

区分	修繕項目	修繕判断内容	取り扱い
全 体			空き家の修繕における修理や取替えは、次の入居者のために必要な最低限の範囲で、指定管理者の負担で行うこと。
内装全般	窓ガラス	ガラス不良 枠サッシ不良	窓ガラスのひび・破損については、退去者の負担で修繕（取替え）させること。ただし、網入りガラスのひびはこの限りでない。 枠部分については、老朽化に伴う不良（開閉不良やクレセント破損等）の場合は、指定管理者の負担で修繕（開閉調整）すること。
	網戸	枠サッシ不良	退去者が入居時に設置した網戸については、退去時に撤去させること。 建築時に市が設置した網戸の枠部分については、老朽化に伴う不良（開閉不良やクレセント破損等）の場合は、指定管理者の負担で修繕（開閉調整）すること。
	壁 面	汚れ	落書き、シール貼り付け、たばこのヤニ等の汚損については、退去者の負担により原状回復させること。 通常使用・経年劣化による汚れについては、清掃で十分汚れを落とすことができる場合は清掃で対応し、やむをえない場合に指定管理者の負担で修繕（クロス張替等）すること。
		破損部分	退去者の入居中の故意による破損については、退去者の負担により原状回復させること。 使用上の想定されうる小規模な破損については、指定管理者の負担で修繕すること。
	天 井	汚れ	落書き、シール貼り付け、たばこのヤニ等の汚損については、退去者の負担により原状回復させること。 通常使用・経年劣化による汚れについては、清掃で十分汚れを落とすことができる場合は清掃で対応し、やむをえない場合に指定管理者の負担で修繕（クロス張替等）すること。
		破損部分	退去者の入居中の故意による破損については、退去者の負担により原状回復させること。 使用上の想定されうる小規模な破損については、指定管理者の負担で修繕すること。
		雨漏り/水漏れ跡	天井のシミの状態や退去者からの聞き取りにより確認すること。 屋根材の腐食等や屋上防水の劣化に起因するものは、別途、屋上側の修繕を指定管理者の負担で行うこと。 室内側はコーキング等により、指定管理者の負担で修繕すること。 なお、天板については、劣化が相当な程度の場合を除き、張り替えや塗装等の修繕対応は行わない。
	床	床組老朽化・腐食	床組（根太、大引、束等）の老朽化・腐食等について目視等により状態確認を行うこと。 確認の結果、床組みに問題がある場合は、指定管理者の負担で補修すること。
		表面の毀損。汚れ	フローリング等の床材が毀損している場合、退去者の入居中の故意若しくは通常の使用で想定されない著しい破損等については、退去者に負担させること。 老朽化等により床材が破損している場合は、指定管理者の負担でフローリング張替若しくはクッションフロア上貼りによる補修を行うこと。 補修範囲はやむを得ない場合を除き、破損部分のみとし（色・柄等の組違いは差し支えない）、極力全面張替えは行わないこと。
	敷居・鴨居・ 框	腐食等による劣化 老朽化による欠損	老朽化・腐食等について目視等により状態確認を行うこと。（特に浴室入口框部分や居室敷居など） 確認の結果、問題がある場合は、指定管理者の負担で補修を行うこと。原則として部分補修とし、清掃で対応可能な汚れのみの場合は清掃で対応すること。

区分	修繕項目	修繕判断内容	取り扱い
内装全般	室内建具・室内扉	開閉不良 襖紙の張替 部品不良時の交換	開閉に関する不具合については指定管理者の負担で開閉調整をすること。 ノブやストッパーの不良は原則として補修対応を行い、補修不可の場合は指定管理者の負担で取替対応をすること。 収納スペースの建具・扉等については、開閉状態等を確認し、必要に応じて開閉調整をすること。 建具表装が襖紙の場合、張替えは襖と同様の取扱いとし、表装がクロス若しくは化粧板の場合は、室内壁面の補修内容を調整の上補修方法を決定すること。（指定管理者負担）
内装 (トイレ)	床面・壁面	床面/壁面の汚損 タイル処理の扱い	トイレ床面等の汚損については、通常使用によるものと考えられるものは指定管理者の負担で修繕（清掃又は再塗装）すること。 従来タイル仕様でないものをタイル仕様に改装している場合は、原則退去者に原状回復を求めること。ただし、今後の管理・使用に支障がない場合は、残置使用も可とする。
内容 (浴室)	床面・壁面	床面/壁面の汚損 タイル処理の扱い 防水処理	浴室床面等の汚損については、通常使用によるものと考えられるものは指定管理者の負担で修繕（清掃又は再塗装）すること。 従来タイル仕様でないものをタイル仕様に改装している場合は、原則退去者に原状回復を求めること。ただし、今後の管理・使用に支障がない場合は、残置使用も可とする。 床面コンクリートの劣化やクラック等により、下階への漏水等の可能性が高い場合は、指定管理者の負担で防水処理を行うこと。（コーキング処理及び防水処理）
内装 (居室)	押入・収納	床板の緩み、不良 飾り棚の増設等	押入底板の床組（根太、大引、束等）の老朽化・腐食等について目視等により状態確認を行い、床組に問題がある場合は床板補強材等の補修を実施すること。（指定管理者負担） 飾り棚は、退去者設置のものは撤去を、求めること。従前備え付けのものについては状態を確認し、必要に応じて補強等を行うこと。（指定管理者負担）
	畳	畳の表替え	退去者の負担で表替えをさせること。 老朽化により、畳芯・縁が使用に耐えられない場合は、指定管理者の負担により畳板の補修又は新調を行うこと。 汚損等退去者の入居中の使い方に起因して新調等が必要な場合は、退去者に負担させること。
	襖・障子	襖（障子）の張替 枠の修繕	退去者の負担で襖紙（障子紙）の張替えを行わせること。 枠・建付けについては指定管理者の負担とし、退去者の入居中の使い方に起因する破損は退去者の負担とすること。
内装 (玄関)	玄関ドア・勝手口ドア	塗装の剥離 ドアチェーンの欠損 ドアポストの不良 ドアチェックの不良	玄関ドア及び勝手口ドアの塗装の劣化については、著しい剥離・汚損がある場合に限り、指定管理者の負担で再塗装を実施すること。 ドアチェーン、ドアポスト及びドアチェックについては、使用不可能な状態であれば指定管理者の負担で修繕を実施すること。 ただし、退去者が入居中に壊したものについては、退去者に負担させること。 なお、玄関シリンダー錠の交換は必要ない。
設備全般	照明器具	（固定式照明器具） 玄関 室内廊下照明 トイレ・浴室証明 流し台元灯	固定式照明器具については、点灯試験を実施し、器機不良により点灯しない場合は、補修（若しくは取替え）を行うこと。 器具カバー等の破損があり、退去者の使用に起因する場合は、退去者負担により修繕をさせること。老朽化が原因の場合は、指定管理者の負担で修繕を行うこと。 老朽化による汚れの場合は、原則クリーニング対応をすること。

区分	修繕項目	修繕判断内容	取り扱い
設備全般	照明器具 (市設置のもの)	(居室・台所照明) 引っ掛けシーリング 取替え	天井引っ掛けシーリング器具について、点灯試験を実施し、器具不良若しくは破損がある場合は、器具取替えを行うこと。 配線が引っ掛けシーリングでない古い型式の場合は、引っ掛けシーリング器具へ取替えを行うこと。
	ブレーカー	漏電等	漏電試験を行い、使用可能確認をすること。 機器不良等により漏電の危険性がある場合は、取替対応をすること。
	コンセント スイッチ	コンセントカバーの 不良 差込口の不良	通電試験を行い、使用可能確認をすること。 カバー等の欠損については、使用に耐えうる場合はそのまま使用する。 欠損により漏電等の危険性がある場合は取替対応をすること。 差込口が使用器機の発熱等により使用できない状態の場合は取替対応をすること。(指定管理者負担)
	ガス配管関係	ガスコンロ用 湯沸し器用 浴室給湯用	ガス漏れがないか点検すること。 ガスコックがヒューズコックではない古い形式の場合は、ヒューズコック器具へ取替えを行うこと。(いずれも指定管理者の負担)
	水道蛇口	台所流し台 浴室水道蛇口 洗面台蛇口 洗濯機用蛇口 その他水道蛇口	各蛇口からの水漏れがないか確認し、パッキン等の不良により水漏れが確認された場合は、指定管理者の負担により部品交換（または器具取替え）を行うこと。 器具取替えが必要な場合は、原則として従前の取付器具と同等品を用いること。
	排水口	台所流し台 浴室排水口 洗面台排水口 洗濯機用パン排水 その他排水口	各排水口の詰まりがないかを確認し、詰まりがある場合は、指定管理者の負担により詰まり補修を行うこと。 また、排水口臭気トラップ、目皿等が腐食等により使用に耐えられない場合は、取替対応を行うこと。
	退去者増設 設備	増設手すり等 ブレーカー増設	退去者に撤去させること。
	換気扇	(台所用換気扇) 老朽化による破損 錆、油汚れ	台所の換気扇は、外側のシャッター部分も含めて動作確認を行うこと。 一般タイプ換気扇については、汚損及び老朽化の程度によっては取替えを検討すること。(指定管理者負担) レンジフードファンについては、動作不良の場合補修を行うこと。 通常使用に伴う油汚れがある場合は、指定管理者の負担で清掃を行うこと。
	トイレ用ダクト換気扇 浴室用ダクト換気扇	スイッチの状態及び動作確認を行うこと。 動作不良（異音等の発生を含む）及び故障の場合は、補修若しくは取替えを行うこと。(指定管理者負担)	
設備 (トイレ)	トイレ便器 トイレ手洗	便器及び付帯設備の 部品不良 トイレ内手洗の不良	便器は、配管・バブル等の水回りに流した際の状態（詰まり等の状態も含む）を確認すること。 便器は修繕時に清掃を実施すること。 配管、フラッシュバルブ、ロータンク内のボールタップ等に止水不良がある場合は、指定管理者の負担で補修（又は取替え）をすること。 退去者により改造（暖房便座等への取替え）が行われている場合は、原状回復を指示すること。 トイレ内手洗は洗面台と同様の取り扱いとする。

区分	修繕項目	修繕判断内容	取り扱い
設備 (浴室)	浴槽 (市設置のもの)	老朽化による破損 老朽化による汚れ	浴槽に水を張った状態で、漏水等により使用不可能と判断される場合は、浴槽取替を検討すること。止水栓等の破損や緩み等の場合は、指定管理者の負担で取替対応とすること。取替えの場合の取替品規格は、従前設置のものと同等品とすること。 経年使用による汚れ、浴槽の変色については、清掃のみの対応とし、取替えは行わない。 破損原因が退去者に起因する場合は、退去者に原状回復させること。
	浴室用給湯設備 (市設置のもの)	老朽化による故障 (機能不全)	ガス設備については、一時的にガスを開栓し、故障が確認された場合は部品交換等により故障対応をすること。 ただし、設置後相当年数が経過しており、部品の調達が困難な場合や、部品交換の効果が無いと判断される場合は取替えを行うこと。この場合、取替品規格は、従前設置のものと同等品とすること。
設備 (台所)	流し台	老朽化による破損 錆、油汚れ	シンク及び排水トラップの状態やシンク下収納部の開き戸等の破損について確認すること。 補修して使用可能な場合は、部品補修により対応すること。ただし、概ね設置後30年以上経過している設備で、補修費用と取替費用に差がみられない場合は、流し台ごと取り替えること。
	キッチンパネル (全面ボード)	経年使用による汚損 腐食等による破損	補修して使用可能な場合は部品補修により対応すること。使用不可と判断されるものについては取替えを行うこと。この場合、取替品規格は、従前設置のものと同等品とすること。
設備 (洗面所)	洗面台	トラップ部品腐食 鏡の破損	排水S字トラップ部分からの漏水等について確認し、漏れがある場合はトラップを取り替えること。 洗面台備付けの鏡が破損している場合は、退去者の負担で取り替えさせること。
	洗濯機パン	接続部の欠損 汚損	排水口部分の部品紛失等の場合は、指定管理者の負担で部品取替対応をすること。
設備 (その他)	3点式給湯設備 (市設置のもの)	老朽化による故障 (機能不全)	ガス設備については、ガス開栓を行い、確認を行うこと。この際故障が確認された場合は、指定管理者の負担で部品交換等により故障対応をすること。ただし、設置後相当年数が経過しており、部品の調達が困難な場合や、部品交換の効果が無いと判断される場合は、指定管理者の負担で取替えを行うこと。また、取替えの場合の取替品規格は従前設置のものと同等品とすること。
	倉庫 プレハブ	退去者による増築	退去者に撤去させること。
	庇、縁側	退去者による増設	退去者に撤去させること。
	テレビアンテナ	退去者による設置	退去者に撤去させること。
	その他設備	全般的	それぞれ不具合がないか確認すること。 設備全般については原則として指定管理者の負担とすること。ただし、退去者の使用方法に起因する場合は退去者に負担させること。