

## 別紙1 施設設計要領

高浜事業用地における建替住宅等の概略設計、本施設の設計及び集会所の設計に当たっては、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、以下の設計要領は市営住宅及び附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、かつ維持や保守管理運営コスト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、各住戸の採光・日照・通風・防風雪雨に配慮した住棟配置とすること。芦屋市景観地区「景観形成ガイドライン」等の関係法令を厳守すること。</li> <li>・ 単調で各一的な住棟配置を避け、外部空間の充実、住棟ファサード、デザイン等周辺環境との調和を図り、芦屋市景観地区を推進する先導的な役割を果たすよう配慮すること。</li> <li>・ 原則として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計画とすること。</li> <li>・ 「兵庫県福祉のまちづくり条例」住宅整備マニュアルに適合すること。</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、安全な住宅団地である様に配慮し、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、受水槽、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空地を設けること。</li> </ul> |
| 耐久性の向上 | <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>・ 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>・ CASBEEによる上位評価ランクの取得や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。</li> </ul>  |
| 防犯     | <ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>  |
| 日照     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸の日照は、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）において概ね3時間以上の日照を受けるようにすること。</li> <li>・ 日照時間の算定にあたっては、当該敷地だけでなく周辺に立地する建物（余剰地活用業務を提案する場合は余剰地に整備する民間住宅等も含む）からの日影も考慮すること。</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、規格化された資材及び、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。</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・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>・ 各住戸バルコニー等の開口部は南向きを中心に計画すること。</li> <li>・ 複数住棟を計画する場合は、住棟間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。</li> <li>・ 住棟バルコニー側の敷地内には、消防緊急車進入路を確保する。</li> </ul>  |
| ■構造等     |  |
| 構造       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として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>・ 住戸の床スラブは180mm以上とすること。（1階は150mm以上）</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して、GL+300mmとする。（高齢者及び身体障害者対策）</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ないものとする。</li> <li>・ 「2方向避難型」（総務省令第40号（平成17年））を原則とする。</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すること。</li> </ul> <p>点検・清掃に配慮すること。陸屋根とする場合は、アスファルト保護断熱工法とする。</p>   |
| 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>・ 地上5階建て以下とすること。</li> <li>・ 居室の天井高は2,400mm以上とすること。</li> <li>・ 梁下躯体高さは2,050mm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50mm以下では1/50以上、管径65mm～100mmで1/100程度、管径125mm以上では1/200程度を確保できる値とすること。</li> </ul>   |
| E V ・昇降路 | <ul style="list-style-type: none"> <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>・ エレベーター台数は1棟に2台、180戸/棟を超える場合は3台とする。</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、福祉型）とし、原則、マシンルームレス型とすること。</li> </ul> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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。</li> <li>・ J E A S（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階および上階（4、5階等）ホール等の人通りの多い場所とすること。</li> <li>・ <b>監視カメラ及び記録装置を設置すること。</b></li> </ul> |

|              |  |
|--------------|--|
| E V・昇降路      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 停電時自動着床装置、視覚障害者向け仕様、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、かご内手すり、かご内鏡、かご出入口検出器、キックプレート、視覚障害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>・ 昇降路は、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>・ 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> |
| 雨水の処理        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内雨水排水は流出係数の変化を考慮し市の定める流出係数内に納めるよう雨水貯留施設及び浸透施設により流出量を抑制し排水すること。尚、検討する降雨強度は120mm/h以上で施設の計画を行うこと。雨水貯留施設の設置はプレイロット下及び駐車場下で計画を行い、上部土地利用の妨げにならない構造とすること。</li> </ul>   |
| 防火水槽等        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内に防水水槽60 t×2基=120 t、周辺道路に消火栓1ヶ所の設置を予定。所轄消防と協議により配置を決定のこと。</li> </ul>  |
| 床下点検ピット      | <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ピットを設けること。</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、縦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共に提出すること。</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> </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>・ 玄関ホールには、扉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> <li>・ 手すりをできるだけ連続して設置すること。</li> <li>・ 腰壁部分の高さは、床面から1,200mm（足がかりがある場合はその上端から1,110mm）以上とすること。</li> <li>・ 手すりの高さは床面から 750mmを基本とし、足がかりがある場合は、その上端から腰高高さ650mm以上とする。</li> <li>・ 床に段差を設けないこと。</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> </ul>   |

|              |   |
|--------------|---|
| 共用廊下         | <ul style="list-style-type: none"> <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。車いす回転スペースを確保(1,400φ)</li> <li>照明器具は、LED(蛍光灯20W相当)とする。</li> <li>共用廊下側にエアコン屋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>  |
| 各戸玄関外側       | <ul style="list-style-type: none"> <li>エアコン用室外機を廊下側に設置する場合、必要なスペースを設け、廊下一面に排水が広がらないように、ドレイン管用の溝目地を切ること。</li> </ul>  |
| 住棟出入口及び玄関ホール | <ul style="list-style-type: none"> <li>住棟出入口で段差の生じる部分には、1/12以下の斜路を設け、手すりをつける。</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。</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。</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、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。</li> <li>集合郵便受はステンレス製ネーム入り、ダイヤルタイプとする。</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。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。</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すりを設置する。手すりの設置高さは床面から750mm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を設置する。</li> </ul>  |
| 階段・階段室       | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、階段室は吹抜形式としない。</li> <li>屋内階段には両側に手すりを設け、最上部に換気口、各踊場に窓を設ける。</li> <li>屋内階段の内法幅は1,200mm以上、階段の蹴上げは150mm程度、踏み面は280mm程度とすること。</li> <li>屋内階段の照明器具は、LED(蛍光灯20W相当)とし、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LED製非常照明器具とすること。</li> <li>各階の見やすい位置に階数表示板を設置する。</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害者(最上下段は色違い)に配慮したものとすること。</li> </ul>                            |
| 倉庫           | <ul style="list-style-type: none"> <li>階段下等有効に活用し倉庫を設けること。</li> <li>LED製照明器具、スイッチを設置すること。</li> </ul>  |
| 給水ポンプ室       | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則芦屋市上下水道部「給水装置工事施行基準に基づき施工すること。・直結増圧形ポンプユニットの設置場所を確保し、下記の設備等を設置する。関係者出入扉、温度センサーによる換気扇、給気口、騒音及び振動対策、排水配管、LED照明・コンセント(ポンプ室分電盤より配線配管)電話回線等・各バルブは、ナイロンコーティング仕様とする。</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>  |
| ■専用部分の共通事項   |   |
| 共通           | <ul style="list-style-type: none"> <li>できるだけ廊下の少ない平面計画とすること。</li> <li>玄関・浴室・洗面所(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>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。</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1箇所にとり、排水管は床上ころがし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計画すること。また、給湯器は当スペース内に設けること。排水管の材質は耐火VPパイプ、耐火VP継ぎ手とする。</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・開口部には庇をもうけること。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、これにかえることができる。</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。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> </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>・ J I S 4706（ドアセットでは J I S 4702）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 20 d B 以上であること。</li> <li>・ J I S 4706 に規定するサッシ又はドアセット、又は J I S 4702 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、または自然給気口等）を適切な場所に設置すること。また、24時間換気システムのスイッチは、居住者が常時換気設備を適切に作動させるよう、スイッチに工夫を行うこと。</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。</li> <li>・ 建具は引戸を原則とし、把手や彫込引手を設置する。</li> <li>・ 開き戸の場合は、レバーハンドルを設置する。</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。</li> </ul>   |
| 外部建具<br>（玄関扉は除く） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ アルミサッシは、全数網戸付とする。</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。</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。引違い窓には、大型クレセントを設置する。</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。</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</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。</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>・ 必要箇所にキックプレートを設置する。</li> </ul>   |
| ■各室の水準（専用部分）     |   |
| 一般住戸・高齢者向け住戸     |   |
| 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。</li> <li>・ 標準寸法として、高さ1900mm、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。</li> <li>・ 住戸の玄関扉は両面フラッシュ気密枠とし、シリンダー錠はリバーシブルディンプル錠等破壊が困難な構造のものとする。</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。</li> </ul>   |

|        |   |
|--------|---|
| 玄関     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 玄関の上がり框は、10mm以下とし面取りを行う。</li> <li>・ 下足箱の設置空間をW=800mm×D=900mm程度確保すること。</li> <li>・ 傘立ての設置空間をW=500mm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=600mm）を設置する。</li> <li>・ 廊下の有効幅員は 850mm以上（手すりがある場合は、手すり面より、有効750mm以上）とする。</li> <li>・ アルコーブ付とする</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。</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。</li> <li>・ 原則、横入りとし、引戸とし、小窓を設けること。開きは外開きとする。内法有効寸法：850mm×1,400mm以上とする。</li> <li>・ 出入口の有効幅は 780mm以上とする。</li> <li>・ L型手すりを便器に近い壁に設置する。</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置けるように固定棚板等を設ける。</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。</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> </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（I型手すり）。</li> <li>・ 出入口の有効幅は 850mm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れるよう計画する。（ステンレスカーテンレールの設置等）内法有効寸法で1,400mm×1,600mm程度とする。</li> <li>・ 洗濯機、衣類乾燥機は、洗面所に置けるよう計画する。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。洗濯用水栓は緊急止水弁付きとし、別紙仕様一覧による。</li> <li>・ 洗面はシングルレバー混合水栓</li> <li>・ 強制換気を行うこと。</li> </ul>            |
| 浴室     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ユニットバス 1317型以上とし、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を設置する（I型手すり）。</li> <li>・ 浴室の扉は有効幅員750mm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。</li> <li>・ 浴槽のまたぎ高さは、350～450mm程度とする。</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>・ 強制換気を行うこと。</li> </ul>               |
| 台所     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 流し台（W 1,500）、ガス台（W 700）バックガード付、吊り戸棚（W 1,500）水切り棚2段（W 1,200）、レンジフード、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1口ヒューズコックを2個設置すること。また、電気調理器電源も布設すること。</li> <li>・ コンロと側壁の間は 150mm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>・ 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>・ 仕上げは準不燃材以上とすること。</li> </ul> |

|               |  |
|---------------|--|
| 居室<br>(洋室・和室) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居室は、一室は9㎡以上、その他は室は6.5㎡以上とする。</li> <li>・ 居室のうち1室は和室6畳とする。</li> <li>・ クーラー用スリーブ75φ、クーラー取付用インサートを設置する。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。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。</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。</li> <li>・ 食堂および和室(1室)に壁埋込コックを設けること。</li> </ul>  |
| 収納(押入れ)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各居室に1ヶ所以上設置すること。</li> <li>・ 全居室容積の10%以上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1800mmとし、天袋または枕棚を設置すること。</li> <li>・ 押入にはH=750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。また、必要に応じ洋服掛け用にハンガーパイプを設置する。</li> <li>・ 結露対策として、建具上下に換気口を設けること。</li> </ul>  |
| バルコニー         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物干金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。</li> <li>・ 住戸のバルコニーは、有効幅員は1200mm以上とし、クーラー用室外機置場、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>・ 原則隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板(有効W=600mm)を設置し、避難経路である旨を示すシールを貼る。</li> <li>・ バルコニー手すりの天端は、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50mm程度とする。</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> <li>・ 床仕上げは、防水性を有するものとする。</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> |
| 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> </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する。新聞受箱は単独で設置。</li> <li>・ 電動車いす充電用コンセントを設置すること。</li> <li>・ その他、一般住戸の仕様によること。</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、又、介助者が中で介助できるように、内法寸法で幅1350mm、奥行き1350mm以上とする。ただし、幅については便器側方に500mm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> </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。</li> </ul>  |
| 浴室            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 車いす住戸は1620タイプの浴室ユニットとする。</li> </ul>   |
| 台所            | <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。</li> <li>・ 調理器具の熱源をガスとし、電気調理器用電源も布設すること。</li> </ul>  |
| 居室            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居室は、洋室とする。</li> <li>・ 食堂および居室(1室)に壁埋込コックを設けること。</li> </ul>  |
| 収納            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般住戸の仕様に準じること。</li> </ul>   |
| バルコニー         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物干金物は、可動式(高さ調整機能付け)とする。</li> <li>・ 火災時等に車椅子でバルコニーから外部に避難が可能なものとする。</li> </ul>   |

### 第3 付帯施設等

| 集会所  |  |
|------|--|
| 基本事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の安全性・防犯性、快適性、意匠・景観、周辺環境、コミュニティの形成、維持管理への配慮等、施設計画の基本方針については、別途記載した内容によること。</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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅とは別棟とすること。</li> </ul>  |
| 構造   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋コンクリート造とし、耐火構造とすること。</li> </ul>  |
| 玄関   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・天井高さは、2700mm以上とする</li> <li>・出入口は、引違い戸とする。</li> <li>・玄関とホールは段差なしとする。</li> <li>・150人程度が使用可能な付造けの下足箱を設置し、スノコを設置する。</li> <li>・掲示板、行事用黒板を設置する。</li> <li>・一般用コンセント（2P15A×2）を玄関、ホールにそれぞれ1ヶ所以上設置すること。</li> <li>・ホールにテレビが置ける場所及び電源ならびに直列ユニットを確保する。</li> <li>・玄関前外部にも照明器具（防水型）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。</li> <li>・天井高さは、2700mm以上とする。</li> <li>・洋室100㎡程度とする。</li> <li>・2室としての利用も配慮し、適宜可動間仕切りを設置する。</li> <li>・玄関ホールからの出入口は引違い戸とし、H=1900mmとする。玄関ホールとの間には、段差を設けない。</li> <li>・物置を設置し、中棚を設ける。集会室との区画はアコーディオンドア等によることができるものとする。</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>・部屋の大きさに対応したエアコンを設置する。</li> <li>・空調設備、24時間換気設備を設置すること。</li> <li>・照明器具はLED灯（埋込型）とし、そのスイッチは配列毎とする。</li> <li>・目標照度は、500lxとする。</li> <li>・一般用コンセント（2P15A×2）を4ヶ所以上設置すること。</li> <li>・テレビが置けるよう場所及び電源ならびに直列ユニットを確保する。</li> </ul> |
| 和室   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・天井高さは2600mmとする。</li> <li>・8畳程度とする。</li> <li>・開口部には、網戸、雨戸を設置すること。</li> <li>・空調設備、24時間換気設備を設置すること。</li> <li>・照明器具はLED灯（和風）とする。</li> <li>・目標照度は、500lxとする。</li> <li>・踏込にも照明器具を設置すること。</li> <li>・一般用コンセント（2P15A×2）を2ヶ所以上設置すること。</li> <li>・テレビが置けるよう場所及び電源ならびに直列ユニットを確保する。</li> <li>・別に押入を設置する。</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。</li> <li>・天井高さは、2400mmとする。</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。</li> <li>・冷蔵庫及び食器棚を置くスペースを確保すること</li> <li>・流し台（L=1200mm）、コンロ台（L=600mm）、吊戸棚（L=1200mm、H=600mm）、水切棚（L=1200mm）、レンジフード（W=600）を設置する。</li> <li>・湯沸室の熱源は、屋外壁掛け型ガス湯沸器とする。また、1口ヒューズコックを2個設けること。</li> <li>・採光、換気の窓（網入型板）を設け、外部への勝手口を設けること。</li> </ul>   |



|      |   |
|------|---|
| 便所   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・男子便所、女子便所、多目的便所を個別に設置する。</li> <li>・天井高さは、2400mmとする。</li> <li>・出入口は、フラッシュ戸（アンダーカット）とする。</li> <li>・L型手すりを便器に近い壁に設置する。</li> <li>・タオル掛け、ワンタッチ式紙巻き器のほか、トイレトーパー等が置けるように棚を設置する。</li> <li>・掃除用具収納のため物入れを設置する。</li> <li>・点検・修理のため床下ピットを設置する。</li> <li>・便所周りに、洗面手洗器を設置する。</li> <li>・非常用押釦を設置すること。</li> <li>・車いす使用者にも配慮したものとする。</li> </ul>   |
| その他  | <ul style="list-style-type: none"> <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。</li> <li>・各室にLED照明器具、スイッチ（換気用は位置表示灯付）、コンセント、テレビユニットを適宜設置すること。</li> <li>・集会所外壁面に屋外コンセント（2P15A×2 ET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>・玄関付近及び各室に、室名札を設置すること。</li> <li>・電話空配管を1 箇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>   |
| 駐車場  |   |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <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>・車椅子利用者用駐車場は移動動線に配慮した配置とすること。</li> <li>・機械式及び立体駐車場は認められない。</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>・駐車区画は 2.4m×5.0m とすること。（車椅子対応住戸用駐車区画は 3.5m×6.0m）車路幅員は5,000以上とする。</li> <li>・外灯はLED製（ポール：地上高3～4m、基礎共）とする。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>・透水性舗装の仕様は不可とする。ただし、透水性インターロッキングは使用しても良い。</li> <li>・車止めを設置すること。</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> <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、車椅子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> </ul> |
| 駐輪場  |   |
|      | <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>・1戸あたり 2台分のスペースを確保すること。</li> <li>・駐輪区画は、0.5m×2.0m とすること。（サイクルラックは認められない）</li> <li>・屋根付とし、居住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。建替住宅の1階に設置してもよい。</li> <li>・照明器具は防雨型LED灯とする。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灯とする。</li> </ul>   |
| ゴミ置場 |   |
| 構造   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋コンクリート造とし、設置基準により環境課との協議で決定のこと。</li> </ul>  |
| その他  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者が利用しやすく、ごみ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> </ul>   |

| 外構・植栽等 |  |
|--------|--|
| 外構     | ・ 人たまり、歩行者空間等を適宜配置すること。  |
| 通路     | ・ 通路に高低差がある場合は、原則として傾斜路とし、止む無く階段を設ける場合は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すりを設けること。   |
| 植栽     | ・ まちづくり条例による計画とし、配置については住戸際、各建物際及び照明施設周辺は避け計画すること。尚、樹種については維持管理の容易な樹木を選択すること。  |
| プレイロット | ・ 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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域への開放にも配慮したものとする。</li> <li>・ 建築物等により極力終日日影が生じない位置に配置すること。</li> <li>・ 芝張りとし、中木を適切に配置すること。</li> <li>・ 遊具やベンチを適宜配置すること。</li> </ul>               |
| 舗装     | ・ 車道の舗装は密粒度アスコンを基本とし、アスファルト厚は10cm・路盤厚は20cm以上とすること。歩道は透水性インターロッキングを使用すること。  |
| 外灯     | ・ 防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、プレイロット、敷地内通路等の附帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外灯はLED灯（ポール：地上高3～4m、基礎共）とする。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。</li> </ul> |
| 団地案内板  | ・ 団地敷地案内板を設置すること。障害者への配慮をしたものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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  | ・ 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。  |

#### 第4 外部標準仕上表（市営住宅等の本施設）

※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。

| 市営住宅等の本施設 |   |
|-----------|---|
| 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     | 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<br>床：コンクリート直押え、適所に目地切、ビニル床シート<br>巾木：打ち放し補修、排水溝モルタルの上、塗膜防水                    |
| 共用廊下      | 壁・天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材<br>床：防水モルタル金コテ、適所に目地切、ビニル床シート<br>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<br>床：防水モルタル金コテ、ビニル床シート（段鼻ノンスリップ加工）<br>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<br>木部：つや有合成樹脂エマルジョンペイント<br>鋼製建具：つや有合成樹脂エマルジョンペイント<br>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。

| 市営住宅等           |               |                |           |       |           |        |
|-----------------|---------------|----------------|-----------|-------|-----------|--------|
| 室名              | 仕上げ           |                |           |       |           |        |
|                 | 床             | 巾木             | 壁         | 廻縁    | 天井        | その他    |
| 玄関              | ビニル床シート（木目調）  | 化粧造作材          | 塩ビクロス     |       | 化粧石膏ボード   |        |
| 洋室              | 複合フローリング      | 化粧造作材          | 塩ビクロス     |       | 塩ビクロス     |        |
| 和室              | 畳             | 畳寄せ            | 塩ビクロス     |       | 塩ビクロス     |        |
| D・K（兼居間）        | 複合フローリング      | 化粧造作材          | 塩ビクロス     |       | 塩ビクロス     |        |
| 浴室              | —             | —              | —         |       | —         | ユニットバス |
| 洗面・脱衣室          | ビニル床シート       | 化粧造作材          | 塩ビ合板等     | 化粧造作材 | 塩ビ合板等     |        |
| 便所              | ビニル床シート       | 化粧造作材          | 塩ビ合板等     | 化粧造作材 | 塩ビ合板等     |        |
| 押入              | ラワン合板         | 米梅雑巾摺          | プリント合     |       | プリント合     |        |
| 物入              | 複合フローリング      | 米梅雑巾摺          | プリント合板    |       | プリント合板    |        |
| EVホール（1階）・玄関ホール | 磁器タイル         | 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）      | 防水モルタルビニル床シート | 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         | 廻縁    | 天井        | その他    |
| 玄関              | 200角磁器質タイル    | 100角磁器質タイル     | 塩ビクロス     |       | 化粧石膏ボード   |        |
| ホール             | 複合フローリング      | 塩ビ巾木H60        | 塩ビクロス     |       | 塩ビクロス     |        |
| 集会室             | 複合フローリング      | 塩ビ巾木H60        | 塩ビクロス     |       | 塩ビクロス     |        |
| 物入              | ビニル床シート       | 塩ビ巾木H60        | 塩ビクロス     |       | 塩ビクロス     |        |
| 和室              | 畳             | 畳寄せ            | 塩ビクロス     |       | 塩ビクロス     |        |
| 押入              | ラワン合板         | 米梅雑巾摺          | プリント合     |       | プリント合     |        |
| 便所              | 50角磁器質タイル     | 100角タイル        | 100角タイル   |       | 塩ビ合板等     |        |
| 湯沸室             | ビニル床シート       | 100角タイル        | 100角タイル   |       | 塩ビ合板等     |        |

## 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。<br/>(弱電ケーブルは全て配管)</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、共用設備及び附帯施設は電気種別契約とする。</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>・ 共用設備及び附帯施設：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)、屋外灯、集会所 (電灯、動力)、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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、最寄りの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。</li> <li>・ 電気室を設ける場合は、その外壁に非常対策用ケーブル貫通口 (125φ) 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。</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。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。</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>・ 1住戸当たりの使用電力容量 (想定) は、1DK : 3.0kVA、2DK : 4.2kVA、3DK : 7.6kVAに電気調理器分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。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。</li> <li>・ <b>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。</b></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。</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1DK、2DK : ELB3P50A、3DK : ELB3P60Aとする。</li> <li>・ 住戸分電盤の主幹は漏電遮断器とし、その容量は各住戸負荷容量で作動しないものとすること。</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>・ 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>・ 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>・ 球替えに配慮してすべてLED照明器具を選定すること。</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。</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、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、駐輪場等には、適宜自動点滅器を設置すること。</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、本市施策として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、最終分岐分配以降は5C、それ以外は7Cを基本とする。</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>  |
| 冷房設備       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居間及び各居室には、冷房設備を設置できるように考慮すること（スリーブ、コンセント、取付けボルト等）。</li> </ul>   |
| 厨房設備       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設設計要領共同住宅等 各室の水準（専用部分）台所の項目に準ずる。</li> </ul>  |
| 配線用遮断器     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則、住戸用は225A F、共用は50A Fとする。</li> </ul>   |
| 照度         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ JIS Z9110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号および告示基準に基づくこと。</li> <li>・ 住戸用受信機また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>・ ガス漏れ警報器用ベースから住戸用受信機（住宅情報盤）およびガスメーター設置場所までの配線を実装すること。</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。廊下側に給排水設備を集約すること。尚、排水の配管材料は耐火VP、耐火VP継ぎ手とする。</li> <li>・ 排水管のうち、立管は最上階、最下階及び3階以内毎、横管は10m以内毎に掃除口を設けること。</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：受水槽に貯水しポンプ加圧方式により各戸へ供給すること。また、機器等は国土交通省仕様とし、2台以上の自動交互運転とし、共通予備機を設け、水中ポンプは不可とする。</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>・ 植栽の水やり、使用できるよう適宜散水栓を設置すること。</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>・ 量水器は本事業の範囲とする</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>   |
| 給水量    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 受水槽容量は芦屋市上下水道部と協議することとし、加圧給水ポンプで制御すること。</li> <li>・ 受水槽及び受水槽ポンプ室(受水槽ポンプ)を設置すること。</li> </ul>   |
| 受水槽    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地上設置とし、加圧ポンプ一体型とすること。ポンプ室独立型も可とする。</li> <li>・ 材質はFRP又はSUSとすること。</li> <li>・ 2槽式とすること。</li> <li>・ 給排水設備においては、芦屋市上下水道部で定めた「給水装置工事施工基準」に基づくこと。</li> </ul>  |
| 計器類    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各戸のPSに25mm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> <li>・ 各戸のMB内に検針のための水道用メーターを設けること。</li> </ul>   |
| 排水設備   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 汚水と雑排水は別系統とすること(屋内のみ)。</li> <li>・ 放流先は公共下水道とする。</li> <li>・ 各系統ごとに適切な通気管を設けること。</li> </ul>  |
| 給湯器    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 台所、洗面所、浴室の3箇所に供給すること。</li> <li>・ 16号ガス給湯器風呂釜強制循環タイプ(BL相当品・グリーン購入法適合品)またはヒートポンプ給湯器(「公共住宅建設工事共通仕様書」機械編ヒートポンプ給湯器に適合するもの)フルオートタイプ(マイコン制御型)とする。また、方式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)を試算したうえで入居者および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、追い炊きが可能なものとする。</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> </ul> |

|        |  |
|--------|--|
| 給湯器    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・貯湯タンクの容量は、3DK、2DKを370リットル以上、1DKを300リットル以上とする。</li> <li>・機器の故障に対する体制（24時間修理対応等）を提案すること。</li> <li>・入居者および建物所有者による保守業務およびそれに伴う費用負担がないようにすること。</li> <li>・各ユニットは騒音による苦情が発生しない場所に設置すること。また、空調室外機等の設置に支障がない場所に設置すること。</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。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。</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> </ul>                         |
| 衛生器具   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面化粧台はW600mmのBL製品化粧鏡付き、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>・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>・台所にはガスコックを2箇所設けること。</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>・給湯器のリモコンを台所及び浴室に設置すること。</li> <li>・洗面脱衣室、便所にはタオル掛けを設置すること。</li> <li>・便器はBLⅡ型の節水型洗落し式とし、手洗い器は便器と一体型、分離型のどちらとしてもよい。</li> </ul> |
| 消防用設備等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・総務省令第40号に基づくこと。ただし、住戸用消火器は使用しないこと。</li> <li>・開発事業等におけるまちづくり条例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                | LED（蛍光灯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）                            | FL+1300mm（車椅子対応住戸はFL+1000）              |
|                   | 廊下灯                | LED（蛍光灯15W相当）                               |   |
|                   | 廊下灯用スイッチ           | ワイドハンドル形（3路）2ヶ所                             | FL+1300mm（車椅子対応住戸はFL+1000）              |
| 居室<br>（洋室・和室）     | 引掛シーリング            |   | 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+1300mm（車椅子対応住戸はFL+1000）              |
|                   | エアコン用コンセント         | 2P15A/20A×1、ET付（専用回路）                       | FL+2100mm シーリングの付近                      |
|                   | 一般用コンセント           | 2P15A×2 各室 2ヶ所                              | FL+300mm（車椅子対応住戸はFL+500）<br>和室はタタミ天+200 |
| （洋室・和室）           | テレビ直列エッジ（1端子形プラグ共） | デジタル・CATV双方向対応型<br>BL規格品（CS-7F-7またはCS-7F-R） | 一般用コンセントに準ずる                            |

|     |                         |   |                                     |
|-----|-------------------------|---|-------------------------------------|
| D・K | 棚下灯                     | LED (蛍光灯15W相当)                            | 吊戸棚下部                               |
|     | 棚下灯用スイッチ                | ワイドハンドル形                                  | 車椅子対応住戸のみ<br>FL+1000mm              |
|     | 電気調理器用コンセント             | 100V/200V 2A30A×1<br>(専用回路)               | コンロ台付近                              |
|     | 引掛シーリング                 |   | 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+1300mm (車椅子対応住戸はFL+1000)         |
|     | 一般用コンセント                | 2P15A×2 2ヶ所                               | FL+300mm (車椅子対応住戸はFL+500)           |
|     | 冷蔵庫用コンセント               | 2P15A×2 ET付 (専用回路)                        | FL+1500mm                           |
|     | 電子レンジ用コンセント             | 2P15A×2 ET付 (専用回路)                        | FL+1500mm                           |
|     | レンジフード用コンセント            | 2P15A×1 E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)                         | 車椅子対応住戸のみ<br>FL+1000mm              |
|     | ガス漏警報器用コンセント            | ガス漏警報器用ベース<br>(AC100V、移報接点付)              | 天井埋込み型                              |
|     | エアコン用コンセント              | 2P15A/20A×1、ET付 (専用回路)                    | FL+2100mm 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                        |
|     | 給湯器リモコンボックス             |   | FL+1300mm (車椅子対応住戸はFL+1000) 流し台付近取付 |
|     | テレビ直列ユニット<br>(1端子形プラグ共) | デジタル・CATV双方向対応型 BL規格品 (CS-7F-7またはCS-7F-R) | 一般用コンセントに準ずる                        |
| 浴室  | ブラケット灯                  | 防湿・防雨形 LED灯                               | 浴室付属 (ケーブル結線のみ)                     |
|     | 浴室用スイッチ                 | ワイドハンドル形                                  | FL+1300mm (車椅子対応住戸はFL+1000)         |
|     | 天井扇用コンセント               | 2P15A×1 E付 抜止                             | 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+1300mm (車椅子対応住戸はFL+1000)         |
|     | 給湯器リモコンボックス             |   | 浴室付属配管接続のみ                          |



|  |             |                  |                            |
|--|-------------|------------------|----------------------------|
| 洗面・脱衣室   | ダウンライト      | LED（蛍光灯15W相当）    |                            |
|  | 洗面・脱衣灯用スイッチ | ワイドハンドル形         | FL+1300mm（車椅子対応住戸はFL+1000） |
|  | 洗面コンセント     | 2P15A×1          | FL+1900mm                  |
|  | 洗濯機用コンセント   | 2P15A×2 ET付      | FL+1100mm                  |
|  | 天井扇用コンセント   | 2P15A×1 E付 抜止    | 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+1300mm（車椅子対応住戸はFL+1000） |
| 便所   | ダウンライト      | LED（蛍光灯15W相当）    |                            |
|  | 便所灯用スイッチ    | ワイドハンドル形         | FL+1300mm（車椅子対応住戸はFL+1000） |
|  | 便座暖房用コンセント  | 2P15A×1 ET付      | FL+500mm                   |
|  | 天井扇用コンセント   | 2P15A×1 E付 抜止    | 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+1300mm（車椅子対応住戸はFL+1000） |
| <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ハンドル形スイッチとする。</li> <li>・配線器具は埋込型とし、そのプレートは、住戸内：ワイド型樹脂製、住戸内以外：新金属とする。</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。また、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ヶ所にまとめてもよい。また、火元から離すこと。</li> </ul> |             |                  |                            |

## 別紙2 住宅性能評価の等級

品確法に基づく市営住宅の住宅性能評価の等級を、以下のとおりとする。なお、附帯施設（集会所、駐車場、駐輪場）の等級については、建築基準法により確保される水準以上とする。

| 表示すべき事項        | 表示方法                             | 説明する事項   |                     |
|----------------|----------------------------------|--|---------------------|
| 1・構造の安定に関すること  | 1-1：耐震等級<br>(構造躯体の倒壊等防止)         | 評価方法基準による。<br>建築基準法により確保される水準  |                     |
|                | 1-2：耐震等級<br>(構造躯体の損傷防止)          | 評価方法基準による。<br>建築基準法により確保される水準  |                     |
|                | 1-4：耐風等級<br>(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)   | 評価方法基準による。<br>建築基準法により確保される水準  |                     |
|                | 1-6：地盤又は杭の許容支持力等級及びその設定方法        | 地盤の許容応力度又は杭の許容支持力及び地盤調査の方法その他それらの根拠となった方法を明示する。<br>地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法                |                     |
|                | 1-7：基礎の構造方式及び形式等                 | 直接基礎にあっては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあっては杭種、杭径及び杭長を明示する。<br>基礎の構造方法及び形式等                          |                     |
| 2・火災時の安全に関すること | 2-1：感知警報装置設置等級<br>(自住戸火災時)       | 評価方法基準による。<br>建築基準法・消防法により確保される水準  |                     |
|                | 2-2：感知警報装置設置等級<br>(他住戸等火災時)      | 評価方法基準による。<br>建築基準法・消防法により確保される水準  |                     |
|                | 2-3：避難安全対策<br>(他住戸等火災時・共用廊下)     | 評価方法基準による。<br>建築基準法・消防法により確保される水準  |                     |
|                | 2-4：脱出対策（火災時）                    | 次のイから二までのうち、該当する脱出対策を明示する。この場合において、ハ又は二を明示するときは、具体的な脱出手段を併せて明示する。<br>イ．直通階段に直接通ずるバルコニー | 建築基準法・消防法により確保される水準 |
|                | 2-5：耐火等級<br>(延焼のおそれのある部分（開口部）)   | 評価方法基準による。<br>建築基準法・消防法により確保される水準  |                     |
|                | 2-6：耐火等級<br>(延焼のおそれのある部分（開口部以外）) | 評価方法基準による。<br>建築基準法・消防法により確保される水準  |                     |
|                | 2-7：耐火等級（界壁及び界床）                 | 評価方法基準による。<br>建築基準法・消防法により確保される水準  |                     |
| 3・劣化の軽減に関すること  | 3-1：劣化対策等級<br>(構造躯体等)            | 評価方法基準による。<br>等級3  |                     |

| 表示すべき事項                  |   | 表示方法   | 説明する事項   |
|--------------------------|---|--|--|
| こと・維持管理への配慮に関する          | 4-1 ; 維持管理対策等級 (専用配管)                         | 評価方法基準による。   | 等級 2   |
|                          | 4-2 : 維持管理対策等級 (共用配管)                         | 評価方法基準による。   | 等級 2   |
|                          | 4-3 : 更新対策 (共用排水管)                            | 評価方法基準による。   | 等級 2   |
|                          | 4-4 : 更新対策 (住戸専用部)                            | 空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した内容  | 住宅専用部の空間の高さ、間取り変更の障害になるものの有無を表示。                 |
| に5<br>関・温熱環境<br>する<br>こと | 5-1 : 省エネルギー対策等級                              | 熱貫流率等による評価方法   | 等級 3   |
| 6<br>・<br>空気環境に関する<br>こと | 6-1 : ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン対策 (内装) | 次のイからハまでのうち、該当するものを明示する。この場合において、ロを明示するときは、使用する特定木質建材のそれぞれについて、その名称及びホルムアルデヒド放散等級を併せて明示する。<br>イ. 製材等を使用する  | 等級 3   |
|                          | 6-2 : 全般換気対策                                  | 次のイからハまでのうち、該当する一の全般換気対策を明示する。<br>イ 一定の換気量を確保するために常時の機械換気<br>ロ 一定の換気量を確保するために常時の自然換気<br>ハ その他  | 全般換気対策   |
|                          | 6-2 : 局所換気対策                                  | 次のイの a 又は b のうち、該当する居室の換気対策を明示し、かつ、次のロの a から c までのうち、便所、浴室及び台所のそれぞれについて、該当する局所換気対策を明示する。この場合において、イの b を明示するときは、具体的な換気対策を併せて明示する。<br>イ. 居室の換気対策<br>a. 機械換気設備<br>b. その他<br>ロ. 局所換気対策<br>a. 機械換気設備<br>b. 換気のできる窓<br>c. なし | 建築基準法により確保される水準の換気対策、居室の換気対策、局所換気対策              |
|                          | 6-3 : 室内空気中の化学物質の濃度等                          | 特定測定物質ごとに、次のイからハまでに掲げるものを明示する。<br>イ. 特定測定物質の名称<br>ロ. 特定測定物質の濃度<br>ハ. 特定測定物質の濃度を測定するために必要とする器具の名称<br>ニ. 採取を行った年月日、採取を行った時刻又は採取を開始した時刻及び終了した時刻並びに内装仕上げ工事の完了した年月日<br>ホ. 採取条件  | ・室内空気中の化学物質の濃度等<br>・調査方法は、「別紙3 化学物質屋内濃度調査要領」による。 |

|  | 表示すべき事項                       | 表示方法                                 | 説明する事項           |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| 7<br>こと<br>光<br>・<br>視<br>環境<br>に<br>関<br>する         | 7-1：単純開口率                     | 単純開口率を明示する                           | 建築基準法により確保される水準  |
|  | 7-2：方位別開口比                    | 東面、南面、西面、北面及び真上の各方位について、方位別開口比を明示する。 | 建築基準法により確保される水準  |
| 8<br>・<br>音<br>環境<br>に<br>関<br>する<br>こと              | 8-1：重量床衝撃音対策<br>(8-2といずれかを選択) | 相当スラブ厚（重量床衝撃音）による評価方法                | 等級2              |
|  | 8-2：軽量床衝撃音対策<br>(8-1といずれかを選択) | 評価方法基準による。                           | 等級2              |
|  | 8-3：透過損失等級<br>(界壁)            | 評価方法基準による。                           | 建築基準法により確保される水準  |
|  | 8-4：透過損失等級<br>(外壁開口部)         | 評価方法基準による。                           | 等級2              |
| 9<br>に<br>・<br>関<br>高<br>する<br>者<br>等<br>へ<br>の<br>配 | 9-1：高齢者等の配慮対策等級<br>(専用部分)     | 評価方法基準による。                           | 等級3              |
|  | 9-2：高齢者等の配慮対策等級<br>(共用部分)     | 評価方法基準による。                           | 等級3              |
| 10<br>・<br>防<br>犯<br>に<br>関<br>する<br>こと              | 10-1：開口部の侵入防止対策               | —                                    | 侵入防止対策に配慮した内容を表示 |