

【報 6-7】

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業

要求水準書（案）

別添資料

令和8年1月16日

草津市

## 一目 次一

別添資料 1	市営住宅設計基準	1
別添資料 2	地質調査業務仕様書	33
別添資料 3	整備基準チェックリスト	34
別添資料 4	住宅性能評価の等級	39
別添資料 5	既存建物解体除去工事の条件	40

## 別添資料1 市営住宅設計基準

### 1. 本事業における基本的な設計基準

以下の設計基準は、要求水準書と共に最低限の水準を参考に示すものであり、これらの設計基準と同等以上の計画を行うこと。

#### 本事業における基本的な設計基準

##### (1) 建築工事

基本計画	構造計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主構造：鉄筋コンクリート造（P C造を含む）または鉄骨造とすること。</li> <li>・耐火構造とすること。</li> <li>・住戸形式は、片廊下型とすること。</li> </ul>
規模・階層		<ul style="list-style-type: none"> <li>・木川団地1期建替予定敷地での階数は5階以下、2期建替予定敷地での階数は4階以下、西一団地建替予定敷地での階数は2階以下とすること。</li> </ul>
住戸計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸専用面積は以下とする。           <ul style="list-style-type: none"> <li>1DKタイプ (40~42 m<sup>2</sup>/戸)</li> <li>2DKタイプ (58~60 m<sup>2</sup>未満/戸)</li> <li>3DKタイプ (68~70 m<sup>2</sup>/戸)</li> </ul> </li> </ul> <p>※住戸専用面積の算出方法は壁芯計算とする。</p> <p>※公営住宅法上、住戸専用面積を算出する場合は、住戸専用面積に住戸内P Sの面積は含めるが、バルコニーおよび共用部分から使用するP Sの面積は含めないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・タイプごとの住戸平面計画は、原則としてそれぞれ同一プランとすること。ただし、いわゆる裏返しプランは可とする。（各住戸同一の性能とする。）</li> <li>・1階の各住戸は、玄関建具、内部建具、内部段差に関して車いす使用者に配慮した構造とすること。</li> <li>・住戸内居室の一室は和室とすること。</li> <li>・住戸内室構成は、1の就寝室から他の就寝室を通ることなく玄関、便所に行けるものとし、3以上の就寝室を設けるときは1以上を独立させること。</li> </ul>
日照		<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる居室の開口部が、冬至日において4時間以上の日照を確保すること。（平均地盤面から1.5mの高さにて検討すること。）</li> </ul>
階高等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・階高は1階3.0m、基準階2.8mを標準とすること。</li> <li>・住戸の居室の天井高は、2.4m以上とすること。</li> <li>・梁下有効高さについて、居室等開口部の内法高さを1.9m以上確保すること。</li> </ul>
開口部の庇		<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁に面した出入口、窓等開口部には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合は、これに代えることができる。</li> </ul>
開放部分の屋根		<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下、共用階段およびバルコニーには屋根または庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合は、これに代えるこ</li> </ul>

		とができる。
	住棟の屋根	・周辺地域の景観に配慮した屋根形状とすること。
	誘発目地	・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。
配置計画	施設の配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>配置計画にあたっては、周辺環境等に配慮し、電波障害や風害等による影響を与えないよう対策を十分に講じるとともに、市営住宅の管理のし易さを確保しつつ周辺地域との交流に配慮すること。</li> <li>市営住宅への人や車両の出入り等、動線処理についても周辺環境等に配慮すること。</li> <li>市営住宅は、周辺環境との調和のとれた施設になるよう配慮すること。一方で、プライバシーが確保されるような土地の利用、配置とすること。</li> <li>敷地境界線のうち、既存住宅等の敷地と隣接する部分には、必要に応じて、往来の防止に資する透過性の高いフェンス、および覗き込みの抑制に資する生垣等を配置すること。</li> </ul>
	住棟の窓先空地	・バルコニー、共用廊下においては、落下物対策上有効な広さの窓先空地、植栽等を設けること。
	設備配管の埋設	・給排水管、ガス管、電気配線、管等の埋設は、原則としてポンプ室、スロープ、屋外階段等の建築物、構造物の真下あるいは駐車場の部分に設けないこと。
共用部分	共用部分および住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用部分、専用部分の鍵は3本セットとし、鍵保管庫に整理し、引渡時に鍵リストとともに提出すること。</li> <li>グランドマスターキーが利用可能にすること。</li> </ul>
	共用廊下・共用階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用廊下の有効幅員は、1,400mm以上とすること。</li> <li>共用階段は、共用廊下等に常時開放されたものとすること。</li> <li>共用階段最下部には、階段軸体を利用して物置（鍵付き）を設けること。</li> <li>玄関出入口前の共用廊下には、目隠しスクリーン等外部からののぞき見に対する措置を行うこと。</li> </ul>
	床・壁	<ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>
	進入防止	・共用廊下、階段等からエントランスホールの屋根、屋上または受水槽、自転車置場棟の屋根、住戸のバルコニー等へ容易に進入できないよう配慮すること。また、管理（保守点検）上、支障がないよう配慮すること。
	案内表示等	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用の室、階段等には適宜表示板を設けること。（室名札、階段表示板、棟番号等）</li> <li>エントランスホールには、集合郵便受け（住戸戸数分、施錠可能なもの）を設けること。</li> </ul>
	屋外空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要なスロープの有効幅員は、1,200mm以上とすること。</li> <li>敷地内に高低差が生じる場合は、階段とスロープを併設すること。</li> </ul>
専用部分	居室の設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>各居室（DKを除く）毎に収納を設けること。</li> <li>各居室には、幅広の付け鴨居を設置し、家具転倒防止用金具が取り付けられるよう</li> </ul>

	に堅固に固定すること。
プライバシーの配慮	・配置上、居室のプライバシーが保てないおそれのある住戸や、隣接地のプライバシーを侵すおそれのある妻側住戸等には、目隠しを設ける等の対策を講じること。
冷暖房設備	・各居室には冷暖房設備を設置できるよう配慮すること。(スリーブ、コンセント等) ・クーラー用裏板補強は、全ての機種に対応できる位置とすること。 ・排気筒や室外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。
外部建具 (玄関扉を除く)	・各建具には必要に応じて、戸当たりおよび風によるあおり止めの措置を考慮すること。 ・各建具には網戸を取り付けること。 ・各居室の建具には、カーテンレール(アルミ製ダブル)を設置すること。 ・防犯措置として、鍵付きでないロック装置付きのクレセントを設置すること。 ・住戸の共用廊下に面する窓には、面格子(アルミ製、可動式)を取り付けること。
点検口	・点検、清掃、修繕用の点検口を適切に設けること。
排気口、給気経路	・直接風雨が当たる場所に設置する場合は、ウェザーカバーを設けること。
玄関	・住戸の玄関扉の錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造とすること。 ・玄関扉は、両面フラッシュドアで気密枠とし、郵便受け、ドアチェーン、ドアスコープおよびドアクローザーを設けること。ただし、1階の各住戸は安全ストップバー付引き戸とする。 ・玄関付近に、室名札(室番号付き)を設置すること。
廊下	・廊下の有効幅員は、850mm以上とすること。
浴室	・ユニットバス 1216型または1416型以上の高齢者対応型とし、修繕時に取替可能な構造とすること。 ・出入口は、緊急時に外部から搬出可能な構造とすること。 ・浴槽脇や浴室出入口等には、手すりを設置すること。
洗面所・洗濯・脱衣室	・洗面台は、洗面化粧ユニット 600型以上とし、シングルレバー混合水栓付きとすること。 ・漏水防止機能付き水栓とすること。 ・洗濯機用防水パンは、800mm×640mm以上とすること。
DK	・調理器具の熱源は、都市ガスおよびIH クッキングヒーター対応とすること。 ・キッチンユニットは、L=1,800mmとし、詳細は次によること。 ・ステンレス流し台L=1,200mm、シングルレバー混合栓、トラップ、点検口付き ・コンロ代L=600mm、バックガード・サイドガード付き ・吊戸棚L=1,200mm ・レンジフードL=600mm、手元スイッチ付き ・水切り棚(一段) L=1,200mm

	便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>扉は外開きとし、非常解錠装置および小窓付きとすること。</li> <li>床上排水型、手洗い型防露ロータンクタイプの洋風便器を設けること。</li> <li>便器からの立ち上がり、移動行為用にL型手すり（木製、L 600 mm+700 mm）を設置すること。</li> <li>内部にはタオル掛け、紙巻き器、棚を設けること。</li> </ul>
	バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>クーラー用室外機置き場（天吊り）、物干し金物を設けること。</li> <li>避難器具等の配置を十分に考慮すること。</li> <li>台所の排気が洗濯物やクーラーの室外機等に直接当たらないように配慮すること。</li> <li>バルコニーの手すりは、プライバシーの確保に配慮しつつ、周辺からの見通しを確保したものとすること。</li> <li>バルコニーは防水に配慮した構造とすること。</li> </ul>

## （2）電気設備工事

受電・幹線設備	<ol style="list-style-type: none"> <li>幹線は、既設閑電柱の移転申請後の電力会社配電柱より、住棟まで、地下埋設配管で引き込む。借室方式は採用しない。</li> <li>電灯用は、単相3線式100/200Vとする。</li> <li>動力用は、引込盤に余剰電力取引メーターを設ける。</li> <li>各住戸への配線は、単相100/200Vとし、各住戸分電盤は次を標準とする。           <ul style="list-style-type: none"> <li>1 DK→50AF/50AT 分岐10回路（予備3）</li> <li>2 DK→50AF/50AT 分岐12回路（予備2）</li> <li>3 DK→50AF/50AT 分岐12回路（予備1）</li> </ul> </li> <li>各住戸および共用部分毎に検針できるものとする。</li> </ol>	
電灯設備	設置個所	<p>1) 共用部分</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>階段、廊下および通常照明が必要な場所。</li> </ul> <p>2) 住戸部分</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>玄関、浴室、脱衣室、洗面所、洗濯、便所、流し元、通路等。</li> <li>各居室および台所の器具は設置しない。（引掛けローゼットのみ）</li> <li>スイッチは、ワイドハンドル形とする。</li> <li>構内通路、自転車置場、駐車場等夜間保安用として外灯を設置する。</li> <li>街路防犯灯は、市と協議のうえ器具整備を行うこと。</li> <li>街路防犯灯の電気料金は市と協議すること。電源は個別引込みとする。</li> </ul> <p>3) 屋外部分</p>
コンセント設備	設置個所	<p>1) 各居室</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2口用2個所、テレビ用1個所、エアコン用コンセント1個所</li> <li>各居室の内2室には電話用コンセント1個所</li> </ul> <p>2) DK</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>電子レンジ用、冷蔵庫用、換気扇用、ガス漏れ警報用、IH調理器用を各1個所、2口用2個所</li> </ul> <p>3) 浴室</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ユニット用電源</li> </ul>

	4) 便所 5) 洗面・洗濯・脱衣室	・換気扇用、便座用各 1 個所 ・洗濯機・乾燥機用、洗面化粧ユニット用各 1 個所 ※エアコン用、電子レンジ用、洗濯機・乾燥機用、IH調理器用 (200V 回路) は、専用回路とし接地極付きとする。
電話配管設備	配管・設置個所	・引込から E P S 内保安器設置スペースを経て、住戸内アウトレットまでの空配管設備を設ける。 ・住戸内第 1 アウトレットから子機増設等の分岐配管は設けない。ただし、各居室間壁に弱電用スリーブ (φ 15~20) を設ける。
テレビ共同受信設備	配線・設置個所	・ケーブルネットワーク(株)によるケーブルネットワークによる受信とする。 ・設備の管理区分については、中継設備 (ONU および同軸モデム) までの線路・設備をケーブルネットワーク(株)の所有とする。 ・テレビユニットは各居室に 1 個所設置する。
水道集中検針設備		1. 市水道課と調整のうえ、各戸水道メーターの集中検針設備の配管配線を設ける。 2. 水道集中検針盤から各住戸 E P S 内メーターまでとする。
住宅情報設備		1. セキュリティーホン親機を台所に設け、警報機能付き子機を玄関外部に設置する。 2. ガスマーテー (LP) 移報アダプター、ガス漏れ感知器、非常用押釦、住戸用自火報設備を居室仕様に合わせ設置する。 (将来用として、ガス漏れ警報 (13A 用)、聴覚障害者用フラッシュランプを設置可能な配管設備を行うこと。)
テレビ電波受信障害対策		1. 計画建物によるテレビ電波障害対策は、事前調査測定検討のうえ、影響の地域範囲について、受信障害対策方法について報告し、住宅課の対策を支援すること。また、対策に応じて工事中、事後調査測定を実施すること。
太陽光発電設備		1. 太陽光発電パネルを設置する。木川団地 1 期には 16KW 以上、西一団地には 4 kW 以上を設置すること。設置場所は屋上以外でも可とするが、周辺地域への光害の回避に充分に配慮すること。 2. 屋上に設ける太陽光パネルの設置面積は、建築面積の 1/8 以内 (高さ制限の緩和のため) で整備する。 3. 引込盤内に余剰電力用メーター (メーター費用を含む。) を設置する。

## (3) 機械設備工事

給水設備	屋外給水設備	・受水槽を使用し、加圧式給水により住戸および共用部に給水する。 ・給水系統は各戸系統と共用系統に分ける。 ・屋外には散水栓およびごみ置き場に水栓 (キー式) を設ける。
	屋内給水設備	・各住戸および共用系統には各専用メーター (市賃与) を設ける。 ・給水個所は、流し台、洗面ユニット、洗濯機用、浴槽・シャワー混合水栓、便所、給湯器とする。

	給水量の算定	・給水量の算定に関しては、草津市給水装置工事施行基準により算定する。
排水設備	屋外排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚水および雑排水については、市給排水課と協議の上、下水道本管に接続する。</li> <li>・台所以外の雑排水を汚水に接続する場合には、手前にトラップ枠を設ける。</li> <li>・台所排水を汚水に接続する場合には、手前に防臭枠を設ける。</li> </ul>
	排水系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内の汚水と台所排水および雑排水は別系統とする。(屋内分流屋外合流式)</li> <li>・1階と2階以上の排水は屋外排水枠まで別系統とする。なお、2階以上の堅排水管には各階に満水継手を設ける。</li> </ul>
衛生設備	衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・便器は、手洗付き洋風大便器とする。</li> <li>・洗面器キャビネットは、間口750mm程度とし、ミラーキャビネットは、照明、コンセント、くもり止めヒーター付とする。</li> <li>・DK、洗面キャビネットの水栓は、シングルレバー混合水栓とする。</li> <li>・洗濯機用水栓は、漏水防止機能付きとする。</li> <li>・洗濯機パンは、800mm×640mm以上とし、トラップ付とする。</li> </ul>
給湯設備	給湯個所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台、洗面ユニット、浴室とする。</li> </ul>
	給湯器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給湯器は、屋内PS内設置型ガス焚き(LPG)給湯器、追い焚き機能付き20号とする。</li> <li>・設置場所は、各住戸PSとする。</li> <li>・リモコンスイッチは、台所と浴室に設ける。</li> </ul>
ガス設備	屋外ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管は都市ガス対応仕様とする。</li> </ul>
	屋内ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各住戸住戸PS内にマイコンメーター(貸与品)を設置する。</li> <li>・ガス供給個所は、ガス台(ガスコンロ用2口)、給湯器用とする。</li> </ul>
換気設備	設置個所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・DK、便所、洗面・脱衣室、浴室に機械換気設備を設置する。</li> <li>・上記換気設備は、低騒音型とする。</li> <li>・便所用換気設備は、24時間換気機能付きとする。</li> <li>・DK用換気設備は、同時給排型とする。</li> </ul>

## 2. 本市の市営住宅における設計基準

以下の設計基準は、参考基準として示すものであり、建設費が削減でき、また、維持管理費の上昇が伴わない提案を制限するものではない。ただし、提案内容の妥当性については、「草津市木川・西一団地建替PFI事業者選定委員会」にて評価を行う。

### (1) 建築

基本方針	
住棟計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期的な住宅ストックとして親しまれる住棟計画とすること。</li> <li>開放廊下型とし、エレベーターを設置すること。</li> <li>階段室は屋外開放型とすること。</li> </ul>
周辺との調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>快適で地域に開かれた整備を行うものとすること。</li> <li>周辺に与える日影や圧迫感、風害、電波障害等に配慮した計画とすること。</li> </ul>
景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の色彩やデザイン等については、関連条例等に基づく景観形成を図ること。</li> <li>景観法に係る届出を行うこと。</li> </ul>
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>温暖化防止、省CO<sub>2</sub>、リサイクル材、エコマテリアルの使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>ヒートアイランド対策を行い、温暖化防止に配慮すること。</li> <li>焼却灰溶融スラグ配合リサイクル舗装材を積極的に利用すること。</li> <li>建物配置の工夫や効果的な緑地の整備など、環境への配慮に努めること。</li> </ul>
居住条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>同タイプの住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。</li> <li>3DK住戸には、1室以上の和室を設置すること。</li> <li>長期的に良質な市営住宅ストックとして活用できるよう配慮すること。</li> </ul>
単純明快なディテール	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期の使用においての修繕等を考え、内装材の各部取り合いや仕上げ材等は極力単純な機能および形態となるよう配慮すること。</li> </ul>
断熱	<ul style="list-style-type: none"> <li>ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス (ZEH) として、ZEH-M Orientedを満足する住宅とすること。</li> <li>外気に面する箇所については、適切に断熱を行い、建物の耐久性向上と省エネルギーに努めること。また、外壁側に配置する収納スペースなどについても断熱を行うこと。</li> </ul>
日照	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸の主たる居住室の開口部が冬至日 (8:00~16:00)において4.0時間以上の日照を受けることができるようすること。</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および維持管理の簡便さの向上に配慮し、メンテナンスフリーを重視した計画とすること。</li> <li>耐候性や耐久性、美観が長期間持続する建築材の使用、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。</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>建具等のモジュールをできるだけ統一し、合理的な計画とすること。</li> </ul>
道路、または敷地内通路 (車道)	<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急車両や福祉車両の住棟アプローチを確保すること。</li> <li>舗装は、地下水位を考慮したうえで、できる限り透水性舗装とし、勾配に配慮すること。</li> <li>照明灯や安全柵を適切に設置すること。</li> </ul>

基本方針	
敷地内通路 (歩路)	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸と敷地内施設（集会所、駐車場、自転車置場、公園等）、さらに敷地外周道路との間を連続的につなぐよう配置すること。</li> <li>自動車の通行、乗り上げが出来ないように配慮すること。やむを得ず、車道と歩路が融合している場合には、自動車がスピードを出せないような工夫をすること。</li> <li>線形は、人の歩行特性に配慮すること。</li> <li>アプローチは、階段室の幅等の条件を考慮し、必要な幅員を確保すること。</li> <li>敷地内通路（歩路）は、人や自転車の通行量等の条件を考慮し、必要な幅員を確保すること。</li> <li>舗装は、地下水位を考慮したうえで、できる限り透水性舗装とし、勾配に配慮すること。</li> </ul>

配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯性の向上に努めるとともに、敷地内の良好な居住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性、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などに配慮すること。</li> </ul>
集会所・集会室	<ul style="list-style-type: none"> <li>木川団地1期および西一団地にそれぞれ1ヵ所設置すること。床面積は木川団地1期は約125m<sup>2</sup>、西一団地は約68m<sup>2</sup>とすること。</li> </ul>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>平面駐車場とすること。</li> <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。特に車椅子利用者用は移動動線に配慮した配置とすること。</li> <li>建替住宅の良好な居住環境を確保することを優先した配置とすること。</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、閉鎖的なものにしないこと。</li> <li>住棟に近接して配置する場合、植栽等でライトや排気ガス等の対策を行うこと。</li> <li>車止め、駐車場ナンバーを設置すること。</li> <li>駐車区画は、一般用は間口2.5m以上、奥行5.0m以上を確保すること。</li> <li>区画線は側面および前面も表示すること。</li> </ul>
団地広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者の利便性に配慮して設けること。ただし、入居者による日常管理が可能な範囲にとどめ、過大とならないようにすること。</li> <li>明るい空間を確保するとともに、入居者の利便性や、児童等の安全性を確保した計画とすること。</li> <li>遊びや休息に適した遊具等の設置については、市と協議すること。</li> </ul>
自転車置場	<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>屋根付きの自転車置場とすること。</li> <li>防犯対策上、死角となる位置や人目に付かない場所は避け、閉鎖的なものにしないこと。</li> <li>チェーンが使用可能な盗難防止措置を講ずること。</li> <li>駐輪区画は間口0.6m以上、奥行2.0m以上を確保すること。（ラック式は採用しないこと。）</li> </ul>
倉庫（各住戸）	<ul style="list-style-type: none"> <li>1戸に1ヶ所、自動車の冬用タイヤなどが保管できる規模のスペースを住戸専用部分内、または共用廊下側の出窓下部分に設けること。</li> </ul>

配置計画等	
ごみ庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者が利用しやすいように、住棟からの移動距離等を考慮し、また、ごみ収集車等の交通動線にも配慮した配置とすること。</li> <li>住棟との位置関係を充分に配慮すること。</li> <li>配置位置、仕様等については、市と協議すること。</li> <li>立水栓（鍵付）および排水口を設置すること。</li> <li>鳥害対策、放置ごみ対策および景観に配慮すること。</li> <li>資源ごみ庫等を確保すること。</li> </ul>
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> <li>給排水管、ガス管および電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいよう、原則としてポンプ室、スロープ、屋外階段等の建物、構造物および駐車場の真下部分に設けないこと。</li> </ul>
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>関連条例等を遵守すること。</li> <li>住宅案内板および自治会掲示板を設置すること。</li> <li>駐車場や道路との境界のうち、必要な部分にフェンスを設置する等、適宜、安全対策を講じること。</li> <li>敷地境界線のうち、既存住宅等の敷地と隣接する部分には、必要に応じて、往来の防止に資する透過性の高いフェンス、および覗き込みの抑制に資する生垣等を配置すること。</li> </ul>

基本構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐火建築物とすること。</li> <li>できるだけ整形なものとし、必要に応じてエキスパンションジョイントを設けること。</li> <li>必要に応じてコンクリート、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。</li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観や全体のデザインを考慮するとともに、点検および清掃に配慮すること。</li> </ul>
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> <li>階数は景観および住環境の視点から周辺既存住宅地と調和する階数とすること。</li> <li>梁下有効高さ（床～梁下仕上面）は 2,000 mm 以上を確保すること。</li> <li>居室の天井高（床～天井仕上面）は 2,400 mm 以上とすること。</li> <li>階高は、原則として 2,750mm 以上とすること。</li> <li>居室の天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とすること。</li> <li>スラブから床仕上げ面までの高さは排水管勾配が、管径 50 mm 以下では 1/50 以上、管径 65 mm 以上では 1/100 程度を確保できる値とすること。</li> </ul>
昇降路	<ul style="list-style-type: none"> <li>トランクルーム付きエレベーターとすること。</li> <li>機械室レス型の昇降路とすること。</li> <li>住戸に隣接しないようにするなど、防音および防振に配慮すること。</li> <li>昇降路ピット内には適切な防水処理を行うこと。</li> </ul>
雨樋および樋受	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、雨樋は厚肉の硬質ポリ塩化ビニル管（VP）を使用し、樋受け金物はステンレス製とし、豎樋には滑り止めを設けること。</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> <li>原則として、豎樋は台所の排気スリーブ側に設けないこと。</li> </ul>
共用部分および住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用部分、専用部分の鍵は 3 本セットとし、鍵保管箱に整理のうえ、引渡し時に鍵リストとともに提出すること。</li> <li>共用部分を対象としたマスターキー（3 本）を製作すること。</li> </ul>
共用部分の室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> <li>受水槽ポンプ室等は室名の表示をすること。</li> </ul>

基本構造等	
床下点検ピット	・ 住棟の1階部分の床下には、配管の点検・交換が可能なピットおよび点検口を設けること。
	・ 開口部の庇
外壁に面した出入口・窓等の開口部、共用廊下、共用階段およびバルコニーには、庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合は、これに替えることができる。	

安全性	
高齢者障害者等への配慮	・ すべての入居者にとって分かりやすく、安全な住宅であるように配慮し、整備を行うこと。
見通しの確保	・ 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。
各部の照度	・ 共用玄関を設ける場合、その内側は、100lx以上の照度を確保すること。 ・ メールコーナー・EVホールに関しては、100lx以上の照度を確保すること。 ・ 共用玄関以外の共用出入り口、共用廊下、共用階段に関しては、30lx以上の照度を確保すること。 ・ 自転車置場、駐車場、人たまり、歩行者空間、団地広場、植栽部分に関しては、3lx以上の照度を確保すること。
避難	・ 原則として、「水平2方向避難」(総務省令第40号(平成17年))とすること。 ・ 避難経路となるバルコニーの隔壁壁は容易に破壊できる構造とし、有効幅600mm以上を確保すること。
侵入・乗り越え防止	・ 雨樋等を利用して、住戸のバルコニー等へ侵入できないように配慮すること。 ・ 共用部分から危険箇所(エントランスの屋根、下層階、附属棟等の屋根、階落とし部の屋根等)への乗り越え等のないように、対策を講じること(防護格子、防風スクリーンの設置等)。 ・ 屋上への階段を設ける場合は、最上階部分で鉄扉や鉄格子扉などで、乗り越えられないようにすること。
転落防止	・ 転落事故防止に配慮し、足がかりを作らない、バルコニーから屋根へ繋がらないなどの配慮をすること。 ・ 手摺まわりは、足がかりとなる部分を、できるだけ設けないようにすること。 ・ 手摺子を設ける場合は、手摺の下弦材以外、足がかりとならない形態として計画すること。 ・ 手摺の天端は、床からH=1,300mmとし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上離すこと。 ・ 手摺は、横さん型式を避けるなどの安全上支障のない構造とし、縦さん形式を用いる場合は、縦さんの間隔を11cm以下とすること。
落下物防止	・ 上階から洗濯物や鉢植などの落下物が予想される出入り口などは、事故防止に有効な措置を講ずること。 ・ バルコニーや共用部廊下等の手摺の上弦材は、物を置けない形状とすること。
段差の解消	・ 敷地内で屋内外を問わず、入居者の通行する部分は、原則として段差を解消すること。 ただし、やむを得ず段差が生じる場合、部分的なスロープを設置し、車いす使用者等が通行可能なルートを確保すること。

安全性	
歩行スロープ	<ul style="list-style-type: none"> <li>有効幅員1,500mm以上とし、基部を立上げてステンレス製手すり (H=800mm) を両側に設置すること。</li> <li>勾配は1/12以下（雨掛のある箇所は1/15以下）とし、滑りにくい仕上とすること。始・終点部には1,500mm以上の平坦部を設けること。</li> <li>スロープの折れ曲がり部は、1,500mm以上の平坦部を設けること。</li> <li>屋外の場合、排水を考慮すること。なお、横断溝や、車いすの動線上に排水の会所などを設けないこと。また、グレーチングは細目ノンスリップタイプとすること。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下に面する居室や周辺からの視線がある箇所には、プライバシーの確保に配慮すること。</li> <li>建物の配置、向き、バルコニーや開口部の形状や仕様、目隠しパネル等により近隣および住棟間でのプライバシーの確保に配慮すること。</li> <li>住戸玄関前にEVを設置しないこと。</li> </ul>

住戸専用部分（基本事項）	
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>杖や歩行器等の補助具を利用している人や、介助用車いすを利用する場合に、本人および介助者が、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> </ul>
換気	<ul style="list-style-type: none"> <li>各室には換気小窓（サッシに附属しているもの）またはこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカットまたは、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きかせるよう、24時間機械換気設備（ファン）を適切な場所に設けること。</li> </ul>
防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下等共用部分に面する各住戸の開口部は、防犯上、窓部分には網入り型板ガラスを用い、面格子を設けること。また、面格子は引張に対して脱落しないものとするとともに、容易に外せないように取り付けること。</li> <li>サッシは、ロック付のクレセントとすること。</li> </ul>
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>各居室にはルームエアコンを取り付けられるように室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、スリープ、インサー、専用コンセントを計画すること。</li> <li>補強等の位置は、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。</li> </ul>
家具の転倒防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>家具の設置が想定される壁面においては、転倒防止付鴨居の設置もしくは、腰高家具等転倒防止金物取付用下地補強を施すこと。</li> </ul>
将来手すり設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下等の主要な動線および居室の出入口付近には、将来手すり設置用下地補強（両側）を施すこと。</li> </ul>
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き戸とすること。</li> <li>建具の閉開音低減のための措置を講じること。</li> </ul>
外部建具 (玄関ドアを除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>網戸を設置すること。</li> <li>バルコニーに面する開口部は、バリアフリー対応サッシとすること。</li> <li>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。</li> </ul>

住戸専用部分（基本事項）	
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 上階から洗濯物や鉢植などの落下物が予想される場所においては、事故防止に有効な措置を講ずること。</li><li>・ 居室の外部に面する開口部には、ダブルのカーテンレールを取り付けること。</li><li>・ 給湯器は PS・MB 等、扉内に設置すること。</li><li>・ 建具は JIS 規格製品同等品以上とすること。</li><li>・ 便所、洗面室の壁仕上げは、耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。</li><li>・ 点検・清掃・修繕用の点検・掃除口を、適切に設置すること。</li><li>・ ドア把手はレバー式とすること。</li></ul>

住戸専用部分（各部の水準）	
台所兼食事室 (兼居間)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 流し台、コンロ台、吊戸棚、レンジフード、水切り棚を設置すること。</li> <li>・ 冷蔵庫および食器棚等が機能上支障なく配置できるようにすること。</li> <li>・ ガスコンロ用のガスコック（2口）、IH クッキングヒーター用コンセントを設けること。</li> <li>・ コンロと側壁の間は 150 mm 以上確保し、前面および側壁面に適切な断熱処理をしたうえ、耐熱ボードを設置すること。</li> <li>・ 水栓金具は、混合シングルレバーとすること。</li> <li>・ 流し台の寸法は、幅 2,100 mm 以上とすること。</li> <li>・ 流し台およびコンロ台は、JIS 規格品同等品以上とする。</li> <li>・ 流し台・コンロ台と壁の取り合いは、適切にシーリング等で処理すること。</li> <li>・ 配管は、できる限り PS 内に納めることとし、維持管理点検の作業性を考慮し、点検口は出来るだけ大きくすること。</li> <li>・ 仕上げは準不燃材以上とすること。</li> <li>・ コンロ台は、外気に面する開口部からできるだけ離して設置し、カーテンの位置にも注意すること。また、換気扇までの高さを 1m 以上確保すること。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ユニットバス（1218 型以上）とし、修繕時に取替可能な構造とすること。</li> <li>・ 扉は緊急時に外から救助可能な構造とし、非常時解錠機能付とすること。</li> <li>・ 浴室と洗面脱衣室との出入口は、原則、段差を設けないこと。</li> <li>・ 浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手すり（L型手すり）、洗い場の立ち座りのための手すり（I型手すり×2）、浴室の出入の補助手すり（I型手すり）を設置すること。</li> <li>・ 水栓金物はサーモスタット式で、スパウト・シャワー付（手元閉止式節水シャワー）とすること。</li> <li>・ 換気は天井扇にて強制排気とすること。</li> </ul>
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 洗面台、タオル掛けおよび洗濯機用防水パンを設置すること。また、排水トラップは樹脂製とすること。</li> <li>・ 洗面台、洗濯機（防水パン）、衣類乾燥機などが、機能上支障なく配置できるものとすること。</li> <li>・ 出入口の有効幅は 800 mm 以上とし、車いすで浴室に寄りつき可能な広さとすること。</li> <li>・ 洗面台の水栓金具は混合水栓とすること。</li> <li>・ 浴室への出入のための補助手すり（I型手すり）を設けること。</li> <li>・ 洗面台・洗濯機パンと壁の取り合いは、適切にシーリング等で処理すること。</li> <li>・ 換気は天井扇にて強制排気とすること。</li> <li>・ 床下点検口 600 角を設けること。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ DK または居室からの直接の出入りは避けること。</li> <li>・ 手洗付防露ロータンク型の洋便器とし、立ち座りのための手すり（L型手すり）、タオル掛け、紙巻器および棚を設けること。</li> <li>・ 出入口の有効幅は 800mm 以上とし、建具は小窓、非常時解錠機能付引き戸とすること。</li> <li>・ 換気は天井扇にて強制排気とすること。</li> </ul>

住戸専用部分（各部の水準）	
玄関・ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>下駄箱、靴の脱ぎ履きのための壁収納型折りたたみすを設置すること。</li> <li>玄関・ホールの有効幅員は、1,000 mm以上を確保すること。</li> <li>玄関の壁には、手すり（I型手すり）を設置すること。</li> <li>上がり框部は、H=20 mm以下で面取りを行うこと。</li> <li>玄関ドアは鋼製両面フラッシュ気密枠、防犯対応型、JIS 規格品同等以上とするとともに、開き勝手は外開きとし、レバーハンドル、ドアクローザー（JIS 規格品以上）、錠、ドアスコープ、ドアホン、ドアガード、郵便受けを設けること。</li> <li>屋外に表札（室番号付）を設けること。</li> </ul>
収納	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内に、適切な寸法・面積の収納を確保すること。</li> <li>北側外壁に面する押入、収納は避けること。極力外壁面に設置しないこと。</li> <li>押入や物入には中棚を設け、必要に応じ洋服掛け用にハンガーパイプを取付けるなど、収納量の確保に配慮すること。</li> <li>原則として、物入れの扉は、折れ戸としないこと。</li> </ul>
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣戸と連続させること。</li> <li>隔界壁、可動式物干金物、防鳥網取付用金具を設置すること。</li> <li>隔界壁、物干金物、エアコン室外機、避難ハッチ、ドレン、豎樋が、機能上支障なく配置できるようにすること。</li> <li>床仕上げは、耐水性・防滑性・防水性に配慮し、床部は防水モルタルと防塵塗装、側溝部は塗膜防水等を行うこと。</li> <li>エアコン室外機のドレン排水管や排水溝を設置すること。</li> <li>台所の排気が洗濯物などに直接当たらないようにすること。</li> </ul>
点検口	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とする。</li> </ul>

住棟共用部分（各部の水準）	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。</li> <li>騒音、振動、視線、採光、耐久性および安全性等に配慮した計画とすること。</li> <li>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。</li> <li>住棟外壁（妻側）には棟番号を設けること。</li> </ul>
玄関ホール (設ける場合)	<ul style="list-style-type: none"> <li>玄関ホールには、扉を設けないこと。</li> <li>住棟出入口で段差の生じる部分には1/12以下の斜路を設け、手すりを設けること。</li> <li>雨水が侵入しないように、床の排水勾配等に配慮すること。</li> <li>玄関ホールには、施錠可能な集合郵便受箱（入居者負担による南京錠が設置できるもの）、掲示板、動線を考慮した手すりを設置すること。</li> <li>警報盤、受信機等は、1階の玄関ホール等の人通りの多い場所に識別可能となるよう見やすい位置に設置すること。</li> </ul>
EVホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下等の動線から分離した人だまりを設けること。</li> <li>動線を考慮した手すりを設けること。</li> <li>1階にカゴ内モニターを設置すること。</li> <li>EVホールが外部に面する場合、防風・防雨に有効な措置をとること。</li> <li>各階に階数表示板を設けること。</li> <li>エレベーターピット内部に雨水が流入しないよう排水勾配をつけ、防水するとともに、排水溝を設けるなど有効な排水計画を行うこと。</li> </ul>
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> <li>階段の両側には手すりを設け、手すりの両端には、水平部を30cm確保すること。</li> <li>原則として、階段室は吹抜形式としないこと。</li> <li>踊り場には階数表示板を設置すること。</li> <li>踊り場には段差を設けないこと。</li> <li>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。</li> <li>原則として、階段最下部には、入居者が共同で使用する、清掃道具や水道ホース等を収納する倉庫を設置すること。</li> </ul>
廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>段差・屈曲・突出物により避難上支障のないようにすること。</li> <li>手すりを片側に設けること。</li> <li>歩行距離20mかつ、2戸に1個、消火器を設置すること。</li> <li>エアコン室外機のドレン排水管や排水溝を設置すること。</li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>ステンレス製吊環（約3mピッチ）またはメンテナンスバーを設けること。</li> <li>屋上設備機器を設ける場合は、容易かつ安全に保守点検できるように、措置を講じること。</li> <li>屋根点検用出入り口は、安全および管理の問題を検討の上、施錠可能なものとし、転落防止措置等を講じること。</li> <li>直下階の住戸の居住性を損ねないこと。</li> </ul>
その他 (1階部分)	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き込みおよび、共用部に係る設備等の設置場所を確保すること。</li> <li>MDF室または電話の端子盤用に、幅1,000mm、高さ1,500mm程度のスペースを設けること。</li> <li>PSには電気設備の盤等が取付可能なスペースを確保すること。</li> </ul>

外構・植栽の水準	
外構・植栽計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者および地域住民間での交流の場となるよう、人だまり、歩行者空間等を適宜配置すること。</li> <li>低木を基本に、高木はシンボル的なものとし、適切な場所に植栽すること。</li> <li>建物外壁から樹木芯まで十分な距離が取れない場合、高木は植栽しないこと。</li> <li>住棟北側等、日照を得にくい場所に植栽する場合は、陰樹を効果的に配置すること。</li> <li>開放感と通風、日照のバランスを確保し、前面道路や隣地に圧迫感を与えたいため、暗い感じを与えないよう配慮すること。</li> <li>駐車場付近に植栽帯を設ける場合、枝が駐車場内に張り出して視界を遮ったり、実や花、樹液などが車両に落下しないよう配慮すること。</li> <li>住戸と駐車場や隣地境界の間に緩衝のため植栽を行う場合、中低木とすること。</li> <li>植栽樹種は、入居者による維持管理が容易に行える樹種を中心に選択すること。</li> </ul>

給水方式の水準	
給水方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水方式は、受水槽方式（加圧給水）とする。</li> <li>受水槽は2槽式とし、材質はステンレス製とする。</li> <li>緊急遮断弁を設置すること。</li> </ul>

標準仕上げ表（住棟外部仕上げ）			
※公共住宅建設工事共通仕様書（公共建築工事共通仕様書）を参考とすること			
外壁	コンクリート打放しおよびALC版の上 外装薄塗材 E		
外壁（腰）	コンクリート打放しの上撥水剤塗		
屋根	フッ素樹脂着色 ガルバリウム鋼板葺き		
バルコニー	天井：外装薄塗材 E 壁：コンクリート打放しおよびALC版の上 外装薄塗材 E 床：防水モルタルコテ押えの上 塗膜防水 巾木：コンクリート打放しの上 塗膜防水 溝：防水モルタルコテ押えの上 塗膜防水 手摺壁：コンクリート打放しの上 外装薄塗材 E アルミ格子手摺・パネル手摺：トップレール	コンクリート手摺またはアルミ製手摺 (手すり強度（水平荷重）は1,450N/m以上とする。)	
樋・ドレイン	樋：硬質塩化ビニル管（カラーVP） ドレイン：鋳鉄製コールタール焼き付け		
共用廊下	天井：コンクリート打放しの上 外装塗材 E 壁：コンクリート打放しおよびALC版の上 外装塗材 E 床：防水モルタルコテ押えの上 塗膜防水 巾木：コンクリート打放しの上 塗膜防水 溝：防水モルタルコテ押えの上 塗膜防水 手摺壁：コンクリート打放しの上 外装塗材 E アルミ格子手摺・パネル手摺：トップレール	コンクリート手摺（スリット部等アルミ併用可、手すり強度（水平荷重）は2,950N/m以上とする。）	
階段	天井：コンクリート打放しの上 外装塗材 E 壁：コンクリート打放しおよびALC版の上 複層塗材 E 床：防水モルタルコテ押え 段鼻ノンスリップタイル 巾木：コンクリート打放しの上 塗膜防水 溝：防水モルタルコテ押えの上 塗膜防水		

## 標準仕上げ表（住棟外部仕上げ）

※公共住宅建設工事共通仕様書（公共建築工事共通仕様書）を参考とすること

塗装	鉄部：合成樹脂調合ペイント 木部：合成樹脂調合ペイント 鋼製建具：フッ素樹脂エナメル焼付	
----	----------------------------------------------------	--

## 標準仕上げ表（住戸内部仕上げ）

室名等	仕上げ				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関・ホール	化粧複合フローリング 土間部：防水モルタルコテ押え	ビニール巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	北側居室の北側壁面および妻面の外壁面等に結露防止下がり天井を設けること。
台所兼食事室 (兼居間)	化粧複合フローリング	ビニール巾木	ビニールクロス 流し前：キッチンパネル	ビニールクロス	
洋室	化粧複合フローリング	ビニール巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	
和室	建材畳（D種 KT-II）	畳寄せ	ビニールクロス	木目化粧 PB	
洗面脱衣室	長尺塩ビシート	ビニール巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	
浴室					一般住戸はユニットバス 1218 身体障害者世帯向け住戸はユニットバス 1620 タイプ
便所	長尺塩ビシート	ビニール巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	
押入	合板	雑巾摺	合板	合板	
物入	合板	雑巾摺	合板	合板	

## 標準仕上げ表（共用部仕上げ）

室名等	仕上げ				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関ホール・ メールコーナー	磁器質タイル	磁器質タイル	複層塗材 E リシン	外装薄塗材 E	
EVホール (1階)	磁器質タイル	磁器質タイル	複層塗材 E	外装薄塗材 E	
EVホール (一般階)	防水モルタル金コテ押え	モルタルコテ押え	複層塗材 E	外装薄塗材 E	

標準仕上げ表（共用部仕上げ）					
トランクルーム	モルタルコテ押さえ	モルタルコテ押さえ	複層塗材 E	外装薄塗材 E	
MB・PS・MDF 室・倉庫	モルタルコテ押さえ	—	コンクリート、ALC 版素地	コンクリート打放し素地	
床下点検ピット	土間コンクリート打放し	—	コンクリート打放し	コンクリート打放し素地	

## (2) 電気設備

受電設備		
契約種別・区分	住宅部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>各戸契約とすること</li> </ul>
	共同施設および付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>各住戸と共用部は別契約とする。</li> <li>契約種別は、経済的かつ合理的に選定すること。ただし、防犯灯（公衆防犯灯と駐車場防犯灯）、自転車置場、ごみ置場は定額電灯または従量電灯のうち、経済的な種別とすること。</li> </ul>
電力量計		<ul style="list-style-type: none"> <li>取付箇所は以下のとおり。 住宅部分：メーターBOX内 共同施設および付帯設備：計量に適当な場所</li> </ul>
受電方式		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、開閉器盤による受電とする。敷地内への引込は、地中配管とする。</li> </ul>
開閉器盤		<ul style="list-style-type: none"> <li>想定浸水深さより上部となるように設けること。</li> </ul>

幹線設備		
住宅用幹線		<ul style="list-style-type: none"> <li>ガス熱源併用住宅とし、電気方式は単相3線式（100V/200V）とし、戸当たり負荷容量は9,400VA（平均専用面積60m<sup>2</sup>×40VA/m<sup>2</sup>+3000VA+4000VA）を確保すること。</li> <li>需要率を考慮し幹線容量を決定すること。</li> <li>原則として、住戸用幹線の予備配管は2本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとすること。</li> </ul>
配線方法		<ul style="list-style-type: none"> <li>低圧地中配管により、1系統毎に配線すること。</li> <li>縦幹線はEM-CET ブランチケーブルとし、各住戸盤への分岐線は、電圧降下および、将来の回路数の増加を考慮した管径とすること。また、その他の配線についても、エコケーブルとすること。</li> </ul>
電圧降下		<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線および分岐回路において、各々標準電圧の2%以下とすること。ただし、変圧器2次側～最遠端の負荷こう長により、以下の表のとおりとすること。</li> </ul>
	供給変圧器の二次側端子または引込線取付点から最遠端の負荷に至る間の電線のこう長(m)	電圧降下(%)
	60 以下	3 以下
	120 以下	5 以下
	200 以下	6 以下
	200 超過	7 以下
配線用遮断機		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、住戸用は400AF以下、共用は100AF以下とする。</li> </ul>
共用部幹線		<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下・階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプおよ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>
共用分電盤		<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟毎に1面とし、設置場所は点検の容易な場所とすること。</li> </ul>

照明設備							
照度		<ul style="list-style-type: none"> <li>JIS Z9110 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>					
防犯灯（屋外灯）	回路	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場と街路の防犯灯の照明回路は分けて設計し、バランスの良い配置とすること。</li> </ul>					
	点灯方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>照明器具の点灯は自動点滅器（感度調整付）によるものとし（Mgを付けて入切を行う）、住戸内へ明かりが入らないように配慮すること。</li> </ul>					
		<table border="1"> <tr> <td></td><td>電気室なし</td></tr> <tr> <td>自動点滅器</td><td>各棟に設置し、防犯灯を複数まとめる。</td></tr> <tr> <td>手動点滅用スイッチ</td><td>共用盤内に設ける。</td></tr> </table>			電気室なし	自動点滅器	各棟に設置し、防犯灯を複数まとめる。
	電気室なし						
自動点滅器	各棟に設置し、防犯灯を複数まとめる。						
手動点滅用スイッチ	共用盤内に設ける。						
<ul style="list-style-type: none"> <li>建柱位置は消防車進入路等を避けすること。</li> <li>原則として、高さは GL+4m とすること。</li> <li>管理番号を設けること。</li> </ul>							
灯具	<ul style="list-style-type: none"> <li>破損に強く、入手の容易なものとすること。</li> </ul>						
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯灯は LED 照明とすること。</li> </ul>						
廊下・階段等	<ul style="list-style-type: none"> <li>深夜の間引き点灯を考慮し、適切な機能を持った点灯方式とすること。</li> <li>自動点滅回路とタイマー回路の切替スイッチ盤等は、ホール等の操作性の良い場所に設置すること。</li> <li>自動点滅器（感度調整付）は、廊下灯と階段灯は同一回路とし、取付場所は、西面を避けること。</li> <li>渡り廊下で連結されている住棟は 1 棟と考え、廊下階段灯および外灯の点滅を行うこと。</li> <li>エントランス部のメールコーナーおよび、掲示板用の照明は、自動点滅回路およびタイマーにより点灯させること。</li> </ul>						
取付位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、各階廊下に 1 灯／1 戸の割合で設置すること。</li> </ul>						
自転車置場・		<ul style="list-style-type: none"> <li>自動点滅器による点灯とするが、手元スイッチ（防滴カバーキー付）も設置すること。</li> </ul>					
配管等		<ul style="list-style-type: none"> <li>地中配管は FEP 管、打込配管は PF 管、打込ボックスは合成樹脂製とし、アースは不要とする。ただし、共用灯はアースを入線し、機器アースをとること。</li> <li>屋外の露出配管は厚鋼配管を用いること。</li> <li>原則として、公共用施設照明 JIL（日本照明器具工業会）型番とすること。</li> <li>屋外のプルボックスはステンレス製とすること。</li> </ul>					

住戸専用部分の電気設備		
電灯、スイッチ、コンセント	電灯	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来的に高齢者の居住が増加すると考え、JIS Z9110 標準照度の 2 倍の照度が得られる器具が取り付けられるよう準備すること。ただし、建設当初の器具は JIS 基準値を満たせばよい。</li> </ul>
	スイッチ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ワイドスイッチとし、適宜位置表示灯付スイッチとすること。</li> <li>住戸内の廊下の照明用スイッチは、適宜三路スイッチとすること。</li> </ul>

住戸専用部分の電気設備		
	コンセント ドアホン 緊急通報装置	<ul style="list-style-type: none"> <li>全て埋込型とし、適宜アース付とすること。</li> <li>取り付け位置は FL+400 を基本とし、適宜調節すること。</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸用受信機または共同住宅用受信機は P 型 3 級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のドアホン（戸外表示器）は、遠隔試験機能付中継器内蔵型とする。</li> </ul>
	分電盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>玄関ホールの間仕切り壁上部に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付すること。</li> <li>主幹：ELCB3P2E50AF/40AT30mA 高速形 1 個 単相 3 線 中性線欠相保護付 定格遮断容量 5.0KA</li> <li>分岐：小型 SB2P1E または 2P2E30AF/20AT</li> <li>キャビネット：キャビネット工業会規定における、IP2×C 程度とすること。</li> </ul>
	回路	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 DK:10 回路</li> <li>2 DK:12 回路</li> <li>3 DK:14 回路</li> </ul>

住棟共用部分の電気設備		
	電話配管等	<ul style="list-style-type: none"> <li>RT ボックス（NTT 設置）より各棟への空配管を布設すること。</li> <li>主幹線盤（MDF）から中間盤（IDF）までの配線・配管とともに施工すること。</li> <li>インターネット用の空配管を敷設すること。</li> </ul>
テレビ 共同受信設備	受信電波	<ul style="list-style-type: none"> <li>テレビ共同受信方式によること。</li> </ul>
	画質	<ul style="list-style-type: none"> <li>電界強度は各部屋の端子出力で、地上波デジタル 57dB 以上、画質評価は 3 を標準とすること。</li> </ul>
	直列ユニット	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 端子型デジタル・CATV 双方向対応型（10MHz～2150MHz）を全室に設置すること。</li> </ul>
動力設備 (給水施設)	電灯用開閉器	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全ブレーカーとし、必要に応じ回路数を決める。なお、適宜分電盤としてよい。</li> </ul>
	有圧換気扇	<ul style="list-style-type: none"> <li>低騒音型（ステンレス製ウェザーカバーおよび防虫網付）とし、運転は温度スイッチによること。なお、スイッチは出入り口付近に設けること。</li> </ul>
	警報	<ul style="list-style-type: none"> <li>制御盤には、故障・水位等の警報を種別毎に表示し、警報ブザーを設けること。</li> <li>警報盤には、各制御盤一括の警報を表示し、警報ブザーを設けること。</li> </ul>
	ポンプ制御盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>メーカー標準盤も可とする。</li> </ul>
遠隔 警報設備		<ul style="list-style-type: none"> <li>エントランスホールに設置し、ポンプ操作電源異常・受水槽水位異常・ポンプ故障・ポンプ電源異常・消火充水槽水位異常・自動火災報知機一括警報の監視を行うこと。</li> <li>各種警報装置については、MDF 室から通信回線を用いて警報を送信できる設備を付加すること。</li> </ul>

住棟共用部分の電気設備		
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>共用廊下に 2 スパンに 1 箇所、メンテナンス用埋め込みコンセント (E 極付、キー付きガードプレート) を設置すること。</li> </ul>

消防用設備		
非常警報設備	自動火災 報知設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>総務省令第 40 号 (平成 17 年) に基づくこと。</li> <li>所轄消防との協議によるほか、原則として一斉鳴動 (棟毎) とするが、1 つの回路に接続出来る発信装置は 15 台までとすること。</li> <li>設置場所は雨がかりより内とするが、防雨型装置を設置すること。</li> </ul>
	警報用配線	<ul style="list-style-type: none"> <li>非常警報はアースを入線し、機器アースをとること。</li> </ul>

昇降機設備		
設置台数		<ul style="list-style-type: none"> <li>1 住棟につき 1 台とすること。</li> </ul>
仕様	機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>JIS 規格品福祉型を標準とし、仕上げは防食仕様とすること。</li> </ul>
	制御方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>可変電圧可変周波数制御方式 (VVVF) 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> </ul>
	電源電圧	<ul style="list-style-type: none"> <li>動力用 : 三相 200V</li> <li>電灯用 : 単相 100V</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯窓を設置すること。</li> <li>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)。</li> <li>出入口の幅は、800 mm以上とすること。</li> </ul>
	運転方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 台 : 方向性乗合全自動式</li> <li>2 台 : 群乗合全自動式</li> <li>3 台以上 : 群管理方式</li> </ul>
	管制運転	<ul style="list-style-type: none"> <li>停電時自動着床装置</li> <li>地震管制運転装置 (P 波・S 波共)</li> <li>火災管制運転装置 (しゃ煙扉を設置する場合)</li> <li>冠水時管制運転装置</li> </ul>

昇降機設備			
福祉仕様	全昇降機に設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>かご内正副専用操作盤</li> <li>専用乗車ボタン</li> <li>手すり（3方向）</li> <li>鏡（H=FL+300mm～FL+2000mm）ステンレス鏡面仕上げ</li> <li>かご内専用位置表示機</li> <li>キックプレート（H=FL+300mm）ステンレスヘアライン仕上げ</li> <li>点字銘板</li> <li>音声合成装置（5音声、タイマー音量可変調整機能付）</li> <li>点字タイル（ホール押しボタン前に設置）</li> <li>防犯警報装置</li> <li>夜間各階停止切替タイマー（任意に設定可能なタイマーとする）</li> <li>扉安全装置（セーフティーシュード、多光軸ドアセンサー、指詰め防止センサー）</li> <li>乗り場とかごとの隙間は10mm以下とすること。</li> </ul>	
その他	交通計算	<ul style="list-style-type: none"> <li>5分間輸送能力：4%以上</li> <li>平均運転間隔：1台90秒以下、2台60秒以下</li> </ul>	
	電話用空配管	<ul style="list-style-type: none"> <li>制御盤とMDF盤の間に電話用空配管を設けること。</li> </ul>	
	点検用コンセント	<ul style="list-style-type: none"> <li>昇降路下部に2P15A×2 E・ET付を設けること。</li> </ul>	
	遠隔監視装置	<ul style="list-style-type: none"> <li>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こと。</li> </ul>	
	インターホン	<ul style="list-style-type: none"> <li>1階乗場（ハンドセット）</li> <li>かご内（ハンドフリー・音量調整機能付）</li> </ul>	

避雷設備			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>公共住宅建設工事共通仕様書および、JIS A 4201（2003）により、簡略法を標準とすること。ただし、PC工法の住棟は直接法を標準とすること。</li> <li>廊下等で連結している場合は1棟とみなし、接地極を配置すること。</li> <li>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こと。</li> </ul>	

その他の電気設備			
電柱		<ul style="list-style-type: none"> <li>景観上、できるだけ目立たないものとすること。</li> </ul>	

住戸専用部分 電灯コンセント設備 機器リスト			
室名	設備名	仕様	取付位置および高さ
玄関・ホール	廊下灯	LED ダウンライト（電球型白熱灯60W相当）	天井付
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1100mm
	一般用コンセント	2P15A×2 E・ET付	FL+400mm
	ドアホン兼戸外表示器	露出型	FL+1000mm
	電話用中継ボックス	樹脂カバープレート付角型	FL+2000mm（壁面に取付）

住戸専用部分 電灯コンセント設備 機器リスト			
台所兼食事室 (兼居間)	棚下灯	LED (FL20W相当) ×1 (金属製プルスイッチ)	吊戸棚下部
	引掛シーリング	天井埋込み型	天井付
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1100 mm
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	FL+1800 mm
	レンジフード用コンセント	埋込コンセント (接地 3PLK)	レンジフードの付近 (埋込)
	レンジフード照明用コンセント	埋込コンセント (接地 2PLK)	レンジフードの付近 (埋込)
	レンジフード用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000mm (棚下スイッチと2連とする)
	レンジフード用照明スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	
	レンジフード用強弱スイッチ	ワイドハンドル形強弱スイッチ	
	ガス漏警報器用コンセント	2P15A×1	天井面-300 mm
	電子レンジ専用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	FL+1300 mm
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET 付	CH-200 mm(スリーブの近く)
	住戸用(共同住宅用)受信機	電源直結式親機	FL+1250 mm程度
	電話用ボックス	ノズルプレート	FL+1250 mm程度
	電話用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
	給湯器リモコン用ボックス		FL+1250 mm程度(流し台付近取付)
就寝室	テレビ端子付コンセント (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型 10~2150MHz、2P15A×2	FL+400 mm (セパレート付)
	引掛シーリング	天井埋込み型	天井付
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1100 mm (和室は不要)
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET 付	CH-200 mm(スリーブの近く)
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
浴室	テレビ端子付コンセント (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型 10~2150MHz、2P15A×2	FL+400 mm (セパレート付)
	浴室灯	防湿・防雨形 LED ブラケット (白熱灯 60W相当)	浴室付属 (ケーブル結線のみ)
	浴室灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1100 mm
	天井扇用コンセント		天井内露出 (抜け止め)
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチP型	FL+1100 mm (シックハウス対策用) (洗面脱衣室に設置)
	天井扇用強弱スイッチ	ワイドハンドル形強弱スイッチ	浴室付属配管接続のみ
洗面・脱衣室	給湯器リモコン用ボックス		
	洗面・脱衣室灯	LED ダウンライト(白熱灯 60W相当)	天井付
	洗面・脱衣室灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1100 mm
	洗面ユニット照明用 洗面用コンセント	2P15A×1ET 付 (抜け止め) 2P15A×2ET 付	FL+1400 mm

住戸専用部分 電灯コンセント設備 機器リスト				
		洗濯機用コンセント	2P15A×2 E・ET 付 (専用回路)	FL+1400 mm
		天井扇用コンセント		天井内露出 (抜け止め)
		天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチP型	FL+1100 mm
	便所	便所灯	LED ダウンライト (電球型白熱灯 40W相当)	天井付
		便所灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1100 mm
		衛生機器用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	FL+400 mm
		天井扇用コンセント		天井内露出 (抜け止め)
		天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチP型	FL+1100 mm
		<ul style="list-style-type: none"> <li>ワイドハンドル形スイッチは、中空壁用・名前付・位置表示灯付ワイドスイッチとすること。</li> <li>ワイドハンドル形スイッチP型は、中空壁用・名前付・位置表示灯動作確認灯付ワイドスイッチとすること。</li> <li>ワイドハンドル形強弱スイッチは中空壁用・名前付・強弱表示付ワイドスイッチとすること。</li> <li>コンセント（エアコン用は除く）はすべて、中空壁用コンセントとすること。</li> <li>スイッチについては、必要に応じて1ヶ所にまとめてよい。また、火元から離すこと。</li> </ul>		

## (3) 機械設備

上水道(屋外)			
	公道本管	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>材質は、40mm以下はPPとし、50mm～150mmはHPPE、200mm以上はDIP管とすること。</li> <li>市の指定がない場合は、DIP管はNS形とすること。</li> <li>仕切弁は、ソフトシール形仕切弁とすること。</li> </ul>
	埋設場所		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、公道とする。</li> </ul>
	埋設深度		<ul style="list-style-type: none"> <li>市と協議のうえ、道路管理者に確認をとること。</li> </ul>
	標示柱・ 標示ピン		<ul style="list-style-type: none"> <li>標示柱、標示ピンは、直管部は40mごと、管曲がり箇所、分岐部に設けること。ただし、制水弁等で確認できる場合はこの限りではない。</li> <li>ロケーテイングワイヤーおよび埋設テープを設置すること。</li> </ul>
給水引込	計画人員		<ul style="list-style-type: none"> <li>市給排水課と協議を行うこと。</li> </ul>
	管・弁		<ul style="list-style-type: none"> <li>材質は、50mm以下はPPとし、75mm～150mmはHPPE、200mm以上はDIP管とすること。</li> <li>市の指定がない場合は、DIP管はNS形とすること。</li> <li>仕切弁は、ソフトシール形仕切弁とすること。</li> </ul>
	屋外給水引込 管・弁		<ul style="list-style-type: none"> <li>給水方法、引込み給水管の管種および、弁・口径、貯水槽容量、検針方法等の詳細については、市給排水課と協議すること。</li> <li>メーターの設置位置は、原則として配水管等から分岐した地点に最も近い、道路境界から1m以内の境界側とし、検針に支障のない位置とすること。</li> </ul>
	耐震設備		<ul style="list-style-type: none"> <li>受水槽出入口および、住棟の入口に配管する給水管について、DIP管は伸縮可とう管（ダブル型偏心量200mm）、HIVP管は埋設用フレキ（ステンレス製）を、それぞれ取り付けること。</li> </ul>
	埋設場所		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、一般場内とし、やむを得ない場合に限り、車両道路とすること。</li> </ul>
	埋設深度		<ul style="list-style-type: none"> <li>一般場内：<math>h = 300\text{mm}</math>以上、道路管理者と協議すること。</li> </ul>
	標示柱・ 標示ピン		<ul style="list-style-type: none"> <li>標示柱、標示ピンは、直管部は40mごと、管曲がり箇所、分岐部に設けること。ただし、制水弁等で確認できる場合はこの限りではない。</li> <li>ロケーテイングワイヤーおよび埋設テープを設置すること。</li> </ul>
給水設備	管・弁・埋設場所		<ul style="list-style-type: none"> <li>メーター2次側に使用する給水管材料は、それぞれの特徴により、使用箇所に一番適した管種を選定すること。</li> <li>原則として、構造体の下部に配管しないこと。</li> </ul>
	埋設深度		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、一般場内：<math>h = 300\text{mm}</math>以上、車両道路：<math>h = 600\text{mm}</math>以上とすること。</li> </ul>
	屋外給水管の 管径		<ul style="list-style-type: none"> <li>一戸当りの給水量は、瞬時最大給水量より求めること。</li> <li>管径は、ヘゼーンウィリアムスの式に基づく配管摩擦抵抗線図より求めること。</li> <li>流速は、国土交通省大臣官房営繕部設備課監修の建築設備設計基準（最新版）の推奨流速によること。</li> </ul>

上水道（屋外）			
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>仕切り弁は、主要分岐部および各棟単位で止水できるように設置すること。</li> <li>DIP管とHIVP管の接続には、鋳鉄製異形管フランジ短管（離脱防止リング内蔵型）を使用すること。</li> <li>MB内のバルブには開閉表示を行うこと。</li> <li>市に対する申請費用に関しては、事業費に含むものとする。</li> <li>既設の不要な水道施設は、市と協議を行い、適切に撤去すること。なお、撤去する際には、残存する建物への給水について十分に確認を行い確保すること。</li> <li>本事業に必要な水道管（市配水管を含む）の移設等については、事業者の責においてを行うこと。</li> </ul>	
散水栓設備	管・弁・埋設場所・埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水方法、給水管の管種および、弁・口径、検針方法等の詳細については、市と協議すること。</li> <li>原則として、管径は20mmを使用すること。</li> </ul>	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>散水栓は原則キー式カッピング水栓とすること。</li> <li>ごみ置場には、キー式横水栓付ビニル製水栓柱を設けること。</li> <li>住棟の廊下側・ベランダ側ともに、半径20m程度の散水ができるよう、散水栓を設置すること。</li> <li>ブレイロットなどで植栽がある場合、上記と同様に、散水栓を設置すること。</li> <li>標識柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずること。</li> <li>各棟毎に量水器を用意すること。</li> </ul>	

上水道（住棟）		
給水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水管材料は市との協議による。</li> <li>口径100mmは、HIVPとすること。</li> <li>仕切弁は口径50mm以下の場合は、青銅製ネジ込み形とし、また、口径65mm以上は、鋳鉄製フランジ形外ネジ式を使用すること。</li> <li>管径は、HASSの各種流量線図等により、適切に定めること。</li> <li>配管が防火区画等を貫通する場合、有効な防火処置を講ずること。</li> </ul>
	減圧弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>1階のみに、量水器1次側に減圧弁を設置すること。</li> <li>PS内に減圧弁を設置する場合、以下に留意すること。</li> <li>減圧弁は、伸縮管付とすること。</li> <li>減圧弁が設置される箇所の止水栓は、ボールバルブとすること。</li> <li>量水器の保護について配慮すること。</li> </ul>

上水道（住棟）		
	量水器	<ul style="list-style-type: none"> <li>量水器の設置場所は、市と協議を行い、検針可能な場所に設置すること。</li> <li>量水器が50mm以上の場合は、集中検針盤を設けること。</li> <li>計量方式については、住戸の計量区分は戸別計量方式とし、各住戸にメーター（市の指定するメーター）を設置すること。なお、整備費用は本工事に含まれる。</li> <li>共用部分の計量区分は、ポンプ室、ごみ集積場、屋外散水栓部分（必要に応じて消火用充水槽）とすること。</li> <li>量水器一次側に取付ける止水栓は、逆流防止ボール止水栓とすること。</li> <li>設置個所は、原則PS内とすること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>各給水立管には、1階PS内に仕切り弁を設けること。</li> <li>給水立管最上部には、エア抜き用の止水栓を設けること。</li> <li>ウォーターハンマー防止に配慮した設計とすること。</li> <li>給水管を地下ピット内で横引配管する場合、バンド支持と別に形鋼振止め支持により、地中梁ワنسパン毎に強固に支持をすること。</li> <li>給水管、揚水管、消水管で屋外露出部は、防露を行うこと。</li> </ul>

下水道（屋外）		
排水設備	管	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外の排水管の口径は、本管および引込管の口径により給排水課と協議すること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水勾配は原則排水管の口径が100mmの場合1/50とし、市との協議によること。</li> <li>会所は管の起点、終点、合流点、屈曲点および、管径の120倍以下の直線部分に築造すること。原則として、会所は道路部および、消防車進入路を避けること。</li> <li>原則として、配管は構造体の下を避けること。</li> <li>原則として、汚水会所内の流入管底と流出管底差は20mmとすること。</li> <li>屋外排水管系統は、極力統合し経路を少なくすること。</li> <li>汚水系統に接続する場合のごみ置場の会所は、給排水課と協議すること。</li> <li>埋設深さが1.5mを超える場合、適切な土留をし、安全対策を講じること。</li> </ul>

下水道（住棟屋内）		
	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水管の材料は、耐久性を十分に配慮した選定をすること。</li> <li>配管が防火区画等を貫通する場合、有効な防火処置を講ずること。</li> <li>屋内排水管の掃除口は各階に設けること。また、横主管にあっては曲がりのある部分全てに設けること。</li> <li>汚水と雑排水管は、それぞれ別系統とすること。</li> <li>最下階とその他階の各排水管は、汚水、台所排水、その他雑排水は、それぞれ別系統とすること。</li> <li>PS内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意すること。</li> <li>原則として、VP管の継手は大曲り継手とすること。</li> <li>管径は、HASSの各種流量線図等により、適切に定めること。</li> <li>堅管は、汚水、台所排水およびその他雑排水は別系統とすること。</li> <li>排水勾配を確保するとともに、トラブルが生じた際に他の住戸に影響が出ないよう、住戸内で処置できる計画とすること。</li> </ul>
	通気配管	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、通気方式は伸頂通気方式とすること。</li> <li>汚水および雑排水の通気管は、それぞれ別系統とすること。</li> <li>勾配屋根住宅は、屋根下天井内で、各住戸通気立管を通気横主管に集合させ、アルミ製埋め込み式ベントキャップを設置すること（配管は全てFDP管、ベントキャップ手前には差込ソケット設置）。ただし、やむを得ず、バルコニー、廊下側にベントキャップを設置する場合は、軒上まで配管すること。</li> <li>口径は、1系統の場合、排水立管と同口径、2系統以上の場合、1~2サイズアップとすること。</li> <li>通気横主管については、30mスパンまでとし、建物の両妻出とすること。</li> <li>延焼線内に通気口を設けないこと。</li> </ul>
	塗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>露出部（階段室PS、物置を含む）の排水管は塗装すること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内配管には適宜防音被覆を施すこと。</li> <li>最下階とその他階の汚水、雑排水管は、それぞれ第一会所まで、単独で排水すること。</li> <li>排水横主管への接続は45°とすること。</li> </ul>

ガス設備		
屋外 ガス設備	管	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガス事業者の仕様によること。</li> </ul>
	埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> <li>市と協議のうえ、道路管理者に確認をとること。</li> </ul>
	遮断弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟への引込み管部にはバルブを設けること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>標示柱、標示ピンは、上水道（屋外）給水引込の項に準ずること。</li> <li>原則として、埋設深さ600mm未満の場合は、PE保護シートでPE管を保護する。埋設深さ600mm以上の場合は、PE管に導管明示テープを1.5m以内毎に結び目を上にして巻きつけ、さらに地表面とPE管の中間付近に埋設標識シートを設置する。なお、詳細はガス事業者との協議によること。</li> </ul>
	屋内共用	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管が防火区画等を貫通する場合、有効な防火措置を講ずること。</li> </ul>

ガス設備		
横引・立管	住棟への引込み	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガス管の住棟への引込みが、1箇所で行われている場合の立管には、各系統毎に閉栓できるよう、バルブを設置すること。</li> </ul>
屋内ガス設備	管	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガス事業者の仕様によること。</li> </ul>
	ガス調理器具と換気設備等の遠隔距離	<ul style="list-style-type: none"> <li>関係法規および消防安全上適切な配置とすること。また、適宜換気の配慮をすること。</li> </ul>
	器具	<ul style="list-style-type: none"> <li>流し用 (LAペアガス栓 ガステーブルコンロ用)、給湯器用 (ガス栓) を設けること。 (内装同等色とする)</li> </ul>
浴槽設備	給湯器	<ul style="list-style-type: none"> <li>20号潜熱回収型ガス給湯器タイプ。 (JIS規格相当品・グリーン購入法適合品)</li> <li>給湯器はPSやMB等、扉内に設置すること。</li> <li>給湯器の機能は、自動お湯はり、自動保温、手動足し湯、給湯追炊き同時使用可を満たす仕様とし、浴室と台所にリモコンを設置すること。</li> <li>適宜付属品を設置すること。</li> </ul>
	配管・配線	<ul style="list-style-type: none"> <li>管材料は給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とすること。</li> </ul>
	配管付属品	<ul style="list-style-type: none"> <li>機器接続用アダプターは、必要内部有効口径を確保しており、接続が容易であり、かつ、接続部より水漏れの無い様な構造であること。また、配管が必要な差込が行えているかを、容易に確認できる構造とすること。</li> <li>浴室ユニット貫通継手は、継手部より外側に、水が漏れない構造とすること。また、配管に傷を与えない構造とすること。</li> <li>シーリングキャップは、サヤ管の空気断熱能力を損なわない構造とすること。</li> <li>配管付属品は、給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とし、市の確認を得ること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管が鳥居配管にならないよう注意すること。</li> <li>配管の交差ができるだけ避けるようにすること。</li> <li>プロパンガスから都市ガスに変わることに伴い、希望者のガステーブルコンロの部品を無償で交換すること。</li> </ul>

換気設備・空気調和設備		
共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法における火気使用室の換気設備の基準と、シックハウス対策に係る技術的基準を有効に働くかせるよう、よく注意して計画すること。</li> </ul>

衛生設備(住戸専用部分)			
給水・給湯設備	給水・給湯方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、JIS規格品、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。</li> </ul>	
	ヘッダー	<ul style="list-style-type: none"> <li>CAC406またはCAC406Cとすること。</li> </ul>	

衛生設備（住戸専用部分）		
	配管計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、熱損失が少なくなるように、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ベンド等を使用し、必要な曲率を確保すること。</li> </ul>
	配管口径	<ul style="list-style-type: none"> <li>市上下水道課と協議の上決定すること。</li> </ul>
	各種部材の選定	<ul style="list-style-type: none"> <li>水栓の取り付けについては、水栓ジョイントボックスおよびたて型水栓ジョイントを使用すること。</li> <li>ウォーターハンマー防止対策として、各水栓はウォーターハンマー低減機構付とし、ヘッダー二次側配管は消音テープ巻きとすること。</li> <li>サヤ管サドルにて、直線部1000mm、曲がり部300mm毎に、サヤ管を固定すること。</li> <li>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。</li> </ul>
	量水器	<ul style="list-style-type: none"> <li>各住戸に取り付ける量水器については、市と協議すること。</li> <li>減圧弁が設置される箇所の止水栓はボールバルブとし、他はハンドル付伸縮直結止水栓とすること。</li> <li>減圧弁は伸縮管付とすること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水管の熱損失を防ぐため、必要に応じ保溫・断熱を行うこと。</li> <li>給水・給湯配管が防火区画等を貫通する場合は、有効な防火措置を講ずること。</li> <li>水栓の高さは、洗濯用水栓：FL+1,350mm、浴室用水栓：浴槽エプロン高さ+100mmとすること。</li> <li>給湯器周りの逆止弁と止水栓については、ダブル緩衝型ボール止水栓とすること。</li> <li>配管は鳥居配管にならないようにすること。</li> <li>排水管で露出部（階段室PS、物置を含む）のDVLP、サニタリーベンド管、汚水鉄管は塗装すること。</li> </ul>
衛生器具	流し用水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>シングルレバー混合栓</li> </ul>
	便器	<ul style="list-style-type: none"> <li>密結形便器+防露式手洗付密結形ロータンク+普通便座（付属品含む）</li> </ul>
	便所用タオル掛	<ul style="list-style-type: none"> <li>タオル掛</li> </ul>
	紙巻器	<ul style="list-style-type: none"> <li>紙巻器</li> </ul>
	洗面台	<ul style="list-style-type: none"> <li>洗面台化粧鏡（付属品を含む）</li> </ul>
	浴室用水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>シャワー・スパウト式水栓</li> </ul>
	洗濯用水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>洗濯用</li> </ul>
	洗濯用防水パン	<ul style="list-style-type: none"> <li>800サイズ トランク</li> </ul>
	浴槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定金具付据置型1200タイプで、1方全エプロン付（着脱式）、断熱20mm、JIS規格相当品とすること。</li> </ul>

消防設備		
	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防法施行規則第31条第5項ハの送水圧力1Mpaを超える規定に基づく工法または、(財)消防設備安全センター評定品を使用する。なお、地中埋設部分は、同評定品ねじ込継手（外面被覆）を優先し、使用すること。</li> <li>地中埋設される継手部分は外面被覆に関わらず、防食テープ巻き（ペトロラタム系防食シート+防食プラスチックテープ巻き）すること。</li> <li>消防用充水タンク周りの逆止弁については、JIS16K以上相当品を使用すること。</li> </ul>
	消防用 充水タンク	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水は単式ボールタップによる自動給水とすること。</li> <li>消防用充水タンクの仕様は、所轄消防署に確認し決定すること。</li> <li>テスト弁は呼び径65mmとし、屋上に設けること。</li> <li>設計用水平震度を1.0Gとすること。</li> </ul>
	配管	<ul style="list-style-type: none"> <li>連結送水管は湿式とすること。</li> <li>立管は呼び径100mm以上、横引き管は呼び径65mm以上とすること。</li> </ul>
	埋設深度・標示 柱・標示ピン	<ul style="list-style-type: none"> <li>上水道（屋外）給水引込の項に準ずること。</li> </ul>
	消防用設備機 器の仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防用設備機器の仕様については、所轄消防署との協議によること。</li> </ul>

## 別添資料2 地質調査業務仕様書

### 1. 適用範囲

本事業における地質調査業務は、建築確認に対応できるものとする。

### 2. 調査上の留意事項

#### (1) 共通仕様書

地質調査業務は、敷地調査共通仕様書（社団法人公共建築協会 最新版）に基づいて行うものとする。

#### (2) 調査項目

調査項目については下記の表のほか、必要な試験を行うこと

・標準貫入試験	・乱れの少ない試料採取
・ボーリング孔内横方向載荷試験	・土質試験

#### (3) 土質試験の区分および種類

- ・標準貫入試験は JIS A 1219 に準拠し、深度 1.0m 毎に行う。
- ・ボーリング孔内横方向載荷試験は、杭基礎を想定する場合に行う。
- ・乱れの少ない試料採取は、粘性土層を対象とする。各粘性土層の代表試料を採取する。
- ・土質試験の区分および種類については、下の表による。

区分	試験種別	土質	
		粘性土	砂質土および礫質土
物理的性質試験	土粒子の密度	○	
	含水比	○	
	粒度	○	
	液性限界および塑性限界	○	△
	細粒分含有率		○
力学的性質試験	一軸圧縮	○	
	圧密	△	

粘性土については、各層の代表試料で物理的性質試験のほか、一軸圧縮試験を行う。また、支持層よりも下位の土層については必要に応じて圧密試験を行う。

砂質土および礫質土については、液状化の可能性を検討することを主目的として試験を行う。

#### (4) 報告書

報告書については、下記の表によるものとし、各2部提出すること。

報告書 図書一覧表	原位置試験結果
調査位置図	土質試験結果
地層推定断面図	作業記録写真
ボーリング柱状図	

## 別添資料3 公営住宅等整備基準の参酌基準および技術的助言チェックリスト

参酌基準 (平成23年国土交通省令第103号「公営住宅等整備基準」)		技術的助言 (平成24年1月17日付国住備第196号「公営住宅等整備基準について」)	草津市営住宅条例 第1章の2 公営住宅等の整備(第3条の2—第3条の17) 条例第17条	確認欄
項目	内 容			
【健全な地域社会の形成】	公営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。		公営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。	
【良好な居住環境の確保】	公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。		公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。	
【費用の縮減への配慮】	公営住宅等の建設に当たっては、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しなければならない。		公営住宅等の建設に当たっては、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および適切な耐久性の確保に努めることにより、建設および維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。	
【位置の選定】	公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。		公営住宅等の敷地（以下この章において「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地および公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。	
【敷地の安全等】	敷地が地盤の軟弱な土地、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ときは、当該敷地に地盤の改良、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。		敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れまた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ときは、当該敷地に地盤の改良、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。	
	敷地には、雨水及び汚水を有效地に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。		敷地には、雨水および汚水を有效地に排出し、または処理するためには必要な施設が設けられていなければならない。	
【住棟等の基準】	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でなければならない。		住棟その他の建築物は、敷地内およ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、開放性およ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でなければならない。	
【住宅の基準】	住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。		住宅には、防火、避難および防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。	

参照基準 (平成23年国土交通省令第103号「公営住宅等整備基準」)		技術的助言 (平成24年1月17日付国住備第196号「公営住宅等整備基準について」)	草津市営住宅条例 第1章の2 公営住宅等の整備(第3条の2—第3条の17) 条例第17条	確認欄
項目	内容			
温熱環境 (省エネ)	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が講じられていなければならない。	1 原則として、住宅が評価方法基準第5の5の5—1 (3)の等級4の基準を満たすこと。ただし、これにより難い場合は等級3の基準を満たすこと。	住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	
遮音性能	住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の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なければならない。	2 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)の等級2の基準を満たすこと。	住宅の床および外壁の開口部には、当該部分の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なければならない。	
劣化の軽減	住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)及びこれと一体的に整備される部分には、当該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なければならない。	3 住宅の構造耐力上主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。	住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)およびこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための規則で定める措置が講じられていなければならない。	
維持管理 への配慮	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。	4 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。	住宅の給水、排水およびガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検および補修を行うことができるための規則で定める措置が講じられていなければならない。	

参照基準 (平成23年国土交通省令第103号「公営住宅等整備基準」)		技術的助言 (平成24年1月17日付国住備第196号「公営住宅等整備基準について」)	草津市営住宅条例 第1章の2 公営住宅等の整備(第3条の2—第3条の17) 条例第17条	確認欄
項目	内容			
【住戸の基準】 規模	公営住宅の一戸の床面積の合計(共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。)は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りではない。		公営住宅の一戸の床面積の合計(共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。)は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所および浴室を設ける場合は、この限りではない。	
設備	公営住宅の各住戸には、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なければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の住環境が確保される場合にあたっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。		公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備および浴室ならびにテレビジョン受信の設備および電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所または浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の住環境が確保される場合にあたっては、各住戸部分に台所または浴室を設けることを要しない。	
空気環境 (シックハウス)	公営住宅の各住戸には、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ために措置が講じられていなければならない。	5 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。	公営住宅の各住戸には、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ために措置が講じられていなければならない。	
【住戸内の各部】 高齢者等への配慮 (住戸内)	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るために措置その他の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なければならない。	6 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。	住戸内の各部には、移動の利便性及および安全性の確保を適切に図るために措置その他の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なければならない。	
【共用部分】 高齢者等への配慮 (共用部分)	公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るために措置が講じられていなければならない。	7 公営住宅の通行の用に供する共用部分が各住戸が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこと。	公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性および安全性の確保を適切に図るために措置が講じられていなければならない。	
【附帯施設】	敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。		敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。	
	前項の附帯施設は、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生じないように考慮されたものでなければならない。		前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等および良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。	

参照基準 (平成23年国土交通省令第103号「公営住宅等整備基準」)		技術的助言 (平成24年1月17日付国住備第196号「公営住宅等整備基準について」)	草津市営住宅条例 第1章の2 公営住宅等の整備(第3条の2—第3条の17) 条例第17条	確認欄
項目	内 容			
【児童遊園】	児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならぬ。		児童遊園の位置ならびに規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模および形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便および児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。	
【集会所】	集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。		集会所の位置および規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模および形状、住棟および児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。	
【広場及び緑地】	広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。		広場および緑地の位置および規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。	
【通路】	敷地内の通路は、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たものでなければならない。		敷地内の通路は、敷地の規模および形状、住棟等の配置なら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および構造で合理的に配置されたものでなければならない。	
	通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。		通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すりまたは傾斜路が設けられていなければならない。	

## 別添資料4 住宅性能評価の等級

### 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき要求する性能

表示すべき事項		等級
1 構造の安定に關すること	1-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	建築基準法の定めによる
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	
	1-2 耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	建築基準法の定めによる
	1-3 その他 (地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	
	1-4 耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	建築基準法の定めによる
	1-5 耐積雪等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	対象外
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	申請書による
2 火災時の安全に關すること	1-7 基礎の構造方法及び形式等	申請書による
	2-1 感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)	建築基準法の定めによる
	2-2 感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時)	建築基準法の定めによる
	2-3 避難安全対策 (他住戸等火災時・共用廊下)	建築基準法の定めによる
	2-4 脱出対策 (火災時)	建築基準法の定めによる
	2-5 耐火等級 (延焼のおそれのある部分 (開口部))	建築基準法の定めによる
	2-6 耐火等級 (延焼のおそれのある部分 (開口部以外))	建築基準法の定めによる
3 劣化の軽減に關すること	2-7 耐火等級 (界壁及び界床)	建築基準法の定めによる
	3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	等級3
4 維持管理への配慮に關すること	4-1 維持管理対策等級 (専用配管)	等級2
	4-2 維持管理対策等級 (共用配管)	等級2
5 温熱環境に關すること	5-1 省エネルギー対策等級	等級5
6 空気環境に關すること	6-1 ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	等級3
	6-2 換気対策	建築基準法の定めによる
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	濃度測定による
7 光・視環境に關すること	7-1 単純開口率	建築基準法の定めによる
	7-2 方位別開口比	建築基準法の定めによる
8 音環境に關すること	8-1 重量床衝撃音対策	等級2または相当スラブ 厚15cm以上
	8-2 軽量床衝撃音対策	要求水準無し
	8-3 透過損失等級 (界壁)	建築基準法の定めによる
	8-4 透過損失等級 (外壁開口部)	等級2
9 高齢者等への配慮に關すること	9-1 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	等級3
	9-2 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	等級3
10 防犯に關すること	10-1 開口部の進入防止対策	開口部の進入防止対策による

## 別添資料5 既存建物解体除却工事の条件

### 1. 基本的事項

- ア 既存住棟等を解体除却すること。
- イ 解体除却の対象は、基礎、上屋(上屋内残置物を含む)、便槽、設備配管類、擁壁、舗装、側溝、遊具、看板、樹木、植栽等の一切とし、地中埋設物(既存住宅等の基礎または杭など)を含むものとする。
- ウ なお、杭についても、完全に撤去すること。
- エ 別添資料および参考資料等との不一致の場合は、現地を正とする。

### 2. 近隣への配慮

- ア 既存建物解体除却工事に先立ち、選定事業者により、説明会を開催し、関係住民への工期や工程等の周知を行うこと。
- イ 工事中は周辺地域その他からの苦情等が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情等については、選定事業者により、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。

### 3. 安全対策

- ア 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう、万全の対策を行うこと。
- イ 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分な配慮を行うこと。
- ウ 工事車両通行道路には、工事標識、交通整理員等を配し、交通安全に十分注意すること。
- エ 工事車両通行により、公共施設および私有物施設等を破損した場合には、直ちに原形復旧を行い管理者の承認を得ること。
- オ 万一の事故発生時には、直ちに適切な処置を行うとともに、遅滞なく市および関係各機関への報告を行うこと。

### 4. 環境対策

- ア 騒音・振動や悪臭・粉塵および地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について十分な対策を行い、発生を未然に防ぐこと。
- イ 万一、周辺地域に上記アに示す悪影響を与えた場合は、選定事業者の責任および費用負担において対処を行うこと。
- ウ 隣接する物件や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損をした場合の補修および補償は、選定事業者の負担において行うこと。

### 5. 廃棄物対策

- ア 本工事により発生する建設廃棄物(特定建設資材廃棄物を含む。)を処理する場合、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」および「廃棄物の処理および清掃に関する法律」(以下「廃棄物処理法」という。)を遵守し適正に処理しなければならない。
- イ 工事から発生する建設廃棄物の処理施設は、「廃棄物処理法により許可を受けた施設」とすること。

ウ 特定建設資材の再利用化等が完了したときは、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律による「再資源化等完了報告書」または「建設リサイクル推進に係る実施事項について（建設リサイクルガイドライン）」（平成14年5月30日 国営計第25号）による再資源化利用促進計画書（実施書）を市に提出すること。

## 6. モニタリング

- ア 選定事業者は、解体除却工事の着手前に、工程表および施工計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること、および要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- イ 選定事業者は、既存住棟等の解体除却工事が完了したそれぞれの時点で、各解体除却工事場所の状況を正確に表した現況図等を含む完了報告書を市に提出し、完了状況の確認を受けること。