

## 別紙1 施設設計要領

本事業の概略設計、整備住宅等の設計は、本施設設計要領に基づき行ってください。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書を参考にしてください。

なお、本施設設計要領は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない限り、基本方針を踏まえ従来の仕様にとらわれることなく、事業者により提案してください。

### (1) 全般事項

■基本方針	
団地計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺のまちなみ、景観と調和し、かつ、各住戸の採光、日照、通風、防風雪雨及びプライバシーの確保等に配慮した経年により景観を損なわない一体化した住棟計画とすること。また、周辺への良好な日照環境の確保、圧迫感、プライバシー、電波障害、風害騒音や悪臭等の影響等、周辺への配慮に努めること。</li> <li>・施設計画の基本方針については、本編に記載した内容によること。</li> <li>・住棟は現況敷地境界から後退させるなど、周囲の環境に配慮すること。</li> <li>・入居者の通勤、通学、買い物等、日常の動線を考慮し、その目的に応じた住棟や附帯施設の配置、事業用地内通路等を計画すること。</li> </ul>
安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者をはじめすべての入居者にとってわかりやすく、安全な住宅団地であるよう配慮し整備を行うこと。</li> <li>・共用廊下、共用階段、エレベーターホールなどについては、死角が生じないように見通しを確保すること。</li> <li>・共用廊下、階段、雨樋等から、エントランスホール、受水槽、自転車置場等の屋根、屋上又は住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないように配慮すること。この場合、管理（保守点検）上支障のないよう考慮すること。</li> <li>・足がかりを作らない、バルコニーから屋根へ繋がらない等の日常生活の中で起こり得る住戸内外の事故の防止に配慮すること。</li> <li>・上階から洗濯物などの落下物等が予想される出入口（車いす住戸のバルコニーからの避難経路部分を含む。）などは、事故防止に有効な措置を講ずること。</li> <li>・バルコニー、共用廊下からの落下物対策上有効な植栽等の窓先空地を設けること。</li> <li>・屋内外を問わず、入居者及び附帯施設の利用者が通行する部分は、原則段差を解消する。段差が生じる場合、部分的なスロープを設置し、車いす使用者が通行可能なルートを確保すること。</li> <li>・消防関係法令及び鎌倉市火災予防条例（昭和37年3月2日条例第2号）に適合させること。</li> </ul>
耐久性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部金物、金具等は、ステンレス又はアルミを使用すること。</li> </ul>
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成25年国土交通省告示第907号）の「住宅・建築物の省エネルギー</li> </ul>

	<p>基準」(平成 25 年(2013 年)10 月 1 日改正)を遵守すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・熱の効率的利用や熱負荷低減のための断熱性能の向上、通風の確保、日射の遮蔽等、可能な限りパッシブ型の環境共生機能に配慮し、省エネルギー・省CO2化を図ること。</li> </ul>
ヒートアイランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な植栽の推進などによるヒートアイランド対策を図ること。</li> </ul>
防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」(国土交通省)を参考にすること。</li> <li>・駐車場及びその出入口、事業用地内通路、駐輪場等共用部については、視認性、照度等を確保し、防犯性を向上させること。</li> </ul>
メンテナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。</li> <li>・保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。</li> <li>・保守点検、将来の修繕、取替えが容易な計画とすること。</li> <li>・耐候性や耐久性、美観が長期間持続する建築資材の使用、設備更新が容易なPS等の配置、高耐久性の設備資材の使用など、長期修繕コストの縮減に配慮した計画とすること。</li> <li>・空き住戸改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用すること。</li> <li>・修繕や更新時に、可能な限り、躯体に影響を及ぼさない計画とすること。</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具等のモジュールを可能な限り統一し、合理的な計画とすること。</li> <li>・入居者の光熱水費の縮減に配慮した計画とすること。</li> </ul>
ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「ユニバーサルデザインの考え方を導入した公共建築整備のガイドライン」(全国営繕主管課長会議)を活用した計画であること。</li> </ul>
設備配管の埋設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給排水管、ガス管、電気配線・配管等の地中埋設は、原則として、スロープ、屋外階段等の建物・構造物の真下に設けないこと。</li> <li>・埋設表示テープを埋設すること。</li> </ul>

## (2) 共同住宅等

■配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺のまちなみと調和し、経年により景観を損なわない形態、高さ及び色彩とすること。</li> <li>・緊急車両の住棟アプローチを確保すること。</li> <li>・周辺環境を活かした快適な住空間、間取り等を考慮した住戸計画とすること。</li> <li>・各住棟への出入口については、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した見通しの良い配置とすること。</li> </ul>
■構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・片廊下型を標準とすること。</li> <li>・可能な限り整形なものとし、必要に応じエキスパンションジョイントを設けること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造体の耐用年数を70年以上とし長寿命化に配慮すること。</li> <li>・コンクリート、モルタル等のひび割れ対策として、誘発目地を適切に配置すること。</li> <li>・子どもの屋上へのよじ登り、手すりの乗り越えなどができないものとする</li> <li>こと。</li> <li>・「2方向避難型・開放型」（平成17年総務省令第40号 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令）とし、2方向避難は可能な限り水平方向とすること。</li> <li>・スラブ厚の確保、ボイドスラブ工法など上下階への振動・騒音に配慮すること。また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準第5の8の8-1（3）イの等級3の基準を満たす仕様とすること。</li> <li>・土砂災害特別警戒区域内の建築物については、平成13年（2001年）3月30日国土交通省告示第383号「土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の外壁等の構造方法並びに当該構造方法を用いる外壁等と同等以上の耐力を有する門又は塀の構造方法を定める件」に規定する構造方法に適合すること。</li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟の屋根は、景観や全体のデザインを考慮すること。</li> <li>・点検、清掃などメンテナンスしやすいように配慮すること。</li> <li>・屋根裏の通風や雨仕舞いに配慮すること。</li> </ul>
住棟表示等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟番号を目立つ箇所に打ち込み又はステンレスプレート製作にて貼り付けとすること。ヒートブリッジに注意すること。（計画する住棟数が1棟の場合を除く。）</li> </ul>
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地上5階建て以下とすること。</li> <li>・階高は2,650mm以上とすること。</li> <li>・居室の天井高は2,350mm以上とすること。</li> <li>・梁下有効高さは1,900mm以上（建具部分は除く）を確保すること。</li> </ul>
エレベーター・昇降路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すべての住棟には、トランク付きエレベーターを1基以上設置すること。</li> <li>・風雪雨の吹き込み防止に配慮し、防錆仕上げとすること。</li> <li>・乗用（住宅用）、マシンルームレス型とすること。</li> <li>・住棟の階数、戸数等を踏まえた適切な台数、速度を設定し、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」最新版等に基づく交通計算により、計画の妥当性を確認した上で、戸数等に応じた基数のエレベーターを設けること。</li> <li>・防犯窓付きとする。</li> <li>・夜間時には各階停止設定ができるものとする</li> <li>・かご敷居はステンレス製とすること。</li> <li>・かご内には緊急時用の備蓄ボックスを設置すること。</li> <li>・停電時自動着床装置、視覚障害者向け仕様、自動通報システム、地震時管制運転装置（P波）、各階強制停止装置、遠隔点検、かご養生（かご保護マット：磁石式H=1,800、床マット）を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版によること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉型仕様とし、セーフティドア、多光軸ドアセンサーを付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版によること。</li> <li>・エレベーターの制御装置は、点字標示等の視覚障害者に対応したものを設置すること。また、車いす使用者が利用しやすい位置に制御装置も設置すること（車いす使用者用の制御装置については、視覚障害者対応は不要。）</li> <li>・昇降路は、住戸に隣接しないようにするなど防音に配慮すること。</li> <li>・昇降路が住戸の界壁に接する場合は、ガイドレールの支持位置をスラブ部分でとる、二重壁にするなど、固体伝搬音を減少させるよう配慮すること。</li> <li>・昇降機製造者は、次に掲げる保守条件を有する製造者を選定すること。</li> </ul> <p><b>【 保守条件 】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・製造者によるフルメンテナンス契約が可能であること。</li> <li>・専門技術者を終日待機させ、緊急時には原則として通報受信後 30 分以内に到着し復旧対策を実施できる体制を有すること。</li> </ul> <p><b>【 遠隔監視 】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・遠隔監視システム（緊急通報）に必要な配管配線を、エレベーター装置から集合保安器箱まで行い、外部管理会社と連絡可能とすること。</li> </ul> <p><b>【 昇降路 】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ピット内は、防水仕上げとし、水が溜まることのないよう施工すること。</li> <li>・点検用コンセント（2 個穴アース付、AC100V10A 以上）を 1 箇所、最下停止階から手の届くピット内に設置すること。</li> <li>・昇降路外部から保守点検可能な構造とすること。</li> </ul>
雨水の処理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留型施設とすること。</li> <li>・原則、事業区域内のすべて雨水は雨水貯留型施設を経由した後に放流とすること。</li> <li>・放流方法として、自然流下を原則とし、設置の位置及び高さについて配慮すること。</li> <li>・人通孔を設置する場合は、縦 600 mm×幅 800 mm以上とすること。</li> </ul>
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟の 1 階部分の床下には、配管の点検交換が可能なピットを設けること。</li> <li>・点検用として、防水型コンセント及び投光器等を掛けられる防錆型フックを、3 スパン前後につき 1 か所設置すること。</li> </ul>
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨樋は、厚肉のカラー塩ビ管（VP）を使用し、樋受け金物はステンレス製とし、縦樋には下がり止めを施すこと。</li> <li>・縦管は、階ごとにやり取りソケット（熱膨張対策用）による継手とすること。</li> <li>・縦樋は、屋根面・バルコニー面等で集水する雨水量（過去 10 年間の最大雨量）を算定し、適切な径を採用すること。</li> </ul>
共用部及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分、専用部分の鍵は 3 本以上のセットとし鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。</li> <li>・共用部分の鍵の方式については、実施設計時に市からの指示に基づいて決定するものとする。</li> <li>・住戸の玄関扉の鍵は、ピッキングが困難な構造にするなど、防犯に配慮すると</li> </ul>

	ともに、スペアキーの作成や鍵交換が安価にすむ鍵とすること。
室名の表示	・電気室、機械室の共用部分の室名を明示する。表示方式は、設計時に協議するものとする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部に使用する金物・金具は、原則としてステンレス又はアルミなど錆びにくい材質を使用すること。</li> <li>・住戸内の水周りの配置はなるべく近くにまとめ、住戸及び設備更新時に可変可能な構造とすること。</li> <li>・配管は将来的に改修しやすい構造・材質にすること。</li> <li>・定期的な設備修繕更新が簡易なものにすること。</li> <li>・将来的に住戸更新が容易にできるものにすること。</li> <li>・埋設配管等施工を考慮した躯体構造とすること。</li> </ul>

■共用部分	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。</li> <li>・床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。</li> <li>・壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。</li> <li>・手が触れやすい部分は、表面が滑らかな仕上げとすること。</li> <li>・雨水等で汚れやすい部分は、必要に応じてより耐久性が高い仕上材を使用すること。</li> <li>・騒音や利用者の視線に配慮した配置・計画とすること。特に、電気室、機械室（エレベーター機械室、共用部分の空調設備、電気設備、給排水設備など）、エレベーターは、騒音、振動等を考慮すること。</li> <li>・わかりやすい防災計画とし、可燃物が放置されるようなスペースができないよう配慮すること。</li> <li>・突起部等に注意し、安全な計画とすること。</li> <li>・建具等でガラスを用いる部分については、ガラスの破損、衝突防止等に配慮した構造、材質とすること。</li> <li>・本要求水準に規定する事項を除き以下に定める基準を満たすこと。 <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 公営住宅等整備基準及び整備基準チェックリスト</li> <li>2. 神奈川県みんなのバリアフリーまちづくり整備ガイドブック</li> <li>3. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針</li> <li>4. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル</li> </ul> </li> <li>・上記の各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。</li> </ul>
住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用玄関は原則1箇所以上とし、住棟長が長い場合は、必要に応じ通り抜けを設けること。</li> <li>・玄関ホールには、扉を設けないものとする。</li> <li>・外部との出入口については有効幅員1800mm以上とすること。</li> <li>・エントランスホールと住戸玄関の位置関係については、プライバシーに配慮した計画とすること。</li> <li>・エレベーターホール、主たる階段室は、エントランス付近に配置すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PS については、共用分電盤、電話端子盤等、電気設備の盤が取付可能なスペースを確保すること。</li> <li>・エントランスホールには、集合郵便受、住戸案内板、掲示板を設置する。</li> <li>・警報盤、受信機等は、1階エントランス等人通りの多い場所に識別可能となるように見やすい場所に設置すること。なお、警報盤は連結送水管を設置した場合に、補給水槽の満水及び減水を表示させること。また、原則として警報盤と受信機盤は別々に設置すること。</li> <li>・集合郵便受は、南京錠（入居者負担による）が取り付けられるタイプとする。</li> <li>・引越し時の保護のため、エントランスホールの隅角部には養生を施すこと。</li> </ul>
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下等は、合理的かつ十分な面積とし、必要以上に広くしないこと。</li> <li>・手すりは、耐久性や維持管理に考慮した材質を使用すること。</li> <li>・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。排水溝の縁から幅 50mm 程度の塗布防水を行うこと。</li> <li>・手すりは、片側に可能な限り連続して設置すること。</li> <li>・腰壁は見通しをよくし、外部からの視認性及び防犯性を高めること。</li> <li>・共用廊下を屋内とする場合には、適宜窓を設け、採光や通風を確保すること。</li> <li>・床に段差を設けないこと。</li> <li>・床仕上げは、防水性を有するものとし、10年以上保証のものとする。</li> <li>・エキスパンションジョイントがある場合、滑らない材料を採用すること。</li> <li>・廊下の有効幅員を 1,400mm 以上とすること。</li> <li>・照度については、近隣への光害に影響のない程度とし、また、近隣への光り漏れを軽減されるよう工夫すること。</li> <li>・居室の前面には、通行に支障なくクーラー室外機を設置できるスペースを確保すること。また、クーラー室外機からの排水の処理にも配慮すること。</li> </ul>
エレベーターホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターホールには、1階入居者も含め、見やすい位置に掲示板を設置すること。また、廊下等の動線から分離した人だまりをエレベーター1基あたり 3㎡以上、かつ 1,500mm×1,500mm以上設けること。</li> <li>・エレベーターホールには、防風、防雨に有効な措置をとること。</li> <li>・共用廊下から連続した補助手すりを設置すること。</li> <li>・エレベーターから降りた時に、見やすい位置に階数表示板を設置すること。</li> <li>・引越し時の保護のため、エレベーターの内部及び出入口の隅角部には養生を施すこと。</li> </ul>
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、階段室は吹抜形式としないこと。</li> <li>・共用階段は屋外とすること。</li> <li>・災害時に安全に共用廊下に避難できるような形状とすること。</li> <li>・両側に連続して手すりを設け、屋内階段には最上部に換気口、各踊場に窓を設けること。</li> <li>・階段の蹴上げは、170mm程度とすること。</li> <li>・照明器具は、すべて壁付けとすること。また、照明器具は必要に応じて非常照明器具とすること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段室には可能な限り大きな開口部を設ける。</li> <li>・各階の見やすい位置に階数表示板を設置する。</li> <li>・踊り場には段差を設けないこと。</li> <li>・段鼻を出さない構造とすること。段鼻ノンスリップは視覚障害者に配慮したものとすること。</li> <li>・床仕上げは、防水性を有するものとし、10年以上保証のものとする。</li> </ul>
倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・倉庫（30㎡以上）を原則、住棟内（1階）に設けること。</li> <li>・附帯施設内倉庫には、散水ホース、掃除具に必要な工具等を保管できるよう、収納棚を設置すること。</li> <li>・倉庫内には照明及び電源〔一般用（2口）1箇所以上〕を確保し、換気対策を行うこと。</li> </ul>
物置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各棟の1階部分に、入居者が共同で使用する清掃道具等を収納する物置を1箇所3.3㎡以上確保すること。</li> <li>・可能であれば入居者にとって実用的な収納スペースを確保するなど可能な限り、有効活用すること。</li> <li>・照明器具、スイッチを設置すること。</li> <li>・換気対策を行うこと。</li> </ul>
給水ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ポンプ室内での漏水に備え、排水溝及び排水口を設け、かつ小動物の侵入防止を施すこと。</li> <li>・防音、防振対策を施し、入居者へ配慮すること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的な設備修繕が簡易になるよう配慮すること。</li> <li>・将来的に住棟の一部を用途転換できるよう多機能化に対応できるよう配慮すること。</li> </ul>

■専用部分の共通事項	
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な世帯のライフスタイルに対応した平面計画とすること。</li> <li>・柱・梁位置の工夫やデッドスペースが出ない引き戸などにより、専用部分を有効活用すること。</li> <li>・可能な限り、廊下の少ない平面計画とすること。</li> <li>・玄関、浴室、洗面所（浴室出入口前）、便所に手すりを設置すること。</li> <li>・断熱性の向上や結露対策などを講じ、居住性の向上を図ること。</li> <li>・1階部分の住宅については、特にそのプライバシーの確保に留意すること。</li> <li>・バルコニーへは、またぎ段差としないこと。</li> <li>・各居室は可能な限り、整形で使いやすいものとする。</li> <li>・金物金具は耐久性耐食性に優れたものであること。</li> <li>・ピッキング防止鍵とすること。</li> <li>・本要求水準に規定する事項を除き以下に定める整備基準を満たすこと。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公営住宅等整備基準及び整備基準チェックリスト（別紙5・6）</li> <li>2. 神奈川県みんなのバリアフリーまちづくり整備ガイドブック</li> <li>3. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（基本レベル）</li> </ol> </li> </ul>

	<p>4. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（基本レベル）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・車いす対応（障害者対応）住戸については、以下に定める整備基準を満たすこと。</li> <li>1. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（推奨レベル）</li> <li>2. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（推奨レベル）</li> <li>・各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。</li> </ul>
メーターボックス（MB）、パイプシャフト（PS）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・MB は、基本的に、共用廊下に面してまとめるなどし、設備機器等の更新が容易にできるよう MB の扉を全箇所開くように計画すること。また、給湯器は当スペース内に設けること。</li> <li>・PS 内にガス給湯器用ドレン配管を用意すること。なお、電気式給湯器を設置した場合にも、将来の機器変更に対応可能とするため、PS 内にガス給湯器用ドレン配管を用意すること。また、ガス立管等についても、ガス給湯器用の容量を見込むこと。</li> <li>・MB 内に電力量計用の検針窓を設けること。</li> <li>・MB 内に水道用メーターを設けること。</li> </ul>
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バルコニーには、屋根又は庇を設ける。ただし、上階のバルコニー等が屋根又は庇の役割を果たしている場合は、これに代えることができる。</li> </ul>
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室全室（居間・食事室を含む。）にルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、インサート、室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、コンセントを計画する。補強等の位置及び電気容量については汎用レベルのメーカーの製品が使えるよう配慮すること。</li> <li>・補強の位置が確認できるような工夫をすること。</li> </ul>
将来手すり設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すりを設置できるよう下地補強を施すこと。また、仕上げの上からも位置確認が可能となるよう工夫すること。</li> </ul>
緊急時の想定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室とトイレの扉は緊急時に開放できるようにすること。</li> </ul>
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具の開閉音低減のための措置を講じること。</li> <li>・可能な限りデッドスペースが生じないよう配慮し、把手や彫込引手を設置する。</li> <li>・開き戸の場合は、レバーハンドルを設置する。</li> <li>・住戸内出入口の有効幅員は、800 mm以上、高さは1,900 mm以上とする。</li> </ul>
外部建具（玄関扉は除く）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サッシには、網戸を設置する。</li> <li>・住戸の共用廊下に面する窓には、緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子を設置する。</li> <li>・外部開口部（サッシ）は、ペアガラス等断熱性能を有するものを使用すること。</li> <li>・居室の外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200mm とする。</li> <li>・障子は設置しないものとし、敷居及び鴨居の溝は無しとする。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ドア把手、水栓等はレバー式とする。</li> <li>・スイッチ類はワイドスイッチとすること。</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・便所、洗面・脱衣室の壁仕上げは耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。</li> <li>・外部に使用する金物・金具は、原則としてステンレス又はアルミなど錆にくい材質を使用すること。</li> </ul>
--	--

■専用部分（一般住戸）	
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関扉の沓ずりは、H=10 mm以下とし、面取りを行う。</li> <li>・標準寸法として、有効幅員 H=1,900 mm、W=850 mmとし、シリンダー錠、ドアスコープ（内側蓋付）、ドアガードを設置する。</li> <li>・下足箱を設置すること。</li> <li>・傘立ての設置空間を W=500mm 程度確保すること。</li> <li>・上がりかまち部の昇降や靴の着脱ぎのための手すりを全戸に設置すること。</li> <li>・床仕上げ面から 700mm～900mm の範囲に手すりが設置可能なように、下地補強を行うこと。</li> <li>・玄関ドアの場合は、開閉の際に共用廊下の通行の支障とならないように、玄関前に適当な大きさのアルコーブを設けるものとする。</li> <li>・住戸前玄関付近に、ドアホン、室名札（室番号付き）を設置する。</li> <li>・玄関扉の内側に結露が発生しないよう考慮すること。</li> <li>・玄関扉は、将来的に塗装替えができる材質とすること。</li> </ul>
台所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台 (W=1,500 mm)、コンロ台 (W=600 mm、バックガード付)、吊り戸棚 (W=1,500 mm、H=600mm)、レンジフード (W=600mm)、水切り棚 1 段 (W=600 mm) を有効に配置すること。</li> <li>・流し台は、シングルレバー混合水栓とする。</li> <li>・調理器具の熱源については、入居者がガスコンロと IH キッキングヒーターのどちらでも選択できるように、すべての住戸においてガスコック及び IH 対応コンセントの両方を設けること。</li> <li>・ガスコックについては、コンロ台付近に 2 口ヒューズコックを設置すること。</li> <li>・調理器具の熱源は、電気 200V（専用回路）とガスの両方とすること。</li> </ul>
居室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・クーラー用スリーブ、クーラー取付用インサートを設置すること。ドレン勾配を考慮すること。クーラー取付用補強は、全ての機種に対応できる位置とする。排気筒や屋外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。</li> <li>・洋室とすること。</li> <li>・カーテンレールを設置すること。</li> </ul>
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室への出入りのための補助手すり（I 型手すり）を設けること。</li> <li>・出入口の有効幅は 800 mm 以上とし、洗面・脱衣室は、玄関、居間、居室、廊下等と仕切れるよう計画すること。</li> <li>・手すりを設置できるように下地補強を行うこと。</li> <li>・洗濯機、衣類乾燥機は、洗面所に置けるよう計画する。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上部の使用を考えてもよい。</li> <li>・洗濯用水栓は緊急止水弁付きとし、別紙 2 による。</li> <li>・洗濯防水パンは乾燥機付洗濯機に対応すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面はシングルレバー混合水栓とする。</li> <li>・強制換気を行うこと。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニットバスは1216以上のサイズとし、修繕時には取替え可能な構造とすること。</li> <li>・浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手すり、洗い場の立ち座りのための手すり、浴室の出入の補助手すりを設置する。</li> <li>・浴室の扉は有効幅員 650mm 以上とし、緊急時には外から救助に入ることができるようにすること。</li> <li>・洗面・脱衣室と浴室との出入口の段差は設けないものとする。</li> <li>・防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。</li> <li>・強制換気を行うこと。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下からの出入りを標準とする。</li> <li>・将来介助者が必要な場合にも対応できるようにすること。</li> <li>・防露ロータンクタイプの洋便器を使用すること。</li> <li>・L型手すりを便器に近い壁に設置する。</li> <li>・タオル掛け、ペーパーホルダーを設置すること。</li> <li>・強制換気を行うこと。</li> <li>・建具の鍵は非常時解錠機能付とする。</li> <li>・便所が居間又は居室に面する場合は、十分な遮音性に配慮すること。</li> </ul>
収納	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各居室について適宜収納スペースを確保すること。</li> <li>・物入れには、可動式の中棚（2段）を設置する。また洋室の収納には、洋服掛け用のハンガーパイプを設置する。</li> <li>・湿気防止として、建具上下に換気口を設けること。</li> </ul>
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸のバルコニーは、有効幅員は1,200mm以上とし、クーラー用室外機置場、物干し金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。</li> <li>・ハトよけネット設置用金物を設けること。</li> <li>・バルコニー手すり壁の高さは、床面から1,200mm以上とし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上とすること。（足がかりの形状については、建築審査課と協議のこと。）</li> <li>・周辺住宅へのプライバシーに配慮し、腰壁は原則、鉄筋コンクリート造とすること。</li> <li>・吹き降りに配慮すると共に、最上階のバルコニーは庇を設ける等の雨さらしとにならないよう配慮すること。</li> <li>・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。排水溝の縁からW=50mm程度の塗布防水を行うこと。</li> <li>・床仕上げは、防水性を有するものとし、10年以上保証のものとする。</li> <li>・台所の排気が洗濯物などに直接当たらないように配慮すること。</li> </ul>
点検口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とする（原則600mm角を標準とする）。</li> </ul>

■専用部分（車いす対応住戸）	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いす対応住戸については、一般住戸の仕様によるほか、以下の設計要領に準拠することとし、入居者の利便性を十分考慮すること。</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すること。</li> <li>・必要箇所にキックプレートを設置する。</li> <li>・玄関から居間への出入り動線は極力クランクのない計画とする。</li> <li>・床仕上げは、強度等車いすの使用に対応できるものとする。</li> </ul>
玄関	<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、ドアガードを設置し、有効で900mm以上とすること。</li> <li>・下足箱を設置すること。</li> <li>・新聞受箱は単独で設置すること。</li> <li>・電動車いす充電用コンセントを設置すること。</li> <li>・玄関床と共用廊下の段差は極力なしとする。</li> <li>・車いす対応（障害者対応）の住戸については、有効幅員として850mm以上（柱等は部分的に800mm以上）確保すること。</li> </ul>
台所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・可能な限り入居者の利用を考えた高さのものとともに、流し台及びコンロ台は、下部に足が入ることが可能な構造とする。</li> </ul>
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面台は、下部に足が入る構造とする。洗面台設置高さは入居者の利用を考えた高さとする。</li> <li>・脱衣所において、扉は設けず、シングルカーテンのみとし、衣服の着脱の為の手すりを設置すること。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いすのまま入れるように出入口は3枚引き戸とする。</li> <li>・浴室出入口の段差を設けないこととする。</li> <li>・浴室・浴槽の出入り、浴槽内の立ち座り及び姿勢保持の為の手すりを設置すること。</li> <li>・車いす対応（障害者対応）住戸のユニットバスについては1616以上のサイズとする。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いすで便器に寄りつきができるよう、側方移乗が可能な形式とすること。</li> <li>・L型壁付け手摺と可動式手摺を設置し、乗り移りに支障が生じない手すりを設置すること。</li> <li>・便所と脱衣室は空間的に兼用してもよいものとする。</li> </ul>
収納	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物入れの扉は、折れ戸としないこと。</li> <li>・その他の仕様については、一般住戸の仕様に準拠すること。</li> </ul>
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物干金物は、可動式（高さ調整機能付け）とする。</li> <li>・火災時等に車いすでバルコニーから外部に避難が可能なものとする。</li> </ul>
点検口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とする（原則600mm角を標準とする）。</li> </ul>

### (3) 附帯施設等

#### ■施設の共通事項

共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用地内の集会所や通路、公園は、火災や地震時等の災害時の避難・救助・消防活動に寄与するものとする。</li> <li>・青少年の非行防止や団地内での犯罪発生防止の観点から、死角や人目が届かない空間をつくらないよう配慮する。</li> <li>・附帯施設の屋根に、子供が上がることができないよう配慮する。</li> <li>・本要求水準に規定する事項を除き、以下に定める整備基準を満たすこと。             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例及び同施行規則</li> <li>2. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針</li> <li>3. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル</li> </ol> </li> <li>・上記の各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。</li> </ul>
------	--

■集会所	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の安全性、防犯性、快適性、意匠、景観、周辺環境、コミュニティの形成、維持管理のしやすさ等に配慮すること。</li> <li>・施設全体が地域に開かれた活動拠点として、活動が見え住民とのつながりや交流を促し植栽配置等の工夫によりコミュニティの形成及び景観形成に寄与する計画とすること。</li> <li>・高齢福祉及び子育ての在宅支援など集会以外の利用も想定し、一定の遮音性能など施設利用時における周辺への騒音・振動の軽減を図ること。</li> <li>・高齢者や身体障害者などの活動を想定し、だれもが安全に安心して利用できる施設とすること。</li> <li>・可能な限り、収納スペース確保に配慮すること。</li> <li>・各室に空調機器を設置すること。</li> <li>・サッシは、網戸を設置すること。</li> </ul>
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟内又は独立の配置でも可能とする。</li> <li>・複数階の計画でも可能とする。</li> <li>・床面積は 250 m<sup>2</sup>以上とすること。</li> <li>・所要室は玄関、集会室、小集会室、便所、湯沸室、スタッフルームとすること。</li> <li>・集会室及び便所は、高齢者や幼児及び車いす利用者も利用が可能につくりとすること。</li> <li>・所要室の面積は、集会室を約 85 m<sup>2</sup>以上、小集会室を約 50 m<sup>2</sup>以上、湯沸室を約 20 m<sup>2</sup>程度、スタッフルームを約 20 m<sup>2</sup>程度とすること。</li> <li>・開口部は、必要に応じ面格子を設けること。</li> <li>・ピッキング対策対応の防犯性の高い鍵を使用すること。</li> </ul>
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐火構造とすること。</li> </ul>
家具の転倒防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家具の設置が想定される壁面においては、転倒防止付鴨居の設置もしくは、腰高家具等転倒防止金物取付用下地補強を施すこと。</li> </ul>
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口は、引分け戸とし、錠を設けること。</li> <li>・その他、各室の段差などは 10mm 以下とすること。</li> <li>・30 人程度が使用可能な造りつけの下足箱を設置すること。また、玄関には手</li> </ul>

	<p>すりを付けること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関又は玄関ホールには、靴を履いたり脱いだりするためのいすを設置できるスペースを確保すること。</li> <li>・一般用コンセントを玄関、ホールに各々1ヶ所以上設置すること。</li> <li>・玄関前外部にも照明器具（防水型）を設置すること。</li> </ul>
集会室・小集会室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会の集会、祭事、サークル活動等に利用するものとし、外部との一体利用も考慮すること。</li> <li>・集会室・小集会室は、個別利用に加え、世代間交流を促す一体感のある空間構成とすること。</li> <li>・玄関ホールからの出入口は引戸とし、H=1,900 mmとする。玄関ホールとの間には、段差を設けない。</li> <li>・各集会室に物置を設置し、中棚を設ける。また、会議机や椅子の出し入れに配慮すること。</li> <li>・開口部は掃き出し式で、網戸を設置すること。</li> <li>・カーテンレール及びカーテンボックスを設置すること。</li> <li>・照明器具のスイッチは配列毎とする。</li> <li>・モニターが置けるよう場所及び電源ならびに直列ユニットを確保する。</li> <li>・コンセントの箇所・個数は下記の通りとする。</li> </ul> <p><b>【玄関】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電話用（2口、モジュラー共）1カ所</li> </ul> <p><b>【集会室】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・モニター用（2口、直列ユニット付）1カ所以上</li> <li>・電話用（2口、モジュラー共）1カ所以上</li> <li>・ストーブ用（2口）1カ所以上</li> <li>・洗濯機用（1口E T付）1カ所以上</li> <li>・空調機器用（1口E・E T付）1カ所以上（H=2100）</li> </ul> <p><b>【小集会室】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・モニター用（2口、直列ユニット付）1カ所以上</li> <li>・電話用（2口、モジュラー共）1カ所以上</li> <li>・ストーブ用（2口）1カ所以上</li> <li>・空調機器用（1口E・E T付）1カ所以上（H=2100）</li> </ul>
給湯室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会室での集会、祭事のお茶等の準備ができるように配膳スペースを設けること。</li> <li>・流し台、コンロ台、吊戸棚、水切棚、レンジフードを設置すること。</li> <li>・水掛かりの壁はキッチンパネル等耐水性のあるものとする。</li> <li>・電気調理器具用のコンセント（100V対応、専用回路）を2個以上設置すること。</li> <li>・採光、換気のための窓（アルミサッシ網入型板）を設け、直接外部へ出られる勝手口を設けること。</li> <li>・ガス漏警報器用コンセント（ガス漏警報器用ベース、AC100V、移報接点付、天</li> </ul>

	<p>井埋込型を設置すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・調理器具の熱源は、ガスあるいは電気とすること。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・男子便所、女子便所を別に設け、多目的便所も設置すること。</li> <li>・多目的便所におむつ交換台を設けること。</li> <li>・車いす使用者にも配慮したものとする。</li> <li>・多目的便所の出入口は、片引きとすること。</li> <li>・L型手すりを便器に近い壁に設置すること。</li> <li>・タオル掛け、ワンタッチ式紙巻き器のほか、トイレットペーパー等が置けるように棚を設置すること。</li> <li>・掃除用具収納のため物入れを設置すること。</li> <li>・点検、修理のため床下ピットを設置すること。</li> <li>・便所周りに、洗面手洗器を設置すること。</li> <li>・局所換気設備を設けること。</li> <li>・強制換気を行うこと。</li> <li>・建具の鍵は非常時解錠機能付とすること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ドア把手、水栓等はレバー式とすること。</li> <li>・スイッチ類はワイドスイッチとすること。</li> <li>・便所、洗面室の壁仕上げは耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。</li> <li>・必要箇所にキックプレートを設置すること。</li> <li>・居室の外部に面する開口部には、ステンレス製又はアルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200mmとする。</li> <li>・各室に照明器具、スイッチ（換気用は動作確認灯付）、コンセント、テレビユニットを適宜設置すること。</li> <li>・集会所外壁面に屋外コンセント（2P15A×2 E T付、金属防滴プレート、鍵付）を設けること。また、屋外コンセントは専用回路とすること。</li> <li>・外部からも使用可能な倉庫（2㎡以上）を設けること。</li> <li>・各室表示版は市と協議の上設置すること。</li> <li>・電話空配管を1カ所以上設置すること。</li> </ul>
点検口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること（原則 600mm 角を標準とする）</li> </ul>

■駐車場	
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備住宅の良好な居住環境を確保することを優先し、配置すること。</li> <li>・駐車場の配置は、無断駐車がされにくいよう配慮された計画とすること。</li> <li>・舗装は原則アスファルト舗装とし、アスファルト厚は利用に応じて適切に設定すること。</li> <li>・1台当りの区画は2.3m×5.0m以上、車いす使用者用は3.5m×5.0m以上とすること。</li> <li>・平面式駐車場とし、立体式駐車場は認めない。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者用の駐車場（車いす使用者用含む）は、105 台以上確保すること。</li> <li>・車いす使用者用駐車場は、駐車場の必要台数の内数として第 1 期と第 2 期で計 5 台分を確保することとし、エントランス近く又は各戸のバルコニー近くに確保すること。</li> <li>・管理者駐車場を棟毎に 1 台分確保すること。</li> <li>・車両のヘッドライトによる周辺への光害に配慮すること。</li> <li>・端の駐車区画等については、容易に回転できるよう回転スペースを確保すること。</li> <li>・駐車場の通路の幅員は、通路上に駐車スペースを設ける場合の他に、単独に通路の用に供する場合においても、自動車駐車場に通ずる通路の幅員は原則 5.5m 以上とし、最低でも 5.0m とすること。ただし、一方通行とする措置を講じる部分においては、3.5m 以上とすること。なお、消防車、救急車等の進入に支障のない構造とすること。</li> <li>・消防用活動空地及びはしご車の駐車スペースを確保し、駐車場として兼用しないこと。</li> <li>・排水施設は、可能な限り L 型側溝とし、確実に排水機能を有するものとする。</li> <li>・駐車場への出入口については、照明を設け、周辺の交通状況に配慮して適当な箇所にて 2 箇所程度整備するとともに、十分な間口と見通しを確保すること。なお、入口と出口を明確にするため、専用口を設ける若しくは装飾舗装等で明示すること。</li> <li>・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張り落葉により車両に支障をきたさないように計画すること。</li> <li>・駐車区画内での舗装は単一構造とし、区画線は側だけでなく前面部が判別できるよう角も標示すること。</li> <li>・車止めを設置すること。ただし、バンパー高さに配慮したものとする。</li> <li>・舗装の部分には駐車場番号は室番号ではなく、通し番号で表示することとし、車いす使用者用駐車場区画には、国際シンボルマークを表示すること。</li> <li>・排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮すること。</li> </ul>
--	---

■駐輪場及び自動二輪車用駐車場	
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・チェーン使用可能なバーラック等の盗難防止措置を講ずること。</li> <li>・住戸数の 100% 以上の自転車台数を確保すること。</li> <li>・原則として駐車区画は平面駐車場とすること。</li> <li>・1 台当りの区画は、0.6m×1.9m 以上を確保すること。</li> <li>・駐輪場に通ずる通路の幅員は、原則、1.5m 以上確保すること。</li> <li>・照明を設置すること。</li> <li>・照明器具は防水型を基本とする。ただし、駐輪場及び自動二輪車用駐車場を住棟の 1 階に設置する場合は、一般型を基本とする。</li> <li>・住棟へのアクセスのしやすさに配慮した位置とすること。</li> </ul>

自動二輪車用 駐車場等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自動二輪車用駐車場（原動機付自転車用駐輪場を兼ねる）は、自転車台数の10%以上の台数を確保すること。</li> <li>・原動機付自転車用駐輪場については、敷地外への騒音等に配慮した配置とすること。</li> </ul>
----------------	--

■ごみ集積施設	
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として形状は長方形とし、周囲の3方を高さが標準として1mの補強コンクリートブロック等で囲い、1方を開放等し、土間コンクリートを施すこと。この場合において、ごみ集積施設の間口又は建具の有効幅は原則として0.9m以上とすること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみ集積施設の面積は、戸数が10戸以下の場合にあっては有効面積3㎡以上と、戸数が10戸を超える場合にあっては3平方メートルに（0.2㎡×10戸を超える戸数）で得た面積を加算した面積以上の有効面積とすること。</li> <li>・清掃等用に給排水設備を設けること。</li> <li>・ごみ収集の車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮すること。配置等の詳細については市環境部環境施設課と協議すること。</li> <li>・入居者が利用しやすく、回収車の交通動線にも配慮した配置とすること。</li> </ul>

■植栽等の外構	
外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民のコミュニケーションのためのふれあい空間や歩行者空間等を配置すること。</li> <li>・外構の使用材料は、滑りやすいもの、怪我をしやすいもの等危険な素材を避け、構造物は面取りをするなど配慮すること。</li> <li>・排水溝を設ける場合は、車いすやベビーカー等の車輪が落ち込まない構造の溝蓋を設置するとともに、植栽根の侵入を防ぐ工夫を施すこと。</li> <li>・高さ1m以上の擁壁、急な法面が生じる場合はフェンスや植栽帯を設け、擁壁等の天端に近づけないよう配慮すること。</li> <li>・上階からの落下物の危険性がある部分は、植栽帯とするなど人が入りにくい設えにするか、落下防止庇を設けるなど考慮すること。</li> </ul>
事業用地内通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災や地震等の災害時の非難・救助・消防活動が容易に行える構造とする。</li> <li>・縦断勾配は最低0.3%から0.5%とし、横断勾配を2%とすること。やむを得ない場合は、これに限らない。</li> <li>・排水施設は可能な限り、L型側溝とすること。</li> <li>・必要に応じて点字ブロックを整備すること。</li> <li>・ベビーカー、車いすの通行に配慮した仕様とすること。</li> <li>・降雨による路面の防滑に配慮すること。</li> <li>・車いす使用者や高齢者の移動に配慮し、平面及びスロープでのアクセスとする。なお、スロープの勾配は1/20以下とし、杖や車いすの脱輪防止のため、縁石を立ち上げること。</li> <li>・人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保すること。</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・透水性アスファルト舗装等、雨水排水を考慮した構造とすること。</li> </ul>
植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・四季を感じる豊かな植栽や快適な木蔭などによる屋外空間を積極的に創出し、良好なコミュニティの形成に寄与すること。</li> <li>・配置については入居者による維持管理及び計画修繕の仮設を配慮するため、住戸際、各建物際及び照明施設周辺 1 m 程度は避けた計画とすること。なお、樹種については害虫駆除や落葉掃除など手間のかかる樹種は避け、入居者による維持管理の容易な樹木を選択すること。</li> <li>・原則として敷地出入口を除く敷地境界沿いに植栽を施すとともに、当該住宅の上階から周辺住宅内への覗き込みを防ぐ高さの樹木を設置すること。</li> <li>・周辺に対する圧迫感や景観、入居者の及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。</li> <li>・風害に考慮した植栽計画とすること（基本設計後に実施する風害シミュレーション結果を反映させること）。</li> <li>・植栽帯には適当箇所にキー式散水栓を設けること。</li> </ul>
舗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車道の舗装は密粒度アスコンを基本とし、アスファルト厚は 50mm、路盤厚は 300mm 以上とすること。歩道は透水性の舗装を使用すること。</li> <li>・舗装材の種類は、景観に配慮しつつも最小限度の種類とし、使用実績の豊富な物を使用すること。</li> <li>・砂の流出に注意すること。</li> </ul>
外灯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、事業用地内通路等の附帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置する。配置位置は配光曲線を作成し決定すること。</li> <li>・灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。</li> <li>・常夜灯、防犯灯の点滅は、自動点滅器とタイマーを組み合わせ、系統別に制御し、電力量の削減に配慮すること。</li> <li>・夜間安全に住戸まで到達できるよう安全性に配慮して必要な照度を確保すること。</li> <li>・住戸内に明かりが入らないよう配慮すること。</li> </ul>
団地案内板・銘板	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地敷地案内板及び銘板を設置すること。案内板は障害者への配慮をしたものとするとし、表示方法については、実施設計時に市と協議すること。</li> </ul>
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給排水管、ガス管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいよう、構造物の真下部分に設けないこと。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気室、ポンプ室等については、別棟として配置しても構わないが、敷地外への騒音等に配慮し、水害想定 2.0m 浸水に対応できるように設置すること。</li> <li>・雨水貯留槽の設置位置はメンテナンスを考慮し、住棟の下に設けないこと。</li> </ul>
側溝	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地周辺及び必要に応じて、敷地内に適宜設置する。</li> <li>・細目グレーチング等を設置するとともに、適宜中継柵を設置する。</li> </ul>
公園、緑地等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鎌倉市開発事業に関する技術的細目第 3 条に基づき計画すること。</li> </ul>

■関連する公共施設

道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車道は排水構造物の設置及び全面舗装整備（交差点部含む）を行うこと。</li> <li>・車道の舗装は4号工（密粒度アスコン厚100mm、粒度調整碎石路盤圧は200mm）を基本とする。</li> <li>・側溝の構造及び柵設置位置、下水本管への接続位置は、市下水道河川課と協議すること。</li> <li>・道路計画の協議により必要となった、道路安全施設（車止め、カーブミラー、照明灯等）や横断歩道、外側線等の路面表示を必要に応じて設置すること。</li> <li>・区域周辺の道路整備に伴って電柱等が支障となる場合、移設及び撤去すること。移設位置は通行に支障にならない位置とし別途協議すること。カーブミラー及び街路灯も同様とする。</li> <li>・道路に面して、駐車場等の出入口を設置する場合は、周辺の安全確保と交通状況に配慮して計画し、市及び警察と協議して出入口の位置、幅員等決定すること。</li> <li>・詳細については市及び関係機関と協議すること。</li> </ul>
-------	--

#### (4) 外部標準仕上表

下記に示す仕上げは市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。民間提案によりより良い仕上げを求める。

■仕上表	
室名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・型枠打放仕上（増打有）複層塗材E、CE</li> <li>・型枠打放仕上（増打有）</li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリート金コテ押の上均しモルタル厚 15、アスファルトルーフィング 22kg</li> <li>・金属板瓦棒葺き（フッ素塗装鋼板）厚 0.5</li> <li>・コンクリート金コテ押の上塗膜防水</li> <li>・コンクリート金コテ押の上合成高分子系ルーフィングシート防水（加硫ゴム系）</li> </ul>
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁：型枠打放仕上（増打有）の上、複層塗材E</li> <li>・天井：型枠打放仕上（増打有）の上、外装薄塗材E</li> <li>・巾木：型枠打放仕上（増打有）の上、複層塗材E</li> </ul>
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁：型枠打放仕上（増打有）の上、複層塗材CE</li> <li>・天井：型枠打放仕上（増打有）の上、外装薄塗材E</li> <li>・巾木：防水モルタル塗金コテ押</li> </ul>
屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁：型枠打放仕上（増打有）複層塗材E</li> <li>・天井：型枠打放仕上（増打有）外装薄塗材E</li> <li>・巾木：防水モルタル塗金コテ押</li> </ul>
竪樋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カラーVPφ100 ステンレス製掴み金物</li> </ul>

#### (5) 内部標準仕上表

下記に示す仕上げは市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。民間提案によりより良い仕上げを求める。

■一般住戸						
室名	仕上げ					
	床	巾木	壁	天井 (一般階)	天井 (最上階)	その他
玄関	・防水モルタル塗金コテ押の上織布積層ビニル床シートNC(耐)貼	・化粧巾木	・石膏ボード厚9.5GL貼の上ビニルクロス貼 ・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	
玄関ホール	・ラワン合板厚12+5.5の上不織布積層印刷発泡ビニル床シート押出法ポリスチレンフォーム保温板(3種b)貼	・化粧巾木	・石膏ボード厚9.5GL貼の上ビニルクロス貼 ・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	
洗面所	・ラワン合板厚12の上織布積層ビニル床シートNC(耐)貼	・化粧巾木	・ビニルクロス直貼 ・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	
便所	・ラワン合板厚12の上織布積層ビニル床シート	・化粧巾木	・ビニルクロス直貼 ・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	
DK	・ラワン合板厚12+5.5の上不織布積層印刷発泡ビニル床シート押出法ポリスチレンフォーム保温板(3種	・化粧巾木	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼 (一部化粧ケイ酸カルシウム板(無石綿)厚6)	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	

	b) 貼					
洋室	・ラワン合板厚 12+5.5 の上不織布積層印刷発泡ビニル床シート押出法ポリスチレンフォーム保温板 (3 種 b) 貼	・化粧巾木	・石膏ボード厚 9.5 の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚 9.5 の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚 9.5 の上ビニルクロス貼	
押入	・ラワン合板厚 5.5	・雑巾摺り	・化粧石膏ボード厚 9.5GL 貼 ・化粧石膏ボード厚 9.5 貼	・ラワン合板厚 2.5 直貼 ・ラワン合板厚 2.5	・石膏ボード厚 9.5 の上ラワン合板厚 2.5 直貼	
物入(洋室・廊下)	・ラワン合板厚 12+5.5 の上不織布積層印刷発泡ビニル床シート押出法ポリスチレンフォーム保温板 (3 種 b) 貼	・雑巾摺り	・化粧石膏ボード厚 9.5GL 貼 ・化粧石膏ボード厚 9.5 貼	・ラワン合板厚 2.5 直貼 ・ラワン合板厚 2.5		
浴室	・ユニットバス					

■車いす常用世帯向け住戸 (各タイプ共通)						
室名	仕上げ					
	床	巾木	壁	天井 (一般階)	天井 (最上階)	その他
玄関	・防水モルタル塗金コテ押の上 合成樹脂塗床	・キックガード	・石膏ボード厚 9.5GL 貼の上ビニルクロス貼 ・石膏ボード厚 9.5 の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚 9.5 の上ビニルクロス貼		
玄関ホール	・ラワン合板厚 12 の上不織布積層ビニル	・キックガード	・石膏ボード厚 9.5GL 貼の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚 9.5 の上ビニルクロス貼		

	床シート貼		・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	ロス貼		
サニタリー	・ラワン合板厚12の上織布積層ビニル床シート(耐)貼	・キッチンガード	・ビニルクロス直貼 ・シーリング石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼		
DK	・ラワン合板厚12の上織布積層ビニル床シート貼	・キッチンガード	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼(一部化粧ケイ酸カルシウム板(無石綿)厚6)	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼		
洋室	・ラワン合板厚12の上不織布積層印刷発泡ビニル床シート押出法ポリスチレンフォーム保温板(3種b)貼	・キッチンガード	・ビニルクロス直貼 ・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼	・石膏ボード厚9.5の上ビニルクロス貼		
押入	・ラワン合板厚5.5	・雑巾摺り	・化粧石膏ボード厚9.5GL貼 ・化粧石膏ボード厚9.5貼 ・化粧石膏ボード厚9.5GL	・ラワン合板厚2.5直貼 ・ラワン合板厚2.5		
物入(洋室・玄関ホール)	・ラワン合板厚12の上不織布積層印刷発泡ビニル床シート押出法ポリスチレンフォーム保温板(3種b)貼	・雑巾摺り	・化粧石膏ボード厚9.5GL貼 ・化粧石膏ボード厚9.5貼 ・化粧石膏ボード厚9.5GL	・石膏ボード9.5の上ラワン合板厚2.5直貼 ・ラワン合板厚2.5		
浴室	・ユニットバス					

■共用部						
室名	仕上げ					
	床	巾木	壁	天井 (一般階)	天井 (最上階)	その他
トランスホール	・300角磁器質タイル貼	・型枠打放仕上(増打有)補修	・型枠打放仕上(増打有)の上 複層塗材CE	・ケイ酸カルシウム板(無石綿)厚6(目透かし)の上 外装薄塗材E		
エレベーターホール		・型枠打放仕上(増打有)補修	・型枠打放仕上(増打有)の上 複層塗材CE	・ケイ酸カルシウム板(無石綿)厚6(目透かし)の上 外装薄塗材E		
エレベーターシャフト	・防水モルタル塗金コテ押の上塗膜防水		・型枠打放仕上		・型枠打放仕上	
MB	・防水モルタル塗金コテ押		・型枠打放仕上	・型枠打放仕上	・型枠打放仕上	
駐輪場及び自動二輪車用駐車場			・型枠打放仕上(増打有)の上 複層塗材E、CE	・型枠打放仕上(増打有)の上 複層塗材E、CE		

■その他						
室名	仕上げ					
	床	巾木	壁	天井 (一般階)	天井 (最上階)	その他
電気室	・コンクリート金コテ押		・ケイ酸カルシウム板(無石綿)補修	・ケイ酸カルシウム板(無石綿)		
機械室	・コンクリート金コテ押		・ケイ酸カルシウム板(無石綿)	・ケイ酸カルシウム板		

			補修	(無石綿)		
ゴミ置場	・コンクリート金コテ押		・ケイ酸カルシウム板 (無石綿) 補修	・ケイ酸カルシウム板 (無石綿)		

(6) 電気設備

■電気設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者が使用する設備機器については、高齢者等が安心して使用できるように、安全性に配慮し、操作が容易な機器を選定すること。</li> <li>・材質については、国土交通省の仕様とすること。</li> <li>・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。</li> <li>・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。</li> <li>・ケーブル配線において、保守が可能となるよう原則配管工事を施すこと。</li> <li>・架空配線は不可とする。また、露出配線配管も原則不可とする。</li> <li>・地中配管の埋設深さは、原則 GL-600 とし、ハンドホールは蓋を FCD 製とし鎖はステンレス製とすること。</li> <li>・熱源を電気、ガスいずれの場合も必要な電気容量を確保すること。</li> </ul>
受電設備	<p>【 契約種別・区分 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分は各戸契約とし、共用設備及びその他の附帯施設は電気種類別契約とする。なお、各戸契約の契約種別は入居者の希望により決定することとし、いずれの契約種別にも対応可能とすること。</li> </ul> <p>【 電力量計（取付箇所） 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分：メーターボックス内</li> <li>・共用設備及び附帯施設：計量に適切な場所 棟内共用（電灯、動力）は棟毎、別棟の場合のポンプ室（電灯、動力）、屋外灯、集会所（電灯、動力）、駐車場は個別に計量可能とすること。</li> </ul> <p>【 電気室を設ける場合 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・次にあげる設備等を設置すること。（機器搬入用扉、温度センサーによる換気設備、給気口、防水装置等、照明、スイッチ、コンセント、配線配管、保安区分用金網等）</li> <li>・その外壁に非常対策用ケーブル貫通口（125φ）を布設し、貫通口は雨水等が浸入しないよう、壁内外面をステンレスプレート等で防護すること。</li> </ul>
共用部幹線	<p>【 引込開閉器盤（電気室が不要な場合） 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外自立型引込開閉器盤（ステンレス製）を設置し、盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とする。</li> <li>・住棟内地中幹線は、昇降路（エレベーターシャフト）を回避した位置に配管を布設する。幹線布設用の地中梁スリーブは、強電と弱電に分けて設け、スリーブの口径は、住棟の階数・住戸数によって決定する。</li> <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附帯設備の負</li> </ul>

	<p>荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電気は、最寄りの引込開閉器盤又は住棟共用盤より地中埋設にて引き込み単独盤を設けること。</li> </ul>
住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線は、敷地内に市営住宅専用の引込柱を建て、電力会社配電柱より受電し、東京電力㈱と協議したうえで、建物まで地下埋設配管で引き込み、建物内に受変電室を設けること。（東京電力より単独で受電する。）</li> <li>・幹線は、電灯用は単相三線式200/100V、動力用は三相三線式200Vとすること。</li> <li>・1住戸当たりの使用電力容量（想定）は、タイプA：4.2kVA、タイプB：5.4kVAに電気調理器分を加算したものとすること。ただし、給湯器を電気式給湯器とする場合は、さらにその負荷分を加算すること。</li> <li>・住宅の契約電量は、当初30Aとし、最大50Aまで対応できるものとすること。</li> <li>・幹線サイズは、上記1住戸当たりの使用電力容量から算出される各戸の負荷電流の総和に対し、需要率と電圧降下（2%以下）を考慮して決定すること。なお、需要率は内線規程による。</li> <li>・住戸用幹線の開閉器容量は、1住戸当たりの使用電力容量（想定）を用いた負荷電流の総和に対して需要率を考慮し決定すること。なお、需要率は同上とすること。</li> <li>・電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管を設けることとし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとする。</li> <li>・住戸分電盤の主幹は漏電遮断器とし、その容量は前述1住戸当たりの使用電力容量（想定）で作動しないものとする。なお、給湯器を電気式給湯器とする場合の電源取り出しは、主幹1次分岐とする。</li> <li>・不平衡とならないよう配慮すること。</li> </ul>
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則LED灯とすること。</li> <li>・照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明、誘導灯等の防災設備などは、関連法令に基づき設置すること。</li> <li>・照明器具（SW、ワイドタイプネーム付き）は、メンテナンスが容易に出来るよう、取付位置や器具の仕様に配慮すること。</li> <li>・高効率型器具、省エネルギー型器具等の採用を積極的に行うこと。</li> <li>・手すり、住設（別途設置含む）に配慮した取り付け位置とすること。</li> <li>・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。</li> <li>・破損に強く、入手の容易なものとする。</li> <li>・屋外器具については耐候性を考慮したものとする。</li> <li>・共用部廊下の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器及びタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とし、各住戸前に1灯設置すること。</li> <li>・外構、駐車場等の点灯方式は自動点滅器による常夜灯とすること。一般電源を併用する場合は、共用回路より供給すること。</li> <li>・外灯のポールはポリエステル樹脂粉体塗装等の耐食性に優れたものとする。</li> <li>・グローブはポリカーボネイト等の破碎しにくいものとする。</li> </ul> <p><b>【 専用部 】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関ホール、廊下、便所、浴室、倉庫には照明器具を設置すること。</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居間・食事室・居室には、引掛けシーリングを設置すること。</li> <li>・台所、洗面の流し元には棚下灯を設置すること。</li> <li>・各室の照度は、JIS 照度基準（床面平均照度）とする。</li> </ul>
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じて電話用の引込柱を設置し、各階弱電端子盤まで配管すること（予備管含む）</li> <li>・電話用モジュラーは、コンセントは同一ボックスとし、使いやすい位置に設置すること。</li> <li>・各階弱電端子盤には、テレビ共聴設備も収容すること。</li> <li>・電話用モジュラーは、各住戸の居間、和室、洋室に設置すること。集会所については、集会室、小集会室、スタッフルーム、玄関に設置すること。</li> <li>・各住戸へ各社光ファイバのケーブルの配線が可能な弱電端子板の大きさ、配管を確保すること。</li> <li>・各住戸の玄関（外部）にドアホンを設置すること。</li> <li>・電話：幹線布設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置すること。</li> <li>・電話設備については、通信事業者による電話用配線を全部又は一部実装すること。なお、配線については保守が可能となるよう、隠ぺい部分等は配管工事を施すこと。</li> <li>・電話会社との協議により電話引込にR T装置（光アクセス装置）が必要となった場合は、専用の部屋又はスペースを設け、機器用電源、照明、保守用電源、換気等の設備を設置すること。また、電力供給は、電力会社と電話会社が直接取引可能となるようにすること。</li> <li>・MDF やブースター等は熱等を考慮の上、鋼板製キャビネットに収納すること。</li> <li>・テレビ共同受信設備については、C A T Vを導入すること。</li> <li>・直列ユニットは居間・和室・洋室に設置すること。集会所については、集会室、小集会室に設置すること。</li> <li>・共聴配線は他の住戸からの送り配線としないこと。</li> <li>・地上デジタル放送及びケーブルテレビに対応した設備とし、各機器、器具はB L規格品と同等以上のものとする。</li> <li>・テレビ共同受信設備の配線系統は、各住戸が端末となるよう布設すること。なお、端末における電界強度は 60dB 以上とする。また、配線はテレビジョン受信用同軸ケーブルとすること。</li> </ul>
防災設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法、消防法に定める防災設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。</li> <li>・住戸内一斉放送ができる住宅火災警報システムを設置すること。</li> </ul>
冷房設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居間及び各居室には、冷房設備を設置できるように考慮すること（スリーブ、コンセント、取付けボルト等）。</li> </ul>
厨房設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設設計要領「第2 共同住宅等 ■各室の水準（専用部分） 台所」の項目に準ずること。</li> <li>・集会所については、各室エアコン工事で設置すること。ただし、各集会室の配置等によって利用上支障がない場合は、設置数は削減しても良いものとする。</li> </ul>
配線用遮断	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則、住戸用幹線は 225 A F 以下、共用は 50 A F 以下とすること。また、共用の</li> </ul>

器	<p>分岐回路用は、必要に応じて漏電遮断器とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・配線用遮断器の位置については、小柄な方でも操作できるように配慮して設置するとともに、子どもの誤操作を防ぐための工夫を施すこと。</li> </ul>
照度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JISZ9110 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> </ul>
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総務省令第 40 号及び告示基準に基づくこと。ただし、住戸用消火器は使用しないこと。</li> <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とすること。</li> <li>・住棟に受信機を設置する場合は 1 階に設置し、原則として P 型とすること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急警報装置として、各住戸の居室（1 室に握り釦）、台所・洗面所・脱衣室・浴室（防沫型）には押しボタンを設置し、住戸用受信機（住宅情報盤）を介して玄関先の共用廊下（戸外表示器）に警報音を報知すること。また、住戸用受信機（住宅情報盤）本体も非常押しボタン内蔵型とすること。</li> <li>・ガス漏れ警報器用ベースから住戸用受信機（住宅情報盤）及びガスメーター設置場所までの配線を実装すること。</li> <li>・インターホンは自火報と併用せず、個別に設置すること。</li> <li>・各住戸及び共用部分については、凍結防止に配慮すること。</li> <li>・ポンプ廻り配管については、凍結防止に配慮すること。</li> <li>・受水槽室内機器は、緊急時には警報を発報する機能を備えること。将来、警報の発報時に外部に通報できるように考慮すること。</li> <li>・敷地内の給排水管、ガス管、電気配管等の埋設は、維持管理がしやすいように構造物の真下部分に設けないこと。</li> <li>・配線・配管についてはエコ電線・エコケーブルを使用すること。</li> <li>・屋外露出配管には C P 管、屋内露出配管には E P 管、引込用屋外露出配管には P L P 管、地中埋設配管には F E P 管、V E 管、又は H I V E 管を使用すること。</li> <li>・駐車場に将来の使用に備えた、充電設備用予備配管を設けること。</li> </ul>

## (7) 機械設備

■機械設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管は設備配管スペース内に納めること。（メンテナンスを考慮した配置にすること。）</li> <li>・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。廊下側に給排水設備を集約すること。なお、排水の配管材料は耐火 V P 継ぎ手を基本とすること。</li> <li>・排水管のうち、立管は最上階、最下階及び 3 階以内毎、横管は 10m 以内毎に掃除口を設けること。</li> <li>・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。</li> <li>・給水、排水、給湯を十分供給しうる設備を適切に設置し、詳細は神奈川県企業庁</li> </ul>

	<p>及び市下水道河川課と調整すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水道量水器メーターはすべて電子式であること。</li> </ul>
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・植栽の水やりに使用できるよう適宜散水栓及びドリップチューブを設置すること。</li> <li>・水道分担金を要する場合は、本事業にて対応すること。</li> </ul>
屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。</li> <li>・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。</li> <li>・各所への給水はさや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付け位置は水抜き可能な場所とすること。</li> <li>・住戸前 PS にすべて配管を納めることとし、専用住戸内部に PS は設けないこととする。</li> <li>・バルコニーには給水しないこと。</li> </ul>
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚水と雑排水は別系統とすること。(屋内のみ)</li> <li>・メンテナンスの容易さを考慮し、排水ルートを複雑にしないこと。</li> <li>・系統ごとに適切な通気管を設けること。</li> </ul>
給湯器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所、洗面所（洗面化粧台）、浴室の3箇所に供給すること。</li> <li>・給湯方式については、16号潜熱回収型ガス給湯器と同等以上の水準で、維持管理コスト等の上昇を伴わないことを基本とすること。なお、電気式給湯器の提案も可とするが、今後、ガス給湯方式に変更できるようガス管を配置すること。また、将来の設備更新に備え、対応できるように配慮すること。</li> <li>・給湯器の機能は、自動お湯はり、追い炊きが可能なものとし、浴室と台所にリモコンを設置すること。</li> <li>・給湯器からリモコンまでは配管し、予備線を入れること。</li> <li>・電気による場合は上記に相当する仕様とすること。</li> <li>・ガス・電気ともに住戸前 PS 内に収納し、排水処理に留意すること。</li> <li>・適宜付属品を設置すること。</li> <li>・給湯は、さや管ヘッダー方式により供給すること。</li> <li>・給湯器を電気式給湯器とする場合は、貯湯式とし、貯湯槽（又は貯湯タンク）の容量はタイプ A、タイプ B を 370 リットル以上を原則とする。また、貯湯槽（又は貯湯タンク）の設置場所には、排水設備を設け、ドレンパンの設置等、漏水対策に配慮すること。</li> <li>・機器の故障に対する体制（24 時間修理対応等）を提案すること。</li> <li>・入居者及び市による保守業務及びそれに伴う費用負担がないようにすること。</li> <li>・各ユニットは騒音による苦情が発生しない場所に設置すること。また、空調室外機等の設置に支障がない場所に設置すること。</li> <li>・入居者に対する機器の取扱説明等、周知対応を事業者で行うこと。</li> </ul>
換気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・換気風量計算は建築設備計画基準に基づいて適切な風量を確保すること。</li> <li>・台所はレンジフードファンとすること。浴室、トイレは単独排気とすること。</li> <li>・設置する換気設備は、結露対策を施した構造とすること。</li> <li>・新鮮な空気を十分に供給する能力を有する換気設備を設置すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・レンジフードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。</li> <li>・給水ポンプ室及び電気室（電気室が必要な場合）の換気は、外部への騒音対策として、消音チャンバー等を設置すること。</li> </ul>
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガスによる場合は、各戸住戸前P S内にガスメーター（ガス供給会社貸与品、マイコンメーター）を取り付けること。</li> <li>・ガスによる場合は、利便性の良いところにガス用サービスコックを設置すること。</li> </ul>
各住戸暖房設備・熱源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各住戸の熱源及び設備機器については、入居者の光熱費、エネルギー消費、CO<sub>2</sub>削減に配慮し、修繕・更新コストの安価な方式・機器を選定すること。</li> <li>・高齢者等の使用を考慮し、安全性や使い勝手に配慮した機器を選定すること。</li> <li>・ガス暖房は不可とする。</li> <li>・各住戸別に電気代、水道代、ガス代等の使用料金が請求される契約方式とすること。</li> </ul>
衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面化粧台はW=600mmの化粧鏡付きのものを使用すること。</li> <li>・洗面化粧台は照明、コンセント付き、シングルレバー混合水栓付きとすること。</li> <li>・洗濯機パンは乾燥機付洗濯機（ドラム式）に対応すること。</li> <li>・浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とすること。</li> <li>・台所にはガスコックを2箇所設けること。</li> <li>・台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。</li> <li>・洗面脱衣室、便所にはタオル掛けを設置すること。</li> </ul>
消防用設備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸用消火器は使用せず、共用部に設置すること。</li> <li>・事業者の提案する施設の構造・規模に応じて、適法に火災報知設備の設置にすること。</li> <li>・原則煙感知器以外のタイプを使用し、タバコや煙による誤作動が生じないようにすること。</li> <li>・「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の推奨レベル（車いす対応（障害者対応）住戸に適用）で求めている「自動消火器又はスプリンクラーの設置」については、未対応で構わないものとする。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水、排水、通気、給排気等の配管、ダクトに結露対策を施すこと。</li> <li>・メーターは集会所、公園、その他で必要に応じて設置すること。</li> </ul>

#### (8) 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

下記に示す機器は市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではなく、同等以上の性能を求めるものである。民間提案によりより良い機器を求める。

各戸電灯コンセント設備 機器リスト			
室名	設備名	仕様	取付位置及び高さ
玄関	玄関灯	LED 6.9W	
	玄関灯用スイッチ	3W15A	FL+1, 300 mm 車いす用：FL+1, 000 mm
	玄関灯	LED 6.9W	

	廊下灯用スイッチ	3W15A	FL+1, 300 mm 車いす用 : FL+1, 000 mm
居室	コンセント	2P15AE × 2TV 端子 (CATV)	FL+300 mm 車いす用 : FL+400 mm
	一般用コンセント	2P15AE×1	FL+300 mm 車いす用 : FL+400 mm
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET付(専用回路)	FL+1, 800 mm
居間・食事室	台所照明	直管型 LED ランプ 8.5W	
	IH用コンセント	2P15AE×2ET付	
	コンセント	2P15AE×2 ET付	FL+1, 800 mm
	レンジフード用コンセント	2P15AE×2 ET付	FL+1, 100 mm
	フード用スイッチ	1P15A × 1 ライト付 (LED)	FL+1, 300 mm 車いす用 : FL+1, 000 mm
	ガス漏警報器用コンセント	ガス漏警報器用ベース	天井埋込型
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET付(専用回路)	FL+1, 800 mm
	電話用コンセント	2P15AE×2 電話モジュ ラーjack(6極2芯)	
	給湯器リモコン用ボックス		
	TV用コンセント	2P15AE × 2TV 端子 (CATV)	
	住宅情報盤		FL+1, 300 mm 車いす用 : FL+1, 000 mm
浴室	照明	防雨・防湿型 LED6.0W	
	スイッチ	1P15A	FL+1, 300 mm 車いす用 : FL+1, 000 mm
	天井扇用コンセント	2P15A×1	
	24時間換気システム用スイッチ	システム用スイッチ 2P15A×1	FL+1, 300 mm 車いす用 : FL+1, 000 mm
	給湯器用リモコンボックス		
洗面・脱衣室	LED灯	LED6.9W	
	LED灯用スイッチ	1P15A	FL+1, 300 mm 車いす用 : FL+1, 000 mm
	洗面台用コンセント	2P15AE×1	
	洗濯機用コンセント	2P15AE×2 ET付	
便所	LED灯	LED6.9W ダウンライト	
	LED用スイッチ	埋込連用ワイドスイッチ 1P15A、PL4A	FL+1, 300 mm 車いす用 : FL+1, 000 mm

	便座暖房用コンセント	埋込連用ワイドコンセント 2P15AE ET 付	
--	------------	--------------------------	--

別紙2 設備仕様一覧

(1) 共通事項

給水設備工事、排水設備工事、ガス設備工事、換気設備工事については、以下の仕様及び検討事項を参考すること。ただし、下記の内容は最低限の水準を示すものであり、民間提案によるより良い仕様を求める。

(2) 給水設備工事

	場所	項目 (名称)	仕様及び検討事項	備考
共用部	ポンプ室	メイン配管	配管取り替え工事の際、断水の必要がないように、バイパスでの供給が出来るようにすること。	断水・赤水の防止
		給水ポンプ	ステンレス 又はライニング型とすること。	錆び、水あか発生防止。
		制御盤	故障時通報用の電話回線要。	
	PS	水道メーター		
	屋外	散水栓	キー式水栓とすること。	
		散水用ホース 保安用水栓	破れない材質とすること。各受水槽手前に1個設置すること。	キー式水栓とする。
専用部 (住戸内)	便所	ロータンク密結型洋風便器	手洗い付きとすること。	
		ワンタッチ式紙巻器		
		タオル掛け		
	洗面・脱衣室	シングルレバー混合栓		
		洗濯機用カラン		
		洗濯機パン		
	居間・食事室	シングルレバー混合栓		
		給湯器リモコンセット		台所と浴室に設置する。

## (3) 排水設備工事

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
共用部	屋外	雨水排水管		
	埋設部	汚水、雑排水管	埋設部での建物境界に可とう管を採用すること。	沈下による破断防止。
	P S 等	区画貫通部	D V 継手を採用すること。	
専用部	屋内配管	集合継手の採用	コスト比較した上で採用を検討すること。	
		排水たて管	鋳鉄管、D V 継手を採用すること。	
	台所、洗面・脱衣室	排水管接続	流し、洗面器との接続はV P 接続とし、ジャバラホースは不可とする。	

## (4) ガス設備工事

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
共用部	屋外	引き込み	ガス事業者と協議すること。	
		ガス親メーター	各戸メーターのようなマイコン型があれば採用すること。（漏洩検知）	
専用部		リモコンセット	リモコンは台所と浴室に設置し、緊急呼び出し機能付きとすること。	
		ガスメーター	マイコンメーターとすること。	

## (5) 換気設備工事

	場所	項目（名称）	仕様及び検討事項	備考
専用部	台所	レンジフード	壁スイッチタイプとする。	
	浴室、洗面・脱衣室	天井扇		親子扇も可とする
	便所	天井扇	マイコンメーターとすること。	



### 別紙3 化学物質室内濃度調査要領

#### (1) 採取時期

- ア 内装工事完了後とする。
- イ 室内の換気を十分に行い、化学物質の低減に努めた上で採取日を決定すること。

#### (2) 採取を行う住戸・居室

- ア 測定する住戸の数は、建設戸数の1割以上とし、各住戸2室以上とする。
- イ 測定する住戸・居室については、市の指示による(日照の多い南側の居室を原則とする)。

#### (3) 採取位置

- ア 当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね1.2mから1.5mまでとする。

#### (4) 採取前及び採取中の開口部の開閉

- ア 化学物質の採取を行う前に、当該住戸のすべての窓や扉(造付け家具、押入れなどの扉を含む)を30分間開放し、屋外に面する窓及び扉を5時間以上閉鎖した後採取すること。当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね1.2mから1.5mまでとする。

#### (5) 換気設備の稼働

- ア 停止した状態とする。

#### (6) 測定物質

- ア ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン

#### (7) 測定方法

- ア 住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条の2に基づく評価方法基準第506の6-3の(3)のロに定める方法によること。
- イ 原則として(財)ベターリビングによるパッシブ型の採取機器(サンプラー、測定バッジF/ホルムアルデヒド用、測定バッジV/トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン用)を用いた方法とするが、その他として以下の採取機器による測定も可とする。
  - (ア) ホルムアルデヒド測定機器
    - ・パッシブサンプラーDSD-DNPH(シグマアルドリッチジャパン株)
    - ・パッシブガスチューブ8015-069(柴田科学TIS株)
  - (イ) トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン測定機器
    - ・有機ガスモニターNo.3500(スリーエムヘルスケア株)
- ウ パッシブ型による測定回数は1回とする。パッシブ型以外の測定機器によっては、同時に又は連続して2回以上行わなければ正確な結果が得られない機器があるので注意すること。

(8) 記録

- ・採取時、測定室ごとに次の採取条件を記録すること。
- ・採取条件：採取開始年月日、採取時刻、室温、相対湿度、天候、日照の状況

(9) 濃度分析

個々の採取機器ごとに定められた機関で分析を行うこと。

(10) 測定結果等の報告

- ア 分析結果により安全確認が確認された後は、速やかに報告書を作成すること。報告書の作成要領については、測定前に市から指示を受けておくこと。
- イ 報告書は、工事完了日までに市へ提出すること