

別紙 1 施設設計要領

本計画の概略設計、整備住宅等の設計に当たっては、本施設設計要領及び別紙 2～6 各項目に基づくこと。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書を参考にすること。

なお、本施設設計要領は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ安全性・耐久性、維持保守管理運営に支障がない限り、従来の尼崎市営住宅の仕様にとらわれることなく事業者においてコストダウンを図れるよう提案されたい。

第 1 全般事項

基本方針	
団地計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまちなみ景観と調和し、かつ、各住戸の採光、日照、通風、防風雪雨に配慮した住棟配置とすること。 ・原則として人と自動車の動線を極力分ける歩車道分離型の屋外環境計画とすること。 ・「兵庫県福祉のまちづくり条例」施設整備・管理運営の手引き（公益的施設編）に適合すること。
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者をはじめ全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅団地であるように配慮し整備を行うこと。 ・共用廊下、共用階段、EV ホールなどについては、死角が生じないように見通しを確保すること。 ・共用廊下、階段等から、エントランスホール、受水槽、自転車置場等の屋根、屋上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。 ・雨樋等を利用して、住戸のバルコニー等へ侵入できないように配慮すること。 ・転落事故防止に配慮し、足がかりを作らない、バルコニーから屋根へ繋がらない等の配慮をすること。 ・上階から洗濯物や鉢植などの落下物等が予想される出入り口（車椅子住戸のバルコニーからの避難経路部分を含む。）などは、事故防止に有効な措置を講ずること。 ・バルコニー、共用廊下からの落下物対策上有効な植栽等の窓先空地を設けること。
耐久性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上、設備、金具等を使用すること。 ・外部金物、金具等は、ステンレス又はアルミを使用すること。
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・「住宅次世代省エネルギー基準」（住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省告示第 378 号）改訂版）を遵守すること。
防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を参考にすること。
日照	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の主たる居住室の開開口部が冬至日（8:00～16:00）において概ね 2 時間の日照を受けることができるようにすること。
メンテナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。 ・保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。 ・保守点検、将来の修繕、取替えが容易であるような計画とすること。 ・耐候性や耐久性、美観が長期間持続する建築資材の使用、設備更新が容易な P S 等の配置、高耐久性の設備資材の使用など、長期修繕コストの縮減に配慮した計画とすること。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・建具等のモジュールをできるだけ統一し、合理的な計画とすること。

第 2 共同住宅等

配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまちなみと調和し、景観へ配慮した形態、高さ及び色彩とすること。 ・緊急車両や福祉車両の住棟アプローチを確保すること。 ・周辺環境を活かした快適な住空間、間取り等を考慮した住戸計画とすること。

構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造（PC造を含む。）とし、耐火構造とすること。 ・片廊下型を標準とすること。 ・できるだけ整形なものとし、必要に応じエキスパンションジョイントを設けること。 ・コンクリート、モルタル等のひび割れ対策として、誘発目地を適切に配置すること。 ・子供の屋上へのよじ登り、手すりの乗り越えなどができないものとする。 ・「2方向避難型・開放型」（総務省令第40号（平成17年））を原則とする。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟の屋根形状は勾配屋根とし、景観や全体のデザインを考慮すること。 ・点検、清掃に配慮すること。
住棟表示等	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟番号を目立つ箇所に打ち込み又はステンレスプレート製作にて貼り付けとすること。ヒートブリッジに注意すること。（計画する住棟数が1棟の場合を除く）
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> ・地上8階建て以下とすること。 ・階高は、原則として2,800mm以上とすること。 ・居室の天井高は2,400mm以上とすること。 ・梁下有効高さは1,900mm以上を確保すること。 ・居室の天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とすること。 ・スラブから床仕上げ面までの高さは排水管勾配が、管径65mm以下では1/50以上、管径75～100mmで1/100程度、管径125mm以上では1/150程度を確保できる値とすること。
EV・昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・各棟にエレベーターを各1台設けること。 ・将来のエレベーター更新のためエレベーターシャフトを別に確保すること。 ・風雪雨の吹き込み防止に配慮し、防錆仕上げとすること。 ・乗用（住宅用）、9人乗り以上、積載量600kg以上（トランク付、防犯窓付、P波地震時管制運転装置付、福祉型）とし、原則、マシンルームレス型とすること。なお、1箇所に複数台設置する場合、トランク付は1台でも可とする。 ・仕様等は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。 ・かご敷居はステンレス製とする。 ・JEAS（日本エレベーター協会標準）に基づき、警報装置の連絡箇所は3箇所とし、インターホン（ボックス付）を設置すること。その設置箇所は1階及び上階（4,5階等）ホール等の人通りの多い場所とすること。 ・停電時自動着床装置、視覚障害者向け仕様、自動通報システム、火災管制運転装置、地震時管制運転装置（P波・S波）、自動着床レベル補正装置、各階強制停止装置、戸開走行保護装置、遠隔点検装置、かご養生（かご保護マット：磁石式H=1,800、床マット）を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。 ・昇降機の制御盤の設置位置付近には、MDF室へ通じる電話回線用空配管を設置すること。 ・福祉型仕様とし、自動着床装置、専用乗場ボタン、かご内専用操作盤、かご内手すり、かご内鏡、かご出入口検出器、キックプレート、視覚障害者用装置を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。 ・整備住宅が6階建以上となる場合は、兵庫県建築基準条例に基づき、緊急呼び戻し装置を設置すること。なお、1箇所に複数台設置の場合の緊急呼び戻し装置は1台とする。 ・昇降路は、できるだけ住戸に隣接しないようにするなど防音に配慮すること。 ・昇降機製造者は、次に掲げる保守条件を有する製造者を選定すること。 保守条件 製造者によるフルメンテナンス契約が可能であること。 （参考）本市工事発注時の指名業者

	<p>三精テクノロジー株式会社 ダイコー株式会社 東芝エレベータ株式会社 日本エレベーター製造株式会社 日本オーチス・エレベータ株式会社 株式会社日立ビルシステム フジテック株式会社 三菱電機ビルテクノサービス株式会社</p>
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> 床下はピット構造とし、有効高さ 1,600 mm以上とする。またピットへの侵入は扉 階段 ピットの形で出入りできるようにし、出入口を設けること。なお、上記以外に床下点検口を有効な位置に設置し、点検口の大きさは 600 mm以上とする。 ピット内はポンプピットを設け、ステンレス製排水ポンプを 2 台の自動交互運転にて設置し、ポンプピットに向けて勾配をつけること。 点検用として、防水型コンセント及び投光器等を掛けられる防錆型フックを各人通孔毎に 1 か所設置すること。また人通孔の大きさは、600 mm以上とし、必要に応じて前後に段などを設け、出入りを容易にさせること。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> 雨樋は、厚肉のカラー塩ビ管 (VP) を使用し、樋受け金物はステンレス製とし、縦樋には下がり止めを施すこと。 台風等により破損しないよう強度等に注意すること。 縦管は、階ごとにやり取りソケット (熱膨張対策用) による継手とすること。
共用部及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分、専用部分の鍵は 3 本セットとし鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。 共用部分の鍵の方式については、実施設計時に市からの指示に基づいて決定するものとする。
室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> 電気室、機械室の共用部分の室名を明示する。表示方式は、設計時に協議するものとする。
共用部分	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。 床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。 壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。 騒音や視線に配慮した計画とすること。 分かりやすい防災計画とすること。 突起部等に注意し、安全な計画とすること。
共用玄関	<ul style="list-style-type: none"> 共用玄関は原則 1 箇所以上とし、住棟長が長い場合は、必要に応じ通り抜けを設けること。 玄関ホールには、扉を設けないものとする。
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下等は、合理的面積とし、必要以上に広くしないこと。 雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。排水溝及び排水溝の縁から幅 50 mm程度の塗布防水を行うこと。 手すりを片側にできるだけ連続して設置すること。(高さは、床面から 750 mm を基本とする。) 床に段差を設けないこと。 エキスパンションジョイントがある場合、滑らない材料を採用すること。 廊下の内法幅は 1,200 mm以上とすること。 共用廊下の照明器具は、FL20W (又は同等の LED 灯) を基本とし、全住戸玄関前に配置すること。
各戸玄関外側	<ul style="list-style-type: none"> エアコン用室外機を廊下側に設置する場合、必要なスペースを設け、廊下一面に排水が広がらないように、ドレイン管用の空配管を設けること。
住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> 住棟出入口で段差の生じる部分には、1/12 以下の斜路を設け、手すり (高さは、床面から 750 mm を基本とする。) をつけること。 住棟出入口は、W=2,000 mm × H=2,000 mm以上とし、出入口床面は、1/50 ~ 1/100 の勾配をとること。 PS については、共用分電盤、電話端子盤等、電気設備の盤が取付可能なス

	<ul style="list-style-type: none"> ースを確保すること。 ・エントランスホールには、集合郵便受、掲示板(1,500 mm×900 mm以上)、住戸案内板を設置すること。 ・警報盤、受信機等は、1階エントランス等人通りの多い場所に識別可能となるように見やすい場所に設置すること。なお、警報盤は連結送水管を設置した場合に、補給水槽の満水および減水を表示させること。また、原則として警報盤と受信機盤は別々に設置すること。 ・集合郵便受は、南京錠(入居者負担による)が取り付けられるタイプとする。 ・引越し時の保護のため、エントランスホールの隅角部には養生を施すこと。
EVホール	<ul style="list-style-type: none"> ・EVホールは、廊下等の動線から分離した人だまりをEV1台あたり3㎡以上かつ、1,500 mm×1,500 mm以上設ける。 ・EVホールには、防風、防雨に有効な措置をとること。 ・共用廊下から連続した補助手すりを設置し、高さは床から750 mmを基本とする。 ・エレベーターから降りた時に、見やすい位置に階数表示板を設置する。 ・引越し時の保護のため、エレベーターの内部および出入り口の隅角部には養生を施すこと。
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下から連続した補助手すりを設置し、高さは床から750 mmを基本とする。 ・両側に連続して手すりを設け、屋内階段には最上部に換気口、各踊場に窓を設けること。 ・階段の内法幅は1,200 mm以上、階段の蹴上げは150 mm程度、踏み面は280 mm程度とすること。 ・屋内階段の照明器具は、FL20W又はそれと同等のLED灯を標準とし、階段の最上階は壁付けとすること。また、照明器具は必要に応じて非常照明器具とすること。 ・階段室には可能な限り大きな開口部を設けること。 ・各階の見やすい位置に階数表示板を設置すること。 ・踊り場には段差を設けないこと。 ・段鼻ノンスリップは視覚障害者に配慮したものとすること。
倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・階段下等有効に活用し倉庫を設けること。 ・照明器具、スイッチを設置すること。 ・換気対策を行うこと。
給水ポンプ室	<p>(屋内設置型)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直結増圧形ポンプユニットの設置場所を確保し、次にあげる設備等を設置する。(関係者出入扉、温度センサーによる換気扇、給気口、騒音及び振動対策、排水配管、ポンプ室分電盤、照明、スイッチ、コンセント、ポンプ室分電盤より配線配管、電話回線等) ・ポンプ室内での漏水に備え、排水溝及び排水口を設け、かつ小動物の侵入防止を施すこと。 ・各バルブは、ナイロンコーティングまたはステンレス仕様とする。 ・防音、防振対策を十分に施し、入居者から苦情の出ないように配慮すること。 <p>(屋外設置型)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ基礎はコンクリート独立基礎とし、周囲はSUS製メッシュフェンス(H=1800程度)で囲い、扉付き施錠式とする。その他については、屋内設置型に準ずる。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・種々共用盤等の設置場所を適切に確保すること。 ・水道用メーター等の設置については、尼崎市水道局と協議のうえ決定のこと。 ・共用部分への防犯カメラの設置について、実装は行わないが、記録装置をMDF室、RT室、EPS等に置き、カメラを各エントランスホール及び外部から住棟への進入部分等に設置することを想定して必要な壁貫通孔等を設置し、将来設置を容易にできるようにしておくこと。

専用部分の共通事項	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・できるだけ廊下の少ない平面計画とすること。 ・玄関、浴室、洗面所（浴室出入口前）、便所に手すりを設置すること。 ・1階部分の住宅については、特にそのプライバシーの確保に留意すること。 ・バルコニーへは、またぎ段差としないこと。 ・各居室はできるだけ整形で使いやすいものとする。
MB・PS	<ul style="list-style-type: none"> ・MBは、基本的に、共用廊下に面してまとめるなどし、設備機器等の更新が容易にできるようMBの扉を全箇所開くように計画すること。また、給湯器は当スペース内に設けること。 ・PS内にガス給湯器用ドレン配管を用意すること。 ・MB内に電力量計用の検針窓を設けること。 ・MB内に水道用メーターを設けること。 ・排水管の材質は耐火VPパイプ、耐火VP継ぎ手を基本とする。
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、外壁に面した出入口、開口部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。
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> ・居室全室（DKを含む。）にルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、インサート、室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、コンセントを計画する。補強等の位置及び電気容量については汎用レベルのメーカーの製品が使えるよう配慮すること。 ・補強位置は居室の家具配置を考慮した室内機位置により決定すること。 ・補強の位置が確認できるような工夫をすること。
家具の転倒防止	<ul style="list-style-type: none"> ・家具の設置が想定される壁面においては、転倒防止付鴨居の設置もしくは、腰高家具等転倒防止金物の取付用下地補強を施すこと。また、家具の転倒防止のための天井補強にも対応すること。
将来手すり設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すりを設置できるよう下地補強を施すこと。また、仕上げの上からも位置確認が可能となるよう工夫すること。
緊急時の想定	<ul style="list-style-type: none"> ・建具はなるべく引戸とし、浴室とトイレの扉は緊急時に開放できるようにすること。
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・各室には換気小窓（サッシに附属しているもの）、又はこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカット又は通風用として機能上問題とならない開口を設置すること。 ・24時間換気システムは、将来の更新も含め、経済的な設計を行うこと。 24時間換気システムは、建築基準法の基準を満たされる場合は各部屋毎に設ける必要はない。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> ・建具の開閉音低減のため、戸当たりゴムまたは緩衝金具付を設置する。 ・建具は引戸を原則とし、把手や彫込引手を設置する。 ・開き戸の場合は、レバーハンドルを設置する。（収納等の建具を除く。） ・住戸内出入口の有効幅員は、800mm以上、高さは1,900mm以上とする。
外部建具（玄関扉は除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・アルミサッシには、網戸を設置する。 ・居室の共用廊下に面する窓には、緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子を設置する。居室以外の窓で、共用廊下に面する窓には、面格子を設置する。 ・アルミサッシは、設置場所に依じて必要な耐風圧性、遮音性、防火性が確保されるものを設置する。引違い窓には、大型クレセントを設置する。 ・居室の外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200mmとする。 ・障子は設置しないものとする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・建具はBL製品同等品以上とすること。 ・ドア把手、水栓等はレバー式とする。 ・スイッチ類はワイドスイッチとすること。 ・便所、洗面・脱衣室の壁仕上げは耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。

各室の水準（専用部分）	
一般住戸	
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関扉の沓ずりは、H=10 mm以下とし、面取りを行う。 ・標準寸法として、H=1,900 mm、W=850 mmとし、シリンダー錠、ドアスコープ（内側蓋付）、新聞受箱、ドアガードを設置する。 ・住戸の玄関扉は両面フラッシュ気密枠とし、シリンダー錠は破壊が困難な構造のものとし、市指定のコンストラクションキーに対応すること。 ・玄関又は玄関ホールには、靴を履いたり脱いだりするためのいすを設置できるスペースを確保する。 ・玄関の上がり框は、10 mm以下とし面取りを行う。 ・下足箱の設置空間を W=800 mm × D=450 mm程度確保すること。 ・傘立ての設置空間を W=500 mm程度確保すること。 ・上がり框部分に、補助手すり（縦型 L=600 mm）を設置する。 ・廊下の有効幅員は 850 mm以上（手すりがある場合は、手すり面より、有効 750 mm以上）とする。 ・玄関ドアの開閉の際に共用廊下の通行へ支障とならないように、玄関前に適当な大きさのアルコーブを設けるものとする。 ・住戸前玄関付近に、ドアホン、室名札（室番号付き）を設置する。
DK	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台（W=1,500 mm）、コンロ台（W=700 mm）バックガード付、吊り戸棚（W=1,500 mm）、水切り棚 1 段（W=1,200 mm）、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。 ・コンロと側壁の間は 150 mm以上離すこと。但し、コンロ台と壁との間には隙間をあけないこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をしたうえ、耐熱ボードを設置すること。 ・給排気に十分注意すること。 ・流し台、コンロ台と壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。 ・流し台は、シングルレバー混合水栓とする。 ・仕上げは準不燃材以上とすること。 ・クーラー用スリーブ 75 、クーラー取付用補強は、汎用レベルのメーカーの製品の使用に対応できる位置とする。 ・調理器具の熱源については、入居者がガスコンロと IH キッキングヒーターのどちらでも選択できるように、すべての住戸においてガスコック及び IH 対応コンセントの両方を設けること。 ・ガスコックについては、コンロ台付近に 2 口ヒューズコックを設置し、DK 内に壁埋込コック（暖房用）を設けること。 ・IH 対応コンセントについては、200V 対応の専用回路とすること。
居室（洋室・和室）	<ul style="list-style-type: none"> ・居室のうち 1 室は和室とする。 ・クーラー用スリーブ 75 、クーラー取付用補強は、汎用レベルのメーカーの製品の使用に対応できる位置とする。排気筒や屋外機が共用部分に飛び出さないよう配慮する。 ・和室には、畳の日焼け対策等の養生のために、日焼け防止カーテン（黒ビニール程度）及び養生シート（防虫シート程度）を設置すること。 ・カーテンレールを設置すること。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室への出入のための補助手すりを設ける（I 型手すり）。 ・出入口の有効幅は 800 mm以上とし、洗面・脱衣室は、玄関、DK、居室、廊下等と、仕切れるよう引戸を設けること。 ・洗濯機、衣類乾燥機は、洗面所に置けるよう計画する。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上部を使用すると考えてもよい。 ・洗濯防水パンと壁との取り合い部分にはシーリングを行うこと。洗濯用水栓は緊急止水弁付きとし、別紙 2 による。 ・洗面はシングルレバー混合水栓とする。 ・強制換気を行うこと。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスは、1216 以上とし、修繕時には取替え可能な構造とすること。 ・浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手すり（L 型手すり）、洗い場の立

	<ul style="list-style-type: none"> ち座りのための手すり（I型手すり×2）、浴室の出入りの補助手すり（I型手すり）を設置する。 浴室の扉は有効幅員 650 mm以上とし、緊急時には外から救助に入ることができるよう、折れ戸とする。 洗面・脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けないものとする。 防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。 強制換気を行うこと。
便所	<ul style="list-style-type: none"> DK 又は居室から直接の出入りは避けること。 原則、横入り、引戸とし、引き戸には小窓を設けること。開き戸の場合は外開きとし、開き戸の場合も小窓を設けること。 出入口の有効幅は約 800 mmとする。 L型手すりを便器に近い壁に設置する。 タオル掛け、ペーパーホルダーを設置すること。 トイレットペーパー等置けるように棚を設ける。 強制換気を行うこと。 建具の鍵は非常時解錠機能付とする。 便所が DK 又は居室に面する場合は、間仕切壁にグラスウールを充填するなど遮音性に配慮すること。
収納（押入れ）	<ul style="list-style-type: none"> 各居室に 1ヶ所以上設置すること。 全居室容積の 10%程度の収納空間を確保すること。 北側外壁に面した押入れ、収納は避けること。極力外壁面に設置しないこと。 和室の押入れは、天袋又は枕棚を設置すること。 押入れには H=750 mmの位置に中棚を設けること。 物入れには、可動式中棚（2段）を設置する。また洋室の収納には、洋服掛け用のハンガーパイプを設置する。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> 住戸のバルコニーは、有効幅員は 1,200 mm以上とし、必要以上に広くしないこと。 原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板（有効 W=600 mm）を設置し、避難経路である旨を示すシールを貼る。 バルコニー手すり壁の高さは、床面から 1,200 mm以上とし、足がかりになるものの天端から 1,100 mm以上とすること。（足がかりの形状については、建築指導課と協議のこと。） 雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。排水溝及び排水溝の縁から W=50 mm程度の塗布防水を行うこと。 床仕上げは、防水性を有するものとする。 台所の排気が洗濯物などに直接当たらないように配慮すること。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> 主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とする。（原則 600 を標準とする）
車椅子対応住戸	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 車椅子対応住戸については、一般住戸の仕様によるほか、以下の設計要領に準拠することとし、入居者の利便性を十分考慮すること。 車椅子対応住戸は 1階に計画すること。 浴室、洗面・脱衣室、便所等の位置については利便性に配慮すること。 必要箇所にキックプレートを設置する。 玄関から DK への出入り動線は極力クランクのない計画とする。 床仕上げは、強度等車椅子の使用に対応できるものとする。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> 玄関扉は、自閉式片引きフラッシュハンガー戸とし、有効で 900 mm以上とすること。 新聞受箱は単独で設置すること。 電動車椅子充電用コンセントを設置すること。 玄関床と共用廊下の段差は極力なしとする。
便所	<ul style="list-style-type: none"> 車いすで便器に寄りつきができるよう、また、介助者が中で介助できるように、内法寸法で W=1,350 mm、D=1,350 mm以上とする。ただし、幅については便器側方に 500 mm以上の介助スペースを確保することができる場合は、こ

	の限りではない。
洗面・脱衣室	・洗面台は、薄型で下部に足が入る構造とする。
浴室	・車椅子のまま入れるように入出口は3枚引き戸とする。
DK	・流し台及びコンロ台は、下部に足が入ることが可能な構造とする。
居室	・居室は、洋室とする。
収納	・物入れの扉は、折れ戸としないこと。 ・その他の仕様については、一般住戸の仕様に準じること。
バルコニー	・物干金物は、可動式（高さ調整機能付け）とする。 ・火災時等に車椅子でバルコニーから外部に避難が可能なものとする。
点検口	・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とする。（原則 600 を標準とする）

第3 附帯施設等

集会所	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の安全性、防犯性、快適性、意匠、景観、周辺環境、コミュニティの形成、維持管理への配慮等、施設計画の基本方針については、別途記載した内容によること。 ・集会所は、自治会の集会等に利用するとともに、周辺住民の利用に配慮し、近隣のコミュニティの形成に寄与する計画とすること。 ・市営住宅（西）及び市営住宅（東）の双方の住民から利用しやすい配置とすること。 ・高齢者や身体障害者などだれもが安心して利用できる施設とすること。 ・出来るかぎり収納スペース確保に配慮すること。
配置計画	・独立棟として配置し、住棟や他の附属施設の利便性の向上につながる計画とすること。
構造	・鉄筋コンクリート造とし、耐火構造とすること。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・天井高さは、2,500～2,700 mm程度とする。 ・出入口は、引分け戸とする。 ・玄関とホールの段差は、15 mm以下とし、式台を設置する。 ・その他、各室の段差などは、10 mm以下とする。 ・100人程度が使用可能な造付けの下足箱を設置し、スノコを設置する。 ・掲示板、行事用黒板を設置する。 ・一般用コンセント（2P15A×2）を玄関、ホールに各々1ヶ所以上設置すること。 ・玄関前外部にも照明器具（防水型）を設置すること。
集会室	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会の集会、祭事等に利用するものとし、外部との一体利用も考慮する。 ・天井高さは、2,500～2,700 mm程度とする。 ・洋室は、80～90㎡程度とする。 ・2室としての利用も配慮し、適宜可動間仕切りを設置する。 ・玄関ホールからの出入口は引違い戸とし、H=1,900 mmとする。玄関ホールとの間には、段差を設けない。 ・物置を設置し、中柵を設ける。集会室との区画はアコーディオンドア等によってできるものとする。また、会議机や椅子の出し入れに配慮すること。 ・開口部は掃き出し式で、網戸、雨戸を設置すること。 ・カーテンレール（ケースメント・ドレープ）を設置すること。 ・部屋の大きさに対応したエアコン（別途自治会による設置）用のコンセントを設置すること。 ・空調設備、24時間換気設備を設置すること。 ・照明器具は蛍光灯又はそれと同等のLED灯を標準とし、そのスイッチは配列毎とする。 ・目標照度は、500lxとする。 ・一般用コンセント（2P15A×2）を4ヶ所以上設置すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・テレビが置けるよう場所及び電源ならびに直列ユニットを確保する。
給湯室	<ul style="list-style-type: none"> ・集会室での集会、行事、祭事のお茶等の準備が出来るように配膳スペースを設けること。 ・天井高さは、2,400 mmとする。 ・出入口は、引違いフラッシュ戸（アンダーカット）とする。 ・流し台（L=1,200 mm以上）、コンロ台（L=600 mm以上）、調理台（L=600 mm以上）、吊戸棚（L=1,200 mm以上、H=700 mm）、水切棚（L=1,200 mm以上）、レンジフード（W=600）、流し元灯、配膳台（ステンレス製）を設置する。 ・水掛かりの壁はキッチンパネル等耐水性のあるものとする。 ・電気調理器具用のコンセント（100V対応、専用回路）を2個以上設置すること。 ・採光、換気のための窓（アルミサッシ網入型板）を設け、直接外部へ出られる勝手口を設けること。 ・ガス漏警報器用コンセント（ガス漏警報器用ベース、AC100V、移報接点付、天井埋込型）を設置すること。 ・給湯室の調理器具の熱源については、住戸の調理器具の熱源と同様に、ガスコンロとIHクッキングヒーターのどちらでも選択できるように、ガスコック及びIH対応コンセントの両方を設けること。 ・ガスコックについては、コンロ台付近に2口ヒューズコックを設置し、2口コンロ、シンク付近に1口ヒューズコック及び瞬間湯沸器（5号）をあわせて設置すること。 ・IH対応コンセントについては、200V対応の専用回路とすること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・利用人数に応じたトイレを設け、身障者用便所1箇所を設置する。 ・身障者用便所には呼出し釦を設置し、その表示盤はホール等に識別可能となるように設置すること。 ・天井高さは、2,400 mmとする。 ・便所の扉までの動線は男女別々とする。 ・出入口は、片引きとする。 ・L型手すりを便器に近い壁に設置する。 ・タオル掛け、ワンタッチ式紙巻き器のほか、トイレットペーパー等が置けるように棚を設置する。 ・掃除用具収納のため物入れを設置する。 ・点検、修理のため床下ピットを設置する。 ・便所周りに、洗面手洗器を設置する。 ・局所換気設備を設けること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・居室の外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200 mmとする。 ・各室に照明器具、スイッチ（換気用は動作確認灯付）、コンセント、テレビユニットを適宜設置すること。 ・各室に壁埋込ガスコック（暖房用）を設置すること。 ・集会所外壁面に屋外コンセント（2P15A×2ET付、金属防滴プレート、鍵付）を設けること。また、屋外コンセントは専用回路とすること。 ・外部からも使用可能な倉庫（1~2㎡）を設ける。 ・玄関付近及び各室に、室名札を設置すること。 ・玄関横に郵便受けを設置すること。郵便受けは取付位置に応じた仕様とすること。 ・電話空配管を1ヶ所以上設置すること。 ・建物規模に応じた防災設備を各法規に合致するよう設置すること。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とする。（原則600を標準とする）
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・整備住宅の良好な居住環境を確保することを優先し、配置すること。 ・車椅子利用者用駐車場は移動動線に配慮した配置とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・平面駐車場とすること。 ・車両のヘッドライトによる周辺への光害に配慮すること。 ・駐車区画は 2.5m×5.0m とすること。（車椅子対応住戸用駐車区画は、3.5m×5.0m） ・排水施設は、路肩部で U 型側溝か L 型側溝の構造物等により、確実に排水機能を有するものとする。 ・駐車場から公道への出入口付近では、車両からの視距を確保するため、中高木等を配植しない。 ・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張り落葉により車両に支障をきたさないように計画すること。 ・駐車区画内での舗装は単一構造とし、区画線は側面だけでなく前面部が判別できるよう角も標示する。 ・車止めを設置すること。ただし、バンパー高さに配慮したものとする。 ・駐車場番号は室番号ではなく、通し番号で表示することとし、車椅子対応住戸用駐車区画には、国際シンボルマークを表示すること。 ・排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮すること。
駐輪場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・チェーン使用可能なパーラック等の盗難防止措置を講ずること。 ・1 戸あたり 2 台分のスペースを確保すること。 ・駐車マスは、0.6m×1.9m とすること。（サイクルラックは認められない） ・屋根付とし、居住者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。整備住宅の 1 階に設置してもよい。 ・照明器具は防水型器具を基本とする。ただし、駐輪場を整備住宅の 1 階に設置する場合は、一般型器具を基本とする。 ・住棟へのアクセスのしやすさに配慮した位置とすること。
ごみ置き場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造又は補強コンクリートブロック造とする。 ・扉と屋根を設けることとし、鳥害対策、放置ごみ対策及び景観に配慮すること。 ・居住者が利用しやすく、回収車の交通動線にも配慮した配置とすること。 ・水栓（鍵付き）及び排水口を設置すること。 ・住棟との位置関係に配慮すること。
外構・植栽等	
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・住民のコミュニケーションのためのふれあい空間や歩行者空間等を適宜配置すること。
通路	<ul style="list-style-type: none"> ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。 ・縦断勾配は最低 0.3% から 0.5% とし、横断勾配を 2% とする。やむを得ない場合は、これに限らない。 ・排水施設では、路肩部で U 型側溝か L 型側溝の構造物等による確実な機能を有するものとする。 ・ベビーカー、車椅子の通行に配慮した仕様とすること。 ・降雨による路面の防滑に配慮すること。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・配置については居住者による維持管理及び、計画修繕の仮設を配慮する為、住戸際、各建物際及び照明施設周辺 1m 程度は避け計画すること。尚、樹種については居住者による維持管理の容易な樹木を選択すること。
舗装	<ul style="list-style-type: none"> ・車路の舗装は密粒度アスコンを基本とし、アスファルト厚は 5 cm、路盤厚は 20 cm 以上とすること。歩道は透水性の舗装を使用すること。 ・舗装材の種類は、景観に配慮しつつも最小限度の種類とし、使用実績の豊富な物を使用すること。 ・インターロッキング等の場合は、砂の流出に注意すること。
外灯	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等の附帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置する。配置位置は配光曲線を作成し決

	<p>定すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外灯は水銀灯（ランプ：HF200W 又はそれと同等の LED 灯、ポール：地上高 5m、カットアウトスイッチ内蔵、基礎適宜）を基本とする。また、灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。 ・常夜灯、防犯灯の点滅は、自動点滅器とタイマーを組み合わせ、系統別に制御し、電力量の削減に配慮する。
団地案内板・銘板	<ul style="list-style-type: none"> ・団地敷地案内板及び銘板を設置すること。案内板は障害者への配慮をしたものとし、表示方法については、実施設計時に市と協議すること。 ・一団地に関する認定を受ける際には、一団地に関する表示板を設置すること。
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管、ガス管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいよう、原則として構造物の真下部分に設けないこと。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・引渡し後から入居までの間に、不法侵入を防止するためのバリケード等を設置し、一定期間後に撤去すること。

第4 外部標準仕上表（市営住宅等の本施設）

なお、ここに示す仕上げは市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。

市営住宅等の本施設	
外壁	外装複層塗材 E
外壁（巾木）	防水モルタル金コテ
屋根、屋上	勾配屋根：アスファルトシングル葺き、陸屋根及び屋上：アスファルト露出防水
バルコニー	壁・天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ、適所に目地切 巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
共用廊下	壁・天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ、適所に目地切 巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
共用階段	壁・天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 床：防水モルタル金コテ、段鼻タイル 巾木：防水モルタル金コテ、適所に目地切
塗装	鉄部：合成樹脂調合ペイント 木部：合成樹脂調合ペイント 鋼製建具：合成樹脂調合ペイント バルコニー隔壁：つや有合成樹脂エマルジョンペイント

第5 内部標準仕上表

なお、ここに示す仕上げは市が求める最低限の水準である。

市営住宅等						
室名	仕上げ					
	床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
玄関ホール	フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧造作材	化粧石膏ボード	
玄関	土間部： ビニル床シート（石目調）厚2.5	ビニル巾木				
洋室	フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧造作材	塩ビクロス	
和室	畳	畳寄せ	塩ビクロス	木廻縁	塩ビクロス	
DK	フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧造作材	塩ビクロス	
浴室	-	-	-	-	-	ユニットバス
洗面・脱衣室	ビニル床シート	ビニル巾木	塩ビクロス		塩ビクロス	
便所	ビニル床シート	ビニル巾木	塩ビ合板等	ラワン合板	塩ビクロス	
押入	ラワン合板	米褥雑巾摺	プリント合板		ラワン	
物入	フローリング	化粧造作材	プリント合板		ビニルクロス	
EVホール（1階）・玄関ホール	磁器タイル	モルタル金コテ H=100	外装複層塗材		外装薄塗材	

EVホール (一般階)	モルタル金コ テ	モルタル金 コ テ H =100	外装薄塗材		外装薄塗材	
MB・PS・ MDF室・ 倉庫	モルタル金コ テ	モルタル金 コ テ H =100	コンクリー ト打放し		コンクリー ト打放し	
ポンプ室	防水モルタル 金コテ	防水モルタル 金コテH =100	グラスウー ルボード		グラスウー ルボード	
床下点検 ピット	コンクリート 打放し		コンクリー ト打放し		コンクリー ト打放し	
電気室(電気室が必要な場合)						
室名	仕上げ					
	床	巾木	壁	廻縁	天井	その他
電気室	防塵塗床	モルタル金 コ テ H =100	グラスウー ルボード		グラスウー ルボード	

第6 電気設備

電気設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。 ・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。 ・ケーブル配線において、保守が可能となるよう原則配管工事を施すこと。ただし、二重天井内及び二重壁内配線については、配管は不要とする。 ・架空配線は不可とする。また、露出配線配管も原則不可とする。 ・地中配管の埋設深さは、原則 GL-600 とする。
受電設備	<p>< 契約種別・区分 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分は各戸契約とし、共用設備及びその他の附帯施設は電気種別契約とする。なお、各戸契約の契約種別は入居者の希望により決定することとし、いずれの契約種別にも対応可能とすること。 <p>< 電力量計 > (取付箇所)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分：メーターボックス内 ・共用設備及び附帯施設：計量に適切な場所 棟内共用(電灯、動力)は棟毎、別棟の場合のポンプ室(電灯、動力)、屋外灯、集会所(電灯、動力)、駐車場、RT室は個別に計量可能とすること。 <p>< 電気室を設ける場合 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・次にあげる設備等を設置すること。(機器搬入用扉、温度センサーによる換気設備、給気口、防水装置等、照明、スイッチ、コンセント、配線配管、保安区分用金網等) ・その外壁に非常対策用ケーブル貫通口(125)を布設し、貫通口は雨水等が浸入しないよう、壁内外面をステンレスプレート等で防護すること。
共用部幹線	<p>< 引込開閉器盤 > (電気室が不要な場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外自立型引込開閉器盤(ステンレス製)を設置し、盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とする。 ・住棟内地中幹線は、昇降路(エレベーターシャフト)を回避した位置に配管を布設する。幹線布設用の地中梁スリーブは、強電と弱電に分けて設け、スリーブの口径は、住棟の階数・住戸数によって決定する。 ・廊下、階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ及び換気ファン等の附帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。
住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・電気方式は単相3線式(100V/200V)とすること。 ・1住戸当たりの使用電力容量(想定)は、1DK:3.0kVA、2DK(小)及び2DK:4.2kVA、3DK:5.4kVAに電気調理器分を加算したものとすること。 ・幹線サイズの決定は、上記1住戸当たりの使用電力容量(想定)を用いた

	<p>負荷電流の総和と許容電流より幹線サイズ（太さ）を想定し、想定された幹線サイズ（太さ）に対して、需要率を考慮して電圧降下を計算すること。電圧降下は2%以下を目標とし、これを上回る場合は幹線サイズ（太さ）を見直すこと。なお、需要率は内線規程 資料 3-6-1 による。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸用幹線の開閉器容量は、1 住戸当たりの使用電力容量（想定）を用いた負荷電流の総和に対して需要率を考慮し決定すること。なお、需要率は同上とする。 ・ 幹線分岐を行う場合は、内線規程による。 ・ 電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管は原則 2 本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとする。 ・ 住戸分電盤の主幹は漏電遮断器（中性線欠相保護付）とし、その容量は前述 1 住戸当たりの使用電力容量（想定）で作動しないものとする。 ・ 不平衡とならないよう配慮すること。
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明、誘導灯等の防災設備などは、関連法令に基づき設置すること。 ・ 高効率型器具、省エネルギー型器具等の採用を積極的に行うこと。 ・ 球替えが安価となる照明器具を選定すること。 ・ 手すり、住宅設備（別途設置含む）に配慮した取り付け位置とすること。 ・ 水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。 ・ 破損に強く、入手の容易なものとする。 ・ 共用部（ホール、廊下、階段、駐輪場、屋外灯等）の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器およびタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とすること。 ・ 駐輪場、駐輪場等には、適宜自動点滅器を設置すること。
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電話：幹線布設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置すること。 ・ 電話設備については、通信事業者による電話用配線を全部又は一部実装すること。（実装する部分については NTT 等電話事業者との協議による）。なお、配線については保守が可能となるよう、隠ぺい部分等は配管工事を施すこと。 ・ 電話会社との協議により電話引込に RT 装置（光アクセス装置）が必要となった場合は、専用の部屋又はスペースを設け、機器用電源、照明、保守用電源、換気等の設備を設置すること。また、電力供給は、電力会社と電話会社が直接取引可能となるようにすること。 ・ MDF やブースター等は熱等を考慮の上、鋼板製キャビネットに収納すること。 ・ テレビ共同受信設備については、本市施策として CATV を導入すること。 ・ 地上デジタル放送及びケーブルテレビ(双方向型)に対応した設備とし、各機器、器具は B L 規格品とすること。また、インターネットができるよう TV 端子は上り信号ノイズカットフィルター付のものとする。
防災設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法、消防法に定める防災設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。
冷房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ DK 及び各居室には、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、取付けボルト等）。
厨房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設設計要領 第 2 共同住宅等 各室の水準（専用部分）DK の項目に準ずる。
配線用遮断器	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則、住戸用幹線は 225AF 以下（中性線欠相保護付）、共用は 50AF 以下とする。また、共用の分岐回路用は、必要に応じて漏電遮断器とする。
照度	<ul style="list-style-type: none"> ・ JISZ9110 標準照度に定める照度の中間値を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯りとする。
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総務省令第 40 号及び告示基準に基づくこと。ただし、住戸用消火器は使用しないこと。 ・ 住戸用受信機又は共同住宅用受信機は P 型 3 級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のドアホン（戸外表示器）は遠隔試験機能付中継器内蔵とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟に受信機を設置する場合は1階に設置し、原則としてP型とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急警報装置として、各住戸の居室（1室に握り釘）、浴室（防沫型）、便所には押しボタンを設置し、住戸用受信機（住宅情報盤）を介して玄関先の共用廊下（戸外表示器）に警報音を報知すること。また、住戸用受信機（住宅情報盤）本体も非常押しボタン内蔵型とする。 ・ガス漏れ警報器用ベースから住戸用受信機（住宅情報盤）及びガスメーター設置場所までの配線を実装すること。

第7 機械設備

■機械設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・配管は設備配管スペース内に納めること。（メンテナンスを考慮した配置にすること。） ・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。廊下側に給排水設備を集約すること。なお、排水の配管材料は耐火VP、耐火VP継ぎ手を基本とする。 ・排水縦管は各階毎に掃除口付き満水試験継手を設置すること。また、横管は10m以内毎に掃除口を設けること。 ・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。 ・給水、排水、給湯を十分供給しうる設備を適切に設置すること。
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・道路内の市上水道本管より分岐し、住戸系統と共用系統の2系統に分け供給すること。なお、棟が複数の場合は、棟毎に引き込むこととし、その詳細については尼崎市水道局と協議の上、決定のこと。 ・住戸系統：直結増圧給水方式を基本とし、詳細は市水道局と協議すること。 ・共用散水系統：原則、市上水道直圧により供給すること。（専用メーターを取付けること） ・植栽の水やりに使用できるように適宜散水栓及びドリップチューブを設置すること。
屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・水道分担金は要しない。 ・台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。 ・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。 ・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。ヘッダーの取付け位置は水抜き可能な場所とすること。
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・汚水と雑排水は別系統とすること。（屋内のみ） ・放流先は公共下水道とする。 ・通気管は1住戸系統で1通気を基本とする。
給湯器	<ul style="list-style-type: none"> ・台所、洗面所（洗面化粧台）、浴室の3箇所に給湯すること。 ・給湯方式は、16号ガス給湯器ジェットフロー高温差湯型（BL相当品・グリーン購入法適合品）とする。 ・給湯器はPSやMB等、扉内に設置すること。 ・給湯器の機能は、自動お湯はり可能なものとし、浴室と台所にリモコンを設置すること。 ・適宜付属品を設置すること。 ・給湯は、さや管ヘッダー方式により供給すること。 ・入居者に対する機器の取扱説明等、周知対応を事業者で行うこと。
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・専用部分の共通事項「換気」(P.5)を参照のこと。 ・台所、便所、浴室及び洗面・脱衣室は強制換気すること。 ・設置する換気設備は、結露対策を施した構造とすること。 ・新鮮な空気を十分に供給する能力を有する換気設備を設置すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・排気フードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。 ・給水ポンプ室及び電気室（電気室が必要な場合）の換気は、外部への騒音対策として、消音チャンバー等を設置すること。
衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面化粧台は W=750mm の BL 製品化粧鏡付き、照明、コンセント付き、シングルレバー混合水栓とすること。 ・洗濯機パンは 800mm×640mm とすること。 ・浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とする。 ・台所にはガスコックを 2 箇所設けること。 ・台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。 ・給湯器のリモコンを浴室と台所に設置すること。 ・洗面脱衣室、便所にはタオル掛けを設置すること。 ・便器は BL 型の節水型洗落し式とし、手洗器は便器と一体型とする。また、車椅子住戸については、車椅子対応便器とし、手洗器は分離型とする。
消防用設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸用消火器は共用部に設置すること。 ・尼崎市住環境整備条例に基づき消防水利施設を設けること。

第 8 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

各戸電灯コンセント設備 機器リスト			
室名	設備名	仕様	取付位置及び高さ
玄関	玄関灯	60W 白熱灯 (IRS2-60) 又は同等の LED 灯	
	玄関灯用スイッチ	ワイドハットル形(位置表示灯付)	FL+1,300 mm (車椅子対応住戸は FL+1,000 mm)
	廊下灯	60W 白熱灯 (IRS2-60) 又は同等の LED 灯	
	廊下灯用スイッチ	ワイドハットル形 (3 路) 2 ヶ所	FL+1,300 mm (車椅子対応住戸は FL+1,000 mm)
居室 (洋室・和室)	引掛シーリング	コンセント付	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハットル形	FL+1,300 mm (車椅子対応住戸は FL+1,000 mm)
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET 付 (専用回路)	FL+2,100 mm スリプの付近
	一般用コンセント	2P15A×2 各室 2 ヶ所	FL+300 mm (車椅子対応住戸は FL+500 mm) 和室はタンス天+200 mm
	テレビ直列ユニット (1 端子形プラグ共)	CATV 会社との協議による (上り信号ノイズカットフィルター付)	一般用コンセントに準ずる
	非常用握り釘	壁埋込メタルコンセント、コード長: 約 1.5m	和室 (1 室)、車椅子対応住戸は居室 (1 室) 取付高さは一般用コンセントに準ずる
DK	棚下灯	FL15W 又は同等の LED 灯×1 (プルスイッチ)	吊戸棚下部
	棚下灯用スイッチ	ワイドハットル形	車椅子対応住戸のみ FL+1,000 mm
	IH 対応コンセント	200V 対応埋込コンセント 2P30A (専用回路)	コン台付近
	引掛シーリング	コンセント付	天井埋込型
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハットル形	FL+1,300 mm (車椅子対応住戸は FL+1,000 mm)
	一般用コンセント	2P15A×2 2 ヶ所	FL+300 mm (車椅子対応住戸は FL+500 mm)

	レンジ用コンセント	2P15A×2ET 付（専用回路）	FL+1,650 mm
	レンジフード用コンセント	2P15A×1E 付抜止	レンジフードの付近（点検可能な隠ぺい箇所）
	レンジフード用スイッチ	ワイドハンドル形（動作確認灯付）、専用壁スイッチ	車椅子対応住戸のみ FL+1,000 mm
	ガス漏警報器用コンセント	ガス漏警報器用ベース（AC100V、移報接点付）	天井埋込型
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET 付（専用回路）	FL+2,100 mm スリーブの付近
	電話用ジャック	エッジ型ジャック（埋込型）	一般用コンセントに準ずる
	給湯器リモコンボックス		FL+1,300 mm（車椅子対応住戸は FL+1,000 mm）流し台付近取付
	テレビ直列ユニット（1端子形プラグ共）	CATV 会社との協議による（上り信号ノイズカットフィルター付）	一般用コンセントに準ずる
浴室	白熱灯	防湿・防雨形 60W 白熱灯又は同等の LED 灯	浴室付属（ケーブル結線のみ）
	白熱灯用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm（車椅子対応住戸は FL+1,000 mm）
	天井扇用コンセント	2P15A×1E 付抜止	選定機器により必要に応じて点検可能な天井内に露出
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形（動作確認灯付）	FL+1,300 mm（車椅子対応住戸は FL+1,000 mm）
	給湯器リモコンボックス		浴室付属配管接続のみ
	非常用押釦	埋込防沫型	浴槽内及び洗い場から手の届く場所に設置
洗面・脱衣室	白熱灯	60W 白熱灯（IRS2-60）又は同等の LED 灯	
	白熱灯用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm（車椅子対応住戸は FL+1,000 mm）
	洗面ユニット用コンセント	2P15A×1	FL+1,900 mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 ET 付	FL+1,100 mm
	天井扇用コンセント	2P15A×1 E 付抜止	選定機器により必要に応じて点検可能な天井内に露出
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形（動作確認灯付）	FL+1,300 mm（車椅子対応住戸は FL+1,000 mm）

便所	白熱灯	60W 白熱灯 (IRS2-60) 又は同等の LED 灯	
	白熱灯用スイッチ	ワイドハンドル形	FL+1,300 mm (車椅子対応住戸は FL+1,000 mm)
	便座暖房用コンセント	2P15A×1ET 付	FL+500 mm
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形(動作確認灯 付)	FL+1,300 mm (車椅子対応住戸は FL+1,000 mm)
	非常用押釦	埋込型	FL+800 mm
<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸内スイッチは名前付ワイドハンドル形スイッチとする。 ・ 配線器具は埋込型とし、そのプレートは、住戸内：樹脂製、住戸内以外：新金属とする。 ・ スwitchについては、必要に応じて1ヶ所にまとめてもよい。また、火元から離すこと。 ・ 住戸内配線器具(弱電を含む)はスイッチボックス取付とし、挟み込み金具は使用しないこと。なお、ボックスは浅型可とする。 ・ 住戸内隠蔽部配線で横棧を貫通する箇所については、配管にて電線を保護すること。 ・ 各照明器具については、同等の LED 灯の使用を可とする。 			

別紙2 設計仕様一覧

共通事項

- ・ 給水設備工事、排水設備工事、ガス設備工事、換気設備工事、駐車場附属施設工事については、以下の仕様を満足すること。
- ・ 以下に示す品番・型番の同等品以上を採用すること。

給水設備工事

	場 所	項目(名称)	品番・型番	仕様及び検討事項	備 考
共用部	ポンプ室	メイン配管		配管取り替え工事の際、断水の必要がないように、バイパスでの供給が出来るようにすること。	断水・赤水の防止。
		給水ポンプ		SUS 又はライニング型とすること。	錆び、水あか発生防止。
		制御盤		故障時通報用の電話回線要。	
		圧力タンク		加圧給水装置に付属	加圧給水装置はインバーター推定末端圧力一定制御方式とする。
		各バルブ		ポンプ室内の各バルブはナイロンコーティング仕様とすること。	
		水道分担金		尼崎市水道局と協議の上、決定すること。	本申請提出時に発生する。
		防火用水槽		尼崎市消防局と協議の上、決定のこと。	
		消火栓		尼崎市消防局と協議の上、決定のこと。	
	PS	水道メーター		尼崎市型(水道局貸与品)とすること。	
	屋外	散水栓	T28KUNH13	キー式水栓とすること。	
散水用ホース 保安用水栓		T200CSNR13	破れない材質とすること。 各受水槽手前に1個設置すること。	キー式水栓とする。	
専用部(住戸内)	便所	ロータンク密結型洋風便器	CS670B・SH671BA (車椅子住戸用： CS20AB・SH30BA)	手洗い付きとすること。	
		ワンタッチ式紙巻器	YH52R		
		タオル掛け	YTH152R		
	洗面・脱衣室	洗面化粧台	LDA757BE		
		化粧キャビネ	LMA753K		
		シングルレバー混合栓	(洗面化粧台に含む)		
		洗濯機用カラ	TW11GR		

		洗濯機パン	PW800NW		
		洗濯機トラップ	PJ2008NW		
	DK	シングルレバー混合栓	TKGG31E		
		給湯器リモコンセット			DK と浴室に設置する。

排水設備工事

	場 所	項目(名称)	品番・型番	仕様及び検討事項	備 考
共用部	屋外	雨水排水管		雨水浸透管及び浸透柵を採用すること。	
	埋設部	汚水、雑排水管		埋設部での建物境界に可とう管を採用すること。	沈下による破断防止。
	PS等	区画貫通部		耐火VPパイプ、DV継手を採用すること。	メーカー： SEKISUI(エスロン)
専用部	屋内配管	集合継手の採用		消防から認可されたので、コスト比較した上で採用を検討すること。	メーカー： SEKISUI(エスロン)
		排水縦管		耐火VPパイプ、DV継手を採用すること。	メーカー： SEKISUI(エスロン)
		排水枝管		耐火VP+保温 耐火二層管	
	DK、洗面・脱衣室	排水管接続		流し、洗面器との接続は、VP接続とし、ジャバラホースは不可とする。	

ガス設備工事

	場 所	項目(名称)	品番・型番	仕様及び検討事項	備 考
共用部	屋外	引き込み		ガス事業者と協議すること。	
		ガス親メーター		各戸メーターのようなマイコン型があれば採用すること。(漏洩検知)	
専用部		リモコンセット		リモコンは台所と浴室に設置し、緊急呼び出し機能付きとすること。	
		ガスメーター		マイコンメーターとすること。	

換気設備工事

	場 所	項目(名称)	品番・型番	仕様及び検討事項	備 考
専用部	台所	レンジフード	V-604KSW7-BL		
	浴室、洗面・脱衣室	天井扇	V-15FLC9-S		親子扇も可とする
	便所	天井扇	V-08PP7-BL		

別紙3 化学物質室内濃度調査要領

1. 採取時期
 - (1) 内装工事完了後とする。
 - (2) 室内の換気を十分に行い、化学物質の低減に努めた上で採取日を決定すること。
2. 採取を行う住戸・居室
 - (1) 測定する住戸の数は、建設戸数の1割以上とし、各住戸2室以上とする。
 - (2) 測定する住戸・居室については、市の指示による。(日照の多い南側の居室を原則とする。)
3. 採取位置
当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね1.2mから1.5mまでとする。
4. 採取前及び採取中の開口部の開閉
化学物質の採取を行う前に、当該住戸のすべての窓や扉(造付け家具、押入れなどの扉を含む)を30分間開放し、屋外に面する窓及び扉を5時間以上閉鎖した後採取すること。
当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね1.2mから1.5mまでとする。
5. 換気設備の稼働
停止した状態とする。
6. 測定物質
ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン
7. 測定方法
 - (1) 品確法の評価方法基準第506の6-3の(3)の口に定める方法によること。
 - (2) 原則として、(財)ベターリビングによるパッシブ型の採取機器(サンプラー、測定バッジF/ホルムアルデヒド用、測定バッジV/トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン用)を用いた方法とするが、その他として以下の採取機器による測定も可とする。
 - ・ホルムアルデヒド測定機器
パッシブサンプラー-DSD DNPH(シグマアルドリッチジャパン(株))
パッシブガスチューブ8015 069(柴田科学TIS(株))
 - ・トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン測定機器
有機ガスモニターNo.3500(スリーエムヘルスケア(株))
 - (3) パッシブ型による測定回数は1回とする。パッシブ型以外の測定機器によっては、同時に又は連続して2回以上行わなければ正確な結果が得られない機器があるので注意すること。
8. 記録
 - (1) 採取時、測定室ごとに次の採取条件を記録すること。
 - ・採取条件：採取開始年月日、採取時刻、室温、相対湿度、天候、日照の状況
9. 濃度分析
個々の採取機器ごとに定められた機関で分析を行うこと。
10. 測定結果等の報告
 - (1) 分析結果により安全確認が確認された後は、速やかに報告書を作成すること。報告書の作成要領については、測定前に市から指示を受けておくこと。
 - (2) 報告書は、工事完了日までに市へ提出すること。

別紙4 公園の仕様

1. 施設計画

- (1) 都市公園法施行令第2条に規定する街区公園として整備すること。
- (2) 園路・広場、植栽、ベンチ等の休養施設、遊具、フェンス等の管理施設等を適切に配置すること。
- (3) 設計にあたっては、「提供公園の施設整備等の手引き」及び「公園施設標準図」によることを基本とし、ワークショップ等を行い、地域住民の意見を反映させること。また、本市が維持管理を行うにあたり十分配慮されたものであること。
- (4) トイレは設置することとするが、設置については地域住民との協議による。
- (5) トイレについては、床面積10㎡程度とし、男女兼用トイレ(小便器2・洋式便器大1)及び身障者用トイレ1箇所を計画すること。
- (6) 広場を設置する場合は、野球、サッカー等の球技ができないような工夫をすること。
- (7) ホタルの里との連続性にも配慮した計画とすること。
- (8) 現宮の北公園の遊具の中で、2連ブランコ1基、ブランコ安全柵2基、1方スベリ台1基、健康遊具(背伸ばしベンチ)1基、健康遊具(シットアップ)1基、健康遊具(ツイストボード)1基については、適切に保管を行い、新たに整備する公園へと移設すること。

別紙5 尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例に基づく適合チェックリスト

項目		整備基準		添付書類(参考)	確認	整備の考え方
敷地	敷地の位置選定	第5条	災害の発生や公害等による居住環境阻害がないこと。ある場合には、その対策が講じられていること。	敷地の選定に関する説明書		
			日常生活の利便性を考慮していること。			
	敷地の安全等	第6条第1項	軟弱地盤、がけ崩れ、出水等のおそれがないこと。ある場合には、安全上必要な措置が講じられていること。	建築確認済証(写) それに準じる書面		
			雨水処理施設が適切であること。		雨水処理施設計画に関する説明書	
		第6条第2項	汚水処理施設が適切であること。	建築確認済証(写) 汚水処理計画に関する説明書		
住宅	住棟その他施設の基準	第7条	日照・通風等が確保されていること。	建築確認済証(写) 福祉のまちづくり条例に基づく届出(写) 消防法に基づく同意(写) 住棟・その他の施設計画に関する説明書		
			災害に対する防止措置をしていること。			
			騒音等による居住環境阻害に対して防止措置が講じられていること。			
	住宅の基準	第8条第1項	防火・避難のための適切な措置が講じられていること。	建築確認済証(写) 消防法に基づく同意(写)		
			防犯のための適切な措置が講じられていること。	防犯対策に関する説明書		

項目		整備基準		添付書類(参考)	確認	整備の考え方
		第8条第2項	住宅に係る断熱のための措置が適切に講じられていること。	設計住宅性能評価書(写) (評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級4の基準、より難しい場合は等級3の基準)		
		第8条第3項	住宅の床に係る遮音性能確保のための措置が適切に講じられていること。	(評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準または第5の8の8-1(3)ロ cの基準(RC造・SRC造以外は第5の8の8-1(3)ロ dの基準)及び第5の8の8-4(3)の等級2の基準)		
			外壁開口部に係る遮音性能の確保のための措置が適切に講じられていること。			
		第8条第4項	構造耐力上主要な部分等の劣化軽減を図る措置が適切に行われていること。	(評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造は第5の3の3-1(3)の等級2の基準))		
		第8条第5項	各種配管の点検及び補修する際の措置が適切に行われていること。	(評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準)		
住宅	住戸の基準	第9条第1項	専用床面積が25㎡以上となっていること。	住戸の設計仕様に関する説明書		
		第9条第2項	台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにTV受信設備及び電話配線が設けられていること。			
		第9条第3項	居室内における化学物質発散防止のための措置が適切に行われていること。	設計住宅性能評価書(写) (評価方法基準第5の6の6-1(2)イ の特定建材を使用する場合には、同(3)ロの等級3の基準) (評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準)		

項目		整備基準		添付書類(参考)	確認	整備の考え方	
	住戸内の各部	第10条	移動の利便性及び安全性が確保されていること。				
			高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるために適切な措置が講じられていること。				
	共用部分	第11条	高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保のために適切な措置が講じられていること。				設計住宅性能評価書(写) (評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準)
	附帯施設	第12条第1項	自転車置場、物置、ゴミ置き場等の必要な附帯施設が設けられていること。				共用部分・附帯施設の設計仕様に関する説明書
		第12条第2項	前項が入居者の衛生や利便性及び良好な居住環境の確保等に支障を生じないように考慮されていること。				
児童遊園	第13条	位置及び規模が敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全性を確保した適切な計画となっていること。					
共同施設	集会所	第14条	位置及び規模が敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便性及び児童等の安全性を確保した適切な計画となっていること。	共同施設計画に関する説明書 建築確認済証(写)	(整備面積: m ²)		
	広場及び緑地	第15条	位置及び規模が良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮された計画となっていること。				

項目		整備基準	添付書類(参考)	確認	整備の考え方
	敷地内通路	第16条第1項			
		敷地の規模や形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置された計画となっていること。			
		第16条第2項			
		階段が、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられた計画となっていること。			
費用の縮減		第4条	費用縮減に関する説明書		
		建設及び維持管理に関する費用の縮減に向けて配慮した計画となっていること。			

別紙6 空住戸数一覧

棟 番号	管理 戸数	平成27年9月時点		平成29年1月時点での想定 (第1次工区の仮移転開始時期)		平成30年10月時点での想定 (第2次工区の仮移転開始時期)	
		入居戸数	使用可能空住戸数	入居戸数	使用可能空住戸数	入居戸数	使用可能空住戸数
1棟	30	23	7	15	15	14	16
2棟	40	29	11	23	17	21	19
3棟	40	25	15	20	20	19	21
4棟	30	24	6	19	11	17	13
5棟	40	29	11	24	16	22	18
6棟	39	34	5	27	12	24	15
7棟	40	31	9	24	16	22	18
8棟	40	34	6	26	14	23	17
9棟	40	30	10	22	18	20	20
10棟	30	25	4	21	8	20	9
11棟	40	34	6	24	16	22	18
12棟	20	18	2	15	5	14	6
13棟	50	41	9	33	17	30	20
14棟	40	33	7	30	10	26	14
15棟	30	21	9	15	15	14	16
16棟	39	36	3	25	14	22	17
17棟	30	24	6	19	11	17	13
18棟	40	29	11	24	16	22	18
19棟	30	23	6	17	12	15	14
20棟	20	15	5	12	8	11	9
21棟	20	17	3	10	10	8	12
22棟	10	7	3	4	6	4	6
23棟	30	22	8	20	10	19	11
24棟	40	34	6	28	12	26	14
25棟	40	35	5	31	9	29	11
26棟	30	24	6	21	9	20	10
27棟	20	13	7	11	9	10	10
28棟	20	19	0	16	3	14	5
29棟	20	18	2	15	5	14	6
30棟	49	38	10	34	14	31	17
合計	987	785	198	625	358	570	413

上記については、平成27年6月に実施した入居者アンケートの結果を踏まえて、各仮移転時期における他の市営住宅、(仮称)蓬川第2住宅及び時友住宅への移転者数と、市営住宅から退去する入居者数及び自然減少率(3.71%/年)を乗じて算出される自然減少戸数を減じた戸数であり、あくまで想定の数であるため今後変動する可能性がある。