

空家修繕基準

部屋	部位	既存仕上げ	既存の状態	施工方法	基本単位	補修内容
建築関係 (共通)	天井	ブラスター	汚損	塗替(清掃)	室	原則、塗替を実施すること。
			クラック・剥離の恐れがあるもの	補修		
		パネル合板	汚損	清掃・塗装	室	汚れがひどい場合には、パネル合板を貼替とする。
			腐食・ササクレ	室単位の貼替	室	
		クロス	軽微な汚損	清掃	室	原則、クロスは貼り替えを実施すること。但し、軽微な汚れで、洗剤等により念入りに清掃することで、汚れが落ち、乾燥後に跡形等が残らない場合は、クリーニングとすることができる。
汚損・めくれ	貼替					
軽量骨材吹付	良否にかかわらず	EP 塗				
建築関係 (共通)	壁	ブラスター	汚損	塗替(清掃)	室	原則は塗替とすること。但し、軽微な汚れで、洗剤等により念入りに清掃することで、汚れが落ち、乾燥後に跡形等が残らない場合は、クリーニングとすることができる。
			欠損・クラック	補修		
		パネル合板	汚損・欠損	清掃	室	各仕上げ材に応じた洗剤を選定して、念入りに清掃することで汚れが落ち、乾燥後、跡形等が出ない場合は、クリーニングとすることができる。
				貼替	室	
		クロス	腐食・ササクレ	貼替	室	軽微なササクレ以外は貼替で対応する
			汚損	貼替(清掃)	室 (面)	原則、貼替とすること。但し、軽微な汚れで洗剤等で念入りに清掃することで、汚れが落ち、乾燥後に跡形等が残らない場合は、クリーニングとすることができる。原則室単位で貼り替えとするが、一面のみが汚損しており、他面がクリーニングで対応でき、同一柄に貼替えることができる場合は、面単位とすることができる。
めくれ、やぶれ	貼替					
便所 風呂 共通	壁、天井、床	ブラスター	汚損、欠損	EP2回塗り	室	原則は塗替とすること 下地調整の上、EP2回塗り(防かび仕様)とする。 汚損・欠損等、程度に応じて適切な処置にて対応する 風呂の床がコンクリート打ち放しの場合は、床及壁の立ち上がりを、塗膜防水等とする。
		パネル合板		清掃・貼替		
		コンクリート		塗膜防水(風呂)		
建築関係 (共通)	床	共通事項	床の下がり・床鳴り	補修		床下の構造材が腐食等している場合や床鳴りがある場合などの不具合は、材質及び状況に応じて、適切な補修をすること。
		CFシート フローリング	軽微な汚損	清掃	室	原則、クリーニング程度(フローリングの場合はワックス掛けとする。)
			傷、凹み	貼替・補修	室	原則、貼り替えとする。(軽微な凹みは、張り替えしない。)
			汚損	貼替・補修	室	フローリングの場合は部分的なクリーニング、ニス塗装で対応する。 CFシートについては、クリーニングで汚れが落ちない場合や老朽化しているものは貼替とする。 めくれ・ササクレ、大きな凹み等のある場合は、原則、貼替とする。
	幅木	軽微な汚損	清掃	室	原則、クリーニング程度(壁のクロスを貼り替えた場合、ソフト巾木は同時に貼り替えをする。)	
		汚損、めくれ等	補修			原則、室単位で取替を行う
	玄関土間	モルタル CF、塗装	汚損、破損	塗装(清掃)		原則、塗装を行う。
建築関係 (共通)	外部 建具	木製 鋼製 アルミサッシ カーテンレール	各サッシの調整は、開閉困難で戸閉りが、出来ないもの	補修、部分取換		クリーニング、調整で済まないものは、程度により適切な処置にて対応する事とする(戸車・クレセントの交換、レールの調整、蝶番調整等) なお、府が設置したカーテンレールが破損している場合については、取替を行うこと。
		網戸	汚損、破損等	張替・補修(清掃)		原則、貼り替えとする。(ポリステレン等は劣化するため、空家整備時に交換することを原則とする。) ※但し、府が設置したものに限る
建築関係 (共通)	内部 建具	木製扉 フラッシュ扉 木製引き戸	汚損、破損	清掃・補修	枚	クリーニング、調整で済まないものは、程度により適切な処置にて対応する事とする(戸車・クレセントの交換、レールの調整、蝶番調整等) 汚損・欠損等、程度に応じて適切な処置にて対応する
				塗装		
				補修、取換		
	敷居					原則、敷居は取替えない(使用するのに著しく困難なものを除く)
襖・障子			汚損、破れ	貼替え	室	障子及び襖は、原則、貼り替えとする。 破れのないワーロン障子は、クリーニングとする。
						クリーニングで汚れが落ちない場合は、原則、貼替えとする。

	ガラス		使用に耐えられず部分補修の方が高価な場合	新調			
				クリーニング			
				取替		破損等あるものは取替	
電気設備(共通)	換気扇			本体取替		原則、取替とする。(但し、程度の良いものを除く。)	
			取替後1年程度の新しいものが設置されている場合	取替(部品)クリーニング		機能検査の上、支障の無い場合は、必要な部品を取り換え等の対応を行い、クリーニングとすることができる。	
	レンジフード			クリーニング		点検の上使用できる場合はクリーニング程度(オイルフィルターは原則取替え)	
			機能しないもの耐用年数が経過	取替(部品、本体)		耐用年数が経過したものは、モーター又は本体を取り替えること。	
	コンセント・スイッチ・シーリング等類		汚損	クリーニング		点検のうえ使用できる場合はクリーニングとする。	
			機能しないもの	取替		機能しない場合は取替とする。(取替後、新旧の使用が混在しても可)	
電気設備(共通)			老朽化が著しいもの	取替		老朽化が著しく漏電等のおそれがあるものは取替とする。	
			袋打コード付ソケット	引掛シーリングに取替			
	電灯		点灯するものは現状のまま	クリーニング		点検のうえ使用できる場合はクリーニング(錆落とし含む)程度点灯する蛍光灯、電球の交換はしない	
			耐用年数経過	取替		耐用年数が経過した器具については取替を行うこと。	
	分電盤			清掃		点検の上クリーニングとする	
玄関	玄関扉			塗装(清掃)		原則、塗装とする。塗装後の経過年数が短く、汚損のない場合は、クリーニングとする。鍵は全て交換または取替える	
			機能をなくしているもの	調整、取替		原則調整とするが、用心鎖、ドアクローザー等が破損している場合は、当該部品等を取り替えることとする。	
台所	流し台			清掃		原則、クリーニングとする。(多少の凹み等は修繕しない)収納庫の底板等が汚れてクリーニング対応できない場合は、増張とする。	
				補修、器具取替		包丁立ての取替えは破損等使用できない場合は取替とする。扉等が破損している場合は、取替等を行うこと。	
				コーキング	打ち替え		原則、コーキングは打ち替えとする
	湯沸かし器			取替、清掃		原則、取替とする。点検のうえ機能に問題の無い場合は清掃とする。	
	水栓混合水栓			取替		原則、水栓は取替を行う。	
			取替後1年程度の新しいものが設置されている場合	取替、部品、清掃		使用期間が短く新しい水栓が取り付けられている場合は、機能検査の上、クリーニングを行い、コマ、パッキン等部品の取替	
	ガスコック			清掃、取替		原則クリーニングのみ、点検のうえ機能しない場合のみ取替	
	棚、木				清掃、塗装、取替		原則、クリーニングとする。
					取替、補修		ササクレ等が著しい場合は、取替とする。
	ステンレストップ				清掃		原則、クリーニングとする。(さび落としは実施のこと。)
腐食・水漏れ				取替		使用に支障がある場合のみ取替(排水トラップの部品が製造中止になり、調達できない場合は、取替とする。)	
洋室	天井・壁	共通項目による	共通項目による	共通項目による	室	原則、塗り替え、クロスの貼り替えとする。但し、軽微な汚れで、洗剤等により念入りに清掃することで、汚れが落ち、乾燥後に跡形等が残らない場合は、クリーニングとすることができる。	
	床				室	上記建築関係(共通)と同様の取り扱いとする。床鳴り等の不具合については、補修等で対応すること。	
	その他			補修		クーラースリーブで蓋無しについては蓋をする。	
和室	畳表			表替又は裏返し	室	原則、表替えとするが、現状の程度に応じて裏返しとする。	
	畳床		傷、腐食	取替		傷、腐食等で傷みが甚だしい場合	
押入	棚板		汚損	清掃		原則はクリーニングとする。但し、クリーニング等で汚れが落ちない場合は増張りとする。	
			破損、腐食	補修	枚	ササクレ、釘のさびなど、必要に応じて増張り等で対応する。	
便所	便器			部品交換		原則、ボールタップ・フロート等の金物は取替とする。、便器、便座は原則再使用する	
				清掃又は取替		便器はがたつき、水漏れ点検のうえ原則、クリーニングとする。ひび割れ等がある場合は、取替とする。	

	手洗器			清掃	原則、クリーニングとする。(ひび割れの場合は取替え)
		カラン	水漏れ	取替(部品)	原則、取替とする。取替後1年程度の新しいものが設置されている場合、コマ、パッキン等の部品の取替とする。
	ペーパーホルダー			清掃、取替	紙巻器は原則クリーニングとする。割れ、変形等がある場合は取替とする。
		仕様違い	取替	原則取替とする。	
浴室 洗濯機 置場 洗面所	浴槽、風呂釜		バランス釜	取替	原則パッキン式に取替とする。
			設置なし	新設	新たにパッキン式を設置する。
	水栓 混合水栓			取替、清掃、部品	台所水栓、洗面所の水栓、混合水栓と同様とする。
			水漏れ	取替(部品)	必要に応じてコマ、パッキン等部品の取替
洗濯パン			清掃	原則はクリーニングのみ、トラップホルダー等で不足部品がある場合のみ設置	
バルコニー	床			清掃	原則、クリーニング(掃き程度)のみ 但し、コンクリートのクラック等により下の階に水漏れしている場合は、塗布防水とする。
	手摺	鉄部	サビ	塗装	さび落とし、下地調整の上、塗装を行う
	樋、ドレン			清掃	詰まりの点検、清掃
その他					存置物は処分する 空家改修後は、速やかに「日焼け防止カーテン」を設置すること