

# 大阪府営苅田住宅民活プロジェクト

## 要求水準書

(府営住宅整備・用地活用編)

平成19年1月16日

大 阪 府

## 目 次

<b>第 1 総則</b>	<b>1</b>
<b>第 2 基本的事項</b>	<b>1</b>
1 業務内容	1
2 事業用地に関する条件等	1
3 適用法令等	2
4 参考仕様書、参考基準	3
5 要求水準書の変更	4
<b>第 3 事業全体に関する条件</b>	<b>4</b>
1 事業用地	4
2 施設計画	4
3 施工計画	5
<b>第 4 建替住宅整備に関する条件</b>	<b>5</b>
1 対象事業	5
2 施設規模	5
3 各種調査	6
4 建替住宅の設計	7
5 既存住宅の解体撤去	7
6 埋蔵文化財本掘調査	8
7 モデルルームの設置業務	8
8 建替住宅の工事監理	8
9 住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施	9
10 建替住宅の完工検査及び引渡し	9
11 地域住宅交付金申請関係書類の作成支援	9
12 業務の実施状況についてのモニタリング	10
<b>第 5 用地活用に関する条件</b>	<b>10</b>

## 別紙目次

<b>別紙 1 建替住宅設計要領</b> .....	<b>1</b>
1 施設の要求水準.....	1
(1) 建築.....	1
(2) 電気設備.....	1 5
(3) 衛生設備.....	2 2
(4) M A Iハウス.....	3 0
<b>別紙 2 地質調査業務仕様書</b> .....	<b>3 4</b>
<b>別紙 3 住宅性能評価の等級</b> .....	<b>3 5</b>
<b>別紙 4 大阪府営住宅室内空気環境調査要領</b> .....	<b>3 7</b>

## 別途資料

添付図	事業用地位置図
添付図	事業用地現況図
添付図	事業用地求積図
添付図	道路現況図
添付図	敷地現況図
添付図	上水道整備状況図
添付図	下水道整備状況図
添付図	都市ガス（大阪ガス）整備状況図
添付図	電話（NTT）整備状況図
添付図	電気（関西電力）整備状況図
添付図	埋蔵文化財試掘調査結果概要
添付図	土地履歴調査結果概要
添付図	標準平面詳細図
添付図	集会所平面詳細図
添付図	各部詳細図
添付図	既設集会所の什器



## 第1 総則

本要求水準書は、大阪府（以下「府」という。）が実施する「大阪府営苅田住宅民活プロジェクト」（以下「本事業」という。）の府営住宅整備業務及び用地活用業務について、府がPFI事業者（以下「事業者」という。）に対して要求する業務内容を示したものである。

## 第2 基本的事項

### 1 業務内容

事業者は、府営住宅整備業務及び用地活用業務について、以下の業務を行うものとする。

- ・ 府営住宅整備業務
- ・ 府営住宅整備業務に係る地域住宅交付金申請関係書類（補助対象部分の公営住宅法上の面積算定表及び地域住宅交付金の算出用積算書等）の作成の支援業務
- ・ 用地活用業務
- ・ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

### 2 事業用地に関する条件等

#### （1）立地条件

- ・ 事業用地：大阪市住吉区苅田9丁目
- ・ 事業区域面積：約1.80ha
- ・ 用途地域等：第一種住居地域（容積/建ぺい率：200%/60%）、準防火地域
- ・ 日影規制：敷地境界線 H = 4mレベルでの終日日影規制  
（大阪市大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領及び大阪市居住環境を確保するための日影に関する基準）
- ・ その他：埋蔵文化財包蔵地区  
（府が実施した埋蔵文化財試掘調査の結果、本掘調査を実施する必要があると確認されている。試掘調査結果は、添付図にて示す。）

#### （2）位置図等

- ・ 事業用地位置図（添付図 参照）
- ・ 事業用地現況図（添付図 参照）
- ・ 事業用地求積図（添付図 参照）

#### （3）インフラ整備状況等

- ・ 道路現況図（添付図 参照）
- ・ 敷地現況図（添付図 参照）
- ・ 上水道整備状況図（添付図 参照）
- ・ 下水道整備状況図（添付図 参照）
- ・ 都市ガス（大阪ガス）整備状況図（添付図 参照）
- ・ 電話（NTT）整備状況図（添付図 参照）
- ・ 電気（関西電力）整備状況図（添付図 参照）

#### （4）地質データ

- ・ 埋蔵文化財試掘調査結果概要（添付図 参照）
- ・ 土地履歴調査結果概要（添付図 参照）

- ・ 近隣ポーリングデータ（大阪府で閲覧可能）

### 3 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令及び条例等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。

- ・ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）
- ・ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号）
- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 法律第 64 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ 府有建築物の整備における環境配慮指針（平成 18 年 4 月 1 日施行）（大阪府の重点評価を実施する。また、「CASBEE - HI」による評価は実施しない。）
- ・ 大阪府営住宅条例（昭和 26 年条例第 45 号）
- ・ 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
- ・ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- ・ 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- ・ 大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
- ・ 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号）
- ・ 大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）
- ・ 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）

- ・ 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 28 号）
- ・ 大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
- ・ 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
- ・ 大阪府温暖化の防止等に関する条例（平成 17 年条例第 100 号）
- ・ 大阪府エネルギーの使用の合理化に関する法律施行細則（平成 15 年規則第 53 号）
- ・ 大阪府高齢者の居住の安定確保に関する法律施行細則（平成 13 年規則第 91 号）
- ・ 大阪府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 2 号）
- ・ 大阪市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 62 号）
- ・ 大阪市屋外広告物条例（昭和 31 年条例第 39 号）
- ・ 大阪市火災予防条例（昭和 37 年条例第 14 号）
- ・ 大阪市水道事業給水条例（昭和 33 年条例第 19 号）
- ・ 大阪市都市景観条例（平成 10 年条例第 50 号）
- ・ 大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱
- ・ 大阪市建築物総合環境評価に関する指導要綱
- ・ 大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱
- ・ 大阪市大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領

#### 4 参考仕様書、参考基準

新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）の設計・施工を行うにあたっては、以下の仕様書を参考とすること。

- ・ 建築設計基準及び同解説 平成 17 年版（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）平成 16 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）平成 16 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）平成 16 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）平成 16 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）平成 16 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書 平成 16 年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 建築工事監理指針 平成 16 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 大阪府建築都市部監修建築工事補足共通仕様書 平成 13 年版

また、建替住宅の積算書を作成するにあたっては以下の基準を参考とすること。

- ・ 公共住宅建築工事積算基準 平成 16 年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅電気設備工事積算基準 平成 16 年版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅機械設備工事積算基準 平成 16 年版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅屋外設備工事積算基準 平成 16 年版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

#### その他参考とすべき基準

- ・ 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- ・ 共同住宅の防犯設計ガイドブック防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- ・ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
- ・ 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達平成15年7月3日）
- ・ 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）

なお、解釈に関して基準等の中で相反する等疑義が生じた場合は、別途府と協議の上、適否について決定することとする。

#### 5 要求水準書の変更

府は事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更にかかる手続きを示すとともに、これに伴う事業者の対応を規定する。

##### （1）要求水準書の変更の手続き

府は事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。変更の手続きについては、特定事業契約書で定める。

- ・ 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。
- ・ 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ・ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

##### （2）要求水準の変更に伴う契約変更

府と事業者は、要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、要求水準書（入居者移転支援業務編）とともに、府営住宅整備の対価等、特定事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、特定事業契約書で定める。

### 第3 事業全体に関する条件

#### 1 事業用地

本事業では事業用地を、事業用地現況図（添付図 参照）のとおり、建替住宅の整備用地と民間による住宅や施設等（以下「民間施設等」という。）の整備用地（以下「活用用地」という。）については予め指定している。建替住宅の整備用地において建替住宅の整備を行うとともに、活用用地においては、民間施設等の整備を行うこと。また、事業地周辺の市道沿い（添付図 参照）には、旧市街地建築法によって指定された建築線（建築基準法附則第5項によって位置指定道路に読み替えられている。）が存在しているので、計画作成に当たっては指定範囲について大阪市住宅局建築指導部指導課に確認を行うこと。

#### 2 施設計画

計画にあたっては、以下の事項により、良好な住環境を確保すること。



#### 周辺環境

- ・ 日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。
- ・ 周辺住民のプライバシーを確保するため、壁面の後退、植栽等により配慮すること。

#### 緑化等

- ・ 緑化等により周辺の景観に配慮すること。

#### 意匠・景観

- ・ 建築物の色彩、デザイン等がまちなみの景観に与える影響に配慮すること。
- ・ 建物のほか、駐車場、付帯設備及び工作物についても、建物との一体化やデザインの統一を図ること。

#### 安全・防犯

- ・ 歩車分離を行うなど歩行者に安全な計画とすること。
- ・ 車両等の出入り口については関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とすること。特に、府営住宅と活用用地の車の出入り口の設定に当たっては、交通の安全に十分配慮すること。なお、車両乗り入れは、北側及び西側、各1ヶ所（東、南側は不可）とする。
- ・ 防犯性の向上に配慮すること。

#### 周辺環境への配慮

- ・ 東西側の低層住宅居住者に配慮した計画とすること。
- ・ 東、南のコミュニティ道路（愛称：「ゆずり葉の道」）に対する景観整備を行うこと。（十分な壁面後退、緑地・遊歩道やプレイロット確保等）

### 3 施工計画

計画にあたっては、以下の事項を遵守すること。

- ・ 安全に配慮した施工計画とすること。
- ・ 工事にあたっては、公的機関等（道路・水道・下水道・電気・ガス・電話等事業者）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。また、周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、事業者の負担により復旧すること。
- ・ 工事にあたっては関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむをえず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。
- ・ 工事時間については、周辺住民の生活に配慮した時間帯とすること。
- ・ 工事に伴って周辺家屋等に電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切にその対策工事を実施すること。また、将来的なデジタル放送化にも対応したものとすること。
- ・ 工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切にその対策を講じること。

### 第4 建替住宅整備に関する条件

#### 1 対象事業

対象となる施設は建替住宅及び付帯施設等からなり、安全、衛生、美観及び維持管理等を考慮

し、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備すること。

## 2 施設規模

### (1) 建替住宅

- ・ 建替住宅は地上 10 階建て以下とし、複数棟を可とする。
- ・ 住戸の総戸数は 248 戸とし、住戸プランは標準平面詳細図によるものとする。

住戸タイプ	1DK	2DK	3DK	3LDK	4DK	MAI ハウス 2DK	MAI ハウス 3DK	合計
	44 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	
住戸数 (戸)	5~11	109~ 115	96~ 102	15~ 21	3~6	5	3	248

MAI ハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅である。

### (2) 付帯施設等

巡回管理員室並存型ふれあいタイプ集会所

巡回管理員室（面積 10 m<sup>2</sup>程度）を併設し、給湯室と集会室を一体化した集会所（面積 100 m<sup>2</sup>程度）を府営住宅と別棟で設ける。添付図 の標準平面詳細図によるものとする。

駐車場

平面式駐車場とし、スペースは住戸数×50%（248 戸×0.5 = 124 台）以上を確保すること。

ただし、71 台分（建替入居者が必要とする台数 60 台 + 公募用住戸数の 50%（（248 戸 - 227 戸）×0.5 = 11 台）は整備し、残る 53 台分はスペース確保のみとし、整備仕様は植栽帯又は、芝生貼りとすること。また、車椅子利用者用駐車場については車椅子での移動に配慮すること。なお、整備にあたっては「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」を遵守すること。

自転車置き場

住戸数×200%（248 戸×2.0 = 496 台）の屋根つき駐輪場とする。なおサイクルラックの使用は不可とする。

ごみ置き場

住棟と別棟とする。（簡易のゴミ箱ではなく、屋根付でコンクリートブロック壁等により一般廃棄物用、粗大ゴミ用及び再利用対象物用に区画し掃除用具が収納できるものとする。）

児童遊園

建替住宅の整備用地内に、敷地面積の 3% 以上の面積を確保する。

緑地

大阪府自然環境保全条例施行規則第 25 条別表第一で規定する府有施設等の緑化基準を満足すること。

## 3 各種調査

### (1) 地質調査

本事業に必要となる地質調査は、「地質調査業務仕様書」（別紙 2）に基づき、必要な時期に適切に実施すること。

### (2) 測量調査

本事業に必要となる測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。

### (3) 電波障害調査

本事業に必要な電波障害調査は、必要な時期に適切に実施すること。また、調査の結果必要となった電波障害対策工事は、事業者の責において、速やかに行うこと。

#### (4) アスベスト含有材の調査

大阪府が平成17年8月から10月にかけて実施した「府有施設等におけるアスベスト使用状況調査」の結果、苅田住宅はアスベスト含有の可能性がある破損した成型品のある施設として報告されている。また、既存住宅部分と増築部分の間のエキスパンションジョイント部分に吹き付けのロックウールが使われており、全体的にアスベスト含有材の調査が必要である。

そのため、既存住宅の設計図書、現地確認、必要な分析を実施し、アスベスト含有材の使用部位の把握を行うこと。

### 4 建替住宅の設計

- ・ 設計の範囲は、建替住宅の整備に関する全ての工事を対象とする。
- ・ 事業者は、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に府による確認を受けなければならない。府は、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かを確認する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- ・ 事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に府による確認を受けなければならない。府は、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かを確認する。
- ・ 府は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。
- ・ 建替住宅の整備に当たっては、提案者各自にて「公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）適合チェックリスト」によるチェックを行うこと。
- ・ 府は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

なお、施設の具体的規模及び要求水準は、別紙1 建替住宅設計要領に示す。

### 5 既存住宅の解体撤去

#### (1) 解体撤去工事の施工計画及び施工

##### 解体撤去対象施設等

事業者は、事業用地内の既存住宅（集会所、遊具、植栽、その他の屋外付帯施設等並びに住戸内残置物及び地中埋設物、杭を含む）を解体撤去する。ただし、建替住宅の整備及び民間施設等の整備の障害とならないものについては、この限りではない。なお、既設集会所の什器（添付図）については建替住宅の集会所で利用予定のため、工事期間中保管すること。

##### 解体撤去対象施設等の事前情報

府より提供する解体撤去対象施設等の情報は、以下のとおりとする。

また、解体撤去対象施設等について、目視等により事前調査が必要であれば適宜実施し、解体工事の計画に反映させること。

- ・ 府営住宅  
建設年度：昭和31年  
住棟数：9棟  
構造：鉄筋コンクリート造、4階建て

戸数：248戸

住戸タイプ：2K・3K（約29～48㎡/戸）

- ・ 共同施設

集会所

児童遊園

駐車場（80台）

上水タンク

#### 解体撤去工事の施工計画

事業者は解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画の作成を行うものとする。また、想定外の状況に対する計画の変更については、府との協議の上、進めるものとする。

#### 解体撤去工事の施工

解体撤去工事の施工は、周辺地域へ十分配慮するとともに、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処置の上、工事を進めること。また、現況施設にアスベスト含有部材の使用が認められる場合、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「大阪府アスベスト対策基本方針」に基づき適切に処理を行い、平成17年8月2日付けで厚生労働省労働基準局安全衛生部長から関係団体会長あてに通知された「建築物等の解体等の作業を行うに当たっての石綿ばく露防止対策等の実施内容の掲示について（基安発第0802001号）」及び平成17年8月9日付けで環境省環境管理局长から関係団体会長あてに通知された「大気環境中への石綿（アスベスト）の飛散防止対策の徹底と実施内容の掲示について（環管大発第050809002号）」に基づき、石綿の飛散防止対策等の実施内容について、掲示を行うこと。

#### アスベスト処理費用

- ・ アスベストについては、どの程度の量があるのか不明であるので、入札金額には含めないものとする。
- ・ 第4の3（4）の調査の結果、必要となったアスベストの処理費用については、契約変更の対象とする。

## 6 埋蔵文化財本掘調査

- ・ 調査方法、調査に必要な期間、費用については「大阪市教育委員会文化財保護課」（問い合わせ先等については添付図 参照）と協議の上、事業提案を行うこと。
- ・ 調査箇所については、実施設計図に基づき、「大阪市教育委員会文化財保護課」と協議の上、適切な箇所において実施すること。
- ・ 埋蔵文化財の本掘調査は、「財団法人大阪市文化財協会」と委託契約を締結し実施すること。

## 7 モデルルームの設置業務

事業者は、建替住宅建設中に、各住戸タイプにつき1戸（全7戸）を、入居者の見学のためモデルルームとして一定期間公開するものとする。以下に設置業務内容及び公開業務内容を示す。尚、入居申込受付業務、住戸抽選会の実施業務、入居者決定支援業務、必要関連書類等については、要求水準書（入居者移転支援業務編）に示す。

- ・ 事業者は、建替住宅の竣工約4ヶ月前までにモデルルームの公開が行えるよう、公開する住

戸を選定し、内装工事、電気設備工事及び衛生設備工事等を完成させる。

- ・ 公開する住戸は、公開時の見学者の安全性や動線の効率性に配慮し、選定すること。
- ・ 事業者は、モデルルーム公開前に、モデルルーム公開案内の作成及び送付を行う。
- ・ 各住戸タイプ別のモデルルームの公開を、土、日を含んで3日間程度行う。
- ・ 見学者の理解を深めるために、説明資料の作成及び配付や、公開会場での説明等を行う。
- ・ 来場者の記帳を行い、数グループ毎に見学を行う等、混乱を生じないように努める。

## 8 建替住宅の工事監理

### (1) 工事監理業務

- ・ 工事監理企業は、工事監理者(建築基準法第5条の4第2項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。)を専任で設置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について府の確認を受けること。
- ・ 工事監理者は、工事期間中常駐し、建設業務が設計図書及び本要求水準書等に基づき適切に行われていることを確認すること。
- ・ 特に、基礎・柱・大ばりの配筋・断熱材の施工写真を全室撮影し、府に提出すること。
- ・ 建設企業への指示は書面で行うとともに、府のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出すること。

## 9 住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施

### (1) 住宅性能評価

#### 要求性能

住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「品確法」という。)に基づく性能表示を行う。要求性能は、「住宅性能評価の等級」(別紙3)に表示する等級以上とする。

#### 性能評価の取得

指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

### (2) 化学物質の室内濃度調査

本事業に必要となる化学物質の室内濃度調査は、必要な時期に適切に実施するものとする。また業務を実施するにあたっては、「大阪府営住宅室内空気環境調査要領」(別紙4)を遵守すること。

## 10 建替住宅の完工検査及び引渡し

### (1) 建替住宅の完工検査

事業者は、自らの責任及び費用において、建替住宅の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施する。なお、検査の実施にあたっては事前に府に通知し、府は、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立会うことができるものとする。事業者は、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

### (2) 完工確認及び引渡し

府は、事業者による建替住宅の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完工確認を行い、事業者は府に対し建替住宅の引渡しを行う。

- ・ 府は、事業者の立会いの下で、完工確認を実施する。
- ・ 事業者は、設備・器具等の取扱に関する府への説明を、上記（１）建替住宅の完工検査の項における試運転とは別に実施する。
- ・ 事業者は、府の完工確認に際し、必要な完工図書一式を提出する。必要とする完工図書一式の内容は、事前に府に確認するものとする。
- ・ 事業者は、府の完工確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅の引渡しとする。

#### 1 1 地域住宅交付金申請関係書類の作成支援

府が実施する地域住宅交付金申請関係書類（各施設毎の工事費等の積算内訳書、交付申請用資料（位置図、配置図、平面図、立面図、面積表等）の作成及び色分け図面 等）の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る各種資料等の作成など、府の支援を行う。

#### 1 2 業務の実施状況についてのモニタリング

府は、事業者が行う業務の実施状況についてモニタリングを行う。モニタリングの主な内容については、以下の通りとする。なお、府は下記の報告の受領、確認の実施により設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

##### （１）設計時

- ・ 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を府に提出し、確認を受ける。
- ・ 事業者は、基本設計完了時に特定事業契約書に定める図書を府に提出し、確認を受ける。
- ・ 事業者は、実施設計完了時に特定事業契約書に定める図書を府に提出し、確認を受ける。
- ・ 設計の状況について、事業者は府の求めに応じて随時報告を行う。

##### （２）解体撤去時

- ・ 事業者は、解体撤去工事着手前に、工程表及び施工計画書を府に提出し、確認を受ける。
- ・ 事業者は、解体撤去工事完了時に府に報告し、完了状況の確認を受ける。

##### （３）埋蔵文化財調査時

- ・ 事業者は、自らの責任で埋蔵文化財調査の状況を適宜確認する。府が要請したときは、当該調査の状況を府に報告し、確認を受ける。
- ・ 事業者は上記調査の結果及び現場確認等について報告書を作成し、府に提出する。

##### （４）工事施工時

- ・ 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び施工計画書を府に提出し、確認を受ける。
- ・ 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について府に報告し、府の求めに応じて説明を行うものとする。また、府は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができる。
- ・ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について事前に府へ通知するものとする。府はこれらに立ち会うことができる。
- ・ 事業者は、建替住宅の施工期間中、府の求めに応じ中間確認を受ける。

##### （５）工事完成・施設引渡し時

- ・ 事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に府へ通知するものとする。府は、これらに立ち会うことができる。
- ・ 事業者は、建設工事完了時に府へ報告を行い、完工状況の確認を受ける。この際、事業者は、施工記録を用意する。

## 第5 用地活用に関する条件

### (1) 民間施設等の整備の条件

土地の高度利用を図り、良質な住宅や地域の活性化につながる施設等、地域のまちづくりに資する用地活用を行うものとし、以下の点に配慮すること。

#### 周辺環境への配慮

周辺の低層住宅に配慮した計画とすること。また、団地の東側・南側の「ゆずり葉の道」沿いは、ゆとりのある緑道と遊歩道、プレイロット等で、景観的に調和をはかり、地域に開かれた空間とする。

#### 規模

建築物の規模は10階建て以下とする。

また、民間施設等の用途は、建築基準法、都市計画法等に適合するものとするとともに周辺環境に調和し、良好な都市空間を生み出すものとなるよう、以下の事項に十分配慮すること。

- ・ 建替住宅と民間施設等相互の計画について配慮し、良好なコミュニティ形成がなされるよう配慮すること。
- ・ 良質な住宅や地域の活性化につながる施設とし、社会的資産として有効に活用されるものとする。

更に、住宅を整備する場合は、以下の条件を満足すること。

- ・ 良好なファミリー世帯向け住宅や高齢者向け住宅を中心とすること。
- ・ 「高齢者が居住する住宅の設計にかかわる指針」(平成13年国土交通省告示第1301号)を遵守すること。
- ・ 大阪府安全なまちづくり条例に基づく「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」(平成14年告示第1568号)を遵守すること。
- ・ 品確法に基づく性能表示を行い、指定住宅性能評価機関により設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

### (2) 業務の実施状況についてのモニタリング

- ・ 事業者は、府が要請したときは、活用用地における民間施設等の整備状況について、府に報告し、府の実地調査(民間施設等の整備状況が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについての調査)に協力するものとする。
- ・ なお、この調査は、活用用地の事業者への所有権移転登記をした日から工事が完了するまでの間とする。

## 別紙1 建替住宅設計要領

### 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	
住棟計画	・長期的な住宅ストックとして親しまれる団地となるような住棟計画とすること。
周辺との調和	・苅田住宅は、大阪市内の市街地で利便性に富んだ都市空間の中に位置している。今後も街の活性化に寄与し、良好な都市居住の拠点となるよう、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、共同住宅や戸建住宅が多く立地しており、これらの施設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こと。
環境への配慮	・省エネルギーや環境負荷低減等に関し、大阪府温暖化の防止等に関する条例第3条第3項の規定に基づく「府有建築物の整備における環境配慮指針」に沿った提案とすること。 ・「大阪市建築物総合環境評価制度C A S B E E大阪」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。
居住条件	・同タイプの住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。 ・長期的に良質な住宅ストックとして活用できるよう、住戸規模の可変等にも配慮すること。
収納スペース	・各戸の容積を最大限生かすよう、収納スペースの充実に努めること。
単純明快なディテール	・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	・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	・住戸の主たる居住室の開口部が冬至日において2時間以上の日照を受けることができるようにすること。
維持管理	・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"> <li>・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に配慮すること。</li> </ul>
集会所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸数、敷地の規模及び形状並びに住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切な場所に配置すること。</li> </ul>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅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。</li> <li>・車椅子利用者用駐車場は移動動線に配慮した配置とすること。</li> <li>・防犯性、安全性に配慮すること。</li> </ul>
児童遊園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・面積は建替住宅の整備用地の3%以上とし、入居者による日常管理が可能な範囲にとどめ、過大とならないようにすること。</li> <li>・明るい空間を確保すると共に、入居者の利便及び児童等の安全を確保した計画とすること。</li> <li>・パーゴラ、ベンチ、スプリング遊具等を適宜設置すること。</li> </ul>
自転車置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。</li> </ul>
ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者が利用しやすく、回収車の交通動線にも配慮した配置とすること。</li> </ul>
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な居住環境の維持増進に考慮し、緑地については、大阪府自然環境保全条例施行規則第25条別表第一で規定する府有施設等の緑化基準を満足すること。</li> <li>・人たまり、歩行者空間等を適宜配置すること。</li> <li>・団地案内板(2箇所)を設置すること。(添付図 参照)</li> </ul>

基本構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリート系構造(SRC, PCを含む)とし、耐火構造とすること。</li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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こと。</li> <li>ただし、軒先部はフラットスラブとしてルーフトレインの点検・清掃に配慮すること。</li> </ul>
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10階建て以下とすること。</li> <li>・梁下有効高さは1,900mm以上を確保すること。</li> <li>・居室の天井高は2,400mm以上とすること。</li> <li>・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。</li> <li>・スラブから床仕上げ面までの高さは排水管勾配が、管径50mm以下では1/50以上、管径65mm~100mmで1/100程度、管径125mm以上では1/200程度を確保できる値とすること。</li> </ul>
昇降路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1棟につき1基の場合のみ、予備シャフトを設けること。</li> <li>・1棟につき1基はトランクルーム付きエレベーターとすること。</li> <li>・原則、機械室レス型の昇降路とすること。</li> <li>・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。</li> </ul>
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨樋は厚肉のVPを使用し、樋受け金物は鋼管部分及び1階はステンレス製、その他は樹脂製も可とし、豎樋には滑り止めを設けること。</li> <li>・台風等により破損しないよう強度等に注意すること。</li> </ul>

共用部分及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>共用部分の鍵の方式については、実施設計時に大阪府からの指示に基づいて決定すること。</li> </ul>
共用部分の室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> <li>集会所・電気室・受水槽ポンプ室・機械室等は室名の表示をすることとし、表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。</li> </ul>
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
開放部分の屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

安全性	
高齢者障害者等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、整備を行うこと。</li> </ul>
見通しの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用廊下・共用階段・EVホールなどについては、死角が生じないように見通しを確保すること。</li> </ul>
各部の照度	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用玄関の内側・メールコーナー・EV内・共用玄関階のEVホールに関しては50lx以上の照度を確保すること。</li> <li>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EVホールに関しては20lx以上の照度を確保すること。</li> <li>自転車置き場・駐車場・人たまり・歩行者空間・児童遊園・植栽部分に関しては3lx以上の照度を確保すること。</li> </ul>
避難	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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。</li> <li>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、有効幅600mm以上を確保すること。</li> </ul>
侵入防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用廊下、階段等から、エントランスホール、受水槽、自転車置き場等の屋根、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。</li> <li>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。</li> </ul>
転落防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
落下物防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>上階から洗濯物や鉢植などの落下物が予想される出入口などは、事故防止に有効な措置を講ずること。</li> </ul>
段差の解消	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
歩行スロープ	<ul style="list-style-type: none"> <li>有効幅員1,350mm以上とし、基部を立上げてステンレス製手すり(H=800mm)を設置すること。</li> <li>勾配は1/12以下(雨掛のある箇所は~1/20)とし、滑りにくい仕上とすること。始・終点部には1,500mm以上の平坦部を設けること。</li> <li>スロープの折れ曲がり部は、1,500mm以上の平坦部を設けること。</li> <li>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向の空隙は15mm以下とする。)</li> </ul>
プライバシー	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。</li> </ul>

専用部分については、添付図 平面詳細図によるものとする。

専用部分（基本事項）	
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・杖や歩行器等の補助具を利用している人や、介助用車いす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。</li> <li>・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。各居室は、できるだけ整形で使いやすいものとする。</li> </ul>
換気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下等共用部分に面する各住戸の開口部は、防犯上、窓部分には網入り型板ガラスを用い、面格子を設けること。</li> </ul>
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住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。</li> </ul>
家具の転倒防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
将来手すり設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すり設置用下地補強を施すこと。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上階から洗濯物や鉢植などの落下物が予想される場所においては、事故防止に有効な措置を講ずること。</li> <li>・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。</li> <li>・給湯器はPS・MB等、扉内に設置すること。</li> <li>・建具はBL製品同等品以上とすること。</li> <li>・便所、洗面室の壁仕上げは耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。</li> </ul>

専用部分（各部の水準）		
室名	水準	装備・設備
就寝室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積・配置は、住戸プランごとの平面詳細図のとおりとすること。</li> <li>・サッシにはロック付クレセントをつけること。</li> </ul>	<b>装備</b> 付鴨居 / カーテンレール (W) <b>設備</b> コンセント / テレビ端子 / ホックロック * その他標準仕上げ表参照のこと。

<p>台所兼食事室</p> <p>台所兼食事室 兼居間</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積・配置は、住戸プランごとの平面詳細図のとおりとすること。</li> <li>・コンロと側壁の間は 150 mm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。</li> <li>・給排気に十分注意すること。</li> <li>・水栓金具は、混合シングルレバーとすること。</li> <li>・流し台の寸法は、幅 2,100 mm以上とし、台所には吊戸棚を設けること。</li> <li>・流し台及びコンロ台は、BL 製品（セシヨナルキッチン- I 型）同等品以上とすること。</li> <li>・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。</li> <li>・配管はできる限り PS 内に納めること。</li> <li>・仕上げは準不燃材以上とすること。</li> </ul>	<p><b>装備</b></p> <p>流し台 / コンロ台 / 水切り棚 / 吊戸棚 / カテンレール (W) / 付鴨居</p> <p><b>設備</b></p> <p>冷蔵庫用コンセント / 電子レンジ用コンセント / インターホンをボックス / インターホ親機 / 電話用ボックス / 給湯器用ボックス / コンセント / 換気扇 (またはレンジフード) / レンジフード用コンセント / 流し台手元照明 / ガス漏れ警報用コンセント / 給湯・給水栓 (混合シングルレバー) / 台所用ボックスコック / ボックスコック / エアコン用コンセント / テレビ端子</p> <p>* その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
<p>浴室</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・据置型ステンレス製 1200 タイプを設置すること。この場合、洗い場と浴槽の縁までの高さは 350 mm以上 450 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。</li> <li>・浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手すり (L 型手すり)、洗い場の立ち座りのための手すり (I 型手すり × 2)、浴室の出入の補助手すりを設置する (I 型手すり) こと。</li> <li>・浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とすること。</li> <li>・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、折れ戸とするとともに、施錠できない構造とすること。</li> <li>・浴室と洗面・脱衣室との高低差は 120 mm以下とし、洗面・脱衣室側に段差を設けないようにすること。(単純段差とする。)</li> <li>・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。</li> <li>・浴室の排水は、横抜き方法とすること。</li> <li>・浴槽は、エイジレス浴室ユニット大阪府型 (あいあい仕様) で、日本パネル工業協同組合、東陶機器(株)、日ポリ化工(株)又は同等品以上とすること。</li> <li>・防滑性・抗菌性の高い素材を使うこと。</li> <li>・暖かい色使いとすること。</li> </ul>	<p><b>装備</b></p> <p>L 型手すり / I 型手すり / 天井点検口</p> <p><b>設備</b></p> <p>浴槽 / 水栓 / 給湯器用リモコンボックス / (天井扇)</p> <p>* その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口の有効幅は 800 mm以上とし、扉を設置する場合は引き戸とすること。</li> <li>・洗面・脱衣室は車いすで浴室に寄りつき可能な広さとすること。</li> <li>・洗面台の水栓金具は混合シングルレバーとする。</li> <li>・浴室への出入りのための補助手すりを設ける(Ⅰ型手すり)。</li> <li>・扉を設置しない場合は、脱衣室は、居住室、台所、食事室、玄関部分等と、カーテンまたはアコーディオンドア等で仕切れるよう計画する(シングルのカーテンレールを設置すること)。</li> <li>・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。</li> <li>・必要な点検口を設けること。</li> <li>・強制換気を行うこと。</li> <li>・配管はできるかぎり PS 内に納めること。</li> <li>・洗面台の仕様は、衛生設備水準の項参照。</li> </ul>	<p><b>装備</b>  ステンレスカンパイル / Ⅰ型手すり / 床下・天井・PS 点検口</p> <p><b>設備</b>  洗濯機パン(900 型) / 洗面化粧台 / 混合水栓 / 天井扇 / 給湯コントロールバルブ / 洗濯機用コンセント / 洗面化粧台用コンセント / コンセント</p> <p>* その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・便所の位置は、住戸プランごとの平面詳細図のとおりとすること。</li> <li>・扉は引き戸とし、出入口の有効幅は 800 mm以上とすること。</li> <li>・車いすで便器に寄りつきができるよう、又、介助者が中で介助できるように、内法寸法で幅 1,350 mm、奥行き 1,350 mm以上とする。ただし、幅については便器側方に 500 mm以上の介助スペースを確保することができる場合は、この限りではない。</li> <li>・Ⅰ型手すりを便器に近い壁に設置すること。</li> <li>・トイレトペーパー等置けるように棚を設けること。</li> <li>・強制換気を行うこと。</li> <li>・建具の鍵は非常時解錠機能付とすること。</li> </ul>	<p><b>装備</b>  Ⅰ型手すり</p> <p><b>設備</b>  水洗式洋風便器 / 天井扇 / タル掛 / 紙巻き器 / コンセント</p> <p>* その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関の上がり框部は、H=20 mm以下で面取りを行うこと。</li> <li>・玄関又は玄関ホールには、車いすや、靴を履いたり脱いだりするためのいすを設置できるスペースを確保する。</li> <li>・玄関ホール及び廊下は、車いすにより各室に寄りつきが可能なスペースを確保する。</li> <li>・廊下の有効幅員は 1,000 mm以上とすること。</li> <li>・玄関の壁には、手すりを設置する(Ⅰ型手すり)こと。</li> <li>・玄関ドアの開き勝手は外開きとし、レバーハンドル、錠、ドアスコープ、新聞受けを設けること。</li> <li>・下駄箱スペース(900 mm×450 mm程度)を確保すること。</li> <li>・玄関ドアは鋼製両面フラッシュ気密枠とし、ドアクローザは BL 認定 型同等以上とすること。</li> </ul>	<p><b>装備</b>  手すり用下地補強 / Ⅰ型手すり</p> <p><b>設備</b>  分電盤 / インターホ子機 / 電話中継ボックス</p> <p>* その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

押入及び物入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収納容積は全居室容積の9%以上(有効容積)確保すること。</li> <li>・押入にはH=750の位置に中棚を設けること。</li> <li>・物入れには可動式の中棚(2段)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。</li> <li>・物入れの扉は、折れ戸としない。</li> </ul>	<b>装備</b> 中棚 / 天袋 / 沈棚 / (可動棚) * その他標準仕上げ表参照のこと。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バルコニーの寸法は平面詳細図のとおりとすること。</li> <li>・バルコニーは原則、隣戸と連続させ、非難時に有効な隔板(有効W=600mm)を設ける。</li> <li>・バルコニーには、可動式物干し金物 大(W=700mm程度)小(W=400mm程度)を設置すること。</li> <li>・物干金物は、物干竿の落下を防ぐよう、腰付タイプとし、物干金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。</li> <li>・バルコニー手すりの天端は、H=1,300mm以上とし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上離すこと。</li> <li>・バルコニーは、避難用隔板、物干金物、エアコン室外機、避難ハッチ、ドレン、樋が、機能上支障なく配置できるものとする。</li> <li>・床仕上げは防水モルタルとすること。</li> </ul>	<b>装備</b> 物干金物(大:L700小:L380各1対) / 避難ハッチ / 隔板 * その他標準仕上げ表参照のこと。

共用部分(各部の水準)		
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。</li> <li>・騒音や視線に配慮した計画とすること。</li> <li>・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。</li> </ul>	
室名	水 準	装 備 ・ 設 備
各戸玄関外側	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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イン管用の溝目地を切ること。</li> </ul>	<b>装備</b> 表札(添付図 参照) / 面格子 <b>設備</b> MB / 給湯器
住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟出入口で段差の生じる部分には、1/12以下の斜路を設け、手すり(H=800mm)をつけること。</li> <li>・住棟出入口は、W=2,000mm×H=2,000mm以上とし、出入口床面は、1/50~1/100の勾配をとること。</li> <li>・玄関ホール付近のメールコーナーには、施錠可能な集合郵便受箱を設置すること。</li> <li>・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。</li> <li>・MDF室または電話の端子盤用にW=1,000mm×H=1,500mm程度のスペースを設けること。</li> <li>・EVシャフト横のPSについては、電気設備の盤等が取付可能なスペースを確保すること。</li> <li>・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。</li> </ul>	<b>装備</b> 連絡板(添付図 参照) / 集合郵便受箱(添付図 参照) / 手すり <b>設備</b> MDF室 / PS * その他標準仕上げ表参照のこと。

EV ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>EV ホールは、廊下等の動線から分離した人だまりをEV 1台あたり3 m<sup>2</sup>以上かつ、1,400 mm×1,400 mm以上設けること。</li> <li>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。</li> <li>各階のEV ホールには階数表示を設けること。</li> <li>高齢者等がEV を待つ間腰掛けられる様、EV ホールにベンチ等を設けること。</li> </ul>	<b>装備</b> 手すり / 階数表示 / (防風スクリーン等) / (最上階点検ハッチ) / ベンチ <b>設備</b> 照明器具 / スイッチ / コンセント * その他標準仕上げ表参照のこと。
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、階段室は吹抜形式としない。</li> <li>階段室には可能な限り大きな開口部を設けること。</li> <li>各階の踊り場の手すりには点字表示板を付けること。(添付図 参照)</li> <li>各階の踊り場及び中間階の踊り場には階数表示板を設置すること。</li> <li>踊り場には段差を設けないこと。</li> <li>段鼻ノンスリップは視覚障害者に配慮したものとすること。</li> </ul>	<b>装備</b> 手すり (両側に設置) <b>設備</b> 非常警報ラップ等消防設備 * その他標準仕上げ表参照のこと。
廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>雨掛りとなる床は防水モルタルで仕上、有効な勾配と排水溝を設けること。</li> <li>手すり (H=800 mm) を片側に設けること。</li> </ul>	<b>装備</b> 手すり <b>設備</b> 非常用コンセント / 自動火災報知器 / 連結送水管 / 非常警報ラップ等 / 誘導灯 * その他標準仕上げ表参照のこと。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>吊環 (ステンレス) は3mピッチで設けること。</li> <li>屋根点検用出入り口については、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。</li> <li>直下階の住戸の居住性を損ねないこと。</li> </ul>	<b>装備</b> 屋上タラップ / TV 共聴アンテナ架台 / BS アンテナ架台 / 避雷針架台 / 吊環 / 消火水槽架台 <b>設備</b> アンテナ / 避雷針 / 消火水槽
自転車置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>サイクルラックの使用は不可とする。</li> <li>チェーン使用可能なパーラック等の盗難防止措置を講ずること。</li> </ul>	
ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンクリートブロック造屋根付と同等の構造とし、一般廃棄物用・粗大ごみ用・再利用対象物用に分けること。</li> <li>床は土間コンとし水勾配1/200 をとり、衛生的な位置に集水マスを設けること。</li> <li>掃除用具の収納スペースを設けること。</li> <li>出入口に鋼製引き戸を設けること。</li> </ul>	<b>装備</b> 照明 / スイッチ / 表示板 <b>設備</b> 水栓 (キ付カップリング 水栓)
物置	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	

集会所は、添付図 集会所平面詳細図によるものとする。

集会所の水準		
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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るよう計画すること。</li> <li>・集会所のデザインは、住棟及び団地周辺の環境と調和し、コミュニティの中核にふさわしいものとする。</li> <li>・将来、集会所の利用者が「ふれあい喫茶」等を計画しても、その利用が可能となるように湯沸室と集会室を一体化したものとする。</li> <li>・集会所は、維持管理の容易なものとする。</li> <li>・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。</li> <li>・建具はBL製品同等品以上とする。</li> <li>・開口部（玄関の建具を除く）は、防犯性に配慮し適宜、雨戸・面格子を設置するなどの措置を講じること。</li> </ul>	
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則、RC壁式構造とするが、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。</li> </ul>	* その他標準仕上げ表参照のこと。
プランニング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会室、便所において、車いすによる利用が可能な設計とすること。</li> <li>・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1,250mm以上・勾配1/15以下とし、滑りにくい床仕上げとし手すり(H=800mm)を設けること。またスロープ端部には脱輪防止の為に立ち上がり</li> </ul>	
集会室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会の集会、祭事等に利用するものとし、外部との一体利用も考慮すること。</li> <li>・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こと。</li> <li>・主な出入口は、有効幅1,600mm以上とし両開きで外開きとする。集会室とホールの間には段差を設けないこと。</li> <li>・開口部は掃き出し（下部網入型板・上部網入透明）とし、網戸及び雨戸を設けること。</li> <li>・天井高さは、2,700mmとする。</li> <li>・倉庫は椅子やテーブルの収納に用い、中棚(W=600mm)を設けること。</li> </ul>	<b>装備</b> カテナボックス（木製）/カテナレール（W）/ピクチャーレール（アルミ） <b>設備</b> コンセント/ガスック/換気扇/照明器具/エアコン用コンセント/テレビ端子/その他消防用設備 * その他標準仕上げ表参照のこと。



和室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・少人数の会議、老人会の会合、集会室使用時の準備室に使用するため落ち着いた空間となるよう計画すること。</li> <li>・出入口は玄関の直近を避け、有効幅 1,700 mmの引き違い戸を設けること。段差 40 mmの踏込を設ける。</li> <li>・開口部は掃き出し(下部網入型板・上部網入透明)で障子、網戸及び雨戸を設けること。室内に板畳部分を設けること。</li> <li>・天井高さは、2,400 mmとすること。</li> <li>・押入れは、間口 1,800 mm、奥行き 900 mm天袋付とし、床の間を設けること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> カーテンレール(W)</p> <p><b>設備</b> コンセント/ガスソック/換気扇/照明器具/エアコン用コンセント/テレビ端子/その他消防用設備(非常警報設備、避難口誘導灯) * その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
玄関・玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部と各室をつなぐ機能を持つ明るく開放的な空間とすること。</li> <li>・玄関で靴を脱ぎ、ホール・集会室へはスリッパを使用すること。</li> <li>・出入口は間口 2,300 mmの引き分け戸とし、欄間を設け明るくすること。(アルミ製、網入り透明)</li> <li>・玄関とホールの段差は 100 mmとし、車椅子の利用に配慮しスロープを設けること。勾配は 1/15 以下とすること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 下駄箱(木製扉なし)/傘立て/スリッパ</p> <p><b>設備</b> 電話用配管/コンセント/照明器具/玄関灯/避難口誘導灯/非常警報 * その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
湯沸室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会室及び和室での集会、行事、祭事のお茶等の準備に使用すること。</li> <li>・出入口は片開きとし、幅 800 mm高さ 1,800 mmとすること。</li> <li>・採光、換気のため窓(アルミサッシ網入型板)を設け、直接外部へ出られる勝手口(幅 700 mm高さ 1,800 mm)を設けること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 流し台 1,800 タイプ/吊戸棚/水切棚/冷蔵庫/食器棚のスペース/湯沸し取付用下地/</p> <p><b>設備</b> コンセント/ガスソック/換気扇/照明器具/給排水設備 * その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口は、有効寸法 900 mm以上で引き戸とすること。</li> <li>・掃除用具収納のため物入れを設けること。</li> <li>・点検・修理のため床下ピットを設けること。</li> <li>・洗面器の高さは、760 mm、奥行き 550 mm(車イス兼用洗面器)とすること。</li> <li>・車椅子利用者も使用可能な鏡を洗面器上部に設けること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 手すり/</p> <p><b>設備</b> コンセント/換気扇/照明器具/排水設備 * その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

巡回管理員室は、添付図 集会所平面詳細図によるものとする。

巡回管理員室の水準		
室名	水準	装備・設備
巡回管理員室 (10㎡程度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>巡回管理員専用駐車スペースは鍵つきバリカーを設置すること。</li> <li>1,200mm×900mm程度のアルミ引き違い窓(網入り透明ガラス)を設け、外側に有効巾300mm程度のカウンターを設ける。また窓にはスチール製シャッターを設ける。</li> <li>カウンター付近に不在時書類受付用の埋め込み型ポストを設置する。</li> <li>専用出入口を設け、扉は特定防火設備とする。</li> </ul>	<p>【装備】 窓 / カウンター</p> <p>【設備】 照明器具 / スイッチ / コンセント / 便器・洗面化粧台(照明付) / 給水設備・電気設備共専用メーター設置 / 電話回線用配管</p> <p>* その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

駐車場の水準	
駐車マス	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車マス1区画あたりの大きさは、幅2.4m×奥行き5.0m(芯々)以上とし、車止めを設置し、区画表記及び、区画番号の表記を行う。</li> <li>駐車場ナンバープレートを設置すること。(添付図 参照)</li> </ul>
車椅子利用者用駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>車椅子利用者用駐車場は、8台はMAIハウスに近接して設け、1台は住棟の入り口に近接して設けること。</li> <li>車椅子利用者用駐車場と住棟までの通路は、車椅子が利用できるような配慮するものとする。</li> <li>間口3.5m奥行き5.0mを基準とすること。</li> <li>勾配は2%程度とすること。</li> <li>高低差は、2cm以下で段差の部分は面取りしたものとする。</li> <li>側溝は、鉄板等で覆いを行うこと。(容易に通行できるものとする。)</li> <li>入り口部に迷惑駐車防止のためバリカーを設置すること。</li> <li>身障者用駐車場には国際シンボルマークの表示を行うこと。</li> </ul>
植栽帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境・緑化に資するため、概ね10台に1ヶ所の割合で植栽帯を設置すること。</li> </ul>

植栽の水準	
植栽計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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、樹液などが車両に落下しないよう配慮すること。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>計画に支障をきたさない範囲で、既存樹木の保存に努めること。</li> </ul>

舗装の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・路盤材料は再生クラッシャーランとする。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
タイル等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

受水槽の水準	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式は、直圧給水方式、直圧増圧給水方式又は受水槽圧送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。</li> <li>・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設計計画すること。</li> <li>・平面計画、構造上の単純化及び合理化を図ること。</li> <li>・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。</li> <li>・ポンプ室外壁付近に受水槽施設の異常を知らせる為、警報盤を設置すること。</li> <li>・受水槽及びポンプ室は、コンクリート系構造の独立棟とするか、またはコンクリート系構造の建物屋内もしくは住棟内に計画し安全性に配慮すること。</li> </ul>
受水槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・槽の大きさは、市町村の基準仕様水量計算の上決定する。計算にあたっては圧送方式を採用すること。</li> <li>・RC壁式構造もしくは、FRP製パネルタンク式とし、2槽切替付とすること。6面点検可能な構造とすること。</li> <li>・施錠できること。</li> </ul>
ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受水槽側床ポンプ排水側溝を設けること。幅150mm、深さ50mm～100mm、勾配1/100で防水モルタルコテ押え、水下には排水目皿75で屋外排水会所へ接続すること。</li> <li>・天井には、機器搬入用の吊フック(2t用)を設けること。</li> <li>・換気扇を設置するとともに、アルミ製の換気ガラリを設けること。</li> <li>・採光用に窓を設けること。網入型板ガラスとし、建具はBL製品同等品以上とすること。</li> <li>・出入口用に両面フラッシュ戸(防音仕様、気密枠)両開きとすること。</li> <li>・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、躯体を通じた振動にも留意すること。</li> </ul>

標準仕上げ表(外部仕上げ) *それぞれ FL+1,250 mm以下の部分には、防水性を高めて使用すること。					
外壁	コンクリート打ち放しの上外装薄塗材				
外壁(腰)	コンクリート打ち放し H=300 mm (GL 下 100 mm共)				
屋根	アスファルトシングル葺き				
バルコニー	壁・天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ押え目地切@1,200 mm 巾木：打ち放し補修			コンクリート手すり又はアルミ製手すり、高さ 1,300mm 以上(手すり強度(水平荷重)は、1,450N/m 以上とする。)	
樋・ドレン	樋：硬質塩化ビニル管 ドレン：鋳鉄製				
共用廊下	壁・天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ押え目地切@1,200 mm 巾木：打ち放し補修 笠木：コンクリート金コテ押え			コンクリート手すり(スリット部アルミ可)、スリット 100mm、高さ 1,250mm 以上(手すり強度(水平荷重)は、1,450N/m 以上とする。)	
屋外階段	壁・天井：外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ押え 巾木：打ち放し補修			コンクリート手すり、高さ 1,250mm 以上	
塗装	鉄部：合成樹脂調合ペイント 木部：合成樹脂調合ペイント 鋼製建具：合成樹脂調合ペイント バルコニー隔壁：塩化ビニル樹脂エナメル				
標準仕上げ表(内部仕上げ)					
	仕上げ				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関	化粧複合フローリング 土間部：モルタル金コテ	化粧造作材	塩ビクロス	化粧石膏ボード	
台所兼食事室(兼居間)	化粧複合フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧石膏ボード(最上階) コンクリート打放しのうえ塩ビクロス(一般階)	北側居室の北側壁面及び妻面の外壁面等に結露防止下がり天井を設ける
洋室	化粧複合フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧石膏ボード(最上階) コンクリート打放しのうえ塩ビクロス(一般階)	
和室	畳	畳寄せ	塩ビクロス	化粧石膏ボード(最上階) コンクリート打放しのうえ塩ビクロス(一般階)	
洗面脱衣室	ビニル床シート	化粧造作材	塩ビ合板等	塩ビ合板等	
浴室					落とし込み型ユニット

便所	ビニル床シート	化粧造作材	塩ビ合板等	塩ビ合板等	
押入	ラワン合板	米ツガ雑巾摺	プリント合板	プリント合板	
物入	化粧複合フローリング	米ツガ雑巾摺	プリント合板	プリント合板	
EVホール(1階)・玄関ホール	磁器タイル	モルタル金コテ押え H=100	外装薄塗材	外装薄塗材	
EVホール(一般階)	モルタル金コテ	モルタル金コテ H=100	外装薄塗材	外装薄塗材	
メールコーナー	磁器タイル	モルタル金コテ H=100	外装薄塗材	外装薄塗材	
MB・PS・MDF室・倉庫	モルタル金コテ	モルタル金コテ H=100	コンクリート打ち放し、グラスウールボード張り(MAI)	コンクリート打ち放し	
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	

## 標準仕上げ表(集会所)

室名	仕上げ				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関	磁器タイル	同左	吹き付けタイル	岩綿吸音板貼り	
ホール	ビニル床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	岩綿吸音板貼り	
集会室	ビニル床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	岩綿吸音板貼り	
集会室倉庫	モルタル	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	
和室	畳	たたみ寄せ	塩ビクロス	化粧石膏ボード	
湯沸室	ビニル床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	岩綿吸音板貼り	
便所	モザイクタイル貼り	タイル貼り	タイル貼り	岩綿吸音板貼り	
外部倉庫	モルタル	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	
巡回管理員室	ビニル床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	化粧石膏ボード	カウンター：テラゾーブロック貼り

## (2) 電気設備

受電設備		
契約種別・区分	住宅部分	・各戸契約
	共同施設及び付帯施設	・共同施設(集会所、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、非常用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こと。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こと。
電力量計		・取付箇所は以下とすること。 住宅部分：メーターボックス内 共同施設及び付帯設備：計量に適切な場所
受電方式		・原則、電気室を設け高圧地中引込とし、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 <sup>(株)</sup> 電気供給約款 59 中高層集合住宅への供給方法参照)
電気室		・自家用にならないよう電力会社と協議の上、決定すること。 ・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		・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5,400VA(2,400VA+1,000VA×3)を確保すること。ただし、1DKについては、4,400VA(2,400VA+1,000VA×2)とする。 ・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き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こと。	
配線方法		・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CV-T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の増加を考慮した管径とする。また、エコケーブルについても考慮すること。	
電圧降下		・幹線及び分岐回路において、各々標準電圧の2%以下とすること。ただし、変圧器2次側～最遠端の負荷こう長により、以下の表のとおりとする。	
	供給変圧器の二次側端子又は引込線取付点から最遠端の負荷に至る間の電線のこう長(m)	電圧降下(%)	
		電気使用場所内に設けた変圧器から供給する場合	電気事業者から低圧で電気の供給を受けている場合
	60以下	3以下	
	120以下	5以下	4以下
	200以下	6以下	5以下
200超過	7以下	6以下	
配線遮断機		・原則、住戸用は225AF、共用は50AFとすること。	

共用部幹線		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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100V0.5kW/コンセント(表示灯はLEDとする。)</li> </ul>
共用分電盤		<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟毎に1面とし、設置場所は計針の容易な場所とすること。</li> </ul>

照明設備				
照度		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>		
屋外灯 (標準 100W 水銀灯 100V)	回路	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>		
	点灯方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>照明の点灯は自動点滅器(感度調整付)による。(Mgを付けて入切を行う。)又、住戸内へ明かりが入らないように配慮すること。</li> </ul>		
			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。	各棟に設置し、外灯を複数まとめる。
	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。	共用盤内に設ける。	
	ポール	<ul style="list-style-type: none"> <li>建柱位置はファイヤーレーン等を避けること。</li> <li>高さは原則GL+4mとすること。</li> <li>管理番号を設けること。</li> </ul>		
	灯具	<ul style="list-style-type: none"> <li>破損に強く、入手の容易なものとすること。</li> </ul>		
廊下・階段等 (標準 20W 蛍光灯)	点灯方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>自動点滅回路とタイマー回路の切替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。</li> <li>自動点滅器(感度調整付)は、廊下灯と階段灯は別回路とすること。</li> <li>自動点滅器の取付場所は、西面を避けること。</li> <li>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。</li> </ul>		
	取付位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>各廊下毎に原則1灯/1戸の割合で設置すること。廊下方向と直角にならないように配置すること。</li> </ul>		
自転車置 場・ゴミ置場	自転車置 場	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じて、自動点滅器を付けること。</li> </ul>		
	ゴミ置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として照明器具は不要だが、計画により適宜設置すること。自動点滅器は不要とする。</li> </ul>		
動力設備の 照明	給水施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水施設は必要に応じ非常用照明を設けること。</li> <li>原則、公共用施設照明JIL(日本照明器具工業会)型番とする。</li> </ul>		
配管等		<ul style="list-style-type: none"> <li>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し、アースは不要とすること。</li> <li>ただし、共用灯と非常警報はアースを入線し、機器アースをとること。</li> <li>屋外の露出配管は厚鋼配管を用いること。</li> </ul>		

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	・将来的に高齢者の居住が増加すると考え、JIS Z9110 標準照度の2倍の照度が得られる器具が取り付けられるよう準備する。ただし、建設当初の器具はJIS 基準値を満たせばよい。 廊下に足元灯を設置すること。
	スイッチ	・ワイドスイッチとし、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用スイッチは、適宜三路スイッチとすること。
	コンセント	・全て埋込型とし、適宜アース付とすること。取り付け位置はFL+400を基本とし、適宜調節すること。
	ドアホン	・設置箇所は、建築の各室特記事項を参照すること。
	テレビ端子	・設置箇所は、建築の各室特記事項を参照すること。
分電盤		・玄関扉上部に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付すること。 ・主幹：ELCB3P2E50AF/30AT30mA 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：SB2P1E 又は 2P2E30AF/20AT ・ケーブル：ケーブル工業会規定における、IP2×C程度とする。
回路		・ 1 DK:5 回路+SP1 ・ 2 DK:6 回路+SP2 ・ 3 DK・ 3 LDK:8 回路+SP2 ・ 4 DK:9 回路+SP1 ・ MAI ハウス 2 DK: 6 回路+SP2 ・ MAI ハウス 3 DK: 8 回路+SP2

その他共用設備		
電話空配管		・ RT ボックス (NTT 設置) より各棟への空配管を布設すること。
テレビ共同受信設備	受信電波	・ VHF、UHF とし、各棟にアンテナ基地を設置、もしくは CATV によること。 ・ CATV とした場合、維持管理に関する負担金は整備費用に含むものとする。 ・ 地上波デジタル放送対応とすること。 ・ CATV 設備によらない場合、将来の CATV を考慮し CATV 対応用の空配管・アンブ等増設可能な取付スペース、電源コンセント及び負荷数などを考慮すること。
	画質	・ 電界強度は各部屋の端子出力でアナログ 70dB 以上及び地上波デジタル 57dB 以上、画質評価は 3 を標準とすること。
	直列ユニット	・ 1 端子型デジタル・CATV 双方向対応型 (10MHZ ~ 2150MHZ) を全室に設置すること。(1 DK は 2 箇所に設置すること)
動力設備 (給水施設)	電灯用開閉器	・ 安全ブレーカーとし、必要に応じ回路数を決める。適宜分電盤としてよい。
	有圧換気扇	・ 低騒音型とし、運転は温度スイッチによること。スイッチは出入り口付近に設けること。
	警報	・ 制御盤には、故障・水位等の警報を種別毎に表示し、警報ブザーを設けること。 ・ 警報盤には各制御盤一括の警報を表示し、警報ブザーを設けること。 ・ 警報盤はポンプ室外壁に設置すること。



	ポンプ制御盤	・国土交通省仕様のメーカー標準盤も可とする。
水道集中検針設備		・配線は各メーターの付属ケーブルを接続すること。 ・集中検針盤に電話回線が接続できるよう空配管を設けること。 ・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。
消火用充水タンク		・7階建以上で消火用充水タンクを設置した場合は、満減水で一括警報とし、警報盤はポンプ室内に設置し、一括警報としてポンプ室外部警報盤にも移報すること。
遠隔警報設備		・受水槽・ポンプ室に設置し、ポンプ操作電源異常・受水槽水位異常・ポンプ故障・ポンプ電源異常・消火充水槽水位異常・自動火災報知機一括警報の監視を行うこと。 ・各種警報装置については、PHSにて警報を送信できる設備を付加すること。

消防用設備		
自動火災報知器		・消防庁予第220号通知に基づくこと。
非常警報設備	非常警報装置	・消防庁予第220号通知に基づくこと。 ・所轄消防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つの回路に接続出来る発信装置は15台までとすること。
	警報用配線	・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		・消防庁安第220号通知の施行に備えること。

昇降機設備		
設置台数		・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住戸あたりの計画人数2.75人)。
仕様	機器	・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。
	制御方式	・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	・動力用:三相200V ・電灯用:単相100V
	その他	・防犯窓設置 ・トランク設置(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	・1台:方向性乗合全自動式 ・2台:群乗合全自動式 ・3台以上:全自動群管理方式

	福祉仕様	全昇降機に設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・かご内正副専用操作盤</li> <li>・専用乗車ボタン</li> <li>・手すり(3方向)</li> <li>・鏡(H=FL+300mm~FL+2000mm)</li> <li>・かご内専用位置表示機</li> <li>・キックプレート(H=FL±0mm~FL+300mm)</li> <li>・点字銘板</li> <li>・音声合成装置(5音声、音量調整機能付)</li> <li>・点字タイル(ホール押しボタン前に設置)</li> </ul>
	その他	交通計算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5分間輸送能力:4%以上</li> <li>・平均運転間隔:1台90秒以下、2台60秒以下</li> </ul>
		電話用空配管	・制御盤とMDF盤の間に設けること。
		点検用コンセント	・昇降路下部に2P15A×2 ET付を設けること。
		遠隔監視装置	・昇降機の異常等を遠隔監視装置で外部に知らせる装置を設けること。

避雷設備		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共住宅建設工事共通仕様書及びJIS A 4201によること。簡略法を標準とする。</li> <li>・PC工法の住棟については直接法を標準とすること。</li> <li>・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。</li> <li>・突針用支持管は、原則として高さ8m以下とし、点検に必要な通路・タラップ等を確保する。</li> </ul>

集会所電気設備			
	引込設備		<ul style="list-style-type: none"> <li>・電灯用(单相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。</li> <li>・電力量計箱は動力の分(電気室内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。</li> </ul>
	電灯コンセント設備	分電盤	・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	・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。又、集会所の平均照度は300~400lxとすること。
		コンセント	・各室に適切に設置すること。
		換気扇・天井扇	・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	・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		・集会所のエアコン用電源を設けるため、電灯回路与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	・ホール部に起動装置及びベルを、集会所はベル及びフリッカーランプを設けること。

非常呼出設備	・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こと。 ・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こと。
電話空配管	・ホール、玄関外壁に電話用ボックスを設けること。(FL+800mm)
TV共同受信設備	・最寄の住棟からケーブルを引き込むこと。(地中埋設配管) ・集会室・和室に1箇所ずつ直列ユニットを設けること。

## 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	引掛シーリング	天井ℓ 祢有	天井材に取付
		天井ℓ 祢無	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	FL+1000mm(和室は不要)
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E、ET付	FL+2200mm スリブの近く
	一般用コンセント	2P15A×2 各室2ヶ所	FL+400mm
台所兼食事室	テレビ直列ユニット (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型 10~2150MHZ	FL+400mm
	棚下灯	FL20W×1(金属製プラグスイッチ)	吊戸棚下部
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000mm
	引掛シーリング	天井ℓ 祢有	天井材に取付
		天井ℓ 祢無	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	FL+1000mm
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400mm
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E・ET付	FL+1700mm
	レンジフード用コンセント	3P15A ツイストロック	レンジフードの付近
	レンジフード用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000mm
	ガス漏警報器用コンセント	2P15A×1	FL+2200mm
	電子レンジ用コンセント	2P15A×2 E・ET付	FL+1400mm
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET付	FL+2200mm スリブの近く
	インターホン	電源直結式親機	FL+1,400mm
	インターホン用ボックス	樹脂カバープレート付	FL+1400(自火報がない場合)
	電話用ボックス	プレート取付枠	FL+1250mm
	電話用コンセント	2P15A×3	FL+400mm
	給湯器リモコン用ボックス		FL+1250mm流し台付近取付
	テレビ直列ユニット (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型 10~2150MHZ	FL+400mm
浴室	白熱灯	防湿・防雨形 40W白熱灯	浴室付属(ケーブル結線のみ)
	白熱灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000mm
	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型	FL+1000mm
	給湯器用リモコンボックス		浴室付属配管接続のみ
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+1000 mm
	洗面ユニット照明用洗面用コンセント	2P15A×3	FL+1400 mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	FL+1400 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 型	FL+1000 mm
便所	白熱灯	40W 白熱灯	
	白熱灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 mm
	便座暖房用コンセント	2P15A×1 E・ET 付	FL+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 型	FL+1000 mm
玄関	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+1000 mm
	一般用コンセント	2P15A×2 ET 付	FL+400 mm
	ドアホン		FL+1400 mm
	ドアホン用ボックス	SUS 加工プレート付	FL+1000 mm (自火報がない場合)
	電話用中継ボックス	樹脂加工プレート付角型	壁面に取付 FL+2000 mm
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>コンセント(エアコン用は除く)はすべて、中空壁用・扉付コンセントとする。</li> <li>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。</li> </ul>			

## (3) 衛生設備

上水道								
屋外	給水引込	計画人員	各住戸タイプ別計画人員は、以下とする。					
			1DK	2DK	3DK	3LDK	4DK	MAIハウス 2DK
		2人	3人	4人	5人	5人	3人	4人
		管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>材質は、口径100mmを超えるものはCIP管とし、100mm以下のものはHIVP管とすること。</li> <li>CIP管の異形管継手の押輪は、特殊押輪を使用すること。</li> <li>水道管理者の指定がない場合は、CIP管はK形とすること。</li> <li>仕切弁はソフトシール形仕切弁とする。</li> </ul>					
		屋外給水引込管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>引込み給水管の管種及び弁、口径及び防災対策（非常用給水設備）については、大阪市水道局との協議によること。</li> </ul>					
		耐震設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>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200mm）HIVP管は埋設用フレキ（SUS）をそれぞれ取り付けること。</li> </ul>					
		埋設場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則一般場内とし、やむを得ない場合、車両道路とすること。</li> <li>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。</li> </ul>					
		埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般場内：h = 300mm以上、車両道路：h = 600mm以上</li> </ul>					
	標示柱・標示ピン	<ul style="list-style-type: none"> <li>標示柱、標示ピンは、直管部は40mごと、管曲がり箇所、分岐部に設けること。但し、制水弁等で確認できる場合はこの限りではない。</li> </ul>						
給水設備	管・弁、埋設場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水引込の項に準ずる。</li> </ul>						
		埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則、一般場内：h = 300mm、車両道路：h = 600mmだが、配管途中に仕切弁がある場合は、以下による。</li> <li>50：h = 700mm以上</li> <li>65～80：h = 900mm以上</li> <li>100～200：h = 1200mm以上</li> </ul>					
	屋外給水管の管径	<ul style="list-style-type: none"> <li>一戸当りの給水量は、瞬時最大給水量（BL認定基準）より求める。</li> <li>また、管径はヘーゼンウィリアムスの式に基づく配管摩擦抵抗線図より求める。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14年度版）の推奨流速によること。</li> </ul>						
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>仕切り弁は、主要分岐部及び各棟単位で止水できるように位置すること。</li> <li>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。</li> <li>給水管の引込みは、住棟単位とすること。但し、配管ピットが連続している場合はこの限りではない。</li> <li>大阪市水道局の申請費に関しては、事業費に含むものとする。</li> <li>対象となる量水器の口径別金額等を大阪府に報告すること。</li> </ul>						

	散水栓設備	管・弁、埋設場所、埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水引込みの項に準ずる。</li> <li>・管径は原則 20 mmを使用すること。</li> </ul>
		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・散水栓は原則キー式自在水栓とすること。</li> <li>・ごみ置場にはキー式自在横水栓付ビニル製止水柱を設けること。</li> <li>・住棟については、廊下側ベランダ側ともに、半径 20m程度の散水ができるよう、散水栓を設置すること。</li> <li>・公園などで植栽がある場合についても上記と同様にすること。</li> <li>・標識柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずる。</li> </ul>
屋 内	給水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管材料は大阪市水道局との協議によること。</li> <li>・口径 100 mmは HIP とすること。</li> <li>・仕切り弁は口径 50 mm以下の場合は、青銅製ネジ込み形とし、また、口径 65 mm以上は、鋳鉄製フランジ形外ネジ式を使用すること。</li> <li>・管径は、HASS の各種流量線図等により、適切に定めること。</li> </ul>
		減圧弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最上階から数えて 6 階以下の住戸には、量水器 1 次側に減圧弁を設置するものとする。ただし、大阪市水道局の基準を優先する。</li> <li>・PS 内に減圧弁を設置する場合、以下に留意すること。 減圧弁は、伸縮管付とする。 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。 量水器の保護について配慮すること。</li> </ul>
		量水器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設置については大阪市水道局との協議によること。</li> <li>・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（大阪市水道局の指定するメーター）を設置すること。なお、親メーターは大阪市水道局が別途設置することとし、整備費用に含れる。共用部分の計量区分は、集会所、ポンプ室、ゴミ集積場、屋外部分とすること。</li> <li>・遠隔指示式とし、パルス式、記憶装置付、電子式から大阪市水道局と協議すること。</li> <li>・量水器一次側に取り付ける止水栓はハンドル付伸縮直結止水栓とすること。</li> </ul>
		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各給水立管には 1 階 PS 内に仕切り弁を設けること。</li> <li>・給水立管最上部にはエア抜き用の止水栓を設けること。</li> <li>・ウォーターハンマー防止に配慮した設計とすること。</li> <li>・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。</li> <li>・給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行うこと。</li> </ul>
集 会 所	給水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水配管材料は、HIVP 管とすること。</li> <li>・給水引込み口径は、器具の同時使用を考慮し 40 mmとし、単独で量水器と止水栓（屋外に設置する場合併用 BOX 共）を取り付けること。</li> <li>・散水栓用配管は口径 20 mm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一箇所ずつ設けること。</li> </ul>

下水道			
屋外	排水設備	管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外の排水管は、原則口径 150 mm 以上とすること。但しごみ置場の排水管は、原則口径 100 mm とすること。</li> <li>・1 階便器については口径 100 mm とすること。</li> </ul>
		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水勾配は原則 1/100、とし、やむを得ない場合 1/200 を限度とする。ただし、大阪市都市環境局との協議によること。</li> <li>・会所は管の起点、終点、合流点、屈曲点及び管径の 120 倍以下の直線部分に築造すること。会所は原則道路部及び消防車進入路を避けること。</li> <li>・汚水会所内の流入管底と流出管底差については、原則 20 mm とする。</li> <li>・マンホール蓋は鋳鉄製とし、車両道路部は破壊荷重 120 kN 以上、消防車進入路は破壊荷重 200 kN 以上、その他は破壊荷重 60 kN 以上とすること。</li> <li>・屋外排水管系統は、極力統合し経路を少なくすること。</li> <li>・汚水系統に接続する場合のごみ置場の会所は、トラップ柵とする。</li> <li>・埋設深さが 2m を超える場合、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。</li> </ul>
屋内	排水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水管の材料は耐久性を十分に配慮した選定をすること。</li> <li>・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。</li> <li>・屋内排水管の掃除口は、最上階又は屋上、最下階及び 3 階以内おきの中間階または 15m ごとに、横主管にあっては 10m 以内ごとに掃除口が設けられていること。</li> <li>・VP 管の継手は原則、大曲り継手とすること。</li> <li>・管径は、HASS の各種流量線図等により、適切に定めること。</li> <li>・雑排水立管は極力統合し、本数を少なくすること。</li> <li>・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こと。</li> </ul>
		通気配管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通気方式は原則伸頂通気方式とすること。</li> <li>・汚水・雑排水の通気管は、それぞれ別系統とすること。</li> <li>・勾配屋根住宅については、屋根下天井内で各住戸通気立管を通気横主管に集合させ、埋め込み式ベントキャップを設置すること。 (配管は全て FDP 管、ベントキャップ手前には差込ソケット設置)</li> <li>・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 サイズアップとする。</li> <li>・通気横主管については、30m スパンまでとし、建物の両妻出とすること。</li> <li>・ベントキャップはアルミ製とすること。</li> <li>・延焼線内に通気口を設けないこと。</li> </ul>
		塗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水管で露出部(階段室 PS、物置を含む)は塗装すること。</li> </ul>
		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内配管には適宜防音被覆を施すこと。</li> <li>・最下階の汚水・雑排水管は、原則、第 1 会所まで単独で排水する。</li> <li>・排水横主管への接続は 45° とすること。</li> </ul>
集会所		管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水管の材料は耐久性を十分に配慮した選定をすること。</li> <li>・維持管理点検用のピットを適宜設けること。</li> </ul>
		通気管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚水配管用通気管と雑排水管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、器具のあふれ縁の内、最も高い位置にあるものより 150 mm 以上の場所で接続すること。</li> </ul>

ガス設備		
屋外ガス設備	管	・PE管とすること。
	埋設深度	・屋外設備工事給水引込の項に準ずること。
	遮断弁	・住棟への引込み管部にはPEバルブを設けること。
	その他	・標示柱、標示ピンは、屋外設備工事屋外給水設備の項に準ずる。 ・埋設深さ600mm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600mm以上の場合は、PE管に導管明示テープを1.5m以内毎に結び目を上にして巻きつけ、さらに地表面とPE管の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	・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	・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て管には、各系統毎に閉栓できるようバルブを設置すること。
屋内ガス設備	管	・FP管とすること。 ・集会所の一般配管については、CD管による打ち込み配管とすること。
	ガス調理器具と換気設備等の遠隔距離	・関係法規及び消防安全上適切な配置とすること。又、適宜換気の配慮をすること。
	器具	・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。(内装同色色とする。)
	その他	・居室用コンセントコックの仕様は、台所・洋室は010とし、和室は011とすること。 ・居室用コンセントコックの取付け個数については、原則、1住戸当たり1個とすること。具体的な設置部屋は北側居室とし、北側に2室ある場合は面積の大きい方を対象居室とすること。 ・コンセントコックの取付け高さは、原則、FL+400mmとすること。電気コンセントとの取り合いで処理できないときは、ガスコックの取付け高さをFL+200mmに下げること。
浴槽設備	浴槽	・据置型1200タイプで、1方全I <sup>7</sup> 付(着脱式)BL相当品とする。
	給湯器	・16号ガス給湯器風呂釜強制循環タイプとする。(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。 ・給湯器の機能は、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	・架橋ポリエチレン管は給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とすること。(但し、密度0.930g/cm <sup>3</sup> (摂氏20度)ワットグレード以上) ・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。



	配管付属品	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機器接続用アダプターは、必要内部有効口径を確保しており、接続が容易であり、かつ、接続部より水漏れの無い様な構造であること。又、配管が必要な差込が行えているかを容易に確認できる構造とすること。</li> <li>・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。又、配管に傷を与えない様な構造をしていること。</li> <li>・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様な構造をしていること。</li> <li>・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。</li> <li>・配管付属品は、給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とし、府の確認を得ること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管が鳥居配管にならないよう注意すること。</li> <li>・配管の交差をできるだけ避けるようにすること。</li> </ul>

換気設備		
住戸・集会所共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
住戸	機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所：プラグ付</li> <li>・便所：プラグ付</li> <li>・浴室・洗面所（親子天井扇）：プラグ付</li> <li>・浴室及び便所用換気設備は主に天井扇とすること。</li> <li>・逆流防止措置等を講じた場合、浴室・洗面所・便所の換気システムは一系統としてよい。</li> </ul>
	ダクト材質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・SUSベントキャップは原則浅型とし、必要に応じ深型とすること。</li> </ul>
	レンジフード	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則BL型の製品を適宜選定すること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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により、必要に応じFDを設けること。</li> <li>・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。</li> </ul>
集会所	機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所：プラグ付</li> <li>・便所：プラグ付</li> </ul>
	ダクト材質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	風量計算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会室及び和室については、適切な換気量計算を行い、機器の選定に当たること。</li> </ul>

衛生設備			
住戸	給水・給湯設備	給湯方式	・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	・BC-6又はBC-6Cとすること。
		配管計画	・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。立ち上げ湾曲部はコーナーベント等を使用し、必要な曲率を確保すること。
		配管口径	・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	・水栓の取り付けについては、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。 ・ウォーターハム-防止対策として、各水栓はウォーターハム-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1000mm、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きとする。
		量水器	・各住戸に取り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、電子式の中から大阪市水道局と協議すること。 ・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	・給水管の熱損失を防ぐため、必要に応じ保温・断熱を行うこと。 ・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。 ・給湯器周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PS、物置を含む)のDVL、P、サニタリーバンド管、汚水鋳鉄管は塗装すること。
衛生器具			・以下の品番(便宜上TOTO製品とした)相当のものを使うこと。
	流し用水栓		・TKJ31UF3R シングルレバー混合栓
	便器		・CS670 P + SH671BATI(PB) 密結形便器+防露式手洗付密結形ロータンク+普通便座(付属品を含む)
	便所用タオル掛		・YHT255S4 タオル掛け
	紙巻器		・YH50H 紙巻器
	洗面台		・JLU605MQB6V136 +JLM603 洗面台化粧鏡(付属品を含む)
	浴室用水栓		・TMJ40C3R サーモスタット水栓
	洗濯用水栓		・TW30RV2X 横水栓
洗濯用防水パソ		・PWF902R/LBT973PA+ PJ2005 洗濯機パン900サイズ トラップ	

集会所		<ul style="list-style-type: none"> <li>水栓等の固定において、流しに取付る時はツバ付給水ソケット、壁面に取付ける時には座付水栓エルボ、パネルに取付ける時はパネル継手を使用すること。</li> </ul>
	衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> <li>以下の品番（便宜上 TOTO 製品とした）相当のものを使うこと。</li> </ul>
	流し用水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>T30ARQ13V2 + TN52AEX13 レバー式自在水栓</li> </ul>
	洋風便器	<ul style="list-style-type: none"> <li>CS670 + SH670BAT1(PB) 密結形便器+防露式手洗付密結形ロ-タク+普通便座（付属品を含む） YH50H</li> </ul>
	身障者用便器	<ul style="list-style-type: none"> <li>C480A+TS140VBSX+TU141Q1X（付属品を含む） YH51</li> </ul>
	洗濯流し	<ul style="list-style-type: none"> <li>SK504R+T200S13 洗濯流し(小形)（付属品を含む）</li> </ul>
	洗面器	<ul style="list-style-type: none"> <li>L570+TL579A 洗面器（付属品を含む）</li> </ul>
	化粧鏡	<ul style="list-style-type: none"> <li>TS119ASAYRV9 化粧鏡（付属品を含む）</li> </ul>
	手洗い器	<ul style="list-style-type: none"> <li>L570+TL579A</li> </ul>

受水槽設備		
受水槽・ポンプ室	受水槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>RC 製又は、FRP 製パネルタンクとし、2 槽式とすること。</li> <li>通気管、点検口、内外トラップ、電極座、溶融亜鉛メッキ製架台等を適宜設けること。</li> <li>6 面点検可能な、構造とすること。</li> <li>受水槽の水抜きは、ドレン弁にて排水可能とすること。</li> <li>点検口については、施錠可能とすること。</li> </ul>
	支持金物	<ul style="list-style-type: none"> <li>水槽内は全て樹脂製アングルとし、機械室内では SS400 に OP 塗装とすること。</li> <li>固定には、防振を考慮すること。</li> </ul>
	ドレン排水	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 台以上の場合にはロータリー運転とすること。一台予備を設けること。</li> <li>また、ポンプの最大同時運転台数が 2 台以下の場合には、別途設けること。</li> </ul>

消火設備		
	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防法施行規則第 31 条第 5 項八の送水圧力 1Pa を超える規定に基づく工法又は、(財)消防設備安全センター評定品を使用すること。</li> <li>なお、地中埋設部分は、同評定品ねじ込継手（外面被覆）を優先し使用すること。</li> <li>地中埋設される継手部分は外面被覆に関わらず、防食テープ巻き（ペトロラタム系防食シート + 防食プラスチックテープ巻き）とすること。</li> <li>消火用充水タンク周りの逆止弁については、JIS16K 以上相当品を使用すること。</li> </ul>

消火用充水タンク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水は単式ボールタップによる自動給水とし、メーターを設置すること。</li> <li>・給水入口、連結送水管への水出口、排水口、オーバーフロー、通気口の呼び径は、それぞれ、原則として 20 mm、40 mm、20 mm、32 mm、25 mm とすること。</li> <li>・消火用充水タケの仕様は、所轄消防署に確認し決定すること。</li> <li>・テスト弁は呼び径 65 mm とし、屋上に設けること。</li> </ul>
配管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・連結送水管は湿式とすること。</li> <li>・立管は呼び径 100 mm 以上、横引き管は呼び径 65 mm 以上とすること。</li> </ul>
埋設深度・標示柱・標示ピン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外設備工事給水引込の項に準ずる。</li> </ul>
消防用設備機器の仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防用設備機器の仕様については、所轄消防署との協議によること。</li> <li>・放水用器具格納箱及び放水口格納箱は国土交通省仕様とすること。</li> <li>・壁埋設型双口送水口：差込式送水口、最高使用圧力 2Mpa、サイズ 100 × 65 × 65、差込式雄キャップ (BC6) 又は破壊板 (アクリル) 化粧板 (SUS304)</li> <li>・スタンド型双口送水口：差込式送水口、最高使用圧力 2Mpa、サイズ 100 × 65 × 65、差込式雄キャップ (BC6) 又は破壊板 (アクリル) 本体 (BC6)</li> <li>・壁埋設型二連採水口 (防火水槽用単口採水口)： 吸水用又はバルブ付、衽式送水口、最高使用圧力 1Mpa、サイズ 100 × 75、衽式雄キャップ (BC6)、バルブ用破壊板 (アクリル) 化粧板 (SUS304)</li> <li>・スタンド型二連採水口 (防火水槽用単口採口)： 衽式送水口、最高使用圧力 1Mpa、サイズ 100 × 75、衽式雄キャップ (BC6)、本体 (BC6)</li> <li>・所轄消防署の指示が無い場合は、ホース差込口をキャップ式とすること。</li> </ul>

## (4) MAIハウス

MAIハウスについては、(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。添付図 標準平面詳細図を基準とする。

なおMAIハウスは車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅であり、入居予定者の障害の程度にあわせて、浴槽・洗い台(シャワーシート)・便器の種類、流し台・洗面台・電灯等スイッチの高さ及び手すりの位置等を決めるため、事業中に仕様の変更が伴う。

MAIハウス(各部の水準)		
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階に配置することを基本とする。</li> <li>・可能な限り、2戸以上配置する場合は同一住棟に配置すること。</li> <li>・スロープは1/12以下とし、雨がかり部はさらに緩勾配とし、滑りにくい仕様とすること。</li> <li>・床面には、キャスター落下防止のため20mm以上の隙間を設けないこと。</li> <li>・出入口は引き戸とし、有効幅は、原則900mm以上とすること。</li> <li>・床仕上げ材は、車いすが動きやすく、杖使用者がすべりにくいもので、痛みにくいものを用いること。</li> <li>・壁仕上げ材は、障害者が支えに使ったりぶつかったりすることもあるので、すべりやすいものや目の荒いものは避ける。</li> <li>・壁及びアルミサッシには、キックプレート(H=330mm)を設けること。</li> <li>・将来ホイストレール設置可能なように寝室からサンタリー・浴室まで梁形状のホイストレール基礎を設置すること。(FL+2350mmが梁型下端)</li> </ul>	
室名	水準	装備・設備
就寝室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口は全開で1間分の幅1,800mmが開くようにすること。</li> <li>・身障者の利用も考慮した仕様とすること。</li> <li>・室内灯スイッチは、DK側入口とサンタリー入口で三路スイッチとすること。</li> </ul>	<b>装備</b> 付鴨居/カーテンル(W)/キックプレート(H=330 洋室のみ) <b>設備</b> 非常用押ボタン/コンセント/エアコン用コンセント/テレビ端子/インターホン/インターホン用ボックス

<p>台所兼食 事室</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いすで360°(1,500mm以上確保)の方向転換が可能とすること。</li> <li>・流し台は、下部に足の入る身障者型とし、下部収納庫はキャスター付きで引き出せるようにすること。</li> <li>・流し台の高さは、入居者に合わせ750mmから860mmの範囲で可動できるようにすること。</li> <li>・流し台の水栓金物は、混合シングルレバー式とし、前面から車いすでも操作できる位置に設けること。</li> <li>・配管が足に当たらないようにすること。</li> <li>・ガス元栓は、手前で操作できるようにすること。</li> <li>・換気扇又はレンジフード、給湯用コントローラー及び照明は、手前で操作できるようにすること。</li> <li>・吊戸棚は、できる限り低めに取り付けること。</li> <li>・給湯用コントローラーを設置すること。</li> <li>・流し台の換気扇及びレンジフードのスイッチは、車椅子でも使いやすい位置に設けること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 身障者住戸用流し台(別添図参照)/コノ台/水切板/湯沸器取付用栈木/カテナール(W)/キックプレート(H=330)</p> <p><b>設備</b> 冷蔵庫用コンセント/電子レンジ用コンセント/インターホンボックス/インターホン/電話用ボックス/給湯器用ボックス/コンセント/換気扇(またはレンジフード)/レンジフード用コンセント/流し台手元照明/ガス漏れ警報用コンセント/給湯・給水栓(混合シングルバー)/台所用ボックス/スソック/エアコン用コンセント/テレビ端子</p>
<p>浴室</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗い場は天井までタイル貼りとし、ステンレスふた付きの排水溝を設けること。</li> <li>・浴室は、3枚アルミ製引き戸を設けること。引き戸はアルミサッシ+ポリカーボネート板とすること。</li> <li>・浴槽は、洋風浴槽、和洋折衷浴槽を選択できるものとし、高さは440mmとすること。</li> <li>・洗い場は、腰掛け台と洗い台、腰掛け台、洗い台、シャワーシート(日本アビリティーズ マルチシャワーチェア{上下移動タイプ手すり付})、何もなしの5種類から選択可能とし、台の高さは430mmで、高さ300mm以上奥行き300mm以上のけ込みを設けること。</li> <li>・シャワーシートは、車いすから右勝手、左勝手どちらからも移乗できるように取り付けること。</li> <li>・シャワー掛けは、スライド式とポイント式を各1か所とすること。</li> <li>・水栓金物は、洗い場用と浴槽用の2ヶ所設け、サーモスタット式とし、入居者に合わせて設置すること。</li> <li>・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」。給湯箇所については浴室、洗面、台所の3ヶ所とすること。</li> <li>・暖房機能付き換気扇を設けること。</li> <li>・非常用プザー、給湯用コントローラーを設置すること。</li> <li>・部分照明スイッチ及び換気扇スイッチは、身障者用寝室から入った時に使いやすい位置に設けること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> L型手すり/I型手すり/天井点検口</p> <p><b>設備</b> 浴槽/水栓/給湯器用圧コン/リモコンボックス/換気扇(暖房機能付)</p>

サニタリ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口は引き戸とし、有効幅は、900 mm以上とすること。</li> <li>・床材は塩ビシート貼りとすること。</li> <li>・手すりを設け、手すり中心と壁仕上げ面との距離は60 mmとすること。</li> <li>・手すり、洗面器のアジャスタブル装置の壁下地補強を行うこと。</li> <li>・車いすで360°(1,500 mm以上確保)の方向転換を可能とすること。</li> <li>・洗面器は、車椅子利用でもひざがぶつからないなど、車椅子が利用できるもので上下可動式のものとすること。</li> <li>・汚物処理の為のシンクを設置し、車椅子利用でもひざがぶつからない高さとする。</li> <li>・洗面器の水栓金物は、シャワーヘッド付混合シングルレバー式とすること。</li> <li>・洗濯機置き場の床を200 mm下げ、900 タイプの洗濯機パンを設置すること。</li> <li>・洗濯機の水栓金物はレバー式とし、車いすから操作できる位置に設けること。</li> <li>・室内灯スイッチは、玄関ホール側入口と身障者用寝室入口で三路スイッチとすること。</li> <li>・便所の部分照明スイッチ及び換気扇スイッチは、身障者用寝室から入った時に使いやすい位置に設ける。</li> </ul>	<p><b>装備</b> ホイスレール取付金具 / 手すり / 洗い台 / カテール / 洗面器取付台</p> <p><b>設備</b> 便器 / 洗濯機パン (900型) / 洗面化粧台 / 混合水栓 / 天井扇 / 給湯コントロール / 洗濯機用コンセント / 洗面化粧台用コンセント / 非常用押ボタ</p>
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口は引き戸とし、有効で900 mm以上とすること。</li> <li>・上がりかまち部分に段差を設けない。</li> <li>・車いすで360°(1,500 mm以上確保)の方向転換が可能とすること。</li> <li>・玄関扉は、閉鎖速度調整機付引き戸とすること。</li> <li>・玄関出口そばに、施錠可能な郵便受を設置し、鋼製玄関ドアには新聞受をつけないようにすること。</li> <li>・照明スイッチは、DKの入口付近の2ヶ所で三路スイッチとすること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 手すり用レール補強材 / キックプレート / 床見切り縁 (スチール製 35×20) /</p> <p><b>設備</b> 玄関灯 / インターホ子機 / コンセント (電動車いす用)</p>
押入及び物入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収納容積は全居室容積の9%以上(有効容積)確保する。</li> <li>・押入にはH=750 mmの位置に中棚を設けること。</li> <li>・物入れには可動式の中棚(2段)を設ける。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。</li> <li>・物入れの扉は、折れ戸としない。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 中棚 / 天袋 / 沈棚 / (可動棚)</p>

バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いすでの利用がし易いように、有効で1,900mmの奥行きを確保すること。</li> <li>・バルコニー部分には落下防止のための庇を設けること。</li> <li>・避難口には引き戸を設けること。</li> <li>・バルコニーへの出入口には段差を設けない。</li> <li>・バルコニーに車いすを洗える水栓を原則高さ900mmに設けること。</li> <li>・バルコニーからも出入り可能な計画とし、施錠可能なアコーディオン扉を設置すること。</li> <li>・バルコニー側建具の建具枠下部は車椅子で通行した際耐久性に支障がないよう、ステンレスとすること。</li> <li>・雨水進入防止のため外部・内部にフラットなグレーチングを設置すること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 物干金物(大:L700小:L380各1対)/避難ハッチ/隔板</p> <p><b>設備</b> シングルバ-水栓(車椅子洗い用)</p>
-------	--	---

## 各戸電灯コンセント設備 機器リスト (あいあい住宅の基準に加え、MAIハウズに付加する機器を示す)

室名	設備名	仕様	取付位置及び高さ
就寝室	インターホンボックス	樹脂カバープレート付	ベッドから使える位置
	コンセント	2P15A×3以上	1ヶ所はベッドから使える位置
和室(洋室)	インターホン		玄関ホールからも使える位置
	コンセント	2P15A×2以上	
台所兼食事室	一般用コンセント	2P15A×2以上	
	インターホン親機	電源直結親機	FL+1400mm
サニタリー	洗面用コンセント	2P15A×1	FL+1400mm
	便座暖房用コンセント	2P15A×1 ET付	FL+400mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 ET付	FL+1400mm
玄関	電動車椅子用コンセント	2P15A×1	FL+550mm
	インターホン		FL+1,000mm
バルコニー	電動車椅子用コンセント	2P15A×1(防水タイプ)	FL+550mm

・スイッチの取付高さは、洋室・和室共に1,000mmを標準とし、変更は、600mm～1,200mmの間で行う。  
・コンセントの取付高さは、洋室400mm、和室200mmを標準とし、変更は、200mm～1,050mmの間で行う。

## 衛生器具リスト (あいあい住宅の基準に加え、MAIハウズに付加又は置き換える機器を示す)

室名	器具	品番(便宜上TOTO製品とした)
サニタリー	洋風大便器	CS20AB + SH30BAT2+TC291J+TES90 車いす対応便器+防露式密結形ロ-タ-ンク+普通便座大形+トイレ洗浄ユニット (付属品を含む)
	紙巻器	・YH-51 ワンハンドカット紙巻器
	洗面化粧台	・LDSR750NSR + LMR750MH 間口750(付属品を含む)
	多目的流し	・SK500+T200BSQ13 マルチシンク+水栓(付属品を含む)
	洗濯機用水栓	・TW30RV2X
	洗濯機パン	・PWF902R/LBT973PA+ JT3 洗濯機パン900サイズトラップ
浴室	浴室用水栓	・TMJ40A3(浴槽側) TMJ40C3R(洗い場側)
	スライトバ-	・TS131A1
	石鹸受	・S8
台所	流し用水栓	・TKJ31UF3R
バルコニー	バルコニー用水栓	・T200BSQ13



## 別紙2 地質調査業務仕様書

### 1. 一般事項

(1) 本事業における地質調査業務の仕様は、この仕様書による。

### 2. 調査上の留意事項

#### (1) 共通仕様書

地質調査業務は、敷地調査共通仕様書（社団法人公共建築協会 平成11年度版）に基づいて行うものとする。

#### (2) 調査項目

調査項目については下の表のほか、必要な試験を行うこと

・標準貫入試験
・ボーリング孔内横方向載荷試験
・土質試験

#### (3) 土質試験の区分及び種類

土質試験の区分及び種類については、下の表による。

区分	試験種別
物理的性質試験	土粒子密度
	含水比
	粒度
	液性限界・塑性限界
	細粒分含有率
力学的性質試験	一軸圧縮
	圧密

#### (4) 報告書

報告書については、下記の表によるものとし、各2部提出すること。

報告書 図書一覧表
調査位置図
地層推定断面図
ボーリング柱状図
土質試験結果

## 別紙3 住宅性能評価の等級

表示すべき事項		表示方法	説明する事項
1 構造の安定に関する事 こと	1 - 1 : 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	評価方法基準による。	等級1
	1 - 2 : 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	評価方法基準による。	等級1
	1 - 3 : 耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	評価方法基準による。	等級1
2 火災時の安全に関する事 こと	2 - 1 : 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	評価方法基準による。	等級1
	2 - 2 : 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	評価方法基準による。	等級1
	2 - 3 : 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	評価方法基準による。	等級1
	2 - 4 : 脱出対策(火災時)	通常の歩行経路が使用できない場合の緊急的な脱出のための対策を明示する。	直通階段又は隣戸に通ずるバルコニーや避難器具等
	2 - 5 : 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	評価方法基準による。	等級1
	2 - 6 : 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	評価方法基準による。	等級1
	2 - 7 : 耐火等級(界壁及び界床)	評価方法基準による。	等級1
3 劣化の軽減に 関すること	3 - 1 : 劣化対策等級(構造躯体等)	評価方法基準による。	等級2
4 維持管理への配 慮に関する事 こと	4 - 1 : 維持管理対策等級(専用配管)	評価方法基準による。	等級2
	4 - 2 : 維持管理対策等級(共用配管)	評価方法基準による。	等級2
5 温熱環境に関 すること	5 - 1 : 省エネルギー対策等級	評価方法基準による。	等級3

6・空気環境に関すること	6 - 1 : ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）	評価方法基準による。	等級3
	6 - 2 : 換気対策	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な換気対策を明記する。	換気対策
	6 - 3 : 室内空気中の化学物質の濃度等	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な局所換気対策を明記する。	室内空気中の化学物質の濃度等
7 光・視環境に関すること	7 - 1 : 単純開口率		単純開口率
	7 - 2 : 方位別開口比		方位別開口比
8・音環境に関すること	8 - 1 : 重量床衝撃音対策	評価方法基準による。	等級2または相当スラブ厚15cm以上
	8 - 2 : 透過損失等級	評価方法基準による。	等級1
	8 - 3 : 透過損失等級（外壁開口部）	評価方法基準による。	等級2
9 高齢者等への配慮に関すること	9 - 1 : 高齢者等の配慮対策等級（専用部分）	評価方法基準による。	等級3
	9 - 2 : 高齢者等の配慮対策等級（共用部分）	評価方法基準による。	等級3

## 別紙4 大阪府営住宅室内空気環境調査要領

1. 採取時期
  - (1) 内装工事完了後とする。
  - (2) 室内の換気を十分に行い、化学物質の低減に努めた上で採取日を決定すること。
2. 採取を行う住戸・居室
  - (1) 測定する住戸の数は建設戸数の1割以上とし、各住戸2室以上とする。
  - (2) 測定する住戸・居室については大阪府の指示による。  
(日照の多い南側の居室を原則とする。)
3. 採取位置  
当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね1.2mから1.5mまでとする。
4. 採取前及び採取中の開口部の開閉  
化学物質の採取を行う前に、当該住戸のすべての窓や扉(造付け家具、押入れなどの扉を含む)30分間開放し、屋外に面する窓及び扉を5時間以上閉鎖した後採取すること。
5. 換気設備の稼働  
停止した状態とする。
6. 測定物質  
ホルムアルデヒド、アセトアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン
7. 測定方法
  - (1) 品確法の評価方法基準第506の6-3の(3)の口に定める方法によること。
  - (2) 原則として(財)ベターリビングによるパッシブ型の採取機器(サンプラー)を用いた方法とする。  
測定バッジF:ホルムアルデヒド、アセトアルデヒド用  
測定バッジV:トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン用
  - (3) パッシブ型による測定回数は1回とする。パッシブ型以外の測定機器によっては、同時に又は連続して2回以上行わなければ正確な結果が得られない機器があるので注意すること。
8. 記録  
採取時、測定室ごとに次の採取条件を記録すること。  
採取条件:採取開始年月日、採取時刻、室温、相対湿度、天候、日照の状況
9. 濃度分析  
個々の採取機器ごとに定められた機関で分析を行うこと。
10. 測定結果等の報告
  - (1) 分析結果により安全確認が確認された後は、速やかに報告書を作成すること。報告書の作成要領については、測定前に大阪府から指示を受けておくこと。
  - (2) 報告書は工事完了日までに大阪府へ提出すること。