

別紙1 施設設計要領

市営住宅の要求水準について以下に示す。なお、市営住宅の提案および事業実施に際しては、公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号、最終改正平成21年3月30日国土交通省令台14号）整備基準チェックリスト、青森県福祉のまちづくり整備マニュアル、高齢者が居住する住宅の設計に係る指針、高齢者が居住する住宅の設計マニュアル等に基づく整備基準との適合性をチェックすること。

なお、本施設設計要領は、本事業における設計について、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場合において、提案を制限するものでない。

1. 建築

(1) 基本的事項

1) 団地計画

施設計画の基本方針については、本編に記載した内容によること。

2) 配置計画

- ① 周辺住宅への日影、圧迫感、風雪害、電波障害等の影響に配慮した住棟配置とすること。
- ② 各住戸の採光・日照・通風・暴風雪雨に配慮した住棟配置とすること。
- ③ 緊急車両や福祉車両の住棟アプローチを確保すること。

3) 動線計画等

- ① 人と自動車の動線に配慮した屋外環境計画とすること。
- ② 敷地内において周辺住民が通り抜けできるような歩行者動線を確保すること。
- ③ 住棟への出入口については、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とすること。

4) 省エネルギー

住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成25年国土交通省告示第907号）及び住宅・建築物の省エネルギー基準（平成25年10月1日改正）を遵守すること。

5) メンテナンス

- ① 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。
- ② 入居者の光熱水費の縮減に配慮した計画とすること。

- ③ 保守点検、将来の修繕、取替が容易な計画とすること。
- ④ 修繕や更新時に、可能な限り、躯体に影響を及ぼさない計画とすること。

6) リサイクル等

「青森県認定リサイクル製品」の使用に配慮すること。

7) 地元産材の使用

使用材料については、できる限り地元からの調達に配慮すること。

8) 断熱

外気に面する箇所（収容スペースを含む。）については、適切に断熱を行い、熱橋対策し、建物の耐久性向上と省エネルギーに努めること。

9) 災害対策

- ① 樋は、屋根面・バルコニー面等で集水する雨水量（過去10年間の最大雨量）を算定し、適切な径を採用すること。
- ② 屋根材は、強風時豪雪時においても危険のない工法・仕様とすること。

10) 避難

「2方向避難型」（総務省令第40号（平成17年））を原則とすること。

11) 防犯

防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針を参考にすること。

12) 侵入・事故防止

- ① 共用廊下、階段、雨樋等から、住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないように配慮すること。
- ② この場合、管理（保守点検）上支障のないよう考慮すること。

13) 段差の解消

屋内外を問わず、入居者及び附帯施設との利用者が通行する部分は、原則段差を解消すること。

14) 開口部の庇

バルコニーには屋根又は庇を設けること。ただし、上階のバルコニー等が屋根又は庇の役割を果たしている場合は、これに代えることができる。

15) 住棟の窓先空地

バルコニー、共用廊下からの落下物対策及び消防上有効な窓先空地を設けること。

16) 設備配管の埋設

給排水管、ガス管、電気配線・配管等の地中埋設は、原則として、スロープ、屋外階段等の建物・構造物の真下に設けないこと。

(2) 住戸計画

1) 住戸の型別供給

- ① 市営住宅の総戸数は、最低戸数を100戸とし、住戸タイプ別の面積、戸数等は要求水準書のとおりとする。
- ② 各住棟において、住戸タイプは混在させることを基本とする。

2) 住戸の所要室

住戸の居室は、全て洋室とすること。

(3) 構造

1) 構造

鉄筋コンクリート（RC）造相当とし、耐震・耐火構造とすること。

2) 屋根

住棟の屋根は、積雪対策、雪庇対策、結氷対策を十分に配慮した形式とすること。

3) 規模・階数

- ① 地上4階建以下とすること。
- ② 階高は2,700mm程度とすること。
- ③ 居室の天井高は2,400mm程度とすること。
- ④ 梁下有効高さは1,900mm以上（建具部分は除く）を確保すること。
- ⑤ 設計GL及び1階床高の設定に当たっては、大雪、大雨や水防法（昭和24年法律第193号）に基づく浸水想定（50cm～3m未満）に対する配慮を行うこと

4) 共用部分及び住戸の鍵

- ① 共用部分、専用部分の鍵は3本以上のセットとし鍵保管箱に整理し、引渡時に鍵リストと共に提出すること。
- ② 共用部分の鍵の方式については、実施設計時に市からの指示に基づいて決定するものとする。
- ③ 住戸の玄関扉の鍵は、ピッキングを困難にするなど防犯に配慮するとともに、スペアキーの作成や鍵交換が安価にすむ鍵とすること。

5) 室名の表示

電気室、機械室、トランクルーム等の共用部分の室名を明示すること。表示方式は、設計時に協議するものとする。

6) その他

外部金物、金具等は、ステンレス又はアルミ製を使用すること。

(4) 共用部分

1) 共通

- ① エントランスは、日常の通勤・通学・買物動線、駐車場からの動線を考慮し、利用しやすい位置に配置すること。
- ② 建具等でガラスを用いる部分については、ガラスの破損、衝突防止等に配慮した構造、材質とすること。
- ③ 本要求水準に規定する事項を除き以下に定める基準を満たすこと。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 公営住宅等整備基準チェックリスト2. 青森県福祉のまちづくり整備マニュアル3. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル |
|---|

- ④ 上記の各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。

2) 使用材料

- ① 床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上とすること。
- ② 手が触れやすい部分は、表面が滑らかな仕上げとすること。
- ③ 雨水等で汚れやすい部分は、必要に応じてより耐久性が高い仕上材を使用すること。

3) 雨水等対策

エントランス等には雨や雪が吹き込まないように扉を設けるとともに、床の勾配に配慮すること。

4) エントランス

- ① 外部との出入口については有効幅員900mm以上とすること。
- ② エントランスホールの扉については、車いす使用者が円滑に開閉して通過できる構造とすること。
- ③ エントランスホールには、集合郵便受、住戸案内板、掲示板を設置すること。
- ④ 集合郵便受は、南京錠（入居者負担による）が取り付けられるタイプとすること。

5) 昇降機設備（エレベーター）

- ① 3階建以上の全ての住棟には、トランク付エレベーターを1基以上設置すること。
- ② エレベーターの制御装置は、点字標示等の視覚障がい者に対応したものを設置すること。また、車いす使用者が利用しやすい位置に制御装置も設置すること（車いす使用者用の制御装置については、視覚障がい者対応は不要。）

6) エレベーターホール

- ① 共用廊下から連続した手摺を設置すること。
- ② エレベーターから降りた時に、見やすい位置に階数表示板を設置すること。
- ③ エレベーターホールの幅及び奥行きを1,500mm以上とすること。
- ④ エレベーターホールには、到着するかごの昇降方向を音声案内する装置を設置すること。ただし、かご内に、エレベーターの出入口が開いた際に、昇降方向を音声案内する装置を設置している場合は除く。

7) 昇降路(エレベーターシャフト)

- ① 昇降路に、居室（特に就寝室）が接することのないよう住戸の間取りを工夫すること。
- ② 昇降路が住戸の界壁に接する場合は、ガイドレールの支持位置をスラブ部分でとる、二重壁にするなど、固体伝搬音を減少させるよう配慮すること。

8) 共用廊下

- ① 有効幅員を1,400mm以上とすること。
- ② 共用廊下は屋内とし、適宜窓と網戸を設置し、採光や通風を確保すること。
- ③ 共用廊下は、できる限り死角を有しない配置、構造とすること。
- ④ 手摺を設置すること。

9) 共用階段

- ① 共用階段は屋内とし、適宜窓を設け、採光や通風を確保すること。
- ② 各階の見やすい位置に階数表示板を設置すること。
- ③ 主たる共用階段については、階段及び踊り場の有効幅員を1,200mm以上とすること。
- ④ 段鼻を出さない構造とすること。
- ⑤ 両側に連続して手すりを設置すること。
- ⑥ 踊り場には段差（周り段）を設けないこと。

10) その他

共用分電盤、集合保安器盤、電話端子盤等の設置場所を1か所に集中して確保すること。

(5) 専有部分

1) 基本性能

① 共通

ア 本要求水準に規定する事項を除き以下に定める整備基準を満たすこと。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 公営住宅等整備基準チェックリスト2. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（基本レベル）3. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（基本レベル） |
|---|

イ 上記の各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。

② 使用材料

使用材料については、できる限り地元からの調達に配慮すること。

③ 内部建具

建具の開閉音低減のための措置を講じること。

④ 外部建具（玄関扉除く）

ア サッシには、網戸を設置すること。

イ 外部開口部（サッシ）は、ペアガラス等断熱性能を有するものを使用すること。

ウ 2階以上の腰壁H=1,100mm以下には落下防止用手摺の設置すること。

⑤ その他

- ア 便所、洗面室・脱衣室の壁仕上げは、耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。
- イ 外部に使用する金物・金具は、原則としてステンレス又はアルミなど錆にくい材質を使用すること。

2) 各居室**① 玄関**

- ア 棟単位でマスターキーシステムとすること。
- イ 有効幅員W=800mm以上とし、ドアスコープ（内側蓋付）、ドアガードを設置すること。
- ウ 郵便受を設置すること。
- エ 住戸の玄関扉の鍵は、ピッキングが困難な構造にするなど、防犯に配慮するとともに、スペアキーの作成や鍵交換が安価にすむ鍵とすること。
- オ 上がりかまち部の昇降や靴の着脱のための手すりを設置できるように下地補強を行うこと。
- カ 下足箱（W=800mm×D=900mm程度）を設置すること
- キ 住戸前玄関付近に、ポーチ灯、ドアホン、室名札（室番号付）を設置すること。
- ク ドアホンは、トイレ等緊急呼出に対応すること。

② 廊下

- ア 床仕上げ面から700mm～900mmの範囲に手すりが設置可能な様に下地補強を行うこと。
- イ 有効幅員として780mm（柱等は部分的に750mm以上）確保すること。

③ 浴室

- ア ユニットバスは、修繕時には取替可能な構造とすること。
- イ ユニットバスは、1216以上のサイズとすること。
- ウ 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な構造とすること。
- エ 浴室の縁の高さ等が、高齢者の入浴に支障のない様に安全性に配慮すること。
- オ 防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。
- カ 寒冷地仕様、フラット床とし、サーモシャワー金具、鏡、照明を設けること。
- キ 浴槽出入りのための手すりを設置すること。

④ 洗面所・洗濯・脱衣所

- ア 洗面台は洗面化粧ユニット600型以上とし、シングルレバー混合水栓付とすること。
- イ 脱衣所において、手すりを設置できるように下地補強を行うこと。
- ウ 屋内物干（天井付）を設置すること。

⑤ 便所

- ア 扉の鍵は非常時解錠機能付とする。廊下からの出入りを標準とすること。
- イ 防露ロータンクタイプの洋便器を使用すること。
- ウ 将来介助者が必要な場合にも対応できるようにすること。
- エ トイレットペーパー等が置けるように棚を設置すること。
- オ 立ち座りのためのL型手すりを便器に近い壁に設置すること。
- カ 便所が居間又は居室に面する場合は、十分な遮音性に配慮すること。
- キ 緊急時の非常通報装置（ドアホンが警報を発するもの）を設置すること。

⑥ 台所

- ア 流し台（W=1,350mm以上）、コンロ台（W=750mm以上）、吊戸棚（W=1,350mm以上、H=500mm以上）、レンジフード（W=750mm以上）を設置すること。
- イ 流し台は、シングルレバー混合水栓とすること。
- ウ 調理器具の熱源については、ガスとし、全ての住戸においてガスコックを設けること。

⑦ 居室・食堂

- ア エアコン用スリーブ、エアコン取付用インサートを設置すること。ドレン勾配を考慮すること。
- イ エアコン用取付用補強は、全ての機種に対応できる位置とすること。共用廊下には排気しないこととし、排気筒や屋外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。
- ウ 居室には、付長押を設置し、可動式フックを附属させること。
- エ 居室の一つには、屋内物干（天井付）を設置すること。
- オ ストープ用スリーブを設置すること。

⑧ 収納

- ア 各居室について十分な収納スペースを確保すること。
- イ 収納には扉を設け、可動式の中棚（2段）を設置すること。また、必要に応じ、洋服掛け用のハンガーパイプを設置すること。

⑨ バルコニー

- ア 避難経路として有効な幅員を確保するとともに、物干し金物、入居者が設置するエアコン用室外機及びFF式ストーブの吸排気口が避難器具使用の妨げとならないよう、配置を十分に考慮すること。

- イ 物干金物はアルミ製とし、1ヶ所設置すること。
- ウ 雨水の排水溝、ドレン、樋を設置すること。
- エ 床仕上げは、防水性を有するものとする。
- オ 居室の前面には、通行に支障なくエアコン室外機を設置できるスペースを確保すること。また、エアコン室外機からの排水の処理にも配慮すること。

2. 電気設備

(1) 共通

入居者が使用する設備機器については、高齢者等が安心して使用できるように、安全性に配慮し、操作が容易な機器を選定すること。

(2) 幹線設備

- 1) 幹線は、敷地内に市営住宅専用の引込柱を建て、電力会社配電柱より受電し、建物まで地下埋設配管で引き込むこと。(電力会社より単独で受電する。)
- 2) 幹線は、電灯用は単相三線式200/100V、動力用は三相三線式200Vとすること。
- 3) 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本以上とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとする。
- 4) 住宅の契約電量は、当初30Aとし、最大50Aまで対応できるものとする。

(3) 照度

JIS Z9110 に定める照度基準に基づき、必要な照度を確保すること。

(4) 電気容量

熱源を電気、ガスいずれの場合も必要な電気容量を確保すること。

(5) 照明設備

1) 共通

- ① 照明器具は、メンテナンスが容易に出来るよう、取付位置や器具の仕様に配慮すること。
- ② 照明器具等について破損に強く、入手の容易なものとする。屋外器具については耐候性を考慮したものとする。

- ③ LED等の高効率、省エネルギー及び長寿命型器具を採用すること。

2) 共用部

- ① 共用部の照明は、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。
- ② 外構、駐車場等の外灯については、太陽光発電によるものを基本とし、点灯方式は自動点滅器による常夜灯とすること。
- ③ 一般電源を併用する場合は、共用回路より供給すること。

3) 専用部

- ① 玄関ホール、廊下、食堂、居間、居室、便所、洗面所、浴室、物置（トランクルーム）には照明器具を設置すること。
- ② 台所、洗面の流し元には棚下灯を設置すること。
- ③ 各室の照度は、JIS 照度基準（床面平均照度）とすること。

(6) コンセント設備等

コンセント設備については、以下の設置箇所及び設置数とする。

台所	<ul style="list-style-type: none"> ・冷蔵庫用（2口ET付）1カ所以上 ・電子レンジ用（2口ET付）1カ所以上 ・その他（2口）1カ所以上
居間	<ul style="list-style-type: none"> ・テレビ用（2口、直列ユニット付）1カ所以上 ・電話用（2口、モジュラー共）1カ所以上 ・ストーブ用（2口）1カ所以上 ・その他（2口）1カ所以上
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・便座用（2口ET付）1カ所以上
洗面所	<ul style="list-style-type: none"> ・洗濯機用（2口ET付）1カ所 ・洗面台用（接続ボックス）1カ所
居室	<ul style="list-style-type: none"> ・テレビ用（2口、直列ユニット付）1カ所以上 ・ストーブ用（2口）1カ所以上 ・その他（2口、モジュラー共）1カ所以上
住戸内廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンス用（2口）1カ所以上
エアコン用	<ul style="list-style-type: none"> ・居間、居室（H=2,100）に1口ET付を各1カ所以上

※冷蔵庫用、電子レンジ用、洗濯機用、エアコン用など負荷容量の大きいもの、また必要のあるものは単独の専用回路とすること。

(7) スイッチ

- 1) 照明器具、換気扇等のスイッチは、ワイドスイッチOFF 表示灯付とすること。換気扇は、ON/OFF 表示灯付とすること。
- 2) 玄関・廊下等は、必要に応じて三路、四路スイッチを使用すること。

(8) 電話設備等（共有）

- 1) 必要に応じて電話用の引込柱を設置し、各階弱電端子盤まで配管すること。（予備管含む）
- 2) 電話用モジュラーは、コンセントと同一ボックスとし、使いやすい位置に設置すること。
- 3) 各階弱電端子盤には、テレビ共聴設備も収容すること。

(9) 電話設備等（専有）

- 1) 電話用モジュラーは、各住戸の居間、居室に設置すること。
- 2) 各階弱電端子盤から各住戸の電話用モジュラーまでの配線を実装すること。
- 3) 各住戸へ光ファイバーケーブルの配線が可能な弱電端子板の大きさ、配管を確保すること。
- 4) 各住戸の玄関（外部）にドアホンを設置すること。便所からの非常通報については全室対応）

(10) テレビ共聴設備

- 1) アンテナはステンレス製とすること。
- 2) アンテナ用基礎の予備（配管共）を1基設置すること。
- 3) 直列ユニットは居間・居室に設置すること。
- 4) 共聴配線は他の住戸からの送り配線としないこと。

(11) 凍結防止設備

各住戸及び共用部分については、凍結防止に配慮すること。

(12) 火災報知設備

消防法令等に基づき適正に設置すること。

(13) 受水槽電気設備

- 1) ポンプ廻り配管については、凍結防止に配慮すること。
- 2) 受水槽室内機器は、緊急時には警報を発報する機能を備えること。

(14) 配線・配管等

- 1) 敷地内の給排水管、ガス管、電気配管等の埋設は、維持管理がしやすいように構造物の真下部分に設けないこと。
- 2) 屋外の地中埋設配線にはコルゲートケーブルを使用しないこと。
- 3) 屋外露出配管にはステンレス管等を使用すること。また、ライニング鋼管は使用しないこと。
- 4) バルコニーに面した居室には電気用のスリーブを1ヶ所以上設けること。(雨仕舞いに注意すること。)

3. 機械設備

(1) 住戸内外機械設備

1) 給水設備

計画人員は以下とする。

住戸タイプ	1DK	2DK(1LDK)	3DK(2LDK)
計画人員	2人	4人	5人

- ① 給水箇所は、便所・洗面・洗濯機・浴槽・シャワー・台所・給湯器とすること。
- ② 各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。
- ③ 原則として、さや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付位置は水抜き可能な場所とすること。
- ④ PS内は、凍結防止に配慮すること。
- ⑤ 水道メーターの設置については、水道課及び管理課と協議をすること。

2) 排水設備

住戸内排水は、汚水・雑排水合流方式または、分流方式とすること。

3) 給湯設備

① 給湯箇所

給湯器用の箇所は、浴室、洗面、台所の3箇所を給湯とすること。

② 給湯器

コスト等を考え、入居者へ配慮した給湯器を設置すること。

③ 給湯リモコン

台所及び浴室の2箇所に設置すること。

④ 配管方式

さや管ヘッダー方式とすること。

4) 換気設備

① 台所

レンジフードファンとすること。

② 浴室・トイレ

単独排気とすること。

③ その他

24時間換気対応（熱交換型を推奨）とすること。

5) ガス設備

① 各戸パイプシャット内にガスメーター（ガス供給会社貸与品、マイコンメーター）を取り付けること。

② ガス台天端にガス用サービスコック（20A×1）を設置すること。

6) 各住戸熱源

各住戸別に電気代、ガス代等の使用料金が請求される契約方式とすること。

7) その他

給水、排水、通気、給排気等の配管、ダクトに結露対策を施すこと。

(2) 昇降機設備（エレベーター）

1) 配置計画

3階以上の住棟には、少なくともエレベーター1基を設置すること。

2) 規格・速度

① 機械室レス型エレベーターとすること。

② 各住棟少なくとも1基は以下のとおりとする。

1. かご及び昇降路の出入口の有効幅員は850mm以上とすること。

2. かごは、奥行が内法寸法で1,350mm以上、床面積1.83㎡以上とし、ストレッチャーに対応し、引越等の荷物運搬を考慮したものとする。

3) 安全性

防犯窓付とすること。

4) 非常時の対応

① 連絡装置

同時通話式インターホンを、かご内、1階のエレベーターホール（ボックス内取付）に設置すること。

② 制御装置等

ア かご内は、かごが停止する予定階を表示する装置及び現在位置を表示する装置を設置すること。

イ かご内は、かごの到着する階、出入口の開閉を知らせる音声案内装置を設置すること。

ウ かご内は、車いす使用者が利用しやすい位置に制御装置を設置すること。
（車いす使用者用の制御装置 については、視覚障がい者対応は不要）

③ 警報装置

ア 1階インターホンボックス内に、リセットボタン付警報ブザーを設置すること。

イ かご上警報ブザーを1箇所設置すること。

ウ かご内警報押しボタンを2箇所（福祉型の正副操作盤）設置すること。

④ 地震管制運転装置、その他

ア 地震時には、速やかにエレベーターを最寄りの階に停止させ、扉を開くよう地震管制運転装置（P波）付とすること。

イ 停電時自動着床装置付とすること。

ウ 自動通報システム付とすること。

5) 維持管理対応

① 遠隔監視

遠隔監視システム（緊急通報）に必要な配管配線を、エレベーター装置から集合保安器箱まで行い、外部管理会社と連絡可能とすること。

② 昇降路

ピット内は、防水仕上げとし、水がたまることがないように施工すること。

6) 電気設備

- ① 点検用コンセント（2個穴アース付、AC100V 10A以上）を1箇所、最下停止階から手の届くピット内に設置すること。
- ② 昇降路外部から保守点検可能な構造とすること。

(3) 消防用設備

1) 消火器

- ① 消火器は、原則として共用部に設置すること。
- ② 消火器は、壁収納型の消火器ボックス内に設置とし、盗難防火用警報ベル付とすること。

2) 自動火災報知設備

事業者の提案する施設の構造・規模に応じて、適法に自動火災報知設備を設置すること。

3) その他

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の推奨レベル（車いす対応（障がい者対応）住戸に適応）で求めている「自動消火装置又はスプリンクラーの設置」については、未対応で構わないものとする。

4. 附帯施設

(1) 附帯施設及び外構

1) 共通

- ① 本要求水準に規定する事項を除き、高齢者が居住する住宅の設計マニュアルに定める整備基準を満たすこと。
- ② 上記の各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。

2) 駐車場

- ① 屋外平面式駐車場とし、台数は（仮称）北園団地は32台以上とし、（仮称）瀬戸山団地は48台以上すること。
- ② 1台当りの区画は2,500mm×5,000mm以上とすること。
- ③ 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。
- ④ 車両のヘッドライトによる周辺への光害に配慮すること。
- ⑤ 駐車スペースには、通し番号をマークすること。
- ⑥ 端の駐車区画等については、容易に回転できるよう回転スペースを確保すること。

- ⑦ 駐車場の通路の幅員は、片側駐車の場合5.0m程度、両側駐車の場合5.0m以上とし消防車、救急車等の進入に支障のない構造とすること。
- ⑧ 透水性アスファルト舗装等、雨水排水を考慮した構造とすること。
- ⑨ 排気ガスが直接住戸に当たらないよう配慮すること。

3) 駐輪場

- ① (仮称)北園団地には、住棟内に40台分以上を整備すること。(仮称)瀬戸山団地には、住棟内に40台分以上を整備すること。なおサイクルラックの使用は不可とする。
- ② 1台当りの区画は、600mm×2,000mm以上とする。
- ③ 天井又は内壁にガード付蛍光灯を設置する。点灯方式は自動点滅器+スイッチとすること。

4) 自動二輪車用駐車場等

- ① 自動二輪車用駐車場(原動機付自転車用駐輪場を兼ねる)は、駐輪場台数の約5~10%程度を確保すること。
- ② 住戸や敷地外への騒音等に配慮した配置とすること。

5) トランクルーム

- ① 本市での生活に配慮した戸数分の物置を住棟内に一体で整備すること。
- ② 住棟内共用部分から使用できる構造とすること。
- ③ 耐久性に配慮した構造とすること。

6) ごみ集積所

- ① 市営住宅とは別棟とし、耐久性の高い屋根付の構造とすること。既製品の使用も可能とする。
- ② ごみ置場の設置場所、仕様、規模は十和田市民生部まちづくり支援課と協議の上、決定すること。
- ③ ごみ置場の配置計画に当たっては、収集車の停車スペースの確保に留意すること。
- ④ ごみ置場には、施錠付水栓及び排水施設を設けること。
- ⑤ ごみ置場の床は、清掃および排水しやすい仕上げとすること。
- ⑥ ごみ置場は、犬・猫・カラス等にごみを荒らされないような対策を講じた構造とすること。

7) 緑地等

- ① 事業用地内には、十和田市開発行為に関する指導要綱に準じ、必要に応じて事業用地の面積の3%以上の緑地等を設けること。
- ② 建替住宅や道路から見通しが確保できる位置に配置すること。
- ③ 幼児、児童の道路への飛び出しが避けられるよう、道路に近接する場合は植え込みや花壇、外柵等を設ける。
- ④ 安全性及び耐久性の高い休憩用のベンチ等を設置しても良いが、遊具及び花壇等は設置しないこと。

8) 外構等

① 全般

- ア 屋外空間を創出し、良好なコミュニティーの形成に配慮すること。
- イ 敷地内通路等は、火災や地震等の災害時の避難・消防活動が容易に行える構造とすること。
- ウ 青少年の非行防止や団地内での犯罪発生防止の観点から、死角や人目が届かない空間をつくらないように配慮すること。
- エ 高所からの転落や、つまずきによる転倒など、日常生活の中での事故防止に配慮すること。
- オ 外構の使用材料は、滑りやすいもの、怪我をしやすいもの等危険な素材を避け、構造物は面取りをするなど配慮すること。
- カ 排水溝を設ける場合は、車いすやベビーカー等の車輪が落ち込まない構造の溝蓋を設置すること。
- キ 高さ1 m以上の擁壁、急な法面が生じる場合はフェンスや植栽帯を設け、擁壁等の天端に近づけないよう配慮すること。
- ク 屋外附帯施設の屋根に、子供が上がることをできないよう配慮すること。
- ケ 上階からの落下物の危険性がある部分は、植栽帯とするなど人が入りにくいしつらえとすること。

② 敷地内通路

- ア 住棟の出入口や階段から、他の建物内を通過せずに敷地外へ至る歩行者用通路を確保すること。
- イ 周辺住民の生活の利便性を損なわないよう、事業用地内を歩行して通過できるよう配慮すること。
- ウ 敷地の前面道路や最寄りの駐車場から1階住戸の玄関へは、平面及びスロープでのアクセスとすること。なお、スロープの勾配は1/20以下とし、杖や車いすの脱輪防止のため、縁石を立ち上げること。

- エ 透水性アスファルト舗装等、雨水排水を考慮した構造とすること。
- オ 動力源を用いたロードヒーティングの設置はしないものとする。

③ 側溝

- ア 敷地周辺及び必要に応じて、敷地内に適宜設置すること。
- イ 細目グレーチング等を設置するとともに、適宜中継柵を設置すること。

④ 外灯

- ア 駐車場、歩行者用通路等の必要な箇所に適宜設置すること。
- イ 夜間安全に住戸まで到達できるよう安全性に配慮して必要な照度を確保すること。
- ウ 住棟共用灯や敷地外の道路灯などと併せて総合的に検討し、効率的に設置すること。
- エ 住戸内に明かりが入らないよう配慮すること。
- オ 光害対策として、照度調整が可能であること。
- カ 外灯器具の材質は、ステンレス等の耐候性の良いものとする。
- キ LED等の高効率、省エネルギー及び長寿命型器具を採用すること。

9) 堆雪スペース

事業用地内各所に適宜配置すること。

10) その他

- ア 隣接する民地との境界については、フェンス等を設置すること。
- イ 敷地と道路境界には、境界杭及び境界ブロックを設置すること。
- ウ 降雪時における通路及び駐車場の除雪について、影響が最小限になるよう考慮すること。

5. 屋外消防水利

(1) 消防水利

設計前に十和田市水道課及び十和田地域広域事務組合消防本部と協議をし、必要に応じて消火栓を設置する。

別紙2 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

「添付資料」は例示であり、事業者は、本基準に適合していることを確認できる資料の名称を記載すること。

本表は、提案書の様式として提出すること。

応募者名: _____

項目		公営住宅等整備基準の規定項目	確認	添付資料(例)	備考 (適合しない場合の理由)
敷地	位置の選定	災害、公害等による居住環境阻害の回避及び通勤、通学等の日常生活の利便を考慮している。(第5条関係)	<input type="checkbox"/>		
	敷地の安全等	軟弱地盤等の場合に地盤改良等安全上必要な措置が講じられている。(第6条1項関係)	<input type="checkbox"/>	・建築確認済証(写)、それに準じる書面	
		雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられている。(第6条第2項関係)	<input type="checkbox"/>	・雨水処理施設計画に関する説明書 ・建築確認済証(写) ・汚水処理計画に関する説明書	
公営住宅等	公営住宅	住棟等の基準 日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮している。(第7条関係)	<input type="checkbox"/>	・建築確認済証(写) ・消防法に基づく同意(写) ・住棟・その他の施設計画に関する説明書	
		住宅の基準 防火、避難及び防犯のための措置が適切となっている。(第8条第1項関係)	<input type="checkbox"/>	・建築確認済証(写) ・消防法に基づく同意(写) ・防犯対策に関する説明書	
	住宅の基準 住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置(*)が講じられている。(第8条第2項関係) (*評価方法基準第5の5の5-(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置)	<input type="checkbox"/>			

別紙2 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

項目		公営住宅等整備基準の規定項目	確認	添付資料 (例)	備考 (適合しない場合の理由)
公営住宅等	公営住宅 住宅の基準	<p>住宅の床及び外壁の開口部には、遮音性能の確保を適切に図るための措置(*)が講じられている。(第8条第3項)</p> <p>(* 評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①dの基準)を満たすこととなる措置及び評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置)</p>	□		
		<p>構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置(*)が講じられている。(第8条第4項)</p> <p>(* 評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準(木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級1の基準)を満たすこととなる措置)</p>	□		
		<p>給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置(*)が講じられている(第8条第5項関係)。</p> <p>(* 評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置)</p>	□		

項目		公営住宅等整備基準の規定項目	確認	添付資料 (例)	備考 (適合しない場合の理由)
公営住宅等	公営住宅	19㎡以上80㎡以下となっている。 (第9条第1項及び第2項関係)	<input type="checkbox"/>	・住戸の設計仕様に関する説明書	
		給水、排水及び電気の設備並びに便所が設けられている。(第9条第3項関係)	<input type="checkbox"/>		
		炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話回線が設けられている。(第9条第3項関係)	<input type="checkbox"/>		
		居室における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置(*)が講じられている。(第9条第4項関係) (*居室の内装の仕上げに特定建材を使用する場合にあっては、評価方法基準第5の6の6-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置)	<input type="checkbox"/>	・設計住宅性能評価書(写)	
		住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性を適切に確保するための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置(*)が講じられている。(第10条関係) (*評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置)	<input type="checkbox"/>		
	附帯施設	通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置(*)が講じられている。(第11条関係) (評価方法基準※ 第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置)	<input type="checkbox"/>	・設計住宅性能評価書(写)	
	共同施設	児童遊園	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公園等の整備状況に応じた適切な位置及び規模となっている。(第13条関係)	<input type="checkbox"/>	
	集会所	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公民館等の整備状況に応じた適切な位置及び規模となっている。(第14条関係)	<input type="checkbox"/>		本事業においては多世代交流施設はなし

別紙2 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

項目		公営住宅等整備基準の規定項目	確認	添付資料（例）	備考 （適合しない場合の理由）	
公営住宅等	共同施設	広場及び緑地	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されている。（第15条関係）	<input type="checkbox"/>		
		通路	敷地の規模、形状等に応じて、日常生活の利便、通行の安全等に支障がないよう合理的に配置されている。（第16条第1項関係）	<input type="checkbox"/>		
			階段部に補助手すり又は傾斜路が設けられている。（第16条第2項関係）	<input type="checkbox"/>		
費用の削減		設計の標準化、合理的工法の採用等に努めることにより、建設及び敷地管理に関する費用の削減に考慮している。（第4条関係）	<input type="checkbox"/>			

※ 評価方法基準とは、住宅等の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）第3条第1項に規定する評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）をいう。

別紙3 住宅性能評価の等級

住宅性能の等級については、「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」を参考すること。ただし、下記の内容は最低限の水準を示すものであり、事業者からの提案によるより良い仕様を求める。

■「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」

- 1 公営住宅等整備基準(以下「整備基準」という。)第8条第2項の措置は、原則として、住宅が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)第3条第1項の規定に基づく評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。)第5の5の5-1(3)の等級4の基準を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級3の基準を満たすこと。
- 2 整備基準第8条第3項の措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあつては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たすこと。
- 3 整備基準第8条第4項の措置は、住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造の住宅にあつては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準)を満たすこと。
- 4 整備基準第8条第5項の措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすこと。
- 5 整備基準第9条第3項の措置は、公営住宅の各住戸の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあつては、同(3)ロの等級3の基準を満たすこと。
- 6 整備基準第10条の措置は、住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこと。
- 7 整備基準第11条の措置は、公営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置とする。

別紙4 化学物質室内濃度調査要領

1. 採取時期

- (1) 内装工事完了後とする。
- (2) 室内の換気を十分に行い、化学物質の低減に努めた上で採取日を決定すること。

2. 採取を行う住戸・居室

- (1) 測定する住戸の数は、建設戸数の10%以上とし、各住戸2室以上とする。
- (2) 測定する住戸・居室については、市の指示による（日照の多い南側の居室を原則とする）。

3. 採取位置

当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね1.2mから1.5mまでとする。

4. 採取前及び採取中の開口部の開閉

化学物質の採取を行う前に、当該住戸の全ての窓や扉（造付け家具、押入れなどの扉を含む）を30分間開放し、屋外に面する窓及び扉を5時間以上閉鎖した後採取すること。

当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね1.2mから1.5mまでとする。

5. 換気設備の稼働

停止した状態とする。

6. 測定物質

ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン

7. 測定方法

- (1) 品確法の評価方法基準第5の6の6-3の(3)のロに定める方法によること。
- (2) 原則として財団法人ベターリビングによるパッシブ型の採取機器（サンプラー、測定バッジF／ホルムアルデヒド用、測定バッジV／トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン用）を用いた方法とするが、その他として以下の採取機器による測定も可とする。

1) ホルムアルデヒド測定機器

- ・パッシブサンプラーDSD-DNPH（シグマアルドリッチジャパン(株)）
- ・パッシブガスチューブ 8015-069（柴田科学 TIS(株)）

2) トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン測定機器

- ・有機ガスモニターNo. 3500（スリーエムヘルスケア株）

3) パッシブ型による測定回数は1回とする。パッシブ型以外の測定機器によっては、同時に又は連続して2回以上行わなければ正確な結果が得られない機器があるので注意すること。

8. 記録

- ・採取時、測定室ごとに次の採取条件を記録すること。
- ・採取条件：採取開始年月日、採取時刻、室温、相対湿度、天候、日照の状況

9. 濃度分析

個々の採取機器ごとに定められた機関で分析を行うこと。

10. 測定結果等の報告

- (1) 分析結果により安全確認が確認された後は、速やかに報告書を作成すること。報告書の作成要領については、測定前に市から指示を受けておくこと。
- (2) 報告書は、工事完成日までに市へ提出すること。