

大阪府営吹田高野台住宅（1丁目）
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25年8月8日

大 阪 府

目 次

第 1	総則	1
第 2	基本的事項	1
1	業務内容	1
2	事業用地に関する条件等	2
3	適用法令等	2
4	参考仕様書、参考基準	4
5	要求水準書の変更	5
第 3	事業全体に関する条件	6
1	事業用地	6
2	施設計画	9
3	施工計画	11
第 4	建替住宅整備に関する条件	13
1	対象施設	13
2	施設規模	13
3	各種調査	16
4	建替住宅の設計	16
5	既存住宅の解体撤去	17
6	モデルルームの設置業務	18
7	建替住宅の工事監理	18
8	住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施	19
9	建替住宅の竣工検査及び引渡し	19
10	社会資本整備総合交付金等、交付金等申請関係書類の作成支援	20
11	家賃算定資料の作成	20
12	会計実地検査の支援	20
13	公有財産台帳登録資料の作成	20
14	業務の実施状況についてのモニタリング	20
15	瑕疵担保責任	21
第 5	用地活用に関する条件	22
1	民間施設等の整備の条件	22
2	公共・公益施設の設置について	23
3	業務の実施状況についてのモニタリング	23

—別紙目次—

別紙 1	建替住宅設計要領	1
1	施設の要求水準	1
(1)	建築	1
(2)	電気設備	19
(3)	衛生設備	27
(4)	MAI ハウス	36
別紙 2	地質調査業務仕様書	41
別紙 3	住宅性能評価の等級	42
別紙 4	大阪府営住宅室内空気環境調査要領	44

別途資料

添付図 1	事業用地位置図
添付図 2	移転計画図
添付図 3	事業用地現況図
添付図 4	土地利用計画図
添付図 5	事業用地インフラ関係現況図
添付図 6	事業用地ボーリングデータ
添付図 7	事業用地植栽現況図
添付図 8	標準平面詳細図
添付図 9	各部詳細図
添付図 10	集会所参考図
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
添付図 13	駐車場利用状況図
添付図 14	吹田市下水道計画（雨水）（部分）
添付図 15	府営高野台住宅（1丁目）民活プロジェクトに係る地区整備計画（案）
添付図 16	中高層住宅地区（高野台1丁目（1））景観形成地区基準（案）

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「大阪府営吹田高野台住宅（1丁目）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「民活事業者」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

民活事業者は、現存する大阪府営千里高野台住宅（B1～B13棟）（以下「既存住宅」という。）について、第一工区整備として、第一工区の既存住宅（B7～B11棟の合計101戸）の解体撤去を行い、新たに168戸の第一工区建替住宅を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡す。また、第一工区整備終了後、第二工区整備として、第二工区の既存住宅（B1～B6、B12、B13棟の合計182戸）の解体撤去を行い、新たに162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。なお、B12棟は第二工区の既存住宅であるが、民活事業者の提案により、第一工区の既存住宅の解体撤去と同時に解体撤去して、整備期間中に資材置き場等に活用することも可能とする。

- ・ 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（建替住宅用地と活用用地に分筆）
- ・ 建替住宅の引渡し及び所有権の移転
- ・ 確定地形測量（道路等の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（府営住宅入居者を含む）
- ・ 社会資本整備総合交付金等、交付金等申請関係書類の作成支援業務
- ・ 会計実地検査の支援業務
- ・ モデルルームの設置
- ・ 家賃算定資料の作成

- ・ 公有財産台帳登録資料の作成
- ・ 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）

民活事業者は、府から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。）を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。なお、活用用地取得の対価は、入札価格を路線価の変動に基づき補正したものとする。

2 事業用地に関する条件等

(1) 立地条件

所在地	吹田市高野台1丁目（添付図1 事業用地位置図参照）
敷地面積	約3.25ha
用途地域	第1種中高層住居専用地域
容積/建ぺい率	150%/50%（吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づく） （活用用地を含む）
地域・地区	31m第3種高度地区/25m第3種高度地区
日影規制	8時～16時、測定点4.0m、5mライン4.0時間、10mライン2.5時間
その他	敷地境界線から建築物までの水平距離は3m以上とすること。 道路境界線から建築物までの水平距離は5m以上とすること。 （吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づく）

(2) 現況図等

- ・ 事業用地位置図（添付図1参照）
- ・ 事業用地現況図（添付図3参照）
- ・ 土地利用計画図（添付図4参照）
- ・ 事業用地インフラ関係現況図（添付図5参照）
- ・ 事業用地ボーリングデータ（添付図6参照）
- ・ 事業用地植栽現況図（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）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ・ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ・ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ・ 宅地建物取引業法（昭和 27 年 6 月 10 日法律第 176 号）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 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 24 年 3 月)(大阪府の重点評価を実施する。)
- ・ 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）
- ・ 大阪府グリーン調達方針
- ・ 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 年条例第 84 号）

(3) 吹田市の条例等

- ・ 吹田市開発事業の手続等に関する条例（平成 16 年条例第 13 号）
- ・ 吹田市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 3 号）
- ・ 吹田市都市計画法施行細則（昭和 53 年規則第 7 号）
- ・ 吹田市宅地造成等規制法施行細則（昭和 53 年規則第 8 号）
- ・ 中高層建築物の日照障害等の指導要領（平成 23 年 3 月 29 日施行）
- ・ 千里ニュータウンのまちづくり指針（平成 16 年吹田市告示第 127 号）
- ・ 千里ニュータウン地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 22 年条例第 6 号）
- ・ 吹田市景観まちづくり条例（平成 20 年条例第 24 号）
- ・ 吹田市下水道条例（昭和 41 年条例第 10 号）
- ・ 吹田市公共下水道整備納入金要綱（昭和 55 年吹田市告示第 15 号）
- ・ 吹田市環境の保全等に関する条例（平成 9 年条例第 24 号）
- ・ 吹田市環境まちづくりガイドライン【開発・建築版】
- ・ 一の敷地にみなすこと等による制限の緩和に関する基準（案）
- ・ 吹田市産業振興条例（平成 21 年条例第 6 号）

4 参考仕様書、参考基準

新たな建替住宅の設計・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）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書 平成 24 年版（同上）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）平成 25 年版（同上）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）平成 25 年版（同上）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）平成 25 年版（同上）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）平成 25 年版（同上）
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）平成 25 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）

- ・ 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23年7月1日改正 厚生労働省令第83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、これに伴う民活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

府と民活事業者は、要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）の変更に伴い、民活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活用用地に分割し、府営住宅整備用地において府営住宅（以下「建替住宅」という。）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、事業用地を第一工区（既存住棟は高野台住宅 B7～B11 棟の合計 101 戸）と第二工区（既存住棟は高野台住宅 B1～B6、B12、B13 棟の合計 182 戸）の 2 つに区分し、第二工区において府営住宅整備用地と活用用地に区分する。府営住宅整備用地における第一工区と第二工区及び活用用地の工区分けは民活事業者の提案によるものとする。府営住宅整備用地と活用用地の境界は明示することとするが、柵や塀などで明確に分離せず一体的な土地利用を図ること（活用用地の用途は限定するものではない）。また、事業用地と敷地東側に隣接する公園の境界についても、ゆるやかに繋がりを持った計画とすること。ただし、公園側と府営住宅用地及び活用用地との境界は明確化することとし、活用用地と公園の境界の明示方法については吹田市公園管理課と協議すること。事業用地内の公園との境界付近の法面上にある樹木については保全すること。なお、活用用地と公園の境界上及び境界付近事業用地内の法面上にある樹木の保全及び剪定等の取り扱いについては、吹田市公園管理課と協議すること。開発区域は事業区域全体とし、第二工区において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。なお、民活事業者の工区の設定により仮設駐車場や仮設駐輪場等が必要となった場合には、関係自治会及び既存住宅の入居者と調整の上、民活事業者が仮設駐車場や仮設駐輪場等の整備や区画の設定等を行うこと。

(2) 建替え手順

本事業は、建替住宅の建設は事業用地を二工区に分けて行うものとする。建替えの工程計画は民活事業者の提案とするが、以下に基本的な手順を示す。なお、B7 棟～B12 棟については、現在居住者はいない。

【第一工区】

① 既存建物の解体、撤去

第一工区の既存住宅（B7～B11 棟の合計 101 戸）の解体撤去を行う。なお、B12 棟は第二工区の既存住宅であるが、民活事業者の提案により、第一工区の既存住宅の解体撤去と同時に解体撤去して、整備期間中に資材置き場等に活用することも可能とする。

② 建替住宅の整備

新たに 168 戸の第一工区建替住宅、集会所を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡す。

③ 建替住宅への本移転

第一工区建替住宅に、第二工区内の居住者が本移転する。（要求水準書（入居者移転支援業務編）参照）

【第二工区】

① 既存建物の解体、撤去

第二工区の既存住宅（B1～B6、B12、B13 棟の合計 182 戸）の解体撤去を行う。

② 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とに分筆を行う。分筆・登記業務は、売却前に府が実施する鑑定の前実施することとし、分筆後、活用用地については、府から民活事業者へ所有権移転を行う。

③ 建替住宅の整備

新たに 162 戸の第二工区建替住宅を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡す。

④ 建替住宅への本移転

第二工区建替住宅に、第 4 期区域内の居住者が本移転する。（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、事業用地（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、活用用地を事業用地内の北東端より、0.5ha 以上の規模で提案する。なお、活用用地の敷地設定においては、隣接する 4 期区域を含めて府営住宅用地を分断しないよう計画すること。

なお、吹田市開発事業の手續等に関する条例については、府営住宅整備用地、活用用地、それぞれの区域とも基準を満たすように計画すること。

また、現在、事業用地外を含む既存の「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。平成 25 年 7 月における、一団地認定区域の範囲は、「吹田市高野台 1 丁目 1-23 ほか 1 筆」となっているが、府では、本事業の契約時点までに、現在の一団地認定区域を、高野台 36 号線を除外する形で東西それぞれの区域に分割し、各々の区域で一団地認定の再取得を行うよう吹田市と調整中である。

本事業において、民活事業者は、状況に応じて一団地認定の取消し手続を行なった上で、府営住宅整備用地及び活用用地について、一団地認定の取得が必要な場合は、府および吹田市と協議を行い一団地認定を取得すること。（府営住宅整備用地と活用用地を一体で一団地認定の取得をすることは不可とする。）なお、一団地認定の解除及び取得にかかる申請費用等は民活事業者が負担することとし、入札において、一団地認定の取り消し手続にかかる費用は、一団地認定区域が「吹田市高野台 1 丁目 1-23 ほか 1 筆」の範囲で取得されていることとして見込むこと。なお、「吹田市高野台 1 丁目 1-23 ほか 1 筆」とは、当該事業区域、第 4 期区域、第 5 期区域及び既存 B29,30 棟の区域の範囲である。

「千里ニュータウンのまちづくり指針」の適用については、敷地面積が 2ha 以上の事業として各基準を適用すること。

① 敷地北側および南側の既存擁壁の取扱について

当該擁壁の安全性については、吹田市と協議し一部改修の上使用可能と判断されている。主な改修範囲については以下の通りとし、その他吹田市の指導に従うこと。施設計画においては現状以上の負荷を擁壁に与えないよう計画すること。

- ・間地ブロックに充填しているコンクリートが剥離している箇所は是正すること。
- ・擁壁天端のコンクリートが剥離している箇所は是正すること。
- ・既存 B5 棟北側の出入り口付近の法面については、法面の角度が 35 度を超過している箇所がある為、法面の角度が 35 度以下となるよう既存擁壁を含めて改修すること。

② 公共下水道

下水道施設については、吹田市下水道計画に基づき適切に検討し、吹田市と協議の上必要な手続きを実施すること。

事業用地北側および南側に埋設されている公共下水管（污水）については、府営住宅整備用地、活用用地とも存置を条件とし、吹田市の基準に基づきマンホール部分の取替えを実施すること。（添付図 5 事業用地インフラ関係現況図参照）

事業用地北側に埋設されている公共下水管（污水）のうち、活用用地内を通る部分については、活用用地の所有権移転後、民活事業者と吹田市で協議の上、地役権に係る契約を結び、登記を行うこと。また、活用用地の施設計画に当たっては、将来にわたり当該污水管のメンテナンスが可能な計画とすること。なお、地役権設定の主な内容については以下のとおりとする。

- ・活用用地内を通る公共下水管に関して、吹田市は活用用地の所有者に対し借地料などの対価の支払いは免除される。
- ・将来活用用地が第三者へ売却される際にも、当該地役権と同等の権利の設定を行うことを、売却時の条件とすること。

③ 吹田市環境まちづくり影響評価条例の適用について

本事業では、吹田市との協議により、吹田市環境まちづくり影響評価条例の適用除外とされるため、同条例に則った手続きは不要とする。

(4) 水道加入金

水道加入金については、府営住宅整備に限り既存の加入金の流用が可能であり、本事業の府営住宅と府営住宅の付帯施設に充当する。

(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、吹田市との協議の結果、不要とする。ただし、活用用地については、吹田市と協議の上決定し、民活事業者の負担とする。

(6) 水道・下水道・ガス等整備

① 基本的な考え方

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、大阪府及び吹田市水道部・下水道部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。（現況敷地内にある水道配水管及びガス本支管、下水管移設等の費用については開発者の負担となることから、府営住宅整備用地内において必要となる費用については府営住宅整備費に計上すること。）

開発区域内の雨水排水については、一旦雨水流出抑制施設を介し放流すること。なお、雨水流出抑制施設の設置場所及び構造等については吹田市と協議すること。

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民活事業者の責にて行うこと。

上下水道や電気、ガス等のインフラ整備については、吹田市開発事業の手続等に関する条例等吹田市の各種基準や関係機関との協議を行い適切な整備を行うこと。

② 雨水排水について

雨水排水の計画においては、吹田市開発事業の手続等に関する条例および吹田市下水道計画に基づき実施すること。雨水排水の計画においては、建替住宅用地及び活用用地の排水は

それぞれ別系統とし、雨水本管へ接続すること。なお、一方の用地の雨水排水が他の用地を通る計画は不可とする。

なお、市道南千里駅高野線および府道豊中摂津線に埋設されている雨水本管については、吹田市下水道計画に基づき増補管の整備が必要となる。(雨水処理の為の具体的な措置(増補管の整備、既設雨水本管の改修及びその他これらに代わる整備等)については民活事業者が吹田市と協議すること。)

また、雨水処理施設の整備にかかる費用負担については、以下のとおりとする。

- ・建替住宅用地の排水のみを受ける施設の整備にかかる費用については、府営住宅整備費に計上する。
- ・活用用地の排水のみを受ける施設の整備にかかる費用については、活用用地の施設整備費に計上する。
- ・建替住宅用地の排水と活用用地の排水を受ける施設の整備にかかる費用については、活用用地の施設整備費に計上する。

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) 基本的な考え方

- ・大阪府、吹田市、豊中市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団の6者は、千里ニュータウンの活力を発展、継承していくための基本的な考え方を示す指針として「千里ニュータウン再生指針」(詳細は下記アドレスを参照。)を策定しており、建替住宅及び活用用地の整備に際しては、この再生指針を尊重した計画とすること。
<http://www.pref.osaka.jp/attach/3158/00000000/03shishin.pdf>
- ・吹田市では、千里ニュータウンの良好な市街地形成を目指し、市民の意見を反映した指針として「千里ニュータウンのまちづくり指針」(詳細は下記アドレスを参照。)を定めており、この指針を遵守すること。
<http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0047/1109/201352414593.pdf>
- ・今後、当該団地全体について、実施方針及び要求水準書に基づき、吹田市が地区計画及び地区整備計画を策定し、都市計画決定を行う予定である。民活事業者は、計画策定時においては地区整備計画(案)(添付図15参照)を遵守するとともに、都市計画決定に同意すること。
- ・今後、当該団地全体について、実施方針及び要求水準書に基づき、吹田市が景観形成地区の指定を行う予定であり、民活事業者はこれに同意すること。また、計画策定時においては、景観形成地区基準(案)(添付図16参照)を遵守すること。
- ・吹田市では、環境負荷の低減を目指し、吹田市環境基本条例第5条に規定する「民活事業者の責務」の内容を具体化した指針である「(仮称)吹田市環境まちづくりガイドライン【開発・建築版】(案)」を定めており、民活事業者はこの指針を尊重して施設計画を行うこと。

① 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し、建物のほか、駐車場、付帯施設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。
- ・ 敷地東側の公園や敷地周辺の道路からの景観に配慮し、立体駐車場や機械室について公園側や道路側から見えにくい配置とするなど対策をとること。
- ・ 全体として景観形成地区の指定にふさわしいものとする。

② 安全・防犯

- ・ 歩車分離を行うなど歩行者に安全な計画とし、また、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、安全に留意した対策をとること。
- ・ 車椅子や乳母車の通行を確保した上で、歩行者通路を自動二輪車が通行しないよう対策を行い、動線を区別して計画すること。
- ・ 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し、また、配置計画等に際しては、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。
- ・ 本件事業用地は北側の道路をはさんで吹田市立高野台小学校に隣接していることから、府営住宅用地をはじめ、特に活用用地の工事進入路の設定については通学路の安全対策や、工事においては騒音・ほこり・振動を抑えるよう配慮する等、同校の教育環境に十分配慮すること。

③ 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、建替住宅用地と活用用地を柵や塀等で分断しないことや、建替住宅用と活用用地の境界付近にコミュニティ広場を設置するなど、建替住宅と民間施設等の相互の計画について、配慮すること。

④ 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。

⑤ 環境への配慮

- ・ 日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。特に、隣接する共同住宅や小学校等に与える日影や圧迫感等に配慮した計画とすること。また、立体駐車場を設置する場合は、景観・騒音・排気ガス等周辺地域に配慮すること。
- ・ ヒートアイランド現象に関する対策を、維持・管理費が課題とならない範囲で積極的に行うこと。
- ・ 壁面の後退、植栽等により周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。

⑥ 緑化等

- ・ 周辺の景観に配慮した緑化を行うとともに、既存緑地は出来る限り保全すること。
- ・ 北面・南面道路沿いの法面の緑地を一部改修を除き原則保存すること。

⑦ 敷地内通路等

- ・ (添付図4 土地利用計画図)に示すとおり、敷地の北西から南側へ東西に設置されて

いる既存の敷地内通路は概ね現況幅員のまま改修すること。改修の範囲については、路床一部補修の上、アスファルト舗装のやりかえ、及び側溝の改修（U字側溝とする場合は、グレーチングを設置するなど歩行者の安全に配慮すること。）に関して必要な範囲とする。なお、既設のバリカーを取り替えることとなるが、改修後の設置場所等については府および吹田市と協議すること。

- ・ 敷地の東西及び南北をつなぐ歩行者通路を新たに整備すること。（敷地の南北をつなぐ歩行者通路については、活用用地側の境界付近に設置し、活用用地の敷地内をとおり敷地外へとつながるように整備すること。ただし、北側の市道南千里駅高野線との取り合いについては段差が生じることから、府営住宅用地・活用用地を問わず、別途市道南千里駅高野線へアプローチできるバリアフリー動線を確保すること。）
- ・ 新たに整備する歩行者通路のうち活用用地内の通路については、活用用地の所有者で維持管理を行うこと。
- ・ 新たに整備する歩行者通路については、将来にわたり、常時、不特定多数が通行可能なようにすること。
- ・ 新たに整備する歩行者通路は、幅員最低2m以上とし、歩行者が安全に通行できるよう2mを超える幅員や、歩道に沿った人溜まりの設置等を積極的に提案すること。また、通路の脇には植栽を配置するなど魅力のある歩道空間を提案すること。
- ・ 歩行者通路の整備に際しては、高齢者等の歩行に配慮し、段差や凸凹を設けず、可能な限り傾斜を抑えるほか、ブリッジ等によりバリアフリー化に配慮すること。

3 施工計画

(1) 基本的な考え方

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。
- ・ 本事業の実施にあたっては施工に限らず、地域経済への貢献に配慮すること。
- ・ 工事にあたっては、公的機関等（道路等民活事業者・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（自治会等）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、民活事業者の負担により復旧すること。
- ・ 工事期間中の、事業に伴い発生する汚水及び湧水を公共下水道に排水する場合は、接続方法及び下水道使用料について吹田市と協議し、必要な手続きを行うこと。
- ・ 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、民活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。なお、土日・祝日の作業は原則禁止する。（ただし、周辺住民の同意が得られた場合はこの限りではない。）
- ・ 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（既存住棟の解体・撤去から建設工事までの間の期間も含む）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。
- ・ 工事における仮囲いの設置においては、角地部分は見通せる構造とするなど、安全に配慮した形状とすること。
- ・ 各工区の事業実施期間中は、当該工区の管理は民活事業者で行うことになるため、必要であれば草刈の実施などを適切に行うこと。
- ・ B12 棟を2工区において撤去する際は、当該住棟を撤去するまでの間、適切に管理をおこなうこと。

(2) 工事車両進入路

工事車両進入路の設定について、以下の通りの提案とすること。ただし、契約後に近隣住民および既存住棟の入居者の了解を得られれば、近隣住民および既存住棟の入居者への負担が軽くなると考えられる計画に変更することも可能である。

- ・ 第一工区の既存住宅の解体、撤去工事および建替住宅の整備に際し、工事車両は事業用地南東より敷地内通路を利用して工事区域へ出入りすることとし、当該敷地内通路の工事車両の通行区間については通行止めとする。また、その間、当該敷地内通路の北西進入口より通行止めの区域までは対面通行とする。
- ・ 第二工区の既存住宅の解体、撤去工事および建替住宅の整備に際し、工事車両は事業用地北西より敷地内通路を利用し工事区域へ出入りすることとし、当該敷地内通路の工事車両の通行区間については対面通行とする。
- ・ 活用用地の既存施設の解体、撤去工事および施設の整備に際しては、工事車両が建替住宅用地を通過しないような計画とすること。
- ・ 工事車両の進入路や通行止めを行う際には、交通誘導員を配置するなど適切な安全対策を講じること。

第4 建替住宅整備に関する条件

1 対象施設

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。

付帯施設等については、吹田市開発事業の手續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

- ・ 府営住宅の住戸の総戸数は第一工区 168 戸、第二工区 162 戸とし、住戸タイプ及び住戸専用面積は以下とする。
- ・ 4DK タイプの住戸は、1DK タイプ 2 戸の上層階に設置すること。
- ・ 4DK タイプの住戸は、将来の世帯構成の変化に対応する為、1DK タイプ 2 戸に改築可能な構造とすること。(4DK タイプの住戸の当面使用しない PS は施錠すること。)
- ・ MAI ハウス 2DK は一般住戸 3DK、MAI ハウス 3DK は一般住戸 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	第一工区住戸数	第二工区住戸数
1DK	約 36 m ²	2~6 戸	6~10 戸
2DK	約 49 m ²	47~51 戸	58~62 戸
3DK	約 60 m ²	102~106 戸	84~88 戸
4DK	約 72 m ²	6~8 戸	4~6 戸
MAI ハウス 2DK	約 60 m ²	1 戸	1 戸
MAI ハウス 3DK	約 72 m ²	1 戸	1 戸
合計		168 戸	162 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 規模・配置計画等

- ・ 府営住宅の規模は 31m 第 3 種高度地区の区域については 14 階建て以下、25m 第 3 種高度地区の区域については 10 階建て以下とし、複数棟を可とする。(階数の定義は、地下階がある場合は当該地下階を含む。) なお、最高高さの設定については、市街地環境に配慮した建築の緩和を受けることを前提として設定している。
- ・ 建物による圧迫感を軽減するよう配慮すること。また、良好な日照環境の確保など、周辺への配慮に努めること。

- ・ 西側敷地境界線から建築物（立体駐車場を含む）までの水平距離は 10m以上とすることとし、建築物の後退によって生まれたスペースについては積極的に緑化を行うなど、良好な環境の形成に資する計画とすること。

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。
- ・ 全住戸の 7 割以上はバルコニーを南向きとすることとし、第二工区においてはバルコニー及び廊下面が西向きとなる住棟計画は不可とする。（南向きの定義は、住戸における主たる居住室の開口部が真北に対して $180^{\circ} \pm 22.5^{\circ}$ とし、西向きの定義は、住戸における主たる居住室の開口部、もしくは住戸への入口のある廊下側が真北に対して $270^{\circ} \pm 67.5^{\circ}$ とする。）
- ・ 日照条件については、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るようにすること。ただし、土地の高度利用を図るためやむをえない場合は、日照時間を 2 時間以上とすることができる。
- ・ 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

- ・ 府営住宅の仕様は、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。
- ・ なお、コンロは、入居者がガスコンロと IH キッチンヒーターどちらでも選択できるように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。ただし、集会所の給湯器を除く。
- ・ 屋根には屋根貸し事業により太陽光パネルを設置できるよう整備すること。

(2) 付帯施設等

① 集会所

集会所は、面積 150 m²以上とし、第一工区内に設置すること。集会所の位置については、活用用地との境界付近に設置し、新たに整備する歩行者通路に近接するよう計画すること。府営住宅と同一棟は不可とする。また、面積 10 m²程度の巡回管理員室を集会所に併設すること。なお、巡回管理員室の面積は集会所の面積に含めない。

② 駐車場

駐車場は、建替住宅の完成時は戸数の 70%（第一工区 168 戸×0.7≒118 台、第二工区 162 戸×0.7≒114 台）以上の台数を整備すること。完成時に整備する駐車場は、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場とすること。ただし、各工区で整備する駐車場台数のうち少なくとも 1 割は平面駐車場とすること。駐車場の整備にあたっては、高齢者等の利用にも配慮すること。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 4 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両方に至る車いすでの移

動が容易であること。

③ 自転車置き場

自転車置き場は、住戸数の200%（第一工区168戸×2=336台、第二工区162戸×2=324台）以上の台数を整備し、屋根及び風除け付きの独立したものとすること。府で定める一台あたりの区画寸法は450×1,900mmとする。建替住宅の1階部分に整備してもよい。なお、サイクルラックの使用は不可とする。

なお、自転車置き場等の設置基準については、吹田市の条例等でも定められており、それを遵守すること。また、駐車施設の区分に応じた表示板を設置すること。

④ ごみ置き場

府営住宅と別棟とし、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。仕様については上記の他、吹田市の条例による。

⑤ 児童遊園（吹田市開発条例におけるプレイロット）

建替住宅用地内に用地面積の3%以上の児童遊園（吹田市開発事業の手續等に関する条例で定められる基準を満足したプレイロット）を確保すること

⑥ コミュニティ広場

吹田市の定める高野台住区住区再生プラン（案）に基づき、コミュニティ広場を設置すること。

⑦ 緑地・緑化

緑地については維持管理の簡便さに配慮した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「吹田市の基準に基づく緑化率（緑化面積÷敷地面積×100）30%以上」を確保すること。また、既存樹木の保全に可能な限り留意すること。なお、緑化については、維持・管理費が課題とならない範囲での提案とすることとし、樹木の選定にあたっては害虫などの発生しやすいものは避けること。

⑧ 電気室、受水槽、ポンプ室の配置

電気室、受水槽、ポンプ室は住棟より独立して配置すること。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。

⑨ 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、人や車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保するとともに、住棟や付属施設との関係など利便性についても十分に配慮し、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。また、吹田市の定める高野台住区住区再生プラン（案）に基づき、敷地の南側を東西に貫く既存の敷地内通路と宅盤レベルの連続性を確保すること。

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。

⑩ MAIハウスから集会所への通路

集会所は第一工区に新設する集会所を利用する。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

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

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6 事業用地ボーリングデータを参照のこと。

(2) 測量調査

本事業に必要なとなる測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。なお、必要に応じ府が事前に実施した測量の電子データの配布を行う。希望者は次の連絡先へ問い合わせること。

- ・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
電話 06-6210-9756 (直通)

(3) 電波障害調査

本事業に必要な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、民活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、バルコニー隔壁からはアスベストの含有が判明している。また、その他の部位に使用されている材料を含め、既存住宅については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及び現地の確認、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。
- ・ 民活事業者は、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。
- ・ 民活事業者は、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、かつ民活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、提案者各自にて大阪府営住宅条例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

- ・ 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きを行う。

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

民活事業者は、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 37 年度

住棟数：13 棟

構造：鉄筋コンクリート造、4・5 階建て

戸数：283 戸

住戸タイプ：3K～3DK（約 56～61 m² / 戸）

- ・ 共同施設

駐車場、駐輪場、倉庫

③ 解体撤去工事の施工計画

民活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 排水処理について

撤去工事における排水については、敷地内最終枘の手前で排水管を閉鎖し、排水を貯水の上 pH 値の測定を行うこと。pH 値については、下水道法及び条例基準に適合していることを確認のうえ最終枘に放流すること。基準に適合しない場合は、中和剤により中和措置を講ずること。放流時の pH 値については、記録すること。

降雨時の対策として、集水面積に対応したタンク等を用意し枘からポンプにより貯水すること。放流時の pH 処理については、上記と同様とする。

工事範囲の排水枘内の沈殿物については、汚泥等廃棄物処理を行うこと。

pH 値の測定について、大阪府からの検査に協力すること。

⑤ 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长から関

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。

設備撤去に関しては、入居中の建物に支障がないか確認し、必要に応じて仮設や移設の処置を講ずること。

また、第一工区区域内に不法投棄物（約 57.5 m³）があり、それらの処分を第一工区既存住宅の解体撤去時にあわせて行うこと。

⑥ アスベスト処理費用

- ・ バルコニー隔壁、台所ガスコンロ部棚下仕上げ材、バルコニー手すり壁、階段室ガスメーター収納扉及び浴室の天井仕上げ材は、アスベストを含有しているものとして除去処分することとし、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。
- ・ 上記以外で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、民活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

民活事業者は、第一工区、第二工区それぞれの建替住宅建設中に、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、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。

- ・ 民活事業者は、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、建替住宅から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。
- ・ 民活事業者は、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。（公開日は一週間のうちで連続した日にちの設定とすること。）
- ・ 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・大ばりの配筋の施行写真を構造の単位毎に、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）に記載された内容に沿って実施すること。なお、実施においては「公共建築室」を「住宅整備課」に読み替えて運用すること。また、報告書の作成要領については、測定前に大阪府から指示を受けておくこと。

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

民活事業者は、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。民活事業者は、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) 確定地形測量の実施

民活事業者は、府に建替住宅の引渡しを行うにあたり、竣工後の敷地や建替住宅（地下埋設管を含む）について測量を行うこと。

確定地形測量：基準点測量、平板測量（10m方眼での高低測量を含む）、丈量図の作成。

(3) 完工確認及び引渡し

府は、民活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、民活事業者は府に対し建替住宅の引渡しを行う。

- ・ 府は、民活事業者の立会いの下で、完工確認を実施する。
- ・ 民活事業者は、設備・器具等の取扱い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。
- ・ 民活事業者は、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。

- ・ 民活事業者は、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。
- ・ 竣工後、2週間以内の土日は、補修依頼への対応のため現場（もしくは自治会との調整により集会所）で業者の待機を行うこと。

10 社会資本整備総合交付金等、交付金等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等、交付金等申請書関係書類（各施設毎の工事費等の積算内訳書、交付金等申請用資料（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

民活事業者は、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。

12 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現地確認について会計検査員への説明の補助等を行う。

13 公有財産台帳登録資料の作成

民活事業者は、建替住宅および付帯施設を府に引き渡す際に、府がそれらを公有財産台帳へ登録するための工事費内訳等の資料を府と協議の上作成する。

14 業務の実施状況についてのモニタリング

府は、民活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

- ・ 民活事業者は、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。
- ・ 民活事業者は、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。
- ・ 民活事業者は、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、民活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

- ・ 民活事業者は、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。
- ・ 民活事業者は、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

- ・ 民活事業者は、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。
- ・ 民活事業者は、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。
- ・ 民活事業者は、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。
- ・ 民活事業者は、建替住宅の施工期間中、府の求めに応じ中間確認を受ける。

15 瑕疵担保責任

府は、それぞれの建替住宅の所有権移転・引渡し日から5年以内(ただし枯木の瑕疵については、1年以内)に建替住宅に瑕疵が発見された場合、民活事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

民活事業者の故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第8127号)」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、それぞれの建替住宅の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまでその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

民活事業者は、それぞれの建替住宅の所有権移転・引渡しの日から、別途府が民活事業者と協議の上定める日までの間(但し、2年間を下回らないものとする。)、それぞれの建替住宅の不具合に関する建替住宅の入居者からの申し出があり、府が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を府に報告するものとする。

前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが瑕疵に該当する場合には、民活事業者は、速やかに然るべき修補を行った上で、府に報告するものとする。但し、府が修補に代えて民活事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、民活事業者が修補を行った場合であっても、府が上記に従い、民活事業者に対する損害賠償を請求することは妨げられない。

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。活用用地は事業用地内の北東端より、0.5ha以上の規模で配置し、添付図4土地利用計画図に示すイ～ロを繋ぐ境界線（赤の一点鎖線）をすべて含むこと。また、建替住宅用地及び活用用地の形状についてはできるだけ整形となるように努め、新たに整備する敷地東西を繋ぐ歩行者通路部分などを線状に建替住宅用地として残す計画は不可とする。

(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を建設する等、地域のまちづくりに資すること。事業用地周辺の環境に十分配慮した計画とすること。

① 共通事項

- 用地活用に際しては、「千里ニュータウン再生指針」や「住区再生プラン（案）」を尊重した計画とし、吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」を遵守すること。
- 高さについては、31m以下とし、10階を上限とすること。ただし、地下階を含む場合は10層以下とすること。
- 北側の法面部分の緑地は保全すること。
- 活用用地に整備する施設の用途について、商業施設の提案は不可とする。
- 活用用地に整備する施設は、千里ニュータウンのまちづくり指針に基づき、中高層住居専用地域でも、近隣の建物状況と調和した土地利用となるよう工夫すること。なお、当該区域については、吹田市より中高層の共同住宅の建設を指導している区域となっている。
- 活用用地に整備する施設への車両の進入路については、原則敷地北東の既存の通路を使用することとし、府営住宅用地内を通らずに出入りできる計画とすること。また、当該進入路については、適切な安全対策を講じること。

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係る指針」（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年大阪府告示第1568号）を遵守すること。
- 住宅の品質確保の促進等に関する法律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) その他

- 活用用地の対価については、売却前に鑑定等を参考に算定した価格に基づいて適正かどうかを大阪府財産評価審査会にて諮問する。民活事業者の提示した価格が不相当であった場合、大阪府財産評価審査会での評価額での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、府は活用用地を売却しない

2 公共・公益施設の設置について

民活事業者は、「吹田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。

「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づき、地域に寄与する福祉サービス施設等を整備し、当該施設の延床面積分の容積率緩和を行う場合には、容積率の緩和を行う部分について、住宅以外の用途も提案可能であるが、容積率の緩和に関する適否の判断は吹田市及び吹田市高野台自治会協議会等の確認が必要となる。ただし、容積率の緩和に関する適否の事前確認は行わない。

民間事業者が容積率の緩和の適用を想定して提案した地域に寄与する福祉サービス施設等について、容積率の緩和の適用を受けられなくなった場合、民間事業者は活用用地全体の容積率の範囲で提案どおり地域に寄与する福祉サービス施設等を整備すること。

3 業務の実施状況についてのモニタリング

- ・ 民活事業者は、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、府の現地調査（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、活用用地の民活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"> ・ 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。 ・ すべて開放廊下型とすること。 ・ 原則、中・高層とも各階廊下（エレベーター設置）とすること。 ・ 階段室は屋外開放型とすること。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 住戸までの共用部分は段差を解消し、やむを得ず段差が生じる場合は、スロープを設ける等の配慮をすること。
周辺との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・ 吹田高野台住宅は、吹田市内の緑豊かで良好な住環境が形成された地域に位置することから、快適で緑が多く地域に開かれた整備を行うものとする。 ・ 周辺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。
景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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。 ・ 吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準に定める色彩の景観誘導基準を満足した色彩計画とすること。 ・ 植栽計画は、可能な範囲で既存樹木を活用した計画とすること。
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 建築物環境配慮指針に規定する大阪府の重点評価（CO₂削減、省エネルギー対策、みどり・ヒートアイランド対策）による評価をシミュレーションし、シミュレーション結果について、原則として★★★を確保するものとする。 ・ （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。
居住条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同タイプの住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。 ・ 長期的に良質な住宅ストックとして活用できるよう配慮すること。
単純明快なディテール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期の使用における修繕等を考え、内装材の各部取り合いや仕上材等は極力単純な機能及び形態となるよう配慮すること。
断熱	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 断熱材については代替フロンが使用されていないなど、大阪府グリーン調達方針に適合した材を使用すること。

基本方針	
日照	<ul style="list-style-type: none"> 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。ただし、土地の高度利用を図るためやむをえない場合は、日照時間を2時間以上とすることができる。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。
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。メンテナンスフリーを重視した計画とすること。
敷地内通路(車道)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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ため、必要最低限の幅員とすること。 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。 住棟出入り口付近には車が寄り付けるスペースを確保すること。なお、当該スペースについては不法駐車対策を実施すること。
敷地内通路(歩道)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 線形は、人の歩行特性に配慮すること。 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。なお、施設計画敷地内通路で規定する敷地の東西及び南北をつなぐ歩行者通路については別途定める基準を満足すること。 舗装は透水性のものを使用すること。

配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> 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。
集会所	<ul style="list-style-type: none"> 集会所は、面積150㎡以上とし、第一工区内の活用用地との境界付近に設置し、新たに整備する歩行者通路に近接するよう計画すること。 葬儀などが行われることを考慮して、集会所へは車が寄り付けるようにすること。
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 防犯性、安全性に配慮すること。 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。 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。
児童遊園	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。

配置計画等		
自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ サイクルラックの使用は不可とする。 ・ 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。 ・ 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、閉鎖的なものにならないこと。 	
ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 利用設定のない住棟へは隣接させない計画とすること。 	
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> ・ 給排水管、ガス管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいよう、原則としてポンプ室、スロープ、屋外階段等の建物、構造物及び駐車場の真下部分に設けないこと。 	
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 吹田市開発事業等の手続等に関する条例を遵守すること。 ・ 大阪府自然環境保全条例を遵守すること。 ・ 人たまり、歩行者空間等を適宜配置すること。 ・ 団地案内板（2箇所）を設置すること。（添付図9各部詳細図参照） ・ エレベーターその他の昇降機の配置を点字等の方法により示した案内板を設置すること。 ・ 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。 	

基本構造等		
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 屋根を片流れとする場合は、北下がりの屋根は不可とする。また、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。 	
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> ・ 31m第3種高度地区の区域については14階建て以下、25m第3種高度地区の区域については10階建て以下とすること。 ・ 梁下有効高さ（床～梁下仕上面）は1,900mm以上を確保すること。 ・ 居室の天井高（床～天井仕上面）は2,400mm以上とすること。 ・ 階高は、原則として2800mm（最上階は2750mm）以上とすること。 ・ 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。 ・ 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。 	
昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1棟につき1基の場合のみ、予備シャフトを設けること。 ・ 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。 ・ 機械室レス型の昇降路とすること。 ・ 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。 	
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨樋は厚肉のVPを使用し、樋受け金物は鋼管部分及び1階はステンレス製とし、堅樋には滑り止めを設けること。ただし、1階などで人や車がぶつかる可能性のある場所では、雨樋はGPとする。 ・ 台風等により破損しないよう強度等に注意すること。 ・ 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。 	

基本構造等	
共用部分及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分、専用部分の鍵は3本セットとし鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。 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。
共用部分の室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> 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こととする。
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> 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。
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> 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。
開放部分の屋根	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下、共用階段及びバルコニーには屋根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。

安全性	
高齢者障がい者等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者をはじめ全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅団地である様に配慮し、整備を行うこと。
見通しの確保	<ul style="list-style-type: none"> 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。
各部の照度	<ul style="list-style-type: none"> 共用玄関の内側は75lx以上の照度を確保すること。 メールコーナー・EVホールに関しては50lx以上の照度を確保すること。 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20lx以上の照度を確保すること。 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3lx以上の照度を確保すること。
避難	<ul style="list-style-type: none"> 「水平2方向避難」(総務省令第40号(平成17年))を原則とする。 避難経路となるバルコニー隔壁は容易に破壊できる構造とし、有効幅600mm以上を確保すること。
侵入・乗り越え防止	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下、階段等から、エントランスホール、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。 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。 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に、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) 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。
転落防止	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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11cm以下とすること。
落下物防止	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

安全性	
段差の解消	<ul style="list-style-type: none"> 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認すること。
歩行スロープ	<ul style="list-style-type: none"> 有効幅員 1,350 mm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。 勾配は 1/12 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 1,500 mm以上の平坦部を設ける。 スロープの折れ曲がり部は、1,500 mm以上の平坦部を設ける。 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 15 mm以下とする。)
プライバシー	<ul style="list-style-type: none"> 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。 周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。 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。 住戸玄関前に EV を設置しないこと。

専用部分については、添付図 8 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"> 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。 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。
換気	<ul style="list-style-type: none"> 各室には換気小窓 (サッシに附属しているもの) 又はこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカット又は通風用として機能上問題とならない開口を設ける。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。
防犯	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> 居住室全室にルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、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。補強等の位置はシール等で明示することとし、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。
家具の転倒防止	<ul style="list-style-type: none"> 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。
将来手すり設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 室外機の設置方法は原則床置きとするが、通行の妨げとならないよう配慮すること。 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。 給湯器は PS・MB 等、扉内に設置すること。 建具は BL 製品同等品以上とすること。 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。 各住戸の窓には網戸を設置すること。

専用部分 (各部の水準)		
室名 (所要面積)	水準	装備・設備
就寝室	<ul style="list-style-type: none"> 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。 サッシにはロック付クレセントをつけること。 	装備 付鴨居／カーテンレール (W) 設備 コンセント／テレビ端子／ボックスコック (廊下側洋室のみ) *その他標準仕上げ表参照のこと。
台所兼食事室 台所兼食事室兼居間	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 給排気に十分注意すること。 水栓金具は、混合シングルレバーとする。 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。 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。 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。 配管はできる限り PS 内に納めること。 仕上げは準不燃材以上とすること。 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。 廊下とを仕切る引き戸については、ガラス窓をはめ込むなど廊下側の採光ができるよう工夫すること。 	装備 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 設備 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) / 台所用ボックスコック/ボックスコック/エアコン用コンセント/テレビ端子/IH 用コンセント (注意喚起シール共) *その他標準仕上げ表参照のこと。

専用部分 (各部の水準)		
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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)。 ・ 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。 ・ 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 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。) ・ 浴室の換気は天井扇にて強制排気とすること。 ・ 浴室の排水は、横抜き方法とする。 ・ 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(株)、日ポリ化工(株)又は同等品以上とする。 ・ 防滑性・抗菌性の高い素材を使うこと。 ・ 暖かい色使いとすること。 	<p>【装備】 L型手すり/I型手すり/天井点検口</p> <p>【設備】 浴槽/水栓/給湯器用リモコンボックス/ (天井扇) *その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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混合シングルレバーとする。 ・ 浴室への出入のための補助手すりを設ける (I型手すり)。 ・ 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) ・ 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。 ・ 必要な点検口を設けること。 ・ 強制換気を行うこと。 ・ 配管はできるかぎり PS 内に納めること。 ・ 洗面台の仕様は、衛生設備水準の項参照。 ・ 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。 	<p>【装備】 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>【設備】 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 *その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

専用部分 (各部の水準)		
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 扉は引き戸とし、出入口の有効幅は 800 mm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、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。 ・ 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。 ・ 強制換気を行うこと。 ・ 建具には 5 cm 角程度の明かり窓を設置すること。 ・ 建具の鍵は非常時解錠機能付とする。 ・ 建具の鍵は高齢者等でも操作しやすい形状とすること。 	<p>装備 L型手すり</p> <p>設備 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"> ・ 玄関の上がり框部は、H=20 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 1,000 mm以上とする。 ・ 玄関の壁には、手すりを設置する (I型手すり)。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 玄関ドアの鍵の開閉方法についてシール等で明示すること。 ・ 下駄箱スペース (900 mm×450 mm程度) を確保する。 ・ 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。 	<p>装備 手すり用下地補強 (くつ箱と反対側壁面) / I型手すり</p> <p>設備 分電盤／インターホ子機／電話中継ボックス</p> <p>*その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
押入及び物入れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収納容積は全居室容積の 9%以上 (有効容積) 確保する。 ・ 押入にはH=750 の位置に中棚を設ける。 ・ 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。 ・ 物入れの扉は、折れ戸としない。 ・ 引き違い戸の場合、片側を開放した際に手がかりを残すなど、指詰め防止の対策を行うこと。 	<p>装備 中棚／天袋／沈棚／ (可動棚)</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)		
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> バルコニーの寸法は平面詳細図のとおりとすること。 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=600mm)を設ける。 バルコニーには、可動式物干し金物を設置すること。 物干金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。 バルコニー手すりの天端は、床からH=1,300mmとし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上離すこと。 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。 排水溝(塗膜防水)を設け、有効な排水勾配をとること。 	装備 物干金物(株式会社新協和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"> 使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。 騒音や視線に配慮した計画とすること。 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。 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。 	
室名(所要面積)	水準	装備・設備
各戸玄関外側	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	装備 表札(添付図9各部詳細図参照) / 面格子 設備 MB / 給湯器
住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> 住棟出入口で段差の生じる部分には、1/12以下の斜路を設け、手すり(H=800mm)をつける。 住棟出入口は、W=2,000mm×H=2,000mm以上とし、出入口床面は、1/50~1/100の排水勾配をとる。 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。 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。 MDF室または電話の端子盤用にW=1,000mm×H=1,500mm程度のスペースを設けること。 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。 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。 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。 	装備 連絡板(添付図9各部詳細図参照) / 集合郵便受箱(添付図9各部詳細図参照) / 手すり 設備 MDF室 / PS *その他標準仕上げ表参照のこと。

共用部分 (各部の水準)		
EV ホール	<ul style="list-style-type: none"> 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㎡以上かつ、1,500mm×1,500mm以上設ける。 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。 各階のEV ホールには階数表示を設けること。 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。 EV 前の床用点字ブロックを少なくとも1階には設けること。 	【装備】 手すり／階数表示／(防風スクリーン等)／(最上階点検ハッチ) 【設備】 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"> 原則として、階段室は吹抜形式としない。 階段室には可能な限り大きな開口部を設ける。 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9各部詳細図参照) 各階の踊り場には階数表示板を設置すること。 踊り場には段差を設けないこと。 段鼻ノンスリップは視覚障がい者に配慮したものとすること。 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。 手すりの両端は、水平部が30cmあること。 蹴上はH=200以下、踏面はW=240以上とすること。 	【装備】 手すり (両側に設置) 【設備】 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"> 段差・屈曲・突出物により避難上支障のないようにする。 排水溝(塗膜防水)を設け、有効な排水勾配をとること。 手すり(H=800mm)を片側に設ける。 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。 	【装備】 手すり 【設備】 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。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> 吊環(ステンレス)は1スパンに1個の割合で設けること。 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。 屋根点検用出入口については、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。 直下階の住戸の居住性を損ねないこと。 	【装備】 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 【設備】 避雷針／消火水槽
自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> チェーン使用可能なパーラック等の盗難防止措置を講ずること。 	

共用部分 (各部の水準)		
ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンクリートブロック造屋根付と同等の構造とし、一般廃棄物用・粗大ごみ用・資源ごみ用に分けること。 ・ 床は土間コンとし水勾配 2%をとり、衛生的な位置に集水マスを設ける。 ・ 掃除用具の収納スペースを設けること。 ・ 出入り口に鋼製引き戸を設ける。扉については、高齢者の利用に配慮したものとする。 ・ 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。 	装備 照明／スイッチ／表示板 設備 水栓 (キー付カップリング水栓)
物置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。) ・ 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。) ・ 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。 	設備 照明
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・ 手摺はステンレス製とすること。 ・ 会所と側溝の接続部分にはスクリーンを設置すること。 	

集会所の水準 (添付図 10 集会所参考図参照)		
室名 (所要面積)	水準	装備・設備
基本方針 (150 m ² 以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 集会所は、本事業用地の中央南側付近で第一工区内に、府営住宅と別棟で配置し、第一工区、第二工区の住民及び周辺居住者に将来とも良好なコミュニティ形成の場となるよう計画する。 ・ 集会所のデザインは、住棟及び団地周辺の環境と調和し、コミュニティの中核にふさわしいものとする。 ・ 集会所は、維持管理の容易なものとする。 ・ 集会所は、高齢者・障がい者の利用にも配慮する。 ・ 建具はBL 製品同等品以上とすること。 ・ 開口部 (玄関の建具を除く) は、防犯性に配慮し適宜、雨戸・面格子を設置するなどの措置を講じること。 ・ 室名札を設置すること。 	

集会所の水準 (添付図 10 集会所参考図参照)		
	<ul style="list-style-type: none"> 集会所内の案内図 (触知案内板) を設置すること。 	
構造	<ul style="list-style-type: none"> 原則、RC 壁式構造とするが、提案により他のコンクリート系構造のものも可とする。 	* その他標準仕上げ表参照のこと。
プランニング	<ul style="list-style-type: none"> 所要室については「添付図 10 集会所参考図」を参考とし、集会所としての面積が 150 m²以上となるようにすること。 集会室、便所において、車いすによる利用が可能な設計とする。 アプローチ部分は、車いすの使用に配慮し階段に併設してスロープを設ける。スロープの構造は有効幅員 1,250 mm 以上・勾配 1/15 以下とし、滑りにくい床仕上げとし手すり (H=800 mm) を設けること。またスロープ端部には脱輪防止の為の立ち上がり を設けること。 各室はホール、廊下に接続し、独立した部屋とする。 	
集会室	<ul style="list-style-type: none"> 自治会の集会、祭事等に利用するものとし、外部との一体利用も考慮すること。 2 室としての利用も配慮し適宜可動間仕切りを設置すること。 主な出入口は、有効幅 1,600 mm 以上とし両開きで外開きとする。集会室とホールの間には段差を設けない。 開口部は掃き出し (下部網入型板・上部網入透明) とし、網戸及び雨戸を設ける。外部には幅 1m の犬走りをもうける。 天井高さは、2,500 mm とする。 倉庫は椅子やテーブルの収納に用い、中棚 (W=600 mm) を設けること。 	【装備】 カーテンボックス (木製) /カーテンレール (W) /ビクチャーレール (アルミ) 【設備】 コンセント / ガスコック / 天井扇 / 照明器具 / エアコン用コンセント / テレビ端子 / その他消防用設備 / 手洗器 * その他標準仕上げ表参照のこと。
和室	<ul style="list-style-type: none"> 少人数の会議、老人会の会合、集会室使用時の準備室に使用するため落ち着いた空間となるよう計画する。 出入口は玄関の直近を避け、有効幅 900 mm の片引き戸を設ける。段差は設けないこと。踏み込みは和室側、廊下側どちらに設けてもよいものとする。 開口部は掃き出し窓とし、障子、網戸及び雨戸を設ける。室内に板畳部分を設ける。 天井高さは、2,400 mm とする。 押入れは、間口 1,800 mm、奥行き 900 mm 天袋付とする。 	【装備】 カーテンレール (W) 【設備】 コンセント / ガスコック / 天井扇 / 照明器具 / エアコン用コンセント / テレビ端子 / その他消防用設備 (非常警報設備、避難誘導灯) * その他標準仕上げ表参照のこと。

集会所の水準 (添付図10集会所参考図参照)		
玄関・玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> 外部と各室をつなぐ機能を持つ明るく開放的な空間とする。 玄関で靴を脱ぎ、ホール・集会室へはスリッパを使用する。 出入口は間口有効900mm以上とし、欄間を設け明るくする。(アルミ製、網入り透明) 玄関とホールの段差は200mm以下で面取とし、車椅子の利用に配慮しスロープを設ける。勾配は1/15以下とする。 	<p>【装備】 下駄箱(木製扉なし)／傘立て／スロ</p> <p>【設備】 電話用配管／コンセント／照明器具／玄関灯／避難口誘導灯／非常警報</p> <p>*その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
湯沸・調理室 (7㎡程度)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 廊下側に出入口を設け、片引き戸とし、幅800mm高さ1,800mmとする。採光、換気のため窓(アルミサッシ網入り型板)を設ける。 流し台、コンロ台は、次のものを各1台ずつ設置する。 流し台(L=1200)、調理台(L=600) ガス台(L=750 バックガード付) サンウェーブGSシリーズ、GSF同等品以上とする。 コンロについては、自治会がガスコンロとIHクッキングヒーターどちらでも選択できるように、ガスコック及びIH対応コンセント両方設けること。 	<p>【装備】 流し台／吊戸棚／水切棚／冷蔵庫・食器棚のスペース</p> <p>【設備】 コンセント、IH対応コンセント、炊飯器(15L)コンセント、電子レンジコンセント、冷蔵庫用コンセント／ガスコック／換気扇／照明器具／給排水設備／給湯用リモコン</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"> 出入口は、有効寸法900mm以上で引き戸とする。 掃除用具収納のため物入れを設ける。 点検・修理のため床下ピットを設ける。 洗面器の高さは、760mm、奥行550mm(車いす兼用洗面器)とする。 車いす使用者も使用可能な鏡を洗面器上部に設ける。 出入り口付近に便所の間取り図(触知図)を設置すること。 	<p>【装備】 手すり</p> <p>【設備】 コンセント／換気扇／照明器具／排水設備</p> <p>*その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
多目的便所	<ul style="list-style-type: none"> 車いす使用者用の便所として、「大阪府福祉のまちづくり条例」に準拠した車いす使用者用便房を設けること。 水洗器具(オストメイト対応)を設けること。 	<p>【装備】 手すり</p> <p>【設備】 コンセント／換気扇／照明器具／排水設備／給湯用リモコン</p> <p>*その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

巡回管理員室の水準 (添付図 10 集会所参考図参照)		
室名 (所要面積)	水準	装備・設備
巡回管理員室 (10 m ² 程度)	<ul style="list-style-type: none"> 原則として第一工区集会所に併設する。ただし、集会所に直接行けないようにする。 巡回管理員室には独立した便所と洗面スペースを設ける。面積は左記10 m²の外数として3 m²程度とする。 便所は可能な限り外気に面する位置とし、小窓及び300 mm×600mm程度の物置棚を設ける。 1,200 mm×900mm程度のアル引き違い窓(網入り型板ガラス)を設ける。また窓にはスチール製シャッターを設ける。 高さ750mm程度の受付カウンターを設置する。天板の角は面取りを行い、天板の下の足元スペースは両側とも設けると共に車いすでの利用にも配慮する。 出入口に管理員の在、不在を表示するプレートを設けること。(添付図9各部詳細図参照) 外部出入口扉に不在時書類受付用の投入口を設置する。なお、室内側には組立式の書類受箱(350×450×深さ250程度)を設置すること。 専用出入口を2か所設け、扉は特定防火設備とする。なお、避難口となる扉については、屋外側のレバー(握り玉)及び鍵は不要とする。 室内にはエアコンを設置すること。 	<p>装備 窓/カウンター</p> <p>設備 照明/スイッチ/コンセント/便器・洗面化粧台(照明付)/給水設備・電気設備共専用メーカ設置/電話回線用配管/エアコン</p> <p>*その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

駐車場の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 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、大きさに配慮し、必要があればミラーを設置すること。 駐車のにくい端部には回転帯をとること。 落葉樹や実のなる木等を近接して植えないこと。 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。 各部に衝突防止対策を行うこと。 自走式立体駐車場とする場合、階段の蹴上はH=200以下、踏面はW=240以上とし、両側に手摺を設けること。また、段鼻にノンスリップを設けるなど安全に配慮した仕様とすること。

駐車場の水準	
構造	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 自走式立体駐車場とする場合、重量制限は車両総重量で 1 台あたり 1 階で 2.5t 以上、2 階で 2.0t 以上とすること。 自走式立体駐車場とする場合、出入り口に高さ表示のバーを設置すること。
駐車マス等	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場ナンバープレートを設置すること。(添付図 9 各部詳細図参照) 区画番号を表示すること。(添付図 9 各部詳細図参照) 車両の回転に必要なスペースを適宜確保すること。 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。 端部は 1m 程度の隅切りをとること。
車いす利用者用駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 車いす利用者用駐車場は 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。 車いす利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。 間口 3.5m 奥行き 5.0m を基準とする。 勾配は 2% 程度とする。 高低差は、2cm 以下で段差の部分は面取りしたものとする。 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。) 入り口部に迷惑駐車防止のためバリカーを設置する。(添付図 9 各部詳細図参照) 身障者用駐車場には区画番号、部屋番号及び国際シンボルマークの表示を行う。(添付図 9 各部詳細図参照)

植栽の水準	
植栽計画	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 開放感と通風、日照のバランスを確保すること。 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。 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。 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。 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。 出来る限り既存樹木の保存・移植に努めること。 高木の設置も出来る限り考慮すること。 法面への植栽については、植栽帯の管理が行いやすいよう配慮すること。

舗装の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 路盤材料は再生クラッシュランとする。 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。 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。 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。

舗装の水準		
タイル等	・	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。
	・	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。

雨水流出抑制施設の水準		
基本方針	・	自然放流を基本とすること。

受水槽の水準		
基本方針	・	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。
	・	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。
	・	平面計画、構造上の単純化及び合理化を図ること。
	・	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。
	・	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。
	・	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。
	・	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。
受水槽	・	槽の大きさは、市町村の基準仕様水量計算の上決定する。
	・	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。
	・	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。
	・	施錠できること。
受水槽室・ポンプ室	・	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。
	・	天井には、機器搬入用の吊フック（2t 用）を設ける。
	・	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。
	・	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。
	・	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。

標準仕上げ表（外部仕上げ）		
外壁	コンクリート打ち放しの上複層塗材 E（ゆず肌状仕上げ）	
外壁（腰）	コンクリート打ち放し H=300 mm（GL 下 100 mm 共）	
屋根	アスファルトシングル葺き	
バルコニー	壁：コンクリート打ち放しの上複層塗材 E（ゆず肌状仕上げ） 天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ押え目地切@1,200 mm 巾木：打ち放し補修	コンクリート手すり又はアルミ製手すり（手すり強度（水平荷重）は、1,450N/m 以上とする。）
樋・ドレイン	樋：硬質塩化ビニル管 ドレイン：鋳鉄製	

標準仕上げ表 (外部仕上げ)					
共用廊下	壁：コンクリート打ち放しの上複層塗材 E (ゆず肌状仕上げ) 天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 E 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：複層塗材 E (ゆず肌状仕上げ) 天井：外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ押え 巾木：打ち放し補修				
塗装	鉄部：熔融亜鉛メッキの上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)					
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	複層塗材 E (ゆず肌状仕上げ)	外装薄塗材 E	
EV ホール (一般階)	モルタル金コテ	モルタル金コテ H=100	複層塗材 E (ゆず肌状仕上げ)	外装薄塗材 E	
メールコーナー	磁器タイル	モルタル金コテ H=100	複層塗材 E (ゆず肌状仕上げ)	外装薄塗材 E	
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	

標準仕上げ表 (集会所)					
室名等	仕上げ				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関	磁器タイル	同左	塩ビクロス	岩綿吸音版貼り	
ホール	ビニル床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	岩綿吸音版貼り	
集会室	ビニル床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	岩綿吸音版貼り	
集会室物入	ビニル床シート	雑巾摺	断熱複合パネル	ラワン合板	
和室	畳	たたみ寄せ	塩ビクロス	化粧石膏ボード	
湯沸室	ビニル床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	無石綿化粧ケイ酸カルシウム板	
便所	ビニル床シート	ソフト巾木	塩ビクロス	無石綿ケイ酸カルシウム板	
巡回管理員室	ビニル床シート 一部磁器タイル	ソフト巾木	塩ビクロス	化粧石膏ボード	カウンター：メラニ ン化粧合 板

(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"> 各戸契約
	共同施設及び付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
電力量計		<ul style="list-style-type: none"> 取付箇所は以下とする。 <ol style="list-style-type: none"> 住宅部分：メーターボックス内 共同施設及び付帯設備：計量に適当な場所
受電方式		<ul style="list-style-type: none"> 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）
電気室		<ul style="list-style-type: none"> 自家用にならないよう電力会社と協議の上、決定する。 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。 府営住宅と別棟とすること。

幹線設備				
住宅用幹線		<ul style="list-style-type: none"> 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。ただし、上記容量は平均床面積により設定しているため、内線規程に基づき計算し不足とならないようにすること。 需要率を考慮し幹線容量を決定すること。 電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管は原則2本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとする。 		
配線方法		<ul style="list-style-type: none"> 電気室からの低圧地中配管により1系統毎に配線する。 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。 		
電圧降下		<ul style="list-style-type: none"> 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。 		
		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"> 原則、住戸用は400AF以下、共用は50AFとする。 		

幹線設備		
共用部幹線		<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。)
共用分電盤		<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 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。 		
屋外灯 (標準 40VA1,900lm 以上 LED100V)	回路	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場とその他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			
			電気室あり	電気室なし
		自動点滅器	電気室に設置し、外灯を複数まとめる。	各棟に設置し、外灯を複数まとめる。
	手動点滅用スイッチ	低圧配電盤と電気室外壁(出入口扉付近)に設ける。	共用盤内に設ける。	
	ポール	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 破損に強く、入手の容易なものとする。 			
駐車場灯・屋外灯	<ul style="list-style-type: none"> LED照明とすること。 			
廊下・階段等 (標準 LDL20 富士型・防水 LED)	点灯方式	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 (直管型LED器具(LDL20 トラフ型防水))	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じて、自動点滅器を付けること。 		
	ゴミ置場	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 給水施設は必要に応じ非常用照明を設ける。 		

照明設備		
配管等		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 直管型 LED 器具は JEL801 規格ランプ搭載器具とする。 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
	スイッチ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置箇所は、建築の各室特記事項を参照すること。
分電盤		<ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関扉上部に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付すること。 ・ 主幹:ELCB3P2E50AF/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 ・ 分岐: 小型 SB2P1E 又は 2P2E30AF/20AT ・ 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。
回路		<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 DK:7 回路+SP1 ・ 2 DK:8 回路 ・ 3 DK:10 回路 ・ 4 DK:11 回路+SP1 ・ MAI ハウス 1 DK: 8 回路 ・ MAI ハウス 2 DK: 9 回路+SP1 ・ MAI ハウス 3 DK: 10 回路

その他共用設備		
電話配管等		<ul style="list-style-type: none"> ・ 引込柱より各棟への空配管を布設すること。 ・ 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。 ・ 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。
テレビ共同受信設備	受信電波	<ul style="list-style-type: none"> ・ CATV によること。 ・ 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。 ・ CATV について、吹田市の行政・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。 ・ 地上波デジタル放送対応とすること。
	画質	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電界強度は各部屋の端子出力で地上波デジタル 57dB 以上、品質評価は C 以上とする。
	直列エディット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。(1DKと2Kは2箇所を設置すること)

その他共用設備		
動力設備（給水施設）	電灯用開閉器	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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"> 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。 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。
	ポンプ制御盤	<ul style="list-style-type: none"> メーカー標準盤も可とする。
水道集中検針設備		<ul style="list-style-type: none"> 水道集中検針設備を設置するに当たり、戸別計量方式が可能となるよう、吹田市水道部と協議の上計画すること。 配線は各メーターの付属ケーブルを接続すること。 集中検針盤に電話回線が接続できるよう空配管を設ける。 引込用親メーターについても集中検針盤及び電話回線に接続可能な空配管を設けること。
消火用充水タンク		<ul style="list-style-type: none"> 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。
遠隔警報設備		<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

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"> 平成17年総務省令第40号に基づくこと。 所轄消防との協議によるほか、原則として一斉鳴動（棟毎）とするが、1つの回路に接続出来る発信装置は15台までとする。
	警報用配線	<ul style="list-style-type: none"> 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。 信号線と電源線は同一の管に入れる。

昇降機設備		
設置台数		<ul style="list-style-type: none"> 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）。乗込率は、UP1人DOWN0.5人として計算すること。
仕様	機器	<ul style="list-style-type: none"> BL規格品福祉型（定員9人）を標準とする。仕上げは防食仕様とする。
	制御方式	<ul style="list-style-type: none"> 可変電圧可変周波数制御方式（VVVF）とする。 昇降路の防火区画形成が必要となる場合は、適切に災害時管制運転機能を付加すること。
	電源電圧	<ul style="list-style-type: none"> 動力用：三相200V 電灯用：単相100V
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 防犯窓設置 トランク設置（ただし2台以上併置の場合は1台のみ）全国共通キー（EMTR422）を使用すること 出入口の幅は800mm以上とすること。
運転方式		<ul style="list-style-type: none"> 1台：方向性乗合全自動式 2台：群乗合全自動式 3台以上：群管理方式

昇降機設備			
		管制運転	<ul style="list-style-type: none"> ・ 停電時自動着床装置 ・ 地震管制運転装置 (P波・S波共) ・ 火災管制運転装置 (しゃ煙扉を設置する場合) ・ 冠水時管制運転装置
	福祉仕様	全昇降機に設置	<ul style="list-style-type: none"> ・ かが内正副専用操作盤 ・ 専用乗車ボタン ・ 手すり (3方向) ・ 鏡 (H=FL+300mm~FL+2000mm) ステンレス鏡面仕上げ ・ かが内専用位置表示器 ・ キックプレート (H=FL+300mm) ステンレスヘアライン仕上げ ・ 点字銘板 ・ 音声合成装置 (5音声、タイマー音量可変調整機能付) ・ 点字タイル (ホール押しボタン前に設置) ・ 防犯警報装置 ・ 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) ・ 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) ・ 乗り場とかごとの隙間は10mm以下とすること。
	その他	交通計算	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5分間輸送能力: 4%以上 ・ 平均運転間隔: 1台 90秒以下、2台 60秒以下
		電話用空配管	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制御盤とMDF盤の間に設ける。
		点検用コンセント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昇降路下部に2P15A×2 E・ET付を設ける。
		遠隔監視装置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
		インターホン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階乗場 (ハンドセット) ・ かが内 (ハンドフリー・音量調整機能付)

避雷設備			
			<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ PC工法の住棟については直接法を標準とする。 ・ 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。 ・ 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・クランプ等を確保する。

集会所電気設備			
	引込設備		<ul style="list-style-type: none"> ・ 電灯用 (単相3線 200V/100V) ・ 動力用 (三相3線 200V) を各々低圧引込とし電力量計箱 (必要に応じ引込開閉器盤を併設) を設ける。 ・ 電力量計箱は動力の分 (電気室内集会所動力主幹は実装) を空けておく。地中引込の動力配管にはケーブルを入線する。 ・ 集会所の気積や将来的な一般的電気機器の使用増加に対応できるよう、余裕を持った電力容量を設定すること。
	電灯コンセント	分電盤	<ul style="list-style-type: none"> ・ 非常用呼出設備の電源スペース (2回路) を確保する。

集会所電気設備		
ト設備	照明	<ul style="list-style-type: none"> 集会所・廊下は、直管型LED器具（JEL801規格ランプ搭載器具）とする。 非常用照明、誘導灯を設け、各室においてJIS基準の標準照度を確保する。又、集会所の平均照度は200～500lxとする。
	コンセント	<ul style="list-style-type: none"> 各室に適切に設置すること。
	換気扇・天井扇	<ul style="list-style-type: none"> 換気扇のシャッターは電気式とし、各室良好な気流が得られるよう適宜設けること。
	人感センサー	<ul style="list-style-type: none"> 身障者ブースの照明及び換気扇は人感センサーを設置する。
動力設備		<ul style="list-style-type: none"> 集会所のエアコン用電源を設けるため、電灯回路と合わせて配管配線する。
非常用設備	自動火災報知設備	<ul style="list-style-type: none"> 平成17年総務省令第40号に基づくこと。 遠隔監視機能付の感知器とし、屋外側入口付近にベル及び中継器を設ける。
	非常呼出設備	<ul style="list-style-type: none"> 身障者ブースに非常呼出ボタン（点字プレート共）を設け、ホール部に表示盤を設ける。 表示盤の場所と身障者ブースの場所が離れている場合は、身障者ブースの入口付近に表示灯及び復帰ボタンを設ける。
電話空配管		<ul style="list-style-type: none"> ホールに電話用ボックスを設ける。（FL+800mm）
TV共同受信設備		<ul style="list-style-type: none"> 最寄の住棟からケーブルを引き込む。（地中埋設配管） 集会所の間仕切り毎に1箇所、和室に1箇所直列ユニットを設ける。

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	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000mm（和室は不要）
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET付	FL+2200mm スリーブの近く
	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（スイッチ付コンセント無）	吊戸棚下部
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000mm
	引掛シーリング	天井埋込み型	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000mm
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400mm
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E、ET付	FL+1400mm
	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-300mm
	電子レンジ用コンセント	2P15A×2 E・ET付	FL+1400mm
IH用コンセント	2P15A/20A ET付（250V）	コンロ台横奥内部	

各戸電灯コンセント設備 機器リスト			
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E、ET 付	FL+2200 mm スリーブの近く
	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	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 60W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	(シクハス対策用)
	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	FHC20W 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
	洗面エッジ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	蛍光灯	電球型蛍光灯 A15 形	
	蛍光灯用スイッチ	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	埋込コンセント（接地 3 P L K）	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	電球型蛍光灯 A25 形	
	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"> 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。 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。 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。 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。 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。 			

その他電気設備	
太陽光パネル 設置対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根貸しにかかる設置面は南向き（真南より 45° 以内の方向）の屋根のうち設置可能な面積を対象とする。 ・ 太陽光パネル設置のための、基礎を設けること。（基礎上には屋根貸しによる太陽光パネル設置事業者が強度をもった架台を設置の上、太陽光パネルを取り付ける。） ・ なお、基礎の高さは太陽光パネル設置後に防水改修が可能なように配慮すること。 ・ 住宅設計時には、太陽光パネル設置事業者が決定予定であり、民活事業者と太陽光パネル設置事業者で協議を行い、住宅完成前に太陽光パネルを設置させること。また、建築確認申請においても太陽光パネルの設置内容を反映させた形で提出すること。 ・ 太陽光パネルの設置が住宅完成前に行われる為、その工期を見込んだ提案とすること。 ・ 太陽光パネルの傾斜は 20° を想定し、日影及び避雷設備を検討すること。 ・ 住宅完成後の太陽光パネルの設置又は撤去を配慮して設計を行なうこと。 ・ 太陽光パネルの売電用の配線が電気室まで敷設できるよう、空配管を用意しておくこと。 ・ 太陽光パネルを点検できるように安全の配慮をすること。

(3) 衛生設備

上水道									
屋外	給水引込	計画人員	<ul style="list-style-type: none"> 各住戸タイプ別計画人員は、以下とする。 						
			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"> 材質は、口径50mmをこえるのものはDIP管とし、50mm以下のものはHIVP管とする。 DIP管の継手の押輪は、特殊押輪を使用する。 吹田市水道部の指定がない場合は、DIP管はNS形とする。 仕切弁は、ソフトシール形仕切弁とする。 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。 						
		屋外給水引込管・弁	<ul style="list-style-type: none"> 引込み給水管の管種及び弁、口径及び防災対策（非常用給水設備）、給水方法・貯水槽容量・検針方法等詳細については、吹田市水道部と協議すること。 						
		耐震設備	<ul style="list-style-type: none"> 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すること。 						
		埋設場所	<ul style="list-style-type: none"> 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。 						
		埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> 一般場内：h=300mm以上、車両道路：h=600mm以上 						
		標示柱・標示ピン	<ul style="list-style-type: none"> 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。 						
	給水設備	管・弁、埋設場所	<ul style="list-style-type: none"> 給水引込の項に準じ、吹田市水道部の指導によること。 原則として、構造体の下部に配管しないこと。 						
埋設深度			<ul style="list-style-type: none"> 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。 φ50：h=700mm以上 φ65～φ80：h=900mm以上 φ100～φ200：h=1200mm以上 						
屋外給水管の管径		<ul style="list-style-type: none"> 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。 							
その他		<ul style="list-style-type: none"> 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。 DIP管とHIVP管の接続には、鋳鉄製異形管フランジ短管（離脱防止リング内蔵型）を使用する。 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。 吹田市水道部の申請費に関しては、事業費に含むものとする。 本プロジェクト上（府営住宅）に必要な量水器の口径と数量を大阪府に報告すること。 MB内のバルブには開閉表示を行うこと。 							
散水栓設備	管・弁、埋設場所、埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> 給水引込みの項に準ずる。 管径は原則20mmを使用する。 							

上水道			
		その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 散水栓は原則キー式カップリング自在水栓とする。 ・ 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。 ・ 住棟については、廊下側ベランダ側ともに、半径20m程度の散水ができるよう、散水栓を設置する。 ・ 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。 ・ 標識柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずる。 ・ 各棟毎に量水器を用意すること。
屋内	給水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 給水管材料は吹田市水道部との協議による。 ・ 仕切弁は口径50mm以下の場合は、青銅製衽込み形とし、また、口径65mm以上は、鋳鉄製フランジ形外ネジ式を使用する。 ・ 管径は、HASSの各種流量線図等により、適切に定めること。 ・ 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。
		減圧弁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最上階から数えて6階以下の住戸には、量水器1次側に減圧弁を設置するものとする。ただし、吹田市水道部の基準を優先する。 ・ PS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"> ① 減圧弁は、伸縮管付とする。 ② 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。 ③ 量水器の保護について配慮すること。
		量水器	<ul style="list-style-type: none"> ・ 量水器の設置場所は吹田市水道部と協議を行い検針可能な場所に設置すること。 ・ 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（吹田市水道部の指定するメーター）を設置すること。なお、親メーターは吹田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。 ・ 共用部分の計量区分は、集会所、巡回管理員室、ポンプ室、屋外散水栓部分（ゴミ置き場を含む）（必要に応じて消火用充水槽）とすること。 ・ 遠隔指示式とし、パルス式、記憶装置付、電子式の中から吹田市水道部と協議すること。 ・ 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。 ・ 直圧給水、直結ブースター給水とする場合は、量水器は貸与品となるため、これに応じて吹田市水道部と協議した設備とする。 ・ 設置箇所は、原則PS内とすること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各給水立管には1階PS内に仕切り弁を設ける。 ・ 給水立管最上部にはエア抜き用の止水栓を設ける。 ・ ウォーターハンマー防止に配慮した設計とすること。 ・ 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。 ・ 給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行う。 	

上水道			
集会所・巡回管理員室	給水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> 給水配管材料は、給水引込みの項に準ずる。 集会所の給水引込み口径は、器具の同時使用を考慮し40mmとし、単独で量水器と止水栓（屋外に設置する場合併用BOX共）を取り付ける。 散水栓用配管は口径20mmとし、原則キー式カップリング付散水栓とする。散水栓は集会所の表と裏に一箇所ずつ設ける。（量水器は集会所用を使用する。） 巡回管理員室の給水引込み口径は、器具の同時使用を考慮し20mmとし単独で量水器と止水栓（屋外に設置する場合は併用BOX共）を設けること。 水圧が高い場合は減圧弁を設けること。

下水道			
屋外	排水設備	管	<ul style="list-style-type: none"> 屋外の排水管は、原則口径150mm以上とする。但しごみ置場の排水管は、原則口径100mmとする。 1階便器については口径100mmとする。
		その他	<ul style="list-style-type: none"> 排水勾配は原則1/100、とし、やむを得ない場合1/200を限度とする。ただし、吹田市下水道部との協議によること。 会所は管の起点、終点、合流点、屈曲点及び管径の120倍以下の直線部分に築造する。会所は原則道路部及び消防車進入路を避けること。 配管は、原則構造体の下を避けること。 汚水会所内の流入管底と流出管底差については、原則20mmとする。 車両道路部は破壊荷重120 kN以上、消防車進入路は破壊荷重200 kN以上、その他は破壊荷重60 kN以上とする。 屋外排水管系統は、極力統合し経路を少なくすること。 ごみ置場の会所は汚水系統に接続するものとし、トラップ柵とすること。 埋設深さが2mを超える場合、適切な土留をし、安全対策を講じること。推進工法については、別途検討すること。 活用用地排水系統と兼用しないこと。（公共下水管を除く。）
屋内	排水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 汚水と雑排水管はそれぞれ別系統とすること。 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。 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。 VP管の継手は原則、大曲り継手とする。 管径は、HASSの各種流量線図等により、適切に定めること。 雑排水立管は極力統合し、本数を少なくすること。 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。

下水道		
	通気配管	<ul style="list-style-type: none"> 通気方式は原則伸頂通気方式とする。 汚水・雑排水の通気管は、それぞれ別系統とする。 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。 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。 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。 ベントキャップはアルミ製とする。 延焼線内に通気口を設けないこと。
	塗装	<ul style="list-style-type: none"> 排水管で露出部(階段室PS、物置を含む)は塗装する。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内配管には適宜防音被覆を施す。 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。 排水横主管への接続は45°とする。
集会所・巡回管理員室	管・通気管	<ul style="list-style-type: none"> 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。 維持管理点検用のピットを適宜設けること。 汚水配管用通気管と雑排水管用通気管を接続する場合は、同一横走排水管に接続されている、器具のあふれ縁の内、最も高い位置にあるものより150mm以上の場所で接続する。

ガス設備		
屋外 ガス設備	管	<ul style="list-style-type: none"> PE管とする。
	埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> 屋外設備工事給水引込の項に準ずる。
	遮断弁	<ul style="list-style-type: none"> 住棟への引込み管部にはPEバルブを設けること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 標示柱、標示ピンは、屋外設備工事屋外給水設備の項に準ずる。 埋設深さ600mm未満の場合は、PE保護シートでPE管を保護する。埋設深さ600mm以上の場合は、PE管に導管明示テープを1.5m以内毎に結び目を上にして巻きつけ、さらに地表面とPE管の中間付近に埋設標識シートを設置する。 活用用地用ガス引込みを兼用しないこと。(公共瓦斯管を除く。)
屋内共用横引・立管	共住区画の貫通	<ul style="list-style-type: none"> 配管が防火区画等を貫通する場合、有効な防火処置を講ずること。
	住棟への引込み	<ul style="list-style-type: none"> 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にバルブを設置すること。
屋内ガス設備	管	<ul style="list-style-type: none"> FP管とする。
	ガス調理器具と換気設備等の遠隔距離	<ul style="list-style-type: none"> 関係法規及び消防安全上適切な配置とすること。又、適宜換気の配慮をすること。

ガス設備		
	器具	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。（内装同色色とする。）
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 集会所については、流し（ガス栓）：164-506 164-544、居室用（ガスコンセント）：コンセントC0165-010・011（壁埋込型）とし、ガスコンセントの設置箇所数は和室に1箇所、集会所に4箇所設けること。 ・ 集会所については、10号屋外壁掛式ガス給湯器タイプ（配管ボックス付）とする。水洗器具（オストメイト対応）、流しにリモコンを設置すること。また、同給湯器から流し台、水洗器具（オストメイト対応）に給湯を行うこと。なお、設置位置については、安全性を考慮の上、決定すること
浴槽設備	浴槽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定金具付据置型1200タイプ（ステンレス製）で、1方全エプロン付（着脱式）、断熱20mm、BL相当品とする。
	給湯器	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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） ・ 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。 ・ 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。 ・ 適宜付属品を設置すること。
	配管・配線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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/cm³（摂氏20度）ソフトグレード以上） ・ 配管貫通部に使用する共住区画貫通措置材については、（財）日本消防設備安全センター評定品を使用する。
	配管付属品	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。

ガス設備			
		その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配管が鳥居配管にならないよう注意すること。 ・ 配管の交差をできるだけ避けるようにすること。

換気設備			
	共通		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
住戸	機器		<ul style="list-style-type: none"> ・ 台所：プラグ付 ・ 便所：プラグ付 ・ 浴室・洗面所（親子天井扇）：プラグ付 ・ 浴室及び便所用換気設備は主に天井扇とする。 ・ 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。
	ダクト材質		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
	レンジフード		<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則BLⅢ型の製品を適宜選定すること。
	その他		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
集会所 巡回管理員室	機器		<ul style="list-style-type: none"> ・ 台所：プラグ付 ・ 便所：プラグ付
	ダクト材質		<ul style="list-style-type: none"> ・ スパイラルダクト（低圧）、SUSベントキャップ共とし、施工困難部分についてはALフレキ（ダブル型）も使用可とする。
	風量計算		<ul style="list-style-type: none"> ・ 室及び便所について、適切な換気量計算を行い、機器の選定を行うこと。
ごみ置き場	機器		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

衛生設備			
住戸	給水・給湯設備	給湯方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 給水・給湯配管（量水器2次側給湯器用分岐以降）については、BL認定されたサヤ管ヘッダー工法による3点給湯（浴室・洗面・流し）とすること。
		ヘッダー	<ul style="list-style-type: none"> ・ BC-6又はBC-6Cとする。
		配管計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
		配管口径	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各水栓の吐出流量はBL標準流量とする。 ・ 給水圧力0.2Mpa以下、流速2.0m/s以下とする。

衛生設備		
	各種部材の選定	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 サヤ管サドルにて、直線部1000mm、曲がり部300mm毎にサヤ管を固定すること。 機器接続部など樹脂が露出する部分については、漏水検査終了後遮熱シールキャップ巻きとする。
	量水器	<ul style="list-style-type: none"> 各住戸に取り付ける量水器については、屋内給水設備量水器の項に準ずる。 減圧弁が設置される箇所の止水栓はハンドル付甲型とし、他はハンドル付伸縮直結止水栓とする。 減圧弁は伸縮管付とする。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 給水管の熱損失を防ぐため、必要に応じ保温・断熱を行うこと。 給水・給湯配管が防火区画等を貫通する場合は、有効な防火措置を講ずること。 水栓の高さは、洗濯用水栓：FL+1, 200mm、浴室用水栓：浴槽エッジ高さ+100mmとする。 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。 配管は鳥居配管にならないようにすること。 排水管で露出部（階段室PS、物置を含む）のDVL、サニタリーバンド管、汚水鉄管は塗装する。
	衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> 以下の品番（便宜上TOTO製品とした）相当のものを使うこと。
	流し用水栓	TKGG31E シングルレバー混合栓
	便器	CS670<P>+SH671BA (PB) 密結形便器+防露式手洗付密結形ロータンク+ TC290 普通便座（付属品を含む）
	便所用タオル掛け	YT500S4 タオル掛け
	紙巻器	YH50H 紙巻器
	洗面台	LDDA060AA3MQ1A+T1122P+LMDA060B1GFG1G 洗面台化粧鏡（付属品を含む）
	浴室用水栓	TMGG40W サーモスタット水栓
洗濯用水栓	TW11R+THY277-1	
洗濯用防水パン	PWP900R/LBWT111PA+ PJ2008SW 洗濯機パン900サイズ トラップ	
集会所・巡回管理員室		<ul style="list-style-type: none"> 水栓等の固定において、流しに取付ける時はツバ付給水ソケット、壁面に取付ける時には座付水栓エッジ、パネルに取付ける時はパネル継手を使用すること。 巡回管理員室にはエアコンを設置すること。
	衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> 以下の品番（便宜上TOTO製品とした）相当のものを使うこと。
	流し用水栓	TKGG31E レバー式自在水栓
	洋風便器	CS670 密結形便器+防露式手洗付密結形ロータンク+ TC290普通便座（付属品を含む） SH670BA (PB)+YH50H
	小便器	U507C+TG600PNX（付属品を含む）
	身障者用便器	C480AN+TEF75LNX+TES27TE+TC291（付属品を含む） YH51R
	オストメイト	オストメイト対応トイレパック UAS73R/LNB（付属品を含む）

衛生設備			
		洗面器	<ul style="list-style-type: none"> 集会所：L103D+T205QC+TL103BG+TL340CRU（付属品を含む） 巡回管理員室：L210DS（付属品を含む）
		化粧鏡	<ul style="list-style-type: none"> 集会所：YM6090A（付属品を含む）：下端がFL+800以下とすること。 巡回管理員室：YM4560A（付属品を含む）
		手洗器	<ul style="list-style-type: none"> 多目的トイレ：LSL570APF ふれあい喫茶：LSH870AP

受水槽設備			
受水槽・ポンプ室	受水槽	<ul style="list-style-type: none"> RC製又はFRP製パネルタンクとし、2槽式とする。 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。 6面点検可能な、構造とすること。 受水槽の水抜きは、ドレン弁にて排水可能とすること。 点検口については、施錠可能とすること。 FRP製の場合、設計用水平震度を1.0Gとすること。 	
	支持金物	<ul style="list-style-type: none"> 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。 固定には、防振を考慮すること。 	
	ドレン排水	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 電動弁には、バypass管を設ける。 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。 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。 	

消火設備			
		管・弁	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。

消火設備		
	消火用充水タンク	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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製とする場合はサトイッチ構造とするが、所轄消防署に確認し決定すること。 テスト弁は呼び径65mmとし、屋上に設ける。 設計用水平震度を1.0Gとすること。
	配管	<ul style="list-style-type: none"> 連結送水管は湿式とする。 立管は呼び径100mm以上、横引き管は呼び径65mm以上とする。
	埋設深度・標示柱・標示ピン	<ul style="list-style-type: none"> 屋外設備工事給水引込の項に準ずる。
	消防用設備機器の仕様	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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^φ100×65×65、差込式雄キャップ^φ(BC6)又は破壊板(アクリル)、化粧板(SUS304) 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^φ100×65×65、差込式雄キャップ^φ(BC6)又は破壊板(アクリル)、本体(BC6) 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^φ100×75、ネジ式雄キャップ^φ(BC6)、バルブ用破壊板(アクリル)、化粧板(SUS304) 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^φ100×75、ネジ式雄キャップ^φ(BC6)、本体(BC6) 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。 連結送水管の放水口は、子供が足がかりにしないよう適切に配慮して設置すること。

(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8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"> ・ 1階に配置する。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 出入口は引き戸とし、有効幅は、原則900mm以上とする。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 廊下等の主要な動線及び居室の出入り口付近には、将来手すり設置用下地補強を施すこと。 ・ 壁及びアルミサッシには、キックプレート(H=330mm)を設ける。 ・ 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) ・ 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。 ・ 団地内で比較的日当たりの良い位置とすること。 ・ 住棟のメインアプローチは他の住戸と同じとすること。 ・ 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。 ・ 身体障がい者用駐車場(MAIハウス入居者用)と住戸との動線はできるだけ短く単純にすること。 ・ 車いすの動線上に会所等を設けないこと。 ・ 集合郵便受け箱のMAIハウス用は最下段にすること。 ・ 将来、入居者の入れ替えに際して手摺位置の変更等が容易に行えるよう、下地の範囲を大きく取るなど設計時に配慮すること。 	
室名	水準	装備・設備
就寝室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口は全開で900mmが開くようにする。 ・ 身障者の利用も考慮した仕様とする。 ・ 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。 	装備 付鴨居／カーテンレール(W)／キックプレート(H=330 洋室のみ) 設備 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"> ・ 車いすで 360° (φ1,500 mm以上確保) の方向転換が可能とする。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 配管が足に当たらないようにする。 ・ ガス元栓は、手前で操作できるようにする。 ・ 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。 ・ 吊戸棚は、できる限り低めに取り付ける。 ・ 給湯用コントローラーを設置する。 ・ 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。 	<p>装備 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>設備 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) / 台所用ボックスコック / ボックスコック / エアコン用コンセント / テレビ端子 / IH 用コンセント (注意喚起シール共)</p>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 給湯器の機能は、自動お湯はり・自動保温・自動足し湯・給湯追い炊き同時使用可、を満たす仕様とし、浴室内と台所にリモコンを設置すること。 ・ 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。 ・ 非常用押ボタン (2箇所)、給湯用コントローラーを設置する。 ・ 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。 	<p>装備 手すり / 天井点検口</p> <p>設備 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"> ・ 出入口は引き戸とし、有効幅は、900 mm以上とする。 ・ 床材は塩ビシート貼りとする。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 車いすで 360° (φ1,500 mm以上確保) の方向転換を可能とする。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 	装備 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 設備 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"> ・ 出入口は引き戸とし、有効で 900 mm以上とする。 ・ 上がりかまち部分に段差を設けない。 ・ 車いすで 360° (φ1,500 mm以上確保) の方向転換が可能とする。 ・ 玄関扉は、閉鎖速度調整機付引き戸とする。 ・ 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。 	装備 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 (H=600) ／ドアスコop (H=1,100、1,400 の 2箇所) ／錠前 (H=640) 設備 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"> ・ 収納容積は全居室容積の 9%以上 (有効容積) 確保する。 ・ 押入には H=750 mm の位置に中棚を設ける。 ・ 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。 ・ 物入れの扉は、折れ戸としない。 	装備 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"> 車いすでの利用がし易いように、有効で1,900mmの奥行きを確保する。 バルコニー部分には落下防止のための庇を設ける。 避難口には引き戸を設ける。 バルコニーへの出入口には段差を設けない。 バルコニーに車いすを洗える水栓を原則高さ800mmに設ける。 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。 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。 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。 	装備 物干金物 (大: L700 小: L380 各1対) / 避難ハッチ / 隔板 設備 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 機器別表 (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+2200mm
和室 (洋室)	インターホン		玄関ホールから使える位置
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+1250mm
サニタリー	洗面用コンセント	2P15A×2 ET付	FL+1000mm
	リモコン洗浄ユニット用コンセント	2P15A×1 LK	FL+400mm
	便座暖房用コンセント	2P15A×2 E、ET付	FL+400mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 E、ET付	FL+1000mm
	トランスファー用コンセント (浴室灯と連動)	接地2PLK	天井内埋込
浴室	浴室乾燥機用コンセント	接地2PLK	天井内埋込
玄関	電動車いす用コンセント	2P15A×2 E、ET付	FL+400mm
	ドアホン兼戸外表示器		FL+1,000mm
バルコニー	電動車いす用コンセント	2P15A×1 E、ET付	FL+900mm 簡易ロック付 防滴プレート
<ul style="list-style-type: none"> スイッチの取付高さは、洋室・和室共に1,000mmを標準とし、変更する場合は、600mm～1,200mmの間で行う。 コンセントの取付高さは、洋室400mm、和室200mmを標準とし、変更する場合は、200mm～1,050mmの間で行う。 			

衛生器具別表 (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+SH30BA (PB) 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 + LMR752MHR 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。	

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)			
	台所	流し用水栓	・TKGG31E
	バルコニー	バルコニー用水栓	・T200BSQ13

ガス器具リスト (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)		
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℃の場合)
①ホルムアルデヒド	0.08ppm (100 ug/m ³)
②トルエン	0.07ppm (260 ug/m ³)
③キシレン	0.20ppm (870 ug/m ³)
④エチルベンゼン	0.88ppm (3,800 ug/m ³)
⑤スチレン	0.05ppm (220 ug/m ³)
⑥パラジクロロベンゼン	0.04ppm (240 ug/m ³)

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

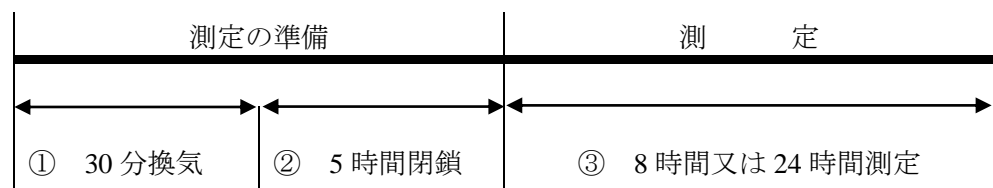
測定は、次のイからハによる。

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。