

## 資料 1 建替住宅設計要領

建替住宅の設計にあたっては、以下の設計要領に基づくこと。また、特に規定のない場合や設計の詳細については、公共住宅建設工事共通仕様書（最新版）を参考にすること。

なお、以下の設計要領は、建替住宅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、かつ維持や保守管理費用等の上昇が伴わない提案については、これを制限するものではない。

### 1 全般事項

住棟計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来にわた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、良質な市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。</li> <li>・建替住宅の色彩やデザイン等は、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等の景観に配慮すること。</li> <li>・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とする</li> <li>こと。</li> <li>・開放廊下型とし、複数階を有する住棟にはエレベーターを設置すること。</li> <li>・階段室は屋外開放型とすること。</li> <li>・防犯性の向上に努めるとともに、敷地内の良好な居住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性、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などに配慮すること。</li> </ul>
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコストの低減及び維持管理のしやすさ（メンテナンス性）の向上に配慮すること。</li> <li>・保守点検、将来の修繕、取替えが行いやすい計画とすること。</li> <li>・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置すること。</li> <li>・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P S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。</li> </ul>
日照	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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こと。</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用、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要する費用の縮減に配慮すること。</li> </ul>
安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すべ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。</li> <li>・共用廊下・共用階段・EVホールなどについては、死角が生じないように、見通しを確保すること。</li> <li>・共用玄関を設ける場合、その内側は、100lx以上の照度を確保すること。</li> <li>・原則として、「水平2方向避難」（総務省令第40号（平成17年））とすること。</li> <li>・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。</li> <li>・転落事故防止に配慮し、足がかりを作らない、バルコニーから屋根へ繋がらないなどの配慮をすること。</li> <li>・上階から洗濯物や鉢植などの落下物が予想される出入り口などは、事故防止に有効な措置を講ずること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内で屋内外を問わず、入居者の通行する部分は、原則として段差を解消すること。ただし、やむを得ず段差が生じる場合、部分的なスロープを設置し、車いす使用者等が通行可能なルートを確認すること。</li> <li>・駐車場、敷地内通路、駐輪場、倉庫等については、視認性、照度の確保等防犯性の向上に配慮すること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会情勢の変化に応じて、部屋の間取りの変更及び将来的な隣接住戸の統合・分割など容易に実施できる仕様とすること。</li> </ul>

## 2 共同住宅等

配置計画等	
住棟配置	・段階的整備を行う場合には、一期棟を宇根本団地事業用地（東側）の東側に配置し、二期棟を事業用地（東側）の南側に配置すること。
棟数	・住棟は2棟とすること。（段階的な整備は可能とする） ※段階整備に伴い構造上分棟とすることは可とする。 ※付属施設を別棟とすることは可とする。
構造等	
構造	・コンクリート系構造（SRC造、PCa造を含む）とし、耐火構造とすること。
外壁	・防水、美観及び防水管理面を考慮した形態及び仕上げとすること。
屋根	・景観や全体のデザインを考慮するとともに、維持管理面に配慮すること。
階数・階高	・段階的整備を行う場合は、一期棟を平屋建て、二期棟を地上3階建てとすること。 ・居室の天井高は2,400mm以上、躯体梁下寸法は2,050mm以上とすること。
エレベーター	・1台以上設置すること。 ・製造者によるフルメンテナンス契約が可能であること。
床下点検ピット	・1階床下には、配管の点検や交換等が可能なピットを設置すること。
共用部分及び専用部分の鍵	・共用部分及び専用部分の鍵を、鍵保管箱に整理すること。 ・共用部分を対象としたマスターキーを作製すること。
室名の表示	・機械室、電気室等の共用部分の室名を表示すること。
共用部分	
住棟出入口及び玄関ホール	・玄関ホールには、集合郵便受、掲示板を設置すること。 ・警報盤、受信機等は、玄関ホールなど人通りの多い場所に、識別可能となるように設置すること。
集会スペース	・住民が利用しやすい配置とすること。 ・住民が利用可能な什器を備えること。（椅子・テーブルなど）
倉庫	・階段下等を有効に活用し、設置すること。 ・照明器具は、LED灯とすること。
専用部分（共通事項）	
共通	・住戸内は、段差のない床仕上がりとすること。
MB	・MBは、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行えるよう計画すること。 ・MB内に、給湯器、水道用メーター、電力量計用の検針窓を設置すること。
空調設備用下地補強等	・居室全室（DKを含む）にルームエアコンが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。
将来手すり設置用下地補強	・廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すり設置用下地補強を行うこと。
外部建具（玄関扉を除く）	・サッシは、全数網戸付とすること。 ・居室の外部に面する開口部には、ダブルのカーテンレールを設置すること。 ・住戸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。
倉庫	・冬用タイヤなどを保管できる各住戸用の倉庫を設けること。 ・一箇所あたりW1,000mm×D1,500mm×H2,000mm程度を確保すること。

各室の水準（専用部分）	
一般住戸	
玄関（廊下）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関扉は、有効高 1,900mm以上、有効幅 850mm以上で両面フラッシュ気密枠とし、シリンダー錠、ドアスコープ、新聞受箱、ドアガードを設置すること。</li> <li>・上がり框部分には、手すりを設置すること。</li> <li>・玄関または玄関ホールには、靴の脱ぎ履き用の椅子を設置できるスペースを確保すること。</li> <li>・廊下の有効幅員は、850mm以上とすること。</li> <li>・住戸前玄関付近に、カメラ付ドアホン、室名札（室番号付）を設置すること。</li> </ul>
台所兼食事室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台W1,500mm、コンロ台W700mm、吊り戸棚W1,500mm、レンジフード、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。</li> <li>・コンロと側壁の間は 150mm以上離すこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をし、耐熱ボードを設置すること。</li> <li>・調理器具の熱源は、入居者がガスコンロと I H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 I H対応コンセントの両方を設置すること。</li> <li>・ガスコックは、コンロ台付近にヒューズコック（2口以上）を 1個設置することとし、I H対応コンセントは、200V対応の専用回路とすること。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械換気とすること。</li> <li>・ユニットバス 1216型以上とし、修繕時に取替可能な構造とすること。</li> <li>・洗面・脱衣室との出入口の段差は設けないこと。</li> <li>・浴槽のまたぎ高さは、400mm程度とすること。</li> <li>・浴槽内での立ち座りや姿勢保持のための手すり、洗い場の立ち座りのための手すり（2箇所）、浴室出入のための手すりを設置すること。</li> </ul>
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械換気とすること。</li> <li>・洗濯用水栓は、緊急止水弁付とすること。</li> <li>・洗濯機パンの大きさは、単身世帯タイプ（1DK）は 740mm×640mm、2～3人世帯タイプ（2DK）及び多人数世帯タイプ（3DK）は 800mm×640mmとすること。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械換気とすること。</li> <li>・建具の鍵は、非常解錠機能付とすること。</li> <li>・温水洗浄便座とすること。</li> <li>・ペーパーホルダーを設置すること。</li> <li>・便器に近い壁に手すりを設置すること。</li> </ul>
収納	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全居室容積（MB及びP Sを除く各室の床面積に天井高さを乗じた値の合計）の 10%以上の物入または押入等を確保すること。</li> <li>・可動式中棚や洋服掛け用のハンガーパイプ等を設置するなど、収納量の確保に努めること。</li> </ul>
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バルコニーは有効幅 1,200mm以上とすること。</li> <li>・物干金物を設置すること。</li> </ul>
車いす対応住戸	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・1階に計画すること。</li> <li>・建具は、原則、引き戸とすること。</li> <li>・スイッチ、ボタン、コンセント等は、車いすでの使用に適する高さ及び位置とすること。</li> </ul>

玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関扉は、有効幅 900mm以上とし、自閉式片引きフラッシュハンガー戸とすること。</li> <li>・新聞受箱は、単独で設置すること。</li> </ul>
居室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室は、洋室とすること。</li> </ul>
台所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台及びコンロ台は、下部に車いす利用者のひざより下が入る構造とすること。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニットバス 1620 型とし、修繕時に取替可能な構造とすること。</li> </ul>
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面台は、薄型で下部に車いす利用者のひざより下が入る構造とすること。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、内法寸法で幅 1,350mm、奥行き 1,350mm以上とする。ただし、幅については、便器側方に 500mm以上の介助スペースを確保できる場合は、この限りではない。</li> </ul>
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災時等に、車いすでバルコニーから外部への避難を可能とすること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急警報装置として、車いす対応住戸の居室（各室に握りボタン）、浴室・浴槽（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）に警報音を発すること。</li> </ul>

### 3 附帯施設等

<p>駐車場</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道千田木之本2号線より東側に平面駐車場として入居者用及び来客者用の合計50台程度分の駐車スペースを確保すること。</li> <li>・上記の内数として、2台分の車いす対応住戸用駐車スペースを確保すること。</li> <li>・上記とは別に、デイサービスの送迎車両用駐車スペース(3.5m×6.0m以上)を確保すること。</li> <li>・1台あたりの駐車スペースは、2.3m×5.0m以上(車いす対応住戸用駐車スペースは、3.5m×5.0m以上)とすること。</li> <li>・駐車場の出入口は、千田木之本2号線・宇根本住宅1号線もしくは宇根本住宅2号線からとし、2箇所設置すること。</li> <li>・駐車スペース番号(区画番号)を表示し、タイヤ止めを設置すること。</li> <li>・原則、アスファルト舗装とし、アスファルト厚は利用に応じて適切に設定すること。</li> </ul>
<p>駐輪場</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根付とし、50台以上の収容スペースを確保すること。</li> <li>・1台あたりの収容スペースは、0.6m×2.0m以上とすること。(サイクルラックは認めない)。</li> <li>・チェーン使用可能なバーラック等の盗難防止措置を適切に講ずること。</li> </ul>
<p>公園</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅用地において、当該用地面積(開発区域面積)の3%以上の公園、緑地又は広場を確保すること。</li> <li>・入居者の利便性に配慮して設けること。ただし、入居者による日常管理が可能な範囲にとどめ、過大とならないようにすること。</li> <li>・明るい空間を確保するとともに、入居者の利便性や、児童等の安全性を確保した計画とすること。</li> <li>・遊びや休息に適した遊具等の設置については、市と協議すること。</li> </ul>
<p>ごみ集積所</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の利用のしやすさや収集車の通行動線、周辺環境等に配慮した位置に設置することとし、市民生活部環境保全課と協議のうえ、適切に整備すること。</li> </ul>
<p>外灯</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通行上や防犯上の安全性等を考慮して、駐車場、自転車置場、公園、敷地内通路等の附帯施設の必要な箇所に設置すること。</li> <li>・照明器具は、LED灯とすること。</li> <li>・外灯の点滅は、自動点滅器とタイマーを組み合わせ、系統別に制御のうえ、電力量の削減に配慮すること。</li> </ul>
<p>外構</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域を含めた住民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。</li> </ul>
<p>敷地内通路・車路</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すりまたは傾斜路を設置すること。</li> <li>・車いす及びベビーカーの通行に配慮した計画とすること。</li> <li>・整備にあたっては市と協議の上、仕様・構造を最終決定すること。</li> </ul>
<p>植栽</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中低木を中心とした維持管理のしやすい工夫や樹種の選定に努めること。</li> </ul>
<p>舗装</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、使用実績の豊富なものを使用すること。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅用地の外周部には、フェンス(柵)を適切に設置すること。フェンスは縦格子タイプとし、高さについては市の指示に従うこと。</li> <li>・銘板を設置すること。設置位置は、市と協議のうえ、決定すること。(住宅案内板、自治会掲示板の設置は不要とする)</li> </ul>

#### 4 外部標準仕上表

※下表に示す仕上げは、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。

外壁	外装複層塗材
外壁（巾木）	防水モルタル金コテ
屋根、屋上	勾配屋根：金属屋根仕様、陸屋根及び屋上：アスファルト防水
バルコニー	壁・天井：コンクリート打放しのうえ、外装複層塗材 床：塗膜防水 巾木：塗膜防水
共用廊下	壁・天井：コンクリート打放しのうえ、外装複層塗材 床：長尺塩ビシート 巾木：塗膜防水
共用階段	壁・天井：コンクリート打放しのうえ、外装複層塗材 床：防水モルタル金コテ 巾木：防水モルタル金コテ
塗装	鉄部：つや有合成樹脂エマルジョンペイント 木部：つや有合成樹脂エマルジョンペイント 鋼製建具：つや有合成樹脂エマルジョンペイント バルコニー隔壁：つや有合成樹脂エマルジョンペイント

#### 5 内部標準仕上表

※下表に示す仕上げは、市が求める最低限の水準であり、木質パネルによる内装材の規格製品等の使用を規制するものではない。

室名等	仕上げ				その他
	床	巾木	壁	天井	
玄関	ビニル床シート	化粧造作材	クロス貼り	クロス貼り	
洋室	フローリング	化粧造作材	クロス貼り	クロス貼り	
和室	畳	畳寄せ	クロス貼り	クロス貼り	
台所兼食事室 （兼居間）	フローリング	化粧造作材	クロス貼り	クロス貼り	
浴室	—	—	—	—	ユニットバス
洗面・脱衣室	ビニル床シート	化粧造作材	クロス貼り	クロス貼り	
便所	ビニル床シート	化粧造作材	クロス貼り	クロス貼り	
物入	フローリング	化粧造作材	クロス貼り	クロス貼り	
押入	ラワン合板	雑巾摺	プリント合板	プリント合板	
エレベーター ホール（1階） ・玄関ホール	磁器タイル	モルタル金コテ H=100	外装複層塗材	外装複層塗材	
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	外装複層塗材	外装複層塗材	
MB・P S・ M D F 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	
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	

6 電気設備

基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境に配慮したエコケーブルを採用すること。</li> <li>・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配慮すること。</li> </ul>
受電設備	<p>&lt;契約種別・区分&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>&lt;電力量計&gt; (取付箇所)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分：メーターボックス内</li> <li>・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）、屋外灯、駐車場、駐輪場は個別に計量可能とすること。</li> </ul> <p>&lt;受電方式&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電気室を設ける場合は、その外壁に非常対策用ケーブル貫通口（125φ）を布設すること。また、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。</li> </ul>
共用部幹線	<p>&lt;引込開閉器盤&gt; (電気室が不要な場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・住棟内地中幹線は、昇降路（エレベーターシャフト）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置し、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。</li> <li>・廊下・階段灯、屋外灯、エレベーター、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。</li> </ul>
住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気方式は単相3線式（100V/200V）とすること。</li> <li>・1住戸あたりの使用電力容量（想定）は、単身世帯タイプ（1DK）：5kVA、2～3人世帯タイプ（2DK）：6kVA、多人数世帯タイプ（3DK）：8kVAに電気調理器分を加算したものとすること。</li> <li>・幹線サイズの決定は、上記1住戸あ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。</li> <li>・住戸用幹線の開閉器容量は、1住戸あ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。</li> <li>・幹線分岐を行う場合は、内線規程によること。</li> <li>・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こと。</li> <li>・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住戸あたりの使用電力容量（想定）で作動しないものとすること。</li> </ul>
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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、自動点滅器及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。</li> <li>・駐車場や駐輪場等には、適宜、自動点滅器を設置すること。</li> </ul>
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電話：幹線敷設用ケーブルラック及び配管、端子盤等を設置すること。</li> <li>・電話設備は、通信事業者による電話用配線を全部または一部実装すること（実装する部分は、電話事業者との協議による）。</li> </ul>

	<p>なお、配線は、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、専用の部屋またはスペースを設け、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。</li> <li>・地上デジタル放送、衛星放送、ケーブルテレビ（双方向型）に対応した設備とすること。</li> <li>・テレビ共同受信設備の配線系統は、各住戸が端末となるよう布設すること。また、配線はテレビジョン受信用同軸ケーブルとし、最終分岐分配以降は5C、それ以外は7Cを基本とすること。</li> </ul>
防災設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
冷房設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居間及び各居室には、冷房設備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）。</li> </ul>
厨房設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2 共同住宅等の各室の水準（専用部分）の「台所兼食事室」に準ずる。</li> </ul>
配線用遮断器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則、住戸用幹線は225A以下、共用は50A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。</li> </ul>
照度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JIS Z9110-2024 標準照度に定める照度以上とし、ムラやグレアのない良好な灯りとすること。</li> </ul>
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総務省令第40号及び告示基準に基づくこと。</li> <li>・住戸用受信機また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。</li> <li>・住棟に受信機を設置する場合は、1階に設置すること。</li> </ul>
太陽光発電設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟屋上等共用部に太陽光発電設備を設置すること。</li> <li>・共用部での自家消費を前提とし、売電は行わない。</li> <li>・発電容量は事業者の提案による。</li> <li>・停電時等に共用部のみに供給することを目的とした蓄電池を設置すること。蓄電容量は事業者の提案による。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

## 7 機械設備

基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。廊下側に給排水設備を集約すること。</li> <li>・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また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。</li> </ul>
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路内の市上水道本管より分岐し、住戸系統と共用系統の2系統に分けて供給すること。</li> <li>・住戸系統：受水槽方式を基本とすること。ただし、関係機関との協議により直圧方式での供給が可能となる場合はこの限りではない。</li> <li>・共用散水系統：市上水道直圧により供給すること（専用メーターを取付けること）。</li> <li>・植栽の水やりに使用できるよう適宜散水栓を設置すること。</li> </ul>
屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所、給湯器へ供給すること。</li> <li>・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、点検が容易な場所とすること。</li> </ul>
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・放流先は、公共下水道とすること。</li> <li>・本管への接続に際しては、末端の人孔への接続を原則とする。人孔間の管路中間部分で接続する場合は割込み人孔（1号人孔）での接続とすること。</li> <li>・汚水と雑排水は、別系統とすること（屋内のみ）。</li> </ul>
給湯器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給湯先は台所、浴室、洗面所とし、給湯方式はさや管ヘッダー方式とすること。</li> <li>・単身世帯タイプ（1DK）は16号、2～3人世帯タイプ（2DK）及び多人数世帯タイプ（3DK）は24号とし、ガス、電気、ヒートポンプのいずれかの給湯器とすること。</li> </ul> <p>また、方式の決定にあたっては、将来の維持管理コスト（機器修繕、取替等）を試算したうえで、建物所有者に有利なものを提案すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動お湯張りとお湯追い焚きができること。</li> <li>・台所と浴室にリモコンを設置すること。</li> </ul>
換気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専用部分（共通事項）の「換気」に準ずる。</li> <li>・台所、浴室、洗面・脱衣室、便所は、機械換気とすること。</li> </ul>

8 各住戸電灯コンセント設備（機器リスト）

室名	設備名	仕様
玄関	玄関灯	LED
	玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形、位置表示灯付
	廊下灯	LED
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形、3路、2箇所
	一般用コンセント	2P15A×2
居室 (洋室・和室)	引掛シーリング	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET付、専用回路
	一般用コンセント	2P15A×2、各室4箇所
	テレビ端子（1端子形プラグ共）	地上デジタル放送、衛星放送、CATV双方向対応
	非常用握りボタン	壁埋込メタルコンセント、コード長：約1.5m （※車いす対応住戸のみ）
台所兼食事室	棚下灯	LED、コンセント付
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形
	IH対応コンセント	200V 2P15A/20A×1、専用回路
	引掛シーリング	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形
	一般用コンセント	2P15A×2、4箇所 ※台所に設置するものはET付とすること。
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2、ET付、専用回路
	電子レンジ用コンセント	2P15A×2、ET付、専用回路
	ガス漏警報器用コンセント	ガス漏警報器用ベース、AC100V
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET付、専用回路
	電話用ジャック	モジュージャック、埋込型、インターネット （光用空配管+ノズル）
	給湯器リモコン用ボックス	
	テレビ端子（1端子形プラグ共）	地上デジタル放送、衛星放送、CATV双方向対応
浴室	浴室灯	LED、防湿・防雨型
	浴室灯用スイッチ	ワイドハンドル形
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形、動作確認灯付
	風呂リモコン用ボックス	
	非常用押ボタン	埋込防沫型（※車いす対応住戸のみ）
洗面・脱衣室	洗面・脱衣室灯	LED
	洗面・脱衣室灯用スイッチ	ワイドハンドル形
	洗濯機用コンセント	2P15A×2、ET付
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形、動作確認灯付
便所	便所灯	LED、人感センサー機能付
	便所灯用スイッチ	ワイドハンドル形
	便座暖房用コンセント	2P15A×1、ET付
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形、動作確認灯付
	非常用押ボタン	埋込型（※車いす対応住戸のみ）

※スイッチは、必要に応じて1箇所にまとめることも可とする。

※車いす対応住戸におけるスイッチ、ボタン、コンセント等は、車いすでの使用に適する高さ及び位置とすること。