

施設設計要領

建替計画の概略設計並びに建替住宅及び集会所等の付帯施設の設計にあたっては、以下の施設設計要領に基づくこと。なお、以下の設計要領は建替住宅及び付帯施設の最低限の水準を示したものであり、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理費用等の上昇が伴わない提案については、これを制限するものではない。

I 全般事項

(1) 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・雪雨に配慮した住棟配置とする。 ・ 単調で各一的な住戸配置を避け、外部空間の充実、デザイン等周辺環境との調和を図り、中能登町（以下「本町」という。）住宅環境の先導的な役割を果たすよう配慮する。 ・ 原則として人と自動車の動線を極力分け、歩車道分離型の屋外環境計画とする。
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様に配慮し、整備を行う。
耐久性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 外部金物・金具等は、原則としてステンレスを使用する。
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「次世代省エネルギー基準（住宅の省エネルギー基準）」を遵守する。 ・ 照明器具はLED製とする。
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。
日照	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸の日照は、主寝室又はDK（原則として1室）の開口部が、原則として冬至日（8:00～16:00）において3時間以上の日照を受けるようにする。 ・ 日照時間の算定にあたっては、当該敷地だけでなく、余剰地に整備する民間建物等からの日影も考慮に入れる。 ・ 日照の測定ポイントは、開口部（サッシ）の中心部（FL+0m）とする。
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。 ・ 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。 ・ 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。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

II 住棟等

(1)配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺環境と調和し、景観へ配慮した形態・高さ及び色彩とする。 ・ 戸建て又は二戸一建てを基本とする。 ・ 緊急車両や福祉・ゴミ・サービス車両の住棟アプローチを確保する。 ・ 各住戸主な開口部は南向きを中心に計画する。 ・ 住棟バルコニー側の敷地内には、消防緊急車進入路を確保する。
(2)構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造を基本とし、防火構造とする。 ・ 平屋建てもしくは二階建てを基本とする。 ・ できるだけ平面は整形なものとする。 ・ 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。
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁は防水・美観及び防水管理面に考慮した形態および仕上げとする。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟の屋根、屋上形状は景観や全体のデザインを考慮する。 ・ 点検・清掃に配慮する。 ・ 住戸上部は原則として勾配屋根とする。 ・ 必要に応じて吊環・メンテナンスバー等を設ける。
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居室の天井高は 2,400 mm以上とする。 ・ 洗面所、便所の天井高は 2,150 mm以上とする。 ・ 躯体梁下寸法は 2,050 mm以上を確保する。 ・ 居室の天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とする。 ・ スラブから床仕上げ面までの高さは排水管勾配が、管径 65 mm以下では 1/50 以上、管径 75 mm以上では 1/100 程度を確保できる値とする。
雨水の処理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内雨水排水は流出係数の変化を考慮し町の定める流出係数内に納めるよう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こと。雨水貯留施設の設置はプレイロット下及び駐車場で計画を行い、上部土地利用の妨げにならない構造とする。
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、縦樋には滑り止めを施す。 ・ 台風等により破損しないよう強度等に注意する。
住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専用部分の鍵は 2 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。
(3) 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。 ・ 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。 ・ 壁は、擦傷しにくい仕上げとする。 ・ 騒音や視線に配慮した計画とする。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・ すべての人の通行に支障のないように段差は設けない。 ・ 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 (H=650 mm,850mm) を両側に設ける。 ・ 上記スロープとは別に階段を設ける場合は、緩やかな階段とする。蹴上げ 150mm 以下、踏み面 300mm 以上とし、手摺を原則両側 (H=850mm) に設け、段鼻の視認性に配慮する。 ・ 住棟出入口は、W=2,000 mm×H=2,000 mm以上とし、出入口床面は、1/50～1/100 の勾配をとる。 ・ 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。 ・ 警報盤、受信機等は、人通りの多い場所に識別可能となるように設置すること。なお、ポンプ類、太陽光発電、連結送水管を設置した場合、警報および異常を警報盤に表示させる。
(4) 専用部分の共通事項	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸内は、段差のない床仕上がりとする。 ・ できるだけ廊下の少ない平面計画とする。 ・ 関・浴室・便所に手摺を設置すること。洗面所 (浴室出入口前) については、補助手摺用下地補強を設ける。 ・ 住宅の1階部分については、プライバシーの確保に留意する。 ・ 転倒事故防止のため「すべりにくく、あまり硬い床にしない」仕様とする。
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、外壁に面した出入口・開口部には庇を設ける。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合は、これに代えることができる。
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居室全室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。
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。
将来手摺設置用下地補強	<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、将来手摺設置用下地補強を施す。
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。
開口部の性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居室の外壁の開口部に使用するサッシ又はドアセットは、それぞれ次の性能を有するものとする。 ・ J I S A4706 (ドアセットでは J I S A4702) に規定する試験方法により確かめられた透過損失の平均値が 20 d B 以上とする。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ J I S A4706 に規定するサッシ又は J I S A4702 に規定するドアセットで、その遮音等級が T-1 以上とする。
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各室には換気小窓（サッシに附属しているもの）、またはこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカット又は通風用として機能上問題とならない開口を設置する。 ・ 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。 ・ 台所の換気扇を作動した場合、玄関戸が容易に開くよう、給気には気を付ける。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建具の開閉音低減のため、戸当たりゴム等を設置する。 ・ 建具は引戸を原則とし、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、800 mm 以上、高さは 1,900 mm 以上とする。
外部建具(玄関扉は除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・ アルミサッシは、網戸が設置可能な形式とする（網戸は入居者負担による）。（玄関扉は除く） ・ 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。 ・ アルミサッシは、設置場所に応じて必要な耐風圧性、遮音性、防火性が確保されるものを設置すること。引違い窓には、大型クレセントを設置する。 ・ 居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。 ・ 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、敷居及び鴨居の溝は無しとする
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建具は BL 製品同等品以上とする。 ・ ドア把手、水栓等はレバー式とする。 ・ スイッチ類はワイドハンドル形スイッチとする。 ・ 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。 ・ 車いす住戸については、壁面・家具など車いす通行箇所全てにキックプレート（H=350mm）を設置する。
(5) 各室の水準（専用部分）	
各室の規模	<ul style="list-style-type: none"> ・ 台所系室面積は下記のとおりとする。 K : 5.5 m²以上 7.5 m²未満 DK : 7.5 m²以上 14.5 m²未満 LDK : 14.5 m²以上 ・ 居室面積は、一室は内法 9 m²以上、その他の室は内法 6.5 m²以上とする。 ・ 同タイプで公営住宅法上の住戸専用面積が変わらないよう配慮すること。特に妻側の住戸については、梁型をださない形状とする。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関扉の沓ずりは、H=10 mm 以下とし、面取りを行う。 ・ 扉の標準寸法として、高さ 1900 mm、幅 850 mm 以上自閉式片引きフラッシュハンガー戸とし、シリンダー錠、ドアスコープ、ドアガードを設置する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸の玄関扉は両面フラッシュ気密枠とし、シリンダー錠はリバーシブルデザイン錠等破壊が困難な構造のものとする。新聞受箱は単独で設置する。 ・ 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。 ・ 玄関の上がり框は、ステンレス製とし、段差を設けない。 ・ 傘立て・下足箱等の設置空間を W=900mm×D=400mm 程度確保する。 ・ 上がり框部分に、補助手摺 (L 型=600 mm) を設置する廊下の有効幅員は 850 mm 以上 (手摺がある場合は、手摺面より、有効 750mm 以上) とすること。 ・ W=300mm 以上のアルコーブ付とする。 ・ 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。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、廊下側出入を標準とする。 ・ 原則、横入り、引戸とし、小窓を設けること。(内法有効寸法：900mm×1,400mm 以上) 縦入りとする場合は介助スペース確保に配慮する。 ・ 便所、洗面所は原則として一体的に計画すること。なお、便所と洗面所が一体の場合は目隠し用のカーテンレールを設置すること。 ・ 出入口の有効幅は 850mm 以上の片引き戸とする。 ・ 1.5m×1.5mの回転スペースを設ける。 ・ L 型手摺を便器に近い壁に設置する。 ・ ペーパーホルダーを設置する。 ・ 非常用押ボタンを設置する。 ・ トイレットペーパー等置けるように固定棚板等を設ける。 ・ 強制換気を行う。 ・ 建具の鍵はサムターン付レバーハンドル非常時解錠機能付とする。 ・ 便所が居室に面する場合は、間仕切壁にグラスウール 32K を充填するなど遮音性に配慮する。 ・ 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ようにする。 ・ 天井点検口を設けること。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浴室への出入のための補助手摺用下地補強を設ける (I 型手摺)。 ・ 出入口の有効幅は 800 mm 以上とし、脱衣室は、居室、台所、食事室、玄関部分とカーテンまたはアコーディオンドア等で仕切れるよう計画する。(ステンレスカーテンレールの設置等) 内法有効寸法で 1,400mm×1,600mm 程度とする。 ・ 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。 ・ 洗濯防水パンと壁との取り合い部分にはシーリングを行う。洗濯用水栓は緊急止水弁付きとする。 ・ 洗面はシングルレバー混合水栓とする。 ・ 強制換気を行う。

	<ul style="list-style-type: none"> 床下点検口を設ける。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> 1620 型とし、修繕時には取替え可能な構造とする。 浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手摺（L型手摺）、洗い場の立ち座りのための手摺（I型手摺×2）、浴室の出入の補助手摺を設置する（I型手摺）。 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、折れ戸とするとともに、施錠できない構造とする。 浴槽のまたぎ高さは、350～450mm 程度とする。 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。 非常用押ボタン（浴槽・浴室）を設置する。 照明器具は LED 製を設置する。 強制換気を行う。 カラン取付け部裏等の隠蔽部を浴室以外から点検できるように点検口を設置する。
台所	<ul style="list-style-type: none"> コンロと側壁の間は 150 mm以上離す。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をし、耐熱ボード（化粧セメントけい酸カルシウム板）を設置する。 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にする。 流し台（W 1,200）、脇台（W300）、コンロ台（W 600）、バックガード付、吊り戸棚（W 1,200+300）、冷蔵庫、食器棚等有効に配置できる形状とする。 調理器具の熱源を電気とし、コンロ台付近に電気コンセントを 1 個設置する。 給排気に十分注意する。 流し台・コンロ台・脇台・吊り戸棚と壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理する。 仕上げは準不燃材以上とする。
居室（洋室・和室）	<ul style="list-style-type: none"> 原則、居室のうち 1 室は畳の部屋とする。 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にする。 3DKは3室、4DKは4室、2LDKは2室、3LDKは3室の就寝室を設ける。 就寝室から他の就寝室を通ることなく、玄関や便所等に行くことができるように計画する。 クーラー用スリーブ 75φ、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こと。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。 畳・壁紙・木部等の日焼け対策等の養生のために、各開口部には乳白色ビニール製養生シート等で設置する。 非常用握りボタン（メタルコンセント）を最大 2 室に設置する。

<p>収納（押入・物入）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各居室に1か所以上設置する。 ・ 全居室面積の9%程度の収納空間を確保する。 ・ 北側外壁に面した押入・収納は避けること。極力外壁面に設置しない。 ・ 和室の押入の開口は1,800mmとし、天袋または枕棚を設置する。 ・ 押入にはH=800mmの位置に中棚を設ける。 ・ 物入には、可動式の中棚（2段）を設置する。また、必要に応じ洋服掛け用にハンガーパイプを設置できるように下地補強等の考慮をする。 ・ 結露対策として、建具上下に換気口を設ける。また、外壁に面する押入・物入は通気孔を設ける。
<p>バルコニー</p>	<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、エアコン室外機置場、物干し金物及び避難器具等の配置を十分に考慮する。 ・ 物干し金物を使う部分は、通風・日照を確保する。 ・ 物干し金物は腰付きタイプとし、エアコン室外機は床置きを原則とする。 ・ 原則隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板（有効W=800mm）を設置し、避難経路である旨を示す文字書きを行う。 ・ 手摺高さは、床仕上げ面又は、足掛かりとなる部分から1,150mm以上とする。 ・ 手摺は天端に物が置けない形状とする。 ・ コンクリート手摺とする場合の手摺の天端は、床からH=1,150mmとし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上離す。天端は内勾配1/3程度とする。 ・ 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。 ・ 水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配は1/30程度とする。 ・ 床仕上げは、防水性を有するものとする。 ・ 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。

III 付帯施設

(1)集会所	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の安全性・防犯性、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。 ・ 集会所は、自治会の集会等に利用するため、周辺住民の利用に配慮するとともに、近隣のコミュニティの形成に寄与する計画とする。 ・ 廊下又は湯沸室等に勝手口を設ける。
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅とは別棟、平屋建てとし、利用者の利便性を考慮した配置とする。
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造とし、防火構造とすること。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天井高さは、2,700 mmとする。 ・ 出入口は、引違い戸とする。 ・ 玄関とホールの段差は、15mm 以下とする。 ・ その他、各室の段差などは、10 mm以下とする。 ・ 50 人程度が使用可能な作り付けの下足箱を設置し、スノコを設置する。 ・ 掲示板、行事予定板を設置すること。
集会室	<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こと。 ・ 天井高さは、2,700 mm以上とする。 ・ 2室としての利用を配慮し、適宜可動間仕切りを設置する。 ・ 玄関ホールからの出入口は引違い戸（換気ガラリ付き）とし、H=1,900 mmとする。玄関ホールとの間には、段差を設けない。 ・ 物入（10 m²程度）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。 ・ 開口部は掃き出し式で、網戸、雨戸を設置する。 ・ 空調設備（ルームエアコン）を設置する。 ・ 電気コンセントを2個以上設置する。 ・ 四周に幅広天井廻り縁又はピクチャーレールを設ける。
和室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天井高さは2,600 mmとする。 ・ 開口部には、網戸、雨戸を設置する。 ・ 空調設備（ルームエアコン）を設置する。 ・ 電気コンセントを2個以上設置する。 ・ 押入を設置する。
湯沸室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 集会室及び和室での集会、行事、祭事のお茶等の準備に使用することに配慮する。 ・ 天井高さは、2,400 mm程度とする。 ・ コンロと側壁の間は 150 mm以上離すこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をし、耐熱ボード（化粧セメントけい酸カルシウム板）を設置する。 ・ 流し台（W 1,200）、脇台（W300）、コンロ台（W 600）、バックガード付、吊り戸棚（W 1,200+300）、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とする。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 湯沸室の熱源は、電気給湯器とすること。 ・ 採光、換気の窓（網入型板）を設ける。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 男子便所（洋式大便器 1、壁掛型小便器（感知式、センサー一体型） 1）、女子便所（洋式大便器 1）を別に設置する。 ・ 車いす用便所を男女共用として整備する。 ・ 天井高さは、2,400 mm程度とする。 ・ 出入口は、片引き戸とする。 ・ L型手摺を便器に近い壁に設置する。 ・ 紙巻き器、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及び掃除流しを設置する。 ・ 点検・修理のため床下ピットを設置する。 ・ 便所周りに、洗面手洗器及び化粧鏡を設置する。 ・ 非常用押ボタンを設置する。（車いす対応便所）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居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及びカーテン・レースカーテンを取り付ける。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（換気用は確認表示灯付）、コンセント、テレビユニットを適宜設置する。 ・ 玄関付近及び各室に、室名札を設置する。 ・ 電話用モジュージャックを 1 箇所以上設置する。 ・ 建物規模に応じた防災設備を各法規に合致するよう設置する。 ・ 機器点検用に点検口を設ける。
(2) 駐車場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替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。 ・ 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。 ・ 機械式駐車場は認めない。 ・ 車両のヘッドライトによる周辺への光害に配慮する。 ・ 駐車区画は 2.5m（端部 2.6m）× 5.0m とする。（車いす対応住戸用駐車区画は、3.5m × 5.0m）車路幅員は 5.5m 以上とする。タイヤ止めを設置する。 ・ 駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張りや落葉により車両に支障をきたさないように計画する。 ・ 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。 ・ 排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮する。 ・ 外灯は LED 灯（ポール：地上高 3.5 ～ 4 m、基礎共）とする。また、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。 ・ 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。

(3) 自転車置場	
	<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。 ・ 1戸あたり 1台分のスペースを確保する。 ・ 駐輪区画は、0.5m×2.0mとする。(サイクルラックは認めない) ・ 屋根付(全体の60%程度)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。 ・ 照明器具は防雨型LED灯(一体型)とする。
(4) バイク置場	
	<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。 ・ 平面式バイク置場として、整備戸数の1割以上を整備する。 ・ 駐輪区画は、自動二輪車置場については1台につき1.0m×2.3m、原動機付き自転車置場については1台につき0.8m×2.0mとする。 ・ スペースのみ確保し、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。 ・ 照明器具は防雨型LED灯(一体型)とする。
(5) ごみ置場	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造及び具体的な設置個所数は、町土木建設課と協議の上、適切に整備する。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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し、詳細は、町保健環境課と協議の上、適切に整備する。
(6) 外構・植栽等	
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人たまり、歩行者空間等を適宜配置する。
通路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手摺又は傾斜路を設ける。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低木は入居者が、中高木及び法面等危険な場所は本町(指定管理者)が管理することを考慮して、管理の容易な樹種、高さ、本数、配置計画を行い過度な植栽は行わない。 ・ 配置については住戸際、各建物際及び照明施設周辺は避け計画する。
プレイロット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の利便を確保するとともに、作動する遊具を設置しないなど児童等の安全を確保した適切なものとする。 ・ 地域への開放にも配慮したものとする。 ・ 建築物等により極力終日日影が生じない位置に計画する。 ・ 植栽等を適切に配置する。 ・ 遊具やベンチ等を適宜配置する。
舗装	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場は、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。歩道はインターロッキングを使用すること。
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、プレイロット、敷地内通路等の付帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置する。 ・ 外灯はLED灯(ポール:地上高3.5~4m、基礎共)とする。また、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。

	<ul style="list-style-type: none">・ 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。
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none">・ 給排水管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいよう、原則として構造物の真下部分に設けない。

Ⅳ 外部標準仕上表

※、ここに示す仕上げは町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。

外壁	・ 外装複層塗材
外壁（巾木）	・ 防水モルタル金コテ
屋根	・ 瓦葺勾配屋根
塗装	・ 木部：つや有合成樹脂エマルジョンペイント ・ 鋼製建具：つや有合成樹脂エマルジョンペイント

V 内部標準仕上表

※なお、ここに示す仕上げは町が求める最低限の水準であり、木質パネルによる内装材の規格製品等の使用を規制するものではない。

(1)住戸内					
室名	仕上げ				
	床	巾木	壁	天井	その他
玄関	ビニル床シート 厚さ 2.5	化粧造作材	非塩ビクロス	非塩ビクロス	
洋室	C F床シート 厚さ 3.5	化粧造作材	非塩ビクロス	非塩ビクロス	
和室	畳	畳寄せ	非塩ビクロス	非塩ビクロス	
(L)DK (兼居間)	C F床シート 厚さ 3.5	化粧造作材	非塩ビクロス	非塩ビクロス	
浴室					ユニットバス
洗面・脱衣室	C F床シート 厚さ 3.5	化粧造作材	ラワン合板(I)厚さ 4.0m非塩ビクロス	非塩ビクロス	
便所	C F床シート 厚さ 3.5	化粧造作材	ラワン合板(I)厚さ 4.0 非塩ビクロス	非塩ビクロス	
押入	らわん合板 (II)厚さ 9.0 中棚天袋:ラワン 合板(II)厚 さ 5.5	雑巾摺	ラワン合板(II)厚さ 2.5	ラワン合板(II) 厚さ 2.5	
物入	ラワン合板(II)厚 さ 9.0 中棚天袋:ラワン 合板(II)厚さ 5.5	雑巾摺	ラワン合板(II)厚さ 2.5	ラワン合板(II) 厚さ 2.5	
(2) 集会所					
玄関	150角磁器 質タイル		非塩ビクロス	岩綿吸音板	
ホール	長尺シート	塩ビ巾木 H60	非塩ビクロス	岩綿吸音板	
集会室	長尺シート	塩ビ巾木 H60	非塩ビクロス	岩綿吸音板	
物入	長尺シート	塩ビ巾木 H60	非塩ビクロス	化粧石膏ボード	

和室	畳	畳寄せ	非塩ビクロス	化粧石膏ボード	
押入	ラワン合板	雑巾摺	ラワン合板	ラワン合板	
便所	ビニル床シート	塩ビ巾木 H60	塩ビクロス	塩ビクロス	
湯沸室	ビニル床シート	塩ビ巾木 H60	塩ビクロス	塩ビクロス	

VI 電気設備

基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ ケーブル配線において、壁内立下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう、また、保守が可能となるよう配管工事を施す。
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、共用設備及び付帯施設は電気種類別契約とする。 <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 ・ 共用設備及び付帯施設：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）、駐車場、集会所（電灯、動力）は個別に計量可能とする。 <p><受電方式></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として低圧受電とし、最寄りの棟内関西電力電柱へ地中埋設で立ち上げるか、又は、構内引込柱で架空電線を受け、以降地中埋設とする。 ・ 借室電気室を設ける場合は、その外壁に非常対策用ケーブル貫通口（125φ）を布設する。また、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。
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。 ・ 屋外灯、給排水ポンプ及び換気ファン等の付帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とする。
住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電気方式は単相3線式（100V/200V）とする。 ・ 1住戸当たりの使用電力容量（想定）は、3DK：5.4kVA、4DK：6.6kVAに電気調理器分（4kVA）を加算したものとする。 ・ 幹線サイズの決定は下記による。 ・ 需要率を考慮せず負荷電流と許容電流より幹線サイズ（太さ）を決定のこと。 ・ 決定された幹線サイズ（太さ）に対して、需要率を考慮して電圧降下を計算する。電圧降下は2%以下を目標とし、これを上回る場合は幹線サイズ（太さ）を見直す。なお、需要率は内線規程 資料3-6-1（給湯器を電気とする場合は3-6-2）による。 ・ 需要率を考慮した負荷電流より住戸用幹線の開閉器容量を決定する。なお、需要率は同上とする。 ・ 幹線分岐を行う場合は、内線規程による。 ・ 幹線の最小サイズ（太さ）は14mm²とする。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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は原則2本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとする。 ・住戸分電盤の主幹は3DK、4DK：ELB3P60Aとする。 ・不平衡とならないよう配慮する。
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・照明器具に付着する埃等衛生面に配慮した器具を選定する。 ・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意する。 ・破損に強く、入手の容易なものとする。 ・共用部（駐輪場、屋外灯等）の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器およびタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とする。 ・駐車場には、単独で自動点滅器を設置する。 ・レンジフード（照明含む）、風呂、便所、洗面所の換気扇はコンセント接続とする。
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・電話：幹線布設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置する。 ・電話設備については、電話用配線を実装する。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。 ・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、専用の部屋またはスペースを設け、機器用電源、照明、保守用電源、換気等の設備を設置する。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。 ・テレビ共同受信設備については、本町施策としてのCATVを導入すること。 ・ケーブルテレビに対応した設備とする。 ・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布設する。また、配線はテレビジョン受信用同軸ケーブルとし、最終分配以降は5C、それ以外は7Cを基本とする。
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。
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> ・総務省令第40号および告示基準に基づく。 ・住戸用受信機また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。 ・緊急警報装置として、各住戸の居室（各室に握りボタン）、浴室・浴槽（防沫型）、便所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。

VII 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。(メンテナンスを考慮した配置) ・ 住宅性能評価の維持管理対策等級2となるように対策をとること。住宅専用部分については等級3とする。 ・ 給水・排水・給湯を十分供給しうる設備を適切に設置する。
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路内の町上水道本管より分岐し、住戸系統と共用系統の2系統に分け供給する。 ・ 住戸系統：原則として直結増圧給水方式とする。 ・ 共用散水系統：町上水道直圧により供給する。ただし、連結送水管設備を設置する場合は、町と協議する。(専用メーター取付) ・ 集会所系統：町上水道直圧により供給する。 ・ 植栽の水やり等に使用できるよう適宜キー式散水栓(水栓柱共)を設置する。 ・ ゴミ置き場に、キー式散水栓を設置する。
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。 ・ 各所への給水はさや管ヘッダー方式により供給する。ヘッダーの取付け位置は点検が容易な場所(洗濯機置場の配管バック等)とする。
計器類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各戸のPSに20mmの量水器を設置する。
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 汚水と雑排水は別系統とする(住戸内のみ)。 ・ 放流先は公共下水道とする。 ・ 各系統ごとに適切な通気管(伸長通気)を設ける。 ・ 潜熱回収型給湯器のドレン管は、間接排水とし、MB内に専用立管を設置し、建物外でトラップ枡を介して屋外排水管に放流する。
給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 台所、洗面所、浴室の3箇所に供給する。 ・ 電気給湯器とする。また、機器の決定にあたっては、将来の維持管理コスト(機器修繕、取替等)を試算したうえで建物所有者に有利なものを提案する。 ・ 給湯器の機能は、自動お湯はり、追い炊きが可能なものとする。 ・ 適宜付属品を設置すること。リモコンは台所と浴室に設置する。 ・ 給湯方式は、さや管ヘッダー方式とする。 ・ 入居者に対する機器の取扱説明等、周知対応を事業者で行う。
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各室には換気小窓(サッシに附属しているもの)又はこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカット又は通風用として機能上問題とならない開口を設ける。住戸内の気流を有効に働かせるよう、24時間機械換気設備ファンを適切な場所に設ける。 ・ 台所、便所、浴室(及び洗面脱衣室)は強制換気する。 ・ 設置する換気設備は、結露対策を施す。 ・ 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。 ・ 排気フードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置する。

衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> ・ 洗面化粧台はW600mm の化粧鏡付き、照明、コンセント付き、シングルレバー混合水栓、車いす対応専用のものとする。 ・ 洗濯機パンは 800mm×640mm とする。 ・ 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。車いす対応住戸についてはサーモスタット式シャワー混合栓とスライドバーを 2 組設置する。 ・ 電気コンセントを設置する。 ・ 台所の水栓はシングルレバー混合水栓とする。 ・ 便器は節水型とする。
消防用設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関係法令等に基づき、必要な設備を設置する。

VIII 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

室名	設備名	仕様	備考
玄関	玄関灯 (ダウンライト)	LED ランプ (E26)	蛍光灯ランプ 15W相当
	玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	廊下灯 (ダウンライト)	LED ランプ (E26)	蛍光灯ランプ 15W相当
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (3路) 2ヶ所 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	一般用コンセント	2P15A×2	
居室(洋室・和室)	引掛コンセント	コンセント付	
	引掛コンセント用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET付 (専用回路)	
	一般用コンセント	2P15A×2 各室 2ヶ所	
	テレビ端子 (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型	
	非常用握りボタン	壁埋込メタルコンセント、コード長:3m	
(L・)D・K	棚下灯	LED 灯	蛍光灯 20W相当
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	電気調理器用コンセント	250V2P15/20A×1 (専用回路)	
	引掛コンセント	コンセント付 1~2箇所	
	引掛コンセント用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	一般用コンセント	2P15A×2 2ヶ所	
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 ET付 (専用回路)	
	流し台用コンセント	2P15A×2 ET付	
	レンジフードファン用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切 (確認表示灯付) 及び強・弱	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	レンジフード照明用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET付 (専用回路)	
	電話用ジャック	モジュラージャック (埋込型)	
	電話用中継プレート		

室名	設備名	仕様	備考
(L・)D・K	非常警報用中継プレート		
	給湯器リモコン用ボックス		
	テレビ端子 (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型	
浴室	浴室用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切 (確認表示灯付) 及び強・弱	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	風呂リモコン用ボックス		
	非常用押ボタン	埋込防沫型 2箇所	
洗面・脱衣室	ダウンライト	LED ランプ (E26)	蛍光ランプ 15W相当
	洗面・脱衣灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	洗面ユニット用コンセント	2P15A×1	
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 ET 付	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切 (確認表示灯付) 及び強・弱	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
便所	ダウンライト	LED ランプ (E26)	蛍光ランプ 15W相当
	便所灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	便座暖房用コンセント	2P15A×1 ET 付	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 (確認表示灯付)	ただし、2連以上の場合は位置表示灯は1個所とする
	非常用押ボタン	埋込型	

※共通事項

住戸内スイッチは名前付ワイドハンドル形スイッチとする。

- ・ 配線器具は埋込型とし、そのプレートは、住戸内：樹脂製、住戸内以外：新金属とする。
- ・ 配線器具、照明器具等の取付位置にはボックスを設ける。また、引掛シーリング部のボックスは、スラブその他の構造体に吊りボルト、ボルト等で取り付ける。
- ・ コンセントの送り端子は使用不可とする。
- ・ スイッチについては、必要に応じて1ヶ所にまとめてもよい。また、火元から離す。
- ・ 住戸内のダウンライトは球替えが容易な機種を選定する。