

建替住宅設計要領（案）

本設計要領は、本事業における設計及び建設にあたり、順守すべき基本的な水準を示したものである。そのため、当該水準を上回る提案がされることを期待するものであるが、維持管理コスト等の大きな上昇を伴う提案にならないものであること。

1. 建築

| 基本方針 | |
|-------|--|
| 一般事項等 | <p>(1)一般事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅の建設において、長期的にも信頼できる技術などを盛り込むことにより、適正な設計・施工を行うこととする。 ・ 建築基準法、消防法等の関係法令及び公営住宅等の整備基準（神奈川県県営住宅条例第1章の2及び同条例運用基準）を遵守する。 ・ 建設地の市町村が定める条例等があり、本要領に定める事項と異なる場合には、当該条例等の規定による。 ・ 材料、工事等の仕様については、原則として「公共住宅建設工事共通仕様書」及び「標準プラン」に基づくものとする。 <p>(2)省エネルギー設計</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公営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、住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条第1項に規定する評価方法基準における省エネルギー対策等級4に適合するよう設計する。 <p>(3)安全性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 転倒や転落を未然に防ぎ、死角を無くすよう、居住者の安全に配慮した設計とする。 ・ 通常使用する設備において、居住者に対する安全性を確保し、火災、爆発、事故、感電等の災害が発生する恐れがないものとする。 <p>(4)バリアフリー設計</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリー及びユニバーサルデザインの視点に立ち、高齢者をはじめ、若い世代の方、体の不自由な方、病気の方など様々な生活スタイルに対応した設計、材料や機器の選択に配慮する。 ・ 高齢者等の歩行や車いすによる移動が円滑にできるよう、廊下、階段、エレベーター及びスロープ等を設計する。 ・ 高齢者等にとって使いやすく暮らしやすい設備を導入し、設備の設置位置等にも配慮する。 ・ 原則として「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」の適合証の交付を受けるものとする。ただし、県条例適用外地域については各市の条例による。(以下同じ。) <p>(5)ライフサイクルコストの低減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 材料や機器、機材の選定に当たっては、必要以上に華美なものは避け、品質や安全性、耐久性や使いやすさを優先し、できるだけシンプルな設計とする。 ・ 維持管理費や運転経費についてはできるだけ経済的となるように計画し、ライフサイクルコストの低減を図る。 ・ 公営住宅において、設備の長寿命化を強く求められており、設備の性能や機能を長期間保持するため、各設備機器や給排水管、給湯管、ガス管などの配管について、点検や清掃、補修のしやすさに配慮する。 <p>(6)整合・統一性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各棟において仕様や設備のグレード、使い勝手等に差異が生じないように配慮し、特に居住者が実際に使用する機器に関しては、原則として統一を |

| | <p>図ること。ただし、隠蔽部や共用部など居住者に直接関係がないと考えられる部分に関しては、この限りでない。</p> <p>(7) 工事施工に関する設計上の配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計に当たっては、事業区域周辺の状況を調査し、工事危害防止、安全対策及び資材搬入路等に十分配慮した計画を行う。 | | | | | | | | |
|-------------------|--|-------|----|-----|-------|------------|-------|------------|-------|
| 計画上の留意点 | <ul style="list-style-type: none"> 「神奈川県県営住宅健康団地推進計画」に基づき、団地住民のプライバシーに配慮しつつ、周辺地域との調和、コミュニティ形成等に配慮したコミュニティ広場、コミュニティスペース等の整備を検討する。 周辺の共同住宅や戸建住宅に与える日影や圧迫感、電波障害等に配慮した計画とする。 | | | | | | | | |
| 標準化及び規格化 | <ul style="list-style-type: none"> 良好な住宅を適正な建設費で円滑に供給するために、標準化及び規格化を図る。 住宅の各部品については、一般化された規格品を使用するよう努める。 住戸の規模については、次表のとおりとする。 <table border="1" data-bbox="435 678 978 824"> <thead> <tr> <th>住戸タイプ</th> <th>規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1DK</td> <td>34㎡程度</td> </tr> <tr> <td>2DK、身障者1DK</td> <td>51㎡程度</td> </tr> <tr> <td>3DK、身障者2DK</td> <td>68㎡程度</td> </tr> </tbody> </table> <p>※各住戸タイプの規模（面積）の程度とは±5%以内とする。</p> | 住戸タイプ | 規模 | 1DK | 34㎡程度 | 2DK、身障者1DK | 51㎡程度 | 3DK、身障者2DK | 68㎡程度 |
| 住戸タイプ | 規模 | | | | | | | | |
| 1DK | 34㎡程度 | | | | | | | | |
| 2DK、身障者1DK | 51㎡程度 | | | | | | | | |
| 3DK、身障者2DK | 68㎡程度 | | | | | | | | |
| 付帯施設 | <ul style="list-style-type: none"> 駐車場、自転車置場、物置、ごみ置場、コミュニティ広場、集会所、コミュニティルーム及び緑地等の付帯施設については団地の規模、周辺地域の状況に応じて、適切に設計する。 | | | | | | | | |
| 住棟計画 | <ul style="list-style-type: none"> 原則、片廊下形式とする。 原則、各階廊下（エレベーター設置）とする。 住戸までの共用部分は段差を解消し、やむを得ず段差が生じる場合は、スロープを設ける等の配慮をする。 屋根形状は景観や団地全体のデザインを考慮するとともに、点検、清掃の容易さに配慮する。勾配屋根とする場合は、軒部分は箱樋形式とする。また、ベランダの汚れ防止のため、屋根部分はベランダより出すこと。 | | | | | | | | |
| 日照 | <ul style="list-style-type: none"> 主たる居住室の開口部分が冬至日（8:00～16:00時）において、4時間以上の日照を確保すること。 | | | | | | | | |
| 敷地内通路（車道） | <ul style="list-style-type: none"> 敷地内通路は歩車道分離を原則とし、境界ブロック等で車道境界をわかりやすく明示する。 | | | | | | | | |
| 敷地内通路（歩路） | <ul style="list-style-type: none"> 舗装は原則として透水性のものを使用する。 歩道幅員は車いすの通行にも配慮した幅とし、高低差が生じる場合はスロープとする等、バリアフリー及びユニバーサルデザインにも配慮したものとする。 | | | | | | | | |
| 消防用進入路及び消防用活動スペース | <ul style="list-style-type: none"> 市の開発及び消防関係法令に準じて整備する。 | | | | | | | | |

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

| 配置計画等 | |
|---------------|--|
| 住棟 | <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーの向きは南向きを基本とする。 ・開放性、日照、プライバシーに配慮した住棟距離を確保すること。 |
| 集会所 | <ul style="list-style-type: none"> ・原則として、住棟とは別棟とする。敷地の制約等で別棟とするが困難な場合は、住棟1階部分に配置する。 |
| 駐車場 ・自転車置場 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路からの出入りのし易さ、住棟への動線、居住環境に配慮した配置とする。 |
| 場内埋設管 | <ul style="list-style-type: none"> ・点検や更新等に支障のない位置に配置する。 |
| 外構・植栽 | <ul style="list-style-type: none"> ・団地案内板（各住棟宅1箇所）を設置する。 ・掲示板（屋外）を各住棟宅に1箇所設置する。設置位置については、県と協議の上、決定する。 ・子供や高齢者の飛び出し及び落下等の恐れがある部分の車両動線と歩行者動線との境界部分にはフェンス等を適宜設置する。 |

| 基本構造等 | |
|------------|--|
| 構造 | <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート系構造（SRC、PCを含む）とし、耐火構造とする。 |
| 屋根 | <ul style="list-style-type: none"> ・景観や全体のデザインを考慮した屋根とする。ただし、勾配屋根とするときは樋やルーフトレンの点検・清掃に配慮する。 |
| 階数・階高 | <ul style="list-style-type: none"> ・階高は最上階を除き2.9m程度とする。 ・1階の床高は原則 $FL = GL + 300$ 程度とする。 |
| 雨樋及び樋受 | <ul style="list-style-type: none"> ・縦樋はカラーVPとし、樋受け金物はステンレス製とする。縦樋には下がり止めを設ける。 |
| 共用部分及び住戸の鍵 | <ul style="list-style-type: none"> ・共用部分、専用部分の鍵は5本セットとし鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出する。 ・外部共用施設等に南京錠を取り付ける場合は、すべて同一のもの（マスターキー）とする。 |
| 共用部分の室名の表示 | <ul style="list-style-type: none"> ・電気室、受水槽ポンプ室、機械室、PS、MDF、EPS等（住戸用のPS以外）の室名は原則、必ず表示をするとし、表示方法については原則プレートとする。 |

| 専用部分 (基本事項) | |
|----------------|---|
| 共通 | <ul style="list-style-type: none"> ・室内の居室間の段差を無くす。 ・各居室は、可能な限り整形で使いやすいものとし、柱型が突出しない形状とする。 ・玄関扉は、90°開閉できるように袖壁の幅を考慮する。 |
| 換気 | <ul style="list-style-type: none"> ・自然換気を確保するとともに、各居室には24時間換気のための給気口を設置する。 |
| 防犯 | <ul style="list-style-type: none"> ・廊下等共用部分に面する各住戸の開口部は、防犯上、窓部分には面格子を設ける。 ・バルコニー側のサッシは全戸ロック付のクレセントとする。 ・玄関戸錠は、「耐ピッキング性能5分以上」とする。 |
| 空調設備用 下地補強等 | <ul style="list-style-type: none"> ・各居室には空調設備用インサート及びスリーブを設置する。 ・室外機置場についてはバルコニー又は共用廊下に設けた各住戸の専用スペースを設ける。バルコニーに設ける場合には、避難上支障のないように配慮する。共用廊下に設ける場合には、共用廊下と住戸専用スペースとを明確に区分できるように配慮する。 ・ドレン管からの排水については適切に処理されるように配慮する。 ・空調設備用ドレンスリーブの取付位置はドレン配管が逆勾配になることが無く、適正に設置できるようにする。 |

| 専用部分 | | | | | | | | | |
|---------|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| (各部の水準) | | | | | | | | | |
| 仕様 | 住戸の仕様については標準プランを原則とする。ただし、各居室の配置については提案による。 | | | | | | | | |
| 共通事項 | <p>(1)床</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の床は段差のないものとする。(玄関・バルコニーを除く) ・やむを得ず段差を設ける場合は、知覚しやすいものとする。 ・住戸内部とバルコニーとの段差は、180mm以下の単純段差とし、はき出し窓の下枠は住戸内部と段差を設けずフラットにする。 ・床材は原則としてビニル床シートとする。(和室、ユニットバス、収納等を除く) ・排水管を床下に設置する場合、排水勾配に十分配慮する。 ・最下階の床下には断熱材を設置する。 <p>(2)壁</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の廊下の壁は手すりを取り付けることが可能な構造とする。 ・居室、就寝室の壁には原則として幅広付鴨居(上部欠込み付き)を1箇所/室程度取り付ける。取り付け高さはH=1,800程度とし、長さは間取りによる。 ・外壁等に直交するコンクリート壁等(押入れ等の収納部に限る)については、内装の納まりに留意しながら、外壁等より45cm以上の部分まで断熱材を使用し、熱橋(ヒート・ブリッジ)とならないように配慮する。 <p>(3)手すり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浴室及び便所内並びに玄関、バルコニー等の段差のある部分には、手すりを取り付ける。 ・掴み用手すりの形状はφ28mm～φ35mm、廊下等の手を滑らせて使う手すりの形状はφ30mm～φ40mmとする。 ・手すりとの壁の空きは30mm以上とする。 ・手すり取り付け高さは、床面から75～85cmとする。 <p>(4)開口部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の開口部は、引き残し、建具見込み寸法等を考慮し、開口有効寸法が75cm以上(主寝室は80cm以上)となるように設計する。(浴室を除く) ・戸は引き戸が望ましい。(玄関ドア、浴室、便所、収納等を除く) ・開き戸の取手は、原則としてレバーハンドル等の操作がし易いものとする。 ・敷居や下枠は床と段差のないものとする。レールがある場合は埋め込み式とし、レールが床から突出しないようにする。 ・サッシには網戸を設置する。 ・サッシ(アルミニウム製建具)の性能は下表の性能以上とする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>耐風性</td> <td>気密性</td> <td>水密性</td> <td>遮音性</td> </tr> <tr> <td>S-4</td> <td>A-3</td> <td>W-4</td> <td>T-1</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・窓にカーテンレールは設けないこととする。 | 耐風性 | 気密性 | 水密性 | 遮音性 | S-4 | A-3 | W-4 | T-1 |
| 耐風性 | 気密性 | 水密性 | 遮音性 | | | | | | |
| S-4 | A-3 | W-4 | T-1 | | | | | | |
| 居室 | <ul style="list-style-type: none"> ・有効な日照、採光及び換気を確保できるように設計する。 ・換気回数0.5回/時以上の性能を有する24時間換気対応の換気設備を設ける。 ・居室の天井高さは2,400mm程度とする。 | | | | | | | | |
| 就寝室 | <ul style="list-style-type: none"> ・就寝室は、単身世帯向け住戸を除き原則として2室以上設け、2室の面積(収納を除く)は、原則としてそれぞれ9㎡以上及び6.5㎡以上とする。 ・就寝室は原則として、他の就寝室を通ることなく出入りできるものとし、3室以上設ける場合は、1室以上は独立性の高いものとする。 ・就寝室が2室以上ある場合、そのうち1室は台所及び食事室に引き戸等を開放するにより、一体として使用できるよう配慮するものとする。 | | | | | | | | |

| | |
|------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・身障者向け住宅を除き、3DKの就寝室のうち1室を畳敷きとする。ただし、入居者の意向等を踏まえつつ、コスト縮減にも配慮し、団地ごとに柔軟に対応する。 ・なお、畳の仕様については、県営住宅畳工事特記仕様書による。 |
| 台所・食事室 台所兼食事室 | <ul style="list-style-type: none"> ・面積は、原則として7.5㎡以上（収納を除く）とする。 ・玄関、便所、浴室等への動線と調理又は食事が行われるスペースとが重ならないように計画する。 ・食器棚、冷蔵庫、食卓等を適切に配置できるよう設計する。 ・衛生上良好な環境を保つよう配慮する。 ・流し台、コンロ台、換気扇及びレンジフードを設置し、必要に応じて吊り戸棚を設ける。 ・コンロ台と周囲の壁、吊り戸棚、レンジフード等とは消防法で定める離隔距離を確保する。離隔距離がとれない場合は、壁、吊り戸棚等の火気に面する仕上げを不燃材料とする。 ・給排気処理について十分考慮する。特に排気については入居者が設置するコンロの能力が不明であるため、十分な排気能力を有する換気扇と給気口を設置する。 ・流し台の前面壁は、防火性及び耐水性を有し、かつ清潔に保ち得る材料とする。 ・流し台、コンロ台等はステンレス製又はこれと同等以上の耐水性、耐蝕性を有する材質のものとする。 ・台所用混合水栓は、台付シングルレバー混合水栓とする。 ・調理スペースは、内法寸法750mm以上確保する。 |
| 浴室 | <ul style="list-style-type: none"> ・浴室に近接した脱衣スペースを設けるにより、玄関、台所等から直接出入りしないよう計画する。 ・浴室は長寿社会対応型ユニットバスとし、室内の有効内法寸法は1,200mm×1,600mm以上とする。 ・出入口の戸は原則として折戸とする。なお、内開き及び浴室内側に折れる折戸とする場合には、浴室の外側から戸を外せる構造のものとする。 ・洗い場と浴槽の間、浴槽の脇、洗い場の立ち座りのための手すりを設置する。 ・給湯は、原則としてPS設置型とする。 ・浴室出入口の床段差は必要最低限とする。 |
| 便所 | <ul style="list-style-type: none"> ・衛生上良好な環境を保てるよう計画する。 ・台所又は台所兼食事室に直接面しないように計画する。 ・直接外気に面していない場合には、24時間換気対応型の換気設備を設ける。直接外気に面する場合には、換気に必要な窓等の有効な開口部を設ける。 ・便所内部の有効寸法は1,200mm×850mm以上とし、洋便器前面の寸法は有効500mm以上確保するように計画する。 ・出入口扉の有効幅は750mm以上とする。 ・L型手すり、タオル掛け及びペーパーホルダーを設置する。またそれぞれが干渉しないように、位置関係に注意する。 ・建具には5cm角程度の明かり窓を設置する。 ・建具錠は非常時解錠機能付とし、使用状態が外から分かる表示付きとする。 |
| 洗面脱衣室 | <p>(1)洗面化粧台</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として、浴室と近接した位置に設け、幅600mm程度の洗面化粧台を設置する。 ・洗面化粧台は照明器具及びコンセントを内蔵したものとし、水栓はシングルレバー混合水栓とする。 ・洗面化粧台に近接してタオル掛けを設置する。 |

| | | | | | | | | | |
|---------|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | <ul style="list-style-type: none"> 洗面化粧台が取り付く壁及び床は耐水性があり、かつ清潔さを保つ材料とする。 | | | | | | | | |
| | <p>(2)洗濯機置場</p> <ul style="list-style-type: none"> 洗濯機置場は、原則として洗面脱衣室に設ける。 洗濯機置場には、800mm×640mm程度の洗濯機用防水パンを設置する。 床は防水性のある材料を使用する。 壁は耐水性があり、清潔さを保つ材料で仕上げる。 必要な点検口を設ける。 洗面台・洗濯機パンと壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理する。 | | | | | | | | |
| 押入及び物入れ | <ul style="list-style-type: none"> 収納スペースとして、押入れ、物入れ及びクローゼット等（以下「収納等」という。）を設け、それらの容積の合計が居住室及び台所の容積の合計の8～10%程度となるよう配慮する。 居住室及び就寝室には原則として収納等を設ける。 2方向避難の経路として設計されているバルコニーには、避難上支障となる収納等は設けない。 原則として、押入れには中棚(H=800mm程度)及び天袋(H=1,600mm程度)を、クローゼットにはハンガーパイプ(H=1,500mm程度)及び枕棚(H=1,600mm程度)を設ける | | | | | | | | |
| 玄関 | <ul style="list-style-type: none"> 下駄箱を設置できるスペースを確保するとともに、家具を搬出入できる幅を確保する。 玄関ドアは、自動的に閉鎖する装置を設けた防火戸とし、原則として外開きとする。また防犯対応型のシリンダー錠を設ける等防犯上有効なものとする。 玄関は、入居者のプライバシーを確保するため、原則としてホール、廊下等を設置し、建具等で区画する。 玄関踏込の床面は耐水性のある材料とし、排水勾配をつける。また、大きさは800mm×800mm以上とするよう努める。 玄関脇の外壁に表札及びインターホン（室外子機）を設置する。 玄関ドアは幅850mm、高さ1,900mm程度とし、玄関ドア下枠と共用廊下の床との段差は20mm以下とする。また、玄関ドアの性能は原則として、下表に示す性能以上とする。 <table border="1" data-bbox="459 1395 1257 1469"> <tr> <td>耐風性</td> <td>気密性</td> <td>水密性</td> <td>遮音性</td> </tr> <tr> <td>S-4</td> <td>A-3</td> <td>W-1</td> <td>T-1</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 上り框は段差を認識しやすいように、材料、色に配慮し、玄関踏込との段差は75mm程度とする。 原則として高齢者等に配慮したベンチを設置する。また、上り框に近接して手すり（I型手すり）を設置する。 | 耐風性 | 気密性 | 水密性 | 遮音性 | S-4 | A-3 | W-1 | T-1 |
| 耐風性 | 気密性 | 水密性 | 遮音性 | | | | | | |
| S-4 | A-3 | W-1 | T-1 | | | | | | |
| 室内廊下 | <ul style="list-style-type: none"> 廊下等の幅員は、将来入居者が手すり等を設置することを想定し、有効幅員を85cm以上とする。 | | | | | | | | |

| | |
|-------------------|---|
| 専用部分 (身障者向け住戸) | |
| 基本事項 | <ul style="list-style-type: none"> 身障者向け住戸は以下の仕様に従うこととし、記載のない事項は専用部分（各部の標準）に準じる。また、入居者の利便性に十分考慮したものとする。 身障者向け対応住戸は1階とする。 浴室、洗面・脱衣室、便所等の位置については利便性に配慮したものとする。 |

| | |
|------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・必要箇所にキックプレートを設置する。 ・床仕上げは、車いすの使用に耐える強度等のあるものとする。 ・スイッチ、操作盤等は車いすの利用に配慮した高さとする。 ・各出入口廻りには、手すり下地を設置する。 |
| 建具 | <ul style="list-style-type: none"> ・玄関扉は、自閉式片引きフラッシュハンガー戸とし、有効幅 900mm 以上とし、鍵や防犯スコープの位置は車いすで利用可能な高さとする。 ・新聞受箱は玄関扉とは別に単独で設置する。 ・室内の建具は、収納を含め全て引戸とし、有効幅 850mm 以上とする。 |
| 居室 | <ul style="list-style-type: none"> ・全室洋室とする。 ・バルコニーへの掃き出し窓には、有効幅 850mm 以上で、車いすのまま出入りできる箇所を 1 箇所以上設ける。 |
| 台所・食事室 台所兼食事室 | <ul style="list-style-type: none"> ・流し台及びコンロ台は、下部に車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。 |
| 便所、洗面・脱衣室 | <ul style="list-style-type: none"> ・便所、洗面・脱衣室は、原則として一体的に計画し、目隠し用のカーテンレールを設置する。 ・直径 1,500mm 以上の回転スペースを設ける。 ・洗面台は、薄型で下部に車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。 ・入居者の身体状況に合わせて福祉機器の設置が可能なように、下地補強を設ける。 |
| 浴室 | <ul style="list-style-type: none"> ・浴槽は縁に腰掛スペースを設け、浴槽内に握りバーが設けられた、高齢者障害者配慮型の 1,400 タイプとする。 ・車いすのまま入れるよう、有効幅 850mm 以上の引戸を設ける。 |
| 収納 | <ul style="list-style-type: none"> ・車いすの利用を考慮したものとする。 |

| 共用部分 (各部の水準) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------|----|----------------------|-------------------|---------|----------|----------------------------------|----|-----------|----|-----------|-------------------------|----|-------|----|---|----|---------|----|
| 基本事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・共用部の設計に当たっては、入居者の避難及び車いす使用者の安全性等を考慮して設計を行う。 ・床の仕上げは滑りにくいものとする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 転落防止 | <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー、共用廊下及び階段には、転落防止対策として手すりを設置する。 ・手すり廻りには、足がかりを出来る限り設けないようにするとともに、手すり上端は、原則としてその上に物が置けない形状とする。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>設置場所</th> <th>一般</th> <th>足がかりのある場合 (足がかり+)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>屋上 (入居者が出入り可能な場合)</td> <td>2,000mm</td> <td>+2,000mm</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">バルコニー・階段・廊下等 (直接外気に開放されている場合)</td> <td>中層</td> <td>1,100mm以上</td> </tr> <tr> <td>高層</td> <td>1,200mm以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">階段 (直接外気に開放されていない場合)</td> <td>中層</td> <td rowspan="2">850mm</td> </tr> <tr> <td>高層</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">窓</td> <td>中層</td> <td rowspan="2">1,100mm</td> </tr> <tr> <td>高層</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・手すりの高さは下表のとおりとする。 ・手すりの構造は風雨の吹込み防止のため、アルミ製パネルタイプとするが望ましい。アルミ製パネルタイプとしない場合には、RC手摺壁又は縦さん型式とし、縦さん型式の場合は、縦さんの間隔は内法 110mm以内とする。 | 設置場所 | 一般 | 足がかりのある場合 (足がかり+) | 屋上 (入居者が出入り可能な場合) | 2,000mm | +2,000mm | バルコニー・階段・廊下等 (直接外気に開放されている場合) | 中層 | 1,100mm以上 | 高層 | 1,200mm以下 | 階段 (直接外気に開放されていない場合) | 中層 | 850mm | 高層 | 窓 | 中層 | 1,100mm | 高層 |
| 設置場所 | 一般 | 足がかりのある場合 (足がかり+) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 屋上 (入居者が出入り可能な場合) | 2,000mm | +2,000mm | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| バルコニー・階段・廊下等 (直接外気に開放されている場合) | 中層 | 1,100mm以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 高層 | 1,200mm以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 階段 (直接外気に開放されていない場合) | 中層 | 850mm | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 高層 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 窓 | 中層 | 1,100mm | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 高層 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|----------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段等に接する位置の下部にエントランスホール、落下物危険防止庇等がある場合は、乗越え防止対策として、当該屋外階段等の手すりの高さを法令等に支障のない範囲で、可能な限り高くする。 |
| 避難 | <ul style="list-style-type: none"> ・二方向避難の原則から「水平2方向避難」(総務省令第40号(平成17年))を原則とし、いかなる住戸も主たる避難経路の他に、もう1つの避難経路を必ず確保する。(避難経路：地上階又は避難階まで安全に到達できる経路を言う。) ・実際の設計に当たっては、所轄消防署、建築関係各課と協議のこと。 |
| 住棟出入口 及び 玄関ホール | <ul style="list-style-type: none"> ・出入口及び玄関ホールは、団地内の通路から容易に出入りできる位置に設け、階段室、エレベーターホールに直結するように計画する。また、1階玄関ホールの入居者の見やすいところに掲示板(屋内)を設置する。 ・出入口及び玄関ホールは、家具等の搬出入を容易にできるように計画する。 ・出入口には、雨水及び落下物危険防止のための庇を設ける。 ・主たる出入口、段差の生じる部分には原則として、スロープ(勾配1/12以下)を設ける。 ・出入口の階段及びスロープには両側手すり(H=800mm)を設ける。 ・神奈川県みんなのバリアフリーまちづくり条例の適合証を玄関ホールに掲示する。 ・建物名称、竣工年月、発注者、設計者及び施工者が記載された竣工銘板を建物ごとに玄関ホール付近に掲示する。 ・主たる出入口には集合郵便受箱を設置する。集合郵便受けは南京錠で施錠するものとし、ダイヤルロックのものは使用しない。 |
| 歩行スロープ | <ul style="list-style-type: none"> ・住棟には原則として、1階廊下まで車いす等で入れるようにし、必要に応じてスロープを設置する。 ・勾配は1/15以下を標準とする。 ・屋外での有効幅員は90cm(バリアフリー法・条例の利用円滑化経路に当たり階段を併設しない場合にあっては120cm)以上とする。 ・踊場(長さ150cm以上の水平部)は、高低差が75cmを超えるごとに設ける。また、スロープの始点、終点、曲がりの部分及び他の通路との交差部分にも同様の踊場を設ける。 ・スロープの両側に車いす等の落下防止のための側壁又は立上りを設置し、手すりは原則として両側に連続して取り付ける。手すりの曲がり部は曲面とする。 ・床仕上げは、滑りにくい仕上げとする。(表面が濡れた場合を特に考慮する。) ・スロープ部分は、平坦部の色と明度の差の大きい色とする等により、識別しやすいものとし、スロープの上端に近接する廊下等の部分には視覚障害者誘導用ブロックを敷設する。 |
| 共用廊下 | <ul style="list-style-type: none"> ・廊下の形状、寸法等は避難時の動線を十分考慮すると共に家具の搬出入が容易にできるように計画する。 ・廊下の有効幅員は、片側に住戸を有する場合は1.2m以上とする。また、要所(最低限廊下の両端等又はバリアフリー条例の特定経路に当たる場合にあっては50m以内ごと)に車いす回転スペース(有効直径1.5m以上)を確保する。なお、住戸の反対側にエレベーターホール、階段室等を有し、消防法上の特例基準の適用を受ける場合は、開放廊下とするため、閉鎖部分の長さに応じた幅員が必要となる。ただし、建設コスト抑制の観点から、過度な幅員としない。 ・手すり壁立上りの高さは、床面から1.2mを標準とする。 ・手すり壁立上りから天井面までの高さは1.0m以上とする。 ・原則として廊下のスラブ先端には小梁、たれ壁は設けない。 ・廊下の天井、壁の仕上げは準不燃材料とする。 ・直接外気に開放されている廊下には排水溝(塗膜防水)を設け、床は、防水モルタル仕上げとし水勾配をとる。 |

| | |
|-----------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じた数の消火器及び消火器置場を設置する。 ・照明器具はLED照明とする。 |
| バルコニー | <ul style="list-style-type: none"> ・各住戸には専用のバルコニーを設置する。 ・日照を十分受けられるような方位に設け、居室の日照及び通風を妨げないように計画する。 ・床は防水モルタルとし、排水溝は塗膜防水とし、それぞれ十分な水勾配をとる。 ・可動式物干金物及び空調室外機設置用インサートを設置し、必要に応じて、避難ハッチ及び隔て板等を設置する。 ・避難経路として設計する場合、隔板は非常の際、開放又は容易に破壊できる構造とし、避難方法を明示する。また、隣戸への避難に必要な寸法として幅500mm以上、高さ800mm以上を確保する。バルコニーの幅は避難ハッチが取り付けられる内法寸法である1,000mm以上を確保する。ただし、建設コスト抑制の観点から、過度な幅としないこと。 ・空調室外機の設置が想定される場合、ドレン管からの排水処理等を施すこと。 |
| 階段・階段室 | <ul style="list-style-type: none"> ・階段室の床は、耐久性があり、滑りにくい材料を使用する。 ・階段の手すりは、両側に連続して設ける。 ・ノンスリップは周囲との明度差の大きい色にする。また、埋め込み式とし、強固に固定する。 ・階段室には、原則として各階及び各階の踊り場に階数表示板（ステンレス製）を設ける。 ・原則として、2以上の直通階段を設ける。 |
| エレベーター | <p>(1)エレベーター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気設備（昇降機設備）の項による。 <p>(2)昇降路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主構造フレームの中に計画する昇降機は、エレベーターの騒音・振動の影響を少なくするため、昇降路の壁厚は200mmとし、隣接住戸の間取りは、居室が昇降路に直接接しないよう配慮する。 ・エレベーター出入口側のかご外面と昇降路内壁面との隙間は、危険防止上、125mm以下とし、かごの床先とホールの床先との空きは30mm程度とする。 ・昇降路の内法寸法は1,750mm×2,450mm以上とする。 ・エレベーターピットは、塗膜防水仕上げとする。 |
| エレベーターホール | <ul style="list-style-type: none"> ・階段室に隣接させ、階段及び廊下から極力独立するように配慮する。 ・見通しのよい位置に設け、死角ができないように配慮する。 ・各住戸からの歩行距離が短くなるように計画する。 ・採光及び排煙等を考慮し、直接外部に面する位置に計画するとともに他の部分からの防煙を考慮した構造とする。 ・防犯型エレベーターを使用できるように設計する。 ・出入口前の有効平面寸法は、平面上ベンチ等と重ならない範囲で幅・奥行き共1.5m以上とする。 ・天井、壁は不燃材料を使用するとともに、床は耐久性があり、滑りにくい材料を使用する。 ・水仕舞いをよくし、エレベーター昇降路内へ雨水が浸入しないように配慮すること。 ・EVホールが外部に面する場合、防風・防雨に有効な措置をとること。 ・各階のEVホールには階数表示（ステンレス製）を設ける。 |
| 外壁 | <ul style="list-style-type: none"> ・住棟の外壁は、原則として複層塗材Si吹付け仕上げとする。 ・モルタル又はタイル等の剥離による落下対策について、十分配慮する。 ・住棟の外壁には、見やすい位置に棟番号及び県章を設ける。 |
| 屋根、屋上 | <ul style="list-style-type: none"> ・住棟の屋根、屋上の形状は防水性、維持管理に配慮した形状とし、丸環（ステンレス製）の設置などメンテナンス性にも配慮したものとする。 |

| | |
|---------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・住棟の屋根、屋上の床仕上げは、防水性及び耐久性に配慮した材料とする。 ・屋根、屋上へは安全性の観点から、原則入居者が登ることができないようにする。 ・点検用のタラップ等を設ける。 ・居室上部の屋根又は最上階の天井裏には断熱材を使用し、直下階の住戸の居住性を損ねないこと。 |
| 排水溝 | <ul style="list-style-type: none"> ・住棟の出入り口、スロープ、エレベーターホールその他、人の通る場所には原則として排水溝を設けないこと。やむを得ず設ける場合は細目タイプの溝ふた（グレーチング）とする。 |
| 落下物対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅のバルコニー、廊下側及びその他開口部の外壁面で、その位置から物の衝突落下する恐れのある範囲（飛距離）内のうち入居者・歩行者が日常的に立入ることが出来る部分については、安全上の措置として、落下物危険防止庇又は侵入防止柵を設置するほか、落下恐れがある区域に植栽を設置する等、危険防止を行う。 |
| 床下点検ピット | <ul style="list-style-type: none"> ・地下に設けるピットは必要最小限とし、建設コストの抑制及び残土排出の抑制に配慮する。 ・1階の床下にピット又は空間部がある場合には、有効な換気孔を設け、これにネズミ等の侵入を防ぐための格子等を設ける。 ・施設を住棟に併設する場合の二重スラブ部分についても、有効な換気孔を設ける。 ・1階床下等設備点検の必要な箇所には、点検口（600mm以上×600mm以上）を設ける。 ・湧水排水用の釜場を設ける。 ・床下ピットに設備配管を計画する際には、各種設備の配管経路を重ね合わせて検討し、施工上支障にならないよう注意する。 |
| 共用物入 | <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて1階の階段下等に共用の物入を設置する。設置しない場合、壁を設置するなどして、階段下に人が立ち入ることが出来ないようにする。 |

集会所の水準

| | |
|--------------------|---|
| 基本方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・集会所を単独で建設する場合においても、原則として神奈川県みんなのバリアフリーまちづくり条例の適合証の交付を受けるものとする。 |
| 構造 | <ul style="list-style-type: none"> ・集会所の構造はコンクリート系構造または鉄骨構造とする。 |
| プランニング | <ul style="list-style-type: none"> ・集会所には、集会室、男子便所、女子便所、みんなのトイレ、給湯室及び物入を設け、必要に応じて和室を設ける。 ・便所には、掃除用具収納のため物入れ、点検及び修理のため床下ピットを設ける。また、手すり、コンセント、換気扇を設置する。 ・椅子やテーブルを収納する倉庫を設ける。 ・外構については、屋外コンセント（防水鍵付き）、散水栓を設ける。 |
| 集会室 | <ul style="list-style-type: none"> ・2室としての利用も配慮し適宜可動間仕切りを設置する。 ・エアコンを設置する。 ・各居室には空調設備用インサート及びスリーブを設置する。 |
| 和室 | <ul style="list-style-type: none"> ・エアコンを設置する。 ・各居室には空調設備用インサート及びスリーブを設置する。 |
| 玄関・玄関ホール | <ul style="list-style-type: none"> ・玄関には想定使用人数分収納可能な造り付けの下駄箱を設置する。 ・必要に応じた数の消火器及び消火器置場を設置する。 |
| 給湯室 | <ul style="list-style-type: none"> ・給湯室には、流し台、コンロ台（IH）、吊戸棚、冷蔵庫・食器棚のスペース、設備として、コンセント、IH対応コンセント、電子レンジコンセント、冷蔵庫用コンセント、換気扇、給排水設備を設ける。 |
| 男子・女子便所 みんなのトイレ | <ul style="list-style-type: none"> ・男子便所、女子便所は、団地規模に合わせた適切な広さと設備を配置する。 ・みんなのトイレは条例に基づき、整備する。 |

| コミュニティルームの水準 | |
|--------------|--|
| 基本事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・「健康団地」の再生に向けて、健康づくり、コミュニティづくりの拠点となるため、団地住民が交流できる機能を考慮した設計とする。 ・面積は1カ所1住戸(2DK:約51㎡相当)程度とする。 ・団地外からの利用に配慮し原則として住棟内に配置する。ただし、集会所と併設する等、別棟とした方が合理的な場合はこの限りではない。 ・集会所と併設した場合、維持管理を考慮し、原則共用部分を除き各メーターは別々に設置すること。(県及び住民等と十分協議すること。) ・みんなのトイレ及び給湯室を備えた1つの大きな空間を基本とする。ただし、集会所と併設する場合、集会所の便所を共用で使用し、コミュニティルームにはみんなのトイレは設けないこととする。 ・バルコニー側からも出入りがしやすい構造とし、外部にも開かれた、開放的なプランとする。 ・エアコンを設置する。 ・各居室には空調設備用インサート及びスリーブを設置する。 |

| 屋外付帯施設の水準 | |
|-------------|--|
| 公園、コミュニティ広場 | <p>(1)公園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発関連法令等で整備が求められる公園を整備する場合は、必要面積等、団地が立地する各自治体の開発基準他、関係法令、条例等に準拠して整備する。 <p>(2)コミュニティ広場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規計画団地には、原則として地域に開かれた健康づくりやコミュニティづくりの活動拠点となるコミュニティ広場を効果的に配置、整備する。 ・コミュニティ広場には団地ごとの特性に応じて、近隣住民も利用できるウォーキングコース、健康遊具、防災用かまどベンチ、共同花壇、共同菜園等の地域の賑わいや憩いの場として活用されるよう、整備を検討する。 ・コミュニティ広場は上記開発基準により求められる公園とは別に整備する。 |
| 駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場は原則として平面駐車場とする。 ・出入口付近は、見通しがきくよう、付帯施設、フェンス、植栽等の位置、大きさに配慮し、必要に応じてミラーを設置する。 ・駐車区画の端部には回転帯をとる。 ・落葉樹や実のなる木等を近接して植えない。 ・区画の大きさは、中間部は幅2,400mm、長さ5,000mm、両端部は幅2,600mm、長さ5,000mm、を基準とし、前面通路の幅員は5,000mm以上とする。 ・白線の幅は150mm程度、区画番号の大きさは縦300mm程度、横250mm程度とする。端部は1m程度の隅切りをとること。 ・車止め縁石の大きさは150mm程度×150mm程度×600mm程度とし、地上部分が100mm程度となるように設置する。また、設置位置は区画の奥から1,000mm程度とする。 |
| 車いす使用者専用駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・法令等に基づいて設置する。 |
| 自転車置場 | <ul style="list-style-type: none"> ・自転車置場は原則として平面駐輪場とする。 ・LED照明及びチェーン使用可能なバーラック(ステンレス製)等の盗難防止措置を講ずる。 |

| <p>植栽計画</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理上の観点から県営住宅の植栽として好ましくない樹木は、下表のとおりとし、原則として使用しないものとする。 <table border="1" data-bbox="459 219 1410 470"> <thead> <tr> <th data-bbox="459 219 762 253">樹種</th> <th data-bbox="762 219 1410 253">例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="459 253 762 327">果樹（実）の成る樹種</td> <td data-bbox="762 253 1410 327">梅、やまもも等</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 327 762 432">アメリカシロヒトリが良く付く樹種</td> <td data-bbox="762 327 1410 432">桜、プラタナス、椿、ミズキ、ハナミズキ、梅、ポプラ、ヤナギ等</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 432 762 470">茶毒蛾が付く樹種</td> <td data-bbox="762 432 1410 470">椿、さざんか等</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費及び維持管理の負担を軽減する観点から、維持管理が容易な樹種等の選定や条例等に基づく必要最小限の低木又は中木を主体とし、高木を少なくするなどの配慮をする。 | 樹種 | 例 | 果樹（実）の成る樹種 | 梅、やまもも等 | アメリカシロヒトリが良く付く樹種 | 桜、プラタナス、椿、ミズキ、ハナミズキ、梅、ポプラ、ヤナギ等 | 茶毒蛾が付く樹種 | 椿、さざんか等 |
|------------------|---|----|---|------------|---------|------------------|--------------------------------|----------|---------|
| 樹種 | 例 | | | | | | | | |
| 果樹（実）の成る樹種 | 梅、やまもも等 | | | | | | | | |
| アメリカシロヒトリが良く付く樹種 | 桜、プラタナス、椿、ミズキ、ハナミズキ、梅、ポプラ、ヤナギ等 | | | | | | | | |
| 茶毒蛾が付く樹種 | 椿、さざんか等 | | | | | | | | |
| <p>外構</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・手すりはステンレス製とする。 ・排水会所と側溝の接続部分にはスクリーンを設置する。 ・高低差がある等、転落の危険性がある箇所については、安全柵の設置など転落防止対策を講ずること。 ・縁石等においては角のない仕様とする。 | | | | | | | | |

2 電気設備

| 受電設備 | |
|-------------------------------------|---|
| 契約種別・区分 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分：各戸契約とする。 ・共同施設（自転車置場、ゴミ置場、駐車場、給水施設等）は施設別契約とし、附帯設備（昇降機、コンセントと共用灯、外灯等）は使用目的別契約とする。 ・契約種別は、経済的かつ合理的に選定する。ただし、街路灯（公衆街路灯と駐車場街路灯）、自転車置場、ゴミ置場は定額電灯又は従量電灯のうち、経済的な種別とする。 |
| 電力量計 | <ul style="list-style-type: none"> ・取付箇所は以下とする。 住宅部分：E P S内 共同施設及び付帯設備：計量に適切な場所 ・動力（ポンプ室、昇降機、等）共用部照明（ホール、共用廊下、外灯）、コンセント回路には電力量計を取付けて計量できるようにする。 |
| 引込柱 | <ul style="list-style-type: none"> ・東京電力からの構内引込柱（1号柱）は、コンクリート柱とする。 ・N T T(電話)からの構内引込柱は、鋼管ポール（指定色）とする。 |
| 引込開閉器 | <ul style="list-style-type: none"> ・引込開閉器の最大電流容量は、住戸用 225 A までとする。 |
| 電気室他 (標準 LDL20 富士型・防水 LED) | <ul style="list-style-type: none"> ・電気室及び開閉器室は、できるだけ建物内に取り込み、東電柱から地中埋設で引込むものとする。 ・ただし、PC工法では、電気室等は振動や騒音に配慮したものとする。 ・電気室を設ける場合は、引込開閉器盤、共用分電盤、M D F 等を設置する。電気室を設けない場合は、共用のエレベーターホール等に上記設備を設ける。 ・電気室の床は、縞鋼板（蓋付き）等の有効なピットを設け、開閉器室は管理上別個に設け、同一室内の給排水管及びガス管の貫通を避けること。 ・電力量計類は、検針に適した見やすい場所に設置する。 ・集合住宅用変圧器(パットマウント)の周囲には、植栽を配置する。 ・高圧受電設備等資格者が必要な設備はなるべく設置しないこと。 |

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

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

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・現用使用予定プラス1本の空配管を設ける。 ・ピット内の吊りボルト、配管支持材等は、ステンレス製とする。 ・ピット内の釜場に水位警報用(満水)のフロートスイッチ等を設置する。 |
|--|---|

| 照明・コンセント設備 | | | | | | | |
|---------------|---|----------|----------|---------------|-------------------------------|-----------|---------------------------|
| 外灯共同施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・外灯は、共用電灯盤にて自動点滅器等で一括制御する。 ・ただし、駐車場専用の外灯は、別料金(指定管理者等)とし定額電灯契約又は従量電灯(別メータ)契約とする。 ・外灯は、計画地盤高をもとに建物の出入口や通路となる階段等、総合的な視野からバランスよく配置し、通路及び公園部分の平均照度は3 [lx]程度とする。 ・また、住棟ベランダ側へ設置する場合、住棟に対して光害とならないように、器具の高さや配光に注意する。 | | | | | | |
| 共用部照明器具 | <ul style="list-style-type: none"> ・片廊下タイプの廊下照明は、原則として各住戸の玄関前に配置し、平均照度は20 [lx]程度とする。(標準 LDL20 富士型・防水 LED) ・建物へのアプローチ及びエントランス等の照明は、建築的な意匠や照度及びイメージをよく検討し、器具の姿図及び参考型番を設計図等に明記しておくこと。 ・非常照明は、必要に応じて設置する。 | | | | | | |
| 点灯方式 | <ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の照明についてはLEDを使用する。(片廊下灯・外灯・駐車場外灯・階段灯・玄関ホール灯他) ・片廊下タイプの住宅は、廊下通路照明器具を自動点滅器及びタイマーで制御し、深夜に半数を間引き消灯し、常夜灯照明器具と間引き消灯照明器具は日毎の自動交互制御とする。(自動点滅器及びタイマーの他にソーラー・タイマーで制御する方法も可とする。) ・一般的な照明制御方法は次のとおり。(A：自動点滅器、T：タイマー) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">外灯・屋外階段灯</td> <td style="padding: 2px;">A + T 制御</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">片廊下灯・玄関灯・ホール灯</td> <td style="padding: 2px;">A + T 制御 (1/2 間引き消灯) (自動交互制御)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">屋内階段灯・外壁灯</td> <td style="padding: 2px;">A + T 制御 + 切替スイッチ (自動/手動)</td> </tr> </table> | 外灯・屋外階段灯 | A + T 制御 | 片廊下灯・玄関灯・ホール灯 | A + T 制御 (1/2 間引き消灯) (自動交互制御) | 屋内階段灯・外壁灯 | A + T 制御 + 切替スイッチ (自動/手動) |
| 外灯・屋外階段灯 | A + T 制御 | | | | | | |
| 片廊下灯・玄関灯・ホール灯 | A + T 制御 (1/2 間引き消灯) (自動交互制御) | | | | | | |
| 屋内階段灯・外壁灯 | A + T 制御 + 切替スイッチ (自動/手動) | | | | | | |
| コンセント | <ul style="list-style-type: none"> ・コンセントをエントランス、エレベーターホール、廊下(25mに1カ所程度)に設置する。 ・コンセントは2P15A×2(ふた付き、鍵付き)とする。 | | | | | | |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・原則、公共用施設照明 JIL(日本照明器具工業会)型番とする。 ・LED器具はJIS規格ランプ搭載器具とする。 ・JIS Z9110 標準照度に定める照度の中間値を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯りとする。 | | | | | | |

| 住宅の設備 | |
|-----------------|--|
| 住戸の容量 | 1DK、2DKは4KVA。3DKは5KVAとして計算する。 |
| インターホン | <ul style="list-style-type: none"> ・各住戸にはインターホンを設置する。(電源は直接接続) ・屋内(設置場所は台所又は食事室)は電話型電源直結タイプ親機(ハンズフリー型)、玄関は屋外設置型のスピーカータイプ子機とする。 |
| スイッチ、コンセント他配線器具 | <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内は樹脂製プレート、共用部は金属製プレートとする。 ・断熱材を施している場所の位置ボックスには継枠を用いること。 ・住戸内スイッチは、ワイドハンドル形とし、同一ボックスに2個以上取付くスイッチは用途表示付きとする。 ・玄関入口スイッチは位置表示付きとする。 ・廊下、居室等使い勝手を考慮して3路スイッチ、位置表示付きを取付けること ・コンセントは使い勝手、容量等を勘案し、適切に配置する。なお、居室には原則対角線上に各室2箇所、トイレ内に1箇所設置する。 ・エアコン用コンセントは全て専用コンセントとする。 |

| | |
|---------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・レンジフードのスイッチはレンジフード本体に内蔵されているが、それとは別にレンジフード用 ON/OFF スイッチ（動作表示付）を手元に設置する。 ・電話配線は台所又は食事室、テレビ配線は各居室に1箇所設置する。 ・インターネット、CATV等への対応として空配管をMDFから台所及び各居室に設置する。 |
| 照明設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・照明設備は玄関、廊下、便所、洗面脱衣室及び浴室等にLED照明を、居室にはシーリングソケットを設置する。 |
| 住戸盤 | <ul style="list-style-type: none"> ・東京電力の取引メータがスマートメーターになり、住戸盤内にあったSBが無くなったが、県内地域によっては無くならない場合があるので確認する。 ・主幹：ELCB3P2E50AF/40AT30mA 高速形1個 単相3線 中性線欠相保護付定格遮断容量5.0KAとする。 ・住戸内の分電盤は予備回路を2回路以上設け、50Aまで増設できる機種を標準とする。 |
| 身障者向け住戸 | <ul style="list-style-type: none"> ・身障者向け住戸には、非常警報装置を設置するとともに、コンセント等の高さを400mm、スイッチ類の高さを1100mmに設置するなど配慮する。 ・非常警報装置の押しボタンは食事室及び便所に、ブザーは共用廊下に設置する。 |

| | |
|---------|--|
| その他共用設備 | |
| 電話配管等 | <ul style="list-style-type: none"> ・引込柱より各棟（設備棟含む）MDFへの空配管を布設する。 ・MDFから台所兼食事室まで電話回線を配線する。 |
| テレビ共聴設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・建屋の上部にテレビアンテナを設置することを基本とし、送信所方向に合わせてアンテナを2本設ける。 ・使用機材は、共通仕様書「機材の品質等」によるものとし、財団法人ベターリビングの評価基準に適合する機材の同等品とし、アンテナはステンレス製とする。 ・複数の住居棟がある場合は、計画地盤高及び当該建物の高さ等を考慮し、各住居棟間で受信状況のばらつきが生じないように、最良の受信点と分配方式を考慮する。 ・中低層住宅は、ヘッドアンプ+幹線アンプ等、2段階増幅方式とする。 ・高層住宅は、ヘッドアンプ+幹線アンプ+中間アンプ等、多段階増幅方式とし、各住戸にバランスよく分配する。 ・各住戸では分配器を設け直列ユニット(中間型、終端型)を設置するか、分岐器を設け各々テレビ端子を設置する。 ・難視聴地域の場合、地域のCATV事業者を調査し、CATVによる共聴を検討する。 ・テレビ共聴は地域のCATV事業者と協議を行い、引込工事費及び月額料金(基本チャンネル)が無料の場合、CATVによる共聴を採用する。但し先行建替団地と整合も図ること。 これに伴い、CATV専用の増幅器等を設置する。 CATV事業者の工事区分は引込み工事、保安器設置工事及び保安器一次側配線工事とし、これに係る費用は無償とする。 ・CATVに接続できるよう、外部からCATV引込盤までの空配管を敷設する。 |
| 電波障害対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・テレビ電波受信障害事前調査のデータを参考にし、近隣に電波障害が生ずる恐れがある場合、その地域のCATV事業者を調べて、CATVでの対応とし不可能な場合、屋上に電波障害用のコンクリート基礎を設けてアンテナを設置し対応する。 また、構内引込柱(弱電用)からPS内への予備管を敷設しておくこと。 ・建設地周辺に高層建築物がある場合、受信ポイントに柔軟性を持たせるため、最上階のPS相互間に予備管を付設しておくこと。 |

| | |
|------|---|
| 警報盤等 | <ul style="list-style-type: none"> エレベーター、給水(増圧)ポンプ、地下ピット等の警報は、警報の一括管理ができるよう1Fエレベーターホール等開放スペースにまとめて設置する。 エレベーター専用警報盤については1Fエレベーターホール等に設置する。 |
| 避雷設備 | <ul style="list-style-type: none"> 原則として、避雷針方式とする。ただし、建物の外観等を考慮し、棟上げ導体方式を採用する場合は、県担当者と協議する。(GLより20m以上の場合) |
| 換気設備 | <ul style="list-style-type: none"> 電気室、ポンプ室の換気用スイッチは温度センサー、タイマー等、適切に選定して取り付けること。 |

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

| | |
|--------|--|
| その他 | |
| 防水性等 | <ul style="list-style-type: none"> 照明器具、プルボックス、分電盤、配線器具等は、取り付け場所に応じて、防雨・防水性等を考慮する。 塩害を受けるおそれのある地域(海岸線より2km程度)では、溶融亜鉛めっき又はステンレス等、材質を検討する。 |
| ハンドホール | <ul style="list-style-type: none"> 鉄蓋は、車道、駐車場等の重量物が通過する場所は重耐蓋(R8K)とする。 |
| P F 管 | <ul style="list-style-type: none"> P F 管は、22mm(管径)までの1重管を用いること。 ただし、コンクリートスラブ厚等において、技術的に支障がなければこの限りでない。 |
| スリーブ | <ul style="list-style-type: none"> スリーブは、その設置箇所及び数量を系統図に明記しておくこと。 |
| 接地 | <ul style="list-style-type: none"> 金属製ボックスはD種接地をとること |
| 防火区画 | <ul style="list-style-type: none"> 防火区画及び共住区画の貫通は、建築基準法告示ならびに消防庁告示によるものとし、国土交通大臣認定工法及び消防(共住区画)認定工法等により施工する。 |
| 計算書 | <ul style="list-style-type: none"> 負荷計算書(電灯及び動力幹線等)、照度計算書(廊下及び外構等)、テレビ電界強度計算書の作成を行い設計に反映する。 |

| 各戸電灯コンセント設備 機器リスト | | | |
|-------------------|---|---|---------------------------|
| 室名 | 設備名 | 仕様 | 取付位置及び高さ |
| 寝室 | 引掛シーリング | 天井埋込み型 2ヶ所 (広さにより1ヶ所でも可) | |
| | 引掛シーリング用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ 2連用 | 引掛シーリング用スイッチ |
| | エアコン用コンセント | 2P15A/20A E・ET付 | |
| | 一般用コンセント | 2P15A×2 各室1ヶ所 | |
| | テレビ端子付コンセント (1端子形プラグ共) | デジタル・CATV 双方向対応型 10~3224MHZ、 2P15A×2E・ET付 | FL+300mm (プレート付) |
| 台所、食事室 | 棚下灯コンセントひも付き | LED830lm以上(蛍光灯20W相当) | 棚下灯 |
| | 引掛シーリング | 天井埋込み型 | |
| | 引掛シーリング用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ | |
| | 一般用コンセント | 2P15A×2 | |
| | 冷蔵庫用コンセント | 2P15A×2 E・ET付 | |
| | レンジフード用コンセント | 埋込コンセント | |
| | レンジフード用ON.OFFスイッチ | ワイドハンドル形スイッチ-P型 | FL+1300mm |
| | 電子レンジ用コンセント(大型機器用) | 2P15A×2 E・ET付 | 単独回路 |
| | エアコン用コンセント | 2P15A/20A E・ET付 | 単独回路 |
| | 住戸用(共同住宅用)受信機 | 電源直結式親機 | 玄関インターホんと共用 |
| | 電話用ボックス(モジュラージャック) | | FL+300mm |
| | 電話用コンセント | 2P15A×2 | FL+300mm |
| | 情報用ボックス | カバープレート | FL+300mm |
| | 給湯器リモコン用ボックス | | FL+1300mm流し台付近取付 |
| テレビ端子付コンセント | デジタル・CATV 双方向対応型 10~3224MHZ、 2P15A×2 E・ET付 | テレビ端子付コンセント FL+300mm | |
| 浴室 | LED | 防湿・防雨形 白熱灯60W相当 | UBの場合建築工事 身体障害者住戸は電気工事 |
| | 浴室用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ | |
| | 天井扇用コンセント | | 天井内露出(抜け止め) |
| | 給湯器用リモコンボックス | | FL+1300mm |
| 洗面・脱衣室 | LED | LED855lm以上(100W相当、防湿型) | 天井直付 |
| | 洗面・脱衣室用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ | |
| | 洗面ユニット照明用洗面用コンセント | 2P15A×2 E・ET付 | |
| | 洗濯機用コンセント | 2P15A×2 E・ET付 | |
| | 天井扇用コンセント | | 天井内露出(抜け止め) |
| | 天井扇用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ-P型 | FL+1300mm |

| | | | |
|---|-------------|----------------------------|------------------------|
| | 24 時間換気スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ-P 型 | 便所・浴室換気兼用 FL+1300mm |
| 便所 | LED | ダウンライト（電球型蛍光灯 60W 相当） | |
| | 便所用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ | FL+1300mm |
| | 便座暖房用コンセント | 2P15A×1 E・ET 付 | |
| | 天井扇用コンセント | 埋込コンセント（接地 3PLK） | 天井内露出（抜け止め） |
| 玄関・廊下 | 玄関 | ダウンライト（電球型 LED100W 相当） | |
| | 玄関灯用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ | FL+1300mm |
| | 廊下 | ダウンライト（電球型 LED60W 相当） | |
| | 廊下灯用スイッチ | ワイドハンドル形スイッチ 3 路 を 2 ヶ所 | FL+1300mm |
| | 一般用コンセント | 2P15A×2 | |
| | ドアホ兼戸外表示器 | 露出型 | FL+1300mm |
| <ul style="list-style-type: none"> ・スイッチ等を上下に配置する場合は FL+1200mm1400mm する。 ・ワイドハンドル形スイッチは、中空壁用・名前付・位置表示灯付ワイドスイッチとする。 ・ワイドハンドル形スイッチ-P は、中空壁用・名前付・位置表示灯動作確認灯付ワイドスイッチとする。 ・ワイドハンドル形強弱スイッチは中空壁用・名前付・強弱表示付ワイドスイッチとする。 ・スイッチについては、必要に応じて 1 ヶ所にまとめてもよい。また、火元から離すこと。 ・便所、浴室の換気スイッチは、24 時間換気用とし、機械設備からの支給品取付とする。 | | | |

| | |
|-----------------|---|
| 集会所の設備 | |
| 引込設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・電灯用（単相 3 線 200V/100V）・動力用（三相 3 線 200V）を各々低圧引込とし電力量計箱（必要に応じ引込開閉器盤を併設）を設ける。 ・集会室の気積や将来的な一般的電気機器の使用増加に対応できるよう、余裕を持った電力容量を設定する。 |
| スイッチ、コンセント他配線器具 | <ul style="list-style-type: none"> ・コンセント（E、ET 付）は各室に適切に設置する。 ・トイレにコンセント（E、ET 付）を設置する。 ・エアコン用の電源（E、ET 付）を設ける。 ・IH コンロ用コンセントと電気式温水器、電子レンジ用（大型機器用）コンセント（E、ET 付）を単独回路で設ける。 ・屋外に 1 ヶ所コンセント（カバー、キー付）を付けること。 ・トイレの照明及び換気扇は人感センサーを設置する。 ・身障者ブースに非常呼出ボタン（点字プレート共）を設け、ホール部に表示盤を設ける。 ・表示盤の場所と身障者ブースの場所が離れている場合は、身障者ブースの入口付近に表示灯及び復帰ボタンを設ける。 |
| 照明設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・集会室・廊下は、直管型 LED 器具とする。 ・非常用照明、誘導灯を設け、各室において JIS 基準の標準照度を確保する。又、集会室の平均照度は 200～500lx とする |
| 電話・テレビ共聴設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ホールに電話用ボックス（モジュラージャック）を設ける。 ・最寄の住棟からテレビ共聴ケーブルを引き込む。（地中埋設配管） ・集会室の間仕切り毎に 1 箇所、和室に 1 箇所直列ユニットを設ける。 |
| インターホン | <ul style="list-style-type: none"> ・インターホン（ドアホン兼戸外表示器）を設置する。（電源は直接接続） ・屋内は電話型電源直結タイプ親機（ハンズフリー型）、玄関は屋外設置型のスピーカータイプ子機とする。 |

| | |
|----------|---|
| 自動火災報知設備 | ・屋外側入口付近にベル及び中継器を設ける他、所轄消防指導に基づいた設置とする。 |
|----------|---|

| コミュニティルーム | |
|---------------------|--|
| 仕様 | 基本仕様は集会所仕様に準ずる。 |
| スイッチ、コンセント 他配線器具 | <ul style="list-style-type: none"> ・コンセント（E、ET 付）は各室に適切に設置する。 ・多目的トイレにコンセント（E、ET 付）を設置する。 ・エアコン用の電源（E、ET 付）を設ける。 ・給湯室に IH コンロ用と電気式温水器、電子レンジ用（大型機器用）コンセント（E、ET 付）を単独回路で設ける。 ・屋外に1ヶ所コンセント（カバー、キー付）を付けること。 ・多目的トイレの照明及び換気扇、使用中表示ランプは人感センサーを設置する。 ・多目的トイレに非常呼出ボタン（点字プレート共）を設け、多目的トイレの入口付近に表示灯及び復帰ボタンを設ける。 |
| 照明設備 | ・コミュニティルーム・廊下は、直管型LED器具とする。 非常用照明、誘導灯を設け、各室において JIS 基準の標準照度を確保する。又、コミュニティルームの平均照度は 200～500lx とする。 |
| 電話・テレビ共聴設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティルームに電話用ボックス（モジュラージャック）、テレビ共聴用直列ユニットを設ける。 ・別棟とする場合は最寄の住棟からテレビ共聴ケーブルを引き込む。（地中埋設配管） |
| インターホン | ・インターホン（ドアホン兼戸外表示器）を設置する。（電源は直接接続） 屋内は電話型電源直結タイプ親機（ハンズフリー型）、玄関は屋外設置型のスピーカータイプ子機とする。 |
| 自動火災報知設備 | ・所轄消防指導に基づいた設置とする。 |

| 昇降機設備 | |
|-----------|---|
| 設置台数 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階建以上の建物に昇降機設備を設置する。 ・ 原則として、1棟70戸以下は1基とし、71戸以上は2基とする。 |
| 共通事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ エレベーターの機種については、住宅用マシンルームレス型昇降機（RU-9-2S-45(T, W, Q, F)等)とする。 ・ T：トランク付 W：防犯窓付 Q：地震時管制運転装置付 F：福祉型 ・ 定格速度 45m/min：7階以下の建物 60m/min：8～15階の建物 90m/min又は105m/min：14階以上の高層又は超高層の建物 ・ かご定員 原則9人乗りとする。 ・ 昇降路については、JIS基準以上とする。 ・ 耐震クラスはS14以上とする。 ・ インターフォンは1階エレベーターホールに設置する。 |
| 防火区画 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築主事等と事前協議を行い、必要な遮炎性能・遮煙性能を有する防火設備で防火区画を行うこと。 |
| 仕様 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築主事等と事前協議を行うこと |
| 付加仕様 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的な付加仕様は、地震時管制運転装置（P波・S波）、火災管制装置、停電時自動着床装置、光電管装置、戸開走行保護装置、各階運転装置切替タイマー、防犯窓、手すり、鏡、非常用押釦（インターホンボタンとは別に後方2カ所に設置）、かご上警報ブザー、停電灯、故障自動通話装置インターフェイスとし、その他は必要に応じて取り付けること。 ・ 福祉仕様とする。 ・ 棟別に最低1台以上トランク(鍵付)を取り付けること。 ・ 高層住宅の場合、5階毎にインターホンを1台追加する。 ・ 荷物運搬用の防護マット一式（マグネット式）を付加する。 |
| 警報盤 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 1Fエレベーターホール等の管理上適切な場所に警報盤を設け、非常ボタンが押された場合及びエレベーターが故障した場合、ブザー及びランプで居住者に通報できるものとする。（単独の場合は通話用インターホン付警報盤、共用の場合は弱電共用盤内とし緊急時は外部から容易に操作が可能なこと。なお、電気警報盤と共用できる場合はそれも可とする。） |
| 制御盤及び電話配管 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来、別途工事で故障時緊急通話装置が装着できるように、制御盤内にそのためのインターフェイス部を設け、電話用配管(保守・管理用)をMDFからエレベーター制御盤まで付設しておくこと。） |

3 機械設備

| 一般事項 | |
|------|--|
| 一般事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ MB はメンテナンススペースが確保できる大きさとする。 ・ 器具類の取付高さは公共住宅建設工事共通仕様書によるほか、メーカー推奨の位置を確認する。その際、他工種で設置するものとの干渉や離隔を展開図等で確認し、支障が無いよう注意する。 ・ 屋内配管と埋設管を電氣的に絶縁するため、配管種により絶縁継手を設ける。また、異種金属間の絶縁対策も必ず行うこと。その他腐食に関する対策は忘れずに講じること。 ・ 埋設配管において、土留めの要否を確認する。 ・ 建物のエキスパンションジョイントの有無を確認し、必要に応じてフレキシブルジョイントを使うなどの対策を講じること。 ・ 受水槽や消火水槽など、FRP 製の樹脂製タンクを採用する場合、地震時にタンクノズルが破損しないようフレキシブルジョイントを設ける。ただしオーバーフロー管等で破損しても支障がない場合は別途検討する。 ・ 塩害地域については、塩害対策を検討する。塩害地域については日本冷凍空調工業会(JRA)の規格を参考とする。 ・ 各設備の設計計算書（能力計算、容量計算等）を成果品として提出すること。 |

| 給水設備 | |
|------|--|
| 給水方式 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 給水方式は、直結直圧式≧直結増圧式> 受水槽式の順とし、水道事業管理者と協議の上、最も適したものを選定する。 |
| 引込 | <p>(1)基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 給水引込工事は所管している水道局の施工基準に準拠する。 ・ 給水管の引込みは、一敷地に対して、一ヶ所を原則とするが、水道局と協議のうえ決定する。 ・ 給水引込管の計算において、使用公式（ヘーゼンウィリアムズなど）を口径によって使い分けなければならない自治体もあるので、事前に確認する。 ・ 給水引込管に逆止弁や減圧弁の設置する場合は「維持管理の容易さ」「操作音の有無(逆止弁)」「長寿命化・腐食環境」を検討する。 ・ 水道局の指示により給水管の末端に消火栓を設ける場合は、必ず県の担当職員に確認・報告する。 ・ 水道局より、親メーターを設置するためのスペースの確保を求められる場合があるため、事前に水道局と協議すること。 <p>(2)引込工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 給水の引込工事について、事前に水道局との協議を行うこと。 ・ 不断水工法により給水引込工事を行う場合、仕様・材料等を各水道局に確認を行うこと。 ・ 公道から分岐引込を行う場合は、道路管理者と事前に協議を行うこと。 ・ 将来工事や補修・更新工事の際、断水範囲ができるだけ少なくなるよう主要分岐部や各棟単位で止水可能なバルブを設けるなどの配慮をする。 |

| | |
|---------|---|
| 増圧給水ポンプ | <p>(1)ポンプの選定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・増圧給水ポンプユニットの仕様は、原則として屋外設置型ステンレス製パッケージ型とする。 ・トップランナーモーター搭載とする。 ・制御方式は、周波数制御による推定末端圧力一定制御とする。 ・運転方式は、自動交互運転または、自動交互・並列運転とする。 <p>(2)ポンプ室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として、キャビネット型であっても屋外には設置せず、施錠可能で直射日光を受けない屋内に設置する。 ・ポンプのメンテナンススペースを確保し、ポンプ周りの配管も将来的に更新可能な配置とする。 ・給水ポンプユニットの配置場所は住戸に運転音が伝わらないよう配慮する。 ・ポンプ室に排気口を設ける場合は、設置場所（特に高さ）に注意する。 ・給水ポンプ室には排水可能な設備を設けたうえで、臭気対策に注意する。 <p>(3)ポンプ廻り</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水ポンプ本体は防振架台付とし、また、配管の適切な位置に吸込側、吐出側ともにフレキを設ける。 ・増圧給水ポンプ、弁類（逆止弁、バタフライ弁、圧力調整弁、流量スイッチなど）は、ステンレス製の赤水対策品（BL準拠品）とする。 ・ウォーターハンマーの検討を行い、必要に応じて衝撃吸収型の逆止弁を設けるなどの対策を施すこと。 ・ポンプ周りのバルブは面間や全開時のスピンドル長さを配慮して検討する。 ・ポンプ故障時、交換時の断水時間を少なくするため、バイパス用配管を検討する。 <p>(4)ポンプ室設備・電気室設備関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水ポンプ室及び電気室に換気扇を設ける。設置位置は運転音や維持管理に注意して決定する。 ・換気扇の運転方式は温度センサー、タイマー等、適切に選定し、スイッチは電気設備に支給する。 ・ポンプ室に分電盤等の電気設備は設置しないこと。 ・給水ポンプの故障は警報盤へ「故障一括」として出力する。 ・増圧給水ポンプの選定は、24時間体制を含めた保守契約で、緊急時に対応可能なものとする。 |
| 受水槽の水準 | <p>(1)受水槽の選定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受水槽及びポンプ室は、原則、住棟外にコンクリート系構造の独立棟として、地下以外の場所に設置し車両でのアクセスが出来るように配慮する。 ・受水槽室及びポンプ室は、大雨の場合でも雨水の浸入のない構造となっていること。 ・受水槽はFRP製を原則とする。 ・タンク出口には、地震感知により作動する緊急遮断弁を設置する。 ・液面制御は、水圧センサー式とする。 ・タンクの設計用水平震度は1.0G（最上階、屋上及び搭屋の場合は1.5G）とし、地域係数は1.0、鉛直震度は水平震度の1/2とする。 <p>(2)ポンプ室設備・電気関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ室内に受水槽施設の異常を知らせる為、警報盤を設置する。 |

| | |
|---------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・住棟や近隣の民間施設等の周辺環境に対する音、水損、振動等について配慮する。 ・屋外に受水槽を設置する場合、景観、いたずら防止、直射日光を避けるなどに配慮したうえで配置計画を立てること。 |
| <p>屋外共用配管</p> | <p>(1)屋外共用配管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・埋設配管は原則として、建物・構造物の直下、駐車場、植栽帯、消防用空地は避けて配管する。 ・配管の埋設場所は原則として一般場内とするが、やむを得ず車両道路に埋設する場合には、車両道路上に量水器ボックスや弁柵を配置しないよう計画する。また、日常動線にもボックス類が来ないようにする。 ・各住棟へ分岐するバルブについて、水道局指定の仕切弁にするよう求められる場合があるため、事前に水道局へ確認する。 ・バルブボックスや屋外量水器ボックスの耐荷重とマンホール蓋の耐荷重について、整合をとること。 ・配管及び埋設標示テープの埋設深さは「公共住宅建設工事共通仕様書」によること。 ・標示ピンは道路面より突起しないよう施工する。 ・埋設給水管と埋設排水管の離隔を十分に確保する。 ・SGP-VDを使用する場合、建物導入部には給水管の変位を防止するため必ず変位吸収可とう継手を設ける。また、可とう継手は変位吸収に有効な配置とし、トレンチ（ボックス）内に収めるようにする。詳細は「公共建築設備工事標準図（機械設備編）」による。 ・耐震性が高い給水用高密度ポリエチレン管の場合は、トレンチ（ボックス）は不要とする。ただし、地盤変位量が大きい場合（300mm）は、さや管等を設置し。地震や地盤沈下による過大変形を防止する。 <p>(2)散水栓系統</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外の水栓は原則として、ゴミ置き場に1カ所、集会所の外構に1カ所のみとするが、コミュニティ広場の水栓設置は提案によるものとする。なお、ゴミ置き場の量水器と集会所用の量水器を兼用する場合は事前に県と協議すること。 <p>(3)ゴミ置き場系統</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ置き場の水栓は原則としてキー式自在横水栓を用い、ステンレス製水柱栓を設置する。また、冬季に凍結の恐れがある地区においては、不凍水栓とする。 ・ゴミ置き場の量水器は極力小さい口径とする。 ・ゴミ置き場水栓の分岐部には仕切弁（バルブボックス共）を設ける。分岐部から量水器まで近い場合でも、必要の有無について水道局に確認する。 ・ゴミ置き場までの給水管は維持管理性を考慮し、極力ピット内を通すように計画する。 <p>(4)その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防火水槽を設置する場合、給水設備の要否を確認したうえで、補給水や水道メーターについて関係各所に確認する。 <p>(5)使用材料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管の材料は原則として、次のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>水道用硬質塩ビ内外面ライニング鋼管 SGP-VD <input type="checkbox"/>給水用高密度ポリエチレン管 |

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

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

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

| 衛生器具設備 | | |
|--------------|-------|---|
| 一般 住 戸 | 便所 | <p>(1)衛生器具</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大便器は、(節水Ⅱ型)防露式手洗付密結形ロータンク、前丸蓋付便座、紙巻器、ハンドル止水栓 [BL 認定品]とする。 ・1DKは暖房便座とする。 <p>(2)設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トイレの排水方式は、原則として床下排水とする。 ・トイレの手すりや紙巻器の位置は、どちらを使用する場合においても使い勝手が良く、日常で使用する際に支障が生じないような設置場所とする。 ・トイレの蓋を開けた際に、タンクに蓋がぶつかってしまう場合は、クッションゴムなどの対策を講ずること。 |
| | 洗面化粧台 | <p>(1)衛生器具</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗面化粧ユニットは、(600・750型)洗面化粧台、洗面化粧キャビネット、化粧鏡[BL 認定品]とする。 ・洗面化粧台は照明器具及びコンセントを内蔵したものとし、水栓はシングルレバー混合水栓とする。 <p>(2)設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗面化粧台と壁の間の隙間は掃除がしやすいようなスペースを設けるか、隙間を無くすこと。なお、タオル掛けやコンセントの位置についてよく調整のうえ、洗面化粧台の設置場所を決定する。 ・洗面化粧台の扉は原則として、観音開きとする。 |
| | 浴室 | <p>(1)水栓</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シャワー付混合水栓はサーモスタット式混合水栓とする。 <p>(2)設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シャワー水栓の取付位置は洗い場の中央とする。 |
| | 台所 | <p>(1)水栓</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台所用混合水栓は、台付シングルレバー混合水栓とする。 <p>(2)設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台所用混合水栓は、水栓取付け後、ぐらつきがないようにする。 ・流し下の給水・給湯管には、混合水栓のメンテナンスのため止水栓を設ける。 ・点検口から確認できる給水・給湯管には、配管の区別(水か湯か)がつくよう色分け、もしくは名称表示をする。 ・流し台の裏側には配管スペースを設け、止水栓の位置に点検口を設ける。その際排水管が邪魔をして、点検口が開けにくいことが無いようにする。 ・流し下の排水管の曲がり部分には掃除口を設ける。 |
| | 洗濯機周り | <p>(1)衛生器具・水栓</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗濯機パンは、(800型)樹脂製、横引きトラップ(排水口位置サイド・センター)とする。 ・洗濯機水栓は緊急止水弁付きの洗濯機用単水栓とする。 <p>(2)設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗濯機水栓の取付位置は、入居者が洗濯機と接続しやすく、どのタイプの洗濯機であっても、接続可能な高さとする。 ・洗濯機パンの排水トラップは、メンテナンス性を考慮し透明なものを使用する。 |

| | | |
|-----------------------|--|---|
| 身 障 者 住 戸 | 便所 | (1)衛生器具 ・大便器は、(高座面形)車椅子対応 防露式密結形ロータンク、前丸大型、蓋無し温水洗浄便座、紙巻器、ハンドル止水栓、リモコン洗浄スイッチとする。 (2)設置 ※一般住戸と同様 |
| | 洗面化粧台 | (1)衛生器具 ※建築設計要領書による。 |
| | 浴室 | (1)水栓 ・シャワー付混合水栓はサーモスタット式混合水栓とする。 |
| | | (2)設置 ・浴室にシャワー水栓とは別にバス水栓を設ける。 ※他、一般住戸と同様 |
| | 台所 | (1)水栓 ・台所用混合水栓は、台付シングルレバー混合水栓とする。 |
| | | (2)設置 ※一般住戸と同様 |
| 洗濯機周り | (1)衛生器具・水栓 ・洗濯機パンは、(800型)樹脂製、横引きトラップ(排水口位置サイド・センター)とする。 ・洗濯機水栓は緊急止水弁付きの洗濯機用単水栓とする。 | |
| | (2)設置 ※一般住戸と同様 | |
| 集 会 所 | 便所 | (1)衛生器具 ・大便器は、(節水Ⅱ型)防露式手洗付密結形ロータンク、前丸蓋付便座、紙巻器、ハンドル止水栓 [BL認定品]とする。 ・みんなのトイレ用大便器は、(高座面形)車椅子対応 防露式手洗付密結形ロータンク、前丸大型、蓋無し温水洗浄便座、紙巻器、ハンドル止水栓、リモコン洗浄スイッチとする。 ・小便器は、壁掛形・感知式FV(AC100V)センサー一体型とする。 ・洗面器は、壁掛洗面器、自動水栓(AC100V)とする。 ・掃除用流しを設置する。 (2)設置 ※一般住戸と同様 |
| | 給湯室 | (1)水栓 ・水栓は、自在水栓、止水栓共とする。 (2)給湯 ・給湯室のキッチンにはキッチン付属の電気温水器を設置する。 (3)設置 ※一般住戸と同様 |

| | |
|------|---|
| ガス設備 | |
| 共通事項 | 「公共住宅建設工事共通仕様書」の他、「ガス機器の設置基準及び実務指針(財団法人 日本ガス機器検査協会)」を基に設計を進めること。 |
| 屋外 | ・都市ガス供給地域は原則として都市ガスとする。 ・既設がLPガスで、都市ガスに移行する際は、事前に県担当者と協議する。 ・屋外ガス配管はガス事業者指定材料とする。 |

| | |
|------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ガス埋設管は原則として、建物・構造物の直下、駐車場、植栽帯、消防用空地は避けて配管する。 ・ガス埋設管と他の埋設管の離隔を十分に確保する。 ・ガス本管からの引込み箇所には設けるガス遮断弁の仕様をガス会社に確認する。 ・ガス工事において、「本支管」にあたるか、「内管」にあたるかはガス事業者の確認のうえ、明確にしておくこと。維持管理上、可能な限り敷地内通路であっても「本支管」となるよう外構との調整をする。 |
| 屋内共用 | <ul style="list-style-type: none"> ・ガス配管をコンクリート埋込としないこと。 |
| 住宅部分 | <ul style="list-style-type: none"> ・ガスコンセントはコンロ台に1か所のみとする。 ・ガス漏れ警報器の設置義務の有無は事前に確認を行うこと。 |

| | |
|------|---|
| 給湯設備 | |
| 住宅部分 | <p>(1)給湯器の選定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器は原則として、16号潜熱回収型高効率給湯器（追い焚き機能付セミオートタイプ）を採用する。 <p>(2)給湯器設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器は原則としてMB内に設置する。給湯器の設置条件を事前に確認し、設置できなくなることがないように検討する。 ・設置タイプは原則として、PS内標準設置型を採用とするが、避難階段から2m以内はPS扉内設置型を採用する。 ・原則として、給湯器をバルコニー側に設置するは認めない。設置基準については「ガス機器の設置基準及び実務指針（最新版）」を準拠する。 ・給湯器の排気口は原則FL+1800となっているが、開口率や設置基準に配慮のうえ、できるだけ高い位置になるよう設置する。 ・給湯器リモコンは台所と浴室内の2カ所に設置する。台所に設置するリモコンの位置はガスコンロ台の付近は極力避け、入居者の使い勝手に配慮した位置にする。（できるだけ台所流しの近くなど） <p>(3)給湯配管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯方式は原則として、先分岐工法とする。 ・給湯か所は台所、洗面、浴室の3カ所とする。 ・配管のコンクリート躯体への埋込は原則として行わないこととする。 ・鳥居配管を避け、他の配管（特に排水管）との交差は極力しないようにする。 ・防火区画及び共住区画の貫通は、建築基準法告示ならびに消防庁告示によるものとし、国土交通大臣認定工法及び消防（共住区画）認定工法等により施工する。 ・維持管理性を考慮し、ユニットバスの直下では継手を使用しないこととする。 <p>(4)使用材料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管の材料は原則として、以下とする。 <input type="checkbox"/> 架橋ポリエチレン管（保温付き） |

| | |
|------|--------------|
| 空調設備 | |
| 住宅部分 | ※建築設計要領書による。 |

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

| 消火設備 | |
|-------|---|
| 一般事項等 | <p>(1)一般事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・消火設備については消防法及び当該自治体の火災予防条例等を確認のうえ、その要否を事前に確認し、所轄消防署と事前に協議する。 ・屋内消火栓は、原則として消防法の共同住宅の特例として免除を受けるものとする。 <p>(2)連結送水管設備</p> |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・各消防署により指導内容が異なるため、連結送水管や自動火災報知機、連結送水管の逆止弁の要否等について所轄消防署と事前に協議する。 ・消防用補給水槽を設ける場合、下記に留意する。 <ul style="list-style-type: none"> ①点検・補修・撤去・更新などに配慮した配置計画とする。 ②動荷重を躯体構造に反映する。 ③電極など必要な電気設備があるか事前に確認する。 ④水槽との接続部へのフレキ管取付けを検討する。 ⑤水槽周りのバルブについて、維持管理上支障がないような配置計画を検討する。 ⑥放水口の設置や排水先の確保を忘れないこと。 ⑦水槽への給水口には逆流防止装置を設ける。 ⑧最高使用圧力に対応する継手の仕様を確認し、配管 sch やフランジ規格も合わせて確認する。 ⑨消防用補給水槽に水道メーターの設置を義務付けている場合もあるため、要否を必ず確認する。 |
|--|--|

| | |
|------------------|--|
| <p>身障者向け住戸設備</p> | |
| <p>一般事項等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・身障者向け住戸は車いす利用者にとって使いやすい設備とする。 ・床転がし配管について検討する際、床下の高さや幅を考慮し、無理のない配管ルートを検討する。 ・各種スイッチやリモコンの位置や高さ、各種設備や操作部の配置について、身障者に対する十分な配慮をする。原則として「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」に規定されている器具配置を守ること。 ・浴室に設置するリモコンは、車いすに乗ったまま操作可能で、かつ浴槽からも操作可能な位置とする。 ・浴槽の排水にトラップを設ける。 ・浴槽周りの給水管・給湯管の配管ルートはコンクリート埋設配管とならないよう十分に検討のうえ、決定する。 ・給水管等の配管が防水層を貫通するがないよう注意する。やむを得ず貫通する場合は、十分な対策を講じること。 ・「高齢者・障害者配慮設計指針 公共トイレにおける便房内操作部の形状、色、配置及び器具の配置」が JIS S0026:2007 に制定されているので、準拠する。 ・洗面器や流しの下配管などの位置は身障者に十分な配慮する。 ・シャワー付水栓や浴室用鏡、洗濯水栓等の位置は身障者に配慮した高さとする。 ・身障者浴槽の配管施工において、コンクリート埋込を避けるため、配管スペースを設ける等の対策を講じること。やむを得ず埋込となってしまう場合、さや管を用いるなどの配慮をする。 ・換気扇の ON/OFF スwitch はガスコンロ台との離隔を確認し、支障がない位置に設置する。 ・レンジフードファンを起動させた際、強弱に係らず、給気口を開けた状態で室内が負圧になることが無いように、給気口の数や大きさを決定する。特に身障者にとって、日常生活に支障をきたす場合もあるため、十分に検討する。 ・洗面脱衣室兼便所において、仕切りの仕様を確認のうえ、換気扇の設置台数を決定する。 |

| 集会所・コミュニティルーム設備 | |
|-----------------|---|
| <p>一般事項等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・基本仕様は集会所仕様に準ずる。 ・集会所には原則として「男子便所」「女子便所」「みんなのトイレ」の3カ所のトイレスペースを設けるとし、団地規模に合わせた適切な設備を配置するとする。 ・コミュニティルームには原則として「みんなのトイレ」を1カ所のみ設けるものとする。 ただし、集会所と併設する場合は集会所の便所を共用で使用し、コミュニティルームには便所は設けないこととする。 ・みんなのトイレは身障者対応の器具を設置し、設置高さや位置等は「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」に準拠する。 ・みんなのトイレにはオストメイトを設置する。（「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」に準拠） ・オストメイトへの温水供給は行わないこととする。 ・自治体によっては県条例ではなく市条例が優先される場合もあるため、市条例を事前に調査し、必要に応じて準拠する。 ・「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」において、設置の努力義務となっている項目に関して、原則として義務化されているもの以外は設置しないものとする。しかし、団地特有の事情や市条例によって設置が求められる場合もあるため、事前に調査及び協議する。 ・ガス設備は設けないこととする。 ・集会所及びコミュニティルームにはエアコンを設ける。容量計算、電源電圧やコンセント位置、室内外機固定方法、冷媒管用スリーブの有無などを確認のうえ、想定機種を検討する。 ・エアコンの設置場所、設置想定機種、設置個数は維持管理の容易さや価格に配慮して検討する。 ・空調室外機は必要に応じて、転倒防止対策及びフェンス等による接触防止対策を施すこと。 ・換気ダクトは別棟の集会所の場合、全てスパイラルダクトとする。住棟内に設ける集会室の場合、トイレ系統の換気ダクトは塩ビ管と耐火二層管とし、レンジフードダクトはスパイラルダクトとすること。 ・レンジフードは容量計算を適切に行い、機種を検討を行うこと。 ・屋外設置器具に関して、人がぶつからないよう設置位置には十分に注意し、設置位置を決めること。また、場合によっては公園が近く、子供が走り回ることも考えられるので、子供の目線での検討もする。 |