

別紙5 施設設計要領

- ・本事業の施設計画、設計業務に当たっては、「宮崎市営住宅等の整備基準に関する条例」を基準とするが、併せて、下表の基準も満たすこと。
- ・なお、本施設設計要領は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、同等以上の性能を求めるものである。維持管理、運営コスト等の上昇を伴わない範囲で、当該水準を上回る水準の提案をされたい。

第1 全般事項

1	■基本	
2	施設計画	・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、防風雪雨及びプライバシーの確保等に配慮した経年により景観を損なわない一体化した住棟計画とすること。また、周辺への良好な日照環境の確保、圧迫感、プライバシー、電波障害、風害騒音や悪臭等の影響等、周辺への配慮に努めること。
3		・原則として人と車輛の動線を極力分け、歩車道分離型の屋外環境を計画すること。
4		・人や車両の出入等、動線処理についても周辺環境などに配慮すること。
5	安全性	・高齢者をはじめ、全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅となるように配慮し、整備を行うこと。
6		・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。
7		・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。
8		・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。
9		・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。
10		・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。
11	耐久性の向上	・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、仕上げ、設備、金物等を使用すること。
12		・玄関扉及び外部金物、金具等は、耐候性・耐久性・耐食性に優れたものを使用すること。
13	防犯	・「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。
14		・駐車場及びその出入口、事業用地内通路、駐輪場等共用部については、視認性、照度等を確保し、防犯性を向上させること。
15	維持管理	・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。
16		・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。
17		・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。
18		・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P S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。
19		・使用する建具や機器等については、BL認定品同等以上など、良好な品質のものとする。
20		・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汎用品を使用すること。
21	経済性	・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。
22		・入居者の光熱水費の縮減に配慮した計画とすること。

第2 共同住宅等

25	■配置計画等	
26	住棟	・既存市営住宅における建替事業であることに留意し、既存の住棟や周辺のまちなみとの調和、景観に配慮した形態・高さ及び色彩とすること。
27		・防犯性および良好な住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性及び住戸内におけるプライバシーの確保、並びに騒音等による住環境の阻害防止等に配慮すること。
28		・緊急車両や福祉・ゴミ収集・サービス車両の住棟アプローチを確保すること。
29		・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。
30		・将来の改修等に配慮した足場設置場所の確保や、上階からの落下物による事故防止に配慮すること。
31		・面積の算定は、建築基準法及び公営住宅法に従い算定すること。
32	■構造等	
33	構造	・鉄筋コンクリート造とし、耐火構造とすること。
34		・片廊下型を標準とすること。
35		・可能な限り、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。
36		・経済性・施工性に配慮した規模・構造とすること。
37		・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。
38		・「2方向避難・開放型（総務省令第40号（平成17年））」を原則とすること。
39	屋根	・住棟の屋根形状は、改修のしやすいメンテナンス性に配慮した合理的なものとする。
40		・点検、清掃に配慮すること。
41		・屋根裏の通風や雨仕舞いに配慮すること。
42	住棟表示等	・住棟外壁（妻側）に棟名を設けること。詳細については市と協議の上決定すること。
43	階数・階高	・階数は 4階～5階 を基本とする。
44		・階高は、原則として2,700mm以上とすること。
45		・居室の天井高は2,400mm以上とし、梁下有効高さは2,100mm以上を確保すること。
46		・梁下有効高さは2,100mm以上を確保すること。
47	床下点検ピット	・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。なお、共用廊下部ピットから、1階の各住戸の床下ピットに直接入れるよう、人通口を設けること。
48	雨樋及び樋受	・台風等により破損しないよう強度等に注意すること。
49	共用部及び住戸の鍵	・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。
50		・共用部分の鍵の方式は、実施設計時に市と協議の上決定すること。
51	室名の表示	・倉庫等の共用部分の室名を明示すること。表示方式は、実施設計時に市と協議の上決定すること。
52	開放部分の屋根	・共用廊下、共用階段及びバルコニーには、屋根又は庇を設けること。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。
53	■共用部分	
54	基本事項	・使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。
55		・床は、耐水性、防滑性に配慮すること。
56		・壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。
57		・騒音や振動、視線、採光、耐久性及び安全性に配慮した計画とすること。
58		・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。
59		・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ずること。
60	住棟出入口及び玄関ホール	・住棟出入口で段差が生じる部分には、1/12以下の斜路を設け、斜路・段差部分共に両側手すりを設置すること。
61		・手すりはBL認定同等品以上とすること。
62		・玄関ホールには、扉を設けないこと。
63		・玄関ホールには、掲示板を設置すること。
64		・動線を考慮した手すりを設置すること。
65		・集合郵便受が暴風雨にさらされないよう、配慮すること。

66	共用廊下	・共用廊下等は、合理的面積とし、必要以上に広くしないこと。
67		・防風、防雨に有効な措置をとること。
68		・床に段差を設けないこと。
69		・雨水の排水溝、ドレン、樋を設置すること。
70		・エアコン室外機設置場所を設ける場合は、ドレインレールを設置し放水するとともに、歩行者のつまずき防止に配慮すること。
71		・手すりをできるだけ連続して設置すること。
72		・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。
73	各戸玄関外側	・共用廊下通行者に対する、玄関扉の開閉による衝突防止に配慮すること。
74		・住戸前玄関付近にドアホン、室名札を設置すること。
75	EVホール	・防風、防雨に有効な措置をとること。
76		・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設けること。
77		・エレベーターピット内部に雨水が流入しないよう排水勾配をつけ、排水溝を設けるなど有効な排水計画を行うこと。
78		・共用廊下から連続した手すりを設置すること。
79		・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。
80	階段・階段室	・共用廊下から連続した補助手すりを設置すること。
81		・両側に連続して手すりを設けること。
82		・手すりはBL 認定同等品以上とすること。
83		・各階の見やすい位置に階数表示板を設置すること。
84		・踊り場には段差を設けないこと。
85		・段鼻ノンスリップは視覚障害者に配慮したものとする。
86	倉庫	・階段下等を有効に活用し倉庫を設けること。
87		・倉庫には、照明器具、スイッチを設置すること。
88	その他	・種々共用盤等の設置場所を適切に確保すること。
89		・水道用メーター等の設置については、市上下水道局水道整備課と協議の上決定のこと。
90	■専用部分の共通事項	
91	共通	・基本的な日常生活を送るために居室間の段差を無くすなど、必要な移動を無理なくできる仕様とすること。
92		・各居室は整形で使いやすいものとする。
93		・天井、床下、PS等の必要な箇所には、点検口を設けること。
94		・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。
95	メーターボックス・PS	・メーターボックスは、基本的に、共用廊下に面してまとめるなどし、設備機器等の更新が容易にできるようメーターボックスの扉を全箇所開くように計画すること。
96		・PS内にガス給湯器用ドレン配管を用意すること。
97		・メーターボックス内に電力量計用の検針窓を設けること。
98		・メーターボックス内にガスメーター用の検針窓を設けること。
99		・メーターボックス内に水道用メーターを設けること。
100	開口部の庇	・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。
101	空調設備用下地補強	・可能な限り、居室全室（居間・食事室を含む。）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。
102		・スリーブの位置は、建築基準法、消防法その他、配筋等を考慮すること。
103	内部建具	・原則引き戸とすること。
104		・建具の開閉音低減のための措置をとること。
105		・指詰防止のため、引残し等を設けること。
106		・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）。
107	外部建具（玄関扉は除く）	・防犯性能に十分配慮したものとする。
108		・網戸を設置すること。
109		・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。
110		・面格子は容易に外部から外せないような構造のものとする。
111		・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。
112	その他	・建具はBL認定同等品以上とすること。
113		・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。
114		・エアコン室外機設置場所は、原則床置きを想定し、通行の妨げとならないよう配慮すること。
115	■各室の水準（専用部分）	
116	一般住戸	
117	玄関	・玄関ドアは開き戸（開き勝手を外開き）とし、レバーハンドル、錠、ドアスコープ、ドアガード、郵便受けを設けること。
118		・玄関ドアはBL認定同等品以上とすること。
119		・玄関ドアの錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠等、破壊が困難な構造とすること。
120		・玄関ドアの開閉の際に共用廊下の通行の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。
121		・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。
122	台所	・流し台（W=1,200mm）、コンロ台（W=700mm）バックガード付、吊り戸棚（W=1,150mm）、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。
123		・キッチンユニットは、原則BL認定同等品以上とすること。
124		・水栓金具は、シングルレバー混合水栓とすること。
125		・仕上げ材は、準不燃材以上とすること。
126		・コンロ台は、外気に面する開口部から離して設置し、カーテンの位置に注意すること。また、レンジフードまでの高さを1m以上確保すること。
127	居室	・各居室が独立した室として使用出来ること。
128		・各居室に直接外部に面する有効な採光が得られる開口部を有すること。
129	洗面・脱衣室	・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。
130		・洗濯機は、洗面所に置けるよう計画すること。
131		・洗面化粧台は、シングルレバー混合水栓、照明、鏡付とすること。
132		・浴室に隣接させ、かつ便所の近くに設けること。
133	浴室	・ユニットバスは、1216型以上とし、修繕時には取替可能な構造とすること。
134		・ユニットバスは、BL認定同等品以上とすること。
135		・浴室出入口は、原則段差を設けないこと。
136		・浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手すり、洗い場の立ち座りのための手すり、浴室の出入の補助手すりを設置する。
137		・浴室の扉は、緊急時には外から救助できる構造とすること。
138		・洗面・脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けないこと。
139		・換気は機械換気とすること。
140		・防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。

141	便所	・台所、食事室、居室からの直接の出入りは避けること。
142		・原則引戸とし、明かり窓を設けること。
143		・建具の鍵は非常時解錠機能付とし、操作部は高齢者等でも操作しやすい大きさや形状とすること。
144		・洗浄便座を取付けることが可能な対応（給水、電源）をしておくこと。
145		・換気は機械換気とすること。
146	収納	・居室の用途に応じた収納スペースを確保すること。
147		・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。
148		・必要に応じて中棚や洋服掛け用にハンガーパイプを設けるなど、収納量の確保に配慮すること。
149	バルコニー	・住戸のバルコニーは有効幅員1,200mm以上とし、物干金物及び避難器具等の配慮を十分考慮した計画とすること。
150		・バルコニー手すりの天端は、床からH=1,200 mm以上とし、足がかりになるものの天端から 1,100 mm以上確保すること。
151		・バルコニーは、避難用隔壁、物干金物、エアコン室外機、避難ハッチ、ドレン、縦樋が機能上支障なく配置できるものとする。
152		・バルコニーは原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔壁（有効W=600mm、H=800mm以上、避難ステッカーを含む）を設けること。
153		・バルコニーには、可動式物干金物を設置すること。
154		・物干金物は腰付きタイプとし、エアコン室外機は床置きを原則とすること。
155		・物干金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。
156		・金属製手すりはBL認定同等品以上とすること。
157		・排水溝を設け、有効な排水勾配をとること。
158		・バルコニーの居室側には、躯体で立ち上がりを受け、雨仕舞いのよい納まりとすること。
159	点検口	・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること。
160	その他	・玄関、廊下には手すりを設置すること
161	第3 附帯施設及び共同施設等	
162	駐車場	
163		・住戸数以上の駐車場を整備すること。
164		・車いす使用者用駐車場は、上記台数の内数として3台分を確保することとし、エントランス近く又は車いす対応住戸のバルコニー近くに確保し、雨天時の利用に配慮すること。
165		・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。
166		・防犯性、安全性に配慮し、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。
167		・管理用駐車場を居住者用とは別に2区画確保し、みだりに使用されないようバリカー（南京錠付）等を設置すること。
168		・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。
169		・駐車場の出入口については、歩行者出入口と交錯しない位置に整備し、ロボットゲートは設置しないものとする。
170		・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。
171		・駐車区画には車止めを設置すること。
172		・区画番号を表示すること。また区画番号は室番号ではなく、通し番号で表示すること。
173		・近隣建物に近接するときは、ライト、排気ガス対策を行うこと。
174		・駐車区画の大きさは幅2,500mm、奥行き5,000mm以上、車いす使用者用は3,500mm×6,000mm以上とすること。
175		・区画線や区画番号の表示は、路面仕上げ色と区別して認識しやすい色とすること。
176	駐輪場	
177		・駐輪場は屋根及び風除け付のものとし、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。
178		・住戸数の150%以上の駐輪場台数を確保すること。
179		・駐輪区画は、1台につき幅600mm、奥行き1,900mm とすること。
180		・サイクルラックは使用しないこと。
181		・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。
182		・自転車及びバイクの出し入れに支障の無い通路幅を確保すること。
183		・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。
184	ごみ置場	
185		・ごみ置場は、側壁、水栓、排水口を設け、維持管理に配慮した構造とすること。
186		・床はコンクリートとし、適正な水勾配をとること。
187		・住棟からの距離や動線など、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。
188		・ごみ収集車のスペースや交通動線にも配慮した配置とすること。
189		・設置場所及び大きさは、市環境部と協議の上計画すること。
190	外構・植栽等	
191	外構	・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。
		・広場はできる限り整形なものとし、入居者が利用しやすい場所に配置する。
		・広場は住棟等からの視線を考慮し、死角が生じないように考配慮する。
192	通路	・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。
193		・排水設備については、路肩部でU字側溝かL型側溝の構造物等による確実な機能を有するものとする。
194		・ベビーカー、車いすの通行に配慮した仕様とすること。
195		・降雨による路面の防滑に配慮すること。
196	植栽	・植栽は、20～30年後の樹木の成長を見越した配置計画とすること。維持管理のしやすい工夫や樹種の選定に努めること。
197		・植栽の配置については、防犯上死角となる位置や住戸際、各建物際、照明施設周辺等は避け計画すること。
198		・建物外壁、屋外灯及び電線から十分に距離が取れない場合、高木は植栽しないこと。
199		・駐車場付近に植栽帯を設ける場合、枝が駐車場内に張り出して視界を遮ぎったり、実や花、樹液などが車両に落下しないよう配慮すること。
200		・隣地境界の間に緩衝のため植栽を行う場合は、中低木とすること。
201	舗装	・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。
202		・通路の舗装は透水性舗装とすること。
203		・舗装端部は、地先境界ブロック等で舗装の変形等がないよう安定した納まりとすること。
204	外灯	・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等の附帯施設及び共同施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置すること。
205		・外灯はLED灯（ボール：地上高3.5～4m、基礎共）とすること。
206		・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。
207	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、原則スロープ、屋外階段等の構造物及び駐車場の真下部分に設けないこと。

208	集会所	
209	基本事項	・集会所は以下の仕様に従うこととし、記載のない事項は標準住戸に準じる。
210		・独立棟又は住棟内配置（1階）とする。
211		・なお、住棟内に集会所を設ける場合は、騒音対策及び隣戸へのプライバシー対策等を考慮する。
212		・規模は100㎡程度、所要室は、集会所、倉庫（椅子等の収納用）、湯沸室、便所とする。
213		
214		・2方向の避難経路を確保する。
215		・出入口は全て引戸とし、有効1,200mm以上とする。
216		・玄関に下足箱を設ける。
217		・空調機器を設置すること。
218		・サッシは、網戸を設置すること。
219	集会所・倉庫	・自治会の集会、祭事等に利用するものとし、外部との一体利用など多目的な利用に配慮して計画する。
220		・集会所は60㎡以上、倉庫は10㎡程度とする。
221		・長机や椅子等を収納できるよう、集会所から出入りできる倉庫を設ける。
222		・外部に面する開口部には、ダブルのカーテンレールを設ける。
223		・集会所内の目につきやすい場所に掲示板を設ける。
224	給湯室	・冷蔵庫及び食器棚が機能上支障なく配置できるように考慮する。
225		・仕上げは、準不燃材料又は不燃材料とする。
226		・流し台、コンロ台を設ける。
227	便所	・男子便所、女子便所及び多目的便所を設置する。
228		・多目的便所は、車いすでの単独利用が可能な計画とする。
229		・集会所等から直接出入りする配置は避ける。
230		・各便所には、洋風大便器、洗面手洗器、化粧鏡及び荷物置きを設置する。
231		・トイレペーパー等が置ける棚を設け、掃除用具収納のための物入れを設置する。
232		・男子便所及び女子便所には便座の立ち座り用（L型）の手すりを設け、多目的便所にはL型手すり及び可動式手すりを設置する。
233		・点検修理のための床下ピットを設置する。
234		・集会所及び湯沸室に近接する場合は、音漏れ（PSを含む。）に配慮する。
235	防災用倉庫	・地域の利用を考慮し、外部から利用できるようにする。
236		・10㎡程度とし、マンホールトイレの備品等を収納する。

237

238 第4 外部標準仕上表（市営住宅等の本施設）

239 下記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く、同等以上の性能を求めるものである。よりよい提案を妨げない。

240	市営住宅等の本施設	
241	外壁	外装複層塗材E
242	外壁（巾木）	防水モルタル金コテ
243	屋根、屋上	長尺金属板葺等又はアスファルト防水
244	バルコニー	壁：コンクリート打ち放しの上、外装複層塗材E
245		天井：コンクリート打ち放しの上、外装薄塗材E
246		床：防水モルタル金コテ、適所に目地切
247		巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
248	共用廊下	壁：コンクリート打ち放しの上、外装複層塗材E
249		天井：コンクリート打ち放しの上、外装薄塗材E
250		床：防水モルタル金コテ、ノンスリップ仕上げ、適所に目地切
251		巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
252	EVホール	壁：コンクリート打ち放しの上、外装複層塗材E
253		天井：コンクリート打ち放しの上、外装薄塗材E
254		床：防水モルタル金コテ、ノンスリップ仕上げ、適所に目地切
255		巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
256	共用階段	壁：コンクリート打ち放しの上、外装複層塗材E
257		天井：コンクリート打ち放しの上、外装薄塗材E
258		床：防水モルタル金コテ、段鼻ノンスリップ金物
259		巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
260	塗装	鉄部：合成樹脂調合ペイント
261		木部：合成樹脂調合ペイント
262		鋼製建具：合成樹脂調合ペイント
263		バルコニー隔壁：つや有合成樹脂エマルジョンペイント

264

265 第5 内部標準仕上表

266 下記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く、同等以上の性能を求めるものである。よりよい提案を妨げない。

267	市営住宅等						
268	室名	仕上げ					
269		床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
270	玄関（廊下）	フローリング	化粧造作材	塩ビクロス又は塗装	塩ビ	塩ビクロス又は塗装	シーラー処理含む
271	玄関（土間部）	ノンスリップ仕上げ	化粧造作材	塩ビクロス又は塗装	塩ビ	塩ビクロス又は塗装	シーラー処理含む
272	居室（洋室）	フローリング	化粧造作材	塩ビクロス又は塗装	塩ビ	塩ビクロス又は塗装	シーラー処理含む
273		畳	畳寄せ：木	塩ビクロス又は塗装	塩ビ	塩ビクロス又は塗装	シーラー処理含む
274	台所	フローリング	化粧造作材	塩ビクロス又は塗装	塩ビ	塩ビクロス又は塗装	シーラー処理含む
275	浴室	-	-	-	-	-	ユニットバス
276	洗面・脱衣室	ビニル床シート	ビニル巾木	塩ビクロス又は塗装	塩ビ	塩ビクロス又は塗装	シーラー処理含む
277	便所	ビニル床シート	ビニル巾木	塩ビクロス又は塗装	塩ビ	塩ビクロス又は塗装	シーラー処理含む
278	収納	フローリング	雑巾摺	ラワン合板	木廻縁	ラワン合板	
279	MB・PS・MDF室・倉庫	モルタル金コテ	モルタル金コテ	コンクリート打放し	-	コンクリート打放し	
280	ポンプ室	防水モルタル金コテ	防水モルタル金コテ	グラスウールボード	-	グラスウールボード	
281	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	居室下は断熱材貼り
282	電気室（電気室が必要な場合）						
283	室名	仕上げ					
284		床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
285	電気室	防塵塗床	モルタル金コテ	グラスウールボード	-	グラスウールボード	

285

286 第6 電気設備

287	電気設備	
288	基本事項	・入居者が使用する設備機器については、高齢者等が安心して使用できるように、安全性に配慮し、操作が容易な機器を選定すること。
289		・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。
290		・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。
291		・ケーブル配線において、保守が可能となるよう原則配管工事を施すこと。ただし、二重天井内配線については、配管は不要とする。
292		・架空配線は不可とする。また、露出配線配管も原則不可とする。
293		・地中配管の埋設深さは、原則GL-600mm以上とすること。
294	受電設備	<契約種別・区分>
295		・住宅部分は各戸契約とし、各戸契約の契約種別は入居者の希望により決定することとする。
296		・共用部分（駐輪場、バイク置場、ごみ置場、給水施設、昇降機、共用灯、屋外灯、集会所等）と駐車場灯は各々に計量できるようにする。
297		・共用設備及びその他の附帯施設は電気種類別契約とする。
298		<電力量計>
299		・取付場所は以下とすること。
300		住宅部分：メーターボックス内
301		共用設備及び附帯施設：計量に適当な場所
302	共用部幹線	<引込開閉器盤>
303		・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。
304		・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。
305		・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設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。
306		<集会所>
307		・電灯用（単相3線200V/100V）、動力用（三相3線200V）を各々低圧引込とし、電力量計箱（必要に応じ引込開閉器盤を併設）を設ける。
308		・集会所の気積や、将来的な一般電気機器の使用増加に対応できるよう、余裕を持った電力容量を設定する。
309	住宅用幹線	・電気方式は単相3線式（100V/200V）とすること。
310		・契約電力量は30A（50A）と切り替え可能にすること。
311		・需要率を考慮し幹線容量を決定すること。
312		・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。
313	分電盤	・玄関、洗面所等適当な場所に設置し、盤面に取扱い説明書を添付すること。
314		・主幹は、漏電遮断機30mA高速形1個単相3線中性線欠相保護付定格遮断容量5.0kAとすること。
315		・分岐は、小型SB2P1E又は2P2E30AF/20ATとすること。
316		・キャビネットは、キャビネット工業会規定における、IP2×C程度とすること。
317		・1DK ELCB3P50A/40A 回路数10
318		2DK ELCB3P50A/40A 回路数12
319		3DK ELCB3P50A/50A 回路数14
320	配線用遮断器	・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。
321	電灯・コンセント設備	・照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明並びに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。
322		・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。
323		・破損に強く、入手の容易なものとすること。
324		<専用部>
325		・玄関ホール、廊下、便所、浴室には照明器具を設置すること。
326		・居室には、引掛けシーリングを設置すること。
327		・台所、洗面の流し元には棚下灯を設置すること。
328		・各室の照度は、JIS照度基準（床面平均照度）とする。
329		・コンセントは、全て埋込型とし、適宜アース付とすること。取付位置はFL+400を基本とし、適宜調節すること。
330		・テレビ端子は、各居室に設置すること。
331		<共用部（ホール、廊下、階段、駐輪場、屋外灯等）>
332		・照明はLED ^① （球替可）とすること。また、早切灯、常夜灯の回路構成とし、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。
333		・駐輪場、駐輪場等には、適宜自動点滅器を設置すること。
334		<集会所>
335		・照明は非常用照明及び誘導灯を設けるとともに、各室に適切に配置する。
336		・コンセントは、各室に適切に配置する。
337		・テレビ端子は、集会所に設置する。
338	通信・情報設備	・幹線用に情報、電話、テレビ、予備2本の配管又はケーブルラック、端子盤等を設置すること。
339		・電話設備は引込からMDF及びMDFからIDFまでの配管・配線を実装する。IDFから住戸内までは空配管とする。
340		・昇降機制御盤まで電話回線用の空配管を設置すること。
341		・地上デジタル放送及びケーブルテレビに対応した設備とすること。
342		・CATV用に引込管路および保安器設置のためのスペースを確保すること。
343		・インターネットを使用することが可能となるように、居間及び居室に配管及びRJ45ジャックを取付けられるプレートまたはボックスを設けること。また、各住戸へのFTTH方式用の空配管を行うこと。
344	防災設備	・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。
345	防災配線及び機器	・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。
346		・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。
347		・緊急警報・火災報知・ガス感知器等と接続すること。
349		・緊急警報は外部共用廊下へ移報すること。
350		・住戸用受信機（住宅情報盤）本体も非常押しボタン内蔵型とすること。
351	照度	・原則LED照明とすること。
352		・非常照明誘導灯を設置する場合は、保守性に配慮すること。
353		・水を扱う諸室、機器には漏電対策に十分留意すること。
354		・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。

355

356 第7 機械設備

357	■機械設備						
358	基本事項		・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にすること。)				
359			・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。				
360			・給水、排水、給湯を十分供給しうる設備を適切に設置し、詳細は市上下水道局、ガス事業者と調整すること。				
361	■上水道(屋外)						
362	給水計画	給水方法	・施設の階層等により、適切な給水方法を検討し、市上下水道局と協議を行うこと。				
363			・給水管の引込みは、住棟単位とすること。但し、配管ピットが連続している場合はこの限りではない。				
364		計画人員	・各住戸タイプ別計画人員は、以下とする。				
365			<table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td>1DK</td> <td>2DK</td> <td>3LDK</td> </tr> <tr> <td>1人~2人</td> <td>3人</td> <td>4人</td> </tr> </table>	1DK	2DK	3LDK	1人~2人
1DK	2DK	3LDK					
1人~2人	3人	4人					
366							
367	屋外給水設備	基本事項	・原則構造体の下部に配管しないこと。				
368		仕切弁	・仕切弁は、主要分岐部及び各棟単位で止水できるように設置する。				
369			・MB内のバルブには開閉表示を行う。				
370		量水器	・市上下水道局と協議を行い、検針しやすい場所に設置する。				
371			・共用部分の計量区分は、集会所、ポンプ室、屋外散水栓部分及び非常用水栓(必要に応じて防火水槽及び消火用補助用高架水槽)とする。				
372		標示柱・標示ピン	・標示柱、標示ピンは、直管部は40mごと、管曲がり箇所、分岐部に設けること。但し、制水弁等で確認できる場合はこの限りではない。				
373			・標示ピンは道路面より突起しないよう施工すること。				
374	その他	・市上下水道局および下水道課への申請料は、事業費に含まれるものとする。					
375		・上水道新規加入金は、既得権益内に限り不要とする。					
376	散水栓設備	管・弁、埋設場所、埋設深度	・屋外給水設備の項に準ずること。				
377			・管径は原則13mmを使用すること。				
378		その他	・散水栓は原則キー式カップリング自在水栓とすること。				
379			・ごみ置場にはキー式自在横水栓付ビニル製水柱を設けること。				
380			・植栽に散水を行うための散水栓を適宜設置すること。				
381		・標識柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずること。					
382		・各散水栓に量水器を設置すること。					
383	■上水道(屋内)						
384	屋内給水設備	管・弁	・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。				
385			・各所への給水はさや管ヘッダー方式とすること。				
386			・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。				
387		量水器	・量水器の種類・設置場所は市上下水道局と協議を行うこと。				
388			・住戸別に量水器を設置し、メータ検針員が簡単に検針できるようにすること。				
389	その他	・建屋導入部の変位吸収方法は、建物導入部の変位吸収配管要領標準図によること。					
390			・ウォーターハンマー防止に配慮した設計とすること。				
391			・給水管を地下ピット内で横引配管とする場合は、バンド支持と別に形鋼振止め支持により、地中梁ワンスパン毎に強固に支持をすること。				
392			・給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行うこと。				
393	集会所		・給水引込口径は、器具の同時使用を考慮して決定し、単独で量水器と止水栓を取り付ける。				
394	■下水道(屋外)						
395	排水設備	管種等	・排水勾配は原則1/100とする。やむを得ない場合は1/200を限度とするが、市上下水道局との協議による。				
396		その他	・原則構造体の下部に配管しないこと。				
397			・屋外排水管系統は、極力統合して経路を少なくするとともに、最短ルートとする。				
398			・放流先は公共下水道とすること。				
399	■下水道(屋内)						
400	排水設備	管種等	・洋式大便器の排水は、最下階のみ床排水式とし、一般階は壁排水式とすること。				
401			・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こと。				
402			・共用排水管の掃除口は、各階に1箇所以上設け、住戸内に立ち入らなくても点検できるようにする。				
403		経路	・汚水と雑排水管は屋内では別系統とし屋外で合流すること。				
404			・雑排水立管は極力統合し、本数を少なくすること。				
405			・最下階とその他階の各排水管はそれぞれ別系統とすること。				
406	通気配管	・汚水、雑排水の通気管は、それぞれ別系統とすること。					
407			・通気口はハト小屋を設けて取付ける等、防水層を貫通しないよう配慮すること。				
408	その他	・住戸内配管は、適宜防音被覆を行うこと。					
409	■ガス設備						
410	共通	管種等	・ガス事業者の仕様による。詳細はガス事業者と協議すること。				
411			・ガスメーターは、各住戸及び集会所に設置する。				
412			・親メーターはガス供給事業者より借用、子メーターは買取りとする。				
413	屋外ガス設備	遮断弁	・住棟への引込み管部にはバルブを設ける。				
414		その他	・標示柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずること。				
415			・掘削土の状態によらず埋設配管には保護シートを取付けること。地表面とPE管の中間付近に埋設標識シートを設置すること。				
416	屋内共用横引・立管等	住棟への引込み等	・ガス管の住棟への引込みが1箇所で行われている場合の立て管には、各系統に閉栓できるようバルブを設置すること。				
417			・PS・MB内に電線管とガス管を敷設する場合、防爆仕様の必要性を、市消防局と協議すること。				
418	屋内ガス設備	基本事項	・特記無き事項は「公共住宅建設工事共通仕様書」によること。				
419		ガス調理器具と換気設備等の	・関係法規及び消防安全上適切な配置とすること。また、換気経路に配慮すること。				
420		器具ガス栓	・台所にはコンロ台付近に1口ヒューズコックを設けること。				
421	浴槽設備	給湯器	・台所、洗面所(洗面化粧台)、浴室の3箇所に給湯すること。				
422			・給湯器はPSやMB等の扉内で、共用部から容易に点検できる箇所に設置する。				
423			・給湯器の機能は、自動お湯はりを満たす仕様とし、浴室内と台所にリモコンを設置すること。				
424		・適宜付属品を設置すること。					
425		配管・配線	・浴槽より給湯器への配管は単独系統とすること。				
426		配管付属品	・配管付属品は、給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とすること。				
427	集会所	給湯器	・集会所には、流し台に屋内壁掛型ガス給湯器(キッチンシャワー付き湯出口管セット共)を設置する。				

428	■換気設備	
429	共通	・建築基準法における火気使用室の換気設備の基準と、シックハウス対策に係る技術的基準を有効に働かせるよう、留意して計画すること。
430	住戸	機器
431		・台所：レンジフードファンを設置すること ・浴室及び便所用換気設備は主に天井扇とすること。
432	その他	・台所、便所、浴室は強制換気とすること。
433		・逆流防止措置等を講じた場合、浴室、洗面脱衣室の換気系統は一系統としてよい。
434		・必要に応じFD（防火ダンパー）を設けること。
435		・排気口径は、適宜風量計算等に基づいて適切に選定すること。
436		・24時間換気スイッチには24時間換気の表記をすること。
437	集会所	換気（換気）
438		・集会所：天井扇又は換気扇 ・便所・多目的便所：天井扇
439		・給湯室：天井扇又は換気扇
440		・倉庫・防災倉庫：天井扇又は換気扇
441		機器（空調）
442	■衛生設備	
443	給水・給湯設備	給湯方式
444		給湯器
445		・給湯能力は各住戸の計画人員数に応じて設定すること。 ・給湯器はPS・MB扉内設置型とすること。パイプシャフト内に潜熱回収型ガス給湯ドレイン配管を用意すること。なお、電気式給湯器を設置した場合にも将来の機器変更に対応可能とするため、パイプシャフト内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレイン配管を用意すること。また、ガス立管等も、潜熱回収型給湯器用ガス容量を見込むこと。
446		その他
447	衛生器具	流し用水栓
448		便器
449		・洋風大便器とすること ・密結式/防露式/手洗付/ロータンク/ソフト閉止付普通便座
450		便所用付属品
451		・便所用タオル掛け ・紙巻器
452		洗面台
453		・洗面化粧鏡（付属品を含む） ・シングルレバー混合栓 ・LED照明
454		洗面台付属品
455		・タオル掛
456		浴室用水栓
457	洗濯用水栓	
458	洗濯機パン	
459	集会所	流し用水栓
460		便器
461		・洋風大便器とすること ・密結式/防露式/手洗付/ロータンク/ソフト閉止付普通便座 ・車いす対応密結形便器+防露式ロータンク+普通便座（フタなし・金属製取付具、付属品含む）（多目的便所）
462		便所用付属品
463		・便所用タオル掛け ・紙巻器
464	洗面器	
465	・洗面器、自動水栓 ・鏡	
466		
467	■消火設備	
468		基本事項
469		消防用設備機器の仕様
470	■昇降機設備	
471	昇降機設備	・3階以上となる場合はエレベータを設置すること。また、適切な台数、速度を設定し、基準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。
472		・乗用（住宅用）、トランク付、防犯窓付、福祉型、遠隔監視対応とし、マシンルームレス型とする。
473		・昇降路は、できるだけ住戸に隣接しないようにするなど防音に配慮すること。
474	設置台数	・住棟の階数、戸数等を踏まえ、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」等に基づく交通計算により適切な台数、速度を設定すること。
475	仕様	機器
476		制御方式
477		電源電圧
478		その他
479		管制運転
480		かご内
481		乗場
482		交通計算
483		電話用空配管
484		点検用コンセント
485	遠隔監視装置	
486	インターホン	
487		
488		
489		
490		
491		
492		
493		
494		
495		
496		
497		
498		
499		
500		
501		
502		
503		
504		

506 第8 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

507 下記に示す機器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く、同等以上の性能を求めるものである。よりよい機器の提案を妨げない。

508 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

509	室名	設備名	仕様	備考
510	玄関	玄関灯 (タウライト)	LEDランプ	蛍光灯15W 相当 球替可タイプ
511		玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は1 個所とする
512		廊下灯 (タウライト)	LEDランプ	蛍光灯15W 相当
513		廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (3路) 2箇所 (位置表示灯付)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は1 個所とする
514		一般用コンセント	2P15A×2	
515	居室	引掛コンセント	コンセント付	
516		引掛コンセント用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は1 個所とする
517		エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET付 (専用回路)	
518		一般用コンセント	2P15A×2各室2箇所	
519		テレビ端子 (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型	
520		非常用押しボタン	壁埋込メカコンセント、コード長:約3	
521	台所・食事室	棚下灯	LED灯	蛍光灯20W 相当 (プルスイッチ)
522		棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は1 個所とする
523		電気調理器用コンセント	200V対応 (専用回路)	回路、配線実装 (新金属プレート止めとする)
524		引掛コンセント	コンセント付 1~2箇所	
525		引掛コンセント用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は1 個所とする
526		一般用コンセント	2P15A×2 2箇所	
527		冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E,ET付 (専用回)	
528		流し台用コンセント	2P15A×2 ET付	
529		エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、E,ET付 (専用回路)	
530		電話用ジャック	モジュラージャック (埋込型)	
531		情報用プレート		
532		電話用中継プレート		
533		非常警報用中継プレート		
534	給湯器リモコンボックス			
535	テレビ端子 (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型		
536	浴室	浴室用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は1 個所とする
		浴室灯	LEDランプ	防湿・防雨形 電球型白熱灯60W相当
537		天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切 (確認表示灯付) 及び	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は1 個所とする
538		風呂リモコンボックス		
539		非常用押しボタン	埋込防沫型 プルスイッチ付	
540	洗面・脱衣室	洗面・脱衣灯	LEDランプ	蛍光灯15W 相当 球替可タイプ
541		洗面・脱衣灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は1 個所とする
542		洗面ユニット用コンセント	2P15A×1	
543		洗濯機用コンセント	2P15A×2 ET付	
544		天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切 (確認表示灯付) 及び	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は1 個所とする
545	便所	便所灯	LEDランプ	蛍光灯15W 相当 球替可タイプ
546		便所灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は1 個所とする
547		便座暖房用コンセント	2P15A×2 E,ET付	
548		天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 (確認表示灯)	ただし、2 連以上の場合は位置表示灯は1 個所とする
549		非常用押しボタン	埋込型	
550	・ 住戸内スイッチは名前付ワイドスイッチとすること。			
551	・ 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。			
552	・ スwitchについては、必要に応じて1箇所にまとめてよい。			
553	・ 屋外スイッチのプレートは、防滴プレートとすること。			
554	・ コンセントの送り端子は使用不可とする。			
555	・ 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、挟み込み金具は使用しないこと。なお、ボックスは浅型可とする。			
556	・ 住戸内の照明 (棚下灯を除く) は球替が容易な機種を選定すること。			
557	・ 住戸内隠蔽部配線で横線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。			
558	・ 内側断熱を施す構造体のコンクリートに埋込むボックスには断熱材等を取り付けること。			