

広島市市営住宅の基本仕様

平成28年12月に策定した「広島市市営住宅マネジメント計画（推進プラン編）」に基づく市営住宅の建替え・更新を行うに当たっては、円滑かつ効率的な計画の推進に向け、次に示す、プランニングの基本方針及びこれに沿った具体の基本仕様を設け、実施設計において運用することとする。

ただし、基本仕様の各部分について、これにより難い特別の事情がある場合には、必要に応じて個別に基本仕様とは異なる仕様とすることができるものとする。

1 基本方針

(1) 長期にわたって有効に使い続けられるストックの形成

高い耐久性と可変性を兼ね備えた躯体・設備計画とすることで、将来生じうるニーズの変化にも柔軟に対応できる、長期的に有効活用できるストックを形成する。

(2) イニシャル・ランニングコストの縮減

高い耐久性と可変性を兼ね備えた住宅の整備に向けて、工期短縮が図られる工法や規格化された資材の採用等によるイニシャルコストの縮減、使用材料の高耐久化や点検・更新しやすい工法・材料の選択等によるランニングコストの縮減に努める。

(3) コミュニティケアと在宅介護を見据えた施設計画

入居者間の交流や自然な見守りを促す工夫が容易となる住戸、住棟、土地利用計画を連続的に展開することで、住宅全体でコミュニティケアに配慮する。

バリアフリー環境の整備に当たっては、ゆとりのある寝室や水廻りなど、在宅で無理なく介助、介護できる工夫を行う。

(4) 立地特性をふまえた施設計画

都市デザインを推進する先導的な役割を果たすよう配慮し、立地特性をふまえて、地域資源を活かしたコミュニティスペースの創出や、周辺との調和を図りつつ新たな景観をつくることで、地域の価値を高める住宅への転換を図る。

2 基本仕様

(1) 住棟等の基準

| 項目 | 内容 |
|---------------|---|
| ① 基本事項 | <input type="checkbox"/> 「公営住宅等整備基準」及び「広島市公共施設福祉環境整備要綱（以下「福祉要綱」という。）」等の関係規程に適合する計画とする。 |
| ② 敷地等の安全性・防犯性 | <input type="checkbox"/> 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 <input type="checkbox"/> 敷地には、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を設ける。 <input type="checkbox"/> バルコニー側に消防緊急車進入路を確保する。 <input type="checkbox"/> 共用廊下、共用階段、エレベーターホールは、死角が生じないように見通しを確保し、必要以上に広くしない。 <input type="checkbox"/> 防犯や通行の安全性等を考慮し、敷地内に常夜灯、防犯灯を配置する。 <input type="checkbox"/> 住棟 1 階出入口や主要な通路部分や 1 階バルコニー前の空間について、上階から洗濯物や鉢植などの落下物等の恐れがある場所は、落下物防止のために有効な庇の設置や植栽帯とするなど事故防止に有効な措置を講ずる。 <input type="checkbox"/> バルコニー腰壁上部の天端は、鉢植などが置けないように傾斜を設けるなどの対策を講ずる。 |
| ③ 省エネルギー | <input type="checkbox"/> 屋根等の省エネルギーに関する項目は、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（省エネ法）の規準を遵守するとともに、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示基準（以下「住宅性能表示基準」という。）の等級 4 に適合させる。なお、各部の断熱材仕様は、以下の仕様を基本とし、地域、方位等により調整する。屋根等の吹き付け硬質ウレタンフォームは、A 種使用を標準とし、厚さは以下の数値以上とする。 <input type="checkbox"/> 屋根 ・外断熱 硬質ウレタンフォーム保温板 2 種 2 号・厚 30 mm <input type="checkbox"/> 外壁、柱、梁 ・内断熱 吹き付け硬質ウレタンフォーム A 種 1H・厚 35～50 mm <input type="checkbox"/> 給水・給湯設備のうち、原則、節水型器具を設置する。 <input type="checkbox"/> 照明器具は、LED とする。 |

(2) 構造計画

ア 各部の基準

| 項目 | 内容 |
|------|---|
| ① 構造 | 架構・住宅形式 <input type="checkbox"/> 耐震壁付ラーメン構造とする。 <input type="checkbox"/> 原則、2 方向避難・開放型特定住宅等とする。 <input type="checkbox"/> 上下階の住戸タイプは原則として同じものとする。 |
| | 壁 <input type="checkbox"/> 妻壁は耐震壁とし、中間の耐震壁を数スパンごとに集約する。 <input type="checkbox"/> 妻壁には基本的に開口部を設けないこととする。 <input type="checkbox"/> 耐震壁を設けないスパンは、乾式耐火・遮音壁（認定品）を用いる。 |

| | | |
|---------------|-------|--|
| | 梁・スラブ | <input type="checkbox"/> 桁行方向の小梁を設けず、専有部には基本的に梁型を設けない。 <input type="checkbox"/> 置き床・天井として躯体と設備を分離し、水廻りの間取りの変更が容易となる構造とする。 <input type="checkbox"/> スラブは、プレキャストコンクリートを用いることを標準とする。ただし、社会情勢、経済状況等の変化を勘案し、個別に適切な工法を選択することができるものとする。 |
| ② 非耐力壁 | | <input type="checkbox"/> 外壁は、RC壁（壁厚120mm以上）とする。（内部に設備配管がある場合には壁厚150mm以上とする。） <input type="checkbox"/> RC造による耐震壁を設けない部分の界壁には、乾式耐火・遮音間仕切壁（認定品）を用いる。 <input type="checkbox"/> 建築基準法により、必要とされる耐火性能及び遮音性能を確保する。 ※ 遮音性能については、住宅性能表示基準の界壁の透過損失等級1（令22条の3に定める透過損失）から等級4（Rr-55等級以上）まで定められていることを勘案し、適切に設定する。 |
| ③ 屋根 | | <input type="checkbox"/> 陸屋根（屋根保護防水密着断熱工法(AI-2)）を標準とする。 <input type="checkbox"/> 屋根、屋上形状は景観や全体のデザイン、点検・清掃を考慮する。 |
| ④ 階高 | | <input type="checkbox"/> H=3,000mm程度とする。 |
| ⑤ スラブ・置き床 | | <input type="checkbox"/> 躯体段差は設けないようフラットスラブとする。 <input type="checkbox"/> 住戸の床は、プレキャストコンクリートと現場打ちコンクリートの合成スラブとし、厚さ250mmを標準とする。ただし、構造計算により、構造上支障がないと認められる場合を除く。 <input type="checkbox"/> 住戸の床スラブは遮音、振動性能を確保する。（住宅性能表示基準の重量床衝撃音対策等級2以上） <input type="checkbox"/> 排水管勾配を確保するため、置き床高さは250mm程度を確保する。 <input type="checkbox"/> 1階躯体床面は、GL+300mm以上とする。 |
| ⑥ 天井高・天井 | | <input type="checkbox"/> 居室天井高H=2,300mm以上、洗面所・トイレ天井高H=2,100mm以上を確保する。 <input type="checkbox"/> 天井フトコロは、H=100mm以上を確保する。 |
| ⑦ 雑壁 | | <input type="checkbox"/> 梁間方向：乾式耐火・遮音壁（認定品）とする。 <input type="checkbox"/> 桁行方向：外壁は、RC壁・厚さ120mm程度とする。（内部に設備配管がある場合には壁厚150mm以上とする。） |
| ⑧ エレベーター及び昇降路 | | <input type="checkbox"/> 住棟の階数、戸数等を踏まえた適切な台数、速度を設定し、エレベーター交通計算により、計画の妥当性を確認したうえで、戸数等に応じた基数のエレベーターを設ける。 <input type="checkbox"/> 1棟のエレベーター台数が1台である場合は、更新時に備えて予備シャフトを設置する。 <input type="checkbox"/> 昇降路は、防音及び振動によるトラブルがないように、原則として住戸に隣接しないように配置する。 |
| ⑨ 床下点検ピット | | <input type="checkbox"/> 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。 |

(3) 消防設備

| 項 目 | 内 容 |
|------|--|
| 基本事項 | <input type="checkbox"/> 消防法令に基づき、必要な消防設備（消火器、自動火災報知設備など）を適切に計画する。 |

(4) 共用部

| 項 目 | 内 容 |
|----------------|---|
| ① 住棟出入口及び玄関ホール | <input type="checkbox"/> 床に段差を設けない。なお、雨水の浸入防止等で床高を上げることで住棟出入口で段差の生じる部分には、1/15以下の斜路を設ける。 <input type="checkbox"/> 1階エレベーター付近を玄関ホールとし、集合郵便受け、掲示板、住棟案内板を設置する。 <input type="checkbox"/> 警報盤、受信機等は、これらから発信される警報等を誰もが容易に識別できるよう、玄関ホール等人通りの多い場所に設置する。 |
| ② 共用廊下 | <input type="checkbox"/> 廊下の有効幅員は1,200mm以上とする。 <input type="checkbox"/> 共用階段（片側）、共用廊下（手すり壁側）、エレベーターホール（片側）には、補助手すりを設置する。 <input type="checkbox"/> 補助手すりの設置高さはFL+750～800mmとする。 <input type="checkbox"/> 転落防止用手すりは、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合は床面から1,100mm以上、腰壁等の高さが650mm未満の場合においては腰壁等から1,100mm以上の高さとする。 <input type="checkbox"/> なお、手すり子の相互間隔は内法寸法で110mm以下とする。 <input type="checkbox"/> スロープを設ける場合は、福祉要綱に基づき、勾配を1/12以下とする。 <input type="checkbox"/> 各戸玄関前のアルコーブを利用するなどにより、共用廊下には適宜車いす回転スペース（1.5m×1.5m）を確保する。 <input type="checkbox"/> 床は、段差を設けず、防水に配慮した構造とし、滑りにくい仕上げ材料を用いる。 <input type="checkbox"/> 共用廊下側にエアコン室外機の設置を計画する場合は、排水溝を設ける。 <input type="checkbox"/> 共用廊下、バルコニーの床仕上げ材は、長尺塩ビシートを標準とする。 |
| ③ エレベーターホール | <input type="checkbox"/> エレベーターホールから各住戸までは歩行距離50m以内を目安とすること。50mを大きく超える場合は、エレベーターを複数箇所に分割して設置する。 <input type="checkbox"/> 廊下等の動線から分離した人だまりを設け、車いすが回転できるスペースを設ける。 <input type="checkbox"/> エレベーターホールには、風除スクリーン等の防風・防雨に有効な措置をし、また、エレベーター前に排水溝を設置するなどして、エレベーターシャフト内への雨水の浸入を防ぐ。 <input type="checkbox"/> エレベーターホールには、ベンチを設けて憩いの場とするなど、コミュニティスペースとしての空間とする。 |

| 項 目 | 内 容 |
|-------|---|
| ④ 階段 | <input type="checkbox"/> 共用階段には、片側に補助手すりを設置し、建築基準法で必要な有効寸法を確保する。 <input type="checkbox"/> 共用階段の少なくとも1つは屋上まで接続し、維持管理のための出入りや機器の搬出入のしやすさに配慮する。 <input type="checkbox"/> 共用階段は、住宅性能表示基準における共用階段・等級5の基準を参照し、以下の構造とすること。なお、踊り場には段差を設けない。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 面(T)と蹴上げ(R)の関係を $550\text{ mm} \leq 2R+T \leq 650\text{ mm}$、勾配 $\leq 7/11$ (目安：蹴上げ160mm程度、踏み面250mm程度) <input type="checkbox"/> 階段の踏面の端部とその周囲の部分との色の明度差を大きくするなどにより段を容易に識別できるものとする（段鼻：ノンスリップゴム、タイル等）。 |
| ⑤ 外装材 | <input type="checkbox"/> 手すりは、アルミ手すりを主とする。 <input type="checkbox"/> 縦格子手すりを、標準的な仕様とするが、横ルーバー手すりなど遮蔽性を高めつつ通風性を確保する仕様も可とする。この場合、足掛かりに注意する。 <input type="checkbox"/> コンクリート手すりは、主に駐車場や周辺に対面する低層部に限定して用いる。 <input type="checkbox"/> 外壁等の仕上げは、フッ素系の外装塗材とし、以下を標準とすること。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁：合成樹脂エマルジョン系複層仕上塗材 ・ 軒裏：合成樹脂エマルジョン系薄付仕上塗材 |

(5) 専用部

ア 専用部分の共通事項

| 項 目 | 内 容 |
|------------|---|
| ① 共通事項 | <input type="checkbox"/> 建築基準法に基づくシックハウス対策を適切に行う。 <input type="checkbox"/> 住戸内は、原則、段差のない床仕上がりとする。なお、玄関出入口：20mm以下、玄関上がり框：110mm以下、浴室出入口：20mm以下、バルコニー掃き出しサッシ：段差180mm以下とする。 <input type="checkbox"/> 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、インサート、室外機設置スペース、コンセントを計画すること。なお、電気容量については、汎用レベルのメーカーの製品が使えるよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 内部建具（襖を含む。）の寸法は、一般的な定尺のものとする。 |
| ② 内装工法及び仕様 | <input type="checkbox"/> 社会情勢、経済状況等の変化を勘案し、個別に適切な工法（内装パネル工法、軽量鉄骨壁工法など）を選択することができるものとする。 <input type="checkbox"/> 間仕切壁・天井 石膏ボード厚さ9.5mmを標準とする。 |
| ③ 下地補強 | <input type="checkbox"/> 居室全室にルームエアコンを取り付けられるよう、室内機設置のための下地補強又はボードアンカー等による室内機の設置が可能となる下地を計画する。なお、補強等の位置については、汎用レベルのメーカーの製品が使えるよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 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。 |
| ④ 家具の転倒防止 | <input type="checkbox"/> 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。 |

| 項 目 | 内 容 |
|--------|--|
| ⑤ 換気 | <input type="checkbox"/> 住戸内の気流を有効に働かせるよう、24時間機械換気システム（ファン及び自然給気口等）を適切な場所に設置する。台所、浴室、便所には、局所換気の機械換気設備を設置する。 <input type="checkbox"/> 台所の換気扇を作動した場合でも、玄関扉が容易に開くよう、給気量に留意する。 |
| ⑥ 内部建具 | <input type="checkbox"/> 建具は引戸を原則とし、把手や彫込引手を設置する。 <input type="checkbox"/> 開き戸の場合は、レバーハンドルを設置する。 <input type="checkbox"/> 住戸内の出入口は有効幅員 750 mm（浴室は 650 mm）以上とする。 <input type="checkbox"/> 住戸内で、明かり取り用に透過性の高い素材を用いる場合は、アクリル板等破損のしにくいものを使用する。 <input type="checkbox"/> 居室の外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付ける。 <input type="checkbox"/> カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200mmとする。 |
| ⑦ 外部建具 | <input type="checkbox"/> アルミサッシ及びガラスは、立地や地盤面からの高さに応じて必要な耐風圧性、遮音性を確保すること。なお、住宅性能表示基準の遮音等級が T-1 以上のものとする。 <input type="checkbox"/> 共用廊下に面する住戸の窓には面格子を設置する。 <input type="checkbox"/> 玄関扉の標準寸法として、高さ 1900 mm、幅 850 mmとし、シリンダー錠、ドアスコープ、ドアチェーン等を設置する。 <input type="checkbox"/> 原則として、外壁に面した出入口・開口部には庇を設ける。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、これにかえることができる。 <input type="checkbox"/> 住戸部の網戸は、設置する。 |

イ 一般向け住戸・高齢者向け住戸

| 項 目 | 内 容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|---|--------|--------|--------|------------|---------------------|----|-----------|---------------------|------|-----------|---------------------|------|-----------|---------------------|------|-----------|---------------------|------|---------------|---------------------|------|---------------|---------------------|------|
| ① 住戸の規模・間取り | <p>○ 住戸タイプ・規模は以下を標準とし、地域の需要や団地の状況に応じて供給比率を設定する。</p> <p>タイプ別住戸専用面積</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住戸タイプ</th> <th>住戸専用面積</th> <th>入居想定世帯</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1DK-A・Bタイプ</td> <td>約 35 m²</td> <td>1人</td> </tr> <tr> <td>2DK(小)タイプ</td> <td>約 45 m²</td> <td>1～2人</td> </tr> <tr> <td>2DK(大)タイプ</td> <td>約 55 m²</td> <td>2～3人</td> </tr> <tr> <td>3DK(小)タイプ</td> <td>約 65 m²</td> <td>3～4人</td> </tr> <tr> <td>3DK(大)タイプ</td> <td>約 70 m²</td> <td>4人以上</td> </tr> <tr> <td>車いす 2DK(小)タイプ</td> <td>約 55 m²</td> <td>1～3人</td> </tr> <tr> <td>車いす 2DK(大)タイプ</td> <td>約 65 m²</td> <td>2～3人</td> </tr> </tbody> </table> <p>※住戸専用面積の算定にあたっては壁芯計算とし、上記面積の3%の増減の範囲内とする。</p> | 住戸タイプ | 住戸専用面積 | 入居想定世帯 | 1DK-A・Bタイプ | 約 35 m ² | 1人 | 2DK(小)タイプ | 約 45 m ² | 1～2人 | 2DK(大)タイプ | 約 55 m ² | 2～3人 | 3DK(小)タイプ | 約 65 m ² | 3～4人 | 3DK(大)タイプ | 約 70 m ² | 4人以上 | 車いす 2DK(小)タイプ | 約 55 m ² | 1～3人 | 車いす 2DK(大)タイプ | 約 65 m ² | 2～3人 |
| 住戸タイプ | 住戸専用面積 | 入居想定世帯 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1DK-A・Bタイプ | 約 35 m ² | 1人 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2DK(小)タイプ | 約 45 m ² | 1～2人 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2DK(大)タイプ | 約 55 m ² | 2～3人 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3DK(小)タイプ | 約 65 m ² | 3～4人 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3DK(大)タイプ | 約 70 m ² | 4人以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 車いす 2DK(小)タイプ | 約 55 m ² | 1～3人 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 車いす 2DK(大)タイプ | 約 65 m ² | 2～3人 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ② 居室の配置 | <input type="checkbox"/> 居室の配置は、ダイニングアクセス型を標準とする。 ※ ダイニングアクセス型とは、全ての居室とDKを続き間としたもの。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 項 目 | 内 容 |
|------------------|--|
| ③ 居室の規模 | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 住宅性能表示基準の高齢者等配慮対策等級（専用部分）3を考慮し、各タイプで内法9㎡（寝室にベッドを入れる、介助用車いす利用にも基本的な対応が可能な大きさ）の特定寝室を確保する。 <input type="checkbox"/> 特定寝室の数は住戸規模に応じて、次のとおりとする。 1DK、2DK(小)、2DK(大)：1室、3DK(小)、3DK(大)：2室以上 <input type="checkbox"/> 特定寝室以外の就寝室は内法6.5㎡程度を確保する。 <input type="checkbox"/> ダイニング・キッチンは、就寝室より大きい面積を確保する。 |
| ④ 就寝室 (洋室・和室) | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 就寝室（特定寝室を含む。以下同じ）は、2DK(小)、2DK(大)は2室、3DK(小)、3DK(大)は3室設ける。 <input type="checkbox"/> 就寝室から他の就寝室を通ることなく、玄関や洗面・便所に行くことができるようにする。 <input type="checkbox"/> 2DK(小)以上タイプでは、居室のうち1室は和室（畳敷き）とする。 <input type="checkbox"/> 1DKタイプでは、DKとの一体感を考慮して洋室としたAタイプと、和室への一定の需要を考慮したBタイプの2タイプを設定する。 |
| ⑤ 玄関 | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 住戸の扉の開閉が、共用廊下の通行の妨げとならないよう計画する。 <input type="checkbox"/> 玄関には、傘立て、下足箱の設置空間を確保するほか、靴の脱ぎ履き用の椅子を置くことのできるスペースを確保する。 <input type="checkbox"/> 玄関と居室の間には、原則として緩衝スペースとなる玄関ホールを設ける。ただし、1DKタイプなどの小型住戸において玄関ホールを設けることによって、居室の整形さや開口部の大きさなどが損なわれる恐れがあるなど、やむを得ない場合には、玄関ホールを設けないことができる。 <input type="checkbox"/> 上がり框部分には補助手すり（L型又はI型）を設置する。 <input type="checkbox"/> 廊下を設ける場合は原則有効幅員900mm以上とする。ただし、壁の構造や位置などの計画上、当該有効幅員を確保することが困難な場合は、850mm以上とすることができる。 |
| ⑥ 便所 | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 原則として横入り、引戸とする。 <input type="checkbox"/> 住宅性能表示基準の高齢者等配慮対策等級（専用部分）3を考慮し、内法で長辺1,300mm以上を確保し、出入口の有効幅員は原則900mm以上とする。ただし、壁の構造や位置などの計画上、当該有効幅員を確保することが困難な場合は、750mm以上とすることができる。 <input type="checkbox"/> 洋式便器とし、紙巻器、タオル掛け、棚、L型補助手すり、緊急呼出ボタンを設置する。ただし、洗面台が近接する場合は、タオル掛け、棚を設置しないことができる。 <input type="checkbox"/> 便所が居室に面する場合は、間仕切壁にグラスウールを充填するなど遮音性に配慮する。 |
| ⑦ 洗面・脱衣室 | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 洗面・脱衣室はDKに面して配置する。 <input type="checkbox"/> 洗面・脱衣室と便所を隣接して配置する。なお、3DK(大)は多人数世帯向けであることを考慮して便所を独立配置（廊下からの出入り）とする。 <input type="checkbox"/> 洗面ユニット600型、タオル掛けを設置する。 <input type="checkbox"/> 浴室への出入りのための補助手すり用下地補強を設ける（I型手すり）。 <input type="checkbox"/> 洗面・脱衣室には洗濯機パンを設置する。 <input type="checkbox"/> 出入口の有効幅員は原則900mm以上とする。ただし、壁の構造や位置などの計画上、当該有効幅員を確保することが困難な場合は、750mm以上とすることができる。 |

| 項 目 | 内 容 |
|---------|---|
| ⑧ 浴室 | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 浴室ユニット 1416 型を標準とする。ただし、1DK に限り 1216 型（内法寸法 1,100mm 以上×1,300mm 以上）の設置も可とする。 <input type="checkbox"/> 浴槽内での立ち座り及び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 箇所）、浴室の出入りの補助手すりを設置する（I 型手すり）。 <input type="checkbox"/> 浴室の出入口有効幅員は、原則 900 mm 以上とする。ただし、ユニットバスの構造上、当該有効幅員を確保することが困難な場合は、650mm 以上とすることができる。 <input type="checkbox"/> 折れ戸を標準とするが、引き戸も可とする。 <input type="checkbox"/> 洗面脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けない。 |
| ⑨ 台所 | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 流し台（W=1,200mm）、コンロ台（W=600mm）、吊り戸棚（W=1,200mm）を配置するとともに、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とする。 <input type="checkbox"/> コンロと側壁の間は 150 mm 以上離し、前面及び側壁面には準不燃材の仕上げとする。 <input type="checkbox"/> 調理器具の熱源はガスとし、コンロ台付近に露出型ガスコンセントを 1 個設置する。併せて、電気調理器電源も敷設する。 <input type="checkbox"/> 流し台、コンロ台は壁付け型を基本とするが、間取りによっては、対面キッチンも可とする。 |
| ⑩ 収納 | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 住戸専用部における収納面積率は、$\text{収納面積} \div \text{居室面積} = 9\%$ 以上とする。※ 居室面積とは DK 及び就寢室面積（壁芯面積）の合計とする。また、トランクルームを設ける場合は、当該面積に含めることができる。 <input type="checkbox"/> トランクルームは 0.54 m²/戸程度を確保し、できる限り当該住戸に近い位置に設ける。 <input type="checkbox"/> 住戸内の収納は各就寢室に設けることを基本とし、物入れは共用収納として、基本的に DK または玄関に設け、可動式の中棚 2 段を設置する。ただし、2DK(小)の共用収納は DK の整形さや使い勝手を優先し、DK に近い和室踏み込み部に設ける。 <input type="checkbox"/> 北側外壁に長辺が面した収納はできるだけ避ける。 <input type="checkbox"/> 和室には、押入を設け、中棚とともに天袋または枕棚を設ける。 <input type="checkbox"/> 洋室には、クロゼットを設け、ハンガーパイプ及び枕棚を設ける。 |
| ⑪ バルコニー | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 有効幅員 1,200mm 以上とし、エアコン室外機置場、物干し金物及び避難器具を適切に配置する。 <input type="checkbox"/> 物干し金物は腰付きタイプとし、エアコン室外機は床置きとする。 <input type="checkbox"/> バルコニーは原則として隣戸と連続させ、避難に有効な隔板（有効幅員 800 mm 以上）を設置する。 <input type="checkbox"/> 転落防止用手すりは、腰壁等の高さが 650 mm 以上 1,100 mm 未満の場合は床面から 1,100 mm 以上、腰壁等の高さが 650 mm 未満の場合においては腰壁等から 1,100 mm 以上の高さとする。 ※ 手すり高さの基準（共用廊下側、バルコニー側共通）は「(4) 共用部 ② 共用廊下」参照 <input type="checkbox"/> 手すり子の相互間隔は内法寸法で 110 mm 以下とする。 <input type="checkbox"/> 雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。なお、堅樋は柱面に沿って設置する。 <input type="checkbox"/> 水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配は 1/30 程度とする。 <input type="checkbox"/> 床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい仕上げ材料を用いる。 |

ウ 車いす対応住戸

車いす対応住戸については、以下の仕様によることとし、これに記載のない事項は一般向け住戸・高齢者向け住戸の仕様によるものとする。

| 項 目 | 内 容 |
|--------------|---|
| ① 各室の規模・仕上げ等 | <input type="checkbox"/> 住宅性能表示基準の高齢者等配慮対策等級（専用部分）4を考慮し、特定寝室（内法寸法で12㎡以上）を確保する。 <input type="checkbox"/> 特定寝室は、他の居室と続き間にするこゝで、より広いスペースを確保できるようにする。 <input type="checkbox"/> 就寝室及びDKは、全て洋室でフローリング仕上とする。 <input type="checkbox"/> 壁面には巾広巾木（H=300mm程度）を設置する。 <input type="checkbox"/> 掃き出し窓は段差なしでバルコニーと接続させ、有効幅員900mm以上の引き違い戸を1箇所以上設ける。 |
| ② 玄関 | <input type="checkbox"/> 玄関扉は、有効幅員900mm以上の自閉式片引きフラッシュハンガー戸とする。 |
| ③ 便所・洗面所 | <input type="checkbox"/> 便所、洗面所は一体的に計画し、便所には目隠し用のカーテンレールを設置する。 <input type="checkbox"/> 出入口は有効幅員900mm以上（ドアの前後に車いす使用者が出入口へ正対できるスペースがある場合は有効幅員800mm以上）とし、内部に1.5m×1.5mの車いす回転スペースを設ける。 <input type="checkbox"/> 便器の周囲には手すりを設け、便所には緊急呼出ボタンを1箇所設置する。 <input type="checkbox"/> 洗面台は、薄型で下部に車いすの足が入る構造、手動で高さ調整ができる構造とし、配管等が支障にならないようにする。 |
| ④ 浴室 | <input type="checkbox"/> 車いす対応住戸は1620タイプの浴室ユニットとする。 <input type="checkbox"/> 3枚引き戸で有効幅員900mm以上を確保し、浴槽脇には浴槽出入りのための移乗台を設ける。 |
| ⑤ 台所 | <input type="checkbox"/> キッチン壁付け型とする。 <input type="checkbox"/> 流し台及びコンロ台は、下部に車いすの足が入ることが可能な構造、手動で高さ調整ができる構造とし、配管等が支障にならないようにする。 |
| ⑥ 収納 | <input type="checkbox"/> 車いすの利用を考慮し、収納スペースの奥行きを浅くし、中へ車いすが乗り入れられる等の工夫を行う。 |
| ⑦ バルコニー | <input type="checkbox"/> 物干金物は、可動式（高さ調整機能付き）とする。 <input type="checkbox"/> 車いすで無理なく利用できるように1.5m×1.5mの回転スペースを設ける。 <input type="checkbox"/> 火災時等に車いすでバルコニーから外部に避難ができるよう、出入口を設ける。 |

(6) 附帯施設

| 項 目 | 内 容 |
|------------|---|
| ① 駐車場 | <input type="checkbox"/> 駐車台数 「広島市共同住宅型建築物に関する指導要綱」により必要台数を確保する。 <input type="checkbox"/> 一般の駐車ますの大きさ 2. 3 m×5. 0 m 以上 <input type="checkbox"/> 車いす対応住戸の駐車ますの大きさ 3. 5 m×6. 0 m 以上 <input type="checkbox"/> 福祉サービス等の来客用区画を確保する（総区画数の1割以内）。 <input type="checkbox"/> 車路幅員は6. 0 mを標準とし、やむを得ない場合は5. 5 mとする。 <input type="checkbox"/> 駐車場及び車路は、原則、アスファルト舗装とする。 <input type="checkbox"/> 歩道は、原則、インターロッキング舗装またはカラー舗装とする。 |
| ② 自転車置場 | <input type="checkbox"/> 駐輪台数 屋根付きとし、住戸数分を確保する。 <input type="checkbox"/> 駐輪区画の大きさ 0. 5 m×2. 0 m（サイクルラックなし） |
| ③ ごみ置場 | <input type="checkbox"/> 関係課と協議の上、適切に配置する。 |
| ④ 広場スペース | <input type="checkbox"/> 地域への開放にも配慮して配置し、できる限り建築物等により終日日影が生じない位置に計画する。 <input type="checkbox"/> 遊具を設置する場合は、作動する遊具を設置しない。 |
| ⑤ 集会所又は集会室 | <input type="checkbox"/> 集会所又は集会室の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置に応じて、入居者の利便を確保した配置とする。 |
| ⑥ 植栽 | <input type="checkbox"/> 維持管理が容易な樹種、高さ、本数を考慮した配置とする。 |
| ⑦ 通路 | <input type="checkbox"/> 幅員、スロープ等は、福祉要綱に基づき、適切に設定する。 |
| ⑧ 外灯 | <input type="checkbox"/> 外灯（常夜灯、防犯灯）はLED灯とし、敷地周辺に悪影響を与えないものとする。 <input type="checkbox"/> 常夜灯、防犯灯の点滅は、自動点滅器とタイマーを組み合わせる。 |

(7) 機械設備

| 項 目 | 内 容 |
|----------|---|
| ① 基本事項 | <input type="checkbox"/> 住宅性能表示基準の維持管理対策等級2に適合させる。なお、住宅専用部分については、維持管理対策等級3に適合させる。 <input type="checkbox"/> 設備配管は共用廊下に面したメーターボックス（MB）・パイプスペース（PS）に設けるとともに、給水、ガス、ドレンの各縦管は2戸1化する。 <input type="checkbox"/> 排水管は床上下がし配管にてMB・PS内の縦管に接続し、設備機器等の更新が用意にできるよう計画する。また、給湯器は当スペース内に設ける。 |
| ② 屋外給水設備 | <input type="checkbox"/> 道路内の市上水道本管より分岐し、住戸系統と共用系統の2系統に分け、供給する。 <input type="checkbox"/> 住戸系統は、原則として直結増圧方式とする。なお、住棟規模・階数等によっては直結増圧方式が採用できない場合があり、その際は受水槽を設置し、加圧給水方式とする。 <input type="checkbox"/> 共用系統は、市上水道直圧により供給する。 <input type="checkbox"/> 屋外及び住棟内の給水管は、ポリエチレン管等の樹脂管とする。 <input type="checkbox"/> 植栽の水やり等に使用できるよう植栽帯にキー式散水栓を設置する。 <input type="checkbox"/> ごみ置場にキー式散水栓を設置する。 |

| 項 目 | 内 容 |
|----------|---|
| ③ 屋内給水設備 | <input type="checkbox"/> 台所、洗面・脱衣室、浴室、便所及び給湯器に給水する。 <input type="checkbox"/> 各所への給水は、サヤ管ヘッダー方式を原則とする。 |
| ④ 計器類 | <input type="checkbox"/> 各戸のP Sに水道メーターとガスメーターを設置する。 |
| ⑤ 排水設備 | <input type="checkbox"/> 排水管種は原則ビニル管とし、防火区画を貫通する排水管の仕様については、社会情勢、経済状況等の変化を勘案し、個別に適切なものを選択することができるものとする。 <input type="checkbox"/> 汚水系統と流し系統は別立管とし、横主管での合流とする。 <input type="checkbox"/> 横主管の管末部分はエルボとし、直管部分に掃除口を上向きに設け、汚物滞留のない排水計画とする。 <input type="checkbox"/> 立管は、排水集合管継手を使用する。 <input type="checkbox"/> 最下階住戸の横枝管は集合継手により立管へ接続する。 <input type="checkbox"/> 通気設備は、各住戸単位での伸頂通気方式とし、最上階で1系統にまとめた方式とする。 |
| ⑥ 給湯設備 | <input type="checkbox"/> 給湯器はMB内に設置し、台所、洗面所及び浴室に給湯する。 なお、各所への給湯は、サヤ管ヘッダー方式を原則とする。 <input type="checkbox"/> 熱源は基本的にガス方式とする。なお、台所のガス台付近にIHクッキングヒーターを使用できるようにコンセントを設置する。 <input type="checkbox"/> 給湯器は、原則ガス給湯器とする。ただし、社会情勢、経済状況等の変化を勘案し、個別に適切なものを選択することができるものとする。 |
| ⑦ 換気設備 | <input type="checkbox"/> 浴室・洗面所に親子扇（天井埋込型）を採用し、浴室換気扇を24時間対応とする。 <input type="checkbox"/> 便所換気は単独天井扇方式とし、ダクトは浴室系統と二管路管にて1本での排気とする。 <input type="checkbox"/> 各換気扇のダクト梁貫通部は構造上、柱からの離隔を考慮した位置とする。 <input type="checkbox"/> 換気口位置は共用廊下側を基本とするが、ダクトからの結露水を考慮し、玄関中心の上部を避けた位置とする。 |
| ⑧ 衛生器具 | <input type="checkbox"/> 便器は、原則節水型とする。ただし、社会情勢、経済状況等の変化を勘案し、個別に適切なものを選択することができるものとする。 <input type="checkbox"/> 水栓は原則レバーハンドルとする。 |

(8) 電気設備

| 項 目 | 内 容 |
|--------|--|
| ① 基本事項 | <input type="checkbox"/> 原則として、日本電線工業会規格に適合する環境に配慮したエコケーブルを使用する。 <input type="checkbox"/> ケーブル配線において、壁内立上り部は釘打ち等による損傷を受けないよう、また、保守が可能となるよう配管工事を行なう。 |
| ② 受電設備 | <input type="checkbox"/> 低圧受電方式とする。 <input type="checkbox"/> 住宅部分は各戸契約とし、共用設備及び附帯設備は電気種類別契約とする。 <input type="checkbox"/> 住宅部分の電力量計はMB内に設置し、共用設備及び附帯設備の電力量計は計量に適切な位置に設置することとする。 |

| 項 目 | 内 容 |
|--------------|--|
| ③ 電灯幹線設備 | <input type="checkbox"/> 幹線配線方式は、省エネ性、施工性、コストを考慮した計画とする。 <input type="checkbox"/> 住戸用電灯幹線ケーブルの更新を考慮し、各 MB 内に予備スリーブを設ける。 |
| ④ 電灯・コンセント設備 | <input type="checkbox"/> LED 照明器具とする。 <input type="checkbox"/> 共用部は器具一体型、住戸専用部は LED 電球取替型とする。 <input type="checkbox"/> 共用廊下は自動点滅器による常夜点灯方式、屋外階段・外灯は自動点滅器とタイマーによる部分消灯方式、自転車置場は自動点滅器と人感センサーによる夜間点滅方式とする。 <input type="checkbox"/> 台所のガス台付近に IH キッキングヒーターを使用できるようにコンセントを設置する。 |
| ⑤ 通信・情報設備 | <input type="checkbox"/> 電話の機器等は入居者が必要に応じて行うこととし、MDF（主配線盤）から住戸内第一ボックスまでの配管配線及び住戸のダイニングへの空配管を設ける。 <input type="checkbox"/> 通信事業者の引込施工区分は、MDF 一次側とする。 <input type="checkbox"/> 情報設備の機器等は入居者が必要に応じて行なうこととし、住戸の各居室へ空配管を設ける。 <input type="checkbox"/> 各居室にテレビ受信端子を設ける。 <input type="checkbox"/> テレビ共同受信設備は、ケーブルテレビ受信方式又は地上波アンテナ受信方式とする。 |
| ⑥ 消防用設備 | <input type="checkbox"/> 各住戸に火災報知設備を設ける。 <input type="checkbox"/> 建物規模に適合かつ総務省令第 40 号及び告示基準に基づく消防用設備を設置する。 |