

## 別紙 1 施設設計要領

本計画の建替住宅・店舗等の設計にあたっては、本施設設計要領及び

【別紙 2 住宅性能評価の等級】の各項目に基づくこと。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書を適用すること。公共住宅建設工事共通仕様書に記載無き事項は公共建築工事標準仕様書を適用すること。

なお、以下の施設設計要領は建替住宅・店舗等の最低限の水準を示したものであり、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持管理費用等の上昇が伴わない提案については、これを制限するものではない。

### 第 1 全般事項

■基本方針	
配置計画	<ul style="list-style-type: none"><li>・周辺のまちなみ景観と調和し、かつ、各住戸の採光、日照、通風、防風雪雨に配慮した住棟配置を計画すること。特に車いす対応住戸については、住戸内での生活時間が長くなると思われるため、採光等に配慮すること。</li><li>・人と自動車の動線を極力分ける歩車道分離型の屋外環境を計画すること。</li></ul>
安全性	<ul style="list-style-type: none"><li>・高齢者をはじめ全ての入居者にとって分かりやすく、安全な住宅であるように配慮し整備を行うこと。</li><li>・共用廊下、共用階段、エレベーターホールなどについては、死角が生じないように見通しを確保すること。</li><li>・共用廊下、階段等から、エントランスホール、自転車置場、ごみ置場等の屋根、屋上又は住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないように配慮すること。</li><li>・雨樋等を利用して、住戸のバルコニー等へ侵入できないように配慮すること。</li><li>・転落事故防止に配慮し、足がかり（連結送水管等設備配管含む。）を作らない、バルコニーから屋根へ繋がらない等の配慮をすること。</li><li>・上階から洗濯物や鉢植などの落下物等が予想される出入り口（車いす対応住戸のバルコニーからの避難経路部分を含む。）などは、事故防止に有効な措置を講ずること。</li><li>・バルコニー、共用廊下からの落下物対策上有効な植栽等の窓先空地（落下防止対策に必要な平面距離として、<math>1/2\sqrt{h}</math> 以上）を確保すること。</li><li>・事業全体において、浸水対策を施すこと。</li></ul>
耐久性等の向上	<ul style="list-style-type: none"><li>・長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上、設備、金物等を使用すること。</li><li>・住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じること。</li><li>・住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令第 1 条第 3 号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置を講じること。</li><li>・外部金物・金具等は、原則としてステンレス又はアルミを使用すること。</li></ul>
省エネルギー・再生可能エネルギー・自家用発電設備	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 35 条第 1 項第 1 号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たすこと。</li><li>・照明器具は LED 製とすること。</li><li>・ZEH-M Oriented 基準を満たす（BELS 認証を取得）こと。</li><li>・集会所又は各工区の集会所近くの住棟屋上に 10kw 以上、計 20kw 以上の太陽光発電パネルを設置すること。</li><li>・太陽光発電の使用場所については、住棟の給水利用（受水槽のポンプの動力での利用）のほか、住棟共用部の昇降機や電灯、集会所設備での利用を想定しており、制御盤など必要な付属設備（蓄電池を除く）を適切に設置すること。余剰電力は売電すること。</li><li>・災害や停電などの非常時には、非常用発電設備（「第 6 電気設備 非常用発電設備（建替住宅）」参照）とともに、太陽光発電による電力を利用できるようにすること。</li><li>・集会所の人目の付く場所に電力表示板を設置すること。</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 停電時対応のための自立運転出力用コンセントを設置すること。</li> </ul>
防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅には、防犯のための適切な措置を講じること。</li> <li>・ 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を参考にすること。</li> <li>・ エントランスホールのオートロックシステムを不要とし、防犯カメラを各住棟のエントランスホールに設置すること。</li> <li>・ とみまち広場全体の安全性を確認できるよう、とみまち広場の形状等に応じて適切な基数の防犯カメラを適切な位置に設置すること。</li> </ul>
日照	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅タイプによらず、主寝室又は DK（原則として 1 室）の開口部が、冬至日（8:00～16:00）において 3 時間以上の日照を受けるものとし、可能な限り 4 時間以上の日照を受ける住戸が多くなるように配慮すること。</li> <li>・ 日照時間の算定にあたっては、当該敷地だけでなく他の工区の建替住宅及び多世代交流施設からの日影も考慮に入れること。</li> <li>・ 日照の測定ポイントは、開口部（サッシ）の中心部（FL+1m）とすること。</li> </ul>
メンテナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。</li> <li>・ 保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。</li> <li>・ 保守点検、将来の修繕、取替えが容易であるような計画とすること。</li> <li>・ 最下階(ピット内)の排水管は、屋内外からの管内清掃が容易に行えるよう計画すること。</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮すること。</li> <li>・ 建具等のモジュールをできるだけ統一し、合理的な計画とすること。</li> </ul>

## 第2 共同住宅等

■配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺のまちなみと調和し、景観へ配慮した形態、高さ及び色彩とすること。</li> <li>・緊急車両や福祉車両の住棟アプローチを確保すること。</li> <li>・各住棟への出入り口については、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した見通しの良い配置とすること。</li> </ul>
■構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋コンクリート造（PC 造を含む。）とし、耐火構造とすること。</li> <li>・片廊下型を標準とすること。</li> <li>・できるだけ整形なものとし、必要に応じエキスパンションジョイントを設けること。</li> <li>・1階住戸の床はコンクリートスラブとし、1階躯体床面は外部からの傾斜路によるアクセスを考慮すること。（高齢者及び身体障がい者対策）</li> <li>・コンクリート、モルタル等のひび割れ対策として、誘発目地を適切に配置すること。</li> <li>・子供の屋上へのよじ登り、手すりの乗り越えなどができないものとする。</li> <li>・「2 方向避難型・開放型」（総務省令第 40 号（平成 17 年））を原則とし、二方向避難は、可能な限り水平方向とすること。</li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域の景観に配慮した屋根形状とすること。</li> <li>・メンテナンス性や太陽光発電パネル等の設置に配慮する等の合理的なものについては陸屋根を可とする。</li> <li>・多世代交流施設において利用する本市の防災無線を受信するアンテナや通信ケーブルの設置スペースを建替住宅の屋上や共用空間に確保するとともに、多世代交流施設へ引き込む通信管路を建替住宅用地の下部空間に適切に整備すること。</li> <li>・住戸上部は、陸屋根とする場合は、原則アスファルト保護断熱工法又は同等以上の仕様とすること。</li> <li>・点検、清掃に配慮すること。</li> </ul>
住棟表示等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟番号を目立つ箇所に打ち込み又はステンレスプレート製作にて貼り付けとすること。ヒートブリッジに注意すること。</li> </ul>
階高等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室の天井高は、ダクトスペース等のために一部の天井下がり可とするが、天井面積の 70%以上について 2,400 mm以上を確保すること。</li> <li>・洗面・脱衣室及び便所の天井高は、2,150 mm以上とすること。</li> <li>・梁下有効高さは 1,900 mm以上（可能な限り 2,000mm）を確保すること。</li> <li>・居室の天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とすること。</li> <li>・スラブから床仕上げ面までの高さは排水勾配が、管径 65mm以下では 1/50 以上、管径 75～100 mmで 1/100 程度、管径 125 mm以上では 1/150 程度を確保できる値とすること。</li> </ul>
昇降機・昇降路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昇降機は各棟に 2 基以上設けることを目安とし、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」最新版等に基づく交通計算により、計画の妥当性を確認したうえで、戸数等に応じた基数のエレベーターを設けること。</li> <li>・かご内部に防犯カメラ（カラー）を設置すること。</li> <li>・巻き上げ最高速度は 60m/min 以上とすること。</li> <li>・風雪雨の吹き込み防止に配慮し、防錆仕上げとすること。</li> <li>・乗用（住宅用）、9 人乗り以上、積載量 600kg 以上（トランク付、防犯窓付）とし、マシンルームレス型とすること。なお、1 棟に複数台設置する場合、トランク付は 1 台でも可とする。仕様等は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版によること。</li> <li>・かご敷居はステンレス製とすること。</li> <li>・JEAS（（一社）日本エレベーター協会標準）に基づき、警報装置の連絡箇所は 2 箇所以上とし、インターホン（ボックス付）を設置すること。その設置箇所は 1 階及び中間階のエレベーターホール等の人通りの多い場所</li> </ul>

	<p>とすること。また、インターホンの取付高さは、使いやすさを考慮した適切な高さ（H=1,100 mm程度）とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 停電時自動着床装置、視覚障がい者向け仕様、自動通報システム、火災管制運転装置、地震時管制運転装置（P 波・S 波）、自動着床レベル補正装置、各階強制停止装置、戸開走行保護装置、遠隔点検装置、かご養生（かご保護マット：磁石式 H=1,800 mm、床マット）を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版によること。</li> <li>・ 昇降機の制御盤の設置位置付近には、MDF 室へ通じる電話回線用空配管を設置すること。</li> <li>・ 福祉型仕様とし、自動着床装置、専用乗場ボタン、かご内専用操作盤、かご内手すり、かご内鏡、かご出入口検出器、キックプレート、視覚障がい者用装置を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版によること。</li> <li>・ 緊急呼び戻し装置を設置すること。なお、1 箇所に複数台のエレベーターを設置する場合は、緊急呼び戻し装置を設置するのは1 台とする。</li> <li>・ 昇降路は、できるだけ住戸に隣接しないようにするなど防音に配慮すること。</li> <li>・ 1 箇所に複数台を並べて設置する場合には、群管理方式を採用すること。</li> <li>・ 昇降機製造者は、次に掲げる保守条件を有する製造者を選定すること。</li> </ul> <p>&lt;保守条件&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 製造者によるフルメンテナンス契約が可能であること。</li> <li>・ 専門技術者を終日待機させ、緊急時には原則として通報受信後 30 分以内に到着し復旧対策を実施できる体制を有すること。</li> <li>・ 昇降路のピット内は、防水仕上げとし、水がたまることがないように施工すること。また、浸水対策を実施すること。</li> <li>・ 点検用コンセント（2 個穴アース付、AC100V10A 以上）を1 か所、最下停止階から手の届くピット内に設置すること。</li> <li>・ 昇降路は、外部から保守点検可能な構造とすること。</li> </ul>
床下構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 雨水貯留施設及び浸透施設は、住戸及び集会所の真下に設けないこと。</li> <li>・ 住棟の 1 階部分の床下には、配管の点検交換が可能なピットを設けること。</li> <li>・ 点検用として、防水型コンセント及び投光器等を掛けられる防錆型フックを、3 スパン前後につき1 か所設置すること。</li> </ul>
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 雨樋は、厚肉のカラー塩ビ管（VP）を使用し、樋受け金物はステンレス製とし、堅樋には下がり止めを施すこと。</li> <li>・ 台風等により破損しないような強度等にするよう注意すること。</li> <li>・ 堅管は、階毎にやり取りソケット（熱膨張対策用）による継手とすること。</li> </ul>
共用部及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共用部分（電気室を含む。）、専用部分の鍵は 3 本セットとし鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストとともに提出すること。また、グランドマスターキー、マスターキー（各棟毎）を作成すること。</li> <li>・ 共用部分の鍵の方式については、実施設計時に本市からの指示に基づいて決定するものとする。</li> </ul>
室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電気室、機械室の共用部分の室名を明示すること。表示方式は、設計時に協議するものとする。</li> </ul>
<b>■共用部分</b>	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。</li> <li>・ 床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。</li> <li>・ 壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。</li> <li>・ 手が触れやすい部分は、表面が滑らかな仕上げとすること。</li> <li>・ 雨水等で汚れやすい部分は、必要に応じてより耐久性が高い仕上材を使用すること。</li> <li>・ 突起部等に注意し、安全な計画とすること。</li> <li>・ 騒音や視線に配慮した計画とすること。特に、電気室、機械室、エレベーター</li> </ul>

	<p>ターは、騒音、振動等を十分に考慮すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建具等でガラスを用いる部分については、ガラスの破損、衝突防止等に配慮した構造、材質とすること。</li> <li>・ 分かりやすい防災計画とし、可燃物が放置されるようなスペースができないよう、配慮すること。</li> <li>・ 通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じること。</li> </ul>
共用玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共用玄関は原則 1 箇所以上とし、住棟長が長い場合は、必要に応じ通り抜けを設けること。</li> <li>・ 玄関（エントランス）ホールには、扉及びオートロックシステムを設けないこと。</li> </ul>
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共用廊下等は、合理的な面積とし、必要以上に広くしないこと。</li> <li>・ 雨水の排水溝、ドレン、樋を設置し、排水溝及び床面の塗布防水を行うこと。</li> <li>・ 転落防止のための手摺高さは、床仕上げ面（足がかりとなる部分がある場合はその上端）から 1,150mm 以上とすること。（アルミ手摺の場合、コンクリート笠木部分から 1,100mm 以上確保すること。）</li> <li>・ 床に段差を設けないこと。</li> <li>・ 手摺は、天端に物等が置けない形状とすること。</li> <li>・ コンクリート手摺の場合、天端は内勾配（1/3 程度）とすること。</li> <li>・ エキスパンションジョイントがある場合、滑らない材料を採用すること。</li> <li>・ 移動用の補助手摺は、片側にできるだけ連続させ、かつ、床面からの高さは 850mm の位置に設置するものとする。また、将来の両側手摺設置に配慮すること。</li> <li>・ 床に段差を設けないこと。スロープは、勾配を 1/15 以下とすること。</li> <li>・ 照明器具は各住戸前に LED 製（一体型蛍光灯 20W1 灯相当）を設置すること。</li> <li>・ 廊下の内法幅は 1,300mm 以上とすること。将来両側に手摺を設置する場合や設備配管等の突出に注意すること。車いす回転スペースを考慮すること。</li> <li>・ 共用廊下側にエアコン室外機の設置を計画する場合は、必要なスペースを設け、排水溝を設けること。排水溝の縁から最低幅 50mm 程度の塗布防水を行うこと。</li> </ul>
住棟出入口及びエントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ すべての人の通行に支障のないように段差は設けないこと。</li> <li>・ 住棟出入口で段差の生じる部分には、1/15 以下の斜路を設け、2 段手摺（H=650mm,850mm）を両側に設けること。</li> <li>・ 上記スロープとは別に階段を設ける場合は、緩やかな階段とすること。蹴上げ 150mm 以下、踏み面 300mm 以上とし、手摺を原則両側（H=850mm）に設け、段鼻の視認性に配慮すること。</li> <li>・ エントランスホールの出入口は、W=2,000mm×H=2,000mm以上とし、出入口床面は、1/50～1/100 の勾配をとること。</li> <li>・ PS（共用廊下側）については、共用分電盤、電話端子盤等、電気設備の盤が取付可能なスペースを確保すること。</li> <li>・ エントランスホールには、集合郵便受、掲示板（1,500mm×900mm以上）、住戸案内板を設置すること。</li> <li>・ 警報盤、受信機等は、1 階エントランス等人通りの多い場所に識別可能となるように見易い場所に設置すること。なお、警報盤は連結送水管を設置した場合に、補給水槽の満水および減水を表示させること。また、原則として警報盤と受信機盤は別々に設置し、警報盤、受信機等には、いたずら防止対策を行うこと。</li> <li>・ 集合郵便受は、修繕、取替交換が可能なものとするほか、南京錠（入居者負担による）が取り付けられるタイプとすること。</li> <li>・ コンセントを設ける場合は、鍵付きの蓋を設けること。</li> <li>・ 照明器具は LED 製（一体型蛍光灯 20W1 灯相当）を適切に配置すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引越し時の保護のため、エントランスホールの隅角部には養生を施すこと。</li> </ul>
エレベーターホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターホールは、廊下等の動線から分離した人だまりを昇降機 1 台あたり 3 m<sup>2</sup>以上かつ、1,500 mm×1,500 mm以上設けること。</li> <li>・エレベーターホールには、風除スクリーン等の防風、防雨に有効な措置をとること。</li> <li>・共用廊下から連続した補助手摺を設置すること。設置高さは床面から 850 mmを基本とする。</li> <li>・エレベーターから降りた時に、見やすい位置に階数表示板（ステンレス製）及び掲示板を設置すること。</li> <li>・エレベーターホールには、到着するかごの昇降方向を音声案内する装置を設置すること。ただし、かご内に、エレベーターの出入口が開いた際に、昇降方向を音声案内する装置を設置している場合は除く。</li> <li>・照明器具はLED製（一体型蛍光灯 20W1 灯相当）を適切に配置すること。</li> <li>・引越し時の保護のため、昇降機の内部および出入り口の隅角部には養生を施すこと。</li> </ul>
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下から連続した補助手摺を設置すること。設置高さは床面から 800 mmを基本とする。</li> <li>・両側に連続して手すりを設け、屋内階段には最上部に換気口、各踊場に窓を設けること。</li> <li>・階段の内法幅は 1,200 mm以上、階段の蹴上げは 150 mm程度、踏み面は 280 mm程度とすること。</li> <li>・照明器具は LED 製（一体型蛍光灯 20W1 灯相当）を適切に配置し、階段の最上階は壁付けとすること。また、照明器具は必要に応じて非常照明器具とすること。</li> <li>・階段室には可能な限り大きな開口部を設けること。</li> <li>・各階の見やすい位置に階数表示板（ステンレス製）を設置すること。</li> <li>・踊り場には段差を設けないこと。</li> <li>・段鼻ノンスリップは視覚障がい者に配慮したものとする。</li> <li>・要求水準書に示す高さ制限（31m 以下）との関係から屋外階段に屋根を設けない場合は、維持管理に配慮した床面等の仕様とすること。</li> <li>・メンテナンス性の他、太陽光発電パネル等の設置や管理に配慮し、屋上に上がる階段を住棟毎に 1 箇所以上設けること。なお、屋上に上がる階段部分に入居者が容易に立ち入ることができない構造とすること。</li> </ul>
倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段下等を有効に活用し倉庫を設けること。</li> <li>・照明器具、スイッチを設置すること。</li> <li>・換気対策を行うこと。</li> </ul>
給水ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水ポンプ室は、受水槽に併設し、住棟外設置を基本とする。ただし、住戸に悪影響を及ぼさない措置を講じた場合は、住棟内設置も認めるものとする。</li> <li>・構造は RC 造に限定しないものとする。</li> <li>・ドレン排水は原則、雨水桝へ接続すること。</li> <li>・MDF 室から給水ポンプ故障通報装置間の電話線を設置すること。</li> <li>・給水ポンプ故障通報装置の電源用ブレーカーを共用電灯分電盤に設けること。</li> <li>・加圧給水ポンプユニットの設置場所を確保し、次にあげる設備等を設置すること（関係者出入扉、温度センサーによる換気扇（シャッター又は防鳥網を含む）、給気口（防虫網を含む）、騒音及び振動対策、排水配管、ポンプ室分電盤、照明、スイッチ、コンセント、ポンプ室分電盤より配線配管、電話回線等）。</li> <li>・ポンプ室内での漏水に備え、排水溝及び排水口を設け、かつ小動物の侵入防止を施すこと。</li> <li>・各バルブは、ナイロンコーティングまたはステンレス仕様とする。</li> <li>・防音、防振対策を十分に施し、入居者から苦情の出ないように配慮するこ</li> </ul>

	と。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・種々共用盤等の設置場所を適切に確保すること。</li> <li>・水道用メーター等の設置については、本市上下水道部と協議のうえ決定的こと。</li> <li>・共用部の消火器の表示は耐候性のあるものとする。</li> </ul>
■専用部分の共通事項	
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸部品等（設備を含む）は BL 製品同等品以上とすること。</li> <li>・水回りを集約するなど、家事動線に配慮した住戸計画とすること。</li> <li>・玄関先から住戸内のプライバシーが覗かれることなく確保できるよう、廊下を設置するなど視覚的な工夫や配慮を行うこと。</li> <li>・便所の出入口を DK・LDK に直接接続させないこと。また、洗面・浴室についても可能な限り DK・LDK に接続させずに、プライバシーに配慮した視覚的な工夫を行うこと。</li> <li>・2DK（小）については、広めのトイレや玄関を確保するなど高齢者の身体状況等に配慮した住戸計画とすること。</li> <li>・2DK、3DK 及び 3LDK については、対面キッチンにするなど、子育て世帯への配慮や家族同士のコミュニケーションの取りやすさ等の工夫を行うこと。</li> <li>・住戸内は、段差のない床仕上がりとする。</li> <li>・居室内における化学物質の発散による衛生上支障の防止を図るための措置を講じること。</li> <li>・住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じること。</li> <li>・玄関、浴室、洗面・脱衣室（浴室出入口前）、便所に手すりを設置すること。</li> <li>・1 階部分の住宅については、特にそのプライバシーの確保に留意すること。</li> <li>・バルコニーへは、またぎ段差としないこと。</li> <li>・各居室はできるだけ整形で使いやすいものとする。</li> <li>・転倒事故防止のため、すべりにくく、あまり硬い床にしない仕様とすること。</li> </ul>
MB・PS	<ul style="list-style-type: none"> <li>・MB は、基本的に、共用廊下に面してまとめるなどし、設備機器等の更新を容易に行えるよう MB の扉を全開にできるように計画すること。また、給湯器は当スペース内に設けること。</li> <li>・PS（共用廊下側）内にガス給湯器用ドレン配管を用意すること。</li> <li>・MB 内に電力量計用の検針窓を設けること。</li> <li>・MB 内に水道用メーターを設けること。</li> <li>・排水管の材質は耐火 VP パイプ、耐火 VP 継ぎ手を基本とする。</li> </ul>
開口部の底	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、外壁に面した出入口、開口部には底を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が底の役割を果たしている場合は、これに替えることができる。</li> </ul>
ルームエアコン用下地補強等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各居室にルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、インサート、室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、コンセントを計画すること。補強等の位置及び電気容量については汎用レベルのメーカーの製品が使えるよう配慮すること。</li> <li>・補強位置は居室の家具配置を考慮した室内機位置により決定すること。</li> <li>・入居後にルームエアコンの配管配線工事が容易となるよう、必要に応じて、点検口等を設けること。</li> </ul>
家具の転倒防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家具の設置が想定される壁面においては、転倒防止付鴨居の設置もしくは、腰高家具等転倒防止金物の取付用下地補強を施すこと。また、家具の転倒防止のための天井補強にも対応すること。</li> </ul>
将来手すり設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すりを設置できるよう下地補強を施すこと。</li> </ul>

換気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各室には換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカット又は通風用として機能上問題とならない開口を設置すること。</li> <li>・住戸内の気流を有効に働かせるよう、24 時間機械換気システム（ファン及び自然給気口等）を適切な場所に設置すること。</li> <li>・台所の換気扇を作動した場合、玄関戸が容易に開くよう、給気には気を付けること。</li> <li>・24 時間換気システムは、将来の更新も含め、経済的な設計を行うこと。 ※24 時間換気システムは、建築基準法の基準を満たされる場合は各部屋毎に設ける必要はない。</li> </ul>
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具の開閉音低減のため、戸当たりゴムまたは緩衝金具付を設置すること。</li> <li>・建具は引戸（連動引戸不可）を原則とし、把手や膨込引手を設置すること。</li> <li>・浴室とトイレの扉は緊急時に開放できるようにすること。</li> <li>・指詰防止のため、引残し等を設けること。</li> <li>・開き戸の場合は、レバーハンドルを設置すること（収納等の建具を除く。）。</li> <li>・居室の出入り口の有効幅員は、800 mm以上、高さは 1,900 mm以上とすること。</li> </ul>
外部建具 （玄関扉は除く）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アルミサッシには、網戸を実装すること。</li> <li>・居室の共用廊下に面する窓には、緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子を設置すること。居室以外の窓で、共用廊下に面する窓及び 1 階の外部に面する窓には、面格子を設置すること。</li> <li>・アルミサッシは、設置場所に応じて必要な耐風圧性、遮音性、防火性が確保されるものを設置すること。引違い窓には、大型クレセントを設置すること。</li> <li>・居室の外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200 mmとすること。</li> <li>・障子は設置しないこと。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ドア把手、水栓等はレバー式とすること。</li> <li>・スイッチ類はワイドスイッチとすること。</li> <li>・便所、洗面・脱衣室の壁仕上は耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。</li> </ul>
■各室の水準（専用部分）	
一般住戸	
各室の規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所系室面積は下記のとおりとする。 DK：7.5 m<sup>2</sup>以上 14.5 m<sup>2</sup>未満      LDK：14.5 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・居室面積は、一室は内法 9 m<sup>2</sup>以上、その他の室は内法 6.5 m<sup>2</sup>以上とすること。</li> <li>・同タイプで公営住宅法上の住戸専用面積が変わらないよう配慮すること。（ただし、車いす対応住戸は除く。）特に妻側の住戸については、外壁に梁型を出さない形状とすること。</li> </ul>
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関扉の沓ずりは、H=10 mm以下とし、面取りを行うこと。</li> <li>・標準寸法として、H=1,900 mm、W=850 mmとすること。</li> <li>・1 階の玄関扉は可能な限り引戸とすること。</li> <li>・玄関扉の錠は、開戸の場合はシリンダー錠（サムターン付）、引戸の場合は引戸錠（埋込サムターン）とすること。</li> <li>・ドアスコープ（内側蓋付）、新聞受箱（開戸は玄関扉設置、引戸は単独設置）、ドアガードを設置すること。</li> <li>・住戸の玄関扉は両面フラッシュ気密枠及び耐震枠とすること。</li> <li>・錠は破壊やピッキングが困難な構造のものとし、鍵の交換時にはシリンダー又は引戸錠のみの交換で対応できるものとすること。</li> <li>・玄関又は玄関ホールには、靴を履いたり脱いだりするためのいすの設置や</li> </ul>



	<p>手押し車を置けるスペースを確保すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関の上がり框は、10 mm以下とし、面取りを行うこと。</li> <li>・下足箱の設置空間を W=900 mm×D=450 mm程度確保すること。</li> <li>・傘立ての設置空間を W=500 mm程度確保すること。</li> <li>・上がり框部分に、補助手すり（縦型 L=600 mm）を設置すること。</li> <li>・廊下の有効幅員は 900 mm以上（手すりがある場合は、手すり面より、有効 750 mm以上）とすること。</li> <li>・玄関ドアの開閉の際に共用廊下の通行の支障とならないように、玄関前に適当な大きさのアルコーブを設けること。</li> <li>・住戸前玄関付近に、ドアホン、室名札（室番号付き）を設置すること。</li> </ul>
台所（DK・LDK）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台（W=1,500 mm、2DK（小）は 1,200mm 以上）、コンロ台（W=600 mm 以上）バックガード付、吊り戸棚（W=1,500 mm、2DK（小）は 1,200mm 以上）、水切り棚 1 段（W=1,200 mm）を設置し、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。なお対面キッチンの場合は、水切り棚の代わりに水切りかごを設置すること。</li> <li>・コンロと側壁の間は 150 mm以上離すこと。ただし、コンロ台と壁との間には隙間をあけないこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をしたうえで、耐熱ボードを設置すること。</li> <li>・給排気に十分注意すること。</li> <li>・流し台、コンロ台と壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。</li> <li>・流し台は、シングルレバー混合水栓とすること。</li> <li>・仕上げは準不燃材以上とすること。</li> <li>・ルームエアコン用スリーブ 75φ、ルームエアコン取付用補強は、汎用レベルのメーカーの製品の使用に対応できる位置とすること。排気筒や室外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。</li> <li>・調理器具の熱源については、入居者がガスコンロと IH クッキングヒーターのどちらでも選択できるよう、すべての住戸においてガスコック及び IH 対応コンセントの両方を設けること。</li> <li>・ガスコックについては、コンロ台付近に 2 口ヒューズコックを設置し、DK 内に壁埋込コック（暖房用）を設けること。</li> <li>・IH 対応コンセントについては、200V 対応の専用回路とすること。</li> </ul>
居室（洋室・和室）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すべての住戸タイプについて、居室のうち 1 室は和室とすること。</li> <li>・2DK は 2 室、3DK 及び 3LDK は 3 室の就寝室を設けること。</li> <li>・就寝室から他の就寝室を通ることなく、玄関や便所等に行くことができるように計画すること。</li> <li>・DK と居室、居室と居室を一体的に利用できるようにするなど、世帯人員・構成や入居者の生活スタイル、ライフステージの変化に応じて柔軟に使えるように配慮すること。ただし、プライバシーに配慮した設えとすること。</li> <li>・ルームエアコン用スリーブ 75φ、ルームエアコン取付用補強は、汎用レベルのメーカーの製品の使用に対応できる位置とすること。排気筒や室外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。</li> <li>・和室には、畳の日焼け対策等の養生のために、日焼け防止カーテン（黒ビニール程度）及び養生シート（防虫シート程度）を設置すること。なお、移転入居者が入居する住戸以外の住戸については、当面の間空き室になることも考慮した対策を行うこと。</li> </ul>
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室への出入のための補助手すりを設けること（I 型手すり）。</li> <li>・出入口の有効幅は 800 mm以上とし、洗面・脱衣室は、玄関、居室、廊下等と、仕切れるよう引戸を設けること。</li> <li>・内法有効寸法で 1,400mm×1,600mm 程度とすること。</li> <li>・洗濯機、衣類乾燥機は、洗面・脱衣室に置けるよう計画すること。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上部を使用すると考えてもよい。</li> <li>・洗濯防水パンと壁との取り合い部分にはシーリングを行うこと。洗濯用水</li> </ul>

	<p>栓は緊急止水弁付きとすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洗濯パンは乾燥機付き洗濯機（ドラム式）に対応すること。</li> <li>・洗面はシングルレバー混合水栓とすること。</li> <li>・機械換気を行うこと。</li> <li>・床下点検口を設けること。</li> <li>・タオル掛けを設置すること。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2DK（小）についてはユニットバス 1216 型、2DK、3DK、3LDK についてはユニットバス 1418 型とし、修繕時には取替え可能な構造とすること。</li> <li>・浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手すり（L 型手すり）、洗い場の立ち座りのための手すり（I 型手すり×2）、浴室の出入の補助手すり（I 型手すり）を設置すること。</li> <li>・浴室の扉は有効幅員 650mm 以上とし、緊急時には外から救助に入ることができるよう、折れ戸とするとともに、非常時解錠機能付きとすること。</li> <li>・浴槽のまたぎ高さは、350～450mm 程度とすること。</li> <li>・洗面・脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けないこと。</li> <li>・防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。</li> <li>・照明器具は LED 製を設置すること。</li> <li>・機械換気を行うこと。</li> <li>・タオル掛けを設置すること。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、廊下側出入を標準とすること。</li> <li>・原則として、横入り、引戸とし、明かり窓を設けること。内法有効寸法：900mm×1,400mm 以上、縦入り：1,200mm×1,400mm 以上とすること。</li> <li>・出入口の有効幅は約 800 mm とする。</li> <li>・L 型手すりを便器に近い壁に設置すること。</li> <li>・タオル掛け、ペーパーホルダーを設置すること。</li> <li>・トイレトペーパー等を置けるように固定棚板等を設けること。</li> <li>・機械換気を行うこと。</li> <li>・建具の鍵は非常時解錠機能付とすること。</li> <li>・便所は、間仕切壁にグラスウールを充填するなど遮音性に配慮すること。</li> <li>・入居者が温水洗浄便座、便座暖房を入居者負担で設置した場合に利用できるように、便器に近い位置にコンセントを設置すること。</li> <li>・天井点検口を設けること。</li> </ul>
収 納（押入れ・物入れ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各居室に 1 箇所以上設置すること。</li> <li>・全居室容積の 10% 程度の収納空間を確保すること。</li> <li>・押入れ・物入れは、極力外壁面に設置しないこと。</li> <li>・結露対策として、建具上下に換気口を設けること。また、外壁に面する押入れ・物入れは通気孔を設けること。</li> <li>・和室の押入の開口は原則として、壁芯 1,800 mm 以上とし、天袋または枕棚を設置すること。ただし、外壁に面した箇所等では壁寸法が大きくなり、結果的に間口の寸法が小さくなることもあるため、これらに配慮した有効寸法とすること。</li> <li>・押入には H=750 mm の位置に中棚を設けること。</li> <li>・物入れには、可動式の中棚（2 段）を設置すること。また洋室の収納には、洋服掛け用のハンガーパイプを設置すること。</li> </ul>
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸のバルコニーは、有効幅員は 1,200mm 以上とし、エアコン室外機置場、物干し金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。</li> <li>・物干し金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。</li> <li>・物干し金物は腰付きタイプ（3DK 及び 3LDK は 2 セット）とし、エアコン室外機は床置きとすること。</li> <li>・原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板（有効 W=600mm、H=800 mm）以上を設置し、避難経路である旨を示す文字書きを行うこと。</li> <li>・バルコニー手すり壁の高さは、床面から 1,200 mm 以上とし、足がかりにな</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>るものの天端から 1,100 mm以上とすること。</li> <li>・コンクリート手すりとする場合天端は内勾配 1/3 程度とすること。</li> <li>・手すりは天端に物が置けない形状とすること。</li> <li>・雨水の排水溝、ドレン、樋を設置すること。排水溝及び排水溝の縁から W=50 mm程度は塗布防水を行うこと。</li> <li>・水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配は 1/30 程度とすること。</li> <li>・床仕上げは、防水性を有するものとする。</li> <li>・吹き降りに配慮するとともに、最上階のバルコニーは庇を設けるなど雨さらしとならないよう配慮すること。</li> <li>・台所の排気が洗濯物などに直接当たらないように配慮すること。</li> </ul>
点検口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること。</li> <li>・点検口のうち PS 点検口等の共用部は 600mm 口とする。天井点検口等の住戸内の点検口は、原則として 600mm 口を標準とすること。</li> </ul>
車いす対応住戸	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いす対応住戸については、一般住戸の仕様によるほか、以下の設計要領に準拠することに加えて、車いす利用者の利便性や使いやすさを十分考慮すること。</li> <li>・車いす対応住戸は 1 階に計画すること。</li> <li>・全室、玄関、廊下には手すり下地を設けること。</li> <li>・浴室、洗面・脱衣室、便所等の位置については利便性に配慮すること。</li> <li>・必要箇所にキックプレート (H=350mm) を設置すること。</li> <li>・各室建具は引き戸とすること。</li> <li>・玄関から DK への出入り動線は極力クランクのない計画とすること。</li> <li>・床仕上げは、強度等車いすの使用に対応できるものとする。</li> </ul>
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関扉は、自閉式片引きフラッシュハンガー戸とし、有効幅員 850 mm以上とすること。</li> <li>・新聞受箱は単独で設置することとし、新聞や郵便物等が風で飛んだり、容易に取られたりしないものとする。</li> <li>・電動車いす充電に対応できるコンセントを設置すること。</li> <li>・玄関床と共用廊下の段差は極力なくすること。</li> <li>・玄関扉に近い位置に補助手すりを設置するなど車いす利用者による玄関扉の開閉のしやすさに配慮した整備を行うこと。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いすで便器に寄りつきができるよう、また、介助者が中で介助できるように、内法寸法で W=1,350 mm、D=1,350 mm以上確保すること。ただし、幅については便器側方に 500 mm以上の介助スペースを確保することができる場合は、この限りではない。</li> <li>・周囲には有効に手摺を設けること。</li> </ul>
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面台は、薄型で下部に足が入る構造とすること。</li> <li>・周囲には有効に手摺を設けること。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いす対応とし、単独でも入浴できる配慮されたものとする。</li> <li>・ユニットバスを導入する場合は 1822 以上とすること。</li> <li>・車いすのまま浴室に入れるように出入り口は 3 枚引き戸とすること。</li> <li>・浴室入り口の有効寸法 800mm 以上を確保すること。</li> </ul>
台所 (DK)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台及びコンロ台は、下部に足が入ることが可能な構造とすること。</li> </ul>
居室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室は、全室洋室とすること。</li> <li>・居室の掃き出し窓は、有効幅 850mm 以上の引き違い戸を 1 か所以上設けること。</li> </ul>
収納	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物入れの扉は、折れ戸としないこと。</li> <li>・車いすの利用を考慮すること（浅型物入れ、物入れの中まで車いすが入れる等）。</li> </ul>
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いすで居室とバルコニーを出入りできるよう段差等に配慮されたものとする。</li> <li>・車いすで十分活動できるよう 1.8m 以上の奥行をとること。</li> <li>・物干し金物は、可動式（高さ調整機能付け）とすること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災時等に車いすでバルコニーから外部に避難が可能なものとする。</li> <li>・施錠可能なものとする。</li> </ul>
点検口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること（原則 600 mm□を標準とする。）。</li> </ul>
建替店舗	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガス、電気、水道、汚水等ライフライン関係については、配管のみ建物内まで実施し、詳細な位置については、設計時に本市と協議の上、決定するものとする。</li> <li>・法令に定められた換気基準を満たす給排気設備を適切に設置すること。</li> <li>・各店舗にエアコンを取り付けられるよう、スリーブやインサートを設置するとともに、室外機設置スペース（排水溝含む）を確保し、コンセントを設置できるよう計画すること。</li> <li>・完了検査に必要な防災設備工事等を実施すること。</li> </ul>

### 第3 付帯施設等

集会所	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所は、自治会の集会等に利用するとともに、周辺住民の利用に配慮し、近隣のコミュニティの形成に寄与する計画とすること。</li> <li>・市営住宅の入居者から利用しやすい配置とすること。</li> <li>・高齢者や身体障がい者などだれもが安心して利用できる施設とすること。</li> <li>・出来るかぎり収納スペース確保に配慮すること。</li> <li>・設計にあたっては、本市と協議の上、必要な備品や備品のレイアウトを検討すること。</li> </ul>
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の場合は耐火構造とすること。</li> <li>・木造の場合は、準耐火構造以上とすること。</li> </ul>
玄関・ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然な交流が生まれる、気軽に利用しやすい玄関・ホール空間の設えとすること。</li> <li>・天井高さは、2,700 mm以上とすること。</li> <li>・出入口は、引分け戸とすること。</li> <li>・玄関とホールの段差は、15mm 以下とし、車いすで出入りできるスロープを設置すること。</li> <li>・その他、各室の段差などは、10 mm以下とすること。</li> <li>・180 人程度が使用可能な造付けの下足箱を設置し、くつ脱ぎスペースを確保すること。</li> <li>・掲示板、行事用黒板を設置すること。</li> <li>・一般用コンセント（2P15A×2）を玄関、ホールに各 1 箇所以上設置すること。</li> <li>・玄関前外部にも照明器具（防水型、LED 灯）を設置すること。</li> </ul>
集会室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会の集会、祭事等に利用するものとし、外部との一体利用も考慮すること。</li> <li>・気軽に集会室に立ち寄れるよう、外部と接する部分に開口部及びデッキを設置すること。</li> <li>・天井高さは、2,700 mm以上とすること。</li> <li>・大小 2 室（洋室）の集会室を整備し、集会室（大）は 140 m<sup>2</sup>程度、集会室（小）は 60 m<sup>2</sup>程度とすること。</li> <li>・集会室（大）は、2 室として利用できるよう、遮音型可動間仕切り壁を設置すること。</li> <li>・集会室（小）では、市営住宅安心確保事業「すこやかリビング」※での利用を想定しており、給湯室及び事務室から近い位置に設置すること。</li> <li>注）※：本市施策として、和泉第一団地等の複数の団地において、市営住宅の入居者（65 歳以上の高齢者）を対象に 3 日に 1 回程度自宅に見守り推進員が訪問し安否確認等を実施しており、建替住宅においても実施予定。</li> <li>・玄関ホールからの出入口は引違い戸（換気ガラリ付き）とし、H=1,900 mm とすること。</li> <li>・玄関ホールとの間には、段差を設けないこと。</li> <li>・集会室（大）はパーティション区画毎に 1 か所、集会室（小）は 1 か所、収納を設置すること。</li> <li>・集会室（大）の収納の床仕上げは、防水性を有すること。また、外部から集会所の鍵で解錠できるよう、集会所と同一のシリンダーを使用すること。</li> <li>・集会室（大）の 2 か所の収納のうち 1 か所及び集会室（小）の収納は、必要に応じて、中棚を設けること。</li> <li>・収納は、換気対策、結露対策を行うこと。特に、外壁に面する場合は通気孔を設けること。</li> <li>・開口部は掃き出し式で、防音性・防犯性に配慮したものとし、目隠しカーテン、雨戸や網戸を設置すること。</li> <li>・部屋の大きさに対応した壁掛け型エアコン及びエアコン用のコンセントを設置すること。</li> <li>・換気設備及び 24 時間換気設備を設置すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各集会室の照明器具は LED 灯を標準とし、そのスイッチ（換気用は動作確認灯付）は配列毎とすること。</li> <li>・一般用コンセント（2P15A×2）は、集会室の広さに応じた適切な箇所数を適宜設置すること。</li> <li>・エアコン室外機にはフェンス設置等の安全対策を施し、必要に応じて風除けルーバーを設けること。</li> <li>・四周に幅広天井廻り縁又はピクチャーレールを設けること。</li> </ul>
給湯室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会室での集会、行事、祭事のお茶等の準備が出来るように配膳スペースを設けた 10 m<sup>2</sup>程度の給湯室を設置すること。</li> <li>・天井高さは、2,400 mm以上とすること。</li> <li>・出入口は、引違いフラッシュ戸（アンダーカット）とすること。</li> <li>・流し台（W=1,200 mm以上）、コンロ台（W=600 mm以上）バックガード付、調理台（W=600 mm以上）、吊戸棚（W=1,200 mm以上）、水切棚（W=1,200 mm以上）、レンジフード（W=600mm）、流し元灯、配膳台（ステンレス製）を設置すること。</li> <li>・コンロと側壁の間は 150 mm以上離すこと。ただし、コンロ台と壁との間には隙間をあけないこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をしたうえ、耐熱ボードを設置すること。</li> <li>・流し台、コンロ台と壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。</li> <li>・水掛かりの壁はキッチンパネル等耐水性のあるものとする。</li> <li>・電気調理器具用のコンセント（100V 対応、専用回路）を 2 個以上設置すること。</li> <li>・採光、換気のための窓（アルミサッシ網入型板）を設けること。</li> <li>・ガス漏警報器用コンセント（ガス漏警報器用ベース、AC100V、移報接点付、天井埋込型）を設置すること。</li> <li>・給湯室の調理器具の熱源については、住戸の調理器具の熱源と同様に、ガスコンロと IH クッキングヒーターのどちらでも選択できるよう、ガスコック及び IH 対応コンセントの両方を設けること。</li> <li>・ガスコックについては、コンロ台付近に 2 ロヒューズコックを設置し、2 ロコンロ、シンク付近に 1 ロヒューズコック及び瞬間湯沸器（5 号）をあわせて設置すること。</li> <li>・IH 対応コンセントについては、200V 対応の専用回路とすること。</li> </ul>
事務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理人が常駐できる 5 m<sup>2</sup>程度の事務室を設置すること。</li> <li>・ルームエアコンを設置すること</li> <li>・天井高さは、2,400 mm以上とすること。</li> <li>・開口部には、網戸を設置すること。</li> </ul>
倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5 m<sup>2</sup>程度の大きさの倉庫を設置すること。</li> <li>・内部・外部より利用できるようにすること。</li> <li>・外部から集会所の鍵で解錠できるよう、集会所と同一のシリンダーを使用すること。</li> <li>・床仕上げは、防水性を有すること。</li> <li>・換気対策を行うこと。</li> <li>・結露対策を行うこと。特に、外壁に面する場合は通気孔を設けること。</li> <li>・屋外の清掃に必要な道具を保管する掃除道具置場を設けること。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使用人数に応じた便所を設け、オストメイト対応の車いす対応便所 1 か所を設置すること。</li> <li>・車いす対応便所には呼出し釦を設置し、その表示盤はホール等に識別可能となるように設置すること。</li> <li>・天井高さは、2,400 mm以上とすること。</li> <li>・便所は男女別に設けること。</li> <li>・L 型手すりを便器に近い壁に設置すること。</li> <li>・タオル掛け、ワンタッチ式紙巻き器のほか、トイレットペーパー等が置けるように棚を設置すること。</li> <li>・掃除用具収納のための物入れを設置すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・点検、修理のため床下ピットを設置すること。</li> <li>・便所周りに、洗面手洗器を設置すること。</li> <li>・局所換気設備を設けること。</li> <li>・災害時に使用できるよう耐震性の排水管とすること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベント時など集会室の利用がない（鍵がかかっている）場合でも入居者が気軽に立ち寄れるように、玄関ホール（土間ギャラリー含む）、トイレ及び給湯室の利用ができるように計画すること。</li> <li>・外部への勝手口を設けること。</li> <li>・アルミサッシには、網戸を設置すること。</li> <li>・集会室、事務室等の外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅＋200mm とすること。</li> <li>・集会所外壁面に屋外コンセント（2P15A×2ET 付、金属防滴プレート、鍵付）を設けること。また、屋外コンセントは専用回路とすること。</li> <li>・各室に照明器具（LED）、スイッチ（換気用は動作確認灯付）、コンセント、テレビユニット、将来用情報設備用接続口を適宜設置すること。</li> <li>・玄関付近及び各室に、室名札を設置すること。</li> <li>・電話用モジュージャックを集会室と事務室に設置すること。</li> <li>・玄関横に郵便受けを設置すること。郵便受けは取付位置に応じた仕様とすること。</li> <li>・電話用及び情報用の空配管を各 1 か所以上設置すること。</li> <li>・建物規模に応じた防災設備を各法規に合致するよう設置すること。</li> </ul>
点検口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること（原則 600 mm□を標準とする。）。</li> </ul>
駐車場	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いす使用者用駐車場は、車いす対応住戸の出入口より 30m 以内に配置すること。</li> <li>・住棟に近接して配置する場合は、騒音やヘッドライトの直射を防止するパネルフェンス等の設置など良好な居住環境が確保できるように適切な措置を講じること。</li> <li>・駐車区画は 2.5m×5.0m とすること（車いす対応住戸用駐車区画は、3.5m×5.0m）。</li> <li>・排水施設は、U 型側溝か L 型側溝の構造物等により、確実に排水機能を有するものとすること。</li> <li>・駐車場から公道への出入口付近では、車両からの視距を確保するため、中高木等を配植しないこと。</li> <li>・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張り落葉により車両に支障をきたさないように計画すること。</li> <li>・駐車場を緑化する場合は、車路の緑化は行わないこと。</li> <li>・駐車区画内での舗装は単一構造とし、区画線は側面だけでなく前面部が判別できるよう角も標示すること。</li> <li>・車止めを設置すること。ただし、バンパー高さに配慮したものとする。</li> <li>・駐車場番号は室番号ではなく、通し番号で表示することとし、車いす対応住戸用駐車区画には、国際シンボルマークを表示すること。</li> <li>・排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮すること。</li> <li>・駐車場への出入口に、ロボットゲートは設置しないこと。</li> </ul>
自転車置場	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・チェーン使用可能なバーラック等の盗難防止措置を講ずること。</li> <li>・駐車マスは、奥行 1.9m 以上とし、整備台数のうち各工区とも 80%以上をサイクルラックの平置きとすること。サイクルラックを設けない駐車マス（原付及び自転車用）は、幅 0.6m以上×奥行 1.9m 以上のスペースを確保すること。</li> <li>・自動二輪を適宜分散して設置しても通行に支障をきたさないよう、自転車置場に隣接する通路等の配置にゆとりをもたせるなど工夫すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根付とし、入居者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。</li> <li>・建替住宅の1階に設置してもよい。</li> <li>・照明器具は防水型器具を基本とする。ただし、自転車置場を建替住宅の1階に設置する場合は、一般型器具を基本とする。</li> <li>・住棟へのアクセスのしやすさに配慮した位置とすること。</li> <li>・自転車路の幅は2.0m以上（片側の場合は1.8m以上）とすること。</li> <li>・電動車いす用の駐車マスは、幅1.0m以上、奥行き1.9m以上とし、各電動車いす置場（エントランスホールやエレベーターホール内に電動車いす置場を設定した場合は、当該箇所も含む）に適宜鍵付き充電用コンセントを設けること。</li> </ul>
ごみ置場	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現場打ち鉄筋コンクリート構造又は鉄筋コンクリートブロック構造とすること。</li> <li>・ごみ収集車が駐車または回転可能な場所に設置すること。</li> <li>・扉と屋根を設けることとし、鳥害対策、猫等の侵入対策、放置ごみ対策及び景観に配慮すること。</li> <li>・扉は開閉の機構を単純にし、軽量化を図るなど扱いやすいものとすること。</li> <li>・入居者が利用しやすく、回収車の交通動線にも配慮した配置とすること。</li> <li>・水栓（鍵付き）及び排水口を設置すること。</li> <li>・住棟との位置関係に配慮すること。</li> </ul>
外構・植栽等	
とみまち広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の利用のし易さや周辺環境等に配慮した配置とすること。</li> <li>・遊具やベンチ等を適宜配置すること。</li> <li>・入居者の利便を確保するとともに、作動する遊具を設置しないなど児童等の安全を確保した適切なものとすること。</li> <li>・車両動線からの安全な離隔を確保すること。</li> <li>・建築物等により可能な限り終日日影とならないように配慮すること。</li> <li>・植栽等を適切に配置すること。</li> <li>・かまどベンチの設置など防災に配慮した計画とすること。</li> <li>・住戸バルコニーとの近接を避けること。</li> <li>・イベント等により、イベント車両等が通行できる仕様とすること。</li> </ul>
通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設けること。</li> <li>・排水施設では、路肩部でU型側溝かL型側溝の構造物等による確実な機能を有するものとすること。</li> <li>・ベビーカー、車いすの通行に配慮した仕様とすること。</li> <li>・降雨による路面の防滑に配慮すること。</li> </ul>
植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・植栽は、維持管理することを考慮して、管理の容易な樹種、高さ、本数、配置計画を行い、過度な植栽は行わず、病害虫の付きやすい樹種を避けること。</li> <li>・植栽の配置については、防犯上死角となる位置や住戸際、各建物際、照明施設周辺等は避けて、計画すること。</li> </ul>
舗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車路の舗装は密粒度アスコンを基本とし、アスファルト厚は5cm、路盤厚は20cm以上とすること。歩道は透水性の舗装を使用すること。</li> <li>・舗装材の種類は、景観に配慮しつつも最小限度の種類とし、使用実績の豊富な物を使用すること。</li> <li>・歩きやすく、保水性や放射熱軽減効果のある、福祉対応型バリアフリータイプ、アーバンクーラー機能付きとすること。</li> <li>・インターロッキング等の場合は、砂の流出に注意すること。</li> </ul>
外灯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等の付帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置すること。配置位置は配光曲線を作成し決定すること。</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外灯は LED 灯（ランプ：HF200W と同等、カットアウトスイッチ内蔵、基礎適宜）を基本とすること。また、灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。</li> <li>・常夜灯、防犯灯の点滅は、自動点滅器とタイマーを組み合わせ、系統別に制御し、電力量の削減に配慮すること。</li> </ul>
住 宅 案 内 板・銘板	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅案内板及び銘板を設置すること。案内板は障がい者への配慮をしたものとするとし、表示方法については、実施設計時に本市と協議すること。</li> <li>・建替住宅用地内に防災施設等を設置する場合は、案内板に必要な情報を表示すること。</li> <li>・一団地に関する認定を受ける際には、一団地に関する表示板を設置すること。</li> </ul>
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給排水管、ガス管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいよう、原則として構造物の真下部分に設けないこと。</li> </ul>
建替店舗の 外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荷捌き場も含めアスファルト舗装等とすること。</li> </ul>
建替店舗の 囲障フェンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・メッシュフェンス（H=1,500mm）を設置すること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引渡し後から入居までの間に、不法侵入を防止するためのバリケード等を設置し、一定期間後に撤去すること。</li> </ul>

#### 第4 外部標準仕上表（建替住宅等）

なお、ここに示す仕上は本市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。

建替住宅等	
外壁	外装複層塗材
外壁（巾木）	防水モルタル金コテ押え
屋根、屋上	勾配屋根：カラーガルバリウム鋼板葺き 陸屋根及び屋上：コンクリート保護断熱露出アスファルト防水
バルコニー	壁：コンクリート打ち放し補修の上外装複層塗材 天井：コンクリート打ち放し補修の上外装薄塗材 床：塗布防水の上モルタル金コテ押え又は防滑性塩ビシート、適所に目地切 巾木：打ち放し補修の上塗布防水
共用廊下	壁：コンクリート打ち放し補修の上外装複層塗材 天井：コンクリート打ち放し補修の上外装薄塗材 床：防滑性塩ビシート、適所に目地切 巾木：打ち放し補修の上塗布防水又は防水モルタル金コテ押え、適所に目地切
共用階段	壁：コンクリート打ち放し補修の上外装複層塗材 天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 床：防滑性塩ビシート 巾木：防水モルタル金コテ押え、適所に目地切
塗装	鉄部：耐候性塗料 DP 木部：耐候性塗料 DP 又は合成樹脂調合ペイント 鋼製建具：耐候性塗料 DP 又は合成樹脂調合ペイント バルコニー隔壁：つや有合成樹脂エマルジョンペイント

建替店舗	
外壁	耐候性着色金属サイディング $t=15$ （ポリイソシアレートフォーム入り、表面釘打ちは不可） 鋼製胴縁、水切、コーナー見切付属金物一式
外壁（巾木）	コンクリート布基礎 外装複層塗材
屋根	勾配屋根：耐候性着色亜鉛メッキ二重折版 $t=0.8+0.6$ 断熱材 GW100 $10\text{kg/m}^3$ 軒樋、堅樋 カラーVP 製
塗装	鉄部：耐候性塗料 DP 外部建具：着色アルミサッシ、軽量・手動式シャッター 通用口扉：耐候性塗料 DP
土間床 犬走り	土間コンクリート $t=150$ 金鰻 目地切仕上げ 断熱材-ポリフォーム $t=25$ 防湿シート入り

## 第5 内部標準仕上表

なお、ここに示す仕上は本市が求める最低限の水準である。

建替住宅						
室名	仕上げ					
	床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
玄関 (土間部)	複層ビニル床シート厚さ2.5mm	塩ビ巾木	ビニールクロス	化粧造作材	ビニールクロス	
玄関・ホール	複合フローリング厚さ12mm	化粧造作材	ビニールクロス	化粧造作材	ビニールクロス	
洋室	複合フローリング厚さ12mm	化粧造作材	ビニールクロス	化粧造作材	ビニールクロス	
和室	畳	畳寄せ	ビニールクロス	木廻縁	ビニールクロス	
(L・)DK	複合フローリング厚さ12mm	化粧造作材	ビニールクロス	化粧造作材	ビニールクロス	
浴室	—	—	—	—	—	ユニットバス
洗面・脱衣室	CF床シート厚さ3.5mm	塩ビ巾木	耐水プラスチックターボード又はラワン合板(I)厚さ4.0mm ビニールクロス	化粧造作材	ビニールクロス	
便所	CF床シート厚さ3.5mm	塩ビ巾木	耐水プラスチックターボード又はラワン合板(I)厚さ4.0mm ビニールクロス	化粧造作材	ビニールクロス	
押入	しな合板(II)厚さ9.0mm 中棚天袋：しな合板(II)厚さ5.5mm	雑巾摺	しな合板(II)厚さ2.5mm	木廻縁	しな合板(II)厚さ2.5mm	
物入	しな合板(II)厚さ9.0mm 中棚天袋：しな合板(II)厚さ5.5mm	雑巾摺	しな合板(II)厚さ2.5mm	木廻縁	しな合板(II)厚さ2.5mm	
エレベーターホール(1階)・エントランスホール	磁器質タイル	モルタル金コテ押えH=100mm	外装複層塗材	—	外装薄塗材	

エレベーターホール（一般階）	防滑性塩ビシート	モルタル金コテ押え H=100mm	外装複層塗材	－	外装薄塗材	
MB・PS・MDF室・倉庫	モルタル金コテ押え	モルタル金コテ押え H=100mm	コンクリート打放し	－	コンクリート打放し	
ポンプ室	防水モルタル金コテ押え	防水モルタル金コテ押え H=100mm	グラスウールボード	－	グラスウールボード	
床下点検ピット	コンクリート打放し	－	コンクリート打放し	－	コンクリート打放し	
電気室（電気室が必要な場合）						
室名	仕上げ					
	床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
電気室	防塵塗床	モルタル金コテ押え H=100	グラスウールボード	－	グラスウールボード	
集会所						
室名	仕上げ					
	床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
玄関（土間部）	磁器質タイル	磁器質タイル	ビニールクロス	化粧造作材	岩綿吸音板	
玄関・ホール	複層ビニル床シート厚さ 2.5mm	塩ビ巾木 H=60mm	ビニールクロス	化粧造作材	岩綿吸音板	
集会室	発泡複層ビニル床シート厚さ 2.8mm（重歩行用）	塩ビ巾木 H=60mm	ビニールクロス	化粧造作材	岩綿吸音板	
収納	長尺シート複層ビニル床シート	塩ビ巾木 H=60mm	ビニールクロス	化粧造作材	化粧石膏ボード	
便所	防滑性ビニル床シート厚さ 2mm	塩ビ巾木 H=60mm	ビニールクロス	化粧造作材	化粧石膏ボード	
湯沸室	防滑性ビニル床シート厚さ 2mm	塩ビ巾木 H=60mm	ビニールクロス	化粧造作材	化粧石膏ボード	
事務室	CF床シート厚さ 3.5mm	塩ビ巾木 H=60mm	ビニールクロス	化粧造作材	岩綿吸音板	
倉庫	防水モルタル金コテ押え	防水モルタル金コテ押え H=100mm	－	－	－	

建替店舗	
床	土間コンクリート金コテ押え FL-200 仕上天
内壁	石膏ボード t=12.5 mm LGS 下地断熱材 GW50 24kg/m <sup>3</sup>

店舗間 間仕切壁	石膏ボード t=12.5mm+12.5 mm LGS 下地 断熱材 GW50 24kg/m <sup>3</sup>
天井	石膏ボード（インサート設置） t=9.5mm CH=3,000mm 以上 LGS 下地 断熱材 GW50 24kg/m <sup>3</sup>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内装仕上げは、店舗使用者による工事とする。</li> <li>・空調設備取付下地、給排水、給排気工事の取り合い調整を行うこと。</li> </ul>

## 第 6 電気設備

電気設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。</li> <li>・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。</li> <li>・ケーブル配線において、壁内立下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう、また、保守が可能となるよう配管工事を施すこと。ただし、二重天井内及び二重壁内配線で保守管理上支障がないものについては、配管は不要とすることができる。</li> </ul>
非常用発電設備（建替住宅）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅については、災害や停電などの非常用電源として、住棟の給水利用（受水槽のポンプの動力での利用）や住棟共用部の昇降機の動力として利用できるよう、非常用発電設備を設置すること。</li> <li>・非常用発電設備の燃料備蓄量（軽油）については、12 時間の給水ポンプや昇降機の運転が可能な容量とすること。</li> <li>・非常用発電設備は、大雨による浸水・冠水対策等に配慮した配置・構造とすること。</li> <li>・非常用発電設備の運用方法等について本市と協議の上、整備すること。</li> </ul>
受電設備	<p>&lt;契約種別・区分&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分は各戸契約とし、共用設備及びその他の付帯施設は電気種類別契約とすること。</li> <li>・店舗部分は各区画契約とすること。</li> </ul> <p>&lt;電力量計&gt;（取付箇所）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅・店舗部分：メーターボックス内</li> <li>・共用設備及び付帯施設：計量に適当な場所 棟内共用（電灯、動力）は棟毎、別棟の場合のポンプ室（電灯、動力）、屋外灯、集会所（電灯、動力）、駐車場、RT 室は個別に計量可能とすること。</li> </ul> <p>&lt;受電方式&gt;</p> <p>○建替住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高圧受電とし、最寄りの棟内関西電力電柱へ地中埋設で立ち上げるか、又は、構内引込柱で架空電線を受け、以降地中埋設とすること。</li> <li>・電気室を設ける場合は、次に示す工事を行うこと。</li> </ul> <p>&lt;電気室を設ける場合&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水対策を施すこと。</li> <li>・外壁に非常対策用ケーブル貫通口（125φ）を布設し、貫通口は雨水等が浸入しないよう、壁内外面をステンレスプレート等で防護すること。</li> <li>・次に示す設備を設置すること。 機器搬入用扉、温度センサーによる換気設備、給気口、防水装置等、照明（LED）、スイッチ、コンセント、配線配管、保安区分用金網 等</li> </ul> <p>○建替店舗</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低圧受電とすること。</li> <li>・各専用区画への架空電線の引き込みに当たっては、店舗正面の外観に配慮し、目立たないルートや引き込み方法を選択すること。</li> </ul>
共用部幹線	<引込開閉器盤>（電気室が不要な場合）

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外自立型引込開閉器盤（ステンレス製）を設置し、盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とすること。</li> <li>・住棟内地中幹線は、昇降路を回避した位置に配管を布設すること。幹線布設用の地中梁スリーブは、強電と弱電に分けて設け、スリーブの口径は、住棟の階数・住戸数によって決定すること。</li> <li>・廊下、階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ及び換気ファン等の付帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。</li> </ul>
住宅・店舗用幹線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気方式は単相3線式（100V/200V）とすること。</li> <li>・建替店舗の空調熱源は電気とし、厨房熱源はガスとすること。詳細は本市と協議の上、決定すること。</li> <li>・幹線サイズの決定は下記による。</li> <li>・需要率を考慮せず負荷電流と許容電流より幹線サイズ（太さ）を決定のこと。</li> <li>・幹線分岐を行う場合は、内線規程による。</li> <li>・幹線の最小サイズ（太さ）は14mm<sup>2</sup>とすること。</li> <li>・電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管は原則2本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとすること。</li> <li>・不平衡とならないよう配慮すること。</li> </ul>
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各階共用廊下・ホールにはメンテナンス用の共用コンセントを設置すること。同コンセントは防滴仕様・鍵付きとする。また、コンセントの蓋は、住戸・PSの扉と干渉しないよう、及び通行に支障がないよう適切な位置を選定すること。</li> <li>・照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常用照明、誘導灯等の防災設備などは、関連法令に基づき設置すること。</li> <li>・廊下共用灯は、上層階と下層階を分けるなど、回路構成の区分けを適切に設計すること。</li> <li>・高効率型器具、省エネルギー型器具等の採用を積極的に行うこと。</li> <li>・球替え（球が取り外せる場合）が安価となる照明器具を選定すること。</li> <li>・手すり、住宅設備（別途設置含む）に配慮した取り付け位置とすること。</li> <li>・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。</li> <li>・破損に強く、入手の容易なものとすること。</li> <li>・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、とみまち広場等の付帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置すること。</li> <li>・屋外灯はLED灯とすること。</li> <li>・灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。</li> <li>・共用部（ホール、廊下、階段、自転車置場、屋外灯等）の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器およびタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とすること。</li> <li>・駐車場、自転車置場等には、適宜自動点滅器を設置すること。</li> <li>・スイッチ類はワイドスイッチとすること。</li> <li>・ごみ置場の天井灯は、人感センサーにて自動点灯・消灯するものを標準とするが、将来的に手動スイッチ式に改修可能な空配管等を設置すること。</li> </ul>
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電話：幹線布設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置すること。</li> <li>・電話設備については、電話用配線を実装すること。なお、配線については保守が可能となるよう、隠ぺい部分等は配管工事を施すこと。</li> <li>・ケーブルラックを設置する場合は、メンテナンス性や設備配管との取り合いを考慮し、適切な配置や設置工法とすること。</li> <li>・電話会社との協議により電話引込にRT装置（光アクセス装置）が必要となった場合は、専用の部屋又はスペースを設け、機器用電源、照明、保守用電源、換気等の設備を設置すること。また、電力供給は、電力会社と電話会社が直接取引可能となるようにすること。</li> <li>・テレビ共同受信設備については、本市の施策としてCATVを導入すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地上デジタル放送及びケーブルテレビ(双方向型)に対応した設備とし、各機器、器具は BL 規格品とすること。また、各住戸・店舗においてインターネットが利用できるよう TV 端子は上り信号ノイズカットフィルター付のものとすること。</li> <li>・テレビ共同受信設備の配線系統は、各住戸・店舗が端末となるよう布設すること。また、配線はテレビジョン受信用同軸ケーブルとし、最終分配以降は 5C、それ以外は 7C を基本とすること。</li> <li>・MDF や TV ブースター等は、放熱性を十分考慮すると同時に、鋼製キャビネットに収容する等で吹き降り・漏水等に起因する飛沫対策を施すこと。</li> <li>・将来、光ケーブル等の導入が容易にできるよう、将来用情報設備用接続口及び情報用空配管を設置すること。</li> </ul>
防災設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法、消防法に定める防災設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。</li> </ul>
照度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JISZ9110 標準照度に定める照度の中間値を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯りとすること。</li> </ul>
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総務省令第 40 号及び告示基準に基づくこと。</li> <li>・住戸用受信機又は共同住宅用受信機は P 型 3 級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のドアホン（戸外表示器）は遠隔試験機能付中継器内蔵とすること。</li> <li>・住棟に受信機を設置する場合は 1 階に設置し、原則として P 型とすること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全住戸に緊急警報装置を設置し、浴室・浴槽（防沫型）、便所には押しボタンを取付け、また車いす対応住戸は居室に握りボタンを取付け、住戸用受信機（住宅情報盤）を介して玄関先の共用廊下（戸外表示器）に警報音を報知すること。また、外部から警報音解除可能なものとすること。</li> <li>・ガス漏れ警報器用ベースから住戸用受信機（住宅情報盤）及びガスメーター設置場所までの配線を実装すること。</li> </ul>

## 第 7 機械設備

■機械設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管は共用廊下に面した場所に設ける設備配管スペース内に納めること。</li> <li>・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。</li> <li>・配管は排水音等を考慮した材料やレイアウト、支持方法を採用すること。</li> <li>・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。</li> <li>・給水、排水、給湯を十分供給しうる設備を適切に設置すること。</li> <li>・ポンプについては、浸水対策を施すこと。</li> </ul>
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路内の本市上水道本管より分岐し、建替住宅等は住戸系統と共用系統の 2 系統に分け、建替店舗は店舗系統 1 系統で供給すること。</li> <li>・住戸系統：受水槽（加圧給水）方式を基本とすること。受水槽は工区毎に 1 基以上設置し、更新や維持管理に配慮した設備計画とすること。直結増圧方式を計画する場合は、本市の直結増圧式給水装置施行基準を満たすとともに、災害時に配慮した計画とすること。また、詳細な仕様は本市上下水道部と協議すること。</li> <li>・共用散水系統（建替住宅等）：直圧直結給水方式より供給すること。（私設メーター取付）</li> <li>・集会所系統：直圧直結給水方式により供給すること。（私設メーター取付）</li> <li>・店舗系統：直圧直結給水方式より供給すること。（公設メーター取付）</li> <li>・建替住宅等については、植栽の水やりに使用できるよう適宜キー式散水栓（水栓柱共）を設置すること。</li> <li>・建替店舗等については、各専用区画の荷捌き場に屋外給水設備を設置する</li> </ul>

	こと。
屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。</li> <li>・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。</li> <li>・各所への給水はさや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付け位置は水抜き可能な場所とすること。</li> </ul>
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚水と雑排水は、整備用地内の合流桝（住棟外部）までは別系統単独排水とすること。</li> <li>・放流先は公共下水道とすること。</li> <li>・各系統毎に適切な通気管（伸長通気）を設けること。</li> <li>・潜熱回収型給湯器のドレン管は、間接排水とし、MB 内に専用立管を設置し、建物外でトラップ桝を介して屋外排水管に放流すること。</li> </ul>
給湯器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所、洗面・脱衣室（洗面化粧台）、浴室の3か所に給湯すること。</li> <li>・ガス給湯器潜熱回収型高温差湯タイプ（グリーン購入法適合品）とし、2DK（小）は16号、2DK、3DK、3LDKは24号とすること。</li> <li>・給湯器はPSやMB等の扉内に設置すること。</li> <li>・給湯器の機能は、自動お湯はり、追い炊きが可能なものとすること。</li> <li>・適宜付属品を設置すること。リモコンは台所と浴室に設置すること。</li> <li>・給湯は、さや管ヘッダー方式により供給すること。</li> <li>・入居者に対する機器の取扱説明等、周知対応を事業者で行うこと。</li> </ul>
換気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各室には換気小窓（サッシに附属しているもの）またはこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカットまたは通風用として機能上問題とならない開口を設けること。</li> <li>・住戸内の気流を有効に働かせるよう、24時間機械換気設備ファンを適切な場所に設けること。</li> <li>・台所、便所、浴室及び洗面・脱衣室は機械換気すること。</li> <li>・台所は単独排気とし、レンジフードファン連動給気口または給排気同時型レンジフードを設けること。</li> <li>・設置する換気設備は、結露対策を施した構造とすること。</li> <li>・新鮮な空気を十分に供給する能力を有する換気設備を設置すること。</li> <li>・排気フードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。</li> <li>・給水ポンプ室及び電気室（電気室が必要な場合）の換気は、外部への騒音対策として、消音チャンバー等を設置すること。</li> <li>・給水ポンプ室の換気は第3種換気又は自然換気とし、電気室の換気は第3種換気とする。換気装置（有圧換気扇・排風機・シャッター）の騒音対策として必要に応じて消音チャンバー等を設置すること。電気室の給気口（外壁ガラリ）は、防虫網付きで雨水侵入防止対策を施した構造とすること。</li> </ul>
衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面化粧台はW=600mmの化粧鏡付き、照明、コンセント付き、シングルレバー混合水栓とすること。</li> <li>・車いす対応住戸については、車いす対応専用のものとすること。</li> <li>・洗濯機パンは800mm×640mmとすること。</li> <li>・浴室には適切な大きさの浴室用鏡を適切な位置に設置し、水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とすること。</li> <li>・車いす対応住戸の浴室については、サーモスタット式シャワー混合栓とスライドバーを2組設置のこと。</li> <li>・便器は節水型洗落し式とし、手洗い器は便器と一体型とすること。また、車いす対応住戸については、車いす対応便器とし、手洗い器は分離型とすること。</li> </ul>
消防用設備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消火器（固定式）は共用部に設置すること。</li> <li>・関係法令等に基づき消防水利施設を設けること。</li> </ul>



## 第8 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

各戸電灯コンセント設備 機器リスト			
室名	設備名	仕様	取付位置及び高さ
玄関	玄関灯	60W 白熱灯と同等のLED 灯	
	玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	廊下灯	60W 白熱灯と同等のLED 灯	
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形（3 路）2 か所	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	ドアホン		FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
居室（洋室・和室）	引掛シーリング	コンセント付	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET 付（専用回路）	FL+2,200～2,100 mm スリーブの付近
	一般用コンセント	2P15A×2 各室 2 か所	FL+300 mm（車いす対応住戸は FL+500 mm）和室はタミ天+200 mm
	テレビ直列ユニット（1 端子形プラグ共）	CATV 会社との協議による（上り信号ノイズカットフィルター付）	一般用コンセントに準ずる
	非常用握り釦	壁埋込メタルコンセント、コード長:約 1.5m	和室（1 室）、車いす対応住戸は居室（1 室）取付高さは一般用コンセントに準ずる
(L・)DK	棚下灯	FL15W と同等の LED 灯×1（プルスイッチ）	吊戸棚下部
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形	車いす対応住戸のみ FL+1,000 mm
	IH 対応コンセント	200V 対応埋込コンセント 2P30A（専用回路）	コンロ台天端+100 程度
	引掛シーリング	コンセント付	天井埋込型
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	一般用コンセント	2P15A×2 2 か所	FL+300 mm（車いす対応住戸は FL+500 mm）
	大型機器用コンセント	2P15A×2ET 付（専用回路）2 か所	冷蔵庫用 FL+2,050～1,900 程度レンジ用 FL+1,650 程度
	レンジフード用コンセント	2P15A×1E 付抜止	レンジフードの付近（点検可能な隠ぺい箇所）
	レンジフード用スイッチ	ワイドハンドル形（動作確認灯付）、専用壁スイッチ	車いす対応住戸のみ FL+1,000 mm
	ガス漏警報器用コンセント	ガス漏警報器用ベース（AC100V、移報接点付）	天井埋込型
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET 付（専用回路）	FL+2,200～2,100 mmスリーブの付近
	電話用ジャック	モジュラージャック（埋込型）	一般用コンセントに準ずる
	情報用ジャック	モジュラージャック埋込型、CAT6	一般用コンセントに準ずる

	給湯器リモコン用ボックス		FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）流し台付近取付
	テレビ直列ユニット （1 端子形プラグ共）	CATV 会社との協議による（上り信号ノイズカットフィルター付）	一般用コンセントに準ずる
	住宅情報版		FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
浴室	照明器具	防湿・防雨形 60W 白熱灯と同等の LED 灯	浴室付属（ケーブル結線のみ）
	照明器具用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	天井扇用コンセント	2P15A×1E 付抜止	選定機器により必要に応じて点検可能な天井内に露出
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形（動作確認灯付）	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	給湯器用リモコンボックス		浴室付属配管接続のみ
	非常用押釦	埋込防沫型	浴槽内及び洗い場から手の届く場所に設置
洗面・脱衣室	照明器具	60W 白熱灯と同等の LED 灯	
	照明器具用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	洗面ユニット用コンセント	2P15A×1	FL+1,950～1,900 mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 ET 付 洗濯機用水栓の水漏れによる飛沫対策を行うこと。	FL+1,300 mm 程度
	天井扇用コンセント	2P15A×1 E 付抜止	選定機器により必要に応じて点検可能な天井内に露出
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形（動作確認灯付）	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
便所	照明器具	60W 白熱灯と同等の LED 灯	
	照明器具用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	便座暖房用コンセント	2P15A×1ET 付	FL+500 mm
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形（動作確認灯付）	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	非常用押釦	埋込型	FL+800 mm
<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室のコンセントの設置箇所数等については、設計協議により居室当たり 1 か所程度増える可能性があり、その場合（必要に応じてコンセント容量の増大等への対応も含む）においても、本市が事業者を支払う対価を変更しないものとする。</li> <li>・住戸内スイッチはワイドハンドル形スイッチ（ネーム入り）とすること。</li> <li>・配線器具は埋込型とし、そのプレートは、住戸内：樹脂製、住戸内以外：新金属とすること。</li> <li>・スイッチについては、必要に応じて 1 か所にまとめてもよい。また、火元から離すこと。</li> <li>・住戸内配線器具（弱電を含む。）はスイッチボックス取付とし、挟み込み金具は、原則使用しないこと。なお、ボックスは浅型可とする。</li> <li>・コンセントの送り端子は使用不可とする。</li> <li>・住戸内隠蔽部配線で横桟等を貫通する箇所については、配管にて電線を保護すること。</li> </ul>			