

別紙１ 新築住宅設計要領

建替住宅及び附帯施設の設計にあたっては、要求水準書とともに、本別紙に示す施設設計要領及び整備基準に基づく。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書を適用する。

なお、施設設計要領は建替住宅等の施設設計に関する基本方針を示したものの、整備基準は建替住宅等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、当該水準を確保しつつ、維持や保守管理運営コスト等の上昇を伴わない提案を行うことを妨げるものではない。

ただし、「建築基準法」、「消防法」、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」「公営住宅法」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、これら法に基づく基準を採用するものとする。

第１ 施設設計要領（基本方針）

１ 団地計画		
(１) 景観・環境	ア	周辺の自然景観との調和に配慮する。
	イ	住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	ウ	単調で各一的な住棟配置を避け、外部空間の充実、住棟ファサード、デザイン等周辺のまちなみとの調和を図る。
(２) 安全性	ア	緊急車両の動線の確保等の防災対策とともに、防犯の観点から居住者の視線がとどかない空間が極力生じないようにする等、居住者の日常の安全性にも配慮した計画とする。
	イ	高齢者をはじめ全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅団地である様に配慮し、整備を行う。
２ 住棟計画		
(１) 安全性	ア	共用廊下・共用階段などについては、死角が生じないように見通しを確保する。
	イ	共用廊下、階段等から、自転車置場等の屋根、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。
	ウ	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。
	エ	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。
(２) 耐久性	ア	長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上、設備、金物等を使用する。
	イ	外部金物・金具等は、原則としてステンレスを使用する。
(３) 維持管理	ア	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。
	イ	使用する材料は耐候性及び耐久性を備えたものを採用する。
	ウ	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置する。
	エ	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。
(４) 日照	ア	住戸の日照は、主たる居室の開口部が、冬至日（8:00～16:00）において４時間以上の日照を受けるようにする。
	イ	日照の測定ポイントは、１階住戸の主たる居室の開口部（FLライン）とする。
(５) 高齢者対応	ア	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び高知県ひとにやさしいまちづくり条例を遵守する。

(6) 防犯性	ア	「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を参考にする。
3 コスト計画		
	ア	企画、計画及び設計の段階毎に、建設コストの縮減に向けた検討を行う。
	イ	躯体コスト等を勘案し、経済的な住棟形態とする。
	ウ	町営住宅は町政に資する社会インフラであるため、長期にわたる使用に際し人的にも技術的にも費用的にも維持管理が容易なものとする。
	エ	部品等の更新を前提とした工法の採用等により住宅全体としての耐久性を確保し、ライフサイクルコストの縮減に配慮する。

第2 整備基準（共同住宅等）

1 住棟全般		
(1) 仕上げ	ア	住棟各部の仕上げはP F I 事業者の提案とし、仕上げ表を作成し考え方を明記する。
(2) 屋根	ア	勾配屋根とし、景観や全体のデザインを考慮した屋根勾配とする。
(3) その他	ア	樋は硬質塩化ビニル管（VP）を使用し、受け金物はステンレス製とする。
	イ	複数棟配置とする場合は住棟番号等を視認しやすい位置に表示する。取り付けに際しては、脱落の危険性のないものとし、ヒートブリッジを生じないように配慮する。
2 共用部分		
(1) 基本事項	ア	使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備する。死角やゴミ溜まり、不法占拠されるようなスペースを発生させないように留意する。
	イ	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。
	ウ	床は、防水・防滑・防塵・耐摩耗とし、排水勾配をとる。
	エ	壁は、擦傷しにくい仕上げとする。
	オ	コンクリート、モルタル等のひび割対策として誘発目地を適切に配置する。
	カ	突起部等に注意し、安全な計画とする。
	キ	照明器具は、住戸玄関の施錠時や防犯上・保守上有効な照度・配置とする。
	ク	設置するサイン類は飛び出し・脱落あるいは盗難のないよう、安全性等にも配慮した取付をする。
	ケ	共用部に設備諸室や倉庫を設置する場合は、室名を表示する。
(2) 住棟出入口、共用玄関等	ア	共用玄関等を設ける場合は開放型とし、内外を仕切る扉・風除室は設けないものとするほか、保守点検を必要とする設備に頼らない構造とする。
	イ	外来者にわかり易いように住宅名・所在地を表記した「住棟表示板」を住棟出入口付近に設置する。
	ウ	集合郵便受、掲示板、住戸案内板等を設置する。
	エ	警報盤、受信機等は、1階の人通りの多い場所に識別可能となるように設置する。なお、ポンプ類、太陽光発電、連結送水管を設置した場合は、警報および異常を警報盤に表示させる。
	オ	集合郵便受は、ダイヤル錠付きタイプとする。
(3) 共用廊下	ア	共用廊下等は、合理的かつ十分な面積とし、必要以上に広くしない。
	イ	床に段差を設けない。
	ウ	エキスパンションジョイントがある場合は、歩行面の滑り止めに配慮する。
	エ	雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置するとともに、通常の雨の降り込みや室外機の排水により、廊下一面に水が広がらないよう処置を行う。
	オ	住戸外壁及び柱面の専用住戸側の立ち上がり及び周辺の床には、下階への漏水対策

		のための十分な措置を講じる。
	カ	手すり天端の高さは、足がかりから 1100mm 以上にする。なお、設置にあたっては住戸の通風に配慮した措置を行う。
	キ	住戸玄関へのプライバシー対策、降雨・降雪対策を講じる。
	ク	共用廊下側にエアコン室外機の配置を計画する場合は、排水溝を設置する。
(4) 階段・階段室	ア	共用廊下から階段室に至る手すりが途切れることのないよう連続させる。
	イ	各階の見やすい位置に階数表示板を設置する。
(5) 設備配管スペース	ア	設備配管スペースは、共用廊下に面した位置に設置する。
	イ	各住戸の給排水等の縦系統は P S 内を通すことを基本とする。
	ウ	P S 内には、電気、ガス、水道のメーターを設け、土間には水が廊下側に流れる勾配を確保する。
	エ	検針、点検、更新が容易となるよう、配管等を設置する。
	オ	給湯器は、設備配管スペースに設置することを基本とするが、合理的な理由がある場合はバルコニー設置を可とする。
(6) 床下点検ピット	ア	1 階部分の床下には、共用廊下部分等に配管の点検及び更新が容易に行えるピットを設置する。
(7) その他	ア	共用部に設備等の表示盤及び制御盤等を設置する際は、突出による影響が生じないよう、十分なスペースを確保する。
3 専用部分		
(1) 基本事項	ア	高齢者をはじめ全ての居住者が安心して暮らせるよう室内の段差を無くす。
	イ	居室の天井高は 2400mm 以上とする。ただし、生活に支障のない程度の一部分の下がり天井は可とする。
	ウ	バルコニーへは、180mm 以下の単純段差とし、またぎ段差とすること及び踏み段を設置することは認めない。
	エ	各室（居室、食事室、台所、便所、浴室、洗面・脱衣室をいう。以下同じ）はできるだけ整形で使いやすいものとする。また、柱型・小梁を室内側に出さないなど、住戸居室が不整形となって使いにくくならないよう努める。
	オ	修繕等の実施を踏まえ、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。
	カ	居室の外部に面する開口部には、カーテンレール（ダブル）を取り付ける。また、カーテンレールの幅は開口部の幅に余幅を加える。
(2) 開口部の底	ア	原則として、外壁に設置する出入口または開口部には底を設置する。ただし、これに代わる機能を果たすものがある場合は、省略することができる。
(3) 空調設備対応	ア	居室全室にルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、インサート、室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、コンセントを計画する。補強等の位置及び電気容量については、汎用レベルのメーカーの製品が使えるよう配慮する。
(4) 家具の転倒防止対策	ア	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。
(5) 手すり設置用下地補強	ア	廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手摺設置用下地補強を施す。
(6) 換気	ア	住戸内の気流を有効に働かせるよう、24 時間機械換気システム（ファン及び自然給気口等）を適切な場所に設置する。
(7) 内部建具	ア	建具は引戸を原則とし、把手や彫込引手を設置する。
	イ	開き戸の場合は、レバーハンドルを設置する。
	ウ	建具の開閉音低減のため、戸当たりゴム等を設置する。
	エ	建具開閉時の指詰め防止装置を設置する。

	オ	洗面・脱衣室及び便所の建具には、明かり窓を設置する。
	カ	浴室と便所の扉は緊急時に開放できるようにする。
	キ	換気経路上にある開き戸の通気対策は、アンダーカット方式とする。
(8) 外部建具(玄関扉は除く)	ア	引き違い窓は、網戸を設置する。
	イ	引き違い窓のクレセントは、大型のものとし、全てロック付クレセントとする。
	ウ	共用廊下に面する窓及び接地階にある窓（バルコニーに面する窓は除く）には、防犯上有効な面格子を設置する。
4 専用部分（各室）		
(1) 玄関	ア	玄関扉の沓ずりは、H=10 mm以下とし、面取りを行う。
	イ	玄関扉は優良住宅部品（ＢＬ部品）又は同等品とする。
	ウ	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、玄関前に適当な大きさのアルコーブを設置する。
	エ	玄関扉（開戸）には、錠、用心鎖、新聞投入口、ドアスコープ、ドアクローザーを設置する。
	オ	玄関扉（引戸）には、錠、用心鎖、ドアスコープ、自動閉鎖装置を設置する。また新聞受箱を玄関扉付近に設置する。
	カ	玄関扉の錠は、ピッキング等が困難な構造を有するもので、破壊が困難な構造とする。
	キ	玄関付近に、室名札（室番号付き）を設置する。
(2) 台所	ア	キッチンユニットとして、流し台（調理台含む）、コンロ台（コンロを含む）、吊り戸棚、レンジフードを使い勝手よく配置する。
	イ	キッチンユニットは優良住宅部品（ＢＬ部品）又は同等品とする。
	ウ	キッチンユニット、冷蔵庫、食器棚等が使い勝手よく配置できる室形状とする。
	エ	レンジフード使用時の負圧発生に対応する措置を講じる。
(3) 居室	ア	クーラー用スリーブ、クーラー取付用インサートを設置する。クーラー用裏板補強は、全ての機種に対応できる位置とする。
(4) 洗面・脱衣室	ア	浴室の附室として洗面・脱衣室を設置し、適切な湿気・カビ対策を施す。
	イ	浴室への出入りのための補助手すりを設置する。
	ウ	洗濯機及び衣類乾燥機（いずれも入居者負担）を洗面・脱衣室に置けるようコンセント、排水、棚下地等を用意し、洗濯防水パンを設置する。
	エ	水栓はシングルレバー混合水栓で、鏡・照明・下部収納一体型の洗面ユニットを設置する。
	オ	洗面ユニット横にタオル掛けを設置する。
	カ	強制換気設備を設置する。
(5) 浴室	ア	ユニットバス（1216 型以上）を設置する。また、修繕時にユニットの取替え可能な構造とする。
	イ	ユニットバスの設置にあたっては、梁型に合わせた切欠き等を行わない。
	ウ	出入口は幅 600mm 以上とし、段差は 5mm 以下とする。
	エ	出入口の建具の鍵は非常時解錠機能付とする。
	オ	浴槽のまたぎ高さは、350～450mm 程度とする。
	カ	浴槽出入りのための手摺、浴室出入りのための手摺を設置する。
	キ	防滑性・抗菌性の高い素材を使う。
	ク	水栓金具は、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ものとする。
(6) 便所	ア	L型手すりとペーパーホルダー（ワンハンドカット、ワンタッチ式）を便器に近い

		位置かつ干渉しないように設置する。
	イ	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。
	ウ	タオル掛けを設置する。
	エ	トイレトペーパー等を置く固定棚を適宜設置する。
	オ	周壁には遮音シートなどを用い、遮音性に配慮する。
	カ	出入口は幅 750mm 以上とする。
	キ	出入口の建具の鍵は高齢者が操作しやすい形状とし、外部から解錠可能な構造とする。
(7) 収納	ア	各居室に 1 か所以上設置する。
	イ	全居室面積の 9% 程度の収納空間を確保する。
	ウ	空気が停滞し湿気・結露・カビが発生しやすい場所となるので、入居者に被害を及ぼさない位置・仕様・工法とし、換気・通風に留意する。
	エ	枕棚や洋服掛けのハンガーパイプを設置するなど収納空間を効率的に使用できるよう計画する。
	オ	結露対策として、建具上下に換気口を設置する。
(8) バルコニー	ア	通風や日照、吹き降りに配慮すると共に、最上階のバルコニーは庇を設置する等、雨ざらしとならないように措置する。
	イ	バルコニーに降り込んだ雨水が容易に排水される。また台風などの強風雨時に住戸内、床下に浸水のないよう措置を講じる。
	ウ	エアコン室外機を避難及び洗濯物干しに支障なく置けるよう配慮する。
	エ	台所の排気が洗濯物などに直接当たらないように配慮する。

第3 整備基準（附帯施設等）

1 敷地内通路		
	ア	歩道路面は目地幅が必要なタイル・ブロックの使用は避け、ベビーカー、車椅子の通行に配慮した路面とする。
	イ	降雨時の路面の防滑に配慮するとともに適切な排水勾配とする。
	ウ	住棟の玄関近くに引越車両、福祉送迎車両（スロープ乗降式）等が駐車できるようスペースを確保する。
2 駐車場		
	ア	平面式駐車場とする。
	イ	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。
	ウ	降雨時の路面の防滑に配慮するとともに適切な排水勾配とする。
	エ	駐車場の出入口、歩行者動線との交差部には、一旦停止ラインを表示し、安全確認のためのカーブミラーを適宜配置する。
	オ	配置にあたっては、排気ガス、夜間のヘッドライトの光が住戸及び周辺に影響を及ぼさないよう配慮する。
	カ	一台あたりの駐車区画は幅 2.5m 以上、奥行き 5.0m 以上とし、車いす利用車用駐車区画は幅 3.5m 以上、奥行き 5.0m 以上とする。
	キ	駐車場には、区画線（ダブル）と区画番号を表示し、車いす利用者用駐車場には国際シンボルマークを表示する。
	ク	駐車区画には車止めを設置する。
3 自転車置場		
	ア	一台あたりの駐輪区画は幅 0.5m、奥行き 2.0m とする。

	イ	屋根等を設置し、雨天対策を講じる。
4 ごみ置き場		
	ア	ごみ置場は、町と協議のうえ、適切に設置する。
	イ	入居者の利用のし易さや収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置する。
	ウ	床は土間とし水勾配をとり排水設備を設置するとともに、腰壁を立上げ清掃用水栓を設置する。
5 その他外構施設		
(1) 植栽	ア	植栽を設ける場合は管理しやすい樹種を選定し、必要最小限の植栽とする。
	イ	外壁修繕等の仮設設置を想定し、建物際等の配植に留意する。
(2) 囲障	ア	敷地外周には水路への転落や道路への飛び出し防止を考慮した対策を行う。なお、隣接する耕作地に面する部分は泥の飛散等に配慮したフェンス等を設置する。
	イ	受水槽等の設備を屋外に設置する場合は、その周囲にメッシュフェンス（H=1500mm程度）を設置する。
(3) 給水設備	ア	共用部に設置する水栓はキー式水栓とする。
	イ	灌水用散水栓はホースの長さを25mと想定して適宜設置する。
	ウ	屋外に設置する水栓は、不凍水栓柱や保温による凍結防止を行う。
(4) 雨水排水設備	ア	敷地内に水溜りができないように、地表面や排水溝に適切な排水勾配を確保する。
	イ	排水溝等にはSUS製グレーチング又はコンクリート蓋を設置する。
(5) 照明設備	ア	外灯の設置により、敷地内の各施設は夜間にも安全な必要照度を確保する。ただし、外灯設置による新築住宅及び周辺への光の入り込みに配慮する。
	イ	外灯はLED灯とする。
	ウ	常夜灯、防犯灯の点滅は、タイマー式とし、系統別に制御することで、電力量の削減に配慮する。
(6) 案内表示	ア	団地敷地案内板及び標識板を設置する。障がい者への配慮をしたものとする。

第4 整備基準（電気設備）

(1) 一般事項	ア	環境に配慮した、エコケーブルを使用する。
	イ	照明負荷の削減について十分配慮した計画とする。
	ウ	配線の壁内下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう配管する。
(2) 受電設備	ア	原則として低圧受電とし、最寄りの電力電柱へ地中埋設で立ち上げるか、構内引込柱を設け、電力電柱から架線引込し、構内引込柱以降を地中埋設とする。
	イ	住宅部分は各戸契約とし、共用設備及び附帯施設は電気種類別契約とする。
	ウ	住宅の電力量計は原則PS内に設置する。
	エ	住棟共用部の電力量計は棟毎に設置する。
	オ	屋外付帯設備や外構照明等は個別計量が可能となるよう電力量計を設置する。
(3) 幹線設備	ア	電気室を設けない場合は、屋外自立型引込開閉器盤を設置し、盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とする。
	イ	廊下・階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ、換気ファン等の付属設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とする。
(4) 住宅・集会所内幹線	ア	電気方式は単相3線式（100V/200V）とする。
	イ	1住戸当たりの使用電力容量には、電気調理器電源（200V×20A=4kVA）を加算する。
	ウ	住棟に引き込む住宅用幹線には2本以上の予備配管を設置する。
(5) 電灯・コンセ	ア	各住戸の各室に設置する電灯・コンセント設備はPFI事業者の提案による。

ント設備	イ	共用部の照明は、タイマー制御による点灯方式とする。
	ウ	自転車置場、ごみ置場には電灯設備を設置し、タイマー制御による点灯方式とする。
	エ	外部または高湿度の場所に設置する配管（付属品含む）はステンレス製を用い、器具等は防雨形または防湿型とする。
(6) 情報・通信設備	ア	情報・通信設備については、MDF から各戸への空配管（2 本）を行い、コンセントまでの呼び線を入線する。
	イ	MDF 盤及び各階端子盤を収納するボックス内には、情報機器設置を将来増設できるスペースと接地極付きコンセントを設置する。
	ウ	テレビ共同受信設備は、地上デジタル放送に対応した屋外アンテナを設置し、分配する。
	エ	町内地域通信網である「ゆとりすと放送施設」（光ケーブル）が各住戸で利用可能な環境を整備する。
(7) 消防設備	ア	住棟の消防設備は、消防法等関係法令に適合するものとする。
(8) その他設備	ア	各住戸にインターホンを設置する。
	イ	ガス漏れ警報器を採用するガス種別に応じて設置する。

第6 整備基準（機械設備）

(1) 屋外給水設備	ア	町上水道本管から分岐引き込みとする。
	イ	住棟への給水方式は直圧を基本とし、必要に応じて受水槽を設け加圧給水とする。
	ウ	受水槽を設ける場合はステンレス 2 槽（溶接組立型）とする。
	エ	住棟外に設置する水栓への給水方式は、直圧により供給し、専用の量水器を設置する。
	オ	屋外給水設備に用いる管は、水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管（HIVP）を使用する。
(2) 屋内給水設備	ア	住戸内の台所、便所、浴室、洗面ユニット、洗濯機置場、給湯器へ給水する。
	イ	室内各所への給水は、さや管ヘッダー方式を基本とし、架橋ポリエチレン管を使用する。また、ヘッダーの設置位置は点検が容易な場所とする。
	ウ	その他屋内給水設備に用いる管は、水道用ステンレス鋼管を使用する。
(3) 計器類	ア	住戸への給水は、原則各戸の P S に量水器及びガスメーターを設置する。
	イ	住棟の共用部への給水は、住棟玄関付近に量水器を設置する。
	ウ	住棟外に設置する水栓への給水は、住棟玄関付近に量水器を設置する。
(4) 排水設備	ア	住棟内は、汚水排水と雑排水は分流式とする。
	イ	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置できる計画とする。
	ウ	排水は浄化槽を経由し最寄りの水路に放流する。
	エ	排水系統毎に適切な通気管を設置する。
	オ	屋内排水管及び通気管に用いる管は、床下にあつては硬質塩化ビニル管（VP）を使用し、その他は耐火二層管（FDP）を使用する。
	カ	屋内排水管は熱膨張等による破断を防ぐために、伸縮継手を適宜使用する。
	キ	屋外配水管に用いる管は、硬質塩化ビニル管（VP）を使用する。
(5) 給湯設備	ア	住戸内の台所、浴室、洗面ユニットの 3 箇所に給湯する。
	イ	給湯器は優良住宅部品（B L 部品）又は同等品とする。
	ウ	給湯器にはドレイン配管を設置する。
	カ	リモコンは台所と浴室に設置する。
	キ	各所への給湯は、さや管ヘッダー方式を基本とし、架橋ポリエチレン管を使用する。また、ヘッダーの設置位置は点検が容易な場所とする。

(6) 衛生器具	ア	キッチンユニットの水栓はシングルレバー混合水栓とする。
	イ	便器は防露式とし逆流防止型とする。
	ウ	浴室の水栓はサーモスタット式シャワー付混合水栓とする。
	エ	洗面ユニットは、化粧鏡、照明、コンセントを備えたものとし、水栓はシングルレバー混合水栓とする。
	オ	洗濯機置場には、ドラム式洗濯機に対応した防水パンを設置する。
	カ	洗濯機用水栓は、緊急止水弁付洗濯機用水栓とする。
(7) ガス設備	ア	住宅のガス供給個所はP F I 事業者の提案による。
(8) 換気設備	ア	住戸内の気流を有効に働かせるよう、24 時間機械換気システムを設置する。また、設置位置は冬期に換気システムが作動した際に、冷気の伝わりにくい位置とする。
	イ	24 時間換気システムのスイッチは、居住者の意思により適切に入り切りが可能とする。
	ウ	局所換気は、台所、便所、浴室のほか、洗面・脱衣室を対象とする。
(9) 試験	ア	施工に際して、水圧試験、通水試験、気密試験、点火試験、操作試験、風量測定、騒音測定、絶縁試験を適切に実施する。
(10) 付属備品	ア	工具箱に収納した、ドライバ（＋及び－、200mm、100mm 各 1）、モンキーレンチ（大、小）、組スパナ、ハンマを住棟毎に用意する。
	イ	マンホールフック、パイプレンチ、ポンププライヤー、ボンテン（大、小）、樹脂製収納ケース（引き出しタイプ）を住棟毎に用意する。
	ウ	上記ア及びイの備品を住棟内倉庫に設置する。