寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業

要求水準書 別紙

(修正版)

平成 26 年 10 月 27 日

寝屋川市

—目 次—

別紙1	建替住宅設計要領	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1
別紙 2	地質調査業務仕様書		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	31
別紙3	整備基準チェックリス	\vdash			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	32
別紙4	住宅性能評価の等級		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	34
別紙 5	既存建物解体除却工事	の	条	件			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	36
別紙 6	防災機能を有する公園	整	備	に	関	す	る	条	件			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	38
別紙7	活用用地①・②・③ (余	剰	地)	活	用	に	関	す	る	条	件			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	42

別紙1 建替住宅設計要領

以下の要求水準は、本事業における設計及び建設について、最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案を制限するものではない。

1 建築

方針	로 #### 15 (A. Phana 1
住棟計画	・ 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。
	・ 開放廊下型とし、エレベーターを設置すること。
	・ 階段室は屋外開放型とすること。
	・ 妻壁は中住戸との平等性を考慮し、開口部は設けない設計とすること。
周辺との調和	・ 市営明和住宅及び市営高柳住宅は、良好な住環境に位置することから、快適で地
	開かれた整備を行うものとすること。
	・ 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。
景観への配慮	・ 建築物の色彩やデザイン等については、寝屋川市景観計画に基づく景観形成を図
	と。
環境への配慮	・ 温暖化防止、省CO2、リサイクル材、エコマテリアルの使用促進及び廃棄物の
	抑制等、地球環境に配慮すること。
	・ 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。
	・ 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。
	・ (財) 建築環境・省エネルギー機構が開発した建築物総合環境評価システム「CASI
	新築 (簡易版)」による評価のランク B+以上を確保するとともに、建物配置の工
	効果的な緑地の整備など、さらなる環境への配慮に努めること。
居住条件	・ 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。
	・ 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。
単純明快な	・ 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
ディテール	な機能及び形態となるよう配慮すること。
断熱	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
	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
日照	 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 3.0 時間以上の
	を受けることができるようにすること。
維持管理	ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮し、メンテナン。
	リーを重視した計画とすること。
	・ 耐候性や耐久性、美観が長期間持続する建築材の使用、設備更新が容易な PS 等(
	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
	٤.
経済性	建具等のモジュールをできるだけ統一し、合理的な計画とすること。

基本方針	
道路又は敷地	・ 明和住宅敷地内の骨格となる自動車動線については、PFI事業者が土地利用計画や動
内通路	線計画を基に、市に移管する道路、又は、敷地内通路のいずれかを選択すること。
(車道)	・ スペース及び幅員は、必要最低限に努めること。
	・ 建築基準法第86条による認定における主要通路は、6m以上とし、それ以外の通路は4
	m以上とするが、車両のすれ違いを想定する場合等、状況に応じて必要な幅員を適宜
	確保すること。また必要に応じて、市と協議を行うこと。
	・ 線形は、地形との調和を図るとともに、連続性を保ち極端な変化をさけること。また
	平面線形と縦断線形の調和が取れていること。
	・ 緊急車両や福祉車両の住棟アプローチを確保すること。
	・ 舗装は、透水性とすること。
	・ 照明灯や安全柵を適切に設置すること。
敷地内通路	・ 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
(歩路)	の間を連続的につなぐよう配置すること。
	・ 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。
	・線形は、人の歩行特性に配慮すること。
	・ 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。
	・ 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。
	・ 舗装は、透水性とすること。

配置計画等	
住棟	・ 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。
集会所	・ 住戸数、敷地の規模及び形状、住棟配置等に応じて、利便性を確保した適切な場所に
	配置すること。
	・ 明和住宅では住棟とは別棟として整備すること。高柳住宅では、住棟との合築又は別
	棟での整備のどちらでも選択可能とする。
	・ 公園、又は緑地と一体的に配置すること。
駐車場	・ 平面駐車場とすること。
	・ 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。
	・ 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。
	・ 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。
	・ 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。
	・ 車止め、駐車場ナンバーを設置すること。
	・ 駐車区画は、一般用は間口 2.2m 以上、奥行 5.2m 以上、車椅子利用者用は間口 3.5m
	以上、奥行 5.2m 以上を確保すること。なお、軽自動車用駐車区画を設ける場合は全
	駐車台数の 20%以内とし、間口 1.6m以上、奥行 3.5m以上を確保すること。
	・ 区画線は側面及び前面も表示すること。
	・ 車椅子利用者用の区画には、国際シンボルマークを表示すること。

配置計画等	
公園	・ 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。
	・ 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。
	・ 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。
単車置場	・ 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。
	・ 屋根付きの単車置場とすること。
	・ 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。
	・ チェーンが使用可能な盗難防止措置を講ずること。
	・ 駐車区画は間口 1.0m以上、奥行 2.0m以上を確保すること。
自転車置場	・ 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。
	・ 屋根付きの自転車置場とすること。
	・ 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。
	・ チェーンが使用可能な盗難防止措置を講ずること。
	・ 駐輪区画は間口 0.6m以上、奥行 1.8m以上を確保すること。(ラック式は採用しない
	こと。)
シニアカー置場	・ シニアカー置場を、住棟出入口付近に整備すること。
	・ 屋根付きのシニアカー置場とすること。
ごみ置場	・ 入居者が利用しやすいように、敷地の高低差や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。
	・ 住棟との位置関係を充分に配慮すること。
	・ 配置位置、ごみコンテナの仕様等については、市と協議すること。
	・ 水栓(鍵付)及び排水口を設置すること。
	・ 鳥害対策、放置ゴミ対策及び景観に配慮すること。
	・ 分別収集品置場等を確保すること。
場内埋設管	・ 給排水管、ガス管及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、構造物及び駐車場の真下部分に設けないこ
	と。
外構・植栽	・ 大阪府自然環境保全条例を遵守すること。
	・ 住宅案内板及び自治会掲示板を設置すること。
	・ 子供や高齢者の飛び出し等防止のため、駐車場や道路との境界にフェンスを設置する
	等、適宜、安全対策を講じること。

基本	卡構造等	
	構造	・ コンクリート系構造 (SRC, PC を含む) とすること。
		・ 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。
		・ 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。
	屋根	・ 勾配屋根とし、景観や全体のデザインを考慮するとともに、点検及び清掃に配慮する
		こと。
		・ 屋根を片流れとする場合は、雨の吹込みに配慮し、開口部が大きくなりすぎないよう
		にすること。

基本構造等	
階数・階高	・ 建替え後の明和住宅は6階建て以下とすること。
	・ 建替え後の高柳住宅は6階建て以下とすること。
	・ 梁下有効高さ (床~梁下仕上面) は 1,900 mm以上を確保すること。
	・ 居室の天井高 (床~天井仕上面) は 2,400 mm以上とすること。
	・ 階高は、原則として 2,750mm 以上とすること。
	・ 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。
	・ 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~100 mmで 1/100 程度、管径 125 mm以上では 1/200 程度を確保できる値とする
	こと。
昇降路	1昇降路につき1基は、トランクルーム付きエレベーターとすること。
	将来のエレベーターの更新のため、エレベーターシャフトを別に設けること。
	・ 機械室レス型の昇降路とすること。
	・ 住戸に隣接しないようにするなど、防音及び防振に配慮すること。
	・ 昇降路ピット内には適切な防水処理を行うこと。
雨樋及び樋	受 ・ 原則として、雨樋は厚肉の VP を使用し、樋受け金物はステンレス製とし、竪樋には
	滑り止めを設けること。
	・ 台風等により破損しないよう強度等に注意すること。
	・ 原則として、竪樋は台所の排気スリーブ側に設けないこと。
共用部分及	び ・ 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
住戸の鍵	ストとともに提出すること。
	・ 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。
共用部分の	・ 集会所、電気室・受水槽ポンプ室等は室名の表示をすること。
室名の表示	
床下点検ビジ	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及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、共用階段及びバルコニーには、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	<u>≥性</u>	
	高齢者・障害者	・ 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
	等への配慮	ر کی
	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	・ 共用玄関の内側は、1001x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、1001x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、301x以上の照度を確
		保すること。
		・ 自転車置場、単車置場、シニアカー置場、駐車場、人たまり、歩行者空間、公園、植
		栽部分に関しては、31x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界壁は容易に破壊できる構造とし、有効幅 600 ㎜以上
		を確保すること。

安全	 è性	
	侵入・乗り越え	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。
	防止	・ 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
		ے کے ۔
		・ 手摺の天端は、床から H=1,300 mmとし、足がかりになるものの天端から 1,100 mm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 11 c m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。
	C11	・ 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
	歩行スロープ	が通行可能なルートを確保すること。
	歩行スローノ	・ 有効幅員 1,350 mm以上とし、基部を立上げてステンレス製手すり(H=800 mm)を両側 に設置すること。
		・ 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 1,500 mm以上の平坦部を設けること。
		・ スロープの折れ曲がり部は、1,500 mm以上の平坦部を設けること。
		・ 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、グレーチングの一方向の空隙は15 mm以下とすること。
	プライバシー	・ 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。
		・ 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及
		び住棟間でのプライバシーの確保に配慮すること。
		・ 住戸玄関前に EV を設置しないこと。
_		・ 周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること

住戸	専用部分	(基本	事項)	(高柳住宅内のLSA室も同様)
	共通			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、本人及
				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。
				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。
			•	天井・床下・PS 等の必要な箇所には、点検口を設けること。

戸専用部分(基本	事項)(高柳住宅内のLSA室も同様)
換気	・ 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。
	・ 住戸内の気流を有効に働かせるよう、24 時間機械換気設備(ファン)を適切な場所
	に設けること。
防犯	・ 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。
	サッシは、ロック付のクレセントとすること。
空調設備用	・ 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
下地補強	外機設置スペース、スリーブ、インサート、専用コンセントを計画すること。
	・ 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。
家具の転倒	・ 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
防止	具等転倒防止金物取付用下地補強を施すこと。
将来手すり設	・ 廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すり設置用下地補強(両側)
置用下地補強	を施すこと。
内部建具	・ 原則として、引き戸とすること。
	・ 建具の閉開音低減のための措置を講じること。
外部建具	・ 網戸を設置すること。
(玄関ドアを	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。
除く)	・ 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。
その他	・ 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。
	・ 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。
	・ 給湯器はPS・MB等、扉内に設置すること。
	・ 建具は BL 製品同等品以上とすること。
	・ 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。
	・ 点検・清掃・修繕用の点検・掃除口を、適切に設置すること。
	ドア把手はレバー式とすること。

住戸専用部分(各部	の水準)(高柳住宅内のLSA室も同様)
台所兼食事室	・ 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。
(兼居間)	・ 冷蔵庫及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。
	・ ガスコンロと IH クッキングヒーターどちらでも選択できるよう、ガスコック及び IH
	対応コンセントの両方を設けること。
	・ コンロと側壁の間は150㎜以上確保し、前面及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。
	水栓金具は、混合シングルレバーとすること。
	・ 流し台の寸法は、幅 2,100 mm以上とすること。
	・ 流し台及びコンロ台は、BL 製品(セクショナルキッチン-I型)同等品以上とする。
	・ 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。
	・ 配管は、できる限り PS 内に納めることとし、維持管理を容易にできるようにするこ
	と。
	・ 仕上げは準不燃材以上とすること。
	・ 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。
浴室	・ ユニットバス(1216型以上)とし、修繕時に取替可能な構造とすること。
	・ 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。
	・ 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。
	・ 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。
	・ 水栓金物はサーモスタット式で、シャワー付(手元閉止式節水シャワー)とすること。
	・ 換気は天井扇にて強制排気とすること。
洗面脱衣室	・ 洗面台、タオル掛け及び洗濯機用防水パンを設置すること。
	・ 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。
	・ 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。
	・ 洗面台の水栓金具は混合シングルレバーとすること。
	・ 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。
	・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。
F	・ 換気は天井扇にて強制排気とすること。
便所	・ DK又は居室からの直接の出入りは避けること。
	・ 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、紙巻器及び棚を設けること。
	・ 出入口の有効幅は 800mm 以上とし、建具は小窓、非常時解錠機能付とすること。
	・ 車いすで便器に寄りつきができ、介助者が中で介助できるようにすること。
	・ 換気は天井扇にて強制排気とすること。

住戸専用部分(各部の	の水準)(高柳住宅内のLSA室も同様)					
玄関・ホール	・ 車いすや、下駄箱、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。					
	玄関・ホールの有効幅員は、1,000 mm以上を確保すること。					
	· 玄関の壁には、手すり (I型手すり) を設置すること。					
	・ 上がり框部は、H=20 mm以下で面取りを行うこと。					
	・ 玄関ドアは鋼製両面フラッシュ気密枠、防犯対応型、優良住宅部品(BL-bs 部品)					
	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 (BL					
	認定Ⅱ型同等以上)、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。					
	・ 屋外に表札(室番号付)を設けること。					
	・ 屋外に円滑な玄関扉開閉のための風対策を行うこと。					
収納	・ 収納容積は全居室容積 (PS・MB を除く各室の床面積に天井高さを乗じた値の合計) の					
	9%以上を確保すること。					
	・ 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。					
	・ 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。					
	・ 原則として、物入れの扉は、折れ戸としないこと。					
バルコニー	・ 隣戸と連続させること。					
	・ 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。					
	・ 隔界壁、物干金物、エアコン室外機、避難ハッチ、ドレン、竪樋が、機能上支障なく					
	配置できるようにすること。					
	・ 床仕上げは、耐水性・防滑性に配慮すること。					
	・ 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。					
	・ 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。					
点検口	・ 主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とする。					

東共用部分(各部	の水準)
基本事項	・ 使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。
	・ 騒音、振動、視線、採光、耐久性及び安全性等に配慮した計画とすること。
	・ 分かりやすい防災計画とし、可燃物が放置されるようなスペースができないよう、
	慮すること。
	・ 住棟外壁(妻側)には棟番号を設けること。
玄関ホール	玄関ホールには、扉を設けないこと。
	・ 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。
	・ 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。
	・ 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
	の)、掲示板、動線を考慮した手すりを設置すること。
	・ ベンチを設け、コミュニティ形成の場としての機能も考慮すること。
	・ 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
	見やすい位置に設置すること。
EV ホール	・ 廊下等の動線から分離した人だまりを設けること。
	・ 動線を考慮した手すりを設けること。
	・ 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。
	・ 各階に階数表示板を設けること。
	・ エレベーターピット内部に雨水が流入しないよう排水勾配をつけ、排水溝を設ける
	ど有効な排水計画を行うこと。
階段・階段室	・ 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。
	・ 踊り場の手すりには点字表示板を付けること。
	・ 原則として、階段室は吹抜形式としないこと。
	・ 踊り場には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。
	・ 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
	収納する倉庫を設置すること。
廊下	・ 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。
	・ 床仕上げは耐水性・防滑性に配慮し、有効な勾配と排水溝を設けること。
	・ 手すりを片側に設けること。
	・ 歩行距離 20mかつ、2 戸に 1 個、消火器を設置すること。
	・ 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。
屋根	・ ステンレス製吊環を 3m 程度のピッチで設けること。
	・ 屋上設備機器を、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。
	・ 屋根点検用出入り口は、安全及び管理の問題を検討の上、施錠可能なものとし、転
	防止措置等を講じること。
	・ 直下階の住戸の居住性を損ねないこと。
その他	・ 引き込み及び、共用部に係る設備等の設置場所を確保すること。
(1階部分)	・ MDF 室または電話の端子盤用に、幅 1,000 mm、高さ 1,500 mm程度のスペースを設け
	こと。
	・ 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。

会所の水準	
基本事項	・ 明和住宅では独立棟として配置し、高柳住宅では独立棟又は住棟内配置とすること。
	鉄骨又はコンクリート系構造とすること。
	・ 所要室として、玄関、ホール、集会室、厨房、便所、多目的便所、倉庫、物入を確保
	すること。
	・ 集会及び祭事等、地域住民の利用にも配慮した配置とするとともに、近隣のコミュニ
	ティ形成に寄与する計画とすること。
	・ 車いすによる利用が可能な施設とすること。原則として、段差を解消し、やむを得ず
	段差が生じる場合は、部分的なスロープを設置し、車いす使用者が通行可能なルート
	を確保すること。
	・ 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。
	・ 玄関は両開きとし、原則として、内部建具は引き戸とすること。
	・ 玄関を除く外部建具には網戸を設置すること。
	 建具はBL製品同等品以上とすること。
	 SK、掃除用具収納のための物入を設置すること。
	・ 室名札を設置すること。
集会室	・ 多目的な利用に配慮し、可動間仕切りで複数室として利用できるようにすること。ま
米云王	た、可動間仕切りで仕切った場合も、冷暖房機器を各々の部屋で利用できるように設
	置すること。
	・ 祭事等の利用に配慮し、外部空間と一体的に利用できるようにすること。
	・原則として、開口部は掃き出し式とすること。
	・ 長机等を収納できる物入を設置すること。なお、扉は、折れ戸としないこと。
	・ テレビが置けるような場所、電源並びに直列ユニットを確保すること。
玄関・ホール	・ 下駄箱、スノコ、掲示板、傘立て、郵便受けを設置すること。
厨房	流し台、コンロ台、2 ロコンロ、吊戸棚、レンジフード及び水切り棚を設置すること。
124/23	・ 冷蔵庫及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。
	・ コンロと側壁の間は 150 mm以上確保し、前面及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。
	・ 水栓金具は、混合シングルレバーとすること。
	流し台の寸法は、幅 2,100 mm以上とすること。
	・ 流し台及びコンロ台は、BL製品(セクショナルキッチン-I型) 同等品以上とするこ
	と。
	-
	・ 仕上げは準不燃材以上とすること。
便所	・ 男子便所、女子便所、多目的便所(身体障害者、乳幼児、おむつ交換台等)を配置す
(文/)	ること。
	・ 防露ロータンク型の洋便器とし、手洗い器、立ち座りのための手すり(L型手すり)、
	・
	・ 換気は天井扇にて強制排気とすること。
多目的便所	・ 「大阪府福祉のまちづくり条例」に準拠した車いす使用者用便房とすること。
多日町関別	・ 「人阪府福祉のよらづくり余例」に準拠した単いり使用有用使房とりること。 ・ 防露ロータンク型の洋便器とし、手洗い器、立ち座り等のための手すり(L型手すり・
	・
	・ 小便器を設けること。
	・ 換気は天井扇にて強制排気とすること。
I	・ 多目的便所は2箇所(男性用と女性用各1箇所)を設けること。

集会	会所の水準	
	点検口	・ 主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とする。

外相	構・植栽の水準	
	外構·植栽計画	・ 入居者及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。
		・ 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。
		・ 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。
		・ 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。
		・ 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り、暗い
		感じを与えないよう配慮すること。
		・ 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。
		・ 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。
		・ 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。

給力	給水方式の水準					
	給水方式	•	3 階以下の住棟では給水方式は直結直圧方式、4 階以上の住棟では直結増圧方式を基			
			本とし、市と協議を行うこと。			
		•	直結増圧方式の場合は、ポンプユニットの設置場所を確保すること。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対策を施すこと。階段			
			室を利用して設置し、防音、防振対策を施すなど、入居者へ配慮すること。			

標準仕上げ表(住	棟外部仕上げ)	
外壁	コンクリート打放しの上防水型複層塗材	
外壁 (腰)	コンクリート打放し H=300 mm (GL 下 100 mm共)	
屋根	アスファルトシングル葺き	
バルコニー	天井:コンクリート打放しの上外装薄塗材	コンクリート手摺又はアルミ製手摺
	壁:コンクリート打放しの上防水型複層塗材	(手すり強度(水平荷重)は1,450N/m
	床:防水モルタル金コテ押え目地切@1,200mm	以上とする。)
	巾木:打放し補修	
樋・ドレイン	樋:硬質塩化ビニル管 (カラーVP)	
	樋受金物:ステンレス製	
	ドレイン:鋳鉄製	
共用廊下	天井:コンクリート打放しの上外装薄塗材	コンクリート手摺(スリット部等アル
	壁:コンクリート打放しの上防水型複層塗材	ミ併用可、手すり強度(水平荷重)は
	床:防水モルタル金コテ押え目地切@1,200 mm	1,450N/m以上とする。)
	巾木:打放し補修	
屋外階段	天井:外装薄塗材	
	壁:防水型複層塗材	
	床:防水モルタル金コテ押え	
	巾木:打放し補修	

標準	標準仕上げ表(住棟外部仕上げ)			
	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		
		バルコニー隔界壁:塩化ビニル樹脂エナメル		

標準	標準仕上げ表(集会所外部仕上げ)				
*下	表は鉄骨造を想定	Eしており、コンクリート系構造の場合は、住棟外部仕上げ(唇	屋根を除く) に準じること。		
	外壁	ALC 板 t50 の上防水型複層塗材			
	屋根	ガルバリウム鋼板葺き t0.5			
	巾木	打放し補修			
	軒裏	珪酸カルシウム板張の上合成樹脂エマルションペイント塗			
	樋	塩ビ製既製品			

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	化粧造作材	塩ビクロス	化粧石膏ボード	北側居室		
	土間部:磁器質タイル				の北側星		
台所兼食事室	塩ビ床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	化粧石膏ボード(最上階)	面及び		
(兼居間)				コンクリート打放しのう	面の外見		
				え塩ビクロス (一般階)	面等に約		
洋室	化粧複合フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧石膏ボード(最上階)	露防止		
				コンクリート打放しのう	がり天ま		
				え塩ビクロス (一般階)	を設ける		
和室	畳	畳寄せ	塩ビクロス	化粧石膏ボード(最上階)	こと。		
				コンクリート打放しのう			
				え塩ビクロス (一般階)			
洗面脱衣室	塩ビ床シート	ソフト巾木	塩ビ合板等	塩ビ合板等			
浴室					ユニットバ		
便所	塩ビ床シート	ソフト巾木	塩ビ合板等	塩ビ合板等			
押入	ラワン合板	米ツガ雑巾摺	プリント合板	プリント合板			
物入	化粧複合フローリング	米ツガ雑巾摺	プリント合板	プリント合板			

標準	標準仕上げ表(住棟内部仕上げ)							
	室名等	仕上げ	仕上げ					
		床	巾木	壁	天井			
	玄関ホール・	磁器質タイル	打放し補修	防水型複層塗材	外装薄塗材			
	メールコーナー							
	EV ホール	磁器質タイル	打放し補修	防水型複層塗材	外装薄塗材			
	(1 階)							
	EV ホール	防水モルタル金コテ押え	打放し補修	防水型複層塗材	外装薄塗材			
	(一般階)							

標準	標準仕上げ表(住棟内部仕上げ)							
	MB • PS •	モルタル金コテ押え	打放し補修	コンクリート打	コンクリート打放し			
	MDF 室・			放し、グラスウ				
	倉庫			ールボード張り				
	床下点検	コンクリート打放し		コンクリート	コンクリート打放し			
	ピット			打放し				

標準	仕上げ表(集会	会所内部仕上げ)							
	室名等	仕上げ							
		床	巾木	壁	天井				
	玄関・ホール	塩ビ床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	岩綿吸音板				
		土間部:磁器質タイル							
	集会室	塩ビ床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	岩綿吸音板				
	厨房室	塩ビ床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	珪酸カルシウム板				
	便所・	磁器質タイル	<u>—</u>	珪酸カルシウ	珪酸カルシウム板				
	多目的便所			ム板					
				※腰 (FL+1400)					
				陶器質タイル					
	倉庫	塩ビ床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	化粧石膏ボード				
	物入	塩ビ床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	化粧石膏ボード				

2 電気設備

受電設備		
契約種別・	住宅部分	・ 各戸契約とすること
区分	共同施設及	・ 共同施設(自転車置場、ごみ置場、給水施設等)は施設別契約とし、
	び付帯施設	付帯設備(昇降機と共用灯、外灯等)は使用目的別契約とすること。
		・ 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、単車置場、ごみ置場は定額電
		灯又は従量電灯のうち、経済的な種別とすること。
電力量計		・ 取付箇所は以下のとおり。
		住宅部分:メーターボックス内
		共同施設及び付帯設備:計量に適当な場所
受電方式		・ 原則として、電気室を設け、高圧地中引込とし、必要なスペースの変
		圧器室を電力会社に借室すること。 (関西電力(株)電気供給約款 54 中
		高層集合住宅への供給方法参照)
電気室		・ 自家用にならないよう、電力会社と協議のうえ決定すること。
		・ 住棟とは別棟として整備し、住棟や近隣の民間施設等の周辺環境に対
		する音、振動等について配慮すること。

幹線設備						
住宅用幹線	戸当たり負荷容量は と。 ・ 需要率を考慮し幹線 ・ 原則として、電気室	し、電気方式は単相3線式7,200VA(3,200VA+4,0 容量を決定すること。 から住棟に引き込む場合の サイズは住棟で使用する最	000VA) を確保するこ 、住戸用幹線の予備配			
配線方法	電気室からの低圧地縦幹線は EM-CET ブラ降下及び、将来の回	中配管により、1系統毎にランチケーブルとし、各住戸路数の増加を考慮した管径も、エコケーブルとするこ	配線すること。 『盤への分岐線は、電圧 とすること。また、そ			
電圧降下		おいて、各々標準電圧の 29 最遠端の負荷こう長により 電圧降下	、以下の表のとおりと			
	子又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)	電気使用場所内に設け た変圧器から供給する 場合	電気事業者から低圧 で電気の供給を受け ている場合			
	60 以下	3以下 5以下	4 以下			
	200 以下	6以下 7以下	5 以下 6 以下			
配線用遮断機		<u> </u>				
共用部幹線		・ 廊下、階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ及び換気ファン帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。				

幹線設備				
	共用分電盤		住棟毎に1面とし、設置場所は検針の容易な場所とすること。	

設備 照度		. TIC 70110 趰		た趰淮レー トラわガレ		
 思及			年照及に足める照及の中間値で 灯りとすること。	と保事とし、ムノペクレ		
防犯灯(屋外	回路	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		
灯)		置とすること	0			
(標準 100W	点灯方式	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		
水銀灯 100V)		けて入切を行う)、住戸内へ明かりが入らないように配慮				
			電気室あり	電気室なし		
		自動点滅器	電気室に設置し、防犯灯を	各棟に設置し、防犯灯		
			複数まとめる。	複数まとめる。		
		手動点滅用	低圧配電盤と電気室外壁	共用盤内に設ける。		
		スイッチ	(出入口付近) に設ける。			
	ポール		 防車進入路等を避けること。			
		原則として、	高さはGL+4mとすること。			
		管理番号を設				
	灯具		入手の容易なものとすること。			
	駐車場		照明とすること。			
廊下・階段等	点灯方式		点灯を考慮し、適切な機能を持	 寺った点灯方式とするこ		
(標準 20W	.,,,,,,,	 自動点滅回路 	とタイマー回路の切替スイッ	チ盤等は、ホール等の搏		
蛍光灯)		性の良い場所に設置すること。				
		自動点滅器(感度調整付)は、廊下灯と階	段灯は別回路とし、取付		
		所は、西面を	避けること。			
		・ 渡り廊下で連	結されている住棟は1棟と考	え、廊下階段灯及び外灯		
		点滅を行うこ	と。			
		・ エントランス	部のメールコーナー及び、掲	示板用の照明は、自動点		
		回路と人感セ	ンサー(明るさセンサー付き))により点灯させること		
	取付位置	・ 原則として、		で設置すること。		
自転車置場・			よる点灯とするが、手元スイッ			
シニアカー		設置すること。				
置場・単車置						
場						
<u> </u>	給水施設	給水施設は必要	 要に応じ非常用照明を設けるこ			
照明				-		
配管等		地中配管はFE	 P 管、打込配管は PF 管、打込ス	 ボックスは合成樹脂製と		
· ·			とする。ただし、共用灯はアー			
		とること。	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •			
			管は厚鋼配管を用いること。			
			公共用施設照明 JIL(日本照明	器具工業会) 型番とする		
		٤.	, , 23 U. 74 U. 24 (1991 / MV)			
		_ 0				

戸専用部分の電気	元設備		
電灯、スイッ	電灯		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
チ、コンセン			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
F			設当初の器具は JIS 基準値を満たせばよい。
	スイッチ		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。
		•	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。
	コンセント		全て埋込型とし、適宜アース付とすること。
		•	取り付け位置は FL+400 を基本とし、適宜調節すること。
	ドアホン	•	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
	緊急通報装		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
	置(高柳住宅		蔵型とする。
	のみ)		高柳住宅については、住戸玄関のドアホン(戸外表示器)は、上記に
			加え非常押しボタン内蔵型とする。緊急警報装置として、各住戸の居
			室(1 室に握り釦)、浴室(防沫型)、便所には押しボタンを設置し、
			住宅用受信機(住宅情報盤)を介して玄関先の共用廊下(戸外表示器)
			に警報音を報知すること。LSA室内に警報音と警報発信の室名の表
			示盤を設けること。
分電盤			玄関扉上部に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付すること。
			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
			分岐:小型 SB2P1E 又は 2P2E30AF/20AT
			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。
回路			1 DK:7 回路+SP1
			2 DK:8 回路
			2 LDK・3 DK: 10 回路

棟共用部分の電気	 (設備	
電話配管等		 RT ボックス (NTT 設置) より各棟への空配管を布設すること。 主幹線盤 (MDF) から中間盤 (IDF) までの配線・配管ともに施工ること。 竣工後に、光ケーブル等の導入が容易にできるような、配線方法を採用すること。
テレビ 共同受信設備	受信電波	CATV によること。CATV の導入費用は、整備費用に含めること。
	画質	・ 電界強度は各部屋の端子出力で、地上波デジタル 57dB 以上、画質評化は3を標準とすること。
	直列ユニット	 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。
動力設備 (給水施設)	電灯用開閉器	・ 安全ブレーカーとし、必要に応じ回路数を決めること。なお、適宜欠 電盤としてよい。
	有圧換気扇	・ 低騒音型(ステンレス製ウェザーカバー及び防虫網付)とし、運転に 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。

住棟共用部分の電気	上棟共用部分の電気設備					
	警報	•	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。			
	ポンプ制御盤	•	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。メーカー標準盤も可とする。			
消火用 充水タンク		•	5階かつ延べ面積 6000 m以上で消火用充水タンクを設置した場合は、 満減水で個別警報とし、警報盤はポンプ室内に設置すること。			
遠隔 警報設備			受水槽・ポンプ室に設置し、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。 各種警報装置については、MDF室から有線電話回線を用いて警報を送信			
			できる設備を付加すること。			

集会所の電気設備		
引込設備		 電灯用(単線3線200V/100V)、動力用(三相3線200V)を各々低圧引込とし、電力量計箱(必要に応じ引込閉開器盤を併設)を設けること。 電力量計箱は動力の分(電気室内集会所動力主幹は実装)を空けておくこと。また、地中引込の動力配管にはケーブルを入線すること。 集会室の気積や、将来的な一般電気機器の使用増加に対応できるよう、
3.	1) 	余裕を持った電力容量を設定すること。
電灯コンセ	分電盤	・ 非常用呼出設備の電源スペース(2回路)を確保すること。
ント設備	照明	・ 非常用照明、誘導灯を設け、各室において、JIS 基準の標準照度を確保
		すること。また、集会所の平均照度は 200~5001x とする。
	コンセント	・ 各室に適切に配置すること。
	換気扇·	・ 換気扇のシャッターは電気式とし、各室に適宜配置すること。
	天井扇	
	人感センサー	・ 多目的便所の照明及び換気扇は、人感センサーを設置すること。
	動力設備	・ 集会室のエアコン用電源を設けるため、電灯回路と合わせて配管配線すること。
非常用設備	自動火災報知	・ 遠隔監視機能付の感知器とし、屋外側入口付近にベル及び中継器を設け
	設備	ること。
	非常呼出設備	 多目的便所に非常呼出ボタン(点字プレートとも)を設け、ホール部に表示盤を設けること。
		・ 表示盤の場所と多目的便所の場所が離れている場合は、多目的便所の入
		口付近に表示灯及び復旧ボタンを設けること。
電話空配管		・ ホールに電話用ボックスを設けること (FL+800mm)
テレビ		・ 最寄の住棟からケーブルを引き込むこと。なお、地中埋設配管とするこ
共同受信設備		と。
		・ 集会室の間仕切り毎に1ヶ所、直列ユニットを設けること。

消防	消防用設備					
	非常警報設備	自動火災		総務省令第40号(平成17年)に基づくこと。		
		報知設備		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。		
			•	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。		

消防	ī用設備			
		警報用配線	•	信号線と電源線は同一の管に入れること。
				非常警報はアースを入線し、機器アースをとること。

設置台数		• 1 住戸あたりの計画人数は 2.15 人とし、交通計算に基づき台数を決すること。
 仕様	機器	・ BL 規格品福祉型を標準とし、仕上げは防食仕様とすること。
,—	制御方式	・ 可変電圧可変周波数制御方式 (VVVF) とすること。
		・ 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
		能を付加すること。
	電源電圧	・ 動力用:三相 200V
		• 電灯用:単相 100V
	その他	・防犯窓を設置すること。
		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)。
		・ 出入口の幅は、800 mm以上とすること。
	運転方式	1台:方向性乗合全自動式
		• 2台:群乗合全自動式
		· 3 台以上: 群管理方式
	管制運転	• 停電時自動着床装置
		・ 地震管制運転装置 (P波・S波共)
		・ 火災管制運転装置(しゃ煙扉を設置する場合)
		• 冠水時管制運転装置
福祉仕様	全昇降機に	・ かご内正副専用操作盤
	設置	・ 専用乗車ボタン
		・ 手すり (3 方向)
		・ 鏡(H=FL+300 mm~FL+2000 mm)ステンレス鏡面仕上げ
		・かご内専用位置表示機
		・ キックプレート(H= FL+300 mm)ステンレスへアライン仕上げ
		• 点字銘板
		・ 音声合成装置(5音声、タイマー音量可変調整機能付)
		点字タイル(ホール押しボタン前に設置)
		• 防犯警報装置
		・ 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)
		・ 扉安全装置(セーフティーシュー、多光軸ドアセンサー、指詰め防」
		センサー)
		・ 乗り場とかごとの隙間は 10mm 以下とすること。
その他	交通計算	・ 5 分間輸送能力:4%以上
		· 平均運転間隔:1台90秒以下、2台60秒以下
	電話用空配管	・ 制御盤と MDF 盤の間に電話用空配管を設けること。
	点検用	・ 昇降路下部に 2P15A×2 E・ET 付を設けること。
	コンセント	
	遠隔監視装置	・ 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
	インターホン	・ 1階乗場 (ハンドセット)
		・ かご内 (ハンドフリー・音量調整機能付)

避雷	避雷設備				
			•	公共住宅建設工事共通仕様書及び、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。	
			•	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。	
			•	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。	

その他の電気設備				
	電柱		•	景観上、できるだけ目立たないものとすること。

室名	設備名	仕様	取付位置及び高さ
玄関・ホール	廊下灯	60W ボール球	天井付
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 mm
	一般用コンセント	2P15A×2 E·ET 付	FL+400 mm
	ドアホン兼戸外表示器	露出型	FL+1000 mm
	電話用中継ボックス	樹脂カバープレート付角型	FL+2000 mm (壁面に取付
台所兼食事室	棚下灯	FL20W×1 (金属製プルスイッチ)	吊戸棚下部
(兼居間)	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 mm
	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+1000 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+1400 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
	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
	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
	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	(棚下スイッチと2連とす
	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
	電子レンジ用コンセント	2P15A×2 E·ET 付	FL+1400 mm
	IH用コンセント	2P30A E付 (250V)	コンロ台下の点検口付近
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E·ET 付	FL+2200 mm (スリーブ(く)
	住戸用(共同住宅用)受信機	電源直結式親機	FL+1250 mm
	電話用ボックス	カバープレート	FL+1250 mm
	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 (流し台付) 付)
	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	FL+400 mm (セパレート
北位台		10~2150MHZ、2P15A×2	T#4
就寝室	引掛シーリング	天井埋込み型	天井付

住戸専用部分 電灯	エータック エー・ファイス サイフ		
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E·ET 付	FL+2200 mm (スリーブの近 く)
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
	テレビ端子付コンセント	デジタル・CATV 双方向対応型	FL+400 mm (セパレート付)
	(1 端子形プラグ共)	10∼2150MHZ、2P15A×2	
浴室	白熱灯	防湿·防雨形 40W 白熱灯	浴室付属(ケーブル結線のみ)
	白熱灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 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+1000 mm
	天井扇用強弱スイッチ	ワイドハンドル形強弱スイッチ	(シックハウス対策用)
	給湯器リモコン用ボックス		浴室付属配管接続のみ
洗面・脱衣室	蛍光灯	30 形蛍光灯 (3 波長型昼白色、防湿型)	天井付
	蛍光灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 mm
	洗面ユニット照明用 洗面用コンセント	2P15A×3	FL+1400 mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 E·ET 付	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+1000 mm
便所	白熱灯	40W ボール球	天井付
	白熱灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 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+1000 mm

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- スイッチについては、必要に応じて1ヶ所にまとめてもよい。また、火元から離すこと。

集	集会所 電灯コンセント設備 機器リスト					
	室名	設備名	仕様	取付位置及び高さ		
	玄関・ホール	廊下灯	60W ボール球	天井付		
		廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 mm		
		一般用コンセント	2P15A×2 E·ET 付	FL+400 mm		
	厨房室	棚下灯	FL20W×1 (金属製プルスイッチ)	吊戸棚下部		
		棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 mm		
		蛍光灯	FL20W	天井付		
		蛍光灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 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+1400 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)		

集会所 電灯コン	セント設備 機器リスト			
	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	
	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	(棚下スイッチと2連とする)	
	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	
	電子レンジ用コンセント	2P15A×2 E·ET 付	FL+1400 mm	
	IH用コンセント	2P30A E付 (250V)	コンロ台下の点検口付近	
集会室	蛍光灯	直付型蛍光灯器具	天井付	
	蛍光灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 mm	
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E·ET 付	FL+2200 mm(スリーブの近 く)	
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm	
	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)	
多目的便所	蛍光灯	FL20W	天井付	
	蛍光灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 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+1000 mm	
倉庫	蛍光灯	FL20W	天井付	
	蛍光灯用スイッチ	埋込連用形スイッチ	FL+1000 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	埋込連用形スイッチP型	FL+1000 mm	

3 機械設備

公道本管	管・弁	・ 材質は、40mm以下はHIVPとし、50mm~150mmはHPPE、200mm以上はDIP管				
		とすること。				
		市の指定がない場合	場合は、DIP管はNS形	とすること。		
		・ 仕切弁は、ソフ	トシール形仕切弁とす	⁻ ること。		
	埋設場所	原則として、公式	道とする。			
	埋設深度	市と協議のうえ	、道路管理者に確認	をとること。		
	標示柱・	標示柱、標示ピ	ンは、直管部は40mご	ごと、管曲がり箇所、分岐部に記		
	標示ピン	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				
		ロケーテイング	ワイヤー及び埋設テー	ープを設置すること。		
給水引込	計画人員	各住戸タイプ別割	計画人員は以下のとま	らりとすること。		
		1DK	2DK	2LDK		
				3DK		
		2人	3人	4人		
	管・弁	材質は、40mm以「	FはHIVPとし、50mm~	-150mmはHPPE、200mm以上はDIP行		
		とすること。				
		市の指定がない場	とすること。			
		・ 仕切弁は、ソフトシール形仕切弁とすること。				
	屋外給水引込	・ 給水方法、引込み給水管の管種及び、弁・口径、貯水槽容量、検針方				
	管・弁	法等の詳細については、市と協議すること。				
		メーターの設置信	立置は、原則として配	2水管等から分岐した地点に		
		最も近い、道路均	竟界から1m以内の境	界側とし、検針に支障のない位置		
		とすること。				
	耐震設備	· 受水槽出入口及	び、住棟の入口に配行	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	ı)、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	ること。		
	埋設場所	原則として、一	般場内とし、やむを往	导ない場合に限り、車両道路とする		
		ること。				
	埋設深度	• 一般場内: h =	300㎜以上、車両道路	i: h=600mm以上とする。		
	標示柱•	・ 標示柱、標示ピ	ンは、直管部は40m3	ごと、管曲がり箇所、分岐部に記		
	標示ピン	けること。ただ	し、制水弁等で確認で	できる場合はこの限りではない。		
		ロケーテイング	ワイヤー及び埋設テー	ープを設置すること。		
給水設備	管・弁・埋設場	・ メーター2次側	に使用する給水管材料	針は、それぞれの特徴により、値		
	所	用箇所に一番適	した管種を選定する。	こと。		
		原則として、構	造体の下部に配管した	ないこと。		
	埋設深度	・原則として、一	般場内: h = 300mm以	上、車両道路: h = 600mm以上。		
		すること。				

上水道(屋外)	上水道(屋外)				
上水道(屋外)	屋外給水管の管径	 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。 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。 仕切り弁は、主要分岐部及び各棟単位で止水できるように設置すること。 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。 MB内のバルブには開閉表示を行うこと。 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。 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 			
散水栓設備	管・弁・埋設場 所・埋設深度	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。 ・ 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行うこと。 ・ 給水方法、給水管の管種及び、弁・口径、検針方法等の詳細については、市と協議すること。			
	その他	 原則として、管径は20mmを使用すること。 散水栓は原則キー式カップリング水栓とすること。 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。 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。 プ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。 標識柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずること。 各棟毎に量水器を用意すること。 			

上水道(住棟)		
給水設備	管・弁	 給水管材料は市との協議による。 口径100mmは、HIPとすること。 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。 管径は、HASSの各種流量線図等により、適切に定めること。
		・ 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。
	減圧弁	 ・ 最上階から数えて6階以下の住戸には、量水器1次側に減圧弁を設置するものとする。ただし、市の基準を優先すること。 ・ PS内に減圧弁を設置する場合、以下に留意すること。 減圧弁は、伸縮管付とすること。 減圧弁が設置される箇所の止水栓は、ハンドル付甲型とすること。 量水器の保護について配慮すること。

上水道(住棟)	上水道(住棟)				
	量水器	・ 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。			
		・ 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。			
		・ 共用部分の計量区分は、ポンプ室、ゴミ集積場、屋外散水栓部分(必要に応じて消火用充水槽)とすること。 ・ 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。			
	その他	・ 設置個所は、原則PS内とすること。 ・ 各給水立管には、1階PS内に仕切り弁を設けること。			
	-C V/IE	・ 給水立管最上部には、エア抜き用の止水栓を設けること。 ・ ウォーターハンマー防止に配慮した設計とすること。 ・ 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、地中梁ワンスパン毎に強固に支持をすること。 ・ 給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行うこと。			

上水道(集会所)		
給水引込	管・弁	・ 材質は、40mm以下はHIVPとし、50mm~150mmはHPPE、200mm以上はDIP 管とすること。
		・ 市の指定がない場合は、DIP管はNS形とすること。
		・ 仕切弁は、ソフトシール形仕切弁とすること。
	屋外給水引込	・ 給水方法、引込み給水管の管種及び、弁・口径、貯水槽容量、検針方
	管・弁	法等の詳細については、市と協議すること。
		・ 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。
	耐震設備	・ 受水槽出入口及び、住棟の入口に配管する給水管について、不同沈下
		の恐れがある場合は、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。
	埋設場所	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。
	埋設深度	・ 一般場内: h = 300mm以上、車両道路: h = 600mm以上とすること。
	標示柱・	・ 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
	標示ピン	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。
		ロケーテイングワイヤー及び埋設テープを設置すること。

下	下水道(屋外)				
	排水設備	管	・ 屋外の排水管は、排水人口150人は管径100mm以上、排水人口150~300		
			人は管径125mm以上、排水人口300~500人は150mm以上とすること。		

下水道(屋外)	
	その他	・ 排水勾配は原則2/100とし、市との協議によること。
		・ 会所は管の起点、終点、合流点、屈曲点及び、管径の120倍以下の直
		線部分に築造すること。原則として、会所は道路部及び、消防車進入
		路を避けること。
		・ 原則として、配管は構造体の下を避けること。
		・ 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。
		・ 屋外排水管系統は、極力統合し経路を少なくすること。
		・ 汚水系統に接続する場合のごみ置場の会所は、トラップ桝とするこ
		と。また、雨水の流入を防ぐこと。
		・ 埋設深さが2mを超える場合、適切な土留をし、安全対策を講じるこ
		と。

下水道(住棟屋内)	
通気配管	*****
	 汚水及び雑排水の通気管は、それぞれ別系統とすること。 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。 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。 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。 延焼線内に通気口を設けないこと。
塗装	・ 露出部 (階段室PS、物置を含む) の排水管は塗装すること。
その他	・ 住戸内配管には適宜防音被覆を施すこと。 ・ 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。 ・ 排水横主管への接続は45°とすること。

下水道(集会所)	下水道(集会所)				
排水設備	管	・ 屋外の排水管は、原則口径100mm以上とすること。			
	その他	・ 排水勾配は原則2/100とし、市との協議によること。			
		・ 会所は管の起点、終点、合流点、屈曲点及び、管径の120倍以下の直			
		線部分に築造する。原則として、会所は道路部及び、消防車進入路を			
		避けること。			
		・ 原則として、配管は構造体の下を避けること。			
		・ 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。			
		・ 屋外排水管系統は、極力統合し経路を少なくすること。			
		汚水系統に接続する場合のごみ置場の会所は、トラップ桝とするこ			
		と。また、雨水の流入を防ぐこと。			
		・ 埋設深さが2mを超える場合、適切な土留をし、安全対策を講じるこ			
		と。			

ガス設備	プス設備				
屋外	管	・ガス事業者の仕様によること。			
ガス設備	埋設深度	・ 市と協議のうえ、道路管理者に確認をとること。			
	遮断弁	・ 住棟への引込み管部にはバルブを設けること。			
	その他	・ 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。 ・ 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1.5 m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。			
屋内共用	共住区画の貫通	・ 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。			
横引・立管	住棟への引込み	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。			
屋内ガス設備	管	ガス事業者の仕様によること。			
	ガス調理器具 と換気設備等 の遠隔距離	・ 関系法規及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。			
	器具	・ 流し用(LAペアガス栓 ガステーブルコンロ用)、居室用(ガスコンセント 壁埋込型)、給湯器用(ガス栓)を設けること。(内装同等色とする)			
	その他	 原則として、居室用コンセントコックの取付け個数については、1住 戸当たり1個とすること。具体的な設置部屋は北側居室とし、北側に 2室ある場合は面積の大きい方を対象居室とすること。 原則として、コンセントコックの取付け高さはFL+400mmとする。電気 コンセントとの取り合いで処理できないときは、ガスコックの取付け 高さをFL+200mmに下げること。 			
浴槽設備	浴槽	・ 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、BL相当品とすること。			

ガス設備		
給湯		16号潜熱回収型ガス給湯器タイプ (BL相当品・グリーン購入法適合品) 又は同等品以上とすること。 給湯器はPSやMB等、扉内に設置すること。 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、浴室内と台所にリモコンを設置すること。 適宜付属品を設置すること。
	· 配線 ·	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。
	· 付属品 ·	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。 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。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。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。
その	他・	配管が鳥居配管にならないよう注意すること。 配管の交差をできるだけ避けるようにすること。

共通		・ 建築基準法における火気使用室の換気設備の基準と、シックハウス
共旭		
		策に係る技術的基準を有効に働かせるよう、よく注意して計画する
	1	٤.
住戸・集会室	機器(換気)	・ 台所兼食事室(兼居間):プラグ付
		・ 便所:プラグ付
		・ 浴室・洗面所(親子天井扇):プラグ付
		・ 浴室・洗面所及び便所用換気設備は主に天井扇とすること。
		│ ・ 逆流防止措置等を講じた場合、浴室、洗面所、便所の換気系統は一
		統としてよいこと。
	ダクト材質	・ スパイラルダクト、耐火2層管、RFVPとし、施工困難部分につい
		はALフレキ(ダブル型)も使用可とすること。
		・ 原則として、ステンレスベントキャップは深型とすること。
	レンジフード	 原則として、BLⅢ型の製品を適宜選定すること。
		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
	その他	・ 隣住戸とは防火区画しているとみなし、隣住戸との開口部との遠隔
		離により、必要に応じFDを設けること。
		・ 排気口径については、適宜風量計算等に基づいて適切に選定するこ
		と。
	機器 (空調)	・ 集会室:壁掛ルームエアコン
集会所	機器(換気)	・ 厨房:プラグ付
		・ 便所・多目的便所:プラグ付
		・ 倉庫: プラグ付
	レンジフード	・ 原則として、BLIII型の製品を適宜選定すること。

換	換気設備・空気調和設備					
		機器 (空調)		集会室:壁掛ルームエアコン		
			•	厨房:壁掛ルームエアコン		

給水·給湯設備	月部分) 給湯方式	・ 給水・給湯配管(量水器二次側給湯器用分岐以降)については、E
小口/J\ * 小口1/20月又1/用	和物力工	認定された、サヤ管ヘッダー工法による3ヶ所給湯(浴室・洗面・
		し)とすること。
	ヘッダー	・ BC-6又はBC-6Cとすること。
	配管計画	・ 原則として、サヤ管は、ポリエチレン製フレキシブル管で床転がし 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 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 を確保すること。
	配管口径	・ 各水栓の吐出流量はBL標準流量とすること。 ・ 給水圧力0.2Mpa以下、流速2.0m/s以下とすること。
	各種部材の選定	水栓の取り付けについては、水栓ジョイントボックス及びたて型水 ジョイントを使用すること。
		・ 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 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。 ・ サヤ管サドルにて、直線部1000mm、曲がり部300mm毎に、サヤ管を
		定すること。 ・ 機器接続部など樹脂が露出する部分については、漏水検査終了後、 熱シールキャップ巻きとすること。
	量水器	・ 各住戸に取り付ける量水器については、市と協議すること。
		・ 減圧弁が設置される箇所の止水栓はハンドル付甲型とし、他はハン ル付伸縮直結止水栓とすること。
		・ 減圧弁は伸縮管付とすること。
	その他	・ 給水管の熱損失を防ぐため、必要に応じ保温・断熱を行うこと。
		・ 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 ずること。
		・ 水栓の高さは、洗濯用水栓:FL+1,200mm、浴室用水栓:浴槽エプロ
		高さ+100mmとすること。
		・ 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とすること。
		・・配管は鳥居配管にならないようにすること。
		・ 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 管、汚水鋳鉄管は塗装すること。
衛生器具	流し用水栓	シングルレバー混合栓
	便器	・ 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
	便所用タオル掛	タオル掛
	紙巻器	 紙巻器
	洗面台	洗面台化粧鏡(付属品を含む)
	浴室用水栓	サーモスタット水栓
	洗濯用水栓	洗濯用
	洗濯用防水パン	・ 900サイズ トラップ

衛生	衛生設備(住戸専用部分)				
		洗面器	•	洗面器+自動水栓(付属品含む)	

衛生記	設備(集会所)			
徫	衛生器具	流し用水栓	•	シングルレバー混合栓
貧	衛生器具	便器	•	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)
		便所用タオル掛	•	タオル掛
		紙巻器	•	紙巻器
		洗面器	•	洗面器+自動水栓 (付属品含む)
		掃除流し	•	掃除流し(付属品含む)
		流し用水栓	•	シングルレバー混合栓

消火設備		
	管・弁	・ 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。 ・ 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)とすること。 ・ 消火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。
	消火用充水タンク配管	 ・ 給水は単式ボールタップによる自動給水とし、個別メーターを設置すること。 ・ 消火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。 ・ テスト弁は呼び径65mmとし、屋上に設けること。 ・ 設計用水平震度を1.0Gとすること。 ・ 連結送水管は湿式とすること。
	埋設深度・標示柱・標示ピン	・ 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。 ・ 上水道 (屋外) 給水引込の項に準ずること。

消火設備	
消防用設備機器の仕様	 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。 放水用器具格納箱及び放水口格納箱は、国土交通省仕様とする。 壁埋設型双口送水口:差込式送水口、最高使用圧力2Mpa、サイズ100×65×65、差込式雄キャップ(BC6)又は破壊板(アクリル)、化粧板(SUS304) スタンド型双口送水口:差込式送水口、最高使用圧力2Mpa、サイズ100×65×65、差込式雄キャップ(BC6)又は破壊板(アクリル)、本体(BC6) 壁埋設型二連採水口(防火水槽用単口採水口): 吸水用又はバルブ付、ネジ式送水口、最高使用圧力1Mpa、サイズ100×75、ネジ式雄キャップ(BC6)、バルブ用破壊板(アクリル)、化粧板(SUS304) スタンド型二連採水口(防火水槽用単口採口): ネジ式送水口、最高使用圧力1Mpa、サイズ100×75、ネジ式雄キャップ(BC6)、本体(BC6) 所轄消防署の指示が無い場合は、ホース差込口をキャップ式とすること。 連結送水管の放水口は、子供が足がかりにして上がらないよう適切に配慮して設置すること。

別紙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、この仕様書による。

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) 土質試験の区分及び種類

- ・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。
- ・土質試験の区分及び種類については、下の表による。

区分	試験種別	土質		
		粘性土	砂質土及び礫質土	
物理的性質試験	土粒子の密度	0		
	含水比	0		
	粒度	0		
	液性限界及び塑性限界	0	Δ	
	細粒分含有率		0	
力学的性質試験	一軸圧縮	0		
	圧密	\triangle		

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。

砂質土及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	

別紙3 整備基準チェックリスト

(平成 23 年 12 月 26 日国土交通省令第 103 号)

事業主体名	
公営住宅の名称	
建物形式名	

項目			公営住宅等整備基準の規定項目	確認欄	備考
費用の縮減			設計の標準化、合理的工法の採用等に努めることにより、建設及び維持管理に関する費用の縮減に配慮している。 (第4条関係)		
敷地	敷地 位置の選定		災害、公害等による居住環境阻害の回避及び通勤、通学等の日常生活 の利便を考慮している。 (第5条関係)		
		敷地の 安全等	軟弱地盤等の場合に、地盤改良等安全上必要な措置が講じられている。 (第6条関係)		
	人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人		必要に応じ、雨水及び汚水を有効に排出又は処理するための施設が設けられている。 (第6条第2項関係)		
		住棟等 の基準	日照、通風等の確保、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ている。 (第7条関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の7関係)		
			防火、避難及び防犯のための措置が適切となっている。 (第8条第1項関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の8第1項関係)		
			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 講じられている。 (第8条第2項関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の8第2項関係) (* 評価方法基準第5の5の5-1 (3)の等級4の基準 (これにより 難い場合は、評価方法基準第5の5の5-1 (3)の等級3の基準)を 満たすこととなる措置)		(適合しない場合 の理由)
公営住宅等	公営住宅	生宅の基準	住宅の床及び外壁の開口部には、遮音性能の確保を適切に図るための措置(*)が講じられている。 (第8条第3項関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の8第3項関係) (*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)を満たすこととなる措置及び評価方法基準第5の8の8-1(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置)		(適合しない場合 の理由)
			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(*)が講じられている。(第8条第4項関係)(寝屋川市営住宅条例第3条の8第4項関係)(*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)を満たすこととなる措置)		(適合しない場合 の理由)
			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 (*) が講じられている。 (第8条第5項関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の8第5項関係) (* 評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の 基準を満たすこととなる措置)		(適合しない場合 の理由)

項目		<u> </u>	公営住宅等整備基準の規定項目	確認欄	備考
		住戸の 基準	25㎡以上となっている。 (第9条第1項関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の9第1項関係)		(適合しない場合 の理由及びその面 積)
			給水、排水及び電気の設備並びに便所が設けられている。 (第9条第2項関係)		(適合しない場合 の理由)
			炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話回線が設けられている。 (第9条第2項関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の9第2項関係)		
			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の措置(*)が講じられている。 (第9条第4項関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の9第3項関係) (* 居室の内装の仕上げに特定建材を使用する場合にあっては、評価方法基準第5の6の6-1(3)ロの等級3の基準を満たすこととなる		(適合しない場合 の理由)
			措置)		
公営住宅等	公営住宅	住戸内 の各部	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性を適切に確保するための 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 (*) が講じられている。 (第10条関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の10関係) (* 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		(適合しない場合 の理由)
			となる措置)		() 2
		分	通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性 の確保を適切に図るための措置 (*) が講じられている。 (第11条関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の11関係) (* 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 となる措置)		(適合しない場合 の理由)
		付帯 施設	自転車置場、物置、ごみ置場等必要な施設が適切に設けられている。 (第 12 条関係) (寝屋川市営住宅条例第 3 条の 12 関係)		
	共同施設	公園	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公園等の整備状況に応じた 適切な位置及び規模となっている。 (第13条関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の13関係)		(整備面積㎡)
		集会所	住戸数、敷地の規模及び形状、周辺における公民館等の整備状況に応じた適切な位置及び規模となっている。 (第14条関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の14関係)		(整備面積㎡)
		広場及 び緑地	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されている。 (第 15 条関係) (寝屋川市営住宅条例第 3 条の 15 関係)		
		通路	敷地の規模、形状等に応じて、日常生活の利便、通行の安全等に支障がないよう合理的に配置されている。 (第16条第1項関係) (寝屋川市営住宅条例第3条の16第1項関係)		
			階段部に補助手すり又は傾斜路が設けられている。 (第 16 条第 2 項関係) (寝屋川市営住宅条例第 3 条の 16 第 2 項関係)		

- (備考) 1. 評価方法基準とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11 年法律第81 号)第3条第1項に規定する評価 方法基準(平成13 年国土交通省告示第1347 号)をいう。
 - 2. 公営住宅等整備基準第8条第2項から第5項まで、第9条第3項、第10条及び第11条の規定における適合しない場合の理由としては、例えば次に掲げる場合が想定される。
 - ・災害時において緊急に公営住宅を整備する必要がある場合
 - ・ストック活用の観点から既存住宅を借り上げる場合
 - ・第9条第3項の規定について、該当する材料等の入手が困難な場合
 - ・11 条の規定について、小規模な事業 (1棟当たりの戸数が10 戸未満で、階数が3のものをいう。) において、エレベーターの設置に係る基準に基づく施行が著しく非効率となる場合
 - ・改正後の公営住宅等整備基準及び告示の公布前に設計を終了し、計画通知又は建築確認を行っている場合

別紙4 住宅性能評価の等級

	表示すべき事項	表示方法	説明する事項
1.	1-1:耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	評価方法基準による。	等級 1
構造	1-2:耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	評価方法基準による。	等級 1
安定	1-3:耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	評価方法基準による。	等級 1
構造の安定に関すること	1-5:地盤又は杭の許容支持力 等級及びその設定方法	地盤の許容応力度又は杭の許容支持力及び 地盤調査の方法その他それらの設定の根拠 となった方法を明示する	地盤又は杭の許容支持力 等及びその設定方法
بدر	1-6:基礎の構造方式及び形式等	直接基礎にあっては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあっては杭種、杭径及び杭長を明示する	基礎の構造方法及び形式等
2.	2-1:感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)	評価方法基準による。	等級 1
火災時	2-2:感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時)	評価方法基準による。	等級 1
の安	2-3:避難安全対策 (他住戸等火災時・共用廊下)	評価方法基準による。	等級 1
火災時の安全に関すること	2-4:脱出対策 (火災時)	通常の歩行経路が使用できない場合の緊急 的な脱出のための対策を明示する。	直通階段又は隣戸に通ず るバルコニーや避難器具 等
ること	2-5:耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部))	評価方法基準による。	等級 1
	2-6:耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部以外))	評価方法基準による。	等級 1
	2-7:耐火等級 (界壁及び界床)	評価方法基準による。	等級 1
3.	3-1:劣化対策等級	評価方法基準による。	等級 3
に関すること 劣化の軽減	(構造躯体等)		
4.	4-1:維持管理対策等級 (専用配管)	評価方法基準による。	等級 2
に関する	4-2:維持管理対策等級 (共用配管)	評価方法基準による。	等級 2
る埋	4-3:更新対策 (供用排水管)	評価方法基準による。	等級 2
の配慮	4-4:更新対策 (住宅専用部)	空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮 減に配慮した内容	住宅専用部の空間の高さ、間取り変更の障害になるものの有無を表示
5.	5-1:省エネルギー対策等級	評価方法基準による。	等級 3
関すること温熱環境に			
6.	6-1:ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	評価方法基準による。	等級3
関空気	6-2:換気対策	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除 去するため必要な換気対策を明記する。	換気対策
関すること空気環境に	6-3:室内空気中の化学物質の濃度等	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除 去するため必要な局所換気対策を明記す る。	室内空気中の化学物質の 濃度等

	表示すべき事項	表示方法	説明する事項
7.	7-1:単純開口率		単純開口率
に関すること	7-2:方位別開口比		方位別開口比
8.	8-1:重量床衝擊音対策	評価方法基準による。	等級 2 または相当スラブ 厚 15 c m以上
すること	8-3:透過損失等級	評価方法基準による。	等級 1
と関	8-4:透過損失等級 (外壁開口部)	評価方法基準による。	等級 2
9. 高齢者等への	9-1:高齢者等の配慮対策等級 (専用部分)	評価方法基準による。	等級 3
ること	9-2:高齢者等の配慮対策等級 (共用部分)	評価方法基準による。	等級 3
1 0	10-1:開口部の侵入防止対策		進入防止対策に配慮した 内容を表示
関すること			

別紙5 既存建物解体除却工事の条件

1. 基本的事項

- ・明和住宅・高柳住宅・教育センター廃止後の跡地・いきいき文化センター旧館敷地内にある 既存住宅等を解体除却すること。
- ・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、地表面から深さ 500 mm以深のすべての部分及びそれを超える深さの建替住宅等の整備に支障となる部分)を含むものとする。
- ・なお、杭については、従前地盤面から概ね 1mまでは完全に撤去する。それよりも深い部分 の杭については、PFI事業者が、将来の土地利用計画を勘案の上、撤去又は存置を判断す ること。
- ・別添資料及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、寝屋川市建築物の解体工事における事前周知等に関する 指導要綱に基づき、関係住民へ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、PFI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 工事車輌通行道路には、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 工事車輌通行により、公共施設及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、遅滞なく市及び関係各機関へ の報告を行うこと。

4. 環境対策

- ア 騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、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、PFI事業者の責任及び費用負担に 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 した場合の補修及び補償は、PFI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」及び「廃棄物の処理及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」又は「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

- ・PFI 事業者は、解体除却工事の着手前に、工程表及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及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。
- ・PFI 事業者は、明和住宅・高柳住宅・教育センター廃止後の跡地・いきいき文化センター旧 館敷地内の既存住宅や建物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。

別紙6 防災機能を有する公園整備に関する条件

1. 公園計画

1-1. 公園計画

公園の計画については、「都市公園法」「寝屋川市緑の基本計画」を遵守した計画とすること。

1-2. 公園設計の規定

公園の設計については、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」による「都市公園移動等円滑化基準(整備ガイドライン)」「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」「大阪府自然環境保全条例」等の関連規定に準じること。

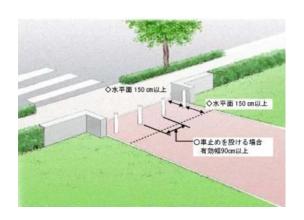
2. 園路及び広場

2-1. 出入口

公園の出入口は、2ヶ所以上を確保するものとし、都市公園移動等円滑化基準(整備ガイドライン)に適合させるものとすること。

車道に面する出入口には、車止めを設置するものとすること。なお、歩道に面して出入口を設ける場合は、その出入口付近に車道乗入れ部や交差点付近による車の乗入れが容易であるとき、又はバイクの乗入れが想定されるときは、車止め又はバリカーを設けるものとすること。

車止め又はバリカーを設ける場合は、車止め又はバリカーの相互間の間隔のうち一以上は、90cm以上とすること。



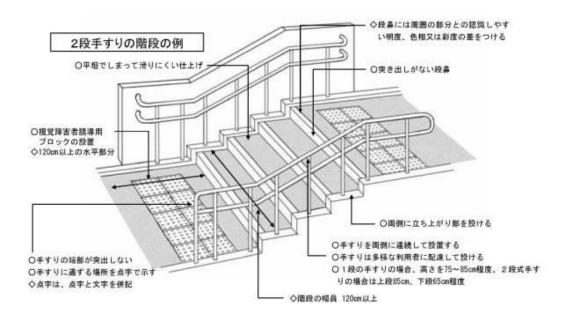
2-2. 通路

通路は、都市公園移動等円滑化基準(整備ガイドライン)に適合させるものとし、維持管理を兼ねる通路の幅は、2m以上とすること。

通路には雨水処理のため、雨水集水桝を設けるものとし、必要に応じて通路の両側に 浅い側溝を設けるものとすること。なお、深い側溝を設ける場合は、高齢者及び車いす 使用者等が安全に通行できるようグレーチング(細目)等を設けること。

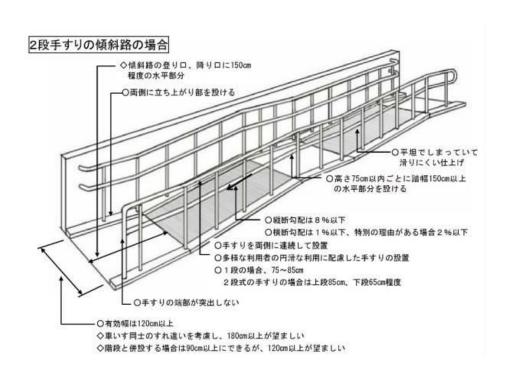
2-3. 階段

地形の状況等により縦断勾配が5%以下もしくは特別な理由による8%以下とならない場合は、階段を設けるものとし、都市公園移動等円滑化基準(整備ガイドライン)に 適合させるものする。階段を設ける場合は、必要に応じて傾斜路を併設するものとする こと。



2-4. 階段による併設の傾斜路

階段を設ける場合は、必要に応じて傾斜路を併設する。傾斜路を設ける場合は、都市 公園移動等円滑化基準(整備ガイドライン)に適合させるものとすること。



3. 公園施設

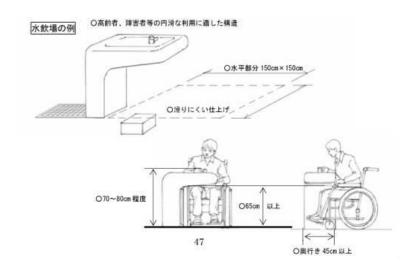
3-1. 休憩所 (四阿を含む)

公園に1箇所以上の休憩所を設けるものとする。休憩所は、都市公園移動等円滑化基準 (整備ガイドライン)に適合させるものとすること。



3-2. 水飲場・手洗場

各公園に1箇所以上の水飲場もしくは手洗場を設けるものとする。水飲場及び手洗場は、都市公園移動等円滑化基準(整備ガイドライン)に適合させるものとすること。



3-3. 公園灯

公園の通路(園路)や出入口、広場の外周に照度を勘案して設置するものとすること。

3-4. 公園・緑地敷地境界フェンス

公園の敷地境界にフェンスを設けるものとする。民地に面する境界フェンスは、目隠しフェンス等により民地所有者に配慮するものとする。また、道路及び河川に面する部分は、その利用状況及び景観を勘案の上、低木や腰積み擁壁等により修景し、境界フェンスを設けないものとする。

3-5. 排水施設

公園の敷地外に雨水排水が流出しないよう、適宜、雨水集水桝、側溝等を設けるものとすること。

3-6. 植栽

公園には、四季折々を感じさせる落葉樹、緑豊かな常緑樹を適宜、配置するものとすること。また、高木・中木は、周囲の土地利用の状況を勘案して配置するものとすること。なお、大阪府自然環境保全条例に基づき、緑被率30%以上を確保した植栽を行うものとすること。

4. 附帯施設

4-1. 散水栓

公園には、植栽の生育を確保できるよう、適宜、散水栓を設けるものとすること。

別紙7 活用用地①・②・③ (余剰地) 活用に関する条件

1. 活用用地の土地利用等について

①活用用地の土地利用に関する事項

- ・ 戸建住宅を主とし、住宅地と調和する施設を建設する等、地域のまちづくりに資すること。 事業区域周辺の環境に十分配慮した計画とすること。
- ・ 明和住宅と活用用地内の戸建住宅や施設との相互の計画について配慮すること。また、 良好なコミュニティ形成がなされるよう、市、自治会、地元等との協議等に積極的な対 応に努めること。

② 共通事項

- ・ 用地活用に際しては、「寝屋川市開発事業に関する指導要綱」等を遵守すること。
- ・ 活用用地の所有権移転にあたっては、適切な時期に事業者において分筆・登記に必要な 業務を行うこと。
- ・ 住宅や施設等は2階建て以下とし、周辺への圧迫感軽減に配慮すること。
- ・ 活用用地の境界には、連続した構造物等により、活用用地の管理区分を明確にすること。

2. 公共・公益施設の設置について

PFI 事業者は、「寝屋川市開発事業に関する指導要綱」等に従い、用地活用業務として必要となる公共・公益施設の設置を行うこと。