

別紙2 施設設計要領

本計画の概略設計、整備住宅等の設計に当たっては、別紙2の各項目に基づくこと。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書を参考にすること。

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、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない限り、基本方針を踏まえ従来の仕様にとらわれることなく、事業者においてコストダウンを図れるよう提案されたい。

第1 全般事項

■基本方針	
団地計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまちなみ景観と調和し、かつ、各住戸の採光、浸水対応、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。なお、居室の日照は、冬至日(8:00～16:00)において4時間以上を目指すこと。 ・施設計画の基本方針については、要求水準書《Ⅱ. 市営住宅整備等業務編》に記載した内容による。 ・住棟は周囲の環境に配慮すること。 ・入居者の通勤、通学、買い物等、日常の動線を考慮し、その目的に応じた住棟や附帯施設の配置、敷地内通路等を計画すること。 ・住戸は浸水対策のため、2階以上に配置すること。 ・住棟のバルコニーは可能な限り南向きを基本とするが、南東から南西向きも可とする。
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・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ように配慮し整備を行うこと。 ・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。 ・共用廊下、階段、雨樋等から、玄関ホール、受水槽、駐輪場等の屋根、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。この場合、管理(保守点検)上支障のないよう考慮すること。 ・共用部分の床は、滑りにくく、つまずきにくいように配慮する。 ・歩車分離を行い、歩行者動線は最短距離となるようにする。 ・自動車・自動二輪車用、自転車用、歩行者用の3種類の動線に原則分離する。 ・落下の恐れのある部分に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日常生活の中で起こり得る住戸内外の事故の防止に配慮をすること。 ・上階から洗濯物や鉢植などの落下物等が予想される出入口などは、事故防止に有効な措置を講ずること。 ・バルコニー、共用廊下からの落下物対策上有効な植栽等の窓先空地を設けること。 ・屋内外を問わず、入居者及び附帯施設との利用者が通行する部分は、原則段差を解消すること。段差が生じる場合、部分的なスロープを設置し、車いす使用者が通行可能なルートを確保すること。

	<p>スロープの踊り場は90度回転までとするなど、車いす利用に配慮すること。</p> <p>・消防関係法令及び高知市火災予防条例に適合させること。</p>
性能要求水準	<p>・耐震安全性の分類は以下とする。</p> <p>構造体:Ⅱ類、建築非構造部材:A類、建築設備:乙類</p> <p>・対浸水性能はⅡ類とする。</p> <p>・対風圧性能は、建築基準法施行令第87条に規定される風圧力に対して、構造耐力上安全であること。</p> <p>・その他分類等は、「市設建築物の防災整備設計方針」を遵守すること。</p>
耐久性の向上	<p>・外部金物、金具等は、ステンレス(極力N0.2B仕上げとし、防錆に配慮すること)又はアルミニウムを使用すること。(異種金属接触腐食に配慮)</p>
省エネルギー	<p>・「ZEH-M Oriented」の基準を遵守すること。</p> <p>・熱の効率的利用や熱負荷低減のための断熱性能の向上、通風の確保、日射の遮蔽等、可能な限りパッシブ型の環境共生機能に配慮し、省エネルギー・省CO2化を図ること。</p> <p>・小型の太陽光発電設備を設置すること(駐車場、敷地内通路、避難経路や避難スペース等に設ける太陽光パネル付き照明の外灯、駐輪場等の附帯施設の屋根への太陽光パネル設置等)。</p> <p>※上記については、予定価格の範囲内で事業者が提案可能な範囲とする。</p> <p>・環境対策の観点から資源の再生利用等に努めること。</p> <p>・資源循環など環境保全に配慮した製品を積極的に採用すること。</p> <p>・積極的なエネルギー策、防災対策等については、本市と協議を行うこと。</p>
ヒートアイランド	<p>・様々な工夫によるヒートアイランド対策を図ること。なお管理の観点から、余剰な植栽を避けるとともに、屋上緑化は不可とする。</p>
防火・避難	<p>・内装はできる限り不燃化する。</p> <p>特に、住棟の出入口、EVホール、共用階段、共用廊下等の避難経路(住戸内を除く。)の天井及び壁の仕上げには不燃材料を用いる。</p> <p>・玄関扉は耐震仕様とし、非常時の避難に支障のないよう考慮する。</p>
防犯	<p>・「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」(国土交通省)を参考にすること。</p> <p>・駐車場及びその出入口、敷地内通路、ピロティ、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。</p>
メンテナンス	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・保守点検、将来の修繕、取替えが容易な計画とすること。</p> <p>・耐候性や耐久性、美観が長期間持続する建築資材の使用、設備更新が容易なPS等の配置、高耐久性の設備資材の使用など、長期修繕コストの縮減に配慮した計画とすること。</p> <p>・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。</p> <p>・修繕や更新時に、可能な限り、躯体に影響を及ぼさない計画とすること。</p> <p>・仕上材料は耐久性があり長期使用でき、汚れや傷がつきにくく、点検・清掃・補修が容易なものとし、色柄が奇抜なものは避けること。特に専用部分は汚損した場合、入居者負担による補修となるこ</p>

	とから、高額な負担となるもの、特殊なもので製作・手配に時間がかかるもの、現地での交換に時間や技術を必要とするものは使用しないこと。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・建具等のモジュールを可能な限り統一し、合理的な計画とすること。 ・入居者の光熱水費の縮減及び機器の更新性に配慮した計画とすること。 ・住設は原則 BL 認定品とすること。 ・住宅部品の選定に当たっては、公共住宅建設工事共通仕様書を遵守の上、一定の性能を有する部品の選択の多様性とコスト縮減の観点から、一般市場あるいは地域に流通している既成部品を活用すること。 ・住宅整備の快適性は建物自体で発揮するものであるため、居住性を高めるために用いる機器を標準搭載としないこと。(例:エアコン、暖房器具、浴室暖房機、コンロその他室内環境改善のための機器類 など)
ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・ハートビル法及び高知県ひとにやさしいまちづくり条例を踏まえた計画であること。 ・室内はバリアフリーとすること。
設備配管の埋設	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管、ガス管、電気配線・配管等の地中埋設は、維持管理に配慮して、原則、スロープ、屋外階段等の建物・構造物の真下に設けないこと。 ・埋設表示テープを埋設すること。 ・耐震継手を避けること。

第2 共同住宅等

■配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまちなみと調和し、経年により景観を損なわない形態、高さ及び色彩とすること。計画にあたっては、市都市建設部都市計画課と協議、調整を行うこと。特に壁面については、単調さを避け、積極的な分節化のデザインに努めること。また建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とし、建物のほか、附帯施設及び工作物についても同様の配慮をすること。特に、市営住宅の色調については、周辺環境と調和したものとし、提案の趣旨を踏まえ事前に協議し、基本・実施設計時に外観透視図(A3判、アルミ額。但しエスキス等に伴う簡易なもの、CGによる作成は不可)各1枚製作の上、本市の承諾を得ること。 ・市消防局と協議し、緊急車両の住棟アプローチを確保すること。 ・周辺環境を活かした快適な住空間、間取り等を考慮した住戸計画とすること。 ・敷地等への出入り口については、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した見通しの良い配置とすること。 ・住棟数は2棟とすること。(エキスパンションジョイントは可) ・意匠については、公営住宅にふさわしいものとし、華美な装飾等を設けないこと。
■構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・片廊下型を標準とすること。 ・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。 ・構造体の耐用年数を70年以上とし長寿命化に配慮すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・子供の屋上へのよじ登り、手すりの乗り越えなどができないものとする。 ・「2方向避難型・開放型」(総務省令第40号(平成17年))とし、2方向避難は可能な限り水平方向とすること。 ・スラブ厚の確保、ボイドスラブ工法など上下階への振動・騒音に配慮すること。また、住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条第1項の規定に基づく評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級3の基準を満たす仕様とすること。 ・構造耐力上主要な部分及び各戸の界壁は、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、またはプレキャストコンクリート造の耐火構造とし、経済性に特化させるのではなく、恒久的かつ堅牢なものとする。 ・整形な連続スパンのラーメン構造を基調とすることにより、無理のない計画で安全性、経済性、施工性を兼ね備えたものとする。 ・構造体が機能を損なわないよう耐震スリット等を設置すること。 ・柱・梁は上下階での荷重の相違など、構造的合理性を考えた断面等とすること。 ・住戸内に露出した梁下寸法は、通常想定される程度の家具が納まる高さとする。 ・コンクリートの養生期間はもとより、型枠の脱型、なかでも支保工の存置期間については適正な期間をとり、適切な施工に努めること。 <p>スラブ配筋は施工中の乱れに留意し、確実に設計強度を発揮するものとする。特に片持スラブの強度発揮には留意すること。また、スラブ打ち込み配管は漏水原因となるので最小限とし、行う場合は防水措置に留意すること。</p>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・垂直避難が可能なように陸屋根として、屋上を多く確保する。防水については歩行を前提として、保護防水を行うなど経年劣化に配慮すること。 ・集会所については屋根裏の通風や雨仕舞いに配慮すること。 ・オーバーフロー防止のため、各屋根に2箇所以上のドレインを適切に設けること。 ・屋上部の避難場所に1.8mフェンスの忍び返し付き転落防止柵を設け、そのスペースを囲うこと。外部階段にてアクセスできる計画とし、有事の際以外は建具等にて行き来を遮ることとする。また、浸水が想定されるのでヘリコプターから施設名が判別できるよう住宅名を耐候性塗料等にて施すこと。なお、屋上設置フェンス基礎を独立基礎とする場合は、基礎間の隙間にもフェンスを設置すること。
住棟表示等	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟番号を目立つ箇所にステンレスプレート製作にて貼り付けとすること。ヒートブリッジに注意すること。 ・複数の住棟がある場合は、外壁等に棟番号を表示すること。
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> ・地上10階建て以下とすること。 ・階高は、原則として2,800mm以上とすること。 ・居室の天井高は2,300mm以上とすること。 ・梁下有効高さは2,000mm以上(建具部分は除く)を確保すること。
EV・昇降路	(詳しくは第8 昇降機設備を参照)

	<ul style="list-style-type: none"> ・各住棟で2基ずつ、4基以上のEVを設けること。 ・風雪雨の吹き込み防止に配慮し、防錆仕上げとすること。 ・昇降路は、住戸に隣接しないようにするなど防音に配慮すること。やむを得ず昇降路が住戸の界壁に接する場合は、ガイドレールの支持位置をスラブ部分でとる、二重壁にするなど、固体伝搬音を減少させるよう配慮すること。 ・昇降機製造者は、次に掲げる保守条件を有する製造者を選定すること。 <p><保守条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造者によるフルメンテナンス契約が可能であること。 ・専門技術者を終日待機させ、緊急時には原則として通報受信後30分以内に到着し、復旧対策を実施できる体制を有すること。 <p><遠隔監視></p> <ul style="list-style-type: none"> ・遠隔監視システム(緊急通報)に必要な配管配線を、EV装置から集合保安器箱まで行い、外部管理会社と連絡可能とすること。 <p><昇降路></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ピット内は、防水仕上げとし、水がたまることがないように施工すること。また浸水対策に配慮すること。 ・点検用コンセント(2個穴アース付、AC100V10A以上)を1箇所、最下停止階から手の届くピット内に設置すること。 ・昇降路外部から保守点検可能な構造とすること。
雨水の処理	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設及び浸透施設は維持管理に考慮して、原則、住戸の真下に設けないこと。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> ・雨樋は、硬質ポリ塩化ビニル管カラー(カラーVP)を使用し、樋受け金物はステンレス製とし、堅樋には下がり止めを施すこと。 ・堅管は、階ごとにやり取りソケット(熱膨張対策用)による継手とすること。 ・堅樋は、屋根面・バルコニー面等で集水する雨水量(過去10年間の最大雨量)を算定し、適切な径を採用すること。
共用部及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分、専用部分の鍵は3本セットとし鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。 ・共用部分の鍵の方式については、実施設計時に市からの指示に基づいて決定するものとする。 ・住戸の玄関扉の鍵は、ピッキングが困難な構造にするなど、防犯に配慮するとともに、スペアキーの作成や鍵交換が安価にすむ鍵とすること。
室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室、機械室等の共用部分の室名を明示すること。表示方式は、設計時に協議するものとする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁等は仕上材の剥離等や経年的な雨水の雨垂れ等による汚れが出にくいよう配慮すること。 ・住戸内の水周りの配置はなるべく近くにまとめ、住戸及び設備更新時に可変可能な構造とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・配管は将来的に改修しやすいつくりにする。 ・定期的な設備修繕更新が簡易なものにする。 ・将来的に住戸更新が容易に出来るものにする。 ・埋設配管等施工を考慮した躯体構造とすること。
■ 共用部分	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。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留意すること。 ・床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。 ・壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。 ・手が触れやすい部分は、表面が滑らかな仕上げとすること。 ・雨水等で汚れやすい部分は、必要に応じてより耐久性が高い仕上材を使用すること。 ・スロープの勾配は、屋内は1/12、屋外は1/15 以下とする。また、仕上材は防滑性に配慮し、特に、雨等で濡れる恐れのある箇所については十分に考慮すること。 ・2階まで至るスロープを1か所以上設けること。 ・騒音や視線に配慮した計画とすること。特に、電気室、機械室、EVは、騒音、振動等を考慮すること。 ・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・配置とすること。 ・分かりやすい防災計画とし、可燃物が放置されるようなスペースができないよう配慮すること。 ・突起部等に注意し、安全な計画とすること。 ・建具等でガラスを用いる部分については、ガラスの破損、衝突防止等に配慮した構造、材質とすること。使用するガラスは汎用性・経済性があって、破損時の修繕が早急に行えるものとする。 ・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こと。 ・設置するグレーチングは耐久性・耐荷重・盗難防止に配慮すること。 ・本要求水準に規定する事項を除き以下に定める基準を満たすこと。 <ul style="list-style-type: none"> 1. 公営住宅等整備基準及び整備基準チェックリスト 2. 高知県ひとにやさしいまちづくり条例施設整備設計マニュアル 3. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針 4. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル ・上記の各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。
住棟出入口及び玄関ホール・ 談話コーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・共用玄関は原則1箇所以上とし、通り抜けを設けること。 ・玄関ホールには、扉を設けないものとする。 ・玄関ホールは住棟の顔としてわかり易くするため、上層階のホールや廊下よりも仕上等に配慮すること。 ・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

	<p>外側に設置すること。また同じものを配達時の確認用に集合郵便受の近傍に設置すること。ただし、住棟名・所在地・住戸番号は条例改正により決まるので、後日の指示となることに留意すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外部との出入口については有効幅員900mm以上とすること。 ・玄関ホールとEVホール、住戸玄関の位置関係についてはプライバシーに配慮した計画とすること。 ・EVホール、主たる階段室は、玄関ホール付近に配置すること。 ・PSについては、共用分電盤、電話端子盤等、電気設備の盤が取付可能なスペースを確保すること。 ・玄関ホールには、集合郵便受、住戸案内板、掲示板を設置すること。 ・警報盤、受信機等は、浸水深より高い位置で、識別可能となるように見やすい場所に設置すること。なお、警報盤は連結送水管を設置した場合に、補給水槽の満水及び減水を表示させること。また、原則として警報盤と受信機盤は別々に設置すること。 ・設備の各種盤は通行や手すり仕様に支障がなく、盤の角で怪我をしないよう壁面に埋め込みとし、また盤はいたずらされにくい位置とすること。 ・照度については、安全・防犯上十分な明るさを確保しつつ、近隣への光害に影響のない程度とし、また、近隣への光り漏れを軽減させる工夫をすること。 ・集合郵便受は、南京錠(入居者負担による)が取り付けられるタイプとすること。 ・引越し時の保護のため、玄関ホールの隅角部には養生を施すこと。 ・出入口の寸法、構造は、大型家具等の運搬に支障のないようにする。 ・スロープは、有効幅を1,400 mm(柱型部分で1,300 mm)以上とし、手すりを両側に設置すること。点字表示も適切に設けること。 ・スロープに隣接して設ける階段は、けあげを150 mm以下、踏面を300 mm以上とし、手すりを両側に設置する。また、段鼻ノンスリップは、視覚障害者に配慮したものとすること。 ・オートロックや監視カメラは設けない。 ・出入口で段差が生じる部分には、1/15以下の斜路を設け、手すりを設けるとともに、床は長期間の使用に耐え美観を維持でき、保守の容易なものとすること。なお、途中に曲がりや設ける場合も、電動車椅子での通行を可能とする幅員を確保すること。
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下等は、低層部については避難スペースとなることも想定した、合理的かつ十分な面積とすること。 ・手すり・乗り越え防止柵は、耐久性や風鳴り音等の騒音、維持管理に考慮した材質を使用すること。 ・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。排水溝の縁から幅50mm程度の塗布防水を行うこと。 ・下階が室内や配管スペース等で天井材を張る場合には、適切に防水を施すこと。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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こと。 ・手すりは、片側に可能な限り連続して設置すること。 ・腰壁は見通しを良くし、外部からの視認性及び防犯性を高めること。 ・共用廊下を屋内とする場合は、適宜窓を設け、採光や通風を確保すること。 ・床に段差を設けないこと。 ・床仕上げは、防水性、防滑性に優れたものとし、長期に渡り、防水性、耐久性を維持できるものとする。 ・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。 ・廊下の有効幅員(手摺・突出物等がある場合は、手摺・突出物等をあきらめた有効幅員)を1,400mm以上とすること。 ・照度については、安全・防犯上十分な明るさを確保しつつ、近隣への光害に影響のない程度とし、また、近隣への光り漏れを軽減させる工夫をすること。 ・居室の前面には、通行に支障なくクーラー室外機を設置できるスペースを確保すること。また、クーラー室外機からの排水の処理にも配慮すること。 ・車いす住戸から玄関ホールまでの経路は、車いすがすれ違えるようにするとともに、直径1,500mm以上の回転スペースを適切に配置する。 ・スロープは、有効幅を1,400 mm(柱型部分で1,300 mm)以上とし、手すりを両側に設置する。 ・スロープに隣接して設ける階段は、けあげを150 mm以下、踏面を300 mm以上とし、手すりを両側に設置する。また、段鼻ノンスリップは、視覚障害者に配慮したものとする。
EVホール	<ul style="list-style-type: none"> ・各階EVホールには、見やすい位置に掲示板(マグネットと画鋲両方で掲示ができるタイプ)を設置すること。 ・EVホールは、廊下等の動線から分離した人だまりをEV1基あたり3m²以上かつ、1,500mm×1,500mm以上設けること。 ・EVホールには、防風、防雨に有効な措置をとること。 ・共用廊下から連続した補助手すりを設置すること。 ・EV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。 ・引越し時の保護のため、EVの内部及び出入口の隅角部には養生を施すこと。 ・EVホールには、到着するかごの昇降方向を音声案内する装置を設置すること。ただし、かご内に、EVの出入口が開いた際に、昇降方向を音声案内する装置を設置している場合は除く。 ・照度については、安全・防犯上十分な明るさを確保しつつ、近隣への光害に影響のない程度とし、また、近隣への光り漏れを軽減させる工夫をすること。 ・各住戸からEVホールに至る歩行距離は、原則50m以内とする。 ・EV待ちの利用者への風雨、日射(特に西日)及び熱の影響緩和を配慮すること。 ・EVシャフトに雨水が流れ込まないよう床の構造躯体にて水勾配をつけること。

階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に安全に共用廊下に避難できるような形状とすること。 ・階段の両側に連続して手すりを設け、防犯性に配慮するとともに、屋内階段には最上部に換気口を設けること。 ・階段の蹴上げは170mm程度とすること。 ・点字表示を適切に設けること。 ・照明器具は、全て壁付けとすること。また、照明器具は必要に応じて非常照明器具とすること。 ・階段室には可能な限り大きな開口部を設けること。 ・各階及び踊り場の見やすい位置に階数表示板を設置すること。 ・踊り場には段差を設けないこと。 ・段鼻を出さない構造とすること。段鼻ノンスリップは高齢者の視認性と視覚障がい者に配慮した防滑性を有するものとする。視認性、耐摩耗性、耐久性、損傷時の交換に配慮したものとする。 ・床仕上げは、防水性、防滑性に優れたものとし、長期に渡り、防水性、耐久性を維持できるものとする。 ・壁仕上げは、防汚性・耐久性が高い材料を使用すること。 ・屋内階段で防火戸を設置する場合は、自動閉鎖式特定防火設備(煙感知式)とする。 ・屋外階段の場合は、最上階に屋根を設ける。 ・階段室の1つはEV及びEVホールを付帯させ、屋上への階段を設けること。
防災倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所の倉庫と付随した倉庫として計30㎡程度を住棟内(浸水しない場所)に設けること。防災倉庫は外部から使用できるようにすること。なお、集会所の倉庫と防災倉庫を一体の倉庫として計画してもよいが、その場合は、集会所内部から出入りできる扉と外部から出入りできる扉を設けること。 ・防災倉庫には、散水ホース、掃除具に必要な工具等を保管できるよう、収納棚(耐荷重:中量)を設置すること。 ・防災倉庫内には照明及び電源(一般用(2口)1箇所以上)を確保し、換気対策を行うこと。 ・扉に室名札を設置すること。 ・出入口は外開きとし、W2000以上確保すること。庇を設け、アームストッパー、ドアクローザー、戸当たりなどの保護材を付けること。 ・またぎ段差がない構造とすること。また、浸水などがないように配慮すること。
津波避難ビル配備用資機材倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・津波避難ビル配備用資機材を置く倉庫として約20㎡程度を住棟内(浸水しない場所)に設けること。資機材倉庫は外部から使用できるようにすること。 ・資機材倉庫内には照明及び電源(一般用(2口)1箇所以上)を確保し、換気対策を行うこと。 ・扉に室名札を設置すること。 ・階段下の勾配で頭がつかえる場合は、高さ1m程度のところで止めること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口は外開きとし、W2000以上確保すること。庇を設け、アームストッパー、ドアクローザー、戸当たりなどの保護材を付けること。 ・またぎ段差がない構造とすること。また、浸水などがないように配慮すること。
階段下物置	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段下に清掃道具等を収納する物置を設置すること。 ・実用的な収納スペースを確保するなど可能な限り、有効活用すること。 ・照明器具、スイッチ及び電源(一般用(2口)1箇所以上)を設置すること。 ・換気対策を行うこと。
PS・EPS	<ul style="list-style-type: none"> ・PSの有効幅員は、1,100mm以上とし、PS内に設置された電気の盤の観音開きの扉の開閉が可能となる管理に支障の無い幅を確保すること。 ・室名表示は「PS」とし、ペイント書き程度とすること。 ・盤等の無い配管のみの本市が指定する位置の1か所を書類用倉庫として整備すること。仕様については、扉のガラリ(防火ダンパー付)と感知器及び柵を設置し、扉の室名は表示しないこと。
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> ・将来用スリーブを設けるなど、将来の更新が容易に行える計画とすること。 ・原則、共用部からの出入りとすること。専用部からの出入りとする場合は、日常生活に支障がなく点検が容易で不用意に使用ができないものとする。 ・湧水・たまり水それに伴う湿気・カビ・臭気の発生に対応した配慮をすること。ただし、電源が必要となる機械設備に依る解消は不可とする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的な設備修繕が簡易になるよう配慮すること。 ・将来的に住棟の一部を用途転換できるよう多機能化に対応できるよう配慮すること。 ・地震で地盤沈下することへの対策として以下に配慮すること。 <ol style="list-style-type: none"> 1. コンクリートを土間コンではなくスラブとすること。 2. 階段等杭打ちしない部分の対策
■専用部分の共通事項	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・過ごし方に合わせて間取りが柔軟に変えられるなど、様々な世帯や年代のライフスタイルに対応した平面計画とすること。 ・柱・梁位置の工夫やデッドスペースが出ない引き戸などにより、専用部分を有効活用すること。 ・可能な限り、廊下の少ない平面計画とすること。 ・玄関、浴室、洗面所(浴室出入口前)、便所に手すりを設置すること。 ・断熱性の向上や結露対策などを講じ、居住性の向上を図ること。 ・バルコニーへは、またぎ段差としないこと。 ・バルコニーには室外機置場とドレン排水溝を適切に設けること。また転落防止に留意し、足かせや手摺等に配慮すること。 ・各居室は可能な限り、整形で使いやすいものとする。また、柱型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こと。 ・妻壁については、内断熱の厚みを考慮して壁芯を外側に送り出し、居室の有効面

	<p>積の確保に努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金物金具は耐久性耐食性に優れたものであること。 ・ピッキング防止鍵とすること。 ・住戸内の気流を有効に働かせるように、24時間換気システム(ファン及び自然吸気口等)を適切な場所に設置する。 ・ショートサーキットに留意すること。 ・水回りが隣戸の居室(寝室)と隣り合わせにならないよう配慮すること。 ・EVシャフトと住戸とは隣り合わせとしないこと。 ・便所、洗面、脱衣室の壁仕上げ、天井、床面及び建具は耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。 ・浴室・便所・台所の排気は適切に計画すること。 ・流し台・洗面器(洗面ユニット、洗面化粧台不可)・洗濯パンの背面に配管を通す場合には、空間をLGS下地材などで設け、上部に面台・水切りを設け、天端を利用できるようにすること。 ・床下懐は、給水管・排水管・ガス管を通し、必要以上には大きくしないこと。なお、床暖房、床下収納は設けないこと。 ・床仕上げ材については、カーペット類は用いないこと。 ・給排水による漏水が発生しにくく、更新がしやすい計画とすること。 ・可動間仕切は使用しないこと。 ・住戸の照明スイッチは壊れにくいものを使用すること。
MB・PS	<ul style="list-style-type: none"> ・MBは、基本的に、共用廊下に面してまとめるなどし、設備機器等の更新が容易にできるようMBの扉を全箇所開くように計画すること。また、給湯器は当スペース内に設けること。 ・MB内に電力量計用の検針窓を設けること。 ・MB内に水道用メーターを設けること。 ・盤の開閉に支障が生じないように、管の配置に注意すること。 ・MB・PSは作業が容易に行える大きさとすること。 ・各住戸の給排水等の縦系統はMB内を通し、住戸内・躯体内を通さないこと。また、管類が梁・地中梁を貫通する場合は、貫通禁止範囲に注意すること。
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に面した開口部には、屋根又は庇を設けること。ただし、上階のバルコニー等が屋根又は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。
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に面する居室全てにルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、インサート、室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、コンセントを計画すること。補強等の位置及び電気容量については汎用レベルのメーカーの製品が使えるよう配慮すること。 ・補強の位置が確認できるような工夫をすること。
将来手すり設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すりを設置できるよう下地補強を施すこと。また、仕上げの上からも位置確認が可能となるよう工夫すること。

緊急時の想定	<ul style="list-style-type: none"> ・建具はなるべく引戸とし、浴室と便所の扉は緊急時に開放できるようにすること。 ・地震時の家具等の転倒防止のため、壁面に幅広付鴨居を設置、又は、家具等の転倒防止金物取付用の下地補強を施すこと。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> ・建具の開閉音低減のための措置を講じること。 ・建具はなるべく引戸とし、デッドスペースが生じないよう配慮し、把手や彫込引手を設置すること。ゴム製戸当りを設けるなど、指詰め防止、開閉音低減のための措置を講じる。敷居溝は堅木を埋め込むなど経年劣化の少ないものとし、開閉時の円滑さを保ちつつ開閉時の音の発生にも留意したものとすること。 ・引戸のレールにV型レールは採用しないこと。 ・開き戸の場合は、レバーハンドルを設置すること。 ・住戸内出入り口の有効幅員は、800mm以上、高さは2,000mm以上とすること。 ・建具のレールには段差がないものを選定すること。 ・建具金物は、堅牢性・耐久性が求められるのは勿論の事、高齢者の使用を考え操作性が良く、大型で使い勝手の良いものとすること。 ・各建具は使用目的によって、軽量化、耐水湿気防止、そりや変形に対応した製品、使用頻度を想定した強度・表面仕上げを選択すること。 ・JIS 及び公共住宅建設工事共通仕様書(以下「住宅共通仕様書」という。)の性能基準以上とする。
外部建具(玄関扉は除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・サッシには、網戸を設置すること。 ・住戸の共用廊下に面する窓には、緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子を設置すること。 ・外部開口部(サッシ)は、強化ガラス等耐震性能を有するものを使用すること。 ・掃き出し窓(サッシ)の水抜き穴については、虫が入りにくいよう工夫すること。 ・居室の外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200mmとすること。 ・障子は設置しないものとし、敷居及び鴨居の溝は無しとすること。 ・遮音性能は、原則として性能評価基準第8の8-4(3)に定める等級2を満たすこととする。 ・集会所等の共用廊下に面する部分には、クレセント及び窓格子を設置する。 ・廊下側のアルミサッシは、建築基準法第2条第9号の2及び建築基準法施行令第129条の2の4に基づき遮炎性能を有すると認定を受けたものとし、ガラスは網入り型ガラスとすること。 ・結露水の処理は屋外へ排出する方式とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ドア把手、水栓等はレバー式とすること。 ・設置する照明器具は電球交換可能な製品とすること。 ・スイッチ類はワイドスイッチとし、適宜ランプ付きスイッチとすること。 ・便所、洗面・脱衣室の壁仕上げは耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。
■各室の水準(専用部分)	

【一般住戸】	
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関扉は、開き戸とし、有効でW=850mm以上、H=2,000mm以上、ドアガード、鎌錠、ドアスコープ(内側蓋付)、郵便受けを設置すること。 ・下足箱(W750(3DK及び車いす対応住戸はW1200)×H900×D400程度)を設置すること。 ・傘立ての設置空間を確保すること。 ・玄関扉の沓ずりは、H=10mm以下とし、面取りを行うこと。 ・床見切り部での靴の着脱ぎのための手すりを全住戸に設置すること。 ・床仕上げ面から700mm～900mmの範囲に手すりが設置可能な様に下地補強を行うこと。 ・玄関ドアの場合は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けるものとする。 ・住戸前玄関付近に、室名札(室番号付き)を設置すること。なお、将来、カメラ付きインターホンを設置する際のための空配管を設けること。 ・玄関扉の内側に結露が発生しないよう考慮すること。 ・将来的に塗装替えが出来る材質とすること。 ・玄関扉にはシリンダー錠(サムターン付)、及び用心鎖を設ける。シリンダー錠については、誰もが使いやすく「防犯性の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」の防犯性能試験に合格した、防犯建物部品であるCPマークの付いたCP錠であるシリンダー錠を採用すること。 ・工事中は、コンストラクションキー装置を取り付けること。建物の引渡し前に住戸キーの照合を行うこと。 ・ホールと居室間は、間仕切り採光及び通風に配慮すること。
食事室・居間	<ul style="list-style-type: none"> ・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こと。ドレン勾配を考慮すること。クーラー取付用補強は、全ての機種に対応できる位置とすること。排気筒や屋外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。
台所	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台(W=1,500 mm)、コンロ台(W=600 mm)バックガード付、吊戸棚(W=1,500 mm、H=600mm)、レンジフード壁スイッチタイプ(W=600mm)水切り棚1段(W=600 mm)、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置でき、コミュニケーションがとれやすい形状とすること。同等以上の機能を有していれば、流通品も可とする。 ・台所の仕上げは、準不燃材料又は不燃材料とする。壁は清掃しやすいキッチンパネルとすること。 ・流し台は、シングルレバー混合水栓とすること。(サーモ不可) ・ガスを熱源とする場合、ガスコックについては、DKに1口、コンロ台付近に2口ヒューズコックを設置すること。 ・ガスを熱源とする場合、調理器具の熱源は、電気200V(専用回路)とガスの両方とすること。 ・共用廊下に面して台所を設ける場合は、通風及び採光に有効な窓を設けること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台、コンロ台、吊戸棚、レンジフード等と壁の取り合いは、適切にシーリング等で処理するほか、吊戸棚及びレンジフードと天井との取り合い部の隙間には、適切に幕板をもうけること。 ・ビルトイン食器洗い機、ディスプレイの設備は設置しないこと。 ・給水・給湯・ガスヘッダー等の納まる箇所には、作業性のよい点検口を設けること。
居室	<ul style="list-style-type: none"> ・就寝室は、原則として洋室とするが、3DK住戸においては、1室に限り、和室とすることができる。 ・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こと。ドレン勾配を考慮すること。クーラー取付用補強は、全ての機種に対応できる位置とすること。排気筒や屋外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。 ・和室には、畳の日焼け対策等の養生のために、日焼け防止カーテン(紙製)及び養生シート(防虫シート程度)を設置すること。 ・カーテンレールを設置すること。 ・居室の24時間換気については、足元寒気対策の方法を提案すること。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室への出入りのための補助手すりを設けること(I型手すり)。 ・出入口の有効幅は800mm以上とし、洗面・脱衣室は、引戸を設けて、玄関、居間、居室、廊下等と仕切れるよう計画すること。 ・洗面・脱衣室は、車いすで浴室に寄りつき可能な広さとすること。 ・将来、衣服の着脱のための手すりを設置できるように下地補強を行うこと。 ・洗濯機、衣類乾燥機は、洗面所に置けるよう計画すること。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上部を使用すると考えてもよい。 ・洗濯防水パンは乾燥機付洗濯機(ドラム式)及び2槽式洗濯機に対応すること。 ・洗面はシングルレバー混合水栓とすること。(サーモ不可) ・強制換気を行うこと。 ・タオル掛けを設置すること。 ・鏡+洗面器(混合水栓)+照明(※洗面ユニット、洗面化粧台不可)を設置すること。 ・床は乾式工法とすること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスは、高齢者対応型(バリアフリータイプ)1216以上のサイズとし、修繕時には取替え可能な構造とすること。なお、便所との一体型としないこと。 ・浴室の扉は有効幅員650mm以上とし、緊急時には外から救助に入ることができるようにすること。 ・洗面・脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けないものとする。 ・防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。 ・強制換気を行うこと。 ・鏡を設置すること。 ・食事室及び居室に近接する場合は、音漏れ(PSを含む。)に配慮する。 ・浴槽は、高齢者にも使いやすいよう縁の高さを30～50cmとし、蓋の設置を考慮し縁

	<p>部分を平面とすること。また、落とし込み浴槽とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 十分な強度を有する握りやすい太さのI型の補助手すりを6か所設置すること。設置位置は、浴室の出入口部に縦に1本、浴槽の出入用に縦に1本、タオル掛けと兼用で横に1本、浴槽奥に横2本、縦1本で逆T字に設置すること。 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こと。
便所	<ul style="list-style-type: none"> 廊下からの出入りを標準とすること。台所・食事室から直接見えない出入りにすること。 ユニバーサルデザインに配慮するとともに、将来介助が必要な場合にも対応できるようにすること。 防露ロータンクタイプの節水型洋便器を使用すること。 L型手すりを便器に近い壁に設置すること。 タオル掛け、紙巻器を設置すること。 強制換気を行うこと。 建具の鍵は非常時解錠機能付とすること。 便所が居間又は居室に面する場合は、十分な遮音性に配慮すること。 床は乾式工法とすること。
収納	<ul style="list-style-type: none"> 各居室について適宜収納スペースを確保すること。 収納には、可動式中棚(2段)を設置すること。また洋室の収納には、洋服掛け用のハンガーパイプを設置すること。 湿気防止として、建具上下に換気口を設けること。 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・通風に留意すること。 奥行など空間を有効に使用できる寸法・形状とし、収容物が傷まない余裕ある計画とすること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> 各住戸には、バルコニーを設け、隣戸と連続させる。 「子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン」(令和7年、国土交通省国土技術政策総合研究所)に準じた計画とすること。 住戸のバルコニーは、有効幅員は1,200mm以上とし、クーラー用室外機置場、物干し金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。 バルコニー手すり壁の高さは、バルコニー平均床面から1,200mm以上とし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上とすること。 周辺住宅へのプライバシーに配慮し、腰壁は内部から外部を見通せない形状とすること。 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ける等の雨さらしとならないうち配慮すること。 雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。排水溝の縁からW=50mm程度の塗布防水を行うこと。

	<ul style="list-style-type: none"> ・床仕上げは、防水性、防滑性に優れたものとし、長期に渡り、防水性、耐久性を維持できるものとする。 ・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。 ・物干しやエアコン室外機の設置位置について、景観上に配慮し、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こと。 ・耐久性、耐用年数に留意し、物干し金物は可動式(高さ調整ができるもの)を腰壁部に設置し、住居タイプで想定される人数程度の洗濯物が干すことができ、洗濯物に替えて布団が干せる形状・構造で耐久性があるものとする。 ・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こと。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・主要設備に設ける各住戸内の点検口については、床・天井点検口は450角程度、壁点検口200×300程度とすること。
【車いす使用者向住戸】	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・車いす使用者向住戸については、一般住戸の仕様によるほか、以下の設計要領に準拠することとし、入居者の利便性を十分考慮すること。 ・住戸の位置は外部・駐車場からの移動や、共用部機能の利用に便利な位置とすること。 ・各種スイッチ・ボタン、インターホンの入線、コンセント、TV端子、ガスコックなどは車いす使用者が使用しやすい位置に設置すること。 ・浴室、洗面・脱衣室、便所等の位置については利便性に配慮すること。 ・必要箇所にキックプレートを設置すること。 ・玄関から居間への出入り動線は極力クランクのない計画とすること。 ・床仕上げは、強度等車いすの使用に対応できるものとする。 ・各出入口廻りには、手すり下地を設置する。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関扉は、自閉式片引きフラッシュハンガー戸とし、有効でW=850mm以上、H=2,000mm以上、ドアガード、鎌錠、ドアスコープ(内側蓋付。上下2か所)を設置すること。 ・下足箱を設置すること。 ・新聞受箱は単独で設置すること。 ・電動車いす充電用コンセントを設置すること。 ・玄関床と共用廊下の段差は極力なしとし、雨水等が玄関に流入しないように考慮すること。 ・有効幅員として850mm以上(柱等は部分的に800mm以上)確保すること。 ・分電盤を玄関に設置し、車いす使用でもブレーカーの復帰が可能な高さで、車いすでの通行に支障がない位置とすること。
台所	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台及びコンロ台は、下部に足が入ることが可能な構造とし、入居者の利用を考えた高さとする。流し台とコンロ台は上下可動式(電動不可)とする。 ・水栓については、長いレバーハンドルにするなど、手が届くような配慮を行うこと。 (想定の大きさ:流し台 横1,500mm×奥行650mm。コンロ台 横700mm×奥行

	<p>800mm)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吊戸棚は、不燃材使用製品とし、下端を床面から1400mmの高さとすること。なお、将来の吊戸棚の高さの付け替えの際に、付け替え容易で撤去跡が目立たないように配慮すること。 ・木見切りやサッシがコンロ台の想定位置から150mm以内のものは離隔を取るか、アルミ額縁とするなど高知市火災予防条例に適合させること。
居室(洋間)	<ul style="list-style-type: none"> ・全室洋室とする。 ・バルコニーへの掃き出し窓には、有効幅850mm 以上で、車いすのまま出入りできる箇所を1箇所以上設ける。 ・掃出しサッシの下端は車いすが通行できるレールとし、雨水侵入防止対策としてグレーチング付溝の設置、庇の延長などの対策を講じること。 ・掃出しサッシの下段にキックプレートを設置すること。 ・居室には、専用の収納、コンセント、TV端子及びガスコックを設置すること。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の附室として洗面・脱衣室を設置すること。ただし、介助による他室での脱衣も想定し、各室と連携が取れた間取りとすること。 ・洗面器(洗面ユニット、洗面化粧台不可)は、下部に足が入る構造とすること。洗面器(洗面ユニット、洗面化粧台不可)設置高さは入居者の利用を考えた高さとし、洗面器は上下可動式にしない。 ・脱衣所において、出入口はシングルカーテン又は引戸とすること。また、衣服の着脱の為の手すりを設置すること。 ・入居者の身体状況に合わせて福祉機器の設置が可能なように、下地補強を設ける。 ・洗濯パンを車いす使用者が作業することを勘案した位置に設置すること。なお、洗濯パンを設置箇所の通路幅は浴室の出入口の有効寸法以上確保すること。 ・洗面器(洗面ユニット、洗面化粧台不可)の位置に合わせ鏡、照明、コンセントを設置すること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・車いすのまま入れるように出入口は3枚引戸とすること。 ・浴室出入口の段差を設けないこととすること。 ・浴室・浴槽の出入り、浴槽内の立ち座り及び姿勢保持のための手すりを設置すること。 ・車いすから浴槽への移動が容易になるよう配慮すること。 ・車いす対応住戸のユニットバスについては1618以上のサイズとすること。 ・入居者の身体状況に合わせて福祉機器の設置が可能なように、下地補強を設ける。 ・将来的に、入居者負担でのリフトが設置できるように補強下地や電源に関する対応を講じておくこと。 ・シャワーフックは、高さを変えられるものとし、補助手すりの機能も持ったものとする。

	<ul style="list-style-type: none"> 十分な強度を有する握りやすい太さのI型の補助手すりを7か所設置すること。設置位置は、浴室からの出入用に横に1本、浴槽の出入用に横と縦に各1本、タオル掛けと兼用で横に1本、浴槽奥に横2本、縦1本で逆T字に設置すること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> 車いすで便器に寄りつきができるよう、側方移乗が可能な形式とすること。 L型壁付け手摺と可動式手摺を設置し、乗り移りに支障が生じない手すりを設置すること。 便所と脱衣室は空間的に兼用しても構わないものとする。 入居者の身体状況に合わせて福祉機器の設置が可能なように、下地補強を設ける。 介助を考慮した余裕のあるレイアウトとすること。 温水洗浄便座等用のコンセント及び非常用警報装置押ボタンは、入居者が自ら設置できるよう、便器の向きに合わせてコンセント等の配線が行える措置を講ずること。 便器の設置に合わせて手すりを設置するため、便器の設置向きに合わせて設置の対応ができ、繰り返し荷重に耐える堅固な下地補強を行うこと。 その他の仕様については、一般住戸の仕様に準じること。
収納	<ul style="list-style-type: none"> 収納の扉は、折れ戸としないこと。 その他の仕様については、一般住戸の仕様に準じること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> 物干金物は、可動式(高さ調整機能付き)とすること。 バルコニーの出が上階のバルコニーよりも大きい場合は、車いす使用者向住戸のバルコニー先端まで上階に庇を設けること。 車いす使用者向住戸入居者が隣戸へ避難することは想定していないが、隣戸との境には、避難時に蹴破れる隔板(縦800mm改めてひろ×横600mm以上)を設置し、隣戸側に非常避難表示(縦180mm×横400mm)、車いす使用者向住戸側には、物を置かないことを促す表示をすること。なお、隔板枠は隙間なく取り付け、隣戸へ視線が通らないようにすること。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> 主要設備に設ける各住戸内の点検口については、床・天井点検口は450角程度、壁点検口200×300程度とすること。

第3 附帯施設等

■施設の共通事項

共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地内の通路等は、火災や地震時等の災害時の避難・救助・消防活動に寄与するものとする。 ・青少年の非行防止や団地内での犯罪発生防止の観点から、死角や人目が届かない空間をつくらないよう配慮すること。 ・附帯施設の屋根に、子供が上がることをできないよう配慮すること。 ・本要求水準に規定する事項を除き、以下に定める整備基準を満たすこと。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 高知県ひとにやさしいまちづくり条例施設整備設計マニュアル 2. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針 3. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル ・上記の各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。
------	---

■駐車場

	<ul style="list-style-type: none"> ・整備住宅の良好な居住環境を確保することを優先し、配置すること。 ・駐車場の配置は、無断駐車されにくいよう配慮された計画とすること。 ・平面式駐車場は、前面道路に対して複数の車室が並んで直接面しているような配置(いわゆる串刺し駐車)にしないこと。 ・舗装は原則アスファルト舗装とし、アスファルト厚は利用に応じて適切に設定すること。 ・1台当りの区画は2,500mm×5,000mm以上、車いす使用者用は3,500mm×6,000mm以上とすること。 ・平面式駐車場とすること。 ・駐車場は、住戸数の60%以上(軽自動車専用駐車区画は不可)の台数を確保すること。 ・車いす使用者用駐車場は、上記台数の内数として7台分を確保することとし、玄関ホール近くに確保し、雨天時の利用に配慮すること。 ・車両のヘッドライトによる周辺への光害に配慮すること。 ・端の駐車区画等については、容易に回転できるよう回転スペースを確保すること。 ・駐車場の通路の幅員について、通路上に駐車スペースを設ける場合の他に、単独に通路の用に供する場合においても、自動車駐車場に通ずる通路の幅員は原則5.5m以上とし、最低でも5.0mとすること。ただし、一方通行とする措置を講じる部分においては、3.5m以上とすること。なお、消防車、救急車等の進入に支障のない構造とすること。 ・消防活動空地及びはしご付消防自動車の駐車スペースを確保し、駐車場として兼用しないこと。 ・排水施設は、適切な部材を選定し、確実に排水機能を有するものとする。自動車が横断又は縦断する部分に設ける場合は、十分な耐久性を確保すること。 ・駐車場への出入口については、照明を設け、周辺の交通状況に配慮して適当な箇所を原則、1箇所程度整備するとともに、十分な間口と見通しを確保すること。なお、出入口を明確
--	---

	<p>にするため、装飾舗装等で明示すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張り落葉により車両に支障をきたさないように計画すること。 ・駐車区画内での舗装は単一構造とし、区画線は側だけでなく前面部が判別できるよう角も標示すること。白線と駐車場番号の視認性にも配慮すること。 ・車止めを設置すること。ただし、バンパー高さに配慮したものとする。 ・舗装の部分には駐車場番号は室番号ではなく、通し番号で表示することとし、車いす対応住戸用駐車区画には、国際シンボルマークを表示すること。 ・排気ガスが直接隣地へ入らないよう、また道路を通行する歩行者に排気ガスがかからないようにするため高さ120cm以上の仕切塀を設置、又は隣地との境界までに駐車位置から2メートル以上の緩衝距離を確保すること。 ・駐車場利用者に対するアイドリングストップ啓発用看板を設置すること。 ・駐車場に設置する照明は、場内の安全上必要な水平面照度を確保しつつ、近隣への影響にも配慮すること。 ・サービス用駐車場(緊急車両や社会福祉施設車両等用の駐車場)は、玄関ホールに寄り付けるよう配置する。また、白字でサービス用駐車場であることが分かるように明示する。 ・騒音防止のため、車路を横断する側溝は設置しないこと。 ・袋地の端部は、車の転回用に1.5m以上車路を延長すること。 ・車路には、駐車を抑制するための対策を必要に応じ講じること。 ・各駐車区画を仕切るためのライン、駐車禁止のためのゼブラゾーンなどを夜間でも視認できる仕様で表示すること。 ・必要に応じて「駐車禁止」「前向き駐車」「一旦停止」などの路面標示・看板設置をすること。 ・一旦停止は標示によるものとし、強制減速させるような路面構造とはしないこと。 ・駐車場緑化は原則禁止とする。 ・屋根は設置しないこと。 ・駐車場は遊水池など水をためるものと兼用しないこと。 ・駐車場の出入庫管理等は行わない形式とすること。
--	--

■ 消防活動空地	
	<ul style="list-style-type: none"> ・はしご付消防自動車の活動スペースとなる消防活動空地を住戸のバルコニー側に確保し、駐車場として兼用しないこと。 ・消防活動空地のスペースは長さ14m以上、幅6m以上とすること(消防活動空地は、はしご付消防自動車の駐車スペースを含む)。 ・消防活動空地への進入路は、はしご付消防自動車容易に進入できる措置を講じるとともに、屈曲または交差の状況に応じて隅切りを行うこと。 ・はしご付消防自動車の乗り入れ部、進入路、消防活動空地は、20t耐圧路盤とすること。 ・消防活動空地の位置、箇所数、進入路の有効幅員等は、事前に市消防局と協議すること。 ・「開発行為に伴う消防施設等指導基準」(高知市)に基づいて設けること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・狭い道路からの出入りとなる場合は、軌跡図を作成し市消防局へ提出すること。 ・工事完了時のはしご付消防自動車の着定テストを所轄消防署と協議のうえ、受けること。 ・消防活動用空地であることがわかる表示を行うこと。 ・不法駐車防止対策として車止め等の措置を講ずること。
■駐輪場及び自動二輪車用駐車場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・住戸数の100%以上の自転車台数を確保すること。 ・ラック式は不可とする。サイクルラックを含む機械を伴わない平面での収容とし、屋根・腰壁を有し風雪に耐える耐久性を有した市場品とし、保守・交換が容易にできるものとする。 ・自動二輪車用駐車場は、25台程度の台数を確保すること。 ・1台当りの区画は、自転車の区画は、2,000mm×500mmとする。自動二輪車の区画は、原則2,300mm×1,000mm以上とする。 ・駐輪場に通ずる通路の幅員は、原則、1.5m以上確保すること。 ・屋根付とし、居住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。 ・天井又は内壁にガード付き照明を設置すること。 ・自動二輪車用駐車場については、敷地外への騒音等に配慮した配置とすること。 ・照明器具は防水型を基本とすること。 ・住棟へのアクセスのしやすさに配慮した位置とすること。 ・将来、外壁の改修工事等を行う際の足場架設に支障とならない位置とし、玄関ホール屋根に登る足掛かりとしたり、廊下から自転車置場の屋根に乗ったりできない位置とすること。 ・自転車置場の開放方向を向かい合わせに設置する場合は、引き出した自転車を無理なく方向転換させられる距離となるよう間隔を確保すること。 ・転倒防止の仕切り等を一定間隔に必要な応じて設置すること。
■ゴミ集積所	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根を設けず、土間コンクリート床とし、周囲3方についてはH900程度の立ち上がり壁を設けること。 ・位置については、臭気および害虫等が住戸部分に影響を及ぼさないように配慮すること。 ・清掃等用に給水設備としてキー式水栓を設けるとともに、排水及び照明設備を設置すること。 ・ごみ収集の車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮すること。配置等の詳細については市環境業務課と協議すること。 ・居住者が利用しやすく、回収車の交通動線にも配慮した配置とすること。 ・風による袋の飛散及びカラス対策の網を取り付けられるよう丸環などを適切な間隔で腰壁上部に取り付けること。 ・排水柵は直接道路下水管につながず、汚水柵に接続すること。

■集会所	
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・独立棟又は住棟内配置のいずれかとし、浸水深より高い位置とする。 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。 ・集会、祭事及び地域住民の利用にも配慮し、広場からアクセスしやすい位置とする。 ・所要室は、集会室、和室、倉庫(椅子等の収納用)、給湯室、便所、防災倉庫とし、各室の広さは、団地規模に応じた適切なものとする。 なお、既存の集会所で使用していた椅子、机等の家具については、再利用する可能性があるため、設計時に市と協議をしながら検討すること。 ・2方向の避難経路を確保する。 ・出入口は全て引戸とし、有効850mm 以上とする。 ・2足制とし、玄関に下足箱を設ける。 ・各室に室名札を設置する。 ・屋外へ避難できるよう1/15以下の斜路を設け、手すりをつけること。また、旋回が必要となる箇所には平場を設けること。 ・内部の出入口戸は、全てハンガータイプの引き戸とすること(握りバー付)。 ・水栓はレバーハンドル型とすること。 ・室内の段差は原則として0mmとすること。 ・外部からの出入は段差を解消し、レベル差0mmとすること。そのため、雨水等の浸入を考慮して玄関外に排水溝(SUSグレーチングまたはパンチング蓋付)を設置、その排水についても配管すること。 ・共用廊下等に面して玄関ドアを設けた場合は、片引きスチールフラッシュ(防火設備:自動閉鎖式)とすること。 ・玄関ホールに掲示板(1,200mm×900mm程度。マグネットと画鋲両方で掲示できるものとする。)を設置すること。
集会室・倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的な利用に配慮して計画する。 ・集会所として160㎡以上、これとは別に倉庫は防災倉庫と合わせて30㎡程度とする。 ・テラスまたはデッキに面する部分は、掃出し窓とする。 ・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。 ・掲示板(マグネット・画鋲兼用)、ホワイトボードを設ける。 ・長机や椅子等を収納できるよう、集会室から出入りできる倉庫を設ける。 ・集会室に設ける換気扇(φ200mm～φ300mm)は格子付とし、1～2か所設置すること。 ・エアコンが設置できるようスリーブ及び取付用ボルトを設置すること(クーラーは、引渡し後に自治会が設置)。
給湯室	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・仕上げは、準不燃材料又は不燃材料とする。 ・BL認定品の流し台、コンロ台を設ける。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・男子便所、女子便所及び多目的便所を設置する。 ・多目的便所は、車いすでの単独利用が可能な計画とする。 ・集会室等から直接出入りする配置は避ける。 ・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。 ・トイレトペーパー等が置ける棚を設け、掃除用具収納のための収納を設置する。 ・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。 ・集会室及び給湯室に近接する場合は、音漏れ(PSを含む。)に配慮する。
■植栽等の外構	
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・住民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配置すること。 ・外構の使用材料は、滑りやすいもの、怪我をしやすいもの等危険な素材を避け、構造物は面取りをするなど配慮すること。 ・排水溝を設ける場合は、車いすやベビーカー等の車輪が落ち込まない構造の溝蓋を設置するとともに、植栽根の侵入を防ぐ工夫を施すこと。 ・上階からの落下物の危険性がある部分は、植栽帯とするなど人が入りにくいしつらえにするか落下防止庇を設けるなど考慮すること。 ・フェンス類は、動線やゾーニング等を考慮したうえで必要として提案されたものについては、提案次第で設置する。 ・フェンスを設置する場合は、メッシュフェンスを基本とし、網は外圧により簡単に伸びたり外れたり美観を損ねたりしないものを使用すること。 ・侵入禁止のためフェンスを用いる場合は、用途に応じて高さ、忍び返し、門扉と錠を設けること。なお、錠は本市指定の南京錠を用いること。 ・フェンスの基礎は設置位置の状況や地盤に応じて、既成ブロックか現場打ちコンクリート、独立基礎か連続基礎かを判断し、転倒などしないよう措置すること。
広場	<ul style="list-style-type: none"> ・グラウンドゴルフなどのスポーツ・レクリエーションや地域の催事などの用途を踏まえ、土とするとともに、周囲に植栽やベンチ類を設置し、ボールが当たっても強度的に問題ない、高さ4m程度のフェンスで囲うこと。 ・土埃飛散防止対策をすること。
敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内通路は、自動車・自動二輪車、自転車及び歩行者を区分する動線を確保すること。 ・火災や地震等の災害時の避難・救助・消防活動が容易に行える構造とすること。 ・縦断勾配は最低9%以下とし、横断勾配を2%とすること。やむを得ない場合は、これに限らない。 ・排水施設は、適切な部材を選定し、確実に排水機能を有するものとする。自動車が横断又は縦断する部分に設ける場合は、十分な耐久性を確保すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて点字ブロックを整備すること。 ・ベビーカー、車いすの通行に配慮した仕様とすること。 ・降雨による路面の防滑に配慮すること。 ・車いす使用者や高齢者の移動に配慮し、平面及びスロープでのアクセスとすること。なお、スロープの勾配は1/20以下とし、杖や車いすの脱輪防止のため、縁石を立ち上げること。 ・入居者の散策、交流等、快適なコミュニケーションの生まれる空間を適宜配置すること。 ・透水性アスファルト舗装等、雨水排水を考慮した構造とすることとし、透水性アスファルト舗装を採用する場合は、将来的な目詰まりを考慮すること。 ・通路における階段は、原則設けないこと。 ・通路には必要に応じて補助手すりを設置し、高齢者等の助けとすること。 ・敷地内通路から道路に出るような箇所では、見通しの良い構造とし、自転車が減速する対策を施すとともに、人、ベビーカー、車いすなどの動線を考慮し、敷地外の道路との段差をなくすよう敷地外道路の構造を所管課と協議のうえ変更すること。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・四季を感じる豊かな植栽や快適な木蔭などによる屋外空間を積極的に創出し、緑の連続性や圧迫感の軽減などに配慮した良好な周辺環境及びコミュニティの形成に寄与すること。 ・中木、高木を取り混ぜ多様な樹種を配植し、適宜樹木の廻りに耐候性、耐久性に配慮したベンチなどを配置すること。 ・配置については居住者による維持管理及び、計画修繕の仮設を配慮するため、住戸際、各建物際及び照明施設周辺1m程度は避け計画すること。なお、樹種については害虫駆除や落葉掃除など手間のかかる樹種は避け、居住者による維持管理の容易な樹木を選択すること。 ・外構・植樹案作成時には、市との協議を行うこと。 ・周辺に対する圧迫感や景観、入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。 ・風害に考慮した植栽計画とすること。 ・植栽帯には適当箇所にキー式散水栓を設けること。 ・緑地帯や縁石など区画されたものの角は大きく隅切り又は曲面とすること。 ・樹木の特性や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こと。 ・銘板などを配置し、周辺住民が植物と馴染むことができるよう配慮すること。 ・養生、施肥、支柱設置などにより、樹木が活着するよう適切な措置を講じること。 ・日本の固有種をできるだけ採用するよう配慮すること。 ・樹種については、維持管理が容易で匂いの少ない樹木を選定すること。 ・シンボルツリーなどを目的とした高木は植樹しない。 ・外灯と重ならないよう、外灯付近への高・中木の植樹は避けること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口に接した高・中木は出入の際の見通しを妨げるほか、駐車場廻りでは、樹液・花粉・鳥のフン・落ち葉が車に落ちることで苦情の原因となるので配置・樹種の選定にあたっては、注意すること。 ・引渡し日から1年後に枯損樹木の植え替えを行い、枯補償完了届を提出し本市の確認を受けること。
舗装	<ul style="list-style-type: none"> ・車道の舗装は密粒度アスコンを基本とし、アスファルト厚は50mm、路盤厚は300mm以上とすること。歩道は透水性の舗装を使用すること。 ・舗装材の種類は、景観に配慮しつつも最小限度の種類とし、使用実績の豊富な物を使用すること。 ・砂の流出に注意すること。 ・表層・路床・路盤等は用途に応じた耐力を有するものとし、普段の使用により著しい不具合を生じないものとする。ゴムチップなどの弾性舗装は維持管理が困難なため採用しないこと。 ・舗装端部には崩れ防止のための措置を講じること。 ・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、車いすの通行に配慮した路面とすること。また、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こと。
外灯	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等の附帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置すること。配置位置は配光曲線を作成し決定すること。 ・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。ポール取り付けの器具は、上方配光のある器具は用いないこと。 ・常夜灯、防犯灯の点滅は、自動点滅器とタイマーを組み合わせ、系統別に制御し、電力量の削減に配慮すること。 ・夜間安全に住戸まで到達できるよう安全性に配慮して必要な照度を確保すること。 ・住戸内に明かりが入らないよう配慮すること。 ・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(20ルクス程度)を確保すること。ただし、外灯設置による内外住戸への光の入り込みに配慮すること。
乗り入れ	<ul style="list-style-type: none"> ・乗り入れの位置・数は関係機関と調整すること。 ・乗り入れを設ける場合は、道路施設・電柱その他既存物件との競合が発生しないよう留意すること。
雨水排水	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留槽の設置位置はメンテナンスを考慮し、住棟の下に設けないこと。 ・住棟、住棟へのアプローチ及び地下ピットへの浸水や排水不良がないように計画すること。 ・雨水流出抑制対策には運用に伴う費用のかからないものを選択し、保守管理費を要しないものとする。また、当該対策により舗装や埋設管の陥没や、植栽の枯れ死などが発生しないようにすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・排水柵の大きさは、流量計算に加え清掃可能な大きさを踏まえ決定すること。 ・柵には、ごみが流れ込まない配慮及び匂いやボウフラの発生への配慮をすること。 ・最終柵は、泥・ごみを場外に出さない構造とすること。 ・沈下の原因となるため、浸透地下トレンチは駐車場内に設置しないこと。 ・埋設管は、車の荷重を受ける箇所で十分な土被り(60cm程度)が確保できない場合は、コンクリート巻きとするなどの保護対策を講じること。
団地案内板・銘板	<ul style="list-style-type: none"> ・団地敷地案内板及び銘板を設置すること。案内板は障害者への配慮をしたものとし、表示方法については、実施設計時に市と協議すること。 ・長年の風雪に耐えるものとする。 ・来訪者が容易に判断出来るよう、表現に配慮すること。
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管、ガス管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいよう、原則、構造物の真下部分に設けないこと。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室については、別棟として配置しても構わないが、敷地外への騒音等に配慮し、浸水想定深に対応できるように設置すること。 ・車両の進入を止める車止めは必要に応じて固定・可動を使い分け、視認性良く破損しにくく接触時の安全性に配慮したものとする。形状はポール型・逆U型を使い分け、材質を含め大きいもの重いものは避けること。なお、可動式の場合は盗難防止のため鍵付きのものとする。 ・境界際には土中ではみだしのないよう控えた上で、永続する境界を明示すること。 ・敷地内通路等における電柱等の設置については、電力事業者等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。
側溝	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地周辺及び必要に応じて、敷地内に適宜設置すること。 ・ノンスリップ細目グレーチング等を設置するとともに、適宜中継柵を設置すること。ボルト固定式とし、高知市道での設置の場合は所管課と協議を行うこと。 ・長期使用しても割れやがたつきがなく乗っても不安のないものとし、排水時、通行時の安全に配慮したものとする。 ・外れにくい適正な大きさや形状とし、通過時の音鳴り・盗難にも配慮したものとする。ただし、掃除のしやすさにも留意すること。 ・歩行者通路、車の進入か所など、使用する部位により耐圧強度を使い分けること。
引越車両スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟のEV近くに引越車両が接近できるようスペース(5.5m×2.5m程度)を確保すること。 ・引越車両を据えて作業しても歩行者や他の車両の通行の妨げにならないよう設置場所を計画すること。
■ 関連する公共施設その他	
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・消防車の乗り入れ部は、20t耐圧路盤とすること。 ・自動車の乗り入れ部は、利用形態により舗装構成を決定すること。 ・復旧整備の際に、側溝の構造及び柵設置位置は、市都市建設部道路管理課と協議すること。

	<p>と。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 区域周辺の道路整備に伴って電柱等が支障となる場合、移設及び撤去すること。移設位置は通行に支障にならない位置とし別途協議すること。カーブミラー及び街路灯等も同様とする。 • 道路に面して、駐車場等の出入口を設置する場合は、道路工事施行承認基準の範囲内で周辺の安全確保と交通状況に配慮して計画し、市都市建設部道路管理課及び警察と協議して出入口の位置、幅員等決定すること。 • 詳細については市及び関係機関と協議すること。 • 事業者は開発行為に際して警察等との意見調整を行い、関係部局と協議を行い、指導及び基準に従うこと。 • 事業者は道路計画及び施工にあたり、市上下水道局、四国電力(株)、西日本電信電話(株)及び四国ガス(株)等と仕様や工程等について設計段階から協議すること。
防火水槽	<ul style="list-style-type: none"> • 容量は40t、耐震認定品とする。 • 仕様については、市消防局の基準に従うとともに、市消防局と協議の上決定すること。 • 取水口の位置等は、子供が足がかりにできないなど、安全に配慮すること。 • 水槽上部に駐車等されないように留意すること。

第4 外部標準仕上表（市営住宅等の本施設）

下記に示す仕上げ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い。民間提案によりより良い仕上げを求める。

■近年施工した市営住宅の仕上表	
外壁	コンクリート打放し誘発目地切り 複層塗材RE
屋根	コンクリートコテ押えの上 改質アスファルト保護防水
バルコニー・共用廊下・屋外階段	天井:コンクリート打放し 外装薄塗材E 壁・手摺壁:コンクリート打放し誘発目地切り 複層塗材RE 段裏:コンクリート打放し 外装薄塗材E 床:防水モルタルコテ押え誘発目地切り 階段段鼻はノンスリップタイル張り
屋内階段	天井:コンクリート打放し 外装薄塗材E 壁・手摺壁:コンクリート打放し誘発目地切り 複層塗材RE 段裏:コンクリート打放し 外装薄塗材E 床:防水モルタルコテ押え誘発目地切り 階段段鼻はノンスリップタイル張り
竖樋	100φ

第5 内部標準仕上表

下記に示す仕上げ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い。民間提案によりより良い仕上げを求める。

■住戸				
室名	仕上げ			
	床	巾木	壁	天井
玄関	コンクリート直均し下地防水モルタルコテ押え	モルタル塗 H=115	LGS下地石膏ボードt=12.5張り、壁紙張り	LGS下地石膏ボードt=9.5張り、壁紙張り
廊下	乾式遮音二重床(ラワン合板t=12、パーティクルボードt=20以上)下地桧フローリングt=15 UC	桧H=60UC	LGS下地石膏ボードt=12.5張り、壁紙張り	LGS下地石膏ボードt=9.5張り、壁紙張り
食事室・台所・居間	乾式遮音二重床(ラワン合板t=12、パーティクルボードt=20以上)下地桧フローリングt=15 UC	桧 H=60 UC	LGS下地石膏ボードt=12.5張り、壁紙張り(食事室・居間) LGS下地耐水石膏ボードt=12.5張りキッチンパネル張り(台所)	LGS下地石膏ボードt=9.5張り、壁紙張り
居室(洋室)	乾式遮音二重床(ラワン合板t=12、パーティクルボードt=20以上)下地桧フローリングt=15 UC	桧 H=60 UC	LGS下地石膏ボードt=12.5張り、壁紙張り	LGS下地石膏ボードt=9.5張り、壁紙張り
収納	乾式遮音二重床(ラワン合板t=12、パーティクルボードt=20以上)下地ラワン合板t=12張り	雑巾摺 桧 15×15木	LGS下地化粧石膏ボードt=12.5張り	LGS下地化粧石膏ボードt=9.5張り
洗面・脱衣室	乾式遮音二重床(ラワン合板t=12、パーティクルボードt=20以上)下地ビニル床シートt=2.0、構造用合板t=9.0	ビニル巾木 H=60	LGS下地耐水石膏ボードt=12.5張り、壁紙張り	LGS下地石膏ボードt=9.5張り、壁紙張り
便所	乾式遮音二重床(ラワン合板t=12、パーティクルボードt=20以上)下地ビニル床シート張り t=2.0、構造用合板t=9.0	ビニル巾木 H=60	LGS下地耐水石膏ボードt=12.5張り、壁紙張り	LGS下地石膏ボードt=9.5張り、壁紙張り
浴室	ユニットバス(以下同じ)			

■共用部				
室名	仕上げ			
	床	巾木	壁	天井
EVシャフト	コンクリートコテ押えの上、ケイ酸質系塗布防水		コンクリート打放し ピット内立上り部:コンクリート打放しの上、ケイ酸質系塗布防水	コンクリート打放し

■共用部				
室名	仕上げ			
	床	巾木	壁	天井

第6 電気設備

■電気設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・材質については、国土交通省の仕様とすること。 ・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。 ・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。 ・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。 ・地中配管の埋設深さは、通行車両による影響が出ないよう、原則GL-800～1200(通行車両等の影響を受けない場所においてはGL-600)とし、ハンドホールは蓋をFCD製とし鎖はステンレス製とすること。 ・熱源を電気、ガスいずれにする場合も必要な電気容量を確保すること。
受電設備	<p><契約種別・区分></p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分は各戸契約とし、共用設備及びその他の付帯施設は電気種類別契約とする。 なお、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し、いずれの契約種別にも対応可能とすること。 ・共同施設(自転車置場、給水施設等)は施設別契約とし、付帯設備(昇降機と共用灯、防犯灯等)は使用目的別契約とする。 ・契約種別は、経済的かつ合理的に選定する。 <p><電力量計>(取付箇所)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分:MB内 ・共用設備及び付帯施設:計量に適切な場所 棟内共用(電灯、動力)は棟毎、別棟の場合の集会所、屋外灯、駐車場は個別に計量可能とすること。 <p><電気室を設ける場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・住棟2階以上に設置し、階段幅の確保、マシンハッチの設置など、後々のメンテナンスがしやすいよう配慮を行う。 ・自家用電気工作物にならないよう、電力会社と協議のうえ決定する。 ・次にあげる設備等を設置すること。(機器搬入用扉、温度センサーによる換気設備、給気口、防水装置等、照明、スイッチ、コンセント、配線配管、保安区分用金網等) ・住棟外壁に非常対策用ケーブル貫通口(125φ)を布設し、貫通口は雨水等が浸入しないよう、壁内外面をステンレスプレート等で防護すること。 ・住棟や近隣の民間施設等の周辺環境に対する音、振動等について配慮する。 ・住棟内に設置する場合は、原則として、住戸に隣接しないこと。やむを得ず隣接する場合は、振動、騒音等の対策を行う。また、上階からの漏水対策を講じるとともに、電気室内に給排水管、蒸気管、ガス管等を通過させないこと。 <p><受電方式></p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・電力会社と協議の上、決定する。 ・高圧地中引込の場合は、適切に受変電設備を設ける。 ・高圧用引込配管については、同サイズの予備管を敷設する。
共用部幹線	<p><引込開閉器盤> (電気室が不要な場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・引込開閉器盤(ステンレス製)を上階共用部に設置し、盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とすること。 ・住棟内地中幹線は、昇降路(EVシャフト)を回避した位置に配管を布設すること。幹線布設用の地中梁スリーブは、強電と弱電に分けて設け、スリーブの口径は、住棟の階数・住戸数によって決定すること。 ・廊下、階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ及び換気ファン等の附帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。 ・電気は、最寄りの引込開閉器盤又は住棟共用盤より地中埋設にて引き込み単独盤を設けること。
住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線は、敷地内に市営住宅専用の引込柱を建て、電力会社配電柱より受電し、電力会社と協議したうえで、建物まで地下埋設配管で引き込み、必要に応じて建物内に受変電室を設けること。 ・幹線は、電灯用は単相三線式200/100V、動力用は三相三線式200Vとすること。 ・1住戸当たりの使用電力容量(想定)は、1DK:3.0kVA、2K、2DK:4.2kVA、3DK:5.4kVA に電気調理器分を加算したものとす。ただし、給湯器を電気式給湯器とする場合は、さらにその負荷分を加算すること。 ・住宅の契約電量は、必要な量を確保すること。 ・幹線サイズは、上記1住戸当たりの使用電力容量から算出される各戸の負荷電流の総和に対し、需要率と電圧降下(2%以下)を考慮して決定すること。なお、需要率は内線規程による。 ・住戸用幹線の開閉器容量は、1住戸当たりの使用電力容量(想定)を用いた負荷電流の総和に対して需要率を考慮し決定すること。なお、需要率は同上とする。 ・電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管を設けることとし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとすること。 ・住戸分電盤の主幹は漏電遮断器とし、その容量は1住戸当たりの使用電力容量(想定)で作動しないものとする。なお、給湯器を電気式給湯器とする場合の電源取り出しは、主幹1次分岐とすること。 ・不平衡とならないよう配慮すること。
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> ・LED灯とすること。 ・照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明、誘導灯等の防災設備などは、関連法令に基づき設置すること。 ・照明器具(SW、ワイドタイプネーム付き)は、メンテナンスが容易に出来るよう、取付位置や器具の仕様に配慮すること。

<ul style="list-style-type: none"> ・高効率型器具、省エネルギー型器具等の採用を積極的に行うこと。 ・手すり、住設(別途設置含む)に配慮した取り付け位置とすること。 ・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。 ・破損に強く、入手の容易なものとする。 ・屋外器具については耐候性を考慮したものとする。 ・共用部廊下の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器及びタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とし、各住戸前に1灯設置すること。 ・外構、駐車場等の点灯方式は自動点滅器による常夜灯とし、間引き点灯が可能な計画とすること。一般電源を併用する場合は、共用回路より供給すること。 ・外灯のポールはポリエステル樹脂粉体塗装等の耐食性に優れたものとする。 ・グローブはポリカーボネイト等の破碎しにくいものとする。 <p><専用部></p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関ホール、廊下、台所、便所、脱衣室、浴室には照明器具を設置すること。但し、ランプ交換可能な形式とすること。 ・食事室、居間、居室には、引掛けシーリングを設置すること。 ・台所、洗面の流し元には棚下灯を設置すること。 <p>(玄関)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上り端に掃除機や充電用のコンセントを1か所(2口)以上配置すること。 ・天井に照明器具(LED電球ダウンライト)を設置すること。一般電球60W相当、昼白色とすること。 <p>(廊下)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・天井に照明器具(LED電球ダウンライト)を設置すること。一般電球60W相当、昼白色とすること。 <p>(食事室)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者が玄関先に設置するインターホンの受け手側を取り付けられるよう入線までした状態にしてカバープレートをすること。なお、カメラ付きのインターホンの設置に対応できるようにすること。 ・コンセント(台所と合わせて3か所(各2口)以上)、TV端子、電話用端子、多目的スリーブ(インターネット回線など配線を各部屋に取りまわすためのスリーブ。以下同じ。)を部屋の出入り口の位置などを考慮のうえ適宜配置すること。コンセントのうち1か所はインターホン用とし、抜け止めとすること。 ・天井に引掛けシーリングを設けること。 <p>(台所)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電子レンジ用、電気冷蔵庫用、ガス警報器用、流し台用のほか、コンセントを適宜配置すること。なお、電子レンジ用コンセントは単独回路とすること。 ・天井に引掛けシーリングを設けること。ただし、食事室と共用できる場合はその限りでない。
--

	<p>(居室)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居室にはTV端子を配置すること。 ・各室にコンセントを2か所(各2口)以上設けること。ただし、居室の面積が5㎡未満の場合は1か所(2口)としてもよい。また、多目的スリーブを適宜配置すること。 ・各室の天井に引掛シーリングを設けること。 <p>(洗面・脱衣室)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗面器(洗面ユニット、洗面化粧台不可)用のコンセントを設置すること。 ・天井に照明器具(LED電球ダウンライト)を設置すること。一般電球60W相当、昼白色とすること。 <p>(便所)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者が温水洗浄便座、便座暖房を入居者負担で設置した場合に利用できるよう、便器に近い位置にコンセントを設置すること。 ・天井に照明器具(LED電球ダウンライト)を設置すること。一般電球40W相当、昼白色とすること。
分電盤	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関上部に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付する。 ・キャビネット:住宅用分電盤仕様とする。
回路	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の大きさに合わせて、専用回路を単独で設定すること。 ・主幹に漏電遮断器付ブレーカーを組み込むこと。
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて電話用の引込柱を設置し、各階弱電端子盤まで配管すること。(予備管含む。) ・電話用モジュラーは、コンセントは同一ボックスとし、使いやすい位置に設置すること。 ・各階弱電端子盤には、テレビ共聴設備も収容すること。 ・電話用モジュラーは、各住戸の居間、和室、洋室に設置すること。 ・各住戸へ複数の各社光ファイバのケーブルの配線が可能な弱電端子板の大きさ、配管を確保すること。 ・各住戸の玄関(外部)に、自火報と連動する場合はインターホンを設置すること。自火報と連動しない場合は入居者が設置できるよう、空配管を設置すること。 ・電話:幹線敷設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置すること。 ・電話設備については、通信事業者による電話用配線を住戸まで実装すること。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。 ・基本設計時から通信事業者と協議を行い、通信事業者が求める仕様に適合する形で施工を行うこと。 ・電話会社との協議により電話引込にRT装置(光アクセス装置)が必要となった場合は、専用の部屋又はスペースを設け、機器用電源、照明、保守用電源、換気等の設備を設置すること。また、電力供給は、電力会社と電話会社が直接取引可能となるようにすること。 ・MDFやブースター等は熱等を考慮の上、鋼板製キャビネットに収納すること。 ・テレビ共同受信設備については、地上デジタル放送の共聴設備を設けること。またCATVを導

	<p>入するための空配管を設けること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直列ユニットは居間・洋室に設置すること。 ・共聴配線は他の住戸からの送り配線としないこと。 ・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し、各機器、器具はBL規格品と同等以上のものとする。 ・テレビ共同受信設備の配線系統は、各住戸が端末となるよう敷設すること。なお、端末における電界強度は60dB以上とする。また、配線はテレビジョン受信用同軸ケーブルとすること。
防災設備	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、消防法に定める防災設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。 ・住戸内一斉放送ができる住宅火災警報システムを設置すること。
冷房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・居間及び各居室には、冷房設備を設置できるように考慮すること(スリーブ、コンセント、取付けボルト等)。
厨房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・施設設計要領 第2 共同住宅等 ■各室の水準(専用部分)台所 の項目に準ずること。
配線用遮断器	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、住戸用幹線は225AF以下、共用は50AF以下 とする。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。 ・配線用遮断器の位置については、小柄な方でも操作できるように配慮して設置するとともに、子どもの誤操作を防ぐための工夫を施すこと。
照度	<ul style="list-style-type: none"> ・JIS Z9110:2010照明基準総則に定める推奨照度を標準とし、照度ムラ・光色ムラやグレアのない良好な灯りとする。
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> ・総務省令第40号及び告示基準に基づくこと。ただし、住戸用消火器は使用しないこと。 ・住戸用受信機又は共同住宅用受信機はP型3級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のインターホン(戸外表示器は遠隔試験機能付中継器内蔵)とすること。 ・住棟に受信機を設置する場合は1階に設置し、原則として発報場所表示機能を備えたP型とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急警報装置として、車いす使用者向住戸の居室(1室に握り釘)、台所・便所・洗面・脱衣室・浴室(防沫型)には押しボタンを設置し、住戸用受信機(住宅情報盤)を介して玄関先の共用廊下(戸外表示器)に警報音を報知すること。また、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。 ・ガス漏れ警報器用ベースから住戸用受信機(住宅情報盤)及びガスメーター設置場所までの配線を実装すること。 ・インターホンは自火報と併用しても可とする。 ・各住戸及び共用部分については、凍結防止に配慮すること。 ・受水槽室内機器は、緊急時には警報を発報する機能を備えること。将来、警報の発報時に外部に通報できるように考慮すること。 ・敷地内の給排水管、ガス管、電気配管等の埋設は、維持管理がしやすいように構造物の真下

	<p>部分に設けないこと。</p> <ul style="list-style-type: none">•配線・配管についてはエコ電線・エコケーブルを使用すること。•屋外露出配管にはCP管、屋内露出配管にはEP管、引込用屋外露出配管にはPLP管、地中埋設配管にはFEP管、VE管、又はHIVE管を使用すること。•駐車場に将来の使用に備えた、充電設備用予備配管(駐車スペース近くにハンドホールを設置し、共同分電盤からハンドホールまで配管すること)を設けること。•集会所に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。•集会所の自動火災報知設備は遠隔試験機能付の感知器とする。
--	---

第7 機械設備

■機械設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。) ・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。共用廊下側に給排水設備を集約すること。 なお、排水の配管材料は耐火VP継ぎ手を基本とすること。 ・排水管のうち、堅管は最上階、最下階及び3階以内毎、横管は10m以内毎に掃除口を設けること。 ・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。 ・給水、排水、給湯を十分供給しうる設備を適切に設置し、詳細は市上下水道局と調整すること。また、使われ方を想定し排水管に漏れや詰まりが生じないよう最大限の配慮を行うこと。 ・水道量水器メーターについては、メンテナンスを考慮しメーター2次側にも止水栓(バルブ)を設けること。 ・浸水対策をはかること。(EV含む) ・主要機器(居室内は除く。)には、機器名称・記号(系統名)を記入すること。 ・PS内等の配管には、配管の種別・系統名・矢印を明示すること。 ・湯沸し器、洗面器等を除く弁には、配管の種別・系統名・開閉状態(常時又は夏冬の開閉状態)・口径(地中埋設の弁のみ)を記入した名札を取り付けること。 ・住戸内取付機器の取扱説明書は全住戸数分備えること。
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽の水やりに使用できるよう適宜散水栓を設置すること。 ・水道分担金を要する場合は、本事業にて対応すること。 <管種等> ・配水管の分岐部から水道メーターまでの間(副止水器具を含む。)については、市上下水道局が指定する給水管材料を使用する。 ・水道メーターの下流側(メーターから末端の給水用具)までの間については、市上下水道局の基準に従い、それぞれの特徴により、使用箇所が一番適したものを選定する。 ・給水管材料は、耐震性に配慮したものとする。 ・ウォーターハンマー防止対策を行う。 ・必要に応じて 保温・断熱対策を行う。 <減圧弁> ・必要に応じて、量水器1次側に減圧弁を設置する。ただし、市上下水道局の基準を優先する。 <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。 ・MB内のバルブには開閉表示を行う。

	<p><散水栓設備></p> <p>原則として、管径は13Aを使用する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 散水栓は原則キー式横水栓付ビニル製水栓柱(H=900 mm)とし、以下の場所に、13A程度の散水ができるよう設置する。 <ul style="list-style-type: none"> ごみ置場 植栽がある箇所 非常用水栓(カップリング水栓、壁埋込型ステンレス製散水栓ボックス共、文字入り「非常用水栓」、鍵付)を設置する。 住棟単位で量水器を設置すること。 共用部に設置するものはキー式水栓とすること。 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こと。
<p>屋内給水設備</p>	<ul style="list-style-type: none"> 台所、洗面器(洗面ユニット、洗面化粧台不可)、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。 最上階のみ各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。 各所への給水はさや管ヘッダー方式により供給すること。 給水用設備ヘッダーは、原則として共用部に面するPS等の堅穴部への設置とし、天井内への設置、天井配管は行わないこととする。平面プラン等により、やむを得ず床下に設ける場合は、床下点検口を設けて点検できるようにすること。 給水堅管は原則、専用住戸内部に設けないこと。 バルコニーには給水しないこと。 給水管の引き込みは、住棟単位とすること。 給水堅管には、1階PS内に仕切弁を設けること。 給水堅管最上部には、エア抜き用の給排気弁を設けること。 給水管を地下ピット内で横引配管する場合、支持材はステンレス製とすること。 集会所の給水引込口径は、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(屋外に設置する場合、同併用BOX 共)を取り付けること。 水圧が高い場合は減圧弁を設けること。 <p><管種等></p> <ul style="list-style-type: none"> 配水管の分岐部から水道メーターまでの間(副止水器具を含む。)については、市上下水道局が指定する給水管材料を使用する。 水道メーターの下流側(メーターから末端の給水用具)までの間については、市上下水道局の基準に従い、それぞれの特徴により、使用箇所に一番適したものを選定する。 給水管材料は、耐震性に配慮したものとする。 ウォーターハンマー防止対策を行う。 必要に応じて、保温・断熱対策を行う。 <p><減圧弁></p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて、量水器1次側に減圧弁を設置すること。ただし、市上下水道局の基準を優先する。 <給水引込> ・水道局と協議の上、住戸への給水引込は口径20mm とすること。 <給湯方式> ・給水・給湯配管(量水器二次側給湯器用分岐以降)については、サヤ管ヘッダー工法による3ヶ所給湯(浴室・洗面・流し)とすること。 <配管計画> ・原則として、サヤ管は、ポリエチレン製フレキシブル管で床転がしとし、効率良く、無理のない計画とすること。また、立ち上げ湾曲部はコーナーバンド等を使用し、必要な曲率を確保する。 <各種部材の選定> ・水栓の取り付けについては、水栓ジョイントボックス及びたて型水栓ジョイントを使用すること。 ・機器接続部など樹脂が露出する部分については、漏水検査終了後、遮熱シールキャップ巻きとすること。 <量水器> ・各住戸に取り付ける量水器については、給水方式が直結直圧式の場合のみ市上下水道局貸付のものとなるので、これを踏まえて本設置すること。 <その他> ・洗濯用水栓は緊急止水弁付きとすること。
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・汚水と雑排水は別系統とすること。(屋内のみ)。 ・メンテナンスの容易さを考慮し、排水ルートを複雑にしないこと。 ・系統ごとに適切な通気管を設けること。 ・排水縦管は原則、専用住戸内部に設けないこと。 ・排水管材料は、市上下水道局と協議の上決定すること。 ・配管は、耐久性を十分に配慮して選定すること。 ・PS内の主管については、耐火VP、またはVP+区画貫通処理、耐火二層管とすること。住戸内転がし配管については、リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発泡三層管同等とすること。また、継手は、原則大曲り継手とすること。
給湯器	<ul style="list-style-type: none"> ・熱源は3点給湯を前提とし、調理台も含め①～③等を網羅した提案とすること。 ①火災やガス漏れ等を含めた安全性 ②使用料金と機器代(コンロ台は入居者、給湯器は市負担)及び更新コストを含んだLCC ③その他…(操作性、能力(パワー)、快適性、汎用性等) ・熱源方式は、上記についての比較検討資料を提案のうえ、基本設計時に市と協議し決定することとする。 ・ガス給湯方式については、24号ガス給湯器と同等以上の水準で、維持管理コスト等の上昇を伴わないことを基本とすること。将来の設備更新に備え、対応できるように配慮すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯器の機能は、自動お湯張りあり、追い炊き無しとし、浴室と台所にリモコンを設置すること。 ・給湯器からリモコンまでは配管し、配線を行うこと。予備線は入れないこと。 ・ガス・電気ともに住戸前PS内に収納し、排水処理に留意すること。 ・適宜付属品を設置すること。 ・給湯は、さや管ヘッダー方式により供給すること。
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・換気風量計算は建築設備計画基準に基づいて適切な風量を確保すること。 ・台所はレンジフードファンとすること。 ・設置する換気設備は、結露対策を施した構造とすること。 ・新鮮な空気を十分に供給する能力を有する換気設備を設置すること。 ・レンジフードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。 ・電気室(電気室が必要な場合)の換気は、外部への騒音対策として、消音チャンバー等を設置すること。
ガス設備	<p>(以下、ガスを熱源とする場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各住戸住戸前PS内にガスメーター(ガス供給会社貸与品、マイコンメーター)を取り付けること。 ・利便性の良いところにガス用サービスコックを設置すること。 ・ガス漏れ警報器を設置すること。
各住戸暖房設備・熱源	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸の熱源及び設備機器については、入居者の光熱費、エネルギー消費、CO2削減に配慮し、修繕・更新コストの安価な方式・機器を選定すること。 ・ガス暖房は不可とする。 ・各住戸別に電気代、水道代、ガス代等の使用料金が請求される契約方式とすること。
衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> ・W=600mmの化粧鏡を設置すること。 ・洗面器(洗面ユニット、洗面化粧台不可)には、シングルレバー混合水栓(サーモ不可)を設けること。 ・洗濯機用の水栓を設置すること。 ・洗濯機パンは乾燥機付洗濯機(ドラム式)に対応すること。 ・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。 ・台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。 ・洗面脱衣室、便所にはタオル掛けを設置すること。 ・便所には洋便器のほか、紙巻器を設けること。
消防用設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・消防用設備については、市消防局と必要な消防設備及び仕様について協議を行うこと。 ・住戸用消火器は使用せず、共用部に設置すること。 ・事業者の提案する施設の構造・規模に応じて、適法に火災報知設備の設置にすること。 ・原則煙感知器以外のタイプを使用し、タバコや煙による誤作動が生じないようにすること。 ・連結送水管が必要となる場合は、市消防局の定める仕様とする。 ・送水口及び放水口の位置は、市消防局と協議のうえ決定する。 ・連結送水管の放水口は、子供が足がかりにして上がらないように配慮して設置する。

その他	<ul style="list-style-type: none"> ・給水、排水、通気、給排気等の配管、ダクトに結露対策を施すこと。 ・メーターは附帯施設等その他で必要に応じて、市と協議し、設置すること。
-----	---

第8 昇降機設備

■昇降機設備	
設置台数	<ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンス性や更新工事を考慮して、各棟2台設置すること。
仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・「高知県ひとにやさしいまちづくり条例」の整備基準に適合させること。 <機器> <ul style="list-style-type: none"> ・マシンルームレスとする。 ・仕上げは防食仕様とする。 <制御方式> <ul style="list-style-type: none"> 可変電圧可変周波数制御方式(VVVF)とする。 ・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。 <電源電圧> <ul style="list-style-type: none"> ・動力用: 三相200V ・電灯用: 単相100V <運転方式> <ul style="list-style-type: none"> ・群乗合全自動式 <管制運転> <ul style="list-style-type: none"> ・停電時自動着床装置 ・地震管制運転装置(P波・S波共) ・火災管制運転装置 ・低速自動救出装置 <その他> <ul style="list-style-type: none"> ・「(昇降機技術基準の解説) 昇降機耐震設計・施工指針」に規定する耐震クラスAとする。 ・トランクを設置すること(ただし2台以上併置の場合は1台のみ)。 ・トランク扉の鍵はE・M・T・R 表示の消防共通キーとし、3本納入する。 ・出入口の幅は900mm以上とする。 ・照明はLEDとし、照明及び換気扇の自動休止装置を設ける。 ・定員超過ブザー、いたずら呼出キャンセル装置を設ける。 ・定員超過表示灯、地震管制表示、火災管制表示、停電時自動着床作動表示をかが内操作盤に組み込む。 ・扉開放装置(T型キー等)を各階乗場扉に設ける。 ・1階乗場にパーキングスイッチを設ける。(パーキング時は扉を閉じる。) ・独立した昇降路とするなど、将来更新・改修時に1基ずつ作業が行えるよう配慮すること。 <福祉仕様>

	<ul style="list-style-type: none"> ・かご内正副専用操作盤(点字付、1面に呼びボタン付のインターホン取付) ・乗場専用操作盤(点字付、インジケーター組込) ・手すり(3方向。トランク付も3方向) ・鏡(600mm×900mm程度)ステンレス鏡面仕上げ ・かご内専用位置表示機 ・キックプレート(H=FL+300mm、3方向)ステンレスヘアライン仕上げ ・点字銘板 ・音声合成装置(5音声、タイマー音量可変調整機能付、ON/OFF切替スイッチ付) ・扉安全装置(セーフティシュー、光電管2段以上のドアセンサー、指詰め防止センサー) ・乗り場とかごとの隙間は10mm以下とする。 ・点字タイル(ホール押しボタン前に設置) <p><防犯仕様></p> <ul style="list-style-type: none"> ・大型防犯窓
警報装置	<ul style="list-style-type: none"> ・かご内に警報装置用押しボタンを3カ所設けること。また、かご内インターホンの押しボタンでベルの駆動も行うものとする。 ・押しボタンには誤操作防止プロテクターを設ける。(使い捨てタイプは不可) ・ベルは保持機能付とし、かご上及び1階乗場に設置する。また、容易にリセット方法が分かるものとする。
その他	<p><電話用空配管></p> <ul style="list-style-type: none"> ・制御盤とMDF盤の間に電話用空配管を設ける。 <p><点検用コンセント></p> <p>昇降路下部に2P15A×2E・ET付(100V)を設ける。</p> <p><遠隔監視装置></p> <p>昇降機の異常等を、遠隔監視装置で外部に知らせる装置を設ける。</p> <p><インターホン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・かご内操作盤(1面に設置) <p><かご養生></p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷物搬入用の養生マット、かご床マットを設置する。

第 9 避雷設備

■ 避雷設備

避雷設備	<ul style="list-style-type: none">・公共住宅建設工事共通仕様書及びJIS Z 9290-3(2019)により、簡略法を標準とする。ただし、PC 工法の住棟は直接法を標準とする。・廊下等で連結している場合は1棟とみなし、接地極を配置する。・突針用支持管は、原則として高さ8m以下とし、点検に必要な通路・タラップ等を確保する。
------	--

第 10 太陽光発電設備

■ 太陽光発電設備

発電量等	<ul style="list-style-type: none">・発電効率や費用対効果を検討し、設置箇所を決定する。・太陽光発電による電力の利用は共用部分(昇降機を除く。)及び集会所とする。
仕様	<ul style="list-style-type: none">・太陽電池アレイ、パワーコンディショナ(連系保護装置含む)により構成する。・連系方法は単相3 線202V60Hz、逆潮流無しとする。・発電量と利用内容を踏まえた容量の蓄電池を設置する。なお、停電時に維持すべき機能としては、避難スペース、共用廊下、階段、集会所の間引き照明点灯(12時間程度)及び集会所での携帯電話充電程度の共用コンセント利用を想定する。 <p><太陽電池アレイ></p> <ul style="list-style-type: none">・結晶系とし、その他仕様は製造者標準とする。 <p><パワーコンディショナ></p> <p>屋内の壁掛式、接続箱機能内蔵型(JET 認証品)とする。</p> <ul style="list-style-type: none">・出力電源は三相3 線202V、単相3 線210/105V とする。・自動運転停止機能有り、自立運転機能有り、最大出力追従制御とし、総合効率90.0%以上とする。・住戸付近のEPSに設置する場合は、騒音対策や吸排気計画に配慮する。・自立運転コンセントは2ヶ所設け、集会所と非常時の利便性に配慮した位置に設置し、災害時のみ使用できるようにする。

第11 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

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。民間提案によりより良い機器及び設置高さを求める。

各戸電灯コンセント設備 機器リスト			
室名	設備名	仕様	取付位置及び高さ(参考)
玄関・廊下	玄関灯	LED ランプ交換可能な製品とすること。	
	玄関灯用スイッチ	3W15A (プランによる)	FL+1,200 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	廊下灯	LED ランプ交換可能な製品とすること。	
	廊下灯用スイッチ	3W15A (プランによる)	FL+1,200 mm 車いす用:FL+1,000 mm
居室(洋室)	居室照明	引掛けシーリング 6A125V	天井面
	TV用コンセント	2P15AE×2 TV端子	FL+300 mm 車いす用:FL+500 mm
	一般用コンセント	2P15AE×2	FL+300 mm 車いす用:FL+500 mm
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1 ET 付(専用回路)	FL+2,100 mm
居間・食事 室・台所	居間照明	引掛けシーリング 6A125V	天井面
	食事室照明	引掛けシーリング 6A125V	天井面
	台所照明	LED ランプ交換可能な製品とすること。 別にスイッチを設けること。	
	流し元灯	LED12W相当 別にスイッチを設けること。	
	IH用コンセント	2P30AE ET付	
	冷蔵庫用コンセント	2P15AE×2 ET付	FL+1,800 mm
	電子レンジ用コンセント	2P15AE×2ET付	FL+1,100 mm
	レンジフード用コンセント	2P15AE×1 ET付 (直結可)	FL+1,100 mm
	レンジフード用スイッチ	1P15A×1 ライト付(LED)	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	ガス漏警報器用コンセント	ガス漏警報器用ベース	天井埋込型
エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、	FL+2,100 mm	

		ET 付(専用回路)	
	電話用コンセント	2P15AE×2 電話モジュラー ジャック(6極2芯)	
	給湯器リモコン用ボックス		
	TV用コンセント	2P15AE×2 TV]端子 ブランクプレート1連	
	住宅情報盤		FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	モジュラージャック	光ケーブルを引込可能なスペースを設けること。	
浴室	LED灯	LED ランプ交換可能な製品とすること。	
	スイッチ	1P15A	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	天井扇用コンセント	2P15A×1 (直結可)	
	24時間換気システム用 スイッチ	システム用スイッチ 1P15A×1(強弱機能付)	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	給湯器用リモコンボックス		
洗面・脱衣 室	LED灯	LED ランプ交換可能な製品とすること。	
	LED灯用スイッチ	1P15A	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	洗面用コンセント	2P15AE×1 (直結可)	
	洗濯機用コンセント	2P15AE×2 ET 付	
便所	LED灯	LED ランプ交換可能な製品とすること。	
	LED用スイッチ	埋込連用ワイドスイッチ 1P15A、PL4A	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	天井扇用コンセント	2P15A×1 (直結可)	
	便座暖房用コンセント	埋込連用ワイドコンセント 2P15AE ET付	

※適宜、専用回路とすること。

※プランにより、適宜、ランプ付きスイッチとすること。

第 1 2 設備仕様一覧

【共通事項】

- ・給水設備工事、排水設備工事、ガス設備工事、換気設備工事については、以下の仕様及び検討事項を参考すること。ただし、下記の内容は最低限の水準を示すものであり、民間提案によるより良い仕様を求める。

【給水設備工事】

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
共用部	受水槽	受水槽	ステンレス複合板二層式、自動塩素注入装置付、受水槽一体型ポンプ機械室付、緊急遮断弁付とすること。浸水想定高さ以上に設置すること。	
	P S	水道メーター	集中検針盤とすること。	
	屋外	散水栓	キー式水栓とすること。	
		散水用ホース 保安用水栓	破れない材質とすること。各受水槽手前に 1 個設置すること。	キー式水栓とすること。

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
専用部 (住戸内)	便所	ロータンク密結型洋風便器	手洗い付きとすること。 節水型とすること。	
		ワンタッチ式紙巻器	耐久性の高いものとすること。	
		タオル掛け	耐久性の高いものとすること。	
	洗面・脱衣室	シングルレバー混合栓		
		洗濯機用カラン		
		洗濯機パン		
	居間・食事室	シングルレバー混合栓		
		給湯器リモコンセット		台所と浴室に設置すること。

【排水設備工事】

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
共用部	屋外	雨水排水管		
	埋設部	汚水、雑排水管	埋設部での建物境界に可とう管を採用すること。	沈下による破断防止。
	P S 等	区画貫通部	D V 継手を採用すること。	
専用部	屋内配管	集合継手の採用	コスト比較した上で採用を検討すること。	
		排水たて管	鋳鉄管、D V 継手を採用すること。	
	台所、洗面・脱衣室	排水管接続	流し、洗面器との接続は、V P 接続とし、ジャバラホースは不可とする。	

【ガス設備工事】

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
共用部	屋外	引き込み	ガス事業者と協議すること。	
		ガス親メーター	各戸メーターのようなマイコン型があれば採用すること。（漏洩検知）。	
専用部		リモコンセット	リモコンは台所と浴室に設置し、緊急呼び出し機能付きとすること。	
		ガスメーター	マイコンメーターとすること。	

【換気設備工事】

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
専用部	台所	レンジフード	壁スイッチタイプとすること。	
	浴室、洗面・脱衣室	天井扇		親子扇も可とする。
	便所	天井扇		

別紙 2-2 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

事業主体名

項目	整備基準	添付書類（参考）	確認	備考		
敷地	敷地の安全等 第2条の6	地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地である場合には、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。	建築確認済証(写) それに準じる書面	<input type="checkbox"/>		
		雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていること。	建築確認済証(写) 雨水処理、汚水処理計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>		
住宅	住棟等の基準 第2条の7	日照、通風、採光、開放性及びプライバシーが確保されていること。	建築確認済証(写) 高知県ひとにやさしいまちづくり条例に基づく届出(写)	<input type="checkbox"/>		
		災害の防止措置をしていること。	消防法に基づく同意(写)	<input type="checkbox"/>		
		騒音等による居住環境の阻害の防止措置をしていること。	住棟・その他の施設計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>		
	住宅の基準	第2条の8 第1項	防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていること。	建築確認済証(写) 消防法に基づく同意(写) 防犯対策に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
		第2条の8 第2項	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が講じてられていること。	設計住宅性能評価書(写)	<input type="checkbox"/>	
第2条の8 第3項		床及び外壁の開口部には、遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていること。		<input type="checkbox"/>		
第2条の8 第4項		構造耐力上主要な部分及び一体的に整備される部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていること。		<input type="checkbox"/>		
	第2条の8 第5項	各種配管の点検及び補修を行うための措置が講じられていること。		<input type="checkbox"/>		
住	第2条の9 第1項	専用床面積が25㎡以上となっていること。	住戸の設計仕様に関する説明書	<input type="checkbox"/>		

		第2条の9 第2項	台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていること。		<input type="checkbox"/>	
		第2条の9 第3項	居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図る措置が講じられること。	設計住宅性能評価書 (写)	<input type="checkbox"/>	
	住戸内の各部	第2条の10	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が講じられていること。		<input type="checkbox"/>	
			高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていること。		<input type="checkbox"/>	
	共用部	第2条の11	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が講じられていること。		設計住宅性能評価書 (写)	<input type="checkbox"/>
	附帯施設	第2条の12 第1項	自転車置場、物置、ごみ置場等の必要な附帯施設が設けられていること。	共用部分・附帯施設の設計仕様に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
		第2条の12 第2項	入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障がないよう考慮されていること。		<input type="checkbox"/>	
共同施設	広場及び緑地	第2条の15	位置及び規模が良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されていること。	共用施設計画に関する説明書 建築確認済証(写)	<input type="checkbox"/>	
	敷地内通路	第2条の16 第1項	敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されていること。		<input type="checkbox"/>	
		第2条の16 第2項	階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていること。		<input type="checkbox"/>	
	費用の縮減	第2条の4	建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮されていること。	費用縮減に関する説明書	<input type="checkbox"/>	

別紙 2 - 3 住宅性能評価の等級

- ・住宅性能の等級については、「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」を参考すること。ただし、下記の内容は最低限の水準を示すものであり、民間提案によるより良い仕様を求める。
- ・本事業において、下記の内容の 1 の基準（公営住宅等整備基準第 8 条第 2 項関係）は、等級 3、4 を認めず、等級 5 の基準を満たすこと。

「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」

- 1 公営住宅等整備基準（以下「整備基準」という。）第 8 条第 2 項の措置は、原則として、住宅が住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号。以下「評価方法基準」という。）第 5 の 5 の 5 - 1（3）の等級 4 の基準を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級 3 の基準を満たすこと。
- 2 整備基準第 8 条第 3 項の措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第 5 の 8 の 8 - 1（3）イの等級 2 の基準又は評価方法基準第 5 の 8 の 8 - 1（3）ロ①c の基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第 5 の 8 の 8 - 1（3）ロ①d の基準）及び評価方法基準第 5 の 8 の 8 - 4（3）等級 2 の基準を満たすこと。
- 3 整備基準第 8 条第 4 項の措置は、住宅の構造耐力上必要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第 5 の 3 の 3 - 1（3）の等級 3 の基準（木造の住宅にあっては、評価方法基準第 5 の 3 の 3 - 1（3）の等級 2 の基準）を満たすこと。
- 4 整備基準第 8 条第 5 項の措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第 5 の 4 の 4 - 1（3）及び 4 - 2（3）の等級 2 の基準を満たすこと。
- 5 整備基準第 9 条第 3 項の措置は、公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第 5 の 6 の 6 - 1（2）イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同（3）ロの等級 3 の基準を満たすこと。
- 6 整備基準第 10 条の措置は、住戸内の各部が評価方法基準第 5 の 9 の 9 - 1（3）の等級 3 の基準を満たすこと。
- 7 整備基準第 11 条の措置は、公営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第 5 の 9 の 9 - 2（3）の等級 3 の基準を満たすこと。