

施 設 緑 化 1 0 条 目

- 1 . 周辺地域と緑のネットワークが図れるよう、周辺道路への接道部緑化に努めるとともに、施設のシンボルとなる大木を植える。
(大木とは、6 m以上の高木でイチョウ・エノキ・クスノキ・ケヤキ・マテバシイ・ムクノキ等)
- 2 . 景観を考慮し、1 h a (1 0 0 戸)毎に大木を植え、3 h a (3 0 0 戸)毎に森をつくる。
(森は、大木と中高木との密植)
- 3 . 緑被率の向上だけでなく、緑視率にも重点を置き、ポケットパークの設置、低層階屋上の緑化、垂直緑化、ベランダの緑化等に努める。
(大阪府自然環境保全条例の遵守、緑視率の向上)
- 4 . 植樹用擁壁等工作物の設置より植栽に重点を置き、裸地には芝等みどりで被う。
(工作物は緑石程度とし、芝・クローバ・低木等によるグランドカバー)
- 5 . 人が集まる場所には、花・実のなる木を植え、緑道を設置する。
(四季の花、緑の散歩道)
- 6 . 駐車場には、みどりを多くする。
(周囲は生垣、上部は常緑高木)
- 7 . 常緑・落葉、陽・陰の木を使い分け、特に日影の植樹には注意する。
(日照、地下常水位置の確認)
- 8 . 高木は無剪定を前提とする。
(木の中心から4 m、上空2 0 mは無工作物)
- 9 . 土壌改良を必ず実施し、かん水は雨水を原則とする。
(木の成長は土壌の質によるので、粘土質など不適當であれば客土、管理がある場合は散水栓の設置)
- 1 0 . 既存樹木を保存する。
(3 m以上の木の測量、移植、アセスメントの実施)

あいあい住宅設計基準

1. 設計基準の目的

この基準は、あいあい住宅の目的を実現するため、設計上の具体的な基準を定めることを目的とする。

2. 設計基準の基本的な考え方

杖や歩行器等の補助具を利用している人でも自立した生活ができ、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最小限の移動を無理なくできる仕様とする。

3. 個別の設計基準

あいあい住宅の設計は、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し、次の項目に配慮して設計することとする。なお、詳細事項等は別途定める。

〔1〕就寝室

主たる就寝室は、和室 6 畳（有効床面積 9 m²以上）を基本とし、押入れを設ける。洋室とする場合は、同程度の面積を確保し、物入れを設ける。

就寝室を 2 室以上設ける場合は、 の就寝室のほか有効床面積 6 . 5 m²以上とする。

3 L D K の和室 2 室はともに 6 畳以上（有効床面積 9 m²以上）とする。

4 D K については、高齢者との同居を考慮して、和室 2 室はともに 6 畳以上（有効床面積 9 m²以上）とし、バルコニ - 側に独立性を高めた 6 畳（有効床面積 9 m²以上）の和室を設けるよう配慮する。

〔2〕台所

流し台の寸法は、幅 2 , 1 0 0 mm 以上とし、台所には吊り戸棚を設ける。

特公賃住宅の流し台の寸法は、幅 2 , 4 0 0 mm 以上とする。

水栓金具は、混合シングルレバーとする。

〔3〕玄関及び廊下

玄関の上がりかまち部は、原則として 2 0 mm 以下で面取りを行う。

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。

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。

廊下の有効幅員は 1 , 0 0 0 mm 以上とする。

玄関の壁には、手すりを設置する。

〔4〕洗面・脱衣室

出入口の有効幅は 8 0 0 mm 以上とし、扉を設置する場合は原則として引き戸とする。

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。

洗面台の水栓金具はシングルレバーとする。

浴室への出入りのための補助手すりを設ける。

〔5〕便所

原則として便所は、洗面・脱衣室を通らずに出入りできるよう独立して設ける。

扉は原則として引き戸とし、出入口の有効幅は800mm以上とする。

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、原則として内法寸法で幅1,350mm、奥行き1,350mm以上とする。ただし、幅については便器側方に500mm以上の介助スペースを確保することができる場合は、この限りでない。

L型手すりを便器に近い壁に設置する。

トイレットペーパー等置けるように棚を設ける。

〔6〕浴室

ステンレス製の2人槽の浴槽を設置する。この場合、洗い場と浴槽の縁までの高さは350mm以上～450mm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。

浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手すり、洗い場の立ち座りのための手すり、浴室の出入りの補助手すりを設置する。

浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付きとする。

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。

浴室と洗面・脱衣室との高低差は120mm以下とし、洗面・脱衣所側に段差を設けないようにする（単純段差とする）。

〔7〕その他

給湯器の熱源はガスとし、16号の強制循環方式とする。また、給湯箇所については浴室、洗面所、台所の3ヶ所とする。

給湯器は、水道、ガスの効率的な配管や入居後のメンテナンスを考慮し、メーターボックス内とする。

建具は（玄関扉は除く）原則として引き戸とし、出入口の有効幅は800mm以上とする。

4．基準の施行

この基準は、平成 8年4月 1日より、施行する。

この基準は、平成10年3月31日より、施行する。

この基準は、平成11年4月 1日より、施行する。

この基準は、平成15年6月11日より、施行する。

5．付則

この基準は基準日以降、原則として、実施設計にかかる新規団地より適用する。

整備基準

1. 建築

基本計画	構造計画	・コンクリート系構造（SRC、PCを含む）とすること。
	住戸計画	・基準設計図間取を採用すること。
	住戸配置	・府営住宅の住棟等の配置は、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と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を考慮することとする。なお周辺地域についても配慮するものとする。
	日照	・すべての府営住宅で、エレベーター利用を可能とするため、廊下タイプを基本とする。住戸の主たる居住室の開口部が冬至日において、原則として2時間以上の日照を受けることができるようにする。
	階高等	・梁下有効高さは居室等開口部の内法高さ以上を確保すること。 ・住戸内天井高さは基準設計図高さを採用すること。
配置計画	設備配管の埋設	・給排水管、ガス管、電気配線、管等の埋設は、原則としてポンプ室、スロープ、屋外階段等の建物、構造物の真下、あるいは駐車場の部分に設けないこと。
共用部分	共用部分及び住戸の鍵	・共用部分、専用部分の鍵は3本セットとし鍵保管箱に整理し、引き渡し時に鍵リストと共に提出する。
	共用部分の雨水対策	・エレベーターホール、エントランスホール等には雨水が浸入しないように防風スクリーン、床の排水勾配を配慮すること。
	エレベーター予備シャフト	・設置すること。
	機械室等の配置	・電気室、ポンプ室、エレベーターは、騒音、振動等を配慮して配置すること。
	進入防止	・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、自転車置き場等の屋根、又は住戸のバルコニー等へ容易に進入できないよう配慮すること。 ・管理（保守点検）上支障がないよう配慮すること。
専用部分	プライバシーの配慮	・配置上居室のプライバシーが保てない恐れのある住戸や、隣接地のプライバシーを犯す恐れのある妻側住戸等には、目隠しを設ける等、対策を講じること。
	冷暖房設備	・クーラー用裏板補強は、全ての機種に対応できる位置とすること。 ・排気筒や室外機が共用部分に飛び出さないような配慮をすること。
	外部建具	・各ドアには必要に応じて、戸当たり及び風によるあおり止めの措置を考慮する。 ・玄関ドアについては鋼製片開き戸（両面フラッシュ）とする。基準設計図とは異なります。
	点検口	・点検・清掃・修繕用の点検口を適切に設けること。
	排気口・給気経路	・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にはウエザーカバー又は耐外風高性能フードを設置すること。

	バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸のバルコニー、クーラー用室外機置場（床置き）、物干し金物及び避難器具等に十分に考慮すること。 ・台所の排気が洗濯物や、クーラーの屋外機等に直接当たらないように配慮すること。 ・バルコニーの面積は、住戸専用面積には含まない
	バルコニー等の防水	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー、廊下は防水に配慮した構造とすること。
	玄関ホール及び廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・車イスで各室に寄りつくことが可能なスペースを確保すること。
付帯施設	物置	<ul style="list-style-type: none"> ・共同で使用し、清掃道具や水道ホース等を収納できる大きさとすること。

2．電気設備

電灯設備	住戸	屋外電気	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場及び歩行者用通路には、適切に屋外灯を設置すること。
		電灯幹線設備容量	<ul style="list-style-type: none"> ・戸当たり最大負荷は、2LDK・3LDK・1DK・2DKは30A以上とすること。
弱電設備	TV共聴設備	CATV	<ul style="list-style-type: none"> ・CATVに対応できるようにすること。
屋外	警報設備	E V インターホン	<ul style="list-style-type: none"> ・島之内住宅第3期9号棟連絡員室にE V 監視盤用ボックスを設置し、これに至る配管配線の一切の業務を行うこと。なお、このE V 監視盤用ボックスについては、本件事業にて設置する府営住宅より電力の供給を行うこと。
		消火用充水槽警報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・島之内住宅第3期9号棟連絡員室に警報盤を設置し、これに至る配管配線の一切の業務を行うこと。なお、この警報盤については、本件事業にて設置する府営住宅より電力の供給を行うこと。
		ポンプ室警報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・島之内住宅第3期9号棟連絡員室に警報盤を設置し、これに至る配管配線の一切の業務を行うこと。なお、この警報盤については、本件事業にて設置する府営住宅より電力の供給を行うこと。

3．機械設備

給水設備	一般事項	計量方式	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の計量区分は個別計量方式とし、各住戸に子メーター（東大阪市水道局の指定するメーター）を設置すること。なお、親メーターは東大阪市水道局が別途設置するため、整備費用には含まない。 				
	給水方式		<ul style="list-style-type: none"> ・給水は原則加圧方式とすること。 				
	給水量	<ul style="list-style-type: none"> ・1人1日当たり最大給水量 250リットル 府基準、国土交通省基準による 					
	給水人員	住戸規模	1DK	2DK	3DK	3LDK	4DK
	計画人員	2.0人	2.0人	3.0人	4.0人	5.0人	

排水設備	排水人員	・給水人員を適用する。 国土交通省基準		
	排水量	排水人員	1人当たり時間最大排水量	20リットル/人/h (汚水・雑排水共)
		排水量	1人当たり時間最大排水量	15リットル/人/h (雑排水のみ)
	排水配管		・住宅内床転がし配管は1/50勾配とすること。	
換気設備	換気方法	共用部分	・ポンプ室及び電気室は、有圧換気扇とすること。ただし、給水ユニットで有効に自然換気が取れる場合は設置しなくて良い。	
屋外	散水栓		・散水栓は鍵付きとすること。	

4. 屋外施設

付帯施設等	児童遊園等	・面積は府営住宅用地の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。 ・パーゴラ、ベンチ、スプリング遊具を適宜設置すること。
	ゴミ置き場	・ゴミ置き場には散水栓(鍵つき)排水口を設置すること。
	外構	・植栽、歩行者空間等を適宜整備すること。

別紙 4

駐車場整備基準

1. 目的

駐車場及び通路の整備にあたり、景観・環境に配慮したものとするために必要な仕様の基準を定めることを目的とする。

2. 植栽帯

環境・緑化に資するため、概ね 10 台に 1 か所の割合で植栽帯を設置する。

3. 駐車場及び通路の仕上げ

府営住宅駐車場及び通路の仕様は以下の仕上げとする。

(1) 通路を 2 本以上設ける場合（駐車場スペースが 3 列以上ある駐車場エリア）

駐車スペースは脱色アスファルト系自然色舗装とする。

駐車場の通路は脱色アスファルト系自然色舗装とする。

(2) 上記以外の駐車場エリア

駐車スペースは脱色アスファルト系自然色舗装とする。

団地内の全ての道路はアスファルト舗装（再生）とする。

4. 駐車マス

駐車マス 1 区画あたりの大きさは、巾 2.4m × 奥行 5.0m（芯々）以上とし、車止めを設置し、区画標記を行う。

5. 身体障害者用駐車場の配置

整備しようとする身障者用駐車場は、できる限り住棟に近接する箇所に整備するものとする。身障者用駐車場と住棟までの通路は、車いすが利用できるよう配慮するものとする。

6. 身障者用駐車場の整備基準

身障者用駐車場の整備は以下の基準による。

間口 3.5 M 奥行き 5.0 M を基準とする。

勾配は 2 % 程度とする。

高低差は、2 cm 以下で面取りしたものとする。

仕上げは、脱色アスファルト系自然色舗装とする。

側溝は、鉄板等で被いを行う。（容易に通行できるものとする。）

身体障害者の専用駐車スペースの標示を行う。

入口部に迷惑駐車防止のためのバリカーを設置する。

設置する身障者用駐車場の区画（台数）は、1 区画（台）以上とする。

集会所整備基準

1. 目的

- (1) 本基準は府営住宅に設置する集会室の設計について必要な事項を定め、設計の適正を図ることを目的とする。
- (2) 集会所（住棟内に設ける集会所を含む）の設計は、建築基準法、消防法、公営住宅法等の関係法令によるほか、本基準に定めるところによる。

2. 基本方針

- (1) 集会所は団地内の位置、周辺諸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一助となるよう計画する。
- (2) 集会所のデザインは、住棟及び団地周辺の景観と調和し、コミュニティの中核として、ふさわしいものとする。
- (3) 集会所は維持管理の容易なものとする。
- (4) 集会所は身体障害者及び高齢者の利用にも配慮する。

3. 一般事項

- (1) 集会所は1ヶ所とし、その配置は府営住宅と同一棟、別棟のいずれも可とする。
なお、同一棟とした場合、外部の仕上げについては、本体部分の仕上げを基本とすること。
- (2) 構造はRC壁式構造とする。同一棟の場合は、本体部分の構造による。
- (3) 集会所には、ホール・集会室・和室・便所・倉庫・外部倉庫を設ける。各室の面積は下表を標準とする。

全体面積	集会室	和室	湯沸室	倉庫	外部倉庫
67～69 m ²	20～30 m ²	6畳	5 m ²	2 m ²	1 m ²

- (4) 各室は玄関ホール、廊下に接続し、独立した部屋とする。

4. 各室の設計

(1) 集会室

- (用途) ・府営住宅自治会の集会、祭事等に利用する
・外部との一体利用も考慮する。
- (出入口) ・主な出入口は有効幅 1600 mm以上とし両開きで外開きとする。
- (開口部) ・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。
・外部には、幅 1メートルのテラスを設ける。
- (天井高さ) ・2700 mmとする。
- (付属備品) ・カーテンボックスは木製とし、サッシュ部分に取り付ける。
・カーテンレールはアルミ製Wとし、カーテンボックス内に取り付ける。
・ピクチャーレールフックは天井に取り付け、適当な個数を取り付けること。
・付け鴨居は、木製とし、開口部を除く壁面に取り付けること。
- (倉庫) ・椅子、テーブルの収納を目的とする。

- ・中棚（W600）を設ける。
- （設備） ・コンセント、ガスコック、換気扇、照明器具、クーラー用コンセント、テレビ端子
- ・その他消防用設備（非常警報設備、避難誘導灯）

（2）和室

- （用途） ・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ついた空間となるよう計画する。
- （出入口） ・玄関の直近を避ける。
- ・引き違い戸を設ける。有効幅 1700 mm
- ・踏み込みを設ける。段差 40 mm
- （開口部） ・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。
- ・室内に板畳部分を設ける。
- （天井高さ） ・2400 mmとする。
- （押入れ等） ・開口 1800 mm、奥行 900 mm天袋付及び床の間を設ける。
- （付属備品） ・カーテンレールはアルミ製Wとする。
- （設備） ・コンセント、ガスコック、換気扇、照明器具、クーラー用コンセント、テレビ端子、消防用設備（非常警報設備、避難誘導灯）

（3）玄関・玄関ホール

- （用途） ・外部と各室をつなぐ機能をもつ明るく、開放的な空間とする。
- ・玄関で靴を脱ぎ、ホール集会室へはスリッパ使用とする。
- （出入口） ・引き分け戸とし、欄間を設けて明るくする。（アルミ製、網入透明）
- ・開口寸法は、2300 mmとする。
- ・玄関とホールとの間には一部車イスによる利用が可能なスロープを設けること。
- （付属備品） ・下足箱（木製扉なし）傘立て、スノコ
- （設備） ・電話用配管、コンセント、照明、玄関灯、避難口誘導灯、非常警報

（4）湯沸室

- （用途） ・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。
- （出入口等） ・片開きとし、幅 800 mm 高さ 1800 mmとする。
- ・採光、換気のため窓（アルミサッシ網入型板）を設ける。
- ・直接外部へ出られる勝手口（幅 700 mm 高さ 1800 mm）を設ける
- （付属備品） ・流し台 1800 タイプ、吊り戸棚、水切り棚、冷蔵庫、食器棚のスペースを設ける。
- ・湯沸かし取り付け用下地材
- （設備） ・コンセント、ガスコック、換気扇、照明器具、給排水設備

（5）便所

- （用途・規模） ・ホールに面して配置し、外部に面する窓を設けて明るく衛生的なものとする。
- 便器及び手洗い器の数は下表による。

器具	大		手洗器	シンク	車イス用 ブース
	男	女			
数量	1	1	1	1	1

- （出入口） ・幅 850 mm 高さ 1900 mm室内側への片開きとする。
- ・掃除用具収納のための物入れを設ける。

- ・点検・修理のための床下ピットを設ける
- (設備) ・コンセント・換気扇・照明器具・排水設備を設ける

(6) 外部倉庫

- (用途・規模) ・外部から利用できるよう配置する。
- ・ を収納できる大きさとする。

5. 身体障害者及び高齢者への配慮

- (趣旨) ・集会室、便所において、車イスによる利用が可能な設計とする。
- (アプローチ) ・階段に併設してスロープを設置する。

- ・スロープの構造は、下表による。

有効幅員	1250 mm以上
勾配	1/15 以下
床の仕上げ	滑りにくい材料
その他	50 mmの立上りを設ける。手すりを設置。H-800 mm

- (玄関) ・玄関ホールのスロープの勾配は 1/5 とする。
- (室内) ・集会室とホールの間には段差を設けない。
- ・和室の出入り、湯沸室での作業は車イスの利用は考えなくてもよい。
- (便所) ・車イス用ブース (2,000 mm × 2,000 mm) を設け、ホールとの床段差は 50 mm としてスロープを設ける (勾配 1/5)
- ・小便器 1ヶ所には手すりを設ける (ステンレス製)
- ・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。
- ・車イス兼用の鏡を洗面器上部に設ける。

6. 各部の仕上げ

下表による。

(室内)

部位	床	巾木	壁	天井
玄関	モルタル下地 タイル貼り	モルタル下地 タイル貼り	コンクリート下地の 上、吹きつけタイル	PB 捨貼りのうえ、 岩綿吸音板貼り (軽鉄下地)
ホール	モルタル下地 ビニールシート 貼り	ソフト巾木	コンクリート下地の 上、ビニールクロス	PB 捨貼りのうえ、 岩綿吸音板貼り (軽鉄下地)
集会室	モルタル下地 ビニールシート 貼り	ソフト巾木	コンクリート下地の 上、ビニールクロス	PB 捨貼りのうえ、 岩綿吸音板貼り (軽鉄下地)
集会室倉庫	モルタル仕上げ	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	均しモルタル たたみ	たたみ寄せ	コンクリート下地ビ ニールクロス	化粧 PB
湯沸室	モルタル下地 ビニールシート 貼り	ソフト巾木	コンクリート下地ビ ニールクロス	PB 捨貼りのうえ、 岩綿吸音板貼り
便所	モルタル下地	モルタル下地	コンクリート下地の	PB 捨貼りのうえ、

	モザイクタイル 貼り	タイル貼り	上、陶器質 100 角タイ ル	岩綿吸音板貼り
外部倉庫	モルタル仕上げ	コンクリート 打ち放し	コンクリート下地 打ち放し	コンクリート 打ち放し

(外部)

部位	軒樋	腰壁	壁	屋根	軒裏
仕様	アスファルト 露出防水	コンクリート 打ち放し	コンクリート 打ち放しの上 アクリル樹脂 エマルジョン ペイント吹き 付け	アスファルト 冷工法 シングル葺	無石綿貼りの 上アクリル樹 脂エマルジョ ンペイント吹 き付け(軽鉄下 地)

(その他)

- ・ 建具は BL 仕様
- ・ 断熱材 屋根：ポリスチレンフォームボード 厚さ 30 打ち込み
壁：ポリスチレンフォームボード 厚さ 20 打ち込み

受水槽整備基準

1. 目的

- (1) 本基準は府営住宅付属建物の設計のうち受水槽について必要な事項を定め、設計の適正を図ることを目的とする。

2. 基本方針

- (1) 敷地形状及び周辺の状態を考慮し、将来とも目的を達成できるよう設計計画する。
(2) 平面計画、構造上の単純化及び合理化を図る。
(3) 各部において、施工面、管理面、安全面を十分留意し、建築基準法、消防法、公営住宅法等の関係法規に適合するよう計画、設計する。

3. 設計

受水槽とポンプ室より構成し、受水槽は、6面点検が出来るよう周囲及び槽下に60cm以上の空間を設ける。ポンプ室の機械等の配置については、管理点検及びポンプ室の取り替えについて十分留意する。

(1) 構造

RC壁式構造とし、受水槽部分は水密コンクリートとする。打ち継ぎ部分及びセパレーターには、十分に止水を行う。(アデカウルトラシール同等品以上)

(2) 受水槽

槽の大きさは、市町村の標準等使用水量計算の上、決定する。計算にあたっては圧送方式を採用する。

槽底は、水勾配を1/100程度つけ集水ピットに導く。

壁と床の入り隅部には300×300のハンチを設ける。

槽底には、300×300×300(有効寸法)の集水ピットを設ける。

ピット位置は、1槽につき隅部に1ヶ所、点検口、トラップ、排水管の位置を考慮し決定する。

槽内は、コンクリート打ち放しのうえ塗膜防水(保護層有り)とする。

トラップは、ステンレス製(22.25)幅350、間隔300で梯子形式とし、支持金物とコンクリート壁の取り合い部周辺は、ポリファルサイド系コーキングとする。

点検口は、ピット上部に設け、マンホールは防水密閉型(600)施錠付きとする。点検口周囲には清掃時の作業スペースとして平坦部を設ける。

床下は集水ピット部で有効600とし平均900の高さを確保する。

通気管は、VP75とし、屋根面に通気先端の水返し、防虫網、管周囲のコーキングを行い雨水の浸水を防止する。

各種スリーブは次による。

パイロット管用：ツバ付鋼管 50

ポンプ用：ツバ付鋼管 200

市水道管用：ツバ付鋼管 100

オーバーフロー管用 : ツバ付鋼管 200

塗膜防水はパラテックス同等品以上

(3) ポンプ室

各部の仕上げは、下記による。

床 : コンクリートのうえモルタル塗り t30

壁 : 受水槽側 木毛セメント板 t25 打ち込み (結露防止のため)

その他壁 : コンクリート打ち放し

天井 : コンクリート打ち放し

梁型等 : コンクリート打ち放し

受水槽側床には、排水側溝を設ける。幅 150 深さ 50~100 勾配 1/100 で防水モルタルコ
テ押さえ、水下には排水目皿 75 で屋外排水会所へ接続する。

天井には、機器搬入用の吊りフック (2t 用) を設ける。

換気扇取り付け枠を設ける。 300 用

アルミ製の換気ガラリを設ける。開口率 50%、外部面台はアルミ t=2

採光用に窓を設ける。BL-C 1500×1300 網入型板ガラス

出入口用に両面フラッシュ戸(防音仕様、気密枠)両開きとし、沓摺ステンレス枠見込み 100、
扉 40、1800×2000

建具及び換気扇、ガラリ周辺のコーキングはポリサルファイド系とする。

屋上点検口は、丸形有効内径 600 タイプとする。

(4) 外部設計

外部の仕上げは、次による。

屋根 : 陸屋根 - 屋根露出防水 D-2 工法

庇 : コンクリート打ち放しの上アクリル樹脂エマルジョンペイント吹付

外壁 : コンクリート打ち放しの上アクリル樹脂エマルジョンペイント吹付

ポーチ・テラス : モルタルコテ押さえ

開口部上部には庇を設ける

(5) 設計上の諸注意

ポンプ室の形状は、受水槽に面してポンプ、圧力タンクの配置及び機器取り替えの出来るよ
うに計画する。またメンテナンス用の車の寄りつきも合わせて検討すること。

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき要求する性能

表示すべき事項		表示
1. 構造の安定 に関する事	1 - 1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	建築基準法により確保される水準。
	1 - 2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	建築基準法により確保される水準。
	1 - 3 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	建築基準法により確保される水準。
2. 火災時の安全 に関する事	2 - 1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	建築基準法により確保される水準。
	2 - 2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	建築基準法により確保される水準。
	2 - 3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	建築基準法により確保される水準。
	2 - 4 脱出対策（火災時）	建築基準法により確保される水準。
	2 - 5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	建築基準法により確保される水準。
	2 - 6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	建築基準法により確保される水準。
	2 - 7 耐火等級（界壁及び界床）	建築基準法により確保される水準。
3. 劣化の軽減 に関する事	3 - 1 劣化対策等級（構造躯体等）	等級 2

4．維持管理への配慮に関する こと	4 - 1 維持管理対策等級（専用配管）	等級 2
	4 - 2 維持管理対策等級（共用配管）	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	等級 3
6．空気環境に 関すること	6 - 1 ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン対策(内装)	等級 4
	6 - 2 全般換気対策	建築基準法により確保される水準。
	6 - 3 局所換気設備	建築基準法により確保される水準。
7．光・視環境 に関すること	7 - 1 単純開口率	建築基準法により確保される水準。
	7 - 2 方位別開口比	建築基準法により確保される水準。
8．音環境に関 すること	8 - 1 重量床衝撃音対策	等級 2 または相当スラブ厚15 cm以上
	8 - 3 透過損失等級	建築基準法により確保される水準。
	8 - 4 透過損失等級（外壁開口部）	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）	等級 3
	9 - 2 高齢者等の配慮対策等級（共用部分）	等級 3

測量業務仕様書

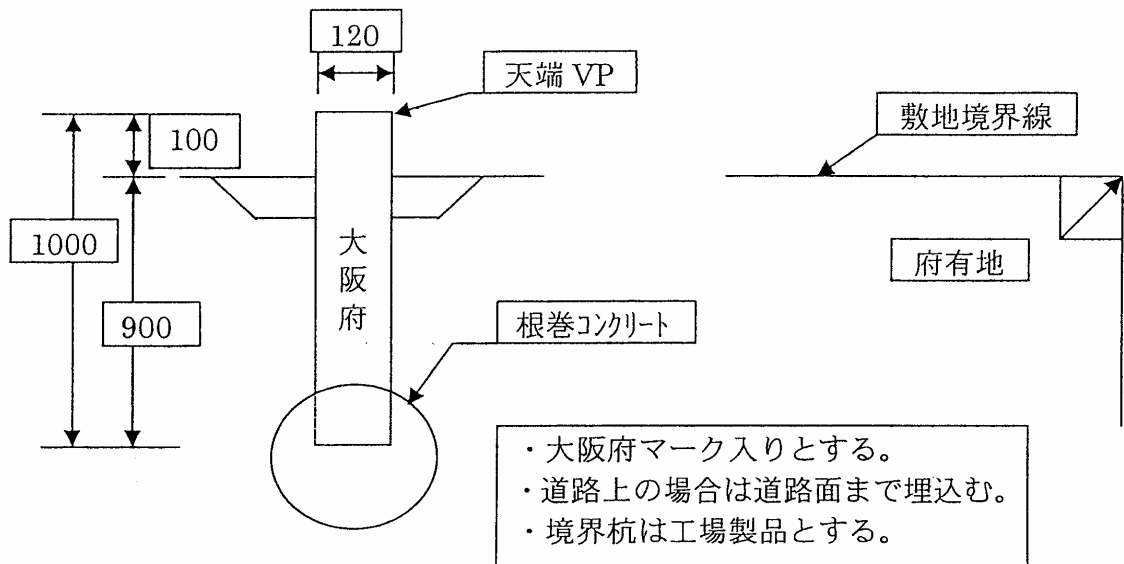
1. 一般事項

- (1) 本敷地測量業務は、本仕様書に基づいて行うものとする。
- (2) 本測量に従事する技術者は、測量に関する諸法規に通じ、かつ、測量士法に規定する測量士の資格又はそれに相応する経験を有する者でなければならない。
- (3) 本測量にあたり、他人の土地及び家屋等の立入りにかかる交渉、建築物、工作物の損傷苦情等の処理は、全て受託者の責任において行う。
- (4) P F I 事業者は本測量開始前に、本府担当者へ下記の書類を提出すること。

提出書類	提出部数
着手届	各 2 部
管理技術者届	
同 経 歴 書	
施工計画書	

2. 測量にあたっての注意事項

- (1) 多角測量にあたっては、任意座標を使用し、精度は4級基準点測量（結合多角方式）程度とする。また、基準点の設定については、事前に本府係員の承認を得ること。
- (2) 水準測量にあたっては、水準基点を、本府係員立会いのもとに、国の設定した水準点から、敷地付近の工事による改変の可能性が最も少ない堅牢な場所に仮基点（ベンチマーク）の印をつけて養生すること。
- (3) 平板測量にあたっては、測量範囲図に示す範囲とするが、敷地に接する道路、側溝及び隣接周辺等計画に必要な測量も行うこと。また、敷地内における家屋に側溝、樹木、電柱（符号も記入）、高圧線の位置、記念碑、マンホール及びその他の工作物も測定すること。併せて測量範囲を10m方眼で標高を測定すること。
- (4) 敷地境界線の決定について
 - (a) 隣接敷地所有者が、私有である場合は、本府係員、隣接敷地所有者、それぞれ立会いのうえ、決定するものとする。
 - (b) 隣接敷地が、官公署所有地の水路、道路、河川、水面もしくはこれに類するものである場合は、必要に応じ諸法規に準じて明示申請を提出し、その指示に従うこと。
- (5) 境界線の決定に基づく境界杭について境界杭は大阪府指定コンクリート製杭（12cm×12cm×100cm）としコンクリートで根巻きすること。埋設の位置については、原則として府有地内とする。
- (6) 本府係員の指示により、主要な境界点については、その付近（10m以内）の不動産物件（2ヶ所）の座標値をおさえ、その不動産物件のポイントを明確に鋏又はペンキで記し、引照点図を作成すること。引照点図は、現況平面図第二原図を使用する。境界杭は、1本ごとに写真を撮り、A4判台紙に貼り付け、一式図面、書類と共に製本すること。



3. 測量図作成にあたっての注意事項

- (1) 多角測量にあたっては、4級基準測量程度とすること。
- (2) 平板測量にあたっては、測量範囲図に示す範囲とするが、敷地に接する道路、側溝及び隣接周辺等計画に必要な測量も行うこと。敷地内における家屋、側溝、樹木、電柱(符号も記入)、高圧線の位置、記念碑、マンホール、その他工作物等も測定し、田畑及び沼地等の区別も明示すること。
- (3) 丈量図作成にあたっては、境界点座標値からの逆計算により、三斜図を作成し、各面積表を記載すること。又、敷地内に里道、水路、公道等がある場合は、それぞれの面積表を別表として作成すること。
- (4) 敷地のレベルについては、10m方眼で測定し、現況平面図に表示すること。敷地内に公有水面等ある場合には、その流水方向、深さ等も表示すること。
- (5) 縦横断面図については、測量範囲図及び平板測量の項に準じて作成するものとする。
- (6) 地積図については、法務局備えつけの地積図をマイラー紙に写しかえ作図するものとする。
- (7) 地下埋設物図については、埋設管(給水、排水、瓦斯等)正確に調査し作成すること。
- (8) 植栽平面図については、樹木の種類、高さについても明記すること。

4. 図面作成に伴う一般事項

図面作成については、マイラー300 の用紙に墨入をし、隣接境界線は朱線にて表し、名称、方位、縮尺、単位、付近見取図、凡例、面積計算表を記入し、表題を右下隅部に記入して提出すること。表題は下記の要領による。

表 題 部

名 称	
図 名	
縮 尺	
作業機関名	
作 成 者	
登録番号	
作成年月日	

1. 報告書

報告書については、下記の表による。

報告書 図書一覧表	
多角点網図	1 / 250
現況平面図	1 / 250
高低図	10m方眼
丈量図	
各種写真	全景、境界プレート等
引照点図	
道路等移管資料	道路、公園等について移管がある場合、府担当者と協議の上、作成する
製本一式	A4判 2部
その他資料一式	

マイラー原図 300 を使用し、2部作成する。

角筒に収納し提出すること。

別紙 9

工事損失補償事務に係る事前、事後調査等業務仕様書

1. 一般事項

- (1) 本事業における工事事業損失補償事務に係る事前調査、事後調査業務の仕様は、この仕様書による。
- (2) 本調査に当たり、民法その他関係法令等を遵守すること。
- (3) PFI事業者は、着手前に下記の書類を遅滞なく提出すること。

提出書類	提出部数
着手届	各 2 部
調査担当責任者届	
調査担当責任者経歴書	
工程表	

2. 調査目的

本事業における府営住宅の工事施工箇所に近接する、第三者の建物その他土地に定着している物件（以下建物等という。）に対して、工事の施工に伴う損失を与えたかどうかを、正確に分析・評価する資料を得るために工事着工前に調査を行い、建物等の状態を把握する。

3. 調査上の留意事項

- (1) 調査は立入調査とし、次の ~ を厳守すること。

調査は、所有者及び占有者等（以下所有関係者という。）の財産に関するものであり、補償の基礎となるものであるから、正確かつ良心的に行うこと。

他人の土地、建物等に立入る場合は、あらかじめ当該土地、建物等の所有関係者と事前に打合せを行い、承諾を得ること。

立入調査は立会人のもとに行うこと。立会人は当該土地・建物等の所有関係者又はその代理人とする。なお、立入調査は日の出前、及び日没後において行ってはならない。

調査終了後、調査時点における建物等の状態について、原則として所有関係者の確認を得ること。

調査担当者は、身分証明書又は腕章等を携帯し、立会人等から請求があった場合はすみやかに提示すること。また、服装・言動について十分な注意を払うこと。

- (2) 調査担当責任者は、建築士あるいは土地家屋調査士の資格を有する者、又は相応の能力、経験を有する者とする。
- (3) 調査を行う上で知り得た情報を、他人に漏らしてはならない。

4. 調査内容

- (1) 調査対象とする第三者の建物等は、本事業における府営住宅の工事施工箇所に近接するものや工事の施工（工事車両の通行等も含む）に伴い損失を与えると想定されるものとする。

なお、東大阪島之内住宅第3期の工事にあたっては、周辺の住宅等約70軒を対象に実施した。

- (2) 調査対象建物等の亀裂や傾斜等の変状状態の計測調査を行い、写真撮影及びスケッチにより、損傷部分の状態を把握する。
- (3) 建物に関する調査は1棟毎に行う。なお、同一の棟の中に異種・異質の箇所が併存する場合は、それぞれ区分して調査を行うこと。
- (4) 当該第三者建物等も所有関係者等の権利関係を確認すること。なお、権利関係の確認は原則として土地・家屋登記簿謄本による。

5. 調査項目

調査項目は次のとおりとし、損傷の有無に関わらず必要に応じて写真撮影を行うこと。

- (1) 建物等の全景
- (2) 外壁の亀裂
- (3) 内壁の亀裂
- (4) タイル張り部分の亀裂、浮き
- (5) 内壁と柱、廻縁との隙間
- (6) 柱、敷鴨居の傾斜
- (7) 建具の建付け状況
- (8) 犬走り、布基礎等の亀裂
- (9) 外構部分における亀裂
- (10) 建物や地盤等の水準測定
- (11) その他必要な箇所

6. 調査内容

(1) 建物等の全景

調査対象建物等が、周辺建物等との相対的な位置や建物の種類が分かるように全景写真を撮影する。また、工事箇所との位置関係が分かるように撮影する。

(2) 外壁の亀裂

構造及び仕上げ等を調査の上亀裂幅、亀裂長を測定し写真撮影する。また、写真撮影をした亀裂を含めて外周四面の亀裂発生状態をスケッチする。

(3) 内壁の亀裂

亀裂幅、亀裂長を測定し写真撮影する。

(4) タイル張り部分の亀裂、浮き

便所、浴室、玄関等のタイル張り部分の亀裂幅、亀裂長を測定し写真撮影する。また、タイルの浮き、目地切れの有無についても調査する。

(5) 内壁と柱、廻縁との隙間

隙間間隔を測定し写真撮影する。

(6) 柱、敷鴨居の傾斜

必ず直交する二方向の傾斜状態を測定し写真撮影する。

(7) 建具の建付け状況

建具の建付け状況について調査し、変状のあるものはその程度や建具と柱、出入口枠、窓枠との隙間間隔を測定し、写真撮影する。

(8) 犬走り、布基礎等の亀裂

亀裂幅、亀裂長を測定し写真撮影する。また、外周四面の亀裂発生状態をスケッチする。

(9) 外構部分における亀裂等

家屋の周囲に位置する門塀等について、亀裂幅、亀裂長、傾斜を測定し写真撮影する。

(10) 建物や地盤等の水準測定

測定箇所

木造建物は主要な柱、鉄骨建物は柱又は外壁、鉄筋コンクリート建物は外壁を重点的に測定し、建物基礎コンクリート又は基礎に固定する土間等の水準測定を行う。

測定基準点

測定基準点は本府担当者の指示に従い、将来にわたって変動のない堅固な物体に設定する。

(11) その他必要な箇所

ア 屋根等

屋根及び塀、ベランダ、バルコニー等は、調査時点における雨漏れの有無を所有関係者から聞き取り調査を行い、変状箇所を明示しシミ跡等を写真撮影する。

イ 外部建具

建具廻りのコーキングの有無、コーキング切れ等を調査し、写真撮影する。

ウ 井戸

径、深さ、水深、用途、揚水ポンプ等を調査し、写真撮影する。なお、利用状況や水質調査が必要な場合は、本府担当者の指示を受ける。

エ 精密機械工場等

工場用途、機械の種類を調査し、写真撮影する。なお、機械の水準測定が必要な場合は本府担当者の指示を受ける。

7.調査方法

(1) 亀裂幅

亀裂幅は ± 0.1 mmの精度で最大亀裂幅を測定する。

(2) 亀裂長

亀裂長は、亀裂の発生端と先端との直線距離を ± 1.0 mmの精度で測定し、この直線距離をもって亀裂長とする。なお、亀裂の先端位置が明確にとらえることが難しい場合は、亀裂面から約1 m離れた位置から肉眼で認められる点を、先端位置としてもよい。

(3) 隙間間隔

内壁及び外壁と柱、廻縁などの隙間は、最大隙間間隔を ± 1.0 mmの精度で測定する。

(4) 柱の傾斜

柱の鉛直方向の傾斜を ± 1.0 mmの精度で測定し傾斜方向を示す。なお、直交する二方向について測定する。

(5) 敷鴨居の傾斜

敷居あるいは鴨居の水平傾斜度は、水泡式水準器にて右下がり、左下がりを測定し気泡の位置によって傾斜の程度を記録する。

(6) 建付け状況

建具の取付け状況は、建具を閉めた状態で窓枠、柱との隙間間隔を建具の上端または下端で

最大の隙間間隔を ± 1.0 mmの精度で測定する。

(7) 水準測定

建物内部の測定は傾斜計または下げ振り、建物外部の測定の下げ振り及びトランシット等を使用し、建物地盤上の水準測定点との高低差を ± 1.0 mmの精度で最低2ヶ所以上測定する。

8. 写真撮影

(1) カメラ

ストロボまたはフラッシュ装置付のカメラを使用し、明瞭に撮影する。

(2) フィルム

カラー35mmのフィルムを使用する。

(3) 撮影項目

撮影対象は上記5.調査項目とし、変状の有無に関わらず写真撮影をする。

(4) 撮影方法

写真撮影は、変状状態が明確に判断できるように黒板(ホワイトボード等)に、調査家屋名、撮影年月日、撮影箇所、変状内容、調査担当者等を明示し特に壁等の亀裂部分には、スケールを用いて重点的に接写による詳細写真を撮影する。

9. 図面及び変状記入

(1) 建物平面図及び外構平面図

縮尺1/100程度で作成し、次の項目を記入する。

調査番号

調査委託名称

調査年月日

調査コンサルタント名称

建物等所有者及び占有者

図名

(2) スケッチ

写真撮影を補足するため建物立面図を作成し、変状状態をスケッチする。また、必要に応じ建物の立面図、室内の展開図、及び建物配置図、外構図を作成する。

(3) 測定結果

亀裂幅、亀裂長、隙間等の測定箇所及び変状内容を、前項の平面図及び立面図等に記入する。また、写真撮影位置や水準測定位置を記入する。

10. 報告書

(1) 報告書の様式

報告書の大きさはA4判の左綴じとし、1家屋ごとに表紙・口取り紙をつけ、調査番号を記入する。また、1冊の厚さは10cmとし、それ以上になる場合は分冊し、分冊番号を記入する。

(2) 報告書の項目

表紙及び目次

調査説明書

周辺建物等全体配置図
 調査建物等一覧表
 建物調書
 仕上表
 変状箇所一覧表
 水準測定値一覧表
 調査建物等図面
 現況写真及び写真説明

(3) 報告書の図書

報告書の図書については、下記の表による。

報告書 図書一覧表	
表紙及び目次	1冊ごとに表紙及び目次を付け、調査委託名称、調査コンサルタント名、所有者及び占有者、調査番号等を記入する。
調査説明書	調査目的、調査概要及び調査方法、使用機器、変状要因の説明を行う。
周辺建物等全体配置図	縮尺は1 / 500 程度で作成し方位、調査番号及び建物番号、水準測定基準点等を記入する。
調査建物等一覧表	調査番号、所有者及び占有者の住所、氏名、用途、構造、面積、精査・概査の別、調査年月日等の一覧表を作成する。
建物調書	建物調書は1家屋ごとに作成する。調査年月日、建築（増改築）年月日等を記入する。また、原則として所有関係者又はその代理人等の立会人から、確認の記名押印を得ること。
仕上表	外部・内部の仕上表及び工作物の概要書を作成する。
変状箇所一覧表	外部と内部に区分し、変状状態や測定値の一覧表を作成する。なお変状箇所番号は写真撮影番号と合わせること。 外部：外壁、屋根、塀、バルコニー、建具、工作物等に区分する。 内部：各部屋ごとに床、壁、天井、建具その他に区分する。
水準測定値一覧表	測定年月日、水準測定点、測定値の一覧表を作成する。
建物等図面	9.の図面及び変状記入の項目の図面を、A - 4判の大きさに屏風折する。
現況写真及び写真説明	1家屋ごとに現況写真を添付する。写真の整理はA - 4判の厚紙台紙を使用し、サービス判で2～3枚を同一頁に貼付する。側面には、写真番号、撮影箇所、変状内容を記入すること。

(4) 報告書の提出部数

製本2部とし、写真、ネガ等も併せて提出すること。

(5) 報告書の配布

前項とは別途に、報告書1部を建物等の所有者に配布すること。

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) PFI事業者は、着手前に下記の書類を遅滞なく提出すること。

提出書類	提出部数
着手届	各 2 部
調査担当責任者届	
調査担当責任者経歴書	
工程表	

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) 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、下記の表による。

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

(3) 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

大阪府営住宅室内空気環境調査要領

採取時期

- ・ 内装工事完了後とする。
- ・ 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。

採取を行う住戸・居室

- ・ 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。
- ・ 測定する住戸・居室については監督職員の指示による。
(日照の多い南側の居室を原則とする。)

採取位置

- ・ 当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね1.2から1.5mまでとする。

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。

換気設備の稼働

- ・ 停止した状態とする。

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

測定方法

- ・ 品確法の評価方法基準第5の6の6-3の(3)の口に定める方法によること
- ・ 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
- ・ 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。

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

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

測定結果等の報告

- (ア) 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、測定前に監督職員から指示を受けておくこと。
- (イ) 報告書は工事完了日までに監督職員へ提出すること。
- (ウ) 監督職員は内容を確認し速やかに大阪府に提出すること。

