

大阪府営豊中新千里北第2期住宅
民活プロジェクト

要求水準書
(府営住宅整備・用地活用編)

令和3年 8月17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	事業区域に関する条件等	3
3	適用法令等	3
4	参考仕様書、参考基準	6
5	要求水準書の変更	7
第 3	事業全体に関する条件	8
1	事業区域	8
2	施設計画	12
3	施工計画	15
第 4	建替住宅整備に関する条件	17
1	対象施設	17
2	施設規模	17
3	各種調査	20
4	建替住宅の設計	20
5	既存住宅の解体撤去	21
6	建設発生土の処分	23
7	建替住宅の工事監理	23
8	住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施	23
9	建替住宅の竣工検査及び引渡し	23
10	地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請関係書類の作成支援	24
11	家賃算定資料の作成	24
12	会計実地検査の支援	24
13	公有財産台帳登録資料の作成	25
14	業務の実施状況についてのモニタリング	25
15	契約不適合責任（瑕疵担保責任）	25
第 5	用地活用に関する条件	27
1	民間施設等の整備の条件	27
2	福祉施設の整備に係る活用用地に関する事項	29
3	業務の実施状況についてのモニタリング	30

—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	26
(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
別紙 5 社会福祉法人に係る審査基準	47

別途資料

添付図 1 事業区域付近見取図	
添付図 2 事業区域図・移転計画図	
添付図 3 事業区域現況図	
添付図 4 事業区域土地利用計画図	
添付図 5 事業区域インフラ関係現況図	
添付図 6 事業区域隣接地柱状図	
添付図 7 事業区域植栽現況図	
添付図 8 標準平面詳細図	
添付図 9 各部詳細図	
添付図 10 土地の利用履歴等調査概要	
添付図 11 駐車場利用状況図	
添付図 12 新千里北住宅（3丁目）移管部分事前協議等資料	
添付図 13 新千里北住宅（2丁目）移管部分事前協議等資料	
添付図 14 現況一団地認定区域図	
添付図 15 一団地認定区域と変更手順	
添付図 16 開発区域図	
添付図 17 既存資料（既存図、北側民間マンションへの説明資料、アスベスト調査結果、エレベーター設置台数基準、現地測量図、電波障害調査データ）	

「添付図 17 既存資料」については、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
電話 06-6210-9767（直通）

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「大阪府営豊中新千里北第2期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「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、現存する新千里北住宅のうち、B21～25 棟の入居者の府営第 1 期住宅への移転（令和 3 年 12 月を予定、同移転に関する入居者移転支援等は本事業の対象外）が完了した後、既存住宅（B21～25 棟の合計 150 戸）の解体撤去を行い、208 戸の新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）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。

- ア 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト事前調査等）
- イ 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 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）
- エ 既存住宅（B21～25 棟）の解体撤去工事（付帯施設を含む）
- オ 建替住宅の建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- カ 工事監理（エ、オ工事）
- キ 設計住宅性能評価の取得
- ク 建設住宅性能評価の取得
- ケ 化学物質の室内濃度測定
- コ 事後調査（周辺家屋調査等）
- サ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- シ 事業区域の分筆（府営住宅整備用地と活用用地に分筆）
- ス 建替住宅（設備棟、自転車置場、駐車場含む）の引渡し及び所有権の移転
- セ 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）
- ソ 地元説明等近隣対策（府営住宅入居者を含む）
- タ 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金申請関係書類の作成支援業務
- チ 会計実地検査の支援業務
- ツ 家賃算定資料の作成
- テ 公有財産台帳登録資料の作成

ト その他上記（ア～テ）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、自らの事業として速やかに既存住宅（B10～14 棟、B15～18 棟、B45～47 棟）を解体・撤去のうえ、民間施設等の整備を行う。なお、活用用地の対価は、入札価格を活用用地周辺地域の路線価（別添資料⑤ 特定事業契約書（案）別紙 6 参照）の変動に基づき補正した後、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適正でなかった場合、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。

(3) 福祉施設整備運營業務（付帯事業）

民活事業者は、活用用地の一部において、以下の福祉施設の運営整備を行うこと。なお、以下に示す施設に加えて他施設（地区計画等で建築が可能のものに限る。）の併設・合築を行うことは可とする。

- ・ 地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護
- ・ (介護予防) 短期入所生活介護
- ・ (介護予防) 認知症対応型共同生活介護

2 事業区域に関する条件等

(1) 立地条件

所在地	豊中市新千里北町2丁目・3丁目(添付図1 事業区域付近見取図参照)
敷地面積	事業区域面積：約4.37ha (2丁目：約1.00ha 道路敷含む、3丁目：約3.37ha 市道・歩道含む)
用途地域	第1種中高層住居専用地域
容積/建ぺい率	現行法規制を遵守すること ただし、府営住宅整備用地については150%/50%とする。 (豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針による)
地域・地区	第二種高度地区、宅地造成工事規制区域
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	本事業区域において、「新千里北住宅地区地区計画」「都市景観形成推進地区(新千里北住宅地区)」が定められているため遵守すること。 また、「新千里北住宅地区地区計画」「都市景観形成推進地区(新千里北住宅地区)」について、今後一部変更予定のため、変更内容についても遵守すること。

(2) 各種図面等

- ・ 事業区域付近見取図(添付図1)
- ・ 事業区域図・移転計画図(添付図2)
- ・ 事業区域現況図(添付図3)
- ・ 事業区域土地利用計画図(添付図4)
- ・ 事業区域インフラ関係現況図(添付図5)
- ・ 事業区域隣接地柱状図(添付図6)
- ・ 事業区域植栽現況図(添付図7)
- ・ 標準平面詳細図(添付図8)
- ・ 各部詳細図(添付図9)
- ・ 駐車場利用状況図(添付図11)
- ・ 一団認定区域と変更手順(添付図15)
- ・ 開発区域図(添付図16)

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

- ア 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）
- イ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ウ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- エ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- オ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- カ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- キ 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）
- ク 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ケ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- コ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- サ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- シ 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）
- ス 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）
- セ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ソ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- タ 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）
- チ 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）
- ツ 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）
- テ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ト 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ナ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ニ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ヌ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ネ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ノ 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）
- ハ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ヒ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- フ 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）
- ヘ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ホ 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）
- マ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ミ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ム 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- メ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- モ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ヤ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ユ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ヨ 改定既存建築物の吹付けアスベスト粉じん飛散防止処理技術指針・同解説（平成 30 年 9 月）
- ラ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）

(2) 大阪府の条例等

- ア 府有建築物の整備における環境配慮指針（平成 31 年 3 月）（大阪府の重点評価を実施する。）
- イ 大阪府営住宅条例（昭和 26 年条例第 45 号）
- ウ 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
- エ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- オ 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- カ 大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
- キ 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）
- ク 大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）
- ケ 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）
- コ 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 28 号）
- サ 大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
- シ 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
- ス 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）
- セ 大阪府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 2 号）
- ソ 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
- タ 大阪府障害者雇用の促進と就労の支援に関する条例（平成 22 年条例第 84 号）
- チ 大阪府グリーン調達方針

(3) 豊中市の条例等

- ア 豊中市土地利用の調整に関する条例（平成 16 年条例 31 号）
- イ 豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則（平成 16 年規則 43 号）
- ウ 豊中市建築基準法施行条例（平成 16 年条例 9 号）
- エ 豊中市建築基準法施行細則（昭和 43 年規則 4 号）
- オ 豊中市都市計画法施行細則（昭和 45 年規則 40 号）
- カ 豊中市宅地造成等規制法施行細則（昭和 45 年規則 41 号）
- キ 豊中市都市景観条例（平成 12 年条例 31 号）
- ク 豊中市都市景観条例施行規則（平成 12 年規則 43 号）
- ケ 豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例（平成 16 年条例 32 号）
- コ 豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例施行規則（平成 16 年規則 54 号）
- サ 豊中市火災予防条例（昭和 37 年条例 16 号）
- シ 豊中市火災予防条例施行規則（昭和 37 年規則 24 号）
- ス 豊中市環境の保全等の推進に関する条例（平成 17 年条例 10 号）
- セ 豊中市環境の保全等の推進に関する条例施行規則（昭和 48 年規則 39 号）
- ソ 大規模建築物の廃棄物等保管場所等の設置及び届出等に関する規則（平成 7 年規則 39 号）
- タ 豊中市高齢者交通安全条例（平成 16 年条例 29 号）
- チ 豊中市水道事業給水条例（昭和 35 年条例 23 号）

- ツ 豊中市下水道条例（昭和 39 年条例 17 号）
- テ 豊中市における大阪府福祉のまちづくり条例第 29 条の規定による認定の申請に関する規則（平成 21 年 10 月規則 59 号）
- ト 豊中市千里ニュータウン地区住環境の保全に関する基本方針（平成 4 年 7 月）
- ナ 北部大阪都市計画新千里北住宅地区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 28 年条例 53 号）
- ニ 豊中市屋外広告物条例（平成 23 年条例第 52 号）
- ヌ 豊中市屋外広告物条例施行規則（平成 24 年規則第 5 号）
- ネ 新千里北住宅地区地区計画

4 参考仕様書、参考基準

- (1) 建替住宅の設計・建設工事を行うにあたっては、以下の仕様書を参考とすること。
 - ア 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）
 - イ 建築物解体工事共通仕様書 平成 31 年版（同上）
 - ウ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）平成 31 年版（同上）
 - エ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）平成 31 年版（同上）
 - オ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）平成 31 年版（同上）
 - カ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）平成 31 年版（同上）
 - キ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）平成 31 年版（同上）
 - ク 公共住宅建設工事共通仕様書 令和元年度版（公共住宅事業者等連絡協議会）
 - ケ 建築工事監理指針 令和元年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
 - コ 電気設備工事監理指針 令和元年版（同上）
 - サ 機械設備工事監理指針 令和元年版（同上）
 - シ 石綿飛散漏洩防止対策徹底マニュアル [2. 20 版]（平成 30 年 3 月 厚生労働省）
 - ス 建築設備耐震設計・施工指針 2014 年版（(独)建築研究所監修）

- (2) 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。
 - ア 公共住宅建築工事積算基準 令和元年度版（公共住宅事業者等連絡協議会）
 - イ 公共住宅電気設備工事積算基準 令和元年版（同上）
 - ウ 公共住宅機械設備工事積算基準 令和元年版（同上）
 - エ 大阪府公共建築工事積算基準 平成 29 年版（大阪府住宅まちづくり部公共建築室）
 - オ 大阪府公共建築工事共通費積算基準 平成 31 年版（同上）
 - カ 公共建築工事積算基準 平成 31 年版（一般財団法人建築コスト管理システム研究所）

- (3) その他参考とすべき基準
 - ア 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）
 - イ 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（一般財団法人ベタリービング、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター計画編集）
 - ウ 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

- エ 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）
- オ 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）
- カ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（平成 26 年 6 月 国土交通省都市局公園緑地・景観課）
- キ 建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル（平成 26 年 6 月 環境省水・待機環境局大気課）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 道路の移動等円滑化整備ガイドライン（財団法人国土技術研究センター編集・発行）
- サ Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン（公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会）

なお、解釈に関して基準等の間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係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。

- ア 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。
- イ 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ウ 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 事業区域

共通

既存住宅、諸設備（電気、ガス、水道等の供給設備）及び既存擁壁等の工作物は使用できない。

新千里北住宅（3丁目）

本事業では事業区域を、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、民間施設等の整備及び福祉施設の整備運営を行うこと。また、市道新千里北町第47号線の道路整備（幅員拡幅のうえ豊中市道の仕様に改修）を行うこと。更に、市道新千里2号線沿いの歩道整備を行うこと。

なお、事業区域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。

新千里北住宅（2丁目）

現団地内通路と法面を含む大阪府道吹田箕面線境界線までの区域内に、事業開始時に移管済み（予定）の道路を整備（豊中市道の仕様に改修）すること。

(1) 工区の設定

新千里北住宅（3丁目）

本事業では、府営住宅整備用地と活用用地に工区分けを行い、工区境界は、府から提示する境界を基本に民間事業者が提案するものとする。

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、通路や広場などについては人が往来できるよう、柵や塀などで明確に分離せず地域住民の利便性や交流に配慮した一体的な土地利用を図ること。

なお、府営住宅の整備に続き、民間施設等の整備を行うこと。

仮設駐車場や仮設駐輪場等が必要となる場合には、仮設駐車場・駐輪場と各々に至る仮設通路の整備及び利用者の安全確保のために必要な仮囲いの設置等を行うこと。なお、仮設駐車場の移転先駐車区画や仮設駐輪場の整備場所などの設定については、民活事業者が千里管理センター、関係自治会及び既存住宅（B15～18棟、B45～47棟）の入居者と調整を行った上で移転を行うこと。

分筆については、府営住宅整備用地、活用用地、市道新千里北町第47号線拡幅及びスロープ等整備範囲に分けること。

新千里北住宅（2丁目）

本事業では工区分けは行わない。

分筆については府営住宅（B1～9棟）敷地、活用用地、事業開始時に移管済み（予定）の団地内通路及び道路敷、市道新千里北町歩12号線拡幅整備範囲に分けること。

事業開始時に移管済み（予定）の団地内通路及び道路敷と活用用地、活用用地と府営住宅敷地との境界は、府から提示する境界とすること。

(2) 建替え手順

本事業では、建替住宅の建設は1期工事（工期を分けない）で行うものとする。建替えの工程計画は民活事業者の提案とするが、以下に基本的な内容とその手順を示す。なお、B21～B25棟については、1期事業にて居住者は移転済みである。

ア 福祉施設整備に係る活用用地と隣接する府営住宅敷地の分筆

測量を行い福祉施設整備に係る活用用地と、隣接府営住宅敷地に分筆を行う。

イ 既存建物の解体、撤去

既存住宅（B21～25棟、合計150戸）の解体撤去を行う。

ウ 開発行為に関する工事

開発行為に関する工事を行う。その際、活用用地に接する開発道路部分は、府営住宅建設工事完了までに整備し、市へ移管することも可とする。

エ 建替住宅の整備

新たに208戸の建替住宅を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡す。

オ 建替住宅への本移転

建替住宅に、既存住宅（B10～14棟）の居住者及び既存住宅（B15～18棟、B45～47棟）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）

カ 分筆と活用用地の所有権移転

測量を行い、府営住宅整備用地と、活用用地、市への移管部分に分筆を行う。分筆・登記業務は、売却前に府が実施する鑑定の前には実施することとし、分筆後、活用用地については、府が財産評価審査会へ売却価格の諮問を行い適正と認められた価格で府から民活事業者へ所有権移転を行う。

キ 活用用地における既存住宅（B10～14棟、B15～18棟、B45～47棟）の解体、撤去

(3) 開発行為等における基本的な考え方

共通

本事業では、事業区域を5区域の開発区域（添付図16）として、許認可申請を行う。

なお、「豊中市土地利用の調整に関する条例」については、府営住宅整備用地、活用用地、それぞれの区域で基準を満たすように計画すること。

また、開発区域内において、原則既存擁壁の活用は行わないこと。必要な場合は新たに擁壁を設置すること。

各開発区域における公共施設等の整備順序は、民活事業者の提案による。

新千里北住宅（3丁目）

- ・活用用地①では、福祉施設整備エリアとそれ以外とに分割し、それぞれ開発許可申請を行うこと。
- ・活用用地②を含む開発区域では、市道新千里2号線沿いの歩道整備と移管、市道新千里北町第47号線の歩道の整備と移管、開発区域内の北側と南側各々のスロープ等の整備と移管を行うこと。
- ・府営住宅整備用地は、建替住宅の整備範囲を開発区域とすること。

新千里北住宅（2丁目）

- ・活用用地③を含む開発区域では、市道新千里北町歩第12号線沿いの拡幅整備と移管を行うこと。

(4) 建築基準法第86条に基づく認定における基本的考え方

事業区域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。）区域は一団地認定区域と変更手順（添付図15）のとおりとなっている。

以下に示す一団地認定の変更手順の基本的な考え方にもとづき、一団地認定の区域変更手続きを行うこと。

新千里北住宅（3丁目）

現状の一団地認定区域内にある民間集合住宅を除いた区域を、新たに一団地認定区域として変更手続きを行うこと。なお、民間集合住宅への合意は府が行う。

次に、建替住宅の整備を行い、「既存住宅B10～14棟・B15～18棟・B45～47棟（添付図2参照）」の住民の建替住宅への本移転を行い、「既存住宅B15～B18棟・B45～B47棟」の解体撤去を完了すること。

その後、「建替住宅、府営第1期住宅、既存住宅（B32～44棟）の範囲」を一団地認定区域として変更手続きを行うこと。

新千里北住宅（2丁目）

建替住宅が竣工した後、既存住宅B10～B14棟（添付図2参照）の住民の本移転を行い、既存住宅B10～14棟の解体撤去を完了すること。

その後、既存住宅B1～9号棟を一団地認定区域とした変更手続きを行うこと。

共通

事業区域内の活用用地について、それぞれ一団地認定を取得するかどうかは、民活事業者の提案による。（府営住宅整備用地及び活用用地を一体として一団地認定の取得をすることは不可とする。）

一団地認定の取り消し及び認定に係る申請費用等は民活事業者が負担すること。

既存の一団地認定申請書類については、添付図17を確認すること。

(5) 水道加入金

水道加入金については、府営住宅整備（府営住宅及び附属施設）に限り既存の加入金を充当することが可能である。

(6) 水道・下水道・ガス・電気等整備

ア 基本的な考え方

府営住宅整備上必要な水道配水管、ガス管、下水道管、電柱等の布設、撤去、移設、増径等は、適切に検討の上、大阪府及び豊中市上下水道局、関西電力等と協議の上決定し、適切に事務手続き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、電柱等の移設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。）

公共下水道の計画においては、「豊中市土地利用の調整に関する条例」および豊中市下水道計画に基づき実施すること。開発区域内の雨水排水については、府営住宅整備用地、活用用地それぞれ、一旦雨水流出抑制施設を介し、放流すること。また、放流に際しては原則オリフィスで流量を抑制すること。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豊中市と協議すること。

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、「豊中市土地利用の調整に関する条例」等、豊中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。

イ 雨水排水について

新千里北住宅（3丁目）

府営住宅整備用地及び活用用地の排水はそれぞれ別系統として、公共雨水本管へ接続すること。一方の用地の雨水排水が他の用地を通る計画は原則不可とする。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。

- ・府営住宅整備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。

新千里北住宅（2丁目）

活用用地の排水は、公共雨水本管へ接続すること。

共通

市の水道台帳に基づき計画すること。

<https://www.city.toyonaka.osaka.jp/jogesuido/jigyoannai/gesuido/gesuidaityou.html>

ウ 汚水排水について

下水道施設の敷設、撤去、移設、増径等については、豊中市の事業計画に基づき適切に検討し、豊中市と協議の上必要な手続きを行い実施すること。

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) 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、公益財団法人大阪府都市整備推進センター（旧・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2018」（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。

<https://www.city.toyonaka.osaka.jp/machi/senrinyutaunsaizei/saiseishinn.html>

- ・豊中市では、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「豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」（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。

https://www.city.toyonaka.osaka.jp/machi/kenchiku_kaihatsu/kaihatuskenthiku2.files/senrinyu-tauntikukihonhousin2020.pdf

- ・事業区域において、豊中市が「新千里北住宅地区地区計画」「都市景観形成推進地区（新千里北住宅地区）」を定めており、民活事業者はこれを遵守すること。
- ・豊中市では、「豊中市環境の保全等の推進に関する条例」に基づく環境配慮指針を定め、環境に配慮すべき具体的な事項とその内容を示しており、民活事業者はこの指針を尊重して開発行為・建設行為を行うこと。
- ・府営住宅整備事業は、豊中市の定める「環境の保全等の推進に関する条例」による環境影響評価対象事業となる。なお対象は、本事業における府営住宅整備範囲とし、府営第1期住宅を含まない。
- ・府の「公共事業における景観面でのPDCAサイクル制度」に基づき、必要となる手続き（景観アドバイザー会議（基本設計・実施設計）に係る資料作成や会議への出席等）に対応すること。
- ・府は府営豊中新千里北第1期住宅着工時に、府営住宅整備用地北側の民間マンションに対し、第1期及び第2期住宅の建設における計画及び工事について、説明を行った経緯がある。そのため、説明内容を遵守し計画を行うこと。なお、北側の民間マンションに提示済みの説明資料については、添付図17を確認すること。

ア 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、附属施設及び工作物についても同様の配慮をすること。アクセントカラーを用いる場合は、ごく小さな部位に限定するなど、デザインの調和を図ること。特に、府営住宅の色調については、隣接する既存の府営住宅を踏襲しつつ周辺環境と調和したものとし、府の承認を得ること。

特に、市道新千里2号線に面する部分については、活用用地と府営住宅を一体的にとらえ、建築物だけでなく外構を含め調和のとれた心地よい空間とすること。

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。なお、豊中市へ移管する道路内（道路敷は除く）へは設置しないこと。

敷地周辺の道路からの景観に配慮し、機械室について道路側から見えにくい配置とするなど対

策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する際は、周辺環境と調和のとれた外装材や外観デザインの採用、植栽の導入などにより、対策を講じること。

全体として「豊中市景観配慮指針」に則ったものとする。

イ 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、安全に留意した計画とし対策をとること。また、歩行者通路を自動二輪車が通行しないよう動線を区分して計画すること。

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、可能な限り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とともに、消防活動に十分配慮した計画とすること。

本件事業区域は既設府営住宅や戸建て住宅に隣接することから、工事進入路における歩行者の安全対策や、工事の騒音・ほこり・振動の抑制に配慮するなど、周辺環境に十分配慮すること。

ウ 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、府営住宅と活用用地の接続性、及び府営第1期住宅と建替住宅の接続性と一体性に留意すること。特に、歩行者動線計画や建物及び屋外計画等の工夫により、可能な限り周辺に開かれた計画とすること。

また、集会所や児童遊園などを有機的に連携させ、住棟や住戸玄関へのアプローチなどの生活動線についても、住民同士の出会いや見守りに配慮した計画とするなど、周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出されるオープンスペースと多様なネットワークの形成に努めること。

エ 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、階段、駐車場など敷地内の整備にあたっては、バリアフリーだけでなくユニバーサルデザインの考えも取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。また「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」に基づき、施設整備等において障がい者の社会的障壁の除去について合理的配慮を行うこと。

オ 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、隣接する府営住宅や戸建住宅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、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。

省エネルギーや再生可能エネルギーの積極的な活用など地球温暖化対策と、屋上・壁面緑化、高反射率塗料の採用などのヒートアイランド対策を、維持・管理費が過大とならない範囲で積極的に行うこと。

大阪府産木材の使用に努めること。

希少種の保全に努めること。

資源循環など環境保全に配慮した製品を積極的に採用すること。

カ 緑化等

新千里北住宅（3丁目）

府営住宅用地及び活用用地①②の双方について、隣接地との緩衝空間の確保、東側の檜ノ木公園から連続する緑地空間の確保の観点から、既存のB32棟やB44棟の北側の団地内通路沿い、及び市道新千里北町第47号線沿いの法面の緑地帯は樹木診断を行ったうえで可能な限り保存し、必要に応じて高木等の伐採や補植を行うこと。

市道新千里2号線沿いの法面（市道新千里2号線の歩道として整備する部分を除く）については、千里北町緑地から連続する緑地空間の確保の観点から可能な限り保存し、必要に応じて高木等の伐採や補植を行うこと。

新千里北住宅（2丁目）

事業区域東側道路敷の法面の緑地帯は、樹木診断を行ったうえで可能な限り保存し、必要に応じて伐採や補植を行うこと（添付図4参照）。

キ 周辺道路等

新千里北住宅（3丁目）（添付図12参照）

事業区域内を通る市道新千里北町第47号線は本事業において、車道幅員6.7mとし活用用地②の前面部分に片側2mの歩道を設けた道路として整備すること。なお、2mの歩道については、整備後市へ移管すること。

市道新千里北町第47号線は現在北行き的一方通行であるが、活用用地②の計画によっては双方方向通行としてもよい。双方方向通行とする場合は、活用用地②の一部に回転体を設けることとし、回転体の計画・仕様については関係機関（交通管理者、道路管理者、周辺自治会等）と協議が必要となる。

周辺公園等と一体となる緑地と歩行者動線を確保するため、府営住宅整備用地及び活用用地①の宅地内に、市道新千里北町第47号線に面して幅2mの緑道を新設すること。なお、新設する緑道は、府営第1期住宅の宅地内南側に整備された緑道と市道新千里2号線を繋ぐ形で整備すること。（添付図4「ルート①」を示す）

さらに、周辺とのネットワークを強化するため、さつき橋から活用用地②の北側を通り、府営住宅整備用地内西側を北へ向い市道新千里2号線に抜ける歩行者動線を確保し、スロープ等を整備すること（添付図4「ルート②」を示す）。なお、活用用地②内の歩行者動線については市へ移管することを想定しているが、共同住宅敷地内に設ける計画も可とする。

また、民間集合住宅西側からさつき橋に繋がる現況歩行者専用通路は、周辺住民の既存動線を維持するとともに、より快適な歩行空間とするため、排水、舗装、照明及び転落防止柵等の改修整備を行うこと。なお、歩行者専用通路については移管を行わず、市が表面の管理を行う。そのため、整備にあたり、仕様及び設置位置等については市と協議を行うこと。（添付図4「ルート③」を示す）

活用用地②の西側の市道新千里2号線沿いに歩道を整備し、市へ移管すること。（添付図4「ルート④」を示す）

新千里北住宅（2丁目）（添付図13参照）

事業開始時に移管済み（予定）の団地内通路及び道路敷について整備すること。なお、車道幅員6.35mとすること。

活用用地③については、市道新千里北町歩第12号線沿いを、隣接住宅地との調和をはかりつつ拡幅整備し、市に移管すること。拡幅は1mとする。（添付図4参照）

更に、市道新千里北町歩第12号線から活用用地内にアクセス可能な歩行者動線を設けること（添付図4「ルート⑤」を示す）。

共通

新たに整備する歩行者通路は、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、住棟や附属施設との関係などの利便性についても十分に配慮すること。また、歩行者が快適に通行できるよう余裕のある幅員の確保や、動線が交差する場所などでの人溜まりの設置、魅力のある歩道空間を提案すること。

なお、歩行者動線の計画にあたっては、より良い歩行者動線のネットワークが形成されるよう計画し、維持管理をしやすいようにすること。（添付図4参照）

上記の歩行者道線は、バリアフリーに配慮したものとすること。歩行者道線の整備は、原則「Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン」に則るものとする。

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。
- ・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。
- ・事業の実施にあたっては、近隣（府営住宅整備用地北側マンション、民間集合住宅など）へ丁寧な説明を行うこと。
- ・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（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豊中市と協議し、必要な手続きを行うこと。
- ・工事にあたっては地域住民と十分に協議し、必要に応じて工事協定締結等の対応を行うこと。
- ・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・祝日の作業は作業の都合上やむを得ない場合を除き、原則禁止する。
- ・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。
- ・工事に伴い通行できなくなる通路は居住環境と利便性に配慮し、通路の付替え等の対策を行うこと。
- ・カラー鋼板（h=3m）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。
- ・工区設定に伴う仮設通路や工区境において生じる仮設通路の幅員は繋がる通路の幅員と同寸法にすること。工事の納まり等やむを得ない状況がある場合は1.5m以上の幅員を確保すること。
- ・事業契約締結以降、本事業区域の管理は民活事業者が実施し、年2回程度の草刈の実施、樹木の伐採、防犯灯の維持管理等を適切に行うこと。また、空地となる部分についても、仮囲いの設置等により適切に管理を行うこと。なお、本事業区域外であっても、事業による影響がある場合は対応を行うこと。

(2) 工事車両進入路

共通

- ・解体撤去工事及び建替住宅、活用用地への仮囲い設置等に際して、工事車両進入路は建替住宅の車道や歩行者動線との交差が最小限となるよう計画すること。なお、交差する場合は見通しのよい構造とし、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。
- ・工事車両進入路や通行止めを行う際には、歩行者と工事車両が交差する箇所や工事車両の誘導が必要な個所に交通誘導員を適切に配置するなど安全対策を講じること。

新千里北住宅（3丁目）

- ・原則として、通学路と周辺状況に配慮すること。詳細については府と協議を行うこと。

新千里北住宅（2丁目）

- ・原則として、事業区域南側の市道新千里2号線から敷地へ出入りすることとする。

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、共同施設及び附帯施設からなる。府営住宅における緑地等の共同施設については、入居者全体が受益するものであることから、その維持管理は入居者自らで行っている。一方で、入居者の高齢化が課題となっており、入居者による維持管理の実施が困難になりつつある。これらの現状を踏まえ、安全、衛生、美観及び維持管理等を考慮し、入居者にとって便利で快適な住宅となるように整備すること。

また、附帯施設等については、「豊中市土地利用の調整に関する条例」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

ア 住宅戸数等

- ・今回新たに整備する住戸の総戸数は、208戸とし、住戸タイプ及び住戸専用面積は以下のとおりとする。
- ・MAIハウス2DKは一般住戸3DKの1階部分に設けること。
- ・住戸プランは添付図8 標準平面詳細図によるものとする。また、昨今の状況を踏まえた新たな日常生活（テレワークなど）に対応した提案を行うこと。ただし提案内容や整備戸数については実施設計の中で府と協議の上、決定すること。
- ・3DKについては和室1部屋、洋室2部屋へ住戸プランを変更する提案を行うこと。ただし、変更内容や整備戸数については実施設計の中で府と協議の上、決定すること。

住戸タイプ	住戸専用面積	住戸数
2DK	約 50 m ²	96 戸
3DK	約 60 m ²	108 戸
MAI ハウス 2DK	約 60 m ²	4 戸
合 計		208 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：車いす常用者を対象とした住宅。

イ 規模・配置計画等

建替住宅の階数は、市道新千里2号線沿いは地上7階建て以下（建物高さ概ね22m程度以下）とする。また、複数棟の計画を可とする。

但し、事業区域北側の市道新千里2号線道路境界線から、5mの範囲は、建築物等を設置しないこと。（建築物等については「新千里北住宅地区地区計画」による）

ウ 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。なお、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。また、日照の検討にあたり、活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。

エ 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。(添付図8、9参照)

なお、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。

(2) 附帯施設等

ア 駐車場

駐車場は、建替住宅戸数の50%以上の台数を平面式駐車場として整備すること。また、豊中市の定める条例を遵守すること。

駐車場の整備にあたっては、高齢者をはじめ全ての利用者が利用しやすい仕様とすること。

MAIハウス専用駐車場については、上記台数の内数として4台分、MAIハウスに近接し車いすでの移動が容易となるよう設置すること。

なお、住棟に近接するときは、ヘッドライトや排気ガスなどが住戸内に影響を与えないよう、入居者の良好な生活環境に配慮した配置計画とすること。また、駐車施設の区分に応じた表示板を設置すること。

原則駐車場周辺に植栽を配置しないこと。ただし排気ガス対策などでやむを得ず配置する場合は低木とし、車にあたらないようにすること。

イ 自転車置き場

自転車置き場は、住戸数の200%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以上とする。なお、建替住宅の1階部分に整備する計画としてもよい。ただし、サイクルラックの使用は不可とする。

自転車置き場等の設置基準については、「千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」でも定められており、それについても遵守すること。

ウ ごみ置場

住棟と別棟とし、住棟やエントランスが複数ある場合は、それぞれにごみ置場を設置すること。ごみ置場の設置にあたり、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、「大規模建築物の廃棄物等保管場所等の設置及び届出等に関する規則」による。

なお、規則に基づき貯留排出設備の設置を行う場合は、必要となる設備についても設けること。

エ 児童遊園（「豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則」における自主管理のオープンスペース）

府営住宅整備用地内に、用地面積に新3・4号棟敷地を含む面積の3%以上の面積の遊具のある児童遊園をオープンスペースとして確保すること。配置については、一団のまとまりのある計画とし、府営住宅整備用地内南側に配置すること（添付図4）。また、入居者だけでなく周辺地域の住民の利用も想定されることから、各住棟からのアクセスや周辺施設の状況等を考慮し、良好なコミュニティ形成の一助となるよう計画すること。

遊具については、ジャングルジム、滑り台など管理しやすい遊具を府と協議の上選定し設置すること。

なお、当該オープンスペースは「豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則」で定められる「自主管理のオープンスペース」と適宜兼用させる計画も可とする。

オ 緑地・緑化

周辺に対する圧迫感や景観に配慮するとともに「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上」並びに「新千里北住宅地区地区計画に基づく緑化率25%以上」を府営住宅整備用地内において確保すること。ただし、緑化については原則として入居者により手入れをすることとなるため、維持管理の簡便さに配慮した樹種・配置とし、維持管理費が過大とならない範囲での提案とすること。なお、樹木の選定にあたっては害虫などの発生しやすいものや果実のなるものは避けること。

また、既存樹木の保全に可能な限り留意し、やむを得ず伐採する場合は同種の樹木を計画する等、現在の緑地を保全・継承した計画とすること。

建設する住棟から既設住棟や近隣に対して、プライバシー等が確保できる効果的な植栽の配置に努めること。

カ 防火水槽及び消防活動空地

「豊中市土地利用の調整に関する条例」に基づき消防活動上有効な位置に、防火水槽及び消防用活動空地を設置すること。

キ 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、作業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。

保守点検のため、屋根へ安全に上がれる経路を設けること。

ク MAIハウスから集会所への通路

MAIハウス入居者が既存集会所を利用しやすいよう、MAIハウスの配置に留意するとともに、MAIハウス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。

府営第1期住宅のボーリングデータについては、添付図6 事業区域隣接地柱状図を参照のこと。

また、事業区域内のボーリングデータについては、添付図17を確認すること。

(2) 測量調査

本事業に必要となる測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。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については、添付図17を確認すること。

(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、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、住棟については外壁表層材・外部天井表層材・脱衣洗面室の天井裏耐火被覆材、集会所については外壁表層材及び外部庇表層材にアスベスト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(B10～14棟、B15～18棟、B21～25棟、B45～47棟)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確認及び記録を行い、府へ提出すること。

なお、この確認及び記録は、建築物石綿含有建材調査者、石綿作業主任者技能講習修了者のうち石綿等の除去等の作業の経験を有する者、または日本アスベスト調査診断協会に登録された者が行うものとする。

府が事前に実施したアスベスト調査結果については、添付図17を確認すること。

4 建替住宅の設計

(1) 設計業務

- ・設計の範囲は、建替住宅及び附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や要求水準書等に基づき基本設計を行い、各段階で府に対し説明を行ったうえで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、適宜打合せを行ったうえで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 39）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

ア 解体撤去対象施設等

民活事業者は、府営住宅整備用地及び活用用地の既存住宅（B10棟～14棟、B21棟～25棟、B15棟～18棟、B45～47棟及び、遊具、植栽、その他の屋外附属施設等及び地中埋設物、杭を含む）を解体撤去する。ただし、府と協議の上、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。

イ 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。

新千里北住宅（3丁目）

建設年度：昭和 40～41 年度

住棟数：12 棟（活用用地区域を含む）

構造：鉄筋コンクリート造、5 階建て（一部 4 階建て）

戸数：382 戸（活用用地区域を含む）

住戸タイプ：2K・3K・3DK（約 46～60 m² / 戸）

・共同施設

駐車場、駐輪場、児童遊園、集会所等

新千里北住宅（2丁目）

建設年度：昭和 40 年度

住棟数：5 棟

構造：鉄筋コンクリート造、5 階建て

戸数：75 戸

住戸タイプ：2K・2DK（約 49～51 m² / 戸）

・共同施設

駐車場、駐輪場、児童遊園等

ウ 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。

エ 排水処理について

撤去工事における排水については、敷地内最終枡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枡に放流すること。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枡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。

工事範囲の排水枡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、府からの検査に協力すること。

オ 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。なお、振動・騒音計測装置を設置し、計測を実施すること。

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」、「大阪府生活環境の保全等に関する条例」、「建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル(平成26年6月環境省水・大気環境局大気環境課)」及び「石綿飛散漏洩防止対策徹底マニュアル[2.10版](平成29年3月厚生労働省)」に基づき、必要に応じて届出を行い適切に除去すること。

解体撤去工事の工法は、粉塵の飛散が最小限となるような工法とすること。

解体撤去工事(土地の形質の変更を含む。)を行う際は30日前までに土壤汚染対策法等に関する届出等を行うこと。

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。

カ アスベスト処理費用

住棟の外壁表層材・外部天井表層材・脱衣洗面室の天井裏耐火被覆材、集会所の外壁表層材及び外部庇表層材は、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 建設発生土の処分

府営住宅の整備に伴い、建設発生土の場外への搬出を行う必要がある場合は、再資源化施設による処理を行うものとし、事前に府に計画書を提出し、審査を受けること。

また、受入先への搬入にあたっては、予め受入先の必要な手続きや化学分析等を行い、搬入時の厳守事項を徹底すること。

(※再資源化施設とは「建設副産物適正処理推進要綱(平成14年5月30日)第3(10)」に基づく再資源化を実施している施設をいい、再資源化の条件として、発生土(改良土又は良土質)として製品化し、販売を行っていること。)

7 建替住宅の工事監理

- ・工事監理企業は、工事監理者(建築基準法第5条の6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マニュアル(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・大ばりの配筋の施工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

ア 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。

イ 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。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、分筆測量の実施

民活事業者は、府に建替住宅の引渡しを行うにあたり、事業区域の敷地や建替住宅（地下埋設管を含む）について確定地形測量を行うこと。

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。

分筆測量：基準点測量、復元測量、丈量図など必要な資料の作成。

(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（土日を2回ずつ含む）、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。
- ・未入居となった住戸については、バルコニーに面する和室に、カーテン等で畳の日焼け防止を行うなど、府と協議の上、対策を行うこと。また、これらの住戸について、完工確認後引き渡しまでに、畳上げ及び畳の養生を行うこと。

10 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請関係書類の作成支援

府が実施する地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請書関係書類（各施設毎の工事費等の積算内訳書、補助金等申請用資料（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、補助対象額及び補助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、各住戸の住戸面積の構成や工事費内訳等の資料を府と協議の上作成し、引渡しの2ヶ月前までに提出すること。

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建替住宅の引渡しを行った年度の5年後までの間、国の会計実地検査の対象となることから、府が受験するにあたり資料作成及び現地確認の際に会計検査院への説明の補助等を行う。

1 3 公有財産台帳登録資料の作成

民活事業者は、建替住宅および附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。

1 4 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及び説明を行う。

(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。

1 5 契約不適合責任（瑕疵担保責任）

府は、建替住宅の所有権移転・引渡し日から 5 年以内に建替住宅に契約不適合（種類、品質、又は数量に関して契約の内容に適合しない状態をいう。）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契約不適合の修補を請求し、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。ただし植栽の契約不適合については、上記の請求期間は引渡し日から 1 年以内とする。なお、上記の各期間の満了前には、府職員及び民活事業者の立会いのもと、現地調査を行うものとする。

民活事業者の故意又は重大な過失に起因する契約不適合及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 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該当する契約不適合については、府は民活事業者に対し、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契約不適合の修補を請求し、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、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。）、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、それが契約不適合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

民間施設等の整備にあたり、既存住宅（B10～18棟、B45～47棟）、関連する地下埋設物、その他活用用地に存するものすべてを現状有姿で売却するため、所有権移転後すみやかに解体・撤去を行うこと。また、既存住宅（B10～18棟、B45～47棟）、諸設備（電気、ガス、水道等の供給設備）及び既存擁壁等の工作物は使用できない。

(1) 活用用地の概要（添付図4参照）

新千里北住宅（3丁目）及び新千里北住宅（2丁目）の活用用地の概要は下記のとおりとする。

新千里北住宅（3丁目）

ア 活用用地①

事業区域内北西の既に解体・整地済みの部分を含む既存住宅B15～B18号棟の範囲を活用用地とし、北西の約0.25haの区域において、高齢者福祉施設を整備し運営すること。

イ 活用用地②

事業区域内の既存住宅B45～B47号棟エリア約0.8haについて、豊中市道新千里北町第47号線整備・豊中市道新千里2号線歩道整備・スロープ等の整備を行う、市への移管範囲を除く部分を活用用地とすること。

新千里北住宅（2丁目）

ア 活用用地③

事業区域内の北側の約0.7haのうち豊中市道新千里北町歩第12号線沿いを拡幅整備し市に移管する範囲を除く部分を活用用地とすること。

(2) 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、周辺地域との調和や事業区域周辺の環境に十分配慮するとともに、多様な世代や住居ニーズに配慮し、地域のまちづくりに資する計画とすること。特に、若年層が魅力を感じる良質な住宅となるよう考慮すること。

活用用地に整備する施設は、「豊中市千里ニュータウン地区環境保全に関する基本方針」及び「千里ニュータウン地区の今後の土地利用の考え方」に基づき、中高層住居専用地域であっても、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。特に、施設の外観デザインについては、府営住宅と調和したものとすること。また、新千里北住宅地区（新千里北町2丁目3丁目）は、都市景観形成地区に指定されており、景観計画で定める「景観形成基準」、及び豊中市都市景観条例に基づく「豊中市景観配慮指針」に留意すること。

さらに、計画するにあたり、以下の指針を遵守すること。

- ・「高齢者が居住する住宅の設計にかかわる指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）
- ・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）

また、住宅を計画する場合は、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。

活用用地に整備する施設の用途については、活用用地①における福祉施設用地を除く部分及び活用用地②は共同住宅、活用用地③は一戸建て住宅とし、下記の条件を満たすこと。

共同住宅の条件（活用用地①②）

- ・「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上」並びに「新千里北住宅地区地区計画に基づく緑化率 25%以上」を確保すること。
- ・事業区域、市道新千里北町第 47 号線及び市道新千里 2 号線沿いの法面の緑地帯は可能な限り保存し、必要に応じて高木等の補植を行うこと（添付図 4 参照）
- ・建築物及びこれに付属するもの（機械式駐車場を含む）の壁面の位置は、隣地境界線から 3m 以上後退すること。
- ・建築物及びこれに付属するもの（機械式駐車場を含む）の壁面の位置は、道路境界線から 5m 以上後退すること。但し、市道 2 号線との道路境界線は、2 階以下の店舗等の場合は 1.5m 以上、それ以外の用途の場合は 5m 以上後退すること。
- ・府営住宅整備用地と活用用地の境界を明確にし、表面排水や植栽について民間との管理区分を明確にするよう配慮するとともに良好なコミュニティが形成されるよう一体性に配慮すること。また、周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出されるオープンスペースと多様なネットワークの形成に努めること。
- ・共同住宅敷地内に歩行者動線ルート②を設ける計画も可とする。
- ・地域の生活環境向上に寄与する機能（地域住民が交流できるスペース、子育て支援に寄与できるスペース等）を含める計画も可とする。

一戸建て住宅の条件（活用用地③）

ア 計画の制限

- ・建築物の敷地面積は、1 区画あたり 150 m²以上とすること。ただし、活用用地③北西側の道路境界線等に接する敷地については、180 m²以上とし、活用用地③の 1 区画あたりの平均面積は 170 m²以上とすること。
- ・戸建て住宅区域内は、道路幅員等も含め全体としてゆとりのあるまちづくり計画とすること。
- ・周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出されるような計画とし、多様なネットワークの形成に努めること。

イ 建築物の制限

- ・付属建築物は主屋(住宅)と調和のとれた意匠や形を選ぶとともに、門・塀の形や意匠は周囲の環境に調和のとれたものを用いること。
- ・敷地内には日照の障害や悪臭を放つなど、周囲に影響を及ぼす施設を設けないこと。
- ・塀の高さは敷地面(地盤面)から 1.3m 以下とし、植栽、生垣、芝張り等の緑化に努めること。
- ・自己の所有する自動車等は自己の敷地内に駐車場等を設けること。
- ・敷地内には、地上広告物及び政治活動を目的とする看板等を設けないこと
- ・敷地内には、非自家用広告物は設けないこと

ウ 景観の制限

(ア) 敷地

- ・開放的な空間となるよう工夫し、隣接する一戸建て住宅地に対して地盤高さの差異等による圧

迫感を和らげること。

- ・道路際はできるだけ緑化し、(宅地ごとに)中高木を1本以上配置するよう努めること。
- ・フェンス等を設ける場合は、周辺環境と調和が図れるよう色彩等に配慮すること。
- ・建築物だけでなく、外構計画についても周辺との調和が図れるよう配慮すること。

(イ) 駐車場・駐輪場

- ・建築物との一体化やデザインの調和をはかること。
- ・道路や敷地境界よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくい配慮をすること。

(ウ) 付帯施設等

- ・建築物との一体化やデザインの調和をはかること。
- ・植栽等により公共空間から直接見えにくいよう配慮すること。
- ・照明類は見えにくい位置に配置するなどの考慮をすること。

(エ) 擁壁

- ・周辺環境に配慮した仕上げ及び高さとする等、見え方について工夫すること。

(オ) 屋外広告物

- ・基本的には建物との一体化を図り、建物の外壁と調和する地色にする等、建物や周辺に配慮すること。

(3) その他

用地活用にあたっては、「千里ニュータウン再生指針 2018」や「豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」を尊重した計画とし、「新千里北住宅地区地区計画」「豊中市土地利用の調整に関する条例」を遵守すること。また、今後変更予定の「新千里北住宅地区地区計画」の内容についても遵守すること。(豊中市 HP にて公開中)

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適正でなかった場合、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 福祉施設の整備に係る活用用地に関する事項

民活事業者は、活用用地①の一部において、以下の福祉施設の運営整備を行うこと。なお、以下に示す施設に加えて他施設(地区計画等で建築が可能なものに限る。)の併設・合築を行うことは可とする。

- ・地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護
- ・(介護予防)短期入所生活介護
- ・(介護予防)認知症対応型共同生活介護

なお、地域住民も利用可能な機能を付加する等、地域住民の交流に配慮した計画とすること。福祉施設の整備は、令和5年度中の整備完了を目指すこと。

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、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。なお、受信機については入居者が操作できる仕様とすること。 ・ 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"> ・ 豊中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建替住宅の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 ・ 外壁等の仕上材については、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。 ・ 豊中市景観形成マスタープランを推進するための、景観計画区域及び都市景観形成推進地区の景観形成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）について★★★を確保し、さらなる環境への配慮に努め★★★以上となることを目標とすること。 ・ （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+ を確保し、さら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、ランク A以上となることを目標とすること。 ・ 資源循環など環境保全に配慮した製品を積極的に採用すること。
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"> ・ 長期の使用においての修繕等に考慮し、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。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。第1期住宅への日照確保についても配慮すること。
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。 修繕が発生した場合を考慮し、修繕のしやすい一般的な仕様とすること。
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迷惑駐車防止のための対策を講じること。 電気室前のメンテナンス車両寄付きスペース、ごみ置場前及び消防活動空地等の駐車可能スペースには迷惑駐車防止のための対策を講じること。 受水槽、ポンプ室前のメンテナンス用車両スペースを確保すること。
敷地内通路(歩路)	<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縁石、マウンドアップ、フェンスなどの設置を行うこと。 通路の線形は、人の歩行特性に配慮すること。 歩道幅員は、快適に通行できる余裕のある幅員とすること。アプローチについては階段の幅等の条件、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。 舗装は透水性のものを使用すること。 人の通行する場所、MAIハウス入居者が住戸から駐車場へ至る経路に側溝を設ける場合は、空隙7mm以下の細めのグレーチングを設置すること。

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。 修繕等が発生した際の足場設置場所の確保や上階からの落下物による事故防止のため、住棟から2m以内の範囲については、住棟への出入口を除き植栽帯とすること。(高木を除く。) エレベーター・階段の配置については、各居室からの動線や利便性に配慮した計画とすること。

配置計画等	
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。 ・ 駐車場の配置計画において、傾斜地に駐車場等を設けないよう計画すること。 ・ MAI ハウス専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、閉鎖的な場所に計画しないこと。
児童遊園	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の利便性に配慮し、敷地面積の3%以上で確保すること。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・遊具等を府と協議の上、設置すること。但し、遊具については使用上または管理上の危険の無いもの（可動遊具等でないもの）を採用すること。 ・ 健康遊具の設置を行う場合は、国土交通省「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」（別編：子どもが利用する可能性のある健康器具系施設）に倣い、安全確保に配慮した計画とすること。なお、設置場所には管理者の連絡先等を示した掲示を行うこと。
自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用廊下に面して配置する際は、住戸と対面して配置しないこと。 ・ 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。 ・ 配置計画において、歩行者動線と被らないように計画すること。 ・ サイクルラックの使用は不可とする。 ・ 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。 ・ 自転車の出し入れに支障のない通路幅を確保すること。
ごみ置場	<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、回収車の収集スペースや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。

配置計画等	
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「豊中市土地利用の調整に関する条例」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。 ・ 人溜まり、歩行者空間等を適宜配置すること。 ・ 団地案内板（各住宅1箇所）を設置すること（添付図9 各部詳細図参照）。併せて、府営第1期住宅（2箇所）及び既存住宅（4箇所）に設置している団地案内板の架け替えを行うこと。 ・ 屋外掲示板を各住宅に1箇所設置すること。設置位置については、府と協議の上、決定すること。 ・ 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、車両動線と歩行者動線との境界部分にはフェンス等を適宜設置すること。 ・ 駐車場においては側面緑化を行わない。 ・ 排気ガス対策等による計画以外では後面緑化は行わない。 ・ 管理上わかりやすく使用しやすい位置に散水栓を設け、管理用に通行でき、また外壁周辺は仮設足場の設置が容易に行えるスペースを確保すること。 ・ 近接する既存緑地、法面等は必ず整備を行うこと。 ・ 法面については、効果的な土留め対策を行い、土砂の流出を防ぐこと。 ・ 集会所前の広場については車で乗り入れ可能な計画とすること。なお、入り口部分に可動式バリカを設けること。

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。 ・ 消火用補給水槽を設置する場合は、手すり等の安全対策を行うこと。 ・ 周辺への照り返しに考慮すること。
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> ・ 階数は、市道新千里2号線沿いは地上7階建て以下（建物高さ概ね22m程度以下）とする。 ・ 建物高さは、豊中市「新千里北住宅地区地区計画」による。 ・ 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。

基本構造等	
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。 ・ エレベーターについては、エレベーター1基ごとに壁で仕切ること。 ・ 予備シャフトの将来開口部の壁に点検口を設けること。 ・ 予備シャフトについても延床面積に計上するとともに、必要な際に2台同時運転できるよう構造計算を行うこと。 ・ 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VPを使用し、樋受け金物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。 ・ バルコニー側の雨樋については、住戸側（内樋）にすること。
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。 ・ 鍵はリバーシブルキーとすること。鍵はサムターン式シリンダー面付錠BL同等品以上とし、シリンダーは美和ロックPRシリンダー（リバーシブル、大型キーヘッド付）同等品以上。 ・ 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・PS・MDF・EPS等（住戸用のPS以外）の室名は原則、必ず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にする。
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。なお、共用廊下部ピットから、1階の各住戸毎に直接床下ピットに入れるよう、人通口を設けること。
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代えることができる。
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代えることができる。

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・エレベーター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・エレベーターホールに関しては50lx以上の照度を確保した上で、防犯上安全な照度を常に確保すること。 ・ 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・人溜まり・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。

安全性	
避難	<ul style="list-style-type: none"> 「2方向避難型」、「2方向避難型・開放型」(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配置計画となるよう配慮すること。 附属棟等との水平距離が有効1m以下の場合、乗り移り防止のための対策を行うこと。 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(エントランス庇、落下防止庇、下層階・附属棟等の屋根、階落とし部の屋根等)及び屋上又は住戸のバルコニー等への乗り越え等のないよう、対策を講じること。(廻り込み寸法1m以上のアルミ防護格子、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"> バルコニーや廊下に、足掛かりや乗り越りできる部分を作らないよう、転落防止に配慮すること。 手すりまわりは、足がかりとなる部分を、可能な限り設けないようにすること。 手すり子を設ける場合は、手すりの下弦材以外、足がかりとならない形態として計画すること。 手すりは、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、消火器などの落下物が予想される出入り口など人や車両の通路となる箇所については、落下防止庇を設置するなど、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すりの上弦材は、物を置けない形状とすること。
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は、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。 スロープや段差の設置部分には、ステンレス製手すりを両側に設置すること。
歩行スロープ	<ul style="list-style-type: none"> 有効幅員1,350mm以上とし、基部を立上げてステンレス製手すり(H=800mm)を両側に設置する。 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1,500mm以上の平坦部を設ける。 スロープの折れ曲がり部は、1,500mm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7mm以下とし、ボルト止め部等の空隙はカバーを設置する。)
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。 住戸玄関前にエレベーターを設置しないこと。

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、可能な限り整形で使いやすいものとし、柱型が突出しない形状とすること。
換気	<ul style="list-style-type: none"> 各室には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。なお、PS・MB扉と躯体の間から鳥獣等が内部に侵入しないよう対策を行うこと。 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。 畳の仕様は、公共建築工事共通仕様書（D種KT-III）によること。 襖の仕様は、公共建築工事共通仕様書（II型）によること。 	<p>装備</p> <p>付鴨居／カーテンレール（W）</p> <p>設備</p> <p>コンセント／テレビ端子／ホックスコック （廊下側洋室のみ）*その他 標準仕上げ表参照のこと。</p>

専用部分 (各部の水準)		
台所兼食事室	<ul style="list-style-type: none"> 床面積・配置は、住戸プランごとの添付図8 標準平面詳細図のとおりとすること。 	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
台所兼食事室兼居間	<ul style="list-style-type: none"> 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。 室内が負圧になり吸い込み不良・異音・玄関扉の開閉に支障が出るなどの不具合が生じないように、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。 配管は可能な限り 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可能な限り離して設置し、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。 玄関ホール及び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とれるよう工夫すること。なお、手がかりを残すなど、指詰め防止の対策を行うこと。 	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) *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。 ・ 浴槽の大きさは内寸法で幅 1,040mm×奥行き 590mm×高さ 500mm とすること。 ・ 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機械排気とすること。 ・ 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㈱、日ポリ化工㈱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できるよう考慮すること。 ・ 必要な点検口を設けること。 ・ 機械排気を行うこと。 ・ 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/カーテンレール/I型手すり/床下・天井・PS 点検口</p> <p>設備 洗濯機パン (900 型) /水栓 (洗濯機用) /洗面化粧台/混合水栓 (洗面用) /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、住戸プランごとの添付図 8 標準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。 ・ トイレトペーパー等置けるように棚を設ける。 ・ 機械換気を行うこと。 ・ 建具には 5 cm 角程度の明かり窓を設置すること。 ・ 建具錠は非常時解錠機能付とし、使用状態が外から分かる表示付きとする。 ・ 建具の鍵の操作部は高齢者等でも操作しやすい大きさや形状とすること。 	<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。 ・ 床仕上げはクラックが入らないよう配慮すること。 ・ 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 (鎖不可) 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。 ・ 下駄箱スペース (900 mm×400 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添付図 8 標準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=600 mm、H=800mm 以上）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=1,300 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。 ・ 金属製手すりは BL 製品同等品以上とすること。 ・ 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、ドレイン、竖樋が機能上支障がない計画とすること。 ・ 排水溝（塗膜防水）を設け、有効な排水勾配をとること。 ・ フロアードレインは添付図 8 標準平面詳細図のとおり、住戸間の中心部に配置すること。 ・ 避難用隔板下の下端は、床面から 300 mmとすること。 	<p>装備</p> <p>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</p> <p>*その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

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り、塗膜防水を施すこと。 	装備 表札 (添付図9 各部詳細図参照) / 面格子 (BL 同等品以上) 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、斜路・段差部分共に両側手すり (H=800 mm) を設置する。 ・ 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 (エレベーターホール)、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。 ・ 手すりは BL 製品同等品以上とすること。 ・ 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。 ・ エレベーターシャフト横の PS については、電気設備の盤等が取付可能な EPS を設けること。 ・ 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 / 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。
エレベーターホール	<ul style="list-style-type: none"> ・ エレベーターホールは、廊下等の動線から分離した人溜まりをエレベーター1台あたり 3 m²以上かつ、1,500 mm × 1,500 mm 以上設ける。 ・ エレベーター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。 ・ 各階のエレベーターホールには階数表示 (ステンレス製) を設けること。 ・ 高齢者等がエレベーターを待つ間腰掛けられるよう、エレベーターホールにベンチを設けること。 ・ 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。なお、グレーチングの一方の空隙は 7mm 以下とすること。 ・ エレベーター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 (ステンレス製) / (防風スクリーン等) / (最上階点検ハッチ) / ベンチ 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。

共用部分 (各部の水準)		
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(ステンレス製)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し、埋め込み式とするなど強固に固定すること。 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。 手すりはBL製品同等品以上とすること。 蹴上はH=200mm以下、踏面はW=240mm以上とすること。 	装備 手すり(両側に設置)／階数表示(ステンレス製) 設備 非常警報ツブ等消防設備 *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。 補助手すり(H=800mm)を片側に設ける。 手すりはBL製品同等品以上とすること。 消火器を廊下に突出しない位置に設置すること。歩行距離20m(消防法規6-6)かつ2戸に1個とすること。なお、消火器には整理番号を表示すること。(大阪府章、団地名称、番号) 住棟間など開放された渡り廊下を設置する場合は、床面にすべり防止塗料を塗布するなど、すべり防止対策を講ずること。 	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／非常警報ツブ等／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)は棟部に1スパンごとに1個の割合で設けること。 屋上設備機器を容易に、かつ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。 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バーラック(ステンレス製)等の盗難防止措置を講ずること。 自転車置き場の腰部には防風パネル等を設置し、強風時の転倒を防止すること。 	

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、燃焼ごみ用・大型複雑ごみ用・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进行ける。 ・ 出入り口の扉は引き戸（鋼製ハンガードア）とし、高齢者の利用に配慮したものとする事。 ・ 換気設備(手元スイッチ、タイマー付)を設置するとともに、アルミ製の換気ガラリを进行ける。 	<p>装備 照明／スイッチ／表示板</p> <p>設備 水栓（キー付カップリング水栓）／換気設備</p>
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ごみ置場に併設する。 ・ 物置は入居者の管理となるため、施設管理者が施錠、管理を行う必要性のある操作盤等は設置しないこと。 	<p>設備 照明</p>
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・ 手すり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。 ・ 階段をはじめ全ての段差について、色調、明度を変えるなど高齢者等でも段差を認識しやすい対策を行うこと。 ・ 高低差がある等、転落の危険性がある箇所については、安全柵の設置など転落防止対策を講ずること。 ・ 縁石等においては角のない仕様とすること。 	

駐車場の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入り口付近は、見通しがきくよう、附帯施設、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。 ・ 駐車区画の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、ヘッドライトや排気ガスなどが住戸内に影響を与えないよう対策を行うこと。 ・ 各部に衝突防止対策を行うこと。
駐車区画等	<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。(添付図9 各部詳細図参照) ・ 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。また、縦列駐車の場合は間口 6.5m奥行き 2.5mを基準とする。 ・ 端部は 1m 程度の隅切りをとること。 ・ 区画内には、芝貼り等の植栽帯を設けないこと。 ・ 区画線や区画番号の表示については、路面仕上げ色と区別して認識しやすい色とすること。(モルタル仕上げの場合、白色は不可) ・ 区画内には散水栓や会所等設けないこと。
MAI ハウス専用 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ MAI ハウス専用駐車場は MAI ハウスに近接して設け、MAI ハウスからの動線が短く、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。 ・ MAI ハウス専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こと。 ・ 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)。なお、バリカーは落とし込み型とし、バリカーに設置する南京錠については、区画ごとに異なる番号とすること。 ・ MAI ハウス専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"> ・ 建物外壁や街灯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。 ・ 植栽計画にあたっては、入居者による水遣りや剪定等の維持管理のしやすい計画に配慮すること。 ・ 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、出来る限り既存樹木の保存・移植に努めること。 ・ 高木については、電線や街灯に枝がかからない配置計画とすること。 ・ 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、土留めなどの対策を行い、土砂の流出のない仕様とすること。併せて、法面下の側溝には蓋を設けるなど、側溝への土砂流出防止対策も講ずること。 ・ 消防用通路、消防用活動空地等の消防の用に供する付近に植栽等を計画する場合は、消防活動時に障害とならないよう、中高木を避けた計画とすること。

舗装の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 舗装構造は、輪荷重：0.5 t、交通量：30 台／日・方向、耐用年数：10 年の設計条件と試験結果による CBR 値で決定すること。 ・ CBR 値が 3 未満の場合は、セメント及びセメント系固化材により地盤改良を行うこと。 ・ 路盤材料は再生クラッシュランとする。(透水性のある場所を除く) ・ 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。 ・ 舗装端部は地先境界ブロック等で舗装の変形等がないよう安定した納まりとすること。 ・ 関係法令等により耐圧条件の定められている箇所については、それらを遵守した仕様とすること。
タイル等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然放流を基本とすること。 ・ 原則、住棟外に配置すること。やむを得ない場合に限り、住棟下に設置することも可能とするが、水損について十分考慮し、住戸直下へは設置しないこと。 ・ 雨水貯留槽を設置する際は、マンホールの設置位置を駐車場下部等にならないように計画すること。 ・ 汚水・雨水・給水バルブ等についても、常時開閉可能な位置に設置すること。

受水槽の水準	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式は直結増圧給水方式（ブースター方式）とすること。 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に設計計画する。 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（屋上）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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 応急仮設給水栓を設置すること。
受水槽室・ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> 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、自然流下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） ※公共建築工事共通仕様書によること。		
外壁	コンクリート打ち放しの上複層塗材 E	
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 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 排水溝：塗膜防水 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 樋受け金物：ステンレス製 ドレイン：鋳鉄製、位置は隔板の下部とする	
共用廊下	壁：コンクリート打ち放しの上複層塗材 E 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 排水溝：塗膜防水 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 100 mm、高さ 1,250 mm 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 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：溶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：モルタル金コテ押え	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	
エレベーターホール（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	外装薄塗材 E	
エレベーターホール（一般階）	モルタル金コテ	モルタル金コテ H=100	複層塗材 E	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	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、グラスウールボード張り（MAI）	コンクリート打ち放し	
床下点検ピット	コンクリート打ち放し		コンクリート打ち放し	コンクリート打ち放し	

(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"> 付帯施設（エレベーター（電灯）、共用灯、外灯等）及び共同施設（自転車置場、ごみ置場等）については、係る住棟ごとに別途契約とする。ただし、ポンプ室（電灯・動力とも）及び駐車場灯、エレベーター（動力）についてはそれぞれ別契約とする。また、ごみ置場が貯留排出設備の場合は別契約とする。
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：計量に適切な場所
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㈱託送供給等約款ⅤⅡ60 中高層集合住宅等における受電方法および供給方法参照）
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、電圧降下及び許容電流を考慮したケーブルサイズとする。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400A F以下とする。 		

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1の回路につき単相交流100V、15Aのコンセントを3ヵ所同時に使用した場合でも有効に供給できるものとする。
共用分電盤		<ul style="list-style-type: none"> 住棟毎に1面とし、設置場所は点検の容易な場所とすること。

照明設備				
照度		<ul style="list-style-type: none"> 「共同住宅に係る防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」に基づくこと。 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 2,300lm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	<ul style="list-style-type: none"> 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	電気室外壁に設置。	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とし、防蝕対策としてGL-100~+200以上まで紫外線硬化FRPシートを巻付けすること。 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(HF100W相当)とすること。 LEDは球交換ができること。 		
廊下・階段灯 (標準LDL20富士型・防湿・防雨型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を、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。 エントランス部のメールコーナー及びエレベーターホール等に天井仕上げがある場合は、器具を埋め込みとする。 		

照明設備		
自転車置場・ ごみ置場（標準LDL20 トラフ型防 湿・防雨型）	自転車置場	・ 照明は自動点滅器とし、配置は2スパンにつき1台を原則とすること。
	ごみ置場	・ 原則として照明器具は不要だが、屋根・壁で外光が入らない場合は、手元スイッチによる照明（ガード付）を設けること。
その他		<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。 ・ 屋外の露出配管は薄鋼配管を用いる。 ・ 直管型LED器具はJEL801規格ランプ搭載器具とする。 ・ 照明器具は原則LED照明とする。

各戸の設備		
*設置高さ、数量・仕様については、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	・ JIS Z9110 基準値を満たす器具を設置できるよう準備すること。
	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、エアコン用以外は扉付とすること。
	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。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁ボード内部の電気配線部は注意喚起シールで明示すること。 ・ 各戸内照明については、入居者による球換が可能な器具とする。
分電盤		<ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関上部に設置し、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"> ・ 1DK:7回路+SP1 ・ 2DK:8回路 ・ 3DK:10回路 ・ 4DK:11回路+SP1 ・ MAIハウス2DK:9回路+SP1 ・ MAIハウス3DK: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し、空配管を設けること。
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、豊中市の行政・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。

その他共用設備		
ポンプ設備 (給水施設)	電灯動力盤	<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"> ポンプ制御盤には、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。
	ポンプ制御盤	<ul style="list-style-type: none"> メーカー標準盤も可とする。
消火用 充水タンク		<ul style="list-style-type: none"> 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"> 有線電話回線を用いて警報を送信できるように、MDF室からポンプ室まで電話用空配管を設けること。 別途設置する機械監視装置への電源及び警報用の空配管を設けること。（警報の項目はポンプ制御盤の警報、消火充水槽の水位異常、自動火災報知設備受信機の代表一括信号とする。）

消防用設備		
自動火災報 知設備		<ul style="list-style-type: none"> 消防法及び平成17年総務省令第40号等、関係法令に基づき所轄消防と協議の上設置すること。 火災受信機はP型とすること。 所轄消防との協議の上、受信機のベル停止以外のボタンにアクリルカバーを設けるなど、誤作動防止の対策を行うこと。 各住宅の自火報用点検器は、カバー付（キー付）とすること。
		<ul style="list-style-type: none"> 機器収納箱を設ける場合は、原則として埋設・防雨縦型とし、表示灯はフラット型とすること。

昇降機設備		
設置台数		<ul style="list-style-type: none"> エレベーターの設置台数については、添付図17を確認すること。
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。
	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 かご内に防犯カメラを設置し、設置をシールで表示する（有効画素数：38万画素以上、オートアリス（自動光量調整機能付）） 映像記録装置は分離式としエレベーターかご上部等に設置する（264時間以上連続録画可能） 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。 床板にはステンレス製（SUS304）板材（厚さ1mm以上）敷きとし、上に合成樹脂系タイル（厚さ2.0mm以上・指定色）を貼ること。 防犯押しボタン（3ヶ所）設置すること。

昇降機設備			
		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
		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（遮煙扉を設置する場合のみ） ・ 冠水時管制運転装置 ・ 戸開走行保護装置 ・ 地震管制運転装置と戸開走行保護装置のそれぞれのシールを貼ること。 （エレベーター内の押しボタンの天井近く）
	福祉仕様	全昇降機に設置	<ul style="list-style-type: none"> ・ かご内正副専用操作盤 ・ 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 ・ かご内専用位置表示器 ・ 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（利用者が認識しやすい高さとする） ・ 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 ・ 通信設備への加入及び申請の各手続きを含む。 	
インターホン		<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階乗場（ハンドセットに落下防止チェン付とする） ・ かご内（ハンドフリー・音量調整機能付） 	

避雷設備			
			<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法及び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。

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+1000 mm (和室は不要)
	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
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
	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
台所兼食事室	棚下灯	LED800lm以上 (蛍光灯 20W 相当)	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+1000 mm
	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+1000 mm
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
	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 (ランプはLED灯とする)	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	2P15A/20A E・ET付 (250V)	コンロ台横奥内部
	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
	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 (カバープレート付)
	浴室	LED	防湿・防雨形 白熱灯 60W 相当
浴室用スイッチ		ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 mm
天井扇用コンセント		埋込みコンセント (接地 3PLK)	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 (シックハウス対策用)
天井扇用強弱スイッチ		ワイドハンドル形強弱スイッチ	
給湯器リモコンボックス			浴室付属配管接続のみ

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
洗面・脱衣室	LED	LED850lm 以上 (FHC20W 相当、防湿型)	天井直付
	LED 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	LED	ダウンライト (電球型蛍光灯 40W 相当)	
	LED 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 2PLK)	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	LED	ダウンライト (電球型 LED100W 相当)	
	LED 用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ 3 路を 2 ヶ所	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"> ・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。 ・シックハウス対策用換気扇のスイッチについては「24 時間換気」の明記をすること。 			

(3) 衛生設備

上水道					
屋外	給水引込	計画人員	・ 各住戸タイプ別計画人員は、以下とする。		
			2DK	3DK	MAIハウス2DK
			3人	4人	3人
		管・弁	<ul style="list-style-type: none"> 給水装置の材質、仕様等は、豊中市上下水道局と協議し、その基準等に従うこと。なお、指定がない場合は、口径50mmをこえる管はDIP管又はPE管とし、50mm以下のものはHIVP管とする。また、仕切弁は、ソフトシール形仕切弁とする。 防災対策（非常用給水設備）については、豊中市上下水道局と協議すること。 DIP管の継手の押輪は、特殊押輪を使用する。 豊中市上下水道局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。 		
		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以上）、HIVP管は埋設用フレキ（SUS）をそれぞれ取り付けること。 		
		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。 標示ピンは道路面より突起しないよう施工すること。 地中埋設管は山砂の類で管の周囲を埋め戻した後、掘削度の良質土で埋め戻すこと。ただし、ガス埋設管については、全量、山砂に入れ替え、入念に埋め戻すこと。 埋設位置に埋設表示テープ（150mm幅、2倍折込）を敷設すること。（なお、排水管・散水栓・ごみ置場系統及び防火水槽用埋設給水管については、表示テープは不要とする。） 			
	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、豊中市上下水道局の指導によること。 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。また管径はヘーゼンウィリアムスの式に基づく配管摩擦抵抗線図より求める。流速については、国土交通省大臣官房営繕部設備・環境課監修の建築設備設計基準（平成30年度版）の推奨流速によること。 		

上水道			
		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。 豊中市上下水道局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。 原則水柱栓であるが、ごみ置場栓は水道局との協議による。
		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柱とする。 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。 散水栓は、植栽部分を概ね半径20mの円で包含する位置で、植栽後に人が寄り付ける位置に設置する。 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"> 給水管材料は豊中市上下水道局との協議による。 仕切り弁は口径50mm以下の場合は、青銅製[※]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、豊中市上下水道局の基準を優先する。 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"> 減圧弁は、伸縮管付とする。 減圧弁が設置される箇所の止水栓は、ハンドル付甲型とする。 量水器の保護について配慮すること。
		量水器	<ul style="list-style-type: none"> 量水器の設置場所は豊中市上下水道局と協議を行い検針可能な場所に設置すること。 量水器には各戸号室、共用部分には各用途等を表示すること。 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（豊中市上下水道局の指定するメーター）を設置すること。なお、親メーターは豊中市上下水道局が別途用意するが、整備費用は本工事に含まれる。 共用部分の計量区分は、ポンプ室（非常用水栓）、屋外散水栓、消火用充水槽とし、ポンプ室及び消火用充水槽については、協議により必要な場合のみ設置すること。 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、これに応じて豊中市上下水道局と協議した設備とする。 設置個所は、原則非共用のPS内（鍵無し）とすること。

上水道			
		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。・ PS内の縦管については、躯体に囲まれたPS以外の仕様の場合、屋外仕様とし、保温を施すこと。

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。 ・ 主排水管径口150mm以下、深さ1500mm以下はプラスチック柵（インバート柵）を採用する。
		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1/150を限度とする。ただし、豊中市上下水道局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。 ・ 屋根付きの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1.5m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。） ・ MAIハウスの屋外汚水会所の深さは最低GL-900以上とする。 ・ ポンプ室及び受水槽からの排水が汚水系統に排出される場合は、封水切れを考慮した設計とすること。
屋内	排水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 排水管は耐火二層管（FDP）とすること。 ・ ベントキャップはSUS製とすること。 ・ 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。 ・ P S 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ツケ設置)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。 ベントキャップはステンレス製とする。 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。

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、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。
	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C0165-017・019(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。)

ガス設備		
	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017とし、和室は019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。
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。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 配管の交差を可能な限り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。 給気口には24時間換気シールを貼ること。
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、SUS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ベンド等を使用し、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。
		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。

衛生設備		
	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DVLP、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	<ul style="list-style-type: none"> TKGG31E シングルレバー混合栓
	便器	<ul style="list-style-type: none"> 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（蓋付・付属品を含む）
	便所用タオル掛	<ul style="list-style-type: none"> YT500S4 タオル掛け
	紙巻器	<ul style="list-style-type: none"> YH50H 紙巻器
	洗面台	<ul style="list-style-type: none"> LDDA060AA3MQ1A+T1122P+LMDA060B1GFG1G 洗面台化粧鏡（付属品を含む）
	浴室用水栓	<ul style="list-style-type: none"> TMGG40EW サーモスタット水栓
	洗濯用水栓	<ul style="list-style-type: none"> TW11R+THY277-1
	洗濯用防水パン	<ul style="list-style-type: none"> PWP900L/LBWT111PA+ PJ2008NW 洗濯機パン900サイズ トラップ

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SUS製タンクとし、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。

衛生設備		
	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、バガス管を設ける。 ・ 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製とする場合はカドバッチ構造とするが、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1.5G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。

消火設備		
	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 100×65×65、差込式雄キャップ（BC6）又は破壊板（アクリル）、化粧板（SUS304） ・ スタンド型双口送水口：差込式送水口、最高使用圧力2Mpa、サイズ 100×65×65、差込式雄キャップ（BC6）又は破壊板（アクリル）、本体（BC6） ・ 壁埋設型二連採水口（防火水槽用単口採水口）： 吸水用又はハルブ付、ネジ式送水口、最高使用圧力1Mpa、サイズ 100×75、ネジ式雄キャップ（BC6）、ハルブ用破壊板（アクリル）、化粧板（SUS304） ・ スタンド型二連採水口（防火水槽用単口採口）： ネジ式送水口、最高使用圧力1Mpa、サイズ 100×75、ネジ式雄キャップ（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て上がら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住宅である。

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。(バルコニーについても同様) ・ 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、耐久性に優れたものを用いる。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し、通行部分の建具については高さ2,175mmとすること。(ホイストレール下端高さFL+2400mm以上) ・ 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。 ・ 非常時の避難経路として、バルコニーから団地内通路へのサブアプローチ(有効幅員900mm以上)を設け、基部を立ち上げてステンレス製手すりを設置し、すべりにくい仕上げとするなど車いすでの通行に配慮したものとすること。 ・ 専用駐車場・ごみ置場・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。 ・ MAIハウス専用駐車場と住戸との動線は可能な限り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すり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。 ・ 建具金物等の操作する部分は操作しやすい形状と高さに配慮すること。

MAIハウス (各部の水準)		
室名	水準	装備・設備
就寝室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入り口は全開で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側入口とサニ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
台所兼食事室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 車いすで360°(φ1,500mm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750mmから860mm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、可能な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。 	装備 身障者住戸用流し台(別添図参照)／コンロ台／水切板／湯沸器取付用栈木／カーテンレール(W)／キックプレート(H=330) 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／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)

MAIハウス (各部の水準)		
室名	水準	装備・設備
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、洗い台を設置すること。 3枚引戸は連動して開閉できること。 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>
サニタリー	<ul style="list-style-type: none"> 出入口は引き戸とし、有効幅は、900mm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60mm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°(φ1,500mm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。 汚物処理の為にシンクを設置し、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200mm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。 非常用押ボタンは、入居者が用便中に倒れた場合にも操作可能な位置に設ける。 	<p>装備 ホイスレール取付金具／手すり ／洗い台／カーテンレール／カーテン ／洗面器取付台</p> <p>設備 便器／洗濯機パン(900型) ／水栓(洗濯機用)／洗面化粧台 ／混合水栓(洗面用)／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)</p>

MAIハウス (各部の水準)		
室名	水準	装備・設備
玄関	<ul style="list-style-type: none"> 出入口は引き戸とし、有効で900mm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°(φ1,500mm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。 床仕上げは塗床(ノンスリップ)とする。 屋外側にセキュリティインターホン説明版を取り付けること。 	装備 手すり用パネ補強材/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(ドアチェーンは不可)(H=600)/ドアスコープ(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=750mm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)
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。なお、一般住戸より大きい分だけ上部にコンクリート製の底を設けること。 建物から2mの範囲のバルコニーへの通路には落下防止のための底を設ける。 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。 住戸内へ入る前に車いすを洗えるよう、水栓を原則高さ800mmの位置に設ける。 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。 バルコニー側建具は内・外側共に把手を設け、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。 バルコニー建具は玄関扉と共通の鍵とすること。 雨水進入防止のため外部・内部にノンスリップステンレス溝蓋(盗難防止鎖、取外し用指かけ穴付き)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	インターホ増設親機		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
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 2 PLK	天井内埋込
	LED	LED850lm以上 (FHC20W相当、防湿型)	洗面台、天井直付
	LED	LED850lm以上 (FHC20W相当、防湿型)	便所、壁付
	非常押しボタン	防水型 3ヶ所	便所 FL+550 (ひも付き) 浴槽 FL+550 洗い場 FL+540
浴室	浴室乾燥機用コンセント	接地 2 PLK	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
バルコニー	電動車いす用コンセント	2P15A×1 E,ET付	FL+1000mm 簡易ロック付 防滴プレート
<ul style="list-style-type: none"> ・ スwitch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+SH30BA(P) 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	・ MVHFH0750 キ D#NW1+MMHF075G2EH1G (付属品を含む)
	多目的流し	・ SK500+T200BSQ13C T6PMR+TL220D+HH04060 マルチシンク+水栓 (付属品を含む) ・ あふれ縁 FL+550
	洗濯機用水栓	・ TW11R・THY277-1
	洗濯機パン	・ PWF900R/LBWT111PA+ JT-3-0+パ イ°ホルター 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	・ TKG31E
バルコニー	バルコニー用水栓	・ T200BSQ13C

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 C0165-017・019 (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（国土交通省大臣官房官庁営繕部 平成 27 年 10 月改定版）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
・ボーリング孔内水平載荷試験
・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1
	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
5. 温熱環境に 関すること	5-1:断熱等性能等級	評価方法基準による。	等級3

	表示すべき事項	表示方法	説明する事項
と 6. 空気環境に関するこ	6-1: ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	評価方法基準による。	等級3
	6-2: 換気対策	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な換気対策を明記する。	換気対策
	6-3: 室内空気中の化学物質の濃度等	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な局所換気対策を明記する。	室内空気中の化学物質の濃度等
るこ 7. 光・視環境に関する	7-1: 単純開口率		単純開口率
	7-2: 方位別開口比		方位別開口比
8. 音環境に関するこ	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
に 9. 高齢者等への配慮 関 するこ	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
関 するこ 10. 防犯に	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

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 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

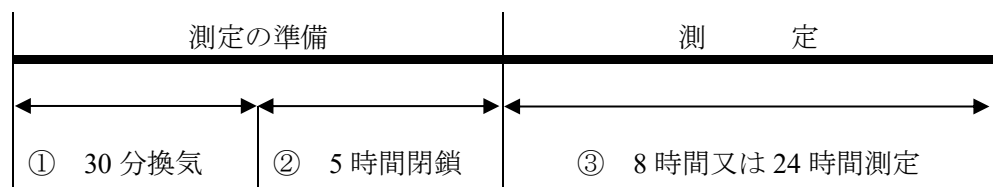
測定は、次のイからハによる。

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。

別紙5 社会福祉法人に係る審査基準

社会福祉法人は、社会福祉事業という公益性の高い事業を安定的・継続的に経営して行く必要があり、確固とした経営基盤を有していることが求められている。

これを踏まえ、豊中市が社会福祉法人の設立を認可するに当たって、あるいは社会福祉施設等の整備に対して助成(国庫補助等を含む。)を行うに当たって、満たされているべき最低限の基準を以下のとおり定める。

社会福祉法人に係る審査基準

- 1 「社会福祉法人の認可について」(平成12年12月1日付け障第890号、社援第2618号、老発第794号、児発第908号厚生省大臣官房障害保健福祉部長、厚生省社会・援護局長、厚生省老人保健福祉局長、厚生省児童家庭局長通知)別紙1社会福祉法人審査基準第1から第3まで及び「社会福祉法人の認可について」(平成12年12月1日付け障企第59号、社援企第35号、老計第52号、児企第33号厚生省大臣官房障害保健福祉部企画課長、厚生省社会・援護局企画課長、厚生省老人保健福祉局計画課長、厚生省児童家庭局企画課長通知)別紙社会福祉法人審査要領第1から第3までに定める基準を満たしていること。
- 2 社会福祉施設等(以下「施設等」という。)の整備に関して国、都道府県又は市町村の補助金等の返還命令を受けたことがある場合は、その原因となった事項について国、都道府県又は市町村の指導に従って改善を行い、かつ、当該補助金等の返還を完了していること。
- 3 社会福祉事業を行うに必要な資産である施設等の整備に要する財源として、独立行政法人福祉医療機構、民間金融機関等からの借入金を充てる場合は、次に掲げる基準のすべてを満たしていること。
 - (1) 独立行政法人福祉医療機構及び大阪府社会福祉協議会以外からの借入れについては、原則として独立行政法人福祉医療機構との協調融資であること。
 - (2) 現在返済途中の既往借入金については、借入当初の計画のとおり、滞ることなく返済が実行されていること。
 - (3) 新設法人については、次に掲げる基準のすべてを満たしていること。
 - ア 支払能力
収支見込みにおける借入金の最多償還年度の借入金償還余裕率((事業活動収支計算書における事業活動収支差額又は福祉事業活動収支差額+(減価償却費-国庫補助金等特別積立金取崩額))÷借入金元利償還額×100)が120パーセント以上であること。
ただし、収入構造上において減価償却費用が見込まれていない社会福祉施設(都道府県又は市町村が福祉サービスを必要とする者について措置をとる施設等)のみを経営する法人については、この基準は適用しないものとする。

イ 設備投資の妥当性

事業開始時における固定長期適合比率（貸借対照表における固定資産÷（純資産＋固定負債）×100）が100パーセント以下であること。

ウ 資本構成の安定度

事業開始時における自己資本比率（貸借対照表における純資産÷（純資産＋負債総額）×100）が33パーセント以上であること。

エ その他

アからウまでの基準を満たしているかどうかの判断の基礎となる収支見込みの作成や財務指標の算出に当たっては、次の事項に留意すること。

【収支見込みの作成に係る留意点】

- (ア) 事業活動収支計算書と資金収支計算書の2種類を作成すること。
- (イ) 借入金の償還年限分のものを作成すること。
- (ウ) 施設の利用率は、別紙の表に掲げる利用率で算定すること。ただし、実際に見込まれる利用率が別紙の表に掲げる利用率を下回ると思われる場合は、実際に見込まれる利用率で算定すること。
- (エ) 収入を算定するに際しては、不確定要素の高い加算報酬等は盛り込まないこと。
- (オ) 利用者の介護度や障害程度区分は、収入の過大算定とならないよう適正に見積もること。
- (カ) 職員給与は、常勤換算一人当たり平均330万円以上とすること。また、人員数は、配置基準数ではなく、現実の施設運営を見込んだ人員数で計算すること。
- (キ) 減価償却資産の耐用年数は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）によること。

【事業開始時の財務指標の算出に係る留意点】

- (ア) 流動資産は、事業開始時の運転資金の額とすること。
- (イ) 固定資産は、土地及び建物（工事費＋設計監理費）その他の固定資産の合計額とすること。
- (ウ) 流動負債は、存在しないものであり、0とすること。
- (エ) 固定負債は、借入金の額とすること。
- (オ) 純資産は、資産合計（流動資産＋固定資産）から負債合計（流動負債＋固定負債）を減じた額とすること。

- (4) 既設法人については、次に掲げる基準のすべてを満たしていること。

ただし、当該年度特有の要因により財務状態が平年の状態と異なる場合（財務状況が平年より良くなっている場合及び悪くなっている場合の双方を含む。）は、その要因に

よる影響を排除した財務状態が次に掲げる基準のすべてを満たしていること。

ア 支払能力

(ア) 直近の年度末の流動比率（貸借対照表における流動資産÷流動負債×100）が120パーセント以上であること。

(イ) 直近の年度末及び収支見込みにおける借入金の最多償還年度の借入金償還余裕率（（事業活動収支計算書における事業活動収支差額又は福祉事業活動収支差額＋（減価償却費－国庫補助金等特別積立金取崩額））÷借入金元利償還額×100）が120パーセント以上であること。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、この基準は、適用しないものとする。

- a 収入構造上において減価償却相当分が見込まれていない社会福祉施設（都道府県又は市町村が福祉サービスを必要とする者について措置をとる施設等）のみを経営する法人
- b 収入構造上において減価償却相当分が見込まれていない社会福祉施設（都道府県又は市町村が福祉サービスを必要とする者について措置をとる施設等）の老朽化等に伴う改築・改修事業

イ 設備投資の妥当性

直近の年度末の固定長期適合比率（貸借対照表における固定資産÷（純資産＋固定負債）×100）が100パーセント以下であること。

ウ 資本構成の安定度

直近の年度末の自己資本比率（貸借対照表における純資産÷（純資産＋負債総額）×100）が33パーセント以上であること。

エ その他

アからウまでの基準を満たしているかどうかの判断の基礎となる収支見込みの作成に当たっては、次の事項に留意すること。

【収支見込みの作成に係る留意点】

- (ア) 事業活動収支計算書と資金収支計算書の2種類を作成すること。
- (イ) 借入金の償還年限分のものを作成すること。
- (ウ) 既存事業の部分、新規事業の部分、法人合計を区分して作成すること。
- (エ) 新たに事業開始する施設の利用率は、別紙の表に掲げる利用率で算定すること。ただし、実際に見込まれる利用率が別紙の表に掲げる利用率を下回ると思われる場合は、実際に見込まれる利用率で算定すること。
- (オ) 収入を算定するに際しては、不確定要素の高い加算報酬等は盛り込まないこと。
- (カ) 利用者の介護度や障害程度区分は、収入の過大算定とならないよう適正に見

積もること。

- (キ) 職員給与は、常勤換算一人当たり平均330万円以上とすること。また、人員数は、配置基準数ではなく、現実の施設運営を見込んだ人員数で計算すること。
- (ク) 減価償却資産の耐用年数は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)によること。

(別紙)収支見込作成の当たりの利用率

	第1年次	第2年次以降
保護施設		
救護施設	95%	100%
更生施設	85%	90%
授産施設	70%	75%
宿所提供施設	40%	45%
老人福祉施設		
養護老人ホーム	90%	95%
特別養護老人ホーム	95%	100%
軽費老人ホーム(A型・B型)	90%	95%
ケアハウス	90%	95%
障害者支援施設等		
障害者支援施設	85%	90%
福祉ホーム	80%	85%
婦人保護施設	45%	50%
児童福祉施設		
乳児院	80%	85%
母子家庭支援施設	95%	100%
児童養護施設	85%	95%
知的障害児施設	80%	85%
自閉症児施設	60%	65%
知的障害児通園施設	95%	100%
盲児施設	70%	75%
ろうあ児施設	40%	45%
難聴幼児通園施設	85%	90%
肢体不自由児施設	85%	90%
肢体不自由児通園施設	60%	65%
肢体不自由児療護施設	85%	90%
重症心身障害児施設	90%	95%
情緒障害児短期治療施設	85%	90%
児童自立支援施設	45%	50%
保育所	95%	100%

有料老人ホーム	75%	80%
授産施設	80%	85%
宿所提供施設	80%	85%

(※) 障害福祉サービス事業など、上記以外のものについては、実際に見込まれる利用率を用いること。