

# 建替住宅設計標準

令和8年1月

坂 町

## 目 次

### 第 1 章 総則

1. 1	目的	P. 2
1. 2	適用範囲	P. 2
1. 3	基本方針	P. 2
1. 4	適用基準	P. 2

### 第 2 章 配置計画

2. 1	住棟及び付帯施設等の配置	P. 3
------	--------------	------

### 第 3 章 住棟計画

3. 1	基本的事項	P. 4
3. 2	基本的性能	P. 5
3. 3	建築(共用部分)	P. 11
3. 4	建築(専用部分)	P. 13

参考	標準的な仕上げ	P. 18
----	---------	-------

3. 5	電気設備	P. 22
------	------	-------

3. 6	機械設備	P. 27
------	------	-------

参考資料		P. 33
------	--	-------

## 第1章 総則

### 1. 1 目的

この設計標準は、坂町における建替住宅の設計を行うにあたって必要な事項を定め、また、関連する根拠法令を包括的にまとめることにより、業務の円滑かつ適正な執行を図ることを目的とする。

### 1. 2 適用範囲

この設計標準は、坂町内で整備を行う建替住宅に適用する。

### 1. 3 基本方針

建替住宅の設計にあたっては、「坂町営住宅及び共同施設の整備に関する基準を定める条例」を踏まえるものとする。

### 1. 4 適用基準 以下の各種基準等を適用して設計する。

- ・ 公営住宅法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 建築基準法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 消防法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 都市計画法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 水道法及び下水道法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ ガス事業法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 液化石油ガスの保安の確保及同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 浄化槽法、水質汚濁防止法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 電気事業法、内線規程等、同法に基づく政令、省令、告示及び基準。
- ・ ガス機器の設置基準及び実務指針。
- ・ 広島県福祉のまちづくり条例。
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）および同法に基づく政令、省令、告示。
- ・ 高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準。
- ・ 建築工事標準仕様書（JASS）等の関係学会等が制定した諸基準及び日本工業規格（JIS）等の公的規格。
- ・ 長寿社会対応住宅設計指針。
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険 設計施工基準。
- ・ その他関係諸法令及び関連諸規程。

#### <参考>

- ・ 公共建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）。
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書等（公共住宅事業者等連絡協議会）。
- ・ 木造建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）。
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針。

## 第2章 配置計画

### 2. 1 住棟及び付帯施設等の配置

配置に当たっては、敷地周辺の状況、敷地の面積、形状、地形等を考慮して、住宅の良好な日照、通風、採光、入居者のプライバシー、入居者の利便性、有効なオープンスペース及び屋外の良好な環境等が確保されるよう計画すると共に、多様な世帯の入居や交流に配慮し居住者間や地域住民とのコミュニケーションを図りやすい計画とする。

共同住宅における住棟及び駐車場、自転車置場等の諸施設の配置は、以下により計画する。

	項目	留意事項
1	住棟	① 敷地外からの影響も加味し、冬至において基本的に 1 以上の居室にて、4 時間以上の日照を確保するよう計画する。 ② 住棟の主要な出入口及び歩行者動線となる部分には、落下物防止庇等を設け、落下物への配慮を行うとともに、バルコニー・共用廊下等の付近には落下物対策上有効な空地又は植栽帯等を設けるよう努める。
2	駐車場	① 屋外平面駐車を基本とし、見通しの良い場所に整備する。また、ピロティ部に駐車場を設ける場合は、関連諸法令や管理方法等に留意して計画する。 ② 台数は住戸数に対して 100%以上とし、敷地の利便性等を勘案して必要なスペースを確保する。 ※原則 100%を超える場合は、超えた分が補助の対象とならないため、注意が必要である。 ③ 駐車スペースの大きさは幅 2.5m、奥行き 5.0m 程度とする。 ④ 車イス使用者向け駐車場を整備する場合は、バリアフリー法を参考とする。 ※駐車スペースの大きさは幅 3.5m 以上、奥行き 5.0m 以上
3	駐輪場	① 台数は住戸数に対して原則 150%程度とし、敷地の利便性等を勘案して必要なスペースを確保する。 ② チェーン用パーラックを設置する。
4	ごみ置き場	① 町の清掃事業の担当課と打ち合わせの上、構造、面積、配置を検討する。
5	集会所	① 集会所の規模は、利用形態、地域の需要などを勘案して必要なスペースを確保する。 ② 集会所については、広場等のオープンスペースへの動線を確保し、コミュニティに配慮した計画とする。 ③ 集会所の各部の設計は、高齢者及び障害者に配慮したものとし、使用人数に応じたスペースを確保する。
6	児童遊園	① 団地の規模、周辺の環境及び地域の既存公園等の整備状況を勘案しながら適切に計画する。 ② 幼児、高齢者及び障害者にも配慮したものとする。
7	広場等	① コミュニティ形成の場としてコモン広場等を適切に配置する。 ② 豊かな住環境形成の場としてオープンスペースや遊歩道等の屋外空間を有効に配置する。
8	緑地	① 関連諸法令等によるほか、良好な住環境を確保できるよう適宜設置する。 ② 駐車場付近に植樹帯を設ける場合は、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たりしないよう配慮する。
9	設備関連施設	① 設備の検討により必要な場合は、受電設備用借室、ポンプ室、受水槽、プロパンボンベ庫等を適宜設ける。

### 第3章 住棟計画

#### 3.1 基本的事項

建替住宅の住棟計画にあたり、基本的事項の確認を行う。

##### (1) 参酌基準

参酌基準	<p>平成23年5月2日に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（平成23年法律第37号）による公営住宅法の一部改正により、公営住宅等整備基準は事業主体が条例で定めることとなり、従来の国が定めていた公営住宅等整備基準は参酌基準となった（平成24年4月1日施行）。</p> <p>公営住宅等整備基準 第1条 この省令は、公営住宅及び共同施設（以下「公営住宅等」という。）の整備に関する基準を事業主体が条例で定めるに当たって参酌すべき基準を定めるものとする。 （平成23年国土交通省令第103号）</p>
------	--

##### (2) 住棟形式

住棟は下表の住棟形式を基本とする。

中高層共同住宅	階数が3以上の共同住宅。
---------	--------------

※共用廊下等の共用空間が存在する集合住宅を「共同住宅」とし、共用空間が存在しない集合住宅を「長屋」としている。（建築基準法に準じた取扱い）

##### (3) 住戸計画

世帯構成に応じた住宅タイプを適正規模にて整備する。  
また、世帯構成に応じた住戸タイプの目安（※1）を下表に示す。  
なお、各住戸タイプにおいて和室（畳使用）を1室以上設ける。

世帯構成 \ 住戸タイプ (※2)	2LDK／3LDK
1人	—
2人	○
3人	◎
4人	◎
5人	○
住戸専用面積の目安	55㎡～70㎡

※1：地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準が優先される。

※2：◎＝世帯構成に特に適した住戸タイプ、○＝世帯構成に適した住戸タイプ

##### (4) 地域産材の活用

建替住宅の整備にあたっては、地域経済の活性化に寄与すべく、木材においては意匠性・機能性・維持管理等に十分配慮しつつ地域産材を積極的に活用する。

### 3. 2 基本的性能

建替住宅を新築する場合の設計にあたり満たすべき住宅の性能は、別表1のとおりとし、設計性能評価を取得する。ただし、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準を適用する。

別表1（建替住宅を新築する場合の設計にあたり満たすべき住宅の性能）

評価項目 (国土交通省告示) ※等級については、数値の大きい方が高スペックとなる。		公営住宅 整備基準 (参酌基準)	建替住宅												
			中高層共同住宅												
1. 構造の安定に関すること	1－1. 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） ：等級1～3	—	等級1												
	概要	〔等級1〕倍率1.0 ※倍率は建築基準法施行令第82条の5第5号に規定する基準に対する割合 【特記事項】 [木造] ・柱、筋かいの位置・向き及び上下階の耐震壁の位置について適切に設計を行うこと。 [非木造] ・設計にあたっては、重要度係数を考慮して行うこと。なお、地震地域係数に重要度係数を乗じた値が1.0未満の場合は、当該値を1.0として設計を行う。 <table><tr><th></th><th>用 途</th><th>重要度係数※</th></tr><tr><td>①</td><td>共同住宅・長屋</td><td>1.0</td></tr><tr><td>②</td><td>避難所として位置づけられた集会所</td><td>1.25</td></tr><tr><td>③</td><td>②以外の集会所</td><td>1.0</td></tr></table> ※ルート3の場合だけでなく、ルート1・ルート2の場合においても考慮する。 ・バランスの良い平面計画とし、やむを得ずピロティや塔状部分を設ける場合は、構造検討を行うこと。 ・雑壁スリット等で建具の開閉に支障のないよう適切に計画すること。 ・EXP.Jは振動時の挙動も考慮し設計すること。 ・必要に応じて杭頭補強を検討すること。			用 途	重要度係数※	①	共同住宅・長屋	1.0	②	避難所として位置づけられた集会所	1.25	③	②以外の集会所	1.0
		用 途	重要度係数※												
	①	共同住宅・長屋	1.0												
	②	避難所として位置づけられた集会所	1.25												
	③	②以外の集会所	1.0												
	1－2. 耐震等級（構造躯体の損傷防止） ：等級1～3	—	等級1												
	概要	〔等級1〕倍率1.0 ※倍率は建築基準法施行令第82条第2項及び第4項に規定する基準に対する割合													
	1－3. その他 (地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	—	—												
	概要	免震建築物に対して適用													
1－4. 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） ：等級1～2	—	等級1													
概要	〔等級1〕倍率1.0 ※倍率は建築基準法施行令第87条に規定する基準に対する割合														
1－5. 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 ：等級無	—	明示													
概要	〔明示〕長期応力に対する地盤の許容応力度又は杭の許容支持力の明示及び設定の根拠となった方法の明示														
1－6. 基礎の構造方法及び形式等 ：等級無	—	明示													
概要	〔明示〕直接基礎の構造及び形式又は杭基礎の杭種、杭径及び杭長の明示														

評価項目 (国土交通省告示) ※等級については、数値の大きい方が高スペックとなる。		公営住宅 整備基準 (参酌基準)	建替住宅 中高層共同住宅
2. 火災時の安全 に関する事	2-1. 感知警報装置設置等級（自住戸火災時） ：等級1～4	—	等級1
	概要	〔等級1〕 建築基準法同等。	
	2-2. 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時） ：等級1～4	—	等級1
	概要	〔等級1〕 建築基準法同等。	
	2-3. 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下） ：等級1～3	—	基準適合 等級1
	概要	〔基準適合〕 排煙形式、平面形状について基準を満たすこと。 〔等級1〕 建築基準法同等。	
	2-4. 脱出対策（火災時） ：等級無	—	基準適合
	概要	〔基準適合〕 自住戸火災又は他住戸等火災の発生時に通常の歩行経路が使用できなくなった場合における、 評価対象住戸からの脱出のための対策が基準を満たすこと。	
	2-5. 耐火等級（延焼の恐れのある部分（開口部）） ：等級1～3	—	等級1
	概要	〔等級1〕 建築基準法同等	
	2-6. 耐火等級（延焼の恐れのある部分（開口部以外）） ：等級1～4	—	等級1
	概要	〔等級1〕 建築基準法同等	
	2-7. 耐火等級（界壁及び界床） ：等級1～4	—	等級1
	概要	〔等級1〕 建築基準法同等	

評価項目 (国土交通省告示) ※等級については、数値の大きい方が高スペックとなる。		公営住宅 整備基準 (参酌基準)	建替住宅 中高層共同住宅
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） ：等級1～3	等級3	等級3
	概要	等級3：住宅が限界状態に至るまでの期間が3世代以上となるための必要な対策 〔等級3〕 例：RC造 ・最小かぶり厚さの確保（水セメント比50%以下と55%以下で値が異なる） ・コンクリート品質 （i）コンクリート強度33N/m <sup>2</sup> 未満、スランプ18cm以下。 コンクリート強度33N/m <sup>2</sup> 以上、スランプ21cm以下。 等	
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） ：等級1～3	等級2	等級2
	概要	〔等級2〕 a 構造躯体に影響を及ぼすことなく専用配管の点検及び補修を行うことができること。 b 共同住宅等にあつては、評価対象住戸以外の専用部分に立ち入ることなく当該評価対象住戸の専用配管の点検及び補修を行うことができること。	
	4-2. 維持管理対策等級（共用配管） ：等級1～3	等級2	等級2
	概要	〔等級2〕 a 構造躯体及び仕上げ材に影響を及ぼすことなく共用配管の点検及び清掃を行うことができること。 b 構造躯体に影響を及ぼすことなく共用配管の補修を行うことができること。	
	4-3. 更新対策（共用排水管） ：等級1～3	—	等級1
	概要	〔等級1〕 建築基準法同等	
	4-4. 更新対策（住戸専用部） ：等級無	—	明示
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	5-1. 断熱等性能等級 ：等級1～7	等級5	等級5
	概要	〔等級5〕 ZEH水準の断熱性能と同等	
	5-2. 一次エネルギー消費量等級 ：等級1～6	—	等級6
	概要	〔等級6〕 建築基準法、建築物省エネ法	



評価項目 (国土交通省告示) ※等級については、数値の大きい方が高スペックとなる。		公営住宅 整備基準 (参酌基準)	建替住宅 中高層共同住宅
6. 空気環境に関すること	6-1. ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等） ：等級1～3	等級3	等級3
	概要 [等級3] F☆☆☆☆建材の使用		
	6-2. 換気対策 ：等級無	—	基準適合
	概要 [基準適合] イ居室の換気対策 ロ局所換気対策		
	6-3. 室内空気中の化学物質の濃度等	—	—
	概要 特定測定物質（ホルムアルデヒド等）の濃度測定時に関するこのため、対象外（設計段階の評価となるため、設計住宅性能評価は行えない）。		
	6-4. 石綿含有建材の有無等	—	—
	概要 既存住宅に適用		
	6-5. 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等	—	—
	概要 既存住宅に適用		
7. 光・視環境に関すること	7-1. 単純開口率 ：等級無	—	明示
	概要 [明示]  評価対象住戸の「居室の床面積の合計」に対する「居室の開口部の面積の合計」の割合の大きさを整数で表示する。		
	7-2. 方位別開口比 ：等級無	—	明示
	概要 [明示] 評価対象住戸の「居室の開口部の面積の合計」に対する「各方位別の開口部の面積の合計」の割合の大きさを整数で表示する。		

評価項目 (国土交通省告示) ※等級については、数値の大きい方が高スペックとなる。		公営住宅 整備基準 (参酌基準)	建替住宅 中高層共同住宅
8. 音環境に関すること	8-1. 重量床衝撃音対策 : 等級1～5	等級2又は相当スラブ厚15cm以上 (RC・SRC以外は11cm以上)	等級2又は相当スラブ厚15cm以上 (RC・SRC以外は11cm以上)
	概要	〔等級2又は相当スラブ厚15cm以上、(RC・SRC以外は11cm以上)〕	
	8-2. 軽量床衝撃音対策 : 等級1～5	—	等級1
	概要	〔等級1〕 建築基準法同等	
	8-3. 透過損失等級(界壁) : 等級1～4	—	等級1
	概要	〔等級1〕 ・建築基準法第30条の規定に適合	
	8-4. 透過損失等級(外壁開口部) : 等級1～3	等級2	等級2
9. 高齢者等への配慮に関すること	概要	〔等級2〕 サッシ及びドアセットが、次の①又は②のいずれかに該当するもの。 ① 透過損失の平均値が、20dB 以上であるもの ② 遮音等級がT-4、T-3、T-2若しくはT-1に区分され表示されたもの又はこれらと同等のもの	
	9-1. 高齢者等の配慮対策等級(専用部分) : 等級1～5	等級3	等級3
	概要	〔等級3〕 a 移動に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること。 b 介助が必要となった場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置が講じられていること。 ①部屋の配置 ②段差 ③階段 ④手すり ⑤通路及び出入口の幅員 ⑥寝室、便所及び浴室に対し、各基準を満たすこと 【特記事項】 ・設計にあたっては、基準性能を等級3とした場合であっても、項目ごとに上位等級の基準を積極的に採用すること。	
	9-2. 高齢者等の配慮対策等級(共用部分) : 等級1～5	等級3	等級3
	概要	〔等級3〕 a 移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること。 b 介助が必要となった場合を想定し、介助式車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置が講じられていること。 ①共用廊下 ②エレベータ ③共用階段 ④共用階段の幅員に対し、各基準を満たすこと。 ※長屋及び一戸建住宅については、共用部分が発生しないため、適用除外。 【特記事項】 ・設計にあたっては、基準性能を等級3とした場合であっても、項目ごとに上位等級の基準を積極的に採用すること。	

評価項目 (国土交通省告示) ※等級については、数値の大きい方が高スペックとなる。		公営住宅 整備基準 (参酌基準)	建替住宅 中高層 共同住宅
10. 開口部 の侵入 防止対 策	10-1. 開口部の侵入防止対策 ：等級無	—	その他(基準未適合)(※3)
	概要	<p>〔その他：基準未適合〕 建物出入り口の存する階の住戸等の開口部について、進入防止対策上有効な措置が基準を満たすこと</p> <p>〔参酌基準〕</p> <p>① 住戸の玄関ドアの扉及び錠：CP マーク付き建物部品を使用</p> <p>② 窓のサッシ及びガラス：CP マーク付き建物部品を使用</p> <p>〔本書基準〕</p> <p>① 住戸の玄関ドアの扉及び錠：CP マーク付き建物部品を使用</p> <p>② 窓のサッシ及びガラス：CP マーク付き建物部品を使用</p> <p>③ ベランダ側の窓：1以上のロック式クレセント</p> <p>④ 廊下側の窓：面格子の設置</p>	

※3 性能評価基準については適合しないが、本書にて基準を設定。

### 3. 3 建築（共用部分）

建替住宅を新築する場合の設計にあたり共用部分における標準仕様及び根拠法令の概要を、別表2のとおりとする。ただし、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準を適用する。

別表2（共同住宅形式の建築（共用部分）における標準仕様）

	項目	標準仕様
1	消防法緩和	平成17年3月25日付総務省令第40号による、二方向避難・開放型としての計画を標準とする。 ※詳細は各消防本部と協議すること。
2	住戸1階床高	① GL+0.4m以上を標準とする。 ② 浸水リスクのある敷地においては、1FLを浸水深以上に設定すること。
3	階高等	① 階高は2,850mm以上を標準とする。 ② 躯体の梁下内法寸法は大梁下2,100mm以上を標準とする。 ③ 居室の天井高さは2,400mm以上を標準とする。
4	スラブ厚さ（界床）	① 重量床衝撃音対策等級2又は相当スラブ厚15cm以上（RC・SRC以外は11cm以上）
5	開口部の庇	① 外壁に面した開口部には庇の設置を標準とする。ただし、上階の共用廊下・バルコニー等が屋根又は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。
6	開放部分の屋根	① 原則、共用廊下、共用階段及びバルコニーには屋根又は庇を設ける。ただし、上階の共用廊下・バルコニー等が屋根又は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。
7	外壁	① コンクリート打ち放しの上に複層塗材E吹付けを標準とする。また、避難経路（屋外廊下、階段など）は複層塗材Si（準不燃材）を標準とする。（「P18 参考 標準的な仕上げ」を参照） ② 標準仕様によらない場合は、耐久性、耐候性及び防泥効果に優れ、メンテナンス及び修繕の容易な仕上げを選定する。 ③ 棟番号のサインを表示する。（計画する住棟数が1棟の場合を除く。）
8	屋上	① アスファルト断熱防水、押えコンクリート仕様を標準とする。また、省エネ対策等級4を確保する。 断熱材：A種 押出法ポリスチレンフォーム 保温板3種b 厚さは改正省エネ基準の性能規定を満たすこと ただし、内断熱や②を考慮し、他の仕上げ等も可とする。 ② 標準仕様によらない場合は、耐久性、耐候性に優れ、メンテナンス及び修繕の容易な仕上げを選定する。 ③ 屋上の保守を行うための、屋上マンホール（施錠付き）及びタラップ又は屋上まで通じる階段及び門扉（施錠付き）を設ける。 ④ アンテナ用基礎を設ける。
9	玄関ホール	① 住棟の玄関ホールには、掲示板及び住戸数に応じた集合郵便受箱を雨掛りとならない場所に取り付ける。
10	出入口に設置するスロープ	① 広島県福祉のまちづくり条例施行規則に沿い設計を行う。 （概要） ・ 内のりで1,200mm以上。（階段を併設する場合は900mm以上） ・ 勾配は1/12を超えないこと。 ・ 高さ750mm以内ごとに踏幅1,500mm以上の踊り場を設ける。 ・ 転落防止のため、両側に立上りを設け、両側に手すりを設ける。 ・ 表面は粗面又は滑りにくい材料で仕上げる。廊下・踊り場などと識別しやすい明度差の大きい色の床仕上げ、点状ブロック等を設ける。

	項目	標準仕様
11	共用階段	① 2階以上の階段室には、階数表示を行う。 ② 両側には、歩行補助手すり（設置高 750～850mm）を設ける。 ③ 表面は粗面又は滑りにくい材料で仕上げる。 ④ 踏面の色をけあげの色と明度の差の大きいものとし、かつ、つまづきにくい構造とする。 ⑤ 屋内階段、常用する屋外階段の幅員及び踊場幅は有効 1,200mm 以上とし、常用しない屋外階段は、幅員及び踊場幅を有効 900mm 以上とする。 ⑥ 高齢者への配慮対策等級（共用）は等級 4 とする。 （概要）踏面については、 $T \geq 240$ 、勾配については、 $550\text{mm} \leq T+2R \leq 650\text{mm}$ 蹴上（R）
12	共用廊下	① 戸の共用廊下に面する窓には、防犯用アルミ面格子を取付ける。 ② 各住戸の玄関付近に室名札を取り付ける。 ③ エアコン室外機置場を共用廊下に設ける場合は、通行に支障のないようにすると共に、エアコンドレイン用排水溝を歩行に支障がないように設置する。 ④ 転落防止手すりは、床面からの高さを 1,100 mm 以上とし、手すり下部に足がかりとなるような箇所が生じる場合は、高齢者への配慮対策等級（共用）の等級 4 を満たすよう留意する。（概要）・腰壁等の高さが、 $H=650\text{mm} \sim 1,100\text{mm}$ の場合、床面から $H=1,100\text{mm}$ 以上の位置に手すりを設置。・腰壁等の高さが、 $H=650\text{mm}$ 未満の場合、腰壁等から $H=1,100\text{mm}$ 以上の位置に手すりを設置。 ⑤ 転落防止手すりの手すり格子の内法寸法は 110 mm 以下とする。 ⑥ 片側に連続した歩行補助手すり（設置高 750～850mm）を設ける。 ⑦ 幅員は有効 1,200mm 以上とし、車イスの回転スペースを考慮して計画する。
13	エレベーターホール	① 幅及び奥行きは、それぞれ内のりで 1,500mm 以上とする。
14	竖樋	① 厚肉のカラー塩ビ管（VP）を使用し、取付金物はステンレス製とし、下がり止めを施す。 ② よじ登りによる侵入等が起こりにくい納まりとする。
15	外部金物・金具	① 外部金物・金具等はステンレス又はアルミを使用するなど、錆の発生しにくい材質及び仕上げとする。（塩害対策等）
16	乗り越え防止・侵入防止	① 廊下、階段等からエントランスホールの屋根等へ乗り移りが可能な場合は、乗り越え防止策を講じる。 ② 自転車置場の屋根等から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。
17	南京錠	① 各所に設ける南京錠のカギは同一キーとする。
18	メーターボックス	① メーターボックス内の計測機器等が、容易に検針、点検できるようにする。
19	ピット	① ピット高さは、原則として 1,000mm 以上とし、人通孔の有効寸法は内接円 550mm 以上とする。 ※地中梁せいは人通孔の 3 倍以上必要となるため注意する。

### 3. 4 建築（専用部分）

建替住宅を新築する場合の設計にあたり専用部分における標準仕様及び根拠法令の概要を、別表3のとおりとする。ただし、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準を適用する。

別表3 （建築（専用部分）における標準仕様）

	項目	標準仕様	中高層共同住宅
1	玄関	① 玄関ドア（SOP 塗・焼付け鋼板・化粧鋼板）は、レバーハンドル、ドアクローザー（Ⅱ-D型）付きとすること。また、耐震性能を有したドアとし、玄関ドア近くに新聞受けを設置する。	○
		② 玄関ドア（引戸を除く）の断熱性能は、断熱等性能等級の等級4を満たすこと。 （概要） ・等級4：JIS断熱グレード〈H-3〉〈H-4〉	○
		③ 玄関ドアの遮音性能は、透過損失等級の等級2を満たすこと。 （概要）・等級2：JIS遮音グレード〈T-1〉以上	○
		④ くつずりと玄関外側の高低差を10mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下とする。	○
		⑤ 上がりがまち部の昇降や靴の着脱のための手すりを設ける。	○
		⑥ 上がりがまちの高さは110mm以下を標準とし、段差の解消に努める。	○
		⑦ 住戸の玄関ドアの扉及び錠については、防犯建物部品対応（CP建物部品：耐ヒッキング性能5分以上）とする。 ※CP建物部品は、財団法人全国防犯協会連合会が運営する「防犯性能の高い建物部品の開発、普及に関する官民合同会議」の定めた基準に基づき、性能試験等を経て、一定の防犯性能があると評価された、錠、ガラス、ドア、サッシ、シャッター等の製品。	○
		⑧ 住戸の玄関ドアは外部の様子を見通すことが可能なドアスコープ等を備えたものとし、錠の機能を補完するドアガード等を設置する。	○
		⑨ 消火器を設置する必要がある場合は、設置場所を設ける。また、大型家具の搬出入を考慮する。	○
2	室内廊下	① 有効幅員を780mm（柱等箇所にあつては750mm）以上とする。	○
3	出入口	① 有効幅員を750mm以上とする。（浴室は除く。）なお、軽微な改造により確保できるものを含む。	○
		② 建具は極力引戸とする。	○
		③ 出入口高さ（床面からドア上枠の下端までの有効内法）は、1,900mm以上とする。なお、外部金属建具（掃きだしサッシ）の高さは原則1,850mm以上とする。	○
4	主たる寝室	① 主たる寝室の内、最低1室の有効床面積は9㎡以上とする。	○
5	収納スペース	① 住戸内の収納は、押入れ及び物入れ等の収納スペースを適切に設ける。	○

	項目	標準仕様	中高層共同住宅
6	浴室	① ユニットバスの規格は、共同住宅については 1216～1317 型、住戸面積とのバランスを考慮し決定する。	○
		② 出入口の有効幅員を 650 mm 以上とする。(※等級 4)	○
		③ 浴室出入口の段差は 20mm 以下の単純段差とする。	○
		④ 浴槽への出入りのための手すりを設置する。 ※縦 1 本：浴槽脇垂直（水栓反対側）、 横 2 本：浴槽脇水平（奥側及び水栓反対側）	○
		⑤ 浴槽のまたぎ高さは 350 mm～450 mm を標準とする。	○
7	洗面	① 洗面スペースは、浴室と近接した位置に設け、幅 600mm の洗面ユニットを標準とする。	○
8	洗濯機 置場・ 脱衣室	① 洗濯機用防水パンは 800 mm×640 mm を基本とする。	○
		② 下地補強をする等、後で手すり（衣服の着脱のためのもの）を設けることができるようにする。	○
9	台所	① 台所は、流し台、食器棚、冷蔵庫等を有効に配置できるようにする。	○
		② ①に加え、DK とする場合は食卓、LDK とする場合は食卓及びソファセットを配置できるようにする。	○
		③ 流し台（コンロ台を除く）は、1LDK/2DK：L=1,200、2LDK 以上：L=1,500 とし、H=800mm を標準とする。	○
		④ コンロ台は、L=600 を標準とする。	○
		⑤ 流し台上部に吊り戸棚を設置し、H=700 を標準とする。あわせて、水切りを設けることを標準とする。	○
10	便所	① 広さは、長辺の内法寸法を 1,300 mm 以上とし、便器の前方について、便器と壁の距離を 500 mm 以上とする。	○
		② 立ち座りのための手すりを設置する。 （L 型 600 mm×700 mm 程度）	○
		③ 極力扉は長辺方向からの引戸を標準とし、非常解錠装置付き表示錠及び明り取りを設ける。	○
		④ 便所出入口は廊下、食事室又は居間から直接出入りが可能な計画とする。	○
11	エアコン 用スリー プ等	① 台所を除く各居室には、エアコンを設置するためのインサート及びスリーブを設置し、内外部にキャップを取付ける。また、必要に応じて食事室、居間等には多目的スリーブを設置する。※エアコン本体は入居者が設置。	○

	項目	標準仕様	中高層共同住宅
12	窓  ※小窓については個別判断とする。	① 住戸内の窓には、カーテンレール（ステンレス製、ダブル）を取り付ける。	○
		② アルミサッシとし、網戸を設置する。（網戸の防虫網は合成樹脂製とする）	○
		③ 窓サッシにはロック式クレセントを取り付ける。	○
		④ 窓の断熱性能は、断熱等性能等級の等級4とする。 （概要） 等級4：JIS断熱グレード（H-3）（H-4）	○
		⑤ サッシの遮音性能は、透過損失等級の等級2とする。 （概要） 等級2：JIS遮音グレード（T-1）以上	○
		⑥ 必要に応じて、防火設備とする。	○
13	バルコニー	① 住戸にはバルコニーを設け、クーラー用室外機設置場所、物干し金物及び避難器具等の配置を十分に考慮した計画とする。	○
		② 避難経路として利用できる構造とし、戸境間仕切は非常の際、容易に破壊できるものとし、避難経路である旨等を明示する（明示内容及び構造は所轄の消防と打ち合わせる）。	○
		③ 中高層住宅の場合は、クーラー用室外機は天井設置を基本とし、そのためのインサート进行。	○
		④ 物干し金物を取り付ける（物干し竿の高さが、バルコニー床面からの高さH=1700mm以下となるように設置する）。	○
		⑤ 標準的な幅員を（壁芯間）1,400mm～1,800mmとする。	○
		⑥ バルコニーと住戸出入口との段差は以下のいずれかとする。 ・180mm以下の単純段差とする。 ・250mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたものとする。 ・180mm以下のまたぎ段差とし、かつ、手摺を設置できるようにしたものとする。	○
		⑦ 転落防止手すりは床面からの高さが1,100mm以上とし、手すり下部に足がかりとなるような箇所が生じる場合は、高齢者への配慮対策等級（専用部分）の等級3を満たすよう留意する。 （概要） ・腰壁等の高さが、H=650mm～1,100mmの場合、床面からH=1,100mm以上の位置に手すりを設置。 ・腰壁等の高さが、H=650mm未満の場合、腰壁等からH=1,100mm以上の位置に手すりを設置。	○
		⑧ 転落防止手すりの手すり格子の内法寸法は110mm以下とする。	○
14	外部物置  ※設置する場合	① 1住戸当たり1室とし、戸当たり3.3㎡以下を標準とする。	○
		② 各住戸からの利便を考慮した配置とする。	○
		③ 各物置を住棟内に併設する場合の出入口の鍵は、各住戸に対応した同一キーとすることが望ましい。	○
		④ 各住戸に対応した室名札を取り付ける。	○
15	手すり	① 手すりの径は、34φを標準とする。 また、仕上げ材（浴室を除く）は木材を利用すること。	○



	項目	標準仕様	中高層 共同住宅																				
16	木製建具	① 木製建具は基本的にフラッシュ戸とする。なお、引手については、大型船底引手またはユニバーサルデザインとし、開戸の場合は、レバーハンドルとする。	○																				
17	断熱材仕様	<p>① 断熱等性能等級の等級4を確保する。 下記に参考仕様を示すが、平成25年の省エネ基準改正により、仕様規定から性能規定に変更となったため、設計にあたっては、下記の参考仕様によらず、改正省エネ基準の性能規定を満たす仕様（材料・厚さ等）とすること。 （参考仕様）※地域区分5、6の場合 （RCの場合）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部位</th><th>材料</th><th>内断熱 (厚)</th><th>外断熱 (厚)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>屋根</td><td>A種押出法ポリスチレン フォーム保温板3種B</td><td>70</td><td>60</td></tr> <tr> <td>壁</td><td>同上</td><td>35</td><td>30</td></tr> <tr> <td>ビット 天井</td><td>同上</td><td>45</td><td>—</td></tr> <tr> <td>土間下</td><td>同上</td><td>45</td><td>—</td></tr> </tbody> </table> <p>※標準仕様によらない場合は、コスト、施工性、耐久性等を考慮した断熱材を選定すること。</p>	部位	材料	内断熱 (厚)	外断熱 (厚)	屋根	A種押出法ポリスチレン フォーム保温板3種B	70	60	壁	同上	35	30	ビット 天井	同上	45	—	土間下	同上	45	—	○
部位	材料	内断熱 (厚)	外断熱 (厚)																				
屋根	A種押出法ポリスチレン フォーム保温板3種B	70	60																				
壁	同上	35	30																				
ビット 天井	同上	45	—																				
土間下	同上	45	—																				
18	家具転倒防止対策	① 壁にはアンカー等にて固定された付け鴨居を設置する等、家具転倒防止用金物の取り付けに配慮する。	○																				
19	床	① 軽量床衝撃音に対する遮音等級LL-50程度以上の確保を基本とする。	○																				
20	高齢者向け住戸	<p>① 玄関ドア 玄関ドアは引戸とし、把手は大型縦型とする。</p> <p>② 住戸内の出入口 住戸内出入口は、引戸を標準とする。</p> <p>③ 玄関内の腰掛設置 玄関に靴の着脱のための腰掛（H=400 mm、W=500 mm程度）を設ける等の配慮をする。</p> <p>④ 手すり 玄関、トイレ、浴室、脱衣室その他必要な箇所に手すりを設置する。</p> <p>⑤ 段差の解消 段差の解消に努める。ただし、上がりがまちの高さは可能な限り20mm以下とする。</p> <p>⑥ 照明スイッチ等 照明スイッチの高さはH=1,000 mm程度とする。</p> <p>⑦ 緊急通報設備 居室、浴室及びトイレに非常呼出しボタンを設置する。</p>	○																				

	項目	標準仕様	中高層 共同住宅
21	車イス使用者向け 住戸	<p>① 駐車場 住戸玄関に近接し車椅子対応駐車場を設け、スロープでアクセス可能とする。</p> <p>② 玄関ドア 玄関ドアは引戸とし、把手は大型縦型とする。有効幅員は900 mm以上とし、付属品は車椅子利用者の使用を前提とし計画する。</p> <p>③ 住戸内通路の幅員と出入口 有効幅員は850 mm（柱等の箇所においては800 mm）以上とする。また、玄関ホール及びDKに車椅子が転回可能な1400 mm四方の空間を設ける。住戸内出入口は、有効幅員800mm 以上とし、引戸又は引込戸とする。</p> <p>④ 手すり 玄関、トイレ、浴室、脱衣室その他必要な箇所に手すりを設ける。また、廊下、掃き出し窓横には手摺設置可能なよう下地補強を行う。なお、トイレ内には跳ね上げ式手摺を設ける。</p> <p>⑤ 段差の解消 住戸内には原則として段差をつくらない。ただし、車椅子からの移乗に配慮する場合は除く。</p> <p>⑥ 流し台、洗面台 流し台、洗面台は、車椅子での利用について配慮する。</p> <p>⑦ 建具金物 レバーハンドルを標準とし、引き手、クレセントは大型とする。</p> <p>⑧ 浴室 浴室は1616型（長寿社会対応型）以上とし、出入口建具は3枚引き戸を標準とする。</p> <p>⑨ トイレ トイレの内法寸法は、短辺1300 mm以上とし、脱衣所、浴室を近接させるとともに、将来の一体的利用にも配慮した設計とする。</p> <p>⑩ バルコニー バルコニーへの出入口は極力段差のない構造とし、住戸からバルコニーを通じ屋外へ避難が可能な構造とする。</p> <p>⑪ スイッチとコンセントの位置 スイッチの取付け高さは、床上から1000 mm程度とする。コンセントの取付け高さは、床上から600 mm程度とする。</p> <p>⑫ 緊急通報設備 居室、浴室及びトイレに非常呼出しボタンを設置する。</p> <p>⑬ キックプレート 各室・廊下等には高さ350mm程度のキックプレートの設置を標準とする。</p>	○

### 3. 5 電気設備

建替住宅を新築する場合の設計にあたり電気設備における標準仕様及び根拠法令の概要を、別表4のとおりとする。ただし、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準を適用する。

別表4（電気設備における標準仕様）

	項目	標準仕様																								
1	受電方式	① 中国電力（株）と協議を行い、低圧で直接架空引き込み、引込柱（自立引込盤）の設置などを選定する。 ② 低層長屋住宅、一戸建については、各戸直接引き込みとし、単相三線 100/200V 引込とする。ただし、中国電力（株）と協議を行い、団地で一括集中引き込みとする場合は幹線を地中埋設とすること。																								
2	幹線配線方式	① 中高層の場合、原則として縦幹線方式（各住戸MB利用）とし、これに依り難い場合は他の方式（分岐ケーブル）を検討する。																								
3	電線・電線保護物類の種類	① 原則として、下表を基本とし、低廉となるものを採用する。 中高層共同住宅 <table border="1" data-bbox="466 848 895 1778"> <thead> <tr> <th>施工部位</th><th>電線種類</th><th>電線保護物</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>コンクリート内打込み</td><td>EM-IE EM-EE F</td><td>PF管 (φ22以下) E管 (φ31以下)</td></tr> <tr> <td>二重天井内等のいんぺい</td><td>EM-EE F</td><td>—</td></tr> <tr> <td>間仕切壁等のいんぺい</td><td>EM-EE F</td><td>PF管</td></tr> <tr> <td>住戸内床ころがし</td><td>EM-EE F</td><td>—</td></tr> <tr> <td>地中埋設</td><td>EM-CE 又は EM-CE T</td><td>FEP管</td></tr> <tr> <td>住棟内幹線</td><td>EM-CE 又は EM-CE T</td><td>ピット内横引はころがし又はメッセンジャー吊り</td></tr> <tr> <td>地中からの立ち上げ</td><td>EM-CE 又は EM-CE T</td><td>G管、FEP管 (異種管接続)</td></tr> </tbody> </table> <div style="margin-top: 10px;">             ※ 釘打ち等により配線損傷が予想される部位には、金属管やパイプガード等により保護する。              ※ CD管使用については、保護する必要がある区間での使用はしない。               ※ 立ち上げ部にG管を採用する場合は、溶融亜鉛めっき又は防食処理を施されたものとする。              ※ この表に無いケーブル、電線類についても、原則として全てエコケーブルを使用する。              ※ 接地線を露出する場合は、EM-IEを使用することができる。           </div>	施工部位	電線種類	電線保護物	コンクリート内打込み	EM-IE EM-EE F	PF管 (φ22以下) E管 (φ31以下)	二重天井内等のいんぺい	EM-EE F	—	間仕切壁等のいんぺい	EM-EE F	PF管	住戸内床ころがし	EM-EE F	—	地中埋設	EM-CE 又は EM-CE T	FEP管	住棟内幹線	EM-CE 又は EM-CE T	ピット内横引はころがし又はメッセンジャー吊り	地中からの立ち上げ	EM-CE 又は EM-CE T	G管、FEP管 (異種管接続)
施工部位	電線種類	電線保護物																								
コンクリート内打込み	EM-IE EM-EE F	PF管 (φ22以下) E管 (φ31以下)																								
二重天井内等のいんぺい	EM-EE F	—																								
間仕切壁等のいんぺい	EM-EE F	PF管																								
住戸内床ころがし	EM-EE F	—																								
地中埋設	EM-CE 又は EM-CE T	FEP管																								
住棟内幹線	EM-CE 又は EM-CE T	ピット内横引はころがし又はメッセンジャー吊り																								
地中からの立ち上げ	EM-CE 又は EM-CE T	G管、FEP管 (異種管接続)																								

4	引込開閉器	<p>① 共用部積算電力量計を設ける場合は、検針方法等を含め電力会社と設置位置を協議する。</p> <p>② 配線保護用として配線用遮断器を設け、定格電流が225A以下となるよう設計する。</p> <p>③ 盤は施錠可能な型式とし、積算電力量計設置の場合は検針用窓を設ける。</p> <p>④ 盤形式は周辺環境を考慮した耐候性を有する形式とし、屋外設置の場合はSUS製とする。</p>																											
5	共用分電盤	<p>① 幹線および各負荷への配線が合理的に行え、かつ通行等に支障の少ない共用スペースなどに設置する。</p> <p>② 盤は施錠可能な型式とし、積算電力量計設置の場合は検針用窓を設ける。</p> <p>③ 屋内壁掛を基本とし、周辺環境を考慮した耐候性能を有する材料とし、屋外設置の場合はSUS製とする。</p> <p>④ 主幹遮断器は中性点欠相保護付きとし、配線用遮断器は負荷に応じて漏電遮断器を選択する。</p>																											
6	動力設備	<p>① エレベータ、給水設備等の動力設備については、三相200Vを標準とする。</p> <p>② 需要率、力率等を考慮して幹線設計を行う。</p> <p>③ 引込開閉器盤は可能な限り単相負荷と共用する。</p>																											
7	住宅用分電盤	<p>① 住宅用分電盤は露出又は半埋込み型、合成樹脂製（自己消火性）、ドア、リミッタスペース付き（中国電力と協議により省略可能）、感震ブレーカー付とする。</p> <p>② 主幹用漏電遮断器は、中性点欠相保護付きとする。（50AF又は60AF）</p> <p>③ 分岐回路は9回路以上とし、うちエアコン、洗濯乾燥機、温水洗浄機付き便座、台所大型機器、IHコンロ用、住宅情報盤及び凍結防止ヒーターは専用回路とし、予備回路を2つ以上実装する。</p> <p>④ 一般回路及び住宅情報盤回路は2P1E20A、専用回路のうちエアコン、洗濯乾燥機、電子レンジ、IHコンロ用は2P2E20A（100V/200V対応可能）を標準とする。</p> <p>⑤ 自動火災報知設備用電源回路は、主幹遮断器一次側より分岐し、ロックカバー等を取り付ける。</p> <p>⑥ オール電化住戸、太陽光・ガスコージェネレーション等の発電設備、電力監視等対応については、個別協議による。</p> <p>⑦ 分電盤の主幹ブレーカーのアンペア数は、1DKは60A、2DK以上では75Aを上限とする。</p>																											
8	各住戸負荷容量	<p>① 原則として、下表の最大想定負荷より算出する。</p> <table><tr><td>住戸形式</td><td>負荷容量 kVA</td></tr><tr><td>1DK</td><td rowspan="3">6</td></tr><tr><td>2DK～2LDK</td></tr><tr><td>3DK以上</td></tr></table>	住戸形式	負荷容量 kVA	1DK	6	2DK～2LDK	3DK以上																					
住戸形式	負荷容量 kVA																												
1DK	6																												
2DK～2LDK																													
3DK以上																													
9	照明器具	<p>① 照明器具は、水銀を含む照明器具（蛍光灯、水銀灯等）を使用しない。</p> <p>② 住戸内の照明器具は、下表を標準とし、個別協議により照明器具の選定を行う。</p> <p>③ 居室および食事室・台所の照明器具は棚下灯を除き設置しない。</p> <p>④ 器具選定においては、原則LED照明で低廉であるものを採用する。</p> <p>住戸内器具</p> <table><tr><td>設置場所</td><td>照明器具種類</td><td>器具設置</td></tr><tr><td>玄関</td><td>天井付</td><td>有</td></tr><tr><td>廊下</td><td>天井付</td><td>有</td></tr><tr><td>便所</td><td>壁付又は天井付</td><td>有</td></tr><tr><td>洗面・洗濯室</td><td>天井付</td><td>有</td></tr><tr><td>浴室</td><td>UB付属灯</td><td>有</td></tr><tr><td>食事室・台所</td><td>引掛シーリングローゼット：2箇所 棚下灯</td><td>なし（2か所とも） 棚下灯：有</td></tr><tr><td>和室</td><td>引掛シーリングローゼット</td><td>なし</td></tr><tr><td>洋室</td><td>引掛シーリングローゼット</td><td>なし</td></tr></table> <p>※この表にない設置場所については、照明器具種類、設置有無について協議のうえ決定する。</p> <p>④ 共用部の照明器具は、原則としてLED照明で低廉である器具を採用する。</p>	設置場所	照明器具種類	器具設置	玄関	天井付	有	廊下	天井付	有	便所	壁付又は天井付	有	洗面・洗濯室	天井付	有	浴室	UB付属灯	有	食事室・台所	引掛シーリングローゼット：2箇所 棚下灯	なし（2か所とも） 棚下灯：有	和室	引掛シーリングローゼット	なし	洋室	引掛シーリングローゼット	なし
設置場所	照明器具種類	器具設置																											
玄関	天井付	有																											
廊下	天井付	有																											
便所	壁付又は天井付	有																											
洗面・洗濯室	天井付	有																											
浴室	UB付属灯	有																											
食事室・台所	引掛シーリングローゼット：2箇所 棚下灯	なし（2か所とも） 棚下灯：有																											
和室	引掛シーリングローゼット	なし																											
洋室	引掛シーリングローゼット	なし																											

		共用部器具																				
		<table><tr><th>設置場所</th><th>取付数</th><th>点滅方式</th></tr><tr><td>開放廊下</td><td>住戸の玄関前に設置 1台/1住戸</td><td>AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯)</td></tr><tr><td>非開放廊下</td><td>玄関が隣接する場合 1台/2住戸</td><td>人感センサー</td></tr><tr><td>開放階段</td><td rowspan="2">階段室及び踊り場に 各1台</td><td>AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯)</td></tr><tr><td>無窓階段</td><td>人感センサー</td></tr><tr><td>エレベーターホール</td><td>必要台数</td><td>AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯) 廊下等と同一制御</td></tr><tr><td>自転車置場</td><td>約 4m 間隔</td><td>AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯) 廊下等と同一制御</td></tr></table>	設置場所	取付数	点滅方式	開放廊下	住戸の玄関前に設置 1台/1住戸	AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯)	非開放廊下	玄関が隣接する場合 1台/2住戸	人感センサー	開放階段	階段室及び踊り場に 各1台	AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯)	無窓階段	人感センサー	エレベーターホール	必要台数	AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯) 廊下等と同一制御	自転車置場	約 4m 間隔	AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯) 廊下等と同一制御
設置場所	取付数	点滅方式																				
開放廊下	住戸の玄関前に設置 1台/1住戸	AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯)																				
非開放廊下	玄関が隣接する場合 1台/2住戸	人感センサー																				
開放階段	階段室及び踊り場に 各1台	AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯)																				
無窓階段		人感センサー																				
エレベーターホール	必要台数	AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯) 廊下等と同一制御																				
自転車置場	約 4m 間隔	AS 及びソーラータイマー (深夜交互消灯) 廊下等と同一制御																				
		※自転車置場の照明については、外灯設置計画と併せて、設置を検討する。																				
		⑤ 屋外灯設備計画は、以下の項目に留意し計画する。 <ul style="list-style-type: none"><li>省エネ性能を有し、かつ低廉である器具を採用する。器具配置・形状は、建築計画に整合したものとする。</li><li>夜間の居住者等の影響を少なく、通行等が確保でき、配光特性や飛散防止を考慮した照明計画とする。</li><li>防犯用 I T Vがある場合、カメラの設置と常夜灯の配置等整合性のあるものとする。</li><li>点滅方式は、タイマーや自動点滅器などを使用し、省エネに配慮したものとする。</li></ul>																				
		⑥ LED照明採用の場合は、以下の項目を厳守する。 <ul style="list-style-type: none"><li>電球及び照明器具が一体となった方式のLED照明器具を採用する場合は協議による。</li><li>配光特性や演色性について十分検討を行い、採用可否を判断する。</li><li>電球型LED照明については、日本電球工業会が制定した、電球型LEDランプ性能表示等のガイドラインに基づいた性能を持ったランプを選択する。</li><li>直管型LED照明については、日本電球工業会がJEL801にて定めるL形ピン口金の規格に準拠した 器具、管球を採用したものより選択する。</li><li>丸形蛍光灯（サークライン）代替LEDランプほか、製造者規格の器具採用については、十分な検討をおこなう。</li></ul>																				
10	共用部照度	① 「安全・安心まちづくり推進要綱」に定める基準に基づき、照明配置を計画すること。共用部の照度については、下表を目標とする。 <table><tr><th>場所</th><th>指針照度(1x)</th></tr><tr><td>共用玄関</td><td>概ね 50 以上</td></tr><tr><td>共用玄関の外側、 共用玄関以外の出入口</td><td>概ね平均 20 以上</td></tr><tr><td>エレベーターホール</td><td>概ね平均 50 以上</td></tr><tr><td>廊下・階段</td><td>概ね平均 20 以上</td></tr><tr><td>集合郵便受周辺</td><td>概ね平均 50 以上</td></tr><tr><td>構内広場、団地内通路、駐車場、 自転車置場</td><td>概ね平均 3 以上</td></tr></table>	場所	指針照度(1x)	共用玄関	概ね 50 以上	共用玄関の外側、 共用玄関以外の出入口	概ね平均 20 以上	エレベーターホール	概ね平均 50 以上	廊下・階段	概ね平均 20 以上	集合郵便受周辺	概ね平均 50 以上	構内広場、団地内通路、駐車場、 自転車置場	概ね平均 3 以上	※明るさは、床面での基準とする。					
場所	指針照度(1x)																					
共用玄関	概ね 50 以上																					
共用玄関の外側、 共用玄関以外の出入口	概ね平均 20 以上																					
エレベーターホール	概ね平均 50 以上																					
廊下・階段	概ね平均 20 以上																					
集合郵便受周辺	概ね平均 50 以上																					
構内広場、団地内通路、駐車場、 自転車置場	概ね平均 3 以上																					
11	スイッチ コンセント	① 住戸内の必要箇所に、スイッチ及びコンセントを設ける。設置位置および形式は、下表を標準とする。 ② スイッチは、原則ワイドハンドル型、樹脂プレート、名入りとし、必要に応じ位置表示、動作表示式とする。 ③ コンセントは樹脂プレートとし、専用回路コンセントには用途及び容量を表示す																				

<

13	テレビ受信設備	<p>① 受信アンテナは、地上デジタル放送用を実装とする。</p> <p>② 衛星放送の視聴については、入居者が個別に受信アンテナの設置及び配線が可能な構造とする。なお、衛星放送受信アンテナの設置については個別協議とする。 ※放送エリア内の良好な電波を受信する。</p> <p>③ 中高層共同住宅については、一住棟一基設置を基本とし、設置環境、建築意匠等を考慮した設置方法とする。</p> <p>④ 幹線分岐分配、住戸内分配方式を基本とし、共聴用機器はUHF、BS、CSの各周波数帯に対応したものとする。</p> <p>⑤ 周辺近隣に電波障害発生が予想される場合は、予備配管およびアンテナ取付等を検討する。</p> <p>⑥ テレビ端子・直列ユニットの取付高さは0.4mを標準とする。</p> <p>⑦ CATV対応については個別協議とする。</p>
14	インターネット対応	<p>① インターネット回線導入の場合は、接続方式その他必要な項目について個別協議とする。</p> <p>② 各住戸へ各社光ファイバーのケーブルの配線が可能な弱電端子盤の大きさ、配管を確保し、各住戸インターネット接続が可能とすること。</p>
15	住宅情報盤	<p>① 中高層共同住宅には、自動火災報知機能を有する住宅情報盤を設ける。</p> <p>② 住宅情報盤には、自動火災報知（遠隔試験機能付）機能のほか、インターホン機能、緊急通報機能、その他必要な機能を有し、自動通報機能を追加可能なものとする。</p> <p>③ インターホン設備は、火災時及び緊急通報設備実装時に外部インターホンに警報が発せられる仕様とする。</p> <p>④ 外部インターホン取付高さは1.4mを標準とする。</p>
16	自動火災報知設備	<p>① 消防法及び関係条例に基づき、中高層集合住宅には住戸用又は共同住宅用自動火災報知設備・非常警報設備を必要に応じ設ける。</p> <p>② 共用部又は外部より各住戸内機器が試験可能な様、遠隔試験機能付きとする。</p> <p>③ 昇降路頂部に設ける煙感知器は、昇降路外部より点検可能なような引出装置を設け、引出した場合はエレベータ停止するインターロックを設け、引出装置の扉は施錠可能な点検扉（鋼板1.5mm以上）とする。</p>
17	緊急通報設備	<p>① 各住戸には、浴室、便所及び寝室に非常呼出スイッチを設置可能とする。</p> <p>② 車イス使用者向け住戸及び高齢者向け住戸は配線及びスイッチを実装まで検討することとし、一般住戸は空配管及びプレート止めとし将来対応可能とする。</p> <p>③ スイッチ高さは、便所：+0.6m、浴室：浴槽高さ+0.1m、和洋室+0.4m、洗面所1.1mを標準とする。</p>
18	太陽光発電設備	<p>① 太陽光発電設備を設置し、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。</p> <p>② 太陽光発電設備の設置場所は、事業者提案とする。敷地内に設置する場合は、耐風圧荷重を考慮した設計を行うこと。屋上に設置する場合は、太陽光発電の荷重を考慮した設計を行うとともに、点検ができるように階段又はハッチを設けること。</p> <p>③ 太陽光発電設備及び取付金具類等は塩害対策品とすること。</p>

### 3. 6 機械設備

建替住宅を新築する場合の設計にあたり機械設備における標準仕様及び根拠法令の概要を、別表5のとおりとする。ただし、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準を適用する。

別表5（機械設備における標準仕様）

項目		標準仕様																							
1	給水人員	<p>① 下記の表を参考とする。 この表にない住戸タイプの場合は、全体計画の中で想定されている住戸人員を採用する。</p> <table><tr><th>住戸タイプ</th><th>給水人員</th></tr><tr><td>1 LDK</td><td>2</td></tr><tr><td>2DK, 2LDK</td><td>2.5</td></tr><tr><td>3DK, 3LDK</td><td>3.5</td></tr><tr><td>4DK, 4LDK</td><td>4</td></tr></table> <p>② 1日平均使用水量は、300L/日・人とする。 ③ 1日平均使用時間は、10時間/日とする。 ※水道事業者との協議による</p>	住戸タイプ	給水人員	1 LDK	2	2DK, 2LDK	2.5	3DK, 3LDK	3.5	4DK, 4LDK	4													
住戸タイプ	給水人員																								
1 LDK	2																								
2DK, 2LDK	2.5																								
3DK, 3LDK	3.5																								
4DK, 4LDK	4																								
2	給水方式	<p>① 下記の表を参考とし、詳細は協議並びに設備費、維持管理費等を考慮し決定する。</p> <table><tr><th>給水方式</th><th>中高層共同住宅</th></tr><tr><td>直結直圧給水方式</td><td>水道本管に十分な圧力があり、水道事業者が認めた場合</td></tr><tr><td>増圧直結給水方式</td><td>水道本管に十分な圧力・配水能力があり、水道事業者が認めた場合</td></tr><tr><td>加圧給水方式</td><td>直圧・増圧直結給水方式がとれない場合</td></tr></table> <p>② 建物出入口の靴洗いや、ごみ集積場、集会所、受水槽等の給水設備は原則として直結給水方式とし管理区分に応じ水道契約数が出来るだけ少なくなるよう考慮する。 ※水道事業者との協議による。</p>	給水方式	中高層共同住宅	直結直圧給水方式	水道本管に十分な圧力があり、水道事業者が認めた場合	増圧直結給水方式	水道本管に十分な圧力・配水能力があり、水道事業者が認めた場合	加圧給水方式	直圧・増圧直結給水方式がとれない場合															
給水方式	中高層共同住宅																								
直結直圧給水方式	水道本管に十分な圧力があり、水道事業者が認めた場合																								
増圧直結給水方式	水道本管に十分な圧力・配水能力があり、水道事業者が認めた場合																								
加圧給水方式	直圧・増圧直結給水方式がとれない場合																								
3	給水量算出	<p>① 給水量及びポンプの揚水量は、以下の算定式により決定する。 ※水道事業者との協議による</p> <p>・ <math>Q_{lm}</math> (時間最大給水量(L/日)) = <math>K_1</math> (時間最大使用係数)・<math>Q_h</math> (時間平均給水量(L/日)) ※<math>K_1</math> = 1.5～2、通常は2とする。</p> <p>・ <math>Q_p</math> (瞬時最大給水量(L/min)) = <math>1/60</math>・<math>K_2</math> (瞬時最大使用係数)・<math>Q_{lm}</math> (時間最大給水量(L/日)) ※<math>K_2</math> = 1.5～2、通常は1.5とする。</p>																							
4	配管計画(給水)	<p>① 給水配管の材料選定に当たっては、下表を参考とし、水道事業者との協議をもって決定する。</p> <p>給水管の種類</p> <table><tr><th></th><th>管種</th><th>備考</th></tr><tr><td rowspan="8">屋外配管</td><td>水道用硬質ポリ塩化ビニル管 (VP・HIVP)</td><td rowspan="8"></td></tr><tr><td>水道用ゴム輪形硬質ポリ塩化ビニル管 (HIVP)</td></tr><tr><td>水道用ポリエチレン二層管 (PP)</td></tr><tr><td>水道配水用ポリエチレン管 (PE)</td></tr><tr><td>水道用ダクタイル鋳鉄管</td></tr><tr><td>水道用ステンレス鋼管 (SUS316)</td></tr><tr><td>水道用ポリエチレン紛体ライニング鋼管 (SGP-PD)</td></tr><tr><td>水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管 (SGP-VD)</td></tr><tr><td rowspan="8">屋内配管</td><td>水道用硬質ポリ塩化ビニル管 (VP・HIVP)</td><td rowspan="4"></td></tr><tr><td>水道用ポリエチレン紛体ライニング鋼管 (SGP-PB、PD)</td></tr><tr><td>水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管 (SGP-VB、VD)</td></tr><tr><td>水道用ステンレス鋼管</td></tr><tr><td>架橋ポリエチレン管</td><td rowspan="3">(住戸内部) さや管ヘッダー方式採用時</td></tr><tr><td>水道用架橋ポリエチレン管</td></tr><tr><td>ポリブデン管</td></tr></table>		管種	備考	屋外配管	水道用硬質ポリ塩化ビニル管 (VP・HIVP)		水道用ゴム輪形硬質ポリ塩化ビニル管 (HIVP)	水道用ポリエチレン二層管 (PP)	水道配水用ポリエチレン管 (PE)	水道用ダクタイル鋳鉄管	水道用ステンレス鋼管 (SUS316)	水道用ポリエチレン紛体ライニング鋼管 (SGP-PD)	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管 (SGP-VD)	屋内配管	水道用硬質ポリ塩化ビニル管 (VP・HIVP)		水道用ポリエチレン紛体ライニング鋼管 (SGP-PB、PD)	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管 (SGP-VB、VD)	水道用ステンレス鋼管	架橋ポリエチレン管	(住戸内部) さや管ヘッダー方式採用時	水道用架橋ポリエチレン管	ポリブデン管
	管種	備考																							
屋外配管	水道用硬質ポリ塩化ビニル管 (VP・HIVP)																								
	水道用ゴム輪形硬質ポリ塩化ビニル管 (HIVP)																								
	水道用ポリエチレン二層管 (PP)																								
	水道配水用ポリエチレン管 (PE)																								
	水道用ダクタイル鋳鉄管																								
	水道用ステンレス鋼管 (SUS316)																								
	水道用ポリエチレン紛体ライニング鋼管 (SGP-PD)																								
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管 (SGP-VD)																								
屋内配管	水道用硬質ポリ塩化ビニル管 (VP・HIVP)																								
	水道用ポリエチレン紛体ライニング鋼管 (SGP-PB、PD)																								
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管 (SGP-VB、VD)																								
	水道用ステンレス鋼管																								
	架橋ポリエチレン管	(住戸内部) さや管ヘッダー方式採用時																							
	水道用架橋ポリエチレン管																								
	ポリブデン管																								



		<table><tr><td colspan="2">水道用ポリブデン管</td></tr><tr><td colspan="2">給水立管口径</td></tr><tr><td>戸/系統</td><td>立管口径(mm)</td></tr><tr><td>28～15</td><td>65</td></tr><tr><td>14～6</td><td>50</td></tr><tr><td>5～</td><td>40</td></tr></table>	水道用ポリブデン管		給水立管口径		戸/系統	立管口径(mm)	28～15	65	14～6	50	5～	40																										
水道用ポリブデン管																																								
給水立管口径																																								
戸/系統	立管口径(mm)																																							
28～15	65																																							
14～6	50																																							
5～	40																																							
		<table><tr><td colspan="2">住戸内配管口径</td></tr><tr><td colspan="2">給水管径(mm)</td></tr><tr><td colspan="2">さや管径(mm)</td></tr><tr><td colspan="2">メーター～給湯器</td></tr><tr><td colspan="2">20</td></tr><tr><td colspan="2">36</td></tr><tr><td colspan="2">メーター～ヘッダー</td></tr><tr><td colspan="2">20</td></tr><tr><td colspan="2">36</td></tr><tr><td rowspan="5">給水箇所</td><td>台所流し</td></tr><tr><td>洗面器</td></tr><tr><td>シャワー</td></tr><tr><td>便所</td></tr><tr><td>洗濯機</td></tr><tr><td colspan="2">13</td></tr><tr><td colspan="2">22</td></tr><tr><td colspan="2">13</td></tr><tr><td colspan="2">22</td></tr><tr><td colspan="2">13</td></tr><tr><td colspan="2">22</td></tr></table>	住戸内配管口径		給水管径(mm)		さや管径(mm)		メーター～給湯器		20		36		メーター～ヘッダー		20		36		給水箇所	台所流し	洗面器	シャワー	便所	洗濯機	13		22		13		22		13		22			
住戸内配管口径																																								
給水管径(mm)																																								
さや管径(mm)																																								
メーター～給湯器																																								
20																																								
36																																								
メーター～ヘッダー																																								
20																																								
36																																								
給水箇所	台所流し																																							
	洗面器																																							
	シャワー																																							
	便所																																							
	洗濯機																																							
13																																								
22																																								
13																																								
22																																								
13																																								
22																																								
		<p>給水圧力</p> <p>給水設備からの騒音や振動対策のため、給水圧力は下記の表を参考に設定する</p> <table><tr><td>場所</td><td>圧力(MPa)</td><td colspan="2">(参考)給水器具に対する必要最低圧力</td></tr><tr><td>住戸より離れた場所</td><td>0.4～0.5</td><td>項目</td><td>圧力(MPa)</td></tr><tr><td>共用立て管</td><td>0.3～0.4</td><td>一般水栓</td><td>0.03</td></tr><tr><td>住戸内(メーター手前)</td><td>0.2</td><td>シャワー</td><td>0.07</td></tr><tr><td>器具負荷単位</td><td></td><td>給湯器</td><td>0.08</td></tr></table> <p>下表を参考とし、給水設備の検討を行う。</p> <table><tr><td>器具設置場所</td><td>器具名</td><td>器具給水負荷単位</td></tr><tr><td>便所</td><td>洋風便器(洗浄タンク)</td><td>3</td></tr><tr><td>浴室</td><td>混合栓付シャワー</td><td>2</td></tr><tr><td>台所</td><td>給水栓及び混合水栓</td><td>3</td></tr><tr><td>洗面所</td><td>給水栓及び混合水栓</td><td>1</td></tr><tr><td>洗濯機置場</td><td>給水栓及び混合水栓</td><td>1</td></tr></table>	場所	圧力(MPa)	(参考)給水器具に対する必要最低圧力		住戸より離れた場所	0.4～0.5	項目	圧力(MPa)	共用立て管	0.3～0.4	一般水栓	0.03	住戸内(メーター手前)	0.2	シャワー	0.07	器具負荷単位		給湯器	0.08	器具設置場所	器具名	器具給水負荷単位	便所	洋風便器(洗浄タンク)	3	浴室	混合栓付シャワー	2	台所	給水栓及び混合水栓	3	洗面所	給水栓及び混合水栓	1	洗濯機置場	給水栓及び混合水栓	1
場所	圧力(MPa)	(参考)給水器具に対する必要最低圧力																																						
住戸より離れた場所	0.4～0.5	項目	圧力(MPa)																																					
共用立て管	0.3～0.4	一般水栓	0.03																																					
住戸内(メーター手前)	0.2	シャワー	0.07																																					
器具負荷単位		給湯器	0.08																																					
器具設置場所	器具名	器具給水負荷単位																																						
便所	洋風便器(洗浄タンク)	3																																						
浴室	混合栓付シャワー	2																																						
台所	給水栓及び混合水栓	3																																						
洗面所	給水栓及び混合水栓	1																																						
洗濯機置場	給水栓及び混合水栓	1																																						
5	受水槽	<p>圧送方式、配管材料等について、水道事業者との協議により決定する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>水道事業者の指定が無い場合の参考仕様</li><li>構造：屋外 - ステンレス製(ポンプ室併設一体型)、二槽式</li><li>屋内 - FRP パネル型単板製、二槽式</li><li>設計用水平震度：1.0G(地震の被害が大きい場所は、1.5G とすることができる)</li><li>有効容量：1 日最大給水量の 40～60%の範囲内で、経済的なものとする</li><li>災害時給水の利用のため、排出管に緊急遮断弁を設けるとともに、胴長横水栓を取付け可能なよう枝管及び止水栓を設ける。</li></ul>																																						
6	計量方式	<p>① 各戸ごとに量水器を設け、個別検針を基本とする。ただし、水道事業者と協議により集中検針とした場合は、計量器、集中検針盤その他の検針システムの整備方法等について、十分協議を行うこと。</p> <p>② 共用部分については、計量器の数が最小となるような配水計画を行う。</p> <p>③ 雨水利用等を行う場合は、排水量計量の要否、方式等を下水事業者と協議のこと。</p>																																						
7	凍結防止	<p>① 以下の凍結防止対策の採用に当たっては、維持管理方法、費用等について検討を行い、低廉かつ合理的な方法を協議、選択する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>給水管、給湯管、追焚管の露出部分(立上り管を含む)を保温施工</li><li>MB内に水抜き栓を設置</li><li>給湯器を凍結防止機能付及び凍結防止ヒーター付</li><li>屋外給水管を埋設深度以上の埋設を標準</li><li>さや管ヘッダー等をポリエチレンフォーム保温ワンタッチ接合型保温施工</li></ul>																																						

8	排水計画	<p>① 屋内排水系統は、衛生上の支障がない場合、汚水・雑排水は原則として合流式とする。ただし、汚水は住戸内横引き管及び立管では別系統とする。</p> <p>② 1 階及び 2 階の排水系統は別系統とする。</p> <p>③ 屋内の排水管には、封水の引込、跳ね出し等が無いように、通気管を設ける。</p> <p>④ 1 4 階程度までの中高層住宅においては、伸頂通気方式、1 5 階以上の場合はループ通気方式を基本とし、通気立管を独立させる。なお、通気は原則として屋上開放とする。</p> <p>⑤ 排水桝は、小口径インバート桝（塩ビ製）を基本とする。また、耐荷重が必要な箇所は、鋳鉄製の蓋及び枠を採用する。</p> <p>⑥ 集会所においては、汚水・雑排水横引き管からそれぞれ通気管を取り出し、ピット内で合流させ、P S 等を通し立ち上げ、大気解放する。</p> <p>⑦ 給湯器（潜熱回収型）のドレンの放流先は、下水道事業者の協議・指示による。</p> <p>・ 配管種別と使用区分</p> <p>本表を基本とし、詳細は協議の上決定する。</p> <table><tr><th colspan="2">使用場所</th><th>管種</th><th>備考</th></tr><tr><td rowspan="16">汚水・雑排水</td><td rowspan="2">屋外埋設管</td><td>リサイクル硬質ポリ塩化ビニル管（RS-VU）</td><td>100 以上</td></tr><tr><td>硬質ポリ塩化ビニル管（VU）</td><td>100 未満</td></tr><tr><td rowspan="4">横走り管(屋外露出、ピット内等)</td><td>リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管（RF-VP）</td><td></td></tr><tr><td>硬質ポリ塩化ビニル管（一般管）（VP）</td><td></td></tr><tr><td>排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管</td><td rowspan="2">区画の前後 1m に使用可</td></tr><tr><td>耐火二層管（国土交通大臣認定品）</td></tr><tr><td rowspan="5">立管</td><td>リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管（RF-VP）</td><td rowspan="5">通気管・ドレン立管共</td></tr><tr><td>硬質ポリ塩化ビニル管（一般管）（VP）</td></tr><tr><td>排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管</td></tr><tr><td>耐火二層管（国土交通大臣認定品）</td></tr><tr><td>配管用炭素鋼管（白管）</td></tr><tr><td rowspan="4">住戸内</td><td>リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管（RF-VP）</td><td rowspan="4">台所流し下</td></tr><tr><td>硬質ポリ塩化ビニル管（一般管）（VP）</td></tr><tr><td>排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管</td></tr><tr><td>耐火二層管（国土交通大臣認定品）</td></tr><tr><td>雨水</td><td>硬質ポリ塩化ビニル管（薄肉管）（VU）</td><td></td></tr></table>	使用場所		管種	備考	汚水・雑排水	屋外埋設管	リサイクル硬質ポリ塩化ビニル管（RS-VU）	100 以上	硬質ポリ塩化ビニル管（VU）	100 未満	横走り管(屋外露出、ピット内等)	リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管（RF-VP）		硬質ポリ塩化ビニル管（一般管）（VP）		排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管	区画の前後 1m に使用可	耐火二層管（国土交通大臣認定品）	立管	リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管（RF-VP）	通気管・ドレン立管共	硬質ポリ塩化ビニル管（一般管）（VP）	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管	耐火二層管（国土交通大臣認定品）	配管用炭素鋼管（白管）	住戸内	リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管（RF-VP）	台所流し下	硬質ポリ塩化ビニル管（一般管）（VP）	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管	耐火二層管（国土交通大臣認定品）	雨水	硬質ポリ塩化ビニル管（薄肉管）（VU）	
使用場所		管種	備考																																	
汚水・雑排水	屋外埋設管	リサイクル硬質ポリ塩化ビニル管（RS-VU）	100 以上																																	
		硬質ポリ塩化ビニル管（VU）	100 未満																																	
	横走り管(屋外露出、ピット内等)	リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管（RF-VP）																																		
		硬質ポリ塩化ビニル管（一般管）（VP）																																		
		排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管	区画の前後 1m に使用可																																	
		耐火二層管（国土交通大臣認定品）																																		
	立管	リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管（RF-VP）	通気管・ドレン立管共																																	
		硬質ポリ塩化ビニル管（一般管）（VP）																																		
		排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管																																		
		耐火二層管（国土交通大臣認定品）																																		
		配管用炭素鋼管（白管）																																		
	住戸内	リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発砲三層管（RF-VP）	台所流し下																																	
		硬質ポリ塩化ビニル管（一般管）（VP）																																		
		排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管																																		
		耐火二層管（国土交通大臣認定品）																																		
	雨水	硬質ポリ塩化ビニル管（薄肉管）（VU）																																		
9	排水負荷単位	<p>① 表を参考とし、排水設備の検討を行うこと。</p> <table><tr><th>器具設置場所</th><th>器具名</th><th>排水負荷単位</th><th>付属トラップ 口径</th></tr><tr><td>浴室</td><td>サーモミキシング式シャワー付混合水栓</td><td>4</td><td>50A</td></tr><tr><td>台所</td><td>シングルレバー式温水混合水栓</td><td>4</td><td>40A</td></tr><tr><td>洗面所</td><td>シングルレバー式湯水混合水栓</td><td>1</td><td>32A</td></tr><tr><td>便所</td><td>洋風便器(節水型)</td><td>4</td><td>75A</td></tr><tr><td>洗濯機置場</td><td>緊急止水弁付給水栓</td><td>4</td><td>50A</td></tr></table> <p>※各所適切に掃除口を設けること。</p>	器具設置場所	器具名	排水負荷単位	付属トラップ 口径	浴室	サーモミキシング式シャワー付混合水栓	4	50A	台所	シングルレバー式温水混合水栓	4	40A	洗面所	シングルレバー式湯水混合水栓	1	32A	便所	洋風便器(節水型)	4	75A	洗濯機置場	緊急止水弁付給水栓	4	50A										
器具設置場所	器具名	排水負荷単位	付属トラップ 口径																																	
浴室	サーモミキシング式シャワー付混合水栓	4	50A																																	
台所	シングルレバー式温水混合水栓	4	40A																																	
洗面所	シングルレバー式湯水混合水栓	1	32A																																	
便所	洋風便器(節水型)	4	75A																																	
洗濯機置場	緊急止水弁付給水栓	4	50A																																	
10	衛生器具	<p>① 住宅に設置する衛生器具類は、下表を標準とし、協議にて決定する。</p> <table><tr><th rowspan="2">取付け場所</th><th>器具名称</th></tr><tr><th>中高層共同住宅</th></tr><tr><td rowspan="8">便所</td><td>節水型手洗付ロータンク密結型</td></tr><tr><td>洋風大便器（原則、節水Ⅰ型）</td></tr><tr><td>床上排水</td></tr><tr><td>防露付</td></tr><tr><td>普通便座 ふた付</td></tr><tr><td>L 型手摺</td></tr><tr><td>タオル掛け</td></tr><tr><td>紙巻器（樹脂製）</td></tr><tr><td rowspan="4">洗面所</td><td>洗面化粧台（600 型を基本）</td></tr><tr><td>ミラーキャビネット</td></tr><tr><td>シングルレバー式温水混合栓（節湯 C1）</td></tr><tr><td>止水栓・S トラップ</td></tr><tr><td>洗濯機置場</td><td>緊急止水弁付水栓</td></tr></table>	取付け場所	器具名称	中高層共同住宅	便所	節水型手洗付ロータンク密結型	洋風大便器（原則、節水Ⅰ型）	床上排水	防露付	普通便座 ふた付	L 型手摺	タオル掛け	紙巻器（樹脂製）	洗面所	洗面化粧台（600 型を基本）	ミラーキャビネット	シングルレバー式温水混合栓（節湯 C1）	止水栓・S トラップ	洗濯機置場	緊急止水弁付水栓															
取付け場所	器具名称																																			
	中高層共同住宅																																			
便所	節水型手洗付ロータンク密結型																																			
	洋風大便器（原則、節水Ⅰ型）																																			
	床上排水																																			
	防露付																																			
	普通便座 ふた付																																			
	L 型手摺																																			
	タオル掛け																																			
	紙巻器（樹脂製）																																			
洗面所	洗面化粧台（600 型を基本）																																			
	ミラーキャビネット																																			
	シングルレバー式温水混合栓（節湯 C1）																																			
	止水栓・S トラップ																																			
洗濯機置場	緊急止水弁付水栓																																			

		<table><tr><td></td><td>(全自動洗濯機対応型)</td></tr><tr><td></td><td>洗濯機用防水パン (原則、800mm×640mm)</td></tr><tr><td>浴室</td><td>サーモミキシング式シャワー付温水混合水栓 (節湯 B1)</td></tr><tr><td>台所</td><td>シングルレバー式温水混合水栓 (節湯 C1・水撃緩衝機能付)</td></tr><tr><td>MB</td><td>量水器(集中検針) 量水器ユニット(直読)</td></tr><tr><td>屋外</td><td>散水用水栓</td></tr><tr><td rowspan="5">ガス設備</td><td>給湯器 (20 号 強制追炊装置付・潜熱回収型)</td></tr><tr><td>PS (MB) 設置</td></tr><tr><td>オートタイプ</td></tr><tr><td>浴室・台所・洗面所の 3 点給湯</td></tr><tr><td>給湯器リモコン 2 台 (正:浴室 副:台所)</td></tr><tr><td></td><td>ガス栓 2 栓 (ヒューズコック・台所コンロ用)</td></tr></table> <p>※給湯器の仕様については、各市町村で再度検討を行うこと。 ※コージェネ等設置により給湯が行われる場合は、別途協議にて各機器の設置要否、仕様決定のこと。</p>		(全自動洗濯機対応型)		洗濯機用防水パン (原則、800mm×640mm)	浴室	サーモミキシング式シャワー付温水混合水栓 (節湯 B1)	台所	シングルレバー式温水混合水栓 (節湯 C1・水撃緩衝機能付)	MB	量水器(集中検針) 量水器ユニット(直読)	屋外	散水用水栓	ガス設備	給湯器 (20 号 強制追炊装置付・潜熱回収型)	PS (MB) 設置	オートタイプ	浴室・台所・洗面所の 3 点給湯	給湯器リモコン 2 台 (正:浴室 副:台所)		ガス栓 2 栓 (ヒューズコック・台所コンロ用)										
	(全自動洗濯機対応型)																															
	洗濯機用防水パン (原則、800mm×640mm)																															
浴室	サーモミキシング式シャワー付温水混合水栓 (節湯 B1)																															
台所	シングルレバー式温水混合水栓 (節湯 C1・水撃緩衝機能付)																															
MB	量水器(集中検針) 量水器ユニット(直読)																															
屋外	散水用水栓																															
ガス設備	給湯器 (20 号 強制追炊装置付・潜熱回収型)																															
	PS (MB) 設置																															
	オートタイプ																															
	浴室・台所・洗面所の 3 点給湯																															
	給湯器リモコン 2 台 (正:浴室 副:台所)																															
	ガス栓 2 栓 (ヒューズコック・台所コンロ用)																															
11	換気設備	<p>① 24 時間換気は、原則として第三種換気とし、専用の換気扇は設けず他に設置する局所換気設備の換気扇を常時 (24 時間) 換気との 2 段階切替え機能付とする。</p> <p>② 24 時間換気用の給気口は、各居室に必要な箇所設けることとする。</p> <p>③ 台所は、ブース型レンジフードによる第三種換気とし、同時給排気型を採用することも可とする。</p> <p>④ 台所給気口は、レンジフードと連動する常閉型電動給気ダンパーを設ける。中高層共同住宅については、台所及び便所は単独、浴室及び脱衣室は浴室に 2 室用換気扇を設置し、脱衣室を副吸込口とした単独換気を基本とする。</p> <p>⑤ ダクトの保温は、金属製ダクトについては外壁から 2m をロックウール又はグラスウール保温材 (厚さ 25mm) を用い行い、硬質塩化ビニル製ダクトについては外壁より 1m をロックウール又はグラスウール保温材 (厚さ 25mm) を用いて行う。</p> <p>⑥ 台所に用いる排気ダクトの断熱被覆は、ロックウール保温材 (厚さ 50mm) 又は消防防災設備等の性能評定認定品を用いて行う。</p> <p>⑦ ベンドキャップ、パイプフードは建築計画に整合したものとし、原則として、SUS 製とする。</p> <p>・厨房排気設備の必要性能</p> <table><tr><td></td><td>換気風量 (m³/h)</td><td>静圧 (Pa)</td><td>騒音 (dB)</td></tr><tr><td>強</td><td>330 以上</td><td>70</td><td>47 以下</td></tr><tr><td>中</td><td>200 以上</td><td>40</td><td>38 以下</td></tr><tr><td>弱</td><td>100 以上</td><td>20</td><td>38 以下</td></tr></table> <p>・各室換気回数</p> <table><tr><td>室名</td><td>浴室</td><td>便所</td><td>洗濯機置場・洗面所</td></tr><tr><td>換気回数</td><td>5 回/h</td><td>10 回/h</td><td>5 回/h</td></tr></table> <p>・換気ダクト</p> <table><tr><td>台所</td><td>浴室・便所・洗面所</td></tr><tr><td>給排気：鉄板スパイラルダクト</td><td>鉄板スパイラルダクト RF-VP、換気用耐火二層管 (RF-VP) 浴室系統で鉄板スパイラルダクト使用した場合は塩ビコーティング仕様とする</td></tr><tr><td>給気：ロックウール又はGW巻 排気：ロックウール又は消防認定品巻</td><td></td></tr></table>		換気風量 (m³/h)	静圧 (Pa)	騒音 (dB)	強	330 以上	70	47 以下	中	200 以上	40	38 以下	弱	100 以上	20	38 以下	室名	浴室	便所	洗濯機置場・洗面所	換気回数	5 回/h	10 回/h	5 回/h	台所	浴室・便所・洗面所	給排気：鉄板スパイラルダクト	鉄板スパイラルダクト RF-VP、換気用耐火二層管 (RF-VP) 浴室系統で鉄板スパイラルダクト使用した場合は塩ビコーティング仕様とする	給気：ロックウール又はGW巻 排気：ロックウール又は消防認定品巻	
	換気風量 (m³/h)	静圧 (Pa)	騒音 (dB)																													
強	330 以上	70	47 以下																													
中	200 以上	40	38 以下																													
弱	100 以上	20	38 以下																													
室名	浴室	便所	洗濯機置場・洗面所																													
換気回数	5 回/h	10 回/h	5 回/h																													
台所	浴室・便所・洗面所																															
給排気：鉄板スパイラルダクト	鉄板スパイラルダクト RF-VP、換気用耐火二層管 (RF-VP) 浴室系統で鉄板スパイラルダクト使用した場合は塩ビコーティング仕様とする																															
給気：ロックウール又はGW巻 排気：ロックウール又は消防認定品巻																																

12	エレベータ	<p>原則として下記の仕様とし、個別協議により決定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>基本仕様</li> </ul> <p>ロープ式マシンルームレス型 福祉型 9人乗り トランク付き インバータ制御 運転方式相当、福祉対応（車いす仕様、キックプレート、視覚障害者、音声案内装置、聴覚障害者対応仕様）、壁・床保護マット、防犯窓（各階）、鏡（かご正面）、地震管制運転、火災管制運転、停電時自動着床装置、戸開走行保護装置、かご内防犯カメラ、記録装置、遠隔監視装置（エレベータ保守会社との契約による）、ピット冠水センサー、各階停止運転切替タイマー（24時間）、かご床面積 1.59m<sup>2</sup>、奥行き 1.52m（内り）程度、かご出入口の幅は内り 90cm 以上、乗場とかごのすき間はキャスター等が落ちないように、極力狭くする（10mm程度）</p>																											
13	その他	<p>① 消火設備は消防法に準拠し設置する。なお、消火器（ABC10 型・格納箱共）は本工事とし、機械設備に含む。</p> <p>② ガス設備については、下記による。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>配管材は、下表を標準とする。ただし、ガス事業者の規定があり、これにより難しい場合は、ガス供給事業者と協議のうえ決定する。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用場所</th><th>管種</th><th>備考</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>屋外埋設</td><td>ガス用ポリエチレン管（PE）</td><td></td></tr> <tr> <td rowspan="3">ピット内、PS内</td><td>ポリエチレン被覆鋼管</td><td rowspan="3"></td></tr> <tr> <td>硬質塩化ビニル被覆鋼管</td></tr> <tr> <td>配管用炭素鋼管（SGP）</td></tr> <tr> <td rowspan="2">住戸内</td><td>ガス用ステンレス製フレキシブル管</td><td rowspan="2"></td></tr> <tr> <td>配管用炭素鋼管（SGP）</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>プロパンガス供給の場合は、集合又は個別（各戸）方式とする。供給方式は、町に確認し、その指導による。また、工事範囲等について確認のこと。 ※70 戸以上の場合は、簡易ガス事業による供給とする。 ※70 戸未満の場合は、液化石油ガス事業者による供給とする。</li> <li>都市ガス供給の場合は、供給業者と工事仕様・工事範囲等協議し設計のこと。 なお、市町村の了解を得ること。</li> <li>ガスメーターは、ガス事業者による貸与品を基本とし、集合装置は本工事で設置する。</li> </ul> <p>① 給湯設備の配管材は、下表を標準とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用場所</th><th>管種</th><th>備考</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">給湯器から給湯栓</td><td>架橋ポリエチレン管</td><td rowspan="4">（住戸内部） さや管ヘッダー方式採用時</td></tr> <tr> <td>水道用架橋ポリエチレン管</td></tr> <tr> <td>ポリブテン管</td></tr> <tr> <td>水道用ポリブテン管</td></tr> <tr> <td>追焚き管</td><td>メーカー標準品</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>② 完成後の管理方法について市町村に協議・確認し設計に反映させること。</p>	使用場所	管種	備考	屋外埋設	ガス用ポリエチレン管（PE）		ピット内、PS内	ポリエチレン被覆鋼管		硬質塩化ビニル被覆鋼管	配管用炭素鋼管（SGP）	住戸内	ガス用ステンレス製フレキシブル管		配管用炭素鋼管（SGP）	使用場所	管種	備考	給湯器から給湯栓	架橋ポリエチレン管	（住戸内部） さや管ヘッダー方式採用時	水道用架橋ポリエチレン管	ポリブテン管	水道用ポリブテン管	追焚き管	メーカー標準品	
使用場所	管種	備考																											
屋外埋設	ガス用ポリエチレン管（PE）																												
ピット内、PS内	ポリエチレン被覆鋼管																												
	硬質塩化ビニル被覆鋼管																												
	配管用炭素鋼管（SGP）																												
住戸内	ガス用ステンレス製フレキシブル管																												
	配管用炭素鋼管（SGP）																												
使用場所	管種	備考																											
給湯器から給湯栓	架橋ポリエチレン管	（住戸内部） さや管ヘッダー方式採用時																											
	水道用架橋ポリエチレン管																												
	ポリブテン管																												
	水道用ポリブテン管																												
追焚き管	メーカー標準品																												

(参考資料)

公営住宅における住宅設備の整備について

坂町建替住宅設計標準に基づき設計、施工を行う工事において、住宅設備の標準整備範囲をまとめたものである。

ただし、各設備の整備については、町の判断により変更するものとする。

＜表の見方＞

- ・工事取付／標準 建設工事において標準で整備する設備類
- ・工事取付／追加 町の方針等により、建設工事にて整備する設備類
- ・入居者対応 建設工事では整備せず、入居者にて整備が必要となる設備類

＜凡例＞

○が記入されている項目を適用する

△については特定条件において適用される

空欄を適用させる場合は、十分協議のこと

※追加・入居者対応の物品を工事で施工しようとする場合は補助対象外となる恐れがあるため採用時には十分注意すること。

住宅設備の項目		工事取付		入居者対応	備考
		標準	追加		
各住棟 玄関ホール	掲示板	○			
	集合郵便受箱	○			
	集合郵便受箱のかぎ			○	
玄関	下駄箱			○	
	新聞受	○			
	玄関網戸			○	
	手すり	○			
廊下	コンセント	○			
収納スペース	洋服かけ	○			
	棚板	○			
浴室	浴槽（UB）	○			
	手すり（3箇所）	○			
	風呂ふた			○	
	シャワー	○			
	鏡		○		
	洗面器・風呂いす			○	
	給湯器リモコン	○			
洗面	上部収納		○		
	鏡	○			
	歯ブラシ立て			○	
	タオル掛け	○			
洗濯機置場 ・脱衣場	防水パン	○			
	洗濯機用蛇口	○			
台所	流し台	○			
	コンロ台	○			
	吊戸棚	○			
	ガスコンロ			○	
	ガスホース			○	
	水切り棚		○		

	給湯器リモコン	○			
便所	タオル掛け	○			
	紙巻器（樹脂製）	○			
	洗浄・暖房便座			○	コンセントのみ整備
	手すり	○			
窓	網戸	○			修繕は入居者負担（※補助対象外）
	カーテンレール	○			SUS 製 ダブル
	カーテン			○	
	房かけ	○			
バルコニー	物干し金物	○			
	物干し竿			○	
	エアコン室外機 吊金物			○	インサートは標準取付
外部物置 （設置する場合）	扉鍵	○			
	内部照明			○	原則非設置（配線なし）
家具転倒防止	転倒防止金物			○	金物受材（付け鴨居等）は標準取付
照明器具	玄関	○			
	廊下	○			
	便所	○			
	洗面・洗濯室	○			
	浴室	○			
	食事室			○	
	台所	○			
	台所棚下灯	○			
	和室			○	
	洋室			○	
電話	電話用アウトレット	○			
	電話機			○	
	配線	○			電話コンセントまで
テレビ	テレビ（受像器）			○	
	地上波アンテナ	○			
	衛星放送受信アンテナ（BS・CS）	△		○	△は難視聴地域の場合
	CATV		△		△は難視聴地域の場合
	テレビコンセント	○			
	配線	○			
インターネット	機器			○	接続事業者の要求仕様が必要
	配管	○			
	配線			○	
インターホン （住宅情報盤）	機器	○			
	配管	○			
	配線	○			
エアコン	機器			○	
	配管配線			○	
	配管用開口（スリーブ）	○			
	取付部補強	○			
暖房機器	機器			○	
	配管用開口（スリーブ）		○		多目的（FF 式ヒーター等）用
緊急通報設備	機器		○		

	配管		○		
	配線		○		
火災報知 ・消火設備	火災報知器	○			△は住棟規模による (数量は必要最小) ※詳細は各消防本部と協議すること
	消火器	△			
	他消防設備	△			
コージェネレーション	電源・熱源供給設備		○		
ガス設備	給湯器	○			追い焚き対応
	ガス漏れ警報器			○	
換気扇	24時間換気	○			風呂・トイレ兼用
	台所換気扇	○			