

市営住宅等設計要領

市営住宅等の設計にあたっては、以下の設計要領に基づくこと。特に規定のない場合は、「公共住宅建設工事共通仕様書」、「公営住宅等整備基準」および関係法令等を参考にすること。(1LDKタイプ 障がい者用の住戸については、下記にかかわらず「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律施行規則第6条に基づく利用円滑化誘導基準」および「秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例」によること。)

(建築)

基本 計 画	1 規模・階層	1) 階数は提案による。ただし、地階は設けないこと。 2) 構造は提案による。ただし、耐火性能を有すること。
	2 住戸計画	1) 住戸内の収納は、P S 部分を除く住戸専用部分の容積 9 % 以上設けること。
	3 階高等	1) 階高は原則として 2.90m 以上とし、住戸の居室の天井高はおおむね 2.40m 以上とすること。 2) 梁下有効高さは居室等開口部の内法高さを 1.90m 以上確保すること。
	4 開口部の庇	1) 原則として、外壁に面した出入り口には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、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。
	5 開放部分の屋根	1) 共用廊下、共用階段およびバルコニーには屋根又は庇を設けること。ただし上階の共用廊下、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。なお、共用廊下、共用階段は風雪を防ぎ得る構造とすること。
	6 外壁	1) 耐久性、耐候性に優れ、メンテナンスおよび修繕の容易な仕上げ等とすること。 2) 鉄筋コンクリート造の場合は、コンクリート打放しに防水形複層塗材 E (伸長形、透湿タイプ) を標準とする。ただし、上記 1) を考慮した提案による他の仕上げ等も可とする。 3) 鉄筋コンクリート造以外の場合は、押出成型セメント板ウレタン樹脂焼付塗装仕上品を標準とする。ただし、上記 1) を考慮した提案による他の仕上げ等も可とする。 4) 耐久性の良い材質の棟表示サインを取付ける。
	7 屋上	1) 耐久性、耐候性に優れ、メンテナンスおよび修繕の容易な構造、仕上げ等とすること。 2) アスファルト断熱防水又は改質アスファルト断熱防水を標準とする。ただし、上記 1) を考慮した提案による他の仕上げ等も可とする。
	8 雨・雪の処理	1) 本施設の雨・雪等にかかる隣接地等への配慮・対策を十分に講じること。

配 置 計 画	1 施設の配置	<p>1) 配置計画にあたっては、周辺環境等に配慮し、電波障害や風害等による影響を与えないよう対策を十分に講じるとともに、市営住宅の管理のし易さを確保しつつ周辺地域との交流に配慮すること。</p> <p>2) 市営住宅等への人や車両の出入り等、動線処理についても周辺環境などに配慮すること。</p> <p>3) 市営住宅は周辺環境と調和のとれた施設になるようにすること。一方で、プライバシーが確保されるような土地の利用、配置とすること。</p>
	2 住棟の窓先空地	<p>1) バルコニー、共用廊下においては、落下物対策上有効な広さの窓先空地、植栽帯等を設けること。</p>
専 用 部 分	1 玄関	<p>1) 住戸の玄関扉の鍵は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造とすること。</p> <p>2) 棟単位でマスターキーシステムとすること。</p> <p>3) 玄関扉は両面フラッシュで気密枠とし、ドアスコープ、郵便受箱およびドアクローザーを取付けること。原則として鋼製防火戸（特定防火設備、BL 認定品）とすること。</p> <p>4) 大型家具の搬出入および下足棚を考慮すること。</p>
	2 浴室	<p>1) 原則としてユニットバス 1 2 1 6 型以上とし、修繕時には取替え可能な構造とすること。</p> <p>2) バリアフリータイプとすること。</p> <p>3) 浴槽のまたぎ高さは 350 ~ 450 mm 程度とすること。</p> <p>4) 出入り口は緊急時には、外部から救出可能な構造とすること。</p>
	3 洗面所洗濯脱衣室	<p>1) 洗面台は洗面化粧ユニット 6 0 0 型以上とし、シングルレバー混合水栓付きとすること。</p> <p>2) 洗濯機用防水パンは 800 mm × 800 mm 以上とすること。</p> <p>3) 天井点検口を設けること。</p>
	4 流し台・調理器具	<p>1) キッチンユニットは L=1800 (流し台 L=1200 シングルレバー混合栓、調理台 L=600 ステンレスバックガード付、吊り戸棚付 L=1200) とすること。</p> <p>2) 側面は直接壁に接することの無いものとし、壁との間に幅 30cm 程度の造作棚を設け、上面はステンレス仕上げとする。</p>

専 用 部 分	5 トイレ	<ol style="list-style-type: none"> 1) 広さは壁芯で 1.00m × 1.40m 以上とし、手摺を設置した上で有効幅 0.8m 以上を確保すること。 2) 扉は外開き又は引き戸とし、非常解錠装置および小窓付とする。 3) 防露ロータンクタイプの洋風便器を設置すること。
	6 バルコニー	<ol style="list-style-type: none"> 1) 住戸はバルコニーを設け、有効幅員 1,200 mm 以上とし、クーラー用室外機置き場（床置き）、物干し金物および避難用具等の配置を十分に考慮すること。 2) 台所の排気が洗濯物や、クーラーの室外機等に直接あたらないように配置すること。 3) 物干し金物を取り付けること。 4) 隔壁板の有効幅員は 600mm 以上とし、避難経路である旨の表示をすること。
	7 バルコニー等の防水	<ol style="list-style-type: none"> 1) バルコニー、廊下は防水に配慮した構造とすること。 2) バルコニーの居室側には躯体で立ち上がりを設け、雨仕舞いの良い納まりを考慮すること。
	8 暖冷房設備	<ol style="list-style-type: none"> 1) 居間および各居室には、暖冷房設備を設置できるように考慮すること。（スリーブ、コンセント、取付ボルト等） 2) 暖房設備用スリーブは 100 用を標準とし、内外部にキャップを取付ける。 3) 冷房設備用スリーブは 100 用を標準とし、内外部にキャップを取り付ける。ドレン用スリーブは別途設ける。 4) クーラー用裏板補強は、すべての機種に対応できる位置とすること。
	9 物置	<ol style="list-style-type: none"> 1) 住戸数 260 戸に対応した室数とし、物置部分の床面積は 1 戸（室）あたり 2.7 m² ~ 3.3 m² とすること。なお、高さの有効内法寸法は 2.3m 以上とする。 2) 各住棟住戸の利便を考慮した配置とすること。 3) 各物置の出入口の鍵は各住戸に対応した同一キーとする。 4) 各住戸に対応した室名札を取り付けること。 5) 木製の造作棚を適宜取り付けること。

専 用 部 分	10 手摺	<p>1) 住戸内の玄関、廊下、洗面所には横型手摺（片側）、トイレ内にL字型手摺を設置すること。</p> <p>2) 室内には浴槽出入り、浴槽内立ち座りのための手摺を設置すること。</p>
	11 その他	<p>1) 住戸内の窓には、カーテンボックスおよびカーテンレール（ステンレス製、ダブル）を取り付けること。</p> <p>2) 各住戸ごとに玄関付近に室名札、ドアホン、ポーチ灯を取り付けること。</p> <p>3) 建物内部に使用する材料は、F 規格又は告示対象外品、ノンアスベスト品、低VOC品とすること。</p> <p>4) 床はスラブ面に直接仕上材を施工しないこと。畳下地はネタフォーム程度とし、洋室下地はアジャストフロア、ネタフォーム、木根太程度とする。</p> <p>5) 外部建具は玄関扉を除きアルミサッシとし、網戸が設置可能な形式とする。サッシの鍵はロック付きクレセントとする。なお、BL認定品とすること。</p>
共 用 部 分	1 エレベーター	<p>1) 車いす対応（かご内手摺2列）とすること。</p> <p>2) 視覚障がい者仕様付き、音声合成装置付き、トランク付き、同時通話式インターホン（遠隔監視診断装置用、インターフェイス付き）、管制運転付き、停電時自動着床装置付き、ステンレス製荷摺り付きとする。</p> <p>3) 3階建て以上の住棟にはエレベーターを設けること。</p>
	2 玄関ホール等のガラス	<p>1) 大型の一枚ガラスの使用は極力避け、方立て等で小割りにすること。ガラスの足下には下かまちを十分に取り、網入りガラス等を使用するとともに、衝突防止に配慮すること。</p>
	3 その他	<p>1) 消火器は、原則として共用部に設置し、壁掛け式ボックス等床に直置きしない設置方法とすること。</p> <p>2) 階段室には、階数表示サインを取付けること。</p> <p>3) 各住棟の玄関ホールには、耐久性の良い材質の集合郵便受けを住戸数に応じて取付けること。</p> <p>4) 住戸の共用廊下に面する窓には、アルミ面格子を取付けること。</p>

共用部分	4 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 1) 原則として屋外平面駐車とすること。 2) 駐車スペースの大きさは幅 2.5m、奥行き 5.0m以上とし車止めブロックを埋込み設置とすること。 3) 車いす使用者用として、1LDKタイプ(身障者用)のある住棟に近接して設け、駐車スペースの大きさは幅 3.5m、奥行き 6.0m以上とし、車止めブロックを埋込み設置とすること。 4) 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。 5) 駐車スペースには、区画線、通し番号をマークすること。 6) 住戸の主採光面に面して駐車場を計画する場合は、排気ガス、騒音、眩光防止等の処置を設けて住戸の環境が悪化しないように配慮すること。
	5 駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> 1) 520 台分を確保すること。 2) 照明等を設置し盗難防止に有効な措置を講じること。
	6 ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> 1) ごみ置場には水栓、排水口を設置すること。 2) 清掃の容易な床面仕上げとすること。
	7 外灯	<ul style="list-style-type: none"> 1) 防犯性・通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路、団地内道路、児童遊園等の必要な箇所に適宜設置すること。
	8 植栽	<ul style="list-style-type: none"> 1) 良好な住環境を確保するよう適宜設置すること。 2) 建物外壁から樹木芯まで十分な距離がとれない場合、高木は植栽しないこと。 3) 適宜、地被類を張り、開放感と通風、日照のバランスをとること。 4) 住戸と駐車場や隣地境界の間に植栽を行う場合、中低木とすること。 5) 駐車場付近に植栽帯を設ける場合、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配慮すること。 6) 計画に支障をきたさない範囲で、既存樹木の保存に努めること。

共用部分	9 児童遊園	<p>1) 用地内に敷地面積の3%以上を確保し、良好な住環境に資するものとする。</p> <p>2) 出入口は2箇所以上設置すること。</p> <p>3) 児童遊園1箇所につき、給水設備(水飲み栓1箇所、散水栓1箇所以上)および排水設備(雑排水、雨水)を設けること。</p> <p>4) 維持管理の容易な構造とすること。</p> <p>5) 児童遊園の周囲は、外柵または生垣等で区画すること。なお、積雪時に破損しにくい構造とすること。</p> <p>6) 樹木、地被類を適宜植栽し、花壇を設けること。</p> <p>7) ベンチ、四阿等のサービス施設はバランス良く適宜配置すること。なお、積雪時に破損しにくい構造とすること。</p> <p>8) 児童遊園1箇所につき、砂場は1箇所設置すること。</p> <p>9) 児童遊園1箇所につき、複合遊具を1基以上設置すること。なお、耐久性に優れた材質とすること。</p> <p>10) バリアフリーに配慮した構造とすること。</p>
	10 設備配管の埋設	<p>1) 給排水管、ガス管、電気配線・管等の埋設は、原則としてスロープ、屋外階段等の建物・構造物の真下、駐車場の部分には設けないこと。</p>
	11 外部金物・金具	<p>1) 外部金物・金具は原則としてステンレスを使用すること。(錆の発生しにくい仕上げとすること。)</p>
	12 侵入防止	<p>1) 廊下、階段等からエントランスホールの屋根、屋上又は受水槽、自転車置場等の屋根、又は住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないように配慮すること。管理(保守点検)上支障の無いよう考慮すること。</p>

(機械設備)

給水設備	1 屋外給水設備	<p>1) 道路内の市上水道本管より分岐し次の 2 系統に分け供給すること。</p> <p>2) 住戸系統：高架水槽方式以外とすること。</p> <p>3) 共用散水系統：市上水道直圧により供給すること。(専用メーター取付)</p>
	2 屋内給水設備	<p>1) 台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所および給湯器へ供給すること。</p> <p>2) 各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。</p> <p>3) 量水器は遠隔式とし集中検針盤を検針しやすい場所に取り付けることとし、各戸検針方式とする。</p> <p>4) 各所への給水はさや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付位置は水抜き可能な場所とすること。</p> <p>5) P S 内は自己温度制御型ヒーター等の凍結防止措置をとること。</p>
	3 給水量の算定	<p>1) 給水対象人員</p> <p>1 L D K : 戸数 × 3.5 人 / 戸 = 人</p> <p>2 D K : 戸数 × 3.5 人 / 戸 = 人</p> <p>3 D K : 戸数 × 4.0 人 / 戸 = 人</p> <p>計 : 人</p> <p>2) 受水槽容量</p> <p>1 人 1 日平均使用量 : 250L / d</p> <p>1 日平均使用時間 : 12 時間</p>
排水設備	1 排水系等	<p>1) 屋内：汚水と雑排水は別系統とすること。</p> <p>2) 屋外：汚水と雨水は分流方式とすること。</p>
給湯設備	1 給湯箇所	1) 台所、洗面ユニットおよび浴室の 3 箇所給湯とすること。
	2 給湯器	<p>1) ガスによる場合は F F 式追い焚き付きガス給湯器 16 号とすること。</p> <p>2) 電気による場合は上記 1) に相当する仕様とすること。</p>
	3 リモコン	1) 台所および浴室の 2 箇所に設置すること。
	4 配管方式	1) さや管ヘッダー方式にすること。
ガス設備		<p>1) ガスによる場合は、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。</p> <p>2) ガスによる場合は、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。</p>

(電気設備)

幹線設備	<p>1) 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。(東北電力より単独で受電する。)</p> <p>2) 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。</p> <p>3) 各住戸への配線は、単相三線式 200/100Vとし、各住戸最大 40Aまで対応できるものとする。 (オール電化住宅の場合は上記仕様に相当するものとする)</p>	
照明設備	1 設置箇所等	<p>1) 廊下・トイレは I L 40W程度とすること。</p> <p>2) 洗面所は F C L 30W程度とすること。</p> <p>3) 流し元は棚下灯 F L R 20W程度とすること。</p> <p>4) 台所・居間・和室・洋室には引掛シーリングを設けること。</p> <p>5) 浴室はユニットバスに電源供給をすること。</p> <p>6) 構内通路・駐車場等の夜間保安用として屋外灯を設置すること。電源は共用回路より供給すること。</p> <p>7) 屋外器具の材質は耐候性を考慮したものとする。 (ステンレス程度)</p> <p>8) 通路・物置は H f 32W 1 灯用程度とすること。</p> <p>9) 階段室はバッテリー内蔵とすること。</p>
コンセント設備	1 設置箇所および設置数等	<p>1) 台所 冷蔵庫用 (2口 E T 付) 1 箇所、電子レンジ用 (2口 E T 付) 1 箇所、他 1 箇所 (2口、モジュラー共)</p> <p>2) 居間 テレビ用 (2口、直列ユニット付) 1 箇所、電話用 (2口、モジュラー共) 1 箇所、ストーブ用 (2口) 1 箇所</p> <p>3) トイレ 便座用 (1口 E T 付) 1 箇所</p> <p>4) 洗面所 洗濯機用 (2口 E T 付) 1 箇所、洗面台用 (接続ボックス) 1 箇所</p> <p>5) 和室・洋室 テレビ用 (2口、直列ユニット共) 1 箇所、他 1ヶ所 (2口、モジュラー共)</p> <p>6) 住戸内廊下 メンテナンス用 (2口、モジュラー共) 1ヶ所</p> <p>7) エアコン用 居間、和室、洋室 (H=2100) に 1口 E T 付を 3ヶ所 上記「ヶ所」は「ヶ所以上」に読み替えること。冷蔵庫用、電子レンジ用、洗濯機用、エアコン用等の負荷容量の大きいもの、または必要のあるものは単独の専用回路とすること。</p>

換気設備	1 設置箇所等	<p>1) 台所 壁付換気扇(25 cm程度)とし、ウェザーカバーはステンレス製、指定色焼付塗装とすること。また、FDを必要としない構造にすること。</p> <p>2) 浴室・トイレ 単独排気とすること。 上記以外の居室は空調換気扇を使用し、洗面所・台所から排気し、居間・台所・和室・洋室へ給気すること。また、24時間換気対応とすること。</p>
テレビ共聴設備	1 配線およびユニット設置箇所等	<p>1) アンテナはステンレス製とすること。</p> <p>2) アンテナ用基礎の予備(配管共)を1基設置すること。</p> <p>3) 器具、機器等は地上波デジタル対応とすること。</p> <p>4) 分岐、分配器等はBL品とすること。</p> <p>5) 直列ユニットは居間・和室・洋室に設置すること。</p> <p>6) 共聴配線は他の住戸からの送り配線としないこと。 上記設備は2011年までアナログ放送も対応可能とし、2011年以降はデジタル共聴設備とすること。</p>
電話設備	1 配線等	<p>1) 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(予備管を含む)。</p> <p>2) 電話設備を必要とする部分は、各棟各住戸および集会所集会室とする。</p> <p>3) 各階弱電端子盤には、テレビ共聴設備も収容すること。</p> <p>4) 電話用モジュラーは、1住戸当たり5ヶ所(居間、台所、和室、洋室、廊下)に設置すること。</p> <p>5) 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。</p>
凍結防止設備	1 電源等	<p>1) 各住戸の戸別給水管の凍結防止設備の電源は、戸別電源より供給すること。</p> <p>2) 共用部分の給水管の凍結防止設備の電源は、共用電源より供給すること。</p>
火災報知設備	1 設置等	<p>1) 火災報知設備または住宅用火災警報器(AC100V)を設置すること。</p>

<p>受水層電気設備</p>	<p>1 設置等</p>	<p>1) 凍結防止 ポンプ廻り配管の凍結防止設備は下記のいずれかによること。 ・ヒーター線 ・遠赤ヒーター ・赤外線ランプ</p> <p>2) 警報 受水槽室内機器の警報表示は下記のいずれかによること。 ・回転灯 ・自動通報装置による通報</p>
<p>配線・配管等</p>	<p>1 管種等</p>	<p>1) 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。 2) 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。 3) ベランダ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。)</p>