

# 高知県災害公営住宅建設計画

平成 30 年 12 月

高知県土木部住宅課

# 目次

## 【本編】

### 第1章 基本事項

1. 高知県災害公営住宅建設計画策定の目的	1
2. 計画の適用範囲	1
3. 災害公営住宅の役割	3
4. 適用基準（設計）	5

### 第2章 配置計画

1. 共通事項	6
---------	---

### 第3章 住棟・住戸計画

1. 住棟形式の考え方	7
2. 住戸形式の考え方	7
3. 高齢者等住戸の考え方	7
4. 基本的性能に関する方針	7
5. 間取りプランの検討	8
6. 団地計画の参考例示	12
7. 建築（一般・専用部分）の標準仕様	13
8. 電気設備の標準仕様	19
9. 機械設備の標準仕様	22
10. 災害公営住宅における住宅設備の整備	26
11. 概算工事費	28

## 【資料編】

- 配置計画基準
- 住宅性能表
- 高知県県営住宅等の整備に関する基準を定める条例
- 高知県県営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則

# 第1章 基本事項

## 1. 高知県災害公営住宅建設計画策定の目的

高知県災害公営住宅建設計画は、高知県及び県内市町村が災害公営住宅を整備するにあたって、各種計画・設計の基本的な事項を定めておくことにより、災害時の業務の円滑な執行を図るとともに、基本的な住宅性能を有し、安心して良好な居住環境を備えた災害公営住宅を迅速に供給することを目的とする。

高知県では中山間部・沿岸部を中心に人口減少や高齢化が進んでいる状況であり、災害公営住宅においても入居者の減少を考慮し、住民等への払い下げや用途廃止、解体を視野に入れ、対応年数を考慮して整備する必要がある。また、災害公営住宅の建設にあたり地域資源や地元業者を活用することは、迅速な供給や雇用の創出につながることから、復興を進めるうえで有効であると考えられる。

それらを踏まえ、本計画は、木造戸建て・長屋タイプの災害公営住宅の建設計画をとりまとめる。

## 2. 計画の適用範囲

本計画は、高知県及び県内市町村が整備する災害公営住宅に適用する。

なお、市町村において、整備方針や配慮すべき運用、地域における実情があるものについては、市町村の方針等により災害公営住宅を整備することができるものとする。

表 被災後の住まいの復興における本計画の適用範囲

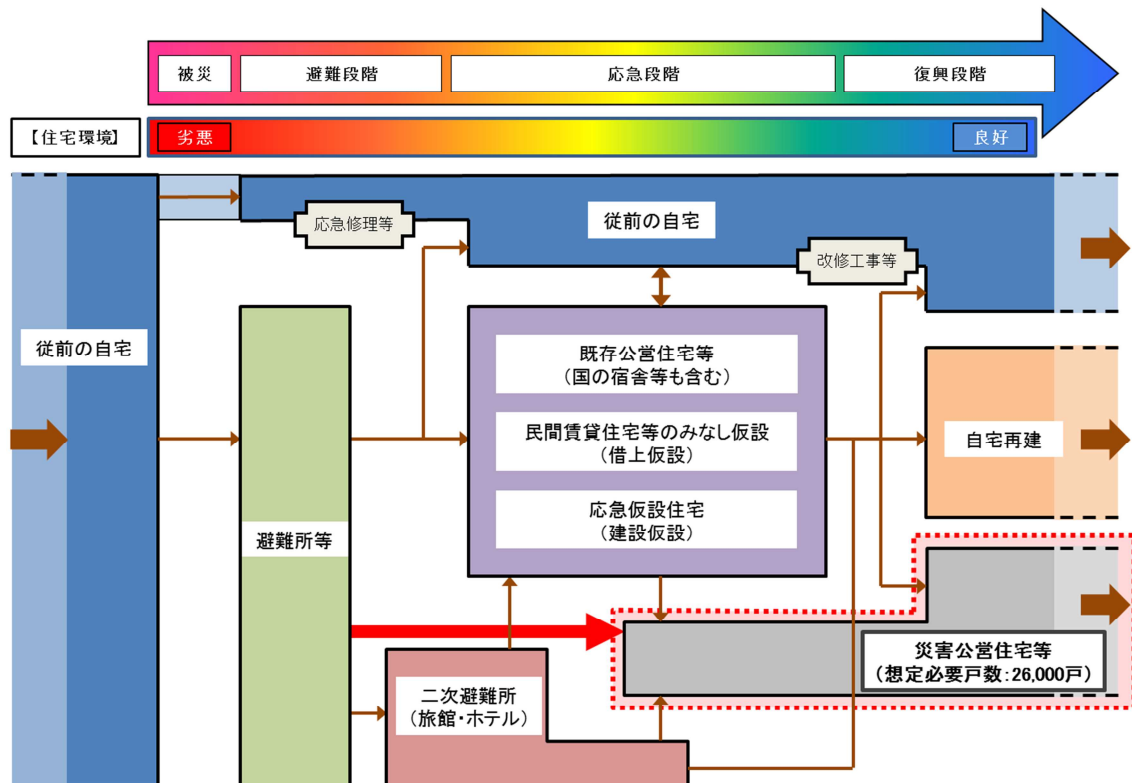


表 災害公営住宅の供給プロセス

<p>(1) 供給計画の策定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●被災者の意向調査を繰り返し実施し、入居希望世帯の数と特性、入居希望等を把握。</li> <li>・意向調査で把握した入居希望をもとに、必要戸数を推計。</li> <li>・希望をふまえて団地ごとの戸数や間取りの配分等を検討。</li> <li>・計画を示しながら調査を繰り返して確度を高める。</li> </ul>
↓	
<p>(2) 住宅の計画・設計</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域特性・敷地の状況に応じた住宅の計画・設計。</li> <li>・地域性や住民要望に配慮した木造戸建て・長屋タイプ等検討。</li> </ul>
↓	
<p>(3) 建設工事の実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●設計施工分離の他、設計施工一括、買取・借上げ、敷地提案型などの多様な発注方法の検討を行い早期着工、完成に努める。</li> <li>・建設方法は主に以下の3タイプ。</li> <li>①直接建設方式      ②都市再生機構（UR）建設委託方式</li> <li>③買い取り方式</li> </ul>
↓	
<p>(4) 入居者の募集</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●完成物件から順次募集、優先入居やグループ入居も実施。早期に「仮申込」を行い、入居先を仮確定したり、本申込時に優先措置。</li> <li>①全地区を対象とした仮申込等を実施し地区等を内定。その後本申込で確定。</li> <li>②整備が完了した地区から順次募集</li> <li>③意向に基づく計画変更や個別調整を行い公募せずに確定</li> </ul>

本計画の対象となる範囲

(高知県災害公営住宅整備指針より)

### 3. 災害公営住宅の役割

災害公営住宅とは、災害により自宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な方に対して安定した生活を確保してもらうために、国の助成を受けて整備する低廉な家賃の公営住宅である。大規模な災害に被災した方の生活再建の場になることから、各地域の再生復興においても重要な役割を果たす。

(基本理念) 「地域らしさに配慮した人と人をつながる生活再建の場」

(基本方針)

#### ・『生活再建の場』

早急な災害公営住宅の供給により、生活再建の基盤を作る。安い家賃で将来の住宅購入の資金を貯めるとともに、将来的な住宅の譲渡（払い下げ）も視野に入れた検討を行う。

#### ・『コミュニティ（地域）の再生』

新しい地域づくりや人と人とのつながりづくりに配慮し、元々生活していた場を離れることなく、まちの活気を取り戻す。集まって住むことで生まれる地域交流の育成の工夫や募集方法の検討が重要。

#### ・『まちの記憶継承による「地域らしさ」を活かした復興への寄与』

大規模災害による被災前のまちの風景、歴史、文化など地域らしさに配慮し、まちの再生を阻害する要因とならないよう、地域の街並みや景観などとの調和にも配慮する。設計手法、魅力的な集住空間を創造するデザイン技術、良質な住棟配置や屋外空間、共用施設、街並み形成を検討し、復興における新しい地域づくりに寄与する。

#### ・『まちの復興に積極的に貢献』

地域産材、地元企業の活用を積極的に推進し、災害公営住宅の建設による仕事の創出自体が復興に寄与するものとして検討。

各項目における基本留意事項は下記のとおりです。

**【敷地】**

- ・市町村の復興まちづくり計画を踏まえ、復興が予想される市街地からできるだけ近い土地に建設するなど、市街地や集落の将来的な復興計画を勘案して建設場所を特定。
- ・津波による大きな被害を受けた場合は、高台移転や防潮堤整備等安全対策が図られた敷地において整備を進める。
- ・仮設住宅建設用地など、その他広域な公共用地の確保が必要となる施設との用地確保の優先度については、将来的な復興計画も踏まえ、優先的に公営住宅を建てられる土地を確保する。

**【団地】**

- ・コミュニティの維持・形成、交流、協力・協働・支え合いの関係が構築できるよう、団地の規模に応じた地域の核となる施設を合わせて整備する。入居者の就労形態や生活様式に配慮した整備が重要。

**【住棟・住戸】**

- ・住宅の基本性能を確保しながら仕様の標準化を進めるとともに、建設コスト削減や工期短縮、早急な整備の実現に向け、受注環境にも配慮した設計とする。
- ・地域の景観及び住環境へ配慮し、木材を中心とした地域資源を活用するなど地域の特性に応じた住宅の建設を行う。
- ・安全・安心を確保するため、災害に強く可能な限りバリアフリー化に配慮した設計とする。
- ・環境対策に配慮した省エネルギー性、メンテナンスフリー若しくはメンテナンスが容易な素材を検討する。

**【併設施設】**

- ・併設施設については、福祉の向上、生活利便性の向上に資する用途であるものを原則とする。
- ・高齢者等に対する見守り・生活支援・介護等の生活支援施設の併設や入居者間・周辺住民同士が交流できる施設・空間の整備を検討する。
- ・居住者の利便性を確保するため、動線計画についても配慮する。
- ・使用や管理主体が異なる場合は、それらの区分が明確となるよう計画する。

#### 4. 適用基準（設計）

災害公営住宅の設計は、本設計方針によるほか、「高知県県営住宅等の整備に関する基準を定める条例」、「高知県県営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則」及び、下記の基準等を適用する。

- ・ 公営住宅法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 建築基準法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 消防法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 都市計画法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ ガス事業法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 液化石油ガスの保安の確保及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 浄化槽法、水質汚濁防止法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例。
- ・ 電気事業法、同棒に基づく政令、省令、告示及び基準。
- ・ ガス機器の設置基準及び実務指針。
- ・ 高知県ひとにやさしいまちづくり条例。
- ・ 高知県犯罪のない安全安心のまちづくり条例 犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針。
- ・ 公共建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）。
- ・ 木造建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）。
- ・ 建築工事標準仕様書（JASS）等の関係学会等が制定した諸基準及び日本工業規格（JIS）

## 第2章 配置計画

### 1. 共通事項

敷地における配置計画については、敷地周辺の状況、敷地面積、地形等を考慮し、日照、通風、採光、プライバシーの確保、利便性、安全性、オープンスペースの確保等良好な住環境が確保されるようにする。

#### (1) 地域との融和

復興のまちづくり計画を踏まえ、地域の街並みや景観との調和を図るとともに、周辺地域の状況や関連性を意識した計画とする。

#### (2) 良好な居住環境

日照、通風、採光の確保及び防犯性の向上に配慮した居住空間の形成に努める。

#### (3) コミュニティの構築

住棟通路、広場、集会施設等との連続性を確保し、各所に住民交流を促進する空間を配置する。

#### (4) 高齢者等への配慮

玄関から室内まで段差のないバリアフリーとする。また、敷地通路上には原則として段差を設けない。

#### (5) 安全性の確保

通路の歩車分離を図るとともに、通過交通の排除や見通しの確保など、安全性の向上に努める。

### 2. 二次災害防止（津波等）

本県においては、南海トラフ地震の発生が想定されており、地震だけでなく津波による被害も想定される。また、土砂災害発生のおそれがある「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」についても現在指定が進められており、これらの区域については、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に危害が生じる恐れがある。特に「土砂災害特別警戒区域」については、建築物の新築・建替・増築等を行う際は、建築基準法上の厳しい構造規制が課せられる。

災害公営住宅については、これら二次災害による被害が想定される区域を、原則として建設用地に選定しないものとする。



## 第3章 住棟・住戸計画

### 1. 住棟形式の考え方

本計画においては、戸建て・長屋タイプ（木造）及び重層長屋タイプの住棟計画を策定する。

### 2. 住戸形式の考え方

住戸は入居を予定する世帯構成や地域の状況による多様なニーズに対応するため、以下の住戸タイプについて、適正規模で整備する。

入居対象世帯	間取り	標準住戸規模 (専用面積)
単身世帯用	2DK/1LDK	約 45～60 m <sup>2</sup>
標準世帯用	2LDK/3DK	約 55～70 m <sup>2</sup>
大家族世帯用	3LDK/4DK	約 65～80 m <sup>2</sup>

・主寝室：4.5～6帖、台所：4.5～6帖、居間：4.5～6帖、浴室、トイレ、洗面、脱衣所、玄関、押入れ 等を備えたものとする。

### 3. 高齢者等住戸の考え方

- ・バリアフリー性能を高め、より高齢者等の居住に配慮した住戸を配置する。
- ・車イス利用者に配慮した車いす用住戸を検討する。

### 4. 基本的性能に関する方針

災害公営住宅の性能は、「高知県県営住宅等の整備に関する基準を定める条例」、「高知県県営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則」により、日本住宅性能評価基準に基づく各項目の等級を満たすよう計画し、設計の住宅性能評価書を取得するものとする。

ただし、災害公営住宅の事業主体である市町村が、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準を適用する。

## 5. 間取りプランの検討

災害公営住宅の間取りについては、高知県の様々な特性に配慮した上で、地域特性・敷地の状況に応じた計画設計を行う。以下にプラン比較として居室南向きプラン及び田の字プランの比較表を示す。

### 【災害公営住宅 高知型の特徴】

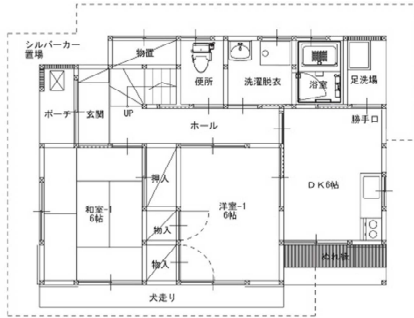
- ・高齢者対応を踏まえたシルバーカー置場の設置。
- ・足洗場、物置及び勝手口の設置。
- ・和室・洋室の配置については、地域や世帯の状況に応じて配置位置の変更が可能。
- ・外部仕上げについては、基本プランとしてサイディングとする。(発災後の材料入手等の問題を考慮)ただし、外部仕上げ(壁、腰壁、その他)において木材を多用するなどの各種バリエーションは各地域で対応。

表 プラン比較表 (図面 A4 : S=1/200)

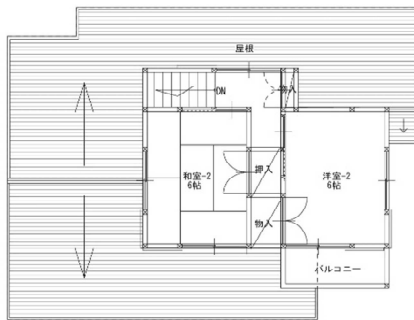
	居室南向プラン	田の字プラン
標準タイプ		
	<p>合計床面積：60.37㎡、外部倉庫：0.96㎡</p>	<p>合計床面積：66.05㎡ (1階：39.68㎡ 2階：26.37㎡)、 外部倉庫：1.38㎡</p>
単身タイプ		
	<p>合計床面積：51.97㎡、外部倉庫：1.61㎡</p>	<p>合計床面積：51.95㎡、 外部倉庫：2.27㎡</p>

大家族タイプ

1階

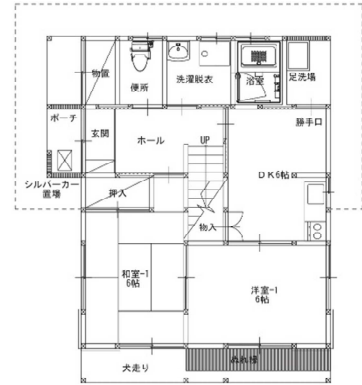


2階

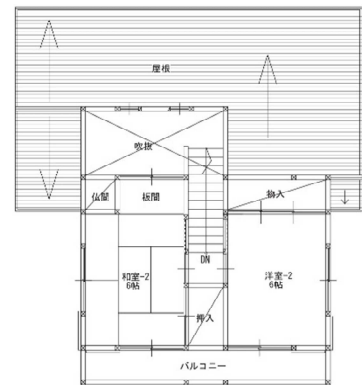


合計床面積：77.16㎡（1階：49.80㎡ 2階：27.36㎡）、外部倉庫：1.40㎡

1階

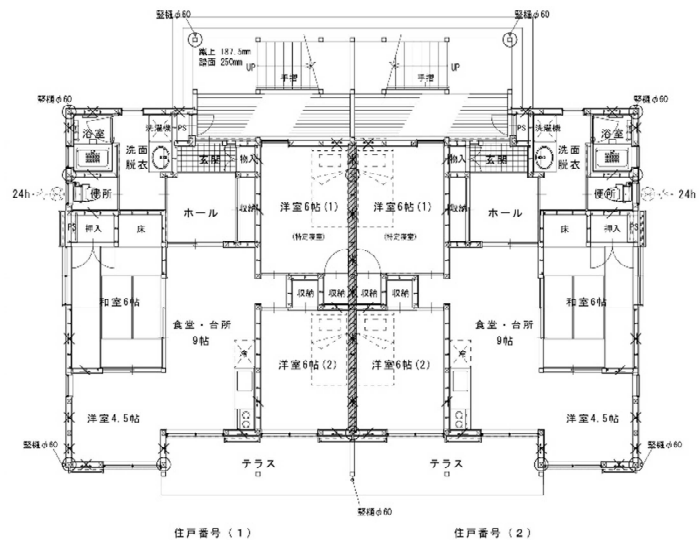


2階

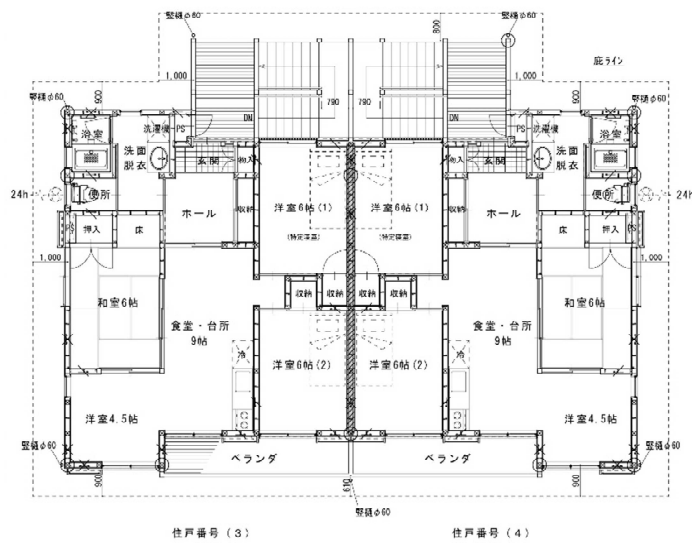


合計床面積：79.16㎡（1階：49.54㎡ 2階：29.62㎡）、外部倉庫：1.65㎡

(参考) 連棟タイプ



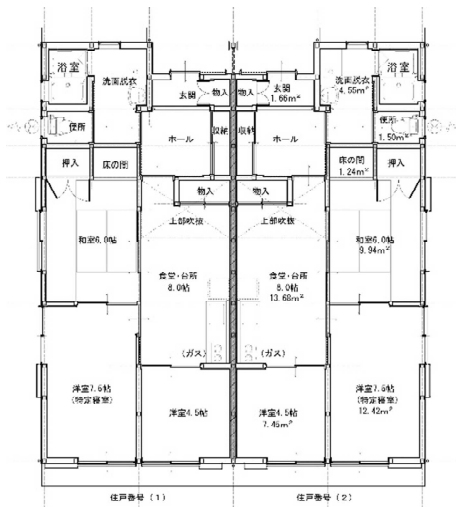
1階



2階

Aタイプ (標準大家族フラット2階タイプ)

建築面積：189.26 m<sup>2</sup>、床面積：297.28 m<sup>2</sup> 4戸 (1戸当たり 74.32 m<sup>2</sup>)

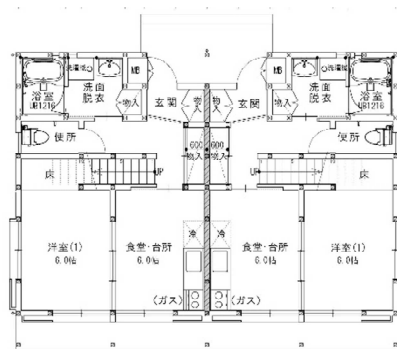


1階

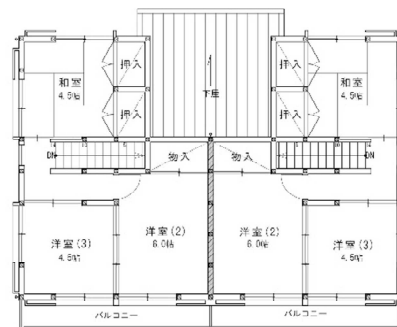
Bタイプ (フラットタイプ)

建築面積：131.26 m<sup>2</sup>、床面積：126.86 m<sup>2</sup> 2戸 (1戸当たり 63.43 m<sup>2</sup>)

(参考) 連棟タイプ



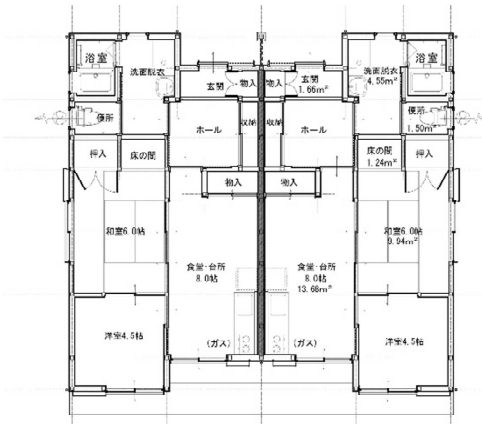
1階



2階

Cタイプ (標準メゾネットタイプ)

建築面積：91.50㎡、床面積：149.20㎡ 2戸 (1戸当たり 74.60㎡)



1階

Dタイプ (小世帯タイプ)

建築面積：106.42㎡、床面積：102.02㎡ 2戸 (1戸当たり 51.01㎡)

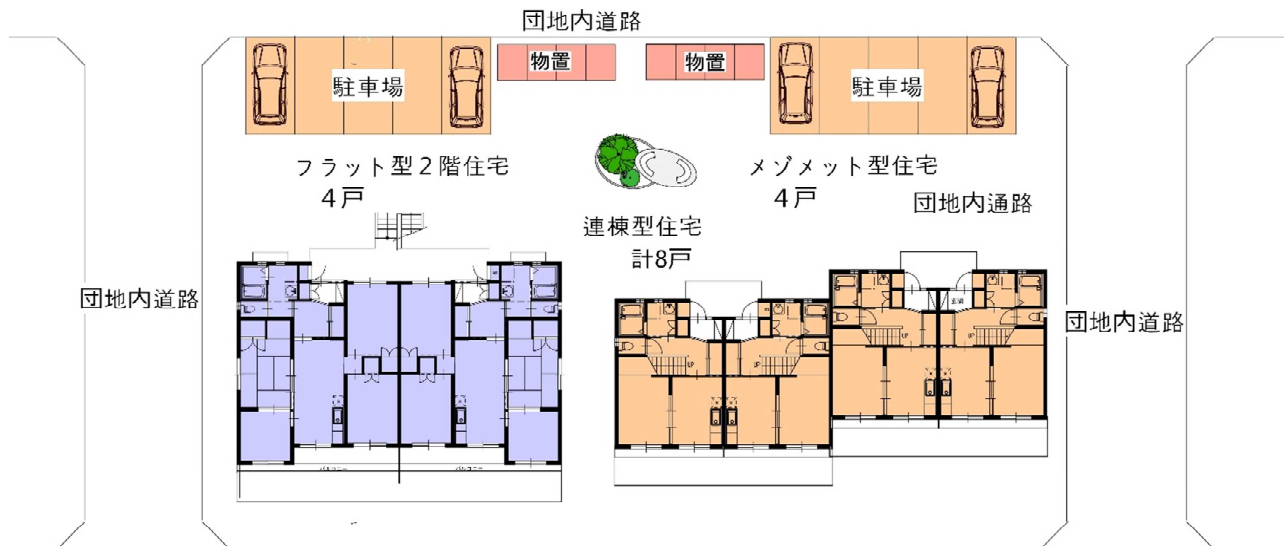
※宿毛市市営住宅を参考

発災後においては、各種復興事業が輻輳することが予想される。仮設住宅建設用地など、その他広域な公共用地の確保が必要となる施設との用地確保の優先度等を決めるとともに、災害公営住宅においては、諸室配置等間取りを工夫し、なるべく少ないスペースで建築を可能とする計画が望ましい。そのため、本計画では、より狭小な土地での対応を想定した田の字プランを標準設計とする。

なお、公営住宅を建設した各市町村においては、公営住宅の設計プランを保有していることから、緊急時には、各機関と連携を図りながら、それらプランを活用した臨機応変な対応が考えられる。

## 6. 団地計画の参考例示

敷地の面積は1戸当り約140㎡程度として、団地計画の例示プランは、連棟型住宅8戸と戸建型住宅地8戸で同じ敷地面積を参考例として計画する。



## 7. 建築（一般・専用部分）の標準仕様

住宅の一般・共用部分における建築の標準仕様を以下に示す。なお、山間部においては、道路寸断等により資材が確保できない可能性もあり、地元の資材確保や地元の工務店で建築対応可能な工法を基本とする。

項目	標準仕様	備考
1. 共通事項	<p>(1) 自然採光の確保 住戸の全ての居室において、自然光が確保できる住戸計画とする。</p> <p>(2) 収納の確保 住戸の押入・物入れ等（屋外物置は除く）は、住戸専用面積の7%を標準とする。ただし、車イス仕様の住戸である場合は、適用しない。</p> <p>(3) ルームエアコンの対応 居室全室にルームエアコンを取付けられるよう、配管用スリーブ、室内機設置用壁下地補強、室外機設置スペース、コンセントを設置する。また、バルコニー等に室外機を設置する場合は、室外機が足がかりとならないよう位置を定める。</p> <p>(4) 24時間換気の確保 24時間換気のための設備を設置する。また、各居室に換気レジスターを設け、住居内建具には、アンダーカット又は通風用として開口を設ける。</p> <p>(5) 手すりの設置 トイレ、浴室には、手すりを設置する。また、玄関、脱衣室には、手すりの設置が可能となるよう厚さ12mm以上の合板等で下地の補強を行う。</p> <p>(6) 家具の転倒防止 家具の設置が想定される壁面には、付鴨居又は幕板等を設置する。</p>	
2. 住戸内段差	<p>(1) 段差 床には、原則として段差を設けない。（玄関出入口、玄関上がりかまち、浴室出入口、バルコニー出入口を除く。）</p>	
3. 住戸内通路	<p>(1) 幅員 有効幅員は、780mm（柱等個所にあつては750mm）以上とする。</p>	
4. 出入口	<p>(1) 幅員 有効幅員は750mm（浴室にあつては、650mm）以上とする。 各室出入口の有効幅員は、次のとおりとする。 ・洗面脱衣室、便所：750mm以上 ・浴室：650mm以上</p> <p>(2) 建具の方式 可能な限り引戸方式とし、高齢者用住戸においては、引戸を標準とする。</p> <p>(3) 出入口の高さ 床面からドア上枠の下端までの有効内法は、1,900mm以上とする。</p>	
5. 手すり	<p>(1) 材料と形状 屋内に設置する手すりは、木製または樹脂カバー製とし、その直径は34mm程度とする。 手すりは次の各部に設ける。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関：上がりかまち部</li> <li>・浴室：浴室出入り用、浴槽出入り用、浴槽内立ち座り・姿勢保持用、洗い場立ち座り用</li> <li>・脱衣室：衣服着脱用</li> <li>・便所：立ち座り用</li> <li>・廊下：設置準備（下地補強）</li> </ul>	
6. 天井高さ	<p>(1) 天井の高さ 居室の天井高さは、2,400mm以上を標準とする。</p>	
7. 玄関	<p>(1) 玄関ドアの性能 断熱性能は、断熱等性能等級を確保できるように定めること。また、</p>	

	<p>遮音性能は、透過損失等級の等級2を満たすこと。扉及び錠は、防犯建物部品対応（耐ピッキング性能5分以上）とする。また、ドアスコープを備えたものを標準とし、錠の性能を補完するドアガードを設置する。</p> <p>(2)新聞受け 玄関ドアの近くに新聞受けを設置する。</p> <p>(3)玄関の段差 ・くつずりと玄関外側の高低差は20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差は5mm以下とする。 ・上がりかまちの高さは、110mm以下とする。（接地階においてやむを得ない場合には180mm以下とする。）</p> <p>(4)手すりの設置 上がりかまち部の昇降及び靴の着脱のための手すりを設ける。</p>	
8. 主寝室	<p>(1)広さ 主たる寝室の内、最低1室の有効（内法）床面積は、9㎡以上とする。（ベッド等の家具の配置や介助スペース等の確保に配慮する。）</p>	
9. 収納スペース	<p>(1)サイズ 住戸内の収納は、押入れ及び物入れ等の収納スペースを適切に設ける。押入れには、中棚（H=750mm程度）及び枕棚を設ける。（物入れを設ける場合には、収納形態に応じてハンガーパイプ等を設置する。）</p>	
10. 台所兼食卓	<p>(1)レイアウトへの配慮 ・台所兼食卓（DK）には、キッチンキャビネットのほか、食器棚、冷蔵庫、食卓及び椅子等を有効に配置できるようにする。 ・居間（L）との一体的な利用にも配慮した計画とする。</p> <p>(2)流し台 高さは、H=800～850mmを標準とする。また、上部に吊り戸棚を設置し、その高さは500mmを標準とする。</p> <p>(3)調理台、レンジ台 ガスコンロ、電磁調理器、ガスオープン、電子レンジ等多様な調理器具に対応できるよう電気設備及びガス設備を設ける。</p> <p>(4)火気使用の周辺 吊り戸棚等の下面側面及びレンジフードに接する部分は、不燃材料とするとともに汚れ防止に配慮した仕上げとする。</p>	
11. 浴室	<p>(1)標準形式 ・ユニットバスとし、規格は1216型を標準とする。 ・サーモキシング式シャワー付混合水栓、鏡を設ける。 ・出入口建具は、緊急時に外部から救出可能な構造とする。</p> <p>(2)出入口 出入口は、段差を20mm以下の単純段差とし、有効幅員を650mm以上とする。</p> <p>(3)手すりの設置 浴室内には、浴室出入り、浴槽出入り、浴槽内での立ち座り・姿勢保持、洗い場の立ち座りのための手すりを設ける。 (a)浴室出入り用縦手すり (b)浴槽出入り・洗い場立ち座り兼用縦手すり (c)浴槽内立ち座り・姿勢保持兼用L型手すり</p> <p>(4)またぎ高さ 浴槽のまたぎ高さは、350mm～450mm程度とする。</p>	
12. 洗面脱衣室	<p>(1)付加機能 ・脱衣室に洗濯機置場と洗面スペースを設けることを標準とする。 ・洗面台は、幅600mmの洗面化粧ユニットを標準とし、シングルレバー混合水栓付きとする。</p> <p>(2)洗濯機用防水パンのサイズ 洗濯機用防水パン（800mm×640mm程度）を設ける。</p> <p>(3)出入口 出入口の有効幅員は750mm以上とし、引き戸を標準とする。</p> <p>(4)手すりの設置</p>	



	衣服の着脱のための手すりを設ける。	
13. 便所	<p>(1) 広さ 広さは、長辺の内法寸法を 1,300 mm 以上とし、かつ、前方における便器と壁との距離を 500 mm 以上確保する。</p> <p>(2) 手すり 便器への立ち座りのための手すり（L 型 600 mm × 700 mm 程度）を設ける。</p> <p>(3) トイレの建具 出入口の有効幅員は 750 mm 以上とし、引き戸を標準とする。また、建具には、非常解錠装置付き表示錠及び明かり取りを設ける。</p> <p>(4) トイレの設備 ・紙巻き器、タオル掛け、棚板（上部）を設ける。</p>	
14. バルコニー	<p>(1) 幅員と付加機能 ・幅員は 1,500 mm（壁芯間）を標準とする。 ・エアコン用室外機設置場所、物干し金物及び避難器具等の配置を考慮した計画とする。</p> <p>(2) 避難経路としての利用 ・避難経路として利用できる構造とし、戸境間仕切は非常の際、容易に破壊でき、破壊後の有効幅員を 600 mm 以上確保できるものとする。 ・避難経路である旨等を明示する。（明示内容及び構造は所轄の消防との打合せによる。）</p> <p>(3) 物干し金物 ・物干し金物を設置する。（物干し竿の高さが、バルコニー床面からの高さ H=1700mm 以下となるように設置する。）</p> <p>(4) 段差 ・バルコニーと住戸出入口との段差は、180 mm 以下の単純段差とする。</p> <p>(5) 転落防止対策 ・転落防止手すりの高さは、腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（腰壁等）の高さに応じて次のとおりとする。  (1) 腰壁等の高さ H=650 mm～1,100 mm : 床面から H=1,100 mm 以上  (2) " H=300 mm～650 mm : 腰壁等から H=800 mm 以上  (3) " H=300 mm 未満 : 床面から H=1,100 mm 以上  ・転落防止手すりの手すり子の内法寸法は、110 mm 以下とする。また、手すりの上端は、原則としてその上に物を置くことができない形状とする。</p> <p>(6) エアコン ・エアコン用室外機を天井設置できるようにインサートを設ける。 ・台所やエアコンの排気が洗濯物やエアコン用室外機等に直接当たらないように配慮する。</p>	
15. エアコン用スリーブ等	<p>(1) 設置 各居室には、エアコンを設置するためのスリーブをそれぞれ設置し、内外部にキャップを取付ける。また、エアコンを設置するためのインサート又は裏板補強を設ける。 ※エアコン等は入居者が設置</p>	
16. 窓	<p>(1) 断熱性能 断熱等性能等級の等級 4 を満たすよう計画する。また、延焼のおそれのある部分を区画する窓等は、防火設備とする。</p> <p>(2) 遮音性能 透過損失等級の等級 2 を満たすよう・JIS 遮音グレード&lt;T-1&gt;以上計画する。</p> <p>(3) 掃出し窓の高さ 掃き出し窓は、H=1,850 mm 以上とする。</p> <p>(4) サッシ アルミサッシ（ペアガラス）を標準とする。</p> <p>(5) 網戸の設置 住戸の必要な窓には、網戸を設置する。（網戸の防虫網は合成樹脂製とする。）</p>	

	<p>(6) 防犯上の配慮 1階及び廊下に面する窓には防犯建物部品の建具を設置する。</p> <p>(7) 転落防止措置 1階以外の腰窓には、床面から1,100 mmの位置に転落防止手すりを設ける。</p> <p>(8) カーテンレール 住戸内の必要な窓には、カーテンレール（ステンレス製、ダブルレール）を取付ける。</p>	
17. 木製建具	(1) 建具 フラッシュ戸又は三方枠付既製品を標準とする。また、引手は大型の船底引手等とし、開き戸（物入れを除く。）の場合はレバーハンドルとする。	
18. 家具転倒防止対応	(1) 対策 居室の壁には、アンカー等で固定された付け鴨居を設置するなど、家具転倒防止用金物の取付けに配慮する。	
19. 界壁	(1) 性能 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 界壁の厚さは仕上げ材含まず 120mm とする。</li> <li>・ 高性能グラスウール 24kg/m<sup>3</sup> 厚 90mm 張りとする。</li> <li>・ 両面 PBT=12.5+12.5 張りとする。</li> </ul>	

（車いす使用者向け住戸の仕様）※1階に設置

項目	標準仕様	備考
出入口	・ 玄関及び各室出入口の有効幅員は原則として900mm以上とし、建具は引き戸とする。	
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出入口建具（引き戸）は、半自動等、車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、ドアスコープ、錠、鎖の位置を車いす使用者の使いやすい高さに設ける。</li> <li>・ 上がりかまち部分に段差を設けない。</li> <li>・ 車いすで転回が可能（回転半径 1,500 mm以上）なスペースを確保する。</li> </ul>	
台所兼食事室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調理スペースで車いすが転回可能（回転半径 1,500 mm以上）であり、食卓に車いすがアプローチでき、通路は車いす 1台が通過できるように設計する。</li> <li>・ 流し台は、下部が開放の車いす対応型とする。</li> </ul>	
サニタリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 便所及び洗面・脱衣室は一体的な室として集約し、車いすで転回が可能（回転半径 1,500mm以上）なスペースを確保した計画を標準とする。</li> <li>・ 洗面台は、下部が開放の車いす対応型洗面化粧ユニットとする。</li> <li>・ 便所及び洗面・脱衣室は、一体的な室としての計画を標準とする。</li> <li>・ 車いすで転回が可能（回転半径 1,500 mm以上）なスペースを確保する。</li> </ul>	
（便所）	・ 車いす対応便器を設置し、便器に乗り移りを容易にするための手すり等を設ける。また、便器のまわりには、防水性のカーテンを設置する。	
（洗面・脱衣）	・ 洗面台は、幅 750 mmで下部が開放の車いす対応型洗面化粧ユニットとする。また、汚物処理のためのシンク、洗濯機用防水パン（800 mm×640 mm程度）を設置する。	
浴室	・ ユニットバスの規格は、1616型以上で車いすの利用に配慮したもの（例：可変浴槽、スライド手すり等）とする。また、出入口建具は、引き戸を標準とする。	
壁面等保護	・ 住戸内の壁及び建具には、高さ 350 mm程度のキックプレート、又は同様の機能を有する幅広の巾木を設ける。	
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 寝室又は台所兼食事室からバルコニーへの出入口は段差のない構造とし、その有効幅員は原則として 900 mm以上とする。</li> <li>・ 住戸からバルコニーを經由して避難が可能となるように計画する。</li> </ul>	
緊急通報設備	・ 居室、浴室及びトイレに非常呼出しボタンを設置する。	

（建築付帯施設）

項目	標準仕様	備考
自転車置場	チェーン用バーラックを設置する	
物置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広さは、戸当たり2㎡程度を標準とし、適宜棚等を設ける</li> <li>・各住戸に対応した室名札（住戸番号表示）を設置する。また、建具は鍵付きとする。</li> <li>・住棟内に設置する場合は、各物置の間仕切り上部を開放とするなど、共用部分から物置内部に明り取りができるように配慮する。（内部には原則として照明設備を設けない。）</li> </ul>	
設備室	・室を設ける場合には、室名を表示する。	
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車区画の大きさは幅2,500mm、奥行き5,000mm程度とする。</li> <li>・車路及び駐車区画はアスファルト舗装とする。</li> <li>・各駐車区画には区画線、番号表示及び車止めを設ける。</li> <li>・住戸の主採光面に面して駐車場を設置する場合は、住戸の環境が悪化しないように配慮する。</li> <li>・駐車場付近に植樹帯を設ける場合は、枝が駐車場内に張り出して視界を遮ったり、実や花、樹液などが車両に落下したりしないように配慮する。</li> </ul>	
車いす使用者用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いす使用者用駐車場を設ける場合の駐車区画の大きさは、幅3,500mm以上とする。</li> <li>・対象住戸等までの経路が短い位置に設ける。</li> <li>・積雪、落雪、路面凍結等に十分配慮し、車いす使用者が安全に利用できる場所に設ける。</li> <li>・車いす使用者用駐車場である旨を見やすい方法（JIS規格に適合する図記号）により表示する。</li> </ul>	
フェンス	防犯性及び安全性等に配慮し、敷地周囲、設備関連施設（受水槽、浄化槽等）まわりに適宜設ける。	
設備配管	給排水管、ガス管、電気配線・配管等の地中埋設は、原則としてスローフ、屋外階段等の構造物の真下には設けない。	

(外部標準仕上)

部位	仕上げ	備考
屋根・屋上	ガルバリウム鋼板 t=0.4 (ポリイソシアヌレートフォーム t=4 裏貼) 平葺き 下地: 構造用合板 t=15	
外壁	窯業系サイディング張り 塗装品	棟番号(複数棟の場合)

(内部標準仕上)

部位	床	巾木	壁	天井	備考
玄関	ビニル床シート (5種・エンボス加工)	合成樹脂製 (又は床シート張上げ)	壁紙張り PB厚12.5下地	化粧石膏ボード 厚9.5	手すり、下足入(W=900程度)
廊下・ホール	複合3種フローリング	合成樹脂製	壁紙張り PB厚12.5下地	化粧石膏ボード 厚9.5	手すり下地
洗面脱衣室	複合3種フローリング	合成樹脂製	壁紙張り PB厚12.5下地	化粧石膏ボード 厚9.5	洗面化粧台(W=600程度): 鏡・キャビネット・シングルレバー混合水栓 手すり、タオル掛け <機械設備工事> 洗濯機用防水パン(800×640)
便所	複合3種フローリング	合成樹脂製	壁紙張り PB厚12.5下地	化粧石膏ボード 厚9.5	手すり、棚、タオル掛け <機械設備工事> ロータンク式洋風便器(節水型)、紙巻き器

浴室	ユニットバス（高齢者対応型 1216 サイズ）				手すり、サーモミキシング式混合水栓、鏡
台所兼食事室	複合 3 種 フォーリング	合成樹脂製	壁紙張り PB厚 12.5 下地 （流し台前：キッチンパネル（耐水 PB 厚 12.5 下地））	化粧石膏ボード 厚 9.5	カーテンレール(W)、付鴨居等 キッチンキャビネット、レンジフード、水切り棚 〈機械設備工事〉 シングルレバー混合水栓
和室	畳敷き（D種・KT-Ⅲ）	畳寄せ	壁紙張り PB厚 12.5 下地	化粧石膏ボード 厚 9.5（木目）	カーテンレール(W)、付鴨居等
洋室	複合 3 種 フォーリング	合成樹脂製	壁紙張り PB厚 12.5 下地	化粧石膏ボード 厚 9.5	カーテンレール(W) 付鴨居等
押入 （物入）	複合 3 種 フォーリング	雑巾摺	シナベニヤ目透し貼	シナベニヤ 厚 5.5	中棚、枕棚 （収納形態に応じてハンガーパイプ等）
界壁 （壁面）	-	-		-	

（部品・装置等）

玄関ドア	
サッシ	アルミ製〈気密性等級 A-3、水密性等級 W-4、遮音等級 T-1〉、網戸付き、ロック式クレセント、面格子（共用廊下側）
木製建具	ワッシュ戸又は三方枠付既製品 H=1,900 mm以上、大型船底引手等
キッチンキャビネット	セクショナルキッチン L=2,100 mm（流し台 L=1,200 mm、コンロ台 L=600 mm、調理台 L=300 mm、吊り戸棚 L=1,200 mm/300 mm、レンジフード、水切棚） ※ガスコンロ等は入居者対応
暖冷房	各居室にエアコン用スリーブ、インサート、コンセント設置

## 8. 電気設備の標準仕様

電気設備の標準仕様を以下に示す。

項目	標準仕様	備考									
受電方式	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 電力会社と協議を行い、原則として敷地内に電力会社が建柱した変圧器柱から受電し、変圧器柱以降は低圧地中引込とする。</li> <li>2 電力量計の取り付け場所は、次のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分:原則として住戸前メーターボックス内</li> </ul> </li> <li>3 契約種別は、次のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分:各戸契約</li> </ul> </li> </ol>										
電線・電線保護物類の種類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 ケーブル・電線類については、エコケーブルを使用する。</li> <li>2 原則として、地中配管はFEP管、コンクリート打込配管はPF管、地中からの立ち上げ配管は耐衝撃性高質ビニル電線管（HIVE）を使用する。</li> <li>3 二重天井内等のいんべい配線は、原則としてケーブルころがし配線とする。</li> </ol>										
共用分電盤	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 原則として、屋内壁掛型とする。なお、住棟ごとに1面とし、幹線および各負荷への配線が合理的に行え、点検等の容易な場所に設置する。</li> <li>2 盤は、施錠可能な型式とし、周辺環境を考慮した耐候性を有するものとする。ただし、住棟外壁への壁付設置とする場合は耐塩性も有するものとする。</li> <li>3 主幹遮断器は、中性線欠相保護機能付きとする。また、分岐遮断器は小型とし、負荷に応じて漏電遮断器を選択する。</li> </ol>										
動力設備	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 給水設備等の動力設備については、三相200Vを標準とする。</li> <li>2 引込開閉器盤は、可能な限り単相負荷と共用する。</li> </ol>										
各戸分電盤	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 各戸分電盤は露出又は半埋込型、本体:合成樹脂製(自己消火性)、合成樹脂製扉付、リミッタスペース付きとする。ただし、車いす使用者向け住戸は、埋込型、本体:鋼板製、鋼板扉付、リミッタスペース付きとする。</li> <li>2 主幹遮断器は漏電遮断器とし、中性線欠相保護機能付きとする。また、分岐遮断器は小型とする。</li> <li>3 エアコン、電子レンジ、凍結防止ヒーター及び電磁調理器用は、専用回路とする。なお、エアコン、電子レンジ、電磁調理器用回路については、2P2Eの分岐遮断器とする。</li> <li>4 自動火災報知設備用電源回路は、主幹遮断器一次側より分岐し、ブレーカーにハンドル ロックキャップを取付ける。</li> <li>5 電磁調理器用ブレーカーは200Vとし、表示を行う。</li> <li>6 取り付け高さは、床上1.8mとする。ただし、車いす使用者向け住戸については、床上1.25 mとする。</li> </ol>										
各住戸負荷容量	<p>下表の最大想定負荷より算出する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 最大想定負荷は、電磁調理器(200V、5.8KW程度)を設置することを想定している。ただし、電磁調理器は入居者が設置。</li> <li>2 電力会社との各戸契約電流値は、30A（IHが5.8KWの場合は50A）を基本とする。</li> </ol> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住戸形式</th> <th>負荷容量 kVA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1DK</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2DK</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>3DK</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>	住戸形式	負荷容量 kVA	1DK	6	2DK	8	3DK	8		
住戸形式	負荷容量 kVA										
1DK	6										
2DK	8										
3DK	8										
照明器具	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住戸内の照明器具は、下表を標準とする。</li> <li>2 各居室及び台所兼食事室の照明器具は、棚下灯を除き設置しない。(引掛シーリングのみ設置)</li> <li>3 器具選定においては、使用状況等に応じ、省エネ性能が高く、かつ低廉であるものを採用する。</li> </ol> <p>住戸内照明器具</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>設置場所</th> <th>照明器具種類</th> <th>器具設置</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>玄関</td> <td>LED電球(60W相当) ダウンライト</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td>廊下</td> <td>LED電球(60W相当) ダウンライト</td> <td>有</td> </tr> </tbody> </table>	設置場所	照明器具種類	器具設置	玄関	LED電球(60W相当) ダウンライト	有	廊下	LED電球(60W相当) ダウンライト	有	
設置場所	照明器具種類	器具設置									
玄関	LED電球(60W相当) ダウンライト	有									
廊下	LED電球(60W相当) ダウンライト	有									

	<table border="1"> <tr> <td>便所</td> <td>LED電球(40W相当) ダウンライト</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td>洗面脱衣室</td> <td>LEDシーリングライト(MP) 器具光束 800lm以上</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td>浴室</td> <td>UB付属灯</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">台所兼食事室</td> <td>引掛シーリングローゼット</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td>棚下灯:LED直付ベースライト 器具 光束400lm以上</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td>和室</td> <td>引掛シーリングローゼット</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td>洋室</td> <td>引掛シーリングローゼット</td> <td>有</td> </tr> </table> <p>※この表にない設置場所については、設置有無等について協議の上決定する。</p> <p>また、屋外及び外気に面する場所に設置する器具については、周辺環境を考慮した耐候性及び耐塩性を有するものとする。</p> <p>4 LED照明は、電気用品安全法に適合したものとし、以下の項目を厳守するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・配光特性や演色性について十分検討を行い、採用可否を判断する。</li> <li>・電球型LED照明については、日本電球工業会が制定した、電球型LEDランプ性能表示等のガイドラインに基づいた性能を有したランプを選択する。</li> <li>・直管型LED照明については、日本電球工業会がJEL801にて定めるL形ピンコ金の規格に準拠した器具、管球を採用したものより選択する。</li> <li>・製造者規格の器具採用については、十分な検討を行うこととする。</li> <li>・住戸内で使用するLED照明器具は、ランプを容易に(電気工事を伴わずに)交換できるものとする。</li> <li>・LEDランプ及びその電源ユニットは、引渡日より1年間のメーカー保証を有するものとする。(取替えにかかる工事費・養生費等も保証対象とする。)</li> </ul>	便所	LED電球(40W相当) ダウンライト	有	洗面脱衣室	LEDシーリングライト(MP) 器具光束 800lm以上	有	浴室	UB付属灯	有	台所兼食事室	引掛シーリングローゼット	有	棚下灯:LED直付ベースライト 器具 光束400lm以上	有	和室	引掛シーリングローゼット	有	洋室	引掛シーリングローゼット	有																										
便所	LED電球(40W相当) ダウンライト	有																																													
洗面脱衣室	LEDシーリングライト(MP) 器具光束 800lm以上	有																																													
浴室	UB付属灯	有																																													
台所兼食事室	引掛シーリングローゼット	有																																													
	棚下灯:LED直付ベースライト 器具 光束400lm以上	有																																													
和室	引掛シーリングローゼット	有																																													
洋室	引掛シーリングローゼット	有																																													
共用部照度	<p>1 共用部の照度については、原則として下記を標準とする。 ※床面又は地面における平均照度とする。</p> <table border="1"> <tr> <td>場所</td> <td>照度(lx)</td> </tr> <tr> <td>敷地内通路・構内広場</td> <td>3以上</td> </tr> </table>	場所	照度(lx)	敷地内通路・構内広場	3以上																																										
場所	照度(lx)																																														
敷地内通路・構内広場	3以上																																														
スイッチ コンセント	<p>1 住戸内の必要箇所に、スイッチ及びコンセントを設ける。また、コンセントの設置位置及び形式は、下表を標準とし、専用コンセントは用途(電子レンジ用など)をプレートに印刷する。ただし、車いす使用者向け住戸については、別仕様によるものとする。</p> <p>2 住戸内のスイッチは名前付(各室1個の場合は名前なし)、取り付け高さは床上1.1mとする。</p> <p>3 住戸内の廊下の照明用は、適宜三路スイッチとする。</p> <p>4 住戸内レンジフード用スイッチは、レンジフード本体でなく、壁面に取り付けする。また、換気扇用スイッチは、動作確認灯付とする。なお、便所の換気扇用スイッチは、遅れ停止機能付とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>設置場所</th> <th>用途</th> <th>形式</th> <th>取り付け高さ(床上)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">玄関・廊下</td> <td>一般用</td> <td>2P15A×2 E・ET付</td> <td>0.4m</td> </tr> <tr> <td>一般用</td> <td>2P15A×1</td> <td>0.9m</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">各居室(洋室・和室)</td> <td>一般用</td> <td>2P15A×1</td> <td>0.9m</td> </tr> <tr> <td>一般用</td> <td>2P15A×2</td> <td>0.4m</td> </tr> <tr> <td>テレビ端子付</td> <td>2P15A×2</td> <td>0.4m</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">洗面脱衣室</td> <td>エアコン用</td> <td>2P15A/20A E・ET付</td> <td>2.2m</td> </tr> <tr> <td>洗面ユニット用</td> <td>2P15A×2</td> <td>1.4m</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">便所</td> <td>洗濯機用</td> <td>2P15A×2 E・ET付</td> <td>1.4m</td> </tr> <tr> <td>便座暖房用</td> <td>2P15A×2 E・ET付</td> <td>0.4m</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">台所兼食事室</td> <td>一般用</td> <td>2P15A×1</td> <td>0.9m</td> </tr> <tr> <td>一般用</td> <td>2P15A×2 E・ET付</td> <td>1.25m</td> </tr> <tr> <td>電話用</td> <td>2P15A×2</td> <td>0.4m</td> </tr> </tbody> </table>	設置場所	用途	形式	取り付け高さ(床上)	玄関・廊下	一般用	2P15A×2 E・ET付	0.4m	一般用	2P15A×1	0.9m	各居室(洋室・和室)	一般用	2P15A×1	0.9m	一般用	2P15A×2	0.4m	テレビ端子付	2P15A×2	0.4m	洗面脱衣室	エアコン用	2P15A/20A E・ET付	2.2m	洗面ユニット用	2P15A×2	1.4m	便所	洗濯機用	2P15A×2 E・ET付	1.4m	便座暖房用	2P15A×2 E・ET付	0.4m	台所兼食事室	一般用	2P15A×1	0.9m	一般用	2P15A×2 E・ET付	1.25m	電話用	2P15A×2	0.4m	
設置場所	用途	形式	取り付け高さ(床上)																																												
玄関・廊下	一般用	2P15A×2 E・ET付	0.4m																																												
	一般用	2P15A×1	0.9m																																												
各居室(洋室・和室)	一般用	2P15A×1	0.9m																																												
	一般用	2P15A×2	0.4m																																												
	テレビ端子付	2P15A×2	0.4m																																												
洗面脱衣室	エアコン用	2P15A/20A E・ET付	2.2m																																												
	洗面ユニット用	2P15A×2	1.4m																																												
便所	洗濯機用	2P15A×2 E・ET付	1.4m																																												
	便座暖房用	2P15A×2 E・ET付	0.4m																																												
台所兼食事室	一般用	2P15A×1	0.9m																																												
	一般用	2P15A×2 E・ET付	1.25m																																												
	電話用	2P15A×2	0.4m																																												

	<table border="1"> <tr> <td>テレビ端子付</td> <td>2P15A×2</td> <td>0.4m</td> </tr> <tr> <td>ガス漏れ警報器用</td> <td>2P15A×1</td> <td>0.2m</td> </tr> <tr> <td>冷蔵庫用</td> <td>2P15A×2 E・ET付</td> <td>1.4m</td> </tr> <tr> <td>電子レンジ用</td> <td>2P15A×1 E・ET付</td> <td>1.4m</td> </tr> <tr> <td>エアコン用</td> <td>2P15A/20A E・ET付</td> <td>2.2m</td> </tr> <tr> <td>電磁調理器用</td> <td>2P20A E付(250V)</td> <td>0.3m</td> </tr> </table> <p>※上記以外に、別途工事で設置する換気扇、レンジフード、給湯器及び凍結防止ヒーター用のコンセントを必要な場所に設置する。(引掛又は抜け止めタイプとする。)</p>	テレビ端子付	2P15A×2	0.4m	ガス漏れ警報器用	2P15A×1	0.2m	冷蔵庫用	2P15A×2 E・ET付	1.4m	電子レンジ用	2P15A×1 E・ET付	1.4m	エアコン用	2P15A/20A E・ET付	2.2m	電磁調理器用	2P20A E付(250V)	0.3m	
テレビ端子付	2P15A×2	0.4m																		
ガス漏れ警報器用	2P15A×1	0.2m																		
冷蔵庫用	2P15A×2 E・ET付	1.4m																		
電子レンジ用	2P15A×1 E・ET付	1.4m																		
エアコン用	2P15A/20A E・ET付	2.2m																		
電磁調理器用	2P20A E付(250V)	0.3m																		
電話設備	1 NTTと協議の上、原則としてNTTが光ケーブル等引込の配線が出来るよう、保安器取り付け板より宅内への空配管等を設置する。																			
テレビ受信設備	<p>1 地上デジタル放送用アンテナを設置し、各住戸及び集会所のテレビ端子まで配線する。また、衛星放送(BS)用アンテナについては、協議のうえ設置する。</p> <p>2 アンテナは、材質及び設置場所は設置環境及び建築意匠等を考慮する。</p> <p>3 テレビ端子は、1端子型とし、各居室に1個ずつ設置する。なお、各住戸は一般用コンセントと同プレートとし、取り付け高さは床上0.4mとする。集居室等の住戸以外の室については、協議の上決定する。</p>																			
消防用設備	消防法及び関係条例に基づき設置する。																			
インターホン	<p>1 インターホンは、ハンズフリー通話とする。</p> <p>2 インターホンは台所兼食事室に設置し、玄関子機は玄関扉に接する位置に設置する。</p> <p>3 取り付け高さは、住宅情報盤が床上1.25m(車いす使用者向け住戸は床上1.1m)とし、玄関子機は床上1.1mとする。</p>																			
緊急通報設備	<p>1 車いす使用者向け住戸には、電話回線で外部に通報ができる緊急通報装置及び緊急呼出ボタン(便所:1ヶ所・浴室:2ヶ所)・増設親機(洋室)を設置する。</p> <p>2 設置高さ等は、下記のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急通報装置: 床上0.85m(住宅情報盤下部)</li> <li>・緊急呼出ボタン: 便所は床上0.6m、浴室は浴槽天端+0.25m</li> <li>・増設親機: 床上1.1m(家具等の位置を配慮した場所)</li> </ul> <p>3 一般住戸は、緊急通報装置が将来設置できるよう、空配管及びプレートにて対応する。</p>																			
雷保護設備	<p>1 建築基準法に基づき設置する。</p> <p>2 雷保護設備の設置が必要な場合は、JIS A 4201-2003に準拠するものとする。</p>																			
電波障害対策	<p>1 テレビ電波障害について検討を実施し、影響の有無を確認する。</p> <p>2 周辺近隣に電波障害発生が予想される場合は、電波障害対策を検討する。</p> <p>3 電波障害対策としてテレビ電波障害防除設備を設ける場合は、テレビ受信設備とは独立したものとする。</p>																			
その他	<p>1 非常時の電源用として、集会所にプロパンガス仕様のポータブル発電機を設置する。</p> <p>2 集会所の多機能トイレに非常呼出ボタンを設け、ホール部には表示盤を設置する。</p>																			

## 9. 機械設備の標準仕様

機械設備の標準仕様を以下に示す。

項目	標準仕様	備考																																																
給水人員	<p>1 水道事業所の指定がない場合は、下表による。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住戸タイプ</th> <th>給水人員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1DK</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2DK</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>3DK</td> <td>3.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>・1日の使用水量は、250L/日・人とする。 ・1日平均使用時間は、12H/日とする。</p>	住戸タイプ	給水人員	1DK	2	2DK	3.5	3DK	3.5																																									
住戸タイプ	給水人員																																																	
1DK	2																																																	
2DK	3.5																																																	
3DK	3.5																																																	
給水方式	<p>1 市町村給水本管より分岐し、敷地内に止水栓、量水器(貸与品)を設置し引き込む。 2 受水槽設置の有無は、水道事業所と協議の上決定する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>給水方式</th> <th>条件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>直接給水方式</td> <td>水道本管に十分な圧力があり、水道事業所が認めた場合</td> </tr> <tr> <td>増圧直結 給水方式</td> <td>水道本管に十分な圧力があり、水道事業所が認めた場合</td> </tr> <tr> <td>加圧給水方式</td> <td>増圧直結給水方式がとれない場合</td> </tr> </tbody> </table>	給水方式	条件	直接給水方式	水道本管に十分な圧力があり、水道事業所が認めた場合	増圧直結 給水方式	水道本管に十分な圧力があり、水道事業所が認めた場合	加圧給水方式	増圧直結給水方式がとれない場合																																									
給水方式	条件																																																	
直接給水方式	水道本管に十分な圧力があり、水道事業所が認めた場合																																																	
増圧直結 給水方式	水道本管に十分な圧力があり、水道事業所が認めた場合																																																	
加圧給水方式	増圧直結給水方式がとれない場合																																																	
配管計画 (給水)	<p>材質については、水道事業所と協議する。なお、指定がない場合は、下表による。</p> <p>給水管の種類</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>口径</th> <th>管種</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">屋 外 配 管</td> <td>50mm超</td> <td>水道用硬質ポリ塩化ビニル管 (HIVP)</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">50mm以下</td> <td>水道用ポリエチレン二層管 (PP)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管 (PD)</td> <td>ポンプ以降</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ステンレス又は塩ビライニング鋼管</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">屋 内 配 管</td> <td rowspan="2">20mm以上</td> <td>水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管 (PB)</td> <td>PS内立て管ピット内横主管</td> </tr> <tr> <td>水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管 (PD)</td> <td>建物導入部(地中埋設部)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">13mm</td> <td>水道用架橋ポリエチレン管</td> <td rowspan="2">ヘッダー方式 保温厚 20mm</td> </tr> <tr> <td>水道用ポリブデン管</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ステンレス又は塩ビライニング鋼管</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>住戸内配管口径</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>給水管径(mm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">メータ~ヘッダー</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">給水箇所</td> <td>台所</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>洗面所</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>浴室</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>便所</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>洗濯機置場</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>		口径	管種	備考	屋 外 配 管	50mm超	水道用硬質ポリ塩化ビニル管 (HIVP)		50mm以下	水道用ポリエチレン二層管 (PP)		水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管 (PD)	ポンプ以降			ステンレス又は塩ビライニング鋼管		屋 内 配 管	20mm以上	水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管 (PB)	PS内立て管ピット内横主管	水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管 (PD)	建物導入部(地中埋設部)	13mm	水道用架橋ポリエチレン管	ヘッダー方式 保温厚 20mm	水道用ポリブデン管			ステンレス又は塩ビライニング鋼管				給水管径(mm)	メータ~ヘッダー		20	給水箇所	台所	13	洗面所	13	浴室	13	便所	13	洗濯機置場	13	
	口径	管種	備考																																															
屋 外 配 管	50mm超	水道用硬質ポリ塩化ビニル管 (HIVP)																																																
	50mm以下	水道用ポリエチレン二層管 (PP)																																																
		水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管 (PD)	ポンプ以降																																															
		ステンレス又は塩ビライニング鋼管																																																
屋 内 配 管	20mm以上	水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管 (PB)	PS内立て管ピット内横主管																																															
		水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管 (PD)	建物導入部(地中埋設部)																																															
	13mm	水道用架橋ポリエチレン管	ヘッダー方式 保温厚 20mm																																															
		水道用ポリブデン管																																																
		ステンレス又は塩ビライニング鋼管																																																
		給水管径(mm)																																																
メータ~ヘッダー		20																																																
給水箇所	台所	13																																																
	洗面所	13																																																
	浴室	13																																																
	便所	13																																																
	洗濯機置場	13																																																
受水槽	<p>圧送方式、配管材料等については、水道事業所との協議により決定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>水道事業所の指定がない場合の参考仕様 構造:ステンレス製保温型(50mm)二層式ポンプ室一体型耐震1G 有効容量:1日最大給水量の4/10~6/10とする。</li> <li>ポンプサクション側に緊急遮断弁を設置する。</li> <li>ポンプ室内に凍結防止用の電気パネルヒーターを設置する。(電気設備工事)</li> </ul>																																																	



	・ポンプ室内に万能水栓を設置する。																							
給水ポンプ	1 周波数制御とし、推定末端圧一定方式とする。 2 ポンプユニットは、複数台のポンプで構成する。																							
計量方式	各戸に量水器を設け、個別検針を標準とする。ただし、水道事業所と協議により集中検針とした場合は、計量器、集中検針盤その他の検針システムの整備方法等について、十分協議を行う。																							
凍結防止	1 PS内、PSから住戸内1mの給水管及び給湯管は、凍結防止ヒーター巻※とする。 2 住戸内給水管及び給湯管は、電動水抜き栓を設置する。	※山間部に限る。																						
排水計画 (配水通気)	1 屋内排水系統は、汚水・雑排水の系統をそれぞれ独立とし、第1櫛で合流させる。 2 1階と2階以上の排水系統は、第1櫛までそれぞれ別系統とする。 3 屋内の排水管には、封水の引込、跳ね出し等が無いように、通気管を設ける。 4 伸頂通気方式を標準とし、通気立管を独立させる。 5 集会所においては、汚水・雑排水横引き管からそれぞれ通気管を取り出し、ピット内で合流させ、PS等を通し立ち上げ、大気解放する。 ・配管種別と使用区分 下表による。																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用場所</th> <th>管種</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">汚水・雑排水</td> <td>屋外埋設</td> <td>硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VU)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">横走り管 (屋外露出、ピット内等)</td> <td>硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VP)</td> </tr> <tr> <td>耐火二層管 (国土交通大臣認定品)</td> <td>防火区画の前後1m</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">立て管</td> <td>硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VP)</td> <td>ドレン立管</td> </tr> <tr> <td>耐火二層管 (国土交通大臣認定品)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>耐火二層管 (国土交通大臣認定品)</td> <td>通気管</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">住戸内</td> <td>硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VP)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>耐火二層管 (国土交通大臣認定品)</td> <td>防火区画の前後1m</td> </tr> </tbody> </table>	使用場所	管種	備考	汚水・雑排水	屋外埋設	硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VU)	横走り管 (屋外露出、ピット内等)	硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VP)	耐火二層管 (国土交通大臣認定品)	防火区画の前後1m	立て管	硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VP)	ドレン立管	耐火二層管 (国土交通大臣認定品)		耐火二層管 (国土交通大臣認定品)	通気管	住戸内	硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VP)		耐火二層管 (国土交通大臣認定品)	防火区画の前後1m	
使用場所	管種	備考																						
汚水・雑排水	屋外埋設	硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VU)																						
	横走り管 (屋外露出、ピット内等)	硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VP)																						
		耐火二層管 (国土交通大臣認定品)	防火区画の前後1m																					
立て管	硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VP)	ドレン立管																						
	耐火二層管 (国土交通大臣認定品)																							
	耐火二層管 (国土交通大臣認定品)	通気管																						
住戸内	硬質ポリ塩化ビニル管 (一般管) (VP)																							
	耐火二層管 (国土交通大臣認定品)	防火区画の前後1m																						
排水負荷単位	下表により排水設備の検討を行う。																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>器具設置場所</th> <th>器具名</th> <th>管径</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>浴室</td> <td>サーモミキシング式シャワー付混合水栓</td> <td>50A</td> </tr> <tr> <td>台所</td> <td>シングルレバー式湯水混合水栓</td> <td>50A</td> </tr> <tr> <td>洗面所</td> <td>シングルレバー式湯水混合水栓</td> <td>40A</td> </tr> <tr> <td>便所</td> <td>洋風便器(節水型)</td> <td>75A</td> </tr> <tr> <td>洗濯機置場</td> <td>緊急止水弁付給水栓</td> <td>50A</td> </tr> <tr> <td>足洗場</td> <td>ホーム水栓</td> <td>50A</td> </tr> </tbody> </table>	器具設置場所	器具名	管径	浴室	サーモミキシング式シャワー付混合水栓	50A	台所	シングルレバー式湯水混合水栓	50A	洗面所	シングルレバー式湯水混合水栓	40A	便所	洋風便器(節水型)	75A	洗濯機置場	緊急止水弁付給水栓	50A	足洗場	ホーム水栓	50A		
器具設置場所	器具名	管径																						
浴室	サーモミキシング式シャワー付混合水栓	50A																						
台所	シングルレバー式湯水混合水栓	50A																						
洗面所	シングルレバー式湯水混合水栓	40A																						
便所	洋風便器(節水型)	75A																						
洗濯機置場	緊急止水弁付給水栓	50A																						
足洗場	ホーム水栓	50A																						
衛生器具	住戸に設置する衛生器具類は、下表による。																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">取り付け場所</th> <th colspan="2">器具名称</th> </tr> <tr> <th>1階</th> <th>2階以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">便所</td> <td colspan="2">節水型手洗付ロータンク密結型洋風大便器</td> </tr> <tr> <td>床下排水</td> <td>床上排水</td> </tr> <tr> <td colspan="2">防露付き</td> </tr> <tr> <td colspan="2">暖房便座 フタ付き</td> </tr> <tr> <td colspan="2">紙巻器(樹脂製)</td> </tr> <tr> <td>浴室</td> <td colspan="2">サーモミキシング式シャワー付混合水栓(建築工事)</td> </tr> </tbody> </table>	取り付け場所	器具名称		1階	2階以上	便所	節水型手洗付ロータンク密結型洋風大便器		床下排水	床上排水	防露付き		暖房便座 フタ付き		紙巻器(樹脂製)		浴室	サーモミキシング式シャワー付混合水栓(建築工事)					
取り付け場所	器具名称																							
	1階	2階以上																						
便所	節水型手洗付ロータンク密結型洋風大便器																							
	床下排水	床上排水																						
	防露付き																							
	暖房便座 フタ付き																							
	紙巻器(樹脂製)																							
浴室	サーモミキシング式シャワー付混合水栓(建築工事)																							

	洗面所	シングルレバー式湯水混合水栓 (建築工事)		
	洗濯機置場	緊急止水弁付給水栓 (全自動型洗濯機対応型)		
		洗濯機防水パン		
	台所	シングルレバー式湯水混合水栓		
	MB	量水器 (集中検針)		
		又は量水器ユニット (直読)		
	<p>車いす使用者向け住戸に設置する衛生器具類は、下表による。その他共通事項は、1による。</p> <p>3 集会所に設置する衛生器具類は、下表による。</p>			
		取付場所	器具名称	
		サニタリー	車いす対応便器 防露式密結形ロータンク	
			蓋付暖房便座 便器洗浄リモコン 紙巻器 (樹脂製)	
	はね上げ手すり (建築工事) L型手すり (建築工事)			
	車いす対応型洗面化粧台 (建築工事)			
	汚物処理用シンク レバー式単水栓			
	取り付け場所	器具名称		
	多機能トイレ	車いす対応便器 防露式密結形ロータンク		
		蓋付暖房便座 便器洗浄リモコン 紙巻器 (樹脂製)		
		はね上げ手すり (建築工事) L型手すり (建築工事)		
		オストメイト対応設備		
給湯設備	1 配管材は、下表による。			
	使用場所	管種	備考	
	給湯管	給湯器からヘッダーまで	耐熱性塩ビライニング鋼管	
		ヘッダーから給湯栓	水道用架橋ポリエチレン管 又は水道用ポリブデン管	ヘッダー方式 保温厚20mm
		追い焚き管	メーカー標準品	
	住戸に設置する給湯器は、下表による。			
	取付場所	器具名称		
	PS内	給湯器 (20号 強制追焚装置付・潜熱回収型)		
		オートタイプ		
		浴室・台所・洗面の3点給湯		
		給湯器リモコン 2台 (正…浴室、副…台所)		
		凍結防止ヒーター ※		
	車いす使用者向け住戸に設置する給湯器は、下表による。			
	取り付け場所	器具名称		
	PS内	給湯器 (24号 強制追焚装置付・潜熱回収型)		
		浴室暖房乾燥機付き		
		オートタイプ		
		浴室・台所・洗面の3点給湯		
		給湯器リモコン 2台 (正…浴室、副…台所)		
		凍結防止ヒーター※		
ガス設備	1 都市ガスの場合は、都市ガス供給会社の規定による。			
	2 プロパンガスの場合は、次による。			
	・70戸以上の場合は、簡易ガス事業による供給とする。			
	・70戸未満の場合は、液化石油ガス販売事業による供給とする。			
	※ガスメーターは供給業者が貸与し、集合装置は供給業者が設置する。プロパンガスの配管材は、下表による。			
	使用場所	管首	備考	
	カ、	屋外埋設	ガス用ポリエチレン管ポリエチレン被覆鋼管	
		ピット内	ポリエチレン被覆鋼管	

※山間部に限る。

	ス 管	PS内 住戸内	配管用炭素鋼鋼管(白) ガス用ステンレス鋼フレキシブル管																					
	3 台所に設置するガス栓は、LA型又はLB型二口ヒューズコックとする。																							
換気設備	<p>1 24時間換気は、原則として第3種換気とし、専用の換気扇は設けず局所換気設備の能力切り替えにより行う。</p> <p>2 台所及び便所はそれぞれ単独換気、浴室及び洗面脱衣室は浴室に2室用換気扇を設置し、洗面脱衣室を副吸込口とした単独換気を標準とする。</p> <p>・台所排気設備の必要性能</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>換気風量 (m<sup>3</sup>/h)</th> <th>静圧 (Pa)</th> <th>騒音 (dB)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>強</td> <td>330以上</td> <td>70</td> <td>47以下</td> </tr> <tr> <td>弱</td> <td>100以上</td> <td>20</td> <td>38以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>各室換気回数</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>室名</th> <th>換気回数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>浴室</td> <td>5回</td> </tr> <tr> <td>便所</td> <td>10回</td> </tr> <tr> <td>洗面脱衣室</td> <td>5回</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 24時間換気の給気は、各居室等必要箇所に設ける。</p> <p>4 台所給気は、冬期の冷風によるドラフトに配慮する。</p>					換気風量 (m <sup>3</sup> /h)	静圧 (Pa)	騒音 (dB)	強	330以上	70	47以下	弱	100以上	20	38以下	室名	換気回数	浴室	5回	便所	10回	洗面脱衣室	5回
	換気風量 (m <sup>3</sup> /h)	静圧 (Pa)	騒音 (dB)																					
強	330以上	70	47以下																					
弱	100以上	20	38以下																					
室名	換気回数																							
浴室	5回																							
便所	10回																							
洗面脱衣室	5回																							
し尿浄化槽	<p>1 処理対象人員の算定、特定行政庁、放流先管理者などの関係先との打ち合わせにより、性能の決定、設置条件等の整理を行い、詳細な仕様を定める。</p> <p>2 処理対象人員が200人以下の場合は、ユニット型浄化槽とし、201人以上の場合は、現場 施工型を基本とするが経済性を判断して決定する。</p> <p>3 処理層は地下式を標準とし、フロアーは地上設置とする。</p> <p>4 保守管理のための水栓柱を設置する。</p> <p>5 本方針又は公共住宅建設工事共通仕様書に定めない機材等の仕様は、メーカーの標準仕様とする。</p> <p>6 浄化槽の廻りは、安全性等に配慮しフェンスを設置する。(フェンス設置は建築工事) 7 浄化槽の敷設位置が住棟に近い場合は、臭突管及び臭突ファンを必要に応じて設置する。</p>																							

## 10. 災害公営住宅における住宅設備の整備

災害公営住宅における住宅設備の整備を以下に示す。

住宅設備の項目		工事取付					入居者 対応	備考
		標準	追加	工事区分（参考）				
				建築	電気	機械		
玄関	下足入	○		○				
	新聞受け	○		○				
収納スペース	棚板	○		○				
	ハンガーパイプ		○	○				
浴室	浴槽	○		○				
	風呂ふた	○						
	シャワー	○		○				
	鏡	○		○				
	洗面器・風呂いす					○		
	給湯器リモコン	○				○		
洗面	鏡	○		○				
	歯ブラシ立て							
	タオル掛け	○		○				
洗濯機置場・ 脱衣場	洗濯機用防水パン	○				○		
	洗濯機用蛇口	○				○		
台所	ガスコンロ等	○		○				
	ガスホース	○		○				
	水切り棚	○		○				
	給湯器リモコン	○				○		
便所	タオル掛け	○		○				
	紙巻き器	○				○		
	暖房便座					○	コンセントは 工事取付	
窓	網戸	○		○			修繕は入居者 負担	
	カーテンレール	○		○				
	カーテン					○		
バルコニー	物干し金物	○		○				
	物干し竿					○		
	エアコン室外機吊金物	○					インサートは標準取付	
外部物置	扉かぎ	○		○				
	内部照明						原則非設置（配線無）	

家具転倒防止	転倒防止金物					○	金物受材（付け職居等）は標準取付
照明器具	玄関	○			○		
	廊下	○			○		
	便所	○			○		
	洗面・洗濯室	○			○		
	浴室	○		○			
	台所兼食事室				○		
	台所棚下灯	○			○		
	和室				○		
	洋室				○		
電話	電話用アウトレット	○			○		
	電話機					○	
	配線	○			○		電話コンセントまで
テレビ	テレビ（受像器）					○	
	地上波アンテナ	○			○		
	衛星放送受信アンテナ（BS）	○※			○		※市町村管理の場合は市町村方針による
	CATV		△※		○		※難視聴区域の場合
	テレビコンセント	○			○		
	配線	○			○		
インターホン	機器	○			○		
	配管	○			○		
	配線	○			○		
エアコン	機器					○	
	配管配線					○	
	配管用開口（スリーブ）	○		○			
	取付部補強	○		○			
緊急通報設備	機器	○※			○		
	配管	○※			○		
	配線	○※			○		
火災報知・消火設備	火災報知器	○			○		※住棟規模による（数量は必要最小）
	消火器	○※				○	
	スプリンクラー	○※				○	
ガス設備	給湯器	○				○	
	ガス漏れ警報器	○					
換気扇	24時間換気	○				○	風呂・脱衣室兼用
	台所換気扇	○		○			

## 11. 概算工事費

災害公営住宅建設における概算工事費及び内訳を以下に示す。

### ●標準世帯タイプ

標準世帯タイプ				
	種 目	数 量	金 額	備 考
	直接工事			
A	建築主体工事	一式	12,396,000	外構工事含まず
B	電気設備工事	一式	1,056,000	外線工事含まず
C	機械設備工事	一式	1,900,000	外配管工事含まず
	直接工事費		15,352,000	
	共通仮設工事費	一式	614,080	4.00%
	純工事費		15,966,080	
	現場管理費	一式	2,576,925	16.14%
	工事原価		18,543,005	
	一般管理費	一式	2,863,039	15.44%
	工事価格計		21,406,044	
	改め 計		21,406,000	
	消費税（相当額）		1,712,480	
	工事費		23,118,480	

### ●単身世帯タイプ

単身者世帯タイプ				
	種 目	数 量	金 額	備 考
	直接工事			
A	建築主体工事	一式	9,161,000	外構工事含まず
B	電気設備工事	一式	835,000	外線工事含まず
C	機械設備工事	一式	1,950,000	外配管工事含まず
	直接工事費		11,946,000	
	共通仮設工事費	一式	490,980	4.11%
	純工事費		12,436,980	
	現場管理費	一式	2,185,177	17.57%
	工事原価		14,622,157	
	一般管理費	一式	2,304,451	15.76%
	工事価格計		16,926,608	
	改め 計		16,926,000	
	消費税（相当額）		1,354,080	
	工事費		18,280,080	

●大家族世帯タイプ

大家族世帯タイプ				
	種 目	数 量	金 額	備 考
	直接工事			
A	建築主体工事	一式	14,724,000	外構工事含まず
B	電気設備工事	一式	1,168,000	外線工事含まず
C	機械設備工事	一式	1,900,000	外配管工事含まず
	直接工事費		17,792,000	
	共通仮設工事費	一式	699,225	3.93%
	純工事費		18,491,225	
	現場管理費	一式	2,838,403	15.35%
	工事原価		21,329,628	
	一般管理費	一式	3,250,635	15.24%
	工事価格計		24,580,263	
	改め 計		24,580,000	
	消費税 (相当額)		1,966,400	
	工事費		26,546,400	

高知県災害公営住宅建設計画  
資料編





資料編

●配置計画基準

住棟の配置方針を以下に示す。

	項目	留意事項
1	住棟	<p>①日照等の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸の主たる居住室の開口部が冬至日において、4時間以上の日照確保を目指して計画する。</li> <li>・その他、敷地規模、形状を考慮し、採光・通風を確保できるように住棟を配置する。</li> </ul> <p>②安全性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁面、バルコニー、共用廊下等の前面には、落下物に対する安全性を確保のため空地や植栽帯を設ける。</li> <li>・通路など歩行者動線と重なる部分には、庇など安全対策を施す。</li> <li>・敷地状況等も踏まえ、延焼防止や消防活動にも配慮した住棟配置、敷地計画とする。</li> </ul> <p>③プライバシー等の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プライバシーの確保として、敷地境界へのフェンス・生垣等の設置や隣接する住戸の開口の向き、騒音問題等が起きにくいように配慮する。</li> <li>・日常的な生活を行う上での動線においては、近隣住民と顔を合わせる機会があるように配慮し、コミュニティへの配慮も行う。</li> </ul> <p>④景観や眺望の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の景観や自然への配慮を行い、なるべくその地域に即した景観形成・眺望確保を行う。また、災害公営住宅と周辺地域との結びつきを確保できるよう開放性に配慮した配置とする。</li> </ul>
2	駐車場	<p>①形態と配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、住宅に隣接した位置に駐車場を配置する。</li> <li>・屋外平面駐車を原則とし、周辺交通ネットワークとの連続性に配慮して配置する。</li> </ul> <p>②規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車スペースの大きさは幅2.5m、奥行き5.0m以上を標準とする。</li> <li>・車いす利用者用住戸の整備に配慮し、幅3.5m以上、奥行き5.0m以上の車いす利用者向け駐車場を整備する。</li> </ul> <p>③その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集合駐車場を整備する際には、駐車場の緑化等景観に配慮する。また、台数は住戸数に対して100%~200%の範囲とし、敷地の全体バランスを勘案して台数を決定する。</li> </ul>
3	自転車置場	<p>①形態・配置・規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則各戸1台分の駐輪台数を確保する。</li> <li>・団地通路と住棟出入口とのネットワークに配慮する。</li> </ul> <p>②その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集合駐輪場を整備する際には、住戸数に対して100%以上の台数を確保し、地域の交通事情を踏まえ必要なスペースを確保する。また、見通しの良い場所に設置するとともに、チェーン用バーラックの設置など防犯性の向上に努める。</li> </ul>
4	ごみ置き場	<p>①形態と配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村の清掃事業の担当課と打合せの上、構造、面積、配置を決定する。</li> </ul>
5	設備関連施設	<p>①電気室・ポンプ室等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備計画により必要な場合は、電気室、ポンプ室、受水槽室、プロパンガスボンベ庫等を設ける。</li> </ul> <p>②下水設備等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共下水道接続を原則とする。なお、接続が困難な場合は、合併浄化槽設備等を設ける。</li> </ul>

		<p>③維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備関連施設は、設備計画と合わせて経済性やメンテナンス性に配慮した計画とする。また、車両が寄り付ける等にも配慮する。</li> </ul>
6	集会所	<p>①形態と配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の状況、住宅団地の特性に配慮する。また、設置位置はコミュニティの構築を促すような広場やオープンスペース等の連続性に配慮する。</li> </ul> <p>②規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティの拠点施設として、利用形態、周辺地域の需要などを勘案して必要な面積を確保する。</li> </ul>
7	その他屋外施設	<p>①広場、公園等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ形成の場として、また、良好な居住環境を構成する重要な要素として、団地規模、周辺の環境及び地域の既存公園等の整備状況を勘案しながら、位置や規模を設定する。</li> <li>・高齢者や幼児、障害者等にも配慮したものとする。</li> </ul> <p>②オープンスペース、遊歩道等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所や広場、住棟等のコミュニティ空間の連続性が担保できるよう配置する。</li> <li>・段差のないバリアフリー化された空間として整備する。</li> </ul> <p>③緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域性、周辺環境を踏まえ、騒音や強風から居住環境が保護できるよう配置する。</li> <li>・植樹帯の樹種は、地域性を加味するとともに維持管理に適したものとする。</li> </ul> <p>④団地案内板等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ形成のための情報ツールとして団地案内板、情報版などを設置する。案内板については、視覚障がい者等へ配慮したものとする。</li> </ul>
8	併設施設	<p>①併設の原則</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・併設する施設は、当該団地及び周辺住民の福祉の向上、生活利便性の向上に資する用途であるものを原則とする。</li> </ul> <p>②使用区分、管理区分</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者福祉施設、保育園など公営住宅と管理が異なる施設である場合は、使用区分、管理区分が明確となるように計画する。また、設備及び動線を公営住宅と分離して計画する。</li> </ul> <p>③居住者の利便性確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地居住者の動線と分離することを原則とするが、高齢者福祉施設等多くの居住者の利用が想定される場合は、居住者も使いやすい動線計画とする。</li> </ul>

●住宅性能表

評価項目 (評価方法基準)		標準性能 (災害公営住宅)
1. 構造の安定に関する こと	1-1. 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) : 等級 1~3	等級 3
	概要	【等級 3】 極めて稀に (数百年に一度程度) 発生する地震による力 (建築基準法施行令第 88 条第 3 項に定めるもの) の 1.5 倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度
	1-2. 耐震等級 (構造躯体の損傷防止) : 等級 1~3	等級 3
	概要	【等級 3】 稀に (数十年に一度程度) 発生する地震による力 (建築基準法施行令第 88 条第 3 項に定めるもの) の 1.5 倍の力に対して損傷を生じない程度
	1-3. その他 (地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	—
	概要	免振建築物に対して適用
	1-4. 耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止) : 等級 1~2	—
	概要	
	1-5. 耐雪等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	—
	概要	
	1-6. 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	(明示)
	概要	【明示】 長期応力に対する地盤の許容応力度又は杭の許容支持力が適切に設定されていること。
	1-7. 基礎の構造方法及び形式等	(明示)
	概要	【明示】 直接基礎の構造方法等の基礎に関する基本的な仕様が明らかになっている事。
2. 火災時の 安全に関する こと	2-1. 感知警報装置設置等級 (自住戸火災時) : 等級 1~4	等級 3
	概要	【等級 3】 評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び居室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている
	2-2. 感知警報装置設置等級 (他住戸火災時) : 等級 1~4	等級 3
	概要	【等級 3】 他住戸等において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に手動で警報を発するための装置が設置されている
	2-3. 避難安全対策 (他住戸等火災時・共用廊下) : 等級 1~3	(明示)
	概要	【明示】 排煙形式、平面形状による避難の容易性
	2-4. 脱出対策 (火災時) : 等級無	(明示)
	概要	【明示】 自住戸火災又は他住戸等火災の発生時に通常の歩行経路が使用できなくなった場合における評価対象住戸からの脱出のための対策が講じられていること。
	2-5. 耐火等級 (延焼のおそれのある部分 (開口部)) : 等級 1~3	等級 3
	概要	【等級 3】 火熱を遮る時間が 60 分相当以上
	2-6. 耐火等級 (延焼のおそれのある部分 (開口部以外)) : 等級 1~4	等級 3
概要	【等級 3】 火熱を遮る時間が 45 分相当以上	
2-7. 耐火等級 (界壁及び界床) : 等級 1~4	等級 3	

	概要	【等級3】 火熱を遮る時間が45分相当以上	
3. 劣化の軽減に関すること	3-1. 劣化対策等級（構造躯体等）：等級1～3		等級3、2
	概要	RC造：【等級3】 通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代（概ね75～90年）まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている 木造：【等級2】 通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代（概ね50～60年）まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている	
4. 維持管理への配慮に関すること	4-1. 維持管理対策等級（専用配管）：等級1～3		等級3
	概要	【等級3】 掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている	
	4-2. 維持管理対策等級（共用配管）：等級1～3		等級3
	概要	【等級3】 清掃、点検及び補修ができる開口が住戸外に設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている	
	4-3. 更新対策（共用排水管）：等級1～3		—
	概要		
	4-4. 更新対策（住戸専用部）：等級無		（明示）
	概要	【明示】 住戸に係る躯体天井高及び住戸専用部の構造躯体の壁又は柱の有無	
5. 温熱環境に関すること	5-1. 省エネルギー対策等級：等級1～4		等級4
	概要	【等級4】 エネルギーの大きな削減のための対策（エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定による建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準に相当する程度）が講じられている	
6. 空気環境に関すること	6-1. ホルムアルデヒド対策等級（内装及び天井裏等）：等級1～4		等級3
	概要	【等級3】 ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない（日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆等級相当以上）	
	6-2. 換気対策：等級無		（明示）
	概要	【明示】 居室の換気対策、局所換気対策	
	6-3. 室内空気中の化学物質の濃度等		（明示）
	概要	（特定測定物質（ホルムアルデヒド等）の濃度測定時に関することのため、設計住宅性能評価対象外）	
	6-4. 石綿含有建材の有無等		
	概要	（既存住宅に適用）	
	6-5. 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等		
	概要	（既存住宅に適用）	
7. 光・視環境に関すること	7-1. 単純開口率：等級無		（明示）
	概要	【明示】 住戸の居室全体の床面積の合計に対する開口部の面積の合計の割合の大きさ	
	7-2. 方位別開口比：等級無		（明示）
	概要	【明示】 住戸の居室全体の開口部の面積の合計に対する各方位ごと開口部の面積の割合の大きさ	
8. 音環境に	8-1. 重量床衝撃音対策：等級1～5		等級2

関すること	概要	【等級2】 やや低い重量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本工業規格のLi,r,H-65等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている	
	8-2. 軽量床衝撃音対策：等級1~5		等級2
	概要	【等級2】 やや低い軽量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本工業規格のLi,r,L-60等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている	
	8-3. 透過損失等級(界壁)：等級1~4		等級2
	概要	【等級2】 基本的な空気伝搬音の遮断性能（特定の条件下で日本工業規格のRr-45相当以上）が確保されている程度	
	8-4. 透過損失等級（外壁開口部）：等級1~4		等級2
9. 高齢者等への配慮に関すること	9-1. 高齢者等配慮対策等級（専用部分）：等級1~4		等級3
	概要	【等級3】 高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている	
	9-2. 高齢者等配慮対策等級（共用部分）：等級1~4		—
10. 開口部の進入防止対策	10-1. 開口部の侵入防止対策：等級無		—
	概要		

# 高知県県営住宅等の整備に関する基準を定める条例

(平成24年10月16日条例第54号)

## 目次

第1章 総則（第1条—第5条）

第2章 敷地の基準（第6条・第7条）

第3章 県営住宅等の基準

第1節 県営住宅の基準（第8条—第13条）

第2節 共同施設の基準（第14条—第17条）

第4章 雑則（第18条）

附則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この条例は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）第5条第1項及び第2項の規定により、県営住宅（県が建設又は借上げ（同法第8条第1項各号のいずれかに該当する場合において、災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するための借上げに限る。）をし、低額所得者に賃貸又は転貸をするための住宅及びその附帯施設で、同法の規定による国の補助に係るものをいう。以下同じ。）及び共同施設（以下「県営住宅等」という。）の整備に関する基準を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、この条例で定めるものを除くほか、公営住宅法において使用する用語の例による。

(健全な地域社会の形成)

第3条 県営住宅等の整備に当たっては、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮するものとする。

(良好な居住環境の確保)

第4条 県営住宅等の整備に当たっては、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるようにするものとする。

(費用の縮減への配慮)

第5条 県営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮するものとする。

第2章 敷地の基準

(位置の選定)

第6条 県営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置の選定に当たっては、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便

を考慮するものとする。

(敷地の安全等)

第7条 敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講ずるものとする。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設けるものとする。

### 第3章 県営住宅等の基準

#### 第1節 県営住宅の基準

(住棟等の基準)

第8条 住棟その他の建築物の配置に当たっては、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮するものとする。

(住宅の基準)

第9条 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講ずるものとする。

2 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置で規則で定めるものを講ずるものとする。

3 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置で規則で定めるものを講ずるものとする。

4 住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。次項において同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置で規則で定めるものを講ずるものとする。

5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置で規則で定めるものを講ずるものとする。

(住戸の基準)

第10条 県営住宅の1戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

2 県営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設けるものとする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。

3 県営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置で規則で定めるものを講ずるものとする。



(住戸内の各部の基準)

第11条 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置で規則で定めるものを講ずるものとする。

(共用部分の基準)

第12条 県営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置で規則で定めるものを講ずるものとする。

(附帯施設の基準)

第13条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設けるものとする。

2 前項の附帯施設の設置に当たっては、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮するものとする。

## 第2節 共同施設の基準

(児童遊園の基準)

第14条 児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。

(集会所の基準)

第15条 集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。

(広場及び緑地の基準)

第16条 広場及び緑地の位置及び規模については、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮するものとする。

(通路の基準)

第17条 敷地内の通路の配置は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状態に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的にするものとする。

2 通路における階段には、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設けるものとする。

## 第4章 雑則

(委任)

第18条 この条例に定めるもののほか、県営住宅等の整備に関する基準に関し必要な事項は、規則で定める。

## 附 則

この条例は、公布の日から施行する。

高知県県営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則をここに公布する。

○高知県県営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則

(平成 24 年 10 月 16 日規則第 74 号)

改正 平成 27 年 4 月 24 日規則第 40 号

高知県県営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、高知県県営住宅等の整備に関する基準を定める条例(平成 24 年高知県条例第 54 号。以下「条例」という。)の規定に基づき、県営住宅等の整備に関する基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置)

第 2 条 条例第 9 条第 2 項の規則で定める住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置は、住宅が、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 条の 2 第 1 項の規定により国土交通大臣が定める日本住宅性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価(評価のための検査を含む。)の方法の基準としての評価方法基準(平成 13 年 8 月国土交通省告示第 1347 号。以下「評価方法基準」という。)の第 5 の 5 の 5-1(3)の評価基準(新築住宅)において地域区分に応じて適用される同イの外皮平均熱貫流率に関する基準、同ロの冷房期の平均日射熱取得率に関する基準及び同ハの結露の発生を防止する対策に関する基準のそれぞれにおける等級 4 の基準を満たす(同ただし書の規定により同イの外皮平均熱貫流率に関する基準及び同ロの冷房期の平均日射熱取得率に関する基準において等級 4 の基準に適合しているものとみなされる場合を含む。)こととなる措置とする。

(住宅の床等の遮音性能の確保を適切に図るための措置)

第 3 条 条例第 9 条第 3 項の規則で定める住宅の床及び外壁の開口部の遮音性能の確保を適切に図るための措置は、住宅の床が、評価方法基準の第 5 の 8 の 8-1(3)イの重量床衝撃音対策等級における等級 2 の基準又は同ロの相当スラブ厚(重量床衝撃音)における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つては、①d の基準)を満たし、かつ、住宅の外壁の開口部が、評価方法基準の第 5 の 8 の 8-4(3)の評価基準(新築住宅)における等級 2 の基準を満たすこととなる措置とする。

(住宅の構造耐力上主要な部分等の劣化の軽減を適切に図るための措置)

第 4 条 条例第 9 条第 4 項の規則で定める住宅の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の劣化の軽減を適切に図るための措置は、これらの部分が、評価方法基準の第 5 の 3 の 3-1(3)イの木造における等級 2 の基準、同ロの鉄骨造における等級 3 の基準、同ハの鉄筋コンクリート造等における等級 3 の基準及び同ニの補強コンクリートブロック造における等級 3 の基準を満たすこととなる措置とする。

(住宅の給水等の設備に係る配管について構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検等を行うことができるための措置)

第5条 条例第9条第5項の規則で定める住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管について構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置は、当該配管が、評価方法基準の第5の4の4-1(3)の評価基準(新築住宅)における等級2の基準及び同4-2(3)の評価基準(新築住宅)における等級2の基準を満たすこととなる措置とする。

(各住戸の居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置)

第6条 条例第10条第3項の規則で定める各住戸の居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置は、各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準の第5の6の6-1(2)イ②に規定する特定建材を使用する場合において、同(3)ロのホルムアルデヒド発散等級における等級3の基準を満たすこととなる措置とする。

(住戸内の各部に係る高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置)

第7条 条例第11条の規則で定める住戸内の各部に係る高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置は、住戸内の各部が、評価方法基準の第5の9の9-1(3)の評価基準(新築住宅)における等級3の基準を満たすこととなる措置とする。

(県営住宅の通行の用に供する共用部分に係る高齢者等の移動の利便性等の確保を適切に図るための措置)

第8条 条例第12条の規則で定める県営住宅の通行の用に供する共用部分に係る高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置は、当該共用部分が、評価方法基準の第5の9の9-2(3)の評価基準(新築住宅)における等級3の基準を満たすこととなる措置とする。

#### 附 則

この規則は、公布の日から施行する。

#### 附 則(平成27年4月24日規則第40号)

この規則は、公布の日から施行する。