

別紙1 施設設計要領

本事業の建替住宅等の設計にあたっては、本施設設計要領及び【別紙2 住宅性能評価の等級】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適用すること。公共住宅建設工事共通仕様書に記載無き事項は公共建築工事標準仕様書を適用すること。

なお、本施設設計要領は建替住宅等の最低限の水準を示したものであり、入札参加者による提案で、当該水準を上回る水準を確保し、かつ、維持管理費用等の上昇が伴わないものについて、これを制限するものではない。

第1 全般事項

■ 基本方針	
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な団地環境の確保に努めるとともに、地域のまちなみや風景との調和、周辺環境への影響の軽減に配慮した配置計画とすること。 ・ 建替住宅用地の出入口から住棟へ至る入居者等の歩行者動線は、わかりやすく距離が短くなるようにし、駐車場へ至る車の動線と交錯しないよう配慮すること。 ・ 「犯罪の防止に配慮した住宅及び住宅地の構造、設備等に関する指針(平成19年3月20日兵庫県告示第276号)」等に基づき、死角が生じにくい住棟配置やオープンスペース等の屋外計画とするとともに、見通しのよいフェンスや外灯を適切に配置することにより、防犯安全性に配慮すること。 ・ 各住戸の採光、日照、通風、防風雨に配慮した住棟配置とすること。 ・ 「兵庫県福祉のまちづくり条例」施設整備・管理運営の手引き(公益的施設編)に適合させること。
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者をはじめ全ての入居者にとってわかりやすく、安全な住宅であるように配慮し整備を行うこと。 ・ 共用廊下、共用階段、エレベーター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、階段等から、エントランスホール、駐輪場、ごみ置場等の屋根、屋上又は住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないように配慮すること。 ・ 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。 ・ 転落事故防止に配慮し、足がかり(連結送水管等設備配管含む。)を設けない、バルコニーから屋根へ繋がらない等の配慮をすること。 ・ 車いす利用者向け住宅のバルコニーからの避難経路となる部分は、上階からの落下物による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。 ・ 事業全体において、洪水浸水想定を考慮した浸水対策を施すこと。
耐久性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上、設備、金物等を使用すること。 ・ 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を講ずること。 ・ 住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。)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を講ずること。 ・ 外部金物・金具等は、原則としてステンレス又はアルミを使用すること。

<p>省エネルギー ・ 再生可能 エネルギー</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)第35条第1項第1号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たすこと。 ・ 照明器具はLED製とすること。 ・ 蓄電池(5kwh程度)を備えた10kw以上の太陽光発電パネルを集会所の屋上(集会所の屋上に設置できない場合は近くの住棟の屋上)に設置し、その電源は集会所の電力として使用すること。 ・ 停電時対応のための自立運転出力用コンセントを集会所に1箇所以上設置すること。 ・ 蓄電池及びパワーコンディショナー等は屋内に設置すること。
<p>防 犯</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸には、防犯のための適切な措置を講じること。 ・ 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を参考にすること。 ・ エントランスホールは外部からの見通しを確保した設計とすること(オートロックシステム、防犯カメラは設置を要しない)。
<p>日 照</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸の日照は、主たる居室(原則として1室)の開口部が、冬至日(8:00~16:00)において2.5時間以上の日照時間を確保すること。日照の測定ポイントは、開口部(サッシ)の中心部(F L + 1 m)とする。 ・ 住棟全体において、配置計画のバランスも考慮し十分な日照時間を確保するよう配慮すること。 ・ 日照の算定にあたっては、当該敷地だけでなく、事業者が活用地において整備する建築物からの日影・日照時間も考慮に入れること。
<p>メンテナンス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 保守点検、将来の修繕、取替えが容易であるような計画とすること。 ・ 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。 ・ 最下階(ピット内)の排水管は、屋内外からの管内清掃が容易に行えるよう計画すること。
<p>経済性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

第2 建替住宅等

■ 配置計画等	
住 棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺のまちなみと調和し、景観へ配慮した形態・高さ及び色彩とすること。 ・ 緊急車両や福祉車両の住棟アプローチを確保すること。 ・ ビル風の影響について十分に検討を行い、必要に応じて対策を講じること。 ・ 住棟バルコニー側の敷地内には、原則として、消防緊急車進入路を確保すること。
■ 構造等	
構 造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造計画にあたっては、最大限経済性を考慮した計画を行うこととし、過大設計とならないよう各階、各通で部材断面等の精査を行うこと。 ・ 鉄筋コンクリート造(PC造を含む。)とし、耐火構造とすること。 ・ 桁行方向は純ラーメン、梁間方向は耐力壁付ラーメン構造を標準とする。 ・ 杭基礎については、根入れ効果等を考慮して杭にかかる水平力を低減するとともに、部材種別・断面は、必要最小限なものとなるよう精査すること。 ・ バルコニー、共用廊下のコンクリート手すり壁の壁厚は150mmとする。 ・ 片廊下型を標準とする。 ・ できるだけ整形なものとし、必要に応じエキスパンションジョイントを設けること。 ・ 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))を原則とし、二方向避難は、可能な限り水平方向とすること。
屋 根	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟の屋根形状は、原則として陸屋根とする。ただし、行政庁の指導があった場合のほか、景観や全体のデザインへの考慮により勾配屋根とすることもできる。 ・ 点検、清掃に配慮すること。 ・ 陸屋根の勾配は1/50以上、パラペット高さは500mm程度とすること。 ・ 樋・ドレインは、次に示す仕様とすること。 <ul style="list-style-type: none"> → 径はφ100mmを標準とし、屋外階段等で集水面積が小さい場合はφ75mmとすること。 → バルコニー、共用廊下に設置する雨樋はφ100mmとし、共用階段に設置する雨樋はφ75mmとすること。 → 集水面積が小さく、ドレインが1箇所となる場合は、オーバーフロー管を設置すること。 ・ 屋上点検用ハッチ、タラップ等を設置すること(屋上に通じる階段は設置しないこと)。 ・ 屋根には原則としてメンテナンス用の吊環・メンテナンスバーを設置すること。 ・ 鳩小屋は原則として設置しないこと(通気管等は防水貫通継手とする。)

	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じてアンテナ、避雷針、消火水槽用の基礎を設置すること。 ・避雷設備は、水槽等の屋上から突出している設備も保護範囲に含めて、維持管理に配慮して計画すること。 ・屋上緑化は行わないこと。
住棟表示等	<ul style="list-style-type: none"> ・県章マーク及び住棟番号は、原則として各棟に1箇所ずつ、目立つ箇所に打ち込み又はステンレスプレート製作にて貼り付けること。ヒートブリッジに注意すること(計画する住棟数が1棟の場合を除く)。
階数 ・ 階高	<ul style="list-style-type: none"> ・建替住宅の階数は、良好な住環境を確保するため、可能な限り地上10階建て以下とするよう努めること。 ・第4種高度地区(高さ制限31m以下)内で11階建てとする場合は、開口部や地盤高・床高、排水設備等について、良好な居住環境を確保した計画とすること。 ・1階の床高は、原則GL+500mmを基本とするが、ハザードマップの浸水区域を踏まえ、県と協議した上で、敷地内のバリアフリー経路を確保しつつ、平均地盤面の調整により平均地盤高+500mmとすることができる。 ・居室の天井高は2,400mm以上とすること。ただし、ダクトスペース等のため下がり天井とする部分はこの限りではない。 ・洗面・脱衣室及び便所の天井高は2,150mm以上とすること。 ・梁下有効高さは1,900mm以上を確保すること。 ・居室及びキッチンの天井部(壁部分を除く)には極力梁型が現れない計画とすること。 ・スラブから床仕上面までの高さは排水管勾配が、管径65mm以下で1/50以上、管径75~100mmで1/100程度、管径125mm以上で1/150程度を確保できる値とすること。
昇降機 ・ 昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降路は、防音及び振動による居住環境の悪化を考慮し、できるだけ住戸に隣接しないように配置するなど細心の注意を払うこと。 ・住棟の階数、戸数等を踏まえた適切な台数、速度を設定し、「公共住宅建設工事共通仕様書(平成16年度版)解説書(総則編・機械編)」に基づく交通計算により計画の妥当性を確認したうえで、戸数等に応じた台数のエレベーターを設けること。 ・1棟に1台のみ設置する場合は、将来の昇降機更新のため昇降機シャフトを別に確保することが望ましい。 ・かご内部に防犯カメラ(カラー)を「兵庫県営住宅における防犯カメラ等設置要領(住宅管理課 平成19年8月28日)」に基づき設置すること。 ・エレベーターは乗用(住宅用)9人乗り以上、60m/min、積載量600kg以上、防犯窓付、マシンルームレス型とすること。 ・かご敷居はステンレス製とすること。 ・シャフトには煙感知器を取り付け、点検スペースを確保すること。 ・昇降路のピット内は、防水仕上(塗膜防水(パラテックスA-1工法同等))とし、水がたまることのないよう計画すること。また、浸水対策を実施すること。 ・エレベーターの三方枠のモルタル充填は不要とする。 ・風雪雨の吹き込み防止に配慮し、防錆仕上とすること。 ・警報盤にインターホン、警報ブザー、同リセットボタンを組込みとし、2箇所以上(1階及び中間階もしくは最上階)に設置すること。 ・警報ブザーは、警報盤設置階以外の階に設置し、設置間隔は警報盤を含めて1階飛びとすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ インターホンの取付け高さは、使いやすさを考慮した適切な高さ(H=1,100mm程度)とすること。 ・ エレベーターには、停電時自動着床装置、視覚障害者向け仕様、自動通報システム、火災時管制運転装置、地震時管制運転装置(P波・S波)、自動着床レベル補正装置、各階強制停止装置、戸開走行保護装置、遠隔点検装置、冠水通報装置、点字表示、自動放送装置、かご出入口検出装置、かご養生(かご保護マット：磁石式H=1,800mm床マット)を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版によること。 ・ 1棟につき1台以上のエレベーターは福祉型仕様とし、後部トランク、キックプレート、視覚障害者用装置、かご内手すり、かご内鏡、かご呼戻し装置を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版によること。 ・ 昇降機の制御盤の設置位置付近には、MDF室へ通じる電話回線用空配管を設置すること。 ・ 1箇所に複数台を並べて設置する場合には、群管理方式を採用すること。 ・ 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。
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階の住戸及び共用廊下の床下に点検用ピットを設置すること。 ・ ピット内の有効高さは1階スラブ底から1,200mm程度を確保すること。 ・ 底の仕上は再生砕石50mm、防湿シート0.15mm(1重敷き)、土間コンクリート50mmとすること。 ・ 湧水処理として、土間に勾配をとり、釜場を設置すること。地下水位の状況に応じて釜場等に以下を設置すること。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 排水ポンプ用のコンセント(周囲の雨水会所に自然流下出来ない場合) ➢ 排水管(周囲の雨水会所に自然流下出来る場合) ・ ピット内の配管点検等の作業動線を考慮し、共用廊下に床下点検口(600mm角)+タラップ、地中梁等に人通孔(φ600mm)を設置すること。 ・ バルコニー側及び共用廊下に床下換気口(φ200mm)を1住戸につき2箇所ずつ設置すること(ただし、Sタイプは1箇所)。 ・ 住棟間をEXP.Jで接続する場合、共用廊下床下ピットの端部はメンテナンス作業ができるよう壁は設けないこと。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨樋は、厚肉のカラー塩ビ管(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。 ・ 台風等により破損しないよう強度等に留意して計画すること。 ・ 堅管は階ごとにやりとりソケット(熱膨張対策用)による継手とすること。
共用部及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用部分(電気室等を含む。)、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ともに提出すること。 ・ 共用部分の鍵の方式については、実施設計時に県からの指示に基づいて決定すること。
室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電気室、機械室(ポンプ室等)の共用部分の室名を明示すること。表示方式は、設計時に県と協議して決定すること。
■ 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計画すること。 ・ 床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上とすること。 ・ 壁は、擦傷しにくい仕上とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 手が触れやすい部分は、表面が滑らかな仕上とすること。 ・ 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とすること。 ・ 突起部等に注意し、安全な計画とすること。 ・ 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(ポンプ室等)、エレベーターは、騒音、振動等を十分に考慮すること。 ・ 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。 ・ 通行の用に供する共用部分は、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じること。
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・ 廊下の内法幅は1,200mm以上とすること。設備配管等の突出をできるだけなくし、車いすの回転スペースを考慮すること。 ・ 共用廊下にエアコン室外機(原則床置き)置場を計画する場合は、上記内法幅を確保した上で必要なスペースを設け、排水溝を設けること。 ・ 雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。 ・ 転落防止のための手すり高さは、床仕上面(足がかりとなる部分がある場合はその上端)から1,200mm以上とすること(アルミ手すりの場合、コンクリート笠木部分から1,150mm以上確保)。 ・ 床に段差を設けないこと。 ・ 手すりは、天端に物等が置けない形状とすること。 ・ コンクリート手すりの場合、天端は内勾配とすること。 ・ E X P . Jがある場合、滑りにくよう配慮すること。 ・ 補助手すりを片側にできるだけ連続させ、床面から800mmの高さ(天端)で設置すること。 ・ 照明器具は、球替え可能なLED器具(蛍光灯20W相当)とし、2戸につき1台以上の割合で均等に設置すること。
住棟出入口 及び エントランス ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・ エントランスホールは原則1箇所とすること。住棟長が長い場合は、必要に応じて通り抜けを設けること。 ・ エントランスホールには扉を設けないこと。 ・ エントランスホールには原則として庇(落下物防護庇を含む)を設置しないこと。 ・ ホール屋根と共用廊下等の間に進入防止柵を設置すること。 ・ 屋外からエントランスホールへスロープを設けること。スロープは、幅員1,200mm以上、勾配1/13以下とし、両側に手すりを床面から800mm(天端)の高さで設置すること。 ・ エントランスホールの出入口は、W=1,700mm×H=2,000mm以上とし、出入口床面は、1/50~1/100の勾配をとること。 ・ エントランスホールにP Sを設ける場合、共用分電盤、電話端子盤等、電気設備の盤が取付け可能なスペースを確保すること。 ・ エントランスホールには、集合郵便受、掲示板(横1,200mm×縦900mm以上)、住戸案内板を設置すること。 ・ 警報盤、受信機等は、1階エントランス等人通りの多い場所に識別可能となるように見やすい場所に設置すること。 なお、警報盤は連結送水管を設置した場合に、補給水槽及び消火水槽の満水およ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。 ・ 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。

	<ul style="list-style-type: none"> 引越し時の保護のため、エントランスホールの隅角部には養生を施すこと。
エレベーターホール	<ul style="list-style-type: none"> エレベーターホールは、廊下等の動線から分離した人だまりを昇降機1台あたり3㎡以上かつ、1,500mm×1,500mm以上設けること。 エレベーターホールには、風除スクリーン等の防風、防雨に有効な措置をとること(外部として扱われる範囲において、風雨進入防止、プライバシー保護に努めること)。 共用廊下から連続した補助手すりを設置すること。高さは床面から800mm(天端)とすること。 エレベーター乗降時に、見やすい位置に階数表示板(ステンレス製)及び掲示板を設置すること。 エレベーターホールには、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、エレベーター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この限りではない。 照明器具は、球替え可能なLED器具(蛍光灯20W相当)とし、適切に配置すること。 引越し時の保護のため、かご内部及び出入口の隅角部には養生を施すこと。 床には排水溝・グレーチングを設置しない。ただし、エレベーター機能維持の観点から雨がかりとなる場合は設置を検討すること。 住戸の排気口がホールに面する場合は、ホール外までダクト等により排気口を延長すること。
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下から連続した補助手すりを設置すること。高さは床面から800mm(天端)とすること。 両側に連続して手すりを設置すること。高さは床面から800mm(天端)とすること。 屋内階段には最上部に換気口、各踊場に窓を設けること。 屋内階段の内法幅は1,200mm以上(屋外階段は1,000mm以上)とし、階段の蹴上は150mm程度、踏面は280mm程度とすること。 屋内階段の照明器具は、球替え可能なLED器具(蛍光灯20W相当)とし、最上階は壁付けとすること。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。 段鼻ノンスリップは視覚障害者に配慮したものとすること。 屋外階段であっても屋根を設けること。 屋外階段と換気ダクト、給湯器排気筒の離隔について、関係機関と十分に協議を行うこと。
倉庫	<ul style="list-style-type: none"> 階段下等を有効に活用し倉庫を設けること。 照明器具、スイッチを設置すること。 換気対策を行うこと。
給水ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> 給水ポンプは、原則として屋内設置とすること。 ドレイン排水は原則、雨水枡へ接続すること。 MDF室から給水ポンプ故障通報装置間の電話線を設置すること。 給水ポンプ故障通報装置の電源用ブレーカーを共用電灯分電盤に設けること。

	<p>【屋内設置型】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 直結増圧形ポンプユニットの設置場所を確保し、次の設備等を設置すること。 <ul style="list-style-type: none"> → 関係者出入扉、温度センサーによる換気扇(シャッター又は防鳥網を含む)、給気口(防虫網を含む)、騒音及び振動対策、排水配管、ポンプ室分電盤、照明、スイッチ、コンセント、ポンプ室分電盤より配線配管、電話回線等 ・ ポンプ室内での漏水に備え、排水溝及び排水口を設け、かつ小動物の侵入防止を施すこと。 ・ 各バルブは、ナイロンコーティングまたはステンレス仕様とする。 ・ 防音、防振対策を十分に施し、居住環境が悪化しないよう配慮すること。 ・ やむを得ず屋外設置型とする場合、ポンプ基礎はコンクリート独立基礎とし、周囲はS U S製メッシュフェンス(H=1,800mm程度)で囲い、扉付き施錠式とする(その他屋内設置型に準ずる)。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水対策を講ずる場合は、設備機器の取付け高さを考慮するとともに、メンテナンス用のステップを設置すること。 ・ 種々共用盤等の設置場所を適切に確保すること。 ・ 水道用メーター等の設置については、神戸市水道局と協議のうえ決定すること。 ・ 共用部の消火器の表示は耐候性のあるものとする。
■専用部分の共通事項	
共 通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸内は、段差のない床仕上がりとする。 ・ できるだけ廊下の少ない平面計画とする。 ・ 玄関、浴室、洗面・脱衣室(浴室出入口前)、便所に手すりを設置すること。 ・ 1階の住宅については、特にプライバシーの確保に留意すること。 ・ 住戸内からバルコニーへは、またぎ段差としないこと。 ・ 各居室はできるだけ整形で使いやすいものとする。 ・ 転倒事故防止のため、滑りにくく、硬すぎない床仕上とする。 ・ 「主要幹線道路等に隣接した場合の外部騒音に対する県営住宅の居室の遮音対策の取扱い方針(住宅建設課 平成8年11月21日)」に基づいて適切に対策を講じること。 ・ 妻側の住戸については、妻壁に窓を設置したり、梁型を屋外側に突出させるなど他の住戸と異なる仕様、構造としないこと。
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、設備機器等の更新を容易にするため扉が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、扉に給気用開口を設けること。 ・ PS内にガス給湯器用ドレイン配管を用意すること。 ・ MB内に電力量計用の検針窓、水道用メーターを設けること。
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、外壁に面した出入口、開口部には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合は、これに代えることができる。
ルームエアコン用下地補強等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各居室にルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、インサート、室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、コンセントを計画すること。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。 ・ 補強位置の決定に際しては、居室の家具配置を考慮すること。

家具の 転倒防止	<ul style="list-style-type: none"> 家具の設置が想定される壁面(居室の1面以上及び冷蔵庫置場)には、転倒防止対策(付鴨居の設置、転倒防止金物の取付け用下地補強等)を施すこと。
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に下地補強を施すこと。
緊急時の想定	<ul style="list-style-type: none"> 出入口(玄関を除く)や窓は耐震性、避難安全性を確保し、住戸内に閉じこめられても救助しやすい引き戸等を採用すること。 内部建具についても、原則として引き戸とし、浴室とトイレの扉は緊急時に開放できるようにすること。
換 気	<ul style="list-style-type: none"> 各室には換気小窓(サッシに附属しているもの)、又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、アンダーカット又は通風用として有効なガラリ等を設置すること。 住戸内の気流を有効に働かせるよう、24時間機械換気システム(ファン及び自然給気口等)を適切な場所に設置すること。 台所の換気扇を作動した際に、給気用電動ダンパーを連動させるなど、玄関ドアが容易に開くよう考慮すること。 24時間換気システムは将来の更新も含め、経済的な設計を行うこと。 ※ 24時間換気システムは、建築基準法の基準を満たす場合はすべての部屋に設ける必要はない。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> 居室の出入口の有効幅員は800mm以上、高さは1,850mm以上とすること。 建具の開閉音低減のため、戸当たりゴムまたは緩衝金具付を設置すること。 建具は引戸(連動引戸不可)を原則とし、把手や彫込引手を設置すること。また、引残し等を設けるなど、指詰防止に配慮すること。 3枚引戸は3本溝とすること。 引戸のレールについては、木製フラッシュ戸は木製敷居+アルミフラットレール、戸襖及び障子は木製敷居+敷居すべりとすること。 開き戸の場合は、レバーハンドルを設置すること(収納等の建具を除く)。
外部建具 (玄関ドアを除く)	<ul style="list-style-type: none"> アルミサッシには網戸(サラン製可動式)を設置すること。 耐風圧性能はS-4(2,000pa)以上とし、建築基準法に基づき適切に設定すること。 遮音性は21db以上とすること。 居室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。居室以外の窓で、共用廊下に面する窓及び1階の外部に面する窓(掃出し窓を除く)には、面格子を設置すること。なお、面格子は廊下壁面より突出しない位置に取り付けること。 アルミサッシは、設置場所や周辺環境に応じて必要な耐風圧性、遮音性、防火性が確保されるものを設置すること。引違窓には、大型クレセントを設置すること。 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。 障子は設置しないこと。
断 熱 (専用部分 ・集会所)	<ul style="list-style-type: none"> 材料は、押出法ポリスチレンフォーム保温板3種b又は吹付け硬質ウレタンフォームA種1H(ノンフロン)とすること。 断熱材の折り返し(断熱補強)は評価方法基準(平成13年国土交通省告示 第1347号)に従い適切な範囲に設けること。ただし玄関土間部分は施工を要しない。

貫通孔	<ul style="list-style-type: none"> ・ 梁貫通を行う配管等は以下による。他の貫通は外壁等で行うこと。 → 上部梁：浴室、便所、洗面・脱衣室用排気ダクト、レンジフード用排気ダクトはφ200mm程度を原則とする。 → 地中梁：人通孔φ600mm、床下換気φ200mm、電気配管、給排水配管、ガス配管等。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建具はB L規格相当品とすること。 ・ ドア把手、水栓等はレバー式とすること。 ・ スイッチ類はワイドスイッチとすること。 ・ 便所、洗面・脱衣室の壁仕上は耐水性、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	
各室の規模	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居室の面積は6.5㎡以上とすること。ただし、そのうち1室は9.0㎡以上とすること。 ・ DKは7.5㎡以上、LDKは14.5㎡以上とすること。 ・ 同タイプで公営住宅法上の住戸専用面積が変わらないよう配慮すること（ただし、車いす利用者向け住宅を除く）。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関ドアの沓ずりは、H=20mm以下とし、面取りを行うこと。 【玄関ドア】 ➢ 有効寸法はH1,900mm×W800mmを原則とすること。 ➢ 鋼製両面フラッシュ(t=0.8)片開き戸の現場SOP塗装仕上とすること。 ➢ 扉及び枠の材質は溶融亜鉛メッキ鋼板及び鋼帯とすること（下枠はSUS製t=2.0）。 ➢ 特定防火設備とすること。 ➢ 付属金物は、耐震丁番、ドアスコープ(内側蓋付)、レバーハンドル型面付箱錠(CP認定)、ドアガード、戸当たり、ドアクローザー(II-D型)、郵便受箱(玄関扉に設置)とし、鍵はディンプルキーとすること。 ・ 玄関の上がり框はステンレス製で段差20mm以下とし面取りを行うこと。 ・ 玄関又は玄関ホールには、靴の脱ぎ履きのためのいすを設置できるスペースを確保すること。 ・ 下足箱の設置空間をW=800mm×D=450mm程度確保すること。 ・ 傘立ての設置空間をW=500mm程度確保すること。 ・ 上がり框部分に、補助手すり(I型 L=600mm)を設置すること。 ・ 廊下の有効幅員は850mm以上(手すりがある場合は、手すり面より、有効750mm以上)とすること。 ・ 玄関ドアの開閉の際に共用廊下の通行の支障とならないように、玄関前に適当な大きさのアルコーブを設けること。 ・ 住戸前玄関付近に、ドアホン、室名札(室番号付き)を設置すること。
DK・LDK	<ul style="list-style-type: none"> ・ 流し台(W=1,500mm、Sタイプは1,200mm以上)、コンロ台(W=700mm以上、バックガード付)、吊り戸棚(W=1,500mm、Sタイプは1,200mm以上)を設置し、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること(流し台・コンロ台の奥行・高さは、原則としてD=650mm、H=800mm)。 ・ 流し台は配管スペース内蔵型とし、正面の水切りカバーは設置しないこと。 ・ 原則として、吊り戸棚の底面、側面(レンジフード側)に化粧不燃材t=3を貼付すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水切り棚(吊り戸棚下部)は、設置しないこと。 ・ コンロ台と壁との間は隙間をあけないこと。また、前面及び側壁面は不燃材仕上とすること。 ・ 流し台、コンロ台と壁の取合いは、適切にシーリングで処理すること。 ・ 流し台は、シングルレバー混合水栓とすること。 ・ 仕上は準不燃材以上とすること。 ・ ルームエアコン用スリーブを設け、ルームエアコン取付け用補強は、汎用レベルのメーカー製品に対応できる位置とすること。 ・ 調理器具の熱源については、入居者がガスコンロとIHクッキングヒーターのどちらでも選択できるように、すべての住戸においてガスコック及び大型機器用コンセントの両方を設けること。 ・ ガスコックについては、コンロ台付近に2口ヒューズコックを設置し、DK内に壁埋込コック(暖房用)を設けること。 ・ 大型機器用コンセントについては、200V対応の専用回路とすること。 ・ ガス感知器を設置できるスペースを確保すること(感知器は入居者が設置)。
居室 (洋室・和室)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1DK以外については、居室のうち1室は和室とすること。 ・ ルームエアコン用スリーブを設け、ルームエアコン取付用補強は、汎用レベルのメーカー製品に対応できる位置とすること。 ・ 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(黒ビニル程度)及び養生シート(防虫シート程度)を設置すること。
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(I型手すり：φ30mm程度、H=800mm)を設けること。 ・ 浴室入口側の壁下地は、手すりが設置可能な下地補強を行うこと。 ・ 出入口の有効幅は800mm以上とし、洗面・脱衣室は、玄関、居室、廊下等と仕切れるよう引き戸を設けること。 ・ 内法有効寸法で1,400mm×1,600mm程度とすること。 ・ 洗濯機、衣類乾燥機を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の使用を想定してもよい。 ・ 洗濯防水パンと壁との取り合い部分にはシーリングを行うこと。洗濯用水栓は緊急止水弁付きとすること。 ・ 洗濯機用防水パンは、乾燥機付き洗濯機(ドラム式)に対応し、寸法はW800mm×D640mm×H80mmとすること。 ・ 洗面化粧台はシングルレバー混合水栓とすること。 ・ 強制換気を行うこと。 ・ 床下点検口を設けること。 ・ タオル掛けを設置すること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ ユニットバスは、高齢者対応型で1216タイプ以上のバスカウンター付とし、将来取替え可能なものとすること。 ・ 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：W=600mm、径及び長さはメーカーの仕様による)、洗い場の立ち座りのための手すり(I型手すり×2：φ30mm程度、L=800mm)を設置すること。 ・ 浴室のドアは有効幅員650mm以上とし、緊急時に外から救助に入ることができるものとする。 ・ 洗面・脱衣室と浴室との出入口の段差は20mm以内とすること。 ・ 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。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居室から直接の出入りは避けること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則、横入りとし、ドアは小窓付き引き戸とすること。開き戸とする場合は小窓付き外開き戸とすること。 ・ 出入口の有効幅は、約800mmとする。 ・ L型手すり (W600mm×H800mm)を、便器に近い壁に設置する。 ・ タオル掛け、ワンハンドカット式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。 ・ 便所が居室に面する場合は、間仕切壁にグラスウールを充填するなど遮音性に配慮すること。 ・ 天井点検口を設けること。
<p>収 納 (押入・物入)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各居室に1箇所以上設置すること。 ・ 全居室容積の9%程度の収納空間を確保すること。 ・ 押入・物入は、極力外壁面に設置しないこと。 ・ 結露対策(建具上下に換気口を設けるなど)を施すこと。 ・ 和室の押入の開口幅はできるだけ1,800mm以上とすること。 ・ 和室の押入には、原則として天袋FL+1,900mm、中棚FL+800mmを設置すること。天袋が取れない場合は枕棚 (FL+1,700mm、奥行450mm) を設置すること。 ・ 洋室の収納には、洋服掛け用のハンガーパイプ及び中棚 (FL+1,500mm、奥行600mm)を設けること。
<p>バルコニー</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸のバルコニーは、有効幅員を1,200mm以上とし、エアコン室外機置場、物干金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。 ・ 物干金物を使う部分は、通風・日照の確保に努めること。 ・ 物干金物は腰付タイプとし、エアコン室外機は床置を原則とすること。 ・ 原則隣戸と連続させ、避難時に容易に破壊できる隔板(不燃材、有効W=650mm)を設置し、避難経路である旨を示すこと。 ・ 手すりの天端は物が置けない形状とすること。 ・ コンクリート手すり壁の天端の高さは、床仕上面又は足掛かりとなる部分から1,150mm以上とし、天端は内勾配1/3程度とすること。 ・ コンクリート手すり壁の全部又は一部をアルミ格子手すりとする場合、周辺の状態などにより、必要に応じて合わせガラス手すりとするなどプライバシーに配慮すること。 ・ 雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。 ・ 水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配は1/30程度とすること。 ・ 床仕上は、防水モルタルなど防水性を有するものとする。 ・ 掃出し窓下には、住戸内への雨水の侵入を防止するため、コンクリートの立ち上がりを設け、窓から幅300mm程度の範囲で塗膜防水を行うこと。 ・ 台所の排気が洗濯物やエアコンの室外機等に直接当たらないように配慮すること。
<p>点検口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること。 ➤ 天井点検口 <ul style="list-style-type: none"> 設置箇所：便所(梁に近接する場合は、必要に応じて天井を下げる) 形 状 等：塩ビ製450mm角(可動式) ➤ 床下点検口 <ul style="list-style-type: none"> 設置箇所：洗面・脱衣室 形 状 等：アルミ製450mm角(公団床下点検口45型)

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 壁点検口 設置箇所：乾式壁により構成するP S 形状等：塩ビ製450mm角又は300mm角
車いす利用者向け住宅	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 車いす利用者向け住宅については、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に加えて、車いす利用者の利便性や使いやすさを十分考慮すること。 ・ 屋外から1階共用部へのスロープに近い位置に配置すること。 ・ 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LDKへの出入り動線は極力クランクのない計画とすること。 ・ 床仕上は、車いすの使用に対応できる強度とすること。 ・ 水道連結型スプリンクラー設備を設置し、設置器具は次によること。 <ul style="list-style-type: none"> ▶ スプリンクラーヘッドは、玄関、ホール、LDK、洋室に設けること。 ▶ 警報ブザーは、LDKと玄関(外部)に設けること。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関ドアは、自閉式片引きフラッシュハンガー戸とし、有効幅員850mm以上とすること。ドアスコープは2箇所設置すること。 ・ 新聞受箱は単独で設置することとし、新聞や郵便物等が風で飛んだり、容易に取られたりしないものとする。 ・ 電動車いす充電に対応できるコンセントを設置すること。 ・ 玄関床と共用廊下の段差を極力なくすること。 ・ 玄関ドアに近い位置に補助手すりを設置するなど、車いす利用者による玄関ドアの開閉のしやすさに配慮した整備を行うこと。
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、また、介助者が中で介助できるように内法寸法でW=1,350mm、D=1,350mm以上確保すること。ただし、幅については便器側方に500mm以上の介助スペースを確保することができる場合は、この限りではない。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 洗面台は、薄型で下部に足が入る構造とすること。 ・ 洗濯機用防水パンは、乾燥機付き洗濯機(ドラム式)に対応し、その寸法はW800mm×D640mm×H80mmとすること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 車いすのまま入れるように出入口は2枚引き戸とすること。 ・ ユニットバスは身障者用1620タイプとすること。
LDK	<ul style="list-style-type: none"> ・ 流し台は車いす対応タイプとするが、吊り戸棚は一般住戸と同仕様とすること。 ・ 流し台及びコンロ台は、下部に足が入る構造とすること。
居室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居室は洋室とすること。
収納	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物入の扉は、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)とすること。 ・ 火災時等に車いすでバルコニーから外部に避難が可能なスロープを設けること。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること(原則450mm□を標準とする)。

第3 付帯施設等

集会所	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の安全性、防犯性、快適性、意匠、景観、周辺環境、コミュニティの形成、維持管理への配慮等、施設計画の基本方針については、別途記載した内容によること。 ・ 集会所は、自治会の集会等に利用するとともに、周辺住民の利用にも配慮し、近隣のコミュニティの形成に寄与する計画とすること。 ・ 県営住宅の入居者だけでなく周辺住民も利用しやすい位置に配置し、周辺に設置する植栽やオープンスペース等と一体的に整備すること。 ・ 高齢者や身体障害者など、だれもが安心して利用できる施設とすること。 ・ 所要室は、原則として集会室(洋室、和室)、相談室、調理室、外倉庫及び便所とする。 ・ 出来るかぎり所要室や収納スペース確保に配慮すること。 ・ 仕様、仕上等は、建替住宅並みとすること。 ・ 設計にあたっては、県と協議の上、必要な備品のレイアウトを検討すること。
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として独立棟とし、鉄筋コンクリート造平屋建て(耐火構造)、床面積170㎡程度とすること。ただし、敷地の状況等により住棟の1階に設けることも可とする。 ・ 床高さはGL+300mm程度とし、床下は土間コンクリート(下地：砕石敷き+防湿フィルム(2重敷き+断熱材))とすること。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天井高さは、住棟内の場合は2,400mm以上、独立棟の場合は2,700mmとすること。 ・ 出入口は、引分け戸とすること。 ・ 玄関とホールの段差は15mm以下とすること。 ・ ホールと各室の間に段差は設けないこと。 ・ 玄関ホール又は廊下部分にピクチャーレール及び掲示板(横1,200mm×縦900mm程度)、行事用黒板を設置すること。 ・ 手すりを適宜設置すること。 ・ 集会室の規模に見合った造付けの下足箱(開放型)を床又は壁に固定して設置し、スノコを設置すること。 ・ 玄関の土間に造付けのベンチ(下足箱と一体でも可)を設置すること。 ・ 高齢者等の利用を考慮し、クレセント、レバーハンドルの類は大型のものとする。 ・ 一般用コンセント(2P15A×2)を玄関、ホールに各1箇所以上設置すること。 ・ 玄関前外部にも照明器具(LED・防水型)を設置すること。 ・ 電灯盤・端子盤は、原則として玄関ホールの壁に埋込むなど、容易に点検できる場所に設置すること。
集会室(洋室)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会の集会、祭事等に利用するものとし、集会室(和室)や調理室、屋外空間との一体利用を考慮した配置とすること。 ・ 天井高さは、住棟内の場合は2,400mm以上、独立棟の場合は2,700mm以上とすること。 ・ 建替住宅の規模に見合った室面積とし、和室との一体的利用も考慮すること。 ・ 2室に分割して利用できるようにすること(可動間仕切りの設置等)。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関ホールからの出入口は引違い戸(換気ガラリ付き)とし、H=1,900mmとすること。玄関ホールとの間には、段差を設けないこと。 ・ 会議机や椅子、その他備品等を収納できる物置を設置すること。集会室との区画はアコーディオンドア等とすること。 ・ ピクチャーレールを適宜設けること。
集会室 (和室)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天井高さは、住棟内の場合は2,400mm以上、独立棟の場合は2,600mmとすること。 ・ 6～8帖程度とすること。 ・ 座布団や長机等が収納できる押入を設置すること。
集会室 (洋室・和室 共通)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開口部は掃出し式で、防音性・防犯性に配慮したものとし、網戸及び雨戸を設置すること。 ・ 部屋の大きさに対応した壁掛け型エアコン及びエアコン用のコンセントを設置すること。エアコンの機種は、共益費負担の軽減にも配慮して選定すること。 ・ 24時間換気設備を設置すること。換気設備用のスイッチは動作確認灯付とすること。 ・ 照明器具はLED器具とし、スイッチは配列毎とすること。 ・ 一般用コンセント(2P15A×2)は、集会室(洋室・和室)のそれぞれの広さに応じた適切な箇所数を適宜設置すること。 ・ テレビが置けるよう場所及び電源並びに、直列ユニットを確保すること。 ・ エアコン室外機はコンクリート基礎に設置すること。
相談室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天井高さは2,400mmとすること。 ・ 子育て世帯や高齢者などの各種相談に応じることができるスペースを確保すること。 ・ 高齢者の見守り活動を行う指定管理者等の詰め所として使用することを想定し、玄関近くに配置すること。 ・ 出入口ドアに鍵を設け、集会所玄関ドアと逆マスターシステムとすること。 ・ 玄関又は廊下側に向けて高さ750mm(下端)の位置に、窓(鍵付)を設けること。 ・ 部屋の大きさに対応した壁掛け型エアコン及びエアコン用のコンセントを設置すること。エアコンの機種は、共益費負担の軽減にも配慮して選定すること。 ・ エアコン室外機は、コンクリート基礎に設置すること。
調理室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 集会室での集会、行事、祭事のお茶等の準備が出来るように配膳スペースを設けること。 ・ 天井高さは2,400mmとすること。 ・ 出入口は引違いフラッシュ戸とすること。 ・ キッチン建替住宅と同程度(ガスコンロは設置しない)とすること。 ・ 流し台(1,500mm以上)、コンロ台(W=700mm以上、バックガード付)、吊り戸棚(1,500mm以上)、レンジフード(W=600mm)、流し元灯(LED)を設置し、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること(流し台・コンロ台は奥行650mm、高さ800mm)。 ・ 流し台は配管スペース内蔵型とし、正面の水切りカバーは設置しないこと。 ・ コンロ台の前面及び側壁面は不燃材仕上とすること。 ・ 流し台、コンロ台と壁の取合いは、適切にシーリングで処理すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水掛かりの壁はキッチンパネル等耐水性のあるものとする。 ・ 造付けの食器棚を設けること。 ・ 電気調理器具用のコンセント(100V対応、専用回路)を2個以上設置すること。 ・ 採光、換気のための窓(アルミサッシ網入型板)及び直接外部へ出られる勝手口を設けること(兼ねてもよい。) ・ ガス漏警報器用コンセント(ガス漏警報器用ベース、AC100V、移報接点付、天井埋込型)を設置すること。 ・ 調理室の給湯のための熱源は、屋外壁掛け型ガス給湯器とし、給湯器用リモコンを設置すること。 ・ 調理室の調理器具の熱源については、ガスコンロとIHクッキングヒーターのどちらでも選択できるように、ガスコック及び大型機器用コンセントの両方を設けること。 ・ ガスコックについては、コンロ台付近に2口ヒューズコックを設置し、シンク付近に1口ヒューズコックを設置すること。 ・ 大型機器用コンセントについては、200V対応の専用回路とすること。
便 所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 男女兼用便所(洋式便器)を2箇所設け、便器の補助手すりを右勝手、左勝手1箇所ずつとする。このうち1箇所は、福祉のまちづくり条例の基準に適合させること。 ・ オストメイト対応の車いす用便所を、1箇所設置すること(男女兼用)。出入口は有効幅員850mm以上の引き戸とし、便器の両脇に補助手すり(片側L型W600mm×H800mm、片側可動式)を設けること。 ・ オストメイト設備は給湯仕様とし、給湯器用リモコンを設置すること。 ・ 天井高さは2,400mmとすること。 ・ 床材は、表面が粗面又は滑りにくいものを採用すること。 ・ タオル掛け、ワンハンドカット式紙巻き器のほか、トイレットペーパー等が置けるように棚を設置すること。 ・ 掃除用具収納のための物入を設置すること。 ・ 水廻り(調理室、便所)を集約し、点検、修理のため排水配管用の床下ピット(有効深さ1,000mm)を設置すること。 ・ 照明器具は、球替え可能なLED器具とし、人感センサー等により自動点滅するものとする。 ・ 便所周りに、洗面手洗器を設置すること。 ・ 局所換気設備を設けること。
外倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会活動に必要な清掃道具、防災用品等を収納するための外倉庫を設置すること。 ・ 出入口ドアの鍵は外部から集会所の鍵で解錠できるよう、住棟の共用キーと同一のシリンダーを使用すること。 ・ 床仕上は、防水性を有すること。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること(原則450mm口を標準とする。)
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天井の懐は、換気扇の設置等の設備スペースを考慮して決定すること。 ・ アルミサッシには網戸(サラン製可動式)を設置すること。 ・ 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。

	<ul style="list-style-type: none"> 各室に照明器具(L E D)、スイッチ(ワイドハンドル型、換気用は動作確認灯付)、コンセント、テレビユニット、将来用情報設備用接続口を適宜設置すること。 集会所外壁面に屋外コンセント(2P15A×2 E T付、金属防滴プレート、鍵付)を設けること。また、屋外コンセントは専用回路とすること。 玄関横に郵便受を設置すること。郵便受は取付け位置に応じた仕様とすること。 電話用及び情報用の空配管を各室1箇所以上設置すること。
駐車場	
	<ul style="list-style-type: none"> 住棟に近接して配置する場合は、騒音やヘッドライトの直射を防止するパネルフェンス等の設置など、良好な居住環境が確保できるように適切な措置を講じること。 駐車区画の仕上はアスファルト舗装とする。ただし、敷地内の緑化義務による緑化が必要な場合は緑化ブロック等によるグラスパーキングとすること。 車路の端が袋路状となる場合は、終端に車両が転回して駐車できるスペースを設置すること。 車路の舗装はアスファルト舗装(表層は原則密粒度アスファルト混合物とする)とし、幅員は原則6 m以上とすること。 排水施設は、U型側溝かL型側溝の構造物等により、確実に排水機能を有するものとする。耐圧を要するグレーチングはボルト固定式とすること。その他幅300mm程度以上のグレーチングはクリップ止めとすること。 駐車場は平面式とし、自動車の最低地上高を考慮して、総合治水条例(平成24年3月21日兵庫県条例第20号)に基づいた雨水貯留機能を持たせた(オリフィス柵設置)整備をすること。 駐車場から公道への出入口付近では、車両からの視距を確保するため、中高木等を配植しないこと。 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、区画線は側面だけでなく前面部も判別できるように標示すること。 車止めを設置すること。 駐車場番号を通し番号で表示すること。車いす利用者向け住宅用の駐車区画には、国際シンボルマークを表示すること。 排気ガスが直接住戸に当たらないようにすること。 出入口付近に、注意書き看板を設置すること。
自転車置場、バイク置場	
	<ul style="list-style-type: none"> チェーン使用可能なパーラック等の盗難防止措置を講ずること。 構造は軽量鉄骨造で屋根付とし、入居者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。また、3スパン毎に転倒防止バーを設置すること。 照明器具はL E D、防水型器具を基本とすること。ただし、駐輪場を建替住宅の1階に設置する場合は、一般型器具を基本とすること。
ごみ置き場	
	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の衛生、利便性を考慮して、住棟近くに設置すること。 鉄筋コンクリート造又は補強コンクリートブロック造とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な位置や規模、形状等は神戸市環境局事業部業務課と協議の上で決定すること。 水栓(鍵付き)及び排水口を設置すること。
オープンスペース・緑化・通路等	
オープンスペース(広場)	<ul style="list-style-type: none"> 植栽、芝生等を適切に配置すること。 ベンチやパーゴラを適宜設置すること(ブランコ等動く遊具は設置しない)。 入居者の利便に配慮するとともに、周辺地域の住民も利用しやすい位置に配置すること。 建築物等により可能な限り日影とならないように配慮すること。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> 植栽は、病害虫の付きやすい樹種を避け、管理の容易な樹種とし、過度な植栽は行わないこと。 植栽の配置については、防犯上死角となる位置や照明施設周辺等は避け計画すること。
通路	<ul style="list-style-type: none"> 舗装は、ベビーカーや車いすの通行に配慮した仕様とすること。また、透水性の舗装を使用するなど、降雨時の路面の防滑にも配慮すること。 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。 通路に階段を設置する場合は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を併設すること。 排水施設では、路肩部でU型側溝かL型側溝の構造物等による確実な機能を有するものとする。
外灯	<ul style="list-style-type: none"> 外灯設備は「犯罪の防止に配慮した住宅及び住宅地の構造、設備等に関する指針」(平成19年3月20日兵庫県告示276号)等に基づき設置すること。 防犯上や通行上の安全性を考慮して、駐車場、敷地内通路(住棟への主要なアプローチ等)等の付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、共益費負担の軽減に配慮しつつ、配光曲線を作成し決定すること。 住棟バルコニー側への設置は必要最小限に留めること(光害防止)。 外灯はLED器具(ランプ:HF200Wと同等、ポール:地上高4.5m、カットアウトスイッチ内蔵、基礎設置)を基本とすること。また、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。 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。 駐車場、自転車置場等には、適宜自動点滅器を設置すること。 駐車場の照度は、概ね平均水平面照度が3ルクス以上とすること。 自転車置場の照明設備は、球替え可能なLED器具とし、2スパンに1箇所配置すること(蛍光灯10W相当)。
住宅案内板・銘板	<ul style="list-style-type: none"> 住宅案内板を設置すること。案内板は障害者への配慮をしたものとする。表示方法については、実施設計時に県と協議すること。 建替住宅用地内に防災施設等を設置する場合は、案内板に必要な情報を表示すること。
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、原則として構造物の真下部分に設けないこと。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 引渡し後から入居までの間に、不法侵入を防止するためのバリケード等を設置し、一定期間後に撤去すること。

第4 外部標準仕上表

ここに示す仕上は県が求める最低限の水準であり、維持管理費用の上昇が伴わない限り規格製品等の使用を規制するものではない。

建替住宅等	
外 壁	複層塗材
外壁(巾木)	防水モルタル金コテ
屋根、屋上	勾配屋根：金属屋根仕様 陸屋根の場合の防水は、次に示す仕様とすること。 ・ 住戸・共用廊下上部は塩ビシート防水(SF-2) ・ 屋外階段・エレベータシャフトは塩ビシート防水(SF-2) ・ パラペット天はウレタン塗膜防水(X-2)
バルコニー	壁：複層塗材 天井：外装薄塗材 床：防塗布防水の上モルタル金コテ、適所に目地切 巾木：打ち放し補修の上塗布防水
共用廊下	壁：複層塗材 天井：外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ、適所に目地切 巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
共用階段	壁：複層塗材 天井：外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ、ノンスリップ(ステンレス製) W=40mm 巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
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：合成樹脂調合ペイント バルコニー隔壁：つや有合成樹脂エマルジョンペイント

第5 内部標準仕上表

ここに示す仕上は県が求める最低限の水準である。

建替住宅						
室名	仕上					
	床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
玄関 (土間部)	長尺ビニル 床シート t=2.0mm	ビニル巾木	ビニルクロス		ビニルクロス	
玄関(ホール) 廊下	複合 フローリング t=12mm	化粧造作材	ビニルクロス		ビニルクロス	
洋室 DK LDK	複合 フローリング t=12mm 又は 合板下地長尺 ビニル床シー トt=2.0mm	化粧造作材	ビニルクロス		ビニルクロス	
和室	畳敷 一部縁甲板 t=14mm	畳寄せ	ビニルクロス		ビニルクロス	
浴室	ユニットバス	←	←	←	←	
洗面・脱衣室	耐水合板下地 ビニル床クッ ションシート t=1.8mm	ビニル巾木	ビニルクロス		ビニルクロス	
便所	耐水合板下地 ビニル床クッ ションシート t=1.8mm	ビニル巾木	ビニルクロス		ビニルクロス	
押入	ラワン合板(Ⅱ) t=9.0mm 中棚天袋： ラワン合板(Ⅱ) t=5.5mm	雑巾摺	ラワン合板(Ⅱ) t=2.5mm		ラワン合板(Ⅱ) t=2.5mm	
物入	ラワン合板(Ⅱ) t=9.0mm 中棚天袋： ラワン合板(Ⅱ) t=5.5mm	化粧造作材	ラワン合板(Ⅱ) t=2.5mm		ラワン合板(Ⅱ) t=2.5mm	
エレベーター ホール(1階) エントランス ホール	モルタル金コ テ(厚膜ノンス リップ塗床)	モルタル 金コテ H=100mm	複層塗材	—	外装薄塗材	
エレベーター ホール (一般階)	モルタル金コ テ(厚膜ノンス リップ塗床)	モルタル 金コテ H=100mm	複層塗材	—	外装薄塗材	

MB・P S・ MDF室・倉庫	モルタル 金コテ	モルタル 金コテ H=100mm	コンクリート 打放し	—	コンクリート 打放し	
ポンプ室	防水モルタル 金コテ	防水モルタル 金コテ H=100mm	グラスウール ボード	—	グラスウール ボード	
床下点検 ピット	コンクリート 打放し	—	コンクリート 打放し	—	コンクリート 打放し	
電気室（電気室が必要な場合）						
室名	仕上					
	床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
電気室	防塵塗床	モルタル 金コテH =100	グラスウール ボード	—	グラスウール ボード	
集会所						
室名	仕上					
	床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
玄関 (土間部)	防水モルタル 金コテ	ビニル巾木	ビニルクロス	化粧 造作材	化粧 石膏ボード	
玄関 ホール	長尺ビニル 床シート t=2.0mm	ビニル巾木	ビニルクロス	化粧 造作材	化粧 石膏ボード	
集会所(洋室) 相談室	長尺ビニル 床シート t=2.0mm	ビニル巾木	ビニルクロス	化粧 造作材	化粧吸音 石膏ボード	
集会所 (和室)	畳敷 一部縁甲板 t=14mm	畳寄せ	ビニルクロス	木廻縁	化粧吸音石 膏ボード	
収納	長尺ビニル 床シート	ビニル巾木	ビニルクロス	化粧 造作材	化粧 石膏ボード	
便所	長尺ビニル床 シート t=2.0mm	ビニル巾木	ビニルクロス		化粧 石膏ボード	
調理室	長尺ビニル 床シート t=2.0mm	ビニル巾木	ビニルクロス		化粧 石膏ボード	
外倉庫	防水モルタル 金コテ	防水モルタル 金コテ H=100	コンクリート 打放し		コンクリート 打放し	

<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関(ホール)・廊下、洋室、和室、DK・LDKの床の下地は、発泡プラスチック系床下地材又は置き床とすること。 ・ 車いす利用者向け住宅の玄関(ホール)・廊下、洋室、LDKの床の仕上は、ラワン合板t=9mm+無垢フローリングt=15mmとすること。 ・ 洗面・脱衣室、便所の下地は、乾式二重床下地材(耐水性パーティクルボード20mm含む)とすること。 ・ 壁仕上の下地は、原則として、GB-R t=9.5mm(水がかり範囲はGB-S t=9.5mm)とすること。断熱材施工部はGL工法によること。コンクリート打放部は下地処理のみとすること。 ・ 造作材の樹種等は、原則として、額縁等は米梅上小節、敷居は米ヒバとすること。 ・ 揮発性有機化合物の拡散が極めて少ない建材を使用すること。 ・ 玄関、洗面・脱衣室、便所の扉の3方枠(下枠を除く)、流し台横の見切壁枠にCL塗装を施工すること。
------------	---

第6 電気設備

電気設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電気・電話・CATVの引き込み位置や引き込み方法については、住棟の配置計画に基づき、関係事業者及び県と協議すること。 ・ 各住戸タイプの最大使用負荷の基準については、内線規程によること。 ・ 環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。 ・ 自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。 ・ ケーブル配線において、壁内立下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう、また、保守が可能となるよう配管工事を施すこと。ただし、二重天井内及び二重壁内配線で保守管理上支障がないものについては、配管は不要とすることができる(電話、テレビ用配管は必要)。
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こと。 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。 <p><電力量計>(取付け箇所)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅部分：メーターボックス内 ・ 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、別棟の場合のポンプ室(電灯、動力)、屋外灯、集会所(電灯、動力)、駐車場は個別に計量可能とすること。 RT室を設ける場合は、通信事業者と計量区分を調整すること。 <p><受電方式></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ハザードマップに基づく浸水深等を考慮し、住棟への電気の引き込みは、原則として、低圧引込みとし、引込開閉器盤の取付け位置を十分に検討すること。また、総容量については、最大使用負荷と対象戸数による需要率を考慮すること。 ・ 低圧引き込みができない場合は、電気室を設けて高圧受電とし、最寄りの関西電力電柱へ地中埋設で立ち上げるか、又は構内引込柱で架空電線を受け、以降地中埋設とすること。 ・ 電気室を設ける場合は、次に示す条件を遵守すること。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 電気室は、変圧器の搬入を容易にするため道路に面して配置すること。それが困難な場合は、車両が電気室に横付けできる空地に配置すること。 ➢ 関西電力(株)への借室として取扱うことを基本とし、変圧器の配置スペース、低圧配電盤、換気設備、照明設備及び接地端子盤の配置等について、関西電力(株)と協議すること。 ➢ 浸水対策を施すこと。 ➢ 外壁に非常対策用ケーブル貫通口(φ125mm)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。 ➢ 配電盤は、開放型とし、取付けにあたっては、増設する場合を含めて、支持材等により耐震処置をすること。 ➢ 次に示す設備を設置すること。 機器搬入用扉、温度センサーによる換気設備、給気口、照明(LED)、スイッチ、コンセント、配線配管、保安区分用金網 等

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 電気室及びMDF室には、サーモスイッチ連動の低騒音型有圧換気扇で、風圧式シャッター及びSUS製ウェザーカバー(防鳥網付)を設置すること。換気扇は、電気設備の発熱量を基に適切な風量のものを選定すること。 なお、建築工事で防音施工している場合は、消音設備を設けること。 ➤ 給気用ガラリについては、住戸居室部や隣接する住宅へ配慮した配置とすること。
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"> ・ 屋外自立型引込開閉器盤及び共用分電盤(いずれも鋼板製、チャンネルベースのみステンレス製)を設置すること。共用分電盤は必要に応じて漏電遮断器回路を設けること。 ・ 住棟内地中幹線は、昇降路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。
住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電気方式は単相3線式(100V/200V)とすること。 ・ 1住戸当たりの最大使用負荷(想定)は、次に示すとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sタイプ(1DK) : 4.6kVA ➤ Mタイプ(2DK)及び車いす利用者向け住宅 : 5.0kVA ➤ Lタイプ(3LDK(小)) : 5.4kVA ➤ Oタイプ(3LDK) : 5.8kVA ・ 幹線は、ブランチケーブルとすること。 ・ 幹線サイズの決定は、上記1住戸当たりの最大使用負荷(想定)を用いた負荷電流の総和と許容電流より幹線サイズ(太さ)を想定し、想定された幹線サイズ(太さ)に対して、需要率を考慮して電圧降下を計算すること。電圧降下は内線規程 1310-1表により、これを上回る場合は幹線サイズ(太さ)を見直すこと。 なお、需要率は内線規程 資料3-6-1によること。 ・ 住戸用幹線の開閉器容量は、1住戸当たりの最大使用負荷(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。 ・ 幹線分岐を行う場合は、内線規程によること。 ・ 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は原則2本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとすること。 ・ 住戸分電盤の主幹は漏電遮断器(中性線欠相保護付)とし、その容量は前述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"> ・ 照明器具は、球替え可能なLED器具とし、玄関ホール、廊下、便所、浴室、洗面・脱衣室及び流し元に設置すること。 ・ 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。 ・ 廊下共用灯は、上層階と下層階を分けるなど、回路構成の区別を適切に設計すること。 ・ 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。 ・ 球替え(球が取り外せる場合)が安価となる照明器具を選定すること。 ・ 手すり、住宅設備(別途設置含む)に配慮した取り付け位置とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 共用部(ホール、廊下、階段等)の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器およびタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とすること。 ・ コンセントは、居室2箇所のコンセント・洗面キャビネット用のものを除き接地極、接地端子付きとすること。
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電話設備工事は、幹線布設用ケーブルラックや配管、端子盤等を設置すること。MDF盤より各系統の樹脂電話端子盤まで配管の上、必要条数のケーブル配線を行い、IDF(中間端子盤)以降は電話用受口まで全て空配管とすること。 ・ 上記の電話設備工事は、2住戸を1つの縦系統とし、1住戸のみ縦系統となる場合(妻側の住戸等)は、1の縦系統として同様の取扱いをすること。 ・ 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。 ・ ケーブルラックを設置する場合は、メンテナンス性や設備配管との取合いを考慮し、適切な配置や設置工法とすること。 ・ 通信事業者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、電力会社と通信事業者が直接取引可能となるようにすること。 ・ テレビ共同受信設備については、CATVを導入すること。 ・ 地上デジタル放送及びケーブルテレビ(双方向型)に対応した設備とし、各機器、器具はBL規格相当品とすること。また、各住戸においてインターネットが利用できるよう、TV端子は上り信号ノイズカットフィルター付のものとする。 ・ 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布設すること。また、配線はテレビジョン受信用同軸ケーブルとし、最終分配以降は5C、それ以外は7Cを基本とすること。 ・ MDFやTVブースター等は、放熱性を十分考慮すると同時に、鋼製キャビネットに收容する等で吹き降り・漏水等に起因する飛沫対策を施すこと。なお、TVブースター等は4K・8K対応とすること。 ・ 将来、光ケーブル等の導入が容易にできるよう、将来用情報設備用接続口及び情報用空配管を設置すること。
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。
暖冷房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各居室には、ルームエアコンを設置できるように考慮すること(スリーブ、コンセント、取付けボルト等)。
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)DK・LDK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、共用部分は50AF以下とすること。また、共用の分岐回路用は、必要に応じて漏電遮断器とすること。
照度	<ul style="list-style-type: none"> ・ JISZ9110標準照度に定める照度の中間値を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯りとする。 ・ エントランスホール、郵便箱上部、1階エレベーターホールは、概ね50ルクス(全点灯時)以上、また、その他の階のエレベーターホールは、概ね20ルクス(全点灯時)以上の平均水平面照度とすること。

<p>防災配線及び機器</p>	<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。 ・ 住戸用受信機又は共同住宅用受信機はP型3級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のドアホン(戸外表示器)は遠隔試験機能付中継器内蔵とすること。 ・ 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R型とすること。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸用受信機(インターホン機能付き住宅情報盤)は、非常ボタン内蔵型とし、DK(車いす利用者向け住宅の場合はLDK)に設置すること。また、非常ボタンは玄関先の共用廊下(戸外表示器)に警報音を報知できるようにすること。 ・ 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。

第7 機械設備

■機械設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配管は共用廊下に面した場所に設ける設備配管スペース内に納めること。 ・ 住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。 ・ 配管は排水音等を考慮した材料やレイアウト、支持方法を採用すること。 ・ 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すること。 ・ ポンプについては、浸水対策を施すこと。
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路内の神戸市上水道本管より分岐し、敷地内(公道面寄り)で住宅系統と散水栓系統、集会所系統の3系統に分岐し各々専用の量水器(20mm)を設置すること。 なお、住棟が複数の場合は、棟毎に引き込むこととし、その詳細については神戸市水道局と協議の上、決定すること。 ・ 住戸系統：直結増圧給水方式を基本とし、神戸市水道局と協議の上、必要に応じて、受水槽＋加圧給水方式により供給すること。 ・ 共用散水系統：直結直圧方式により供給すること。ただし、連結送水管設備を設置する場合は、県及び神戸市水道局と協議すること。 ・ 集会所系統：直結直圧方式により供給すること。 ・ 植栽の水やり等に使用できるよう散水栓(鍵付き横水栓、塩ビ製水栓柱)を設置すること。設置場所は、階段室付近、ごみ置き場、ポンプ室入口及び緑地帯を25m包含する位置に1箇所設置すること。散水栓用給水管は、原則としてHIVP20とすること。 ・ 散水栓までの主要な分岐箇所には、仕切弁(VC-1共)を設置すること。 ・ 給水配管材料については、土中埋設はHIVPとし、土中埋設以外はSU(25SU以上はフランジ接合)とすること。 ・ 神戸市水道局の指導により遠隔指示式水道メーターを設置する場合は、エントランスホールに受信機を設置すること。 ・ 屋上緑化を行う場合の屋上緑化用植物の灌水装置等には、屋上緑化用給水管を敷設すること。なお、その給水管口径は20Aとすること。給水設備を設ける場合は、建築工事との責任区分を明確にするため、灌水装置の一次側にバルブを設けること。
受水槽ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受水槽＋加圧給水方式の場合、受水槽ポンプ設備は次によること。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 受水槽は2槽式とすること。 2) ポンプ室出入口及び搬入口まで車が寄り付けるようにすること。 上屋・壁等で囲まれた場合には、将来、受水槽の取替時に容易に取り替えられる構造の壁を設けること。 3) 受水槽は、原則としてFRP複合板組立水槽とし、仕様等については「機械設備工事標準図」(国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修、社団法人公共建築協会編集)によること。 4) 受水槽の保守点検用として、上部及び側面には1m(梁下は45cm)、下部には60cm以上のスペースを確保すること。 5) 給水ポンプは、加圧ポンプ(インバーター方式)とし、運転方式は単独自動交互運転を原則とすること。

	<p>6) 定水位弁は、通常は電磁弁による自動交互運転とし、ボールタップは電磁弁の故障時に作動させること。なお、定水位弁装置は、ポンプ室内に設け、保守メンテが容易にできる配置とすること。</p> <p>7) 上記5)・6)に係る制御盤を設置すること。</p> <p>8) 給水管はSU管を使用し、25SU以上はフランジ接合とすること。また、給水管とポンプは、ゴム製の防振継手で接続すること。</p> <p>9) ポンプ室には、低騒音型有圧換気扇で、風圧式シャッター及びSUS製ウェザーカバー(防鳥網付)を設置すること。</p> <p>なお、換気運転時に負圧とならないよう排気(換気)量に見合った自然給気開口を、給気開口率を確認の上で設けること。また、建築工事で防音施工している場合や周辺状況により、消音設備を設けること。</p>
屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。 ・ 住戸内給水方式は、HIVP管を使用した在来工法とすること。 ・ 量水器は20mmとし、住戸内最低設計圧力は量水器2次側で0.15MPa以上とすること。 ・ 給水配管材料は、次のとおりとすること。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 住戸区画外MB内の露出管 SU20 ➤ 住戸内隠ぺい配管 HIVP管
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 汚水と雑排水は、建替住宅用地内の合流桝までは別系統単独排水とすること。 ・ 放流先は公共下水道とすること。 ・ 各系統毎に適切な通気管(伸長通気)を設けること。 ・ 潜熱回収型給湯器のドレイン管は間接排水とし、MB内に専用立管を設置し、建物外でトラップ桝を介して屋外排水管に放流すること。 ・ 通気用の配管は、VPとし、原則として単独伸長通気とすること。 ・ 汚水立管はDVL P、雑排水立管は耐火2層管とし、継手はMD継手・排水集合管継手を使用すること。 ・ 1階は単独排水とし、2階以上は共用立管に接続すること。 ・ 排水立管用の掃除口(満水継手付)は、各階に設置すること。 ・ 屋上への伸長通気管で防水施工(建築)部には、防水貫通継手を使用すること。 ・ 屋外埋設及びピット内の汚水管は、VPとすること。 ・ 汚水桝は、原則として塩ビ小口径桝(φ200mm以上)を使用すること。敷地内通路は鋳鉄製防護ふたとし、一般敷地は密閉ふたとすること。 ・ ごみ置き場・足洗い場・設備棟床排水等で、汚水系統に接続する場合のみ衛生設備工事とすること。
給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸は台所、洗面・脱衣室(洗面化粧台)、浴室の3箇所に、集会所は調理室、車いす用便所(オストメイト設備)の2箇所に給湯すること。 ・ 潜熱回収型給湯器(高温水供給方式16号PS扉内設置型、グリーン購入法適合品)とすること。 ・ 給湯器はPSやMB等の扉内に設置すること。 ・ 給湯器の機能は、自動湯はり可能なものとすること。 ・ 適宜付属品を設置すること。リモコンは、住戸は台所と浴室に、集会所は調理室と車いす用便所(オストメイト設備付近)に設置すること。 ・ 給湯は、在来工法により供給すること。 ・ 入居者に対する機器の取扱説明等、周知対応を事業者で行うこと。 ・ 給湯配管材料は、次に示すとおりとすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 住戸区画外MB内の露出管 保温付架橋ポリエチレン管又はポリブデン管16(保温厚10 t) ➤ 住戸内隠ぺい配管 保温付架橋ポリエチレン管16(保温厚10 t) ➤ 集会所 保温付架橋ポリエチレン管又はポリブデン管16(保温厚10 t) <p>・ 差し湯配管材料は、ふる樹脂管システム(架橋ポリエチレン管13+CD22[UB内=しゃ熱管])で行い、UB壁の貫通部にはUBボックスを設け、樹脂管の更新が可能なように設計のこと。</p>
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ メーター以降コックまでの配管材料は、ガス用ステンレス鋼フレキシブル管とすること。 ・ 集会所のガス設備は、次に示すとおりとすること。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ メーター廻りはSGP(白)のネジ接合とし、流し廻りはガス用ステンレス鋼フレキシブル管とすること。ただし、住戸棟内に集会所を設ける場合は、住戸の方式による。 ➤ メーター1次側には鉄コックを設置すること。メーター本体は、ガス供給業者の取付けとすること。 ➤ ガス配管経路は、建物下部となり保守管理ができない配管や床下ピット内の配管とならないよう配慮して計画すること。
換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専用部分の共通事項「換気」を参照のこと。 ・ 台所、便所、浴室及び洗面・脱衣室は強制換気すること。 ・ 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。 ・ 排気フードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。 ・ 給水ポンプ室の換気は第3種換気又は自然換気とし、電気室の換気は第3種換気とすること。換気装置(有圧換気扇・排風機・シャッター)の騒音対策として必要に応じて消音チャンバー等を設置すること。電気室の給気口(外壁ガラリ)は、防虫網付きで雨水侵入防止対策を施した構造とすること。 ・ 集会所の換気設備は次によること。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 相談室は、1日中使用する部屋であるため、空調用換気扇(24時間換気機能付)を取付けること。 ➤ 人員密度については、集会室(洋室)0.5人/m²、集会室(和室)0.3/m²、相談室0.3人/m²、その他0.5人/m²とすること。また、有効換気量は人員1人当たり20m³/hとすること。調理室の換気は、原則としてレンジフードによること。 ➤ 第3種換気を行うこと。なお、レンジフード用スイッチの形式は、壁スイッチとすること。 ➤ 調理室には、レンジフード用排気の容量に見合った自然給気口又は、差圧式自然給気口を設置すること。 ➤ 便所の換気は、原則として天井換気扇による第3種換気を行うこと。換気回数は、1時間に室容積10回分とすること。 ➤ 集会室及び相談室には、24時間換気(常時換気)機能付の天井換気扇を設置し、換気容量に見合った自然給気口を設けること。
衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専用部分の「DK・LDK」「便所」「洗面・脱衣室」「浴室」を参照のこと。 ・ 一般住戸に設置する衛生器具は次によること。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 台 所：シングルレバー混合栓(エコシングル) ➤ 便 所：洋風大便器(蓋付及び節水型)、手洗いは便器と一体型、ワンハンドカット式紙巻器

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 洗面・脱衣室：洗面化粧台(W=600mm、B L規格相当品、化粧鏡、照明、コンセント付)、シングルレバー混合水栓(エコシングル)、洗濯機用水栓(緊急止水栓付)、洗濯機パン(800mm×640mm) ➤ 浴室：シャワー付混合水栓(サーモ付) ・ 車いす利用者向け住宅に設置する衛生器具は、次のとおりとすること。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 台所：シングルレバー混合栓(壁付・エコシングル) ➤ 便所：車いす対応洋風大便器(ふた付、節水型)、手洗い器(自動水栓式)、ワンハンドカット式紙巻器 ➤ 洗面・脱衣室：車いす対応洗面化粧台(W=600mm、B L規格相当品)、化粧鏡、シングルレバー混合水栓(エコシングル)、洗濯機用水栓(クイックシャワー付)、洗濯機パン(800mm×640mm) ➤ 浴室洗い場側：シャワー付混合水栓(サーモ付)短尺型 浴槽側：シャワー付混合水栓(サーモ付)長尺型 ・ 集会所に設置する衛生器具は、次のとおりとすること。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 調理室：シングルレバー混合水栓(エコシングル) ➤ 便所(2箇所)：洋風大便器(ふた付、節水型)、ワンハンドカット式紙巻器、手すり付カウンター洗面台、化粧鏡 ➤ 車いす用便所：車いす用洋風便器(ふた付、節水型)、ワンハンドカット式紙巻器、手すり付カウンター洗面台、化粧鏡、オストメイト設備(ガス給湯式)
消防用設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消火配管は、消防法に規定する配管とすること。 ・ 連結送水管・屋内消火栓は、原則として湿式とすること。 ・ 消火用補給水槽用給水管は、20～25SUとし、その消火用補給水槽の有効容量は200L又は500Lとすること。 ・ 上記の専用水道メーターを設置する場合は原則20Aとし、関係機関と協議すること。また、屋上緑化用水道メーターも設置する場合は、水道メーターを兼用することとして、維持管理に配慮すること。 ・ 消火器(固定式)を共用部に設置するほか、関係法令等に基づき必要な設備を設置すること。 ・ 土中埋設配管は、外面塩ビライニング鋼管とすること。ただし、所轄消防署によっては、樹脂管を使用できる場合があるので、あらかじめ打合せを行うこと。 ・ 送水口は、双口形雄キャップ付とすること。設置場所は、防火水槽の近くを原則とするが、これによりがたい場合は所轄消防署と協議の上、決定すること。 ・ 送水口には、仕切弁・逆止弁をMC-3ボックスに納めること。その前後に配管圧力開放用ドレンバルブ25A(VC-1共)を1組ずつ設置すること。ドレンバルブ2次側配管はVPとすること。

第8 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

各戸電灯コンセント設備 機器リスト			
室名	設備名	仕様	取付け位置及び高さ
玄関	玄関灯	60W白熱灯と同等のLED灯	
	玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	FL+1, 300mm 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
	廊下灯	60W白熱灯と同等のLED灯	
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (3路) 2箇所	FL+1, 300mm 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
	ドアホン		FL+1, 300mm 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
居室 (洋室・和室)	引掛シーリング	コンセント付	鋼板製アウトレットボックス をスタットでスラブに固定
	引掛シーリング用 スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1, 300mm 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
	エアコン用 コンセント	2P15A/20A×1、 ET付(専用回路)	FL+2, 200～2, 100mm (スリーブの付近)
	一般用 コンセント	2P15A×2 各室2箇所	FL+300mm(和室は曇天+200mm) 車いす対応住戸はFL+500mm
	電話用ジャック※	ブランクチップ	一般用コンセントに準ずる
	テレビ端子 (2端子形プラグ共)	CATV会社との 協議による(上り信号 ノイズカットフィルター付)	一般用コンセントに準ずる
D K L D K	棚下灯	FL15Wと同等のLED 灯×1(プルスイッチ)	吊り戸棚下部
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形	車いす対応住戸のみ FL+1, 000mm
	大型機器用 コンセント (IH、電子レンジ)	200V対応 埋込コンセント 2P15/20A(専用回路)	コンロ台天端+100程度
	引掛シーリング	コンセント付	鋼板製アウトレットボックス をスタットでスラブに固定
	引掛シーリング用 スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1, 300mm 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
	一般用コンセント	2P15A×2 2箇所	FL+300mm 車いす対応住戸はFL+500mm
	大型機器用コン セント(冷蔵庫)	2P15A×2 E T 付	冷蔵庫用 FL+2, 050～1, 900程度
	レンジフード用 コンセント	2P15A×1 E 付抜止	レンジフードの付近 (点検可能な隠ぺい箇所)
レンジフード用 スイッチ	ワイドハンドル形 専用壁スイッチ (動作確認灯付)	車いす対応住戸のみ FL+1, 000mm	

	ガス漏警報器用コンセント	ガス漏警報器用ベース(AC100V、移報接点付)	天井埋込型
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1 E T付(専用回路)	FL+2, 200~2, 100mm スリーブの付近
	電話用ジャック	ブランクチップ	一般用コンセントに準ずる
	給湯器リモコン用ボックス		FL+1, 300mm 流し台付近取付 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
	テレビ端子(2端子形プラグ共)	C A T V会社との協議による(上り信号ノイズカットフィルター付)	一般用コンセントに準ずる
	住宅情報盤		FL+1, 300mm 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
浴室	照明器具	防湿・防雨形60W白熱灯と同等のL E D灯	浴室付属(ケーブル結線のみ)
	照明器具用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1, 300mm 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
	天井扇用コンセント	3P15A×1 + E 極	選定機器により必要に応じて点検可能な天井内に露出
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形(動作確認灯付)	FL+1, 300mm 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
	給湯器用リモコンボックス		浴室付属配管接続のみ
洗面・脱衣室	照明器具	60W白熱灯と同等のL E D灯	
	照明器具用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1, 300mm 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
	洗面ユニット用コンセント	2P15A×1	FL+1, 950~1, 900mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 E T付(洗濯機用水栓の水漏れによる飛沫対策を行うこと。)	FL+1, 300mm程度
便所	照明器具	60W白熱灯と同等のL E D灯	
	照明器具用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1, 300mm 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
	便座暖房用コンセント	2P15A×1 E T付	FL+500mm
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形(動作確認灯付)	FL+1, 300mm 車いす対応住戸はFL+1, 000mm
<ul style="list-style-type: none"> 電話用ジャックは、入居者が電話器及びI T機器に対応できるようにバルコニー側の居室と廊下側の居室に各1箇所設置すること。 住戸内スイッチは、ワイドハンドル形スイッチ(ネーム入り)とすること。 配線器具は埋込型とし、そのプレートは、住戸内：樹脂製、住戸内以外：新金属とすること。 スイッチは、必要に応じて1箇所にまとめてもよい。また、火元から離すこと。 			

- 住戸内配線器具(弱電を含む)は、原則として挟み込み金具とすること。
- 住戸内隠蔽部配線で横棧等を貫通する箇所については、配管等にて電線を保護すること。