

資料 2 建替え住宅設計要領

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。また、特に規定のない場合や設計の詳細については、公共住宅建設工事標準仕様書（最新版）を参考にすること。

目次

I. 建築	2
1. 全般事項	2
2. 住棟計画等	2
3. 共用部分	3
4. 専用部分（基本事項）	4
5. 専用部分（各室の水準）	4
6. 駐車場	5
7. 付帯施設等	6
8. 標準仕上げ表（内部）	7
II. 電気設備	7
1. 全般事項	7
2. 受電設備	7
3. 幹線設備	7
4. 電灯設備	8
5. 通信・情報設備	8
6. 専用部分（基本事項）	8
7. 専用部分（電灯コンセント設備 機器リスト）	9
III. 機械設備	10
1. 全般事項	10
2. 給水設備	10
3. 排水設備	10
4. ガス設備	10
5. 換気設備	11
6. 衛生設備	11
IV. 車いす対応住戸の要求水準	11

I. 建築

1. 全般事項

全体計画	<ul style="list-style-type: none">公営住宅として最低限 30 年間の使用を想定している。長期的な公営住宅の需要変化へ対応するための、間取り改修や部分的な譲渡、用途転換等にも配慮すること。
維持管理	<ul style="list-style-type: none">ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。保守点検、将来の修繕、取替が行いやすい計画とすること。保守点検や修繕のための点検口を適切に設置すること。
経済性	<ul style="list-style-type: none">設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用、適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮すること。入退去後の空き家改修で必須となる住戸内装仕上げの維持管理に要する費用の縮減に配慮すること。
断熱	<ul style="list-style-type: none">外気に面する箇所は適切に断熱を行い、建物の耐久性向上と省エネルギーに努めること。また、外壁側に配置する収納等にも断熱を行うこと。
遮音・振動	<ul style="list-style-type: none">住戸の専用部分の音環境及び振動に対する配慮を行い、快適な住環境を実現させること。
見通しの確保	<ul style="list-style-type: none">死角が生じないように見通しを確保すること。
避難	<ul style="list-style-type: none">原則「水平 2 方向避難」（総務省令第 40 号（平成 17 年））とすること。
落下物防止	<ul style="list-style-type: none">上階からの落下物等に対して、事故防止に有効な措置を講ずること。
高齢者障がい者等への配慮	<ul style="list-style-type: none">高齢者をはじめすべての入居者にとって分かりやすく、安全な住宅団地であるように配慮すること。
段差の解消	<ul style="list-style-type: none">敷地内の屋内外を問わず、入居者が通行する部分は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保すること。なお、スロープの勾配は 1/15 以下とする。スロープの有効幅は 1,200mm 以上とし、両側にステンレス製手すり（H=750mm 程度）を設置すること。また、手すりを中心に 300mm 程度の壁面は、粗面にしないこと。スロープに始・終点部、及び折れ曲がり部には 1,500mm 以上の平坦部を設けること。
プライバシー	<ul style="list-style-type: none">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、プライバシー確保に十分配慮すること。

2. 住棟計画等

敷地	<ul style="list-style-type: none"> • 現地測量を行い、市及び関係機関と協議の上、事業用地を確定すること。 • 接道する市道の付替え等を行わないこと。 • 鳥取市営住宅であることを看板にて表示すること。詳細については、市と協議の上決定すること。
住棟	<ul style="list-style-type: none"> • 周辺が閑静な住宅地であることを考慮し、住棟の色彩、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。 • 住棟外壁に住棟番号を表示すること。詳細については、市と協議の上決定すること。
構造	<ul style="list-style-type: none"> • 住棟は木造又は鉄骨造とすること。鉄筋コンクリート造は想定していない。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> • 道路・隣地・通路及び駐車区画への落雪に配慮すること。 • 点検、清掃に配慮した形状とすること。
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> • 階数は2階建て以下の低層とする。ただし、地階は設けない。 • 階高は2,750mm以上とする。 • 住戸の居室の天井高さは2,400mm以上、洗面脱衣室・便所は2,200mm以上とする。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> • 台風等により破損しないよう強度等に注意すること。
共用部分及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> • 共用部分及び住戸等の鍵は3本セットとし、鍵保管箱に整理し、引き渡し時に鍵リストと共に提出する。 • 共用部分の鍵の方式は、実施設計時に市と協議の上決定すること。 • 共用部を対象としたマスターキー（3本）を作成すること。
床下点検ピット	<ul style="list-style-type: none"> • 住棟の1階部分の床下には、配管の点検交換が可能なピットを設けること。
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> • 住棟妻側等に開口部を設ける場合は、雨仕舞に配慮すること。
開放部分の屋根	<ul style="list-style-type: none"> • 共用廊下、共用階段及びバルコニーには屋根又は庇を設けること。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。

3. 共用部分

共通	<ul style="list-style-type: none"> • 使いやすく、清潔に保てるように整備すること。 • 私物や廃棄物等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。
共用廊下・階段等	<ul style="list-style-type: none"> • 共用廊下等は、合理的かつ十分な面積とし、必要以上に広くしないこと。 • 住棟が長い場合は、必要に応じて通り抜けや複数個所の住棟出入口を設けること。 • 手すりをできるだけ連続して設置すること。

	<ul style="list-style-type: none"> 最上階には換気口、各踊り場に窓を設置すること。 集合郵便受けは設置しないこと。
--	--

4. 専用部分（基本事項）

共通	<ul style="list-style-type: none"> 居室間の段差を無くし、各居室は整形で使いやすいものとする。 天井、床下、PS等の必要な箇所には、点検口を設けること。 居室はすべて洋室とすること。（和室不可） 仕上げ材は準不燃材料以上とすること。 出入口の有効幅は800mm以上とし、浴室については650mm以上とする。 鴨居内法は1,815mm以上とする。
空調設備用下地補強等	<ul style="list-style-type: none"> 居室全室にエアコンスリーブ、専用コンセント、室内機設置のための下地補強、室外機設置場所、冷媒配管ルート等を計画すること。なお、空調機器は取り付けないこと。
将来手すり設置用下地	<ul style="list-style-type: none"> 玄関、廊下、居室、洗面脱衣等には、将来手すり設置用下地として、高さ750mmを中心に、見附180mm程度の木製化粧仕上げを設けること。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> 原則引き戸とすること。 鴨居内法は1,815mm以上とする。 浴室と便所の扉は緊急時に解放できるようにすること。
外部建具（玄関扉以外）	<ul style="list-style-type: none"> 窓には網戸を設置すること。 居室の外部に面する開口部には、ダブルのカーテンレールを設置すること。

5. 専用部分（各室の水準）

戸建て・長屋・共同住宅形式（共通）	
室名	水準
台所兼食事室（DK）	<ul style="list-style-type: none"> コンロと側壁の間は150mm以上離すこと。また、全面及び側壁面に適切な断熱処理をしたうえで、断熱ボードを設置すること。 キッチンユニットは、流し台（W=1,200程度）、ガス台（W=600程度）、吊戸棚（W=1,200程度）、SUS水切り棚（W=900程度）、レンジフード（一体型、照明付き）とすること。 流し台、ガス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。 冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できるようにすること。 玄関ホール・廊下と仕切る建具には、採光がとれるように工夫すること。
居室	<ul style="list-style-type: none"> 独立した寝室として使用できるものとする。

浴室	<ul style="list-style-type: none"> • ユニットバス 1216タイプ程度とし、BL認定同等品以上とすること。 • 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）、浴室の出入りの補助手すり（I型手すり）を設置すること。 • 扉は折れ戸とし、施錠できない構造とすること。
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> • 出入口に扉を設置しない場合は、目隠しのためシングルのカーテンレールを設置すること。 • 洗面台（W=600程度）、洗濯機パン（900×640程度）を脱衣室に置けるよう計画すること。 • 換気は機械換気とすること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> • 台所、食事室、居室からの直接の出入りは避けること。 • 換気は機械換気とすること。 • 建具には明かり窓を設けること。 • トイレトペーパー等を置ける棚を設置すること。 • 洗浄便座、暖房便座等が取付け可能な対応（給水、電源）をしておくこと。
玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> • 外側に室名札を設置すること。住戸番号については、市と協議の上決定すること。 • 玄関ドアはレバーハンドル、錠、ドアスコープ、郵便受けを設置すること。 • 錠の方式は、ロータリーディスクシリンダーとすること。 • 下駄箱、傘立てが設置できるように配慮すること。 • 廊下の有効幅は W=850mm 以上とすること。
収納	<ul style="list-style-type: none"> • 各居室に 1 箇所以上設置すること。 • 結露対策として建具に換気口を設けること。
物干しスペース	<ul style="list-style-type: none"> • 物干し金物を設置する部分は、通風・日照を確保すること。 • バルコニーを設ける場合、出は壁芯々1,100mm 以上とし、一部大きくする場合は 1,700mm 以下とする。バルコニー手すりの天端は、床から H=1,200mm とし、足掛かりになるものの天端から 1,100mm 以上離すこと。

※車いす対応住戸については、前記の要求水準によるほか、本書「IV 車いす対応住戸の要求水準」に示す水準とする。

6. 駐車場

共通	<ul style="list-style-type: none"> • 駐車場は、50 台以上整備し、屋外平面式駐車場とすること。 • 上記台数の内、来客用駐車場を 2 台以上、車いす専用駐車場を 1 台以上整備すること。
駐車区画等	<ul style="list-style-type: none"> • 駐車区画の大きさは幅 2,500mm 以上、奥行き 5,000mm 以上とする

	<p>こと。</p> <ul style="list-style-type: none"> 区画番号を表示すること。 区画線や区画番号の表示は、路面仕上げ色と区別して認識しやすい色とすること。
来客用駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 駐車区画の大きさは幅 3,500mm 以上、奥行き 5,000mm 以上とすること。 各住戸からの利便性に配慮した位置に整備すること。 区画番号の表示を行うこと。
車いす専用駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 駐車区画の大きさは幅 3,500mm 以上、奥行き 5,000mm 以上とすること。 車いす専用住戸に隣接して設け、利用しやすい位置に整備すること。 国際シンボルマーク、区画番号の表示を行うこと。 設計の詳細については「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」による基準を満たすこと。

7. 付帯施設等

外部物置（各戸用）	<ul style="list-style-type: none"> 面積は各戸 3 m²程度とすること。 戸建て又は長屋形式については、各住戸の同棟として整備すること。 共同住宅形式については、共用部又は屋外の各住戸から利用しやすい位置に整備すること。
外部物置（共用）	<ul style="list-style-type: none"> 団地内に 1 箇所整備し、面積は 10 m²程度とすること。 テント、机、椅子等の共用備品の搬入・搬出の利便性に配慮するとともに、清潔に保管できるように整備すること。
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> 戸当たり 1 台以上の台数分整備すること。 駐車マスは、幅 450mm 以上とすること。 住棟の 1 階部分や屋根及び風除け付きの独立したもの、又はこれらの組み合わせすること。サイクルラックの使用は不可とし、バイク等も置けるよう計画すること。 小型除雪機（D=1,880,W=920,H=1,380）が 1 台置けるよう計画すること。 日常生活における利便性を考慮した配置とすること。 雪等の吹き溜まりとならないよう配慮すること。
ゴミ集積場	<ul style="list-style-type: none"> 団地内に 1 箇所整備し、面積は 5 m²以上とすること。 住棟とは別とし、住棟からの距離や動線等、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。 清掃等用に給水排水設備を設けること。 回収車の交通動線にも配慮した配置とすること。
外構	<ul style="list-style-type: none"> 住人のためのふれあい空間や歩行者空間等を適宜配置すること。

	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の除排雪に考慮すること。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理の簡便さ及び費用の低減に配慮し、低木等の樹種を中心に計画すること。 枝が車道や駐車場等に張り出して視界を遮ったりしないよう配慮すること。

8. 標準仕上げ表（内部）

室名等	仕上げ				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関	モルタル金鋺抑え	モルタル金鋺抑え	ビニールクロス貼り	化粧石膏ボード	
ホール・廊下	複合フローリング	木製	ビニールクロス貼り	化粧石膏ボード	
台所兼食事室 (DK)	複合フローリング	木製	ビニールクロス貼り	化粧石膏ボード	
洋室	複合フローリング	木製	ビニールクロス貼り	化粧石膏ボード	
洗面脱衣室	塩ビシート t2.0	木製	ビニールクロス貼り	化粧石膏ボード	
浴室	-	-	-	-	ユニットバス
便所	塩ビシート t2.0	木製	ビニールクロス貼り	化粧石膏ボード	

II. 電気設備

1. 全般事項

全般事項	<ul style="list-style-type: none"> 配管はできる限り設備配管スペースに収めること。
------	---

2. 受電設備

契約種別・区分	<ul style="list-style-type: none"> 専用部分（住棟）は各戸契約とすること。 共用部分（駐車場、外部物置（共用）、駐輪場、ゴミ集積場、共用灯、屋外灯等）は各々に計量できるようにすること。 専用部分と共用部分は別回路とすること。 契約種別は、経済的かつ合理的に選定すること。
電力計量	<ul style="list-style-type: none"> 戸建て又は長屋形式の住棟は、各戸メーターボックス内とすること。 共同住宅形式の住棟は、集合計器盤を設置し、集約すること。 共用部分は、計量に配慮した配置とすること。
受電方式	<ul style="list-style-type: none"> 原則既存電柱からの受電とすること。

3. 幹線設備

住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> 電気方式は単相3線式（100V/200V）とすること。 需要率を考慮し幹線要領を決定すること。 ガス併用住宅とし、契約電流は当初30A、最大50Aとすること。
-------	---

4. 電灯設備

共用部 (廊下、階段、駐車場、駐輪場、屋外灯等)	<ul style="list-style-type: none">• LED 照明とすること。• 非常用照明及び誘導灯を必要に応じて設置すること。また、設置する場合は、保守性に配慮すること。• 照明回路は、適切に分けて設計すること。• 照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器、タイマー及び人感センサーによる適切な機能を持った点灯形式とすること。• 照明器具は、可能な限り、住人でも灯具の交換を容易に行える位置に設置すること。• 照明器具及び灯具は、破損に強く、入手が容易なものとする。
-----------------------------	---

5. 通信・情報設備

配線等 (テレビ、電話、インターネット)	<ul style="list-style-type: none">• 引込み柱より住棟への空配管を布設すること。• テレビは、CATV 対応とすること。• 電話設備は、NTT から各住戸へ必要な回線を供給できるように引込み管路、MDF を適宜設置すること。• 情報設備は、インターネット事業者が機器を設置できるようスペースの確保に配慮し、各戸への空配管を行うこと。
-------------------------	--

6. 専用部分（基本事項）

電灯	<ul style="list-style-type: none">• 居室には照明器具を設置しないこととし、引掛け埋込ローゼットを設置すること。• 照明器具の照度は JIS 基準値を満たすこと。• 照明器はプルスイッチ付きとし、リモコン付きにはしないこと。
スイッチ	<ul style="list-style-type: none">• 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。• 廊下及びホール等の照明用スイッチは、適宜三路スイッチとすること。
コンセント	<ul style="list-style-type: none">• 全て埋込型とし、適宜アース付とすること。
テレビ端子	<ul style="list-style-type: none">• コンセントに準じて、台所兼食事室（DK）及び各主寝室に設置すること。
住宅情報盤	<ul style="list-style-type: none">• 訪問報知設備はインターホンとする。なお、テレビドアホンにはしないこと。• 緊急警報、火災報知、ガス感知器等と接続すること。• 浴室、便所には緊急警報押釦を設置すること。• 緊急警報押釦は、非常時を想定した位置に設置すること。• 緊急警報は外部共用廊下等へ移報すること。• ハンズフリー通話型とすること。

7. 専用部分（電灯コンセント設備 機器リスト）

室名	設備名	備考
台所兼食事室（DK）	シーリングライト	LED、プルスイッチ付き
	引掛けシーリング	
	引掛けシーリング用スイッチ	
	流し元灯	LED、コンセント付き、プルスイッチ付き
	流し元灯用スイッチ	
	一般用コンセント	
	冷蔵庫用コンセント	
	電子レンジ用コンセント	
	IH 対応コンセント	専用コンセント（200V）
	エアコン用コンセント	専用コンセント（100V）
	ガス漏警報器用コンセント	
	給湯器用リモコン	
	住宅情報盤	
	情報用コンセント	TV・TEL・インターネット
居室	引掛けシーリング	
	引掛けシーリング用スイッチ	
	エアコン用コンセント	専用コンセント（100V）
	一般用コンセント	
	情報用コンセント	TV
浴室	浴室灯	LED、防湿・防雨型
	緊急警報押釦	
	給湯器用リモコン	
洗面脱衣室	浴室灯用スイッチ	
	浴室換気扇用スイッチ	
	洗面脱衣室灯	LED
	洗面脱衣室灯用スイッチ	
	一般用コンセント	
	洗濯機用コンセント	
便所	便所灯	LED
	便所灯用スイッチ	
	暖房便座用コンセント	
	便所換気扇用スイッチ	
	緊急警報押釦	
玄関ホール	玄関灯	LED

	玄関灯用スイッチ	
	ホール・廊下灯	LED
	ホール・廊下灯用スイッチ	
	一般用コンセント	

III. 機械設備

1. 全般事項

全般事項	<ul style="list-style-type: none"> 配管はできる限り設備配管スペースに収めること。 住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。できる限り共用廊下側等に集約すること。 点検や清掃を行うために、必要な開口や点検口を適宜設けること。 エアコン本体は設置しないこととする。 BL 認定品を採用すること。
------	--

2. 給水設備

基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 特記無き事項は、「鳥取市水道事業給水装置の構造及び材質並びに工事の施行の基準」によること。
屋外	<ul style="list-style-type: none"> 直結直圧方式を基本とすること。 給水の引込みは各戸単位とし、共用系統は分けて引込むこと。
屋内	<ul style="list-style-type: none"> 屋内の給水方式は、事業者の提案による。

3. 排水設備

基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 特記無き事項は、「下水道施設計画・設計指針と解説」によること。
屋外	<ul style="list-style-type: none"> 放流先は、公共下水道とすること。 事業用地内に公共柵及び下水道本管が敷設してあることから、必要に応じて廃止・変更を行うこと。
屋内	<ul style="list-style-type: none"> 汚水と雑排水は別系統とし、屋外で合流すること。

4. ガス設備

基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 集合プロパン（集中供給方式）を基本とし、戸建て又は長屋形式の住棟については、個別プロパン（個別供給方式）にも対応可能な計画とすること。
屋内	<ul style="list-style-type: none"> 台所にガス栓（2口）を設けること。 各戸にガスコンロは設置しないこと。
給湯設備（専用部分）	<ul style="list-style-type: none"> 浴室、台所、洗面の3点給湯とすること。 給湯器は、オートタイプではなく給湯専用（自動お湯はり、追い炊き機能等無し）とすること。 給湯能力は、各住戸の計画人員数に応じて適切に設定すること。

	<ul style="list-style-type: none"> 浴室内と台所に給湯器用リモコンを設置すること。
--	---

5. 換気設備

基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 台所（レンジフード）、浴室、便所、洗面脱衣室は第3種機械換気とすること。 各室には、換気小窓（サッシに付属しているもの）又はこれに代わる有効に機能する換気設備を設けること。
------	---

6. 衛生設備

給水栓	<ul style="list-style-type: none"> 台所、洗面はシングルレバー混合栓とし、浴室はシャワー付き混合栓とすること。
便器	<ul style="list-style-type: none"> 腰掛便器、防露式手洗い付きタンク、蓋付き普通便座とすること。
洗面化粧台	<ul style="list-style-type: none"> 600型程度、陶器製とすること。
洗濯パン	<ul style="list-style-type: none"> 900×640程度とすること。

IV. 車いす対応住戸の要求水準

車いす対応住戸については、前記の要求水準によるほか、以下に示す水準とする。

共通事項	<ul style="list-style-type: none"> 特記無き事項は、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」による基準を満たすこと。 住戸は1階に配置すること。 メインアプローチは他の住戸と同じとすること。 玄関以外の出入口からでも出入り可能な計画とすること。 床下地は、車いすでの使用を考慮し計画すること。 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、傷みにくいものを用いること。 出入口の有効幅は900mm以上とすること。 車いすでの移動を考慮し、必要な箇所にキックプレートを設ける等、仕上げ材が傷みにくいよう配慮すること。 電気スイッチ、コンセント、給湯器リモコン、住宅情報盤等は車いすでの使用を考慮し、適切な位置に設置すること。 各種スイッチ、建具金具等は、車いすでの使用を考慮し、操作しやすい形状に配慮すること。
台所兼食事室（DK）	<ul style="list-style-type: none"> 流し台は、車いす対応とすること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ユニットバス1616タイプ以上とし、車いす対応とすること。
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> 洗面台は、車いす対応とすること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> 車いすで便器に寄り付きができ、介助者が中で介助できるようにすること。 便器横にはね上げ手すりとL型手すりをそれぞれ1箇所設置すること。

	<p>と。</p> <ul style="list-style-type: none">• 便器は、車いす対応とし、洗浄便座付きとすること。• 便器は手洗いなしとし、別途手洗いを設置すること。
--	---