

**公務員宿舎亀岡住宅の
設計及び建設に関する要求水準書**

**平成17年8月
財務省東北財務局**

本要求水準書は、国が「公務員宿舎亀岡住宅整備事業」を実施する民間事業者を募集及び選定するにあたって、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業における設計及び建設について、国が選定事業者に要求する最低限の水準を示したものである。そのため、当該水準を上回る水準が確保できる場合等には、そのような提案を制限するものではない。

目次

1 要求水準書

- (1) 建築
- (2) 構造
- (3) 電気
- (4) 機械

2 標準仕上表

- (1) 外部
- (2) 内部
- (3) 集会所内部
- (4) 自走式駐車場
- (5) 駐輪場

3 特記事項

適用図書

- 1 本要求水準書で判断できない部分については、下記の基準に従うものとし、優先順位は原則として、次の(1)から(7)の順番のとおりとする。
 - (1) 公共住宅事業者等連絡協議会編「公共住宅建設工事共通仕様書」
(以下、「事連協」工共仕」という。)
 - (2) 「事連協」工共仕・別冊「部品及び機器の品質・性能水準」
 - (3) 都市基盤整備公団「工事共通仕様書」
 - (4) 都市基盤整備公団「機材の品質判定基準」(建築編)
 - (5) 都市基盤整備公団「機材の品質判定基準」(電気編)
 - (6) 都市基盤整備公団「機材の品質判定基準」(機械編)
 - (7) 日本住宅性能表示基準
- 2 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「官庁施設の基本的性能基準及び同解説」「官庁施設の基本的性能に関する技術基準及び同解説」に記述されている事項については項目及び基準等について本要求水準書への記載は省略しているが、良質な公務員宿舎整備のため、当然配慮されるべきものとする。
- 3 上記適用図書及び「官庁施設の基本的性能基準及び同解説」「官庁施設の基本的性能に関する技術基準及び同解説」は、入札公告時における最新版とする。

1 要求水準書

要求水準書(建築)

目的	項目	部位	仕様	
社会性	地域性 景観性	環境保全	周辺環境への配慮	周辺環境に対する日照障害、テレビ電波障害、排気・廃熱、騒音・振動等周辺環境に与える影響の低減、圧迫感の排除、プライバシーの確保に配慮した住棟形状とすること。 地域性、立地性を踏まえ、仙台市「杜の都の風土を育む景観条例」と整合する、周辺環境の保全を考慮した配棟、外構計画及び、外観計画とすること。
			環境 負荷低減	エコマテリアル
安全性	防火安全	防災	避難	「水平2方向避難」(消防予第220号平成7.10.5による)を原則とすること。 避難経路となるバルコニー隔板は、容易に破壊できる構造・材料とし、かつ破壊後有効通路として600mm以上の幅・高さ(有効寸法内には堅樋等の障害物がないこと)を確保すること。
			日常 安全性	防犯
	住棟計画における 配慮事項	共用階段、エレベーターホールは、共用廊下からの見通しが確保された位置に配置すること。 なお、共用階段のうち屋外に設置するものは、住棟外部から見通しが確保された配置又は構造とすること。 共用廊下・共用階段の照明設備は、人の顔や行動を識別できる照度(床面において概ね20ルクス以上)の平均水平照度を確保すること。 屋上の出入口等は施錠可能なものとする。 また、屋上がバルコニー等に接近する場合には、避難上支障のない範囲において、面格子又は柵の設置等、バルコニー等への侵入防止に有効な措置を講ずること。 住戸の玄関扉の錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付け箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造のものとする。 住戸の玄関扉は、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したものとするとともに、錠の機能を補完するドアチェーン等を設置したものとすること。 共用廊下に面する住戸の窓(侵入のおそれのない小窓を除く)及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、面格子の設置及び建具に鍵付クレセントを設置する等、侵入防止に有効な措置を講ずること。 バルコニー等に面する住戸の窓のうち、接地階及びその直上階に存するものは、鍵付クレセント、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置を講じるとともに、避難計画等に支障のない範囲において窓ガラスの材質を破壊が困難なものとする。 住戸のバルコニーの手摺は、プライバシーの確保、転落防止及び構造上支障のない範囲において、周囲の道路等、居室の窓等からの見通しが確保された構造とすること。 接地階以外の階の住戸のバルコニーは、共用廊下・共用階段、堅樋等から離れた位置等に配置又は侵入防止に有効な措置を講ずること。 接地階の住戸のバルコニーの外壁等住戸廻りは、住戸のプライバシーの確保に配慮しつつ、周囲からの見通しを確保したものとすること。		
		共用玄関周辺における 配慮事項	共用玄関は、道路及びこれに準ずる通路(以下、「道路等」という。)から見通しが確保された位置に配置すること。 共用玄関には、玄関扉を設置すること。 また扉の内外を相互に見通せる構造とすること。 共用玄関に存するエレベーターホール、集合郵便受けコーナーは、共用玄関からの見通しが確保された位置に配置するとともに、防犯カメラの設置が可能なように空配管をしておくこと。 共用玄関・集合郵便受けコーナー・共用玄関の存する階のエレベーターホールの照明設備は、人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度として、床面において概ね50ルクス以上の平均水平照度を確保すること。 管理事務室は、共用玄関の付近に配置し、「管理事務室」の表示をすること。	
		エレベーターにおける 配慮事項	エレベーターは、非常時において押しボタン、インターホン等により、かご内から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されたものとすること。 エレベーターのかご及び昇降路の出入口の扉は、エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓が設置されたものとすること。 エレベーターのかご内の照明設備は、人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度(床面において50ルクス以上の平均水平照度)を確保できるものとする。	
		財産のセキュリティ	盤類、改め口、機械室、受水槽室に鍵を設置すること。	
		情報のセキュリティ	MDF室に鍵を設置すること。	

要求水準書 (建築)

目的	項目	部位	仕様					
安全性	日常 安全性	バリアフリー	専用部分	日本住宅性能表示基準別表1の9-1高齢者等配慮対策等級(専用部分)については、等級2を満たすこと。				
			共用部分	日本住宅性能表示基準別表1の9-2高齢者等配慮対策等級(共用部分)については、等級2を満たすこと。				
			住戸玄関廻り段差	共用廊下と玄関ポーチ部分との間の段差は解消すること。				
			金物等	扉の把手は、レバーハンドル(先曲がりタイプ)とすること。(但し、引戸・物入れは除く。) 台所、洗面脱衣室の水栓はシングルレバー混合栓とすること。				
		浴室ユニット	浴室ユニットは「都市基盤整備公団「機材の品質判定基準」(建築編)」によること。					
		墜落防止	共用部分の手摺の 寸法・形状	手摺の寸法・形状	手摺は、それぞれの取付場所に応じた安全な構造とし、危険防止及び不安感の軽減について十分考慮すること。 手摺は、耐久性のある材質のものとし、原則として金属製又は鉄筋コンクリート製とすること。 手摺の廻りには、足掛りとなる部分(床から650mm以下で幼児が足をかけてあがる危険性のある部分をいい、出窓又はウォールガーター等でその部分の幅が150mm程度以上あり、箱状の物等を乗せることができる形態のもの(幅広足掛り部分)を含む。)は、できる限り設けないこと。 手摺を設ける場合は、手摺の下弦材以外足掛りとならない形態として計画すること。 手摺の上弦材は、上に物が置けない形状とすること。 手摺の構造は風鳴等の無いものとすること。			
					各部の手摺高さは、次表に掲げる標準数値以上とすること。			
							バルコニー・共用階段・共用廊下の手摺	その他の手摺
					床仕上げ面からの高さ	1,200mm (1,100mm)	1,200mm (1,100mm)	1,200mm (1,100mm)
					幅広足掛りからの高さ	850mm (800mm)	1,200mm (1,100mm)	1,200mm (1,100mm)
	その他の足掛りからの高さ				850mm (800mm)	850mm (800mm)	850mm (800mm)	
	注1) 階段室の傾斜部分の手摺の高さは、段端からの高さとする。 ただし、直接外部に面せず、危険の少ない場合には、その高さを850mmとすることができる。							
	注2) 通過動線から見通しの悪い位置に設ける遊び場の手摺は、1,800mmとする。							
	注3) 上表で()内の寸法は、必ず確保する寸法とする。							
	注4) 1階窓手摺は、安全上支障のない限り、設けないことができる。							
	室内に設ける手摺は、木製とすることができる。 この場合強度には十分配慮すること。							
	手摺子等の間隔は、内寸法で110mm以下とし、手摺の下弦材の下端面及び手摺の側面と他の部分とのすき間は90mm以下とすること。							
	手摺の強度				14階までの手摺の強度については、「都市基盤整備公団「機材の品質判定基準」(建築編)」によること。ただし15階以上の高層部分及び特別仕様・地域・地形の場合は、立地等に応じて検討を行うこと。			
	落下物防止	住棟の主要な出入口及び歩行者動線となる部分には、落下物防止庇等を設け、落下物への配慮を行うこと。						
		勾配屋根・勾配のある庇等落雪の恐れのある箇所には、雪止金物等を設置し、落雪対策について十分配慮すること。						
		大地震動時に対して、外回りの仕上げ、ガラス等が脱落・飛散しないこと。						
	耐風雪	サッシ強度	外部サッシの強度は、建築基準法に定める風速に基づき必要な強度を持つものとする。					
		ガラス厚	外部サッシガラスの厚さは、風圧の検討に基づき必要な強度をもつ厚さとする。					
住戸ドアの開閉		住戸内ドアは窓開放時の風による影響で急激に開閉がおこらないよう対策(ドアクローザー又はストッパー付戸当り等)を行うこと。						
風雪対策		共用廊下に風雪が吹き込まないよう、配慮すること。 バルコニー隔板、屋上点検口等、外部に設置されている機器自体が、風で飛ばされないように措置をすること。						
耐震	住戸玄関	耐震性能を有した玄関ドアとすること。 また、玄関ドアは構面以外の位置に玄関ドアを設ける等により、地震等においても出入に支障をきたさないよう配慮すること。						
	その他設備の機能の確保	エレベーター設備は、耐震に関する性能を十分に有し、人命に対する安全が確保され、早期復旧が可能なものとする。						
		エレベーター設備の耐震設計は、(社)日本エレベーター協会の定めた基準による。						
		その他の設備についても、その設置目的に応じた耐震に関する性能の確保及び二次災害の防止を図ること。 早期復旧が容易な設備計画とするよう努めること。						

要求水準書(建築)

目的	項目	部位	仕様																				
安全性	日常 安全性	室内 空気汚染	ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏等) 採用する建設資材が、人体の安全性、快適性を損なわないこと。 具体的には、日本住宅性能表示基準・別表1の6-1ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏等)について、居室の内装の仕上げ及び換気の措置の無い天井裏等の下地に「特定建材」を使用する場合は、「ホルムアルデヒド発散等級3」に該当する材料を使用するものとする。また、「その他の建材」を使用する場合も同等以上の安全性が確認されたものを使用すること。																				
		換気対策	換気対策については、日本住宅性能表示基準・別表1の6-2において、室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するための機械換気設備とすること。																				
		室内空気中の化学物質の濃度等	室内空気中の化学物質の濃度などについては、日本住宅性能表示基準・別表1の6-3、測定対象物質について濃度が相対的に高いと見込まれる一部の住戸について「特定測定物質」の濃度測定を行い、測定結果を提出すること。 この時、測定結果が、厚生労働省の公表している濃度指針値を著しく上回る場合は、原因を追求し、適当な低減措置を取ること。 なお、測定対象物質はホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン、アセトアルデヒドとする。 木材防腐・防蟻剤については、クロルピリホスを含有しないものとする。																				
	その他	その他	石綿スレート類の取扱い 石綿を構成材とした石綿スレート及び石綿セメントケイ酸カルシウム板等は、原則として使用しないこと。 屋上等侵入防止対策 屋上等危険性のある箇所には、管理者以外の者が不用意に侵入しない(立ち入らない)よう、侵入(乗り越え)防止のための手摺・柵等の対策を施すこと。 なお、管理者が立ち入る必要のある箇所の手摺・柵等には鍵付の扉を設置すること。																				
居住性	騒音	全体計画	室内環境基準	室内環境基準は「A地域」を環境基準とすること。 環境基準と規制基準(単位db) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">地域の類型</th> <th colspan="3">時間区分</th> </tr> <tr> <th>昼間</th> <th>朝・夕</th> <th>夜間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AA</td> <td>45</td> <td>40</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>50</td> <td>45</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>60</td> <td>55</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table> AA: 特に静穏を要する地域 A: 主として住居の用に供される地域 B: 相当数の住居と併せて商工業の用に供される地域	地域の類型	時間区分			昼間	朝・夕	夜間	AA	45	40	35	A	50	45	40	B	60	55	50
			地域の類型	時間区分																			
				昼間	朝・夕	夜間																	
			AA	45	40	35																	
			A	50	45	40																	
	B	60	55	50																			
	住棟 デザイン	住棟形状	採光、通風等の基本性能を向上させ、立地の特色を生かした居住空間を創出すること。																				
	住棟 アクセス	住棟 エン トランス ホール他	住棟エン トランス ホール他	エン トランス ホールから各住戸玄関までの水平距離は原則100m以内とすること。 住棟エン トランス ホールには、掲示板・集合郵便受箱(全戸)を雨掛かりとならない箇所で、通行に支障のない位置に設置すること。 住棟エン トランス ホールには風・雪が吹き込まないように配慮すること。 また、隣接して除雪用具等が収納できる共同物置(10㎡程度)を設けること。 エン トランス、集会場等は、利用形態、居住者数等に応じて適正なスペースを確保すること。 また、廊下、階段、斜路等の寸法、幅員、勾配等は、想定される利用形態及び居住者数等に応じた寸法を確保すること。 エン トランスホール共用部には引越しの為のストックヤード(20㎡程度)を確保すること。																			
			集合郵便受け	集合郵便受けは、居住者の動線を考慮し機能的に配置すること。																			
			エレベーターホール	エレベーターホールには階数表示板及び掲示板(1階)を設けること。 雨・雪が吹き込まないように配慮すること。 特にエレベーターシャフト内は雨水が侵入しない構造とすること。 エレベーターホール及びエレベーターがご内の照度は、人の顔、行動を把握出来る程度の照度(50ルクス以上)を確保すること。																			
			エレベーター設備	エレベーター設備	エレベーターの設置台数及び速度は利用戸数、輸送能力、待ち時間等を考慮のうえ、決定する。 なお、速度は60m/minを標準とすること。 エレベーターは交通計算単位ごとに最低各1台を福祉型及びトランクルーム付とすること。(兼用も可とする。) 扉には防犯窓を設置すること。 設置するエレベーターは遠隔管理システム(双方向管理)に対応した機種とすること。 機器の架台は防震架台とすること。 マシンルームレス型を標準とし、ピット内排水処理について十分検討を行うこと。 各住戸からエレベーターホールに至る水平距離は、原則として50m以内とすること。																		
				共用廊下	共用廊下の有効幅員は、1,300mm以上(片廊下の場合)、又は1,800mm以上(中廊下の場合)を確保すること。																		
		住戸のプライバシー		他の住戸や階段室、廊下等から住戸への「視線」に対して配慮すること。																			
専用物置		各住戸専用の物置を設置すること。 物置内部には中棚を設置すること。 面積はa・bタイプ各1㎡程度、c・dタイプ各2㎡程度とし、外部(共用部も可とする)から使用できるものとする。 なお、専用物置の専用面積は、住戸の専用面積に含む。																					

要求水準書 (建築)

目的	項目	部位	仕様					
居住性	住棟計画	住棟 アクセス	共用階段室	共用階段室の各部寸法は、次の寸法を標準とすること。				
					階段及び 踊り場内法 (手摺の内法)	けあげ	踏面	階段勾配
				屋内階段 常用する屋外 階段	1,250mm以上 (1,200mm)	150～170mm	260～280mm	7/11
				屋外階段	950mm以上 (900mm)			
			注1) () 内寸法は必ず確保すべき保証寸法を示す。 注2) 階段室型住戸の玄関前は、玄関ドアの軌跡が踊場の有効幅1,000mm以内に突出しないこと。 注3) 踊場の床面は水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配を1/50程度とし、先端に排水溝及び壁樋を設けること。 注4) 階段踏面、1階住棟玄関土間部分も同様に排水勾配を設け、水の溜まらない構造とすること。 注5) 避難階段の接地階で外部に直接通ずる出入口には、外部から侵入防止対策を行うこと。(ホテルロック錠前+ドアクローザー)					
		供給処理	P・S・M・B	パイプシャフト・メーターボックスの床は、メーター取り替え時の排水を考慮し、水勾配(必要に応じパイプ)を付けること。				
			床下・屋上の点検	1階には、全ての床下の点検・補修のための点検口を設けること。 なお、点検口扉には「シリンダー面付本締錠(ピンタンブラー又はディスクタンブラー6本以上)」+「T型把手付差引式内掛金物」を付けること。 屋上点検・補修のためのルートを確認するとともに出入口(点検口)を設けること。				
	環境	騒音 音環境 安全性 換気	ポンプ室	ポンプ室、受水槽(雨水・汚水排水貯留槽のポンプを設置するものを含む。)は、原則として別棟で計画し、開口部と住棟の位置関係にも留意すること。 やむを得ず、ポンプ室、受水槽を住棟内に設置する場合は、次の対策をすること。 (1)機器類及び配管は、防振材又は緩衝材により躯体と完全に絶縁し、躯体に振動が伝わらないようにする。 (2)天井は二重スラブにする。 (3)天井、壁面には吸音材を張る。				
			エレベーター	エレベーターに隣接して住戸の居室は設けないこと。 やむを得ず住戸の居室を設ける場合は、P・S、物入れ等を介して設ける等、遮音に配慮すること。 エレベーターホールの床は、濡れても滑りにくく、発音防止効果のある床仕上げとすること。 エレベーターホールの換気に配慮すること。				
				共用廊下・階段	廊下・階段の床は、濡れても滑りにくく、発音防止効果のある床仕上げとすること。(共用部分の発音防止)			
住戸計画	住戸の 設計	住戸玄関ポーチ	住戸玄関は玄関らしさを創出し、玄関ドアが90度開放した状態でも共用廊下に突出しないようにすること。					
		各室の構成	各住戸は、就寝・食事・団欒・接客等の行為に対応した居住室を設ける他、調理・入浴・排泄・洗面・脱衣・洗濯等が適切に行える室又は部分を設けること。 和室を1室計画すること。(a・bタイプを除く。) 部屋間の段差をなくすよう配慮すること。 各室に適した家具等の配置の想定及び設備の計画を行うこと。 各居室には大型家具(W1,200mm、D650mm程度)が搬入できること。					
			梁下寸法	中高層の躯体梁下内寸法は、原則として2,050mm以上とし、高層においては2,100mm以上とすること。				
			天井高	居間・食事室・洋室の天井高は床仕上げ面より、原則として2,400mm以上を確保すること。				
			内法高	出入口高さ(床面からドア上枠の下端までの有効内法寸法)は、1,900mm以上とすること。 なお、外部金属製建具(掃き出しサッシ)の高さは、原則として1,850mm以上とし、跨ぎ高さをできるだけ低くするよう考慮すること。				
			住戸専用面積	住戸内のパイプシャフトスペースは専用面積に算入しない。				
		台所廻りの基準寸法	流し台、コンロ台等の寸法は、次による。					
				流し台	コンロ台	吊り戸棚		
			c・dタイプ	1,500mm	600mm	1,500mm		
			a・bタイプ	1,200mm	600mm	1,200mm		
		注1) 調味料入れ・水切り棚(共にL=600)を吊り戸棚の下へ設置すること。 注2) 流し台、調理台の高さは850mmとする。 注3) 種別は「都市基盤整備公団」機材の品質判定基準(建築編)の賃貸型とし、扉面材の材質はポリ合板とする。 その他は公団が別に定める品質判定基準による。						

要求水準書 (建築)

目的	項目	部位	仕様													
居住性	住戸計画	各室の計画	共通事項	二重天井には配管点検用の改め口を設ける。 玄関から居間への動線は、台所(DKのKとして使う部分を含む。)を通過せずに行けるよう、計画すること。(a・bタイプを除く。) 浴室及び便所の出入口扉は、居間・食事室及び台所に直接面さないよう計画すること。												
			居間	居間は洋室とすること。 居間の短辺方向の長さは3.3m以上とすること。 立地等により小規模住宅(2居室以下かつ専用面積70㎡以下のもの)においては2.5m以上とすることが出来る。												
			台所・食事室	安定して調理・食事の行為ができるよう家具配置の想定及び設備の計画を行うこと。 台所及び食事室の面積は次を標準とすること。(aタイプは除く。)												
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>K</th> <th>D</th> <th>DK</th> <th>LD</th> <th>LDK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6.5㎡以上 (5.0㎡以上)</td> <td>7.0㎡以上 (5.5㎡以上)</td> <td>11.0㎡以上 (9.5㎡以上) (7.5㎡以上)</td> <td>17.0㎡以上 (13.5㎡以上) (12.0㎡以上)</td> <td>23.0㎡以上 (19.0㎡以上) (17.0㎡以上)</td> </tr> </tbody> </table>	K	D	DK	LD	LDK	6.5㎡以上 (5.0㎡以上)	7.0㎡以上 (5.5㎡以上)	11.0㎡以上 (9.5㎡以上) (7.5㎡以上)	17.0㎡以上 (13.5㎡以上) (12.0㎡以上)	23.0㎡以上 (19.0㎡以上) (17.0㎡以上)		
				K	D	DK	LD	LDK								
				6.5㎡以上 (5.0㎡以上)	7.0㎡以上 (5.5㎡以上)	11.0㎡以上 (9.5㎡以上) (7.5㎡以上)	17.0㎡以上 (13.5㎡以上) (12.0㎡以上)	23.0㎡以上 (19.0㎡以上) (17.0㎡以上)								
				注1) ()は最低面積とする。 注2) 面積・寸法については、面芯寸法とする。 注3) 立地等により小規模住宅等(2居室以下かつ専用面積70㎡以下のもの)において()面積とすることができる。												
				流し台の配列、流し台前面と吊戸棚の位置関係等(梁型部分に取付場合も含む。)については、「都市基盤整備公団」機材の品質判定基準(建築編)を参考とすること。												
			ガスコンロ台の近くにある吊戸棚等の下面、側面及びレンジフードに接する部分には不燃材を張ること。 また、コンロ台周囲は消防法による防火構造とし、断熱材の入る外壁面は特に注意すること。													
			コンロ台は、カーテンレールの位置から平面上150mm以上離して設置すること。 台所入口は大型冷蔵庫(W900mm程度)が搬入できる開口とすること。													
		個室	個室の面積及び短辺方向の長さは次を標準とすること。													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>主寝室 (押入含む。)</th> <th colspan="2">その他の個室</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">面積</td> <td rowspan="2">14.0㎡以上 (11.0㎡以上)</td> <td>個室に物入れが付く場合</td> <td>6.0㎡以上 + 物入れ(0.5㎡以上)</td> </tr> <tr> <td>個室に物入れが付かない場合</td> <td>8.0㎡以上</td> </tr> <tr> <td>短辺</td> <td>3.0m以上 (2.7m以上)</td> <td colspan="2">2.4m以上 (2.1m以上)</td> </tr> </tbody> </table>		主寝室 (押入含む。)	その他の個室		面積	14.0㎡以上 (11.0㎡以上)	個室に物入れが付く場合	6.0㎡以上 + 物入れ(0.5㎡以上)	個室に物入れが付かない場合	8.0㎡以上	短辺	3.0m以上 (2.7m以上)	2.4m以上 (2.1m以上)	
			主寝室 (押入含む。)	その他の個室												
		面積	14.0㎡以上 (11.0㎡以上)	個室に物入れが付く場合	6.0㎡以上 + 物入れ(0.5㎡以上)											
				個室に物入れが付かない場合	8.0㎡以上											
		短辺	3.0m以上 (2.7m以上)	2.4m以上 (2.1m以上)												
		注1) ()面積・寸法は最低水準とする。 注2) 面積・寸法については、面芯寸法とする。 (コンクリート壁部分については躯体壁面、木造壁等の間仕切壁は壁芯) 注3) 各個室は換気、通風に配慮すること。 注4) 室内に物入れ等が突出し、室の形が変形する場合のその許容される個室の形は極端に細長い個室を避けるため、短辺と長辺(内法最短距離)の比は1:2を限度とする。														
		個室の窓が共用廊下等に面する場合は、内側に障子又は型ガラスとすること。														
		浴室	浴室扉の錠前は、「都市基盤整備公団」機材の品質判定基準(建築編)により、内締錠非常開放装置付とし、故障時に外部から外せる機構とすること。(扉の一部が外部から脱着可能なシステムとする。) 浴室扉等の出隅部分は危険防止の配慮を行うこと。 浴室ユニットの大きさは1216型(内法寸法)以上(高齢者対応型)とすること。 浴槽は1,200mm×700mmを標準とする。													
		便所	便所の内法寸法は、800mm×1,300mm以上とし、手摺(片側・L字)を設けること。 便所が居室に接する場合の間仕切には遮音対策を行うこと。 便所扉の錠前は、内締錠(レバーハンドル、サムターン式空錠等)で非常開錠装置付とすること。 強制換気を行う場合は、扉等に吸気部を設けること。 排水管は隠蔽とすること。													
		洗面・脱衣・洗濯機置場	洗面・脱衣・洗濯機置場は、浴室の近くに計画すること。 洗面所には、洗面化粧台を設けること。 洗面化粧台はW750mm(a・bタイプはW600mm)を標準とする。 洗濯機置場には、洗濯機防水バン(800型)を設置すること。													
		玄関	玄関には、有効幅800mm、奥行350mm程度の下足箱を設けること。													
		廊下	廊下と居間との間には、建具を設置すること。 廊下の幅員は、面芯寸法900mm以上とすること。 個室の入口の有効幅(建具枠内法)は800mm以上とすること。													

要求水準書 (建築)

目的	項目	部位	仕様			
居住性	住戸の設計	各室の計画	収納スペース	造付収納(押入・物入等)は、住戸の専用面積に対してa・bタイプ5%以上、c・dタイプ6.5%以上を標準とする。 また、押入れ内柱等はできる限り避けること。 和室には押入を設けること。 洋室には、室内から直接使用する物入を確保すること。 洋室の物入は、有効奥行500mm以上、有効幅800mm以上とすること。 玄関ホール又は、廊下から使用できる物入(奥行き有効寸法は500mm以上とし、容量は1㎡以上)を設けること。(a・bタイプを除く。) 外壁に接して押入を設ける場合、当該部分の内壁面には通気スペースを設け、収納物が直接外壁に接することのないようにすること。		
			その他の諸設備	開き戸全てに戸当たりを設置する。 また、必要に応じてドアクローザーを設置すること。 外部に面した開口部にはカーテンレールを取り付けること。 (E型:天井付カーテンレール又は、F型:静穏型ボックス付きカーテンレール) 居間及び居室には冷・暖房設備機器用の多目的スリーブ、クーラー用インサートを設置すること。		
			バルコニー等の設計	バルコニー	各住戸にはバルコニーを設けること。 バルコニーの形状等については、隣戸避難、物干、冷・暖房設備屋外機等の設置等に支障の無い広さ、形状とする。 なお、設備機器等を設置する場合に足掛りとならない等、安全性に十分配慮すること。 手摺及び物干金物等の形状は外観及び住戸内からの眺望を配慮した計画とすること。 バルコニーは、水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配は、1/50程度で、先端には排水溝及び縦樋を設けること。 また、戸境部分においては、水返の為、立ち上がりを設けること。	
					バルコニー(取付け部品)	バルコニーには、縦樋等の排水機能に障害が発生した場合においても住戸内等への浸水を防止する為の「緊急排水スリーブ等」を設けること。 バルコニーには、物干金物を取り付けること。 物干金物の位置は、居間の前面を極力避けること。(a、bタイプを除く。) 物干金物の取付幅は、長さが2,400mm(a・bタイプは1,800mm)以上の物干が2本以上掛けられるよう計画すること。
				壁の性能	家具転倒防止対応	壁には家具配置を想定し、家具転倒防止用金物の取り付けを可能とする対応を行うこと。
					居間・食事室の壁	居間・食事室(LDKのLD部分及びDKのD部分を含む。)の壁の主たる壁面には、幅広付鴨居又はハンガーフック(ピクチャーレール)等を取り付けること。
		個室の壁	和室には、幅広付鴨居を設置すること。 洋室個室には、家具配置を想定し、幅広付鴨居又はハンガーフック(ピクチャーレール)等を取り付けること。			
			玄関の壁		玄関には、コート掛(帽子掛)を取り付けること。	
		便所及び洗濯機置場の壁	便所及び洗濯機置場廻りの壁上部には棚板を設けること。			
		その他の壁の性能	隣戸間の乾式遮音壁に幅広付鴨居又はハンガーフック等を設置する場合、隣戸との遮音・耐火性能を低下させないよう配慮すること。			
	開放性	日照	住戸の日照時間については、当該住宅のうち1以上の居室において指定された時間以上確保できるようにすること。			
		採光	室又は空間の用途に応じて、自然光による採光を行うため、適切な開口の大きさを確保すること。			
		通風	住戸には、開口部の位置・形状に配慮した有効な通風経路を確保すること。			
		網戸	14階以下の窓には網戸を設置すること。			
	音環境	遮音性能	壁、床及び天井については十分な遮音性・吸音性を確保することで、室内の騒音を抑制するとともに、隣室への音声等の漏洩を防止すること。 具体的には、床、界壁及び外壁開口部の遮音性については次によるほか、壁、床及び天井について十分な遮音性及び吸音性を確保すること。 (1) 床については、日本住宅性能表示基準別表1の8 - 1重量床衝撃音対策の等級4及び8 - 2軽量床衝撃音対策の等級3をそれぞれ満たすこと。 (2) 界壁については、日本住宅性能表示基準別表1の8 - 3透過損失等級(界壁)の等級2を満たすこと。 (3) 外壁開口部については、日本住宅性能表示基準別表1の8 - 4透過損失等級(外壁開口部)の等級2以上とすること。 共用部分に面する玄関扉については、TL(透過損失)=25db以上とすること。居室の窓については、外部騒音予測に応じて必要な開口部に防音サッシを用いること。			

要求水準書 (建築)

目的		項目	部位	仕様
居住性	環境負荷	省エネルギー	負荷の抑制	内部負荷や地域の環境特性を考慮し、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止等により、建築設備の負荷を抑制すること。 具体的には、日本住宅性能表示基準別表1の5-1省エネルギー対策等級については等級4を満たすとともに、建築設備の負荷を抑制すること。 なお、地域区分は とする。
均質性	全体計画	居住条件		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。 (例: ルーフバルコニー・専用庭の設置)
耐久性	仕上げ	仕上げ	仕上げ	建物外部及び内部の仕上げ(備品等を含む。)は、「標準仕上表」と同等以上とすること。
		材料・部品の品質・規格及び工法	使用材料	使用する材料等は、本水準書に規定する所要の品質及び性能を有するほか、下記の事項を満たすものとする。 (1) 品質及び性能に関する試験データが整備されていること。 (2) 生産施設及び品質の管理が適切に行われていること。 (3) 安定的な供給が可能であること。 (4) 法令等で定める許可、認可、認定又は免許を取得していること。 (5) 製造又は施工の実績があり、その信頼性があること。 (6) 販売、保守等の営業体制が整えられていること。
	防水工事	屋根防水(屋根板をPC部材とする場合)	屋根防水(屋根板をPC部材とする場合)	ジョイント部目地防水の上、面防水一層・外断熱コンクリート押え工法とすること。 また、パラペット立ち上がり部の天端は金属製笠木とすること。
		屋根防水(コンクリート打設在来工法の場合)	屋根防水(コンクリート打設在来工法の場合)	「事連協」工共仕(建築編9.2~3)屋根外断熱工法とすること。 なお、アスファルト防水の場合は9.2.1表とする。(断熱材の押え工法について、コンクリートによる押え以外の同等工法も含む。) また、パラペット立ち上がり部の天端は金属製笠木とすること。
		防水材料	防水材料	屋根板をPC部材とする場合に使用する面防水材はゴムアスファルトシート(ア2.0mm)又はJIS A6022によるストレッチルーフィング(JISマーク表示品)とすること。
		外壁目地防水	外壁目地防水	垂直及び水平ジョイントはともにジョイント目地防水を行うこと。 外部ジョイント部のシーリング材は「事連協」工共仕(建築編9.7)によること。
		バルコニー・外部階段の床	バルコニー・外部階段の床	床のジョイント目地は、「目地防水の上モルタル押え」等、歩行及び上下階の区画に支障のないジョイント目地防水を行うこと。 バルコニー床及び排水溝は塗膜防水を行うこと。
		浴室	浴室	浴室ユニットとし、「都市基盤整備公団」機材の品質判定基準(建築編)によること。
		トレンチ	トレンチ	住戸の直下に施設[住宅以外の施設、水を嫌う機械室(電気室・受水層ポンプ室等)]の室のある場合、トレンチを設け、緊急排水処理対策及び塗膜防水処理を行うこと。 なお、トレンチの点検は共用部より行うよう計画すること。
		防水性能保証	防水性能保証	屋根防水及び浴室防水(浴室ユニットを含む。)並びに外部とサッシ等との接合部については、防水性能保証書を提出可能な業者を選定すること。
	タイル工事	工法・材料等検査・試験	工法・材料等検査・試験	タイル接着力試験を、「事連協」工共仕(建築編11.2.5、11.3.4、11.4.7)により行うこと。 打込みタイルの場合の引張強度は6kg/cm ² 以上とすること。
		金属工事	手摺	バルコニー、外壁部腰等に使用する金属製手摺は、「機材の品質判定基準」(建築編)によること。
			ステンレス	外部にステンレスを使用する場合は、防錆を考慮した表面仕上げとすること。
	建具	外部建具	外部建具	窓類はアルミニウム製サッシ枠とし、金属伝熱遮断構造であること。 アルミニウム製建具の耐風圧性は、1~5FはS-4、6F以上はS-6とする。 なお、高さ31mを越える建物については建設省告示第109号に基づきガラスとともに検討すること。 サッシの気密性は、A-3以上とすること。 主たる開口部の水密性は、W-4以上とすること。 外部建具色はシルバー(ヘアライン)を原則とすること。 (景観等を考慮する場合はカラー仕上げの使用も検討する。) 網戸(サランネット程度)は、脱落防止の対策を施すこと。(出窓を含む。) 面台仕上げは、アルミニウム製水切りとすること。 バルコニー等に面しない窓は、外面の清掃が安全にできるよう配慮すること。 やむを得ず清掃のできない窓は、型板ガラスを使用するなど、汚れが目立たないような配慮をすること。(ガラスブロックは不可。) 共用玄関に使用するガラスは、防犯性能を有する破壊が困難な材質とする。 接地階及び、共用廊下に面する建具(面格子のあるものは除く。)のクレセントは鍵付とすること。 外部建具の額縁等は、結露が発生しにくい材種とし、結露受け付きとすること。 エントランスホールでの曲面ガラス・大型ガラスの使用を避けること。 住戸玄関ドアは建物変形対応ドア及び長寿社会対応ドアとすること。 住戸玄関ドアの鍵は破壊及びピッキングに強い錠を設置し、ドアスコープ、ドアチェーンを設置すること。

要求水準書(建築)

目的	項目	部位	仕様	
耐久性	材料・部品の品質・規格及び工法	建具	木製建具	開き戸にはゴム戸当たりやサイレントパッキンを使用すること。 また、必要に応じてドアクローザーを設置すること。
				引き戸にはサイレントレール、ナイロン戸車を使用し、ふすまには敷居スベリを取り付けること。
				クローゼットドアの扉に指詰めを防ぐための面取り及び表示を設けること。
				便所のドアの内開きは避け、引き戸若しくは外開きとすること。
				洗面所及び便所等換気扇を設置する部屋のドアには、ガラリ・スリット・アンダーカットなどを設けること。
				ふすまは「事連協」工共仕(建築編16.3.3、16.3.4)によること。
		障子	障子は樹脂製建具とし、枠一体型とすること。	
			ガラスは型板ガラス程度とすること。	
		パイプシャフト及びメーターボックス等	保守点検のための改め口の大きさは直径600mm以上とすること。	
			塗装	塗装
		仕上塗材工事	塗材	マスチック塗材・フレックスコート・吹付タイル及び薄付け仕上塗材(SE)は、「事連協」工共仕(建築編18)によること。
				超高層住宅の外装仕上材は、修繕時に足場を必要とする外壁部(マリオン等を含む。)は高耐久仕上げ塗材(JIS A6909(建築用仕上塗材)による耐候性1種)以上の性能を有すること。
		内装工事	床下地材	床下地材「発泡プラスチック系床下地材(畳下パネル、洋室床下パネル)」及び「乾式遮音二重床工法用床下地材」は「事連協」工共仕(建築編19.2~3)によること。
				木質系床材
			畳	畳は、「事連協」工共仕(建築編19.6)により、種別はB又はC種とすること。
			内装用ボード類	内装用ボード類は、原則として「事連協」工共仕(建築編19.11)によること。
			断熱・防露	外部に面する柱・梁・壁及び、それらに接する壁冷域・スラブ冷域(外壁側より内側に900mmの範囲。但し、スラブ上端を除く。)に断熱措置を講じること。 断熱・防露の工法は「事連協」工共仕(建築編19.13)によること。
		部品その他工事	浴室ユニット	浴室ユニットは、「都市基盤整備公団」機材の品質判定基準(建築編)によること。
			物干金物	物干金物は、耐久性があり、メンテナンスが不要なものとすること。
		外部	外構・植栽	外構・植栽
バリアフリー	人の横断する歩道部の縁石は、段差2cm以下の切り下げタイプとすること。 スロープ勾配は5%以下とし、手摺を設置し、高低差75cmごとに踊り場を設けること。			
舗装	構内通路の凍上抑制層深さは、社団法人日本道路協会「舗装設計施工指針」により算出した凍結深さとし、歩道部の凍上抑制層厚さは、15cmを標準とすること。			
	構内通路は、25t大型車1日1台走行を想定した舗装構造とすること。			
	歩道部は、歩行者及び小型車1日1台走行を想定した舗装構造とすること。			
	インターロッキングブロックを使用する場合は、歩道部厚さ6cm、車道部厚さ8cmを使用すること。 また、特に車道部において不陸を起こさない構造断面とすること。			
道路勾配	道路横断部の水勾配を1.5%以上確保すること。			
	進入路などの縦断勾配は、4%までを標準とし、最大で9%以下とすること。			
緑化・植栽	良好な住環境を確保するよう適宜設置すること。			
	地域風土に適し、維持・管理し易い樹種とすること。			
	現地表土を保全し、植栽土として使用し、客土(購入土)は極力使用しないこと。 新植樹木の枯補償及び移植樹木の枯補償は、引渡しから1年間とする。 芝生貼りの場合は、高麗芝100%貼りとすること。			
外灯	必要照度5ルクス以上で夜間動線及び防犯性を考慮すること。			
駐輪場	鉄骨造とし、屋根・腰壁付とすること。(腰壁は三方とし、H1,300mm程度とする。)			

要求水準書(構造)

目的	項目	仕様		
安全性・居住性	構造計画	構造形式	「壁式鉄筋コンクリート構造(壁式構造)」、「中高層壁式ラーメン鉄筋コンクリート造(壁式ラーメン構造)」及び鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の「ラーメン構造(耐震壁付ラーメン構造を含む。)」を原則とし、性能評価機関等の評定取得の必要性については、特定行政庁と協議の上、決定する。	
	耐震安全性	構造体	日本住宅性能表示基準別表1の1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)及び1-2耐震等級(構造躯体の損傷防止)については、いずれも等級1を満たすこと。	
建築非構造部材		日本住宅性能表示基準別表1の1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)において想定している地震(以下、「大地震動」という。)に対しては、構造体に生じる変形に追従できること。 また、水平及び鉛直方向に対して、破壊、移動、転倒等が生じないこと。		
		日本住宅性能表示基準別表1の1-2耐震等級(構造躯体の損傷防止)において想定している地震(以下、「中地震動」という。)に対しては、損傷が生じないこと。		
		設計用地震力の算定において、設計用標準水平震度は以下に準ずること。		
		建築非構造部材	分類	上層階・屋上階及び塔屋1.0、中間階0.6、1階及び地下階0.4
		設計用鉛直震度は、設計用標準水平震度の1/2とする。		
建築設備		中地震動に対しては、損傷が生じないこと。 大地震動に対しては、構造体の変形及び地盤との相対変位に追従できること。 また、水平及び鉛直方向の同時加力に対して、倒壊、移動、転倒等が生じないよう設備機器、配筋等を固定すること。		
		設計用地震力の算定において、設計用標準水平震度は以下に準ずること。		
		1. 重要機器 (水槽類を除く。防振支持の機器については括弧内の数字とする。)	分類	上層階・屋上階及び塔屋1.5(2.0) 中間階1.0(1.5) 1階及び地下階0.6(1.0)
		2. 一般機器 (水槽類を除く。防振支持の機器については括弧内の数字とする。)	分類	上層階・屋上階及び塔屋1.0(1.5) 中間階0.6(1.0) 1階及び地下階0.4(0.6)
	3. 重要水槽	分類	上層階・屋上階及び塔屋1.5、中間階1.0、1階及び地下階1.0	
	4. 一般水槽	分類	上層階・屋上階及び塔屋1.0、中間階0.6、1階及び地下階0.6	
	設計用鉛直震度は、設計用標準水平震度の1/2とする。			
地盤及び基礎構造	地震動に対する地盤の性状を的確に把握するための調査を行い、液状化の発生が予測される場合は、その程度を確認して必要な対策を講じるほか、地盤の破壊等による構造体への有害な影響がないようにすること。			
	基礎構造は、大地震動に対して、鉛直方向耐力の著しい低下が生じないようにするほか、基礎構造の損傷により上部構造に有害な影響を与えないこと。 また、日本住宅性能表示基準別表1の1-5地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法並びに1-6基礎の構造方法及び形式等に基づく表示を可能とすること。			
耐風	構造体	耐風安全性確保	日本住宅性能表示基準別表1の1-3耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)については、等級1を満たすこと。 ただし、同規定中「稀に発生する暴風」については、「再現期間を100年とした風速の再現期待値」とすること。	
耐雪	積雪荷重	日本住宅性能表示基準別表1の1-4耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)については、等級1を満たすこと。		
耐用	構造体	日本住宅性能表示基準別表1の3-1劣化対策等級(構造躯体等)の等級2に適合すること。		
使用材料	コンクリート	中層(3~5階)RC造の躯体コンクリート設計基準強度は $F_c = 21\text{N/mm}^2$ 以上、高層(6階以上20階かつ60m未満)RC造のコンクリート設計基準強度は個々の建物に応じて決定することとする。 また、2種類以上のコンクリートを使い分ける場合、上下階のコンクリート強度差は 3N/mm^2 以内とする。		
		土間コンクリート・捨てコンクリートは、 $F_c = 18\text{N/mm}^2$ 以上とする。		
		躯体コンクリートの水セメント比は、55%以下とすること。		
	鉄筋等	鉄筋の種類は原則として、D10以上D16以下はS D295、D19以上D25以下はS D345またはS D390とし、JISマーク表示品とする。		
特殊な材料	使用する建築材料は、国土交通大臣の指定する日本工業規格又は日本農林規格に適合するものとし、それ以外の建築材料については、安全性に必要な品質に関する技術的基準に適合するものであることについて国土交通大臣の認定を受けたものとする(建築基準法第37条)。			
各部設計	スラブ・壁	スラブ厚は20cm(屋根及び最下階を除く)を標準とする。		
		スラブ及び壁の配筋補強方法は「都市基盤整備公団」標準詳細設計図集による。		
		壁厚は耐力壁(一般階)18cm(最上階)15cmを標準とする。また、雑壁は15cm以下とする。		

要求水準書(電気)

目的	項目	部位	仕様	
安全性	電気設備計画	共通事項	供給方式	電灯は、単相3線式(100V/200V)とすること。 動力は、3相3線式(200V)を標準とすること。
			戸当り電気容量	世帯型住戸は6KVA、独身・单身型住戸は4KVAとすること。
			幹線需要率	住宅幹線需要率は、(社)日本電気協会編「内線規定」によること。
			各戸分電盤	各戸分電盤を露出する場合は扉付きとすること。
			スラブ貫通部	スラブ貫通部の耐火シールを図面に明記すること。 (都市基盤整備公団電気図集参考)
			電圧降下	内線規定によること。
			接地	接地を施す部分は次によること。 1. 金属製部分が露出する浴室灯、流し元灯等。 2. 上記の他、電気設備技術基準、同解釈及び内線規定等によること。
			漏電遮断器	関連法規に基づき必要な回路には、漏電遮断器を設置すること。
			電灯設備	電灯幹線設備
	引込開閉器等	引込開閉器はMCCBとすること。		
		主開閉器はMCCBとすること。		
		開閉器箱：屋外はステンレス製(SUS304)を標準とすること。		
	幹線	幹線は接続幹線方式とすること。 最大幹線サイズは、250 までとすること。		
	幹線ケーブル	分岐付幹線ケーブルはEM分岐付ケーブルJCS427とすること。		
	分岐ケーブル	分岐付幹線から住宅用分電盤に至る分岐線の太さは、保護開閉器を要しないサイズを標準とすること。(最低8 とする。)		
	配管配線工事	配管工事		配管は電技解釈177条「合成樹脂管工事」を標準とし、その管種は合成樹脂製可とう電線管(PF又はCD管)、硬質ビニル電線管(VE管)とすること。 なお、CD管の使用は、コンクリート埋込み部分のみとすること。 配管サイズは、電線の収容断面積に適合したものとすること。
		ケーブル工事		ケーブル配管工事は電技解釈187条「ケーブル工事」によるほか次によること。 1. ケーブルを木造間仕切内へ配線する場合の胴縁部分は、金属製の管等で保護すること。 2. 接続及び分岐は、容易に点検できる位置のボックス内で行うこと。 3. 屋内配線用ユニットケーブルを使用する場合は「JCS425」によること。 4. 断熱材部分に屋内配線ケーブルを使用する場合は、断熱材とケーブル間の物理的変化を生じないように施工すること。 なお、貫通部分の距離が短い場合には、PETテープ(ポリエステルフィルム)等の保護材を断熱材との界面に設け接触を避けること。 5. 使用するケーブルは、EMケーブルを標準とすること。
		ボックスの仕様		配管配線工事は、全てアウトレットボックス、スイッチボックス等を使用すること。 外壁に面する内壁に設置する埋め込みボックスには、結露対策を施すこと。 住戸内壁に設置する埋め込みボックスは、合成樹脂製とすること。 PC板に硬質ビニルボックスを使用する場合は次によること。 1. 材質は耐衝撃性用配合(HI)であること。 2. ボックスのつめ部(ボス部、インサート部)の強度が下記と同程度以上であること。 イ 引抜荷重 両荷重の場合250kg以上、片荷重の場合130kg以上 ロ 空回転トルク 30kg・cm以上 ハ 引抜トルク 18kg・cm以上 3. PC板天井ボックス等は、上記引抜き試験に際して本体がコンクリート躯体から抜け落ちないものとすること。 住戸内で照明器具を設置するビニルボックスにおいて、塗り代カバーは耐熱90 以上の性能を持つものとすること。
				住宅用分電盤

要求水準書(電気)

目的	項目	部位	仕様																					
安全性	電灯設備	住戸内設備	分岐回路	分岐回路は下表を標準とすること。(専用コンセントは、その他必要がある場合追加すること。)																				
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>住戸タイプ</th> <th>電灯コンセント</th> <th>大型機器用コンセント</th> <th>住宅情報盤</th> <th>回路数計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>aタイプ</td> <td>3～</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>5～</td> </tr> <tr> <td>bタイプ</td> <td>4～</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>6～</td> </tr> <tr> <td>c・dタイプ</td> <td>6～</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>8～</td> </tr> </tbody> </table>	住戸タイプ	電灯コンセント	大型機器用コンセント	住宅情報盤	回路数計	aタイプ	3～	1	1	5～	bタイプ	4～	1	1	6～	c・dタイプ	6～	1	1	8～
			住戸タイプ	電灯コンセント	大型機器用コンセント	住宅情報盤	回路数計																	
			aタイプ	3～	1	1	5～																	
			bタイプ	4～	1	1	6～																	
			c・dタイプ	6～	1	1	8～																	
			配線器具類	住戸内に設置する配線器具取付枠は、樹脂製を標準とすること。(金属製取付枠を使用する場合は、器具取付枠とボックス及び造管材とを電氣的に絶縁すること。)																				
			照明器具	居間、和室、洋室及び納戸(奥行きのある場合を除く。)に照明器具は設置しないこととし、天井仕上りに合った、引掛け埋め込みローゼットを設置し、二重天井の場合には引掛け露出ローゼットを設置すること。 照明器具は埋め込み型でも可とする。																				
			引掛け埋込・露出ローゼット	耐荷重量として本体引掛け穴を利用した場合、5kg以上、また、取付金具の両側フックを利用した場合は10kg以上の性能を持つものとし、耐荷重量についての説明書を添付すること。(耐荷重量は、静荷重とする。) 居間、台所食事は家具想定を行い、必要に応じて天井フックを取り付けること。																				
			一般スイッチ	照明器具スイッチは各居室ごとに設置することとし、配線器具プレート(換気扇用スイッチ共)は全てワイド型とすること。 便所換気扇スイッチは照明器具と分離し設置すること。 ホルムアルデヒド対策のための換気システムのスイッチは、強弱切り替えができるものとし、容易に停止されないものとする。 確認表示灯内蔵スイッチ、位置表示内蔵スイッチ、3路・4路スイッチ等を適切に使用すること。 ボックスレス工法を行う場合は、壁面材に適した機材により施工すること。																				
			一般コンセント	居間、個室、食事室には、家具想定を行い、コンセントの配置を考慮すること。特に台所流し台スペースには、使い勝手を十分検討し、コンセントを設置すること。 便所・洗面所・洗面器ユニット・廊下にコンセントを設置すること。 ボックスレス工法を行う場合は、壁面材に適した機材により施工すること。																				
			大型機器用コンセント	台所には、大型機器用(冷蔵庫・電子レンジ)コンセントを含め、二口コンセントを二ヶ所以上設置すること。 大型機器用コンセントは、家具配置等検討のうえ、単独コンセントとして配置すること。 コンセントへの配線は2.0mm以上とすること。 コンセントは15A、20A兼用型とすること。																				
			エアコン専用コンセント	エアコン専用コンセントは、独立回路とし、独立した居室に設置すること。 エアコン専用コンセントへの配線は2.0mm以上とすること。 エアコン専用コンセントは15A、20A兼用型とすること。																				
			暖房用コンセント	便所には暖房用(多機能便座兼用)のコンセントを設けること。 また、洗面所にも暖房用機器が利用できるコンセントを設けること。																				
			化粧台コンセント	洗面化粧台への電源供給は、下部収納ボックス内で行うこと。																				
		防雨コンセント	雨がかり部には、多目的用の防雨型コンセントを設置すること。																					
		接地端子付コンセント	次のコンセントは、接地端子付コンセントとすること。 1. 冷蔵庫用、洗濯機用、大型機器用、エアコン用、便所用、洗面脱衣室 2. 外部で使用する防雨コンセント等 3. 個室の設備用スリーブ付近コンセント及びその他必要な箇所																					
		ガス感知器	台所ガス感知器は設置せず、コンセントのみとする。																					
		換気扇	浴室換気扇スイッチはタイマー付きとすること。 浴室用換気扇のスイッチの機能は強弱切り替えができるものとする。 換気扇類の電源供給については、コンセントによる接続とすること。 上記の位置は、点検容易で取外し容易な場所とすること。																					
		共用電灯設備	照明設備	点滅方式は自動点滅方式とし、光電式自動点滅及びソーラータイマーを組合せ、かつ、減灯方式を付加すること。 片廊下型住宅の共用廊下に照明器具を設置する場合は、防雨型とすること。																				
			コンセント	片廊下型住宅の共用廊下EPS内には、概ね30mごと、及びエレベーターホール・住棟の入口に保守点検用コンセント(WP・E付)を設置すること。 階段室型住宅の共用階段(1階PS内1ヶ所)には、保守点検用コンセント(WP・E付)を設置すること。 PS内の給水・給湯管ヒーター線及び給湯器は、共用電灯設備からの電源供給とし、接地端子付コンセントによる接続とする。																				
			照明器具	照明器具や電球等の省エネルギー性に配慮するとともに、共用部分においてはいたずらされにくく、壊れにくい照明器具を採用すること。 器具は、建物デザイン、意匠、色彩等に対応した器具とすること。 近隣に配慮し、笠等による方向制御を行うこと。 器具の塗装仕様は原則としてメラミン焼付け塗装とすること。																				

要求水準書(電気)

目的	項目	部位	仕様			
安全性	電灯設備	共用電灯設備	点滅	点滅方式は、ソーラータイマーと自動点滅器の併用方式を標準とする。 故障時には、手動切り換えができるスイッチを共用部に設けること。 省エネ及び近隣への影響を考慮した点滅計画とすること。		
			配線器具類	配線器具は大角型を標準とすること。 器具取付枠と金属製ボックス及び造管材とを電気的に絶縁すること。		
			共用コンセント	共用諸室以外のコンセントは下記とし、接地端子付とすること。 1. テレビ共同受信設備のブースター用コンセントは専用回路とすること。 (ブースター用コンセントの口数は台数の他1個予備を設けること。) 2. エレベーターシャフトのピット部分。		
			計量区分	集会場、エレベーター、その他の区分について、個別の計量が可能なよう電力会社と個別契約できるようにすること。		
		動力設備計画	管理制御	エレベーター連絡、エレベーターインターホンは電話配管と接続すること。 警報装置：総合警報盤、情報盤はエントランスホールに設置するものとする。将来の遠隔監視を可能とするため、電話モジュージャック、電源をエントランスに設置すること。 なお、管理事務室を設ける住棟には、管理事務室内にその住棟の副警報装置を併せて設置すること。		
			計量方式	エレベーター電源は一般動力電源と区分し、電力会社と協議のうえ、それぞれのメーターを取り付けること。		
			共用動力設備	エレベーター	エレベーターの幹線サイズ、開閉器容量等は「内線規定付録3-5表」によるほか、機械設備条件書に適用したものとすること。	
		防災設備	建築基準法設備	避雷設備	避雷設備の受雷部は、避雷針又は棟上げ導体とすること。 引下げ導線は鉄骨又は主鉄筋代用方式を標準とする。	
				非常用照明設備	非常電源は、電池内蔵型を標準とする。 建築基準法に適合したもの又はJIL5501(非常用照明設備基準)により、(財)日本建築センター防災性能評定委員会の認定マークが貼付されたものとする。	
				防火戸自動火災報知設備	煙感知器連動防火戸の閉鎖装置は、ラッチ式とすること。 感知器は、蓄積型煙感知器とすること。ただし、蓄積型受信機に接続する場合は蓄積型煙感知器でなくともよいこととする。	
	消防設備		自動火災報知設備	「共同住宅等に係る消防用設備等の技術基準上の特例について」(消防予第220号平成7.10.5)によること。		
			非常警報設備	「共同住宅等に係る消防用設備等の技術基準上の特例について」(消防予第220号平成7.10.5)によること。		
			誘導灯設備	非常電源は、電池内蔵型とすること。 消防法に適合したもの又はJIL5502(誘導灯器具技術基準)により誘導灯認定委員会の認定証票が貼付されたものとする。		
			非常用コンセント	非常用コンセントは、屋内消火栓箱内収容型を原則とする。		
			屋内消火栓設備	水位警報は「呼水槽」、「消火水槽」、「高架(補給)水槽」の各水槽の満水、減水警報を行うこと。 起動は、消火栓起動押し釦によること。		
			弱電設備	電話配管設備	回線	電話回線はa・bタイプでは、1住戸1回線、c・dタイプにおいては1住戸2回線とし、アウトレットは独立した居室に全て設置すること。 アウトレットの付近にはコンセントを設置すること。 モジュージャックは2口用コンデンサー付とすること。 エレベーターが設置される場合で、エレベーター機械室に自動通報装置が設置される場合には、その箇所に電話配線を1回線設置する。
					RT室	RT室の設置についてはNTTと協議することとし、設置する場合は独立した室とすること。 なお、計量区分は電力会社との個別契約ができることを原則とする。
	配管配線	共用配線は構内ケーブル、住戸内は屋内通信線(JCS C74)を標準とする。 配管は、電線等の収容断面積に適合したものとし、引込み管路にはヨビ線を入線すること。				
	テレビ共同受信設備	受信方式	棟単位、又は団地一ヶ所の受信方式を標準とする。 衛星放送(BS)を受信すること。 地上波放送はケーブルテレビによる受信とし、引込調整を含むものとする。			
		TVアンテナ	BSパラボラアンテナ(900)を設置すること。			
住戸内端子配線		配線系統は、各住戸が末端となる配線系統とする。				
機器等		同軸ケーブルは低損失型とし、JIS規格によること。 ケーブルテレビ事業者と協議のうえ、インターネット接続が可能な配線・機器とすること。				
テレビコンセント		設置位置は、居間及び個室とすること。 テレビ端子とし、居間は2端子型とし他は1端子型を標準とする。				
端子出力電圧・減衰量の計算		減衰量の計算、各住戸の出力端子の性能は適正な値となるよう計画すること。 FM電波とテレビ電波とのレベル差は、第1増幅器の入力で10dB程度とすること。				
その他		必要により、電波障害用配管を布設すること。				

要求水準書(電気)

目的	項目	部位	仕様			
利便性・快適性	弱電設備	インターネット設備	回線 インターネットを使用する部屋を選択可能なようジャックを居間及び個室に設けること。 (同時使用対応は不要・棟内LAN配線方式)			
		MDF室	インターネット事業者(2事業者)が機器及びラック等を設置可能なスペースを設けること。 また、極度に高温・多湿とならないよう適切な換気設備を設けること。			
		計量区分	インターネット事業者用(2事業者)の電源を確保し、私設メーターを設置すること。			
	住宅情報設備	訪問報知設備	訪問報知設備はインターホンを標準とすること。			
		住宅情報盤	情報の種類:インターホンは非常警報・火災報知器・ガス感知器等と接続すること。 なお、電話機能は付加しないこと。 設置位置は生活動線を考慮し、利便性の良い位置とすること。			
	防犯設備		(建築)参照			
利便性	全般	性能表示等	使用説明書 機器等について、取扱説明書及び用途表示は下記を標準とし、必要に応じ設置すること。 なお、使用説明書の添付は工事完成時に住戸内に設置すること。			
				機材名	使用説明書の添付	機器への表示
				住宅用分電盤	作成	分電盤内表示 戸当り最大容量 回路表示 100V又は200Vの切替 過電流警報装置取扱い
				エアコン専用コンセント 大型機器用コンセント		プレートに表示
				2箇所以上のスイッチ		スイッチ組込
				特殊スイッチ	添付	
				照明器具	添付	
				テレビ端子	添付	プレートに表示
				LAN端子		プレートに表示
				住宅情報盤	添付	
	緊急押しボタン等	添付				

要求水準書 (機械)

目的	項目	仕様		
安全性・居住性	基本計画	配管	給水・ガス・給湯・追焚き・換気・排気管等の交差部(天井及び床下)を極力少なくなるよう十分考慮して設計すること。	
		給水設備	給水方式	給水方式は、次に掲げる方式によるものとし、水道事業者と協議のうえ、最も適したものを選定すること。 1. 直圧給水方式 2. 直結増圧給水方式(増圧方式) 3. 加圧給水方式(受水槽圧送方式) 4. 高置水槽方式
			受水槽	1. 屋外に設置する受水槽はステンレス製6面保温(水平耐力1G)とし、二槽切替付きとすること。また、気層部は対塩素規格とすること。 2. 屋内に設置する受水槽はFRP製サンドイッチ構造(水平耐力1G)とし、二槽切替付きとすること。 3. ポンプ室等と一体型とする場合は、ポンプ室側はサンドイッチ構造とすること。
			警報装置	1. 警報の位置、種類は近隣住民に配慮したものとすること。 2. 将来用(監視システム)として、MDF室まで空配管を設置すること。 3. 非常時の通報手段(夜間・休日を含む)の確保に配慮すること。
		各住戸及び共用の量水器は、水道事業者支給品を取り付けること。 なお、施設整備納付金(給水)の支払を含むものとする。		
		住戸内配管は、さや管ヘッダー工法(メカニカル接合)とすること。		
		給水圧力は、住戸量水器二次側において、0.2Mpaとなるよう減圧し、住戸内浴室シャワー部分において0.08Mpa以上を確保すること。この場合、各住戸量水器二次側に戸別給水用減圧弁を設けること。		
		立管が分岐する部分にバルブを設けること。また、立管の最上部に自動空気弁を設けること。		
		給水管は、流水管伝搬防止のためコンクリート躯体に埋め込まず、支持固定は、緩衝材付金具を用い、管を壁・スラブ・その他金属配管等に直接接触させないこと。		
		各住戸・集会所・屋外その他水抜き栓を必要とする場所には、一般型又は配管式水抜き栓を設けること。		
		住棟引込部には、地盤対策用配管を行うこと。		
		計画給水人口は水道事業者の算定基準によること。		
		集会場については、メーターを設置し、使用料を個別に計量すること。		
		給水管の凍結防止に必要な処置を行うこと。		
		その他水道事業者の規定がある場合は、その規定に従うこと。		
		排水通気設備	排水方式	排水方式は、公共下水道管理者との協議により、最も適したものを選定すること。
			排水系統	污水管・雑排水管とも1階と2階以上とは別系統とし、樹まで配管すること。
	住戸内横引き管及び立管は、污水系統と台所流し系統を合流してはならない。			
	排水横主管は共用部より保守点検が行えるよう計画すること。			
	通気方式は、中層建物(5階建て)までは通気立管を有する伸長通気管方式とし、高層建物は環状通気として、封水切れ、跳ね出し等の生じない良好な排水性能を確保できるよう配慮すること。			
	排水通気管の末端部は、臭気などが居住環境上影響の生じない場所で大気に開放すること。			
	住戸内立管(污水・雑排水管)に設ける掃除口は、概ね4階ごとに1ヶ所設置すること。 ただし、最下階及び最上階には設置すること。			
	立管と横主管との接続部には、掃除口を設ける等、高圧洗浄ノズルによる管内掃除が行えるよう対処すること。 また、隠蔽部に設ける掃除口には点検口を設けるなど、保守点検等が容易に行えるよう配慮すること。			
	横主管のある最下階床下、トレンチ内等へは、住戸専用部分を通ることなく共用部分から進入できること。			
	立管は、その系統が最下階において決定した管径をもって、偏芯することなく最上階まで立ち上がること。 なお、伸長通気方式による合流立管及び雑排水立管の管径はその算定した管径の1サイズアップとすること。			
	台所流しの排水立管の最小口径は、65mmとすること。			
	台所流し器具排水横枝管は、40mm以上とすること。			
	横主管の最小口径は100mmとすること。			
	横主管は、原則として立管口径より1サイズ大きい口径とし、立管と横主管との接続には大曲管を使用すること。			
	屋内排水管の勾配の最小値は、口径65A以下は1/50、75A以上は1/100とすること。 共用排水立管は、改修の際に間取り変更により制約を与えないように設け、更新性についても考慮すること。			
	排水管の凍結防止に必要な処置を行うこと。			
	その他下水事業者の規定がある場合は、その規定に従うこと。			
	消火設備	消防法の特例基準については、管轄消防署等の基準を適用し、必要に応じて諸施設を設けること。		
ガス設備(熱源を都市ガスとする場合)	ガス機器は、「ガス機器の設置基準及び実務指針」の定める基準等を満足すること。			
	メーターシャフトに設置する給湯器の排気トップは、高さ1800mm以上の位置とすること。			
	配管等については、都市ガス供給者の基準によること。			
台所には、コンロ用ガスコックを設けること。				

要求水準書(機械)

目的	項目	仕様		
安全性・居住性	基本計画	ガス設備(熱源を都市ガスとする場合)	立管には必要に応じて、昇圧防止装置を設けること。 給湯器はRF型を標準とし、設置位置は次を標準とすること。 1.開放廊下型住宅:廊下側メーターシャフト内に設置。 2.階段室型住宅:バルコニー(サービスバルコニー)部分に設置、ただしリビング側前面は除く。 ガスコックは、過流出防止装置付とすること。 集会場については、メーターを設置し、使用料を個別に計量すること。	
		給湯設備	給湯方式は、各戸セントラル方式とし、給湯配管は、さや管ヘッダー工法とすること。 給湯箇所は、浴室、台所流し台及び洗面化粧台とすること。 給湯配管は、伸縮を考慮した曲がり部の確保及び支持固定を行うこと。 熱源機器及び屋外露出配管は、十分な凍結対策がなされていること。	
		冷房設備	台所を除く居室には「エアコン用スリーブ」「エアコン用インサート」「エアコン用コンセント」を設けること。 エアコン用スリーブの設置を必要とする室で、相互に隣接してワンルームとして使える場合は、冷房設備は共用してもよいこととする。 エアコン用スリーブ等を設ける居室には、居室の外部にエアコン屋外機置場を確保すること。 エアコン屋外機置場のドレン排水処理対策を行うこと。	
		換気設備	ホルムアルデヒド対策 建築基準法施行令第20条の6第1項に適合する機械換気設備を設置すること。 この場合の機械換気設備は第1種または第3種換気設備とし、換気量は国土交通省告示第273号に適合するものとする。 換気方式 台所は単独給排気及び浴室は単独排気とすること。 住戸内において機械換気設備とする箇所は、台所、浴室、洗面脱衣室、便所及び居室とし、戸別ダクト換気方式とすること。 換気扇は、次によることとし、「都市基盤整備公団「機材の品質判定基準」(機械編)」を満足すること。 但し、シックハウス対策を行う場合の換気扇は低風量モード付き等24時間換気対応とすること。 1.台所 ブース形レンジフードファン(照明装置付、風量3段切換え)(手元操作スイッチの場合は、強弱2段切換え) 2.浴室 天井埋込形換気扇(簡易脱着金具付、強弱2段切換え)、耐湿型 3.洗面所 天井埋込形換気扇(簡易脱着金具付)又はパイプ用換気扇 4.便所 天井埋込形換気扇(簡易脱着金具付)又はパイプ用換気扇 洗面所・便所は親子式換気扇も可とする。 換気扇は電源コード及びプラグ付とし、仕様は「事連協」工共仕(機械編11.2.1)によること。 必要換気量の決定は、室の利用目的と使用状況を考慮し、換気を必要とする要因ごとに換気量を算定し、その最大値をもってその室の換気量とすること。 住棟共用部分の換気は、目的に応じた適切な換気方式とすること。 給排気系統は、できるだけ圧力損失の少ない経路及び構造とすること。 排気口は、排気が滞留したり、周辺及び当該住戸に逆流する恐れのない位置に設置すること。 給排気口の開口部には、ベントキャップまたはパイプフード等を設けるものとし、外部風圧の影響を受けにくく、雨水の浸入がない構造とすること。 ダンパー類の点検や更新の可能な設置及び構造とすること。 防露、塗装の仕様は、「事連協」工共仕(機械編12)によること。	
		その他		
		衛生器具設備等	住宅の衛生器 住宅に設置する衛生器具は、次を標準とする。 大便器:ロータンク密結型洋風便器 型(節水防露式、大小切換え、手洗付、便座・便蓋付) 洗面器:洗面器ユニット洗髪型(メディシンキャビネット幅750mm(a・bタイプは幅600mm)・照明器具付) 水栓 混合水栓:台所、洗面所に設置する給水栓はシングルレバーとすること。(水撃緩衝機能付)	
		洗濯機用防水パン	洗濯機用防水パンは、トラップ付、800型以上とし、「都市基盤整備公団「機材の品質判定基準」(機械編)」を満足すること。 洗濯機用水栓は緊急止水栓付横水栓とすること。	
		熱源	台所・給湯のエネルギーは、都市ガスを原則とする。	
		給湯器	給湯器はオート追炊付Q機能を有する機器とし、洗面・台所・浴室に給湯すること。 また、メインリモコンを台所、サブリモコンを浴室に設置すること。 aタイプ及びbタイプの給湯器は16号とし、cタイプ及びdタイプは24号とすること。 給湯管はできるだけ室内側立上り配管とし、貫通部分はモルタル充填及びシーリングを行うこと。(やむを得ず外部立上りとする場合は、配管カバーを取り付けること。)	
		管材料等	各設備に用いる管材料は、次を標準とすること。 1.給水管 直管 水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管(JWWA K 132) 水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(JWWA K 116) 水道用ポリエチレン管(JIS K 6762) 水道用ポリエチレン二層管(JIS K 6762)1種2層管 継手 水道用ライニング鋼管用管端防食形継手(JWWA K 150) 水道用ライニング鋼管用ねじ込み式管端防食管継手(JPF MP 003) 水道用ポリエチレン管金属継手(JWWA K 144)	
		居住性・耐久性	性能・仕様	

要求水準書(機械)

目的	項目	仕様
居住性・耐久性	性能・仕様 管材料等	1.給水管 さや管ヘッダー方式は以下によるほか、「都市基盤整備公団」機材の品質判定基準(機械編)を満足すること。 水道用架橋ポリエチレン管(JIS K 6787) 水道用架橋ポリエチレン管継手(JIS K 6788) 水道用ポリブデン管(JIS K 6792) 水道用ポリブデン管継手(JIS K 6793)
		2.給湯管 給水管「さや管ヘッダー方式」によること。
		3.排水管 下水道事業管理者の規定によることとし、次を標準とする。 汚水管 排水用鋳鉄管(JIS G5525) 排水用タールエポキシ塗装鋼管(WSP 032) 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(WSP 042) 建築排水用リサイクル発泡三層硬質塩化ビニル管(RF-VP)AS59 排水用耐火二層管(大臣認定) 雑排水管 排水用タールエポキシ塗装鋼管(WSP 032) 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(WSP 042) 硬質塩化ビニル管(VP)(JIS K6741) 耐火二層管(大臣認定) 配管用炭素鋼鋼管(白)(JIS G3452) 継手 排水鋼管用可とう継手(MDJ 002) 排水用硬質塩化ビニル管継手(JIS K6739) 耐火二層管継手(大臣認定) ねじ込み式排水管継手(JIS B2303)
		4.通気管 配管用炭素鋼鋼管(白)(JIS G3452)
		5.消火管 圧力配管用炭素鋼鋼管(Sch40以上)(JIS G3454) 配管用炭素鋼鋼管(白)(JIS G3452) 消火用硬質塩化ビニル外面被覆鋼管(WSP 041)
		6.ガス管 ガス供給事業者の規定によること。
		7.弁類 給水配管に用いる弁栓類・ボックス等は水道事業管理者の規定によること。 給水配管に用いる仕切弁等はJIS10K製品とし、鋼管については給水用管端防食ねじ込み形弁(JV5-1)とすること。 その他の配管に用いる弁類は、JIS規格によること。
		8.換気ダクト類 台所給排気 鉄板及びステンレス製スパイラルダクト (JIS G3302、JIS G4304・G4305によるスパイラルダクト) 浴室、便所、洗面脱衣室 硬質塩化ビニル管(VP)(単管路) 硬質塩化ビニル管(VM)(二管路) 換気用耐火二層管(VP)(単管路) 換気用耐火二層管(VM)(二管路) 鉄板及びステンレス製スパイラルダクト (JIS G3302、JIS G4304・G4305によるスパイラルダクト) 保温付フレキシブルダクト(大臣認定) 浴室系統のダクトは、伸縮を考慮した構造とすること。 区画貫通部等には必要に応じロックール50mmアルミガラスクロス亀甲金網仕上を行うこと。 パイプフード類 ステンレス製
		9.管の防露・保温 バルコニー開放廊下、屋外露出についての管の防露・保温施工種別は、「事連協」工共仕(機械編12)「(d)+ステンレス鋼板巻き」とすること。
		作業性 維持管理

2 標準仕上表

標準仕上表(外部)

部位		仕上		造作・備考等
屋根	陸屋根	屋根外断熱工法	アスファルト防水密着工法 断熱材:ポリスチレンフォーム (JIS A9511 3種b) 押えコンクリート(80mm)	断熱材の厚さは断熱性能による。
	勾配屋根	屋根外断熱工法	高層:カラーアルミ(A)0.7mm以上 中低層:不燃シングル葺 断熱材:ポリスチレンフォーム (JIS A9511 3種b) アスファルトルーフィング 1500 下地均しモルタル金ごて押え(20mm)	勾配屋根は、条例指導等で縛られない限り採用しない。 断熱材の厚さは断熱性能による。
		軒排水溝廻り	アスファルト防水密着工法または自着工法 下地均しモルタル金ごて押え(20mm)	
	共通	屋上マンホール アンテナ及び避雷針支持台 防水用ルーフトレーン タラップ		
壁	外壁	複層仕上塗材(吹付タイル)CE厚形 下地:合板型枠コンクリート打放し 誘発目地・打継目地・耐震目地		原則として、タイル貼は行わない。 棟文字(中型)
	根廻り	コンクリート打放し		床下換気口(自動開閉式)
軒	軒天井	外装薄塗材SE(着色骨材砂壁状)吹付け 下地:合板型枠コンクリート打放し		
階段	屋外階段	床	コンクリート金ごて押え ノンスリップ(SUS)	手摺(アルミ又はステンレス製)
		溝	塗膜防水	
		幅木	塗膜防水	
		壁	複層仕上塗材(吹付タイル)CE厚形	
		天井	外装薄塗材SE(着色骨材砂壁状)吹付け	
		段裏	外装薄塗材SE(着色骨材砂壁状)吹付け	
共用廊下	共用廊下	床	コンクリート金ごて押え ビニル床シート貼(A)2.5mm(防滑仕上)	アルミ手摺(アルミ製1段笠木) 中継ドレーン 壁樋 配管用炭素鋼鋼管(FUE塗装)
		溝	塗膜防水	
		幅木	塗膜防水	
		手摺壁	複層仕上塗材(吹付タイル)CE厚形	
		壁	複層仕上塗材(吹付タイル)CE厚形	
		天井	外装薄塗材SE(着色骨材砂壁状)吹付け	
バルコニー	バルコニー	床	コンクリート金ごて押え塗膜防水	アルミ手摺(アルミ製1段笠木) 隔壁枠(アルミ枠)、物干金物 中継ドレーン、垂直避難口(SUS) 壁樋 配管用炭素鋼鋼管(FUE塗装)
		溝	塗膜防水	
		幅木	塗膜防水	
		手摺壁	複層仕上塗材(吹付タイル)CE厚形	
		壁	複層仕上塗材(吹付タイル)CE厚形	
		天井	外装薄塗材SE(着色骨材砂壁状)吹付け	
外構	舗装	車道部	アスファルト舗装	
		歩道部	アスファルト舗装	
		フェンス	コンクリート製又は鋼製で堅牢なものとする	
		グレーチング	ステンレス製細目ノンスリップ仕様	
		集水桝	桝蓋はステンレスグレーチング	

標準仕上表(内部)

部位		仕上	造作・備考等	
専用部分	玄関	床	モルタル金ゴテ押えビニル床シート(ア)2.0mm	造作収納ユニット 帽子掛 手摺取付補強下地 玄関ドア:防火ドア、長寿対応・建物変形対応・断熱気密枠・レバーハンドル・ドアクローザー (都市基盤整備公団「機材の品質判定基準」(以下「公団品質基準」) -D型)
		幅木	ラワン(塩ビシート貼)H60	
		壁	ビニルクロス貼	
		天井	ビニルクロス貼	
	廊下 ホール	床	乾式遮音置床 天然木化粧複合フローリングC種(ア)12mm	C種:都市基盤整備公団共通仕様書による (以下同様) 手摺取付補強下地、分電盤取付補強
		幅木	ラワン(塩ビシート貼)H60	
		壁	ビニルクロス貼	
		天井	ビニルクロス貼	
	洗面所	床	乾式遮音置床 捨張合板(ア)5.5mm下地ビニル床シート貼(ア)2.3mm	床下点検口、 洗面化粧ユニット(750U型)a・bタイプ(600型) FRP製防水パン、 洗濯機給水用配管立上カバー タオル掛け(SUS16 L600、a・bタイプL400) 換気扇取付用補強材、天井点検口 手摺取付補強下地
		幅木	ラワン(塩ビシート貼)H60	
		壁	ビニルクロス貼	
		天井	ビニルクロス貼	
便所	床	乾式遮音置床 捨張合板(ア)5.5mm下地 ビニル床シート貼(ア)2.3mm	便器:LUW-型(節水・防露式)便蓋付 紙巻器 吊戸棚、タオル掛け(SUS16 L400) 手摺、遮音壁 換気扇取付用補強材	
	幅木	ラワン(塩ビシート貼)H60		
	壁	ビニルクロス貼		
	天井	ビニルクロス貼		
浴室	ユニットバス	1216型浴槽別置型 高齢者対応型	鏡付き収納棚、 タオル掛け(ユニットバス付属品) 手摺	
		壁		化粧鋼板 又は塩ビ鋼板複合パネル
		床		FRPノンスリップ・グレーチング
	浴槽	FRP L1,200(据置型) 腰掛スペース付一方エプロン 蓋 三枚割ブロー成形SGマーク付き		
台所	床	乾式遮音置床 天然木化粧複合フローリングC種(ア)12mm	レンジフード(L600)、 水切りカバー	
	幅木	既成木製幅木H60		
	壁	100角陶器質タイル ビニルクロス貼		
	梁型	ビニルクロス貼		
	天井	ビニルクロス貼		
居間・洋室	床	乾式遮音置床 又は発泡プラスチック系パネル 天然木化粧複合フローリングC種(ア)12mm	幅広付鴨居	
	幅木	ラワン(塩ビシート貼)H60		
	壁	ビニルクロス貼		
	梁型	ビニルクロス貼		
	天井	ビニルクロス貼		
和室	床	発泡プラスチック床下地材 (和室床下パネル) 畳敷込(ア)55mm	幅広付鴨居	
	幅木	畳寄せ		
	壁	ビニルクロス貼		
	梁型	ビニルクロス貼		
	天井	ビニルクロス貼		
押入	床	木製床組下地ラワン合板(ア)9.0mm 又は置床ベニヤフロア		
	中棚	ラワン合板(ア)5.5mm		
	壁	石膏ボード(ア)9.5mm		
	天井	石膏ボード(ア)9.5mm		
物入	床	木製床組下地ラワン合板(ア)9.0mm 又は置床ベニヤフロア	建具(開戸又は折戸)	
	中棚	取外可能棚ラワン合板(ア)15mm		
	壁	石膏ボード(ア)9.5mm		
	天井	石膏ボード(ア)9.5mm		

標準仕上表(内部)

部位		仕上	造作・備考等	
共用部分	屋内階段(階段室型) 外階段の場合は外部仕上表による	床	ビニル床シート貼(ア)2.0mmノンスリップノンスリップ(ビニルシート)W40	階数表示板 手摺(SUS) 屋外出入口タラップ
		幅木	合成樹脂	
		腰壁	有光沢合成樹脂エマルジョンペイント(GP)	
		壁	複層仕上塗材(吹付タイル)CE厚形	
		天井	外装薄塗材SE(着色骨材砂壁状)吹付	
		段裏	外装薄塗材SE(着色骨材砂壁状)吹付	
	エントランスホール	床	コンクリート下地の上タイル貼	住戸案内板 揭示板 集合郵便受け箱(SUS)
		幅木	タイル貼 又は複層仕上塗材(吹付タイル)CE厚形	
		壁	タイル貼 又は複層仕上塗材(吹付タイル)CE厚形	
		天井	LGS下地化粧石膏ボード貼	
	EVホール廊下	床	ビニル床シート貼	床付階数表示板
		幅木	合成樹脂	
		壁	複層仕上塗材(吹付タイル)CE厚形	
		天井	LGS下地化粧石膏ボード貼	
	住戸専用物置	床	コンクリート金ごて	中棚 戸番号札板
		壁	コンクリート打放し	
		天井	コンクリート打放し	
	機械室	床	コンクリート金ごて防塵塗装	一般室名札板
		壁	グラスウール吸音板(ア)50mm (ガラスクロス貼)	
		天井	グラスウール吸音板(ア)50mm (ガラスクロス貼)	
電気室	床	コンクリート金ごて防塵塗装	一般室名札板	
	壁	コンクリート打放し		
	天井	コンクリート打放し		

標準仕上表(集会場内部)

部位		仕上	造作・備考等
玄関	床	タイル、ビニルシート	下足箱 手摺取付補強下地 電気コンセント 照明設備
	壁	ビニルクロス	
	天井	ビニルクロス	
ホール 廊下	床	フローリング	掲示板 手摺取付補強下地 電気コンセント 照明設備
	壁	ビニルクロス	
	天井	ビニルクロス、岩綿吸音板	
事務室	床	フローリング	電気コンセント テレビ端子 電話モジュラージャック 照明設備
	壁	ビニルクロス	
	天井	ビニルクロス	
洋室	床	フローリング	収納棚 ホワイトボード ブラインド 電気コンセント テレビ端子 電話モジュラージャック 照明設備
	壁	ビニルクロス	
	天井	ビニルクロス、岩綿吸音板	
和室	床	畳	床の間 押入 障子 電気コンセント テレビ端子 電話モジュラージャック 照明設備
	壁	ビニルクロス	
	天井	ビニルクロス	
物入	床	ベニヤ	ハンガーレール 棚
	壁	ベニヤ	
	天井	ベニヤ	
湯沸室	床	ビニルシート	ミニキッチンL1,200 給湯器 吊戸棚 電気コンセント 照明設備 換気扇
	壁	タイル、ビニルクロス	
	天井	ビニルクロス	
便所 (男)(女)	床	タイル、ビニルシート	手摺 洗面カウンター 鏡 手洗い タオル掛 照明設備
	壁	タイル、ビニルクロス	
	天井	ビニルクロス	

(注)・身障者用便所については、地方公共団体の指導等必要がある場合に設置するものとする。

標準仕上表(自走式立体駐車場)

部位	仕上	造作・備考等
構法	鉄骨造	有効高さ:2,100mm以上とする。
基礎形式	スラブ基礎(N値により決定すること。)	車両総重量が2t以下の乗用自動車を対象とする。
各階床版	デッキ合成スラブ コンクリート $F_c = 21N/mm^2$	
柱材	溶融亜鉛メッキ仕上げ	
梁材	溶融亜鉛メッキ仕上げ	
床版	コンクリート金コテ仕上げの上ウレタン塗布樹脂複合防水	グレーチング床は不可とする。
手摺仕上	アルミ製ルーバー	
落下防止柵	溶融亜鉛メッキ仕上げ	
延焼防止壁	フレキシブルボード厚8mmの上EP仕上げ	
階段仕様	溶融亜鉛メッキ仕上げ	
ライン引き	OP塗装仕上げ(W = 150白・黄色とする)	
標示看板	速度制限、車両重量、高さ制限看板 各700×600程度(カッティングシート貼、アクリル版 t = 5)	
グレーチング	T2仕様SUS W=250細目ノンスリップ衝撃防止用ゴム付き	
その他	車止め:現場打ち	
壁	外壁	複層仕上塗材(吹付タイル)CE厚形
根廻り	コンクリート打放し	
照明	照度等について、関係機関と調整をはかること。	

標準仕上表(駐輪場)

部位		仕上	造作・備考等
外部	屋根	着色亜鉛鉄板ポリエステル系樹脂焼付け	
	柱・梁	亜鉛鉄板アクリル系樹脂焼付け	
内部	床	コンクリート金コテ仕上げ 溶接金網	電灯は、FSS1-RPA-201 SUS ガード付き程度
	腰壁	着色亜鉛鉄板ポリエステル系樹脂焼付け	

3 特記事項

特記事項

項 目	仕 様	備 考
既存防火水槽	事業用地内既設防火水槽(1基)は平成18年3月末までに仙台市消防局において撤去予定であるため、既設防火水槽の撤去は本事業に見込まない。	
既存電力柱	事業用地内の既存電力柱、及び既存住宅各戸電力メーターは平成18年3月以降、東北電力(株)において撤去予定であるため、事業用地内既存電力柱及び既存住宅各戸電力メーターの撤去は本事業に見込まない。 なお、電力引き込み等について東北電力(株)と協議のこと。	
既存NTT柱	事業用地内の既存NTT専用柱は平成18年3月以降、(株)NTT東日本 - 宮城において撤去予定であるため、事業用地内既存NTT専用柱の撤去は本事業に見込まない。 なお、既存NTT専用柱以外のNTT柱について、移設等が発生した場合は(株)NTT東日本 - 宮城と協議のこと。	「既設NTT専用柱」とは事業用地内で既存宿舍のみに供給しているNTT柱を指す。
テレビ共同受信設備	テレビ共同受信設備の地上波放送はケーブルテレビによる受信とするが、加入金等については下記のとおり仙台CATV(株)に支払うこととし、本事業に見込むこと。 なお、電波障害対策について、ケーブルテレビでの対応は可とするが、引き込み等について仙台CATV(株)と協議のこと。 加入契約料: 36,750円 / 戸 (税込) 引き込み工事費: 26,250円 / 棟 (税込)	
水道加入金及び建築物開発負担金等	事業用地内の既存水道メーターは平成18年3月以降、仙台市水道局において撤去予定であるため、事業用地内既存水道メーターの撤去は本事業に見込まない。 また、水道加入金及び建築物開発負担金等は、既加入金及び建築物開発負担金等との差額相当額を仙台市水道局に支払うこととし、本事業に見込むこと。 なお、給水引き込み等について仙台市水道局と協議のこと。	