① 修繕工事後は、以下の試験を行い、検査時に報告書を提出すること。
  - ・ 回路絶縁抵抗測定試験
  - ・ 回路電圧測定試験
  - ・ コンセント極性試験
  - ・ 照明点灯試験
  - ・ テレビ端子各チャンネル画像および電界強度測定試験(テレビ共聴アンテナユニットがある場合に限る。)
  - ・ 住宅用火災警報器動作試験

#### 3.1.5 注意事項

- ① 照明器具等を取り替える場合は、以下によること。
  - ・ メーカー問合せ等により、安定器およびコンデンサのPCB使用の有無の確認を行う。
  - ・ 「PCB調査報告書」を提出し、市の確認および指示を受ける。
  - ・ 「PCBあり」または「判別不能」の照明器具本体は、市に引き渡すこと。なお、引渡の方法および場所は、別途、市と協議を行うこと。

## 3.2 機械設備

### 3.2.1 共通事項

- ① 原則として、各衛生機器設備、給排水設備は清掃し、再使用とする。ただし、著しい汚損、機器不良等の場合は、市と協議の上、取り替えること。
- ② 前入居者が設置した増設器具、増設配管等は撤去すること。また、撤去したものは適切に廃棄処分すること。
- ③ クロムメッキの金属製配管については、メッキの剥げや錆が出ている場合は取り替えること。
- ④ 室内・ベランダの露出給水管、水道メーター、給水管、室内の露出排水管の保温材が破損している場合は、既存と同等の保温材で補修すること。また、汚れがある場合は清掃し、汚損が著しい場合は修繕すること。
- ⑤ 水道メーターは、有効期限を確認の上、必要に応じて取り替えること。また、仮移転期間中に有効期限が訪れる場合は、適切に対応すること。

### 3.2.2 給水設備

- ① 各水栓はそれぞれ5分間通水し、錆、赤水が出ないことを確認すること。なお、水栓から赤錆の破片が出てくる場合は、給水管の一部新替、洗浄等を行うこと。
- ② 給水配管は水圧検査を行い、漏水の有無を確認すること。検査要領は、常水圧の1.5倍程度または0.3Mpaで10分間の耐圧検査を行うこと。
- ③ 在来品を再使用する給水栓(蛇口)および湯水混合水栓は、全ての止水部品(ケレップ、三角パッキン、スパウトパッキン)を取り替えること。ただし、止水不良または開閉が堅い状況が改善されないものは、市の承認を得て水栓本体を取り替えること。
- ④ 出水不良で支障のある給水配管は、水栓を取り外して、継手に付着している錆をできる範囲取り除くこと。ただし、台所流しの出水不良については、市の承諾を得て、流し裏の給水管を取替えること。
- ⑤ 洗濯機置場の万能ホーム水栓は、自動閉止機能付の洗濯機用水栓に取り替えること。

### 3.2.3 排水設備

- ① 台所、洗濯、浴室、洗面、便所の全ての排水口から高圧洗浄を実施し洗浄後に通水確認を行うこと。
- ② 流し台は、排水口にタオル等で栓をし、シンクに半満水の水を溜めた後、一気に流して、排水状況およびトラップ等からの水漏れの確認をすること。
- ③ 洗面器、手洗い器は排水口に栓をして、満杯の状態から一気に排水をし、排水状況および排水トラップの水漏れ等を確認すること。
- ④ 洗面台(器)の排水トラップを取り替える場合は既存の洗面台と同じメーカー品を使用すること。
- ⑤ 共栓が傷んでいるまたは弾力性がない場合は取替えを行うこと。取替えの場合は既存の洗面台と同じメーカー品を使用すること。
- ⑥ 洗濯機パンは、本体の損傷および設置状態(水平状態等)の確認を行い、多量の水(18リットル程度のバケツ満杯で3回程度)を一気に流して、排水状況の確認をすること。鋳物トラップについては、市の承諾を得て樹脂製トラップに取り替えること。

- ⑦ 浴室の排水は、浴槽に半満水の水を溜めて一気に排水し、排水状況およびトラップの水漏れ確認をすること。なお、風呂ユニットはバランス釜および浴槽裏の目地切れの確認(目視)をすること。

### 3.2.4 流し台

- ① 原則として、流し台およびコンロ台は在来品を十分に清掃し使用する。ただし、著しく損傷しているなど、使用に際し支障があると認められる場合は、市と協議の上、一部修繕もしくは取替えること。
- ② 流し台のSUS板の下地板が腐食している場合は当該部分を除去し、新たな材を用いて堅固に補強すること。

### 3.2.5 衛生設備機器

- ① 原則として、手洗器、洗面器、便器、タンク等衛生陶器および付属金物等については、在来品を十分に清掃し使用する。ただし、著しく損傷している場合やガタツキが見られる場合は、市と協議の上、ガタツキの補修もしくは取り替えを行うこと。
- ② 衛生器具の取り替えは当初設置のものと同一メーカー同一型番とすることを原則とし、当該商品が廃番の場合は、同一メーカーの同等品とする。
- ③ 陶器にヒビ割れ、欠け等がある場合は取り替えること。
- ④ 洋風便器は、便器のガタツキ(床面取付けビス)および配管接続部の漏水状況の確認を行い、5塊程のトイレットペーパーを一気に流して、排水状況の確認を行うこと。
- ⑤ 紙が流れ切らない場合は、市と協議の上、便器を取り外し、トラップおよび便器リム(給水部)の洗浄・点検を行い、支障がある場合は、市と協議の上、同等機種 of 便器と取り替える。
- ⑥ 便座の取り替えは市の指示によるものとし、取り替えは市の承諾を得て普通便座(蓋付)に取り替える。
- ⑦ ロータンク内の異物は除去し、ロータンクの内部金物類で支障のあるものおよび一定の経年劣化が見られる場合は取り替えること。
- ⑧ 壁掛洗面器の壁取付け部はコーキングすること。
- ⑨ 化粧鏡やミラーキャビネットに著しい汚損等がある場合は、修繕または取替えを行うこと。
- ⑩ 浴室スペースがある住戸で浴室設備がない場合の仮移転住戸には、必ず浴室設備を設置すること。設置する浴室設備については、市の指示による。

## 3.3 ガス設備

### 3.3.1 一般(ガス設備点検整備)

- ① 点検は有資格者が行い、ガス設備点検報告書を検査前に提出すること。
- ② ガス配管および関連器具(ガスコック等)の気密点検確認を行うこと。
- ③ ガス栓およびガス設備機器のガスコック等の作動点検確認等を行うこと。
- ④ ガス栓の点検で、つまみが固く高齢者では開閉操作が困難なガス栓は、グリスアップ等の修繕または市の承諾を得て同等品と取り替えること。
- ⑤ 風呂釜・給湯器
- ⑥ ガス風呂釜およびガス風呂給湯機は、浴槽に水を張った状態で点火試験および追い焚き等機能試験を行い、機能上の支障がある場合は、市の承諾を受け修理もしくは取り替えること。

## 3.4 換気設備

### 3.4.1 一般

- ① 台所および浴室等のダクト換気扇またはパイプファンは、換気扇および防火ダンパー等の作動状況等点検・整備を行い、作動状況に支障がある場合、異音の出る場合もしくは著しい汚損がある場合は、市の承諾を受けて同等品と取り替えること。
- ② 台所、浴室、便所等に設置のダクト換気扇は、換気扇内部、給排気フィルター、ガラの洗浄掃除を行うこと。
- ③ 原則として、台所等に設置の壁付換気扇は洗浄清掃を行い、既設換気扇を利用することとする。ただし、作動不良や著しい汚損がある場合は、市と協議の上、取り替えること。

## 【空き家住宅整備方針 補足資料】

### 【1.3.10 工事写真 関連】

- ① 設備部品・建具金物の取替えは、新旧の部品が判別できるように並べて撮影すること。
- ② クロス、ペンキの補修・取替え箇所が明確に分かるようにマーキング等を行い撮影すること。
- ③ クロスやCFシートなどの古い材料が撤去済みであることが確認できるように撮影すること。
- ④ ガス圧試験状況を撮影すること。
- ⑤ 残置物撤去は、規模が分かるように撮影すること。
- ⑥ 点検状況や作動状況により写真撮影ができないものについては、撮影を省略することができるものとする。
- ⑦ 工事写真の整理について
  - ・ A4版の写真アルバムまたは同等のもの(6枚／頁程度)とする。
  - ・ 修繕内容を記載すること。修繕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兼ねることもできる。
  - ・ 写真整理のレイアウトは、明確に施工の前後が分かるようにすること。

### 【2.1 建具 関連】

- ① 金属建具の点検により調整を必要とする金物
- ② 引き手、クレセント、戸車、丁番、小窓締まり、ラッチ、ラッチ受け等
- ③ ドアクローザー開閉スピードの目安 6秒／90° 程度
- ④ 網戸撤去の取扱い

一部の市営住宅では、建築当初から市が網戸を設置していることから、撤去に当たっては、市に事前確認を行うこと。建築当初から市が設置した網戸は、状況に応じて補修もしくは取り替えをすること。
- ⑤ 木製建具の点検により調整を必要とする金物引き手、戸車、丁番、ラッチ、ラッチ受け等

### 【2.2 内装 関連】

CFの厚みは、1.8mmとする。ただし土足部(玄関)は2.3mmとする。

### 【2.3 塗装・防水 関連】

- ① EP塗(2回塗)

下地調整RB種(劣化部撤去、活膜残す)・補修塗(素地露出面)・穴埋め・パテかい・研磨等
- ② NAD塗(2回塗・VP塗装面)

下地調整RB種(劣化部撤去、活膜残す)・補修塗(素地露出面)・穴埋め・パテかい・研磨等
- ③ DP塗(3回塗・構造物用錆止めペイント(B種)共)

下地調整・穴埋め・パテかい・研磨等共(その他メーカー仕様による)
- ④ 砂壁状じゅらく吹付け(主材2回塗)

下地調整RB種(劣化部撤去、活膜残す)・パテかい・吸込み止め・補修塗(素地露出面)等
- ⑤ EP吹付け(1回塗)(周辺養生共)

下地調整・補修塗(素地露出面)等

⑥ SOP塗(2回塗)

下地調整RB種(劣化部撤去, 活膜残す)・補修塗(素地露出面錆止め共)・穴埋め・パテかい・研磨等

⑦ OS塗(2回塗)

下地調整RB種(劣化部撤去, 活膜残す)・穴埋め・パテかい・研磨等

⑧ 床塗膜防水塗(厚膜形エポキシ樹脂防水・浴室スペース)

下地調整・シーラー塗・その他メーカー仕様による

⑨ 防塵塗料塗(2回塗・玄関床)

下地調整RB種(劣化部撤去, 活膜残す)・補修塗(素地露出面)・穴埋め・パテかい・研磨等