

## 別紙3 市営住宅設計要領

### 1 建築

| (1) 配置 |   |
|--------|---|
| 配置     | <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地形状や周辺の状況を考慮し、必要な採光、通風等を確保する。<br/>なお、居室の日照は、冬至日（8:00～16:00）において4時間以上とすること。</li> <li>敷地北側のJR線路敷からの騒音に十分留意し、京都市環境保全基準（平成24年3月30日京都市告示459号）を満たした、必要な音環境を確保する。</li> <li>開口部を有する外壁面は隣地境界線から離し、植栽等の目隠しを設けるなど、入居者及び地域住民のプライバシーが確保できるように配慮する。</li> <li>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。ただし、京都市消防局（以下「消防局」という。）との協議において、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。</li> <li>複数の住棟がある場合は、外壁等に棟番号を表示し、電照化すること。ただし、有効な代替措置を取る場合はこの限りではない。</li> </ul> |
| 動線     | <ul style="list-style-type: none"> <li>歩車分離を行い、歩行者動線は最短距離となるようにする。</li> <li>自転車動線は、自動車及びバイクの動線と原則分離する。</li> </ul>   |

| (2) 住棟 |   |
|--------|---|
| 構造     | <ul style="list-style-type: none"> <li>住棟は、コンクリート系（RC、SRC、PC等）の耐火構造とする。</li> <li>形状は整形を基本とし、必要に応じてエキスパンション・ジョイントを設ける。</li> <li>将来的な可変性を考慮し、住戸内には、小梁を発生させない。</li> <li>住戸内には、柱型を発生させない。</li> </ul>  |
| 階高     | <ul style="list-style-type: none"> <li>標準階の階高は、2,700mm以上とする。</li> <li>居室の天井高さは2,400mm以上、居室以外の天井高さは2,100mm以上を確保する。<br/>なお、床下及び天井裏高さについては、設備機器のメンテナンスに支障のないよう考慮すること。</li> </ul>   |
| 防火・避難  | <ul style="list-style-type: none"> <li>二方向避難・開放型特定共同住宅（平成17年3月25日総務省令第40号）とする。</li> <li>内装はできる限り不燃化する。<br/>特に、住棟の出入口、エレベーターホール、共用階段、共用廊下等の避難経路（住戸内を除く。）の天井及び壁の仕上げには不燃材料を用いる。</li> <li>玄関扉は耐震仕様とし、非常時の避難に支障のないよう考慮する。</li> </ul>                     |
| 防犯     | <ul style="list-style-type: none"> <li>雨樋や庇等を利用して、住戸のバルコニー等へ侵入できないように、有効な対策を講じる。</li> <li>共用部に面した開口部は、非常時に室内から脱出可能な構造の面格子を設ける。<br/>なお、引張に対して脱落せず、容易に外せないように取り付けること。</li> <li>死角やデッドスペースとなる場所をつくらない。</li> <li>自転車置き場や集合郵便受けは、いたずら防止に配慮する。</li> </ul> |
| 安全性    | <ul style="list-style-type: none"> <li>共用部分の床は、滑りにくく、つまずきにくいように配慮する。</li> <li>転落の恐れがある箇所及び上階からの落下物が予想される箇所には、有効な事故防止策を講じる。</li> <li>手すり等を乗り越える足がかりとなるような箇所を生じないよう配慮する。</li> <li>エントランスホールや自転車置き場等の屋根には、容易に乗ることができないように有効な対策を講じる。</li> </ul>         |

(3) 住棟各部 (標準住戸)

|        |  |      |  |        |  |      |  |     |   |
|--------|--|------|--|--------|--|------|--|-----|---|
| 基本事項   | <ul style="list-style-type: none"><li>各室は、整形で使いやすいものとする。</li><li>水廻りはできる限り集約し、直下が居室にならないようにする。</li><li>地震時の家具等の転倒防止のため、壁面に幅広付鴨居を設置、又は、家具等の転倒防止金物取付用の下地補強を施す。<br/>なお、下地補強は、家具の設置が想定される範囲に設ける。</li><li>各居室について、エアコンが設置できるように配管用スリーブの設置及び壁下地補強を行い、室外機設置スペースを確保する。<br/>なお、補強等は、汎用レベルのメーカーの製品が使える位置とし、廊下側に面した居室に設置する配管用スリーブには耐火キャップを用いる。</li><li>屋内の給水、排水等の設備配管が室内に露出しないよう、パイプスペースを設ける。</li><li>天井や床下、パイプスペース等の必要な箇所に、点検口を設ける。</li><li>住戸内の気流を有効に働かせるように、24時間換気システム（ファン及び自然吸気口等）を適切な場所に設置する。</li><li>各室には、日焼け防止カーテン（黒ビニール程度）を設置し、畳部分には防カビ対策（防カビシートの設置等）を行うこと。</li></ul>   |      |  |        |  |      |  |     |   |
| 建具     | <table border="1"><tr><td data-bbox="379 831 531 958">基本事項</td><td data-bbox="531 831 1418 958"><ul style="list-style-type: none"><li>JIS 及び公共住宅建設工事共通仕様書（以下「住宅共通仕様書」という。）の性能基準以上とする。</li><li>建具寸法等、仕様は統一し、規格化するように考慮する。</li></ul></td></tr><tr><td data-bbox="379 958 531 1240">アルミ製建具</td><td data-bbox="531 958 1418 1240"><ul style="list-style-type: none"><li>外気に面するアルミ製建具は複層ガラスとし、網戸を設置する。</li><li>耐風圧 S-4、気密性 A-3、水密性 W-4 とする。</li><li>建具は落下防止処理を施す。</li><li>クレセント長さは高齢者仕様とする。</li><li>1階住戸及び集会所等の共用室の外部に面する部分並びに共用廊下に面する部分は、鍵付きクレセントとする。ただし、面格子が設置されている箇所は除く。</li></ul></td></tr><tr><td data-bbox="379 1240 531 1800">鋼製建具</td><td data-bbox="531 1240 1418 1800"><ul style="list-style-type: none"><li>玄関扉は、3階以下は引戸、4階以上は開戸とし、共用廊下の通行に支障がないように配慮する。</li><li>耐風圧 S-6、気密性 A-3 とする。</li><li>開戸には、ドアクローザーを設け、戸当り防止措置を講じる。なお、5階以上のドアクローザーは2型とする。</li><li>引戸には、自動閉鎖装置を設ける。</li><li>新聞投入口及び受箱並びにドアスコープを設ける。<br/>なお、引戸の場合は、新聞受箱を単独で設置する。</li><li>玄関扉には下記の錠及び用心鎖を設ける。また、コンストラクションキー装置を取り付けること。<br/>引戸：引戸錠（埋込サムターン）及び本締鎌錠（サムターン付）<br/>開戸：シリンダー錠（サムターン付）及び本締錠（サムターン付）</li><li>鍵は室名札を付け、棟及び住戸番号を順に整理し、鍵箱に収納する。鍵の種類は CPC 同等とし、各3本用意する。</li></ul></td></tr><tr><td data-bbox="379 1800 531 1879">その他</td><td data-bbox="531 1800 1418 1879"><ul style="list-style-type: none"><li>室内の出入口は原則引戸とし、ゴム製戸当りを設けるなど、指詰め防止、開閉音低減のための措置を講じる。</li></ul></td></tr></table> | 基本事項 | <ul style="list-style-type: none"><li>JIS 及び公共住宅建設工事共通仕様書（以下「住宅共通仕様書」という。）の性能基準以上とする。</li><li>建具寸法等、仕様は統一し、規格化するように考慮する。</li></ul> | アルミ製建具 | <ul style="list-style-type: none"><li>外気に面するアルミ製建具は複層ガラスとし、網戸を設置する。</li><li>耐風圧 S-4、気密性 A-3、水密性 W-4 とする。</li><li>建具は落下防止処理を施す。</li><li>クレセント長さは高齢者仕様とする。</li><li>1階住戸及び集会所等の共用室の外部に面する部分並びに共用廊下に面する部分は、鍵付きクレセントとする。ただし、面格子が設置されている箇所は除く。</li></ul> | 鋼製建具 | <ul style="list-style-type: none"><li>玄関扉は、3階以下は引戸、4階以上は開戸とし、共用廊下の通行に支障がないように配慮する。</li><li>耐風圧 S-6、気密性 A-3 とする。</li><li>開戸には、ドアクローザーを設け、戸当り防止措置を講じる。なお、5階以上のドアクローザーは2型とする。</li><li>引戸には、自動閉鎖装置を設ける。</li><li>新聞投入口及び受箱並びにドアスコープを設ける。<br/>なお、引戸の場合は、新聞受箱を単独で設置する。</li><li>玄関扉には下記の錠及び用心鎖を設ける。また、コンストラクションキー装置を取り付けること。<br/>引戸：引戸錠（埋込サムターン）及び本締鎌錠（サムターン付）<br/>開戸：シリンダー錠（サムターン付）及び本締錠（サムターン付）</li><li>鍵は室名札を付け、棟及び住戸番号を順に整理し、鍵箱に収納する。鍵の種類は CPC 同等とし、各3本用意する。</li></ul> | その他 | <ul style="list-style-type: none"><li>室内の出入口は原則引戸とし、ゴム製戸当りを設けるなど、指詰め防止、開閉音低減のための措置を講じる。</li></ul> |
| 基本事項   | <ul style="list-style-type: none"><li>JIS 及び公共住宅建設工事共通仕様書（以下「住宅共通仕様書」という。）の性能基準以上とする。</li><li>建具寸法等、仕様は統一し、規格化するように考慮する。</li></ul>   |      |  |        |  |      |  |     |   |
| アルミ製建具 | <ul style="list-style-type: none"><li>外気に面するアルミ製建具は複層ガラスとし、網戸を設置する。</li><li>耐風圧 S-4、気密性 A-3、水密性 W-4 とする。</li><li>建具は落下防止処理を施す。</li><li>クレセント長さは高齢者仕様とする。</li><li>1階住戸及び集会所等の共用室の外部に面する部分並びに共用廊下に面する部分は、鍵付きクレセントとする。ただし、面格子が設置されている箇所は除く。</li></ul>   |      |  |        |  |      |  |     |   |
| 鋼製建具   | <ul style="list-style-type: none"><li>玄関扉は、3階以下は引戸、4階以上は開戸とし、共用廊下の通行に支障がないように配慮する。</li><li>耐風圧 S-6、気密性 A-3 とする。</li><li>開戸には、ドアクローザーを設け、戸当り防止措置を講じる。なお、5階以上のドアクローザーは2型とする。</li><li>引戸には、自動閉鎖装置を設ける。</li><li>新聞投入口及び受箱並びにドアスコープを設ける。<br/>なお、引戸の場合は、新聞受箱を単独で設置する。</li><li>玄関扉には下記の錠及び用心鎖を設ける。また、コンストラクションキー装置を取り付けること。<br/>引戸：引戸錠（埋込サムターン）及び本締鎌錠（サムターン付）<br/>開戸：シリンダー錠（サムターン付）及び本締錠（サムターン付）</li><li>鍵は室名札を付け、棟及び住戸番号を順に整理し、鍵箱に収納する。鍵の種類は CPC 同等とし、各3本用意する。</li></ul>   |      |  |        |  |      |  |     |   |
| その他    | <ul style="list-style-type: none"><li>室内の出入口は原則引戸とし、ゴム製戸当りを設けるなど、指詰め防止、開閉音低減のための措置を講じる。</li></ul>  |      |  |        |  |      |  |     |   |
| 玄関     | <ul style="list-style-type: none"><li>玄関土間は、ベビーカーや手押し車、靴箱や傘立て等が置けるように配慮する。<br/>また、家具等の搬出入を考慮すること。</li><li>上がり框は20mm以下とし、端部は面取りすること。</li><li>靴脱着等用（I型）の手すりを設置する。</li></ul>  |      |  |        |  |      |  |     |   |

| (3) 住棟各部 (標準住戸) |  |
|-----------------|--|
| 廊下              | <ul style="list-style-type: none"> <li>壁には、手すりの設置を考慮し、床から 750 mm (センター位置) の高さに幅 300 mm の下地補強を入れる。</li> </ul>   |
| DK<br>LDK       | <ul style="list-style-type: none"> <li>台所には、冷蔵庫や食器棚を有効に配置できるよう考慮する。</li> <li>台所の仕上げは、準不燃材料又は不燃材料とする。</li> <li>流し台等のサイズは以下のとおりとする。<br/>(35 m<sup>2</sup>・45 m<sup>2</sup>タイプ住戸) 流し台 L=1,200mm, コンロ台 L=700mm (SUS バックガード付), 脇台 L=150mm, 吊戸棚 L=1,200mm<br/>(60 m<sup>2</sup>タイプ住戸) 流し台 L=1,500mm, コンロ台 L=700mm (SUS バックガード付), 脇台 L=150mm, 吊戸棚 L=1,500mm</li> <li>コンロ台は、開口部から適切な距離を取り、カーテンの位置に注意する。<br/>また、換気扇までの高さは 1 m 以上確保する。</li> <li>コンロ台と側壁の間は 150 mm 以上離し、前面及び側面に適切な断熱処理を行い、断熱ボード (化粧セメントけい酸カルシウム板) を設置する。</li> <li>流し台及びコンロ台と壁の取合いは、適切にシーリング等で処理する。</li> </ul> |
| 洋室, 和室          | <ul style="list-style-type: none"> <li>壁芯面積で 7.5 m<sup>2</sup> 以上とし、洋室のうち 1 室は有効面積を 9 m<sup>2</sup> 以上とする。</li> <li>2DK 及び 3DK の住戸は、1 室を和室とする。</li> <li>3DK の住戸は、1 室を DK と一体的に利用できる計画とする。</li> <li>他の洋室や和室を通ることなく、玄関、便所等に行くことができる計画とする。</li> <li>畳の敷き方、天井の張り方向、建具の勝手は、基本的な和室の決まりごとに従う。</li> </ul>  |
| 便所              | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則廊下からの出入りとする。</li> <li>便所は乾式とするが、仕上材及び下地材は、防水性及び耐水性のある材料とし、さらに、仕上材については、防汚性及び抗菌性のある材料とする。</li> <li>便座の立ち座り用 (L 型) の手すりを設置する。<br/>なお、縦手すりの位置は便器の先端より 250 mm 程度とする。</li> <li>便器の背面以外の内壁には、手すりの増設を考慮し、便器の床から 650 mm (センター位置) の高さに幅 300 mm の下地補強を入れる。</li> <li>緊急時には救助可能な構造とする。</li> <li>食事室及び居室に近接する場合は、音漏れ (P S を含む。) に配慮する。</li> </ul>  |
| 洗面脱衣室           | <ul style="list-style-type: none"> <li>浴室に接して設け、洗面及び脱衣スペースを兼ねる。</li> <li>脱衣や洗濯等に支障のないスペースを確保する。</li> <li>出入口は、できる限り廊下に面して設ける。</li> <li>衣服着脱用 (I 型) の手すりを設置する。</li> <li>洗面脱衣室内の仕上材及び下地材は、防水性、耐水性のある材料とする。</li> <li>洗濯機パンは 640mm×800mm とし、壁との取合いは、適切にシーリング等で処理する。</li> </ul>   |
| 浴室              | <ul style="list-style-type: none"> <li>浴室ユニットは、高齢者対応型 (バリアフリータイプ) 1 2 1 6 型、住宅共通仕様書の性能基準以上とする。<br/>また、修繕時に取り換え可能な構造とする。</li> <li>浴槽は FRP 製、照明は電球型 LED とし、その他はメーカー標準とする。</li> <li>浴槽内での立ち座り及び姿勢保持 (L 型)、洗い場での立ち座り (I 型×2)、浴室の出入り補助 (I 型) 用の手すりを設置する。</li> <li>浴室と洗面脱衣室の出入口には、段差を設けないこと。</li> <li>緊急時には洗面脱衣室から救助可能な構造とする。</li> <li>食事室及び居室に近接する場合は、音漏れ (P S を含む。) に配慮する。</li> </ul>  |

| (3) 住棟各部 (標準住戸) |  |
|-----------------|--|
| 収納              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収納容量は、居室容積合計の9%以上とし、各居室に適切なサイズの収納を設ける。なお、収納容量には、収納スペースを含むことができるが、必要最小限の合理的なもの(タンスを置くための和室の板間等)に限ることとする。</li> <li>・ 洋室にはクローゼット、和室には押入れを設ける。</li> <li>・ クローゼットは、奥行を750mm以上としてハンガーパイプを設け、押入れは、奥行を900mm以上として中段を床から適切な高さに設置する。また、必要に応じて枕棚を設けるなど、収納容量の確保に配慮する。</li> <li>・ できる限り外壁に面さないようにし、面する場合は、適切な結露対策を施す。なお、北側外壁には、原則面さないこと。</li> <li>・ 扉は、折戸としないこと。</li> </ul>   |
| バルコニー           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各住戸には、バルコニーを設け、隣戸と連続させる。</li> <li>・ バルコニー隔て板は、避難上有効な寸法(直径60cm以上の円が内接する大きさ)を確保する。</li> <li>・ 床仕上げは、耐水性及び防滑性に配慮し、有効な排水勾配及び排水溝を設ける。</li> <li>・ 物干金物は可動式とし、手すり壁もしくは金属手すり支柱に取り付ける。</li> <li>・ 室外機置場は床置きとし、手すりの近くなどの足掛かりとなりそうな位置を避け、適切にドレンレールを設置する。</li> <li>・ 手すり高さは、床仕上面から1,100mm以上とし、足掛かりとなる部分(650mm以下)がある場合は、その部分から1,100mm以上とする。<br/>また、形状は、天端にプランター等を置けないものとする。</li> <li>・ アルミ製手摺を用いる場合、手すり強度(水平荷重)は1,450N/m以上とする。</li> <li>・ 最上階の軒の先端は、バルコニー先端より150mm以上突き出すこと。</li> </ul> |

| (4) 住棟各部 (車いす対応住戸) |   |
|--------------------|---|
| 基本事項               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 車いす対応住戸は以下の仕様に従うこととし、記載のない事項は標準住戸に準じる。また、入居者の利便性に十分考慮したものとする。</li> <li>・ 車いす対応住戸は1階とする。</li> <li>・ 浴室、洗面・脱衣室、便所等の位置については利便性に配慮したものとする。</li> <li>・ 必要箇所にキックプレートを設置する。</li> <li>・ 床仕上げは、車いすの使用に耐える強度等のあるものとする。</li> <li>・ スイッチ、操作盤等は車いすの利用に配慮した高さとする。</li> <li>・ 各出入口廻りには、手すり下地を設置する。</li> </ul> |
| 建具                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 玄関扉は、自閉式片引きフラッシュハンガー戸とし、有効幅900mm以上とする。新聞受箱は単独で設置し、鍵や防犯スコープの位置は車いすで利用可能な高さとする。</li> <li>・ 室内の建具は、収納を含め全て引戸とし、有効幅850mm以上とする。</li> </ul>  |
| 玄関                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 玄関床と共用廊下床の段差は極力生じないようにし、雨水等が玄関に流入しないように考慮する。</li> <li>・ 電動車いす充電用のコンセントを設置する。</li> </ul>  |
| 便所、洗面・脱衣室          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 便所、洗面・脱衣室は、原則として一体的に計画する。また、一体とした場合は、目隠し用のカーテンレールを設置する。</li> <li>・ 直径1,500mm以上の回転スペースを設ける。</li> <li>・ 洗面台は、薄型で下部に車いすの足が入る構造とし、配管等が支障にならないようにする。</li> <li>・ 入居者の身体状況に合わせて福祉機器の設置が可能なように、下地補強を設ける。</li> </ul>  |
| 浴室                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1620タイプの浴室ユニットとする。</li> <li>・ 車いすのまま入れるよう、有効幅850mm以上の引戸を設ける。</li> </ul>  |

| (4) 住棟各部（車いす対応住戸） |  |
|-------------------|--|
| 台所                | <ul style="list-style-type: none"> <li>流し台及びコンロ台は、下部に車いすの足が入ることが可能な構造とし、配管等が支障にならないようにする。</li> </ul>   |
| 居室                | <ul style="list-style-type: none"> <li>全室洋室とする。</li> <li>バルコニーへの掃き出し窓には、有効幅 850mm 以上で、車いすのまま出入りできる箇所を 1 箇所以上設ける。</li> </ul>  |
| 収納                | <ul style="list-style-type: none"> <li>車いすの利用を考慮したものとする。（浅型物入れ、押入れの中まで車いすが入れる等）</li> </ul>   |
| バルコニー             | <ul style="list-style-type: none"> <li>物干金物は、車いすの利用を考慮した高さとし、また、可動式（高さ調整機能付き）とする。</li> <li>車いすでの利用が可能ないように有効 1,500mm 以上の奥行を確保する。</li> <li>火災時等に車いすでバルコニーから外部へ直接避難ができるようにする。</li> </ul> |

| (5) 住棟各部（共用部分） |   |
|----------------|---|
| 基本事項           | <ul style="list-style-type: none"> <li>5階以上の住戸出入口前とエレベーターホール等は、防風に配慮する。</li> <li>妻壁等の外壁の雨掛かりの打継面には、止水板を打込む。（バルコニー、廊下、階段等は除く。）</li> <li>排水溝が歩行経路を横断する場合には、溝ふたを設置する。<br/>溝ふたは、細目グレーチングとすること。</li> <li>スロープの勾配は、1/15 以下とする。また、仕上材は防滑性に配慮し、特に、雨等で濡れる恐れのある箇所については十分に考慮すること。</li> <li>手すりは、床（踏面の先端）から 800 mm の高さに設置し、適切な箇所に点字を設ける。</li> </ul>   |
| 共用廊下           | <ul style="list-style-type: none"> <li>避難上支障となる段差を設けない。</li> <li>歩行を補助する手すりを設置する。</li> <li>床仕上げは、耐水性及び防滑性に配慮し、有効な排水勾配及び排水溝を設ける。</li> <li>廊下側に居室がある場合、エアコン用室外機置場を、通行の支障にならない場所に確保する。また、足がかりとなる位置にならないよう配慮する。<br/>なお、室外機置場の寸法は、幅 1,200 mm 以上、奥行き 400 mm 以上、高さ 650 mm 以上とし、ドレン排水用にドレンレールを設置する。ドレンレールは通行の支障にならないよう配慮すること。</li> <li>車いす住戸からエントランスまでの経路は、車いすがすれ違えるようにするとともに、直径 1,500mm 以上の回転スペースを適切に配置する。</li> </ul>  |
| 共用階段           | <ul style="list-style-type: none"> <li>階段室は、コンクリート系構造とする。</li> <li>階段及び踊場の有効幅は、1,200 mm 以上とし、けあげを 180 mm 以下、踏面を 240 mm 以上とする。</li> <li>踊場には、階数表示板を設置する。</li> <li>昇降を補助する手すりは、両側に連続して設置し、端部に水平部を 300 mm 確保する。</li> <li>床仕上げは、耐水性及び防滑性に配慮し、有効な排水勾配及び排水溝を設ける。</li> <li>段鼻ノンスリップは、視覚障害者に配慮したものとする。</li> <li>階段最下部には、清掃用具等が収納できる倉庫を設置する。<br/>ただし、ポンプユニットの設置場所とする場合は、この限りではない。</li> <li>屋内階段で防火戸を設置する場合は、自動閉鎖式特定防火設備（煙感知式）とする。</li> <li>屋外階段の場合は、最上階に屋根を設ける。</li> </ul> |

| (5) 住棟各部（共用部分）   |  |
|------------------|--|
| エントランスホール及び住棟出入口 | <ul style="list-style-type: none"> <li>出入口の寸法，構造は，大型家具等の運搬に支障のないようにする。</li> <li>床仕上げは，耐水性及び防滑性に配慮し，有効な排水勾配及び排水溝を設ける。</li> <li>施錠可能な集合郵便受け箱，掲示板を設置する。<br/>なお，設置場所は，見通しが良く，風雨が入らない場所とし，住戸の壁面を避ける。</li> <li>エントランスホールには，遠隔監視装置，共用分電盤等を設ける。</li> <li>スロープは，有効幅を1,400mm（柱型部分で1,300mm）以上とし，手すりを両側に設置する。</li> <li>スロープに隣接して設ける階段は，けあげを150mm以下，踏面を300mm以上とし，手すりを両側に設置する。また，段鼻の視認性に配慮する。</li> <li>オートロックや監視カメラは設けない。</li> </ul> |
| エレベーターホール        | <ul style="list-style-type: none"> <li>廊下から独立した空間とし，人だまりを設けて，ベンチを設置する。</li> <li>各住戸からエレベーターホールに至る歩行距離は，50m以内とする。</li> <li>昇降路内に雨水が進入しないよう排水溝を設ける。</li> <li>各階に，階数表示板を設置する。</li> </ul>  |
| 屋上，屋根            | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則勾配屋根とする。なお，勾配屋根以外とした場合は，適切な修景装置を設けること。</li> <li>屋上への経路は，屋上点検口を基本とし，共用部から使用できるものとする。また，転落の恐れがないよう位置等に配慮すること。</li> <li>メンテナンス用につり環等を設ける。</li> </ul>   |
| パイプスペース          | <ul style="list-style-type: none"> <li>設備機器の更新が容易にできるよう計画すること。</li> <li>共用部から点検できる位置に設置し，適切な寸法の点検口を設ける。<br/>なお，点検口は鋼製扉とするが，検針用メーター等が入る場合は空錠とする。</li> </ul>   |
| 地下ピット            | <ul style="list-style-type: none"> <li>適切な規模とする。</li> <li>配管の位置等によって点検に支障が生じないように十分考慮し，床下点検口，人通口，通気口等を適切に設置する。</li> </ul>  |
| その他              | <ul style="list-style-type: none"> <li>共用階段下等にポンプユニットの設置場所を設ける。<br/>設置に当たっては，漏水に備えて排水溝等を設け，入居者等が容易に近づけないように配慮するとともに，騒音や振動による入居者への影響がないよう有効な対策を講じること。</li> <li>各棟1箇所以上に雨水貯留タンク（200L）を設ける。</li> </ul>  |

| (6) 付帯施設 |   |
|----------|---|
| 自転車置場    | <ul style="list-style-type: none"> <li>屋根付きとする。</li> <li>住棟や通路から見えやすい場所に設置し，チェーンが使用可能な盗難防止措置を講じる。</li> <li>1台当たりの寸法は，幅0.5m，長さ2.0mとする。</li> <li>平置きとし，2段式ラックは使用しない。</li> </ul> |
| ゴミ置場     | <ul style="list-style-type: none"> <li>ゴミ置場には，屋根，扉，排水桝，散水栓を備える。特に扉については，耐久性に配慮すること。</li> <li>ごみの収集方法（経路），位置，規模，コンテナの可否等については，京都市まち美化事務所と協議して，適切に整備を行う。</li> </ul>             |

| (7) 共同施設 |        |   |
|----------|--------|---|
| 集会所      | 基本事項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>集会室は以下の仕様に従うこととし、記載のない事項は標準住戸に準じる。</li> <li>独立棟又は住棟内配置（1階）とする。</li> <li>集会所と住棟のアプローチは重複を避ける。<br/>なお、住棟内に集会所を設ける場合は、騒音対策及び隣戸へのプライバシー対策等を考慮する。</li> <li>集会、祭事及び地域住民の利用にも配慮し、広場と一体的に利用できるよう考慮する。</li> <li>所要室は、集会室、和室、倉庫（椅子等の収納用）、湯沸室、便所、防災用倉庫とし、各室の広さは、団地規模に応じた適切なものとする。<br/>なお、既存の集会所で使用していた椅子、机等の家具は再利用するため、これを考慮して計画すること。</li> <li>2方向の避難経路を確保する。</li> <li>出入口は全て引戸とし、有効850mm以上とする。</li> <li>2足制とし、玄関に下足箱を設ける。</li> <li>玄関や集会室等の仕上げには、積極的に京都市域産材を使用すること。<br/>なお、「京都市域産材」とは、京都市木材地産表示制度実施要綱（京都市産業観光局農林振興室林業振興課）に基づく「地域産材」とする。京都市域産材を室内で使用する場合の造作材の等級区分は、京一等以上とすること。</li> <li>各室に室名札を設置する。</li> </ul> |
|          | 集会室・倉庫 | <ul style="list-style-type: none"> <li>多目的な利用に配慮して計画する。</li> <li>集会室は60㎡以上、和室は6畳程度とする。</li> <li>集会室と和室は一体的に利用できるようにする。</li> <li>広場に面する部分は、掃出し窓とする。</li> <li>外部に面する開口部には、ダブルのカーテンレールを設ける。</li> <li>掲示板、ホワイトボードを設ける。</li> <li>長机や椅子等を収納できるよう、集会室から出入りできる倉庫を設ける。</li> </ul>  |
|          | 給湯室    | <ul style="list-style-type: none"> <li>冷蔵庫及び食器棚が機能上支障なく配置できるように考慮する。</li> <li>仕上げは、準不燃材料又は不燃材料とする。</li> <li>流し台を設ける。</li> </ul>   |
|          | 便所     | <ul style="list-style-type: none"> <li>男子便所、女子便所及び多目的便所を設置する。</li> <li>多目的便所は、車いすでの単独利用が可能な計画とする。</li> <li>集会室等から直接出入りする配置は避ける。</li> <li>洗面手洗器、化粧鏡及び荷物置きを設置する。</li> <li>トイレトーパー等が置ける棚を設け、掃除用具収納のための物入れを設置する。</li> <li>便座の立ち座り用（L型）の手すり及び可動式手すりを設置する。</li> <li>点検修理のための床下ピットを設置する。</li> <li>集会室及び湯沸室に近接する場合は、音漏れ（PSを含む。）に配慮する。</li> </ul>  |
|          | 防災用倉庫  | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域の利用を考慮し、外部から利用できるようにする。</li> </ul>   |
|          | 広場     | <ul style="list-style-type: none"> <li>矩形とし、縦横の比率は1：4以下とする。</li> <li>住棟等からの視線を考慮し、死角が生じないよう配慮する。</li> <li>集会所と一体的に利用できる配置とし、適切に緑を設ける。</li> </ul>  |
| 団地内通路    | 基本事項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>照明灯や安全柵等を適切に配置する。</li> <li>歩行者路と車路の区別が明確にできるような仕上げとする。</li> </ul>  |

| (7) 共同施設 |      |  |
|----------|------|--|
| 団地内通路    | 歩行者路 | <ul style="list-style-type: none"> <li>線形は、人の歩行特性に配慮する。</li> <li>人の通行量等の条件を想定し、適切な幅員を確保する。</li> <li>自動車の通行、乗上げができないように配慮する。</li> <li>団地内通路に高低差がある場合は、スロープを設ける。<br/>なお、勾配は、1/15以下とし、滑りにくい仕様とする。</li> <li>舗装は透水性のあるものとし、有効な排水勾配及び排水溝を設ける。</li> </ul>   |
|          | 車路   | <ul style="list-style-type: none"> <li>車路には、通過が主目的の車両が流入しないよう配慮する。</li> <li>幅員は、できる限り6m確保すること。</li> <li>線形は、周辺施設及び道路、地形との調和を図るとともに、連続性を保って極端な変化を避ける。また、平面線形と横断線形の調和がとれていること。</li> </ul>  |
| バイク置場    |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>平置きで、屋根付きとする。</li> <li>住棟や通路から見えやすい場所に設置し、チェーンが使用可能な盗難防止措置を講じる。</li> <li>1台当たりの寸法は、幅1m以上、長さ2.3m以上とする。</li> </ul>  |
| 駐車場      |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>平面駐車場とする。ただし、前面道路に面して複数の車室が並んで直接出入りする配置（串刺し駐車）にしないこと。</li> <li>サービス用駐車場（緊急車両や社会福祉施設車両等用の駐車場）は、エントランスホールに寄り付けるよう配置する。また、白字でサービス用駐車場であることが分かるように明示する。</li> <li>車いす対応住戸用駐車場は、車いす対応住戸からアプローチしやすいよう配慮する。</li> <li>住棟に近接して配置する場合は、騒音やヘッドライトの直射等を防止し、良好な居住環境が確保できるように適切な措置を講じる。</li> <li>1台当たりの寸法は、幅2.3m以上、長さ5m以上とし、車いす対応住戸用駐車場は、幅3.5m以上、長さ5m以上とする。</li> <li>駐車区画には、車止めブロックを設置し、白線による区画の明示と区画番号等の表示を行う。</li> <li>騒音防止のため、車路を横断する側溝は設置しないこと。</li> </ul> |

| (8) 外構 |  |  |
|--------|--|--|
| 基本事項   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>入居者相互及び地域住民との交流の場となるように、人だまりやベンチ等を適切に設ける。</li> </ul>  |
| 植栽     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>管理の容易な樹種、高さ、数、配置計画とし、過度な植栽は行わず、病害虫の付きやすい樹種を避ける。</li> <li>管理用スペース、散水栓等（自動冠水設備を除く。）を適切に配置する。</li> <li>植栽帯の仕上がり地盤は、縁石、擁壁等の天端から50mm以上低くする。</li> <li>法面は、法下に擁壁、縁石等を設置し、植生ネット、張り芝等の適切な保護を行う。</li> </ul> |



| (8) 外構 |      |          |  |
|--------|------|----------|--|
|        | 防災設備 | 防火水槽     | <ul style="list-style-type: none"> <li>容量は 100 t，耐震認定品とする。</li> <li>仕様については，消防局の基準に従うとともに，消防局と協議の上決定すること。</li> <li>防火水槽は，非常用水源としてマンホールトイレ等の用水としても活用できるように計画する。</li> <li>防火用水以外に使用できるようにするために，水量の監視や注水機能が必要となる場合は，必要となる機器を設けること。</li> <li>取水口の位置等は，子供が足がかりにできないなど，安全に配慮する。</li> </ul> |
|        |      | マンホールトイレ | <ul style="list-style-type: none"> <li>貯留型マンホールトイレを 3 基設置する。</li> <li>対応する手動ポンプ及びテント等のマンホールトイレ用備品を，集会所の防災用倉庫に配備する。</li> </ul>  |

| (9) 標準仕上げ表（住棟外部仕上げ） |        |   |          |
|---------------------|--------|---|----------|
|                     | 部位     | 仕上げ   | 備考       |
|                     | 外壁（腰共） | 複層塗材 RE   | 住棟表示     |
|                     | 屋根     | フッ素ガルバリウム鋼板（ポリエチレンフォーム裏貼り）段葺  | 太陽光発電パネル |
|                     | 樋・ドレイン | 軒樋：大型角樋 硬質塩化ビニル製（肉厚 カラー）ステンレス製網付<br>縦樋・呼樋：硬質塩化ビニル製（肉厚 カラー）<br>掴み金物：ステンレス製 |          |
|                     | 屋外階段   | 天井：外装薄塗材 E<br>壁：複層塗材 RE<br>床：防水モルタルの上，合成樹脂塗床（防滑）<br>巾木：防水モルタル金コテ押え        | 階数表示     |

| (10) 標準仕上げ表（住戸内部仕上げ） |                                   |       |       |       |   |
|----------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|---|
| 室名等                  | 仕上げ                               |       |       |       | 備考  |
|                      | 床                                 | 巾木    | 壁     | 天井    |   |
| 玄関・ホール               | ビニル床シート<br>（FS）2.5mm（ノンスリップタイプ）張り | ビニル巾木 | クロス貼り | クロス貼り | I 型手すり<br>手すり用下地補強  |
| 台所兼食事室（兼居間）          | ビニル床シート<br>（KS）張り                 | ビニル巾木 | クロス貼り | クロス貼り | SUS 製流し台，コンロ台，調理台，吊戸棚<br>カーテンレール（ダブル）<br>クーラー用スリーブ<br>幅広付鴨居又は家具取付下地 |
| 洋室                   | ビニル床シート<br>（KS）張り                 | ビニル巾木 | クロス貼り | クロス貼り | カーテンレール（ダブル）<br>幅広付鴨居又は家具取付下地                                       |
| 和室                   | 建材畳（II 型 KT II）                   | 畳寄せ   | クロス貼り | クロス貼り | カーテンレール（ダブル）<br>幅広付鴨居又は家具取付下地                                       |

| (10) 標準仕上げ表 (住戸内部仕上げ) |                    |       |       |         |                                     |
|-----------------------|--------------------|-------|-------|---------|-------------------------------------|
| 室名等                   | 仕上げ                |       |       |         | 備考                                  |
|                       | 床                  | 巾木    | 壁     | 天井      |                                     |
| 洗面脱衣室                 | ビニル床シート<br>(KS) 張り | ビニル巾木 | クロス貼り | 化粧ケイカル板 | 洗濯機用防水パン<br>I型手すり<br>洗面化粧台<br>タオル掛け |
| 浴室                    |                    |       |       |         | ユニットバス<br>L型手すり, I型手すり              |
| 便所                    | ビニル床シート<br>(KS) 張り | ビニル巾木 | クロス貼り | 化粧ケイカル板 | L型手すり, 手すり取付下地<br>タオル掛け             |
| 押入                    | 合板                 | 雑巾摺   | 合板    | 合板      | 中段付 (枕棚等)                           |
| 物入                    | 合板                 | 雑巾摺   | 合板    | 合板      | ハンガーパイプ (枕棚等)                       |

| (11) 標準仕上げ表 (共用部仕上げ) |                              |                              |               |                                 |                               |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 室名等                  | 仕上げ                          |                              |               |                                 | 備考                            |
|                      | 床                            | 巾木                           | 壁             | 天井                              |                               |
| 玄関ホール                | 磁器質タイル                       | モルタル金コテ<br>押え                | 複層塗材 RE       | 外装薄塗材 E                         | 集合郵便受箱, 集合連絡板<br>点字案内板<br>手すり |
| EV ホール<br>(1階)       | 磁器質タイル                       | モルタル金コテ<br>押え                | 複層塗材 RE       | 外装薄塗材 E                         | 階数表示<br>手すり                   |
| EV ホール<br>(一般階)      | 防水モルタル金<br>コテ押え              | 防水モルタル金<br>コテ押え              | 複層塗材 RE       | 外装薄塗材 E                         | 階数表示<br>手すり<br>(防風スクリーン等)     |
| 共用廊下                 | 防水モルタル金<br>コテ押え              | 防水モルタル金<br>コテ押え              | 複層塗材 RE       | 外装薄塗材 E                         | 表札, 面格子<br>手すり<br>(防風スクリーン等)  |
| バルコニー                | 防水モルタルの<br>上, 有機系塗布材<br>(防滑) | 防水モルタルの<br>上, 有機系塗布材<br>(防滑) | 複層塗材 RE       | 外装薄塗材 E                         | 隔板<br>物干金物                    |
| MB・PS・MDF<br>室・倉庫    | モルタル金コテ<br>押え                | 打放し補修                        | コンクリート打<br>放し | コンクリート打<br>放し                   |                               |
| 床下点検<br>ピット          | コンクリート打<br>放し                |                              | コンクリート打<br>放し | コンクリート打<br>放し<br>住戸下:断熱材打<br>込み | 人通口<br>タラップ                   |

## 2 電気設備

| (1) 共通事項 |           |  |
|----------|-----------|--|
| 配線       |           | <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。</li> <li>ケーブル配線において、壁内立下り部は、釘打ち等による損傷を受けないよう、また、保守が可能となるよう配管工事を行う。</li> </ul>  |
| 配管       |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>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する。</li> <li>屋外の露出配管は厚鋼配管を用い、地中埋設となる場合は、GL+500 まで防蝕テープ巻きとする。</li> </ul>   |
|          | 地中埋設管埋設深さ | <ul style="list-style-type: none"> <li>車両通行部等はGL-600、その他はGL-300（植栽等の施工に支障がある場合はGL-600）とする。</li> <li>なお、舗装仕上げ部は、舗装仕上げ最下部より-300とする。</li> </ul>   |
| その他      |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業に必要な配管・配線の移設等については、事業者の責において行う。</li> <li>6棟及び7棟は工事期間中も存置して活用するため、不用な既設配管等の撤去に際しては、各設備の利用に支障がないよう十分に確認を行い対応する。</li> <li>各種申請費用については、事業費に含むものとする。</li> </ul> |

| (2) 受電設備 |            |  |
|----------|------------|--|
| 契約種別・区分  | 住宅部分       | <ul style="list-style-type: none"> <li>各戸契約とする。</li> </ul>   |
|          | 共同施設及び付帯設備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>共同施設（自転車置場、給水施設等）は施設別契約とし、付帯設備（昇降機と共用灯、防犯灯等）は使用目的別契約とする。</li> <li>契約種別は、経済的かつ合理的に選定する。ただし、防犯灯（公衆防犯灯と駐車場防犯灯）、自転車・単車置場は定額電灯又は従量電灯のうち、経済的な種別とする。</li> </ul>  |
| 電力量計     | 取付箇所       | <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅部分：メーターボックス内</li> <li>共同施設及び付帯設備：計量に適切な場所<br/>住棟内共用（電灯、動力）は住棟毎、駐車場、自転車・単車置場、集会所（電灯、動力）、屋外防犯灯、電気室及び太陽光発電設備は個別に計量可能にすること。</li> </ul>  |
| 受電方式     |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>電力会社と協議の上、決定する。</li> <li>高圧地中引込の場合は、適切に受変電設備を設ける。（関西電力(株)電気供給約款 54 中高層集合住宅への供給方法参照）</li> <li>高圧用引込配管については、同サイズの予備管を敷設する。</li> </ul>   |
| 電気室      |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>住棟1階又は別棟で設置し、自家用にならないよう、電力会社と協議のうえ決定する。</li> <li>住棟や近隣の民間施設等の周辺環境に対する音、振動等について配慮する。</li> <li>住棟内に設置する場合は、原則として、住戸に隣接しない。やむを得ず隣接する場合は、振動、騒音等の対策を行う。また、上階からの漏水対策を講じるとともに、電気室内に給排水管、蒸気管、ガス管等を通過させないこと。</li> <li>変圧器等の出し入れができるようルートやスペースを確保し、電力会社の保守員が直接外部から出入りできるようにする。</li> </ul> |

| (3) 幹線設備 |  |   |                         |
|----------|--|---|-------------------------|
| 住宅用幹線    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ガス熱源併用住宅とし、電気方式は単相3線式（100V/200V）とする。</li> <li>・ 戸当たり負荷容量は下記計算式による。<br/> <math display="block">P = 40 \times S (\text{住戸専有面積}) + a (2,000) + V (4,000)</math> </li> <li>・ 需要率を考慮し、幹線容量を決定する。</li> <li>・ 原則として、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。</li> </ul> |                         |
| 配線方法     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電気室からの低圧地中配管により、1系統毎に配線する。</li> <li>・ 縦幹線はEM-CETのプレハブ分岐ケーブルとし、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。</li> </ul>  |                         |
| 電圧降下     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 幹線及び分岐回路において、各々標準電圧の2%以下とすること。ただし、変圧器2次側～最遠端の負荷こう長により、以下の表のとおりとする。</li> </ul>  |                         |
|          | 供給変圧器の二次側端子<br>又は引込線取付点から最遠端の負荷に至る間の電線のこう長 (m) | 電圧降下 (%)  |                         |
|          |  | 電気使用場所内に設けた変圧器から供給する場合  | 電気事業者から低圧で電気の供給を受けている場合 |
|          | 60 以下  | 3 以下  |                         |
|          | 120 以下   | 5 以下  | 4 以下                    |
| 200 以下   | 6 以下   | 5 以下  |                         |
| 200 超過   | 7 以下   | 6 以下  |                         |
| 配線用遮断機   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、住戸用は225AF以下、共用は100AF以下とする。</li> </ul>  |                         |
| 共用部幹線    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>  |                         |
| 共用分電盤    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住棟毎に1面とし、設置場所は検針の容易な場所とする。</li> </ul>  |                         |

| (4) 照明設備 |  |   |
|----------|--|---|
| 照度       |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 共用玄関の内側は75lx以上の照度を確保する。</li> <li>・ メールコーナー・EVホールに関しては50lx以上の照度を確保する。</li> <li>・ 共用玄関以外の共用出入口・共用廊下・共用階段に関しては20lx以上の照度を確保する。</li> <li>・ 自転車置場・駐車場・人たまり・歩行者空間・広場・植栽部分に関しては3lx以上の照度を確保する。</li> </ul> |
| 照明器具等    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 省エネルギー、環境負荷対策を考慮した器具とし、原則として、LED器具とする。</li> <li>・ 器具等は統一性を持たせ、破損に強く、入手容易なものとし、維持管理が容易にできるよう配慮する。</li> <li>・ 原則として、公共用施設照明 JIL（日本照明器具工業会）型番とする。</li> <li>・ アースは不要とする。ただし、共用灯はアースを入線し、機器アースをとる。</li> <li>・ 屋外のプルボックスはステンレス製とする。</li> </ul>                     |

| (4) 照明設備   |  |  |                     |                    |
|------------|--|--|---------------------|--------------------|
| 防犯灯（屋外灯）   | 配置   | <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内とともに、周辺道路にも配慮し、バランス良く、配慮した配置する。</li> </ul>   |                     |                    |
|            | 回路   | <ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場と街路の防犯灯の照明回路は分ける。</li> </ul>   |                     |                    |
|            | 点灯方式   | <ul style="list-style-type: none"> <li>照明器具の点灯は自動点滅器（感度調整付）によるものとし、住戸内へ明かりが入らないように配慮する。</li> </ul>   |                     |                    |
|            |  |  | 電気室あり               | 電気室なし              |
|            |  | 自動点滅器  | 電気室に設置し、防犯灯を複数まとめる。 | 各棟に設置し、防犯灯を複数まとめる。 |
|            | 手動点滅用スイッチ  | 低圧配電盤と電気室外壁（出入口付近）に設ける。  | 共用盤内に設ける。           |                    |
| ポール        | <ul style="list-style-type: none"> <li>建柱位置は消防車進入路等を避ける。</li> <li>原則として、高さはGL+3.5mとする。</li> <li>管理番号を設ける。</li> </ul> |  |                     |                    |
| 廊下・階段等     | 点灯方式   | <ul style="list-style-type: none"> <li>深夜の間引き点灯を考慮し、適切な機能を持った点灯方式とする。</li> <li>自動点滅回路とタイマー回路の切替スイッチ盤等は、ホール等の操作性の良い場所に設置する。</li> <li>自動点滅器（感度調整付）は、廊下灯と階段灯を同回路とし、取付場所は、西面を避ける。</li> <li>渡り廊下で連結されている住棟は1棟と考え、廊下階段灯及び外灯の点滅を行う。</li> <li>エントランス部のメールコーナー及び、掲示板用の照明は、自動点滅回路（明るさセンサー付き）により点灯させる。</li> </ul> |                     |                    |
|            | 取付位置   | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、各階廊下に1灯／1戸の割合で設置する。</li> </ul>  |                     |                    |
| 自転車置場・単車置場 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>自動点滅器による点灯とする。</li> </ul>   |                     |                    |
| 住棟番号用の照明   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>バックライト式LED照射型とする。</li> <li>自動点滅器および手動点滅による点灯とする。</li> </ul>   |                     |                    |
| 動力設備の照明    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>電気室等は、必要に応じ非常用照明を設ける。</li> </ul>  |                     |                    |

| (5) 電気設備 |               |  |  |
|----------|---------------|--|--|
| 住戸専用部分   | 電灯、スイッチ、コンセント | スイッチ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>ワイドスイッチとし、適宜位置表示灯付スイッチとする。</li> <li>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。</li> </ul>   |
|          |               | コンセント  | <ul style="list-style-type: none"> <li>全て埋込型とし、適宜アース付とする。</li> <li>取り付け位置はFL+200を基本とし、適宜調節する。</li> </ul>   |
|          |               | ドアホン   | <ul style="list-style-type: none"> <li>住戸用受信機又は共同住宅用受信機はP型3級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のドアホン（戸外表示器）は、遠隔試験機能付中継器内蔵型とする。</li> <li>将来、カメラ付きドアホンが設置できるよう、空配管を敷設する。</li> </ul> |
| 分電盤      |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>玄関扉上部に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付する。</li> <li>主幹：MCB3P50AT 高速形1個 単相3線 中性線欠相保護付 定格遮断容量10.0KA</li> <li>分岐：小型SB2P1E 又は2P2E30AF/20AT</li> <li>キャビネット：キャビネット工業会規定における、IP2×C程度とする。</li> </ul> |  |

| (5) 電気設備 |           |          |   |
|----------|-----------|----------|---|
|          | 回路        |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、10回路とし、空回路がある場合は予備スペースとする。</li> <li>回路分けは、基本的に以下のとおりとする。               <ol style="list-style-type: none"> <li>①玄関，廊下，浴室，DK(LDK)</li> <li>②居室2室</li> <li>③洗面脱衣室，便所，給湯器</li> <li>④キッチン廻り（冷蔵庫用+調理器具用1箇所）コンセント（専用回路）</li> <li>⑤大型機器（流し前（IH））コンセント（専用回路）</li> <li>⑥大型機器（洗面脱衣室）コンセント（専用回路）</li> <li>⑦エアコン（専用回路）</li> <li>⑧エアコン（専用回路）</li> <li>⑨エアコン（専用回路）</li> <li>⑩住戸用自火報（専用回路）</li> </ol> </li> <li>3DKは①番回路に「+居室1室」を加える。</li> <li>①，②，⑩はMCB，③～⑨はELCBで主幹の一次側からの分岐とする。</li> <li>エアコン及び大型機器用は2P2Eとし，それ以外は2P1Eとする。</li> </ul> |
| 住棟共用部分   | 電話配管等     |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、電柱へ迎え出して地中引込みとし、1階ピットを経由してESPに配線する。</li> <li>幹線敷設用ケーブルラック及び配管，端子盤などを設置する。</li> <li>引込から各端子盤までの主幹線については，同サイズの予備管を敷設する。</li> <li>主幹線盤（MDF）から中間盤（IDF）までの配線・配管ともに施工する。</li> <li>竣工後に，光ケーブル等の導入が容易にできるような配線方法を採用する。</li> </ul>  |
|          | テレビ共同受信設備 | 受信電波     | <ul style="list-style-type: none"> <li>地上デジタル放送及びBSデジタル放送とする。</li> </ul>  |
|          |           | 画質       | <ul style="list-style-type: none"> <li>電界強度は各部屋の端子出力で，地上波デジタル57dB以上，画質評価は3を標準とする。</li> </ul>  |
|          |           | 直列ユニット   | <ul style="list-style-type: none"> <li>2端子型デジタル・CATV 双方向対応型（10MHZ～2150MHZ）を全室に設置する。</li> </ul>  |
|          | 給水設備      | 動力設備     | <ul style="list-style-type: none"> <li>直結増圧給水用のポンプ制御盤への電源つなぎ込みのため，配管配線する。</li> </ul>  |
| 集会所      | 引込設備      |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>電灯用（単相3線200V/100V），動力用（三相3線200V）を各々低压引込とし，電力量計箱（必要に応じ引込閉開器盤を併設）を設ける。</li> <li>集会室の気積や，将来的な一般電気機器の使用増加に対応できるよう，余裕を持った電力容量を設定する。</li> </ul>  |
|          | 電灯コンセント設備 | コンセント    | <ul style="list-style-type: none"> <li>各室に適切に配置する。</li> </ul>   |
|          |           | 換気扇・天井扇  | <ul style="list-style-type: none"> <li>各室に適切に配置する。</li> </ul>   |
|          |           | 動力設備     | <ul style="list-style-type: none"> <li>集会室のエアコン用電源を設けるため，電灯回路と合わせて配管配線する。</li> </ul>  |
|          | 非常用設備     | 自動火災報知設備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>遠隔試験機能付の感知器とし，別棟の場合は，屋外側入口付近にベル及び中継器を設ける。</li> </ul>   |
|          | 電話空配管     |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>ホールに電話用ボックスを設ける（FL+800mm）。</li> </ul>  |
|          | テレビ共同受信設備 |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>最寄の住棟からケーブルを引き込む。なお，地中埋設配管とする。</li> <li>集会室の間仕切り毎に1ヶ所，直列ユニットを設ける。</li> </ul>   |
| その他      | 電柱        |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>景観上，できるだけ目立たないものとする。</li> </ul>  |

| (6) 消防用設備 |        |          |  |
|-----------|--------|----------|--|
|           | 非常警報設備 | 自動火災報知設備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>総務省令第40号（平成17年）に基づくこと。</li> <li>所轄消防署との協議によるほか、原則として一斉鳴動（棟毎）とするが、1つの回路に接続出来る発信装置は15台までとする。</li> <li>設置場所は雨がかりより内とするが、防雨型装置を設置する。</li> </ul> |
|           |        | 警報用配線    | <ul style="list-style-type: none"> <li>信号線と電源線は同一管としない。</li> <li>非常警報はアースを入線し、機器アースをとる。</li> </ul>   |

| (7) 遠隔監視設備 |                |    |   |           |                 |
|------------|----------------|----|---|-----------|-----------------|
|            | テレコム設備         |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>テレコム盤（H1200×W800×D200）の取付位置を確保し、近傍にPB（300×300×300、セパレーター付）を設置する。</li> <li>PBからMDFまでを空配管で接続する。</li> <li>共用分電盤から電源を入線し、PBで止めておく。</li> <li>テレコム盤への移報を行えるように、準備工事を行う。</li> </ul> |           |                 |
|            |                |    | 項目  | 監視内容      | 備考              |
|            |                |    | 給水  | 増圧ポンプ     | 故障一括            |
|            |                |    | 消火  | 水槽（充水タンク） | 満、減等            |
|            |                |    |   | ポンプ       | 故障一括            |
|            |                |    | 電気  | 電気室       | 高圧地絡、低圧地絡、受電点停電 |
|            |                |    | 排水  | 地下ピット     | 湧水槽満、排水槽満、ポンプ故障 |
| 防災設備       | 自火報、非常警報、防火扉、他 | 発報 |   |           |                 |

| (8) 昇降機設備 |      |      |   |
|-----------|------|------|---|
|           | 設置台数 |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>1住戸あたりの計画人数は2.15人とし、交通計算に基づき台数を決定する。</li> </ul>                                    |
|           |      | 交通計算 | <ul style="list-style-type: none"> <li>5分間輸送能力：4%以上</li> <li>平均運転間隔：1台90秒以下、2台60秒以下</li> </ul>                            |
|           | 仕様   | 機器   | <ul style="list-style-type: none"> <li>マシンルームレスとする。</li> <li>BL規格品福祉型同等品とし、仕上げは防食仕様とする。</li> </ul>                        |
|           |      | 制御方式 | <ul style="list-style-type: none"> <li>可変電圧可変周波数制御方式（VVVF）とする。</li> <li>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。</li> </ul> |
|           |      | 電源電圧 | <ul style="list-style-type: none"> <li>動力用：三相200V</li> <li>電灯用：単相100V</li> </ul>  |
|           |      | 運転方式 | <ul style="list-style-type: none"> <li>1台：方向性乗合全自動式</li> <li>2台以上：群乗合全自動式</li> </ul>                                      |
|           |      | 管制運転 | <ul style="list-style-type: none"> <li>停電時自動着床装置</li> <li>地震管制運転装置（P波・S波共）</li> <li>火災管制運転装置</li> <li>低速自動救出装置</li> </ul> |

| (8) 昇降機設備 |          |   |
|-----------|----------|---|
| 仕様        | その他      | <ul style="list-style-type: none"> <li>「(昇降機技術基準の解説) 昇降機耐震設計・施工指針」に規定する耐震クラス A とする。</li> <li>トランクを設置すること (ただし 2 台以上併置の場合は 1 台のみ)。</li> <li>トランク扉の鍵は E・M・T・R 表示の消防共通キーとし、5 本納入する。</li> <li>出入口の幅は 800 mm 以上とする。</li> <li>照明は LED とし、照明及び換気扇の自動休止装置を設ける。</li> <li>定員超過ブザー、いたずら呼出キャンセル装置を設ける。</li> <li>定員超過表示灯、地震管制表示、火災管制表示、停電時自動着床作動表示をかが内操作盤に組み込む。</li> <li>扉開放装置 (T 型キー等) を各階乗場扉に設ける。</li> <li>1 階乗場にパーキングスイッチを設ける。(パーキング時は扉を閉じる。)</li> </ul>                  |
|           | 福祉仕様     | <ul style="list-style-type: none"> <li>かが内正副専用操作盤 (点字付、1 面に呼びボタン付のインターホン取付)</li> <li>乗場専用操作盤 (点字付、インジケーター組込)</li> <li>手すり (3 方向、トランク付は 2 方向)</li> <li>鏡 (600 mm×900 mm 程度) ステンレス鏡面仕上げ</li> <li>かが内専用位置表示機</li> <li>キックプレート (H= FL+300 mm, 3 方向) ステンレスヘアライン仕上げ</li> <li>点字銘板</li> <li>音声合成装置 (5 音声、タイマー音量可変調整機能付、ON/OFF 切替スイッチ付)</li> <li>扉安全装置 (セーフティーシュー、光電管 2 段以上のドアセンサー、指詰め防止センサー)</li> <li>乗り場とかがとの隙間は 10mm 以下とする。</li> <li>点字タイル (ホール押しボタン前に設置)</li> </ul> |
|           | 防犯仕様     | <ul style="list-style-type: none"> <li>大型防犯窓</li> <li>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)</li> </ul>   |
| 警報装置      |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>かが内に警報装置用押しボタンを 3 カ所設け、1 階乗場にインターホンを設置する。また、かが内インターホンの押しボタンでベルの駆動も行うものとする。</li> <li>押しボタンには誤操作防止プロテクターを設ける。(使い捨てタイプは不可)</li> <li>ベルは保持機能付とし、かが上及び 1 階乗場に設置する。また、容易にリセット方法が分かるものとする。</li> </ul>   |
| その他       | 電話用空配管   | <ul style="list-style-type: none"> <li>制御盤と MDF 盤の間に電話用空配管を設ける。</li> </ul>  |
|           | 点検用コンセント | <ul style="list-style-type: none"> <li>昇降路下部に 2P15A×2 E・ET 付(100V)を設ける。</li> </ul>  |
|           | 遠隔監視装置   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>  |
|           | インターホン   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 階乗場 (ハンドセット)</li> <li>かが内操作盤 (1 面に設置)</li> </ul>   |
|           | かが養生     | <ul style="list-style-type: none"> <li>荷物搬入用の養生マットを設置する。ただし、かが床マットは設けない。</li> </ul>   |



| (9) 避雷設備 |  |  |  |
|----------|--|--|--|
|          |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共住宅建設工事共通仕様書及び JIS A 4201 (2003) により、簡略法を標準とする。ただし、PC 工法の住棟は直接法を標準とする。</li> <li>廊下等で連結している場合は1棟とみなし、接地極を配置する。</li> <li>突針用支持管は、原則として高さ8m以下とし、点検に必要な通路・タラップ等を確保する。</li> </ul> |

| (10) 太陽光発電設備 |      |            |  |
|--------------|------|------------|--|
|              | 発電量等 |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>発電量は30kw以上とする。</li> <li>発電効率や費用対効果を検討し、設置箇所を決定する。</li> <li>太陽光発電による電力の利用は共用部分及び集会所とし、余剰電力は売電とする。</li> </ul>   |
|              | 仕様   |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>太陽電池アレイ、パワーコンディショナ（連系保護装置含む）により構成する。</li> <li>連系方法は単相3線202V 60Hz、逆潮流有りとする。</li> </ul>   |
|              |      | 太陽電池アレイ    | <ul style="list-style-type: none"> <li>結晶系とし、その他仕様は製造者標準とする。</li> <li>色は、京都市景観条例等に準拠する。</li> </ul>   |
|              |      | パワーコンディショナ | <ul style="list-style-type: none"> <li>屋内の壁掛式、接続箱機能内蔵型（JET 認証品）とする。</li> <li>出力電源は三相3線202V、単相3線210/105Vとする。</li> <li>自動運転停止機能有り、自立運転機能有り、最大出力追従制御とし、総合効率90.0%以上とする。</li> <li>住戸付近のEPSに設置する場合は、騒音対策や吸排気計画に配慮する。</li> <li>自立運転コンセントは2ヶ所設け、集会所と非常時の利便性に配慮した位置に設置し、災害時のみ使用できるようにする。</li> </ul> |

| (11) 電灯コンセント設備 機器リスト (住戸専用部分) |               |                        |               |  |
|-------------------------------|---------------|------------------------|---------------|--|
| 室名                            | 設備名           | 仕様                     | 取付位置及び高さ      |  |
| 玄関・ホール                        | 玄関灯           | LEDダウンライト(60W相当, 電球色)  |               |  |
|                               | 玄関灯用スイッチ      | ワイドハンドル形スイッチ           | FL+1200mm     |  |
|                               | 廊下灯           | LEDダウンライト(60W相当, 電球色)  |               |  |
|                               | 廊下灯用スイッチ      | ワイドハンドル形スイッチ           | FL+1200mm     |  |
|                               | 一般用コンセント      | 2P15A×2                | FL+200mm      |  |
|                               | 電動車いす充電用コンセント | 2P15A×2                | 車いす対応住戸に設置    |  |
|                               | ドアホン兼戸外表示器    | 露出型                    | FL+1200mm     |  |
| 台所兼食事室<br>(兼居間)               | 棚下灯           | LEDライト(20W相当, プルスイッチ付) | 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+1200mm     |  |
|                               | 引掛ローゼット       | 天井埋込み型                 | 天井付           |  |
|                               | 引掛ローゼット用スイッチ  | ワイドハンドル形スイッチ           | FL+1200mm     |  |
|                               | 一般用コンセント      | 2P15A×2                | FL+200mm      |  |
|                               | 冷蔵庫用コンセント     | 2P15A×2 E・ET付(専用回路)    | FL+1850mm     |  |
|                               | レンジフード用コンセント  | 埋込コンセント(接地3PLK)        | レンジフードの付近(埋込) |  |

| (11) 電灯コンセント設備 機器リスト (住戸専用部分) |                            |  |                                      |
|-------------------------------|----------------------------|--|--------------------------------------|
| 台所兼食事室<br>(兼居間)               | レンジフード照明用コンセント             | 埋込コンセント (接地 2PLK)  | レンジフードの付近 (埋込)                       |
|                               | レンジフード用スイッチ                | ワイドハンドル形スイッチ   | FL+1200mm<br>(棚下スイッチと2連とする)          |
|                               | レンジフード用照明スイッチ              | ワイドハンドル形スイッチ   |                                      |
|                               | レンジフード用強弱スイッチ              | ワイドハンドル形強弱スイッチ   |                                      |
|                               | 流し台用コンセント                  | 2P15A×2 E・ET 付 (専用回路)  | FL+1250 mm                           |
|                               | IH 用コンセント                  | 2P30A×1 E 付 (250V)   | コンロ台下の点検口付近                          |
|                               | エアコン用コンセント                 | 2P15A/20A×1 ET 付   | FL+2250 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+1200mm 又は 1450mm                  |
|                               | 電話用ボックス                    | カバープレート<br>コンセント一体型 (電話用モ<br>ジュラー取付用ブラックチ<br>ップ, 2P15A×2 E・ET 付) | FL+1250 mm                           |
|                               | 給湯器リモコン用ボックス               |  | FL+1250 mm (流し台付近取付)                 |
|                               | テレビ端子付コンセント<br>(2 端子形プラグ共) | デジタル・CATV 双方向対応型<br>10~2150MHZ, 2P15A×2                          | FL+200 mm (セパレート付)                   |
| 洋室・和室                         | 引掛ローゼット                    | 天井埋込み型   | 天井付                                  |
|                               | 引掛ローゼット用スイッチ               | ワイドハンドル形スイッチ   | FL+1200 mm                           |
|                               | エアコン用コンセント                 | 2P15A/20A×1 ET 付   | FL+2250 mm (スリーブの近く)                 |
|                               | 一般用コンセント                   | 2P15A×2  | FL+200 mm                            |
|                               | テレビ端子付コンセント<br>(2 端子形プラグ共) | デジタル・CATV 双方向対応型<br>10~2150MHZ, 2P15A×2                          | FL+200 mm (セパレート付)                   |
| 浴室                            | 浴室灯                        | 防湿・防雨形 LED ブラケット<br>ライト (40W 相当)                                 | 浴室ユニット付属品 (ケーブ<br>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+1200 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+1200 mm (シックハウス対<br>策用, 操作防止カバー付) |
|                               | 天井扇用強弱スイッチ                 | ワイドハンドル形強弱スイッチ   |                                      |
|                               | 給湯器リモコン用ボックス               |  | 浴室付属配管接続のみ                           |
| 洗面・脱衣室                        | 洗面室灯                       | LED ダウンライト (60W 相当,<br>電球色)                                      | 天井付                                  |
|                               | 洗面室灯用スイッチ                  | ワイドハンドル形スイッチ   | FL+1200 mm                           |
|                               | 洗面ユニット用コンセント               | 2P15A×1 ET 付 (抜け止め)  | FL+1200 mm (洗面ユニット裏)                 |
|                               | 洗面用コンセント                   | 2P15A×2 E・ET 付   | FL+1200 mm                           |
|                               | 洗濯機用コンセント                  | 2P15A×2 E・ET 付 (専用回路)  | FL+1200 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+1200 mm                           |
| 便所                            | 便所灯                        | LED ダウンライト (60W 相当,<br>電球色)                                      | 天井付                                  |
|                               | 便所灯用スイッチ                   | ワイドハンドル形スイッチ   | FL+1200 mm                           |
|                               | 衛生機器用コンセント                 | 2P15A×1 E・ET 付   | FL+200 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+1200 mm                           |

**(11) 電灯コンセント設備 機器リスト (住戸専用部分)**

- ・ 住戸内の LED ライトは場所に応じて適切な器具を選択する。  
ワイドハンドル形スイッチは、中空壁用・名前付・位置表示灯付にする。
- ・ 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・動作確認灯付にする。
- ・ ワイドハンドル形強弱スイッチは中空壁用・名前付・強弱表示付とする。
- ・ コンセント（エアコン用は除く）はすべて、中空壁用とする。
- ・ 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。
- ・ 車いす対応住戸のスイッチとコンセントは、車いす使用を考慮した取付位置及び高さとする。

**(12) 電灯コンセント設備 機器リスト (集会所)**

| 室名  | 設備名                     | 仕様  | 取付位置及び高さ             |
|---|-------------------------|---|----------------------|
| 玄関・ホール  | 廊下灯                     | LED ライト                                     |                      |
|   | 廊下灯用スイッチ                | ワイドハンドル形スイッチ                                | FL+1200 mm           |
|   | 一般用コンセント                | 2P15A×2                                     | FL+200 mm            |
| 給湯室   | 棚下灯                     | LED ライト (20W 相当, プルススイッチ付)                  | 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+1200 mm           |
|   | 給湯室灯                    | LED ライト                                     | 天井付                  |
|   | 給湯室灯用スイッチ               | ワイドハンドル形スイッチ                                | FL+1200 mm           |
|   | 一般用コンセント                | 2P15A×2                                     | FL+200 mm            |
|   | 冷蔵庫用コンセント               | 2P15A×2 E・ET 付 (専用回路)                       | FL+1850 mm           |
|   | 換気扇用コンセント               | 2P15A×2 E・ET 付                              |                      |
|   | 流し台用コンセント               | 2P15A×2 E・ET 付 (専用回路)                       | FL+1250 mm           |
| 集会室   | 集会室灯                    | LED ライト                                     |                      |
|   | 集会室用スイッチ                | ワイドハンドル形スイッチ                                | FL+1200 mm           |
|   | エアコン用コンセント              | 2P15A/20A×1 ET 付                            | FL+2150 mm (スリーブの近く) |
|   | 一般用コンセント                | 2P15A×2                                     | FL+200 mm            |
|   | 自立運転コンセント               | 2P15A×2 (赤色, 鍵付カバープレート付, プレート面に「停電時使用可能」表示) | FL+200 mm            |
|   | テレビ端子付コンセント (2 端子形プラグ共) | デジタル・CATV 双方向対応型 10~2150MHZ, 2P15A×2        | FL+200 mm (セパレート付)   |
| 多目的便所   | 便所灯                     | LED ライト                                     | 天井付                  |
|   | 便所灯用スイッチ                | ワイドハンドル形スイッチ                                | FL+1200 mm           |
|   | 衛生機器用コンセント              | 2P15A×2 E・ET 付                              | FL+200 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+1200 mm           |
| 倉庫  | 倉庫灯                     | LED ライト                                     | 天井付                  |
| 防災倉庫  | 倉庫用スイッチ                 | 埋込連用形スイッチ                                   | FL+1200 mm           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集会所の LED ライトは場所に応じて適切な器具を選択する。</li> <li>・ ワイドハンドル形スイッチは、中空壁用・名前付・位置表示灯付にする。</li> <li>・ 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・動作確認灯付にする。</li> <li>・ コンセント（エアコン用は除く）はすべて、中空壁用とする。</li> <li>・ 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。</li> </ul> |                         |   |                      |

### 3 機械設備

| (1) 共通事項 |             |   |  |
|----------|-------------|---|--|
| 共通       | 種別, 系統名等の明示 | <ul style="list-style-type: none"> <li>主要機器（居室内は除く。）には, 機器名称・記号（系統名）を記入する。</li> <li>パイプスペース内等の配管には, 配管の種別・系統名・矢印を明示する。</li> <li>湯沸し器, 洗面器等を除く弁には, 配管の種別・系統名・開閉状態（常時又は夏冬の開閉状態）・口径（地中埋設の弁のみ）を記入した名札を取り付ける。</li> </ul>   |  |
|          | 機器取扱説明書     | <ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内取付機器の取扱説明書は, 全住戸数分備えること。</li> </ul>   |  |
| 屋外埋設管    | 埋設深度・場所     | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則として, 車路及び構造体下部に配管しない。</li> <li>車両通行の可能性がある箇所は GL-600, その他は GL-300（植栽等の施工に支障がある場合は GL-600）とする。</li> <li>なお, 舗装仕上げ部は, 舗装仕上げ最下部より -300 とする。</li> </ul>  |  |
|          | 地中埋設標等      | <ul style="list-style-type: none"> <li>標示柱, 標示ピンを, 管曲がり箇所及び分岐部（排水管を除く。）に設けること。ただし, 制水弁等で確認できる場合はこの限りではない。</li> <li>呼び径 40 以上の屋外埋設管（排水管を除く。）には埋設標示用テープを設置する。</li> </ul>  |  |
|          | マンホール       | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則鋳鉄製マンホールとするが, 建築意匠上必要な場合は, 化粧マンホール（SUS 又は鋳鉄目地）とする。</li> <li>樹蓋に「汚水」「雑排水」等の名称を明示し, 以下のとおり, 必要に応じて安全荷重を表示する。<br/>           消防活動空地及び大型車両通行部：重耐荷重(5t) MHD<br/>           一般部分：中耐荷重(1.5t) MHA<br/>           車の侵入が無い場合：軽耐荷重(0.5t) MHB</li> <li>小口径樹については, 車の侵入が無い等, 設置箇所の条件を考慮した上で採用する。</li> </ul> |  |
|          | その他         | <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業に必要な配管の移設等については, 事業者の責において行う。</li> <li>6 棟及び 7 棟は工事期間中も存置して活用するため, 不要な既設配管等の撤去に際しては, 各設備の利用に支障がないよう十分に確認を行い対応する。</li> <li>各種申請費用に関しては, 事業費に含むものとする。</li> </ul>  |  |
| 住棟内配管    | 共住区画の貫通     | <ul style="list-style-type: none"> <li>配管が防火区画等を貫通する場合, 有効な防火処置を講ずる。</li> </ul>   |  |
|          | その他         | <ul style="list-style-type: none"> <li>配管は鳥居配管にならないようにする。</li> </ul>  |  |

| (2) 給水設備 |      |   |  |     |     |     |  |      |      |      |    |
|----------|------|---|--|-----|-----|-----|--|------|------|------|----|
| 共通       | 給水方式 | <ul style="list-style-type: none"> <li>直結式給水とし, 施設の階層等により, 適切な給水方式を選定する。</li> <li>直結式給水施行要領等の京都市上下水道局（以下「上下水道局」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, 上下水道局と協議を行う。</li> </ul>  |  |     |     |     |  |      |      |      |    |
|          | 計画人員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>住戸タイプ別の計画人員は以下のとおりとする。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1DK</td> <td>2DK</td> <td>3DK</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1LDK</td> <td>2LDK</td> </tr> <tr> <td>1～2人</td> <td>3人</td> <td>4人</td> </tr> </table> |  | 1DK | 2DK | 3DK |  | 1LDK | 2LDK | 1～2人 | 3人 |
| 1DK      | 2DK  | 3DK   |  |     |     |     |  |      |      |      |    |
|          | 1LDK | 2LDK  |  |     |     |     |  |      |      |      |    |
| 1～2人     | 3人   | 4人  |  |     |     |     |  |      |      |      |    |

| (2) 給水設備 |         |  |  |
|----------|---------|--|--|
|          | 管種等     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定区間(配水管の分岐部から水道メーターまでの間(副止水器具を含む。))については、上下水道局が指定する給水管材料を使用する。</li> <li>・ メーター2次側に使用する給水管材料は、上下水道局の基準に従い、それぞれの特徴により、使用箇所が一番適したものを選定する。</li> <li>・ 給水管材料は、耐震性に配慮したものとする。</li> <li>・ ウォーターハンマー防止対策を行う。</li> <li>・ 必要に応じて、保温・断熱対策を行う。</li> </ul>                                  |  |
|          | 減圧弁     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 必要に応じて、量水器1次側に減圧弁を設置する。ただし、上下水道局の基準を優先する。</li> </ul>  |  |
| 屋外       | 仕切弁     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仕切弁は、主要分岐部及び各棟単位で止水できるように設置する。</li> <li>・ MB内のバルブには開閉表示を行う。</li> </ul>  |  |
|          | 量水器     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上下水道局と協議を行い、検針しやすい場所に設置する。</li> <li>・ 共用部分の計量区分は、集会所、ポンプ室、屋外散水栓部分及び非常用水栓(必要に応じて防火水槽及び消火用補助用高架水槽)とする。</li> <li>・ 設置個所は、原則MB内とする。</li> </ul>  |  |
|          | 散水栓設備   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、管径は20mmを使用する。</li> <li>・ 散水栓は原則キー式横水栓付ビニル製水栓柱(H=900mm)とし、以下の場所に、径20mm程度の散水ができるよう設置する。<br/>住棟の廊下側・ベランダ側<br/>集会所(裏表各1箇所、住棟内配置の場合は省略可)<br/>ごみ置場<br/>プレイロットなどの植栽がある箇所</li> <li>・ 非常用水栓(カップリング水栓、壁埋込型ステンレス製散水栓ボックス共、文字入り「非常用水栓」、鍵付)を設置する。</li> <li>・ 住棟単位で量水器を設置する。</li> </ul> |  |
| 住棟内      |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 給水管の引き込みは、住棟単位とする。</li> <li>・ 各給水立管には、1階PS内に仕切弁を設ける。</li> <li>・ 給水立管最上部には、エア抜き用の給排気弁を設ける。</li> <li>・ 給水管を地下ピット内で横引配管する場合、支持材はステンレス製とする。</li> </ul>  |  |
| 住戸内      | 給水引込    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸への給水引込は口径20mmとする。</li> </ul>  |  |
|          | 給湯方式    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 給水・給湯配管(量水器二次側給湯器用分岐以降)については、サヤ管ヘッダー工法による3ヶ所給湯(浴室・洗面・流し)とする。</li> </ul>   |  |
|          | 配管計画    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、サヤ管は、ポリエチレン製フレキシブル管で床転がしとし、効率良く、無理のない計画とする。また、立ち上げ湾曲部はコーナーバンド等を使用し、必要な曲率を確保する。</li> </ul>   |  |
|          | 各種部材の選定 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水栓の取り付けについては、水栓ジョイントボックス及びたて型水栓ジョイントを使用する。</li> <li>・ 機器接続部など樹脂が露出する部分については、漏水検査終了後、遮熱シールキャップ巻きとする。</li> </ul>  |  |
|          | 量水器     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各住戸に取り付ける量水器については、上下水道局支給のものとする。</li> </ul>   |  |
| 集会所      |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 給水引込口径は、器具の同時使用を考慮して決定し、単独で量水器と止水栓(屋外に設置する場合、同併用BOX共)を取り付ける。</li> <li>・ 水圧が高い場合は減圧弁を設ける。</li> </ul>   |  |

| (3) 排水設備 |             |   |
|----------|-------------|---|
| 共通       |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>排水管材料は、京都市下水道排水設備指針等の上下水道局の基準に基づき計画し、上下水道局と協議の上決定する。</li> <li>配管は、耐久性を十分に配慮して選定する。</li> <li>塩ビ管を用いる場合は、VP管とする。また、継手は、原則大曲り継手とすること。</li> </ul>  |
| 屋外       | 管種等         | <ul style="list-style-type: none"> <li>口径は、原則 150 mm以上とする。</li> <li>排水勾配は原則 1/100 とする。やむを得ない場合は 1/200 を限度とするが、上下水道局との協議による。</li> </ul>  |
|          | 会所          | <ul style="list-style-type: none"> <li>会所は、管の起点、終点、合流点、屈曲点及び、管径の 120 倍以下の直線部分に築造する。</li> <li>なお、車路及び消防車進入路に設置する場合は、耐荷重を考慮すること。</li> <li>汚水系統に接続する場合のごみ置場の会所は、トラップを設ける。また、雨水の流入を防ぐこと。</li> </ul>   |
|          | 災害用マンホールトイレ | <ul style="list-style-type: none"> <li>貯留型マンホールトイレを 3 基設置する。</li> <li>集会所の近く等の非常時に利用しやすい箇所とし、テント等を設置に必要なスペースを確保する。</li> </ul>   |
|          | その他         | <ul style="list-style-type: none"> <li>屋外排水管系統は、極力統合して経路を少なくするとともに、最短ルートとする。</li> <li>本管への接続口径・位置等は上下水道局と協議する。</li> <li>本敷地は合流区域のため、雨水排水接続も考慮し、流域の流入量を「京都市開発技術基準」により計算する。</li> <li>埋設深さが 1.5m を超える場合は、必要に応じて適切な土留をし、安全対策を講じる。</li> </ul>  |
| 屋内       | 管種等         | <ul style="list-style-type: none"> <li>共用排水管の掃除口は、各階に 1 箇所以上設け、住戸内に立ち入らなくても点検できるようにする。横主管は 10m 以内ごとに設ける。</li> <li>PS 内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意する。</li> <li>住戸内の排水勾配は原則 1/50 とする。</li> <li>トラブルが生じた際に他の住戸に影響が出ないように、住戸内で処置できる計画とする。</li> </ul>   |
|          | 経路          | <ul style="list-style-type: none"> <li>屋内は汚水・雑排水分流とし、屋外にて合流とする。</li> <li>最下階の汚水・雑排水管は、第一会所まで単独排水とする。</li> <li>便所・台所流しについては単独排水とし、浴室、洗面台、洗濯パン等の雑排水は統合して排水立管に接続する。</li> </ul>   |
|          | 通気配管        | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、伸頂通気方式とする。</li> <li>勾配屋根のため、屋根下天井内で、各住戸通気立管を通気横主管に集合させ、妻側最上部に通気口を設けることとするが、バルコニー、廊下側に通気口を設置する場合は、軒上まで配管する。</li> <li>通気横主管については、できる限り短スパンになるように計画し、最長 30 m とする。</li> <li>ベントキャップは防雨型とし、階数によっては防風にも配慮する。</li> <li>口径は、1 系統の場合、排水立管と同口径、2 系統以上の場合、1～2 サイズアップとする。</li> <li>通気管による騒音防止に配慮する。</li> </ul> |
|          | 塗装          | <ul style="list-style-type: none"> <li>排水管の露出部は原則塗装すること。</li> </ul>   |
|          | その他         | <ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内配管には適宜防音被覆を施すこと。</li> </ul>   |

| (4) 衛生設備リスト |   |  |
|-------------|---|--|
| 一般住戸        | 流し用水栓   | ・ シングルレバー混合水栓 (泡沫キャップ)   |
|             | 便器  | ・ 密結形便器+防露式手洗付ロータンク+普通便座 (付属品含む)   |
|             | 便所用付属品  | ・ タオル掛<br>・ 紙巻器  |
|             | 洗面化粧台   | ・ 600幅 シングルレバー混合水栓 ストレート止水栓×2  |
|             | 洗面所用付属品   | ・ タオル掛   |
|             | 洗濯用水栓   | ・ 洗濯用 (緊急止水弁機能付) H=1300  |
|             | 洗濯用防水パン   | ・ 640×800 トラップ付  |
|             | シャワーセット   | ・ シングルレバー混合水栓  |
| 車いす対応住戸     | 流し用水栓   | ・ 大型シングルレバー混合水栓 (泡沫キャップ)   |
|             | 便器  | ・ 車いす対応密結形便器+防露式密結形ロータンク+普通便座大型 (付属品含む)  |
|             | 便所用付属品  | ・ タオル掛<br>・ 紙巻器  |
|             | 洗面化粧台   | ・ 750幅 車いす対応型 大型シングルレバー混合水栓<br>ストレート止水栓×2  |
|             | 洗面所用付属品   | ・ タオル掛   |
|             | 洗濯用水栓   | ・ 洗濯用 (緊急止水弁機能付) H=1300  |
|             | 洗濯用防水パン   | ・ 640×800 トラップ付  |
|             | シャワーセット   | ・ シングルレバー混合水栓  |
| 集会所         | 流し用水栓   | ・ 自在水栓 (泡沫横型)  |
|             | 便器  | ・ 密結形便器+防露式ロータンク+普通便座 (付属品含む)<br>・ 車いす対応密結形便器+防露式ロータンク+普通便座 (フタなし・金属製取付具, 付属品含む) |
|             | 便所用付属品  | ・ タオル掛<br>・ 紙巻器  |
|             | 洗面器   | ・ 洗面器+自動水栓 (付属品含む)   |
| 備考          | ・ 省エネ等級4とするに当たり、衛生器具等の仕様を変更する必要がある場合は、市と協議の上決定すること。 |  |

| (5) ガス設備  |                   |   |
|-----------|-------------------|---|
| 共通        | 管種等               | ・ ガス事業者の仕様による。  |
| 屋外ガス設備    | 遮断弁               | ・ 住棟への引込み管部にはバルブを設ける。   |
| 屋内共用横引・立管 | 住棟への引込み           | ・ 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管には、系統毎に閉栓できるよう、バルブを設置する。        |
| 屋内ガス設備    | 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。また、換気経路に配慮する。                           |
|           | 器具                | ・ 流し用 (LAペアガス栓 ガステーブルコンロ用), 居室用 (ガスコンセント壁埋込型) を設ける。(内装同等色とする) |

| (5) ガス設備 |       |  |   |
|----------|-------|--|---|
|          | その他   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>居室用コンセントコックの取付け個数については、1DK・2DK・2LDK 住戸は1個、3LDK 住戸は2個とし、台所から離れた居室の外壁面に設置する。</li> <li>原則として、コンセントコックの取付け位置は、FL+200 mm、一般電気コンセント付近とする。必要に応じて、電気コンセント一体型ガスコックを採用する。</li> </ul>                       |
| 浴室設備     | 給湯器   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>16号潜熱回収型ガス給湯器タイプを設置する。(BL同等品・グリーン購入法適合品)</li> <li>給湯器はPSやMB等の扉内で、共用部から容易に点検できる箇所に設置する。</li> <li>給湯器の機能は、自動お湯はり、自動保温、手動足し湯、給湯追炊き同時使用可を満たす仕様とし、浴室内と台所にリモコンを設置する。</li> <li>適宜付属品を設置すること。</li> </ul> |
|          | 配管・配線 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>管材料等は給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とする。</li> </ul>   |

| (6) 換気・空調設備 |        |  |  |
|-------------|--------|--|--|
| 共通          |        |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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、よく注意して計画する。</li> </ul>   |
| 住戸          | 機器(換気) |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>台所兼食事室(兼居間)：レンジフード</li> <li>便所：天井扇</li> <li>浴室・洗面所：親子天井扇</li> <li>逆流防止措置等を講じた場合、浴室、洗面所、便所の換気系統は一系統としてよい。</li> </ul> |
|             | ダクト材質  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ステンレス製スパイラルダクトとする。</li> </ul>   |
|             | レンジフード |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、公共住宅建設工事共通仕様書の性能基準以上とする。</li> </ul>   |
|             | その他    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じFDを設ける。</li> <li>排気口径については、適宜風量計算等に基づいて適切に選定する。</li> </ul>   |
| 集会所         | 機器(換気) |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>集会室：天井扇又は換気扇</li> <li>便所・多目的便所：天井扇</li> <li>給湯室：天井扇又は換気扇</li> <li>倉庫・防災倉庫：天井扇又は換気扇</li> </ul>                       |
|             | 機器(空調) |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>集会室</li> </ul>  |

| (7) 消火設備 |  |  |   |
|----------|--|--|---|
| 共通       |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>二方向避難・開放型特定共同住宅とすることにより、消防設備の設置義務の免除を受けることとし、必要な設備を設置する。</li> <li>消火設備については、京都市消防局の定める仕様とし、所轄消防署と協議のうえ決定する。</li> </ul>       |
| 消火器具     |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>消火器は、ABC粉末消火器10号加圧式(スタンド共)とする。</li> </ul>  |
| 連結送水管    |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>連結送水管が必要となる場合は、消防局の定める仕様とする。</li> <li>送水口及び放水口の位置は、所轄消防署と協議のうえ決定する。</li> <li>連結送水管の放水口は、子供が足がかりに上がらないように配慮して設置する。</li> </ul> |