

別紙 3 施設設計要領 (22/020/01 版)

建替住宅及び付帯施設の設計は、要求水準書とともに、本施設設計要領に基づき行う。本施設設計要領は建替住宅等の施設設計に関する基本方針と整備基準（最低限の水準）を示す。

「大阪府福祉のまちづくり条例」、「八尾市営住宅条例」に基づく法定基準については、本別紙において特に規定していない限り、当該法定基準を適用する。「建築基準法」、「消防法」、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」に係る基準についても同様とする。なお、法定基準が本施設設計要領に示す整備基準を上回る場合については、法定基準を適用する。また、本施設設計要領に示す整備基準、法定基準の何れにも規定がない仕様については、公共住宅建設工事共通仕様書を適用する。

なお、本別紙に示す整備基準、法定基準については、事業者において基準を確保しつつ、維持や保守管理コスト等の上昇を伴わない範囲での提案を妨げるものではない。

第 1 施設計画全般（基本方針）

(1) 配置	ア	周辺のまちなみ景観と調和し、かつ、各住戸の採光・日照・通風・防風・雪雨に配慮した住棟配置とする。
	イ	単調で画一的な住棟配置を避け、周辺環境との調和のとれた住棟デザインとなるよう配慮する。
	ウ	住棟は敷地境界より 5m 以上後退させるなど、周囲に圧迫感を与えないように配慮する。
(2) 動線	ア	原則として、人と自動車の動線を分離する。
	イ	緊急車両、福祉や清掃等サービス車両の動線を適切に確保する。
	ウ	住棟の面積及び戸数に関わらず、大阪府福祉のまちづくり条例における「特別特定建築物」に求められる規定 (2,000 m ² 以上又は 50 戸以上) を適用する。
(3) 安全性	ア	高齢者をはじめ全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅団地となるよう配慮し、整備を行う。
	イ	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口などは、事故防止に有効な措置を行う。
	ウ	転落事故防止に配慮し、共用廊下、バルコニー等に足がかりを作らない
(4) 耐久性	ア	長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上、設備、金物等を使用する。
	イ	外部に使用する金物・金具等は、原則としてステンレスを使用する。
(5) 環境性	ア	地球温暖化やヒートアイランド現象をはじめとした様々な環境負荷の低減、居住環境や緑地の形成など建築物自体が持つ環境の質の向上など、総合的な環境配慮に努める。
	イ	照明器具は原則 LED 製とする。
(6) 防犯性	ア	防犯の観点から、居住者の視線が届かない空間が生じないように配慮する。
	イ	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。
	ウ	共用廊下、階段等から住戸のバルコニー等への侵入、雨樋等を利用して住戸のバルコニー等への侵入できないように配慮する。

	エ	「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を参考に防犯性を確保する。ただし、玄関ホールのオートロックシステムを不要とし、見通しを確保した設計とする。
(7) 日照	ア	住戸の日照は、主たる居室の開口部が、冬至日の8:00～16:00において、3.5時間以上の日照を受けるようにする。
	イ	日照の測定高さは、当該居室の床面とする。
(8) 高齢者等対応	ア	「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」及び「大阪府福祉のまちづくり条例」に基づく整備基準への適合に加え、同条例に示す「望ましい整備」への適合に努める。
	イ	住宅性能評価「高齢者等配慮等級」に関する基準は、「第2 住宅性能評価基準」に示す要求等級以上の仕様となるよう努める。
(9) 雨水等対策	ア	敷地内の雨水排水は関連法令に従い、流出係数が大きく変化しないよう計画し、必要に応じて雨水貯留施設及び浸透施設により流出量を抑制し排水する。
	イ	雨水貯留施設の設置は、プレイロット、駐車場等の下部で計画を行い、上部土地利用の妨げにならない構造とする。
(10) 維持管理	ア	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。
	イ	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。
	ウ	保守点検、将来の修繕、取替えが容易であるような計画とする。
(11) コスト計画	ア	企画、計画、設計の各段階において、建設コストの縮減に向けた検討を行う。
	イ	住棟の構造、形態、設備については、経済性を総合的に検討し決定する。
	ウ	設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材及び、耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮する。

第2 住宅性能評価基準

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく市営住宅の住宅性能評価は、以下の水準を満足するものとする。なお、附帯施設（駐輪場、ごみ置場等）の等級については、建築基準法により確保される水準以上とする。

性能表示事項		要求性能水準
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）	等級1以上
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	等級1以上
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	—
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	等級1以上
	1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	—
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	（評価基準に従い明示）
	1-7 基礎の構造方式及び形式等	（評価基準に従い明示）
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（自住戸火災時）	等級4
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	等級4
	2-3 排煙形式	（評価基準に従い明示）

性能表示事項			要求性能水準
	避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	平面形状	
		耐火等級	等級 2 以上
	2－4 脱出対策（火災時）		（評価基準に従い明示）
	2－5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））		等級 2 以上
	2－6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））		等級 4
3 劣化の軽減に関すること	2－7 耐火等級（界壁及び界床）		等級 4
	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 以上
	4－2 維持管理対策等級（共用配管）		等級 2 以上
	4－3 更新対策（共用排水管）	更新対策等級	等級 1 以上
		位置	（評価基準に従い明示）
	4－4 更新対策（住戸専用部）		（評価基準に従い明示）
5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	5－1 断熱等性能等級		等級 4
	5－2 一次エネルギー消費量等級		等級 4 以上
6 空気環境に関すること	6－1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）	対策	（評価基準に従い明示）
		発散等級	等級 3
	6－2 換気対策		（評価基準に従い明示）
	6－3 室内空気中の化学物質の濃度等		（評価基準に従い明示）
7 光・視環境に関すること	7－1 単純開口率		（評価基準に従い明示）
	7－2 方位別開口比		（評価基準に従い明示）
8 音環境に関すること	8－1 重量床衝撃音対策		等級 2 以上 または相当スラブ厚 15cm 以上
	8－2 軽量床衝撃音対策		等級 1 以上 または低減量 15db 以上
	8－3 透過損失等級（界壁）		等級 2 以上
	8－4 透過損失等級（外壁開口部）		等級 2 以上
9 高齢者等への配慮に関すること	9－1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）		等級 3 以上
	9－2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）		等級 3 以上
10 防犯に関すること	10－1 開口部の侵入防止対策		（評価基準に従い明示）

※性能表示にあたっては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に係る「日本住宅性能表示基準」及び「評価方法基準」に従うこと。

※等級の規定が無い項目については、評価基準に従い必要事項を明示すること。

第3 整備基準（建替住宅）

1 住棟全般		
(1) 構造等	ア	鉄骨鉄筋コンクリート造、又は鉄筋コンクリート造（PC造を含む）とし、耐火構造とする。
	イ	片廊下型を標準とする。
	ウ	階数は原則として11階以下とする。
	エ	総務省令第40号に規定される構造類型は「二方向避難・開放型特定共同住宅等」又は「開放型特定共同住宅等」とし、「開放型特定共同住宅等」の場合の階数は10階を超えないこと。
	オ	住棟形状はできるだけ整形なものとし、必要に応じエキスパンションジョイントを設ける。
(2) 仕上げ	ア	住棟各部の仕上げは「第4建替住宅の仕上」に示す仕様と同等以上とする。
(3) 屋根	ア	形状は勾配屋根とし、景観や住棟全体のデザインを考慮した屋根勾配とする。ただし、軒先部分はフラットスラブとし、ルーフドレインの清掃点検に配慮する。
	イ	維持管理用に吊環（ステンレス製）を3m以下のピッチで設置する。
(4) 外壁	ア	妻面に柱形、梁型を出さないようにする。
	イ	妻面には、住棟番号を視認しやすい位置に表示する。取付に際しては脱落の危険性が無いものとし、ヒートブリッジを生じないように配慮する。
(5) その他	ア	縦樋はカラー硬質塩化ビニル管（VP）を使用し、受け金物はステンレス製とする。
	イ	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。
	ウ	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。これとは別に専用部分のシリンダー錠を10セット納入する。
	エ	グランドマスターキー、共用部分のマスターキー、専用部分のマスターキーを設定し、それぞれ1セット提出する。
	オ	鳥害に留意し、止まることができる構造とはしないこと。やむを得ず鳥が止まることができる構造の場合は、適切な対策を講ずること。
2 共用部分		
(1) 基本事項	ア	使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備する。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。
	イ	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。
	ウ	床は、防水・防滑・防塵・耐摩耗とし、排水勾配をとる。
	エ	壁は、擦傷しにくい仕上げとする。
	オ	コンクリート、モルタル等のひび割対策として誘発目地を適切に配置する。
	カ	突起部等に注意し、安全な計画とする。
	キ	騒音や近隣住戸等からの視線に配慮した計画とする。
	ク	原則として、外壁に設置する出入口又は開口部には庇を設置する。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。
	ケ	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。
	コ	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。
	サ	共用部に設備に関する諸室や共用倉庫を設置する場合は、室名を表示する。
(2) 共用玄関	ア	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置する。
	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。
	ウ	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」を道路に面した敷地入口付近に設置する。
(3) 住棟出入口、玄関ホール	ア	住棟出入口で段差の生じる部分には、1/15 以下の斜路を設け、2 段手摺を両側に設置する。
	イ	玄関ホールには、集合郵便受、掲示板、住戸案内板等を設置する。
	ウ	警報盤、受信機等は、1 階玄関ホール等人通りの多い場所に識別可能となるように設置する。なお、ポンプ類、太陽光発電を設置した場合は、警報および異常を警報盤に表示させる。
	エ	集合郵便受は、南京錠が取り付けられるものとする。
(4) 共用廊下	ア	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。
	イ	床に段差を設けない。
	ウ	エキスパンションジョイントを設ける場合は、歩行面の滑り止めに配慮する。
	エ	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。
	オ	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。
	カ	手すり天端の高さは、足がかりから 1100 mm 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。
	キ	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摺をたどれるようにする。
	ク	補助手すりは、床面からの高さは 750 mm の位置に設置する。
	ケ	住戸玄関へのプライバシー対策、降雨・降雪対策を講じる。
	コ	共用廊下側にエアコン室外機の配置を計画する場合は、排水溝を設置する。
(5) 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確保する。
	イ	EV ホールには、風除スクリーン等の防風・防雨に有効な措置をとる。
	ウ	共用廊下から連続した補助手摺を設置する。
	エ	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。
	オ	EV ホールの壁面に掲示板を設置する。掲示板は、幅 1200 mm × 高さ 900 mm 以上とし、ピン及びマグネットの両用タイプとする。
(6) 階段及び階段室	ア	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。
	イ	各階の見やすい位置に階数表示板を設置する。
(7) コミュニティルーム（スペース）	ア	玄関ホール等の共用部と一体的な利用が可能な室形状及び配置とし、広く開放（1 面以上）できる仕様とする。
	イ	出入口は玄関ホール等の共用部から直接出入りできる位置に設置する。
	ウ	共用部から室内の様子が確認できるよう共用部側にもガラス窓を適宜設置する。

	エ	室内には、車いす利用者用トイレと流し台（住戸設置のものと同仕様）を設置する。
	エ	収納スペース（1000 mm×2000 mm程度）を設置する。
	オ	スリッパ等に履き替えを要する場合は、出入口には踏込スペースを設け、足箱を設置する。また、靴の脱ぎ履き時に利用できる腰掛けを設置する。
	カ	電気設備及び機械設備の仕様等については、住戸専用部に準じる。ただし、照明器具及び空調機器については実装する。
(8) 倉庫	ア	共用玄関ホール付近又は1階部分の階段下に共用倉庫を設置する。
	イ	共用倉庫は棟ごとの合計面積を0.8 m ² 程度とし、複数に分割することを可とする。
(9) 設備配管スペース	ア	設備配管スペースは、共用廊下に面した位置に設置する。
	イ	各住戸の給排水等の縦系統はP S内を通し、住戸内・躯体内を通さない。
	ウ	P S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確保する。
	エ	検針、点検、更新が容易となるよう、配管等を設置する。
	オ	給湯器は、設備配管スペースに設置する。
(10) その他	ア	共用部に設備等の表示盤及び制御盤等を設置する際は、突出による影響が生じないように、十分なスペースを確保する。
3 専用部分（共通）		
(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。
	イ	居室の天井高は2400 mm以上とする。
	ウ	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・小梁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。
	エ	修繕等の実施を踏まえ、内装材の各部取り合いや仕上材等は極力単純な機能及び形態となるよう配慮する。
	オ	各室は、建具等に生じる表面結露、壁等に生じる内部結露が生じないように、使用材料や換気等に十分配慮する。また、結露の影響が及ぶ恐れのある部分については、防カビ・防腐対策を施す。
	カ	住戸の配置上、居室のプライバシーが保たれない恐れがある場合、隣接地のプライバシーを侵す恐れがある場合、目隠しを設置するなどの対策を講じる。
	キ	居室及びD Kの外部に面する開口部には、カーテンレール（ダブル）を取り付ける。また、カーテンレールの幅は開口部の幅に余幅を加えること。
	ク	各室の外部建具面には室内日焼け防止対策、畳部分には防カビ対策を行う。
	ケ	原則として、外壁に設置する出入口又は開口部には庇を設置する。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。
(2) 空調設備対応	ア	居室及びD K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。
(3) 家具の転倒防止対策	ア	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。
(4) 手すり設置用下地補強	ア	廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手摺設置用下地補強を施す。

(5) 換気	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（ファン及び自然給気口等）を適切な場所に設置する。
	イ	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。
4 専用部分（一般住戸）		
(1) 内部建具	ア	建具は引戸を原則とし、把手や彫込引手を設置する。
	イ	開き戸の場合は、レバーハンドルを設置する。
	ウ	建具の開閉音低減のため、戸当たりゴム等を設置する。
	エ	建具開閉時の指詰め防止装置を設置する。
	オ	洗面・脱衣室及び便所の建具には、明かり窓を設置する。
	カ	浴室と便所の扉は緊急時に開放できるようにする。
	キ	換気経路上にある開き戸の通気対策は、アンダーカット方式とする。
(2) 外部建具（玄関扉を除く）	ア	引き違い窓は、網戸を設置する。
	イ	引き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。また、1 階住戸については、鍵付きとする。
	ウ	サッシの内側に障子は設置しない。
	エ	共用廊下に面する窓及び接地階にある住戸の窓（バルコニーに面する窓は除く）には、防犯上有効な面格子を設置する。
(3) 玄関	ア	玄関扉の沓ずりは、H=10 mm 以下とし、面取りを行う。
	イ	上がり框の段差は 10 mm 以下とする。
	ウ	出入口の幅は有効 800 mm 以上とする。※等級 5 相当
	エ	原則として 1 階の玄関扉を引戸とし、引手は握りバーとする。その他の住戸は開戸とし、把手はレバー式とする。
	オ	玄関扉の開閉の際に共用廊下の通行へ支障とならないように、玄関前にアルコーブを設置する。また、アルコーブには、動線部分とは別に 1.2m×0.8m 以上のスペースを確保する。
	カ	玄関扉（開戸）には、錠、用心鎖、新聞投入口、ドアスコープ、ドアクロージャーを設置する。
	キ	玄関扉（引戸）には、錠、用心鎖、ドアスコープ、自動閉鎖装置を設置する。また新聞受箱を玄関扉付近に設置する。
	ク	玄関扉の錠は、ピッキング等が困難な構造を有するもので、破壊が困難な構造とする。また、コンストラクションキー装置を実装する。
	ケ	玄関付近に、室名札（室番号付き）を設置する。
(4) 廊下等	ア	廊下等の通路を設ける場合は、有効幅員 850 mm 以上とする。※等級 5 相当
(5) 居室	ア	原則、居室のうち 1 室は畳の部屋とする。
	イ	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。クーラー用裏板補強は、全ての機種に対応できる位置とする。
(6) DK	ア	キッチンユニット、冷蔵庫、食器棚等が使い勝手よく配置できる室形状とする。
	イ	キッチンユニットとして、流し台（調理台含む）、コンロ台、吊り戸棚、レンジフードを使い勝手よく配置する。
	ウ	キッチンユニットの寸法は下記の通りとする。

		流し台 1500 mm コンロ台 600 mm 吊り戸棚 1500 mm 水切棚 1200 mm
	エ	流し用水栓はシングルレバー混合水栓タイプとする。
	オ	コンロ台周りはコンロの熱により壁面が焦げないように考慮する。
	カ	調理器具の熱源をガスとし、コンロ台付近に露出型ガスコンセントを1個設置する。
	キ	将来用として、コンロ台付近にIHコンロ用コンセントを設置できるよう準備する。なお、配管は空配管とし、コンセントの実装は行わずコンセント用ボックス（カバープレート）を設ける。
	ク	レンジフード使用時の負圧発生に対応する措置を講じる。
(7) 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。
	イ	浴室への出入りのための補助手すりを設置する。
	ウ	洗濯機及び衣類乾燥機（いずれも入居者負担）を洗面・脱衣室に置けるようコンセント、排水、棚下地等を用意し、洗濯防水パンを設置する。
	エ	シングルレバー混合水栓タイプの鏡・照明・下部収納一体型の洗面ユニットを設置する。
	オ	洗面ユニット横にタオル掛けを設置する。
	カ	強制換気設備を設置する。
(8) 浴室	ア	ユニットバス（1216型以上）を設置する。また、修繕時にユニットの取替え可能な構造とする。
	イ	ユニットバスの設置にあたっては、梁型に合わせた切欠き等を行わない。
	ウ	出入口の幅は有効800mm以上とし、段差は5mm以下とする。 ※等級5相当
	エ	出入口の建具の鍵は非常時解錠機能付とする。
	オ	浴槽のまたぎ高さは、350～450mm程度とする。
	カ	浴槽出入りのための手摺、浴室出入りのための手摺を設置する。
	キ	床は防滑性・抗菌性の高い素材、その他部位は抗菌性の高い素材を使う。
	ク	水栓金具は、シングルレバー混合水栓とする。
(9) 便所	ア	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。
	イ	入居者が温水洗浄便座等を入居者が設置する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。
	ウ	タオル掛けを設置する。
	エ	トイレットペーパー等を置く固定棚を設置する。
	オ	周壁には遮音シートなどを用い、遮音性に配慮する。
	カ	出入口は幅800mm以上とする。 ※等級5相当
	キ	出入口の建具の鍵は高齢者が操作しやすい形状とし、外部から解錠可能な構造とする。
(10) 収納	ア	各居室に1か所以上設置する。
	イ	居室及びDKを合算した面積の9%以上の収納空間を確保する。
	ウ	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。
	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。
	オ	結露対策として、建具上下に換気口を設置する。また、外壁に面する押入・物入は通気孔を設置する。
(11) バルコニー	ア	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底を設置する等、雨ざらしとならないように措置する。
	イ	バルコニーへは、180 mm以下の単純段差とし、またぎ段差とすること及び踏み段を設置することは認めない。
	ウ	バルコニーに降り込んだ雨水が容易に排水される。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。
	エ	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。
	オ	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。
	カ	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。
5 専用部分（車いす対応住戸）		
(1) 基本事項	ア	車いす対応住戸は、一般住戸の基準によるほか、以下の基準を適用する。
	イ	浴室、洗面・脱衣室、便所の配置は、利用者の利便性を考慮する。
	ウ	室内の建具は全て引戸とし、有効幅を 850 mm以上とする。
	エ	各室、玄関、廊下等には手摺下地、キックプレートとして機能する巾木を設置する。
	オ	床仕上げは車いすの使用に耐える強度とする。
	カ	操作スイッチ、操作盤等は車いす利用を考慮した設置位置及び高さとする。
	キ	各出入口部分には、手摺用下地を設ける。
	ク	設置する住戸設備はオール電化対応とし、貯湯式電気温水器及び電気式浴室乾燥機を設置する。
(2) 玄関	ア	玄関扉は、有効幅 850mm 以上の電気錠付き自閉式片引きフラッシュハンガー戸（用心鎖共火災時自動開錠）とする。また、新聞受箱を玄関扉付近に設置する。
	イ	上がり框はステンレス製とし、段差を設けない。
	ウ	玄関扉の開閉の際に共用廊下の通行へ支障とならないように、玄関前にアルコーブを設置する。また、アルコーブには、動線部分とは別に 1.2m×0.8m 以上のスペースを確保する。
(4) DK	ア	流し台及びコンロ台は、下部に車いすの足が入ることが可能な構造とし、配管等が支障にならないよう配慮する。
(5) 居室	ア	居室は、全室洋室とする。
	イ	居室の掃き出し窓は、有効幅 850 mm以上の引き違い戸を 1 箇所以上設けること。
(6) 便所、洗面・脱衣室	ア	便所、洗面・脱衣室は、原則として一体的に計画する。なお、便所と洗面・脱衣室を一体とした場合は、目隠し用のカーテンレールを設置する。
	イ	周囲には手摺を設置する。
	ウ	1500 mm×1500 mmの回転スペースを確保する。
	エ	洗面台は、薄型で下部に車いすの足が入る構造とし、配管等が支障にならない

		いようにする。
	オ	入居者の身体状況に合わせて福祉機器の設置が可能となるように、適宜下地補強を設ける。
(7) 浴室	ア	1418 型のユニットバスとする。
(8) 収納	ア	各居室に 1 か所以上設置する。
	イ	居室及びDKを合算した面積の 9%以上の収納空間を確保する。
	ウ	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。
	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。
	オ	結露対策として、建具上下に換気口を設置する。また、外壁に面する押入・物入は通気孔を設置する。
	カ	車いすの利用を考慮（浅型物入れ、物入れの中まで車いすが入れる等）する。
(9) バルコニー	ア	居室又はDKから車いすのまま出入りできる出入口を 1 箇所以上設ける。
	イ	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。
	ウ	車いすで十分活動できるよう 1800 mm以上の奥行を確保する。

第 4 整備基準（付帯施設）

1 敷地内通路		
(1) 歩行者用通路	ア	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。
	イ	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。
	ウ	通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり、1/15 以下の傾斜路を設置する。
	エ	歩行者用通路と車路の区画は視覚的にわかりやすくし、止むを得ず歩行者用通路と車路の交差部分を設置する場合には段差を設けない。
(2) 車路等	ア	車路には、入居者等利用者以外の車両が進入しないよう配慮する。
	イ	幅員は、車両等が安全にすれ違えるよう、できる限り 6mを確保する。
	ウ	直線路が続く場合は、通行速度を抑制するための措置を講じる。
	エ	住棟のエレベーター近くに引越車両、福祉送迎車両（スロープ乗降式）等が駐車できるよう、8.5m以上の駐車スペースを確保する。また、駐車スペースは他の交通の妨げとならないよう配慮する。
2 駐車場		
	ア	平面式とし、機械式及び自走立体式駐車場は認めない。
	イ	車いす利用者用駐車場は、移動動線に配慮した配置とする。
	ウ	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。
	エ	照明照度は車室を 2 ルクス以上、車路を 10 ルクス以上確保する。
	オ	E V 充電設備の将来設置の為の準備工事として、電灯分電盤から空配管及びプルボックス等を設置する。
	カ	駐車場の出入口、歩行者動線との交差部には、一旦停止ラインを表示し、安全確認のためのカーブミラーを適宜配置する。

	キ	配置にあたっては、排気ガス、夜間のヘッドライトの光が住戸及び周辺に影響を及ぼさないよう配慮する。
	ク	一台あたりの駐車区画は幅 2.5m以上、奥行き 5.0m以上とし、車いす利用車用駐車区画は幅 3.5m以上、奥行き 5.5m以上とする。
	ケ	駐車場には、区画線を表示し、車いす利用者用駐車場には国際シンボルマークを表示する。
	コ	駐車区画には車止めを設置し、駐車区画の車路側中央付近に上下式ポール（鍵付）を各 1 基設置する。
	サ	駐車区画を示す番号を車室路面上に標示または車室後方に掲示する。
3 自転車置場		
	ア	一台あたりの駐輪区画は幅 0.5m、奥行き 2.0mとする。
	イ	将来工事において 2 段式駐輪ラックの設置が行えるスペースを確保する。
	ウ	チェーン用のバーラック等を設置し、盗難防止対策を講じる。
	エ	屋根等を設置し、雨天対策を講じる。
	オ	駐輪台数の 1 割程度を原動機付自転車及び自動二輪置場とする。ただし、原則として屋内設置としない。
4 ごみ置場		
	ア	ごみ置場は、本市環境事業課と協議のうえ、適切に設置する。
	イ	入居者の利用のし易さや収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置する。
	ウ	屋根付きとし、出入口には扉を設ける。
	エ	床は土間とし水勾配をとり、清掃用水栓、排水設備を設置する。
5 その他付帯施設		
(1) 植栽	ア	樹木の特性を理解し、剪定等を可能な限り必要としない、永年に渡り景観が維持される計画にする。
	イ	計画修繕の仮設足場設置を想定し、建物際等の配植に留意する。
	ウ	銘板などを配置し、住民が植物と馴染むことができるよう配慮する。
(2) 囲障	ア	原則としてメッシュフェンスとし、必要に応じて目隠しフェンスを設置する。
	イ	囲障は隣地境界に限るものとする。また高さは 1,800 mm以上とする。
(3) 給水設備	ア	共用部に設置する水栓はキー式水栓とする。
	イ	灌水用散水栓はホースの長さを 25mと想定し、植栽計画に合わせて適宜設置する。
(4) 照明設備	ア	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を確保する。ただし、外灯設置による建替住宅及び周辺への光の入り込みに配慮する。
	イ	常夜灯、防犯灯の点滅は、タイマー、自動点滅式の併用とし、系統別に制御することで、電力量の削減に配慮する。
(5) 案内表示	ア	団地敷地案内板及び標識板を設置する。障がい者への配慮をしたものとする。
	イ	八尾市広報板を建替住宅建設敷地ごとに 1 箇所設置する。

第5 整備基準（設備）

1 電気設備		
(1) 一般事項	ア	環境に配慮した、エコケーブルを使用する。
	イ	照明負荷の削減について十分配慮した計画とする。
	ウ	配線の壁内下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう配管する。
	エ	配管（付属品含む）は外部に設置する場合は厚鋼電線管(GP)、高湿度の場所に設置する場合は硬質塩化ビニル電線管(VE)又は合成樹脂製可とう電線管(PF)を用いること。
(2) 受変電設備	ア	低圧受電とし、最寄りの電力電柱へ地中埋設で立ち上げるか、構内引込柱を設け、電力電柱から架線引込し、構内引込柱以降を地中埋設とする。
	イ	借室電気室を設置する場合は、その外壁に非常対策用ケーブル貫通孔を設置する。貫通孔は雨水等が侵入しないようステンレスプレート等で防護する。
	ウ	住宅部分は各戸契約とし、共用設備及び付帯施設は電気種類別契約とする。
	エ	住宅の電力量計はP S内に設置する。
	オ	住棟共用部の電力量計は棟毎に設置する。
	カ	給水ポンプ設備、集会所、外構照明等は個別計量が可能となるよう電力量計を設置する。
(3) 構内幹線設備	ア	電気室を設けない場合は、屋外自立型引込開閉器盤を設置し、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。
	イ	廊下・階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ、換気ファン等の附属設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とする。
(4) 屋内幹線設備	ア	電気方式は単相3線式(100V/200V)とする。
	イ	1住戸当たりの使用電力容量には、電気調理器電源(200V×20A=4kVA)を加算する。
	ウ	住棟に引き込む住宅用幹線には2本以上の予備配管を設置する。
(5) 電灯・コンセント設備	ア	各住戸の各室に設置する電灯・コンセント設備は、「第6 電灯・コンセント設備機器リスト」に従い設置する。
	イ	設置する器具の仕様は棟毎に大きく異ならないように配慮する。
	ウ	水を扱う諸室に設置する機器には、漏電対策に配慮する。
	エ	共用部の照明は、タイマー制御による点灯方式とする。
	オ	自転車置場、ごみ置場には電灯設備を設置し、タイマー制御による点灯方式とする。
	カ	外部または高湿度の場所に設置する器具等は防雨形または防湿型とする。
	キ	災害発生時の停電対策用として設置するコンセントは、単相100V、容量は1kVA程度とする。
(6) 通信・情報設備	ア	情報・通信設備については、MDFから各戸への空配管(1本)を行い、情報コンセント用ボックスまでの呼び線を入線する。また電話用配線及びRJ11型モジュラージャックを実装する。
	イ	MDF盤及び各階端子盤を収納するボックス内には、情報機器設置を将来増設できるスペースと接地極付きコンセントを設置する。
	ウ	テレビ共同受信設備は、地上デジタル放送に対応した屋外アンテナを設置し、分配する。またCATVに対応するよう、第1分配器を収容する盤までの空配管を設置する。なお、当該盤内にはコンセントの設置及び増幅器の設置ス

		ペースを確保すること。
	エ	アンテナ設置工事着手前に電波状況調査を行い、良質の画像が得られるようにする。
	オ	テレビ共同受信設備の配線系統は、各住戸及び集会所が端末となる。また、配線材は「テレビジョン共聴用同軸ケーブル」とし、室内分配は 5 C、それ以外は 7 C を使用する。
(7) 消防設備	ア	住棟の消防設備は、「特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」(総務省令 40 号) に拠る。
	イ	住戸内に設置する機器は遠隔試験機能付とする。
	ウ	遠隔試験中継器一体型の戸外表示器を設置する。
(8) その他	ア	インターホン (GP3 級受信器兼用) を設置する。
	イ	住戸内で発生した緊急事態を戸外に通報するため、DK、浴室、便所に緊急通報装置を、玄関近くの共用廊下側にブザー付警報表示装置 (GP3 級戸外表示器兼用) をそれぞれ設置する。
2 機械設備		
(1) 屋外給水設備	ア	市上水道本管から分岐引き込みとする。
	イ	住棟への給水方式は、受水槽を設け加圧給水とする。
	ウ	受水槽はステンレスパネル製 2 槽型とする。なお、外観については景観への配慮を行う。
	エ	屋外給水設備に用いる管は、ポリエチレン管、または水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管 (HIVP) を使用する。
(2) 屋内給水設備	ア	住戸内の台所、便所、浴室、洗面ユニット、洗濯機置場、給湯器へ給水する。
	イ	室内各所への給水は、さや管ヘッダー方式とし、架橋ポリエチレン管を使用する。また、ヘッダーの設置位置は点検が容易な場所とする。
	ウ	その他屋内給水設備に用いる管は、水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管 (HIVP) を使用する。
(3) 計器類	ア	各戸の P S に量水器及びガスメーターを設置する。
	イ	住棟の共用部及び散水系統の量水器は給水ポンプ付近に設置する。
(4) 排水設備	ア	住棟内の汚水排水と雑排水は分流式とする。
	イ	排水勾配を確保するとともに、トラブルが生じた際に他の住戸に影響が出ないよう住戸内で処置できる計画とする。
	ウ	排水の放流先は、公共下水道とする。なお、接続位置は設計段階での協議となる。また、住棟から最終枿までは自然流下とする。
	エ	排水系統毎に適切な通気管を設置する。
	オ	屋内排水管及び通気管に用いる管は、床下にあっては硬質塩化ビニル管 (VP) を使用し、その他は耐火二層管 (FDP) を使用する。
	カ	屋内排水管は熱膨張等による破断を防ぐために、伸縮継手を適宜使用する。
	キ	屋外排水管に用いる管は、硬質塩化ビニル管 (VP) を使用する。
(5) 給湯設備	ア	住戸内の台所、浴室、洗面ユニットの 3 箇所に給湯する。
	イ	一般住戸は 16 号以上のガス給湯器、車いす対応住戸は貯湯式電気温水器 (370L 以上) とし、自動お湯はり、保温、追い炊き、足し湯 (自動を除く) が可能なものとする。
	ウ	リモコンは台所と浴室に設置する。

	エ	各所への給湯は、さや管ヘッダー方式とし、架橋ポリエチレン管を使用する。また、ヘッダーの設置位置は点検が容易な場所とする。
(6) 給水・衛生器具	ア	キッチンユニットの水栓はシングルレバー混合水栓とする。
	イ	便器は防露式とし逆流防止型とする。
	ウ	浴室の水栓はシャワー付シングルレバー混合水栓とする。
	エ	洗濯機置場には、ドラム式洗濯機に対応した防水パンを設置する。
	オ	洗濯機用水栓は、緊急止水弁付洗濯機用水栓とする。
(7) ガス設備	ア	DKのキッチンユニット設置位置にガスコンセントを設置する。
	イ	居室の壁面にガスコンセントを設置する。
	ウ	配管はガス供給会社の責任施工とする。
(8) 換気設備	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を設置する。また、設置位置は冬期に換気システムが作動した際に、冷気の伝わりにくい位置とする。
	イ	24 時間換気システムのスイッチは、居住者の意思により適切に入り切りが可能とする。
	ウ	局所換気は、台所、便所、浴室のほか、洗面・脱衣室を対象とする。
	エ	車いす対応住戸の浴室には、電気式浴室乾燥機を設置する。
(9) 試験	ア	施工に際して、水圧試験、通水試験、気密試験、点火試験、操作試験、風量測定、騒音測定、絶縁試験を適切に実施する。
(10) その他	ア	工具箱に収納した、ドライバ（＋及び－、200mm、100mm 各 1）、モンキーレンチ（大、小）、組スパナ、ハンマを住棟毎に用意する。
	イ	マンホールフック、パイプレンチ、ポンププライヤー、ボンテン（大、小）、樹脂製収納ケース（引き出しタイプ）、床下点検口用ハンドルを住棟毎に用意する。
	ウ	上記ア及びイの備品を住棟内倉庫に設置する。
3 昇降機設備		
(1) 設置台数	ア	住棟毎に戸数及び住棟形状に基づき、適切な位置に設置する。
	イ	設置する台数は、住棟戸数 80 戸未満の場合は 1 台、80 戸以上の場合は 2 台とする。
(2) 仕様	ア	かご内を確認できる防犯窓を設置する。
	イ	各住棟に設置する昇降機のうち、少なくとも 1 台は住宅用（R 型）定員 9 人用（トランク付）または住宅用（R 型）定員 13 人用とする。
	ウ	停電時自動着床装置、地震管制運転装置（P 波・S 波）、火災管制運転装置、冠水時管制運転装置を設置する。
	エ	インターホン設備を設置する。
	オ	トラブル発生時にかご内の様子を遠隔で確認できるカメラを設置する。
	カ	法令に基づく福祉仕様とする。

6 仕上基準（建替住宅）

（１）外部

部 位	仕 上
屋根	金属葺（めっき鋼板等の耐久性を備えたもの） 【軒先・棟・ケラバ】水切金物は葺材と同等以上 【軒裏】アクリルリシン 【屋外階段屋根】コンクリート金コテ押えの上塗膜防水 【庇・パラペット天端】コンクリート金コテ押えの上塗膜防水
外壁	コンクリート打放し補修の上防水型複層塗材 E 【巾木部】コンクリート打放し補修の上外装薄塗材 E
バルコニー	床：防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 【排水溝】防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 巾木：防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 壁：コンクリート打放し補修の上防水型複層塗材 E 天井：コンクリート打放し補修の上アクリルリシン
共用廊下 玄関ホール E Vホール	床：防水モルタル金コテ押えの上ビニル床シート（防滑） 【排水溝】防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 巾木：防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 壁：コンクリート打放し補修の上防水型複層塗材 E 天井：コンクリート打放し補修の上アクリルリシン
屋外階段	床：防水モルタル金コテ押えの上ビニル床シート（防滑） 【排水溝】防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 巾木：防水モルタル金コテ押えの上塗膜防水 段裏：コンクリート打放し補修の上アクリルリシン

（２）内部（共用部）

室名	床	巾木	壁	天井	備考
P S	防水モルタル金コテ押え	コンクリート打放し	コンクリート打放し	A 種押出発泡ポリスチレンフォーム板 3 種 (t30)	
E Vシャフト	塗膜防水	塗膜防水	コンクリート打放し	コンクリート打放し	

（４）内部（住戸専用部及びコミュニティルーム）

室名	床	巾木	壁	天井	廻り縁	備考
玄関	ビニル床シート	ビニル	ビニルクロス	ビニルクロス		
ホール・廊下	ビニル床シート	ビニル	ビニルクロス	ビニルクロス		
便所	ビニル床シート	ビニル	ビニルクロス	ビニルクロス		
洗面・脱衣室	ビニル床シート	ビニル	ビニルクロス	ビニルクロス		
浴室						ユニットバス
DK	ビニル床シート	ビニル	ビニルクロス	ビニルクロス		
居室（洋室）	ビニル床シート	ビニル	ビニルクロス	ビニルクロス		
居室（和室）	建材畳	畳寄	ビニルクロス	ビニルクロス	木製	

収納（洋室）	ラワン合板	雑巾摺	ビニルクロス	ビニルクロス		
収納（和室）	ラワン合板	雑巾摺	ビニルクロス	ビニルクロス		

第7 電灯・コンセント設備機器リスト

室名	設備名	仕様	箇所数	備考
玄関・ホール・廊下	玄関照明	LED ランプ	1	
	廊下照明	LED ランプ	1	玄関照明兼用の場合は不要
	玄関照明スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	
	廊下照明スイッチ	ワイドタイプ（3路、位置表示灯付）	2	玄関照明兼用の場合は玄関側スイッチと3路を形成
	コンセント	2P15A×2	1	
	ドアホン	露出形	1	戸外表示器付、遠隔試験機能付中継器内蔵
便所	照明	LED ランプ	1	
	照明スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	
	換気扇スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	
	緊急通報ボタン		1	
	便座用コンセント	2P15A×1（ET 付）	1	
洗面・脱衣室	照明	LED ランプ	1	
	洗面台照明	—	1	洗面ユニット組込
	照明スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	
	換気扇スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	
	コンセント（洗面用）	2P15A×1	1	洗面ユニット組込
	コンセント（洗濯機用）	2P15A×2（ET 付）	1	
浴室	照明スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	
	換気扇スイッチ	ワイドタイプ（換気の入・切と強・弱、位置表示灯付）	1	
	緊急通報ボタン		1	
DK	戸棚下照明	LED ランプ	1	
	戸棚下照明スイッチ	ワイドタイプ	1	
	引掛ローゼット	コンセント付	1	
	引掛ローゼット用スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	1	

	レンジフード用スイッチ	入・切と強・弱、照明	1	レンジフード組込またはワイドタイプ（位置表示灯付）
	コンセント	2P15A×2	2	
	コンセント（冷蔵庫用）	2P15A×2（ET 付）専用回路	1	
	コンセント（流し台用）	2P15A×2（ET 付）	1	
	コンセント（エアコン用）	2P15A/20A×1（ET 付）専用回路	1	
	情報コンセント	電話、テレビ、LAN	1	
	住戸用受信機（共同住宅用）		1	G P 型 3 級
	緊急通報ボタン		1	
居室	引掛ローゼット	コンセント付	各室 1	
	引掛ローゼット用スイッチ	ワイドタイプ（位置表示灯付）	各室 1	
	コンセント	2P15A×2	各室 2	
	コンセント（エアコン用）	2P15A/20A×1（ET 付）専用回路	各室 1	
	情報コンセント	テレビ	各室 1	
	インターホン子機		各室 1	車椅子住戸のみ
共通事項 ・照度等の照明基準は「JIS Z 9110:2010 照明基準総則」に拠る。 ・照明器具は玉替えが容易な機種を選定する。 ・照明等スイッチは名前付きとする。 ・照明等スイッチを 2 連以上組み合わせる場合、位置表示灯は 1 箇所とする。				