

別紙4 施設設計要領

建替住宅及び付帯施設の設計は、要求水準書とともに、本施設設計要領に基づき行う。本施設設計要領は建替住宅等の施設設計に関する整備基準（最低限の水準）を示す。

「熊本県やさしいまちづくり条例」、「熊本市営住宅条例」に基づく基準については、本施設設計要領において特に規定していない限り、当該基準を適用する。「建築基準法」、「消防法」、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」に係る基準についても同様とする。なお、法定基準が本施設設計要領に示す整備基準を上回る場合については、法定基準を適用する。また、本施設設計要領に示す整備基準、法定基準の何れにも規定がない仕様については、公共住宅建設工事共通仕様書を適用する。

なお、本別紙に示す整備基準、法定基準については、事業者において基準を確保しつつ、維持や保守管理コスト等の上昇を伴わない範囲での提案を妨げるものではない。

1 住宅性能評価の基準

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく市営住宅の住宅性能評価は、以下の水準を満足するものとする。なお、付帯施設（駐輪場、ごみ置場等）の等級については、建築基準法により確保される水準以上とする。

性能表示事項		要求性能水準	
1 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	等級1以上	
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	等級1以上	
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	—	
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	等級1以上	
	1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	—	
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	評価基準に従い明示	
	1-7 基礎の構造方式及び形式等	評価基準に従い明示	
2 火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	建築基準法及び消防法に拠り確保される水準を明示	
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	建築基準法及び消防法に拠り確保される水準を明示	
	2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	排煙形式 平面形状	評価基準に従い明示
		耐火等級	建築基準法及び消防法に拠り確保される水準を明示
	2-4 脱出対策（火災時）	評価基準に従い明示	
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	建築基準法及び消防法に拠り確保される水準を明示	
2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	建築基準法及び消防法に拠り確保される水準を明示		

性能表示事項		要求性能水準	
	2-7 耐火等級（界壁及び界床）	建築基準法及び消防法に拠り確保される水準を明示	
3 劣化の軽減に関する こと	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	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）	等級2以上	
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	等級2以上	
	4-3 更新対策（共用排水管）	更新対策等級 位置	等級3以上 評価基準に従い明示
	4-4 更新対策（住戸専用部）		評価基準に従い明示
5 温熱環境・エネルギー消費量に 関すること	5-1 断熱等性能等級	等級5	
	5-2 一次エネルギー消費量等級	等級6	
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）	対策 発散等級	評価基準に従い明示 等級3
	6-2 換気対策		評価基準に従い明示
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等		評価基準に従い、全ての特定測定物質について明示
7 光・視環境に関する こと	7-1 単純開口率		評価基準に従い明示
	7-2 方位別開口比		評価基準に従い明示
8 音環境に関する こと	8-1 重量床衝撃音対策		等級2以上 または相当スラブ厚15cm以上
	8-2 軽量床衝撃音対策		等級1以上 または低減量15db以上
	8-3 透過損失等級（界壁）		等級1以上
	8-4 透過損失等級（外壁開口部）		等級2以上
9 高齢者等への配慮 に関する こと	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）		1階：等級4以上 他階：等級3以上
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）		等級3以上
10 防犯に関する こと	10-1 開口部の侵入防止対策		評価基準に従い明示

※性能表示にあたっては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に係る「日本住宅性能表示基準」及び「評価方法基準」に従うこと。

※等級の規定が無い項目については、評価基準に従い必要事項を明示すること。

2 住棟の基準

(1) 防犯配慮	ア	「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」に基づき、下記の監視性の確保、接近の制御等の防犯性の向上策等を検討し、可能な限りにおいて、これらに配慮したものとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・周囲から見通しを確保する。(監視性の確保) ・居住者の帰属意識の向上、コミュニティ形成の促進を図る。(領域性の確保) ・犯罪企画者の動きを限定し、接近を妨げる。(接近の制御) ・部材や設備等を破壊されにくいものとする。(被害対象の強化、回避) 								
(2) 避難	ア	原則として、階段による二方向避難を確保する								
(3) 外壁	ア	妻側に住棟番号を表示する。また、脱落の危険性が無いよう十分注意する。								
(4) 住棟出入口	ア	玄関ホールには、集合郵便受け、掲示板、住宅案内板等を設置する。								
(5) 共用部全般	ア	共用の出入口、エレベーターホール及び廊下等の共用部分は、歩行や車椅子での移動、安全性、利便性に配慮する。								
	イ	コンクリート、モルタル等のひび割対策として誘発目地を適切に配置する。								
	エ	共用部に設ける倉庫等の共用諸室には、室名を表示する。								
(6) 共用階段	ア	階段室は、各階において共用廊下等に常時開放されたものとする。								
	イ	共用階段は、共用廊下からの見通しが確保された配置、構造とする。また、屋外の階段は、外部からの見通しが確保された配置、構造とする。								
	ウ	共用階段の幅等は、全て下記を標準とする。但し、機械室用階段等、入居者が日常的に使用しない階段を除く。								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">共用階段（屋内・屋外）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>階段及び踊場の幅</td> <td>120cm（以上）</td> </tr> <tr> <td>けあげの寸法</td> <td>18cm（以下）</td> </tr> <tr> <td>踏面の寸法</td> <td>28cm（以上）</td> </tr> </tbody> </table>	共用階段（屋内・屋外）		階段及び踊場の幅	120cm（以上）	けあげの寸法	18cm（以下）	踏面の寸法	28cm（以上）
	共用階段（屋内・屋外）									
階段及び踊場の幅	120cm（以上）									
けあげの寸法	18cm（以下）									
踏面の寸法	28cm（以上）									
エ	各階の見やすい位置に階数表示板を設置する。									
(7) 共用廊下	ア	片廊下の場合の幅（出）は有効 1.4m（芯～芯で約 1.6m 程度）を標準とする。中廊下その他の場合は有効 1.8m かつ建築基準法その他の関連規定による。								
	イ	共用廊下は、各部及びエレベーターホールからの見通しが確保され、死角を有しない配置、構造とする。								
	ウ	共用廊下側にエアコンの室外機を設置する場合に備え、排水溝を設置する。								
(8) エレベーターホール	ア	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。								
	イ	E V ホールの壁面に掲示板を設置する。掲示板は、幅 1200 mm×高さ 900 mm 以上とし、ピン及びマグネットの両用タイプとする。								
(9) 倉庫	ア	共用玄関ホール付近又は 1 階部分の階段下に共用倉庫を設置する。								
	イ	共用倉庫は棟ごとの合計面積を 0.8 m ² 程度とし、複数に分割することを可とする。								
	ウ	倉庫内に、工具箱に収納した、ドライバ（＋及び－、200mm、100mm 各 1）、モンキーレンチ（大、小）、組スパナ、ハンマを住棟毎に用意する。								
	エ	倉庫内に、マンホールフック、パイプレンチ、ポンププライヤー、ボンテン（大、小）、樹脂製収納ケース（引き出しタイプ）、床下点検口用ハンド								

		ルを住棟毎に用意する。
(10) エレベーター	ア	設置する台数は、住棟戸数 80 戸未満の場合は 1 台、80 戸以上の場合は 2 台とする。
	イ	エレベーターホールは、共用出入口及び共用廊下からの見通しが確保された配置、構造とする。
	ウ	エレベーターは車いすが転回できるサイズとし、耐震クラスは A14 クラス以上とする。
(11) 受変電設備	ア	住棟共用部の電力量計は棟毎に設置する。
	イ	住棟に引き込む住宅用幹線には 2 本以上の予備配管を設置する。
	ウ	住宅部分は各戸契約とし、共用設備及び付帯施設は利用形態に合わせた種別料金契約とする。
	エ	給水ポンプ設備、集会所、外構照明等は個別計量が可能となるよう電力量計を設置する。
(12) 通信・情報設備	ア	情報・通信設備については、MDF から各戸への空配管（1 本）を行い、情報コンセント用ボックスまでの呼び線を入線する。また電話用配線及び RJ11 型モジュラージャックを実装する。
	イ	MDF 盤及び各階端子盤を収納するボックス内には、情報機器設置を将来増設できるスペースと接地極付きコンセントを設置する。
	ウ	テレビ共同受信設備は、原則としてアンテナは設置せず、幹線・各住戸共ケーブルテレビ対応とする。
(13) 照明設備	ア	廊下の照明は、常夜・定刻消灯方式とする。
(14) 設備改修工事対策	ア	引込盤、電気幹線、ホーム分電盤は 35 年を目途に更新する予定のため、更新を見越した配置、PS のサイズ等にすること。改修時の施工方法として、入居者が住みながらの改修を予定しているため、PS 内の現ケーブルの横に新ケーブルを敷設し、停電時間を最小限としながら切替を実施することができるよう十分に配慮した PS のサイズとする。
	イ	共用部給水引込管から各住戸個別メーターまでの配管は 35 年を目途に更新する予定のため、更新を見越した配置、PS のサイズ等にすること。改修時の施工方法として、入居者が住みながらの改修を予定しているため、PS 内の現配管の横に新配管を敷設し、断水時間を最小限としながら切替を実施することができるよう十分に配慮した PS のサイズとする。
	ウ	電気設備及び機械設備の取り扱いに十分注意し、同時に改修工事ができるように PS のスペース等を配慮する。その他、建物の日常点検が容易にできる構造とすること。
(15) 鍵	ア	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。これとは別に専用部分のシリンダー錠を 10 セット納入する。

3 住戸の基準

(1) 主要部の寸法	ア	居室の天井の有効高さは 2,400mm を、住戸の建具の高さ（内法）は、出入口にあつては 1,900mm、その他は 1,800mm 程度（バルコニーサッシを含み、納まり等の都合上で多少超える部分は可）を標準とする。
(2) 各室の形状	ア	各室（居室、食事室、台所、便所、浴室、洗面・脱衣室をいう。以下同じ）はできるだけ整形で使いやすいものとする。また、柱型・小梁を室内側に出さないなど、住戸居室が不整形となって使いにくくならないよう努める。

(3) 日焼け防止対策等	ア	各室の外部建具面には室内日焼け防止対策、畳部分には防カビ対策を行う。
(4) 玄関	ア	玄関錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、箱錠等の破壊が困難なものを使用する。また、ドアチェーン等の補完機能を設ける。玄関に個別ポストは設けない。
	イ	玄関扉は、外部の様子を見通すことが可能なドアスコープ等を設置する。
	ウ	玄関扉の錠は、ピッキング等が困難な構造を有するもので、破壊が困難な構造とする。また、コンストラクションキー装置を実装する。
	エ	玄関付近に、室名札（室番号付き）を設置する。
(5) DK	ア	レンジフード使用時の負圧発生に対応する措置を講じる
(6) 便所	ア	便所は、入居者が必要に応じて暖房便座を設置できるように、便器に近い位置にコンセントを設置する。
	イ	L型手すりとペーパーホルダーを便器に近い位置かつ干渉しないように設置する。
	ウ	タオル掛けを設置する。
	エ	トイレトペーパー等を置く固定棚を設置する。
(7) 洗面・脱衣室	ア	洗面ユニット横にタオル掛けを設置する。
(8) 浴室	ア	浴室は、全戸ユニットバスとし、サイズは「第2 住宅性能評価基準」に示す等級に基づく規格以上とする。
	イ	修繕時にユニットを取替可能な構造とする。
	ウ	浴槽の縁の高さは550mm程度以下とし、高齢者の入浴に支障ないもので、安全性に配慮したものとする。
(9) 収納	ア	各居室に1か所以上設置する。
	イ	居室及びDKを合算した面積の9%以上の収納空間を確保する。
(10) 家具の転倒防止対策	ア	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。
(11) バルコニー	ア	バルコニーの幅（出）は有効1.0m（芯～芯で約1.2m程度）を標準とする。
	イ	バルコニーや屋上が雛段上となる場合や、廊下とバルコニー等が接近する箇所は、防護柵を設ける等の侵入防止措置を行う。
	ウ	バルコニーは、共用廊下及び共用階段の踊場、堅樋等から離れた位置に配置し、侵入が困難な構造とするか、侵入防止措置を行う。
(12) 窓等	ア	接地階の窓及び共用廊下等に面する窓は、鍵付きクレセントや補助錠、面格子の設置等、侵入防止の措置を講じる。
	イ	引き違い窓は、網戸を設置する。
	ウ	共用廊下に面する窓及び接地階にある住戸の窓（バルコニーに面する窓は除く）には、防犯上有効な面格子を設置する。
(13) アンペア	ア	各戸の当初契約ブレーカーのアンペア（九電ブレーカー）の設定は20Aを標準とし、必要に応じて40Aまで変更可能なものとする。
(14) エアコン	ア	エアコンの設置は、原則として各室において設置が可能なもの（コンセント・スリーブの設置等）とする
(15) インターホン	ア	住戸内には、玄関の外部と通話が可能な機能等を有するインターホンの設置を標準とする。
	イ	インターホンは、GP3級受信器兼用とする。

	ウ	消防設備機器の遠隔試験中継器一体型とする。
(16) 照明等スイッチ	ア	住戸内のスイッチは原則ワイドタイプとし、必要に応じ位置表示灯付とする。
(17) IHコンロ用コンセント	ア	将来用として、コンロ台付近にIHコンロ用コンセントを設置できるよう準備する。なお、配管は空配管とし、コンセントの実装は行わずコンセント用ボックス（カバープレート）を設ける。
(18) 給水設備	ア	室内各所への給水は、さや管ヘッダー方式とし、架橋ポリエチレン管を使用する。また、ヘッダーの設置位置は点検が容易な場所とする。
(19) 排水設備	ア	建物内の汚水排水と雑排水は分流式とする。また、排水系統毎に適切な通気管を設置する。
(20) 給湯設備	ア	原則として、3箇所給湯（台所、洗面、浴室）とし、シングルレバー混合水栓とする。
	イ	ガス給湯器は、全ての部屋で「瞬間20号型」を標準とする。リモコンは台所と浴室に設置する。
	ウ	各所への給湯は、さや管ヘッダー方式とし、架橋ポリエチレン管を使用する。また、ヘッダーの設置位置は点検が容易な場所とする。
(21) 給水・衛生器具	ア	洗濯機置場には、ドラム式洗濯機に対応した防水パンを設置する。
	イ	洗濯機用水栓は、緊急止水弁付洗濯機用水栓とする。
(22) ガス漏れ警報器	ア	台所には、ガス漏れ警報器を設置する。また、機器のみ交換可能なものとするため、コンセントの設置を行う。
(23) 消防設備	ア	住戸内に設置する機器は遠隔試験機能付とする。
(24) 緊急通報装置	ア	将来用として、住戸内で発生した緊急事態を戸外に通報するための緊急通報装置をDK、浴室、便所に設置できるよう準備する。通報は屋外廊下に設置するブザー付警報表示装置（GP3級戸外表示器兼用）へ行う。

4 屋外施設等の基準

(1) 通路、アプローチ等	ア	主要な団地内通路及び建物出入口は、歩行や車いすでの移動、安全性、利便性に配慮する。
	イ	構造物の基礎等に使用する骨材及び砕石は再生材を利用すること。
	ウ	住棟のエレベーター近くに引越車両、福祉送迎車両（スロープ乗降式）等が駐車できるよう、8.5m以上の駐車スペースを確保する。また、駐車スペースは他の交通の妨げとならないよう配慮する。
(2) 駐車場	ア	平面式とし、機械式及び自立式立体駐車場は不可とする。
	イ	駐車区画を示す番号を車室路面上に掲示及び車止めを設置する。
	ウ	駐車場の出入口、歩行者導線との交差部には、一旦停止ラインを表示し、安全確認のためのカーブミラーを適宜配置する。
	エ	EV充電設備の将来設置の為の準備工事として、電灯分電盤から空配管及びプルボックス等を設置する。
(3) ごみ置場	ア	床は土間とし水勾配をとり、清掃用水栓、排水設備を設置する。
(4) 水栓	ア	屋外水栓を棟毎に数か所ずつ及びゴミ捨て場予定地付近に設置する。また、キー式水栓とする。
(5) 案内表示	ア	全体配置図等を記載した団地内案内板を設置すること。また、入居者だけでなく来客者など全ての人に分かりやすいユニバーサルデザイン、カラーバリアフリー、ピクトサインの活用等に配慮すること。

(6) 照明	ア	照度等の照明基準は「JIS Z 9110:2010 照明基準総則」に拠る。
	イ	器具の選定及び設置にあたっては、グレア被害等の光害が生じないよう配慮すること。
	ウ	外灯の設置により、敷地内の各施設は夜間にも安全な必要照度を確保する。
	エ	点滅方式は、自動点滅器とタイマーの併用を原則とする。
(7) 太陽光発電	ア	太陽光発電で発電された電力は共用部（集会所、EV等）で使用し、余剰電力は売電できるよう必要設備を整備する。

5 建替住宅仕上の基準

(1) 外部

部 位	仕上
外壁	コンクリート打放し補修の上防水型複層塗材E
共用部、バルコニー床	防水モルタル金コテ押えの上ビニル床シート(防滑)

(2) 内部（共用部）

室名	床	巾木	壁	天井	備考
P S	防水モルタル金コテ押え	コンクリート打放し	コンクリート打放し	A種押出發泡ポリスチレンフォーム板3種(t30)	
E Vシャフト	塗膜防水	塗膜防水	コンクリート打放し	コンクリート打放し	

(3) 内部（住戸専用部）

室名	床	巾木	壁	天井	廻り縁	備考
玄関、ホール・廊下、便所、洗面・脱衣室	ビニル床シート	ビニル	ビニルクロス	ビニルクロス		
居室（洋室）	ビニル床シート	ビニル	ビニルクロス	ビニルクロス		
居室（和室）	建材畳	畳寄	ビニルクロス	ビニルクロス	木製	
収納（洋室）	ラワン合板	雑巾摺	ビニルクロス	ビニルクロス		
収納（和室）	ラワン合板	雑巾摺	ビニルクロス	ビニルクロス		