別紙3 施設設計要領

本事業の基本・実施設計に当たっては、以下の設計要領に基づくこと。設計要領に定めのない事項や設計の詳細については、公共住宅建設工事共通仕様書によること。公共住宅建設工事共通仕様書「機材の品質・性能基準」において、「一般財団法人ベターリビング（以下「BL」という。）が定める性能等と同等以上の性能を有すること。」と規定されているものについては、BL認定品の使用に限定するものではない。

施設設計要領と公共住宅建設工事共通仕様書は相互に補完するものとし、相違がある場合は、施設設計要領を優先とする。

なお、以下の設計要領は建替住宅及び付帯施設の最低限の水準を示したものであり、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持管理費用等の上昇が伴わない提案については、これを制限するものではない。

ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）及び公営住宅法（昭和26年法律第193号）並びにこれらの関連条例等に基づき、ここに定める基準等を上回る対応が必要となる場合は、これらの法令等に基づく基準を採用するものとする。

第1 全般事項

安全性	<ul style="list-style-type: none">・高齢者をはじめ全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅団地となるように配慮し、整備を行うこと。・共用廊下、共用階段、EV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。・転落事故防止に配慮し、足がかりをつくらない、バルコニーから屋根に繋がらない等の配慮をすること。・事業全体において、浸水対策を施すこと。
防犯	<ul style="list-style-type: none">・住宅には、防犯のための適切な措置を講じること。・「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を参考にすること。ただし、玄関ホールのオートロックシステムを不要とし、防犯カメラを設置せずに見通しを確保した設計とすること。
耐久性等の向上	<ul style="list-style-type: none">・長期間様々な入居者の使用に耐えることができる材料、仕上、設備、金物等を使用すること。・住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じること。・住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置を講じること。・外部金物・金具等は、原則としてステンレス又はアルミを使用すること。
省エネルギー等	<ul style="list-style-type: none">・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第35条第1項第1号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準（ただし、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令の一部を改正する省令（令和4年経済産業省・国土交通省令第1号）による改正後の基準とする。）を満たすこと。・照明器具はLED製とすること。・住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の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の措置を講じること。・CASBEEによる評価ランクをB+以上とするとともに、省エネルギー計画を推進するように配慮し、低炭素社会へ向けて先導するように努めること。・ZEH-M Oriented以上のBELS認証を取得すること。
再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none">・京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例（平成27年京都府条例第42号）に基づき太陽光発電設備を設置し、その電力の使用場所については第1事業区の住戸等の専用部以外とすること。・余剰電力は電力会社に売電できるよう計画すること。・発電容量表示パネルを太陽光発電による電力を供給する全ての棟に設置し、現在の発電量、日毎の累計発電量、月毎の累計発電量が表示できるものとする。
メンテナンス	<ul style="list-style-type: none">・ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。・保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。・保守点検、将来の修繕、取替えが容易であるような計画とすること。
経済性	<ul style="list-style-type: none">・設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮すること。

第2 建替住宅（エレベーター設備を含む。）

基本計画	構造計画	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸形式は、片廊下型とすること。 ・できるだけ整形なものとし、必要に応じてエキスパンションジョイントを設けること。 ・住戸の床は、遮音、振動性能を確保すること。 ・コンクリートスラブの場合は $t = 150\text{mm}$以上とすること。 ・屋上へのよじ登り、手摺の乗り越えなどできないものとする。
	規模・階数	<ul style="list-style-type: none"> ・建替住宅に係る住棟の規模は、7階建て以下かつ高さ20m以下とすること。 ・1期工区及び2期工区のそれぞれにおいて、1棟以上の住棟とすること。 ・西山の眺望を確保するため、向日台地区地区計画に定める地点から西山方面の真西から北西までの部分は、5階建て以下とすること。
	住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の外壁と界壁又は界壁間の壁芯間寸法は3.6m以上確保すること。 ・住戸内居室の1室は和室とすること。 ・住戸内室構成は1の居室から他の居室を通ることなく玄関、便所等に行けるものとし、3以上の居室とするときは1以上を独立させること。 ・各居室に収納スペースを設けることとし、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"> ・住戸タイプによらず、居室又はDK（原則として1室）の開口部が、原則として冬至日（8:00～16:00）において、3時間以上の日照を確保すること。 ・日照の測定ポイントは、開口部（サッシ）の中心部（FL+1m）とすること。
	階高等	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の居室の天井高は、原則2,400mm以上を確保すること。ただし、ダクトスペース等のための一部の天井下がり部はこの限りではない。 ・洗面脱衣室及び便所の天井高は2,100mm以上とすること。 ・住戸内の開口部の有効高さを1,900mm以上確保すること。 ・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。
	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替えることができる。
	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。 ・陸屋根とする場合、住戸上部についてはアスファルト露出防水断熱工法とすること。 ・点検・清掃に配慮すること。 ・必要に応じて吊環等を設けること。
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁は防水・美観及び防水管理面に考慮した形態及び仕上げとすること。
	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。
	各部仕上	<ul style="list-style-type: none"> ・標準仕上表（別表1）によること。
	配置計画	施設の配置
住棟		<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまちなみと調和し、景観へ配慮した形態・高さ及び色彩とすること。 ・緊急車両や福祉・ごみ・サービス車両の住棟アプローチを確保すること。 ・各住棟への出入り口については、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した見通しの良い配置とすること。

	住棟の窓先空地等	<ul style="list-style-type: none"> ・上階から洗濯物や鉢植などの落下物等が予想される出入り口などは、事故防止に有効な措置を講ずること。 ・バルコニー、共用廊下からの落下物対策上有効な植栽等の窓先空地（落下防止対策に必要な平面距離として、$\sqrt{h/2}$以上）を確保すること。
	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、維持管理がしやすいよう、原則としてポンプ室、スロープ、屋外階段等の建築物、構造物の真下部分に設けないこと。
共用部分	基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。 ・手が触れやすい部分は、表面が滑らかな仕上げとすること。 ・雨水等で汚れやすい部分は、水切り等による汚れの軽減に配慮し、必要に応じてより耐久性が高い仕上材を使用すること。 ・騒音や視線に配慮した計画とすること。特に、電気室やエレベーターは、騒音、振動等を十分に考慮すること。 ・建具等にガラスを用いる部分については、ガラスの破損、衝突防止等に配慮した構造、材質とすること。 ・可燃物が放置されるような死角となるスペースができないように配慮すること。 ・通行の用に供する共用部分には、全ての人の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講ずること。
	住棟出入口	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟出入口は、原則2箇所以上とし、$W=2,000\text{mm} \times H=2,000\text{mm}$以上とすること。 ・主たる出入口は、防風・防雨に有効な措置をとること。 ・住棟出入口には、オートロックシステムを設けないものとする。 ・全ての人の通行に支障のないような出入口とし、高低差がある場合は階段及びスロープを設けること。 ・段鼻の視認性に配慮すること。 ・住棟長が長い場合や歩行者動線の確保に当たって必要な場合は、通り抜けを設けてもよいこと。 ・住棟出入口には、集合郵便受（住戸数分）及び掲示板を設置すること。集合郵便受は、修繕や取替交換が可能なものとするほか、南京錠（入居者負担により設置）が取り付けられるタイプとすること。 ・警報盤・受信機等は、1階エントランス等人通りの多い場所に識別可能となるように設置すること。ポンプ類、太陽光発電、連結送水管を設置した場合、警報及び異常を警報盤に表示させること。また、警報盤・受信機等には、いたずら防止対策を行うこと。 ・コンセントを設け、鍵付きの蓋を設けること。 ・照明器具はLED製（一体型蛍光灯20W1灯相当）を適切に配置すること。
	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以上を確保とすること。 ・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。
	EVホール	<ul style="list-style-type: none"> ・EVホールは、住戸から歩行距離50m以内とすること。50mを超える場合は、エレベーターを2箇所に分割して設置すること。 ・廊下等の動線から分離した人だまりをEV1台当たり3㎡以上かつ、1,500mm×1,500mm以上設けること。 ・EVホールには、防風・防雨に有効な措置をとること。 ・共用廊下から連続した補助手摺を設置すること。 ・エレベーターから降りた時に、見やすい位置に階数表示板（透明アクリル板）及び掲示板を設置すること。 ・照明器具はLED製（一体型蛍光灯20W1灯相当）を適切に配置すること。
	EV・昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降路は、防音及び振動によるトラブルがないように、住戸に隣接しないようにするなど細心の注意を払うこと。 ・各棟におけるエレベーター台数は2基/100戸を目安とし、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」最新版等に基づく交通計算を行うこと。

	<ul style="list-style-type: none"> ・風雪雨の吹き込み防止に配慮し、防錆仕上げとすること。 ・乗用（住宅用）、9人乗り、積載量600kg（トランク付、防犯窓付、福祉型）とし、マシンルームレス型とすること。なお、複数台設置の場合のトランク付は1台とすること。 ・定格速度は原則45m／分以上とすること。 ・かご内部に防犯カメラ（カラー）を設置すること。 ・かご敷居はステンレス製とすること。 ・JEAS（日本エレベーター協会標準）に基づき、警報装置の連絡箇所は1箇所とし、インターホン（ボックス付）を設置すること。その設置箇所は1階とすること。 ・乗用エレベーターには、次に掲げる管制運転等の機能を有すること。 <ul style="list-style-type: none"> 1) 地震時管制運転 2) 火災時管制運転（エレベーター管制用自動火災報知設備に連動すること。） 3) ピット冠水時管制運転 4) 閉じ込め時リスタート運転 5) 自動診断仮復旧運転 ・停電時自動着床装置、自動通報システム、各階強制停止装置、遠隔点検、かご養生（かご保護マット：磁石式1,800H、床マット）、各階運転切替用24時間タイマー、音声合成案内装置深夜停止用24時間タイマー取付を付加すること。 ・福祉型仕様とし、専用乗場ボタン、かご内専用操作盤、かご内手摺、かご内鏡、かご出入口検出器、キックプレート、視覚障害者用装置を付加すること。 ・緊急呼び戻し装置を設置すること。なお、1箇所に複数台のエレベーターを設置する場合は、緊急呼び戻し装置を設置するのは1台とすること。 ・エレベーター椅子兼防災対応非常用救援物資付収納庫を設置すること。 ・次に掲げる保守条件を有する昇降機製造者を選定すること。 <ul style="list-style-type: none"> 1) 製造者によるフルメンテナンス契約が可能であること。 2) 専門技術者を終日待機させ、緊急時には原則として通報受信後30分以内に到着し復旧対策を実施できる体制を有すること。 ・昇降路のピット内は、防水仕上げとし、水がたまることのないよう施工すること。また、浸水対策を実施すること。 ・点検用コンセント（2個穴アース付、AC100V10A以上）を1箇所、最下停止階から手の届くピット内に設置すること。 ・昇降路は、外部から保守点検可能な構造とすること。
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。将来両側に手摺を設置する場合や設備配管等の突出に注意すること。また、車いす回転スペース（1,5m×1,5m）を考慮すること。 ・共用廊下側にエアコン室外機の設置を計画する場合は、室外機からの排水に配慮すること。 ・共用階段は、共用廊下等に常時開放されたものとすること。 ・共用階段最下部には、階段躯体を利用して倉庫等を設けるなど、有効活用すること。 ・雨水の排水溝、ドレイン及び樋を設置し、排水溝及び床面の塗布防水を行うこと。 ・転落防止のための手摺高さは、床仕上げ面（足がかりとなる部分がある場合はその上端）から1,150mm以上とすること。アルミ手摺の場合、コンクリート笠木部分から1,100mm以上確保すること。 ・手摺は、天端に物等が置けない形状とすること。 ・コンクリート手摺の場合、天端は内勾配（1/3程度）とすること。 ・共用廊下の床に段差を設けないよう配慮すること。 ・照明器具は各住戸前にLED製（一体型蛍光灯20W1灯相当）を設置すること。自動点滅器とタイマーを組み合わせ、深夜時間帯に間引き点灯ができるように配慮し、消灯を行う住戸玄関上にナイトライトを設置すること。

		<ul style="list-style-type: none"> ・エキスパンションジョイントがある場合、滑らない材料を採用すること。
	設備配管スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・設備配管スペースは、共用廊下に面した場所に設け、排水管は床ところがし配管とすることにより、設備機器等の更新が容易にできるように計画すること。 ・また、給湯器は当スペース内に設けること。
	階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内階段には両側に手摺を設け、最上部に換気口、各踊場に窓を設けること。 ・階段の内法幅は屋内階段1,200mm以上、屋外階段900mm以上とすること。階段の蹴上げは 180mm程度、踏み面は240mm程度とすること。 ・屋外階段を複数設置する場合は、両側に手摺を設置した内法幅1,200mm以上の階段を原則 1 箇所設置すること。 ・屋外階段の場合は、最上階に屋根を設けること。 ・各階の見やすい位置に階数表示板（透明アクリル板）を設置すること。 ・照明器具はLED製（一体型蛍光灯20W1灯相当）を適切に配置すること。 ・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。
	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の屋根、屋上又は受水槽、自転車置場等の屋根、住戸のパルコニー等に容易に侵入できないよう配慮すること。また、管理上、支障がないよう配慮すること。
	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。
	床下構造	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設及び浸透施設は、住戸、集会所又は倉庫の真下に設けないこと。 ・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。 ・地下水対策としてピット部分は止水対策等を行い、ポンプアップ等設備機器を使用しない計画とすること。
	雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> ・雨樋は、厚肉のカラー塩ビ管（VP）を使用し、樋受け金物はステンレス製とし、縦樋には下がり止めを施すこと。
	案内表示等	<ul style="list-style-type: none"> ・共用の室（電気室、機械室、集会所等）、階段、エレベーターホール等には適宜表示板（室名札、階数表示板、住棟番号等）を設けること。 ・住棟番号については、目立つ箇所に打ち込みとすること。 ・団地敷地案内板を必要箇所に適宜設置すること。案内板の表示方法については、ユニバーサルデザインに配慮すること。
	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、引き渡し時に鍵リストとともに提出すること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・給水ポンプ室を設置する場合は、騒音・振動に配慮した計画とすること。 ・共用盤等の設置場所を適切に確保すること。
専用部分	基本的事項	<ul style="list-style-type: none"> ・各住棟間における住戸タイプごとの間取りは、同一とし、面積も同じとすること。ただし、反転の間取りは可とする。 ・建替住戸内は、段差のない床仕上げとすること。 ・転倒事故防止のため、すべりにくい仕上げとすること。 ・住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性に配慮し、日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じること。 ・玄関、浴室、便所、洗面及び掃出窓側辺に手摺を設置すること。 ・廊下等の主要な動線には、将来手摺設置用下地補強を施すこと。 ・便所及び洗面脱衣室の壁仕上げは、耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。 ・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すること。 ・居室内における化学物質の発散による衛生上支障の防止を図るための措置を講じること。
	プライバシーへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・配置上、居室のプライバシーが保てないおそれのある住戸や隣接地のプライバシーを犯すおそ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"> ・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、取付ボルト等

	<ul style="list-style-type: none"> を計画すること。 補強等の位置については、汎用レベルのメーカー製品が使えるよう配慮すること。 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"> 居室の外壁の開口部に使用するサッシ又はドアセットは、それぞれ次の性能を有するものとする。 <ul style="list-style-type: none"> 1) JIS A4706 (ドアセットではJIS A4702) に規定する試験方法により確かめられた透過損失の平均値が20dB以上であること。 2) JIS A4706に規定するサッシ又はJIS A4702に規定するドアセットで、その遮音等級がT-1以上であること。 サッシには網戸を実装し、設置場所に応じて必要な耐風圧性、遮音性、防火性が確保されるものを設置すること。 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行うこと。 各居室の外部に面する開口部には、カーテンレール (SUS製ダブル) を取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200mmとすること。 入居までの日焼け対策等の養生のために、日焼け防止カーテン (黒ビニール程度) 及び養生シート (防虫シート程度) を設置すること。 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。 住戸の共用廊下に面する窓には緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子 (アルミ製) を取り付けること。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> 開閉可能な仕様 (壁300角、床450角を標準) の点検、清掃、修繕用の点検口を適切に設けること。
換気	<ul style="list-style-type: none"> 各室には換気小窓 (サッシに附属しているもの) 又はこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカット又は通風用として機能上問題とならない開口を設置すること。 DK、便所、洗面脱衣室、浴室等には、換気設備を設置すること。 住戸内は24時間換気が可能となるよう、換気設備を適切な場所に設置すること。 台所の換気扇を作動した場合、住戸内が負圧にならないよう、給気に配慮すること。 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クバーを設置すること。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> 居室の出入口の有効幅員は800mm以上、高さは1,900mm以上とすること。 建具には把手や彫込引手を設置すること。また、指づめ防止に配慮すること。 開き戸の場合は、レバーハンドルを設置すること。 建具の開閉音低減のため、戸当たりゴム等を設置すること。 浴室と便所の扉は緊急時に開放できるようにすること。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> 玄関扉は、標準寸法として、高さ2,000mm、幅850mmとし、シリンダー錠、ドアスコップ、郵便受、ドアガードを設置し、戸当たり防止措置を講じること。 玄関扉は両面フラッシュ気密枠及び耐震枠とし、シリンダー錠は破壊やピッキングが困難な構造のものとし、鍵の交換時にはシリンダーのみの交換で対応できるものとする。 玄関扉は長寿社会対応型とすること。 玄関付近に、ドアホン、室名札 (室番号付き) を設置すること。 玄関扉の沓ずりは、H=10mm以下とし、面取りを行うこと。 玄関の上がり框は、20mm以下とし面取りを行うこと。 傘立て・下足箱等の設置空間をW=900mm×D=400mm程度確保すること。 上がり框部分に、補助手摺 (I型=60mm) を設置すること。 玄関扉の開閉の際に共用廊下の通行へ支障とならないように、玄関前に適切な大きさのアルコーブを設けること。
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"> ・部屋タイプにかかわらず、ユニットバスは1216型同程度以上とし、修繕時に取替可能な構造とすること。 ・浴槽脇に、I型手摺（L=600）を浴槽内立ち座り用、浴槽出入り用として2箇所に設置すること。 ・浴室出入口には、I型手摺（L=600）を設置すること。 ・浴室の扉は有効幅員650mm以上とすること。 ・浴槽のまたぎ高さは、350～450mm程度とすること。 ・洗面所・洗濯・脱衣室と浴室との出入口の段差は設けないものとする。 ・防滑性・抗菌性の高い素材を使うこと。 ・照明器具はLED製を設置すること。 ・強制換気を行うこと。 ・呼び出しボタン（台所の住宅情報型と連動）を設置すること。 ・タオル掛けを設置すること。
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口の有効幅は750mm以上とし、他の部分と建具で仕切られたものとする。 ・洗面、脱衣、洗濯スペースが確保されていること。 ・洗面台は洗面化粧台巾600以上とし、化粧鏡、照明、コンセント、棚、シングルレバー混合水栓付きとすること。 ・洗濯用水栓は緊急止水弁付きとすること。 ・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、シーリングを行うこと。 ・洗濯機、衣類乾燥機を入居者負担で設置できるよう、コンセント、排水、棚下地等を計画すること。 ・床下点検口を設けること。 ・タオル掛けを設置すること。
台所 (K・DK)	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチンユニットは、流し台（2KはL=1,200以上、2DK、3DKはL=1,500以上）シングルレバー混合栓付き、コンロ台（L=600以上）バックガード付き、吊り戸棚（2KはL=1,200以上、2DK、3DKはL=1,500以上）付き、水切り棚（2段、L=1,200以上）付きとすること。 ・キッチンユニットや冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。 ・コンロ台と壁の間は150mm以上離すこと。また、前面及び壁面に適切な断熱処理をし、耐熱ボード（化粧セメントけい酸カルシウム板）を設置すること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として廊下側出入とし、出入口の有効幅は750mm以上とすること。 ・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型手摺（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。 ・強制換気を行うこと。 ・入居者が温水洗浄便座、便座暖房を入居者負担で設置した場合に利用できるよう、便器に近い位置にコンセントを設置すること。 ・便所が居室に面する場合は、間仕切壁の遮音性に配慮すること。
収納（押入れ・物入れ）	<ul style="list-style-type: none"> ・和室の押入れには、床から適切な高さの位置に中棚及び天袋を設置すること。 ・洋室の物入れには、ハンガーパイプ及び枕棚を設置すること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸のバルコニーは、有効幅員は1,200mm以上とし、エアコン室外機置き場（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エアコンの室外機等に直接当たらないように配慮すること。 ・物干金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。 ・原則隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板を設置し、避難経路である旨を示す文字書きを行うこと。 ・手摺高さは床仕上げ面又は足掛かりとなる部分から1,100mm以上とすること。 ・手摺は天端に物が置けない形状とすること。 ・コンクリート手摺とする場合天端は内勾配1/3程度とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水の排水溝、ドレイン及び樋を設置すること。 ・排水溝・床面には塗床とすること。 ・水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配は1/30程度とすること。 ・床仕上げは、防滑性を有すること。
--	--

第3 付帯施設

自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根を有するものとし、既製品を可とするが、サイクルラックは不可とすること。 ・入居者の利用のし易さや周辺環境等に配慮した配置とすること。 ・自転車置場に通じる通路の幅員は、原則1.8m以上を確保すること。 ・駐輪区画は、自転車置場については1台につき幅0.4m以上、奥行き1.9m以上とすること。 ・チェーン用バーラックを設置すること。 ・天井又は内壁にガード付きの照明を設置すること。
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の利用のし易さや周辺環境等に配慮した配置とすること。 ・駐車場の配置は、無断駐車されにくいよう配慮された計画とすること。 ・駐車場の車種・用途別の区画（幅×奥行き）は、普通車（2.5m×5m）とすること。 ・区画線、区画番号を表示し、車止め、取り外し可能なネームプレート、案内板を設置すること。 ・区画番号は室番号ではなく、通し番号等で表示すること。 ・排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮すること。 ・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張りや落葉により車両に支障をきたさないように計画すること。 ・車両の出入口については、照明を設け、十分な間口と見通しを確保すること。 ・車両のヘッドライトによる周辺への光害に配慮すること。 ・駐車場の舗装は、アスファルト舗装とし、アスファルト厚は耐久性に配慮し適切に設定すること。 ・各区画には、車止めポール（可動式・ステンレス製）を設置すること。
ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・向日市のごみ置場の設置基準に基づいて、ごみ置場を整備すること。 ・入居者の利用のし易さや周辺環境等に配慮した配置とすること。 ・清掃等用に給水設備としてキー式水栓を設けるとともに、排水設備を設置すること。 ・防鳥ネットを設置するための固定用金具を設けること。
児童遊園・広場	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の利用のし易さや周辺環境等に配慮した配置とすること。 ・遊具やベンチ等を適宜配置すること。 ・入居者の利便を確保するとともに、作動する遊具を設置しないなど児童等の安全を確保した適切なものとする。 ・車両動線からの安全な離隔を確保すること。 ・住戸バルコニーとの近接を避けること。 ・植栽等を適切に配置すること。
緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽は、維持管理することを考慮して、管理の容易な樹種、高さ、本数、配置計画を行い、過度な植栽は行わず、病虫害の付きやすい樹種を避けること。 ・植栽の配置については、防犯上死角となる位置や住戸際、各建物際、照明施設周辺等は避け計画すること。 ・法面については、剪定、伐採等を行い、必要に応じて適切な処置を行うこと。
通路	<ul style="list-style-type: none"> ・車路は団地関係者以外の一般車両が通り抜けしにくくなるような動線等の計画とすること。 ・車路は、原則としてアスファルト舗装とすること。 ・ベビーカーや車いすの通行に配慮した仕様とすること。 ・降雨による路面の防滑に配慮すること。 ・通路に階段を設置する場合は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手摺又はスロープを設けること。
外灯	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場や児童遊園・広場、通路等の付帯施設の必要な箇所において、常夜灯、防犯灯を配置すること。 ・外灯はLED灯とすること。 ・灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。

第4 電気設備

<p>基本的事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。 ・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。 ・ケーブル配線において、壁内立下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう、また、保守が可能となるよう配管工事を施すこと。 ・各機器の仕様、設置箇所は別表2によること。 	
<p>受電・幹線設備</p>	<p>受電設備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線は、構内に引き込み柱を建て電力会社配電柱より可能な限り低圧引き込みの計画とすること。 ・高圧引き込みが必要な場合は借室電気室又自家用電気室を設けること。 ・借室電気室及び自家用電気室は必要に応じて、住棟1階又は別棟で設けること。借室電気室の外壁に非常対策用ケーブル貫通口(125φ)を布設すること。また、貫通口は雨水等が浸入しないよう、壁内外面をステンレスプレート等で防護すること。 ・電気室を設ける場合は、浸水対策を施すこと。 ・住棟や近隣施設等の周辺環境に対する音、振動等について配慮すること。 ・住棟内に設置する場合は、原則として、住戸に隣接しないこと。やむを得ず隣接する場合は、振動、騒音等の対策を行うこと。また、上階からの漏水対策を講じるとともに、電気室内に給排水管、蒸気管、ガス管等を通過させないこと。 ・変圧器等の出し入れができるようルートやスペースを確保し、電力会社の保守員が直接外部から出入りできるようにすること。
	<p>共用部幹線</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線は、電灯用は単相3線式100/200V、動力は3相3線式200Vとすること。 <引込開閉器盤> (電気室が不要な場合) ・鋼板製とすること。盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とすること。 ・住棟内地中幹線は、昇降路(エレベーターシャフト)を回避した位置に配管を布設すること。 ・幹線布設用の地中梁スリーブは、強電と弱電に分けて設け、スリーブの口径は、住棟の階数・住戸数によって決定すること。 ・廊下・階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ及び換気ファン等の付帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。
	<p>住宅用幹線</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸への配線は、単相3線式100/200Vとし、各住戸最大60Aまで対応できるものとする。 ・幹線サイズの決定は次のとおりとすること。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 負荷電流と許容電流より幹線サイズ(太さ)を決定すること。なお、住戸内幹線の需要率は内線規定によること。 2) 決定された幹線サイズ(太さ)に対して、需要率を考慮して電圧降下を計算すること。 3) 電圧降下は2%以下を目標とし、これを上回る場合は幹線サイズ(太さ)を見直すこと。 4) 需要率を考慮した負荷電流より住戸用幹線の開閉器容量を決定すること。 5) 電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管は原則1本以上

		とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとする。 6) 住戸分電盤の主幹は、ELB3P60Aとすること。
	契約種別・ 区分	・各住戸、共用部分毎に検針できるものとする。
電灯設備	機器等	<ul style="list-style-type: none"> ・照明機器は、LED機器とすること。 ・照明器具に付着する埃等衛生面に配慮した器具を選定すること。 ・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。 ・破損に強く、入手の容易なものとする。 ・共用部（ホール、廊下、階段、自転車置場、屋外灯等）の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器およびタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とすること。 ・スイッチは、ワイドハンドル形とすること。 ・利用状況を考慮した設置箇所とすること。
コンセント設備	機器等	<ul style="list-style-type: none"> ・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。 ・利用状況を考慮した設置箇所とすること。
電話・情報配管 設備	配管・設置箇 所	<ul style="list-style-type: none"> ・引き込みは幹線設備と同様とすること（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箇所以上とすること。 ・幹線布設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置すること。 ・電話設備については、電話用配線を実装すること。なお、配線については保守が可能となるよう、隠ぺい部分等は配管工事を施すこと。 ・各住戸へ複数社の光ファイバケーブルの配線が可能な弱電端子板の大きさ、配管を確保し、各戸インターネット接続が可能とすること。
テレビ共同受信 設備	配管・配線・ 設置箇所	<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管・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こと。 ・テレビユニットは各居室に1箇所設置すること。 ・テレビ共同受信設備の配線系統は、各住戸が端末となるよう布設すること。また、配線はテレビジョン受信用同軸ケーブルとし、最終分配以降は5C、それ以外は7Cを基本とすること。
住宅情報設備	住宅情報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・P型又はGP型3級受信器（住宅情報盤）と戸外表示器（ドアホン子機）を設置すること。 ・便所、浴室に呼び出しボタンを設けること。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。
	防災配線及び 機器	<ul style="list-style-type: none"> ・特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令（平成17年総務省令第40号）及びこれに基づく告示の基準によること。 ・全戸に緊急警報装置を設置し、浴室・浴槽（防沫型）、便所には押しボタンを取付け、住戸用受信機（住宅情報盤）を介して住戸内及び玄関先の共用廊下（戸外表示器）に警報音を報知すること。
テレビ電波受信 障害対策施設		・テレビ電波受信障害の発生が予想される場合は、調査（事前、中間、事後）等を行い、影響のある地域範囲について、対策を行うこと。

第5 機械設備

<p>基本的事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・配管はメンテナンスを考慮した配置とし、設備配管スペース内に納めること。 ・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。 ・廊下側に給排水設備を集約すること。 ・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。 ・給水・排水・給湯を十分供給しうる設備を適切に設置すること。 ・給水量の算定に関しては、市町村の給水関係規則により算定すること。 ・ポンプについては、浸水対策を施すこと。 ・各種機器の決定に当たっては、将来の維持管理コスト（機器修繕、取替等）を試算した上で建物所有者に有利なものを提案すること。 ・入居者に対する機器の取扱説明等、周知対応を事業者で行うこと。 	
<p>給水設備</p>	<p>屋外給水設備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村上下水道管から分岐引き込み、水道事業者との協議の上決定すること。 ・直結増圧方式を原則とし、それ以外は受水槽（加圧給水）方式とすること。 ・直結ブースターポンプは、屋外パッケージ型（2台・自動相互）とすること。 ・受水槽を設置する場合は、2槽式鋼板製一体型とすること。 ・受水槽の周りには安全対策としてフェンスを設けること。 ・加圧給水システムのポンプは2台設置し、自動交互運転とすること。 ・受水槽・ポンプ等の異常時に外部に警報（警報音・表示）を出すこと。 ・給水系統は各住戸系統と共用系統に分けること。共用系統には専用メーター（遠隔検針式）を設置すること。 ・屋外に散水栓を、ゴミ置場に水栓を設けること。いずれもキー式水栓とすること。
<p>排水設備</p>	<p>排水設備</p>	<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こと。 ・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）を設けること。 ・潜熱回収型給湯器のドレン管は、間接排水とし、MB内に専用立管を設置し、建物外でトラップ柵を介して屋外排水管に放流すること。
	<p>排水系統</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内の汚水と雑排水は別系統とすること。 ・1階と2階以上の排水は屋外排水柵まで別系統とすること。 ・各系統ごとに適切な通気管を設けること。
<p>給湯設備</p>	<p>給湯箇所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯箇所は、流し台、洗面ユニット、浴室とすること。
	<p>給湯器</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯器は、ガス焚き、屋内P S内設置型、自動お湯はり・追い炊き・足し湯機能付き16号とすること。 ・リモコンスイッチは、台所と浴室に設けること。適宜付属品を設置すること。 ・給湯器は廊下側のPSやMB等の扉内に設置すること。 ・給湯方式は、さや管ヘッダー方式とすること。

		<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の水栓金物は操作しやすい形状のものであるとともに、湯温調整が安全に行えるサーモスタット式でシャワー付とすること。
衛生器具	便器	<ul style="list-style-type: none"> ・密結形便器+防露式手洗付ロータンク（洋式節水型）+普通便座（付属品含む）とすること。
ガス設備	設置箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸P S内にマイコンメーターを設置すること。 ・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）、給湯器用とすること。
換気設備	設置箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・各室には換気小窓（サッシに附属しているもの）又はこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカット又は通風用として機能上問題とならない開口を設けること。 ・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。 ・DK、便所、洗面脱衣室、浴室等局所的に換気が必要な場合は機械式換気設備を設置すること。 ・台所の換気扇を作動した場合、住戸内が負圧にならないよう、給気に配慮すること。 ・設置する換気設備は、結露対策を施すこと。 ・新鮮な空気を十分に供給する能力を有する換気設備を設置すること。 ・排気フードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・消防法の規定に基づき、設置場所に適応する消火器を必要本数設置すること。 ・各棟に工具箱・標準工具一式（ペンチ・ドライバー（+・-）・プライヤー・モンキー・レンチ・ハンマー各1個）マンホールフック・ボンテン（大・小）を設置すること。

別表1 標準仕上表

内部

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

室名		床	巾木	壁	天井
住戸内	洋室	クッションフロア t=2.3 (発泡層有)	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス
	和室	建材畳 (E種：C2・Ht・KT-Ⅲ)	畳寄せ	ビニルクロス	ビニルクロス
	DK	クッションフロア t=2.3 (発泡層有)	ソフト巾木	ビニルクロス 一部化粧ケイカル板 t = 6.0	ビニルクロス
	洗面所・洗濯・ 脱衣室	クッションフロア t=1.8 (発泡層有)	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス
	便所	クッションフロア t=1.8 (発泡層有)	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス
	廊下・ホール	クッションフロア t=2.3 (発泡層有)	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス
	玄関	弾性ウレタン塗床在 (ノンスリップ工法)	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス
	押入	ラワン合板厚さ9.0 中棚天袋：ラワン合板厚 さ上面4.0、下面2.5	雑巾摺	押入用プリント合板 t = 4.0	押入用プリント合板 t = 2.5
	物入	ラワン合板厚さ9.0 中棚天袋：ラワン合板厚 さ上面4.0、下面2.5	雑巾摺	押入用プリント合板 t = 4.0	押入用プリント合板 t = 2.5
E V 等 ／	EVホール・玄関 ホール	防水モルタル金コテ押え 合成樹脂塗床（ノンス リップ工法）	防水モルタル金コテ押え 合成樹脂塗床（コーティ ング工法）	複層塗材E	外装薄塗材E
	MB・PS・MDF 室・その他倉庫	モルタル金コテ	モルタル金コテH=100	コンクリート打放し	コンクリート打放し

外部

※なお、ここに示す仕上げは府が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。

部位		仕上げ
屋根	勾配屋根	長尺金属版葺（溶融55%アルミニウム亜鉛合金めっき鋼板）
	陸屋根	アスファルト露出防水断熱工法
外壁	外壁	複層塗材E
	軒裏	薄塗材E
	巾木	複層塗材E

共用廊下	壁	複層塗材 E
	天井	薄塗材 E
	床	防水モルタル金コテ押え合成樹脂塗床（ノンスリップ工法）
	巾木	防水モルタル金コテ押え合成樹脂塗床（コーティング工法）
バルコニー	壁	複層塗材 E
	天井	薄塗材 E
	床	防水モルタル金コテ押え合成樹脂塗床（ノンスリップ工法）
	巾木	防水モルタル金コテ押え合成樹脂塗床（コーティング工法）
共用階段	壁	複層塗材 E
	天井	薄塗材 E
	床	防水モルタル金コテ押え合成樹脂塗床（ノンスリップ工法）
	巾木	防水モルタル金コテ押え合成樹脂塗床（コーティング工法）
塗装	鉄部	SOP塗装
	木部	CL塗装
	鋼製建具	SOP塗装

別表2

■共用部電灯コンセント設備 機器リスト			
場所		仕様	備考
共用廊下		LED	
住棟出入口及び玄関ホール		LED	
E Vホール		LED	
階段・階段室		LED	
倉庫		LED	
給水ポンプ室		LED	
電気室		LED	
■各戸電灯コンセント設備 機器リスト			
室名	設備名	仕様	備考
玄関・通路	玄関灯 (ダウンライト)	LED	
	玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	
	廊下灯 (ダウンライト)	LED	
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (3路) 2か所 (位置表示灯付)	
	一般用コンセント	2P15A×2	
居室 (洋室・和室)	引掛ローゼット	コンセント付	
	引掛ローゼット用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET付 (専用回路)	
	一般用コンセント	2P15A×2 各室 2か所	
	テレビ端子 (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対 応型	
	電話用ジャック (各居室のうち2室)	モジュラージャック (埋込 型)	
	電話用中継プレート (各居室のうち2 室)		
D・K	棚下灯	LED	
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	
	I H調理器用コンセント	250V2P15/20A×1 (専用回路)	
	引掛ローゼット	コンセント付 1~2か所	
	引掛ローゼット用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	
	キッチン照明	LED	ダイニングとキッチンが一体の 場合は引掛ローゼットとする。
	キッチン照明用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	
	一般用コンセント	2P15A×2 2か所	
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 ET付 (専用回 路)	

	電子レンジ用コンセント	2P15A×2 ET 付 (専用回路)	
	換気扇ファン用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切 (確認表示灯付) 及び強・弱	
	換気扇照明用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET 付 (専用回路)	
	ガス漏れ警報器用コンセント		
	給湯器リモコン用ボックス		
	テレビ端子 (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型	
浴室	浴室用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切 (確認表示灯付) 及び強・弱	
	風呂リモコン用ボックス		
	浴室灯	LED	
	非常用押ボタン	埋込防沫型	
洗面所・洗濯・ 脱衣室	ダウンライト	LED	
	洗面・脱衣灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	
	洗面化粧ユニット用コンセント	2P15A×1	
	洗濯機・乾燥機用コンセント	2P15A×2 ET 付 (専用回路)	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切 (確認表示灯付) 及び強・弱	
便所	ダウンライト	LED	
	便所灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)	
	便座暖房用コンセント	2P15A×1 ET 付	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 (確認表示灯付)	
	非常用押ボタン	埋込型	
<p>※共通事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内スイッチは名前付ワイドスイッチとすること。 ・配線器具は埋込型とし、そのプレートは、住戸内：樹脂製、住戸内以外：新金属とすること。 ・配線器具、照明器具等の取付位置にはボックスを設けること。 ・引掛ローゼット部のボックスは、スラブその他の構造体に吊りボルト、ボルト等で取り付けること。 ・居室の照明回路とコンセント回路は別回路とする。 ・スイッチについては、必要に応じて 1 箇所にまとめてもよいものとする。また、火元から離すこと。 			