

大阪府営枚方田ノ口住宅  
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23年7月15日

大 阪 府

# 目次

<b>第1</b>	<b>総則</b>	<b>2</b>
<b>第2</b>	<b>基本的事項</b>	<b>2</b>
1	業務内容	2
2	事業用地に関する条件等	2
3	適用法令等	3
4	参考仕様書、参考基準	5
5	要求水準書の変更	5
<b>第3</b>	<b>事業全体に関する条件</b>	<b>7</b>
1	事業用地	7
2	施設計画	9
3	施工計画	10
<b>第4</b>	<b>建替住宅整備に関する条件</b>	<b>11</b>
1	対象施設	11
2	施設規模	11
3	各種調査	14
4	建替住宅の設計	15
5	既存住宅の解体撤去	16
6	モデルルームの設置業務	17
7	建替住宅の工事監理	17
8	住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施	18
9	建替住宅の竣工検査及び引渡し	18
10	社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援	18
11	家賃算定資料の作成	18
12	会計実地検査の支援	18
13	業務の実施状況についてのモニタリング	19
<b>第5</b>	<b>用地活用に関する条件</b>	<b>20</b>
1	民間施設等の整備の条件	20
2	公共・公益的施設の設置について	20
3	業務の実施状況についてのモニタリング	20

## —別紙目次—

<b>別紙 1</b>	<b>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	15
(3)	衛生設備	22
(4)	MAI ハウス	29
<b>別紙 2</b>	<b>地質調査業務仕様書</b> .....	<b>35</b>
<b>別紙 3</b>	<b>住宅性能評価の等級</b> .....	<b>36</b>
<b>別紙 4</b>	<b>大阪府営住宅室内空気環境調査要領</b> .....	<b>38</b>

## 別途資料

添付図 1	事業用地位置図
添付図 2	枚方田ノ口住宅全体図
添付図 3	事業用地現況図
添付図 4	事業計画概要図
添付図 5	移管道路参考図
添付図 6	事業用地インフラ関係現況図
添付図 7	事業用地ボーリングデータ
添付図 8	標準平面詳細図
添付図 9	各部詳細図
添付図 10	交北公園への通路現況図
添付図 11	アスベスト事前調査結果
添付図 12	土地の利用履歴等調査概要

## 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「大阪府営枚方田ノ口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、府が要求する性能の水準を示すものである。

## 第2 基本的事項

### 1 業務内容

民間事業者（以下「事業者」という。）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。

#### (1) 府営住宅整備業務

事業者は、現存する枚方田ノ口住宅（29～36棟）（以下「既存住宅」という。）の解体撤去を行い、新たに200戸の建替住宅を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ・ 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- ・ 設計（基本設計・実施設計）
- ・ 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- ・ 既存住宅の解体撤去工事（付帯施設を含む）
- ・ 建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- ・ 工事監理
- ・ 設計住宅性能評価の取得
- ・ 建設住宅性能評価の取得
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ 事後調査（周辺家屋調査等）
- ・ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- ・ 事業用地の分筆（建替住宅用地、活用用地及び公共施設用地に分筆）
- ・ 建替住宅の引渡し及び所有権の移転
- ・ 確定地形測量（公共施設の市への移管資料作成を含む）
- ・ 地元説明等近隣対策
- ・ 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援業務
- ・ 会計実地検査の支援業務
- ・ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

#### (2) 用地活用業務（付帯事業）

事業者は、府から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

### 2 事業用地に関する条件等

#### (1) 立地条件

- ・ 事業用地：枚方市交北3丁目

- ・ 事業区域面積：約 2.37ha
- ・ 用途地域等：第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区、準防火地域
- ・ 日影規制：8時～16時、測定点4m、5mライン4時間、10mライン2.5時間（大阪府建築基準法施行条例）

## (2) 現況図等

- ・ 事業用地位置図（添付図1参照）
- ・ 枚方田ノ口住宅全体図（添付図2参照）
- ・ 事業用地現況図（添付図3参照）
- ・ 事業計画概要図（添付図4参照）
- ・ 事業用地インフラ関係現況図（添付図6参照）
- ・ 事業用地ボーリングデータ（添付図7参照）

## 3 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき主な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。

### (1) 法令等

- ・ 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）
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- ・ 建設業法（昭和24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、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）
- ・ 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年法律第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）
- ・ 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年 4 月策定）
- ・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ・ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）

## (2) 大阪府の条例等

- ・ 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）
- ・ 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
- ・ 大阪府障害者雇用の促進等と就労の支援に関する条例（平成 22 年第 84 号）

## (3) 枚方市の条例等

- ・ 枚方市開発事業等の手続等に関する条例（平成 17 年条例第 46 号）
- ・ 枚方市建築基準法施行細則（昭和 47 年規則第 27 号）
- ・ 枚方市都市計画法施行細則（昭和 56 年規則第 16 号）
- ・ 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定・許可取扱要領
- ・ 枚方市下水道条例（昭和 51 年条例第 27 号）
- ・ 枚方市水道事業給水条例（平成 9 年 12 月 15 日条例第 27 号）
- ・ 枚方市住み良い環境に関する条例（昭和 49 年条例第 1 号）
- ・ 枚方寝屋川消防組合開発事業等に係る消防水利等に関する指導規定（平成 19 年訓令第 12

号)

- ・ 枚方市建物の解体工事に伴う事前周知等に係る指導に関する要綱
- ・ 枚方市都市景観形成要綱

#### 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 18 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（建築工事編）平成 22 年版（同上）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）平成 22 年版（同上）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）平成 22 年版（同上）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）平成 22 年版（同上）
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）平成 22 年版（同上）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書 平成 22 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 22 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 電気設備工事監理指針 平成 22 年版（同上）
- ・ 機械設備工事監理指針 平成 22 年版（同上）
- ・ 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
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針 2005 年版（国土交通省国土技術政策研究所監修）

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 19 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 19 年版（同上）
- ・ 公共住宅機械設備工事積算基準 平成 19 年版（同上）
- ・ 公共住宅屋外設備工事積算基準 平成 19 年版（同上）

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、府営住宅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。）に分割し、府営住宅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。

なお、事業用地を一体の敷地として建替住宅と民間施設等とを合築することは認めない。

##### (1) 工区の設定

本事業では、府営住宅整備用地と活用用地の工区分けは事業者の提案によるものとする。開発区域は事業区域全体とし、府営住宅の整備と民間施設等の整備を並行して行うことも可とする。

##### (2) 建替え手順

本事業は、建替住宅の建設は1期工事で行うものとする。建替えの工程計画は事業者の提案とするが、以下に基本的な手順を示す。

###### ① 仮移転等

建替住宅及び民間施設等の整備のため、先行して既存住棟（田ノ口住宅29～36棟）の居住者の仮移転等を行う。なお、仮移転等実施前に、仮住居として使用する事業区域外既存府営住宅にあらかじめ必要となる補修工事を行う。（要求水準書（入居者移転支援業務編）参照。）

###### ② 既存建物の解体、撤去

事業用地内の既存建物（田ノ口住宅29～36棟）を解体、撤去する。

###### ③ 分筆と活用用地の所有権移転

既存建物を解体、撤去した後、測量を行い、府営住宅整備用地と活用用地に分筆を行う。

分筆後、活用用地については、府から事業者へ所有権移転を行う。

###### ④ 建替住宅の整備

建替住宅及び付帯施設等の整備を、開発に伴う公共施設（帰属予定の公園、道路等）の整備と共に行う。提案により、活用用地の整備も並行して行うことができる。

###### ⑤ 建替住宅への本移転

建替住宅に、仮移転者が本移転する。（要求水準書（入居者移転支援業務編）参照）

##### (3) 開発行為における基本的考え方

本事業では、事業区域（府営住宅整備用地及び活用用地）を一体の開発事業として、許認可申請を行う。府営住宅整備用地は事業区域外既存府営住宅用地と隣接させることとし、活用用地を事業区域の東側に、3,000㎡以上の規模で提案する。

事業者の提案に関し、関連基準等及び本要求水準書に記載する以外の内容について、枚方市の見解を確認する必要がある場合は、枚方市の担当課に問い合わせが可能である。

###### ① 市道の新設

本事業では、「都市計画法」及び「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に基づき、府道18号枚方交野寝屋川線に2ヶ所で接続する道路を新設し枚方市に帰属すること。事業者は、添付図5に示す道路形状を最低限満足し、提案内容に沿って条例等の接道要件等を満たす道路とする（添付図4参照）。道路形状の決定に際しては、枚方市と協議を行い、市に移管可能なものとする。

## ② 田口 13 号線の拡幅

事業区域西側の田口 13 号線については、道路中心線からの両側後退と反対側敷地への一方後退による道路整備が必要であり、本事業では道路中心線からの後退部分（中心線より 2.35m）に係る事業区域部分（延長約 10m 程度）を道路敷として拡幅整備し、枚方市に帰属する。詳細については枚方市との協議によること。

## ③ 水道配水管の整備

本事業では、新設される市道内に水道配水管を整備する。府道 18 号枚方交野寝屋川線内水道配水管（口径 250 mm）より分岐し、配水管として、口径 200mm（耐震継手 NS 型等）及び口径 150mm（耐震継手 NS 型等）を敷設すること。但し、活用用地の民間施設への分岐箇所を過ぎたところまでを口径 200mm とし、そこから先建替住宅への分岐箇所を過ぎたところまで口径 150mm で整備する。なお、詳細については大阪府および枚方市水道部等と協議のうえ決定し、配水管を支障なく枚方市水道部に帰属するよう適切に事務手続きを行ったうえで実施すること。

また、消火栓設置等消防水利については第 4.2（2）⑥を参照のこと。

なお、活用用地整備上必要な同上の整備及び協議の一切は用地活用業務において事業者の責にて行うこと。

## ④ 公園の整備

「都市計画法」及び「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に基づき、添付図 4 に示す位置に開発区域の 3% を公園として整備し、枚方市に帰属すること。詳細については枚方市との協議によること。

## ⑤ 雨水排水路の整備

本事業では、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」及び「枚方市雨水整備計画」に基づき、開発区域の西側、南側及び東側境界にある水路を以下の内容で改修整備（添付図参照）し、水路構造物及び管理用通路（フェンス含む）を枚方市に帰属すること。

- ・（添付図 4 a～b の範囲）

雨水排水路有効幅 1,400 mm×高さ 1,400 mm（両側に管理用通路として有効幅 700 mm を確保し、管理用通路内にフェンスを設置）

- ・（添付図 4 b～e の範囲）

事業区域内を横断する既存の雨水管を撤去の上、その排水ルートを、上記により整備される雨水排水路へ付替えを行うこと。その構造は b～c の範囲は有効幅 1,400 mm×高さ 1,400 mm（両側に管理用通路として有効幅 700 mm を確保、管理用通路内にフェンスを設置）とする。また、c～e の範囲は暗渠とすることを原則とし、幅 1,400 mm×高さ 1,400 mm の開水路の流量と同等以上とし、その管理用通路（フェンス含む）と合わせて枚方市に帰属すること。なお、詳細については枚方市と協議すること。

## ⑥ 公共施設の帰属に関する補助業務

事業者は、以下の業務を行うこと。

- ・ 公共施設の帰属に必要な書類作成及び必要な調査
- ・ 大阪府有地と枚方市有地の分筆登記、所有権移転登記など登記事務に必要な測量調査及び書類作成等

#### (4) 水道分担金

枚方市への水道分担金の納付が必要であるが、給水装置の撤去申請（既設配水管との分岐部分からの撤去）ならびに撤去工事を完了することにより、その場所で新たに賦課される分担金に対し、既得権分を使用することが可能となる。なお、既得権の額が新たに賦課される分担金の額を上回る場合でもその差額の還付は受けられない。

#### (5) 公共下水道整備納入金

府営住宅整備用地に係る納入金は、枚方市との協議の結果、不要とする。ただし、活用用地については、枚方市と協議の上決定し、事業者の負担とする。

#### (6) 水道・下水道・ガス等整備

水道配水管、ガス管、下水道管等の布設、撤去、移設、増径等は、適切に検討のうえ、大阪府及び枚方市上下水道局等と協議のうえ決定し、適正に事務手続を行った上で実施すること。

なお、活用用地整備上必要な同上の整備及び協議の一切は用地活用業務において事業者の責にて行うこと。

#### (7) 周辺施設の整備

本事業により、影響を及ぼす事業区域外既存府営住宅の付帯施設（構内通路、駐輪場、駐車場、チェーンゲート等）について整備、補修等を行うこと。（添付図4参照）なお、整備等に伴う自治会調整を、府と協議の上実施すること。

## 2 施設計画

計画にあたっては、以下の事項に留意し、良好な住環境の確保に努めること。

### ① 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確保に配慮すること。
- ・ 近隣の戸建住宅等民間施設に対する圧迫感に配慮すること。
- ・ 建物の配置は、できるだけ敷地境界より後退させるなど周囲の環境に配慮すること。

### ② 緑化等

- ・ 緑化等により周辺の環境に配慮すること。

### ③ 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。
- ・ 建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とする。
- ・ 建物のほか、駐車場、付帯設備及び工作物についても、デザインの調和を図ること。
- ・ 敷地内通路等における電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。

### ④ 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。
- ・ 府営住宅整備用地と活用用地の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。
- ・ 防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とすること。
- ・ 配置計画等に際し、できるだけ死角を生じないように、見通しの確保に努めること。
- ・ 消防車両の進入については、関係法令等を遵守すること。

⑤ 良好なコミュニティ

- ・ 良好なコミュニティの形成がなされるよう、事業区域外既存府営住宅、建替住宅及び民間施設等の相互の計画について、配慮すること。

⑥ ユニバーサルデザイン

- ・ 高齢者、障がい者など誰もが安全に生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、通路、駐車場など敷地内の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。

### 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。

- ・ 関係法令等を遵守し、安全や環境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（道路等事業者・警察・消防・水道・下水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係機関等（校区コミュニティ協議会、自治会、土地改良区等）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。
- ・ 工事車両の進入にあたっては、原則として府道 18 号枚方交野寝屋川線を通行することとする。やむを得ず事業区域外既存府営住宅周辺の通路を通行する場合には、通行量を最小限にとどめることとし、自治会、学校等と協議、調整の上、安全管理を徹底すること。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 工事期間においては、夜間の周辺地域の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置すること。
- ・ 工事期間において、事業区域外既存府営住宅及び周辺地域の住民の通行に配慮し、府道 18 号枚方交野寝屋川線への歩行者の動線を、可能な限り確保することに努めること。
- ・ 事業区域南西側に送電線が存在するため、クレーン等の重機を使用する場合は関西電力株式会社（野江電力システムセンター）と協議を行うこと。

## 第4 建替住宅整備に関する条件

### 1 対象施設

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、良好なコミュニティ形成、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。

また、付帯施設等については、原則として、枚方市開発事業等の手続等に関する条例に基づき、公共公益的施設の仕様等について、協議すること。

### 2 施設規模

#### (1) 建替住宅

##### ① 住宅戸数等

- ・ 住戸の総戸数は200戸とし、住戸タイプ及び面積は以下とする。
- ・ 4DKタイプの住戸は、将来1DK×2戸に分割できるように、1DKタイプ2戸の上層階に設置すること。
- ・ MAIハウス1DKは一般住戸2DK、MAIハウス2DKは一般住戸3DK、MAIハウス3DKは一般住戸及び4DKの1階部分に設けること。
- ・ 住戸プランは添付図8に示す標準平面詳細図によるものとする。

住戸タイプ		住戸専用面積	戸数
1DK		約36㎡	8～10戸
2DK		約49㎡	85～89戸
3DK		約60㎡	90～94戸
4DK		約72㎡	6～8戸
MAIハウス	1DK	約49㎡	1戸
	2DK	約60㎡	2戸
	3DK	約72㎡	2戸
合計			200戸

※ 住戸専用面積には、バルコニー部分及び廊下に面するPS・MBの面積は含まないものとする。

※ MAIハウス：車いす常用者が居住する世帯を対象とした住宅で、入居者の身体的特性をあらかじめ測定し、この測定結果をもとに玄関側洋室（和室との選択）、浴槽・洗い台・便器の選択、流し台・インターホン・電灯等スイッチの高さ及び手すりの位置等の細部の設計を行う住宅。建設工事中に仕様の変更が伴う。

##### ② 配置計画・規模等

- ・ 入居者の、通勤・通学・買い物など日常の動線を考慮し、その目的にかなった住棟や付帯施設の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。
- ・ 幼児・児童の遊び場や入居者の散策・交流など、快適なコミュニケーションの生まれる空間を適宜配置すること。
- ・ 建替住宅の規模は、地上11階建て以下とし、複数棟を可とする。
- ・ 階数については、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」において、建築物の地上階数及び高さについての規定が設定されているので、十分に留意すること。

- ・ 建物による圧迫感の軽減のため、住棟幅は **50m**以下とする。住棟を渡り廊下等により接続する場合は、それぞれの住棟幅が **50m**以下とする。
- ・ 良好な日照環境の確保など、周辺への配慮に努めること。そのため、建替住宅（住棟本体）の壁面は、敷地境界線（道路等公共施設との境界含む）より **5m**以上後退すること。さらに、事業区域の西側の民間戸建住宅等との敷地境界線については、**10m**以上の壁面後退をすること。
- ・ 事業区域外既存府営住宅住棟における1階の住戸の主たる居住室の開口部（FLライン）が、冬至日（**8:00～16:00**）において3時間以上の日照を受けるようにすること。

### ③ 居住環境

- ・ 防犯性の向上に努めるとともに、良好な住居環境を確保できるよう日照・通風・プライバシーの確保等に配慮すること。
- ・ 日照条件については、1階の住戸の主たる居住室の開口部（FLライン）が冬至日（**8:00～16:00**）において3時間以上の日照を受けるようにすること。
- ・ 全住戸における主たる居住室の開口部が真北に対して **180° ±45°** かつ **50%**以上の住戸における主たる居住室の開口部が真北に対して **180° ±22.5°** となるよう、南面させること。
- ・ 日照の検討にあたり、活用用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること。

### ④ 府営住宅の仕様

- ・ 建替住宅の仕様は、現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様を基本とする。
- ・ 本事業の建替住宅におけるコンロについては、入居者がガスコンロとIHクッキングヒーターどちらでも選択できるよう、全ての住戸においてガスコック及びIH対応コンセントの両方を設けること。
- ・ 給湯方式については、電気式給湯器の提案も可とするが、**16号**潜熱回収型ガス給湯器と同等以上の水準で、維持管理コスト等の上昇を伴わないこと。
- ・ トランクルーム付きエレベーターの籠内の奥行は、**2m**以上とし、全国共通キー（EMTR422）を使用すること。
- ・ 火災時には、自動火災報知設備等の受信機にて火災発生階が判るような構造とし、経路を確保すること。

## (2) 付帯施設等

### ① 駐車場

駐車場は、入居者の利便性に配慮して設けること。建替住宅の完成時は戸数の**70%**（**200戸×0.7=140台**）以上の台数を整備し、将来、戸数の**100%**の駐車が可能スペース（機械式駐車場は不可）を確保しておくこと。完成時に整備する駐車場は、整備台数の5割以上を平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の一階部分に確保すること。また、立体駐車場とする場合は、住棟より**2.5m**以上の距離をとって配置すること。

また、車いす使用者用駐車場については、上記台数の内数として5台分、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の一階部分に、**MAI**ハウスに近接して設けること。なお、車いす使用者用駐車場については、**MAI**ハウスの玄関とバルコニーの両方からの車いすでの移動が安全で容易であること。

## ② 自転車置場

自転車置場は、入居者の利便性に配慮して設けること。住戸数の 200% (200 戸×2.0 =400 台) 以上の屋根及び風除け付きの独立したものとし、住棟より 2.5m以上の距離をとって配置すること。なおサイクルラックの使用は不可とする。

## ③ ごみ置場

住棟と別棟とし、住棟より2.5m以上の距離をとって配置すること。住棟からの距離や動線または排気口の向きなど、利用者の利便性や、建替住宅だけでなく周囲の事業区域外既存府営住宅や民間施設等を含めた周辺環境等に十分配慮すること。また、清掃等用に水道排水設備を用意すること。なお詳細については枚方市と協議すること。

## ④ 公園（広場）

公園（広場）等については、入居者の利便性に配慮し適宜設けること。なお、第3.1(3)④の他に「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」等に基づき整備する公園は、公道に面する配置とすること。

また、死角が生じないように配慮し、児童遊園としての利用も想定すること。

## ⑤ 緑地

原則、敷地出入り口を除く敷地境界沿い全てに植栽を施す。維持管理の簡便さに配慮した樹種・配置とするとともに、周辺に対する圧迫感や景観に配慮すること。また、「大阪府自然環境保全条例」及び「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」等に基づく緑化面積以上を積極的に確保すること。

## ⑥ 消防水利・消防活動空地等

「枚方寝屋川消防組合開発事業等に係る消防水利等に関する指導規程(平成 19 年訓令第 12 号)」を遵守のこと。

- ・ 水利施設の設置基準及び消防水利施設等に関する指導（同規程第 8 条及び第 9 条）

本事業区域を水利基準(半径 120m 包含円内)にて適合させ、全ての区域を水利包含させること。更に、水利包含とは別に、枚方寝屋川消防組合訓令第 12 号第 8 条第 3 項により附加設置分のある防火水槽(40 m<sup>3</sup>以上)を 1 基設置すること。

防火水槽設置の場合は、耐震性のある防火水槽(40 m<sup>3</sup>以上)とし、かつ計画建物へ容易に水利部署できるよう配置させ消防法第 21 条の指定消防水利による指定を受けること。

また、事業区域内にある既存私設消火栓は撤去し、廃止届等適正な手続きを行うこと。

- ・ 消防活動上必要な空地及び進入路等について（同規程第 12 条）

計画建物が地階を除く階数が 4 以上又は高さが 3 階で 12m以上の場合は、敷地内に梯子付き消防自動車が消火及び人命救助を行うために、容易に活動できる消防活動空地を設けなければならない。

全ての建物のベランダ側には、梯子車が接搭可能とし、6m×12mの消防活動空地を設けて進入路を確保し、耐圧路盤を 25 トン以上に施すこと。また、消防活動空地の位置が判別できるように「はしご車活動空地」と路床に焼付塗装を施し、規程による標識を掲げること。実質的に消防活動空地は、梯子車の使用範囲により活動空地より保有距離が必要となることに留意すること。

- ・ その他必要事項について（同規程第 5 条第 4 項）

連結送水管を設ける場合、送水口付近には植栽等を控えて活動し易い位置に設けること。

### ⑦ 雨水流出抑制施設

「公共・公益施設における雨水流出抑制施設設置指導要綱」に基づき、開発区域に対し  $765 \text{ m}^3/\text{ha}$  の雨水流出抑制施設を設置すること。なお、設置に際しては、府営住宅整備用地及び活用用地内の双方に、それぞれの面積に応じた雨水流出抑制施設を設置することを原則とするが、活用用地の土地利用計画等の事情により設置が困難な場合は、全容量分を府営住宅整備用地に設置することができる。また、雨水流出抑制施設は枚方市に帰属する公園での設置は認められないことに留意する。詳細については枚方市との協議によること。

### ⑧ 交北公園への通路

事業区域外既存府営住宅及び建替住宅の入居者のための利便性に配慮した歩行者動線として、府営住宅整備用地から交北公園への通路を、既存の位置付近に確保する。水路上部に架ける橋については、歩行者が安全に通行でき、水路構造物に負担をかけない構造とし、転落防止柵を設け、桁下進入防止対策を施するとともに、府営住宅整備用地から交北公園へ至る経路の高低差をできるだけ解消するように接続すること。(添付図10参照) 詳細は大阪府及び枚方市との協議によること。また、占用許可等の事務手続を、枚方市と十分協議し適正に実施すること。

### ⑨ 電気室、受水槽、ポンプ室の配置

電気室、受水槽、ポンプ室は住棟と別棟とし、住棟より  $2.5\text{m}$ 以上の距離をとって配置すること。また、車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮すること。

### ⑩ 敷地内通路

府営住宅整備用地に計画する建替住宅の敷地内通路については、人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保すること。歩行者用通路については、住棟と区域内外の施設(駐車場等付帯施設、集会所、交北公園、区域外の敷地内通路、移管予定の公園・道路等)との間を連続的につなぐよう配置するとともに、車いすでの移動が容易である構造とするなど、高齢者をはじめすべての入居者が支障なく利用できるように配慮すること。住棟出入口付近やエレベーターホール又は歩行者用通路沿い等にオープンスペースやベンチを配置するなど、入居者の交流や憩いの空間を確保すること。

また、事業区域外既存府営住宅及び建替住宅の入居者のための利便性に配慮して、事業区域北西部の、事業区域外からの歩行者動線を確保すること。(添付図4参照)

移管する新設の市道から、府営住宅整備用地への車両の進入口には、チェーンゲートを設置すること。

### ⑪ MAI ハウスから集会所への通路

集会所は事業区域外にある既存集会所を利用する。そのため、MAIハウスの配置に留意するとともに、MAIハウスの玄関とバルコニーから集会所に至る通路については、車いすでの移動が容易であること。

## 3 各種調査

### (1) 地質調査

本事業に必要な地質調査は、「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。

既存住宅の一部屋増築部分のボーリングデータについては、添付図7を参照のこと。なお、



当該データの報告書等は、大阪府住宅まちづくり部住宅経営室住宅整備課建替事業グループにて閲覧可能である。

## (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

本事業に必要となる電波障害調査は、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、CATVによるものとし、事業者の責において、速やかに行うこと。なお、維持管理に関する負担金は整備費用に含むものとする。

## (4) アスベスト含有材の調査

府が事前に実施した調査の結果、田ノ口住宅はバルコニーの幕板及び浴室の天井仕上材等、アスベスト含有が判明しており、その他の部位に使用されている材料を含め、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

## (1) 設計業務

- ・ 設計の範囲は、建替住宅及び付帯施設等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 17 年国土交通省令第 111 号）適合チェックリスト（「様式集」様式 37）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。
- ・ 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。

## (2) 許認可申請業務

- ・ 事業者は、事業区域を一体の開発事業として、枚方市に対し許認可申請を行う。
- ・ 開発許可申請における開発区域は、事業区域全体とし、工区分けは建替住宅の完成時期、民間施設等の完成時期を勘案して設定すること。
- ・ 現在、事業用地全体を含む既存の「建築基準法第 86 条に基づく認定」（以下「一団地認定」とする。）区域がある。事業者は、既存認定の取消し手続を行なった上で、事業区域外既存府営住宅用地について、府との協議に基づき一団地認定を取得すること。また、事業区域内の府営住宅整備用地及び活用用地について、それぞれ一団地認定を取得するかどうかは、事業者の提案による。
- ・ 事業区域外の一団地認定にあたっては、事業区域内の府道 18 号枚方交野寝屋川線の接道長さ以上で、新設する市移管道路に事業区域外用地が接道し、その構内通路が安全に

接続すること。(添付図4参照) 詳細については枚方市との協議によること。

- ・ 「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に定める開発事業の計画の公開等手続に関し、府は、事業者の行う関係住民への説明及び意見への対応にできる限り協力する。
- ・ 府営住宅整備用地に係る公共下水道整備納入金は、枚方市との協議の結果、不要とする。

## 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

#### ① 解体撤去対象施設等

事業者は、事業用地内の既存住宅(遊具、植栽、その他の屋外付帯施設、及び地中埋設物、杭)を解体撤去する。ただし、府と協議して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。

#### ② 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43年度

住棟数：8棟 (既存、枚方田ノ口住宅34棟の内8棟)

構造：鉄筋コンクリート造、5階建て

戸数：320戸

住戸タイプ：2K・2DK・3K・3DK (約48~66㎡ / 戸)

- ・ 共同施設

駐車場、駐輪場

#### ③ 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。

#### ④ 解体撤去工事の施工

解体撤去工事の施工は、振動や騒音等の対策を適切に行い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な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長から関係団体会長あてに通知された「大気環境中への(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(環境大発第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。

既設の不要な水道施設は枚方市水道部に申込を行い適切に撤去すること。なお、撤去する際には、残存する建物への給水について十分に確認を行い確保すること。

## ⑤ アスベスト処理費用

- ・ 第4の3(4)の前段の調査結果により、アスベスト含有が判明している材料があり、これらの撤去に係る費用については、予定価格に含まれるものとする。
- ・ 第4の3(4)の後段の調査結果により既知となっていないアスベストが存在することが判明した場合は、その除去処分方法について府に提案し確認を得るものとする。府が確認した当該アスベストの除去処分に起因して発生した追加費用のうち、府は合理的な範囲の費用を負担するものとする。この際、事業者は当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

## 6 モデルルームの設置業務

事業者は、建替住宅建設中に、入居者の見学のためモデルルームとして必要な戸数（各住戸タイプにつき最低1戸以上）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。なお、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、日のいずれか1日を含む計2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。

## 7 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、公共建築工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務とともに、「府有建築物PFI事業における建設モニタリング（案）」に規定する工事監理者の業務を行うものとし、建替住宅の整備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・大ばりの配筋及び断熱材の施工写真を部屋毎に撮影し、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。

## 8 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

#### ① 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。

#### ② 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。

## 9 建替住宅の竣工検査及び引渡し

### (1) 建替住宅の竣工検査

事業者は、自らの責任及び費用において、建替住宅の竣工検査及び設備・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、竣工検査及び設備・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、竣工検査及び設備・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竣工検査及び設備・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）建替住宅の竣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、事前に府が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。

## 10 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援

府が実施する社会資本整備総合交付金申請書関係書類（各施設毎の工事費等の積算内訳書、交付金申請用資料（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を行う。

## 11 家賃算定資料の作成

事業者は、府が家賃算定の根拠とするための、近隣民間賃貸住宅の家賃データ等の資料を府と協議の上作成する。

## 1.2 会計実地検査の支援

第1回目の支払いを行った翌年度から最終年度の2年後までの間、国の会計実地検査の対象となることから、府が受検するにあたり資料作成や会計検査院への説明の補助等を行う。

## 1.3 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) 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、府の求めに応じて中間確認を受ける。

## 第5 用地活用に関する条件

### 1 民間施設等の整備の条件

活用用地の概要は、以下のとおりである。活用用地は3,000㎡以上とし、概ね事業区域の東側に配置し、添付図4に示す東側境界線イ～ロをすべて含むこと。なお、事業区域の開発に伴い、枚方市に帰属する敷地南側及び東側の水路等の用地は活用用地には含まない。

#### (1) 活用用地の土地利用に関する事項

- ・ 土地の有効活用を図り、周辺地域との調和に配慮し、若年層の居住に配慮した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こと。
- ・ 府営住宅と民間施設等相互の計画について配慮すること。また、良好なコミュニティ形成がなされるよう、枚方市や校区コミュニティ協議会、自治会等、地元との協議等に積極的な対応に努めること。

##### ① 共通事項

- ・ 用地活用に際しては、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」「枚方寝屋川消防組合開発事業等に係る消防水利等に関する指導規定」等を遵守すること。
- ・ 活用用地の所有権移転にあたっては、適切な時期に事業者において分筆・登記に必要な業務を行うこと。
- ・ 民間施設等は11階建て以下とし、周辺への圧迫感軽減のため、施設幅奥行きとも連続する面は50m以下とする。
- ・ 階数については、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」において、建築物の地上階数及び高さについての規定が設定されているので、遵守すること。
- ・ 民間施設等を5階以上とする場合には、敷地境界線より5m以上壁面後退すること。
- ・ 活用用地の境界には、連続した構造物等により、活用用地と府営住宅整備用地の管理区分を明確にすること。
- ・ 水道分担金については、建替住宅を優先して、既存の加入分担金の流用が可能である。

##### ② 施設用途を住宅とする場合

- ・ 「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 公共・公益施設の設置について

事業者は、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に従い、用地活用業務として必要となる公共・公益施設の設置を行う。

### 3 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ すべて開放廊下型とすること。</li> <li>・ 原則、中・高層とも各階廊下（エレベーター設置）とすること。</li> <li>・ 階段室は屋外開放型とすること。</li> <li>・ 妻壁は中住戸との平等性を考慮し、開口部は設けない設計とすること。</li> </ul>
周辺との調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 枚方田ノ口住宅は、枚方市内の良好な住環境に位置することから、快適で地域に開かれた整備を行うものとする。</li> <li>・ 周辺の共同住宅や戸建住宅に与える日影や圧迫感、風害、電波障害等に配慮した計画とすること。</li> </ul>
景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の色彩やデザイン等については、周辺建物との調和に配慮すること</li> <li>・ 敷地周囲は、高木、中木、低木を配した植栽計画とすること。</li> <li>・ 色彩の反乱を防ぎ、周辺のまちなみや建物と調和する色彩を用いるものとし、外壁の基本色はY・YR系の色相の場合は彩度4度以下、その他の色相の場合は彩度2度以下とすること。</li> <li>・ 外壁等の素材については、周囲と調和する落ち着いた印象を与えるものを用いること。</li> </ul>
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ (財)建築環境・省エネルギー機構が開発した建築物総合環境評価システム「CASBEE-新築(簡易版)」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。</li> </ul>
居住条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 長期的に良質な住宅ストックとして活用できるよう配慮すること。</li> </ul>
単純明快なディテール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
断熱	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
日照	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸の主たる居住室の開口部が冬至日(8:00～16:00)において3時間以上の日照を受けられるようにすること。なお日照の検討にあたり、活用用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること。</li> </ul>
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>



基本方針	
敷地内通路(車道)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通路は、交通・サービス・防災上必要なものではあるが、大きな面積を占めるものなので、必要最低限にスペースをおさえ、緑地等を増やすように努めること。</li> <li>・ 通路の幅員が広すぎると、不法駐車されて防災上・景観上好ましくないので、必要最低限の幅員とすること。</li> <li>・ 建築基準法86条による認定における主要通路は6m以上とし、それ以外の通路は4m以上とするが、車両のすれ違いを想定する場合等、状況に応じて必要な幅員を適宜確保すること。また必要に応じて、市と協議を行うこと。</li> <li>・ 線形は地形との調和を図るとともに、連続性を保ち極端な変化をさけること。また平面線形と縦断線形の調和が取れていること。</li> </ul>
敷地内通路(歩路)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩路は人のための道であり、舗装された広場もこれに含んで考える。</li> <li>・ 住戸と団地内施設(集会所、駐車場、プレイロット等)、さらに団地外周道路との間を連続的につなぐよう配置すること。</li> <li>・ 自動車が通行したり乗り上げたり出来ないような配慮をすること。また、車道と歩路が融合している場合には、自動車がスピードを出せないような工夫をすること。</li> <li>・ 線形は、人の歩行特性に配慮すること。</li> <li>・ 歩道の幅員は1.5m以上(植樹がある場合は2.5m以上)とすること。アプローチについては階段室の幅等の条件、遊歩路について人や自転車の通行量等の条件を考慮し必要な幅員を確保すること。</li> <li>・ 舗装は透水性のものを使用すること。</li> </ul>

配置計画等	
住棟	<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>
駐車場	<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> <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>・ 車いす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> <li>・ 住棟に近接するときは、植栽等でライト、排気ガス対策を行うこと。</li> <li>・ 防犯対策上、死角となる位置や人目に付かない場所は避け、閉鎖的なものにしないこと。</li> </ul>
児童遊園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者の利便性に配慮し適宜設けること。ただし、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。</li> <li>・ 遊びや休息に適した設備・遊具等を適宜設置すること。但し、遊具については使用上また管理上の危険の無いものを採用すること。</li> </ul>
自転車置場	<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> <li>・ サイクルラックの使用は不可とする。</li> <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> <li>・ 防犯対策上、死角となる位置や人目に付かない場所は避け、閉鎖的なものにしないこと。</li> </ul>
ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢等の居住者が利用しやすいように、敷地の高低差や住棟からの移動距離等を考慮し、また、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>

配置計画等	
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 枚方市開発事業等の手続等に関する条例を遵守すること。</li> <li>・ 大阪府自然環境保全条例を遵守すること。</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（1箇所）を設置すること。（添付図9参照）</li> <li>・ 子供や高齢者の飛び出し等防止のため、駐車場や道路との境界にフェンス等を適宜設置すること。</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。ただし、軒先部はフラットスラブとしてルーフトレンの点検・清掃に配慮すること。</li> <li>・ 屋根を片流れとする場合は、雨の吹込みに配慮し、開口部が大きくなりすぎないようにすること。</li> </ul>
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 11階建て以下とする。</li> <li>・ 梁下有効高さ（床～梁下仕上面）は1,900mm以上を確保すること。</li> <li>・ 居室の天井高（床～天井仕上面）は2,400mm以上とすること。</li> <li>・ 階高は、原則として2800mm（最上階は2750mm）以上とすること。</li> <li>・ 居室の天井部に梁型が現れない計画とすること。ただし、やむを得ない場合に限り、壁上部の梁型の突出は可とする。</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昇降路につき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>・ 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、堅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> <li>・ 堅樋は台所の排気スリーブ側には原則設けないこと。やむを得ず設ける場合はGPとすること。</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>・ 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大阪府と実施設計時に打ち合わせる可とする。</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	
高齢者障がい者等への配慮	<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>

安全性	
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>共用玄関の内側は <b>75lx</b> 以上の照度を確保すること。</li> <li>メールコーナー・EVホールに関しては <b>50lx</b> 以上の照度を確保すること。</li> <li>共用玄関以外の共用出入口・共用廊下・共用階段に関しては <b>20lx</b> 以上の照度を確保すること。</li> <li>自転車置場・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 <b>3lx</b> 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」(総務省令第40号(平成17年))を原則とする。</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 <b>600 mm</b>以上を確保すること。</li> </ul>
侵入・乗り越え防止	<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> <li>共用部分から危険箇所(エントランス、下層階、附属棟等の屋根等、階落とし部の屋根)への乗り越え等のないよう、対策を講じること。(アルミ防護格子、防風スクリーンの設置等)</li> <li>屋上への階段を設ける場合は住宅最上階部分で鉄扉、鉄格子扉等で乗り越えのできないように閉鎖すること。</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> <li>手摺まわりは、足がかりとなる部分を、できるだけ設けないようにすること。</li> <li>手摺子を設ける場合は、手摺の下弦材以外、足がかりとならない形態として計画すること。</li> <li>手摺は、横さん型式を避ける等安全上支障のない構造のものとし、縦さん形式をもちいる時は、縦さんの間隔を <b>11 cm</b>以下とすること。</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> <li>バルコニーや共用部廊下等の手摺の上弦材は、物を置けない形状とすること。</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、車いす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 <b>1,350 mm</b>以上とし、基部を立上げてステンレス製手すり(H=800 mm)を両側に設置する。</li> <li>勾配は <b>1/12</b> 以下(雨掛のある箇所は~1/15)とし、滑りにくい仕上とすること。始・終点部には <b>1,500 mm</b>以上の平坦部を設ける。</li> <li>スロープの折れ曲がり部は、<b>1,500 mm</b>以上の平坦部を設ける。</li> <li>屋外の場合、排水を考慮する。(横断溝は設けない。また、車いす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 <b>15 mm</b>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> <li>建物の配置、向き、バルコニーや開口部の形状や仕様、目隠しパネル等により近隣及び住棟間でのプライバシー確保に十分対応すること。</li> <li>住戸玄関前に <b>EV</b> を設置しないこと。</li> </ul>

専用部分については、添付図7標準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。</li> <li>高齢者・障がい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。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。</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。</li> <li>廊下側サッシ面格子は引張に対して脱落しないものとする。また、容易に外せないような取り付け方とすること。</li> <li>バルコニー側のサッシは全戸ロック付のクレセントとすること。</li> </ul>
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、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（所要面積）	水準	装備・設備
就寢室	<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>	<p><b>装備</b> 付鴨居／カーテンレール（W）</p> <p><b>設備</b> コンセント／テレビ端子／ボックス（廊下側洋室のみ）*その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

専用部分 (各部の水準)		
<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。</li> <li>流し台の寸法は、1DK では幅 1,950 mm以上、それ以外は幅 2,100 mm以上とし、台所には吊戸棚を設ける。</li> <li>流し台及びコンロ台は、BL 製品(セクショナルキッチン-I 型) 同等品以上とする。</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> <li>コンロ台は、外気に面する開口部からできるだけ離して設置し、カーテンの位置にも注意すること。又、換気扇までの高さを 1 m以上確保すること。</li> </ul>	<p><b>装備</b></p> <p>流し台／コンロ台／水切り棚／吊戸棚／カーテンレール (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／(インターホン用ボックス) ／インターホン親機／(電話用ボックス) ／(給湯器用ボックス) ／コンセント／換気扇／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) ／台所用ボックスロック／ボックスロック／エアコン用コンセント／テレビ端子／IH 用コンセント (注意喚起シール共)</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 (断熱 20 mm) 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)。</li> <li>浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付 (手元閉止式節水シャワー) とする。</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。</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。(単純段差とする。)</li> <li>浴室の換気は天井扇にて強制排気とすること。</li> <li>浴室の排水は、横抜き方法とする。</li> <li>浴室ユニットは、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㈱、日ポリ化工㈱又は同等品以上とする。</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>

専用部分 (各部の水準)		
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <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。</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>浴室への出入のための補助手すりを設ける (I型手すり)。</li> <li>出入口の有効幅は 800 mm以上とし、脱衣室は、居室、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。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> <li>洗面台・洗濯機パンと壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> ステンレスハンガー・パイプ / 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 / 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。</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>L 型手すりを便器に近い壁に設置する。</li> <li>トイレットペーパー等置けるように棚を設ける。</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。</li> </ul>	<p><b>装備</b> L 型手すり</p> <p><b>設備</b> 水洗式洋風便器 / 天井扇 / タオル掛 / 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。</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。</li> <li>玄関の壁には、手すりを設置する (I型手すり)。</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、ドアガードを設ける。</li> <li>玄関ドアは防犯対応型、優良住宅部品 (BL-bs 部品) 同等以上とすること。</li> <li>下駄箱スペース (900 mm×450 mm程度) を確保する。</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 II 型同等以上とする。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 手すり用下地補強 (くつ箱と反対側壁面) / 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>

専用部分 (各部の水準)		
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 の位置に中棚を設ける。</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> <li>・ ふすまは公共建築工事標準仕様書に規定する I 種もしくは II 種とすること。</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、避難時に有効な隔板 (有効W=600 mm) を設ける。</li> <li>・ バルコニーには、可動式物干し金物を設置すること。</li> <li>・ 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、床から H=1,300 mmとし、足がかりになるものの天端から 1,100 mm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、堅樋が、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。</li> </ul>	<b>装備</b> 物干金物 (マツ六 (株) SK-660TSLP 同等品、4DK については 2 対としその他タイプについては 1 対とする) / 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> <li>・ 住棟外壁 (妻側) には棟番号を設けること。詳細については府と協議すること。</li> </ul>	
室名 (所要面積)	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 8 参照) / 面格子 <b>設備</b> MB / 給湯器

共用部分 (各部の水準)		
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=800 mm) をつける。</li> <li>住棟出入口は、W=2,000 mm×H=2,000 mm以上とし、出入口床面は、1/50～1/100 の勾配をとる。</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=1,000 mm×H=1,500 mm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。</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> <li>配置や構造を工夫する等、外光を活かしたメールコーナーの照度確保に配慮すること。</li> </ul>	<b>【装備】</b> 連絡板 (添付図 8 参照) / 集合郵便受箱 (添付図 8 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。</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>エレベーターピット内部に雨水が流入しないよう排水勾配をつけ、排水溝を設けるなど有効な排水計画を行うこと。</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) <b>【設備】</b> 照明 / 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。</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 8 参照)</li> <li>各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がい者に配慮したものとすること。</li> <li>原則として最下部について、外部倉庫を設置すること。設置しない場合、壁を設置するなどして、階段下に人が立ち入ることができないようにすること。</li> <li>手すりの両端は、水平部が 30cm あること。</li> </ul>	<b>【装備】</b> 手すり (両側に設置) <b>【設備】</b> 非常警報ランプ等消防設備 * 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。</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。</li> <li>手すり (H=800 mm) を片側に設ける。</li> <li>消火器を設置すること。歩行距離 20m (消防法規 6-6) かつ 2 戸に 1 個とすること。</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 / 非常警報ランプ等 / 誘導灯 * その他標準仕上げ表参照のこと。



共用部分 (各部の水準)		
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>屋上設備機器を容易に、安全に保守点検できるよう、措置を講じること。</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／アンテナ架台／避雷針架台／吊環／消火水槽架台 <b>設備</b> 避雷針／消火水槽
自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>チェーン使用可能なバ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>一般廃棄物用・不燃物ごみ用・粗大ごみ用・資源ごみ用に分けること。</li> <li>床は土間とし水勾配 2%をとり、衛生的な位置に集水マス进行ける。</li> <li>掃除用具の収納スペースを設けること。</li> </ul>	<b>装備</b> 表示板  <b>設備</b> 水栓（キー付カップリング水栓）
物置	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟屋外階段最下部に、入居者が共同で使用し清掃道具や水道ホース等を収納する物置を設置すること。</li> <li>住棟の幅が 30m を超える場合は棟妻側両側に設置し、30m 以下の場合は棟妻側部分に1箇所とする。（本条件では、渡り廊下等により住棟が分節されている場合でも、住棟の最大幅を住棟幅と見なす。）</li> <li>3階段ある住棟で住棟の幅が 60m を超える場合は3箇所とする。（本条件では、渡り廊下等により住棟が分節されている場合でも、住棟の最大幅を住棟幅と見なす。）</li> <li>他法令等により、階段下に設置できない場合はゴミ置き場に併設する。</li> </ul>	<b>設備</b> 照明

駐車場の水準		
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>自走式立体駐車場とする場合は、下階への漏水に配慮した RC 等のスラブとすること。また傾斜式駐車とはしないこと。</li> <li>自走式立体駐車場の主要構造体に鉄骨系材料を用いる場合は溶融亜鉛メッキを施すなどメンテナンスフリーに配慮した計画とすること。</li> <li>駐車のにくい端部には回転帯をとること。</li> <li>出入口付近は、見通しがきくよう、付属建物、フェンス、植栽等の位置、大きさに配慮すること。</li> <li>落葉樹や実のなる木等を近接して植えないこと。</li> </ul>	
駐車マス等	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場ナンバープレートを設置すること。（添付図8参照）車の排気ガスが直接住戸に当たらないようにすること。</li> <li>車両の回転に必要なスペースを適宜確保すること。</li> <li>中間部は間口 2.4m奥行き 5.0m、端部は間口 2.6m奥行き 5.0mを基準とする。</li> </ul>	

駐車場の水準	
車いす使用者用 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 車いす使用者用駐車場は MAI ハウスに近接して設け、MAI ハウスの玄関とバルコニーからの動線が短く、単純かつ安全で車いすが利用可能なものとなるように配慮すること。</li> <li>・ 車いす使用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。</li> <li>・ 間口 3.5m 奥行 5.0m を基準とする。</li> <li>・ 勾配は 2% 程度とする。</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。(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。</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。</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>・ 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>・ 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> <li>・ 出来る限り既存樹木の保存・移植に努めること。</li> <li>・ 高木の設置も出来る限り考慮すること。</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ュランとする。</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。</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。</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。</li> </ul>

雨水流出抑制施設の水準	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>放流はポンプでの排水ではなく、可能な限り自然放流できるようにすること。</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。</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>受水槽室及びポンプ室は、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>ポンプ室内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、原則、住棟外にコンクリート系構造の独立棟として、地下以外の場所に設置し車両でのアクセスが出来るように配慮すること。やむを得ない場合に限り、受水槽室を住棟内に設置することも認めることもあるが、音、水損、振動について十分考慮すること。</li> <li>住棟や近隣の民間施設等の周辺環境に対する音、水損、振動等について配慮すること。</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。</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。6面点検可能な構造とすること。</li> <li>FRP製を採用する場合は、コンクリート独立建物内に設置すること。</li> <li>施錠できること。</li> </ul>
受水槽室・ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>受水槽室床には、受水槽内水の排水用会所を設置し、原則として、自然流化にて屋外排水会所へ接続する。</li> <li>天井には、機器搬入用の吊フック(2t用)を設ける。</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。</li> <li>採光用に窓を設ける。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。</li> </ul>

標準仕上げ表(外部仕上げ) *それぞれFL+1,250mm以下の部分には、吹付材(骨材なし)を使用すること。		
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=300mm (GL下100mm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@1,200mm 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(手すり強度(水平荷重)は、1,450N/m以上とする。)

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、吹付材 (骨材なし) を使用すること。					
樋・ドレイン	樋：硬質塩化ビニル管 ドレイン：鋳鉄製				
共用廊下	壁・天井：コンクリート打ち放しの外装薄塗材 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				
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)					
室名等	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 化粧造作材	塩ビクロス	化粧石膏ボード	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。
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)	
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	

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、吹付材 (骨材なし) を使用すること。					
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、グラスウールボール張り (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	

## (2) 電気設備

受電設備		
契約種別・区分	住宅部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>各戸契約</li> </ul>
	共同施設及び付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同施設（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。</li> <li>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。</li> </ul>
電力量計		<ul style="list-style-type: none"> <li>取付箇所は以下とする。               <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅部分：メーターボックス内</li> <li>共同施設及び付帯設備：計量に適当な場所</li> </ol> </li> </ul>
受電方式		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。（関西電力㈱電気供給約款 54 中高層集合住宅への供給方法参照）</li> </ul>
電気室		<ul style="list-style-type: none"> <li>自家用にならないよう電力会社と協議の上、決定する。</li> <li>住棟や近隣の民間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。</li> </ul>

幹線設備			
住宅用幹線		<ul style="list-style-type: none"> <li>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7,200VA（3,200VA+4,000VA）を確保する。</li> <li>需要率を考慮し幹線容量を決定すること。</li> <li>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。</li> </ul>	
配線方法		<ul style="list-style-type: none"> <li>電気室からの低圧地中配管により1系統毎に配線する。</li> <li>縦幹線はEM-CET 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、その他の配線についてもエコケーブルとすること。</li> </ul>	
電圧降下	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。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。</li> </ul>		
	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		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則、住戸用は400AF以下、共用は50AFとする。</li> </ul>	
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。</li> <li>非常用コンセントは次の容量を加算する。（需要率50%） 単相100V0.5kw/コンセント（表示灯はLEDとする。）</li> </ul>	

幹線設備		
共用分電盤		・ 住棟毎に1面とし、設置場所は検針の容易な場所とすること。

照明設備				
照度		・ 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。		
屋外灯 (標準 100W 水銀灯 100V)	回路	・ 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。		
	点灯方式	・ 照明器具の点灯は自動点滅器(感度調整付)による。(Mgを付けて入一切を行う。)又、住戸内へ明かりが入らないように配慮する。		
			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	・ 建柱位置はファイヤーレーン等を避けること。 ・ 高さは原則 GL+4mとする。 ・ 管理番号を設ける。		
灯具	・ 破損に強く、入手の容易なものとする。			
駐車場	・ 屋外灯は LED 照明とすること。			
廊下・階段等 (標準 20W 蛍光灯)	点灯方式	・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 自動点滅器の取付場所は、西面を避ける。 ・ 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。 ・ エントランス部のメールコーナー及び掲示板用の照明は、自動点滅回路と人感センサー(明るさセンサー付き)により点灯させること。		
	取付位置	・ 各廊下毎に原則1灯/1戸の割合で設置する。各住戸のドアの中心となる位置に廊下方向と直角になるように配置すること。		
自転車置 場・ゴミ置場	自転車置場	・ 必要に応じて、自動点滅器を付けること。		
	ゴミ置場	・ 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。		
動力設備の 照明	給水施設	・ 給水施設は必要に応じ非常用照明を設ける。		
配管等		・ 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。 ・ 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。 ・ 屋外の露出配管は厚鋼配管を用いる。 ・ 原則、公共用施設照明 JIL(日本照明器具工業会)型番とする。 ・ 屋外のプルボックスは SUS 製とする。		

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。

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。		
	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。テレビコンセントプラグを各箇所に設置すること
分電盤		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 主幹:ELCB3P2E50AF/40AT30mA 高速形 1個 単相 3線 中性線欠相保護付 定格遮断容量 5.0KA</li> <li>・ 分岐: 小型 SB2P1E 又は 2P2E30AF/20AT</li> <li>・ キャビネット: キャビネット工業会規定における、IP2×C程度とする。</li> </ul>
回路		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 DK: 7 回路+SP1</li> <li>・ 2 DK: 8 回路</li> <li>・ 3 DK: 10 回路</li> <li>・ 4 DK: 11 回路+SP1</li> <li>・ MAI ハウス 1 DK: 8 回路</li> <li>・ MAI ハウス 2 DK: 9 回路+SP1</li> <li>・ MAI ハウス 3 DK: 10 回路</li> </ul>

その他共用設備		
電話配管等		<p>RTボックス (NTT 設置) より各棟への空配管を布設すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主幹線盤 (MDF) から中間盤 (IDF) までの配線・配管ともに施工すること。</li> <li>・ 竣工後に、光ケーブル等の導入が容易にできるような配線方法を採用すること。</li> </ul>
テレビ共同受信設備	受信電波	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ CATVによること。</li> <li>・ CATVの導入及び維持管理に関する負担金は整備費用に含むものとする。</li> <li>・ CATVについて、枚方市の行政・地域情報の提供を行う、ケーブルテレビのコミュニティチャンネルが視聴可能となるよう、ケーブルテレビ回線を導入すること。</li> <li>・ 地上波デジタル放送対応とすること。</li> </ul>
	画質	・ 電界強度は各部屋の端子出力で地上波デジタル 57dB 以上、画質評価は 3 を標準とする。
	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。(1 DK と 2 K 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 (ウェザーカバー (SUS 製)、防虫網 (SUS 製) 付) 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。
	警報	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
	ポンプ制御盤	・ メーカー標準盤も可とする。



その他共用設備		
水道集中 検針設備		<ul style="list-style-type: none"> <li>配線は各メーターの付属ケーブルを接続すること。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
消火用 充水タンク		<ul style="list-style-type: none"> <li>7階建以上で消火用充水タンクを設置した場合は、満減水で個別警報とし、警報盤はポンプ室内に設置すること。</li> </ul>
遠隔 警報設備		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>各種警報装置については、MDF室から有線電話回線を用いて警報を送信できる設備を付加すること。</li> </ul>

消防用設備		
非常警報 設備	自動火災報 知設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成17年総務省令第40号に基づくこと。</li> <li>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。</li> </ul>
	警報用配線	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>信号線と電源線は同一の管に入れる。</li> </ul>

昇降機設備		
設置台数		<ul style="list-style-type: none"> <li>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2.15人）。</li> </ul>
仕様	機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>BL規格品福祉型を標準とする。仕上げは防食仕様とする。</li> </ul>
	制御方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>可変電圧可変周波数制御方式（VVVF）とする。</li> <li>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。</li> </ul>
	電源電圧	<ul style="list-style-type: none"> <li>動力用：三相200V</li> <li>電灯用：単相100V</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯窓設置</li> <li>トランク設置（ただし2台以上併置の場合は1台のみ）</li> <li>出入口の幅は800mm以上とすること。</li> </ul>
	運転方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>1台：方向性乗合全自動式</li> <li>2台：群乗合全自動式</li> <li>3台以上：群管理方式</li> </ul>
	管制運転	<ul style="list-style-type: none"> <li>停電時自動着床装置</li> <li>地震管制運転装置（P波・S波共）</li> <li>火災管制運転装置（しゃ煙扉を設置する場合）</li> <li>冠水時管制運転装置</li> </ul>

昇降機設備				
福祉仕様	全昇降機に設置		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ かが内正副専用操作盤</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) ステンレス鏡面仕上げ</li> <li>・ かが内専用位置表示機</li> <li>・ キックプレート (H= FL+300mm) ステンレスヘアライン仕上げ</li> <li>・ 点字銘板</li> <li>・ 音声合成装置 (5音声、タイマー音量可変調整機能付)</li> <li>・ 点字タイル (ホール押しボタン前に設置)</li> <li>・ 防犯警報装置</li> <li>・ 夜間各階停止切替タイマー (任意に設定可能なタイマーとする)</li> <li>・ 扉安全装置 (セーフティシュー、多光軸ドアセンサー、指詰め防止センサー)</li> <li>・ 乗り場とかがとの隙間は10mm以下とすること。</li> </ul>	
			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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 制御盤とMDF盤の間に設ける。</li> </ul>
			点検用コンセント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昇降路下部に2P15A×2 E・ET付を設ける。</li> </ul>
			遠隔監視装置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>
その他			<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階乗場 (ハンドセット)</li> <li>・ かが内 (ハンドフリー・音量調整機能付)</li> </ul>	
			インターホン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階乗場 (ハンドセット)</li> <li>・ かが内 (ハンドフリー・音量調整機能付)</li> </ul>

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 (2003) による。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。</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。</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>

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	天井埋込み型	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハット形スイッチ	FL+1000mm (和室は不要)
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET付	FL+2200mm スリーブの近く
	一般用コンセント	2P15A×2 各室1ヶ所	FL+400mm
	テレビ端子付コンセント (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型 10~2150MHZ、2P15A×2	FL+400mm(セパレート付)
台所兼食事室	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	ワイドハット形スイッチ	FL+1000mm
	引掛シーリング	天井埋込み型	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハット形スイッチ	FL+1000mm
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400mm

各戸電灯コンセント設備 機器リスト			
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E、ET 付	FL+1400 mm
	レンジフード用コンセント	埋込コンセント (接地 3PLK)	レンジフードの付近(埋込)
	レンジフード照明用コンセント	埋込コンセント (接地 2PLK)	レンジフードの付近(埋込)
	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
	レンジフード用照明スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	棚下スイッチと2連とする。
	レンジフード用強弱スイッチ	ワイドハンドル形強弱スイッチ	
	ガス漏警報器用コンセント	2P15A×1	天井面-300 mm
	電子レンジ用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	FL+1400 mm
	IH用コンセント	2P20A E 付 (250V)	コンロ台下の点検口付近
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E、ET 付	FL+2200 mm スリートの近く
	住戸用 (共同住宅用) 受信機	電源直結式親機	FL+1,250 mm
	電話用ボックス	カバープレート	FL+1250 mm
	電話用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
	給湯器リモコン用ボックス		FL+1250 mm流し台付近取付
	テレビ端子付コンセント (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型 10~2150MHZ、2P15A×2	FL+400 mm(セパレート付)
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+1000 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
	天井扇用強弱スイッチ	ワイドハンドル形強弱スイッチ	(シックハウス対策用)
	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、防湿型)	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 (抜け止め)
	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 ボール球	
	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×2 E、ET 付	FL+400 mm
	天井扇用コンセント		天井内露出 (抜け止め)
	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 ボール球	
	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 E・ET 付	FL+400 mm
	ドアホン兼戸外表示器	露出型	FL+1000 mm
	電話用中継ボックス	樹脂カバープレート付角型	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>ワイドハンドル形強弱スイッチは中空壁用・名前付・強弱表示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>			

その他電気設備		
電柱	移管予定道路	・ 移管予定道路への電柱設置にあたり、景観上の影響について配慮すること。

## (3) 衛生設備

上水道									
屋外	給水引込	計画人員	<ul style="list-style-type: none"> <li>各住戸タイプ別計画人員は、以下とする。</li> </ul>						
			1DK	2DK	3DK	4DK	MAIハウス 1DK	MAIハウス 2DK	MAIハウス 3DK
			2人	3人	4人	5人	2人	3人	4人
		管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>材質は、口径100mmをこえるのものはDIP管とし、100mm以下のものはHIVP管とする。</li> <li>DIP管の継手の押輪は、特殊押輪を使用する。</li> <li>水道管理者の指定がない場合は、DIP管はK形とする。</li> <li>仕切弁は、ソフトシール形仕切弁とする。</li> <li>給水方法が貯水槽方式で親メーター口径がφ40mm以上の場合は流量調整弁を設置すること。</li> </ul>						
		屋外給水引込管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水方法・宅地内引込口径・貯水槽容量・検針方法等詳細については枚方市水道部と協議すること。</li> <li>引込み給水管の管種及び弁、口径等については、枚方市水道部と協議すること。</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、DIP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。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。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> <li>原則として、構造体の下部に配管しないこと。</li> </ul>					
	埋設深度		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則、一般場内：h=300mm以上、車両道路：h=600mm以上だが、配管途中に仕切弁がある場合は、以下による。</li> <li>φ50：h=700mm以上</li> <li>φ65～φ80：h=900mm以上</li> <li>φ100～φ200：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。また管径はヘ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営繕部設備課監修の建築設備設計基準（平成18年度版）の推奨流速によること。</li> </ul>						

上水道			
	散水栓設備	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。</li> <li><b>DIP</b>管と<b>HIVP</b>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。</li> <li>給水管の引込みは、住棟単位とする。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>枚方市水道部の申請費に関しては、事業費に含むものとする。</li> <li>本プロジェクト上（府営住宅）に必要な水道分担金については、大阪府側の指定する時期に数量、金額などを大阪府に報告すること。</li> <li><b>MB</b>内のバルブには開閉表示を行うこと。</li> <li>既設の不要な水道施設は枚方市水道部に申込を行い適切に撤去すること。なお、撤去する際には、残存する建物への給水について十分に確認を行い確保すること。</li> <li>本プロジェクト計画上に必要な水道管（枚方市配水管を含む）の移設等については、事業者の責において行うこと。</li> </ul>
		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<b>20mm</b>を使用する。</li> </ul>
		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>散水栓は原則キー式カップリング自在水栓とする。</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。</li> <li>住棟については、廊下側ベランダ側ともに、半径<b>20m</b>程度の散水ができるよう、散水栓を設置する。</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。</li> <li>標識柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずる。</li> <li>各棟毎に量水器を用意すること。</li> </ul>
屋内	給水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水管材料は枚方市水道部との協議による。</li> <li>口径<b>100mm</b>は、<b>HIP</b>とすること。</li> <li>仕切り弁は口径<b>50mm</b>以下の場合は、青銅製衽込み形とし、また、口径<b>65mm</b>以上は、鋳鉄製フランジ形外ネジ式を使用する。</li> <li>管径は、<b>HASS</b>の各種流量線図等により、適切に定めること。</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> </ul>
		減圧弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>最上階から数えて<b>6階</b>以下の住戸には、量水器<b>1次側</b>に減圧弁を設置するものとする。ただし、枚方市水道部の基準を優先する。</li> <li><b>PS</b>内に減圧弁を設置する場合、以下に留意すること。 <ol style="list-style-type: none"> <li>減圧弁は、伸縮管付とする。</li> <li>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。</li> <li>量水器の保護について配慮すること。</li> </ol> </li> </ul>

上水道			
		量水器	<ul style="list-style-type: none"> <li>量水器の設置場所は枚方市水道部と協議を行い検針可能な場所に設置すること。</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（枚方市水道部の指定するメーター）を設置すること。なお、親メーターは枚方市水道部が別途用意するが、整備費用は本工事に含まれる。</li> <li>共用部分の計量区分は、ポンプ室、ゴミ集積場、屋外散水栓部分（必要に応じて消火用充水槽）とすること。</li> <li>遠隔指示式とし、パルス式、記憶装置付、電子式の中から枚方市水道部と協議すること。</li> <li>量水器一次側に取付ける止水栓は、ハンドル付伸縮直結止水栓とすること。</li> <li>設置箇所は、原則P S内とすること。</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。</li> <li>給水立管最上部にはエア抜き用の止水栓を設ける。</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。</li> <li>給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行う。</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<b>150mm</b>以上とする。但しごみ置場の排水管は、原則口径<b>100mm</b>とする。</li> <li><b>1階</b>便器については口径<b>100mm</b>とする。</li> </ul>
		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水勾配は原則<b>1/100</b>、とし、やむを得ない場合<b>1/200</b>を限度とする。ただし、枚方市下水道部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<b>120</b>倍以下の直線部分に築造する。会所は原則道路部及び消防車進入路を避けること。</li> <li>配管は、原則構造体の下を避けること。</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<b>20mm</b>とする。</li> <li>車両道路部は破壊荷重<b>120 k N</b>以上、消防車進入路は破壊荷重<b>200 k N</b>以上、その他は破壊荷重<b>60 k N</b>以上とする。</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、トラップ柵とすること。</li> <li>埋設深さが<b>2m</b>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>

下水道			
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、横主管にあつては10m以内ごとに掃除口が設けられていること。</li> <li>汚水と雑排水管はそれぞれ別系統とすること。</li> <li>最下階とその他階の各排水管はそれぞれ別系統とすること。</li> <li>PS内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意すること。</li> <li>VP管の継手は原則、大曲り継手とする。</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。</li> <li>汚水・雑排水の通気管は、それぞれ別系統とする。</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。(配管は全てFDP管、ベントキャップ手前には差込ワット設置)但し、やむなくバルコニー、廊下側にベントキャップを設置する場合は軒上まで配管すること。</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。</li> <li>ベントキャップはアルミ製とする。</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。</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。</li> <li>最下階とその他階の汚水、雑排水管は、それぞれ第一会所まで、単独で排水すること。</li> <li>排水横主管への接続は45°とする。</li> </ul>

ガス設備			
屋外 ガス設備	管		<ul style="list-style-type: none"> <li>PE管とする。</li> </ul>
	埋設深度		<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>
	遮断弁		<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟への引込み管部にはPEバルブを設けること。</li> </ul>
	その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。埋設深さ600mm以上の場合、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管の中間付近に埋設標識シートを設置する。</li> <li>本プロジェクト計画に必要なガス管(本支管を含む)の移設等については、事業者の責において行うこと。</li> </ul>
屋内共用横 引・立管	共住区画の貫 通		<ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>
	住棟への引込 み		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>



ガス設備		
屋内ガス設備	管	<ul style="list-style-type: none"> <li>FP管とする。</li> </ul>
	ガス調理器具と換気設備等の遠隔距離	<ul style="list-style-type: none"> <li>関係法規及び消防安全上適切な配置とすること。又、適宜換気の配慮とすること。</li> </ul>
	器具	<ul style="list-style-type: none"> <li>流し（ガス栓）：164-526 164-528、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）164-696(15A)を設けること。（内装同等色とする。）</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。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。</li> <li>コンセントコックの取付け高さは、原則、FL+400mmとする。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。</li> </ul>
浴槽設備	浴槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定金具付据置型1200タイプで、1方全エプロン付（着脱式）、断熱20mm、BL相当品とする。</li> </ul>
	給湯器	<ul style="list-style-type: none"> <li>16号潜熱回収型ガス給湯器タイプ。（BL相当品・グリーン購入法適合品）</li> <li>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。パイプシャフト内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意すること。なお、電気式給湯器を設置した場合にも将来の機器変更に対応可能とするため、パイプシャフト内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意すること。また、ガス立管等についても、潜熱回収型給湯器用ガス容量を見込むこと。</li> <li>給湯器の機能は、自動お湯はり・自動保温・手動足し湯・給湯追い炊き同時使用可、を満たす仕様とし、浴室内と台所にリモコンを設置すること。</li> <li>適宜付属品を設置すること。</li> </ul>
	配管・配線	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。（但し、密度0.930 g/cm<sup>3</sup>（摂氏20度）ソフトグレード以上）</li> <li>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。</li> </ul>
	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。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。</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		
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。</li> <li>逆流防止措置等を講じた場合、浴室・洗面所・便所の換気系統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。</li> </ul>
	レンジフード	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則BLIII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>

衛生設備			
住戸	給水・給湯設備	給湯方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
		ヘッダー	<ul style="list-style-type: none"> <li>BC-6又はBC-6Cとする。</li> </ul>
		配管計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。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バンド等を使用し、必要な曲率を確保すること。</li> </ul>
		配管口径	<ul style="list-style-type: none"> <li>各水栓の吐出流量はBL標準流量とする。</li> <li>給水圧力0.2Mpa以下、流速2.0m/s以下とする。</li> </ul>
		各種部材の選定	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>ウォーターハンマー防止対策として、各水栓はウォーターハンマー低減機構付とし、ヘッダー2次側配管は消音テープ巻きとする。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
		量水器	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、電子式の中から枚方市水道部と協議する。</li> <li>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。</li> <li>減圧弁は伸縮管付とする。</li> </ul>

衛生設備		
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>水栓の高さは、洗濯用水栓：FL+1, 200mm、浴室用水栓：浴槽エブロン高さ+100mmとする。</li> <li>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。</li> <li>配管は鳥居配管にならないようにすること。</li> <li>排水管で露出部（階段室PS、物置を含む）のDVL P、サニタリーベンド管、汚水鉄管は塗装する。</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>TKJ33U3S シングルバー混合栓</li> </ul>
	便器	<ul style="list-style-type: none"> <li>CS670P + SH671BAT1 (BP) 密結形便器+防露式手洗付密結形ロータック+普通便座（付属品を含む）</li> </ul>
	便所用タオル掛	<ul style="list-style-type: none"> <li>YHT255S4 タオル掛け</li> </ul>
	紙巻器	<ul style="list-style-type: none"> <li>YH50H 紙巻器</li> </ul>
	洗面台	<ul style="list-style-type: none"> <li>JLU605MQAGV3*+JLM603 洗面台化粧鏡（付属品を含む）</li> </ul>
	浴室用水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>TMJ40W3S サーモスタット水栓</li> </ul>
	洗濯用水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>TW11R+THY277-1</li> </ul>
	洗濯用防水パン	<ul style="list-style-type: none"> <li>PWP900R/LBWT111PA+ PJ2008SW 洗濯機パン900サイズ トラップ</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。</li> <li>通気管、点検口、内外タラップ、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> <li>FRP製の場合、設計用水平震度を1.0G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。</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。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>加圧ポンプ2台の場合は自動交互運転とし、加圧ポンプ3台以上の場合にはロータリー運転とすること。またポンプは一台を予備とすること。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> <li>定水位弁としてボールタップ及び電動弁（スプリングリターン式 通電時開）を設ける。</li> <li>電動弁には、バypass管を設ける。</li> <li>入居の直前に、給水管の洗管や受水槽の水の入れ替え等の作業を行い、入居時に飲用可能とすること。</li> <li>受水槽の電極は、電極コード等を用いて水位の調整が容易に行えるようにすること。</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項ハの送水圧力1Mpa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。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。</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。</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。</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、個別メーターを設置すること。ただし、出来るだけ枚方市水道と協議を行い直立式を自主設置とすること。</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20mm、40mm、20mm、32mm、25mmとする。</li> <li>消火用充水タンクの仕様は、所轄消防署に確認し決定すること。なお、FRP製とする場合はスタンド型構造とするが、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65mmとし、屋上に設ける。</li> <li>設計用水平震度を1.0Gとすること。</li> </ul>	
配管	<ul style="list-style-type: none"> <li>連結送水管は湿式とする。</li> <li>立管は呼び径100mm以上、横引き管は呼び径65mm以上とする。</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。</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<sup>φ</sup>100×65×65、差込式雄キャップ<sup>φ</sup>(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<sup>φ</sup>100×65×65、差込式雄キャップ<sup>φ</sup>(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、ネジ式送水口、最高使用圧力1Mpa、サイズ<sup>φ</sup>100×75、ネジ式雄キャップ<sup>φ</sup>(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(防火水槽用単口採水口)： ネジ式送水口、最高使用圧力1Mpa、サイズ<sup>φ</sup>100×75、ネジ式雄キャップ<sup>φ</sup>(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。</li> <li>連結送水管の放水口は、子供が足がかりにして上がらないよう適切に配慮して設置すること。</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。適宜、添付図7標準平面詳細図を参考とすること。

なおMAIハウスは車いす常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅であり、入居予定者の障がいの程度にあわせて、浴槽・洗い台・便器の種類・流し台・洗面台・電灯等スイッチの高さ・手すりの位置及び洗濯機置き場の高さ等を決めるため、建設工事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。</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。</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。</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。</li> <li>・ 出入口は引き戸とし、有効幅は、原則900mm以上とする。</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、いたみにくいものを用いる。但し、転倒等の際に危険の無いものを使用すること。</li> <li>・ 壁仕上げ材は、障がい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>・ 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> <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。</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> <li>・ 団地外の日常利用施設へのアクセスに便利な位置とすること。</li> <li>・ 団地内で比較的日当たりの良い位置とすること。</li> <li>・ 住棟のメインアプローチは他の住戸と同じとすること。</li> <li>・ 専用駐車場・ゴミ置場・エレベーターホール・集合郵便受・集会所等の団地内の日常利用施設への動線の短い位置とすること。</li> <li>・ 身体障がい者用駐車場と住戸との動線はできるだけ短く単純にすること。</li> <li>・ 車いすの動線上に会所等を設けないこと。</li> <li>・ 集合郵便受け箱のMAIハウス用は最下段にすること。</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900mmが開くようにする。</li> <li>・ 身障者の利用も考慮した仕様とする。</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。</li> </ul>	<b>装備</b> 付鴨居／カーテンレール(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

MAI ハウス (各部の水準)		
台所兼食事室	<ul style="list-style-type: none"> <li>車いすで 360° (φ1,500 mm以上確保) の方向転換が可能とする。</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。</li> <li>流し台の高さは、入居者に合わせ 750 mmから 860 mmの範囲で可動できるようにする。なお、給水管の接続には SUS 製フレキを用いる。</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。</li> <li>配管が足に当たらないようにする。</li> <li>ガス元栓は、手前で操作できるようにする。</li> <li>換気扇及びレンジフード、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。</li> <li>吊戸棚は、できる限り低めに取り付ける。</li> <li>給湯用コントローラーを設置する。</li> <li>流し台の換気扇及びレンジフードのスイッチは、車いすでも使いやすい位置に設ける。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 身障者住戸用流し台 (別添図参照) / コンロ台 / 水切板 / 湯沸器取付用桟木 / カーテンレール (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 / インターホン用ボックス / 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 / 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 / ボックス / エアコン用コンセント / テレビ端子 / IH 用コンセント (注意喚起シール共)</p>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>パイプシャフト内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意すること。</li> <li>MAI ハウス浴室ユニット大阪府型 積水ホームテクノ (株) 製とする。また、障がいの程度により、洗い台の追加がある。</li> <li>16 号潜熱回収型ガス給湯暖房機 (全自動) の「グリーン購入法適合品」とすること (BL 相当品)。給湯箇所については浴室、洗面、台所の 3ヶ所とする。</li> <li>浴室暖房乾燥機天井埋め込み型換気ファン付熱電弁内蔵標準出力 3.3KW (乾燥、換気、暖房、涼風、浴室リモコン付) を設ける。</li> <li>非常用押ボタン、給湯用コントローラーを設置する。</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。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 手すり / 天井点検口</p> <p><b>設備</b> 浴槽 / 水栓 / 給湯器用リモコン / リモコンボックス / 換気扇 (暖房機能付)</p>

MAI ハウス (各部の水準)		
サニタリー	<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。</li> <li>・ 床材は塩ビシート貼りとする。</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。</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。</li> <li>・ 車いすで 360° (φ1,500 mm以上確保) の方向転換を可能とする。</li> <li>・ 洗面器は、車いす利用でもひざがぶつからないなど、車いすが利用できるもので上下可動式のものとする。</li> <li>・ 汚物処理の為のシンクを設置し、車いす利用でも利用しやすい高さとする。</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。</li> <li>・ 洗濯機置き場の床を 200 mm下げ、入居者の希望する高さに洗濯機パンを設置できるようにしておく。</li> <li>・ 洗濯機の水栓金物は、車いすから操作できる位置に設ける。</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。</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> <li>・ 便器は一般住戸仕様、身体障害者用 A・B から選択できるようにすること。</li> </ul>	<b>【装備】</b> ホイストレール取付金具／手すり ／洗い台／カーテンレール／洗面器取付台 <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／浴室暖房乾燥機コントロールパネル／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／非常用押ボタン (ひも付)
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。</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° (φ1,500 mm以上確保) の方向転換が可能とする。</li> <li>・ 玄関扉は、閉鎖速度調整機付引き戸とする。</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。</li> </ul>	<b>【装備】</b> 手すり用パネル補強材／キックプレート／床見切り縁 (ステンレス製 35×20) ／ドアガード／ドアスコープ <b>【設備】</b> 玄関灯／インターホン子機／コンセント (電動車いす用)
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。</li> <li>・ 物入れには可動式中棚 (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>	<b>【装備】</b> 中棚／天袋／沈棚／ (可動棚)

MAI ハウス (各部の水準)		
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 1,900 mm の奥行きを確保する。</li> <li>バルコニー部分には落下防止のための庇を設ける。</li> <li>避難口には引き戸を設ける。</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 900 mm に設ける。</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。</li> <li>バルコニー側建具の建具枠下部は車いす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>	<b>装備</b> 物干金物 (大: L700 小: L380 各1対) / 避難ハッチ / 隔板 <b>設備</b> シングルバー水栓 (車いす洗い用) / コンセント (電動車いす用)

各戸電灯コンセント設備 機器リスト (新あいあい住宅の基準に加え、MAI ハウス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		ベッドから使える位置
	トランスファー用コンセント	2P15A×1 E、ET 付	FL+2200 mm
和室 (洋室)	インターホン		玄関ホールからも使える位置
台所兼食事室	一般用コンセント	2P15A×2	
	住戸用 (共同住宅用) 受信機	電源直結親機	FL+1250 mm
サニタリー	洗面用コンセント	2P15A×2 ET 付	FL+1000 mm
	リモコン洗浄ユニット用コンセント	2P15A×1 LK	FL+1000 mm
	便座暖房用コンセント	2P15A×2 E、ET 付	FL+1000 mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 E、ET 付	FL+1000 mm
	トランスファー用コンセント	2P15A×1 E、ET 付	FL+2200 mm
玄関	電動車いす用コンセント	2P15A×2 E、ET 付	FL+400 mm
	ドアホン兼戸外表示器		FL+1,000 mm
バルコニー	電動車いす用コンセント	2P15A×1 E,ET 付	FL+800 mm 簡易ロック付 防滴プレート
<ul style="list-style-type: none"> <li>スイッチの取付高さは、洋室・和室共に 1,000 mm を標準とし、変更する場合は、600 mm ~ 1,200 mm の間で行う。</li> <li>コンセントの取付高さは、洋室 400 mm、和室 200 mm を標準とし、変更する場合は、200 mm ~ 1,050 mm の間で行う。</li> </ul>			

衛生器具リスト (新あいあい住宅の基準に加え、MAI ハウス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 + SH30BAV2+TC291+HE10 車いす対応便器+防露式密結形ロータンク+普通便座大形 (蓋付き) +リモコン洗浄ユニット (付属品を含む)
	紙巻器	・ YH-51R ワンハンドカット紙巻器
	洗面化粧台	・ LDSR750NSR + LMR752MR 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	・ TW11R・THY277-1
	洗濯機パン	・ PWF900R/LBWT111PA+ JT3 洗濯機パン 900 サイズ トラップ
浴室	浴室内器具は、MAI ハウス浴室ユニットに含む。	
台所	流し用水栓	・ TKJ33U3S
バルコニー	バルコニー用水栓	・ T200BSQ13



<b>ガス器具リスト</b> (新あいあい住宅の基準に加え、MAIハウスに付加又は置き換える機器を示す)		
屋内ガス設備	器具	流し(ガス栓) : 164-506 164-370、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) 164-697(20A)を設けること。 (内装同等色とする。)

## 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
	1-5: 地盤又は杭の許容支持力等級及びその設定方法	地盤の許容応力度又は杭の許容支持力及び地盤調査の方法その他それらの設定の根拠となった方法を明示する	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法
	1-6: 基礎の構造方式及び形式等	直接基礎にあっては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあっては杭種、杭径及び杭長を明示する	基礎の構造方法及び形式等
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3
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)	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
	4-3: 更新対策 (共用排水管)	評価方法基準による。	等級2
	4-4: 更新対策 (住宅専用部)	空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した内容	住宅専用部の空間の高さ、間取り変更の障害になるものの有無を表示

	表示すべき事項	表示方法	説明する事項
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
	6-1: 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. 空気環境に関すること	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
	7-1: 単純開口率		単純開口率
	7-2: 方位別開口比		方位別開口比
7. 光・視環境に関すること	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
	8-3: 透過損失等級	評価方法基準による。	等級1
	8-4: 透過損失等級 (外壁開口部)	評価方法基準による。	等級2
8. 音環境に関すること	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
9. 高齢者等への配慮に関すること	10-1: 開口部の侵入防止対策		進入防止対策に配慮した内容を表示
10. 防犯に関すること			

## 別紙4 大阪府営住宅室内空気環境調査要領

### 1. 適用範囲

本要領は、大阪府住宅まちづくり部公共建築室が発注する新築・増築・改築・改修（内装改修工事に限る）工事に適用する。

### 2. 測定対象化学物質

- (1) 一般施設、府営住宅は、下表①～⑤の5物質を測定対象とする。
- (2) 学校は、下表①～⑥の6物質を測定対象とする。

測定対象化学物質及び室内濃度指針値

測定対象化学物質	厚生労働省の指針値 (25°Cの場合)
①ホルムアルデヒド	0.08ppm (100 ug/m <sup>3</sup> )
②トルエン	0.07ppm (260 ug/m <sup>3</sup> )
③キシレン	0.20ppm (870 ug/m <sup>3</sup> )
④エチルベンゼン	0.88ppm (3,800 ug/m <sup>3</sup> )
⑤スチレン	0.05ppm (220 ug/m <sup>3</sup> )
⑥パラジクロロベンゼン	0.04ppm (240 ug/m <sup>3</sup> )

### 3. 測定対象室数、測定対象箇所数等

- (1) 一般施設、学校は特記による。
- (2) 府営住宅は、建設戸数の10%以上の住戸を対象に、各住戸2室以上とする。  
なお、測定する住戸・居室は、監督職員の指示による。(原則として日照の多い南側の居室とする。)
- (3) 測定対象化学物質の採取位置は、1室1箇所の場合、室の中央付近とし、概ね床面上1.2～1.5mの高さとする。

### 4. 空気採取方式

- (1) 一般施設、学校は特記による。
- (2) 府営住宅は、原則として拡散方式とする。

### 5. 空気採取方式別測定手順

#### (1) 拡散方式

測定は、パッシブ型採取器（サンプラー）を用いて、次の要領で行う。

<参考>

採取器	測定対象化学物質
測定バッジF パッシブサンプラー	ホルムアルデヒド

測定バッジ V パッシブサンプラー	トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン、 パラジクロロベンゼン
----------------------	---------------------------------------

## ① 30分換気

測定対象室のすべての窓及び扉(造り付け家具、押入れ等の収納部分の扉を含む)を開放し、30分間換気する。

## ② 5時間閉鎖

①の後、測定対象室のすべての窓及び扉を5時間以上閉鎖する。ただし、造り付け家具、押し入れ等の収納部分の扉は開放したままとする。

## ③ 測定

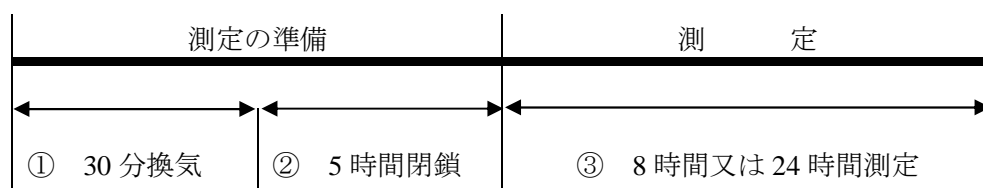
測定は、次のイからハによる。

イ ②の後、測定する。

ロ 測定時間は、原則として24時間とする。ただし工程等の都合により、24時間測定が行えない場合は、8時間測定とする。

なお、8時間測定の場合は、午後2時～3時が測定時間帯の中央となるよう、10時30分～18時30分までの時間帯で測定する。

ハ 測定回数は、1回とし、複数回の測定は、不要とする。



注：①②③において、換気設備又は空気調和設備は稼働させたままとする。ただし、局所的な換気扇等で常時稼働させないものは停止させたままとする。

## (2) 吸引方式

①30分換気、②5時間閉鎖は(1)と同様に行う。

## ③ 測定

測定は、次のイからハによる。

イ ②の状態のままで測定する。

ロ 測定時間は、午後2時～3時ごろの時間帯で測定する。

ハ 測定回数は、概ね30分間で2回以上採取する。

## 6. 分析

個々の採取機器ごとに定められた分析機関に送付し、濃度分析を行う。

## 7. 記録

採取時、測定室ごとに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

8. 測定結果が厚生労働省の指針値を超えた場合の措置

- (1) 発生源を特定し、必要に応じて、手直し工事等を行う。
- (2) 換気等の措置を講じた後、再度5.により測定を行う。

9. 施設引渡し時の説明

監督職員は、引渡し時に施設管理者に対して、室内空気中に化学物質を発散する恐れのある建築材料等の使用状況を提示し、必要に応じて措置に関する配慮事項等の説明を行う。

10. 測定結果等の報告

- (1) 分析結果により安全が確認された後は、速やかに報告書を作成すること。
- (2) 報告書は、工事完了日までに監督員へ提出すること。
- (3) 監督員は、報告書の内容を確認し速やかに公共建築室に提出すること。

附則 本要領は、平成16年4月1日より施行する。

附則 本要領は、平成22年3月30日より施行する。