

玄ヶ野・高銭野団地 集約建替事業

要求水準書 別紙

施設設計要領

令和 7 年 12 月 25 日

筑後市

市営住宅の要求水準について以下に示す。なお、市営住宅の提案および事業実施に際しては、公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号、最終改正 平成 21 年 3 月 30 日国土交通省令台 14 号）整備基準チェックリスト、福岡県福祉のまちづくり条例手引書、改正建築物省エネ法（令和 7 年 4 月 1 日施行）高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）、高齢者が居住する住宅の設計に係る指針、高齢者が居住する住宅の設計マニュアル等に基づく整備基準との適合性をチェックすること。

なお、本施設設計要領は、本事業における設計について、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が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない場合において、提案を制限するものではありません。

1 建築

(1) 基本的事項

団地計画	・ 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。
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺住宅への日影、圧迫感、風水害、電波障害等の影響に配慮した住棟配置とすること。 ・ 各住戸の採光・日照・通風・暴風雨に配慮した住棟配置とすること。 ・ 緊急車両や福祉車両の住棟アプローチを確保すること。
動線計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人と自動車の動線に配慮した屋外環境計画とすること。 ・ 敷地内において周辺住民が通り抜けできるような歩行者動線を確保すること。 ・ 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、安全に留意した配置とすること。
省エネルギー	・ 改正建築物省エネ法（令和 7 年 4 月 1 日施行）及び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）を遵守すること。
太陽光発電と蓄電池	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地内に太陽光発電設備（4kW 以上）と蓄電池（4kWh 以上）を整備すること。 ・ 電力の利用先は集会所や団地内の街灯などの共用部とし、配線等を適切に行うこと。
メンテナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 入居者の光熱水費の縮減に配慮した計画とすること。 ・ 保守点検、将来の修繕、取替が容易な計画とすること。 ・ 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。
地元産材の使用	・ 使用材料については、できる限り地元からの調達に配慮すること。
断熱	・ 外気に面する箇所（収容スペースを含む。）については、適切に断熱を行い、建物の耐久性向上と省エネルギーに努めること。
使用建材等	・ 使用するアルミ製建具、キッチンユニット、ユニットバス等については BL 認定品同等以上の性能を有するものを使用すること。
災害対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 堅樋は、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。 ・ 屋根材は、強風時豪雨時においても危険のない工法・仕様とすること。

避難	・「2方向避難型（消防庁）」（総務省令第40号（平成17年））を原則とすること。
防犯	・防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針を参考にすること。
侵入・事故防止	・共用廊下、階段、雨樋等から、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。
段差の解消	・屋内外を問わず、入居者及び附帯施設との利用者が通行する部分は、原則段差を解消すること。 ・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。
開口部の庇	・バルコニーには屋根又は庇を設けること。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。
住棟の窓先空地	・バルコニー、共用廊下からの落下物対策上有効な窓先空地を設けること。
設備配管の埋設	・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。

(2) 住戸計画

住戸の型別供給	・市営住宅の総戸数は、118～124戸とし、住戸タイプ別の面積、戸数等は要求水準書のとおりとする。 ・各住棟において、住戸タイプは混在させることを基本とする。 ・全ての住戸は、高齢者でも対応できるように介助用車いすが使用できる住戸とすること。
住戸の所要室	・住戸の居室は、原則として全て洋室とすること。

(3) 構造

構 造	・住棟は、鉄筋コンクリート（RC）造、又は鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造とし、耐火構造とすること。
屋 根	・住棟の屋根は、維持管理しやすく、劣化しにくい構造と仕上げとする。
規模・階数	・階高は2,700mm以上とすること。 ・居室の天井高は2,400mm以上とすること。 ・梁下有効高さは2,100mm以上（建具部分は除く）を確保すること。 ・設計GL及び1階床高の設定に当たっては、ハザードマップ等を踏まえ、大雨等に対する配慮を行うこと。
共用部分及び住戸の鍵	・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、引渡時に鍵リストと共に提出すること。 ・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。 ・住戸の玄関扉の鍵は、ピッキングを困難にするなど防犯に配慮するとともに、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	・集会所等の共用部分の室名を明示すること。
床下点検口	・住棟の1階部分の床下には配管の点検、交換が可能とする床下ピットを設けること。ピットには点検口、人通口を設けること。
その他	・外部金物、金具等は、ステンレス又はアルミ製を使用すること。

(4) 共用部分

共通	<ul style="list-style-type: none"> ・エントランスは、日常の通勤・通学・買物動線、駐車場からの動線を考慮し、利用しやすい位置に配置すること。
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・エレベーターは、騒音、振動等を考慮すること。 ・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。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 公営住宅等整備基準チェックリスト 2. 福岡県福祉のまちづくり条例手引書 3. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル 4. 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 ・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。
使用材料	<ul style="list-style-type: none"> ・床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上とすること。 ・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。 ・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。
雨水等対策	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターホール、エントランス等には雨が吹き込まないように床の勾配に配慮し、排水施設等を設けること。 ・エレベーター昇降路内への雨水等の浸入を防ぐ構造とすること。
エントランス	<ul style="list-style-type: none"> ・外部との出入口については有効幅員 900mm 以上とすること。 ・エントランスホールの扉については、車いす使用者が円滑に開閉して通過できる構造とすること。 ・エントランスホールには、集合郵便受、住戸案内板、掲示板を設置すること。 ・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こと。 ・複数棟の場合は住棟の外壁に住棟番号を設置すること。位置、表示方式は、設計時に打合せすることとする。
昇降機設備 (エレベーター)	<ul style="list-style-type: none"> ・3 階建以上の全ての住棟には、トランク付エレベーターを 1 基以上設置すること。 ・エレベーターの規格は住戸数、階数に応じた適切なものとすること。 ・エレベーターの制御装置は、点字標示等の視覚障がい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。
エレベーターホール	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下から連続した手摺を設置すること。 ・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。 ・エレベーターホールの幅及び奥行は、車椅子回転直径 1,500mm 以上を確保すること。 ・エレベーターホールには、到着するかごの昇降方向を音声案内する装置を設置すること。ただし、かご内に、エレベーターの出入口が開いた際に、昇降方向を音声案内する装置を設置している場合は除く。
昇降路(エレベーターシャフト)	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降路に、居室（特に就寝室）が接することのないよう住戸の間取りを工夫すること。

昇降路(エレベーターシャフト)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員を 1,400mm 以上、車いすが回転できる場所を確保する場合は 1,500mm 以上とすること。 ・手摺を設置すること。
共用階段	<ul style="list-style-type: none"> ・各階の見やすい位置に階数表示板を設置すること。 ・主たる共用階段については、階段及び踊り場の有効幅員を 1,200mm 以上とすること。 ・段鼻を出さない構造とすること。 ・両側に連続して手すりを設置すること。 ・踊り場には段差（周り段）を設けないこと。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・共用分電盤、集合保安器盤、電話端子盤等の設置場所を 1 か所に集中して確保すること。

(5) 専有部分

ア 基本性能

共通	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> 1. 公営住宅等整備基準チェックリスト 2. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（基本レベル） 3. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（基本レベル） ・車いす対応（障がい者対応）住戸については、以下に定める整備基準を満たすこと。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（推奨レベル） 2. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（推奨レベル） ・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。
使用材料	<ul style="list-style-type: none"> ・使用材料については、できる限り地元からの調達に配慮すること。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> ・引き戸を原則とすること。 ・引き戸の場合は指詰め防止のための引き残しを確保すること。 ・建具の開閉音低減のための措置を講じること。
外部建具 （玄関扉除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・サッシには、網戸を取り付けること。 ・共用廊下に面する窓には面格子を取り付けること。 ・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。 ・2 階以上の階の窓の腰壁は床面から 1,100mm 以上確保する。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・便所、洗面室・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。 ・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製など錆にくい材質を使用すること。

イ 各居室

玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・棟単位でマスターキーシステムとすること。 ・車いす対応住戸の玄関扉は、防火設備片引戸とすること。 ・有効幅員 W=800 mm以上とし、ドアスコープ（内側蓋付）、ドアガードを設置すること。 ・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。 ・車いす対応（障がい者対応）住戸については、上がりかまち部の昇降や靴の着脱のための手すりを設置すること。それ以外の住戸については、設置できるように下地補強を行うこと。 ・下足箱を設置すること ・住戸前玄関付近に、ポーチ灯、ドアホン、室名札（室番号付）を設置すること。
廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・床仕上げ面から 700mm～900mm の範囲に手すりが設置可能な様に下地補強を行うこと。 ・有効幅員として 850mm 以上確保すること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスは、修繕時には取替可能な構造とすること。 ・ユニットバスは、車いす対応住戸については 1418 以上、それ以外の住戸については 1216 以上のサイズとすること。 ・浴室の扉は、緊急時には外から救助に入ることができるような構造とすること。 ・浴室の縁の高さ等が、高齢者の入浴に支障のない様に安全性に配慮すること。 ・浴室・浴槽の出入り、浴槽内の立ち座り用に手摺を設置すること。 ・フラット床とし、サーモシャワー水栓、鏡、照明を設けること。 ・車いす対応住戸については、浴室出入口の段差を設けないこととすること。 ・車いす対応住戸については、浴室・浴槽の出入り、浴槽内の立ち座り及び姿勢保持、洗い場の立ち座りの為の手すりを設置すること。それ以外の住戸については、浴槽出入りのための手すりを設置すること。 ・車いす対応住戸については、緊急時の非常通報装置（ドアホンが警報を発するもの）を設置すること。
洗面所・洗濯・脱衣所	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面台は洗面化粧ユニット 600 型以上とし、シングルレバー混合水栓付とすること。 ・洗面・脱衣室は、車いすで浴室に寄りつき可能な広さとすること。 ・車いす対応住戸については、脱衣所において、衣服の着脱の為の手すりを設けること。それ以外の住戸については、手すりを設置できるように下地補強を行うこと。 ・屋内物干（天井付）を設置すること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・扉の鍵は非常時解錠機能付とし、明かり窓を取り付けること。 ・防露ロータンクタイプの洋便器を使用すること。 ・温水洗浄便座が後付けできるよう水栓・電源に配慮すること。 ・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。 ・立ち座りのための L 型手すりを便器に近い壁に設置すること。 ・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。 ・緊急時の非常警報装置を設置すること。
台所	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台（W=1,200 mm 以上）、コンロ台（W=700 mm 以上）、吊戸棚（W=1,200 mm 以上、H=500mm 以上）、レンジフード（W=700mm 以上）を設置すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台は、シングルレバー混合水栓とすること。 ・調理器具の熱源については、調理器具の熱源については、L P ガスとし、全ての住戸においてガスコックを設けること。
居室・食堂	<ul style="list-style-type: none"> ・エアコン用スリーブ、エアコン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。 ・居室には、付長押を設置すること。
収納	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室について十分な収納スペースを確保すること。 ・収納には扉を設け、可動式の中棚（２段）を設置すること。また、必要に応じ、洋服掛け用のハンガーパイプを設置すること。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員を 1,400mm 以上確保するとともに、物干し金物、入居者が設置するエアコン用室外機及び避難器具使用の妨げとならないよう、配置を十分に考慮すること。 ・物干し金物は腰付きの可動式とし、１ヶ所設置すること。 ・雨水の排水溝、ドレインを設置すること。 ・床仕上げは、防水性を有するものとする。 ・手摺の高さは床面から 1,200mm 以上とし、足がかりからは 1,100mm 以上確保すること。 ・鳥よけネット設置用のフックを設置すること。

2 電気設備

共通	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・電力計はメーターボックス内に設置すること。 		
幹線設備	<ul style="list-style-type: none"> ・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、建物まで地下埋設配管で引き込むこと。 ・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。 ・電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管は原則 2 本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとする。 ・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。 		
分電盤	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関、洗面所等適切な場所に設置し、盤面に取扱い説明書を添付すること。 ・キャビネットは、キャビネット工業会規定における、IP2×C 程度とすること。 		
電気容量	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		
照明設備	<table border="1"> <tr> <td>共通</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・照明器具は、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。 ・照明器具等について破損に強く、入手の容易なものとする。 ・屋外器具については耐候性を考慮したものとする。 ・照明器具はLED灯とし、入居者が電球等を交換可能なものとする。 </td></tr> </table>	共通	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具は、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。 ・照明器具等について破損に強く、入手の容易なものとする。 ・屋外器具については耐候性を考慮したものとする。 ・照明器具はLED灯とし、入居者が電球等を交換可能なものとする。
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具は、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。 ・照明器具等について破損に強く、入手の容易なものとする。 ・屋外器具については耐候性を考慮したものとする。 ・照明器具はLED灯とし、入居者が電球等を交換可能なものとする。 		

	共用部	<ul style="list-style-type: none">・共用部の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、適切な機能を持った点灯方式とすること。・照明器具はLEDとする。（非常照明含む）・外構、駐車場等の外灯については、原則として太陽光発電によるものとし、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。														
	専用部	<ul style="list-style-type: none">・照明器具は入居者が取り付けるものとし、必要な個所にLED灯対応の引掛シーリングローゼット等を設置すること。														
コンセント設備等	<ul style="list-style-type: none">・コンセント設備については、以下の設置箇所及び設置数とする。 <table><tr><td>台所</td><td>冷蔵庫用（2口ET付）1カ所以上 電子レンジ用（2口ET付）1カ所以上 その他（2口）2カ所以上</td></tr><tr><td>居間</td><td>テレビ用（2口、直列ユニット付）1カ所以上 電話用（2口、モジュラー共）1カ所以上 その他（2口）1カ所以上</td></tr><tr><td>トイレ</td><td>便座用（2口ET付）1カ所以上</td></tr><tr><td>洗面所</td><td>洗濯機用（2口ET付）1カ所 洗面台用（接続ボックス）1カ所</td></tr><tr><td>居室</td><td>テレビ用（2口、直列ユニット付）1カ所以上 その他（2口、モジュラー共）1カ所以上</td></tr><tr><td>住戸内廊下</td><td>メンテナンス用（2口）1カ所以上</td></tr><tr><td>エアコン用</td><td>居間、居室（H=2,100）に1口ET付を各1カ所以上</td></tr></table> <p>※冷蔵庫用、電子レンジ用、洗濯機用、エアコン用など負荷容量の大きいもの、また必要のあるものは単独の専用回路とすること。</p>		台所	冷蔵庫用（2口ET付）1カ所以上 電子レンジ用（2口ET付）1カ所以上 その他（2口）2カ所以上	居間	テレビ用（2口、直列ユニット付）1カ所以上 電話用（2口、モジュラー共）1カ所以上 その他（2口）1カ所以上	トイレ	便座用（2口ET付）1カ所以上	洗面所	洗濯機用（2口ET付）1カ所 洗面台用（接続ボックス）1カ所	居室	テレビ用（2口、直列ユニット付）1カ所以上 その他（2口、モジュラー共）1カ所以上	住戸内廊下	メンテナンス用（2口）1カ所以上	エアコン用	居間、居室（H=2,100）に1口ET付を各1カ所以上
台所	冷蔵庫用（2口ET付）1カ所以上 電子レンジ用（2口ET付）1カ所以上 その他（2口）2カ所以上															
居間	テレビ用（2口、直列ユニット付）1カ所以上 電話用（2口、モジュラー共）1カ所以上 その他（2口）1カ所以上															
トイレ	便座用（2口ET付）1カ所以上															
洗面所	洗濯機用（2口ET付）1カ所 洗面台用（接続ボックス）1カ所															
居室	テレビ用（2口、直列ユニット付）1カ所以上 その他（2口、モジュラー共）1カ所以上															
住戸内廊下	メンテナンス用（2口）1カ所以上															
エアコン用	居間、居室（H=2,100）に1口ET付を各1カ所以上															
スイッチ	<ul style="list-style-type: none">・照明器具、換気扇等のスイッチは、ワイドスイッチ OFF 表示灯付とすること。換気扇は、ON/OFF 表示灯付とすること。・玄関・廊下等は、必要に応じて三路、四路スイッチを使用すること。															
電話設備等	<ul style="list-style-type: none">・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）・電話用モジュラーは、コンセントと同一ボックスとし、使いやすい位置に設置すること。・各階弱電端子盤には、テレビ共聴設備も収容すること。・電話用モジュラーは、各住戸の居間、居室に設置すること。・各階弱電端子盤から各住戸の電話用モジュラーまでの配線を実装すること。・各住戸へ光ファイバー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。・各住戸の玄関（外部）にドアホンを設置すること。（浴室からの非常通報に対応は車いす対応（障がい者対応）住戸のみ対応、便所からの非常通報については全室対応）															
テレビ共聴設備	<ul style="list-style-type: none">・アンテナはステンレス製とすること。・アンテナ用基礎の予備（配管共）を1基設置すること。・直列ユニットは居間・居室に設置すること。・共聴配線は他の住戸からの送り配線としないこと。															
火災報知設備	<ul style="list-style-type: none">・消防法令等に基づき適正に設置すること。															
配線・配管等	<ul style="list-style-type: none">・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。															

	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外の地中埋設配線にはコルゲートケーブルを使用しないこと。 ・屋外露出配管にはステンレス管等を使用すること。また、ライニング鋼管は使用しないこと。 ・バルコニーに面した居室には電気用のスリーブを1ヶ所以上設けること。（雨仕舞いに注意すること。）
--	---

3 機械設備

(1) 住戸内外機械設備

給水設備	・計画人員は以下とする。			
	住戸タイプ	2DK（小）	2DK(1LDK)	3DK(2LDK)
	計画人員	2人	4人	5人
	・給水箇所は、便所・洗面・洗濯機・浴槽・シャワー・台所・給湯器とすること。			
	・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。			
排水設備	・原則として、さや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付位置は水抜き可能な場所とすること。			
	・住戸内排水は、汚水・雑排水分流方式とすること。			
	衛生設備			
	・洋風大便器とすること。			
	・密結式/防露式/手洗付/ロータンク/ソフト閉止付普通便座			
給湯設備	給湯箇所	・浴室、洗面、台所の3箇所給湯とすること。		
	給湯器	・FF式追い焚き付ガス給湯器とすること。		
	リモコン	・台所および浴室の2箇所に設置すること。		
	配管方式	・さや管ヘッダー方式とすること。		
換気設備	台所	・レンジフードファンとすること。		
	浴室・トイレ	・単独排気とすること。		
	その他	・24時間換気対応とすること。		
ガス設備	・各戸パイプシャット内にガスメーター（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。			
各住戸熱源	・ガス台天端にガス用サービスコック（20A×1）を設置すること。			
	・各住戸別に電気代、ガス代等の使用料金が請求される契約方式とすること。			
その他	・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。			

(2) 昇降機設備（エレベーター）

配置計画	・3階建以上の全ての住棟には、トランク付エレベーターを1基以上設置すること。
規格・速度	<ul style="list-style-type: none"> ・機械室レス型エレベーターとすること。 ・各住棟少なくとも1基は以下のとおりとする。 <ol style="list-style-type: none"> 1. かご及び昇降路の出入口の有効幅員は800mm以上とすること。 2. かごは、奥行が内法寸法で1,350mm以上、床面積1.83㎡以上とし、ストレッチャーに対応し、引越等の荷物運搬を考慮したものとする。
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯窓付とすること。 ・鏡（H=FL+300mm～FL+2,000mm、ステンレス鏡面仕上げ）を設置すること。

非常時の対応	連絡装置	<ul style="list-style-type: none"> ・同時通話式インターホンを、かご内、1 階のエレベーターホール（ボックス内取付）に設置すること。
	制御装置等	<ul style="list-style-type: none"> ・かご内は、かごが停止する予定階を表示する装置及び現在位置を表示する装置を設置すること。 ・かご内は、かごの到着する階、出入口の開閉を知らせる音声案内装置を設置すること。 ・かご内は、車いす使用者が利用しやすい位置に制御装置を設置すること。 ・かご内の制御装置は、点字標示等の視覚障がい者に対応したものを設置すること。
	警報装置	<ul style="list-style-type: none"> ・1 階インターホンボックス内に、リセットボタン付警報ブザーを設置すること。 ・かご上警報ブザーを 1 箇所設置すること。 ・かご内警報押しボタンを 2 箇所（福祉型の正副操作盤）設置すること。
	地震管制運転装置、その他	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時には、速やかにエレベーターを最寄りの階に停止させ、扉を開くよう地震管制運転装置（P 波）付とすること。 ・停電時自動着床装置付とすること。 ・自動通報システム付とすること。
維持管理対応	遠隔監視	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・ピット内は、防水仕上げとし、水がたまることがないように施工すること。
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・点検用コンセント（2 個穴アース付、AC100V 10A 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。 ・昇降路外部から保守点検可能な構造とすること。 	

(3) 消防用設備

消火器	<ul style="list-style-type: none"> ・消火器は、原則として共用部に設置すること。 ・消火器は、壁収納型の消火器ボックス内に設置とし、盗難防火用警報ベル付とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・「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（障がい者対応）住戸に適用）で求めている「自動消火装置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。

4 附帯施設

(1) 集会所

(ア) 基本方針

規模・配置計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・100人程度が使用可能な延床面積（140 m²±10%）を確保するものとし、敷地内または建替住宅の住棟内に整備すること。 ・集会所は、入居者だけでなく、周辺住民の利用に配慮するとともに、近隣のコミュニティの形成に寄与する計画とすること。 ・所要室は、玄関、集会室、便所（男子便所、女子便所、多目的便所）、給湯室及び収納スペースを確保すること。 ・サッシには、網戸を設置すること。 ・車いすや高齢者の利用に配慮し、以下に示す基本レベルに準じた設計とすること。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針 2. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル ・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。
耐久性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上、設備、金具等とする。
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物省エネ法に基づき、建物の断熱性能向上と設備の高効率化を確保すること。 ・使用電力については、団地内に設置する太陽光発電設備と蓄電設備を利用することとし、その配線設備等を整備すること。
メンテナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・保守点検、将来の修繕、取替が容易であるような計画とすること。
木材等の使用	<ul style="list-style-type: none"> ・使用材料については、できる限り地元からの調達に配慮すること。
災害対応	<ul style="list-style-type: none"> ・火災や地震等の災害時の避難・消防活動との機能的な連携ができるよう配慮すること。
名板表示等	<ul style="list-style-type: none"> ・名板を玄関口などに表示すること。
防音	<ul style="list-style-type: none"> ・施設を使用した場合の、住戸への騒音について配慮すること。

(イ) 専用部分の共通事項

防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・開口部は、必要に応じ面格子を設けること。 ・ピッキング対策対応の防犯性の高い鍵を使用すること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ドア把手、水栓等はレバー式とすること。 ・スイッチ類はワイドスイッチとすること。 ・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。 ・必要箇所にキックプレートを設置すること。

(ウ) 各室の水準

玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・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椅子を設置できるスペースを確保すること。 ・100人程度が使用可能な造付の下足箱を設置し、スノコを設置すること ・また、玄関には手すりを付けること。 ・傘立ての設置空間を確保すること。 ・玄関ドアは特定防火設備引分戸とし、錠を設けること。 ・掲示板、行事用黒板を設置すること。
----	---

便所	<ul style="list-style-type: none"> ・男子便所、女子便所及び多目的便所を別に設置すること。 ・掃除用具収納のため物入れを設置すること。 ・点検・修理のため床下ピットを設置すること。 ・便所周りに、洗面手洗器を設置すること。 ・強制換気を行うこと。 ・建具の鍵は非常時解錠機能付とすること。
集会室	<ul style="list-style-type: none"> ・強制換気を行うこと。 ・カーテンボックスを設置すること。 ・集会室に収納スペースを設置すること。 ・テレビが置けるよう場所を確保すること。 ・エアコンを設置すること。
給湯室	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台（W=1,200 mm以上）、コンロ台（W=700 mm以上）、吊戸棚（W=1,200 mm以上、H=500mm 以上）、レンジフード（W=700mm 以上）を設置すること。 ・調理器具の熱源は、L P ガスとすること。 ・採光、換気のための窓（アルミサッシ網入型板）を設けること。 ・強制換気を行うこと。

(り) 設備

電気設備 機械設備	共通事項	<ul style="list-style-type: none">・電気は、住棟の共用盤より引き込むこと。・以下に示す以外の性能水準は、建替住宅等の要求性能に準ずるものとする。・各諸室の配置等によって利用上支障が無い場合は、以下に示す設置箇所、設置数は削減しても良いものとする。	
	コンセント設備	<ul style="list-style-type: none">・コンセント設備については、以下の設置箇所及び設置数とする。	
		玄関	・電話用（２口、モジュラー共）１カ所
		集会室	<ul style="list-style-type: none">・テレビ用（２口、直列ユニット付）各１カ所以上・電話用（２口、モジュラー共）各１カ所以上・その他（２口）各１カ所以上
		トイレ	・便座用（２口ＥＴ付）１カ所以上
		給湯室	<ul style="list-style-type: none">・冷蔵庫用（２口ＥＴ付）１カ所以上・電子レンジ用（２口ＥＴ付）１カ所以上・２口ＥＴ付１カ所以上
		エアコン用	・集会室（H=2,100mm）に１口ＥＴ付を各１カ所以上

(2) その他の附帯施設及び外構

共通	<ul style="list-style-type: none"> ・本要求水準に規定する事項を除き、高齢者が居住する住宅の設計マニュアルに定める整備基準を満たすこと。 ・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。 	
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外平面式駐車場とし、入居者用の駐車場を住戸当たり1台以上確保すること。うち、身体障がい者用駐車スペースを3台以上確保すること。また来客用駐車場を最低限3台以上確保すること。 ・1台当りの区画は2.5m×5m以上、車いす使用者用は3.5m×5m以上とすること。 ・駐車場の車路の幅員は、5.5m以上とし消防車、救急車等の進入に支障のない構造とすること。 ・駐車スペースには、住戸番号または通し番号をマークすること。 ・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。 ・排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮すること。 	
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の台数は建設戸数分以上を整備すること。なおサイクルラックの使用は不可とする。 ・1台当りの区画は、600mm×2,000mm以上とする。 ・天井又は内壁にガード付LED灯を設置する。点灯方式は自動点滅器＋スイッチとすること。 	
ごみ集積所	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ置場の設置場所、仕様、規模は市民生活部かんきょう課と協議の上決定すること。 ・ごみ置場の配置は、市営住宅とは別棟とし、収集車の停車スペースの確保に留意すること。 ・耐久性の高い屋根付き構造とし、犬・猫・カラス等にごみを荒らされないような対策を講じた構造とすること。 ・ごみ置場には、施錠付水栓及び排水施設を設けること。 	
L P ガス庫	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にはL P ガス庫を設置し、各住戸へ一括方式により供給するための供給管を整備すること。 ・そのほかL P ガス庫の設置に当たっては、L P ガス設備設置基準及び取扱要領（高圧ガス保安協会）に準拠すること。 	
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・建替住宅や道路から見通しが確保できる位置に配置すること。 ・幼児、児童の道路への飛び出しが避けられるよう、道路に近接する場合は適宜植え込みや花壇、外柵等を設ける。 ・安全性及び耐久性の高い休憩用のベンチ等を設置すること。遊具は設置しないこと。 	
外構等	全般	<ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かな景観や快適な木蔭などによる屋外空間を創出し、良好なコミュニティの形成に配慮すること。 ・敷地内通路等は、火災や地震等の災害時の避難・消防活動が容易に行える構造とすること。 ・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こと。 ・高所からの転落や、つまずきによる転倒など、日常生活の中での事故防止に配慮すること。 ・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。

		<ul style="list-style-type: none"> ・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こと。 ・屋外附帯施設の屋根に、子供が上がることをできないよう配慮すること。 ・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しつらえとすること。
	敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟の出入口から車いす利用者用駐車場の通路を確保し、幅員を1,400mm以上とすること。 ・敷地の前面道路や最寄りの駐車場から1階住戸の玄関へは、平面及びスロープでのアクセスとすること。なお、スロープの勾配は1/15以上とし、杖や車いすの脱輪防止のため、縁石を立ち上げる こと。 ・透水性舗装等、雨水排水を考慮した構造とすること。
	側溝	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地周辺及び必要に応じて、敷地内に適宜設置すること。 ・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こと。
	植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境を確保するよう適宜配置すること。 ・隣地境界近くなどは、落ち葉等で近隣に迷惑をかけることがないように配慮すること。 ・駐車場部分の植栽は低木とする。
	外灯	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場、歩行者用通路、公園又は緑地等の必要な箇所に適宜設置すること。 ・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。 ・住棟共用灯や敷地外の道路灯などと併せて総合的に検討し、効率的に設置すること。 ・住戸内に明かりが入らないよう配慮すること。 ・光害対策として、照度調整が可能であること。 ・外灯器具の材質は、ステンレス等の耐候性の良いものとする こと。 ・LED等の高効率、省エネルギー及び長寿命型器具を採用すること。
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する民地との境界については、フェンス等を設置すること。 ・敷地と道路境界には、境界ブロックを設置すること。

公営住宅等整備基準適合チェックリスト

項目	市条例 条文	整備基準	提出者 確認欄
健全な地域社会の形成	第3条	市営住宅及び共同施設（以下「市営住宅等」という。）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して整備しなければならない。	<input type="checkbox"/>
良好な居住環境の確保	第4条	市営住宅等は、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整備しなければならない。	<input type="checkbox"/>
費用の縮減への配慮	第5条	市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しなければならない。	<input type="checkbox"/>
位置の選定	第6条	市営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、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して選定されたものでなければならない。	<input type="checkbox"/>
敷地の安全等	第7条 1	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が講じられていなければならない。	<input type="checkbox"/>
	第7条 の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が設けられていなければならない。	<input type="checkbox"/>
住棟等の基準	第8条	住棟その他の建築物は、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した配置でなければならない。	<input type="checkbox"/>
住宅の基準	第9条 の1	住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。	<input type="checkbox"/>
	第9条 の2	住宅には、原則として外壁、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ものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。ただし、買取り又は借上げによる市営住宅については、この限りでない。	<input type="checkbox"/>
	第9条 の3	住宅の床及び外壁の開口部には、原則として当該部分の遮音性能の確保を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。	<input type="checkbox"/>
	第9条 の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、原則として当該部分の劣化の軽減を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。	<input type="checkbox"/>
	第9条 の5	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則とし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	<input type="checkbox"/>

		ができるためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。	
住戸の基準	第10条の1	市営住宅の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。	<input type="checkbox"/>
	第10条の2	市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が設けられていなければならない。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っては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。	<input type="checkbox"/>
	第10条の3	市営住宅の各住戸には、原則として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ものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。	<input type="checkbox"/>
住戸内の各部	第11条	住戸内の各部には、原則として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ものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。	<input type="checkbox"/>
共用部分	第12条	市営住宅の通行の用に供する共用部分には、原則として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ものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。	<input type="checkbox"/>
付帯施設	第13条の1	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が設けられていなければならない。	<input type="checkbox"/>
	第13条の2	前項の付帯施設は、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されたものでなければならない。	<input type="checkbox"/>
児童遊園	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でなければならない。	<input type="checkbox"/>
集会所	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でなければならない。	<input type="checkbox"/>
広場及び緑地	第16条	広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。	<input type="checkbox"/>
通路	第17条の1	敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、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配置されたものでなければならない。	<input type="checkbox"/>
	第17条の2	通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。	<input type="checkbox"/>

※各条は筑後市市営住宅等整備基準条例による。

本表は、提案書の様式として提出すること。