

別紙 4 市営住宅設計要領

1 建築

(1) 配置		
	配置	- 住棟は、敷地形状や周辺の状況を考慮し、必要な日照、採光、通風等を確保する。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。 - 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。 - 広場等は、地域住民も利用しやすいよう配慮すること。 - 消防活動用空地は、住棟のバルコニー側に設け、適切な進入路を確保する。 - 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。 - 緊急車両、介護用車両等が、住棟へ寄り付き、駐車することができるよう配慮すること。 - 屋外には、市営住宅入居者用駐車場（来客用を含む。）、自転車置場、バイク置場、団地内通路、緑地、排水設備及びゴミ置場等を機能的に設けること。 - 集会所は団地周辺の住宅等から十分な離隔距離を確保すること。また、開発公園に近接させるなど、一体的な利用ができるよう配慮すること。
	動線	- できる限り歩車分離を行い、歩行者動線は最短距離となるようにする。歩車分離が困難な場合は、歩行者の安全性確保のための様々な工夫を行うこと。 - 自転車動線は、自動車及びバイクの動線と原則分離する。

(2) 住棟		
	構造	- 住棟は、コンクリート系（RC、SRC、PC等）の耐火構造とする。 - 耐震安全性の分類は、Ⅲ類（重要度係数 $I = 1.0$）とすること。 - 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。 - 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こと。ただし、天井面より下に現れないもの、小規模住戸2戸を1戸に改修する場合に元の界壁部分に存在する梁型で、室の利用に支障の生じない程度のものはこの限りではない。 - 住戸内には柱型を発生させない。ただし、品確法に基づく評価方法基準（以下「性能評価基準」という。）第9の9-1（3）に定める等級3を満たす特定寝室以外の部分で、利用に支障が生じない程度のものはこの限りではない。
	階高	- 標準階の階高は、2、700 mm以上とする。 - 居室の天井高さは2、400 mm以上、居室以外の天井高さは2、100 mm以上を確保する。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。
	防火・避難	- 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。 - 内装はできる限り不燃化する。 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。 - 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。

(2) 住棟		
	防犯	・ 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。 ・ バルコニーの庇又は落下物を回避するための庇等、外部からの侵入が想定される経路にある建具には、かぎ付クレセント錠を取り付けること。（面格子設置部分は除く。） ・ 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。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。 ・ 死角やデッドスペースとなる場所をつくらない。 ・ 付属棟の周囲に足掛かりがある場合は対策をすること。 ・ 自転車置場や集合郵便受けは、いたずら防止に配慮する。 ・ 各住戸の玄関扉に設置するドアスコープ及び郵便受けは住戸内が覗けない仕様とすること。
	安全性	・ 共用部分の床仕上は滑りにくい素材とし、不必要な段差を設けないなど、転倒防止に配慮すること。また、やむを得ず段差を設ける場合には知覚しやすいものとし、原則として手すりを設けること。 ・ 共用階段、廊下及びスロープには手すりを取り付けること。 ・ 階段の段鼻は、踏み面と色を変えるなど、色弱者へ配慮すること。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 住戸内開口部の敷居や下枠は段差のないものとする。レールがある場合は埋込式レールとし、床から突出しないようにすること。 ・ 住戸内の建具は、原則として引き戸とすること。また、引き残し寸法は100mm以上確保し、やむを得ず開き戸を設ける場合は、把手をレバー式ハンドル等の操作しやすいものとする。

(3) 住棟各部（標準住戸）			
	基本事項		・ 各室は、整形で使いやすいものとする。 ・ 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。 ・ 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。 なお、下地補強等は、家具の設置が想定される範囲に設ける。 ・ 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。 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第35条第1項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合すること。また、気候風土や高層等により合理的な再生可能エネルギーの活用が困難でやむを得ない場合等を除き、太陽光発電設備の設置（敷地内に設置した太陽光発電設備の活用も含む。）を行うこと。 ・ 住宅の床にあっては評価方法基準第5の8の8-1（3）イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①dの基準）を、住宅の外壁の開口部にあっては評価方法基準第5の8の8-4（3）の等級2の基準に適合すること。 ・ 構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級3の基準に適合すること。 ・ 給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1（3）及び4-2（3）の等級2の基準に適合すること。 ・ 各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1（2）イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同（3）ロの等級3の基準に適合すること。 ・ 住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1（3）の等級3の基準に適合すること。 ・ 通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2（3）の等級3の基準に適合すること。
	建具	基本事項	・ 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。 ・ 建具寸法等、仕様は統一し、規格化するように考慮する。
		アルミ樹脂複合サッシ	・ 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。 ・ 耐風圧 S-4、気密性 A-3、水密性 W-4 とする。 ・ 建具は処理を施す。 ・ クレセント長さは高齢者仕様とする。 ・ 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。

(3) 住棟各部 (標準住戸)			
	建具	銅製建具	・ 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。耐風圧などを考慮したうえで、設計上支障がなければ4階についても引戸とする。 ・ 耐風圧 S-6、気密性 A-3、遮音性 T-1 とする。 ・ 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。 ・ 引戸には、自動閉鎖装置を設ける。 ・ 新聞投入口及び受箱並びにドアスコープを設ける。 なお、引戸の場合は、新聞受箱を単独で設置する。 ・ 玄関扉には下記の錠 (2か所) 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。 引戸：引戸錠 (埋込サムターン) 及び本締鎌錠 (サムターン付) 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) ・ 鍵は室名札を付け、棟及び住戸番号順に整理し、鍵箱に収納する。鍵の種類はCPC 同等とし、各3本用意する。
		その他	・ 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。
	玄関		・ 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。また、家具等の搬出入を考慮すること。 ・ 上がり框は20mm 以下とし、端部は面取りすること。 ・ 靴脱着等用 (I 型) の手すりを設置する。
	廊下		・ 壁には、手すりの設置を考慮し、床から750mm (センター位置) の高さに幅300mmの下地補強を入れる。
	DK LDK		・ 台所は、冷蔵庫や食器棚を有効に配置できるよう考慮する。 ・ 台所の仕上げは、準不燃材料又は不燃材料とする。 ・ 流し台等は、住宅共通仕様書性能基準以上とし、サイズは以下のとおりとする。 (35㎡・45㎡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、H=750 (60㎡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、H=750 ・ 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。 また、換気扇までの高さは1m以上確保する。 ・ コンロ台と側壁の間は150mm以上離し、前面及び側面に適切な断熱処理を行い、耐熱ボード (化粧けい酸カルシウム板) を設置する。 ・ 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。 ・ 手すりの設置を考慮し、手すりの下地補強を行うこと。
	洋室、和室		・ 壁芯面積で6.5㎡以上 (収納は除く) とし、洋室のうち1室は有効面積を9㎡以上 (性能評価基準第9の9-1(3)ハ⑥cに定める特定寝室) とする。 この9㎡以上とした洋室については整形とし、ベッドの設置や介護のスペースに考慮する。 ・ 2DK及び3DKの住戸は、1室を和室とする。 ・ 3DKの住戸は、1室をDKと一体的に利用できる計画とする。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 手すりの設置を考慮し、手すりの下地補強を行うこと。

(3) 住棟各部 (標準住戸)		
	便所	・ 原則廊下からの出入りとする。 ・ 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。 ・ 便所の立ち座り用 (L 型) の手すり又は I 型 2 本を設置する。 なお、縦手すりの位置は便器の先端より 200 mm 程度とする。 ・ 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。 ・ 扉には、非常開錠装置付きの錠前を設けること。また、便所の使用状況や照明の消し忘れ等が確認できるよう、明かり小窓を設置すること。 ・ 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。 ・ ペーパーホルダー、コンセントを設置すること。 ・ トイレットペーパー等が収納できる固定棚板等を設けること。
	洗面脱衣室	・ 浴室に接して設け、洗面及び脱衣スペースを兼ねる。 ・ 脱衣や洗濯等に支障のないスペースを確保する。 ・ 出入口は、できる限り廊下に面して設ける。 ・ 扉に非常開錠装置付きの錠前を設けること。また、扉には、洗面脱衣室の使用状況や照明の消し忘れ等が確認できるよう、明かり小窓を設置すること。 ・ 衣服着脱用 (I 型) の手すりを設置する。60 m³タイプの住戸などで、スペースにゆとりがある場合は、水平手すり設置用の壁下地補強を設けること。 ・ タオル掛けを設けること。 ・ 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。 ・ 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。
	浴室	・ 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。 また、修繕時に取り換え可能な構造とする。 ・ 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。 ・ 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)、浴室の出入り補助 (I 型) 用の手すりを設置する。 ・ 浴室と洗面脱衣室の出入口には、段差を設けないこと。 ・ 緊急時には洗面脱衣室から救助可能な構造とする。 ・ 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。 ・ 2 4 時間換気対応の天井換気設備を設置すること。 ・ 浴室排気用のベントキャップは、ドレン対策品とするとともに、共用廊下の動線と干渉しない位置に設け、軒天ベントキャップ不可とするなど、結露水の対策をすること。 ・ 基本的に窓を設けないこと。窓を設置する場合は内倒し窓とし、外部に面格子を設置すること。 ・ タオル掛けを設けること。 ・ 鏡を設置すること。

(3) 住棟各部 (標準住戸)		
	収納	・ 収納容量は、居室容積合計の9%以上設け、可能な限り11%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。 ・ 洋室にはクローゼット、和室には押入れを設ける。 ・ 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。 ・ 平面計画的に可能な場合には、玄関や廊下にも物入を設置すること。また、掃除具用のフックの取付け等も配慮すること。 ・ 利便性に配慮し、玄関や廊下の物入には可動棚（原則、ダボレール）を設けること。 ・ 玄関の物入は扉付きとし、原則、土間続きのものとする。 ・ 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。 ・ 出窓下部に地袋は設けないこと。 ・ 押入、物入の位置、形状（高さ、奥行）、開口部（開き戸、折れ戸、引き違い戸）等については、物入内にハンガーパイプを設置するなど、入居者の使い勝手を考慮して計画すること。
	バルコニー	・ 各住戸には、バルコニーを設け、隣戸と連続させる。 ・ 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。 ・ バルコニーをつたって避難ができない場合は、避難用タラップを設けるなど、安全に避難できるように配慮すること。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ バルコニー手すりは、BL認定品とし、原則として、手すり子タイプを使用しないこと。 やむを得ず使用するときは、横桟形式の手すりを使用せず、縦格子型とし、格子内法寸法は100mm以下とするなど、転落防止に配慮した計画すること。 ・ 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。 また、形状は、天端にブランター等を置けないものとする。 ・ 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。 ・ 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。

(4) 住棟各部 (車いす対応住戸)		
	基本事項	・ 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。 ・ 車いす対応住戸は1階とする。 ・ 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。 ・ 必要箇所にキックプレートを設置する。 ・ 床仕上げは、車いすの使用に耐える強度のあるものとする。 ・ 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。 ・ 各出入口廻りには、手すり下地を設置する。

(4) 住棟各部（車いす対応住戸）		
	建具	- 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、錠やドアスコープの位置は一般用のほか、車いすで利用可能な高さとする。 - 室内の建具は、収納を含め全て引戸とし、出入りを行う建具については有効幅 900mm 以上とする。
	玄関	- 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。 - 直径 1、500mm 以上の回転スペースを設ける。 - 電動車いす充電用のコンセントを設置する。
	便所、洗面・脱衣室	- 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。 - 直径 1、500mm 以上の回転スペースを設ける。 - 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。 - 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。
	浴室	1 6 2 0 タイプの浴室ユニットとする。 - 車いすのまま入れるよう、有効幅 900mm 以上の引戸を設ける。
	台所	- 流し台等は、住宅共通仕様書性能基準以上とし、サイズは以下のとおりとする。 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、H= 750 - 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。
	居室	- 全室洋室とする。 - バルコニーへの掃き出し窓には、有効幅 900mm 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、バルコニーから開錠可能なシリンダー錠を設ける。
	収納	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）
	バルコニー	- 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。 - 車いすでの利用が可能なように有効 1、500mm 以上の奥行を確保する。 - 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有効幅 900mm 以上の扉（シリンダー錠付）を設ける。

(5) 住棟各部（共用部分）		
	基本事項	- デッドスペースに死角が生じる場合は、フェンス、管理用扉を設置すること。 - 廊下や階段からの隣接建築物への見下ろし等、周辺へのプライバシー保護に配慮すること。 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。 - 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。） - 排水溝が歩行経路を横断する場合には、溝ぶたを設置する。 溝ぶたは、細目グレーチングとすること。 - 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。 - 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。

(5) 住棟各部（共用部分）		
	共用廊下	・ 避難上支障となる段差を設けない。 ・ 歩行を補助する手すりを設置する。 ・ 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。 ・ 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。 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とならないよう配慮すること。 ・ 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。 ・ 消防設備、室外機等の設備機器を設置する場合は、廊下幅員の確保や足掛かりによる転落防止に注意すること。 ・ 共用廊下の手すりはバルコニー手すりに準じること。
	共用階段	・ 階段室は、コンクリート系構造とする。 ・ 階段は、けあげを 180 mm 以下、踏面を 240 mm 以上とする。 ・ 踊場には、階数表示板を設置する。 ・ 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。 ・ 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。排水溝が歩行経路を横断する場合には、溝ぶた（ステンレス製パネル等）を設置すること。 ・ 段鼻ノンスリップは、視覚障害者に配慮したものとする。 ・ 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。 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。 ・ 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。 ・ 屋外階段の場合は、最上階に屋根を設ける。
	エントランスホール及び住棟出入口	・ 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。 ・ 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。 ・ 施錠可能な集合郵便受箱、集合連絡板及び点字案内板を設置する。 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。 ・ スロープは、有効幅を 1、400 mm（柱型部分で 1、300 mm）以上とし、手すりを両側に設置する。 ・ スロープに隣接して設ける階段は、けあげを 150 mm 以下、踏面を 300 mm 以上とし、手すりを両側に設置する。また、段鼻ノンスリップは、視覚障害者に配慮したものとする。 ・ オートロックや監視カメラは設けない。 ・ エントランスホール又はその周辺に、自動火災報知設備の受信機盤を設置するコーナーを設けること。なお、風雨が入らない場所や構造となるよう配慮すること。
	エレベーターホール	・ 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。 ・ 各住戸からエレベーターホールに至る歩行距離は、原則 50m 以内とする。 ・ 昇降路内に雨水が進入しないよう排水溝を設け、排水溝には溝ぶた（ステンレス製パネル等）を設けること。 ・ 各階に、階数表示板を設置する。 ・ 壁及び天井の仕上は不燃材料とすること。

(5) 住棟各部（共用部分）		
	屋上、屋根	- 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。 - 勾配屋根以外とした場合は、適切な防水材料を用いることとし、その保証期間は10年以上とする。 - 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。 - メンテナンス用につり環等を設ける。 - 軒どい及び集水桝には、ゴミ除け網等を設置すること。
	パイプスペース	- 設備機器の更新が容易にできるよう計画すること。 - 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。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。 - 将来の計画修繕や排水管の更新、各メーターの交換等を想定した配置、規模（面積）、形状とすること。
	地下ピット	- 全面にピットを設置すること。 - 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。
	その他	各棟1箇所以上に雨水貯留タンク（200L）を設ける。

(6) 付帯施設		
	自転車置場	- 屋根付きとする。 - 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。 1台当たりの寸法は、幅0.5m以上、長さ2.0m以上とする。 - 転倒防止措置を講じる。 - 平置きとし、2段式ラックは使用しない。 - 照度センサー付きのLED照明を設置すること。なお、深夜から早朝に掛けては、間引き点灯できるように回路を分けて計画すること。
	受水槽・ポンプ室	- 独立棟とすること。 - 原則、給水方式は、受水槽を用いた加圧給水方式とすること。 - 漏水に備え、排水溝及び排水口を設け、小動物の侵入防止対策を行うこと。また、防音、防振対策を行うなど、入居者への影響に配慮すること。 - ポンプ室を設置する場合の寸法は、2、000mm×3、500mm×高さ2、000mm以上とし、ポンプ台数と点検スペースとしての空間が、1、000mm以上を確保できるに、操作盤の位置を考慮して決定すること。 - ポンプ据付部分（1台当たりの面積：1、000mm×1、000mm）は、床面から300mm高くし、周囲には排水溝を設けること。 - 敷地周辺や住棟への騒音防止に配慮すること。
	ゴミ置場	- 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。 - 照明は原則設置すること。ただし、周辺の防犯灯等と兼ねることもできる。 - 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。

(7) 共同施設			
	集会所・管理事務所	基本事項	・ 市内産木材（みやこ杣木）等の利用に関して可能な限り京都市公共建築物脱炭素仕様に定める整備仕様への適合を目指すこと。 ・ 集会所は隣地境界線に近接して設けないなど、隣地への騒音対策及びプライバシー対策等を考慮する。 ・ 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。 ・ 独立棟とする。 ・ 集会所と住棟のアプローチは重複を避ける。 ・ 集会、祭事及び地域住民の利用にも配慮し、広場又は公園と一体的に利用できるよう考慮する。 ・ 所要室は、集会室、多目的室、内部倉庫（椅子等の収納用）、外部倉庫（イベント等の際、屋外で使用する物品の収納用）、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。 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。 ・ 2方向の避難経路を確保する。 ・ 集会所用及び管理事務所用の郵便受けをそれぞれ設ける。 ・ 出入口は全て引戸とし、有効850mm以上とする。 ・ 2足制とし、玄関に下足箱を設ける。 ・ 玄関や集会室等の仕上げには、積極的に京都市内産木材を使用すること。 なお、「京都市内産木材」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「京都市認証木材」とする。京都市認証木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。 ・ 各室に室名札を設置する。
		集会室・倉庫	・ 多目的な利用に配慮して計画する。 ・ 集会室は60㎡以上、多目的室は16㎡程度、内部倉庫は10㎡程度、外部倉庫は6㎡程度を2か所とする。 ・ 集会室と多目的室は一体的に利用できるようにする。 ・ 広場又は公園に面する部分は、掃出し窓とする。 ・ 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。 ・ 集会室は、2分割して利用できるよう、移動間仕切等を設ける。 ・ 掲示板、ホワイトボードを設ける。 ・ 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内部倉庫を設ける。 ・ 集会室四周に、慶弔幕つり下げ用の幅広天井廻り縁又はピックアップレールを設けること。 ・ 集会室、多目的室には、空調機を設けること。 ・ 外部倉庫は、外部から利用できるようにする。 ・ 各倉庫には、棚を設けること。
		給湯室	・ 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。 ・ 仕上げは、準不燃材料又は不燃材料とする。 ・ 流し台を設ける。

(7) 共同施設			
		便所	・ 男子便所、女子便所及び多目的便所を設置する。 ・ 多目的便所は、車いすでの単独利用が可能な計画とする。 ・ 集会室等から直接出入りする配置は避ける。 ・ 各便所には、洋風大便器、洗面手洗器、化粧鏡及び荷物置きを設置する。 ・ トイレットペ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。 ・ 男子便所及び女子便所には便座の立ち座り用（L型）の手すりを設け、多目的便所にはL型手すり及び可動式手すりを設置する。 ・ 点検修理のための床下ピットを設置する。 ・ 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。
		防災用倉庫	・ 地域の利用を考慮し、外部から利用できるようにする。 ・ 10 ㎡程度とし、マンホールトイレの備品等を収納する。
		管理事務所	・ 11 ㎡程度とし、集会所に併設する。 ・ 集会所と玄関を共有する。 ・ 集会所玄関とは別に、管理事務所に直接出入り可能な出入口を設ける。 ・ 来所者対応用のカウンターを集会所に向けて設置する。 ・ カウンター及び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。 ・ 適切な広さの物入を設ける。
	広場		・ 矩形とし、縦横の比率は1：4以下とする。 ・ 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。 ・ 適切に緑を設ける。
	団地内通路	基本事項	・ 照明灯や安全柵等を適切に配置する。 なお、照明灯の配置については、周辺道路の防犯にも配慮して計画する。 ・ 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。
	団地内通路	歩行者路	・ 線形は、人の歩行特性に配慮する。 ・ 人の通行量等の条件を想定し、適切な幅員を確保する。 ・ 自動車の通行、乗上げができないように配慮する。歩車分離が困難な場合は、歩行者の安全性確保のための様々な工夫を行うこと。 ・ 高低差がある場合は、スロープを設ける。 なお、勾配は、1/15以下とし、滑りにくい仕様とする。 ・ 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。

(7) 共同施設			
	車路		・ 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。 ・ 「市営住宅建替用地」内の車路の幅員は、できる限り6m以上確保すること。ただし、消防活動空地への消防車両経路以外は4m以上確保すればよいものとする。 ・ 「保育所用地」内の保育所の南、東、北側には車路を設け、幅員は、4m確保すること。 ・ 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。 ・ 車が通行する部分は、アスファルト舗装等とすること。ただし、維持管理の観点から、原則として、透水性アスファルト舗装は用いないこと。 ・ ゴミ収集車の通路や、緊急車両の進入路等については、関係機関と協議すること。 ・ 「市営住宅用地」内で工事に伴い既設アスファルト舗装を掘削復旧する場合は、美観に配慮して表層アスファルトの改修範囲を設定すること。また、団地内通路部分の表層アスファルトは全面改修すること。
	バイク置場		・ 平置きで、屋根付きとする。 ・ 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。 ・ 1台当たりの寸法は、幅1m以上、長さ2.3m以上とする。 ・ 転倒防止措置を講じる。 ・ 照度センサー付きのLED照明を設置すること。なお、深夜から早朝に掛けては、間引き点灯できるように回路を分けて計画すること。
	駐車場		・ 平面駐車場とする。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 住戸（開口部のある壁面）と駐車場の間は、原則として2m以上離し（開口部のない壁面の場合、駐車場とは原則として1m以上離す。）やむを得ず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。 ・ 標準住戸用駐車場の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。 ・ 車路及び駐車区画は、維持管理のしやすさを考慮し、原則として、アスファルト舗装とすること。また、やむを得ない場合を除き、透水性素材は用いないこと。 ・ 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。 ・ 駐車形態は、並列駐車を原則とすること。 ・ 騒音防止のため、車路を横断する側溝はボルト固定とすること。 ・ 将来、電気自動車用充電器設備の設置を想定し、空配管等の準備工事を行うこと。

(8) 外構			
	基本事項		・ 「京都市宅地開発要綱」、「都市計画法に基づく開発許可制度の手引」、「開発許可制度に関する京都市開発技術基準」等を遵守する。 ・ 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。
	植栽		・ 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。 ・ 歩行者、運転手の見通しを確保すること。 ・ 管理用スペース、散水栓等（自動かん水設備を除く。）を適切に配置する。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 気候、土質、地域の植生、維持管理等に配慮し、刊行物に記載のある市場性の高い樹種を採用すること。 ・ 樹木は、成長の速度等を考慮して、樹種を決定すること。特に、成長の早い高木は植えないなどの配慮をすること。 ・ 高木は、高さ3mを標準とすること。5m以上の高木は、シンボルツリー等、特に必要ある場合のみとし、将来的に10mを超える高木は、特に管理上の問題に配慮して選定すること。 ・ 花木、果樹、落葉樹の選定に当たっては、道路、通路、側溝、ゴミ置場等に葉や実が落ちない位置に植えるなど、周辺の住民、建築物、道路に生活上、通行上、管理上障害を及ぼさないよう注意すること。 ・ キンモクセイ等の香木は、住戸に近接して植えないこと。また、1か所に多く植えないよう配慮すること。 ・ バラ、ヒイラギ等、怪我をするおそれのある樹木は、容易に近付ける場所や管理上立入る必要がある部分には植えないこと。 ・ 柿、栗等の食用の果樹は植えないこと。 ・ 芝は、入居者での管理が難しいため、公園等の大面積になる部分には使用しないこと。 ・ バルコニー、低層建築物の屋根等の周辺には、中木及び高木を配置しないこと。（侵入防止） ・ 必要に応じて、樹木名札を取り付けること。

(8) 外構		
排水施設		・ 暗渠とすること。また、清掃等の維持管理に支障のないよう計画すること。ただし、通行上危険でない場所は開渠（ふた付き）としてもよい。 ・ ふたは、以下を標準とし、清掃等の維持管理に支障のないよう計画すること。 （ア） 歩行者が通行する部分：鋼製ノンスリップ細目グレーチング （イ） 自動車が行き通る部分：コンクリート製、鋼製グレーチング （ウ） 土砂の流入を防止する部分：コンクリート製 ・ 排水管は、原則として、VP管とするが、車路部分などは埋設深さ、管径等を考慮し、管種を選定すること。 ・ 勾配は、1／150以上又は流量計算によること。なお、流量計算は、「京都市開発技術基準」によること。
会所		・ 設置する場所は、以下のとおりとすること。 （ア） 排水溝、排水管の折れ点 （イ） 排水管の集合点 （ウ） 排水溝の断面が変化する点 （エ） 排水溝が排水管に接続する点 （オ） 上記の各点間隔が8mを超える場合は、8mごとに1か所設置 （カ） 堅い等の縦掛水管の地盤面設置部 ・ 原則、既成品（ふた付き）とすること。 ・ 周辺地盤と同一高さにすること。 ・ 広場、児童遊園等で、排水会所、排水溝が遠い場合は、有孔排水管を埋設すること。 ・ 会所の大きさ、深さは、維持管理が容易にできる寸法とすること。 ・ なお、泥だめ深さは、150mmを最低とすること。
防災設備	防火水槽	・ 容量は40t、耐震認定品とする。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
	マンホールトイレ	・ 貯留型マンホールトイレを2基設置する。 ・ 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。

(8) 外構			
	擁壁新設	団地中央通路 南側	「中央通路」南側の現況のり面の部分（東側一部駐車場既存擁壁含む）約 130m に擁壁を新設する。 - 擁壁新設に際しては、事前に市の関係する部局と十分に協議を行うこと。 - 位置は「中央通路」南端に隣接して設ける。 - 擁壁の上部には落下防止対策を講じること。 「都市計画法に基づく開発許可制度の手引」、「開発許可制度に関する京都市開発技術基準」等を遵守すること。また、計算書を提出すること。
	既存擁壁改修	基本事項	- 擁壁改修に際しては、事前に市の関係する部局と十分に協議を行うこと。 - 擁壁改修は、「都市計画法に基づく開発許可制度の手引」、「開発許可制度に関する京都市開発技術基準」等を遵守すること。また、計算書を提出すること。
		2 号棟、4 号棟、 7 号棟、72 号棟 北東側	「市営住宅建替用地」北東部（北部：約 40m、東部：約 110m）の既存擁壁の改修工事を行うこと。 - 擁壁と隣地境界線の間は、維持管理が容易なように防草対策を施すこと。
		給水塔、5 号棟 10 号棟南西側	「市営住宅建替用地」南西部（南部約 19m、西部約 69m）の既存 RC 擁壁の改修工事を行うこと。
		54 号棟北西側	「市営住宅継続用地」北西部（北部約 9m、西部約 13m）の既存石積擁壁の改修工事を行うこと。
		51 号棟南側	「市営住宅継続用地」南西部（南部約 40m）の既存 RC(PC) 擁壁の改修工事を行うこと。
	フェンス		「市営住宅建替用地」の東側、北側、西側隣地境界線、および 72 号棟の東側隣地境界線に沿ってフェンスを新設すること。 - フェンスは人が容易に乗り越えられない高さとする。
	屋外サイン	サイン	団地案内板（付帯事業用地を含む）、各種案内サイン、交通標識の新設を適宜行うこと。
		路面標示	指示標示（停止線、横断歩道等）や規制標示（駐車禁止、路側帯等）を適宜行うこと。
	その他		- 団地内の広報板の移設場所等については、市と協議の上決定する。なお、広報板の移設等は市が行う。 「市営住宅建替用地」及び「付帯事業用地」内には、地蔵尊（5 箇所）及び石碑（1 箇所）がある。この移設場所については、地元自治会等の意向を踏まえて、市と協議の上決定する。なお、地蔵尊の移設は地元自治会等が行う。

(9) 標準仕上げ表（住棟外部仕上げ）			
	部位	仕上げ	備考
	外壁	複層塗材 Si（ただし、エントランス廻り等の下階についてはこの限りではない。）	住棟表示
	勾配屋根・庇	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 メンテナンスパイプ設置

(9) 標準仕上げ表（住棟外部仕上げ）			
	樋	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 堅樋・呼樋：硬質塩化ビニル製（肉厚 カラー） 掴み金物：ステンレス製	
	屋外階段	天井：外装薄塗材E 壁：複層塗材Si 床：防水モルタルの上、合成樹脂塗床（防滑） 巾木：防水モルタル金コテ押え	階数表示 手すり
	共用廊下	天井：外装薄塗材E 壁：複層塗材Si 床・巾木：防水モルタル金コテ押え。アルコーブ部は塗膜防水のうえ防水モルタルコテ押え	表札、面格子 手すり

(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 (FS) 2.5mm (ノンスリップタイプ) 張り	ビニル巾木	ビニルクロス貼り	ビニルクロス貼り	I 型手すり 手すり用下地補強
	台所兼食事室 (兼居間)	ビニル床シート (KS) 張り	ビニル巾木	ビニルクロス貼り 流し台前：化粧ケイカル板	ビニルクロス貼り	SUS 製流し台、コンロ台、調理台、吊戸棚 カーテンレール(ダブル) クーラー用スリーループ 幅広付鴨居又は家具取付下地
	洋室	ビニル床シート (KS) 張り	ビニル巾木	ビニルクロス貼り	ビニルクロス貼り	カーテンレール(ダブル) 幅広付鴨居又は家具取付下地
	和室	建材畳 (Ⅱ型 KTⅡ)	畳寄せ	ビニルクロス貼り (ただし、和室のしつらえに応じて変更することは可能とする。)	ビニルクロス貼り (ただし、和室のしつらえに応じて変更することは可能とする。)	カーテンレール(ダブル) 幅広付鴨居又は家具取付下地
	洗面脱衣室	ビニル床シート (KS) 張り	ビニル巾木	ビニルクロス貼り	ビニルクロス貼	洗濯機用防水パン I 型手すり 洗面化粧台 タオル掛け
	浴室					ユニットバス L 型手すり、I 型手すり タオル掛け、鏡、浴槽蓋
	便所	ビニル床シート (KS) 張り	ビニル巾木	ビニルクロス貼り	ビニルクロス貼り	L 型手すり、手すり取付下地 タオル掛け、固定棚
	押入	合板	雑巾摺	合板	合板	中段付(枕棚等)
	物入	ビニル床シート (KS) 張り	ビニル巾木	押入れボード	押入れボード	ハンガーパイプ(枕棚等) 可動棚 3 枚、ダボレール

(10) 標準仕上げ表（住戸内部仕上げ）						
	バルコ ニー	防滑ビニル床シ ート張り、排水溝 のみ塗膜防水	立上り部塗膜防 水	複層塗材 Si	外装薄塗材 E	隔板 物干金物

2 電気設備

(1) 共通事項			
	配線		・ 環境に配慮した、エコケーブルを採用する。 ・ 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。
	配管		・ 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。 ・ 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。
		地中埋設管埋設深さ	・ 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。 ・ なお、舗装仕上げ部は、舗装仕上げ最下部より -600 又は -300 とする。
	その他		・ 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。 ・ 71 号棟、72 号棟をはじめ、市営住宅継続用地及び付帯事業用地内の住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。 ・ 各種申請費用については、事業費に含むものとする。

(2) 受電設備			
	契約種別・区分	住宅部分	・ 各戸契約とする。
		共同施設及び付帯設備	・ 共同施設（集会所、管理事務所、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。 ・ 契約種別は、経済的かつ合理的に選定する。
	電力量計	取付箇所	・ 住宅部分：メーターボックス内 ・ 共同施設及び付帯設備：計量に適切な場所 住棟内共用（電灯、動力）は住棟毎、駐車場、自転車・バイク置場、集会所（電灯、動力）、管理事務所、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。
	受電方式		・ 送配電事業者と協議の上、決定する。 ・ 高圧地中引込の場合は、適切に受変電設備を設ける。（関西電力送配電（株）託送供給等約款 61 中高層集合住宅等における受電方法および供給方法参照） ・ 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。
	電気室		・ 電気室を設ける場合は、住棟 1 階又は別棟で設置し、自家用電気工作物にならないよう、送配電事業者と協議のうえ決定する。 ・ 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。 ・ 住棟内に設置する場合は、原則として、住戸に隣接しないこと。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。 ・ 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、送配電事業者の保守員が直接外部から出入りできるようにする。

(3) 幹線設備

住宅用幹線		・ 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。 ・ 戸当たり負荷容量は下記計算式による。 $P = 40 \times S (\text{住戸専有面積}) + a (2,000) + V (4,000)$ ・ 需要率を考慮し、幹線容量を決定する。 ・ 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。																
配線方法		・ 低圧地中配管により、1 系統毎に配線する。 ・ 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。																
電圧降下		・ 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。																
	供給変圧器の二次側端子 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)	<table><tr><th colspan="2">電圧降下 (%)</th></tr><tr><th>電気使用場所内に設け た変圧器から供給する 場合</th><th>電気事業者から低圧で 電気の供給を受けてい る場合</th></tr><tr><td>60 以下</td><td>3 以下</td><td></td></tr><tr><td>120 以下</td><td>5 以下</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>200 以下</td><td>6 以下</td><td>5 以下</td></tr><tr><td>200 超過</td><td>7 以下</td><td>6 以下</td></tr></table>	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
	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		・ 原則として、住戸用は 225AF 以下、共用は 100AF 以下とする。																
共用部幹線		・ 廊下・階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ及び換気ファン等の付帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は 100% とする。																
共用分電盤		・ 住棟毎に 1 面とし、設置場所は検針の容易な場所とする。																

(4) 照明設備			
	基本事項		・ 「京都のあかり 京都らしい夜間景観づくりのための指針」を踏まえ、照明の位置やグレア、色味に配慮すること。
	照度		・ 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。 ・ 共用玄関の内側は 75lx 以上の照度を確保する。 ・ 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。 ・ 共用玄関以外の共用出入り口・共用廊下・共用階段に関しては 20lx 以上の照度を確保する。 ・ 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。

(4) 照明設備			
	照明器具等		・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 屋外のプルボックスはステンレス製とする。

(4) 照明設備				
	防犯灯（屋外灯）	配置	・ 敷地内とともに、周辺道路にも配慮し、バランス良く配置する。	
		回路	・ 駐車場とそれ以外の団地内通路等に設ける防犯灯の照明回路は分ける。	
		点灯方式	・ 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。	
			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。
			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。
	廊下・階段等	ポール	・ 建柱位置は消防車進入路等を避ける。 ・ 原則として、高さはGL+3.5mとする。 ・ 管理番号を設ける。	
		点灯方式	・ 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。 ・ 自動点滅回路とタイマー回路の切替スイッチ盤等は、エントランスホール等の操作性の良い場所に設置する。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。	
			取付位置	
			・ 原則として、各階廊下に1灯／1戸の割合で設置する。	
			・ 自動点滅器による点灯とする。	
	自転車置場・単車置場		・ 自動点滅器による点灯とする。	
	住棟番号用の照明		・ バックライト式LED照射型とする。 ・ 自動点滅器及び手動点滅による点灯とする。	
	動力設備の照明		・ 電気室等は、必要に応じ非常用照明を設ける。	

(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	・ ワイドスイッチとし、適宜位置表示灯付スイッチとする。 ・ 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。	
		コンセント	・ 全て埋込型とし、適宜アース付とする。 ・ 取り付け位置はFL+200を基本とし、適宜調節する。	
		ドアホン	・ 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。 ・ 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。	
	分電盤		・ 玄関扉上部に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付する。 ・ 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 ・ 分岐：小型SB2P1E 又は2P2E30AF/20AT ・ 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。	

(5) 電気設備			
	回路		- 原則として、11回路とし、空回路がある場合は予備スペースとする。 - 回路分けは、基本的に以下のとおりとする。 ①玄関、廊下、DK(LDK) ②居室2室 ③洗面脱衣室、便所、給湯器、浴室 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） ⑤大型機器（流し前（IH））コンセント（専用回路） ⑥大型機器（洗面脱衣室）コンセント（専用回路） ⑦エアコン（専用回路） ⑧エアコン（専用回路） ⑨エアコン（専用回路） ⑩将来台所電磁調理器 ⑪住戸用自火報（専用回路） 3DKは①番回路に「＋居室1室」を加える。 ⑪はMCB、①～⑩はELCBとする。⑪は主幹の一次側からの分岐とする。 - エアコン及び大型機器用は2P2Eとし、それ以外は2P1Eとする。
住棟共用部分	電話配管等		- 原則として、電柱へ迎い出して地中引込みとし、1階ピットを経由してEPSに配線する。 - 地中埋設管の深さは、原則としてGL-600とする。 - 地中埋設管及び床下配管は、原則としてFEPを使用すること。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - EV、遠方監視盤・機械警備盤用として、それぞれ空配管を敷設する。
	将来用インターネット（光回線）		- 引込から住戸内に至る配管サイズは、NTT等と協議し決定する。 - 光の引込は、専用の予備管は不要（配管共入れ、電話用予備管が流用できるため） - 住戸内の将来用光配線プレートは、LDKに1箇所とする。（ブランクプレート止）
	テレビ 共同受信設備	受信設備	4K8K視聴が可能なものとする。ただし、アンテナ付近に4K8Kカットフィルターを設置し、将来、フィルターを外すことで視聴が可能になるように設計する。
		受信電波	地上デジタル放送及びBSデジタル放送とする。
		画質	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。

(5) 電気設備			
集会所・管理事務所		直列ユニット	・ 2 端子型デジタル・CATV 双方向対応型を全室に設置する。
	給水設備	動力設備	・ 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。
	引込設備		・ 電灯用（単相 3 線 200V/100V）、動力用（三相 3 線 200V）を各々低圧引込とし、電力量計箱（必要に応じ引込開閉器盤を併設）を設ける。 ・ 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。
	電灯コンセント設備	照明	・ 非常用照明及び誘導灯を設けるとともに、各室に適切に配置する。
		コンセント	・ 各室に適切に配置する。
		換気扇・天井扇	・ 各室に適切に配置する。
		動力設備	・ 集会室、管理事務所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。
	非常用設備	自動火災報知設備	・ 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。
	電話空配管		・ ホールに電話用ボックスを設ける（FL+800mm）。 ・ 管理事務所にモジュージャックを 1 箇所設置する。 ・ 管理事務所の機械警備盤用として、空配管を敷設する。
	テレビ共同受信設備（管理事務所は不要）		・ 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。 ・ 集会室の間仕切り毎に 1 ヶ所、直列ユニットを設ける。
インターネット（光回線）（管理事務所）		・ 引込から管理事務所内に至る配管サイズは、NTT 等と協議し決定する。 ・ 光の引込は、専用の予備管は不要（配管共入れ、電話用予備管が流用できるため） ・ 光配線プレートは、管理事務所に 1 箇所とする。（ブランクプレート止）	
その他	電柱		・ 景観上、できるだけ目立たないものとする。
(6) 消防用設備			
	非常警報設備	自動火災報知設備	・ 総務省令第 40 号（平成 17 年）に基づくこと。 ・ 消防局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。 ・ 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。
		警報用配線	・ 信号線と電源線は同一管としない。 ・ 非常警報はアースを入線し、機器アースをとる。
(7) 遠隔監視設備			
	遠隔監視設備		・ 遠隔監視装置（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。 ・ PB から MDF までを空配管で接続する。 ・ 共用分電盤から電源を入線し、PB で止めておく。

(7) 遠隔監視設備					
			・ 遠隔監視装置への移報を行えるように、準備工事を行う。		
			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		台数は、次を目安にする。 1 台（90 戸以下）、2 台（90 戸越え 180 戸以下）
	仕様	機器	- マシンルームレスとする。 9 人乗り、速度 45m/min とする。 - 仕上げは防食仕様とする。
		制御方式	- 可変電圧可変周波数制御方式（VVVF）とする。 - 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。
		電源電圧	- 動力用：三相 200V - 電灯用：単相 100V
		運転方式	1 台：方向性乗合全自動式 2 台以上：群乗合全自動式
		管制運転	- 停電時自動着床装置 - 地震管制運転装置（P 波・S 波共） - 火災管制運転装置 - 低速自動救出装置 - ピット冠水時管制運転

(8) 昇降機設備			
	仕様	その他	・ 「（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 A1 4 とする。 ・ 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） ・ 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。 ・ 出入口の幅は 800 mm 以上とする。 ・ 照明は LED とし、照明及び換気扇の自動休止装置を設ける。 ・ 定員超過ブザー、いたずら呼出キャンセル装置を設ける。 ・ 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。 ・ 扉開放装置（T 型キー等）を各階乗場扉に設ける。 ・ 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。） ・ ピット深さ、頂部のすき間等は、60 m/分に対応した設計とすること。 ・ つり上げフックは、シャフトごとに設置し、天井スラブの構造補強を行うこと。 ・ ピット床に釜場（排水会所）を設けること。 ・ エレベーターシャフト壁は、原則、コンクリート造とすること。 ・ エレベーターシャフトの内には、メンテナンス用のコンセント（釜場の排水時にポンプ用としての使用を想定）を設置すること。 ・ 堅穴区画等、法的な要件を遵守しつつ、不審者がエレベーターを利用している際の対策とした窓の設置等、防犯対策に配慮すること。 ・ 三方枠（1 階乗り場に限る。）並びに乗場及びかが内の敷居材はステンレス製とすること。 ・ 「開」ボタンは大型のもの。
		福祉仕様	・ 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） ・ 乗場専用操作盤（点字付、インジケーター組込） ・ 手すり（3 方向、トランク付は 2 方向） ・ 鏡（600 mm×900 mm 程度）ステンレス鏡面仕上げ ・ かが内専用位置表示機 ・ 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 ・ 点字銘板 ・ 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） ・ 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） ・ 乗り場とかがとの隙間は 10mm 以下とする。 ・ 点字タイル（ホール押しボタン前に設置）
		防犯仕様	・ 大型防犯窓 ・ 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）

(8) 昇降機設備			
	警報装置		・ かご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、かご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。 ・ 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） ・ ベルは保持機能付とし、かご上及び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。
	その他	電話用空配管	・ 制御盤と MDF 盤の間に電話用空配管を設ける。
		点検用コンセント	・ 昇降路下部に 2P15A×2 E・ET 付(100V)を設ける。
		遠隔監視装置	・ 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。
		インターホン	・ 1階乗場（ハンドセット） ・ かご内操作盤（1面に設置） ・ インターホンは無停電電源方式
		高調波対策	・ 有（ノイズフィルターなど製造業者標準のもの）
		省エネ対策	・ 有（照明換気扇の自動停止など製造業者標準のもの）
		その他	・ かごと乗場の敷居間隔は10mmとし、乗降の安全を確保する。 ・ いたずら呼出しキャンセル装置を設置。 ・ 夜間等各階停止（タイマー、警報装置連動の各階強制停止）
		かご養生	・ 荷物搬入用の養生マット、かご床マットを設置する。

(9) 避雷設備			
	避雷設備		・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 接地極は、原則として EP-0.9 t1.5×900×900mm の銅板とする。 ・ 避雷導線は、2.0×13（28）とする。また、コンクリート埋設部分は、塩ビ製の配管に入れる。 ・ 突針は国土交通省LR1型、接地端子箱はTB-S（ステンレス製）とし、支持管、引出金物等は、公共建築協会の電気設備工事標準図による。

(10) 太陽光発電設備			
	発電量等		・ 発電量は35kw程度とする。（発電量は「京都市公共建築物脱炭素仕様」による。） ・ 発電効率や費用対効果を検討し、設置箇所を決定する。 ・ 太陽光発電による電力の利用は共用部分（昇降機を除く。）及び集会所・管理事務所とし、余剰電力は固定価格買取制度を活用して売電する。

(10) 太陽光発電設備			
			固定価格買取制度の認定申請について代行手続きを行うこと。
	仕様		- 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。 - 連系方法は—单相 3 線 200V/100V 60Hz 又は、三相 3 線 200V 60Hz 逆潮流有りとする。 - 固定価格買取制度の活用に必要な出力制御ユニットの設置、オンライン出力制御通信用空配管の敷設等一式を行う。ただし、光回線の敷設・回線契約は別途とする。
		太陽電池アレイ	- 結晶系とし、その他仕様は製造者標準とする。 - 色は、京都市景観条例等に準拠する。
		パワーコンディショナ	- 屋内の壁掛式、接続箱機能内蔵型（JET 認証品）とする。 - 出力電源は三相 3 線 202V、又は、单相 2 線 202V（接続 单相 3 線式）とする。 - 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。 - 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。 - 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。

(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 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 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 (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	埋込ローゼット (ハンガー・コンセント付)	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 (2 か所)	FL+200mm
		冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E・ET 付 (専用回路) (2 か所)	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)				

(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 (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 (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 コンセント一体型 (電話用モ ジュラー取付用ブラנקチ ップ、2P15A×2 E・ET 付) 光用受口	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)
	洋室・和室	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)
		引掛ローゼット	埋込ローゼット (ハンガ ー・コ ンセント付)	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 (2 か所)	FL+200 mm
	浴室	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)
		浴室灯	防湿・防雨形 LED ブラケット ライト (40W 相当)	浴室ユニット付属品 (ケーブ ル結線のみ)
		浴室灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+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 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	
	洗面・脱衣室	給湯器リモコン用ボックス		浴室付属配管接続のみ
		洗面室灯	LED ダウンライト (100W 相 当、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、 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)

(11) 電灯コンセント設備 機器リスト (住戸専用部分)				
		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
	- 住戸内のLEDライトは電球交換型とし、場所に応じて適切な器具を選択する。なお、ダウンライト以外の場合は、階高等に留意し適切な器具、配置とすること。 - 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。 - 車いす対応住戸の便所、浴室には非常押しボタンを設置する。 - ZEH-M Oriented とするに当たり、照明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。			

(12) 電灯コンセント設備 機器リスト (集会所・管理事務所)				
	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
	管理事務所	事務室灯	LED ライト	
		事務室用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1200 mm
		カウンター灯	LED ライト	

(12) 電灯コンセント設備 機器リスト (集会所・管理事務所)				
		カウンター灯用スイッチ	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 (2 か所)	FL+200 mm
		冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E・ET 付 (専用回路)	FL+1850mm
		換気扇用コンセント		天井内露出 (抜け止め)
		換気扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ P 型	FL+1200 mm
		機械設備用コンセント	2P15A×2 (専用回路)	FL+200 mm
		F A X 用コンセント	2P15A×2	FL+200 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
・ 集会所・管理事務所の LED ライトは電球交換型とし、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。 ・ 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。 ・ 一次エネルギー消費量基準 (BEI) を 0.75 以下とするに当たり、照明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。				

3 機械設備

(1) 共通事項				
	共通	種別、系統名等の明示	・ 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。 ・ 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。 ・ 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。	
		機器取扱説明書	・ 住戸内取付機器の取扱説明書は、全住戸数分備えること。	
	屋外埋設管	埋設深度・場所	・ 原則として、車路及び構造体下部に配管しない。 ・ 車両通行の可能性のある箇所は 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。 なお、舗装仕上げ部は、舗装仕上げ最下部より-600 又は-300 とする。	
		地中埋設標等	・ 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。 ・ 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。	
		マンホール	・ 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。 ・ 柵蓋に「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。 消防活動空地及び大型車両通行部：重耐荷重(5t) MHD 一般部分：中耐荷重(1.5t) MHA 車の侵入が無い場合：軽耐荷重(0.5t) MHB ・ 原則コンクリート製とするが、小口径柵については、保守管理、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。	
		その他	・ 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。 ・ 71 号棟、72 号棟をはじめ、市営住宅継続用地及び付帯事業用地内の住棟、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。 ・ 各種申請費用に関しては、事業費に含むものとする。	
	住棟内配管	共住区画の貫通	・ 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。	
		その他	・ 配管は鳥居配管にならないようにする。	

(2) 給水設備				
	共通	給水方式	・ 受水槽を用いた加圧給水方式とする。 ・ 貯水槽水道等給水設備指導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。	
		計画人員	・ 住戸タイプ別の計画人員は以下のとおりとする。	
	2K、1DK		2DK、1LDK	3DK、2LDK
	1～2人		3人	4人

(2) 給水設備			
	共通	管種等	・ 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。 ・ 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、使用箇所に一番適したものを選定する。 ・ 給水管材料は、耐震性に配慮したものとする。 ・ ウォーターハンマー防止対策を行う。 ・ 必要に応じて、保温・断熱対策を行う。
		減圧弁	・ 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。
	屋外	仕切弁	・ 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。 ・ MB 内のバルブには開閉表示を行う。
		量水器	・ 上下水道局と協議を行い、検針しやすい場所に設置する。 ・ 共用部分の計量区分は、集会所、管理事務所、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。
		散水栓設備	・ 原則として、管径は 20 mm 使用する。 ・ 散水栓は原則キー式横水栓付ビニル製水栓柱（H=900 mm）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。 住棟の廊下側・ベランダ側 集会所（裏表各 1 箇所、住棟内配置の場合は省略可） ごみ置場 プレイロットなどの植栽がある箇所 ・ 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。 ・ 住棟単位で量水器を設置する。
	住棟内		・ 給水管の引き込みは、住棟単位とする。 ・ 各給水立管には、1 階 PS 内に仕切弁を設ける。 ・ 給水立管最上部には、エア抜き用の給排気弁を設ける。 ・ 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。
	住戸内	給水引込	・ 住戸への給水引込は口径 20mm とする。
		給湯方式	・ 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。
		配管計画	・ 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ベンド等を使用し、必要な曲率を確保する。
		各種部材の選定	・ 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。 ・ 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。
		量水器	・ 各住戸に取り付ける量水器については、上下水道局貸付のものとする。

(2) 給水設備			
	集会所		- 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。 - 水圧が高い場合は減圧弁を設ける。

(3) 排水設備			
	共通		- 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。 - 配管は、耐久性を十分に配慮して選定する。 - 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。
	屋外	管種等	- 口径は、原則 150 mm 以上とする。 - 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。
		会所	- 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。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。 - 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。
		その他	- 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。 - 本管への接続口径・位置等は上下水道局と協議する。 - 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。 - 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。
	屋内	管種等	- 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。 - PS 内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意する。 - 住戸内の排水勾配は原則 1/50 とする。 - トラブルが生じた際に他の住戸に影響が出ないよう、住戸内で処置できる計画とする。
		経路	- 屋内は汚水・雑排水分流とし、屋外にて合流とする。 - 最下階の汚水・雑排水管は、第一会所まで単独排水とする。ただし、1 階住戸内に逆流等が生じる恐れのない工法を採用する場合はこの限りではない。 - 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。

(3) 排水設備			
		通気配管	- 原則として、伸頂通気方式とする。 - 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。 - 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、原則 30 m までとする。 - 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。 - 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。 - 通気管による騒音防止に配慮する。
		塗装	排水管の露出部は原則塗装すること。
		その他	住戸内配管には適宜防音被覆を施すこと。

(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 ・ 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 ・ 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 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+温水洗浄便座（付属品含む） ・ 車いす対応密結形便器+防露式ロータンク+温水洗浄便座（フタなし・金属製取付具、付属品含む）（多目的便所）
		便所用付属品	・ タオル掛 ・ 紙巻器
		洗面器	・ 洗面器+自動水栓（付属品含む） ・ 鏡
	管理事務所	洗面器	・ 洗面器+自動水栓（付属品含む） ・ 鏡
			・

(5) ガス設備			
	共通	管種等	・ ガス事業者の仕様による。 ・ ガスメーターは、各住戸及び集会所に設置する。
	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。

(5) ガス設備			
		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			
	屋内ガス設備	その他	・ 居室用コンセントコックの取付け個数については、1DK・1LDK・2DK 住戸は 1 個、3DK 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。 ・ 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。
	給湯設備	給湯器（住戸）	・ 各住戸には、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） ・ 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。 ・ 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。 ・ 適宜付属品を設置すること。
		給湯器（集会室）	・ 集会室には、流し台に屋内壁掛型ガス給湯器（キッチンシャワー付き湯出口管セット共）を設置する。
			・ 集会所・管理事務所の一次エネルギー消費量基準（BEI）を 0.75 以下 とするに当たり、給湯器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。
		配管・配線	・ 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。

(6) 換気・空調設備			
	共通		・ 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。
	住戸	機器（換気）	・ 台所兼食事室（兼居間）：シロッコファン式レンジフード ・ 便所：天井扇 ・ 浴室・洗面所：親子天井扇 ・ 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。
		ダクト材質	・ 原則としてステンレス製スパイラルダクトとする。
		レンジフード	・ 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。
		その他	・ 必要に応じ FD を設ける。 ・ 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。
	集会所・管理事務所	機器（換気）	・ 集会室：天井扇又は換気扇 ・ 便所・多目的便所：天井扇 ・ 給湯室：天井扇又は換気扇 ・ 倉庫・防災倉庫：天井扇又は換気扇 ・ 管理事務所：天井扇又は換気扇
		機器（空調）	・ 集会室：空冷式パッケージエアコン ・ 管理事務所：空冷式パッケージエアコン

(6) 換気・空気調和設備		
		・ 集会所・管理事務所の一次エネルギー消費量基準（BEI）を 0.75 以下とするに当たり、換気・空気調和設備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。

(7) 消火設備			
	共通		・ 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。 ・ 消火設備については、消防局の定める仕様とし、消防局と協議のうえ決定する。
	消火器具		・ 消火器は、ABC 粉末消火器 10 号畜圧式（スタンド共）とする。
	連結送水管		・ 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。 ・ 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。 ・ 連結送水管の放水口は、子供が足がかりにして上がらないように配慮して設置する。