

市営中原上宿住宅建替整備事業

建替住宅設計要領

令和5年4月6日

平塚市

1. 分野別計画

(1)建築

(2)電気設備

(3)機械設備

2. 住棟及び住宅性能に関する計画

3. 住戸形式に関する計画

4. 標準内外部仕上げ表

5. 住宅設備の標準整備範囲

6. 住宅設備の標準仕様

1. 分野別計画

住棟及び配置計画に係る水準を踏まえ設計及び建設にあたり、遵守すべき基本的な水準を分野別に示したものである。そのため、当該水準を上回る提案がされることを期待するものであるが、維持管理コスト等の大きな上昇を伴う提案にならないものであること。

(1) 建築

基本方針	
基本事項等	<p>(1)基本事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の建設において、長期的にも信頼できる技術などを盛り込むことにより、適正な設計・施工を行うこととする。 ・建築基準法、消防法等の関係法令及び条例等、公営住宅等の整備基準等の基準（平塚市営住宅条例第1章及び同条例運用基準）を遵守する。 ・平塚市が定める条例等があり、本要領に定める事項と異なる場合には、当該条例等の規定による。 ・材料、工事等の仕様については、原則として「公共住宅建設工事共通仕様書」「公共住宅建設工事共通仕様書」「建設設計業務委託特記仕様書」「工事監理業務特記仕様書」「平塚市建物工事仕様書」等の仕様に基づくものとする。 <p>(2)省エネルギー設計</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ZEH水準（ZEH-M Oriented）に適合すること。性能は、2.住棟及び住宅性能に関する水準 5 温熱環境に示す性能を満たすものとする。 ・太陽光発電設備を設置すること。性能については、(2)電気設備 太陽光発電設備の項による。 <p>(3)安全性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・転倒や転落を未然に防ぎ、死角を無くすよう、居住者の安全に配慮した設計とする。 ・通常使用する設備において、居住者に対する安全性を確保し、火災、爆発、事故、感電等の災害が発生する恐れがないものとする。 <p>(4)バリアフリー設計</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」の適合証の交付を受けるものとする。 ・バリアフリー及びユニバーサルデザインの視点に立ち、高齢者をはじめ、若い世代の方、体の不自由な方、病気の方など様々な生活スタイルに対応した設計、材料や機器の選択に配慮する。 ・高齢者等の歩行や車椅子による移動が円滑にできるよう、廊下、階段、エレベーター及びスロープ等を設計する。 ・高齢者等にとって使いやすく暮らしやすい設備を導入し、設備の設置位置等にも配慮する。 ・車椅子世帯用住戸は原則1階に配置する。1階に配置出来ない場合は、エレベーターホールに隣接した位置とする。 <p>(5)ライフサイクルコストの低減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・材料や機器、機材の選定に当たっては、必要以上に華美なものは避け、品質や安全性、耐久性や使いやすさを優先し、できるだけシンプルな設計とする。 ・維持管理費や運転経費についてはできるだけ経済的となるように計画し、ライフサイクルコストの低減を図る。 ・公営住宅において、設備の長寿命化を強く求められており、設備の性能や機能を長期間保持するため、各設備機器や給排水管、給湯管、ガス管などの配管について、点検や清掃、補修のしやすさに配慮する。

	<p>(6) 整合・統一性</p> <ul style="list-style-type: none"> 各戸において仕様や設備のグレード、使い勝手等に差異が生じないように配慮し、特に居住者が実際に使用する機器に関しては、原則として統一を図ること。ただし、隠蔽部や共用部など居住者に直接関係がないと考えられる部分に関しては、この限りでない。 <p>(7) 工事施工に関する設計上の配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計に当たっては、事業区域周辺の状況を調査し、工事危害防止、安全対策及び資材搬入路等に十分配慮した計画を行う。 								
計画上の留意点	<ul style="list-style-type: none"> 入居者のプライバシーに配慮しつつ、周辺地域との調和、コミュニティ形成等に配慮したコミュニティスペース等の整備を検討する。 周辺の共同住宅や戸建住宅に与える日影や圧迫感、電波障害等に配慮した計画とする。 近隣騒音苦情の原因となる設備や機器を設置する場合は、低騒音に心がけ、構造、設置場所、機器の向きなどに十分配慮をする。 								
標準化及び規格化	<ul style="list-style-type: none"> 良好な住宅を適正な建設費で円滑に供給するために、標準化及び規格化を図る。 住宅の各部品については、一般化された規格品（JIS又はJASに適合するもの及び試験成績書等で客観的に品質を証明できる書類が提出できるもの）を使用する。 住戸専用面積の規模については、次表のとおりとする。 <table border="1" data-bbox="389 891 1015 1032"> <thead> <tr> <th>住戸タイプ</th> <th>規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1DK</td> <td>34 m²程度</td> </tr> <tr> <td>2K</td> <td>44 m²程度</td> </tr> <tr> <td>2DK、車椅子世帯用1DK</td> <td>51 m²程度</td> </tr> </tbody> </table> <p>各住戸タイプの規模（面積）の程度とは±3%以内とする。 ただし、1DKは増のみとする。 本要領及び住戸標準プランを踏まえた上で、間取りの若干の変更は可能とする。 メーターボックス、室外機置場、バルコニー、アルコーブ等は含まない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 内外部の仕上げ材は、「4.内外仕上げ表」を標準とする。 	住戸タイプ	規模	1DK	34 m ² 程度	2K	44 m ² 程度	2DK、車椅子世帯用1DK	51 m ² 程度
住戸タイプ	規模								
1DK	34 m ² 程度								
2K	44 m ² 程度								
2DK、車椅子世帯用1DK	51 m ² 程度								
付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場、自転車置場、ごみステーション及び緑地等の付帯施設については規模、周辺地域の状況に応じて、適切に設計する。 								
住棟計画	<ul style="list-style-type: none"> 原則、片廊下形式とする。 原則、各階廊下エレベーター設置とする。 住戸までの共用部分は段差を解消し、やむを得ず段差が生じる場合は、スロープを設ける等の配慮をする。 屋根形状は原則陸屋根とし、景観や団地全体のデザインを考慮するとともに、点検、清掃の容易さに配慮する。また、ベランダの汚れ防止のため、屋根部分はベランダより出すこと。 								
日照	<ul style="list-style-type: none"> 近隣住宅への日照に配慮すること。 								
敷地内通路（車道）	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内通路は歩車道分離を原則とし、境界ブロック等で車道境界をわかりやすく明示する。 								
敷地内通路（歩路）	<ul style="list-style-type: none"> 舗装は原則として透水性のものを使用する。 歩道幅員は車椅子の通行にも配慮した幅とし、高低差が生じる場合はスロープとする等、バリアフリー及びユニバーサルデザインにも配慮したものとする。 								
消防用進入路及び消防用活動スペース	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法、消防法等の関係法令及び条例等に基づき整備する。 								

安全性	
高齢者、障がい者等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・床は滑りにくく、つまづきにくい構造とし、杖や車椅子等の利用者の移動にも配慮すること。 ・段差部分や表示サイン等の色彩は視覚弱者でも識別しやすいものとする。
見通しの確保	<ul style="list-style-type: none"> ・死角やデッドスペースとなる場所をつくらないこと。
乗り越え防止	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分から危険箇所（庇、下層階・附属棟等の屋根、階落とし部の屋根等）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。

配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーの向きは南向きを基本とする。 ・隣地との開放性、日照、プライバシーに配慮した配置とすること。
駐車場 ・自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> ・道路からの出入りのし易さ、住棟への動線、居住環境に配慮した配置とする。 ・自転車の盗難防止、生活時間の多様化による深夜における自転車置場の使用、近隣住宅等に配慮した照明器具の選定を行い設置する。
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> ・点検や更新等に支障のない位置に配置する。
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・3mmアルミ複合掲示板（補強リブ3本、1,500×900mm）を1か所設置する。 ・掲示板の支柱は、ステンレス製支柱とする。 ・掲示板の表示はデジタルUV加工のIJP出力シート張りとする。 ・表示内容及び掲示板（屋外）の設置位置等については市と協議の上、決定する。 ・子供や高齢者の飛び出し及び落下等の恐れがある部分の車両動線と歩行者動線との境界部分及び敷地境界部分にはフェンス等を適宜設置する。

基本構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート構造とし、耐火構造とする。 ・打継目地、豎目地、誘発目地を設ける。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・景観や全体のデザインを考慮した屋根とする。 ・樋やルーフトレンの点検・清掃等管理に配慮する。 ・アスファルト断熱防水コンクリート押さえとする。 ・屋上の保守を行うための屋上マンホール（施錠付き）及びタラップ又は屋上まで通じる階段及び門扉（施錠付き）を設ける。 ・テレビアンテナ等の電気・機械設備に必要な基礎を設置する。 ・設備機器等を設置する場合は、防水層に悪影響を及ぼさない設計とする。 ・太陽光パネルの色彩は、屋根などと一体に見える明度・彩度が低いものか、黒色、濃紺色で光沢や反射が少なく模様が目立たないものとする。
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> ・階高は最上階を除き2,800mm程度とする。ただし、合理的な設計により、これ以下とすることができる。 ・居室の天井高さは2,400mm以上また適切な床下配管スペースが確保できるようにとすること。 ・梁下有効高さは1,900mm以上とすること。 ・1階の床高は南側道路+500mm程度とする。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> ・豎樋はカラーVPとし、樋受け金物はステンレス製とする。豎樋には下がり止めを設ける。
共用部分及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> ・グランドマスターキー及び共用部分、専用部分の鍵は3本セットとし鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出する。 ・外部共用施設等に南京錠を取り付ける場合は、すべて同一のもの（マスターキー）とする。
共用部分の室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室、機械室、PS、MDF、EPS等（住戸用のPS以外）の室名は原則表示することとし、表示方法については原則プレートとする。

専用部分 (基本事項)	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・室内の居室間の段差を無くす。 ・各居室は、可能な限り整形で使いやすいものとし、柱型が突出しない形状とする。
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・自然換気を確保するとともに、各居室には 24 時間換気のための給気口を設置する。
防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下等共用部分に面する各住戸の開口部は、防犯上、窓部分には面格子を設ける。 ・バルコニー側のサッシは全戸ロック付のクレセントとする。 ・玄関戸錠は、「耐ピッキング性能 5 分以上」とする。
空調設備用 下地補強等	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室には空調設備用インサート及びスリーブ 75 (ステンレス蓋) を設置する。 ・室外機置場についてはバルコニー又は共用廊下の各住戸専用スペースを設ける。バルコニーに設ける場合には、避難上支障のないように配慮する。共用廊下に設ける場合には、共用廊下と住戸専用スペースとを明確に区分できるように配慮し、通行に支障のないようにするとともにエアコンドレン用排水溝を歩行に支障がないように設置する。 ・ドレン管からの排水については適切に処理されるように配慮する。 ・空調設備用ドレンスリーブの取付位置はドレン配管が逆勾配になることが無く、適正に設置できるようにする。

専用部分 (各部の水準)																									
仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の仕様については本設計要領による。ただし、各居室の配置については提案による。 																								
基本事項	<p>(1) 床</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の床は段差のないものとする。(玄関・バルコニーを除く) <p style="text-align: right;">(単位: mm)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1DK・2K・2DK</th> <th>1DK (車椅子世帯用)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>玄関扉部分</td> <td>0~15</td> <td>(0)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>玄関上がり框</td> <td>3</td> <td>(0~3)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廊下と居室</td> <td>3</td> <td>(0)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>浴室扉部分</td> <td>0~20</td> <td>(0)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>便所の出入り口</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>()内の寸法を標準とし、手すりの設置位置、箇所及び扉形状により居住者の利便性に配慮したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・やむを得ず段差を設ける場合は、知覚しやすいものとする。 ・住戸内部とバルコニーとの段差は、180mm以下の単純段差とし、はき出し窓の下枠は住戸内部と段差を設けずフラットにする。 ・床材は原則としてクッションフロアとする。(ユニットバス、収納等を除く) ・排水管を床下に設置する場合、排水勾配に十分配慮する。 ・最下階の床下には断熱材を設置する。 		1DK・2K・2DK	1DK (車椅子世帯用)	備考	玄関扉部分	0~15	(0)		玄関上がり框	3	(0~3)		廊下と居室	3	(0)		浴室扉部分	0~20	(0)		便所の出入り口	0	0	
	1DK・2K・2DK	1DK (車椅子世帯用)	備考																						
玄関扉部分	0~15	(0)																							
玄関上がり框	3	(0~3)																							
廊下と居室	3	(0)																							
浴室扉部分	0~20	(0)																							
便所の出入り口	0	0																							

	<p>(2)壁</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の廊下の壁は手すりを取り付けることが可能な構造とする。 ・居住室、就寝室の壁には原則として幅広付鴨居（上部欠込み付き）を1か所/室程度取り付ける。取り付け高さはH=1,800程度とし、長さは間取りによる。 ・外壁等に直交するコンクリート壁等(押入れ等の収納部に限る)については、内装の納まりに留意しながら、外壁等より45cm以上の部分まで断熱材を使用し、熱橋(ヒート・ブリッジ)とならないように配慮する。 <p>(3)手すり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浴室及び便所内並びに玄関、バルコニー等の段差のある部分には、手すりを取り付ける。 ・掴み用手すりの形状は28mm～35mm、廊下等の手を滑らせて使う手すりの形状は30mm～40mmとする。 ・手すりとの壁の空きは30mm以上とする。 ・手すり取り付け高さは、床面から75～85cmとする。 <p>(4)開口部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の開口部は、引き残し、建具見込み寸法等を考慮し、開口有効寸法が75cm以上(主寝室は80cm以上)となるように設計する。(浴室を除く) ・戸は引き戸が望ましい。(浴室、便所、収納等を除く) ・開き戸の取手は、原則としてレバーハンドル等の操作がし易いものとする。 ・敷居や下枠は床と段差のないものとする。レールがある場合は埋め込み式とし、レールが床から突出しないようにする。 ・サッシには網戸を設置する。 ・原則、窓ガラスはLow-E複層ガラス(中空層12mm)とする。 ・1階バルコニー側は防犯にも配慮する。 ・掃出し窓は、H1850mm以上とする。 ・窓にカーテンレールを設ける。
居住室	<ul style="list-style-type: none"> ・有効な日照、採光及び換気を確保できるように設計する。 ・換気回数0.5回/時以上の性能を有する24時間換気対応の換気設備を設ける。 ・居室の天井高さは2,400mm以上とする。
就寝室	<ul style="list-style-type: none"> ・就寝室は、単身世帯向け住戸を除き原則として1室以上設け、面積(収納を除く)は、内1室は原則として10㎡以上とする。 ・就寝室は原則として、他の就寝室を通ることなく出入りできるものとする。 ・就寝室が2室以上ある場合、そのうち1室は台所及び食事室に引き戸等を開放することにより、一体として使用できるよう配慮するものとする。
台所・食事室 台所兼食事室	<ul style="list-style-type: none"> ・面積は、原則として台所(K)4.4㎡以上、食事室(D)5.4㎡以上、台所兼食事室(DK)の場合は7.5㎡以上(それぞれ収納を除く)とする。 ・玄関、便所、浴室等への動線と調理又は食事が行われるスペースとが重ならないように計画する。 ・食器棚、冷蔵庫、食卓等を適切に配置できるよう設計する。 ・衛生上良好な環境を保つよう配慮する。 ・流し台、コンロ台、換気扇及びレンジフードを設置し、流し台上部に吊戸を設置する。 ・コンロ台と周囲の壁、吊り戸棚、レンジフード等とは消防法で定める離隔距離を確保する。離隔距離がとれない場合は、壁、吊り戸棚等の火気に面する仕上げを不燃材料とする。 ・給排気処理について十分考慮する。 ・流し台の前面壁は、防火性及び耐水性を有し、かつ清潔に保ち得る材料とする。 ・流し台、コンロ台等はステンレス製又はこれと同等以上の耐水性、耐蝕性を有する材質のものとする。 ・台所用混合水栓は、台付シングルレバー混合水栓とする。 ・調理スペースは、内法寸法750mm以上確保する。

浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室に近接した脱衣スペースを設けることにより、玄関、台所等から直接出入りしないよう計画する。 ・浴室は長寿社会対応型ユニットバスとし、室内の有効内法寸法は 1,200mm × 1,600mm以上とする。 ・出入口の戸は原則として折戸とする。なお、内開き及び浴室内側に折れる折戸とする場合には、浴室の外側から戸を外せる構造のものとする。 ・洗い場と浴槽の間、浴槽の脇、洗い場の立ち座りのための手すりを設置する。 ・給湯は、原則として PS 設置型とする。 ・浴室出入口の床段差は必要最低限とする。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生上良好な環境を保てるよう計画する。 ・台所又は台所兼食事室に直接面しないように計画する。 ・24 時間換気対応型の換気設備を設ける。直接外気に面する場合には、開口部を設ける。 ・便所内部の有効寸法は 1,200mm × 850mm以上とし、洋便器前面の寸法は有効 500mm以上確保するように計画する。 ・出入口扉の有効幅は 750mm以上とする。 ・L 型手すり、タオル掛け及びペーパーホルダーを設置する。またそれぞれが干渉しないように、位置関係に注意する。 ・建具には明かり窓を設置する。 ・建具錠は非常時解錠機能付とし、使用状態が外から分かる表示付きとする。 ・1,600mmに D200mm上部吊棚を設置する。 ・壁点検口 300 × 300mmを設置する。
洗面脱衣室	<p>(1)洗面化粧台</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として、浴室と近接した位置に設け、幅 600mm程度の洗面化粧台を設置する。 ・洗面化粧台は照明器具及びコンセントを内蔵したものとし、水栓はシングルレバー混合水栓とする。 ・洗面化粧台に近接してタオル掛けを設置する。 ・洗面化粧台が取り付く壁及び床は耐水性があり、かつ清潔さを保つ材料とする。 <p>(2)洗濯機置場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗濯機置場は、原則として洗面脱衣室に設ける。 ・洗濯機置場には、800mm × 640mm程度の洗濯機用防水パンを設置する。 ・床は防水性のある材料を使用する。 ・壁は耐水性があり、清潔さを保つ材料で仕上げる。 ・必要な点検口を設ける。 ・洗面台・洗濯機パンと壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理する。
クローゼット及び物入れ	<ul style="list-style-type: none"> ・収納スペースとして、物入れ及びクローゼット等(以下「収納等」という。)を設け、それらの容積の合計が居住室及び台所の容積の合計の 8~10%程度となるよう配慮する。 ・居住室及び就寝室には原則として収納等を設ける。 ・2 方向避難の経路として設計されているバルコニーには、避難上支障となる収納等は設けない。 ・原則として、収納等にはハンガーパイプ(H=1,500mm程度)及び枕棚(W=600、H=1,600mm程度)を設ける ・原則として、取っ手付き片引き又は両開き木製フラッシュ折れ戸とする。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・下駄箱を設置するとともに、家具を搬出入できる幅を確保する。 ・1 立方メートル程度の収納スペースを確保する。下駄箱又はベンチと兼ねることも可とする。 ・玄関ドアは、自動的に閉鎖する装置を設けた防火戸とし、原則として引戸とする。また防犯対応型のシリンダー錠を設ける等防犯上有効なものとする。 ・玄関は、入居者のプライバシーを確保するため、原則としてホール、廊下等を

	<p>設置し、建具等で区画する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関踏込の床面は耐水性のある材料とし、排水勾配をつける。また、大きさは800mm×800mm以上とするよう努める。 ・玄関脇の外壁に新聞受、表札及びインターホン（室外子機）を設置する。 ・玄関ドアは、焼付鋼板または化粧鋼板とし、ドアチェーン付きとする。また、幅850mm、高さ1,900mm程度とし、玄関ドア下枠と共用廊下の床との段差は15mm以下とする。 ・ドアスコープを設置する。 ・玄関扉の錠は、リバーシブルディンプルキーとする。 ・上り框は段差を認識しやすいように、材料、色に配慮し、玄関踏込との段差は3mm程度とする。 ・原則として高齢者等に配慮したベンチを設置する。また、上り框に近接して手すり（I型手すり）を設置する。
室内廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下等の幅員は、将来入居者が手すり等を設置することを想定し、有効幅員を850mm以上とする。

専用部分

（車椅子世帯用住戸）

基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・車椅子世帯用住戸は以下の仕様に従うこととし、記載のない事項は専用部分(各部の標準)に準じる。また、入居者の利便性に十分考慮したものとする。 ・車椅子世帯用住戸は1階とする。 ・浴室、洗面・脱衣室、便所等の位置については利便性に配慮したものとする。 ・必要箇所にキックプレートを設置する。 ・床仕上げは、車椅子の使用に耐える強度等のあるものとする。 ・スイッチ、操作盤等は車椅子の利用に配慮した高さとする。 ・各出入口廻りには、手すり下地を設置する。
建具	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関扉は、自閉式片引きフラッシュハンガー戸とし把手は大型縦型とする。有効幅900mm以上とし、鍵や防犯スコープの位置は車椅子で利用可能な高さとする。 ・室内の建具は、収納を含め全て引戸とし、有効幅850mm以上とする。
居室	<ul style="list-style-type: none"> ・全室洋室とする。 ・バルコニーへの掃き出し窓には、有効幅850mm以上で、車椅子のまま出入りできる箇所を1か所以上設ける。
台所・食事室 台所兼食事室	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台及びコンロ台は、下部に車椅子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。
便所、洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・便所、洗面・脱衣室は、原則として一体的に計画し、目隠し用のカーテンレールを設置する。 ・直径1,500mm以上の回転スペースを設ける。 ・洗面台は、薄型で下部に車椅子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。 ・入居者の身体状況に合わせて福祉機器の設置が可能なように、下地補強を設ける。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室は介護ユニットバスとし、室内の有効内法寸法は1,600mm×2,000mm以上とする。 ・浴槽は縁に腰掛スペースを設け、浴槽内に握りバーが設けられたものとする。 ・車椅子のまま入れるよう、有効幅850mm以上の引戸を設ける。
収納	<ul style="list-style-type: none"> ・車椅子の利用を考慮したものとする。

共用部分 (各部の水準)																
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 共用部の設計に当たっては、入居者の避難及び車椅子使用者の安全性等を考慮して設計を行う。 床の仕上げは滑りにくいものとする。 手すりは、表面材は耐候性樹脂製 3 4 で芯材等アルミ製とする。 原則、落下防止手すり壁立上りから天井面までの高さは 1.1m以上かつ階高の 1/2 以上とする。 															
転落防止	<ul style="list-style-type: none"> バルコニー、共用廊下及び階段には、転落防止対策として手すりを設置する。 手すり廻りには、足がかりを出来る限り設けないようにするとともに、手すり上端は、原則としてその上に物が置けない形状とする。 手すりの高さは下表のとおりとする。 <table border="1" data-bbox="406 645 1396 1048"> <thead> <tr> <th>設置場所</th> <th>一般</th> <th>足がかりのある場合 (足がかり+)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>屋上(入居者が出入り可能な場合)</td> <td>1,400mm</td> <td>+1,400mm</td> </tr> <tr> <td>バルコニー・階段・廊下等 (直接外気に開放されている場合)</td> <td>1,200mm</td> <td>+1,200mm</td> </tr> <tr> <td>階段 (直接外気に開放されていない場合)</td> <td>850mm</td> <td>+850mm</td> </tr> <tr> <td>窓</td> <td>1,100mm</td> <td>+850mm かつ 1,100mm</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 手すりの構造は風雨の吹込み防止のため、アルミ製パネルタイプとするが望ましい。アルミ製パネルタイプとしない場合には、RC手すり壁又はアルミ製縦さん型式とし、縦さん型式の場合は、縦さんの間隔は内法 110mm以内とする。 屋外階段等に接する位置の下部にエントランスホール、落下物危険防止庇等がある場合は、乗越え防止対策として、当該屋外階段等の手すりの高さを法令等に支障のない範囲で、可能な限り高くする。 	設置場所	一般	足がかりのある場合 (足がかり+)	屋上(入居者が出入り可能な場合)	1,400mm	+1,400mm	バルコニー・階段・廊下等 (直接外気に開放されている場合)	1,200mm	+1,200mm	階段 (直接外気に開放されていない場合)	850mm	+850mm	窓	1,100mm	+850mm かつ 1,100mm
設置場所	一般	足がかりのある場合 (足がかり+)														
屋上(入居者が出入り可能な場合)	1,400mm	+1,400mm														
バルコニー・階段・廊下等 (直接外気に開放されている場合)	1,200mm	+1,200mm														
階段 (直接外気に開放されていない場合)	850mm	+850mm														
窓	1,100mm	+850mm かつ 1,100mm														
避難	<ul style="list-style-type: none"> 二方向避難の原則から「水平2方向避難」(総務省令第40号(平成17年))を原則とし、いかなる住戸も主たる避難経路の他に、もう1つの避難経路を必ず確保する。(避難経路：地上階又は避難階まで安全に到達できる経路を言う。) 実際の設計に当たっては、所轄消防署、関係機関及び関係各課と協議のこと。 															
住棟出入口 及び 玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> 出入口及び玄関ホールは、住棟内の通路から容易に出入りできる位置に設け、階段室、エレベーターホールに直結するように計画する。 1階玄関ホールの入居者の見やすいところに掲示板(屋内)600×900mmを設置する。設置位置等については、市と協議の上、決定する。 出入口及び玄関ホールは、家具等の搬出入を容易にできるように計画する。 出入口には、雨水及び落下物危険防止のための庇を設ける。 主たる出入口、段差の生じる部分には原則として、スロープ(勾配 1/12 以下)を設ける。 出入口の階段及びスロープには両側手すり(H=800mm)を設ける。 神奈川県みんなのバリアフリーまちづくり条例の適合証を玄関ホールに掲示する。 建物名称、竣工年月、発注者、設計者及び施工者が記載された竣工銘板を建物ごとに玄関ホール付近に掲示する。 主たる出入口には、住戸数分の集合郵便受箱を設置する。集合郵便受けはダイヤルロックとする。 															

歩行スロープ	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟には原則として、1階廊下まで車椅子等に入れるようにし、必要に応じてスロープを設置する。 ・勾配は1/15以下を標準とする。 ・屋外での有効幅員は90cm(バリアフリー法・条例の利用円滑化経路に当たり階段を併設しない場合にあっては120cm)以上とする。 ・踊場(長さ150cm以上の水平部)は、高低差が75cmを超えるごとに設ける。また、スロープの始点、終点、曲がりの部分及び他の通路との交差部分にも同様の踊場を設ける。 ・スロープの両側に車椅子等の落下防止のための側壁又は立上りを設置し、手すりは原則として両側に連続して取り付ける。手すりの曲がり部は曲面とする。 ・床仕上げは、滑りにくい仕上げとする。(表面が濡れた場合を特に考慮する。) ・スロープ部分は、平坦部の色と明度の差の大きい色とする等により、識別しやすいものとし、スロープの上端に近接する廊下等の部分には視覚障害者誘導用ブロックを敷設する。
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下の形状、寸法等は避難時の動線を十分考慮すると共に家具の搬出入が容易にできるように計画する。 ・廊下の有効幅員は、片側に住戸を有する場合は1.2m以上とする。また、要所(最低限廊下の両端等又はバリアフリー条例の特定経路に当たる場合にあっては50m以内ごと)に車椅子回転スペース(有効直径1.5m以上)を確保する。なお、住戸の反対側にエレベーターホール、階段室等を有し、消防法上の特例基準の適用を受ける場合は、開放廊下とするため、閉鎖部分の長さに応じた幅員が必要となる。ただし、建設コスト抑制の観点から、過度な幅員としない。 ・落下防止手すり壁立上りの高さは、床面から1.2mを標準とする。 ・落下防止手すりは、トップレールをアルミ製笠木とする。 ・手すり(位置で手すり上端から+750mm)は連続して設ける ・原則として廊下のスラブ先端には小梁、たれ壁は設けない。 ・廊下の天井、壁の仕上げは準不燃材料とする。 ・直接外気に開放されている廊下には排水溝(塗膜防水)を設け、床は、防水モルタル仕上げとし水勾配をとる。 ・必要に応じた数の消火器及び消火器置場を設置する。 ・照明器具はLED照明とする。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸には専用のバルコニーを設置する。 ・日照を十分受けられるような方位に設け、居住室の日照及び通風を妨げないように計画する。 ・床は防水モルタルとし、排水溝は塗膜防水とし、それぞれ十分な水勾配をとる。 ・可動式物干金物及び空調室外機設置用インサートを設置し、必要に応じて、避難ハッチ及び枠がアルミ製の隔て板等を設置する。 ・避難経路として設計する場合、隔て板は非常の際、開放又は容易に破壊できる構造とし、避難方法を明示する。また、隣戸への避難に必要な寸法として幅500mm以上、高さ800mm以上を確保する。バルコニーの幅は避難ハッチが取付けられる内法寸法である1,000mm以上を確保する。ただし、建設コスト抑制の観点から、過度な幅としないこと。 ・空調室外機の設置が想定される場合、ドレン管からの排水処理等を施すこと。 ・天井アルミ製物干し金物を設置する。 ・天井吊り用エアコン取付用インサートを設置する。
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・階段室の床は、耐久性があり、滑りにくい材料を使用する。 ・階段の手すり(設置段鼻位置で手すり上端から+750mm)は、両側に連続して設ける。 ・ノンスリップは周囲との明度差の大きい色にする。また、埋め込み式とし、強固に固定する。 ・階段室には、原則として各階及び各階の踊り場に階数表示板(ステンレス製)

	<ul style="list-style-type: none"> を設ける。 ・原則として、2以上の直通階段を設ける。
エレベーター	<p>(1)エレベーター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昇降機設備の項による。 <p>(2)昇降路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主構造フレームの中に計画する昇降機は、エレベーターの騒音・振動の影響を少なくするため、昇降路の壁厚は200mmとし、隣接住戸の間取りは、居室が昇降路に直接接しないよう配慮する。 ・エレベーター出入口側のかご外面と昇降路内壁面との隙間は、危険防止上、125mm以下とし、かごの床先とホールの床先との空きは30mm程度とする。 ・昇降路の内法寸法は1,750mm×2,450mm以上とする。 ・エレベーターピットは、塗膜防水仕上げとする。
エレベーターホール	<ul style="list-style-type: none"> ・階段室に隣接させ、階段及び廊下から極力独立するように配慮する。 ・見通しのよい位置に設け、死角ができないように配慮する。 ・各住戸からの歩行距離が短くなるように計画する。 ・採光及び排煙等を考慮し、直接外部に面する位置に計画するとともに他の部分からの防煙を考慮した構造とする。 ・防犯型エレベーターを使用できるように設計する。 ・出入口前の有効平面寸法は、平面上ベンチ等と重ならない範囲で幅・奥行き共1.5m以上とする。 ・天井、壁は不燃材料を使用するとともに、床は耐久性があり、滑りにくい材料を使用する。 ・エレベーター昇降路内へ雨水等が浸入する恐れがある場合は、エレベーター前に排水溝を設置し水仕舞いをよくすること。 ・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。 ・各階のEVホールには階数表示（ステンレス製）を設ける。 ・各階のEVホールにはベンチを備え付けることとする。
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟の外壁は、原則として防水型複層塗材Eとする。 ・外壁の色彩は、平塚市景観計画に定める景観形成基準に適合するものとし、基調色は暖色系（ホワイト、クリーム系）とする。また、色彩を工夫することで、ボリューム感の軽減に努める。 ・モルタル又はタイル等の剥離による落下対策について、十分配慮する。
屋根、屋上	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟の屋根、屋上の形状は防水性、維持管理に配慮した形状とし、丸環（ステンレス製）の設置などメンテナンス性にも配慮したものとする。 ・住棟の屋根、屋上の床仕上げは、防水性及び耐久性に配慮した材料とする。 ・屋根、屋上へは安全性の観点から、原則入居者が登ることができないようにする。 ・点検用のタラップ等を設ける。 ・居室上部の屋根又は最上階の天井裏には断熱材を使用し、直下階の住戸の居住性を損ねないこと。
排水溝	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟の出入り口、スロープ、エレベーターホールその他、人の通る場所には原則として排水溝を設けないこと。やむを得ず設ける場合は細目タイプの溝ふた（グレーチング）とする。
落下物対策	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅のバルコニー、廊下側及びその他開口部の外壁面で、その位置から物の衝突落下する恐れのある範囲（飛距離）内のうち入居者・歩行者が日常的に立入ることが出来る部分については、安全上の措置として、落下物危険防止庇又は侵入防止柵を設置するほか、落下恐れがある区域に植栽を設置する等、危険防止を行う。
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> ・地下に設けるピットは必要最小限とし、建設コストの抑制及び残土排出の抑制に配慮する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・1階の床下にピット又は空間部がある場合には、有効な換気孔を設け、これにネズミ等の侵入を防ぐための格子等を設ける。 ・施設を住棟に併設する場合の二重スラブ部分についても、有効な換気孔を設ける。 ・1階床下等設備点検の必要な箇所には、点検口（600mm以上×600mm以上）を設ける。 ・湧水排水用の釜場を設ける。 ・床下ピットに設備配管を計画する際には、各種設備の配管経路を重ね合わせて検討し、施工上支障にならないよう注意する。
共用物入	<ul style="list-style-type: none"> ・1階の階段下に共用の物入を1か所設置する。設置しない階段下は、壁を設置するなどして、階段下に人が立ち入ることが出来ないようにする。 ・物入は、扉を設置する。

屋外付帯施設の水準

駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場は原則として平面駐車場とする。 ・出入口付近は、見通しがきくよう、付帯施設、フェンス、植栽等の位置、大きさに配慮し、必要に応じてミラーを設置する。 ・駐車区画の端部には回転帯をとる。 ・落葉樹や実のなる木等を近接して植えない。 ・区画の大きさは、中間部は幅2,400mm、長さ5,000mm、両端部は幅2,600mm、長さ5,000mm、を基準とし、前面通路の幅員は5,000mm以上とする。 ・白線の幅は150mm程度、区画番号の大きさは縦300mm程度、横250mm程度とする。端部は1m程度の隅切りをとること。 ・車止め縁石の大きさは150mm程度×150mm程度×600mm程度とし、地上部分が100mm程度となるように設置する。また、設置位置は区画の奥から1,000mm程度とする。 ・建替住宅の住民用として、電気自動車普通充電設備用を1区画設ける。なお、この区画をまちづくり条例に基づく区画数に含めることも可とする。 								
車椅子利用者専用駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・法令等に基づいて設置する。 ・車椅子世帯用住戸数の区画数を確保する。 								
自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車置場は原則として平面駐輪場とする。 ・LED照明等の盗難防止措置を講ずる。 ・屋根付きとする。 								
植栽計画	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理上の観点から市営住宅の植栽として好ましくない樹木は、下表のとおりとし、原則として使用しないものとする。 <table border="1" data-bbox="445 1431 1396 1612"> <thead> <tr> <th>樹種</th> <th>例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>果樹(実)の成る樹種</td> <td>梅、やまもも等</td> </tr> <tr> <td>アメリカシロヒトリが良く付く樹種</td> <td>桜、プラタナス、椿、ミズキ、ハナミズキ、梅、ポプラ、ヤナギ等</td> </tr> <tr> <td>茶毒蛾が付く樹種</td> <td>椿、さざんか等</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費及び維持管理の負担を軽減する観点から、維持管理が容易な樹種等の選定や条例等に基づく必要最小限の低木又は中木を主体とし、高木を少なくするなどの配慮をする。 	樹種	例	果樹(実)の成る樹種	梅、やまもも等	アメリカシロヒトリが良く付く樹種	桜、プラタナス、椿、ミズキ、ハナミズキ、梅、ポプラ、ヤナギ等	茶毒蛾が付く樹種	椿、さざんか等
樹種	例								
果樹(実)の成る樹種	梅、やまもも等								
アメリカシロヒトリが良く付く樹種	桜、プラタナス、椿、ミズキ、ハナミズキ、梅、ポプラ、ヤナギ等								
茶毒蛾が付く樹種	椿、さざんか等								

外構	<ul style="list-style-type: none"> ・道路と敷地の高低差のある付近の段差処理などには手すりを設置することとし、手すりはステンレス製とする。 ・敷地南側に、緑道などによる歩道上用空地を設けること。なお、設けるに当たっては維持管理の容易さや防犯性に配慮すること。 ・排水箇所側溝の接続部分にはスクリーンを設置する。 ・高低差がある等、転落の危険性がある箇所については、安全柵の設置など転落防止対策を講ずること。 ・縁石等においては角のない仕様とする。
----	---

昇降機設備	
設置台数	・昇降機設備を1基設置する。
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターの機種については、住宅用マシンルームレス型昇降機（RU-9-2S-45(T・W・Q・F)等）とする。 T：トランク付 W：防犯窓付 Q：地震時管制運転装置付 F：福祉型 定格速度 45m/min：7階以下の建物 かが定員 原則9人乗りとする。 ・昇降路については、JIS基準以上とする。 ・耐震クラスはS14以上とする。 ・インターフォンは1階エレベーターホールに設置する。 ・改修、更新による設備停止期間を短期間とするよう、極力配慮したものを設置すること。
防火区画	・必要な遮炎性能・遮煙性能を有する防火設備で防火区画を行うこと。
仕様	・別紙8参照
付加仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的な付加仕様は、地震時管制運転装置（P波・S波）、火災管制装置、停電時自動着床装置、光電管装置、戸開走行保護装置、各階運転装置切替タイマー、防犯窓、手すり、鏡、非常用押釦（インターホンボタンとは別に後方2か所に設置）かご上警報ブザー、停電灯、故障自動通話装置インターフェイスとし、その他は必要に応じて取り付けること。 ・福祉仕様とする。 ・トランク（鍵付）を取り付けること。 ・荷物運搬用の防護マット一式（マグネット式）を付加する。
警報盤	・1Fエレベーターホール等の管理上適切な場所に警報盤を設け、非常ボタンが押された場合及びエレベーターが故障した場合、ブザー及びランプで居住者に通報できるものとする。（単独の場合は通話用インターホン付警報盤、共用の場合は弱電共用盤内とし緊急時は外部から容易に操作が可能なこと。なお、電気警報盤と共用できる場合はそれも可とする。）
制御盤及び電話配管	・将来、別途工事で故障時緊急通話装置が装着できるように、制御盤内にそのためのインターフェイス部を設け、電話用配管（保守・管理用）をMDFからエレベーター制御盤まで付設しておくこと。）

(2) 電気設備

受電設備	
受電方式	<ul style="list-style-type: none"> ・引込は低圧引込 > 高圧引込の順とし、電力会社と協議の上、最も適したものを選定する
契約種別・区分	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分：各戸契約とする。 ・給水施設棟、排水処理施設棟など、棟が分かれる場合は、棟別契約とし、附帯設備（昇降機、コンセントと共用灯、駐車場照明等）は、使用目的別契約とする。 ・電力会社と上記契約ができるよう、配置計画を立て、私設メーターの設置は原則行わない。 ・契約種別は、経済的かつ合理的に選定する。
電力量計	<ul style="list-style-type: none"> ・取付箇所は以下とする。 住宅部分：E P S 内 共同施設及び付帯設備：計量に適切な場所 ・動力（昇降機、等）共用部照明（ホール、共用廊下、外灯）、コンセント回路には電力量計を取付けて計量できるようにする。
引込柱	<ul style="list-style-type: none"> ・電力・電話等の引込は、原則同一の構内引込柱（1号柱）とし、コンクリート柱とする。 ・電力の引込がなく、電話等弱電設備のみの引込の場合、構内引込柱は、鋼管ポール（指定色）とする。
引込開閉器	<ul style="list-style-type: none"> ・引込開閉器の最大電流容量は、住戸用 225A までとする。
電気室他 （標準 LDL20 富士型・防水 LED）	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室及び開閉器室は、できるだけ建物内に取り込み、引込柱から地中埋設で引込むものとする。 ただし、PC 工法では、電気室等は振動や騒音に配慮したものとする。 ・電気室を設ける場合は、引込開閉器盤、共用分電盤、MDF 等を設置する。電気室を設けない場合は、共用のエレベーターホール等に上記設備を設ける。 ・電気室の床は、縞鋼板（蓋付き）等の有効なピットを設け、開閉器室は管理上別個に設け、同一室内の給排水管及びガス管の貫通を避けること。 ・電力量計類は、検針に適した見やすい場所に設置する。 ・集合住宅用変圧器（パットマウント）の周囲には、植栽を配置する。 ・高圧受電設備等資格者が必要な設備はなるべく設置しないこと。

幹線設備	
幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・電灯幹線は、中低層または高層に拘らず、縦幹線毎に主開閉器を取り付けること。 ・縦幹線は、原則分岐付幹線ケーブルとし、最上部にはケーブル吊り金具を取り付けること。 ・電灯幹線は E P S に収納し、テレビ幹線と電話幹線は同一の E P S に収納する。弱電設備（電話、テレビ、火報等）については保護配管を設ける。 ・弱電設備については予備配管を設ける。 ・配線はエコケーブルとする等、環境へ配慮した機材を選択する。
電圧降下	<ul style="list-style-type: none"> ・内線規程による。

太陽光発電設備	
	<ul style="list-style-type: none"> ・発電能力は 1.5 KW とする。 ・発電した電気は、各住戸には供給せず、共用設備（昇降機及び給水ポンプ）に供給し、その他余剰電力は売電する。 ・蓄電池は設置しない。

パイプシャフト等	
パイプシャフト (EPS)	<ul style="list-style-type: none"> ・EPSはメンテナンス等を考慮し、原則として共用廊下側に設置する。また、原則として給排水設備用PSとは別に設ける。 ・EPSの位置及び大きさは、給排水設備等との取り合いを考慮し、適切な位置を検討するとともに、十分なスペースを確保し、点検口及び点検扉を設ける。
ピット	<ul style="list-style-type: none"> ・ピットは、住棟の妻方向に向かって、直線的なルートを設ける。 ・ピットの点検口は、共用部に設ける。 ・ピット内における幹線ケーブル及びその他弱電ケーブルはメッセンジャーワイヤーで施工し、電話及びインターネットケーブル用は配管(空)施工とする。 ・ピット内の空配管には1.2mm以上のビニル被覆鉄線(導入線)を挿入する。 ・現用使用予定プラス2本の空配管を設ける。 ・ピット内の吊りボルト、配管支持材等は、ステンレス製とする。 ・ピット内の釜場に水位警報用(満水)のフロートスイッチ等を設置する。

照明・コンセント設備							
外灯共同施設	<ul style="list-style-type: none"> ・外灯は、共用電灯盤にて自動点滅器等で一括制御する。 ・外灯は、計画地盤高をもとに建物の出入口や通路となる階段等、総合的な視野からバランスよく配置し、通路の平均照度は3 [lx]程度とする。また、住棟ベランダ側へ設置する場合、住棟に対して光害とならないように、器具の高さや配光に注意する。 						
共用部照明器具	<ul style="list-style-type: none"> ・片廊下タイプの廊下照明は、原則として各住戸の玄関前に配置し、平均照度は20 [lx]程度とする。(標準 LDL20 富士型・防水 LED) ・建物へのアプローチ及びエントランス等の照明は、建築的な意匠や照度及びイメージをよく検討し、器具の姿図及び参考型番を設計図等に明記しておくこと。 ・非常照明は、必要に応じて設置する。 						
点灯方式	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の照明についてはLEDを使用する。(片廊下灯 外灯・駐車場外灯・階段灯・玄関ホール灯他) ・片廊下タイプの住宅は、廊下通路照明器具を自動点滅器及びタイマーで制御し、深夜に半数を間引き消灯し、常夜灯照明器具と間引き消灯照明器具は毎日の自動交互制御とする。(自動点滅器及びタイマーの他にソーラー・タイマーで制御する方法も可とする。) ・一般的な照明制御方法は次のとおり。(A：自動点滅器、T：タイマー) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tbody> <tr> <td>外灯・屋外階段灯</td> <td>A + T制御 (外灯は間引き消灯)</td> </tr> <tr> <td>片廊下灯・玄関灯・ホール灯</td> <td>A + T制御 (1/2 間引き消灯)(自動交互制御)</td> </tr> <tr> <td>屋内階段灯・外壁灯</td> <td>A + T制御 + 切替スイッチ (自動/手動)</td> </tr> </tbody> </table>	外灯・屋外階段灯	A + T制御 (外灯は間引き消灯)	片廊下灯・玄関灯・ホール灯	A + T制御 (1/2 間引き消灯)(自動交互制御)	屋内階段灯・外壁灯	A + T制御 + 切替スイッチ (自動/手動)
外灯・屋外階段灯	A + T制御 (外灯は間引き消灯)						
片廊下灯・玄関灯・ホール灯	A + T制御 (1/2 間引き消灯)(自動交互制御)						
屋内階段灯・外壁灯	A + T制御 + 切替スイッチ (自動/手動)						
コンセント	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセントをエントランス、エレベーターホール、廊下(25mに1か所程度)に設置する。 ・コンセントは2P15A×2(ふた付き、鍵付き)とする。 						
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、公共用施設照明 JIL(日本照明器具工業会)型番とする。 ・LED器具はJIS規格ランプ搭載器具とする。 ・JIS Z9110 標準照度に定める照度の中間値を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯りとする。 						

住宅の設備	
住戸の容量	・1DK、2K、2DKは4KVAとして計算する。

インターホン	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸にはインターホンを設置する。(電源は直接接続) ・親機にモニター機能は設けない。 ・屋内(設置場所は台所又は食事室)は電話型電源直結タイプ親機(ハンズフリー型) 玄関は屋外設置型のスピーカータイプ子機とする。
スイッチ、コンセント他配線器具	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内は樹脂製プレート(ただしガスコンロ周りは金属製) 共用部は金属製プレートとする。 ・断熱材を施している場所の位置ボックスには継枠を用いること。 ・住戸内スイッチは、ワイドハンドル形とし、同一ボックスに2個以上取付くスイッチは用途表示付きとする。 ・玄関入口スイッチは位置表示付きとする。 ・廊下、居室等使い勝手を考慮して3路スイッチ、位置表示付きを取付けること ・コンセントは使い勝手、容量等を勘案し、適切に配置する。なお、居室には原則対角線上に各室2か所、トイレ内に1か所設置する。 ・エアコン用コンセントは全て専用コンセントとする。 ・レンジフードのスイッチはレンジフード本体に内蔵されているが、それとは別にレンジフード用ON/OFFスイッチ(動作表示付)を手元に設置する。 ・電話配線は台所又は食事室、テレビ配線は各居室に1か所設置する。 ・インターネット、CATV等への対応として空配管をMDFから台所又は食事室のモジュラージャック用ボックスまで敷設し、ブランクチップを設置する。 ・ガスコンロ周辺に将来電磁調理用コンセントを設置できるように配管配線を敷設する。配線は耐火ケーブルとする。
照明設備	<ul style="list-style-type: none"> ・照明設備は玄関、廊下、便所、洗面脱衣室及び浴室等にLED照明を、居室にはシーリングソケットを設置する。
住戸盤	<ul style="list-style-type: none"> ・東京電力の取引メーターがスマートメーターになり、住戸盤内にあったSBが無くなったが、県内地域によっては無くない場合があるので確認する。 ・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とする。 ・住戸内の分電盤は予備回路を2回路以上設け、50Aまで増設できる機種を標準とする。
非常通報装置	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸には非常通報装置を設置すること。 ・非常通報装置の押しボタンは食事室、便所、浴室、各部屋に設置する。
車椅子世帯用住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・車椅子世帯用住戸には、コンセント等の高さを400mm、スイッチ類の高さを1,100mmに設置するなど配慮する。

その他共用設備	
電話配管等	<ul style="list-style-type: none"> ・引込柱より各棟(設備棟含む)MDFへの空配管を布設する。 ・MDFから台所兼食事室まで電話回線を配線する。
テレビ共聴設備	<ul style="list-style-type: none"> ・建屋の上部にテレビアンテナを設置することを基本とし、送信所方向に合わせてアンテナを1本設ける。 ・使用機材は、共通仕様書「機材の品質等」によるものとし、財団法人ベターリビングの評価基準に適合する機材の同等品とし、アンテナはステンレス製とする。 ・中低層住宅は、ヘッドアンプ+幹線アンプ等、2段階増幅方式とする。 ・高層住宅は、ヘッドアンプ+幹線アンプ+中間アンプ等、多段階増幅方式とし、各住戸にバランスよく分配する。 ・各住戸の配線方式はスター配線とする。
電波障害対策	<ul style="list-style-type: none"> ・工事中近隣に電波障害が生じた場合、テレビ電波受信障害事前調査のデータを参考にし、CATV等の電波障害対策工事を事業者の責において速やかに実施する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・20年間の維持管理に関する負担金は市営住宅整備費用に含むものとする。 ・構内引込柱(弱電用)からPS内への予備管を敷設しておくこと。 ・建設地周辺に高層建築物がある場合、受信ポイントに柔軟性を持たせるため、最上階のPS相互間に予備管を敷設しておくこと。
警報盤等	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター、給水(増圧)ポンプ、地下ピット等の警報は、警報の一括管理ができるよう1Fエレベーターホール等開放スペースにまとめて設置する。 ・エレベーター専用警報盤については1Fエレベーターホール等に設置する。
避雷設備	<ul style="list-style-type: none"> ・GL+2.0m以上の場合設置する。原則として、避雷針方式とする。ただし、建物の外観等を考慮し、棟上げ導体方式を採用する場合は、市担当者との協議する。
換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室の換気用スイッチは温度センサー、タイマー等、適切に選定して取り付けること。

消防用設備	
自動火災報知設備	<ul style="list-style-type: none"> ・平成17年総務省令第40号に基づくこと。 ・所轄消防との協議による。 ・いたずら等による誤作動防止の対策を行うこと。 ・共用部の受信機はホール等の見やすい場所に設置する。 ・総合盤等の設置場所は雨がかりより内とするが、原則として防雨型装置を設置する。 ・遠隔試験機能付きの感知器とする。

その他	
防水性等	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具、プルボックス、分電盤、配線器具等は、取り付け場所に応じて、防雨・防水性等を考慮する。 ・屋外のプルボックス、分電盤はステンレスとし、その他器具については雨線等も検討し材質を検討する。
ハンドホール	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄蓋は、車道、駐車場等の重量物が通過する場所は重耐蓋(R8K)とする。
P F 管	<ul style="list-style-type: none"> ・P F 管は、22mm(管径)までの1重管を用いること。 ただし、コンクリートスラブ厚等において、技術的に支障がなければこの限りでない。
スリーブ	<ul style="list-style-type: none"> ・スリーブは、その設置箇所及び仕様、数量を平面図に明記しておくこと。
接地	<ul style="list-style-type: none"> ・金属製ボックスはD種接地をとること
防火区画	<ul style="list-style-type: none"> ・防火区画及び共住区画の貫通は、建築基準法告示ならびに消防庁告示によるものとし、国土交通大臣認定工法及び消防(共住区画)認定工法等により施工する。
計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・負荷計算書(電灯及び動力幹線等)、照度計算書(廊下及び外構等)、テレビ電界強度計算書の作成を行い設計に反映する。

各戸電灯コンセント設備 機器リスト

室名	設備名	仕様	取付位置及び高さ
寝室	引掛シーリング	天井埋込み型 2 か所 (広さにより 1 か所でも可)	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハントル形スイッチ 2 連用	引掛シーリング用スイッチ
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET 付	
	一般用コンセント	2P15A×2 E・ET 付 各室 1 か所	
	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 10～3224MHZ、 2P15A×2E・ET 付	FL+300 mm (ケーブル付)
台所、食事室	棚下灯コンセントひも付き	LED830lm 以上 (蛍光灯 20W 相当)	棚下灯
	引掛シーリング	天井埋込み型	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハントル形スイッチ	
	一般用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	
	レンジフード用コンセント	埋込コンセント	
	レンジフード用 ON.OFF スwitch	ワイドハントル形スイッチ-P 型	FL+1300mm
	電子レンジ用コンセント(大型機器用)	2P15A×2 E・ET 付	単独回路
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET 付	単独回路
	住戸用(共同住宅用)受信機	電源直結式親機	玄関インターホんと共用
	電話用ボックス(モニタージャック)		FL+300mm
	電話用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	FL+300mm
	情報用ボックス	カバープレート	FL+300mm
	給湯器リモコン用ボックス		FL+1300mm 流し台付近 取付
	テレビ端子付コンセント	デジタル・CATV 双方向対応型 10～3224MHZ、 2P15A×2 E・ET 付	テレビ端子付コンセント FL+300mm
浴室	LED	防湿・防雨形 白熱灯 60W 相当	ユニットバスの場合建築工事
	浴室用スイッチ	ワイドハントル形スイッチ	
	天井扇		直接接続
	給湯器用リモコンボックス		FL+1300mm
洗面・脱衣室	LED	ダウンライト(LRS1-05)	
	洗面・脱衣室用スイッチ	ワイドハントル形スイッチ	
	洗面ユニット照明用洗面用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	
	24 時間換気スイッチ	ワイドハントル形スイッチ-P 型	FL+1300mm
便所	LED	ダウンライト(LRS1-05)	
	便所用スイッチ	ワイドハントル形スイッチ	FL+1300mm

	便座暖房用コンセント	2P15A×1 E・ET 付	
	天井扇		直接接続
	換気スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ-P 型	FL+1300mm
玄関・廊下	玄関	ダウンライト (LRS1-05)	
	玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1300mm
	廊下	ダウンライト (LRS1-05)	
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ 3 路を 2 か所	FL+1300mm
	一般用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	
	ドア兼戸外表示器	露出型	FL+1300mm
P S	給湯器用コンセント	防水 2P15A E・ET 付	

- ・スイッチ等を上下に配置する場合は FL+1200mm、1400mm とする。
- ・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。
- ・ワイドハンドル形スイッチ-P 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。
- ・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。
- ・スイッチについては、必要に応じて1 か所にまとめてもよい。また、火元から離すこと。
- ・浴室の換気スイッチは、24 時間換気用とし、機械設備からの支給品取付とする。

(3) 機械設備

基本事項	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・MBはメンテナンススペースが確保できる大きさとする。 ・器具類の取付高さは公共住宅建設工事共通仕様書によるほか、メーカー推奨の位置を確認する。その際、他工種で設置するものとの干渉や離隔を展開図等で確認し、支障が無いよう注意する。 ・屋内配管と埋設管を電氣的に絶縁するため、配管種により絶縁継手を設ける。また、異種金属間の絶縁対策も必ず行うこと。その他腐食に関する対策は忘れずに講じること。 ・埋設配管において、土留めの要否を確認する。 ・建物のエキスパンションジョイントの有無を確認し、必要に応じてフレキシブルジョイントを使うなどの対策を講じること。 ・消火水槽など、FRP製の樹脂製タンクを採用する場合、地震時にタンクノズルが破損しないようフレキシブルジョイントを設ける。ただしオーバーフロー管等で破損しても支障がない場合は別途検討する。 ・各設備の設計計算書（能力計算、容量計算等）を成果品として提出すること。 ・保温仕様に関する表記は「公共住宅工事標準仕様書」に準ずる。

給水設備	
給水方式	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式は、直結直圧式 直結増圧式の順とし、水道事業管理者と協議の上、最も適したものを選定する。
引込	<p>(1) 基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水引込工事は所管している水道局の施工基準に準拠する。 ・給水管の引込みは、一敷地に対して、一か所を原則とするが、水道局と協議のうえ決定する。 ・給水引込管の計算において、使用公式（ヘーゼンウィリアムズなど）を口径によって使い分けなければならない場合もあるので、事前に確認する。 ・給水引込管に逆止弁や減圧弁の設置する場合は「維持管理の容易さ」「操作音の有無(逆止弁)」「長寿命化・腐食環境」を検討する。 ・水道局の指示により給水管の末端に消火栓を設ける場合は、必ず市の担当職員に確認・報告する。 ・水道局より、親メーターを設置するためのスペースの確保を求められる場合があるため、事前に水道局と協議すること。 <p>(2) 引込工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水の引込工事について、事前に水道局との協議を行うこと。 ・不断水工法により給水引込工事を行う場合、仕様・材料等を各水道局に確認を行うこと。 ・公道から分岐引込を行う場合は、道路管理者と事前に協議を行うこと。 ・将来工事や補修・更新工事の際、断水範囲ができるだけ少なくなるよう主要分岐部や各棟単位で止水可能なバルブを設けるなどの配慮をする。
増圧給水ポンプ	<p>(1) ポンプの選定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・増圧給水ポンプユニットの仕様は、原則として屋外設置型ステンレス製パッケージ型とする。 ・トッランナーモーター搭載とする。 ・制御方式は、周波数制御による推定末端圧力一定制御とする。 ・運転方式は、自動交互運転または、自動交互・並列運転とする。 ・ポンプの設置にあたり、景観への配慮、いたずら防止のためフェンスなどを設置し、配置計画を立てること。

	<p>(2)ポンプ廻り</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水ポンプ本体は防振架台付とし、また、配管の適切な位置に吸込側、吐出側ともにフレキを設ける。 ・増圧給水ポンプ、弁類（逆止弁、バタフライ弁、圧力調整弁、流量スイッチなど）は、ステンレス製の赤水対策品（BL準拠品）とする。 ・ウォーターハンマーの検討を行い、必要に応じて衝撃吸収型の逆止弁を設けるなどの対策を施すこと。 ・ポンプ周りのバルブは面間や全開時のスピンドル長さを配慮して検討する。 ・ポンプ故障時、交換時の断水時間を少なくするため、バイパス用配管を検討する。 <p>(3)その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・増圧給水ポンプの選定は、24時間体制を含めた保守契約で、緊急時に対応可能なものとする。
屋外共用配管	<p>(1)屋外共用配管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・埋設配管は原則として、建物・構造物の直下、駐車場、植栽帯は避け、維持管理が容易となるよう配慮して配管とする。 ・配管の埋設場所は原則として一般場内とするが、やむを得ず車両道路に埋設する場合には、車両道路上に量水器ボックスや弁柵を配置しないよう計画する。また、日常動線にもボックス類が来ないようにする。 ・各住棟へ分岐するバルブについて、水道局指定の仕切弁にするよう求められる場合があるため、事前に水道局へ確認する。 ・バルブボックスや屋外量水器ボックスの耐荷重とマンホール蓋の耐荷重について、整合をとること。 ・配管及び埋設標示テープの埋設深さは「公共住宅建設工事共通仕様書」によること。 ・標示ピンは道路面より突起しないよう施工する。 ・埋設給水管と埋設排水管の離隔を十分に確保する。 ・SGP-VDを使用する場合、建物導入部には給水管の変位を防止するため必ず変位吸収可とう継手を設ける。また、可とう継手は変位吸収に有効な配置とし、トレンチ（ボックス）内に収めるようにする。詳細は「公共建築設備工事標準図（機械設備編）」による。 ・耐震性が高い給水用高密度ポリエチレン管の場合は、トレンチ（ボックス）は不要とする。ただし、地盤変位量が大きい場合（300mm）は、さや管等を設置し、地震や地盤沈下による過大変形を防止する。 <p>(2)散水栓系統</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外の水栓は原則として、ごみステーションに1か所のみとする。 <p>(3)ごみステーション系統</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみステーションの水栓は原則としてキー式自在横水栓を用い、ステンレス製水柱栓を設置する。また、冬季に凍結の恐れがある地区においては、不凍水栓とする。 ・ごみステーションの量水器は極力小さい口径とする。 ・ごみステーション水栓の分岐部には仕切弁（バルブボックス共）を設ける。分岐部から量水器まで近い場合でも、必要の有無について水道局に確認する。 ・ごみステーションまでの給水管は維持管理性を考慮し、極力ピット内を通すように計画する。 <p>(4)その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防火水槽を設置する場合、給水設備の要否を確認したうえで、補給水や水道メーターについて関係各所に確認する。 <p>(5)使用材料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管の材料は原則として、次のとおりとする。

	<ul style="list-style-type: none"> ・水道用硬質塩ビ内外面ライニング鋼管 SGP-VD ・給水用高密度ポリエチレン管 ・その他水道局指定材料による
屋内共用配管	<p>(1)屋内共用配管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管のコンクリート躯体への埋込は不可とし、床下ピット内もしくは、共用廊下スラブ吊り配管する。 ・屋内共用給水配管の保温仕様は、MB内は「b・(口)」、住戸内外のPS内は「c・(口)」とするが、事前に消防に確認すること。 ・凍結が考えられる地区の場合は、別途協議による。 ・各住戸、水抜きができるよう配慮して計画を立てること。 ・給水管の頂部には吸排気弁を設ける。 ・吸排気弁の設置場所にはメンテナンススペースを確保する。 ・吸排気弁の水抜き排水は、間接排水とする。排水口空間は、間接排水管の口径25A以下 50mm以上、30～50Aは100mm以上、65A以上は150mm以上を設ける。 ・MB、PSにおいては、配管同士の干渉だけでなく、仕切弁全開時のスピンドルに干渉しないよう注意する。 ・転がし配管について、鳥居配管を避け、他の配管（特に排水管）との交差は極力しないようにする。 ・クロスコネクションが生じないように配管計画を立てること。 ・ピット内給水管において、給水管下部にケーブル等電気設備がこないように注意する。 <p>(2)給水口径・基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管口径やメーターユニットの使用の可否については、水道局の設計・施工指針等の基準を確認すること。 <p>(3)使用材料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管の材料は原則として、次のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・水道用硬質塩ビライニング鋼管 SGP-VB ・ピット内：水道用硬質塩ビ内外面ライニング鋼管 SGP-VD ・その他市の指定材料による。
住戸配管	<p>(1)住戸配管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水方式は原則として、先分岐工法とする。 ・維持管理性を考慮し、ユニットバスの直下では継手を使用しないこととする。 ・給水管の分岐においては流量が偏ることが無いよう注意し、配管ルートを決断する。 ・防火区画及び共住区画の貫通は、建築基準法告示ならびに消防庁告示によるものとし、国土交通大臣認定工法及び消防（共住区画）認定工法等により施工する。 ・給水住戸メーターは、20mmを使用する。 ・メーターユニットは、原則として床面にアンカーボルト等により固定する。高さ調整が必要な場合、或いは床面に直接取付けできない場合は架台等により確実に固定する。 ・メーターユニットは、メーターが水平になるよう設置し、PSの扉面と平行に設置する。 ・メーターユニットは、PS扉側より見て右側が上流側になるよう設置することを標準とする。 ・メーター及びバルブ類は、防凍カバーを取付ける。 <p>(2)使用材料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管の材料は原則として、次のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・架橋ポリエチレン管（5mm保温付） ・その他市の指定材料による。

排水設備	
屋外排水	<p>(1)屋外排水管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管勾配や埋設深度の規定を確認し、特に規定がない場合は「公共住宅建設工事共通仕様書」によること。 ・排水に関して、各自治体の設計基準等を確認し、制約の有無を把握したうえで検討を行うこと。 ・他の埋設配管との離隔を十分に確保する。 ・埋設排水管は維持管理上の観点から、建物や植栽帯の直下をできるだけ避けること。 ・排水トラップについて、二重トラップにならないよう十分に注意する。 ・雨水管と汚水管が交差しないような配管ルートを検討する。やむを得ず交差してしまう場合は雨水管が上になるようにする。 <p>(2)使用材料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管の材料は原則として、次のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・汚水系統：硬質塩化ビニル管（VP）又はリサイクル硬質ポリ塩化ビニル管（RFVP） ・雨水系統：硬質塩化ビニル管（VU） ・その他市の指定材料による。
屋内共用排水設備	<p>(1)共用排水管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地区の下水排除方式が合流式であったとしても、排水管は雨水と合流せず、最終柵まで分流式として計画する。なお、事前に当該地区の分流化計画の有無を確認する。 ・排水勾配は原則「公共住宅建設工事共通仕様書」によること。 ・1階に車椅子世帯用住戸など上階と異なる間取りの部屋がくる場合、排水管用PSの位置は十分に検討し、不自然な位置にPSが来ないように注意する。 ・排水立管は落下音防止や閉塞リスク低減のため、オフセットしないようにする。 ・排水立管はPS内もしくはMB内に収めることとする。 ・排水立管同士は合流しないようにする。 ・排水立管の下部曲がり管、排水横主管及び排水横枝管の水平曲がり管は大曲管を使用する。（「公共住宅建設工事共通仕様書」にも記載） ・排水横主管の口径は十分検討し、必要な口径とする。 ・排水横主管に設ける90°曲管は大曲管とし、原則として2個以上近接して設けないようにする。 ・硬質塩化ビニル管の伸縮継手の設置について、 <ul style="list-style-type: none"> ・配管延長が2.5mを超えて、躯体等の貫通で両端が固定される場合は、管伸縮ができる伸縮継手を設置する。 ・横主管の場合は、合流部より2m以上の管及び4mを超えるものは4m毎に1個所設置する。ただし、横管で梁貫通する場合は4mを超えても1スパン毎に1個所設置で可とする。 ・立管の場合は、各階1個所、管継手の直上または、管継手に近い上側に設置する。 ・排水横主管において伸縮量を計算し、必要なスパンごとに伸縮継手を設ける。また、伸縮方向を考慮し、配管の耐震支持位置を決定する。 ・電線管との離隔など、電気設備との干渉がないよう検討する。 ・長時間通水しないことによるトラップ切れが予想される場所は、設置場所を検討し、また、トラップの位置は極力メンテナンスがしやすい場所にする。 ・ピット内排水横主幹の系統は、原則として、1階汚水系統、1階雑排水系統、2階以上汚水・雑排水系統、給湯器ドレン系統の4本となるようにする。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ピット内配管は将来の維持管理性等を考慮し、配管ルートを決する。 ・ピット内には釜場を設け、地下水位が高い場合は排水用ポンプの設置を検討する。 <p>(2) 掃除口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水立管及び排水横主管に設ける掃除口は性能評価基準を満たすように配置個数を決定する。 ・排水立管の掃除口は掃除口付ソケット (COS) を用いること。また、掃除口の位置には点検口を設けるなど維持管理性を考慮する。 <p>(3) 通気管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水通気について、原則として屋外排気 (伸頂通気方式) とする。やむを得ず通気弁を用いる場合はメンテナンスしやすい場所とする。 ・排水通気について、雨水の侵入防止や臭気が最上階の住戸に流れ込まないように配慮する。 ・排水横主管の通気管について、要否を含め検討を行うこと。 <p>(4) 保温</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水立管の保温仕様は「c・(口)」とするが、事前に消防に確認する。 <p>(5) 給湯器ドレン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・潜熱回収型高効率給湯器ドレン用の排水立管を設ける場合、伸縮管設置の必要性を検討する。また、接続先について事前に確認を行うこと。 ・給湯器ドレン管は、間接排水口を設ける。(排水口空間は、給水間排水と同様) また建物外でトラップ柵を介して屋外排水設備へ接続する。 ・接続先が汚水柵の場合は間接排水口に防虫網を設ける。 <p>(6) 使用材料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管の材料は原則として、次のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・立管：排水用硬質塩ビライニング鋼管 (D V L P) (排水立管の継手は MD 継手を用いること。) ・ピット内：リサイクル硬質ポリ塩化ビニル管 (R F V P) ・伸長通気：リサイクル硬質ポリ塩化ビニル管 (R F V P) ・その他市の指定材料による。
屋内専用排水設備	<p>(1) 住戸内配管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管のコンクリートスラブの打ち込み及び下階天井配管は不可とする。 ・排水横枝管の管径は、それぞれ接続する最大トラップ口径以上とする。 ・洗面、流しの排水管は、トラップ口径の1サイズアップ以上とすること。 ・原則として90°曲管は大曲り継手とし、両Y管など2方向の継手は使用しないこと。 ・排水用 PS は排水時の流下音対策として、寝室と想定される居室や食事室からできるだけ離れたレイアウトとする。 ・便器排水において、排水管のつまり・堆積に対する検討を行い、排水管ルートや口径を決定する。 <p>(2) 使用材料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管の材料は原則として、次のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・硬質塩化ビニル管 (V P) ・防火区画より1m：建物用耐火性硬質ポリ塩化ビニル管 (耐火V P) ・その他市の指定材料による。

衛生器具設備		
一般住戸	便所	(1)衛生器具 ・大便器は、(節水 型)防露式手洗付密結形ロータンク、前丸蓋付便座、紙巻器、ハンドル止水栓 [BL 認定品]とする。 (2)設置 ・トイレの排水方式は、原則として床下排水とする。 ・トイレの手すりや紙巻器の位置は、どちらを使用する場合においても使い勝手が良く、日常で使用する際に支障が生じないような設置場所とする。 ・トイレの蓋を開けた際に、タンクに蓋がぶつかってしまう場合は、クッションゴムなどの対策を講じること。
	洗面化粧台	(1)衛生器具 ・洗面化粧ユニットは、(600 型)洗面化粧台、洗面化粧キャビネット、化粧鏡[BL 認定品]とする。 ・洗面化粧台は照明器具及びコンセントを内蔵したものとし、水栓はシングルレバー混合水栓とする。 (2)設置 ・洗面化粧台と壁の間の隙間は掃除がしやすいようなスペースを設けるか、隙間を無くすこと。なお、タオル掛けやコンセントの位置についてよく調整のうえ、洗面化粧台の設置場所を決定する。
	浴室	(1)水栓 ・シャワー付混合水栓はサーモスタット式混合水栓とする。 (2)設置 ・シャワー水栓の取付位置は洗い場の中央とする。
	台所	(1)水栓 ・台所用混合水栓は、台付シングルレバー混合水栓とする。 (2)設置 ・台所用混合水栓は、水栓取付け後、ぐらつきがないようにする。 ・流し下の給水・給湯管には、混合水栓のメンテナンスのため止水栓を設ける。 ・点検口から確認できる給水・給湯管には、配管の区別(水か湯か)がつくよう色分け、もしくは名称表示をする。 ・流し台の裏側には配管スペースを設け、止水栓の位置に点検口を設ける。その際排水管が邪魔をして、点検口が開けにくいことが無いようにする。 ・流し下の排水管の曲がり部分には掃除口を設ける。
	洗濯機周り	(1)衛生器具・水栓 ・洗濯機パンは、(800 型)樹脂製、横引きトラップ(排水口位置サイド・センター)とする。 ・洗濯機水栓は緊急止水弁付きの洗濯機用単水栓とする。 (2)設置 ・洗濯機水栓の取付位置は、入居者が洗濯機と接続しやすく、どのタイプの洗濯機であっても、接続可能な高さとする。 ・洗濯機パンの排水トラップは、メンテナンス性を考慮し透明なものを使用する。
車椅子世帯用住戸	便所	(1)衛生器具 ・大便器は、(高座面形)車椅子対応 防露式密結形ロータンク、前丸大型、蓋無し温水洗浄便座、紙巻器、ハンドル止水栓、リモコン洗浄スイッチとする。 (2)設置 一般住戸と同様
	洗面化粧台	(1)衛生器具 建築設計要領書による。
	浴室	(1)水栓

	<ul style="list-style-type: none"> ・シャワー付混合水栓はサーモスタット式混合水栓とする。
	(2)設置 一般住戸と同様
台所	(1)水栓 <ul style="list-style-type: none"> ・台所用混合水栓は、台付シングルレバー混合水栓とする。
	(2)設置 一般住戸と同様
洗濯機周り	(1)衛生器具・水栓 <ul style="list-style-type: none"> ・洗濯機パンは、(800型)樹脂製、横引きトラップ(排水口位置サイド・センターとする。 ・洗濯機水栓は緊急止水弁付きの洗濯機用単水栓とする。
	(2)設置 一般住戸と同様

ガス設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「公共住宅建設工事共通仕様書」の他、「ガス機器の設置基準及び実務指針(財団法人 日本ガス機器検査協会)」を基に設計を進めること。 ・ガス配管はガス事業者指定材料とする。
屋外	<ul style="list-style-type: none"> ・都市ガス供給地域は原則として都市ガスとする。 ・既設がLPガスで、都市ガスに移行する際は、事前に市担当者と協議する。 ・ガス埋設管は原則として、建物・構造物の直下、駐車場、植栽帯、消防用空地は避けて配管する。 ・ガス埋設管と他の埋設管の離隔を十分に確保する。 ・ガス本管からの引込み箇所に設けるガス遮断弁の仕様をガス会社に確認する。 ・ガス工事において、「本支管」にあたるか、「内管」にあたるかはガス事業者の確認のうえ、明確にしておくこと。維持管理上、可能な限り敷地内通路であっても「本支管」となるよう外構との調整をする。
屋内共用	<ul style="list-style-type: none"> ・ガス配管をコンクリート埋込としないこと。
住宅部分	<ul style="list-style-type: none"> ・ガスコンセントはコンロ台に1か所のみとする。 ・ガス漏れ警報器の設置義務の有無は事前に確認を行うこと。 ・全戸にガスコンロを設置すること。

給湯設備	
住宅部分	(1)給湯器の選定 <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器は原則として、潜熱回収型高効率給湯器(追い焚き機能付セミオートタイプ)を採用する。
	(2)給湯器設置 <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器は原則としてMB内に設置する。給湯器の設置条件を事前に確認し、設置できなくなることがないように検討する。 ・設置タイプは原則として、PS内標準設置型を採用とするが、避難階段から2m以内はPS扉内設置型を採用する。 ・原則として、給湯器をバルコニー側に設置するは認めない。設置基準については「ガス機器の設置基準及び実務指針(最新版)」を準拠する。 ・給湯器の排気口は原則FL+1800となっているが、開口率や設置基準に配慮のうえ、できるだけ高い位置になるよう設置する。 ・給湯器リモコンは台所と浴室の2か所に設置する。台所に設置するリモコンの位置はガスコンロ台の付近は極力避け、入居者の使い勝手に配慮した位置にする。(できるだけ台所流しの近くなど)
	(3)給湯配管

	<ul style="list-style-type: none"> 給湯方式は原則として、さや管ヘッダー工法とする。 給湯か箇所は台所、洗面、浴室の3か所とする。 配管のコンクリート躯体への埋込は原則として行わないこととする。 鳥居配管を避け、他の配管（特に排水管）との交差は極力しないようにする。 防火区画及び共住区画の貫通は、建築基準法告示ならびに消防庁告示によるものとし、国土交通大臣認定工法及び消防（共住区画）認定工法等により施工する。 維持管理性を考慮し、ユニットバスの直下では継手を使用しないこととする。
	<p>(4)使用材料</p> <ul style="list-style-type: none"> 配管の材料は原則として、以下とする。 <ul style="list-style-type: none"> 架橋ポリエチレン管（5mm保温付） その他市の指定材料による

換気設備	
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、倉庫などは、ドアガラリ等の自然換気に対応する。
住宅部分	<p>(1)換気設備・機器仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> 換気箇所は、台所、洗面所、浴室、便所の4箇所とする。 浴室、便所の機器は、天井埋込換気扇とする。 浴室の天井埋込換気扇は2室用（親子扇）とし、洗面所（脱衣室）に副吸込口を設ける。 天井扇は本体とボルトの間に防振ゴムを設置する。 換気回数0.5回/時以上の性能を有する24時間換気対応の換気設備を設ける。 原則として、浴室に設置する機器を24時間換気対応とする。 <p>(2)ダクト</p> <ul style="list-style-type: none"> 換気ダクトは外壁から1mは耐火二層管とし、それ以降はVPとする。また、継ぎ手の隙間を耐火パテ等で埋めることとする。 レンジフードダクトはスパイラルダクトとする。 換気扇の位置やダクトルートは、不自然な下がり天井とならないよう、建築と十分に協議したうえで決定する。 ダクトはできるだけ直線となるようにする。 レンジフードファンを起動させた際、扉が開きにくくなるなど、室内が負圧になることが無いように、給気口の数や大きさを決定する。 原則としてフレキダクトは使用しない。 給気口と排気口の距離は、ショートサーキットが生じないよう配慮して設置する。 レンジフード及び天井扇は維持管理性を考慮し、住民の方でもメンテナンスが容易にできるよう配慮して設置する。 スパイラルダクトの断熱はロックウール50t巻もしくは同等以上と認められるものとする。 建築基準法及び消防法に基づき、FD付のベントキャップとするかどうか決定する。 排気先がバルコニー側にある場合は、エアコン室外機、避難ハッチ、洗濯物に排気が直接当たらないよう、ベントキャップの吹口を片吹きにするなどの対策を講じる。 排気先が共用廊下側の場合、玄関やインターホン前に立った人に排気が調節当たらないように配慮する。また、浴室の排気の場合結露水が垂れる可能性もあるため、対策を講じること。 排気口に雨がかかる可能性がある場合、深型パイプフードを使用するなど配慮する。 最上階住戸において換気ダクト及び換気機器の吊りボルトが長くなる場合は振れ止め支持を行うこと。

消火設備	
基本事項等	<p>(1)基本事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・消火設備については消防法及び当該自治体の火災予防条例等を確認のうえ、その可否を事前に確認し、所轄消防署と事前に協議する。 ・屋内消火栓は、原則として消防法の共同住宅の特例として免除を受けるものとする。

車椅子世帯用住戸設備	
基本事項等	<ul style="list-style-type: none"> ・車椅子世帯用住戸は車椅子利用者にとって使いやすい設備とする。 ・床転がり配管について検討する際、床下の高さや幅を考慮し、無理のない配管ルートを検討する。 ・各種スイッチやリモコンの位置や高さ、各種設備や操作部の配置について、車椅子使用者に対する十分な配慮をする。原則として「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」に規定されている器具配置を守ること。 ・浴室に設置するリモコンは、車椅子に乗ったまま操作可能で、かつ浴槽からも操作可能な位置とする。 ・浴槽の排水にトラップを設ける。 ・浴槽周りの給水管・給湯管の配管ルートはコンクリート埋設配管とならないよう十分に検討のうえ、決定する。 ・給水管等の配管が防水層を貫通するがないよう注意する。やむを得ず貫通する場合は、十分な対策を講じること。 ・「高齢者・障害者配慮設計指針 公共トイレにおける便房内操作部の形状、色、配置及び器具の配置」が JIS S0026:2007 に制定されているので、準拠する。 ・洗面器や流しの下配管などの位置は車椅子使用者に十分な配慮する。 ・シャワー付水栓や浴室用鏡、洗濯水栓等の位置は車椅子使用者に配慮した高さとする。 ・車椅子使用者用の浴槽の配管施工において、コンクリート埋込を避けるため、配管スペースを設ける等の対策を講じること。やむを得ず埋込となってしまう場合、さや管を用いるなどの配慮をする。 ・換気扇のON/OFFスイッチはガスコンロ台との離隔を確認し、支障がない位置に設置する。 ・レンジフードファンを起動させた際、強弱に係らず、給気口を開けた状態で室内が負圧になることが無いように、給気口の数や大きさを決定する。特に車椅子使用者にとって、日常生活に支障をきたす場合もあるため、十分に検討する。 ・洗面脱衣室兼便所において、仕切りの仕様を確認のうえ、換気扇の設置台数を決定する。

2. 住棟及び住宅性能に関する計画

住棟の性能は、「日本住宅性能表示基準」及び「評価方法基準」に基づき、以下の各項目について、それぞれ掲げる等級を満たすよう計画し、設計の住宅性能評価書を全住戸について取得するものとする。

住宅の品質確保の促進等に基づく評価方法基準		評価 要否	要求性能
1 構造の安定 に関すること	1-1. 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)		建築基準法遵守
	1-2. 耐震等級 (構造躯体の損傷防止)		建築基準法遵守
	1-3. その他 (地震に対する構造躯体の倒壊防止及び損傷防止)		建築基準法遵守
	1-4. 耐風等級 (構造躯体の倒壊防止及び損傷防止)		建築基準法遵守
	1-5. 耐雪等級 (構造躯体の倒壊防止及び損傷防止)		建築基準法遵守
	1-6. 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法		-
	1-7. 基礎の構造方法及び型式等		-
2 火災時の安全 に関すること	2-1. 感知警報装置設置等級 (自住戸等火災時)		建築基準法・消防法遵守
	2-2. 感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時)		建築基準法・消防法遵守
	2-3. 避難安全対策 (他住戸等火災時・共用廊下)		建築基準法・消防法遵守
	2-4. 脱出対策 (火災時)		建築基準法・消防法遵守
	2-5. 耐火等級 (延焼の恐れのある部分(開口部))		建築基準法・消防法遵守
	2-6. 耐火等級 (延焼の恐れのある部分(開口部以外))		建築基準法・消防法遵守
	2-7. 耐火等級 (界壁及び界床)		建築基準法・消防法遵守
3 劣化の軽減 に関すること	3-1. 劣化対策等級 (構造躯体等)		等級3
4 維持管理への 配慮に関する こと	4-1. 維持管理対策等級 (専用配管)		等級2
	4-2. 維持管理対策等級 (共用配管)		等級2
	4-3. 更新対策 (共用排水管)		等級1
	4-4. 更新対策 (住戸専用部)	-	明示
5 温熱環境に に関すること	5-1. 断熱等性能等級		等級5
	5-2. 一次エネルギー消費量等級		等級6
6 空気環境に に関すること	6-1. ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)		等級3
	6-2. 換気対策		建築基準法遵守
	6-3. 室内空気中の化学物質の濃度等	不要	-
7 光・視環境 に関する こと	7-1. 単純開口率		建築基準法遵守
	7-2. 方位別開口比		建築基準法遵守
8 音環境に に関する こと	8-1. 重量床衝撃音対策		等級2、相当スラブ厚 15 cm
	8-2. 軽量床衝撃音対策	不要	-
	8-3. 透過損失等級(界壁)	-	建築基準法遵守
	8-4. 透過損失等級(外壁開口部)	-	等級2
9 高齢者等 への配慮 に関する こと	9-1. 高齢者等の配慮対策等級(専用部分)		等級3
	9-2. 高齢者等の配慮対策等級(共用部分)		等級3
10 開口部の 侵入防止 対策	10-1. 開口部の侵入防止対策	-	侵入防止対策に配慮した内容を表示

3. 住戸形式に関する計画

基本計画を踏まえ住棟計画に係る水準は、以下のとおりとする。

(1) 住戸形式に関する水準

住戸は、入居を予定する世帯構成に応じた住戸タイプを適正規模で整備する。また、世帯構成に応じた住戸タイプの目安は、下記のとおりである。

タイプ	S1	M1	S2(車椅子世帯用)	M2
想定入居者数	1人～2人	2人	1人～2人	2人～5人
専用床面積 1	標準34㎡程度	標準44㎡程度	標準51㎡程度	標準51㎡程度
間取り 2	1DK	2K	1DK	2DK
ユニットバス	1216	1216	1620	1216
キッチン キャビネット	巾:1800 mm (流し台・調理台1200 mm/コンロ 600 mm/)			
構成比	25戸	5戸	1戸	9戸

1 面積の算定は、壁心で計算する。

2 上記間取りにおける各室の床面積等は下表を参考とする。

K	D	DK	LD	LDK
4.4 ㎡以上	5.4㎡以上	7.5 ㎡以上	17 ㎡以上	23 ㎡以上
主寝室(特定寝室)		その他の個室		
面積	10.0 ㎡以上	7.0㎡以上		
短辺	2.4m以上	2.4m以上(2.1m以上)		

注1：()面積は最低水準とする。

注2：面積・寸法については壁芯寸法とする。

注3：各個室に適した家具配置の想定及び設備の計画を行う。

4. 標準内外部仕上げ表

(1) 住棟外部仕上げの水準		
部位	仕上げ	備考
外壁	防水型複層塗材 E (ただし, エントランス廻り等の下階についてはこの限りではない。)	
勾配屋根・庇	フッ素ガルバリウム鋼板(ポリエチレンフォーム裏貼り)段葺、ウレタンゴム系塗膜防水	
陸屋根	アスファルト保護防水密着工法、押出ポリスチレンフォーム 保護コンクリート 溶接金網	
樋	軒樋：大型角樋 硬質塩化ビニル製(肉厚 カラー)ステンレス製網付 竪樋・呼樋：硬質塩化ビニル製(肉厚 カラー) 掴み金物：ステンレス製	
屋外階段	天井：外装薄塗材 E 壁：防水型複層塗材 E 床：防水モルタルの上, 合成樹脂塗床(防滑) 巾木：防水モルタル金コテ押え	
共用廊下	天井：外装薄塗材 E 壁：防水型複層塗材 E 床・巾木：防水モルタル金コテ押え、ビニル床シート(エンボス加工有) ウレタンゴム系塗膜防水(排水溝)	
バルコニー	天井：外装薄塗材 E 壁：防水型複層塗材 E 床・巾木：防水モルタル金コテ押え、ウレタンゴム系塗膜防水(排水溝を含む)	
PS・EPS・各種ピット等	天井：コンクリート打放 壁：ウレタン塗膜防水 床：防水モルタル金コテ押え、ウレタンゴム系塗膜防水又は合成樹脂塗床	電気室等を設ける場合の壁面等はグラスウール吸音板

(2) 住宅内部仕上げの水準					
部位	仕上げ				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関	ビニル床シート(FS)2.5mm (ノンスリップタイプ)張り	ビニル巾木	クロス貼り	クロス貼り	I型手すり 手すり用下地補強
廊下	クッションフロア-2.3mm 貼り	ビニル巾木	クロス貼り	クロス貼り	手すり用下地補強
トイレ	同上	同上	同上	同上	L型手すり 手すり用下地補強
洗面・脱衣室	同上	同上	同上	同上	
浴室					ユニットバス (UB)
台所・食事室	クッションフロア-2.3mm 張り	ビニル巾木	クロス貼り	クロス貼り	巾広付鴨居
洋室	同上	同上	同上	同上	I型手すり(バルコニー側) 手すり用下地補強 巾広付鴨居
物入	シナ合板4mm	雑巾摺	シナ合板4mm	シナ合板4mm	

5. 住宅設備の整備範囲

住宅設備の標準整備範囲をまとめたものである。各設備の整備については、この表による。

住宅設備の項目		工事取付	入居者対応	備考
各住棟玄関ホール	掲示板			
	集合郵便受箱			
	集合郵便受箱のかぎ			ダイヤルロック
玄関	下駄箱			
	新聞受け			
	玄関網戸			
廊下	コンセント			規模により必要な場合
収納スペース	洋服かけ			
	たな板			
浴室	浴槽			
	風呂ふた			
	シャワー			
	鏡			
	洗面器・風呂いす 給湯器・リモコン			
洗面	上部収納			
	鏡			
	歯ブラシ立て			
	タオル掛け			
洗濯機置場 ・脱衣場	防水パン			
	洗濯機用蛇口			
台所	ガスコンロ			全戸に設置する
	ガスホース			
	給湯器リモコン			
トイレ	タオル掛け			
	紙ホルダー			
	温水洗浄便座			工事取付は、車椅子世帯 用住戸1か所のみ 修繕は入居者負担
窓	網戸			修繕は入居者負担
	カーテンレール			
	カーテン			
バルコニー	物干し金物			
	物干し竿			
	エアコン室外機吊金			インサートは標準取付
外部物入	扉かぎ			階段下を想定。
家具転倒防止	転倒防止金物			金物受材は標準取付
照明器具	玄関			
	廊下			

住宅設備の項目		工事取付	入居者対応	備考
照明器具	トイレ			
	洗面・洗濯室			
	浴室			
	食事室			
	台所			
	台所棚下灯			
	和室			
	洋室			
電話	電話用アウトレット			
	電話機			
	配線			電話コンセントまで
テレビ	テレビ(受像器)			
	地上波アンテナ			
	衛星放送受信アンテナ (BS)			
	テレビコンセント			
	配線			
インターネット	機器			
	配管			情報コンセントまで
	配線(光)			
インターホン (住宅情報盤)	機器			
	配管			
	配線			
エアコン	機器			
	配管配線			
	配管用開口(スリーブ)			
	取付部補強			
緊急通報設備	機器			
	配管			
	配線			
火災報知 ・消火設備	自動火災報知設備等			住棟規模による
	消火器			
	消火栓			
太陽光発電設備	太陽光発電設備			
給湯設備	給湯器			風呂追焚機能付
	ガス漏れ警報器			
換気扇	24時間換気			浴室又はトイレ兼用
	台所換気扇			

6. 住宅設備の標準仕様

住宅設備の標準仕様をまとめたものである。各種住宅設備については、品質及び性能が下記表に示すもの同等以上のものとする。

住宅設備の項目		BL品又は BL認定メ ーカー	公共住宅 標準詳細 設計図集	標準図	備 考	参考品番
各住棟玄関 ホール	掲示板		E-707		アルミ製	-
	集合郵便受箱		E-704		ステンレス製	SA-N (杉田エス)
玄関	下駄箱				天板：タモ集 成材t30	-
	新聞受け					NP460S (ナスタ)
収納等	洋服かけ				ステンレス製 25(HL)	-
	たな板		I-303			-
浴室	長寿社会対応型ユ ニットバス	○		○		RJV1216 (TOTO)
(車椅子世 帯用住戸)	介護ユニットバス			○		TOT01620型 [XA1620UY] (TOTO)
洗面	洗面化粧ユニット	○				LBFTシリーズ (LIXIL)
	タオル掛け					YT500S4 #NW1 (TOTO)
洗濯機置場 ・脱衣場	防水パン	○				PWP800 (TOTO)
台所	キッチンキャビネ ット	○			L=1800	GK-BL (LIXIL)
トイレ	タオル掛け					YT500S4 #NW1 (TOTO)
	紙ホルダー					YH52R (TOTO)
窓	カーテンレール		I-805-C2			
バルコニー	物干し金物		E-404-B			