

## 別紙 1 施設設計要領

本団地全体の建替計画の概略設計並びに建替住宅及び集会所等の付帯施設の設計にあたっては、以下の施設設計要領（別紙1）に基づくこと。特に規定のない場合や設計の詳細については、神戸市住宅建設工事設計基準（最新版）、公共住宅建設工事共通仕様書を参考にすること。

なお、以下の設計要領は建替住宅及び付帯施設の最低限の水準を示したものであり、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理費用等の上昇が伴わない提案については、これを制限するものではない。

### 第 1 全般事項

■基本方針	
団地計画	<ul style="list-style-type: none"><li>・周辺のまちなみ景観と調和し、かつ、各住戸の採光・日照・通風・防風・雪雨に配慮した住棟配置とすること。建築基準法 56 条の 2「日影による中高層の建築物の高さの制限」、 「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」等の関係法令を厳守すること。</li><li>・単調で各一的な住棟配置を避け、外部空間の充実、住棟ファサード、デザイン等周辺環境との調和を図り、デザイン都市・神戸を推進する先導的な役割を果たすよう配慮すること。</li><li>・原則として人と自動車の動線を極力分ける、歩車道分離型の屋外環境計画とすること。</li><li>・「兵庫県福祉のまちづくり条例施設設備・管理運営の手引き」に適合すること。</li></ul>
安全性	<ul style="list-style-type: none"><li>・高齢者をはじめ全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅団地である様に配慮し、整備を行うこと。</li><li>・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。</li><li>・共用廊下、階段等から、エントランスホール、自転車置場等の屋根、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。</li><li>・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。</li><li>・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等の配慮をすること。</li><li>・上階から洗濯物や鉢植などの落下物等が予想される出入り口などは、事故防止に有効な措置を講ずること。</li><li>・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（落下防止対策に必要な平面距離として、<math>\sqrt{h/2}</math>以上）を確保すること。</li></ul>
耐久性の向上	<ul style="list-style-type: none"><li>・長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上、設備、金物等を使用すること。</li><li>・外部金物・金具等は、原則としてステンレスを使用すること。</li></ul>
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"><li>・「住宅次世代省エネルギー基準」（住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 25 年国土交通省告示第 907 号））を遵守すること。</li><li>・照明器具は LED 製とする。</li><li>・各住棟（建築基準法に基づく 1 住棟）には、太陽光発電システム（10KW未満）を設置すること。なお、発電した電気については、その一部を住棟共用部に使用し、自家消費分を差し引いた余りの電気（余剰電力）については余剰電力買取制度により電力会社に売却するものとする。</li><li>・CASBEE 神戸による評価ランクを A 以上とするとともに、省エネルギー計画を推進するように配慮し、低炭素社会へ向けて先導するように努める。</li></ul>
防犯	<ul style="list-style-type: none"><li>・「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を参考にすること。ただし、玄関ホールのオートロックシステムを不要とし、防犯カメラを設置せずに見通しを確保した設計とすること。</li></ul>
日照	<ul style="list-style-type: none"><li>・住戸の日照は、主寝室又はDK（原則として 1 室）の開口部が、原則として冬至日（8:00～16:00）において 3 時間以上の日照を受けるようにすること。</li><li>・日照時間の算定にあたっては、当該敷地だけでなく他のブロックの建替住宅や余剰地に整備する民間住宅等からの日影も考慮に入れること。</li><li>・日照の測定ポイントは、開口部（サッシ）の中心部（FL+0m）とすること。</li></ul>

メンテナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。</li> <li>・保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。</li> <li>・保守点検、将来の修繕、取替えが容易であるような計画とすること。</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材及び、耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮すること。</li> </ul>

## 第2 共同住宅等

■配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・緊急車両や福祉・ゴミ・サービス車両の住棟アプローチを確保すること。</li> <li>・各住戸バルコニー等の開口部は南向きを中心に計画すること。</li> <li>・高層住棟を計画する場合は、ビル風による影響について十分に調査・検討を行い必要に応じて対策を講じること。</li> <li>・住棟バルコニー側の敷地内には、消防緊急車進入路を確保すること。</li> </ul>
■構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・片廊下型を標準とすること。</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>・住戸の床スラブは遮音、振動性能を確保すること。</li> <li>・1階住戸の床はコンクリートスラブとし、1階躯体床面は外部からの傾斜路によるアクセスを考慮して、GL+300mm とする。（高齢者及び身体障がい者対策）</li> <li>・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> <li>・子供の屋上へのよじ登り、手摺の乗り越えなどができないものとする。</li> <li>・「二方向避難・開放型」（総務省令第40号（平成17年））とすること。</li> </ul>
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁は防水・美観及び防水管理面に考慮した形態および仕上げとすること。</li> <li>・妻側の外壁は鉄筋コンクリート造とし、梁型をださない形状とすること。</li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟の屋根、屋上形状は景観や全体のデザインを考慮すること。</li> <li>・点検・清掃に配慮すること。</li> <li>・住戸上部は原則として金属勾配屋根とすること。陸屋根とする場合は、アスファルト保護断熱工法とすること。</li> <li>・必要に応じて吊環・メンテナンスバー等を設けること。</li> <li>・必要に応じてハト小屋を設けること。</li> </ul>
住棟表示等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟番号を目立つ箇所に打ち込み又はステンレスプレート製作にて貼り付けとすること。ヒートブリッジに注意すること。</li> </ul>
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室の天井高は 2,400 mm以上とすること。</li> <li>・洗面所、便所の天井高は 2,150 mm以上とすること。</li> <li>・躯体梁下寸法は 2,050 mm以上を確保すること。</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 65 mm以下では 1/50 以上、管径 75 mm以上では 1/100 程度を確保できる値とすること。</li> </ul>
E V ・昇降路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昇降路は、防音及び振動によるトラブルがないように、住戸に隣接しないようにするなど細心の注意を払うこと。</li> <li>・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解説書」最新版等に基づく交通計算により、計画の妥当性を確認したうえで、戸数等に応じた基数のエレベーターを設けること。</li> <li>・各棟におけるエレベーター台数は、80 戸/棟未満の場合は 1 台、80 戸/棟以上の場合は 2 台、180 戸/棟以上の場合は 3 台とすること。ただし、棟のエレベーターの台数が 1 台である場合は、予備シャフトを設置すること。（戸数は 2 階以上の戸数とする）</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・風雪雨の吹き込み防止に配慮し、防錆仕上げとすること。</li> <li>・乗用（住宅用）、9人乗り、積載量600kg（トランク付、防犯窓付、福祉型）とし、マシルームレス型とする。なお、複数台設置の場合のトランク付は1台とする。定格速度は原則60m/分とする。</li> <li>・仕様等は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。</li> <li>・かご敷居はステンレス製とすること。</li> <li>・J E A S（日本エレベータ協会標準）に基づき、警報装置の連絡箇所は2箇所とし、インターホン（ボックス付）を設置すること。その設置箇所は1階および中間階ホール等の人通りの多い場所とすること。</li> <li>・停電時自動着床装置、視覚障がい者向け仕様、自動通報システム、火災管制運転装置、各階強制停止装置、遠隔点検、かご養生（かご保護マット：磁石式1800H、床マット）、各階運転切替用24時間タイマー、音声合成案内装置深夜停止用24時間タイマー、昇降路毎の2階床毎に連絡装置（ブザー）取付を付加すること。仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。</li> <li>・福祉型仕様とし、自動着床装置、専用乗場ボタン、かご内専用操作盤、かご内手摺、かご内鏡、かご出入口検出器、キックプレート、視覚障がい者用装置を付加すること。仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。</li> <li>・建替住宅が6階建以上となる場合は、兵庫県建築基準条例に基づき、緊急呼び戻し装置を設置すること。なお、複数台設置の場合の緊急呼び戻し装置は1台とする。</li> <li>・三方枠L型目地（S U S製、20mm×20mm、厚1.5mm）の取付を付加すること。</li> <li>・保守条件 <ul style="list-style-type: none"> <li>製造者によるフルメンテナンス契約が可能であること。</li> <li>専門技術者を終日待機させ、緊急時には原則として通報受信後30分以内に到着し復旧対策を実施できる体制を有すること。</li> </ul> </li> </ul>
雨水の処理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内雨水排水は流出係数の変化を考慮し市の定める流出係数内に納めるよう雨水貯留施設及び浸透施設により流出量を抑制し排水すること。雨水貯留施設の設置はプレイロッド下及び駐車場で計画を行い、上部土地利用の妨げにならない構造とすること。</li> </ul>
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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を設けること。</li> </ul>
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨樋は、厚肉のカラー塩ビ管（V P）を使用し、樋受け金物はステンレス製とし、堅樋には滑り止めを施すこと。</li> <li>・台風等により破損しないよう強度等に注意すること。</li> </ul>
共用部及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分、専用部分の鍵は3本セットとし鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。</li> <li>・共用部分の鍵の方式については、実施設計時に市からの指示に基づいて決定するものとする。</li> </ul>
室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気室、機械室、集会所等の共用部分の室名を明示する。表示方式は、設計時に協議するものとする。</li> </ul>
<b>■ 共用部分</b>	
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>・床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。</li> <li>・壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。</li> <li>・騒音や視線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> </ul>
共用玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用玄関は原則1箇所以上とし、住棟長が長い場合は、必要に応じ通り抜けを設けること。</li> <li>・玄関ホールには、扉及びオートロックシステムを設けないものとする。</li> </ul>
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下等は、合理的かつ十分な面積とし、必要以上に広くしないこと。</li> <li>・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。排水溝の縁から幅50mm程度の塗布防水を行うこと。</li> <li>・転落防止のための手摺高さは、床仕上げ面（足がかりとなる部分がある場合はその上端）</li> </ul>

	<p>から 1,150mm 以上とすること。（アルミ手摺の場合、コンクリート笠木部分から 1,100mm 以上確保すること。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・手摺は、天端に物等が置けない形状とすること。</li> <li>・コンクリート手摺の場合、天端は内勾配（1/3 程度）とすること。</li> <li>・移動用の補助手摺は、片側にできるだけ連続させ、かつ、床面からの高さは 850mm の位置に設置するものとする。また、将来の両側手摺設置に配慮すること。</li> <li>・手摺子タイプを使用する場合は、縦格子型とし、格子内法寸法は 90mm 以下とする。また、広範囲で使用する場合は適宜分節化を図ること。</li> <li>・床に段差を設けないこと。スロープは、勾配を 1/15 以下とすること。</li> <li>・照明器具は各住戸前に LED 製（一体型蛍光灯 20W 1 灯相当）を設置すること。自動点滅器とタイマーを組み合わせ、深夜時間帯に間引き点灯が出来るように配慮し、消灯を行う住戸玄関上にナイトライトを設置すること。</li> <li>・エキスパンションジョイントがある場合、滑らない材料を採用すること。</li> <li>・廊下の内法幅は 1,300mm 以上とすること。将来両側に手摺を設置する場合や設備配管等の突出に注意すること。車いす回転スペース（1.5m×1.5m）を確保すること。</li> <li>・共用廊下側にエアコン室外機の設置を計画する場合は、排水溝を設けること。排水溝の縁から最低幅 50mm 程度の塗布防水を行うこと。</li> <li>・廊下等の腰部を壁状にしたり、妻部のスクリーンを設置する等、雨・雪等の吹き込みに配慮すること。</li> <li>・住戸出入口前にはアルコーブ状の玄関ポーチを設けること。</li> </ul>
住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すべての人の通行に支障のないように段差は設けないこと。</li> <li>・住棟出入口で段差の生じる部分には、1/15 以下の斜路を設け、2 段手摺（H=650mm, 850mm）を両側に設けること。</li> <li>・上記スロープとは別に階段を設ける場合は、緩やかな階段とすること。蹴上げ 150mm 以下、踏み面 300mm 以上とし、手摺を原則両側（H=850mm）に設け、段鼻の視認性に配慮すること。</li> <li>・住棟出入口は、W=2,000mm×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。</li> <li>・PS については、共用分電盤、電話端子盤等、電気設備の盤が取付可能なスペースを確保すること。</li> <li>・エントランスホールには、集合郵便受、掲示板を設置すること。</li> <li>・警報盤、受信機等は、1 階エントランス等人通りの多い場所に識別可能となるように設置すること。なお、ポンプ類、太陽光発電、連結送水管を設置した場合、警報および異常を警報盤に表示させること。</li> <li>・集合郵便受は、住戸から歩行距離 50m 以内となるような規模・場所に配置すること。</li> <li>・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。</li> </ul>
EV ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・EV ホールは、住戸から歩行距離 50m 以内とすること。50m を超える場合は、エレベーターを 2 か所に分割して設置すること。廊下等の動線から分離した人だまりを EV 1 台あたり 3㎡以上かつ、1,500mm×1,500mm 以上設けること。</li> <li>・EV 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。</li> <li>・共用廊下から連続した補助手摺を設置すること。設置高さは床面から 850mm を基本とすること。</li> <li>・エレベーターから降りた時に、見やすい位置に階数表示板（ステンレス製）及び掲示板を設置すること。</li> </ul>
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内階段には両側に手摺を設け、最上部に換気口、各踊場に窓を設けること。</li> <li>・屋内階段の内法幅は 1,200mm 以上、屋外階段 900mm 以上とすること。階段の蹴上げは 180mm 程度、踏み面は 240mm 程度とすること。</li> <li>・屋外階段を複数設置の場合は、両側に手摺を設置した内法幅 1,200mm 以上の階段を原則 1ヶ所設置すること。</li> <li>・各階の見やすい位置に階数表示板（ステンレス製）を設置すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・照明器具はLED製（一体型蛍光灯20W1灯相当）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がい者に配慮したものとする。</li> </ul>
設備配管スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備配管スペースは、共用廊下に面した場所に設け、排水管は床上下がし配管とすることにより、設備機器等の更新が容易にできるように計画すること。また、給湯器は当スペース内に設けること。</li> </ul>
倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段下等有効に活用し倉庫を設けること。</li> </ul>
給水ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水ポンプ室を設置する場合は、騒音・振動に配慮した計画とすること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・種々共用盤等の設置場所を適切に確保すること。</li> </ul>
<b>■専用部分の共通事項</b>	
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内は、段差のない床仕上がりとする。</li> <li>・できるだけ廊下の少ない平面計画とすること。</li> <li>・玄関・浴室・便所に手摺を設置すること。洗面所（浴室出入口前）については、補助手摺用下地補強を設けること。</li> <li>・特に1階部分の住宅については、プライバシーの確保に留意すること。</li> <li>・転倒事故防止のため「すべりにくく、あまり硬い床にしない」仕様とする。</li> </ul>
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室全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。</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>
将来手摺設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手摺設置用下地補強を施すこと。</li> </ul>
緊急時の想定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具はなるべく引戸とし、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。</li> </ul>
開口部の性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室の外壁の開口部に使用するサッシ又はドアセットは、それぞれ次の性能を有するものとする。</li> <li>・J I S A4706（ドアセットではJ I S A4702）に規定する試験方法により確かめられた透過損失の平均値が20dB以上であること。</li> <li>・J I S A4706に規定するサッシ又はJ I S A4702に規定するドアセットで、その遮音等級がT-1以上であること。</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、アンダーカット又は通風用として機能上問題とならない開口を設置すること。</li> <li>・住戸内の気流を有効に働かせるよう、24時間機械換気システム（ファン及び自然給気口等）を適切な場所に設置すること。</li> <li>・台所の換気扇を作動した場合、玄関戸が容易に開くよう、給気には気を付けること。</li> </ul>
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具の開閉音低減のため、戸当たりゴム等を設置すること。</li> <li>・建具は引戸を原則とし、把手や彫込引手を設置すること。</li> <li>・開き戸の場合は、レバーハンドルを設置すること。</li> <li>・住戸内出入り口の有効幅員は、800mm以上、高さは1,900mm以上とすること。</li> </ul>
外部建具 (玄関扉は除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アルミサッシは、網戸が設置可能な形式とすること（網戸は入居者負担による）。</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> <li>・アルミサッシは、設置場所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。引違い窓には、大型クレセントを設置すること。</li> <li>・居室の外部に面する開口部には、ステンレス製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200mmとする。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>障子は設置しないものとし、敷居及び鴨居の溝は無しとする</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>建具は BL 製品同等品以上とすること。</li> <li>ドア把手、水栓等はレバー式とすること。</li> <li>スイッチ類はワイドハンドル形スイッチとすること。</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>車いす住戸については、壁面・家具など車いす通行箇所全てにキックプレート（H=350mm）を設置すること。</li> </ul>
■各室の水準（専用部分）	
一般住戸・高齢者向け住戸	
各室の規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>台所系室面積は下記のとおりとする。 K：5.5㎡以上7.5㎡未満　DK：7.5㎡以上14.5㎡未満　LDK：14.5㎡以上</li> <li>居室面積は、一室は内法9㎡以上、その他の室は内法6.5㎡以上とする。</li> <li>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。特に妻側の住戸については、梁型をださない形状とすること。</li> </ul>
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>玄関扉の杓ずりは、H=10mm以下とし、面取りを行うこと。</li> <li>扉の標準寸法として、高さ1900mm、幅850mmとし、シリンダー錠、ドアスコープ、新聞受箱、ドアガードを設置すること。</li> <li>住戸の玄関扉は両面フラッシュ気密枠とし、シリンダー錠はリバーシブルディンプル錠等破壊が困難な構造のものとする。</li> <li>玄関又は玄関ホールには、靴を履いたり脱いだりするためのいすを設置できるスペースを確保すること。</li> <li>玄関の上がり框は、10mm以下とし面取りを行うこと。</li> <li>傘立て・下足箱等の設置空間をW=900mm×D=400mm程度確保すること。</li> <li>上がり框部分に、補助手摺（L型=600mm）を設置すること。</li> <li>廊下の有効幅員は850mm以上（手摺がある場合は、手摺面より、有効750mm以上）とすること。</li> <li>W=300mm以上のアルコーブ付とすること。</li> <li>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。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、廊下側出入を標準とする。</li> <li>原則、横入り、引戸とし、小窓を設けること。（内法有効寸法：900mm×1,400mm以上）縦入りとする場合は介助スペース確保に配慮すること。</li> <li>出入口の有効幅は800mm以上とすること。</li> <li>L型手摺を便器に近い壁に設置すること。</li> <li>ペーパーホルダーを設置すること。</li> <li>非常用押ボタンを設置すること。</li> <li>トイレトペーパー等置けるように固定棚板等を設けること。</li> <li>強制換気を行うこと。</li> <li>建具の鍵はサムターン付レバーハンドル非常時解錠機能付とすること。</li> <li>便所が居室に面する場合は、間仕切壁にグラスウール32Kを充填するなど遮音性に配慮すること。</li> <li>天井点検口を設けること。</li> </ul>
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室への出入のための補助手摺用下地補強を設けること（I型手摺）。</li> <li>出入口の有効幅は800mm以上とし、脱衣室は、居室、台所、食事室、玄関部分とカーテンまたはアコーディオンドア等で仕切れるよう計画すること。（ステンレスカーテンレールの設置等）内法有効寸法で1,400mm×1,600mm程度とすること。</li> <li>洗濯機、衣類乾燥機は、洗面所に置けるよう計画すること。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上部を使用すると考えてもよい。</li> <li>洗濯防水パンと壁との取り付け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。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面はシングルレバー混合水栓とすること。</li> <li>・強制換気を行うこと。</li> <li>・床下点検口を設けること。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2K、2DKについてはユニットバス 1216型、3DK、4DK、2LDK、3LDKについてはユニットバス 1418型とし、修繕時には取替え可能な構造とすること。</li> <li>・浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手摺（L型手摺）、洗い場の立ち座りのための手摺（I型手摺×2）、浴室の出入の補助手摺を設置すること（I型手摺）。</li> <li>・浴室の扉は有効幅員 650mm以上とし、緊急時には外から救助に入ることができるよう、折れ戸とするとともに、施錠できない構造とすること。</li> <li>・浴槽のまたぎ高さは、350～450mm程度とすること。</li> <li>・洗面脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けないものとする。</li> <li>・防滑性・抗菌性の高い素材を使うこと。</li> <li>・非常用押ボタン（浴槽・浴室）を設置すること。</li> <li>・照明器具はLED製を設置すること。</li> <li>・強制換気を行うこと。</li> <li>・カラン取付け部裏等の隠蔽部を浴室以外から点検できるように点検口を設置すること。</li> </ul>
台所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンロと側壁の間は 150mm以上離すこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をし、耐熱ボード（化粧セメントけい酸カルシウム板）を設置すること。</li> <li>・流し台（W 1,200）、脇台（W300）、コンロ台（W 600）、バックガード付、吊り戸棚（W 1,200+300）、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。</li> <li>・調理器具の熱源をガスとし、コンロ台付近に露出型ガスコンセントを1個設置すること。また、電気調理器電源（200V×20A=4kVA）も布設すること。</li> <li>・給排気に十分注意すること。</li> <li>・流し台・コンロ台・脇台・吊り戸棚と壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。</li> <li>・仕上げは準不燃材以上とすること。</li> </ul>
居室 （洋室・和室）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則、居室のうち1室は畳の部屋とすること。</li> <li>・2DKは2室、3DKは3室、4DKは4室、2LDKは2室、3LDKは3室の就寝室を設けること。</li> <li>・就寝室から他の就寝室を通ることなく、玄関や便所等に行くことができるように計画すること。</li> <li>・クーラー用スリーブ 75φ、クーラー取付用インサートを設置すること。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。排気筒や屋外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。</li> <li>・畳・壁紙・木部等の日焼け対策等の養生のために、各開口部には乳白色ビニール製養生シート等で設置すること。</li> <li>・和室あるいはDKに壁埋込型ガスコンセントを1個設置すること。</li> <li>・非常用握りボタン（メタルコンセント）を最大2室に設置すること。</li> </ul>
収納（押入・物入）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各居室に1か所以上設置すること。</li> <li>・全居室面積の9%程度の収納空間を確保すること。</li> <li>・北側外壁に面した押入・収納は避けること。極力外壁面に設置しないこと。</li> <li>・和室の押入の開口は1,800mmとし、天袋または枕棚を設置すること。</li> <li>・押入にはH=800mmの位置に中棚を設けること。</li> <li>・物入には、可動式中棚（2段）を設置すること。また、必要に応じ洋服掛け用にハンガーパイプを設置できるよう下地補強等の考慮をすること。</li> <li>・結露対策として、建具上下に換気口を設けること。また、外壁に面する押入・物入は通気孔を設けること。</li> </ul>
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸のバルコニーは、有効幅員は1,200mm以上とし、エアコン室外機置場、物干し金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。</li> <li>・物干し金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物干し金物は腰付きタイプとし、エアコン室外機は床置きを原則とすること。</li> <li>・原則隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板（有効 W=800 mm）を設置し、避難経路である旨を示す文字書きを行うこと。</li> <li>・手摺高さは、床仕上げ面又は、足掛かりとなる部分から 1,150mm 以上とすること。</li> <li>・手摺は天端に物が置けない形状とすること。</li> <li>・コンクリート手摺とする場合の手摺の天端は、床から H=1,150 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。天端は内勾配 1 / 3 程度とすること。</li> <li>・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。排水溝の縁から幅 50mm 程度の塗布防水を行うこと。</li> <li>・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。</li> <li>・床仕上げは、防水性を有するものとする。</li> <li>・台所の排気が洗濯物などに直接当たらないように配慮すること。</li> </ul>
車いす住戸	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いす対応住戸については、一般住戸の仕様によるほか、以下の設計要領に準拠することとし、入居者の利便性を十分考慮すること。</li> <li>・浴室、洗面所、便所等に位置について、利便性について配慮すること。</li> <li>・全室、玄関、廊下には手摺下地及び巾広巾木を設けること。</li> <li>・各室建具は引き戸とすること。</li> <li>・水道連結型スプリンクラー設備を設置すること。</li> </ul>
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関扉は、有効 850mm 以上の自閉式片引きフラッシュハンガー戸とすること。新聞受箱は単独で設置すること。</li> <li>・上がり框はステンレス製とし、段差を設けないこと。</li> </ul>
便所・洗面所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・便所、洗面所は原則として一体的に計画すること。なお、便所と洗面所が一体の場合は目隠し用のカーテンレールを設置すること。</li> <li>・出入り口は有効幅 850mm 以上の片引き戸とすること。</li> <li>・周囲には有効に手摺を設けること。</li> <li>・1.5m×1.5mの回転スペースを設けること。</li> <li>・便所内に非常用押ボタンを 1 箇所設置すること。</li> <li>・洗面台は、薄型で下部に車いすの足が入る構造とし、配管等が支障にならないようにすること。</li> <li>・便所には天井点検口を設けること。</li> <li>・洗面所には床下点検口を設けること。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いす住戸は 1620 タイプの浴室ユニットとすること。</li> </ul>
台所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台及びコンロ台は、下部に車いすの足が入ることが可能な構造とし、配管等が支障にならないようにすること。</li> </ul>
居室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室は、全室洋室とすること。</li> <li>・居室の掃き出し窓は、有効幅 850mm 以上の引き違い戸を 1 箇所以上設けること。</li> <li>・DKに壁埋込型ガスコンセントを 1 個設置すること。</li> </ul>
収納	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いすの利用を考慮すること。（浅型物入れ、物入れの中まで車いすが入れる等）</li> </ul>
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いすで十分活動できるよう 1.8m以上の奥行をとること。</li> <li>・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ものとする。</li> </ul>

### 第 3 付帯施設

集会所	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・集会所は、自治会の集会等に利用するため、周辺住民の利用に配慮するとともに、近隣のコミュニティの形成に寄与する計画とすること。</li> <li>・廊下又は湯沸室等に勝手口を設けること。</li> </ul>
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅とは別棟、平屋建てとし、利用者の利便性を考慮した配置とすること。</li> </ul>



構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋コンクリート造とし、耐火構造とすること。</li> </ul>
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天井高さは、2,700 mmとすること。</li> <li>・出入口は、引違い戸とすること。</li> <li>・玄関とホールの段差は、15mm以下とすること。</li> <li>・その他、各室の段差などは、10 mm以下とすること。</li> <li>・150 人程度が使用可能な作り付けの下足箱を設置し、スノコを設置すること。</li> <li>・掲示板、行事予定板を設置すること。</li> </ul>
集会室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会の集会、祭事等に利用するものとし、外部との一体利用も考慮すること。</li> <li>・天井高さは、2,700 mm以上とすること。</li> <li>・洋室 70 m<sup>2</sup>程度とし、洋室と和室の一体的利用を考慮すること。</li> <li>・2室としての利用を配慮し、適宜可動間仕切りを設置すること。</li> <li>・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=1,900 mmとすること。玄関ホールとの間には、段差を設けないこと。</li> <li>・物入（10 m<sup>2</sup>程度）を設置し、中棚を設けること。また、会議机や椅子の出し入れに配慮すること。</li> <li>・開口部は掃き出し式で、網戸、雨戸を設置すること。</li> <li>・空調設備（ルームエアコン）を設置すること。</li> <li>・壁埋込型ガスコンセントを2個設置すること。</li> <li>・四周に幅広天井廻り縁又はピックアップレールを設けること。</li> </ul>
和室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天井高さは2,600 mmとすること。</li> <li>・10 帖以上とすること。</li> <li>・開口部には、網戸、雨戸を設置すること。</li> <li>・空調設備（ルームエアコン）を設置すること。</li> <li>・壁埋込型ガスコンセントを1個設置すること。</li> <li>・押入を設置すること。</li> </ul>
湯沸室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会室及び和室での集会、行事、祭事のお茶等の準備に使用することに配慮すること。</li> <li>・面積は3 m<sup>2</sup>程度とし、天井高さは、2,400 mm程度とすること。</li> <li>・コンロと側壁の間は150 mm以上離すこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をし、耐熱ボード（化粧セメントけい酸カルシウム板）を設置すること。</li> <li>・流し台（W 1,200）、脇台（W300）、ガス台（W 600）、バックガード付、吊り戸棚（W 1,200+300）、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。</li> <li>・湯沸室の熱源は、屋外壁掛け型ガス給湯器とすること。また、露出型ガスコンセントを1個設置すること。</li> <li>・採光、換気の窓（網入型板）を設けること。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・男子便所（洋式大便器1、壁掛型小便器（感知式、センサー一体型）1）、女子便所（洋式大便器1）を別に設置すること。</li> <li>・車いす用便所を男女共用として整備すること。</li> <li>・天井高さは、2,400 mm程度とすること。</li> <li>・出入口は、片引き戸とすること。</li> <li>・L型手摺を便器に近い壁に設置すること。</li> <li>・紙巻き器、トイレットペーパー等が置けるように棚を設置すること。</li> <li>・掃除用具収納のため物入れ及び掃除流しを設置すること。</li> <li>・点検・修理のため床下ピットを設置すること。</li> <li>・便所周りに、洗面手洗器及び化粧鏡を設置すること。</li> <li>・非常用押ボタンを設置すること。（車いす対応便所）</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室の外部に面する開口部には、ステンレス製ダブルのカーテンレール及びカーテン・レースカーテンを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200mm とすること。</li> <li>・各室に照明器具、スイッチ（換気用は確認表示灯付）、コンセント、テレビユニットを適</li> </ul>

	<p>宜設置すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関付近及び各室に、室名札を設置すること。</li> <li>・電話用モジュージャックを1箇所以上設置すること。</li> <li>・建物規模に応じた防災設備を各法規に合致するよう設置すること。</li> <li>・機器点検用に点検口を設けること。</li> </ul>
<b>駐車場</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅の良好な居住環境を確保することを優先し、配置すること。</li> <li>・車いす利用者用駐車場は移動動線に配慮した配置とすること。</li> <li>・機械式駐車場は認めない。</li> <li>・車両のヘッドライトによる周辺への光害に配慮すること。</li> <li>・駐車区画は2.4m（端部2.6m）×5.0mとすること。（車いす対応住戸用駐車区画は、3.5m×5.0m）車路幅員は5.5m以上とする。タイヤ止めを設置すること。</li> <li>・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張りや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。</li> <li>・駐車場番号は室番号ではなく、通し番号で表示することとし、車いす対応住戸用駐車区画には、国際シンボルマークを表示すること。</li> <li>・排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮すること。</li> <li>・外灯はLED灯（ポール：地上高3.5～4m、基礎共）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。</li> <li>・常夜灯、防犯灯の点滅は、自動点滅器とタイマーを組み合わせ、系統別に制御し、電力量の削減に配慮すること。</li> </ul>
<b>自転車置場</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・チェーン使用可能なバーラック等の盗難防止措置を講ずること。</li> <li>・1戸あたり1台分のスペースを確保すること。（20台以内1区画）</li> <li>・駐輪区画は、0.5m×2.0mとすること。（サイクルラックは認めない）</li> <li>・屋根付（全体の60%程度）とし、居住者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。建替住宅の1階に設置してもよい。</li> <li>・照明器具は防雨型LED灯（一体型）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、防湿型LED灯（一体型）とすること。</li> </ul>
<b>バイク置場</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・チェーン使用可能なバーラック等の盗難防止措置を講ずること。</li> <li>・平面式バイク置場として、敷地毎に整備戸数の1割以上を整備すること。</li> <li>・駐輪区画は、自動二輪車置場については1台につき1.0m×2.3m、原動機付き自転車置場については1台につき0.8m×2.0mとすること。</li> <li>・スペースのみ確保し、居住者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。建替住宅の1階に設置しないこと。</li> <li>・照明器具は防雨型LED灯（一体型）とすること。</li> </ul>
<b>ごみ置場</b>	
構造	・構造及び具体的な設置個所数は、市環境局事業部業務課と協議の上、適切に整備すること。
その他	・入居者の利用のし易さや収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置することとし、詳細は、市環境局事業部業務課と協議の上、適切に整備すること。
<b>外構・植栽等</b>	
外構	・人たまり、歩行者空間等を適宜配置すること。
通路	・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手摺又は傾斜路を設けること。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低木は入居者が、中高木及び法面等危険な場所は本市（指定管理者）が管理することを考慮して、管理の容易な樹種、高さ、本数、配置計画を行い過度な植栽は行わないこと。</li> <li>・配置については住戸際、各建物際及び照明施設周辺は避け計画すること。</li> </ul>

プレイロット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の利便を確保するとともに、作動する遊具を設置しないなど児童等の安全を確保した適切なものとする。</li> <li>・地域への開放にも配慮したものとする。</li> <li>・建築物等により極力終日日影が生じない位置に計画すること。</li> <li>・植栽等を適切に配置すること。</li> <li>・遊具やベンチ等を適宜配置すること。</li> </ul>
舗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場は、原則アスファルト舗装とし、アスファルト厚は利用に応じて適切に設定すること。歩道はインターロッキングを使用すること。</li> </ul>
外灯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、プレイロット、敷地内通路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。</li> <li>・外灯はLED灯（ポール：地上高3.5～4m、基礎共）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。</li> <li>・常夜灯、防犯灯の点滅は、自動点滅器とタイマーを組み合わせ、系統別に制御し、電力量の削減に配慮すること。</li> </ul>
団地案内板・標識板	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地敷地案内板及び標識板を設置すること。障がい者への配慮をしたものとする。案内板等の表示方法については、実施設計時に市と協議すること。</li> </ul>
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給排水管、ガス管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいよう、原則として構造物の真下部分に設けないこと。</li> </ul>

#### 第4 外部標準仕上表

※なお、ここに示す仕上げは市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。

建替住宅等	
外壁	外装複層塗材
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、屋上：コンクリート保護断熱露出アスファルト防水
バルコニー	壁・天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ、適所に目地切 巾木：打ち放し補修
共用廊下	壁・天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 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・天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ、真鍮ノンスリップ W=40 巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
塗装	鉄部：つや有合成樹脂エマルジョンペイント 木部：つや有合成樹脂エマルジョンペイント 鋼製建具：つや有合成樹脂エマルジョンペイント 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

※なお、ここに示す仕上げは市が求める最低限の水準であり、木質パネルによる内装材の規格製品等の使用を規制するものではない。

建替住宅等					
住戸内					
室名	仕上げ				
	床	巾木	壁	天井	その他

玄関	ビニル床シート 厚さ 2.5	化粧造作材	非塩ビクロス	非塩ビクロス	
洋室	C F床シート 厚さ 3.5	化粧造作材	非塩ビクロス	非塩ビクロス	
和室	畳	畳寄せ	非塩ビクロス	非塩ビクロス	
(L・) D・K (兼居間)	C F床シート 厚さ 3.5	化粧造作材	非塩ビクロス	非塩ビクロス	
浴室	—	—	—	—	ユニットバス
洗面・脱衣室	C F床シート 厚さ 3.5	化粧造作材	ラワン合板(I)厚 さ 4.0 非塩ビクロス	非塩ビクロス	
便所	C F床シート 厚さ 3.5	化粧造作材	ラワン合板(I)厚 さ 4.0 非塩ビクロス	非塩ビクロス	
押入	ラワン合板(II)厚 さ 9.0 中棚天袋：ラワン合 板(II)厚さ 5.5	雑巾摺	ラワン合板(II)厚 さ 2.5	ラワン合板(II)厚 さ 2.5	
物入	ラワン合板(II)厚 さ 9.0 中棚天袋：ラワン合 板(II)厚さ 5.5	雑巾摺	ラワン合板(II)厚 さ 2.5	ラワン合板(II)厚 さ 2.5	
共用部・EV					
EV ホール (1 階)・玄関ホー ル	150角磁器質タ イル	モルタル金 コテ押え H=100	外装薄塗材	外装薄塗材	
EV ホール (一般 階)	塗膜防水、防水モルタ ル、合成樹脂塗床	モルタル金 コテ H=100	外装薄塗材	外装薄塗材	
MB・PS・MDF 室・倉庫	モルタル金コテ	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	
集会所					
室名	仕上げ				
	床	巾木	壁	天井	その他
玄関	150角磁器質タ イル		非塩ビクロス	岩綿吸音板	
ホール	長尺シート	塩ビ巾木 H60	非塩ビクロス	岩綿吸音板	
集会室	長尺シート	塩ビ巾木 H60	非塩ビクロス	岩綿吸音板	
物入	長尺シート	塩ビ巾木 H60	非塩ビクロス	化粧石膏ボード	
和室	畳	畳寄せ	非塩ビクロス	化粧石膏ボード	
押入	ラワン合板	雑巾摺	ラワン合板	ラワン合板	
便所	ビニル床シート	塩ビ巾木 H60	塩ビクロス	塩ビクロス	
湯沸室	ビニル床シート	塩ビ巾木 H60	塩ビクロス	塩ビクロス	

## 第6 電気設備

電気設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。</li> <li>・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。</li> <li>・ケーブル配線において、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。</li> </ul>
受電設備	<p>&lt;契約種別・区分&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分は各戸契約とし、共用設備及び付帯施設は電気種類別契約とすること。</li> </ul> <p>&lt;電力量計&gt;（取付箇所）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分：メーターボックス内</li> <li>・共用設備及び付帯施設：計量に適切な場所 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）、駐車場、集会所（電灯、動力）は個別に計量可能とすること。</li> </ul> <p>&lt;受電方式&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として低圧受電とし、最寄りの棟内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。</li> <li>・借室電気室を設ける場合は、その外壁に非常対策用ケーブル貫通口（125φ）を布設すること。また、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。</li> </ul>
共用部幹線	<p>&lt;引込開閉器盤&gt;（電気室が不要な場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外自立型引込開閉器盤（ステンレス製）を設置し、盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とすること。</li> <li>・住棟内地中幹線は、昇降路（エレベーターシャフト）を回避した位置に配管を布設すること。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。</li> <li>・廊下・階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ及び換気ファン等の付帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。</li> </ul>
住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気方式は単相3線式（100V/200V）とすること。</li> <li>・1住戸当たりの使用電力容量（想定）は、2K：3.0kVA、2DK：4.2kVA、3DK：5.4kVA、4DK：6.6kVAに電気調理器分（4kVA）を加算したものとすること。</li> <li>・幹線サイズの決定は下記による。</li> <li>・需要率を考慮せず負荷電流と許容電流より幹線サイズ（太さ）を決定のこと。</li> <li>・決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2%以下を目標とし、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（給湯器を電気とする場合は3-6-2）による。</li> <li>・需要率を考慮した負荷電流より住戸用幹線の開閉器容量を決定すること。なお、需要率は同上とする。</li> <li>・幹線分岐を行う場合は、内線規程による。</li> <li>・幹線の最小サイズ（太さ）は14mm<sup>2</sup>とすること。</li> <li>・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。</li> <li>・住戸分電盤の主幹は2K、2DK：ELB3P50A、3DK、4DK：ELB3P60Aとする。</li> <li>・不平衡とならないよう配慮すること。</li> </ul>
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明、誘導灯等の防災設備などは、関連法令に基づき設置すること。</li> <li>・照明器具に付着する埃等衛生面に配慮した器具を選定すること。</li> <li>・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・破損に強く、入手の容易なものとする。</li> <li>・共用部（ホール、廊下、階段、駐輪場、屋外灯等）の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器およびタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とすること。</li> <li>・駐車場には、単独で自動点滅器を設置すること。</li> <li>・レンジフード（照明含む）、風呂、便所、洗面所の換気扇はコンセント接続とすること。</li> </ul>
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電話：幹線布設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置すること。</li> <li>・電話設備については、電話用配線を実装すること。なお、配線については保守が可能となるよう、隠ぺい部分等は配管工事を施すこと。</li> <li>・電話会社との協議により電話引込にRT装置（光アクセス装置）が必要となった場合は、専用の部屋またはスペースを設け、機器用電源、照明、保守用電源、換気等の設備を設置すること。また、電力供給は、電力会社と電話会社が直接取引可能となるようにすること。</li> <li>・テレビ共同受信設備については、本市施策としてCATVを導入すること。</li> <li>・地上デジタル放送およびケーブルテレビに対応した設備とすること。</li> <li>・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。</li> </ul>
防災設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法、消防法に定める防災設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。</li> </ul>
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総務省令第40号および告示基準に基づくこと。</li> <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とすること。</li> <li>・緊急警報装置として、各住戸の居室（各室に握りボタン）、浴室・浴槽（防沫型）、便所には押しボタンを設置し、住戸用受信機（住宅情報盤）を介して玄関先の共用廊下（戸外表示器）に警報音を報知すること。</li> <li>・ガス漏れ警報器用ベースからガスメーター設置場所までの空配管を実装すること。</li> <li>・各住棟の受信機は1階に設置すること。（設置場所は神戸市消防局との協議による）</li> </ul>

## 第7 機械設備

■機械設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管は設備配管スペース内に納めること。（メンテナンスを考慮した配置）</li> <li>・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。廊下側に給排水設備を集約すること。</li> <li>・住宅性能評価の維持管理対策等級2となるように対策をとること。住宅専用部分については等級3とすること。</li> <li>・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。</li> <li>・給水・排水・給湯を十分供給しうる設備を適切に設置すること。</li> </ul>
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路内の市上水道本管より分岐し、住戸系統と共用系統の2系統に分け供給すること。</li> <li>・住戸系統：原則として直結増圧給水方式とすること。</li> <li>・共用散水系統：市上水道直圧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、市と協議すること。（専用メーター取付）</li> <li>・集会所系統：市上水道直圧により供給すること。</li> <li>・植栽の水やり等に使用できるよう適宜キー式散水栓（水栓柱共）を設置すること。</li> <li>・ゴミ置き場に、キー式散水栓を設置すること。</li> </ul>
屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。</li> <li>・各所への給水はさや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付け位置は点検が容易な場所（洗濯機置場の配管バック等）とすること。</li> </ul>
計器類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各戸のPSに20mmの量水器を設置すること。</li> <li>・各戸のPSにガスメーターを設置すること。</li> </ul>
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚水と雑排水は別系統とすること（住戸内のみ）。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・放流先は公共下水道とすること。</li> <li>・各系統ごとに適切な通気管（伸長通気）を設けること。</li> <li>・潜熱回収型給湯器のドレン管は、間接排水とし、MB内に専用立管を設置し、建物外でトラップ枡を介して屋外排水管に放流すること。</li> </ul>
給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所、洗面所、浴室の3箇所に供給すること。</li> <li>・16号ガス給湯器潜熱回収型高温差湯タイプ（グリーン購入法適合品）とする。また、機器の決定にあたっては、将来の維持管理コスト（機器修繕、取替等）を試算したうえで建物所有者に有利なものを提案すること。</li> <li>・給湯器の機能は、自動お湯はり、追い炊きが可能なものとする。</li> <li>・適宜付属品を設置すること。リモコンは台所と浴室に設置すること。</li> <li>・給湯方式は、さや管ヘッダー方式とすること。</li> <li>・入居者に対する機器の取扱説明等、周知対応を事業者で行うこと。</li> </ul>
換気	<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）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機能上問題とならない開口を設ける。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。</li> <li>・台所、便所、浴室（及び洗面脱衣室）は強制換気すること。</li> <li>・設置する換気設備は、結露対策を施すこと。</li> <li>・新鮮な空気を十分に供給する能力を有する換気設備を設置すること。</li> <li>・排気フードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。</li> </ul>
衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面化粧台はW600mmの化粧鏡付き、照明、コンセント付き、シングルレバー混合水栓とすること。車いす対応住戸については、車いす対応専用のものとする。</li> <li>・洗濯機パンは800mm×640mmとすること。</li> <li>・浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とする。車いす対応住戸についてはサーモスタット式シャワー混合栓とスライドバーを2組設置のこ。</li> <li>・ガスコンセントを設置すること。</li> <li>・台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。</li> <li>・便器は節水型とすること。</li> </ul>
消防用設備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係法令等に基づき、必要な設備を設置のこと。</li> </ul>

## 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	備考
玄関	玄関灯（ダウンライト）	LED ランプ（E26）	蛍光ランプ 15W相当
	玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	廊下灯（ダウンライト）	LED ランプ（E26）	蛍光ランプ 15W相当
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形（3路）2ヶ所（位置表示灯付）	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	一般用コンセント	2P15A×2	
居室 （洋室・和室）	引掛コンセント	コンセント付	
	引掛コンセント用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET付（専用回路）	
	一般用コンセント	2P15A×2 各室 2ヶ所	
	テレビ端子 （1端子形プラグ共）	デジタル・CATV 双方向対応型	
	非常用握りボタン	壁埋込メタルコンセント、	

		コート長:3m	
(L・)D・K	棚下灯	LED 灯	蛍光灯 20W相当
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	電気調理器用コンセント	250V2P15/20A×1 (専用回路)	
	引掛コンセント	コンセント付 1～2箇所	
	引掛コンセント用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	一般用コンセント	2P15A×2 2ヶ所	
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 ET付(専用回路)	
	流し台用コンセント	2P15A×2 ET付	
	レンジフードファン用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切(確認表示灯付) 及び強・弱	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	レンジフード照明用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET付 (専用回路)	
	電話用ジャック	モジュラージャック(埋込型)	
	電話用中継プレート		
	非常警報用中継プレート		
	給湯器リモコン用ボックス		
テレビ端子 (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型		
浴室	浴室用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切(確認表示灯付) 及び強・弱	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	風呂リモコン用ボックス		
	非常用押ボタン	埋込防沫型 2箇所	
洗面・脱衣室	ダウンライト	LED ランプ (E26)	蛍光ランプ 15W相当
	洗面・脱衣灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	洗面ユニット用コンセント	2P15A×1	
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 ET付	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切(確認表示灯付) 及び強・弱	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
便所	ダウンライト	LED ランプ (E26)	蛍光ランプ 15W相当
	便所灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	便座暖房用コンセント	2P15A×1 ET付	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 (確認表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	非常用押ボタン	埋込型	

※共通事項

- ・住戸内スイッチは名前付ワイドハンドル形スイッチとする。
- ・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。



- ・配線器具、照明器具等の取付位置にはボックスを設けること。また、引掛シーリング部のボックスは、スラブその他の構造体に吊りボルト、ボルト等に取り付けること。
- ・コンセントの送り端子は使用不可とする。
- ・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。
- ・住戸内のダウンライトは球替えが容易な機種を選定すること。