

## 借上県営住宅設計標準（一般事項）

## □設計基準とする図書

・ 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
・ 建築設計基準	国土交通大臣官房官庁営繕部監修
・ 構造設計基準	〃
・ 建築設備計画基準	〃
・ 建築工事標準詳細図	〃
・ 鉄骨設計標準図	〃
・ 擁壁設計標準図	〃
・ 電気設備工事標準図	〃
・ 機械設備工事標準図	〃
・ 埼玉県福祉のまちづくり条例	埼玉県福祉部制定
・ 埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる 建築物の整備に関する条例	埼玉県都市整備部制定
・ 埼玉県公共事業景観形成指針	〃
・ 埼玉県環境配慮方針	埼玉県環境部制定
・ 彩の国公共事業コスト構造改善プラン	埼玉県建設コスト縮減推進委員会
・ 建設副産物の手引き	埼玉県建設副産物対策協議会
・ 公共住宅企画計画指針	国土交通省総合住宅局住宅整備課監修
・ 公営住宅必携	国土交通省住宅局住宅総合整備課監修
・ 公共住宅標準詳細設計図集	国土交通省住宅局住宅総合整備課監修
・ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針	国土交通省住宅局制定
・ 住宅の性能に関する評価方法基準	国土交通省住宅局制定

## □提出図書

・ 各行政手続の写し	・ 設計図書図面データ
・ 日影図	・ 取扱説明書
・ 数量内訳書	・ 事業概要（A3版，建物概要を示したもの）
・ 公営住宅床面積算定基準に基づく求積表	
・ 工事進捗状況報告書（毎月）	

---

## 借上県営住宅設計標準（建築）

---

### □住戸外計画

#### ○アプローチ

- ・スロープは刷毛引き等の滑りにくい仕上げとする。

#### ○エントランス等

- ・集合郵便受（B L－B型）は南京錠タイプとする。（南京錠は別途）

#### ○階段・廊下

- ・共用廊下の幅員は室外機の設置スペースを考慮した幅とする。

### □外部仕上げ

- ・外壁部分は複層仕上塗材E程度とする。また、軒裏仕上は薄付け仕上塗材E（リシン）程度とする。

- ・廊下、階段の床仕上げはコンクリート直押さえ程度とする。（溝部は防水モルタル）

### □住戸内計画

#### ○共通

- ・内部建具の内法高さは、原則1900mmとする。（和室も同じ）
- ・内部建具で出入りする所は原則引き戸とする。
- ・全居室にエアコンを設置できるようにする。
- ・建材については、F☆☆☆☆又は同等以上のものを使用すること。

#### ○玄関

- ・玄関出入口有効寸法800mm以上とする。

#### ○浴室

- ・浴室はB L－高齢者対応型ユニットバス、又は同等以上のものとする。

#### ○バルコニー等

- ・物干し金物は天吊り用もしくは壁付け用とする。
- ・バルコニーの有効幅員は900mm以上とする。

#### ○台所

- ・吊り戸棚は耐震ラッチ付とする。

#### ○防犯対策

- ・「共同住宅の防犯の着眼点」を参考にし、防犯対策に十分配慮すること。

#### ○内部仕上げ

- ・壁紙については、F☆☆☆☆のあるものを使用する。

#### ○その他

- ・ピットへの床下点検口は、点検し易い位置に付ける。
- ・自転車置き場は1戸当たり1.5台以上確保すること。（市町村の指導によりそれ以上の台数の場合はそれによる）
- ・自転車置き場には車止め棒を設置すること。

## □性能評価

住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準について以下の基準を満たし、全ての住戸について設計および建設性能評価を受けるものとする。

- a 構造の安定……………建築基準法による
- b 火災時の安全……………建築基準法による
- c 劣化の軽減……………等級3以上
- d 維持管理への配慮……………等級2以上{維持管理対策等級(専用配管・共用配管)のみ}
- e 温熱環境……………等級3以上
- f 空気環境……………等級3以上
- g 光・視環境……………建築基準法による
- h 音環境……………重量床衝撃音対策等級を等級2以上、もしくは相当スラブ厚をRC・SRC造の場合15cm以上、RC・SRC造以外の場合11cm以上とし、透過損失等級(外壁開口部)を等級2以上とする。
- i 高齢者への配慮……………等級3以上

## □化学物質の室内濃度測定

- 1 測定物質
  - ・ホルムアルデヒド( $100\mu\text{g}/\text{m}^3$ )、トルエン( $260\mu\text{g}/\text{m}^3$ )、キシレン( $870\mu\text{g}/\text{m}^3$ )、エチルベンゼン( $3,800\mu\text{g}/\text{m}^3$ )、スチレン( $220\mu\text{g}/\text{m}^3$ )
- 2 測定戸数及び測定箇所
  - ・対象住棟の1割以上の戸数を対象とし、1住戸あたり2室を測定すること。
- 3 採取条件
  - ・品確法に規定する「評価方法基準」によるものとする。
- 4 報告書の提出
  - ・提出部数は一部とする。（報告書の書式は自由）

## 借上県営住宅設計標準（電気）

### 1 幹線・共用設備

(1) 幹線の電圧降下は、内線規定による

(2) 共用分電盤回路

- ・廊下灯、外灯、自転車置き場………自動点滅器や・自動点滅器や
- ・点滅回路については、防犯面についても考慮する。
- ・外灯は光公害緩和のため配光に考慮した器具及び配置とする。
- ・エントランスホールが廊下に比べて暗い場合は、1階廊下照明とエントランスホール照明は別々に点灯制御（ソーラタイマー使用）できるものとする。

(3) 照明器具について

- ・廊下、階段に設置する共用電灯は防雨型で省エネに配慮したものとする。
- ・建築基準法上非開放の廊下（玄関ホール、エレベーターホール等）については建築主事との協議の上、非常照明を設置する。
- ・共用部の照度は、別表1による。

別表1 共用部の照度（床面における概ねの平均水平照度）

※防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針より

共用部	照度（ルクス）
共用玄関内側	50
共用玄関外側	20
共用玄関以外の共用出入口	20
共用メールコーナー	50
共用玄関の存するエレベーターホール	50
その他の階のエレベーターホール	20
エレベーターかご内	50
共用廊下・共用階段	20
自転車置き場・駐車場	3
屋外通路	3
児童遊園・広場	3

※屋外ポール灯については、水銀灯100ワット相当の光量を保証するものとし、省エネに配慮した機器を選定する。また、外灯が多すぎないように配慮する。（原則20～30mに1本程度・維持管理費を考慮する。）

(4) 以下の負荷について、東電積算電力計または私設メーターで個別の電力積算ができるようにする。（親、子メーターの差で測定できる場合を除く。）（県営住宅共用電気料助成要綱）

- ・エレベーター動力
- ・雨水・汚水中継ポンプ
- ・浄化槽動力
- ・共用電灯（階段灯、外灯、集会室電灯、中廊下型団地の中廊下照明）

東電積算電力計については、鍵なしで検針できるようにする。（室外に出す。）

- (5) 電話設備は、NTTにて屋内配線についても施工する場合は、管路・盤のみとする（NTTとの協議による）。端子数は原則、1DKタイプは1口（リビング）、2DKタイプは2口（リビング・洋室）とし、洋室はブランクプレートとする。
- (6) 消防設備について  
 共用部分については、共同住宅用非常警報設備及び自動火災報知設備との併設となる。感知器を設置する共用部分が多い場合、P2型受信機を検討する。  
 その他の消防設備（連送管用表示灯等）については随時検討する。  
 消防関係諸法令及び所轄の消防本部との打ち合わせによる。
- (7) テレビ共聴  
 CATV又は、共同アンテナ方式による。UHF×2アンテナ設置。地上デジタル放送対応とする。端子数は、原則全部屋対応。
- (8) エレベーター設備
- ・マシンルームレス型とする。
  - ・乗場、カゴは網入りガラス窓付き、カゴ内はトランク付き
  - ・停電時自動着床装置付き
  - ・地震時管制運転装置付き
  - ・火災時管制運転装置付き
  - ・福祉型仕様（車椅子、点字表示、音声アナウンス）

## 2 住戸設備

- (1) 住戸内の玄関照明スイッチについては、「ほたるスイッチ」とする。
- (2) 住戸については、スイッチはワイド型とし、一室に複数のスイッチがある場合はネーム付きとする。
- (3) 単身用住戸については非常警報用の発信鈕を便所・浴室に設置し、外廊下（ドアホン）に音声警報を出す仕様とする。
- (4) 単身用住戸については、レンジフードの換気扇スイッチ（ON-OFF）を手元に設ける。
- (5) 給湯関係について、台所及び浴室にリモコン用空配管を設置する。
- (6) 浴室用換気扇スイッチは、換気扇強弱切り替え機能付き、24時間換気対応型とする。
- (7) コンセントについては、概ね以下のとおりとする。
- |  |        |               |
|--|--------|---------------|
| ・一般コンセント（2個口）  | 居室及び居間 | 2か所           |
|  | 台所     | 1か所           |
| ・エアコン用コンセント（EET）   |        | 2か所（2DK, 3DK） |
|  |        | 1か所（単身）       |
| ・洗濯機・乾燥機用コンセント（2EET）   |        | 1か所           |
| ・電子レンジ用コンセント（2EET）   |        | 1か所           |
| ・冷蔵庫用コンセント（2EET）   |        | 1か所           |
| ・電磁調理器用コンセント（200V）   |        | 1か所（単身）       |
| ・エアコン用コンセントを設置しない居室には、同コンセント用裏ボックス・ブランクプレート・分電盤までの空配管（又はFケーブル）を設置する。 |        |               |
| ・エアコン用コンセントを実装する部屋は、ダイニング及び廊下側1室（面積の広い方）の計2室とする。                     |        |               |
- (8) 住戸用分電盤は10回路＋一次送り1のものとし、ブレーカー増設用予備スペース（2回

路分) 付きとする。

(9) 住戸の契約容量は、

- ・ 2DK, 3DK 当初20A、最大40A

(10) 消防設備について

- ・ 省令第40号(旧220号特例)を選択することを原則とする。(2方向避難・開放廊下型の基準を満たす。)
- ・ 高齢者対応を考慮し、住戸用自動火災報知設備及び共同住宅用非常警報設備との併設とする。所轄の消防本部との打ち合わせによる。

(11) 居室電灯スイッチについては、洋室のみ全戸設置する。

なお、スイッチ、コンセント取付高さは別表2を標準とする。

別表2 FLからの高さ [mm]

型別	スイッチ		コンセント	
	和室	洋室	和室	洋室
一般住戸		1200	200	400
共用部	1300(倉庫等)		500(倉庫等)	

(12) プロパンガス(液化石油ガス法の適用を受けるガス)を使用する場合は、ガス漏れ警報器を設置し住宅情報盤に発報する。

(13) 電話設備は管路のみとする場合は、廊下側居室と食事室にモジュラー用ボックスを設置し、ブランクプレート止めとする。

(14) 照明器具は玄関、廊下、洗面所(浴室はエントバス工事)、便所、流し台に設置する。食事室、居室は引掛ローゼットの取付までとする。

---

## 借上県営住宅設計標準（衛生・ガス）

---

### □衛生

- ・便器は手洗付ロータンク密結型洋風大便器（節水型洗落し式またはセミサイホン式）とする。
- ・換気方式は第3種とし、便所、洗面所、浴室それぞれに有効な換気量を有するものとする。
- ・建築基準法に対応した24時間換気設備を設けること。
- ・洗面所には600型洗面化粧台及び化粧キャビネット（鏡、棚、照明、コンセント付き）を設置する。
- ・洗濯機パンは排水トラップ付きW800×D640程度のFRP製とする。
- ・洗濯機置き場には送り座金横水栓（水のみ）を設ける。（緊急止水機能付とする。）
- ・洗面化粧台及び台所の水栓はシングルレバー混合水栓とする。
- ・浴室のシャワーはサーモスタット式混合水栓とする。
- ・台所にはレンジフード用ファンと、それに対応する175Φ以上の給気シャッター等を設ける。
- ・水道メーターは原則として20mmとし、個別検針可能とする。（詳細については水道供給事業者と打ち合わせが必要。）

### □ガス

- ・給湯箇所は、浴室、洗面所、台所の3箇所とする。
- ・ガス給湯器は16号以上、強制循環追炊付2缶2管路式、水量制御注水機能付（オートタイプ同等品）とし、台所用リモコン、風呂用リモコンを設ける。
- ・ガス栓は台所のみとし、暖房用は設けない。
- ・ガスメーターは感震器遮断機構付きマイコンメーターとし、ガス供給者からの支給品とする。
- ・都市ガスを導入できる区域については、都市ガスを原則とし、それ以外の区域についてはプロパンガス工事とするが、プロパンガスの供給契約は別途で行うものとする。（ガス供給に関する契約上のトラブルを避けるため、ガス配管についてはガス供給事業者の無償工事を受けないものとする。）
- ・エアコン本体は入居者が設置するものとし、本工事では設けない。
- ・消火器の設置は、所轄の消防本部との協議の上、本工事で設置する。
- ・ゴミ置き場には水栓を設ける。