

府 営 住 宅 設 計 基 準

府営住宅の設計にあたっては、以下の設計基準に基づくこと。

(建 築)

基本計画	構造計画	<ul style="list-style-type: none"> ・主構造：鉄筋コンクリート造（PCを含む）とすること。 ・耐火構造とすること。 ・住戸形式は、片廊下型とすること。 ・3階建て以上の住棟にエレベーター1基を設置すること。
	規模・階層	<ul style="list-style-type: none"> ・5階建て以下とすること。
	住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸専用面積：2DKタイプ（55.0㎡/戸） 3DKタイプ（70.0㎡/戸） 住戸専用面積の算出方法は壁芯計算とし、±1㎡未満までの増減は認める。 公営住宅法上、住戸専用面積を算出する場合は、住戸専用面積に住戸内PSの面積を含めるが、バルコニー及び共用部分から使用するPSとトランクルームの面積は含めないこと。 ・2DK、3DKタイプの住戸平面計画は、原則として、それぞれ同一プランとすること（各住戸同一の性能とする）。 ・住戸内居室の一室は和室とすること。 ・住戸内室構成は1の就寢室から他の就寢室を通ることなく玄関、便所等に行けるものとし、3以上の就寢室とするときは1以上を独立させること。 ・住戸内の収納スペースは、住戸専用面積の9%以上とすること。
	日照	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる居室の開口部が、冬至日において4時間以上の日照を確保すること。（平均地盤面から1.5mの高さにて検討すること）
	階高等	<ul style="list-style-type: none"> ・階高は2.8m以上とすること。 ・住戸の居室の天井高は、2.4m以上とすること。 ・梁下有効高さは居室等開口部の内法高さを1.9m以上確保すること。
	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代えることができる。
	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又は庇を設けること。 ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が屋根又は庇の役割を果たしている場合はこれに代えることができる。
	住棟の屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域の景観に配慮した屋根形状とすること。
	誘発目地	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート、モルタル等のひび割れ対策として、誘発目地を適切に配置すること。
配置計画	施設の配置	<ul style="list-style-type: none"> ・配置計画にあたっては、周辺環境等に配慮し、電波障害や風害等による影響を与えないよう対策を十分に講じると共に、府営住宅の管理のし易さを確保しつつ周辺地域との交流に配慮すること。 ・府営住宅等への人や車両の出入り等、動線処理についても周辺環境等に配慮すること。

配置計画	施設の配置	<ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅は周辺環境と調和のとれた施設になるようにすること。 一方で、プライバシーが確保されるような土地の利用、配置とすること。
	住棟の窓先空地	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー、共用廊下においては、落下物対策上有効な広さの窓先空地、植栽帯等を設けること。
	設備配管の埋設	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管、ガス管、電気配線、管等の埋設は、原則としてポンプ室、スロープ、屋外階段等の建築物、構造物の真下あるいは駐車場の部分に設けないこと。
共用部分	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、引き渡し時に鍵リストと共に提出すること。
	共用部分の雨水対策	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターホール、エントランスホール等には雨水が浸入しないように防風スクリーン、床の排水勾配を配慮すること。
	共用廊下・共用階段	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下の有効幅員は、1,400mm以上とすること。 ・共用廊下床には、各住戸用の室外機排水用ドレン管を埋め込むこと。 ・共用階段は、共用廊下等に常時開放されたものとする。 ・共用階段最下部には、階段躯体を利用して倉庫を設けること。
	床・壁	<ul style="list-style-type: none"> ・床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。 ・壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。
	進入防止	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下、階段等からエントランスホールの屋根、屋上又は受水槽、自転車置場等の屋根、住戸のバルコニー等へ容易に進入できないよう配慮すること。 また、管理（保守点検）上、支障がないよう配慮すること。
	案内表示等	<ul style="list-style-type: none"> ・共用の室、階段、エレベーターホール等には適宜表示板を設けること。（室名札、階数表示板、棟番号等） ・住棟出入口には、集合郵便受け（住戸戸数分、施錠可能なもの）及び集合連絡板を設けること。
	屋外空間	<ul style="list-style-type: none"> ・主要なスロープの有効幅員は、1,200mm以上とすること。 ・エレベーターホールへのアクセスに高低差が生じる場合は、階段とスロープを併設すること。
専用部分	居室の設計	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室毎に収納を設けること。 ・各居室には、幅広の付け鴨居を設置し、家具転倒防止用金具を取付られるように堅固に固定すること。
	プライバシーの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・配置上、居室のプライバシーが保てない恐れのある住戸や、隣接地のプライバシーを犯す恐れのある妻側住戸等には、目隠しを設ける等の対策を講じること。
	冷暖房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室には冷暖房設備を設置できるよう考慮すること。（スリーブ、コンセント、取付ボルト等） ・クーラー用裏板補強は、全ての機種に対応できる位置とすること。 ・排気筒や室外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。
	外部建具（玄関扉除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・各建具には必要に応じて、戸当たり及び風によるあおり止めの措置を考慮すること。 ・各建具には、網戸を取り付けること。 ・各居室の建具には、カーテンレール（アルミ製ダブル）を取り付けること。

専用部分	外部建具 (玄関扉除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯措置として、鍵付きでないロック装置付きのクレセントを設置すること。 (1階部分のみ鍵付きとする。) ・住戸の共用廊下に面する窓には面格子(アルミ製)を取り付けること。
	点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・点検、清掃、修繕用の点検口を適切に設けること。
	排気口、給気 経路	<ul style="list-style-type: none"> ・排気口内部には水返しを設け、直接風雨が当たる場所に設置する場合はウエザーカバーを設置すること。
	玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の玄関扉の錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造とすること。 ・玄関扉は長寿社会対応型とする。 ・また、両面フラッシュで気密枠とし、郵便受け、ドアチェーン、ドアスコープ及びドアクローザーを設置すること。 ・玄関付近に、室名札(室番号付き)を設置すること。
	廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下の有効幅員は、850mm以上とすること。
	浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバス1216型以上とし、修繕時に取替可能な構造とすること。 ・出入口は、緊急時に外部から救出可能な構造とすること。 ・浴槽脇に、L型手すり(L=600+700)を浴槽内立ち座り用として設置すること。 ・浴室出入口には、I型手すり(L=600)を設置すること。
	洗面所・洗濯・ 脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面台は洗面化粧ユニット600型以上とし、シングルレバー混合水栓付きとすること。 ・漏水防止機能付き水栓とすること。 ・洗濯機用防水パンは800mm×640mm以上とすること。 ・防水パンと内壁との取り合い部分は、原則としてシーリングを行うこと。
	DK	<ul style="list-style-type: none"> ・調理器具の熱源は、ガスとすること。 ・キッチンユニットはL=2,100(流し台L=1,500シングルレバー混合栓、ガス台L=600バックガード付き、吊り戸棚L=1,500付き、水切り棚(2段)L=1,200)とすること。
	便所	<ul style="list-style-type: none"> ・扉は外開きとし、非常解錠装置及び小窓付きとすること。 ・床上排水形、手洗い型防露ロータンクタイプの洋風便器を設置すること。 ・便器からの立ち上がり、移動行為用にL型手すり(L=600+700)を設置すること。 ・内部にはタオル掛け、紙巻き器、棚を設置すること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸のバルコニーは、クーラー用室外機置き場(床置き)、物干金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。 ・台所の排気が洗濯物や、クーラーの室外機等に直接あたらないように配慮すること。 ・バルコニーの手すりは、プライバシーの確保に配慮しつつ、周囲からの見通しを確保したものとすること。 ・バルコニーは防水に配慮した構造とすること。 	

附帯施設等	集会所	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の容易なものとする。 ・身体障害者及び高齢者の利用にも配慮すること。 便所においては、車椅子による利用が可能なこと。 ・府営住宅自治会の集会、祭事等に利用できるよう配慮すること。 ・外壁に面した出入口、窓等開口部には庇を設けること。 ・周辺地域の景観に配慮した屋根形状とする。 ・外部建具には、網戸を取り付けること。 ・防犯措置として、ロック装置付き（鍵無し）クレセントを設置すること。 ・玄関付近及び各室に、室名札を設置すること。
	(玄関)	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関は親子扉とし、親扉の有効幅員は800mm以上とする。 ・玄関ホールには下足箱（扉なし）を設けること。
	(居室)	<ul style="list-style-type: none"> ・居室の天井高は、2.4m以上とする。 ・梁下有効高さは居室等開口部の内法高さを1.9m以上確保すること。 ・各居室には冷暖房設備を設置できるよう考慮すること。 (スリーブ、コンセント、取付ボルト等) ・クーラー用裏板補強は、全ての機種に対応できる位置とする。 ・居室の外部建具には、カーテンレール（アルミ製ダブル）を設置すること。
	(湯沸室)	<ul style="list-style-type: none"> ・調理器具の熱源は、ガスとする。 ・キッチンユニットはL=2,100（流し台L=1,050シングルレバー混合栓、調理台L=600バックガード付き、吊り戸棚L=1,050付き）とする。
	(便所)	<ul style="list-style-type: none"> ・大便器、小便器、手洗い器、車椅子用ブースを設置すること。 ・掃除用具収納のための物入れを設けること。 ・内部には紙巻き器、車椅子兼用鏡を設置すること。
	(押入、物置)	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積の9%以上とすること（長机の収納を目的とする）。
	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> ・1台当たりの所用幅は40cmとする（既製品を可とする）。 ・チェーン用パーラックを設置すること。
	物置	<ul style="list-style-type: none"> ・1戸当たりW1,000×D1,000×H2,000程度を標準に設置すること。 (既製品を可とする。) ・鍵付きとする。
	受水槽施設	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音に配慮した計画とすること。
	電気室	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音に配慮した計画とすること。
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・1区画の標準寸法は、W2,500×L5,000とする。 ・区画線、区画番号を表示し、車止め、ネームプレート、案内板を設置すること。 	
児童遊園・広場	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内には敷地面積の3%以上の児童遊園又は広場を設置すること。 なお、当該市町村の開発指導要綱等に規定がある場合はこれによること。 	

(電気設備)

<p>受電・幹線設備</p>	<p>1 幹線は、構内に引き込み柱を建て電力会社配電柱より受電し電気室をへて、住棟まで地下埋設配管で引き込む。電気室には低圧配電盤を設ける。</p> <p>2 幹線は、電灯用は単相3線式100/200V、動力は3相3線式200Vとする。</p> <p>3 各住戸への配線は、単相3線式100/200Vとし、各住戸最大40Aまで対応できるものとする。</p> <p>4 各住戸、共用部分及び集会所毎に検針できるものとする。</p>	
<p>電灯設備</p>	<p>設置箇所</p> <p>1) 共用部分</p> <p>2) 住戸部分</p> <p>3) 屋外部分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・階段、廊下及び通常照明器具が必要な場所。 ・電源は共用回路とする。 ・玄関、浴室、便所、洗面所・洗濯・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。 ・構内通路、自転車置き場、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。
<p>コンセント設備</p>	<p>設置箇所</p> <p>1) 各居室</p> <p>2) DK</p> <p>3) 浴室</p> <p>4) 便所</p> <p>5) 洗面・洗濯 ・脱衣室</p>	<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 ・各居室の内2室には電話用コンセント1箇所 ・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 ・ユニット用電源 ・換気扇用、便座用各1箇所 ・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回路)は、専用回路とし接地付きとする。
<p>電話配管設備</p>	<p>配管・設置箇所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・引き込みは幹線設備と同様とする(電気室は経由しなくてもよい)。 ・各住戸の電話用受け口は2箇所以上とする。
<p>テレビ 共同受信設備</p>	<p>配線・設置箇所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・UHFアンテナを設置し、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。 また、BS放送受信も将来対応可能とする。 ・テレビユニットは各居室に1箇所設置する。
<p>住宅情報設備</p>	<p>1 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。</p> <p>2 便所、浴室に呼び出しボタンを設ける。</p> <p>(将来用として全ての居室に設置可能な配管設備を行うこと。)</p>	
<p>テレビ電波受信 障害対策施設</p>	<p>1 テレビ電波受信障害の発生が予想される場合は、事前調査等を行い、影響のある地域範囲について、対策を行うこと。</p>	

(機械設備)

給水設備	屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・市上水道本管から分岐引き込み、受水槽を設け加圧式給水システムにより各住戸及び共用部に給水する。 ・受水槽は複合板断熱型、2槽式とする。 ・受水槽の周りには安全対策としてフェンスを設ける。 ・給水ポンプは2台設置し、自動交互運転とする。 ・受水槽・ポンプ等の異常時に外部に警報をだす(警報音・表示)。 ・給水系統は各住戸系統と共用系統に分ける。 共用系統には専用メーター(遠隔検針式)を設置する。 ・屋外には散水栓及びゴミ置場に水栓を設ける。(キー式水栓)
	屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸に専用メーター(遠隔検針式)を設け、集中検針盤を1階の検針が容易な場所に設置する ・給水箇所は、流し台、洗面ユニット、洗濯機用、浴槽・シャワー混合水栓、便所、給湯器とする。
	給水量の算定	<ul style="list-style-type: none"> ・給水量の算定に関しては、市の給水関係規則により算定する。
排水設備	屋外排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・汚水及び雑排水については、市公共下水道に接続する。 ・雑排水を汚水に接続する場合には、手前に分離柵(市基準による)を設ける。
	排水系統	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内の汚水と雑排水は別系統とする。 ・1階と2階以上の排水は別系とする。(屋外排水柵まで)
給湯設備	給湯箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台、洗面ユニット、浴室とする。
	給湯器	<ul style="list-style-type: none"> ・ガス焚き、屋内P S内設置型、追い炊き機能付き、16号とする。 ・リモコンスイッチは、台所と浴室に設ける。
ガス設備	<ol style="list-style-type: none"> 1 各住戸P S内にマイコンメーターを設置する。 2 ガス栓設置箇所は、ガス台(ガスコンロ用)、DK(壁埋め込み型ボックスコック)、給湯器用とする。 	
換気設備	設置箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・DK、便所、洗面・脱衣室、浴室に機械換気設備を設置する。

(エレベータ設備)

エレベータ設備	<ol style="list-style-type: none"> 1 各棟に1台設置する。 2 9人乗り、車いす・視覚障害対応型、トランク付、機械室レスタイプ、速度は4.5m/minとする。 3 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(エレベーター管理会社へ通報)を設ける。 4 エレベーターの扉には、かご内が見える窓を設置すること。
---------	--