

日見大曲・宿町団地第 1 期整備事業
要求水準書

別紙 1 施設設計要領

令和 5 年 12 月

目次

| | | |
|------|--------------------|----|
| 別紙1 | 施設設計要領 | 1 |
| 第1 | 建築 | 1 |
| (1) | 基本方針 | 1 |
| (2) | 配置計画等 | 2 |
| (3) | 基本構造等 | 2 |
| (4) | 安全性 | 3 |
| (5) | 専用部分（基本事項） | 4 |
| (6) | 専用部分（各部の水準） | 5 |
| (7) | 共用部分（各部の水準） | 7 |
| (8) | 駐車場の水準 | 8 |
| (9) | 植栽の水準 | 8 |
| (10) | 舗装の水準 | 8 |
| (11) | 標準仕上表（外部仕上） | 9 |
| (12) | 標準仕上表（住戸・内部仕上） | 10 |
| (13) | 標準仕上表（共用部・内部仕上） | 10 |
| 第2 | 電気設備 | 11 |
| (1) | 受電設備 | 11 |
| (2) | 幹線設備 | 11 |
| (3) | 照明設備 | 12 |
| (4) | 各戸設備 | 13 |
| (5) | その他共用設備 | 14 |
| (6) | 消防設備 | 14 |
| (7) | 雷保護設備 | 14 |
| (8) | 各住戸電灯コンセント設備 機器リスト | 15 |
| 第3 | 機械設備 | 17 |
| (1) | 上水道（屋外） | 17 |
| (2) | 上水道（屋内） | 17 |
| (3) | 下水道（屋外） | 17 |
| (4) | 下水道（屋内） | 18 |
| (5) | ガス設備 | 18 |
| (6) | 換気設備 | 19 |
| (7) | 衛生設備（住戸） | 19 |
| (8) | 消火設備 | 19 |

| | | |
|-----|------------|----|
| 第4 | 昇降機設備..... | 20 |
| (1) | 昇降機設備..... | 20 |

別紙1 施設設計要領

整備住宅等の要求水準

本建替住宅設計要領は、本事業における設計・建設について最低限の水準を示したものであり、これ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については、その提案を制限するものではない。

第1 建築

(1) 基本方針

| | |
|---------|--|
| 住棟計画 | <ul style="list-style-type: none">・将来に渡る市民ニーズの変化やライフサイクルコストを総合的に判断し、長期的に活用可能な、良質な公営住宅ストックとして活用できるよう配慮した計画とすること。・住戸までの共用部分はバリアフリーとし、やむを得ず段差等が生じる場合は、スロープを設ける等の配慮をすること。・面積は、建築基準法及び公営住宅法に従い算定すること。 |
| 周辺との調和 | <ul style="list-style-type: none">・周辺地域の電波障害、風害（風切音含む）等に十分配慮すること。・歩行者や自動車等のアプローチ、動線計画について周囲の空間構成を認識し、周辺環境に配慮した計画とすること。 |
| 景観への配慮 | <ul style="list-style-type: none">・「長崎市景観計画」に適合した計画とすること。 |
| 居住条件 | <ul style="list-style-type: none">・自由な平面プランの提案を求めるが、将来的な改修・修繕時の省力化・コストダウンに配慮するとともに、多様な世帯構成に対応できるよう配慮すること。 |
| 断熱性 | <ul style="list-style-type: none">・ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）として、ZEH Orientedを満足する住宅とすること。 |
| 遮音・振動 | <ul style="list-style-type: none">・住戸専用部分の音環境及び振動に対する配慮を行い、快適な住環境を実現させること。 |
| 日照 | <ul style="list-style-type: none">・住戸の主たる居室の開口部が冬至日（8:00～16:00）において4時間以上の日照を受けることができること。 |
| 維持管理 | <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し、耐候性や耐久性を有する建材の使用、設備更新が容易なPS等の配置等メンテナンスフリーや長期修繕コストの縮減に配慮した計画とすること。・入居者退去後に必須となる空き家改修を含め、住戸内装仕上等の維持管理コストの低減に配慮すること。 |
| 敷地内通路 | <ul style="list-style-type: none">・屋外灯や安全柵を適切に配置し、安全性・防犯性に十分配慮すること。・子供や高齢者の飛び出し等防止のため、安全対策を適宜講じること。・通路にスロープを設ける場合は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な手すりを設けるものとする。 |
| 経済性 | <ul style="list-style-type: none">・建具や家具等のモジュールを出来るだけ統一し、経済的かつ合理的な計画とすること。・規格化された住宅部品を活用し、質の向上及び均一化を図ること。 |
| 災害時への配慮 | <ul style="list-style-type: none">・災害時、入居者の避難、救助活動及び消火活動等の安全確保ができるよう、配慮すること。 |

(2) 配置計画等

| | |
|-------|--|
| 住棟 | ・防犯性及び良好な住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性及び住戸内におけるプライバシーの確保、並びに騒音等による住環境の阻害防止等に配慮すること。 |
| | ・上階からの落下物等による事故防止に配慮すること。 |
| | ・エレベーター及び階段の配置は、入居者の動線や利便性に配慮した計画とすること。 |
| 駐車場 | ・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。 |
| ごみ置場 | ・住棟からの距離や動線など、入居者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。 |
| | ・ごみ収集車の停車スペースや動線に配慮した配置とすること。 |
| | ・設置場所は、市と協議の上、計画すること。 |
| 屋外埋設管 | ・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、原則スロープや屋外階段等の下に設けないよう配慮すること。 |
| 外構・植栽 | ・良好な住環境を形成するため、緑地などオープン・スペースを充実したものとすること。 |
| | ・植栽は維持管理し易い樹木等を採用すること。 |

(3) 基本構造等

| | |
|--------------|---|
| 構造 | ・コンクリート系構造（SRCを含む）とし、耐火構造とすること。 |
| | ・経済性に配慮した規模・構造とすること。 |
| | ・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 | ・景観や全体のデザインを考慮するとともに、維持管理に配慮すること。 |
| 階数・階高 | ・住戸は地階には設けないこと。 |
| | ・梁下有効高さ（床～梁下仕上面）は居室部分では2,100mm以上、それ以外の部分は1,900mm以上を確保すること。 |
| 昇降路 | ・昇降路は住戸に対する防音に配慮すること。 |
| | ・昇降路及びピット内には適切な防水処理をすること。 |
| 雨樋及び樋受 | ・強風等により破損しないよう強度等を考慮すること。 |
| 共用部分及び専用部分の鍵 | ・共用部分及び専用部分の鍵は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。なお、マスターキーは不要とする。 |
| | ・施錠方式は、実施設計時に市と協議の上決定すること。 |
| 開口部の庇 | ・住棟妻側等に開口部を設ける場合は、庇をつけるなど雨仕舞いに配慮すること。 |
| 共用部分の屋根 | ・原則として、共用廊下、階段及びバルコニーには、屋根または庇等を設けること。ただし、上階の廊下、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。 |

(4) 安全性

| | |
|----------------|---|
| 高齢者及び障がい者等への配慮 | ・高齢者及び障がい者をはじめ、全ての入居者にとって安心・安全な公営住宅であるように配慮すること。 |
| 防犯対策 | ・雨樋等を利用して、住戸のバルコニー等へ侵入できないように配慮すること。 |
| | ・共用部分から危険箇所（庇、下層階等の屋根など）及び屋上又は住戸のバルコニー等への乗り越え等のないように、対策を講じること。（アルミ防護格子、防風スクリーンの設置等） |
| | ・屋上への階段を設ける場合は、住宅最上階部分で、鉄扉等で乗り越えのできないように閉鎖すること。 |
| 転落防止 | ・共用廊下、共用階段やバルコニーから危険箇所へ移動出来ないような対策を講ずること。 |
| | ・手すりは足がかりとなる部分をできるだけ設けないようにし、手すり子を設ける場合は、手すりの下弦材以外が足がかりとならないようにすること。 |
| | ・手すりは安全上支障のない構造のものとする。 |
| 落下物防止 | ・上階から洗濯物や鉢植え等の落下物が予想される出入口には庇を設置するなど、事故防止に有効な措置を講ずること。 |
| 段差の解消 | ・敷地の屋内外を問わず、入居者が通行する部分は、原則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。 |
| | ・スロープや段差の設置部分には手すりを設置すること。 |

(5) 専用部分（基本事項）

| | |
|---------------|--|
| 共通 | ・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。 |
| | ・天井、床下、PS 等の必要な箇所には、点検口を設けること。 |
| | ・配管は出来るだけ PS 内に納めること。 |
| 換気 | ・各室には換気設備を有効に設けること。 |
| | ・住戸内建具に、アンダーカット等の通風用開口を設ける場合は、機能上問題とならない構造とすること。 |
| | ・住戸内の気流を有効に働かせるよう、24 時間換気設備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、面格子を設けるなど防犯上有効な窓を用いること。 |
| | ・玄関扉錠はダブルロックとすること。 |
| | ・廊下側サッシ面格子は容易に外部から外せないような構造とすること。 |
| 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では、プライバシーの確保に十分配慮すること。 |
| 空調設備用下地補強等 | ・居室全室にエアコン用のスリーブ、コンセント、室内機設置のための下地補強、室外機設置場所、冷媒配管ルート等を考慮した計画とすること。 |
| | ・エアコンのドレインはバルコニーや開放廊下の側溝に放流してよいが、床面を排水が伝わらないよう配慮すること。 |
| | ・エアコン室外機設置場所は、原則床置きを想定し、通行の妨げとならないよう配慮すること。 |
| 将来手すり設置用下地補強 | ・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を行うこと。 |
| 内部建具 | ・出入口は原則引き戸とし、困難な場合は開き戸とすること。 |
| | ・出入口は有効幅 800mm 以上とすること。 |
| | ・建具の開閉音低減のための措置をとること。 |
| | ・指詰防止のため、引残し等を設けること。 |
| 外部建具（玄関ドアを除く） | ・防犯性能に十分配慮したものとする。 |
| | ・外気に面する開口部の建具については、網戸の設置ができる仕様とすること。（網戸不要） |
| 駐輪スペース | ・整備戸数の約 6 割の駐輪スペースを設けること |
| | ・チェーンによるロックが可能となる設備（車止め等）を設けること。 |
| その他 | ・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付けること。（ステンレス製） |
| | ・給湯器は PS・MB 扉内設置型とすること。 |
| | ・水廻りには、点検、清掃、修繕用の点検掃除口を適切に設置すること。 |
| | ・便所、洗面脱衣室の壁、天井仕上げは特に、耐久性・耐汚汚性に配慮すること。 |
| | ・ドアの把手は、レバーハンドル式とすること。 |

(6) 専用部分（各部の水準）

| | |
|---------------|--|
| 台所兼食事室 兼居間 | ・冷蔵庫や食器棚等の置場を考慮した計画とすること。 |
| | ・水栓金具は、シングルレバー混合水栓とすること。 |
| | ・キッチンユニットは、原則L=1,900mm（流し台 L=1,200mm、コンロ台 L=700mm、吊戸棚付 L=1200mm）、レンジフード（一体型、照明付）とすること。 |
| | ・仕上げ材は、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離して設置し、カーテンの位置に注意すること。また、レンジフードまでの高さを1m以上確保すること。 |
| 就寝室 | ・各居室が独立した室として使用出来ること。 |
| | ・各居室に有効な採光が得られる開口部を有すること。 |
| 浴室 | ・高齢者が安全に浴槽に入ることができるよう、手すりを設けること。 |
| | ・浴室の水栓金物はシャワー付とすること。 |
| | ・浴室の扉は緊急時には外から救助できる構造とすること。 |
| | ・浴室出入口は、原則段差を設けないこと。段差が解消できない場合は出入口に手すりを設けること。 |
| | ・換気は機械換気とすること。 |
| | ・ユニットバスは、1216型とし修繕時に取替可能な構造とすること。 ※風呂蓋は無し |
| | ・床は防滑性の高い素材を使うこと。 |
| 洗面脱衣室 | ・浴室に隣接させ、かつ便所の近くに設けること。 |
| | ・洗面化粧台は600型以上とし、シングルレバー混合水栓、照明、鏡付とすること。 |
| | ・就寝室、台所、食事室、玄関、廊下部分等と、建具で仕切ること。 |
| | ・換気は機械換気とすること。（浴室と親子扇でも可） |
| 便所 | ・台所、食事室、居室からの直接の出入りは極力避けること。 |
| | ・便器への立ち座りのための手すりを設けること。 |
| | ・便器は陶器製洋便器としロータンク手洗い付き、大小フラッシュが可能なものとすること。 |
| | ・扉は引き戸又は外開き戸とすること。 |
| | ・換気は機械換気とすること。 |
| | ・建具には明かり窓を設け、非常時解錠機能付とすること。 |
| | ・暖房機能付き便座を取付けることが可能な対応（電源）をしておくこと。 |
| | ・建具の鍵は高齢者等でも操作しやすい大きさや形状とすること。 |
| 玄関ホール （廊下） | ・玄関ドアは開き戸（外開き）とし、レバーハンドル、錠（ダブルロック）、ドアクローザー、ドアスコープ、ドアガードを設けること。 |
| | ・玄関ドアの錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので箱錠等破壊が困難な構造とすること。 |
| | ・下駄箱（入居者調達）設置場所を900mm×400mm程度確保すること。 |
| | ・廊下の有効幅員は850mm以上とすること。 |
| | ・靴の脱ぎ履きのための手すりを設けること。 |

| | |
|-------|--|
| 収納 | ・居室の用途に応じた収納を計画すること。 |
| | ・防露・防湿に十分留意すること。 |
| | ・必要に応じて中棚や洋服掛け用にハンガーパイプを設けるなど、収納量の確保に配慮すること。 |
| バルコニー | ・有効幅員 1,000mm 以上とし、危険及び不安感のないものとする。 |
| | ・住戸内の採光、通風、避難等に有効な計画とすること。 |
| | ・避難用隔壁、物干金物、エアコン室外機、ドレイン、竪樋、避難器具等が機能上支障なく配置できるものとする。 |
| | ・床仕上げは防水処理を施すこと。また、有効な排水勾配をとり、排水溝を設けること。 |
| | ・バルコニーは原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔壁を設けること。 |
| | ・可動式物干金物（腰壁付）を設置すること。 |
| | ・手すりの天端は、床から H=1,200 mm 以上とし、足がかりになるものの天端から 1,100 mm 以上確保すること。 |
| | ・バルコニーの居室側には、躯体で立ち上がりを設け、雨仕舞いのよい納まりとすること。 |

(7) 共用部分（各部の水準）

| | |
|--------------|--|
| 基本事項 | ・使いやすく、清潔に保て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、配慮すること。 |
| 各戸玄関外側 | ・アルコーブを設けるなど、共用廊下通行者に対して玄関扉の開閉による衝突防止に配慮すること。 |
| | ・円滑な玄関扉開閉のための風対策を行うこと。 |
| | ・住戸前玄関付近にドアホン（カメラ付き）、室番号を記した室名札を設置すること。 |
| 住棟出入口及び玄関ホール | ・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、斜路・段差部分共に両側手すり（H=800 mm）を設置すること。 |
| | ・雨水が浸入しないように、排水勾配等に配慮すること。 |
| | ・玄関ホールには、掲示板と住戸案内板を設置すること。 |
| | ・動線を考慮した手すりを設置すること。 |
| | ・玄関ホールに施錠可能な集合郵便受（入居者負担による南京錠等の取付けが可能なもの）を設置すること。 |
| | ・集合郵便受が風雨にさらされないよう配慮すること。 |
| エレベーターホール | ・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設けること。 |
| | ・エレベーター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。 |
| | ・エレベーターピット内部に雨水が流入しないよう排水溝を設けるなど有効な排水計画を行うこと。 |
| エレベーター | ・1 台以上を設置すること。 |
| | ・入居者の利便性に配慮した配置とすること。 |
| | ・トランクルーム付きエレベーターとすること。（9 人乗り） |
| 階段・階段室 | ・各階には階数表示を行うこと。 |
| | ・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がい者に配慮したものとし、強固に固定すること。 |
| | ・階段には手すりを設けること。 |
| 共用廊下 | ・段差、屈曲、突出物など避難上支障となるものがないように計画すること。 |
| | ・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。 |
| | ・エアコン室外機設置場所を設ける場合は、ドレインレールを設置するなど、歩行者のつまづき防止に配慮すること。 |
| | ・手すり（H=800 mm程度）を片側に設けること。 |
| 屋根 | ・屋上に設備機器等を設ける場合は、容易かつ安全に保守点検できるよう措置を講じること。 |
| 外構 | ・屋外に使用する金物・金具は、防錆に十分配慮したものとすること。 |
| | ・手すりは腐食しにくい材料とすること。 |
| | ・歩行部分にグレーチングを設置する場合は、細目のノンスリップタイプとし、耐荷重や固定方法について適切に計画すること。 |
| | ・段差が生じる場合は、高齢者等でも段差を認識しやすいよう配慮し、転落の危険性がある場所は、安全柵の設置など転落防止対策を講ずること。 |
| | ・屋外灯は、防犯性・通行上の安全性等を考慮し、住棟及び付帯施設において夜間の通行に支障がないように設置すること。 |

(8) 駐車場の水準

| | |
|-------|---|
| 基本事項 | ・ 車止めを設置すること。 |
| | ・ 歩行者の安全な歩行に配慮すること。 |
| 駐車区画等 | ・ 駐車区画の大きさは幅 2,500mm、奥行き 5,000mm 以上とすること。 |
| | ・ 区画番号を表示すること。 |
| | ・ 区画線や区画番号の表示は、路面仕上げ色と区別して認識しやすい色とすること。 |
| | ・ 車椅子利用者用駐車区画は利用に支障のない大きさ、構造とすること。 |
| | ・ 車道への出口には停止線を表示すること。 |

(9) 植栽の水準

| | |
|------|------------------------------------|
| 植栽計画 | ・ 維持管理のしやすい工夫や樹種の選定に努めること。 |
| | ・ 前面道路や隣地への圧迫感、通風及び日照のバランスに配慮すること。 |

(10) 舗装の水準

| | |
|------|--|
| 基本事項 | ・ 路盤の構造は、舗装箇所の使用目的により適切に計画すること。 |
| | ・ 舗装端部は、地先境界ブロック等で舗装の変形等がないよう安定した納まりとすること。 |

(11) 標準仕上表 (外部仕上)

※公共建築工事標準仕様書によること。

| | |
|---------|---------------------------|
| 外壁 | コンクリート打放しの上、複層塗材E |
| 外壁 (巾木) | コンクリート打放しの上、コンクリート保護塗装 |
| 屋根 | シート防水、アスファルト防水又は長尺金属板葺等 |
| バルコニー | 壁：コンクリート打放しの上、複層塗材E |
| | 天井：コンクリート打放しの上、外装薄塗材E |
| | 床：防水モルタル塗 |
| | 排水溝：防水モルタル塗 |
| | 巾木：防水モルタル塗 |
| 樋・ドレイン | 樋：硬質塩化ビニル管 |
| | 樋受け金物：ステンレス製 |
| | ドレイン：鋳鉄製、位置は隔壁の下部付近とすること。 |
| 共用廊下 | 壁：コンクリート打放しの上、複層塗材E |
| | 天井：コンクリート打放しの上、外装薄塗材E |
| | 床：防水モルタル塗 |
| | 排水溝：防水モルタル塗 |
| | 巾木：防水モルタル塗 |
| | 笠木：コンクリート直均しの上、複層塗材E |
| 屋外階段 | 壁：コンクリート打放しの上、複層塗材E |
| | 天井：コンクリート打放しの上、外装薄塗材E |
| | 床：防水モルタル塗 |
| | 巾木：防水モルタル塗 |
| 塗装 | 鉄部：溶融亜鉛メッキの上、耐候性塗材D P |
| | 木部：耐候性塗材D P |
| | 鋼製建具：耐候性塗材D P |

(12) 標準仕上表 (住戸・内部仕上)

| 室名等 | 仕上げ | | | |
|-----------------|------------|----------------|-------|-------|
| | 床 | 巾木 | 壁 | 天井 |
| 玄関 | モルタル金ゴテ仕上げ | モルタル 金ゴテ仕上げ | クロス貼り | クロス貼り |
| ホール・廊下 | ビニル床シート | 木 | クロス貼り | クロス貼り |
| 台所兼食事室 (兼居間) | 化粧複合フローリング | 木 | クロス貼り | クロス貼り |
| 洋室 | 化粧複合フローリング | 木 | クロス貼り | クロス貼り |
| 和室 | 畳 (C種) | 畳寄せ：木 | クロス貼り | クロス貼り |
| 洗面脱衣室 | ビニル床シート | 木 | クロス貼り | クロス貼り |
| 浴室 | ユニットバス | | | |
| 便所 | ビニル床シート | 木 | クロス貼り | クロス貼り |
| 収納 | ラワン合板 | 木 | ラワン合板 | ラワン合板 |

(13) 標準仕上表 (共用部・内部仕上)

| | | | | |
|------------------------|------------|-----------------|-----------|-----------|
| エレベーター ホール (一般階) | モルタル金ゴテ仕上げ | コンクリート打放し B種 | 複層塗材E | 水性透湿型仕上塗材 |
| MB・PS・MDF・倉庫 | モルタル金ゴテ | 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 |
| 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 |

第2 電気設備

(1) 受電設備

| | | |
|-------------|------|--|
| 契約種別 ・区分 | 住宅部分 | ・各戸契約とし、各戸の契約種別は入居者の希望により決定することとする。 |
| 電力量計 | | ・取付場所は以下とすること。 |
| | | ①住宅部分：メーターボックス内 |
| | | ②共用部分：計量に適切な場所 |
| 受電方式 | | 原則既存電柱からの低圧受電とすること。 |
| | | ・原則最寄の九電柱へ地中埋設で立ち上げる、又は構内引込柱で架空電線を受け、以降住棟等まで地中埋設とすること。幹線は、電灯用は単相三線式 210/105V、動力用は三相三線式 220V とすること。 |

(2) 幹線設備

| | | |
|--------|--|--|
| 住宅用幹線 | | ・電気方式は単相3線式（100V/200V）とすること。 |
| | | ・契約電力量は30Aとする。将来増設を考慮し、最大50Aまで可能なように配慮すること。 |
| | | ・需要率を考慮し幹線容量を決定すること。 |
| | | ・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。 |
| 配線方法 | | ・総合盤から低圧地中配管により各住戸に1系統毎に配線すること。 |
| | | ・縦幹線はEM-CET ブランチケーブルとし各住戸盤への分岐線は、電圧降下及び将来の回路数の増加を考慮した管径とすること。環境負荷の低減を目的とし、エコケーブル等環境負荷低減資材の積極的な採用に配慮すること。 |
| 配線用遮断器 | | ・原則住戸用は400AF以下、共用は50AFとすること。 |
| 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。 |
| 共用分電盤 | | ・設置場所は検針の容易な場所とすること。 |

(3) 照明設備

| | | | |
|-----------|------|--|--|
| 照明 | | <ul style="list-style-type: none"> ・原則 LED 照明とすること。 ・非常照明誘導灯を設置する場合は、保守性に配慮すること。 ・水を扱う諸室、機器には漏電対策に十分留意すること。 | |
| | 屋外灯 | 点灯方式 | <ul style="list-style-type: none"> ・自動点滅器及びタイマーを使用すること。 ・照明器具の点灯はタイマーによること。(マグネットスイッチ等を付けて入-切を行う。) また、住戸内へ明かりが入らないように配慮すること。 |
| | | | 自動点滅器及びタイマー |
| 手動点滅用スイッチ | | | 共用盤内に設けること。 |
| 灯具 | | <ul style="list-style-type: none"> ・破損及び腐食に強く、入手の容易な LED 照明器具とすること。 ・管球類は、省エネルギー対策に配慮し、かつ容易に入手できる管球を選定すること。 | |
| 廊下・階段等 | 点灯方式 | <ul style="list-style-type: none"> ・自動点滅器及びタイマーとし、廊下灯と階段灯は別回路とすること。 ・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、自動点滅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。 ・共用廊下・共用階段等は床面において概ね 20LX を確保すること。 | |
| | | 取付位置 | <ul style="list-style-type: none"> ・各住戸のドアの中心となる位置に廊下方向と直角になるように配置すること。 |
| | | 配管等 | <ul style="list-style-type: none"> ・地中配管は FEP 管、打込配管は PF 管、打込ボックスは合成樹脂製とし、ボンドアースは不要とすること。 ・ただし、共用灯と非常警報はアースを入線し、機器アースをとること。 ・屋外の露出配管は厚鋼配管を用い、溶融亜鉛メッキを施すこと。 ・原則公共用施設照明 JIL (日本照明器具工業会) 型番とすること。 ・直管型 LED 器具は JEL801 規格ランプ搭載器具とすること。 ・屋外のプルボックスは SUS 製とすること。 |

(4) 各戸設備

| | |
|-------|---|
| 電灯 | <ul style="list-style-type: none"> ・居間、洋室、和室及び納戸に照明器具は設置しないこととし、引掛け埋め込みローゼットを設置すること。 ・建設当初の器具の照度は JIS 基準値を満たすこと。 |
| スイッチ | <ul style="list-style-type: none"> ・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。また、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 | <ul style="list-style-type: none"> ・全て埋込型とし、適宜アース付とすること。取付位置は FL+300 を基本とし、適宜調節すること。 |
| テレビ端子 | <ul style="list-style-type: none"> ・コンセントに準じて、各居室に設置すること。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・各種配線は配管内に敷設すること。 ・使用勝手を考慮し、以下により各所に配置すること。 a 各居室：コンセント 2 口用 2 箇所以上、及びエアコン用コンセント b 台所：コンセントを調理台付近に 1 個以上。 c 便所：暖房用（暖房便座兼用）コンセント d 洗面所：洗面化粧台用コンセント、洗濯機用コンセント及び暖房用コンセント e 専用回路：IH 器具、エアコン、暖房機能付き便座用コンセントは専用回路とすること。 |
| 電話設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・電話用アウトレット（モジュージャック付）は各住戸 1 箇所設けること。 ・電話回線は 1 回線とすること。 |
| 情報設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・インターネットを使用することが可能となるように、居間及び居室に配管及び RJ45 ジャックを取付けられるようにプレート及びボックスを設けること。 |
| 住宅情報盤 | <ul style="list-style-type: none"> ・訪問報知設備はインターホン（カメラ付き）とすること。 ・緊急警報・火災報知と接続すること。 ・高齢単身向け及び車いす用住戸に設ける緊急警報は外部共用廊下へ移報すること。 ・ハンズフリー通話型とすること。 |
| 分電盤 | <ul style="list-style-type: none"> ・玄関、洗面所等の適当な場所に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付すること。 ・主幹は、漏電遮断器 30mA 高速形 1 個单相 3 線中性線欠相保護付定格遮断容量 5.0KA とすること。 ・分岐は、小型 SB2P1E 又は 2P2E30AF/20AT とすること。 ・キャビネットは、キャビネット工業会規定における、IP2XC 程度とすること。 |
| 回路 | <ul style="list-style-type: none"> ・1DK：ELCB3P50A/40A 10 回路 ・2DK：ELCB3P50A/40A 12 回路 |

(5) その他共用設備

| | | |
|-------|--|---|
| 電話配管等 | | ・引込柱より住棟への空配管を布設すること。 |
| | | ・電話設備：NTT から各住戸へ必要な回線を供給できるように引込管路、MDF を適宜設置すること。 |
| | | ・昇降機制御盤まで電話回線用の空配管を設置すること。 |
| | | ・地上デジタル放送に対応したテレビ共聴設備とすること。 |
| | | ・CATV 用に引込管路及び保安器設置のためのスペースを確保し、テレビ共聴設備を設けること。 |

(6) 消防設備

| | | |
|--------|----------|---|
| 非常警報設備 | 自動火災報知設備 | ・消防設備は、「特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」（総務省令第40号平成17年3月25日）によること。 |
| | | ・消防との協議によるほか、原則として一斉鳴動とすること。 |
| | | ・その他関係法令に定める設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。 |

(7) 雷保護設備

| | | |
|-----|--|----------------|
| 避雷針 | | ・必要な場合は設置すること。 |
|-----|--|----------------|

(8) 各住戸電灯コンセント設備 機器リスト

| 室名 | 設備名 | 仕様 | 取付位置及び高さ |
|-------------------|---------------------------|-------------------------------|--|
| 玄関 玄関ホール 廊下 | 廊下灯 | LED ダウンライト | |
| | 廊下灯用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ | FL+1, 100 mm |
| | 一般用コンセント | 2P15A×2 E・ET 付 | 2P15A×2 E・ET 付 |
| 就寝室 | 引掛シーリング | 天井埋込み型 ローゼット | |
| | 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+1, 100 mm |
| | エアコン用コンセント | 2P15A/20A E・ET 付 | スリーブの近く |
| | 一般用コンセント | 2P15A×2 各室 1ヶ所 | FL+300 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 | FL+300 mm (セパレート付) |
| 台所兼食事 室 | 棚下灯 | LED830lm 以上 (蛍光灯 20W 相当) | 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+1, 100 mm |
| | 引掛シーリング | 天井埋込み型 ローゼット | |
| | 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+1, 100 mm |
| | 一般用コンセント | 2P15A×2 | FL+300 mm |
| | 冷蔵庫用コンセント | 2P15A×2 E・ET 付 | FL+1, 700 mm |
| | ガス漏警報器用コンセント | 2P15A×1 | 床面から 300mm 以内 |
| | 電子レンジ用コンセント | 2P15A×2 E・ET 付 | FL+1, 100 mm |
| | エアコン用コンセント | 2P15A/20A E・ET 付 | FL+2, 100 mm スリーブの近く |
| | 住戸用 (共同住宅用) 受信機 | 電源直結式親機 | FL+1, 300 mm |
| | 電話用ボックス | カバープレート | FL+1, 100 mm |
| | 電話用コンセント | 2P15A×2 | FL+300 mm |
| | 給湯器用リモコンボックス | | FL+1, 100 mm 流し台付近取付 |
| | テレビ端子付コンセント | デジタル対応型 10~2150MHZ、2P15A×2 | FL+300 mm (セパレート付) |
| | 浴室 | 浴室灯 | LED (防湿・防雨形 電球型白熱灯 60W 相当) |
| 浴室灯用スイッチ | | ワイドハンドル形スイッチ | FL+1, 100 mm (洗面脱衣室に設置) |
| 天井扇用スイッチ | | ワイドハンドル形スイッチ-P 型 | FL+1, 100 mm (シックハウス対策用) (洗面脱衣室に設置) |
| 給湯器用リモコンボックス | | | |

| | | | |
|--|--------------|-------------------------------|--------------|
| 洗面脱衣室 | 洗面脱衣室灯 | LED ダウンライト | 天井直付 |
| | 洗面脱衣室灯用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ | FL+1, 100 mm |
| | 洗濯機用コンセント | 2P15A×2 E、ET 付 | FL+1, 400 mm |
| | 洗面ユニット用コンセント | | |
| | 天井扇用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ-P 型 | FL+1, 100 mm |
| 便所 | 便所灯 | LED ダウンライト (電球型白熱灯 40W 相当) | |
| | 便所灯用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ | FL+1, 100 mm |
| | 便座暖房用コンセント | 2P15A×2 E、ET 付 | FL+300 mm |
| | 天井扇用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ-P 型 | FL+1, 100 mm |
| <ul style="list-style-type: none"> ・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・扉付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。 | | | |

第3 機械設備

(1) 上水道（屋外）

| | | | | | |
|----------------------|---------------|---|------|------|------|
| 給水計画 | 計画人員 | 各住戸タイプ別計画人員は、以下とすること。 | | | |
| | | 1DK | 2DK | 2LDK | 3LDK |
| | 1～2人 | 1～3人 | 2～4人 | 4人以上 | |
| | 給水方法 | ・適切な給水方法を検討し、市水道局と協議を行うこと。 | | | |
| 給水引込 | 基本事項 | ・敷地内止水栓までの仕様は「給水装置工事の指針」によること。 | | | |
| 屋外給水設備 | 基本事項 | ・原則構造体の下部に配管しないこと。 | | | |
| | その他 | ・仕切り弁は、主要分岐部で止水できるように位置すること。 | | | |
| | | ・市上下水道局の申請料は、事業費に含まれるものとする。 | | | |
| | | ・上水道新規加入金は、既得権益内に限り不要とする。 | | | |
| | | ・必要な量水器の口径と数量を市に報告すること。 | | | |
| ・MB内のバルブには開閉表示を行うこと。 | | | | | |
| 散水栓設備 | 管・弁、埋設場所、埋設深度 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外給水設備の項に準ずること。 ・管径は原則13mmを使用すること。 | | | |
| | その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・散水栓は原則キー式カップリング自在水栓とすること。 ・植栽に散水を行うための散水栓を適宜設置すること。 | | | |
| | | ・散水栓は共用系統とし、量水器を用意すること。（共用メーターより分岐） | | | |

(2) 上水道（屋内）

| | | | |
|--------|-----|---|--|
| 屋内給水設備 | 量水器 | ・量水器の種類・設置場所は市水道局と協議を行い、検針可能な場所に設置すること。 | |
| | | ・量水器は各住戸の外部に面したPSなどに設置し、メーター検針員が簡単に検針できるようにすること。 | |
| | その他 | ・建屋導入部の変位吸収方法は、建物導入部の変位吸収配管要領標準図によること。 | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・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、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行うこと。 | |

(3) 下水道（屋外）

| | | |
|------|-----|--|
| 排水設備 | 管種等 | ・プラスチック樹の蓋は、一般場内（歩車道部を除く）においては塩ビ蓋としてもよい。 |
| | その他 | ・配管は、原則構造体の下を避けること。 |
| | | ・屋外排水管系統は、極力統合し経路を少なくすること。 |
| | | ・雨水排水は汚水雑排水と分流し、放流先は側溝とすること。 |

(4) 下水道（屋内）

| | | |
|------|----------------------|---|
| 排水設備 | 管種等 | ・雑排水立管は極力統合し、本数を少なくすること。 |
| | | ・洋式大便器の排水は、最下階のみ床排水式とし、一般階は壁排水式とすること。 |
| | | ・排水勾配を確保するとともに、トラブルが生じた際に他の住戸に影響が出ないよう住戸内で処置できる計画とすること。 |
| | 通気配管 | ・通気口はハト小屋を設けて取付ける等、防水層を貫通しないよう配慮すること。 |
| その他 | ・住戸内配管は、適宜防音被覆を行うこと。 | |

(5) ガス設備

| | | |
|------------|-------------------|---|
| 屋外ガス設備 | 埋設 | ・配管保護のため、山砂の類で周囲を保護すること。 |
| | その他 | ・ガス事業者の仕様による。詳細はガス事業者と協議すること。 ・掘削土の状態によらず埋設配管には保護シートを取付けること。地表面と PE 管の中間付近に埋設標識シートを設置すること。 |
| 屋内共用横引・立管等 | 住棟への引込み等 | ・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て管には、各系統に閉栓できるようバルブを設置すること。 |
| | | ・各住戸にメーターを設置すること。 |
| | | ・PS・MB 内に電線管とガス管を敷設する場合、防爆仕様の必要性を、市消防局と協議すること。 |
| 屋内ガス設備 | ガス調理器具と換気設備等の遠隔距離 | ・関係法規及び消防安全上適切な配置とすること。又、適宜換気の配慮をすること。 |
| | 器具ガス栓 | ・台所：1口コンセント型 |
| 浴槽設備 | 給湯器 | ・衛生設備給湯設備の項によること。 |
| | | ・給湯器の機能は、自動お湯はり、追い炊きを満たす仕様とし、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。 |
| | 配管付属品 | ・配管付属品は、給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とすること。 |

(6) 換気設備

| | | |
|----|---|---|
| 共通 | <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法における火気使用室の換気設備の基準と、シックハウス対策に係る技術的基準を有効に働かせるよう、留意して計画すること。 | |
| 住戸 | 機器 | <ul style="list-style-type: none"> ・台所：プラグ付 ・浴室及び便所用換気設備は主に天井扇とすること。 |
| | その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・浴室（ユニット）、洗面脱衣室、便所、台所（レンジフード）の4箇所換気とすること。 ・逆流防止措置等を講じた場合、浴室、洗面脱衣室、トイレの換気系統は一系統としてよい。 ・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距離により、必要に応じFDを設けること。 ・排気口径は、適宜風量計算等に基づいて適切に選定すること。 ・24時間換気スイッチには24時間換気の表記をすること。 |

(7) 衛生設備（住戸）

| | | |
|---------|------|--|
| 給水・給湯設備 | 給湯方式 | <ul style="list-style-type: none"> ・台所、洗面所（洗面化粧台）、浴室の3箇所に給湯すること。 |
| | 給湯器 | <ul style="list-style-type: none"> ・給湯能力は各住戸の計画人員数に応じて設定すること。（20号を原則とする） ・ガス瞬間湯沸器を標準とする。 ・給湯器はPS・MB扉内設置型とすること。パイプシャフト内に潜熱回収型ガス給湯ドレイン配管を用意すること。なお、電気式給湯器を設置した場合にも将来の機器変更に対応可能とするため、パイプシャフト内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレイン配管を用意すること。また、ガス立管等も、潜熱回収型給湯器用ガス容量を見込むこと。 |
| | | その他 |
| | 衛生器具 | <ul style="list-style-type: none"> 流し用水栓 <ul style="list-style-type: none"> ・シングルレバー混合栓とすること。 便器 <ul style="list-style-type: none"> ・洋風大便器とすること。 ・密結式/防露式/手洗付/ロータンク/ソフト閉止蓋付普通便座 タオル掛 <ul style="list-style-type: none"> ・便所用タオル掛け 紙巻器 <ul style="list-style-type: none"> ・紙巻器 洗面台 <ul style="list-style-type: none"> ・洗面台化粧鏡（付属品を含む） 浴室用水栓 <ul style="list-style-type: none"> ・2ハンドル式混合水栓 洗濯用水栓 <ul style="list-style-type: none"> ・緊急止水弁付横水栓 洗濯機パン <ul style="list-style-type: none"> ・洗濯機パン800型、トラップ付 |

(8) 消火設備

| | | |
|------|-------|--|
| 消火設備 | 基本事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・消火設備は消防法に準拠し整備すること。 |
| | 消防用設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・仕様は、所轄消防署との協議によること。 |
| | 機器の仕様 | |

第4 昇降機設備

(1) 昇降機設備

| | | |
|--|---|--|
| 設置台数 | | <ul style="list-style-type: none"> 住棟の階数、戸数等を踏まえ、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」等に基づく交通計算により適切な台数、速度を設定すること。 |
| 仕様 | 機器 | <ul style="list-style-type: none"> BL 認定品福祉型を標準とすること。仕上げは防食仕様とすること。 |
| | 制御方式 | <ul style="list-style-type: none"> 可変電圧可変周波数制御方式 (VVVF) とすること。 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 昇降路の防火区画形成が必要となる場合は、適切に災害時管制運転機能を付加すること。 |
| | 電源電圧 | <ul style="list-style-type: none"> 動力用：三相 200V |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 電灯用：単相 100V |
| | その他 | <ul style="list-style-type: none"> 防犯窓を設置すること。 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> トランク設置、全国共通キー (EMTR422) を使用すること。 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 出入口の幅は 800 mm以上とすること。 |
| | 管制運転 | <ul style="list-style-type: none"> 停電時救出運転 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 地震管制運転 (P 波、S 波共) |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 戸開走行防止装置 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 火災時管制運転 (しゃ煙扉を設置する場合) |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ピット冠水時管制運転 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 閉じ込め時リスタート運転 |
| | かご内 | <ul style="list-style-type: none"> かご内正副専用操作盤 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 手すり (3 方向) |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 鏡 (H=FL+300 mm~FL+2,000 mm) ステンレス鏡面仕上げ |
| <ul style="list-style-type: none"> かご内専用インジケータ | | |
| <ul style="list-style-type: none"> キックプレート (H= FL+300 mm) (かご内正面壁含む) | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 点字銘板 (入居者が認識しやすい高さとすること) | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 音声合成装置 (5 音声、タイマー音量可変調整機能付) | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 防犯警報装置 | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 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) | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 扉安全装置 (セーフティシュー、多光軸ドアセンサー、指詰め防止センサー) | | |
| 乗場 | <ul style="list-style-type: none"> 各階のエレベーターホールにはインジケータ (ステンレス製) を設けること。 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 専用乗車ボタン | |

| | | |
|------|----------------------------|----------------------------------|
| 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盤の間に設ける。 |
| | 点検用コンセント | ・昇降路下部に2P15A×2 E・ET付を設けること。 |
| | 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と。 |
| | 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） |
| 維持管理 | ・エレベーターの改修・更新・改修が容易にできること。 | |