

本公郷改良アパート建替事業
要求水準書（案）
（更新住宅整備業務編）

平成29年12月22日

横須賀市

目 次

第1 総則.....	1
1 要求水準書の位置づけ	1
2 要求水準書の変更	1
第2 基本的事項.....	2
1 業務目的	2
2 対象業務	2
3 事業対象地の概要	4
4 適用法令等	5
第3 本公郷改良アパート整備の基本事項.....	10
1 事業用地に関する事項	10
2 更新住宅等の計画	10
3 建替え手順	13
4 消防水利施設	15
5 雨水排水施設等	15
6 水道・下水道、ガス等	15
7 工事車両進入路	16
8 建設発生土等の処分	16
第4 本事業の業務水準.....	17
1 既存住宅等の解体撤去に関する業務	17
2 更新住宅等の設計に関する業務	19
3 更新住宅等の建設に関する業務	19
4 更新住宅等の工事監理	21
5 その他の業務	21
6 業務の実施状況についてのモニタリング	22
第5 余剰地活用に関する条件.....	24
1 余剰地活用の条件	24
2 業務の実施状況についてのモニタリング	24
第6 更新住宅等設計要領.....	25
1 建築	25
2 電気設備	40
3 機械設備	45
第7 住宅性能評価の等級.....	49

【添付資料】

添付資料1 事業対象地 位置図

添付資料2 事業対象地 既存住宅等配置図

添付資料3 地番図

添付資料4 事業対象地求積図

添付資料5 上水道管理設図

添付資料6 下水道管理設図

添付資料7-1 地質調査報告書（A区画）

添付資料7-2 地質調査報告書（B区画）

添付資料7-3 杭打工事報告書（C棟）

添付資料7-4 杭打工事報告書（D棟）

※添付資料7-1～7-4は希望者に配布する。希望者は、実施方針7ページの問い合わせ先までメールで連絡すること。

添付資料8 更新住宅住戸プラン参考図

添付資料9 吹付け材アスベスト含有調査

添付資料10 横須賀市営住宅室内空気環境調査要領

【用語の定義（要求水準書共通）】

本事業	本公郷改良アパート建替事業をいう。
市	横須賀市をいう。
事業対象地	本事業の対象とする用地をいう。
本業務	横須賀市横須賀市営本公郷改良アパート建替事業のうち更新住宅等整備業務をいう。
事業者	本業務を実施する民間事業者をいう。
既存住宅	既存の本公郷改良アパートをいう。
更新住宅	事業対象地に整備する建替え後の住宅をいう。
入居者	既存住宅の入居者をいう。
仮移転	既存住宅を建て替えるために、既存住宅の入居者が仮住居へ移転することをいう。
仮移転者	仮住居へ移転する者をいう。
仮住居	仮移転者が、仮移転の間生活する住居をいう。
仮駐車場	仮移転者が仮移転期間中に賃借した駐車場をいう。
仮移転契約締結等	仮住居として使用する仮住居の使用許可をいう。
仮移転日	個々の仮移転者が仮移転を行う日をいう。
仮移転開始日	仮移転者が仮移転可能となる最初の日をいう。
仮移転期間	仮移転開始日から対象となる仮移転者の仮住居への入居完了までの期間をいう。
仮移転終了期限	仮移転期間の最終日をいう。
本移転	更新住宅への移転をいう。
本移転者	既存住宅の入居者のうち、仮住居から更新住宅へ移転する入居者及び仮移転を経ずに更新住宅へ移転する者をいう。
本移転日	個々の本移転者が本移転を行う日をいう。
本移転期間	本移転開始日から対象となる本移転者の更新住宅への入居完了までの期間をいう。
本移転終了期限	本移転期間の最終日をいう。
退去	事業期間中に既存住宅又は仮住居から本移転することなく、民間賃貸住宅等に移転することをいう。
退去者	既存住宅の入居者のうち、事業期間中に既存住宅又は仮住居から退去する者をいう。
住替	既存住宅から本移転することなく、他の市営住宅に移転することをいう。
住替者	既存住宅の入居者のうち、事業期間中に既存住宅又は仮住居から他の市営住宅に住替えする者をいう。

入居者移転支援実費	<p>事業者が事業期間中に支払う本業務に要する費用をいい、以下の項目をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仮移転料（仮移転者の移転に要する費用） ・ 本移転料（本移転者の移転に要する費用） ・ 退去移転料（退去者の移転に要する費用） ・ 振込手数料（仮移転料・本移転料・退去移転料・民間住宅移転支援金の振込手数料） ・ 民間住宅移転支援金（退去者の移転支援に要する費用） ・ 上記費用の調達に係る金利
移転支援業務費	<p>仮移転説明会の開催、住戸抽選会の開催、入居説明会の開催、各種書類の取り次ぎ事務等を行う人件費等、業務を実施するにあたり要する費用のうち、入居者移転支援実費以外の費用をいう。</p>
P F I 法	<p>「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」をいう。</p>
指定管理者	<p>指定管理者：「横須賀市営住宅条例」に基づき、本公郷改良アパートの管理を行う予定の者をいう。</p>

第1 総則

1 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、市が実施する本事業の更新住宅等整備業務及び余剰地活用業務について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）に基づき、市と事業契約を締結し事業を実施する事業者に対して市が要求する性能の水準を示すものである。

2 要求水準書の変更

市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。

要求水準書の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

第2 基本的事項

1 業務目的

本事業は、耐震性が低く老朽化した本公郷改良アパート4棟と附帯施設、本公郷青少年の家及び旧本公郷乳児保育園を解体・撤去し、現A～C棟が所在する3つの区画（公郷町2丁目21番地2、22番地、23番地5）に、新たに更新住宅（改良住宅を国の補助を受けて建て替えた住宅）及び附帯施設の段階的な整備を行う。整備にあたっては、整備期間中の現入居者の仮移転にかかる業務を含め、民間事業者のノウハウを活かし、周辺住宅地に配慮した良好な住環境の早期更新、入居者の移転負担の軽減、行政事務の効率化等の実現を目的にPFI（BT方式）事業により実施する。

2 対象業務

事業者は、本公郷改良アパートの既存住宅、本公郷青少年の家、旧本公郷乳児保育園及び附帯施設（外構、駐車場、駐輪場、店舗等）（以下「既存住宅等」という。）を解体した後、新たに更新住宅等の整備を実施するとともに、余剰地等の活用業務を行う。

事業者が行う主な業務を以下に示す。

(1) 事業計画の策定

事業者は、提案書に基づき、更新住宅等整備業務及び入居者移転支援業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

(2) 更新住宅等整備業務

事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、更新住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

ア 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- ・ 各種調査、申請、届出、協議等
- ・ 既存住宅等の解体及び撤去設計
- ・ 既存住宅等の解体及び撤去工事
- ・ その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

イ 更新住宅等の設計に関する業務

- ・ 各種調査、申請、届出、協議等
- ・ 更新住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- ・ 設計住宅性能評価の取得
- ・ その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 更新住宅等の建設に関する業務

- ・ 各種調査、申請、届出、協議等
- ・ 更新住宅等の建設工事
- ・ 建設住宅性能評価の取得
- ・ その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

エ 更新住宅等の工事監理業務

- ・ 更新住宅等の建設工事監理
- ・ その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

オ その他の業務

- ・ 長期修繕計画作成等
- ・ 交付金等申請関係書類等の作成支援
- ・ 会計実地検査の支援
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 余剰地活用業務（附帯事業）

事業者が、自らの提案により付帯事業として余剰地の活用に関する以下の業務を行うことを可能とする。

A～C区画のうち、更新住宅等を整備する用地（以下「更新住宅等用地」という。）、公郷町交番が存する用地及び整備予定地（以下「交番用地」という。）（更新住宅等用地及び交番用地を併せて「建替等用地」という。）を除いた余剰地を市から行政財産の貸付として借り受け、自らの事業として土地活用等を行う。

3 事業対象地の概要

(1) 事業対象地における都市計画等

事業対象地は、位置図のとおり4つの区画に分かれており、それぞれ以下のとおりである。また、事業対象地の位置図、既存住宅等配置図、地番図、事業対象地求積図は、添付資料1～4に示す。

A～C区画

所在地	横須賀市公郷町2丁目21番地2、22番、23番地5
敷地面積	9,926.12 m ²
用途地域	近隣商業地域
容積率/建ぺい率	300%/80%
地域・地区	準防火地域、第3種高度地区に指定、地区計画の指定なし風致地区、埋蔵文化財調査の対象区域外
日影規制	5時間/3時間（5mを超え10m以内/10mを超える範囲）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路（南側）市道：幅員約18m ・ 敷地が接続する道路北側：市道幅員約9m、約5.5m、 東側：市道幅員約8m、西側：市道幅員約5.5m ・ 公共下水道供給地（合流式） ・ 市営上水道供給地

D区画

所在地	横須賀市公郷町1丁目52番地1
敷地面積	669.38 m ²
用途地域	第1種住居地域
容積率/建ぺい率	200%/60%
地域・地区	準防火地域に指定、高度地区及び地区計画の指定なし風致地区、埋蔵文化財調査の対象区域外
日影規制	5時間/3時間（5mを超え10m以内/10mを超える範囲）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路（西側）市道：幅員約8m ・ 敷地が接続する道路北側：市道幅員約5.5m ・ 公共下水道供給地（合流式） ・ 市営上水道供給地

(2) インフラ整備状況

事業対象地のインフラ整備状況等（上水道管理設図、下水道管理設図、地質調査関係報告書等）は添付資料5～7に示す。なお、詳細は事業者自らの責において施設管理者に確認すること。

4 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令及び条例等を以下に示す。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。また、関係法令が改正されている場合は、最新の内容を遵守すること。

(1) 法令等

(建築関連)

- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・ 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- ・ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ・ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- ・ 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- ・ 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 年国土交通省令第 378 号）
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ・ 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）

(インフラ関連)

- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ 電波ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）

- ・ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ・ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）

（環境関連）

- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

（P F I 関連）

- ・ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）

（その他）

- ・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）

（2）条例等

（神奈川県）

- ・ 神奈川県建築基準条例（昭和35年10月10日条例第28号）
- ・ 神奈川県建築基準法施行細則（昭和37年10月19日規則第97号）
- ・ 神奈川県屋外広告物条例（昭和24年9月1日条例第62号）
- ・ 神奈川県子ども・子育て支援推進条例（平成19年3月20日条例第6号）
- ・ 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例（平成7年3月14日条例第5号）
- ・ 神奈川県建設リサイクル推進計画
- ・ 神奈川県建設リサイクル指針
- ・ 神奈川県建築工事建設副産物管理マニュアル
- ・ 神奈川県宅地造成等規制法施行細則（昭和37年6月30日神奈川県規則第52号）

(横須賀市)

- ・ 都市計画法等施行取扱規則（平成13年3月30日規則第60号）
- ・ 市営住宅条例（平成9年9月29日条例第38号）
- ・ 市営住宅条例施行規則（平成10年4月1日規則第47号）
- ・ 市営住宅整備基準条例（平成24年12月19日条例第92号）
- ・ 市営住宅整備基準条例に定める措置の基準（平成25年4月1日施行）
- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行取扱規則（平成26年3月10日規則第4号）
- ・ 横須賀市建築基準条例（昭和47年10月11日条例第32号）
- ・ 横須賀市建築基準法等施行取扱規則（昭和30年12月15日規則第27号）
- ・ 横須賀市景観条例（平成16年条例第24号）
- ・ 横須賀市景観条例施行規則（平成16年 横須賀市規則第52号）
- ・ 特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例（平成14年10月1日条例第41号）
- ・ 特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例施行規則（平成14年12月26日規則第82号）
- ・ 適正な土地利用の調整に関する条例（平成17年3月31日条例第50号）
- ・ 適正な土地利用の調整に関する条例施行規則（平成17年7月1日規則第71号）
- ・ 建築物駐車施設条例（昭和42年4月1日条例第10号）
- ・ 建築物駐車施設条例施行規則（昭和42年7月25日規則第27号）
- ・ 自転車等の放置防止に関する条例（平成3年10月1日条例第29号）
- ・ 自転車等の放置防止に関する条例施行規則（平成4年3月13日規則第5号）
- ・ 火災予防条例（昭和48年10月11日条例第46号）
- ・ 火災予防条例施行規則（昭和45年11月25日規則第54号）
- ・ 横須賀市下水道条例（昭和41年4月1日条例第29号）
- ・ 横須賀市下水道条例施行規程（平成16年4月1日上下水道企業管理規程第15号）
- ・ 横須賀市水道事業給水条例（昭和33年8月2日条例第24号）
- ・ 横須賀市水道事業給水条例施行規程（昭和33年8月2日水道企業管理規程第4号）
- ・ 指定給水装置工事事業者規程（平成10年4月1日水道企業管理規程第11号）
- ・ 横須賀市屋外広告物条例（平成12年12月20日条例第96号）
- ・ 横須賀市屋外広告物条例施行規則（平成13年3月30日規則第66号）
- ・ 横須賀市文化財保護条例（昭和39年4月1日条例第41号）
- ・ 横須賀市文化財保護条例施行規則（昭和40年4月1日教育委員会規則第8号）
- ・ 横須賀市環境基本条例（平成8年3月27日条例第26号）
- ・ 横須賀市犯罪のない安全で安心なまちづくり条例（平成20年3月28日条例第14号）
- ・ 横須賀市個人情報保護条例（平成5年4月1日条例第4号）
- ・ 横須賀市暴力団排除条例（平成24年3月29日条例第6号）
- ・ 横須賀市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行取扱規則（平成27年7月1日規則第51号）
- ・ 横須賀市建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行取扱規則（平成28年4月1

日規則第54号)

- ・ 横須賀市都市の低炭素化の促進に関する法律施行取扱規則（平成24年12月19日規則第63号）
- ・ 横須賀市市街地における適正な土地の高度利用に関する条例（平成18年12月13日条例第72号）
- ・ 横須賀市市街地における適正な土地の高度利用に関する条例施行規則（平成19年3月30日規則第62号）
- ・ 横須賀市開発許可等の基準及び手続きに関する条例（平成17年3月31日条例第49号）
- ・ 横須賀市宅地造成に関する工事の許可の基準及び手続きに関する条例（平成18年3月28日条例第29号）
- ・ 横須賀市宅地造成等規制法等施行取扱規則（平成13年3月30日規則第65号）
- ・ みどりの基本条例(平成23年3月28日条例第13号)

(3) 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等以上の性能または仕様とすること。なお、基準等は全て最新版を適用すること。

- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編）（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書別冊 部品及び機器の品質性能基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅建築工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅電気設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅機械設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅屋外設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第1301号）
- ・ 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- ・ 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共工事コスト削減対策に関する建設省新行動計画の解説
- ・ 神奈川県建設リサイクル推進計画

- ・ 神奈川県建設リサイクル指針
- ・ 神奈川県建築工事建設副産物管理マニュアル
- ・ 建築・設備設計基準及び同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）

※上記基準については、原則、「建築・設備設計基準及び同解説」「公共建築工事標準仕様書（建築工事編）」、「公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図」「公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図」以外の基準等を優先する。また、基準等の解釈や基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、市と協議のうえ、適用について決定する。

(4) その他参考とすべき基準

- ・ 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達平成15年7月3日）
- ・ 石綿障害予防規則（平成23年7月1日改正厚生労働省令第83号）
- ・ 建築物に係る石綿飛散防止対策マニュアル（平成26年6月環境省水・待機環境局大気課）
- ・ 高齢者が居住する住宅の設計に関わる指針（国土交通省告示第1301号）
- ・ 横須賀市排水設備指針（横須賀市上下水道局）
- ・ 給水装置工事基準書（横須賀市上下水道局）
- ・ 工事写真の撮り方建築編平成24年版(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 工事写真の撮り方建築設備編平成24年版(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)

なお、解釈に関して基準等の中で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定すること。

第3 本公郷改良アパート整備の基本事項

1 事業用地に関する事項

事業者は、既存住宅等の解体撤去の工事着手から更新住宅整備業務の完了までの間は、PFI法第71条第2項の規定により、事業用地を無償で使用できるものとする。

事業用地の使用期間中は、事業者は敷地の安全管理に努めることとし、本事業以外の用に使用してはならない。

事業者は、関連する公共施設等の整備にあたり、既存の道路については、関係法令に従い関係機関と協議の上、公衆の利用に支障がないようにするとともに、利用者の安全管理に努めるなど適切に利用すること。

2 更新住宅等の計画

(1) 住戸数及び住戸構成

整備戸数は260戸とし、内訳は以下とする。

更新住宅住戸タイプ	専用面積	A区画	B区画	C区画	小計
1LDK	42㎡	61～71戸	49～59戸	55～65戸	180戸
2DK	52㎡	25～35戸	25～35戸	16～26戸	80戸
小計		91～101戸	79～89戸	76～86戸	260戸

※上記専用面積は壁芯計算とし、±3%の増減を可とする。また、専用面積には住戸内PSの面積を含めるが、バルコニー及び共用部分から使用するPS、MBの面積は含めない。

(2) 規模・配置計画等

- ・ 住棟は地階を設けず、住戸は可能な限り、バルコニーを南向き（概ね南東から南西の範囲内）とすること。
- ・ 隣接する住宅等、周辺に配慮した高さ設定とすること。
- ・ 住棟による圧迫感を軽減するよう配慮すること。また、良好な日照環境の確保など、周辺への配慮に努めること。

(3) 居住環境

防犯性の向上に努めるとともに、良好な住居環境を確保できるよう日照・通風・プライバシーの確保等に配慮すること。

(4) 主な仕様

仕様の詳細については、第6 更新住宅等設計要領によるものとする。

(5) 附帯施設

附帯施設の基本的な要求水準は以下のとおりとする。なお、詳細については第6更新住宅等設計要領によるものとする。

ア 集会所

A～C区画にそれぞれ80㎡程度の集会所を整備すること。また、それぞれにカーテンの設置やテーブル等の設置を行うこと。

イ 広場・緑地等

広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮すること。

ウ 店舗

入居者の営む既存店舗の代替施設として、更新住宅とは別棟の店舗を整備すること。店舗の詳細については、入札説明書の公表時に示す。

エ 駐車場

A～C区画で75台分の平面駐車場を確保する。区画ごとに住戸数の提案に応じ、利便性に配慮して設置すること。

なお、近隣建物に近接するときは、植栽等でヘッドライトや排気ガスへの対策を行うなど、入居者及び近隣住民の良好な生活環境に配慮した配置計画とすること。

オ 駐輪場

各棟の住戸数に応じ、住戸数×60%以上の屋根付きの自転車・バイク置場を設置する。ただし、サイクルラックの使用は不可とする。

カ ごみ置場

ごみ置場は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならず、収集車の動線を踏まえた配置とすること。また、清掃等用に水道排水設備を用意すること。

キ 物置

各棟に5㎡程度の物置を設けること。なお、住棟又は集会所との併設も可とする。

ク 外構（植栽等含む）

原則として敷地出入り口を除く敷地境界沿いに植栽を施すとともに、周辺に対する圧迫感や景観、風害対策、入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。事業用地内通路は、安全性を確保するとともに、道路に面する箇所や住棟と附帯施設及び関連する公共施設との間を連続的につなぐように配置すること。

ケ その他

- ・ 既存公郷町交番は、本事業とは別途、県が更新を予定しており、詳細は未定である。本事業の提案においては、既存公郷町交番を現位置にて継続運営できるよう計画すること。公郷町交番に係る業務（解体、撤去、移設）は本事業の対象外であるが、建替え用地として、南側市道沿いのA区画東角又は現に公郷町交番が存する敷地を含むA区画南側市道沿いに120㎡程度（11m×11m程度）を確保する。
- ・ C区画には、A～C区画に供給するガスの制圧を行うガス整圧器（東京ガス所有）が、既存建築物として存する。本事業において、ガス整圧器の移設は行わず、更新住宅等整備後も、本施設より圧力調整後のガス供給を受けるものとする。

(6) 更新住宅等の基本方針

ア 高齢社会への対応

- ・ 建替えにあたっては住戸、住棟、外構において高齢者など誰にも優しい、バリアフリー化やユニバーサルデザインを取り入れた住宅を整備する。また、現地建替えによる移転の負担や居住環境の変化にもできるだけ配慮する。
- ・ 設備機器は、人為的誤操作や経年劣化による事故被害をなくすよう安全機能にも配慮すること。

イ 環境に配慮した施設づくり

- ・ 施設及び共有スペースには環境負荷低減型及び省エネルギーに配慮した設備等を関連法令に基づき適切に使用し、長期間の維持・管理などのライフサイクルコストにも配慮した施設を整備する。
- ・ 雨水浸透、リサイクル材の使用、LCCO₂削減など環境共生に配慮すること。
- ・ 修繕や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用すること。
- ・ 使用資材の選定にあたっては、耐候性や耐久性に配慮すること。
- ・ ライフサイクルコスト（LCC）の観点から将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮すること。

ウ 安全・防犯への配慮

- ・ 災害時にも人命の安全確保が可能な構造とし、火災に対する安全性に配慮すること。
- ・ 転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こり得る住戸内外の事故の防止に配慮すること。
- ・ 事業対象地内の通路や公園は、火災や地震等の災害時の避難・救助・消防活動が容易に行える構造とすること。
- ・ 駐車場及びその出入口は、敷地内の動線、接続する道路の状況や周辺環境に十分配慮し、安全な位置に配置すること。
- ・ 事業対象地内通路等は、極力、歩行者と車輛の動線を分離するような構造とすること。

- ・ 住棟、駐車場、事業対象地内通路、自転車置場等については、視認性、照度の確保、防犯カメラの設置等、防犯性の向上に配慮すること。

エ 意匠・景観への配慮

- ・ 壁面や開口部の形状、屋根形状、使用材料等の工夫により、事業対象地全体の調和及び周辺環境との調和に配慮した景観や附帯施設のデザインとすること。

3 建替え手順

本公郷改良アパートにおける更新住宅等の整備は、事業者の提案によるが、以下に基本的な手順を示す。

(1) 既存住宅等の解体、撤去

既存住宅等の解体撤去を行う。

(2) 更新住宅等の整備

新たに260戸の更新住宅及び附帯施設を整備（調査・設計・建設・工事監理）し、市に引き渡す。更新住宅等の整備期間は以下を期限とし、各工区における整備期間を短縮することを可とする。

【更新住宅等の整備期限】

事業開始：H31年1月

1期整備完了期限（B棟）：H33年12月

2期整備完了期限（C棟）：H36年3月

3期整備完了期限（A棟）：H38年6月

4期整備（解体工事）完了期限（D棟）：H39年3月

(3) 土地利用における基本的な考え方

ア 整備時期、既存施設の運営等

- ・ 余剰地の創出は、A～C区画において提案に基づき適切な時期に実施すること。
- ・ 既存公郷町交番は事業期間中運営を継続できるよう計画すること。
- ・ 本公郷青少年の家は平成33年度末までは解体せず運営を継続するため、解体工事は平成34年度4月以降となるよう計画すること。
- ・ 店舗の整備は、既存店舗の解体を行う前に実施すること。また、A～C区画のいずれの場所でも計画可能とする。

イ 建築基準法第86条に基づく認定区域の取り扱い

事業対象地には、A～D区画において「建築基準法第86条に基づく一団地認定」（以下「一団地認定」という。）区域が設定されている。

事業者は、既存の一団地認定区域の取り消しを行うこと。

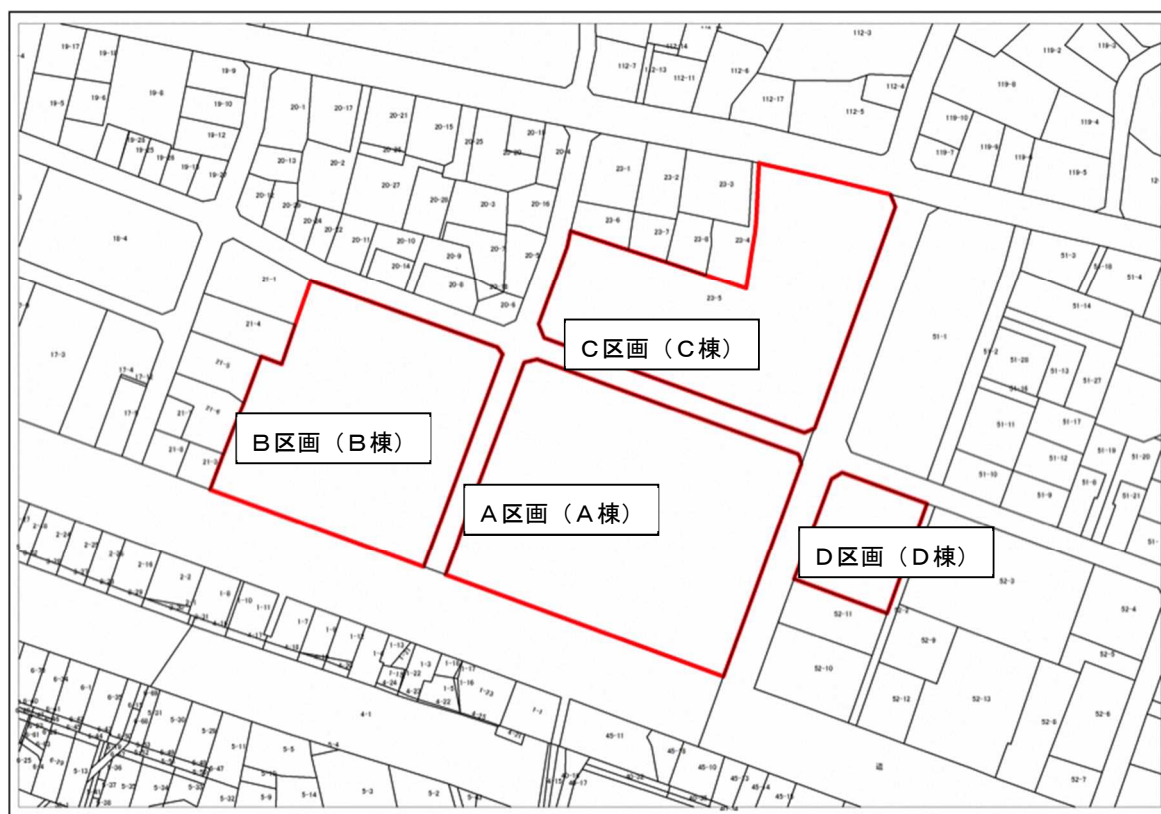


図 1 事業対象地の区画

ウ 建築基準法第86条に基づく認定区域の解除にかかる手順

原則として、以下の手順にて建築確認申請を行うこと。

(7) 建築審査会の同意

事業対象地は、既存の一団地認定を解除すると、日影規制において既存住宅は既存不適格となる。

ただし、市は、本事業における既存住宅の解体及び更新住宅等の整備により、既存不適格が解消されるため、工事期間中の既存不適格に関する遡及を要求しないものとする。ただし、工事期間中に、入居者及び周辺地域へ著しい環境悪化が認められないことを確認するため、建築審査会の同意を得ることを予定する。

事業者は、更新住宅等の設計に係る業務において、本事業全体の建替え整備計画に基づき工事期間中の環境保全に関する説明資料を作成し、建築審査会の同意を得ること。

(4) 敷地の考え方

本事業における既存住宅等の解体及び更新住宅等の整備において、B棟の更新住宅等の建設に着手する時点において、既存の一団地認定は解除されている必要がある。

この時、建築基準法施行令第1条1項1号に示す、一の建築物又は用途上不可分の関係にあ

る二以上の建築物として扱われるのは、以下であり、これらは工事期間中、それぞれの敷地を設定する必要がある。

【一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物】

- ・ 既存住宅、集会所、及びこれらの建築設備等の附帯施設

【用途可分の建築物】

- ・ 店舗（既存住宅1階部分のものを除く）
- ・ 本公郷青少年の家
- ・ 旧本公郷乳児保育園
- ・ 公郷町交番
- ・ ガス整圧器

上記建築物の敷地設定は、登記を伴うものではないが、一団地認定の解除にあたり、既存施設は日影規制を除き、全て現行法に適合している必要がある。現行法に適合させるにあたり、修繕が必要な場合は別途市が実施するが、事業者は、必要な修繕を最小限に抑えるよう、一団地認定の解除にあたる既存施設の敷地設定を行うこと。

4 消防水利施設

消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）及び横須賀市開発行為の手引きに基づき、防火水槽及び消火栓を設置すること。また、4層以上の建物を建設する場合は、消防はしご車等進入路および活動空地を確保すること。それぞれの位置、構造及び設置数等については市消防局と協議すること。

5 雨水排水施設等

雨水排水計画については、横須賀市開発行為の手引き及び横須賀市下水道計画に基づき、市上下水道局と協議の上、適切に事務手続きを行った上で実施すること。なお、流域変更は行わないこと。

排水は、敷地に隣接する街渠等を通じて既存管渠に接続させること。

更新住宅等用地と余剰地の雨水排水は、それぞれ別系統とし、一方の用地の雨水排水が他の用地を通る計画は不可とする。

6 水道・下水道、ガス等

更新住宅等の整備に必要な水道配水管、ガス管、下水道管等の布設、撤去、移設、増径等は、適切に検討の上、市の上下水道局及びガス事業者と協議の上決定し、適切に事務手続きを行った上で実施すること。（現況敷地内にある水道配水管、下水道及びガス本支管移設等

の費用は、開発者の負担となることから、本公郷改良アパート内において必要となる費用については、更新住宅等の整備費に計上すること。）

公共下水道の計画においては、市の下水道計画に基づき実施すること。

7 工事車両進入路

工事車両進入路については、歩行者と工事車両が交差する場所や工事車両の誘導が必要な場所に交通誘導員を配置するなど、適切な安全対策を講じること。

8 建設発生土等の処分

(1) 建設発生土

更新住宅等の整備に伴い、建設発生土の場外への搬出を行う必要がある場合は、可能な限り、再資源化処理施設（建設副産物適正処理推進要綱（平成14年5月30日）第（10）に基づく再資源化を実施している施設をいう。）による処理を行うものとし、事前に市に計画書を提出し、確認を受けること。また、受入先への搬入にあたっては、予め必要な手続きや化学分析等を行い、搬入時の遵守事項を徹底すること。

(2) 建設廃棄物

本工事により発生する特定建設資材廃棄物（特定建設資材（アスファルト・コンクリート、コンクリート及び木材）が廃棄物になったものをいう。）は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成12年法律第104号）及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和45年法律第137号、以下「廃棄物処理法」という。）を遵守し、適正に処理するものとし、積極的に再生資源の利用を図ること。

第4 本事業の業務水準

本事業の対象業務について、各業務の内容及び水準を示す。なお、以下に示すもののほか、本事業の履行にあたり必要な関連業務について実施すること。

1 既存住宅等の解体撤去に関する業務

事業者は、本公郷改良アパート内の既存住宅等、更新住宅等の整備に障害となるもの全ての解体撤去並びに整地を行う。ただし、市と協議の上、更新住宅等の整備の障害とならないものについては、この限りではない。

工事の施工に当たり、近隣、構内及び工事関係者の安全確保や環境保全に十分配慮し、適宜説明会等を行うこと。特に、騒音・振動・粉塵等については、最大限の配慮を行うこと。

(1) 各種調査、申請、届出、協議等

解体撤去に伴う解体撤去物等調査を行うこと。その他、解体撤去に伴って必要となる周辺家屋調査等の調査、申請、届出、協議等を行うこと。市は、事業者の要請がある場合は、許認可の取得、届出等に必要な資料の提出等について協力する。市が実施する許認可及び届出の申請業務について、事業者は技術的協力及び書類作成業務を行うこと。

また、既存住宅等にはアスベスト含有材の使用が認められる。既存住宅等の設計図書及び現地の確認、必要な分析を実施し、アスベスト含有材の使用部位の把握を行うこと。なお、現時点では、A棟及びB棟の室内天井等において、飛散性のアスベスト含有材の使用が認められる。（添付資料9 吹付け材アスベスト含有調査結果参照）

(2) 既存住宅等の解体及び撤去設計

解体撤去に関する調査に基づいて、交付金等関係資料として既存住宅等の解体設計図を作成すること。

既存住宅等の概要は、以下に示すA～Dの各住棟及び附帯施設、併設施設である。

既存住宅等について、目視等により事前調査が必要であれば適宜実施し解体工事の計画に反映させること。

ア 住棟の概要

	A棟	B棟	C棟	D棟	計
構造	SRCラーメン構造11階建	SRCラーメン構造7階建 (一部5階建)	SRCラーメン構造9階建	RCラーメン構造5階建	
建設年度	S45(1970) 築46年	S46(1971) 築45年	S47(1972) 築44年	S47(1972) 築44年	
入居数※	110世帯	70世帯	70世帯	10世帯	260世帯
管理戸数	140戸	88戸	90戸	12戸	330戸
住戸タイプ	2DK				
敷地面積	4,048.66㎡	2,942.76㎡	2,934.70㎡	669.38㎡	10,595.50㎡
延べ床面積	7,307.31㎡	4,488.28㎡	4,895.43㎡	562.20㎡	17,253.22㎡

※入居者数は平成29年10月1日現在

イ 附帯施設の概要

店舗（平屋建）：2棟238㎡（A棟敷地北側126㎡、A棟敷地の青少年の家北側112.5㎡）

集会所（平屋建）：2棟134.3㎡（B棟集会所54.02㎡、C棟集会所80.28㎡）

駐車場、駐輪場、ポンプ室、物置等

ウ 併設施設の概要

本公郷青少年の家（2階建）：380㎡

旧本公郷乳児保育園（平屋建て、休止中、本公郷改良アパートD棟と隣接）：339.63㎡

(3) 既存住宅等の解体及び撤去工事

ア 施工計画の作成

事業者は解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画の作成を行うものとする。なお、排水処理に関し、事前に市下水道局と協議のうえ適切に計画すること。

イ 解体撤去工事の施工

解体撤去工事の施工は、振動や騒音等の対策を適切に行い周辺地域へ十分配慮するとともに、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、資源の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を行う設計施工を行わなければならない。なお、振動・騒音計測装置を設置し、計測を実施すること。

国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物解体工事共通仕様書」（最新版）によること。

発生材の処理方法は、再利用・再資源化の図れる処理方法を設計するよう努めること。

現況施設にアスベスト含有部材の使用が認められる場合、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル(平成26年6月環境省水・大気環境局大気環境課)」に基づき適切に処理を行うこと。また、その他の特別管理廃棄物が発生した場合は、関係法令等を遵守し処理すること。

設備撤去に関しては、近隣住宅等に支障がないか確認し、必要に応じて仮設や移設の処置を講ずること。

なお、市が事前に行った飛散性アスベスト含有材の有無に関する調査では、既存住宅等でA棟及びB棟の室内天井に飛散性アスベスト含有吹付け材が使用されていることがわかっている。（添付資料9 吹付け材アスベスト含有調査結果参照）これらの撤去に係る費用については、予定価格に含まれるものとする。

上記以外でアスベストが存在することが判明した場合は、その除去処分方法について市に提案し確認を得たうえで事業者において適切に処理を行うこと。なお、市が確認した当該アスベストの除去処分に起因して発生した追加費用のうち、飛散性アスベスト含有材の処理費用については、合理的な範囲で市が費用を負担するものとする。この際、事業者は当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

2 更新住宅等の設計に関する業務

(1) 各種調査、申請、届出、協議等

事業者は、更新住宅等の設計において必要となる地質調査、測量調査等を適切な時期に行うこと。なお、必要に応じ市が事前に実施した測量結果（座標値）を提供する。

事業者は、更新住宅等の整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続きを行うこと。

(2) 更新住宅等の設計

- ・ 設計の範囲は、住棟及び附帯施設の整備に関する全ての工事を対象とする。
- ・ 事業者は、特定事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かを確認する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とすること。
- ・ 事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かを確認する。
- ・ 市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。
- ・ 更新住宅等の整備にあたっては、提案者各自にて公営住宅等整備基準適合チェックリストによるチェックを行うこと。
- ・ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。
- ・ 対象施設の要求水準は、第6 更新住宅等設計要領に示す。

(3) 設計住宅性能評価の取得

ア 要求性能

住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）に基づく性能表示を行うこと。要求性能は、第7住宅性能評価の等級に表示する等級以上とすること。

イ 性能評価の取得

指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書の交付を受けること。

3 更新住宅等の建設に関する業務

(1) 各種調査、申請、届出、協議等

事業者は、更新住宅等の建設において必要となる周辺家屋調査、電波障害調査等を適切な時期に行うこと。

なお、電波障害調査は、事前・事後に実施すること。調査の結果必要となった電波障害対策工事は、アンテナ調整もしくはCATVによるものとし、事業者の責において、速やかに行う

こと。

また、更新住宅等の建設に必要な化学物質の室内濃度調査は、必要な時期に適切に実施すること。また業務を実施するにあたっては、「横須賀市営住宅室内空気環境調査要領」（添付資料10）に記載された内容に沿って実施すること。また、報告書の作成については、測定前に市から指示を受けておくこと。

(2) 更新住宅等の建設

事業者は本事業の対象である更新住宅等の建設を行う。

工事の施工に当たり、近隣、構内及び工事関係者の安全確保や環境保全に十分配慮し、適宜説明会等を実施すること。特に、騒音・振動・粉塵等については、最大限の配慮を行うこと。

市は、建設企業を通じて工事監理者に随時報告を求めることができる。事業者は、工事監理者が工事監理を行う上で必要な協力を行うこと。

建設企業は、工事期間中に自らが行う検査又は試験について、事前に市に対して通知を行うこと。市は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。なお、市による確認等について具体的な内容は、特定事業契約書（案）に記載する。

更新住宅等の整備に伴ってテレビ電波受信障害（デジタル）の発生が予想される場合には、事前・事後調査を行い、影響を及ぼす範囲については、再送信等の受信障害対策を講じること。

事業者は、自らの責任及び費用において、更新住宅等の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。なお、検査の実施にあたっては事前に市に通知し、市は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立会うことができるものとする。事業者は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

市は、事業者による更新住宅等の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完工確認を行い、事業者は、市に対し更新住宅等の引渡しを行うこと。

- ・ 市は、事業者の立会いの下で、完工確認を実施する。
- ・ 事業者は、設備・器具等の取扱に関する市への説明を、上記（1）更新住宅等の竣工検査の項における試運転とは別に実施すること。
- ・ 事業者は、市の完工確認に際し、必要な完工図書一式を提出すること。必要とする完工図書一式の内容は、事前に市が確認するものとする。
- ・ 事業者は、市の完工確認を受けた後、鍵の引渡しをもって更新住宅等の引渡しとすること。
- ・ 事業者は、竣工後、市からの補修指示には、柔軟に対応すること。
- ・ 竣工後入居者が入居するまでの間、全ての住戸のバルコニーに面する和室には、紙カーテン等による曇の日焼け対策等、市と協議の上、対策を行うこと。

事業者は、入居者の入居前に、住戸内機器の取扱説明会を開催すること。なお、開催日程

については、市と協議すること。

(3) 建設住宅性能評価の取得

ア 要求性能

住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）に基づく性能表示を行うこと。要求性能は、第7住宅性能評価の等級に表示する等級以上とすること。

イ 性能評価の取得

指定住宅性能評価機関より、建設住宅性能評価書の交付を受けること。

4 更新住宅等の工事監理

- ・ 事業者は、工事監理者（建築基準法第5条の4第2項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を配置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について市の確認を受けること。なお、工事監理者は、建設工事の請負人以外の者であること。
- ・ 工事監理者は、公共建築工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務に規定する工事監理者の業務を行うものとし、更新住宅等整備業務が設計図書及び本要求水準書等に基づき適切に行われていることを確認すること。また、工事監理の実施状況について、市の求めに応じ適切な方法により定期的に報告を行い、適切な指示を書面等により行うこと。
- ・ 工事監理者は、工事監理業務に従事したときは、当該従事した日において監理業務日誌に当該監理業務の内容その他必要な事項を記録しておくこと。
- ・ 特に基礎・柱・大ばりの配筋の施工写真を構造の単位毎に、断熱材の施工写真を部屋毎に撮影し、市に提出すること。
- ・ 建設企業への指示は書面で行うとともに、市のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出すること。

5 その他の業務

(1) 長期修繕計画の作成等

ア 長期修繕計画の作成

事業者は、更新住宅等の今後の維持管理の参考資料として、竣工後65年間の長期修繕計画を作成する。

イ 2年点検の実施

事業者は、更新住宅等の引渡しの日から、別途市が事業者と協議の上定める日までの間（但し、2年間を下回らないものとする。）、更新住宅等の不具合に関する更新住宅等の入居者からの申し出があり、市が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を市に報告すること。

(2) 交付金等申請関係書類の作成支援

ア 交付金

事業者は、市が実施する交付金等申請書関係書類（各施設の工事費等の積算内訳書、交付金等申請用資料（位置図、配置図、平面図、立面図、面積表等）の作成及び色分け図面等）の作成に関し、補助対象額及び補助額の算定根拠に係る各種資料等の作成などを行うこと。

イ 家賃算定基礎資料の作成支援

事業者は、市が家賃算定の根拠とするための、各住戸の住戸面積の構成や工事費内訳等の資料を市と協議の上作成し、引渡しの2か月前までに提出すること。なお、提出後に新たに必要となった資料がある場合には、市の求めに応じて提出すること。

ウ 公有財産台帳登録資料の作成支援

事業者は、更新住宅等を市に引き渡す際に、市がそれらを公有財産台帳へ登録するための工事費内訳等の資料を市と協議の上作成すること。

(3) 会計実地検査の支援

事業者は、本事業のうち更新住宅等整備業務が国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するにあたり資料作成や現地確認について会計検査院への説明の補助等を行うこと。

6 業務の実施状況についてのモニタリング

市は、事業者が行う業務の実施状況についてモニタリングを行う。モニタリングの主な内容については、以下のとおりとする。なお、市は報告の受領、確認の実施により設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(1) 設計時

- ・ 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を市に提出し、確認を受ける。
- ・ 事業者は、基本設計完了時に特定事業契約書に定める図書を市に提出し、確認を受ける。
- ・ 事業者は、実施設計完了時に特定事業契約書に定める図書を市に提出し、確認を受ける。
- ・ 設計の状況について、事業者は市の求めに応じて随時報告を行う。

(2) 解体撤去時

- ・ 事業者は、解体撤去工事着手前に、工程表及び施工計画書を市に提出し、確認を受ける。
- ・ 事業者は、解体撤去工事完了時に市に報告し、完了状況の確認を受ける。

(3) 工事施工時

- ・ 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び総合施工計画書を市に提出し、確認を受ける。
- ・ 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うものとする。また、市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができる。
- ・ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市へ通知するものとする。市はこれらに立ち会うことができる。
- ・ 事業者は、更新住宅等の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受ける。

第5 余剰地活用に関する条件

1 余剰地活用の条件

- ・ 導入機能は、良好な住環境の形成に資するものとし、青少年に有害な影響を与える興業・物販・サービスについては認めない。
- ・ 活用時期は、提案内容に基づき特定事業契約書において明確にする。
- ・ 活用計画の検討にあたっては、地域住民に対し十分説明し、周知を図ること。

2 業務の実施状況についてのモニタリング

事業者は、市が要請したときは、余剰地の整備状況について、市に報告し、市の実地調査（整備状況が事業者の提案に基づき特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについての調査）に協力すること。なおこの調査は、借地期間の終期までとする。

第6 更新住宅等設計要領

以下の要求水準は、本事業のうち更新住宅等整備業務における設計及び建設について、最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、そのような提案を制限するものではない。

本施設の設計に当たり、特に規定のない場合は、本書で示す適用基準による。なお、公共住宅建設工事共通仕様書の「機材の品質・性能基準」において、「財団法人ベターリビング（以下「BL」という。）が定める性能等と同等以上の性能を有すること。」と規定されているものについて、その仕様をBL認定品に限定するものではない。

更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、改修工事が行える計画とすること。

1 建築

(1) 基本事項

基本方針	
住棟計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期的に良質な住宅ストックとして活用できるよう配慮すること。 ・ すべて開放廊下型とすること。 ・ 火災時には、自動火災報知設備等の受信機を1階玄関ホールに設置し、火災発生階が判るような仕様とすること。 ・ 住戸までの共用部分は段差を解消し、やむを得ず段差が生じる場合は、スロープを設ける等の配慮をすること。 ・ 面積の算定は、建築基準法及び公営住宅法に従い床面積を算定すること。（建築面積、延べ床面積、施工床面積、公営住宅法床面積をそれぞれ算定すること）
周辺との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の共同住宅や戸建住宅に与える日影や圧迫感、風害（風切音を含む）、降雨、電波障害等に配慮した計画とすること。 ・ 人や車両の出入等、動線処理についても周辺環境などに配慮すること。
景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 更新住宅等の色彩やデザイン等については、周辺との調和に配慮すること。 ・ 外壁等の素材は、周辺と調和する落ち着いた印象を与えるものを用いること。 ・ 横須賀市景観条例に適合した計画とすること。
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 温暖化防止、省CO2、リサイクル材、エコマテリアルの使用促進、廃棄物の発生抑制及び雨水の地下浸透等、地球環境に配慮すること。 ・ 「横須賀市環境配慮指針」に沿った提案とすること。 ・ 建築物総合環境評価システム「CASBEE」による評価のランクB+を確保し、さらに建物配置の工夫や効果的な緑地の整備など、さらなる環境への配慮に努め、ランクA以上となることを目標とすること。
居住条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。 ・ 住戸は可能な限り、バルコニーを南向き（概ね南東から南西の範囲内）とすること。 ・ 形式的な型別供給とせず、自由な発想による多彩な平面プランの提案を求めるが、将来的な改修・修繕に配慮すること。 ・ 将来の改修時に、容易に間取り変更できるよう工夫すること。
単純明快なディテール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期使用における劣化防止や修繕のしやすさ等を考慮し、内装材の各部取り合いや仕上材等は極力単純な機能及び形態となるよう配慮

基本方針	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ すること。
断熱	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外気に面する箇所は、適切に断熱を行い、建物の耐久性向上と省エネルギーに努めること。また、外壁側に配置する収納なども断熱を行うこと。 ・ 住戸専用部分の外周部のガラスは、日本工業規格のT1を満たすものとする。断熱材は、代替フロンが使用されていないなど、「横須賀市グリーン購入調達方針」に適合した材を使用すること。
遮音・振動	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸の専用部分の音環境及び振動に対する配慮を行い、快適な住環境を実現させること。 ・ 振動は、発生源対策として機器類及び配管類に防振材又は緩衝材により躯体と完全に絶縁し、躯体に振動が伝わらないように配慮すること。
日照	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸の主たる居室の開口部が冬至日（8:00～16:00）において4時間以上の日照を受けることができること。
維持管理	<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し、メンテナンスフリーを重視した計画とすること。 ・ 耐候性や耐久性を有する建材の使用、設備更新が容易なPS等の配置、長期修繕コストの縮減に配慮した計画とすること。 ・ 入居者退去後の空き家改修で必須となる畳・襖を含め、住戸内装仕上の維持管理コストの低減に配慮すること。
敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必要最低限の幅員とすること。 ・ 人や車両の動線を可能な限り分離する等、安全を確保するとともに、住棟や附帯施設の関係など、利便性についても十分配慮すること。 ・ 舗装は、透水性とすること。但し、はしご車通路及び消防活動空地と兼ねる場合等は、耐圧を優先すること。 ・ 屋外灯や安全柵を適切に設置すること。
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。
防災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時、入居者の避難、救助活動及び消火活動の安全確保ができるよう、配慮すること。

配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯性能の向上に努めるとともに、敷地内の良好な居住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性及びプライバシーの確保並びに災害の防止及び騒音等による居住環境の阻害の防止等に配慮すること。 ・ 将来の改修等に配慮した足場設置場所の確保や、上階からの落下物による事故防止に配慮すること。必要に応じて住棟から2m以内は、空地等を設けること。空地には芝生又は地被類の植栽は可能とする。 ・ EV、階段の配置は、各居室からの動線や利便性に配慮した計画とすること。
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居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。 ・ 更新住宅等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。 ・ 防犯性、安全性に配慮し、死角となる位置や人目に付かない場所は避け、閉鎖的なものにしないこと。
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐輪場は、住棟外に屋根及び風除け付きの独立したもの、又はこれらを組み合わせて整備し、居住者の日常生活における利便性を考慮した配置

配置計画等	
	<ul style="list-style-type: none"> とすること。 自転車及びバイクの出し入れに支障の無い通路幅を確保すること。 防犯対策上、死角となる位置や人目に付かない場所は避け、閉鎖的なものにしないこと。
ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> 住棟と別とし、住棟からの距離や動線など、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。 ごみ収集車のスペースや交通動線にも配慮した配置とすること。 設置場所は、市資源循環部と協議の上計画すること。
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、原則スロープ、屋外階段等の建物、構造物及び駐車場の真下部分に設けないこと。
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> 市の「みどりの基本条例」を遵守すること。 良好な住環境を形成するため緑地スペースを最大限確保すること。植栽は、20～30年後の樹木の成長を見越した配置計画とすること。維持管理のしやすい工夫や樹種の選定に努めること。 人たまり、歩行者空間等を適宜配置すること。 子供や高齢者の飛び出し等防止のため、安全対策を適宜講じること。

基本構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> コンクリート系構造（SRC、PCを含む）とし、耐火構造とすること。 出来るだけ整形なものとし、必要に応じて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。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> 景観や全体のデザインを考慮するとともに、点検及び清掃に配慮すること。
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> 階数は9階以下とすること。ただし、地階は設けないこと。 住戸の居室の天井高さ（床～天井仕上面）は2,400mm以上とすること。 階高は、原則2,750mm以上とすること。 居室の天井部に梁型が現れない計画とすること。ただし、やむを得ない場合に限り、壁上部の梁型の突出は可とする。 梁下有効高さ（床～梁下仕上面）の居室部分は2,100mm以上確保し、それ以外の部分は1,900mm以上を確保すること。 スラブから床仕上面までの高さは、「公共住宅建設工事共通仕様書」による排水勾配が確保できる値とすること。 高さ設定は住戸性能を確保しつつ、周辺住民への配慮を最大限に考慮すること。
昇降路	<ul style="list-style-type: none"> 1昇降路につき1基はトランクルーム付きエレベーターとすること。 機械室レス型の昇降路とすること。 昇降路は、住戸に隣接しないようにするなど防音に配慮すること。 昇降路、ピット内には適切な防水処理をすること。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> 雨樋はVPを使用し、樋受け金物はステンレス製とし、縦樋には滑り止めを設けること。ただし、1階などで人や車がぶつかる可能性のある場所では、雨樋はGPとすること。 台風等により破損しないよう強度等に注意すること。 縦樋は台所の排気スリーブ側には原則設けないこと。やむを得ず設ける場合はGPとすること。

基本構造等	
共用部分及び住戸の鍵	<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は、実施設計時に市と協議の上決定すること。 共用部を対象としたマスターキー（3本）を作製すること。
共用部分の室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> 共用部の室名の表示をすることとし、表示方法は、実施設計時に市と協議の上決定すること。
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> 住棟の1階部分の床下には、配管の点検交換が可能なピットを設けること。なお、共用廊下部ピットから、1階の各住戸に直接床下ピットに入れるよう、人通口を設けること。
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> 住棟妻側等に開口部を設ける場合は、雨仕舞いに配慮すること。
開放部分の屋根	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下、共用階段及びバルコニーには、屋根または庇を設けること。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。

安全性	
高齢者障害者等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者をはじめ全ての入居者にとって分かりやすく、安全な住宅であるように配慮すること。
見通しの確保	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下、共用階段、EVホールなどは、死角が生じないように見通しを確保すること。
各部の照度	<ul style="list-style-type: none"> 共用玄関の内側は75LX以上の照度を確保すること。 メールコーナー、EVホールは50LX以上の照度を確保した上で、防犯上安全な照度を常に確保すること。 共用玄関以外の共用出入口、共用廊下、共用階段は20LX以上の照度を確保すること。 駐輪場、駐車場、人たまり、歩行者空間、植栽部分は3LX以上の照度を確保すること。
避難	<ul style="list-style-type: none"> 原則「水平2方向避難」（総務省令第40号（平成17年））とすること。 避難経路となるバルコニー隔壁は容易に破壊できる構造とし、有効幅600mm以上を確保すること。
侵入・乗り越え防止	<ul style="list-style-type: none"> 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。 共用部分から危険箇所（エントランス庇、落下防止庇、下層階等の屋根、階落とし部の屋根等）及び屋上又は住戸のバルコニー等への乗り越え等のないように、対策を講じること。（廻り込み寸法1m以上のアルミ防護格子、防風スクリーンの設置等） 屋上への階段を設ける場合は住宅最上階部分で鉄扉、鉄格子扉等で乗り越えのできないように閉鎖すること。 管理（保守点検）上支障がないよう考慮すること。
転落防止	<ul style="list-style-type: none"> バルコニーから屋根へ繋がらない等の配慮をすること。 手すりまわりは、足がかりとなる部分を、できるだけ設けないようにすること。 手すり子を設ける場合は、手すりの下弦材以外、足がかりとならない形態として計画すること。 手すりは、横さん型式を避ける等安全上支障のない構造のものとし、縦さん形式を用いる場合は、縦さんの間隔を11cm以下とすること。
落下物防止	<ul style="list-style-type: none"> 上階から洗濯物や鉢植、消火器などの落下物が予想される出入口等には、落下防止庇を設置するなど、事故防止に有効な措置を講ずること。

安全性	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ バルコニーや共用部廊下等の手すりの上弦材は、物を置けない形状とすること。
段差の解消	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内の屋内外を問わず、入居者が通行する部分は、原則、全て段差を解消すること。ただし、やむを得ず段差が生じる場合は、部分的なスロープを設置し、車椅子使用者が通行可能なルートを確認すること。 ・ スロープや段差の設置部分には、ステンレス製手すりを両側に設置すること。
歩行スロープ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有効幅員1,200mm以上とし、両側に転落防止の立ち上りを設けステンレス製手すり（H=800mm）を設置すること。 ・ 勾配は1/12以下とすること。雨かかり部はさらに緩勾配とし、滑りにくい仕様とすること。始・終点部には1,500mm以上の平坦部を設けること。 ・ スロープの折れ曲がり部は、1,500mm以上の平坦部を設けること。 ・ 屋外の場合、排水を考慮すること。（横断溝や、車椅子の動線上に排水枳などを設けないこと。グレーチングの一方向の空隙は7mm以下とし、ボルト止め部等の空隙はカバーを設置すること。）
プライバシー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 廊下に面する居室や周辺からの視線がある箇所には、プライバシーの確保に配慮すること。 ・ 建物の配置、向き、バルコニーや開口部の形状や仕様、目隠しパネル等により近隣とのプライバシー確保に十分対応すること。 ・ 住戸玄関前にEVホールを設置しないこと。

(2) 専用部分

専用部分（基本事項）	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的な日常生活を送るために必要な移動を無理なくできる仕様とすること。 ・ 居室間の段差を無くし、各居室は整形で使いやすいものとする。 ・ 天井、床下、PS等の必要な箇所には、点検口を設けること。 ・ 専用部分について、集会所についても同様とする。なお、集会所は「玄関」12㎡、「集会室（ミニキッチン含む）」50㎡、「便所」1室（うち1室は車いす利用者用）、「収納」8㎡で構成するものとし、それぞれ更新住宅における「玄関ホール（廊下）」「台所兼食事室兼居間」「便所」「収納」の水準を準用する。なお、「集会室（ミニキッチン含む）」における「台所兼食事室兼居間」のキッチンユニットのサイズは、L=1,500mm（流し台含む）とし、収納は隣接させること。 ・ 集会所のうち、「集会室（ミニキッチン含む）」には、W1,800×D450の折り畳みテーブルを5台、スタッキングチェア60脚程度を設置すること。 ・ 集会所の各室にはカーテンを設置すること。 ・ 店舗の仕様については、入札説明書の公表時に示す。
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各室には、換気小窓（サッシに付属しているもの）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けること。 ・ 住戸内の気流を有効に働かせるよう、24時間機械換気設備（ファン）を適切な場所に設けること。

専用部分（基本事項）	
防犯	<ul style="list-style-type: none"> 廊下等共用部分に面する各住戸の開口部は、防犯上有効な窓を用い、面格子を設けること。 廊下側サッシ面格子は引張に対して脱落しないものとする。また、容易に外部から外せないような取付け方とすること。 バルコニー側のサッシは、防犯上配慮したものとする。
空調設備用下地補強等	<ul style="list-style-type: none"> 居室全室にエアコンスリーブ、コンセント、室内機設置のための下地補強、室外機設置場所、冷媒配管ルート等を計画すること。補強等の位置はシール等で明示することとし、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。 スリーブの位置は、建築基準法、消防法その他、配筋等を考慮すること。
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設置用下地補強を行うこと。但し、改修時に取替が容易なものとする。
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、将来手すり設置用下地補強を行うこと。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> 原則引き戸とすること。 建具の開閉音低減のための措置をとること。
外部建具（玄関ドアを除く）	<ul style="list-style-type: none"> 網戸を設置すること。 バルコニーに面する開口部は、バリアフリー対応サッシとすること。 住戸の共用廊下に直接面する窓には、緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子を設置すること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> エアコン室外機設置場所は、原則床置きを想定し、通行の妨げとならないよう配慮すること。 居室の外部に面する開口部には、ダブルのカーテンレールを取付けること。 給湯器はPS・MB扉内設置型とすること。 建具はBL認定同等品以上とすること。 点検、清掃、修繕用の点検掃除口を適切に設置すること。 便所、洗面脱衣室の壁、天井仕上げは耐水性・耐久性・耐汚染性・防カビに配慮すること。 ドアの把手は、バーハンドル式とすること。

専用部分（各部の水準）		
室名	水準	装備・設備
就寝室	<ul style="list-style-type: none"> ・ サッシは防犯上配慮したものとすること。 	装備 付鴨居／カーテンレール（W） 設備 コンセント／テレビ端子／エアコン用スリーブ・コンセント／呼出装置（1Kタイプ）
台所兼食事室兼居室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調理器具等の熱源は都市ガスとするが、IH器具の使用も可能な設備を設けること。 ・ コンロと側壁の間は150mm以上離すこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をしたうえで、耐熱ボードを設置すること。 ・ 水栓金具は、シングルレバー混合水栓とすること。 ・ キッチンユニットは、原則L=1,800mm（流し台L=1,200mm、コンロ台L=600mm、吊戸棚付L=1200mm）、レンジフード（一体型、照明付）とすること。 ・ レンジフードファンは、原則BL認定Ⅲ型の製品を適宜選定すること。 ・ 流し台及びコンロ台は、BL認定（セクショナルキッチン-I型）同等品以上とすること。 ・ 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。 ・ 配管はできる限りPS内に納めること。 ・ 仕上げは準不燃材以上とすること。 ・ コンロ台は、外気に面する開口部からできるだけ離して設置し、カーテンの位置にも注意すること。また、レンジフードまでの高さを1m以上確保すること。 ・ 玄関ホールと廊下を仕切る引き戸は、ガラス窓をはめ込むなど廊下側の採光がとれるよう工夫すること。なお、手がかりを残し有効幅を確保すること。 	装備 流し台／コンロ台／吊戸棚／カーテンレール（W）／付鴨居 設備 冷蔵庫用コンセント／電子レンジ用コンセント／インターホン用ボックス／インターホン親機／電話用ボックス／給湯器用ボックス／コンセント／換気扇／レンジフード／流し台手元照明／ガス漏れ警報用コンセント／給湯・給水栓（シングルレバー混合水栓）／台所用ボックス／エアコン用スリーブ・コンセント／テレビ端子／IH用コンセント（注意喚起シール共）
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 洗い場と浴槽の縁までの高さは350mm以上450mm以下の範囲とするとともに、浴槽と浴室ユニットとの間に隙間が生じないようにすること。 	装備 L型手すり／I型手すり／天井点検口

専用部分（各部の水準）		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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）を設置すること。 ・ 浴室の水栓金物は、洗い場壁付けのサーモスタット式でシャワー付（手元閉止式節水シャワー）及び浴槽側台付けの2ハンドル給湯給水栓とすること。 ・ 浴室の扉は緊急時には外から救助できる構造とすること。 ・ 浴室と洗面脱衣室との出入口は、原則段差を設けないこと。 ・ 換気は天井扇による機械換気とすること。 ・ ユニットバスは、BL認定同等品以上とすること。 ・ 1216型以上とし修繕時に取替可能な構造とすること。 ・ 防滑性・抗菌性の高い素材を使うこと。 ・ 暖かい色使いとすること。 	設備 浴槽／水栓／給湯器 用リモコンボックス／天井扇 ／呼出装置
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 洗面化粧台は600型以上とし、シングルレバー混合水栓、照明、鏡付とすること。 ・ 浴室への出入りのための補助手すり（I型手すり）を設けること。 ・ 洗濯機パンは800mm×640mm以上とし、緊急止水弁付洗濯機用水栓を設けること。 ・ 出入口の有効幅は800mm以上とする。 ・ 居室、台所、食事室、玄関部分等と、引き戸で仕切ること。 ・ 洗面台、洗濯機、衣類乾燥機は、洗面脱衣室に置けるよう計画する。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上に積み上げて使用すると考えてよい。 ・ 換気は機械換気とすること。 ・ 配管はできるかぎりPS内に納めること。 ・ 洗面台・洗濯機パンと壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。 	設備 I型手すり／床下・天井・PS点検口／タオル掛け 設備 洗濯機パン（800型・900型）／水栓（洗濯機用）／洗面化粧台／混合水栓（洗面用）／天井扇／洗濯機用コンセント（乾燥機用共用）／洗面化粧台用コンセント／コンセント
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 台所、食事室、居室からの直接の出入りは避けること。 	設備 L型手すり

専用部分（各部の水準）		
	<ul style="list-style-type: none"> 扉は引き戸又は外開きとし、出入口の有効幅は800mm以上とすること。 トイレトペーパー等が置ける棚を設けること。 換気は天井扇による機械換気とすること。 建具には明かり窓を設け、非常時解錠機能付とすること。 洗浄便座を取付けることが可能な対応（給水、電源）をしておくこと。 建具の鍵の操作部は高齢者等でも操作しやすい大きさや形状とすること。 	設備 水洗式洋風便器／天井扇／タオル掛／紙巻き器／コンセント／呼出装置
玄関ホール（廊下）	<ul style="list-style-type: none"> 玄関の上がり框部は、H=20mm以下で面取りを行うこと。 床仕上げはクラックが入らないよう配慮すること。 玄関の壁には、手すり（I型手すり）を設置すること。 玄関ドアを開き戸とする場合は、開き勝手を外開きとし、レバーハンドル、錠、ドアスコープ、ドアガード、郵便受けを設けること。 玄関ドアを引き戸とする場合は、バーハンドル、錠、ドアスコープ、閉鎖速度調整機を設けること。郵便受けは壁面に設けること。 玄関ドアはBL認定同等品以上とすること。 玄関ドアの錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫刻箱錠等破壊が困難な構造とすること。 下駄箱（900mm×400mm×H1,800mm）程度を設置すること。 廊下の有効幅員は850mm以上とすること。 	装備 手すり用下地補強／I型手すり 設備 分電盤／電話中継ボックス
収納	<ul style="list-style-type: none"> 居室の用途に応じた収納を計画すること。 収納容積は全居室容積（PS・MBを除く各室の床面積に天井高さを乗じた値の合計）の9%以上確保すること。 北側外壁に面する収納は避けること。極力外壁面に設置しないこと。 必要に応じて中棚や洋服掛け用にハンガーパイプを設けるなど、収納量の確保に配慮すること。 原則収納の扉は、折れ戸としないこと。 引き違い戸の場合、片側を開放した際に手がかかりを残すなど、指詰め防止の対策を行うこと。 	装備 中棚／天袋
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> 住戸のバルコニーは有効幅員1,200mm以上とし、物干金物及び避難器具等の配慮を十分考慮した計画とすること。 バルコニーは、避難用隔壁、物干金物、エアコン室外機、避難ハッチ、ドレン、堅樋が機能上 	装備 物干金物／避難ハッチ（必要な場合）／隔壁（避難ステッカー）

専用部分（各部の水準）		
	<p>支障なく配置できるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ バルコニーは原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔壁（有効W=600mm、H=800mm以上、避難ステッカーを含む）を設けること。 ・ バルコニーには、可動式物干金物を設置すること。 ・ 物干金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。 ・ バルコニー手すりの天端は、床からH=1,300mmとし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上離すこと。 ・ 金属製手すりはBL認定同等品以上とすること。 ・ 排水溝（塗膜防水）を設け、有効な排水勾配をとること。 ・ フロアードレンは、住戸間の中心部付近に配置すること。 ・ 排気が洗濯物に直接当たらないよう配慮すること。 ・ バルコニーの居室側には、躯体で立ち上がりを設け、雨仕舞いのよい納まりとすること。 	

(3) 共用部分

共用部分（各部の水準）		
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 使いやすく、清潔に保てるよう整備すること。 ・ 騒音、振動、視線、採光、耐久性及び安全性に配慮した計画とすること。 ・ 可燃物が放置されるようなスペースができないよう、配慮すること。 ・ 住棟外壁（妻側）に棟名を設けること。詳細については市と協議の上決定すること。 	
室名	水準	装備・設備
各戸玄関外側	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用廊下通行者に対する、玄関扉の開閉による衝突防止に配慮すること。 ・ 屋外に円滑な玄関扉開閉のための風対策を行うこと。 ・ 住戸前玄関付近にドアホン、室名札を設置すること。 	装備 室名札／面格子（BL認定同等品以上） 設備 MB／給湯器
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、斜路・段差部分共に両側手すり（H=800mm）を設置すること。 ・ 手すりはBL認定同等品以上とすること。 ・ 玄関ホールには、掲示板、動線を考慮した手すりを設置すること。 ・ 玄関ホール付近のメールコーナーには、施錠可能な集合郵便受を設置すること。 ・ 集合郵便受が暴風雨にさらされないよう、配慮 	装備 連絡板／集合郵便受箱／手すり

	<p>すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ FIXガラスを用いる場合は、誤認による衝突防止に努めること。 ・ 警報盤、受信機等は、1階玄関ホール等の人通りの多い場所に、識別可能となるよう見えやすい位置に設置すること。 	
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、1,500mm×1,500mm以上設けること。 ・ EVホールが外部に面する場合、防風・防雨に有効な措置をとること。 ・ エレベーターピット内部に雨水が流入しないよう排水勾配をつけ、排水溝を設けるなど有効な排水計画を行うこと。グレーチングの一方向の空隙は7mm以下とすること。 ・ EV前の床用点字ブロックを少なくとも1階には設けること。 	<p>装備</p> <p>手すり／階数表示（ステンレス製）／防風スクリーン等／最上階点検ハッチ</p> <hr/> <p>設備</p> <p>照明／スイッチ／コンセント</p>
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則階段室は吹抜形式としないこと。 ・ 各階には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し、埋め込み式とするなど強固に固定すること。 ・ 原則最下部には、外部倉庫を設置すること。設置しない場合、壁を設置するなどして、階段下に人が立ち入ることができないようにすること。 ・ 階段の両側に補助手すりを設け、補助手すりの両端には、水平部を300mm確保すること。 ・ 手すりはBL認定同等品以上とすること。 ・ 蹴上はH=200mm以下、踏面はW=240mm以上とすること。 	<p>装備</p> <p>手すり（両側に設置）／階数表示板</p> <hr/> <p>設備</p> <p>非常警報ランプ[°]等消防設備</p>
廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・ 段差、屈曲、突出物により避難上支障のないようにすること。 ・ 床仕上げは耐水性、防滑性に配慮し、有効な勾配と排水溝を設けること。 ・ 手すり（H=800mm）を片側に設けること。 ・ 手すりはBL認定同等品以上とすること。 ・ 有効廊下幅を狭めることのないよう、消火器を設置すること。なお、消火器には整理番号を表示すること。 	<p>装備</p> <p>手すり</p> <hr/> <p>設備</p> <p>自動火災報知器、消火器</p>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・ 吊環（ステンレス）は柱間に1個の割合で設けること。 ・ 屋上設備機器を容易に、かつ安全に保守点検できるよう、措置を講じること。 ・ 屋根点検用出入口については、安全・管理の問題を検討し、施錠可能なものとし転落防止措置を講じること。 ・ 直下階の住戸の居住性を損なわないこと。 	<p>装備</p> <p>屋上クランプ[°]／架台／吊環</p>

その他（1階部分）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 引込み及び共用部に係る設備等の設置場所を確保すること。 ・ MDFまたは電話の端子盤用にW=1,000mm×H=1,500mm程度のスペースを設けること。 ・ PSには、電気設備の盤等が取付可能なスペースを確保すること。 	設備 MDF/PS
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐輪場の区画の大きさは、間口0.5m以上、奥行2.0m以上。 ・ サイクルラックの使用は不可とすること。 ・ チェーン使用可能なバーラック（ステンレス製）等の盗難防止措置を講ずること。 ・ 駐輪場の腰部には防風パネル等を設置し、強風時の転倒を防止すること。 	設備 照明
ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ ごみ置場は、側壁、水栓、排水口を有するものとする。こと。（維持管理に配慮した構造とすること。） ・ 床は土間コン打とし水勾配2%をとり、衛生的な位置に集水枡を設けること。 	設備 水栓（キ付カップリング） 水栓
物置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物置は入居者の管理となるため、施設管理者が施錠、管理を行う必要性のある操作盤等は設置しないこと。 	設備 照明
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外部金物・金具は、防錆に十分配慮したものを使用すること。 ・ 手すりはステンレス製とすること。 ・ 枡と側溝の接続部分にはスクリーンを設置すること。 ・ 雨水枡は、地下浸透枡とすること。 ・ 歩行部分にグレーチングを設置する場合は、細目のノンスリップタイプとすること。 ・ グレーチングの設置にあたっては、耐荷重や固定方法について適切に計画すること。 ・ 階段などの段差は、高齢者等でも段差を認識しやすいよう配慮すること。転落の危険性がある場所は、安全柵の設置など転落防止対策を講ずること。 ・ 屋外灯は、防犯性・通行上の安全性等を考慮し、住棟及び附帯施設において夜間の通行に支障がないように設置すること。 	

(4) 外構等

駐車場の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 車止めを設置すること。 ・ 近隣建物に近接するときは、ライト、排気ガス対策を行うこと。 ・ 歩行者の安全な歩行に配慮しながら、駐車区画の緑化を図るなど環境共生に配慮すること。
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外平面駐車場とすること。
駐車区画等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車区画の大きさは幅2,500mm、奥行き5,000mm以上とすること。 ・ 区画番号を表示すること。 ・ 区画内を芝貼りとする場合は、芝生に負担のかかり難い範囲とすること。 ・ 区画線や区画番号の表示は、路面仕上げ色と区別して認識しやすい色とすること。

植栽の水準	
植栽計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物外壁、屋外灯及び電線から十分に距離が取れない場合、高木は植栽しないこと。 ・ 住棟北側等、日照を得にくい場所に植栽する場合は、陰樹を効果的に配置すること。 ・ 前面道路や隣地への圧迫感、通風及び日照のバランスに配慮すること。 ・ 入居者による維持管理のしやすい低木等の樹種を中心に選択すること。 ・ 駐車場付近に植栽帯を設ける場合、枝が駐車場内に張り出して視界を遮ぎったり、実や花、樹液などが車両に落下しないよう配慮すること。 ・ 隣地境界の間に緩衝のため植栽を行う場合は、中低木とすること。 ・ 消防用活動空地等の近くに植栽計画する場合は、消防活動時に障害とならないよう、中高木を避けること。

舗装の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 舗装構造は、輪荷重：0.5t、交通量：30台/日・方向、耐用年数：10年の設計条件と試験結果によるCBR値で決定すること。 ・ CBR値が3未満の場合は、セメント及びセメント系固化材により地盤改良を行うこと。 ・ 路盤材料は再生クラッシュランとすること。（透水性のある場所を除く） ・ 路盤の構造は、舗装箇所の使用目的により適切に計画すること。 ・ 人及び自転車のみが通行する通路は原則透水性をもつ舗装材料とすること。 ・ 舗装端部は、地先境界ブロック等で舗装の変形等がないよう安定した納まりとすること。 ・ 関係法令等により耐圧条件の定められている場所それらを遵守した仕様とすること。 ・ タイル舗装とする場合は、主に歩行者用とし、注入目地材は加熱施工式の低弾性タイプとすること。

(5) 標準仕上げ

標準仕上げ表（外部仕上げ）		
外壁	コンクリート打ち放しの上、複層塗材RE	
外壁（巾木）	コンクリート打ち放しの上、コンクリート保護塗装	
屋根	長尺金属板等又はシート防水	
バルコニー	壁：コンクリート打ち放しの上、複層塗材RE 天井：コンクリート打ち放しの上、水性透湿型仕上塗材 床：防水モルタル金コテ押え 目地切排水溝：塗膜防水 巾木：防水モルタル金コテ押え	コンクリート手すり又はアルミ製手すり（手すり強度（水平荷重）は、1,450N/m以上とすること。）
樋・ドレン	樋：硬質塩化ビニル管 樋受け金物：ステンレス製 ドレン：鋳鉄製、位置は隔壁の下部付近とすること。	
共用廊下	壁：コンクリート打ち放しの上、複層塗材RE 天井：コンクリート打ち放しの上、水性透湿型仕上塗材 床：防滑性ビニル床シート 排水溝：塗膜防水 巾木：防水モルタル金コテ押え笠木：コンクリート金コテ押え	コンクリート手すり（スリット部アルミ可）、スリット100mm、高さ1,250mm以上（手すり強度（水平荷重）は、1,450N/m以上とすること。）
屋外階段	壁：複層塗材RE 天井：水性透湿型仕上塗材 床：防滑性ビニル床シート 巾木：防水モルタル金コテ押え	
塗装	鉄部：熔融亜鉛メッキの上、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：塩化ビニル樹脂エナメル	

標準仕上げ表（内部仕上げ）					
室名等	仕上げ				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関	タイル貼り	タイル貼り	クロス貼り	クロス貼り	北側居室の北側壁面及び妻面の外側壁面等に結露防止下がり天井を設けること。
ホール・廊下	化粧複合フローリングB種	杉	クロス貼り	クロス貼り	
台所兼食事室兼居室	化粧複合フローリングB種	杉	クロス貼り	クロス貼り	
洋室	化粧複合フローリングB種	杉	クロス貼り	クロス貼り	
和室	畳	畳寄せ：杉	クロス貼り	クロス貼り	
洗面脱衣室	長尺塩ビシート	杉	クロス貼り	クロス貼り	
浴室	ユニットバス	落とし込み型			

標準仕上げ表（内部仕上げ）					
		ユニット			
便所	長尺塩ビシート	杉	クロス貼り	クロス貼り	
収納	ラワン合板	杉	化粧プラスチックボード	化粧プラスチックボード	
EVホール（一般階）	モルタル金コテ	モルタル金コテH=100mm	複層塗材RE	水性透湿型仕上塗材	
メールコーナー	磁器タイル	モルタル金コテH=100mm	複層塗材E	水性透湿型仕上塗材	
MB・PS・MDF・倉庫	モルタル金コテ	モルタル金コテH=100mm	コンクリート打ち放し	コンクリート打ち放し	
床下点検ピット	コンクリート打ち放し		コンクリート打ち放し	コンクリート打ち放し	

※最上階の天井は、電気設備の配線工事等を考慮し、天井懐を設けること。

2 電気設備

更新住宅等の電気設備に関し、以下に水準を示す。なお、集会所及び店舗に関しては、第6 1 (2) に示すとおり、それぞれに準用する更新住宅の諸室と同等の水準とすること。

(1) 各種設備の水準

設備名称	要求水準	
受電設備	契約種別・区分	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸内の電気供給は各戸契約による。 ・ 共同部分（駐輪場、ごみ置場、給水施設、昇降機、共用灯、屋外灯等）と駐車場灯は、住棟ごとの一括契約とすること。 ・ 契約種別は、経済的かつ合理的に選定すること。ただし、共同部分と駐車場灯は定額電灯又は従量電灯のうち、経済的な種別とすること。
	電力量計	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取付場所は以下とすること。 住宅部分：メーターボックス内 共同部分及び駐車場：計量に適切な場所
	受電方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則既存電柱からの低圧受電とすること。 ・ 原則最寄の中電柱へ地中埋設で立ち上げる、又は構内引込柱で架空電線を受け、以降住棟等まで地中埋設とすること。幹線は、電灯用は単相三線式210/105V、動力用は三相三線式220Vとすること。 ・ 幹線需要率は、(社)日本電気協会編「内線規程」によること。
幹線設備	住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・ ガス熱源併用住宅とし、電気方式は単相3線式（100V/200V）とし、戸当たり負荷容量は7,200VA（3,200VA+4,000VA）を確保すること。ただし、上記容量は平均床面積により設定しているため、内線規程に基づき計算し不足とならないようにすること。 ・ 各住戸は単相三線210/105Vとし、40Aとする。将来増設を考慮し、最大50Aまで可能なように配慮すること。 ・ 需要率を考慮し幹線容量を決定すること。 ・ 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こと。
	配線方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低圧地中配管により1系統毎に配線すること。 ・ 縦幹線はEM-CETブランチケーブルとし各住戸盤への分岐線は、電圧降下及び将来の回路数の増加を考慮した管径とすること。環境負荷の低減を目的とし、エコケーブル等環境負荷低減資材の積極的な採用に配慮すること。
	配線遮断機	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則住戸用は400AF以下、共用は50AFとすること。
	共用部幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
	共用分電盤	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置場所は検針の容易な場所とすること。
照明設備	基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則LED照明とすること。 ・ 非常照明誘導灯を設置する場合は、保守性に配慮すること。 ・ 衛生面に配慮した器具を選定すること。

設備名称	要求水準	
屋外灯		<ul style="list-style-type: none"> ・ 水を扱う諸室、機器には漏電対策に十分留意すること。 ・ 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こと。
	回路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場とその他の屋外灯の照明回路は分けて設計し、バランスの良い配置とすること。
	点灯方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自動点滅器及びソーラータイマーを使用すること。 ・ 照明器具の点灯はソーラータイマーによること。（Mgを付けて入一切を行う。）また、住戸内へ明かりが入らないように配慮すること。 ・ 自動点滅器及びソーラータイマー：外灯を複数まとめる ・ 手動点滅用スイッチ：共用盤内に設ける
	ポール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建柱位置はファイヤーレーン等を避けること。 ・ 高さは原則GL+4mとすること。 ・ 管理番号を設けること。
	灯具	<ul style="list-style-type: none"> ・ 破損に強く、入手の容易なものとする。 ・ 電球類は、省エネルギー対策に配慮し、かつ容易に入手できる管球を選定すること。
	駐车用灯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則LED照明とすること。 ・ 駐車場等の必要な場所に設置すること。
廊下・階段等	点灯方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自動点滅器及びソーラータイマーとし、廊下灯と階段灯は別回路とすること。 ・ エントランス部のメールコーナー及び掲示板用の照明は、自動点滅回路と人感センサー（明るさセンサー付き）により点灯させること。 ・ 共用廊下・共用階段等は床面において概ね20LXを確保すること。
	取付位置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各廊下に原則1灯/1戸の割合で設置する。各住戸のドアの中心となる位置に廊下方向と直角になるように配置すること。
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必要に応じて、自動点滅器をつけること。 	
配管等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地中配管はFEP管、打込配管はPF管、打込ボックスは合成樹脂製とし、アースは不要とすること。 ・ ただし、共用灯と非常警報はアースを入線し、機器アースをとること。 ・ 屋外の露出配管は厚鋼配管を用いること。 ・ 原則公共用施設照明JIL（日本照明器具工業会）型番とすること。 ・ 直管型LED器具はJEL801規格ランプ搭載器具とすること。 ・ 屋外のプルボックスはSUS製とすること。 	
電話・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 引込柱より住棟（設備棟含む）への空配管を布設すること。 ・ 電話設備：NTTから各住戸へ必要な回線を供給できるように引込管路、MDFを適宜設置すること。また、昇降機制御盤まで電話回線用の空配管を設置すること。 ・ 情報設備：ケーブルテレビ回線によるインターネット接続とするため、必要な機器を設置すること。 	

設備名称	要求水準	
テレビ共同受信設備	受信方式	・ 各住戸の居室において、ケーブルテレビ回線による地上波デジタル放送対応とするため、必要な機器を設置すること。
給水用ポンプ室を設ける場合の動力設備	電灯用開閉器	・ 安全ブレーカーとし、必要に応じ回路数を決める。適宜分電盤としてよい。
	有圧換気扇	・ 低騒音型（ウェザーカバー（SUS製）、防虫網（SUS製）付）とし、運転は温度スイッチによること。スイッチは出入口付近に設けること。
	警報	・ 制御盤には、故障・水位等の警報を種別毎に表示し、警報ブザーを設けること。 ・ 警報盤には各制御盤一括の警報を表示し、警報ブザーを設けること。
	ポンプ制御盤	・ メーカー標準盤も可とすること。
消防設備	自動火災報知設備	・ 消防設備は、「特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」（総務省令第40号平成17年3月25日）によること。 ・ その他関係法令に定める設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。 ・ 受信機の設置場所は雨がかりより内とすること。
	警報用配線	・ 信号線と電源線は別々の管に入れること。 ・ 非常警報はアースを入線し、機器アースをとること。
避雷針設備		・ 必要な場合は法令に基づき設置すること。
各戸の電気設備	電灯	・ 居間、洋室、和室及び納戸に照明器具は設置しないこととし、引掛け埋め込みローゼットを設置すること。 ・ 建設当初の器具の照度はJIS基準値を満たすこと。
	スイッチ	・ ワイドスイッチとし、適宜位置表示灯付スイッチとすること。また、住戸内の廊下の照明用スイッチは、適宜三路スイッチとすること。
	コンセント	・ 全て埋込型とし、適宜アース付とすること。取付位置はFL+400mmを基本とし、適宜調節すること。
	テレビ端子	・ コンセントに準じて、各居室に設置すること。 ・ バルコニー側の居室には、将来用にBS引込を想定し、空配管を設置すること。
	その他	・ 各種配線は配管内に敷設すること。 ・ 壁ボード内部の電気配線部は注意喚起シールで明示すること。 ・ 使用勝手を考慮し、以下により各所に配置すること。 各居室：コンセント2口用2箇所以上、 及びエアコン用コンセント 台所：大型機器用コンセント（電子レンジなど）2箇所以上、 ガスコンロ付近にIH器具用コンセント1箇所、 その他用1個以上。 便所：暖房用（暖房便座兼用）コンセント 洗面所：洗面化粧台用コンセント、 洗濯機用コンセント及び暖房用コンセント 専用回路：IH器具、電子レンジ、 エアコンの回路は専用回路とすること。 ・ PS・MB内に電線管とガス管を敷設する場合、防爆仕様の必要

設備名称	要求水準	
		性を、市消防局と協議すること。
	電話設備	<ul style="list-style-type: none"> 電話用アウトレット（MJ付）は各住戸2箇所とすること。 住戸内の電話回線は1回線とすること。 .
	住宅情報盤	<ul style="list-style-type: none"> 訪問報知設備はインターホンとすること。 緊急警報・火災報知・ガス感知器等と接続すること。 緊急警報は外部共用廊下へ移報すること。 ハンズフリー通話型とすること。
	分電盤	<ul style="list-style-type: none"> 玄関扉上部に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付すること。 主幹は、ELCB3P2E50AF/40AT30mA高速形1個単相3線中性線欠相保護付定格遮断容量5.0KAとすること。 分岐は、小型SB2P1E又は2P2E30AF/20ATとすること。 キャビネットは、キャビネット工業会規定における、IP2×C程度とすること。
	回路	<ul style="list-style-type: none"> 8回路

(2) 電灯コンセントの標準リスト

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
就寝室	引掛シーリング	天井埋込み型	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100mm（和室は不要）
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET付	スリーブの近く
	一般用コンセント	2P15A×2 各室1ヶ所	FL+400mm
	テレビ端子付コンセント （1端子形プラグ共）	デジタル対応型 10～2150MHZ、2P15A×2	FL+400mm（セパレート付）
台所兼食事 室兼居室	棚下灯	LED830lm以上（蛍光灯 20W相当）	吊戸棚下部
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100mm
	引掛シーリング	天井埋込み型	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100mm
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400mm
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E・ET付	FL+1, 700mm
	ガス漏警報器用コンセント	2P15A×1	天井面－300mm
	電子レンジ用コンセント	2P15A×2 E・ET付	FL+1, 100mm
	IH用コンセント	2P15A/20AE付（250V）	コンロ台横奥内部
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET付	FL+2, 100mmスリーブの近く
	住戸用（共同住宅用）受信機	電源直結式親機	FL+1, 300mm
	電話用ボックス	カバープレート	FL+1, 300mm
	電話用コンセント	2P15A×2	FL+400mm
	給湯器用リモコンボックス		FL+1, 100mm流し台付近取付

各戸電灯コンセント設備機器リスト			
	テレビ端子付コンセント	デジタル対応型 10～2150MHZ、2P15A×2	FL+400mm(セパレート付)
浴室	浴室灯	LED(防湿・防雨形電球形白熱灯60W相当)	浴室付属(ケーブル結線のみ)
	浴室灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100mm(洗面脱衣室に設置)
	天井扇用コンセント		天井内露出
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ-P型	FL+1, 100mm (シックハウス対策用) (洗面脱衣室に設置)
	天井扇用強弱スイッチ	ワイドハンドル形強弱スイッチ	(洗面脱衣室に設置)
	給湯器用リモコンボックス		浴室付属配管接続のみ
洗面脱衣室	洗面脱衣室灯	LED855lm以上(FCL30W相当、防湿型)	天井直付
	洗面脱衣室灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2	E、ET付
	天井扇用コンセント		天井内露出(抜け止め)
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ-P型	FL+1, 100mm
便所	便所灯	LEDダウンライト(電球形白熱灯40W相当)	
	便所灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100mm
	便座暖房用コンセント	2P15A×2	E、ET付
	天井扇用コンセント	埋込コンセント(接地3PLK)	天井内露出(抜け止め)
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ-P型	FL+1, 100mm
玄関・ 玄関ホール	廊下灯	LEDダウンライト(電球形白熱灯60W相当)	
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100mm
	一般用コンセント	2P15A×2	E、ET付
	ドアホン兼戸外表示器	露出型	FL+1, 100mm
	電話用中継ボックス	樹脂カバープレート角型	壁面に取付
<ul style="list-style-type: none"> ワイドハンドル形スイッチは、中空壁用・名前付・位置表示灯付ワイドスイッチとすること。 ワイドハンドル形スイッチ-Pは、中空壁用・名前付・位置表示灯動作確認灯付ワイドスイッチとすること。 ワイドハンドル形強弱スイッチは中空壁用・名前付・強弱表示付ワイドスイッチとすること。 コンセント(エアコン用は除く)はすべて、中空壁用・扉付コンセントとすること。 スイッチについては、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。 			

3 機械設備

更新住宅等の機械設備に関し、以下に水準を示す。なお、集会所及び店舗に関しては、第6 1 (2) に示すとおり、それぞれに準用する更新住宅の諸室と同等の水準とすること。

(1) 各種設備の水準

設備名称		要求水準		
給水設備（屋外）	給水計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸の計画人員は、以下とすること。 1LDK (42㎡) : 2人 2DK (52㎡) : 3人 ・ 適切な給水方法を検討し、市上下水道局と協議を行うこと。 ・ 給水管の引込みは、住棟単位とすること。但し、配管ピットが連続している場合はこの限りではない。 		
	屋外給水設備	基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則構造体の下部に配管しないこと。 	
		標示柱・標示ピン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 標示柱、標示ピンは、直管部は40mごと、管曲がり箇所、分岐部に設けること。但し、制水弁等で確認できる場合はこの限りではない。 ・ 標示ピンは道路面より突起しないよう施工すること。 	
		その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仕切り弁は、主要分岐部及び住棟単位で止水できるように位置すること。 ・ 市上下水道局の申請費は、事業費に含まれるものとする。 ・ 必要な量水器の口径と数量を市に報告すること。 ・ MB内のバルブには開閉表示を行うこと。 	
	散水栓設備	管・弁、埋設場所、埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外給水設備の項に準ずること。 ・ 管径は原則13mmを使用すること。 	
		その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 散水栓は原則キー式カップリング自在水栓とすること。 ・ ごみ置場にはキー式自在横水栓付ビニル製水柱を設けること。 ・ 廊下側バルコニー側ともに、半径20m程度の散水ができるよう、散水栓を設置すること。 ・ 標識柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずること。 ・ 各散水栓に量水器を用意すること。 	
給水設備（屋外）	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各所への給水はさや管ヘッダー方式とすること。 		
	量水器	<ul style="list-style-type: none"> ・ 量水器の種類・設置場所は市上下水道局と協議を行い、検針可能な場所に設置すること。 ・ 量水器は各住戸の外部に面したPSなどに設置し、メータ検針員が簡単に検針できるようにすること。 		
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建屋導入部は可とう管を設置すること。 		

設備名称	要求水準	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ ウォーターハンマー防止に配慮した設計とすること。 ・ 給水管を地下ピット内で横引配管とする場合は、バンド支持と別に形鋼振止め支持により、地中梁ワンスパン毎に強固に支持をすること。 ・ 給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行うこと。
排水設備（屋外）		<ul style="list-style-type: none"> ・ プラスチック柵の蓋は、一般場内においては塩ビ蓋としてもよい。 ・ 配管は、原則構造体の下を避けること。 ・ 屋外排水管系統は、極力統合し経路を少なくすること。 ・ 雨水排水は汚水雑排水と分流し、放流先は雨水排水本管とすること。
排水設備（屋内）		<ul style="list-style-type: none"> ・ 汚水と雑排水管は屋内では別系統とし屋外で合流すること。 ・ 雑排水立管は極力統合し、本数を少なくすること。 ・ 最下階とその他階の各排水管はそれぞれ別系統とすること。 ・ 洋式大便器の排水は、最下階のみ床排水式とし、一般階は壁排水式とすること。 ・ PS内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意すること。 ・ 排水勾配を確保するとともに、トラブルが生じた際に他の住戸に影響が出ないよう住戸内で処置できる計画とすること。 ・ 汚水・雑排水の通気管は、それぞれ別系統とすること。 ・ 通気口は、防水層に配慮すること。 ・ 通気横主管は、30mスパンまでとし、建物の両妻出とすること。
ガス設備	屋外ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配管保護のため、山砂の類で周囲を保護すること。 ・ ガス供給事業者の事業者規定を遵守すること。 ・ 標示柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずること。 ・ 掘削土の状態によらず埋設配管には保護シートを取付けること。 ・ 地表面とPE管の中間付近に埋設標識シートを設置すること。
	屋内共用横引・立管等	<ul style="list-style-type: none"> ・ ガス管の住棟への引込みが1箇所で行われている場合の立て管には、各系統に閉栓できるようバルブを設置すること。 ・ 各住戸にメータを設置すること。 ・ PS・MB内に電線管とガス管を敷設する場合、防爆仕様の必要性を、市消防局と協議すること。
	屋内ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ ガス調理器具と換気設備等の遠隔距離に関し、関係法規及び消防安全上適切な配置とすること。又、適宜換気の配慮をすること。 ・ ガス供給事業者の事業者規定を遵守すること。
	浴槽設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 衛生設備給湯設備の項によること。 ・ 給湯器の機能は、自動お湯はり・自動保温・手動足し・給湯追い炊き同時使用可、を満たす仕様とし、浴室内と台所にリモコンを設置すること。

設備名称	要求水準	
		<ul style="list-style-type: none"> 適宜付属品を設置すること。 浴槽より給湯器への配管は単独系統とすること。 配管付属品は、給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とすること。
換気設備	共通	<ul style="list-style-type: none"> 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。 建築基準法における火気使用室の換気設備の基準と、シックハウス対策に係る技術的基準を有効に働かせるよう、よく注意して計画すること。
	住戸	<ul style="list-style-type: none"> 機器は、台所はプラグ付、浴室及び便所用換気設備は主に天井扇とすること。 浴室（ユニット）、洗面脱衣室、便所、台所（レンジフード）の4箇所換気とすること。 逆流防止措置等を講じた場合、浴室、洗面脱衣室、便所の換気系統は一系統としてよい。 隣住戸とは防火区画しているとみなし、隣住戸との開口部との遠隔距離により、必要に応じFDを設けること。 排気口径は、適宜風量計算等に基づいて適切に選定すること。 給気口には24時間換気シールを貼ること。
衛生設備	給水・給湯	<ul style="list-style-type: none"> 給水・給湯配管（量水器2次側給湯器用分岐以降）は、BL認定されたサヤ管ヘッダー工法等による2点給湯（浴室2箇所・洗面・流し）とすること。 給湯能力は各住戸の計画人員数に応じて設定すること。 潜熱回収型ガス給湯器タイプ（BL認定同等品・グリーン購入法適合品）とすること。 給湯器はPS・MB扉内設置型とすること。パイプシャフト内に潜熱回収型ガス給湯ドレン配管を用意すること。 なお、電気式給湯器を設置した場合にも将来の機器変更に対応可能とするため、パイプシャフト内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意すること。また、ガス立管等も、潜熱回収型給湯器用ガス容量を見込むこと。 水栓の高さは、洗濯用水栓：FL+1, 200mm、浴室用水栓：浴槽エプロン高さ+100mmとすること。
	衛生器具	<p>流し用水栓：シングルレバー混合栓 便器：サイホン式洋風大便器（普通便座） 密結式/防露式/手洗付/ロータンク 浴室用水栓：壁付（サーモスタット付シャワー混合栓）、浴槽側（シングルレバー混合栓）の2箇所 洗濯用水栓：緊急止水弁付横水栓</p>
消火設備		<ul style="list-style-type: none"> 消火設備は消防法に準拠し整備すること。 仕様は、所轄消防署との協議によること。
昇降機設備	設置台数	<ul style="list-style-type: none"> 交通計算（建築設備設計基準）に基づき台数を決定すること（1住戸あたりの計画人数2.15人）。乗込率は、UP1人DOWN0.5人として計算すること。
	機器	<ul style="list-style-type: none"> BL認定品福祉型（定員9人）を標準とすること。仕上げは防食仕様とすること。
	制御方式	<ul style="list-style-type: none"> 可変電圧可変周波数制御方式（VVVF）とすること。

設備名称	要求水準	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 昇降路の防火区画形成が必要となる場合は、適切に災害時管制運転機能を付加すること。
電源電圧		<ul style="list-style-type: none"> ・ 動力用：三相200V ・ 電灯用：単相100V
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯窓を設置すること。 ・ トランク設置（ただし2台以上併置の場合は1台のみ）全国共通キー（EMTR422）を使用すること ・ 出入口の幅は800mm以上とすること。
運転方式		<ul style="list-style-type: none"> ・ 1台：方向性乗合全自動式 ・ 2台：群乗合全自動式 ・ 3台以上：群管理方式
管制運転		<ul style="list-style-type: none"> ・ 停電時救出運転 ・ 地震管制運転（P波、S波共） ・ 火災時管制運転（しゃ煙扉を設置する場合） ・ ピット冠水時管制運転 ・ 閉じ込め時リスタート運転
かご内		<ul style="list-style-type: none"> ・ かご内正副専用操作盤 ・ 手すり（3方向） ・ 鏡（H=FL+300mm～FL+2,000mm）ステンレス鏡面仕上げ ・ かご内専用インジケータ ・ キックプレート（H=FL+300mm）（かご内正面壁含む） ・ 点字銘板（利用者が認識しやすい高さとする） ・ 音声合成装置（5音声、タイマー音量可変調整機能付） ・ 点字タイル（ホール押しボタン前に設置） ・ 防犯警報装置 ・ 夜間各階停止切替タイマー（任意に設定可能なタイマーとする） ・ 扉安全装置（セーフティシュー、多光軸ドアセンサー、指詰め防止センサー）
乗場		<ul style="list-style-type: none"> ・ 各階のEVホールにはインジケータ（ステンレス製）を設けること。 ・ 専用乗車ボタン
交通計算		<ul style="list-style-type: none"> ・ 4分間輸送能力：4%以上 ・ 平均運転間隔：1台90秒以下、2台60秒以下
電話用空配管		<ul style="list-style-type: none"> ・ 制御盤とMDF盤の間に設ける。
点検用コンセント		<ul style="list-style-type: none"> ・ 昇降路下部に2P15A×2E・ET付を設けること。
遠隔監視装置		<ul style="list-style-type: none"> ・ 昇降機の異常等を遠隔監視装置で外部に知らせる装置を設けること。
インターホン		<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階乗場（ハンドセット） ・ かご内（ハンドフリー・音量調整機能付）

第7 住宅性能評価の等級

品確法に基づく更新住宅の住宅性能評価の等級を、以下のとおりとする。なお、附帯施設（集会所、駐車場、駐輪場）の等級については、建築基準法により確保される水準以上とする。

表示すべき事項	表示方法	説明する事項
1. 構造の安定に関すること		
1-1：耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	評価方法基準による。	等級1
1-2：耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	評価方法基準による。	等級1
1-3：その他 (地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	評価方法基準による。	(該当する場合) 当該評価対象建築物が免震建築物であるか否か
1-4：耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	評価方法基準による。	等級1
1-6：地盤又は杭の許容支持力等級及びその設定方法	地盤の許容応力度又は杭の許容支持力及び地盤調査の方法その他それらの根拠となった方法を明示する。	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法
1-7：基礎の構造方式及び形式等	直接基礎にあつては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあつては杭種、杭径及び杭長を明示する。	基礎の構造方法及び形式等
2. 火災時の安全に関すること		
2-1：感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)	評価方法基準による。	等級1 特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供給する設備等に関する省令（総務省令第40号平成17年3月25日）により確保される水準
2-2：感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時)	評価方法基準による。	等級1 特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供給する設備等に関する省令（総務省令第40号平成17年3月25日）により確保される水準
2-3：避難安全対策 (他住戸等火災時・共用廊下)	評価方法基準による。	(「耐火等級（避難経路の隔壁の開口部）」も評価する場合) 等級1
2-4：脱出対策（火災時）	次のイから二までのうち、該当する脱出対策を明示する。この場合において、ハ又は二を明示するときは、具体的な脱出手段を併せて明示する。 イ. 直通階段に直接通ずるバルコニー ロ. 隣戸に通ずるバルコニー ハ. 避難器具 二. その他	脱出対策(火災時) 通常の歩行経路が使用できない場合の緊急的な脱出のための対策
2-5：耐火等級 (延焼のおそれのある部分（開口部）)	評価方法基準による。	等級1
2-6：耐火等級	評価方法基準による。	等級1

表示すべき事項	表示方法	説明する事項
(延焼のおそれのある部分(開口部以外))		
2-7:耐火等級 (界壁及び界床)	評価方法基準による。	等級1
3. 劣化の軽減に関すること		
3-1:劣化対策等級 (構造躯体等)	市営住宅整備基準条例に定める措置の基準による。	等級3
4. 維持管理への配慮に関すること		
4-1:維持管理対策等級 (専用配管)	市営住宅整備基準条例に定める措置の基準による。	等級2
4-2:維持管理対策等級 (共用配管)	市営住宅整備基準条例に定める措置の基準による。	等級2
4-3:更新対策 (共用排水管)	評価方法基準による。	等級2
4-4:更新対策 (住戸専用部)	空家改修工事や設備機能更新時のコスト削減に配慮した内容	住宅専用部の空間の高さ、間取り変更の障害になるものの有無を表示。
5. 温熱環境に関すること		
5-1:省エネルギー対策等級	市営住宅整備基準条例に定める措置の基準による。	等級4(ただしこれにより難い場合は等級3)
6. 空気環境に関すること		
6-1:ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	市営住宅整備基準条例に定める措置の基準による。	等級3
6-2:全般換気対策	次のイからハまでのうち、該当する一の全般換気対策を明示する。 イ 一定の換気量を確保するために常時の機械換気 ロ 一定の換気量を確保するために常時の自然換気 ハ その他	全般換気対策
6-2:局所換気対策	次のイのa又はbのうち、該当する居室の換気対策を明示し、かつ、次のロのaからcまでのうち、便所、浴室及び台所のそれぞれについて、該当する局所換気対策を明示する。この場合において、イのbを明示するときは、具体的な換気対策を併せて明示する。 イ. 居室の換気対策 a. 機械換気設備 b. その他 ロ. 局所換気対策 a. 機械換気設備 b. 換気のできる窓 c. なし	建築基準法により確保される水準の換気対策、居室の換気対策、局所換気対策

表示すべき事項	表示方法	説明する事項
6-3: 室内空気中の化学物質の濃度等	特定測定物質ごとに、次のイからへまでに掲げるものを明示する。 イ. 特定測定物質の名称 ロ. 特定測定物質の濃度 ハ. 特定測定物質の濃度を測定するために必要とする器具の名称 ニ. 採取を行った年月日、採取を行った時刻又は採取を開始した時刻及び終了した時刻並びに内装仕上げ工事の完了した年月日 ホ. 採取条件 ヘ. 特定測定物質の濃度を分析した者の氏名又は名称	・室内空気中の化学物質の濃度等 ・測定方法等は、「改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル」を参考にすること。
7. 光・視環境に関すること		
7-1: 単純開口率	単純開口率を明示する	単純開口率
7-2: 方位別開口比	東面、南面、西面、北面及び真上の各方位について、方位別開口比を明示する。	方位別開口比
8. 音環境に関すること		
8-1: 重量床衝撃音対策 (8-2といずれかを選択)	市営住宅整備基準条例に定める措置の基準による。	等級2 相当スラブ厚 (重量床衝撃音) 15cm以上
8-2: 軽量床衝撃音対策 (8-1といずれかを選択)	市営住宅整備基準条例に定める措置の基準による。	等級2
8-3: 透過損失等級 (界壁)	評価方法基準による。	建築基準法により確保される水準
8-4: 透過損失等級 (外壁開口部)	市営住宅整備基準条例に定める措置の基準による。	等級2
9. 高齢者等への配慮に関すること		
9-1: 高齢者等の配慮対策等級 (専用部分)	市営住宅整備基準条例に定める措置の基準による。	等級3
9-2: 高齢者等の配慮対策等級 (共用部分)	市営住宅整備基準条例に定める措置の基準による。	等級3
10. 防犯に関すること		
10-1: 開口部の侵入防止対策	—	侵入防止対策に配慮した内容を表示