

別紙 1 施設設計要領 (案)

本計画の建替住宅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（施設設計要領は、コンクリート躯体を想定した標準仕様であるが、構造を特定するものではない）。

第 1 全般事項

■基本方針	
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・大阪府福祉のまちづくり条例に基づき、接続通路からエントランスホールまで視覚障がい者誘導用ブロック等（床材）を適切に設置すること。 ・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。 ・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。 ・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。 ・子ども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。 ・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。 ・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口などは、事故防止に有効な措置を講ずること。 ・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、$1/2\sqrt{h}$ 以上）を確保すること。 ・事業全体において、浸水対策を施すこと。
耐久性等の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・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、金具等を使用すること。 ・外部金物、金具等は、ステンレス又はアルミを使用すること。 ・エントランスホールや共用廊下、バルコニー等の外部空間に面する壁、天井、軒裏等の材質は、耐候性を有した素材とすること。 ・住宅の床や外壁の開口部、PSの界壁等には、当該部分の十分な遮音性能の確保を適切に図るための措置を講ずること。 ・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ずること。 ・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。
省エネルギー・再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・照明器具は LED 製とすること。 ・ZEH-M Oriented 基準を満たす（BELS 認証を取得）こと。 ・住棟屋上に 10kw 程度の太陽光発電パネルを設置し、太陽光発電パネルにより発電された電力については、平常時は全て関西電力(株)への売電とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・災害や停電などの非常時には、太陽光発電による電力を利用できるようにすること。 ・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。
防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅には、防犯のための適切な措置を講じること。 ・「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、エントランスホールオートロックシステムを不要とし、防犯カメラを住棟のエントランスホールに設置すること。 ・駐車場の出入口付近の適切な位置に防犯カメラを設置すること。 ・防犯カメラ（エレベーター内を含む）は、録画データの選択的な取り出しが可能な機種など、本市と協議の上、適切なものを選定すること。
日照	<ul style="list-style-type: none"> ・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ことができるようにすること。 ・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。
メンテナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・耐候性や耐久性、美観が長期間持続する建築資材の使用、設備更新が容易なPS等の配置、高耐久性の設備資材の使用など、長期修繕コストの縮減に配慮した計画とすること。 ・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。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

第2 共同住宅等

■配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・緊急車両や福祉車両の住棟アプローチを確保すること。 ・住棟への出入口については、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。 ・周辺環境を活かした快適な住空間、間取り等を考慮した住戸計画とすること。
■構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者提案による構造とする。 ・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。 ・1階住戸の床はコンクリートスラブを標準とする。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) ・「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。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域の景観に配慮した屋根形状とすること。 ・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。 ・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。 ・点検、清掃に配慮すること。 ・3階以上の屋根には原則としてメンテナンス用の吊環・メンテナンスバーを設置すること。
住棟表示等	<ul style="list-style-type: none"> ・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。(計画する住棟数が1棟の場合を除く。)
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> ・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2,400mm以上を確保すること。 ・洗面・脱衣室及び便所の天井高は、2,150mm以上とすること。 ・梁下有効高さは1,900mm以上を確保すること。 ・居室及びキッチンの天井部(壁部分を除く)に梁型が現れない計画とすること。 ・スラブから床仕上げ面までの高さは排水管勾配が、管径65mm以下では1/50以上、管径75~100mmで1/100程度、管径125mm以上では1/150程度を確保できる値とすること。
昇降機・昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降路は、防音及び振動によるトラブルがないように、できるだけ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。 ・昇降機は、「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を行うこと。 ・1棟に1台のみ設置する場合は、将来の昇降機更新のため昇降機シャフトを別に確保すること。 ・巻き上げ最高速度は、5階以下は原則として45m/min、6階以上は60m/minとすること。 ・かご内部に防犯カメラ(カラー)を設置すること。 ・風雪雨の吹き込み防止に配慮し、防錆仕上げとすること。 ・乗用(住宅用)、9人乗り以上、積載量600kg以上(トランク付(複数の場合は1台、防犯窓付)とし、原則、マシンルームレス型とすること。 ・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。 ・かご敷居はステンレス製とすること。 ・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とする

	<p>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"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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（点字付き操作盤等）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。 ・ 緊急呼び戻し装置を設置すること。 ・ 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。 <p><保守条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 製造者によるフルメンテナンス契約が可能であること。 ・ 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。 ・ 昇降路のピット内は、防水仕上げとし、水がたまることのないよう施工すること。また、浸水対策を実施すること。 ・ 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。 ・ 昇降路は、外部から保守点検可能な構造とすること
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床下点検ピットは床下配管のある場所に設けるものとし、その場所については、小梁下を除き、全面有効高さ 1,400 mm以上を確保し、人通孔を潜り 3 箇所以内で全区画に到達できるように設置すること。なお、床下点検口は 600 mm□以上のものを共用部分に設置することとし、点検中も通行可能な計画とすること。 ・ ポンプピットは、住宅地下ピットとは別に設け、外部より直接アクセスできるものとし、ステンレス製排水ポンプを 2 台（自動交互運転）設置し、ポンプピットへ向けて勾配をつけること。なお、ポンプピットの内寸法は、H=2,000 mm（釜場は別途考慮）×L=1,500 mm×W=1,000 mmを基本とすること。 ・ ポンプピット釜場の形状及び有効水深は、ポンプの維持管理上支障無きスペースを確保すること。 ・ 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各人通孔毎に、天井下がり 300 mm程度の位置に 1 箇所設置すること。また人通孔の大きさは、φ 600 mm以上とし、必要に応じて前後に段などを設け、容易に跨いで出入りできるものとする。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 台風等により破損しないよう強度等に注意すること。 ・ 堅管は、階ごと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。
共用部及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
■ 共用部分	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。 ・ 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。 ・ 壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・突起部等に注意し、安全な計画とすること。 ・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、エレベーターは、騒音、振動等を十分に考慮すること。 ・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。 ・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。 ・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。 ・照明器具は、可能な限り発光体を入居者が容易に手に入れることができる汎用品とし、交換等についても容易な仕様とすること（例：電球ソケットの一般的な口金規格）。
共用玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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幅 50 mm程度は塗布防水を行うこと。 ・転落防止のための手すり高さは、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。（アルミ手すりは足掛りから 1,100mm 以上確保すること。） ・手すりは、天端に物等が置けない形状とすること。 ・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。 ・移動用の補助手すりは、片側にできるだけ連続させ、かつ、床面からの高さは 750～850mm（天端）の位置に設置するものとする。また、将来の両側手すり設置に配慮すること。 ・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。 ・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。 ・廊下の内法幅は 1,400mm 以上とすること。将来両側に手すり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。 ・共用廊下側にエアコン室外機（原則床置き）の設置を計画する場合は、上記内法幅を確保した上で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。
住棟出入口及びエントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟出入口で段差の生じる部分には、勾配が 1/13～1/15 の斜路を設け、手すり（高さは、床面から 750～850mm（天端）とする。）をつけること。 ・エントランスホールの出入口は、W=2,000 mm×H=2,000 mm以上とし、出入口床面は、1/50～1/100 の勾配をとること。 ・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。 ・エントランスホールには、集合郵便受、掲示板（1,500 mm×900 mm以上）、住戸案内板を設置すること。 ・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、ポンプ類、太陽光発電、連結送水管を設置した場合、警報及び異常を警報盤に表示（連結送水管を設置した場合は補給水槽の満水及び減水も表示）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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・コンセントを設ける場合は、鍵付きの蓋を設けること。 ・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。 ・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。
エレベーターホール	<ul style="list-style-type: none"> ・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 m²以上かつ、1,500 mm×1,500 mm以上設けること。 ・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。 ・エレベーターホールには、視覚障がい者用点字案内、視覚障がい者誘導用ブロック等（床材）及び点字付き操作盤を設置すること。 ・共用廊下から連続した補助手すりを設置すること。設置高さは床面から 750～850 mm とする。 ・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。 ・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。 ・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。 ・引越し時の保護のため、昇降機の内部および出入口の隅角部には養生を施すこと。
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下から連続した補助手すりを設置すること。設置高さは床面から 750～850 mm とする。 ・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。 ・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。 ・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。 ・階段室には可能な限り大きな開口部を設けること。 ・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。 ・踊り場には段差を設けないこと。 ・段鼻ノンスリップは、明度差のある段鼻とするなど視覚障がい者に配慮したものとする。 ・屋外階段であっても屋根を設けること。 ・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、ハッチ及びタラップを住棟毎に 1 箇所以上設けること。
倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・階段下等を有効に活用し倉庫を設けること。 ・照明器具、スイッチを設置すること。 ・換気対策を行うこと。
給水ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> ・給水ポンプは、屋内設置とする。 ・ドレン排水は原則、汚水桝へ接続すること。 ・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。 ・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。 ・構造は RC 造に限定しないものとする。 ・直結増圧形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）。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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と。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水対策を講ずる場合は、設備機器の取付け高さを考慮するとともに、メンテナンス用のステップを設置すること。 ・種々共用盤等の設置場所を適切に確保すること。 ・水道用メーター等の設置については、本市都市政策部水道課と協議のうえ決定のこと。 ・共用部の消火器の表示は耐候性のあるものとする。
■専用部分の共通事項	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸部品等（設備を含む）は BL 製品同等品以上とすること。 ・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。 ・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、また、住戸内のプライバシーに配慮するため、玄関と DK との接続や、便所及び洗面・脱衣室の出入口については、視覚的な工夫や配慮を行うこと。 ・1DK については、高齢者の身体状況等に配慮し、可能な限り広めのトイレや玄関を確保した住戸計画とすること。 ・2DK 及び 3DK については、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。 ・住戸内は、段差のない床仕上がりとする。 ・できるだけ廊下の少ない平面計画とすること。 ・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。 ・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。 ・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。 ・バルコニーへは、またぎ段差としないこと。 ・各居室はできるだけ整形で使いやすいものとする。 ・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。 ・居住部分に係る消耗部品等については、入居者が簡単に交換できるような普遍性の高い仕様とすること（例：埋め込み型ダウンライトは不可）。
MB・PS	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・MB 内に電力量計用の検針窓を設けること。 ・MB 内に水道用メーターを設けること。 ・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こと。
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> ・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、これに代えることができる。
ルームエアコン用下地補強等	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。
家具の転倒防止	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

将来手すり設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> 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。
換気	<ul style="list-style-type: none"> 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置すること。 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。 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。 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。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> 居室の出入口の有効幅員は、900mm以上、高さは1,900mm以上とすること。 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。 建具は引戸（連動引戸不可）とし、把手や彫込引手を設置すること。 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。 指詰防止のため、引残し等を設けること。 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。）。
外部建具 （玄関扉は除く）	<ul style="list-style-type: none"> アルミサッシには、網戸を設置すること。 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。 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。 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。 障子は設置しないこと。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ドア把手、水栓等はレバー式とすること。 スイッチ類はワイドスイッチとすること。 便所、洗面・脱衣室の壁仕上げは耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。
■各室の水準（専用部分）	
一般住戸	
各室の規模	<ul style="list-style-type: none"> 台所系室面積は下記のとおりとする。 DK：7.5㎡以上14.5㎡未満 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。 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、外壁に梁型を出さない形状とすること。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> 玄関扉については、耐震性、避難安全性を確保し、住戸内に閉じこめられても救助しやすく、高齢者等の利用のしやすさに配慮するため、すべての住戸について引戸とすること。 玄関扉の沓ずりは、H=10mm以下とし、面取りを行うこと。 標準寸法として、H=1,900mm、W=850mmとすること。 引戸錠（埋込サムターン）、ドアスコープ（内側蓋付）、新聞受箱及びドアガードを設置すること。 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。 錠は破壊やピッキングが困難な構造のものとし、錠の交換時にはシリンダー錠又は引戸錠のみの交換で対応できるものとすること。 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すること。 玄関前に適当な大きさのアルコーブを設けること。 玄関の上がり框は、10mm以下とし面取りを行うこと。 下足箱の設置空間をW=800mm×D=450mm程度確保すること。 傘立ての設置空間をW=500mm程度確保すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上がり框部分に、補助手すり（縦型 L=600 mm）を設置すること。 ・ 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。 ・ 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。
DK	<ul style="list-style-type: none"> ・ 流し台（W=1,500 mm、1DK は 1,200mm 以上）、コンロ台（W=600 mm）バックガード付、吊り戸棚（W=1,500 mm、1DK 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。 ・ 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。 ・ 給排気に十分注意すること。 ・ 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。 ・ 流し台は、シングルレバー混合水栓とすること。 ・ 仕上げは準不燃材以上とすること。 ・ 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。 ・ 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に、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。 ・ 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すること。 ・ 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。
居室(洋室・和室)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1DK 以外については、居室のうち 1 室は和室とすること。 ・ 1DK については、居室が洋室と和室の 2 タイプを計画すること。洋室タイプと和室タイプの割合は提案によるが、全戸洋室とすることは不可とする。 ・ 2DK は 2 室、3DK は 3 室の就寝室を設けること。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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）。 ・ タオル掛けを設置すること。 ・ 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。 ・ 内法有効寸法で 1,400mm×1,600mm 程度とすること。 ・ 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。 ・ 洗濯機用防水パンは、乾燥機付き洗濯機（ドラム式）に対応し、その寸法は W800mm×D640mm×H80mm 程度とすること。 ・ 洗濯機用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。 ・ 洗面はシングルレバー混合水栓とすること。 ・ 強制換気を行うこと。

	<ul style="list-style-type: none"> ・床下点検口を設けること。 ・タオル掛けを設置すること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者対応型でバスカウンター付きとし、1DK についてはユニットバス 1216 型、2DK 及び 3DK 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。 ・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）、浴室の出入りの補助手すり（I 型手すり）を設置すること。 ・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。 ・洗面・脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けないこと。 ・防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。 ・強制換気を行うこと。 ・タオル掛けを設置すること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・居室から直接の出入りは避けること。 ・引戸（原則、横入り）とし、小窓を設けること。 ・出入口の有効幅は 800 mm 程度とすること。 ・L 型手すりを便器に近い壁に設置する。 ・タオル掛け、ペーパーホルダーを設置すること。 ・トイレットペーパー等置けるように棚を設けること。 ・強制換気を行うこと。 ・建具の鍵は非常時解錠機能付とすること。 ・便所が居室に面する場合は、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。 ・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、便器に近い位置にコンセントを設置すること。 ・天井点検口を設けること。
収納（押入れ・物入れ）	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室に 1 箇所以上設置すること。 ・全居室容積の 10% 程度の収納空間を確保すること。 ・押入れ・物入れは、極力外壁面に設置しないこと。 ・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。 ・和室の押入れの開口は原則として、壁芯 1,800 mm 以上とすること。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。 ・和室の押入れは、天袋又は枕棚を設置すること。 ・和室の押入れには H=750 mm の位置に中棚を設けること。 ・物入れには、可動式の中棚（2 段）を設置すること。 ・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。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・物干し金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。 ・原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板（有効 W=600 mm）を設置し、避難経路である旨を示すシールを貼ること。 ・バルコニー手すり壁の高さは、床面から 1,200 mm 以上とし、足がかりになるものの天端から 1,100 mm 以上とすること。 ・手すりは天端に物が置けない形状とすること。 ・原則としてアルミ格子手すりとするが、合わせガラスの手すりとするなど、隣接する住宅など近隣とのプライバシーの確保に配慮した手すりとする。 ・手すりは、次に示す条件を遵守すること。 <p>手すりの天端は、床から 1,150 mm 以上とし、足がかりになるものの天端から 1,100 mm 以上離すこと。</p> <p>物干し金物は腰付きタイプとすること。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・エアコン室外機は、平置き式の場合は幼児転落の防止に配慮すること。また、吊り下げ式でも対応できるよう吊り金物を設置すること。 ・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。 ・吊り下げ金物のダボ穴やブラケット等の設置を容易とする仕様とすること。 ・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=50mm程度は塗布防水を行うこと。 ・床仕上げは、防水性を有するものとする。 ・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。 ・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。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること。 ・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 口を標準とし、必要に応じて、本市との協議により、450mm 口とすることも可とする。

第3 付帯施設等

駐車場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。なお、生垣等の植栽を遮蔽物として扱わないこと。 ・袋路状の場合は、終端に車両が転回できるスペースの設置に努めること。 ・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。 ・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。 ・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。 ・駐車場を緑化する場合は、車路の緑化は行わないこと。 ・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。 ・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。 ・駐車場番号は室番号ではなく、通し番号で表示すること。 ・排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮すること。
自転車置場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・チェーン使用可能なパーラック等の盗難防止措置を講ずること。 ・サイクルラックは設けないこと。 ・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。 ・屋根付きとし、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。 ・建替住宅の1階に設置してもよい。 ・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。 ・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。 ・電動車いす用駐車スペースには、鍵付き充電用コンセントを設けること。
ごみ置場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ブロック積又はこれと同等以上の構造で、床はコンクリート張りとする。 ・扉と屋根を設けることとし、鳥害対策、放置ごみ対策及び景観に配慮すること。 ・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。 ・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。 ・水栓（鍵付き）及び排水口を設置すること。 ・住棟との位置関係に配慮すること。 ・その他「泉大津市開発指導要綱技術基準」におけるごみ集積場設置基準に基づくこと。
外構・植栽等	
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者のコミュニケーションのためのふれあい空間や歩行者空間等を適宜配置すること。
通路	<ul style="list-style-type: none"> ・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、必要な補助手すり又は傾斜路を設けること。 ・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。 ・ベビーカー、車いすの通行に配慮した仕様とすること。 ・降雨による路面の防滑に配慮すること。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・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、病虫害の付きやすい樹種を避けること。 ・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。

舗装	<ul style="list-style-type: none"> ・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 5 cm、路盤厚は 20 cm以上とすること。歩行者空間は、透水性の舗装を使用すること。 ・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。 ・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。
外灯	<ul style="list-style-type: none"> ・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（住棟への主要なアプローチ等）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。 ・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。 ・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。
住宅案内板・銘板	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅表示付番申請を行い、住居表示プレートを銘板付近の見やすい場所に貼付すること。表示プレートは障がい者へ配慮したものとし、表示方法については、実施設計時に本市と協議すること。 ・建替住宅用地内に防災施設等を設置する場合は、表示プレートに必要な情報を表示すること。
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

第4 外部標準仕上表（建替住宅等）

なお、ここに示す仕上げ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（標準仕上げの下地はコンクリー躯体を想定するものであり、構造を特定するものではない）。

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：金属屋根 陸屋根及び屋上：アスファルト露出防水
バルコニー	壁・天井：コンクリート打ち放しのうえ外装薄塗材 床：防水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：防水モルタル金コテ押え、適所に目地切
共用廊下	壁・天井：コンクリート打ち放しのうえ外装薄塗材 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押え、適所に目地切
共用階段	壁・天井：コンクリート打ち放しのうえ外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ押え、 真鍮ノンスリップ（ステンレス製、ゴム付きも可） 巾木：防水モルタル金コテ押え、適所に目地切
塗装	鉄部：合成樹脂調合ペイント 木部：合成樹脂調合ペイント 鋼製建具：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

第5 内部標準仕上表

なお、ここに示す仕上げは本市が求める最低限の水準である（標準仕上げの下地はコンクリー躯体を想定するものであり、構造を特定するものではない）。

建替住宅等						
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	ビニル巾木	塩ビクロス	化粧造作材	化粧石膏ボード	
玄関・ホール	複合フローリング厚さ 12mm	化粧造作材	塩ビクロス	化粧造作材	化粧石膏ボード	
洋室	複合フローリング厚さ 12mm	化粧造作材	塩ビクロス	化粧造作材	塩ビクロス	
和室	畳	畳寄せ	塩ビクロス	木廻縁	塩ビクロス	
DK	複合フローリング厚さ 12mm	化粧造作材	塩ビクロス	化粧造作材	塩ビクロス	
浴室	—	—	—	—	—	ユニットバス
洗面・脱衣室	CF床シート厚さ3.5mm	ビニル巾木	塩ビクロス	化粧造作材	塩ビクロス	
便所	CF床シート厚さ3.5mm	ビニル巾木	塩ビ合板等	ラワン合板	塩ビクロス	

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	化粧造作 材	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)	モルタル金コ テ(厚膜ノンス リップ塗床)	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	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 =100mm	グラスウ ールボー ド	—	グラスウ ールボー ド	

第6 電気設備

電気設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・電気・電話・CATVの引き込み位置や引き込み方法については、住棟の配置計画に基づき、関係事業者及び本市と協議すること。 ・各住戸タイプの最大使用負荷の基準については、内線規程によること。 ・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。 ・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。 ・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

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 架空配線は不可とする。また、露出配線配管は極力避けるようにすること。
受電設備	<p><契約種別・区分></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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別別契約とすること。 <p><電力量計>（取付箇所）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅部分：メーターボックス内 ・ 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）、屋外灯、駐車場、RT室は個別に計量可能とすること。 <p><受電方式></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ハザードマップに基づく浸水深等を考慮し、受変電機器は浸水対策を施すこと。 ・ 住棟への電気の引き込みは、原則として、低圧引き込みとし、引込開閉器盤の取付位置を十分に検討すること。また、総容量については、最大使用負荷と対象戸数による需要率を考慮すること。 ・ 低圧引き込みができない場合は、借室電気室を設けて高圧受電とし、引込点は最寄りの電力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。 ・ 電気室を設ける場合は、次に示す条件を遵守すること。 <p>浸水対策を施すこと。</p> <p>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。</p> <p>次に示す設備を設置すること。</p> <p>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</p>
共用部幹線	<p><引込開閉器盤>（電気室が不要な場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電気方式は単相3線式（100V/200V）とすること。 ・ 1住戸当たりの使用電力容量（想定）は、1DK：3.0kVA、2DK：4.2kVA、3DK：5.4kVAに電気調理器分（2,000(VA)×全戸数）を加算したものとすること。 ・ 幹線サイズの決定は、上記1住戸当たりの使用電力容量（想定）を用いた負荷電流の総和と許容電流より幹線サイズ（太さ）を想定し、想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。なお、需要率は内線規程資料3-6-1によること。 ・ 住戸用幹線の開閉器容量は、1住戸当たりの使用電力容量（想定）を用いた負荷電流の総和に対して需要率を考慮し決定すること。なお、需要率は同上とする。 ・ 幹線分岐を行う場合は、内線規程によること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・住戸分電盤の主幹は漏電遮断器（中性線欠相保護付）とし、その容量は前述 1 住戸当たりの使用電力容量（想定）で作動しないものとする。 ・不平衡とならないよう配慮すること。
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・廊下共用灯は、上層階と下層階を分けるなど、回路構成の区別を適切に設計すること。 ・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。 ・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。 ・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。 ・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。 ・破損に強く、入手の容易なものとする。 ・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。 ・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。 ・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。
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・テレビ共同受信設備については、CATV を導入すること。 ・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、各住戸においてインターネットができるよう 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。 ・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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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收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。 ・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。
防災設備	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
暖冷房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室には、ルームエアコン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）。
厨房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・施設設計要領 第 2 共同住宅等 ■各室の水準（専用部分）DK の項目に準ずること。
配線用遮断器	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、住戸用幹線は 225AF 以下、共用部分は 50AF 以下 とすること。 また、共用の分岐回路用は、必要に応じて漏電遮断器とすること。
照度	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> ・総務省令第 40 号及び告示基準に基づくこと。 ・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。 ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

第 7 機械設備

■機械設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。 ・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。 ・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。 ・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。 ・ポンプについては、浸水対策を施すこと。
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・道路内の本市上水道本管より分岐し、敷地内(公道面寄り)で住宅系統と散水栓系統の 2 系統に分岐し各々専用の量水器を設置すること。なお、住棟が複数の場合は、棟毎に引き込むこととし、その詳細については本市都市政策部水道課と協議のうえ、決定すること。 ・住戸系統：直結増圧給水方式を基本とし、詳細は本市都市政策部水道課と協議すること。 ・植栽の水やりに使用できるよう適宜散水栓を設置すること。
屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。 ・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。
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・汚水と雑排水は、整備用地内の合流樹（住棟外部）までは別系統単独排水とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・放流先は公共下水道とすること。 ・通気管は1住戸系統で1通気を基本とすること。 ・系統毎に適切な通気管（伸長通気）を設けること。 ・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。
給湯器	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・給湯方式は、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、1DKは16号、2DK、3DKは24号とすること。 ・給湯器はPSやMB等の扉内に設置すること。 ・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。 ・適宜付属品を設置すること。リモコンは、住戸は台所と浴室に設置すること。 ・給湯は、さや管ヘッダー方式により供給すること。 ・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。
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・専用部分の共通事項「換気」を参照のこと。 ・台所、便所、浴室及び洗面・脱衣室は強制換気すること。 ・設置する換気設備は、結露対策を施した構造とすること。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> ・専用部分の「DK」「便所」「洗面・脱衣室」「浴室」を参照のこと。 ・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。 ・洗濯機パンは800mm×640mmとすること。 ・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。 ・台所にはコンロ台付近に2口ヒューズコックを設けること。 ・台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。 ・給湯器のリモコンを浴室と台所に設置すること。 ・洗面・脱衣室、便所にはタオル掛けを設置すること。 ・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。
消防用設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・消火器（固定式）は共用部に設置すること。 ・関係法令等に基づき消防水利施設を設けること。

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	ワイトハンドル形（位置表示灯付）	FL+1,300 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箇所	FL+1,300 mm	
	ドアホン		FL+1,300 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	
	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箇所	FL+300 mm 和室はタタミ天+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)、取付高さは一般用コンセントに準ずる	
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		
	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	
	一般用コンセント	2P15A×2 2箇所	FL+300 mm	
	大型機器用コンセント	2P15A×2ET付 (専用回路)	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		
	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 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	カメラモニター付	FL+1,300 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
	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
	給湯器用リモコンボックス		浴室付属配管接続のみ
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
	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
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
	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
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 			