

別紙1 施設設計要領

新築住宅等の設計は、要求水準書に記載する性能等とともに、本要領に基づく規格及び仕様に基づき行う。「建築基準法」、「消防法」、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」等の法定基準が本要領を上回る場合については、法定基準を適用する。また、本要領において規定していない規格及び仕様については、公共住宅事業者等連絡協議会の「公共住宅建設工事共通仕様書」及び「公共住宅標準詳細設計図集」を踏まえて設計すること。なお、事業者において本要領を確保しつつ、維持や保守管理コスト等の上昇を伴わない範囲で、本要領を上回る提案を行うことを妨げない。

1. 総則

1. 1. 全体計画にあたって

- ア 建物及び外構の計画については、必要以上に華美とならないよう、また、都市の景観向上、および良好な市街地の形成に寄与するようデザインする。
- イ 誰もが住みやすい市営住宅を目指し、全住戸と住棟を対象にユニバーサルデザイン化を図る。
- ウ 子育て世帯や高齢者世帯など多様な世帯が、安全かつ快適に暮らせるよう住戸内外の計画において十分に配慮する。
- エ 長期的視野に立ち、建築後の維持保全及び改修が容易で、かつ、ライフサイクルコストが少なくすむような配置計画、住棟計画、住戸計画及び設備の選定を行う。
- オ 住み慣れた地域社会で快適な生活を過ごせるように住環境の整備に配慮する。
- カ 脱炭素社会の形成を推進するため、環境への負荷の低減や周辺環境の保全に配慮する。木材使用量は、新築・増築する場合、「公共建築物における環境配慮基準」に定められた基準に満足する仕様とする。
- キ C A S B E E 横浜による評価結果がB+ランクであることを確認する。
- ク Z E Hの適用については、Z E H-M Oriented の水準を満たすこととする。(ただし断熱等級は6とする)
- ケ よこはま防災力向上マンション認定制度のハード認定を受ける仕様とすること。

1. 2. 住棟計画にあたって

1. 2. 1. 住棟形式の方針

- ア 住棟の配置計画にあたっては、日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、色彩、防犯及び災害時の避難等を考慮し、良好な居住性を確保すると共に周辺環境に調和した景観の形成に努める。
- イ 居住者の生活の利便性、安全性に留意し配置する。特に、障害者の入居が予定される住棟は、公共サービス施設、公園、バス停等、利用頻度の高い施設への距離を考慮し歩行路との関連に留意する。
- ウ 建物高さの設定については、立地特性(土地費等)、供給戸数、法規制、構造、周辺環境への影響等を総合的に検討して経済的な高さを設定する。
- エ 住棟高さにおいて、31m 以上は建築基準法及び消防法など法令上の負担が多くなるので充分留意すること。
- オ 住棟計画にあたっては、将来多くの住棟が適切な修繕周期かつ低廉に外壁・屋上工事を行えるように、住棟周囲に 1.5m 程度の作業スペースを設けることができるよう留意すること。

1. 2. 2. 共用部分の方針

- ア エレベーターホール及びエントランスホール等の形状は、住棟形式に応じたものとする。
- イ 住棟形式に応じた共用部分の面積確保と各機能の配置については、アプローチの幅、共用廊下の幅等適切なものとすること。
- ウ エントランスの出入口や、通り抜けのピロティなど、上階からの落下物によって人に危害が加わると予想される部分については、落下防護庇の設置を検討すること。
- エ 駐輪場や駐車場等で建物の陰に隠れて人気のないような空間が生じる場合、防犯上不安な場所となるため、動線と絡むよう計画すること。
- オ 共用廊下は緊急時の避難・消防活動の経路であるため、明快なアクセス経路とし、適切な位置に必要な消防設備等を設置すること。
- カ 共用階段や、配管・堅樋等は、住戸のバルコニー等への侵入の足場とならないような配置計画とすること。

1. 3. 住戸計画にあたって

1. 3. 1. 安全性

住戸は、日常生活の安全、防犯、防災に十分配慮すること。

1. 3. 2. 通風

地域の気候条件に応じた自然の通風に配慮した計画とすること。

1. 3. 3. 換気

各居室は、地域の気候条件、住宅の気密化等に応じて、かつ、建築基準法に準じて適切な換気方式を採用すること。

1. 3. 4. 遮音性能

各住戸を隔てる壁及び床は、日常生活で発生する騒音が隣戸及び上下の住戸に対して日常生活上支障を生じない遮音性能を有するものとする。

また、市営住宅が鉄道や交通量の多い幹線道路に隣接しているなど周辺からの騒音が著しい場合は、これら外部騒音に対する遮音に対しても有効な措置を講じる。

1. 3. 5. 空間の確保

各居室及び水廻りは、家具配置、動線等を考慮し、必要な寸法を確保する。

収納は、居住室及び炊事室の容積に応じて必要な空間を確保することとし、居住室内又は住戸内廊下等に面して適切に配置する。

2. 住宅性能評価基準

新築住宅の各評価事項については、以下の表に記載の評価方法基準を満たすこと。

項目	対象箇所	評価事項	等級
3 劣化の軽減に関する事項	住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一緒に整備される部分	3-1 劣化対策等級(構造躯体等)	等級3 ※1
4 維持管理への配慮に関すること	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管	4-1 維持管理対策等級(専用配管)	等級2
		4-2 維持管理対策等級(共用配管)	等級2
5 溫熱環境・エネルギー消費に関すること	住宅全体	5-1 断熱等性能等級	等級6
		5-2 一次エネルギー消費量等級	等級6
6 空気環境に関すること	各住戸の居室の内装の仕上げに第5の6の6-1イに規定する「特定建材」を使用する場合	6-1 ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン対策(内装)	等級3
8 音環境に関すること ※3	住宅の床及び外壁の開口部	8-1 重量床衝撃音対策	等級2 ※2
		8-4 透過損失等級(外壁開口部)	等級2
9 高齢者等への配慮に関すること	住戸内の各部	9-1 高齢者等の配慮対策等級(専用部分)	等級3
	通行の用に供する共用部分	9-2 高齢者等の配慮対策等級(共用部分)	等級3

※1：木造は等級2

※2：R C造・S R C造の場合は、相当スラブ厚15cm以上、その他の構造は相当スラブ厚11cm以上

※3：戸境壁の遮音性能については、4. 4. 構造計画 ウによる。

3. 共通事項

3. 1. 外部仕上げ

屋根（住棟）	仕上：厚100コンクリート金ゴテ仕上げ 防水：アスファルト（3層）防水外断熱工法 パラペット：ウレタン系塗膜防水
屋根（非住棟部）	仕上：厚2.0シート防水接着工法
外壁（一般部）	コンクリート打放しの上、複層塗材Si
エントランス	床：300角磁器質タイル貼り 壁：複層塗材Si 天井：コンクリート打ち放しの上、軒裏・上裏仕上げは吹付（外装薄塗材E）
エレベーターホール	床：300各磁器質タイル貼りもしくは防滑ビニル床シート仕上げ 壁：コンクリート打放しの上、複層塗材Si 天井：コンクリート打放しの上、軒裏・上裏仕上げは吹付（外装薄塗材E）
共用階段	床：屋内階段の場合は原則防滑ビニル床シート仕上げ 壁：コンクリート打放しの上、複層塗材Si 天井：コンクリート打放しの上、軒裏・上裏仕上げは吹付（外装薄塗材E）
共用廊下	床：防滑性ビニル床シート仕上げ 壁：コンクリート打放しの上、外装複層塗材E 天井：コンクリート打放しの上、軒裏・上裏仕上げは吹付（外装薄塗材E）
バルコニー	床：コンクリート金ゴテ仕上げの上ウレタン塗膜防水 壁：コンクリート打放しの上、複層塗材Si 天井：コンクリート打放しの上、軒裏・上裏仕上げは吹付（複層塗材Si）
MB・EPS	床：コンクリート金ゴテ仕上げ 壁：コンクリート打放し 天井：コンクリート打放し
配電盤室等	床：防塵塗装仕上げ 壁：コンクリート打放し 天井：コンクリート打放し
受水槽・ポンプ室 倉庫 市営住宅 自治組織用・ 建物管理用 【市営住宅課 使用】・防災備 蓄庫	床：防塵塗装仕上げ 壁：コンクリート打放し（防災備蓄庫は複層塗材Si） 天井：コンクリート打放し

※外壁打放しコンクリート仕上げは、B種とする。

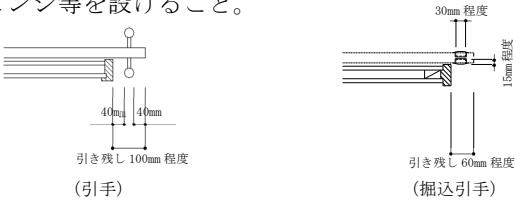
※上記仕様を基本とするが同等以上の性能を有する提案を妨げない。

3. 2. 内部仕上げ

室名	床	壁	天井	巾木
玄関土間	ビニル床シート (防滑性) t=2.5	ビニールクロス 貼りを標準と する	ビニールクロス 貼りを標準と する	ソフト巾木 (H=60)
住戸内廊下	ビニル床シート t=2.0	ビニールクロス 貼りを標準と する	ビニールクロス 貼りを標準と する	ソフト巾木 (H=60)
洗面・脱衣室	ビニル床シート t=2.0	ビニールクロス 貼りを標準と する	ビニールクロス 貼りを標準と する	ソフト巾木 (H=60)
便所	ビニル床シート t=2.0	ビニールクロス 貼りを標準と する	ビニールクロス 貼りを標準と する	ソフト巾木 (H=60)
台所	ビニル床シート t=2.0	ビニールクロス 貼りを標準と する	ビニールクロス 貼りを標準と する	ソフト巾木 (H=60)
食事室	ビニル床シート t=2.0	ビニールクロス 貼りを標準と する	ビニールクロス 貼りを標準と する	ソフト巾木 (H=60)
就寝室				
洋室	ビニル床シート t=2.0	ビニールクロス 貼りを標準と する	ビニールクロス 貼りを標準と する	ソフト巾木 (H=60)
和室	畳敷き (t=55)	ビニールクロス 貼りを標準と する	ビニールクロス 貼りを標準と する	畳寄せ

※上記仕様を基本とするが同等以上の性能を有する提案を妨げない。

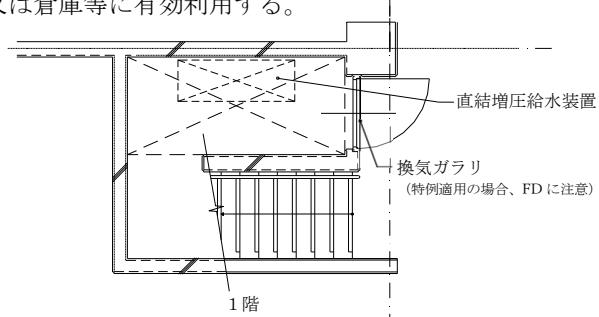
3. 3. 一般事項

室内扉	<p>(ア) 浴室を除く住戸内各室出入口の扉は、原則として引戸(引違い戸を含む)とする。また、出入り口の有効幅員は、原則として 750mm 以上(浴室は別途)とし、引戸とした場合の引き残しを 60mm~100mm 程度確保する。開き戸を採用する場合は、壁等との干渉を考慮し、戸当り、ストッパー・ヒンジ等を設けること。</p>  <p>(イ) 洗面・脱衣室、便所の扉には小窓、及び換気用ガラリ等を設けること。 (ウ) 食事室、洋室の敷居はVレールとする (エ) 洗面・脱衣室、便所の扉の取手及び彫込引手の設置高さは中心で 900mm 程度とすること。 (オ) 便所の扉のサムターンは大型とし、鍵は外部から解錠できるものとすること。</p>
スイッチ・リモコン	<p>(ア) ワイドハンドル型スイッチを使用する。 (イ) 24 時間換気に合わせ、必要箇所へ換気スイッチを設置する。 (ウ) 2 連以上のスイッチの場合は、ネーム付スイッチとする。 (エ) 上がり框附近に照明スイッチ(玄関、廊下用)を設置すること。 (オ) 住戸内廊下、台所、食事室、就寝室(洋室、和室)、配電盤室には、専用のスイッチを設置すること。 (カ) 台所には給湯器リモコンを設置することとし、位置については動線や視認性等を考慮すること。 (キ) 洗面・脱衣室、浴室、便所には、専用の照明スイッチ及び換気扇スイッチを設置すること。 (ク) 浴室内には給湯器リモコンを設置すること。 (ケ) 電力会社借室には、照明スイッチ及び換気扇用サーモスイッチを設置すること。</p>
照明計画	<p>(ア) 玄関内部、住戸内廊下、洗面・脱衣室、便所に交換可能なLED照明器具を設置する。色温度は昼白色とする。可能であればE26 口金の電球型LEDとすること。 (イ) 浴室ユニットの照明は交換可能なLEDとし、3m ケーブル付きで直接接続とする。色温度は昼白色とする。また、絶縁体で構成(内線規程に抵触しない)されていれば、アースは不要とする。 (ウ) 流し台用にLED照明器具(棚下灯)を設置すること。 (エ) 流し台、食事室、就寝室(洋室、和室)には、照明器具用引掛ローゼット(コンセント付)を設置すること。 (オ) エントランス・エレベーターには、ホールLED照明器具を設置し、色温度は昼白色とすること。やむを得ず集合郵便受けの自然採光がプラン上とれない場合は、照明をタイマー式個別点滅回路とすること。</p>

照明計画	<p>(ガ) エントランスホール内に配電盤室等がある場合は、充分な採光が確保できない場合、配電盤室等のホール側の扉付近に照明を設置すること。</p> <p>(キ) エントランス・エレベーターホールが避難経路と重複する場合、非常用照明を設置すること。</p> <p>(ク) 屋内階段のLED照明器具はその下端で床からの高さ2.0m程度の位置に設置する。色温度は昼白色とする。なお、引越し等の際に障害にならないよう配慮すると共に、有効幅員の規定にも注意すること。</p> <p>(ケ) 点灯方式は屋外階段の場合は自動点滅器、屋内階段の場合は人感センサー若しくは常時点灯とすること。</p> <p>(コ) 共用廊下のLED照明器具は、玄関扉の鍵穴が確認できるように配置、明るさを確保する。色温度は昼白色とし、就寝室へ明かりが漏れないようにすること。</p> <p>(サ) 共用廊下の照明はタイマー方式で点灯する。また、歩行可能な最低限の照度を確保できるものとすること。</p> <p>(シ) 配電盤室、電力会社借室、受水槽・ポンプ室、市営住宅自治組織用倉庫、建物管理用倉庫には、LED照明器具を設置することとし、色温度は白色とする。なお、市営住宅自治組織用倉庫小窓を設ける等採光に配慮するのを原則とすること。</p>
------	---

4. 全体計画

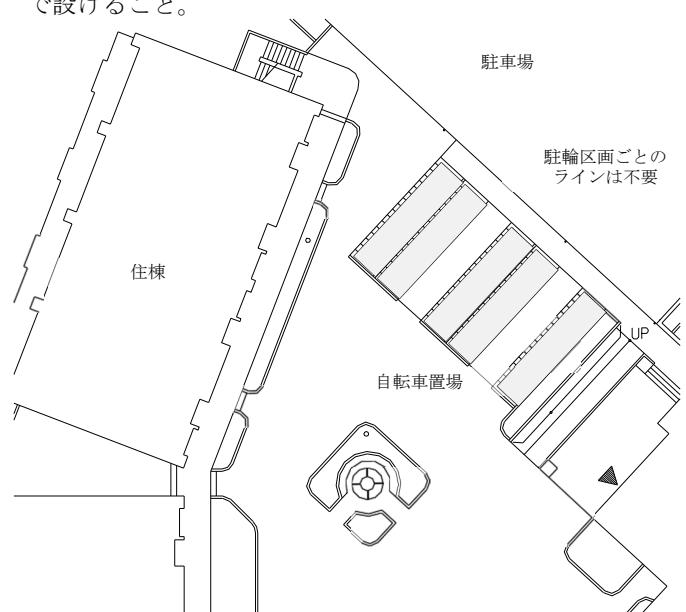
4. 1. 配置計画

ア エントランス・エレベーターホール	(ア) 居住者の動線計画を基に、引越し、福祉サービス車両及び宅配等の寄り付きを考慮する。 (イ) 集合郵便受けは、できるかぎり周囲から見通しが確保された位置に設置する。 (ウ) 集合郵便受け及び設備系の盤は通行に支障のないよう計画する。
イ 共用階段	(ア) 管理上、防犯上及び必要な設備（非常用照明等）の簡略化を図るため、原則として屋外階段とする。計画上やむを得ず屋内階段とする場合は住戸の専用的空間となるスペースが生じないよう計画する。 (イ) 階段下にスペースがある場合は、直結増圧給水装置の設置場所又は倉庫等に有効利用する。  (ウ) 住戸開口部(給湯器の排気口を含む)から 2.0m 以上離す。
ウ 共用廊下	(ア) 住戸の専用的空間となるスペースは設けないよう計画する。 (イ) 家具、枢等の出し入れを想定した形状とする。
エ 倉庫(市営住宅自治組織用)	(ア) 倉庫の大きさは、次の算出式による数値の範囲内を合計の数値とし、配置については外構計画や建築計画によることとする。 【算出式】 $A = 0.05 \text{ m}^2 \times (\text{全住戸数})$ 、かつ 5.0 m^2 以上 (イ) 配置は原則として接地階とし、外部動線上収納物が出し入れしやすい位置とする。 (ウ) 住棟(階段下倉庫を含み天井高 1.4m を超える部分を有効とする)又は集会所棟に組み込む場合は外部扉を設ける。換気のため、扉にはガラリを設ける。 (エ) 市営住宅自治組織用倉庫の入口前には、倉庫と同程度以上の大きさのオープンスペースを設け、荷捌きに配慮した計画とする。 (オ) 市営住宅自治組織用の倉庫である旨の表示を入り口前にする。
オ 倉庫(建物管理用) 【市営住宅課使用】	(ア) 倉庫の大きさは、次の算出式による数値の範囲内のものを、原則として住宅全体で 1 箇所にまとめて設ける。 【算出式】 $A = \times (1.8 \sim 2.5) \text{ m}^2$ (A : 倉庫面積)

オ 倉庫(建物管理用) 【市営住宅課使用】	(イ) 配置は原則として接地階とし、外部動線上収納物が出し入れしやすい位置とする。換気のため、扉にはガラリを設ける。 (ウ) 内部には管理用書類を効率的に収納出来るように棚及び通路を計画し、必要以上に大きくしない。 (エ) 建物管理用の倉庫である旨の表示を取り口前にする。
カ 倉庫(防災備蓄倉庫)	(ア) よこはま防災向上マンション認定制度の仕様を満たすこと。 (イ) 市営住宅自治組織用の倉庫と兼用することは可能だが、複数棟がある場合は、棟ごとに設置する必要がある。換気のため、扉にはガラリを設ける。

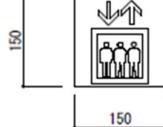
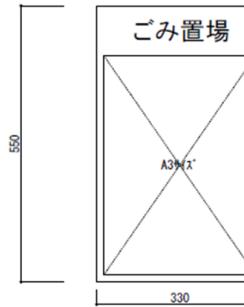
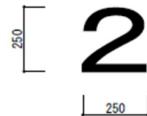
4. 2. 外構計画

ア 住宅内通路等 (車道)	(ア) はしご消防自動車が通行することを考慮し、5.0m以上とし、曲がり角及び交差部には、隅切りを設ける。 (イ) 引越し及び福祉サービス車両等がエントランスホールに寄付けられるよう考慮する。 (ウ) (イ) については歩行者の安全を考慮しつつ歩道沿いに設けるように努める。
イ 住宅内通路等 (歩道)	(ア) 原則として幅員 1.5m 以上とする。 (イ) バルコニー側に通路がある場合など、近接する住戸のプライバシーの確保を考慮する。 (ウ) 公道から住棟の主要な出入口までの住宅内通路(歩道)動線は、可能な限り住宅内通路(車道)及び駐車場と分離した形態とする。
ウ 緑化計画	(ア) みどり環境局と緑化協議を行うこと。 (イ) 緑化率の最低限度は 20%とする。 (ウ) 原則として、屋上緑化は行わない。ただし、敷地に制約がありやむを得ない場合に限り、コスト比較、管理方法等を十分協議、検討した上で別の方法によることができる。
エ 植栽	(ア) 中高木の植栽位置については、外灯の照度分布範囲や、住居及び近隣住宅への日照、越境等を考慮し、植栽位置については十分配慮すること。 (イ) 植栽計画等にあたっては、車道の曲がり角及び交差部の車の見通しに充分配慮する。 (ウ) 高木については、良好な景観をつくるためのシンボル的な植栽として、大きくなりにくい高木を採用するように配慮する。その他については、中木、低木を組み合わせて魅力的な植栽地とする。 (エ) 食用となる実のつく果樹や、害虫のつきやすい樹種、樹液の多い樹種は選定しないよう配慮する。
オ ごみ置場	(ア) 近隣への影響に配慮した位置とする。 (イ) ごみ置場が歩道や車道の通行上の死角とならないよう位置及び形状を計画する。 (ウ) 資源循環局各事務所と事前協議を行う。

カ 駐輪場	<p>(ア) 原則として、住棟内に設けない。(バイク等を駐輪すると車庫となってしまうため) ただし、敷地に制約がありやむを得ない場合に限り、管理方法等を十分協議、検討した上で設けること。</p>  <p>(イ) 自動車の動線と分離した位置とする。 (ウ) 入居者の利便性を考慮し、可能な限り共用玄関に近い位置とする。 (エ) 自転車置場は、可能な限り周囲からの見通しが確保された位置及び構造とする。 (オ) 青空（屋根なし）の駐輪区画とする。</p>
キ 駐車場	<p>(ア) 原則として、屋外平面式とする。機械式駐車場は設けない。 (イ) 周辺住宅のプライバシーの確保、自動車のライト、騒音及び排出ガスの影響について考慮する。 (ウ) 可能な限り車路両側の駐車形態とする等により、敷地を有効に活用し、利用や管理しやすい形態とする。 (エ) 路上駐車されるスペースをつくらないよう計画する。 (オ) 植栽を設ける場合は、駐車区画にかかるないように配慮する。</p>

4. 3. サイン計画

ア 住棟表記	<p>(ア) 新築住宅の住棟名は「B棟」とし、住棟の外壁にアルミ製の文字盤にシート貼りで仕上げを施し、2箇所に設置すること。</p> <p>(イ) 文字盤の大きさ及び外壁への取付けは下図を参考すること。</p> <p>正面図</p> <p>取付部正面図</p> <p>取付部側面図</p>
イ 階数表示版	<p>(ア) 本体はステンレス製、ヘアライン仕上げ ($t=3.0$) を施し、各階3箇所に設置すること。</p> <p>(イ) 本体の大きさは下図を参考すること。</p> <p>(ウ) 階数表示板は見やすい位置に分かりやすいサインを設置すること。</p> <p>200</p> <p>150</p>
ウ 室名表示	<p>(ア) 本体はアクリル板 ($t=3.0$)、仕上げは対候性インクジェット貼りとし、防災備蓄倉庫、倉庫、ポンプ室、分電盤室、電力会社借室の合計5箇所に設置すること。</p> <p>(イ) 本体の大きさは下図のとおりとする。</p> <p>250</p> <p>防災備蓄倉庫</p>
エ ピット点検口表示	<p>(ア) 本体はアクリル板 ($t=3.0$)、仕上げは対候性インクジェット貼りとし、5箇所に設置すること。</p> <p>(イ) 本体の大きさは下図のとおりとする。</p> <p>250</p> <p>酸欠注意</p>
オ 号室表示	<p>(ア) 本体はアルミ製とし、ヘアライン仕上げを施した後、アルマイト処理 (C L) を行うこと。</p> <p>(イ) 名札部はアクリル樹脂製とすること。</p> <p>(ウ) 文字盤の大きさ及び外壁への取付けは下図のとおりとする。</p> <p>145</p> <p>282</p> <p>151</p>

カ エレベーター ピクトサイン	<p>(ア) 本体はステンレス製 ($t=5.0$)、表示はシルク印刷とすること。 (イ) 本体の大きさは下図のとおりとする。</p> 
キ ごみ集積場	<p>(ア) 本体はアルミ複合板 ($t=4.0$)、仕上げは対候性インクジェット貼りとすること。 (イ) アクリル板 ($t=3.0$) は、捨板貼(ビス止め)とすること。 (ウ) 設置は、1箇所とする。 (エ) 大きさは下図のとおりとする。</p> 
ク 駐車場番号表示	<p>(ア) 駐車区画ごとにトラフィックペイントにて表示すること。 (イ) 表示寸法、形状、位置等は現場打合せの上決定すること。 (ウ) 表示寸法、形状については、下図を参考とすること。</p> 

4. 4. 意匠計画

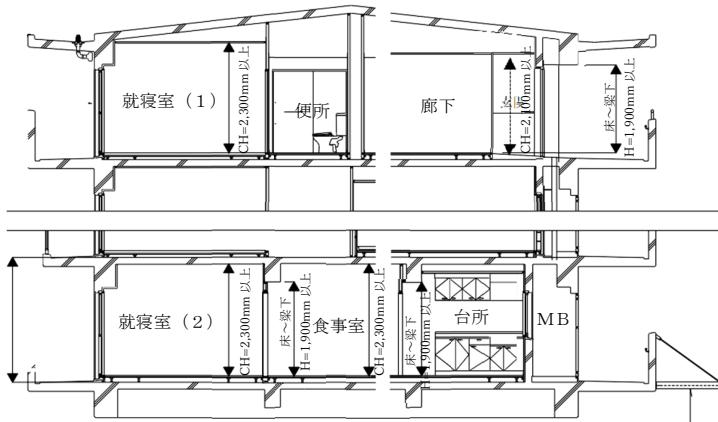
4. 4. 1. 平面計画

ア 食事室・就寝室	1 R	1 DK	2 DK	2 LDK	3 DK
	9.0m ² 以上				
			6.5m ² 以上	6.5m ² 以上	6.5m ² 以上
					6.5m ² 以上
	食事室 適宜				

(ア) 上記面積は有効床面積とする。短辺方向の有効幅は、2,100mm 以上とし 2,400mm を目標とする。

ア 食事室・就寝室	(イ) 1 以上の就寝室は 9.0 m ² 以上とする。ただし、障子、ふすま等で仕切られた 2 室については、2 室を連絡する部分の幅がそれらを撤去した状態で 2 m 以上確保される場合に限り、1 つの特定寝室としてみなしてさしつかえない。(住宅性能表示制度 Q & A より) (ウ) 各就寝室の様式(和室・洋室・和洋室)は住戸プランに応じて適切に選択すること。
イ 台所	(ア) 冷蔵庫置場(W=700~800mm 程度)を確保する。1 R・1 K は適宜調整すること。 (イ) 食器棚や電子レンジ等のキッチン家電置場を確保するため、W1,700mm×D450mm 程度を想定する。1 R・1 K は、原則不要とする。
ウ 浴室	(ア) 浴室は、ユニットバス 1216 タイプを標準とする。
エ 便所	(ア) 便所の内法寸法を、800 mm×1,300 mm 以上確保するか、便器の前方又は側方の壁との有効寸法を 500mm 以上確保すること。 (イ) 便所の臭気を考慮し、原則として食事室から直接出入りしない配置とすること。
オ 押入れ等	(ア) 原則として、押入、物置その他の収納のための空間は、その容積の合計が居住室及び炊事室の容積の合計の 9 % 以上となるようにすること。(目安として、住戸面積の 10% 程度を押入等の面積とする) ※「その他収納のための空間」とは、キッチン下収納、洗面所下収納も含め、場合によっては下足入れ、食器棚置場、冷蔵庫置場も含めることもできる。
カ バルコニー	(ア) 奥行きは有効 900mm~1,200mm 程度とする。 (イ) 物干し金物、エアコン室外機置場、避難ハッチ、給湯器等の位置関係に注意すること。 (ウ) 居室への通風に配慮すること。 (エ) プライバシーの確保を考慮すること。

4. 4. 2. 高さ計画

ア 高さ計画	<p>(ア) 居室(各就寝室及び食堂)の天井高さ(床から天井仕上面まで)は、原則として2,300mm以上とし、梁下高さ(床から梁下仕上面まで)は、原則として1,900mm以上とすること。なお、ここでいう床レベルとは、居室の床レベルであり、梁下仕上面には、小梁下面とし、大梁下面(バルコニー側掃き出し部分など)を除く。</p> 
--------	---

4. 4. 3. 天井下地

ア 天井下地	<p>(ア) 天井下地は原則設置する。天井下地の構造は、原則として木造とすること。但し、勾配屋根の場合の最上階及びアルコープは軽量鉄骨造とする。天井照明等の配線等をコンクリートスラブに埋め込むことを避けるため、十分な階高の計画を行い、天井下地を設けること。</p>
--------	--

4. 4. 4. 断熱工法

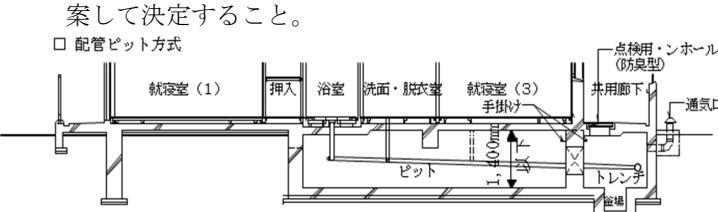
ア 断熱工法	(ア) 屋根は、勾配屋根及び陸屋根の場合共、外断熱工法とする。
--------	---------------------------------

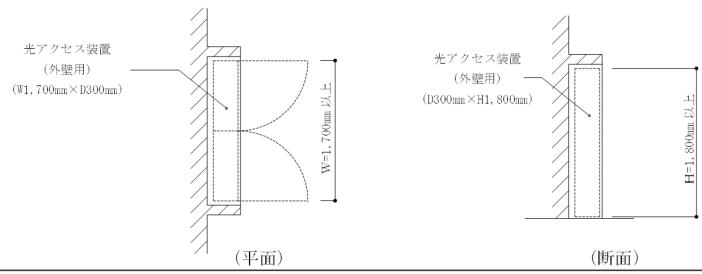
4. 5. 構造計画

ア 高さ計画	<p>(ア) 階高は、最低2,750mmを確保し、コストや建築計画に見合った数値(3,000mm程度まで)で、建物規模に応じた構造要素と勘案して決定すること。(4. 3. 2 ア記載の図による。)</p>
イ 壁厚	<p>(ア) ラーメン構造の住棟桁行方向(バルコニー側、廊下側)雑壁厚は、170mm(150+20)を標準とする。</p>
ウ 戸境壁	<p>(ア) 非耐力壁となる戸境壁は乾式壁を標準とする。また2室間の遮音性能で日本建築学会基準の等級2(D値:45)を満足できるよう、乾式壁の遮音性能をTLD値55程度を標準とする。(音の回り込みその他低減値の合計:10dB程度)</p>

エ 構造スリット	(ウ) 構造スリットは、「建築物の構造関係技術基準解説書」等を基に計画すること。
----------	--

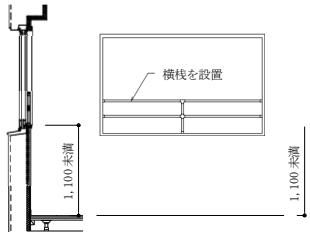
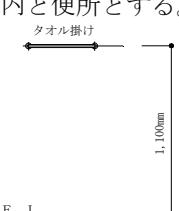
4. 6. 設備計画

ア エレベーター	(ア) 設置台数は、原則として公共住宅建設工事共通仕様書解説書(総則編・機械編)最新版より計算するが、コストや建築計画に見合った台数とする。エレベーターが住戸と隣接する場合は、騒音及び振動対策を行うこと。
イ 配管	(ア) 住棟衛生設備縦配管の1階床下分の配管については、原則としてピット方式とする。なお、ピット有効高さは、1,400mm以下を標準とするが地中梁せい等の構造要素と勘案して決定すること。 □ 配管ピット方式 
ウ MB・EPS	(ア) メーター類等を合理的に配置し、必要以上の大きさとしない。 (イ) 更新に配慮した配置計画とするため、共用廊下に面する位置が望ましい。
エ 受水槽・ポンプ室	(ア) 給水方式(直結直圧式、直結増圧式、受水槽式)について、水道局と協議を行う。原則、直結直圧式、直結増圧式を基本とし、水質維持の観点からやむを得ない場合を除き受水槽式は採用しない。 (イ) 直結増圧給水装置は、共用階段下に設置する等によりスペースの有効活用を図ること。 (ウ) 直結増圧給水装置、受水槽は、屋外設置を標準とするが、コスト面やメンテナンス面を考慮しながら敷地を有効に活用して計画すること。また、住人が容易に立ち入られないようネットフェンス等で区画すること。 (エ) ポンプ室は、騒音振動があるため、原則として住戸から離す。やむを得ず隣接する場合は、騒音及び振動対策を行うこと。 (オ) 故障自動通報転送装置の設置すること。
オ 電力会社借室	(ア) 内線規程による「集合住宅の負荷の想定」により棟ごとに設備容量の算定(電力会社との協議により別途算定値(需要率等)の指導がある場合は指導による)を行う。また、パットマウントの設置を含め、住戸容量は以下の通りとして電力会社と協議を行うこと。 ① 1R・1K・1DK住戸=40A ② 1LDK・2DK・2LDK・3DK住戸=50A

オ 電力会社借室	<p>(イ) 低圧受電ができない場合 動力の最大電力に応じて電灯容量 200kVA～250KVA 以下については電力会社との協議により集合住宅用変圧器方式(パットマウント方式)により高圧にて受電する。 ①参考 250KVA の場合 W2, 300mm×D2, 800mm、S=6.44 m²</p> <p>(ウ) 集合住宅用変圧器方式が配置計画等により不可能な場合及び容量 250KVA 以上については、電力会社との協議により借室の大きさを決定すること。</p>
カ 配電盤室	(ア) 原則として 1 階に設けること。ただし、階段下は避ける。配電盤室の大きさは、概ね W:3,600mm×D:1,800mm とする。
キ 光アクセス	<p>(ア) 住戸数 60 戸以下の場合、光アクセス装置を建物外壁面又は屋内(配電盤室がある場合は配電盤室内)に設置するスペースを確保すること。(S=0.51 m²程度)</p> <p>(イ) 住戸数が 60 戸を超える場合、光アクセス装置は屋外設置タイプとし、電話会社と協議を行い、設置スペースを確保すること。(W2, 100m×D1, 400mm、H1, 800mm、S=3.05 m²程度)</p>
キ 光アクセス	
ク 通信設備用配管	(ア) 各戸に光ケーブルを敷設できるように、十分な径の共用通信設備用配管を設けること。
ケ アンテナ	(ア) アンテナを保守点検するため、住棟屋上へ安全に、かつ容易に出ることができる階段、タラップ等の管理用昇降手段を設けること。

5. 専用部

5. 1. 一般事項

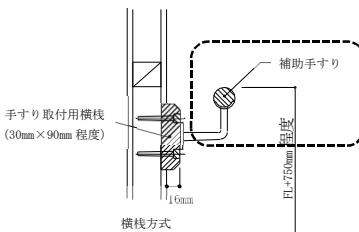
ア 転落防止	<p>(ア) 住戸内の開口部において、階下への転落の危険性がある場合(開口部の下端の高さが床面から 1,100mm 未満)、開口部の下端に横桟を設け、床面から 1,100mm 以上の高さを確保すること。ただし、開口部の外側に面格子がある場合、または共用廊下及びバルコニーに面している場合は転落の危険性がないものとして不要とする。</p> 
イ 握り手	<p>(ア) 住戸内建具の握手は、原則として握り棒式又は指が充分に入る大きめの彫り込み式とし、取り付け高さは、床から 900mm 程度とする。また、住戸玄関扉、共用部内及び設備関係室等の扉の握手は、原則として開き戸の場合には、レバーハンドル式とし、引き戸の場合には、握り棒式とすること。</p>
ウ サッシ	<p>(ア) サッシのクレセントは、ロック付きとし使いやすい形状とすること。 (イ) ステンレス製C型ダブルのカーテンレールを設置すること。</p>
エ 壁・天井の仕上げ 及び下地	<p>(ア) 住戸内の壁及び天井はビニールクロス貼りを標準とし、造作壁及び天井の下地は標準図に則り木下地を標準とする。</p>
オ 置床	<p>(ア) 台所、洗面、便所等の水廻りの置床の高さは、配管径及び勾配を検討し、設備計画者に確認の上決定すること。</p>
カ タオル掛け	<p>(ア) 壁面に、床からの高さ 1,100mm 程度の位置に、L=450mm 程度のタオル掛けを設置すること。設置場所は原則、洗面・脱衣室、浴室内と便所とする。</p> 

キ 手すり	<p>(ア) 住戸内(浴室内及び便所内を除く)の各手すりの取付け高さ (横手すりを設置する場合は手すり棒の天端、縦手すりの場合は手すりの下端)は、床から 750mm を標準とする。手すりと壁面の空きは 50mm 程度、また手すりの外径は 34mm 程度とし、端部を壁面または下面に曲げ込む形状とする。 手すりの材質は、設計者等と協議の上決定すること。</p> <p>手すりの端部は壁側又は下向きに曲げる</p>
ク 点検口	<p>(ア) 住戸内のパイプスペース壁面の点検口は、共用排水堅管の掃除口を設ける場所に設置(最上階または屋上、最下階及び3階以内おきの中間階または 15m 以内ごと)するものとし、原則として 300mm×300mm の大きさで塩ビ枠のものを中心高さ 1,350mm の位置に設け、最上階に排水通気弁がある場合は、原則として、300mm×600 mm の大きさで塩ビ枠のものを中心高さ 1,500 mm の位置に設けること。</p>
ケ 給気口	<p>(ア) 外部に面する給気口(VU100 ø～150 ø 外部ガラリ、内部レジスター)は、防虫網付きとすること。防虫網の選定にあたっては開口率に注意すること。 (イ) 雨かかり部は、ベントキャップを深型とすること。</p>
コ スリーブ	<p>(ア) 共用廊下側に設けるスリーブは、金属製とし、防火ダンパー付きとする。(100 cm²未満のものを含む) (イ) 消防特例適用の場合、排水管等が共住区画(住戸と住戸等及び住戸等と共用部分との区画)を貫通する穴相互の離隔距離はスリーブ間で有効 200mm を確保すること。</p>
サ 分電盤取付下地	<p>(ア) 分電盤取付部分の壁は配線の施工性を考慮し、内側を有効 60mm 以上確保し下地補強を行うこと。</p>

5. 2. 玄関

ア 平面計画	<p>(ア) 玄関内に原則げた箱を設置し、分電盤はげた箱内部に設けること。</p>
イ 玄関扉	<p>(ア) 玄関扉の幅は 850mm(有効幅 800mm 以上)とすること。 (イ) 玄関扉に額縁は設置しない。 (ウ) 玄関錠はシリンダー膨込箱錠を原則とする。その他詳細な仕様は公共住宅建設工事共通仕様書を参照すること。</p>
ウ 段差	<p>(ア) くつずりと共用廊下との段差は 20mm 以下とし、くつずりと玄関土間との段差は 5mm 以下とすること。</p> <p>共用廊下 20mm 玄関土間 5mm</p> <p>(イ) 上がり框の高さは 20mm 以下とし、面取りを行う。</p>
エ げた箱	<p>(ア) げた箱の参考寸法は W750mm×D370mm (高さは天井面まで) とする。</p>
オ 手すり	<p>(ア) I型手すりを上がり框の直上に下地補強を行い設置すること。</p>
カ 照明器具	<p>(ア) 玄関内部に交換可能な LED 照明器具を設置する。色温度は昼白色とする。可能であれば E26 口金の電球型 LED とすること。</p>
キ コンセント	<p>(ア) 上がり框付近にコンセントを設置すること。</p>
ク インターホン	<p>(ア) インターホン子機を設置すること。 (イ) 非常通報機能付きとし、親機（食事室）と子機（玄関）のみの連動とすること。</p>
ケ 分電盤	<p>(ア) 分電盤の取付高さは中央で 1,800mm とする。</p>
コ 点検口	<p>(ア) 防火ダンパーがある場合、天井点検口を設置すること。</p>

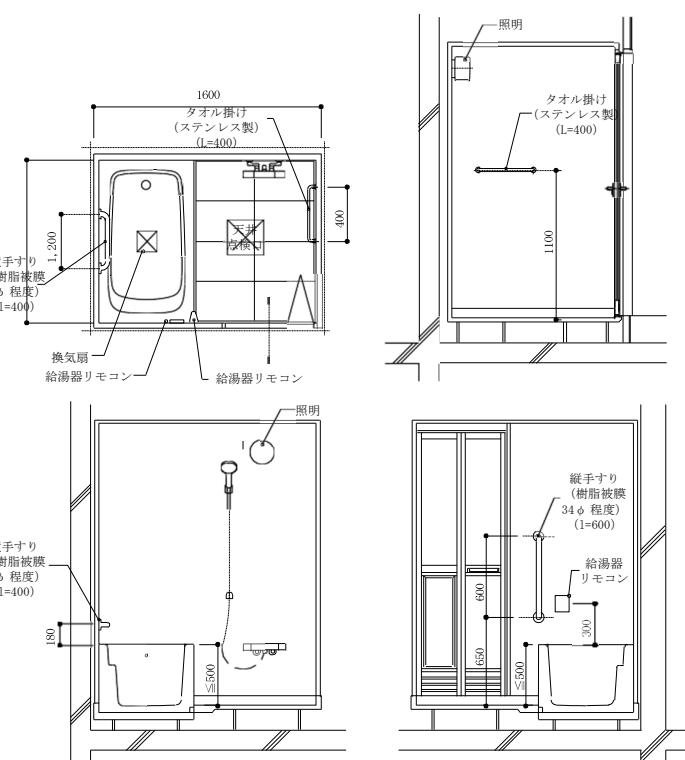
5. 3. 住戸内廊下

ア 廊下手すり	(ア) 住戸内廊下の手すりを将来設置できるように、下地(取付用横桿)を入れておくこと。下地設置箇所は、片側とし、動線上主要な側になるべく途切れることなく一連に取り付けること。				
イ 手すり下地	(ア) 下地は、下図を参考に補強して取り付けを行うこと。なお、図面には将来対応手すりである旨を記載しておくこと。  <p>支持金物に指がひっかかるような 金具を選定する。</p>				
ウ 廊下幅員	(ア) 有効幅員は 780mm 以上とすること。ただし、将来の手すり設置を考慮し、以下を参考に有効幅員を確保すること。 <table border="1" data-bbox="612 1203 1346 1298"><thead><tr><th>最低有効幅</th><th>想定てすり幅</th></tr></thead><tbody><tr><td>780mm</td><td>84 mm</td></tr></tbody></table>	最低有効幅	想定てすり幅	780mm	84 mm
最低有効幅	想定てすり幅				
780mm	84 mm				
エ 換気ダクト	(ア) 換気ダクト等が上部を通る場合、天井高に配慮し、納まり上やむを得ない場合を除き、原則 H2100mm 以上確保すること。				

5. 4. 洗面・脱衣室

ア 平面計画	<p>(ア) 洗面化粧台はひじなどが当たらないよう両側にスペースを確保し、脱衣が可能で効率的な平面計画とすること。</p>
イ 手すり	(ア) 手すりを設置し、設置高さは手すりの下端で 750mm 程度とすること。(着脱衣用を兼ねる。)
ウ タオル掛け	(ア) 壁面に、床からの高さ 1,100mm 程度の位置に、L=400mm 程度のタオル掛けを設置すること。(5. 1. カ記載の図による。)
エ 防水パン	<p>(ア) 防水パンのサイズは、800mm×640mm（二層式対応）を標準とする。間取りに応じて、640mm×640mm、740mm×640mm 等も選択可能とする。</p> <p>(イ) 洗濯機の重みでたわまないように、二重床の支持脚配置等で配慮すること。</p>
オ 点検口・点検用開口	<p>(ア) P S 及び点検口を確保すること。</p> <p>(イ) 防水パン下または洗面化粧台下の床材に床下点検用開口を設けること。</p>
カ コンセント	<p>(ア) 洗濯機及び乾燥機用コンセント（アース付）を設置すること。</p> <p>(イ) 洗面化粧キャビネット用コンセントを設置すること。</p>
キ 洗面化粧台	<p>(ア) 洗面化粧台の水栓金具はシングルレバー式とする。</p> <p>(イ) 化粧鏡(交換可能な LED 照明、コンセント付) 洗面化粧キャビネットを設置すること。</p>
ク 水栓	(ア) 洗濯機用水栓を設置すること。
ケ 換気扇	(ア) 換気扇(親子扇:副吸込口)を設置すること。

5. 5. 浴室

ア 浴室	(ア) 浴室は 1216 タイプを標準とする。また面積は内法寸法で 1.8 m ² 以上とすること。(2. 住宅性能評価基準の 9 の 9 - 1 「高齢者等への配慮に関すること」評価取得要件)
イ 浴槽	(ア) 浴槽は片側肘掛け浴槽を標準とし、浴槽縁高さは洗い場床から 500mm 以下(推奨値は 400mm~450mm) とすること。 (イ) 床に滑り防止の措置が施してある製品を使用すること。
ウ 出入口	(ア) 出入口扉は折戸を標準とし、緊急救出機構付きとすること。 (イ) 出入口扉の有効幅は 650mm 以上とすること。 (ウ) 出入口段差は 20mm 以下の単純段差とすること。
エ 手すり	(ア) 手すりは次の位置及び仕様で設置すること。 ①横手すり (L400mm 程度) を浴槽の長手に沿う壁面へ浴槽縁から 180mm 程度の高さに設置する。 ②縦手すり (L600mm 程度) を浴室入口側の壁面へ浴槽と洗い場の境で跨ぐ時に掴まれるよう、浴槽底面から 650mm 程度を下端とした高さに設置する。 
オ タオル掛け	(ア) 洗い場壁面に、床からの高さ 1,100mm 程度の位置に、L=450mm 程度のタオル掛けを設置すること。(5. 5. 工記載の図による。)

カ 風呂フタ	(ア) 風呂フタは、原則として巻フタ(シャッター式フタ)とする。
キ 梁欠き	(ア) 原則として、浴室ユニットは梁欠き対応しない。やむを得ず梁欠きする場合は、300mm×200mm程度以下の寸法とすること。
ク 洗い場床	(ア) 洗い場床には、原則としてスノコは使用しない。 (イ) 洗い場床は、転倒しないよう滑り防止の措置が施してあるものとすること。
ケ 排水	(ア) 洗い場の排水口は、浴槽側の端部に位置するタイプのものとすること。 (イ) 洗い場の排水口は、ヘアキャッチ付のものとする。 (ウ) 排水トラップは、高圧洗浄タイプとすること。
コ 照明器具	(ア) 浴室ユニットの照明は交換可能なLEDとし、3mケーブル付きで直接接続とし、色温度は昼白色とすること。また、絶縁体で構成(内線規程に抵触しない)されていれば、アースは不要とする。
サ 水栓	(ア) 水栓はサーモスタッド混合水栓とすること。ZEH-M Oriented 対応で必要とされる場合は、水優先吐水機構を追加すること。
シ 換気扇	(ア) 換気扇(親子扇)を設置すること。(主吸込口) (イ) 原則、浴室の換気扇にて居室の24時間換気を行うこと。 (ウ) 換気扇更新時に結線が容易にできるよう、点検口設置箇所を工夫すること。
ス 給湯器	(ア) 追い炊き機能付きを標準とすること。

5. 6. 便所

ア 平面計画	<p>(ア) 便所の長辺寸法は内法で1,300mm以上とする。また便器の前方又は側方については、便器と壁の距離を500mm以上とすること。(2. 住宅性能評価基準の9の9-1「高齢者等への配慮に関するこころ」評価取得要件)</p> <p>(イ) P S及び点検口を設置し、可能な限り共用廊下等の共用部から点検及び更新を行いやすいよう計画すること。手すり等の配置は扉位置等によるプラン上の制約がある場合を除き、原則右勝手とする。</p>
イ 手すり	<p>(ア) 下図の通り、L型手すりを設置すること。</p>
ウ タオル掛け	<p>(ア) 壁面に床から高さ1,100mm程度の位置に、L400mm程度のタオル掛けを設置すること。(5. 5. エ 及び5. 6. ア記載の図による。)</p>
エ 棚	<p>(ア) 棚の寸法はD300mm程度とし、使用上支障のない高さとすること。(5. 6. ア記載の図による。)</p>
オ 便器	<p>(ア) 洋式大便器を設置すること。</p>
カ 紙巻器	<p>(ア) 紙巻器を設置すること。(5. 6. ウ記載の図による。)</p>

キ 挿氣扇	(ア) 天井扇またはパイプファンを設置すること。
ク コンセント	(ア) コンセントの設置高さは 500 mm とすること。(給水の位置に注意する。)
ケ 照明器具	(ア) 交換可能な LED 照明器具を設置する。色温度は昼白色とする。可能であれば E26 口金の電球型 LED とすること。

5. 7. 台所

ア 平面計画	(ア) PS 及び点検口を設置し、可能な限り共用廊下等の共用部から点検及び更新を行いやすいよう計画すること。食器棚等置場 (参考寸法: W1,700mm×D450mm) 及び冷蔵庫置場 (W700mm 程度) を確保すること。					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>間取りタイプ</th> <th>キッチンの幅 (目安)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 R・1 DK</td> <td>1,800 mm</td> </tr> <tr> <td>2 DK・2 L DK・3 DK</td> <td>2,000 mm</td> </tr> </tbody> </table>	間取りタイプ	キッチンの幅 (目安)	1 R・1 DK	1,800 mm	2 DK・2 L DK・3 DK
間取りタイプ	キッチンの幅 (目安)					
1 R・1 DK	1,800 mm					
2 DK・2 L DK・3 DK	2,000 mm					
イ 納気口	(ア) 納気口 (150 φ で開口率が大きいもの) を設置し、就寝室を介する場合は、外部に至るまで同様とする。					

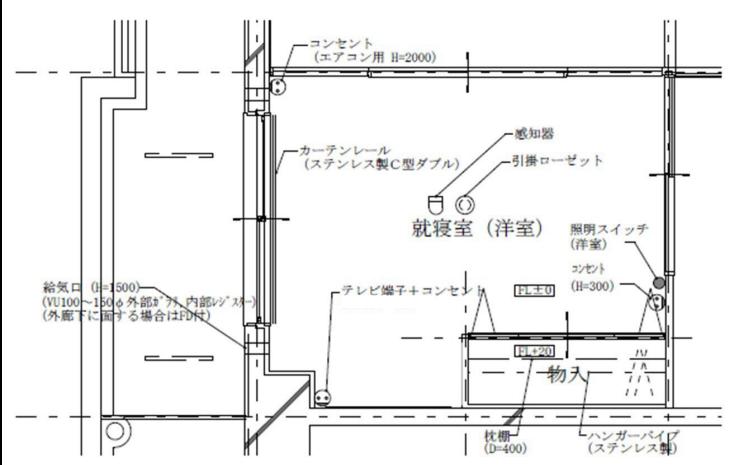
	<p>(ア) レンジフードファンは排気ダクトが前方にならないよう計画すること。</p> <p>(イ) 梁等の影響により既製の幕板が設置できない場合は建築工事にて幕板を製作、取付を行うこと。</p> <p>(ウ) レンジフードの幅及び奥行は、コンロ(コンロ台)の幅及び奥行の寸法以上とすること。</p>						
ウ レンジフード	<p>(※1) 建築基準法 火源からレンジフード下端まで 1000mm 以下とする。 (※2) 横浜市火災予防条例 グリスフィルターは加熱器具から 800mm 以上離す。</p>						
エ 吊戸棚	<p>(ア) 吊戸棚内に棚下灯用配線ケーブルが通線できるよう配慮すること。</p> <p>(イ) 吊戸棚の寸法はH500mm程度とし、使用上支障のない高さとすること。</p>						
オ 流し台	<p>(ア) 流し台は水栓金具取付部がフラットな形状とすること。</p> <p>(イ) 流し台は高さ850mmとする。なお、キッチン台の幅は下表のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>間取りタイプ</th> <th>キッチン台の幅（目安）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1R・1DK</td> <td>1,800 mm</td> </tr> <tr> <td>2DK・2LDK・3DK</td> <td>2,100 mm</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ウ) 流し台用の照明器具(棚下灯)を設置すること。棚下灯はLEDランプ部分を交換可能なものとする。</p>	間取りタイプ	キッチン台の幅（目安）	1R・1DK	1,800 mm	2DK・2LDK・3DK	2,100 mm
間取りタイプ	キッチン台の幅（目安）						
1R・1DK	1,800 mm						
2DK・2LDK・3DK	2,100 mm						
カ 水栓金具	<p>(ア) 水栓金具はシングルレバー式とする。</p> <p>(イ) 水はねを抑えるため、水栓金具の取付位置は流し台天端と同じ高さに台付けとすること。</p>						
キ コンロ	<p>(ア) コンロ台にガスカラんを設置すること。</p>						
ク コンセント	<p>(ア) 冷蔵庫用コンセントを設置すること。</p> <p>(イ) 電子レンジ用コンセントを設置すること。</p> <p>(ウ) レンジフード用(隠ぺい)コンセントを設置すること。</p> <p>(エ) 流し台と吊戸棚の間に壁面にキッチン家電用コンセントを1箇所設置すること。</p> <p>(オ) ガス漏れ警報器用コンセントを設置すること。 (都市ガスは天井面から300mm以内とし、液化石油ガスは床面より300mm以内とする。)</p>						
ケ 感知器	<p>(ア) 熱感知器を設置すること。</p>						

5. 8. 食事室

	(ア) 食卓、テレビ、インターホン等の使い勝手を考慮して配置を想定し、必要な電気設備を設けること。
ア 平面計画	
イ 給気口	(ア) 給気口を手の届く高さ(1,500mm程度)に設置すること。
ウ 引戸・開戸	(ア) 取手及び彫込引手の設置高さは中心で900mm程度とする。
エ インターホン	(ア) 動線を考慮した位置にインターホンを設置すること。 (イ) 非常通報機能付きとし、親機(食事室)と子機(玄関)のみの運動とすること。
オ コンセント・弱電	(ア) コンセント+テレビ端子、コンセント+電話及び通信アウトレット(ブランクチップ付)を設置すること。部屋の対角に設置できるのが望ましい。
カ エアコン対応	(ア) スリープ及びコンセントを設置すること。 (イ) エアコン取付下地(下地材+目地切)のみ設置を原則とする。
キ 感知器	(ア) 煙感知器を設置する。設置位置はエアコンの吹き出し口の位置を想定し(壁面から350mm程度の出を考慮)、そこから1.5m以上の離隔を確保すること。

5. 9. 就寝室

5. 9. 1. 洋室

ア 平面計画	<p>(ア) 採光や通風条件がより良い環境となるよう配慮し、物入れが出入口と動線上干渉しないよう計画すること。テレビの配置を想定し、必要な電気設備を設けること。</p> 
イ 物入れ	<p>(ア) 必要に応じて設置すること。 (イ) 扉が引戸の場合は、物入の内側に手掛けを設置すること。 (ウ) 物入に枕棚、ハンガーパイプを設置すること。 (エ) いす等からの転倒防止を考慮し、天袋ではなく枕棚とする。 (オ) 和室（押入）のないプランの場合でも布団が収納できる物入（奥行 740mm 以上）を1箇所以上、原則設置すること。</p>
ウ 給気口	<p>(ア) 給気口を手の届く高さ(1,500mm程度)に設置すること。</p>
エ コンセント	<p>(ア) コンセント+テレビ端子、コンセントを設置する。部屋の対角に設置できるのが望ましい。</p>
オ コンセント・弱電	<p>(ア) コンセント+テレビ端子、コンセント+電話及び通信アウトレット（ブランクチップ付）を設置すること。部屋の対角に設置できるのが望ましい。</p>
カ エアコン対応	<p>(ア) スリーブ及びコンセントを設置すること。 (イ) エアコン取付下地（下地材+目地切）のみ設置を原則とする。</p>
キ 感知器	<p>(ア) 煙感知器を設置すること。設置位置はエアコンの吹き出入口の位置を想定し（壁面から350mm程度の出を考慮）、そこから1.5m以上の離隔を確保すること。</p>

5. 9. 2, 和室

ア 平面計画	<p>(ア) 採光や通風条件がより良い環境となるよう配慮し、物入れが出入口と動線上干渉しないよう計画すること。テレビの配置を想定し、必要な電気設備を設けること。</p>
イ 畳	<p>(ア) 畳の寸法は概ね 850mm×1,700mm～890mm×1,780mm とし、建材畳床 (D種 KT-III) を標準とすること。 (イ) 畳は欠込みをしない。</p>
ウ 押入れ	<p>(ア) ふとんの出し入れを考慮し、押入中段の高さは 800mm 程度とする。天袋は設けない。</p>
エ 天井	<p>(ア) 天井は廻り縁無しとする。</p>
オ 給気口	<p>(ア) 給気口を手の届く高さ (1,500mm 程度) に設置すること。</p>
カ コンセント	<p>(ア) コンセント+テレビ端子、コンセントを設置すること。部屋の対角に設置できるのが望ましい。</p>
キ エアコン対応	<p>(ア) スリープ及びコンセントを設置すること。</p>
ク 感知器	<p>(ア) 煙感知器を設置すること。</p>

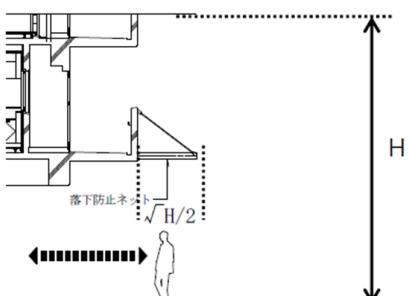
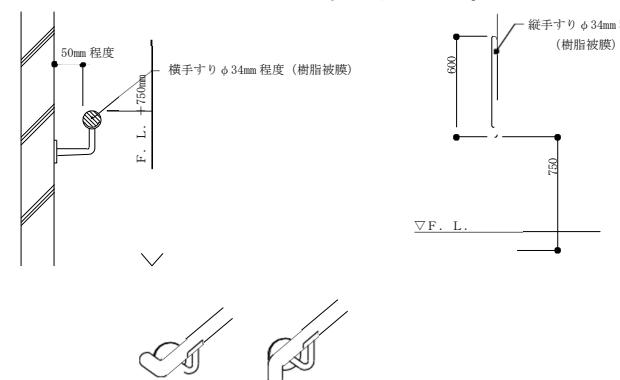
5. 10. バルコニー

ア 平面計画	<p>(ア) 垂直避難口及び隔て板の避難動線と物干し物、室外機及び給湯器一等の機器類が干渉しないよう配置を計画すること。子どもの手掛けりや足掛けりとなるような突起や隙間部分を排除し、手すりを含めて安全に配慮した計画とすること。また、給湯器の排気口と物干し物、給気口等との有効離隔距離にも注意する。(物干し物については洗濯物が可燃物扱いのため。その他「ガス機器の設置基準及び実務指針」参照)</p>
イ 防水	<p>(ア) 居室の床との段差は 150mm 以下とし、全面に塗膜防水を行うこと。</p>
ウ 段差	<p>(イ) 室内とバルコニーの段差を 150mm 以下とすること。(5. 10. イ記載の図による。) (ア) 室内への出入口に縦手すりを内外 1 箇所設置すること。(5. 10. ア記載の図による。)</p>
エ 隔て板	<p>(ア) 隔て板の大きさは有効で、W600mm×H800mm 以上とすること。 (イ) プライバシーに配慮するため、室側の壁との隙間が生じないよう計画すること。</p>
オ 垂直避難口	<p>(ア) 既製品を設置すること。</p>
カ 室外機	<p>(ア) エアコン室外機置場は床置きとすること。</p>
キ 手すり壁	<p>(ア) R C の手すり壁厚は、180mm(20+140+20)を標準とすること。 (イ) 手すりは、コンクリート製の手すり壁または金属系の手すりとすること。手すりの形状は縦桟とし、手すりの間隔は内法 110mm 以下とすること。</p>

キ 手すり壁	(ウ) 手すり壁の場合は、通風や採光を考慮し、一部金属製手すりによる開口を設けるよう配慮すること。 (エ) オーバーフロー管を設けること。				
ク 物干し金物	(ア) 原則として、物干し金物は高さ調整ができるものとし、壁付けとする。				
ケ 床	(ア) 給湯器、エアコン室外機のドレン排水を考慮してドレンホールを設置すること。				
コ 給湯器	(ア) バルコニーまたはMB・E P Sに設置すること。 (イ) 原則として、排気延長型は選定しない。配置上やむを得ず排気延長型の給湯器を設置する場合は、排気筒の長さ及び曲り数に注意すること。 (ウ) 給湯器電源、リモコンボックスを設置すること。 (エ) 給湯器の排気筒の高さはバルコニー床から1,800mm以上とすること。 (オ) 給湯器(扉内設置型P S設置型・アルコーブ型排気延長型)は、「ガス機器の設置基準及び実務指針」により選定すること。 (カ) 給湯器のサイズは下表のとおりとする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1 R・1 DK・2 DK・2 LDK</td> <td>16号</td> </tr> <tr> <td>3 DK</td> <td>20号</td> </tr> </table>	1 R・1 DK・2 DK・2 LDK	16号	3 DK	20号
1 R・1 DK・2 DK・2 LDK	16号				
3 DK	20号				

6. 共用部

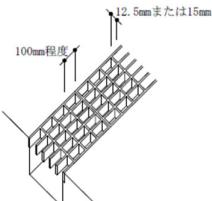
6. 1. 一般事項

ア 落下防止	(ア) 建物外壁面まわり直下に主要な出入り口が位置する場合で落下物の恐れのある部分及びバルコニー外周壁直下の通等で落下物による危険性がある部分については、落下防止庇(最下階上部)、又は落下防止を兼ねた防風スクリーン(各階)、あるいは人が入り込まない植栽帯(地盤面)等の危険防止策を講ずること。落下防止庇等の場合の対策幅については、落下点からの高さをHとして、 $\sqrt{H}/2$ の範囲を目安とする。なお、落下防止庇を設ける場合は、使用する網のピッチは50mm以下とともに、防錆上の配慮を充分行うこと。 
イ 手すり	(ア) 共用部内の各手すりの取付け高さ(横手すりの場合は手すり棒の天端、縦手すりの場合は手すりの下端)は、床から750mmを標準とする。手すりと壁面の空きは50mm程度、また手すりの外径は34mm程度とし、階段及びスロープの場合は、段及びスロープの始終端部から床面に平行に450mm程延長し、端部を壁面または下面に曲げ込む形状とすること。  手すりの端部は壁側又は下向きに曲げる
ウ 連結送水管	(ア) 共用廊下、共用階段、エレベーターホール等に連結送水管を設置する場合、通行上支障がなく、かつ操作しやすい位置とすること。

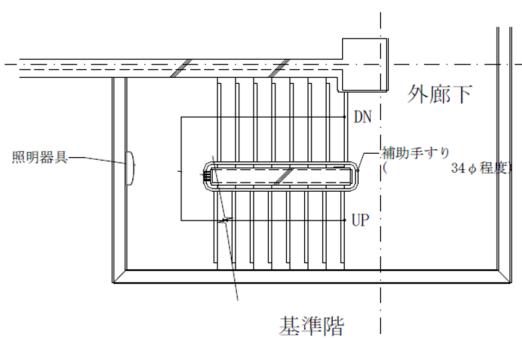
エ 点検扉	(ア) 共用部 P S 壁面には、各階排水共用立管と専用配管との接合部を点検できるような位置に鉄製の点検扉を設けること。
-------	--

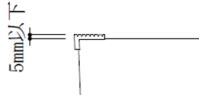
6. 2. エントランス・エレベーターホール

ア 平面計画	<p>(ア) ホールからエレベーターや階段への動線計画をもとに、集合郵便受けやベンチ等の必要な諸設備を効果的に配置し、死角となるようなスペースは設けないよう計画すること。エレベーターホールには一辺 1500mm の正方形空間を確保すること。</p> <p>(イ) できるかぎり自然採光をとれるよう考慮しつつ、必要以上に大きなガラスは使用しない。</p>
イ 扉	(ア) エントランスホール入口には扉は原則として設置しない。
ウ 雨の吹き込み防止	(ア) 集合郵便受け、設備系の盤の設置場所及びエレベーターホールは雨の吹き込み防止対策を行うこと。
エ 手すり	(ア) 必要に応じて手すりを設置すること。
オ 集合郵便受け	(ア) 集合郵便受けはA4サイズが入る大きさとし、南京錠を使用するタイプとすること。(ダイヤル式は使用しない) 各住戸1つ郵便受けを用意し、市営住宅自治組織用、自治会用等の郵便受けも適宜確保すること。
カ ベンチ	(ア) 住民間のコミュニケーションの確保のため、W1,800mm×D400mm×H380mm程度の固定式ベンチを設置すること。設置場所は、1階(エントランス階)とし、可能であれば各階にも設置すること。
キ 掲示板	(ア) 掲示板(室名札なし、W1,200mm~1,800mm、H900mm程度)を設置すること。
ク 住戸案内板	(ア) 原則として住戸案内板は設置しない。

ケ 床	(ア) 床は水勾配を充分(1/75～1/100)確保し、必要に応じて排水溝を設けること。特にエレベーター前はエレベーターシャフト内に雨水が浸入しないよう計画すること。下図参考図の通り、ふたはグレーチングとするが、杖等がはまらない構造のものを選定すること。 
コ 照明器具	(ア) LED照明器具を設置する。色温度は昼白色とすること。 やむを得ず集合郵便受けの自然採光がプラン上とれない場合は、照明をタイマー式個別点滅回路とする。 (イ) エントランスホール内に配電盤室等がある場合は、充分な採光が確保できない場合、配電盤室等のホール側の扉付近に照明を設置すること。 (ウ) 避難経路と重複する場合、非常用照明を設置すること。
サ インターほん	(ア) エレベーター用インターホンを設置すること。
シ 自動火災報知設備 受信盤	(ア) 法的に必要な場合には、自動火災報知設備受信盤を設置すること。
ス 点検口 (自動火災 報知器用)	(ア) エレベーターシャフト頂部に設置する感知器用の点検扉へのアクセスのため、安全かつ容易に点検ができるようにエレベーターホール内に点検口を設けること。

6. 3. 共用階段

ア 平面計画	(ア) 共用階段を2箇所以上設置する場合、両側に手すりが設置されることを想定した上で、有効幅員 900mm とすること。 (イ) 階段には回り段を設けない。  (ウ) 最上部は原則として屋根を設ける。やむを得ず屋根を設けない場合は、最上部の照明器具の設置位置に配慮すること。 (エ) 自然採光が確保できない場合は、非常用照明器具(LED)を設置すること。
--------	---

イ 乗越え防止	(ア) 屋根への乗り移り防止対策を行うこと。
ウ 手すり	(ア) 手すりは原則として片側にできるかぎり連続して設置し、表面は樹脂被膜とすること。 (イ) 手すりの端部はできるかぎり水平に 450mm 以上延長し、壁面または下方へ巻き込むこと。
エ 防災設備	(ア) 原則として防火シャッターは設置しない。やむを得ず設置する場合は、次のとおりとすること。 ①シャッター降下地点を黄色のラインで明示する。 ②シャッタースラット両面に赤色で「きけん!くぐるな!」と表示する。 ③シャッターの脇に「このちかくであそばない」と表示する。 (イ) やむを得ず屋内階段とし、区画上防火扉を設置する場合、扉は煙感知器連動機構とすること。
オ 点検用タラップ	(ア) アンテナ及び避雷針等の点検のためのタラップ等(ハッチはできる限り避ける)を設置すること。
カ 床・滑り止め	(ア) 仕上げは、屋内階段の場合は原則防滑ビニル床シート仕上げとし、鉄骨屋外階段は、防滑仕上げを行うこと。 (イ) 滑り止めノンスリップは踏面から 5mm 以下とすること。 (ウ) 屋外階段など、開放型の階段については、ビニルタイヤ等の滑り止め付きのノンスリップとすること。 
キ 雨水排水	(ア) 雨水排水を考慮すること。
ク 非常用照明器具	(ア) やむを得ず屋内階段とした場合、必要個所にLED非常用照明器具を設置すること。
ケ 給水装置	(ア) 共用階段下に直結増圧給水装置を設置する場合、装置の前面(600mm)及び左右側面(各 200mm)にメンテナンススペースを設けること。

6. 4. 共用廊下

ア 平面計画	<p>(ア) 共用廊下の有効幅員は 1,200mm～1,400mm を標準とするが、MB 及び E P S 等の扉はやむを得ないものとする。また、アルコープ扉の取手側のそで壁は扉の開閉を考慮し、幅 300mm 程度とする。</p>
イ 床	<p>(ア) 床はアルコープ部分と共用廊下を一体に水勾配を充分 (1/75～1/100 程度) 確保すること。</p> <p>(イ) 床は住戸側に幅 300mm 以上塗布防水を行うこと。</p> <p>(ウ) 床は防滑性ビニル床シート仕上、側溝部分と手すり壁巾木はウレタン塗膜防水とし、シートの端末にはシール材を施し、端部のめくれや水の侵入を防止すること。</p>
ウ 乗越え防止	<p>(ア) 屋根等危険な箇所に進入できないよう対策を行うこと。</p>
エ 防風スクリーン	<p>(ア) 原則として設置しない。ただし、プライバシー対策で必要な場合は除く。</p>

オ 手すり壁	<p>(ア) 手すり壁は高さ 1,200 mm程度とする。</p> <p>(イ) 手すり壁にトップレールは設置しない。(6. 4. オ (ア) 記載の図による。)</p> <p>(ウ) 手すりは原則として片側にできるかぎり連続して設置すること。</p> <p>(エ) 共用廊下側の居室をエアコン設置可能な居室とする場合は、窓下をエアコン室外機置場とし、奥行 550mm×高さ 1,000mm 程度確保し、共用廊下に室外機がはみ出さないようにすること。(6. 4. オ (ア) 記載の図による。)</p>
カ 梁	<p>(ア) 雨水の豊富な場合はメンテナンス性や漏水の危険性を考慮し、原則内樋とせずに外樋とするよう計画すること。</p> <p>(イ) 雨樋の設置箇所数は雨水流量を基に算出し、万が一樋が閉塞しても排水できるようオーバーフローを設置すること。</p>
キ 消火器	<p>(ア) 消火器ボックスは共用廊下に突出しないよう、原則、壁埋め込み型とすること。</p>
ク 非常用照明器具	<p>(ア) 自然採光が確保できない廊下部分については、必要箇所に LED 非常用照明器具を設置すること。</p>
ケ 非常警報等	<p>(ア) 非常警報総合盤又はベルを設置すること。</p>
コ ベンドキャップ	<p>(ア) ベンドキャップは原則フード無し、FD付きとする。雨かかり部分については、ベンドキャップを深型とすること。 (ただし、屋外に設ける避難階段から 2,000mm 以内には、ベンドキャップ等の開口は設置できないので注意すること。) (6. 4. オ (ア) 記載の図による。)</p>

6. 5. トレンチ

ア トレンチ	(ア) トレンチ内に、照明用コンセントは設けない。 (イ) トレンチ床釜場でポンプを使用する場合は、配電盤室内あるいは配電盤内コンセントを利用すること。
イ 人通り口	(ア) トレンチとピット間等、基礎梁に設ける人通りの形状、大きさは、 $600\text{mm}\phi$ を標準とする。また、人通りの位置は出入りしやすい位置とし、高さは人通りの下端がピット床面上 300mm 程度を標準とする。必要に応じ人通り上部に手掛かりを設置すること。
ウ 通気口	(ア) トレンチ等には、屋外に通ずる通気口を設けること。(両端には必ず設けること。) トレンチには、点検用マンホールを設けるとともに、マンホール近くのトレンチ床に釜場を設けること。
エ 通水管	(ア) ピット内の水を釜場まで排水できるよう半割パイプ等により通水管を設置し、ピットスラブの勾配を設ける。ただし、ピット区画毎の用途区分に注意して計画すること。

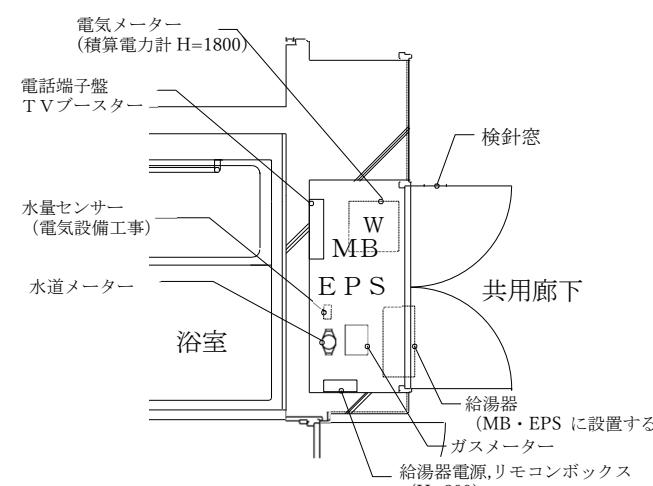
6. 6. エレベーター

ア 平面計画	<p>(ア) カゴ内法寸法は、$1,400\text{mm}$以上とし、設計昇降路内法寸法はカゴ寸法に応じた寸法とすること。(メーカー寸法による)</p> <p>【延べ面積 $2,000\text{m}^2$以上の場合】 カゴ内法 $1,400\text{mm}$</p> <p>メーカー寸法による カゴ内法 $1,400$ トランク 950</p> <p>メーカー寸法による カゴ内法</p> <p>出入口幅 800</p> <p>1,780 1,800 カゴ内法 カゴ内法</p> <p>※延床面積 500m^2 を超え、移動等 円滑化経路を構成するエレベータ ーの場合は出入口幅 900mm以上とす る。(福祉のまちづくり条例)</p> <p>(イ) 乗り場扉は、小枠(乗り場インジケーター組み込み)とし、開口は幅 $1,130\text{mm}$、高さ $2,120\text{mm}$とすること。</p> <p>出入口有効高さ $2,000\text{mm}$</p> <p>出入口有効幅 800</p> <p>1,130 2,120 インター^{ホン}</p> <p>※延床面積 500m^2 を超え、移動等 円滑化経路を構成するエレベータ ーの場合は出入口幅 900mm以上とす る。(福祉のまちづくり条例)</p> <p>(ウ) マシンルームレス型とすること。</p> <p>(エ) 各階乗り場小枠鋼鉄三方枠と躯体との取合い詳細に充分配慮すること。(小枠と躯体との取合いが悪い場合は大枠を検討する)</p>
--------	---

イ 仕様	(ア) 各メーカーの標準仕様とすること。 ①住宅用 11人乗トランク付とする。(ストレッチャー使用可能)(RT-9-2S (T, W, Q, F))(トランクはオプション仕様) ②段差無面一仕上大型防犯窓付とする。 ③地震時管制運転装置付とする。 ④停電管制運転装置付とする。 ⑤各階強制停止装置付とする。 ⑥戸開走行保護装置付とする。 ⑦小枠鋼板三方枠(乗場押鉗三方枠組込)とする。 ⑧福祉型・視覚障害者仕様とする。 ⑨音声合成装置付とする。 ⑩保護マット(床及び壁)付とする。保護マットは着脱可能なものとする。 (イ) 保護床マットを設置しても、トランクの扉が容易に開くように考慮すること。 (ウ) 火災管制運転装置付とすること。 (エ) 冠水運転、遠隔監視装置付きとすること。 (オ) 防犯窓付の扉とすること。 (カ) 基数は「公共住宅建設工事共通仕様書解説書(総則編・機械編)」「公共住宅建設共通仕様書」「各エレベーターメーカー仕様」に基づいて決定すること。
ウ 防水	(ア) 昇降路ピット内の防水(塗膜防水)を行うこと。
エ 昇降路ピット	(ア) エレベーターの定格速度 45m/min 以下の時ピット深さは 1.2m とし、定格速度 45m/min を超え 60m/min 以下の時ピット深さは 1.5m とすること。
オ 天井フック	(ア) 天井フック(スチール製吊荷重 20kN)を設置すること。原則吊荷重 20kN とするが、諸事情により大型エレベーター設置する際は再度荷重計算を行うこと。
カ 中間ビーム	(ア) 2台並列設置及び変形昇降路などに中間ビームを設置すること。
キ 点検口	(ア) 昇降路最上部に感知器が設置される場合は併せて点検口を設けること。
ク 非常呼出装置 (インターホン)	(ア) 昇降路外取付の非常呼出インターホン親機の配管配線及び収容箱を設置すること。 (イ) 電話による遠方監視装置のための配管、予備線及びボックスを設置すること。
ケ 電源	(ア) 制御盤の電源及び接地線を設置すること。(かご内照明電源は約 1000VA)
コ コンセント	(ア) 昇降路ピット内の点検用コンセント(100VA)を設置すること。

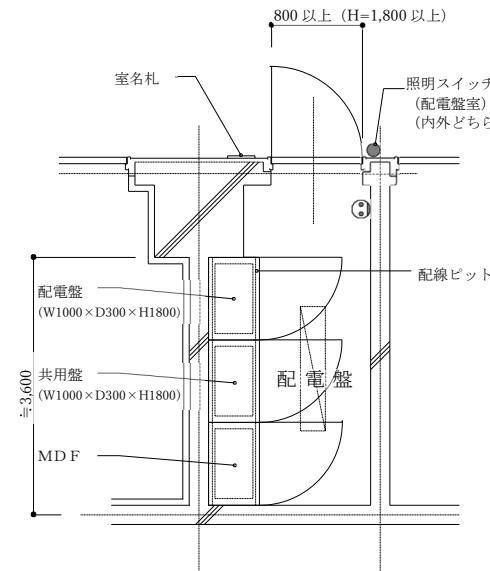
サ パーキングスイッチ	(ア) パーキングスイッチ付を標準とし、基準階に設置すること。
シ 鍵	(ア) トランク鍵は、タキゲン C-I04 鍵 No. 200 とする。 (イ) 操作扉鍵は、メーカー標準とすること。
ス キックプレート	(ア) キックプレートは、三方取付 (H=350) とすること。
セ 強制停止装置	(ア) 各階強制停止装置付とするが、設定は行わない。(引渡し後、必要に応じて市営住宅課が行う)
ソ 停止設定	(ア) 停止設定は「1階停止」(使用毎に必ず1階にカゴが戻る)ではなく「乗捨て」(降りた階で停止したまま)とする。

6. 7. MB・EPS

ア 平面計画	(ア) MB及びE P S内のレイアウトは下図を参考に配置すること。 
イ 扉	(ア) 扉に鍵を設けない。
ウ 床	(ア) 床は増し打ちにより共用廊下側へ水勾配を確保すること。
エ 窓	(ア) 電気メーター検針用の窓を必要に応じ設置すること。 (6. 7. ア (ア) 記載の図による。)
オ 開口部	(ア) T Vブースター等のコンセントをガスマーティー及びガス機器と共に用で設置する場合は、火災予防条例による「パイプシャフト、ピットその他漏れた燃料が滞留するおそれのある場所」に該当しないよう開口部を設置すること。
カ 給湯器	(ア) バルコニーまたはMB・E P Sに設置すること。 (イ) 原則、排気延長型の給湯器は設置しない。やむを得ず排気延長型の給湯器を設置する場合は、排気筒の長さ及び曲り数に注意すること。 (ウ) 給湯器電源、リモコンボックスを設置すること。 (エ) 給湯器の排気筒の高さは外廊下床から 1,800mm 以上とする。 (オ) 給湯器(扉内設置型 P S設置型・アルコープ型排気延長型)は、「ガス機器の設置基準及び実務指針」により選定すること。

キ 電気設備 ・ガス設備	(ア) 電気設備とガス設備が共用する場合は、次のとおりとする こと。 ①幹線はプレハブ分岐ケーブルとする。 ②給湯器との結線は直接続とする。
ク 排気熱	(ア) 排気熱による外部仕上材等への影響を考慮すること。
ケ MB内配管	(ア) MB内には専用部の換気ダクト及び配管等は極力通さない。

6. 8. 配電盤室

ア 平面計画	(ア) 配電盤室内のレイアウトは下図を参考に配置し、低圧配線 ピット (W=400 mm以上) を設ける。  (イ) 電話線については、メタル及び光アクセス装置等の設置が 可能となるようにすること。AC 100Vのコンセントを 専用回路で各々 2カ所設置する。
イ 構造	(ア) 防火区画構造とする。トランク等の騒音対策として、原則 借室と住戸は隣り合わない構造とすること。隣り合う場合 は壁に騒音対策を施すこと。
ウ 換気口	(ア) 換気口等の開口部に防虫網を設置すること。
エ 給気口	(ア) 給気口(防虫網付)を確保すること。また、やむを得ず(半) 地下階に設置する場合は、湿気による結露対策として機械 換気(第3種)を行うこと。
オ 用途外配管	(ア) 漏水等による電気系統トラブルを防止するため、給排水管 は通さない。
カ MD F 盤等	(ア) MD F 盤(電話主端子盤)を設置すること。(6. 8. ア (ア) 記載の図による。)

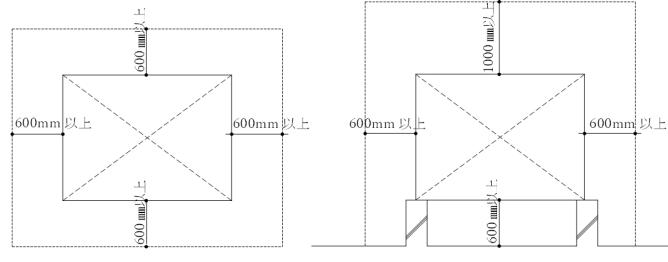
キ 電話用配管	(ア) 故障自動通報用転送装置(ポンプ用)、昇降機設備制御装置とMD Fとの間に電話用配管を設置すること。
ク コンセント	(ア) コンセントを設置すること。
ケ 鍵	(ア) 入口扉の鍵は建物管理用の共用鍵とするため別途指定する。

6. 9. 電力会社借室

ア 平面計画	<p>(ア) 電力会社借室内のレイアウトは下図を参考に配置すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 変圧器数 4台 変圧器容量 100kVA 変圧器 1台加わる毎に 縦横いずれかの方向に 900mmを追加する。 コーナーは原則使用しない
イ 構造	(ア) 防火区画構造とすること。 (イ) 天井高さは床面 2.5m 以上とすること。
ウ 防水	(ア) 水の浸入を防ぐため、原則としてF LをG Lより高くすること。 (イ) F Lは浸水ハザードマップ等を基に設定すること。
エ 扉	(ア) 扉はFD付のガラリを設置し、防虫網を取り付け、高さは 2.0m 以上とすること。鍵は電力会社指定とする。
オ 搬入通路	(ア) 配置は1階を原則とする。また、扉がW1,200 mm未満の場合はマシンハッチを設置する。(但し、点検・保守に必要な階段(900 mm程度)を併設する。)
カ 用途外配管・点検口	(ア) 本市職員等は立入りできないため、給排水等の用途外配管及び点検口等を設置しない。
キ 排気・給気口	(ア) 原則として排気口と給気口を同一壁面に設置しない。
ク 排気用ファン	(ア) 壁付排気用ファン(防虫網、FD付き)を設置し、運転はサーモスイッチで行うこと。 (イ) 排気用ファンの騒音が、周囲に影響を与える場合は、消音チャンバー等を設置すること。

ク 排気用ファン	(ウ) ダクト排気用ファン(防虫網、F D付)を設置する場合の運転はサーモスイッチによる発停とする。
ケ コンセント	(ア) コンセントを設置すること。
コ 納電	(ア) 照明、コンセント、換気電源は、共用盤から給電せず、借室内トランクより給電する。

6. 10. 受水槽・ポンプ室

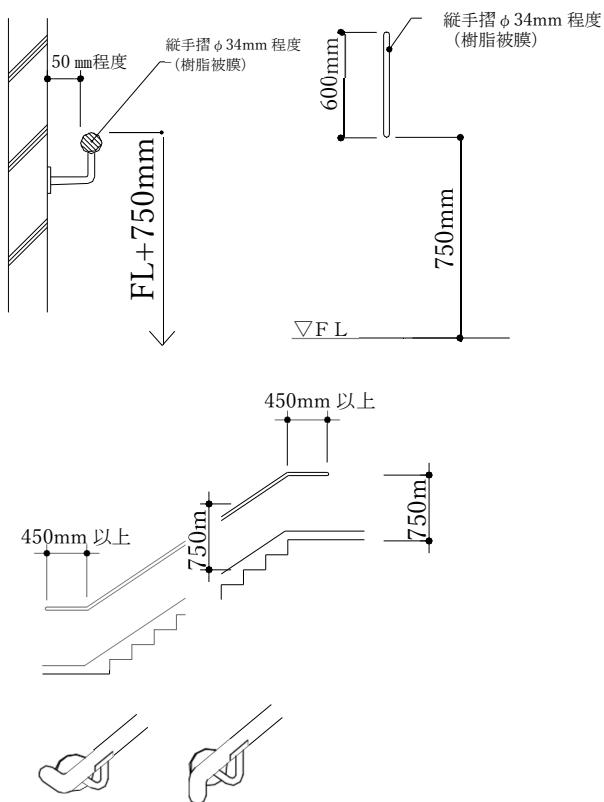
	<p>(ア) 直結増圧給水装置は、壁又はフェンスで区画し、出入口等は施錠できるようにすること。</p> <p>(イ) 受水槽は、6面点検できる空間を確保すること。</p>
ア 平面計画	
(ア) ポンプ室に故障自動通報用転送装置を設置する収容箱を設置し、転送信号は給水異常・排水異常信号とすること。	
イ 搬入用フック	<p>(ア) やむを得ずポンプ類をG Lより低いF Lの室内に設置する場合は、搬入用のフックを設置すること。</p>
ウ 換気用ガラリ	<p>(ア) ポンプ室の扉には、換気用ガラリを取り付けること。(特例適用の場合、F Dに注意)</p>
エ ポンプ用電源	<p>(ア) ポンプ用電源は、高圧受電契約とならないようにすること。</p>
オ 信号用配線	<p>(ア) 複数の住棟にポンプ室がある場合は、ポンプ室間の信号用配線を設置し、電話回線は、できる限り少なくすること。ただし、信号配線は公道横断をしない。</p>
カ コンセント	<p>(ア) ポンプ室に点検用コンセントを設置すること。</p> <p>(イ) 収容箱内に転送装置電源用コンセントを設置すること。</p>
キ 排水	<p>(ア) 床に排水設備を設けること。</p> <p>(イ) 受水槽屋内上部に給水管以外の配管を設置しない。</p>
(ウ) 受水槽をやむを得ず地下階に設置する場合は、排水用水中ポンプと満水警報装置を設置し、機能点検(試験値・電流値)は制御盤で行うこと。また、排水用水中ポンプを設ける場合は釜場を設けること。	<p>(ウ) 受水槽をやむを得ず地下階に設置する場合は、排水用水中ポンプと満水警報装置を設置し、機能点検(試験値・電流値)は制御盤で行うこと。また、排水用水中ポンプを設ける場合は釜場を設けること。</p>
(エ) ポンプの排水能力は、定水弁の予想流入量以上とし、並列・自動交互運転方式とすること。	
ク 換気設備	<p>(ア) 換気設備はタイマー付とすること。</p> <p>(イ) やむを得ず地下階に設置する場合は、湿気による結露対策として機械換気(第3種)を行うこと。</p>
(ウ) 直結増圧給水装置の周囲を壁面で囲む場合、動力による換気設備は原則として設けない。	

6. 11. アンテナ

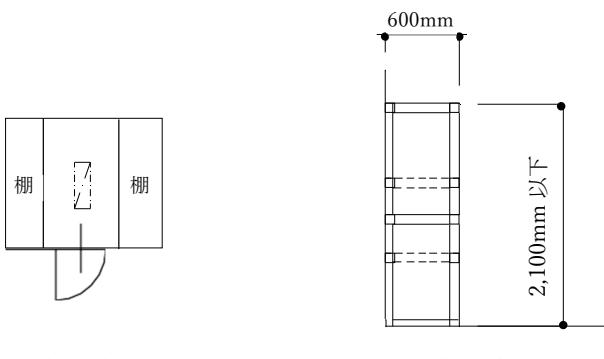
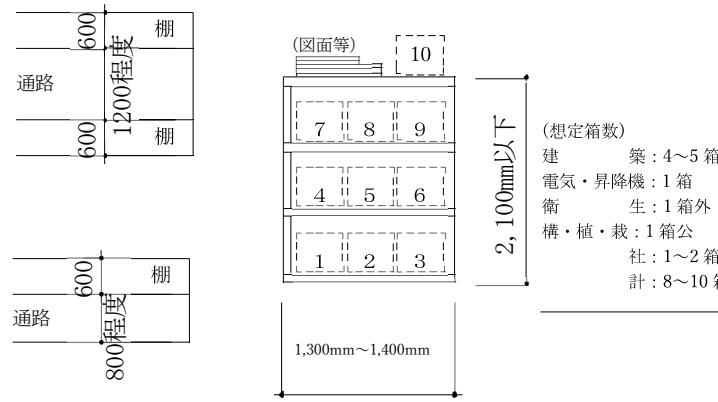
ア 避雷針	(ア) 地盤面からの高さが、20m を超えるテレビアンテナは、雷保護設備により保護すること。
イ アンテナマスト	(ア) 地上デジタル放送用の設備基礎及びアンテナ、配管、配線等を設置すること。また、B S・C S放送にも対応できるように設備基礎及び配管を設置すること。また、アンテナ付近にテレビ中継盤（増幅器、分配器等）を設ける。原則屋内とするが、やむを得ない理由がある場合は屋外に設置すること。

7. 付帯施設

7. 1. 一般事項

ア 手すり	<p>(ア) 外構等の各手すりの取付け高さ(横手すりの場合は手すり棒の天端、縦手すりの場合は手すりの下端)は、床から750mm 標準とする。手すりと壁面の空きは 50mm 程度、また手すりの外径は 34mm 程度とし、階段及びスロープの場合は、段及びスロープの始終端部から床面に平行に 450mm 程延長し、端部を壁面または下面に曲げ込む形状とすること。</p>  <p>手すりの端部は壁側、または下向きに曲げる。</p>
-------	--

7. 2. 倉庫

ア 市営住宅自治組織用倉庫	<p>(ア) 市営住宅自治組織用倉庫の内部レイアウトは、下図を参考に物品を効率的に収納できるよう棚(木製又はスチール製とし、棚は奥行き 600mm 程度で、2～3段程度とする)を設け、配置すること。また、棚の最上部は 2100mm 程度以下とする。</p>  <p>(平 面)</p> <p>(断 面)</p> <p>(イ) 原則として、倉庫は小窓を設ける等採光に配慮すること。</p>
イ 建物管理用倉庫	<p>(ア) 収納棚は木製又はスチール製とし、棚の段数は床面レベルを含んで4段を原則とすること。棚の奥行きは 600mm 程度、幅は建築一工区につき 1,300～1,400mm 程度とすること。通路幅は 800mm(片側棚)～1,200mm(両側棚)程度とすること。(完成図書を衣装ケースに収納する)</p> <p>【1工区当り】</p>  <p>※クリアボックスの寸法: W390×D530×H320</p> <p>(イ) 倉庫扉はガラリや小窓(入口扉上部)を設ける等、換気に配慮すること。</p> <p>(ウ) 入口扉の鍵は建物管理用の共用鍵とするため別途指定する。</p>
ウ 防災備蓄庫	<p>(ア) よこはま防災向上マンション認定制度の仕様を満たすこと。</p>

7. 3. ごみ置場

ア 平面計画	<p>(ア) ごみ置き場は下図を参考に計画し、面積、位置及び仕様等は資源循環局「ごみ集積所設置基準」に拠ることとする。特に、設置位置については、景観や臭気、ゴミ収集車の駐車位置等に注意が必要なので、資源循環局の事務所とあらかじめ協議を行うこと。</p> <p>(イ) 壁</p> <p>(ア) 立ち上がり壁の高さは1,000mm程度とする。土圧を受ける場合は鉄筋コンクリート造とすること。</p> <p>(ウ) 形状</p> <p>(ア) カラス等の被害防止のため、H1,800mm程度のメッシュタイプ（屋根、壁、扉とも）のごみ収納庫を設置すること。</p> <p>(イ) 清掃用具掛け用のフックを2箇所設置する。（7. 6. 3. ア (ア) 記載の図による。）</p> <p>(エ) 排水ます</p> <p>(ア) 排水ますはできるかぎり鎖付で目の細かいグレーチングふたを設置すること。</p> <p>(オ) サイン</p> <p>(ア) サインを設置し、サインプレートに収集日シールを貼れるようすること。</p> <p>(カ) 床仕上げ</p> <p>(ア) コンクリート直仕上とする。</p> <p>(キ) 照明器具</p> <p>(ア) 原則として照明器具は設置しない。</p> <p>(ク) 給水</p> <p>(ア) 掃除用鍵付水栓を設置し、水道メーターの契約は「共用」とすること。</p>

7. 4. 駐輪場

ア 平面計画	(ア) 原則として住棟内に設けない。 (イ) 1台当たりのスペースは 500mm×2,000mm 程度とすること。
イ 仕様	(ア) 屋根なしとし、駐輪区画は白線で全体位置を明示しサインを設置すること (イ) 区画ごとのライン、車輪止め及びチェーン掛けのパイプは不要とする。
ウ 床	(ア) 床は水勾配を充分確保すること。 (イ) 仕上げは、コンクリート金ゴテ仕上とする。
エ 照明器具	(ア) 外灯の配置計画を考慮し、必要に応じ照明器具の設置を検討する。防犯上暗くならないように注意すること。

7. 5. 駐車場

ア 平面計画	<p>(ア) 駐車場の幅は一般用で 2.5m 以上、車いす使用者用については 3.5m 以上とすること。設置台数については、建築基準条例の許可の基準を確認すること。</p> <p>◆ 平面タイプ</p> <p>◆ 縦列タイプ</p> <p>※駐車番号の字の大きさは、一桁で縦20cm×横15cm、二桁で縦20cm×横22cm、三桁で縦20cm×横34cmを目安とする。</p>
--------	--

ア 平面計画	(ア) 駐車区画の一区画当たりの長さは、5.0m 以上とすること。 (7. 5. ア (ア) 記載の図による。) (イ) 縦列駐車区画は、区画間を 2.0m 以上確保すること。(7. 5. ア (ア) 記載の図による。) (ウ) 車いす使用者用の駐車場は、福祉のまちづくり条例に準じたものとすること。 (エ) 駐車区画の上部空間は、樹木の枝が入らないよう樹種及び樹木の配置に配慮すること。
イ 進入路	(ア) 駐車場の進入路の幅は、5.0m 以上とすること。(7. 5. ア (ア) 記載の図による。) (イ) 駐車場の進入路の末端は 1.5m を限度として延長し、ゼブラゾーン表示とすること。(7. 5. ア (ア) 記載の図による。) (ウ) 外部道路等への出入口部は、見通しに充分配慮すること。
ウ 照明器具	(ア) (駐車場単独での電気契約ができない場合) 照明器具の電気メーターは、建物共用部と駐車場部分の使用量を分けて確認できるよう、適宜、子メーターを設置すること。 (イ) やむを得ず自走式 2段とする場合、上下段に専用照明を設置すること。
エ 水栓	(ア) 洗車に使用されるため、周辺に水栓を設置しない。
オ 排水	(ア) 舗装面は水勾配を充分(1/75~1/100)確保し、排水施設を設けること。 (イ) 出入口等で雨水が道路等へ流出しないよう、ボルト止めのグレーチングを設置すること。
カ 仕上げ	(ア) 透水性アスファルト舗装とすること。ただし、消防用活動空地となる場合は、開発許可の基準に適合(密粒 5 cm、路盤 30 cm) したものとすること。
キ 設備	(ア) やむを得ず住棟内に駐車場を設置する場合、換気設備を必要としない形態とし、消火設備等については、消防法及び建築基準法に留意すること。
ク 駐車区画番号	(ア) 駐車区画番号の振り方は別途指定する。

7. 6. 住宅内通路

7. 6. 1. 車道

ア 補装	(ア) 透水性アスファルト補装とすること。
イ はしご車通行対応	(ア) 消防活動空地及びはしご消防自動車が通行する部分の舗装は、開発許可の基準に適合(密粒 5cm、路盤 30cm)したものとすること。 (イ) はしご車等が通る道路は、重耐重のグレーチングとすること。 (ウ) はしご車等が通る道路は、重耐重のマンホール蓋とすること。
ウ 照明器具	(ア) 必要に応じて LED 照明器具を設置すること。

7. 6. 2. 歩道

ア 補装	(ア) 原則としてアスファルト舗装とする。
イ 段差	(ア) 公道が付帯する場合、歩車道段差は 150mm を標準とする。 (イ) 住宅内通路(車道)が付帯する場合、歩車道段差は 100mm を標準とする。 (ウ) 切下げ部分の歩車道段差は、20mm とする。
ウ 車止めポール	(ア) 車道に接する部分は、原則として 3m 程度おきに車止めポールを設置すること。
エ 照明器具	(ア) 必要に応じて LED 照明器具を設置すること。 (イ) 周辺住宅や畠に明かりが漏れないようにすること。

7. 7. 植栽

ア 植栽計画	(ア) 植栽管理がしやすいように、また、住民や近隣住民に愛着を持つてもらえるように、樹木(高・中・低木)に樹名板を設置する。「8. 市営住宅建替事業における管理しやすい植栽計画について」を参照すること。 また、ごみ置き場周辺はネズミによる樹木の被害が起きる可能性があるため、注意すること。 (イ) 低木及び地被植物は、適正な植栽数量となるように注意すること。
イ 転落防止	(ア) 高低差があり落下等の危険性がある場合、高さ 1,200mm 以上のフェンスを有効に設置し、あわせて横からの進入防止フェンスも設置すること。
ウ 案内板	(ア) 外灯の近くの目立つ位置に住宅案内板(幅 1,200~1,800mm、高さ 1,800mm 程度)及び掲示板(幅 1,800mm、高さ 1,800mm 程度、照明なし)を設置すること。
エ 照明器具	(ア) 必要に応じて LED 照明器具を設置すること。 (イ) 周辺住宅や畠に明かりが漏れないようにすること。
オ 散水栓	(ア) 植栽用鍵付散水栓(コンクリート柱)を設置し、メーターの契約は「共用」とすること。

7. 8. 屋外排水

ア 配管	<p>(ア) 集中豪雨時、雨水が溢れ出すのを防ぐため、雨水縦樋の管径、配管勾配等に充分配慮すること。特に、縦樋から第一枠までの長さは出来るだけ短くすると共に、勾配、曲りで出来るだけ抵抗を小さくすること。また、横管の管径は100mm以上とし、流量計算に用いる1時間最大雨量は106mmとする。(1時間最大雨量106mmは横浜地点の過去最大1時間降水量)に、短時間の降水強度変化による割増率1.2を乗じて算出したものである。</p> <p>(イ) 中継ドレーン等から雨水が溢れ出す恐れがある場合は、オーバーフロー管、又は、スリット(切欠き)を設けること。(なお縦樋から第一枠までの長さについては、「横浜市排水設備要覧」で3m以内と定められている。)</p>
------	--

8. 市営住宅建替事業における管理しやすい植栽計画について

8. 1. 趣旨

公共施設の緑化は、地域の緑化拠点となるよう緑を充実させる必要がある。しかし、市営住宅入居者の高齢化により、植栽管理が困難になるケースが増加している。

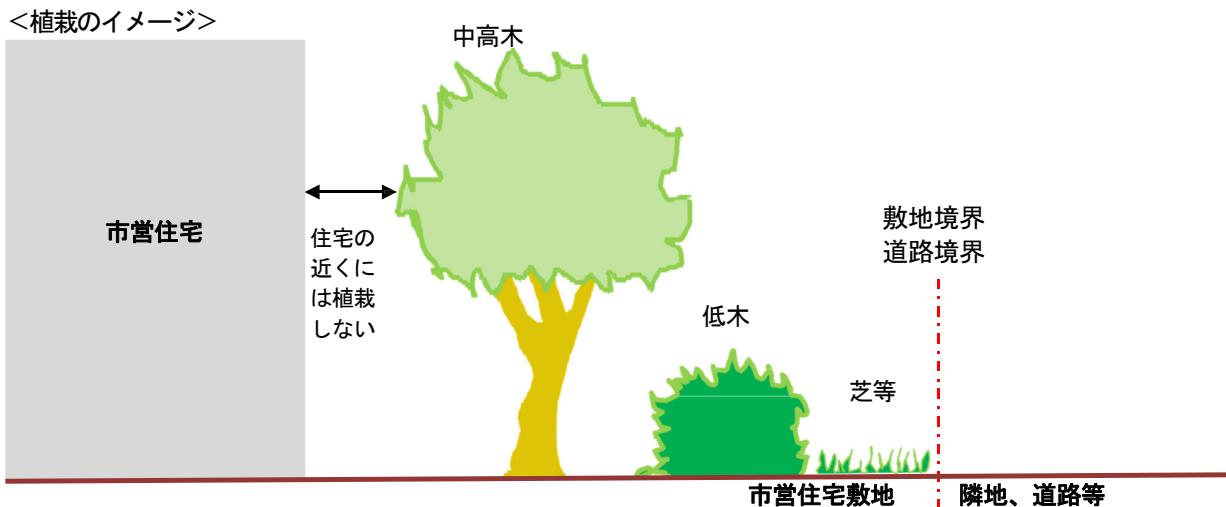
永続性の高い緑化を計画するためには、地域の特性を生かした魅力的な緑化であるとともに、管理のしやすい植栽計画とする必要がある。

8. 2. 植栽の目的

- ア 住宅敷地内の緑の環境整備
- イ 住宅を含めた地域の緑の環境整備
- ウ 住宅入居者のプライバシー保護

8. 3. 基本的な条件

- ア 原則常緑樹とするが、季節感のある緑の空間とするため、落葉の少ない落葉樹の選定も可とする。
- イ 敷地境界付近の植栽はできる限り芝等とする。
- ウ 中高木は、敷地境界や道路境界、住宅の近くには植栽しない。
- エ 斜面地など管理が難しい場所には植栽しない。緑化面積確保のためにやむを得ない場合は、芝等とする。



8. 4. 植栽の基準

8. 4. 1. 樹種の選定

- ア 大気汚染や病虫害に強く、剪定や刈込に耐える樹種とする。
- イ 高木は樹幹が直幹のものとする。また、強風などにより倒木、折損しやすいものや生長が著しく早いものは避ける。
- ウ 中低木は、生長が著しく早いものは避け、年1回程度の刈込で樹形が整えられるものとする。
- エ 地被類は、生長後も背丈が低く保てるもので、常緑、または多年生の木本類、草本類とする。

8. 4. 2. 植栽に適する樹種

ア 高木	(ア) ソヨゴ、クロガネモチヤマボウシ、サルスベリ、など
イ 中低木	(ア) トキワマンサク、キンモクセイ、サツキツツジ、マルバシヤリンバイ、アセビ、ドウダンツツジ、アジザイなど
ウ 地被類	(ア) リュウノヒゲ、フイリヤプラン、タマスダレ、タマリュウなど

8. 4. 3. 植栽に適さない樹種

ア 高木	(ア) ユリノキ、プラタナス、カロリナポプラ、ヤナギ、シンジユ、エンジュ、モミジバフウ、ニセアカシアなど
イ 中低木	(ア) ツバキ、サンゴジュ、キョウチクトウ、トウネズミモチ、サザンカ、アベリアなど
ウ 地被類	(ア) 特定外来生物による生態系等に係る被害の防止に関する法律（平成16.6.2 法律第78号）で指定されたものなど

駐車場設置台数緩和についての考え方

建築局 市営住宅課

市営洋光台住宅建替えに際し、対象入居者の属性や将来的な駐車場需要への対応も鑑み、横浜市建築基準条例第4条の3（用途地域内における敷地の駐車施設）の緩和の許可にあたり設置必要台数の考え方を示します。

1 現状の駐車場需要

(1) 洋光台住宅(全体)について

洋光台住宅全体の契約駐車区画数は令和7年3月31日時点で115区画となっており、全体住戸数に対して約15.8%の利用率となっております。

2 建替え後の駐車台数の考え方について

市営住宅の特性上、入居者の属性が大幅に変わることはなく駐車場需要も変わらないことが想定されるため、許可申請時点における建替前の洋光台住宅全体の駐車場契約実績に基づき駐車台数を確保することとします。

ただし、洋光台住宅全体の既存契約駐車区画数よりも建替え後の契約駐車区画数の方が多くなるよう「3 緩和台数について」により算出された台数よりも概ね〇台程度多めに設けることとします。

3 緩和台数について

2の考え方により、建替戸数あたりの必要台数を下記に示します。

$$\text{計画戸数 } \bigcirc \text{戸} \times \underline{\text{(利用率)}} = \bigcirc \rightarrow \bigcirc \text{ (小数点切り上げ) 区画} + 2$$

(例 : 75 戸 × 0.158 = 11.85 → 12 区画 + 2 = 14 台)