

大阪府宮塚宮山台4丁第3期住宅  
民活プロジェクト

要求水準書  
(府営住宅整備・用地活用編)

令和6年3月11日

大 阪 府

# 目 次

<b>第 1</b>	<b>総則</b> .....	<b>1</b>
<b>第 2</b>	<b>基本的事項</b> .....	<b>1</b>
1	業務内容 .....	1
2	事業区域に関する条件等 .....	3
3	適用法令等 .....	4
4	参考仕様書、参考基準 .....	6
5	要求水準書の変更 .....	7
<b>第 3</b>	<b>事業全体に関する条件</b> .....	<b>9</b>
1	事業区域 .....	9
2	施設計画 .....	12
3	施工計画 .....	15
<b>第 4</b>	<b>建替住宅整備に関する条件</b> .....	<b>17</b>
1	対象施設 .....	17
2	施設規模 .....	17
3	各種調査 .....	20
4	建替住宅の設計 .....	21
5	既存住宅の解体撤去 .....	22
6	建設発生土の処分 .....	24
7	建替住宅の工事監理 .....	24
8	住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施 .....	24
9	建替住宅の竣工検査及び引渡し .....	25
10	地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請関係書類の作成支援 .....	25
11	家賃算定資料の作成 .....	25
12	会計実地検査の支援 .....	26
13	公有財産台帳登録資料の作成 .....	26
14	業務の実施状況についてのモニタリング .....	26
15	契約不適合責任（瑕疵担保責任） .....	26
<b>第 5</b>	<b>用地活用に関する条件</b> .....	<b>28</b>
1	民間施設等の整備の条件 .....	28
2	業務の実施状況についてのモニタリング .....	30

<b>別紙 1 建替住宅設計要領</b> .....	<b>1</b>
1. 施設の要求水準 .....	1
(1) 建築	1
(2) 電気設備	19
(3) 衛生設備	27
(4) MAI ハウス	36
(5) 集会所	42
<b>別紙 2 地質調査業務仕様書</b> .....	<b>42</b>
<b>別紙 3 住宅性能評価の等級</b> .....	<b>49</b>
<b>別紙 4 室内空气中化学物質の濃度測定要領</b> .....	<b>51</b>

#### 別途資料

添付図 1 事業区域付近見取図	
添付図 2 事業区域図・移転計画図	
添付図 3 事業区域現況図（府営住宅整備用地）	
添付図 4 土地利用計画図	
添付図 5 現況擁壁位置図・現況地盤断面図（府営住宅整備用地）	
添付図 6 事業区域インフラ関係現況図（府営住宅整備用地）	
添付図 7 事業区域近接地柱状図（府営住宅整備用地）	
添付図 8 一団地認定区域図（府営住宅整備用地）	
添付図 9 標準平面詳細図	
添付図 10 各部詳細図	
添付図 11 流域図（府営住宅整備用地）	
添付図 12 事業区域及び現況図（活用地）	
添付図 13 事業区域周辺の公園広場及び緑地位置図（活用地）	
添付図 14 既存資料（既存図、既存の一団地認定申請書類、事業区域内ボーリングデータ、アスベスト調査結果、エレベーター設置台数基準、現地測量図、電波障害調査データ）	
添付図 15 追加資料（地歴調査の資料、1期及び2期の完成図、各棟の戸数の資料、2期撤去の杭の資料、妻側の柱・梁の資料、1期及び2期の擁壁位置、工事用進入路(期別)、建築基準法・都市計画法に関する基本的な考え方フロー）	

「添付図 14 既存資料」及び「添付図 15 追加資料」については、電子データの配布を行う。希望者は次の連絡先へ問い合わせること。

- ・大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課建替事業グループ  
電話 06-6941-0351（内線 4342）

## 第 1 総則

本要求水準書は、大阪府（以下「府」という。）が実施する「大阪府宮堺宮山台 4 丁目第 3 期住宅民活プロジェクト」（以下「本事業」という。）の府営住宅整備業務及び用地活用業務について、府が要求する性能の水準を示すものである。

## 第 2 基本的事項

### 1 業務内容

民間事業者（以下「民活事業者」という。）は、府営住宅整備業務及び用地活用業務について、以下の業務を行うものとする。

#### (1) 府営住宅整備業務

民活事業者は、現存する宮山台第 4 住宅のうち、府営住宅整備用地（建替住宅整備区域）に現存する 1～5、7～9 号棟の解体撤去を行い、新たに大阪府宮堺宮山台 4 丁目第 3 期住宅及び集会所を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡すこと。次いで、府営住宅整備用地（外構整備区域）に現存する 12～14 号棟、集会所の解体撤去及び外構整備を行い、府に引渡すものとし、以下の業務を行うこと。

- ア 事前調査（地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト事前調査、土壌汚染状況調査等）
- イ 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- エ 既存住宅の解体撤去工事（付帯施設、屋外工作物その他外構を含む）
- オ 建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- カ 工事監理
- キ 設計住宅性能評価の取得
- ク 建設住宅性能評価の取得
- ケ 化学物質の室内濃度測定
- コ 事後調査（周辺家屋調査等）
- サ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- シ 建替住宅の引渡し及び所有権の移転
- ス 確定地形測量
- セ 地元説明等近隣対策（府営住宅入居者を含む）
- ソ 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金申請関係書類の作成支援業務
- タ 会計実地検査の支援業務
- チ 家賃算定資料の作成
- ツ 公有財産台帳登録資料の作成

テ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

**(2) 用地活用業務（付帯事業）**

民活事業者は、府から活用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行うこと。なお、活用地取得の対価は、入札価格を路線価の変動に基づき補正したものとする。

## 2 事業区域に関する条件等

### (1) 立地条件

所在地	府営住宅整備用地：堺市南区宮山台4丁 活用地：堺市南区宮山台2丁 (添付図1 事業区域付近見取図参照)
敷地面積	事業区域面積：約3.97ha (府営住宅整備用地：約2.31ha、活用地：約1.66ha)
用途地域	府営住宅整備用地：第1種中高層住居専用地域 活用地：第1種中高層住居専用地域
容積／建ぺい率	府営住宅整備用地：容積率200%、建ぺい率60% 活用地：容積率200%、建ぺい率60%
地域・地区	府営住宅整備用地：準防火地域、第2種高度地区、宅地造成工事規制区域 活用地：準防火地域、第2種高度地区、宅地造成工事規制区域
日影規制	府営住宅整備用地：高さが10mを超える建築物、 8時～16時、測定面4.0m、5mライン4.0時間、10mライン2.5時間未満 活用地：高さが10mを超える建築物、 8時～16時、測定面4.0m、5mライン4.0時間、10mライン2.5時間未満
その他	○府営住宅整備用地の建築物の最高高さは6階とする。 ○堺宮山台4丁住宅第1期、第2期の概要 戸数：139戸（第1期）、107戸（第2期） 駐車場：77台（第1期）、40台（第2期） 緑化面積：約1,010㎡（第1期）、約2,160㎡（第2期）

### (2) 各種図面等

- 添付図1 事業区域付近見取図
- 添付図2 事業区域図・移転計画図
- 添付図3 事業区域現況図（府営住宅整備用地）
- 添付図4 土地利用計画図
- 添付図5 現況擁壁位置図・現況地盤断面図（府営住宅整備用地）
- 添付図6 事業区域インフラ関係現況図（府営住宅整備用地）
- 添付図7 事業区域近接地柱状図（府営住宅整備用地）
- 添付図8 一団地認定区域図（府営住宅整備用地）
- 添付図9 標準平面詳細図
- 添付図10 各部詳細図
- 添付図11 流域図（府営住宅整備用地）
- 添付図12 事業区域及び現況図（活用地）
- 添付図13 事業区域周辺の公園広場及び緑地位置図（活用地）
- 添付図14 既存資料（既存図、既存の一団地認定申請書類、事業区域内ボーリングデータ、アスベスト調査結果、エレベーター設置台数基準、現地測量図、電波障害調査データ）

ータ)

添付図 15 追加資料（地歴調査の資料、1期及び2期の完成図、各棟の戸数の資料、2期撤去時の杭の資料、妻側の柱・梁の資料、1期及び2期の擁壁位置、工事中進入路（期別）、建築基準法・都市計画法に関する基本的な考え方フロー）

### 3 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき主な法令及び条例等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。各法令及び条例等は最新版を遵守すること。

#### (1) 法令等

- ア 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）
- イ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ウ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- エ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- オ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- カ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- キ 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）
- ク 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ケ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- コ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- サ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- シ 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）
- ス 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）
- セ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ソ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- タ 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）
- チ 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）
- ツ 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）
- テ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ト 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ナ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ニ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ヌ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ネ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ノ 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）
- ハ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ヒ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- フ 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年 4 月策定）
- ヘ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）

- ホ 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）
- マ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ミ 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ム 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- メ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- モ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ヤ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ユ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ヨ 改定既存建築物の吹付けアスベスト粉じん飛散防止処理技術指針・同解説（平成 30 年 9 月）
- ラ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）

## (2) 大阪府の条例等

- ア 府有建築物の整備における環境配慮指針（令和 4 年 4 月）（大阪府の重点評価を実施する。）
- イ 大阪府営住宅条例（昭和 26 年条例第 45 号）
- ウ 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
- エ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- オ 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- カ 大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
- キ 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号）
- ク 大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）
- ケ 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）
- コ 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 28 号）
- サ 大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
- シ 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
- ス 大阪府気候変動対策の推進に関する条例（平成 17 年条例第 100 号）
- セ 大阪府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 2 号）
- ソ 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
- タ 大阪府障害者雇用の促進と就労の支援に関する条例（平成 22 年条例第 84 号）
- チ 大阪府グリーン調達方針（令和 5 年 4 月）

## (3) 堺市の条例等

- ア 堺市開発行為等の手続に関する条例（平成 15 年条例 22 号）
- イ 堺市開発行為等の手続に関する条例施行規則（平成 15 年規則 82 号）
- ウ 堺市建築基準法施行条例（平成 12 年条例 33 号）
- エ 堺市建築基準法施行細則（昭和 44 年規則 15 号）
- オ 堺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細則（平成 28 年規則 20 号）
- カ 堺市都市計画法施行細則（昭和 46 年規則 23 号）
- キ 堺市景観条例（平成 23 年条例 15 号）
- ク 堺市景観条例施行規則（平成 23 年規則 103 号）
- ケ 堺市屋外広告物条例（平成 7 年条例 38 号）



- コ 堺市屋外広告物条例施行規則（平成 8 年規則 14 号）
- サ 堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（平成 5 年条例 6 号）
- シ 堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則（平成 5 年規則 64 号）
- ス 堺市宅地造成等規制法施行細則（昭和 46 年規則 24 号）
- セ 堺市緑の保全と創出に関する条例（平成 22 年条例 27 号）
- ソ 堺市緑の保全と創出に関する規則（平成 22 年規則 102 号）
- タ 堺市公園条例（昭和 35 年条例 18 号）
- チ 堺市公園条例施行規則（平成元年規則 38 号）
- ツ 堺市水道事業給水条例（昭和 33 年条例 13 号）
- テ 堺市水道事業給水条例施行規程（昭和 42 年水道事業所管理規程 6 号）
- ト 堺市下水道条例（昭和 37 年条例 6 号）
- ナ 堺市下水道条例施行規程（平成 16 年上下水道局管理規程 9 号）
- ニ 堺市環境基本条例（平成 9 年条例 13 号）
- ヌ 堺市環境影響評価条例（平成 18 年条例 78 号）
- ネ 堺市環境影響評価条例施行規則（平成 20 年規則 6 号）
- ノ 堺市循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例 32 号）
- ハ 堺市循環型社会形成推進条例施行規則（平成 16 年規則 39 号）
- ヒ 堺市土砂埋立て等の規制に関する条例（令和 2 年条例 48 号）
- フ 堺市土砂埋立て等の規制に関する条例施行規則（令和 3 年規則 54 号）

#### 4 参考仕様書、参考基準

(1) 建替住宅の設計・建設工事を行うにあたっては、以下の仕様書を参考とすること。仕様書等は最新版を参考とすること。

- ア 建築設計基準 令和 4 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 建築物解体工事共通仕様書 令和 4 年版（同上）
- ウ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）令和 4 年版（同上）
- エ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）令和 4 年版（同上）
- オ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）令和 4 年版（同上）
- カ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）令和 4 年版（同上）
- キ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）令和 4 年版（同上）
- ク 公共住宅建設工事共通仕様書 令和元年度版（公共住宅事業者等連絡協議会）
- ケ 建築工事監理指針 令和 4 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- コ 電気設備工事監理指針 令和 4 年版（同上）
- サ 機械設備工事監理指針 令和 4 年版（同上）
- シ 石綿飛散漏洩防止対策徹底マニュアル（令和 3 年 3 月 厚生労働省）
- ス 建築設備耐震設計・施工指針 2014 年版（(独)建築研究所監修）

(2) 建替住宅の積算書を作成するにあたっては以下の基準を参考とすること。

- ア 公共住宅建築工事積算基準 令和元年度版（公共住宅事業者等連絡協議会）

- イ 公共住宅電気設備工事積算基準 令和元年版（同上）
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準 令和元年版（同上）
- エ 大阪府公共建築工事積算基準 令和4年版（大阪府都市整備部住宅建築局公共建築室）
- オ 大阪府公共建築工事共通費積算基準 令和6年版（同上）
- カ 公共建築工事積算基準 令和5年版（一般財団法人建築コスト管理システム研究所）

(3) その他参考とすべき基準

- ア 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）
- イ 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（一般財団法人ベターリビング、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター計画編集）
- ウ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
- エ 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）
- オ 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）
- カ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（平成26年6月 国土交通省都市局公園緑地・景観課）
- キ 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・待機環境局大気課）
- ク 高齢者が居住する住宅の設計にかかわる指針（平成13年国土交通省告示第1301号）
- ケ 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（平成14年告示第1568号）
- コ 道路の移動等円滑化整備ガイドライン（財団法人国土技術研究センター編集・発行）

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

## 5 要求水準書の変更

府は事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更に係る手続きを示すとともに、これに伴う民活事業者の対応を規定する。

### (1) 要求水準書の変更の手続き

府は事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。変更の手続きについては、特定事業契約書で定める。

- ア 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。
- イ 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ウ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

### (2) 要求水準の変更に伴う契約変更

府と民活事業者は、要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）の変更に伴い、民活事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、要求水準書（入居者移転支援業務編）とともに

に、府営住宅整備の対価等、特定事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、特定事業契約書で定める。

### 第3 事業全体に関する条件

#### 1 事業区域

##### 共通

既存住宅、諸設備（電気、ガス、水道等の供給設備）、既存の工作物等は使用できない。基本的に既存擁壁の活用は行わないこと。必要な場合は新たに擁壁を設置すること。

##### 府営住宅整備用地

本事業では、府営住宅整備用地（建替住宅整備区域）においては建替住宅の整備、府営住宅整備用地（外構整備区域）においては外構整備を行うこと。

##### 活用地

本事業では、「SENBOKU New Design」（2021年5月）、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」（令和4年4月改定）、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）案」（令和4年1月）での考え方を尊重して、民間施設等の整備を行うこと。

#### (1) 建替え手順

本事業では、建替住宅の建設は工期を分けないで行うものとする。建替えの工程計画は民活事業者の提案とするが、以下に基本的な内容とその手順を示す。なお、府営住宅整備用地（建替住宅整備区域）のうち、1～5、7～9号棟の入居者は移転済みであることを前提とする。また、キ以降はオと並行して行ってもよい。

ア 府営住宅整備用地における既存住宅（1～5、7～9号棟）の解体、撤去

府営住宅整備用地の既存住宅（1～5、7～9号棟の合計226戸）の解体撤去を行う。

イ 府営住宅整備用地における開発行為に関する工事

府営住宅整備用地で開発行為に関する工事を行う。

ウ 府営住宅整備用地における建替住宅の整備

新たに140戸の建替住宅を整備（調査・設計・建設）、及び集会所を整備（調査・設計・建設）する。

エ 府営住宅整備用地における建替住宅への本移転

府営住宅整備用地の既存住宅12～14号棟の入居者、及び府営宮山台第2住宅の既存住宅1～5、7、8号棟の入居者が建替住宅へ本移転する。

オ 府営住宅整備用地における既存住宅（12～14号棟、集会所）の解体、撤去

府営住宅整備用地の既存住宅（12～14号棟の合計90戸）及び既存集会所の解体撤去を行う。

カ 府営住宅整備用地における開発行為に関する工事

外構整備部分の開発行為に関する工事を行う。

キ 活用地の所有権移転

活用地の測量を行う。登記業務は、売却前に府が実施する鑑定の前には実施することとし、登記後、府から民活事業者へ活用地の所有権移転を行う。

ク 活用地における既存住宅の解体、撤去

活用地の既存住宅1～5、7、8号棟及び集会所を解体・撤去する。

## (2) 開発行為等における基本的な考え方

### 共通

府営住宅整備用地は、添付図4 土地利用計画図の通りとする。

本事業では、府営住宅整備用地を含む堺宮山台4丁住宅第1～3期を合わせた区域と活用地について、それぞれの区域で許認可申請を行うこと。

なお、「堺市開発行為等の手続に関する条例」等については、活用地の区域で基準を満たすように計画すること。

また、開発区域内において、基本的に既存擁壁の活用は行わないこと。必要な場合は新たに擁壁を設置すること。

### 府営住宅整備用地

- ・許認可申請は、民活事業者が申請者となって行うこと。
- ・1つの府営住宅団地として、堺宮山台4丁住宅の第1期、第2期の計画内容と調和する計画とすること。
- ・1期、2期建設における許認可申請は3期を含めて行われているため、本事業も1期、2期、3期を含めて許認可申請を行うこと。

### 活用地

- ・許認可申請は、民活事業者が申請者となって行うこと。
- ・「SENBOKU New Design」(2021年5月)、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」(令和4年4月改定)、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト(テーマ)案」(令和4年1月)を尊重した計画とすること。

## (3) 建築基準法第86条に基づく認定における基本的考え方

堺宮山台4丁住宅は第1～3期を合わせた区域が、建築基準法第86条に基づく認定(以下「一団地認定」とする。)となっており、これを踏襲すること。(添付図8 一団地認定区域図(府営住宅整備用地)参照)

活用地について、一団地認定を取得するかどうかは、民活事業者の提案による。

### 府営住宅整備用地

- ・建替住宅の整備、府営住宅整備用地の既存住宅12～14号棟及び既存集会所の解体撤去後、堺宮山台4丁住宅の第1～3期の全体を一団地認定区域として変更手続きを行うこと。堺市の「複数建築物設計制度のしおり」に従って計画すること。

### 活用地

- ・活用地における既存住宅及び集会所の解体、撤去後、既存の一団地認定の解除手続きを行うこと。

## (4) 水道加入金

水道加入金については、府営住宅整備用地での府営住宅整備(府営住宅及び附帯施設)に限り既存の加入金を充当することが可能である。

## (5) 公共下水道整備納入金

府営住宅整備用地での下水道受益者負担金は、民活事業者が納付すること。

## (6) 水道・下水道・ガス・電気等整備

### ア 基本的な考え方

府営住宅整備用地では、府営住宅整備上必要な水道配水管、ガス管、下水道管、電柱等の布設、撤去、移設、増径等を適切に検討の上、大阪府及び堺市上下水道局、関西電力、大阪ガス等と協議の上決定し、民活事業者が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及びガス本支管、下水管、電柱等の移設費用については開発者の負担となることから、府営住宅整備用地内において必要となる費用については府営住宅整備費に計上すること。)

公共下水計画は、「堺市開発行為等の手続に関する条例」および堺市公共下水道事業計画等に基づき実施すること。

また、第1期及び第2期の工事竣工図を必ず参照すること。

### イ 給水について

#### 府営住宅整備用地

- ・府営住宅整備用地での府営住宅整備に伴う既存給水取付管の撤去、閉塞や新規引き込み工事を行うこと。
- ・不要となる既設装置は、分水栓(分岐点)より全て撤去すること。市の維持管理範囲は配水管の分岐点から第1止水栓までとする。
- ・給水施設は、堺市の「給水装置工事施行指針」等に基づき整備すること。
- ・府営住宅整備用地における給水引き込み本数については、建替住宅用に最大2本、集会所用に1本の合計3本以下とすること。これらの給水引き込み管は、流速が2.0m/秒以上とならないようにすること。適切な離隔距離を確保すること。
- ・集会所への給水管が30mmを超える場合は、府との協議を基に、堺市への必要な給水量についての考え方の資料を作成すること。

#### 活用地

- ・給水施設は、民間施設等の整備内容等を基に堺市との協議を行い、適切に整備すること。

### ウ 雨水排水について

#### 府営住宅整備用地

- ・下水道施設の敷設、撤去、移設、増径等については適切に検討し、堺市と協議の上必要な手続きを行い実施すること。
- ・下水道本管からの第1枿は市の所有であるが、マンホールの蓋を更新した上で残置すること。
- ・雨水流出抑制施設の設置場所及び構造等については、別途堺市と協議を行うこと。
- ・下水道施設の設置場所及び構造等については「堺市宅地開発等に関する指導基準」等に従うこと。
- ・雨水排水については、一旦、雨水流出抑制施設を介し、放流すること。放流に際しては原則オリフィスで流量を抑制すること。

#### 活用地

- ・雨水流出抑制施設は、民間施設等の整備内容等を基に堺市との協議を行い、適切に配置すること。
- ・雨水流出抑制施設は、面積1.66haを算出基準に420m<sup>3</sup>/ha(全体で698m<sup>3</sup>以上)が必要とな

る。

- ・雨水流出抑制施設を帰属する場合は、設置する土地及び維持管理に必要な土地も含めて帰属すること。

## エ 汚水排水について

### 府営住宅整備用地

- ・下水道施設の敷設、撤去、移設、増径等については適切に検討し、堺市と協議の上必要な手続きを行い実施すること。
- ・下水道本管からの第1柵は市の所有であるが、マンホールの蓋を更新した上で残置すること。また、建替住宅の整備による地盤高さに合うように、必要に応じて、市所有の既存のマンホールの高さ調整と蓋の交換を行うこと。建替後の地盤高さによって、汚水管、柵の高さに問題が生じないようにすること。
- ・下水道施設の設置場所及び構造等については「堺市宅地開発等に関する指導基準」等に従うこと。

### 活用地

- ・下水道施設は、民間施設等の整備内容等を基に堺市との協議を行い、適切に配置すること。

## オ 防火水槽等について

### 府営住宅整備用地

- ・「堺市開発行為等における消防水利の設置指導基準」等を基に、堺宮山台4丁住宅全体として、適切に配置すること。

### 活用地

- ・防火水槽等は、民間施設等の整備内容等を基に堺市との協議を行い、適切に配置すること。

## 2 施設計画

計画にあたっては、以下の事項に留意し、良好な住環境の確保に努めること。

### (1) 基本的な考え方

- ・堺市は2021年5月に、次の10年の取組の方向性や将来像を示した新たな指針「SENBOKU New Design」を策定し、泉北ニュータウン地域において、新たな価値を創造し、将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることのできる「持続発展可能なまち」をめざしている。建替住宅及び活用地の整備に際しては、この指針を尊重した計画とすること。

「SENBOKU New Design」のURL

<[https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/gaiyou/keikaku/saiseishishin/index.files/SND2021\\_honpen.pdf](https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/gaiyou/keikaku/saiseishishin/index.files/SND2021_honpen.pdf)>

- ・「泉北ニューデザイン推進協議会（堺市、大阪府、UR都市機構西日本支社、大阪府住宅供給公社、南海電気鉄道株式会社、公益財団法人大阪府都市整備推進センター）」では、府が令和3年度に策定した「住まうビジョン・大阪」等を踏まえ、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」を改定した。建替住宅及び活用地の整備に際しては、この再生計画を尊重した計画とすること。

「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」のURL

<[https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/gaiyou/kyogikai/koutekikaitei.files/koutekikeikaku\\_honpen\\_R404.pdf](https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/gaiyou/kyogikai/koutekikaitei.files/koutekikeikaku_honpen_R404.pdf)>

- ・「泉北ニューデザイン推進協議会」では、公的賃貸住宅の建替えや集約事業により創出される各活用地の方向性を示した「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）案」を令和4年1月に策定した。活用地の整備に際しては、この活用地の活用コンセプト（テーマ）案を尊重した計画とすること。

「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）案」の URL

<[https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/gaiyou/kyogikai/concept-theme.files/02\\_concept-theme.pdf](https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/gaiyou/kyogikai/concept-theme.files/02_concept-theme.pdf)>

- ・府の「公共事業における景観面での PDCA サイクル制度」に基づき、必要となる手続き（景観アドバイザー会議（基本設計・実施設計）に係る資料作成や会議への出席等）に対応すること。

## ア 良好なコミュニティ

府営住宅整備用地と活用地のそれぞれについて、良好なコミュニティの形成がなされるよう留意すること。特に、歩行者動線計画や建物及び屋外計画等の工夫により、可能な限り周辺に開かれた計画とすること。また、集会所や広場などを有機的に連携させ、住棟や住戸玄関へのアプローチなどの生活動線についても、住民どうしの出会いや見守りに配慮した計画とするなど、周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出されるオープンスペースと多様なネットワークの形成に努めること。特に府営住宅整備用地では2つの団地が集約されるため、従前の2団地のコミュニティが一体化するような工夫に努めること。

## イ 安全・防犯

歩車分離を行うなど歩行者に安全な計画とし、また、府営住宅整備用地と活用地の車両等の出入り口については関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した対策をとること。また、歩行者通路を自動二輪車が通行しないよう動線を区分して計画すること。

防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とし、また、配置計画等に際しては、可能な限り死角を生じないように、見通しの確保に努めること。防犯灯は「堺市宅地開発等に関する指導基準」に従って適切に配置すること。

消防車両の進入、消防活動空地、防火水槽等については、関係法令等を遵守するとともに、消防活動に十分配慮した計画とすること。消防活動空地は、住棟のバルコニー側に配置すること。消防活動空地への進入路は、工事による施工誤差がある場合でも勾配9%以下を遵守すること。

府営住宅整備用地は、堺宮山台4丁住宅の第1期、第2期の既存府営住宅や戸建て住宅に隣接することから、工事進入路における歩行者の安全対策や、工事の騒音・ほこり・振動の抑制に配慮するなど、周辺環境に十分配慮すること。

また、活用地についても、工事進入路における歩行者の安全対策や、工事の騒音・ほこり・振動の抑制に配慮するなど、周辺環境に十分配慮すること。

## ウ ユニバーサルデザイン

高齢者、障がい者など誰もが安全に生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、



通路、階段、駐車場など敷地内の整備にあたっては、バリアフリーだけでなくユニバーサルデザインの考えも取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。また「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」に基づき、施設整備等において障がい者の社会的障壁の除去について合理的配慮を行うこと。

## エ 意匠・景観

建築物の色彩、デザイン等がまちなみの景観に与える影響に配慮すること。建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とし、建物のほか、駐車場、附帯施設及び工作物についても同様の配慮をすること。アクセントカラーを用いる場合は、ごく小さな部位に限定するなど、デザインの調和を図ること。特に、府営住宅整備用地での建替住宅の色調については、隣接する堺宮山台4丁住宅第1期、第2期の既存府営住宅を踏襲しつつ周辺環境と調和したものとし、府の承認を得ること。

敷地内通路等における電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。

敷地周辺の道路からの景観に配慮し、機械室について道路側から見えにくい配置とするなどの対策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する際は、周辺環境と調和のとれた外装材や外観デザインの採用、植栽の導入などにより、対策を講じること。

全体として「堺市景観計画」「堺市景観形成ガイドライン(大規模建築物等)」「堺市景観色彩ガイドライン」に則ったものとする。

## オ 環境への配慮

日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。

特に、府営住宅整備用地では、堺宮山台4丁住宅の第1期、第2期の既存府営住宅や、周辺の戸建住宅等に与える日影や圧迫感等に配慮した計画とすること。また、壁面の後退、植栽等により周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。

活用地についても、周辺の住宅等に与える日影や圧迫感等に配慮した計画とすること。また、壁面の後退、植栽等により周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。

省エネルギーや再生可能エネルギーの積極的な活用など地球温暖化対策と、屋上・壁面緑化、高反射率塗料の採用などのヒートアイランド対策を、維持・管理費が過大とならない範囲で積極的に行うこと。

大阪府産木材の使用に努め、困難な場合は国内産木材の使用に努めること。

希少種の保全に努めること。

資源循環など環境保全に配慮した製品を積極的に採用すること。

## カ 緑化等

既存樹木の保全に可能な限り留意し、現在の緑地を保全・継承した計画とすること。法面の緑地帯は、現在の状況を可能な限り保存・継承できるように、低い部分の枝打ち、ツルの除草等の手入れを行うこと。

建設する住棟から既設住棟や近隣に対して、プライバシー等が確保できる効果的な植栽の配置に努めること。

## 府営住宅整備用地

緑地については原則として入居者により手入れすることとなるため、維持管理の簡便さに配慮した樹種・配置とするとともに、周辺に対する圧迫感や景観に配慮し、「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上（大阪府自然環境保全条例施行規則の別表第1による）：敷地面積の20%以上」を、堺宮山台4丁住宅全体面積（約3.65ha）で確保すること。なお、堺宮山台4丁住宅の緑化面積は、第1期では約1,010㎡、第2期では約2,160㎡が既に確保されていることを考慮すること。（「堺市開発行為等の手続に関する条例」では敷地面積の15%以上であるため、「大阪府自然環境保全条例」の20%を優先する。）

堺宮山台4丁住宅第1期、第2期の法面と連続する南東部の泉ヶ丘緑道沿いの法面の緑地帯、及び南側の戸建住宅地沿いの法面の緑地帯は、現在の状況を可能な限り保存・継承できるように、低い部分の枝打ち、ツルの除草等の手入れを行うこと。伐採や補植等は、将来の維持管理を考慮して適切に実施すること。

北東側の戸建住宅地との緩衝空間の確保の観点から、市道宮山台8号線及び市道宮山台12号線沿いには広場や緑地帯等を配置すること。

なお、緑化については、維持・管理費が過大とならない範囲での提案とすることとし、樹木の選定にあたっては害虫などの発生しやすいものや果実のなるものは避けること。

## 活用地

活用地周縁の法面の緑地帯は、現在の状況を可能な限り保存・継承できるように、竹の伐採、低い部分の枝打ち、ツルの除草等の手入れを行うこと。伐採や補植等は、将来の維持管理を考慮して適切に実施すること。

## 3 施工計画

### (1) 基本的な考え方

計画にあたっては、以下の事項を遵守すること。

- ・関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮した施工計画とすること。
- ・事業の実施にあたっては施工に限らず、地域経済への貢献に配慮すること。
- ・事業の実施にあたっては、近隣へ丁寧に説明を行うこと。
- ・工事にあたっては、公的機関等（道路等事業者・警察・消防・水道・下水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係機関等（自治会等）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。また、周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、民活事業者の負担により復旧すること。
- ・工事期間中、事業に伴い発生する汚水及び湧水を公共下水道に排水する場合は、接続方法及び下水道使用料について堺市と協議し、必要な手続きを行うこと。
- ・雨水排水についても土砂流出対策、沈砂池、仮設貯留等について堺市と協議し、必要な手続きを行うこと。
- ・工事にあたっては地域住民と十分に協議し、必要に応じて工事協定締結等の対応を行うこと。
- ・工事にあたっては関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむをえず補償等が生じた場合は、民活事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。
- ・工事時間については、周辺住民の生活に配慮した時間帯とすること。なお、土日・祝日の作業

は作業の都合上やむを得ない場合を除き、原則禁止する。

- ・工事に伴って周辺家屋等に電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切にその対策工事を実施すること。
- ・工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切にその対策を講じること。
- ・工事期間（既存住棟の解体・撤去から建設工事までの間の期間も含む）においては、夜間の周辺地域の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置すること。
- ・工事に伴い通行できなくなる通路は居住環境と利便性に配慮し、通路の付替え等の対策を行うこと。
- ・カラー鋼板（h=3m）角地部分は見通せる構造とするなど、安全に配慮した形状とすること。
- ・工区設定に伴う仮設通路や工区境において生じる仮設通路の幅員は繋がる通路の幅員と同寸法にすること。工事の納まり等やむを得ない状況がある場合は1.5m以上の幅員を確保すること。
- ・事業契約締結以降、本事業区域の管理は民活事業者が実施し、年2回程度の草刈の実施、樹木の伐採、防犯灯の維持管理等を適切に行うこと。また、空地となる部分についても、仮囲いの設置等により適切に管理を行うこと。なお、本事業区域外であっても、事業による影響がある場合は対応を行うこと。
- ・300㎡以上の搬入もしくは搬出が生じる場合は、土砂運搬報告書を工事着手までに、堺市南部地域整備事務所に提出すること。
- ・宅地造成・擁壁工事などの土木工事等の請負代金の額500万円以上の場合は建設リサイクル法の届出を提出すること。
- ・仮設駐車場や仮設駐輪場等が必要となる場合には、仮設駐車場・駐輪場と各々に至る仮設通路の整備及び利用者の安全確保のために必要な仮囲いの設置等を行うこと。なお、仮設駐車場の移転先駐車区画や仮設駐輪場の整備場所などの設定については、民活事業者が関係自治会及び既存住宅の入居者と調整を行った上で移転を行うこと。

## (2) 工事車両進入路

### 共通

- ・解体撤去工事及び建替住宅、活用地への仮囲い設置等に際して、工事車両進入路は建替住宅の車道や歩行者動線との交差が最小限となるよう計画すること。なお、交差する場合は見通しのよい構造とし、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。
- ・工事車両進入路や通行止めを行う際には、歩行者と工事車両が交差する箇所や工事車両の誘導が必要な個所に交通誘導員を適切に配置するなど安全対策を講じること。
- ・府営住宅整備用地では、原則として、通学路と周辺状況に配慮すること。詳細については府と協議を行うこと。
- ・1期、2期建設における工事車両進入路については周辺と覚書及び協定を締結した経緯がある。そのため、1期、2期の覚書を尊重し、周辺との調整を行うこと。
- ・建設発生土及び建設廃棄物、アスファルト合材及び砕石等の搬出入ルートを選定においては、堺かつらぎ線（別所地域）を通行しないこと。

## 第4 建替住宅整備に関する条件

### 1 対象施設

対象となる施設は、建替住宅、共同施設及び附帯施設からなる。府営住宅における緑地等の共同施設については、入居者全体が受益するものであることから、その維持管理は入居者自らで行っている。一方で、入居者の高齢化が課題となっており、入居者による維持管理（特に緑地保全管理）の実施が困難になりつつある。これらの現状を踏まえ、安全、衛生、美観及び維持管理等を考慮し、入居者にとって便利で快適な住宅となるように整備すること。

また、附帯施設等については「堺市開発行為等の手続に関する条例」に基づき、「堺市宅地開発等に関する指導基準」等を基に、公共公益的施設の仕様等について協議すること。

### 2 施設規模

#### (1) 建替住宅

##### ア 住宅戸数等

- ・今回新たに整備する住戸の総戸数は140戸とし、住戸タイプ及び住戸専用面積は以下のとおりとする。
- ・MAIハウス2DKは一般住戸3DKの1階部分に設けること。
- ・住戸プランは添付図9 標準平面詳細図によるものとする。
- ・3DKについては和室1部屋、洋室2部屋へ住戸プランを変更する提案を行うこと。ただし、変更内容や整備戸数については実施設計の中で府と協議の上、決定すること。

住戸タイプ	住戸専用面積	住戸数
2DK	約50㎡	55戸
3DK	約60㎡	74戸
4DK	約72㎡	6戸
MAIハウス1DK	約50㎡	1戸
MAIハウス2DK	約60㎡	4戸
合計		140戸

※ 住戸専用面積には、バルコニー部分及び廊下に面するPS・MBの面積は含まないものとする。

※ MAIハウス：車いす常用者が居住する世帯を対象とした住宅。

##### イ 規模・配置計画等

建替住宅の階数は、地上6階建て以下（建物高さ概ね19m程度以下）とする。また、複数棟の計画を可とする。

日当たり、通風に配慮した住棟計画とすること。各住棟はできる限りバルコニーが南向きとなるように計画すること。

但し、市道宮山台12号線沿いに住棟を配置する場合は、北東側の戸建住宅地との緩衝空間の確保について十分に配慮すること。

## ウ 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。なお、日照条件については、住戸の主たる居住室の開口部が冬至日(8:00～16:00)において3時間以上の日照を受けるようにすること。

## エ 府営住宅の仕様

府営住宅の仕様は、現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様を基本とする。(添付図9 標準平面詳細図、添付図10 各部詳細図を参照)

なお、コンロについては、入居者がガスコンロとIHクッキングヒーターどちらでも選択できるように全ての住戸において、ガスコック及びIH対応コンセントの両方を設けること。

給湯方式については、電気式給湯器の提案も可とするが、16号潜熱回収型ガス給湯器と同等以上の水準で、維持管理コスト等の上昇を伴わないこと。

## オ 木質化について

「大阪府木材利用基本方針」(令和4年5月、大阪府)を尊重し、たとえば住棟のエントランス、共用廊下、エレベーターホール等の共用部の仕上げなど、維持管理に配慮しながら木質化に努めること。

## (2) 附帯施設等

### ア 駐車場、車の出入口

駐車場は、添付図8 一団地認定区域図(府営住宅整備用地)の一団地認定区域内の府営住宅総戸数の50%の台数を一団地区域内に平面駐車場として整備すること。

整備にあたっては、堺宮山台4丁住宅第1期、第2期での既存駐車場の台数を含めること。

また、MAIハウス専用駐車場については、上記台数の内数として5台分を、MAIハウスに近接した、車いすでの移動が容易な位置に設置すること。

なお、住棟に近接するときは、ヘッドライトや排気ガスなどが住戸内に影響を与えないよう、入居者の良好な生活環境に配慮した配置計画とすること。また、駐車施設の区分に応じた表示板を設置すること。

原則駐車場周辺に植栽を配置しないこと。ただし排気ガス対策などでやむを得ず配置する場合は低木とし、車にあたらないようにすること。

敷地内通路(車道)から周辺道路への出入は市道宮山台12号線からとし、できるだけ既存の出入口とほぼ同じ位置に設けること。また、出入口部分の道路側溝にはグレーチングを設置すること。

周辺道路から駐車場に至る敷地内通路(車道)には、敷地内通路(歩路)を設けること。

新たに道路からの出入口を設ける場合は、「堺市開発行為等の手続に関する条例」等に基づき、幅員を6.0mとし、U字側溝、グレーチング蓋、歩道ラップ口の配置、交差点マークの表示等を行うこと。既存の出入口を拡幅する場合は、歩道ラップ口の改築、既設交差点マークの表示替え等を行うこと。既存の出入口を閉鎖する場合は、歩道部分の植栽帯の復元(マウンドアップ形式)、交差点マークの消去、バリカーの撤去等を行うこと。道路復旧の際の仕様については、「堺市開発

行為等の手続に関する条例」等に従うこと。

なお、現集会所北西側の団地内通路沿い部分に、第1期への給水引き込みの量水器が設置されている。現地を確認し、計画検討の際に考慮すること。

## イ 自転車置き場

自転車置き場は、住戸数の200%以上の台数を整備し、屋根及び風除け付きの独立したものとすること。なお、サイクルラックの使用は不可とする。府で定める一台あたりの区画寸法は450×1,900mm以上とすること。なお、建替住宅の1階部分に整備する計画としてもよい。

自転車置き場等の設置基準については、「堺市開発行為等の手続に関する条例」でも定められており、それについても遵守すること。

## ウ ごみ集積場

ごみ集積場の種類は、コンテナボックス集積場とすること。

住棟と別棟とし、住棟やエントランスが複数ある場合は、それぞれにごみ集積場を設置すること。ごみ集積場の設置にあたり、収集時の安全性の確保、収集時の歩行者や通行車の円滑な通行の確保、住棟からの距離や動線または排気口の向きなど、安全性や利用者の利便性、周辺環境等に十分配慮すること。また、清掃等用に水道排水設備を用意すること。

仕様については上記の他、「堺市ごみ収集要綱」を遵守すること。

## エ 集会所・巡回管理員室

面積175㎡程度、大阪府公共建築設計コンクールの対象案件となっており、既に選定されているグランプリ作品を参考に設計を行うこと。

- ・第26回 大阪府公共建築設計コンクール

[https://www.pref.osaka.lg.jp/koken\\_keikaku/asunaro/asunaro26.html](https://www.pref.osaka.lg.jp/koken_keikaku/asunaro/asunaro26.html)

- ・グランプリ作品

[https://www.pref.osaka.lg.jp/attach/3169/00239376/01\\_1-123.jpg](https://www.pref.osaka.lg.jp/attach/3169/00239376/01_1-123.jpg)

整備位置は、既存集会所の南東隣で市道宮山台12号線沿いとする。入居者とともに、周辺地域住民も利用しやすいように外構等を工夫すること。

集会所前には、集会所と一体的な使い方ができる広場を配置すること。

「大阪府木材利用基本方針」（令和4年5月、大阪府）を尊重し、維持管理に配慮しながら集会所の内装仕上げ等の木質化に努めること。

事業中、集会所等の設計を行う際には、グランプリ受賞者との意見交換の場を設けること。

## オ 広場

堺宮山台4丁住宅内に第1～3期の全体面積（約3.65ha）の10%以上を、広場として確保すること。一部の広場は防災公園的な性格を備えるものとし、整備する備品等は府と協議すること。

位置は、入居者だけでなく周辺地域の住民の利用も想定されることから、各住棟からのアクセスや周辺施設の状況等を考慮し、良好なコミュニティ形成の一助となるよう、府営住宅整備用地の東側の戸建住宅地沿いに、戸建住宅地との緩衝空間として貢献するように分散して配置すること。広場の箇所数及び個々の広場の面積、特徴づけ等は民活事業者の提案によるものとする。

これらのうち1箇所については、新しい集会所と隣接して配置し、一体的に活用できるようにすること。

#### カ 緑地・緑化

緑地については原則として入居者により手入れすることとなるため、維持管理の簡便さに配慮した樹種・配置とするとともに、周辺に対する圧迫感や景観に配慮し、「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上(大阪府自然環境保全条例施行規則の別表第1による):敷地面積の20%以上」を、堺宮山台4丁住宅第1～3期の全体面積(約3.65ha)で確保すること。

また、新たな緑化については、維持・管理費が過大とならない範囲での提案とし、樹木の選定にあたっては害虫などの発生しやすいものや果実のなるものは避けること。

建設する住棟から既設住棟や近隣に対して、防犯面とプライバシー面の双方に効果的な植栽の配置に努めること。

#### キ 雨水流出抑制施設の配置

府営住宅整備用地内の流末部分に、容量873m<sup>3</sup>以上の雨水貯留施設を配置すること。また、本貯留施設には第1期整備区域からの流入も含まれるため適切な排水設備計画を行うこと。

#### ク 防火水槽及び消防活動空地

防火水槽は、「堺市開発行為等における消防水利の設置指導基準」を遵守し、府営宮山台第4住宅第1期、第2期でそれぞれ1基ずつ設置されている防火水槽の位置を前提に、堺宮山台4丁第3期住宅整備用地では2基の防火水槽を設置すること。

消防活動空地は、「堺市開発行為等における消防活動空地等の設置指導基準」を遵守し、かつ、住棟のバルコニー側に配置すること。

#### ケ 電気室、ポンプ室の配置

電気室、ポンプ室は住棟より独立して配置すること。また、作業車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮すること。

保守点検のため、屋根へ安全に上られる経路を設けること。

#### コ MAIハウスから集会所への通路

MAIハウス入居者が集会所を利用しやすいよう、MAIハウスの配置に留意するとともに、MAIハウスから集会所に至る通路については、車いすでの移動が容易であるようにすること。

#### サ 附帯施設の木質化

「大阪府木材利用基本方針」(令和4年5月、大阪府)を尊重し、維持管理に配慮しながら、前述した集会所の内装仕上げ等の木質化、及び外構の案内看板等の木質化に努めること。

### 3 各種調査

#### (1) 地質調査

本事業に必要な地質調査は、「地質調査業務仕様書」(別紙2)に基づき、必要な時期に適

切に実施すること。

堺宮山台4丁住宅第1期住宅のボーリングデータについては、添付図7 事業区域近接地柱状図（府営住宅整備用地）を参照のこと。

## (2) 測量調査

本事業に必要となる測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。なお、必要に応じ府が事前に実施した測量の電子データの配布を行う。希望者は次の連絡先へ問い合わせること。

- ・大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課建替事業グループ  
電話 06-6941-0351（内線 4342）

## (3) 電波障害調査

本事業に必要となる電波障害調査は、必要な時期に適切に実施すること。また、調査の結果必要となった電波障害対策工事は、CATVによるものとし、民活事業者の責において、速やかに行うこと。なお、維持管理に関する負担金は整備費用に含むものとする。

## (4) アスベスト含有材の調査

府が事前に実施した調査の結果、住棟については外壁表層材・外部天井表層材・脱衣洗面室の天井裏耐火被覆材、集会所については外壁表層材及び外部庇表層材にアスベスト含有が判明している。また、その他の部位に使用されている材料を含め、府営住宅整備用地に現存する宮山台第4住宅の1～5、7～9、12～14号棟、活用地に現存する宮山台第2住宅の1～5、7、8号棟については全体的にアスベスト含有材の調査が必要である。そのため、既存住宅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確認及び記録を行い、府へ提出すること。

なお、この確認及び記録は、建築物石綿含有建材調査者、石綿作業主任者技能講習修了者のうち石綿等の除去等の作業の経験を有する者、または日本アスベスト調査診断協会に登録された者が行うものとする。

府が事前に実施したアスベスト調査結果については、添付図14 既存資料を確認すること。

## 4 建替住宅の設計

### (1) 設計業務

- ・設計の範囲は、建替住宅及び附帯施設等の整備に関する全ての工事を対象とする。
- ・民活事業者は、事業契約後速やかに提案書や要求水準書等に基づき基本設計を行い、適宜打合せを行ったうえで完了後に府による確認を受けなければならない。府は、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。
- ・民活事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、適宜打合せを行ったうえで完了後に府による確認を受けなければならない。府は、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。
- ・府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、かつ民活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。
- ・建替住宅の整備に当たっては、提案者各自にて大阪府営住宅条例適合チェックリスト（「様式



集」様式 38) によるチェックを行うこと。

- ・府は、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。
- ・施設の具体的規模及び要求水準は、別紙 1 建替住宅設計要領に示す。

## (2) 許認可申請業務

許認可申請の申請者は民活事業者とし、施設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。

## 5 既存住宅の解体撤去

### (1) 解体撤去工事の施工計画及び施工

#### ア 解体撤去対象施設等

民活事業者は、府営住宅整備用地及び活用地の既存住宅（府営住宅整備用地の既存住宅：1～5、7～9、12～14号棟及び集会所、活用地の既存住宅：1～5、7、8号棟及び集会所）及び、遊具、植栽、その他の屋外附帯施設等及び地中埋設物（杭を含む）を解体撤去すること。ただし、府と協議の上、建替住宅の整備及び民間施設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。

なお、府営住宅整備用地の解体に際しては、閉鎖する車出入口部分について、歩道内の既存のバリカー及びグレーチングの撤去、歩道及び歩道内植栽帯の復元、道路の交差点マークの撤去を行うこと。

#### イ 解体撤去対象施設等の事前情報

府より提供する解体撤去対象施設等の情報は、以下のとおりとする。

また、解体撤去対象施設等について、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。

#### 府営住宅整備用地

建設年度：昭和 41～44 年度

住棟数：11 棟

構造：鉄筋コンクリート造、5 階建て

戸数：316 戸

住戸タイプ：2K・2DK・3DK・4LDK（約 50～78 m<sup>2</sup> / 戸）

#### ・共同施設

駐車場、駐輪場、児童遊園、集会所等

#### 活用地

建設年度：昭和 42 年度

住棟数：7 棟

構造：鉄筋コンクリート造、5 階建て

戸数：220 戸

住戸タイプ：2K・2DK・3K・3DK・4LDK（約33～68㎡ / 戸）

・共同施設

駐車場、駐輪場、児童遊園、集会所等

#### ウ 解体撤去工事の施工計画

民活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。また、想定外の状況に対する計画の変更については、府との協議の上、進めるものとする。

#### エ 排水処理について

撤去工事における排水については、敷地内最終枡の手前で排水管を閉鎖し、排水を貯水の上pH値の測定を行うこと。pH値については、下水道法及び条例基準に適合していることを確認のうえ最終枡に放流すること。基準に適合しない場合は、中和剤により中和措置を講ずること。放流時のpH値については、記録すること。

降雨時の対策として、集水面積に対応したタンク等を用意し枡からポンプにより貯水すること。放流時のpH処理については、上記と同様とする。

工事範囲の排水枡内の沈殿物については、汚泥等廃棄物処理を行うこと。

pH値の測定について、大阪府からの検査に協力すること。

#### オ 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、適切な処置の上、工事を進めること。なお、振動・騒音計測装置を設置し、計測を実施すること。

また、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」、「大阪府生活環境の保全等に関する条例」、「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）」及び「石綿飛散漏洩防止対策徹底マニュアル〔2.10版〕（平成29年3月厚生労働省）」に基づき、必要に応じて届出を行い適切に除去すること。

解体撤去工事の工法は、粉塵の飛散が最小限となるような工法とすること。

解体撤去工事（土地の形質の変更を含む。）を行う際は30日前までに土壤汚染対策法等に関する届出等を行うこと。

設備撤去に関しては、入居中の建物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。

#### カ アスベスト処理費用

住棟の外壁表層材・外部天井表層材・脱衣洗面室の天井裏耐火被覆材、集会所の外壁表層材及び外部庇表層材は、アスベストを含有しているものとして除去処分することとし、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府に提案し確認を得るものとする。府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、府は合理的な範囲の費用を負担するものとする。この際、民活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府に請求するものとする。

## 6 建設発生土の処分

府営住宅の整備に伴い、建設発生土の場外への搬出を行う必要がある場合は、再資源化施設による処理を行うものとし、事前に府に計画書を提出し、審査を受けること。

また、受入先への搬入にあたっては、予め受入先の必要な手続きや化学分析等を行い、搬入時の厳守事項を徹底すること。

(※再資源化施設とは「建設副産物適正処理推進要綱(平成14年5月30日)第3(10)」に基づく再資源化を実施している施設をいい、再資源化の条件として、発生土(改良土又は良土質)として製品化し、販売を行っていること。)

## 7 建替住宅の工事監理

- ・工事監理企業は、工事監理者(建築基準法第5条の6の規定による工事監理者をいう。以下同じ。)を設置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について府の確認を受けること。
- ・工事監理者は、工事期間中常駐し、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とともに、「府有建築物PFI事業における建設モニタリングマニュアル(案)」に規定する工事監理者の業務を行うものとし、建替住宅の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。
- ・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、府に提出すること。
- ・建設企業への指示は書面で行うとともに、府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。

## 8 住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施

### (1) 住宅性能評価

#### 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。要求性能は、「住宅性能評価の等級」(別紙3)に表示する等級以上とする。

#### 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と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

### (2) 化学物質の室内濃度調査

本事業に必要となる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ものとする。また業務を実施するにあたっては、「大阪府営住宅室内空気環境調査要領」(別紙4)に記載された内容に沿って実施すること。また、報告書の作成要領については、測定前に大阪府から指示を受けておくこと。

## 9 建替住宅の竣工検査及び引渡し

### (1) 建替住宅の竣工検査

民活事業者は、自らの責任及び費用において、建替住宅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府に通知し、府は、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。民活事業者は、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。

### (2) 確定地形測量、分筆測量の実施

民活事業者は、府に建替住宅の引渡しを行うにあたり、事業区域の敷地や建替住宅（地下埋設管を含む）について確定地形測量を行うこと。

確定地形測量：基準点測量、平板測量（10m方眼での高低測量を含む）、丈量図の作成。

分筆測量：基準点測量、復元測量、丈量図など必要な資料の作成。

### (3) 完工確認及び引渡し

府は、民活事業者による建替住宅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、民活事業者は府に対し建替住宅の引渡しを行う。

- ・府は、民活事業者の立会いの下で、完工確認を実施する。
- ・民活事業者は、設備・器具等の取扱に関する府への説明を、上記（1）建替住宅の竣工検査の項における試運転とは別に実施すること。
- ・民活事業者は、府の完工確認に際し、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、事前に府が確認するものとする。
- ・民活事業者は、府の完工確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅の引渡しとすること。
- ・竣工後、2週間（土日を含む）、補修依頼への対応のため現場（もしくは自治会との調整により集会所）で業者の待機を行うこと。
- ・未入居となった住戸については、バルコニーに面する和室に、カーテン等で畳の日焼け防止を行うなど、府と協議の上、対策を行うこと。また、これらの住戸について、完工確認後引き渡しまでに、畳上げ及び畳の養生を行うこと。

## 10 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請関係書類の作成支援

府が実施する地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請書関係書類（各施設毎の工事費等の積算内訳書、補助金等申請用資料（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。

### 11 家賃算定資料の作成

民活事業者は、府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府と協議の上作成し、引渡しの2ヶ月前までに提出すること。

## 1.2 会計実地検査の支援

第1回目の支払いを行った翌年度から建替住宅の引渡しを行った年度の5年後までの間、国の会計実地検査の対象となることから、府が受験するにあたり資料作成及び現地確認の際に会計検査院への説明の補助等を行うこと。

## 1.3 公有財産台帳登録資料の作成

民活事業者は、建替住宅および附帯施設を府に引き渡す際に、府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府と協議の上作成すること。

## 1.4 業務の実施状況についてのモニタリング

府は、民活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、以下の通りとする。なお、府は下記の報告の受領、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。

### (1) 設計時

- ・民活事業者は設計着手前に設計に関する工程表を府に提出し、確認を受けること。
- ・民活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府に提出し、確認を受けること。
- ・民活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府に提出し、確認を受けること。
- ・設計の状況について、民活事業者は府の求めに応じて随時報告及び説明を行うこと。

### (2) 解体撤去時

- ・民活事業者は、解体撤去工事着手前に工程表及び施工計画書を府に提出し確認を受けること。
- ・民活事業者は、解体撤去工事完了時に府に報告し、完了状況の確認を受けること。

### (3) 工事施工時

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

## 1.5 契約不適合責任（瑕疵担保責任）

府は、建替住宅の所有権移転・引渡し日から5年以内に建替住宅に契約不適合（種類、品質、又は数量に関して契約の内容に適合しない状態をいう。）が発見された場合、民活事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその契約不適合の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし植栽の契約不適合については、上記の請求期間は引渡し日から1年以内とする。なお、上記の各期間の満了前には、府職員及び民活事業者の立会いのもと、現地調査を行うものとする。

民活事業者の故意又は重大な過失に起因する契約不適合及び「住宅の品質確保の促進等に関する

る法律（平成 11 年法律第 81 号）」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵に該当する契約不適合については、府は民活事業者に対し、建替住宅の引渡し・所有権移転の日から 10 年が経過するまでその契約不適合の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

民活事業者は、建替住宅の所有権移転・引渡しの日から、別途府が民活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。）、建替住宅の不具合に関する建替住宅の入居者からの申し出があり、府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府に報告するものとする。

前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが契約不適合に該当する場合には、民活事業者は、速やかに然るべき修補を行った上で、府に報告するものとする。但し、府が修補に代えて民活事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、民活事業者が修補を行った場合であっても、府が上記に従い、民活事業者に対する損害賠償を請求することは妨げられない。

## 第5 用地活用に関する条件

### 1 民間施設等の整備の条件

民間施設等の整備にあたり、既存住宅（1～5、7、8号棟）及び集会所等、関連する地下埋設物、その他活用地に存するものすべてを現状有姿で売却するため、所有権移転後すみやかに解体・撤去を行うこと。また、既存住宅（1～5、7、8号棟）及び集会所等、諸設備（電気、ガス、水道等の供給設備）及び既存擁壁等の工作物は使用できない。

#### (1) 活用地の土地利用に関する事項

「SENBOKU New Design」（2021年5月）、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」（令和4年4月改定）、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）案」（令和4年1月）の内容に合致する一戸建て住宅地の土地利用を採用し、一戸建て住宅等の民間施設等を整備すること。なお、当該活用地は「堺エネルギー地産地消プロジェクト」として、令和5～10年度を事業期間とする「地域脱炭素移行・再エネ推進交付金」の対象となる、脱炭素先行地域に指定されていることを考慮すること。

住宅を計画する場合は、以下の指針を遵守すること。

- ・「高齢者が居住する住宅の設計にかかわる指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）
- ・大阪府安全なまちづくり条例に基づく「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」（平成14年告示第1568号）

さらに、住宅を計画する場合は、品確法に基づく性能表示を行い、指定住宅性能評価機関により設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

活用地に整備する一戸建て住宅等の民間施設等は、下記の条件を満たすこと。

#### <一戸建て住宅の条件>

##### ①計画の制限

- ・建築物の敷地面積は、1区画あたり120㎡以上とすること。
- ・戸建住宅区域内は全体としてゆとりのあるまちづくり計画とすること。
- ・周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出されるような計画とし、多様なネットワークの形成に努めること。
- ・活用地内の幹となる道路を市道として市に移管する場合は、行き止まりではなくループ状に配置すること。また、後述する「北側隣接部の公園内の広場」に、公園管理車両が当該市道から直接出入りできるようにすること。
- ・活用地内に市道を設けない場合でも、後述する「北側隣接部の公園の広場」に、公園管理用車両が活用地内から直接出入りできるような動線を設けること。また、将来に渡って公園管理用車両が「北側隣接部の公園の広場」に出入りすることができるように、堺市と必要な協議を行うこと。

##### ②建築物の制限

- ・ZEHロードマップにおける狭義の『ZEH』の定義を満たしていること。
- ・付属建築物は主屋(住宅)と調和のとれた意匠や形を選ぶとともに、門・塀を設ける場合は形や意匠は周囲の環境に調和のとれたものを用いること。
- ・敷地内には日照の障害や悪臭を放つなど、周囲に影響を及ぼす施設を設けないこと。

- ・塀の高さは敷地面(地盤面)から1.3m以下とし、植栽、生垣、芝張り等の緑化に努めること。
- ・自己の所有する自動車等は自己の敷地内に駐車場等を設けること。
- ・敷地内には、非自家用広告物は設けないこと。

### ③景観の制限

#### (ア)敷際

- ・フェンス等を設ける場合は、周辺環境と調和が図れるよう色彩等に配慮すること。
- ・建築物だけでなく、外構計画についても周辺との調和が図れるよう配慮すること。
- ・防犯に貢献するような外構デザイン等を採用すること。

#### (イ)駐車場・駐輪場

- ・建築物との一体化やデザインの調和を図ること。
- ・道路や敷地境界よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくい配慮をすること。

#### (ウ)付帯施設等

- ・建築物との一体化やデザインの調和をはかること。
- ・設備機器等の付帯施設は、植栽等により公共空間から直接見えにくいよう配慮すること。
- ・照明類は見えにくい位置に配置するなどの考慮をすること。

#### (エ)擁壁

- ・周辺環境に配慮した仕上げ及び高さとする等、見え方について工夫すること。

#### (オ)屋外広告物

- ・基本的には建物との一体化を図り、建物の外壁と調和する地色にする等、建物や周辺に配慮すること。

#### (カ)その他

- ・戸建住宅からの視線や照明が緑道側に届くなど、緑道の安全性、安心感の向上、快適性の向上に配慮すること。

### ④その他の条件

- ・必要に応じて「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上」を確保すること。
- ・隣接する堺市の公園・緑道と活用地とが一体的な関係性をもった空間となるような計画とすること。
- ・設置する集会所については、隣接する堺市の公園・緑道と一体的な関係性を持つよう工夫すること。

### <一戸建て住宅以外の民間施設等の条件>

一戸建て住宅を主とするが、併せて一戸建て住宅以外の民間施設を提案する場合は以下の条件を満たすこと。

- ・周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性の創出、生活支援サービスの充実等に貢献する施設等とすること。
- ・隣接する堺市の公園・緑道と連携するなど、周囲との関係性を意識した計画とすること。
- ・前記の「一戸建て住宅の条件」の「③景観の制限」の条件を満たすこと。



## <周辺の公園・緑地に関する条件>

### ①北側隣接部の公園内の広場

以下のことを実施し、維持管理が容易で子育て世帯の誘致に寄与する広場とすること。

- ・活用地内に公園管理車両が広場へ寄り付ける道路を整備すること。
- ・老朽化した舗装を更新すること。
- ・必要に応じて転落防止柵を設置することも可とする。
- ・既存のベンチを撤去すること。
- ・ベンチや子育て世帯向けの遊具を設置すること。ベンチや遊具は、利用者が魅力を感じ、利用頻度を高めるデザインや工夫を備えたものを提案すること。
- ・出来る限り広場内にある既存の樹木を活かすこと。
- ・詳細については堺市との協議のうえ決定すること。
- ・事業中、広場の維持管理のため、堺市の管理車両の通行に協力すること。

### ②周縁の緑地

- ・居住空間の環境（日照や風通しなど）を改善するため活用地境界線から緑地側へ3mの範囲にある樹木を皆伐すること。なお、斜面の安定性を維持するため伐根は不要。
- ・伐採に際しては堺市と事前の立ち会いにより詳細を決定すること。
- ・活用境界線から3mを超える範囲の樹木については、堺市が必要に応じ可能な範囲で対応するため、建物の撤去までに堺市と協議するとともに、撤去後の事業区域内での堺市による重機作業に協力すること。また、緑地の維持管理のため、堺市の管理車両の通行に協力すること。
- ・緑道と道路をつなげる場合は堺市と協議を行い、緑道へ車、バイクが飛び出さないような対策を講じること。

## (2) 活用地の対価

活用地の売却にあたっては、以下の手順を踏むこととする。

- ① 活用地の対価は、入札価格を活用地周辺地域の路線価（別添資料⑤ 特定事業契約書（案）別紙6参照）の変動に基づき補正するものとする。府は、売却前に直近で行う不動産鑑定額等を参考に大阪府財産評価審査会にて適正な価格を諮問する。
- ② 財産評価審査会において適正と認められた価格（以下「売却可能額」という。）と、事業者の提示した価格との比較を行う。

民活事業者の提示した活用地の対価（上記①にて補正した価格）が売却可能額以上であった場合、府は事業者へ活用地を売却する。事業者の提示した活用地の対価が売却可能額以下であった場合、売却可能額での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、府は活用地を売却しない。

## 2 業務の実施状況についてのモニタリング

- ・民活事業者は、府が要請したときは、活用地における民間施設等の整備状況について、府に報告し、府の現地調査（民間施設等の整備状況が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）に協力するものとする。
- ・なお、この調査は、活用地の民活事業者への所有権移転登記をした日から工事が完了するまで

の間とする。

## 別紙1 建替住宅設計要領

### 1. 施設の要求水準

以下の要求水準は、本事業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。

#### (1) 建築

基本方針	
住棟計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期的な住宅ストックとして親しまれる団地となるような住棟計画とすること。</li> <li>・ すべて開放廊下型とすること。</li> <li>・ 原則、各階廊下（エレベーター設置）とすること。</li> <li>・ 階段室は屋外開放型とすること。</li> <li>・ 妻壁は中住戸との平等性を考慮し、開口部は設けない設計とすること。</li> <li>・ 火災時には、自動火災報知設備等の受信機にて火災発生階が判るような構造とし、経路を確保すること。なお、受信機については入居者が操作できる仕様とすること。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
周辺との調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堺市内の泉北ニュータウン内で、緑豊かで良好な住環境が形成された地域に位置することから、快適で緑が多く地域に開かれた建替住宅の整備を行うものとする。</li> <li>・ 周辺の共同住宅や戸建住宅に与える日影や圧迫感、風害、電波障害等に配慮した計画とすること。</li> </ul>
景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の色彩やデザイン等については、周辺建物との調和に配慮すること。</li> <li>・ 外壁等の仕上材については、周囲と調和する落ち着いた印象を与えるものを用いること。</li> <li>・ 「堺市景観形成ガイドライン（大規模建築物等）」「堺市景観色彩ガイドライン」を満足した色彩計画とすること。</li> <li>・ 植栽計画は、可能な範囲で既存樹木を活用した計画とすること。</li> </ul>
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 省エネルギーや環境負荷低減等に関し、大阪府温暖化の防止等に関する条例第3条第3項の規定に基づく「府有建築物の整備における環境配慮指針」に沿った提案とすること。</li> <li>・ 建築物環境配慮指針に規定する大阪府の重点評価（CO<sub>2</sub>削減、省エネルギー対策、みどり・ヒートアイランド対策）について★★★を確保し、さらなる環境への配慮に努め★★★以上となることを目標とすること。</li> <li>・ （一財）建築環境・省エネルギー機構が開発した建築物総合環境評価システム「CASBEE-新築（簡易版）」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。</li> <li>・ 資源循環など環境保全に配慮した製品を積極的に採用すること。</li> </ul>
居住条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同タイプの住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
単純明快なディテール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期の使用における修繕等を考慮し、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すること。</li> </ul>
断熱	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外気に面する箇所については、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スペースなどについても断熱を行うこと。</li> <li>・ 断熱材については代替フロンが使用されていないなど、大阪府グリーン調達方針に適合した材を使用すること。</li> </ul>

基本方針	
日照	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸の主たる居住室の開口部が冬至日（8:00～16:00）において3時間以上の日照を受けられるようにすること。なお日照の検討にあたり、活用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること。</li> </ul>
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。メンテナンスフリーを重視した計画とすること。</li> <li>修繕が発生した場合を考慮し、修繕のしやすい一般的な仕様とすること。</li> </ul>
敷地内通路(車道)	<ul style="list-style-type: none"> <li>通路は、交通・サービス・防災上必要なものではあるが、大きな面積を占めるものなので、必要最低限にスペースをおさえること。</li> <li>通路の幅員が広すぎると、不法駐車されて防災上・景観上好ましくないため、必要最低限の幅員とすること。</li> <li>線形は地形との調和を図るとともに、連続性を保ち極端な変化をさけること。また平面線形と縦断線形の調和が取れていること。</li> <li>住棟出入口付近には車が寄り付けるスペースを確保すること。なお、当該スペースについては迷惑駐車防止のための対策を講じること。</li> <li>電気室前のメンテナンス車両寄付きスペース、ごみ集積場前及び消防活動空地等の駐車可能スペースには迷惑駐車防止のための対策を講じること。</li> <li>受水槽、ポンプ室前のメンテナンス用車両スペースを確保すること。</li> </ul>
敷地内通路(歩路)	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩路は人のための道であり、舗装された広場もこれに含んで考えること。</li> <li>住戸と団地内施設（集会所、駐車場、プレイロット等）、さらに団地外周道路や緑道との間を連続的につなぐよう配置すること。</li> <li>自動車が通行したり乗り上げたり出来ないよう縁石、マウンドアップ、フェンスなどの設置を行うこと。</li> <li>通路の線形は、人の歩行特性に配慮すること。</li> <li>歩道幅員は、快適に通行できる余裕のある幅員とすること。アプローチについては階段室の幅等の条件、遊歩路について人や自転車の通行量等の条件を考慮し必要な幅員を確保すること。</li> <li>舗装は透水性のものを使用すること。</li> <li>人の通行する場所、MAIハウス入居者が住戸から駐車場へ至る経路に側溝を設ける場合は、空隙7mm以下の細めのグレーチングを設置すること。</li> </ul>

配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯性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。</li> <li>修繕等が発生した際の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のため、住棟から2m以内の範囲については、住棟への出入口を除き植栽帯とすること。（高木を除く。）</li> <li>エレベーター・階段の配置については、各居室からの動線や利便性に配慮した計画とすること。</li> </ul>

配置計画等	
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 建替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。</li> <li>・ 駐車場の配置計画において、傾斜地に駐車場等を設けないよう計画すること。</li> <li>・ MAI ハウス専用駐車場は移動動線に配慮した配置とすること。</li> <li>・ 防犯性、安全性に配慮すること。</li> <li>・ 住棟に近接するときは、植栽等でライト、排気ガス対策を行うこと。</li> <li>・ 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、閉鎖的な場所に計画しないこと。</li> </ul>
自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共用廊下に面して配置する際は、住戸と対面して配置しないこと。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 配置計画において、歩行者動線と被らないように計画すること。</li> <li>・ 共用廊下に面して配置する際は、住戸と対面して配置しないこと。</li> <li>・ サイクルラックの使用は不可とする。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 自転車の出し入れに支障のない通路幅を確保すること。</li> </ul>
広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堺宮山台4丁住宅敷地全体の10%以上の広場を配置すること。これらの広場は、入居者が日常管理する点を十分に考慮すること。</li> <li>・ 広場は北東側の戸建住宅地との緩衝空間として貢献させるとともに、入居者及び周辺地域住民が利用しやすい位置に配置すること。</li> <li>・ 堺宮山台4丁住宅のメインの出入口となる部分には、入居者の交流の場となるエントランス広場を配置すること。</li> <li>・ 視線が集まりやすく、かつ日当たりが良い南東端部には、防災機能を備え、周辺地域住民も利用しやすい交流広場を配置すること。</li> <li>・ 入居者による日常管理が可能な範囲にとどめ、過大とならないようにすること。</li> <li>・ 明るい空間を確保すると共に、入居者の利便及び児童等の安全を確保した計画とすること。</li> <li>・ 遊びや休息に適した設備・遊具等を府と協議の上、設置すること。但し、遊具については使用上または管理上の危険の無いもの（稼働遊具等でないもの）を採用すること。</li> </ul>
ごみ集積場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢等の居住者が利用しやすいように、敷地の高低差や住棟からの移動距離等を考慮し、また、回収車の収集スペースや交通動線にも配慮した配置とすること。</li> <li>・ 利用設定のない住棟へは隣接させない計画とすること。</li> </ul>
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、原則としてポンプ室、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。</li> </ul>

配置計画等	
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「堺市開発行為等の手続に関する条例」を遵守すること。</li> <li>・ 大阪府自然環境保全条例を遵守すること。</li> <li>・ 人溜まり、歩行者空間等を適宜配置すること。</li> <li>・ 団地案内板（各住宅1箇所）を設置すること（添付図10 各部詳細図参照）。</li> <li>・ 屋外掲示板を各住宅に1箇所設置すること。設置位置については、府と協議の上、決定すること。</li> <li>・ エレベーターその他の昇降機の配置を、点字等の方法により示した案内板を設置すること。</li> <li>・ 子供や高齢者の飛び出し等防止のため、車両動線と歩行者動線との境界部分にはフェンス等を適宜設置すること。</li> <li>・ 駐車場においては側面緑化を行わないこと。</li> <li>・ 排気ガス対策等による計画以外では後面緑化は行わないこと。</li> <li>・ 管理上わかりやすく使用しやすい位置に散水栓を設け、管理用に通行でき、また外壁周辺は仮設足場の設置が容易に行えるスペースを確保すること。</li> <li>・ 近接する既存緑地、法面等は必ず整備を行うこと。</li> <li>・ 法面については、効果的な土留め対策を行い、土砂の流出を防ぐこと。</li> </ul>

基本構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 勾配屋根とし、景観や全体のデザインを考慮した屋根勾配とすること。ただし、軒先部はフラットスラブとしてルーフトレンの点検・清掃に配慮すること。</li> <li>・ 屋根を片流れとする場合は、北下がり屋根は不可とする。また、雨の吹込みに配慮し、開口部が大きくなりすぎないようにすること。</li> </ul>
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 階数は、地上6階建て以下（建物高さ概ね19m程度以下）とする。</li> <li>・ 梁下有効高さ（床～梁下仕上面）は1,900mm以上を確保すること。</li> <li>・ 居室の天井高（床～天井仕上面）は2,400mm以上とすること。</li> <li>・ 階高は、原則として2800mm（最上階は2750mm）以上とすること。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ スラブから床仕上げ面までの高さは排水管勾配が、管径50mm以下では1/50以上、管径65mm～100mmで1/100程度、管径125mm以上では1/200程度を確保できる値とすること。</li> </ul>
昇降路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1棟につき1基の場合のみ、予備シャフトを設けること。</li> <li>・ エレベーターについては、エレベーター1基ごとに壁で仕切ること。</li> <li>・ 予備シャフトの将来開口部の壁に点検口を設けること。</li> <li>・ 予備シャフトについても延床面積に計上するとともに、必要な際に2台同時運転できるよう構造計算を行うこと。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 機械室レス型の昇降路とすること。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

基本構造等	
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>台風等により破損しないよう強度等に注意すること。</li> <li>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。</li> <li>バルコニー側の雨樋については、住戸側（内樋）にすること。</li> </ul>
共用部分及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>鍵はリバーシブルキーとすること。鍵はサムターン式シリンダー面付錠BL同等品以上とし、シリンダーは美和ロックPRシリンダー（リバーシブル、大型キーヘッド付）同等品以上。</li> <li>共用部分の鍵の方式については、実施設計時に大阪府からの指示に基づいて決定すること。</li> </ul>
共用部分の室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> <li>電気室・受水槽ポンプ室・機械室・PS・MDF・EPS等（住戸用のPS以外）の室名は原則、必ず表示をすることとし、表示方法については大阪府と実施設計時に打ち合わせることとする。</li> </ul>
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> <li>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階の各住戸毎に直接床下ピットに入れるよう、人通口を設けること。</li> </ul>
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁に面した出入口・窓等の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。</li> </ul>
開放部分の屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

安全性	
高齢者障がい者等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>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様に配慮し、整備を行うこと。</li> </ul>
見通しの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用廊下・共用階段・エレベーター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。</li> </ul>
各部の照度	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用玄関の内側は75lx以上の照度を確保すること。</li> <li>メールコーナー・エレベーターホールに関しては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。</li> <li>共用玄関以外の共用出入口・共用廊下・共用階段に関しては20lx以上の照度を確保すること。</li> <li>自転車置場・駐車場・人溜まり・歩行者空間・広場・植栽部分に関しては3lx以上の照度を確保すること。</li> </ul>
避難	<ul style="list-style-type: none"> <li>「2方向避難型」、「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。</li> <li>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。</li> </ul>

安全性	
侵入・乗り越え防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>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配置計画となるよう配慮すること。</li> <li>附属棟等との水平距離が有効1m以下の場合、乗り移り防止のための対策を行うこと。</li> <li>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。</li> <li>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・附属棟等の屋根、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、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）</li> <li>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。</li> </ul>
転落防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>バルコニーや廊下に、足掛かりや乗り移りできる部分を作らないよう、転落防止に配慮すること。</li> <li>手すりまわりは、足がかりとなる部分を、可能な限り設けないようにすること。</li> <li>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。</li> <li>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、縦さん形式をもちいる時は、縦さんの間隔を11cm以下とすること。</li> </ul>
落下物防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>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り口など人や車両の通路となる箇所については、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。</li> <li>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。</li> </ul>
段差の解消	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内で屋内外を問わず、居住者の通行する部分は、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、車いす使用者が通行可能なルートを確認すること。</li> <li>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。</li> </ul>
歩行スロープ	<ul style="list-style-type: none"> <li>有効幅員1,350mm以上とし、基部を立上げてステンレス製手すり(H=800mm)を両側に設置すること。</li> <li>勾配は1/12以下（雨掛のある箇所は～1/15）とし、滑りにくい仕上とすること。始・終点部には1,500mm以上の平坦部を設けること。</li> <li>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。</li> <li>屋外の場合、排水を考慮すること。（横断溝は設けない。また、車いすの動線上に排水の会所などを設けない。グレーチングの一方の空隙は7mm以下とし、ボルト止め部等の空隙はカバーを設置する。）</li> </ul>
プライバシー	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下に面する居室や周辺からの視線がある箇所には、プライバシーの配慮をすること。</li> <li>周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。</li> <li>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及び住棟間でのプライバシー確保に十分対応すること。</li> <li>住戸玄関前にエレベーターを設置しないこと。</li> </ul>



専用部分については、添付図9 標準平面詳細図によるものとする。

専用部分 (基本事項)	
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>杖や歩行器等の補助具を利用している人や、介助用車いすを利用する場合に本人及び介助者が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。</li> <li>高齢者・障がい者等が安心して暮らせるよう、室内の居室間の段差を無くすること。</li> <li>各居室は、可能な限り整形で使いやすいものとし、柱型が突出しない形状とすること。</li> </ul>
換気	<ul style="list-style-type: none"> <li>各室には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。</li> </ul>
防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下等共用部分に面する各住戸の開口部は、防犯上、窓部分には網入り型板ガラスを用い、面格子を設けること。</li> <li>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、容易に外せないような取り付け方とすること。</li> <li>バルコニー側のサッシは全戸ロック付のクレセントとすること。</li> </ul>
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>居室全室にルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、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。</li> </ul>
家具の転倒防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>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取付用下地補強を施すこと。</li> </ul>
将来手すり設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>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施すこと。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>室外機の設置方法は原則床置きとするが、通行の妨げとならないよう配慮すること。</li> <li>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り付けること。</li> <li>給湯器はPS・MB等、扉内に設置すること。なお、PS・MB扉と躯体の間から鳥獣等が内部に侵入しないよう対策を行うこと。</li> <li>建具はBL製品同等品以上とすること。</li> <li>便所、洗面室の壁仕上げは耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。</li> <li>各住戸の窓には網戸を設置すること。</li> </ul>

専用部分 (各部の水準)		
室名 (所要面積)	水準	装備・設備
就寝室	<ul style="list-style-type: none"> <li>床面積・配置は、住戸プランごとの平面詳細図のとおりとすること。</li> <li>サッシにはロック付クレセントをつけること。</li> <li>畳の仕様は、公共建築工事共通仕様書（D種KT-Ⅲ）によること。</li> <li>襖の仕様は、公共建築工事共通仕様書（Ⅱ型）によること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 付鴨居／カーテンレール（W）</p> <p><b>設備</b> コンセント／テレビ端子／ボックス口 （廊下側洋室のみ）*その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

専用部分 (各部の水準)		
台所兼食事室  台所兼食事室兼居間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床面積・配置は、住戸プランごとの添付図 9 標準平面詳細図のとおりとすること。</li> <li>・ コンロと側壁の間は 150 mm 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、耐熱ボードを設置すること。</li> <li>・ 室内が負圧になり吸い込み不良・異音・玄関扉の開閉に支障が出るなどの不具合が生じないように、給排気に十分注意すること。</li> <li>・ 水栓金具は、混合シングルレバーとすること。</li> <li>・ 流し台の寸法は、1DK では幅 1,950 mm 以上、それ以外は幅 2,100 mm 以上とし、台所には吊戸棚を設けること。</li> <li>・ 流し台及びコンロ台は、BL 製品 (セクショナルキッチン-I 型) 同等品以上とすること。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 配管は可能な限り PS 内に納めること。</li> <li>・ 仕上げは準不燃材以上とすること。</li> <li>・ コンロ台は、外気に面する開口部から可能な限り離して設置し、カーテンの位置にも注意すること。又、換気扇までの高さを 1 m 以上確保すること。</li> <li>・ 玄関ホール及び廊下とを仕切る引き戸については、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。</li> </ul>	<p><b>装備</b></p> 流し台／コンロ台／水切り棚／ 吊戸棚／カーテンレール (W) ／付鴨居  <p><b>設備</b></p> 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／レンジフード用コンセント／流し台手元照明／ガス漏れ警報用コンセント／給湯・給水栓 (混合シングルレバー) ／台所用ボックスコック／ボックスコック／エアコン用コンセント／テレビ端子／IH 用コンセント (注意喚起シール共)  *その他標準仕上げ表参照のこと。

専用部分 (各部の水準)		
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 洗い場と浴槽の縁までの高さは 350 mm以上 450 mm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。</li> <li>・ 浴槽の大きさは内寸法で幅 1,040mm×奥行き 590mm×高さ 500mm とすること。</li> <li>・ 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)、浴室の出入の補助手すりを設置すること (I型手すり)。</li> <li>・ 浴室の水栓金物は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) とすること。</li> <li>・ 浴室の扉は緊急時には外から救助に入ることができるよう、折れ戸とするとともに、施錠できない構造とすること。</li> <li>・ 浴室と洗面・脱衣室との高低差は 120 mm以下とし、洗面・脱衣室側に段差を設けないようにすること。(単純段差とする。)</li> <li>・ 浴室の換気は天井扇にて機械排気とすること。</li> <li>・ 浴室の排水は、横抜き方法とすること。</li> <li>・ 浴室ユニットは、エイジレス浴室ユニット大阪府型 (あいあい仕様) で、日本パネル工業協同組合、東陶機器㈱、日ポリ化工㈱又は同等品以上とすること。</li> <li>・ 防滑性・抗菌性の高い素材を使うこと。</li> <li>・ 暖かい色使いとすること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> L型手すり/I型手すり/天井点検口</p> <p><b>設備</b> 浴槽/水栓/給湯器用リモコンボックス/ (天井扇) *その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 洗面・脱衣室は車いすで浴室に寄りつき可能な広さとすること。</li> <li>・ 洗面台の水栓金具は混合シングルレバーとすること。</li> <li>・ 浴室への出入のための補助手すりを設けること。(I型手すり)</li> <li>・ 出入口の有効幅は 800 mm以上とし、脱衣室は、居室、台所、食事室、玄関部分等と、カーテンまたはアコーディオンドア等で仕切れるよう計画すること。(シングルのカーテンレールを設置すること)</li> <li>・ 洗面台・洗濯機、衣類乾燥機は、脱衣室に置けるよう計画すること。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上に積み上げて使用とすること。</li> <li>・ 必要な点検口を設けること。</li> <li>・ 機械排気を行うこと。</li> <li>・ 配管はできるかぎり PS 内に納めること。</li> <li>・ 洗面台の仕様は、衛生設備水準の項参照すること。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	<p><b>装備</b> ステンレスハンガー・パイプ/カーテンレール/I型手すり/床下・天井・PS点検口</p> <p><b>設備</b> 洗濯機パン(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/洗面化粧台用コンセント/コンセント *その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

専用部分 (各部の水準)		
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 便所の位置は、住戸プランごとの添付図9 標準平面詳細図のとおりとすること。</li> <li>・ 扉は引き戸とし、出入口の有効幅は800mm以上とすること。</li> <li>・ 車いすで便器に寄りつきができるよう、又、介助者が中で介助できるように、内法寸法で幅1,350mm、奥行き1,350mm以上とすること。ただし、幅については便器側方に500mm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。</li> <li>・ L型手すりを便器に近い壁に設置すること。</li> <li>・ トイレットペーパー等置けるように棚を設けること。</li> <li>・ 機械換気を行うこと。</li> <li>・ 建具には5cm角程度の明かり窓を設置すること。</li> <li>・ 建具錠は非常時解錠機能付とし、使用状態が外から分かる表示付きとすること。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	<p><b>装備</b> L型手すり</p> <p><b>設備</b> 水洗式洋風便器／天井扇／タオル掛／紙巻き器／コンセント</p> <p>*その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 玄関の上がり框部は、H=20mm以下で面取りを行うこと。</li> <li>・ 床仕上げはクラックが入らないよう配慮すること。</li> <li>・ 玄関又は玄関ホールには、車いすや、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こと。</li> <li>・ 玄関ホール及び廊下は、車いすにより各室に寄りつきが可能なスペースを確保すること。</li> <li>・ 廊下の有効幅員は1,000mm以上とすること。</li> <li>・ 玄関の壁には、手すりを設置すること (I型手すり)。</li> <li>・ 玄関ドアの開き勝手は外開きとし、レバーハンドル、錠、ドアスコープ、ドアガード (鎖不可) を設けること。</li> <li>・ 玄関ドアは防犯対応型、優良住宅部品 (BL-bs 部品) 同等以上とすること。</li> <li>・ 下駄箱スペース (900mm×400mm程度) を確保する。</li> <li>・ 玄関ドアは鋼製両面フラッシュ気密枠とし、ドアクローザはBL認定II型同等以上とすること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 手すり用下地補強 (くつ箱と反対側壁面) /I型手すり</p> <p><b>設備</b> 分電盤／インターホ子機／電話中継ボックス</p> <p>*その他標準仕上げ表参照のこと。</p>
押入及び物入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収納容積は全居室容積の9%以上 (有効容積) 確保すること。</li> <li>・ 押入にはH=750の位置に中棚を設けること。</li> <li>・ 物入れには可動式中棚 (2段) を設けること。また、必要に応じ洋服掛け用にハンガーパイプを設けること。</li> <li>・ 物入れの扉は、折れ戸としないこと。</li> <li>・ 引き違い戸の場合、片側を開放した際に手がかりを残すなど、指詰め防止の対策を行うこと。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 中棚／天袋／沈棚 (可動棚)</p> <p>*その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

専用部分 (各部の水準)		
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バルコニーの寸法は添付図 9 標準平面詳細図のとおりとすること。</li> <li>・ バルコニーは原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板 (有効 W=600 mm、H=800mm 以上) を設けること。</li> <li>・ バルコニーには、可動式物干し金物を設置すること。</li> <li>・ 物干金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。</li> <li>・ バルコニー手すりの天端は、床から H=1,300 mmとし、足がかりになるものの天端から 1,100 mm以上離すこと。</li> <li>・ 金属製手すりは BL 製品同等品以上とすること。</li> <li>・ バルコニーは、避難用隔板、物干金物、エアコン室外機、避難ハッチ、ドレイン、堅樋が機能上支障がない計画とすること。</li> <li>・ 排水溝 (塗膜防水) を設け、有効な排水勾配をとること。</li> <li>・ フロアードレインは添付図 9 標準平面詳細図のとおり、住戸間の中心部に配置すること。</li> <li>・ 避難用隔板下の下端は、床面から 300 mmとすること。</li> </ul>	<p><b>装備</b></p> <p>物干金物 (株式会社新協和 SK-660TSLP 同等品、4DK については 2 対としその他タイプについては 1 対とする) / 避難ハッチ / 隔板</p> <p>* その他標準仕上げ表参照のこと。</p>

共用部分 (各部の水準)		
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。</li> <li>・ 騒音や視線に配慮した計画とすること。</li> <li>・ 分かりやすい防災計画とし、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。</li> <li>・ 住棟外壁（妻側）には棟番号を設けること。詳細については府と協議すること。</li> </ul>	
室名 (所要面積)	水準	装備・設備
各戸玄関外側	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、ドレイン管用の溝目地を切り、塗膜防水を施すこと。</li> </ul>	<b>装備</b> 表札 (添付図 10 各部詳細図参照) / 面格子 (BL 同等品以上) <b>設備</b> MB / 給湯器
住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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=800 mm) を設置すること。</li> <li>・ 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 の排水勾配をとること。</li> <li>・ 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箱を設置すること。</li> <li>・ 玄関ホール (エレベーターホール)、メールコーナーには動線を考慮して有効な手すりを設けること。</li> <li>・ 手すりは BL 製品同等品以上とすること。</li> <li>・ MDF 室または電話の端子盤用に W=1,000 mm×H=1,500 mm程度のスペースを設けること。</li> <li>・ エレベーターシャフト横の PS については、電気設備の盤等が取付可能な EPS を設けること。</li> <li>・ FIX ガラスを用いる場合は、誤認による破損の防止に努めること。</li> <li>・ 配置や構造を工夫する等、外光を活かしたメールコーナーの照度確保に配慮すること。</li> </ul>	<b>装備</b> 連絡板 / 集合郵便受箱 (添付図 10 各部詳細図参照) / 手すり <b>設備</b> MDF 室 / PS *その他標準仕上げ表参照のこと。
エレベーターホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エレベーターホールは、廊下等の動線から分離した人溜まりをエレベーター 1 台あたり 3 m<sup>2</sup>以上かつ、1,500 mm×1,500 mm以上設けること。</li> <li>・ エレベーター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。</li> <li>・ 各階のエレベーターホールには階数表示 (ステンレス製) を設けること。</li> <li>・ 高齢者等がエレベーターを待つ間腰掛けられるよう、エレベーターホールにベンチを設けること。</li> <li>・ 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。なお、グレーチングの一方の空隙は 7mm 以下とすること。</li> <li>・ エレベーター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。</li> </ul>	<b>装備</b> 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) / ベンチ <b>設備</b> 照明 / スイッチ / コンセント *その他標準仕上げ表参照のこと。

共用部分 (各部の水準)		
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、階段室は吹抜形式としないこと。</li> <li>階段室には可能な限り大きな開口部を設けること。</li> <li>各階の踊り場の手すりには点字表示板を付けること。(添付図10 各部詳細図参照)</li> <li>各階の踊り場には階数表示板(ステンレス製)を設置すること。</li> <li>踊り場には段差を設けないこと。</li> <li>段鼻ノンスリップは視覚障がい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。</li> <li>原則として最下部について、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。</li> <li>手すりの両端は、水平部が30cmあること。</li> <li>手すりはBL製品同等品以上とすること。</li> <li>蹴上はH=200mm以下、踏面はW=240mm以上とすること。</li> </ul>	<b>装備</b> 手すり(両側に設置)/階数表示(ステンレス製) <b>設備</b> 非常警報ツブ等消防設備 *その他標準仕上げ表参照のこと。
廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>排水溝(塗膜防水)を設け、有効な排水勾配をとること。</li> <li>補助手すり(H=800mm)を片側に設けること。</li> <li>手すりはBL製品同等品以上とすること。</li> <li>消火器を廊下に突出しない位置に設置すること。歩行距離20m(消防法規6-6)かつ2戸に1個とすること。なお、消火器には整理番号を表示すること。(大阪府章、団地名称、番号)</li> <li>住棟間など開放された渡り廊下を設置する場合は、床面にすべり防止塗料を塗布するなど、すべり防止対策を講ずること。</li> </ul>	<b>装備</b> 手すり <b>設備</b> 非常用コンセント/自動火災報知器/連結送水管/非常警報ツブ等/誘導灯 *その他標準仕上げ表参照のこと。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>吊環(ステンレス)は棟部に1スパンごとに1個の割合で設けること。</li> <li>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。</li> <li>屋根点検用出入り口については、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。</li> <li>直下階の住戸の居住性を損ねないこと。</li> </ul>	<b>装備</b> 屋上タラップ/アンテナ架台/避雷針架台/吊環/消火水槽架台 <b>設備</b> 避雷針/消火水槽
自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>自転車置き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。</li> </ul>	

共用部分 (各部の水準)		
ごみ集積場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンクリートブロック造屋根付と同等の構造とし、生活ごみ・資源ごみ用に分けること。</li> <li>・ 床は土間コンとし水勾配 2% をとり、衛生的な位置に集水マスを設けること。</li> <li>・ 出入り口の扉は引き戸 (鋼製ハンガードア) とし、高齢者の利用に配慮したものとすること。</li> <li>・ 換気設備 (手元スイッチ、タイマー付) を設置するとともに、アルミ製の換気ガラリを設けること。</li> <li>・ 「堺市ごみ収集要綱」を遵守すること。</li> </ul>	<b>装備</b> 照明 / スイッチ / 表示板  <b>設備</b> 水栓 (キー付カップリング水栓) / 換気設備
物置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住棟屋外階段最下部に、入居者が共同で使用し清掃道具や水道ホース等を収納する物置を設置すること。</li> <li>・ 住棟の幅が 30m を超える場合は棟妻側両側に設置し、30m 以下の場合は棟妻側部分に 1 箇所とすること。(本条件では、渡り廊下等により住棟が分節されている場合でも、住棟の最大幅を住棟幅と見なす。)</li> <li>・ 3 階段ある住棟で住棟の幅が 60m を超える場合は 3 箇所とすること。(本条件では、渡り廊下等により住棟が分節されている場合でも、住棟の最大幅を住棟幅と見なす。)</li> <li>・ 他法令等により、階段下に設置できない場合はごみ集積場に併設すること。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	<b>設備</b> 照明
外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 手すりはステンレス製とすること。</li> <li>・ 会所と側溝の接続部分にはスクリーンを設置すること。</li> <li>・ 階段をはじめ全ての段差について、色調、明度を変えるなど高齢者等でも段差を認識しやすい対策を行うこと。</li> <li>・ 高低差がある等、転落の危険性がある箇所については、安全柵の設置など転落防止対策を講ずること。</li> <li>・ 縁石等においては角のない仕様とすること。</li> </ul>	



駐車場の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出入り口付近は、見通しがきくよう、附帯施設、フェンス、植栽等の位置、大きさに配慮し、必要があればミラーを設置すること。</li> <li>・ 駐車区画の端部には回転帯をとること。</li> <li>・ 落葉樹や実のなる木等を近接して植えないこと。</li> <li>・ 住棟に近接するときは、ヘッドライトや排気ガスなどが住戸内に影響を与えないよう対策を行うこと。</li> <li>・ 各部に衝突防止対策を行うこと。</li> </ul>
駐車区画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場ナンバープレートを設置すること。(添付図10 各部詳細図参照)</li> <li>・ 区画番号を表示すること。(添付図10 各部詳細図参照)</li> <li>・ 車両の回転に必要なスペースを適宜確保すること。(添付図10 各部詳細図参照)</li> <li>・ 中間部は間口2.4m奥行き5.0m、端部は間口2.6m奥行き5.0mを基準とすること。また、縦列駐車の場合は間口6.5m奥行2.5mを基準とすること。</li> <li>・ 端部は1m程度の隅切りをとること。</li> <li>・ 区画内には、芝貼り等の植栽帯を設けないこと。</li> <li>・ 区画線や区画番号の表示については、路面仕上げ色と区別して認識しやすい色とすること。(モルタル仕上げの場合、白色は不可)</li> <li>・ 区画内には散水栓や会所等設けないこと。</li> </ul>
MAI ハウス専用 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ MAI ハウス専用駐車場はMAI ハウスに近接して設け、MAI ハウスからの動線が短く、単純かつ安全で車いすが利用可能なものとなるように配慮すること。</li> <li>・ MAI ハウス専用駐車場と住棟までの通路は、車いすが利用できるよう配慮すること。</li> <li>・ 間口3.5m奥行き5.0mを基準とすること。</li> <li>・ 勾配は2%程度とすること。</li> <li>・ 高低差は、2cm以下で段差の部分は面取りしたものとする。</li> <li>・ 側溝は、鉄板等で覆いを行うこと。(容易に通行できるものとする。)</li> <li>・ 入口部に迷惑駐車防止のためバリカーを設置する(添付図10 各部詳細図参照)。なお、バリカーは落とし込み型とし、バリカーに設置する南京錠については、区画ごとに異なる番号とすること。</li> <li>・ MAI ハウス専用駐車場には区画番号、部屋番号及び国際シンボルマークの表示を行うこと。(添付図10 各部詳細図参照)</li> </ul>

植栽の水準	
植栽計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物外壁や街灯から樹木芯まで十分な距離が取れない場合、高木は植栽しないこと。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 開放感と通風、日照のバランスを確保すること。</li> <li>・ 植栽計画にあたっては、入居者による水遣りや剪定等の維持管理のしやすい計画に配慮すること。</li> <li>・ 駐車場付近に植栽帯を設ける場合、枝が駐車場内に張り出して視界を遮ったり、実や花、樹液などが車両に落下しないよう配慮すること。</li> <li>・ 住戸と駐車場や隣地境界の間に緩衝のため植栽を行う場合、中低木とすること。</li> <li>・ 前面道路や隣地に圧迫感を与えたり、暗い感じを与えないよう配慮すること。</li> <li>・ 計画に支障をきたさない範囲で、出来る限り既存樹木の保存・移植に努めること。</li> <li>・ 高木については、電線や街灯に枝がかからない配置計画とすること。</li> <li>・ 高木の設置も出来る限り考慮すること。</li> <li>・ 法面への植栽については、土留めなどの対策を行い、土砂の流出のない仕様とすること。併せて、法面下の側溝には蓋を設けるなど、側溝への土砂流出防止対策も講ずること。</li> <li>・ 消防用通路、消防用活動空地等の消防の用に供する付近に植栽等を計画する場合は、消防活動時に障害とならないよう、中高木を避けた計画とすること。</li> </ul>

舗装の水準	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 舗装構造は、輪荷重：0.5 t、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。</li> <li>・ CBR が 3 未満の場合は、原則として路床土の改良を行うこと。路床土の改良には、盛土、置換工法、安定処理工法、サンドイッチ工法等がある。</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 路盤の構造については、舗装箇所の使用目的により適切に計画すること。</li> <li>・ 人及び自転車のみが通行する通路は原則として透水性をもつ舗装材料とすること。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 関係法令等により耐圧条件の定められている箇所については、それらを遵守した仕様とすること。</li> </ul>
タイル等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ タイル舗装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。</li> <li>・ インターロッキングブロック舗装とする場合、サンドクッションは原則砂とすること。</li> </ul>

雨水流出抑制施設の水準	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自然放流を基本とすること。</li> <li>・ 原則、住棟外に配置すること。やむを得ない場合に限り、住棟下に設置することも可能とするが、水損について十分考慮し、住戸直下へは設置しないこと。</li> <li>・ 雨水貯留槽を設置する際は、マンホールの設置位置を駐車場下部等にならないように計画すること。</li> <li>・ 汚水・雨水・給水バルブ等についても、常時開閉可能な位置に設置すること。</li> <li>・ 府営住宅整備用地内の流末部分に、雨水流出抑制施設を配置すること。容量は合計873 m<sup>3</sup>とすること。流域を分ける場合は、堺市と協議すること。東側の道路下の雨水排水管と南側の道路下の雨水排水管へ分けて流出させること。なお、流域には、府営住宅整備用地内に雨水が流れ込まない西側及び南側の既存の自然法面は含まないこととする。</li> </ul>

給水設備の水準	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 給水方式は直結増圧給水方式（プースター方式）とすること。</li> <li>・ 敷地形状及び周辺の状況を考慮し、将来とも目的を達成できるよう設計計画すること。</li> <li>・ 平面計画、構造上の単純化及び合理化を図ること。</li> <li>・ ポンプ室は、大雨の場合でも雨水の浸入のない構造となっていること。</li> <li>・ ポンプ室は、原則、住棟外にコンクリート系構造の独立棟として、地下以外の場所に設置し車両でのアクセスが出来るように配慮すること。</li> <li>・ 住棟や近隣の民間施設等の周辺環境に対する音、水損、振動等について配慮すること。</li> </ul>
ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 採光用に窓を設ける。網入型板ガラスとし、建具はBL製品同等品以上とすること。</li> <li>・ 出入口用に両面フラッシュ戸（防音仕様、気密枠）両開きとすること。</li> <li>・ 天井には、機器搬入用の吊フック（2t用）を設けること。</li> <li>・ 換気扇を設置するとともに、アルミ製の換気ガラリを設けること。</li> </ul>

標準仕上げ表（外部仕上げ） ※公共建築工事共通仕様書によること。		
外壁	コンクリート打ち放しの上複層塗材 E	
外壁（腰）	コンクリート打ち放し H=300 mm（GL 下 100 mm 共）	
屋根	アスファルトシングル葺き	
バルコニー	壁：コンクリート打ち放しの上複層塗材 E 天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ押え目地切@1,200 mm 排水溝：塗膜防水 巾木：打ち放し補修	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。）
樋・ドレイン	樋：硬質塩化ビニル管 樋受け金物：ステンレス製 ドレイン：鋳鉄製、位置は隔板の下部とする。	
共用廊下	壁：コンクリート打ち放しの上複層塗材 E 天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ押え目地切@1,200 mm 排水溝：塗膜防水 巾木：打ち放し補修 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 100 mm、高さ 1,250 mm 以上（手すり強度（水平荷重）は、1,450N/m 以上とする。）

屋外階段	壁：複層塗材 E 天井：外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ押え 巾木：打ち放し補修				
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				
<b>標準仕上げ表（内部仕上げ）</b>					
室名等	仕上げ				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関	化粧複合フローリング 土間部：モルタル金コテ押え	化粧造作材	塩ビクロス	化粧石膏ボード	北側居室の北側壁面及び妻面の外壁面等に結露防止下がり天井を設ける。
台所兼食事室（兼居間）	化粧複合フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧石膏ボード（最上階） コンクリート打放しのうえ塩ビクロス（一般階）	
洋室	化粧複合フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧石膏ボード（最上階） コンクリート打放しのうえ塩ビクロス（一般階）	
和室	畳	畳寄せ	塩ビクロス	化粧石膏ボード（最上階） コンクリート打放しのうえ塩ビクロス（一般階）	
洗面脱衣室	ビニル床シート	化粧造作材	塩ビ合板等	塩ビ合板等	
浴室					落とし込み型ユニット
便所	ビニル床シート	化粧造作材	塩ビ合板等	塩ビ合板等	
押入	ラワン合板	米ツガ雑巾摺	プリント合板	プリント合板	
物入	化粧複合フローリング	米ツガ雑巾摺	プリント合板	プリント合板	
エレベーターホール（1階）・玄関ホール	磁器タイル	モルタル金コテ押え H=100	複層塗材 E	外装薄塗材 E	
エレベーターホール（一般階）	モルタル金コテ	モルタル金コテ H=100	複層塗材 E	外装薄塗材 E	
メールコーナー	磁器タイル	モルタル金コテ H=100	複層塗材 E	外装薄塗材 E	

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 ち放し、グラス ウールボード張 り (MAI)	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	

## (2) 電気設備

受電設備		
契約種別・ 区分	住宅部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>各戸契約</li> </ul>
	共同施設及 び付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>付帯施設（エレベーター（電灯）、共用灯、外灯等）及び共同施設（自転車置場、ごみ置場等）については、係る住棟ごとに別途契約とすること。ただし、ポンプ室（電灯・動力とも）及び駐車場灯、エレベーター（動力）についてはそれぞれ別契約とする。また、ごみ置場が貯留排出設備の場合は別契約とすること。</li> </ul>
電力量計		<ul style="list-style-type: none"> <li>取付箇所は以下とすること。               <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅部分：メーターボックス内</li> <li>共同施設及び付帯設備：計量に適切な場所</li> </ol> </li> </ul>
受電方式		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則、電気室を設け高圧地中引込とし、必要なスペースの変圧器室を電力会社に借室すること。（関西電力㈱託送供給等約款VⅡ60 中高層集合住宅等における受電方法および供給方法参照）</li> </ul>
電気室		<ul style="list-style-type: none"> <li>自家用にならないよう電力会社と協議の上、決定すること。</li> <li>住棟や近隣の民間施設等の周辺環境に対する音、振動等について配慮すること。</li> <li>府営住宅と別棟とすること。</li> <li>有圧換気扇は、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。スイッチは出入り口付近に設けること。</li> </ul>

幹線設備		
住宅用幹線		<ul style="list-style-type: none"> <li>ガス熱源併用住宅の場合、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。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。</li> <li>需要率を考慮し幹線容量を決定すること。</li> <li>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こと。</li> </ul>
配線方法		<ul style="list-style-type: none"> <li>電気室からの低圧地中配管により1系統毎に配線すること。</li> <li>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、電圧降下及び許容電流を考慮したケーブルサイズとすること。また、その他の配線についてもエコケーブルとすること。</li> <li>4DKについては、将来、2分割できるように設計すること。</li> </ul>
電圧降下		<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線及び分岐回路において、各々標準電圧の2%以下とすること。ただし、変圧器2次側～最遠端の負荷こう長により、以下の表のとおりとすること。</li> </ul>
	供給変圧器の二次側端	電圧降下 (%)

幹線設備				
		子又は引込線取付点から最遠端の負荷に至る間の電線のこう長 (m)	電気使用場所内に設けた変圧器から供給する場合	電気事業者から低圧で電気の供給を受けている場合
		60 以下	3 以下	
		120 以下	5 以下	4 以下
		200 以下	6 以下	5 以下
		200 超過	7 以下	6 以下
配線遮断機		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則、住戸用は 400A F 以下とする。</li> </ul>		
共用部幹線		<ul style="list-style-type: none"> <li>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付帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は 100% とすること。</li> <li>非常用コンセントは 1 の回路につき単相交流 100V、15A のコンセントを 3 ヲ所同時に使用した場合でも有効に供給できるものとする。</li> </ul>		
共用分電盤		<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟毎に 1 面とし、設置場所は点検の容易な場所とすること。</li> </ul>		

照明設備				
照度		<ul style="list-style-type: none"> <li>「共同住宅に係る防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」に基づくこと。</li> <li>JIS Z9110 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。</li> </ul>		
屋外灯 (標準 2,300lm 以上 LED100V)	回路	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>		
	点灯方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>照明器具の点灯は自動点滅器(感度調整付)によること。(Mg を付けて入一切を行う。) 又、住戸内へ明かりが入らないように配慮すること。</li> </ul>		
			電気室あり	電気室なし
		自動点滅器	電気室外壁に設置。	各棟に設置し、外灯を複数まとめる。
	手動点滅用スイッチ	低圧配電盤と電気室外壁(出入口扉付近)に設ける。	共用盤内に設ける。	
	ポール	<ul style="list-style-type: none"> <li>建柱位置はファイヤーレーン等を避けること。</li> <li>高さは原則 GL+4m とし、防蝕対策として GL-100~+200 以上まで紫外線硬化 FRP シートを巻付けすること。</li> <li>管理番号を設けること。</li> </ul>		
灯具	<ul style="list-style-type: none"> <li>破損に強く、入手の容易なものとする。</li> </ul>			
駐車場灯・屋外灯	<ul style="list-style-type: none"> <li>LED 照明 (HF100W 相当) とすること。</li> <li>LED は球交換ができること。</li> </ul>			

照明設備		
廊下・階段灯 (標準 LDL20 富士型・防 湿・防雨型 LED)	点灯方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>深夜の間引き点灯を考慮し、適切な機能を持った点灯方式とすること。</li> <li>自動点滅回路とタイマー回路の切替スイッチ盤を、ロビー等操作性の良い場所に設置すること。</li> <li>自動点滅器(感度調整付)は、廊下灯と階段灯は別回路とすること。</li> <li>自動点滅器の取付場所は、西面を避けること。</li> <li>渡り廊下で連結されている住棟は1棟と考え廊下階段灯及び外灯の点滅を行うこと。</li> <li>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。</li> </ul>
	取付位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>各廊下毎に原則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。</li> <li>エントランス部のメールコーナー及びエレベーターホール等に天井仕上げがある場合は、器具を埋め込みとすること。</li> </ul>
自転車置場・ ごみ集積場 (標準LDL 20トラフ型 防湿・防雨型 LED)	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>照明は自動点滅器とし、配置は2スパンにつき1台を原則とすること。</li> </ul>
	ごみ集積場	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として照明器具は不要だが、屋根・壁で外光が入らない場合は、手元スイッチによる照明(ガード付)を設けること。</li> </ul>
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>屋外の露出配管は薄鋼配管を用いること。</li> <li>直管型LED器具はJEL801規格ランプ搭載器具とすること。</li> <li>照明器具は原則LED照明とすること。</li> </ul>

各戸の設備 *設置高さ、数量・仕様については、各戸電灯コンセント設備 機器リストを参照すること。		
電灯、スイッ チ、コンセ ント等	電灯	<ul style="list-style-type: none"> <li>JIS Z9110 基準値を満たす器具を設置できるよう準備すること。</li> </ul>
	スイッチ	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	コンセント	<ul style="list-style-type: none"> <li>全て埋込型とし、適宜アース付とすること。取り付け位置はFL+400を基本とし、エアコン用以外は扉付とすること。</li> </ul>
	ドアホン	<ul style="list-style-type: none"> <li>設置箇所は、建築の各室特記事項を参照すること。</li> </ul>
	テレビ端子	<ul style="list-style-type: none"> <li>設置箇所は、建築の各室特記事項を参照すること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>各戸内照明については、入居者による球換が可能な器具とする。</li> </ul>
分電盤		<ul style="list-style-type: none"> <li>玄関上部に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付すること。</li> <li>主幹：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</li> <li>分岐：小型SB2P1E 又は2P2E30AF/20AT</li> <li>キャビネット：キャビネット工業会規定における、IP2×C程度とすること。</li> </ul>

各戸の設備		
*設置高さ、数量・仕様については、各戸電灯コンセント設備 機器リストを参照すること。		
回路		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 DK: 7 回路+SP1</li> <li>・ 2 DK: 8 回路</li> <li>・ 3 DK: 10 回路</li> <li>・ 4 DK: 11 回路+SP1</li> <li>・ MAI ハウス 1 DK: 8 回路+SP1</li> <li>・ MAI ハウス 2 DK: 9 回路+SP1</li> </ul>

その他共用設備		
電話配管等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 引込柱より各棟への空配管を布設すること。</li> <li>・ 主幹線盤 (MDF) から中間盤 (IDF) までの配線・配管ともに施工すること。</li> <li>・ 竣工後に、光ケーブル等の導入が容易にできるような配線方法を採用し、空配管を設けること。</li> </ul>
テレビ共同受信設備	受信電波	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ CATV によること。</li> <li>・ CATV の導入及び維持管理に関する負担金は整備費用に含むものとする。</li> <li>・ CATV について、堺市の行政・地域情報の提供を行う、ケーブルテレビのコミュニティチャンネルが視聴可能となるよう、ケーブルテレビ回線を導入すること。</li> <li>・ 地上波デジタル放送対応とすること。</li> </ul>
ポンプ設備 (給水施設)	電灯動力盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安全ブレーカーとし、必要に応じ回路数を決めること。適宜分電盤としてよい。</li> </ul>
	有圧換気扇	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。スイッチは出入り口付近に設けること。</li> </ul>
	警報	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ポンプ制御盤には、故障・水位等スイッチ種別毎に表示し、警報ブザーを設けること。</li> </ul>
	ポンプ制御盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ メーカー標準盤も可とする。</li> <li>・ ポンプ制御盤に停電検出出力を設けること。</li> </ul>
消火用 充水タンク		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消火用充水タンクを設置した場合は、満減水で個別警報とし、警報盤はポンプ室内に設置すること。</li> </ul>
遠隔 警報設備		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有線電話回線を用いて警報を送信できるように、MDF 室からポンプ室まで電話用空配管を設けること。</li> <li>・ 別途設置する機械監視装置への電源及び警報用の空配管を設けること。 (警報の項目はポンプ制御盤の警報、消火充水槽の水位異常、自動火災報知設備受信機の代表一括信号とする。)</li> <li>・ 遠隔等警報設備用の配線を設けること。</li> </ul>



消防用設備		
自動火災報知設備		<ul style="list-style-type: none"> <li>消防法及び平成 17 年総務省令第 40 号等、関係法令に基づき所轄消防と協議の上設置すること。</li> <li>火災受信機は P 型とすること。</li> <li>所轄消防との協議の上、受信機のベル停止以外のボタンにアクリルカバーを設けるなど、誤作動防止の対策を行うこと。</li> <li>各住宅の自火報用点検器は、カバー付（キー付）とすること。</li> <li>機器収納箱を設ける場合は、原則として埋設・防雨縦型とし、表示灯はフラット型とすること。</li> <li>別途設置する機械監視装置への警報用配管配線を設けること。</li> </ul>

昇降機設備		
設置台数		<ul style="list-style-type: none"> <li>エレベーターの設置台数については、添付図 14 を確認すること。</li> </ul>
仕様	機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>BL 規格品福祉型（定員 9 人）を標準とする。仕上げは防食仕様とすること。</li> </ul>
	制御方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>可変電圧可変周波数制御方式（VVVF）とすること。</li> </ul>
	電源電圧	<ul style="list-style-type: none"> <li>動力用：三相 200V</li> <li>電灯用：単相 100V</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯窓設置すること。</li> <li>かご内に防犯カメラを設置し、設置をシールで表示すること（有効画素数：38 万画素以上、オートアリス（自動光量調整機能付））。</li> <li>映像記録装置は分離式としエレベーターかご上部等に設置すること（264 時間以上連続録画可能）。</li> <li>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。</li> <li>出入口の幅は 800 mm 以上とすること。</li> <li>床板にはステンレス製（SUS304）板材（厚さ 1 mm 以上）敷きとし、上に合成樹脂系タイル（厚さ 2.0mm 以上・指定色）を貼ること。</li> <li>防犯押しボタン（3ヶ所）設置すること。</li> </ul>
	運転方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 台：方向性乗合全自動式</li> <li>2 台：群乗合全自動式</li> <li>3 台以上：群管理方式</li> </ul>
	管制運転	<ul style="list-style-type: none"> <li>停電時自動着床装置</li> <li>地震管制運転装置（P 波・S 波共）</li> <li>火災管制運転装置（遮煙扉を設置する場合のみ）</li> <li>冠水時管制運転装置</li> <li>戸開走行保護装置</li> <li>地震管制運転装置と戸開走行保護装置のそれぞれのシールを貼ること。（エレベーター内の押しボタンの天井近く）</li> </ul>

昇降機設備			
	福祉仕様	全昇降機に設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ かご内正副専用操作盤</li> <li>・ 専用乗車ボタン</li> <li>・ 手すり（3方向）</li> <li>・ 鏡（H=FL+300 mm～FL+2000 mm）ステンレス鏡面仕上げ</li> <li>・ かご内専用位置表示器</li> <li>・ キックプレート（H= FL+300 mm）ステンレスヘアライン仕上げ</li> <li>・ 点字銘板（利用者が認識しやすい高さとする）</li> <li>・ 音声合成装置（5 音声、タイマー音量可変調整機能付）</li> <li>・ 点字タイル（ホール押しボタン前に設置）</li> <li>・ 防犯警報装置</li> <li>・ 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）</li> <li>・ 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）</li> <li>・ 乗り場とかごとの隙間は 10mm 以下とすること。</li> </ul>
	その他	交通計算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 5 分間輸送能力：4 %以上</li> <li>・ 平均運転間隔：1 台 90 秒以下、2 台 60 秒以下</li> </ul>
		電話用空配管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 制御盤と MDF 盤の間に設けること。</li> </ul>
		点検用コンセント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昇降路下部に 2P15A×2 E・ET 付を設けること。</li> </ul>
		遠隔監視装置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 通信設備への加入及び申請の各手続きを行うこと。</li> </ul>
		インターホン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 階乗場（ハンドセットに落下防止チェン付とすること。）</li> <li>・ かご内（ハンドフリー・音量調整機能付とすること。）</li> </ul>

避雷設備			
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法及び JIS A 4201（2003）による。簡略法を標準とする。</li> <li>・ PC 工法の住棟については直接法を標準とする。</li> <li>・ 廊下等で連結している場合は、1 棟とみなし接地極を配置する。</li> <li>・ 突針用支持管は、原則として高さ 8 m 以下とし、点検に必要な通路・タワップ等を確保すること。</li> </ul>

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+1000 mm (和室は不要)
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET付	FL+2200 mm スリーブの近く
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
	テレビ端子付コンセント	デジタル・CATV 双方向対応型 10～2150MHZ、2P15A×2	FL+400 mm
台所兼食事室	棚下灯	LED800lm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+1000 mm
	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+1000 mm
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E、ET付	FL+1400 mm
	レンジフード用コンセント	埋込コンセント(接地3PLK)	レンジフードの付近(埋込)
	レンジフード照明用コンセント	埋込コンセント(接地2PLK)	レンジフードの付近(埋込)
	レンジフード用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000mm
	レンジフード用照明スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ (ランプはLED灯とする)	棚下スイッチと2連とする。
	レンジフード用強弱スイッチ	ワイドハンドル形強弱スイッチ	
	ガス漏警報器用コンセント	2P15A×1	天井面-300 mm
	電子レンジ用コンセント	2P15A×2 E・ET付	FL+1400 mm
	IH用コンセント	2P15A/20A E・ET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+2200 mm 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+1,250 mm
	電話用ボックス	カバープレート	FL+1250 mm
	給湯器リモコン用ボックス		FL+1250 mm流し台付近取付
	テレビ端子付コンセント	デジタル・CATV 双方向対応型 10～2150MHZ、2P15A×2	FL+400 mm(カバープレート付)
	浴室	LED	防湿・防雨形 白熱灯60W相当
浴室用スイッチ		ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 mm
天井扇用コンセント		埋込みコンセント(接地3PLK)	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+1000 mm (シックハウス対策用)
天井扇用強弱スイッチ		ワイドハンドル形強弱スイッチ	
給湯器リモコンボックス			浴室付属配管接続のみ

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
洗面・脱衣室	LED	LED850lm 以上 (FHC20W 相当、防湿型)	天井直付
	LED 用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 mm
	洗面ユニット照明用洗面用コンセント	2P15A×3	FL+1400 mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 E、ET 付	FL+1400 mm
	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+1000 mm
便所	LED	ダウンライト (電球型蛍光灯 40W 相当)	
	LED 用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1000 mm
	便座暖房用コンセント	2P15A×2 E、ET 付	FL+400 mm
	天井扇用コンセント	埋込コンセント (接地 2PLK)	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+1000 mm
玄関	LED	ダウンライト (電球型 LED100W 相当)	
	LED 用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ 3 路を 2 ヶ所	FL+1000 mm
	一般用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	FL+400 mm
	ドアホン兼戸外表示器	露出型	FL+1000 mm
	電話用中継ボックス	樹脂カバープレート付角型	壁面に取付 FL+2000 mm
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・シックハウス対策用換気扇のスイッチについては「24 時間換気」の明記をすること。</li> </ul>			

## (3) 衛生設備

上水道						
屋外	給水引込	計画人員	・ 各住戸タイプ別計画人員は、以下とすること。			
			2DK	3DK	4DK	MAIハウス1DK
		3人	4人	5人	2人	3人
	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水装置の材質、仕様等は、堺市上下水道局と協議し、その基準等に従うこと。なお、指定がない場合は、口径50mmをこえる管はDIP管又はPE管とし、50mm以下のものはHIVP管とすること。また、仕切弁は、ソフトシール形仕切弁とすること。</li> <li>防災対策（非常用給水設備）については、堺市上下水道局と協議すること。</li> <li>DIP管の継手の押輪は、特殊押輪を使用すること。</li> <li>仕切弁は、ソフトシール形仕切弁とすること。</li> <li>給水方法が貯水槽方式で親メーター口径がφ40mm以上の場合は流量調整弁を設置すること。</li> </ul>				
	耐震設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>受水槽出入口及び住棟の入口に配管する給水管について、不同沈下の恐れがある場合は、DIP管は伸縮可とう管（ダブル型偏心量200mm以上）、HIVP管は埋設用フレキ（SUS）をそれぞれ取り付けること。</li> </ul>				
	埋設場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則一般場内とし、やむを得ない場合、車両道路とすること。なお、公道内に埋設する場合は、道路管理者と協議すること。</li> </ul>				
	埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般場内：h=300mm以上、車両道路：h=600mm以上</li> </ul>				
標示柱・標示ピン	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>標示ピンは道路面より突起しないよう施工すること。</li> <li>地中埋設管は山砂の類で管の周囲を埋め戻した後、掘削度の良質土で埋め戻すこと。ただし、ガス埋設管については、全量、山砂に入れ替え、入念に埋め戻すこと。</li> <li>埋設位置に埋設表示テープ（150mm幅、2倍折込）を敷設すること。（なお、排水管・散水栓・ごみ置場系統及び防火水槽用埋設給水管については、表示テープは不要とする。）</li> </ul>					
給水設備	管・弁、埋設場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水引込の項に準じ、堺市上下水道局の指導によること。</li> <li>原則として、構造体の下部に配管しないこと。</li> </ul>				
	埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則、一般場内：h=300mm以上、車両道路：h=600mm以上だが、配管途中に仕切弁がある場合は、以下によること。</li> <li>φ50：h=700mm以上</li> <li>φ65～φ80：h=900mm以上</li> <li>φ100～φ200：h=1200mm以上</li> </ul>				
	屋外給水管の管径	<ul style="list-style-type: none"> <li>一戸当りの給水量は、瞬時最大給水量（BL認定基準）より求めること。また管径はヘーゼンウィリアムスの式に基づく配管摩擦抵抗線図より求めること。流速については、国土交通省大臣官房営繕部設備・環境課監修の建築設備設計基準（令和3年度版）の推奨流速によること。</li> </ul>				

上水道			
屋内		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>仕切り弁は、主要分岐部及び各棟単位で止水できるように位置すること。</li> <li>DIP管とHIVP管の接続には、鋳鉄製異形管フランジ短管（離脱防止リング内蔵型）を使用すること。</li> <li>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。</li> <li>堺市上下水道局の申請費に関しては、事業費に含むものとする。</li> <li>本プロジェクト上（府営住宅）に必要な量水器の口径と数量を大阪府に報告すること。</li> <li>MB内のバルブには開閉表示を行うこと。</li> </ul>
	散水栓設備	管・弁、埋設場所、埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水引込みの項に準ずること。</li> <li>管径は原則20mmを使用すること。</li> <li>原則水柱栓であるが、ごみ集積場栓は堺市上下水道局との協議によること。</li> </ul>
		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>散水栓は原則キー式カップリング自在水栓とすること。</li> <li>ごみ置場にはキー式自在横水栓付ビニル製止水柱を設けること。</li> <li>散水栓は、植栽部分を概ね半径20mの円で包含する位置で、植栽後に人が寄り付ける位置に設置すること。</li> <li>公園などで植栽がある場合についても上記と同様にすること。</li> <li>標識柱、標示ピンは、屋外給水設備の項に準ずること。</li> <li>各棟毎に量水器を用意すること。</li> </ul>
	給水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水管材料は堺市上下水道局との協議によること。</li> <li>仕切弁は口径50mm以下の場合は、青銅製衽<sup>レ</sup>込み形とし、また、口径65mm以上は、鋳鉄製フランジ形外ネジ式を使用すること。</li> <li>管径は、HASSの各種流量線図等により、適切に定めること。</li> <li>配管が防火区画等を貫通する場合、有効な防火処置を講ずること。</li> </ul>
		減圧弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>最上階から数えて6階以下の住戸には、量水器1次側に減圧弁を設置するものとする。ただし、堺市上下水道局の基準を優先すること。</li> <li>PS内に減圧弁を設置する場合、以下に留意すること。 <ol style="list-style-type: none"> <li>減圧弁は、伸縮管付とする。</li> <li>減圧弁が設置される箇所の止水栓は、ハンドル付甲型とする。</li> <li>量水器の保護について配慮すること。</li> </ol> </li> </ul>

上水道					
	<table border="1"> <tr> <td>量水器</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>量水器の設置場所は堺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。</li> <li>量水器には各戸号室、共用部分には各用途等を表示すること。</li> <li>計量方式については、住戸の計量区分は戸別計量方式とし、各住戸に子メーター（堺市上下水道局の指定するメーター）を設置すること。なお、親メーターは堺市上下水道局が別途用意するが、整備費用は本工事に含まれる。</li> <li>共用部分の計量区分は、ポンプ室（非常用水栓）、屋外散水栓、消火用充水槽とし、ポンプ室及び消火用充水槽については、協議により必要な場合のみ設置すること。</li> <li>量水器廻りは、堺市上下水道局の「給水装置工事施行指針」、「住居専用建物等の子メーター設置環境基準」によること。</li> <li>直圧給水、直結ブースター給水とする場合は、量水器は貸与品となるため、これに応じて堺市上下水道局と協議した設備とすること。</li> <li>設置箇所は、原則非共用のPS内（鍵無し）とすること。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>各給水立管には1階PS内に仕切り弁を設けること。</li> <li>給水立管最上部にはエア抜き用の止水栓を設けること。</li> <li>ウォーターハンマー防止に配慮した設計とすること。</li> <li>給水管を地下ピット内で横引配管する場合、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。</li> <li>給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行うこと。</li> <li>PS内の縦管については、躯体に囲まれたPS以外の仕様の場合、屋外仕様とし、保温を施すこと。</li> </ul> </td> </tr> </table>	量水器	<ul style="list-style-type: none"> <li>量水器の設置場所は堺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。</li> <li>量水器には各戸号室、共用部分には各用途等を表示すること。</li> <li>計量方式については、住戸の計量区分は戸別計量方式とし、各住戸に子メーター（堺市上下水道局の指定するメーター）を設置すること。なお、親メーターは堺市上下水道局が別途用意するが、整備費用は本工事に含まれる。</li> <li>共用部分の計量区分は、ポンプ室（非常用水栓）、屋外散水栓、消火用充水槽とし、ポンプ室及び消火用充水槽については、協議により必要な場合のみ設置すること。</li> <li>量水器廻りは、堺市上下水道局の「給水装置工事施行指針」、「住居専用建物等の子メーター設置環境基準」によること。</li> <li>直圧給水、直結ブースター給水とする場合は、量水器は貸与品となるため、これに応じて堺市上下水道局と協議した設備とすること。</li> <li>設置箇所は、原則非共用のPS内（鍵無し）とすること。</li> </ul>	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>各給水立管には1階PS内に仕切り弁を設けること。</li> <li>給水立管最上部にはエア抜き用の止水栓を設けること。</li> <li>ウォーターハンマー防止に配慮した設計とすること。</li> <li>給水管を地下ピット内で横引配管する場合、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。</li> <li>給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行うこと。</li> <li>PS内の縦管については、躯体に囲まれたPS以外の仕様の場合、屋外仕様とし、保温を施すこと。</li> </ul>
量水器	<ul style="list-style-type: none"> <li>量水器の設置場所は堺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。</li> <li>量水器には各戸号室、共用部分には各用途等を表示すること。</li> <li>計量方式については、住戸の計量区分は戸別計量方式とし、各住戸に子メーター（堺市上下水道局の指定するメーター）を設置すること。なお、親メーターは堺市上下水道局が別途用意するが、整備費用は本工事に含まれる。</li> <li>共用部分の計量区分は、ポンプ室（非常用水栓）、屋外散水栓、消火用充水槽とし、ポンプ室及び消火用充水槽については、協議により必要な場合のみ設置すること。</li> <li>量水器廻りは、堺市上下水道局の「給水装置工事施行指針」、「住居専用建物等の子メーター設置環境基準」によること。</li> <li>直圧給水、直結ブースター給水とする場合は、量水器は貸与品となるため、これに応じて堺市上下水道局と協議した設備とすること。</li> <li>設置箇所は、原則非共用のPS内（鍵無し）とすること。</li> </ul>				
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>各給水立管には1階PS内に仕切り弁を設けること。</li> <li>給水立管最上部にはエア抜き用の止水栓を設けること。</li> <li>ウォーターハンマー防止に配慮した設計とすること。</li> <li>給水管を地下ピット内で横引配管する場合、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。</li> <li>給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行うこと。</li> <li>PS内の縦管については、躯体に囲まれたPS以外の仕様の場合、屋外仕様とし、保温を施すこと。</li> </ul>				

下水道			
屋外	排水設備	管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋外の排水管は、原則口径150mm以上とする。但しごみ置場の排水管は、原則口径100mmとすること。</li> <li>・ 1階便器については口径100mmとすること。</li> <li>・ 主排水管径150mm以下、深さ1500mm以下はプラスチック柵（インバート柵）を採用すること。</li> </ul>
		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 排水勾配は原則1/100、とし、やむを得ない場合1/150を限度とすること。ただし、堺市上下水道局との協議によること。</li> <li>・ 会所は管の起点、終点、合流点、屈曲点及び管径の120倍以下の直線部分に築造する。会所は原則道路部及び消防車進入路を避けること。</li> <li>・ 配管は、原則構造体の下を避けること。</li> <li>・ 汚水会所内の流入管底と流出管底差については、原則20mmとすること。</li> <li>・ 車両道路部は破壊荷重120 kN以上、消防車進入路は破壊荷重200 kN以上、その他は破壊荷重60 kN以上とすること。</li> <li>・ 屋外排水管系統は、極力統合し経路を少なくすること。</li> <li>・ 屋根付きのごみ置場の会所は汚水系統に接続するものとし、トラップ柵とすること。</li> <li>・ 埋設深さが1.5mを超える場合、適切な土留をし、安全対策を講じること。推進工法については、別途検討すること。</li> <li>・ MAIハウスの屋外汚水会所の深さは最低GL-900以上とすること。</li> <li>・ ポンプ室及び受水槽からの排水が汚水系統に排出される場合は、封水切れを考慮した設計とすること。</li> </ul>
屋内	排水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 排水管は耐火二層管（FDP）とすること。</li> <li>・ ベントキャップはSUS製とすること。</li> <li>・ 配管が防火区画等を貫通する場合、有効な防火処置を講ずること。</li> <li>・ 屋内排水管の掃除口は、最上階又は屋上、最下階及び3階以内おきの中間階または15mごとに、横主管にあつては10m以内ごとに掃除口が設けられていること。</li> <li>・ 汚水と雑排水管はそれぞれ別系統とすること。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ P S 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。</li> <li>・ VP管の継手は原則、大曲り継手とすること。</li> <li>・ 管径は、HASSの各種流量線図等により、適切に定めること。</li> <li>・ 雑排水立管は極力統合し、本数を少なくすること。</li> <li>・ 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。</li> </ul>



下水道		
	通気配管	<ul style="list-style-type: none"> <li>通気方式は原則伸頂通気方式とすること。</li> <li>汚水・雑排水の通気管は、それぞれ別系統とすること。</li> <li>勾配屋根住宅については、屋根下天井内で各住戸通気立管を通気横主管に集合させ、埋め込み式ベントキャップを設置すること。（配管は全てFDP管、ベントキャップ手前には差込ツケ付設置）但し、やむなくバルコニー、廊下側にベントキャップを設置する場合は軒上まで配管すること。</li> <li>口径は、1系統の場合、排水立管と同口径、2系統以上の場合、1～2サイズアップとすること。</li> <li>通気横主管については、30mスパンまでとし、建物の両妻出とすること。</li> <li>ベントキャップはステンレス製とすること。</li> <li>延焼線内に通気口を設けないこと。</li> </ul>
	塗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水管で露出部（階段室PS、物置を含む）は塗装すること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内配管には防音被覆を施すこと。</li> <li>最下階とその他階の汚水、雑排水管は、それぞれ第一会所まで、単独で排水すること。</li> <li>排水横主管への接続は45° とすること。</li> </ul>

ガス設備		
屋外 ガス設備	管	<ul style="list-style-type: none"> <li>PE管とすること。</li> </ul>
	埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外設備工事給水引込の項に準ずること。</li> </ul>
	遮断弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟への引込み管部にはPEバルブを設けること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>標示柱、標示ピンは、屋外設備工事屋外給水設備の項に準ずること。</li> <li>埋設深さ600mm未満の場合は、PE保護シートでPE管を保護すること。埋設深さ600mm以上の場合は、PE管に導管明示テープを1.5m以内毎に結び目を上にして巻きつけ、さらに地表面とPE管の中間付近に埋設標識シートを設置すること。</li> </ul>
屋内共用横 引・立管	共住区画の貫通	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管が防火区画等を貫通する場合、有効な防火処置を講ずること。</li> </ul>
	住棟への引込み	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、各系統毎に閉栓できるようなバルブを設置すること。</li> </ul>
屋内ガス設 備	管	<ul style="list-style-type: none"> <li>FP管とすること。</li> </ul>
	ガス調理器具 と換気設備等 の遠隔距離	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	器具	<ul style="list-style-type: none"> <li>流し（ガス栓）：164-526 164-528、居室用（ガスコンセント）：コンセントC0165-017・019（壁埋込型）給湯器用（ガス栓）164-696(15A)を設けること。（内装同等色とする。）</li> </ul>

ガス設備		
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>居室用コンセントコックの仕様は、台所・洋室は017とし、和室は019とすること。</li> <li>居室用コンセントコックの取付け個数については、原則、1住戸当たり1個とする。具体的な設置部屋は北側居室とし、北側に2室ある場合は面積の大きい方を対象居室とすること。</li> <li>コンセントコックの取付け高さは、原則、FL+400mmとすること。電気コンセントとの取り合いで処理できないときは、ガスコックの取付け高さをFL+200mmに下げること。</li> </ul>
浴槽設備	浴槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定金具付据置型1200タイプ（ステンレス製）で、1方全エプロン付（着脱式）、断熱20mm、BL相当品とすること。</li> </ul>
	給湯器	<ul style="list-style-type: none"> <li>16号潜熱回収型ガス給湯器タイプとすること。（BL相当品・グリーン購入法適合品）</li> <li>給湯器はパイプシャフト・メーターボックス等、扉内設置とする。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。 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、ガス立管等についても、潜熱回収型給湯器用ガス容量を見込むこと。</li> <li>給湯器の機能は、自動お湯はり・自動保温・手動足し湯・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。</li> <li>適宜付属品を設置すること。</li> </ul>
	配管・配線	<ul style="list-style-type: none"> <li>架橋ポリエチレン管は給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とすること。（但し、密度0.930 g/cm<sup>3</sup>（摂氏20度）ソフトグレード以上）</li> <li>配管貫通部に使用する共住区画貫通措置材については、（財）日本消防設備安全センター評定品を使用すること。</li> </ul>
	配管付属品	<ul style="list-style-type: none"> <li>機器接続用アダプターは、必要内部有効口径を確保しており、接続が容易であり、かつ、接続部より水漏れの無い様な構造であること。又、配管が必要な差込が行えているかを容易に確認できる構造とすること。</li> <li>浴室ユニット貫通継手は、継手部より外側に水が漏れない構造とすること。又、配管に傷を与えない様な構造をしていること。</li> <li>シーリングキャップは、サヤ管の空気断熱能力を損なわない様な構造をしていること。</li> <li>遮熱管は、CD管と同材質であるが、密度が小さく可とう性に富む材質とすること。</li> <li>配管付属品は、給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とし、府の確認を得ること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管の交差を可能な限り避けるようにすること。</li> </ul>

換気設備	
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

換気設備			
住戸	機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 台所：プラグ付</li> <li>・ 便所：プラグ付</li> <li>・ 浴室・洗面所（親子天井扇）：プラグ付</li> <li>・ 浴室及び便所用換気設備は主に天井扇とすること。</li> <li>・ 逆流防止措置等を講じた場合、浴室・洗面所・便所の換気系統は一系統としてよい。</li> </ul>	
	ダクト材質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ スパイラルダクト、耐火2層管、RFVPとし、施工困難部分についてはALフレキ（ダブル型）も使用可とする。</li> <li>・ SUSベントキャップは原則浅型とし、必要に応じ深型とすること。</li> </ul>	
	レンジフード	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則BLⅢ型の製品を適宜選定すること。</li> </ul>	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 排気口径については、適宜風量計算等に基づいて適切に選定すること。</li> <li>・ 給気口には24時間換気シールを貼ること。</li> </ul>	

衛生設備			
住戸	給水・給湯設備	給湯方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 給水・給湯配管（量水器2次側給湯器用分岐以降）については、BL認定されたサヤ管ヘッダー工法による3点給湯（浴室・洗面・流し）とすること。</li> </ul>
		ヘッダー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ BC-6又はBC-6Cとすること。</li> </ul>
		配管計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サヤ管は、ポリエチレン製フレキシブル管で原則床転がしとすること。熱損失が少なくなるよう、効率が良く、無理のない計画とすること。立ち上げ湾曲部はコーナーバンド等を使用し、必要な曲率を確保すること。</li> </ul>
		配管口径	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各水栓の吐出流量はBL標準流量とすること。</li> <li>・ 給水圧力0.2Mpa以下、流速2.0m/s以下とすること。</li> </ul>
		各種部材の選定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水栓の取り付けについては、水栓ジョイントボックス及びたて型水栓ジョイントを使用すること。</li> <li>・ ウォーターハンマー防止対策として、各水栓はウォーターハンマー低減機構付とし、ヘッダー2次側配管は消音テープ巻きとすること。</li> <li>・ サヤ管サドルにて、直線部1000mm、曲がり部300mm毎にサヤ管を固定すること。</li> <li>・ 機器接続部など樹脂が露出する部分については、漏水検査終了後遮熱シールキャップ巻きとすること。</li> </ul>
		量水器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各住戸に取り付ける量水器については、屋内給水設備量水器の項に準ずること。</li> <li>・ 減圧弁が設置される箇所の止水栓はハンドル付甲型とし、他はハンドル付伸縮直結止水栓とすること。</li> <li>・ 減圧弁は伸縮管付とすること。</li> </ul>

衛生設備		
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水管の熱損失を防ぐため、必要に応じ保温・断熱を行うこと。</li> <li>給水・給湯配管が防火区画等を貫通する場合は、有効な防火措置を講ずること。</li> <li>水栓の高さは、洗濯用水栓：FL+1, 200mm、浴室用水栓：浴槽エッジ高さ+100mmとすること。</li> <li>給湯器周りの逆止弁と止水栓については、ダブル緩衝型ボール止水栓とすること。</li> <li>配管は鳥居配管にならないようにすること。</li> <li>排水管で露出部（階段室PS、物置を含む）のDVLV、サニタリーベンド管、汚水铸铁管は塗装すること。</li> </ul>
衛生器具		<ul style="list-style-type: none"> <li>以下の品番（便宜上TOTO製品とした）相当のものを使うこと。</li> </ul>
	流し用水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>TKGG31E シングルバー混合栓</li> </ul>
	便器	<ul style="list-style-type: none"> <li>CS670&lt;P&gt;+SH671BA (PB) 密結形便器+防露式手洗付密結形ロータック+ TC290 普通便座（蓋付・付属品を含む）</li> </ul>
	便所用タオル掛	<ul style="list-style-type: none"> <li>YT500S4 タオル掛け</li> </ul>
	紙巻器	<ul style="list-style-type: none"> <li>YH50H 紙巻器</li> </ul>
	洗面台	<ul style="list-style-type: none"> <li>LDDA060AA3MQ1A+T1122P+LMDA060B1GFG1G 洗面台化粧鏡（付属品を含む）</li> </ul>
	浴室用水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>TMGG40EW サーモスタット水栓</li> </ul>
	洗濯用水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>TW11R+THY277-1</li> </ul>
洗濯用防水パン	<ul style="list-style-type: none"> <li>PWP900L/LBWT111PA+ PJ2008NW 洗濯機パン900サイズ トラップ</li> </ul>	

給水設備		
ポンプ室	支持金物	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定には、防振を考慮すること。</li> </ul>
	ドレン排水	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然排水を原則とすること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>加圧ポンプ2台の場合は自動交互運転とし、加圧ポンプ3台以上の場合はロータリー運転とすること。またポンプは一台を予備とすること。また、ポンプの最大同時運転台数が2台以下の場合は、別途設けること。</li> <li>入居の直近に、給水管の洗管等の作業を行い、入居時に飲用可能とすること。</li> </ul>

消火設備		
	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防法施行規則第31条第5項ハの送水圧力1Mpaを超える規定に基づく工法又は、(財)消防設備安全センター評定品を使用すること。なお、地中埋設部分は、同評定品ねじ込継手（外面被覆）を優先し使用すること。</li> <li>地中埋設される継手部分は外面被覆に関わらず、防食テープ巻き（ペトロラタム系防食シート+防食プラスチックテープ巻き）とすること。</li> <li>消火用充水タンク周りの逆止弁については、JIS16K以上相当品を使用すること。</li> </ul>

消火設備		
	消火用充水タンク	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水は単式ボールタップによる自動給水とし、個別メーターを設置すること。</li> <li>給水入口の呼び径は、25mmすること。</li> <li>消火用充水タンクの仕様は、FRP製とする場合はサンドイッチ構造とする。なお、所轄消防署に確認し決定すること。</li> <li>テスト弁は呼び径65mmとし、屋上に設けること。</li> <li>設計用水平震度を2.0Gとすること。</li> </ul>
	配管	<ul style="list-style-type: none"> <li>連結送水管は湿式とすること。</li> <li>立管は呼び径100mm以上、横引き管は呼び径65mm以上とすること。</li> </ul>
	埋設深度・標示柱・標示ピン	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外設備工事給水引込の項に準ずること。</li> </ul>
	消防用設備機器の仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防用設備機器の仕様については、所轄消防署との協議によること。</li> <li>放水用器具格納箱及び放水口格納箱は国土交通省仕様とすること。</li> <li>壁埋設型双口送水口：差込式送水口、最高使用圧力2Mpa、サイズ100×65×65、差込式雄キャップ（BC6）又は破壊板（アクリル）、化粧板（SUS304）</li> <li>スタンド型双口送水口：差込式送水口、最高使用圧力2Mpa、サイズ100×65×65、差込式雄キャップ（BC6）又は破壊板（アクリル）、本体（BC6）</li> <li>壁埋設型二連採水口（防火水槽用単口採水口）： 吸水用又はバルブ付、ネジ式送水口、最高使用圧力1Mpa、サイズ100×75、ネジ式雄キャップ（BC6）、バルブ用破壊板（アクリル）、化粧板（SUS304）</li> <li>スタンド型二連採水口（防火水槽用単口採口）： ネジ式送水口、最高使用圧力1Mpa、サイズ100×75、ネジ式雄キャップ（BC6）、本体（BC6）</li> <li>所轄消防署の指示が無い場合は、ホース差込口をキャップ式とすること。</li> <li>連結送水管の放水口は、子供が足がかりにして上がらないよう適切に配慮して設置すること。</li> </ul>

**(4) MAI ハウス**

MAI ハウスについては、(1) 建築 (2) 電気設備 (3) 衛生設備の記載によるほか、以下の水準とする。適宜、添付図9 標準平面詳細図を参考とすること。

なお MAI ハウスは車いす常用者を対象とした住宅である。

MAI ハウス (各部の水準)	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階に配置すること。</li> <li>・ 可能な限り、2戸以上配置する場合は同一住棟に配置すること。</li> <li>・ スロープは1/12以下とし、雨がかり部はさらに緩勾配とし、滑りにくい仕様とすること。</li> <li>・ 床面には、キャスター落下防止のため20mm以上の隙間を設けないこと。</li> <li>・ 出入口は引き戸とし、有効幅は、原則900mm以上とすること。(バルコニーについても同様)</li> <li>・ 床仕上げ材は、車いすが動きやすく、杖使用者がすべりにくいもので、耐久性に優れたものを用いる。但し、転倒等の際に危険の無いものを使用すること。</li> <li>・ 壁仕上げ材は、障がい者が支えに使ったりぶつかったりすることもあるので、すべりやすいものや目の荒いものは避けること。</li> <li>・ 廊下等の主要な動線及び居室の出入り口付近には、将来手すり設置用下地補強を施すこと。</li> <li>・ 壁及びアルミサッシには、キックプレート(H=330mm)を設けること。</li> <li>・ 将来ホイストレール設置可能なように寝室からサンタリー・浴室まで梁形状のホイストレール基礎を設置し、通行部分の建具については高さ2,175mmとすること。(ホイストレール下端高さFL+2,400mm以上)</li> <li>・ 団地外の日常利用施設へのアクセスに便利な位置とすること。</li> <li>・ 団地内で比較的日当たりの良い位置とすること。</li> <li>・ 住棟のメインアプローチは他の住戸と同じとすること。</li> <li>・ 非常時の避難経路として、バルコニーから団地内通路へのサブアプローチ(有効幅員900mm以上)を設け、基部を立ち上げてステンレス製手すりを設置し、すべりにくい仕上げとするなど車いすでの通行に配慮したものとする。</li> <li>・ 専用駐車場・ごみ置場・エレベーターホール・集合郵便受・集会所等の団地内の日常利用施設への動線の短い位置とすること。</li> <li>・ MAIハウス専用駐車場と住戸との動線は可能な限り短く単純にすること。</li> <li>・ 車いすの動線上に会所等を設けないこと。</li> <li>・ 集合郵便受け箱のMAIハウス用は最下段にすること。</li> <li>・ 将来、入居者の入れ替えに際して手すり位置の変更等が容易に行えるよう、下地の範囲を大きく取るなど設計時に配慮すること。</li> <li>・ 建具金物等の操作する部分は操作しやすい形状と高さに配慮すること。</li> </ul>

MAI ハウス (各部の水準)		
室名	水準	装備・設備
就寝室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出入り口は全開で 900 mm が開くようにすること。</li> <li>・ 身障者の利用も考慮した仕様とすること。</li> <li>・ 室内灯スイッチは、DK 側入口とサニタリー入口で三路スイッチとすること。</li> </ul>	<b>装備</b> 付鳴居 / カーテンレール (W) / キックプレート (H=330 洋室のみ) <b>設備</b> 非常用押ボタン / コンセント / エアコン用コンセント / テレビ端子 / インターホン / インターホン用ボックス
台所兼食事室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 車いすで 360° (φ 1,500 mm 以上確保) の方向転換が可能とすること。</li> <li>・ 流し台は、下部に足の入る身障者型とし、下部収納庫はキャスター付きで引き出せるようにすること。</li> <li>・ 流し台の高さは、入居者に合わせ 750 mm から 860 mm の範囲で可動できるようにする。なお、給水管の接続には SUS 製フレキを用いること。</li> <li>・ 流し台の水栓金物は、混合シングルレバー式とし、前面から車いすでも操作できる位置に設けること。</li> <li>・ 配管が足に当たらないようにすること。</li> <li>・ ガス元栓は、手前で操作できるようにすること。</li> <li>・ 換気扇及びレンジフード、給湯用コントローラー及び照明は、手前で操作できるようにすること。</li> <li>・ 吊戸棚は、可能な限り低めに取り付けること。</li> <li>・ 給湯用コントローラーを設置すること。</li> <li>・ 流し台の換気扇及びレンジフードのスイッチは、車いすでも使いやすい位置に設けること。</li> </ul>	<b>装備</b> 身障者住戸用流し台 (別添図参照) / コンロ台 / 水切板 / 湯沸器取付用栈木 / カーテンレール (W) / キックプレート (H=330) <b>設備</b> 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 / 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 / レンジフード用コンセント / 流し台手元照明 / ガス漏れ警報用コンセント / 給湯・給水栓 (混合シングルレバー) / 台所用ボックスコック / ボックスコック / エアコン用コンセント / テレビ端子 / IH 用コンセント (注意喚起シール共)

MAI ハウス (各部の水準)		
室名	水準	装備・設備
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>MAI ハウス浴室ユニット大阪府型 積水ホームテクノ株製とする。また、障がいの程度により、洗い台を設置すること。</li> <li>3枚引戸は連動して開閉できること。</li> <li>16号潜熱回収型ガス給湯暖房機(全自動)の「グリーン購入法適合品」とすること(BL相当品)。給湯箇所については浴室、洗面、台所の3ヶ所とすること。</li> <li>給湯器の機能は、自動お湯はり・自動保温・自動足し湯・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。</li> <li>浴室暖房乾燥機天井埋め込み型換気ファン付熱電弁内蔵標準出力3.3KW(乾燥、換気、暖房、涼風、浴室リモコン付)を設けること。</li> <li>非常用押ボタン(2箇所)、給湯用コントローラーを設置すること。</li> <li>部分照明スイッチ及び換気扇スイッチは、身障者用寝室から入った時に使いやすい位置に設けること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 手すり／天井点検口</p> <p><b>設備</b> 浴槽／水栓／給湯器用リモコン／リモコンボックス／換気扇(暖房機能付)</p>



サニタリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出入口は引き戸とし、有効幅は、900 mm以上とする。</li> <li>・ 床材は塩ビシート貼りとすること。</li> <li>・ 手すりを設け、手すり中心と壁仕上げ面との距離は 60 mmとすること。</li> <li>・ 手すり、洗面器のアジャスタブル装置の壁下地補強を行うこと。</li> <li>・ 車いすで 360° (φ1,500 mm以上確保) の方向転換を可能とすること。</li> <li>・ 洗面器は、車いす利用でもひざがぶつからないなど、車いすが利用できるもので上下可動式のものとする</li> <li>・ 汚物処理の為のシンクを設置し、車いす利用でも利用しやすい高さとする</li> <li>・ 洗面器の水栓金物は、シャワーヘッド付混合シングルレバー式とすること。</li> <li>・ 洗濯機置き場の床を 200 mm下げ、入居者の希望する高さに洗濯機パンを設置できるようにしておく</li> <li>・ 洗濯機の水栓金物は、車いすから操作できる位置に設ける</li> <li>・ 室内灯スイッチは、玄関ホール側入口と身障者用寝室入口で三路スイッチとすること。</li> <li>・ 便所の部分照明スイッチ及び換気扇スイッチは、身障者用寝室から入った時に使いやすい位置に設ける</li> <li>・ 便器は一般住戸仕様、身体障害者用 A・B から選択できるように</li> <li>・ 非常用押ボタンは、入居者が用便中に倒れた場合にも操作可能な位置に設ける</li> </ul>	<p><b>装備</b></p> <p>ホイスレール取付金具／手すり ／洗い台／カーテンレール／カーテン ／洗面器取付台</p> <p><b>設備</b></p> <p>便器／洗濯機<sup>パン</sup> (900 型) ／水栓 (洗濯機用)／洗面化粧台／混合水栓 (洗面用)／天井扇／浴室暖房乾燥機コントロール<sup>パネル</sup>／洗濯機用コンセント ／洗面化粧台用コンセント／コンセント／非常用押<sup>ボタン</sup> (ひも付)</p>
-------	--	--

MAI ハウス (各部の水準)		
室名	水準	装備・設備
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>出入口は引き戸とし、有効で900mm以上とすること。</li> <li>上がりかまち部分に段差を設けないこと。</li> <li>車いすで360°(φ1,500mm以上確保)の方向転換が可能とすること。</li> <li>玄関扉は、閉鎖速度調整機付引き戸とすること。</li> <li>照明スイッチは、DKの入口付近の2ヶ所で三路スイッチとすること。</li> <li>床仕上げは塗床(ノンスリップ)とすること。</li> <li>屋外側にセキュリティインターホン説明版を取り付けること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 手すり用パネ補強材/キックプレート/床見切り縁(ステンレス製35×20)/ドアガード(ドアチェーンは不可)(H=600)/ドアスコープ(H=1,100、1,400の2箇所)/錠前(H=640)</p> <p><b>設備</b> 玄関灯/インターホン子機/コンセント(電動車いす用)</p>
押入及び物入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>収納容積は全居室容積の9%以上(有効容積)確保すること。</li> <li>押入にはH=750mmの位置に中棚を設けること。</li> <li>物入れには可動式の中棚(2段)を設けること。また、必要に応じ洋服掛け用にハンガーパイプを設けること。</li> <li>物入れの扉は、折れ戸としないこと。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 中棚/天袋/沈棚/(可動棚)</p>
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>車いすでの利用がし易いように、有効で1,900mmの奥行きを確保すること。なお、一般住戸より大きい分だけ上部にコンクリート製の底を設けること。</li> <li>建物から2mの範囲のバルコニーへの通路には落下防止のための底を設けること。</li> <li>避難口には引き戸を設けること。</li> <li>バルコニーへの出入口には段差を設けないこと。</li> <li>住戸内へ入る前に車いすを洗えるよう、水栓を原則高さ800mmの位置に設けること。</li> <li>バルコニーからも出入り可能な計画とし、施錠可能なアコーディオン扉を設置すること。</li> <li>バルコニー側建具は内・外側共に把手を設け、建具枠下部は車いすで通行した際耐久性に支障がないよう、ステンレスとすること。</li> <li>バルコニー建具は玄関扉と共通の鍵とすること。</li> <li>雨水進入防止のため外部・内部にノンスリップステンレス溝蓋(盗難防止鎖、取外し用指かけ穴付き)を設置すること。</li> </ul>	<p><b>装備</b> 物干金物(大:L700小:L380各1対)/避難ハッチ/隔板</p> <p><b>設備</b> シングルバー水栓(車いす洗い用)/コンセント(電動車いす用)</p>

各戸電灯コンセント設備 機器リスト (新あいあい住宅の基準に加え、MAIハウスに付加する機器を示す)			
室名	設備名	仕様	取付位置及び高さ
就寝室	インターホン増設親機		ベッドから使える位置
	トランスファー用コンセント	2P15A×1 E、ET付	FL+2200mm
サニタリー	洗面用コンセント	2P15A×2 ET付	FL+1000mm
	リモコン洗浄ユニット用コンセント	2P15A×1 LK	FL+400mm
	便座暖房用コンセント	2P15A×2 E、ET付	FL+400mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 E、ET付	FL+1000mm
	トランスファー用コンセント (浴室灯と連動)	接地 2PLK	天井内埋込
	LED	LED850lm以上 (FHC20W相当、防湿型)	洗面台、天井直付
	LED	LED850lm以上 (FHC20W相当、防湿型)	便所、壁付
	非常押しボタン	防水型 3ヶ所	便所 FL+550 (ひも付き) 浴槽 FL+550 洗い場 FL+540
浴室	浴室乾燥機用コンセント	接地 2PLK	天井内埋込
玄関	電動車いす用コンセント	2P15A×2 E、ET付	FL+400mm
バルコニー	電動車いす用コンセント	2P15A×1 E、ET付	FL+1000mm 簡易ロック付 防滴プレート
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ スイッチの取付高さは、洋室・和室共に 1,000mm を標準とし、変更する場合は、600mm～1,200mmの間で行う。</li> <li>・ コンセントの取付高さは、洋室 400mm、和室 200mm を標準とし、変更する場合は、200mm～1,050mmの間で行う。</li> </ul>			

衛生器具リスト (新あいあい住宅の基準に加え、MAIハウスに付加又は置き換える機器を示す)		
室名	器具	品番 (便宜上 TOTO 製品とした)
サニタリー	洋風大便器	・ CS20AB+SH30BA(P) 車いす対応便器+防露式密結形ロータンク+普通便座大形 (蓋付き) +リモコン洗浄ユニット (付属品を含む)
	紙巻器	・ YH-51R ワンハンドカット紙巻器
	洗面化粧台	・ MVHFH0750 キ B#NW1+MMHF075G2EH1G (付属品を含む)
	多目的流し	・ SK500+T200BSQ13C T6PMR+TL220D+HH04060 マルチシンク+水栓 (付属品を含む) ・ あふれ縁 FL+550
	洗濯機用水栓	・ TW11R・THY277-1
	洗濯機パン	・ PWF900R/LBWT111PA+ JT-3-0+パ イ°ホルター° 洗濯機パン 900 サイズ° トラップ°
浴室	浴室内器具は、MAIハウス浴室ユニットに含む。	
台所	流し用水栓	・ TKG31E
バルコニー	バルコニー用水栓	・ T200BSQ13C

ガス器具リスト (新あいあい住宅の基準に加え、MAIハウスに付加又は置き換える機器を示す)		
屋内ガス設備	器具	流し (ガス栓) : 164-506 164-370、居室用 (ガスコンセント) : コンセント C0165-017・019 (壁埋込型) 給湯器用 (ガス栓) 164-697 (20A) を設けること。 (内装同等色とする。)

## (5) 集会所

グランプリ作品を参考に、以下の基準に従って実施設計を行うこと。

集会所の水準		
集会所	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>集会所は、府営住宅と別棟で配置し、府営住宅の住民及び周辺居住者に将来とも良好なコミュニティ形成の場となるよう計画すること。</li> <li>設置場所は、既存集会所の南東隣で市道宮山台12号線沿いとすること。</li> <li>集会所のデザインは、グランプリ作品を参考にコンセプトを活かして設計すること。</li> <li>集会所は、維持管理の容易なものとする。</li> <li>集会所は、高齢者・障がい者の利用にも配慮すること。</li> <li>建具はBL製品同等品以上とすること。</li> <li>開口部（玄関の建具を除く）は、防犯性に配慮し適宜、雨戸・面格子を設置するなどの措置を講じること。</li> <li>室名札を設置すること。</li> <li>集会所内の案内図（触知案内板）を設置すること。</li> <li>空調負荷が過大にならないよう、日射、窓面方向、窓面積、階高等に留意すること。</li> <li>各室にエアコンを設置可能なよう、下地補強・スリーブ・コンセント・室外機置場等の計画を行うこと。</li> </ul>
	構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>RC 壁式構造とすること。</li> </ul>
	プランニング	<ul style="list-style-type: none"> <li>所要室についてはグランプリ作品に基づくこと。</li> <li>集会室、便所において、車いすによる利用が可能な設計とすること。</li> <li>アプローチ部分は、車いすの使用に配慮し階段に併設してスロープを設ける。スロープの構造は有効幅員1,250 mm以上・勾配1/15 以下とし、滑りにくい床仕上げとし手すり (H=800 mm) を設けること。またスロープ端部には脱輪防止の為に立ち上がり設けること。</li> <li>各室はホール、廊下に接続し、独立した部屋とすること。</li> <li>集会室の各エアコン電源は、100Vコンセントと別に動力電源用の空配管及び予備線を入線すること。</li> <li>外構については、屋外コンセント（防水鍵付き）・散水栓を設けること。</li> </ul>
	集会室	<ul style="list-style-type: none"> <li>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こと。</li> <li>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こと。</li> </ul>
		<p><b>【装備】</b> カーテンボックス（木製）／カーテンレール（W）／ヒールチェア（アルミ） <b>【設備】</b></p>

集会所の水準		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主な出入口は、有効幅1,600 mm以上とし両開きで外開きとする。集会室とホールの間には段差を設けないこと。</li> <li>・ 開口部は掃き出し（下部網入型板・上部網入透明）とし、網戸及び雨戸を設ける。外部には幅1mの犬走りを設けること。</li> <li>・ 天井高さは、2,500 mmを基準とすること。</li> <li>・ 倉庫は椅子やテーブルの収納に用い、中棚(W=600 mm)を設けること。</li> </ul>	コンセント／ガスコック／天井扇／照明器具／エアコン用コンセント／テレビ端子／その他消防用設備／手洗器＊その他標準仕上げ表参照のこと。
和室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 少人数の会議、老人会の会合、集会室使用時の準備室に使用するため落ち着いた空間となるよう計画すること。</li> <li>・ 出入口は玄関の直近を避け、有効幅900 mmの片引き戸を設ける。段差は設けないこと。踏み込みは和室側、廊下側どちらに設けてもよいものとする。</li> <li>・ 開口部は掃き出し窓とし、障子、網戸及び雨戸を設ける。室内に板畳部分を設けること。</li> <li>・ 天井高さは、2,400 mmを基準とすること。</li> <li>・ 押入れは、間口1,800 mm、奥行き900 mm天袋付とすること。</li> </ul>	<b>装備</b> カーテンレール (W) <b>設備</b> コンセント／ガスコック／天井扇／照明器具／エアコン用コンセント／テレビ端子／その他消防用設備（非常警報設備、避難誘導灯） ＊その他標準仕上げ表参照のこと。
玄関・玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部と各室をつなぐ機能を持つ明るく開放的な空間とすること。</li> <li>・ 玄関で靴を脱ぎ、ホール・集会室へはスリッパを使用すること。</li> <li>・ 出入口は間口有効900mm 以上とし、欄間を設け明るくすること。（アルミ製、網入り透明のハンガードア）</li> <li>・ 玄関とホールの段差は100 mm以下で面取とし、車椅子の利用に配慮しスロープを設ける。勾配は1/15 以下とすること。</li> <li>・ 靴摺りはステンレス製とすること。</li> </ul>	<b>装備</b> 下駄箱（木製扉なし）／傘立て／スノ <b>設備</b> 電話用配管／コンセント／照明器具／玄関灯／避難口誘導灯／非常警報 ＊その他標準仕上げ表参照のこと。
湯沸室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集会室及び和室での集会、行事、祭事のお茶等の準備に使用すること。</li> <li>・ 廊下側に出入口を設け、片引き戸とし、幅800 mm高さ1,800mmとする。採光、換気のため窓（アルミサッシ網入型板）を設けること。</li> <li>・ 流し台、コンロ台は、次のものを各1台ずつ設置すること。                流し台(L=1200)、調理台 (L=600)                ガス台 (L=750 バックガード付)                サンウェーブ GSシリーズ、GSF同等品以上とすること。</li> <li>・ コンロについては、自治会がガスコンロとIHクッキングヒーターどちらでも選択できるように、ガスコック及びIH対応コンセント両方設けること。</li> </ul>	<b>装備</b> 流し台／吊戸棚／水切棚／冷蔵庫・食器棚のスペース <b>設備</b> コンセント／IH対応コンセント／炊飯器（15L）コンセント／電子レンジコンセント／冷蔵庫用コンセント／エアコン用コンセント／ガスコック／換気扇／照明器具／給排水設備／給湯用リモコン ＊その他標準仕上げ表参照のこと。
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出入口は、有効寸法900 mm以上で引き戸とするこ</li> </ul>	<b>装備</b>

集会所の水準			
		と。 <ul style="list-style-type: none"> <li>掃除用具収納のため物入れを設けること。</li> <li>点検・修理のため床下ピットを設けること。</li> <li>洗面器の高さは、760 mm、奥行き550 mm（車いす兼用洗面器）とすること。</li> <li>車いす使用者も使用可能な鏡を洗面器上部に設けること。</li> <li>出入口付近に便所の間取り図（触知図）を設置すること。</li> </ul>	手すり <b>設備</b> コンセント／換気扇／照明器具／排水設備 ＊その他標準仕上げ表参照のこと。
	多目的便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>車いす使用者用の便所として、「大阪府福祉のまちづくり条例」に準拠した車いす使用者用便房を設けること。</li> <li>水洗器具（オストメイト対応）を設けること。</li> </ul>	<b>装備</b> 手すり <b>設備</b> コンセント／換気扇／照明器具／排水設備／給湯用リモコン ＊その他標準仕上げ表参照のこと。

巡回管理員室の水準			
巡回管理員室	巡回管理員室 (10 m <sup>2</sup> 程度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として集会所に併設する。ただし、集会所に直接行けないようにする。</li> <li>巡回管理員室には独立した便所と洗面スペースを設ける。面積は左記10m<sup>2</sup>の外数として3 m<sup>2</sup>程度とする。</li> <li>便所は可能な限り外気に面する位置とし、小窓を設ける。</li> <li>1,200 mm×900 mm程度のアルミ引き違い窓（網入り型板ガラス）を設ける。また窓にはスチール製シャッターを設ける。</li> <li>外部出入口扉に不在時書類受付用の投入口を設置する。なお、室内側には組立式の書類受箱（350×450×深さ250程度）を設置すること。</li> <li>専用出入口を2か所設け、扉は特定防火設備とする。</li> </ul>	<b>装備</b> 窓／カウンター（h=750） <b>設備</b> 照明／スイッチ／コンセント／便器・洗面化粧台（照明付）／給水設備・電気設備共用メーター設置／電話回線用配管 ＊その他標準仕上げ表参照のこと。

集会所 電気設備			
集会所	引込設備		<ul style="list-style-type: none"> <li>電灯用（単相3線200V/100V）・動力用（三相3線200V）を各々低圧引込とし電力量計箱（必要に応じ引込開閉器盤を併設）を設ける。</li> <li>電力量計箱は動力の分（電気室内集会所動力主幹は実装）を空けておく。地中引込の動力配管にはケーブルを入線する。</li> <li>集会室の気積や将来的な一般的電気機器の使用増加に対応できるよう、余裕を持った電力容量を設定すること。</li> </ul>
	電灯コンセント設備	分電盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>非常用呼出設備の電源スペース（2回路）を確保する。</li> </ul>
		照明	<ul style="list-style-type: none"> <li>集会室・廊下は、直管型LED器具（JEL801規格ランプ搭載器具）とする。</li> <li>非常用照明、誘導灯を設け、各室においてJIS基準の標準照度を確保する。又、集会室の平均照度は200～500lxとする。</li> </ul>
		コンセント	<ul style="list-style-type: none"> <li>各室に適切に設置すること。</li> <li>トイレの各ブースにコンセント付とする。</li> <li>屋外に1ヶ所コンセント（カバー、キー付）を付けること。スイッチにて使用できること。</li> <li>IH用コンセントのプレートにシールを貼ること。</li> </ul>
		換気扇・天井扇	<ul style="list-style-type: none"> <li>換気扇のシャッターは電気式とし、各室良好な気流が得られるよう適宜設けること。</li> </ul>
		人感センサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>身障者ブースの照明及び換気扇は人感センサーを設置する。</li> <li>身障者ブースの外側に「使用中」の照明器具（使用中は赤字）を設置する。</li> </ul>
	動力設備		<ul style="list-style-type: none"> <li>集会室のエアコン用電源を設けるため、電灯回路と合わせて配管配線する。</li> </ul>
	非常用設備	自動火災報知設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成17年総務省令第40号に基づくこと。</li> <li>遠隔監視機能付の感知器とし、屋外側入口付近にベル及び中継器を設ける。</li> </ul>
		非常呼出設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>身障者ブースに非常呼出ボタン（点字プレート共）を設け、ホール部に表示盤を設ける。</li> <li>表示盤の場所と身障者ブースの場所が離れている場合は、身障者ブースの入口付近に表示灯及び復帰ボタンを設ける。</li> </ul>
	電話空配管		<ul style="list-style-type: none"> <li>ホールに電話用ボックスを設ける。（FL+800mm）</li> </ul>
TV共同受信設備		<ul style="list-style-type: none"> <li>最寄の住棟からケーブルを引き込む。（地中埋設配管）</li> <li>集会室の間仕切り毎に1箇所、和室に1箇所直列ユニットを設ける。</li> </ul>	

集会所 上水道			
集会所	給水設備	管・弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水配管材料は、給水引込みの項に準ずる。</li> <li>集会所単独の量水器と止水栓（屋外に設置する場合併用BOX共）を取り付ける。</li> <li>散水栓用配管は口径20mmとし、原則キー式カップリング付散水栓とする。散水栓は集会所の表と裏に一箇所ずつ設ける。（量水器は集会所用を使用する。）</li> <li>水圧が高い場合は減圧弁を設けること。</li> </ul>

集会所 下水道			
---------	--	--	--

集会所	排水設備	管・通気管	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水管は屋外VPとすること。</li> <li>維持管理点検用のピットを適宜設けること。</li> <li>汚水配管用通気管、雑排水管用通気管共に単独で配管し、最高位のあふれ縁より150mm以上の位置で接続し、埋設のベントキャップを設ける。</li> </ul>
-----	------	-------	--

集会所 ガス設備			
集会所	屋外 ガス設備	管	<ul style="list-style-type: none"> <li>PE管とする。</li> </ul>
		埋設深度	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外設備工事給水引込の項に準ずる。</li> </ul>
		遮断弁	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟への引込み管部にはPEバルブを設けること。</li> </ul>
		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>標示柱、標示ピンは、屋外設備工事屋外給水設備の項に準ずる。</li> <li>埋設深さ600mm未満の場合は、PE保護シートでPE管を保護する。埋設深さ600mm以上の場合は、PE管に導管明示テープを1.5m以内毎に結び目を上にして巻きつけ、さらに地表面とPE管の中間付近に埋設標識シートを設置する。</li> </ul>
	屋内 ガス設備	管	<ul style="list-style-type: none"> <li>FP管とする。</li> </ul>
		ガス調理器具 と換気設備等 の遠隔距離	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>集会所については、流し（ガス栓）：164-526 164-528、居室用（ガスコンセント）：コンセントC0165-017・019（壁埋込型）とし、ガスコンセントの設置箇所数は和室に1箇所、集会室に4箇所設けること。</li> <li>集会所については、10号屋外壁掛式ガス給湯器タイプ（配管ボックス付）とする。水洗器具（オストメイト対応）、流しにリモコンを設置すること。また、同給湯器から流し台、水洗器具（オストメイト対応）に給湯を行うこと。なお、設置位置については、安全性を考慮の上、決定すること</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管が鳥居配管にならないよう注意すること。</li> <li>配管の交差を可能な限り避けるようにすること。</li> </ul>		

集会所 換気設備			
集会所	換気設備	機器	<ul style="list-style-type: none"> <li>給湯室：プラグ付</li> <li>便所：プラグ付</li> </ul>
		ダクト材質	<ul style="list-style-type: none"> <li>スパイラルダクト（低圧）、SUSベントキャップ共とし、施工困難部分についてはALフレキ（ダブル型）も使用可とする。</li> </ul>
		風量計算	<ul style="list-style-type: none"> <li>室及び便所について、適切な換気量計算を行い、機器の選定を行うこと。</li> </ul>

集会所 衛生設備			
集会所	衛生設備		<ul style="list-style-type: none"> <li>水栓等の固定において、流しに取付る時はツバ付給水ソケット、壁面に取付ける時には座付水栓、パネルに取付ける時はパネル継手を使用すること。</li> </ul>
	衛生器具		<ul style="list-style-type: none"> <li>以下の品番（便宜上TOTO製品とした）相当のものをすること。</li> </ul>
		流し用水栓	<ul style="list-style-type: none"> <li>TKGG31E レバー式自在水栓</li> </ul>



	洋風便器	<ul style="list-style-type: none"> <li>CS670 密結形便器+防露式手洗付密結形<sup>マーク</sup>+ TC290普通便座 (付属品を含む) SH670BA(PB)+YH50H</li> </ul>
	小便器	<ul style="list-style-type: none"> <li>U507C+TG600PN (付属品を含む)</li> </ul>
	身障者用便器	<ul style="list-style-type: none"> <li>CS20AB+SH30BA(P)+HE15J+TC291 (付属品を含む) YH51R</li> </ul>
	オストメイト	<ul style="list-style-type: none"> <li>オストメイト対応トイレパック UAS75L/RNB2N (付属品を含む)</li> </ul>
	洗面器	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般トイレ : L103D+T205QRC+TL103BG+TL4CF+TL220D+HH04060 (付属品を含む)</li> <li>多目的トイレ : L270C+TENA41A+T7PW1+TL220D+HH04060</li> </ul>
	化粧鏡	<ul style="list-style-type: none"> <li>集会所 : YM6090A+T110D28 (付属品を含む) : 下端がFL+800以下とすること。</li> </ul>
	手洗器	<ul style="list-style-type: none"> <li>多目的トイレ : LSL570AP</li> <li>ふれあい喫茶 : LSH870AP</li> </ul>

## 別紙2 地質調査業務仕様書

### 1. 一般事項

(1) 本事業における地質調査業務の仕様は、この仕様書によること。

### 2. 調査上の留意事項

#### (1) 共通仕様書

地質調査業務は、敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部 平成 27 年 10 月改定版）に基づいて行うものとする。

#### (2) 調査項目

調査項目については下の表のほか、必要な試験を行うこと。

・標準貫入試験
・ボーリング孔内水平載荷試験
・土質試験

#### (3) 土質試験の区分及び種類

土質試験の区分及び種類については、下の表による。

区分	試験種別
物理的性質試験	土粒子密度
	含水比
	粒度
	液性限界・塑性限界
	細粒分含有率
力学的性質試験	一軸圧縮
	圧密

#### (4) 報告書

報告書については、下記の表によるものとし、各2部提出すること。

報告書 図書一覧表
調査位置図
地層推定断面図
ボーリング柱状図
土質試験結果

## 別紙3 住宅性能評価の等級

	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事 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防止及び損壊防止)	評価方法基準による。	—
	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
	1-5:対積雪等級(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。	—
	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設定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	直接基礎にあっては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあっては杭種、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事 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
	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
	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。	等級1
	2-4: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を明示する。	直通階段又は隣戸に通ずるバルコニーや避難器具等
	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(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	評価方法基準による。	等級1
	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 に関する事 こと	3-1:劣化対策等級(構造躯体等)	評価方法基準による。	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)	評価方法基準による。	等級2
	4-2:維持管理対策等級(共用配管)	評価方法基準による。	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1
	4-4:更新対策(住宅専用部)	空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した内容	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

	表示すべき事項	表示方法	説明する事項
5. 消費量に関すること	5-1: 断熱等性能等級	評価方法基準による。	等級4
	5-2: 一次エネルギー消費量等級	評価方法基準による。	等級4
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)	評価方法基準による。	等級3
	6-2: 換気対策	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な換気対策を明記する。	換気対策
	6-3: 室内空気中の化学物質の濃度等	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な局所換気対策を明記する。	室内空気中の化学物質の濃度等
7. 光・視環境に関すること	7-1: 単純開口率		単純開口率
	7-2: 方位別開口比		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	評価方法基準による。	等級2または相当スラブ厚15cm以上
	8-2: 軽量床衝撃音対策	評価方法基準による。	等級1
	8-3: 透過損失等級	評価方法基準による。	等級1
	8-4: 透過損失等級(外壁開口部)	評価方法基準による。	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)	評価方法基準による。	等級3
	9-2: 高齢者等の配慮対策等級(共用部分)	評価方法基準による。	等級3
10. 防犯に関すること	10-1: 開口部の侵入防止対策		進入防止対策に配慮した内容を表示

## 別紙4 室内空气中化学物質の濃度測定要領

大阪府都市整備部住宅建築局公共建築室

### 1. 適用範囲

本要領は大阪府都市整備部住宅建築局公共建築室が発注する新築・増築・改築・改修（内装改修に限る）工事に適用する。

### 2. 測定対象化学物質

- 1) 一般施設、府営住宅は、下表①～⑤の5物質を測定対象とする。
- 2) 学校は、下表①～⑥の6物質を測定対象とする。

測定対象化学物質及び室内濃度指針値

測定対象化学物質	厚生労働省の指針値 (25°Cの場合)
①ホルムアルデヒド	0.08ppm (100 ug/m <sup>3</sup> )
②トルエン	0.07ppm (260 ug/m <sup>3</sup> )
③キシレン	0.05ppm (200 ug/m <sup>3</sup> )
④エチルベンゼン	0.88ppm (3,800 ug/m <sup>3</sup> )
⑤スチレン	0.05ppm (220 ug/m <sup>3</sup> )
⑥パラジクロロベンゼン	0.04ppm (240 ug/m <sup>3</sup> )

### 3. 測定対象室数、測定箇所数等

- 1) 一般施設、学校は特記による。
- 2) 府営住宅は建設戸数の10%以上の住戸を対象に、各住戸2室以上とする。  
なお、測定する住戸・居室は監督職員の指示による。（原則として日照の多い南側の居室とする）
- 3) 測定対象化学物質の採取位置は、1室1箇所の場合、室の中央付近とし、概ね床面上1.2～1.5mの高さとする。

### 4. 空気採取方式

- 1) 一般施設、学校は特記による。
- 2) 府営住宅は原則として拡散方式とする。

### 5. 空気採取方式別測定手順

#### 1) 拡散方式

測定は、パッシブ型採取器（サンプラー）を用いて、次の要領で行う。

<参考>

採取器	測定対象化学物質
測定バッジF パッシブサンプラー	ホルムアルデヒド
測定バッジV パッシブサンプラー	トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン、 パラジクロロベンゼン

① 30分換気

測定対象室のすべての窓及び扉（造り付け家具、押入れ等の収納部分の扉を含む）を開放し、30分間換気する。

② 5時間閉鎖

①の後、測定対象室のすべての窓及び扉を5時間以上閉鎖する。ただし、造り付け家具、押入れ等の収納部分の扉は開放したままとする。

③ 測定

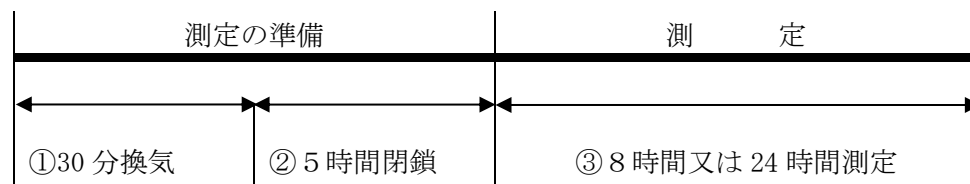
測定は次のイからハによる。

イ ②の後、測定する。

ロ 測定時間は原則として24時間とする。ただし工程等の都合により24時間測定が行えない場合は8時間測定とする。

なお、8時間測定の場合は、午後2時～3時が測定時間帯の中央となるよう、10時30分～18時30分までの時間帯で測定する。

ハ 測定回数は、1回とし、複数回の測定は、不要とする。



注：①②③において、換気設備又は空気調和設備は稼働させたままとする。ただし、局所的な換気扇等で常時稼働させないものは停止させたままとする。

2) 吸引方式

①、②は拡散方式と同様に行う。

③ 測定

測定は、次のイからハによる。

イ ②の状態のままで測定する。

ロ 測定時間は午後2時～3時ごろの時間帯で測定する。

ハ 測定回数は概ね30分間で2回以上採取する。

6. 分析

個々の採取機器ごとに定められた分析機関に送付し、濃度分析を行う。

7. 記録

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

8. 測定結果が厚生労働省の指針値を超えた場合の措置

1) 発生源を特定し、必要に応じて手直し工事等を行う。

2) 換気等の措置を講じた後、再度5.により測定を行う。

9. 施設引渡し時の説明

監督職員は、引渡し時に施設管理者に対して、室内空気中に化学物質を発散する恐れのある建築材料等の使用状況を提示し、必要に応じて措置に関する配慮事項等の説明を行う。

10. 測定結果等の報告

- 1) 分析結果により安全が確認された後は、速やかに報告書を作成すること。
- 2) 報告書は工事完了日までに監督員へ提出すること。
- 3) 監督員は報告書の内容を確認し、速やかに公共建築室に提出すること。

附則 本要領は、平成16年4月1日より施行する。

附則 本要領は、平成22年3月30日より施行する。

附則 本要領は、令和3年11月1日より施行する。

附則 本要領は、令和4年4月1日より施行する。