

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	・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・階段室は屋外開放型とすること。 ・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。
維持管理	・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。 ・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。 ・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。 ・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。
日照	・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。
経済性	・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。
安全性	・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。 ・共用廊下・共用階段・E Vホールなどについては、死角が生じないように、見通しを確保すること。 ・共用玄関を設ける場合、その内側は、100lx 以上の照度を確保すること。 ・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。 ・雨樋等を利用して、住戸のバルコニー等へ侵入できないように配慮すること。 ・転落事故防止に配慮し、足がかりを作らない、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。 ・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。

	・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保すること。 ・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。
その他	・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。

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）	・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。 ・上がり框部分には、手すりを設置すること。 ・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。 ・廊下の有効幅員は、850mm以上とすること。 ・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。
台所兼食事室	・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。 ・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。 ・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、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。 ・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。
浴室	・機械換気とすること。 ・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。 ・洗面・脱衣室との出入口の段差は設けないこと。 ・浴槽のまたぎ高さは、400mm程度とすること。 ・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。
洗面・脱衣室	・機械換気とすること。 ・洗濯用水栓は、緊急止水弁付とすること。 ・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。
便所	・機械換気とすること。 ・建具の鍵は、非常解錠機能付とすること。 ・温水洗浄便座とすること。 ・ペーパーホルダーを設置すること。 ・便器に近い壁に手すりを設置すること。
収納	・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。 ・可動式の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。
バルコニー	・バルコニーは有効幅 1,200mm以上とすること。 ・物干金物を設置すること。
車いす対応住戸	
基本方針	・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。 ・1階に計画すること。 ・建具は、原則、引き戸とすること。 ・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。

玄関	・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。 ・新聞受箱は、単独で設置すること。
居室	・居室は、洋室とすること。
台所	・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。
浴室	・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。
洗面・脱衣室	・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。
便所	・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。
バルコニー	・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。
その他	・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。

3 附帯施設等

駐車場	・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。 ・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。 ・上記とは別に、デイス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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
駐輪場	・屋根付とし、50台以上の収容スペースを確保すること。 ・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）。 ・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じること。
公園	・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。 ・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。 ・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。 ・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。
ごみ集積所	・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。
外灯	・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。 ・照明器具は、LED灯とすること。 ・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。
外構	・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。
敷地内通路・車路	・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。 ・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。 ・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。
植栽	・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。
舗装	・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。
その他	・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。 ・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）

4 外部標準仕上表

※下表に示す仕上は、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・PS・ MDF室・倉庫	モルタル金コテ	モルタル金コテ H=100	コンクリート 打放し	コンクリート 打放し	
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	・環境に配慮したエコケーブルを採用すること。 ・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について配慮すること。
受電設備	<契約種別・区分> ・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。 <電力量計>（取付箇所） ・住宅部分：メーターボックス内 ・共用設備及び附帯施設：計量に適切な場所 棟内共用（電灯、動力）、屋外灯、駐車場、駐輪場は個別に計量可能とすること。 <受電方式> ・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。
共用部幹線	<引込開閉器盤>（電気室が不要な場合） ・屋外自立型引込開閉器盤（ステンレス製）を設置し、盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とすること。 ・住棟内地中幹線は、昇降路（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。 ・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。
住宅用幹線	・電気方式は単相3線式（100V／200V）とすること。 ・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。 ・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。 ・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。 ・幹線分岐を行う場合は、内線規程によること。 ・電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管は原則2本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとすること。 ・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。
電灯・コンセント設備	・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。 ・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。 ・駐車場や駐輪場等には、適宜、自動点滅器を設置すること。
通信・情報設備	・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。 ・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）。

	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。 ・電話会社との協議により電話引込にR T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。 ・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。 ・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5 C、それ以外は7 Cを基本とすること。
防災設備	・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。
冷房設備	・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）。
厨房設備	・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。
配線用遮断器	・原則、住戸用幹線は225 A F以下、共用は50 A F以下とすること。また、共用の分岐回路用は、必要に応じて漏電遮断器とすること。
照度	・J I S Z 9110-2024 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。
防災配線及び機器	・総務省令第40号及び告示基準に基づくこと。 ・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。 ・住棟に受信機を設置する場合は、1階に設置すること。
太陽光発電設備	・住棟屋上等共用部に太陽光発電設備を設置すること。 ・共用部での自家消費を前提とし、売電は行わない。 ・発電容量は事業者の提案による。 ・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。
その他	・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。

7 機械設備

基本事項	・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。 ・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。
屋外給水設備	・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。 ・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。 ・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）。 ・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。
屋内給水設備	・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。 ・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。

	・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。
排水設備	・放流先は、公共下水道とすること。 ・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。 ・汚水と雑排水は、別系統とすること（屋内のみ）。
給湯器	・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。 ・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。 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。 ・自動お湯張り追い焚きができること。 ・台所と浴室にリモコンを設置すること。
換気	・専用部分（共通事項）の「換気」に準ずる。 ・台所、浴室、洗面・脱衣室、便所は、機械換気とすること。

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	L E D
	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	L E D
	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	2 P 15 A × 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	2 P 15 A / 20 A × 1、E T 付、専用回路
	一般用コンセント	2 P 15 A × 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、C A T V 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	L E D、コンセント付
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形
	I H 対応コンセント	200 V 2 P 15 A / 20 A × 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	2 P 15 A × 2、4箇所 ※台所に設置するものはE T 付とすること。
	冷蔵庫用コンセント	2 P 15 A × 2、E T 付、専用回路
	電子レンジ用コンセント	2 P 15 A × 2、E T 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、A C 100 V
	エアコン用コンセント	2 P 15 A / 20 A × 1、E T 付、専用回路
	電話用ジャック	モジュラージャック、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、C A T V 双方向対応
浴室	浴室灯	L E D、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	L E D
	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	2 P 15 A × 2、E T 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	L E D、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	2 P 15 A × 1、E T 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。

資料2 住宅性能評価の等級

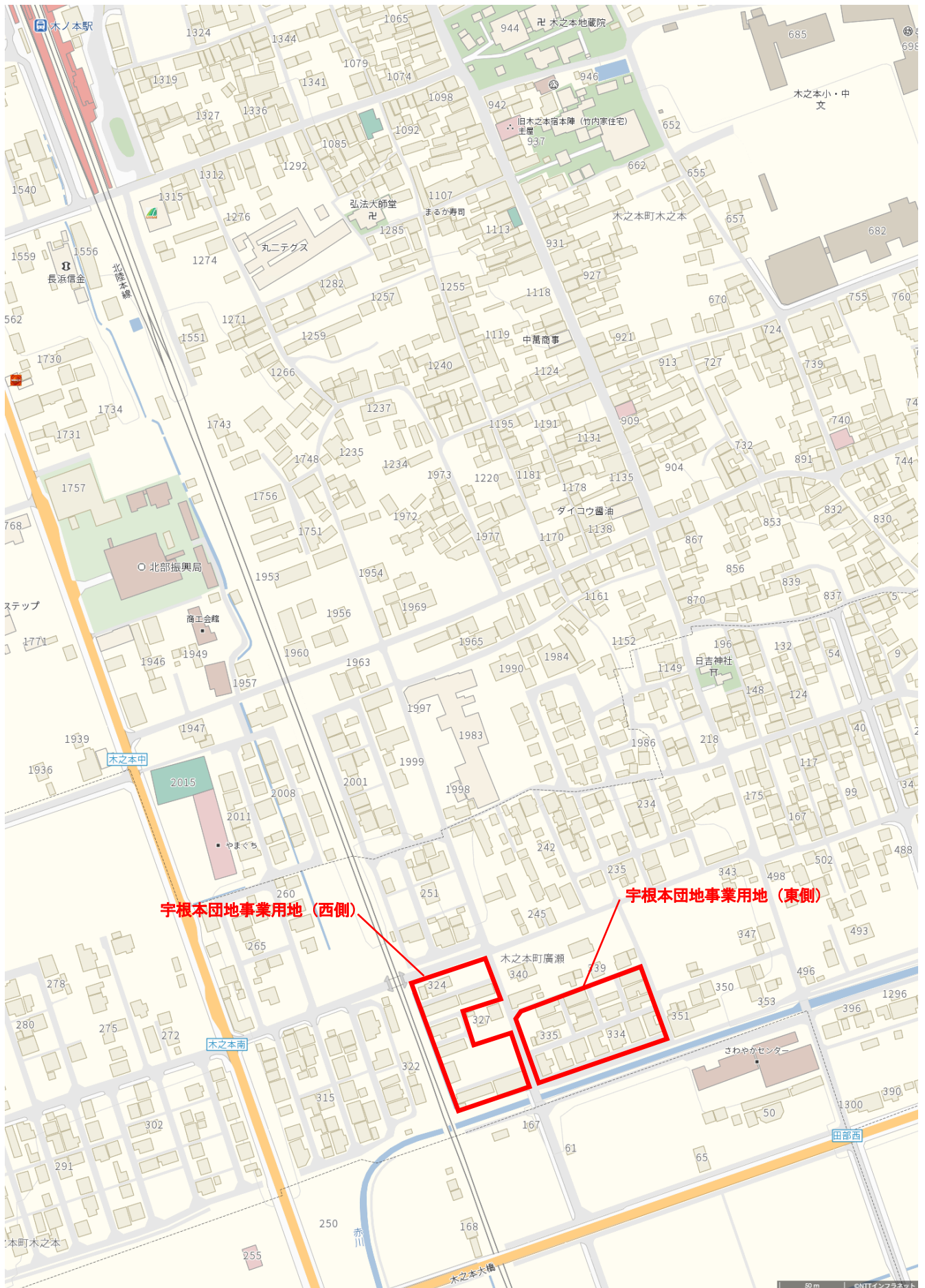
「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく市営住宅の住宅性能評価は、以下の水準を満足するものとし、ここに等級を掲げていない項目については建築基準法等の法令を鑑みて必要な水準を確保すること。なお、附帯施設（駐車場、駐輪場）の等級については、建築基準法により確保される水準以上とする。

表示すべき事項	表示方法	説明する事項
1. 構造の安定に関すること		
1-1:耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	評価方法基準による	等級1
1-2:耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	評価方法基準による	等級1
1-4:耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止 及び損傷防止)	評価方法基準による	等級1
1-5:耐雪等級 (構造躯体の倒壊等防止 及び損傷防止)	評価方法基準による	等級1
1-6:地盤又は杭の許容支持力等級及びその設定方法	地盤の許容応力度又は杭の許容支持力及び地盤調査の方法その他それらの設定の根拠となった方法を明示する	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法
1-7:基礎の構造方式及び形式等	直接基礎にあっては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあっては杭種、杭径及び杭長を明示する	基礎の構造方法及び形式等
2. 火災時の安全に関すること		
2-1:感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)	評価方法基準による	等級1 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給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）により確保される水準
2-2:感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時)	評価方法基準による	等級1 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給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）により確保される水準
2-3:避難安全対策 (他住戸等火災時・共用廊下)	評価方法基準による	等級1
2-4:脱出対策(火災時)	通常の歩行経路が使用できない場合の緊急的な脱出のための対策を明示する	直通階段又は隣戸に通ずるバルコニーや避難器具等

表示すべき事項	表示方法	説明する事項
2-5:耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部))	評価方法基準による	等級1
2-6:耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部以外))	評価方法基準による	等級1
2-7:耐火等級(界壁及び界床)	評価方法基準による	等級1
3. 劣化の軽減に関すること		
3-1:劣化対策等級(構造躯体等)	評価方法基準による	等級3
4. 維持管理への配慮に関すること		
4-1:維持管理対策等級 (専用配管)	評価方法基準による	等級2
4-2:維持管理対策等級 (共用配管)	評価方法基準による	等級2
4-3:更新対策(共用排水管)	評価方法基準による	等級2
4-4:更新対策(住宅専用部)	空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した内容	住宅専用部の空間の高さ、間取り変更の障害になるものの有無を表示
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること		
5-1:断熱等性能等級	評価方法基準による	等級5
5-2:一次エネルギー消費等級	評価方法基準による	等級6
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)	評価方法基準による	等級3
6-2:換気対策	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な換気対策を明示する	換気対策
6-3:室内空気中の化学物質の濃度等	空気中の化学物質の濃度及び測定方法を明示する	特定測定物質の濃度等
7. 光・視環境に関すること		
7-1:単純開口率	居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合を明示する	単純開口率
7-2:方位別開口比	居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の各方位の比率を明示する	方位別開口比
8. 音環境に関すること		
8-1:重量床衝撃音対策 (8-2といずれかを選択)	評価方法基準による	等級2
8-2:軽量床衝撃音対策 (8-1といずれかを選択)	評価方法基準による	等級2
8-3:透過損失等級(界壁)	評価方法基準による	等級1

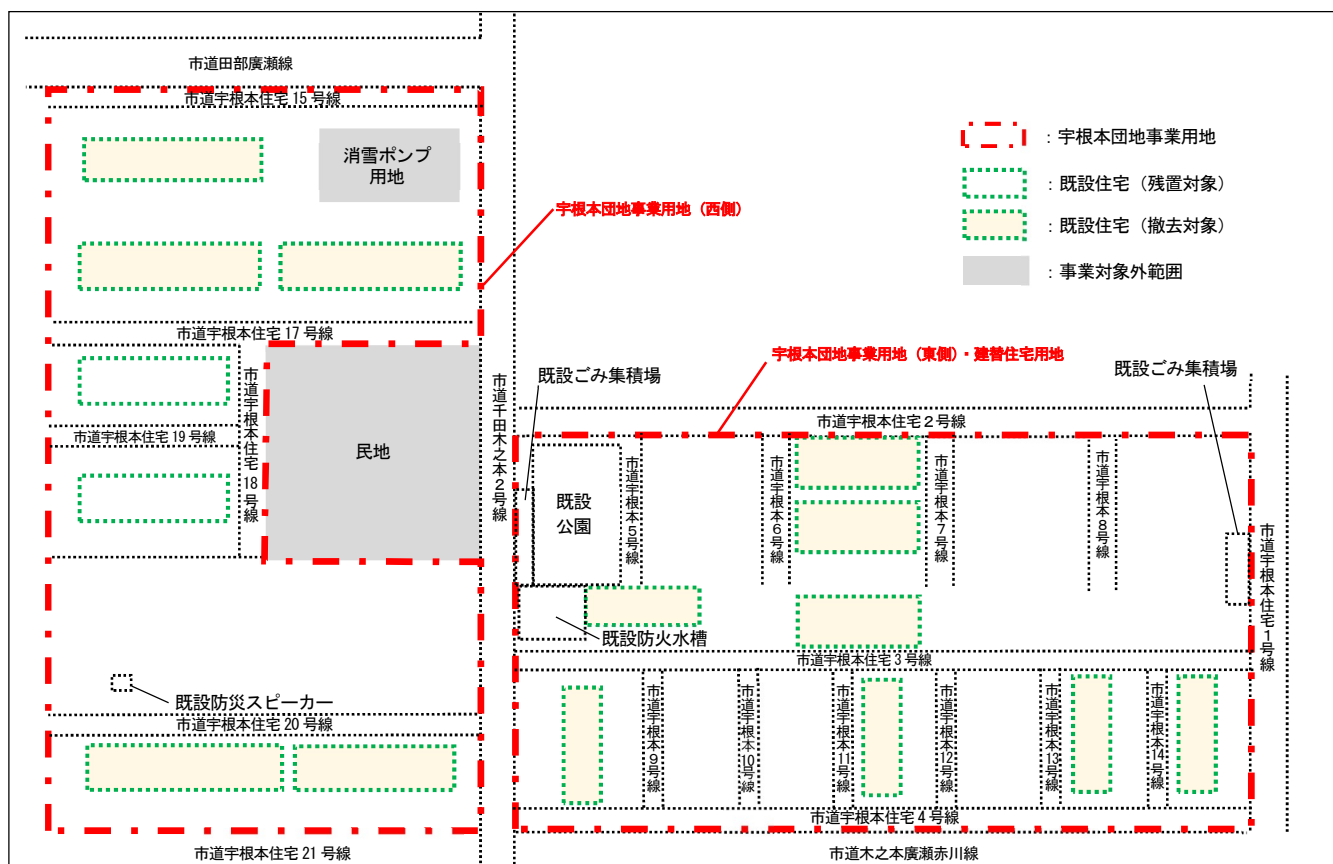
表示すべき事項	表示方法	説明する事項
8-4:透過損失等級(外壁開口部)	評価方法基準による	等級2
9. 高齢者等への配慮に関すること		
9-1:高齢者等の配慮対策等級 (専用部分)	評価方法基準による	等級3
9-2:高齢者等の配慮対策等級 (共用部分)	評価方法基準による	等級3
10. 防犯に関すること		
10-1:開口部の侵入防止対策	開口部の区分に応じた外部からの侵入を防止するための対策を明示する	開口部の侵入防止対策

資料3 事業用地付近見取図



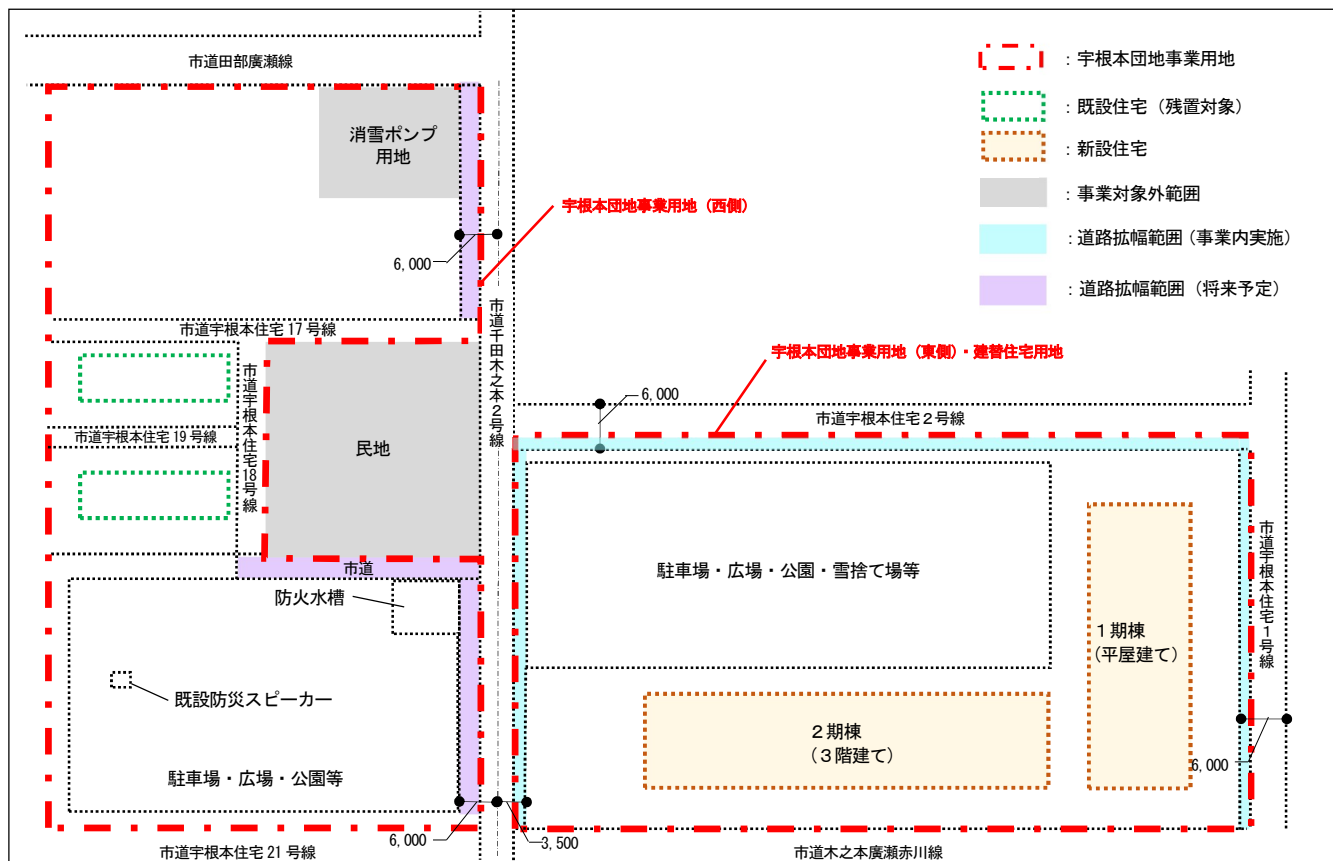
資料4 事業概要図

【現況】



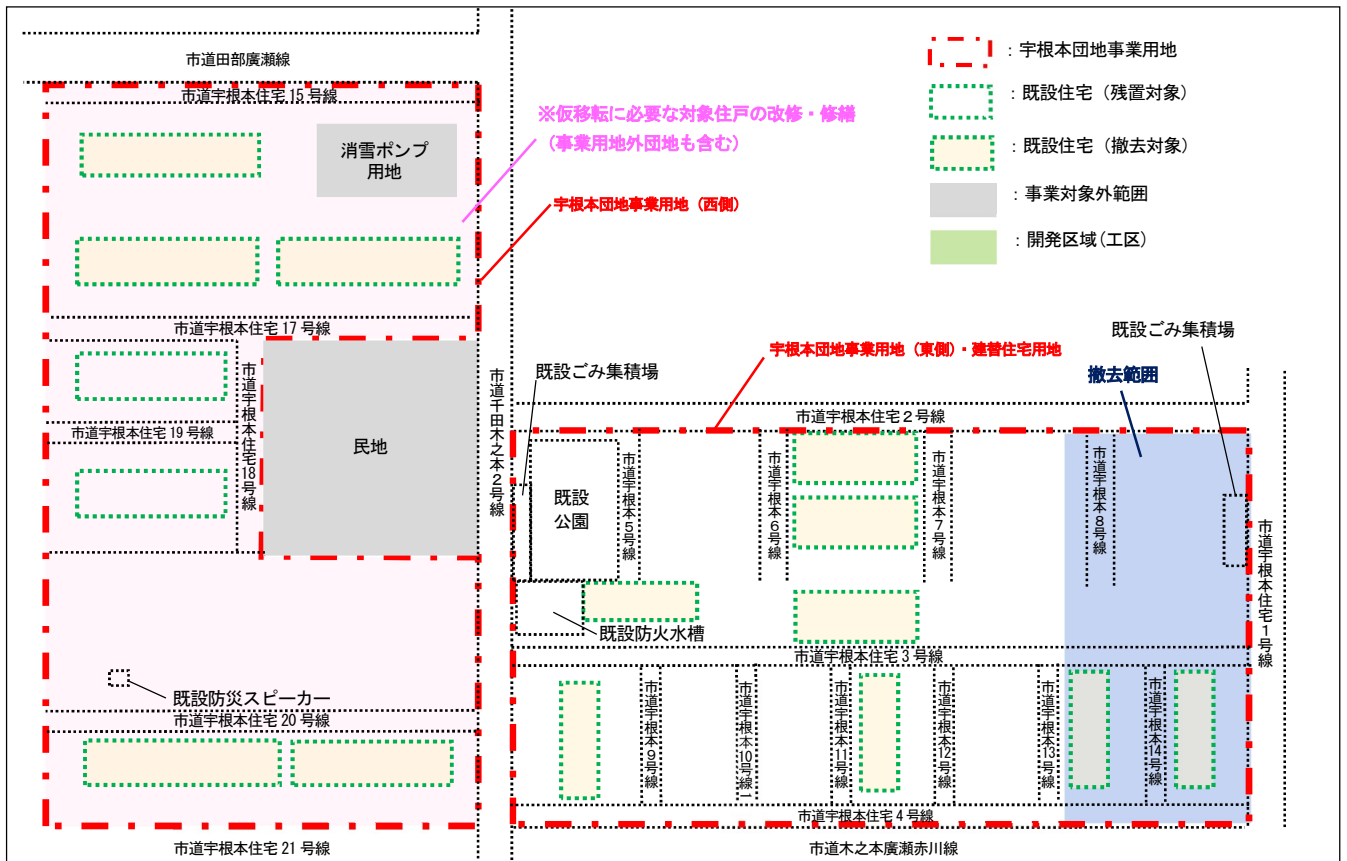
【計画イメージ】

※整備のイメージを示すものであり、事業提案(住棟計画)を拘束するものではない。

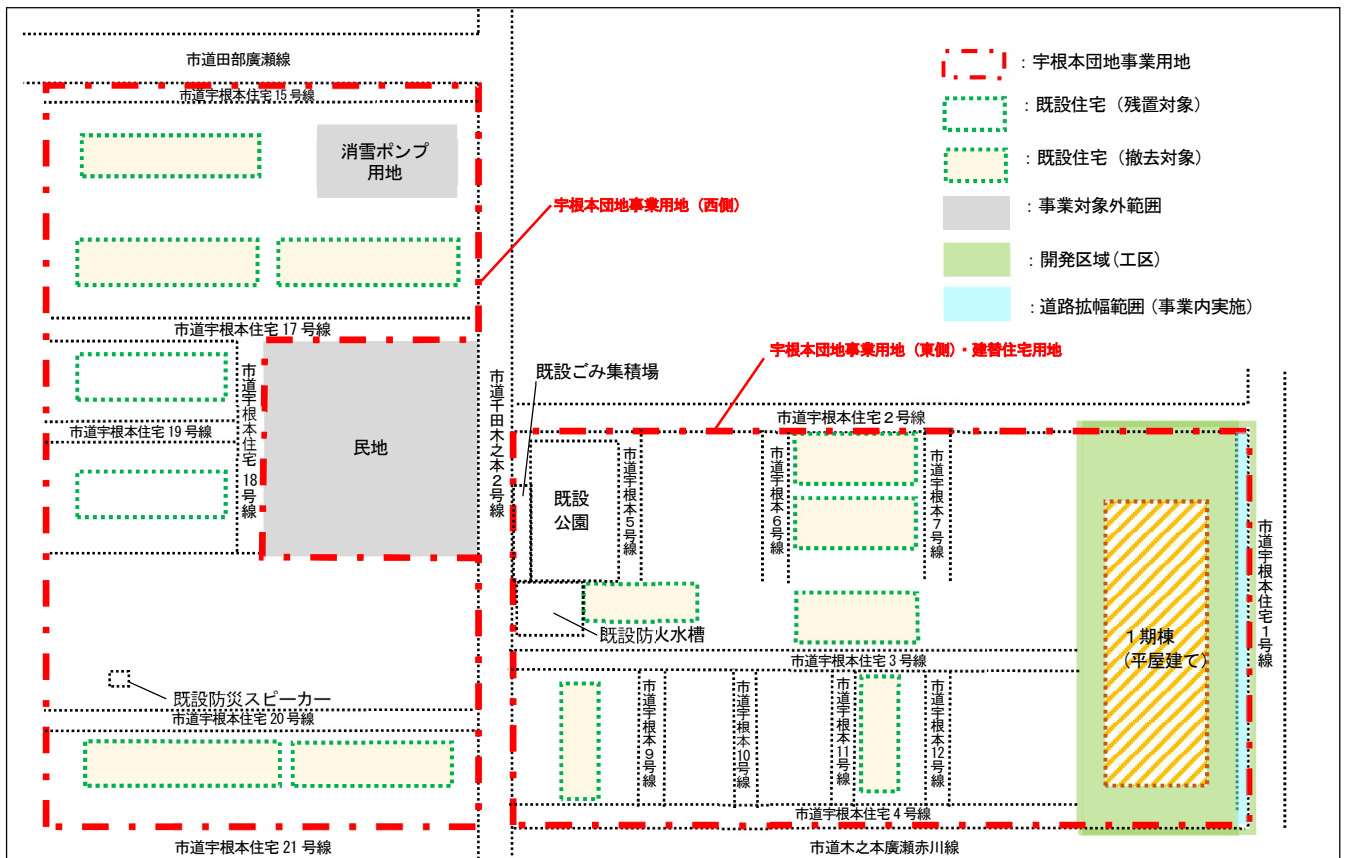


【補足:整備工程イメージ】

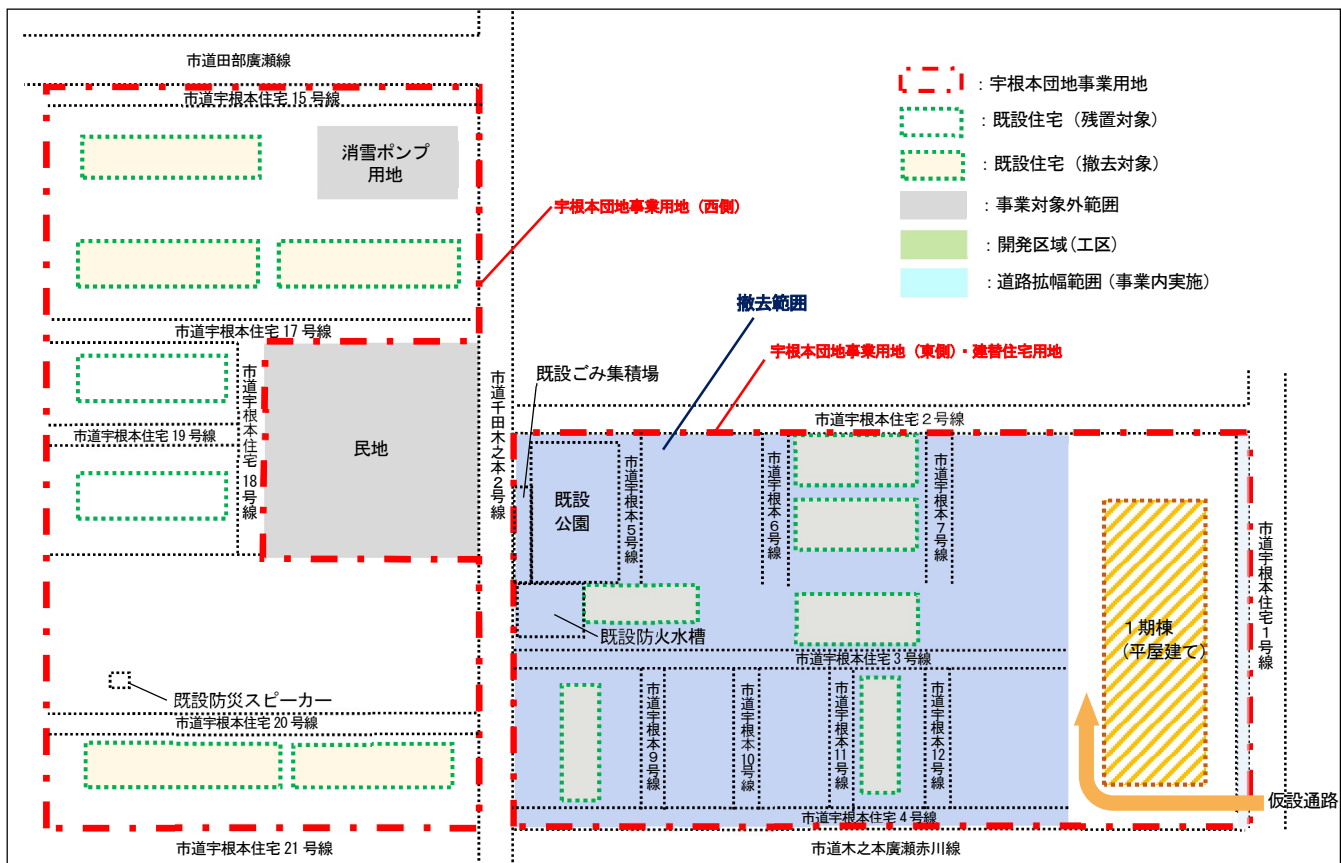
《STEP1》



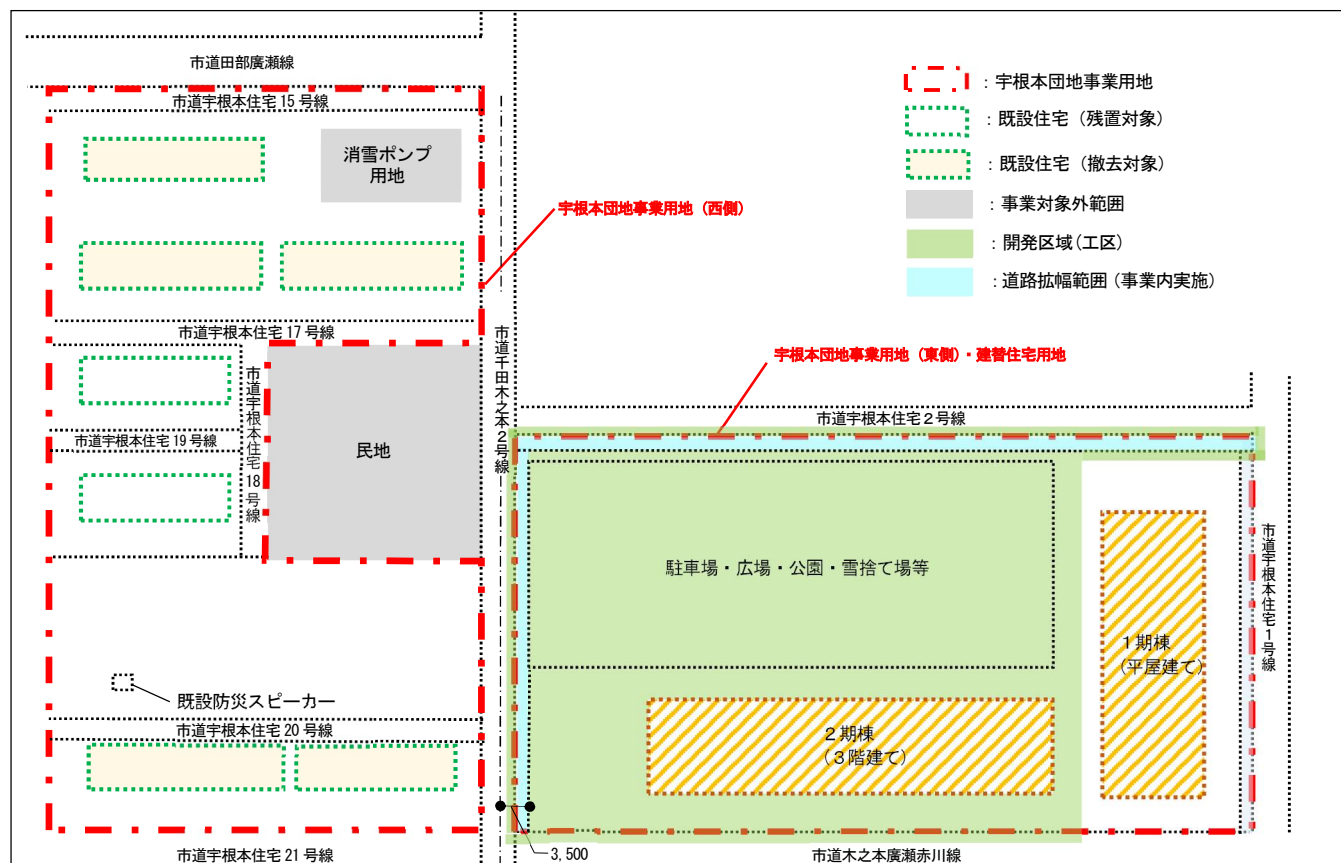
《STEP2》



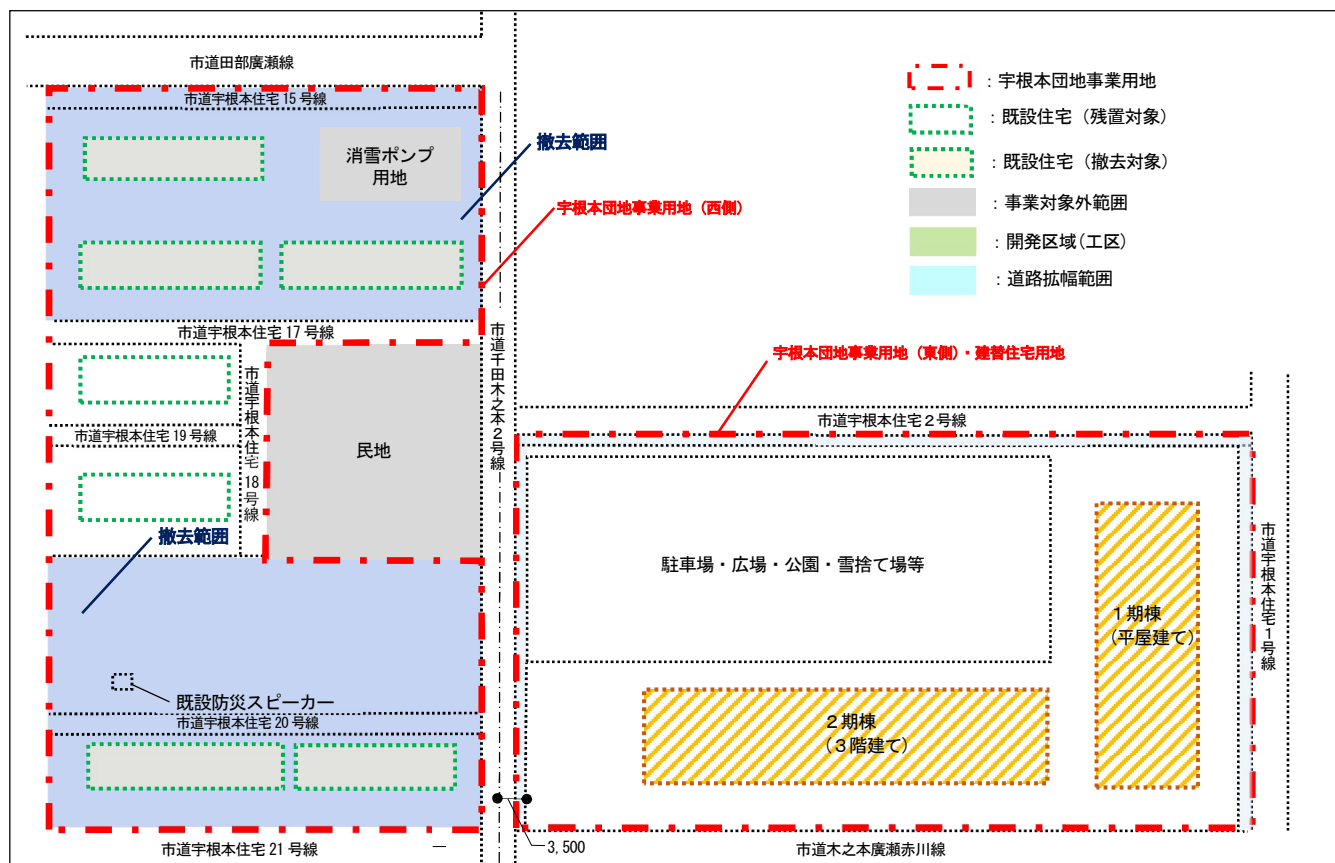
《STEP3》



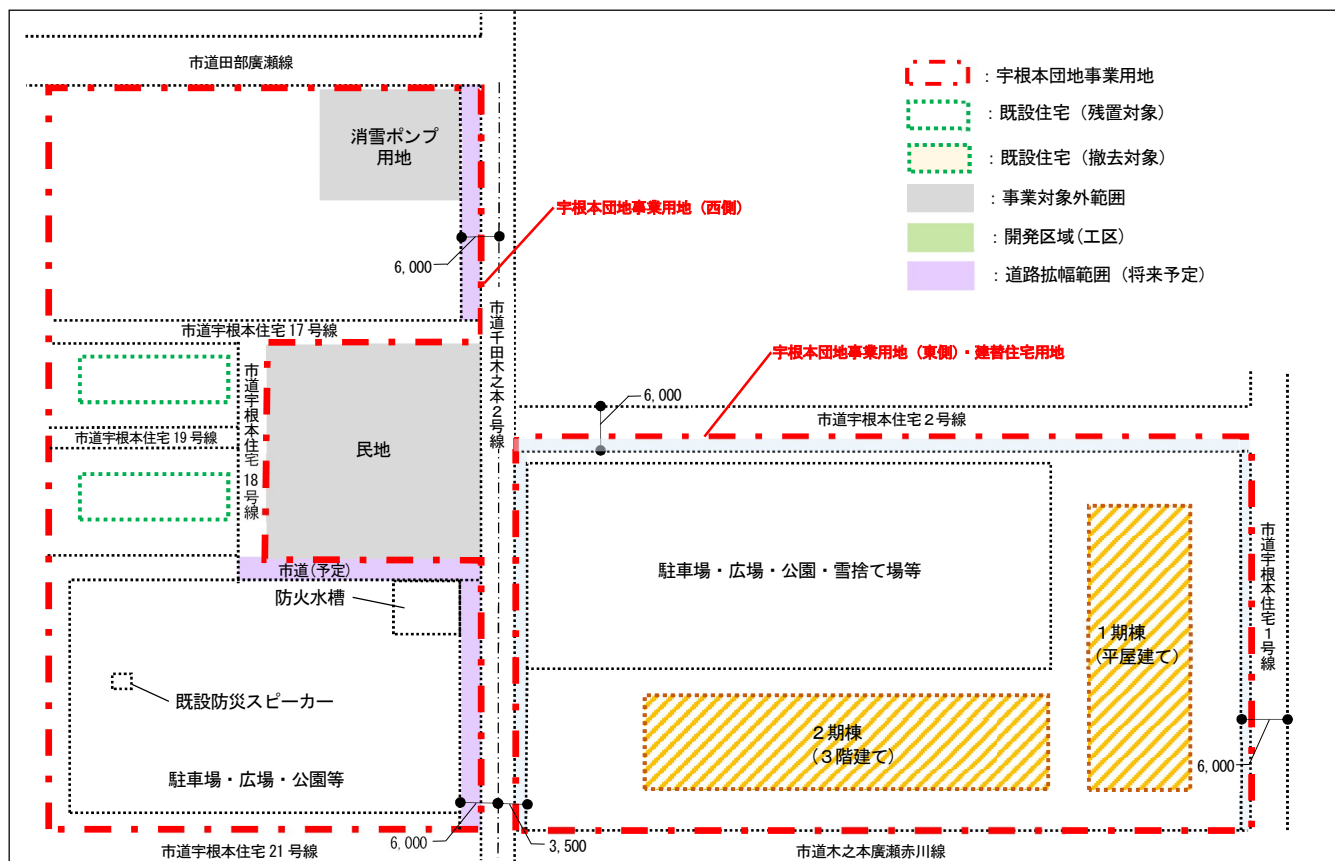
《STEP4》

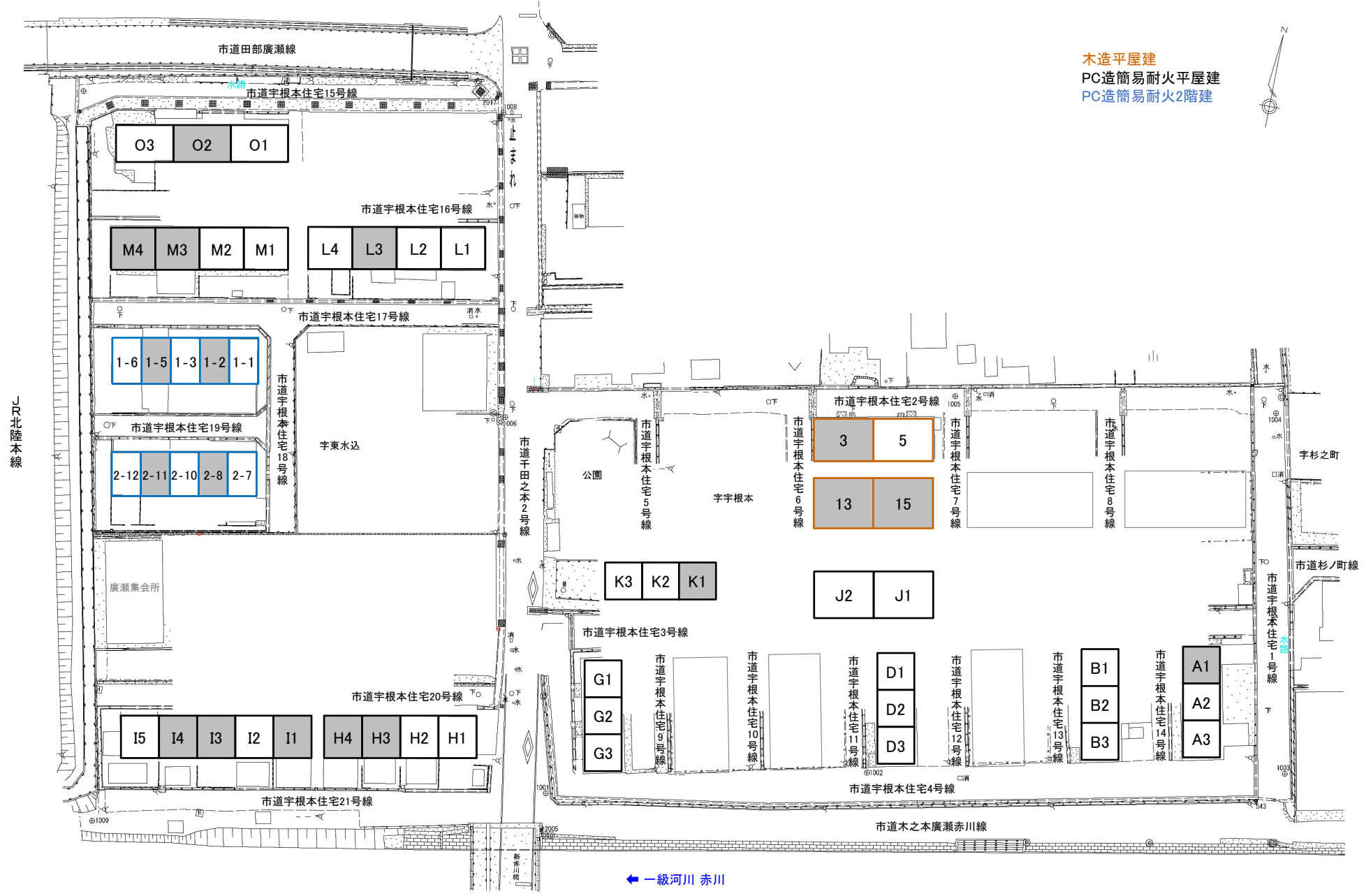


《STEP5》



《STEP6》

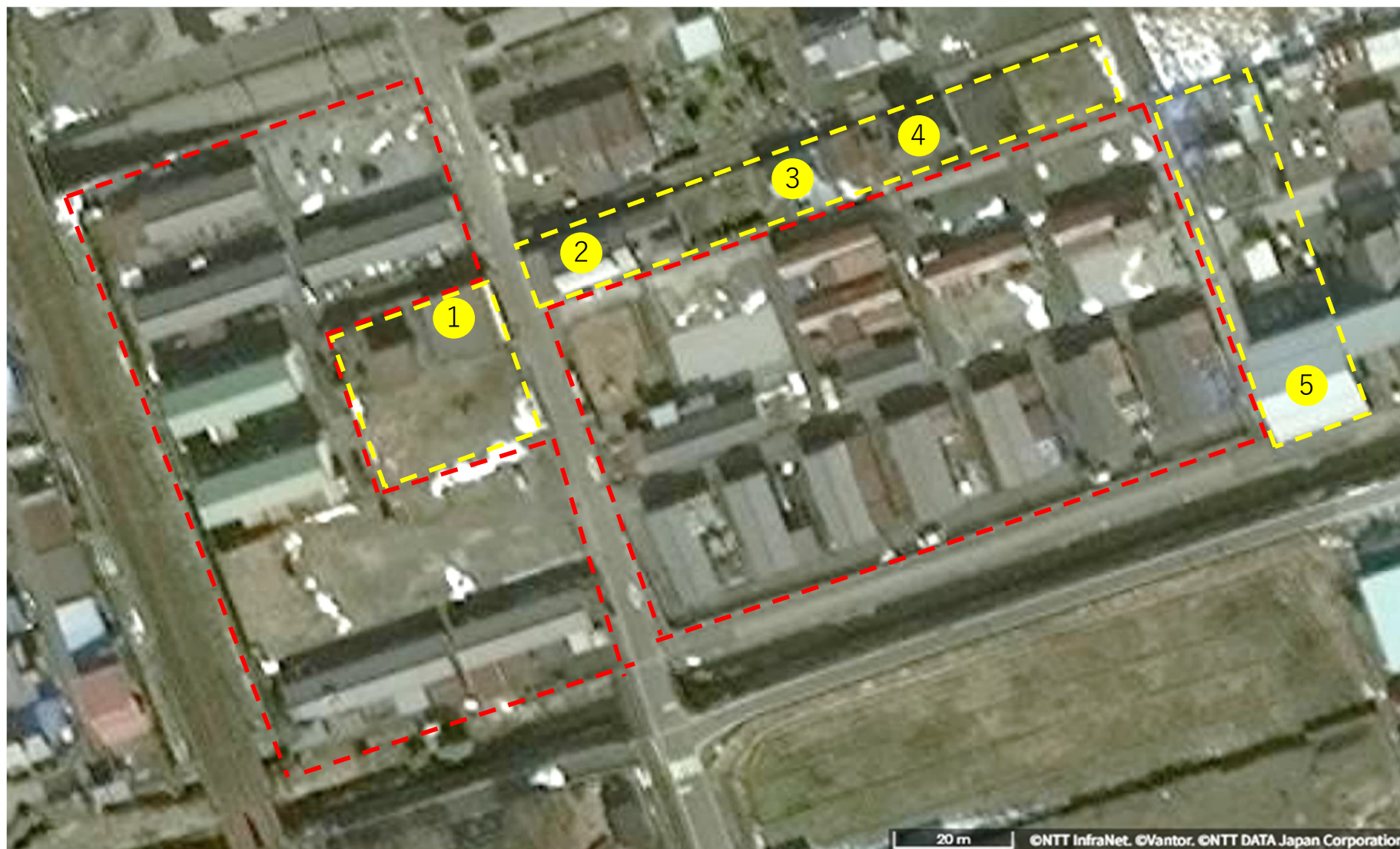






■近隣家屋等事前事後調査対象区域図

資料10



宇根本団地事業用地



近隣家屋等事前事後調査対象区域



調査対象物件

資料 12 空き家整備方針

1 一般共通事項

1.1 一般事項

1.1.1 総則

- ① 選定事業者は、作成した入居者移転支援業務計画書により仮移転先として設定した市営住宅等の空き家修繕整備工事(以下「修繕工事」という。)に当たっては、この「空き家住宅整備方針」により実施すること。

1.1.2 疑義

- ① 修繕工事について疑義が生じた場合は、長浜市(以下「市」という。)と協議のうえ判断すること。なお、本仕様書および関係書類に明記のないものについては、「公共建築改修工事標準仕様書」(建築工事編)、(電気工事編)および(機械工事編)を併せて参照すること。

1.2 工事現場管理等

1.2.1 対象住戸の事前調査

- ① 修繕工事着手前に、市立会いのもと当該住戸を調査し、必要に応じて修繕内容の確認を行うこと。
- ② 修繕工事着工にあたっては事前に整備内容のわかる図書および見積書を提出し市の了解を得ること。

1.2.2 工程表の作成および提出

- ① 修繕工事着手前に全体工程表を市に提出すること。

1.2.3 近隣住戸への説明等

- ① 修繕工事は、既に入居している既設市営住宅の中で行うものであることを常に念頭に置いて、工事の円滑な進捗を図ること。
- ② 修繕工事着手前に自治会または管理人および近隣住戸に、工事期間・請負業者連絡先などを適切な方法で周知するとともに、苦情等があった場合には、誠意をもって直ちに対応すること。

1.2.4 工事進捗の報告

- ① 全体工程表に基づき、適宜、進捗状況について報告・調整を行い、的確な工程管理に努めること。

1.2.5 工事対象住戸の管理

- ① 修繕工事用に借り受けた空き家の鍵は、不正使用、汚損等のないよう工事責任者が責任を持って保管、管理すること。(工事用の錠を用意する等)
- ② 作業終了後、資材搬入経路等の清掃を行い、電気・水道・ガスの閉栓を必ず確認したうえで施錠すること。

1.2.6 災害等の防止

- ① 工事責任者は、常に協力業者を含む工事関係者全員に「安全管理」について周知徹底させ、災害等の防止に努めること。

1.3 その他

1.3.1 修繕工事用の給水および電力

- ① 修繕工事用の仮設給水および電力については整備住戸にて個別に開栓および閉栓を行うこと。

1.3.2 作業時間等

- ① 日曜・祝日および年末年始には工事を行わないこと。作業時間は、原則9時～17時とすること。

1.3.3 入居者配慮

- ① 工事中の騒音、振動、臭気の発生抑制および塵あいの飛散防止に努め、近隣住戸への影響を少なくすること。
- ② 撤去および搬出については近隣の入居者等に注意をはらうこと。
- ③ 作業員は、請負会社名を明示した腕章等を着用すること。

1.3.4 工事用車両

- ① 不法駐車など、周辺および団地内交通の安全に支障となる行為を行わないこと。
- ② 駐車場所等については自治会または管理人と協議する他、市と協議のうえ駐車場を確保すること。
- ③ 工事車両には請負会社名、連絡先を掲示すること。

1.3.5 検査

- ① 修繕工事完了後7日以内に自主検査を実施し、社内完了報告書、給排水設備点検整備報告書、ガス設備点検整備報告書および電気設備点検整備報告書を工事写真と併せて提出し、修繕工事完了後14日以内に市の検査を受けること。
- ② 検査による指摘事項は速やかに是正し、市の確認を受けること。
- ③ 当該報告書等については、PFI事業完了まで整理・保管すること。

1.3.6 使用材料

- ① 原則として、使用する材料はJIS、JASおよびBL部品の認定を受けたものとし、かつシックハウス対策に有効なF☆☆☆☆認定を受けたものとすること。

1.3.7 養生

- ① 既存部分や施工済部分で汚損の恐れのあるものは適切な方法で養生を行い、修繕工事によって損傷した造作、仕上、設備等は補修すること。
- ② 修繕工事後、開口部には日焼け防止のため遮光幕を設けること。

1.3.8 廃棄物処理

- ① 修繕工事で発生した廃棄物の処理にあたっては「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」およびその関係法令の他、処理対策要綱を遵守し、かつ市が提出を求めたときは関係書類を

提出すること。

1.3.9 住戸内消毒

- ① 修繕工事後の住戸内は、くん煙式殺虫剤で消毒を行うこと。施工にあたっては隙間等を目張りしたうえで、近隣住戸への周知も行うこと。

1.3.10 工事写真

- ② 修繕工事時の工事記録写真は、施工箇所ごとに黒板に記入したうえで、作業前、作業中、作業完了後の撮影を行うこと。

2 建築編

2.1 建具

2.1.1 点検・調整

- ① 継続使用する既設建具の開閉調整は、もれなく確実に行うこと。

2.1.2 金属建具

- ① 玄関錠は取り替えること。
- ② 建具金物の調整に伴い発生した欠損部は穴埋め等を行うこと。
- ③ 既設建具、玄関扉郵便受け、PS扉の可動部は必要に応じ注油し、開閉を調整すること。
- ④ 玄関扉の傾き等による開閉不良は原則丁番調整を行い対応すること。
- ⑤ ドアクローザーの開閉速度をチェックし調整すること。
- ⑥ 戸車、付属金物(劣化したドアクローザーを含む)の取り替えおよびガラス交換は市と協議の上行うこと。
- ⑦ かび、汚れ、劣化が著しいアルミサッシのビード、シーリングについては、ビードの入替えまたはシール打ちに変更すること。

2.1.3 網戸

- ① 網戸は原則撤去すること。(新築時に設置されている場合があるため、撤去する場合は市と協議の上行うこと。)

2.1.4 襖・戸襖

- ① 襖は襖紙貼替えまたは取替えとし、取替えの要否は市との協議によること。
- ② 襖紙貼替えの場合、原則として敷居すべり敷き込み・縁杉カシュー塗・プラ引手取替えを行うこと。

2.1.5 木製建具

- ① 建具金物の調整に伴い発生した欠損部は穴埋め等を行うこと。
- ② 既設建具については建合わせ等により開閉調整を行うこと。
- ③ 戸車、付属金物の取り替えおよびガラス交換は市と協議の上行うこと。

2.2 内装（塗装については次項「塗装・防水」に示す。）

2.2.1 壁(クロス)

- ① 原則、張替えとする。ただし、著しい剥離・破損・汚損のないものは清掃とすることができる。
- ② 張替え範囲は原則として「室単位」とする。ただし、コスト縮減に努めるため可能な場合は部分修繕・部分張替えとし、張替え箇所および種類については市の指示による。
- ③ 張替え箇所については在来クロスの撤去、接着剤のケレンおよび下地ごしらえの上、下地に適した防カビ剤入り接着剤を使用すること。
- ④ クロスは下地処理跡や釘穴、継目が目立ちにくい色柄・厚さとすること。
- ⑤ クロスおよび接着剤等についてはF☆☆☆☆認定を受けたものとする。

2.2.2 壁(クロス以外)

- ① 既存の仕上げがクロス以外の場合は、市と協議の上、コストも含めた合理的な方法を採用すること。

2.2.3 天井

- ① 原則として、既存の塗装に準じた塗装とすること。ただし、経年等による単純な変色については、市と協議の上、清掃とすることができる。
- ② 木製天井等で張替えが必要な場合は、市と協議の上、ビニルクロス張りに変更することができる。

2.2.4 床(CFシート)

- ① 原則として、全面張替えとする。ただし、著しい剥離、破損、焼焦げ等が無く、美観上支障がない場合には、部分修繕および清掃で対応することができる。
- ② 張替え箇所については既存シートの撤去、接着剤のケレンおよび下地ごしらえの上、下地に適した接着剤を使用すること。
- ③ シートおよび接着剤等についてはF☆☆☆☆認定を受けたものとする。

2.2.5 床(フローリング)

- ① 原則として、清掃およびワックス掛けとする。ただし、磨耗、ささくれ、腐食、変色が著しい場合は部分修繕とする。その他の軽度な傷等は微修繕し、修繕跡等の修整はOSW塗装もしくはワックス掛けとすること。
- ② 美観およびコスト面を考慮し、市と協議の上、既存フローリングの上に下地調整の上CFシート張りとすることができる。

2.2.6 床(畳)

- ① 原則として、防虫紙敷き込み表替えとする。ただし、劣化状況によっては、市の指示により取替えとすること。

2.2.7 床下地材

- ① 床の落ち込み、不陸等がある場合は、床の下地材を修繕したうえで、2.2.4 床
- ② (CFシート)、2.2.5 床(フローリング)および2.2.6 床(畳)に定めた処理を実施すること。

2.3 塗装・防水等

2.3.1 塗装(一般)

- ① 塗装箇所および種類については市の指示によること。(詳細は【補足資料】による。)
- ② 塗装はマスキングテープ等で区切りよく養生の上、塗りむらのないように施工すること。
- ③ 塗装作業にあたっては、換気に注意し、臭気等の近隣対策を十分に行うこと。

2.3.2 塗装(玄関ドア)

- ① 原則として、玄関ドア外面は塗り替えない。ただし、著しく状況が悪い場合は市と協議の上、塗り替えを行うこと。

2.3.3 塗装(水廻り)

- ① 流し前、洗面、浴室等の水廻りの塗装は「つやあり」を原則とすること。

2.3.4 防水等

- ① 浴室防水パン立上がり周囲や壁面目地のシーリング劣化または不良の場合は、打ち替えること。ただし、見切りの良い範囲までの部分修繕を原則とする。

2.4 清掃・その他

2.4.1 清掃(一般)

- ① 躯体部分のクラックや剥離が著しい場合は、市と協議の上、処置方法を決定すること。
- ② サッシ枠、ガラスビード、窓木枠等の結露・かび汚れは入念に清掃すること。
- ③ 台所、浴室、便所、ベランダの衛生上特に留意すべき部分(流し・引出し・物入れ、排水口廻り、陶器類、換気扇、外壁の油汚れ等)は、十分に清掃すること。

2.4.2 清掃(施工後)

- ① 全室内、バルコニー、各設備機器の清掃を行い、入居時に不快感のない状態にすること。
- ② 住戸全般の清掃状況の点検の後、必要に応じて床清掃を行うこと。
- ③ 手直し工事の残材、削り屑等、最後の点検を必ず行い、市に報告すること。

2.5 置物処理

2.5.1 一般

- ① 住戸内、ベランダ内の残置家具・衣類・荷物・ゴミ類等の一式、前入居者設置の風呂設備・クーラー・瞬間湯沸器・照明器具等の備付け器具、庭の増築部分は撤去する。撤去にあたって不明な点は、市に確認すること。
- ② 有価証券・位牌等退去者の確認が必要なものがある場合の取扱いは、市と協議のうえ決定すること。

2.5.2 リサイクル家電の処理

- ① エアコン、テレビ(液晶テレビ、パソコンモニタは除く。)、冷蔵庫(冷凍庫は除く。)、洗濯機は、「家電リサイクル法」の適用により適正に処理すること。
- ② 原則として「家電リサイクル券」を購入して当該製品に貼り付け、直接「指定取引場所」へ持込み、所定の手続きにより引き渡すこと。
- ③ 当該製品に「家電リサイクル券」を貼付した写真と管理票(写し)を報告書に添付すること。

3.3 設備編

3.1 電気設備

3.1.1 一般(配線等)

- ① 入居者設置の機器、不要配線等は撤去する。
- ② コンセント裏ボックス内の埋め込み配管の結露については、市の指示により適切な修繕をすること。
- ③ 電気点検で支障のある箇所は、市の承諾を得て同等品と取り替えること。
- ④ 分電盤、照明器具、換気扇およびスイッチ、コンセント類、インターホンのリード線の点検確認をすること。
- ⑤ テレビ共聴アンテナ用ユニットがある住戸については接続および端子の点検確認を行うこと。

3.1.2 照明器具

- ① 原則として、備え付けの照明器具本体は清掃とする。ただし、点灯不良、破損、腐食、著しい汚れのものおよび安定器もしくはコンデンサにPCBが含まれているものは取り替えること。
- ② 原則として、備え付けの照明器具の球は全て、既設同等品と交換すること。
- ③ 浴室照明器具の防水パッキンは交換すること。

3.1.3 住警器

- ① 消防法上必要な個所に住宅用火災警報器が設置されていない場合は、新設すること。
- ② 既に設置されている住宅用火災報知器は、製造年を確認し、仮移転期間に10年を経過するものについては取り替えること。

3.1.4 作業後試験

- ① 修繕工事後は、以下の試験を行い、検査時に報告書を提出すること。
 - ・ 回路絶縁抵抗測定試験
 - ・ 回路電圧測定試験
 - ・ コンセント極性試験
 - ・ 照明点灯試験
 - ・ テレビ端子各チャンネル画像および電界強度測定試験(テレビ共聴アンテナユニットがある場合に限る。)
 - ・ 住宅用火災警報器動作試験

3.1.5 注意事項

- ① 照明器具等を取り替える場合は、以下によること。
 - ・ メーカー問合せ等により、安定器およびコンデンサのPCB使用の有無の確認を行う。
 - ・ 「PCB調査報告書」を提出し、市の確認および指示を受ける。
 - ・ 「PCBあり」または「判別不能」の照明器具本体は、市に引き渡すこと。なお、引渡の方法および場所は、別途、市と協議を行うこと。

3.2 機械設備

3.2.1 共通事項

- ① 原則として、各衛生機器設備、給排水設備は清掃し、再使用とする。ただし、著しい汚損、機器不良等の場合は、市と協議の上、取り替えること。
- ② 前入居者が設置した増設器具、増設配管等は撤去すること。また、撤去したものは適切に廃棄処分すること。
- ③ クロムメッキの金属製配管については、メッキの剥げや錆が出ている場合は取り替えること。
- ④ 室内・ベランダの露出給水管、水道メーター、給水管、室内の露出排水管の保温材が破損している場合は、既存と同等の保温材で補修すること。また、汚れがある場合は清掃し、汚損が著しい場合は修繕すること。
- ⑤ 水道メーターは、有効期限を確認の上、必要に応じて取り替えること。また、仮移転期間中に有効期限が訪れる場合は、適切に対応すること。

3.2.2 給水設備

- ① 各水栓はそれぞれ5分間通水し、錆、赤水が出ないことを確認すること。なお、水栓から赤錆の破片が出てくる場合は、給水管の一部新替、洗浄等を行うこと。
- ② 給水配管は水圧検査を行い、漏水の有無を確認すること。検査要領は、常水圧の1.5倍程度または0.3Mpaで10分間の耐圧検査を行うこと。
- ③ 在来品を再使用する給水栓(蛇口)および湯水混合水栓は、全ての止水部品(ケレップ、三角パッキン、スパウトパッキン)を取り替えること。ただし、止水不良または開閉が堅い状況が改善されないものは、市の承認を得て水栓本体を取り替えること。
- ④ 出水不良で支障のある給水配管は、水栓を取り外して、継手に付着している錆をできる範囲取り除くこと。ただし、台所流しの出水不良については、市の承諾を得て、流し裏の給水管を取替えること。
- ⑤ 洗濯機置場の万能ホーム水栓は、自動閉止機能付の洗濯機用水栓に取り替えること。

3.2.3 排水設備

- ① 台所、洗濯、浴室、洗面、便所の全ての排水口から高圧洗浄を実施し洗浄後に通水確認を行うこと。
- ② 流し台は、排水口にタオル等で栓をし、シンクに半満水の水を溜めた後、一気に流して、排水状況およびトラップ等からの水漏れの確認をすること。
- ③ 洗面器、手洗い器は排水口に栓をして、満杯の状態から一気に排水をし、排水状況および排水トラップの水漏れ等を確認すること。
- ④ 洗面台(器)の排水トラップを取り替える場合は既存の洗面台と同じメーカー品を使用すること。
- ⑤ 共栓が傷んでいるまたは弾力性がない場合は取替えを行うこと。取替えの場合は既存の洗面台と同じメーカー品を使用すること。
- ⑥ 洗濯機パンは、本体の損傷および設置状態(水平状態等)の確認を行い、多量の水(18リットル程度のバケツ満杯で3回程度)を一気に流して、排水状況の確認をすること。鋳物トラップについては、市の承諾を得て樹脂製トラップに取り替えること。

- ⑦ 浴室の排水は、浴槽に半満水の水を溜めて一気に排水し、排水状況およびトラップの水漏れ確認をすること。なお、風呂ユニットはバランス釜および浴槽裏の目地切れの確認(目視)をすること。

3.2.4 流し台

- ① 原則として、流し台およびコンロ台は在来品を十分に清掃し使用する。ただし、著しく損傷しているなど、使用に際し支障があると認められる場合は、市と協議の上、一部修繕もしくは取替えること。
- ② 流し台のSUS板の下地板が腐食している場合は当該部分を除去し、新たな材を用いて堅固に補強すること。

3.2.5 衛生設備機器

- ① 原則として、手洗器、洗面器、便器、タンク等衛生陶器および付属金物等については、在来品を十分に清掃し使用する。ただし、著しく損傷している場合やガタツキが見られる場合は、市と協議の上、ガタツキの補修もしくは取り替えを行うこと。
- ② 衛生器具の取り替えは当初設置のものと同一メーカー同一型番とすることを原則とし、当該商品が廃番の場合は、同一メーカーの同等品とする。
- ③ 陶器にヒビ割れ、欠け等がある場合は取り替えること。
- ④ 洋風便器は、便器のガタツキ(床面取付けビス)および配管接続部の漏水状況の確認を行い、5塊程のトイレットペーパーを一気に流して、排水状況の確認を行うこと。
- ⑤ 紙が流れ切らない場合は、市と協議の上、便器を取り外し、トラップおよび便器リム(給水部)の洗浄・点検を行い、支障がある場合は、市と協議の上、同等機種の便器と取り替える。
- ⑥ 便座の取り替えは市の指示によるものとし、取り替えは市の承諾を得て普通便座(蓋付)に取り替える。
- ⑦ ロータンク内の異物は除去し、ロータンクの内部金物類で支障のあるものおよび一定の経年劣化が見られる場合は取り替えること。
- ⑧ 壁掛洗面器の壁取付け部はコーキングすること。
- ⑨ 化粧鏡やミラーキャビネットに著しい汚損等がある場合は、修繕または取替えを行うこと。
- ⑩ 浴室スペースがある住戸で浴室設備がない場合の仮移転住戸には、必ず浴室設備を設置すること。設置する浴室設備については、市の指示による。

3.3 ガス設備

3.3.1 一般(ガス設備点検整備)

- ① 点検は有資格者が行い、ガス設備点検報告書を検査前に提出すること。
- ② ガス配管および関連器具(ガスコック等)の気密点検確認を行うこと。
- ③ ガス栓およびガス設備機器のガスコック等の作動点検確認等を行うこと。
- ④ ガス栓の点検で、つまみが固く高齢者では開閉操作が困難なガス栓は、グリスアップ等の修繕または市の承諾を得て同等品と取り替えること。
- ⑤ 風呂釜・給湯器
- ⑥ ガス風呂釜およびガス風呂給湯機は、浴槽に水を張った状態で点火試験および追い焚き等機能試験を行い、機能上の支障がある場合は、市の承諾を受け修理もしくは取り替えること。

3.4 換気設備

3.4.1 一般

- ① 台所および浴室等のダクト換気扇またはパイプファンは、換気扇および防火ダンパー等の作動状況等点検・整備を行い、作動状況に支障がある場合、異音の出る場合もしくは著しい汚損がある場合は、市の承諾を受けて同等品と取り替えること。
- ② 台所、浴室、便所等に設置のダクト換気扇は、換気扇内部、給排気フィルター、ガラの洗浄掃除を行うこと。
- ③ 原則として、台所等に設置の壁付換気扇は洗浄清掃を行い、既設換気扇を利用することとする。ただし、作動不良や著しい汚損がある場合は、市と協議の上、取り替えること。

【空き家住宅整備方針 補足資料】

【1.3.10 工事写真 関連】

- ① 設備部品・建具金物の取替えは、新旧の部品が判別できるように並べて撮影すること。
- ② クロス、ペンキの補修・取替え箇所が明確に分かるようにマーキング等を行い撮影すること。
- ③ クロスやCFシートなどの古い材料が撤去済みであることが確認できるように撮影すること。
- ④ ガス圧試験状況を撮影すること。
- ⑤ 残置物撤去は、規模が分かるように撮影すること。
- ⑥ 点検状況や作動状況により写真撮影ができないものについては、撮影を省略することができるものとする。
- ⑦ 工事写真の整理について
 - ・ A4版の写真アルバムまたは同等のもの(6枚／頁程度)とする。
 - ・ 修繕内容を記載すること。修繕箇所が多数含まれる場合は、同一の写真に修繕内容を記載するなどして兼ねることもできる。
 - ・ 写真整理のレイアウトは、明確に施工の前後が分かるようにすること。

【2.1 建具 関連】

- ① 金属建具の点検により調整を必要とする金物
- ② 引き手、クレセント、戸車、丁番、小窓締まり、ラッチ、ラッチ受け等
- ③ ドアクローザー開閉スピードの目安 6秒／90° 程度
- ④ 網戸撤去の取扱い

一部の市営住宅では、建築当初から市が網戸を設置していることから、撤去に当たっては、市に事前確認を行うこと。建築当初から市が設置した網戸は、状況に応じて補修もしくは取り替えをすること。
- ⑤ 木製建具の点検により調整を必要とする金物引き手、戸車、丁番、ラッチ、ラッチ受け等

【2.2 内装 関連】

CFの厚みは、1.8mmとする。ただし土足部(玄関)は2.3mmとする。

【2.3 塗装・防水 関連】

- ① EP塗(2回塗)

下地調整RB種(劣化部撤去、活膜残す)・補修塗(素地露出面)・穴埋め・パテかい・研磨等
- ② NAD塗(2回塗・VP塗装面)

下地調整RB種(劣化部撤去、活膜残す)・補修塗(素地露出面)・穴埋め・パテかい・研磨等
- ③ DP塗(3回塗・構造物用錆止めペイント(B 種)共)

下地調整・穴埋め・パテかい・研磨等共(その他メーカー仕様による)
- ④ 砂壁状じゅらく吹付け(主材2回塗)

下地調整RB種(劣化部撤去、活膜残す)・パテかい・吸込み止め・補修塗(素地露出面)等
- ⑤ EP吹付け(1回塗)(周辺養生共)

下地調整・補修塗(素地露出面)等

⑥ SOP塗(2回塗)

下地調整RB種(劣化部撤去, 活膜残す)・補修塗(素地露出面錆止め共)・穴埋め・パテかい・研磨等

⑦ OS塗(2回塗)

下地調整RB種(劣化部撤去, 活膜残す)・穴埋め・パテかい・研磨等

⑧ 床塗膜防水塗(厚膜形エポキシ樹脂防水・浴室スペース)

下地調整・シーラー塗・その他メーカー仕様による

⑨ 防塵塗料塗(2回塗・玄関床)

下地調整RB種(劣化部撤去, 活膜残す)・補修塗(素地露出面)・穴埋め・パテかい・研磨等

資料 13 完成図書一覧

完成図書の内容は、次のとおりとする。

番号	完成図書	部数	備考
1	官公庁届出申請書類(写し・副本)	1	
2	同上一覧表	1	
3	マニフェスト(E票)	1	コピーを提出 電子の場合は一覧表共
4	取扱説明書(共用)	2	建物使用者がわかりやすいように
5	取扱説明書(住戸)	2	住戸ごとの住宅設備等に関し、取りまとめる こと(各住戸用1部、管理用綴り1部)
6	鍵引継書	1	キープラン・建具見取図及びマスターキー 証書を添付
7	予備品等一覧表	1	
8	図面等電子データ(DVD-R)	1	市の指示による
9	協力者名簿	2	協力業者の連絡先を明記
10	保証書	1	屋根、防水、備品、設備(日付は引渡し日) 元請、下請、メーカー 3社連名のもの
11	工事写真	1	隠蔽部は多めに撮影すること 黒板等で日付、箇所がわかるようにすること
12	写真データ(DVD-R)	1	工種もしくは工程ごとに分類し、フォルダー にて整理すること
13	施工図面	1	製本により提出
14	竣工図面(機器完成図含む)	2	製本による提出
15	工事完了届	1	

※その他市の指示によるものを提出すること。