

## 別紙4 建替住宅等の整備基準等 (令和3年6月11日修正版)

建替住宅及び附帯施設の設計にあたっては、要求水準書とともに、本別紙に示す施設設計要領及び整備基準に基づく。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。

なお、施設設計要領は建替住宅等の施設設計に関する基本方針を示したもので、整備基準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、当該水準を確保しつつ、維持や保守管理運営コスト等の上昇を伴わない提案を行うことを妨げるものではない。

ただし、「建築基準法」、「消防法」、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」「公営住宅法」等（関連する京都府条例、福知山市条例を含む）に基づき、ここに定める基準等を上回る対応が必要となる場合は、これら法に基づく基準を採用するものとする。

### 第1 施設設計要領（基本方針）

1 団地計画		
(1) 景観・環境	ア	周辺のまちなみ景観との調和に配慮する。
	イ	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、騒音等による住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	ウ	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る。
(2) 安全性	ア	緊急車両の動線の確保等の防災対策とともに、防犯の観点から居住者の視線がとどかない空間が極力生じないようにする等、居住者の日常の安全性にも配慮した計画とする。
	イ	原則として人と自動車の動線を分け、歩車道分離型の屋外環境計画とする。
	ウ	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。
2 住棟計画		
(1) 安全性	ア	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。
	イ	共用廊下、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。
	ウ	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。
	エ	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。
	オ	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。
(2) 耐久性	ア	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。
	イ	外部金物・金具等は、原則としてステンレスを使用する。
(3) 維持管理	ア	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。
	イ	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。
	ウ	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。
	エ	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。
(4) 日照	ア	住戸の日照は、主たる居室の開口部が、冬至日（8:00～16:00）において3.5時間以上の日照を受けるようにする。

	イ	日照時間の算定にあたっては、当該敷地だけでなく他のブロックの建替住宅や余剰地に整備する民間住宅等からの日影も考慮に入れる。
	ウ	日照の測定ポイントは、1階住戸の主たる居住室の開口部（FLライン）とする。
(5) 高齢者対応	ア	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び京都府福祉のまちづくり条例を遵守する。
(6) 防犯性	ア	「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を参考にする。ただし、玄関ホールのおートロックシステムを不要とし、防犯カメラを設置せずに見通しを確保した設計とする。
<b>3 コスト計画</b>		
	ア	企画、計画及び設計の段階毎に、建設コストの削減に向けた検討を行う。
	イ	敷地周辺の土地利用等に配慮しつつ、事業の投資効果に見合う効率的な密度・規模・高さについて検討し土地の有効利用を図る。
	ウ	躯体コスト、エレベーター配置等を勘案し、経済的な住棟形態とする。
	エ	基礎工事、躯体工事、仕上工事等のコスト構成及び基本数量を把握することにより、過剰な設計による建設コストの増加を避ける。
	オ	市営住宅は市政に資する社会インフラであるため、長期にわたる使用に際し人的にも技術的にも費用的にも維持管理が容易なものとする。
	カ	部品等の更新を前提とした工法の採用等により住宅全体としての耐久性を確保し、ライフサイクルコストの削減に配慮する。

## 第2 整備基準（共同住宅等）

<b>1 住棟全般</b>		
(1) 仕上げ	ア	住棟各部の仕上げは「第4 整備基準（仕上）」に示す仕上と同等以上の仕様とする。
(2) 屋根	ア	勾配屋根とし、景観や全体のデザインを考慮した屋根勾配とする。ただし軒先部はフラットスラブとし、ルーフトレインの清掃点検に配慮する。
	イ	吊環（ステンレス製）を3m以下のピッチで設置する。
	ウ	雪止めを設置する。
(3) その他	ア	樋は硬質塩化ビニル管（VP）を使用し、受け金物はステンレス製とする。
	イ	住棟番号等を視認しやすい位置に表示する。取り付けに際しては、脱落の危険性のないものとし、ヒートブリッジを生じないように配慮する。
<b>2 共用部分</b>		
(1) 基本事項	ア	使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備する。死角やゴミ溜まり、不法占拠されるようなスペースを発生させないように留意する。
	イ	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。
	ウ	床は、防水・防滑・防塵・耐摩耗とし、排水勾配をとる。
	エ	壁は、擦傷しにくい仕上げとする。
	オ	コンクリート、モルタル等のひび割対策として誘発目地を適切に配置する。
	カ	突起部等に注意し、安全な計画とする。
	キ	騒音や近隣住戸等からの視線に配慮した計画とする。
	ク	照明器具は、住戸玄関の施錠時や防犯上・保守上有効な照度・配置とする。
	ケ	設置するサイン類は飛び出し・脱落あるいは盗難のないよう、安全性等にも配慮した取付をする。
	コ	共用部に設備に関する諸室や共用倉庫を設置する場合は、室名を表示する。
(2) 共用玄関	ア	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置

		する。
	イ	共用玄関は開放型とし、内外を仕切る扉・風除室は設けないものとするほか、保守点検を必要とする設備に頼らない構造とする。
	ウ	外来者にわかり易いように住宅名・所在地を表記した「住棟表示板」を玄関ホール外側に設置する。
(3) 住棟出入口、玄関ホール	ア	住棟出入口で段差の生じる部分には、1/15 以下の斜路を設け、2 段手摺を両側に設置する。
	イ	玄関ホールには、集合郵便受、掲示板、住戸案内板等を設置する。
	ウ	警報盤、受信機等は、1 階玄関ホール等人通りの多い場所に識別可能となるように設置する。なお、ポンプ類、太陽光発電、連結送水管を設置した場合は、警報および異常を警報盤に表示させる。
	エ	集合郵便受は、ダイヤル錠付きタイプとする。
(4) 共用廊下	ア	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。
	イ	床に段差を設けない。
	ウ	エキスパンションジョイントがある場合は、歩行面の滑り止めに配慮する。
	エ	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や室外機の排水により、廊下一面に水が広がらないよう処置を行う。
	オ	住戸外壁及び柱面の専用住戸側の立ち上がり及び周辺の床には、下階への漏水対策のための十分な措置を講じる。
	カ	手すり天端の高さは、足がかりから 1100mm 以上にする。なお、設置にあたっては住戸の通風に配慮した措置を行う。
	キ	補助手すりは、できる限り連続し、設置住棟入口から各住戸まで、少なくとも片側は手摺をたどれるようにする。
	ク	補助手すりは、床面からの高さは 850mm の位置に設置する。
	ケ	住戸玄関へのプライバシー対策、降雨・降雪対策を講じる。
	コ	共用廊下側にエアコン室外機の配置を計画する場合は、排水溝を設置する。
(5) EVホール	ア	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。
	イ	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。
	ウ	共用廊下から連続した補助手摺を設置する。
	エ	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。
	オ	EVホールの壁面に掲示板を設置する。掲示板は、幅 1200mm×高さ 900mm 以上とし、ピン及びマグネットの両用タイプとする。
(6) 階段・階段室	ア	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。
	イ	各階の見やすい位置に階数表示板を設置する。
(7) 倉庫	ア	共用玄関ホール付近または 1 階階段下に共用倉庫を設置する。
	イ	共用倉庫は棟ごとの合計面積を 8 m <sup>2</sup> 程度とし、複数に分割することを可とする。
(8) 設備配管スペース	ア	設備配管スペースは、共用廊下に面した位置に設置する。
	イ	各住戸の給排水等の縦系統は P S 内を通し、住戸内・躯体内を通さない。
	ウ	P S 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。
	エ	検針、点検、更新が容易となるよう、配管等を設置する。
	オ	給湯器は、設備配管スペースに設置する。
(9) 床下点検ピット	ア	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。
(10) その他	ア	共用部に設備等の表示盤及び制御盤等を設置する際は、突出による影響が生じない

		よう、十分なスペースを確保する。
<b>3 専用部分</b>		
(1) 基本事項	ア	高齢者をはじめ全ての居住者が安心して暮らせるよう室内の段差を無くす。
	イ	居室の天井高は2400mm以上とする。
	ウ	バルコニーへは、180mm以下の単純段差とし、またぎ段差とすること及び踏み段を設置することは認めない。
	エ	各室（居室、食事室、台所、便所、浴室、洗面・脱衣室をいう。以下同じ）はできるだけ整形で使いやすいものとする。また、柱型・小梁を室内側に出さないなど、住戸居室が不整形となって使いにくくならないよう努める。
	オ	修繕等の実施を踏まえ、内装材の各部取り合いや仕上材等は極力単純な機能及び形態となるよう配慮する。
	カ	住戸の配置上、居室のプライバシーが保たれない恐れがある場合、隣接地のプライバシーを侵す恐れがある場合、目隠しを設置するなどの対策を講じる。
	キ	居室の外部に面する開口部には、カーテンレール（ダブル）を取り付ける。また、カーテンレールの幅は開口部の幅に余幅を加える。
	ク	各室の外部建具面には室内日焼け防止対策、畳部分には防カビ対策を行う。
(2) 開口部の底	ア	原則として、外壁に設置する出入口または開口部には底を設置する。ただし、これに代わる機能を果たすものがある場合は、省略することができる。
(3) 空調設備対応	ア	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。
(4) 家具の転倒防止対策	ア	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。
(5) 手すり設置用下地補強	ア	廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手摺設置用下地補強を施す。
(6) 換気	ア	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。
	イ	24時間換気システムのスイッチは、不用意には切れない位置とし、常時換気設備を居住者の意思により適切に入り切りが可能となるよう工夫を行う。
(7) 内部建具	ア	建具は引戸を原則とし、把手や彫込引手を設置する。
	イ	開き戸の場合は、レバーハンドルを設置する。
	ウ	建具の開閉音低減のため、戸当たりゴム等を設置する。
	エ	建具開閉時の指詰め防止装置を設置する。
	オ	洗面・脱衣室及び便所の建具には、明かり窓を設置する。
	カ	浴室と便所の扉は緊急時に開放できるようにする。
	キ	換気経路上にある開き戸の通気対策は、アンダーカット方式とする。
(8) 外部建具（玄関扉は除く）	ア	引き違い窓は、網戸を設置する。
	イ	引き違い窓のクレセントは、大型のものとし、全てロック付クレセントとする。
	ウ	ガラスは単板ガラスを使用しない。
	エ	サッシの内側に障子は設置しない。
	オ	共用廊下に面する窓及び接地階にある窓（バルコニーに面する窓は除く）には、防犯上有効な面格子を設置する。
<b>4 専用部分（各室）</b>		
(1) 玄関	ア	玄関扉の沓ずりは、H=10mm以下とし、面取りを行う。
	イ	上がり框の段差は10mm以下とする。

	ウ	玄関扉は優良住宅部品（ＢＬ部品）とする。
	エ	1階と2階の玄関扉を引戸とし、引手は握りバーとする。その他の住戸は開戸とし、把手はレバー式とする。
	オ	玄関扉の開閉の際に共用廊下の通行へ支障とならないように、玄関前に適当な大きさのアルコーブを設置する。
	カ	玄関扉（開戸）には、錠、用心鎖、新聞投入口、ドアスコープ、ドアクローザーを設置する。
	キ	玄関扉（引戸）には、錠、用心鎖、ドアスコープ、自動閉鎖装置を設置する。また新聞受箱を玄関扉付近に設置する。
	ク	玄関扉の錠は、ピッキング等が困難な構造を有するもので、破壊が困難な構造とする。また、コンストラクションキー装置を実装する。
	ケ	玄関付近に、室名札（室番号付き）を設置する。
(2) 台所	ア	キッチンユニットとして、流し台（調理台含む）、コンロ台、吊り戸棚、レンジフードを使い勝手よく配置する。
	イ	キッチンユニットは優良住宅部品（ＢＬ部品）とする。
	ウ	キッチンユニット、冷蔵庫、食器棚等が使い勝手よく配置できる室形状とする。
	エ	調理器具の熱源をガスとし、コンロ台付近に露出型ガスコンセントを1個設置する。
	オ	レンジフード使用時の負圧発生に対応する措置を講じる。
(3) 居室	ア	原則、居室のうち1室は畳の部屋とする（1DKを除く）。
	イ	クーラー用スリーブ、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。
(4) 洗面・脱衣室	ア	浴室の附室として洗面・脱衣室を設置し、適切な湿気・カビ対策を施す。
	イ	浴室への出入りのための補助手すりを設置する。
	ウ	洗濯機及び衣類乾燥機（いずれも入居者負担）を洗面・脱衣室に置けるようコンセント、排水、棚下地等を用意し、洗濯防水パンを設置する。
	エ	水栓が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。
	オ	洗面ユニット横にタオル掛けを設置する。
	カ	強制換気設備を設置する。
(5) 浴室	ア	ユニットバス（1216型以上）を設置する。また、修繕時にユニットの取替え可能な構造とする。
	イ	ユニットバスの設置にあたっては、梁型に合わせた切欠き等を行わない。
	ウ	出入口は幅800mm以上とし、段差は5mm以下とする。
	エ	出入口の建具の鍵は非常時解錠機能付とする。
	オ	浴槽のまたぎ高さは、350～450mm程度とする。
	カ	浴槽出入りのための手摺、浴室出入りのための手摺を設置する。
	キ	防滑性・抗菌性の高い素材を使う。
	ク	水栓金具は、操作しやすい形状のものであるとともに、湯温調整が安全に行えるものである。
(6) 便所	ア	L型手すりとペーパーホルダー（ワンハンドカット、ワンタッチ式）を便器に近い位置かつ干渉しないように設置する。
	イ	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。
	ウ	タオル掛けを設置する。

	エ	トイレトペーパー等を置く固定棚を適宜設置する。
	オ	周壁には遮音シートなどを用い、遮音性に配慮する。
	カ	出入口は幅 800mm 以上とする。
	キ	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。
(7) 収納	ア	各居室に 1 か所以上設置する。
	イ	全居室面積の 9% 程度の収納空間を確保する。
	ウ	空気が停滞し湿気・結露・カビが発生しやすい場所となるので、入居者に被害を及ぼさない位置・仕様・工法とし、換気・通風に留意する。
	エ	枕棚や洋服掛けのハンガーパイプを設置するなど収納空間を効率的に使用できるよう計画する。
	オ	結露対策として、建具上下に換気口を設置する。また、外壁に面する押入・物入は通気孔を設置する。
	カ	共用廊下側から利用する外部物置 (1.8 m <sup>2</sup> 程度) を設ける。なお、当該面積は住戸専用面積には含めない。
(8) バルコニー	ア	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、雨ざらしとしないように措置する。
	イ	バルコニーに降り込んだ雨水が容易に排水される。また台風などの強風雨時に住戸内、床下に浸水のないよう措置を講じる。
	ウ	物干しやエアコン室外機の設置位置について、景観上配慮し、吊り下げ式は採用せず、外部から目立たないように設置できるようにする。
	エ	エアコン室外機を避難及び洗濯物干しに支障なく置けるよう配慮する。
	オ	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。

### 第3 整備基準 (附帯施設等)

<b>1 敷地内通路</b>		
	ア	歩道路面は目地幅が必要なタイル・ブロックの使用は避け、ベビーカー、車椅子の通行に配慮した路面とする。
	イ	降雨時の路面の防滑に配慮するとともに適切な排水勾配とする。
	ウ	通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり、1/15 以下の傾斜路を設置する。
	エ	歩道と車道の区画は視覚的にわかりやすくし、止むを得ず歩行者動線と車道の交差部分を設置する場合には段差を設けない。
	オ	住棟のエレベーター近くに引越車両、福祉送迎車両 (スロープ乗降式) 等が駐車できるようなスペースを確保する。
	カ	寄付きスペースは長辺方向に 8m 以上確保し、他の通行の妨げとならないよう配慮する。
<b>2 駐車場</b>		
	ア	平面式または自走式立体駐車場とする。機械式駐車場は認めない。
	イ	車いす利用者用駐車場は、移動動線に配慮した配置とする。
	ウ	降雨時の路面の防滑に配慮するとともに適切な排水勾配とする。
	エ	駐車場の出入口、歩行者動線との交差部には、一旦停止ラインを表示し、安全確認のためのカーブミラーを適宜配置する。
	オ	配置にあたっては、排気ガス、夜間のヘッドライトの光が住戸及び周辺に影響を及ぼさないよう配慮する。
	カ	一台あたりの駐車区画は幅 2.5m 以上、奥行き 5.0m 以上とし、車いす利用車用駐

		車区画は幅 3.5m以上、奥行き 5.0m以上とする。
	キ	駐車場には、区画線（ダブル）を表示し、車いす利用者用駐車場には国際シンボルマークを表示する。
	ク	駐車区画には車止めを設置し、駐車区画の車路側中央付近に上下式ポール（鍵付）を各 1 基設置する。なお、車止めは駐車区画番号等を表示するネームプレートの取付が可能な仕様とする。
<b>3 自転車置場</b>		
	ア	一台あたりの駐輪区画は幅 0.5m、奥行き 2.0mとする。
	イ	将来工事において 2 段式駐輪ラックの設置が可能な仕様とする。
	ウ	チェーン用のバーラック等を設置し、盗難防止対策を講じる。
	エ	屋根等を設置し、雨天対策を講じる。
<b>4 集会所</b>		
(1) 基本事項	ア	集会所は、建替住宅及び余剰地活用における住宅の居住者が利用する施設とし、余剰地活用における住宅の居住者にとっても利用しやすい位置となるよう配慮する。
	イ	集会所には、集会室（2 室）、調理室、便所、物入、倉庫を設ける。
	ウ	出入口付近にサイン（銘板）を設置する。
(2) 玄関	ア	出入口は、引戸とする。
	イ	段差は 200mm 以下とし、車椅子の利用に配慮しスロープ（1/15）を設置する。
	ウ	玄関ホールには利用定員数に応じた下足箱を設置する。
(3) 集会室	ア	椅子利用を前提とした洋室とし、面積は 50 m <sup>2</sup> 以上とする。
	イ	2 室利用ができるよう可動間仕切を設置する。
	ウ	天井高さは、3000mm 以上とする。
	エ	開口部を除く壁面には、ピクチャーレールを設置する。
	オ	屋外との一体利用を可能とし、その際の出入り口となる部分には、庇を設置するなど、雨天時の利用に配慮する。
	カ	室面積等に応じた空調設備を設置する。
(4) 調理室	ア	室面積は 18 m <sup>2</sup> 以上とし、キッチンユニット、冷蔵庫、食器棚等が使い勝手よく配置できる室形状とする。
	イ	キッチンユニットとして、アイランド型の流し台（W2100×D900 程度、調理台及びビルトイン型 IHコンロー一体型、ステンレス製天板・流し、シングルレバー混合水栓、アース端子付き AC コンセント、収納ユニット組込）、レンジフードを使い勝手よく配置する。
	ウ	室面積等に応じた空調設備を設置する。
(5) 便所	ア	車いす対応の共用便所 2 室、男性用便所（小便器 1 基）1 室を設置する。
	イ	便所各室に手洗い、タオル掛け、鏡、物置棚を設置する。
(6) 収納	ア	集会室から利用できる、机及び椅子等を収納する物入（中段あり）を設置する。
	イ	団地の維持管理に必要な凶面等を収納する倉庫（20 m <sup>2</sup> 程度）を設置する。
(7) 屋外倉庫	ア	屋外から利用できる、面積 20 m <sup>2</sup> 以上、奥行き 3m以上の倉庫を設置する。
	イ	屋外倉庫には庇を設置するなど、雨天時の利用に配慮する。
<b>5 プレイロット</b>		
	ア	車両動線からの安全な離隔を確保する。
	イ	住戸バルコニーとの近接を避ける。
	ウ	極力、長時間の日照が得られるよう配慮する。
	エ	遊具、ベンチ、パーゴラを適宜配置する。

6 ごみ置場		
	ア	ごみ置場は、福知山市開発行為に関する指導要綱施行細則に基づき、ごみ集積場管理者と協議のうえ、適切に設置する。
	イ	入居者の利用のし易さや収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置する。
	ウ	出入口建具は鋼製引戸とする。
	エ	床は土間とし水勾配をとり、清掃用水栓、排水設備を設置する。
	オ	壁面には器具備品等を収納する棚を設置する。
7 その他外構施設		
(1) 植栽	ア	樹木の特性を理解し、併せて管理上の要所を押さえた、永年に渡り景観が維持される計画にする。
	イ	計画修繕の仮設置を想定し、建物際等の配植に留意する。
	ウ	銘板などを配置し、住民が植物と馴染むことができるよう配慮する。
(2) 囲障	ア	住宅及び集会所の敷地には、出入口を除いた敷地外周にメッシュフェンス(H=1500mm程度)を設置する。なお、転落等の危険が生じる恐れのある箇所はH=1800mm以上とする。
	イ	受水槽を屋外に設置する場合は、その周囲にメッシュフェンス(H=1500mm程度)を設置する。
(3) 給水設備	ア	共用部に設置する水栓はキー式水栓とする。
	イ	灌水用散水栓はホースの長さを25mと想定して適宜設置する。
	ウ	屋外に設置する水栓は、不凍水栓柱や保温による凍結防止を行う。
(4) 照明設備	ア	外灯の設置により、敷地内の各施設は夜間にも安全な必要照度を確保する。ただし、外灯設置による建替住宅及び周辺への光の入り込みに配慮する。
	イ	外灯はLED灯とする。
	ウ	常夜灯、防犯灯の点滅は、タイマー式とし、系統別に制御することで、電力量の削減に配慮する。
(5) 案内表示	ア	団地敷地案内板及び標識板を設置する。障がい者への配慮をしたものとする。

#### 第4 整備基準（仕上）

##### <住棟 外部・共用部>

部 位	仕 上
屋根	金属葺（めっき鋼板等の耐久性を備えたもの） 軒先・棟・ケラバ：水切金物は葺材と同等以上 軒裏：防水型複層塗材E EV昇降路屋根：コンクリート金コテ押えの上シート防水 屋外階段屋根：コンクリート金コテ押えの上塗膜防水 庇・パラペット天端：コンクリート金コテ押えの上塗膜防水
外壁	コンクリート打放し補修の上防水型複層塗材E 巾木部：コンクリート打放し補修の外装薄塗材E
共用廊下 玄関ホール EVホール	床 防水モルタル金コテ押えの上ビニル床シート（防滑） 排水溝：防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 巾木：防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 壁 コンクリート打放し補修の上防水型複層塗材E 天井 コンクリート打放し補修の上防水型複層塗材E 一部 LGS 下地 KK(t5.0)の上防水型複層塗材E
バルコニー	床 防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 排水溝：防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 巾木：防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水



	天井 コンクリート打放し補修の上防水型複層塗材 E 壁 コンクリート打放し補修の上防水型複層塗材 E
屋外階段	床 防水モルタル金コテ押え 排水溝：防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 巾木：防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 段裏 コンクリート打放し補修の上防水型複層塗材 E

<住棟 内部（共用部）>

室名	床	幅木	壁	天井	備考
外部物置	コンクリート金コテ押え	コンクリート打放し補修	コンクリート打放し補修	コンクリート打放し補修	
P S	コンクリート金コテ押え	コンクリート打放し補修	コンクリート打放し補修	A種押出発泡ポリスチレンフォーム板3種(t30)	
E Vシャフト	塗膜防水	塗膜防水	コンクリート打放し	コンクリート打放し	

<住棟 内部（住戸専用部）>

室名	床	幅木	壁	天井	廻り縁	備考
玄関	磁器質タイル	木製	ビニルクロス	ビニルクロス	木製	
ホール・廊下	ビニル床シート	木製	ビニルクロス	ビニルクロス	木製	
便所	ビニル床シート	木製	ビニルクロス	ビニルクロス	木製	
洗面・脱衣室	ビニル床シート	木製	ビニルクロス	ビニルクロス	木製	
浴室						ユニット
D K	ビニル床シート	木製	ビニルクロス	ビニルクロス	木製	
居室（洋室）	ビニル床シート	木製	ビニルクロス	ビニルクロス	木製	
居室（洋室）物入	ラワン合板	雑巾摺	押入用プリント合板	押入用プリント合板	木製	
居室（和室）	建材畳	畳寄	ビニルクロス	ビニルクロス	木製	
居室（和室）物入	ラワン合板	雑巾摺	押入用プリント合板	押入用プリント合板		

<集会所 外部>

部位	仕上
屋根	フラット瓦葺
軒裏	防火有孔軒天(塗装品)
外壁	サイディング(窯業系)
巾木	モルタルコテ押え(H=400)
玄関ポーチ	磁器質タイル(ノンスリップ)
テラス	磁器質タイル(ノンスリップ)
犬走り	コンクリート金コテ押え

<集会所 内部>

室名	床	幅木	壁	天井	廻り縁	備考
玄関	磁器質タイル(ノンスリップ)	石貼	腰壁：杉板貼(H=900) 壁：ビニルクロス	化粧ロックウール吸音板	塩ビ	
玄関ホール・廊下	フローリング	木製	腰壁：杉板貼(H=900) 壁：ビニルクロス	化粧ロックウール吸音板	塩ビ	
集会所1・2	フローリング	木製	腰壁：杉板貼(H=900) 壁：ビニルクロス	化粧ロックウール吸音板	塩ビ	
調理室	フローリング	木製	化粧ケイカル板	化粧ロックウール吸音板	塩ビ	
便所	ビニル床シート	ソフト	化粧ケイカル板	化粧P B	塩ビ	

		巾木				
物入れ・倉庫	ラワン合板	雑巾摺	シナ合板	化粧PB	塩ビ	
外部倉庫	モルタルコテ押え	モルタルコテ押え	シナ合板	化粧PB	塩ビ	

## 第5 整備基準（電気設備）

(1) 一般事項	ア	環境に配慮した、エコケーブルを使用する。
	イ	照明負荷の削減について十分配慮した計画とする。
	ウ	配線の壁内下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう配管する。
(2) 受電設備	ア	原則として低圧受電とし、最寄りの電力電柱へ地中埋設で立ち上げるか、構内引込柱を設け、電力電柱から架線引込し、構内引込柱以降を地中埋設とする。
	イ	借室電気室を設置する場合は、その外壁に非常対策用ケーブル貫通孔を設置する。貫通孔は雨水等が侵入しないようステンレスプレート等で防護する。
	ウ	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。
	エ	住宅の電力量計はPS内に設置する。
	オ	住棟共用部の電力量計は棟毎に設置する。
	カ	給水ポンプ設備、集会所、外構照明等は個別計量が可能となるよう電力量計を設置する。
(3) 幹線設備	ア	電気室を設けない場合は、屋外自立型引込開閉器盤を設置し、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。
	イ	廊下・階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ、換気ファン等の付属設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とする。
(4) 住宅・集会所内幹線	ア	電気方式は単相3線式(100V/200V)とする。
	イ	1住戸当たりの使用電力容量には、電気調理器電源(200V×20A=4kVA)を加算する。
	ウ	住棟に引き込む住宅用幹線には2本以上の予備配管を設置する。
(5) 電灯・コンセント設備	ア	各住戸の各室に設置する電灯・コンセント設備は、「第6 電灯・コンセント設備機器リスト(住戸)」に従い設置する。
	イ	設置する器具の様子は棟毎に大きく異ならないように配慮する。
	ウ	水を扱う諸室に設置する機器には、漏電対策に配慮する。
	エ	住戸DKには将来用としてIHコンロ用コンセントを設置できるよう空配管を行い、カバープレートを設ける。
	オ	共用部の照明は、タイマー制御による点灯方式とする。
	カ	集会所の各室に設置する電灯・コンセント設備は、「第7 電灯・コンセント設備機器リスト(集会所)」に従い設置する。
	キ	集会所のテレビ受信設備は住棟とは別に単独で設置する。
	ク	自転車置場、ごみ置場には電灯設備を設置し、タイマー制御による点灯方式とする。
	ケ	外部または高湿度の場所に設置する配管(付属品含む)はステンレス製を用い、器具等は防雨形または防湿型とする。
(6) 情報・通信設備	ア	情報・通信設備については、MDFから各戸への空配管(2本)を行い、コンセントまでの呼び線を入線する。
	イ	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。
	ウ	テレビ共同受信設備は、地上デジタル放送に対応した屋外アンテナを設置し、分配する。
	エ	アンテナ設置工事着手前に電波状況調査を行い、良質の画像が得られるようにす

		る。
	オ	テレビ共同受信設備の配線系統は、各住戸及び集会所が端末となる。また、配線材は「テレビジョン共聴用同軸ケーブル」とし、室内分配は5C、それ以外は7Cを使用する。
(7) 消防設備	ア	住棟の消防設備は、「特定共同住宅等におけ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に関する省令」(総務省令40号)に拠る。
	イ	住戸内に設置する機器は遠隔試験機能付とする。
	ウ	遠隔試験中継器一体型の戸外表示器を設置する。
	エ	集会所には遠隔試験機能付の自動火災報知設備を設置し、屋外側入口付近にベル及び中継器を設置する。
(8) その他設備	ア	インターホンを設置する。
	イ	住戸内で発生した緊急事態を戸外に通報するため、DKに緊急通報装置を、玄関近くの共用廊下側にブザー付警報表示装置をそれぞれ設置する。
	ウ	住戸内で発生した緊急事態を戸外に通報するため、特定寝室、浴室、便所には、将来工事において緊急通報装置を設置できるよう空配管(呼び線付き)を行う。
	エ	ガス漏れ警報器の設置用取付器具を採用するガス種別に応じて設置する。また、ガス種別に応じた警報器の設置を行う。

## 第6 整備基準(機械設備)

(1) 屋外給水設備	ア	市上水道本管から分岐引き込みとする。
	イ	住棟への給水方式は、受水槽を設け加圧給水とする。
	ウ	受水槽はステンレス2槽(溶接組立型)とする。
	エ	住棟外に設置する水栓、集会所への給水方式は、直圧により供給し、専用の量水器を設置する。
	オ	屋外給水設備に用いる管は、水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管(HIVP)を使用する。
(2) 屋内給水設備	ア	住戸内の台所、便所、浴室、洗面ユニット、洗濯機置場、給湯器へ給水する。
	イ	集会所の調理室、便所、給湯器へ給水する。
	ウ	室内各所への給水は、さや管ヘッダー方式とし、架橋ポリエチレン管を使用する。また、ヘッダーの設置位置は点検が容易な場所とする。
	エ	その他屋内給水設備に用いる管は、水道用ステンレス鋼管を使用する。
(3) 計器類	ア	住戸への給水は、各戸のPSに量水器及びガスメーターを設置する。
	イ	住棟の共用部への給水は、住棟玄関付近に量水器を設置する。
	ウ	集会所への給水は、集会所玄関付近に量水器を設置する。
	エ	住棟外に設置する水栓への給水は、住棟玄関付近に量水器を設置する。
(4) 排水設備	ア	住戸及び集会所は、汚水排水と雑排水は分流式とする。
	イ	排水勾配を確保するとともに、トラブルが生じた際に他の住戸に影響が出ないよう住戸内で処置できる計画とする。
	ウ	排水の放流先は、公共下水道とする。
	エ	排水系統毎に適切な通気管を設置する。
	オ	屋内排水管及び通気管に用いる管は、床下にあっては硬質塩化ビニル管(VP)を使用し、その他は耐火二層管(FDP)を使用する。
	カ	屋内排水管は熱膨張等による破断を防ぐために、伸縮継手を適宜使用する。
	キ	屋外配水管に用いる管は、硬質塩化ビニル管(VP)を使用する。
(5) 給湯設備	ア	住戸内の台所、浴室、洗面ユニットの3箇所に給湯する。
	イ	住戸用給湯器の仕様は1DKは16号以上、2DK及び3DKは24号以上とし、自

		動お湯はり、保温、追い炊き、足し湯が可能なものとする。
	ウ	集会所用給湯器の仕様は24号以上とする。
	エ	給湯器は優良住宅部品（BL部品）とする。
	オ	給湯器にはドレイン配管を設置する。
	カ	リモコンは台所と浴室に設置する。
	キ	各所への給湯は、さや管ヘッダー方式とし、架橋ポリエチレン管を使用する。また、ヘッダーの設置位置は点検が容易な場所とする。
(6) 衛生器具	ア	キッチンユニットの水栓はシングルレバー混合水栓とする。
	イ	便器は防露式とし逆流防止型とする。
	ウ	浴室の水栓はサーモスタット式シャワー付混合水栓とする。
	エ	洗面ユニットは、化粧鏡、照明、コンセントを備えたものとし、水栓はシングルレバー混合水栓とする。
	オ	洗濯機置場には、ドラム式洗濯機に対応した防水パンを設置する。
	カ	洗濯機用水栓は、緊急止水弁付洗濯機用水栓とする。
(7) ガス設備	ア	住宅のDK及び集会所調理室のキッチンユニット設置位置にガスコンセントを設置する。
	イ	配管はガス供給会社の責任施工とする。
(8) 換気設備	ア	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を設置する。また、設置位置は冬期に換気システムが作動した際に、冷気の伝わりにくい位置とする。
	イ	24時間換気システムのスイッチは、居住者の意思により適切に入り切りが可能とする。
	ウ	局所換気は、台所、便所、浴室のほか、洗面・脱衣室を対象とする。
(9) 試験	ア	施工に際して、水圧試験、通水試験、気密試験、点火試験、操作試験、風量測定、騒音測定、絶縁試験を適切に実施する。
(10) 付属備品	ア	工具箱に収納した、ドライバ（＋及び－、200mm、100mm各1）、モンキーレンチ（大、小）、組スパナ、ハンマを住棟毎に用意する。
	イ	マンホールフック、パイプレンチ、ポンプブライヤー、ボンテン（大、小）、樹脂製収納ケース（引き出しタイプ）を住棟毎に用意する。
	ウ	上記ア及びイの備品を住棟内倉庫に設置する。

## 第7 整備基準（昇降設備）

(1) 設置台数	ア	交通計画に基づき台数を決定する。
	イ	交通計算は5分間輸送能力を4%以上、平均運転間隔を1台90秒以下、2台60秒以下とする。
(2) 仕様	ア	優良住宅部品（BL部品）とする。
	イ	防犯窓を設置する。
	ウ	トランクを設置する。ただし、棟あたり2台以上設置の場合は1台のみとする。
	エ	停電時自動着床装置、地震管制運転装置（P波・S波）、火災管制運転装置（遮煙扉設置の場合）、冠水時管制運転装置を設置する。
	オ	インターホン設備を設置する。
	カ	トラブル発生時にかご内の様子を遠隔で確認できるカメラを設置する。
	キ	以下の福祉仕様とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・かご内正副専用操作盤</li> <li>・専用乗車ボタン</li> <li>・手摺（3方向）</li> <li>・鏡（H=FL+300～2000mm）</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・かご内専用位置表示機</li> <li>・キックプレート (H=FL+300mm)</li> <li>・点字銘板</li> <li>・音声合成装置 (5 音声、タイマー音量可変調整機能付)</li> <li>・床面誘導点字表示</li> <li>・防犯警報装置</li> <li>・夜間各階停止切替タイマー</li> <li>・扉安全装置</li> <li>・乗り場とかごとの隙間 10mm 以下</li> </ul>
--	---

## 第8 電灯・コンセント設備 機器リスト

### <住戸>

室名	設備名	仕様	箇所数	備考
玄関	玄関照明	LED ランプ	1	
	玄関照明用スイッチ	ワイドタイプ (位置表示灯付)	1	
	廊下照明	LED ランプ	1	玄関照明兼用の場合等は不要
	廊下照明用スイッチ	ワイドタイプ (3 路、位置表示灯付)	2	玄関照明兼用の場合等は玄関側スイッチと 3 路スイッチを構成
	一般用コンセント	2P15A×2	1	
	ドアホン	露出形	1	戸外表示器付、遠隔試験機能付中継器内蔵
居室 (洋室・和室)	引掛ローゼット	コンセント付	各室 1	
	引掛ローゼット用スイッチ	ワイドタイプ (位置表示灯付)	各室 1	
	エアコン用コンセント	2PA15A/20A×1、ET 付 (専用回路)	各室 1	
	一般用コンセント	2P15A×2	各室 2	
	情報コンセント	テレビ、LAN	各室 1	
DK	棚下照明	LED ランプ	1	
	棚下照明スイッチ	ワイドタイプ	1	
	引掛ローゼット	コンセント付	1~2	
	引掛ローゼット用スイッチ	ワイドタイプ (位置表示灯付)	1~2	
	エアコン用コンセント	2PA15A/20A×1、ET 付 (専用回路)	1	
	冷蔵庫用コンセント	2PA15A×2、ET 付 (専用回路)	1	
	流し台用コンセント	2PA15A×2、ET 付	1	
	一般用コンセント	2P15A×2	2	
	レンジフード用スイッチ	ファン (強・弱)、照明	1	レンジフード本体組込またはワイドタイプ (位置表示灯付)
	情報コンセント	電話、テレビ、LAN	1	
	情報コンセント	テレビ、LAN	1	
	住戸用 (共同住宅用)		1	G P 型 3 級

	受信機			
浴室	照明スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	
	換気扇スイッチ	ワイドタイプ（入・切、強・弱、位置表示灯付）	1	
洗面・脱衣室	照明	LED ランプ	1	
	照明用スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	
	換気扇スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）		
	洗面ユニット用コンセント	2P15A×1	1	洗面ユニット組込またはワイドタイプ（位置表示灯付）
	洗濯機用コンセント	2P15A×2、ET 付	1	
便所	照明	LED ランプ	1	
	照明用スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	
	換気扇用スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	
	便座用コンセント	2P15A×1、ET 付、漏電ブレーカ内蔵	1	
<p>共通事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・照度等の照明基準は「JIS Z 9110:2010 照明基準総則」に拠る。</li> <li>・照明器具は玉替え等が容易な機種を選定する。</li> <li>・照明等スイッチは名前付きとする。</li> <li>・照明等スイッチを2連以上組み合わせる場合、位置表示灯は1箇所とする。</li> </ul>				

#### <集会所>

室名	設備名	仕様	箇所数	備考
玄関	玄関照明	LED ランプ		ランプサイズ、配置は適宜計画
	玄関照明用スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	
	廊下照明	LED ランプ	1	
	廊下照明用スイッチ	ワイドタイプ（3路、位置表示灯付）	2	玄関照明兼用の場合等は玄関側スイッチと3路スイッチを構成
	一般用コンセント	2P15A×2	1	
集会室	照明	LED ランプ		ランプサイズ、配置は2室分割利用を想定し適宜計画
	照明用スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	2	
	一般用コンセント	2P15A×2	4	
	情報コンセント	テレビ	1	
調理室	照明	LED ランプ		ランプサイズ、配置は適宜計画
	照明用スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	2	

	一般用コンセント	2P15A×2	2	
	流し台用コンセント	2PA15A×2、ET 付	1	
	冷蔵庫用コンセント	2PA15A×2、ET 付（専用回路）	1	
	I Hコンロ用コンセント	250V2P15/20A×1、ET 付（専用回路）	1	キッチンユニット用
	情報コンセント	テレビ	1	
便所	照明	LED ランプ	各室 1	ランプサイズ、配置は適宜計画
	照明用スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	各室 1	
	換気扇用スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	各室 1	
	便座用コンセント	2P15A×1、ET 付、漏電ブレーカ内蔵	各室 1	
<p>共通事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・照度等の照明基準は「JIS Z 9110:2010 照明基準総則」に拠る。</li> <li>・照明器具は玉替え等が容易な機種を選定する。</li> <li>・照明等スイッチは名前付きとする。</li> <li>・照明等スイッチを 2 連以上組み合わせる場合、位置表示灯は 1 箇所とする。</li> </ul>				