

## 添付資料13：施設設計要領

本団地全体の建替計画の概略設計並びに建替住宅及び集会所等の付帯施設の設計にあたっては、要求水準書本編に記載の「第4 市営住宅整備業務に関する要求水準 1 施設計画の基本方針」を踏まえ、以下の「添付資料13：施設設計要領」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 建築

| 基本方針          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 全体計画          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境に調和した景観、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好な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。</li> <li>・原則として歩行者と自動車の動線分離に配慮した屋外環境を計画すること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| 安全性           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもや高齢者、障がい者、車いす利用者等を含むすべての人にとって分かりやすく、安全・安心な住宅団地となるようにユニバーサルデザインに対応した整備を行うこと。</li> <li>・転倒や転落の防止に配慮し、共用部等には死角が生じないように見通しの良い計画とする等、居住者の安全に配慮した設計とすること。</li> <li>・住戸までの共用部分において、やむを得ず段差等が生じる場合は、スロープを設ける等の配慮をすること。</li> <li>・通常使用する設備において、居住者に対する安全性を確保し、火災、爆発、事故、感電等の災害が発生する恐れがないものとする。</li> </ul>                                                                     |
| 耐久性等の向上       | <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又はアルミを使用すること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 省エネルギー、環境への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地球温暖化防止対策、省エネルギーの推進、リサイクル材・エコマテリアルの利用促進および廃棄物の発生抑制等、地球環境に配慮すること。</li> <li>・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。</li> <li>・ZEH-M Oriented以上の基準を満たす（BELS認証を取得）こと。また、太陽光発電設備を設置する（太陽光発電電力の使用場所については集会所とする。）。</li> <li>・太陽光発電設備の設置場所は、事業者提案とする。敷地内に設置する場合は、耐風圧荷重を考慮した設計を行うこと。屋上に設置する場合は、太陽光発電の荷重を考慮した設計を行うとともに、点検ができるように階段又はハッチを設けること。</li> </ul> |
| 防犯            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅には、防犯のための適切な措置を講じること。</li> <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。ただし、玄関ホールオ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こと。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
| 維持管理          | <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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## ■ 建替住宅

| 配置計画等     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住棟        | <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地周辺の状況、敷地の面積、形状、恒風方向などを考慮し、配置計画を行うこと。</li> <li>緊急車両や福祉・ごみ・サービス車両の住棟アプローチを確保すること。</li> <li>エレベーターおよび階段の配置は、居住者の動線や利便性に配慮した計画とすること。</li> </ul>                                                                                                                                                                |
| 構造等       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 構造        | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法の規定に基づき、主要構造部を準耐火構造以上とすること。</li> <li>主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）の内、半分以上の種別を木造とすること。<br/>なお、本事業における主要構造部の種別ごとの木造の定義は、次のとおりとする。「主要構造部の種別ごとに、その面積・箇所数等の過半(50%を超える部分)に木材を使用していること。」</li> <li>建物形状は、できるだけ整形なものとする。</li> <li>住戸の床は遮音、振動性能を確保すること。</li> </ul>                                                        |
| 外壁        | <ul style="list-style-type: none"> <li>外壁は防水・美観及び防水管理面に考慮した形態および仕上げとすること。</li> <li>木造であることを活かした外観デザインとすること。ただし、メンテナンス性には配慮すること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |
| 屋根        | <ul style="list-style-type: none"> <li>景観や全体のデザインを考慮した屋根とすること。ただし、勾配屋根とするときは樋やルーフトレンの点検・清掃に配慮すること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       |
| 階数・階高     | <ul style="list-style-type: none"> <li>階数は提案によることとするが、敷地の有効活用や周辺住民への配慮したものとする。</li> <li>階高は、提案によることとし、天井高さが確保できる高さに設定すること。</li> <li>住棟の居室の天井高さ（床～天井仕上面）は、2,400mm以上を確保すること。</li> <li>梁下有効高さ（床～梁下仕上面）は、居室部分は2,100mm以上、それ以外の部分は1,900mm以上を確保すること。ただし、居室部分について、入居者の動線、居室空間に支障がない場合、梁下寸法1,900mm以上とすることを認める。</li> <li>天井内の高さは、排水勾配が確保できる値とすること。</li> </ul> |
| 避難経路      | <ul style="list-style-type: none"> <li>廊下型住宅にあっては、廊下の両端に階段を設けるよう計画するなど、二方向避難についての十分な措置を講ずること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            |
| 昇降路       | <ul style="list-style-type: none"> <li>昇降路は、住戸に隣接させないなど、防音に配慮すること。</li> <li>昇降路およびピット内には適切な防水処理をすること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| 雨樋及び樋受    | <ul style="list-style-type: none"> <li>雨樋は、カラー塩ビ管（VP）を使用し、樋受け金物はステンレス製とすること。縦樋の下がり止めは、とい製造所の仕様により固定すること。</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>共用部分および専用部分の鍵は鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストとともに提出すること。</li> <li>施錠方法については、設計時に市と協議の上決定すること。</li> <li>共用部を対象としたマスターキーを作成すること。</li> <li>共用部分および専用部分の鍵、共用部を対象としたマスターキーの本数については、設計時に市と協議の上決定すること。</li> </ul>                                                                                                                |
| 住棟表示等     | <ul style="list-style-type: none"> <li>住棟が複数となる場合は、住棟表示等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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             |
| 室名の表示     | <ul style="list-style-type: none"> <li>集会所、ポンプ室等の共用部分の室名を明示する。表示方式は、設計時に市と協議の上決定すること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |

| 共用部分              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基本事項              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・使いやすく、清潔に保て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>・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。</li> <li>・騒音、振動、視線、採光、耐久性及び安全性に配慮した計画をすること。</li> <li>・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。</li> <li>・私物や廃棄物等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>                                                               |
| 住棟出入口及び玄関ホール      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・共用玄関は原則1か所以上とすること。</li> <li>・雨水が侵入しないように、排水勾配等に配慮すること。</li> <li>・玄関ホールには、扉及びオートロックシステムを設けないものとする。</li> <li>・すべての人の通行に支障のないように段差は設けないこと。</li> <li>・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、斜路・段差部分共に両側手すり（H=800mm）を設置すること。</li> <li>・玄関ホールには、掲示板、住戸案内板を設置すること。また、施錠可能な集合郵便受（入居者負担による南京錠等の取付けが可能なもの）を設置すること。</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見やすい場所に設置すること。</li> </ul> |
| エレベーター及びエレベーターホール | <ul style="list-style-type: none"> <li>・見通しのよい位置に設け、死角ができないように配慮すること。</li> <li>・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（1,500mm×1,500mm以上）を設けること。</li> <li>・エレベーターホールには、防風・防雨に有効な措置をとること。</li> <li>・エレベーターの出入口の有効幅員が800mm以上であること。</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こと。</li> <li>・水仕舞いをよくし、エレベーター昇降路内へ雨水が侵入しないように配慮すること。</li> </ul>                                                                                     |
| 共用廊下              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下の形状、寸法等は車椅子の転回や避難時の動線に十分配慮するとともに家具の搬出入が容易にできるように計画すること。</li> <li>・床に段差を設けないこと。床仕上げは、防滑性に配慮すること。</li> <li>・雨水の排水溝、ドレン、樋を設置し、排水溝及び床面の防水に十分配慮すること。</li> <li>・手すり（H=800mm）を片側にできるだけ連続して設置すること。</li> <li>・手すりは、天端に物等が置けない形状とすること。</li> <li>・手すりは、BL認定同等品以上とすること。</li> </ul>                                                                                                   |
| 階段・階段室            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各階の見やすい位置に階数表示板を設置すること。</li> <li>・階段の手すりは、両側に連続して設けること。</li> <li>・手すり内法有効幅員は1,200mm以上とすること。</li> <li>・踊り場には段差を設けないこと。</li> <li>・階段の滑り止めは、視覚障がい者に配慮したものとする。</li> <li>・屋内階段には最上部に換気口、各踊り場に窓を設けること。</li> <li>・手すりは、BL認定同等品以上とすること。</li> </ul>                                                                                                                                 |
| 倉庫                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・可能な限り階段下等を有効に活用し共用の倉庫を設けること。</li> <li>・照明器具、スイッチを設置すること。</li> <li>・換気対策を行うこと。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 給水ポンプ室            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水ポンプ室を設置する場合は、騒音・振動に配慮した計画とすること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| 専用部分の共通事項         |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 共通                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本的な日常生活を送るために必要な移動を、無理なくできる仕様とすること。</li> <li>・ 居室間の段差を無くし、各居室は整形で使いやすいものとすること。</li> <li>・ 天井、床下、PS等の必要な箇所には、点検口を設けること。</li> <li>・ 配管は出来るだけPS内に納めること。</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> </ul> |
| 防犯                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廊下等共有部分に面する各住戸の開口部は、面格子を設けるなど防犯上有効な窓を用いること。</li> <li>・ 廊下側サッシ面格子は容易に外部から外せないような構造とすること。</li> <li>・ バルコニーに面する建具は、防犯に配慮した構造とすること。</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こと。</li> <li>・ 引き戸は、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。</li> <li>・ 開き戸の場合は、レバーハンドルを設置すること。</li> <li>・ ユニットバスの出入口の有効幅員は600mm以上とすること。その他住戸内出入り口の有効幅員は800mm以上とすること。</li> </ul>                |
| 外部建具<br>(玄関ドアは除く) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防犯性能に十分配慮したものとすること。</li> <li>・ 網戸を設置すること。</li> <li>・ バルコニーに面する建具は、引戸とし、バリアフリー対応仕様とすること。</li> <li>・ 居室の共用廊下に直接面する窓を設置する場合には、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。</li> </ul>                                              |
| その他               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建具はBL認定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こと。</li> <li>・ 便所、洗面脱衣室の壁、天井仕上りは特に、耐水性・耐久性・耐汚染性・防カビに配慮すること。</li> <li>・ 水廻りには、点検、清掃、修繕用の点検掃除口を適切に設置すること。</li> </ul>                                               |

| 専用部分（各部の水準） |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 玄関          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・下駄箱を設置できるスペースを確保するとともに、家具を搬出入できる幅を確保すること。</li> <li>・玄関ドアは、原則として外開きとする。また防犯対応型のシリンダー錠を設ける等、防犯上有効なものとする。</li> <li>・共用廊下の通行人に配慮し、玄関前にアルコーブを計画すること。</li> <li>・玄関踏込の床面は耐水性のある材料とし、排水勾配をつけること。</li> <li>・玄関脇の壁面に表札及びインターホン（室外子機）を設置すること。</li> <li>・玄関ドアは幅850mm、高さ1,900mm程度とし、玄関ドア下枠と共用廊下の床との段差は20mm以下とすること。</li> <li>・上り框は段差を認識しやすいように、材料、色に配慮し、玄関踏込との段差は100mm程度とすること。</li> <li>・靴の着脱用手すり及び椅子を設置すること。</li> </ul>                |
| 便所          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・衛生上良好な環境を保てるよう計画すること。</li> <li>・原則として、廊下側出入を標準とすること。</li> <li>・便所長辺の内法寸法は1,400mm以上とし、洋便器前面の寸法は有効500mm以上確保するように計画すること。</li> <li>・出入口の有効幅は750mm以上とすること。</li> <li>・L型手すり、タオル掛け及び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を置けるように固定棚板等を設けること。</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こと。</li> <li>・換気は第3種機械換気とすること。</li> </ul>                                                                                                     |
| 洗面・脱衣室      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室と洗面・脱衣室は、隣接した位置に設けること。</li> <li>・洗面台の近くにタオル掛けを設置すること。</li> <li>・洗濯機置場には、洗濯機用防水パンを設置すること。</li> <li>・洗面台、洗濯機パンと壁との取り付け部分にはシーリングを行うこと。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 浴室          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニットバスは、BL認定同等品以上とすること。1216型以上とし、修繕時に取替可能な構造とすること。</li> <li>・高齢者が安全に浴槽に入ることができるよう、浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手すり、浴室の出入りの補助手すりを設置すること。</li> <li>・浴室の扉は、緊急時に外から救助できる構造とすること。</li> <li>・洗面脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けないこと。</li> <li>・防滑性・抗菌性の高い素材を使うこと。</li> <li>・タオル掛けを設置すること。</li> <li>・換気は第3種機械換気とすること。</li> </ul>                                                                                                                          |
| 台所          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンロ台と側壁の間は、前橋市火災予防条例第5条第2項において定める隔離距離を確保する。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をし、耐熱ボードを設置すること。</li> <li>・流し台、コンロ台、換気扇及びレンジフードを設置し、必要に応じて吊り戸棚を設けること。</li> <li>・キッチンユニットは、BL認定同等品以上のものを選定すること。</li> <li>・調理器具の熱源はガスとするが、電気調理器の使用も可能な設備を設けること。</li> <li>・給排気処理について十分考慮すること。特に排気については、十分な排気能力を有する換気扇と給気口を設置すること。</li> <li>・流し台・コンロ台・脇台・吊り戸棚と壁の取り合いは、適切にシーリング等で処理すること。</li> <li>・水栓金具は、シングルレバー混合水栓とすること。</li> <li>・仕上げは、準不燃材以上とすること。</li> </ul> |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 居室<br>(食事室・洋室)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・居室はすべて洋室とすること。</li> <li>・空調設備用インサート及びスリーブを設置すること。</li> <li>・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。</li> <li>・金属製ダブルのカーテンレールを設置すること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 収納<br>(押入れ・物入れ) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・収納容積は全居室容積の8～10%程度確保すること。</li> <li>・北側外壁に面する収納は避け、防露・防湿に十分留意すること。</li> <li>・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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| バルコニー           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各住戸には専用のバルコニーを設置すること。</li> <li>・住戸のバルコニーは、有効幅員は1,200mm以上とし、落下防止等安全に配慮して、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に配慮すること。</li> <li>・住戸内の日照、採光、通風、避難等に有効な計画とすること。</li> <li>・原則隣戸と連続させ、避難時に有効な隔壁を設置し、避難経路である旨を示すシールを貼ること。</li> <li>・雨水の排水溝、ドレン、堅樋を設置すること。</li> <li>・床仕上げは防水処理を施すこと。また、有効な排水勾配をとり、排水溝を設けること。</li> <li>・最上階のバルコニーは底を設ける等の雨さらしとならないよう配慮すること。</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> |

■ 付帯施設

| 集会所   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基本事項  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所は、自治会の集会等に利用するとともに、周辺住民の利用に配慮し、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> <li>・独立棟の平屋建てとして整備すること。</li> <li>・荷物等の搬出入ができるよう車の寄り付きを可能とすること。</li> <li>・居住者が利用しやすい位置に配置すること。</li> <li>・高齢者や障がい者などだれもが安心して利用できる施設とすること。</li> <li>・各室（給湯室、便所を除く）の天井高さは2,600mm以上とすること。</li> <li>・集会所の面積は150㎡程度とすること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                 |
| 構造    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・主要構造部を準耐火構造以上とすること。</li> <li>・主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）の内、半分以上の種別を木造とすること。なお、本事業における主要構造部の種別ごとの木造の定義は、次のとおりとする。「主要構造部の種別ごとに、その面積・箇所数等の過半(50%を超える部分)に木材を使用していること。」</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 玄関ホール | <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口は、引違い戸とすること。</li> <li>・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。</li> <li>・その他、各室の段差などは、10mm以下とすること。</li> <li>・70人程度が使用可能な造り付けの下足箱を設置すること。</li> <li>・掲示板、行事予定板を設置すること。</li> <li>・一般用コンセントを玄関、ホールに各1ヶ所以上設置すること。</li> <li>・玄関前の外部に照明（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。</li> <li>・地域で利用可能なワーキングや自習スペース等の共有スペースとしての利用にも考慮すること。</li> <li>・集会室は洋室とし、70㎡程度とし、可動式間仕切りで分けられるようにすること。構造上室内に柱や耐力壁の配置が必要である場合は、集会室の使用上に考慮した位置とすること。</li> <li>・玄関ホールからの出入口は引違い戸とすること。</li> <li>・玄関ホールとの間には、段差を設けないこと。</li> <li>・開口部は掃き出し式で、網戸、カーテン等を設置すること。</li> <li>・部屋の大きさに対応した空調設備を設置すること。</li> <li>・一般用コンセントは、ワーキングスペースとして利用することにも考慮した設置数とすること。</li> <li>・部屋の大きさに対応したエアコン用コンセントを設置すること。</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こと。</li> <li>・会議机や椅子・備品・資機材を保管する管理倉庫を設けること。</li> </ul> |
| 給湯室   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・6㎡程度の大きさとし、天井高さは、2,400mm程度とすること。</li> <li>・集会室での集会、行事、祭事のお茶等の準備が出来るように配膳スペースを設けること。</li> <li>・コンロの側面及び側壁面に適切な断熱処理をし、耐熱ボードを設置すること。</li> <li>・流し台（W1,500mm）、ガス台（W900mm、バックガード付）に汎用品のIHコンロを設置すること。</li> <li>・吊り戸棚（W1,800mm）を設置すること。</li> <li>・冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できるスペースを確保すること。</li> <li>・給湯室の熱源は、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ヶ所設置すること。</li> <li>・換気は第3種機械換気を行うこと。</li> </ul>                                                                                                                                                     |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 便所          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用人数に応じた便所を設け、車いす用便所1箇所を設置すること。</li> <li>・天井高さは、2,400mm程度とすること。</li> <li>・出入口は、片引き戸とすること。</li> <li>・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。</li> <li>・トイレットペーパー等が置けるように棚を設置すること。</li> <li>・掃除用具収納のため物入れ及び掃除流しを設置すること。</li> <li>・便所周りに、洗面手洗器及び化粧鏡を設置すること。</li> <li>・機械は第3種機械換気を行うこと。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |
| その他         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・アルミサッシには、網戸を設けること。</li> <li>・居室の外部に面する開口部には、金属製ダブルのカーテンレールを取り付けること。</li> <li>・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。</li> <li>・建具はBL認定同等品以上とすること。</li> <li>・玄関付近及び各室に、室名札を設置すること。</li> <li>・必要に応じて設備機器点検用に点検口を設けること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>駐車場</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・駐車場利用者の歩行距離が長くなることのないよう配置し、分散配置させず住棟付近にまとめて配置することを原則とする。</li> <li>・駐車場までの動線は公道を介することのないように、各住棟と一体の敷地に配置すること。</li> <li>・車いす利用者用駐車場は、住戸からの動線が短く、単純かつ安全に車椅子が利用可能なものとなるように配慮すること。</li> <li>・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、閉鎖的なものにならないこと。</li> <li>・車路の幅員は地形の状況、敷地の条件、その他特別な理由によりやむを得ないときを除き、6.0m以上を確保する。</li> <li>・一台あたりの駐車区画は2.5m×5.0mとし、車いす利用者用駐車区画は3.5m×5.0mとする。</li> <li>・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。</li> <li>・市営住宅の駐車場である旨を示す耐久性に優れた看板の設置を計画し、詳細は市と協議すること。</li> </ul> |
| <b>駐輪場</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・全て屋根付とし、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。</li> <li>・ピロティ形式（1階）でも可とする。</li> <li>・自転車の出し入れに支障のない通路幅を確保すること。</li> <li>・駐車区画は、自動二輪にも対応できるよう0.6m×2.3mとすること。</li> <li>・サイクルラックは不可とする。</li> <li>・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、閉鎖的なものにならないこと</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ごみ置場</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・可燃ごみと不燃・資源ごみの併設ごみ置場を、1ヶ所以上設けること。</li> <li>・設置場所及び容量は、市と協議の上計画すること。</li> <li>・床は土間コンクリートとし水勾配をとり、清掃用水栓、排水設備を設置する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>広場及び緑地・通路</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 広場及び緑地           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティの活性化につながる場として広場及び緑地を整備すること。</li> <li>・広場及び緑地の配置は、保育所及び活用用地との連携を想定した提案も可とする。ただし、安全性やセキュリティ面に配慮すること。</li> <li>・広さは、市営住宅整備用地の3%以上とする。</li> <li>・行事等に対応できるよう、集会所との一体的な利用に考慮すること。</li> <li>・ベンチ等を適宜配置すること。</li> <li>・建替住宅用地へのアプローチや地域交流動線など場所に応じて、適切に植栽を行うこと。</li> <li>・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ないこと。</li> <li>・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。</li> </ul> |
| 敷地内通路            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ベビーカーや車いすの通行に配慮した仕様とすること。</li> <li>・降雨による路面の防滑に配慮すること。</li> <li>・通路の舗装は透水性舗装とすること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>その他の付帯施設</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 外灯               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、付帯施設等の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置すること。</li> <li>・外灯は、LED灯を基本とすること。また、灯具は周辺の迷惑を与えない形状のものを選定すること。</li> <li>・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こと。</li> </ul>                                                                                                                                                                         |
| 住宅案内板            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅案内板を設置すること。</li> <li>・障がい者への配慮をしたものとし、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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 2 建物の仕上げ

建物の内外部の仕上げについては、木のぬくもりを感じられるよう努めつつ、耐久性、維持管理性、安全性、快適性、ライフサイクルコストを勘案し、最適なものとすること。主要仕上材については、設計段階で選定の妥当性を市に示し、承諾を得たものとする。

### 3 電気設備

| 電気設備       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基本事項       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・更新性及びメンテナンス性を考慮し、容易に保守点検や改修工事が行える計画とすること。</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、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ものとする。</li> <li>・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。</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、共用設備及び付帯施設は電気種類別契約とすること。</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>・共用設備及び付帯施設：計量に適切な場所</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| 共用部幹線      | <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こと。</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こと。</li> <li>・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。</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>・住宅の契約電力量は、当初は1LDKで30A、2LDK、3LDKで50Aとすること。</li> <li>・需要率を考慮し幹線容量を決定すること。</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>・LED照明とすること。</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、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。</li> <li>・スイッチ類はワイドスイッチとすること。</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、通信事業者による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。</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、空配管を設置すること。</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>・各住戸のインターネット接続が可能となるように、光ファイバーケーブルの配線が可能な弱電端子板の大きさ、配管を確保すること。</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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 昇降機設備  | <p>&lt;設置台数&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。ただし、住棟が複数となる場合は、エレベーターのメンテナンス性に考慮し、住棟間に渡り廊下を設ける等、設置台数は極力最小限に抑えること。</li> </ul> <p>&lt;仕様&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>BL認定品以上の福祉型を標準とすること。</li> <li>昇降路の防火区画形成が必要となる場合は、適切に災害時管制運転機能を付加すること。</li> <li>定格速度は原則45m／分とすること。</li> <li>かご内防犯カメラを設置し、SDカードによる録画機能を備えること。</li> <li>以下の管制運転等の機能を有すること。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 地震時管制運転</li> <li>2) 火災時管制運転</li> <li>3) ピット冠水時管制運転</li> <li>4) 閉じ込め時リスタート運転</li> <li>5) 停電時救出運転</li> </ol> </li> </ul> |
| 冷暖房設備  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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）。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 配線用遮断器 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 照度     | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 各戸照明・コンセント等設備機器リスト |                      |                      |                        |
|--------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 室名                 | 照明設備                 | スイッチ                 | コンセント・その他機器            |
| 玄関・廊下              | 玄関照明（ダウンライト）<br>1ヶ所  | 玄関照明用スイッチ<br>1ヶ所     | 一般用コンセント<br>2ヶ所        |
|                    | 廊下照明（ダウンライト）<br>1ヶ所  | 廊下照明用3路スイッチ<br>2ヶ所   |                        |
| 便所                 | 便所照明（ダウンライト）<br>1ヶ所  | 便所照明用スイッチ<br>1ヶ所     | ウォシュレット用<br>1ヶ所        |
|                    |                      | 換気設備用スイッチ<br>1ヶ所     |                        |
| 洗面・脱衣室             | 脱衣室照明（ダウンライト）<br>1ヶ所 | 脱衣室照明用スイッチ<br>1ヶ所    | 洗面化粧台用コンセント<br>1ヶ所     |
|                    |                      | 換気設備用スイッチ<br>1ヶ所     | 洗濯機用コンセント<br>1ヶ所       |
|                    |                      |                      | 洗面ユニット用コンセント<br>1ヶ所    |
|                    |                      |                      | 一般用コンセント<br>1ヶ所        |
| 浴室                 | 浴室照明<br>1ヶ所          | 浴室照明用スイッチ<br>1ヶ所     |                        |
|                    |                      | 換気設備用スイッチ<br>1ヶ所     |                        |
| 台所・居室（食事室）         | 引掛シーリング<br>1ヶ所       | 引掛シーリング用スイッチ<br>1ヶ所  | 電気調理器用コンセント<br>1ヶ所     |
|                    | 台所照明<br>1ヶ所          | 台所用照明用スイッチ<br>1ヶ所    | レンジフードファン用コンセント<br>1ヶ所 |
|                    | キッチン棚下照明<br>1ヶ所      | キッチン棚下照明用スイッチ<br>1ヶ所 | 冷蔵庫用コンセント<br>1ヶ所       |
|                    |                      |                      | 電子レンジ用コンセント<br>1ヶ所     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                     | ガス漏れ感知器用コンセント<br>1ヶ所 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                     | 一般用<br>2ヶ所           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                     | エアコン用コンセント<br>1ヶ所    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                     | テレビ端子付きコンセント<br>1ヶ所  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                     | 電話用コンセント<br>1ヶ所      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                     | ドアホン<br>1ヶ所          |
| 居室<br>(洋室)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 引掛シーリング<br>1ヶ所 | 引掛シーリング用スイッチ<br>1ヶ所 | 一般用コンセント<br>2ヶ所      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                     | エアコン用コンセント<br>1ヶ所    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                     | テレビ端子付きコンセント<br>1ヶ所  |
| <b>※共通事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内スイッチは、ワイドスイッチ（ネーム入り）とすること。</li> <li>・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。</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。</li> <li>・照明器具はLEDとし、球替えが容易な機種を選定すること。</li> <li>・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ものとする。また、火元から離すこと。</li> <li>・住戸内のダウンライトは球替えが容易な機種を選定すること。</li> </ul> |                |                     |                      |

## 4 機械設備

| 機械設備 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基本事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・配管はできる限り設備配管スペース内に収めること。</li> <li>・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。</li> <li>・廊下側に給排水設備を集約すること。</li> <li>・点検や清掃を行うために、必要な開口や点検口を適宜設けること。</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>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 給水設備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式は、直結給水方式を優先とし、水道事業管理者と協議の上、最も適した方式を選定すること。</li> </ul> <p>&lt;屋外&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路内の市上水道本管より分岐し、住宅系統と共用散水系統、集会所系統の3系統に分け供給すること。</li> <li>・植栽の水やり等に使用できるよう適宜散水栓及びドリップチューブを設置すること。</li> </ul> <p>&lt;屋内&gt;</p> <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>・各所への給水はさや管ヘッダー方式又は先分岐工法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。</li> <li>・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。</li> </ul> |
| 排水設備 | <p>&lt;屋外&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水の放流先は、公共下水道とすること。</li> <li>・排水系統毎に適切な通気管を設置すること。</li> </ul> <p>&lt;屋内&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・排水系統毎に適切な通気管を設置すること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |
| 計器類  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各戸のメーターボックスに量水器、ガスメーターを設置すること。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 給湯設備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・給湯器は、BL製品同等以上とし、1LDKは16号、2LDK・3LDKは20号を設置すること。</li> <li>・台所、洗面所、浴室の3か所に供給すること。</li> <li>・給湯器は、メーターボックス等の扉内に設置すること。</li> <li>・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）を試算したうえで建物所有者に有利なものを提案すること。</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> <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>                                                                                                                           |
| 換気設備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各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風用として機能上問題とならない開口を設けること。</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を適切な場所に設けること。</li> <li>・24時間機械換気システムは、第3種機械換気を基本とすること。</li> <li>・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。</li> <li>・設置する換気設備は、結露対策を施すこと。</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>                                                                                             |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 衛生機器    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面化粧台はBL製品同等以上、幅600mm程度とし、シングルレバー混合水栓、照明、鏡付とすること。</li> <li>・洗濯機パンの大きさは提案によるものとする。ただし漏水対策は講じること。</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>・台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。</li> <li>・便器は、BL製品同等以上とし、腰掛便器、防露式手洗い付きタンク、蓋付き普通便座とする。</li> </ul> |
| 消火設備    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係法令等に基づき、必要な設備を設置のこと。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         |
| 太陽光発電設備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備を整備すること。</li> <li>・発電規模については、集会所の電気設備負荷容量から想定される電力需要量（10kw程度）とし、事業用地の日射量を踏まえた想定発電量との比較などにより検討すること。</li> <li>・発電した電力は、集会所において自家消費すること。</li> <li>・太陽光発電設備の設置にあたって蓄電池が必要な場合は、蓄電池を設置すること。</li> <li>・必要に応じて、高圧受電設備を設けること。</li> </ul>    |