

府営住宅設計基準

(建築、電気設備、機械設備、子育て支援対応住宅、社会福祉施設、多世代交流スペース)

【目次】

1	施設の要求水準	
(1)	建築	2
	基本方針	2
	配置計画等	2
	基本構造等	2
	安全性	3
	専用部分(基本事項)	4
	専用部分(各部の水準)	4
	共用部分(各部の水準)	6
	駐車場の水準	7
	植栽の水準	7
	舗装の水準	7
	標準仕上表(外部仕上げ)	8
	標準仕上表(内部仕上げ)	8
(2)	電気設備	10
	受電設備	10
	幹線設備	10
	照明設備	11
	各戸の設備	11
	その他共用設備	12
	消防用設備	13
	昇降機設備	13
	雷保護設備	14
	各戸電灯コンセント設備 機器リスト	14
(3)	衛生設備	17
	上水道	17
	下水道	18
	ガス設備	19
	換気設備	20
	衛生設備	21
	受水槽設備	22
	消火設備	22
(4)	子育て支援対応住宅	24
	子育て支援対応住宅の水準	24
(5)	社会福祉施設(認知症高齢者グループホーム、知的障害者グループホーム)	25
	共通事項	25
	認知症高齢者グループホームの水準	25
	知的障害者グループホームの水準	25
(6)	多世代交流スペース	27
	集会所の水準	27
	集会所標準仕上表	28
	集会所電気設備	29
	集会所機械設備	29
	多目的広場	30

1 施設の要求水準

以下の要求水準は、本事業における設計及び建設について、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が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、そのような提案を制限するものではない。

(1) 建築

基本方針	
周辺との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・ 榎島団地建設予定地は、周辺に工場、農地、住宅等があり、落ち着いた環境を形成している。計画に際しては、周辺環境との調和を図りつつ、快適で緑が多く地域に開かれた整備を行うものとする。 ・ 周辺には、耕作地等が隣接することから、日影や圧迫感等に配慮した計画とすること。
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 省エネルギーや環境負荷低減等に関し、京都府地球温暖化対策条例第 11 条の規定に基づく「地球温暖化対策指針」に沿った提案とすること。 ・ (財)建築環境・省エネルギー機構が開発した建築物総合環境性能評価システム「CASBEE 新築 (簡易版)」による評価のランク B+を確保するとともに、建物配置の工夫や効果的な緑地の整備など、さらなる環境への配慮に努めること。
単純明快なディテール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期の使用における修繕等を考え、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こと。
断熱	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外気に面する箇所については、適切に断熱を行い、建物の耐久性向上と省エネルギーに努めること。また、外壁側に配置する収納スペースなどについても断熱を行うこと。
日照	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸の主たる居住室の開口部が冬至日において、4 時間以上の日照を確保できるようにすること (平均地盤面から 1.5 m の高さで検討)。
維持管理	<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。メンテナンスフリーを重視した計画とすること。

配置計画等	
府営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯性の向上に努めるとともに、敷地内の良好な居住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性及びプライバシーの確保並びに災害の防止及び騒音等による居住環境の阻害の防止等配慮すること。
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 府営住宅等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。 ・ 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こと。 ・ 防犯性、安全性に配慮すること。
自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者等の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。
ゴミ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者等が利用しやすく、回収車の交通動線にも配慮した配置とすること。
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、原則としてポンプ室、スロープ、屋外階段等の建物、構造物及び駐車場の真下部分に設けないこと。
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な居住環境の維持増進に考慮し、緑地については、京都府地球温暖化対策条例第 4 節で規定する緑化の推進による地球温暖化対策 (緑化面積の基準) 及び宇治市開発事業ガイドラインで規定する公園・緑化関係の基準を満足すること。 ・ 人たまり、歩行者空間等を適宜配置すること。 ・ 団地案内板 (3 箇所) を設置すること。
プライバシー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 廊下に面する居室や周辺からの視線がある箇所には、プライバシーの配慮をすること。 ・ 周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。

基本構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄筋コンクリート系構造 (SRC, PC を含む) とすること。

階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> 居室の天井高は2,400 mm以上とすること。 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こと。 スラブから床仕上げ面までの高さは、原則として排水管勾配が、呼び径 65 以下は最小 1/50、呼び径 75 及び 100 は最小 1/100、呼び径 125 は最小 1/150、呼び径 150 以上は最小 1/200 を確保できる値とすること。
昇降路	<ul style="list-style-type: none"> 原則、機械室レス型の昇降路とすること。 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。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> 雨樋は VP を使用し、樋受け金物はステンレス製とすること。
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、実施設計時に京都府からの指示に基づいて決定すること。
共用部分の室名の標示	<ul style="list-style-type: none"> 集会所・電気室・受水槽ポンプ室・機械室等は室名の標示をすることとし、標示方法については実施設計時に打ち合わせることとすること。
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。 地下水位が高いため、水の侵入を防止する対策を講じること。また、緊急時排水用ポンプ一式を1棟につき1台、備品として備え付けること。
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> 外壁に面した出入口・窓等の開口部には庇を設けること。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替えることができる。
開放部分の屋根	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下、共用階段及びバルコニーには屋根または庇を設けること。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替えることができる。
府内産木材の利用	<ul style="list-style-type: none"> 府内産木材の使用については、延床面積あたり 100 m²あたり木材使用量を 1m³以上かつそのうち府内産木材の使用量を 20%以上とすること。 府内産木材の使用箇所については、府営住宅の構造材、間仕切パネル、棚パネルのコア材、押入及び物入れの下地材、集会所の軸組及び仕上げ材等とする。 住戸及び集会所の内装仕上げの一部に府内産木材を使用すること。 府内産木材の使用材料は、桧及び杉を基本とすること。

安全性	
高齢者障害者等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者をはじめ全ての入居者等及び地域住民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。
見通しの確保	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下、共用階段、エレベーターホール等については、死角が生じないように見通しを確保すること。
各部の照度	<ul style="list-style-type: none"> 共用玄関の内側、メールコーナー、昇降機内、共用玄関階のエレベーターホールに関しては 50lx 以上の照度を確保すること。 共用玄関の外側、共用玄関以外の共用出入口、共用廊下、共用階段、共用玄関階以外のエレベーターホールに関しては 20lx 以上の照度を確保すること。 自転車置場、駐車場、人たまり、歩行者空間、多目的広場、植栽部分に関しては 3lx 以上の照度を確保すること。 <p>なお、外部照明については、隣接する田畑、茶畑への影響を考慮し、指向性を検討すること。</p>
避難	<ul style="list-style-type: none"> 「水平2方向避難」（消防予第220号（平成7年））を原則とすること。 避難経路となるバルコニー隔壁は容易に破壊できる構造とし、規定の有効幅を確保すること。
侵入防止	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下、階段等から、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。 雨樋等を利用して、住戸のバルコニー等へ侵入できないように配慮すること。
転落防止	<ul style="list-style-type: none"> 転落事故防止に配慮し、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配慮をすること。

落下物防止	<ul style="list-style-type: none"> ・上階から洗濯物や鉢植などの落下物が予想される出入り口などは、事故防止に有効な措置を講ずること。
段差の解消	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内で屋内外を問わず、居住者の通行する部分は、全て段差を解消すること。ただし、やむを得ず段差が生じる場合、部分的なスロープを設置し、車椅子使用者が通行可能なルートを確保すること。

専用部分（基本事項）	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・杖や歩行器等の補助具を利用している人や、介助用車椅子を利用する場合に本人及び介助者が基本的な日常生活を送るために必要な移動を無理なくできる仕様とすること。 ・高齢者・障害者等が安心して暮らせるよう、室内の居室間の段差を無くすこと。やむを得ず、20mm以上の段差が生じる場合はI型手すりを設置すること。
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・各室には換気小窓（サッシに付属しているもの）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こと。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こと。
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こと。補強等の位置は、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。
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。
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、居室の出入口及び掃き出し窓の側壁には、将来I型手すり（縦）を設置可能とする下地補強合板（t=12mm以上）を設けること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・居室の外部に面する開口部には、ダブルのカーテンレールを取り付けること。 ・給湯機はPS・MB等、扉内に設置すること。 ・掃き出し窓の高さは1,900以上とすること。 ・各階共用廊下側と1階バルコニー側のサッシはをロック付クレセントとすること。 ・窓には網戸を設けること。 ・ユニット製品及び鋼製建具等については、国土交通省 住宅局住宅総合整備課監修「部品及び機器の品質・性能基準」に規定する性能を満足し、BL製品同等品以上とすること。

専用部分（各部の水準）	
室名	水準
就寢室	<ul style="list-style-type: none"> ・内法寸法で9㎡以上の面積を持つ特定寢室を1室以上設けること。
台所兼食事室	<ul style="list-style-type: none"> ・仕上げは準不燃材以上とすること。 ・流し台は、幅1,500mm以上とし、トラップ付きとする。
台所兼食事室兼居間浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・コンロ台は、幅600mm以上とし、バックガード付きとする。 ・吊戸棚は、幅1,500mm以上、高さ600mm程度とする。 ・水切棚は、幅1,200mm以上、ステンレス製、2段式とする。 ・コンロ台と側壁の間は150mm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たうえ、耐熱ボードを設置すること。 ・流し台、コンロ台と壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。 ・配管はPS内に収めること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口の有効幅は650mm以上とすること。 ・浴室出入口の下枠と洗面脱衣室の床面の高さが同一となるようにすること。 ・浴室の扉は緊急時には外から救助に入ることができるような構造とすること。 ・建具の錠は非常時解除機能付とすること。 ・FRP製落とし込み型1216タイプの浴室ユニットを原則とすること。

	<p>この場合、洗い場と浴槽の縁までの高さは 300 mm以上 500 mm以下の範囲とするとともに、浴槽と浴室ユニットとの間に隙間が生じないようにすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防滑性・抗菌性の高い素材を使うこと。 ・暖かい色使いとすること。 ・浴室出入用の手すり（I型手すり L=600 程度）、浴槽出入り用の手すり（I型手すり L=600 程度）、浴槽内立ち座り用の手すり（L型手すり L=600+700 程度）、洗い場の立ち座り用の手すり（下地補強のみ）を設置すること。 ・タオル掛けを設置すること。 ・浴槽蓋を装備すること。 ・浴室の換気は窓によるものとするほか、自然換気が不可能な場合、天井扇にて強制排気すること。 ・浴室の排水は、横抜き方法とすること。
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口の有効幅は 750 mm以上とし、脱衣室は居住室、台所、食事室、玄関部分等と仕切れるよう計画すること。 ・洗面台・洗濯機・衣類乾燥機は、脱衣室に置けるよう計画すること。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上に積み上げて使用すると考えてよい。 ・タオル掛けを設置すること。 ・洗濯用防水パンと壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。 ・強制換気を行うこと。 ・配管は PS 内に収めること。 ・必要な点検口を設けること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口の有効幅は 750 mm以上とすること。 ・建具に明かり確認小窓を設けること。 ・建具の錠は非常時解除機能付とすること。 ・介助者が中で介助できるように、便器の前方あるいは側方に 500 mm以上の介助スペースを確保すること。 ・便器立ち座り用の手すり（L型手すり L=600+700 程度）を設置すること。 ・タオル掛けを設置すること。 ・トイレットペーパー等が置けるように棚を設けること。 ・強制換気を行うこと。 ・必要な点検口を設けること。
玄関・廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関の上がり框部は、H=110 mm以下で面取りを行うこと。 ・玄関ドアの開き勝手は外開きとし、レバーハンドル、ピッキング対応錠、ドアスコープ、ドアガード、新聞受けを設けること。 ・長寿社会対応ドア（W=850, H=1,900）かつ鋼製両面フラッシュ気密枠とし、ドアクローザは BL 認定Ⅱ-D型同等品以上とすること。 ・下駄箱スペース（900 mm× 450 mm程度）を確保すること。 ・廊下の有効幅員は 850 mm以上とすること。
押入及び物入れ	<ul style="list-style-type: none"> ・収納容積は住戸専用面積の 9 %以上確保すること。 ・押入には H=750 mmの位置に中棚を設けること。 ・物入れには可動式中棚（2段以上）を設けること。また、必要に応じ洋服掛け用にハンガーパイプを設けること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口における段差は 180 mm以下（単純段差）とすること。 ・手すりはアルミ製とし、笠木天端は床から H=1,300 mm以上、足がかりになるものの天端から 1,100 mm以上離すこと。 ・原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板を設けること。 ・避難用隔板、物干金物、エアコン室外機、避難ハッチ、ドレン、及び堅樋等が、機能上支障なく配置できるものとする。 ・物干金物はアルミ製とし、天井付（自在・静音型）を設置すること。物干金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・エアコン室外機用インサートを天井面に設置すること。 ・鳩除け対策として、防鳥ネット取付用の金具（アイボルト付き M8 内ネジアンカー）を各住戸毎に取り付けること。
メーターボックス	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下に面して設置すること。 ・ケースハンドル付き鋼製窓とし、各種メーターの検針窓を設けること。

共用部分（各部の水準）																	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音や視線に配慮した計画とすること。 ・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。 																
室名	<table border="1"> <thead> <tr> <th>水 準</th> <th>装 備・設 備</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>各戸玄関外側</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・エアコン用室外機を廊下側に設置する場合、必要なスペースを設け、廊下一面に排水が広がらないようにドレン管専用排水金物を設けること。 ・室名札を設置すること。 </td> </tr> <tr> <td>住棟出入口及び玄関ホール</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・出入口床面は、雨水排水に有効な勾配を取ること。 ・玄関ホール付近のメールコーナーには、南京錠による施錠可能な集合郵便受箱を設置すること。 ・玄関ホール（EV ホール）、メールコーナーには動線を考慮して有効な手すりを設けること。 ・掲示板を設置すること。 ・MDF 又は電話の端子盤用に W=1,000 mm × H=1,500 mm 程度のスペースを設けること。 ・電気設備の盤等が取付可能なスペースを確保すること。 ・FIX ガラスを用いる場合は、誤認による破損の防止に努めること。 </td> </tr> <tr> <td>エレベーターホール階段・階段室</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターホールは、廊下等の動線から分離した人たまりを昇降機 1 台あたり 3 m²以上かつ 1,400 mm × 1,400 mm 以上設けること。 ・エレベーターホールが外部に面する場合、防風・防雨に有効な措置を取ること。 ・各階のエレベーターホールには階数標示板を設けること。 ・原則として、階段室は吹抜形式としないこと。 ・手すりは階段両側に設置すること。 ・各階の踊り場の手すりには点字標示板を付けること。 ・各階の踊り場及び中間階の踊り場には階数標示板を設置すること。 ・踊り場には段差を設けないこと。 ・段鼻ノンスリップは視覚障害者に配慮したものとする。 </td> </tr> <tr> <td>歩行スロープ</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員 1,200 mm 以上とし、基部を立上げてステンレス製手すり（FL+800 mm）を設置すること。 ・勾配は 1/12 以下（雨掛りのある箇所は～ 1/15 程度）とし、滑りにくい仕上とすること。 ・始・終点部には、1,500 mm 以上の平坦部を設けること。 ・スロープの折れ曲がり部は、1,500 mm 以上の平坦部を設けること。 ・屋外の場合、排水を考慮すること。（横断溝は設けない。また、車椅子の動線上に排水の会所などを設けない。グレーチングの一方の空隙は 15 mm 以下とする。） </td> </tr> <tr> <td>廊下</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・段差・屈曲・突出物により避難上支障のないようにすること。 ・雨水排水に有効な勾配とし、排水溝を設けること。 ・手すり（H=800 mm）を片側に設けること。 </td> </tr> <tr> <td>屋根</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・勾配屋根の場合は吊環（ステンレス製）を適宜設置すること。 ・屋根点検用出入口については、安全・管理の問題を検討し、施錠可能なものとし転落防止措置を講じること。 ・直下階の住戸の居住性を損ねないこと。 </td> </tr> <tr> <td>自転車置場</td> <td> <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じること。 </td> </tr> </tbody> </table>	水 準	装 備・設 備	各戸玄関外側	<ul style="list-style-type: none"> ・エアコン用室外機を廊下側に設置する場合、必要なスペースを設け、廊下一面に排水が広がらないようにドレン管専用排水金物を設けること。 ・室名札を設置すること。 	住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口床面は、雨水排水に有効な勾配を取ること。 ・玄関ホール付近のメールコーナーには、南京錠による施錠可能な集合郵便受箱を設置すること。 ・玄関ホール（EV ホール）、メールコーナーには動線を考慮して有効な手すりを設けること。 ・掲示板を設置すること。 ・MDF 又は電話の端子盤用に W=1,000 mm × H=1,500 mm 程度のスペースを設けること。 ・電気設備の盤等が取付可能なスペースを確保すること。 ・FIX ガラスを用いる場合は、誤認による破損の防止に努めること。 	エレベーターホール階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターホールは、廊下等の動線から分離した人たまりを昇降機 1 台あたり 3 m²以上かつ 1,400 mm × 1,400 mm 以上設けること。 ・エレベーターホールが外部に面する場合、防風・防雨に有効な措置を取ること。 ・各階のエレベーターホールには階数標示板を設けること。 ・原則として、階段室は吹抜形式としないこと。 ・手すりは階段両側に設置すること。 ・各階の踊り場の手すりには点字標示板を付けること。 ・各階の踊り場及び中間階の踊り場には階数標示板を設置すること。 ・踊り場には段差を設けないこと。 ・段鼻ノンスリップは視覚障害者に配慮したものとする。 	歩行スロープ	<ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員 1,200 mm 以上とし、基部を立上げてステンレス製手すり（FL+800 mm）を設置すること。 ・勾配は 1/12 以下（雨掛りのある箇所は～ 1/15 程度）とし、滑りにくい仕上とすること。 ・始・終点部には、1,500 mm 以上の平坦部を設けること。 ・スロープの折れ曲がり部は、1,500 mm 以上の平坦部を設けること。 ・屋外の場合、排水を考慮すること。（横断溝は設けない。また、車椅子の動線上に排水の会所などを設けない。グレーチングの一方の空隙は 15 mm 以下とする。） 	廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・段差・屈曲・突出物により避難上支障のないようにすること。 ・雨水排水に有効な勾配とし、排水溝を設けること。 ・手すり（H=800 mm）を片側に設けること。 	屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・勾配屋根の場合は吊環（ステンレス製）を適宜設置すること。 ・屋根点検用出入口については、安全・管理の問題を検討し、施錠可能なものとし転落防止措置を講じること。 ・直下階の住戸の居住性を損ねないこと。 	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じること。
水 準	装 備・設 備																
各戸玄関外側	<ul style="list-style-type: none"> ・エアコン用室外機を廊下側に設置する場合、必要なスペースを設け、廊下一面に排水が広がらないようにドレン管専用排水金物を設けること。 ・室名札を設置すること。 																
住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口床面は、雨水排水に有効な勾配を取ること。 ・玄関ホール付近のメールコーナーには、南京錠による施錠可能な集合郵便受箱を設置すること。 ・玄関ホール（EV ホール）、メールコーナーには動線を考慮して有効な手すりを設けること。 ・掲示板を設置すること。 ・MDF 又は電話の端子盤用に W=1,000 mm × H=1,500 mm 程度のスペースを設けること。 ・電気設備の盤等が取付可能なスペースを確保すること。 ・FIX ガラスを用いる場合は、誤認による破損の防止に努めること。 																
エレベーターホール階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターホールは、廊下等の動線から分離した人たまりを昇降機 1 台あたり 3 m²以上かつ 1,400 mm × 1,400 mm 以上設けること。 ・エレベーターホールが外部に面する場合、防風・防雨に有効な措置を取ること。 ・各階のエレベーターホールには階数標示板を設けること。 ・原則として、階段室は吹抜形式としないこと。 ・手すりは階段両側に設置すること。 ・各階の踊り場の手すりには点字標示板を付けること。 ・各階の踊り場及び中間階の踊り場には階数標示板を設置すること。 ・踊り場には段差を設けないこと。 ・段鼻ノンスリップは視覚障害者に配慮したものとする。 																
歩行スロープ	<ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員 1,200 mm 以上とし、基部を立上げてステンレス製手すり（FL+800 mm）を設置すること。 ・勾配は 1/12 以下（雨掛りのある箇所は～ 1/15 程度）とし、滑りにくい仕上とすること。 ・始・終点部には、1,500 mm 以上の平坦部を設けること。 ・スロープの折れ曲がり部は、1,500 mm 以上の平坦部を設けること。 ・屋外の場合、排水を考慮すること。（横断溝は設けない。また、車椅子の動線上に排水の会所などを設けない。グレーチングの一方の空隙は 15 mm 以下とする。） 																
廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・段差・屈曲・突出物により避難上支障のないようにすること。 ・雨水排水に有効な勾配とし、排水溝を設けること。 ・手すり（H=800 mm）を片側に設けること。 																
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・勾配屋根の場合は吊環（ステンレス製）を適宜設置すること。 ・屋根点検用出入口については、安全・管理の問題を検討し、施錠可能なものとし転落防止措置を講じること。 ・直下階の住戸の居住性を損ねないこと。 																
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じること。 																

ゴミ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートブロック造屋根付と同等の構造とし、可燃ゴミ用・不燃ゴミ等に分けること。 ・床は土間コンクリートとし水勾配 1/200 をとり、衛生的な位置に集水柵を設けること。 ・宇治市の基準に基づいた計画とすること。
物置	<ul style="list-style-type: none"> ・利用しやすい場所に設け、共同で使用し清掃道具や水道ホース等を収納できる大きさとすること。

駐車場の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・勾配は2%程度とすること。 ・高低差は、2cm以下で段差の部分は面取りしたものとすること。 ・側溝は、溝蓋で覆い、容易に通行できるものとすること。(点検等のために必要な部分には、グレーチングを設置すること) ・駐車区画1区画あたりの大きさは、幅2.5m×奥行き5.0m(芯々)を原則とすること。 ・車止めを設置し、区画表記及び、区画番号の表記を行うこと。 ・駐車場ナンバープレートを設置すること ・入口部に迷惑駐車防止のためのスプリング付き昇降式バリカーを設置すること。 ・車の排気ガスが直接住戸に当たらないように配慮すること。
車いす使用者用駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・車いす使用者用駐車場は、各住棟につき、車いす使用者の出入りに配慮した位置に設けること。 ・車いす使用者用駐車場と住棟までの通路は、車いすが利用できるよう配慮すること。 ・幅3.5m×奥行き5.0m(芯々)を基準とする。 ・車いす使用者用駐車場には国際シンボルマークの標示を行うこと。 ・区画数は、府営住宅分として整備する120台のうち3台以上、多世代交流分として整備する12台のうち2台以上を車いす用として整備すること。
植栽帯	<ul style="list-style-type: none"> ・環境・緑化に資するため、適宜植栽帯を設置すること。

植栽の水準	
植栽計画	<ul style="list-style-type: none"> ・建物外壁から樹木芯まで十分な距離が取れない場合、高木は植栽しないこと。 ・住棟北側等、日照を得にくい場所に植栽する場合は、陰樹を効果的に配置すること。 ・適宜、地被類を張り、開放感と通風、日照のバランスを確保すること。 ・駐車場付近に植栽帯を設ける場合、枝が駐車場内に張り出して視界を遮ったり、実や花、樹液等が車両に落下しないよう配慮すること。 ・住戸と駐車場や隣地境界の間に緩衝のため植栽を行う場合、中低木とすること。 ・植栽により前面道路や隣地に圧迫感を与えたり、暗い感じを与えないよう配慮すること。 ・隣接する田畑、茶畑の作物等の生育に支障ないよう配慮すること。

舗装の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・路盤材料は再生クラッシュランとすること。 ・路床土のN値が2未満の場合は、セメント及びセメント系固化材により地盤改良を行うこと。 ・路盤の構造については、舗装箇所の使用目的により適切に計画すること。 ・人及び自転車のみが通行する通路は原則として透水性をもつ舗装材料とすること。
タイル等	<ul style="list-style-type: none"> ・タイル舗装は主に歩行者用とし、注入目地材は加熱施工式の低弾性タイプとすること。

	・インターロッキングブロック舗装とする場合、サンドクッションは原則砂とすること。
--	--

標準仕上表 (外部仕上げ)	
外壁	複層塗材E
屋根	勾配屋根：アスファルトシングル葺き 陸屋根：アスファルト露出防水絶縁工法+断熱層（発泡ウレタン成型板 t=30）
バルコニー	壁：複層塗材E 天井：外装薄塗材E 床：ウレタン系塗膜防水（ノンスリップ仕様） 巾木：ウレタン系塗膜防水
樋・ドレン	樋：硬質塩化ビニル管 ドレン：鋳鉄製
共用廊下	壁：複層塗材E 天井：外装薄塗材E 床：ウレタン系塗膜防水（ノンスリップ仕様） 巾木：ウレタン系塗膜防水 笠木：ウレタン系塗膜防水
屋外階段	壁：複層塗材E 天井：外装薄塗材E 床：ウレタン系塗膜防水（ノンスリップ仕様） 巾木：ウレタン系塗膜防水
塗装	鉄部：2液型ポリウレタンエナメル塗り 木部：合成樹脂エマルジョンペイント塗り 鋼製建具：2液型ポリウレタンエナメル塗り バルコニー隔壁：合成樹脂エマルジョンペイント塗り

標準仕上表 (内部仕上げ)					
室名	仕上げ				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関	ビニル床シート t=2.3 (発泡層有)	ビニル巾木	塩ビクロス	化粧石膏ボード t=9.5	土間部：合成樹脂塗床（ノンスリップ仕様）
台所兼食事室 (兼居間)	ビニル床シート t=2.3 (発泡層有)	ビニル巾木	塩ビクロス	化粧石膏ボード t=9.5	
洋室	ビニル床シート t=2.3 (発泡層有)	ビニル巾木	塩ビクロス	化粧石膏ボード t=9.5	
和室	畳 D種 KT-III	畳寄せ	塩ビクロス	化粧石膏ボード t=9.5 (杉柁)	
洗面脱衣室	ビニル床シート t=1.8	ビニル巾木	EP塗り	化粧石膏ボード t=9.5	
浴室					浴室ユニット
便所	ビニル床シート t=1.8	ビニル巾木	EP塗り	化粧石膏ボード t=9.5	
押入	ラワン合板	雑巾摺	プリント合板	プリント合板	

	t=9.0		t=4	t=2.5	
物入	ラワン合板 t=9.0	雑巾摺	プリント合板 t=4	プリント合板 t=2.5	
EV ホール (1 階)・玄関ホール	磁器タイル	磁器タイル	複層塗材E	外装薄塗材E	
EV ホール (一般階)	ウレタン系塗膜 防水	ウレタン系塗膜 防水	複層塗材E	外装薄塗材E	
メールコーナ ー	磁器タイル	磁器タイル	複層塗材E	外装薄塗材E	
MB・PS・ MDF 室・倉庫	モルタル金コテ		モルタル金コテ	モルタル金コテ	
床下点検ピット	コンクリート打 ち放し		コンクリート打 ち放し	コンクリート打ち 放し	地下水防水対策

(2) 電気設備

受電設備		
契約種別・ 区分	住宅部分	<ul style="list-style-type: none"> 各戸契約
	共同施設及び 付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> 共同施設（自転車置場、ゴミ置場、給水施設等）は施設別契約とし、付帯設備（昇降機、外灯等）は使用目的別契約とすること。 契約種別は、経済的かつ合理的に選定すること。 ただし、敷地内街路灯、駐車場街路灯、庭園灯、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こと。
電力量計		<ul style="list-style-type: none"> 取付箇所は以下とすること。 <ol style="list-style-type: none"> 住宅部分：メーターボックス内 共同部分及び付帯設備：計量に適当な場所
受電方式		<ul style="list-style-type: none"> 原則、電気室を設け高圧地中引込みとし、必要なスペースの変圧器室を電力会社に借室すること。（関西電力(株)電気供給約款 54 中高層集合住宅への供給方法参照） 引込み柱以降電気室までの地中埋設配管等は本事業範囲とすること。なお、地中埋設配管の予備配管は原則 2 本とし、配管サイズは径のものとする。
電気室		<ul style="list-style-type: none"> 自家用にならないよう電力会社と協議のうえ、決定すること。 電気室に住棟・住戸用の低圧配電盤（階別系統等、電灯・動力）及び接地端子箱を設置すること。また、高圧部はフェンス（出入口 1 箇所以上）で区画すること。 宇治市消防本部と協議のうえ電気室に適切な消火設備を設置すること。 住棟内に計画する場合は、住戸に隣接しないようにする又は 2 重天井とするなど、防音に充分配慮すること。また、躯体を通じての振動にも留意すること。

幹線設備					
住宅用幹線		<ul style="list-style-type: none"> ガス熱源併用住宅の場合、電気方式は単相 3 線式（100V/200V）とし、戸当たり負荷容量は 65 m²規模は 7,600VA を、50, 40 m²規模は 7,000VA を確保すること。 需要率（関西電力(株)電気供給約款に基づく需要率）を考慮し幹線容量を決定すること。 電気室から住棟に引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。 			
配線方法		<ul style="list-style-type: none"> 電気室からの低圧地中配管により 1 系統毎に配線すること。 縦幹線は EM-CET ブランチケーブルとし各住戸盤への分岐線は、電圧降下及び将来の回路数増加を考慮した管径とすること。また、その他の配線についてもエコケーブルとすること。 			
電圧降下		<ul style="list-style-type: none"> 幹線及び分岐回路の電圧降下はこう長により、以下の表のとおりとする。 			
			こう長	電圧降下	
				幹線	分岐
		電気事業者から低圧 で電気の供給を受け ている場合	60m 以下	2%以下	2%以下
			120m 以下	4%以下	
			200m 以下	5%以下	
200m 超過	6%以下				
電気使用場所内に設 けた変圧器から供給 する場合	60m 以下	3%以下	2%以下		
	120m 以下	5%以下			
	200m 以下	6%以下			

		200m 超過	7%以下
配線遮断機		・原則、住戸用は 225 A F、共用は 50 A F すること。	
共用部幹線		・廊下灯、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。 ・非常用コンセントは次の容量を加算すること。(需要率 50 %) 単相 100 V 0.5 kW/コンセント (表示灯は LED とすること。)	
共用分電盤		・住棟毎に 1 面とし、設置場所は検針の容易な場所とすること。	

照明設備				
照度		・ 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こと。		
屋外灯 (標準 100W 水銀灯 100V)	回路	・ 駐車場と街路の屋外灯の照明回路は分けて設計し、バランスの良い配置とすること。		
	点灯方式	・ 照明器具の点灯方式は自動点滅器 (感度調整付) によること。また、住戸内へ明かりが入らないように配慮すること。		
			電気室あり	電気室なし
		自動点滅器	電気室に設置し、外灯を複数まとめること。	各棟に設置し、外灯を複数まとめること。
	手動点滅用スイッチ	低圧配電盤と電気室外壁(出入口扉付近)に設けること。	共用盤内に設けること。	
ポール	・ 建柱位置はファイアーレーン等を避けること。 ・ 高さは原則 GL+ 4 m とすること。			
灯具	・ 破損に強く、入手の容易なものとすること。			
廊下・階段灯 (標準 20W 蛍光灯)	点灯方式	・ 深夜の間引き点灯を考慮し、適切な機能を持った点灯方式とすること。 ・ 自動点滅器とタイマー回路の切替えスイッチ盤等あれば、ロビー等操作性の良い場所に設置すること。 ・ 自動点滅器 (感度調整付) は、廊下灯 (エレベーターホールを含む) と階段灯は別回路とすること。 ・ 自動点滅器の取付場所は、西面を避けること。 ・ 渡り廊下で連結されている住棟は 1 棟と考え、廊下・階段灯及び外灯の点滅を行うこと。		
	取付位置	・ 各廊下毎に原則 1 灯/1 戸の割合で設置すること。廊下方向と平行に配置すること。		
自転車置場・ ゴミ置場	自転車置場	・ 自動点滅器を取付けること。		
	ゴミ置場	・ 原則として照明器具を設置すること。ただし、自動点滅器は不要とすること。		
動力設備の照明	給水施設	・ 給水施設は必要に応じ非常用照明を設けること。 ・ 照明器具は、公共用施設照明 (日本照明器具工業会) 型番とすること。		
配管等		・ 地中配管は FEP 管、打込配管は PF 管、打込ボックスは合成樹脂製とする。ただし、地中からの立上げ配管は、異種管接続のうへ PE 管とすること。 ・ 屋外の露出配管のうち、雨線外は厚鋼配管、雨線内は薄鋼配管 (ねじ有り) を用いること。 ・ 屋外灯、Hf 器具を用いる回路にはアースを入線すること。		

各戸の設備		*設置高さ、数量については、各戸電灯コンセント設備 機器リストを参照すること。
	電灯 共用部分	・ 階段、廊下、エレベーターホール及び通常照明器具が必要な場所。

住戸部分	<ul style="list-style-type: none"> 電源は共用回路とすること。 玄関、浴室、便所、洗面脱衣室、流し元、通路等。各居室及び台所の器具は設置しない（引掛けローゼットのみ）。 スイッチは、ワイドハンドル形とすること。
屋外部分	<ul style="list-style-type: none"> 構内通路、自転車置場、駐車場等夜間保安用として外灯を設置すること。電源は共用回路とすること。
スイッチ	<ul style="list-style-type: none"> ワイドハンドル形とし、適宜位置表示灯付スイッチとすること。また、住戸内の廊下の照明スイッチは、適宜三路スイッチとすること。
コンセント	<ul style="list-style-type: none"> 全て埋込型とし、適宜アース付とすること。取付位置は FL+300（和室 畳+200）を基本とし、適宜調整すること。
各居室	<ul style="list-style-type: none"> 2口用2箇所、テレビ用1箇所、エアコン用コンセント1箇所 各居室に電話用コンセント1箇所
DK	<ul style="list-style-type: none"> 電子レンジ用、冷蔵庫用、換気扇用、ガス漏れ警報器用、IH調理器用各1箇所、2口用2箇所
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ユニット用電源
便所	<ul style="list-style-type: none"> 換気扇用、便座用各1箇所
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> 洗濯機、乾燥機用、洗面化粧ユニット用各1箇所 *エアコン用、電子レンジ用、洗濯機、乾燥機用、IH調理器用（200V 4kW）回路は専用回路とし、接地付きとする。
住宅情報・インターホン設備	<ul style="list-style-type: none"> セキュリティーホン親機を台所に設け、警報表示付子機を玄関外部に設置すること。 浴室、便所に住宅用非常呼出釦（防沫型、表示灯・引き紐付き）を設置すること。また、セキュリティーホン親機と連動させること。
テレビ端子	<ul style="list-style-type: none"> 各住戸テレビユニット端子まで配線する設備は地上波デジタル放送に対応したものとすること。 また、BS放送受信も将来対応可能とすること。 テレビユニットは各居室に1箇所設置すること。
電話配管設備	<ul style="list-style-type: none"> 各住戸の電話用受け口（ボックス、ブランク止め）は各居室に1箇所設置すること。 なお、空配管は光ケーブル対応とすること。
分電盤	<ul style="list-style-type: none"> 玄関扉上部に設置し、盤面に取扱説明書を添付すること。 主幹：ELCB3P50AF/50AT 30mA 高速型 1個 単相3線 中性線欠相保護付定格遮断容量 5.0kA 分岐：小型 SB2P1E 又は 2P2E30AF/20AT キャビネット：キャビネット工業会規定における、IP2 × C 程度とすること。
回路	<ul style="list-style-type: none"> 2 K : 6回路 + S P 2 2 DK : 8回路 + S P 1 3 DK : 9回路 + S P 1

その他共用設備

電話空配管	<ul style="list-style-type: none"> MDF（NTT 西日本設置）より各棟への空配管を布設すること。 なお、空配管は光ケーブル対応とすること。 引込み柱以降 MDF までの地中埋設配管等は本事業範囲とすること。 なお、予備配管は原則1本とし、配管サイズは同径のものとする。 配管口径、配管ルートはNTT 西日本と協議のうえ決定すること。
テレビ共同受信設備	<ul style="list-style-type: none"> 各棟に UHF アンテナ基地を設置すること。 地上波デジタル放送対応とすること。また、BS 放送受信も将来対応可能とすること。

	画質	<ul style="list-style-type: none"> 電界強度は各部屋のテレビ端子で地上波デジタル 57dB 以上、画質評価は3を標準とすること。
	直列ユニット	<ul style="list-style-type: none"> 1端子型デジタル対応型を全室に設置すること。
動力設備 (給水施設)	電灯用開閉器	<ul style="list-style-type: none"> 安全ブレーカーとし、必要に応じ回路数を決めること。スイッチは出入口付近に設けること。
	有圧換気扇 (ポンプ室)	<ul style="list-style-type: none"> 低騒音型とし、運転はサーモスイッチによること。スイッチは出入口付近に設けること。
	警報	<ul style="list-style-type: none"> 制御盤は、故障・水位等の警報を種別毎に表示すること。 警報盤には各制御盤一括の警報を表示し、外部に警報ブザー及び表示灯 (パトライト) を設けること。 警報盤はポンプ室内に設置すること。
	ポンプ制御盤	<ul style="list-style-type: none"> 国土交通省仕様のメーカー標準盤も可とすること。
	水道集中検針設備	<ul style="list-style-type: none"> 配線は各メーターの付属ケーブル接続すること。 集中検針盤に電話回線が接続できるように配管を設けること。 引込用親メーターについても集中検針盤及び電話回線に接続可能な空配管を設けること。
テレビ電波受信障害対策施設	<ul style="list-style-type: none"> テレビ電波受信障害は、全チャンネルについて事前調査 (建設前、建設中) を行い、影響がある地域範囲については対策を行うこと。なお、対策工事を実施した場合は建設後の事後調査は省略してもよい。 	

消防用設備		
自動火災報知機		<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年総務省令第 40 号に基づくこと。
非常警報設備	非常警報装置	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年総務省令第 40 号に基づくこと。 所轄消防署との協議によるほか、原則として一斉鳴動 (棟毎) とするが、1つの回路に接続できる発信装置は 15 台までとすること。
	警報用配線	<ul style="list-style-type: none"> 設置場所は雨掛りより内とするが、原則として防雨型装置を設置すること。 信号線と電源線は同一の管に入れること。
住宅用火災警報器		<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年総務省令第 40 号に基づくこと。

昇降機設備		
設置台数		<ul style="list-style-type: none"> 交通計算 (建築設備設計基準) に基づき台数を決定すること。(1 住戸当たりの計画人数 2.75 人)
仕様	機器	<ul style="list-style-type: none"> BL 規格品福祉型を標準とすること。仕上げは防食仕様とすること。 9 人乗り、車いす・視覚障害対応型、機械室レスタイプ、速度は 45 m/min とすること。
	制御方式	<ul style="list-style-type: none"> 可変電圧可変周波数制御方式 (VVVF) とすること。 昇降路の防火区画形成が必要となる場合は、適切に災害時管制運転機能を付加すること。
	電源電圧	<ul style="list-style-type: none"> 動力用：三相 200 V 電灯用：単相 100 V
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 昇降機の扉には、かご内が見える窓を設置すること。 トランクを設置すること。(ただし、2 台以上併置の場合は 1 台のみ) 出入口の幅は 800mm 以上とすること。
	運転方式	<ul style="list-style-type: none"> 1 台：方向性乗合全自動式

		<ul style="list-style-type: none"> ・ 2台：群乗合全自動方式 ・ 3台以上：群管理方式
福祉仕様	全昇降機に設置	<ul style="list-style-type: none"> ・ かご内正副専用操作盤 ・ 専用乗車ボタン ・ 手摺り（3方向） ・ 鏡（H=FL+300mm～FL+2,000mm） ・ かご内専用位置表示機 ・ キックプレート（H=FL±0mm～FL+300mm） ・ 点字名板 ・ 音声合成装置（5音声、音量調整機能付） ・ 点字タイル（ホール押しボタン前に設置）
その他	交通計算	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5分間輸送能力：4%以上 ・ 平均運転間隔：1台90秒以下、2台60秒以下
	電話用空配管	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制御盤とMDF盤の間に設けること。
	点検用コンセント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昇降路下部に2P15A×2EET（接地極及び端子台付）を設けること。
	防犯カメラ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯カメラを設けること。（下記仕様と同程度とすること。） エレベーター用カメラ 水平解像度：470TV本以上 水平画角：約98°程度 垂直画角：約75°程度 かご内映像を撮影する。 デジタル記録装置 録画期間：約14日間（エレ稼働90時間/月） 録画速度：2コマ/秒 カメラ映像を記録する。
	遠隔監視装置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 停電時自動着床、火災管制運転、地震時管制運転、各階強制停止、自動通報システム（昇降機管理会社へ通報）を設けること。

雷保護設備		
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共住宅建設工事共通仕様書及びJIS A 4201によること。 ・ PC工法の住棟については直接法を標準とすること。 ・ 廊下等で連結している場合は、1棟とみなし接地極を配置すること。 ・ 突針用支持管は、原則として8m以下とし、点検に必要な通路・タラップ等を確保すること。 ・ 建築物の保護レベルはⅢとすること。

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
就寝室 (和室、洋室)	引掛シーリング	天井パネル有	天井材に取付
		天井パネル無	天井埋込型
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1,300mm（和室は不要）
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET付	FL+2,200mm スリブの近く
	一般用コンセント	2P15A×2 各室2箇所	FL+ 300mm (和室は畳+200mm)
	電話用ボックス	プレート取付枠	FL+ 300mm
	電話用コンセント	2P15A×2	FL+ 300mm
テレビ直列ユニット (1端子形プラク共)	デジタル対応型	FL+ 300mm (和室は畳+200mm)	

台所兼食事室	棚下灯	FL20W × 1 (プルスイッチ付)	各戸棚下部	
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1,300 mm	
	引掛シーリング	天井パネル有	天井材に取付	
		天井パネル無	天井埋込型	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1,300 mm (和室は不要)	
	一般用コンセント	2P15A × 2 各室 2 箇所	FL+ 300 mm (和室は畳+200 mm)	
	冷蔵庫用コンセント	2P15A/20A E・ET 付	FL+1,700 mm	
	レンジフード用コンセント	4P15A ツイストロック	レンジフード付近	
	レンジフード用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1,300 mm	
	ガス漏警報器用コンセント	2P15A × 1	FL+ 300 mm	
	電子レンジ用コンセント	2P15A/20A E・ET 付 (200V)	FL+1,400 mm	
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET 付	FL+2,200 mm スリーブの近く	
	インターホン (セキュリティハンズフリーホン)	電源直結式親機	FL+1,400 mm	
	インターホン用ボックス	樹脂カバープレート付	FL+1,400 mm	
	電話用ボックス	プレート取付枠	FL+ 300 mm	
	電話用コンセント	2P15A × 2	FL+ 300 mm	
	浴室	給湯器リモコンボックス		FL+1,250 mm 流し台付近取付
テレビ直列ユニット (1 端子形ブラク共)		デジタル対応型	FL+ 300 mm (和室は畳+200 mm)	
洗面脱衣室		白熱灯	防湿・防雨形 40W 白熱灯	浴室付属 (ケーブル結線のみ)
		白熱灯スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1,300 mm
		天井扇用コンセント		天井内露出
		天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ - P 形	FL+1,300 mm
	給湯器用リモコンボックス		浴室付属配管接続のみ	
	住宅用非常呼出錠	防沫型、表示灯・引紐付	FL+700mm	
洗面脱衣室	蛍光灯	30 形蛍光灯 (3 波長型昼白色)	天井直付	
	蛍光灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1,300 mm	
	洗面ユニット照明用 洗面用コンセント	2P15A × 3	FL+1,400 mm	
	洗濯機用コンセント	2P15A × 2 E・ET 付	FL+1,400 mm	
	天井扇用コンセント		天井内露出	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ - P 形	FL+1,300 mm	
便所	白熱灯	40W 白熱灯		
	白熱灯スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1,300 mm	
	便座暖房用コンセント	2P15A × 1 E・ET 付	FL+ 500 mm	
	天井扇用コンセント		天井内露出	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ - P 形	FL+1,300 mm	
	住宅用非常呼出錠	防沫型、表示灯・引紐付	FL+700mm	
玄関・廊下	廊下灯	60W 白熱灯		
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1,300 mm	
	一般用コンセント	2P15A × 2 ET 付	FL+ 300 mm	
	ドアホン (警報表示灯付ドアホン子器)		FL+1,300 mm	
	ドアホン用ボックス	SUS カバープレート付	FL+1,300 mm	

			(自火報がない場合)
	電話用中継ボックス	樹脂カバープレート付各座	FL+2,000 mm 壁面に取付
<ul style="list-style-type: none">・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こと。・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こと。・コンセント（エアコンは除く）はすべて、中空壁用・扉付コンセントとすること。・スイッチについては、必要に応じて1箇所にとめてよい。また、火元から離すこと。・取付高さはあくまでも参考寸法とすること。			

(3) 衛生設備

上水道			
屋外	給水引込	計画人数	<ul style="list-style-type: none"> 宇治市の基準及び指導によること。なお、基準等がない場合の各住戸タイプ別計画人数は、以下とすること。 2 K : 3人 2 DK : 3人 3 DK : 4人
		管・弁	<ul style="list-style-type: none"> 材質は、口径 100 mm を越えるものは CIP 管とし、100 mm 以下のものは HIVP 管とすること。 CIP 管の異形管継手の押輪は、特殊押輪を使用すること。 宇治市水道管理者の指定がない場合は、CIP 管は K 形とすること。 仕切弁はソフトシール形仕切弁とすること。
		屋外給水引込管・弁	<ul style="list-style-type: none"> 引込給水管の管種、弁、口径及び防災対策（非常用給水設備）については、宇治市水道部との協議によること。
		耐震設備	<ul style="list-style-type: none"> 受水槽出入口及び住棟の入口に配管する給水管について、不同沈下の恐れがある場合は、CIP 管は伸縮可とう管（ダブル型偏心量 200 mm）、HIVP 管は埋設用フレキ(SUS)をそれぞれ取付けること。
		埋設場所	<ul style="list-style-type: none"> 原則一般場所とし、やむを得ない場合、車両道路とすること。 なお、公道内に埋設する場合は、道路管理者と協議すること。
		埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> 一般場内：H=300 mm 以上、車両道路：H=600 mm 以上 (いずれも舗装表層部下からとすること。)
		地中埋設標	<ul style="list-style-type: none"> 地中埋設標は、直管部は 40 m ごと、管曲がり箇所、分岐部に設けること。ただし、制水弁等で確認できる場合はこの限りでない。 (土部：コンクリート製、舗装部：アルミ製(テーパー付)とすること。)
給水設備	管・弁、埋設場所		<ul style="list-style-type: none"> 給水引込の項に準ずること。
	埋設深度		<ul style="list-style-type: none"> 給水引込みの項に準ずること。
	屋外給水管の管径		<ul style="list-style-type: none"> 一戸当たりの給水量は、瞬間最大給水量（BL 認定基準）より求めること。また、管径はヘーゼンウィリアムの式に基づく配管摩擦抵抗線図より求めること。流速については、国土交通省大臣官房庁営繕部設備課監修の建築設備設計基準（平成 18 年度版）の推奨流速によること。
	その他		<ul style="list-style-type: none"> 仕切弁は、主要分岐部及び各棟単位で止水できるように配置すること。 CIP 管と HIVP 管の接続には、鋳鉄製異形管フランジ短管（離脱防止リング内蔵型）を使用すること。 給水管の引込みは、住棟単位とすること。ただし、配管ピットが連続している場合はこの限りでない。 宇治市水道部の申請費に関しては、事業費に含むものとする。 対象となる量水器の口径別金額等を京都府に報告すること。 給水装置工事は宇治市指定給水装置工事事業者が施工すること。
散水設備	管・弁、埋設場所		<ul style="list-style-type: none"> 給水引込の項に準ずること。 管径は原則 20 mm を使用すること。
	その他		<ul style="list-style-type: none"> 散水栓は原則キー式カップリング自在水栓とすること。 また、散水栓箱は SUS 製とすること。 ゴミ置場にはキー式自在横水栓 SUS 製水栓柱を設けること。 住棟については、廊下側ベランダ側ともに、半径 20 m 程度の散水ができるよう、散水栓を設置すること。 植栽・緑地用には自動給水装置（グリーンドリップチューブ等）を設置すること。 地中埋設標は、屋外給水設備の項に準ずること。
屋内	給水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> 給水管材料は宇治市との協議によること。 仕切弁は口径 50A 以下の場合は、青銅製ねじ込み形とし、65A 以上

		<p>は、鋳鉄製フランジ形ねじ式を使用すること。ただし、給水管がライニング鋼管の場合は、50A 以下はコア付き、又は 65A 以上はライニング弁を使用すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 管径は、HASS の各種流量線図等により、適切に定めること。
	減圧弁	<ul style="list-style-type: none"> 減圧弁の設置については、宇治市と協議のうえ設置すること。 PS 内に減圧弁を設置する場合、以下に留意すること。 <ol style="list-style-type: none"> 減圧弁は、伸縮管付とすること。 減圧弁が設置される箇所の止水栓は、ハンドル付甲型とすること。 量水器の保護について配慮すること。
	量水器	<ul style="list-style-type: none"> 設置場所については宇治市水道部との協議によること。 計量方式については、住戸の計量区分は戸別計量方式とし、各住戸に子メーター（宇治市水道部の指定するメーター）を設置すること。なお、親メーターは宇治市水道部が別途設置することとし、整備費用に含まれる。共用部分の計量区分は棟ごととし、ポンプ室、ゴミ置場及び屋外部分（散水設備含む。）とすること。 遠隔指示式とし、パルス式、記憶装置付、電子式から宇治市水道部と協議すること。 量水器一次側に取付ける止水栓はハンドル付伸縮直結止水栓とすること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 各給水立管には1階 PS 内に仕切弁を設けること。 各給水立管の各戸用分岐箇所には PS 内に仕切弁を設けること。 給水立管最上部にはエア抜き用の止水栓を設けること。 ウォーターハンマー防止に配慮した径とすること。 給水管を地下ピット内で横引配管する場合、バンド支持と別に形鋼振止め支持により、地中梁ワンスパン毎に強固に支持をすること。なお、ピット内の配管支持は SUS 製とすること。 給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露（SUS ラッキング巻き）を行うこと。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 工事に伴う加入金、予納金、手数料等負担金のすべてを本事業に含むものとする。 量水器の設置及び管理等、給水に関する覚書を宇治市と交わすこと。

下水道			
屋外	排水設備	管	<ul style="list-style-type: none"> 屋外の排水管は、原則口径 150 mm 以上とすること。ただし、ごみ置場の排水管は、原則 100 mm とすること。 1 階便器については、口径 100 mm とすること。
		その他	<ul style="list-style-type: none"> 排水勾配は原則 2% とし、やむを得ない場合は 1% とすること。ただし、宇治市との協議によること。 会所は管の起点、終点、合流点、屈曲点及び管径の 120 倍以下の直接部分に設置すること。会所は原則道路部分及び消防車進入路を避けること。 会所は宇治市の基準及び指導によること。なお、基準等がない場合は公共建築設備工事標準図（（機械設備工事編、平成 19 年版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）の SC 又は RC 樹とすること。 汚水会所内の流入管底と流出管底差（ステップ）については、原則 20 mm 以上を確保すること。 マンホール蓋は鋳鉄製とし、車両道路部は破壊荷重 120kN 以上、消防車進入路は破壊荷重 200kN 以上、その他は破壊荷重 60kN 以上とすること。

			<p>また、蓋の表面には用途を示す文字を鋳出すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外排水管系統は、極力統合し経路を少なくすること。 ・汚水系統に接続する場合のゴミ置場の会所は、トラップ柵とすること。 ・埋設深さが 1.5 m を越える場合、適切な土留をし、安全対策を講じること。推進工法については、別途検討すること。 ・排水設備の新設等の設計及び工事は宇治市排水設備指定工事業者に行わせること。
屋内	排水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> ・污水管は排水用鋳鉄管 (RJ 管)、雑排水管は排水用硬質塩化ビニル管 (DVLVP) とすること。地中埋設部はいずれも硬質塩化ビニル管 (VP) とすること。 ・配管が防火区画等を貫通する場合、有効な防火処置を講じること。 ・屋内排水管の立管に、各階ごとに満水継手を設けること。 ・屋内排水管の横主管には、10 m 以内ごとに掃除口が設けられていること ・VP 管の継手は、原則大曲継手とすること。 ・管径は、HASS の各種流量線図等により、適切に定めること。 ・雑排水立管は極力統合し、本数を少なくすること。 ・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理できる計画とすること。
		通気配管	<ul style="list-style-type: none"> ・通気方式は原則伸頂通気方式とすること。 ・污水・雑排水の通気管は、それぞれ別系統とすること。 ・勾配屋根住宅については、屋根下天井内に各住戸通気立管を通気横主管に集合させ、埋込みベンドキャップを設置すること。 ・口径は、1 系統の場合、排水立管と同口径、2 系統以上の場合、1 ～ 2 サイズアップすること。 ・通気横主管については、30 m スパンまでとし、建物の両妻出とすること。 ・ベンドキャップはアルミ製とすること。 ・延焼ライン内に通気口を設けないこと。
		塗装	<ul style="list-style-type: none"> ・排水管で露出部 (階段室、物置を含む) は塗装すること。
		その他	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内配管は適宜防音被覆を施すこと。 ・最下階の污水・雑排水管は、原則、第 1 会所まで単独で排水すること。 ・排水横主管への接続は 45° とすること。 ・宇治市への申請費や負担金については事業費に含むものとすること。

ガス設備			
屋外ガス設備	管		<ul style="list-style-type: none"> ・配管材料は、供給者の仕様によること。
	埋設深度		<ul style="list-style-type: none"> ・屋外設備工事給水引込の項に準ずること。
	遮断弁		<ul style="list-style-type: none"> ・住棟への引込み管部には PE バルブを設けること。
	その他		<ul style="list-style-type: none"> ・地中埋設標は、屋外設備工事屋外給水設備の項に準ずること。 ・埋設深さ 600 mm 未満の場合は、PE 保護シートで PE 管を保護すること。埋設深さ 600 mm 以上の場合は、PE 管に導管明示テープを 1.5 m 以内毎に結び目を上にして巻き付け、さらに地表面と PE 管の中間付近に埋設標識シートを設置すること。
屋内共用横引・立管	共住区画の貫通		<ul style="list-style-type: none"> ・配管が防火区画等を貫通する場合、有効な防火処置を講ずること。
	住棟への引込み		<ul style="list-style-type: none"> ・ガス管の住棟への引込みが 1 箇所で行われている場合の立管には、各系統毎に閉栓できるようバルブを設置すること。
	管		<ul style="list-style-type: none"> ・供給者の仕様によること。
	ガス調理器		<ul style="list-style-type: none"> ・関係法令及び消防安全上適切な配置とすること。また、適宜換気の配

	具と換気設備等の遠隔距離	慮をすること。
	器具	<ul style="list-style-type: none"> ・流し(ガス栓): 164-506 164-544 居室用(ガスコンセント): コンセント C0165-010・011(壁埋込型)、給湯器用(ガス栓) 164-676(15A) を設けること。(内装同等色とすること。)
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・居室用コンセントコックの仕様は、台所兼食事室は 010 とすること。 ・コンセントコックの取付高さは、原則、FL+300 mm とすること。 電気コンセントとの取合いで処理できないときは、ガスコックの取付高さを FL+200 mm に下げること。
浴槽設備	給湯器	<ul style="list-style-type: none"> ・16号ガス給湯器風呂釜強制循環タイプとすること。(BL相当品・グリーン購入法適合品) ・給湯器はパイプシャフト・メーターボックス等、扉内設置とすること。 ・給湯器の能力は、自動お湯はり・自動保温・自動足し湯・給湯追い炊き同時使用可、を満たす仕様とすること。 ・適宜付属品を設置すること。
	配管・配線	<ul style="list-style-type: none"> ・架橋ポリエチレン管は給湯器メーカー標準品若しくは、推奨品とすること。(ただし、密度 0.930 g/cm³(摂氏 20℃)ソフトグレード以上) ・配管貫通部に使用する共住区画貫通措置材については、(財)日本消防設備安全センター評定品を使用すること。
	配管付属品	<ul style="list-style-type: none"> ・機器接続用アダプターは、必要内部有効径を確保しており、接続が容易であり、かつ、接続部より水漏れのないような構造とすること。 また、配管が必要な差込みが行えているかを容易に確認できる構造とすること。 ・浴室ユニット貫通継手は、継手部より外側に水が漏れない構造とすること。また、配管に傷を与えないような構造をしていること。 ・シーリングキャップは、サヤ管の空気断熱能力を損なわないような構造をしていること。 ・遮熱管は、CD管と同材質であるが、密度が小さく可とう性に富む材質とすること。 ・配管付属品は、給湯器メーカー標準品若しくは、推奨品とし、府の確認を得ること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・配管が鳥居配管にならないよう注意すること。 ・配管の交差をできるだけ避けるようにすること。

換気設備	
住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法における火気使用室の換気設備の基準と、シックハウス対策に係る技術的基準を有効に働かせるよう、よく注意して計画すること。
機器	<ul style="list-style-type: none"> ・台所: プラグ付 ・便所: プラグ付 ・浴室・洗面所(親子天井扇): プラグ付 ・玄関: プラグ付(24時間換気に使用) ・浴室及び便所用換気設備は主に天井扇とすること。
ダクト材質	<ul style="list-style-type: none"> ・スパイラルダクト、耐火2層管、RFVPとし、施工困難部分についてはALフレキ(ダブル型)も使用可とすること。 ・SUSベンドキャップは原則浅型とし、必要に応じ深型とすること。
レンジフード	<ul style="list-style-type: none"> ・原則BLⅢ型の製品を適宜選定すること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・隣住戸とは防火区画しているとみなし、隣住戸との開口部との遠隔距離

	<p>離により、必要に応じFDを設けること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排気口径については、適宜風量計算等に基づいて適切に選定すること。 ・電気室に排熱用として、換気設備を設置すること。
--	--

衛生設備		
給水・給湯設備	給湯方式	<ul style="list-style-type: none"> ・給水・給湯配管（量水器2次側給湯器用分岐以降）については、BL認定されたサヤ管ヘッダー工法による3点給湯（浴室・洗面・流し）とすること。
	ヘッダー	<ul style="list-style-type: none"> ・BC-6、又はBC-6Cとすること。
	配管計画	<ul style="list-style-type: none"> ・サヤ管は、ポリエチレン製フレキシブル管で原則床転がしとすること。熱損失が少なくなるよう、効率が良く、無理のない計画とすること。立上げ湾曲部はコーナーバンド等を使用し、必要な曲率を確保すること。
	配管口径	<ul style="list-style-type: none"> ・各水栓の吐出流量はBL標準流量とすること。 ・給水圧力0.2Mpa以下、流速2.0m/s以下とすること。
	各種部材の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・水栓の取付けについては、水栓ジョイントボックス及びたて型水栓ジョイントを使用すること。 ・ウォーターハンマー防止対策として、各水栓はウォーターハンマー低減機構付とし、ヘッダー二次側配管は消音テープ巻きとすること。 ・サヤ管サドルにて、直線部1,000mm、曲がり部300mm毎にサヤ管を固定すること。 ・機器接続部など樹脂が露出する部分については、漏水検査終了後遮熱シールキャップ巻とすること。
	量水器	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸に取付ける量水器については、遠隔指示式とし、パルス式、記憶装置付、電子式の中から宇治市と協議すること。 ・減圧弁が設置される箇所の止水栓はハンドル付甲型とし、他はハンドル付伸縮直結止水栓とすること。 ・減圧弁は伸縮管付とすること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・給水管の熱損失・結露防止のため、保温・断熱を行うこと。ただし、地中配管は除くこと。 ・給水・給湯配管が防火区画等を貫通する場合は、有効な防火措置を講ずること。 ・水栓の高さは、洗濯用水栓：FL+1,200mm、浴室用水栓：浴槽エプロン高さ+100mmとすること。 ・給湯器廻りの逆止弁と止水栓については、ダブル緩衝型ボール止水栓とすること。 ・配管は鳥居配管にならないようにすること。 ・排水管で露出部（階段室、物置を含む）のDVLP、サニタリーバンド管、汚水鋳鉄管は塗装をすること。
衛生器具		<ul style="list-style-type: none"> ・以下の品番（便宜上TOTO製品とした）相当のものを使用すること。
	流し用水栓	<ul style="list-style-type: none"> ・TKJ31UF3R シングルレバー混合栓
	便器	<ul style="list-style-type: none"> ・CS430(P)+SS431BABL 密結形便器+防露式手洗付密結形ロータンク+普通便座（TC290）（付属品を含む）
	便所用タオル掛け	<ul style="list-style-type: none"> ・建築工事とすること。
	紙巻器	<ul style="list-style-type: none"> ・YH51R 紙巻器
	洗面台	<ul style="list-style-type: none"> ・LDA604AMS+LMA600SHR 洗面台化粧鏡（付属品を含む）
	浴室用水栓	<ul style="list-style-type: none"> ・TMJ30UC3 シングルレバーシャワー水栓（逆止弁付）
	洗濯用水栓	<ul style="list-style-type: none"> ・TW11 横水栓
	洗濯用防水	<ul style="list-style-type: none"> ・PWF802CAPB+PJ2005 洗濯機パン800サイズ、トラップ付

		パン
受水槽設備		
受水槽・ポンプ室	受水槽	<ul style="list-style-type: none"> 敷地形状及び周辺の状況を考慮し、将来とも目的を達成できるように設計計画すること。 平面計画、構造上の単純化及び合理化を図ること。 受水槽及びポンプ室は、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。 給水方式は、受水槽圧送給水方式又は高置水槽給水方式のいずれかとし、水道事業管理者と協議の上最も適したものを選定すること。 ポンプ室外壁付近に受水槽施設の異常を知らせるため、警報盤を設置すること。 受水槽の大きさは、市町村の基準仕様水量計算の上決定すること。 警報盤には各制御盤一括の警報を表示し、警報ブザー及び表示灯（パトライト）を設けること。 受水槽は2槽切替式とし、材質はFRP製（複合板）又はSUS製（パネルタンク）を標準とすること。 通気管（防虫網付）、点検口（鍵付）、内外タラップ、電極座、防波筒、防液堤、溶融亜鉛メッキ製架台等を適宜設けること。 6面点検可能な構造とすること。また、受水槽設置地盤から受水槽底板までは600mm以上確保すること。 受水槽の水抜きは、ドレン弁にて排水可能とすること。 点検口については、施錠可能とすること。鍵は消防署の指示する鍵番号とすること。
	ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> ポンプ室の床は勾配1/100でモルタルコテ押えとし、排水目皿75φを設け屋外排水会所へ接続すること。 換気扇（サーモスタット付）を設置すると共に、アルミ製の換気ガラリを設けること。 出入口用に800mm以上の片開き戸（開閉式ガラリ・防虫網付）を設置すること。
	支持金物	<ul style="list-style-type: none"> 水槽内は全て樹脂製アングルとし、機械室内ではSS400にOP塗装又はSUS製とすること。 固定には、防振を考慮すること。
	ドレン排水	<ul style="list-style-type: none"> 自然排水を原則とするが、水中ポンプを使用する場合は、汚水用水中ポンプ（自動運転形）フロートスイッチ起動停止とすること。 流量は受水槽1槽分の水量を半日程度で排出できる能力とすること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 定量ポンプ2台の場合は自動交互運転とし、定量ポンプ3台以上の場合はロータリー運転とすること。 外部に設置する受水槽の廻りには、フェンス（高さ1.8m以上）を設置すること。また、出入口を1箇所以上設置し、消防署の指導する鍵を設けること。
消火設備		
	防火水槽	<ul style="list-style-type: none"> 常時貯水量40m³以上の能力を有する防火水槽を設置すること。 （財）日本消防設備安全センター認定品又は同等以上の性能を有する鉄筋コンクリート造りの地下式有蓋とし、漏水防止が完全に施されている構造とすること。 その他の仕様については所轄消防署との協議すること。
	消火器	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、エレベーターホール等に宇治市消防本部と協議のうえ、消防法に基づき設置場所に適応する消火器及び同ボックスを配置計画すること。

			<p>と。なお、消火器及び消火器ボックスは本事業範囲内とする。</p> <ul style="list-style-type: none">・消火器ボックスは、警報装置付格納箱（ABC 消火器 10 型 1 本用）を設置すること。
--	--	--	---

(4) 子育て支援対応住宅

子育て支援対応住宅については、(1)建築 (2)電気設備 (3)衛生設備 の記載によるほか、以下の水準とする。

なお、子育て支援対応住宅は乳幼児を持つ子育て世帯を対象とした住宅であり、入居者の子どもの成長に応じた間取り変更等、柔軟性のある住宅整備を行う。

子育て支援対応住宅の水準	
基本事項	・子育て支援対応住宅は、公営住宅等整備基準に基づく基本的な性能を有するほか、乳幼児を持つ子育て世帯を対象とした住宅として、子育てのしやすさ、子どもの安心・安全に配慮した仕様とすること。
柔軟性	・主就寝室の収納スペースを移動できるように配慮し、子どもの成長に応じた間取り・広さについて、柔軟性を確保すること。
広さ	・3DKの標準平面プランを基本に、子育てのしやすさに配慮した水回りなどの広さを確保すること。
安全性	・乳幼児の事故防止に配慮した設計とし、安全性を確保すること。
その他	・以下の実施事例を参考とすること。
実施事例	
就寝室	・子どもの成長に合わせて広さを変更できる可動式間仕切り
台所兼食事室	・洗濯物干しや乳幼児の遊びなどに利用できる安全性の高い多目的スペース
浴室	・洗場に沐浴用ベビーバスをおいても余裕のあるユニットバス
洗面脱衣室	・収納等に利用可能なスペース
便所	・幼児と一緒に入れ、幼児用便器なども置ける広さ
玄関・廊下	・ベビーカー置場 ・ベビーカー用フック

(5) 社会福祉施設（認知症高齢者グループホーム、知的障害者グループホーム）

社会福祉施設（認知症高齢者グループホーム、知的障害者グループホーム）については、(1)建築 (2)電気設備 (3)衛生設備 の記載によるほか、以下の水準とする。

なお、認知症高齢者グループホームは1ユニット（定員9名、管理人1名、介護従事者1名の計11名）構成を2ユニット分、知的障害者グループホームは1ユニット（定員6名、管理人1名の計7名）構成を1ユニット分施設整備を行う。

また、施設利用者が地域コミュニティの活動や各種事業に関われるように、多世代交流スペースとの関係を配慮すること。

共通事項	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・介護保険法及び障害者自立支援法等の法令に基づく設置基準に規定する基準面積及び必要な設備を最低限確保し、事業所指定の要件を満たすこと。 ・事業所指定に必要な要件については、許可等申請先となる宇治市に確認すること。
整備内容	<ul style="list-style-type: none"> ・居室、居間、食堂、浴室、台所、便所、洗濯家事室、管理人室その他必要室を設けること。 ・①必要となる諸室、②浴槽・洗い台（シャワーシート）・便器の種類、③流し台・洗面台・電灯等スイッチの高さ及び④手すりの位置等は、施設入所者にとって安心安全で使い易さに配慮されたものとする。 ・民間事業における同等施設の整備及び利用実態を十分検証し、京都府初の府施工として相応しいものとする。
仕様等の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の詳細な計画については、今後決定する予定の施設運営事業者と協議のうえ整備を行うこと。 ・施設運営事業者と協議の結果、変更等が生じる場合には、契約金額の範囲内において、対応することとする。 ・入所型施設から通所型施設への変更等、将来において事業形態が変更された場合にも、容易に対応できるように配慮した計画とすること。

認知症高齢者グループホームの水準	
施設規模	<ul style="list-style-type: none"> ・延床面積は、500㎡～600㎡程度とすること。 ・1ユニット（定員9名）構成を2ユニット分整備すること。 ・2つのユニットは、隣接した配置とするなど、一体的な管理が容易な配置が望ましい。
電力量計	<ul style="list-style-type: none"> ・認知症高齢者グループホーム全体が計量できる電力量計（親メーター）及び共用部、ユニットの入所者ごとに計量できる電力量計（子メーター）を取付けること。 ・電力量計はいずれも屋外の計測しやすい位置に設置すること。
量水器	<ul style="list-style-type: none"> ・認知症高齢者グループホーム全体が計量できる量水器（親メーター）及び共用部、ユニットの入所者ごとに計量できる量水器計（子メーター）を取付けること。 ・なお、親メーターは宇治市水道部が別途設置することとし、整備費用に含まれる。 ・量水器の設置場所は宇治市水道部との協議によること。 ・量水器はいずれも宇治市水道部の指定するメーターとすること。 ・工事に伴う加入金、予納金、手数料等負担金のすべてを本事業に含むものとする。 ・量水器の設置及び管理等、給水に関する覚書を宇治市と交わすこと。

知的障害者グループホームの水準	
施設規模	<ul style="list-style-type: none"> ・延床面積は、150㎡程度とすること。 ・1ユニット（定員6名）構成を1ユニット分整備すること。
電力量計	<ul style="list-style-type: none"> ・知的障害者グループホーム全体が計量できる電力量計（親メーター）及び共用部、ユニットの入所者ごとに計量できる電力量計（子メーター）を取付けること。

量水器	<ul style="list-style-type: none">・電力量計はいずれも屋外の計測しやすい位置に設置すること。・知的障害者グループホーム全体が計量できる量水器（親メーター）及び共用部、ユニットの入所者ごとに計量できる量水器計（子メーター）を取付けること。 なお、親メーターは宇治市水道部が別途設置することとし、整備費用に含まれる。・量水器の設置場所は宇治市水道部との協議によること。・量水器はいずれも宇治市水道部の指定するメーターとすること。・工事に伴う加入金、予納金、手数料等負担金のすべてを本事業に含むものとする こと。・量水器の設置及び管理等、給水に関する覚書を宇治市と交わすこと。
-----	---

(6) 多世代交流スペース

多世代交流スペースの集会所については、(1)建築 (2)電気設備 (3)衛生設備 の記載によるほか、以下の水準とする。

なお、多世代交流スペースは、集会所と多目的広場を一体的に整備し、入居者等が組織する団地自治会が使用するほか、地域住民（NPO）へ開放するもので、認知症予防事業（健やか体操教室、栄養満点教室等）、子育て・子育て支援事業（地域子育て広場等）を実施可能とする施設整備を行う。

また、福祉施設（認知症高齢者グループホーム、知的障害者グループホーム）との関係も考慮すること。

集会所の水準		
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所は、団地内の位置、周辺施設の状況等を考慮し、将来とも良好なコミュニティ形成の場となり、入居者等及び地域住民の利用しやすい動線が確保されるよう計画すること。 ・集会所のデザインは、住棟及び団地周辺の環境と調和し、入居者等及び地域住民の憩いの場となり、コミュニティの中核にふさわしいものとする。 ・集会所は、維持管理の容易なものとする。 ・集会所は、身体障害者及び高齢者の利用にも配慮すること。 ・窓には網戸を設けること。 ・ユニット製品及び鋼製建具等については、国土交通省 住宅局住宅総合整備課監修「部品及び機器の品質・性能基準」に規定する性能を満足し、BL 製品同等品以上とすること。 	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、木造とするが、提案によりコンクリート系構造のものも可とする。また、住棟内に配置する場合は、住棟の構造に準ずるものとする。 	
プランニング	<ul style="list-style-type: none"> ・集会室や便所等において、車椅子による利用が可能な設計とすること。 ・アプローチ部分は、車椅子の使用に配慮し、階段に併設してスロープを設けること。スロープの構造は有効幅員 1,250 mm 以上、勾配 1/15 以下、滑りにくい床仕上げとし、手すり（H=800 mm）を設けること。 また、スロープ端部には脱輪防止のための立ち上がりを設けること。 	
備品	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代交流用の備品として、以下の物品を備え付けること。 ①下駄箱 (2 台、スチール製、24 人用程度) ②傘立て (2 台、ステンレス製、36 本立程度) ③スノコ (適宜、硬質塩化ビニル製) ④事務机 (1 台、1,100 × 700 程度) ⑤折りたたみテーブル (25 台、1,800 × 450 程度、高さ 2 段階調整) ⑥折りたたみチェア (50 脚、アルミ製) ⑦座布団 (50 枚) ⑧ホワイトボード (1 台、1,800 × 900 程度、両面回転 移動式) ⑨壁掛け電波時計 (計 4 台 (集会室用 2 台、和室用 1 台、事務室用 1 台)) ⑩食器棚 () ⑪急須、湯飲み一式 (急須 2 個、湯呑 50 個) ⑫分別ペール (3 個、50 L 程度、フタ共) ⑬掃除用具一式 (座敷ほうき 3 本、玄関ほうき 1 本、ちりとり 2 本) ⑭電動ポット (1 台 (3 L 程度)) ⑮IH調理器 (1 台、2 口用、切り忘れ防止、異常温度上昇防止) ⑯電気式給水・給湯器 () ⑰ノンフロン冷蔵庫 (1 台 (200 L 程度)、冷凍室付) ⑱エアコン (計 4 台 (集会室用 2 台、和室用 1 台、事務室用 1 台)) 	
室名	水準	装備・設備
集会室	<ul style="list-style-type: none"> ・大集会室と小集会室を設けること。 ・大集会室は、様々な活動に利用できるように、可動 	装備 カーテンボックス（木製）／カーテン

	<p>間仕切りを設置する等、フレキシブルな対応が可能な計画とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 小集会室は原則として和室とすること。 	<p>レール (W) /ビクチャーレール (アルミ製) /クレーンスリーブ</p> <p>設備 コンセント/換気扇/照明器具/エアコン用コンセント/テレビ端子/電話用ボックス/消防用設備</p>
倉庫・物入れ	<ul style="list-style-type: none"> 椅子やテーブル等の収納のための倉庫を設けること。 適宜、物入れを設けること。 	<p>設備 コンセント/照明器具</p>
玄関・ホール	<ul style="list-style-type: none"> 明るく開放的な空間とすること。 玄関で靴を脱ぎ、ホール、集会室等へはスリッパを使用することとする。 玄関とホールに段差が生じる場合は、車椅子の利用を配慮してスロープを設けること。勾配は 1/15 以下とすること。 	<p>装備 下駄箱 (木製, 扉なし) /傘立て/スノコ</p> <p>設備 電話用配管/コンセント/照明器具/玄関灯/電話用ボックス/消防用設備</p>
湯沸室	<ul style="list-style-type: none"> 採光、換気のための窓を設けること。 冷蔵庫, 食器棚の設置スペースを確保すること。 	<p>装備 流し台/コンロ台/吊戸棚/水切棚</p> <p>設備 コンセント/換気扇/照明器具/給排水設備/消防用設備</p>
便所	<ul style="list-style-type: none"> 男子トイレ、女子トイレ、多目的トイレ (身体障害者、乳幼児、おむつ交換台等) を設けること。 掃除用具収納のための物入れを設けること。 	<p>装備 手すり/鏡/タオル掛け</p> <p>設備 コンセント/換気扇/照明器具/給排水設備 小便器/水洗式洋風便器/紙巻器/洗面器</p>
事務室	<ul style="list-style-type: none"> 受付窓口の有効幅 400 mm 程度のカウンターを設けること。 専用出入口を設けること。 	<p>装備 窓口/カウンター/クレーンスリーブ</p> <p>設備 コンセント/換気扇/照明器具/エアコン用コンセント/テレビ端子/電話用ボックス/消防用設備</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> 授乳スペース及び乳母車、バギー置場を設けること。 ポストを設けること。 	

集会所標準仕上表

室名	仕上げ				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関	磁器質タイル	磁器質タイル	塩ビクロス	岩綿吸音板貼り t=12	
ホール	ビニル床シート t=1.8	ビニル巾木	塩ビクロス	岩綿吸音板貼り t=12	
集会室	ビニル床シート t=2.3 (発泡層有り)	ビニル巾木	塩ビクロス	岩綿吸音板貼り t=12	

和室	畳 D種 KT-III	畳寄せ	塩ビクロス	化粧石膏ボード t=9.5 (杉柂)	
湯沸室	ビニル床シート t=1.8	ビニル巾木	塩ビクロス	化粧石膏ボード t=9.5	
便所	磁器質タイル	磁器質タイル	陶器質タイル	化粧石膏ボード t=9.5	
事務室	ビニル床シート t=2.3 (発泡層有り)	ビニル巾木	塩ビクロス	化粧石膏ボード t=9.5	木製カウンター

集会所電気設備		
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) を設けること。 電力量計箱は、動力の分 (電気室内の集会所動力主幹は実装) を空けておくこと。地中引込の動力配管にはケーブルを入線すること。
電灯コンセント設備	分電盤	<ul style="list-style-type: none"> 非常用呼出設備の電源スペース (2 回路) を確保すること。
	照明	<ul style="list-style-type: none"> 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こと。また、集会室の平均照度は 300 ~ 400lx とすること。
	コンセント	<ul style="list-style-type: none"> 各室に適切に設置すること。
	換気扇・天井扇	<ul style="list-style-type: none"> 換気扇のシャッターは電気式とし、各室良好な気流が得られるよう適宜設けること。
	人感センサー	<ul style="list-style-type: none"> 身障者ブースの照明及び換気扇は、人感センサーを設置すること。
動力設備		<ul style="list-style-type: none"> 集会室のエアコン用電源を設けるため、電灯回路と合わせて配管配線すること。
非常用設備	自動火災報知設備	<ul style="list-style-type: none"> ホール部に起動装置及びベルを、集会室にベル及びフリッカーランプを設けること。
	非常呼出設備	<ul style="list-style-type: none"> 身障者ブースに非常呼出ボタン (点字プレート共) を設け、ホール部に標示板を設けること。 標示板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こと。
電話空配管		<ul style="list-style-type: none"> 集会室、ホール・玄関及び事務室に電話用ボックスを設けること。(FL+800 mm) なお、空配管は光ケーブル対応とすること。
TV 共同受信設備		<ul style="list-style-type: none"> 集会室、事務室に TV 受信設備を設置すること。なお、受信状況が悪い場合は最寄りの住棟からケーブルで引き込むこと。(地中埋設配管) TV 受信設備は地上波デジタル放送対応とすること。また、BS 放送受信も将来対応可能とすること。 電界強度は各部室のテレビ端子で地上波デジタル 57dB 以上、画質評価は 3 を標準とすること。 集会室、事務室に 1 箇所ずつデジタル対応型直列ユニットを設けること。
太陽光発電設備		<ul style="list-style-type: none"> 系統連系型とし、逆潮流は有りとする。

集会所機械設備		
上水道	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> 給水管材料は宇治市との協議によること。 給水引込み口径は、宇治市水道部と協議のうえ器具の同時使用等を

		<p>考慮のうえ決定すること。また、単独で量水器と止水栓（屋外に設置する場合、同併用BOX共）を取り付けること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・散水栓用配管は口径20mmとし、原則キー式カップリング付散水栓とすること。散水栓は、集会所の表と裏に1箇所ずつ設けること。
下水道	管	<ul style="list-style-type: none"> ・排水管材料は(3)衛生設備の下水道の項に準ずること。 ・維持管理点検用のピットを適宜設けること。
	通気管	<ul style="list-style-type: none"> ・汚水配管用通気管と雑排水用通気管を接続する場合は、同一横走排水管に接続されている器具のあふれ縁のうち、最も高い位置にあるものより150mm以上の場所で接続すること。
ガス設備	ガス器具等	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所用のガスメーターを設置すること。 ・給湯器または湯沸器を設置すること。 ・給湯室にはガス栓を設置すること。
換気設備		<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法における火気使用室の換気設備の基準と、シックハウス対策に係る技術的基準を有効に働かせるよう、よく注意して計画すること。
	ダクト材質	<ul style="list-style-type: none"> ・スパイラルダクト（低圧）、SUS ベントキャップ共とし、施工困難部分については、ALフレキ（ダブル型）も使用可とする。
	風量計算	<ul style="list-style-type: none"> ・各室については、適切な換気量計算を行い、機器の選定に当たること。
衛生設備		<ul style="list-style-type: none"> ・水栓等の固定において、流し台に取り付ける場合はツバ付給水ソケット、壁面に取り付ける場合は座付水栓エルボ、パネルに取り場合はパネル継手を使用すること。
衛生器具		<ul style="list-style-type: none"> ・以下の品番（便宜上TOTO製品とした）相当のものを使用すること。
	流し用水栓	<ul style="list-style-type: none"> ・T30ARQ13V2+TN52AEX13 レバー式自在水栓
	洋風便器	<ul style="list-style-type: none"> ・CS670+SH670BAT1(PB) 密結形便器+防露式手洗付密結形ロータック+普通便座（付属品を含む） YH50H
	身障者用便器	<ul style="list-style-type: none"> ・C480A+TS140VBSX+TU141Q1X（付属品を含む） YH51
	洗濯流し	<ul style="list-style-type: none"> ・SK504R+T200S13 洗濯流し（小形）（付属品を含む）
	洗面器	<ul style="list-style-type: none"> ・L570+TL579A 洗面器（付属品を含む）
	化粧鏡	<ul style="list-style-type: none"> ・TS119ASAYRV9 化粧鏡（付属品を含む）
	手洗い器	<ul style="list-style-type: none"> ・L570+TL579A

多目的広場	
周辺との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代交流スペースとして、集会所に隣接して設置し、一体的な利用が図れるような計画とし、団地内の位置、周辺施設の状況等を考慮し、将来とも良好なコミュニティ形成の場となり、入居者等及び地域住民の利用しやすい動線が確保されるよう計画すること。 ・福祉施設（認知症高齢者グループホーム、知的障害者グループホーム）利用者の使用を考慮すること。 ・多目的広場のデザインは、住棟、集会所及び団地周辺の環境と調和し、入居者等及び地域住民の憩いやコミュニティの中核にふさわしいものとする。
整備面積	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的広場の整備面積は、府営住宅等建設用地の3%以上を確保するものとする。
植栽帯	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者等及び地域住民の憩いの場として、また、環境・緑化に資するため、植栽帯を設置すること。
利便・安全	<ul style="list-style-type: none"> ・明るい空間を確保すると共に、入居者等及び地域住民の利便及び児童等の安全を確保した計画とすること。
遊具	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の安全に十分配慮したパーゴラ、ベンチ、遊具等を適宜設置すること。