

市宮分銅町・末広町住宅整備事業
要求水準書（案）

平成30年5月2日

西宮市

目次

| | | |
|----|------------------------|----|
| 第1 | 総則 | 1 |
| 1 | 要求水準書の位置づけ | 1 |
| 2 | 要求水準書の変更 | 1 |
| 第2 | 事業実施に当たっての基本的事項 | 2 |
| 1 | 事業用地等に関する事項 | 2 |
| 2 | 事業スケジュール | 4 |
| 3 | 業務範囲 | 4 |
| 4 | 遵守すべき法令等 | 5 |
| 5 | 事業者による事業実施状況のセルフモニタリング | 9 |
| 第3 | 事業実施に関する要求水準 | 11 |
| 1 | 施設整備の基本方針 | 11 |
| 2 | 施設計画に関する要求水準 | 13 |
| 3 | 調査業務に関する要求水準 | 16 |
| 4 | 設計業務に関する要求水準 | 17 |
| 5 | 解体撤去業務に関する要求水準 | 18 |
| 6 | 建設業務に関する要求水準 | 21 |
| 7 | 工事監理業務に関する要求水準 | 23 |
| 8 | 入居者移転補助業務に関する要求水準 | 24 |
| 9 | その他の業務に関する要求水準 | 25 |

- 別紙1 施設設計要領
- 別紙2 住宅性能評価の等級
- 別紙3 化学物質室内濃度調査要領

【別添資料】

- 別添資料① : 位置図-----添付- 1
- 別添資料② : 既存建物構造種別図-----添付- 2
- 別添資料③ : 地積測量図-----添付- 3 ~6
- 別添資料④-1 : 既存住宅等平面図・立面図-----添付- 7 ~14
- 別添資料④-2 : 既存住宅等仕上表-----添付- 15
- 別添資料⑤ : 周辺道路整備状況図-----添付- 16
- 別添資料⑥ : 下水道整備状況図-----添付- 17
- 別添資料⑦ : ガス管整備状況図-----添付- 18~19

【貸出資料】

- 貸出資料① : 地積測量図 (dwg)
- 貸出資料② : 既存住宅等平面図・立面図 (dwg)
- 貸出資料③ : ボーリング柱状図 (dxf)
- 貸出資料④ : 教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱に関する事前協議録 (pdf)
- 貸出資料⑤ : 地質調査報告書 (pdf)
- 貸出資料⑥ : アスベスト含有材使用状況調査結果 (pdf)
- 貸出資料⑦ : 境界確認図 (pdf)・越境構造物確認図 (pdf)

第 1 総則

1 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、西宮市（以下、「市」という。）が実施する「市営分銅町・末広町住宅整備事業」（以下、「本事業」という。）について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号、最終改正：平成 28 年 5 月 27 日法律第 51 号、以下「PFI 法」という。）に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業者（以下、「事業者」という。）が行う業務について、市が要求する性能の水準を示すものである。

事業者の提案内容における水準が要求水準書に示された水準を上回る場合は、当該提案内容における水準を本事業の要求水準として優先的に適用するものとする。

なお、市は事業者の業務についてモニタリングを行い、要求水準の内容をモニタリング時の基準として用いる。事業者は、設計、建設・工事監理等のすべての業務について、市のモニタリングに先立ってセルフモニタリングを行い、要求水準書及び事業提案との整合性についての確認結果を市に報告するものとする。

2 要求水準書の変更

市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

第2 事業実施に当たっての基本的事項

1 事業用地等に関する事項

(1) 立地条件

市営分銅町・末広町団地（以下、「本団地」という）及び本団地敷地（以下、「事業用地」という。）の立地条件の概要は、下表のとおりである。

| | 分銅町住宅 | 末広町住宅 |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 所在地 | 西宮市分銅町 2 番 20 | 西宮市末広町 1 番 5 |
| 土地所有者 | 西宮市 | 西宮市 |
| 用途地域 | 近隣商業地域 | 近隣商業地域 |
| 敷地面積 | 1,180.44 m ² | 1,232.67 m ² |
| 建蔽率 | 80% | 80% |
| 容積率 | 300%※ | 300%※ |
| 防火 | 準防火地域 | 準防火地域 |
| 高さ制限 | 第 7 種高度地区 | 第 7 種高度地区 |
| 地区計画 | 安井地区 | 安井地区 |

※「高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱」に基づき、上限容積率の 8 割を超えた場合は、店舗を設けなければならないため、容積率は上限容積率の 8 割以下とすること。

(2) 事業対象区域

本事業は、昭和 25 年に建設された本団地内にある鉄筋コンクリート地上 4 階地下 1 階建 2 棟 48 戸の市営住宅及びその附帯施設等（以下、「既存住宅等」という。）を解体・撤去し、事業用地において、新たな市営住宅及びその附帯施設等（以下、「整備住宅等」という。）の設計・建設等を行う。

また、事業者は、既存住宅等の解体撤去の工事期間中並びに整備住宅等の建設着工から引渡しまでの間は、PFI 法第 69 条第 6 項の規定により、当該事業対象区域の用地を無償で使用できるものとする。

(3) 位置図等

本団地全体の関係図面、関係資料は以下のとおりであり、別添資料を参照すること。なお、別添資料については参考図とし、詳細については現況調査や施設管理者協議等で確認を行うこと（別添資料と現況が異なる場合は、現況を優先すること）。

ア 位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料①

イ 既存建物構造種別図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料②

ウ 地積測量図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料③

- エ 既存住宅等平面図・立面図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料④-1
- オ 既存住宅等仕上表・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料④-2
- カ 地質調査報告書・・・・・・・・・・・・・・・・貸出資料⑤
- キ アスベスト含有材使用状況調査結果・・・・・・・・貸出資料⑥
- ク 境界確認図・越境構造物確認図・・・・・・・・貸出資料⑦

(4) インフラ整備状況等

本団地全体のインフラ整備状況等は以下のとおりであり、別添資料等を参照すること。

- ア 周辺道路整備状況図・・・・・・・・別添資料⑤
- イ 下水道整備状況図・・・・・・・・別添資料⑥
- ウ ガス管整備状況図・・・・・・・・別添資料⑦
- エ 上水道整備状況図・・・・・・・・西宮市水道局において閲覧可
- オ 電話（NTT）整備状況図・・・・西日本電信電話㈱において閲覧可
- カ 電気（関西電力）整備状況図 ・関西電力㈱において閲覧可
- キ CATV 整備現況図・・・・・・・・(株)ベイ・コミュニケーションズにおいて閲覧可

(5) 既存住宅等の概要

本団地の既存住宅等の概要については、下表のとおりである。

| 団地名 | 分銅町住宅 | 末広町住宅 |
|------|--------------------------|--------------------------------------|
| 竣工年度 | 昭和 25 年 | 昭和 25 年 |
| 棟数 | 1 棟 | 1 棟 |
| 階数 | 地上 4 階・地下 1 階建 | 地上 4 階・地下 1 階建 |
| 戸数 | 24 戸 | 24 戸 |
| 構造 | WC | WC |
| 建築面積 | 255.96 m ² | 255.96 m ² |
| 延床面積 | 1,269.63 m ² | 1,269.63 m ² |
| 附帯施設 | 自転車置場、給水増圧ポンプ式直結ブースターポンプ | 自転車置場、駐車場、給水増圧ポンプ式直結ブースターポンプ、防災倉庫、倉庫 |

(6) 埋蔵文化財

事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないため、文化財保護法に基づく届出等の必要はない。

2 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

| スケジュール | 本事業の業務内容 |
|------------|-----------------------------|
| 2018年12月頃 | 事業契約締結 |
| 2019年1月頃 | 設計、各種事前調査等の着手 |
| 2020年3月頃 | 既存住宅等の解体・撤去及び各種申請等の行政手続きの完了 |
| 2020年4月頃 | 整備住宅等の建設工事の着手 |
| 2021年1～6月頃 | 入居者の移転補助 |
| 2021年6月頃 | 整備住宅等の引渡し（※） |

※整備住宅等の引渡しは、分銅町住宅・末広町住宅同時に行うこと。

3 業務範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

(1) 調査業務

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ 電波障害調査
- エ 周辺家屋調査等
- オ アスベスト含有材使用状況調査（必要に応じて実施）
- カ PCB含有調査
- キ その他事業者が必要とする調査

(2) 設計業務

- ア 基本設計
- イ 実施設計
- ウ 設計住宅性能評価の取得
- エ 設計段階における各種申請手続

(3) 解体撤去業務

- ア 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- イ 既存住宅等の解体撤去工事

(4) 建設業務

- ア 整備住宅等の建設工事
- イ 建設住宅性能評価の取得

- ウ 建設段階における各種申請手続
- エ 化学物質の室内濃度測定
- オ 完工検査

(5) 工事監理業務

- ア 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- イ 整備住宅等の建設に関する工事監理

(6) 入居者移転補助業務

- ア 入居者移転補助業務

(7) その他の業務

- ア 完成確認及び引渡し
- イ 近隣及び団地住民対策・対応
- ウ 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援
- エ 改修・点検方法の提案業務

4 遵守すべき法令等

(1) 法令及び条例等の遵守

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得しなければならない。

（法令）

- ア 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）
- イ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ウ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- エ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- オ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- カ 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）、以下「品確法」という。
- キ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ク 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ケ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- コ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- サ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- シ 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）

- ス 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- セ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ソ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- タ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- チ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- ツ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- テ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ト 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ナ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ニ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ヌ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ネ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ノ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ハ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ヒ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- フ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ヘ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ホ ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 615 号）
- マ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ミ フロン排出抑制法（平成 13 年法律第 64 号）
- ム 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- メ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- モ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ヤ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ユ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ヨ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ラ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）

（条例）

- ア 兵庫県建築基準条例
- イ 兵庫県福祉のまちづくり条例
- ウ 兵庫県環境の保全と創造に関する条例
- エ 西宮市営住宅条例
- オ 西宮市営住宅等の整備基準を定める条例

- カ 西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例
- キ 西宮市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例
- ク 西宮市都市景観条例
- ケ 西宮市環境基本条例
- コ 西宮市屋外広告物条例
- サ 西宮市火災予防条例
- シ 西宮市宮水保全条例

(要綱、基準等)

- ア 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- イ 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 18 年国土交通省令第 378 号）
- ウ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（平成 5 年 1 月 12 日 建設省経建
発第 1 号）
- エ 建設副産物適正処理推進要綱
- オ 西宮市教育環境保全のための住宅開発抑制に関する要綱
- カ 西宮市ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱
- キ 高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱

(2) 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等の性能又は仕様とすること。なお、基準等はすべて入札公告時点での最新版を適用すること。

- ア 公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- イ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ウ 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課 監
修）
- エ 公共住宅標準詳細設計図集（建設省住宅局住宅整備課監修）
- オ 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- カ 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- キ 土木工事共通仕様書（兵庫県県土整備部）
- ク 西宮市標準構造図集（土木関係）（西宮市）
- ケ 構内舗装・排水設計基準・同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課 監修）
- コ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）

- サ 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- シ 日本エレベータ協会標準（JEAS）
- ス 設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課 監修）
- セ 住宅の品質・性能基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）

(3) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準の最新版を参考とすること。

- ア 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・調査編・建築編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- イ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・電気編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- ウ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・機械編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- エ 公共建築工事標準仕様書 ～建築工事編～
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- オ 公共建築工事標準仕様書 ～電気設備工事編～
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- カ 公共建築工事標準仕様書 ～機械設備工事編～
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- キ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ク 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ケ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- コ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第 1301 号）
- サ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- シ 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課 監修）
- ス 防犯に配慮した共同住宅の設計指針（国土交通省住宅局）
- セ 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説
（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企
画 編集）
- ソ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
（平成 9 年・建設大臣官房技術調査室 監修）
- タ 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイ
ドライン（国土交通省通達平成 15 年 7 月 3 日）
- チ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課 監修）

- ツ 建築構造設計基準・同資料（国土交通大臣官房官庁営繕部整備課）
- テ 建築設備設計基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課 監修）
- ト 石綿飛散漏洩防止対策徹底マニュアル（厚生労働省）
- ナ 建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル
（環境省水・大気環境局大気課）
- ニ 西宮市公共施設景観指針（西宮市）
- ヌ 公共施設景観デザインマニュアル（西宮市）
- ネ 西宮市公共サインデザインマニュアル（西宮市）
- ノ 西宮市設計図書作成基準（西宮市）
- ハ 近隣家屋調査仕様書（西宮市住宅整備課）

（積算関係）

- ア 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会 編）
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会 編）
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会 編）
- エ 公共住宅建築工事積算基準（補足）（阪神7市1町建築営繕連絡協議会 作成）
- オ 西宮市標準内訳書式（西宮市土木局営繕部営繕課 作成）
- カ 営繕工事積算チェックマニュアル（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課）

5 事業者による事業実施状況のセルフモニタリング

事業者は、設計、解体撤去、建設及び工事監理等のすべての業務について、次の方法によりセルフモニタリングを行い、確認結果を市に報告するものとする。

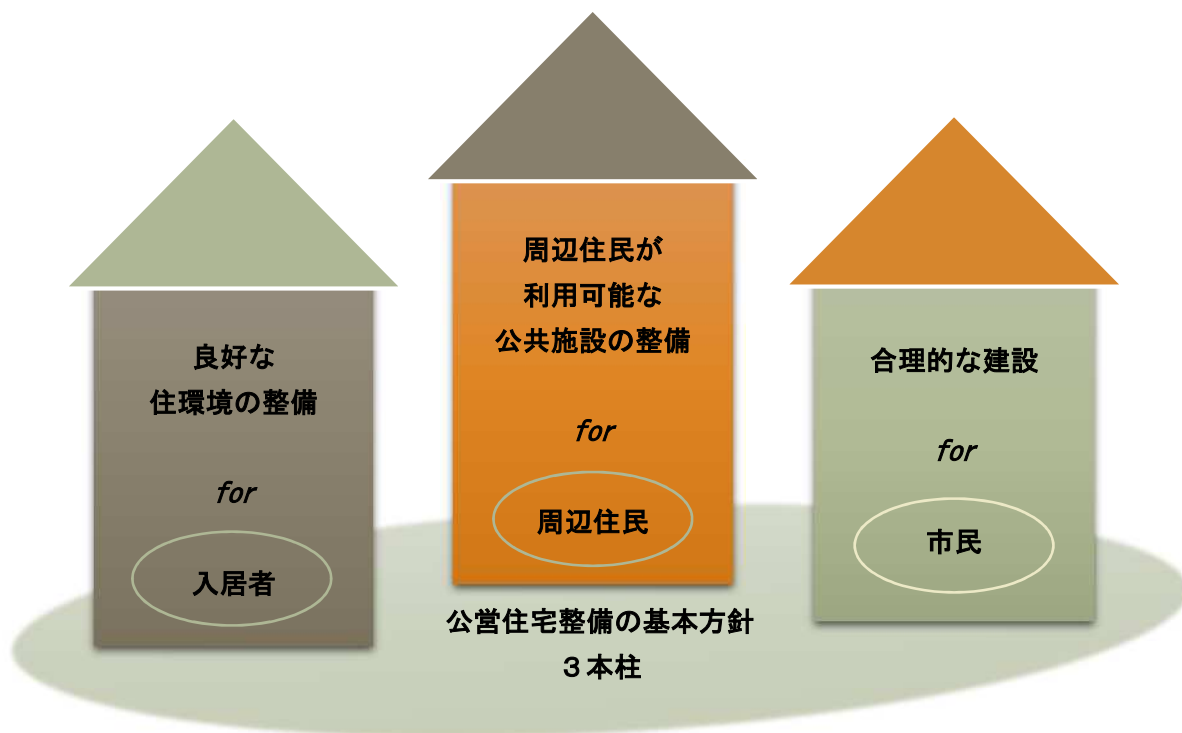
- ア 事業者が実施する業務の水準を維持改善するよう、事業者自らセルフモニタリングを実施すること。
- イ 事業者は、実際に提供するサービスが要求水準書及び事業提案書に示された水準を達成しているか否かを確認するための基準を設定すること。また、すべての基準は、合致しているか否かで判断できるように設定すること。
- ウ 要求水準書及び事業提案書の内容及び市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの項目、方法等を提案すること。セルフモニタリングの内容については、協議の上設定する。
- エ 設計、解体撤去、建設・工事監理段階において、基本設計完了時、実施設計完了時、解体撤去工事完了時、竣工引き渡し時に、セルフモニタリングを実施し、市にモニタリング報告書を提出すること。モニタリング報告書には、次の内容を記載すること。

- (ア) 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果
- (イ) モニタリングを行った結果発見した不具合、改善点等
- (ウ) 要求水準未達が発生した場合、その内容、時期、影響、対応状況等
- (エ) 要求水準未達が発生した場合の改善方策

第3 事業実施に関する要求水準

1 施設整備の基本方針

本事業では、以下の基本方針を念頭に業務を遂行するものとする。



(1) 良好な住環境の整備

住宅確保要配慮者のうち公営住宅入居資格を満たす低額所得者が暮らす住宅セーフティネットとして、最適な住まいの整備を目指す。

ア 暮らしやすい住宅の整備

- ・住宅は、採光、通風、遮音性、断熱性、防風雪雨に配慮し、暮らしやすい計画とする。
- ・家族の団らんと家族構成員間のプライバシーの双方に配慮する。
- ・入居者同士のコミュニケーションが促されるように配慮する。
- ・入居者のプライバシーが外部から確保されるよう配慮する。
- ・将来的には多様な世帯の入居が促進されるよう、同一団地内に多様な規模の住戸を配置する。
- ・多様化するライフスタイルに柔軟に対応できるよう配慮する。

イ 災害時の安全対策

- ・想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至

らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

- ・災害時にも人命の安全確保が可能な構造とし、火災に対する安全性（火災発生原因への対応、火気対策、避難安全対策、耐火性等）に配慮する。
- ・団地内の通路等のオープンスペースは、火災や地震等の災害時の避難・救助・消防活動が容易に行える構造とする。

ウ 日常生活における安全・防犯対策

- ・長期の安定した居住が可能な耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
- ・転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こりうる事故の防止に配慮した計画とする。
- ・駐車場及びその出入口は、敷地内の動線、接続する道路の状況や路上駐車等の抑制等に配慮し、安全な位置に配慮する。
- ・視認性、照度の確保、死角の排除等、防犯性の向上に配慮する。

エ 高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯への配慮

- ・高齢者世帯、障害者世帯及び子育て世帯が、安全で安心して生活、利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した住宅とすること。
- ・設備機器は、人為的誤操作や経年劣化による事故被害をなくすよう安全機能にも配慮する。

(2) 周辺住民が利用可能な公共施設の整備

市営住宅が周辺住民にとっても魅力のある場となることを目指す。

ア コミュニティ形成への寄与

- ・入居者と周辺住民及び周辺住民間での良好なコミュニティ形成に寄与するよう、周辺住民へ開かれたオープンスペース（緑地、通路等）を適切に配置する。

イ 周辺環境への配慮

- ・周辺地域と調和した公営住宅にふさわしい落ち着いた外観とし、景観形成に配慮する。
- ・近隣のプライバシーの確保や、日照、電波障害、風害等、近隣の住環境等への影響に配慮し、対策を十分に講じる。

(3) 合理的な建設

市営住宅のライフサイクルコストを削減するとともに、環境負荷にも配慮した合理的な建設を目指す。

ア ライフサイクルコストの抑制

- ・費用対効果を検討し、合理的な建設を行う。
- ・公営住宅の目的である低廉な家賃を実現するために、建設費を抑えるよう努め、簡素な仕様とする。
- ・将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性、耐久性やメンテナンス性の向上及び解体時の容易性に配慮する。
- ・外壁改修工事、防水改修工事および設備機能更新等の大規模改修において改修コストの低減を図るため、耐候性や耐久性のある資材の選定を行い、改修工事のしやすさに配慮した計画とする。
- ・空家修繕や一般修繕のコスト削減に配慮し、繰り返し修繕が容易な仕上げの選定や汎用品の使用を積極的に行う。

イ 地球環境・環境共生への配慮

- ・環境負荷の軽減や循環型社会の実践など地球環境に配慮する。
- ・雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO²縮減、ソーラー外灯など環境共生に配慮する。

2 施設計画に関する要求水準

本事業の施設計画に関する要求水準は次に示すとおりである。なお、整備住宅等の設計に当たっては、別紙1「施設設計要領」の各項目に基づくこと。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書による。

なお、別紙1「施設設計要領」は建替住宅等の最低限の水準を示したものであり、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない提案については、これを制限するものではない。ただし、指定された事項については、それに従うこと。

また、市の住宅に係る標準的な修繕計画は以下のとおりであり、提案にあたっては、本事業による整備住宅等の修繕も同修繕計画に沿って実施することを踏まえること。

| 計画修繕内容 | 標準周期 |
|------------|--------|
| 外部塗装替 | 20年 |
| 外部鉄部塗装替 | 10年 |
| 屋上防水改修 | 15～20年 |
| 水道参考メーター交換 | 8年 |

(1) 施設構成

整備住宅等の施設構成は以下に示すとおりである。

| 施設等 | 規模 | | 備考 | |
|------|--------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------|
| | 分銅町住宅 | 末広町住宅 | | |
| 住棟 | 72 戸 | | 分銅町住宅・末広町住宅の戸数の配分は事業者提案とする。 | |
| 附帯施設 | 自転車置場 | 各市営住宅において 2K 戸数の 100%、2DK・3DK 戸数の 200%の台数を確保 | | |
| | ごみ置場 | 1 か所 | 1 か所 | 住棟配置計画に応じて整備 |
| | 関連施設 (電気室、ポンプ室、MDF 室、防火水槽等) | 適宜 | | 開発協議等の条件として整備を義務付けられた施設を整備 |
| 共同施設 | 通路 | 適宜 | | 各事業用地内の通路を住棟配置計画に応じて整備 |
| | 緑地 (植栽) | 適宜 | | 各事業用地内の緑地 (植栽) を住棟配置計画に応じて整備 |
| 駐車場 | 駐車場 | 分銅町住宅・末広町住宅の合計で 13 台以上を確保 | | — |
| | 車道 | 適宜 | | 各事業用地内の車道を住棟配置計画に応じて整備 |

(2) 住棟配置

住棟の配置計画については、以下の点に留意すること。

- ア 末広町住宅の階数は地上 5 階建以下とすること。
- イ 末広町住宅は北側の戸建て住宅に配慮し、既存住宅等の日影から大きく変化しないように計画すること。
- ウ 本団地における各住戸の日当たりに配慮すること。

(3) 住戸数及び住戸構成

ア 住戸数

本事業においては、本団地の合計で 72 戸を整備するものとする。なお、各市営住宅の戸数の配分は事業者提案とする。なお、店舗等の用途の室は設けないこと。

イ 住居構成

本団地における住戸タイプ別の面積及び戸数は次のとおりとする。また、整備する住戸は、左右反転タイプを除き、各タイプは同一の間取りとすること。なお、各住棟には、住戸タイプを混在させて配置すること。

| 住戸タイプ | 住戸専用面積 | 本団地の計画戸数 |
|-------|---|----------|
| 3DK | 60 m ² ±2.5% | 12±1 戸 |
| 2DK | 47.8 m ² 以上 50 m ² 未満 | 39±1 戸 |
| 2K | 38 m ² ±2.5% | 21±1 戸 |
| 合計 | 3,430 m ² 以上 | 72 戸 |

注 1) ※：「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」において、本事業は第 6 条第 3 項に該当するものとし、同要綱の上限戸数は適用しないものとする。（貸出資料④参照）

注 2) ※：住戸専用面積は壁芯計算とする。住戸専用面積には、住戸内の PS の面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用する PS 及びメーターボックスの面積は含めないこと。

(4) 住棟の必要室

本事業においては、以下の諸室等を整備すること。

- ・住棟専用部

玄関、台所、食事室、寝室（和室・洋室）、浴室、洗面・脱衣室、便所、バルコニー

- ・住棟共用部

エントランスホール、EV、共用廊下、階段（階段下倉庫（管理者用と自治会用））

(5) 附帯施設・共同施設・駐車場に関する要求水準

附帯施設・共同施設・駐車場に関しては、以下の要求内容を満たすように整備すること。

ア 駐車場

- ・1 台当たりの駐車スペースの面積は、2.5m×5.0m とする。
- ・機械式駐車場は不可とする。
- ・駐車場への出入口は、ロボットゲート（市共通リモコン対応）を設けること。
- ・狭小地等で駐車場が確保できない場合は、住棟 1 階部分をピロティ駐車場として整備することも可とする。ただし、その場合は維持管理の必要なスプリンクラー等の消火設備（消火器等軽微なものを除く）が不要な計画とすること。

イ 自転車置場

- ・1 台当たりの駐輪スペースは、0.6m×1.9m とする。
- ・平面式自転車置場で屋根付き（鉄骨造等）とし、単車置場としても使用できる仕様とすること。

- ・狭小地等で駐輪台数が確保できない場合は、住棟 1 階部分をピロティ自転車置場として整備することも可とする。

ウ ごみ置場

形状はまちづくり条例により、コンテナ式の場合は、原則ロボットゲート内に設置すること。ただし、事前に市の美化企画課と協議をすること。

エ 関連施設

電気室、ポンプ室、MDF 室、受水槽、防火水槽等は適宜配置すること。引込は棟単位とすること。また、電気室が必要な場合は別棟とすること。

オ その他施設

- ・自主防災関係（防災倉庫、マンホールトイレ等）の新設は行わない。
- ・太陽光発電設備は設けない。

3 調査業務に関する要求水準

(1) 測量調査

- ア 本事業に必要となる測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。
- イ 道路後退等で敷地の一部を公共用地所管部局に移管する場合は、事業者は該当土地の分筆及び地目変更登記に必要な地積測量図、土地調査書及び写真等を作成すること。なお、上記図面等の作成及び当該登記にかかる現地立会いは土地家屋調査士が行うこと。
- ウ 測量調査は、敷地調査共通仕様書（国土交通省 平成 27 年 10 月改定版）に基づいて実施すること。

(2) 地質調査

- ア 貸出資料⑤「地質調査報告書」は事業者の責任において使用すること。それ以外に本事業に必要となる地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

(3) 電波障害調査

- ア 本事業に必要となる電波障害調査は、必要な時期に適切に実施すること。なお、建設の前後に電波測定車等を用いて周辺の電波を測定すること。
- イ 電波障害調査の結果、必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任及び費用において、ケーブル TV 対応による電波障害対策を速やかに実施すること。

(4) 周辺家屋調査等

- ア 解体撤去工事・建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、工事着手前の必要な時期に適切に周辺家屋調査を行い、調査の結果に基づき必要な時期に適切にその対策を講じること。

(5) アスベスト含有材使用状況調査（必要に応じて実施）

- ア 事業者は、既存住宅等の解体撤去業務に先立ち、既存住宅等を対象とするアスベスト含有材使用状況調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を市に報告すること。なお、分析調査は、公益社団法人日本作業環境測定協会が実施する「石綿分析技術の評価事業（石綿分析に係わるクロスチェック事業）」により認定される A 又は B ランクの認定分析技術者によって行わせること。
- イ 市が実施したアスベスト含有調査の結果、既存住宅等ではダストシュート蓋や隔板にアスベストが含有することが確認されている（別添資料④-1「既存住宅等平面図及び立面図」、別添資料④-2「既存住宅等仕上表」、貸出資料⑥「アスベスト含有材使用状況調査結果」参照）。

(6) PCB 含有調査

- ア 既存住宅等の解体・撤去に先立ち、現地調査や必要な分析を実施して PCB 使用の有無を把握し、その結果を市に報告すること。

(7) その他事業者が必要とする調査

- ア 電波障害調査、周辺家屋調査及びアスベスト含有材使用状況調査等に限らず、本事業を実施することにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合には、事業者は自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、必要に応じて適切に、周辺地域に及ぼす影響についての調査、分析及び検討すること。

4 設計業務に関する要求水準

(1) 基本設計

- ア 事業者は、事業契約後速やかに、提案書に基づき整備住宅等の整備に係る基本設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。
- イ 基本設計は先の項の「2. 施設計画に関する要求水準」に基づき行うこと。

(2) 実施設計

- ア 整備住宅等の整備に係る実施設計の着手は、基本設計完了の確認を受けた後とする。
- イ 実施設計は先の項の「2. 施設計画に関する要求水準」に基づき行うこと。
- ウ 実施設計については、分銅町住宅・末広町住宅において仕様を統一すること。

(3) 設計住宅性能評価の取得

ア 要求性能

- (ア) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく性能表示を行うこと。
- (イ) 要求性能は、別紙 2「住宅性能評価の等級」に示す等級以上とすること。

イ 住宅性能評価の取得

- (ア) 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書

の交付を受けること。

- (イ) 評価結果が別紙 2「住宅性能評価の等級」に示す等級以上であることを確認し、市に報告するとともに、評価書を提出すること。

(4) 設計段階における各種申請手続

- ア 確認申請ほか各種申請等、設計段階における関係官公署等への手続き等は、遅滞なく行うこと。
- イ 上記における申請料を負担すること。

(5) 市によるモニタリング

- ア 事業者は、設計業務着手前に設計に関する工程表及び業務計画書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- イ 事業者は、必要に応じ資料等を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- ウ 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時にセルフモニタリングを実施後、事業契約書に定める図書を市に提出し、市が要求した性能等に適合していることの確認を受けること。なお、提出する設計図書は、市の確認及び事業者と協議する相当な期間を設け、積算、工事施工及び会計検査の受検等に支障のないものとする。
- エ 設計の状況について、事業者は、市の求めに応じて随時報告を行うこと。

(6) その他関連事項

- ア 設計業務は、市との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜市に報告すること。
- イ 市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。
- ウ 設計に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容を市に報告すること。
- エ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。
- オ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕を持ったスケジュール管理を行うこと。
- カ 設計業務による提出書類（成果品）については、市の指定する様式等にて提出すること。

5 解体撤去業務に関する要求水準

(1) 解体撤去の対象

- ア 既存住宅等（主な既存住宅等の概要は下表参照）のうち、本団地及びそれらに係るものを解体撤去の対象とする。

(主な既存住宅等の概要表)

| 施設名称等 | 構造 | 階数 | 戸数 | 建築面積 | 延床面積 | 本事業における整備内容 |
|-------|----|---------------|----|--------|---------|-------------|
| 分銅町住宅 | | | | | | |
| 住棟 | WC | 4F+BF1 +PH | 24 | 255.96 | 1269.63 | 解体 |
| 自転車 1 | LG | 1F | - | 11.2 | 11.2 | 解体 |
| 自転車 2 | LG | 1F | - | 11.2 | 11.2 | 解体 |
| 末広町住宅 | | | | | | |
| 住棟 | WC | 4F+BF1 +PH | 24 | 255.96 | 1269.63 | 解体 |
| 自転車 1 | LG | 1F | - | 12.1 | 12.1 | 解体 |
| 自転車 2 | LG | 1F | - | 4.03 | 4.03 | 解体 |
| 防災倉庫 | - | 1F | - | 1.70 | 1.70 | 移設 |
| 倉庫 | - | 1F | - | 約 1.70 | 約 1.70 | 解体 |

注) 当概要表は、施設の概略を示したものであり、詳細は現地にて確認を行うこと。

イ 解体撤去の対象となる既存住宅等は、基礎、杭、地下倉庫（地下倉庫内の設置物及び残置物を含む）、上屋（上屋内の設置物及び残置物を含む）、便槽、受水槽、設備機器等、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、フェンス、塀、外灯、引込柱、遊具、看板（自治会看板については移設）、樹木、植栽その他の団地を構成しているもの（地中に埋設されているもの、現在は使用されていないもの及び残置物を含む。）及び本団地が整備される以前に使用されたもの等一切とする。

ウ 地中障害物については、本団地が整備される以前に使用されたもの等で、本団地を構成するものでないことが当該形状、配置等により明らかなものの解体撤去費用については、市と協議の上、合理的な範囲で契約変更の対象とする。また、杭については現地と別添資料④が大幅に異なる場合は契約変更の対象とし、様式 4-2 の入札内訳書をもとに市と協議の上、合理的な範囲で撤去費用を算定する。なお、上記の契約変更の対象以外の部分については、現地と別添資料とが一致しない場合（既存住宅の寸法の違い等）であっても、契約変更の対象としない。

(2) 既存住宅等の解体撤去に関する設計

ア 解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画を踏まえた設計を行うものとする。

イ 想定外の状況に対する計画の変更については、協議の上進めるものとする。

(3) 既存住宅等の解体撤去工事

- ア 解体撤去工事にあたり、周辺地域へ十分配慮するとともに、施工管理、安全対策、廃棄物対策について、次項「建設業務に関する要求水準」を遵守すること。
- イ 解体撤去工事は、原則ブレーカーを使用せず圧砕機にて解体撤去工事を実施すること。また、騒音振動測定を行い、記録を提出すること。
- ウ 調査業務において実施したアスベスト含有材使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、処理方法については市と協議した上、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」等に基づき解体撤去工事の際に事業者において適切に処理を行い、石綿の飛散防止対策等の実施内容について掲示を行うこと。なお、アスベスト含有吹付材の処理費用については、事業契約書に定めるとおりとする。また解体撤去時に、貸出資料⑥のアスベスト含有材使用状況調査結果で示されていないアスベスト含有材が検出された場合においても、その処理費用については、すべて入札金額に含まれるものとする。
- エ 調査業務において実施した PCB 調査の結果、PCB の使用が認められた場合、処理方法については市と協議した上、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」等に基づき解体撤去工事の際に事業者において PCB 含有材を適切に市に引き継ぐものとする。また、PCB 含有材の運搬等の市への引き継ぎする費用については、すべて入札金額に含まれるものとする。

(4) 完工検査

- ア 事業者の責任及び費用において、既存住宅等の解体撤去の完了時に完工検査を実施すること。
- イ 事業者は、検査の実施に当たり、事前に市に通知することとし、市は、既存住宅等の解体撤去検査に立ち会うことができるものとする。
- ウ 事業者は、完工検査の結果を、必要に応じて検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

(5) 市によるモニタリング

- ア 事業者は、解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- イ 事業者は解体撤去工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に定期的に提出し確認を受けること。
- ウ 事業者は、解体撤去工事完了時にセルフモニタリングを実施後、市へ完了報告をし、完了状況の確認を受けること。

6 建設業務に関する要求水準

(1) 整備住宅等の建設工事

実施設計に基づき、下記に留意し施工を行うこと。

ア 施工管理

- (ア) 建設工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。
- (イ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- (ウ) 現場代理人及び監理技術者（どちらも分銅町住宅及び末広町住宅で兼務は可能）は専任かつ常駐で配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について市に届け出ること。
- (エ) 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。
- (オ) 事業者は、工事期間中に、新設する昇降機を仮使用してはならない。

イ 安全対策

- (ア) 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう、万全の対策を講じること。
- (イ) 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、運行速度や適切な誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること。
- (ウ) 工事車両通行道路には、工事標識、交通整理員等を配し、交通安全に十分注意すること。

ウ 廃棄物対策

- (ア) 発生する建設廃棄物を処理する場合、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）」及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守し適正に処理すること。
- (イ) 発生する建設廃棄物の処理施設は、「廃棄物処理法により許可を受けた施設」とすること。

(2) 建設住宅性能評価の取得

ア 住宅性能評価については、「4 設計業務に関する要求水準」を確認し、取得すること。

(3) 建設段階における各種申請手続

ア 建設段階における関係官公署等への手続き等は、遅滞なく行うこと。

イ 上記における申請料（水道負担金を含む）を負担すること。

ウ 建設工事に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について市に報告すること。

エ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(4) 化学物質の室内濃度調査

- ア 工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。
- イ 調査の実施については、別紙3「化学物質室内濃度調査要領」の内容を遵守すること。

(5) 完工検査

- ア 事業者の責任及び費用において、整備住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。
- イ 事業者は、検査の実施に当たり、事前に市に通知することとし、市は、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立ち会うことができるものとする。
- ウ 事業者は、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。
- エ 整備住宅等の完工検査は、分銅町住宅・末広町住宅同時に行うこと。

(6) 市によるモニタリング

- ア 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- イ 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について市に毎月の定期報告を行い、市の求めに応じて説明を行うこと。また、市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとする。
- ウ 事業者は建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に定期的に提出し確認を受けること。
- エ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市に通知するものとする。市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- オ 事業者は、整備住宅等の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。
- カ 事業者は、建設工事完了時にセルフモニタリングを実施後、市へ完了報告を行い、完了状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を市の定めた書式に従って用意すること。
- キ 入居者に対して内覧会を開催するため、事業者は、内覧会で使用する住戸（2K、2DK、3DK 各1室ずつ）を先行して完成させ、市の確認を受けること。また、内覧会終了後は各住戸の点検を行い、機能回復、傷の補修及び全面清掃等を行うこと。

- ク 使用する資材については、施工前に市の確認を受けること。ただし、確認する材料については協議を行った上、材料リストを市へ提出すること。施工計画書と兼ねることは可とする。

7 工事監理業務に関する要求水準

(1) 基本的事項

- ア 事業者は、工事監理者を専任かつ常駐で配置し、工事監理業務を実施させること。
- イ 工事監理者は、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務を行うものとし、解体撤去業務及び建設業務が要求水準に基づき適切に行われていることを確認すること。
- ウ 工事監理者は、解体撤去業務及び建設業務が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験又は検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理の確認を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- エ 工事監理者は、実施した業務の内容や工事監理の実施状況が分かる写真・検査結果・その他必要な事項などを記録した監理業務日誌を作成し、毎月の定期報告の際に提出すること。

(2) 市によるモニタリング

- ア 市は、業務実施前に、事業者が作成する業務計画書の確認と工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- イ 事業者は、工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。
- ウ 事業者は、工事監理業務の完了時にセルフモニタリングを実施後、セルフモニタリング記録を、市の定める方法及び期限に従い又は完工書類の一部として市に提出しなければならない。

8 入居者移転補助業務に関する要求水準

(1) 入居者移転補助業務

事業者は、整備住宅等に周辺住宅より72世帯程度が入居者移転するにあたり、その補助を行う。なお、入居者移転業務は市と西宮市営住宅指定管理者（以下、「市等」という。）が実施するため、協力して業務を行うこと。

ア 市等が行う移転説明会の補助業務

- (ア) 整備住宅等の位置・周辺環境（生活利便施設等）・建物配置・住戸図・外観及び住戸内写真などの住宅概要を記載したパンフレット及び随時市等が発行する広報誌の作成補助を行うこと。
- (イ) 入居者が使用する機器、器具、什器、備品等の取扱いに関する取扱説明書を取りまとめた説明資料及び住戸等全般の注意事項や取扱い等についての概要説明書を作成し各住戸に備えること。また、各資料を5部及び電子データを市に提出すること。
- (ウ) 市等が行う移転説明会（概ね引渡しの1年前頃に開催予定）で必要となる資料（移転スケジュール及び移転の注意事項等）の作成補助及び移転説明会に参加し整備住宅等の説明を行うこと。
- (エ) 本業務は、市等と協議し行うこと。

イ 内覧会における案内補助業務

- (ア) 事業者は、内覧会（概ね引渡しの3ヶ月前頃に開催予定）の開催に際し安全に内覧会を開催出来るよう補助を行い、また、入居者移転対象世帯に対し整備住宅等の一部の内覧会用住戸の案内を行うこと。
- (イ) 多数の入居者移転対象世帯への案内補助業務を円滑に行うこと。
- (ウ) 本業務は、市等と協議し行うこと。

ウ 入居決定事務の補助業務

- (ア) 入居申込の結果に基づき、市等が実施する間取り決定のための抽選に際し、移転抽選会（概ね引渡しの3ヶ月前頃に開催予定）及び鍵渡し（概ね引渡し時に開催予定）に参加し建物概要等の説明を適宜行うこと。
- (イ) 業務の状況を適宜市に報告すること。
- (ウ) 本業務は、市等と協議し行うこと。

(2) 入居者移転補助業務の留意事項

ア 入居者には、高齢者、障害者、児童などがいることを踏まえ、個別の状況に応じて適切な対応をすること。

イ 入居者のプライバシーを保護のために適切な配慮をすること。

9 その他の業務に関する要求水準

(1) 完成確認及び引渡し

- ア 市は、事業者による整備住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行い、事業者は、市に整備住宅等を引き渡すこと。
- イ 市は、事業者の立会いのもとで、完成確認を実施する。
- ウ 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市等への説明を、概要説明書等を用いて「6(5) 完工検査」における試運転とは別に実施すること。
- エ 事業者は、市の完成確認に際し、必要な完成図書一式を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に市に確認すること。
- オ 事業者は、市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって整備住宅等の引渡しとする。

(2) 近隣及び団地住民対策・対応

- ア 解体撤去工事・建設工事に先立ち、近隣及び団地住民に対し工事概要や工程等を十分に説明すること。
- イ 解体撤去工事・建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に悪影響等が生じないように十分配慮すること。やむを得ず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。
- ウ 隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意すること。万一、工事中に汚損、破損した場合、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得ること。
- エ 末広町自治会自主防災倉庫は、事業期間中も周辺道路から住民が使用できる状態を保つこととし、最終設置箇所については市及び末広町自治会と協議し、引渡し時までには本設置すること。なお、事業期間中は施工場所等の都合により、位置を適宜移設しても構わない。ただし、その場合は、都度、事前に市及び末広町自治会と協議すること。
- オ 分銅町及び末広町の自治会掲示板は、事業期間中も周辺道路から見える位置に掲示することとし、最終設置箇所については市及び各自治会と協議し、引渡し時までには本設置すること。なお、事業期間中は施工場所等の都合により、適宜移設して構わない。ただし、その場合は、都度、事前に市及び末広町自治会と協議すること。
- カ 市が設置する近隣向け広報掲示板を設置するスペースを設けること。

(3) 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援

ア 市が実施する交付金・補助金等申請関係書類の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）に係る各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等々の指定色別塗り図書類等）の作成など、市の支援を行うこと。また、会計検査の資料としても十分に活用できるように整理すること。

(4) 改修・点検方法の提案業務

ア 設計業務の際に、将来的に3回実施することを想定している外壁・防水改修のそれぞれの仕上げや改修方法等の提案を行うこと。なお、改修仕様については外壁・防水改修を行うごとにグレードアップする提案を求めるが、建設当初の仕上げと比較し高額にならないように配慮すること。

イ 設計業務の際に、住戸の戸数を変更する提案（2戸1改修、2戸3改修など）を行うこと。提案は他住戸へ立ち入っての改修がないように配慮し、関係法令について適法を保つこと。また、改修図の作成、改修費の算定を行うこと。

ウ 設計業務の際に、外壁や屋上等の点検・補修方法の提案を行うこと。点検方法は足場を設置せずに行うこととし、点検・補修時の安全に十分配慮した方法とすること。

別紙1 施設設計要領

第1 全般事項

| ■配置計画・住棟計画 | |
|-----------------------|---|
| 暮らしやすい住宅の整備 | <ul style="list-style-type: none">・寝室（和室及び洋室のことを言う、以下同じ。）、ダイニングのバルコニー側に面する開口部が冬至日（8:00～16:00）において概ね2時間の日照を受けることができるようにすること。・周辺環境を活かした快適な住空間、間取り等を考慮した住戸計画とすること。・原則として人と自動車の動線を極力分ける歩車道分離型の屋外環境計画とすること。 |
| 災害時の安全対策 | <ul style="list-style-type: none">・緊急車両の住棟アプローチを確保すること。ただし、平常時はバリカーを設置するなど違法駐車が生じないよう配慮したものとすること。 |
| 日常的な安全・防犯対策 | <ul style="list-style-type: none">・転落事故防止のため、手すりに足がかりを作らない、バルコニーから屋根への侵入防止柵を設置する等の対策を講じること。・上階から洗濯物や鉢植などの落下物等が予想される出入り口等は、事故防止に有効な落下防止庇、柵、灌木を設置する等、対策を講ずること。・共用廊下、共用階段、EVホール等で死角が生じないように見通しを確保すること。・共用廊下、階段等から、エントランスホール、受水槽、自転車置場等の屋根、屋上又は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。・雨樋等を利用して、住戸のバルコニー等へ侵入できないよう配慮すること。 |
| 高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯への配慮 | <ul style="list-style-type: none">・孤独死防止のため、住民同士の偶発的接触が行われるような計画を行うこととし、単身世帯の見守りが日常的に行われるように、単身世帯向けの住戸タイプ（2K）をEVや階段前に配置するよう配慮すること。・高齢者をはじめ全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した計画とすること。・2階建以上の住宅にはエレベータを設置すること。・住棟配置にあたっては、道路上で行う福祉車両等の乗降に配慮すること。・単身世帯向けの住戸タイプ（2K）は極力南向きとすること。 |
| 周辺環境への配慮 | <ul style="list-style-type: none">・周辺のまちなみと調和し、景観へ配慮した形態及び公営住宅にふさわしい意匠とし、華美な装飾等を設けないこと。・住棟のボリューム感を低減するよう、外壁仕上げや形状に変化を与える等意匠等に配慮すること。 |
| LCCの抑制 | <ul style="list-style-type: none">・規格化された資材をできるだけ使用、また、建具等のモジュールをできるだけ統一し、合理的な計画とすること。・各住戸のMS、PSは1箇所集中させ、廊下から直接メンテナンスできるプランとすること。・将来大規模改修等で足場の設置ができるよう、建物外周2mの範囲には、中高木、フェンス、自転車置場、駐車区画を設置しないよう配慮すること。 |

第2 建物

| ■ 共通事項 | |
|--------|---|
| 一般事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・一般住戸は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の「基本レベル」を満たすこと。 ・アルミ手摺等を設置する場合は、手摺子の根元にはエポキシ樹脂注入する等、アンカーに直接水がまわらないよう配慮し、水抜き穴を適切に配置すること。 ・保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。 ・将来点検作業が安全かつ容易に行えるよう、丸環、タラップ、点検用出入口等を適正に設置すること。 ・メーカー指定となるものや代替不可の仕様としないこと。 ・事業者の提案によって設置する器具等は、維持管理が容易な仕様のものですること。また、維持管理費用が高額な設備（床暖房、オール電化等）や付属品（網戸、歯ブラシ立て、風呂蓋等）等の設置は行わないこと。 ・建築物総合環境評価システム（CASBEE）における評価ランクをB+ランク以上とすること。第三者評価機関による認定書を取得すること。 ・消防局に住戸の鍵を渡す等、現行の市の住宅管理方法と異なる管理方法を採用しないこと。 |
| 機材・材料等 | <ul style="list-style-type: none"> ・長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上、設備、金具等を使用すること。 ・外部金属製品、金物等は、ステンレス又はアルミを使用すること。 ・共用廊下やバルコニー等の手すりには、ガラス等破損し落下の恐れのあるものを使用しないこと。 ・外装面で、タイル等、12条点検時に打診が必要となる仕上げは行わないこと。 ・照明器具は原則として、LED照明とすること。 |
| 構造 | <ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造（PC造を含む）とし、耐火構造とすること。 ・地下階については極力避け、建物の下部に水槽等は設けないこと。また、住民が利用する施設を屋上に設けることは避けること。 ・できるだけ整形なものとし、必要に応じエキスパンションジョイントを設けること。 ・コンクリート、モルタル等のひび割れ対策として、効果的な誘発目地を適切に配置すること。 ・子供の屋上へのよじ登り、手すりの乗り越えなどができないものとする。 ・「2方向避難・開放型」（総務省令第40号（平成17年））を原則とする。 ・EV、階段等は、住戸の窓の正面は極力避け、住戸内への採光等を遮らない位置に配置する。 ・将来容易にエレベーターを増設できるようスペースを確保するとともに、住棟の基礎形状等を工夫すること。また構造計算についても、これを踏まえることとする。想定される大きさ、設置場所はEV・昇降路の要求水準によるものとする。ただし、1箇所につき2つ以上のエレベーターが設置される場合については措置を要しない。 ・将来容易にカメラ付インターホンを設置できるよう、住戸内外を結ぶ最短距離（玄関～MS等）の空配管を通しておくこと。 |

| ■ 共通事項 | |
|---------|--|
| 階数・階高 | <ul style="list-style-type: none"> ・末広町住宅の階数は5階建て以下とすること。 ・寝室及びダイニングの天井高は2,400mm以上とすること。 ・梁下有効高さは1,900mm以上を確保すること。 ・寝室及びダイニングの天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とすること。 ・スラブから床仕上げ面までの高さは排水管勾配が、管径50mm以下では1/50以上、管径65mm～100mmで1/100程度、管径125mm以上では1/200程度を確保できる値とすること。 |
| 屋根 | <ul style="list-style-type: none"> ・点検、清掃、改修が安全かつ容易にできるものとし、屋上の使用は極力避けること。 ・屋上緑化は原則不可。ただし、法令等によってやむを得ず設置する場合はメンテナンスフリーの仕様とすること。 |
| 外壁 | <ul style="list-style-type: none"> ・仕上げの色彩は提案の主旨を踏まえ、市が決定する。 ・住棟番号を目立つ箇所に打ち込み又はステンレスプレート製作にて貼り付けとすること。ヒートブリッジに注意した建設計画とすること。 |
| 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。 ・ピット内の換気を行えるようにすること。 ・ピット内に溜まった湧水を排水しやすいように、ポンプピットを設け、ポンプピットに向けて勾配をつけること。また、ポンプピットには排水ポンプを設置すること。 ・外壁の地中部等水密を要する部分には止水板等の止水対策を行うこと。 |
| 雨樋及び樋受 | <ul style="list-style-type: none"> ・雨樋は、厚肉のカラー塩ビ管（VP）を使用し、樋受け金物はステンレス製とし、豎樋には下がり止めを施すこと。 ・雨樋は、台風等により、破損しないよう強度等に注意すること。 ・豎樋の排水は垂れ流しとせず、会所を設ける等して排水すること。 |
| 鍵 | <ul style="list-style-type: none"> ・鍵は3本セットとし、共用部分は鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。 ・各住戸の玄関扉の鍵については、美和又はゴールの市指定コンストラクションキーに対応したものとし、号室が分かるよう袋に閉じて提出すること。 ・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。 |

| ■ 共用部分 | |
|------------------|--|
| 一般事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。 ・ 床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。 ・ 壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。 ・ 騒音や視線に配慮した計画とすること。 ・ 分かりやすい防災計画とし、可燃物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。 ・ 突起部等に注意し、安全な計画とすること。 |
| 住棟出入口及びエントランスホール | <ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟出入口は原則1箇所以上とし、住棟長が長い場合は、必要に応じ通り抜けを設けること。 ・ 住棟出入口には、扉を設けないこと。 ・ エントランスホールに住戸玄関が直接面することを避けること。 ・ 住棟出入口には、死角を作らないこと。 ・ エントランスホールと住戸玄関の位置関係についてはプライバシーに配慮した計画とすること。 ・ 住棟出入口で段差の生じる部分には、1/12以下の斜路を設け、手すり（H=800 mm）をつけること。 ・ 住棟出入口は、W=2,000mm×H=2,000mm以上とし、出入口床面は、1/50～1/100の勾配をとること。 ・ P Sについては、共用分電盤、電話端子盤等、電気設備の盤が取付可能なスペースを確保すること。 ・ エントランスホールには、集合郵便受、掲示板（1,500mm×900mm以上）、住戸案内板をエレベーターの近くに設置すること。 ・ 集合郵便受の高さは、高齢者、障害者が使用しやすいよう配慮すること。 ・ 警報盤、受信機等は、1階エントランス等人通りの多い場所に識別可能となるように見やすい場所に設置すること。なお、警報盤は連結送水管を設置した場合に、補給水槽の満水および減水を表示させること。また、原則として警報盤と受信機盤は別々に設置すること。 ・ 集合郵便受は、南京錠（入居者負担による）で施錠可能なラッチ錠（扉開閉時及び施錠時につまみの出し入れ及び回転動作を要しないもの）タイプとし、防風、防雨に有効な措置をとること。 |

■共用部分

| | |
|---------------|---|
| <p>共用廊下</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下等は、合理的かつ十分な面積とし、必要最低限度の幅員を基本とする。 ・廊下の内法幅は1,200mm以上とすること。 ・共用廊下やアルコーブ（EVホールは除く。）には、杖置きやベンチ等の避難上及び管理上支障となる物を設置しないこと。 ・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。排水溝の縁から幅50mm程度の塗布防水を行うこと。 ・手すりを片側にできるだけ連続して設置することとし、高さは、床面から800mmを基本とする。また、できる限り、EVの押しボタンは手すりにつかまって操作できる位置に設定すること。 ・落下の恐れのある手すり壁の高さは、床面から1,300mm以上とし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上とすること。（足がかりの形状については、市と協議のこと。） ・床に段差を設けないこと。 ・エキスパンションジョイントがある場合、滑らない材料を採用すること。 ・共用廊下の照明器具は、FL20W相当の防水型LED照明を基本とし、全住戸玄関前に配置すること。 ・共用廊下側にエアコン屋外機の設置を計画する場合は、必要なスペースを設け排水目地を設けること。排水目地の縁から最低幅50mm程度の塗布防水を行うなど、防水性能を有すること。なお、共用廊下側のエアコン屋外機の2段積みは不可とする。 ・将来エレベーターを増設できるように手すり形状等を工夫すること。ただし、1箇所につき2つ以上のエレベーターが設置される場合については設置を要しない。 ・1階共用廊下の外に植栽帯を設ける場合は、土の表面から10cm以上の高低差で立上りを設けること。 |
| <p>階段・階段室</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・必要最小限の箇所数とし、できる限りEVに隣接して設けること。 ・原則屋外階段とし、吹抜形式としない。 ・点検時等には屋上への出入りが容易にでき、平常時は屋上への扉を閉鎖管理できるものとする。 ・共用廊下から連続した補助手すりを設置し、高さは床から800mmを基本とする。 ・両側に連続して手すりを設け、屋内階段には最上部に換気口、各踊場に窓を設けること。 ・共用階段の内法幅は1,200mm以上、勾配$\leq 6/7$、踏面(T)と蹴上げ(R)の関係を$550\text{mm} \leq T+2R \leq 650\text{mm}$ かつ $R \leq 180\text{mm}$ とすること。 ・屋内階段の照明器具は、FL20W相当のLED照明とすること。屋上への階段の最上階は壁付け器具かつスイッチ回路とすること。また、照明器具は必要に応じて非常照明器具とすること。 ・屋外階段を設置する場合は屋根を設置すること。ただし、最上階から屋上への階段には屋根の設置を要しない。また、屋外階段の仕上等については、第4外部標準仕上表・共同階段に記載のとおりとすること。 ・階段室には可能な限り大きな開口部を設ける。 ・各階の見やすい位置に階数表示板を設置する。 ・踊り場には段差を設けないこと。 ・段鼻ノンスリップは視覚障害者に配慮したものとすること。 |

| ■ 共用部分 | |
|--------|---|
| EV・昇降路 | <ul style="list-style-type: none"> ・住棟の階数、戸数等を踏まえた適切な台数、速度を設定し、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」最新版等に基づく交通計算により、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こと。 ・風雪雨（台風時も想定）の吹き込み防止に配慮すること。また、防錆仕上げとすること。 ・昇降路内で水が進入する恐れが有る部分は、塗膜防水を行うこと。 ・外壁の地中部等水密を要する部分には止水板等の止水対策を行うこと。 ・乗用（住宅用）、9人乗り以上、積載量600kg以上（トランク付、全階 防犯窓付、P波地震時管制運転装置付、福祉型）とし、原則、マシンルームレス型とすること。なお、1箇所複数台設置する場合、トランク付は1台でも可とする。 ・かご敷居はステンレス製とする。 ・JEAS（日本エレベーター協会標準）に基づき、警報装置の連絡箇所は2箇所とし、インターホン（ボックス付）を設置すること。その設置箇所は1階及び上階（4,5階等）ホール等の人通りの多い場所とすること。 ・停電時自動着床装置、視覚障害者向け仕様、自動通報システム、地震時管制運転装置（P波）、各階強制停止装置、遠隔点検、かご養生（かご保護マット：磁石式H=1,800、）を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。 ・福祉型仕様とし、自動着床装置、専用乗場ボタン、かご内専用操作盤、かご内手すり、かご内鏡、かご出入口検出器、キックプレート、視覚障害者用装置を付加すること。なお、その仕様は「公共住宅建設工事共通仕様書」最新版による。 ・整備住宅が6階建以上となる場合は、兵庫県建築基準条例に基づき、緊急呼び戻し装置を設置すること。なお、1箇所に複数台設置の場合の緊急呼び戻し装置は1台とする。 ・昇降路は、できるだけ住戸に隣接しないようにするなど防音に配慮すること。 ・昇降機製造者は、平成30年度西宮市指名競争入札参加資格者名簿の「機械器具設置工事」に登録されている業者より次に掲げる保守条件を有する製造者を選定すること。 <p>保守条件 製造者によるフルメンテナンス契約が可能であること。</p> <p>専門技術者を終日待機させ、緊急時には原則として通報受信後30分以内に到着し復旧対策を実施できる体制を有すること。</p> |
| EVホール | <ul style="list-style-type: none"> ・EVホールは、廊下等の動線から分離した人だまりをEV1台あたり3m²以上かつ、1,500mm×1,500mm以上設ける。 ・EVホールには、防風、防雨に有効な措置をとること。 ・共用廊下から連続した補助手すりを設置し、高さは床から800mmを基本とする。 ・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。 |
| 倉庫 | <ul style="list-style-type: none"> ・棟毎に管理者用及び管理運営委員会用の倉庫を階段下に設けること。鍵については、設計時に協議するものとする。 ・照明器具、スイッチを設置すること。 |
| 電気室 | <ul style="list-style-type: none"> ・電気室が必要な場合は別棟とすること。 |

| ■ 共用部分 | |
|--------|---|
| 給水ポンプ室 | <ul style="list-style-type: none"> ・加圧ユニット の設置場所を確保し、次にあげる設備等を設置する。(関係者出入扉、温度センサーによる換気扇、給気口、騒音及び振動対策、排水配管、ポンプ室分電盤、照明、スイッチ、コンセント、ポンプ室分電盤より配線配管、電話回線等) ・ポンプ室内での漏水に備え、排水溝及び排水口を設け、かつ小動物の侵入防止を施すこと。 ・各バルブは、ナイロンコーティング仕様とすること。 ・住棟内にポンプ室を設置する場合、隣接する部屋の居室部分からは外れた位置に振動、騒音部を配置するとともに、防音、防振対策を施し、入居者へ配慮すること。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・電気室、機械室等の共用部分の室名を明示する。表示方式は、設計時に協議するものとする。 ・種々共用盤等の設置場所を適切に確保すること。 ・共用部分（EVかごを含む）に防犯カメラは当初は設置しないこととする。ただし、後設置が可能となるよう昇降路内外間等に空配管を布設すること。 |

| ■専用部分の共通事項 | |
|------------|---|
| 一般事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・1階部分の住宅については、特にそのプライバシーの確保に留意すること。 ・高齢者をはじめ全ての居住者が安心して暮らせるよう室内の段差を無くすこと。 ・各室（寝室、ダイニング、キッチン、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。 ・動線はクランクを無くし単純なものとする。 ・原則、同住戸タイプ間で仕様に違いを設けないこと。 ・ドア把手、水栓等はレバー式とすること。 |
| MB | <ul style="list-style-type: none"> ・MBは、基本的に、共用廊下に面してまとめるなどし、設備機器等の更新が容易にできるようMBの扉を全箇所開くように計画すること。また、給湯器は当スペース内に設けること。 ・MB扉には台風時の風や雨に対する対策を講じること。 ・排水管の材質は耐火VPパイプ、耐火VP継ぎ手を基本とする。 |
| 開口部の庇 | <ul style="list-style-type: none"> ・原則として、外壁に面した出入口、開口部には庇を設けること。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、これに替えることができる。 |
| 空調設備用下地補強 | <ul style="list-style-type: none"> ・寝室及びダイニング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、室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、コンセントを計画する。補強等の位置及び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こと。また、クーラー配管が部屋内に露出する部分を極力少なくすること。 ・補強位置は居室の家具配置を考慮した室内機位置により決定すること。 ・補強の位置が確認できるような工夫をすること。 |
| 家具の転倒防止 | <ul style="list-style-type: none"> ・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の取付用下地補強を施すこと。ただし、取り付け位置に配慮すること。 |
| 換気 | <ul style="list-style-type: none"> ・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、又は自然給気口等）を適切な場所に設置すること。また、24時間換気システムのスイッチは、居住者が常時換気設備を適切に作動させるよう、スイッチに工夫を行うこと。 |
| 内部建具 | <ul style="list-style-type: none"> ・和室、押入の建具は襖とすること。 ・洋室～和室以外の間、洗面・脱衣室、便所の建具は化粧フラッシュ戸とすること。 ・フラッシュ戸は、開閉音低減のため、戸当たりゴム、上枠溝付ドアストッパー等を設置すること。 ・建具は原則引戸とし、把手や、彫込引手（幅30mm、高さ70mmを目安とし、深さ15mm以上とする）を設置し、また引き代を設ける等指詰め防止に配慮すること。 ・2枚引込戸は極力設置しないこと。 ・住戸内出入口の有効幅員は800mm以上、高さは1,900mm以上とすること。 ・便所、脱衣室、浴室の建具には、緊急時に外側から開錠可能な錠を設置することとし、それ以外の建具には原則錠を設置しないこと。 ・建具の明かり取りや小窓にはガラスは使用せず、アクリル板（カスミ調）とすること。 |

| ■専用部分の共通事項 | |
|------------------|--|
| 外部建具 (玄関扉は除く) | <ul style="list-style-type: none"> ・アルミサッシは、網戸が設置可能な形式とすること。(網戸は設置しない) ・住戸の共用廊下に面する窓には、緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子を設置すること。 ・1階バルコニー側の建具は防犯性を考慮し、全面網入りガラス(ペアガラス不可)とすること。 ・掃出窓は中間に横棧のあるものとし、ガラス1枚の面積が大きくなるようにすること。 ・断熱性能を満たすためにやむを得ず使用する場合を除き、単板ガラスとすること。 ・アルミサッシは、設置場所に応じて必要な耐風圧性、遮音性、防火性が確保されるものを設置する。引違い窓には、大型クレセントを設置すること。 ・寝室の外壁の開口部に使用するサッシ又はドアセットは、それぞれ必要となる性能を有すること。 ・寝室及びダイニング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こと。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200mmとすること。 ・障子は設置しないものとし、敷居及び鳴居の溝は無しとする。 ・住棟の妻側には窓を設けないこと。 |
| 仕上げ | <ul style="list-style-type: none"> ・台所、便所、洗面・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。 ・台所、便所、洗面・脱衣室は湿気が多いことから、めくれ防止のため、モルタル面、コンクリート面へのクロス直張りは極力避けること。 ・結露が生じやすい外気に接する壁面は、防露壁とすること。 ・使用する材料は汎用性のあるものを使用し、空家修繕時に部分的な補修が容易なものとすること。 ・仕上材の色味は明度の高い白等を避け、汚れが目立ちにくいものを選定し、市が決定する。 ・室毎に壁、天井のクロス張替えが可能となるよう、壁には適宜見切りを入れ、天井と壁間には廻り縁を入れること。 ・細物は素地仕上げとすること。 |

| ■専用部分（一般住戸） | |
|----------------|---|
| 玄関 | <ul style="list-style-type: none"> ・玄関扉の杓ずりは、H=20mm以下とし、面取りを行う。 ・玄関扉の標準寸法は、H=1,900mm、W=850mm（有効800mm以上）とし、シリンダー錠、ドアスコープ、内部から取り出し可能な新聞受箱、ドアガードを設置する。 ・住戸の玄関扉は両面フラッシュ気密枠とし、シリンダー錠は破壊が困難な構造のものとする。仕上げは、工場塗装とする。 ・玄関又は玄関ホールには、靴の脱ぎ履きのためのいすを設置できるスペースを確保する。いすを設置しない場合は、車椅子やベビーカー置場として活用できる配置とする。 ・玄関の上がり枠は必ず設けることとし、10mm以下とし面取りを行うこと。 ・下足箱の設置空間を2K、2DKはW=600×D=400mm、3DKはW=800mm×D=400mm程度確保すること。 ・傘立ての設置空間をW=200mm×D=300mm程度確保すること。 ・上がり枠部の昇降及び靴の脱着のために、補助すり（縦I型L=600mm）を設置する。 ・廊下の有効幅員は800mm以上（手すりがある場合は、手すり面より、有効750mm以上）とする。 ・玄関ドアの開閉の際に共用廊下の通行へ支障とならないように、玄関前に適当な大きさのアルコーブを設けるものとする。アルコーブには住戸専用の門扉等は設置しないこと。 ・住戸前玄関付近に、ドアホン、室名札（室番号付き）を設置すること。 |
| DK（ダイニング・キッチン） | <ul style="list-style-type: none"> ・3DKのDKはバルコニーに面して配置すること。 ・2DKのDKはバルコニーに面して配置することが望ましい。 ・DKには外気に開放された窓を設けること。 ・DKと、寝室のうち1室は連続して配置するよう努めること。 ・台所とダイニングは一体利用できる形状とし、カウンター型キッチン是不可とし、食器棚、調理器具等が配置しやすいよう配慮すること。 ・セクショナルキッチンとし、流し台のサイズは、2K・2DKはW=1,200mm、3DKはW=1,500mmとし、H=800mm程度、包丁差し付とすること。 ・コンロ台のサイズは、W=600mm、H=600mm程度、バックガード付とすること。 ・コンロと側壁の間は造作により150mm以上離すこと。 ただし、コンロ台と壁との間には隙間をあげないこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をしたうえ、耐熱ボードを設置すること。 ・吊戸棚は、流し台と同幅、H=500mmとし、出し入れしやすい高さに設置し、手元灯を設置すること。 ・給排気に十分注意すること。 ・流し台、コンロ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。 ・仕上げは準不燃材以上とすること。 ・クーラー用スリーブ75φ、クーラー取付用補強は、全ての機種に対応できる位置とし、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。 ・食洗器、フードディスポーザー等の高価な設備の設置は不可とする。 ・コンロ台付近に2口ヒューズコックを設置し、電気調理器電源用の空配管（住戸分電盤～コンロ台付近にボックス、カバープレート止）をあわせて布設すること。また、DKに壁埋込コック（暖房用）を設けること。 |

| ■専用部分（一般住戸） | |
|-------------|--|
| 寝室（洋室・和室） | <ul style="list-style-type: none"> ・寝室は、原則として4.5畳（7.29㎡）以上とすること。 ・寝室のうち1室は6畳（9.72㎡）以上とすること。 ・寝室のうち1室は和室とし、その他は洋室とすること。 ・バルコニー側の寝室は主要寝室として計画すること。 ・クーラー用スリーブ75φ、クーラー取付用補強は、全ての機種に対応できる位置とする。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。 ・1階住戸（入居が決定している住戸を除く）に畳を設置しない。又、畳の敷き込みにあたっては、カビが発生しない対策を講じること。 ・和室には、畳の日焼け対策等の養生のために、日焼け防止カーテン（クレープ紙程度）及び養生シート（防虫シート程度）を設置すること。 ・和室は、極力板畳を設けないこと。 |
| 洗面・脱衣室 | <ul style="list-style-type: none"> ・浴室への出入り及び衣服の脱着のための補助手すり（縦I型L=600mm）を設けること。 ・出入口の有効幅は800mm以上とし、洗面・脱衣室は、玄関、DK、寝室、廊下等と、戸で仕切れるよう計画すること。 ・洗濯機、衣類乾燥機は、洗面所に置けるよう計画すること。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上部を使用すると考えてもよい。 ・洗濯防水パンと壁との取り合い部分にはシーリングを行うこと。洗濯用水栓は緊急止水弁付きとし、施設設計要領「第9 機械設備 機器リスト」による。 ・洗濯機に風呂の残り湯を利用できるよう、防水パンは浴室側に設置するよう努めること。 ・強制換気を行うこと。 ・建具の鍵は非常時解錠機能付とする。 ・床下点検口付近は、床のたわみが発生しない造りとすること。 |
| 浴室 | <ul style="list-style-type: none"> ・1216型ユニットバスとし、修繕時には取替え可能な構造とすること。 ・浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための補助手すり（L型）、洗い場の立ち座りのための補助手すり（I型×2）、浴室の出入の補助手すり（I型）を設置すること。 ・浴室の扉は、有効幅員650mm程度の折戸とし、緊急時には外から救助に入ることができる仕様とすること。 ・洗面・脱衣室と浴室との出入口の段差は設けないこと。 ・防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。 ・強制換気を行うこと。 |
| 便所 | <ul style="list-style-type: none"> ・寝室またはダイニング、キッチンから直接の出入りは避けること。 ・原則、横入り、引戸とし、引き戸には小窓を設けること。開き戸の場合は外開きとし、開き戸の場合も小窓を設けること。 ・補助手すり（L型）を便器に近い壁に設置する。 ・トイレトーパー等置けるように棚を設ける。 ・温水洗浄便座、便座暖房は設置不可とする。 ・強制換気を行うこと。 ・建具の鍵は非常時解錠機能付とする。 ・周壁は、グラスウールを充填するなど遮音性に配慮すること。 |

| ■専用部分（一般住戸） | |
|-------------|---|
| 収納（共通事項） | <ul style="list-style-type: none"> ・収納は使用勝手等を考慮して適切に配置すること。特に、各寝室は1ヶ所以上設置し、十分な収納を備えること。 ・住戸全体で、寝室及びダイニング容積の10%程度の収納空間を確保すること。 ・外壁（特に北側）に面した押入、収納は避けること。やむを得ず設置する場合は結露対策を施すこと。 ・奥行きが大きすぎる収納は避け、使用しやすい形状となるよう配慮すること。 |
| 押入 | <ul style="list-style-type: none"> ・和室の押入の開口は1,800mm程度、奥行き有効750mm以上とし、天袋又は枕棚を設置すること。 ・押入にはH=750mmの位置に中棚を設けること。なお、湿気対策のため、背板側に通気層を設けること。 |
| 物入 | <ul style="list-style-type: none"> ・物入には、可動式中棚（2段）を設置すること。また洋室の収納には、洋服掛け用のハンガーパイプを設置すること。 ・物入には扉を設置すること。ただし折戸は不可とする。 ・結露対策として、建具上下に換気口を設けること。 |
| バルコニー | <ul style="list-style-type: none"> ・1階部分は外部からの視線を遮る手すりとする。 ・住戸のバルコニーは、有効幅員1,200mmを確保できる程度とし、クーラー用室外機置場、物干し金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。 ・換気扇の排気口の位置に配慮すること。（物干し金物との位置関係や排気口の高さ等。） ・クーラー用室外機置場が開口部に重ならないようにし、室外機の2段積みを想定した計画とする場合は、天井又は壁付の架台が設置可能となるようアンカーを設置すること。 ・避難ハッチの設置位置は、室外機との干渉や、入居者のつまづき等に配慮すること。 ・原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板（有効W=600mm）を設置し、避難経路である旨及び避難器具設置位置を示すシールを貼ること。 ・バルコニー手すり壁の高さは、床面から1,200mm以上とし、足がかりになるものの天端から1,100mm以上とすること。（足がかりの形状については、市と協議のこと。） ・バルコニー手すりの仕様は住戸によってバラつきが生じないようにすること。ただし、1階については、2階以上の住戸と異なる仕様となっても構わない。 ・吹き降りに配慮すると共に、最上階のバルコニーは庇を設ける等の雨さらしとならないよう配慮すること。 ・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。なお、排水溝、ドレインは他住戸をまたいで排水しないようにすること。 ・床仕上げは、防水性、防滑性を有するものとする。また、排水溝の縁からW=50mm程度の塗布防水を行うこと。 ・物干し金物を設置すること。壁面設置とする場合は、洗濯物が床に接しないよう設置高さに配慮すること。 ・住戸内からバルコニーへは、180mm以下の単純段差とすること。 |
| 点検口 | <ul style="list-style-type: none"> ・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とする。（450□を標準とする） |

第3 附帯施設等

| ■ 駐車場 | |
|---------|---|
| 一般事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・整備住宅及び近隣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。 ・車両のヘッドライトによる周辺及び団地内への光害に配慮すること。 ・排気ガスが直接整備住戸及び近隣に当たらないよう配慮すること。 ・原則アスファルト舗装とすること。 ・車道の舗装は密粒度アスコンを基本とし、アスファルト厚は10cm、路盤厚は20cm以上とすること。歩道は透水性の舗装を使用すること。 ・原則、透水性舗装は使用しないこと。やむを得ず使用する場合は、乗り入れ構造とし、表層をポーラスアスファルト舗装等、ばらつき防止に対して配慮した舗装材を採用すること。横断勾配は、透水性の場合は1%とし、それ以外では2%とする。 ・排水施設は、路肩部でLU側溝の構造物等により、確実に排水機能を有するものとする。 ・建物の下部を車道とし緊急車両が通過する場合は、高さ4m以上を確保すること。 ・排水確保のため、横断勾配2%程度、縦断勾配0.3~0.5%とする。 ・排水溝は、人の通行の多いところは避けた位置へ設置すること。 ・駐車場から公道への出入口付近では、車両からの視距を確保するため、中高木等を配植しない。 ・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張り落葉により車両に支障をきたさないように計画すること。 ・車返し部分の奥行きは6m以上とする。 ・来客用駐車場は設けないこと。 |
| 駐車区画 | <ul style="list-style-type: none"> ・駐車区画は2.5m×5.0mとすること。 ・駐車区画の前方部分は車の出入りに支障となるような縁石等の立上りを設けないこと。 ・駐車区画内での舗装は単一構造とする。 ・駐車区画等を示す白線は溶融敷きt=1.5mmとし、側面及び前面部を標示する。また、駐車番号も同等の仕様とする。 ・駐車区画には車止めを適切に設置することとし、後部端から900~1,000mmの位置に車止めを設置すること。また、バンパー高さに配慮したものとする。 ・駐車場番号は通し番号で表示すること。 |
| ロボットゲート | <ul style="list-style-type: none"> ・車両感知タイプのロボットゲートを設置すること。 ・道路境界からロボットゲートまでは5m以上離すこと。また、ロボットゲートから各駐車区画へは、車の出し入れがスムーズに行える計画とすること。 ・ロボットゲートはシーティーマシン（株）製DC907型同等以上とし、本市仕様の共通リモコン（シーティーマシン（株）N型送信機）による操作が可能なものとする。 ・ロボットゲートのマスターリモコンは5個確保する他、美化企画課、消防局等と協議の上、必要な個数を確保すること。 ・ロボットゲートの契約者への貸与リモコンは、契約者ごとに個別番号で認識及び個別番号を削除できる仕様とし、整備台数の150%確保すること。 ・ロボットゲートでの管理を行うため、駐車区画毎のバリカーは設置しない。 |

| ■自転車置場 | |
|--------|--|
| 一般事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・単車も駐車できる仕様とすること。 ・チェーン使用可能なバーラック等の盗難防止措置を講ずること。 ・駐車マスは、0.6m×1.9mの平置きとすること。（サイクルラックは認められない。） ・屋根付とし、各棟ごとに 居住者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。 ・照明器具は防水型とする。ただし、自転車置場を整備住宅の1階に設置する場合は、非防水型とする。 ・転倒防止柵を端部及び一定間隔毎に設置すること。 ・住棟へのアクセスのしやすさに配慮した位置とすること。 ・壁及び堅樋等に自転車や人が衝突し破損しないよう、車輪止めを適切に設置すること。 ・堅樋の排水は垂れ流しとせず、会所を設ける等して排水すること。 |
| ■ごみ置場 | |
| 構造 | <ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造又は補強コンクリートブロック造とする。 ・屋根無しとする。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住者が利用しやすい位置とし、EVから近い位置に設置すること。 ・水栓（鍵付き）及び排水口を設置すること。 ・関係課からの指示があった場合は、指定のコンテナ（ナンバー及びゴミ種別をカッティングシートで表示したもの）を必要数用意のうえ、衝突保護材や鎖等を指示のあった箇所に設置すること。 |
| ■外構 | |
| 外構全般 | <ul style="list-style-type: none"> ・住民のコミュニケーションのためのベンチ等を配置したふれあい空間や歩行者空間等を適宜配置すること。 ・隣地境界は、相手方と協議の上でブロック塀か目隠しフェンスを設置すること。 ・隣地境界を除いては、原則外部に開くために、フェンス等を設置せず、植栽等でゆるやかな境界とすること。 ・敷地内雨水排水は流出係数の変化を考慮し市の定める流出係数内に納めるよう雨水貯留施設及び浸透施設により流出量を抑制し排水すること。なお、検討する降雨強度は73mm/h（40年確率）以上で施設の計画を行うこと。 ・舗装材の種類は、景観に配慮しつつも最小限度の種類とし、使用実績の豊富な物を使用すること。 ・砂の流出に注意すること。 ・給排水管、ガス管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいよう、原則として構造物の真下部分に設けないこと。 |
| 通路 | <ul style="list-style-type: none"> ・インターロッキングは近隣住民も主に利用する範囲に限定し、専ら住民のみが利用する範囲は原則アスファルト舗装とする。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。 ・縦断勾配は最低0.3%から0.5%とし、横断勾配を2%とする。やむを得ない場合は、これに限らない。 ・ベビーカー、車椅子の通行に配慮した仕様とすること。 ・降雨による路面の防滑に配慮すること。 |

| ■外構 | |
|----------|---|
| 緑地（植栽） | <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり条例上の規定内で、中高木を低木に読み替えることとし、中低木を主体とした計画とすること。 ・敷地境界から2mの範囲には高木を植えないよう努めること。 ・樹種は原則広葉常緑樹とし、花・果樹は避け、居住者による維持管理が容易で、毛虫等が寄りやすく、匂いの少ない樹木を選定すること。また、県の「ブラックリスト」、「緑のマスタープラン」を確認すること。 ・原則、芝や過剰な植栽は設置しないこと。 ・入居者園芸サークル用の花壇スペースを敷地外からも見える位置に設置すること。なお、植栽帯と連続して設けても構わない。 ・散水栓を20m間隔で設けること。カランは脱着式とすること。 ・敷地周囲に地域の景観形成に貢献する植栽を配置すること。 |
| 排水 | <ul style="list-style-type: none"> ・雨水枡は原則浸透枡とする。 ・雨水貯留槽を設置する場合は、浸透式は原則使用しない。 ・グレーチングは細目ノンスリップタイプとする。 ・側溝からの合流部の会所は原則□450以上の枡とする。 ・枡から枡への雨水排水管の径はφ100mm以上とする。 ・排水施設は、路肩部でU側溝の構造物等により、確実に排水機能を有するものとする。 ・動線上に側溝を設ける場合は、皿型側溝は用いず、フラットな仕様とする。 |
| 外灯 | <ul style="list-style-type: none"> ・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等の附帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置する。配置位置は配光曲線を作成し決定すること。 ・外灯は水銀灯（ランプ：HF200W、安定器：200V高力率一般型）相当のLED照明とし、ポールは地上高5m、カットアウトスイッチ内蔵、基礎：600×600×1,300を基本とする。また、灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。 ・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、系統別に制御し、電力量の削減に配慮する。 |
| 団地案内板・銘板 | <ul style="list-style-type: none"> ・住棟毎に敷地案内板及び銘板を設置すること。案内板は障害者への配慮をしたものとし、表示方法については、実施設計時に市と協議すること。 |

第4 外部標準仕上表

※なお、ここに示す仕上は市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。

| 市営住宅等の本施設 | 仕上げ |
|-----------|--|
| 外壁 | 複層塗材E、ウレタン樹脂塗料仕上げ |
| 外壁（巾木） | 防水モルタル金コテ |
| 屋根、屋上 | 勾配屋根：アスファルトシングル葺き、 陸屋根及び屋上：アスファルト露出防水 （外断熱仕様は不可） |
| バルコニー | 天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材E |
| | 床：ウレタン塗膜防水 防滑仕上げ、適所に目地切 |
| | 巾木～側溝：ウレタン塗膜防水、適所に目地切 |
| 共用廊下 | 天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材E |
| | 床：防水モルタル、適所に目地切 |
| | 巾木～側溝：ウレタン塗膜防水、適所に目地切 |
| 共用階段 | 天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材E |
| | 床：防水モルタル、段鼻ノンスリップ |
| | 巾木～側溝：ウレタン塗膜防水、適所に目地切 |
| 塗装 | 鉄部：DP3級 |
| | 木部：合成樹脂調合ペイント |
| | バルコニー隔壁：つや有合成樹脂エマルジョンペイント |

第5 内部標準仕上表

※ここに示す仕上げは原則変更不可とする。

| 室名 | 仕上げ | | | | |
|----------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------|------------------|
| | 床 | 巾木 | 壁 | 天井 | その他 |
| 玄関・廊下 | クッションフロア (フローリング調) 厚1.8mm | ビニル巾木 | ビニルクロス | ビニルクロス | 原則、乾式二重床下地とすること。 |
| 玄関 (踏込) | 複層ビニル床シート FS (石目調) 厚2.5mm | ビニル巾木 | ビニルクロス | ビニルクロス | |
| 洋室 | クッションフロア (フローリング調) 厚1.8mm | ビニル巾木 | ビニルクロス | ビニルクロス | 原則、乾式二重床下地とすること。 |
| 和室 | 化学畳 D種 KT-III | 畳寄せ | ビニルクロス | ビニルクロス | 原則、乾式二重床下地とすること。 |
| DK | クッションフロア (フローリング調) 厚1.8mm | ビニル巾木 | 水回り：不燃化粧材 上記以外：ビニルクロス | ビニルクロス | 原則、乾式二重床下地とすること。 |
| 浴室 | — | — | — | — | ユニットバス 1216 |
| 洗面・脱衣室 | クッションフロア 厚1.8mm | ビニル巾木 | ビニルクロス | ビニルクロス | 原則、乾式二重床下地とすること。 |
| 便所 | クッションフロア 厚1.8mm | ビニル巾木 | ビニルクロス | ビニルクロス | 原則、乾式二重床下地とすること。 |
| 押入 | ラワン合板 | 雑巾摺 | プリント合板 | ラワン合板 | 中棚、天袋 |
| 物入 | クッションフロア (フローリング調) 厚1.8mm | 雑巾摺 | プリント合板 | ラワン合板 | 中棚、ハンガーパイプ |
| EVホール (1階)・エントランスホール | 磁器タイル | 磁器タイル | 外装複層塗材 | 外装薄塗材 | |
| EVホール (一般階) | モルタル金コテ | モルタル金コテ H=100 | 複層 塗材 | 外装薄塗材 | |
| MB・PS・MDF室・倉庫 | モルタル金コテ | | コンクリート打放し | コンクリート打放し | |
| ポンプ室 | 防水モルタル金コテ | 防水モルタル金コテ H=100 | グラスウールボード | グラスウールボード | |
| 床下点検ピット | コンクリート打放し | | コンクリート打放し | コンクリート打放し | |
| EVピット | 塗膜防水 | 塗膜防水 | 塗膜防水 (水がかり範囲) | | |
| 電気室 | 防塵塗床 | モルタル金コテ H=100 | グラスウールボード | グラスウールボード | |

第6 西宮市住宅工事 特記事項一覧

「公共住宅建設工事共通仕様書 建築編」の特記事項を下記に記す。

特記事項は市が求める最低限の水準であり、同等以上の提案を規制するものではない。

・以下、「公住仕」とあるのは、「公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）」を示す。

・以下、「土共仕」とあるのは、「土木工事共通仕様書（兵庫県県土整備部）」を示す。

・特記事項の「機材の品質・性能基準」とあるのは、「公共住宅建設工事機材の品質・性能基準（公共住宅事業者等連絡協議会）」程度で、市が認めたもの。

| 章 | 項目 | 公住仕建築編 の該当項目 | 特記事項 |
|---------|------------------------------|--------------------------------|---|
| 2 仮設工事 | 仮囲い 足場等 その他の仮設 | 2.2.4 | 設ける 成形鋼板 H=3.0m 成形鋼板の上部に防音シート（解体工事時） H=1.0m 足場は、手すり先行型足場を採用し、「手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成21年4月策定）」により、「働きやすい安心感のある足場に関する基準」に適合する手すり、中さん及び幅木の機能を有する足場とし、足場の組立て、解体又は変更の作業は、「手すり先行工法による足場の組立て等に関する基準」の2の（2）手すり据置方式又は（3）手すり先行専用足場方式により行うこと。 自動販売機の設置については事前に市の許可を得て、市指定の様式により届出を行うこと |
| 4 地業工事 | 床下防湿層 | 4.6.5 | 設ける 地中梁がある場合は、250mmのみ込み 厚さ0.15mm |
| 9 防水工事 | 防水保証 | | アスファルト防水 10年 改質アスファルト防水 10年 合成高分子系ルーフィングシート防水 10年 塗膜防水 10年 ケイ酸質系塗防水 10年 シーリング 5年 |
| 12 木工事 | 防腐・防蟻・防虫処理 | 12.3.1 | 薬剤の塗布等による防腐・防蟻処理 施工箇所：コンクリート・モルタルに接する床下地 処理方法：公住仕12.3.1（3）による。 防虫処理 施工箇所：ラワン材使用箇所 保存処理性能区分：K1 |
| 14 金属工事 | 手すり及びタラップ | 14.8.2 14.8.3 | 手すり、タラップ 材料の種別：ステンレス 表面処理の種別：HL程度 |
| 16 建具工事 | アルミニウム製建具 鋼製建具 | 16.2.2 16.2.4 16.4.2 | アルミサッシの品質及び性能 JIS A 4706（サッシ） 外部に面する建具性能等級等 種別：A種 耐風圧性：S-4 気密性：A-3 水密性：W-4 遮音等級：T-1以上 玄関ドアの品質及び性能 JIS A 4702（ドアセット） パイプシャフトドアの品質及び性能 機材の品質・性能基準 簡易気密型ドアセット 種別：簡易気密型ドアセット 気密性：適用する（等級A-3） 水密性：適用する（等級W-1） 外部に面する建具性能等級等 種別：A種 耐風圧性：S-4 |

| 章 | 項目 | 公住仕建築編 の該当項目 | 特記事項 |
|-------------------------|---------------------------------|---|--|
| 16 建具工事 | 木製建具 | 16. 7. 2 | 内装ドアの品質及び性能 機材の品質・性能基準 量産ふすまの品質及び性能 機材の品質・性能基準 ふすま 工法：Ⅱ型 上張りの種別：新鳥の子、ビニル紙、雲花紙（押入裏） |
| | 建具用金物 | 16. 8. 2 | 各住戸玄関扉用錠前の品質及び性能 機材の品質・性能基準 各住戸玄関扉用及び内装扉用ドアクローザの品質及び性能 機材の品質・性能基準 |
| | | 16. 8. 4 | 各住戸玄関用の及び勝手口扉の鍵 錠前の種別 サムターン付きシリンダー面付箱錠 タンブラー類の本数 6本 鍵の本数（扉1箇所につき） 3本 コンストラクションキー装置 適用する（市指定のもの） 引違い戸、引違い窓の鍵 締り金物（クレセント等）が鍵付きの場合の鍵違い種類 6種類以上 上記の鍵本数（1住戸につき） 3本 |
| | ガラスブ ロック | 16. 14. 5 | 改修が可能となるよう縦横2個以上連続して使用すること。 |
| 18 塗装工事 | 耐候性塗料 塗り（DP） | 18. 7. 2～4 | 上塗りの塗料等級 鉄鋼面 3級 |
| 19 内装工事 | 水掛りの範 囲 | 19. 1. 3 | 室名：便所、洗面脱衣室、洗濯機置場、公住仕図19. 1. 1に示す範囲、玄関 部位：床、壁 |
| 20 ユニット 及びその他の 工事 | カーテン レール | 20. 2. 14 | カーテンレール 材質：アルミ 形式：ダブル、引分け |
| | 浴室ユニッ ト | 20. 2. 15 | 浴室ユニットの品質及び性能 機材の品質・性能基準 |
| | キッチンユ ニット | 20. 2. 16 | キッチンユニットの品質及び性能 機材の品質・性能基準 |
| | 郵便受箱 | 20. 2. 17 | 郵便受箱の品質及び性能 機材の品質・性能基準 |
| | 手すりユ ニット | 20. 2. 18 | 手すりユニットの品質及び性能 機材の品質・性能基準 種類：廊下用、バルコニー用 材質：アルミニウム製、ステンレス製 |
| | 補助手すり | 20. 2. 19 | 補助手すりの品質及び性能 機材の品質・性能基準 室内の材質：樹脂製 |
| | 間知石及び コンクリート 間知ブ ロック積み | 20. 4. 1 | 適用範囲 比較的土圧等の小さい場合とは、宅地造成等現制法による宅地造成技術マ ニュアルに準拠する |
| | 20. 4. 2 | 間知石 材種：JIS A 5003 コンクリート間知ブロック 種類、質量区分：土共仕 | |
| | 20. 4. 3 | 伸縮調整目地 エラストイト t=10 同等以上 | |

| 章 | 項目 | 公住仕建築編 の該当項目 | 特記事項 |
|------------------------|-------------|----------------------------|---|
| 21 排水工事 | 排水管 | 21.2.1 | 遠心力鉄筋コンクリート管 径：100φ以上 硬質ポリ塩化ビニル管 硬質ポリ塩化ビニル管継手 |
| | 鋳鉄製ふた、点検口 | 21.2.1 | 鋳鉄製マンホールふた 径：100φ 種類：密閉型（テーパ・パッキン式、ボルト・パッキン式） 適用荷重：歩行者 T-6用 車両通路 T-20用 鋳鉄製点検口 保護鉄ふた 内ふた付 西宮市標準構造図（土木関係）による |
| | グレーチング | 21.2.1 | グレーチング 材質：鋼製、ステンレス製 用途：溝ふた（横断用）、溝ふた（側溝用）、柵ふた、U字溝用 適用荷重：T-2用、T-6用、T-14用、T-20用 メインバーピッチ：細目 ノンスリップ：有 |
| | 基床 | 21.2.2 | 厚さ及び種類：西宮市標準構造図（土木関係）による |
| | 砂利地業 | 21.2.2 | 厚さ：西宮市標準構造図による |
| | 街きよ、縁石、側溝 | 21.3.1 | 縁石、側溝の種類・形状・寸法：西宮市標準構造図による |
| 22 舗装工事 | 路床 | 22.2.2 22.2.3 22.2.5 | 凍上抑制層：西宮市北部エリアのみ適用する 路床土の支持力比（CBR）試験：行う（乱さない土） 路床の締固め度の試験：行う その他は、西宮市標準構造図及び土共仕による |
| | 路盤 | 22.3.2 22.3.3 | 路盤の締固め度の試験：行う その他は、西宮市標準構造図及び土共仕による |
| | アスファルト舗装 | 22.4.2 | シールコート：行わない アスファルト混合等の抽出試験：行う その他は、西宮市標準構造図による |
| | コンクリート舗装 | 22.5.2 22.5.3 22.5.4 | 材料 早強セメント：使用する 注入目地材料：低弾性タイプ その他は、西宮市標準構造図による 施工 目地の構造：土共仕による |
| | カラー舗装 | 22.6.2 | 種類：加熱系 アスファルト混合物、石油樹脂系混合物 構成及び厚さ（mm）：西宮市標準構造図及び土共仕による |
| | 透水性アスファルト舗装 | 22.7.2 | 透水性アスファルト舗装の構成 西宮市標準構造図及び土共仕による |
| | ブロック舗装 | 22.8.2 22.8.3 | コンクリート平板舗装 構成及び厚さ（mm）：西宮市標準構造図及び土共仕による インターロッキングブロック舗装 厚さ（mm）：西宮市標準構造図及び土共仕による 舗石舗装 西宮市標準構造図による |
| 23 植栽工事、屋上緑化、その他施設整備工事 | 植栽基盤 | 23.2.2 | 土共仕により、必要に応じてC種 |
| | ウォール・擁壁 | 23.6.2 | 調査 支持力試験：行う 宅地造成等規制法、宅地造成技術マニュアルによる |
| | 四つ目垣 | 23.7.3 | 柱材料：杉、檜 防腐処理：適用する |
| | 柵 | 23.9.2 | 公共施設景観デザインマニュアルによる |
| | 自転車置場ユニット | 23.10.2 | 自転車置場ユニットの品質及び性能 機材の品質・性能基準 |

第7 電気設備

| ■電気設備 | |
|-------|--|
| 基本事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・公共住宅建設工事共通仕様書（電気編）にある「特記による」事項については、原則公共建築設備工事標準図 電気設備工事編 によること。 ・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。 ・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。 ・ケーブル配線において、壁内立下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施すこと。 ・架空配線は不可とする。また、露出配線配管も原則不可とする。 ・地中配管の埋設深さは、高圧及び幹線等はGL-600とする。 |
| 受電設備 | <p><契約種別・区分></p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分は各戸契約とし、共用設備及びその他の附帯施設は電気種類別契約とする。なお、各戸契約の契約種別は入居者の希望により決定することとし、いずれの契約種別にも対応可能とすること。 <p><電力量計>（取付箇所）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分：メーターボックス内 ・共用設備及び附帯施設：計量に適当な場所 棟内共用（電灯、動力）は棟毎、別棟の場合のポンプ室（電灯、動力）、屋外灯、駐車場、RT室は個別に計量可能とすること。 <p><受電方式></p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として、最寄りの関西電力電柱へ地中埋設で立ち上げるか、又は構内引込柱で架空電線を受け、以降地中埋設とする。 <p><電気室を設ける場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・次にあげる設備等を設置すること。（扉、温度センサーによる換気設備、給気口、配線ピット、防水装置等、照明、スイッチ、コンセント、配線配管、保安区分用金網等） ・その外壁に非常対策用ケーブル貫通口（125φ）を布設し、貫通口は雨水等が浸入しないよう、壁内外面をステンレスプレート等で防護すること。 ・変圧器設置部には、振動防止対策として防振ゴムマット等の処置を講ずること。 |
| 共用部幹線 | <p><引込開閉器盤>（電気室が不要な場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外自立型引込開閉器盤（ステンレス製）を設置し、盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とする。 ・住棟内地中幹線は、昇降路（エレベーターシャフト）を回避した位置に配管を布設する。幹線布設用の地中梁スリーブは、強電と弱電に分けて設け、スリーブの口径は、住棟の階数・住戸数によって決定する。 ・廊下、階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ及び換気ファン等の附帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。 |
| 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。 ・1住戸当たりの使用電力容量（想定）は、1DK：3.0kVA、2DK：4.2kVA、3DK：5.4kVAに電気調理器分を加算したものとすること。 ・幹線サイズの決定は、需要率を考慮せず、上記1住戸当たりの使用電力容量（想定）を用いた負荷電流の総和と許容電流より幹線サイズ（太さ）を想定し、想定された幹線サイズ（太さ）に対して、需要率を考慮して電圧降下を計算すること。電圧降下は2%以下を目標とし、これを上回る場合は幹線サイズ（太さ）を見直すこと。なお、需要率は内線規程 資料3-6-1による。 ・住戸用幹線の開閉器容量は、1住戸当たりの使用電力容量（想定）を用いた負荷電流の総和に対して需要率を考慮し決定すること。なお、需要率は同上とする。 ・幹線分岐を行う場合は、内線規程による。 ・幹線の最小サイズ（太さ）は、8mm²とすること。 ・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本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとすること。 ・住戸分電盤の主幹は漏電遮断器とし、その容量は前述1住戸当たりの使用電力容量（想定）で作動しないものとすること。 ・不平衡とならないよう配慮すること。 |

| ■電気設備 | |
|------------|--|
| 電灯・コンセント設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明、誘導灯等の防災設備などは、関連法令に基づき設置すること。 ・コンセント用配線は、専用部も含め2.0mmとする。また、共用部にも適宜コンセントを設置す ・高効率、省エネルギー型の器具を採用すること。 ・球替えが安価となる照明器具を選定すること。 ・照明器具に付着する埃等衛生面に配慮した器具を選定すること。 ・手すり、住設（別途設置含む）に配慮した取り付け位置とすること。 ・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。 ・破損に強く、入手の容易なものとする。 ・共用部（ホール、廊下、階段、自転車置場、屋外灯等）の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器およびタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とすること。 ・駐車場、自転車置場等には、適宜自動点滅器を設置すること。 ・人感センサーは不可とする。 |
| 通信・情報設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・電話：幹線布設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置すること。 ・電話設備については、通信事業者による電話用配線を全部又は一部実装すること。なお、配線については保守が可能となるよう、隠ぺい部分等は配管工事を施すこと。 ・電話会社との協議により電話引込にRT装置（光アクセス装置）が必要となった場合は、専用の部屋又はスペースを設け、機器用電源、照明、保守用電源、換気等の設備を設置すること。また、電力供給は、電力会社と電話会社が直接取引可能となるようにすること。 ・MDFやブースター等は熱等を考慮の上、鋼板製キャビネットに収納すること。 ・テレビ共同受信設備については、本市施策としてCATVを導入すること。 ・地上デジタル放送及びケーブルテレビに対応した設備とし、各機器、器具はBL規格品とすること。 ・テレビ共同受信設備の配線系統は、各住戸が端末となるよう布設すること。なお、端末における電界強度は60dB以上とする。また、配線はテレビジョン受信用同軸ケーブルとし、最終分岐分配以降は5C、それ以外は7Cを基本とする。 |
| 防災設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、消防法に定める防災設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。 |
| 冷房設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・DK及び寝室には、冷房設備を設置できるように考慮すること（スリーブ、コンセント、取付けボルト等）。 |
| 厨房設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・施設設計要領「第2 建物 ■専用部分（一般住戸）DK」の項目に準ずる。 |
| 配線用遮断器 | <ul style="list-style-type: none"> ・原則、住戸用幹線は225AF、共用は50AFとする。また、共用の分岐回路用は、必要に応じて漏電遮断器とする。 |
| 照度 | <ul style="list-style-type: none"> ・JIS Z9110標準照度に定める照度の中間値を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯りとする。 |
| 防災配線及び機器 | <ul style="list-style-type: none"> ・総務省令第40号及び告示基準に基づくこと。ただし、住戸用消火器は使用しないこと。 ・住戸用受信機又は共同住宅用受信機はP型3級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のドアホン（戸外表示器）は遠隔試験機能付中継器内蔵とすること。 ・住棟に受信機を設置する場合は1階に設置し、原則としてP型とすること。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・緊急警報装置として、一般住戸の和室1室、および、浴室（防沫型）、便所には押しボタンを設置し、住戸用受信機（住宅情報盤）を介して玄関先の共用廊下（戸外表示器）に警報音を報知すること。また、住戸用受信機（住宅情報盤）本体も非常押しボタン内蔵型とする。 ・自動火災報知設備は原則として、10階以下の住戸（住棟）にあつては、住戸用自動火災報知設備とし、11階以上の住戸（住棟）にあつては、共同住宅用自動火災報知設備とする。 ・専用部のダイニングから玄関に至るまでの壁には配線用スリーブを設置すること。 ・住棟の両妻側低部にはピットへとつながる防犯カメラ用の空配管（2本）とプルボックス等を設置すること。 ・ガス漏れ警報器用ベースから住戸用受信機（住宅情報盤）及びガスメーター設置場所までの配線を実装すること。 ・2Kには、自動通報機の後設置が可能となるよう、住戸用受信機（住宅情報盤）付近まで電源用及び電話用の空配管並びにボックス（カバープレート止め）を布設すること。 |

第8 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

| 室名 | 設備名 | 仕様 | 取付位置及び高さ |
|----------------|-------------------------|---------------------------------|--|
| 玄関 | 玄関灯 | 白熱灯60W相当 | |
| | 玄関灯用スイッチ | ワイドハンドル形（位置表示灯付） | FL+1, 300mm |
| | 廊下灯 | 白熱灯60W相当 | |
| | 廊下灯用スイッチ | ワイドハンドル形（3路）2ヶ所 | FL+1, 300mm |
| 居室 (洋室・和室) | 引掛シーリング | | 天井埋込型 |
| | 引掛シーリング用スイッチ | ワイドハンドル形 | FL+1, 300mm |
| | エアコン用コンセント | 2P15A/20A×1、ET付（専用回路） | FL+2, 100mm スリーブの付近 |
| | 一般用コンセント | 2P15A×2 各室 2ヶ所 | FL+300mm 和室はタミ天+200mm |
| | テレビ直列ユニット (1端子形プラグ共) | CATV会社との協議による | 一般用コンセントに準ずる |
| 一般住戸： 非常用押釦 | 埋込型 | 和室（1室） 取付高さは一般用コンセントに準ずる | |
| DK | 棚下灯 | 蛍光灯15W相当（プルスイッチ） | 吊戸棚下部 |
| | 電気調理器用コンセント | （200V対応）住戸分電盤から空配管、BOX、カバープレート止 | コンロ台付近 |
| | 引掛シーリング | | 天井埋込型とし、DKで兼用できるものを1箇所設置する。ただし部屋の広さや形状によっては2か所とする。 |
| | 引掛シーリング用スイッチ | ワイドハンドル形 | FL+1, 300mm。ただし部屋の広さや形状によっては2か所とする。 |
| | 台所照明 | 蛍光灯40W相当 | ダイニングと台所が一体の場合は引掛シーリングとする。 |
| | 台所照明用スイッチ | ワイドハンドル形 | FL+1, 300mm |
| | 一般用コンセント | 2P15A×2 2ヶ所 | FL+300mm 取付位置は、冷蔵庫および炊飯器、電子レンジ等の電化製品が使用しやすい位置とする。 |
| | 台所用コンセント | 2P15A×2 ET付（専用回路） | 流し台付近 |
| | レンジ用コンセント | 2P15A×2 ET付（専用回路） | FL+1, 650mm |
| | レンジフード用コンセント | 2P15A×1 E付 抜止 | レンジフードの付近（点検可能な隠ぺい箇所） |
| | ガス漏警報器用コンセント | ガス漏警報器用ベース（AC100V、移報接点付） | 天井埋込型 |
| | エアコン用コンセント | 2P15A/20A×1、ET付（専用回路） | FL+2, 100mm スリーブの付近 |
| | 電話用ジャック | モジュラージャック（埋込型） | 一般用コンセントに準ずる |
| | 給湯器リモコン用ボックス | | FL+1, 300mm流し台付近取付 |
| | テレビ直列ユニット (1端子形プラグ共) | CATV会社との協議による | 一般用コンセントに準ずる |

| 室名 | 設備名 | 仕様 | 取付位置及び高さ |
|---|---------------|--------------------|--------------------------|
| 浴室 | 浴室照明 | 白熱灯60W相当 (防湿・防雨形) | 浴室付属 (ケーブル結線のみ) |
| | 浴室照明用スイッチ | ワイドハンドル形 | FL+1, 300mm |
| | 天井扇用コンセント | 2P15A×1 E付 抜止 | 選定機器により必要に応じて点検可能な天井内に露出 |
| | 天井扇用スイッチ | ワイドハンドル形 (動作確認灯付) | FL+1, 300mm |
| | 給湯器用リモコンボックス | | 浴室付属配管接続のみ |
| | 非常用押釦 | 埋込防沫型 | 浴槽内並びに洗い場から手の届く場所に設置 |
| 洗面・脱衣室 | 洗面・脱衣室照明 | 白熱灯60W相当 | |
| | 洗面・脱衣室照明用スイッチ | ワイドハンドル形 | FL+1, 300mm |
| | 洗面ユニット用コンセント | 2P15A×1 | FL+1, 900mm |
| | 洗濯機用コンセント | 2P15A×2 ET付 (専用回路) | FL+1, 100mm |
| | 天井扇用コンセント | 2P15A×1 E付 抜止 | 選定機器により必要に応じて点検可能な天井内に露出 |
| | 天井扇用スイッチ | ワイドハンドル形 (動作確認灯付) | FL+1, 300mm |
| 便所 | 便所照明 | 白熱灯60W相当 | |
| | 便所照明用スイッチ | ワイドハンドル形 | FL+1, 300mm |
| | 便座暖房用コンセント | 2P15A×1 ET付 | FL+500mm |
| | 天井扇用コンセント | 2P15A×1 E付 抜止 | 選定機器により必要に応じて点検可能な天井内に露出 |
| | 天井扇用スイッチ | ワイドハンドル形 (動作確認灯付) | FL+1, 300mm |
| | 非常用押釦 | 埋込型 | FL+800mm |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸内スイッチは名前付ワイドハンドル形スイッチとする。 ・ 配線器具は埋込型とし、そのプレートは、住戸内、共用部全て新金属とする。 ・ 配線器具、照明器具等の取付位置にはボックスを設けること。また、引掛シーリング部のボックスは、スラブその他の構造体に吊りボルト、ボルト等で取り付けること。 ・ コンセントの送り端子は使用不可とする。 ・ スwitchについては、必要に応じて1ヶ所にまとめてもよい。また、火元から離すこと。必要に応じて3路スイッチとすること。 | | | |

第9 機械設備

| ■機械設備 | |
|----------|--|
| 基本事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・公共住宅建設工事共通仕様書（機械編）にある「特記による」事項については、原則公共建築設備工事標準図 機械設備工事編 によること。 ・配管は設備配管スペース内に納めること。（メンテナンスを考慮した配置にすること。） ・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。廊下側に給排水設備を集約すること。なお、排水の配管材料は耐火VP、耐火VP継ぎ手を基本とする。 ・排水管のうち、立管は最上階、最下階及び3階以内毎、横管は10m以内毎に掃除口を設けること。 ・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。 ・給水、排水、給湯を十分供給しうる設備を適切に設置すること。 |
| 屋外給水設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・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こと。なお、棟が複数の場合は、棟毎に引き込むこととし、その詳細については西宮市上下水道局と協議の上、決定のこと。 ・住戸系統：受水槽に貯水しポンプ加圧方式により各戸へ供給すること。また、機器等は国土交通省仕様とし、2台以上の自動交互運転とし、共通予備機を設け、水中ポンプは不可とする。 ・共用散水系統：市上水道直圧により供給すること。（専用メーターを取付けること） ・植栽の水やりに使用できるよう適宜散水栓を設置すること。 ・水道分担金を要する場合は、本事業にて対応すること。 |
| 屋内給水設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。 ・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。 ・水道メーターの検針方式については、西宮市上下水道局との協議による。 ・各所への給水はさや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付け位置は水抜き可能な場所とすること。 |
| 給水量 | <ul style="list-style-type: none"> ・受水槽容量は2槽を基本とし、加圧給水ポンプにて供給すること。なお、トラブルの際の断水防止とメンテナンスについて配慮すること。 ・受水槽及び受水槽ポンプ室（受水槽ポンプ）を設置すること。 |
| 受水槽・ポンプ室 | <ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ室は、原則、水道引き込み位置付近に設けるものとする。 ・故障時の被害を最小限にする為に棟毎にポンプ室を設けることとする。ポンプ室独立型も可とする。 ・地上設置とし、加圧ポンプ一体型とすること。 ・材質はFRP又はSUSとすること。 ・2槽式とすること。 ・給排水設備においては、西宮市上下水道局で定めた「給水装置工事設計・施行基準」に基づくこと。 |
| 計器類 | <ul style="list-style-type: none"> ・各戸のMBに20mmの量水器を設置すること。また共用部から容易に読み取れるものとする。 ・各戸のMBにガスメーターを設置すること。 |
| 排水設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・汚水と雑排水は別系統とすること。（屋内のみ） ・放流先は公共下水道とする。 ・各系統ごとに適切な通気管を設けること。 |
| 給湯器 | <ul style="list-style-type: none"> ・台所、洗面脱衣室（洗面化粧台）、浴室の3箇所に供給すること。 ・16号ガス給湯器風呂釜強制循環タイプ（BL相当品・グリーン購入法適合品）同等品以上とする。 ・給湯器の機能は、自動お湯はり、追い炊きが可能なものとする。 ・適宜付属品を設置すること。リモコンは台所と浴室に設置すること。 ・給湯方式は、さや管ヘッダー方式とすること。 |

| ■機械設備 | |
|--------|---|
| 換気 | <ul style="list-style-type: none"> ・各室には換気小窓（サッシに附属しているもの）又はこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカット又は通風用として機能上問題とならない開口を設ける。住戸内の気流を有効に働かせるよう、24時間機械換気設備ファンを適切な場所に設ける。 ・換気風量計算は建築設備計画基準に基づいて適切な風量を確保すること。（施設設計要領「第9 機械設備 機器リスト」による） ・台所、便所、浴室及び洗面・脱衣室は強制換気すること。 ・設置する換気設備は、結露対策を施した構造とすること。 ・新鮮な空気を十分に供給する能力を有する換気設備を設置すること。 ・排気フードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。 ・給水ポンプ室及び電気室（電気室が必要な場合）の換気は、外部への騒音対策として、消音チャンバー等を設置すること。 |
| 衛生器具 | <ul style="list-style-type: none"> ・洗面化粧台はW=600mmのBL製品化粧鏡付き、照明、コンセント付き、シングルレバー混合水栓とすること。 ・洗濯機パンは800mm×640mmとすること。 ・浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とする。 ・台所にはガスコックを2箇所設けること。 ・台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。 ・給湯器のリモコンを台所に設置すること。 ・洗面脱衣室にはタオル掛けを、便所にはタオル掛け、ペーパーホルダーを設置すること。 ・便器はBL II型の節水型洗落し式とし、手洗い器は便器と一体型とする。 |
| 消防用設備等 | <ul style="list-style-type: none"> ・住戸用消火器は使用しないこと。 |

第10 機械設備 機器リスト

共通事項

- ・給水設備工事、排水設備工事、ガス設備工事、換気設備工事については、以下の仕様を満足すること。
- ・以下に示す品番・型番の同等品以上を採用すること。

□ 給水設備工事

| 場 所 | 項目 (名称) | 品番・型番 | 仕様及び検討事項 | 備 考 | |
|--------------|-------------|--------------|---|---|-------------------------------|
| 共用部 | ポンプ室 | メイン配管 | 配管取り替え工事の際、断水の必要がないように、バイパスでの供給が出来るようにすること。 | 断水・赤水の防止。 | |
| | | 受水槽 | FRP2槽型 | 6面点検が出来かつ、室内設置の場合は上部マンホールと天井の間隔を1,500mm以上設けること。 | |
| | | 給水ポンプ | | SUS又はライニング型とすること。 | 錆び、水あか発生防止。 |
| | | 制御盤 | | 故障時通報用の電話回線要。 | |
| | | 圧力タンク | | 加圧給水装置に付属 | 加圧給水装置はインバーター推定末端圧力一定制御方式とする。 |
| | | 各バルブ | | ポンプ室内の各バルブはナイロンコーティング仕様とすること。 | |
| | | 水道分担金 | | 西宮市上下水道局と協議の上、決定すること。 | 本申請提出時に発生する。 |
| | | 防火用水槽 | | 西宮市消防局と協議の上、決定のこと。 | 60m ³ ×2程度とする。 |
| | | 消火栓 | | 2箇所必要。(1箇所につき水槽を20m ³ 増で換算可能。) | |
| | PS | 水道メーター | 上下水道局貸付器 (集中検針盤) | 西宮市上下水道局と協議の上、設置の要否及びメーターを決定すること。 | |
| 屋外 | 散水栓 | T27CNH13 | キー式水栓とすること。 | | |
| | 散水用ホース | HIVP | 破れない材質とすること。 (HIVP) | | |
| | 保安用水栓 | T200CSNR13 | 各受水槽手前に1個設置すること。 | キー式水栓とする。 | |
| 埋設配管 | 旧給水配(石綿管)撤去 | | 関係法令、県条例等に基づき適正な処理が必要。 | | |
| 専用部 (住戸内) | 便所 | ロータンク密結型洋風便器 | CS670B・SH671BA | 手洗い付きとすること。 | 陶器の色はアイボリーとする。 |
| | | ワンタッチ式紙巻器 | YH52 | | |
| | | タオル掛け | YTH13NR | | |
| | 洗面・脱衣室 | シングルレバー混合栓 | TLHG30G | | |
| | | 洗濯機用カラン | TW11R | | |
| | | 洗濯機パン | PWA801R | | |
| | DK | シングルレバー混合栓 | TKJ31CF3R | | |
| | | 給湯器リモコンセット | | | DKと浴室に設置する。 |

□ 排水設備工事

| | 場 所 | 項目 (名称) | 品番・型番 | 仕様及び検討事項 | 備 考 |
|-----|-----------|---------|-------|-----------------------------------|--------------------|
| 共用部 | 屋外 | 雨水排水管 | | 雨水浸透管及び浸透柵を採用すること。 | |
| | 埋設部 | 汚水、雑排水管 | | 埋設部での建物境界に可とう管を採用すること。 | 沈下による破断防止。 |
| | P S等 | 区画貫通部 | | 耐火VPパイプ、DV継手を採用すること。 | メーカー：SEKISUI（エスロン） |
| | 床下点検ピット | 排水ポンプ | | 水中ポンプとすること。 | 釜場ごとに設置。 |
| 専用部 | 屋内配管 | 集合継手の採用 | | 消防から認可されたもので、コスト比較した上で採用を検討すること。 | メーカー：SEKISUI（エスロン） |
| | | 排水豎管 | | 耐火VPパイプ、DV継手を採用すること。 | メーカー：SEKISUI（エスロン） |
| | DK、洗面・脱衣室 | 排水管接続 | | 流し、洗面器との接続は、VP接続とし、ジャバラホースは不可とする。 | |

□ ガス設備工事

| | 場 所 | 項目 (名称) | 品番・型番 | 仕様及び検討事項 | 備 考 |
|-----|-----|---------|-------|--|-------------------|
| 共用部 | 屋外 | ガバナー施設 | | | 施設及び敷地は大阪ガス所有である。 |
| | | 引き込み | | ※敷地内のガス本管施工は大阪ガス負担となり、各棟への引き込み配管以降が事業者負担となる。 | |
| | | ガス親メーター | | 各戸メーターのようなマイコン型があれば採用すること。（漏洩検知） | |
| 専用部 | | 16号給湯器 | | 自動お湯はり機能付き追い炊き機能付きとすること。 | |
| | | リモコンセット | | リモコンは台所と浴室に設置し、緊急呼び出し機能付きとすること。 | |
| | | ガスメーター | | マイコンメーターとすること。 | |

□ 換気設備工事

| | 場 所 | 項目 (名称) | 品番・型番 | 仕様及び検討事項 | 備 考 |
|-----|-----------|---------|------------|---------------------------------|----------|
| 専用部 | 台所 | レンジフード | V-36K5-BL | レンジフードは薄型タイプとし、取り付け高さは事業毎に決定する。 | |
| | 浴室、洗面・脱衣室 | 天井扇 | V-15ZF6-BL | | 親子扇も可とする |
| | 洗面・脱衣室 | | V-13ZF6-BL | | |
| | 便所 | 天井扇 | V08PP5-BL | | |

別紙2 住宅性能評価の等級

| | 表示すべき事項 | 表示方法 | 説明する事項 |
|------------------|----------------------------------|--|----------------------------------|
| 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) | 評価方法基準による。 | 建築基準法により確保される水準 |
| | 1-2:耐震等級 (構造躯体の損傷防止) | 評価方法基準による。 | 建築基準法により確保される水準 |
| | 1-4:耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止) | 評価方法基準による。 | 建築基準法により確保される水準 |
| | 1-6:地盤又は杭の許容支持力等級及びその設定方法 | 地盤の許容応力度又は杭の許容支持力及び地盤調査の方法その他それらの根拠となった方法を明示する。 | 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 |
| | 1-7:基礎の構造方式及び形式等 | 直接基礎にあつては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあつては杭の種類、杭径及び杭長を明示する。 | 基礎の構造方法及び形式等 |
| 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) | 評価方法基準による。 | 建築基準法・消防法により確保される水準 |
| | 2-2:感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時) | 評価方法基準による。 | 建築基準法・消防法により確保される水準 |
| | 2-3:避難安全対策 (他住戸等火災時・共用廊下) | 評価方法基準による。 | 建築基準法・消防法により確保される水準 |
| | 2-4:脱出対策(火災時) | 次のイからニまでのうち、該当する脱出対策を明示する。この場合において、ハ又はニを明示するときは、具体的な脱出手段を併せて明示する。 イ. 直通階段に直接通ずるバルコニー ロ. 隣戸に通ずるバルコニー ハ. 避難器具 ニ. その他 | 建築基準法・消防法により確保される水準 |
| | 2-5:耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部)) | 評価方法基準による。 | 建築基準法・消防法により確保される水準 |
| | 2-6:耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部以外)) | 評価方法基準による。 | 建築基準法・消防法により確保される水準 |
| | 2-7:耐火等級 (界壁及び界床) | 評価方法基準による。 | 建築基準法・消防法により確保される水準 |
| 3・劣化の軽減 | 3-1:劣化対策等級 (構造躯体等) | 評価方法基準による。 | 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) | 評価方法基準による。 | 等級2 |
| | 4-2:維持管理対策等級 (共用配管) | 評価方法基準による。 | 等級2 |
| | 4-3:更新対策 (共用排水管) | 評価方法基準による。 | 等級2 |
| | 4-4:更新対策(住戸専用部) (住戸専用部) | 空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した内容。 | 住宅専用部の空間の高さ、間取り変更の障害になるものの有無を表示。 |

| | 表示すべき事項 | 表示方法 | 説明する事項 |
|---|--|--|---|
| るル5 こと ー 消熱 費環 量境 に・エ すネ | 5-1: 断熱等性能等級 | 評価方法基準による。 | 等級4 |
| 6 ・ 空 気 環 境 に 関 す る こ と | 6-1: ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン対策 (内装) | 次のイからハまでのうち、該当するものを明示する。この場合において、ロを明示するときは、使用する特定木質建材のそれぞれについて、その名称及びホルムアルデヒド放散等級を併せて明示する。 イ. 製材等を使用する ロ. 特定木質建材を使用する ハ. その他の建材を使用する | 等級3 |
| | 6-2: 換気対策 | 次のイからハまでのうち、該当する一の全般換気対策を明示する。 イ. 一定の換気量を確保するために常時の機械換気 ロ. 一定の換気量を確保するために常時の自然換気 ハ. その他 | 全般換気対策 |
| | 6-3: 室内空気中の化学物質の濃度等 | 次のイのa又はbのうち、該当する居室の換気対策を明示し、かつ、次のロのaからcまでのうち、便所、浴室及び台所のそれぞれについて、該当する局所換気対策を明示する。この場合において、イのbを明示するときは、具体的な換気対策を併せて明示する。 イ. 居室の換気対策 a. 機械換気設備 b. その他 ロ. 局所換気対策 a. 機械換気設備 b. 換気のできる窓 c. なし | 建築基準法により確保される水準の換気対策、居室の換気対策、局所換気対策 |
| | 6-3: 室内空気中の化学物質の濃度等 | 特定測定物質ごとに、次のイからへまでに掲げるものを明示する。 イ. 特定測定物質の名称 ロ. 特定測定物質の濃度 ハ. 特定測定物質の濃度を測定するために必要とする器具の名称 ニ. 採取を行った年月日、採取を行った時刻又は採取を開始した時刻及び終了した時刻並びに内装仕上げ工事の完了した年月日 ホ. 採取条件 ヘ. 特定測定物質の濃度を分析した者の氏名又は名称 | ・室内空気中の化学物質の濃度等 ・調査方法は、別紙3「化学物質屋内濃度調査要領」による。 |
| る環7 こと に 光 関 ・ す 視 | 7-1: 単純開口率 | 単純開口率を明示する。 | 建築基準法により確保される水準 |
| | 7-2: 方位別開口比 | 東面、南面、西面、北面及び真上の各方位について、方位別開口比を明示する。 | 建築基準法により確保される水準 |
| す8 る こ と ・ 音 環 境 に 関 | 8-1: 重量床衝撃音対策 | 評価方法基準による。 | 等級2または相当スラブ厚15cm以上 |
| | 8-3: 透過損失等級 (界壁) | 評価方法基準による。 | 等級2 |
| | 8-4: 透過損失等級 (外壁開口部) | 評価方法基準による。 | 等級2 |
| この9 と 配 ・ 慮 高 に 齢 関 者 等 す 等 る へ | 9-1: 高齢者等の配慮対策等級 (専用部分) | 評価方法基準による。 | 等級3 |
| | 9-2: 高齢者等の配慮対策等級 (共用部分) | 評価方法基準による。 | 等級3 |
| とに1 関0 す ・ 防 こ 犯 | 10-1: 開口部の侵入防止対策 | — | 侵入防止対策に配慮した内容を表示 |

別紙3 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1割以上とし、各住戸タイプ2室以上とする。
- (2) 測定する住戸・居室は、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、当該住戸のすべての窓や扉（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

※新たに室内濃度の指針値が追加された場合は、追加された物質も含む

7. 測定方法

- (1) 品確法の評価方法基準第506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)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)を用いた方法とする。
 - ・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
- (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ならない機器があるので注意すること。

8. 記録

- (1) 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、完工検査までに市へ提出すること。