

平成 30～31 年度
浦幌町公営住宅東山町団地買取事業

< 要 求 水 準 書 >

浦 幌 町

1. 事業場所に関すること

(1) 敷地条件

- ①所在地 浦幌町字東山町7番地7の内
- ②現状 更地
- ③敷地面積 1,677 m²

2. 施設計画に関すること

(1) 住戸の戸数及び構造と階数

	1LDK	2LDK	計	構造・階数
戸数	2戸	4戸	6戸	木造 平屋
住戸専用面積	46 m ² 程度	68 m ² 程度		
一戸当り床面積	66 m ² 程度	88 m ² 程度		

・専用面積の増減は、住戸専用面積の上下5%とする。

(2) 全体に関する条件

- ①関係法令を遵守すること。
- ②周辺環境に十分配慮した施設計画とすること。
- ③ユニバーサルデザインに配慮し、買取公営住宅の良好な住環境の確保に配慮すること。
- ④ライフサイクルコストの低減及びメンテナンスビリティの向上に配慮すること。

(3) 配置計画

- ①配置計画の策定に当たっては、周辺環境等に配慮し、電波障害や風雪害等による影響を与えないよう対策を十分に講じるとともに、買取公営住宅の管理のし易さを確保しつつ、周辺地域との交流に配慮した計画とすること。
- ②買取公営住宅の住環境について総合的に検討して事業者が設定すること。

3. 要求水準書について

設計仕様・要求性能は最小限又は基本の条件を示しているので、同等以上の提案を妨げるものではないこと。

4. 要求水準の確認

(1) 設計図書等

- ①事業者は、買取公営住宅の設計図、構造計算書、特記仕様書、設計内訳書（以下「設計図書等」という。）を買取公営住宅建設に関する要求水準書及び提案書等に従い作成し、その内容については着手前に町の確認を得るものとする。
- ②事業者は、町の確認後の設計図書等を変更する場合には、事前に町と協議し、確認を得るものとする。

③事業者は、②の変更が事業者の帰責事由によらないものと認められる場合、町に買取価格等の変更を求めることができる。

(2) 工事の実施状況の確認

①町は、工事が設計図書等に従い遂行されていることの確認のため、各種検査の実施又は各種の試験及び検査の確認を行うことができる。

②町は、完了検査を行う。また、交付金交付要領に基づき交付金申請を行った場合には、交付金の適正な執行を確認するため、出来高検査及び完成検査を行うこととし、この完成検査を完了検査とする。

③事業者は、町の完了確認を受けた後、製本された完成図書を町に2部提出すること。製本方法は別に示すこととする。また、CADデータ一式を提出すること。

A. 設計仕様等（建築主体工事）

基本事項	1. 規模・階数 支持地盤	①階数は、 1階建 とする。ただし、地階は設けないこと。 ②構造は、 木造 とする。 ③支持地盤は深度 1.1 mの砂礫層とする。
	2. 階高	①階高は基準階で 3.0 3.0 m以上とすること。 ②住戸の居室の天井高は2.35m以上とすること。ただし、梁型や設備配管等によりやむを得ない部分は2m以上とすることができる。
	3. 外部の出入り口等の防寒	外部の主要な出入り口は防寒に配慮すること。
	4. 開口部の落下危険防止	外部に面する開口部は落下防止のための対策を講ずること。
	5. 雨・雪の処理	①共用廊下、共用階段（設ける場合）は屋内部分とすること。 ②バルコニー部分には、最上階に庇を設けること。 ③雨・雪等により本施設の隣接地等へ影響が加わらないように対策すること。
	6. ユニバーサルデザイン	①資料－1 北海道ユニバーサルデザイン整備指針の基礎事項を遵守すること。 ②資料－1 北海道ユニバーサルデザイン整備指針の2. 配慮事項に配慮すること。
	7. 省エネ・断熱基準	省エネルギーに関する対策は、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）第14条第1項の規定に基づく、「住宅に係るエネルギーの使用に関する建築主の判断の基準（平成18年経済産業省・建設省告示第3号）」に基づくこと。 告示内の地域区分はI-d（浦幌町）とし、熱損失係数は南側開口部比率 $\leq 10\%$ の場合1.1、南側開口部比率 $\geq 10\%$ の場合1.2 kcal/m ² h ^o c 以下とすること。
	8. 配置・平面プラン	①配置・平面プランは提案による。 ②居室の1つは、冬至日において3時間以上の日照を確保すること。
	9. 住戸の熱源等	「暖房、調理、給湯、電力、上下水道、電話」は電気設備工事、機械設備工事を参照。 ※これ以外の方式とする場合は、従来の町方式と比較検討の上、入居者負担が過大とならない提案とすること。
	10. メンテナンスの向上	①設備配管等の状況に適合した床点検口、壁点検口、天井点検口を設けること（共用部分は鍵付）。 ②EPS・PSには点検のための鋼製建具を設けること。

専用部分	1. 玄関	住戸の玄関扉は開き戸とし、鍵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、面付箱錠等破壊が困難な構造とすること。
	2. 居室	居間 間口（3, 700mm）×奥行（4, 300mm）程度を確保すること。
	3. 浴室	①ユニットバスとし、修繕時には取り替えが容易なものとする こと。 ②浴槽のまたぎ高さは350mm～450mmとすること。 ③最下階は落とし込みタイプとすること。
	4. 洗面・洗濯・ 脱衣室	洗面器部分は陶器製とし、幅を700mm程度確保すること。
	5. 台所	①調理用の主たる熱源は電気とし、電磁調理器用の200Vコンセントを設けること。 ②流し台 L=1, 200mm以上とすること。 ③コンロ台 L=600mm以上高さ750mm天板・バックガードステンレス、換気フード付きとすること。 ④吊り戸棚 L=1, 200mm以上とすること。 ⑤流し台、コンロ台、吊り戸棚の表面仕上げはポリ合板とすること。 ⑥流し台から背面の壁までの内法の有効幅は、1, 200mm以上確保すること。
	6. トイレ	便器周りの内法寸法は介護に支障がない寸法を確保すること。
	7. 収納・物入	住戸内の収納率は、居室等の容積の9%以上とすること。
	8. 手すり	①径35mmとすること。 ②その他段差部分や寝室等の部屋で、介護のために壁に手すり設置が想定される部分には手すりを設置可能とするための下地補強をすること。
	9. 物置	1戸当たり4～5㎡程度の物置を設けること。
	10. 音環境	重量床衝撃音対策としてスラブ厚を18cm以上とすること。
	11. その他	カーテンレール、網戸、表札用フック等、入居者の負担軽減を図るもの、及び各種メーター、郵便受設置。
共用部分・整	1. 廊下、階段	廊下部分は住戸前にはアールコーブを設け、奥行き有効寸法1, 200mm以上確保すること。
	2. 手すり	径40mmとすること。
	3. 侵入防止	施設の外部に面した部分や設備等を利用して、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。

備 す る 場 合	4. 自転車置場	サイクルスタンドを設置すること。 もしくはスペースを確保すること。
-----------------------	----------	--------------------------------------

B. 設計仕様書等（電気設備工事）

共通	ユニバーサル デザインに ついて	コンセントの高さはFL+芯400mmとすること。
幹線 設備		①幹線は北海道電力と協議の上、建物まで地下埋設配管で引き込むこと。 ②幹線は、電灯用は単相三線式200/100Vとすること。 ③各住戸への配線は、単相三線式200/100Vとし、各住戸最大50Aまで対応できるものとする。 ④各住戸の電力積算メーターは玄関部分に取り付けること。
電灯 設備	設置箇所	照明器具の種別等は提案によることとするが、各室の照度は「JIS照度基準Z9110-1079」を参考とすること。 ①共用部分：エントランスホール、階段、廊下及び通常、照明器具が必要な部分。 ②住戸部分：各居室、台所、台所手元灯、玄関、浴室、トイレ、洗面、脱衣所、洗面台上部灯、廊下。
コンセント 設備	設置個所及び設置 個数	①各居室 コンセント2口用2カ所、各居室のうち1室には電話用コンセント1カ所を設置すること。また、テレビユニット設置室にはテレビ用コンセント1カ所、予備用2口1カ所を設置すること。 ②台所 電磁調理器は本工事で設置する（200V）。 冷蔵庫・電子レンジ用2口1カ所、換気扇用1口1カ所（レンジフード内）、予備用2口1カ所を設置すること。 ③トイレ コンセント2口1カ所を設置すること。 ④洗面・脱衣室 洗面台上部にコンセント2口1カ所、洗濯機・乾燥機用コンセント2口1カ所を設置すること。 ・上記は最低の必要数となっている。なお、冷蔵庫・電子レンジ用、洗濯機・乾燥機用の電源は、接地付きとすること。
光ケ ブル	対策	インターネット環境向上時において、光ファイバー網対応として配管対策を施すこと。
呼出 設備	設置箇所	玄関扉に接する位置に設置し、インターホンタイプとすること。 また、テレビ付きタイプへの変更が可能なものとする。
電話 配管	配線	①引き込みは幹線設備と同様とすること。 ②電話用アウトレットボックスは各住戸1カ所以上とすること。 ③予備配管（1本）を設けること。
非常 警報	設置	居間、トイレ、脱衣室に非常警報設備を設け、戸外（住棟内）に発報すること。

テレビ 配管 受信 設備	配線	①地上デジタル放送受信ができるアンテナとすること。 ②CS・BSアンテナ等配線用スリーブを分かりやすく設置すること。
	ユニット設置箇所	居間、主寝室に設置すること。
電波 障害 防除 工事	電波障害等に係る近隣住民説明やテレビ電波受信障害の対策は、事業者の責任において実施すること。	

C. 設計仕様書等（機械設備工事）

共通	1. ユニバーサルデザインについて	洗濯機用の混合栓は2バルブ方式とし、浴室の混合栓はサーモ付き（シャワー兼用）とすること。
衛生設備	1. トイレ	トイレの洋風大便器（床上排水）、節水型ロータンク方式とすること。
給水設備	1. 屋外給水設備	①団地内の上水道本管より分岐し、供給すること。 ②住戸系統 直接供給方式等により各戸に供給することとし、関係法令等に適合させること（専用メーターの設置）。
	2. 屋内給水設備	①台所、洗面台、洗濯機、浴室、トイレ及び給湯器へ供給とし、保守点検を考慮し、架橋ポリ管を使用すること。 ②各戸で水抜きができるように水抜装置を設置すること。 ③量水器は隔測式とし、個別検針のし易い場所に取り付けること。
	3. 給水量の算定	給水量の算定 浦幌町の基準によること。
排水設備	1. 排水人員	給水対象人員を適用すること。
	2. 排水量	1人当たり1日最大排水量200L/人・日とすること。
	3. 排水系統	汚水と雑排水は屋内では別系統とし、町道側に面する公共枿へ接続すること。
給湯設備	1. 給湯箇所	台所、洗面台、洗濯機、浴室（シャワー兼用）の4カ所とすること。
	2. 給湯器	電気温水器とし本工事で設置する。
換気設備	1. 住戸内の換気	①住戸の換気は熱交換換気扇とする。その場合、吸込口はトイレ、浴室、吹出口は居室の収納部分とすること。外部からの吸気及び外部への排気とも住戸側からとすること。 ②台所の換気は専用の給排気とすること。 ③換気扇、排気口等には外部にアルミセルフフード（防虫網付）等を設けること（清掃が出来ること）。
灯油配管	戸別灯油タンクより各戸まで配管すること。	
消防設備	火災予防条例等の消防法関係法令に適合すること。	
暖房設備	暖房箇所：居間にFF式灯油ストーブを設置すること。	

D. 設計仕様書等（屋外附帯工事）

歩行者専用道路	①歩行者専用道路の位置、仕様等を提案すること。 ②歩行者専用道路は、積算に含めること。
下水道	敷地内に既存の下水管（公共樹）があり、この下水管は撤去せず活用するものとし、建物の配置等に留意すること。
外灯	必要に応じ設置すること。 ① 必要基数、整備位置等を提案すること。 ② 外灯は積算に含めること。 共用電気とする。

5. 住宅性能評価

- (1) 住宅の品質の確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）に基づく性能表示を行うこと。要求性能は、別表により表示している等級とすること。
- (2) 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書の交付を受けること。

6. 化学物質の室内濃度測定

- (1) 公営住宅等整備基準では、VOC 検査測定が基準値以上であった場合、入居することができない。
- (2) 定められた方法にて室内濃度測定を行うこと。
- (3) 指定検査機関より、分析結果表を受けること。（必ず町に提出すること。）

要求性能

	表示すべき項目	表示の方法	要求の内容
1. 構造の安定 に関するこ と	1-1 耐震等級（構造躯体 の倒壊等防止）	等級による	等級1
	1-2 耐震等級（構造躯体 の損傷防止）	等級による	等級1
	1-3 耐風等級（構造躯体 の倒壊等防止及び損 傷防止）	等級による	等級1
	1-4 耐積雪等級（構造軀 体の倒壊等防止及び 損傷防止）	等級による	等級1
	1-5 地盤又は杭の許容支 持力等及びその設定 方法	地盤の許容応力度（単位をkN/m ² とし、整数未満の端数を切り捨てる。） 又は杭の許容支持力（単位をkN/本 とし、整数未満の端数を切り捨てる。） 及び地盤調査の方法その他それらの設 定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
	1-6 基礎の構造方法及び 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種、 杭径（単位をcmとし、整数未満の端数 を切り捨てる。）及び杭長（単位をmと し、整数未満の端数を切り捨てる。）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）	等級による	等級1
	2-2 感知警報装置設置等 級 （他住戸等火災時）	等級による	等級1

	2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	次のイのaからeまでのうち、該当する一の排煙形式及び次のロのaからcまでのうち、該当する一の平面形状を明示する。この場合において、ロのcを明示するときは、耐火等級（避難経路の隔壁の開口部）を等級（1、2又は3）により併せて明示する。 イ 排煙形式 a 開放型廊下 b 自然排煙 c 機械排煙（一般） d 機械排煙（加圧式） e その他 ロ 平面形状 a 通常の歩行経路による2以上の方向への非難が可能 b 直通階段との間に他住戸等がない c その他	等級1
	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 ニ ロ 隣戸に通ずるバルコニ ハ 避難器具 ニ その他	脱出対策（火災時）
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	等級による	等級1
	2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部外））	等級による	等級1
	2-7 耐火等級（界壁及び界床）	等級による	等級1
3. 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	等級による	等級2

4. 維持管理への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級 (専用配管)	等級による	等級2
	4-2 維持管理対策等級 (共用配管)	等級による	等級2
5. 温熱環境に関すること	5-1 省エネルギー対策等級	等級による。この場合においては、住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断の基準（平成18年通商産業省・国土交通省告示第3号）別表第1に掲げる地域区分（浦幌町はI）を併せて明示する。	等級3
6. 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）	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、居室の内装の仕上げ及び居室に係る天井裏等（平成15年国土交通省告示第274号第一第三号に適合しない場合（同号ロに該当する場合を除く。）のものに限る。）の下地材等のそれぞれについて、ホルムアルデヒド発散等級（居室に係る天井裏等の下地材等にあつては1を除く）を併せて明示する。 イ 製材等（丸太及び単層フローリングを含む。）を使用する。 ロ 特定建材を使用する 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 換気できる窓 c なし	換気対策・居室の換気対策・局所換気対策
	6-3	特定測定物質（測定の対象となるも	室内空気中

	室内空気中の化学物質の濃度等	<p>のに限る。以下同じ。) ごとに、次のイからへまでに掲げるものを明示する。</p> <p>イ 特定測定物質の名称</p> <p>ロ 特定測定物質の濃度 (単位を ppm、ppb、mg/m³、μg/m³ その他一般的に使用されるものとし、平均の値 (又は最高及び最低の値とする。))</p> <p>ハ 特定測定物質の濃度を測定 (空気の採取及び分析を含む。) するために必要とする器具の名称 (空気の採取及び分析を行う器具が異なる場合にあっては、それぞれの名称)</p> <p>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 (造付け家具の取付けその他これに類する工事を含む。) の完了した年月日</p> <p>ホ 採取条件 (空気を採取した居室の名称、採取中の室温又は平均の室温、採取中の相対湿度又は平均の相対湿度、採取中の天候及び日照の状況、採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況その他特定測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすものに限る。)</p> <p>ヘ 特定測定物質の濃度を分析した者の氏名又は名称 (空気の採取及び分析を行った者が異なる場合に限り。)</p>	の化学物質の濃度等
7. 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	単純開口率 (〇%以上と記載する。) を明示する。	単純開口率
	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 (〇%以上と記載し、当該方位の開口部の面積が0の場合にあっては0%とする。) を明示する。	方位別開口比
8. 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	上階の住戸及び下階の住戸との間の界床のそれぞれについて、次のいずれかの方法により明示する。 イ 重量床衝撃音対策等級が最も低	等級2

		い居室の界床について、その等級を明示する。 ロ 相当スラブ厚（重量床衝撃音）次に掲げる相当スラブ厚（重量床衝撃音）の数值が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その相当スラブ厚（重量床衝撃音）を明示する。 — a 27 cm以上 — b 20 cm以上 — c 15 cm以上 — d 11 cm以上 — e その他	
	8-2 軽量床衝撃音対策	上階の住戸及び下階の住戸との間の界床のそれぞれについて、次のいずれかの方法により明示する。 —イ 軽量床衝撃音対策等級 軽量床衝撃音対策等級が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その等級を明示する。 —ロ 軽量床衝撃音レベル低減量（床住上げ構造）次に掲げる軽量床衝撃音レベル低減量（床住上げ構造）の数值が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その軽量床衝撃音レベル低減量（床住上げ構造）を明示する。 — a 30 dB以上 — b 25 dB以上 — c 20 dB以上 — d 15 dB以上 — e その他	等級1
	8-3 透過損失等級（界壁）	等級による	等級1
	8-4 透過損失等級（外壁開口部）	東面、南面、西面、及び北面の各方位について、等級による	等級2
9. 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	等級による	等級3
	9-2	等級による	等級3

	高齢者等配慮対策等 級（共用部分）		
--	----------------------	--	--

資料－１ ●北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針

(H30.8.1 改定)

1. 整備目標

整備目標	考え方
<p>自活に対する配慮 誰もが使いやすいシンプル なつくり</p>	<p>できるだけ多くの人が安全で安心して暮らせる住宅とするため、高齢者や小さな子供なども安全に自立して暮れらせるように配慮し、使いやすいシンプルなつくりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅内部や共用部分について、段差がなく、安全に移動できること ・誰にとっても操作方法が解りやすく、使いやすい住宅設備とすること
<p>介護に対する配慮 住宅介護にも配慮した暮らしやすい部屋の広さを確保</p>	<p>入居する高齢者が介護を必要とする身体状況となっても同居家族等の介護により在宅生活を継続できるよう、日常的な介護に必要なスペースやスムーズな移動にも配慮する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主寝室や便所について介護に支障のない広さを確保すること ・住戸内や共用部について、介助用車いす等での移動もスムーズに行える計画とすること
<p>多様性に対する配慮 多様な住まい方に対応できる柔軟性を向上</p>	<p>高齢者や子育て世帯など多様な世帯が入居する公営住宅では、入居する世帯の家族構成や住まい方に合わせられるよう、居室の使い方の柔軟性を高めるような平面計画やしつらえとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な世帯構成・人数等での暮らしに対応できる、間取りや居室の広さとすること ・入居者の生活様式に合わせて、家具の設置や利用形態、収納など居室の使い方の柔軟性を高めること

2. 整備指針

各空間部位において「基本的な考え方」及び「整備内容」を定め、基本的な考え方を満たすために必要な整備内容として「基礎事項」を、可能な限り配慮すべき整備内容として「配慮事項」をそれぞれ規定している。

日本住宅性能表示基準・評価方法基準の高齢者等配慮対策等級において、等級3を専用部分は「高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている」もの、共用部分は「高齢者等が安全に移動することを配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで到達するまでの基本的な措置が講じられている」ものとしていることから、介助用車いすの使用にも支障がないことを前提として以下の各部分に係る基準を設定する。

※以下、高齢者等配慮対策等級の等級3により規定するものを「【等級3】」とする。

1. 住戸部分
1-1. 住戸部分共通項目
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・身体機能が低下した高齢者や車いす使用者であっても、安全に住戸内を移動でき、日常動作を行えること ・誰にとっても操作方法が解りやすく、使いやすい住宅設備とすること ・地震発生時の住戸内での被害を抑え、入居者の非難が安全に行えること
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 住戸内段差</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内に段差を設けない <p>(但し、「玄関出入口」、「玄関上がり框」、「バルコニー出入口」、「居室部分と床とその他の床」を除き、「バルコニー出入口」については180mm以下の単純段差、250mm以下の単純段差+手すり、180mm以下のまたぎ段差+手すり、「居室部分の床とその他の床」300mm以上450mm以下の単純段差を認めることとする)【等級3】</p>

- (2) 住宅内通路
- ・有効幅員 780 mm以上とする【等級3】
- (3) 主要住戸内通路^{※1} 出入口建具 (※1 主寝室、居間、脱衣室、便所、玄関を結ぶ通路)
- ・有効開口幅員 750 mm以上とする【等級3】
- (4) 手すり
- ・浴室 浴槽内での姿勢保持・立ち座り用を設置
浴室出入り用は設置準備（下地等）の措置を講じる
浴室出入り用を設置する【等級3】
 - ・便所 立ち座り用を設置する【等級3】
 - ・玄関 靴等の着脱用を設置する（設置準備も可）【等級3】
 - ・脱衣室 衣服の着脱用を設置する（設置準備も可）【等級3】
- (5) 転落防止のための手すり
- ・次の表の(い)項に掲げる部位ごとに、(ろ)項に掲げる基準に適合するよう設けることとする。ただし、外部の地面、床等からの高さが1 m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。【等級3】

(い)	(ろ)
部位	手すりの設置の基準
バルコニー	ア 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあつては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。 イ 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあつては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ウ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあつては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
2階以上の階	ア 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが650mm以上800mm未満の場合にあつては、床面から800mm（3階以上の窓にあつては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。 イ 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあつては、窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ウ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあつては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
廊下及び階段（解放されている側に限る。）	ア 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあつては、床面（階段にあつては踏面の先端）から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 イ 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあつては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。

・転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあつては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で110mm以下であること。【等級3】

- (6) 住宅設備
- ・電気スイッチ ワイドスイッチとし、スイッチ中心部を床から1 m程度の高さに設置する
 - ・台所及び洗面水栓 シングルレバー混合栓とする
 - ・インターホン 設置する
- (7) 家具の転倒防止措置
- ・家具の設置を想定する壁及び天井は入居者による家具転倒防止対策が可能なつくりとする

<配慮事項>

- (8) 主要住戸内通路出入口建具
- ・引き戸とし、操作しやすい手がかり形状とする
- (9) 避難経路の安全確保
- ・主寝室から玄関までの避難経路に高さのある家具を配置しないよう計画する

1-2. 玄関・ホール
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・身体機能が低下した高齢者や車いす使用者でも、安全に移動し出入りできること ・ベビーカー・シルバーカーを、容易に使用できること
整備内容
<p><基礎事項></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 玄関戸 <ul style="list-style-type: none"> ・有効開口幅員 750 mm以上とする【等級3】 (2) ホール <ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員 780 mm以上とする【等級3】 ・介助用車いすの使用（移動・乗換等）に支障のない広さを確保すること（但し、建具の開放等で対応可能であると判断できる場合は有効奥行以下とすることができる） (3) 住戸出入口段差 <ul style="list-style-type: none"> ・くつずりと玄関外側の高低差を 20 mm以下、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を 5 mm以下とする【等級3】 (4) 住戸玄関外部段差^{*2}（※2 共用部分のない住棟における住戸玄関部分、玄関ポーチ部分等の段差） <ul style="list-style-type: none"> ・最小限の段差とする (5) インターホン（再掲） <ul style="list-style-type: none"> ・インターホンを設置する (6) 手すり（再掲） <ul style="list-style-type: none"> ・靴の着脱用を設置する（設置準備も可） <p><配慮事項></p> <ol style="list-style-type: none"> (7) 玄関出入口段差 <ul style="list-style-type: none"> ・段差を設けない (8) 玄関あがり框の段差 <ul style="list-style-type: none"> ・20 mm以下とする (9) 住戸玄関外部段差 <ul style="list-style-type: none"> ・段差を設けない (10) いす設置スペース <ul style="list-style-type: none"> ・靴履替用いすの設置スペースを確保する
1-3. 便所
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが、安全に使用できること ・子どもの付き添いや身体機能が低下した高齢者の介助も支障なく行えること
整備内容
<p><基礎事項></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 介助空間の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・便所長辺の内法寸法 1,300 mm以上又は便器の側方（片側のみ、便器と壁又は建具と野距離）500 mm以上を確保する（ともに建具の開放等による確保も可）【等級3】 (2) 手すり（再掲） <ul style="list-style-type: none"> ・立ち座り用手すりを設置する【等級3】 <p><配慮事項></p> <ol style="list-style-type: none"> (3) 便所間仕切り壁 <ul style="list-style-type: none"> ・脱衣所との間仕切り壁を取り外し可能とする

1-4. 浴室
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安全に使用できること ・子どもの付き添いや身体機能が低下した高齢者の介助も支障なく行えること
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 広さ (ユニットバスサイズ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内法で短辺 1,200 mm以上かつ長辺 1,600 mm以上 (1216 サイズ以上) とする <p>(2) 手すり (再掲)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浴室出入口用を設置する【等級3】 ・浴槽内での姿勢保持・立ち上がり用の手すりを設置する ・浴室出入口に手すりを設置準備のための措置を講じる ・浴槽出入り用を設置 …等級3 <p>(3) 浴室出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差を設けない ・有効開口幅員 600 mm以上とする <p>(4) 浴室水栓</p> <ul style="list-style-type: none"> ・温度調節付混合水栓とする <p><配慮事項></p> <p>(5) 浴室出入口建具</p> <ul style="list-style-type: none"> ・引き戸とする
1-5. 洗面・脱衣室
<p><基本的な考え型></p> <ul style="list-style-type: none"> ・身体機能が低下した高齢者や車いす利用者も、安全に使用でき、浴室や便所への移動に支障がいこと
<p><基礎事項></p> <p>(1) 広さ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有効内法寸法 780 mm以上とする【等級3】 <p>(2) 洗面台水栓 (再掲)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シングルレバー混合栓とする <p>(3) 手すり (再掲)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・衣服着脱用手すりを設置する (設置準備も可)【等級3】 <p><配慮事項></p> <p>(4) 洗面台</p> <ul style="list-style-type: none"> ・座って使用できるように洗面台下部を開放できる仕様とする
1-6. 主寝室 (特定寝室)
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・在宅介護も想定した広さを確保すること
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 室内寸法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有効内法面積 9 m²以上を確保する【等級3】 ・ベッドの設置スペース及び必要な介助スペースを確保 (但し、隣室との間の建具の開放等により必要なスペースが確保できれば可) し、介助者の同室就寝にも配慮すること <p>(2) 家具転倒防止 (再掲)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家具の設置を想定する壁及び天井は入居者による家具転倒防止対策が可能につくりとする <p><配慮事項></p> <p>(3) 床</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ベッド設置に適する洋室とする

1-7. 居間・食事室・台所
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・身体機能が低下した高齢者や車いす利用者も、安全に日常動作を行えること ・様々な生活様式に対応できるように、使いやすい平面計画とすること
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 平面計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家具配置等、様々な生活様式に対応できるよう居間・食事室・台所を一体的に計画し使いやすい平面計画とする <p>(2) 台所水栓（再掲）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シングルレバー混合栓とする <p>(3) 家具転倒防止（再掲）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家具の設置を想定する壁及び天井は入居者による家具転倒防止対策が可能につくりとする <p><配慮事項></p> <p>(4) 建具</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居間と隣接する部屋との間は開放可能な建具とする。 <p>(5) 台所流し台</p> <ul style="list-style-type: none"> ・座って使用できるよう流し台下部を開放できる仕様とする
1-8. 収納
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居世帯の家族構成や収納量等に柔軟に対応できるよう配慮すること ・身体機能が低下した高齢者や車いす利用者も、安全に使用できること
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 収納寸法等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日常使い勝手に配慮した広さ、形状で計画する ・主寝室の収納奥行きは布団が3枚折で収納できる有効750mm程度を確保する <p><配慮事項></p> <p>(2) 建具</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建具を設置する場合は、身体状況にかかわらず使用しやすい建具とする ・収納量の変更や家具設置等、多様な使い方に対応できるよう取り外し可能な建具や壁等で計画する

2. 共用部分
2-1. 共用部分共通項目
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが、安全・安心に利用できること
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 主要動線^{※3}（※3 各住戸玄関から外周道路、または団地駐車場への主となる動線）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差を設けない（2階建住棟の共用階段を除く） <p>（なお、長屋形式あるいは平屋建の住棟で共用廊下・雁木等を設けずに住戸玄関が直接外部空間に接続する場合の住戸玄関前の段差については、「1-2. 玄関・ホール（4）住戸玄関外部段差」規定により最小限の段差とする）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・滑りにくい床仕上げとする <p><配慮事項></p> <p>(2) 防犯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・見通しを確保し死角をつくらない

2-2. 共用廊下
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 誰もが安全・安心に移動できること ・ 車イス使用者と歩行者が安全にすれ違いできること
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 幅員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 手すり内法有効幅員 1,200 mm以上とする <p>(2) 高低差</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 段差を設けない【等級3】 ・ 廊下に高低差がある場合は1/12以下の傾斜路を設置 <p>(3) 手すり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 少なくとも片側に手すりを連続して設置する【等級3】 <p><配慮事項></p> <p>(4) 幅員・アルコーブ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸玄関前にアルコーブを設ける（手すりは内法有効幅員は1,200 mm以上を確保） ・ 住戸玄関前にアルコーブを設けない場合は、手すり内法有効幅員を1,400 mm以上とする <p>(5) 防犯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯に配慮し明るさを確保する
2-3. 共用玄関
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 誰もが、安全・安心に移動できること ・ 誰にとっても操作方法が解りやすく使いやすい設備とすること
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 共用玄関</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 主となる共用玄関戸は引き戸とし、有効開口幅は900 mmとする ・ 段差を設けない <p>(2) 郵便受・掲示板・階数表示</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 郵便受 車いす使用者が使用できる高さに設ける ・ 掲示板 主要動線に設置し十分なサイズとする 車いす使用者が見やすい高さに設置する ・ 階数表示 高齢者や子ども、車いす使用者が見やすい位置に設置し、高齢者や子どもがわかりやすい表示とする <p><配慮事項></p> <p>(3) 共用玄関戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 主となる有効開口幅を1,200 mm以上とする
2-4. 共用階段
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 誰もが安全に昇降できること
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 幅員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 手すり内法有効幅員 1,200 mm以上とする <p>(2) 構造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 勾配等 踏面 240 mm以上、けあげの2倍と踏面の寸法の和が 550 mm以上 650 mm以下とする $550\text{ mm} \leq 2R+T \leq 650\text{ mm}$ (R: けあげ高さ、T: 踏面長さ)【等級3】 ・ 蹴込み 30mm 以下【等級3】 ・ 形式等 最上段の通路等への食い込み及び最下段の通路等への突出が生じないように設ける【等級3】 ・ 滑り止め 路面と同一面とし段差が生じないように設ける

<ul style="list-style-type: none"> ・段鼻 設けないこととする <p>(3) 手すり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・両側に位置（端部を水平 200mm 以上伸ばし曲げる）
2-5. エレベーター
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰も安全・安心に移動できること
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) エレベーター（EV）出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開口幅 800 mm以上とする【等級3】 <p>(2) EVホール</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1,500 mm×1,500 mm以上とする【等級3】 <p>(3) 住棟出入口からEVホールへの通路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差を設けない、高低差が生じる場合は1/12以下の傾斜路とする <p><配慮事項></p> <p>(4) EVカゴ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奥行 1,350 mm×開口 800 mm以上とする ・EV扉に窓を設置する ・EV扉の反対側壁面に鏡を設置する ・ストレッチャーの出し入れが可能な仕様とする
2-6. 外部通路
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが、共用玄関から外周道路・団地駐車場まで安全・安心に移動できること
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 主要外部通路※4 （※4 主要動線となる道路、各住戸玄関から外周道路、団地駐車場への主となる外部通路）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員 2,000 mm以上とする ・段差を設けない ・敷地に高低差がある場合は、原則 1/12 以下のスロープとする（1/12 を超える場合は手すりを配置する） ・除雪しやすい計画とする <p>(2) 排水溝</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車いすやベビーカーのタイヤ等が入り込まない安全な使用とする