

余剰地分割境界線

余剰地 (J街区)

新築住宅等整備用地 (J街区)

新築住宅等整備用地 (I街区)

保育園通路用地 (I街区)

法面の保護
※敷地東側の既存法面に、法面保護（法枠）を整備

土砂災害警戒区域

法面保護（法枠）

施設や外構計画などの工夫により、
まちの賑わいや表情をにじみ出す
ように配慮する。

沿道空地 (W1.5)
※敷地内に歩道空間を整備

沿道空地 (W1.5)
※敷地内に歩道空間を整備

集会所や広場等をゆりの
木通りと同等のレベルに
計画するなど、まちの賑
わいや表情をにじみ出す
よう配慮する。

歩行者用通路
※既存の歩行者動線機能を
代替する通路を適宜整備

沿道空地 (W4.0)
※既存の敷地内歩道 (W2.5)
と一体の歩道空間を整備

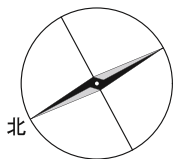
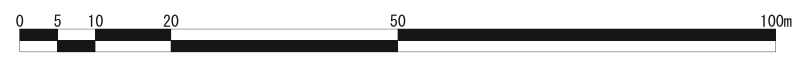
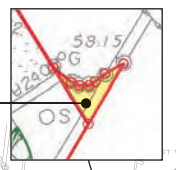
沿道空地 (W1.5)
※敷地内に歩道空間を整備

下野庭第296号線（ゆりの木通り）

沿道空地 (W1.5)
※敷地内に歩道空間を整備

沿道空地 (W1.5)
※敷地内に歩道空間を整備

建築基準法42条道路に該当しない道路



施設設計要領

新築住宅及び付帯施設の設計は、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 評価方法基準について

横浜市営住宅条例第3条の9第2項から第5項まで、第3条の10第3項、第3条の11及び第3条の12の住宅の基準に係る住宅性能評価は、下表に示す必要等級基準とする。

事業者は、必要等級基準について「登録住宅性能評価機関」の性能評価を受ける。性能評価は「設計住宅性能評価」及び「建設住宅性能評価」とする。なお、本仕様で規定しない住宅性能に係る評価の取得は事業者の提案とする。

評価事項	適用箇所	評価方法基準	必要等級基準
温熱環境	住宅全体	第5の5の5-1	省エネ法誘導基準（当該基準によりがたい場合は等級4）
音環境	住宅の界床、界壁及び外壁の開口部	第5の8の8-1イ	等級2
		第5の8の8-1ロ	RC造・SRC造は15cm以上 （その他の構造は11cm以上）
		第5の8の8-4	等級2
劣化の軽減	住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体に整備される部分	第5の3の3-1	等級3
維持管理・更新	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管	第5の4の4-1 第5の4の4-2	等級2
空気環境	各住戸の居室の内装の仕上げて第5の6の6-1イに規定する「特定建材」を使用する場合	第5の6の6-1	等級3
高齢者等への配慮	住戸内の各部	第5の9の9-1	等級3
	通行の用に供する共用部分	第5の9の9-2	

2 全体計画

2-1 配置計画

<p>エントランス・エレベーターホール</p>	<p>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。</p>
	<p>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。</p>
	<p>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。</p>
<p>共用階段</p>	<p>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に計画する。</p> <p>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。</p> <div data-bbox="571 660 1252 974" style="text-align: center;"> <p>図-1</p> </div> <p>住戸開口部（給湯器の排気口を含む）から 2.0m 以上離す。</p>
<p>共用廊下</p>	<p>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。</p> <p>家具、柵等の出し入れを想定した形状とする。</p>
<p>倉庫 （市営住宅自治組織用）</p>	<p>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。</p> <p>【算出式】 $A = 0.05 \text{ m}^2 \times (\text{全住戸数})$、かつ 5.0 m^2 以上</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>換気のため、扉にはガラリを設ける。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>倉庫 （建物管理用） 【市営住宅課使用】</p>	<p>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 箇所にとめて設ける。</p> <p>【算出式】 $A = b \times (1.8 \sim 2.5) \text{ m}^2$ （A：倉庫面積、b：建築工区数）</p> <p>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。</p> <p>換気のため、扉にはガラリを設ける</p> <p>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。</p> <p>建物管理用の倉庫である旨の表示を入り口前にする。</p>
<p>倉庫 （防災備蓄庫）</p>	<p>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> <p>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。</p> <p>換気のため、扉にはガラリを設ける</p>

集会所

集会所を住棟に組み込む場合は、接地階に設けるものとする。また隣接住戸に配慮するため、原則として共用部分あるいは設備関係室等を介する形態とし、動線的にも住戸と直接接しないよう計画する。
 集会室内での催し事等の際に掃出し窓側から直接出入りできるよう配置、動線計画に配慮する。

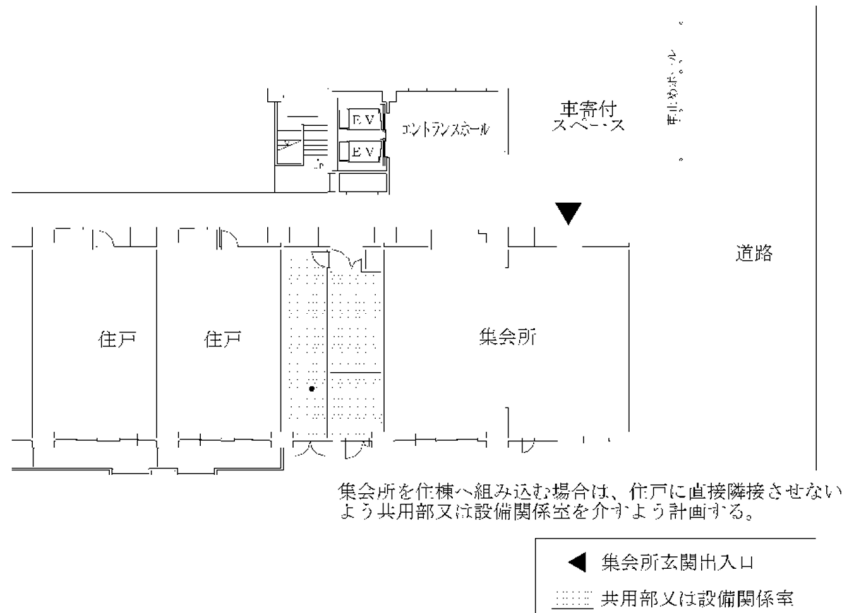


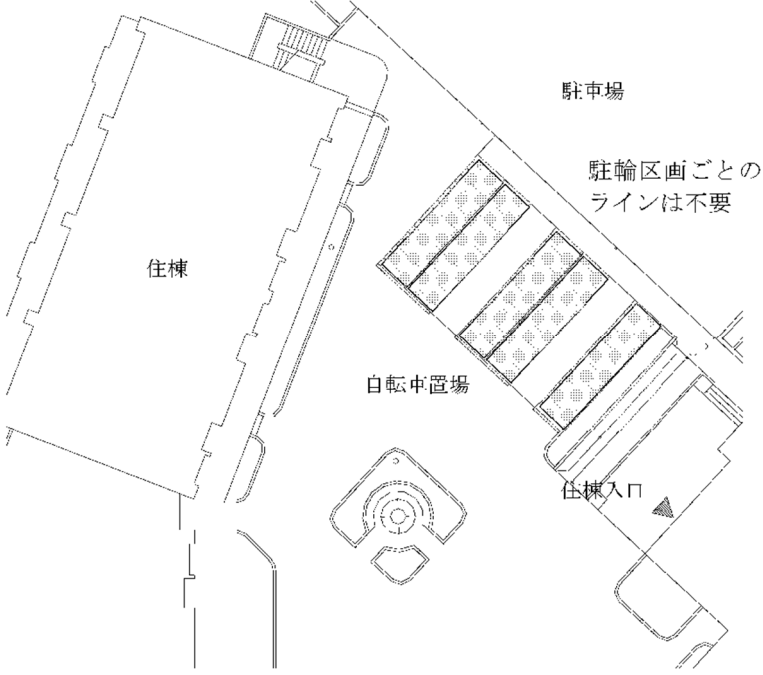
図-2

住宅内における集会所の配置は、住宅内居住者の動線及び住宅周辺住民利用の動線にも配慮する。また、集会所へ至る動線及び集会所内部からの視線等が、住宅周辺住民及び住宅内各住戸に対し支障にならないよう充分考慮する。

集会所入口周辺に、原則として1~2台以上の車両の寄り付きスペースを設ける。

2-2 外構計画

<p>住宅内通路 (車道)</p>	<p>幅員は 4.5m 以上とする。ただし、はしご消防自動車が行き交う場合は 5m 以上とし、曲がり角及び交差点には、隅切りを設ける。</p>  <p style="text-align: center;">図-3</p>
	<p>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。</p>
<p>住宅内通路 (歩道)</p>	<p>原則として幅員 1.5m 以上とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>緑化計画</p>	<p>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。</p>
<p>植栽</p>	<p>中高木と外灯の設置位置について配慮する。</p> <p>植栽計画等にあたっては、車道の曲がり角及び交差点の車の見通しに充分配慮する。</p> <p>住戸及び近隣住宅への日影、剪定費用、街灯への影響等を考慮し、シンボリックなものを除き、高木は可能な限り植えないよう配慮する。</p> <p>食用となる実や害虫が付きにくく、樹液が垂れない木を選定する。</p>
<p>ごみ置場</p>	<p>近隣への影響に配慮した位置とする。</p> <p>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。</p> <p>資源循環局各事務所と事前協議を行う。</p>
<p>駐輪場</p>	<p>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になってしまうため)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 style="text-align: center;">図-4</p>
	<p>自動車の動線と分離した位置とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>青空（屋根なし）の駐車区画を一定数設け、原動機自転車等が駐輪できるようにする。</p>
<p>駐車場</p>	<p>原則として、屋外平面式とする。機械式駐車場は設けない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>路上駐車されるスペースをつくらないように計画する。</p> <p>植栽を設ける場合は、駐車区画にかからないように配慮する。</p>
<p>児童遊園</p>	<p>利用者の安全、防犯に配慮するため、敷地の外部からの視認性、かつ十分な開放性が確保できる位置とする。（死角をつくらない。）</p> <p>高齢者の利用も考慮する。</p>

2-3 意匠計画

平面計画	住戸規模 (住戸専用面積)		1R・1K	1DK	2DK	2LDK	3DK
			25～30 m ²	30～35 m ²	45～50 m ²	50～55 m ²	55～60 m ²
平面計画	食事室 就寢室	就寢室 (1)	9.0 m ² 以上	9.0 m ² 以上	9.0 m ² 以上	9.0 m ² 以上	9.0 m ² 以上
		就寢室 (2)			6.5 m ² 以上	6.5 m ² 以上	6.5 m ² 以上
		就寢室 (3)					6.5 m ² 以上
		食事室	適宜				
	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。						
	1 以上の就寢室は 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 つの特定寢室としてみなしてさしつかえない。						
	各就寢室の様式 (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。						
	台所	冷蔵庫置場(W=700～800mm 程度)を確保する。1 R は適宜調整。					
		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 原則不要。					
	浴室	浴室は、ユニットバス 1216 タイプを標準とする。					
便所	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。						
	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。						
押入れ等	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、下足入れ、食器棚置場、冷蔵庫置場をいう。						
	物入は就寢室(洋室)に設置するほか、住戸内廊下、洗面・脱衣室、食事室のいずれかに設置するよう考慮する。						
バルコニー	奥行きは有効 900mm～1,200mm 程度とする。						
	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。						
	居室への通風に配慮する。 プライバシーの確保を考慮する。						
高さ計画	居室(各就寢室及び食堂)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。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。						

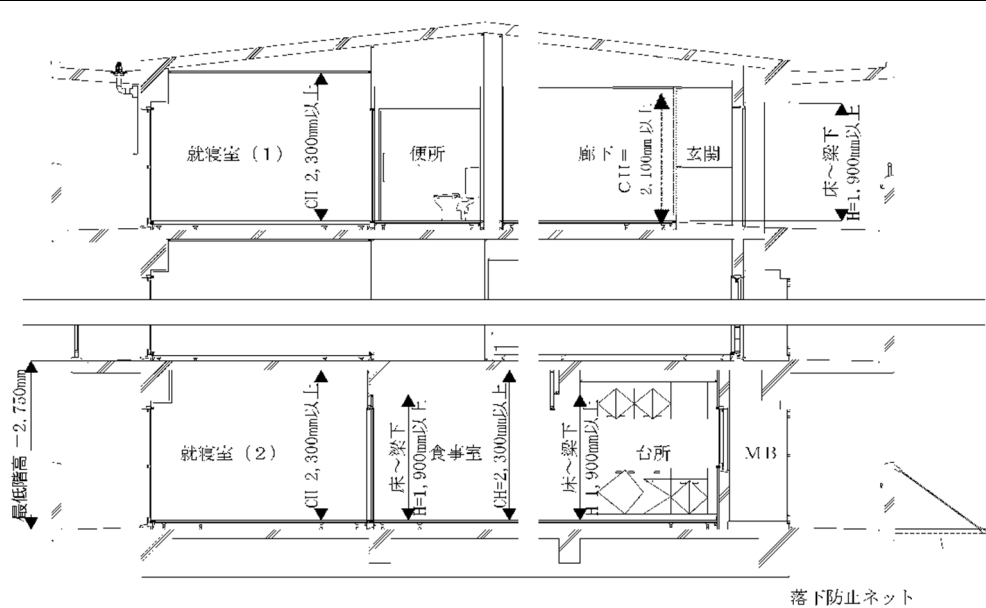


図-5

天井下地	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。ただし、勾配屋根の場合の最上階及びアルコブ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。																
断熱工法	屋根は、勾配屋根及び陸屋根の場合共、外断熱工法とする。																
集会所 (平面計画)	<p>集会所の規模は次の表の数値を標準とする。ただし、300戸を超える住戸については、集会所の数と規模について、別途検討する。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>整備する住宅の戸数</td> <td>～149戸</td> <td>150戸～300戸</td> </tr> <tr> <td>標準とする床面積</td> <td>70 m²程度</td> <td>100 m²程度</td> </tr> </table> <p>集会所には、集会室、倉庫、湯沸室、便所（仕様は5-3（6）参照）、ホールを設ける。なお地元協議による条件等については、別途考慮する。靴箱等は設けず、原則土足対応とする。</p> <p>集会所の規模に応じて集会室の規模は次の表の数値を目安とする。原則として和室は設けないが、市営住宅自治組織の要望により小上がり等のスペースを設けることは可能。 よこはま防災力向上マンション認定制度の認定に必要な設備等を設置する。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="text-align: center;">集会室</td> <td style="text-align: center;">1の集会室の規模</td> </tr> <tr> <td>集会所の規模</td> <td></td> </tr> <tr> <td>70 m²規模(70±5 m²)</td> <td>35 m²程度</td> </tr> <tr> <td>100 m²規模(100±5 m²)</td> <td>35 m²程度</td> </tr> <tr> <td>100 m²規模を超える</td> <td>集会室面積を、集会所全面積の60%程度とする。</td> </tr> </table>	整備する住宅の戸数	～149戸	150戸～300戸	標準とする床面積	70 m ² 程度	100 m ² 程度	集会室	1の集会室の規模	集会所の規模		70 m ² 規模(70±5 m ²)	35 m ² 程度	100 m ² 規模(100±5 m ²)	35 m ² 程度	100 m ² 規模を超える	集会室面積を、集会所全面積の60%程度とする。
整備する住宅の戸数	～149戸	150戸～300戸															
標準とする床面積	70 m ² 程度	100 m ² 程度															
集会室	1の集会室の規模																
集会所の規模																	
70 m ² 規模(70±5 m ²)	35 m ² 程度																
100 m ² 規模(100±5 m ²)	35 m ² 程度																
100 m ² 規模を超える	集会室面積を、集会所全面積の60%程度とする。																

2-4 構造計画

高さ計画	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。
壁厚	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。
戸境壁	非耐力壁となる戸境壁は乾式壁を標準とする。
構造スリット	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。

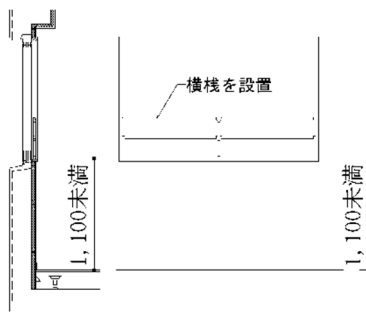
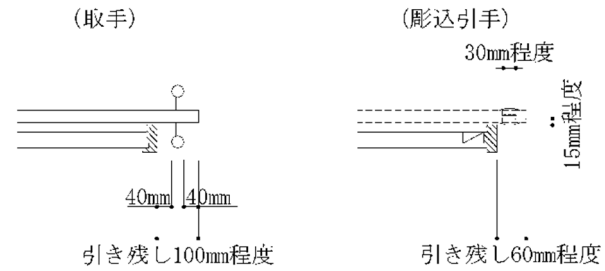
2-5 設備計画

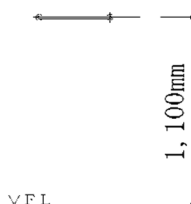
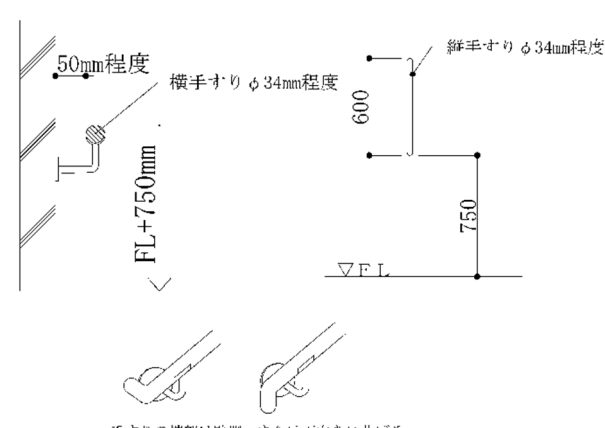
エレベーター	<p>設置台数は、原則として公共住宅建設工事共通仕様書解説書(総則編・機械編)最新版より計算するが、コストや建築計画に見合った台数とする。 エレベーターが住戸と隣接する場合は、騒音及び振動対策を行う。</p>
配管	<p>住棟衛生設備縦配管の1階床下分の配管については、原則としてピット方式とする。なお、ピット有効高さは、1,400mm以下を標準とするが地中梁せい等の構造要素と勘案して決定する。</p> <div data-bbox="475 488 1327 712" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;">図-6</p>
MB・EPS	<p>メーター類等を合理的に配置し、必要以上の大きさとししない。 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。</p>
受水槽・ポンプ室	<p>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。 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。 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。また、住人が容易に立ち入れられないようネットフェンス等で区画する。 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。</p>
電力会社借室	<p>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。 1) 1R・1K・1DK住戸=40A 2) 2DK・2LDK・3DK住戸=50A</p> <p>【低圧受電が可能な場合】 1) 電灯50KVA以下は低圧にて受電する。 2) 電灯50KVA以上98KVA以下については電力会社との協議により低圧2条引込にて受電する。(ただし、動力49kVA以下の場合)</p> <p>【低圧受電が出来ない場合】 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㎡</p> <p>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。</p>
配電盤室	<p>原則として1階に設ける。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。</p>
光アクセス	<p>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。(S=0.51㎡程度)</p>

	<p style="text-align: center;">図-7</p>
	<p>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。 (W2,100mm×D1,400mm、S=3.05 m²程度)</p>
<p>通信設備用配管</p>	<p>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。</p>
<p>アンテナ</p>	<p>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。</p>
<p>スイッチ</p>	<p>ワイドハンドル型スイッチを使用する。 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。 2 連以上のスイッチの場合は、ネーム付スイッチとする。</p>

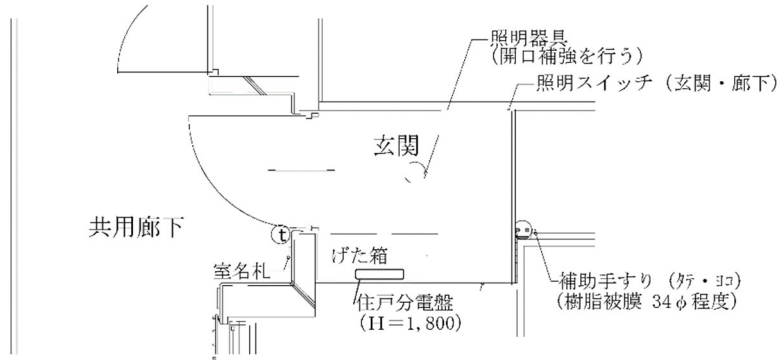
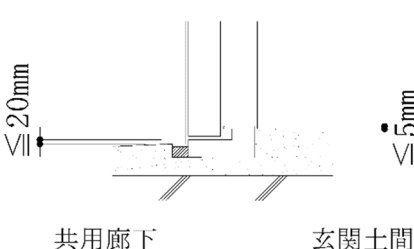
3 専用部

3-1 一般事項

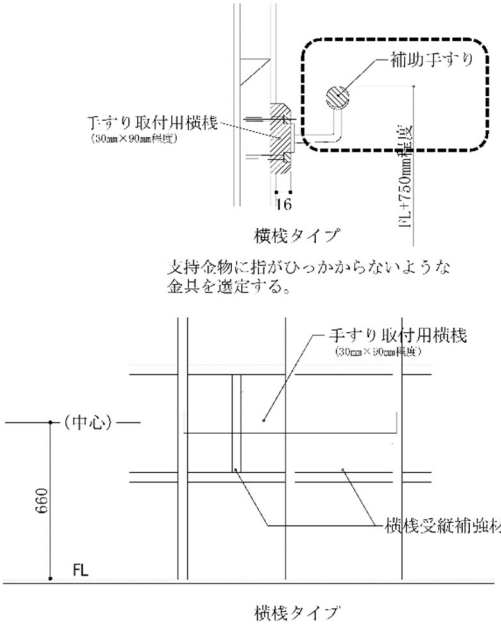
<p>転落防止</p>	<p>住戸内の開口部において、階下への転落の危険性がある場合(開口部の下端の高さが床面から 1,100mm 未満)、開口部の下端に横棧を設け、床面から 1,100mm 以上の高さを確保する。ただし、開口部の外側に面格子がある場合、または共用廊下及びバルコニーに面している場合は転落の危険性がないものとして不要とする。</p>  <p style="text-align: center;">図-8</p>
<p>扉</p>	<p>住戸内各室出入口の扉は、原則として引戸(引違い戸を含む)とする。また、出入口の有効幅員は、原則として 750mm 以上(浴室は別途)とし、引戸とした場合の引き残しを 60mm~100mm 程度確保する。</p>  <p style="text-align: center;">図-9</p>
<p>握り手</p>	<p>住戸内建具の握り手は、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り手は、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。</p>
<p>サッシ</p>	<p>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。 ステンレス製C型ダブルのカーテンレールを設置する。</p>
<p>壁・天井の仕上げ及び下地</p>	<p>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>
<p>幅木</p>	<p>住戸内の幅木は、ビニール製を標準とする。</p>
<p>置床</p>	<p>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>
<p>タオル掛け</p>	<p>壁面に、床からの高さ 1,100mm 程度の位置に、L=400mm~450mm 程度のタオル掛けを設置する。設置場所は原則、洗面・脱衣室、浴室内と便所とする。</p>

	<p style="text-align: center;">タオル掛け</p>  <p style="text-align: center;">▽FL</p> <p style="text-align: center;">図-10</p>
<p>手すり</p>	<p>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。</p>  <p style="text-align: center;">図-11</p>
<p>点検口</p>	<p>住戸内のパイプスペース壁面の点検口は、共用排水縦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×600mmの大きさで塩ビ枠のものを中心高さ1,500mmの位置に設ける。</p>
<p>給気口</p>	<p>外部に面する給気口(VU100φ~150φ 外部ガラリ、内部レジスター)は、防虫網付きとする。防虫網の選定にあたっては開口率に注意する。</p> <p>雨かかり部は、バントキャップを深型とすること。</p>
<p>スリーブ</p>	<p>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。(100cm²未満のものを含む)</p> <p>消防特例適用の場合、排水管等が共用区画(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。</p>
<p>分電盤取付下地</p>	<p>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。</p>

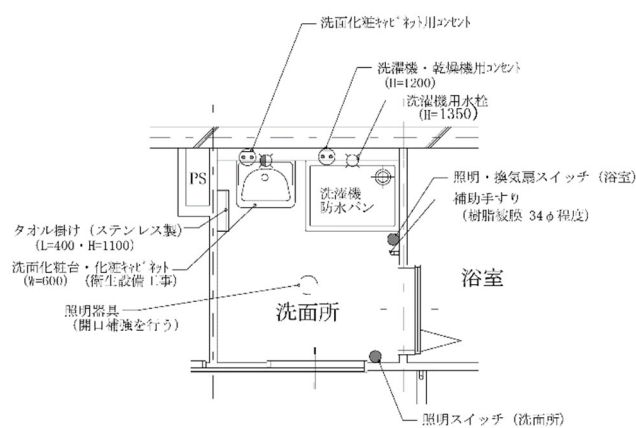
3-2 玄関

<p>平面計画</p>	<p>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。</p>  <p style="text-align: center;">図-12</p>
<p>玄関扉</p>	<p>玄関扉の幅は 850mm (有効幅 800mm 以上) とする。</p> <p>玄関扉に額縁は設置しない。</p> <p>玄関錠はシリンダー彫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>
<p>段差</p>	<p>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。</p>  <p style="text-align: center;">図-13</p> <p>上がりかまちの高さは 20mm 以下とし、面取りを行う。</p>
<p>げた箱</p>	<p>げた箱の参考寸法は W750mm×D370mm (高さは天井面まで) とする。</p>
<p>手すり</p>	<p>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。</p>
<p>床仕上</p>	<p>玄関床は長尺塩ビシートとする。</p>
<p>照明器具</p>	<p>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。</p>
<p>スイッチ</p>	<p>上がりかまち附近に照明スイッチ (玄関、廊下用) を設置する。</p>
<p>コンセント</p>	<p>上がりかまち附近にコンセントを設置する。</p>
<p>インターホン</p>	<p>インターホン子機を設置する。</p> <p>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。</p>
<p>分電盤</p>	<p>分電盤の取付高さは中央で 1,800mm とする。</p>
<p>点検口</p>	<p>防火ダンパーがある場合、天井点検口を設置する。</p>

3-3 住戸内廊下

廊下手すり	住戸内廊下の手すりを将来設置できるように、下地(取付用横棧)を入れておく。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。				
手すり下地	<p>下地は、下図を参考に補強して取り付けを行う。なお、図面には将来対応手すりである旨を記載しておく。</p>  <p>図-14</p>				
廊下幅員	<p>有効幅員は780mm以上とする。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。</p> <table border="1" data-bbox="678 1227 1120 1317"> <tr> <td>最低有効幅員</td> <td>780mm</td> </tr> <tr> <td>想定手すり幅</td> <td>84mm</td> </tr> </table>	最低有効幅員	780mm	想定手すり幅	84mm
最低有効幅員	780mm				
想定手すり幅	84mm				
床	床は長尺塩ビシートとする。				
換気ダクト	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H2100以上確保する。				
照明器具	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。				
スイッチ	スイッチ(廊下用)を設置する。				

3-4 洗面・脱衣室

<p>平面計画</p>	<p>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。</p>  <p style="text-align: center;">図-15</p>
<p>扉</p>	<p>出入口の有効幅は 750mm 以上とする。</p> <p>扉は原則として引戸とする。</p> <p>引戸とした場合、引き残しを 60mm～100mm 程度確保し、戸当たり(ゴム製)及び戸車を設置する。</p> <p>扉に小窓、及び換気用ガラリ等を設ける。</p> <p>取手及び彫込引手の設置高さは中心で 900mm 程度とする。</p>
<p>手すり</p>	<p>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。(着脱衣用を兼ねる。)</p>
<p>タオル掛け</p>	<p>壁面に、床からの高さ 1,100mm 程度の位置に、L=400mm～450mm 程度のタオル掛けを設置する。</p>
<p>防水パン</p>	<p>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>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。</p>
<p>点検口・点検用開口</p>	<p>PS 及び点検口を確保する。</p> <p>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。</p>
<p>床仕上</p>	<p>床は長尺塩ビシートとする。</p>
<p>コンセント</p>	<p>洗濯機及び乾燥機用コンセントを設置する。(アース付)</p> <p>洗面化粧キャビネット用コンセントを設置する。</p>
<p>照明器具</p>	<p>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。</p>
<p>スイッチ</p>	<p>照明スイッチ及び換気扇スイッチを設置する。</p>
<p>洗面化粧台</p>	<p>洗面化粧台の水栓金具はシングルレバー式とする。</p> <p>化粧鏡(交換可能な LED 照明、コンセント付き)付洗面化粧キャビネットを設置する。</p>
<p>水栓</p>	<p>洗濯機用水栓を設置する。</p>
<p>換気扇</p>	<p>換気扇(親子扇・副吸込口)を設置する。</p>

3-5 浴室

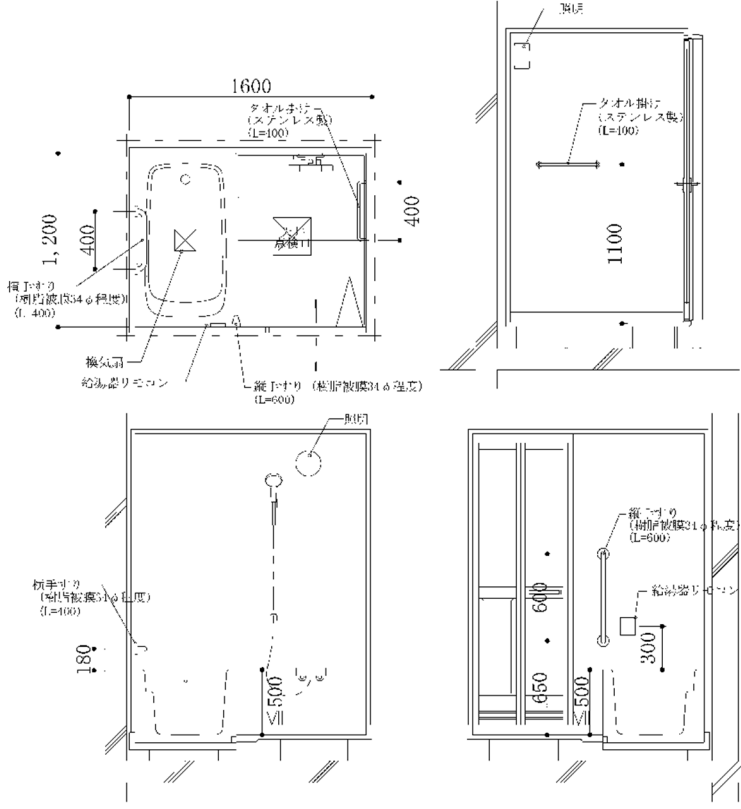
浴室	浴室は 1216 タイプを標準とする。また面積は内法寸法で 1.8 m ² 以上とする。
浴槽	浴槽は片側肘掛付浴槽を標準とし、浴槽縁高さは洗い場床から 500mm 以下（推奨値は 400mm～450mm）とする。 床に滑り防止の措置が施してある製品を使用する。
出入口	出入口扉は折戸を標準とし、緊急救出機構付きとする。 出入口扉の有効幅は 650mm 以上とする。 出入口段差は 20mm 以下の単純段差とする。
手すり	手すりは次の位置及び仕様で設置する。 1) 横手すり (L400mm 程度) を浴槽の長手に沿う壁面へ浴槽縁から 180mm 程度の高さに設置する。 2) 縦手すり (L600mm 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。 
タオル掛け	洗い場壁面に、床からの高さ 1,100mm 程度の位置に、L=400mm～450mm 程度のタオル掛けを設置する。
風呂フタ	風呂フタは、原則として巻フタ（シャッター式フタ）とする。
梁欠き	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。
洗い場床	洗い場床には、原則としてスノコは使用しない。 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。
排水	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。 洗い場の排水口は、ヘアキャッチ付のものとする。 排水トラップは、高圧洗浄タイプとする。
照明器具	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。

図-16

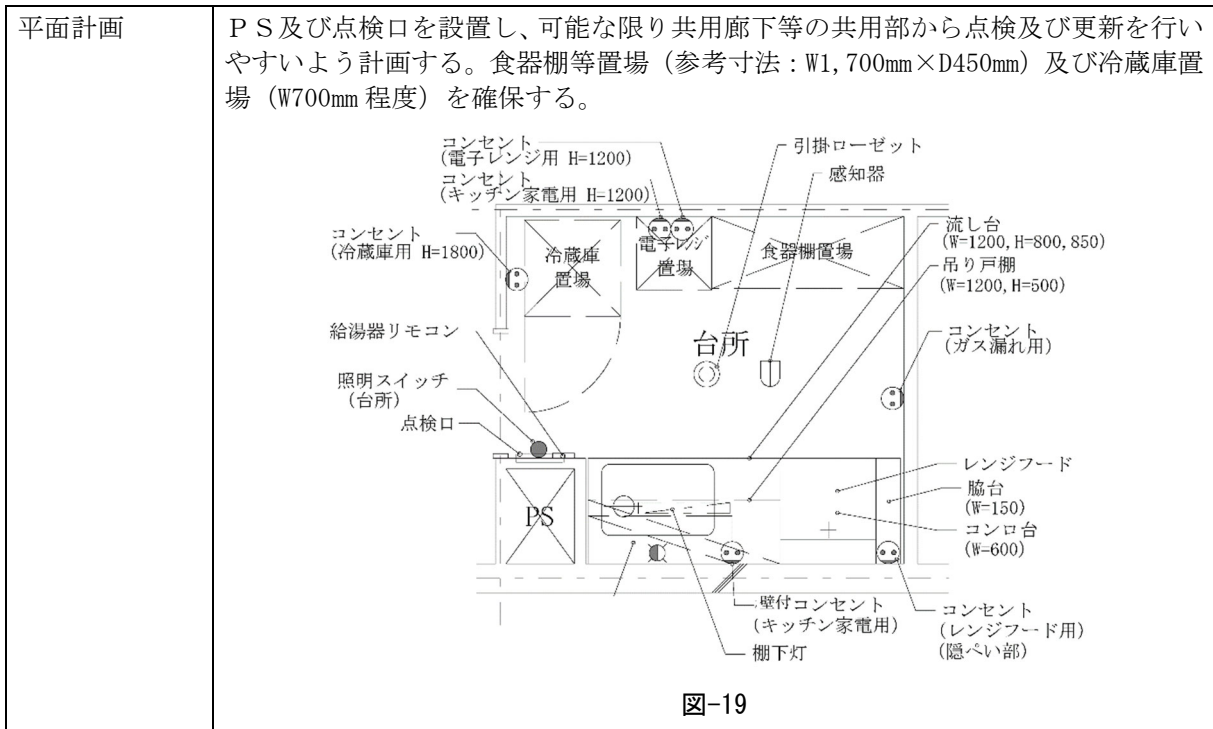
	色温度は昼白色とする。また、絶縁体で構成(内線規程に抵触しない)されていれば、アースは不要とする。
スイッチ	照明スイッチ及び換気扇スイッチを設置する。 浴室内に給湯器リモコンを設置する。
水栓	水栓はサーモスタッド混合水栓とする。ZEH 対応で必要とされる場合は、水優先吐水機構を追加する。
換気扇	換気扇(親子扇)を設置する。(主吸込口) 原則、浴室の換気扇にて居室の 24 時間換気を行う。
	換気扇更新時に結線が容易にできるよう、点検口設置箇所を工夫する。
給湯器	追い炊き機能付きを標準とする。

3-6 便所

<p>平面計画</p>	<p>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。</p> <p>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。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> <p style="text-align: center;">図-17</p>
<p>扉</p>	<p>出入口の有効幅は 750 mm 以上とする。</p> <p>扉は原則として引戸とする。やむを得ず開き戸とする場合は、外開きとする。</p> <p>引戸とした場合、引き残しを 60mm～100mm 程度確保し、戸当たり(ゴム製)及び戸車を設置する。</p> <p>扉に小窓、及び換気用ガラリ等を設ける。</p> <p>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。</p> <p>取手、及び彫込引手の設置高さは中心で 900 mm 程度とする。</p>
<p>手すり</p>	<p>下図の通り、L型手すりを設置する。</p> <p style="text-align: center;">図-18</p>
<p>タオル掛け</p>	<p>壁面に床から高さ 1,100mm 程度の位置に、L=400mm～450mm 程度のタオル掛けを設置する。</p>
<p>棚</p>	<p>棚の寸法は D300mm 程度とし、使用上支障のない高さとする。</p>
<p>床仕上</p>	<p>床は長尺塩ビシートとする。</p>
<p>便器</p>	<p>洋式大便器を設置する。</p>

紙巻器	紙巻器を設置する。
換気扇	天井扇またはパイプファンを設置する。
コンセント	コンセントの設置高さは 500 mm とする。(給水の位置に注意する。)
照明器具	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。
スイッチ	照明スイッチ及び換気扇スイッチを設置する。

3-7 台所



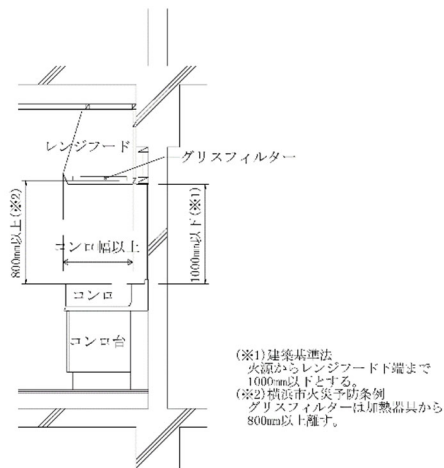
扉 出入口の有効幅は750mm以上とする。

床仕上 床は長尺塩ビシートを標準とする。

給気口 給気口(150φ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。

レンジフード レンジフードファンは深型(幕板付)を原則とし、レンジフードファンの排気ダクトが前方にならないよう計画する。
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。

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。



吊り戸棚 吊り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。

吊り戸棚の寸法はH500mm程度とし、使用上支障のない高さとする。

流し台 流し台は水栓金具取付部がフラットな形状とする。

流し台は高さ850mmとする。

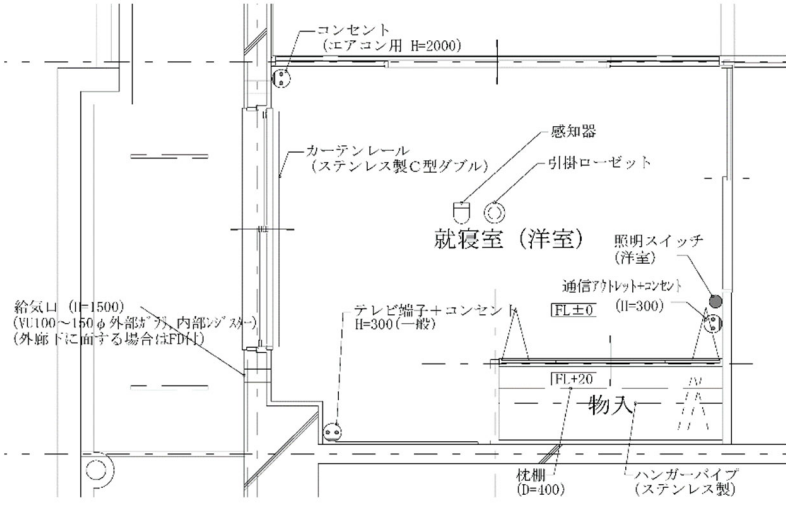
	※キッチン台の幅						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>間取りタイプ</th> <th>キッチン台の幅 (目安)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 R、1 K、1 DK</td> <td>1, 800mm</td> </tr> <tr> <td>2 DK、2 LDK、3 DK</td> <td>2, 100mm</td> </tr> </tbody> </table>	間取りタイプ	キッチン台の幅 (目安)	1 R、1 K、1 DK	1, 800mm	2 DK、2 LDK、3 DK	2, 100mm
	間取りタイプ	キッチン台の幅 (目安)					
	1 R、1 K、1 DK	1, 800mm					
2 DK、2 LDK、3 DK	2, 100mm						
流し台用の照明器具(棚下灯)を設置する。棚下灯はLEDランプ部分を交換可能なものとする。							
水栓金具	<p>水栓金具はシングルレバー式とする。</p> <p>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。</p>						
コンロ	コンロ台にガスカランを設置する。						
コンセント	冷蔵庫用コンセントを設置する。						
	電子レンジ用コンセントを設置する。						
	レンジフード用(隠ぺい)コンセントを設置する。						
	流し台と吊戸棚の間の壁面にキッチン家電用コンセントを1箇所設置する。						
	<p>ガス漏れ警報器用コンセントを設置する。</p> <p>(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>						
スイッチ ・リモコン	照明スイッチ(台所用)を設置する。						
	給湯器リモコンを設置する。						
	DK 一体タイプの場合はコンセント付き照明器具用引掛ローゼットを設置する。						
照明器具	流し台用にLED照明器具(棚下灯)を設置する。						
	キッチン独立タイプには交換可能なLED照明器具を設置する。DK 一体タイプの場合は照明器具用引掛ローゼット(コンセント付)を設置する。						
感知器	熱感知器を設置する						

3-8 食事室

<p>平面計画</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">図-21</p>
<p>扉</p>	<p>出入口の有効幅は750mm以上とする。 扉は原則として引戸とする。 引戸とした場合、引き残しを60mm～100mm程度確保し、戸当たり(ゴム製)及び戸車を設置する。 敷居はVレールとする。</p>
<p>給気口</p>	<p>給気口を手の届く高さ(1,500mm程度)に設置する。</p>
<p>床仕上</p>	<p>床は原則、長尺塩ビシートとする。その他、シートフローリングも選択可能とする。</p>
<p>引戸・開戸</p>	<p>取手及び彫込引手の設置高さは中心で900mm程度とする。</p>
<p>照明器具</p>	<p>照明器具用引掛ローゼット(コンセント付)を設置する。</p>
<p>スイッチ</p>	<p>照明スイッチ(食事室用)を設置する。</p>
<p>インターホン</p>	<p>動線を考慮した位置にインターホンを設置する。 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。</p>
<p>コンセント・弱電</p>	<p>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。部屋の対角に設置できるのが望ましい。</p>
<p>感知器</p>	<p>煙感知器を設置する。</p>

3-9 就寢室（洋室、和室）

(1) 洋室

<p>平面計画</p>	<p>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。テレビの配置を想定し、必要な電気設備を設ける。</p>  <p style="text-align: center;">図-22</p>
-------------	---

<p>扉</p>	<p>出入口の有効幅は750mm以上とする。 扉は、原則として引戸(引違い戸を含む)とする。 引戸とした場合、引き残しを60mm~100mm程度確保し、戸当たり(ゴム製)及び戸車を設置する。 敷居はVレールとする。</p>
<p>物入れ</p>	<p>必要に応じて設置する。 扉が引戸の場合は、物入の内側に手掛けを設置する。 物入に枕棚、ハンガーパイプを設置する。 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。 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。</p>
<p>床仕上</p>	<p>床は長尺塩ビシート又はシートフローリングとする。</p>
<p>給気口</p>	<p>給気口を手の届く高さ(1,500mm程度)に設置する。</p>
<p>コンセント・弱電</p>	<p>コンセント+テレビ端子、コンセント+通信アウトレット(ブランクチップ付)を設置する。部屋の対角に設置できるのが望ましい。</p>
<p>照明器具</p>	<p>照明器具用引掛ローゼット(コンセント付)を設置する。</p>
<p>スイッチ</p>	<p>照明スイッチ(洋室用)を設置する。</p>
<p>エアコン対応</p>	<p>スリーブ及びコンセントを設置する。 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>
<p>感知器</p>	<p>煙感知器を設置する。</p>

(2) 和室

<p>平面計画</p>	<p>採光や通風条件がより良い環境となるよう配慮し、押入れが出入口と動線上干渉しないよう計画する。テレビの配置を想定し、必要な電気設備を設ける。</p>
-------------	--

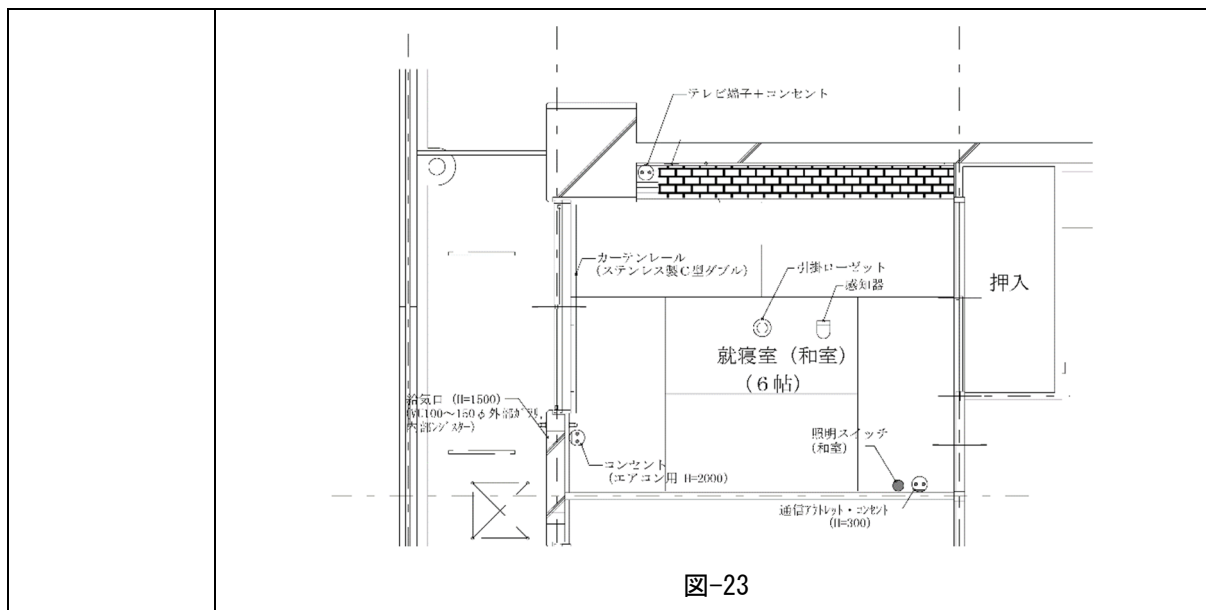
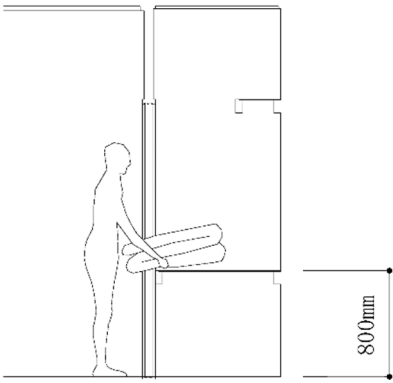


図-23

扉	出入口の有効幅は750mm以上とする。
畳	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。 畳は欠込みをしない。
押入れ	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。 
天井	天井は廻り縁無しとする。
給気口	給気口を手の届く高さ(1,500mm程度)に設置する。
コンセント・弱電	コンセント+テレビ端子、コンセント+通信アクトレット(ブランクチップ付)を設置する。部屋の対角に設置できるのが望ましい。
照明器具	照明器具用引掛ローゼット(コンセント付)を設置する。
スイッチ	照明スイッチを設置する。
エアコン対応	スリーブ及びコンセントを設置する。
感知器	煙感知器を設置する。

3-10 バルコニー

<p>平面計画</p>	<p>垂直避難口及び隔て板の避難動線と物干金物、室外機及び給湯器等の機器類が干渉しないよう配置を計画する。子どもの手掛かりや足掛か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。</p> <p>また、給湯器の排気口と物干金物、給気口等との有効離隔距離にも注意する。(物干金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> <p>図-25</p>
<p>防水</p>	<p>居室の床との段差は150mm以下とし、全面に塗膜防水を行う。</p>

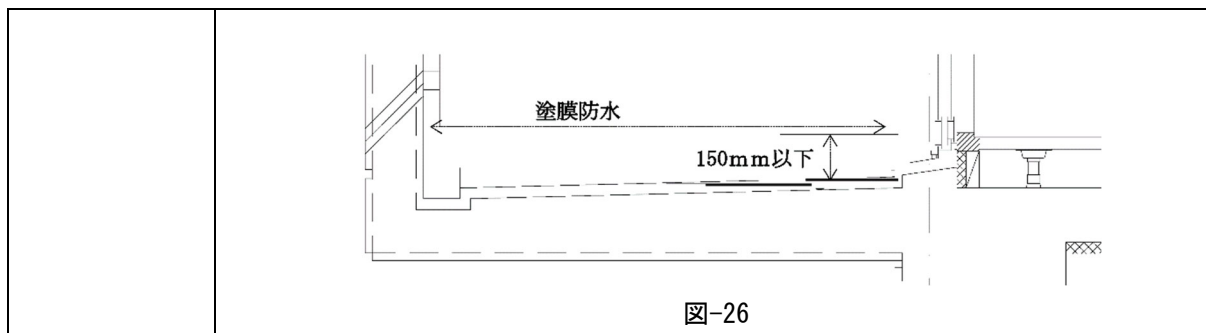


図-26

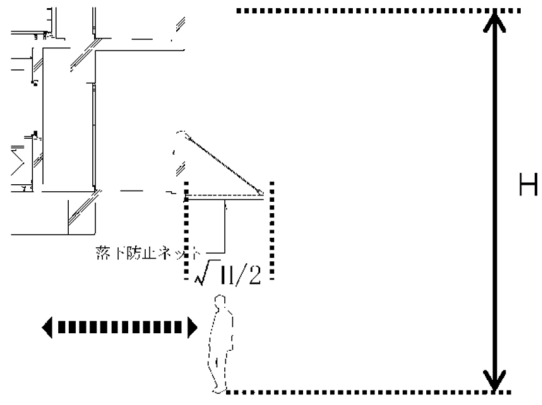
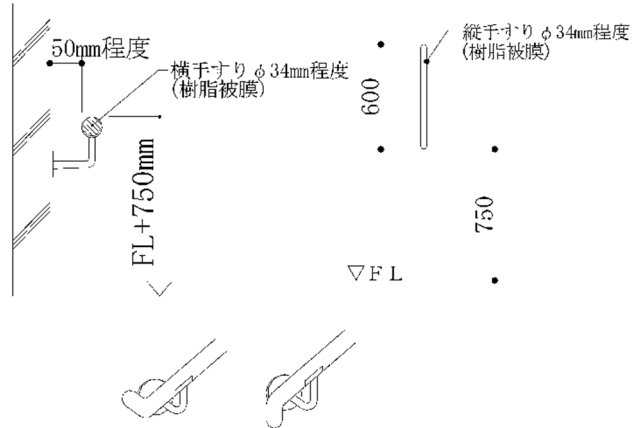
段差	室内とバルコニーの段差を 150mm 以下とする。
	室内への出入口に縦手すりを内外 1 ヶ所設置する。図-25
隔て板	隔て板の大きさは有効で、W600mm×H800mm 以上とする。
	プライバシーに配慮するため、室側の壁との隙間が生じないように計画する。
垂直避難口	既製品を設置する。
室外機	エアコン室外機置場は床置きとする。
手すり壁	R C の手すり壁厚は、180mm (20+140+20) を標準とする。
	手すりは、コンクリート製の手すり壁または金属系の手すりとする。手すりの形状は縦棧とし、手すりの間隔は内法 110 ミリ以下とする。
	手すり壁の場合は、通風や採光を考慮し、一部金属製手すりによる開口を設けるよう配慮する。
物干し金物	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。
床	給湯器、エアコン室外機のドレン排水を考慮してドレンレールを設置する。
給湯器	バルコニーまたは MB・EPS に設置する。
	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。
	給湯器電源、リモコンボックスを設置する。
	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。
	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。
	給湯器のサイズ
	1) 1 R、1 DK、2 DK、2 LDK 16 号
	2) 3 DK 20 号

3-11 車いす使用者向け住宅

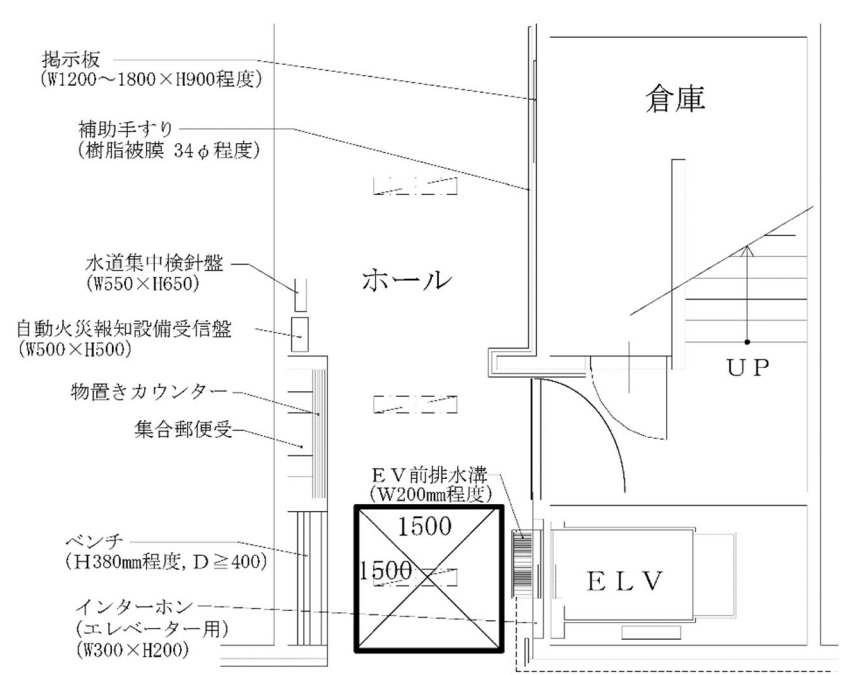
基本事項	車いす使用者向け住宅は、3-1～3-10の基準よるほか、以下の仕様を適用する。また、入居者の利便性に十分考慮したものとする。
	車いす使用者向け住宅は、1階に配置する。
	浴室、洗面・脱衣室、便所の配置は、利用者の利便性を考慮する。
	室内の建具は全て引戸とし、有効幅850mm以上とする。
	各室、玄関、廊下等には手摺下地、キックプレートとして機能する巾木を設置する。
	床仕上げは車いすの使用に耐える強度とする。
	操作スイッチ、操作盤等は車いす利用を考慮した設置位置及び高さとする。
	各出入口部分には、手摺用下地を設ける。
玄関	玄関扉は、有効幅900mm以上の電気錠付き自閉式片引きフラッシュハンガー戸とする。
	新聞受箱を玄関扉付近に設置する。
	上がり框はステンレス製とし、段差を設けない。
	電動車いす充電用コンセントを設置する。
洗面・脱衣室・便所	便所、洗面・脱衣室は、原則として一体的に計画し、目隠し用のカーテンレールを設置する。
	直径1,500mm以上の回転スペースを設ける。
	洗面台は、薄型で下部に車いすの足が入る構造とし、配管等が支障にならないようにする。
	入居者の身体状況に合わせて福祉機器の設置が可能なように、下地補強を設ける。
浴室	出入口は車いすのまま入れるよう引戸とする。
	出入口に段差を設けない。
	シャワーチェアが設置できる洗い場幅800mm以上のユニットバス1616型以上のサイズとする。
台所	流し台及びコンロ台は、下部に車いすの足が入ることが可能な構造とし、配管等が支障にならないよう配慮する。
就寝室	全室洋室とする。
	バルコニーへの掃き出し窓には、有効幅850mm以上で、車いすのまま出入りできる箇所を1か所以上設ける。
	車いすの利用を考慮（浅型物入れ、物入れの中まで車いすが入れる等）する。
バルコニー	就寝室又は台所から車いすのまま出入りできる出入口を1か所以上設ける。
	火災時等に車いすでバルコニーから外部に避難が可能なスロープを設ける。
	車いすで十分活動できるよう1800mm以上の奥行を確保する。

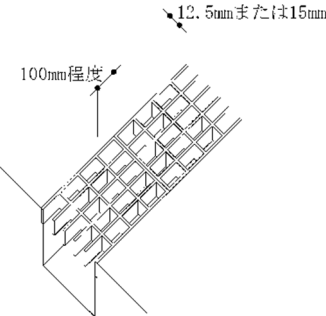
4 共用部

4-1 一般事項

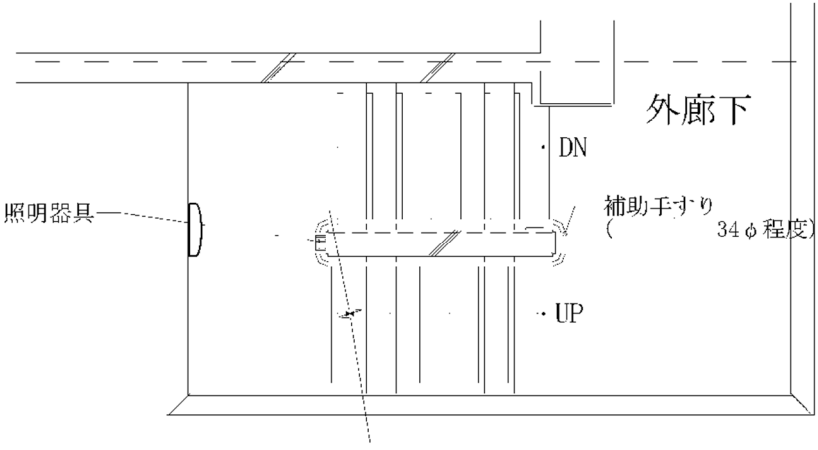
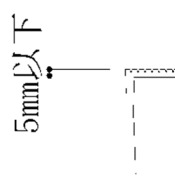
<p>落下防止</p>	<p>建物外壁面まわり直下に主要な出入口、あるいは児童遊園が位置する場合で落下物の恐れのある部分及びバルコニー外周壁直下の通路等で落下物による危険性がある部分については、落下防止庇(最下階上部)、又は落下防止を兼ねた防風スクリーン(各階)、あるいは人が入り込まない植栽帯(地盤面)等の危険防止策を講ずる。落下防止庇等の場合の対策幅については、落下点からの高さをHとして、$\sqrt{H/2}$の範囲を目安とする。なお落下防止庇を設ける場合は、使用する網のピッチは50mm以下とするとともに、防錆上の配慮を充分行う。</p>  <p style="text-align: center;">図-27</p>
<p>手すり</p>	<p>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末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。</p>  <p style="text-align: center;">図-28</p>
<p>外壁仕上げ</p>	<p>外壁仕上げは防水型複層塗材E、軒裏・上裏仕上げは吹付(外装薄塗材E)、屋外階段の壁はSiを標準とする。</p>
<p>連結送水管</p>	<p>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。</p>
<p>点検扉</p>	<p>共用部PS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。</p>

4-2 エントランス・エレベーターホール

<p>平面計画</p>	<p>下図の参考図の通り、ホールからE L V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。</p>  <p>図-29</p>
<p>扉</p>	<p>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。</p>
<p>雨の吹き込み防止対策</p>	<p>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。</p>
<p>手すり</p>	<p>必要に応じて手すりを設置する。</p>
<p>集合郵便受け</p>	<p>集合郵便受けはA 4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。(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。</p>
<p>ベンチ</p>	<p>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。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。</p>
<p>掲示板</p>	<p>掲示板(室名札なし、W1,200mm~1,800mm、H900mm程度)を設置する。</p>
<p>住戸案内板</p>	<p>原則として住戸案内板は設置しない。</p>
<p>床</p>	<p>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。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。</p>

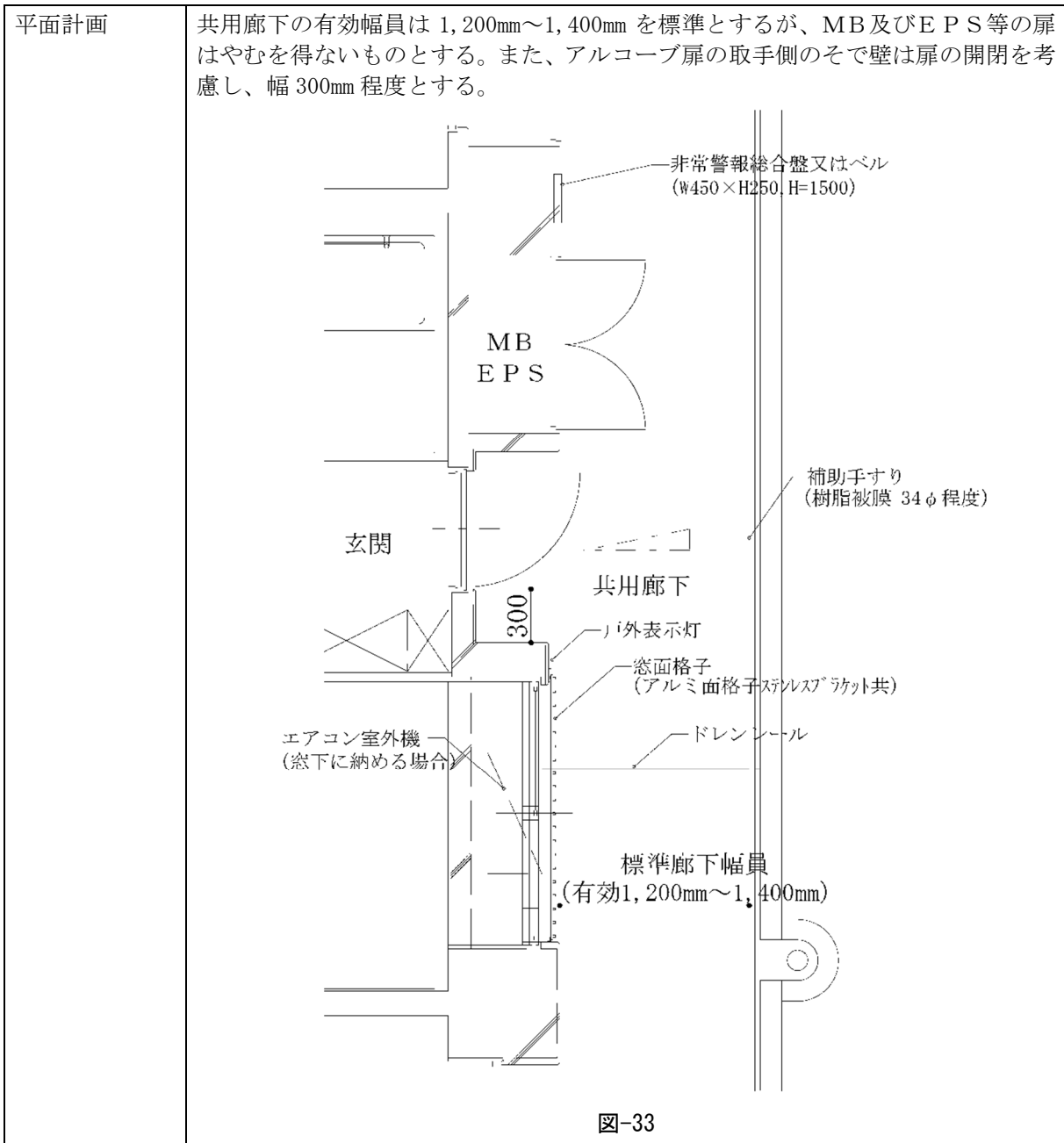
	 <p style="text-align: center;">図-30</p>
<p>照明器具</p>	<p>LED照明器具を設置する。色温度は昼白色とする。やむを得ず集合郵便受けの自然採光がプラン上とれない場合は、照明をタイマー式個別点滅回路とする。</p> <p>エントランスホール内に配電盤室等がある場合は、十分な採光が確保できない場合、配電盤室等のホール側の扉付近に照明を設置する。</p> <p>避難経路と重複する場合、非常用照明を設置する。</p>
<p>インターホン</p>	<p>エレベーター用インターホンを設置する。</p>
<p>自動火災報知設備受信盤</p>	<p>法的に必要な場合には、自動火災報知設備受信盤を設置する。</p>
<p>点検口（自動火災報知器用）</p>	<p>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。</p>

4-3 共用階段

<p>平面計画</p>	<p>共用階段を2ヶ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。</p> <p>階段には回り段を設けない。</p>  <p style="text-align: center;">基準階</p> <p style="text-align: center;">図-31</p>
	<p>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。</p>
	<p>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。</p>
<p>乗越え防止</p>	<p>屋根への乗り移り防止対策を行う。</p>
<p>手すり</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>サイン</p>	<p>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。</p>
<p>防災設備</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p>
<p>点検用タラップ</p>	<p>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。</p>
<p>床・滑り止め</p>	<p>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とし、鉄骨屋外階段は、防滑仕上げを行う。</p> <p>滑り止めノンスリップは踏面から5mm以下とする。</p> <p>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。</p>  <p style="text-align: center;">図-32</p>

雨水排水	雨水排水を考慮する。
照明器具	<p>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>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。</p>
非常用照明器具	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。
給水装置	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。

4-4 共用廊下



共用廊下に居室が面する場合の窓は、ガラスを型板ガラスとし、外側にアルミ製の面格子を設ける。

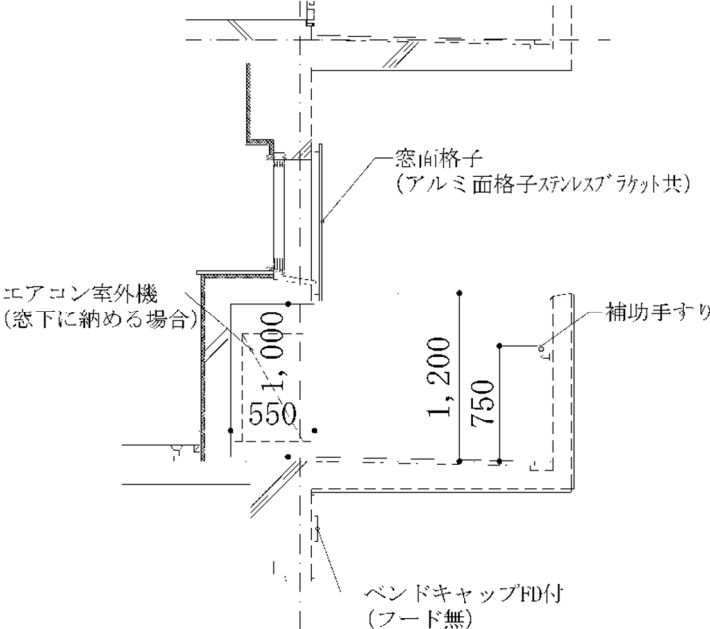
アルコーブの奥行きは扉を開けた時、外廊下の通行に影響しない程度とする。なお、MB及びEPSの扉はやむを得ないものとする。

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、幅1,250mm×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。また、給湯器及びエアコンによるドレン排水のために床面にドレンレールを設ける。

床 床はアルコーブ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。

床は住戸側に幅300mm以上塗布防水を行う。

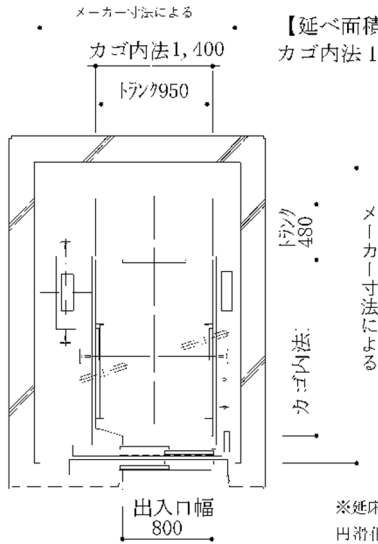
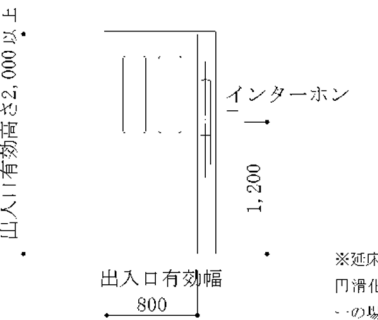
床は防滑性ビニル床シート仕上、側溝部分と手すり壁巾木はウレタン塗膜防水とし、シートの端末にはシール材を施し、端部のめくれや水の侵入を防止する。

乗越え防止	屋根等危険な箇所に進入できないよう対策を行う。
防風スクリーン	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。
手すり壁	<p>手すり壁は高さ 1,200 mm程度とする。</p>  <p>図-34</p>
	手すり壁にトップレールは設置しない。
	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。
	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。
樋	<p>雨水の縦樋はメンテナンス性や漏水の危険性を考慮し、原則内樋とせず外樋とするよう計画する。</p> <p>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。</p>
消火器	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。
照明器具	<p>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。色温度は昼白色とする。</p> <p>就寝室へ明かりが漏れないようにする。</p> <p>照明はタイマー方式で点灯する。また共用廊下において歩行可能な最低限の照度を確保できるものとする。</p>
非常用照明器具	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。
非常警報等	非常警報総合盤又はベルを設置する。
ベンドキャップ	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、ベントキャップを深型とする。 (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。)

4-5 トレンチ

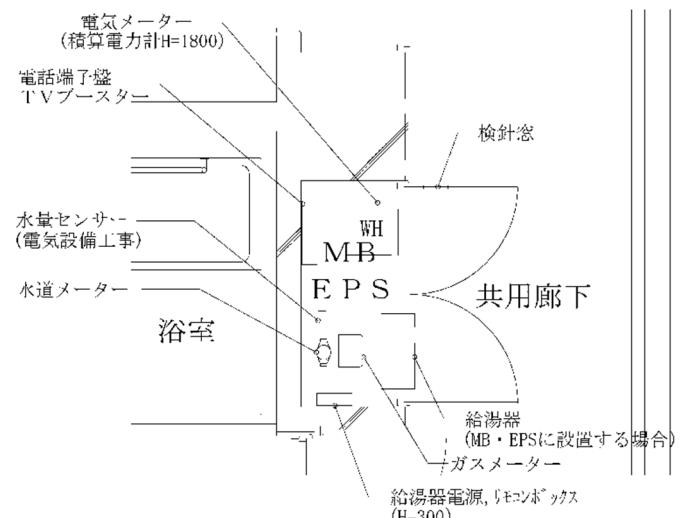
トレンチ	トレンチ内に、照明用コンセントは設けない。 トレンチ床釜場でポンプを使用する場合は、配電盤室内あるいは配電盤内コンセントを利用する。
人通路	トレンチとピット間等、基礎梁に設ける人通路の形状、大きさは、600mmφを標準とする。また、人通路の位置は出入りしやすい位置とし、高さは人通路の下端がピット床面上 300mm 程度を標準とする。必要に応じ人通路上部に手掛かりを設置する。
通気口	トレンチ等には、屋外に通ずる通気口を設ける。(両端には必ず設ける。)トレンチには、点検用マンホールを設けるとともに、マンホール近くのトレンチ床に釜場を設ける。
通水管	ピット内の水を釜場まで排水できるよ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。

4-6 エレベーター

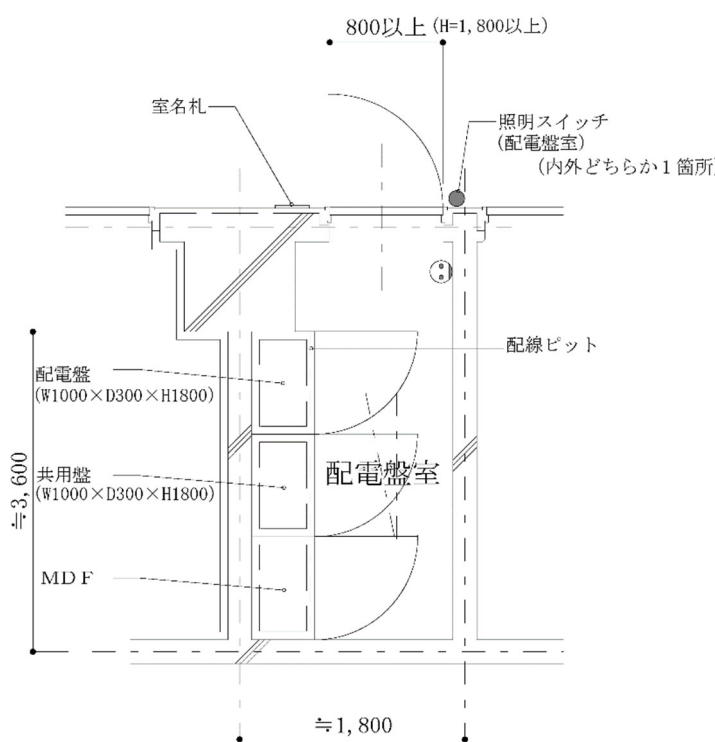
平面計画	<p>カゴ内法寸法は、1,400mm以上とし、設計昇降路内法寸法はカゴ寸法に応じた寸法とする。(メーカー寸法による)</p>  <p style="text-align: center;">図-35</p>
	<p>乗り場扉は、小枠(乗り場インジケータ組み込み)とし、開口は幅 1,130mm、高さ 2,120mm とする。</p>  <p style="text-align: center;">図-36</p>

	マシンルームレス型とする。
	各階乗り場小枠鋼鈑3方枠と躯体との取合い詳細に充分配慮する。 (小枠と躯体との取合いが悪い場合は大枠を検討する)
仕様	各メーカーの標準仕様とする。 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) 小枠鋼鈑3方枠(乗場押釦3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。 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。 火災管制運転装置付とする。 冠水運転、遠隔監視装置付きとする。 防犯窓付の扉とする。 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。
防水	昇降路ピット内の防水(塗膜防水)を行う。
昇降路ピット	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。 ※昇降機技術基準の解説 2016 年版 P. 1. 3-59 参照
天井フック	天井フック(スチール製吊荷重 20kN)を設置する。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。
中間ビーム	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。
点検口	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。
配管非常呼出装置(インターホン)	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。 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。
電源	制御盤の電源及び接地線を設置する。(かご内照明電源は約 1000VA)
コンセント	昇降路ピット内の点検用コンセントを設置する。(100VA)
パーキングスイッチ	パーキングスイッチ付を標準とする。 基準階にパーキングスイッチを設置する。
鍵	トランク鍵は、タキゲン C-I04 鍵 No. 200 とする。 操作扉鍵は、メーカー標準とする。
キックプレート	キックプレートは、三方取付 (H=350) とする。
強制停止装置	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)
停止設定	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。

4-7 MB・EPS

<p>平面計画</p>	<p>MB及びEPS内のレイアウトを下図を参考に配置する。</p>  <p style="text-align: center;">図-37</p>
<p>扉</p>	<p>扉に鍵を設けない。</p>
<p>床</p>	<p>床は増し打ちにより共用廊下側へ水勾配を確保する。</p>
<p>窓</p>	<p>電気メーター検針用の窓を必要に応じ設置する。</p>
<p>開口部</p>	<p>TVブースター等のコンセントをガスメーター及びガス機器と共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。</p>
<p>給湯器</p>	<p>バルコニーまたはMB・EPSに設置する。</p> <p>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。</p> <p>給湯器電源、リモコンボックスを設置する。</p> <p>給湯器の排気筒の高さは外廊下床から1,800mm以上とする。</p> <p>給湯器(扉内設置型PS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。</p>
<p>電気設備・ガス設備</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>排気熱</p>	<p>排気熱による外部仕上材等への影響を考慮する。</p>
<p>MB内配管</p>	<p>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。</p>

4-8 配電盤室

<p>平面計画</p>	<p>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。</p>  <p style="text-align: center;">図-38</p>
	<p>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。AC100Vのコンセントを専用回路で各々2カ所設置する。</p>
<p>構造</p>	<p>防火区画構造とする。トランス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。隣り合う場合は壁に騒音対策を施す。</p>
<p>床</p>	<p>床は防塵塗装仕上げとする。</p>
<p>換気口</p>	<p>換気口等の開口部に防虫網を設置する。</p>
<p>給気口</p>	<p>給気口(防虫網付)を確保する。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。</p>
<p>用途外配管</p>	<p>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。</p>
<p>MD F 盤等</p>	<p>MD F 盤(電話主端子盤)を設置する。</p>
<p>電話用配管</p>	<p>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。</p>
<p>コンセント</p>	<p>コンセントを設置する。</p>
<p>照明器具</p>	<p>LED照明器具を設置する。色温度は白色とする。</p>
<p>鍵</p>	<p>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>

4-9 電力会社借室

<p>平面計画</p>	<p>電力会社借室内のレイアウトは下図を参考に配置する。</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
<p>構造</p>	<p>防火区画構造とする。天井高さは床上 2.5m 以上とする。</p>
<p>防水</p>	<p>水の浸入を防ぐため、原則として FL を GL より高くする。FL は浸水ハザードマップ等を基に設定する。</p>
<p>床</p>	<p>床は防塵塗装仕上げとする。</p>
<p>扉</p>	<p>扉は F D 付のガラリを設置し、防虫網を取り付ける。高さは 2.0m 以上とする。鍵は電力会社指定とする。</p>
<p>搬入通路</p>	<p>配置は 1 階を原則とするが、やむを得ず地下 1 階となる場合は、階段踊場等の中心に搬入用フック (2 t) を設置し、搬入通路は W1,200 mm 以上とする。また、扉が W1,200 mm 未満の場合はマシンハッチを設置する。(ただし、点検・保守に必要な階段 (900 mm 程度) を併設する。)</p>
<p>用途外配管・点検口</p>	<p>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。</p>
<p>排気・給気口</p>	<p>原則として排気口と給気口を同一壁面に設置しない。</p>
<p>スイッチ</p>	<p>照明スイッチ及び換気扇用サーモスイッチを設置する。</p>
<p>排気用ファン</p>	<p>壁付排気用ファン (防虫網、F D 付き) を設置し、運転はサーモスイッチで行う。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。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。</p>
<p>コンセント</p>	<p>コンセントを設置する。</p>
<p>照明器具</p>	<p>L E D 照明器具を設置する。色温度は白色とする。</p>
<p>給電</p>	<p>照明、コンセント、換気電源は、共用盤から給電せず、借室内トランスより給電する。</p>

図-39

4-11 アンテナ

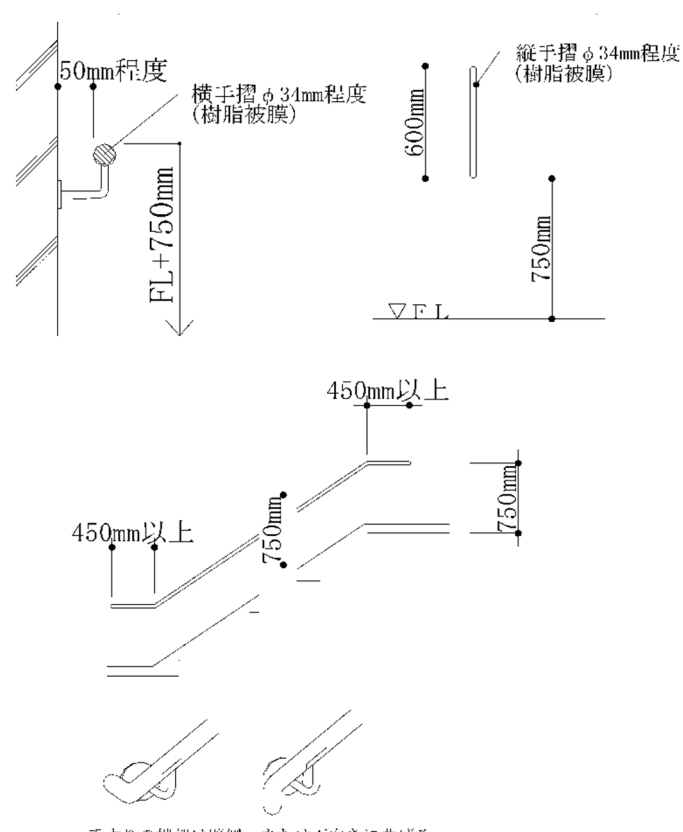
避雷針	地盤面からの高さが、20mを超えるテレビアンテナは、雷保護設備により保護する。
アンテナマスト	地上デジタル放送用の設備基礎及びアンテナ、配管、配線等を設置する。また、BS・CS放送にも対応できるように設備基礎及び配管を設置する。また、アンテナ付近にテレビ中継盤（増幅器、分配器等）を設ける。原則屋内とするが、やむを得ない理由がある場合は屋外に設置する。

4-12 太陽光発電設備

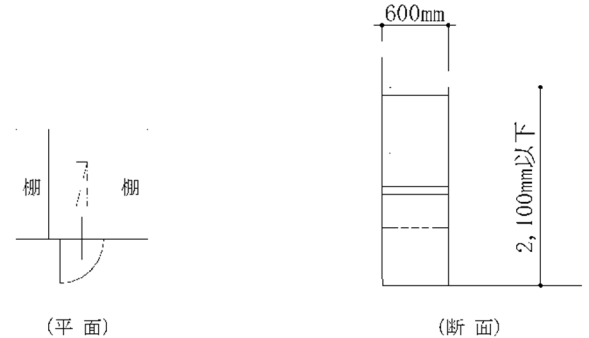
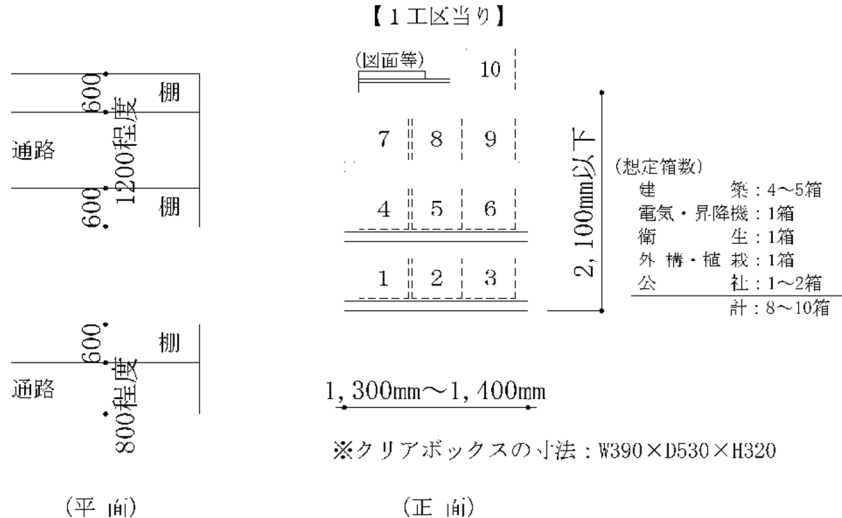
設置場所	原則、設置場所は住棟の屋上とする。
------	-------------------

5 付帯施設

5-1 一般事項

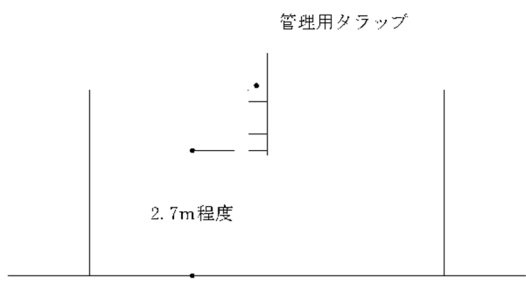
<p>手すり</p>	<p>外構等の各手すりの取付け高さ(横手摺の場合は手摺棒の天端、縦手摺の場合は手摺の下端)は、床から750mmを標準とする。手すりと壁面の空きは50mm程度、また手すりの外径は34mm程度とし、階段及びスロープの場合は、段及びスロープの始・終端部から床面に平行に450mm程延長し、端部を壁面または下面に曲げ込む形状とする。</p>  <p>50mm程度 横手摺φ34mm程度 (樹脂被膜) FL+750mm 縦手摺φ34mm程度 (樹脂被膜) 600mm ▽FL 750mm 450mm以上 450mm以上 750mm 750mm 手すりの端部は壁側、または下向きに曲げる。</p> <p style="text-align: center;">図-41</p>
------------	---

5-2 倉庫

<p>市営住宅自治組織用倉庫</p>	<p>市営住宅自治組織用倉庫の内部レイアウトは、図-42を参考に物品を効率的に収納できるように棚(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。また、棚の最上部は2100mm程度以下とする。</p>  <p style="text-align: center;">図-42</p>
	<p>倉庫は小窓を設ける等採光に配慮するのを原則とし、照明器具は昼白色LED照明器具を設置する。</p>
<p>建物管理用倉庫</p>	<p>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。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。通路幅は800mm(片側棚)~1,200mm(両側棚)程度とする。(完成図書を衣装ケースに収納する)</p>  <p style="text-align: center;">図-43</p>
	<p>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。</p>
	<p>昼白色LED照明器具を設置する。</p>
	<p>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>
<p>防災備蓄庫</p>	<p>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>

5-3 集会所

(1) 全体計画

段差	外部アプローチから、集会所内部ホールに至るまでは、原則として段差を設けない。
扉	集会所玄関扉及び集会所内部の各扉は、原則として引き戸(引き違い戸含む)とする。また、集会所玄関扉、集会所出入口扉、倉庫扉及び便所扉の有効幅員は800mm以上とし、その他の扉の有効幅員は、原則として750mm以上とする。 集会所玄関扉下部等の隙間から、埃が入らないよう考慮する。
寄り付きスペース	車道等とは車止めポールで区画する。
タラップ	集会所を陸屋根の別棟にした場合等、管理上必要な場合は、屋上へ上る管理用タラップを設ける。なお、タラップは、部外者が容易に侵入出来ないよう、タラップの下端を地盤面から2.7m程度とする。なお、タラップ下部には、機器等を設置しない。  図-44
タオル掛け	タオル掛けの高さは、床面から1,100mmを標準とする。サイズは、L=400mm~450mm程度とする。
サッシ	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。
壁の仕上	室内の壁はビニールクロス貼りを標準とする。
サイン	集会所には、館名サイン(〇〇住宅集会所)及び室名サイン(集会室、倉庫、湯沸室、便所等)を設ける。
天窓	天窓(トップライト)は、原則として設けない。
メーター類	集会所で使用する水道、ガス及び電気設備には、住棟等と別の個別メーターを設置する。
非常用設備	非常用照明、誘導灯、非常警報設備については、出来る限り関係法令の緩和規定等を適用するように計画する。
コンセント	集会所外部には、原則コンセントを設置しない。
電話	集会所には、臨時電話用予備配管を設置する。(選挙投票所対応など)
照明器具	LED照明器具を設置する。色温度は昼白色とする。

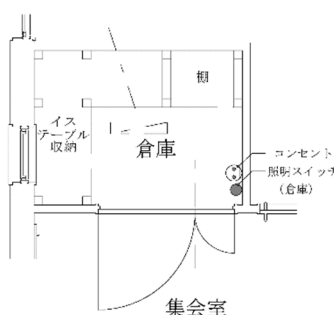
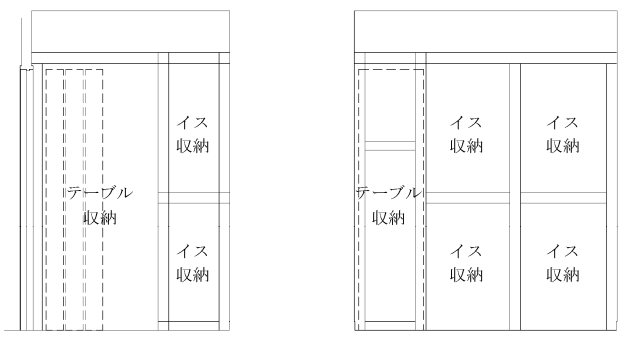
(2) 玄関・ホール

玄関	集会所は下足仕様を原則とする。
手すり	玄関から集会室へ至るホール壁面及び集会室から便所へ至るホール壁面動線上に手すりを設置する。
傘立て	玄関に傘立て用スペースを計画する。
掲示板	掲示板はホールの見え易い壁面に設置する。 大きさは、幅1,200mm~1,800mm、高さ900mm程度とする。
玄関ホール床	床は長尺塩ビシート貼りとする。
スイッチ	照明用スイッチを設置する。

(3) 集会室

<p>平面計画</p>	<p>集会室は下図を参考に机、椅子及びホワイトボードを集会が行なえるよう配置を想定し、必要な設備を計画する。また、集会室に倉庫を隣接させ、机や椅子を全て収納して多目的に利用できるよう計画する。 窓は外部空間と一体的にも利用できるよう掃出し窓を設置する。</p> <p style="text-align: center;">図-45</p>
<p>高さ計画</p>	<p>集会室の最高天井高さは、原則として3メートル以内とし、天井形態については、暖房効果上支障にならないよう考慮する。</p>
<p>床</p>	<p>床は長尺塩ビシート貼りとする。</p>
<p>ホワイトボード</p>	<p>集会室内に移動型ホワイトボード用スペースを計画する。</p>
<p>開口部</p>	<p>集会室には自然採光をとり入れるよう配慮し、開口部を充分設ける。 集会室の掃き出し開口部上部には、原則として軒又は庇を設ける。</p>
<p>サッシ</p>	<p>サッシには、カーテンレール(ステンレス製C型ダブル)を設置する。</p>
<p>換気</p>	<p>換気設備(換気扇)及び給気口を設ける。</p>
<p>冷暖房設備</p>	<p>集会室には、一般家庭用の冷暖房設備(熱源電気式)を2台設置する。ただし100㎡規模を超える場合の冷暖房設備については、別途検討の上適正な台数を配置する。 冷暖房機の室内機は壁掛け型とする。また、屋外機については、維持管理・安全性等に配慮した設置場所とする。 冷媒管、ドレン管施工に必要なスリーブ工事は機械設備工事で行う。</p>
<p>コンセント</p>	<p>上記の冷暖房設備にそれぞれコンセントを設置する。また、集会室には別にコンセントを4箇所設置する(テレビ用1箇所、一般用3箇所)。</p>
<p>テレビ端子</p>	<p>テレビ端子を1箇所設置する。</p>
<p>照明器具</p>	<p>LED照明器具を設置する。色温度は昼白色とする。</p>
<p>スイッチ</p>	<p>照明・換気用スイッチを設置する。</p>

(4) 倉庫

<p>平面計画</p>	<p>集会室用倉庫は下図を参考に倉庫への入口は内部から利用する形態とし、外部からの扉は設けないものとする。また、倉庫内になるべく自然採光をとれるよう小窓等を設ける。</p>  <p style="text-align: center;">図-46</p>																
<p>イス・テーブル等</p>	<p>集会室で使用するイス、テーブル等については、集会所規模に応じて次の表の数値を目安とし、計画する。なお、天板回転式等のテーブルを採用するかは協議によることとする。</p> <table border="1" data-bbox="406 840 1260 1086"> <thead> <tr> <th>備品 集会所の規模</th> <th>テーブル (450mm× 1,800mm)</th> <th>イス (折りたたみスチ ールチェア)</th> <th>座卓 (450mm× 1,800mm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>70 m²規模</td> <td>8</td> <td>24</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>100 m²規模</td> <td>10</td> <td>30</td> <td>和室を設ける場合 4</td> </tr> <tr> <td>100 m²規模を超える</td> <td colspan="3">集会所規模に応じた適性数量とする。</td> </tr> </tbody> </table>	備品 集会所の規模	テーブル (450mm× 1,800mm)	イス (折りたたみスチ ールチェア)	座卓 (450mm× 1,800mm)	70 m ² 規模	8	24	なし	100 m ² 規模	10	30	和室を設ける場合 4	100 m ² 規模を超える	集会所規模に応じた適性数量とする。		
備品 集会所の規模	テーブル (450mm× 1,800mm)	イス (折りたたみスチ ールチェア)	座卓 (450mm× 1,800mm)														
70 m ² 規模	8	24	なし														
100 m ² 規模	10	30	和室を設ける場合 4														
100 m ² 規模を超える	集会所規模に応じた適性数量とする。																
<p>棚</p>	<p>倉庫内は下図を参考に集会室で使用するイス、テーブル等を効率的に収納出来るように造り付けの棚を設ける。なお、天板回転式等の倉庫内へ収納しないテーブルを採用した場合はこの限りではない。</p>  <p style="text-align: center;">図-47</p>																
<p>床</p>	<p>床は長尺塩ビシート貼りとする。</p>																
<p>照明器具</p>	<p>照明器具はLED照明器具を設置する。色温度は昼白色とする。</p>																
<p>スイッチ</p>	<p>照明用スイッチを設置する。</p>																

(5) 給湯室

<p>平面計画</p>	<p>給湯室は下図を参考に簡単な炊事も出来るよう、流し台(L1,200mm程度)、コンロ台(L600mm程度、コンロは別途)、レンジフード及び吊戸棚(L1,200mm程度)を設置するとともに、冷蔵庫置場スペース(W800mm程度)及び食器棚置場スペース(参考寸法:W900mm×D450mm)を確保する。なお、建替えや大規模住宅は別途協議して確定する。</p>
-------------	--

	<p style="text-align: center;">(平面図) (正面図) (側面図)</p> <p style="text-align: center;">図-48</p>
水栓	流し台に設ける水栓は、シングルレバー式混合水栓とする。
給湯器	湯沸室専用の給湯器(10号程度)を設置する。
コンセント	冷蔵庫置場スペースに冷蔵庫用のコンセント(1箇所)、ポット等用に棚下コンセント(1箇所)、レンジフード用に隠ぺいコンセント(1箇所)、給湯器用コンセントを設置する。
照明器具	照明器具はLED照明器具とし、全般照明と流し台用の棚下灯を設置する。棚下灯はコンセント付きとする。色温度は昼白色とする。
スイッチ	照明用スイッチを設置する。

(6) 便所

平面計画	便所は原則として男子便所1、女子便所1、車いす使用者対応便所1とする。ただし100㎡規模を超える集会室については、集会室規模に応じて別途検討の上適正なものとする。
非常ボタン	車いす使用者対応便所には、非常呼出しボタンを2箇所(一つは腰掛便座から手の届く位置、もう一つは転倒した場合でも手の届く位置)に設けること。非常呼出しボタンは緊急時に押すとホール内に警報音が鳴るようにし、便所扉外側に警報停止ボタンを設ける。
掃除用流し	掃除用流し(SK)を1箇所設置する。また、モップ等掛けるフック(2箇所程度)を設置する。
壁・天井仕上げ	壁及び天井仕上は防カビクロス貼りとする。特に壁のクロスについては、清掃し易いものとする。
床	床は長尺塩ビシート貼りとする。
換気設備	各便所には、専用の換気設備(換気扇)を設ける。
コンセント	コンセントを設置し、設置高さは原則として床上500mmとする。
照明器具	LED照明器具を設置する。点灯方式は原則スイッチとする。色温度は昼白色とする。
排水設備	集会室に防災力向上マンション対応の便所(受水槽を水源とする)を設置する場合、災害配慮トイレ等、断水時に洗浄水量の少ないものを選定する。排水管に排水フレキややりとり接手などの耐震対策を行う。



【レジリエントトイレの特徴】

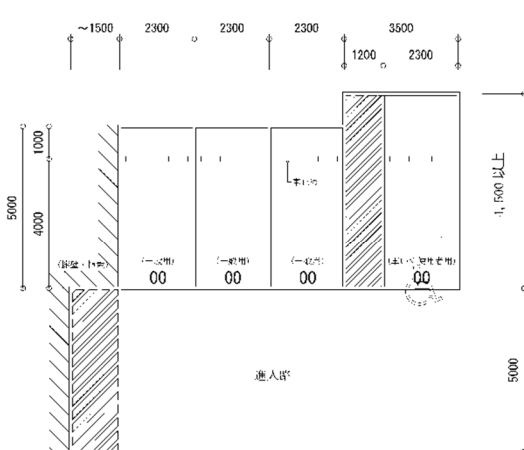
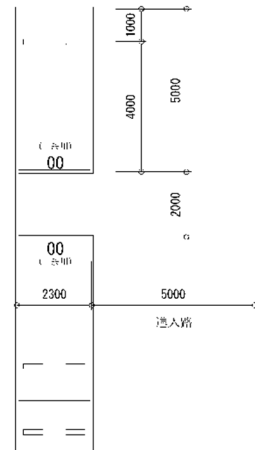
5-4 ごみ置場

<p>平面計画</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">図-49</p> <p>(イメージ) メッシュタイプ ごみ置場</p>
<p>壁</p>	<p>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。</p>
<p>形状</p>	<p>ガラス等の被害防止のため、メッシュタイプ(屋根、壁、扉とも)のごみ収納庫を設置する。H1,800mm程度 清掃用具掛け用のフックを2ヶ所設置する。</p>
<p>排水ます</p>	<p>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。</p>
<p>サイン</p>	<p>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にする。</p>
<p>床仕上げ</p>	<p>コンクリート直仕上とする。</p>
<p>照明器具</p>	<p>原則として照明器具は設置しない。</p>
<p>給水</p>	<p>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。</p>

5-5 駐輪場

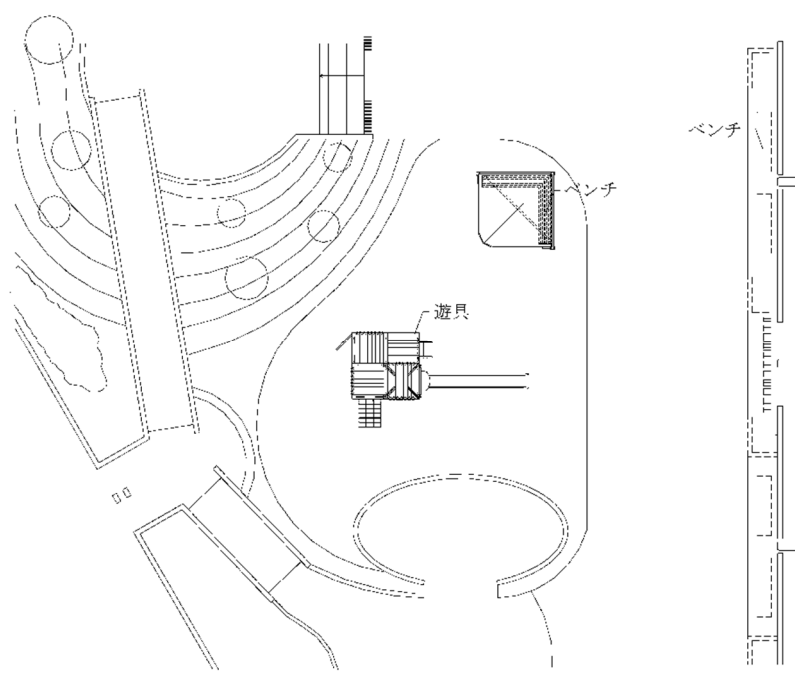
平面計画	原則として住棟内に設けない。駐輪区画は、白線で全体位置を明示しサインを設置する。区画ごとのラインは不要。
	1台当たりのスペースは500mm×2,000mm程度とする。
仕様	原則、既製品の屋根付きとし、華美なしつらえとしない。バイク置場を設ける場合は、青空区画とする。
	車輪止め及びチェーン掛け用のパイプ等を設置する。
床	床は水勾配を充分確保する。
	コンクリート金ゴテ仕上とする。
照明器具	外灯の配置計画を考慮し、必要に応じ照明器具の設置を検討する。防犯上暗くならないように注意する。
排水	屋根の雨水排水は、原則として雨水桝に接続する。

5-6 駐車場

<p>平面計画</p>	<p>駐車場の幅は一般用で2.3m以上、擁壁や植栽に接した一般用は2.5m以上、車いす使用者用については3.5m以上とする。 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> <p style="text-align: center;">図-50</p>
	<p>駐車区画の一区画当たりの長さは、5.0m以上とする。</p>
	<p>縦列駐車区画は、区画間を2.0m以上確保する。</p>
	<p>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。</p>
	<p>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。</p>
<p>進入路</p>	<p>駐車場の進入路の幅は、5.0m以上とする。</p>
	<p>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。</p>
	<p>外部道路等への出入口部は、見通しに充分配慮する。</p>
<p>照明器具</p>	<p>LED照明器具の電気メーターは、駐車場単独の契約とする。ただし、やむを得ない場合、メーターは「共用」の契約とし、メーターを設置する。</p>
	<p>照明の電気メーターが単独契約となるように縁石などで区画する。</p>
	<p>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。</p>

水栓	洗車に使用されるため、周辺に水栓を設置しない。
排水	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。
	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。
仕上げ	アスファルト舗装(密粒)とする。ただし、消防活動空地となる場合は、開発許可の基準に適合(密粒 5cm、路盤 30cm)したものとする。
	やむを得ず自走式 2 段とする場合は、上部の防水を行う。
設備	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。
駐車区画番号	駐車区画番号の振り方は別途指定する。

5-7 児童遊園

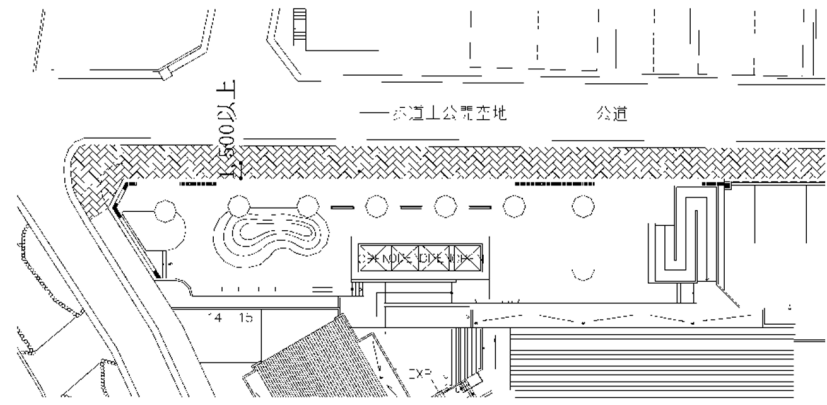
<p>遊具</p>	<p>遊具は安全性を考慮し、木製のものはなるべく避ける。多世代の利用にも配慮し、健康遊具（背伸ばしベンチ等）の設置も検討する。</p>  <p style="text-align: center;">図-51</p>
	<p>原則として砂場、ゴミ箱及び水飲み場は設置しない。</p>
	<p>遊具の安全性については、メーカー仕様等を参考の上、遊具周囲の必要十分な安全域の確保及び遊具からの落下防止等に十分配慮する。また、遊具自体の安全性についても協会認定品を使用する等十分に配慮する。</p>
<p>仕上げ</p>	<p>ダスト舗装を標準とする。</p>
<p>照明器具</p>	<p>LED照明器具とする。また、防犯上必要な明るさを確保し、死角をつくらないよう計画する。</p>
	<p>周辺住宅や畑に明かりが漏れないよう配慮する。</p>

5-8 住宅内通路

(1) 車道

舗装	アスファルト舗装(密粒)とする。
はしご車通行 対応	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。
	はしご車等が通る道路は、重耐重のグレーチングとする。
	はしご車等が通る道路は、重耐重のマンホール蓋とする。
照明器具	必要に応じてLED照明器具を設置する。

(2) 歩道

舗装	原則としてアスファルト舗装とする。ただし、歩道状公開空地は除く。
段差	公道が付帯する場合、歩車道段差は150mmを標準とする。
	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。
	切下げ部分の歩車道段差は、20mmとする。
車止めポール	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。
縁石	公道(歩道)に付帯する歩道状公開空地の場合、管理区分がわかるよう縁石等を設置する。
 <p style="text-align: center;">図-52</p>	
照明器具	必要に応じてLED照明器具を設置する。 周辺住宅や畑に明かりが漏れないようにする。

5-9 植栽

植栽計画	植栽管理がしやすいように、常緑樹かつ中低木を中心に樹名札プレートを設置する。別紙の「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。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。
	低木及び地被植物は、植栽数量に注意する。
転落防止	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。
案内板	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。
照明器具	必要に応じてLED照明器具を設置する。
	周辺住宅や畑などに明かりが漏れないようにする。
散水栓	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。

5-10 屋外排水

配管	<p>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。特に、縦樋から第一柵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。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>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。(なお縦樋から第一柵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>
----	--

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

1 趣旨

市営住宅入居者の高齢化の進展により、植栽の管理が困難になるケースが増加し、管理できずに伐採することもある状況となっている。

市会においても、高齢化を踏まえた管理への配慮について質疑があり、再生に当たっては管理しやすい植栽計画としていくことを答弁している。

また、入居者や近隣住民等から植栽管理に関する市への苦情も多く、対応に苦慮しているため、市の管理の負担軽減も考慮が必要である。

建替え後 10 年 20 年後の姿を的確に想定し、管理しやすい植栽計画としていく必要がある。

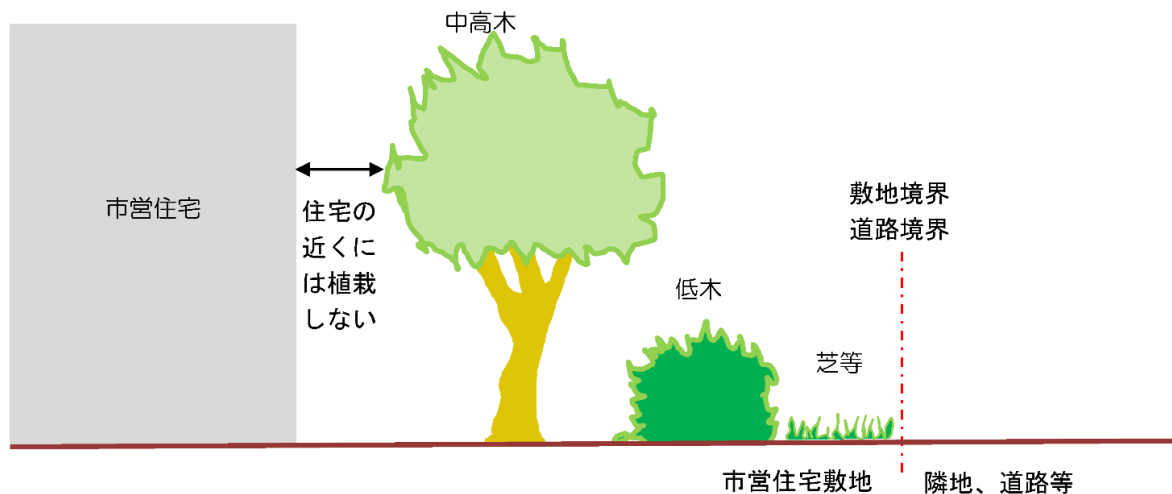
2 植栽の目的

- (1) 住宅敷地内の緑の環境整備
- (2) 住宅を含めた地域の緑の環境整備
- (3) 住宅入居者のプライバシー保護

3 基本的な条件

- (1) 常緑樹とする。
- (2) 敷地境界付近の植栽はできる限り芝等とする。
- (3) 中高木は、ランドマークになる場所などで最低限とし、敷地境界や道路境界、住宅の近くには植栽しない。
- (4) 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。

<植栽のイメージ>



4 植栽の基準（参考：横浜市街路樹設置基準（道路局施設課））

(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。

(2) 植栽に適する樹種

高木	シラカシ、アラカシ、クスノキ、クロガネモチなど
中低木	ヒラドツツジ、オオムラサキツツジ、サツキツツジ、ドウダンツツジ、マルバシャリンバイ、アセビなど
地被類	リュウノヒゲ、ファイリヤブラン、タマスダレ、アガパンサスなど

(3) 植栽に適さない樹種

高木	ユリノキ、プラタナス、カロリナポプラ、ヤナギ、シンジュ、エンジュ、モミジバフウ、ニセアカシアなど
中低木	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
地被類	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

維持管理要領

I 給水施設等保守点検業務共通仕様書

第1 目的

本業務は横浜市営住宅に設置された給水施設（専用水道、簡易専用水道、小規模受水槽水道施設、直結増圧ポンプ及び中水道施設・太陽熱給湯設備）を本仕様書及び関係法令・規則・条例等に従い保守点検を行い、その結果を関係機関に報告すると共に給水装置を常に良好な状態に維持・管理し不慮の事故に備えることを目的とする。

第2 一般事項

- (1) 本仕様書は国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」（最新版）と一体の仕様を構成するものとする。
- (2) 本業務は水道法など、関係法令を遵守すること。
- (3) 善良なる管理者の注意をもって、良好な環境を維持増進するよう努めること。
- (4) 設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有する者が作業を行うこと。
- (5) 専用水道施設については水道技術管理者を定め、管轄の福祉保健センターに届け出ること。
- (6) 当該施設の届出者等に変更が生じた場合は、届出書の作成及び福祉保健センター等への届出を行うこと。
- (7) 貯水槽設備に関わる担当者は水道法第21条による定期健康診断を6か月ごとに行うこと。
- (8) 点検等により発見した不具合はその状況及び原因を調査し、修繕等の対処をすること。修繕を要する場合は不具合か所の写真、見積書を作成し、修繕に着手すること。ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施し、事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに報告を受けること。

また、次のア及びイについては本業務の範囲内で実施するものとする。

- ア 制御盤等の表示ランプなど消耗部品の交換及び部品交換を要しない軽微な修理は不良発見時に実施する。
 - イ ポンプ室、受水槽置場等の専用の照明について、球切れの場合は発見時に管球取替を実施する。
 - ウ 前項で掲げた以外で、老朽化や責によらない故障破損の修理、装置機器単位での交換は別途実施する。
- (9) 発生した廃棄物は、適正に処分し、施設内に放置しないこと。また、機器類に腐食を発見し次第、応急的な補修を施し、常に衛生的な環境を保持すること。

(10) 断水が伴う修繕については、実施の最低7日前には、住宅の代表者(自治会長等)及び居住者に書面をもって十分な説明を行うこと。また、断水が伴う緊急の修繕の場合には、居住者への配慮を最優先し、適切な措置を講ずるものとする。

(11) あらかじめ、各施設の担当者を決定し、原則、契約の期間同じ点検者が点検を行うこと。

第3 専用水道施設・簡易専用水道施設・小規模受水槽水道施設

(1) 点検業務

ア 巡回点検

(ア) 専用水道施設については月1回行い、概ね30日周期とすること。

(イ) 簡易専用水道施設及び小規模受水槽水道施設については3か月に1回以上(任意月)行い、概ね90日周期とすること。

(ウ) 点検は次表に定めるところにより適正に行い、必要に応じて保守その他の措置を講ずるものとする。

(主なものを抜粋)

点検項目	点検及び保守内容
受水槽及び高架水槽	マンホールの密閉状態及び施錠の良否 密閉または施錠不良の場合は、パッキンまたは錠を交換
ボールタップ及び定水位弁	浸水及び変形、損傷等の劣化の有無、並びに作動の良否 浸水がある場合は、調整する
水面制御及び警報装置	汚れ及び腐食、損傷等の劣化の有無 作動の良否
塩素滅菌器	逆流止め玉弁及びサイホンブレーカーの作動の良否
付属配管	防虫網の詰まり及び腐食、損傷等の劣化の有無
ポンプ	運転状態の良否。吐出圧力及び運転電流値の測定 グランドパッキンの磨耗状態の良否。(水漏れ量の確認、調整)
制御盤	ポンプ、自動、手動、自動交互等の作動確認 電磁開閉器の接点劣化の有無及び表示ランプの点灯の良否

(エ) ポンプの積算電力計及び水道の使用量を計量すること。

(オ) 末端給水栓より採水し、濁度、色度、pH値、残留塩素、味、臭気の各々について測定すること。

(カ) 自動通報装置(転送装置)の作動確認を行うこと。

イ 給水装置メーカー点検

インバータ付自動給水装置については、年1回以上各給水装置メーカーの点検を受け、報告書を受領すること。

(2) 貯水槽清掃等

ア 受水槽、高架水槽の清掃は年1回以上(原則として5月～6月の間)実施すること。清掃日については、事前に代表者(自治会長等)まで連絡し、住民広報用の案内文を実施の最低7日前までに住棟に掲示、または各戸に配布し、住民への周知を図ること。

イ 貯水槽清掃時に合わせて、受水槽室、ポンプ室等の施設廻りの清掃を行うこと。

(3) 水質検査

ア 専用水道施設についての水質検査はつぎのとおりとする。

(ア) 日例検査（色、濁り、残留塩素）を行うこと。

(イ) 毎月1回以上、水質検査（水道法施行規則第15条第1項第3号イの規定による検査）を行うこと。検査項目は、一般細菌、大腸菌、塩化物イオン、有機物等（全有機炭素（TOC）の量）、pH値、味、臭気、色度、濁度の9項目とする（ただし、(ウ)の21項目の検査を実施した月は不要）。

(ウ) 受水槽及び高架水槽の清掃後を含め、年3回（3か月毎）以上、21項目（受水型専用水道の全項目）の水質検査を行うこと。

(エ) (ウ) は3か月毎に1回以上とし、残りの1回を26項目の水質検査を行うこと。
（令和2年4月1日施行の新水質基準による）

(オ) 上記（イ）、（ウ）、（エ）の水質検査は、厚生労働大臣の登録を受けた検査機関が検査を行うこと。

(カ) 検体数は、1施設あたり1検体とし、採水か所については指示を受けること。

(キ) 各所轄の福祉保健センターに毎月、水質検査の結果を報告すること。

イ 簡易専用水道施設及び小規模受水槽水道施設についての水質検査はつぎのとおりとする。

(ア) 定期的水質検査（水道法施行規則第15条第1項第3号イの規定による検査）を年1回以上（水槽清掃終了時）行うこと。検査項目は、一般細菌、大腸菌、塩化物イオン、有機物等（全有機炭素（TOC）の量）、pH値、味、臭気、色度、濁度の9項目とする。

(イ) 上記（ア）の水質検査は厚生労働大臣の登録を受けた検査機関が検査を行うこと。

(ウ) 検体数は、1施設あたり1検体とし、採水か所については指示を受けること。

ウ 臨時の水質検査は、次のような場合に行うこと。

(ア) 水源付近、給水区域及びその周辺などにおいて、消化器系感染症が流行しているとき。

(イ) 配水管の大規模な工事、その他により水道施設が著しく汚染された恐れがあるとき。

(ウ) その他、必要と認めたとき。

エ 水質基準は水道法施行規則第15条第1項の規定に基づくこと。

(4) 施設検査（法定検査）

ア 簡易専用水道施設については「水道法第34条の2第2項」、小規模受水槽水道施設については「横浜市簡易給水水道及び小規模受水槽水道における安全で衛生的な飲料水の確保に関する条例16条」に規定する検査を実施すること。

イ 上記施設検査は簡易専用水道施設については厚生労働大臣の登録を受けた検査機関、小規模受水槽施設については横浜市長指定の検査機関が検査を行い、これに立ち会うこと。

ウ 上記施設検査において、適合施設として認定された場合には、給水管理適合施設表示制度協定機関より認定プレート及び表示期限シールを受領し、当該施設に設置すること。

- エ 専用水道施設については監督官庁より立入検査を行う旨の連絡があった場合にこれに立会い、協力すること。

第4 直結増圧ポンプ

(1) 定期点検

- ア 年1回以上、各給水装置メーカーの定期点検を実施し、報告書を受領すること。点検に際して、断水や水圧低下が伴う恐れがある場合は、事前に代表者（自治会長等）及び各入居者に周知すること。
- イ 点検は、メーカーが独自に定める「メンテナンス仕様書」に基づき、増圧ポンプ及び逆流防止装置他、各部品の点検、調整及び清掃を行うこと。
- ウ 自動通報装置（転送装置）の作動確認を行うこと。

第5 緊急対応

- (1) 緊急事態の発生に備え、24時間対応できる体制をとること。
- (2) 緊急異常事態発生の場合は、直ちに現場へ出動し、異常の原因を確認するとともに、応急処置を行い、事態の拡大防止に努めること。また、対応後速やかに報告を受けること。
- (3) 緊急事態の発生情報をいち早く感知するため、「第8 その他 ア 事前準備」に定める事項を、管理開始前に行うこと。

第6 報告書及びその他作成書類

- (1) 次表の報告書及びその他の書類を作成すること。

作成書類（作成時期は参考）

種別	作成書類	部数	作成時期	備考
共通	保守管理業務実施要領書	2	契約締結後7日以内	参考様式
共通	緊急連絡受付表	1	随時	参考様式
共通	管理業務報告書	1	当月分を次月10日まで	A4 ファイル
共通	貯水槽清掃報告書	1	全施設完了後	A4 ファイル※2
共通	給水装置メーカー一点検報告書	1	対象施設完了後※1	A4 ファイル
共通	修繕履歴一覧	1	業務完了時	施設毎
専用	水質検査成績書	2	毎月	福祉保健センター指定管理者
専用	専用水道水質検査計画書	2	依頼後速やかに	福祉保健センター指定管理者
専用	専用水道立入検査表（受水型）	1	随時	
簡易・小規模	水質検査成績書	1	年1回以上 全施設完了後	A4 ファイル
簡易・小規模	簡易専用水道（小規模受水槽水道）検査済証及び検査表	1	全施設完了後	A4 ファイル
中水道	水質検査成績書	1	年1回以上	A4 ファイル
中水道	雨水貯留槽等清掃報告書	1	完了後	A4 ファイル※2

※1 インバータ制御のみ ※2 作業者の健康診断書を添付

- (2) 管理業務報告書の提出時期は当月分を次月の10日までとする。また、10日が土・日、祝日となる場合には10日以前までとする。
- (3) 報告書の写真について
 - 作成する報告書の写真にはタイトルを付け、見やすいように整理する。
 - ア 巡回点検時：点検項目に従い、機器別に各部（ポンプ、受水槽、制御盤）を撮影する。また、不良か所がある場合は、別途撮影し、報告書の一部として作成する。
 - イ 水槽清掃時：水槽類及び施設の清掃前、清掃中、清掃後を撮影する。
- (4) 提出書類について、提出方法がファイルとなっているものは一覧表、インデックスを付けるなど見やすいように整理する。
- (5) その他、指示により必要書類を提出すること。

第7 その他

(1) 事前準備

緊急事態の発生の情報をいち早く感知するため、管理開始前に以下の準備を行うこと。

ア 緊急連絡先表示プレートへの表示

各住宅の棟ごと及び1階エレベータホールに設置の「緊急連絡先表示プレート」に緊急連絡先を表示すること。表示方法は、所定のプレートに緊急連絡先を印字したシールを管理開始日直前に貼り付けるものとする（連絡先等が変更になった場合も同様とする）。

イ 転送装置の設定

給水装置の異常警報（受水槽満減水、ポンプ故障等）を電話回線で転送する装置（転送装置）が各施設のポンプ室内に設置してあるので（複数の施設を兼用している住宅も有り）、転送先として緊急連絡先の電話番号を設定すること。本転送システムは異常警報の内容によらず一括して警報信号を転送するもので、受信は電話機にて行う（専用受信機は不要）。電話機から流れる異常発生のメッセージは4桁のコード番号にて案内される。その他取扱方法、設定方法、コード番号等の詳細は、指示を受けること。また、転送システムに要する電話回線の使用料及び通話料は、PFI事業者が支払うこと。

- (2) 水道本管等の工事のため、受水槽に赤水などが混入する恐れがある場合は、受水槽のバルブ操作を行うこと。
- (3) 電力計の交換工事、電気工作物の点検等のため、停電する場合は、これに立会い、復電後の給水装置の作動を確認すること。
- (4) 水質、水圧等の異常について、入居者から連絡があった場合は調査を行い対応すること。
- (5) PFI事業者の提案に基づく本仕様書に定めのない給水施設に対しても、本仕様書で定める内容と同等の業務を実施すること。
- (6) 本仕様書より読み取れない事項については協議のうえ、決定するものとする。

II エレベーター保守点検業務共通仕様書

第1 目的

本業務は、横浜市営住宅に設置された昇降機施設を本仕様書および関係法令・規則・条例等に従い保守点検を行い、その結果を関係機関に報告すると共に昇降機施設を常に良好な状態に維持し不慮の事故に備えることを目的とする。

第2 一般事項

- (1) 本仕様書は国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」（最新版）と一体の仕様を構成するものとする。
- (2) 本業務は関係法令を遵守すること。
- (3) 善良なる管理者の注意をもって、良好な環境を維持増進するよう努めること。
- (4) 設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力および必要な技能を有する者が作業を行うこと。
- (5) 安全管理

委託業務実施にあたっては労働安全衛生法等関係法規および作業安全計画書に基づき実施すること。

第3 点検業務

1. 巡回点検業務

(1) 定期点検

定期的（通常仕様の点検回数は月1回以上、遠隔点検仕様及び階段室型の点検回数は3ヶ月1回以上）にエレベーター各部の点検、給油、調整および清掃を行い次にあげる機器、付属部品に対しては摩耗、劣化が予想される場合に修理または交換を実施する。また、扉、扉スイッチ、敷居については、定期点検時に必ず調整・清掃を確認し報告書に結果を記載すること。

巻上げ機、電動機、調整機、制御機、各種ワイヤーロープ、移動ケーブル、その他付属装置。

(2) 前項の修理および取り替え工事の範囲は次のとおりとする。

- ①エレベーターの通常使用時に生じる摩耗、損傷。
 - ②エレベーター製造業者が定める「フルメンテナンス仕様書・長期保全計画書」にあげる工事範囲。
 - ③乗りかご、かご床タイル、ドア、3方枠、敷居、意匠部品等の塗装、メッキ直し、修理、取替、および清掃は含まない。ただし、押しボタン頭部の破損は本業務の範囲内で取替を行うものとする。
 - ④交換部品に付いては、メーカー純正部品とする。
- (3) エレベーターの安全装置等の付加装置については、全般にわたって定期的に調整を行い、必要に応じて機能試験を行うこと。

2. 定期検査

建築基準法第 12 条第 3 項の規定による定期検査について、市営住宅においては公共施設のため検査結果の報告義務はない。

ただし、同法第 12 条 4 項により定期検査と同等の検査（損傷、腐食その他の劣化状況の点検）については行うこと。

第 4 緊急対応

- (1) 緊急事態の発生に備え、24 時間対応できる体制をとること。
- (2) 緊急時の連絡方法を明確にすること（事前に 2 か所以上の緊急連絡先を確保）。誤報を含む故障や事故に対し、速やかに当該住宅に急行し、応急処置と原因調査及び必要な対策を実施すること。また、異常の原因および対策結果を緊急連絡受付表にて記録すること。
- (3) 緊急事態の発生の情報をいち早く感知するため、「第 6 その他（1）事前準備」に定める事項を管理開始前に行うこと。

第 5 報告書およびその他作成書類

- (1) 次表の報告書及びその他の書類を作成すること。

作成書類（作成時期は参考）

種別	提出書類	部数	提出時期	備考
共通	保守管理業務実施要領書	2	契約締結後 7 日以内	
共通	緊急連絡受付表	1	随時	
共通	フルメンテナンス仕様書	1	契約締結後 7 日以内	
一般乗用	点検報告書（月次）	1	該当月分を毎月 10 日まで	
一般乗用	遠隔点検報告書（月次）	1	該当月分を毎月 10 日まで	
階段室型	点検報告書	1	該当月分を毎月 10 日まで	
階段室型	遠隔点検報告書	1	該当月分を毎月 10 日まで	
共通	定期検査報告書	2	施設検査後 1 ヶ月以内	
共通	定期点検報告済証（写）	1	取得後速やかに	
共通	長期保全計画工事報告書	1	工事完了後速やかに	

- (2) 点検報告書および遠隔点検報告書の作成時期は当月分を次月の 10 日までとする。また、10 日が土・日、祝日となる場合には 10 日以前までとする。
- (3) 長期保全計画書による工事の報告書には作業内容が判るよう作業写真を添付する。

第 6 その他

- (1) 事前準備

緊急事態の発生の情報をいち早く感知するため、管理開始前に以下の準備を行うこと。

①緊急連絡先表示プレートへの表示

各住宅の棟ごとおよび 1 階エレベーターホールに設置の「緊急連絡先表示プレート」に緊急連絡先を表示すること。緊急連絡先のシールは管理開始日直前に貼り付けること。

なお、表示方法としては、現地に既に用意されている所定のプレートに緊急連絡先を印字したシールを貼り付けるものとする（連絡先が変更になった場合も同様とする）。

- (2) PFI 事業者の提案に基づく本仕様書に定めのない昇降機施設に対しても、本仕様書で定める内容と同等の業務を実施すること。

Ⅲ 消防施設保守点検業務共通仕様書

第1 目的

本業務は横浜市営住宅に設置された消防施設を本仕様書及び関係法令・規則・条例等に従い保守点検を行い、その結果を関係機関に報告すると共に消防施設を常に良好な状態に維持し不慮の事故に備えることを目的とする。

第2 一般事項

- (1) 本仕様書は国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」(最新版)と一体の仕様を構成するものとする。
- (2) 本業務は消防法など、関係法令を遵守すること。
- (3) 善良なる管理者の注意をもって、良好な環境を維持増進するよう努めること。
- (4) 設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有する者が作業を行うこと。
- (5) 点検等により発見した不具合はその状況及び原因を調査し、修繕等の対処をすること。修繕を要する場合は見積書を作成し、修繕に着手すること。ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施し、事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに報告を受けること。
また、次のアからウについては本業務の範囲内で実施すること。
 - ア ランプ、ヒューズ、発信機プロテクタなど消耗部品の交換及び部品交換を要しない軽微な修理は不良発見時に実施する。
 - イ 誘導灯蛍光管、グローランプ、表示ランプについては総合点検実施時に全数交換を実施する。
 - ウ 消防用補給水槽については総合点検実施時に水の入替えを実施する。
 - エ 前項で掲げた以外で、老朽化や責によらない故障破損の修理、装置機器単位での交換は別途実施する。
- (6) 法定点検実施に際しては、当該住宅の自治会長、生活相談員、代表者等と事前に連絡を取り、実施日、実施内容について十分な説明を行うこと。
- (7) 発生した廃棄物は、適正に処分し、施設内に放置しないこと。
- (8) あらかじめ、各施設の担当者を決定し、原則、契約の期間同じ点検者が点検を行うこと。

第3 点検業務

- (1) 機器点検及び総合点検

ア 機器点検

機器の適正な配置、損傷の有無等外観からの確認・簡易な操作により機器の機能について確認すること。

実施については、消防法その他関係法令に基づき、原則として年1回、1月に実施すること。点検日・予備日は、予め入居者に通知をすること。点検完了後、点検達成率を作成すること。

イ 総合点検

消防用設備の全体を作動させ総合的な機能を確認する。実施については、原則として年1回、7月に実施すること。

点検日・予備日は、予め入居者に通知をすること。点検完了後、点検達成率を作成すること。設置後10年を超える連結送水管設備については消防法に基づき耐圧試験を行うこと。また、製造から10年を超える消火栓設備の耐圧ホースについても法に基づき耐圧試験を行うこと。

ウ 防火対象物点検

16項（イ）の防火対象物については消防法第8条の2の2第1項の規定により点検及び所轄消防への報告を行うこと。

(2) 巡回点検業務

対象住宅のうち高層住宅（7階以上の棟）については、上記の点検実施月の中間月（4月、10月の年2回）に消防用設備等の外観巡回を行い、異常の早期発見に努めること。また、概ね180日周期で行うこと。

第4 緊急対応

- (1) 緊急事態の発生に備え、24時間対応できる体制をとること。
- (2) 緊急時の連絡方法を明確にすること（事前に2か所以上の緊急連絡先を確保）。誤報を含む故障や事故に対し、速やかに当該住宅に急行し、応急処置と原因調査及び必要な対策を実施すること。
- (3) 緊急事態の発生の情報をいち早く感知するため、「6 その他（1）事前準備」に定める事項を、管理業務開始前に行うこと。

第5 報告書及びその他作成書類

- (1) 次表の報告書及びその他の書類を作成すること。

作成書類（作成時期は参考）

種別	作成書類	部数	作成時期	備考
共通	保守管理業務実施要領書	2	契約締結後7日以内	参考様式
共通	緊急連絡受付表	1	随時	参考様式
高層住宅	消防設備巡回点検報告書	1	当月分を次月10日まで	指定様式
共通	消防用設備等点検結果報告書（総合点検）	(2)	全施設完了後	A4ファイル
共通	消防用設備等点検結果報告書（機器点検）	1	全施設完了後	A4ファイル

- (2) 消防設備巡回点検報告書の作成時期は該当月分を次月の10日までとする。また、10日が土・日、祝日となる場合には10日以前までとする。

(3) 機器点検及び総合点検は、法令等で定められた点検結果報告書を住宅毎にインデックスを付け作成すること（年2回）。

また、7月実施の機器点検及び総合点検の報告書を、防火対象物16項(イ)にあたる住宅は毎年、その他の住宅（5項(ロ)）は3年毎に所轄消防署へ提出すること。

(4) 法定点検時の作業風景及び「2 一般事項（5）ア、イ、ウ」は写真を用いて作成すること。

第6 その他

(1) 事前準備

緊急事態の発生の情報をいち早く感知するため、管理開始前に以下の準備を行うこと。

ア 緊急連絡先表示プレートへの表示

各住宅の棟ごと及び1階エレベーターホールに設置の「緊急連絡先表示プレート」に緊急連絡先を表示すること。緊急連絡先のシールは管理開始日直前に貼り付けること。

なお、表示方法としては、現地に既に用意されている所定のプレートに緊急連絡先を印字したシールを貼り付けるものとする（連絡先が変更になった場合も同様とする）。

(2) 点検の実施については作業予定表を作成し、当該住宅の代表者（自治会長等）に提出し、入居者に対する事前通知を文書により実施すること。

(3) 本委託業務の履行にあたり、安全管理に充分注意し住宅入居者の日常生活に支障をきたさぬよう配慮すること。万一、事故または入居者とのトラブルが生じた場合、一切 PFI 事業者の責任において処理すること。

(4) 防火管理者の業務（消防計画の作成、消防訓練の実施、査察への立会い等）を行うこと。

(5) 警報設備の自治会への取扱説明

自動火災報知設備、非常警報設備及び防排煙制御設備等、警報関係の設備が設置されている住宅については、誤報時の対処方法等について、設備の取扱説明を年1回、自治会に対して行うこと。

(6) PFI 事業者の提案に基づく本仕様書に定めのない消防施設に対しても、本仕様書で定める内容と同等の業務を実施すること。

(7) 本仕様書より読み取れない事項については協議のうえ、決定するものとする。

IV 建築基準法法令点検業務仕様書

第1 業務の目的と内容

本業務は、建築物を適正に維持保全するため、建築基準法第12条第2項、第4項及び建築基準法施行規則第5条の2に基づき、建築物の敷地及び構造等について、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検実施するものです。

第2 業務担当者

本業務において、点検及び点検票の記入は、建築基準法第12条第2項及び第4項に規定する定期点検有資格者又は、平成28年国土交通省告示第483号の第2および第4に定める要件により資格者証を有しているものとする。

第3 業務の実施

(1) 点検項目、方法及び判定基準

建築基準法第12条第2項の点検は国土交通省告示第282号、第4項は同告示第285号によるものとし、市営住宅用に作成した点検表に記載・作成する。なお、現場等の状況で、点検が困難な部分がある場合は事前に担当者と協議し決定する。

(2) 点検実施時期

各施設を点検する時期は、9月30日までとする。

第4 報告書作成

点検の結果をまとめた点検結果報告書を作成する。報告書は点検対象住宅全体の点検結果が分かるように作成する。また、点検表は電子データにして提出とする。ただし、点検表の一部はそのまま報告書に掲載する。なお、提出物は次のとおりとする。

(1) 点検結果報告書 2部

(2) 点検表を電子データとしたもの (CD-ROM)

第5 その他

(1) 作業別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者名、業務担当者名、安全管理等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に担当者の承認を受ける。

(2) 業務実施に当たり疑義が生じた場合は別途協議する。

V 遊具点検業務仕様書

第1 目的

本業務は横浜市営住宅に設置された遊具施設を本仕様書及び関係法令・規則・条例等に従い点検を行い、その結果を関係期間に報告するとともに遊具施設を常に良好な状態に維持し不慮の事故に備えることを目的とする

第2 一般事項

- (1) 本仕様書は横浜市環境創造局「横浜市公園施設点検マニュアル」(最新版)と一体の仕様を構成するものとする。
- (2) 本業務は関係法令を遵守すること。
- (3) 善良なる管理者の注意をもって、良好な環境を維持増進するよう努めること。
- (4) 遊具等の点検業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有する者が作業を行うこと。
- (5) 点検等により発見した不具合はその状況及び原因を調査し、修繕等の対処をすること。修繕を要する場合は見積書を作成し、修繕に着手すること。ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施し、事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに報告を受けること。
- (6) 原則として、一年を通じて同じ点検者が点検を行うこと。

第3 点検業務

(1) 点検業務

点検は、遊具施設の安全や機能に支障となる箇所の早期発見及び初期対応を図るために年4回(通常点検4回(遊具以外の施設については2回)、うち同時に詳細点検年1回)行う。点検内容は次表の内容を行い、簡易な清掃も行うこと。

点検の種類		目的と内容
定期点検	通常点検 【年4回】	遊具施設の可動部、チェーン、ロープ、ネット等主に消耗しやすい部材の点検及び締付・交換等を行うことを目的として実施する。
	通常点検(遊具以外) 【年2回】	遊具以外の施設(ベンチ、パーゴラ、水飲み場及び散水栓)について年2回の点検を実施する。
	詳細点検 【年1回】	遊具施設の基礎部や柱・梁等の主要構造部材及び接合部等、施設の構造上重要な部分の劣化状況について、確認することを目的として実施する点検で通常点検と同時に実施する。
	精密点検 【別途】	定期点検により異常が発見され、更に精度の高い診断が必要な場合に、専門業者に委託して実施する。必要に応じて、分解作業や測定機器による検査等も併せて行う。

(2) 点検周期

通常点検は6月を第1回目とし、9月、12月、3月で行うこと。詳細点検は12月に行うこと。

(3) 簡易清掃

枯葉、ゴミ等遊具施設の機能障害となるものは速やかに除去し、良好な状態を保持すること。なお、取り除いたゴミ等は適正に処理すること。

第4 緊急対応

- (1) 緊急事態の発生に備え、24時間対応できる体制をとること。
- (2) 緊急時の連絡方法を明確にすること（事前に2カ所以上の緊急連絡先を確保）。
- (3) 災害や事故に対し、速やかに当該住宅に急行し、応急処置と原因調査を実施すること。

第5 報告書及びその他作成書類

- (1) 次表の報告書及びその他の書類を作成すること。

種別	作成書類	部数	作成時期	備考
共通	点検業務実施要領書	2	契約締結後7日以内	
共通	緊急連絡受付表	1	随時	
共通	点検結果報告書（チェックシート添付）	2	該当月の次月10日まで	

- (2) 点検結果報告書の作成時期は該当月分を次月の10日までとする。また、10日が土・日・祝日となる場合には10日以前とする。
- (3) 点検結果報告書は、団地毎の点検結果報告書、遊具施設のチェックシート及び点検写真を作成し、総括表を添付する。

第6 その他

- (1) 点検方法及び安全対策：2名以上で業務を遂行すること。
- (2) 本仕様書で読み取れない事項については、協議のうえ、決定するものとする。
- (3) 遊具施設以外の公園施設については「横浜市公園施設点検マニュアル」（最新版）により同等の管理を行うものとする。

VI 遊水池施設保守点検業務仕様書

第1 目的

本業務は横浜市営住宅に設置された遊水池施設を本仕様書及び関係法令・規則・条例等に
従い保守点検を行い、その結果を関係期間に報告するとともに遊水池施設を常に良好な状態に維
持し不慮の事故に備えることを目的とする。

第2 一般事項

- (1) 本仕様書は国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」（最新版）と
一体の仕様を構成するものとする。
- (2) 本業務は関係法令を遵守すること。
- (3) 善良なる管理者の注意をもって、良好な環境を維持増進するよう努めること。
- (4) 設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有する者
が作業を行うこと。
- (5) 点検等により発見した不具合はその状況及び原因を調査し、修繕等の対処をすること。修
繕を要する場合は見積書を作成し、修繕に着手すること。ただし、緊急を要する場合は、応
急処置を施し、事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに報告を受けること。
- (6) 原則として、一年を通じて同じ点検者が点検を行うこと。

第3 点検業務

(1) 巡回点検業務

巡回点検は、遊水池の機能に支障となる不備の早期発見及び初期対応を図るために3カ月
に1回、次表の内容の保守点検及び機能の障害とならないよう簡易清掃を行う。

点検項目	点検及び保守内容
安全施設（フェンス、 出入口の鍵等）	遊水池内・外の危険防止措置について破損等はないか。
泥だめ・U字溝・流入 管・流出管	ゴミ、枯葉、土砂等が詰まっていないか。
スクリーン	ゴミ、枯葉等が詰まってないか、状況はどうか。
オリフィス	スクリーンを開いてオリフィスにゴミ、枯葉、土砂等が詰まっていない か。
看板	汚れや錆等で看板の表示等に支障はないか。支障がある場合には是正す る。なお、清掃及びタッチアップ程度は本業務の範囲内で行う。
照明	照明器具に支障はないか。玉切れの場合は発見時速やかに取替を行う。
管理用通路等	除草の必要があるか。

(2) 点検周期

巡回点検は4月を第1回目とし、概ね90日周期で行うこと。

(3) 簡易清掃

枯葉、ゴミ等遊水池の機能障害となるものは速やかに除去し、良好な状態を保持すること。

なお、取り除いたゴミ等は適正に処理すること。

第4 緊急対応

- (1) 緊急事態の発生に備え、24時間対応できる体制をとること。
- (2) 緊急時の連絡方法を明確にすること（事前に2カ所以上の緊急連絡先を確保）。
- (3) 災害や事故に対し、速やかに当該住宅に急行し、応急処置と原因調査を実施すること。

第5 報告書及びその他の作成書類

- (1) 次表の報告書及びその他の書類を作成すること。

種別	作成書類	部数	作成時期	備考
共通	保守管理業務実施要領書	2	契約締結後7日以内	
共通	緊急連絡受付表	1	随時	
共通	管理業務報告書	1	該当月分を次月10日まで	
共通	遊水池維持管理報告書	2	8月頃	

- (2) 管理業務報告書の作成時期は該当月分を次月の10日までとする。また、10日が土・日・祝日となる場合には10日以前とする。
- (3) 管理業務報告書は施設毎の点検表、点検写真（看板、スクリーン、オリフィス、堆砂状況等）を作成し、総括表を添付する。
- (4) 定期報告

「遊水池維持管理報告書」を作成し、年1回8月頃、横浜市道路局河川部河川管理課へ提出すること。また、写しを市営住宅課に提出すること。

連絡先窓口 横浜市道路局河川部河川管理課 671-2898

第6 その他

- (1) 安全対策：地下式の場合には2名以上で業務を遂行すること。
- (2) PFI 事業者の提案に基づく本仕様書に定めのない遊水地施設に対しても、本仕様書で定める内容と同等の業務を実施すること。
- (3) 本仕様書で読み取れない事項については、協議のうえ、決定するものとする。

Ⅶ 自家用電気工作物保守点検業務共通仕様書

第1 目的

本業務は横浜市営住宅に設置された自家用電気工作物施設を本仕様書および関係法令・規則・条例等に従い保守点検を行い、その結果を関係機関に報告すると共に自家用電気工作物施設を常に良好な状態に維持し不慮の事故に備えることを目的とする。

第2 一般事項

- (1) 本業務は電気事業法など、関係法令を遵守すること。
- (2) 善良なる管理者の注意をもって、良好な環境を維持増進するよう努めること。
- (3) 設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力および必要な技能を有する者が作業を行うこと。
- (4) 点検等により発見した不具合はその状況および原因を調査し、修繕等の対処をすること。
修繕を要する場合は、見積書を作成し、修繕に着手すること。ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施し、事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに報告を受けること。
- (5) 発生した廃棄物は、適正に処分し、施設内に放置しないこと。
- (6) 原則として、一年を通じて同じ点検者が点検を行うこと。

第3 点検業務

(1) 巡回点検業務

受変電設備・各電灯共用盤・各動力共用盤の外観点検（月1回）。

(2) 年次点検

受変電設備・各電灯共用盤・各動力共用盤の外観点検および絶縁抵抗測定（年1回）。

上記、点検・測定を行い経済産業省令で定める技術基準等の規定に適合しない事項または適合しないおそれがあるときは必要な処置を行うこと。

停電のお知らせを居住者および住宅代表者に十分周知の上、実施すること。また、停電作業時には立ち会うこと。

（必要に応じて非常電源での給水、昇降機の停止作業等の措置をとること。）

第4 緊急対応

電気工作物に異常が発生し、または発生するおそれがある場合は応急処置をすること。

また、事故原因を究明し、再発防止措置、必要に応じ精密検査および法的手続きを行うこと。

第5 報告書及びその他作成書類

- (1) 次表の報告書及びその他の書類を作成すること。

種別	作成書類	部数	作成時期	備考
共通	保守管理業務実施要領書	2	契約締結後7日以内	
共通	緊急連絡受付表	1	随時	
共通	管理業務報告書	1	該当月分を次月10日まで	

(2) 管理業務報告書の作成時期は該当月分を次月の 10 日までとする。また、10 日が土・日・祝日となる場合には 10 日以前とする。

(3) 実施計画表

緊急連絡先および年間実施計画表として実施要領・点検予定日を明記すること。

(4) 報告書

巡回点検および年次点検の結果として外観状況・絶縁測定を報告書にして作成すること。

第 6 その他

(1) 施設の電気工作物の維持・運用および変更に関する関係諸官庁等への手続きを行うこと。

(2) PFI 事業者の提案に基づく本仕様書に定めのない自家用電気工作物施設に対しても、本仕様書で定める内容と同等の業務を実施すること。

(3) その他本仕様書より読み取れない事項については協議のうえ、決定するものとする。