

資料 9 建替住宅設計要領

本事業の概略設計、整備住宅等の設計は、本要領に基づき行うこと。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書を参考にすること。

なお、本要領は整備住宅の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を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない限り、基本方針を踏まえ従来の仕様にとられることなく、事業者により提案すること。

(1) 建築

基本方針	
住棟計画	<ul style="list-style-type: none">・将来に渡る市民ニーズの変化やライフサイクルコストを総合的に判断し、長期的に活用可能な、良質な公営住宅ストックとして活用できるよう配慮した計画とすること。・住戸までの共用部分はバリアフリーとし、やむを得ず段差等が生じる場合は、スロープを設ける等の配慮をすること。・面積は、建築基準法及び公営住宅法に従い算定すること。(建築面積、延べ床面積、施工床面積、公営住宅法床面積をそれぞれ算定すること)
周辺との調和	<ul style="list-style-type: none">・外壁等の素材は、周辺地域と調和のとれた落ち着いた印象を与えるものを用いること。・周辺地域の日照障害、電波障害、風害（風切音含む）、雪害等相関関係に十分配慮すること。・歩行者や自動車等のアプローチや、動線計画についても周囲の空間構成を認識し、周辺環境に配慮した計画とすること。
景観への配慮	<ul style="list-style-type: none">・建替住宅の色彩やデザイン等については、建替住宅が周辺地域に与える 圧迫感など住環境や自然環境などの景観に十分な配慮をすること。・「北海道景観条例」に適合した計画とすること。
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none">・地球温暖化防止対策、省エネルギーの推進、リサイクル材・エコマテリアルの利用促進および廃棄物の発生抑制等、地球環境に配慮すること。・建替住棟については、ZEH-M Oriented 基準以上の性能を確保するほか、太陽光発電設備を設置することとし、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。
居住条件	<ul style="list-style-type: none">・同タイプの住戸においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。・団らんの場となる居間は、可能な限り北向きとしないこと・自由な発想による平面プランの提案を求めるが、将来的な改修・修繕時の省力化・コストダウンに配慮するとともに、多様な世帯構成に対応できるよう配慮すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的なニーズの変化に対応するために、間取り等の変更が容易な計画とすること。
断熱性	<ul style="list-style-type: none"> ・外気に面する部分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。 ・バルコニー、廊下、庇などによるヒートブリッジの断熱補強を行う場合は、住戸内部の有効寸法に注意し補強方法や補強位置について十分な検討を行うこと。 ・住戸床とピット間やピットの断熱についても十分な検討を行うこと。
遮音・振動	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸専用部分の音環境及び振動に対する配慮を行い、快適な住環境を実現させること。 ・住戸専用部分の外周部のガラスは、日本工業規格の T1 を満たすものとする。 ・振動の発生源対策として機器類及び配管類に防振材又は緩衝材により躯体と完全に絶縁し、躯体に振動が伝わらないように配慮すること。 ・居室に係る上下階との界床の重量衝撃音（重量のあるものの落下や足音の衝撃音）との衝撃を遮断するため必要な対策は、やや低い重量床衝撃音の遮断性能の等級により確保するか、又は、遮断程度をコンクリート単板スラブの厚さに換算した場合のスラブ厚さを確保するためのどちらかを選択して必要な対策を講ずること。
日照	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の主たる居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配慮をすること。
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し、耐候性や耐久性を有する建材の使用、設備更新が容易な PS 等の配置等メンテナンスフリーや長期修繕コストの縮減に配慮した計画とすること。 ・入居者退去後に必須となる空き家改修を含め、住戸内装仕上等の維持管理コストの低減に配慮すること。
敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者と自動車等の動線を可能な限り分離する等、安全を確保するとともに、住棟や付帯施設の関係など、日常生活の利便性・快適性についても十分配慮すること。 ・歩車道ともに、団地外部からのアプローチが円滑に行われ、かつ、周辺環境に配慮した形状・間隔のものとする。 ・屋外灯を適切に配置し、安全性・防犯性に十分配慮すること。 ・子供や高齢者の飛び出し等防止のため、安全対策を適宜講ずること。 ・通路にスロープを設ける場合は、高齢者等の通行の安全に配慮し、手すりを設けるものとする。 ・堆雪スペースの確保などの積雪対策を講ずること。

経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建具や家具等のモジュールを出来るだけ統一し、経済的かつ合理的な計画とすること。 ・ 規格化された住宅部品を活用し、質の向上および均一化を図ること。
災害時への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時、入居者の避難、救助活動及び消火活動等の安全確保ができるよう、配慮すること。 ・ 消防活動用空地は、住棟のバルコニー側に設け、適切な進入路を確保すること。ただし、市消防署との協議において、駐車場又は道路等の一部を利用することが認められた場合はこの限りではない。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本要領に定めのない事項については、「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針」の第2整備指針「基本的な考え方」及び「基礎事項」を遵守すること（（2）電気設備、（3）機械設備共通）。

配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地周辺の状況、敷地の面積、形状、恒風方向などを考慮し、配置計画を行うこと。 ・防犯性および良好な住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性及び住戸内におけるプライバシーの確保、並びに騒音等による住環境の阻害防止等に配慮すること。 ・上階からの落下物等による事故防止に配慮すること。必要に応じて住棟の周囲に空地等を設けること。 ・エレベーターおよび階段の配置は、入居者の動線や利便性に配慮した計画とすること。
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・駐車場利用者の歩行距離が長くなることのないよう配置し、分散配置せず住棟付近にまとめて配置することを原則とする。ただし、木造平屋棟については、各住戸の玄関前に住戸専用駐車場を設置する配置計画も可とする。 ・駐車場までの動線は市道等の道路を介することのないように、各住棟と一体の敷地及び工区内に配置すること。 ・駐車場の配置にあたっては、除排雪及び堆雪スペースを十分に確保すること。 ・車椅子専用駐車場は、住戸からの動線が短く、単純かつ安全に車椅子が利用可能なものとなるように配慮すること。 ・防犯性、安全性に配慮し、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。 ・車路の幅員は地形の状況、敷地の条件、その他特別な理由によりやむを得ないときを除き、6m 以上を確保する。
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場は、住棟の 1 階部分や住棟外に屋根及び風除け付きの独立したもの、又はこれらを組み合わせて整備し、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。 ・自転車の出し入れに支障の無い通路幅を確保すること。 ・防犯性、安全性に配慮し、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。
ゴミ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟と別とし、住棟からの距離や動線など、入居者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。 ・ゴミ収集車の停車スペースや動線に配慮した配置とすること。 ・設置場所及び容量は、市と協議の上計画すること。
屋外埋設管	<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、原則スロープや屋外階段等の下に設けないよう配慮すること。

外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境を形成するため、緑地などオープン・スペースを充実したものとする。 ・植木（樹木、低木等）は、原則配置しないこと。 ・人たまり、歩行者空間等を適宜配置すること。 ・維持管理が別途必要な遊具等は設置しないこと。
基本構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・木造平屋棟は、建築基準法に規定する耐火又は準耐火構造としないこと。 ・その他構造棟は、耐火構造とすること。 ・経済性に配慮した規模・構造とすること。 ・出来るだけ整形なものとし、必要に応じて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。 ・住戸内には、原則として柱型を発生させないこと。 ・雨水及び地下水等の侵入を防ぎ、凍結融解に耐える仕様とすること。なお、建替住棟用地については地下水位が高いことから、必要な対策を講ずること。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・景観や全体のデザインを考慮するとともに、維持管理に配慮すること。
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> ・木造棟は平屋とし、その他構造棟の階数は提案によること。ただし、地階は設けないこと。 ・住戸の居室の天井高さ（床～天井仕上面）は 2,400 mm以上とすること。 ・階高は、原則 2,700 mm以上とすること。 ・梁下有効高さ（床～梁下仕上面）は居室部分では 2,100mm 以上、それ以外の部分は 1,900 mm以上を確保すること。 ・スラブから床仕上面までの高さは、「公共住宅建設工事共通仕様書」による排水勾配が確保できる値とすること。 ・高さ設定は住戸性能を確保しつつ、周辺住民への配慮を最大限に考慮したものとする。
昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降路は住戸に隣接させないなど、防音に配慮すること。 ・昇降路およびピット内には適切な防水処理をすること。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> ・強風等により破損しないよう強度等を考慮すること。また凍結や積雪等による破損に十分配慮すること。
共用部分および専用部分の鍵	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分および専用部分の鍵は 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。 ・施錠方式は、実施設計時に市と協議の上決定すること。 ・共用部分を対象としたマスターキー（3 本）を作製すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・専用部分の鍵は、入居者退去後の防犯性を考慮して、交換が容易なものとする。
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> ・開口部を設ける場合は、庇をつけるなど雨仕舞いに配慮すること。
共用部分の屋根及び壁	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、共用廊下、階段及びバルコニーには、屋根又は庇等を設けること。ただし、上階の廊下、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。 ・原則として、共用廊下、階段は、壁又は建具等で風雪を防ぎ得る構造で区画すること。ただし、片廊下型で雪囲いを設ける場合は、外気に接する壁を構造耐力上必要な壁等にしないよう努めること。 ・外装仕上げ材の下になる開口部まわりや打ち継ぎ部分は、容易に維持管理が行えないため、経年変化により劣化するシール材などに頼らない仕様を採用すること。
安全性	
高齢者および障がい者等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者および障がい者をはじめ、全ての入居者にとって安心・安全な公営住宅であるように配慮すること。
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は、極力死角が生じないように見通しを確保すること。
避難経路の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下型住宅にあっては、廊下の両端に階段を設けるよう計画するなど、二方向避難についての十分な措置を講ずること。
防犯対策	<ul style="list-style-type: none"> ・雨樋等を利用して、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。 ・屋上への階段を設ける場合は住宅最上階部分で、鉄扉等を施錠し、閉鎖すること。
転落防止	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下、共用階段やバルコニーから危険箇所へ移動出来ないような対策を講ずること。 ・手すりは足がかりとなる部分をできるだけ設けないようにし、手すり子を設ける場合は、手すりの下弦材以外が足がかりとならないようにすること。 ・手すりは安全上支障のない構造のものとすること。 ・住戸の落下防止手摺は、防犯性及び冬期間の手摺についた雪氷の落下による事故防止に配慮するため、外部建具の内側に設置すること。
落下物防止	<ul style="list-style-type: none"> ・上階から洗濯物や鉢植え等の落下物が予想される出入口には庇を設置するなど、事故防止に有効な措置を講ずること。 ・バルコニーや共用廊下等の手すりの上弦材は、人が乗ったり、物を置けないような形状とすること。

段差の解消	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の屋内外を問わず、入居者が通行する部分は、原則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保すること。 ・スロープや段差の設置部分には手すりを設置すること。
歩行スロープ	<ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員 1,500 mm以上とし、両側に転落防止の立ち上りを設け、手すり（H=800 mm）を設置すること。 ・勾配は 1/12 以下とし、滑りにくい仕様とすること。上端・下端には 1,500 mm以上の水平部分を設けること。 ・スロープの折れ曲がり部は、1,500 mm以上の水平部分を設けること。 ・車いすの脱輪防止等のため、傾斜路の両端には 5 cm 以上の立ち上がり又は側壁を設けること。
プライバシー	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の配置、向き、バルコニーや開口部の形状等により、近隣とのプライバシー確保に十分配慮すること。
雪庇・落雪対策	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟形状、共用玄関の位置、冬期間の風向き及び積雪量を考慮し、庇の奥行き寸法や雪庇止め金物設置の要否を決定し、落雪防止に配慮すること。
専用部分（基本事項）	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・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こと。 ・居室間の段差を無くし、各居室は整形で使いやすいものとする。 ・天井、床下、PS 等の必要な箇所には、点検口を設けること。 ・配管は出来るだけ PS 内に納めること。
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・各室には換気設備を有効に設けること。 ・居室の換気は、浴室、便所、洗面脱衣室から排気を行う高効率第三種機械換気設備（比消費電力 0.05 以下）を基本とする。 ・住戸内建具に、アンダーカット等の通風用開口を設ける場合は、機能上問題とならない構造とすること。 ・住戸内の気流を有効に働かせるよう、24 時間換気設備を適切な場所に設けること。
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、面格子を設けるなど防犯上有効な窓を用いること。 ・廊下側サッシ面格子は容易に外部から外せないような構造とすること。 ・バルコニーに面する建具は、防犯に配慮した構造とすること。
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では、プライバシーの確保に十分配慮すること。
空調設備用下地補強等	<ul style="list-style-type: none"> ・居間兼食事室にエアコン用のスリーブ、コンセント、室内機設置のための下地補強、室外機設置場所、冷媒配管ルート等を考慮した計画とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・補強等の位置はシール等で明示することとし、汎用メーカーの製品が使用出来るよう配慮すること。 ・エアコン室外機設置場所は、バルコニーに床置きを想定しているため、通行の妨げとならないよう配慮すること。
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は、転倒防止付鴨居の設置もしくは、家具等の転倒防止金物設置用の下地補強を行うこと。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> ・居間兼食事室と主寝室を隣接させ、引戸の開放により、一体となる等、使いやすい計画とすること。 ・出入口は有効幅 750mm 以上とすること。 ・建具の開閉音低減のための措置をとること。
外部建具（玄関ドアを除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯性能に十分配慮したものとする。 ・網戸を設置すること。 ・居間兼食事室のバルコニーに面する建具は、引戸とし、バリアフリー対応仕様とすること。 ・住戸の共用廊下に直接面する窓には、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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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付けることを前提とした下地補強を行うこと。 ・給湯器は、洗面脱衣室に設置されることを想定すること。 ・建具は BL 認定同等品以上とすること。 ・水廻りには、点検、清掃、修繕用の点検掃除口を適切に設置すること。 ・便所、洗面脱衣室の壁、天井仕上げは特に、耐水性・耐久性・耐汚染性・防カビに配慮すること。 ・ドアの把手は、レバーハンドル式とすること。

専用部分（各部の水準）	
居間兼食事室 （兼台所）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 冷蔵庫や食器棚等の置場を考慮した計画とすること。 ・ 調理器具等の熱源は液化石油ガス(プロパンガス)とするが、IH 器具の使用も可能な設備を設けること。 ・ コンロと側壁の間は 150 mm以上離すこと。また、前面及び側壁面に適切な耐熱ボード等を設置すること。 ・ 水栓金具は、シングルレバー混合水栓とすること。 ・ キッチンユニットは、原則 L=1,800mm（流し台 L=1,200mm、コンロ台 L=600mm、吊戸棚付 L=1200mm）、レンジフード（一体型、照明付）とすること。 ・ キッチンユニットは、原則 BL 認定品を選定すること。 ・ 流し台及びコンロ台と壁の取り合いは、適切にシーリング等で処理すること。 ・ 仕上げ材は、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離して設置し、カーテンの位置に注意すること。また、レンジフードまでの高さを 1 m以上確保すること。 ・ 主寝室と隣接し、引戸の開放により、一体的に使いやすい計画とすること。
主寝室（特定 寝室）（洋室）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有効内法面積 9 m²以上確保すること（断熱巻き込みの位置によって住戸面積が変わるため留意すること）。 ・ 居間兼食事室と隣接し、引戸の開放により、一体的に使いやすい計画とすること。 ・ ベッド設置スペース及び必要な介助スペースを確保（但し、隣室との間の建具の開放等により必要なスペースが確保出来れば可）し、介助者の同室就寝にも配慮すること。 ・ 各居室に直接外部に面する有効な採光が得られる開口部を有すること。
居室 （洋室）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居室が独立した室として使用出来ること。 ・ 居室に直接外部に面する有効な採光が得られる開口部を有すること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者が安全に浴槽に入ることができるよう、手すりを設けること。 ・ 浴槽出入り用の手すりを設置すること。 ・ 浴槽内での立ち座り・姿勢保持用の手すりを設置すること。 ・ 浴室出入口に手すりの設置準備の措置を講ずること。 ・ 水栓金物はシャワー付とし、温度調整付混合水栓とすること。 ・ 浴室の扉は緊急時には外から救助できる構造とすること。 ・ 浴室出入口は、段差を設けないこと。 ・ 換気は天井扇による機械換気とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスは、BL 認定同等品以上とすること。1216 型以上とし修繕時 に取替可能な構造とすること。 ・防滑性および抗菌性の高い素材を使うこと。
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室に隣接させ、かつ便所の近くに設けること。 ・洗面化粧台は 600 型以上とし、シングルレバー混合水栓、照明、鏡付とすること。 ・衣服着脱用手すりを設置すること（設置準備も可）。 ・居室、台所、食事室、玄関、廊下部分等と、壁又は建具で仕切ること。 ・換気は機械換気とすること。 ・配管はできるかぎり PS 内に納めること。 ・洗面化粧台、洗濯機パンと壁の取り合いは、適切にシーリング等で処理すること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・台所、食事室、居室からの直接の出入りは避けること。 ・便所長辺の内法寸法 1,300 mm以上又は便器の側方（片側のみ、便器と壁又は建具との距離）500 mm以上を確保すること（ともに建具の開放等による確保も可）。 ・扉は引戸又は外開きとすること。 ・換気は機械換気とすること。 ・建具には明かり窓を設け、非常時解錠機能付とすること。 ・洗浄便座を取付けることが可能な対応（給水、電源）をしておくこと。 ・建具の鍵は高齢者等でも操作しやすい大きさや形状とすること。 ・立ち座り用手すりを設置すること。
玄関ホール （廊下）	<ul style="list-style-type: none"> ・くつずりと玄関外側の高低差を 20 mm以下、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を 5 mm以下とすること。 ・土足使用部分は耐水性・防滑性に配慮した仕上げとすること。 ・靴の着脱用手すりを設置すること。 ・玄関ドアを開き戸とする場合は、外開きとし、レバーハンドル、錠、ドアクローザー、ドアスコープ、ドアガード、郵便受けを設けること。 ・玄関ドアを引戸とする場合は、バーハンドル、錠、ドアスコープ、閉鎖速度調整機を設け、廊下側に郵便ポストを設置すること。 ・玄関ドアは BL 認定同等品以上とすることとし、有効開口は 750mm 以上とすること。 ・玄関ドアの錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、箱錠等破壊が困難な構造とすること。 ・900 mm×400 mm程度の下駄箱を設置し、転倒を防止すること。 ・有効幅員は 780 mm以上とすること。

押入・物入	<ul style="list-style-type: none"> ・居室の用途に応じた収納を計画すること。 ・収納容積は全居室容積（PS・MBを除く各室の床面積に天井高さを乗じた値の合計）の9%以上確保すること。 ・主寝室の収納奥行は布団が3枚折りでも収納できる有効750mm程度を確保すること。 ・北側外壁に面する収納は避け、防露・防湿に十分留意すること。 ・必要に応じて中棚や洋服掛け用にハンガーパイプを設けるなど、収納量の確保に配慮すること。 ・原則、収納の扉は折れ戸としないこと。 ・引き違い戸の場合、指詰め防止の対策を行うこと。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸には、バルコニーを設けること。 ・居室の前のバルコニーは最低有効寸法1,200mmの奥行を確保し、2方向避難を考慮して、通路幅は有効600mm以上とする。 ・バルコニーは、住戸内の日照、採光、通風、避難等に有効な計画とすること。 ・バルコニーは、避難用隔壁、物干金物、エアコン室外機、ドレイン、竪樋、避難器具等が機能上支障なく配置できるものとする。 ・床仕上げは防水処理を施すこと。また、有効な排水勾配をとり、排水溝を設けること。 ・バルコニーは木造平屋棟を除き、原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔壁を設けること。 ・バルコニーには、可動式物干金物を設置すること。 ・バルコニー手すりの天端は、床からH=1,100mm以上とし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上確保すること。 ・金属製手すりはBL認定同等品以上とすること。 ・排気が洗濯物に直接当たらないよう配慮すること。 ・バルコニーの居室側には、躯体で立ち上がりを受け、雨仕舞いのよい納まりとすること。

共用部分（各部の水準）	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 使いやすく、清潔に保てるよう整備すること。 ・ 騒音、振動、視線、採光、耐久性及び安全性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。 ・ 電気設備の幹線等、屋外に設置するものは、SUS 製等の高耐食材を使用すること。 ・ 住棟外壁に棟名を設けること。詳細については市と協議の上決定すること。
各戸玄関外側	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用廊下通行者に対する、玄関扉の開閉による衝突防止に配慮すること。 ・ 円滑な玄関扉開閉のための風対策を行うこと。 ・ 住戸前玄関付近にドアホン、室名札を設置すること。
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、1/15 以下の斜路を設け、斜路・段差部分共に両側手すり（H=800 mm）を設置すること。 ・ 手すりは BL 認定同等品以上とすること。 ・ 雨水が侵入しないように、排水勾配等に配慮すること。 ・ 玄関ホールには、掲示板を設置すること。 ・ 動線を考慮した手すりを設置すること。 ・ 玄関ホールに施錠可能な集合郵便受（入居者負担による南京錠等の取付けが可能なもの）を設置すること。 ・ 集合郵便受が暴風雨にさらされないよう配慮すること。 ・ 透明ガラスを用いる場合は、誤認による衝突防止に努めること。 ・ 警報盤、受信機等は、1 階玄関ホール等の人通りの多い場所に、識別可能となるよう見えやすい位置に設置すること。
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（1.5m×1.5m 以上）を設けること。 ・ 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。 ・ 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。グレーチングの一方向の空隙は 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設けること。
エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3 階以上の住棟には、各棟に 1 台以上のエレベーターを設置すること。 ・ 入居者の利便性に配慮した配置とすること。 ・ 内法寸法は、ストレッチャーが搭載できる寸法以上とし、トランクルーム付きエレベーターとしないこと。

階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・各階には階数表示板を設置すること。 ・手すり内法有効幅員は 1,200mm 以上であること。 ・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、強固に固定すること。 ・階段には手すりを設け、手すりの両端には、水平部を 45cm 以上確保すること。 ・手すりは BL 認定同等品以上とすること。 ・冬期間の結露防止のために換気口を設置すること。 ・屋上点検のためのペントハウス又はハト小屋を設置すること。
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下を設け、雪囲いを設けること（ただし、木造平屋棟については、専用の風除室を設けることで、共用廊下を設けないことも可とする）。 ・段差、屈曲、突出物など避難上支障となるものがないように計画すること。 ・手すり内法有効幅員 1,200 mm 以上とすること。 ・床仕上げは、防滑性に配慮すること。 ・段差を設けないこと ・廊下に高低差がある場合は 1/12 以下の傾斜路を設置すること。 ・手すり（H=800 mm）を片側に設けること。 ・手すりは BL 認定同等品以上とすること。 ・冬期間の結露防止のために換気口を設置すること。
屋上、屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上に設備機器等を設ける場合は、容易かつ安全に保守点検できるよう措置を講ずること。 ・落雪や雪庇落下に対して配慮すること。 ・雪庇対策の検討を行うこと。検討方法は北方建築総合研究所の「公営住宅の屋根雪障害対策設計フロー」、又は、風洞実験によること。 ・通路、出入口や物置等に、落雪や雪庇落下のおそれがある場合、庇や雪庇止め金物を設置するなど落雪防止に配慮すること。
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・居住予定戸数以上の台数の自転車を設置すること。 ・1台あたりの大きさは、間口 0.5m 以上、奥行 2.0m 以上とすること。 ・2 段式サイクルラックは使用しないこと。 ・チェーン使用可能なバーラック等の盗難防止措置を講ずること。 ・駐輪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。
ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ置場は、維持管理に配慮した構造とすること。なお、既製品のごみ置場も可とする。 ・床はコンクリートとし、防塵塗装等の処理をした上で、適正な水勾配をとること。

物置	<ul style="list-style-type: none"> ・全戸分を設置すること。 ・タイヤ等の収納場所として入居者が使いやすい位置に設けること。 ・物置の上部は防犯のため人の出入りができないようにすること。 ・物置の通路は入居者の見通しがきかない部分ができる限り生じないようにする。 ・2 m²/戸程度とすること。 ・有効開口 800mm 以上を確保し扉や戸にシリンダー錠を設け、物置内部には内部からは空錠とすること。 ・屋外に対面配置する場合、出入口前の通路の排水勾配の確保に留意すること。 ・住棟に近接する場合、住棟に庇や雪庇止め金物を設置するなど、落雪防止に配慮すること。 ・物置内部は通風を良くするため換気口を設け、防露・防カビ・防湿の対策を講ずること。
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外に使用する金物・金具は、防錆に十分配慮したものとする。 ・手すりは屋外での使用に配慮の上、樹脂製とすること。 ・歩行部分にグレーチングを設置する場合は、細目のノンスリップタイプとし、耐荷重や固定方法について適切に計画すること。 ・段差が生じる場合は、高齢者等でも段差を認識しやすいよう配慮し、転落の危険性がある場所は、安全柵の設置など転落防止対策を講ずること。 ・屋外灯は、防犯性・通行上の安全性等を考慮し、住棟及び付帯施設において夜間の通行に支障がないように設置することとし、住棟の主要な出入口となる箇所に設置すること。

駐車場の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・居住予定戸数分を整備すること。 ・上記の内数として、住棟戸数の 1/50 以上の台数分を車椅子専用駐車場として整備すること。 ・一般に建替住宅用地内において、大型交通量は 30 台/日未満であるため、「軽交通舗装設計指針（平成 23 年度北海道版）」の L2 交通の場合の構造を標準とする。 ・縦断勾配は原則 6%以下にする。 ・仕上げはアスファルト舗装を原則とすること。 ・機械除雪のしやすい計画とすること。
駐車区画等	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車区画の大きさは幅 2,500mm、奥行き 5,000mm 以上とすること。 ・区画番号を表示すること。 ・区画線や区画番号の表示は、路面仕上げ色と区別して認識しやすい色とすること。
車椅子専用駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・間口 3,500mm、奥行き 5,000mm 以上とすること。 ・高低差は、2cm 以下で段差の部分は面取りしたものとする。 ・側溝がある場合は、車いすが容易に通行できるものとする。 ・区画番号、国際シンボルマークの表示を行うこと。
植栽の水準	
植栽計画	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理のしやすい植生（張芝又は種子吹付）の選定に努めること。
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。 ・路盤の構造は、舗装箇所の使用目的により適切に計画すること。 ・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。 ・インターロッキングブロック舗装とする場合は、サンドクッションは原則砂とすること。

標準仕上表

下記に示す仕上表は、鉄筋コンクリート造とした場合の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。

なお、木造及びその他構造の住宅については、多様な仕様が想定されるため標準的な設定は行わないが、いずれの建替住宅についても、よりより良い仕上の提案を求める。

さらに、下表に示す仕上・仕様を最低限として、事業者により耐久性、維持管理性、安全性、快適性、ライフサイクルコストを勘案し、最適なものとなるよう提案するものとする。

加えて、主要仕上材については、設計段階で選定の妥当性を発注者に示し、承諾を得たものとする。

外部	外壁	コンクリート打放しの上、防水形複層塗材E（透湿タイプ）			
	屋上	アスファルトルーフィング 合成高分子系ルーフィングシート防水（加硫ゴム系）			
	バルコニー	壁：コンクリート打放しの上、防水形複層塗材E（透湿タイプ） 天井：コンクリート打放しの上、外装薄塗材E 床：塗膜防水 排水溝：塗膜防水 巾木：塗膜防水			
	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			
室名等		仕上げ			
		床	巾木	壁	天井
専用部分（内部）	玄関	モルタル金コテ	ビニル巾木	ビニルクロス	化粧石膏ボード
	ホール・廊下	長尺塩ビシート（発泡層付）+アンダーレイシート	ビニル巾木	ビニルクロス	化粧石膏ボード
	台所兼食事室（兼居間）	長尺塩ビシート（発泡層付）+アンダーレイシート	ビニル巾木	ビニルクロス	化粧石膏ボード
	洋室（主寝室他）	長尺塩ビシート（発泡層付）+アンダーレイシート	ビニル巾木	ビニルクロス	化粧石膏ボード
	洗面脱衣室	長尺塩ビシート	ビニル巾木	ビニルクロス	化粧石膏ボード
	浴室	ユニットバス			
	便所	長尺塩ビシート	ビニル巾木	ビニルクロス	化粧石膏ボード
	押入	長尺塩ビシート	ビニル巾木	ビニルクロス	化粧石膏ボード
	物入	モルタル金コテ	ビニル巾木	シナ合板	－

共用部分 (内部)	共用廊下	モルタル金コテ	モルタル金コテ	外装塗材E	化粧石膏ボード
	階段室	モルタル金コテ	モルタル金コテ	コンクリート打放し	コンクリート打放し
	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	外装塗材E	化粧石膏ボード
	MB・PS・MDF	モルタル金コテ	モルタル金コテ	コンクリート打放し	コンクリート打放し
	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
	ポンプ室	防水モルタル金コテ	防水モルタル金コテ	グラスウールボード	グラスウールボード

(2) 電気設備

一般事項		
<ul style="list-style-type: none"> ・更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、改修工事が行える計画とすること。 ・照明負荷の低減について、十分配慮した計画とすること。 ・各種配線は配管内に布設すること。ただし、二重天井内は保護不要とする。 ・住棟ごとに建替住棟については、太陽光発電設備を設置することとし、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。 ・断熱箇所に設置する配線器具の位置ボックスの断熱やインサートを使用する場所は断熱インサートを使用し、結露対策を確実にすること 		
受電設備		
契約種別・区分	住宅部分	<ul style="list-style-type: none"> ・各戸契約
	共用部分及び駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・共同部分（駐輪場、ごみ置場、給水施設、昇降機、共用灯、屋外灯等）と駐車場灯は各々に計量できるようにし、かつ単相三線式、三相三線式を各々に計量できるようにすること。 ・契約種別は、経済的かつ合理的に選定すること。ただし、共用部分と駐車場灯は定額電灯又は従量電灯のうち、経済的な種別とすること。
電力量計		<ul style="list-style-type: none"> ・取付場所は以下とすること。 ①住宅部分：メーターボックス内 ②共用部分及び駐車場：計量に適当な場所
受電方式		<p>原則既存電柱からの低圧受電とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則最寄の北電柱へ地中埋設で立ち上げる、又は構内引込柱で架空電線を受け、以降住棟等まで地中埋設とすること。幹線は、電灯用は単相三線式 210/105V、動力用は三相三線式 220V とすること。 ・幹線需要率は、(社)日本電気協会編「内線規程」によること。
幹線設備		
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。 ・契約電力量は 50A とする。 ・需要率を考慮し幹線容量を決定すること。 ・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こと。
配線方法		<ul style="list-style-type: none"> ・低圧地中配管により 1 系統毎に配線すること。 ・縦幹線は EM-CET ブランチケーブルとし各住戸盤への分岐線は、電圧降下及び将来の回路数の増加を考慮した

		管径とすること。環境負荷の低減を目的とし、エコケーブル等環境負荷低減資材の積極的な採用に配慮すること。
配線用遮断器		・原則住戸用は 400AF 以下、共用は 50AF とすること。
共用部幹線		・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。
共用分電盤		・設置場所は検針の容易な場所とすること。
照明設備		
照度		<ul style="list-style-type: none"> ・原則 LED 照明とすること。 ・非常照明誘導灯を設置する場合は、保守性に配慮すること。 ・水を扱う諸室、機器には漏電対策に十分留意すること。 ・JIS Z9110 標準照度に定める照度の中間値を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯りとすること。
屋外灯（標準 40VA 2,400lm 以上 LED100V）	回路	・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こと。
	点灯方式	・自動点滅器及びソーラータイマーを使用すること。
		・照明器具の点灯はソーラータイマーによること。（マグネットスイッチ等を付けて入-切を行う。）また、住戸内へ明かりが入らないように配慮すること。
		自動点滅器及びソーラータイマー
		外灯を複数まとめること。
	手動点滅用スイッチ	共用盤内に設けること。
	ポール	<ul style="list-style-type: none"> ・建柱位置は消防車進入路等を避けること。 ・高さは原則 GL+4m程度とすること。 ・溶融亜鉛めっきの上塗装仕上げとするなど、耐腐食性に配慮すること。 ・管理番号を設けること。
	灯具	<ul style="list-style-type: none"> ・破損及び腐食に強く、入手の容易なものとすること。 ・管球類は、省エネルギー対策に配慮し、かつ容易に入手できる管球を選定すること。
廊下・階段等（20 型・防水 LED）	点灯方式	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・共用廊下・共用階段等は床面において概ね 20LX を確保すること。 ・廊下灯と階段灯は別回路とすること。

	取付位置	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
駐輪場		<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて、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。
配管等		<ul style="list-style-type: none"> ・地中配管は FEP 管、打込配管は PF 管、打込ボックスは合成樹脂製とし、アースは不要とすること。 ・ただし、共用灯と非常警報はアースを入線し、機器アースをとること。 ・屋外の露出配管は厚鋼配管を用いること。 ・原則公共用施設照明 JIL（日本照明器具工業会）型番とすること。 ・直管型 LED 器具は JEL801 規格ランプ搭載器具とすること。 ・屋外のプルボックスは SUS 製とすること。

各戸設備		
電灯		<ul style="list-style-type: none"> ・居間、主寝室、洋室に照明器具は設置しないこととし、引掛け埋め込みローゼットを設置すること。 ・建設当初の器具の照度は JIS 基準値を満たすこと。
スイッチ		<ul style="list-style-type: none"> ・ワイドスイッチとし、適宜位置表示灯付スイッチとすること。また、住戸内の廊下の照明用スイッチは、適宜三路スイッチとすること。 ・スイッチボックスは、音の透過損失の観点から、界壁の両側の対面する位置に欠き込んで設置しないこと。
コンセント		<ul style="list-style-type: none"> ・全て埋込型とし、適宜アース付とすること。取付位置は FL+400 を基本とし、適宜調節すること。 ・コンセントボックスは、音の透過損失の観点から、界壁の両側の対面する位置に欠き込んで設置しないこと。
テレビ端子		<ul style="list-style-type: none"> ・コンセントに準じて、各居室に設置すること。 ・暖房器との位置に配慮すること。
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・各種配線は配管内に敷設すること。 ・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。 ・使用勝手を考慮し、以下により各所に配置すること。 <ul style="list-style-type: none"> a 洋室：コンセント 2 口用 2 箇所以上 b 居間：コンセント 2 口用 2 箇所以上、及びエアコン用コンセント b 台所：大型機器用コンセント（電子レンジなど）2 箇所以上、ガスコンロ台付近に IH 器具用コンセント 1 箇所、その他用 1 個以上。 c 便所：暖房用（暖房便座兼用）コンセント d 洗面所：洗面化粧台用コンセント、洗濯機用コンセント e 専用回路：IH 器具、電子レンジ、エアコンの回路は専用回路とすること。 ・PS・MB 内に電線管とガス管を敷設する場合、防爆仕様の必要性を、市消防局と協議すること。
電話設備		<ul style="list-style-type: none"> ・電話用アウトレット（モジュージャック付）は各住戸 1 箇所とすること。 ・電話回線は 1 回線とすること。 ・将来の光回線等対応のため空配管を設置すること。
情報設備		<ul style="list-style-type: none"> ・インターネットを使用することが可能となるように、居間に配管及び RJ45 ジャックを取付けられるようにプレート及びボックスを設けること。

		<ul style="list-style-type: none"> ・各ボックスは、音の透過損失の観点から、界壁の両側の対面する位置に欠き込んで設置しないこと。
住宅情報盤		<ul style="list-style-type: none"> ・訪問報知設備はインターホンとし、居間に設置すること。 ・緊急警報・火災報知・ガス感知器等と接続すること。 ・1DK及び1LDKの居間、洋室、風呂、トイレには緊急警報釦を設置すること。 ・緊急警報は外部共用廊下へ移報すること。 ・ハンズフリー通話型とすること。
分電盤		<ul style="list-style-type: none"> ・玄関扉上部に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付すること。 ・主幹は、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 とすること。 ・分岐は、小型 SB2P1E 又は 2P2E30AF/20AT とすること。 ・キャビネットは、キャビネット工業会規定における、IP2×C 程度とすること。
回路		<ul style="list-style-type: none"> ・1LDK・2DK:6 回路 ・3DK・2LDK:7 回路

その他共用設備		
電話配管等	共用部分及び 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 引込柱より住棟への空配管を布設すること。 ・ 電話設備：NTT から各住戸へ必要な回線を供給できるように引込管路、MDF を適宜設置すること。 ・ 情報設備：インターネット事業者が機器を設置できるようなスペースの確保に配慮すること。また、各住戸への FTTH 方式用の空配管のみを行うこと。 ・ 昇降機制御盤まで電話回線用の空配管を設置すること。
テレビ共同受信設備	受信電波	・ 棟単位の受信方式を標準とすること。
	画質	・ 電界強度は各居室の端子出力で地上波デジタル 57dB 以上、品質評価は C 以上とすること。
	テレビ端子	・ 1 端子型デジタル端子を全室に設置すること。
ポンプ室を設ける場合の動力設備（給水施設）	電灯用開閉器	・ 安全ブレーカーとし、必要に応じ回路数を決め、適宜分電盤とすること。
	有圧換気扇	・ 低騒音型（ウェザーカバー（SUS 製）、防虫網（SUS 製）付）とし、運転は温度スイッチによること。スイッチは出入り口付近に設けること。
	警報	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制御盤には、故障、水位等の警報を種別毎に表示し、警報ブザーを設けること。 ・ 警報盤には各制御盤一括の警報を表示し、警報ブザーを設けること。
	ポンプ制御盤	・ メーカー標準盤も可とする。
消防設備		
非常警報設備	自動火災報知設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防設備は、「特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」（総務省令第 40 号平成 17 年 3 月 25 日）によること。 ・ 消防との協議によるほか、原則として一斉鳴動（棟毎）とすること。 ・ その他関係法令に定める設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。
雷保護設備		
避雷針		・ 必要な場合は設置すること。

再生可能エネルギー関連設備

太陽光発電設備	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上に太陽光発電設備を設置することを基本とする。 ・発電規模については、住棟の電気設備負荷容量から想定される電力需要量（同規模住棟の電気使用量実績を参考）と、事業用地の日射量を踏まえた想定発電量との比較などにより検討すること。 ・太陽光パネル等の設備は、建替住宅整備業務において設置し、建替住宅と共に市に所有権を移転すること。 ・発電した電力は、建替住宅の共用部（エレベーター、照明、外灯等）において優先して自家消費するほか、余剰電力は売電できるように必要設備を整備すること。なお、電力会社等との個別契約に限る（FIT、PPA等の契約形態は不可）。 ・発電した電力は、建替住宅の専用部分への活用は行わないこと。 ・売電で得た収入は、建替住宅の共益費へ充当、その他市の住宅政策の推進費用に充当する等、市と協議の上、充当先を決定すること。 ・蓄電池の設置は必須としないが、将来対応可能な設備とすること。 ・必要に応じて、高圧受電設備を設けること。
---------	---

各住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
主寝室・洋室	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+1,100 mm（和室は不要）
	一般用コンセント	2P15A×2 各室 2ヶ所	FL+400 mm
	テレビ端子付コンセント（1端子形プラグ共）	デジタル対応型 10～2150MHZ、2P15A×2	FL+400 mm（セパレート付）
台所兼食事室	棚下灯	LED830lm 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+1,100 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+1,100 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+1,700 mm
	電子レンジ用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	FL+1,100 mm
	IH 用コンセント	2P15A/20A E 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+2,100 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+1,300 mm
	電話用ボックス	カバープレート	FL+1,300 mm
	電話用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
	テレビ端子付コンセント	デジタル対応型 10～2150MHZ、2P15A×2	FL+400 mm（セパレート付）
浴室	浴室灯	LED（防湿・防雨形 電球型 白熱灯 60W 相当）	浴室付属（ケーブル結線のみ）
	浴室灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1,100 mm（洗面脱衣室に設置）
	天井扇用コンセント		天井内露出
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ -P 型	FL+1,100 mm（シックハウス対策用）（洗面脱衣室に設置）
	天井扇用強弱スイッチ	ワイドハンドル形強弱スイッチ	（洗面脱衣室に設置）

洗面脱衣室	洗面脱衣室灯	LED855lm 以上 (FCL30W 相当、 防湿型)	天井直付
	洗面脱衣室灯用スイッチ	ワイドハンドル形ス イッチ	FL+1,100 mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 E、ET 付	FL+1,400 mm
	天井扇用コンセント		天井内露出（抜け止 め）
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形ス イッチ -P 型	FL+1,100 mm
便所	便所灯	LED ダウンライト (電球型白熱灯 40W 相当)	
	便所灯用スイッチ	ワイドハンドル形ス イッチ	FL+1, 100 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 3PLK)	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+1, 100 mm
玄関 玄関ホール 廊下	廊下灯	LED ダウンライト (電球型白熱灯 60W 相当)	
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形ス イッチ	FL+1,100 mm
	一般用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	2P15A×2 E・ET 付
	ドアホン兼戸外表示器	露出型	FL+1,100 mm
	電話用中継ボックス	樹脂カバープレート 角型	壁面に取付 FL+2,000 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こと。 ・ワイドハンドル形スイッチ-P 型は、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こと。 ・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こと。 ・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こと。 ・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。 			

(3) 機械設備

一般事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、改修工事が行える計画とすること。 ・ 各住戸からの配管は、パイプシャフトに接続し、パイプシャフト内の縦管は、地下ピット内の配管に接続すること。 ・ 各住戸への配管は、共用部分から直接接続し、維持管理がしやすい計画とすること。 ・ 各配管は、住戸（1階スラブ下を含む）を横断しないこと。 ・ 給水・給湯配管については、防錆に十分配慮すること。 			
上水道（屋外）			
給水計画	計画人員	各住戸タイプ別計画人員は、以下とすること	
		1LDK・2DK	3DK・2LDK
		3人	4人
	給水方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則的には直結直圧方式とする。ただし、直結不適の場合は直結加圧給水方式とする。 ・ 給水装置工事設計施工指針等の恵庭市水道部（以下「市水道部」という。）の基準に基づき計画し、引込給水管の管種、検針方法等の詳細については、市水道部と協議を行う。 	
	直結加圧給水方式の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置については水道事業管理者の規定による。 ・ ポンプユニットは、2台以上のポンプで構成し、1台が故障しても定格流量を満たすものとする。 ・ 警報は、エントランスホール等に設置する警報盤に出力する。 	
給水引込	基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内止水栓までの仕様は「給水装置工事設計施工指針（恵庭市水道部）」によること。 	
屋外給水設備	基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則構造体の下部に配管しないこと 	
	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、分岐部に設けること。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。 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仕切り弁は、主要分岐部及び住棟単位で止水できるように配置すること。 ・ 市水道部および下水道課への申請料は、事業費に含まれるものとする。 ・ 必要な量水器の口径と数量を市に報告すること。 ・ MB内のバルブには開閉表示を行うこと。 	

災害時水栓設備	管・弁、埋設場所、埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> ・設置箇所は市と協議により決定すること。ただし、ポンプ室を設置する場合は、ポンプ室内に設置すること。 ・管径は原則 13 mmを使用すること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・散水栓は原則キー式カップリング自在水栓とすること。 ・標識柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずること。 ・散水栓に量水器を用意すること。
上水道（屋内）		
屋内給水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> ・各所への給水はさや管ヘッダー方式とすること。
	量水器	<ul style="list-style-type: none"> ・量水器の種類・設置場所は市水道部と協議を行い、検針可能な場所に設置すること。 ・量水器は各住戸の外部に面した PS などに設置し、メータ検針員が簡単に検針できるようにすること。 ・集中検針方式とし、隔測発電式量水器を各住戸 PS 等に設置し、住棟全戸分をまとめた集中検針盤をエントランスホール等に設置すること（木造平屋棟を除く。）
	凍結対策	<ul style="list-style-type: none"> ・凍結の恐れがある場合においては、テープヒーターを巻くことや PS の壁や扉を断熱することも考慮すること。 ・各住戸の水抜きは PS 内（木造平屋棟については、住戸内部とする）に減圧逆止弁 D バルブ方式とすること。ただし、直結給水の場合は水道事業管理者と協議をすること。また、メーター凍結対策として保温カバーを設けること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・建屋導入部の変位吸収方法は、建物導入部の変位吸収配管要領標準図によること。 ・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とする場合は、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こと。 ・給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行うこと。
下水道（屋外）		
排水設備	管種等	<ul style="list-style-type: none"> ・プラスチック柵の蓋は、一般場内（歩車道部を除く）においては塩ビ蓋としてもよい。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・配管は、原則構造体の下を避けること。 ・屋外排水管系統は、極力統合し経路を少なくすること。

		<ul style="list-style-type: none"> ・雨水排水は汚水雑排水と分流し、放流先は雨水排水本管とすること。
下水道（屋内）		
排水設備	管種等	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、汚水と雑排水管は屋内では別系統とし屋外で合流することとするが、やむを得ず同一系統とする場合は、市水道部と事前に協議を行うこと。 ・雑排水立管は極力統合し、本数を少なくすること。 ・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。 ・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。
	通気配管	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、汚水と雑排水の通気管は、それぞれ別系統とすることが、やむを得ず同一系統とする場合は、市水道部と事前に協議を行うこと。 ・通気口はハト小屋を設けて取付ける等、防水層を貫通しないよう配慮すること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内配管は、適宜防音被覆を行うこと。 ・地下水位が高いため、万が一ピット内に地下水が流入した際の排水方法について検討を行うこと。 ・釜場によるポンプ排水を行うことを想定し、釜場の近くにポンプ用の電源を確保すること。
ガス設備		
屋外ガス設備	埋設	<ul style="list-style-type: none"> ・配管保護のため、山砂の類で周囲を保護すること
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地は液化石油ガスボンベ供給区域で想定する共に、市が別途選定するガス供給事業者の事業者規定を遵守すること。 ・標示柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずること。 ・掘削土の状態によらず埋設配管には保護シートを取付けること。地表面と PE 管の中間付近に埋設標識シートを設置すること。 ・住棟の 1 階部分又は住棟外に、ガスボンベ庫（又はガスバルク）設置のためのコンクリート基礎を整備すること。基礎の寸法等については、建替住宅の実施設計時に、市が別途選定するガス供給事業者と協議すること。ただし、木造平屋棟については、ガスボンベ庫を住棟内又は住棟外に整備する。 ・ガスボンベ庫（又はガスバルク）設置位置については提案によるものとするが、冬季間のガスの補給がしや

		すい位置に設置し、建物全体の美観を損なわないよう計画すること。
屋内共用横引・立管等	住棟への引込み等	<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、各系統に閉栓できるようバルブを設置すること。 ・各住戸のマイコンメーターは、ガス供給事業者が設置する。 ・PS 又は MB 内に電線管とガス管を敷設する場合、防爆仕様の必要性を、市消防と協議すること。
屋内ガス設備	基本事項	・特記無き事項は「公共住宅建設工事共通仕様書」によること。
	ガス調理器具と換気設備等の遠隔距離	・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。
	器具ガス栓	<ul style="list-style-type: none"> ・台所：2口コンセント型 ・接続口にはキャップ付きとする。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地は液化石油ガスボンベ供給区域であり、市が別途選定するガス供給事業者の事業者規定を遵守すること。 ・ガス漏れ警報器用配管及び配線等を設置する。 ・ガス漏れ警報器本体は入居者負担（リース）とする。
浴槽設備	給湯器	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生設備給湯設備の項によること。 ・適宜付属品を設置すること
	配管・配線	・浴槽より給湯器への配管は単独系統とすること。
	配管付属品	・配管付属品は、給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とすること。
換気設備		
共通		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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、留意して計画すること。 ・居室の換気は、浴室、便所、洗面脱衣室から排気を行う高効率第三種機械換気設備（比消費電力 0.05 以下）を基本とする。
住戸	機器	<ul style="list-style-type: none"> ・台所：プラグ付 ・浴室及び便所用換気設備は主に天井扇とすること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室（ユニット）、洗面脱衣室、便所、台所（レンジフード）の4箇所換気とすること。 ・台所の換気は、排気のためのレンジフード換気扇としガスレンジの近くに給気口を設けること。その場合の給

		<p>気口は換気扇に連動して開放される方式とする。また給気は外気から直接導入すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・逆流防止措置等を講じた場合、浴室、洗面脱衣室の換気系統は一系統としてよい。 ・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。 ・排気口径は、適宜風量計算等に基づいて適切に選定すること。 ・換気システムは24時間連続運転とする。 ・24時間換気スイッチには24時間換気の表記をすること。 ・停電時の対応として、居室にはレジスターを設置すること。
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）はBL認定されたサヤ管ヘッダー配管システムによる3点給湯（浴室・洗面・流し）とすること。
	給湯器	<ul style="list-style-type: none"> ・ガス瞬間湯沸器を標準とする。 ・給湯器本体は市が別途選定するガス供給事業者と入居者とのリースとする。 ・給湯器は、市が別途選定するガス供給事業者が設置するものとし、給湯能力は16号相当の高効率ガス給湯機（潜熱回収型）を想定すること。 ・洗面脱衣室内に潜熱回収型ガス給湯ドレイン配管を用意すること。ガス立管等も、潜熱回収型給湯器用ガス容量を見込むこと。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・給排気筒等を整備すること。 ・給排気トップの設置場所は、ツララ等氷結の落下を考慮し、バルコニー側の設置を原則とすること。 ・水栓はいずれも2穴式とし、省エネ型水栓（節湯水栓）とする。ただし、水抜き用水栓は単水栓とすること。 ・水栓の高さは、洗濯用水栓：FL+1,200 mm、浴室用水栓：浴槽エプロン高さ+100 mmとすること。
衛生器具	流し用水栓	<ul style="list-style-type: none"> ・シングルレバー混合栓とすること。
	便器	<ul style="list-style-type: none"> ・ロータンク洗浄式手洗い付きとし、節水密結防露型とする。（大6L、小5L以下）とすること。 ・普通便座とすること。
	タオル掛け	<ul style="list-style-type: none"> ・便所用タオル掛け

	紙巻器	・ワンハンドカット・ワンタッチ機能付きとする。
	洗面台	・洗面台化粧鏡（付属品を含む）
	浴室用水栓	・サーモスタット水栓（シャワー水栓共用）
	洗濯用水栓	・緊急止水弁付横水栓
	洗濯機パン	・洗濯機パン 900 型、トラップ
消火設備		
	基本事項	・消火設備は消防法に準拠し整備すること。
	消防用設備機器の仕様	・仕様は、市消防署との協議によること。
	消火器	<ul style="list-style-type: none"> ・消火器が必要な場合は、消防法に準拠し整備すること。 ・原則として扉や壁に埋め込んで設置し、盗難防止のための防犯ベル付（ゼンマイ式）ボックスに消火器を設置する。 ・扉に埋め込む場合、EPS 扉には埋め込みを行ってもよいが、配管スペースを確保するため PS 扉には原則埋め込まないこと。
	屋内消火栓	・屋内消火栓設備等を設置する場合は、市消防と消防法の特例基準の活用について充分協議を行うこと。
暖房設備		
共通	基本事項	・暖房器具は、従来型石油 FF ストーブとし、入居者が設置するものとする。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・床用オイルコックと FF ストーブ用スリーブを設置すること。 ・給排気トップの設置場所は、ツララ等氷結の落下を考慮し、バルコニー側の設置を原則とすること。 ・高層住宅（耐震壁付きラーメン構造）等の場合のスリーブ位置は柱型を考慮した位置とすること。
給油設備		
共通	基本事項	・暖房設備のための給油設備を整備すること。
	管種等	・給油管は $\phi 15$ までは被覆銅管、 $\phi 20$ 以上は配管用炭素鋼鋼管（黒）とするが、市消防と充分協議を行って決定をする。なお住戸内については 保護管（PF-22）を設けること。
供給方式	供給方式	・原則、集中供給方式とする。ただし、木造平屋棟については、個別タンク方式とすること。
	集中供給方式	<ul style="list-style-type: none"> ・油タンクは市販品（鋼板製）とすること。 ・油タンクあたりの容量は 950 リットルとすること。

		<ul style="list-style-type: none"> ・2階建て以下の住棟はオイルサーバーによる吸い上げ給油方式とする。 ・3階建て以上の住棟は集中検針盤方式とし、危険物に対する所轄消防の指導等を考慮すること。 ・1タンク当たりの戸数は20～30戸を目安とすること。 ・集中検針盤方式の故障警報及び停止スイッチなどはエントランスホール等に設置すること。 ・集中検針盤の設置にあたっては、機器本体から発生する騒音・振動対策を講ずること。
	個別タンク方式	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸専用灯油タンク（200ℓ）を設け、固定すること（転倒防止）。
設置	給油箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・灯油を供給する居室は、1LDK（又は2DK）の場合はLD（居間）の1カ所とすること。 ・2LDK（又は3DK）の場合で、LD（居間）と建具の開放等により、一体の居室となる場合は、LD（居間）の1カ所とし、そうでない場合は、各洋室とする。ただし、外壁に面していない洋室はその限りではないものとする。 ・灯油を供給する居室には床用オイルコックとFFストープ用スリーブを設置すること。
昇降機設備		
設置台数		<ul style="list-style-type: none"> ・住棟の階数、戸数等を踏まえ、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」等に基づく交通計算により適切な台数、速度を設定すること。 ・住棟の階数が、3階以上となる場合に設置すること。
仕様	機器	<ul style="list-style-type: none"> ・BL 認定品福祉型を標準とすること。仕上げは防食仕様とすること。
	制御方式	<ul style="list-style-type: none"> ・可変電圧可変周波数制御方式（VVVF）とすること。 ・昇降路の防火区画形成が必要となる場合は、適切に災害時管制運転機能を付加すること。
	電源電圧	<ul style="list-style-type: none"> ・動力用：三相 200V ・電灯用：単相 100V
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯窓を設置すること。 ・内法寸法は、ストレッチャーが搭載できる寸法以上とし、トランクルーム付きとしないこと。 ・出入口の幅は 800 mm以上とすること。
	管制運転	<ul style="list-style-type: none"> ・停電時救出運転 ・地震管制運転（P 波、S 波共） ・火災時管制運転（しゃ煙扉を設置する場合） ・ピット冠水時管制運転 ・閉じ込め時リスタート運転

	かご内	<ul style="list-style-type: none"> ・かご内正副専用操作盤 ・手すり（3 方向） ・鏡（H=FL+300 mm～FL+2,000 mm）ステンレス鏡面仕上げ ・かご内専用インジケータ ・キックプレート（H= FL+300 mm）（かご内正面壁含む） ・点字銘板（入居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（セーフティーシュー、多光軸ドアセンサー、指詰め防止センサー）
	乗場	<ul style="list-style-type: none"> ・各階のエレベーターホールにはインジケータ（ステンレス製）を設けること。 ・専用乗車ボタン
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 付を設けること。
	遠隔監視装	<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こと。
	インターホン	<ul style="list-style-type: none"> ・1 階乗場（ハンドセット） ・かご内（ハンドフリー・音量調整機能付）