

別紙1 整備基準等

第1 施設設計要領

新築住宅等の設計にあたっては、要求水準書、本施設設計要領および整備基準の各項目に基づくこと。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書を適用すること。

なお、本施設設計要領は新築住宅等の施設設計に関する基本方針を示したものである。整備基準は、新築住宅の最低限の水準を示したものであり、PFI 事業者による提案において、当該水準を確保しつつ、維持や保守管理運営コスト等の更なる低減を実現することを求めるものである。

1 寸法体系			
(1) 垂直寸法の設定	<ul style="list-style-type: none"> ・居室の天井高さは 2,400mm 以上、梁下高さは 1,900mm 以上確保することを原則とし、ユニバーサルデザインとすること。 ・階高は、天井高さ又は梁下高さの寸法とともに、床部の各住戸の専用排水管が、その住戸内で共用部管まで排水を流せる床下空間を確保できること及び天井部の構成・寸法を考慮して設定すること。 		
(2) 事業者の仕様	標準的に使うディテールがあれば提示のこと。		
2 構法システム			
長期的な耐久性に配慮した構法システムを以下のとおりとすること。			
(1) 部位・部品構成の適正化	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の部位・部品を、「躯体部分」「シェルター部分」「内装システム」及び「設備」に分割して捉え、個々の耐久性を考慮して適切に組み合わせることにより住宅全体として耐久性を確保すること。 また、耐用年数の短い部位・部品の交換を容易にするために、部位・部品の耐久性の度合いを考慮して各々の位置を設定すること。 		
(2) 耐久性の確保	「躯体部分」及び「シェルター部分」は、計画修繕による対応を前提としつつ、物理的耐久性の向上とともに傷みやすい箇所の保守・点検作業の利便に配慮した計画とすること。		
3 共通事項			
(1)	防水工事はすべて責任施工とし、下表に示す防水工事及びシーリング工事については、PFI 事業者と防水工事施工業者の連帯保証書を2通市に提出すること。		
	種 別	保証期間	備 考
	アスファルト防水	10 年	
	改質アスファルトシート防水	10 年	
	合成高分子系ルーフィングシート防水	10 年	
	塗膜防水（密着工法保護塗装なし）	10 年	
	塗膜防水（密着工法保護塗装あり）	10 年	
	アスファルトシングル葺	10 年	
	シーリング防水	3 年	止水を目的とする部分に適用する
(2)	水廻りについては、すべての箇所で防水とすること。		
(3)	外部手すりについては、塗装品は使用せず、SUS 製とすること。		
4 その他			
(1)	環境対策の観点から資源の再生利用等に努めること。		
(2)	資源循環など環境保全に配慮した製品を積極的に採用すること。		
(3)	積極的なエネルギー策、防災対策等については、市と協議を行うこと。ただし、地熱利用については採用しないこと。		

第2 整備基準

I 共同住宅等

1 配置計画等		
(1) 住棟	ア	周辺の街並み・景観と調和し、圧迫感や風害等を生じさせず、周辺に対してオープンな計画とすること。
	イ	意匠については、公営住宅にふさわしいものとし、華美な装飾等を設けないこと。営業的な誘引性を目的とする外観や設備などは採用せず、公営住宅としての均質性を感じさせる持続性・継続性に重きを置いたものとする。
	ウ	周辺環境と調和した快適な住空間、間取り等を考慮した住戸計画とすること。
	エ	住棟は、南面から採光が差し込む配置を原則とすること。
	オ	敷地への合理的なインフラ導入経路とし、工事時点での周辺への影響も考慮すること。
	カ	建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とし、建物のほか、附帯施設及び工作物についても同様の配慮をすること。特に、市営住宅の色調については、周辺環境と調和したものとし、提案の趣旨を踏まえ事前に協議し、市の承諾を得ること。
	キ	1階床の高さは浸水被害・床下からの湿気上昇に対応したものとし、かつ動線上のアプローチは、市の福祉都市環境整備指針に準拠した勾配とすること。
(2) 外構	ア	敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置すること。
	イ	歩行者空間等を適宜配置すること。
	ウ	外構に設ける各施設から住棟に移り渡れるようであると危険性や防犯性の両面で問題となるため、立体的にイメージして配置すること。
	エ	維持管理を想定し、外構に設ける各施設は住棟改修時の足場設置に支障のない位置とすること。
	オ	対面敷地との乗り入れ位置の競合や敷地際の構造物による道路の見通しの阻害などがなく、周辺に対する影響に配慮しつつ総合的に計画すること。
	カ	植栽帯の管理又はポンプ室の機器の保守・交換に際し、作業用車両が寄り付けられる配慮をすること。
	キ	駐車場周りには、運転席から死角となる位置に構造物等を設置しないこと。
	ク	道路際では道路内の埋設インフラに悪影響がないよう、掘削影響ラインを考え適切な対処をすること。
2 建設共通事項		
	ア	住宅部品の選定に当たっては、公共住宅建設工事共通仕様書を遵守の上、一定の性能を有する部品の選択の多様性とコスト縮減の観点から、一般市場あるいは地域に流通している既成部品を活用すること。
	イ	仕上材料は耐久性があり長期使用でき、汚れや傷がつきにくく、点検・清掃・補修が容易なものとし、色柄が奇抜なものは避けること。特に専用部分は汚損した場合、入居者負担による補修となることから、高額な負担となるもの、特殊なもので制作・手配に時間がかかるもの、現地での交換に時間や技術を必要とするものは使用しないこと。
	ウ	室内はユニバーサルデザインとすること。
	エ	内部に用いる建具・窓には安全性・保守性を考え、ガラスを使用せず樹脂板とすること。
	オ	使用するガラスは汎用性・経済性があって、破損時の修繕が早急に行えるものとする。

	カ	点検口を設ける場合は点検・修理に十分な大きさとし、開口による強度低下のないよう周囲は補強する。専用部分に設ける場合は生活に支障の無いようにし、不用意に開けられないものとする。共用部にあるものもこれに準ずること。なお、人の出入りがある箇所は、φ600mm、600mm×600mm以上とすること。
	キ	住宅整備の快適性は建物自体で発揮するものであるため、居住性を高めるために用いる機器を標準搭載としないこと。（例：エアコン、暖房器具、浴室暖房機、コンロその他室内環境改善のための機器類 など）
3 躯体		
(1) 構造	ア	構造耐力上主要な部分及び各戸の界壁は、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の耐火構造とし、経済性に特化させるのではなく、恒久的かつ堅牢なものとする。
	イ	整形な連続スパンのラーメン構造を基調とすることにより、無理のない計画で安全性、経済性、施工性を兼ね備えたものとする。
	ウ	構造類型については、総務省令第40号（平成17年3月25日公布）の「二方向避難型特定共同住宅」型を原則として採用するなど消防設備を不要とする方式を採用すること。
	エ	構造体が機能を損なわないよう耐震スリット等を設置すること。
	オ	廊下・バルコニーの片持ちスラブは構造的負担、面積の無用な増大を避けるため法令に要求される必要寸法より過大としないこと。
	カ	柱・梁は上下階での荷重の相違など、構造的合理性を考えた断面等とすること。
	キ	住戸内に露出した梁下寸法は、通常想定される程度の家具が納まる高さとする。
	ク	スラブが取り付け除く場合を除いて梁天端を外部に露出させないなどにより、汚濁、よじ登り、転落防止の対策を講ずること。
(2) 施工	ア	コンクリートの養生期間はもとより、型枠の脱型、なかでも支保工の存置期間については適正な期間をとり、適切な施工に努めること。
	イ	スラブ配筋は施工中の乱れに留意し、確実に設計強度を発揮するものとする。特に片持ちスラブの強度発揮には留意すること。また、スラブ打ち込み配管は漏水原因となるので最小限とし、行う場合は防水措置に留意すること。
	ウ	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。
4 住棟外部		
(1) 外部全般	ア	手すり腰部分にガラスを使用しない。ただし腰高より上に設ける風除・目隠しスクリーン等を除く。
	イ	手すり腰部分の採光・通風を求められる箇所は、必要に応じてプライバシーに配慮した構造・形状とするが、耐久性・経済性や怪我防止に留意すること。
	ウ	各階廊下・ホール、住戸バルコニーは庇（上階の廊下・バルコニーの出を含む。）などにより、直接雨掛かりとならないようにすること。
	エ	雨掛かり部については、仕上げ材・使用材料は耐候性・耐久性に優れたものを使用すること。
	オ	雨掛かり部に設置する建具上部には庇を設けるなど建具を保護する措置をすること。
	カ	雨掛かり部に接続するスラブ裏・梁底等には水切り目地を設置すること。
	キ	見え掛かりとなる箇所に普通ボルトを使用する場合は二重ナットとし、一つを袋ナットとすること。【全項目共通事項】
(2) 屋根	ア	住棟の屋根形状は原則陸屋根とし、景観や全体のデザインを考慮すること。
	イ	太陽光発電装置を設置することができる仕様とするとともに、露出防水の上に保護防水を施すなどメンテナンスにも配慮すること。
	ウ	点検、清掃、改修が安全かつ容易にできるものとする。
	エ	オーバーフロー防止のため、各屋根に2箇所以上のドレインを設けること。
	オ	屋根の勾配は張り間方向に1/50以上の勾配を確保し、水切れをよくすること。

	カ	防水材料については、アスファルト系とすること。なお、小屋根はウレタン塗膜防水とすること。
	キ	防水端末・役物は長期使用に耐えられるよう無理のない納まりとすること。
	ク	防水上に樋の落とし口を設ける場合は、防水層の保護策を講じること。
	ケ	保守点検用の丸環は設置しないが、ゴンドラを掛けることを可能とする措置を講じるなどメンテナンスに配慮すること。
	コ	緑化率は地上平面で確保するものとし、本事業のなかで植栽を行うこと。なお、屋上緑化は不可とする。
(3) 外壁	ア	外壁は長期にわたって改修を要しない形状・材質とすること。
	イ	構造クラック・目地などによる劣化や汚れ、使用材の剥離・脱落しにくいものとする。
	ウ	手の触れる範囲の外壁については、触れても擦過傷等にならない表面仕上げとすること。
	エ	外断熱は使用しないこと。
5 共用部		
(1) 共用部全般	ア	使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。死角やゴミ溜まり、不法占拠されるようなスペースを発生させないよう留意すること。
	イ	床は、防水・防滑・防塵・耐摩耗とし、排水勾配をとり、モルタル仕上げとすること。また、玄関ホールの床はタイル張りとする。
	ウ	壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。
	エ	スロープの踊り場は90度回転までとするなど、車いす利用に配慮すること。
	オ	突起部等に注意し、安全な計画とすること。
	カ	騒音や近隣住戸からの視線に配慮した計画とすること。
	キ	照明器具は、住戸玄関の施錠時や防犯上・保守上有効な照度・配置とすること。
	ク	設置するサイン類は飛び出し・脱落あるいは盗難のないよう、安全性等にも配慮した取付をすること。
	ケ	人にやさしい街づくりの推進に関する条例（平成6年愛知県条例第33号）に適合した整備とすること。
(2) 玄関ホール	ア	共用玄関は原則1か所以上とし、住棟が横に長い場合は、必要に応じ通り抜けを設けること。
	イ	共用玄関は開放型とし、内外を仕切る扉・風除室は設けないものとするほか、保守点検を必要とする設備に頼らない構造とすること。
	ウ	出入口部に死角を設けないなど、人にやさしい街づくりの推進に関する条例に適合した整備とすること。
	エ	玄関ホールは住棟の顔としてわかり易くするため、上層階のホールや廊下よりも仕上等に配慮すること。
	オ	外来者にわかり易いように住宅名・所在地を表記した「住棟表示板」を玄関ホール外側に設置すること。また同じものを配達時の確認用に集合郵便受の近傍に設置すること。ただし、住棟名・所在地・住戸番号は条例改正により決まるので、後日の指示となることに留意すること。
	カ	エレベーター（EV）・階段室を付帯し、集合郵便受・掲示板・設備盤等が設けられる壁面を設けること。
	キ	設備の各種盤は通行や手すり仕様に支障がなく、盤の角で怪我をしないよう壁面に埋め込みとし、また盤はいたずらされにくい位置とすること。
	ク	玄関ホールに住戸玄関が直接面することを避け、プライバシーに配慮した計画とすること。
	ケ	出入口で段差が生じる部分には、1/15以下の斜路を設け、手すりを設けるとともに、床は長期間の使用に耐え美観を維持でき、保守の容易なものとする。なお、途中で曲がり角を設ける場合も、電動車椅子での通行を可能とする幅員を確保すること。
	コ	共用玄関の出入口は、建物の規模にあった大きさを確保すること。

(3) EV ホール	ア	共用玄関及び廊下等の動線から分離した人だまりを適切に設けること。
	イ	EV 待ちの利用者への風雨、日射（特に西日）及び熱の影響緩和を配慮すること。
	ウ	共用廊下から連続した補助手すりを設置すること。
	エ	EV シャフトに雨水が流れ込まないよう床の水勾配に気を付けること。
	オ	利用者が何階にいるかがわかる表示をすること。
(4) 共用 廊下	ア	合理的かつ十分な面積とし、必要以上に広くしないこと。通風・採光・防犯性に寄与するものとする。
	イ	補助手すりや材料などは、安全性に配慮すること。
	ウ	設置する補助手すりは、できる限り連続し、設置住棟入口から各住戸まで、少なくとも片側は手すりをたどれるようにすること。
	エ	補助手すりは耐久性のある仕様・材料で、かつ 1 段・片側設置の使いやすいものとする。なお、点字表示は想定していない。
	オ	手すり天端の高さは、足がかりから 1,100mm 以上にする。なお、設置にあたっては住戸の通風に配慮した措置を行うこと。
	カ	床に段差を設けないこと。
	キ	エキスパンションジョイントがある場合は、歩行面の滑り止めに配慮すること。
	ク	雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置するとともに、通常の雨の降り込みや室外機の排水により、廊下一面に水が広がらないよう処置を行うこと。
	ケ	住戸外壁及び柱面の専用住戸側の立ち上がり及び周辺の床には、下階への漏水対策のための十分な措置を講じること。
(5) 階段 室	ア	原則として、階段室は吹抜形式としない。
	イ	階段室により 2 方向避難を確保すること。
	ウ	形状は法的な要件を満たしつつも使用時の視界で恐怖感を与えないようにし、風雨の影響にも配慮すること。
	エ	段鼻には昇降時に滑らない措置をとるが、視認性、耐摩耗性、耐久性、損傷時の交換に配慮したものとする。
	オ	踊り場を含め、屋外階段として耐久性ある仕様・材料の 1 段で両側設置、端部水平部分 300mm をとるなど使いやすい手すりを連続して設けること。なお、点字表示は想定していない。
	カ	共用廊下から階段室に至る手すりが途切れることのないよう連続させること。
	キ	利用者が何階にいるかが分かるように階数表示をすること。
	ク	階段室の 1 つは EV 及び EV ホールを付帯させ、太陽光発電装置の管理のために、屋上への階段を設けること。階段の上り口には、両側にシリンダー錠のあるアルミ格子戸を設置すること。
	ケ	屋上への階段には屋根を設置し、台風時等の風雨の吹込みが下階に流れ込まない配慮をすること。
(6) 住民 用倉庫	ア	1 階階段室下に掃除道具を入れる倉庫 (3.3 m ² 程度) を設置すること。
	イ	扉に室名札を設置すること。
	ウ	階段下の勾配で頭がつかえる場合は、高さ 1m 程度のところで片面化粧のコンクリートブロック積み等で止めること。
	エ	出入口は外開きとし、庇を設け、アームストッパー、ドアクローザー、戸当たりなどの保護材を付けること。
	オ	またぎがない構造とすること。また、浸水などがないように配慮すること。

(7) ポンプ室	ア	原則、2階レベルに設置すること。また、浸水などがないように配慮すること。ただし、漏水の恐れがない場合は、この限りではない。	
	イ	配管は保守・点検のため埋め込まないこと。	
	ウ	出入口は外開きとすること。また、ガラリ等開口部を設ける場合は階段開口との離隔に注意すること。	
(8) 共用部のPS・EPS	ア	PSの有効幅員は、1,100mm以上とし、PS内に設置された電気の盤の観音開きの扉の開閉が可能となる管理に支障の無い幅を確保すること。	
	イ	室名表示は「PS」とし、ペイント書き程度とすること。	
	ウ	盤等の無い配管のみの市が指定する位置の1か所を書類用倉庫として整備すること。仕様については、扉のガラリ（防火ダンパー付）と感知器を設置し、扉の室名は表示しないこと。	
	エ	盤等の無い配管のみの市が指定する位置の1か所を住民用倉庫として整備すること。仕様については、高さ1,800mmの扉でガラリ（防火ダンパー付）と感知器、照明を設置し、扉の室名は「PS」ではなく「倉庫」と表示すること。	
	オ	最上階のPS内は、太陽光発電設備のパワーコンディショナー（自立運転専用コンセント付）を設置するパワコン室とし、自然通風による換気を確保すること。	
(9) 床下点検ピット	ア	将来用スリーブを設けるなど、将来の更新が容易に行える計画とすること。	
	イ	原則、共用部からの出入りとする。専用部からの出入りとする場合は、日常生活に支障がなく点検が容易で不用意に使用ができないものとする。	
	ウ	湧水・たまり水それに伴う湿気・カビ・臭気の発生に対応した配慮をすること。ただし、電源が必要となる機械設備に依る解消は不可とする。	
(10) 共用部の建具	ア	共用部の建具の鍵は下記のように製作すること。	
		倉庫(階段下)	単独番号の鍵
		階段室最上階アルミ格子戸、メンテナンス用点検扉、ポンプ室、パワコン室、住民用倉庫、書類用倉庫、共用部PS・EPS及び上記の室へ至るまでの建具の鍵	それぞれ市が指定する番号の鍵
	イ	扉を開けた時に壁等に当たるようであれば、戸当たり等を取り付けること。	
	ウ	常閉の扉にはドアクローザーを設置すること。	
エ	ピポットヒンジは不可とし、原則、丁番を使用すること。		
(11) 共用部の金物	ア	縦樋は、カラーVP管を使用すること。	
	イ	樋の掴み金物はステンレス製（市販品・HL仕上）を使用し、下がり止めの処置をすること。	
	ウ	防水の上に落とし口を設ける場合は、コンクリートブロック（300角）を養生ゴム又は防水増し張りの上に接着で止めるといった対策を講じること。	
	エ	屋根ドレインの設置は雨水量計算に依るが、屋根、フロア及び中継ドレインは打込みとし、途中階を中継ドレインとする場合は、中継ドレインは水はね・オーバーフローのないようにすること。	
	オ	縦樋は、雨水がオーバーフローしない管径とし、詰まりや脱落なく永年の使用が可能であることを採用し、躯体埋め込みや囲い込みなどのデザイン優先とせず、改修時にも塗装や交換が容易にできるようにすること。	
	カ	縦樋の頻繁な点検が期待できない箇所については、詰まりが発生しても問題が発生しないよう配慮すること。ただし、簡易な水抜き等で漏水を誘発することのないよう留意すること。	
キ	廊下のフロアドレインは溝幅に納まるものとする。		

(12) 共用室名札		倉庫、ポンプ室、電気室等の第三者に対して室名を付して存在を明示しなければならない室については、室名札を設置すること。
(13) 掲示板	ア	見やすく、雨掛かりとならない位置に階段室の数だけ1階ホールに設置すること。
	イ	掲示板は、市販品（アルミ枠、ビニルレザー張）でW1,200×H1,800の大きさのものとし、掲示物の張付けに特殊な部材を必要としないものとする。
	ウ	ポスターケースは使用せず、下端出隅部にはコーナーガードを取り付けること。
(14) 集合郵便受箱及び室名表示板	ア	堅牢で長期にわたって美観を保持できる材料・工法による集合郵便受を主階段（EVの付く方）の1階で、他の動線と交錯しないよう配慮し、かつ住民の死角及び雨ざらしとならない位置に設置すること。
	イ	必要数は、住戸数+1戸分とし、余分に用意しないこと。
	ウ	錠は入居者負担により南京錠を設置できる形状のものとし、ダイヤル錠とはしないこと。
	エ	郵便受箱の扉には、「棟番号-部屋番号」を表示すること。
	オ	室名表示板は樹脂製等とし、室番号表示で名前が脱着可能なものとする。固定にあたっては、接着剤とブラインド・リベットを併用するなどしっかりと固定すること。
(15) 住棟標示板	カ	郵便受箱及び室名表示板の配列について市に協議し確認のうえ、設置すること。
	ア	住棟に2か所設置することとし、1か所は、廊下式住棟の場合主階段廻り、もう1か所は誤配防止のため集合郵便受けの上に設置すること。
(16) 棟番号	イ	記入する住宅名、棟番号、住所については、市に確認すること。
	ア	設置位置は、5階の高さで周辺から見えやすい位置とすること。
(17) 乗り越え防止柵		屋根・庇等外部への乗り越えの考えられる部位には、乗り越え防止柵を設けること。また、屋根メンテナンスに必要な点検扉を設置すること。

<p>(18) 避難ハッチ</p>	<p>原則、避難ハッチの設置を無しとし、二方向避難を確保すること。</p>
<p>(19) 防風スクリーン</p>	<p>ア エレベーターが屋外に開放され、風雨の吹込みが予測される場合、防風スクリーンを設置すること。</p> <p>イ 設置範囲については、関係機関に確認し開放性を損なわない程度の設置範囲とすること。</p>
<p>(20) 目隠し</p>	<p>原則設置しないが周辺住戸との位置関係等から設置が望ましいと判断されるような場合は、設置についてあらかじめ市の承諾を得ること。</p>
<p>(21) 面格子</p>	<p>ア 廊下に面する窓及び転落の恐れのある窓には、面格子を設置すること。</p> <p>イ 設置する面格子は防犯性の高い製品を選定すること。</p>
<p>(22) 落下物防止庇</p>	<p>住棟のバルコニー側でピロティの出入口や通路等、日常的に人が通行する部分（駐車場の車路、集会室の掃き出し部分は除く。）は、庇を設置するなど安全対策を講じること。</p>

6 専用部分及び集会所の共通事項		
(1) 基本事項	ア	高齢者をはじめ全ての居住者が安心して暮らせるよう室内の段差を無くすこと。
	イ	バルコニーへは、またぎ段差としないこと。また、掃き出し窓段差用の補助手すりは設置しないこと。
	ウ	水回りが隣戸の居室（寝室）と隣り合わせにならないよう配慮すること。
	エ	EV シャフトと住戸とは隣り合わせとしないこと。
	オ	各室（居室、食事室、台所、便所、浴室、洗面脱衣室をいう。以下同じ。）はできるだけ整形で使いやすいものとする。また、柱型を室内側に出さないなど、住戸居室が不整形となつて使いにくくならないよう努めること。
	カ	妻壁については、内断熱の厚みを考慮して壁芯を外側に送り出し、居室の有効面積の確保に努めること。
	キ	便所、洗面、脱衣室の壁仕上げ、天井、床面及び建具は耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。
	ク	浴室・便所・台所の排気は廊下側とすること。また、排気が直接通行者へ当たらないよう配慮すること。
	ケ	流し台・洗面台・洗濯パンの背面に配管を通す場合には、空間を木下地材などで設け、上部に面台・水切りを設け、天端を利用できるようにすること。
	コ	床下懐は、給水管・排水管・ガス管を通し、必要以上には大きくしないこと。なお、床暖房、床下収納、床下への設備ヘッダーは設けないこと。
	サ	洗濯機パン下部には、床下点検口（300mm×500mm）を設置すること。
	シ	床仕上げ材については、カーペット類は用いないこととし、和室以外ではクッションフロアを用いること。
	ス	可動間仕切は使用しないこと。
	セ	建具はBL 製品同等以上とすること。
ソ	建具金物は、堅牢性・耐久性が求められるのは勿論の事、高齢者の使用を考え操作性が良く、大型で使い勝手の良いものとする。	
タ	住戸の照明スイッチは大型の物を使用すること。	
(2) メーターボックス (MB)	ア	各住戸の給排水等の縦系統は MB 内を通し、住戸内・躯体内を通さないこと。また、管類が梁・地中梁を貫通する場合は、貫通禁止範囲に注意すること。
	イ	将来、排水縦管を更新するためのスペースを確保し、床面に φ175 程度の予備スリーブを設置すること。また、住戸との壁面の下部には、将来用の排水横管のための φ125 程度の予備スリーブを設置すること。なお、予備スリーブは、竣工時モルタルで穴埋めをしておくこと。
	ウ	MB は、鋼板構造でケースハンドルとし、鍵は設けないこと。また、共用廊下に面して住戸ごとにまとめる等し、設備機器等の更新が容易にできるよう措置を講じた計画とすること。
	エ	MB 内には、電気、ガス、水道のメーターを設け、土間には水が廊下側に流れる勾配を設けること。
	オ	給湯器については、当スペース内に設けること。また、給排気については、ガス事業者の基準を守る。
	カ	電力量計用の検針窓を設けること。
	キ	廊下に設置が必要な消火器は MB 内に設置すること。ただし、扉付き消火器ボックスを設置し、廊下から消火器の表示が見え、すぐに取り出せる状態とすること。また、6階以上の場合は、消火器ボックス内に消火器用の警報ベルを設置すること。

(3) 開口部の庇	原則として、外壁に設置する出入口または開口部には庇を設けること。ただし、これに代わる機能を果たすものがある場合は、省略することができる。
(4) 空調設備用下地補強等	<p>ア 共用廊下またはバルコニーに面した居室及び食事室には、エアコンを取り付けられるよう、取付用金具、スリーブ、固定金物、室内機設置のための下地補強、コンセントを設置すること。併せてバルコニー又は廊下側の専用部分には、室外機置き場を用意すること。</p> <p>イ 補強等の位置及びコンセントの電気容量については汎用レベルのメーカー品が使えるよう配慮すること。</p> <p>ウ 補強等の位置は、エアコン配管の室内露出部分が少なくなるようスリーブとの位置に配慮するとともに、家具配置を考慮した位置とすること。</p> <p>エ エアコン室内ユニット用箱型インサートは9φとし、取付ボルト9φ（二重ナットで1つは袋ナット）化粧プレート付とすること。</p> <p>オ エアコン用スリーブは硬質塩化ビニル管（SU）φ75 両面 ABS 樹脂製キャップ付とすること。ただし、廊下側は消防認定品である金属製（不燃材）キャップ付とし、完工の際はパテをスリーブ内に残置しておくこと。</p>
(5) 家具の転倒防止	各居室の壁面に付鴨居を設置すること。設置に当たっては、家具の転倒防止の観点からも、固定方法・設置位置に配慮すること。
(6) 手すり設置用下地補強	住戸内のホール等の主要な動線及び各室の出入口付近には、将来手すりを設置できるよう下地補強を施すこと（出入口際両側に縦手すり、動線部は横手すりを想定する。）。また、仕上げの上からも位置確認が可能となるよう工夫すること。
(7) 換気	<p>ア 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、又は自然吸気口等）を冬季に作動していても冷気の伝わりにくい位置にするなど適切な場所に設置すること。</p> <p>イ 換気計算に際しては風切り音の発生しない風速とし、通風が有効なものとする。</p> <p>ウ 24 時間換気システムのスイッチは、不用意には切れない位置とし、常時換気設備を居住者の意思により適切に入り切りが可能となるよう工夫を行うこと。</p>
(8) 内部建具	<p>ア 人の出入りに利用する建具は引戸とし、把手や彫り込み引手を設置すること。開き戸、2枚引戸または特殊な機構に頼るものは使用しないこと。</p> <p>イ 各建具は使用目的によって、軽量化、耐水湿気防止、そりや変形に対応した製品、使用頻度を想定した強度・表面仕上げを選択すること。</p> <p>ウ 敷居溝は堅木を埋め込むなど経年劣化の少ないものとし、開閉時の円滑さを保ちつつ開閉時の音の発生にも留意したものとする。</p>

	エ	内部建具の鍵は便所には非常開錠装置付を設け、浴室はメーカー仕様の簡易な鍵とすること。
	オ	浴室を除く建具出入口について、巾は有効 750mm 以上とし、引戸（和室を除く。）の引き残しは 100mm とすること。また、小径の小窓を設けるなど、照明器具の消し忘れを確認できるようにすること。
	カ	居室及び食事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 とすること。なお、カーテンは入居者負担とする。
(9) 外部建具 (玄関扉は除く)	ア	設置するサッシはJISA4706に規定するもので、耐風圧性能S-5、遮音性能T-1以上であること。
	イ	住棟等の外部に面するアルミ建具を使用する場合は、つや消しのシルバー色とすること。また共用部とも内外に使用するスチール建具は、維持管理に資する塗装仕上げとすること。
	ウ	サッシは、網戸が設置可能な形式とすること。ただし、網戸設置は入居者負担とする。
	エ	ガラスに貼る飛散防止フィルム・断熱フィルム等は入居者負担とする。
	オ	引違い窓のクレセントは、大型のものとし、全てロック付クレセントとすること。
	カ	掃き出し窓のサッシはガラスが上下に 2 分割されるものとし、上のガラスは透明、下は型ガラスにすること。
	キ	サッシの内側に障子は設置しないこと。
	ク	廊下側のアルミサッシは、建築基準法第 2 条第九号の二及び同法 64 条に基づき準遮炎性能を有すると認定を受けたものとし、ガラスは網入り型ガラスとすること。
	ケ	結露水の処理は屋外へ排出する方式とすること。
7 各室の水準（専用部分）／一般世帯向、小家族世帯向、単身世帯向		
(1) 玄関	ア	玄関扉の沓ずりは、H=10mm 以下とし、面取りを行うこと。
	イ	玄関扉の寸法は高さ 1,900mm とし、800mm 以上の有効開口巾を確保すること。
	ウ	小家族世帯向住戸及び単身世帯向住戸では、1 階と 2 階の玄関の扉を引戸とし、引手は 300mm 以上の握りバーとすること。その他の住戸は開き戸とし、把手はレバー式とすること。
	エ	玄関扉の錠前には誰もが使いやすく「防犯性の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」の防犯性能試験に合格した、防犯建物部品である CP マークの付いた CP 錠であるシリンダー錠を採用すること。なお、工事中は、玄関扉のコンストラクションキーを使用し、建物の引渡し前に住戸キーの照合を行うこと。
	オ	玄関扉には、内部から取り出し可能な A4 版の回覧板が入る新聞受箱を設け、その他ドアスコープ及びドアガードを設置すること。ただし、引戸では納まりによって、新聞受箱を取り付けられない場合も考えられるため、この場合は、扉と別に設置することも可とする。
	カ	玄関扉が引戸で扉の枠断面が大きい場合は、音の反響防止の為、空練り防水モルタル充填とすること。
	キ	玄関には、住戸タイプ別に想定する入居者の人数に見合った下駄箱と傘立て（いずれも入居者負担）を置くためのスペースを確保するとともに、玄関踏み込み部の雨水が居室に入り込まないように留意すること。
	ク	玄関の壁に窓を設け採光を確保すること。
	ケ	ホールと居室間は、間仕切り採光及び通風に配慮すること。
	コ	靴の履き替えが容易にできるよう、上がり框部分に補助手すりを設置すること。容易とは握りの材質や感触取り付け位置・手すりの寸法・形状が含まれる。（以下、補助手すりは同じ。）
	サ	玄関ドアの開閉の際に共用廊下の通行へ支障とならないように、玄関前に適当な大きさのアルコーブを設けること。
	シ	住戸前玄関付近に、室名札（室番号付き）を設置すること。また、入居者がインターホンを設置できるように入線までした状態にしてカバープレートをすること。
	ス	気分が悪くなった時に戸外へ助けを求めるための非常用警報装置押ボタンを取り付けること。

	セ	上り端に掃除機や充電用のコンセントを1か所(2口)以上配置すること。												
	ソ	天井に照明器具(LED電球ダウンライト)を設置し、一般電球60W相当、昼白色とすること。												
(2) 食事室	ア	入居者が玄関先に設置するインターホンの受け手側を取り付けられるよう入線までした状態にしてカバープレートをする。なお、カメラ付きのインターホンの設置に対応できるようにすること。												
	イ	気分が悪くなった時に戸外へ助けを求めるための非常用警報装置押ボタンを取り付けること。												
	ウ	コンセント(3か所(各2口)以上)、TV端子、電話用端子、多目的スリーブ(インターネット回線など配線を各部屋に取りまわすためのスリーブ。以下同じ。)を部屋の出入り口の位置などを考慮のうえ適宜配置すること。コンセントのうち1か所はインターホン用とし、抜け止めとすること。												
	エ	天井に引掛シーリングを設けること。												
(3) 台所	ア	共用廊下に面して台所を設ける場合は、通風及び採光に有効な窓を設けること。												
	イ	台所には次表のものを使い勝手よく設置すること。 ※水切り棚、コンロは入居者負担とする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="3">流し台(調理台を含む。以下同じ。)、コンロ台、吊戸棚、レンジフード</td> </tr> </table>	流し台(調理台を含む。以下同じ。)、コンロ台、吊戸棚、レンジフード											
	流し台(調理台を含む。以下同じ。)、コンロ台、吊戸棚、レンジフード													
	ウ	流し台及び吊戸棚のサイズは以下のとおりとする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>住戸タイプ</th> <th>調理台の幅</th> <th>吊戸棚の幅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般世帯向</td> <td>1,500</td> <td>1,200</td> </tr> <tr> <td>小家族世帯向</td> <td>1,500</td> <td>1,200</td> </tr> <tr> <td>単身世帯向</td> <td>1,200</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	住戸タイプ	調理台の幅	吊戸棚の幅	一般世帯向	1,500	1,200	小家族世帯向	1,500	1,200	単身世帯向	1,200	
	住戸タイプ	調理台の幅	吊戸棚の幅											
	一般世帯向	1,500	1,200											
	小家族世帯向	1,500	1,200											
	単身世帯向	1,200												
	エ	吊戸棚は、耐震ラッチ付き・表面不燃化粧板使用製品とし、下端を床面から1,700mmの高さで設置すること。なお、吊戸棚の下が流し台の場合は吊元灯を設置すること。												
	オ	レンジフードは、420立方m/h以上の風量を確保し、LED照明、壁設置の二速用手元スイッチ(照明ランプ入切スイッチ付)を設けること。												
	カ	レンジフード使用時の負圧発生に対応する措置として、負圧レジスター設置とすること。												
	キ	木見切りやサッシがコンロ台から150mm以内のものは隔離を取るか、アルミ額縁とするなど名古屋市の火災予防条例(昭和37年条例第16号)に適合させること。												
	ク	流し台、コンロ台、吊戸棚、レンジフード等と壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理するほか、吊戸棚及びレンジフードと天井との取り合い部の隙間には、適切に幕板をもうけること。												
	ケ	レンジフード高さは下端を床面より1,700mm以上とし、使用者頭部への衝突に配慮すること。												
	コ	流し台は、シングルレバー混合水栓とすること。また、水栓の取付高さは、吐水口の位置から流し台の溢れ面までが150mm以上となる高さに設置すること。												
	サ	ビルトイン食器洗い機、ディスポーザーの設備は設置しないこと。												
シ	ガスが使用できるようコンロ用のガスコンセントを設置すること。													
ス	コンロ台は汚れにくく掃除しやすい素材でバックガードとサイドガードを設け、電磁調理器設置用のコンセントを配置できるように配線し、カバープレート(新金属製・ビス止め)を設置すること。なお、コンロや電磁調理器については入居者負担とする。													
セ	給水・給湯・ガスヘッダー等の納まる箇所には、作業性のよい点検口を設けること。													
ソ	電子レンジ用、電気冷蔵庫用、ガス警報器用、流し台用のコンセントを適宜配置すること。なお、電子レンジ用のコンセントは単独回路とすること。													
タ	天井に引掛シーリングを設けること。ただし、食事室と共用できる場合はその限りでない。													
チ	壁は清掃がしやすいよう化粧ケイカル板とすること。													

(4) 居室 (洋室・和室)	ア	居室のうち1室は、専用の押入れまたは物入れを設置すること。
	イ	居室のうち1室は和室とし、その他は洋室とすること。
	ウ	住戸タイプに応じて、下記のとおり TV 端子を配置すること。 ・一般世帯向、小家族世帯向 3室以上 ・単身世帯向 2室以上
	エ	気分が悪くなった時等に戸外へ助けを求めるための非常用警報装置押ボタンを取り付けること。
	オ	各室にコンセントを2か所(各2口)以上設けること。ただし、居室の面積が5㎡未満の場合は1か所(2口)としてもよい。また、多目スリーブを適宜設置すること。
	カ	住戸タイプに応じて、下記のとおり暖房用ガスコンセントを設けること。 ・一般世帯向 2室以上 ・小家族世帯向、単身世帯向 1室以上
	キ	各室の天井に引掛シーリングを設けること。
(5) 洗面・脱衣室	ア	浴室の附室として洗面・脱衣室を設置し、適切な湿気・カビ対策を施すこと。
	イ	浴室への出入りのための補助手すりを設けること。
	ウ	洗面・脱衣室は、玄関、食事室・台所、居室、廊下等と壁または戸で仕切られた空間となるよう計画すること。
	エ	洗濯機及び衣類乾燥機(いずれも入居者負担)を洗面所に置けるようコンセント、給排水、棚下地等を用意し、洗濯パン(幅800mm、奥行640mm以上)を設置すること。なお、洗濯機用の水栓は、緊急止水弁付きとし、取付高さは、FL+1,200mm程度とすること。
	オ	水栓がシングルレバー混合水栓で、鏡・LED照明・下部収納一体型の洗面台(幅600mm以上)を設置すること。洗面台用のコンセントを設置すること。
	カ	床は乾式工法とし、水撒き禁止を促す注意ステッカーを適切な位置に表示すること。
(6) 浴室	ア	1216型FRP製ユニットバスを採用し、華やかな仕様とはしないこと。なお、便所との一体型としないこと。
	イ	浴室の出入口の段差は、原則、無しとすること。なお、段差が生じる場合は、浴室側を低くすること。
	ウ	出入口の建具は出入りしやすいものとする。
	エ	浴槽は、高齢者にも使いやすいよう縁の高さを300~500mmとし、蓋の設置を考慮し縁部分を平面とすること。また、落とし込み浴槽とすること。
	オ	十分な強度を有する握りやすい太さのI型の補助手すりを6か所設置すること。設置位置は、浴室の出入口部に縦に1本、浴槽の出入用に縦に1本、タオル掛けと兼用で横に1本、浴槽奥に横2本、縦1本で逆T字に設置すること。
	カ	水栓金具は、サーモスタット付シャワー水栓とすること。また、シャワーフックは3か所に設置すること。
	キ	強制換気を行えるようにすること。
	ク	浴槽サイズに合わせた浴槽の蓋を設置すること。
	(7) 便所	ア
イ		便器はタンク密結型(防露付、手洗い付)の洋風腰掛便器、蓋つきの便座、洗浄水量は6リットル以下とすること。なお、給水の止水栓はコイン式とすること。
ウ		L型手すりとペーパーホルダー(ワンハンドカット、ワンタッチ式)を便器に近い位置かつ干渉しないように設置すること。
エ		床は乾式工法とし、水撒き禁止を促す注意ステッカーを適切な位置に表示すること。

	オ	入居者が温水洗浄便座、便座暖房を入居者負担で設置した場合に利用できるよう、便器に近い位置にコンセントを設置すること。
	カ	強制換気を行えるようにすること。
	キ	周壁には遮音シートなどを用い、遮音性に配慮すること。
	ク	気分が悪くなった時に戸外へ助けを求めるための非常用警報装置押ボタンを取り付けること。
	ケ	天井に照明器具（LED電球ダウンライト）を設置し、一般電球40W相当、昼白色とすること。
(8) 収納 (物入れ)	ア	収納スペースの容積の合計が、居室容積の合計の9%となるよう努めること。また、収納スペースについては、大きな荷物等も収納可能とするため、できるだけまとめて確保すること。
	イ	空気が停滞し湿気・結露・カビが発生しやすい場所となるので、入居者に被害を及ぼさない位置・仕様・工法とし、換気・通風に留意すること。
	ウ	奥行など空間を有効に使用できる寸法・形状とし、物入にあってはクローゼット等も可とし、収容物が傷まない余裕ある計画とすること。
	エ	枕棚や洋服掛けのハンガーパイプを設置するなど収納空間を効率的に使用できるよう計画すること。
(9) バルコニー	ア	バルコニーは避難経路となるため、避難時を想定して有効幅員600mm以上を確保すること。
	イ	通風や日照、吹き降りに配慮すると共に、最上階のバルコニーは庇を設ける等、雨ざらしとならないように措置すること。
	ウ	隣戸との境には、避難時に蹴破れる隔板（縦800mm、横600mm以上）を設置し、非常避難表示（縦180mm、横400mm程度）を両面に表示すること。なお、隔板枠は隙間なく取り付け、隣戸へ視線が通らないようにすること。
	エ	バルコニーに降り込んだ雨水が容易に排水されること。また台風などの強風雨時に住戸内、床下に浸水のないよう措置を講じること。
	オ	物干しやエアコン室外機の設置位置について、景観上配慮し、吊り下げ式は採用せず、外部から目立たないように設置できるようにすること。
	カ	物干し金物は可動式（高さ調整ができるもの）を腰壁部に設置し、住居タイプで想定される人数程度の洗濯物が干すことができ、洗濯物に替えて布団が干せる形状・構造で耐久性があるものとする。
	キ	エアコン室外機を避難及び洗濯物干しに支障なく置けるよう配慮すること。
	ク	1階のバルコニーについては、通常時において乗越え容易とならないよう通風を確保しつつ高さ形状には留意すること。
ケ	台所等からの排気をバルコニー側に出す場合は、洗濯物などに直接当たらないように配慮すること。	
8 各室の水準（専用部分）／身障単身者向、身障世帯向		
<p>市では「住宅設備仕様選択方式」として、入居者の使い勝手に合わせるために流し台・洗面台・便器・補助手すり（追加設置分）を入居者決定後に設置する。そのため下地・付帯設備・配管類について見込んでおく必要があるので留意すること。詳細は、参考資料13「住宅設備仕様選択方式による車いす利用者専用住宅の提供に関する事務取扱」による。</p> <p>なお、当該住戸タイプは、上記「7」の一般向け住宅の項目に以下の事項が付加されると考える。</p>		
(1) 基本事項	ア	身障単身者向は車いす利用者が生活することを踏まえ車椅子での動線・通行・旋回、車椅子乗車での手の届く範囲などに配慮して各室の配置・広さ・形状・その他ディテールを決定すること。
	イ	住戸の位置は外部・駐車場からの移動や、共用部機能の利用に便利な位置とすること。
	ウ	玄関ホール、居室及び食事室・台所の足元廻りは、車いす用のキックプレートを設置すること。建具キックプレート、巾木とも300mm以上とすること。
	エ	床材は、他の住戸と同様とすること。

	オ	各種スイッチ・ボタン、インターホンの入線、コンセント、TV 端子、ガスコックなどは車椅子使用者が使用しやすい位置に設置すること。	
	カ	車椅子での経路上に障害物がないようにすること。(例：分電盤、洗濯パン)	
	キ	内部建具は車椅子乗車で利用できる間口及び軽さとし敷居は段差を生じないものとする。	
(2) 玄関	ア	玄関扉は、車椅子乗車で利用できる重さの運動装置付きの自動閉式片引きフラッシュハンガー戸とし、有効開口で 900mm 以上を確保し、引手側の袖壁を 50mm 以上設けること。なお、引き残しは 120mm 程度確保すること。	
	イ	扉に設けられない場合は、扉と別に A4 の回覧板が入る新聞受箱を設置すること。	
	ウ	玄関の出入口は段差なしとし、下部から室内へ風や埃等が入らないように工夫を施したものとすること。	
	エ	玄関内には、車椅子の乗り換えを考慮してスペースを確保すること。	
	オ	分電盤を玄関に設置し、車椅子使用でもブレーカーの復帰が可能な高さで、車椅子での通行に支障がない位置とすること。	
	カ	玄関内には、車椅子使用で旋回できるスペースを設け、片側に補助手すりを設置するとともに、下駄箱を置くためのスペースを確保すること。	
	キ	玄関上がり端は段差なしとすること。	
	ク	身障世帯向住戸及び身障単身者向住戸(車いす利用者専用住宅)のドアスコープは、上下 2 箇所とすること。	
(3) 台所	ア	台所には次表のものを設置すること。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>吊戸棚、レンジフード(※流し台及びコンロ台は入居者の決定時に設置)</td> </tr> </table>	吊戸棚、レンジフード(※流し台及びコンロ台は入居者の決定時に設置)
	吊戸棚、レンジフード(※流し台及びコンロ台は入居者の決定時に設置)		
イ	流し台及びコンロ台の設置に支障がないよう排水、給水、給湯、ガス及び電気の仕込みを行っておくこと。流し台設置まで使わない排水管については、クッションフロアで覆わずに床上 200mm でキャップ止めとすること。給水管、給湯管は、床上に遮熱キャップ及び止水栓を設置し、床上 500mm プラグ止めとすること。また、コンロ用のためにガス管を、床上で 1.5m 程度の余長を持たせ、プラグ止めとすること。電磁調理器設置用のコンセントを配置できるように配線し、カバープレート(新金属製・ビス止め)を設置すること。(想定のおおきさ：流し台 幅 1,500mm、調理台 幅 650mm、コンロ台 幅 700mm、すべての奥行 650mm)		
	ウ	吊戸棚は、下端を床面から 1,400mm の高さとする。将来の吊戸棚の高さの付け替えの際に、付け替え容易で撤去跡が目立たないよう配慮すること。	
(4) 居室 (洋間)	ア	掃出しサッシの下端は車いすが通行できるレールとし、雨水侵入防止対策としてグレーチング付溝の設置、庇の延長などの対策を講じること。	
	イ	掃出しサッシの下段にキックプレートを設置し、ガラスは合わせガラスとすること。	
	ウ	通常時の掃き出しサッシからの外出は想定していない。外部から施開錠の機能は不要とする。	
	エ	各室にコンセント及び TV 端子を設置すること。	
	オ	住戸タイプに応じて下記のとおり暖房用ガスコンセントを設けること。 ・身障世帯向 2 室以上 ・身障単身向 1 室以上	
(5) 洗面・脱衣室	ア	浴室の附室として洗面・脱衣室を設置すること。ただし、介助による他室での脱衣も想定し、各室と連携が取れた間取りとすること。	
	イ	洗面・脱衣室と便所を 1 室で整備することも可とし、その場合は、カーテン等で便所のスペースを仕切るよう配慮すること。	
	ウ	洗濯パンを車いす使用者が作業することを勘案した位置に設置すること。なお、洗濯パンを設置箇所の通路幅は浴室の出入口の有効寸法以上確保すること。	
	エ	タッチスイッチタイプのグースネック型混合水栓、電気温水器付の昇降式の洗面台(幅 900mm 以上)を設置すること。	

	オ	洗面台の位置に合わせ鏡、照明、収納、コンセントを設置すること。
	カ	洗面台下に電気温水器用のコンセントを設置すること。
(6) 浴室	ア	1620 型 FRP 製ユニットバスとし、出入口の段差解消のなされた製品とすること。
	イ	将来的に、入居者負担でのリフトが設置できるように補強下地や電源に関する対応を講じておくこと。
	ウ	補助手すりがどこにでも設置できるよう補強下地を全面に入れておくこと。
	エ	浴室扉は引き戸とし、有効開放幅員は車いすでの直接乗り入れることができ、介助に配慮した広さを確保すること。
	オ	シャワーフックは、高さを変えられるものとし、補助手すりの機能も持ったものとする。
	カ	将来的に、入居者負担での多目的シャワーが付けられるよう位置を想定して下地・補強・給水・給湯に関する対応を講じておくこと。なお、給水管と給湯管は壁面でプラグ止めとする。
	キ	十分な強度を有する握りやすい太さの I 型の補助手すりを 7 か所設置すること。設置位置は、浴室からの出入用に横に 1 本、浴槽の出入用に横と縦に各 1 本、タオル掛けと兼用で横に 1 本、浴槽奥に横 2 本、縦 1 本で逆 T 字に設置すること。
(7) 便所	ア	便器は別途設置とする。
	イ	便器の設置向きを変えられるよう排水管等の仕込みを行っておくこと。ただし、排水管は便器設置まで使われないため、床面の高さで掃除口 (COA 相当) には蓋をし、掃除口はクッションフロアで覆わず、露出させること。また、給水管も便器設置まで使われないため、壁面でプラグ止めすること。
	ウ	介助を考慮した余裕のあるレイアウトとすること。
	エ	便器の配置向きに合わせて温水洗浄便座等用のコンセント及び非常用警報装置押ボタンを設置できるように配線しておくこと。コンセント 1 か所以外はカバープレートを設置すること。
	オ	便器の設置に合わせて手すりを設置するため、便器の設置向きに合わせて設置の対応ができ、繰り返し荷重に耐える堅固な下地補強を行うこと。
(8) 収納 (物入れ)	ア	高所位置にあっても介助者やヘルパーによる使用が考えられたため、枕棚や洋服掛けのハンガーパイプを設置するなど収納空間を効率的に使用できるよう計画すること。
	イ	物入れの扉は引戸・折戸等とし、把手の形状・位置を車椅子使用者が使いやすいものとする。
(9) バルコニー	ア	バルコニーから直接屋外へ避難できるよう 1/15 以下の斜路を設け、手すりをつけること。また、旋回が必要となる箇所には平場を設けること。
	イ	第三者がバルコニー内に出入りしないように、アコーディオン扉など鍵付きの引き扉を設け、車椅子での旋回が可能な平場を内外に設けること。
	ウ	バルコニーの出が上階のバルコニーよりも大きい場合は、身障住戸のバルコニー先端まで上階に庇を設けること。
	エ	身障者向住戸入居者が隣戸へ避難することは想定していないが、隣戸との境には、避難時に蹴破れる隔板 (縦 800mm×横 600mm 以上) を設置し、隣戸側に非常避難表示 (縦 180mm×横 400mm)、身障者向住戸側には、物を置かないことを促す表示をすること。なお、隔板枠は隙間なく取り付け、隣戸へ視線が通らないようにすること。
	オ	物干し金物は、バルコニー天井及び腰壁にいずれも高さ調整ができるものを設置し、洗濯物に替えて布団が干せる形状・構造で耐久性があるものとする。
	カ	エアコン室外機の天井吊り金具が設置できるよう、クーラー用インサートを設置すること。

9 集会所										
(1) 基本事項	ア	1階の住棟内に一般世帯向住戸と同規模の集会所を1か所整備すること。位置は妻側とし、入居者の利便性に配慮して計画すること。								
	イ	天井高は、2,400mmとすること。								
	ウ	アルミ建具の色は原則シルバーとすること。								
	エ	窓を強化ガラスとし、シャッター・雨戸は付けないこと。								
	オ	外部に面する窓には、ステンレス製網戸を設置すること。								
	カ	バルコニーから直接屋外へ避難できるよう1/15以下の斜路を設け、手すりをつけること。また、旋回が必要となる箇所には平場を設けること。								
	キ	集会所前廊下は、県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」により、有効幅員1.4m以上を確保すること。								
(2) 高齢者・身障者対応	ア	内部の出入口戸は、全てハンガータイプの引き戸とすること（握りバー付）。								
	イ	身障者便所のスペース及び便器・手洗いの手すり等を福祉都市環境整備指針の基準に合致させること。								
	ウ	水栓はレバーハンドル型とすること。								
	エ	樹脂被膜ステンレス製パイプ34φ手すりを下記の場所に設置すること。								
		便所	男女・身障兼用	<table border="1"> <tr> <td>大便器用</td> <td>跳ね上げ手すり L=700 L型手すり L=700+800</td> </tr> <tr> <td>小便器用</td> <td>小便器用手すり（コの字型）</td> </tr> <tr> <td>洗面器用</td> <td>H=800</td> </tr> </table>	大便器用	跳ね上げ手すり L=700 L型手すり L=700+800	小便器用	小便器用手すり（コの字型）	洗面器用	H=800
	大便器用	跳ね上げ手すり L=700 L型手すり L=700+800								
小便器用	小便器用手すり（コの字型）									
洗面器用	H=800									
	玄関		I型手すり L=600							
オ	室内の段差は原則として0mmとすること。									
(3) 玄関	ア	外部からの出入りは段差を解消し、レベル差0mmとすること。そのため、雨水等の浸入を考慮して玄関外に排水溝（SUSグレーチングまたはパンチング蓋付）を設置、その排水についても配管すること。								
	イ	共用廊下に面して玄関ドアを設けた場合は、片引きスチールフラッシュ（防火設備：自動閉鎖式）とすること。								
	ウ	下足入れを設けること。								
	エ	玄関ホールに掲示板（1,200mm×900mm程度）を設置すること。								
(4) 集会室	ア	集会室に設ける換気扇（φ200mm～φ300mm）は電気シャッター式・格子付とし、1～2か所設置すること。（格子とは安全ガードを指し、手やカーテンを巻き込まないためのもの。）								
	イ	エアコンが設置できるようスリーブ及び取付用ボルトを設置すること（エアコンは、引渡し後に自治会が設置）。								
	ウ	ガスコンセントを2か所設けること。								
(5) 湯沸室	ア	下記の仕様とすること。（水切り棚は設置しない。）								
		流し台	セクショナルキッチンI型シングルシンク	1,200×550×800						
		コンロ台	セクショナルキッチンI型	600×550×620						
		吊棚	セクショナルキッチンI型（上端2,400）	1,200×350×500						
	吊戸棚の底板・5号ガス瞬間湯沸器際側板は不燃仕様とすること。 5号ガス瞬間湯沸器を自治会にて設置の想定としているので、湯沸器取付板を設置すること。									
イ	流し台の水栓は、スパウト回転式の単水栓とすること。水栓の取付高さは、吐水口の位置から流し台の溢れ面までが150mm以上となる高さとする。									
ウ	ガスが使用できるようコンロ用のガスコンセント、5号ガス瞬間湯沸器用の可とう管ガス栓をそれぞれ設置すること。									

	エ	ガスコンロ及び 5 号ガス瞬間湯沸器の火気使用に必要な換気量に見合う換気設備を設置すること。また、換気設備使用時の負圧発生に対応する措置を講じること。
	オ	給水、給湯、ガスヘッダー等の納まる箇所には、作業性のよい点検口を設けること。
(6) 便所	ア	男女便所（身障者兼用）を 1 か所設置すること。
	イ	大便器は便座高さ 400mm 程度、リモコン洗浄機能付き、蓋付便座、洗浄水量 6 リットル以下のものとする。小便器は低リップ型、フラッシュバルブ方式のものを設置すること。
	ウ	洗面器は、カウンター一体型、レバー水栓付のものを設置すること。また、洗面器の上部には、鏡（幅 600mm 以上、高さ 900mm 以上）を設置すること。
	エ	ペーパーホルダー（ワンハンドカット、ワンタッチ式）を便器に近い位置かつ手すりに干渉しないように設置すること。
	オ	オストメイトは不要とする。
	カ	強制換気が行えるようにすること。
(7) 倉庫		外部からも利用できる形態とし、単独番号の鍵（自治会管理のため）を設置すること。鍵は閉じ込めなどの防止のため、外部：シリンダー、内部：サムターンとすること。
10 通路など外構		
(1) 通路	ア	表層・路床・路盤等は用途に応じた耐力を有するものとし、普段の使用により著しい不具合を生じないものとする。ゴムチップなどの弾性舗装は維持管理が困難なため採用しないこと。
	イ	舗装端部には崩れ防止のための措置を講じること。
	ウ	歩道路面は目地幅が必要なタイル・ブロックの使用は避け、ベビーカー、車椅子の通行に配慮した路面とすること。また、降雨時の路面の防滑に配慮するとともに適切な排水勾配とすること。
	エ	歩道と車道の区画は視覚的にわかりやすくし、止むを得ず歩行者動線と車道の交差部分を設ける場合には段差を設けないこと。
	オ	歩道と車道が平行する場合には、車止めを設置するなど歩道への車の乗上げを防ぐための措置を講じること。
	カ	通路における階段は、原則設けないこと。
	キ	通路には必要に応じて補助手すりを設置し、高齢者等の助けとすること。
	ク	外灯の設置により、敷地内の各施設は夜間にも安全な必要照度（20 ルクス程度）を確保すること。ただし、外灯設置による内外住戸への光の入り込みに配慮すること。
	ケ	緑地帯や縁石など区画されたものの角は大きく隅切り又は曲面とすること。
	コ	敷地内通路から道路に出るような箇所では、見通しの良い構造とし、自転車が減速する対策を施すと同時に、人、ベビーカー、車椅子などの動線を考慮し、敷地外の道路との段差をなくすよう敷地外道路の構造を所管の土木事務所と協議のうえ変更すること。
(2) 乗り入れ	ア	乗り入れの位置・数は関係機関と調整すること。
	イ	既存物件との競合が発生する場合は、速やかに関係機関との協議・調整・申請等を行い、遅滞なく工事が行えるようにすること。
(3) グレーチング・蓋	ア	長期使用しても割れやがたつきがなく乗っても不安のないものとし、排水時、通行時の安全に配慮したものとする。
	イ	外れにくい適正な大きさや形状とし、通過時の音鳴り・盗難にも配慮したものとする。
	ウ	金属のものは表面に滑り防止加工を施したものとするとともに、転倒防止に配慮した細目の歩行用とすること。
	エ	歩行者通路、車の進入箇所や消防車通行経路など、使用する部位により耐圧強度を使い分けること。

	オ	コンクリート蓋の手掛けは片側とすること。
(4) 引越車両スペース	ア	住棟のエレベーター近くに引越車両が接近できるようスペース (5.5m×2.5m 程度) を確保すること。
	イ	引越車両を据えて作業しても歩行者や他の車両の通行の妨げにならないよう設置場所を計画すること。
	ウ	不法駐車防止対策として可動式の車止め (バリカー) 等の措置を講じること。
(5) 案内板	ア	長年の風雪に耐えるものとする。
	イ	来訪者が容易に判断出来るよう、表現に配慮すること。
(6) フェンス等	ア	敷地を閉鎖する目的のフェンスの類は設置しないこと。
	イ	隣地との境界において相手敷地に塀等があっても将来的な境界を明示するためフェンス等を設置すること。
	ウ	フェンス (メッシュフェンスを基本とする。) の網は外圧により簡単に伸びたり外れたり美観を損ねたりしないものを使用すること。
	エ	侵入禁止のためフェンスを用いる場合は、用途に応じて高さ、忍び返し、門扉と錠を設けること。なお、錠は市指定の南京錠を用いること。
	オ	フェンスの基礎は設置位置の状況や地盤に応じて、既成ブロックか現場打ちコンクリート、独立基礎か連続基礎かを判断し、転倒などしないよう措置すること。
(7) 消防活動用空地	ア	25 消防第 260 「消防活動用空地等の設置指導基準の一部改正について」 (平成 25 年 9 月 10 日消防部消防課長通知) による「消防活動用空地等の設置指導基準」に基づいて設けること。
	イ	狭い道路からの出入りとなる場合は、軌跡図を作成し市消防局へ提出すること。
	ウ	工事完了時のはしご車の着定テストを所轄消防署と協議のうえ、受けること。
	エ	不法駐車防止対策として車止め等の措置を講じること。
(8) その他	ア	車両の進入を止める車止めは必要に応じて固定・可動を使い分け、視認性良く破損しにくく接触時の安全性に配慮したものとする。形状はポール型・逆 U 型を使い分け、材質を含め大きいもの重いものは避けること。なお、可動式の場合は盗難防止のため鍵付きのものとする。
	イ	1 階バルコニー周辺については、第三者から居室内の様子が見えないようにするなどプライバシーに配慮すること。
	ウ	境界際には土中ではみだしのないよう控えた上で、永続する境界を明示すること。
	エ	敷地内通路等における電柱等の設置については、電力事業者等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。

1 1 駐車場		
(1) 構造	ア	平面駐車とし、立体駐車場、機械式駐車場は採用しないこと。
	イ	駐車場の位置は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、入居者の利便及び安全を確保した適切なものとする。
	ウ	駐車場の区画は、有効寸法で、身障者用を幅 3.5m×奥行 5.0m とし、それ以外の区画は端部を幅 2.5m×奥行 5.0m、中央部を幅 2.3m×奥行 5.0m とするが、袋地の端部は幅 2.8m×奥行 5.0m とすること。いずれもライン芯で計測すること。
	エ	タイヤ止めはそれ自体が破損しにくく、車両にも害を与えない形状のものとするともに、両タイヤに当たること。また利用者が見落として躓いたりしないよう視認性に配慮すること。
	オ	袋地の端部は、車の転回用に 1.5m 以上車路を延長すること。
	カ	車路の幅員は、出入口及び駐車マスの前は 5.0m、通路部は 4.0m 以上とすること。
	キ	車路には、駐車を抑制するための対策を必要に応じ講じること。
	ク	駐車マス後方には、排気止め用の壁 (H=600mm 以上) を設けること。同機能を有する植栽帯に替えることも可とする。
	ケ	身障者住戸用の駐車マスについては、当該住戸に近い利便性を考慮した配置とすること。
(2) 表示	ア	各駐車区画を仕切るためのライン、駐車禁止のためのゼブラゾーンなどを夜間でも視認できる仕様で表示すること。
	イ	駐車マスには、後日市の指示する区画番号を路面表示すること。
	ウ	上記区画番号と同じ番号のプラスチックプレート (縦 100mm×横 300mm) を作成し、同じ番号の駐車マス後方の排気止め用の壁に取り付けを行うこと。
	エ	身障者住戸用の駐車マスについては、周囲から認識されるようそれとわかる表示をすること。
	オ	必要に応じて「駐車禁止」「前向き駐車」「一旦停止」などの路面標示・看板設置をすること。
	カ	一旦停止は標示によるものとし、強制減速させるような路面構造とはしないこと。
(3) その他	ア	駐車場緑化は原則禁止とする。
	イ	屋根は設置しないこと。
	ウ	駐車場は遊水池など水をためるものと兼用しないこと。
	エ	駐車場の出入庫管理等は行わない形式とすること。
1 2 自転車置場		
(1) 設置基準	ア	設置位置は、入居者の利便性を考慮した外灯、廊下灯等の照明を利用できる位置とし、自転車の設置向きも考慮すること。
	イ	将来、外壁の改修工事等を行う際の足場架設に支障とならない位置とし、玄関ホールの屋根に登る足掛かりとしたり、廊下から自転車置場の屋根に乗ったりできない位置とすること。
	ウ	自転車置場の開放方向を向かい合わせに設置する場合は、引き出した自転車を無理なく方向転換させられる距離となるよう間隔を確保すること。
(2) 構造	ア	1 台当りのスペースは、幅 0.5m×奥行き 2.0m 以上とすること。
	イ	転倒防止の仕切り等を一定間隔に必要な応じて設置すること。
	ウ	サイクルラックを含む機械を伴わない平面での収容とし、屋根・腰壁を有し風雪に耐える耐久性を有した市場品とし、保守・交換が容易にできるものとする。
	エ	屋根排水は雨水排水系統に接続することとし、特に集水器部の詰まり防止に配慮すること。
(3) その他		自転車置場で屋根持ち出し面積が大きく延べ面積に算入する場合は確認申請に反映させること。

13 ごみ置場		
(1) 設置基準	ア	「共同住宅における廃棄物保管場所等の設置及び管理に関する指導要綱」に従い、所管の環境事業所と協議のうえ計画すること。
	イ	周辺環境や近隣住民に配慮した位置に設置するとともに、美観にも配慮すること。
	ウ	エレベーターホールから近い側の住棟の近傍に設置すること。ただし、バルコニー及び妻窓近くに設置することは避けること。
	エ	止むを得ず、道路上の電柱、標識、ガードレール等と干渉する位置となる場合は、支障物の移設等を行うこと。
	オ	前面道路が傾斜している位置に設置せざるを得ない場合は、土間・壁の形状を工夫して使い勝手に配慮すること。
(2) 構造	ア	RC造の腰壁を設けること。
	イ	可燃ごみ置場には掃除用の水栓を設置し、土間は、排水用に奥へ3%程度の勾配を付け排水溝、排水柵を設けること。
	ウ	水栓はキー式とし、作業時の邪魔にならないよう、腰壁の一部を切り欠いた小口に取り付けること。
	エ	排水柵は、直接道路下水管に繋がず設備柵に接続すること。
	オ	風による袋の飛散及びカラス対策の網を取り付けられるよう丸環などを適切な間隔で腰壁上部に取り付けること。
14 植栽		
(1) 一般事項	ア	樹木の特性や管理上の要所を押さえた、永年に渡り景観が維持される計画にすること。
	イ	計画修繕の仮設設置を想定し、建物際等の配植に留意すること。
	ウ	銘板などを配置し、周辺住民が植物と馴染むことができるよう配慮すること。
	エ	養生、施肥、支柱設置などにより、樹木が活着するよう適切な措置を講じること。
	オ	外構・植樹案作成時には、実際の管理を担う管理代行者との協議を行うこと。
(2) 樹種の選定	ア	日本の固有種をできるだけ採用するよう配慮すること。
	イ	樹種については、維持管理が容易で匂いの少ない樹木を選定すること。
	ウ	シンボルツリーなどを目的とした高木は植樹しない。
	エ	外灯と重ならないよう、外灯付近への高・中木の植樹は避けること。
	オ	駐車場出入口に接した高・中木は出入の際の見通しを妨げるほか、駐車場廻りでは、樹液・花粉・鳥のフン・落ち葉が車に落ちることで苦情の原因となるので配置・樹種の選定にあたっては、注意すること。
カ	不特定多数の人がバルコニーの正面を移動できる住棟配置の場合は、防犯のため、バルコニー正面に生垣等を設置すること。	
(3) 補償規定		引渡し日から1年後に枯損樹木の植え替えを行い、枯補償完了届を提出し市の確認を受けること。
15 給排水		
(1) 給水	ア	共用部に設置するものはキー式水栓とすること。
	イ	灌水用散水栓はホースの長さを25mと想定して適宜設置すること。

(2) 排水	ア	当該地域は、公共下水道排除方式が合流式であるため、それを踏まえた排水設計とすること。
	イ	住棟、住棟へのアプローチ及び地下ピットへの浸水や排水不良がないように計画すること。
	ウ	雨水流出抑制対策には運用に伴う費用のかからないものを選択し、保守管理費を要しないものとする こと。また、当該対策により舗装や埋設管の陥没や、植栽の枯れ死などが発生しないようにする こと。
	エ	排水柵の大きさは、流量計算に加え清掃可能な大きさを踏まえ決定すること。
	オ	柵には、ごみが流れ込まない配慮及び匂いやボウフラの発生への配慮をすること。
	カ	屋外埋設部において、配管経路が曲がる箇所には柵を設けること。
	キ	最終柵は、コンクリート製とすること。
	ク	汚水系統及び雑排水系統の柵は、原則、インバート柵とし、雑排水系統において防臭対策が必 要な箇所については、トラップ柵とすること。
	ケ	雨水系統を汚水系統に合流させる箇所には、トラップ柵を設置すること。
	コ	雨水系統の柵は、コンクリート製とすること。
	サ	トラップ柵を使用する場合は、二重トラップとならないようにすること。
	シ	樹脂柵において、合流タイプ（90Y、45Y等）は、段差付を使用すること。 ST、90L、45Lは流れ方向指定タイプ（柵内勾配付）を使用すること。
	ス	団地内通路・広場等の排水施設として、原則、U字溝は使用しないものとし、やむを得ず使用 するときは、鋼製蓋付とすること。
	セ	沈下の原因となるため、浸透地下トレンチは駐車場内に設置しないこと。
ソ	埋設管は、車の荷重を受ける箇所で十分な土被り（600mm程度）が確保できない場合は、コンク リート巻きとするなどの保護対策を講じること。	
タ	屋外のマンホール蓋の耐荷重について、歩行者、自転車のみが通行する場所は、MHB相当、普通 車両が通行する場所はMHA相当、重量車両が通行する可能性のある場所はMHD相当とする。ま た、マンホール蓋には、汚水、雑排水、雨水等の名称を付け、鎖は付けない。	

II 機械設備

1 一般事項	
本基準は、原則的な方針を示したものであり、関係法令に従うほか、個々の条件に基づき関係者と充分打ち合わせのうえ設計すること。	
2 共通事項	
(1) 機器据付け	ア 水槽、ポンプ等の機器類の設置にあたっては、維持管理のためのメンテナンススペースの確保や機器更新が行いやすい場所への設置に配慮すること。
	イ 機器類の固定用のアンカーボルトは、ステンレス製の J 型アンカーボルトとし、コンクリート基礎への埋め込み方式とすること。なお、アンカーボルトの径及び埋め込み長さ等は、耐震計算に基づき決定すること。
	ウ 機器類の架台は、ダブルナットで固定するとともに、架台に合ったワッシャーを使用すること。
	エ 屋外に設置された機器類にあつては、機器架台とコンクリート基礎との接触部及びアンカーボルト周辺をコーキング処理すること。
	オ 機器類及び放水口等には、機器番号を表示するとともに、施工者及び設置年月等を記入した銘板を貼ること。
(2) 配管	ア 住戸内のサヤ管ヘッダー方式を採用する配管で、ヘッダーと各器具を結ぶサヤ管を敷設する場合は、一本物で配管すること。
	イ サヤ管ヘッダー方式の配管部の支持固定は、全てサヤ管で行うこととし、将来、樹脂管（内管）を入れ替えできるよう樹脂管には直接支持を行わないこと。
	ウ 屋内土間及びピット内の配管の支持金物は、ステンレス製とすること。
	エ 屋外露出の配管の支持金物は、熔融亜鉛メッキ製又はステンレス製とすること。
	オ 埋設配管は、樹脂管又は樹脂被覆管を使用する等、腐食に配慮すること。
	カ 屋外の埋設配管（排水管を除く）の屈曲部及び分岐部には、埋設表示を行うこと。また、埋設表示は、非舗装部では表示盤、舗装部では表示板とし、配管用途及び行き先が分かる表示とすること。
	キ 屋外の埋設配管（排水管を除く）には、埋設表示テープを敷設すること。
	ク 屋外の埋設管の敷設に伴う土の埋め戻しは、以下のとおりとすること。 給水管・消火管・ガス管：配管周辺に山砂を用いる。 排水管：床付に山砂を用いる。
(3) 塗装	屋内外の露出配管は、塗装を行うこと。ただし、保温を施工する場合を除く。
(4) 保守工具等	引渡しの当日、下記のを提出すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・スパナ（大、小）各 1 個 モンキスパナ 1 個 ドライバー（＋、－ 各大、小）計 4 個 及び工具箱（プラスチック製） ・排水管掃除口開栓器 1 個 ・マンホール用手かぎ 1 組 ・キー式水栓の鍵 実数×2 ・ブースターポンプ警報盤の鍵 ・ブースターポンプ本体カバーの鍵

3 衛生工事																
(1) 人員等	<p>給水量計算の根拠となる人員等は次による。</p> <table border="0"> <tr> <td>宅部分</td> <td>一般世帯向</td> <td>4人</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小家族世帯向</td> <td>2人</td> </tr> <tr> <td></td> <td>単身向</td> <td>2人</td> </tr> <tr> <td></td> <td>身障単身者向</td> <td>2人</td> </tr> <tr> <td></td> <td>身障世帯向</td> <td>4人</td> </tr> </table>	宅部分	一般世帯向	4人		小家族世帯向	2人		単身向	2人		身障単身者向	2人		身障世帯向	4人
宅部分	一般世帯向	4人														
	小家族世帯向	2人														
	単身向	2人														
	身障単身者向	2人														
	身障世帯向	4人														
(2) 給水量	<p>1人1日当たりの使用水量は次による。</p> <table border="0"> <tr> <td>日平均</td> <td>200 ℓ/日・人</td> </tr> <tr> <td>日最大</td> <td>250 ℓ/日・人</td> </tr> </table> <p>但し、単身の場合は日最大 300 ℓ/日・人とする。</p>	日平均	200 ℓ/日・人	日最大	250 ℓ/日・人											
日平均	200 ℓ/日・人															
日最大	250 ℓ/日・人															
(3) 給水方式	<p>住宅部分の給水方式は、直結式加圧給水（増圧）方式とし、共用部分のごみ置場用水栓、散水栓及びチェック用水栓は直圧給水方式とすること。</p> <p>注1）給水方式については、必ず水道事業者と事前協議をすること。</p> <p>注2）最上階のパイプシャフト内給水管の先端に、吸排気弁を備える。口径は1階における縦管の管径が40mmまでは20A、50mm以上は、25Aとすること。</p> <p>なお、排気側は間接排水として、MB内に排水が溜まらないよう廊下側へ流れるようにすること。</p> <p>注3）共用部分の水栓では、排泥弁は原則設けないものとする。</p>															
(4) 給水引込み口径等	<p>瞬時最大水量時において、管内流速が2m/秒以下となるように口径を決定すること。また、量水器にはメーターバイパスユニットを備えること。</p> <p>また、コンクリートベースにメーターバイパスユニットを、SUSアンカーにて固定すること。</p>															
(5) ポンプ	ア	直結式加圧給水方式のプースターポンプは、給水工事施行基準（名古屋市上下水道局）の中高層直結給水実施要綱・解説の規定によること。なお、給水量の決定は、同要綱・解説の「居住人数から予測する方法によること。														
	イ	住棟内ポンプ室にポンプを設置する場合は、ポンプの振動が住戸に影響を与えないよう防振架台を設ける等の防振対策を講じること。														
	ウ	ポンプの電動機は、屋外（多湿ヶ所）は全閉防沫型・屋内は防滴保護型とすること。														
	エ	地震等による振動を感知してポンプを停止させる安全装置は不要とする。														
	オ	直結式加圧給水方式の減圧式逆流防止弁は同口径2個設置を原則とすること。														
	カ	ポンプの配管接続部には防振継手を設置し、ポンプの振動が配管へ伝わらないようにすること。また、ポンプを住棟内に設置する場合は、必要に応じて配管の防振支持を行うこと。														
	キ	<p>ポンプ据付の耐震水平震度は、以下のとおりとする。</p> <table border="0"> <tr> <td>ポンプ室が1階の場合</td> <td>: 1.0G</td> </tr> <tr> <td>ポンプ室が2階以上の場合</td> <td>: 1.5G</td> </tr> </table>	ポンプ室が1階の場合	: 1.0G	ポンプ室が2階以上の場合	: 1.5G										
ポンプ室が1階の場合	: 1.0G															
ポンプ室が2階以上の場合	: 1.5G															

(6) 住戸等への給水配管	ア	揚水管の管内流速は、2m/秒以下とすること。					
	イ	一住戸当たり 11 単位の給水負荷単位とし管径を決定すること。内訳は下表によること。					
		器具名	大便器 (タンク式)	洗面器	台所流し	洗濯用 水栓	浴槽用 水栓
		給水負荷単位	3	1	3	2	2
	ウ	住戸における末端必要水圧は末端給水栓の必要水圧は、0.1MPa 以上とすること。					
	エ	減圧弁付メーターユニットについて加圧式給水方式では設計時、各住戸の元バルブ位置における圧力値を求め、圧力値が 0.4MPa となる住戸を含む階及び上部の階には設置しない。					
	オ	洗濯用水栓は、全て緊急止水弁付きとすること。					
	カ	水栓は、原則レバーハンドル（洗濯水栓を除く。）とすること。					
	キ	住戸用の配管は、サヤ管ヘッダー方式とすること。					
	ク	チェック水栓については、直圧系統から分岐し、専用メーターを経た水質チェック用水栓をポンプ室外に 1 か所設ける。ゴミ置き場の位置が近い場合は、ゴミ置き場の水栓をチェック水栓として兼用できる。					
ケ	ゴミ置き場用水栓及び散水栓については、最寄りの直圧系統から分岐しメーター設置後それぞれ水栓を設けること。						
コ	弁類は 10K のものとすること。ただし、名古屋市上下水道局規格適合品を使用する場合は除く。また、給水管に使用する弁類は、赤水が生じない材質及び仕様のもものとすること。						
サ	水道メーターの設置は、ガスメーターとの離隔を十分にとること。 また、水平離隔 H 及び鉛直離隔 V は、以下のとおりとすること。 H < 0 の場合 : V は 450mm 以上の離隔をとる 0 ≤ H < 100 の場合 : V は 200mm 以上の離隔をとる 100 ≤ H の場合 : V は規定なし						
(7) 検針方法	ア	普通式各戸検針方式とすること。					
	イ	各戸量水器は原則 20A（保温付）とすること。					
(8) 排水設備	ア	排水縦管口径の決定は、排水単位（下表）によること。 衛生器具の排水負荷単位（上下水道局 排水設備要覧による）					
		器具名	大便器 (タンク式)	洗面器	浴槽	洗濯機 パン	台所流し
		トラップ口径	75	30	50	40	50
		排水負荷単位	4	1	3	2	4
イ	排水縦管の許容最大排水単位は原則として下表によるものとし、その他の場合は上下水道局の基準によること。						
	管 径		最大排水単位数				
			4 階建て 以上				
	75		60 まで				
	100		500 まで				
	125		1100 まで				
ウ	横引主管（ピット内）は縦管より 1 サイズ太くすること。						
エ	横引主管（ピット内）に設置する掃除口は、原則として主管の始点及び 10m 毎に 1 か所とすること。						

	オ	排水縦管には、1階、最上階及び中間階（3階毎、又は15m以内毎）に掃除口を設置すること。
	カ	1階の排水に関しては、上階の排水系統とは別系統として第一桝まで配管敷設すること。
	キ	排水方式は、屋内合流式とすること。
	ク	通気方法は特殊通気継手方式とし、メーターボックス内の縦管にて集合管継手、ピット内の最下部には排水脚部継手を用いること。また、臭気を感じさせない伸頂通気の位置とすること。
	ケ	掃除口は段差が生じないように体裁よく仕上げること。
(9) 消火設備	ア	消防法上、二方向避難・開放型特定共同住宅の扱いが受けられるよう、配慮すること。
	イ	消火器は、共用部分、ポンプ室等の必要な個所に設置すること。また、消火器は蓄圧式とすること。なお、ポンプ室に設置する場合は室外に設けること。ただし、共用部のもので基準を満たせば不要とする。
	ウ	消火器本体には、白ペイントで「名古屋市」と文字表示を行うこと。
	エ	連結送水管設備は下記によること。 (ア) 放水口は呼び径 65mm とし、3階から 10階は単口、11階以上は双口ものを設置すること。 (イ) 放水口の設置場所は、操作しやすい階段付近で、5mを越えない位置とすること。 (ウ) 配管は湿式とし立管は屋上のテスト弁まで呼び径 100mm 以上とすること。 (エ) 送水口の位置は消防車の接近が容易な場所（道路境界から 5m 以内）とすること。 (オ) 管継手及びバルブは 16K 以上のものとすること。
	オ	採水口を設ける場合は、法律上必要性が有りかつ下記によること。 ※ 歩行距離 200m 以内に消防水利（水道本管消火栓等）が無い場合 (ア) 受水槽から採水口までの水平配管長が 20m 未満となるようにし、採水口は呼称 75mm メネジ式結合金具を設ける。採水管径は 80mm 以上とし、空気溜まりのできないものとすること。 (イ) 高置水槽が有効 10 トリ以上の場合は、高置水槽から採水する方式も可とし、呼び径 65mm の差し込み式採水口とすること。 (ウ) 水槽の吸い込み口には、SUS 製のストレーナーを設ける。 (エ) 採水口の位置は消防活動の容易な場所で消防ポンプ車が 5m 以内に接近できる場所とすること。 (オ) バルブは 10K 以上のものとすること。
	カ	消防活動用空地等の設置指導基準について「14 消防第 45 号通知」4 のク消防活動用空地の地下には、ガス管、水道管等の工作物を埋設しないこと。
	キ	その他の詳細は「消防設備等技術基準」（名古屋市消防局）に従い設計すること。
	ク	屋上には、以下の仕様のステンレス製消火水槽を設置すること。 パネル材質：SUS444、パネル厚さ：1.5mm、耐震水平震度：1.5G、 外寸：幅 1m×奥行 0.5m×高さ 1m、保温・外装：ポリスチレン板 30mm・アルミニウム板 0.8mm 付属品：外梯子、電極棒取付座、溶融亜鉛メッキ鋼製架台、マンホール、通気口
	ケ	可とう管は、ベローズ型のステンレス製とすること。
	コ	放水口や屋内消火栓箱の文字書きについては、蛍光塗料や反射ステッカーとすること。
(10) 換気設備	ア	住戸内に設ける換気扇は、調理時等の換気に支障のない十分な出力を有する機器を設置すること。
	イ	ポンプ室に設ける換気扇は、タイマーによる自動運転とすること。
	ウ	開放廊下壁に設ける換気口については、開口面積が 100 cm ² 以内で、鉄板等で造られた防火覆いが設けられた場合は、FD・SFD の設置は不要とする。
	エ	ダクトについては、用途に応じて耐食性、耐熱性を考慮した材質を選定すること。

(11) 給湯設備	ア	<p>住戸に設置するガス給湯器等は、潜熱回収型高効率湯沸器とし、性能及び仕様等については、「公共住宅建設工事～機材の品質・性能基準～」によるほか、下記によること。</p> <p>(方式) 追焚機能付給湯器 (設置方法) PS 扉内設置方式 (給排気方式) 屋外強制排気方式 (燃焼方式) 密閉燃焼方式 (給湯方式) 先止め式 (追焚方式) 直接循環方式 (点火方式) 連続放電点火方式</p> <p>(付属品) 1. 台所リモコン 2. 風呂リモコン 3. リモコンコード 4. PS 扉内設置金物 5. 平行プラグ付電源コード 6. 循環金具</p> <p>(自動機能) 自動湯張り、自動沸き上げ、自動保温、凍結防止装置</p>
	イ	給湯器は、メーカー製造中のものを採用し、住戸タイプごと同一機種を設置することを基本とすること。
	ウ	住戸内の給湯か所は台所、浴室、洗面所の3室とすること。
	エ	給湯機器は、追焚機能付のパイプシャフト設置潜熱回収型高効率ガス給湯器とし、メインリモコン、風呂リモコン等付属品を併せて設置すること。
	オ	ガス給湯器は、単身タイプの住戸では16号以上、その他の住戸では20号とすること。
	カ	給湯器の固定方法については、H12年建設省告示第1388号によること。
	キ	給湯器にはドレン配管を設けること。なお、排気ガス(高濃度酸性)の排気方向は「ガス機器の設置基準及び実務指針」によって斜方ベントキャップ等対応に留意すること。
	ク	住戸用の配管はサヤ管ヘッダー方式とすること。
4 ガス工事		
	ア	ガス工事の設計にあたっては、東邦ガスネットワーク株式会社の担当者と充分打ち合わせること。
	イ	コンロ用のガスコンセントは、電磁調理器設置を考慮した設置位置とすること。
	ウ	住戸用の配管はサヤ管ヘッダー方式とすること。

Ⅲ 電気設備

1 総則	
(1)	この要領は、住宅の設計において、原則的な方針を示したものであり、実施設計にあたっては個々の条件に基づき設計すること。
(2)	安全、良質、安価な設計を基本とし、より良い設計を心掛けること。
(3)	設計を行う上で、建築設計、機械設備設計と充分に調整し、遺漏なきように進めること。
2 基本計画等	
(1)	<p>関係法令等の 厳守</p> <p>設計にあたっては、次に掲げる関係法令等による規定を遵守すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 電気事業法 イ 電気用品安全法 ウ 電気工事士法 エ 建築基準法 オ 消防法 カ 有線電気通信法 キ 電気通信事業法 ク 放送法 ケ その他関係法令
(2)	<p>打合せ先と 内容</p> <p>下記の事業者と適切に協議し、工事に支障がないようにすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 電力会社 <ul style="list-style-type: none"> 低圧電力（単相 3 線式）の引き込み (ア) 引込方法（架空引込、地中埋設引込） (イ) 引込点の位置（地中埋設の場合、第 1 柱は出来るだけ電力会社施工） (ウ) 需要契約方法、供給種別 (エ) 計量器の取り付け位置 (オ) 引込工事費の負担の有無 (カ) その他必要な事項 イ 電話事業者 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 引込方法（架空引込、地中埋設引込） (イ) 所要回線数（MDF） <ul style="list-style-type: none"> a 住宅は 1 戸当たり 1 回線とするが、所要回線数は住戸数の 1.2 倍程度を見込む。 ウ CATV 事業者 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 引込み方法については、CATV 事業者と打ち合わせること。 (イ) ブースターの過不足がないよう CATV 事業者を確認する。 エ 消防署 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 自動火災報知設備 <ul style="list-style-type: none"> 総務省第 40 号を採用するため二方向避難、開放廊下を確認すること。 (イ) 非常警報設備 <ul style="list-style-type: none"> 収容人員により設置の有無や、起動装置、表示灯、ベルの位置について打合せること。 (ウ) 通路誘導灯・避難口誘導灯（消防法施行令第 26 条） <ul style="list-style-type: none"> 平成 11 年消防庁告示第 2 号により設置すること。（但し特例により、開放部分は免除）

		<p>(エ) 非常コンセント設備 非常コンセント設備を設置する場合は工事ごとに非常電源に対する特例願を提出すること。</p> <p>(オ) その他法令で定められたもの以外の「指導事項」については、別途調整すること。</p> <p>オ 名古屋市建築審査課</p> <p>(ア) 非常照明設備</p> <p>(イ) エレベーターの遮煙扉（特に最下階）及び火災管制運転装置</p> <p>(ウ) 雷保護設備</p>
3 配管工事		
配管工事は、原則、打込部は CD 管とし、屋外・水気のある部分は C 管、住居区画貫通部（打込）等の部分は E 管とすること。但し、地中埋設引込み立ち上がり部分は PE 管とすること。		
4 工事種目		
(1) 電灯幹線工事	ア	各戸の住宅用分電盤は、最大容量 60A とすること。
	イ	電灯幹線の総合需要率は、内線規程 JEAC8001-2022 3-6-1 集合住宅（全電化を除く。）の負荷の想定例によること。
	ウ	幹線を含めた電線こう長を考慮し、電圧降下を算出し適正な電線サイズを選定すること。その際、高層階と低層階で別系統にする等、幹線サイズが著しく大きくならないよう、施工性も考慮すること。
	エ	幹線方式は縦引幹線方式を主とするが、建物構造等を考慮し決定すること。
	オ	PS 内設置の分電盤は外扉不要とする。
(2) 共用灯工事	ア	廊下灯は、一体型 LED 照明器具(逆富士型 FL20 形相当、防湿・防雨型)とすること。
	イ	階段等・エレベーターホールにおける器具は、防湿・防雨型の一体型 LED 照明器具(逆富士型 FL20 形相当)とし、原則として階段を上がりきった所に設置すること。1 階のエレベーターホールは一体型 LED 照明器具(逆富士型 LF20 形相当、防湿・防雨型、電池内蔵型非常照明)を設置すること。
	ウ	ブースターポンプ室には、換気扇及びタイマースイッチ (24 時間式・設定 3 動作以上) を設置すること。
	エ	共用灯 (階段灯、廊下灯、外灯) の点灯制御は、分電盤内に電磁開閉器回路を設け、自動点滅器により制御すること。また、共用灯の切替スイッチ (自動-手動-切 (カバープレート付)) を 1 階エレベーターホール内に設置すること。(設置高さ H=FL+1800)
	オ	自動点滅器は、北側又は東側に取り付け、住宅用感度調整付とすること。
	カ	倉庫内の照明器具は、一体型 LED 照明器具(逆富士型 FL20 形相当)及び点滅器を設置すること。ただし、コンセントは設置しないものとする。
	キ	郵便受け直近の照明器具のスイッチは自動-入(強制点灯)の切替式とする。(設置高さ H=FL+1300)
	ク	共用部分で人が触れることのできるプレートは新金属とすること。
	ケ	設計照度については、愛知県安全なまちづくり条例に基づく「住宅に関する防犯上の指針」に配慮し決定すること。
(3) 共用部の PS	ア	最上階の PS には、太陽光発電設備のパワーコンディショナー (自立運転専用コンセント付) を設置し、かつ、自火報感知器、一体型 LED 照明器具(逆富士型 FL20 形相当)、点滅器を設置すること。
	イ	書類倉庫とする PS 内には、自火報感知器を設置すること。
	ウ	住民倉庫とする PS 内には、自火報感知器、一体型 LED 照明器具(逆富士型 FL20 形相当)、点滅器を設置すること。

	エ	保守点検を行うため、盤等がある PS 内には、一体型 LED 照明器具(逆富士型 FL20 形相当)、点滅器及びコンセントを設置すること。
	オ	エレベーターシャフト用煙感知器点検扉がある PS 内には、一体型 LED 照明器具(逆富士型 FL20 形相当)及び点滅器を設置すること。
	カ	面積が 4 m ² 以上の PS には、自動火災報知器を設置すること。
(4) コンセント工事	ア	次の用途に設置するコンセントは接地極・接地端子付きとすること。 <ul style="list-style-type: none"> ・電気洗濯機用 ・電子レンジ用 ・電気冷蔵庫用 ・電気冷暖房機用 ・温水洗浄式便座用
	イ	電子レンジ用及び電気冷暖房機用のコンセントは単独回路とすること。
(5) 電話工事	ア	配管配線工事とすること。各住戸への配線は TIEF0.65-2C とすること。
	イ	エレベーター制御盤への保守遠隔監視用配管配線を布設すること。
	ウ	端子盤は、住戸数の 1.2 倍の端子板+保安器が設置できる大きさの盤を選定すること。
	エ	端子盤には、木板を付けること。
	オ	共用部から各住戸への配管配線を敷設する際は、住戸内のユニットバス上の天井に中継ボックスを設け、電話端子まで配管配線の敷設をすること。
(6) 通信用配管	ア	光ケーブル用配管として E (31) ×2 相当を引込点より端子盤まで設置すること。
	イ	共用部から各住戸への配管を敷設する際は、住戸内のユニットバス上の天井に中継ボックスを設けること。
(7) テレビ共同受信工事	ア	システム決定においては以下の順番で検討を進めること。 (ア) 市が指定する CATV 事業者を原則導入すること。 (イ) CATV の幹線がない場合 CATV 事業者と協議すること。 (ウ) 協議の結果、CATV が導入不可能な場合は、アンテナ共同受信とすること。
	イ	CATV の機器については、以下の事項に留意すること。 (ア) 機器は双方向型を使用すること。 (イ) 引き込み用保安器までは、CATV 事業者の施工とする。また、保安器と第 1 段の増幅器は、近接設置とすること。(レベル低下及び信号品質劣化防止のため) (ウ) 保安器のアースはメッセンジャーワイヤーを代用しない場合は単独アースを設置すること。
	ウ	棟内ケーブルの幹線は EM-S-7C-FB、分岐部分は EM-S-5C-FB とすること。
	エ	増幅器を直列配置する場合、信号品質劣化防止のため原則として 2 段までとすること。
	オ	増幅器の出力は、信号品質劣化防止のため、原則として 105dB 以下とすること。
	カ	端子電圧は、原則として 50dB 以上とすること。(地上デジタル放送受信チャンネル)
	キ	増幅器を収納する機器収容箱には、放熱口を設けること。
(8) 動力工事		ブースターポンプ制御盤には、ELB アースを接続すること。

(9) 雷保護工事	ア	新 JIS (JISA4201-2003) に基づき施工すること。
	イ	受雷部は原則として突針施工とし、意匠上不適当な場合、棟上導体 (水平導体)、メッシュ導体による施工を検討すること。
(10) 火災報知	ア	自動火災報知設備又は非常警報設備の設置については、総務省令第 40 号 (H17.3.25) を適用すること。全てのタイプに住戸用自動火災報知設備を設置すること。
	イ	住戸用 P3 級受信機は、インターホン機能の無い機器を使用すること。
	ウ	住戸用 P3 級受信機は、非常用警報装置押ボタンが接続できる機能を有すること。各居室等の押ボタンが動作することにより、戸外表示器より警報音が鳴動しランプが点滅すること。
	エ	廊下に設置する発信機、ベル、表示灯は、屋外仕様とすること。
(11) 屋外工事	ア	電灯、動力、電話、CATV 等の幹線引き込みは原則として埋設とすること。
	イ	駐車場上空には、鳥のフン害を考慮し架空線を張らないこと。
	ウ	屋外灯は LED 灯とし、住宅入口及び駐車場等に設置すること。
	エ	屋外灯の電源は手元開閉器を設けずに分電盤より直接送ること。遮断機は漏電遮断器とすること。
オ	自転車置き場には、将来の照明設置を想定し、空配管を施設し、PB(SUS)止めとすること。(外灯から接続を想定)	
(12) EV工事	ア	設置台数は 1 台とし、運転方式は方向性乗合全自動乗り捨て式とすること。
	イ	機種は、福祉型のマシンルームレスエレベーター (BL 規格相当品) とすること。
	ウ	積載量は 600 kg、定員 9 名、速度 60m/分を満たすこと。
	エ	トランク・防犯窓を擁し、機能として、地震時管制運転装置、音声合成装置、いたずら呼びキャンセル機能、停電時自動着床、タイマー式各階強制停止装置及び遠隔監視機能があること。なお、地震感知器には P 波と S 波を感知できるものを設置すること。
	オ	遮煙乗場ドア設置の場合は、火災管制運転装置を搭載すること。
	カ	かご内は、床 1 枚シート、床保護マットを有すること。
	キ	かご敷居はステンレス製のものを採用とすること。
	ク	乗場敷居は、硬質アルミ製とし、1 階のみステンレス製とすること。
	ケ	三方枠は、1 階をステンレス製とすること。
	コ	主操作盤は縦型 (一般型、点字表示)、専用操作盤は横型を正副 1 基ずつ (車椅子仕様) 設置し、押ボタンは突起表示文字とすること。なお、軽く押せる押ボタンとし、静電タッチ式としないこと。
	サ	インターホンは、主操作盤、正専用操作盤に設置し、呼出しボタンは誤動作防止用カバー等を設置すること。
	シ	手すりはかごの両側床面より 800mm 程度の高さのステンレス製、手すりの円形断面は直径 30~40mm を目安とすること。
	ス	ステンレス製のキックブレーを床面より 300mm の高さまで全面設置すること。
	セ	鏡の寸法は床から下端 0.5m、上端 1.9m 程度のものを設置すること。
	ソ	かご側の光電装置は多光軸式とすること。
	タ	かご内の防犯カメラ及びレコーダーの仕様は、BL 規格に準拠すること。
チ	乗場及び専用乗場ボタンは、角からの空きを 400mm 以上確保した位置に設置すること。	
ツ	乗場及び専用乗場ボタンは突起表示文字とすること。なお、軽く押せる押ボタンとし、静電タッチ式としないこと。	
テ	戸の開放時間は、正副専用操作盤及び専用乗場ボタンの呼びでかごが停止した場合、10 秒程度とすること。	

	ト	自動着床装置の段差補正は±10mm 以下とすること。
	ナ	出入口の床先とかごの床先との水平距離は 30mm 以下とすること。
	ニ	インターホン設置階は、1 階と 6 階とするが設計の前段階で市に確認すること。
(13) 太陽光発電装置工事	ア	太陽光発電システムは、太陽光モジュール、太陽電池用架台、接続箱、パワーコンディショナー、警報盤等により構成すること。
	イ	パワーコンディショナーは自立運転専用コンセント付とすること。
	ウ	設置場所、設置形態（設置角度等）については、近隣の住環境に配慮した配置検討をおこなうこと。