

## 別紙 1 施設設計要領

本団地全体の建替計画の概略設計並びに建替住宅及び集会所等の付帯施設の設計にあたっては、以下の施設設計要領（別紙 1）に基づくこと。特に規定のない場合や設計の詳細については、公共住宅建設工事共通仕様書を参考にすること。

なお、以下の設計要領は建替住宅及び付帯施設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	
団地計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺のまちなみ景観と調和し、かつ、住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置とすること。</li> <li>・原則として人と自動車の動線を極力分け、歩車道分離型の屋外環境を計画すること。</li> <li>・「兵庫県福祉のまちづくり条例施設設備・管理運営の手引き」に適合すること。</li> </ul>
安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者をはじめ全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅団地となるように配慮し、整備を行うこと。</li> <li>・共用廊下・共用階段・EV ホール等については、死角が生じないように見通しを確保すること。</li> <li>・共用廊下や階段等から、エントランスホール、自転車置場等の屋根、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、足がかりをつくらない、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などは、事故防止に有効な措置を講ずること。</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を使用すること。</li> </ul>
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「住宅次世代省エネルギー基準」（住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 25 年国土交通省告示第 907 号））を遵守すること。</li> <li>・照明器具は LED 製とする。</li> <li>・住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じること。</li> <li>・CASBEE による評価ランクを B+以上とするとともに、省エネルギー計画を推進するように配慮し、低炭素社会へ向けて先導するように努めること。</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。ただし、玄関ホールのオートロックシステムを不要とし、防犯カメラを設置せずに見通しを確保した設計とすること。</li> </ul>
日照	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日照は、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、原則として冬至日（8:00～16:00）において、3 時間以上の日照を受けるようにすること。また、周辺建物による日影については分譲棟及び東側の D 棟（B 棟は別途市が解体するため日影を考慮しなくてよい）による日影の影響を可能な限り受けないように配慮すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>日照の測定ポイントは、開口部（サッシ）の中心部（FL+0m）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> </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> </ul>

## 第2 建替住宅

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・ゴミ・サービス車両の住棟アプローチを確保すること。</li> <li>可能な限りバルコニーを南向きとする住戸の確保に努めること。</li> <li>高層住棟を計画する場合は、ビル風による影響について十分に調査・検討を行い必要に応じて対策を講じること。</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、必要に応じてエキスパンションジョイントを設けること。</li> <li>住戸の床スラブは遮音、振動性能を確保すること。</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、手摺の乗り越えなどができないものとする。</li> <li><u>平成17年総務省令第40号において定める「必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等」を採用することとし、特定共同住宅等の構造類型は「二方向避難型」又は「二方向避難・開放型」とすること。ただし、消防法施行令第29条の4に基づく消防長又は消防署長の承認は、事業者の責任で取得すること。「二方向避難」（総務省令第40号（平成17年））とすること。</u></li> </ul>
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁は防水・美観及び防水管理面に考慮した形態および仕上げとすること。</li> <li><u>妻側の外壁については、梁型を出さない形状とすること。</u></li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟の屋根、屋上形状は景観や全体のデザインを考慮し、原則として勾配屋根とすること。</li> <li>点検・清掃に配慮すること。</li> <li>住戸上部は、陸屋根とする場合は、アスファルト保護断熱工法とすること。</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>
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> <li>居室の天井高は 2,400 mm以上とすること。</li> <li>洗面所、便所の天井高は 2,150 mm以上とすること。</li> <li>躯体梁下寸法は 2,050 mm以上を確保すること。</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管勾配が、管径 65 mm以下では 1/50 以上、管径 75 mm以上では 1/100 程度を確保できる値とすること。</li> </ul>
EV・昇降路	<ul style="list-style-type: none"> <li>昇降路は、防音及び振動によるトラブルがないように、住戸に隣接しないようにするなど細心の注意を払うこと。</li> <li>住棟の階数、戸数等を踏まえた適切な台数、速度を設定し、「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>各棟におけるエレベーター台数は、80戸/棟未満の場合は1台、80戸/棟以上の場合は2</li> </ul>

	<p>台とすること。ただし、棟のエレベーターの台数が1台である場合は、予備シャフトを設置すること。（戸数は2階以上の戸数とする）</p> <ul style="list-style-type: none"> <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、積載量600kg（トランク付、防犯窓付、福祉型）とし、マシンルームレス型とする。なお、複数台設置の場合のトランク付は1台とする。定格速度は原則60m/分とする。</li> <li>・かご内部にカメラを設置し、内部が見えるモニターを各階のEVホールに設置すること。</li> <li>・仕様等は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。</li> <li>・かご敷居はステンレス製とすること。</li> <li>・JEAS（日本エレベータ協会標準）に基づき、警報装置の連絡箇所は2か所とし、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階および中間階ホール等の人通りの多い場所とすること。</li> <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、各階強制停止装置、遠隔点検、かご養生（かご保護マット：磁石式1800H、床マット）、各階運転切替用24時間タイマー、音声合成案内装置深夜停止用24時間タイマー、昇降路毎の2階床毎に連絡装置（ブザー）取付を付加すること。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。</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、かご内手摺、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。仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。</li> <li>・建替住宅が6階建以上となる場合は、兵庫県建築基準条例に基づき、緊急呼び戻し装置を設置すること。なお、複数台設置の場合の緊急呼び戻し装置は1台とする。</li> <li>・保守条件 <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> </ul> </li> </ul>
床下点検ビット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟の1階部分の床下には、配管の点検交換が可能なビットを設けること。</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、豎樋には滑り止めを施すこと。</li> <li>・台風等により破損しないよう強度等に注意すること。</li> </ul>
共用部及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分、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。</li> <li>・共用部分の鍵の方式については、実施設計時に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、集会所等の共用部分の室名を明示する。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>・騒音や視線に配慮した計画とすること。</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か所以上とし、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>・玄関ホールには、扉及びオートロックシステムを設けないものとする。</li> </ul>
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下等は、合理的かつ十分な面積とし、必要以上に広くしないこと。</li> <li>・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。排水溝の縁から幅50mm程度の塗布防水を行うこと。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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>・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>・移動用の補助手摺は、片側にて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。自動点滅器とタイマーを組み合わせ、深夜時間帯に間引き点灯ができるように配慮し、消灯を行う住戸玄関上にナイトライトを設置すること。</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>・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、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>
住棟出入口及び玄関ホール	<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>・住棟出入口は、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、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設置すること。なお、ポンプ類、太陽光発電、連結送水管を設置した場合、警報および異常を警報盤に表示させること。</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）を設置すること。</li> </ul>
EVホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・EVホールは、住戸から歩行距離50m以内とする。50mを超える場合は、エレベーターを2か所に分割して設置する。廊下等の動線から分離した人だまりをEV1台あたり3㎡以上かつ、1,500mm×1,500mm以上設けること。</li> <li>・EV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850mm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>・かご内部が見えるモニターを各階のEVホールに設置すること。</li> </ul>
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内階段には両側に手摺を設け、最上部に換気口、各踊場に窓を設けること。</li> <li>・屋内階段の内法幅は1,200mm以上、屋外階段900mm以上とすること。階段の蹴上げは180mm程度、踏み面は240mm程度とすること。</li> <li>・屋外階段を複数設置する場合は、両側に手摺を設置した内法幅1,200mm以上の階段を原則1か所設置すること。</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>・照明器具はLED製（一体型蛍光灯20W1灯相当）を設置すること。</li> <li>・踊り場には段差を設けないこと。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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こと。</li> </ul>
設備配管スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備配管スペースは、共用廊下に面した場所に設け、排水管は床ところがり配管とすることにより、設備機器等の更新が容易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> </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> </ul>
給水ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水ポンプ室を設置する場合は、騒音・振動に配慮した計画とすること。</li> </ul>
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> </ul>
<b>専用部分の共通事項</b>	
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内は、段差のない床仕上がりとする。</li> <li>・できるだけ廊下の少ない平面計画とすること。</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・便所・洗面所（浴室出入口前）に手摺を設置すること。</li> <li>・特に1階部分の住宅については、プライバシーの確保に留意すること。</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>
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、外壁に面した出入口・開口部には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇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>
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室全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製品が使えるよう配慮すること。</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取付用下地補強を施すこと。</li> </ul>
将来手摺設置用下地補強	<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、将来手摺設置用下地補強を施すこと。</li> </ul>
緊急時の想定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具はなるべく引戸とし、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> </ul>
開口部の性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室の外壁の開口部に使用するサッシ又はドアセットは、それぞれ次の性能を有するものとする。</li> <li>・JIS A4706（ドアセットではJIS A4702）に規定する試験方法により確かめられた透過損失の平均値が20dB以上であること。</li> <li>・JIS A4706に規定するサッシ又はJIS A4702に規定するドアセットで、その遮音等級がT-1以上であること。</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> </ul>
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具の開閉音低減のため、戸当たりゴム等を設置すること。</li> <li>・建具は引戸を原則とし、把手や彫込引手を設置すること。</li> <li>・開き戸の場合は、レバーハンドルを設置すること。</li> <li>・住戸内出入り口の有効幅員は、800mm以上、高さは1900mm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>・アルミサッシは網戸を実装し、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>・住戸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。</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+200mmとすること。</li> <li>・障子は設置しないもとし、敷居及び鴨居の溝は無しとすること。</li> </ul>

その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建具は BL 製品同等品以上とすること。</li> <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、洗面室の壁仕上げは耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。</li> <li>・ 車いす住戸については、壁面・家具など車いす通行箇所全てにキックプレート（H=350mm）を設置すること。</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。 K：5.5㎡以上7.5㎡未満 DK：7.5㎡以上14.5㎡未満 LDK：14.5㎡以上</li> <li>・ 居室面積は、一室は内法9㎡以上、その他の室は内法6.5㎡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。特に妻側の住戸については、<b>外壁に梁型</b>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=10mm以下とし、面取りを行うこと。</li> <li>・ 1DKの玄関扉については、有効850mm以上の自閉式片引きフラッシュハンガー引き戸とし、新聞受箱は単独で設置すること。</li> <li>・ 1DK以外の玄関扉については、標準寸法として、高さ1,900mm、幅850mmとし、シリンダー錠、ドアスコープ、新聞受箱、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とし、シリンダー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のみの交換で対応できるものとする。</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を設置できるスペースを確保すること。</li> <li>・ 玄関の上がり框は、10mm以下とし面取りを行うこと。</li> <li>・ 傘立て・下足箱等の設置空間をW=900mm×D=400mm程度確保し、うち下足箱については、W=700mm×D=400mm程度のものを設置すること。</li> <li>・ 上がり框部分に、補助手摺（L型=600mm）を設置すること。</li> <li>・ 廊下の有効幅員は850mm以上（手摺がある場合は、手摺面より、有効750mm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へ支障とならないように、玄関前に適切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>
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、横入り、引戸とし、小窓を設けること。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800mm以上とすること。</li> <li>・ L型手摺を便器に近い壁に設置すること。</li> <li>・ 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>・ 強制換気を行うこと。</li> <li>・ 建具の鍵はサムターン付レバーハンドル非常時解錠機能付とすること。</li> <li>・ 便所が居室に面する場合は、間仕切壁にグラスウール32Kを充填するなど遮音性に配慮すること。</li> <li>・ 天井点検口を設けること。</li> </ul>
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出入口の有効幅は800mm以上とし、脱衣室は、居室、台所、食事室、玄関部分とカーテンまたはアコーディオンドア等で仕切られたものとする。</li> <li>・ カーテンの場合はカーテンレール（ステンレス製）のみを設置し、アコーディオンドアとする場合はアコーディオンドアまで設置してください。</li> <li>・ 内法有効寸法で1,400mm×1,600mm程度とすること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>洗濯機、衣類乾燥機は、洗面所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ものとする。</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。洗濯用水栓は緊急止水弁付きとすること。</li> <li>洗面はシングルレバー混合水栓とすること。</li> <li>強制換気を行うこと。</li> <li>床下点検口を設けること。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>1DK、1LDK、2DKについてはユニットバス 1216 型、3DKについてはユニットバス 1418 型と同程度以上のものとし、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摺（L型手摺）、洗い場の立ち座りのための手摺（I型手摺×2）、浴室の出入の補助手摺を設置すること（I型手摺）。</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、施錠できない構造とすること。</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ものとする。</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>強制換気を行うこと。</li> </ul>
台所	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンロと側壁の間は 150 mm 以上離すこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をし、耐熱ボード（化粧セメントけい酸カルシウム板）を設置すること。</li> <li>流し台（W 1,200）、コンロ台（W 600）、バックガード付、吊り戸棚（W 1,200）、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。</li> <li>調理器具の熱源をガスとし、コンロ台付近に露出型ガスコンセントを 1 個設置すること。また、電気調理器電源（200V×20A=4kVA）も設置すること。</li> <li>給排気に十分注意すること。</li> <li>流し台・コンロ台・脇台・吊り戸棚と壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。</li> <li>仕上げは準不燃材以上とすること。</li> </ul>
居室 （洋室・和室）	<ul style="list-style-type: none"> <li>1DK 及び 1LDK の居室はすべて洋室とし、2DK 及び 3DK は原則として居室のうち 1 室は畳の部屋とすること。</li> <li>1DK 及び 1LDK は 1 室、2DK は 2 室、3DK 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>クーラー用スリーブ 75、クーラー取付用インサートを設置すること。クーラー用裏板補強は、全ての機種に対応できる位置とすること。排気筒や屋外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。</li> <li>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。</li> <li>アルミ製ダブルのカーテンレールを設置すること。</li> <li>和室あるいは DK に壁埋込型ガスコンセントを 1 個設置すること。</li> </ul>
収納（押入れ・物入れ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>各居室に 1 か所以上設置すること。</li> <li>全居室面積の 9% 程度の収納空間を確保すること。</li> <li>北側外壁に面した押入・収納は避けること。極力外壁面に設置しないこと。</li> <li>和室の押入の開口は原則、壁芯 1,800 mm とし、天袋または枕棚を設置すること。</li> <li>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=800 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、洋服掛け用にハンガーパイプ及び枕棚を設置すること。</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・物入れは通気</li> </ul>

	孔を設けること。
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は2セット）とし、エアコン室外機は床置きを原則とすること。</li> <li>・原則隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板（有効W=800mm）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>・手摺高さは、床仕上げ面又は、足掛かりとなる部分から1,150mm以上とすること。</li> <li>・手摺は天端に物が置けない形状とすること。</li> <li>・コンクリート手摺とする場合の手摺の天端は、床からH=1,150mmとし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上離すこと。天端は内勾配1/3程度とすること。</li> <li>・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。</li> <li>・排水溝の縁から幅50mm程度の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（原則600を標準）とすること。</li> </ul>
<b>車いす 2DK</b>	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いす 2DK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とし、入居者の利便性を十分考慮すること。</li> <li>・浴室、洗面所、便所等に位置について、利便性について配慮すること。</li> <li>・全室、玄関、廊下には手摺下地及び巾広巾木を設けること。</li> <li>・各室建具は引き戸とすること。</li> <li>・水道連結型スプリンクラー設備を設置すること。</li> </ul>
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関扉は、有効850mm以上の自閉式片引きフラッシュハンガー引き戸とし、新聞受箱は単独で設置すること。</li> <li>・上がり框はステンレス製とし、段差を設けないこと。</li> </ul>
便所・洗面所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・便所、洗面所は原則として一体的に計画すること。なお、便所と洗面所が一体の場合は目隠し用のカーテンレールを設置すること。</li> <li>・出入り口は有効幅850mm以上の片引き戸とすること。</li> <li>・周囲には有効に手摺を設けること。</li> <li>・1.5m×1.5mの回転スペースを設けること。</li> <li>・洗面台は、薄型で下部に車いすの足が入る構造とし、配管等が支障にならないようにすること。</li> <li>・便所には天井点検口を設けること。</li> <li>・洗面所には床下点検口を設けること。</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こと。</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入出入り口は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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台及びコンロ台は、下部に車いすの足が入ることが可能な構造とし、配管等が支障にならないようにすること。</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> <li>・DKに壁埋込型ガスコンセントを1個設置すること。</li> </ul>
収納	<ul style="list-style-type: none"> <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こと。</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	・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様（原則 600 を標準）とすること。
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、配管のみ実施し、詳細な位置については、設計時に市と協議の上、決定するものとする。</li> <li>・シャッターを設置すること。</li> <li>・完工検査に必要な防災設備工事等を実施すること。</li> <li>・内装については、スケルトン渡しとする。</li> </ul>

### 第 3 付帯施設

集会所	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準書「第 4 市営住宅整備業務に関する要求水準 1 施設計画の基本方針」に即したものとすること。</li> <li>・集会所は、自治会の集会等に利用するため、周辺住民の利用に配慮するとともに、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> </ul>
配置計画	・住棟内又は独立棟の平屋建てとし、利用者の利便性を考慮した配置とすること。
構造	・鉄筋コンクリート造とし、耐火構造とすること。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天井高さは、住棟内の場合は 2,400 mm 以上、独立棟の場合は 2,700 mm とすること。</li> <li>・出入口は、引違い戸とすること。</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>・50 人程度が使用可能な作り付けの下足箱を設置し、スノコを設置すること。</li> <li>・掲示板、行事予定板を設置すること。</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>・天井高さは、住棟内の場合は 2,400 mm 以上、独立棟の場合は 2,700 mm 以上とすること。</li> <li>・洋室で 70 m<sup>2</sup>以上とし、洋室と和室の一体的利用を考慮すること。</li> <li>・2 室としての利用に配慮し、アコーディオンドア等による可動間仕切りを設置すること。</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>・物入（10 m<sup>2</sup>程度）を設置し、中棚を設けること。また、会議机や椅子の出し入れに配慮すること。</li> <li>・開口部は掃き出し式で、網戸、雨戸を設置すること。</li> <li>・省エネに配慮した空調設備（ルームエアコン）を設置すること。</li> <li>・壁埋込型ガスコンセントを 2 個設置すること。</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>
和室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天井高さは、住棟内の場合は 2,400 mm 以上、独立棟の場合は 2,600 mm とすること。</li> <li>・10 帖以上とすること。</li> <li>・開口部には、網戸、雨戸を設置すること。</li> <li>・維持管理を入居者が行うことを考慮し、電気代等の維持管理費に配慮した空調設備（ルームエアコン）を設置すること。</li> <li>・壁埋込型ガスコンセントを 1 個設置すること。</li> <li>・押入を設置すること。</li> </ul>
湯沸室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会室及び和室での集会、行事、祭事のお茶等の準備に使用することに配慮すること。</li> <li>・面積は 3 m<sup>2</sup>程度とし、天井高さは、2,400 mm 程度とすること。</li> <li>・コンロと側壁の間は 150 mm 以上離すこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をし、耐熱ボード（化粧セメントけい酸カルシウム板）を設置すること。</li> <li>・流し台（W 1,200）、ガス台（W 600）、バックガード付、吊り戸棚（W 1,200）、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・湯沸室の熱源は、屋外壁掛け型ガス給湯器とすること。また、露出型ガスコンセントを1個設置すること。</li> <li>・強制換気を行うこと。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・男子便所（洋式大便器1、壁掛型小便器（感知式、センサー一体型）1）、女子便所（洋式大便器1）を別に設置すること。</li> <li>・強制換気を行うこと。</li> <li>・車いす用便所を男女共用として整備すること。</li> <li>・天井高さは、2,400mm程度とすること。</li> <li>・出入口は、片引き戸とすること。</li> <li>・L型手摺を便器に近い壁に設置すること。</li> <li>・紙巻き器、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物入れ及び掃除流しを設置すること。</li> <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、洗面手洗器及び化粧鏡を設置すること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部への勝手口を設けること。</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及びカーテン・レースカーテンを取り付けること。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>・各室に照明器具、スイッチ（換気用は確認表示灯付）、コンセント、テレビユニット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> <li>・機器点検用に点検口を設けること。</li> </ul>
<b>駐車場</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平面式駐車場（立体駐車場は不可）として、整備戸数の約30%（51台）以上をバランスよく整備すること。</li> <li>・駐車施設は1台につき幅2.4m（端部2.6m）、奥行き5mとし、当該駐車施設内の車路の有効幅員は、5.5m以上とすること。</li> <li>・建替住宅の良好な居住環境を確保することを優先し、配置すること。</li> <li>・車いす用駐車区画は2区画以上整備すること。</li> <li>・車いす用駐車区画は、車いす利用者の移動動線に配慮した位置に配置すること。</li> <li>・駐車場の出入り口については、歩行者出入り口と交錯しない位置に1か所整備し、ロボットゲートを設置しないものとする。</li> <li>・建替店舗の来店客用の駐車場として利用されないように適切に区画すること。</li> <li>・車両のヘッドライトによる周辺への光害に配慮すること。</li> <li>・駐車区画にはタイヤ止めを設置すること。</li> <li>・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張りや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>・外灯はLED灯（ポール：地上高3.5~4m、基礎共）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>・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>
<b>駐輪場</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者の日常生活における利便性を考慮した位置（建替住宅の1階も可）に配置すること。</li> <li>・平面式駐輪場として、整備する住戸数の140%（234台）以上を整備すること。</li> <li>・転倒防止策を講じること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すべて屋根付とすること。</li> <li>・駐輪区画は、1台につき幅0.5m、奥行き2.0mとすること。</li> <li>・サイクルラックは不可とする。</li> <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>・照明器具は防雨型LED灯（一体型）とする。ただし、駐輪場を建替住宅の1階に設置する場合は、防湿型LED灯（一体型）とする。</li> </ul>
<b>ごみ置場</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・可燃ごみと不燃・資源ごみの併設ごみ置場を建替住宅等整備用地に1か所設けること。</li> <li>・入居者の利用のしやすさや収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置することとし、詳細は、市市民美化環境部美化推進課と協議の上、定めることとする。</li> <li>・鉄筋コンクリート造または補強コンクリートブロック造とし、屋根及び出入り口を設置すること。</li> <li>・ごみ置場に、キー式散水栓を設置すること。</li> <li>・ごみ置場に、中低木の手入れ道具や外構の清掃道具等を収納可能な物置を設置すること。</li> <li>・詳細な仕様については、市市民美化環境部美化推進課と協議の上、適切に整備すること。</li> </ul>
<b>オープンスペース・緑地・通路等</b>	
オープン スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅等整備用地内の自主管理施設として、子どもの遊び場や高齢者等の憩いの空間となるオープンスペースを適切に整備すること。</li> <li>・オープンスペースは、入居者だけでなく周辺住民も利用できるよう公開された空地として、可能な限り東側市道からアプローチできる位置にまとまりのある形で整備すること。</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。</li> <li>・建築物等により可能な限り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、防災トイレ（汲み取り式）、ソーラー照明をそれぞれ2か所以上を設置すること。</li> <li>・ベンチ等を適宜配置すること。</li> </ul>
緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」に定める緑地面積の確保に努めること。</li> <li>・建替住宅等整備用地へのアプローチなど場所に応じて、適切に植栽を行うこと。</li> <li>・低木は入居者が、中高木及び法面等危険な場所は市が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ないこと。</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計画すること。</li> </ul>
通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅への建替住宅等整備用地外からのアプローチ通路については、事業用地東側市道から確保して適切に整備すること。</li> <li>・ベビーカーや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> <li>・排水設備については、路肩部でU字側溝か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。</li> <li>・通路に階段を設置する場合は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手摺又は傾斜路を設けること。</li> </ul>
舗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の舗装は、原則アスファルト舗装とし、アスファルト厚は耐久性に配慮し適切に設定すること。</li> <li>・通路の舗装は透水性舗装とすること（インターロッキングは不可）。</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、駐車場やオープンスペース、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。</li> <li>・外灯はLED灯（ポール：地上高3.5～4m、基礎共）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>・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>

団地案内板	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地敷地案内板を設置すること。</li> <li>・障がい者への配慮をしたものとする事とし、案内板の表示方法については、実施設計時に市と協議すること。</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>

#### 第4 外部標準仕上表

なお、ここに示す仕上げは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
屋根、屋上	勾配屋根(原則):アスファルトシングル葺き 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・天井:コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 床:防水モルタル金コテ、適所に目地切 巾木:打ち放し補修
共用廊下	壁・天井:コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 床:防水モルタル金コテ、適所に目地切 巾木:防水モルタル金コテ、適所に目地切
共用階段	壁・天井:コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 床:防水モルタル金コテ、真鍮ノンスリップ W=40 巾木:防水モルタル金コテ、適所に目地切
塗装	鉄部:つや有合成樹脂エマルジョンペイント 木部:つや有合成樹脂エマルジョンペイント 鋼製建具:つや有合成樹脂エマルジョンペイント バルコニー隔壁:つや有合成樹脂エマルジョンペイント

#### 第5 内部標準仕上表

なお、ここに示す仕上げは市が求める最低限の水準であり、木質パネルによる内装材の規格製品等の使用を規制するものではない。

建替住宅等					
住戸内					
室名	仕上げ				
	床	巾木	壁	天井	その他
玄関	ビニル床シート 厚さ2.5	化粧造作材	ビニールクロス非 塩ビタロス	ビニールクロス非 塩ビタロス	
洋室	CF床シート 厚さ3.5	化粧造作材	ビニールクロス非 塩ビタロス	ビニールクロス非 塩ビタロス	
和室	畳	畳寄せ	ビニールクロス非 塩ビタロス	非塩ビタロスビニ ールクロス	
(L・)D・K(兼 居間)	CF床シート 厚さ3.5	化粧造作材	ビニールクロス非 塩ビタロス	ビニールクロス非 塩ビタロス	
浴室					ユニットバス
洗面・脱衣室	CF床シート 厚さ3.5	化粧造作材	ラワン合板( )厚 さ4.0	ビニールクロス非 塩ビタロス	

			ビニールクロス非塩ビタロス		
便所	CF床シート 厚さ3.5	化粧造作材	ラワン合板( )厚さ4.0 ビニールクロス非塩ビタロス	ビニールクロス非塩ビタロス	
押入	ラワン合板( )厚さ9.0 中棚天袋：ラワン合板( )厚さ5.5	雑巾摺	ラワン合板( )厚さ2.5	ラワン合板( )厚さ2.5	
物入	ラワン合板( )厚さ9.0 中棚天袋：ラワン合板( )厚さ5.5	雑巾摺	ラワン合板( )厚さ2.5	ラワン合板( )厚さ2.5	
共用部・EV					
EVホール(1階)・玄関ホール	150角磁器質タイル	モルタル金コテ押え H=100	外装薄塗材	外装薄塗材	
EVホール(一般階)	塗膜防水、防水モルタル、合成樹脂塗床	モルタル金コテ H=100	外装薄塗材	外装薄塗材	
MB・PS・MDF室・倉庫	モルタル金コテ	モルタル金コテ H=100	コンクリート打放し	コンクリート打放し	
集会所					
室名	仕上げ				
	床	巾木	壁	天井	その他
玄関	150角磁器質タイル		ビニールクロス非塩ビタロス	岩綿吸音板	
ホール	長尺シート	塩ビ巾木 H60	ビニールクロス非塩ビタロス	岩綿吸音板	
集会所	長尺シート	塩ビ巾木 H60	ビニールクロス非塩ビタロス	岩綿吸音板	
物入	長尺シート	塩ビ巾木 H60	ビニールクロス非塩ビタロス	化粧石膏ボード	
和室	畳	畳寄せ	ビニールクロス非塩ビタロス	化粧石膏ボード	
押入	ラワン合板	雑巾摺	ラワン合板	ラワン合板	
便所	ビニル床シート	塩ビ巾木 H60	ビニールクロス塩ビタロス	ビニールクロス塩ビタロス	
湯沸室	ビニル床シート	塩ビ巾木 H60	ビニールクロス塩ビタロス	ビニールクロス塩ビタロス	

## 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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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。</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、共用設備及び付帯施設は電気種別契約とすること。</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：計量に適切な場所 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）、駐車場、集会所（電灯、動力）は個別に計量可能とすること。</li> </ul> <p>&lt; 受電方式 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として高圧受電とし、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>・借室電気室及び自家用電気室は必要に応じて設けること。借室電気室の外壁に非常対策用ケーブル貫通口（125）を布設すること。また、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> </ul>
共用部幹線	<p>&lt; 引込開閉器盤 &gt; (電気室が不要な場合)</p> <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（エレベーターシャフト）を回避した位置に配管を布設すること。</li> <li>・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>・一般住戸の1住戸当たりの使用電力容量（想定）は、1DK・1LDK：3.0kVA、2DK・車いす2DK：4.2kVA、3DK：5.4kVAに電気調理器分（4kVA）を加算したものとすること。</li> <li>・建替店舗の熱源はガスとする。使用電力容量（想定）は、一般照明分（5kVA）にエアコン等の動力分（5kVA）を加算したものとすること。</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>・決定された幹線サイズ（太さ）に対して、需要率を考慮して電圧降下を計算すること。</li> <li>・電圧降下は2%以下を目標とし、これを上回る場合は幹線サイズ（太さ）を見直すこと。なお、需要率は内線規程 資料3-6-1（給湯器を電気とする場合は3-6-2）による。</li> <li>・需要率を考慮した負荷電流より住戸用幹線の開閉器容量を決定すること。なお、需要率は同上とする。</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14m<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>・住戸分電盤の主幹は、以下のとおりとすること。 1DK・1LDK・2DK・車いす2DK：ELB3P50A 3DK：ELB3P60A 建替店舗（熱源）：ELB3P75A（一般照明分）+ ELB3P75A（動力分）</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>・照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明、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>・照明器具に付着する埃等衛生面に配慮した器具を選定すること。</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>・共用部（ホール、廊下、階段、駐輪場、屋外灯等）の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、</li> </ul>

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場には、単独で自動点滅器を設置すること。</li> <li>・ レンジフード（照明含む）、風呂、便所、洗面所の換気扇はコンセント接続とすること。</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>・ 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、専用の部屋またはスペースを設け、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、市の施策として CATV を導入すること。</li> <li>・ 地上デジタル放送およびケーブルテレビに対応した設備とすること。</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> </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>
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総務省令第 40 号および告示基準に基づくこと。</li> <li>・ 1DK については、人感センサー式の緊急通報装置を設置すること。</li> <li>・ 緊急通報装置は、人感センサー、住所アダプター、通報装置から構成され、一定時間作動しない場合に警備会社（別途市が契約）へ通報することが可能なものとすること。また、電気錠（非常時開錠）、ドアホンによる警報音解除可能なものとすること。</li> <li>・ 1DK 及び車いす 2DK については、緊急警報装置として、各住戸の居室（各室に握りボタン）、浴室・浴槽（防沫型）、便所には押しボタンを設置し、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。</li> </ul>

## 第 7 機械設備

機械設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配管は設備配管スペース内に納めること。（メンテナンスを考慮した配置）</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>・ 廊下側に給排水設備を集約すること。</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> </ul>
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路内の市上水道本管より分岐し、住戸系統と共用系統の 2 系統に分け供給すること。</li> <li>・ 住戸系統：受水槽・ポンプ方式、直結増圧給水方式等の給水方式は事業者の提案による。</li> <li>・ 共用散水系統：市上水道直圧により供給すること。（専用メーター取付）</li> <li>・ 集会所系統（独立棟の場合）：市上水道直圧により供給すること。（専用メーター取付）</li> <li>・ 植栽の水やり等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> </ul>
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点検が容易な場所とすること。</li> </ul>
計器類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各戸の PS に 20mm の量水器を設置すること。</li> <li>・ 各戸の PS にガスメーターを設置すること。</li> </ul>
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 汚水と雑排水は、事業用地内の合流枡までは別系統とすること。</li> <li>・ 放流先は公共下水道とすること。</li> <li>・ 各系統ごとに適切な通気管（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</li> </ul>

	<p>ップ枡を介して屋外排水管に放流すること。</p>
給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 台所、洗面所、浴室の3か所に供給すること。</li> <li>・ 16号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>・ 機器の決定にあたっては、将来の維持管理コスト（機器修繕、取替等）を試算したうえで建物所有者に有利なものを提案すること。</li> <li>・ 給湯器の機能は、自動お湯はり、足し湯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>・ 給湯方式は、さや管ヘッダー方式とすること。</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）又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、アンダーカット又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強制換気すること。</li> <li>・ 設置する換気設備は、結露対策を施すこと。</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> </ul>
衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 洗面化粧台はW600mm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>・ 浴室の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>・ ガスコンセントを設置すること。</li> <li>・ 台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。</li> <li>・ 便器は洋式節水型とすること。</li> </ul>
消防用設備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係法令等に基づき、必要な設備を設置のこと。</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	備考
玄関	玄関灯（ダウンライト）	LED ランプ（E26）	蛍光ランプ 15W 相当
	玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	廊下灯（ダウンライト）	LED ランプ（E26）	蛍光ランプ 15W 相当
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形（3路） 2か所（位置表示灯付）	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	一般用コンセント	2P15A×2	
居室 （洋室・和室）	引掛ローゼット	コンセント付	
	引掛ローゼット用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET付（専用回路）	
	一般用コンセント	2P15A×2 各室 2か所	
	テレビ端子 （1端子形プラグ共）	デジタル・CATV 双方向対応型	



	非常用握りボタン	壁埋込メタルコンセント、コード長:3m	1DK 及び車いす 2DK のみ
(L・)D・K	棚下灯	LED 灯	蛍光灯 20W 相当(プルスイッチ)
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は 1 個所とする
	電気調理器用コンセント	250V2P15/20A×1 (専用回路)	
	引掛ローゼット	コンセント付 1~2 か所	
	引掛ローゼット用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は 1 個所とする
	一般用コンセント	2P15A×2 2 か所	
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 ET 付(専用回路)	
	流し台用コンセント	2P15A×2 ET 付	
	レンジフードファン用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切(確認表示灯付) 及び強・弱	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は 1 個所とする
	レンジフード照明用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は 1 個所とする
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET 付 (専用回路)	
	電話用ジャック	モジュラージャック(埋込型)	
	電話用中継プレート		
	非常警報用中継プレート		
	給湯器リモコン用ボックス		
	テレビ端子 (1 端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型	
浴室	浴室用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は 1 個所とする
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切(確認表示灯付) 及び強・弱	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は 1 個所とする
	風呂リモコン用ボックス		
	非常用押ボタン	埋込防沫型 2 か所	1DK 及び車いす 2DK のみ
洗面・脱衣室	ダウンライト	LED ランプ(E26)	蛍光ランプ 15W 相当
	洗面・脱衣灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は 1 個所とする
	洗面ユニット用コンセント	2P15A×1	
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 ET 付	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切(確認表示灯付) 及び強・弱	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は 1 個所とする
便所	ダウンライト	LED ランプ(E26)	蛍光ランプ 15W 相当
	便所灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は 1 個所とする
	便座暖房用コンセント	2P15A×1 ET 付	

天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 (確認表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
非常用押ボタン	埋込型	1DK 及び車いす 2DK のみ
<p>共通事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内スイッチは名前付ワイドスイッチとすること。</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>・配線器具、照明器具等の取付位置にはボックスを設けること。</li> <li>・引掛シーリング部のボックスは、スラブその他の構造体に吊りボルト、ボルト等で取り付けること。</li> <li>・コンセントの送り端子は使用不可とする。</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ものとする。また、火元から離すこと。</li> <li>・住戸内のダウンライトは球替えが容易な機種を選定すること。</li> </ul>		