

別紙1 建替住宅等設計要領（案）

本事業の設計にあたっては、本建替住宅等設計要領に基づくこと。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。

1. 全般事項

■基本方針	
団地計画	<ul style="list-style-type: none">・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い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。・住戸までの共用部分は段差を解消し、やむを得ず段差が生じる場合は、スロープを設ける等の配慮をすること。・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。・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。・周辺に与える日影や圧迫感、風害、電波障害等に配慮した計画とすること。特に、第1工区南側の戸建住宅は敷地に近接していることから、十分配慮すること。・事業全体において、浸水対策を施すこと。
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none">・照明器具はLED灯とすること。・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。・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。・住棟屋上に10kW以上の太陽光発電設備及び蓄電池を設置し、その電力の使用場所については集会所及び住棟共用部とすること。・人目の付く場所に電力表示板を設置すること。
防災設備	<ul style="list-style-type: none">・停電時に集会所においてコンセントを使用可能とするため、パワーコンディショナに停電用コンセントを付加すること。・マンホールトイレを2か所設置し、必要な備品を装備すること。
維持管理	<p>(耐久性)</p> <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、金物等を使用すること。・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。

	<p>(維持管理)</p> <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。 ・ 使用する材料は耐候性及び耐久性を備えたものを採用すること。 ・ 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置すること。 ・ 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。 <p>(経済性)</p> <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。
--	--

住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各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。 ・ 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。 ・ 共用廊下・共用階段・エレベーター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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 上階からの落下物等の可能性がある出入口等は、事故防止に有効な措置を講ずること。
公園・広場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の利便を確保するとともに、遊具等、児童等の安全を確保した適切な施設を選定・配置すること。 ・ 公園内はバリアフリーに配慮した構造とすること。 ・ 遊具やベンチ・水飲み等を適宜配置すること。 ・ 植栽等を適切に配置すること。 ・ 平均照度3Lx以上となるように照明柱を設置すること。（引込柱設置・地下配管） ・ 道路や通路に面する部分に子どもの飛び出し防止柵を設けること。

<p>駐 車 場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の利便性に配慮した配置とすること。 ・ 駐車場の配置は、無断駐車されにくいよう配慮された配置とすること。 ・ 排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮すること。また、車両のヘッドライトによる周辺への光害に配慮し計画すること。 ・ 市営住宅用地への車両の出入口については、照明を設け、十分な間口と見通しを確保すること。 ・ 防犯上や通行上の安全性等を考慮して、必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置すること。 ・ 屋外灯は LED 灯とし、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。 ・ 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。 ・ 消防用活動空地は、駐車場区画として兼用しないこと。 <p>(駐車区画 (一般・車いす用共通))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場番号は、通し番号で表示することとし、車いす用駐車区画には国際シンボルマークを表示すること。 ・ タイヤ止めを設置すること。 ・ 無断駐車を防止するための取り外しかつ施錠可能なバリカ等を設置すること。 <p>(一般区画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1台あたりの区画の大きさは 2.5 m × 6.0 m とする。 <p>(車いす用駐車区画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第2工区に2区画を整備すること。 ・ 共用玄関付近または車いす住戸のバルコニー付近に確保する等、車いす利用者の移動動線に配慮するとともに、雨天時の利用に配慮すること。 ・ 1台あたりの区画の大きさは 3.5 m × 6.0 m とする。
<p>自 転 車 置 場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の利便性に配慮した配置とすること。 ・ 転倒防止策を講じること (サイクルラックは不可とする)。 ・ 防犯対策上、死角となる位置や人目に付かない場所は避け、閉鎖的なものにしないこと。 ・ 自転車の出し入れに支障のない通路幅を確保すること。 ・ 屋外に設置する場合は屋根付きとすること。 ・ チェーン使用可能なバーラック設置等の盗難防止措置を講ずること。 ・ 照明器具は防雨型 LED 灯とする。ただし、自転車置場を建替住宅の1階に設置する場合は、防湿型 LED 灯とする。 ・ 1台あたりの区画の大きさは 0.5 m × 1.9 m とする。

バイク置場	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の利便性に配慮した配置とすること。 ・排気ガスが直接住戸に当たらないよう、また、バイクのヘッドライトによる周辺への光害に配慮し、計画すること。 ・屋外に設置する場合は屋根付きとすること。 ・チェーン使用可能なバーラック設置等の盗難防止措置を講ずること。 ・照明器具は防雨型 LED 灯とする。ただし、バイク置場を建替住宅の 1 階に設置する場合は、防湿型 LED 灯とすること。
ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造とすること。 ・屋根（有効高さ 2 m 以上確保）及び出入口（有効高さ 2 m 以上確保及び開口部の有効幅 1.5m 以上確保の上、引戸とする）を設置すること。 ・清掃等用に給水設備としてキー式水栓を設けるとともに、排水及び照明設備を設置すること。 ・ごみ置場の横に、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（ごみ置場と別扉）を設置すること。 ・照明器具は防湿型 LED 灯とすること。
敷地内通路 （車道）	<ul style="list-style-type: none"> ・通路のスペース及び幅員は必要最低限とすること。 ・通路は、自動車がスピードを出せないよう計画すること。 ・受水槽、ポンプ室、電気室を設ける場合は、当該施設前にメンテナンス用車両スペースを確保すること。なお、当該スペースについては迷惑駐車防止のための対策を講じること。 ・住棟出入口付近には車が寄り付けるスペースを確保すること。なお、当該スペースについては迷惑駐車防止のための対策を講じること。 ・駐車施設内の車路の有効幅員は、5.5m 以上とし、人の動線と分離すること。
敷地内通路 （歩路）	<ul style="list-style-type: none"> ・ベビーカーや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し、舗装は透水性の高いものを使用すること。 ・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、必要な補助手すりや傾斜路を設けること。 ・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、必要な箇所に常夜灯、防犯灯を配置すること。
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。
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・団地案内板を設置すること。 ・団地案内板には、防火水槽、消防活動空地の位置を表示するほか、表示方法については、実施設計時に市と協議すること。 ・散水栓は管理上わかりやすく使用しやすい位置に設けること。 ・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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽の配置については、排水管や排水桝等付近、防犯上死角となる位置や住戸際、照明施設周辺等は避け計画すること。また、外壁周辺は仮設足場の設置が容易に行えるスペースを確保し、配置すること。 ・植栽の樹種は、管理しやすいものを選定すること。
--	---

2. 建替住宅

■基本構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・片廊下型を標準とすること。 ・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。 ・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・開放型」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"> ・住棟の屋上形状は、メンテナンスのしやすさを考慮したデザインとし、原則陸屋根とすること。 ・点検・清掃・修繕が容易にできるよう、屋上に通ずる階段を設置し、乗り越えのできないような門扉等の設置により施錠可能なものとする ・必要に応じて吊環・メンテナンスバー等を設けること。
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁は防水・美観及び管理面に考慮した形態及び仕上げとすること。 ・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。
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。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> ・雨樋は、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。
昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降路は、防音及び振動に配慮し、住戸に隣接しないよう計画すること。 ・各棟におけるエレベーター台数は「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により、計画の妥当性を確認した上で、戸数等に応じた基数のエレベーターを設けること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・風雪雨の吹き込み防止に配慮すること。 ・点検口等を設ける等、点検・修繕が容易にできるよう配慮して計画すること。
--	---

<p>■ 共用部分</p>	
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。 ・住棟内の共用部分は、原則段差を設けないこと。 ・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。 ・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。 ・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、振動等による影響に配慮し、計画すること。 ・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し、計画すること。 ・各部の照度は JIS Z 9110 照明基準総則に基づき計画すること。
住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・共用玄関は各棟 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置すること。 ・共用玄関は開放型とし、内外を仕切る扉・風除室は設けないこととするほか、保守点検を必要とする設備に頼らない構造とすること。 ・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 段手すりを両側に設置すること。 ・玄関ホールには、集合郵便受、掲示板、住戸案内板、ベンチを設置すること。 ・EPS 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。 ・警報盤・受信機等は、玄関ホール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、連結送水管の警報及び異常を警報盤に表示させること。また、警報盤・受信機等には、いたずら防止対策を行うこと。 ・集合郵便受は、修繕、取替交換が可能なものとするほか、ダイヤル式錠とすること。 ・コンセントを設ける場合は、鍵付きの蓋を設けること。

エレベーターホール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用玄関及び廊下等の動線から分離した人だまりを適切に確保すること。 ・ エレベーターホールが外部に面する場合、風除スクリーンの設置等、防風・防雨に有効な措置をとること。 ・ 共用廊下から連続した補助手すりを設置すること。 ・ 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及び掲示板を設置すること。 ・ かご内部が見えるモニターを1階のエレベーターホールに設置すること。
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 床に段差を設けないこと。 ・ エキスパンションジョイントを設ける場合、歩行時に滑りにくい材料を採用すること。 ・ 雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置するとともに、通常の雨の降り込みにより、廊下一面に水が広がらないよう処置を行い、排水溝及び床面の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。 ・ 手すりは、天端に物等が置けない形状とすること。 ・ 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850mmの位置に設置すること。 ・ 共用廊下側にエアコン室外機の設置が必要な場合は、通行の妨げとならないよう設置場所を確保することとし、排水溝を設けること。
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、階段室は吹抜形式としないこと。 ・ 各階の踊り場の手すりには点字表示板を付けること。 ・ 共用廊下から階段室に至る手すりが途切れることのないよう連続させること。 ・ 屋内階段には両側に手すりを設け、各階の踊り場に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及び各階の踊り場に階数表示板（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視覚障害者に配慮したものとする。
開放部分の屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用廊下、共用階段及びバルコニーには屋根または庇を設けること。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。

設備配管スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・設備配管スペースは、共用廊下に面した位置に設置し、扉を設けること。 ・各住戸の給排水等の縦系統はパイプスペース内を通すこと。 ・設備配管スペース内には、電気、ガス、水道のメーターを設け、土間には水が廊下側に流れる勾配を確保すること。 ・検針、点検、更新が容易にできるよう、配管等を設置すること。 ・給湯器は、設備配管スペースに設置すること。 ・1階部分の床下には、共用廊下部分等に配管の点検及び更新が容易に行えるピットを設置すること。
共用部分及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分、専用部分の鍵は3本セットとし、鍵保管箱に整理の上、引渡し時に鍵リストとともに提出すること。 ・上記の他、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こと。
共用部分の室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室、機械室、集会所等の共用部分の室名を明示すること。表示方式は、実施設計時に協議すること。

■ 住戸部分	
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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計画すること（車いす住戸以外）。 ・各居室はできるだけ整形で使いやすいよう計画すること。 ・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。 ・各居室の天井高については、全住戸タイプ同程度となるよう計画すること。 ・躯体梁下寸法は2,050mm以上を確保すること。 ・居室の天井高は2,400mm以上を確保すること。 ・洗面脱衣室、便所の天井高は2,100mm以上とすること。 ・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。 ・住戸内は、原則段差のない計画とすること。車いす住戸については、段差を設けないこと。 ・玄関・浴室・便所に手すりを設置すること。 ・廊下には手すり用下地を取付けること。 ・各室のパイプスペースに点検口を設置し、配管が容易に点検できるよう計画すること。 ・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75mm以上では1/100程度を確保できる値とすること。 ・居室には壁埋込型ガスコンセントを1個設置すること。

換気	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室には換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカット又は通気用の開口を設けること。 ・住戸内の気流を有効に働かせるよう、24時間機械換気設備システム（ファン及び自然給気口）を適切な場所に設けること。 ・台所の換気扇を作動した場合、室内が負圧になり吸い込み不良・異音・玄関扉の開閉に支障が出る等の不具合が生じないように、給気計画には十分注意すること。
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取付用下地補強を施すこと。
開口部・建具	<ul style="list-style-type: none"> ・建具はBL製品同等品以上とすること。 <p>(内部建具)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建具は原則引戸とし、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。 ・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。 ・引戸には把手や彫込引手を設置すること。また、指づめ防止に配慮すること。 ・開き戸の場合は、レバーハンドルを設置すること。 ・住戸内出入り口の有効幅員は 800 mm 以上、高さは 1,900 mm 以上とすること。 <p>(外部建具（玄関扉は除く）)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・網戸を設置すること。 ・引違い窓には、大型クレセントを設置し、全てロック付クレセントとすること。 ・廊下等共用部分に面する各住戸の開口部は、窓部分には網入り型板ガラスを用い、緊急時に室内から脱出可能な面格子を設置すること。 ・ダブルのカーテンレールを取り付けること。 ・障子は設置しないものとする。
■住戸部分（車いす住戸以外）	
玄関・廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関扉はBL製品とする。 ・玄関扉は標準寸法として、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。 ・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。 ・玄関扉の沓ずりは、H=10mm 以下とし、面取りを行うこと。 ・玄関の上がり框は、H=20mm 以下とし面取りを行うこと。 ・下足箱については、W=700mm×D=400mm 程度、H=2000mm 以上のものを設置すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上がり框部分に、補助手すり（I型=600mm）を設置すること。 ・ 廊下の有効幅員は 900mm 以上（手すりがある場合は、手すり面より、有効 800mm 以上）とすること。 ・ 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。 ・ 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。
居室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1DK の居室は洋室とし、2DK、3DK の居室は原則として居室のうち 1 室は和室とすること。 ・ 全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、コンセント、室外機設置スペースを計画すること。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。 ・ 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。
食堂・台所	<ul style="list-style-type: none"> ・ キッチンユニットはBL製品とする。 ・ コンロ台と側壁の間は 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。 ・ コンロ台と開口部（カーテン設置箇所）が近接しないよう計画すること。 ・ 流し台（1DK はW1,200、2DK 以上はW1,500）、コンロ台（W600）、バックガード付、吊り戸棚（1DK はW1,200、2DK 以上はW1,500）、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。 ・ コンロ台付近に露出型ガスコンセント、及び電気調理器電源（200V×20A=4kVA）を設置すること。 ・ 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。
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口の有効幅は 800mm 以上とし、脱衣室は、居室、食堂・台所、廊下、玄関部分と建具で仕切られたものとする。 ・ 内法有効寸法で 1,400mm×1,600mm 程度とすること。 ・ 洗濯機（ドラム式を含む）及び衣類乾燥機を置けるようコンセント、排水、棚下地、洗濯機パン等を用意すること。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。 ・ 洗濯機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。 ・ 水栓はシングルレバー混合水栓で、鏡・照明・下部収納一体型の洗面ユニットを設置すること。 ・ 洗面ユニット横にタオル掛けを設置すること。 ・ 必要な床下点検口を設けること。 ・ 壁仕上げは耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。 ・ 機械換気を行うこと。

浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・設置するユニットバスは原則1216型とする。 ・ユニットバスは梁型に合わせた切欠き等を行わない等、修繕時に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）、浴室の出入の補助手すりを設置すること（I型手すり）。 ・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、非常時解錠機能付きとすること。 ・浴槽のまたぎ高さは、350～450mm 程度とすること。 ・洗面脱衣室と浴室との出入口の段差は設けないものとする。 ・防滑性・抗菌性の高い素材を使うこと。 ・浴室の水栓金物はシャワー付のサーモスタット混合水栓とすること。 ・機械換気を行うこと。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、廊下からの出入とすること。 ・内法有効寸法 900mm×1,400mm 程度とすること。 ・出入口の有効幅は 800mm 以上とすること。 ・出入口の建具の鍵は高齢者が操作しやすい形状とし、外部から解錠可能な構造とすること。 ・L型手すりとペーパーホルダーを便器に近い位置、かつ干渉しないように壁に設置すること。 ・タオル掛けを設置すること。 ・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。 ・トイレトペーパー等を置く固定棚を適宜設置すること。 ・壁仕上げは耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。 ・機械換気を行うこと。
物入	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室に1か所以上設置すること。 ・全居室面積の9%程度の収納空間を確保すること。 ・極力外壁面に設置しないこと。 ・和室の押入の開口はふすまとし、天袋または枕棚を設置し、H=800の位置に中棚を設けること。 ・物入には、可動式中棚（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。 ・結露対策として、建具上下に換気口を設けること。また、外壁に面する物入は通気孔を設けること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・通風や日照、吹き降りに配慮すると共に、最上階のバルコニーは庇を設置する等、雨ざらしとならないように計画する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーへの出入口の段差は 180mm 以内とし、またぎ段差としないこと。 ・有効幅員は 1,200mm 以上とし、エアコン室外機置場、物干金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。 ・物干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とすること。 ・原則隣の住戸と連続させ、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。 ・手すり高さは、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。 ・手すりは天端に物が置けない形状とすること。 ・隣地境界に面する住棟のバルコニーの腰壁については、スリット構造のないコンクリート版又は金属パネル版とする等、隣接する戸建住宅地に対する遮蔽性等に配慮すること。 ・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。 ・床は防水性を有する仕上げとし、床面の排水勾配は 1 / 30 程度とすること。 ・台所の排気が洗濯物等に直接当たらないように配慮すること。
<p>■住戸部分（車いす住戸）</p>	
<p>共通事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 階に配置すること。 ・住戸内は、段差のない計画とすること。 ・全室、玄関、廊下の壁面・家具等車いす通行箇所全てに巾広巾木又はキックプレート（H=350mm）を設けること。 ・各室建具は引戸とすること。 ・床仕上げは車いすに対応した耐久性に配慮すること。
<p>玄関・廊下</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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戸とし、新聞受箱は単独で設置すること。 ・玄関扉はシリンダー錠、ドアスコープ、ドアガードを設置すること。 ・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。 ・下足箱については、W=700mm×D=400mm 程度のものを設置すること。 ・上がり框はステンレス製とし、段差を設けないこと。 ・上がり框部分に、補助手すり（I 型=600mm）を設置すること。 ・廊下の有効幅員は 900mm 以上（手すりがある場合は、手すり面より、有効 800mm 以上）とすること。 ・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。 ・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。

居室	<ul style="list-style-type: none"> ・居室は、全室洋室とすること。 ・居室の掃き出し窓は、有効幅 850mm 以上の引違い戸を 1 か所以上設けること。 ・全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、コンセント、室外機設置スペースを計画すること。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。 ・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。
食堂・台所	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・コンロ台と側壁の間は 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。 ・コンロ台と開口部（カーテン設置箇所）が近接しないよう計画すること。 ・コンロ台付近に露出型ガスコンセント、及び電気調理器電源（200V×20A=4kVA）を設置すること。 ・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。
便所・洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口は有効幅 850mm 以上の片引戸とすること。 ・周囲には有効に手すりを設けること。 ・1,500mm×1,500mm の回転スペースを設けること。 ・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、便器に近い位置に防水型コンセントを設置すること。 ・L型手すりとペーパーホルダーを便器に近い位置、かつ干渉しないように壁に設置すること。 ・タオル掛けを設置すること。 ・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。 ・必要な床下点検口を設けること。 ・機械換気を行うこと。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・車いす対応とし、単独でも入浴できるよう配慮されたものとする
物入	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室に 1 か所以上設置すること。 ・全居室面積の 9 % 程度の収納空間を確保すること。 ・極力外壁面に設置しないこと。 ・浅型物入、物入の中まで車いすが入れる等、車いすでの利用がしやすい計画とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> 結露対策として、建具上下に換気口を設けること。また、外壁に面する物入は通気孔を設けること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> 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。 物干金物は、可動式（高さ調整機能付）とすること。 火災時等に車いすでバルコニーから外部に避難、かつ施錠可能な出入口を設置すること 通風や日照、吹き降りに配慮する。 有効幅員は 1,500mm 以上とし、エアコン室外機置場、物干金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。 エアコン室外機は床置きとすること。 原則隣の住戸と連続させ、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。 手すり高さは、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。 手すりは天端に物が置けない形状とすること。 隣地境界に面する住棟のバルコニーの腰壁については、スリット構造のないコンクリート版又は金属パネル版とする等、隣接する戸建住宅地に対する遮蔽性等に配慮すること。 雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。 床は防水性を有する仕上げとし、床面の排水勾配は 1 / 30程度とすること。 台所の排気が洗濯物等に直接当たらないように配慮すること。

3. 付帯施設等

■集会所	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 集会所は、本団地の自治会の集会だけでなく、近隣住民のコミュニティ活動に利用できるよう配置すること。 単独棟とするのではなく、住棟の 1 階に配置すること。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> 天井高さは、2,700mm とすること。 出入口は、引違い戸とすること。 出入口に段差がある場合は、車いすで出入りできるスロープを設置すること。 その他、各室の段差等は、10mm以下とすること。 80人程度が使用可能な作り付けの下足箱を設置すること。 鍵の仕様については、実施設計時に市と協議すること。

集会室	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会等の集会、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。 ・天井高さは、2,700mm 以上とすること。 ・洋室で75㎡程度とすること。 ・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=1,900mm とすること。 ・玄関ホールとの間には、段差を設けないこと。 ・外部に面する開口部には網戸、カーテン等を設置すること。 ・空調設備（容易に取替え可能な汎用品のルームエアコンとする）を設置すること。 ・壁埋込型ガスコンセントを2個設置すること。 ・四周にピクチャーレールを設けること。 ・会議机や椅子・備品・資機材等を保管する管理倉庫を設けること。 ・管理倉庫にはマンホールトイレ備品等必要な備品を設置すること。
給湯室	<ul style="list-style-type: none"> ・5㎡程度の大きさとし、天井高さは2,400mm 程度とすること。 ・仕上げは準不燃材料以上とすること。 ・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。 ・流し台（W1,500）、ガス台（W900、バックガード付）に汎用品のIHコンロを設置すること。 ・吊り戸棚（W1,800）、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。 ・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。 ・機械換気を行うこと。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・男子便所（洋式大便器1）、女子便所（洋式大便器1）を別に設置すること。 ・車いす利用者向けの便所とし、大阪府福祉のまちづくり条例に準拠して整備すること。 ・天井高さは、2,400mm 程度とすること。 ・出入口は、片引戸とすること。 ・L型手すりとペーパーホルダーを便器に近い壁に設置すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレトペーパー等が置けるよう適宜棚を設置すること。 ・掃除用具収納のため物入及び掃除流しを設置すること。 ・便所周りに、洗面手洗器及び化粧鏡を設置すること。 ・機械換気を行うこと。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・外部からの出入口を設けること。 ・集会室等の外部に面する開口部には、カーテン等を設置すること。 ・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、テレビ端子を適宜設置すること。 ・玄関付近及び各室に、室名札を設置すること。 ・必要に応じて設備機器点検用に点検口を設けること。

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他の仕上げ、規格品等を規制するものではない。標準仕上表（外部仕上げ）	
外壁	外装複層塗材 E
外壁（腰）	コンクリート化粧打ち放し
屋根	勾配屋根：カン合式瓦棒葺き（フッ素塗装鋼板） 屋上：コンクリート保護断熱露出アスファルト防水
バルコニー	壁：コンクリート打ち放し補修の上外装複層塗材 E 天井：コンクリート打ち放し補修の上外装薄塗材 E 床：防滑性塩ビシート、適所に目地切 巾木：打ち放し補修の上塗布防水
樋・ドレイン	塩ビ管
共用廊下	壁：コンクリート打ち放し補修の上外装複層塗材 E 天井：コンクリート打ち放し補修の上外装薄塗材 E 床：防滑性塩ビシート、適所に目地切 巾木：打ち放し補修の上塗布防水又は防水モルタル金コテ押え、 適所に目地切

屋外階段	壁：コンクリート打ち放し補修の上外装複層塗材 E 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押えの上階段用塩ビシート、ノンスリップW=40 巾木：防水モルタル金コテ押え、適所に目地切
塗装	鉄部：耐候性塗料DP 木部：耐候性塗料DP又は合成樹脂調合ペイント 鋼製建具：耐候性塗料DP又は合成樹脂調合ペイント バルコニー隔壁：つや有合成樹脂エマルジョンペイント

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。

[住戸内]					
室名	仕上げ				
	床	巾木	壁	天井	その他
玄関	ビニール床シート厚さ 2.0	塩ビ巾木H=60	ビニールクロス	ビニールクロス	
廊下・ホール	CF床シート厚さ 2.3	塩ビ巾木H=60	ビニールクロス	ビニールクロス	
洋室	CF床シート厚さ 2.3	塩ビ巾木H=60	ビニールクロス	ビニールクロス	
和室	畳	化粧造作材	ビニールクロス	ビニールクロス	
食堂・台所	CF床シート厚さ 2.3	塩ビ巾木H=60	ビニールクロス	ビニールクロス	
浴室	—	—	—	—	ユニットバス
洗面脱衣室	CF床シート厚さ 2.3	塩ビ巾木H=60	耐水プラスチックボード又はラワン合板(I)厚さ 4.0 ビニールクロス	ビニールクロス	

便所	CF床シート 厚さ 2.3	塩ビ巾木H=60	耐水プラスチック ボード又は ラワン合板 (I) 厚さ 4.0 ビニールクロ ス	ビニールクロ ス	
物入	シナ合板 厚さ 9 中棚天袋：シ ナ合板(II) 厚 さ 5.5	木製造作H=60	ラワン厚さ 4	ラワン厚さ 2.5	
[共用部・エレベーター等]					
エレベーター 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	外装複層塗材 E	外装薄塗材 E	
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 テ押え H=100	外装複層塗材 E	外装薄塗材 E	
MB・PS・MDF 室・その他倉庫	モルタル金コ テ押え	モルタル金コ テ押え 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	磁器質タイル	ビニールクロ ス	岩綿吸音板	
ホール	長尺シート	塩ビ巾木H=60	ビニールクロ ス	岩綿吸音板	
集会室	CF床シート厚 さ 3.5	塩ビ巾木H=60	ビニールクロ ス	岩綿吸音板	
給湯室	ビニル床シー ト	塩ビ巾木 H60	ビニールクロ ス	ビニールクロ ス	
物入	長尺シート	塩ビ巾木H=60	ビニールクロ ス	化粧石膏ボー ド	
便所	ビニル床シー ト	塩ビ巾木 H60	ビニールクロ ス	ビニールクロ ス	

6. 電気設備

基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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等、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。また、配管は自己消火性のあるP F管とすること。 ・電気室は浸水対策を施すこと。
契約種別・区分	<ul style="list-style-type: none"> ・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類別契約とすること。
電力量計	<p>(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）、駐車場、集会所（電灯、動力）は個別に計量可能とすること。
受電方式	<ul style="list-style-type: none"> ・電灯用変圧器は100kVA、動力用変圧器は20kVA（V結線による三相取外し）とすること。 ・市道東豊中町第86号線については無電柱化を図ることから、地上機器より地中埋設配管にて引込みを行うこと。 ・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（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。
共用部幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室内変圧器より電力量計を経由し、共用分電盤に至る配管配線・盤取付を行うこと。 ・電気室内変圧器より電力量計を経由し、給水ポンプ制御盤及びエレベーター制御盤に至る配管配線を行うこと。 <p>(引込開閉器盤)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ステンレス製とする。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（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。 ・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"> ・電気室内変圧器より各住戸用電力量計までの配管配線及び、住戸用分電盤に至る配管配線・盤取付を行う。 ・電気方式は単相3線式（100V/200V）とすること。 ・一般住戸の1住戸当たりの使用電力容量（想定）は、1DK：4.0kVA、2DK・車いす2DK：4.0kVA、3DK：5.4kVAに電気調理器分（4kVA）を加算したものとすること。 ・幹線サイズの決定は下記による。 ・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。 ・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。なお、需要率は内線規程による。 ・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。 ・幹線分岐を行う場合は、内線規程による。 ・幹線の最小サイズ（太さ）は14mmとすること。 ・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。 ・住戸分電盤の主幹は、以下のとおりとすること。 1DK・2DK・車いす1DK・2DK：ELB3P50A 3DK：ELB3P60A ・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"> ・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等は、関連法令に基づき設置すること。 ・照明器具は、LED灯とする。 ・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。 ・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、自動点滅器及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。 ・駐車場には、単独で自動点滅器を設置すること。 ・スイッチ類はワイドスイッチとすること。 ・エントランス、自転車置場は清掃・保守用コンセント〈鍵付〉とすること。 ・電気室、MDF室、エレベーターピットは保守用コンセント、ゴミ置場は清掃・保守用コンセント〈鍵付・防水型〉とする。

■その他共用設備	
通信情報設備	
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の構内引込は、原則地中引込みとし、MDF 室まで地中埋設配管を行う。 ・MDF 室から各戸への空配管を行い、コンセントまでの呼び線を入線する。 ・各住戸へ各社光ファイバのケーブルの配線が可能な弱電端子板の大きさ、配管を確保し、各戸インターネット接続が可能とすること。 ・MDF 盤及び各階端子盤を収納するボックス内には、情報機器設置を将来増設できるスペースと接地極付きコンセントを設置する。 ・テレビ共同受信設備についてはケーブルテレビを設置し、地上デジタル放送に対応すること。 	
消防用設備	
<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。 ・総務省令第40号及び告示基準に基づくこと。 ・所轄消防との協議の上、受信機のベル停止以外の操作部にアクリルカバーを設ける等、誤操作防止の対策を行うこと。 	
昇降機設備	
設置台数	<ul style="list-style-type: none"> ・各棟におけるエレベーター台数は「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により、計画の妥当性を確認した上で、戸数等に応じた基数のエレベーターを設けること。
仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・BL規格品福祉型、9人乗り、積載量 600kg（トランク付、防犯窓付）とすること。 ・複数台設置の場合のトランク付は1台とすること。 ・定格速度は原則 60m /分とすること。 ・かご内部に防犯カメラ（カラー）を設置し、内部が見えるモニターを1階のエレベーターホールに設置すること。 ・かご敷居はステンレス製とすること。 ・JEAS（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階及び中間階ホール等の人通りの多い場所とすること。 <p>下記の管制運転等の機能を有すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 地震時管制運転 2) 火災時管制運転 3) ピット冠水時管制運転

	<p>4) 閉じ込め時リスタート運転</p> <p>5) 自動診断仮復旧運転</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、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時間タイマー取付を付加すること。 ・ 緊急呼び戻し装置を設置すること。なお、1箇所に複数台のエレベーターを設置する場合は、緊急呼び戻し装置を設置するのは1台とすること。 ・ 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、視覚障害者用装置を付加すること。
--	--

■電灯・コンセント			
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 照度等の照明基準は JIS Z 9110 照明基準総則に基づき計画すること。 ・ 住戸内スイッチプレートはワイドハンドル型を使用し、換気扇用は ON表示灯付、照明用は位置表示等灯・名前付とする。 ・ 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。 ・ 照明器具は LED とし球替えが容易な機種を選定すること。 ・ 各居室、食堂・台所にはテレビ端子を設置すること。 ・ 食堂・台所に電話用モジュラージャック・中継プレート、非常用中継プレート、給湯器リモコン用ボックスを設置すること。 ・ 浴室にはリモコン用ボックスを設置すること。 		
設備機器リスト			
室名	照明設備	スイッチ	コンセント
玄関・廊下	玄関灯（ダウンライト）1ヶ所 廊下灯（ダウンライト）1ヶ所	玄関灯用1ヶ所 廊下灯用3路スイッチ2ヶ所	一般用2ヶ所 （車いす住戸） 電動車いす充電用1ヶ所（バルコニーにも1ヶ所設置すること）
居室	引掛ローゼット1ヶ所	引掛ローゼット用1ヶ所	一般用2ヶ所 エアコン用1ヶ所

			(専用回路)
食堂・台所	引掛ローゼット1ヶ所 台所用照明1ヶ所	引掛ローゼット用1ヶ所 台所照明用1ヶ所	電気調理器用1ヶ所 (専用回路) レンジフードファン用1ヶ所 冷蔵庫用1ヶ所 電子レンジ用1ヶ所 ガス漏れ感知器用1ヶ所 一般用2ヶ所
浴室	浴室灯1ヶ所	浴室灯用1ヶ所 換気設備用1ヶ所	
洗面・脱衣室	脱衣室灯(ダウンライト)1ヶ所	脱衣室灯用1ヶ所 換気設備用1ヶ所	洗面化粧台用1ヶ所 洗濯機用1ヶ所 洗面ユニット用1ヶ所 一般用1ヶ所
便所	便所灯用(ダウンライト)1ヶ所	便所灯用1ヶ所 換気設備用1ヶ所	ウォシュレット用1ヶ所

7. 衛生設備

給水設備(上水道)	
屋外	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・住戸系統：給水方式は、直結直圧式又は直結増圧式を第1優先とするが、開発協議により決定すること。 ・共用散水系統、集会所系統：専用メーターを取付けすること。 ・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。 ・屋外給水設備に用いる管材料について、配水管への取付口から市営住宅整備用地内第1止水栓までについては、市上下水道局と協議の上決定し、市営住宅整備用地内第1止水栓以降については、耐衝撃性硬質塩化ビニル管(HIVP)を使用すること。

屋内	<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。 <p>(計器類)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸への給水は、各戸のMBに量水器を設置すること。 ・住戸以外の量水器の設置場所は、市上下水道局と協議を行い、検針可能な場所に設置すること。
排水設備（下水道）	
屋外	<ul style="list-style-type: none"> ・排水の放流先は、公共下水道とすること。 ・排水系統毎に適切な通気管を設置すること。 ・屋外排水設備に用いる管は、硬質塩化ビニル管（VP）を使用すること。
屋内	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸及び集会所は、汚水排水と雑排水は別系統とすること。 ・防火区画の貫通部分は耐火二層管（FDP）とすること。 ・排水系統毎に適切な通気管を設置すること。
ガス・給湯設備	
屋外	MB内にマイコンメーター（大阪ガス貸与品）を設置すること。
屋内	<ul style="list-style-type: none"> ・供給箇所はガス給湯器、食堂・台所、各居室とし、台所にはガスコンロ用、各居室にはガスコンセントを設置すること。
給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・1DK：16号、2DK以上：20号を設置すること。 ・台所、洗面所、浴室の3か所に供給すること。 ・潜熱回収型追い炊き循環タイプ（グリーン購入法適合品）とすること。 ・MBの扉内に設置すること。 ・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）を試算した上で建物所有者に有利なものを提案すること。 ・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。 ・給湯方式は、さや管ヘッダー方式とすること。 ・機器の取扱説明書を各住戸ごとに入居者に配布できるよう、ファイリング・ラベリングを行うこと。

換気設備	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・換気方式：第3種機械換気 ・各室には換気小窓（サッシに付属しているもの）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。 ・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。 ・台所、便所、浴室及び洗面・脱衣室は強制換気すること。 ・台所は単独排気とし、レンジフードファン連動給気口または給排気同時型レンジフードを設けること。 ・設置する換気設備は、結露対策を施すこと。 ・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。