別紙①

退去検査及び空家修繕発注フロー

退去検査立会い
（建築団地指定業者・退去修繕業者）

↓

退去修繕調査書作成
（退去修繕業者、一部建築団地指定業者）

↓

入居者より鍵返却

↓

パターン①
退去の都度空家修繕調査（建築・塗装業者立会い）
※必要に応じ設備業者等調査

↓

※パターン②
募集リスト作成後空家修繕調査

空家修繕調査書作成（見積書含む）

↓

見積書チェック及び現地確認等

↓

空家修繕発注
（住宅によっては募集リスト作成前に発注）

↓

完了確認（現地及び写真確認等）

※空家修繕調査時期は各住宅管理事務所・支所等の指示により行う。

（参考）

別紙②

県営・公社賃貸住宅の空家修繕について

空家修繕については、次に定めるところにより取り扱うものとする。

１．空家修繕基準

区　分	項　　目	修　　繕　　基　　準
天井	吹付	表面をホウキ等で砂を軽く削り落とす
		はがれ・浮き・クラックがある場合は部屋単位でひる石吹付け、汚れ・カビの場合は状況によりそのまま
		浴室・洗面所・便所でカビが著しい場合は、ひる石をけずりVP塗装等の検討
	ボード（合板）	汚れがある場合は塗装、破損がある場合は部分的に補修、きれいな場合はそのまま
	クロス	きれいな場合はそのまま、それ以外は部分的に貼替
	クラック	落下のおそれがある場合は補修
壁	壁穴、かけ	補修
	塗壁	きれいな場合はそのまま、それ以外は塗装（面単位での判断）
	木製パネル	破損の場合は重ね貼り、きれいな場合はそのまま
	クロス	きれいな場合はそのまま、貼替の場合は面単位で実施
	タイル	クリーニング、浮き破損の場合は補修
	隔壁板	破損の場合は取替
床	フローリング	キズ・汚れの場合は塗装(部分的に検討)又はクッションフロアー貼り、たわみ・腐食の場合は貼替(部分的に検討)、それ以外はクリーニング（貼替の場合、配管の痛み具合を確認し、腐食等があれば補修する）
	クッションフロアー	損傷・復元不能の場合は貼替、それ以外はクリーニング
床下地	木組	破損の場合は部分的に補修
	アジャスター工法他	破損の場合は部分的に取替
畳	畳表	入居時に焼けがあれば実施
	畳床	状況に応じ取替（藁床は建材床に取替）
ふすま	ふすま紙	入居時に焼けがあれば実施
	ふすま本体	状況に応じ取替
造作材	敷居	建て付け調整不能な場合は取替
	柱	損耗の場合は取替又は単板貼、著しい汚れの場合は染み抜き又は塗装
	廻縁、鴨居、付鴨居	損耗の場合は取替又は単板貼、著しい汚れの場合は染み抜き又は塗装
	幅木	
押入等		損傷の場合は重ね貼又は貼替、それ以外はクリーニング
建具	共通	建付け調整
	玄関ドア、枠	著しい汚れの場合は塗装
	アルミサッシ	クリーニング
	ガラス	汚れ・カビはクリーニング、ビード不良は取替
	引き戸、開き戸	破損の場合は取替、汚れのひどい場合は塗装、それ以外はクリーニング
	浴室アルミ扉	破損の場合は取替、動きが悪い場合は部品取替

台所	流し台、ガス台	破損部分は補修、汚れ部分は塗装、ステンレス部の腐食穴あきの場合等復元不能の場合は取替、それ以外はクリーニング、シーリングが著しく汚れている場合はシーリング打直し（取替の場合、配管の痛み具合を確認し、腐食等があれば補修する）
	吊戸棚、水切り棚	破損部分は補修、修復不能の損傷がある場合は取替、それ以外は塗装またはクリーニング
洗面	メディシングボックス	破損の場合は取替、鏡腐食の場合は鏡取替、それ以外はクリーニング
	洗面台	破損部分は補修、修復不能の損傷がある場合は取替、それ以外は塗装またはクリーニング
	タオル掛	
浴室	ユニットバス	破損部分は補修、汚れはクリーニング又は塗装
金物等	玄関錠	すべてシリンダーユニット取替
	ドアクローザー、ドアチェーン、新聞受	損傷・機能不良の場合は取替、それ以外は調整
	クレセント	
	空錠	
	丁番	
	レバーハンドル	
	戸車、クレセント	
	取手、引手	
	戸当り	
	集合郵便受	
	パイプシャフト金物	
	ベランダ扉金物	
	物干金物	
	レジスター	破損の場合は取替、それ以外はクリーニング
	クーラーキャップ	
	室名札	
	ウェザーカバー	
	レンジフード	
	網戸	入居者設置品で破損している場合は撤去
	面格子	破損の場合は取替、それ以外はクリーニング
給排水	水栓	水漏れはパッキン取替、破損・機能不良の場合は取替、それ以外はクリーニング
	洗面器	破損・機能不良の場合は取替、それ以外はクリーニング
	便器、タンク、ペーパーホルダー	
	浴槽	
	トラップ、目皿	
	洗濯パン	
	バルコニー目皿	
	配管	腐食・水漏れがある場合は取替又は補修、保温破損の場合は補修、きれいな場合はそのまま、それ以外は塗装

ガス	ガスコック（コンロ用、居室）	開閉困難な場合は取替、それ以外はクリーニング
	可とう管コック（釜、ワイランド用）	
	バランス釜	入居時点で故障があれば修理(設置後10年以上の場合は取替)
	給湯器	
電気	各分電盤	破損の場合は取替、錆・汚れは塗装
	コードペンダント	破損は取替
	シーリング	
	レセップ灯	破損・変形の場合は破損部取替
	ウオールライト	
	流し元蛍光灯	破損の場合は取替
	スイッチ	動作不良の場合は取替
	コンセント	プラグをさして、ガタツキのある場合は取替
	照明器具	破損の場合は取替、錆のある場合は塗装
	TV端子	破損の場合は取替、フィーダー線は取替
	台所換気扇	動作不良又は破損の場合は取替、それ以外はクリーニング
	便所・浴室換気扇	
	電話端子	破損の場合は取替
	火災警報器	破損の場合は取替、電池切れ確認交換
残置物		原則一般廃棄物業者が処分（公社担当者と要相談）
鳩糞		清掃・消毒
クリーニング		各部位について適宜実施

２．空家修繕基準の留意事項

・修繕基準は一般的な状況での項目、基準であるので、住宅毎の経年変化、仕様等を考慮して必要最小限の修繕を実施し、経済性、迅速性に留意するものとする。

・住宅個々の修繕範囲の取決めがある場合は考慮する。

・空家修繕基準に全ての項目は網羅されていないため、住宅毎の仕様に考慮する。

・修繕の履歴を整備し、的確な修繕を実施する。

・判断できない場合は、公社職員と協議し決定すること。

別紙③

写真撮影基準

・提出時期	見積書作成時及び完了届提出時
・作成方法	写真帳形式（PDFデータのみ600dpi） ※文字が見えにくい場合のみ説明書き ※着工、完了写真の撮影方向はなるべく同一方向
・提出方法	セキュリティー付きUSBのみ
・画素数	130万画素程度
・撮影方法	黒板を入れること（日付、住宅名、部屋番号、工事内容等） （履行確認できる程度）
空家修繕の写真	着前・工程（隠蔽部がある場合）・完了
通常修繕の写真	30万円未満は原則不要 （ただし、発注者より指示があった場合は、その指示による） 30万円以上は着前・工程（隠蔽部分がある場合）・完了 （その他、発注者の指示による） 60万円以上は着前・完了・工程・使用資材・副産物の 処理に関する写真等（その他、発注者の指示による）