

鳥取県営住宅整備基準 (建設)

鳥取県生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課

平成27年3月

(平成28年3月一部改正)

(平成30年2月一部改正)

(令和4年3月一部改正)

鳥取県営住宅整備基準（交付金事業用）

目 次

I 目的

II 設計積算基準等

- 1 設計
- 2 積算基準
- 3 共通費
- 4 単価
- 5 工期
- 6 分離発注

III 県営住宅の計画

- 1 県営住宅建設の基本方針
- 2 住宅の仕様
 - (1) 基本方針
 - (2) 設計の条件
- 3 標準設計計画
 - 3-1 建築
 - (1) 中層耐火構造（木造の避難時対策建築物含む）
 - (2) 木造（避難時対策建築物除く）
 - (3) 車いす使用者用住戸（中層耐火構造・木造共通）
 - (4) 外構
 - (5) 除却
 - 3-2 電気設備
 - 3-3 機械設備
 - 3-4 昇降機設備

（資料編）

- 資料1 公営住宅の予算
- 資料2 公営住宅の整備基準
- 資料3 公営住宅の床面積、共用部分及び容積率
- 資料4 「室内空気中の化学物質の濃度」の測定
- 資料5 とっとり健康省エネ住宅性能基準

鳥取県営住宅整備基準（交付金事業用）

I 目的

この基準は、鳥取県営住宅の建設整備に適用するものとし、設計等に係る基本的な事項を定めることにより、県営住宅整備事業の適正な執行を期することを目的とする。

II 設計積算基準等

1 設計

設計は、公営住宅法及び公営住宅等整備基準、関係法令、諸基準等を遵守し、仕様書は国土交通大臣官房官庁営繕部監修の標準仕様書を使用する。また、納まり等の詳細は公共住宅標準詳細設計図集第4版平成19年度版（以下「標準図」という。）を基本とする。

2 積算基準

積算基準は、鳥取県公共建築工事積算基準のほか、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の建築、電気設備及び機械設備積算基準による。

3 共通費

共通費の算定は鳥取県公共建築工事積算基準による。

4 単価

単価の採用は、鳥取県公共建築工事積算基準により、鳥取県「営繕工事設計標準単価表（市場単価を含む）」、刊行物（積算資料・建設物価）、見積の順とする。なお、刊行物の採用月数は起工月を基本とする。

5 工期

工期の設定は、設計者の作成する工程表などを参考に作成する。

ただし、県産木材の納入等その他特殊材料の使用により工期が不足する場合は、別途加算する。

6 分離発注

工事の発注に関しては、鳥取県県土整備部公共事業に係る分離・分割発注方針の発注基準で行う。

III 県営住宅の計画

1 県営住宅建設の基本方針

県営住宅は、市町村が公営住宅の供給・管理を一元的に担うことが望ましいという前提を踏まえつつ、現実的な対応として一定数の県営住宅の供給・管理を行い、住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃で賃貸することにより、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、以下の通り、居住水準向上を図る。

- 地域に根ざした住まいづくりの推進
- 地域環境整備への寄与
- 住環境の保持
- 住宅需要への的確な対応
- 住戸等の適切な性能の確保
- カーボンニュートラルに向けた省エネ化及び再生可能エネルギーの推進

2 住宅の仕様

(1) 基本方針

公営住宅の住戸の設計にあたっては、一定の居住水準を確保するものとする。また、長い将来に亘って水準を維持するものとなるようにするとともに、地球温暖化、長寿命、フレキシビリティ(可変性)、安全、衛生、美観、利便、地域、経済性を考慮した快適な住まいとなるよう設計する。

ア 公営住宅の居住水準

団地の住戸規模を計画する際、想定される入居者の世帯構成、家賃等を十分勘案して、最低居住面積水準などを勘案した適切な規模を供給する。

平成21年度から1戸当たりの住戸面積を80㎡以下とする基準は廃止になったが、国費は80㎡までを対象として交付されることを考慮し、住戸タイプ別の公営住宅法による床面積の基準は、以下の目安とする。

- ・ 1 D K・・・55㎡以下程度
- ・ 2 D K・・・60㎡以下程度
- ・ 3 D K・・・72㎡以下程度 (W-2のときは+3㎡ (階段床面積を考慮するため))
- ・ 4 D K・・・80㎡以下程度
- ・ 車いす住戸・・・72㎡以下程度 (3DKに準じる)

イ コスト計画

コストプランニングにおいては、設計数量、単価といった積算上の検討はもちろん、設計内容が居住水準や住宅性能水準の向上に資するものであるか検討を行いながら、併せて工期の短縮や施工性の向上等、公営住宅の社会的役割を理解して取り組む。

標準仕様を基本とするが、地球温暖化対策、県産材の使用、ライフサイクルコスト低減、ユニバーサルデザインに向けた取り組みを行う。

ウ PPP/PFI手法の活用

事業費の総額が、10億円以上となる場合、「鳥取県PPP/PFI手法活用の優先的検討方針」(平成28年3月29日策定)に基づき、民間事業者等が有するノウハウの活用を目的としたPPP/PFI手法での事業実施を検討する。

(2) 設計の条件

地域の住宅事情及び気候風土並びに住宅立地場所の特性等を的確に把握し、住宅の供給目的に応じて最小の費用で最大の効果が上がるように適切に整備計画を行う。

計画に当たっては、つぎの基準等を遵守する。

ア 法令等

- ・ 建築基準法、消防法
- ・ 公営住宅等整備基準(平成10年度建設省令第8号)、公営住宅整備基準について(技術的助言)(平成24年1月17日国住備第196号)(参酌基準)
- ・ 「鳥取県営住宅の設置及び管理に関する条例」及び「同条例施行規則」、「同条例施行要領」
- ・ 「製造物責任法」(平成6年法律第85号)
- ・ 「住宅の品質確保の推進等に関する法律」(平成11年法律第81号)に位置づけられた住宅の性能に関する評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)
- ・ 「建築物のエネルギー消費向上に関する法律」(平成27年法律第53号)第30条第1項第1号の建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準。
- ・ 「鳥取県福祉のまちづくり条例」(平成20年3月28日鳥取県条例第2号)

イ 基準等

- ・ 「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」(平成18年経済産業省・国土交通省告示第3号)及び「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25年国土交通省告示第907号)
 - ・ 「とっとり健康省エネ住宅認定制度要綱」に基づく、とっとり健康省エネ住宅性能基準(令和2年1月28日付第201900271095号鳥取県生活環境部長通知)
 - ・ 「長寿社会対応住宅設計指針について」(平成7年6月23日付け建設省住備発第63号)
- なお、老人又は身体障害者の入居を目的とする住宅を整備する場合にあつては、入居者の態様に従い、きめ細かな設計に努める。
- ・ 「共同住宅に係る防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」(平成13年3月23日付警察庁及び国土交通省策定、平成18年4月20日改定)

【公営住宅整備基準】

項目	基準	
温熱環境	外皮平均熱貫流率	とっとり健康省エネ住宅性能基準 (T-G1:U _A 値 \leq 0.48W/m ² K)
	相当隙間面積	とっとり健康省エネ住宅性能基準 (T-G1:C 値 \leq 1.0cm ² /m ²)
	一次エネルギー	一次エネルギー消費量(BEI \leq 0.8)
再生可能エネルギーの導入	太陽光発電設備を原則設置	
音環境	重量床衝撃音対策等級2(全構造共通)またはスラブ厚15cm以上(RC造) 透過損失等級(外壁開口部)等級2	
劣化の軽減	劣化対策(構造躯体等)等級3・・・RC造 " 等級2・・・木造	
維持管理への配慮	維持管理対策(専用・共用配管)等級2	
空気環境	ホルムアルデヒド対策(内装)等級3	
高齢者等への配慮(専用部分)	高齢者等配慮対策等級3	
高齢者等への配慮(共用部分)	高齢者等配慮対策等級3	
付帯施設	自転車置場、物置、ごみ置場等の設置	
付帯設備	台所、水洗便所、洗面設備、浴室、テレビ受信、電話配線を設置	

3 標準設計計画

3-1 建築

(1) 中層耐火構造(木造の避難時対策建築物*含む。)

※特記がない限り、仕様は共通とする。

ア 設計計画

- (ア) ベンチマーク及び基準線の設定 : 配置図に表示する。
- (イ) 外構仕上レベル : 配置図、外構図等に表示する。
- (ウ) 基準床高 : 断面図、矩計図等に表示する。
- (エ) 階高等
 - ・ 木造の避難時対策建築物 : 1階床高 : 450mm程度、階高2,750mm
 - ・ その他建築物 : 一般階高 2,700mm、最上階高 2,800mm(最大で50mm更に高くすることができる)
- (オ) 天井高
 - ・ 一般階居室は、コンクリート打放し下地に天井仕上材の直貼りとする。
 - ・ 最上階居室 : 2,400mm
 - ・ 洗面脱衣室、便所、ホール : 2,100mm
 - ・ 鴨居内法寸法 : 1,900mm以上
- (カ) 床下防湿 : ポリエチレンフィルム厚0.15mm敷きつめ
- (キ) 床下地仕様
 - ・ 木造の避難時対策建築物 : 木軸床組み
 - ・ その他建築物 : 内装プレハブ工法
- (ク) 壁下地工法
 - ・ 木造の避難時対策建築物 : 在来木軸下地
 - ・ その他建築物 : 在来木軸下地または軽量鉄骨壁下地
- (ケ) 壁構造 : 大壁を標準とする
- (コ) 天井下地工法
 - ・ 木造の避難時対策建築物 : 在来木軸下地
 - ・ その他建築物 : 軽量鉄骨天井下地工法
- (サ) 窓手摺り : 住宅性能表示制度に基づく高齢者配慮等級3に適合すること。
- (シ) ベランダ : ベランダの出は、壁芯々1,100mm以上、1,700mm迄とする。

イ 高齢対応設計

<共用部分>

- (ア) 地上から1階住戸への誘導は、階段とは別にスロープを設置する。(原則として勾配1/15以下)
- (イ) スロープの有効幅は、1,200mm以上とし、両側に手摺りを設ける。なお、手摺りの高さは、800mm程度とする。また、手摺りを中心に300mm程度の壁面は、粗面にしないこと。
 - ・ 屋外スロープ手摺りの材質等は、アルミ製樹脂被覆手すりφ34とする。
- (ウ) 共用廊下の有効幅は、1,400mm以上とし、アルコーブを設ける。
 - ・ 床仕上げは、長尺塩ビシート(防滑使用)とする。
 - ・ 腰壁の内側に設置する手すりは、アルミ製樹脂被覆手すりφ34とする。
 - ・ 直接外部に開放されている共用廊下の手摺は住宅性能表示制度に基づく高齢者配慮等級3に適合すること。
- (エ) 階段室は両側に手摺りを設置し、その有効幅は1,200mm以上及び高さは段鼻から750mm程度とする。なお、有効巾についてこれによりがたい場合は下記による
- (オ) 階段室型の屋内階段1,000mm以上とし踊場有効奥行1,400mm以上
- (カ) 階段室型以外の屋内階段1,200mm以上
- (キ) 階段室型以外の屋外階段900mm以上
- (ク) 共用階段手摺りの材質等は、アルミ製樹脂被覆手すりφ34とする。
- (ケ) 階段の踏面(T)と、蹴上げ(R)の関係 $550\text{mm} \leq T + 2R \leq 650\text{mm}$ 、 $240\text{mm} \leq R$
 - ※住宅性能表示制度に基づく高齢者配慮等級3に適合すること。
- (コ) 階段の踏面は、モルタル木鏝仕上げ(粗面)とし、段鼻にノンスリップタイルを貼り付け、雨水等の排水溝は設けない。
- (サ) 玄関ドアを引戸とした場合は、ドアの屋外床に泥溜排水溝+グレーチングを設ける。
 - ※(巾 : 200mm×長さドア巾+100mm程度とする。)
- (シ) 玄関廻りの寸法は棺桶の出入りに配慮すること。
- (ス) エレベーターは、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、「国土交通大臣の定める整備基準」で原則として住棟出入り口から各住戸の玄関に至るまでの垂直移動が2階分となる住宅(一般的には、地上階数3以上の住宅)に設置する。

＜住戸内＞

- (ア) 手摺りの取り付け：玄関、便所、浴室に手摺りの設置
- ① 玄関：木製の縦手すり長さ600mm（汎用品とする）
 - ② 便所
 - 木造の避難時対策建築物：便所は、木製φ35程度としL型600mm×700mm（汎用品）とする。
 - その他建築物：便所は、木製または、金属製樹脂被覆のL型600mm×700mm（汎用品とする）
 - ③ 浴室：ユニットバスの仕様による。
 - ④ 取付位置：「高齢者・身体障害者等の利用を配慮した建築設計標準」（多機能以外の便所の設計標準）を参考とする。
 - ⑤ その他：玄関、台所兼食事室、便所、洗面室、廊下の壁に、高さ800mmを中心に見付け120mmの木製化粧仕上げを行う。
- (イ) 床の段差解消：住戸内には原則、段差を設けない。（玄関上がりかまちとバルコニー出入口の段差を除く（車椅子対応住戸の場合は、20mm以下とする）。
- (ウ) 建具金物：レバーハンドル又は大型引き手（SUS製、高齢者対応）
- (エ) 水栓金具：レバーハンドル（洗濯機用、散水栓を除く）
- (オ) 便所：原則として、内法寸法で間口1,350mm、奥行1,350mm以上とするが、軽備な改造により介助スペースとなる部分を便器側方に確保できる配置の場合は、内法寸法で間口900mm、奥行1,400mm以上とする。
- (カ) 出入口：浴室以外の出入口は有効幅750mm以上（浴室は650mm以上）
- (キ) 通路：有効幅780mm以上

ウ 構造計画

- (ア) 地中梁の幅
- ・木造の避難時対策建築物：構造計算により算出された地中梁寸法とする。
 - ・その他建築物：原則、壁厚に関係なく250mmとする（壁式構造の場合）
- (イ) 本体躯体壁厚：構造計算により算出された壁厚。
- (ウ) 本体躯体スラブ厚：構造計算により算出されたスラブ厚。
- ・木造の避難時対策建築物：住宅性能表示制度に基づく重量床衝撃音対策等級2又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準に適合するスラブ厚。
 - ・その他建築物：住宅性能表示制度に基づく重量床衝撃音対策等級2又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準（相当スラブ厚15cm以上であること）に適合するスラブ厚。
- (エ) 外壁増打
- ・その他建築物：厚20mm（塩害対策：海岸線から直線距離2km以内の団地に適用する。）
- (オ) 床下ピット：機能上必要な場合は、ピット部分の範囲を極力狭め、スラブ型枠はデッキプレート（+断熱材）とする。

エ 地業工事

- (ア) 地業：再生砕石地業厚50～60mm、捨コン厚50mmとする。
- (イ) 砕石地業：本体接地床の土間、スロープ等について再生砕石厚100mm（地盤地質により調整）とする。
- (ウ) 床下ポリエチレンフィルム：厚0.15mm以上とする

オ 杭工事

- ・試験杭：プレボーリング工法の場合、試験掘削を行う。また、位置はボーリング箇所付近及び、建物の出隅部分等を標準とする。なお、試験に係る経費は積算しないこととする。

カ コンクリート工事

- ・ コンクリート強度（構造計算にて強度を検討する）

	設計基準強度	構造体強度補正值（S）
本体	捨コン 18N/mm ²	18N/mm ²
	構造躯体 ・ 木造の避難時対策建築物：（基礎、土間、スロープ等） 21N/mm ² ・ その他建築物：（基礎、壁、スラブ、土間、スロープ等） 21N/mm ² ・	(+3) (+6) 24, 27N/mm ²
外構	擁壁等（構造躯体を除く） 18N/mm ²	18N/mm ²

- ・ コンクリート打設時期に応じて強度補正を行うこと。
- ・ 住宅性能表示制度に基づく劣化対策等級3の基準を満たすこと。原則として、水セメント比50%以下とする。

キ 型枠工事

- ・ 曲面型枠等の単価については実勢単価と刊行物等を比較し実状に合ったものを採用する。
- ・ 外壁の室内側壁面には、断熱材＋合板厚12のパネルを使用し、内型枠兼用とする。

ク 鉄筋工事

- ・ 配筋は、標準図による。また、構造計算して配筋量を検討すること。

ケ 内装工事

(ア)内装工事における寸法表示：木材の断面指定寸法は、引き出し線で部材断面（横寸法×縦寸法）を示す場合は、ひき立て寸法とし、寸法線で部材寸法が記入する場合は仕上がり寸法とする。

(イ)木材：杉、桧は県産木材とする。

- ・ 木材

「杉又は桧 単一材 上小節」（縦寸法×横寸法）（仕上がり寸法）

- ・ 鴨居（和・洋） 35mm×78mm
- ・ 敷居 35mm×80mm
- ・ 廻り縁 35mm×19mm
- ・ タテ枠 見付25mm又は35mm
- ・ サッシ枠見付 35mm
- ・ 玄関枠見付 25mm

「杉又は桧 単一材 小節」（縦寸法×横寸法）

- ・ 廻り縁 35mm×19mm
- ・ 幅木 60mm×21mm
- ・ 畳寄せ 90mm×9.5mm
- ・ 押入部材「杉 単一材 小節」
パネル工法も検討の上、安価なものを採用する。

- ・ 棚

一般 框 80mm×30mm
奥付 19mm×35mm
根太 50mm×35mm @360mm
枕棚 框 80mm×30mm
奥付 19mm×35mm
根太 50mm×35mm @360mm

- ・ 間仕切り部材：原則として、パネル工法

コ 屋根工事

- ・ 勾配コンクリート鍍押さえの上金属板葺き（3寸勾配程度）とする。
- ・ 勾配屋根を一部陸屋根（階段室等）とする。
- ・ 周辺の状態を勘案し、景観対策を講ずる場合、日本瓦、又は、彩色セメント板葺きとすることができる。

サ 金属工事

(ア) 竖樋

- ・ カラーVPφ75～150とする。ただし屋根面積増による場合は、雨量計算により決定する。

(イ) 床下換気口

- ・ 換気有効面積計算を行い、ステンレス製防虫網付丸型φ100～150または角型とする。

(ウ) カーテンレール ・ SUS製ダブルレール

- ※コンロに隣接する窓には設置しない。

(エ) 物干し金物

- ・ アルミ自在型

(オ) ベランダ手すり

- ・ アルミ手すり

シ 軽量鉄骨壁下地及び軽量鉄骨天井下地

- ・ 共通仕様書による。

ス 金属製建具工事

<建具仕様>

(ア) 玄関戸

- ・ 原則マスターキーは作製しない。サムターン等にピッキング対策（CP認定品）を講じる。
- ・ 鍵の製作数は6個（公社1個＋入居者用5個）
- ・ 気密枠片面フラッシュ戸、ドアクロージャーⅠ型、錠前サムターン付シリンダー面付箱錠RーⅡ型、ドアスコープ、ドアガード、郵便受（内ボックス共）

(イ) アルミサッシ

- ・ 建具の高さは、腰高窓は1,300mm又は1,100mm、掃き出し窓は1,800mmとする。
- ・ 原則、一般規格寸法品とし、二重水切り及び網戸レール付とする。
- ・ サッシは、樹脂アルミ複合サッシ（ビル用）とする。
- ・ アルミ製網戸付（合成樹脂網）
- ・ 小窓は、原則として、滑り出し窓、突出し窓（室内側に網戸を設置）とする。
※ルーバー窓は使用しない。

(ウ) ガラス

- ・ 複層ガラスとし、透明ガラスFL3、型板ガラスFL4とする。
- ・ 空気層の厚みは、A10程度とし、とっとり健康省エネ住宅性能基準（T-G1）を満たすものとする。

セ 木製建具工事

<建具仕様>

- ・ 木製フラッシュ戸を標準とする。
- ・ 明かり取り面材は、アクリル樹脂板 t2とする。
- ・ ホールから取り付く洋室は、フラッシュ戸（t33）とし、和室の建具は戸襖（t30）襖（t19.5）とする。
- ・ 金物はステンレスとする。
- ・ 引手、取手、レバー等は大型とする。

ソ 仕上げ表（原則として以下を標準とする）

外部 仕上	屋根	金属板葺き		共用開放廊下	床：長尺塩ビシート(防滑) t 2.5		
	外壁	防水型複層塗材E	玄関扉	枠：スチール製	扉：スチール化粧鋼板（両面フラッシュ）		
	軒天	外装薄塗材E吹付	外部建具	樹脂アルミ複合サッシ（ビル用）			
設備	流し台L=1,500、コンロ台 L=700(又は750)、吊り戸棚 L=1,500、レンジフードW=750、水切棚SUS L=900程度、給湯器、洗面化粧台600型・鏡付、洗濯機防水パン800×640						
内部 仕上	室名	床	壁	一般階天井	最上階天井	備 考	
	玄関	長尺塩ビシート(防滑) t 2.5	腰下：杉板t12 腰上：珪藻土塗 (左官工事)	化粧PB	化粧PB		
	ホール	複合フローリング(木質系床材) t 12	腰下：杉板t12 腰上：珪藻土塗 (左官工事)	化粧PB	化粧PB		
	廊下	複合フローリング(木質系床材) t 12	打ち放し部分： コンクリート下地 クロス貼り	化粧PB	化粧PB		
	DK	複合フローリング(木質系床材) t 12	外壁廻り部分： 型枠兼用断熱材 打込パネル下地 クロス貼り 内装パネル部分： PB t 9.5下地 クロス貼り (洗面所、便所は 耐水PB)	打放の上ク ロス貼り	化粧PB	流し前 キッチンパネル 換気ガラリφ100 エアコン用スリーブφ75 換気扇（キッチン附属 品）	
	各居室	畳又は複合フローリング(木質系床材) t 12		打放の上ク ロス貼り	化粧PB	換気ガラリφ100 エアコン用スリーブφ75	
	洗面所	塩ビシート t 2		化粧PB	化粧PB		
	便所	塩ビシート t 2		化粧PB	化粧PB	棚 L型手すり	
	浴室	浴室ユニット：1216型（高齢者仕様）					
	押入	ラワン合板フラッシュ床パネルt35	ラワン合板T2 t 4.0	ラワン合板T2 t 2.5	中棚 枕棚 ラワン合板フラッシュ床 パネルt35		

※フローリングの床下地は、置床+パーティクルボード t 20とする。

※塩ビシートの床下地は、置床+パーティクルボードt20+ラワン合板 T1 t9 とする。

ただし、床下に配管等の敷設がない場合は、経済性も考慮して発泡プラスチック系の置床の使用も考慮する。

※巾木及び廻り縁は、納戸・便所・洗面所は塩ビ製、その他は木製とする。

(2) 木造（避難時対策建築物除く）

ア 設計計画

- ・ベンチマーク及び基準線の設定 : 配置図に表示する。
- ・外構仕上レベル : 配置図、外構図等に表示する。
- ・1階床高 : 地面から基礎上端までの高さは400mm以上とする。住宅性能表示制度に基づく劣化対策等級2に適合すること。
- ・各高さ : 軒高 ; 6,090mm程度、1階床高590mm程度、1階階高2,850mm程度、2階階高2,650mm程度
- ・天井高 : 居室、廊下、ホール ; 2,350mm以上、洗面・脱衣・便所 ; 2,100mm以上
- ・壁構造 : 大壁を標準とする。
- ・軒の出 : 600mm程度
- ・けらば : 300mm程度
- ・鴨居内法寸法 : 1,815mm以上
- ・階段幅 : 有効幅750mm以上（手摺の出10cm以下は、手摺がないものとして算定）
- ・屋根勾配 : 日本瓦葺 4/10、長尺カラー鉄板葺 3/10以上
- ・床下防湿 : ポリエチレンフィルム厚0.15mmを敷きつめ。
- ・テラス（物干し場） : 幅 2,730mm、奥行き 910mm、軒の出 600mm。
屋根材は、長尺カラー鋼板 t 0.4とする。

イ 高齢対応設計

(ア) 階段

- ・両側手摺り設置 : 木質材 $\phi 35\text{mm}$ H=750mm
- ・有効幅750mm以上（手摺の出10cm以下は、手摺がないものとして算定）
- ・手摺は、1、2階平行部分の出200mm、握り径35mm程度
- ・3路スイッチ（4路スイッチ）位置表示灯付
- ・階段に人影ができない照明の配慮をする。
- ・踏み板は、滑り止めのためルーター加工する。
- ・踏面寸法は195mm以上とする。（※建基令第23～27条（階段等）の基準に適合すること。）

<その他住戸内>

- ・中層耐火構造 イの2) の 高齢対応設計に同じ。

ウ 木材

県産材の使用 : 全ての桧及び杉材は、県産材証明制度による県産材を使用する。

※当面、松材は流通がないため使用しないこととするが、予算と比較し可能であれば使用してもよい。（寸法はひき立て寸法）

(ア) 軸組

- ・土台 : 桧 2級 120mm×120mm
- ・火打土台 : 杉 2級 90mm×45mm
- ・通し柱 : 桧 2級 120mm×120mm 「見え掛かりは上小」
- ・管柱 : 杉 2級 105mm×105mm
- ・間柱 : 杉 2級 壁仕上げにより調整(参考: 30mm×105mm)
- ・胴差し : 杉 2級 120mm×150mm～。幅120mmとし、高さは荷重状態、スパンを勘案し決定する。
- ・桁 : 杉 2級 105mm×150mm～。幅は105mmとし、高さは荷重状態、スパンを勘案し決定する。
- ・助梁 : 杉 2級 開口部1,800mmの場合 75mm×120mm
- ・頭つなぎ : 杉 2級 105mm×105mm
- ・筋違い : 杉 2級 35×105を標準とし、断面寸法は筋違い計算により決定する。

(イ) 床組

- ・梁 : 杉 2級 断面寸法は荷重状態、スパンを勘案し決定する。
- ・大引き : 杉 2級 105mm×105mm
- ・1階根太（和室） : 杉 2級 45mm×60mm@455mm内外
- ・1階根太（洋室） : 杉 2級 45mm×60mm@303mm内外
- ・2階根太（和室） : 杉 2級 60mm×105mm@455mm内外 スパン1間程度
- ・2階根太（洋室） : 杉 2級 60mm×105mm@303mm内外 //
- ・火打ち梁 : 杉 2級 90mm×90mm
- ・床束 : 杉 2級 105mm×105mm

(ウ) 小屋組

- ・小屋梁 : 杉 断面寸法は荷重状態、スパン及び梁間間隔を勘案して決定する。
- ・小屋束 : 杉 2級 105mm×105mm
- ・母屋 : 杉 1等 105mm×105mm

- ・棟木：杉 2 級 105mm × 120mm
- ・垂木：杉 2 級 60mm × 60mm（積雪荷重等を計算して45mm × 60mmとすることが出来る。）
- ・小屋筋違、雲筋違：杉 2 級 18mm × 90mm

(エ) その他

- ・野縁受け：杉 2 級 40mm × 40mm @910mm内外
- ・野縁：杉 2 級 40mm × 40mm @455mm内外（打ち上げ天井の場合+下地板 t 12)
- ・吊り木：杉 2 級 40mm × 40mm @910mm内外
- ・吊り木受け：90mm × 90mm以上、@910mm内外
- ・横胴縁：杉 2 級（内部）12mm × 75mm@260mm内外（外部）18mm × 45mm@450内外
- ・窓台、まぐさ：杉 2 級 105mm × 45mm
- ・屋根野地板：杉板材 t 12mm、又は、合板 T₁ t 12mm
- ・木ずり（ラス下）：杉板材 12mm × 90mm、又は、合板 T₁ t 12mm
- ・1階畳下地板：杉板 t 15mm ・2階畳下地板：ラワン合板 T₂ t 12mm
- ・1階押入床板（最下部）：合板 T₁ t 5.5mm ・押入、物入れ天井：合板 T₂ t 2.5mm
- ・上記以外の押入床板：合板 T₂ t 5.5mm ・押入、物入れ壁：合板 T₂ t 4mm

(オ) 造作材

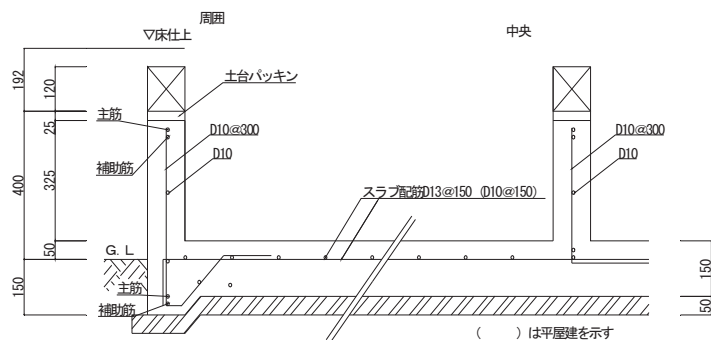
- ・敷居（掃き出し）：桧上小 105mm × 60mm
- ・敷居（腰窓）：桧上小 105mm × 45mm
- ・鴨居：杉上小（赤白）105mm × 45mm
- ・付鴨居：杉上小（赤白）30mm × 45mm
- ・畳寄せ：杉上小（赤白）27mm × 78mm
- ・巾木：杉上小（赤白）27mm × 63mm
- ・廻り縁（和室）：杉上小（赤白）45mm × 45mm
- ・廻り縁（洋室）：塩ビ製既製品
- ・階段 段板：集成材 t 35mm 蹴込み板：集成材 t 15mm
ささら桁：集成材 t 30mmまたは集成材（既製品）使用

(カ) 防腐処理：防腐措置を行う木部の範囲は、次による。

- ・土台、火打ち土台、大引、床束、根がらみ、根太
- ・地盤面から高さ1m以内の外壁廻り（外壁部の柱、界壁の柱、間柱、筋違い、下地板）、ただし、柱の室内側見えがかり部分は除く。
- ・風呂場、台所、洗面所、便所等、水がかりの恐れのある軸組（胴縁及び下地板を含む）及び床組（根太掛け等を含む）

エ 鉄筋コンクリート工事

- ・基礎形状（原則として、以下を標準とする）：ベタ基礎とし、一体の鉄筋コンクリート造とする。
- ・住宅性能表示制度に基づく劣化対策等級2の基準を満たすこと。原則として、水セメント比55%以下。



< 基礎断面図 >

オ 金属工事

- ・床下換気孔 : 換気用(基礎)パッキン工法
- ・ 樋 : カラー塩ビ φ60
- ・ 樋 : カラー塩ビ φ105/2

カ 仕上げ表(原則として以下を標準とする)

外部 仕上	屋根	日本瓦葺(JIS)			
	外壁	サイディングボード	建具	樹脂アルミ複合サッシ(住宅用)	
設備等		流し台L=1,500、コンロ台L=700(又は750)、吊り戸棚L=1,500、レンジフードW=750、水切棚SUS L=900程度、給湯器、洗面化粧台600型・鏡付、洗濯機防水パン800×640			
内部 仕上	室名	床	壁	天井	備考
	玄関	モルタル金ゴテ押え	腰下:杉板t12 腰上:珪藻土塗 (左官工事)	化粧PB	
	ホール・廊下	合板T1 t12の上複合フローリング(木質系床材) t12	腰下:杉板t12 腰上:珪藻土塗 (左官工事) 又はPB下地クロス貼り	化粧PB	
	炊事室 食事室	合板T1 t12の上複合フローリング(木質系床材) t12	PB(一部耐水)下地クロス貼り	化粧PB	流し前 キッチンパネル 換気ガラリφ100、 エアコン用スリーブφ75 換気扇(キッチン附属品)
	各居室	畳又は合板T1 t12の上複合フローリング(木質系床材) t12	PB下地クロス貼り	化粧PB	換気ガラリφ100 エアコン用スリーブφ75
	浴室	浴室ユニット:2㎡以上(1416型)(高齢者仕様)			
	洗面所	合板T1 t12の上塩ビシート t2	PB(一部耐水)下地クロス貼り	化粧PB	
	便所	合板T1 t12の上塩ビシート t2	PB(一部耐水)下地クロス貼り	化粧PB	棚 L型手すり
	階段室	木質系床材	PB下地クロス貼り	化粧PB	
	押入	合板T1 t5.5	合板T2 t4.0	合板T2 t2.5	中棚 枕棚

(4) 車いす使用者用住戸(中層耐火構造・木造共通)

ア 共用部について

- ・1階住戸に誘導するため戸別にスロープを設置する。(勾配1/15以下)
- ・スロープの有効巾は、1,200mm以上とし、両側に2段手摺りを設ける。手摺りの高さは、鳥取県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアルの傾斜路の手摺りの例による。
- ・その他は、(1)中層耐火構造 イ 高齢対応設計 1) 共用部分による。

イ 住戸内について

- 下記以外の事項については、(1)中層耐火構造標準仕様 ア 高齢対応設計 2)住戸内によるが、入居者が決まっている場合は障がいの状況に応じた設計に配慮する。
- ・玄関戸は、引戸とする。(スムード方式の引戸とし、取手は大型縦型とする。)
 - ・玄関外側へ泥溜排水溝(グレーチング蓋付)を設ける。
(巾=200, L=ドア巾+100mm程度とする。)
 - ・玄関に腰掛けを設ける。H=380~450, W=350, L=600程度とする。
 - ・手摺りの取り付け
玄関:縦型1カ所、横型1カ所 洗面所:必要に応じて取り付ける。
廊下、便所:横型
洗い場:横手摺りL=800、スライドバー兼用
浴室、立上り:L型 浴室入口外側:縦型手摺り
 - ・幅木は、H300mm程度とする。
 - ・洗面室には、平面大型鏡 H=900以上を取り付ける。

- ・床の段差解消：住戸内には原則、段差を設けない。ただし、車いすからの移乗に配慮する場合を除く。
- ・流し台は、車いす利用者が使用できる形式とし、水栓に手が届くよう配慮する。洗面台は、足元が奥まで入るように排水管等の位置に配慮した構造とする。
- ・流し前、吊戸棚の位置、高さについては検討すること。
- ・建具金物はレバーハンドル。引手、クレセントは大型とする。
- ・浴室は、短辺内法1,400mm以上、かつ内法面積2.5㎡以上とする。シャワーを設置。ユニットバスは1418型(身障者仕様)又は、1650×1650(車椅子自走仕様)程度を標準とする。
- ・浴室ドアは引戸(開口幅800以上)とし、入口に排水溝付仕様とする。
- ・便所は内法寸法 1,350mm×2,000mmを標準とする。
- ・出入口内法寸法は、800mm以上有効で引戸又は引込戸とする。
- ・スイッチの高さはH=1000とする。
- ・レンジフードのスイッチはリモコン式とする。

(5) 外 構

- ア 敷地の外構 : 敷地内高低差は、コンクリート擁壁を極力避け、緩勾配による盛り土・切り土とし植栽(グランドカバー、芝等)を施す。
- イ 集会所 : ・原則、木造平屋建てとする。
間取りは、広間、玄関、便所、湯沸室を設けると共に、収納の空間を確保する。(車椅子対応とする)
・モデル事業など特別な事情を除き、団地内戸数150戸未満のとき床面積70㎡以下、150戸以上のとき床面積100㎡以下とする。(※公営住宅必携 平成9年度版 P.111によるものであり、現行基準で定めはないが準用する。)
・団地内で利用するもののみならず、団地近隣地域の利用も配慮する。
- ウ プロパン庫 : LPG供給基準によること。
- エ 通路等
・アスファルト舗装：車道：A_s厚50mm、再生砕石厚150mmとする。
歩道：A_s厚40mm、再生砕石厚100mmとする。
・敷地内等において、雨水処理を確保する。
- オ 物置 : 面積は、3.3㎡/戸以下とし、構造は、原則として中層耐火構造の場合はRC構造(間仕切はCB)、低層構造(木造)の場合は木造とする。
木造の場合は、住戸内から使用できる扉は設置せず、屋外側の扉のみとする。
- カ ごみ置き場 : 分別収集を考慮し、関係機関と協議し衛生上及び管理面上考慮する。
- キ 自転車置き場 : 戸当たり1.5台確保する。(W=500/台とする)
- ク フェンス : 危険防止のために設置する場合は、高さ1,200mm程度とする。
- ケ 植栽 : 管理面、景観等を配慮した植栽とする。
- コ 駐車場 : 敷地条件によるが原則として、戸当たり1.5台とし駐車場の整備を行う。(駐車場区画番号を表示する
※戸建ては表示不要) (来客用及び予備スペースも含む。)

(6) 除 却

- ・除却建物及び近隣の状況を把握し、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、建設リサイクル法等に基づき適切な設計を行う。

3-2 電気設備

(1) 構内配電線路設備

引き込み柱以降の構内配線路は、架空線方式と地中線方式について総合的に判断し決定する。

(2) 動力設備

電動機の回路は、電動機1台ごとの専用分岐回路とし、短絡保護は原則配線用遮断器又は漏電遮断器とする。

(3) 電灯幹線設備

幹線の電源側配線用遮断器の定格電流は、原則として225A以下とする。

(4) 電灯コンセント設備

ア 照明器具全般

- ・照明は、LEDが交換できる器具を標準とし、入居者で交換し易い直管LEDランプ形、又は、LED電球形とする。交換LEDがユニット化された器具が、故障したときは、県(公社)で交換する。
- ・LED器具は、調色機能不要、調光機能不要(常夜灯などの切り替えが必要な器具を採用する場合は、プルスイッチによる最小限の段調光機能は可能)、リモコン不要(車いす住戸の照明器具で最小限の段調光のために必要なものは可能)、センサースイッチ不要(玄関屋外灯、共用屋外灯、共用階段及び共用廊下灯では可能)

イ 各戸及び集会所

- ・電灯分電盤は原則として、主幹ELB40Aまたは50A、分岐20A×必要数+予備2回路(場合によっては予備1回路)とする。
- ・電話又はテレビの直列ユニットを設置する場合は、コンセントと同一ボックスに納める。

【住戸】

	コンセント箇所数	照明器具	その他
各居室	3 : 2口 (※6畳未満は2ヶ所) 1 : エアコン専用1口	引掛け埋込ローゼッド ※器具は入居者設置	TVアウトレット 住宅用防災警報期 (煙感知) 緊急通報装置
台所兼 食事室	2 ~ 3 : 2口 1 : 冷蔵庫専用E端子付2口 1 : 電子レンジ専用E端子付2口 1 : トースター専用2口 1 : エアコン専用1口 1 : ガス漏れ警報器用1口 1 : レンジフード用1口	1 (キッチン流元灯)コンセント付 1 (露出型直管LEDランプのキッチンベースライト) 又はLED一体型シーリングライトのどちらか 安価な器具	TVアウトレット 電話配管 住宅用防災警報期 (熱感知) 緊急通報装置
L D K	居室、台所兼食事室に準ずる。 ※明らかに1室の場合のエアコン専用コンセントは1口	・居室相当と台所兼食事室相当に各1台照明器具を設置できるようにし、仕様はそれぞれの室による。	居室、台所兼食事室に準ずる。
浴室	1 : 換気扇用1口	1 (ユニットバス付属)	緊急通報装置
便所	1 : 便座専用E端子付1口 1 : 換気扇用1口	1 (ダウンライト)	緊急通報装置
洗面所	1 : 洗面化粧台用1口 1 : 洗濯機専用E端子付2口	1 (小型シーリング防湿タイプ)	
玄関	1 : 2口	RC造 : 1 (ダウンライト) 木造 : 1 (ダウンライト) 1 (玄関屋外灯)明るさセンサー付 ・ダウンライトは、照度計算により、他の器具も可能	緊急通報装置
廊下	適宜 : 2口	適宜 (ダウンライト)	
納戸	物入相当 : なし 居室相当 : 2 : 2口	物入相当 : 1 (ダウンライト) 居室相当 : 引掛け埋込ローゼッド ※器具は入居者設置	
階段室		適宜 (階段用ブラケットライト)	
木造屋外 倉庫		1 (直管LEDランプベースライト)	
その他	1 : ガス給湯器用		

- ・玄関戸付近 (内・内) に3路スイッチ (位置表示灯付) を設置する。
- ・車椅子使用者用住戸には電動車椅子のためのバッテリー充電用コンセントを設ける。

【集会所】

	コンセント箇所数	照明器具	その他
集会室	適宜 : 2口 適宜 : エアコン専用1口	適宜 (露出型直管LEDランプのベースライト)	TVアウトレット
湯沸し室	適宜 : 2口 1 : 冷蔵庫専用E端子付2口 1 : 電子レンジ専用E端子付2口 1 : ガス漏れ警報器用1口 1 : レンジフード用1口	1 (キッチン流元灯)コンセント付 1 (直管LEDランプのキッチンベースライト)	住宅用防災警報期 (熱感知)
便所	1 : 便座専用E端子付1口 1 : 換気扇用1口	1 (ダウンライト)	緊急通報装置
玄関	1 : 2口	1 (ダウンライト) 1 (玄関屋外灯)明るさセンサー付 ・ダウンライトは、照度計算により、他の器具も可能	
倉庫		1 (露出型直管LEDランプのベースライト)	
その他	1 : ガス給湯器用		

- ・玄関戸付近 (内・内) に3路スイッチ (位置表示灯付) を設置する。

ウ 共用階段、廊下等

- ・塩害を考慮した器具を選定する。
- ・節電を考慮したスイッチ回路及び位置の検討を行う。
- ・共用階段、共用廊下は、防雨型器具とし、明るさセンサー付き(常灯時間設定可能)、及び、人感センサー付き(点灯時間設定可能)とし、センサー類は、内蔵型又は別置型を適宜採用する。
- ・非常用照明兼用になるLED器具は、国土交通大臣認定品とする。

エ 自転車置場等

- ・側面に自動点滅器を設置し、タイマーによるON・OFFを行う照明を設置する。

(5) スイッチ

- ・電灯壁付スイッチは、大型スイッチ(位置表示灯付き)とする。
- ・換気扇スイッチは、大型スイッチ(動作表示灯付き)とする。

(6) 構内弱電線路設備

- (1)の構内配電線路設備と同じように決定する。

(7) 電話配管配線設備

- ・配線は、電子ボタン電話用ケーブル2pを使用し、モジュラージャックを取り付ける。

(8) 光ケーブル用配管設備

- ・端子盤からモジュラージャックまで空配管とする。

(9) テレビ共同通信設備

- ・居室各1箇所設置する。(ボックスはコンセントと同一とする)
- ・衛星放送受信設備に対応できるケーブル、分岐器、直列ユニット等を使用する。
- ・基本的に、日本海ケーブルネットワークの放送区域は、CATV対応とし、これ以外の区域では、共聴アンテナも可能とする。BS・CSは、入居者負担(自治会等)とする。
- ・落雷事故等の安全対策として共同アンテナを団地内に設置する場合、アンテナ直下の位置に保安器を設置する。なお、複数棟の木造住宅等に架空により配線する場合は更に住棟毎に保安器を設置する。
- ・地区有線用設備は建築場所に応じて設置する(空配管)。
- ・木造の場合は、アンテナ及びCATVのいずれにも対応できるようにアンテナ受け金具の設置及び配管等をしておく。

(10) 高齢者対応設計

ア 緊急通報装置及びインターホン設備等(高齢者対応)

- ・セキュリティインターホン型式とする。
- ・戸外への通報で、押しボタンは玄関、浴室、便所(ひも付き)とし、居室はコード付き押し釦とする。
- ・玄関チャイム2点打、音量調整付を設置する。

イ 各居室に設けるコンセントのうち、1ヶ所はH=500とする。(高齢者対応)

(11) 共用屋外灯

- ・防雨型LED器具の壁付型、又は、ポール型とし、明るさセンサー付き(常灯時間設定可能)とする。
- ・ポールは地上高3~4.5Mのものとする。
- ・LED器具は、極力県内産を使用し、LED一体型器具も可能とする。

(12) ガス漏れ警報器

- ・各戸にガス警報器用の受け口を取り付ける。(機械本体は入居者負担)
- ・都市ガスについては、ガスメーターより警報器まで空配管を設ける。(マイコンメーター対応)

(13) 火災警報器

- ・キッチンには熱式、その他の居室は煙式を設置する。
※住戸内に階段がある場合は、階段に煙式を設置する。

(14) 太陽光発電設備

共同住宅及び長屋住宅に原則設置し、発電した電力は、全て売電する。

※FIT制度の導入は行わない。

※勾配屋根の上に太陽光発電設備を設置する場合は、落雪に配慮し、雪止めネット等設置する。

※太陽光発電設備の仕様については、コスト縮減を図るとともに、安全性、耐久性の面から決定すること。

ア 陸屋根

屋根面積 (㎡) あたり0.1KWを目安とする。

イ 勾配屋根

発電有効屋根面積 (㎡) あたり0.1KWを目安とする。

3-3 機械設備

(2) 機械設備全般

・各戸

	給水設備	ガス設備	部品
	水栓箇所	ガス栓箇所	
各居室			
台所兼 食事室	湯水混合栓 1	ガスコンロ用 1	
浴室	湯水混合栓 1 (UB付属品)		換気扇 (UB付属品)
便所	ロータンク便器		便器一式 (手洗い器付) 換気扇
洗面所	洗面化粧台 湯水混合栓 1 洗濯機 水栓 1		洗面器具一式
玄関			
その他	給湯器20号 屋外設置 RC : ガーデンパン付立水栓1 ゴミ置場用立水栓 1 木造 : ガーデンパン付立水栓1	給湯器用 1	

(3) 給水設備

ア 給水方式

(ア) 2階建て住宅 直結給水方式とし個別に元メーターを設置する。

(イ) 3階建て以上

・鳥取市水道局管内

水道事業者の基準により、受水槽を設けなくて、直結直圧給水方式※にて各戸へ給水する。各戸に子メーター (県) を設置する。また、集中検針とする。

・米子市水道局管内

水道事業者の基準により、受水槽を設けなくて、直結直圧給水方式※にて各戸へ給水する。各戸に元メーター (市) を設置する。

・上記以外

水道事業者の基準により、受水槽を設け、加圧給水方式にて各戸へ給水する。また集中検針とする。

※水道局との協議により、直結直圧方式により難しい場合は、直結増圧方式又は加圧給水方式等の給水方式にすることもできる。

イ 給水量の算出

・対象人員 戸当たり人数 : 2DK→3.5人、3DK→4人

・一日の使用水量 200リットル / 人・日

・時間平均給水量 使用水量リットル / d × 1 / 24 = 時間平均水量 ℓ / h

・時間最大給水量 時間平均給水量 × 2 = 時間最大給水量 ℓ / h

・瞬時最大給水量 時間平均給水量 × 4 ÷ 60 = 瞬時最大給水量 ℓ / min

ウ 受水槽

・容量 : 1日使用水量 × 1/2又は水道事業者の基準による

・仕様 : 一体型FRPタンク、保温型 (容量が10m3未満)

- パネル型FRPタンク、保温型・2槽式（容量が10m³以上）
- ・満水、減水警報装置付（復旧方法は設計時に検討）
- ・周囲にフェンスを設置

エ 加圧給水装置

- 加圧ポンプは、吐出圧力一定制御方式または末端圧力推定制御方式とする。
- 吐出量：瞬時最大負荷流量 $Q=19N^{0.67}$ [L/min] (N:~600戸の場合)、 $Q=42N^{0.33}$ [L/min] (N:~10戸の場合) 赤水対策品・自動交互運転方式・手動切替スイッチ・凍結防止ヒーター・制御盤付属
- ・警報器（回転灯）

オ 配管

- (ア) RC造 一般配管：共用 SGP-VB(水道局の基準を優先する)
：住戸内 床下ころがし 保温被覆付ポリエチエン管
1F床下 SGP-VB
- (イ) 木造 一般配管：住戸内 保温被覆付ポリエチエン管
屋外露出管：SGP-PB（給湯器廻りは保温チューブ被覆）
- (ウ) 埋設配管：HI-VP又はPE
- ・土間下配管は、行わないこと。
 - ・保温は、国土交通省標準仕様とするが、安価な工法を優先して採用する。

カ その他

- ・ポンプ室は防音対策のため別棟とし、離隔をとる。

(3) 排水設備

ア 排水方式

- ・自然流下式 勾配がとれない場合は、地盤高を上げる等考慮する。

イ 配管

- (ア) RC造 一般配管：共用 VP 住戸内 VP
- (イ) 木造 一般配管：住戸内 VP
- (ウ) 埋設配管 VP
- ・防火区画貫通する場合は、耐火VPとする。
 - ・屋外排水で勾配が1/100とれてない場合、卵形管の使用を検討する。
 - ・ベランダ等通風の無いところに通気を取り出す場合は、通気弁を使用する。
- (エ) スリーブ 居室毎に1箇所ずつエアースリーブを設ける。

ウ 汚水樹、雨水樹

- ・重量車輛(8tを超える)進入部：現場打ち、MHA蓋
- ・普通車程度進入部：塩ビ小口径樹（防護蓋付）
- ・車輛の入らない場所：塩ビ小口径樹

(4) 給湯設備

ア 給湯箇所

- ・台所：レバー式混合栓
- ・浴室：ユニットバス付属品、浴槽洗い場兼用シャワー付混合栓サーモ付
- ・洗面化粧台：レバー式混合栓

イ 給湯方式 局所式

- ウ 熱源機器 ガス給湯器20号 ※追い炊き機能無しとする。
※排熱回収型の場合ドリ管は樋まで敷設する

- エ 配管 保温被覆付ポリエチエン管
※中耐の1階床下は、SGP-HVA

(5) ガス設備

ア 器具

- ・台所：ヒューズ付2口カラン

イ 配管

- ・都市ガス：供給ガス会社の基準による。
- ・LPG：一般配管SGP（白）、土中配管ポリエチレン管

(6) 衛生器具設備

- ・洋風便器：ロータンク密結型、蓋付き便座
- ・洗面化粧台：600型(化粧鏡1面、蛍光灯付)、陶器製、レバー式混合水栓

(7) 換気設備

ア 局所換気

- ・台所：シロッコファンとする。（工事は建築に含める）
- ・浴室、洗面所：天井換気扇
- ・便所：パイプファン、シャッター付

イ 全体換気

- ・原則、第3種換気(場合により第2種換気)設備を設置し、給気(排気)は各居室の外部建具上の換気ガラリφ100×1で行う。また、換気回数は原則0.5回/hとする。

ウ ピット内換気

- ・通気パイプ（自然換気）を設ける。

3-4 昇降機設備

(1) エレベーターの基準

- ・住宅用一般乗用9人乗り(トランク付き)の福祉対応型
- ・(車椅子対応、視聴覚障がい者対応)

ア 一般仕様(機械室なし方式)

- ・制御方式 可変電圧可変周波数制御方式(インバーター制御方式)
- ・操作方式 方向性乗合全自動方式
- ・積載量 600kg
- ・速度 45m/min
- ・各階強制停止 無
- ・戸開閉方式 電動2枚戸片開き式
- ・出入口寸法 幅800mm、高さ2,000mm程度
- ・かご内寸法 間口1,050mm、奥行1,520mm程度
- ・管制運転 地震時管制運転(S波、P波感知器付)
停電時自動着床装置
- ・その他 建築基準法に準じる

イ 車椅子仕様

- ・意銘板、車椅子用操作盤(かご内2箇所)、車椅子専用乗場ボタン、手摺(側面2箇所)、鏡(ステンレス製)、光電装置(2光軸)、自動着床修正制御、車椅子用戸開時間制御、キックプレート(ステンレス製：H=300mm程度)

ウ 視覚障害者仕様

- ・音声合成自動放送装置(乗場、かご共)、点字銘板、かご床マット(感触マット)
- ※ただし、かご内の音声に乗場で聞こえる場合、音声合成自動放送装置はかご内のみとする。

(2) 非常通報(インターホン)

- ・非常時の連絡先は昇降機メンテナンス契約に含めることとし、遠隔監視サービスインターフェイス(電話回線利用)により行う。

- ・作業所設置工事費：農山漁村向公営住宅に作業場を設ける場合
- ・耐久性向上工事費：木造住宅の耐久性向上に係る基準に適合する場合
- ・スライド条項等適用工事費：契約更改により工事請負額を増額した場合
- ・その他特別の事情がある場合
- ①離島等遠隔地であるため資材の運搬距離が長い等の理由により工事費が増額する場合
資材の運搬距離が長い等の理由により、それぞれの地域別の標準工事費を上回る費用分
- ②塩害、風害、騒音等の対策により工事費が増額する場合
塩害を対象とする団地は海岸線から直線距離2km以内とする。
- ③地形の特殊性、法令等の指導により通常の工事を上回るもの
例)棟の分割(通常の線形平面の工事費との差額)
軟弱地盤、液状化による特殊基礎((1)の限度額を超える部分の工事費)
- ④電波障害対策
共視聴アンテナ設置費が上限。CATV工事費等を比較し安価なものを採用する。
- ⑤将来の高齢化社会に対応した仕様、設備
イ)手摺り設置費(浴室内、浴室出入口、便所、玄関、階段を除く。ただし、脱衣所、洗面所、廊下については、下地処理分を除く。)
ロ)連絡用ブザー等配線のための配管工事費
ハ)高齢化対応の浴室・浴槽設置費(通常の一般型UB設置費との差額)
ニ)福祉型エレベーター(通常のエレベーターとの差額)
- ⑥耐震性向上のための免震構造等の工事
イ)免震構造、制震構造
ロ)構造計算上の安全係数割増(防災拠点に立地する場合又は防災施設と併設する場合に限る)
- ⑦防災施設を設置工事
イ)非常災害時生活用貯水槽
ロ)備蓄倉庫
ハ)避難経路となる屋外通路等の整備
- ⑧渇水対策：渇水が問題となる地域において、渇水期の水使用削減を図るための工事費
- ⑨環境共生のための設備
イ)太陽光発電設備(共用部分、共同施設のためのもの)
ロ)太陽熱利用給湯設備(配管、架台、共同施設向け給湯用パネル)
ハ)雨水貯留・利用施設
ニ)高气密・高断熱仕様とするための工事
- ⑩特別規模増によらない規模造：過疎地域において地域活性化のために建設される場合
- ⑪雪害防除部分の工事費
雪害防除の特例加算の限度額を超える部分の工事費
- ⑫景観向上及び住文化育成
イ)勾配屋根、ロ)住棟の雁行、ハ)壁面のレリーフ、ニ)電線の地中埋設、ホ)その他特に景観に考慮したもの
- ⑬建替事業の仮住居の整備：仮住居設置に係る費用
- ⑭工事中の予測されない災害
- ⑮リサイクル資材の活用：リサイクル資料と通常資材との差額
- ⑯防犯性向上のための設備：ピッキング防止の玄関扉の錠、補助錠の設置(通常のものとの差額)
- ⑰その他特別の事業のため工事費が増額する場合

ウ 特定工事費：

- ①測量試験等(工事实施のため必要な測量、試験、調査、設計)に要する費用
- ②既設公営住宅の除却費(除却後に公営住宅等が整備される場合)
- ③団地内の道路、緑地、給・排水(処理)施設の工事費(敷地造成費を含む)
- ④PPP/PFI手法の導入可能性調査に要する費用

エ 共同施設整備費：団地単位で共同使用する施設(駐車場を除く)に係る整備費

- ①児童遊園、②集会所、③管理事務所、④広場及び緑地、⑤通路、⑥立体的遊歩道及び人工地盤施設、⑦高齢者生活相談所、⑧その他(子育て支援施設、生涯学習センターなど)

オ 単県費(嵩上げ)

- ①交付金対象外工事は、交付金対象事業費を超える嵩上げ部分。
- ②公営住宅整備等事業で効果促進事業となるのは、駐車場整備費・移転費・用地取得費、非現地の除却費等。

(資料2)

○公営住宅等整備基準

制定 平成10年4月21日 建設省令第8号
最終改正 平成23年12月26日 国土交通省令第103号

第一章 総則

(趣旨)

第1条 この省令は、公営住宅及び共同施設（以下「公営住宅等」という。）の整備に関する基準を事業主体が条例で定めるに当たって参酌すべき基準を定めるものとする。

(健全な地域社会の形成)

第2条 公営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

(良好な居住環境の確保)

第3条 公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

(費用の縮減への配慮)

第4条 公営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

第二章 敷地の基準

(位置の選定)

第5条 公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。

(敷地の安全等)

第6条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

第三章 公営住宅等の基準

第一節 公営住宅の基準

(住棟等の基準)

第7条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

(住宅の基準)

第8条 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。

2 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

3 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

4 住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。

(住戸の基準)

第9条 公営住宅の一戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25㎡以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りで

ない。

- 2 公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。
- 3 公営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。

(住戸内の各部)

第10条 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。

(共用部分)

第11条 公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

(附帯施設)

第12条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

- 2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

第二節 共同施設の基準

(児童遊園)

第13条 児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。

(集会所)

第14条 集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

(広場及び緑地)

第15条 広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

(通路)

第16条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

- 2 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。

○公営住宅等整備基準について（技術的助言）

平成24年1月17日 国住備第196号

公営住宅等整備基準については、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成23年法律第37号）による公営住宅法の一部改正に伴い、公営住宅法施行規則及び公営住宅整備基準の一部を改正する省令（平成23年国土交通省令第103号）により、従来の公営住宅等整備基準を改正し、事業主体が公営住宅等の整備に関する基準を条例で定めるに当たって参酌すべき基準としたところである。

この条例の制定に際し、新たに建設される公営住宅の基準については、下記の内容を目安としつつ、気候、風土、住宅事業その他の地域の実情を勘案し、適切な基準を定められたい。

なお、事業主体が条例で定める基準に適合させるためなど必要な場合は、特例加算の活用が可能となっていることに留意されたい。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても本内容について周知されたい。

記

- 1 公営住宅等整備基準公営住宅等整備基準（以下「整備基準」という。）第8条第2項の措置は、原則として、住宅が住宅の品質確保等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」といおう。）第5の5の5の1（3）の等級4の基準を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は、等級3の基準を満たすこと。
- 2 整備基準第8条第3項の措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1（3）イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4（3）の等級2の基準を満たすこと。
- 3 整備基準第8条第4項の措置は、住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級3の基準（木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級2の基準）を満たすこと。
- 4 整備基準第8条第5項の措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1（3）及び4-2（3）の等級2の基準を満たすこと。
- 5 整備基準第9条第3項の措置は、公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1（2）イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同（3）ロの等級3の基準を満たすこと。
- 6 整備基準第10条の措置は、住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1（3）の等級3の基準を満たすこと。
- 7 整備基準第11条の措置は、公営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2（3）の等級3の基準を満たすこと。

○鳥取県営住宅の設置及び管理に関する条例

昭和34年12月25日
鳥取県条例第49号
改正公告：平成24年12月21日

（整備基準）

第2条の3 県営住宅等は、次に掲げるところにより、整備するものとする。

- (1) 周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するようにすること。
- (2) 安全、衛生、美観等を考慮するとともに、県営住宅の入居者等の年齢、性別、障がいの有無等にかかわらず、便利で快適に居住し、又は利用できるようにすること。
- (3) 県産材（県内の森林で伐採された原木を県内で加工した木材をいう。）の使用に努めることにより、環境との調和及び地場産業の振興に配慮すること。
- (4) 設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減を図ること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、規則で定める基準に従うこと。

○鳥取県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則

昭和37年12月27日
鳥取県規則第70号
改正公告：平成24年12月21日

（整備基準）

第1条の2 条例第2条の3第5号の規則で定める基準は、別表第1のとおりとする。

別表第1（第1条の2関係）

- 1 位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地を避けるとともに、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定すること。
- 2 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺地域の良好な居住環境に必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーを確保するとともに、災害、公害等による居住環境の阻害を防止することを考慮して配置すること。

- 3 住宅は、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講ずること。また、再生可能エネルギーを発電等に利用するよう努めること。
- 4 一の住戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上とすること。ただし、共用部分に共同して利用することができる台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。
- 5 敷地内に必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設けること。また、これらの附帯施設は、入居者の衛生、利便性及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮すること。
- 6 共同施設のうち児童遊園、集会所並びに広場及び緑地は、入居者の利便を確保するとともに、入居者相互間及び入居者とその周辺の地域の住民との間の交流が促進されるように配慮すること

○鳥取県営住宅等に係る整備基準

平成25年2月26日施行
令和4年4月1日改定

（趣旨）

第1条 鳥取県営住宅等の整備は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）第5条第1項及び第2項の規定に基づき定めた鳥取県営住宅の設置及び管理に関する条例（昭和34年鳥取県条例第49号）第2条の3及び鳥取県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則（昭和37年鳥取県規則第70号）第1条の2（別表第1）その他建築関係法令に定めるもののほか、この基準の定めるところに従い行うものとする。

（整備の基準）

第2条 県営住宅及び共同施設は、次表の左欄に掲げる項目に応じ、右欄の基準とする。

項目	整備基準
1 敷地の安全対策等	（1）敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講ずること。 （2）敷地内に、雨水及び汚水を有効に排出する、又は処理するために必要な施設を設けること。
2 住宅の省エネルギー対策	とっとり健康省エネ住宅認定制度要綱（令和2年5月18日施行）第2条第1項（5）の規定に基づく性能区分TG-1の基準
3 住宅の床及び外壁の開口部の遮音対策	原則として、評価方法基準第5の8の8-1（3）イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4（3）の等級2の基準。
4 住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。）及びこれと一体的に整備される部分の劣化対策	原則として、評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級3の基準（木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級2の基準）。
5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管の維持管理対策	原則として、評価方法基準第5の4の4-1（3）及び4-2（3）の等級2の基準。
6 住宅の各住戸の設備等	（1）台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設けること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合においては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。 （2）原則として、評価方法基準第5の6の6-1（2）イ②の特定建材を使用する場合には、同（3）ロの等級3の基準。
7 住戸内の各部の高齢者等配慮対策	原則として、評価方法基準第5の9の9-1（3）の等級3の基準。
8 通行の用に供する共用部分の高齢者等配慮対策	原則として、評価方法基準第5の9の9-2（3）の等級3の基準。

9 共同施設	児童遊園	位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便性及び児童等の安全性を確保した適切なものであること。
	集会所	位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便性を確保した適切なものであること。
	広場及び緑地	位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものであること。
	敷地内の通路	(1) 敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便性、通行の安全性、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的な配置であること。 (2) 階段には、高齢者等の通行の安全に配慮し、手すりを設けること。また、傾斜路を併設すること。

(資料3)

公営住宅の床面積、共用部分及び容積率

- 床面積
- (1) 公営住宅の総面床積
住戸専用床面積（整備基準第9条に定める面積を示す。）に共用部分の面積（但し、バルコニー面積は1/3とする。）を加えたものとする。
- (2) 戸当たり床面積
当該住戸専用面積にバルコニー面積1/3を加え、バルコニーを除く共用部分を住戸専用面積で按分した面積を加えたものとする。小数点以下第1位の値とし、小数点以下第2位以下は切り捨てる。
→戸当たり床面積は標準建設費の算定に用いる平均床面積とする。

注：以下2点は住戸専用面積に含める

- ・パイプシャフト及びメーターボックスのうち住戸専用部分からのみ点検するもの
- ・バルコニーに設置する物置

- 共用部分 共用部分は、次に掲げる部分とする。
なお、共同施設及び共用部分で特例加算として交付金を受ける部分については、床面積に算入しない。

- (1) バルコニー
住戸に附属するもの及び専ら避難の用に供するものをバルコニーとして含める。
- (2) 共用廊下、渡り廊下
住戸の玄関前ポーチを含める。
共用廊下に面する出窓（地袋を有するもの等建築基準法上の床面積であるものを除く）については、外壁の中心線より外側の部分を含める。
- (3) 共用階段、スロープ
最下階の階段下部分（住棟と一体的に工事を行う場合に限る）を含める。
- (4) 住棟玄関ホール、出入口等
庇線より内側で、両側が壁又は手すり等で囲まれている部分を含める。
- (5) エレベーター
エレベーターホール、エレベーターシャフト（停止階に限る）、機械室（機械室に通じる階段で屋根を有するもの）を含める。
- (6) パイプシャフト、メーターボックス
共用廊下等の共用部分から点検するものを、共用部分に含める。
- (7) 物置等
共用部分（バルコニーを除く）又は住棟外からのみ使用する形態のものを含める。
- (8) 電気室、受水槽室、自転車置場、ごみ置き場等
住棟内に設置するものに限り含める。

【算定方法及び考え方】

- ①共用物置等（上記に掲げる設備機器の設置目的のスペースを除く。）は共用部分ではない。
- ②屋外階段（開放）の床面積算定は、階段室内において上記共用部分に該当しない箇所がある場合はその面積を階段室の床面積から除した値とする。

○近傍同種の家賃算定に用いる容積率及び敷地面積

- ・容積率は、公営住宅の総面積を総敷地面積で除して算出する。
- ・この場合、当該住宅の家賃構成要素とすることが不適切であると考えられる次にあげる施設（共同施設）の敷地に相当する部分は敷地面積に含まない。

家賃とは別に料金徴収する若しくは地域に開放された共同施設の敷地に相当する部分を除く。

(1) 通路

- ・専ら通過交通処理を目的とした公道に準ずる通路
- ・地域に開放されている児童遊園、広場及緑地、別棟建ての集会所及び高齢者生活相談所に至るために設置された通路
- ・団地の外面に面して整備される歩道上の空地

(2) 緑地

- ・広場としての機能を有するもの（その他の団地内の植栽部分は算入可）

(3) 児童遊園

(4) 駐車場

(資料4)

「室内空気中の化学物質の濃度」の測定

- ・工事完了後に化学物質の濃度測定を行い、半期に一度国へ報告は不要になった。
- ・測定戸数は、建設戸数又は大規模改善戸数の一割以上（10戸未満の場合は1戸以上）で、各住戸2室以上とすること。（例：測定戸数3戸/全戸数24戸、測定室数3戸×2室=6

(資料5)

○とっとり健康省エネ住宅性能基準

令和2年1月28日 制定
令和4年2月1日 改定

4 とっとり健康省エネ住宅性能基準

- (1) 住宅の新築を行う場合にあつては、次の表の左欄に掲げる性能区分に応じ、それぞれ同表中の中欄及び右欄に掲げる数値以下であること。

性能区分	外皮平均熱貫流率 (UA値) [W/m ² K]	相当隙間面積 (C値) [cm ² /m ²]
T-G1	0.48	1.0
T-G2	0.34	1.0
T-G3	0.23	1.0

- (2) 住宅の改修を行う場合にあつては、改修後の外皮平均熱貫流率が0.48以下であること。この場合において、相当隙間面積は1.0以下であることを推奨する。
- (3) 日射取得及び内部結露防止その他必要と認められる基準については別に定める。