

別紙1 施設設計要領

本計画の建替住宅等の設計にあたっては、本施設設計要領及び別紙2～4各項目に基づくこと。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書を適用すること。公共住宅建設工事共通仕様書に記載無き事項は公共建築工事標準仕様書を適用すること。

なお、本施設設計要領は建替住宅等の最低限の水準を示したものであり、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ安全性・耐久性、維持管理等に支障がない限り、従来の尼崎市営住宅の仕様にとらわれることなく事業者においてコストダウンを図れるよう提案されたい。

第1 全般事項

■基本方針	
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまちなみ景観と調和し、かつ、各住戸の採光、日照、通風、防風雪雨に配慮した住棟配置とすること。特に車いす住戸については、住戸内での生活時間が長くなると思われるため、採光等に配慮すること。 ・人と自動車の動線を極力分ける歩車道分離型の屋外環境計画とすること。 ・「兵庫県福祉のまちづくり条例」施設整備・管理運営の手引き（公益的施設編）に適合すること。
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者をはじめ全ての入居者にとって分かりやすく、安全な住宅であるように配慮し整備を行うこと。 ・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。 ・共用廊下、階段等から、エントランスホール、駐輪場、ごみ置き場等の屋根、屋上又は住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないように配慮すること。 ・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。 ・転落事故防止に配慮し、足がかり（連結送水管等設備配管含む。）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。 ・上階から洗濯物や鉢植などの落下物等が予想される出入り口（車いす住戸のバルコニーからの避難経路部分を含む。）などは、事故防止に有効な措置を講ずること。 ・バルコニー、共用廊下からの落下物対策上有効な植栽等の窓先空地を設けること。
耐久性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上、設備、金具等を使用すること。 ・外部金物、金具等は、ステンレス又はアルミを使用すること。
省エネルギー・再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・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）第35条第1項第1号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たすこと。 ・照明器具はLED製とすること。 ・ZEH-M Oriented基準を満たす（BELS認証を取得）とともに、集会所近くの住棟屋上に太陽光パネルを設置し、その電力の使用場所については集会所及び住棟共用部とすること。 ・全ての住棟の屋上について、太陽光発電パネル等の設置を荷重条件とした設計を行うとともに、点検できるように屋上に上がる階段又はハッチを設けること。 ・集会所の人目の付く場所に電力表示板を設置すること。 ・停電時対応のための自立運転出力用コンセントを設置すること。 ・事業者が設置する太陽光発電パネル以外に、市は太陽光発電パネル等を設置する事業を検討しており、事業者は市と協議の上、太陽光発電パネル等の設置の設計・施工を適切に行うこと。
防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅には、防犯のための適切な措置を講ずること。 ・「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を参考にすること。ただし、エントランスホールのオートロックシステムを不要とし、防犯カメラを設置せずに見通しを確保した設計とすること。

日照	<ul style="list-style-type: none"> 住宅タイプによらず、主寝室又はDK（原則として1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ことができるようにすること。 日照の測定ポイントは、開口部（サッシ）の中心部（FL+1m）とすること。
メンテナンス	<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。 保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。 保守点検、将来の修繕、取替えが容易であるような計画とすること。 耐候性や耐久性、美観が長期間持続する建築資材の使用、設備更新が容易なPS等の配置、高耐久性の設備資材の使用など、長期修繕コストの縮減に配慮した計画とすること。 最下階(ピット内)の排水管は、屋内外からの管内清掃が容易に行えるよう計画すること。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> 建具等のモジュールをできるだけ統一し、合理的な計画とすること。

第2 共同住宅等

■配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまちなみと調和し、景観へ配慮した形態、高さ及び色彩とすること。 ・緊急車両や福祉車両の住棟アプローチを確保すること。 ・周辺環境を活かした快適な住空間、間取り等を考慮した住戸計画とすること。
■構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造（PC造を含む。）とし、耐火構造とすること。 ・片廊下型を標準とすること。 ・できるだけ整形なものとし、必要に応じエキスパンションジョイントを設けること。 ・コンクリート、モルタル等のひび割れ対策として、誘発目地を適切に配置すること。 ・子供の屋上へのよじ登り、手すりの乗り越えなどができないものとする ・「2方向避難型・開放型」（総務省令第40号（平成17年））を原則とし、二方向避難は、可能な限り水平方向とすること。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟の屋根形状は勾配屋根とし、景観や全体のデザインを考慮すること。ただし、メンテナンス性や太陽光発電パネル等の設置に配慮する等の合理的なものについては陸屋根を可能とする。 ・点検、清掃に配慮すること。
住棟表示等	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟番号を目立つ箇所に打ち込み又はステンレスプレート製作にて貼り付けとすること。ヒートブリッジに注意すること。（計画する住棟数が1棟の場合を除く。）
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> ・地上11階建て以下とすること。 ・居室の天井高は、ダクトスペース等のために一部の天井下がり可とするが、天井面積の70%以上について2,400mm以上を確保すること。 ・洗面所及び便所の天井高は、2,150mm以上とすること。 ・梁下有効高さは1,900mm以上を確保すること。 ・居室及びキッチンの天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とすること。 ・スラブから床仕上げ面までの高さは排水管勾配が、管径65mm以下では1/50以上、管径75～100mmで1/100程度、管径125mm以上では1/150程度を確保できる値とすること。
昇降機・昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降機は各棟に2基/100戸以上設けることを目安とし、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」最新版等に基づく交通計算を行うこと。 ・1棟に1台のみ設置する場合は、将来の昇降機更新のため昇降機シャフトを別に確保すること。 ・巻き上げ最高速度は、5階以下は45m/min、6階以上は60m/minとすること。 ・風雪雨の吹き込み防止に配慮し、防錆仕上げとすること。 ・乗用（住宅用）、9人乗り以上、積載量600kg以上（トランク付、防犯窓付）とし、原則、マシンルームレス型とすること。なお、1棟に複数台設置する場合、トランク付は1台でも可とする。 ・仕様等は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版によること。 ・かご敷居はステンレス製とすること。 ・JEAS（（一社）日本エレベーター協会標準）に基づき、警報装置の連絡箇所は2箇所以上とし、インターホン（ボックス付）を設置すること。その設置箇所は1階及び中間階のエレベーターホール等の人通りの多い場所とすること。また、インターホンの取付高さは、使いやすさを考慮した適切な高さ（H=1,100mm程度）とすること。 ・停電時自動着床装置、視覚障害者向け仕様、自動通報システム、火災管制運転装置、地震時管制運転装置（P波・S波）、自動着床レベル補正装置、各階強制停止装置、戸開走行保護装置、遠隔点検装置、かご養生（かご保護マ

	<p>ット：磁石式 H=1,800 mm、床マット) を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版によること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昇降機の制御盤の設置位置付近には、MDF 室へ通じる電話回線用空配管を設置すること。 ・福祉型仕様とし、自動着床装置、専用乗場ボタン、かご内専用操作盤、かご内手すり、かご内鏡、かご出入口検出器、キックプレート、視覚障害者用装置を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版によること。 ・建替住宅が 6 階建以上となる場合は、兵庫県建築基準条例に基づき、緊急呼び戻し装置を設置すること。なお、1 箇所に複数台設置の場合の緊急呼び戻し装置は 1 台とする。 ・昇降路は、できるだけ住戸に隣接しないようにするなど防音に配慮すること。 ・1 箇所に複数台を並べて設置する場合には、群管理方式を採用すること。 ・昇降機製造者は、次に掲げる保守条件を有する製造者を選定すること。 <p>保守条件 製造者によるフルメンテナンス契約が可能であること。 (参考) 本市工事発注時の指名業者 三精テクノロジーズ株式会社 ダイコー株式会社 東芝エレベータ株式会社 日本エレベーター製造株式会社 日本オーチス・エレベータ株式会社 株式会社日立ビルシステム フジテック株式会社 三菱電機ビルソリューションズ株式会社</p>
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> ・床下点検ピットは床下配管のある場所に設けるものとし、その場所については、小梁下を除き、全面有効高さ 1,600 mm 以上を確保し、人通孔を潜り 3 箇所以内で全区画に到達できるように設置すること。なお、床下点検口は 600 mm 口以上のものを共用部分に設置することとし、点検中も通行可能な計画とすること。 ・ポンプピットは、住宅地下ピットとは別に設け、外部より直接アクセスできるものとし、ステンレス製排水ポンプを 2 台（自動交互運転）設置し、ポンプピットへ向けて勾配をつけること。なお、ポンプピットの寸法は、H=2,000 mm（釜場は別途考慮）×L=1,500 mm×W=1,000 mm を基本とすること。 ・ポンプピット釜場の形状及び有効水深は、ポンプの維持管理上支障無きスペースを確保すること。 ・点検用として、防水型コンセント及び投光器等を掛けられる防錆型フックを各人通孔毎に、天井下がり 300 mm 程度の位置に 1 箇所設置すること。また人通孔の大きさは、φ 600 mm 以上とし、必要に応じて前後に段などを設け、容易に跨いで出入りできるものとする。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> ・雨樋は、厚肉のカラー塩ビ管（VP）を使用し、樋受け金物はステンレス製とし、縦樋には下がり止めを施すこと。 ・台風等により破損しないよう強度等に注意すること。 ・縦管は、階ごとにやり取りソケット（熱膨張対策用）による継手とすること。
共用部及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分（電気室を含む。）、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ともに提出すること。 ・共用部分の鍵の方式については、実施設計時に市からの指示に基づいて決定するものとする。
室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室、機械室の共用部分の室名を明示すること。表示方式は、設計時に協議するものとする。
■共用部分	
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。

	<ul style="list-style-type: none"> 床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。 壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。 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すること。 突起部等に注意し、安全な計画とすること。 散水栓及び集会所は、直圧系等から各々単独給水で計画とすること。
共用玄関	<ul style="list-style-type: none"> 共用玄関は原則 1 箇所以上とし、住棟長が長い場合は、必要に応じ通り抜けを設けること。 玄関（エントランス）ホールには、扉を設けないこと。
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下等は、合理的な面積とし、必要以上に広くしないこと。 雨水の排水溝、ドレン、樋を設置すること。排水溝及び排水溝の縁から幅 50 mm程度は塗布防水を行うこと。 手すりを片側にできるだけ連続して設置すること（高さは床面から 750 mmを基本とする。）。 床に段差を設けないこと。 エキスパンションジョイントがある場合、滑らない材料を採用すること。 廊下の内法幅は 1,200 mm以上とすること。 共用廊下の照明器具は、FL20W（又は同等の LED 灯）を基本とし、全住戸玄関前に配置すること。
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計画すること。
住棟出入口及びエントランスホール	<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（高さは、床面から 750 mmを基本とする。）をつけること。 エントランスホールの出入口は、W=2,000 mm×H=2,000 mm以上とし、出入口床面は、1/50～1/100 の勾配をとること。 PS については、共用分電盤、電話端子盤等、電気設備の盤が取付可能なスペースを確保すること。 エントランスホールには、集合郵便受、掲示板（1,500 mm×900 mm以上）、住戸案内板を設置すること 警報盤、受信機等は、1 階エントランス等人通りの多い場所に識別可能となるように見易い場所に設置すること。なお、警報盤は連結送水管を設置した場合に、補給水槽の満水および減水を表示させること。また、原則として警報盤と受信機盤は別々に設置すること。 集合郵便受は、南京錠（入居者負担による）が取り付けられるタイプとすること。 引越し時の保護のため、エントランスホールの隅角部には養生を施すこと。
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だまりを昇降機 1 台あたり 3 m²以上かつ、1,500 mm×1,500 mm以上設けること。 エレベーターホールには、防風、防雨に有効な措置をとること。 共用廊下から連続した補助手すりを設置すること（高さは床面から 750 mmを基本とする。）。 昇降機から降りた時に、見易い位置に階数表示板を設置すること。 引越し時の保護のため、昇降機の内部および出入り口の隅角部には養生を施すこと。
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下から連続した補助手すりを設置すること（高さは床面から 750 mmを基本とする。）。 両側に連続して手すりを設け、屋内階段には最上部に換気口、各踊場に窓を設けること。 階段の内法幅は 1,200 mm以上、階段の蹴上げは 150 mm程度、踏み面は 280 mm程度とすること。 屋内階段の照明器具は、FL20W と同等の LED 灯を標準とし、階段の最上階は壁付けとすること。また、照明器具は必要に応じて非常照明器具とすること。 階段室には可能な限り大きな開口部を設けること。

	<ul style="list-style-type: none"> 各階の見易い位置に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害者に配慮したものとすること。 屋外階段であっても屋根を設けること。 メンテナンス性の他太陽光発電パネル等の設置や管理に配慮し、屋上に上がる階段を住棟毎に1箇所以上設けること。 屋上に上がる階段の途中には、手動点滅器を備えた照明器具を設置すること。
倉庫	<ul style="list-style-type: none"> 階段下等を有効に活用し倉庫を設けること。 照明器具、スイッチを設置すること。 換気対策を行うこと。
給水ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> 給水ポンプ室は、原則として屋内設置とする。 ドレン排水は原則、雨水桝へ接続すること。 MDF室から給水ポンプ故障通報装置間の電話線を設置すること。 給水ポンプ故障通報装置の電源用ブレーカーを共用電灯分電盤に設けること。(屋内設置型) 直結増圧形ポンプユニットの設置場所を確保し、次にあげる設備等を設置すること(関係者出入扉、温度センサーによる換気扇(シャッター又は防鳥網を含む)、給気口(防虫網を含む)、騒音及び振動対策、排水配管、ポンプ室分電盤、照明、スイッチ、コンセント、ポンプ室分電盤より配線配管、電話回線等)。 ポンプ室内での漏水に備え、排水溝及び排水口を設け、かつ小動物の侵入防止を施すこと。 各バルブは、ナイロンコーティングまたはステンレス仕様とする。 防音、防振対策を十分に施し、入居者から苦情の出ないように配慮すること。 <p>(屋外設置型)</p> <ul style="list-style-type: none"> ポンプ基礎はコンクリート独立基礎とし、周囲はSUS製メッシュフェンス(H=1,800mm程度)で囲い、扉付き施錠式とする。※その他については、屋内設置型に準ずる。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 種々共用盤等の設置場所を適切に確保すること。 水道用メーター等の設置については、市公営企業局と協議のうえ決定のこと。 共用部分への防犯カメラの設置について、実装は行わないが、記録装置をMDF室、RT室、EPS等に置き、カメラを各エントランスホール及び外部から住棟への進入部分等に設置することを想定して必要な壁貫通孔等を設置し、将来設置を容易にできるようにしておくこと。 共用部の消火器の表示は耐候性のあるものとすること。
■専用部分の共通事項	
共通	<ul style="list-style-type: none"> できるだけ廊下の少ない平面計画とすること。 玄関、浴室、洗面所(浴室出入口前)、便所に手すりを設置すること。 1階部分の住宅については、特にそのプライバシーの確保に留意すること。 バルコニーへは、またぎ段差としないこと。 各居室はできるだけ整形で使いやすいものとすること。
MB・PS	<ul style="list-style-type: none"> MBは、基本的に、共用廊下に面してまとめるなどし、設備機器等の更新が容易にできるようMBの扉を全箇所開くように計画すること。また、給湯器は当スペース内に設けること。 PS内にガス給湯器用ドレン配管を用意すること。 MB内に電力量計用の検針窓を設けること。 MB内に水道用メーターを設けること。 排水管の材質は耐火VPパイプ、耐火VP継ぎ手を基本とする。
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、外壁に面した出入口、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。

ルームエアコン用下地補強等	<ul style="list-style-type: none"> 各居室にルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、インサート、室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、コンセントを計画すること。補強等の位置及び電気容量については汎用レベルのメーカーの製品が使えるよう配慮すること。 補強位置は居室の家具配置を考慮した室内機位置により決定すること。 入居後にルームエアコンの配管配線工事が容易となるよう、必要に応じて、点検口等を設けること。
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の取付用下地補強を施すこと。また、家具の転倒防止のための天井補強にも対応すること。
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、将来手すりを設置できるように下地補強を施すこと。
緊急時の想定	<ul style="list-style-type: none"> 建具はなるべく引戸とし、浴室とトイレの扉は緊急時に開放できるようにすること。
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置すること。 24時間換気システムは、将来の更新も含め、経済的な設計を行うこと。 ※24時間換気システムは、建築基準法の基準を満たされる場合は各部屋毎に設ける必要はない。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> 建具の開閉音低減のため、戸当たりゴムまたは緩衝金具付を設置すること。 建具は引戸（連動引戸不可）を原則とし、把手や彫込引手を設置すること。 指詰防止のため、引残し等を設けること。 開き戸の場合は、レバーハンドルを設置すること（収納等の建具を除く。）。 居室の出入り口の有効幅員は、800 mm以上、高さは 1,900 mm以上とすること。
外部建具 （玄関扉は除く）	<ul style="list-style-type: none"> アルミサッシには、網戸を設置すること。 居室の共用廊下に面する窓には、緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子を設置すること。居室以外の窓で、共用廊下に面する窓及び1階の外部に面する窓には、面格子を設置すること。 アルミサッシは、設置場所に応じて必要な耐風圧性、遮音性、防火性が確保されるものを設置すること。引違い窓には、大型クレセントを設置すること。 居室の外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200 mmとすること。 障子は設置しないこと。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 建具は BL 製品同等品以上とすること。 ドア把手、水栓等はレバー式とすること。 スイッチ類はワイドスイッチとすること。 便所、洗面・脱衣室の壁仕上げは耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。
■各室の水準（専用部分）	
一般住戸	
玄関	<ul style="list-style-type: none"> 玄関扉の沓ずりは、H=10 mm以下とし、面取りを行うこと。 標準寸法として、H=1,900 mm、W=850 mmとし、シリンダー錠、ドアスコープ（内側蓋付）、新聞受箱（玄関扉に設置）、ドアガードを設置すること。 住戸の玄関扉は両面フラッシュ気密枠とし、シリンダー錠は破壊が困難な構造のものとし、市指定のコンストラクションキーに対応すること。 玄関又は玄関ホールには、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こと。 玄関の上がり框は、10 mm以下とし面取りを行うこと。 下足箱の設置空間を W=800 mm×D=450 mm程度確保すること。 傘立ての設置空間を W=500 mm程度確保すること。 上がり框部分に、補助手すり（縦型 L=600 mm）を設置すること。

	<ul style="list-style-type: none"> 廊下の有効幅員は 850 mm以上（手すりがある場合は、手すり面より、有効 750 mm以上）とすること。 玄関ドアの開閉の際に共用廊下の通行の支障とならないように、玄関前に適当な大きさのアルコーブを設けること。 住戸前玄関付近に、ドアホン、室名札（室番号付き）を設置すること。
DK	<ul style="list-style-type: none"> 流し台（W=1,500 mm）、コンロ台（W=700 mm）バックガード付、吊り戸棚（W=1,500 mm）、水切り棚 1 段（W=1,200 mm）を設置し、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。なお対面キッチンの場合は、水切り棚の代わりに水切りかごを設置すること。 コンロと側壁の間は 150 mm以上離すこと。但し、コンロ台と壁との間には隙間をあけないこと。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。 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。 流し台は、シングルレバー混合水栓とすること。 仕上げは準不燃材以上とすること。 ルームエアコン用スリーブ 75φ、ルームエアコン取付用補強は、汎用レベルのメーカーの製品の使用に対応できる位置とすること。排気筒や室外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。 調理器具の熱源については、入居者がガスコンロと IH クッキングヒーターのどちらでも選択できるように、すべ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。 ガスコックについては、コンロ台付近に 2 口ヒューズコックを設置し、DK 内に壁埋込コック（暖房用）を設けること。 IH 対応コンセントについては、200V 対応の専用回路とすること。
居室（洋室・和室）	<ul style="list-style-type: none"> 1 DK 以外については、居室のうち 1 室は和室とすること。 ルームエアコン用スリーブ 75φ、ルームエアコン取付用補強は、汎用レベルのメーカーの製品の使用に対応できる位置とすること。排気筒や室外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。 和室には、畳の日焼け対策等の養生のために、日焼け防止カーテン（黒ビニル程度）及び養生シート（防虫シート程度）を設置すること。なお、移転入居者が入居する住戸以外の住戸については、当面の間空き室になることも考慮した対策を行うこと。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> 浴室への出入のための補助手すりを設けること（I 型手すり）。 タオル掛けを設置すること。 出入口の有効幅は 800 mm以上とし、洗面・脱衣室は、玄関、居室、廊下等と、仕切れるよう引戸を設けること。 洗濯機、衣類乾燥機は、洗面所に置けるよう計画すること。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上部を使用すると考えてもよい。 洗濯防水パンと壁との取り合い部分にはシーリングを行うこと。洗濯用水栓は緊急止水弁付きとし、別紙 2 によること。 洗面はシングルレバー混合水栓とすること。 強制換気を行うこと。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ユニットバスは、1216 以上とし、修繕時には取替え可能な構造とすること。 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（I 型手すり）を設置すること。 浴室の扉は有効幅員 650 mm以上とし、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。 洗面・脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けないこと。 防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。 強制換気を行うこと。
便所	<ul style="list-style-type: none"> 居室から直接の出入りは避けること。 原則、横入り、引戸とし、引き戸には小窓を設けること。開き戸の場合は外

	<ul style="list-style-type: none"> 開きとし、開き戸の場合も小窓を設けること。 出入口の有効幅は約 800 mm とする。 L 型手すりを便器に近い壁に設置する。 タオル掛け、ペーパーホルダーを設置すること。 トイレトーパー等置けるように棚を設けること。 強制換気を行うこと。 建具の鍵は非常時解錠機能付とすること。 便所が居室に面する場合は、間仕切壁にグラスウールを充填するなど遮音性に配慮すること。
収納（押入れ）	<ul style="list-style-type: none"> 各居室に 1 箇所以上設置すること。 全居室容積の 10% 程度の収納空間を確保すること。 北側外壁に面した押入、収納は避けること。極力外壁面に設置しないこと。 和室の押入は、天袋又は枕棚を設置すること。 押入には H=750 mm の位置に中棚を設けること。 物入れには、可動式の中棚（2 段）を設置すること。また洋室の収納には、洋服掛け用のハンガーパイプを設置すること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> 住戸のバルコニーは、有効幅員は 1,200 mm 以上とし、必要以上に広くしないこと。 原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板（有効 W=600 mm）を設置し、避難経路である旨を示すシールを貼ること。 バルコニー手すり壁の高さは、床面から 1,200 mm 以上とし、足がかりになるものの天端から 1,100 mm 以上とすること（足がかりの形状については、建築指導課と協議のこと。）。 雨水の排水溝、ドレン、樋を設置すること。排水溝及び排水溝の縁から W=50 mm 程度は塗布防水を行うこと。 床仕上げは、防水性を有するものとする。 台所の排気が洗濯物などに直接当たらないように配慮すること。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> 主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること（原則 600mm□を標準とする。）。
車いす対応住戸	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 車いす対応住戸については、一般住戸の仕様によるほか、以下の設計要領に準拠することとし、入居者の利便性を十分考慮すること。 車いす対応住戸は 1 階に計画すること。 浴室、洗面・脱衣室、便所等の位置については利便性に配慮すること。 必要箇所にキックプレートを設置すること。 玄関から DK への出入り動線は極力クランクのない計画とすること。 床仕上げは、強度等車いすの使用に対応できるものとする。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> 玄関扉は、自閉式片引きフラッシュハンガー戸とし、有効幅員 850 mm 以上とすること。 新聞受箱は単独で設置することとし、新聞や郵便物等が風で飛んだり、容易に取られたりしないものとする。 電動車いす充電に対応できるコンセントを設置すること。 玄関床と共用廊下の段差は極力なくすこと。
便所	<ul style="list-style-type: none"> 車いすで便器に寄りつきができるよう、また、介助者が中で介助できるように、内法寸法で W=1,350 mm、D=1,350 mm 以上確保すること。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。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> 洗面台は、薄型で下部に足が入る構造とすること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> 車いすのまま入れるように入出口は 2 枚引き戸とすること。
DK	<ul style="list-style-type: none"> 流し台及びコンロ台は、下部に足が入ることが可能な構造とすること。
居室	<ul style="list-style-type: none"> 居室は、洋室とすること。
収納	<ul style="list-style-type: none"> 物入れの扉は、折れ戸としないこと。 その他の仕様については、一般住戸の仕様に準じること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> 物干金物は、可動式（高さ調整機能付け）とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・火災時等に車いすでバルコニーから外部に避難が可能なものとする。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること（原則 600 mm□を標準とする。）。

第3 付帯施設等

集会所	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の安全性、防犯性、快適性、意匠、景観、周辺環境、コミュニティの形成、維持管理への配慮等、施設計画の基本方針については、別途記載した内容によること。 ・集会所は、自治会の集会等に利用するとともに、周辺住民の利用に配慮し、近隣のコミュニティの形成に寄与する計画とすること。 ・市営住宅の入居者から利用しやすい配置とすること。 ・高齢者や身体障害者などだれもが安心して利用できる施設とすること。 ・出来るかぎり収納スペース確保に配慮すること。
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・独立棟として配置し、住棟や他の附属施設の利便性の向上につながる計画とすること。
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造とし、耐火構造とするが、木造の場合は、準耐火構造以上とすること。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・天井高さは、2,500～2,700 mm程度とすること。 ・出入口は、引分け戸とすること。 ・玄関とホールの段差は、15 mm以下とし、式台を設置すること。 ・その他、各室の段差などは、10 mm以下とすること。 ・80人程度が使用可能な造付けの下足箱を設置し、スノコを設置すること。 ・掲示板、行事用黒板を設置すること。 ・一般用コンセント（2P15A×2）を玄関、ホールに各1箇所以上設置すること。 ・玄関前外部にも照明器具（防水型）を設置すること。
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。 ・天井高さは、2,500～2,700 mm程度とすること。 ・集会室は洋室とし、100～110 m²程度とすること。 ・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。 ・玄関ホールからの出入口は引違い戸とし、H=1,900 mmとすること。玄関ホールとの間には、段差を設けないこと。 ・物置を設置し、中棚を設けること。集会室との区画はアコーディオンドア等によることができるものとする。また、会議机や椅子の出し入れに配慮すること。 ・開口部は掃き出し式で、防音性・防犯性に配慮したものとし、目隠しカーテン、網戸を設置すること。 ・部屋の大きさに対応した壁掛け型エアコン及びエアコン用のコンセントを設置すること。 ・換気設備及び24時間換気設備を設置すること。 ・照明器具はLED灯を標準とし、そのスイッチは配列毎とすること。 ・目標照度は、500lx とすること。 ・一般用コンセント（2P15A×2）を4箇所以上設置すること。 ・テレビが置けるよう場所及び電源ならびに直列ユニットを確保すること。 ・集会所のエアコン室外機にはフェンス設置等の安全対策を施し、必要に応じて風除けルーバーを設けること ・使用人数に応じて机・いす・スリッパを備え付けること。
給湯室	<ul style="list-style-type: none"> ・集会室での集会、行事、祭事のお茶等の準備が出来るように配膳スペースを設けること。 ・天井高さは、2,400 mmとすること。 ・出入口は、引違いフラッシュ戸（アンダーカット）とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台（L=1,200 mm以上）、コンロ台（L=600 mm以上）バックガード付、調理台（L=600 mm以上）、吊戸棚（L=1,200 mm以上、H=700 mm）、水切棚（L=1,200 mm以上）、レンジフード（W=600）、流し元灯、配膳台（ステンレス製）を設置すること。 ・コンロと側壁の間は 150 mm以上離すこと。但し、コンロ台と壁との間には隙間をあけないこと。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。 ・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。 ・水掛かりの壁はキッチンパネル等耐水性のあるものとする。 ・電気調理器具用のコンセント（100V 対応、専用回路）を 2 個以上設置すること。 ・採光、換気のための窓（アルミサッシ網入型板）を設け、直接外部へ出られる勝手口を設けること。 ・ガス漏警報器用コンセント（ガス漏警報器用ベース、AC100V、移報接点付、天井埋込型）を設置すること。 ・給湯室の調理器具の熱源については、住戸の調理器具の熱源と同様に、ガスコンロと IH キッキングヒーターのどちらでも選択できるように、ガスコック及び IH 対応コンセントの両方を設けること。 ・ガスコックについては、コンロ台付近に 2 ロヒューズコックを設置し、2 ロコンロ、シンク付近に 1 ロヒューズコック及び瞬間湯沸器（5 号）をあわせて設置すること。 ・IH 対応コンセントについては、200V 対応の専用回路とすること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・利用人数に応じた便所を設け、車いす用便所 1 箇所を設置すること。 ・車いす用便所には呼出し鈕を設置し、その表示盤はホール等に識別可能となるように設置すること。 ・天井高さは、2,400 mm程度とすること。 ・便所は男女別に設けること。 ・L 型手すりを便器に近い壁に設置すること。 ・タオル掛け、ワンタッチ式紙巻き器のほか、トイレットペーパー等が置けるように棚を設置すること。 ・掃除用具収納のための物入れを設置すること。 ・点検、修理のため床下ピットを設置すること。 ・便所周りに、洗面手洗器を設置すること。 ・局所換気設備を設けること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・アルミサッシには、網戸を設置すること。 ・居室の外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200 mmとする。 ・各室に照明器具、スイッチ（換気用は動作確認灯付）、コンセント、テレビユニット、将来用情報設備用接続口を適宜設置すること。 ・各室に壁埋込ガスコック（暖房用）を設置すること。 ・集会所外壁面に屋外コンセント（2P15A×2ET 付、金属防滴プレート、鍵付）を設けること。また、屋外コンセントは専用回路とすること。 ・外部からも使用可能な倉庫（1～2 m³）を集会所内に設けること。 ・玄関付近及び各室に、室名札を設置すること。 ・玄関横に郵便受けを設置すること。郵便受けは取付位置に応じた仕様とすること。 ・電話用及び情報用の空配管を各 1 箇所以上設置すること。 ・建物規模に応じた防災設備を各法規に合致するよう設置すること。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること（原則 600 mm□を標準とする。）。
駐車場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・車いす使用者用駐車場は、車いす対応住戸の出入口より 30m 以内に配置すること。 ・車両のヘッドライトによる周辺への光害に配慮すること。なお、生垣等の植

	<p>栽を遮蔽物として扱わないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車区画は 2.5m×5.0m とすること（車いす対応住戸用駐車区画は、3.5m×5.0m）。 ・排水施設は、路肩部で U 型側溝か L 型側溝の構造物等により、確実に排水機能を有するものとする。 ・駐車場から公道への出入口付近では、車両からの視距を確保するため、中高木等を配植しないこと。 ・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張り落葉により車両に支障をきたさないように計画すること。 ・駐車場を緑化する場合は、車路の緑化は行わないこと。 ・駐車区画内での舗装は単一構造とし、区画線は側面だけでなく前面部が判別できるような角も標示すること。 ・車止めを設置すること。ただし、バンパー高さに配慮したものとする。 ・駐車場番号は室番号ではなく、通し番号で表示することとし、車いす対応住戸用駐車区画には、国際シンボルマークを表示すること。 ・排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮すること。 ・駐車場への出入口に、ロボットゲートは設置しないこと。
駐輪場	
	<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。 ・駐車マスは、自動二輪にも対応できるよう 0.6m×2.3m とすること（サイクルラックは認めない。）。 ・屋根付とし、入居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 1 階に設置してもよい。 ・照明器具は防水型器具を基本とする。ただし、駐輪場を建替住宅の 1 階に設置する場合は、一般型器具を基本とする。 ・住棟へのアクセスのしやすさに配慮した位置とすること。 ・電動車いす用駐車スペース（幅 1.0m 以上、奥行き 1.9m 以上）を住棟ごとなど適宜配置するとともに、鍵付き充電用コンセントを設けること。
ごみ置き場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造又は補強コンクリートブロック造とすること。 ・扉と屋根を設けることとし、鳥害対策、放置ごみ対策及び景観に配慮すること。 ・扉は開閉の機構を単純にし、軽量化を図るなど扱いやすいものとする。 ・入居者が利用しやすく、回収車の交通動線にも配慮した配置とすること。 ・水栓（鍵付き）及び排水口を設置すること。 ・住棟との位置関係に配慮すること。
外構・植栽等	
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者のコミュニケーションのためのふれあい空間や歩行者空間等を適宜配置すること。
通路	<ul style="list-style-type: none"> ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設けること。 ・排水施設では、路肩部で U 型側溝か L 型側溝の構造物等による確実な機能を有するものとする。 ・ベビーカー、車いすの通行に配慮した仕様とすること。 ・降雨による路面の防滑に配慮すること。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・配置については入居者による維持管理及び、計画修繕の仮設を配慮するため、住戸際、各建物際及び照明施設周辺 1m 程度は避け計画すること。なお、樹種については入居者による維持管理の容易な樹木を選択すること。
舗装	<ul style="list-style-type: none"> ・車路の舗装は密粒度アスコンを基本とし、アスファルト厚は 5 cm、路盤厚は 20 cm 以上とすること。歩道は透水性の舗装を使用すること。 ・舗装材の種類は、景観に配慮しつつも最小限度の種類とし、使用実績の豊富な物を使用すること。 ・インターロッキング等の場合は、砂の流出に注意すること。

外灯	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等の附帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置すること。配置位置は配光曲線を作成し決定すること。 ・外灯はLED灯（ランプ：HF200Wと同等、ポール：地上高4.5m、カットアウトスイッチ内蔵、基礎適宜）を基本とすること。また、灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。 ・常夜灯、防犯灯の点滅は、自動点滅器とタイマーを組み合わせ、系統別に制御し、電力量の削減に配慮すること。
住宅案内板・銘板	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅案内板及び銘板を設置すること。案内板は障害者への配慮をしたものとする。表示方法については、実施設計時に市と協議すること。 ・建替住宅用地内に防災施設等を設置する場合は、案内板に必要な情報を表示すること。 ・一団地に関する認定を受ける際には、一団地に関する表示板を設置すること。
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、原則として構造物の真下部分に設けないこと。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・引渡し後から入居までの間に、不法侵入を防止するためのバリケード等を設置し、一定期間後に撤去すること。

第4 外部標準仕上表（市営住宅等の本施設）

※なお、ここに示す仕上げは市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。

市営住宅等の本施設	
外壁	外装複層塗材 E
外壁（巾木）	防水モルタル金コテ
屋根、屋上	勾配屋根：アスファルトシングル葺き、陸屋根及び屋上：アスファルト露出防水
バルコニー	壁・天井：コンクリート打ち放しのうえ外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ、適所に目地切 巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
共用廊下	壁・天井：コンクリート打ち放しのうえ外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ、適所に目地切 巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
共用階段	壁・天井：コンクリート打ち放しのうえ外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ、段鼻タイル 巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
塗装	鉄部：合成樹脂調合ペイント 木部：合成樹脂調合ペイント 鋼製建具：合成樹脂調合ペイント バルコニー隔壁：つや有合成樹脂エマルジョンペイント

第5 内部標準仕上表

※なお、ここに示す仕上げは市が求める最低限の水準である。

市営住宅等						
室名	仕上げ					
	床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
玄関	フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧造作材	化粧石膏ボード	
玄関（土間部）	ビニル床シート（石目調）厚2.5	ビニル巾木	塩ビクロス	化粧造作材	化粧石膏ボード	
洋室	フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧造作材	塩ビクロス	
和室	畳	畳寄せ	塩ビクロス	木廻縁	塩ビクロス	
DK	フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧造作材	塩ビクロス	
浴室	—	—	—	—	—	ユニットバス
洗面・脱衣室	ビニル床シート	ビニル巾木	塩ビクロス	化粧造作材	塩ビクロス	
便所	ビニル床シート	ビニル巾木	塩ビ合板等	ラワン合板	塩ビクロス	
押入	ラワン合板	米梅雑巾摺	プリント合板	木廻縁	ラワン	
物入	フローリング	化粧造作材	プリント合板	木廻縁	ビニルクロス	
エレベーターホール（1階）・エントランスホール	磁器タイル	モルタル金コテ H=100	外装複層塗材	—	外装薄塗材	

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	外装薄塗材	－	外装薄塗材	
MB・PS・MDF室・倉庫	モルタル金コテ	モルタル金コテ H=100	コンクリート打放し	－	コンクリート打放し	
ポンプ室	防水モルタル金コテ	防水モルタル金コテ H=100	グラスウールボード	－	グラスウールボード	
床下点検ピット	コンクリート打放し	－	コンクリート打放し	－	コンクリート打放し	
電気室（電気室が必要な場合）						
室名	仕上げ					
	床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
電気室	防塵塗床	モルタル金コテ H=100	グラスウールボード	－	グラスウールボード	

第6 電気設備

電気設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。 ・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。 ・ケーブル配線において、保守が可能となるよう原則配管工事を施すこと。ただし、二重天井内及び二重壁内配線で保守管理上支障がないものについては、配管は不要とすることができる。 ・架空配線は不可とする。また、露出配線配管は極力避けるようにすること。 ・地中配管の埋設深さは、原則 GL-600 とすること。 ・電線の種類は最小限にするように工夫すること。 ・外気に触れる部分の将来用プレートやプルボックスの用途表示は、アクリルプレート製を基本とする。
受電設備	<p><契約種別・区分></p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分は各戸契約とし、共用設備及びその他の附帯施設は電気種類別契約とすること。なお、各戸契約の契約種別は入居者の希望により決定することとし、いずれの契約種別にも対応可能とすること。 <p><電力量計>（取付箇所）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分：メーターボックス内 ・共用設備及び附帯施設：計量に適切な場所 棟内共用（電灯、動力）は棟毎、別棟の場合のポンプ室（電灯、動力）、屋外灯、集会所（電灯、動力）、駐車場、RT室は個別に計量可能とすること。 <p><電気室を設ける場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・次にあげる設備等を設置すること（機器搬入用扉、温度センサーによる換気設備、給気口、防水装置等、照明、スイッチ、コンセント、配線配管、保安区分用金網等）。 ・その外壁に非常対策用ケーブル貫通口（125φ）を布設し、貫通口は雨水等が浸入しないよう、壁内外面をステンレスプレート等で防護すること。
共用部幹線	<p><引込開閉器盤>（電気室が不要な場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外自立型引込開閉器盤（ステンレス製）を設置し、盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とすること。 ・住棟内地中幹線は、昇降路を回避した位置に配管を布設すること。幹線布設用の地中梁スリーブは、強電と弱電に分けて設け、スリーブの口径は、住棟の階数・住戸数によって決定すること。

	<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附帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。
住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> 電気方式は単相3線式(100V/200V)とすること。 1住戸当たりの使用電力容量(想定)は、1DK:3.0kVA、2DK(小)及び2DK:4.2kVA、3DK:5.4kVAに電気調理器分(2,000(VA)×全戸数)を加算したものとすること。 幹線サイズの決定は、上記1住戸当たりの使用電力容量(想定)を用いた負荷電流の総和と許容電流より幹線サイズ(太さ)を想定し、想定された幹線サイズ(太さ)に対して、需要率を考慮して電圧降下を計算すること。電圧降下は2%以下を目標とし、これを上回る場合は幹線サイズ(太さ)を見直すこと。なお、需要率は内線規程資料3-6-1によること。 住戸用幹線の開閉器容量は、1住戸当たりの使用電力容量(想定)を用いた負荷電流の総和に対して需要率を考慮し決定すること。なお、需要率は同上とする。 幹線分岐を行う場合は、内線規程によること。 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。 住戸分電盤の主幹は漏電遮断器(中性線欠相保護付)とし、その容量は前述1住戸当たりの使用電力容量(想定)で作動しないものとする。 不平衡とならないよう配慮すること。
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> 各階共用廊下・ホールにはメンテナンス用の共用コンセントを設置すること。同コンセントは防滴仕様・鍵付きとする。また、コンセントの蓋は、住戸・PSの扉と干渉しないよう、及び通行に支障がないよう適切な位置を選定すること。 照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明、誘導灯等の防災設備などは、関連法令に基づき設置すること。 廊下共用灯は、上層階と下層階を分けるなど、回路構成の区分けを適切に設計すること。 高効率型器具、省エネルギー型器具等の採用を積極的に行うこと。 球替え(球が取り外せる場合)が安価となる照明器具を選定すること。 手すり、住宅設備(別途設置含む)に配慮した取り付け位置とすること。 水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。 破損に強く、入手の容易なものとする。 共用部(ホール、廊下、階段、駐輪場、屋外灯等)の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器およびタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とすること。 駐車場、駐輪場等には、適宜自動点滅器を設置すること。 ごみ置き場の天井灯は、人感センサーにて自動点灯・消灯するものを標準とするが、将来的に手動スイッチ式に改修可能な空配管等を設置すること。
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> 電話:幹線布設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置すること。 電話設備については、通信事業者による電話用配線を全部又は一部実装すること(実装する部分についてはNTT等電話事業者との協議による)。なお、配線については保守が可能となるよう、隠ぺい部分等は配管工事を施すこと。 ケーブルラックを設置する場合は、メンテナンス性や設備配管との取り合いを考慮し、適切な配置や設置工法とすること。 電話会社との協議により電話引込にRT装置(光アクセス装置)が必要となった場合は、専用の部屋又はスペースを設け、機器用電源、照明、保守用電源、換気等の設備を設置すること。また、電力供給は、電力会社と電話会社が直接取引可能となるようにすること。 MDFやTVブースター等は、放熱性を十分考慮すると同時に、鋼製キャビネットに収容する等で吹き降り・漏水等に起因する飛沫対策を施すこと。 テレビ共同受信設備については、本市施策としてCATVを導入すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・地上デジタル放送及びケーブルテレビ(双方向型)に対応した設備とし、各機器、器具はB L規格品とすること。また、インターネットができるよう TV 端子は上り信号ノイズカットフィルター付のものとする。 ・将来用情報設備用接続口及び情報用空配管を設置すること。
防災設備	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、消防法に定める防災設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。
暖冷房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室には、ルームエアコンを設置できるように考慮すること（スリーブ、コンセント、取付けボルト等）。
厨房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・施設設計要領 第2 共同住宅等 ■各室の水準（専用部分）DK の項目に準ずること。
配線用遮断器	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、住戸用幹線は 225AF 以下、共用部分は 50AF 以下 とすること。また、共用の分岐回路用は、必要に応じて漏電遮断器とすること。
照度	<ul style="list-style-type: none"> ・JISZ9110 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。
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> ・総務省令第 40 号及び告示基準に基づくこと。ただし、住戸用消火器は使用しないこと。 ・住戸用受信機又は共同住宅用受信機は P 型 3 級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のドアホン（戸外表示器）は遠隔試験機能付中継器内蔵とすること。 ・住棟に受信機を設置する場合は 1 階に設置し、原則として P 型とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急警報装置として、各住戸の居室（1 室に握り釦）、浴室（防沫型）、便所には押しボタンを設置し、住戸用受信機（住宅情報盤）を介して玄関先の共用廊下（戸外表示器）に警報音を報知すること。また、住戸用受信機（住宅情報盤）本体も非常押しボタン内蔵型とすること。 ・ガス漏れ警報器用ベースから住戸用受信機（住宅情報盤）及びガスメーター設置場所までの配線を実装すること。

第 7 機械設備

■機械設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・配管は設備配管スペース内に納めること（メンテナンスを考慮した配置にすること。）。 ・配管は排水音等を考慮した材料やレイアウト、支持方法を採用すること。 ・床下点検ピットは床下配管のある場所に設けるものとし、その場所については、小梁下を除き、全面有効高さ 1,600 mm 以上を確保し、人通孔を潜り 3 箇所以内で全区画に到達できるように設置すること。なお、床下点検口は 600 mm 以上のもので共用部分に設置することとし、点検中も通行可能な計画とすること。 ・排水縦管は各階毎に掃除口付き満水試験継手を設置すること。また、横管は 10m 以内毎に掃除口を設けること。 ・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。 ・給水、排水、給湯を十分供給しうる設備を適切に設置すること。
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・道路内の市上水道本管より分岐し、敷地内(公道面寄り)で住宅系統と散水栓系統、集会所系統の 3 系統に分岐し各々専用の量水器を設置すること。なお、住宅棟が複数の場合は、棟毎に引き込むこととし、その詳細については市公営企業局と協議のうえ、決定すること。 ・住戸系統：直結増圧給水方式を基本とし、詳細は市公営企業局と協議すること。 ・植栽の水やりに使用できるよう適宜散水栓及びドリップチューブを設置すること。
屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。 ・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。

	<ul style="list-style-type: none"> 各所への給水はさや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付け位置は水抜き可能な場所とすること。
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> 汚水と雑排水は別系統単独排水とすること（屋内のみ）。 放流先は公共下水道とすること。 通気管は1住戸系統で1通気を基本とすること。
給湯器	<ul style="list-style-type: none"> 台所、洗面所（洗面化粧台）、浴室の3箇所に給湯すること。 給湯方式は、16号ガス給湯器ジェットフロー高温差湯型（BL相当品・グリーン購入法適合品）とすること。 給湯器はPSやMB等、扉内に設置すること。 給湯器の機能は、自動お湯はり可能なものとし、浴室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。 給湯は、さや管ヘッダー方式により供給すること。 入居者に対する機器の取扱説明等、周知対応を事業者で行うこと。
換気	<ul style="list-style-type: none"> 専用部分の共通事項「換気」を参照のこと。 台所、便所、浴室及び洗面・脱衣室は強制換気すること。 設置する換気設備は、結露対策を施した構造とすること。 新鮮な空気を十分に供給する能力を有する換気設備を設置すること。 排気フードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。 給水ポンプ室及び電気室（電気室が必要な場合）の換気は、外部への騒音対策として、消音チャンバー等を設置すること。 給水ポンプ室の換気は第3種換気又は自然換気とし、電気室の換気は第3種換気とする。換気装置（有圧換気扇・排風機・シャッター）の騒音対策として必要に応じて消音チャンバー等を設置すること。電気室の給気口（外壁ガラリ）は、防虫網付きで雨水侵入防止対策を施した構造とすること。
衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> 洗面化粧台はW=750mmのBL製品化粧鏡付き、照明、コンセント付き、シングルレバー混合水栓とすること。 洗濯機パンは800mm×640mmとすること。 浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とすること。 台所にはコンロ台付近に2口ヒューズコックを設けること。 台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。 給湯器のリモコンを浴室と台所に設置すること。 洗面脱衣室、便所にはタオル掛けを設置すること。 便器はBLⅡ型の節水型洗落し式とし、手洗い器は便器と一体型とすること。また、車いす住戸については、車いす対応便器とし、手洗い器は分離型とすること。
消防用設備等	<ul style="list-style-type: none"> 消火器は共用部に設置すること。 尼崎市住環境整備条例に基づき消防水利施設を設けること。

第8 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

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
玄関	玄関灯	60W 白熱灯と同等のLED灯	
	玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	FL+1,300mm（車いす対応住戸はFL+1,000mm）
	廊下灯	60W 白熱灯と同等のLED灯	
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形（3路）2箇所	FL+1,300mm（車いす対応住戸はFL+1,000mm）
	ドアホン		FL+1,300mm（車いす対応住戸はFL+1,000mm）
	引掛シーリング	コンセント付	

居室（洋室・和室）	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET 付（専用回路）	FL+2,200～2,100 mm スリーブの付近
	一般用コンセント	2P15A×2 各室 2 箇所	FL+300 mm（車いす対応住戸は FL+500 mm）和室はタミ天+200 mm
	テレビ直列ユニット （1 端子形プラグ共）	CATV 会社との協議による（上り信号ノイズカットフィルター付）	一般用コンセントに準ずる
	非常用握り釦	壁埋込メタルコンセント、コード長：約 1.5m	和室（1 室）、車いす対応住戸は居室（1 室）取付高さは一般用コンセントに準ずる
DK	棚下灯	FL15W と同等の LED 灯×1（プルスイッチ）	吊戸棚下部
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形	車いす対応住戸のみ FL+1,000 mm
	IH 対応コンセント	200V 対応埋込コンセント 2P30A（専用回路）	コンロ台天端+100 程度
	引掛シーリング	コンセント付	天井埋込型
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	一般用コンセント	2P15A×2 2 箇所	FL+300 mm（車いす対応住戸は FL+500 mm）
	大型機器用コンセント	2P15A×2ET 付（専用回路）	冷蔵庫用 FL+2,050～1,900 程度レンジ用 FL+1,650 程度
	レンジフード用コンセント	2P15A×1E 付抜止	レンジフードの付近（点検可能な隠ぺい箇所）
	レンジフード用スイッチ	ワイドハンドル形（動作確認灯付）、専用壁スイッチ	車いす対応住戸のみ FL+1,000 mm
	ガス漏警報器用コンセント	ガス漏警報器用ベース（AC100V、移報接点付）	天井埋込型
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET 付（専用回路）	FL+2,200～2,100 mmスリーブの付近
	電話用ジャック	モジュラージャック（埋込型）	一般用コンセントに準ずる
	給湯器リモコン用ボックス		FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）流し台付近取付
	テレビ直列ユニット （1 端子形プラグ共）	CATV 会社との協議による（上り信号ノイズカットフィルター付）	一般用コンセントに準ずる
	住宅情報版		FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
浴室	照明器具	防湿・防雨形 60W 白熱灯と同等の LED 灯	浴室付属（ケーブル結線のみ）
	照明器具用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）
	天井扇用コンセント	2P15A×1E 付抜止	選定機器により必要に応じて点検可能な天井内に露出
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形（動作確認灯付）	FL+1,300 mm（車いす対応住戸は FL+1,000 mm）

	給湯器用リモコンボックス		浴室付属配管接続のみ
	非常用押釦	埋込防沫型	浴槽内及び洗い場から手の届く場所に設置
洗面・脱衣室	照明器具	60W 白熱灯と同等のLED 灯	
	照明器具用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm (車いす対応住戸は FL+1,000 mm)
	洗面ユニット用コンセント	2P15A×1	FL+1,950～1,900 mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 ET 付 洗濯機用水栓の水漏れによる飛沫対策を行うこと。	FL+1,300 mm程度
	天井扇用コンセント	2P15A×1 E 付抜止	選定機器により必要に応じて点検可能な天井内に露出
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 (動作確認灯付)	FL+1,300 mm (車いす対応住戸は FL+1,000 mm)
	便所	照明器具	60W 白熱灯と同等のLED 灯
照明器具用スイッチ		ワイドハンドル形	FL+1,300 mm (車いす対応住戸は FL+1,000 mm)
便座暖房用コンセント		2P15A×1ET 付	FL+500 mm
天井扇用スイッチ		ワイドハンドル形 (動作確認灯付)	FL+1,300 mm (車いす対応住戸は FL+1,000 mm)
非常用押釦		埋込型	FL+800 mm
<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内スイッチはワイドハンドル形スイッチ (ネーム入り) とすること。 ・配線器具は埋込型とし、そのプレートは、住戸内：樹脂製、住戸内以外：新金属とすること。 ・スイッチについては、必要に応じて1箇所にとめてもよい。また、火元から離すこと。 ・住戸内配線器具 (弱電を含む。) はスイッチボックス取付とし、挟み込み金具は、原則使用しないこと。なお、ボックスは浅型可とする。 ・住戸内隠蔽部配線で横桟等を貫通する箇所については、配管にて電線を保護すること。 			

別紙2 設計仕様一覧

□ 共通事項

- ・給水設備工事、排水設備工事、ガス設備工事、換気設備工事、については、以下の仕様を満足すること。
- ・以下に示す品番・型番の同等品以上を採用すること。

□ 給水設備工事

	場 所	項目 (名称)	品番・型番	仕様及び検討事項	備 考
共用部	ポンプ室	メイン配管		配管取り替え工事の際、断水の必要がないように、バイパスでの供給が出来るようにすること。	断水・赤水の防止
		給水ポンプ		SUS 又はライニング型とすること。また 2/3 ロータリー運転方式を基本とすること。	錆び、水あか発生防止
		制御盤		故障時通報用の電話回線用。	
		各バルブ		ポンプ室内の各バルブはナイロンコーティング仕様とすること。	
		水道分担金		市公営企業局と協議のうえ、決定すること。	本申請提出時に発生する。
		防火用水槽		尼崎市消防局と協議のうえ、決定のこと。	
		消火栓		尼崎市消防局と協議のうえ、決定のこと。	
	PS	水道メーター		尼崎市型（公営企業局貸与品）とすること。	
	屋外	散水栓	T28KUNH13	キー式水栓とすること。	
		散水用ホース 保安用水栓	T200CSNR13	破れない材質とすること。 各受水槽手前に 1 個設置すること。	キー式水栓とする。
専用部 (住戸内)	便所	ロータンク密結型洋風便器	CS670B・ SH671BA (車いす住戸用： CS20AB・ SH30BA)	手洗い付きとすること。	
		ワンタッチ式紙巻器	YH52R		
		タオル掛け	YHT152R		
	洗面・ 脱衣室	洗面化粧台	LDDA075		
		化粧キャビネ	LMDA075		
		シングルレバー混合栓	(洗面化粧台に含む)		
		洗濯機用カラ	TW11GR		
		洗濯機パン	PWP800N2W		
		洗濯機トラップ	PJ2008NW		

	DK	シングルレバー混合栓	TKS05303J		
		給湯器リモコンセット			DKと浴室に設置する。

□排水設備工事

	場 所	項目(名称)	品番・型番	仕様及び検討事項	備 考
共用部	屋外	雨水排水管		雨水浸透管及び浸透枳を採用すること。	
	埋設部	汚水、雑排水管		埋設部での建物境界に可とう管を採用すること。	沈下による破断防止。
		排水枳		小口径枳を使用する場合は、φ300mmとする。	
	PS等	区画貫通部		耐火VPパイプを採用すること。	
専用部	屋内配管	集合継手の採用		原則として集合継手を採用すること。	
		排水縦管		耐火VPパイプを採用すること。	
		排水枝管		建築基準法及び公共住宅建設工事共通仕様書等によるものとするが、耐火VPを基本とすること。	
	DK、洗面・脱衣室	排水管接続		流し、洗面器との接続は、耐火VP接続とし、ジャバラホースは不可とする。	

□ ガス設備工事

	場 所	項目(名称)	品番・型番	仕様及び検討事項	備 考
共用部	屋外	引き込み		ガス事業者と協議すること。	
		ガス親メーター		各戸メーターのようなマイコン型があれば採用すること(漏洩検知)。	
専用部		リモコンセット		リモコンは台所と浴室に設置し、緊急呼び出し機能付きとすること。	
		ガスメーター		マイコンメーターとすること。	

□ 換気設備工事

	場 所	項目(名称)	品番・型番	仕様及び検討事項	備 考
専用部	台所	レンジフード	①一般住戸向け： V604K7-BL ②車いす住戸向け： V604KSW7-BL		
	浴室、洗面・脱衣室	天井扇	VD-15ZFC12-BL		親子扇も可とする。
	便所	天井扇	VD-10ZC12-BL		

別紙3 化学物質室内濃度調査要領

1. 採取時期
 - (1) 内装工事完了後とする。
 - (2) 室内の換気を十分に行い、化学物質の低減に努めた上で採取日を決定すること。
2. 採取を行う住戸・居室
 - (1) 測定する住戸の数は、建設戸数の1割以上とし、各住戸2室以上とする。
 - (2) 測定する住戸・居室（集会所の集会室を含む）については、市の指示による。（日照の多い南側の居室を原則とする。）
3. 採取位置
当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね1.2mから1.5mまでとする。
4. 採取前及び採取中の開口部の開閉
化学物質の採取を行う前に、当該住戸のすべての窓や扉（造付け家具、押入れなどの扉を含む）を30分間開放し、屋外に面する窓及び扉を5時間以上閉鎖した後採取すること。当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね1.2mから1.5mまでとする。
5. 換気設備の稼働
停止した状態とする。
6. 測定物質
ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン
7. 測定方法
 - (1) 品確法の評価方法基準第506の6-3の（3）のロに定める方法によること。
 - (2) 原則として、(財)ベターリビングによるパッシブ型の採取機器（サンプラー、測定バッジF／ホルムアルデヒド用、測定バッジV／トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン用）を用いた方法とするが、その他として以下の採取機器による測定も可とする。
 - ・ホルムアルデヒド測定機器
パッシブサンプラーDSD - DNP（シグマアルドリッチジャパン(株)）
パッシブガスタンブ8015 - 069（柴田科学TIS(株)）
 - ・トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン測定機器
有機ガスモニターNo.3500（スリーエムヘルスケア(株)）
 - (3) パッシブ型による測定回数は1回とする。パッシブ型以外の測定機器によっては、同時に又は連続して2回以上行わなければ正確な結果が得られない機器があるので注意すること。
8. 記録
 - (1) 採取時、測定室ごとに次の採取条件を記録すること。
 - ・採取条件：採取開始年月日、採取時刻、室温、相対湿度、天候、日照の状況
9. 濃度分析
個々の採取機器ごとに定められた機関で分析を行うこと。
10. 測定結果等の報告
 - (1) 分析結果により安全確認が確認された後は、速やかに報告書を作成すること。
報告書の作成要領については、測定前に市から指示を受けておくこと。
 - (2) 報告書は、工事完了日までに市へ提出すること。

別紙4 尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例に基づく適合チェックリスト

項目		関係 条項	規定項目	確 認 欄	備 考		
敷地	位置の選定	5条	災害、公害等による居住環境阻害の回避及び通勤、通学等の日常生活の利便を考慮している。	<input type="checkbox"/>			
	敷地の安全等	6条1項	軟弱地盤等の場合に、地盤改良等安全上必要な措置が講じられている。	<input type="checkbox"/>			
		6条2項	雨水及び汚水を有効に排出又は処理するために必要な施設が設けられている。	<input type="checkbox"/>			
公営住宅等	住宅の基準	7条	日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮している。	<input type="checkbox"/>			
		8条1項	8条1項	防火、避難及び防犯のための措置が適切となっている。	<input type="checkbox"/>		
			8条2項	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）第35条第1項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たしている。	<input type="checkbox"/>	(不適合理由)	
		8条3項	8条2項	太陽光発電設備の設置（敷地内に設置した太陽光発電設備の活用も含む。）を行っている。	<input type="checkbox"/>	(不適合理由)	
			8条3項	住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たしている。	<input type="checkbox"/>	(不適合理由)	
			8条4項	構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準（木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準）を満たしている。	<input type="checkbox"/>	(不適合理由)	
	8条5項	給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たしている。	<input type="checkbox"/>	(不適合理由)			
	住戸の基準	9条1・2項	9条1・2項	一戸の床面積の合計は、25㎡以上となっている。	<input type="checkbox"/>	(不適合理由・面積)	
		9条2項	9条2項	台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられている。	<input type="checkbox"/>		
		9条3項	9条3項	公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同(3)ロの等級3の基準を満たしている。	<input type="checkbox"/>	(不適合理由)	
	住戸内の各部	10条	10条	住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たしている。	<input type="checkbox"/>	(不適合理由)	
	共用部分	11条	11条	通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たしている。	<input type="checkbox"/>	(不適合理由)	
	附帯施設	12条1項	12条1項	自転車置場、物置、ごみ置場等必要な施設が適切に設けられている。	<input type="checkbox"/>	(不適合理由)	
		12条2項	12条2項	附帯施設は、入居者の衛生、利便等良好な居住環境の確保に考慮されている。	<input type="checkbox"/>	(不適合理由)	
	共同施設	児童遊園	13条	13条	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公園等の整備状況に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切な位置及び規模となっている。	<input type="checkbox"/>	(面積 ㎡)
		集会所	14条	14条	住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切な位置及び規模となっている。	<input type="checkbox"/>	(面積 ㎡)
		広場及び緑地	15条	15条	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されている。	<input type="checkbox"/>	
		通路	16条1項	16条1項	敷地の規模、形状等に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されている。	<input type="checkbox"/>	
16条2項	16条2項		階段部に補助手すり又は傾斜路が設けられている。	<input type="checkbox"/>			
費用の縮減	4条	4条	設計の標準化、合理的工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に関する費用の縮減に配慮している。	<input type="checkbox"/>			

1.評価方法基準とは、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）第3条第1項に規定する評価方法基準（平成13年国土交通省告

尼崎市営住宅修繕負担区分 <共用部分>

区分	種別	修繕項目		修繕内容	負担区分		備考
		修繕の個所	具体例		公費	入居者	
共用部分	敷地関係	住宅敷地	敷地内空地	清掃		○	
		フェンス修繕	住宅外周・公園フェンス	取替・破損修理	○		事故等によって損傷させたものは、自治会・原因者負担です。
		住宅内通路	舗装	舗装替・破損修理	○		
				清掃		○	
		住宅入口柵	バリカー	取替	○		
				破損修理		○	事故等によって損傷させたものは、自治会・原因者負担です。
		子供広場	遊具・砂場	取替・破損修理 砂入替	○		
				清掃		○	公費で年に1回点検していますので、ご協力をお願いします。
		花壇		取替・破損修理	○		
				手入れ・清掃		○	
	緑地	樹木管理	添木等補修	○			
			剪定・薬剤散布		○	高木(3m以上)・支障木の剪定、薬剤散布は公費で行います。	
			清掃・除草		○	※3m以下は自治会管理	
	排水設備	屋内・外の汚水及び雨水 排水管・排水会所・雨樋	取替・破損修理	○			
			詰まり清掃		○	会所のドロ上げ等は、自治会負担で、定期的に行ってください。	
		会所蓋・マンホール	破損修理	○			
			自動車等の事故による破損		○		
	集会所	建物	破損修理	○			
		備品	破損修理		○	内装等は基本的に専用部分の負担区分に準ずる。破損ガラスは、集会所だけではなく、その他共用部すべてにおいて自治会負担・原因者負担となります。	
		ガラス	破損修理		○		
集会所・共用廊下・ホール等	消火器	取替・破損修理	○		事故、災害、故意等によって使用したものは、自治会・原因者負担です。		
自転車置場	建物	破損修理	○				
	照明	老朽化による取替 電球・カバー等取替	○	○			
ポンプ室	壁面・防水	塗替・破損修理	○				
	設備機器	取替・破損修理	○				

区分	種別	修繕項目		修繕内容	負担区分		備考
		修繕の箇所	具体例		公費	入居者	
共用部分	建物関係	住宅棟	外壁	塗替・破損修理	○		
			屋上	防水替・破損修理	○		
			階段	破損修理	○		
			玄関エントランス扉	建付調整・取替	○		
				破損修理		○	
			雨水排水管	水漏・破損修理	○		
			備品(集合郵便受け)	破損修理		○	
	給水設備	水道本管・量水器	漏水・破損修理	○		受水槽・高架水槽の清掃は、公費で年1回行っていきますので、ご協力をお願いします。	
		給水設備機器	取替・破損修理	○			
		受水槽・高架水槽	管理・破損修理	○			
	直圧水栓	共用水栓・散水栓	取替・破損修理		○	地中埋設配管は、公費負担とします。	
			パッキン交換		○		
	電気設備	受電設備	管理・破損修理	○			
		電線	取替・破損修理	○			
		分電盤・ブレーカー等	取替・破損修理	○			
	共用灯	階段灯・廊下灯・外灯	老朽化による取替	○		階段灯等、建物に設置されている共用灯の電球・カバー取替は自治会負担とします。	
		階段灯・廊下灯	電球・カバー等取替		○		
		外灯	電球・カバー等取替	○			
	スイッチ類	共用分電盤内制御部 デイルイトスイッチ・タイマー類等	取替・破損修理	○			
		照明スイッチ・コンセント	取替・破損修理	○			
	テレビ 共聴設備	共聴設備・増幅器等の機器	取替・破損修理	○			
	防災設備	自動火災報知・非常警報	取替	○		公費で年に2度点検していますので、ご協力をお願いします。	
			破損復旧		○		
	エレベーター	本体・機器	点検管理 ・破損修理	○			
		床・壁・扉・押ボタン	破損修理	○			
		エレベーター周辺・室内	清掃		○		
		ストレッチャー用トランク錠	破損修理		○		

以上

尼崎市営住宅修繕負担区分 <専用部分> ※住戸内

区分	種別	修繕項目		修繕内容	負担区分		備考	
		修繕の箇所	具体例		公費	入居者		
専用部分	各戸内装	床仕上材	Pタイル・クッションフロア・フローリング・カーペット・畳	貼替・破損修理		○	内装の改修(原状回復)については、入居時と同等の材料・色等を使用してください。 ※ ダニ・ネズミ等の害虫駆除及び防虫処理については、入居者負担です。	
		床下地材	大引・根太・仕上げ下ベニヤ・畳下床板	取替・破損修理	○			
		壁仕上材	塗装・プラスター・クロス・タイル	塗替・貼替修理		○		
		壁下地材	ボード・ベニヤ・内装パネル・間柱	取替・破損修理	○			
		天井仕上材	塗装・プラスター・クロス・ベニヤ他	塗替・貼替修理		○		
		天井下地材	ボード・ベニヤ・内装パネル・野縁	取替・破損修理	○			
		造作材	敷居・鴨居・柱	清掃・塗装 取替・破損修理		○		
		手摺等	介護用品等の設置	取付・取替・破損修理		○		介護用品等の設置には、申請が必要です。
	各戸電気	電気配線	隠ぺい配線(壁の内、床下等)	取替・破損修理	○		入居者設置分は入居者負担です。	
		照明器具	洗面・浴室・便所・棚下灯	球替・破損修理		○		
		コンセント・スイッチ	各室	取替・破損修理		○		
		テレビ関係	壁面テレビ端子・プレート等	取替・破損修理		○	住戸内露出配線等は入居者負担です。	
		緊急通報	火災報知器	システム本体	取替・破損修理	○		公費で年に1度点検していますので、ご協力をお願いします。
				握りボタン・コード・ボタン等消耗品	取替・破損修理		○	
各戸排水	雑排水管	煙感知器・熱感知器(連動)	点検・取替・破損修理		○	公費で年に2度点検していますので、ご協力をお願いします。		
		住宅用火災警報器(単独)	点検・取替・破損修理		○	各入居者で年に2度確認点検もお願いします。		
	排水	排水縦管(上下階住戸共用)	取替・破損修理		○			
		排水枝管(住戸内)	取替・破損修理		○			
		排水管清掃についての共通事項: ・排水縦管については入居者(自治会)負担で、毎年清掃を行って下さい。 (ただし、2年に1度については、清掃費用を市が公費で助成いたします。) ・各住戸内の枝管については入居者(自治会)負担で、毎年清掃を行って下さい。 (枝管については、公費の助成はありません。)						
	雨水排水	排水縦管清掃	詰まり通し清掃			○	流し台・洗面・風呂の目皿やトラップは、毎日頃清掃しなければ、ゴミや髪の毛がたまり、管詰まりの原因になります。	
排水枝管清掃		詰まり通し清掃			○			
雨水排水	ベランダの排水管	詰まり通し清掃			○	排水口の清掃を常にしてください。詰まれば水漏れの原因になります。		

区分	種別	修繕項目		修繕内容	負担区分		備考
		修繕の個所	具体例		公費	入居者	
専 用 部 分	玄 関	玄関建具	玄関枠	取替・破損修理	○		玄関扉は、扉にかませ物をしないように使用し、丁番はネジの緩みが出ないように締め付けておいてください
				丁番取替・塗装		○	
			玄関扉	取替	○		
				建付調整・塗装		○	
		玄関設備	鍵・防犯チェーン・ドア チェック・ドアスコープ・郵便受	取替・破損修理		○	
				牛乳受・下足箱・物入・チャ イム・インターホン	取替・破損修理		
	分電盤・電気ブレーカー					○	入居者個人での増設部分は、入居者負担です。
	台 所	台所備品	流し台・ガス台・吊戸棚	破損修理		○	
				取替	○		
			水切棚	取替・破損修理		○	
		台所設備	自在水栓・目皿・釣鐘・湯 沸し用水栓・トラップ	取替・破損修理		○	錆詰まりによる出水不良は公費負担とします。
				ガスコック	取替・破損修理	○	
				レンジフードファン・台所用埋込型シロッコファン	取替・破損修理	○	
		隠ぺい配管	壁の内・床下の配管 (給水・排水・ガス・電気)	取替・破損修理	○		
		排水	排水縦管	取替・破損修理	○		
				詰まり通し清掃		○	
		建具	出入口扉	取替・破損修理		○	
				出入口敷居枠	取替・破損修理	○	
洗面		洗面ユニット・鏡・洗面灯	取替・破損修理		○		
	本体・立水栓・アングル止 水栓・排水トラップ		取替・破損修理		○	錆詰まりによる出水不良は公費負担とします。	
排水	排水縦管	取替・破損修理	○				
		詰まり通し清掃		○			
便 所	便所	本体・便座	取替・破損修理		○		
		ロータンク・フラッシュバルブ・洗浄管・排水目皿・釣鐘・紙巻器	取替・破損修理		○	錆詰まりによる出水不良は公費負担とします。	
		排便管(汚水縦管)	取替・破損修理	○			
			詰まり通し清掃		○		
設備	天井扇	取替・破損修理	○				

区分	種別	修繕項目		修繕内容	負担区分		備考	
		修繕の箇所	具体例		公費	入居者		
専用部分	浴室	建具	出入口扉	取替・破損修理		○		
			出入口敷居枠	取替・破損修理	○			
		浴槽・釜	浴槽・風呂蓋・スノコ	取替・破損修理		○		
			風呂釜・給湯器	取替・破損修理	○		リモコン(メイン・サブ共)、及びガスホースは入居者負担です。	
		水栓	自在水栓・目皿・釣鐘・排水トラップ	取替・破損修理		○	錆詰まりによる出水不良は公費負担とします。	
		排水	排水縦管	取替・破損修理	○			
				詰まり通し清掃		○		
	設備	天井扇	取替・破損修理	○				
	居室	床	P10 各戸内装「床仕上材」の項参照					
		建具類	サッシ窓枠	破損修理	○			
襖・障子・ガラス戸			貼替・破損修理		○			
取手・錠・戸車・網戸			貼替・破損修理		○	居室内、外壁面とも		
備品類		カーテンレール・室内手摺・クローゼット	貼替・破損修理		○			
設備		24時間換気扇	取替・破損修理	○				
専用部分	ベランダ	手摺	手摺・物干金物	取替・破損修理	○			
		避難器具	避難口(避難梯子)	取替・破損修理	○			
			避難用間仕切ボード	取替・破損修理		○	火災・天災による破損は公費負担とします。	
	水栓	ベランダホーム水栓	取替・破損修理		○			
	防水	ベランダ防水	破損修理	○				
	排水	排水縦管	取替・破損修理	○				
			詰まり通し清掃		○			
	その他	換気設備(各住戸共)	換気用ガラリ(手動開閉式)	取替・破損修理		○	枠の破損等の場合は公費負担とします。	
換気用ガラリ(固定式)			取替・破損修理	○				

以上