

別紙 1 施設設計要領

本計画の概略設計、整備住宅等の設計に当たっては、本施設設計要領及び別紙2～4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参考にすること。

なお、本施設設計要領は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない限り、基本方針を踏まえ従来の仕様にとらわれることなく、事業者においてコストダウンを図れるよう提案されたい。

第 1 全般事項

■基本方針	
団地計画	<ul style="list-style-type: none">・周辺のまちなみ景観と調和し、かつ、各住戸の採光、日照、通風、防風雪雨及びプライバシーの確保等に配慮した経年により景観を損なわない一体化した住棟計画とすること。また、周辺への良好な日照環境の確保、圧迫感、プライバシー、電波障害、風害騒音や悪臭等の影響等、周辺への配慮に努めること。・施設計画の基本方針については、要求水準書《市営住宅整備業務編》に記載した内容による。・住棟は現況敷地境界より5m以上後退させるなど周囲の環境に配慮すること。・入居者の通勤、通学、買い物等、日常の動線を考慮し、その目的に応じた住棟や附帯施設の配置、事業用地内通路等を計画すること。・住棟のバルコニーは南向きとする。
安全性	<ul style="list-style-type: none">・高齢者をはじめ全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅団地であるように配慮し整備を行うこと。・共用廊下、共用階段、EVホールなどについては、死角が生じないように見通しを確保すること。・共用廊下、階段、雨樋等から、エントランスホール、受水槽、自転車置場等の屋根、屋上又は住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないように配慮すること。この場合、管理(保守点検)上支障のないよう考慮すること。・足がかりを作らない、バルコニーから屋根へ繋がらない等の日常生活の中で起こり得る住戸内外の事故の防止に配慮をすること。・上階から洗濯物や鉢植などの落下物等が予想される出入り口(車いす住戸のバルコニーからの避難経路部分を含む。)などは、事故防止に有効な措置を講ずること。・バルコニー、共用廊下からの落下物対策上有効な植栽等の窓先空地を設けること。・屋内外を問わず、入居者及び附帯施設との利用者が通行する部分は、原則段差を解消する。段差が生じる場合、部分的なスロープを設置し、車いす使用者が通行可能なルートを確保する。・消防関係法令及び東大阪市火災予防条例に適合させること。
耐久性の向上	<ul style="list-style-type: none">・外部金物、金具等は、ステンレス又はアルミを使用すること。
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none">・「住宅次世代省エネルギー基準」(住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針(平成18年国土交通省告示第378号)改訂版)を遵守すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・熱の効率的利用や熱負荷低減のための断熱性能の向上、通風の確保、日射の遮蔽等、可能な限りパッシブ型の環境共生機能に配慮し、省エネルギー・省CO2化を図ること。 ※上記については、予定価格の範囲内で事業者が提案可能な範囲とする。ただし、評価対象であることに留意すること。
ヒートアイランド	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な植栽の推進などによるヒートアイランド対策を図ること。
環境設備	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生管理において、配慮が必要なものの設置は原則不可とする。
防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を参考にすること。 ・駐車場及びその出入口、事業用地内通路、駐輪場等共用部については、視認性、照度等を確保し、防犯性を向上させること。
メンテナンス	<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すること。 ・保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。 ・保守点検、将来の修繕、取替えが容易な計画とすること。 ・耐候性や耐久性、美観が長期間持続する建築資材の使用、設備更新が容易なPS等の配置、高耐久性の設備資材の使用など、長期修繕コストの縮減に配慮した計画とすること。 ・空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用すること。 ・修繕や更新時に、可能な限り、躯体に影響を及ぼさない計画とすること。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・建具等のモジュールを可能な限り統一し、合理的な計画とすること。 ・入居者の光熱水費の縮減に配慮した計画とすること。
ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・「ユニバーサルデザインの考え方を導入した公共建築整備のガイドライン」(全国営繕主管課長会議)を活用した計画であること。
設備配管の埋設	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管、ガス管、電気配線・配管等の地中埋設は、維持管理に配慮して、原則、スロープ、屋外階段等の建物・構造物の真下に設けない。 ・埋設表示テープを埋設すること。

第2 共同住宅等

■配置計画等

住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまちなみと調和し、経年により景観を損なわない形態、高さ及び色彩とすること。計画にあたっては、みどり景観課と協議、調整を行うこと。特に壁面については、単調さを避け、積極的な分節化のデザインに努めること。また主となる色彩については、ベージュや茶系などの落ち着いた色を用いること。 ・消防局と協議し、緊急車両の住棟アプローチを確保すること。 ・周辺環境を活かした快適な住空間、間取り等を考慮した住戸計画とすること。 ・敷地等への出入口については、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した見通しの良い配置とすること。 ・住棟数は1棟とすること。(エキスパンションジョイントは可)
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

■構造等

構造	<ul style="list-style-type: none"> ・片廊下型を標準とすること。 ・可能な限り、整形なものとし、必要に応じエキスパンションジョイントを設けること。 ・構造体の耐用年数を70年以上とし長寿命化に配慮すること。 ・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。 ・子供の屋上へのよじ登り、手すりの乗り越えなどができないものとする。 ・「2方向避難型・開放型」(総務省令第40号(平成17年))とし、2方向避難は可能な限り水平方向とすること。 ・スラブ厚の確保、ボイドスラブ工法など上下階への振動・騒音に配慮すること。また、住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条第1項の規定に基づく評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級3の基準を満たす仕様とすること。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟の屋根形状は、陸屋根は不可とし、経年劣化や美観に配慮し、メンテナンス性を考えた勾配屋根とすること。 ・点検、清掃など安全かつ容易にメンテナンスしやすいようにステンレス製メンテナンスバーを設置すること。またバルコニー及び共用廊下上部をフラット～緩勾配として点検口から屋根上に上がりやすくし、メンテナンスもしやすくするなどの配慮を行うこと。 ・雨仕舞いに配慮すること。
住棟表示等	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟番号を目立つ箇所にステンレスプレート製作にて貼り付けとすること。ヒートブリッジに注意すること。
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> ・地上9階建て以下とすること。 ・階高は、原則として2,750mm以上とすること。 ・居室の天井高は2,400mm以上とすること。 ・梁下有効高さは1,900mm以上(建具部分は除く)を確保すること。
EV・昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターを2基設置し、そのうち1基は、トランク付きエレベーターを設置すること。また、メンテナンス時に入居者の利便性が悪くならないよう他のエレベーターとの動線を考慮した配置とすること。 ・風雪雨の吹き込み防止に配慮し、防錆仕上げとすること。 ・乗用(住宅用)、マシンルームレス型とすること。 ・住棟の階数、戸数等を踏まえた適切な台数、速度を設定し、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」最新版等に基づく交通計算や水平歩行距離等に配慮して、計画の妥当性を確認したうえで、戸数等に応じた基数のエレベーターを設けること。 ・防犯窓(H=1,300)付きとする。 ・夜間時には各階停止設定ができるものとする ・かご敷居はステンレス製とすること。 ・かご内には緊急時用の備蓄ボックスを設置すること。 ・点字標示は直打ちとすること。 ・EV内の鏡はステンレス製とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・EVモニター液晶を設置すること。 ・停電時自動着床装置、視覚障害者向け仕様、自動通報システム、地震時管制運転装置(P波)、各階強制停止装置、地震時自動診断・復旧システム、遠隔点検、かご養生(かご保護マット:磁石式H=1,800、床マット)を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。 ・福祉型仕様とし、セーフティードア、多光軸ドアセンサーを付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。 ・かご内防犯カメラを設置し、SDカードによる録画機能を備えること。 ・エレベーターの制御装置は、点字標示等の視覚障害者に対応したものを設置すること。また、車いす使用者が利用しやすい位置に制御装置も設置すること(車いす使用者用の制御装置については、視覚障害者対応は不要。) ・昇降路は、住戸に隣接しないようにするなど防音に配慮すること。 ・昇降路が住戸の界壁に接する場合は、ガイドレールの支持位置をスラブ部分でとる、二重壁にするなど、固体伝搬音を減少させるよう配慮すること。 ・昇降機製造者は、次に掲げる保守条件を有する製造者を選定すること。 <p><保守条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造者によるフルメンテナンス契約が可能であること。 ・専門技術者を終日待機させ、緊急時には原則として通報受信後30分以内に到着し、復旧対策を実施できる体制を有すること。 <p><遠隔監視></p> <ul style="list-style-type: none"> ・遠隔監視システム(緊急通報)に必要な配管配線を、エレベーター装置から集合保安器箱まで行い、外部管理会社と連絡可能とする。 <p><昇降路></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ピット内は、防水仕上げとし、水がたまることのないよう施工する。 ・点検用コンセント(2個穴アース付、AC100V10A以上)を1箇所、最下停止階から手の届くピット内に設置する。 ・昇降路外部から保守点検可能な構造とする。
雨水の処理	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設及び浸透施設は維持管理に考慮して、原則、住戸、集会所の真下に設けないこと。
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟の1階部分の床下には、配管の点検交換が可能なピットを設けること。 ・点検口は、通常、人の動線のない箇所に設置することとし、点検口下に窺場及び揚水ポンプを設置すること。また窺場及び揚水ポンプは、ピットの範囲ごとに必要箇所数設けること。 ・点検用として、防水型コンセント及び投光器等を掛けられる防錆型フックを、3スパン前後につき1か所設置すること。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> ・雨樋は、厚肉のカラー塩ビ管(VP)を使用し、樋受け金物はステンレス製とし、堅樋には下がり止めを施すこと。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 縦管は、階ごとにやり取りソケット(熱膨張対策用)による継手とすること。 ・ 縦樋は、屋根面・バルコニー面等で集水する雨水量(過去10年間の最大雨量)を算定し、適切な径を採用する。
共用部及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用部分、専用部分の鍵は3本セットとし鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。 ・ 共用部分の鍵の方式については、実施設計時に市からの指示に基づいて決定するものとする。 ・ 住戸の玄関扉の鍵は、ピッキングが困難な構造にするなど、防犯に配慮するとともに、スペアキーの作成や鍵交換が安価にすむ鍵とすること。
室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電気室、機械室等の共用部分の室名を明示する。表示方式は、設計時に協議するものとする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外部に使用する金物・金具は、原則としてステンレス又はアルミなど錆にくい材質を使用すること。 ・ 住戸内の水周りの配置はなるべく近くにまとめ、住戸及び設備更新時に可変可能な構造とすること。 ・ 配管は将来的に改修しやすいつくりとすること。 ・ 定期的な設備修繕更新が簡易なものにすること。 ・ 将来的に住戸更新が容易に出来るものにすること。 ・ 埋設配管等施工を考慮した躯体構造とすること。

■ 共用部分

基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。 ・ 床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。 ・ 壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。 ・ 手が触れやすい部分は、表面が滑らかな仕上げとすること。 ・ 雨水等で汚れやすい部分は、必要に応じてより耐久性が高い仕上材を使用すること。 ・ 騒音や視線に配慮した計画とすること。特に、電気室、機械室、エレベーターは、騒音、振動等を考慮すること。 ・ 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。 ・ 突起部等に注意し、安全な計画とすること。 ・ 建具等でガラスを用いる部分については、ガラスの破損、衝突防止等に配慮した構造、材質とすること。 ・ 本要求水準に規定する事項を除き以下に定める基準を満たすこと。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 公営住宅等整備基準及び整備基準チェックリスト 2. 大阪府福祉のまちづくり条例設計マニュアル 3. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針 4. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル ・ 上記の各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。
------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・共用玄関は原則1箇所以上とし、住棟長が長い場合は、必要に応じ通り抜けを設けること。 ・玄関ホールには、扉を設けないものとする。 ・外部との出入口については有効幅員900mm以上とすること。 ・エントランスホールと住戸玄関の位置関係についてはプライバシーに配慮した計画とすること。 ・EVホール、主たる階段室は、エントランス付近に配置すること。 ・PSについては、共用分電盤、電話端子盤等、電気設備の盤が取付可能なスペースを確保すること。 ・エントランスホールには、集合郵便受、住戸案内板、掲示板を設置すること。 ・警報盤、受信機等は、1階エントランス等人通りの多い場所に識別可能となるように見やすい場所に設置すること。なお、警報盤は連結送水管を設置した場合に、補給水槽の満水及び減水を表示させること。また、原則として警報盤と受信機盤は別々に設置すること。 ・照度については、安全・防犯上十分な明るさを確保しつつ、近隣への光害に影響のない程度とし、また、近隣への光り漏れを軽減させる工夫をすること。 ・集合郵便受は、南京錠(入居者負担による)が取り付けられるタイプとする。 ・引越し時の保護のため、エントランスホールの隅角部には養生を施すこと。
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下等は、合理的かつ十分な面積とし、必要以上に広くしないこと。 ・手すり・乗り越え防止柵は、耐久性や風鳴り音等の騒音、維持管理に考慮した材質を使用すること。 ・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。排水溝の縁から幅50mm程度の塗布防水を行うこと。 ・手すりは、片側に可能な限り連続して設置すること。 ・腰壁は見通しを良くし、外部からの視認性及び防犯性を高めること。 ・共用廊下を屋内とする場合は、適宜窓を設け、採光や通風を確保すること。 ・床に段差を設けないこと。 ・床仕上げは、防水性、防滑性に優れたものとし、長期に渡り、防水性、耐久性を維持できるものとする。 ・エキスパンションジョイントがある場合、滑らない材料を採用すること。 ・廊下の有効幅員を1,400mm以上とすること。 ・照度については、安全・防犯上十分な明るさを確保しつつ、近隣への光害に影響のない程度とし、また、近隣への光り漏れを軽減させる工夫をすること。 ・居室の前面には、通行に支障なくクーラー室外機を設置できるスペースを確保すること。また、クーラー室外機からの排水の処理にも配慮すること。
EVホール	<ul style="list-style-type: none"> ・各階EVホールには、1階入居者も含め、見やすい位置に掲示板を設置すること。 ・EVホールは、廊下等の動線から分離した人だまりをEV1基あたり3㎡以上かつ、1,500mm×1,500mm以上設ける。 ・EVホールには、防風、防雨に有効な措置をとること。 ・共用廊下から連続した補助手すりを設置する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターから降りた時に、見やすい位置に階数表示板を設置する。 ・引越し時の保護のため、エレベーターの内部及び出入口の隅角部には養生を施すこと。 ・エレベーターホールには、到着するかごの昇降方向を音声案内する装置を設置すること。ただし、かご内に、エレベーターの出入口が開いた際に、昇降方向を音声案内する装置を設置している場合は除く。 ・照度については、安全・防犯上十分な明るさを確保しつつ、近隣への光害に影響のない程度とし、また、近隣への光り漏れを軽減させる工夫をすること。
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に安全に共用廊下に避難できるような形状とすること。 ・両側に連続して手すりを設け、防犯性に配慮するとともに、屋内階段には最上部に換気口を設けること。 ・階段の蹴上げは170mm程度とすること。 ・照明器具は、全て壁付けとすること。また、照明器具は必要に応じて非常照明器具とすること。 ・階段室には可能な限り大きな開口部を設ける。 ・各階の見やすい位置に階数表示板を設置する。 ・踊り場には段差を設けないこと。 ・段鼻を出さない構造とすること。段鼻ノンスリップは高齢者の視認性と視覚障がい者に配慮した防滑性を有するものとする。 ・床仕上げは、防水性、防滑性に優れたものとし、長期に渡り、防水性、耐久性を維持できるものとする。
階段下倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段下に、居住者が共同で使用する清掃道具等を収納する倉庫を確保すること。 ・照明器具、スイッチ及び電源(一般用(2口)1箇所以上)を設置すること。 ・換気対策を行うこと。
給水ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ室内での漏水に備え、排水溝及び排水口を設け、かつ小動物の侵入防止を施すこと。 ・防音、防振対策を施し、入居者へ配慮すること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的な設備修繕が簡易になるよう配慮すること。 ・将来的に住棟の一部を用途転換できるよう多機能化に対応できるよう配慮すること。
■専用部分の共通事項	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・過ごし方に合わせて間取りが柔軟に可変できるなど、様々な世帯や年代のライフスタイルに対応した平面計画とすること。 ・柱・梁位置の工夫やデッドスペースが出ない引き戸などにより、専用部分を有効活用すること。 ・可能な限り、廊下の少ない平面計画とすること。 ・玄関、浴室、洗面所(浴室出入口前)、便所に手すりを設置すること。 ・断熱性の向上や結露対策などを講じ、居住性の向上を図ること。 ・1階部分の住宅については、特にそのプライバシーの確保に留意すること。 ・バルコニーへは、またぎ段差としないこと。 ・各居室は可能な限り、整形で使いやすいものとする。

	<ul style="list-style-type: none"> ・金物金具は耐久性耐食性に優れたものであること。 ・ピッキング防止鍵とすること。 ・本要求水準に規定する事項を除き以下に定める整備基準を満たすこと。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 公営住宅等整備基準及び整備基準チェックリスト(別紙5・6) 2. 大阪府福祉のまちづくり条例設計マニュアル 3. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(基本レベル) 4. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル(基本レベル) ・車いす対応(障害者対応)住戸については、以下に定める整備基準を満たすこと。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(推奨レベル) 2. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル(推奨レベル) ・各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。
MB・PS	<ul style="list-style-type: none"> ・MBは、基本的に、共用廊下に面してまとめるなどし、設備機器等の更新が容易にできるようにMBの扉を全箇所開くように計画すること。また、給湯器は当スペース内に設けること。 ・PS内にガス給湯器用ドレン配管を用意すること。ガス立管等についても、ガス給湯器用の容量を見込むこと。 ・MB内に電力量計用の検針窓を設けること。 ・MB内に水道用メーターを設けること。 ・盤の開閉に支障が生じないように、管の配置に注意すること。 ・MB・PSは作業が容易に行える大きさとすること。
開口部の底	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーには、屋根又は庇を設ける。ただし、上階のバルコニー等が屋根又は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。
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り、居室全室(居間・食事室を含む。)にルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、インサート、室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、コンセントを計画する。補強等の位置及び電気容量については汎用レベルのメーカーの製品が使えるよう配慮すること。 ・補強の位置が確認できるような工夫をすること。
将来手すり設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すりを設置できるよう下地補強を施工すること。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。
緊急時の想定	<ul style="list-style-type: none"> ・建具はなるべく引戸とし、浴室とトイレの扉は緊急時に開放できるようにすること。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> ・建具の開閉音低減のための措置を講じること。 ・建具はなるべく引戸とし、デッドスペースが生じないよう配慮し、把手や彫込引手を設置する。 ・開き戸の場合は、レバーハンドルを設置する。 ・住戸内出入り口の有効幅員は、800mm以上、高さは1,900mm以上とする。 ・建具のレールには段差がないものを選定すること。
外部建具(玄関扉は除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・サッシには、網戸を設置する。 ・住戸の共用廊下に面する窓には、緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子を設置する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・外部開口部(サッシ)は、ペアガラス等断熱性能を有するものを使用すること。 ・掃き出し窓(サッシ)の水抜き穴については、虫が入りにくいよう工夫すること。 ・居室の外部に面する開口部には、アルミ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。 ・障子は設置しないものとし、敷居及び鳴居の溝は無しとする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ドア把手、水栓等はレバー式とする。 ・設置する照明器具は電球交換可能な製品とすること。 ・スイッチ類はワイドスイッチとすること。 ・便所・洗面・脱衣室の壁仕上げは耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。 ・外部に使用する金物・金具は、原則としてステンレス又はアルミなど錆にくい材質を使用すること。
■各室の水準(専用部分)	
【一般住戸】	
玄関	<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、有効でW=850mm以上、H=2,000mm以上、ドアガード、鎌錠、ドアスコープ(内側蓋付)を設置すること。 ・新聞受箱は単独で設置すること。 ・下足箱(900×400程度)を設置すること。 ・傘立ての設置空間を確保すること。 ・玄関床と共用廊下の段差は極力なしとする。 ・上がりかまち部の昇降や靴の着脱ぎのための手すりを全住戸に設置すること。 ・床仕上げ面から700mm～900mmの範囲に手すりが設置可能な様に下地補強を行うこと。 ・玄関ドアの場合は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ものとする。 ・住戸前玄関付近に、ドアホン、室名札(室番号付き)を設置する。なお、将来、カメラ付きインターホンを設置するための空配管を設けること。 ・玄関扉の内側に結露が発生しないよう考慮すること。 ・将来的に塗装替えが出来る材質とすること。
台所	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台(W=1,500 mm)、コンロ台(W=600 mm)バックガード付、吊り戸棚(W=1,500 mm、H=600mm)、レンジフード壁スイッチタイプ(W=600mm)水切り棚1段(W=600 mm)、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置でき、コミュニケーションがとれやすい形状とすること。 ・流し台は、シングルレバー混合水栓とする。 ・調理器具の熱源については、入居者がガスコンロとIHクッキングヒーターのどちらでも選択できるよう、すべての住戸においてガスコック及びIH対応コンセントの両方を設けること。 ・ガスコックについては、DKに1口、コンロ台付近に2口ヒューズコックを設置すること。 ・調理器具の熱源は、電気200V(専用回路)とガスの両方とすること。

居室	<ul style="list-style-type: none"> ・居室のうち1室は和室とする。 ・クーラー用スリーブ、クーラー取付用インサートを設置すること。ドレン勾配を考慮すること。クーラー取付用補強は、全ての機種に対応できる位置とする。排気筒や屋外機が共用部分に飛び出さないよう配慮する。 ・和室には、畳の日焼け対策等の養生のために、日焼け防止カーテン(紙製)及び養生シート(防虫シート程度)を設置すること。 ・カーテンレールを設置すること。 ・居室の24時間換気については、足元寒気対策のため、建具のアンダーカット以外の方法を提案すること。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室への出入のための補助手すりを設けること(I型手すり)。 ・出入口の有効幅は800mm以上とし、洗面・脱衣室は、引戸を設けて、玄関、居間、居室、廊下等と仕切れるよう計画する。 ・洗面・脱衣室は、車いすで浴室に寄りつき可能な広さとする。 ・手すりを設置できるように下地補強を行うこと。 ・洗濯機、衣類乾燥機は、洗面所に置けるよう計画する。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上部を使用すると考えてもよい。 ・洗濯用水栓は緊急止水弁付きとし、別紙2による。 ・洗濯防水パンは乾燥機付洗濯機(ドラム式)及び2槽式洗濯機に対応すること。 ・洗面はシングルレバー混合水栓とする。 ・強制換気を行うこと。 ・タオルリングを設置すること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスは、1216以上のサイズとし、修繕時には取替え可能な構造とすること。 ・浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手すり、洗い場の立ち座りのための手すり、浴室の出入の補助手すりを設置する。 ・浴室の扉は有効幅員650mm以上とし、緊急時には外から救助に入ることができるようにすること。 ・洗面・脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けないものとする。 ・防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。 ・強制換気を行うこと。 ・鏡を設置すること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下からの出入りを標準とする。 ・将来介助者が必要な場合にも対応できるようにすること。 ・防露ロータンクタイプの節水型洋便器を使用すること。 ・L型手すりを便器に近い壁に設置する。 ・タオル掛け、ペーパーホルダーを設置すること。 ・強制換気を行うこと。

	<ul style="list-style-type: none"> ・建具の鍵は非常時解錠機能付とする。 ・便所が居間又は居室に面する場合は、十分な遮音性に配慮すること。
収納(押入れ)	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室について適宜収納スペースを確保すること。 ・物入れには、可動式中棚(2段)を設置する。また洋室の収納には、洋服掛け用のハンガーパイプを設置する。 ・湿気防止として、建具上下に換気口を設けること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸のバルコニーは、有効幅員は1,200mm以上とし、クーラー用室外機置場、物干し金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。 ・ハトよけネット設置用金物を設けること。 ・バルコニー手すり壁の高さは、バルコニー平均床面から1,200mm以上とし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上とすること。(足がかりの形状については、建築審査課と協議のこと。) ・周辺住宅へのプライバシーに配慮し、腰壁は内部から外部を見通せない形状とすること。 ・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の雨さらしとしないよう配慮すること。 ・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。排水溝の縁からW=50mm程度の塗布防水を行うこと。 ・床仕上げは、防水性、防滑性に優れたものとし、長期に渡り、防水性、耐久性を維持できるものとする。 ・台所の排気が洗濯物などに直接当たらないように配慮すること。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・主要設備に設ける各住戸内の点検口については、床・天井点検口は450角程度、壁点検口200×300程度とする。
【車いす対応住戸】	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・車いす対応住戸については、一般住戸の仕様によるほか、以下の設計要領に準拠することとし、入居者の利便性を十分考慮すること。 ・浴室、洗面・脱衣室、便所等の位置については利便性に配慮すること。 ・必要箇所にキックプレートを設置する。 ・玄関から居間への出入り動線は極カクランクのない計画とする。 ・床仕上げは、強度等車いすの使用に対応できるものとする。
玄関	<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、有効でW=850mm以上、H=2,000mm以上、ドアガード、鎌錠、ドアスコープ(内側蓋付。上下2か所)を設置すること。 ・下足箱を設置すること。 ・新聞受箱は単独で設置すること。 ・電動車いす充電用コンセントを設置すること。 ・玄関床と共用廊下の段差は極力なしとする。 ・車いす対応(障害者対応)の住戸については、有効幅員として850mm以上(柱等は部分的に800mm以上)確保すること。

台所	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台及びコンロ台は、下部に足が入ることが可能な構造とする。また可能な限り入居者の利用を考えた高さとする。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面台は、下部に足が入る構造とする。洗面台設置高さは入居者の利用を考えた高さとする。 ・脱衣所において、出入口はシングルカーテン又は引戸とする。また、衣服の着脱の為の手すりを設置すること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・車いすのまま入れるように出入り口は3枚引戸とする。 ・浴室出入り口の段差を設けないこととする。 ・浴室・浴槽の出入り、浴槽内の立ち座り及び姿勢保持の為の手すりを設置すること。 ・車いすから浴槽への移動が容易になるよう配慮すること。 ・車いす対応(障害者対応)住戸のユニットバスについては1616以上のサイズとする。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・車いすで便器に寄りつきができるよう、側方移乗が可能な形式とすること。 ・L型壁付け手摺と可動式手摺を設置し、乗り移りに支障が生じない手すりを設置すること。 ・便所と脱衣室は空間的に兼用してもかまわないものとする。
収納	<ul style="list-style-type: none"> ・物入れの扉は、折れ戸としないこと。 ・その他の仕様については、一般住戸の仕様に準じること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・物干金物は、可動式(高さ調整機能付け)とする。 ・火災時等に車いすでバルコニーから外部に避難が可能なものとする。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・主要設備に設ける各住戸内の点検口については、床・天井点検口は450角程度、壁点検口200×300程度とする。

第3 附帯施設等

■施設の共通事項	
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地内の集会所や通路、敷地内公園は、火災や地震時等の災害時の避難・救助・消防活動に寄与するものとする。 ・青少年の非行防止や団地内での犯罪発生防止の観点から、死角や人目が届かない空間をつくらぬよう配慮する。 ・附帯施設の屋根に、子供が上がることをできないよう配慮する。 ・本要求水準に規定する事項を除き、以下に定める整備基準を満たすこと。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 大阪府福祉のまちづくり条例設計マニュアル 2. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針 3. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル ・上記の各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。
■集会所	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の安全性、防犯性、防災、快適性、意匠、景観、周辺環境、コミュニティの形成、維持管理への配慮等、施設計画の基本方針については、別途記載した内容によること。 ・施設全体が地域に開かれた活動拠点として、活動が見え住民とのつながりや交流を促し、植栽配置等の工夫によりコミュニティの形成及び景観形成に寄与する計画とすること ・一定の遮音性能など施設利用時における周辺への騒音・振動の軽減を図ること。 ・高齢者や身体障害者などの活動を想定し、だれもが安全に安心して利用できる施設とすること。 ・可能な限り、収納スペース確保に配慮すること。 ・各室に空調機器を設置すること。 ・サッシは、網戸を設置すること。
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・北蛇草住宅内のC棟以外の住棟の住民の集会等にも利用するため、周辺住民の利用に配慮した配置とすること。 ・住棟とは独立した別棟の平屋とする。 ・所要室は玄関、集会室、便所、湯沸室とする。 ・集会室及び便所は、高齢者や幼児及び車いす利用者も利用が可能につくりとすること。 ・延床面積を120㎡程度とする。 ・所要室の面積は、集会室が約80㎡、湯沸室が約10㎡とすること。 ・開口部は、必要に応じ面格子を設ける。 ・ピッキング対策対応の防犯性の高い鍵を使用すること。
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理がしやすい構造とすること。
家具の転倒防止	<ul style="list-style-type: none"> ・家具の設置が想定される壁面においては、転倒防止付鴨居の設置もしくは、腰高家具等転倒防止金物取付用下地補強を施すこと

<p>玄関</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・天井高さは、2,500～2,700mm程度とする。 ・出入口は、引分け戸とし、錠を設けること。 ・その他、各室の段差などは、10mm以下とする。 ・50人程度が使用可能な造りつけの下足箱を設置し、スノコを設置すること。また、玄関には手すりを付けること。 ・玄関又は玄関ホールには、靴を履いたり脱いだりするためのいすを設置できるスペースを確保すること。 ・掲示板、傘立て、スリッパ(50足)を設置すること。 ・一般用コンセントを玄関、ホールに各々1ヶ所以上設置すること。 ・玄関前外部にも照明器具(防水型)を設置すること。
<p>集会室</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会の集会、祭事等に利用するものとし、外部との一体利用も考慮する。 ・集会室は、高齢福祉及び子育ての在宅支援での活用も想定しており、個別利用に加え世代間交流を促す一体感のある空間構成とすること ・玄関ホールからの出入口は引戸とし、H=1,900mmとする。玄関ホールとの間には、段差を設けない。 ・集会室に物置を設置し、中棚を設ける。また、会議机や椅子の出し入れに配慮すること。 ・開口部は掃き出し式で、網戸を設置すること。 ・カーテンレール及びカーテンを設置すること。 ・カーテンボックスを設置すること。 ・内壁をプロジェクターのスクリーンやパネル等の展示スペースとして使用できるよう、白色の壁面とすること。 ・照明器具のスイッチは配列毎とする。 ・テレビが置けるよう場所及び電源ならびに直列ユニットを確保する。 ・マイク音響システム(固定及び移動式)を設置すること。 ・備品として椅子50脚、机(コマ付)16台、カーテン、移動式ホワイトボード(1800mm×900mm)、折りたたみ椅子用収納台車(50脚収納分)、授乳用簡易パーテーション、ジョイントフロアマット、幼児用テーブル、おもちゃ・絵本用収納棚、利用者用荷物収納棚を用意すること。 ・コンセントの箇所・個数は下記の通りとする。 <p>【玄関】</p> <p style="padding-left: 2em;">電話用(2口、モジュラー共)1カ所</p> <p>【集会室】</p> <p style="padding-left: 2em;">テレビ用(2口、直列ユニット付)1カ所以上</p> <p style="padding-left: 2em;">電話用(2口、モジュラー共)1カ所以上</p> <p style="padding-left: 2em;">ストーブ用(2口)1カ所以上</p> <p style="padding-left: 2em;">洗濯機用(1口ET付)1カ所以上</p> <p style="padding-left: 2em;">空調機器用(1口E・ET付)1カ所以上(H=2100)</p>

給湯室	<ul style="list-style-type: none"> ・集会室での集会、行事、祭事のお茶等の準備が出来るように配膳スペースを設けること。 ・天井高さは、2,400mmとする。 ・出入口は、引違戸とする。 ・流し台(L=1,200mm以上)、コンロ台(L=600mm以上)、吊戸棚(L=1,200mm以上、H=600mm)、水切棚(L=600mm以上)、レンジフード(W=600mm)、を設置する。 ・水掛かりの壁はキッチンパネル等耐水性のあるものとする。 ・電気調理器具用のコンセント(100V対応、専用回路)を5個以上設置すること。 ・採光、換気のための窓(アルミサッシ網入型板)を設け、直接外部へ出られる勝手口を設けること。 ・ガス漏警報器用コンセント(ガス漏警報器用ベース、AC100V、移報接点付、天井埋込型を設置すること。 ・調理器具の熱源は、ガスとする。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・男子便所、女子便所を別に設け、多目的便所も設置すること。 ・女子便所と多目的便所におむつ交換台を設けること。 ・車いす使用者にも配慮したものとする。 ・天井高さは、2,400mmとする。 ・出入口は、片引きとする。 ・L型手すりを便器に近い壁に設置する。 ・タオル掛け、ワンタッチ式紙巻き器のほか、トイレットペーパー等が置けるように棚を設置する。 ・掃除用具収納のため物入れを設置する。 ・点検、修理のため床下ピットを設置する。 ・便所周りに、洗面手洗器を設置する。 ・局所換気設備を設けること。 ・強制換気を行うこと。 ・建具の鍵は非常時解錠機能付とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ドア把手、水栓等はレバー式とすること。 ・スイッチ類はワイドスイッチとすること。 ・便所、洗面室の壁仕上げは耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。 ・必要箇所にキックプレートを設置すること。 ・居室の外部に面する開口部には、ステンレス製又はアルミ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。 ・各室に照明器具、スイッチ(換気用は動作確認灯付)、コンセント、テレビユニットを適宜設置すること。 ・集会所外壁面に屋外コンセント(2P15A×2ET付、金属防滴プレート、鍵付)を設けること。また、屋外コンセントは専用回路とすること。 ・外部からも使用可能な倉庫(1~2㎡)を設ける。

	<ul style="list-style-type: none"> ・各室表示板は市と協議の上設置すること。 ・電話空配管を1カ所以上設置すること。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とする。(原則600mm角を標準とする)
■ 駐車場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・整備住宅の良好な居住環境を確保することを優先し、配置すること。 ・駐車場の配置は、無断駐車されにくいよう配慮された計画とすること。 ・舗装は原則アスファルト舗装とし、アスファルト厚は利用に応じて適切に設定すること。 ・1台当りの区画は2,500mm×5,000mm以上、大型車用は2,500mm×6,000mm以上、車いす使用者用は3,500mm×6,000mm以上とすること。 ・平面式駐車場とする。 ・駐車場は、住戸数の50%以上(軽自動車専用駐車区画は不可)の台数を確保すること。 ・車いす使用者用駐車場は、上記台数の内数として2台分を確保することとし、エントランス近く又は各戸のバルコニー近くに確保し、雨天時の利用に配慮すること。 ・車両のヘッドライトによる周辺への光害に配慮すること。 ・端の駐車区画等については、容易に回転できるよう回転スペースを確保すること。 ・駐車場の通路の幅員について、通路上に駐車スペースを設ける場合の他に、単独に通路の用に供する場合においても、自動車駐車場に通ずる通路の幅員は原則5.5m以上とし、最低でも5.0mとすること。ただし、一方通行とする措置を講じる部分においては、3.5m以上とすること。なお、消防車、救急車等の進入に支障のない構造とすること。 ・消防用活動空地及びはしご車の駐車スペースを確保し、駐車場として兼用しないこと。 ・排水施設は、可能な限りL型側溝とし、確実に排水機能を有するものとする。 ・駐車場への出入口については、照明を設け、周辺の交通状況に配慮して適当な箇所に原則、1箇所程度整備するとともに、十分な間口と見通しを確保すること。なお、出入口を明確にするため、装飾舗装等で明示すること。 ・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張り落葉により車両に支障をきたさないように計画すること。 ・駐車区画内での舗装は単一構造とし、区画線は側だけでなく前面部が判別できるよう角も標示すること。白線と駐車場番号の視認性にも配慮すること。 ・車止めを設置すること。ただし、バンパー高さに配慮したものとする。 ・舗装の部分には駐車場番号は室番号ではなく、通し番号で表示することとし、車いす対応住戸用駐車区画には、国際シンボルマークを表示すること。 ・排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮すること。 ・排気ガスが直接隣地へ入らないよう、また道路を通行する歩行者に排気ガスがかからないようにするため高さ120cm以上の仕切塀を設置、又は隣地との境界までに駐車位置から2メートル以上の緩衝距離を確保すること。 ・駐車場利用者に対するアイドリングストップ啓発用看板を設置すること。

■ 消防活動空地	
	<ul style="list-style-type: none"> ・消防はしご自動車の活動スペースとなる消防活動空地を全住戸のバルコニー側に確保し、駐車場として兼用しないこと。 ・消防活動空地のスペースは長さ12m以上、幅6m以上とすること。 ・消防活動空地への進入路は、はしご車が容易に進入できる措置を講じるとともに、屈曲または交差の状況に応じて隅切りを行うこと。進入路の有効幅員等は、事前に消防局と協議すること。
■ 駐輪場及び自動二輪車用駐車場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・チェーン使用可能なバーラック等の盗難防止措置を講ずること。 ・住戸数の150%以上の自転車台数を確保すること。 ・原動機付自転車用駐輪場は、自転車台数の10% (11台)以上の台数を確保すること。 ・ラック式は不可とする。 ・自動二輪車用駐車場は、20台程度の台数を確保すること。 ・1台当りの区画は、自転車の区画は、2,000mmx500mmとし、原動機付自転車の区画は原則2,000mmx800mm以上とする。自動二輪車の区画は、原則2,300mmx1,000mm以上とする。 ・駐輪場に通ずる通路の幅員は、原則、1.5m以上確保すること。 ・屋根付とし、居住者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。住棟の1階に設置してもよい。 ・天井又は内壁にガード付き照明を設置する。 ・自動二輪車用駐車場及び原動機付自転車用駐輪場については、敷地外への騒音等に配慮した配置とすること。 ・照明器具は防水型を基本とする。ただし、駐輪場及び自動二輪車用駐車場を住棟の1階に設置する場合は、一般型を基本とする。 ・住棟へのアクセスのしやすさに配慮した位置とすること。
■ ごみ置場	
構造	・鉄筋コンクリート造又は補強コンクリートブロック造とする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・各施設の規模については、条例及び規準に基づいて算出すること。 ・投入口の高さは、子供のいたずら防止に配慮すること。 ・粗大ごみ集積所を規準以上のスペースを確保し、屋根を設けること。 ・再利用対象物保管施設は規準以上を確保するものとし、出入口は引き戸とすること。 ・住棟内又は住棟に接するように配置し、住棟からの動線には屋根を設けること。 ・再利用対象物保管施設の引き戸は南京錠で施錠できる仕様とすること。 ・ごみ置場の各施設に換気装置を設けること。その際は排気口の向きに十分配慮し、周辺住民に臭気がとどかないようにすること。 ・清掃等用に給水設備としてキー式水栓を設けるとともに、排水及び照明設備を設置すること。 ・ごみ収集の車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮すること。配置等の詳細について

	<p>は市環境部北部及び東部環境事業所と協議すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者が利用しやすく、回収車の交通動線にも配慮した配置とすること。 ・ごみの分別用コンテナを再利用対象物用8台、一般廃棄物用1台設置すること。
■別棟倉庫	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄骨造とすること。既製品でも可とする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・延床面積を120㎡程度とすること。 ・最低天井高さを4mとすること。 ・3方を外壁で囲い、1方をシャッター及び片開き扉により開閉可能とすること。 ・収納する物品としては、6mの単管等の長尺物、災害対応用の備品(土嚢袋、土嚢用砂、スコップ、ブルーシート、ガードフェンス等)及び住宅管理用の備品(駐車場バリカー、草刈り機等)を想定すること。 ・土嚢用砂置場を設置すること。
■植栽等の外構	
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・住民のコミュニケーションのためのふれあい空間や歩行者空間等を配置すること。 ・外構の使用材料は、滑りやすいもの、怪我をしやすいもの等危険な素材を避け、構造物は面取りをするなど配慮する。 ・排水溝を設ける場合は、車いすやベビーカー等の車輪が落ち込まない構造の溝蓋を設置するとともに、植栽根の侵入を防ぐ工夫を施すこと。 ・高さ1m以上の擁壁、急な法面が生じる場合はフェンスや植栽帯を設け、擁壁等の天端に近づけないよう配慮する。 ・上階からの落下物の危険性がある部分は、植栽帯とするなど人が入りにくいしつらえにするか落下防止庇を設けるなど考慮すること。
事業用地内通路	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地内通路は、歩行者と自動車とを区分する動線を確保すること。 ・火災や地震等の災害時の非難・救助・消防活動が容易に行える構造とする。 ・縦断勾配は最低0.3%から0.5%とし、横断勾配を2%とする。やむを得ない場合は、これに限らない。 ・排水施設は、適切な部材を選定し、確実に排水機能を有するものとする。自動車が横断又は縦断する部分に設ける場合は、十分な耐久性を確保すること。 ・必要に応じて点字ブロックを整備すること。 ・ベビーカー、車いすの通行に配慮した仕様とすること。 ・降雨による路面の防滑に配慮すること。 ・車いす使用者や高齢者の移動に配慮し、平面及びスロープでのアクセスとする。なお、スロープの勾配は1/20以下とし、杖や車いすの脱輪防止のため、縁石を立ち上げる。 ・幼児や児童の遊び場、入居者の散策、交流等、快適なコミュニケーションの生まれる空間を適宜配置すること。 ・透水性アスファルト舗装等、雨水排水を考慮した構造とすること。

北側歩道	<ul style="list-style-type: none"> ・市道の歩道の仕様とすること。整備後、市土木部道路管理室への移管予定である。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・四季を感じる豊かな植栽や快適な木蔭などによる屋外空間を積極的に創出し、緑の連続性や圧迫感の軽減などに配慮した良好な周辺環境及びコミュニティの形成に寄与すること。 ・中木、高木を取り混ぜ多様な樹種を配植し、適宜樹木の廻りにベンチなどを配置すること。 ・配置については居住者による維持管理及び、計画修繕の仮設を配慮する為、住戸際、各建物際及び照明施設周辺1m程度は避け計画すること。尚、樹種については害虫駆除や落葉掃除など手間のかかる樹種は避け、居住者による維持管理の容易な樹木を選択すること。 ・原則として敷地出入口を除く敷地境界沿いに植栽を施すこと。 ・駐車場の車止め背面など極力スペースを探して、緑化を図ること。 ・周辺に対する圧迫感や景観、入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。 ・風害に考慮した植栽計画とすること。（基本設計後に実施する風害シミュレーション結果を反映させること。） ・植栽帯には適当箇所にキー式散水栓を設け、タイマー式自動灌水システムを設けること。
舗装	<ul style="list-style-type: none"> ・車道の舗装は密粒度アスコンを基本とし、アスファルト厚は50mm、路盤厚は300 mm以上とすること。歩道は透水性の舗装を使用すること。 ・舗装材の種類は、景観に配慮しつつも最小限度の種類とし、使用実績の豊富な物を使用すること。 ・砂の流出に注意すること。
外灯	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、事業用地内通路等の附帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置する。配置位置は配光曲線を作成し決定すること。 ・灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。 ・常夜灯、防犯灯の点滅は、自動点滅器とタイマーを組み合わせ、系統別に制御し、電力量の削減に配慮する。 ・夜間安全に住戸まで到達できるよう安全性に配慮して必要な照度を確保する。 ・住戸内に明かりが入らないよう配慮する。
団地案内板・銘板	<ul style="list-style-type: none"> ・団地敷地案内板及び銘板を設置すること。案内板は障害者への配慮をしたものとし、表示方法については、実施設計時に市と協議すること。
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> ・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、構造物の真下部分に設けないこと。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室、ポンプ室等については、別棟として配置しても構わないが、敷地外への騒音等に配慮し、水害想定0.5m浸水に対応できるように設置すること。 ・雨水貯留槽の設置位置はメンテナンスを考慮し、住棟の下に設けないこと。 ・寺院南側に車が通行できる幅員 3.5m 以上の通路を東西に設けること。また寺院南西角付近に集会所利用者用の駐車場を2台分確保すること。
側溝	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地周辺及び必要に応じて、敷地内に適宜設置する。 ・ノンスリップ細目グレーチング等を設置するとともに、適宜中継柵を設置する。

■関連する公共施設

<p>拡幅歩道及び道路</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・北側道路及び南側道路については、敷地内に歩道を設けること。 ・東側道路、西側道路、及び南側道路の既設歩道については、やり替えること。 ・南側道路：西寄りで民地側道路区域線から2.0m後退して幅員2.0mの歩道を設置し、南東交差点まで歩道を設置すること。 ・北側道路：現況の道路境界線から2.5m後退し、幅員2.5mの歩道を設置すること。また境界沿いの側溝は暗渠とし、L型側溝を設置すること。 ・歩道はセミフラット型とし、横断防止柵等の設置を行うこと。 ・歩道の舗装は、透水性舗装（開粒度アスコン厚30mm、クラッシャーラン路盤厚100mm、砂フィルター層50mm）を基本とする。なお、東側道路はインターロッキング舗装(60mm)とし北東交差点を含めて同仕様とする。 ・消防車の乗り入れ部は、22t耐圧路盤とすること。 ・自動車の乗り入れ部は、利用形態により舗装構成を決定すること。 ・側溝はL型側溝及びL型雨水柵を設置すること。構造及び柵設置位置は、市土木部道路管理室と協議すること。 ・L型雨水柵は、下水本管へ排水するものとし、市上下水道局下水道部下水道維持管理課と接続について協議すること。 ・道路計画の協議により必要となった、道路安全施設（車止め、カーブミラー、照明灯等）や横断歩道、外側線等の路面表示を必要に応じて設置すること。 ・区域周辺の道路整備に伴って電柱等が支障となる場合、移設及び撤去すること。移設位置は通行に支障にならない位置とし別途協議すること。カーブミラー及び街路灯も同様とする。 ・道路に面して、駐車場等の出入口を設置する場合は、道路工事施行承認基準の範囲内で周辺の安全確保と交通状況に配慮して計画し、市土木部道路管理室及び警察と協議して出入口の位置、幅員等決定すること。 ・拡幅した車道及び歩道は、分筆して市建設局土木部道路管理室に移管すること。 ・詳細については市及び関係機関と協議すること。 ・事業者は開発行為に際して警察等との意見調整を行い、関係部局と協議を行い、指導及び基準に従うこと。 ・事業者は道路計画及び施工にあたり、市上下水道事業管理者、関西電力(株)、西日本電信電話(株)及び大阪ガス(株)等と仕様や工程等について設計段階から協議すること。
<p>敷地内公園</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公園の大きさは、270㎡程度とすること。 ・計画地南西部分に配置すること。 ・砂場の設置は不可とする。 ・公園内のゴミや砂が周辺に飛散しないよう飛散防止策を講じること。 ・小学生中～高学年向け及び低学年向けの複合遊具を各1基ずつ設置すること。すべり台を基本とし、安全域を含め概ね10m×8m、9m×8m程度とする。引掛りがなく、可動部の無いも

	<p>のとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ベンチ(430mm×1,800mm程度)を4箇所程度設けること。
■A棟及びB棟	
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> ・整備済みの北蛇草住宅A棟、B棟の床下点検ピット内の窯場(A棟2か所、B棟4か所)に各1台ずつ、合計6台の揚水ポンプを新たに設置すること。
■33号棟周辺及び地蔵	
地蔵	<ul style="list-style-type: none"> ・現在13号棟近くにある既存の地蔵(附帯建物含む)を、33号棟敷地内の西側道路沿いに移設すること。
33号棟敷地整備	<ul style="list-style-type: none"> ・33号棟西側広場を、地蔵移設に伴い、西側道路沿い花壇を広場と一体化させること。西側道路及び南側敷地内通路とはL型擁壁及びネットフェンスH=1.8mを設置して区画すること。
地蔵上屋	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の地蔵の附属建物一式が納まり、さらに祭りの際に有効に活用できるよう、鉄骨製ガレージ(W11.5m×D3.6m程度。有効高さ3m以上)を設置すること。 ・表側を33号棟に向けた東向きとし、シャッターにより開閉できるようにすること。また祭り等の利用のため、前面の一部に、W6.2m×D1.9m程度の鉄骨造上屋を設置すること。 ・表側以外の3面は外壁で仕切ること。
物置	<ul style="list-style-type: none"> ・33号棟西側広場整備に伴い、既存電気室棟西側に、既製品のスチール製物置(W2.6m×D1.2m程度)を2基設置すること。なお、建築基準法第37条等関係法令に適合するものとする。 ・物置の出し入れがしやすいよう、動線を確保すること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・分電盤の新設を見込むこと。本事業の新設に当たり必要となる容量を確保する。既存とは別の単独引き込みを想定する。 ・上記一式に関わる調査、確認申請、完了検査等法令手続き一式も本業務に含むものとする。

第4 外部標準仕上表（市営住宅等の本施設）

下記に示す仕上げは市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。民間提案によりより良い仕上げを求める。

■近年施工した市営住宅の仕上表	
外壁	型枠打放仕上(増打有) 複層塗材E
外壁(巾木)	型枠打放仕上(増打有)
屋根	コンクリート金コテ押の上均しモルタル厚15 アスファルトルーフィング22kg 金属板瓦棒葺き(フッ素塗装鋼板)厚0.5 コンクリート金コテ押の上塗膜防水 コンクリート金コテ押の上合成高分子系ルーフィングシート防水(加硫ゴム系)
バルコニー	壁:型枠打放仕上(増打有)の上 複層塗材E 天井:型枠打放仕上(増打有)の上 外装薄塗材E 巾木:型枠打放仕上(増打有)の上 複層塗材E 床:モルタルコテ押えの上塗膜防水
共用廊下	壁:型枠打放仕上(増打有)の上 複層塗材E 天井:型枠打放仕上(増打有)の上 外装薄塗材E 巾木:防水モルタル塗金コテ押 床:モルタルコテ押え、塗膜防水の上、防滑性塩ビシート貼
屋外階段	壁:型枠打放仕上(増打有) 複層塗材E 天井:型枠打放仕上(増打有) 外装薄塗材E 巾木:防水モルタル塗金コテ押 段鼻:ノンスリップ仕様 床:モルタルコテ押え、塗膜防水の上、防滑性塩ビシート貼
竖樋	カラーVP φ100 ステンレス製掴み金物

第5 内部標準仕上表

下記に示す仕上げは市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。民間提案によりより良い仕上げを求める。

■一般住戸				
室名	仕上げ			
	床	巾木	壁	天井
玄関	防水モルタルの上クッションフロア(重歩行用)厚2.3	木製巾木	石膏ボード 厚9.5の上ビニルクロス貼	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
玄関ホール	発泡プラスチック系床下地厚80+ラワン合板厚12+5.5の上クッションフロア(重歩行用)厚2.3	木製巾木	石膏ボード 厚9.5の上ビニルクロス貼	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
洗面・脱衣	二重床システム+ラワン合板厚12+5.5の上クッションフロア(重歩行用)厚2.3	木製巾木	耐水石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	耐水石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
便所	二重床システム+ラワン合板厚12+5.5の上クッションフロア(重歩行用)厚2.3	木製巾木	耐水石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	耐水石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
DK	発泡プラスチック系床下地厚80+ラワン合板厚12+5.5の上クッションフロア(重歩行用)厚2.3	木製巾木	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼 (一部化粧ケイ酸カルシウム板厚6)	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
洋室	発泡プラスチック系床下地厚80+ラワン合板厚12+5.5の上クッションフロア(重歩行用)厚2.3	木製巾木	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
和室	発泡プラスチック系床下地厚50+畳敷き厚55 発泡プラスチック系床下地厚95+フローリング厚12	畳寄せ	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
押入	木下地ラワン合板厚5.5	雑巾摺り	化粧石膏ボード厚9.5貼	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
物入	発泡プラスチック系床下地厚80+ラワン合板厚12+5.5の上クッションフロア(重歩行用)厚2.3	木製巾木	化粧石膏ボード厚9.5貼	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
浴室	ユニットバス			

■車いす常用世帯向け住戸(各タイプ共通)				
室名	仕上げ			
	床	巾木	壁	天井
玄関	防水モルタルの上発泡複層ビニル床シート(重歩行)厚2.8	キックガード	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
玄関ホール	発泡プラスチック系床下地厚80+ラワン合板厚12+5.5の上発泡複層ビニル床シート(重歩行)厚2.8	キックガード	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
サニタリー	二重床システム+ラワン合板厚12+5.5の上発泡複層ビニル床シート(重歩行)厚2.8	キックガード	耐水石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	耐水石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼

D K	発泡プラスチック系床下地厚80+ラワン合板厚12+5.5の上発泡複層ビニル床シート(重歩行)厚2.8	キックガード	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼 (一部化粧ケイ酸カルシウム板厚6)	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
洋室	発泡プラスチック系床下地厚80+ラワン合板厚12+5.5の上発泡複層ビニル床シート(重歩行)厚2.8	キックガード	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
物入	発泡プラスチック系床下地厚80+ラワン合板厚12+5.5の上クッションフロア(重歩行用)厚2.3	木製幅木	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼
浴室	ユニットバス			

■共用部				
室名	仕上げ			
	床	巾木	壁	天井
エントランスホール	防水モルタルの上磁器質タイル貼		コンクリート打放し補修の上吹付タイル モルタルコテ押さえの上磁器質タイル	ケイ酸カルシウム板厚8.0の上EP塗
EVホール	防水モルタルの上磁器質タイル貼		コンクリート打放し補修の上吹付タイル モルタルコテ押さえの上磁器質タイル	ケイ酸カルシウム板厚8.0の上EP塗
EVシャフト	モルタル塗金コテ押の上塗膜防水		型枠打放仕上	
MB	防水モルタル塗金コテ押		型枠打放仕上	型枠打放仕上

■その他				
室名	仕上げ			
	床	巾木	壁	天井
電気室	コンクリート金コテ押防塵塗料		コンクリート打放し補修の上ガラスクロス押え	コンクリート打放し補修の上ガラスクロス押え
機械室	コンクリート金コテ押防塵塗料		コンクリート打放し補修の上ガラスクロス押え	コンクリート打放し補修の上ガラスクロス押え
ゴミ置場	コンクリート金コテ押		コンクリート化粧打放し	コンクリート化粧打放し

第6 電気設備

■電気設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者が使用する設備機器については、高齢者等が安心して使用できるように、安全性に配慮し、操作が容易な機器を選定すること。 ・材質については、国土交通省の仕様とする。 ・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。 ・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。 ・ケーブル配線において、保守が可能となるよう原則配管工事を施すこと。 ・架空配線は不可とする。また、露出配線配管も原則不可とする。 ・地中配管の埋設深さは、通行車両による影響が出ないよう、原則GL-800～1200とし、ハンドホールは蓋をFCD製とし鎖はステンレス製とすること。 ・熱源を電気、ガスいずれにする場合も必要な電気容量を確保すること。
受電設備	<p><契約種別・区分></p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分は各戸契約とし、共用設備及びその他の附帯施設は電気種別契約とする。 なお、各戸契約の契約種別は入居者の希望により決定することとし、いずれの契約種別にも対応可能とすること。 <p><電力量計> (取付箇所)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分:メーターボックス内 ・共用設備及び附帯施設:計量に適切な場所 棟内共用(電灯、動力)は棟毎、別棟の場合のポンプ室(電灯、動力)、屋外灯、集会所(電灯、動力)、駐車場は個別に計量可能とすること。 <p><電気室を設ける場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・次にあげる設備等を設置すること。(機器搬入用扉、温度センサーによる換気設備、給気口、防水装置等、照明、スイッチ、コンセント、配線配管、保安区分用金網等) ・その外壁に非常対策用ケーブル貫通口(125φ)を布設し、貫通口は雨水等が浸入しないよう、壁内外面をステンレスプレート等で防護すること。
共用部幹線	<p><引込開閉器盤> (電気室が不要な場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外自立型引込開閉器盤(ステンレス製)を設置し、盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とする。 ・住棟内地中幹線は、昇降路(エレベーターシャフト)を回避した位置に配管を布設する。幹線布設用の地中梁スリーブは、強電と弱電に分けて設け、スリーブの口径は、住棟の階数・住戸数によって決定する。 ・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附帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。 ・電気は、最寄りの引込開閉器盤又は住棟共用盤より地中埋設にて引き込み単独盤を設けること。

住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線は、敷地内に市営住宅専用の引込柱を建て、電力会社配電柱より受電し、関西電力(株)と協議したうえで、建物まで地下埋設配管で引き込み、必要に応じて建物内に受変電室を設けること。(関西電力より単独で受電する。) ・幹線は、電灯用は単相三線式200/100V、動力用は三相三線式200Vとすること。 ・1住戸当たりの使用電力容量(想定)は、タイプA:4.2kVA、タイプB:5.4kVA に電気調理器分を加算したものとす。ただし、給湯器を電気式給湯器とする場合は、さらにその負荷分を加算すること。 ・住宅の契約電量は、当初30Aとし、最大50Aまで対応できるものとすること。 ・幹線サイズは、上記1住戸当たりの使用電力容量から算出される各戸の負荷電流の総和に対し、需要率と電圧降下(2%以下)を考慮して決定すること。なお、需要率は内線規程による。 ・住戸用幹線の開閉器容量は、1住戸当たりの使用電力容量(想定)を用いた負荷電流の総和に対して需要率を考慮し決定すること。なお、需要率は同上とする。 ・電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管を設けることとし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとすること。 ・住戸分電盤の主幹は漏電遮断器とし、その容量は前述1住戸当たりの使用電力容量(想定)で作動しないものとす。なお、給湯器を電気式給湯器とする場合の電源取り出しは、主幹1次分岐とする。 ・不平衡とならないよう配慮すること。
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> ・原則LED灯とすること。 ・照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明、誘導灯等の防災設備などは、関連法令に基づき設置すること。 ・照明器具(SW、ワイドタイプネーム付き)は、メンテナンスが容易に出来るよう、取付位置や器具の仕様に配慮すること。 ・高効率型器具、省エネルギー型器具等の採用を積極的に行うこと。 ・手すり、住設(別途設置含む)に配慮した取り付け位置とすること。 ・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。 ・破損に強く、入手の容易なものとする。 ・屋外器具については耐候性を考慮したものとする。 ・共用部廊下の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器及びタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とし、各住戸前に1灯設置すること。 ・外構、駐車場等の点灯方式は自動点滅器による常夜灯とすること。一般電源を併用する場合は、共用回路より供給すること。 ・外灯のポールはポリエステル樹脂粉体塗装等の耐食性に優れたものとする。 ・グローブはポリカーボネイト等の破碎しにくいものとする。 <p><専用部></p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関ホール、廊下、台所、便所、脱衣室、浴室、物入には照明器具を設置すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・居間・食事室・居室には、引掛けシーリングを設置すること。 ・台所、洗面の流し元には棚下灯を設置すること。
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて電話用の引込柱を設置し、各階弱電端子盤まで配管すること。(予備管含む。) ・電話用モジュラーは、コンセントは同一ボックスとし、使いやすい位置に設置する。 ・各階弱電端子盤には、テレビ共聴設備も収容すること。 ・電話用モジュラーは、各住戸の居間、和室、洋室に設置すること。集会所については、集会室、玄関に設置すること。 ・各住戸へ複数の各社光ファイバのケーブルの配線が可能な弱電端子板の大きさ、配管を確保すること。 ・各住戸の玄関(外部)にドアホンを設置すること。 ・電話：幹線敷設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置すること。 ・電話設備については、通信事業者による電話用配線を住戸まで実装すること。なお、配線については保守が可能となるよう、隠ぺい部分等は配管工事を施すこと。 ・基本設計時から通信事業者と協議を行い、通信事業者が求める仕様に適合する形で施工を行うこと。 ・電話会社との協議により電話引込にRT装置(光アクセス装置)が必要となった場合は、専用の部屋又はスペースを設け、機器用電源、照明、保守用電源、換気等の設備を設置すること。また、電力供給は、電力会社と電話会社が直接取引可能となるようにすること。 ・MDFやブースター等は熱等を考慮の上、鋼板製キャビネットに収納すること。 ・テレビ共同受信設備については、CATVを導入すること。 ・直列ユニットは居間・和室・洋室に設置すること。集会所については、集会室に設置すること。 ・共聴配線は他の住戸からの送り配線としないこと。 ・地上デジタル放送及びケーブルテレビに対応した設備とし、各機器、器具はBL規格品と同等以上のものとする。 ・テレビ共同受信設備の配線系統は、各住戸が端末となるよう敷設すること。なお、端末における電界強度は60dB以上とする。また、配線はテレビジョン受信用同軸ケーブルとする。
防災設備	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、消防法に定める防災設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。 ・住戸内一斉放送ができる住宅火災警報システムを設置すること。
冷房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・居間及び各居室には、冷房設備を設置できるように考慮すること(スリーブ、コンセント、取付けボルト等)。 ・集会所については、各室エアコン工事で設置する。ただし、各集会室の配置等によって利用上支障が無い場合は、設置数は削減しても良いものとする。
厨房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・施設設計要領 第2 共同住宅等 ■各室の水準(専用部分)台所 の項目に準ずる。

配線用遮断器	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、住戸用幹線は225AF以下、共用は50AF以下とする。また、共用の分岐回路用は、必要に応じて漏電遮断器とする。 ・配線用遮断器の位置については、小柄な方でも操作できるように配慮して設置するとともに、子どもの誤操作を防ぐための工夫を施すこと。
照度	<ul style="list-style-type: none"> ・JIS Z9110:2010照明基準総則に定める推奨照度を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯りとする。
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> ・総務省令第40号及び告示基準に基づくこと。ただし、住戸用消火器は使用しないこと。 ・住戸用受信機又は共同住宅用受信機はP型3級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のドアホン(戸外表示器は遠隔試験機能付中継器内蔵)とすること。 ・住棟に受信機を設置する場合は1階に設置し、原則として発報場所表示機能を備えたP型とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急警報装置として、各住戸の居室(1室に握り釦)、台所・便所・洗面所・脱衣室・浴室(防沫型)には押しボタンを設置し、住戸用受信機(住宅情報盤)を介して玄関先の共用廊下(戸外表示器)に警報音を報知すること。また、住戸用受信機(住宅情報盤)本体も非常押しボタン内蔵型とする。 ・ガス漏れ警報器用ベースから住戸用受信機(住宅情報盤)及びガスメーター設置場所までの配線を実装すること。 ・インターホンは自火報と併用せず、個別に設置すること。 ・各住戸及び共用部分については、凍結防止に配慮すること。 ・ポンプ廻り配管については、凍結防止に配慮すること。 ・受水槽室内機器は、緊急時には警報を発報する機能を備えること。将来、警報の発報時に外部に通報できるように考慮すること。 ・敷地内の給排水管、ガス管、電気配管等の埋設は、維持管理がしやすいように構造物の真下部分に設けないこと。 ・配線・配管についてはエコ電線・エコケーブルを使用する。 ・屋外露出配管にはCP管、屋内露出配管にはEP管、引込用屋外露出配管にはPLP管、地中埋設配管にはFEP管、VE管、又はHIVE管を使用すること。 ・駐車場に将来の使用に備えた、充電設備用予備配管を設けること。

第7 機械設備

■機械設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・配管は設備配管スペース内に納めること。(メンテナンスを考慮した配置にすること。) ・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。廊下側に給排水設備を集約すること。なお、排水の配管材料は耐火VP継ぎ手を基本とする。 ・排水管のうち、立管は最上階、最下階及び3階以内毎、横管は10m以内毎に掃除口を設けること。 ・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。 ・給水、排水、給湯を十分供給しうる設備を適切に設置し、詳細は市上下水道局と調整すること。また、使われ方を想定し排水管に漏れや詰まりが生じないよう最大限の配慮を行うこと。 ・水道量水器メーターすべて電子式であること、およびメンテナンスを考慮しメーター2次側にも止水栓(バルブ)を設けること。
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽の水やりに使用できるよう適宜散水栓及びドリップチューブを設置すること。 ・水道分担金を要する場合は、本事業にて対応すること。
屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。 ・各戸水抜きができるように水抜き栓を設けること。 ・各所への給水はさや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付け位置は水抜き可能な場所とすること。 ・給水縦管は原則、専用住戸内部に設けないこと。やむをえない場合は、将来的な間取り等改修時に出来るだけ支障とならないように、住戸内において外壁若しくは共用廊下に面して排水縦管を設置すること。 ・バルコニーには給水しないこと。
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・汚水と雑排水は別系統とすること。(屋内のみ)。 ・メンテナンスの容易さを考慮し、排水ルートを複雑にしないこと。 ・系統ごとに適切な通気管を設けること。 ・排水縦管は原則、専用住戸内部に設けないこと。やむをえない場合は、将来的な間取り等改修時に出来るだけ支障とならないように、住戸内において外壁若しくは共用廊下に面して排水縦管を設置すること。
給湯器	<ul style="list-style-type: none"> ・台所、洗面所(洗面化粧台)、浴室の3箇所に供給すること。 ・給湯方式については、16号潜熱回収型ガス給湯器と同等以上の水準で、維持管理コスト等の上昇を伴わないことを基本とすること。将来の設備更新に備え、対応できるように配慮すること。 ・給湯器の機能は、自動お湯はり、追い炊きが可能なものとし、浴室と台所にリモコンを設置すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯器からリモコンまでは配管し、配線するとともに予備線を入れること。 ・ガス・電気ともに住戸前PS内に収納し、排水処理に留意すること。 ・適宜付属品を設置すること。 ・給湯は、さや管ヘッダー方式により供給すること。
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・換気風量計算は建築設備計画基準に基づいて適切な風量を確保すること。 ・台所はレンジフードファンとすること。 ・設置する換気設備は、結露対策を施した構造とすること。 ・新鮮な空気を十分に供給する能力を有する換気設備を設置すること。 ・レンジフードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。 ・給水ポンプ室及び電気室(電気室が必要な場合)の換気は、外部への騒音対策として、消音チャンバー等を設置すること。
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸前PS内にガスメーター(ガス供給会社貸与品、マイコンメーター)を取り付けること。 ・利便性の良いところにガス用サービスコックを設置すること。 ・ガス漏れ警報器を設置すること。 ・DKにガスコンセント1口を設けること。 ・台所にはガスコックを2箇所設けること。
各住戸暖房設備・熱源	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸の熱源及び設備機器については、入居者の光熱費、エネルギー消費、CO2削減に配慮し、修繕・更新コストの安価な方式・機器を選定すること。 ・ガス暖房は不可とする。 ・各住戸別に電気代、水道代、ガス代等の使用料金が請求される契約方式とすること。
衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面化粧台はW=600mmの化粧鏡付きのものを使用すること。 ・洗面化粧台は照明、コンセント付き、シングルレバー混合水栓付きとすること。 ・洗濯機用の水栓を設置すること。 ・洗濯機パンは乾燥機付洗濯機(ドラム式)に対応すること。 ・浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とする。 ・台所にはガスコックを2箇所設けること。 ・台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。 ・洗面脱衣室、便所にはタオル掛けを設置すること。
消防用設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸用消火器は使用せず、共用部に設置すること。 ・事業者の提案する施設の構造・規模に応じて、適法に火災報知設備の設置にすること。 ・原則煙感知器以外のタイプを使用し、タバコや煙による誤作動が生じないようにすること。 ・「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の推奨レベル(車いす対応(障害者対応)住戸に適用)で求めている「自動消火器又はスプリンクラーの設置」については、未対応で構わないものとする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・給水、排水、通気、給排気等の配管、ダクトに結露対策を施す。 ・メーターは集会所、敷地内公園、その他で必要に応じて、市と協議し、設置すること。

第8 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

下記に示す機器は市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではなく、同等以上の性能を求めるものである。民間提案によりより良い機器及び設置高さを求める。

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(参考)
玄関	玄関灯	LED100lx 電球交換可能な製品とする。	
	玄関灯用スイッチ	3W15A (プランによる)	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	廊下灯	LED100lx 電球交換可能な製品とする。	
	廊下灯用スイッチ	3W15A (プランによる)	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
居室(洋室・和室)	居室照明	引掛けシーリング [*] 6A125V	天井面
	TV用コンセント	2P15AE×2 TV端子 (CATV)	FL+300 mm 車いす用:FL+500 mm
	一般用コンセント	2P15AE×2	FL+300 mm 車いす用:FL+500 mm
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1 ET 付(専用回路)	FL+1,800 mm
居間・食事室	居間照明	引掛けシーリング [*] 6A125V	天井面
	台所照明	LED12W 別にスイッチを設けること。	
	IH用コンセント	2P30AE ET付	
	冷蔵庫用コンセント	2P15AE×2 ET付	FL+1,800 mm
	電子レンジ用コンセント	2P15AE×2ET付	FL+1,100 mm
	レンジフード [*] 用コンセント	2P15AE×1 ET付 (直結可)	FL+1,100 mm
	レンジフード [*] 用スイッチ	1P15A×1 ライト付(LED)	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	ガス漏警報器用コンセント	ガス漏警報器用ベース	天井埋込型
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、 ET 付(専用回路)	FL+1,800 mm
	電話用コンセント	2P15AE×2 電話モジュラ ージャック(6極2芯)	

	給湯器リモコン用ボックス		
	TV用コンセント	2P15AE×2 TV端子 (CATV) ブランクプレート1連	
	住宅情報盤		FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	モジュージャック		
浴室	LED灯	LED100lx 電球交換可能な製品とする。	
	スイッチ	1P15A	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	天井扇用コンセント	2P15A×1 (直結可)	
	24時間換気システム用 スイッチ	システム用スイッチ 1P15A×1(強弱機能付)	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	給湯器用リモコンボックス		
洗面・脱衣 室	LED灯	LED100lx 電球交換可能な製品とする。	
	LED灯用スイッチ	1P15A	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	洗面台用コンセント	2P15AE×1 (直結可)	
	洗濯機用コンセント	2P15AE×2 ET 付	
便所	LED灯	LED100lx 電球交換可能な製品とする。	
	LED用スイッチ	埋込連用ワイドスイッチ 1P15A、PL4A	FL+1,300 mm 車いす用:FL+1,000 mm
	天井扇用コンセント	2P15A×1 (直結可)	
	便座暖房用コンセント	埋込連用ワイドコンセント 2P15AE ET付	

※適宜、専用回路とすること。

※プランにより、適宜、ランプ付きスイッチとすること。

別紙 2 設備仕様一覧

【共通事項】

- ・給水設備工事、排水設備工事、ガス設備工事、換気設備工事については、以下の仕様及び検討事項を参考すること。ただし、下記の内容は最低限の水準を示すものであり、民間提案によるより良い仕様を求める。

【給水設備工事】

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
共用部	ポンプ室	メイン配管	配管取り替え工事の際、断水の必要がないように、バイパスでの供給が出来るようにすること。	断水・赤水の防止。
		給水ポンプ	ステンレス 又はライニング型とすること。	錆び、水あか発生防止。
		制御盤	故障時通報用の電話回線要。	
	P S	水道メーター	集中検針盤 PHS 方式とすること。	
	屋外	散水栓	キー式水栓とすること。	
		散水用ホース 保安用水栓	破れない材質とすること。各受水槽手前に1個設置すること。	キー式水栓とする。

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
専用部 (住戸内)	便所	ロータンク密結型洋風便器	手洗い付きとすること。 節水型とする。	
		ワンタッチ式紙巻器		
		タオル掛け		
	洗面・脱衣室	シングルレバー混合栓		
		洗濯機用カラン		
		洗濯機パン		
	居間・食事室	シングルレバー混合栓		
		給湯器リモコンセッ ト		台所と浴室に設置する。

【排水設備工事】

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
共用部	屋外	雨水排水管		
	埋設部	汚水、雑排水管	埋設部での建物境界に可とう管を採用すること。	沈下による破断防止。
	P S等	区画貫通部	D V継手を採用すること。	
専用部	屋内配管	集合継手の採用	コスト比較した上で採用を検討すること。	
		排水たて管	鋳鉄管、D V継手を採用すること。	
	台所、洗面・脱衣室	排水管接続	流し、洗面器との接続は、V P接続とし、ジャバラホースは不可とする。	

【ガス設備工事】

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
共用部	屋外	引き込み	ガス事業者と協議すること。	
		ガス親メーター	各戸メーターのようなマイコン型があれば採用すること。（漏洩検知）。	
専用部		リモコンセット	リモコンは台所と浴室に設置し、緊急呼び出し機能付きとすること。	
		ガスメーター	マイコンメーターとすること。	

【換気設備工事】

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
専用部	台所	レンジフード	壁スイッチタイプとする。	
	浴室、洗面・脱衣室	天井扇		親子扇も可とする
	便所	天井扇		

別紙 3 化学物質室内濃度調査要領

1. 測定方法

測定するものについては、以下の測定方法により測定すること。

(1) 測定物質

- ・ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、及びスチレンに関して実施する。

(2) 測定場所及びヶ所

- ・主寝室、台所 7戸
- 外部 1ヶ所
- ・測定室は、測定前に監督員が指定する。

(3) 採取条件

- ・日照が多いことその他の理由から、測定の対象となる物質の濃度が相対的に高いと見込まれる居室において、採取を行うこと。(一般的には、南向きの居室、台所等が想定される。)
- ・居室の中央付近の床から概ね 1.2m から 1.5m までの高さにおいて採取を行うこと。
- ・対象住戸の全ての窓及び扉(造付け家具、押入れその他これらに類するものの扉を含む。)を 30 分開放し、当該住宅の窓及び扉(屋外に面するものに限る。)を 5 時間以上閉鎖した後、その状態で採取を行うこと。この場所において対象住戸への出入りは最小限にとどめ、かつ、迅速に行うものとし、また連続的な運転が確保できる全般換気のための設備を稼働させ、かつ、当該換気設備に係る給排気口を開放することができる。
- ・各箇所について 1 回採取し同時にトラベルブランクも同時に持ち運ぶ。

※厚生労働省の公表している濃度指針

- ・ホルムアルデヒド : 100ug/m³ (25℃換算で 0.08ppm)
- ・トルエン : 260ug/m³ (25℃換算で 0.07ppm)
- ・キシレン : 200ug/m³ (25℃換算で 0.05ppm)
- ・エチルベンゼン : 3,800ug/m³ (25℃換算で 0.88ppm)
- ・スチレン : 220ug/m³ (25℃換算で 0.05ppm)

(4) 測定の方法

- ・監督員に測定機能に応じた方法の測定計画書を提出する。

(5) 報告書の記録

- ・測定物質の名称
- ・測定物質の濃度
- ・測定物質の濃度を測定する為に必要とする器具の名称
- ・採取を行った年月日
- ・採取を行った時刻又は採取を開始した時刻及び終了した時刻
- ・内装仕上げ工事を完了した年月日
- ・空気を採取した教室の名称
- ・採取中の室温又は平均の相対湿度
- ・採取中の天候及び日照の状況
- ・採取前及び採取中の換気及び冷房の実施状況
- ・その他測定物質の濃度に著しく影響を及ぼすもの

(6) 採取及び分析方法

- ・ホルムアルデヒド→ジニトロフェニルヒドラジン誘導体固相吸着によって採取し、高速液体クロマトグラフ法によって行う。
- ・揮発性有機化合物→固体吸着／溶媒抽出法、固相吸着／加熱脱着法、容器採取法のいずれかを用いて採取し、ガスクロマトグラフィー質量分析法によって行う。

2. 測定結果の報告

測定結果については、以下のとおり報告する。

(1) 報告期限

- ・工事期限と同じとする。

(2) 報告様式及び提出方法

- ・「化学物質の室内濃度測定結果報告書」を作成し、A4版にて2部提出する。
- ・表紙に請負業者及び測定機関連盟にて押印すること。
※尚、測定結果が指針値を超える結果となった場合は、請負業者の方で換気等を施し、測定結果が指針値以下になるまで、責任を持って測定を行うこと。

別紙 4 敷地内公園整備参考基準

施設	面積	200m ² 以上 350m ² 未満	
遊具施設			
ブランコ (2 連)		協議により左記より 3 施設程度	
スベリ台			
ラダー			
ジャングルジム			
砂場			
スプリング遊具 (2 基)			
その他の遊具			
複合遊具			複合遊具はその規模・機能より上記施設の複数を兼ねる。
特記事項			遊具施設の選定・配置については「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」(国土交通省)及び、「遊具の安全に関する基準(案) JPFA-S:2014」((社) 日本公園施設業協会) に適合させること。
休憩施設			
ベンチ		3 基程度	
パーゴラ・シェルター・四阿		1 基以上	
その他の休憩施設		別途協議	
給水設備施設			
バリアフリー対応水飲み台		1 基以上	
散水栓		散水栓より半径 20m 以内に公園内の植栽帯を覆えるだけの必要数。	
その他の給水施設		別途協議	
排水設備施設			
集水桝・排水管等		公園敷地内の排水のための側溝、埋設管等の排水設備を適切に設置すること。	
電気設備施設			
照明灯		都市公園技術標準解説書の条件を満たす基数。	
管理施設			
出入口		2 箇所以上	
車止め		出入口の規模・形状により、必要数。	
柵・フェンス		G.L より H=1.8m 以上とし、民家隣接地は目隠し+忍返し付を基本とする。	
園名柱・石		1 基以上	
公園利用注意看板		1 基以上	
階段・スロープ等		別途協議	
植栽施設			
高木		適正配置	
中低木・地被		適正配置	
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・引渡し後 1 年間は植栽樹木の枯損補償が必要 (樹木補償書を提出すること)。 ・民家隣接地への高木植栽は避けること。 ・各樹木に樹名板を取り付けること。 	
その他の施設			
上記以外の施設		別途協議	

別紙 5 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

事業主体名

項目	整備基準	添付書類 (参考)	確認	備考		
敷地	敷地の安全等 第2条の6	地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地である場合には、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。	建築確認済証(写) それに準じる書面	<input type="checkbox"/>		
		雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていること。	雨水処理施設計画に関する説明書 建築確認済証(写) 汚水処理計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>		
住宅	住棟等の基準 第2条の7	日照、通風、採光、開放性及びプライバシーが確保されていること。	建築確認済証(写) 大阪府福祉のまちづくり条例に基づく届出(写)	<input type="checkbox"/>		
		災害の防止措置をしていること。	消防法に基づく同意(写)	<input type="checkbox"/>		
		騒音等による居住環境の阻害の防止措置をしていること。	住棟・その他の施設計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>		
	住宅の基準	第2条の8 第1項	防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていること。	建築確認済証(写) 消防法に基づく同意(写) 防犯対策に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
		第2条の8 第2項	外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じてられていること。	設計住宅性能評価書(写)	<input type="checkbox"/>	
		第2条の8 第3項	床及び外壁の開口部には、遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていること。		<input type="checkbox"/>	
		第2条の8 第4項	構造耐力上主要な部分及び一体的に整備される部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていること。		<input type="checkbox"/>	
		第2条の8 第5項	各種配管の点検及び補修を行うための措置が講じられていること。		<input type="checkbox"/>	

住戸の基準	第2条の9 第1項	専用床面積が25㎡以上となっていること。	住戸の設計仕様に関する説明書	<input type="checkbox"/>		
	第2条の9 第2項	台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていること。		<input type="checkbox"/>		
	第2条の9 第3項	居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図る措置が講じられること。	設計住宅性能評価書(写)	<input type="checkbox"/>		
住戸内の各部	第2条の10	移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていること。		<input type="checkbox"/>		
		高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていること。		<input type="checkbox"/>		
共用部分	第2条の11	高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていること。	設計住宅性能評価書(写)	<input type="checkbox"/>		
附帯施設	第2条の12 第1項	自転車置場、物置、ごみ置場等の必要な附帯施設が設けられていること。	共用部分・附帯施設の設計仕様に関する説明書	<input type="checkbox"/>		
	第2条の12 第2項	入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障がないよう考慮されていること。		<input type="checkbox"/>		
	第2条の13	位置及び規模が敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものであること。		<input type="checkbox"/>		
共同施設	集会所	第2条の14	位置及び規模が敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものであること。	共用施設計画に関する説明書 建築確認申請証(写)	<input type="checkbox"/>	
	広場及び緑地	第2条の15	位置及び規模が良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されていること。		<input type="checkbox"/>	

敷地内通路	第2条の16 第1項	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されていること。		<input type="checkbox"/>	
	第2条の16 第2項	階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていること。		<input type="checkbox"/>	
費用の縮減	第2条の4	建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮されていること。	費用縮減に関する説明書	<input type="checkbox"/>	

別紙6 住宅性能評価の等級

- ・住宅性能の等級については、「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」を参考すること。ただし、下記の内容は最低限の水準を示すものであり、民間提案によるより良い仕様を求める。

「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」

- 1 公営住宅等整備基準（以下「整備基準」という。）第8条第2項の措置は、原則として、住宅が住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）第5の5の5-1（3）の等級4の基準を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級3の基準を満たすこと。
- 2 整備基準第8条第3項の措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1（3）イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4（3）等級2の基準を満たすこと。
- 3 整備基準第8条第4項の措置は、住宅の構造耐力上必要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級3の基準（木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級2の基準）を満たすこと。
- 4 整備基準第8条第5項の措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1（3）及び4-2（3）の等級2の基準を満たすこと。
- 5 整備基準第9条第3項の措置は、公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1（2）イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同（3）ロの等級3の基準を満たすこと。
- 6 整備基準第10条の措置は、住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1（3）の等級3の基準を満たすこと。
- 7 整備基準第11条の措置は、公営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2（3）の等級3の基準を満たすこと。