

資料 13 基本設計図書

成果物	部数	備考
1. 建築（総合） 【建築（総合）基本設計図書】 ・設計説明書 ・敷地案内図 ・建物配置計画図 ・面積表及び求積図 ・住戸タイプ別配分略図 ・仕上概要表 ・配置図 ・平面図（各階） ・断面図 ・立面図（各面） ・矩計図（主要部詳細） ・外構計画図 ・色彩計画書 ・工事手順書 ・仮設計画概要書 ・全体工程表 【工事費概算書】	2 部                   1 部	A 3                   A 4 ファイル
2. 建築（構造） 【建築（構造）基本設計図書】 ・構造計画説明書 【工事費概算書】	2 部  1 部	A 3  A 4 ファイル
3. 電気設備 【電気設備基本設計図書】 ・電気設備・昇降機計画説明書 【工事費概算書】	2 部  1 部	A 3  A 4 ファイル
4. 機械設備 【給排水衛生設備基本設計図書】 ・給排水衛生設備計画説明書 ・空気調和設備計画説明書 【工事費概算書】	2 部  1 部	A 3  A 4 ファイル
5. 解体計画図 【解体仮設計画図】 【解体計画概要書】 【工事費概算書】	2 部 2 部 1 部	A 3 A 3 A 4 ファイル
6. その他 【透視図】	2 部	A 3（外観 2、内観 2）
7. 資料・提出図書 【事前調査結果資料】 【各種技術資料】 【リサイクル計画書】 【各種議事録】 【その他必要な図面・資料】 【CAD データ又は電子データ】	1 部 1 式 1 部 1 式 1 部 1 式	A 4 ファイル A 4 ファイル A 4 ファイル A 4 ファイル A 4 ファイル CD-R 等（CAD データ（dxf、jww の全ての形式で提出）、その他（word、Excel、pdf 等） ※図面データは PDF データも提出のこと

注 1 「総合」とは建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を、「構造」とは建築物の構造に関する設計を、「設備」とは建築物の設備に関する設計をいう。

「計画説明書」には設計主旨及び計画概要に関する記載を含む。

「全体工程表」には、実施設計、各種協議、申請及び工事期間を含む。

注 2 成果物のサイズは協議による。

注 3 部数に打合せ用資料は含まない。

## 資料 14 実施設計図書

成果物	部数	備考
<b>1. 建築 (総合)</b> <b>【意匠図】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物概要書</li> <li>・図面リスト</li> <li>・仕様書</li> <li>・工事区分表</li> <li>・敷地案内図</li> <li>・配置図</li> <li>・面積表及び求積図</li> <li>・法規チェックリスト</li> <li>・仕上表</li> <li>・平面図 (各階)</li> <li>・断面図</li> <li>・立面図 (各面)</li> <li>・矩計図</li> <li>・住戸平面詳細図</li> <li>・共用部平面詳細図</li> <li>・階段詳細図</li> <li>・展開図</li> <li>・天井伏図 (各階)</li> <li>・建具表</li> <li>・部分詳細図</li> <li>・外構図</li> <li>・サイン計画図</li> <li>・総合仮設計画図</li> <li>・その他必要な図面等</li> </ul> <b>【工事手順書】</b> <b>【全体工程表】</b> <b>【工事費内訳明細書】</b> <b>【積算数量算出書】</b> <b>【積算数量調書】</b> <b>【建築確認申請関係図書】</b>	<p style="text-align: center;">1 式</p> <p>1 部</p> <p>1 部</p> <p>1 部</p> <p>1 部</p> <p>1 部</p> <p>1 部</p>	<p>A 1 二つ折製本 (2 部)、A 3 (縮小版) 二つ折製本 (3 部)、A 3 (原図) (1 部)</p> <p>A 4 ファイル</p> <p>A 4 ファイル</p> <p>A 4 ファイル</p> <p>A 4 ファイル</p> <p>A 4 ファイル</p> <p>A 3 二つ折</p>
<b>2. 建築 (構造)</b> <b>【構造図】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・図面リスト</li> <li>・仕様書</li> <li>・構造基準図</li> <li>・土質柱状図</li> <li>・杭伏図</li> <li>・伏図 (各階)</li> <li>・軸組図</li> <li>・各部断面図</li> <li>・標準詳細図</li> <li>・各部詳細図</li> <li>・その他必要な図面等</li> </ul> <b>【構造計算書】</b> <b>【工事費内訳明細書】</b> <b>【積算数量算出書】</b> <b>【積算数量調書】</b> <b>【建築確認申請関係図書】</b>	<p style="text-align: center;">1 式</p> <p>1 部</p> <p>1 部</p> <p>1 部</p> <p>1 部</p> <p>1 部</p>	<p>A 1 二つ折製本 (2 部)、A 3 (縮小版) 二つ折製本 (3 部)、A 3 (原図) (1 部)</p> <p>A 4 ファイル</p> <p>A 4 ファイル</p> <p>A 4 ファイル</p> <p>A 4 ファイル</p> <p>A 3 二つ折</p>

成果物	部数	備考
<b>3. 電気設備</b> <b>【電気設備図】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図面リスト</li> <li>・ 仕様書</li> <li>・ 工事区分表</li> <li>・ 敷地案内図</li> <li>・ 配置図</li> <li>・ 構内配電線経路設備図</li> <li>・ 構内通信線路図</li> <li>・ 受変電設備図</li> <li>・ 電話設備図</li> <li>・ 幹線設備図</li> <li>・ 動力設備図</li> <li>・ 電灯・コンセント設備図</li> <li>・ インターホン設備図</li> <li>・ 放送設備図</li> <li>・ テレビ共同受信設備図</li> <li>・ 火災報知設備図</li> <li>・ 防排煙設備図</li> <li>・ 避雷設備図</li> <li>・ 昇降機設備図</li> <li>・ その他必要な図面等</li> </ul> <b>【各種計算書】</b> <b>【工事費内訳明細書】</b> <b>【積算数量算出書】</b> <b>【積算数量調書】</b> <b>【建築確認申請関係図書】</b>	1 式            1 部 1 部 1 部 1 部 1 部	A 1 二つ折製本 (2 部)、A 3 (縮小版) 二つ折製本 (3 部)、A 3 (原図) (1 部)            A 4 ファイル A 4 ファイル A 4 ファイル A 4 ファイル A 3 二つ折
<b>4. 機械設備</b> <b>【機械設備図】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図面リスト</li> <li>・ 仕様書</li> <li>・ 工事区分表</li> <li>・ 敷地案内図</li> <li>・ 配置図</li> <li>・ 機器表</li> <li>・ 空気調和設備図</li> <li>・ 換気設備図</li> <li>・ 排煙設備図</li> <li>・ 衛生器具設備図</li> <li>・ 給水設備図</li> <li>・ 排水設備図</li> <li>・ 給湯設備図</li> <li>・ 消火設備図</li> <li>・ ガス設備図</li> <li>・ 屋外設備図</li> <li>・ その他必要な図面等</li> </ul> <b>【各種計算書】</b> <b>【工事費内訳明細書】</b> <b>【積算数量算出書】</b> <b>【積算数量調書】</b> <b>【建築確認申請関係図書】</b>	1 式            1 部 1 部 1 部 1 部 1 部	A 1 二つ折製本 (2 部)、A 3 (縮小版) 二つ折製本 (3 部)、A 3 (原図) (1 部)            A 4 ファイル A 4 ファイル A 4 ファイル A 4 ファイル A 3 二つ折
<b>5. 解体計画図</b> <b>【解体仮設計画図】</b> <b>【解体設計図】</b> <b>【工事費内訳明細書】</b> <b>【積算数量算出書】</b> <b>【積算数量調書】</b>	5 部 5 部 1 部 1 部 1 部	A 3 二つ折 A 3 二つ折 A 4 ファイル A 4 ファイル A 4 ファイル
<b>6. 開発行為</b> <b>【開発許可申請関係図書】</b>	1 部	A 4 ファイル

成果物	部数	備考
7. その他		
【地質調査資料】	1 式	A 4 ファイル
【建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく計画書】	1 部	A 4 ファイル
【リサイクル計画書】	1 部	A 4 ファイル
【近隣説明用図面】	1 部	A 4 ファイル
【議会説明用図面】	1 部	A 4 ファイル
【設計住宅性能評価申請書】	1 部	A 4 ファイル
【設計住宅性能評価書】	1 部	A 4 ファイル
【概略工事工程表】	1 部	A 4 ファイル
【什器備品リスト・カタログ】	1 部	A 4 ファイル
【交付金その他の国庫補助金申請で必要な書類】	1 部	A 4 ファイル
【その他、事業に必要となる各種申請書及び届出書の写し】	1 部	A 4 ファイル
【各種技術資料】	1 部	A 4 ファイル
【各種議事録】	1 式	A 4 ファイル
【その他必要な図面・資料】	1 部	CD-R 等 (CAD データ (dxf、jww の全ての形式で提出)、その他 (word、Excel、pdf 等))
【CAD データ又は電子データ】	1 式	※図面データは PDF データも提出のこと

注1 「総合」とは建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を、「構造」とは建築物の構造に関する設計を、「設備」とは建築物の設備に関する設計をいう。

注2 工事費概算書は適切な工法、工期の設定により作成すること。なお、単価に関する資料（見積書、単価根拠等）を含むものとする。

注3 成果物のサイズは協議による。

注4 部数に打合せ用資料は含まない。



資料 15 完成図書

提出書類	部数	備考
【竣工図（建築）】	1 式	A 1 二つ折製本（1 部）、A 3 二つ折製本（3 部）、原図（1 部）
【竣工図（電気設備）】	1 式	A 1 二つ折製本（1 部）、A 3 二つ折製本（3 部）、原図（1 部）
【竣工図（機械設備）】	1 式	A 1 二つ折製本（1 部）、A 3 二つ折製本（3 部）、原図（1 部）
【解体図】	1 式	A 3 二つ折製本（1 部）、原図（1 部）
【図面等が収録された電子媒体】	2 部	DVD-R 等（CAD データ（dxf、jww の全ての形式で提出）、pdf）
【取扱説明書】	2 部	A 4 ファイル
【交付金その他の国庫補助金申請で必要な書類】	2 部	A 4 ファイル
【工事記録写真】	2 部	適宜（電子データを含む）
【什器備品リスト】	2 部	A 4 ファイル
【什器備品カタログ】	2 部	適宜
【竣工写真】	2 部	適宜（電子データも含む）※外観、主要室等をプロカメラマンにより撮影する。
【保証書（原本）】	1 部	適宜
【事業に必要となる各種申請書および届出書の写し】	1 部	1 部
【その他必要な図面・資料】	1 部	1 部

注 1 竣工写真の著作権等については、次のとおりとすること。

- (ア) 事業者は県による竣工写真の使用が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを県に対して保証する。事業者は、かかる竣工写真が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、または必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずること。
- (イ) 竣工写真は、県が行う事務並びに県が認めた公的機関の広報等に、無償で使用することができるものとする。この場合において、著作権名を表示しないことができるものとする。
- (ウ) 事業者は、あらかじめ県の承諾を受けた場合を除き、竣工写真が公表されないようにし、かつ、竣工写真が県の承諾しない第三者に閲覧、複写又は譲渡されないようにすること。

注 2 成果物のサイズは協議による。

注 3 部数に打合せ用資料は含まない。

## 資料 16 建替住宅設計要領

### 建替住宅の要求水準

- ・本建替住宅設計要領は、本事業における設計・建設について最低限の水準を示したものであり、これを上回る水準が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、その提案を制限するものではない。

#### (1) 建築

項目・内容	
<b>基本方針</b>	
住棟計画	・将来に渡る市民ニーズの変化やライフサイクルコストを総合的に判断し、長期的に活用可能な、良質な公営住宅ストックとして活用できるよう配慮した計画とすること。
	・住戸までの共用部分はバリアフリーとし、やむを得ず段差等が生じる場合は、スロープを設ける等の配慮をすること。
	・面積は、建築基準法及び公営住宅法に従い算定すること。
周辺との調和	・周辺地域の電波障害、風害（風切音含む）等に十分配慮すること。
	・歩行者や自動車等のアプローチ、動線計画について周囲の空間構成を認識し、周辺環境に配慮した計画とすること。
景観への配慮	・「長崎市景観計画」に適合した計画とすること。
居住条件	・自由な発想による平面プランの提案を求めるが、将来的な改修・修繕時の省力化・コストダウンに配慮するとともに、多様な世帯構成に対応できるよう配慮すること。
断熱性	・ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）として、ZEH-M Orientedを満足する住宅とすること。
遮音・振動	・住戸専用部分の音環境及び振動に対する配慮を行い、快適な住環境を実現させること。
日照	・住戸の主たる居室の開口部が冬至日（8:00～16:00）において 3 時間以上の日照を受けることができること。
維持管理	・ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮し、耐候性や耐久性を有する建材の使用、設備更新が容易な PS 等の配置等メンテナンスフリーや長期修繕コストの縮減に配慮した計画とすること。
	・入居者退去後に必須となる空き家改修を含め、住戸内装仕上等の維持管理コストの低減に配慮すること。
敷地内通路	・屋外灯や安全柵を適切に配置し、安全性・防犯性に十分配慮すること。
	・子供や高齢者の飛び出し等防止のため、安全対策を適宜講じること。
	・通路にスロープを設ける場合は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な手すりを設けるものとする。
経済性	・建具や家具等のモジュールを出来るだけ統一し、経済的かつ合理的な計画とすること。
	・規格化された住宅部品を活用し、質の向上および均一化を図ること。
災害時への配慮	・災害時、入居者の避難、救助活動及び消火活動等の安全確保ができるよう、配慮すること。
<b>配置計画等</b>	
住棟	・防犯性および良好な住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性及び住戸内におけるプライバシーの確保、並びに騒音等による住環境の阻害防止等に配慮すること。
	・上階からの落下物等による事故防止に配慮すること。
	・エレベーターおよび階段の配置は、入居者の動線や利便性に配慮した計画とすること。
駐車場	・入居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。
ごみ置場	・住棟からの距離や動線など、入居者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。
	・ごみ収集車の停車スペースや動線に配慮した配置とすること。
	・設置場所は、市と協議の上、計画すること。
屋外埋設管	・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、原則スロープや屋外階段等の下に設けないよう配慮すること。
外構・植栽	・良好な住環境を形成するため、緑地などオープン・スペースを充実したものとすること。
	・屋外掲示板（自治会掲示板）を設置すること。位置は県と協議の上決定すること。

**資料 16 建替住宅設計要領**

項目・内容	
<b>基本構造等</b>	
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリート系構造（SRC、PC を含む）とし、耐火構造とすること。</li> <li>・経済性に配慮した規模・構造とすること。</li> <li>・コンクリート、モルタル等のひび割れ対策として、誘発目地を適切に配置すること。</li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観や全体のデザインを考慮するとともに、維持管理に配慮すること。</li> </ul>
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階数は 10 階程度を基本とすること。地階は設けないこと。</li> <li>・住戸の居室の天井高さ（床～天井仕上面）は原則 2,400 mm 以上とすること。</li> <li>・階高は、原則 2,700 mm 以上とすること。</li> <li>・梁下有効高さ（床～梁下仕上面）は居室部分では 2,100mm 以上、それ以外の部分は 1,900 mm 以上を確保すること。</li> </ul>
昇降路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昇降路は住戸に対する防音に配慮すること。</li> <li>・昇降路およびピット内には適切な防水処理をすること。</li> </ul>
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> <li>・強風等により破損しないよう強度等を考慮すること。</li> </ul>
共用部分および専用部分の鍵	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分および専用部分の鍵は 3 本セットとし鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。</li> <li>・施錠方式は、実施設計時に県と協議の上決定すること。</li> <li>・共用部分を対象としたマスターキーを作製すること。本数は県と協議の上決定すること。</li> </ul>
開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟妻側等に開口部を設ける場合は、庇をつけるなど雨仕舞いに配慮すること。</li> </ul>
共用部分の屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、共用廊下、階段及びバルコニーには、屋根または庇等を設けること。ただし、上階の廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合は、これに代えることができる。</li> </ul>
<b>安全性</b>	
高齢者および障がい者等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者および障がい者をはじめ、全ての入居者にとって安心・安全な公営住宅であるように配慮すること。</li> </ul>
防犯対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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に配慮すること。</li> <li>・共用部分から危険箇所（庇、下層階等の屋根など）及び屋上又は住戸のバルコニー等への乗り越え等のないように、対策を講じること。（アルミ防護格子、防風スクリーンの設置等）</li> <li>・屋上への階段を設ける場合は、住宅最上階部分で、鉄扉等で乗り越えのできないように閉鎖すること。</li> </ul>
転落防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下、共用階段やバルコニーから危険箇所へ移動出来ないような対策を講ずること。</li> <li>・手すりは足がかりとなる部分をできるだけ設けないようにし、手すり子を設ける場合は、手すりの下弦材以外が足がかりとならないようにすること。</li> <li>・手すりは安全上支障のない構造のものとする。</li> </ul>
落下物防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上階から洗濯物や鉢植え等の落下物が予想される出入口には庇を設置するなど、事故防止に有効な措置を講ずること。</li> </ul>
段差の解消	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の屋内外を問わず、入居者が通行する部分は、原則段差を解消すること。ただし、やむを得ず段差が生じる場合は、部分的なスロープを設置し、車いす使用者が通行可能なルートを確認すること。</li> <li>・スロープや段差の設置部分には手すりを設置すること。</li> </ul>
<b>専用部分（基本事項）</b>	
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的な日常生活を送るために必要な移動を、無理なくできる仕様とすること。</li> <li>・居室間の段差を無くし、各居室は整形で使いやすいものとする。</li> <li>・天井、床下、PS 等の必要な箇所には、点検口を設けること。</li> <li>・配管は出来るだけ PS 内に納めること。</li> </ul>
換気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各室には換気設備を有効に設けること。</li> <li>・住戸内建具に、アンダーカット等の通風用開口を設ける場合は、機能上問題とならない構造とすること。</li> <li>・住戸内の気流を有効に働かせるよう、24 時間換気設備を適切な場所に設けること。</li> </ul>

## 資料 16 建替住宅設計要領

項目・内容	
防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下等共用部分に面する各住戸の開口部は、面格子を設けるなど防犯上有効な窓を用いること。</li> <li>廊下側サッシ面格子は容易に外部から外せないような構造とすること。</li> </ul>
プライバシー	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下に面する居室や周辺からの視線がある箇所では、プライバシーの確保に十分配慮すること。</li> </ul>
空調設備用下地補強等	<ul style="list-style-type: none"> <li>居室全室にエアコン用のスリーブ、コンセント、室内機設置のための下地補強、室外機設置場所、冷媒配管ルート等を考慮した計画とすること。</li> <li>エアコンのドレインはバルコニーや開放廊下の側溝に放流してよいが、床面を排水が伝わらないよう配慮すること。</li> <li>エアコン室外機設置場所は、原則床置きを想定し、通行の妨げとならないよう配慮すること。</li> </ul>
将来手すり設置用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すり設置用下地補強を行うこと。</li> </ul>
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>出入口は原則引き戸とし、困難な場合は開き戸とすること。</li> <li>出入口は有効幅 800mm 以上とすること。</li> <li>建具の開閉音低減のための措置をとること。</li> <li>指詰防止のため、引残し等を設けること。</li> </ul>
外部建具（玄関ドアを除く）	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯性能に十分配慮したものとする。</li> </ul>
駐輪スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>2DK、2LDK タイプの各住戸には専用の駐輪スペースを設けること。ただし、住戸内以外（共用廊下に面する部分等）に設置する場合は、チェーンによるロックが可能となる設備（簡易な取手等）を設けること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>居室の外部に面する開口部には、ダブルのカーテンレールを取付けること。</li> <li>給湯器は PS・MB 扉内設置型とすること。</li> <li>水廻りには、点検、清掃、修繕用の点検掃除口を適切に設置すること。</li> <li>便所、洗面脱衣室の壁、天井仕上げは特に、耐久性・耐防汚性に配慮すること。</li> <li>ドアの把手は、レバーハンドル式とすること。</li> </ul>
専用部分（各部の水準）	
台所兼食事室	<ul style="list-style-type: none"> <li>冷蔵庫や食器棚等の置場を考慮した計画とすること。</li> <li>水栓金具は、シングルレバー混合水栓とすること。</li> <li>キッチンユニットは、原則 L=1,800mm（流し台 L=1,200mm、コンロ台 L=600mm、吊戸棚付 L=1200mm）、レンジフード（一体型、照明付）とすること。</li> <li>キッチンユニットは、原則 BL 認定品を選定すること。</li> <li>仕上げ材は、準不燃材以上とすること。</li> <li>コンロ台は、外気に面する開口部から離して設置し、カーテンの位置に注意すること。また、レンジフードまでの高さを 1 m 以上確保すること。</li> </ul>
居室	<ul style="list-style-type: none"> <li>各居室が独立した室として使用出来ること。</li> <li>各居室に直接外部に面する有効な採光が得られる開口部を有すること。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者が安全に浴槽に入ることができるよう、手すりを設けること。</li> <li>浴室の水栓金物はシャワー付とすること。</li> <li>浴室の扉は緊急時には外から救助できる構造とすること。</li> <li>浴室出入口は、原則段差を設けないこと。段差が解消できない場合は出入口に手すりを設けること。</li> <li>換気は機械換気とすること。</li> <li>ユニットバスは、BL 認定同等品以上とすること。1216 型以上とし修繕時に取替可能な構造とすること。</li> <li>防滑性の高い素材を使うこと。</li> </ul>
洗面脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室に隣接させ、かつ便所の近くに設けること。</li> <li>洗面化粧台は 600 型以上とし、シングルレバー混合水栓、照明、鏡付とすること。</li> <li>居室、台所、食事室、玄関、廊下部分等と、建具で仕切ること。</li> <li>換気は機械換気とすること。</li> </ul>

資料 16 建替住宅設計要領

項目・内容	
便所	・台所、食事室、居室からの直接の出入りは極力避けること。
	・扉は引き戸又は外開きとすること。
	・換気は機械換気とすること。
	・建具には明かり窓を設け、非常時解錠機能付とすること。
	・洗浄便座を取付けることが可能な対応（給水、電源）をしておくこと。
	・建具の鍵は高齢者等でも操作しやすい大きさや形状とすること。
玄関ホール (廊下)	・玄関ドアは開き戸（外開き）とし、レバーハンドル、錠、ドアクローザー、ドアスコープ、ドアガードを設けること。
	・玄関ドアの錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので箱錠等破壊が困難な構造とすること。
	・下駄箱（入居者調達）設置場所を 900 mm×400 mm程度確保すること。
	・廊下の有効幅員は 850 mm以上とすること。
収納	・居室の用途に応じた収納を計画すること。
	・北側外壁に面する収納は避け、防露・防湿に十分留意すること。
	・必要に応じて中棚や洋服掛け用にハンガーパイプを設けるなど、収納量の確保に配慮すること。
バルコニー	・バルコニーは有効幅員 1,200mm 以上とし、危険および不安感のないものとすること。
	・バルコニーは、住戸内の採光、通風、避難等に有効な計画とすること。
	・バルコニーは、避難用隔壁、物干金物、エアコン室外機、ドレイン、堅樋、避難器具等が機能上支障なく配置できるものとすること。
	・床仕上げは防水処理を施すこと。また、有効な排水勾配をとり、排水溝を設けること。
	・バルコニーは原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔壁を設けること。
	・バルコニーには、可動式物干金物を設置すること。
	・バルコニー手すりの天端は、床から H=1,200 mm以上とし、足がかりになるものの天端から 1,100 mm以上確保すること。
・バルコニーの居室側には、躯体で立ち上がりを設け、雨仕舞いのよい納まりとすること。	
共用部分（各部の水準）	
基本事項	・使いやすく、清潔に保てるよう整備すること。
	・騒音、振動、視線、採光、耐久性及び安全性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。
	・2DK、2LDK タイプの住戸は、住戸専用面積内に専用の駐輪スペースを設けること。また、2DK、2LDK タイプの住戸までの動線（エレベーターや共用廊下等）は、自転車の持ち込みに支障のない計画とすること。
各戸玄関外側	・アルコーブを設けるなど、共用廊下通行者に対して玄関扉の開閉による衝突防止に配慮すること。
	・円滑な玄関扉開閉のための風対策を行うこと。
	・住戸前玄関付近にドアホン、室名札を設置すること。
住棟出入口 及び玄関ホール	・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、斜路・段差部分共に両側手すり（H=800 mm）を設置すること。
	・雨水が侵入しないように、排水勾配等に配慮すること。
	・玄関ホールには、掲示板を設置すること。
	・動線を考慮した手すりを設置すること。
	・玄関ホールに施錠可能な集合郵便受（入居者負担による南京錠等の取付けが可能なもの）を設置すること。
	・集合郵便受が暴風雨にさらされないよう配慮すること。
・透明ガラスを用いる場合は、誤認による衝突防止に努めること。	
エレベーター ホール	・エレベーターホールは、廊下等の動線から分離した人だまりを設けること。
	・エレベーターホールが外部に面する場合、防風・防雨に有効な措置をとること。
	・エレベーターピット内部に雨水が流入しないよう排水溝を設けるなど有効な排水計画を行うこと。

## 資料 16 建替住宅設計要領

項目・内容	
エレベーター	・ 1 台以上を設置すること。
	・ 入居者の利便性に配慮した配置とすること。
	・ トランクルーム付きエレベーターとすること。
階段・階段室	・ 各階には階数表示板を設置すること。
	・ 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がい者に配慮したものとし、強固に固定すること。
	・ 階段には手すりを設けること。
共用廊下	・ 段差、屈曲、突出物など避難上支障となるものがないように計画すること。
	・ 床仕上げは耐水性、防滑性に配慮し、有効な勾配と排水溝を設けること。
	・ エアコン室外機設置場所を設ける場合は、ドレインレールを設置し放水するとともに、歩行者のつまずき防止に配慮すること。
	・ 手すり (H=800 mm) を片側に設けること。
屋根	・ 屋上に設備機器等を設ける場合は、容易かつ安全に保守点検できるよう措置を講じること。
外構	・ 屋外に使用する金物・金具は、防錆に十分配慮したものとすること。
	・ 手すりはステンレス製とすること。
	・ 歩行部分にグレーチングを設置する場合は、細目のノンスリップタイプとし、耐荷重や固定方法について適切に計画すること。
	・ 段差が生じる場合は、高齢者等でも段差を認識しやすいよう配慮し、転落の危険性がある場所は、安全柵の設置など転落防止対策を講ずること。
	・ 屋外灯は、防犯性・通行上の安全性等を考慮し、住棟及び付帯施設において夜間の通行に支障がないように設置すること。
<b>集会施設の水準</b>	
基本事項	・ 集会施設に設ける諸室、電気設備、機械設備については、住戸の設計要領に準ずること。
<b>駐車場の水準</b>	
基本事項	・ 車止めを設置すること。
	・ 歩行者の安全な歩行に配慮すること。
駐車区画等	・ 駐車区画の大きさは幅 2,500mm、奥行き 5,000mm 以上とすること。
	・ 区画番号を表示すること。
	・ 区画線や区画番号の表示は、路面仕上げ色と区別して認識しやすい色とすること。
<b>植栽の水準</b>	
植栽計画	・ 維持管理のしやすい工夫や樹種の選定に努めること。
	・ 住棟、屋外灯及び電線から十分に距離が取れない場合、高木は植栽しないこと。
	・ 前面道路や隣地への圧迫感、通風及び日照のバランスに配慮すること。
<b>舗装の水準</b>	
基本事項	・ 路盤の構造は、舗装箇所の使用目的により適切に計画すること。
	・ 舗装端部は、地先境界ブロック等で舗装の変形等がないよう安定した納まりとすること。
<b>標準仕上表（外部仕上）※公共建築工事標準仕様書によること。</b>	
外壁	コンクリート打放しの上、複層塗材E
外壁（巾木）	コンクリート打放しの上、コンクリート保護塗装
屋根	長尺金属板葺等 又は アスファルト防水
バルコニー	壁：コンクリート打放しの上、複層塗材E
	天井：コンクリート打放しの上、外装薄塗材E
	床：塗膜防水
	排水溝：塗膜防水
	巾木：塗膜防水

資料 16 建替住宅設計要領

項目・内容	
樋・ドレイン	樋：硬質塩化ビニル管（カラー）
	樋受け金物：ステンレス製
	ドレイン：鋳鉄製、位置は隔壁の下部付近とすること。
共用廊下	壁：コンクリート打放しの上、複層塗材E
	天井：コンクリート打放しの上、外装薄塗材E
	床：塩ビシート
	排水溝：塗膜防水
	巾木：塗膜防水
	笠木：コンクリート直均しの上、複層塗材E
屋外階段	壁：コンクリート打放しの上、複層塗材E
	天井：コンクリート打放しの上、外装薄塗材E
	床：ビニル床シート
	巾木：コンクリート打放しの上、複層塗材E
塗装	鉄部：溶融亜鉛メッキの上、耐候性塗材D P
	木部：耐候性塗材D P
	鋼製建具：耐候性塗材D P

資料 16 建替住宅設計要領

項目・内容				
標準仕上表（住戸・内部仕上）				
室名等	仕上げ			
	床	巾木	壁	天井
玄関	タイル貼り	タイル貼り	クロス貼り	クロス貼り
ホール・廊下	化粧複合フローリング	木	クロス貼り	クロス貼り
台所兼食事室 (兼居間)	化粧複合フローリング	木	クロス貼り	クロス貼り
洋室	化粧複合フローリング	木	クロス貼り	クロス貼り
和室	畳	畳寄せ：木	クロス貼り	クロス貼り
洗面脱衣室	ビニル床シート	木	クロス貼り	クロス貼り
浴室	ユニットバス			
便所	ビニル床シート	木	クロス貼り	クロス貼り
収納	ラワン合板	木	ラワン合板	化粧石膏ボード
標準仕上表（共用部・内部仕上）				
エレベーターホール (一般階)	ビニル床シート	コンクリート打放し B種	複層塗材E	水性透湿型仕上塗材
MB・PS・MDF・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	コンクリート打放し
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



資料 16 建替住宅設計要領

(2) 電気設備

項目・内容			
<b>受電設備</b>			
契約種別・区分	住宅部分	・各戸契約とし、各戸の契約種別は入居者の希望により決定することとする。	
電力量計		・取付場所は以下とすること。 ①住宅部分：メーターボックス内 ②共用部分：計量に適当な場所	
受電方式		原則既存電柱からの低圧受電とすること。 ・原則最寄の九電柱へ地中埋設で立ち上げる、又は構内引込柱で架空電線を受け、以降住棟等まで地中埋設とすること。幹線は、電灯用は単相三線式 210/105V、動力用は三相三線式 220V とすること。	
<b>幹線設備</b>			
住宅用幹線		・電気方式は単相 3 線式 (100V/200V) とすること。	
		・契約電力量は 30A とする。将来増設を考慮し、最大 50A まで可能なように配慮すること。	
		・需要率を考慮し幹線容量を決定すること。	
		・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。	
配線方法		・低圧地中配管により 1 系統毎に配線すること。 ・縦幹線は EM-CET ブランチケーブルとし各住戸盤への分岐線は、電圧降下及び将来の回路数の増加を考慮した管径とすること。環境 負荷の低減を目的とし、エコケーブル等環境負荷低減資材の積極的な採用に配慮すること。	
配線用遮断器		・原則住戸用は 400AF 以下、共用は 50AF とすること。	
共用部幹線		・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付帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は 100% とすること。	
共用分電盤		・設置場所は検針の容易な場所とすること。	
<b>照明設備</b>			
照度		・原則 LED 照明とすること。 ・非常照明誘導灯を設置する場合は、保守性に配慮すること。 ・水を扱う諸室、機器には漏電対策に十分留意すること。	
屋外灯	点灯方式	・自動点滅器及びソーラータイマーを使用すること。 ・照明器具の点灯はソーラータイマーによること。(マグネットスイッチ等を付けて入切を行う。) また、住戸内へ明かりが入らないように配慮すること。 自動点滅器及びソーラータイマー 外灯を複数まとめること。 手動点滅用スイッチ 共用盤内に設けること。	
		灯具	・破損及び腐食に強く、入手の容易なものとする事。 ・管球類は、省エネルギー対策に配慮し、かつ容易に入手できる管球を選定すること。
	廊下・階段等	点灯方式	・自動点滅器及びソーラータイマーとし、廊下灯と階段灯は別回路とすること。 ・エントランス部のメールコーナー及び掲示板用の照明は、自動点滅回路と人感センサー（明るさセンサー付き）により点灯させること。 ・共用廊下・共用階段等は床面において概ね 20LX を確保すること。
	取付位置	・各住戸のドアの中心となる位置に廊下方向と直角になるように配置すること。	
配管等		・地中配管は FEP 管、打込配管は PF 管、打込ボックスは合成樹脂製とし、アースは不要とすること。 ・ただし、共用灯と非常警報はアースを入線し、機器アースをとること。	

資料 16 建替住宅設計要領

項目・内容	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外の露出配管は厚鋼配管を用いること。</li> <li>・原則公共用施設照明 JIL（日本照明器具工業会）型番とすること。</li> <li>・直管型 LED 器具は JEL801 規格ランプ搭載器具とすること。</li> <li>・屋外のプルボックスは SUS 製とすること。</li> </ul>
<b>各戸設備</b>	
電灯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居間、洋室、和室及び納戸に照明器具は設置しないこととし、引掛け埋め込みローゼットを設置すること。</li> <li>・建設当初の器具の照度は JIS 基準値を満たすこと。</li> </ul>
スイッチ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワイドスイッチとし、適宜位置表示灯付スイッチとすること。また、住戸内の廊下の照明用スイッチは、適宜三路スイッチとすること。</li> </ul>
コンセント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全て埋込型とし、適宜アース付とすること。取付位置は FL+400 を基本とし、適宜調節すること。</li> </ul>
テレビ端子	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンセントに準じて、各居室に設置すること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種配線は配管内に敷設すること。</li> <li>・使用勝手を考慮し、以下により各所に配置すること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>a 各居室：コンセント 2 口用 2 箇所以上、及びエアコン用コンセント</li> <li>b 台所：大型機器用コンセント（電子レンジなど）2 箇所以上、ガスコンロ台付近に IH 器具用コンセント 1 箇所、その他用 1 個以上。</li> <li>c 便所：暖房用（暖房便座兼用）コンセント</li> <li>d 洗面所：洗面化粧台用コンセント、洗濯機用コンセント及び暖房用コンセント</li> <li>e 専用回路：IH 器具、電子レンジ、エアコンの回路は専用回路とすること。</li> </ul> </li> </ul>
電話設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電話用アウトレット（モジュラージャック付）は各住戸 1 箇所設けること。</li> <li>・電話回線は 1 回線とすること。</li> </ul>
情報設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インターネットを使用することが可能となるように、居間及び居室に配管及び RJ45 ジャックを取付けられるようにプレート及びボックスを設けること。</li> </ul>
住宅情報盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・訪問報知設備はインターホンとすること。</li> <li>・緊急警報・火災報知・ガス感知器等と接続すること。</li> <li>・緊急警報は外部共用廊下へ移報すること。</li> <li>・ハンズフリー通話型とすること。</li> </ul>
分電盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関、洗面所等の適当な場所に設置し、盤面に取り扱い説明書を添付すること。</li> <li>・主幹は、漏電遮断器 30mA 高速形 1 個单相 3 線中性線欠相保護付定格遮断容量 5.0KA とすること。</li> <li>・分岐は、小型 SB2P1E 又は 2P2E30AF/20AT とすること。</li> <li>・キャビネットは、キャビネット工業会規定における、IP2XC 程度とすること。</li> </ul>
回路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1DK：ELCB3P50A/40A 10 回路</li> <li>・2DK：ELCB3P50A/40A 12 回路</li> </ul>
<b>その他共用設備</b>	
電話配管等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引込柱より住棟への空配管を布設すること。</li> <li>・電話設備：NTT から各住戸へ必要な回線を供給できるように引込管路、MDF を適宜設置すること。</li> <li>・昇降機制御盤まで電話回線用の空配管を設置すること。</li> <li>・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すること。</li> <li>・CATV 用に引込管路及び保安器設置のためのスペースを確保すること。</li> </ul>
<b>消防設備</b>	
非常警報設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動火災報知設備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防設備は、「特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」（総務省令第 40 号平成 17 年 3 月 25 日）によること。</li> <li>・消防との協議によるほか、原則として一斉鳴動とすること。</li> <li>・その他関係法令に定める設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。</li> </ul> </li> </ul>

資料 16 建替住宅設計要領

項目・内容			
<b>雷保護設備</b>			
避雷針		・必要な場合は設置すること。	
<b>各住戸電灯コンセント設備 機器リスト</b>			
室名	設備名	仕様	取付位置及び高さ
玄関 玄関ホール 廊下	廊下灯	LED ダウンライト	
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100 mm
	一般用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	2P15A×2 E・ET 付
就寝室	引掛シーリング	天井埋込み型	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100 mm
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET 付	スリーブの近く
	一般用コンセント	2P15A×2 各室 1ヶ所	FL+400 mm
	テレビ端子付コンセント (1端子形プラグ共)	デジタル・CATV 双方向対応型	FL+400 mm(セパレート付)
台所兼食事室	棚下灯	LED830lm 以上 (蛍光灯 20W 相当)	吊戸棚下部
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100 mm
	引掛シーリング	天井埋込み型	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100 mm
	一般用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	FL+1, 700 mm
	ガス漏警報器用コンセント	2P15A×1	天井面
	電子レンジ用コンセント	2P15A×2 E・ET 付	FL+1, 100 mm
	IH 用コンセント	2P15A/20A E 付 (250V)	コンロ台横奥内部
	エアコン用コンセント	2P15A/20A E・ET 付	FL+2, 100 mmスリーブの近く
	住戸用 (共同住宅用) 受信機	電源直結式親機	FL+1, 300 mm
	電話用ボックス	カバープレート	FL+1, 300 mm
	電話用コンセント	2P15A×2	FL+400 mm
	給湯器用リモコンボックス		FL+1, 100 mm 流し台付近取付
	テレビ端子付コンセント	デジタル対応型 10~2150MHZ、2P15A×2	FL+400 mm (セパレート付)
浴室	浴室灯	LED (防湿・防雨形 電球形 白熱灯 60W 相当)	浴室付属 (ケーブル結線のみ)
	浴室灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100 mm (洗面脱衣室に設置)
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ-P 型	FL+1, 100 mm (シックハウス対策用) (洗面脱衣室に設置)
	給湯器用リモコンボックス		浴室付属配管接続のみ
洗面脱衣室	洗面脱衣室灯	LED ダウンライト	天井直付
	洗面脱衣室灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100 mm
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 E、ET 付	FL+1, 400 mm
	洗面ユニット用コンセント		
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ-P 型	FL+1, 100 mm
便所	便所灯	LED ダウンライト (電球形白熱灯 40W 相当)	
	便所灯用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ	FL+1, 100 mm
	便所暖房用コンセント	2P15A×2 E、ET 付	FL+400 mm
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形スイッチ-P 型	FL+1, 100 mm

## 資料 16 建替住宅設計要領

項目・内容
・ワイドハンドル形スイッチは、中空壁用・名前付・位置表示灯付ワイドスイッチとすること。
・ワイドハンドル形スイッチ-P型は、中空壁用・名前付・位置表示灯動作確認灯付ワイドスイッチとすること。
・ワイドハンドル形強弱スイッチは中空壁用・名前付・強弱表示付ワイドスイッチとすること。
・コンセント（エアコン用は除く）はすべて、中空壁用・扉付コンセントとすること。
・スイッチについては、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。

資料 16 建替住宅設計要領

(3) 機械設備

項目・内容				
<b>上水道（屋外）</b>				
給水計画	計画人員	各住戸タイプ別計画人員は、以下とすること。		
		1DK	2DK	
		1~2人	2~4人	
	給水方法	・適切な給水方法を検討し、市水道局と協議を行うこと。		
給水引込	基本事項	・敷地内止水栓までの仕様は「給水装置工事の指針」によること。		
屋外給水設備	基本事項	・原則構造体の下部に配管しないこと。		
	その他	・仕切り弁は、主要分岐部で止水できるように位置すること。		
		・市水道局および下水道課への申請料は、事業費に含まれるものとする。		
		・上水道新規加入金は、既得権益内に限り不要とする。		
		・必要な量水器の口径と数量を県に報告すること。		
		・MB内のバルブには開閉表示を行うこと。		
散水栓設備	管・弁、埋設場所、埋設深度	・屋外給水設備の項に準ずること。		
		・管径は原則13mmを使用すること。		
	その他	・散水栓は原則キー式カップリング自在水栓とすること。		
		・ごみ置場にはキー式自在横水栓付ビニル製水柱を設けること。		
	・植栽に散水を行うための散水栓を適宜設置すること。			
	・各散水栓に量水器を用意すること。			
<b>上水道（屋内）</b>				
屋内給水設備	量水器	・量水器の種類・設置場所は市水道局と協議を行い、検針可能な場所に設置すること。		
		・量水器は各住戸の外部に面したPSなどに設置し、メータ検針員が簡単に検針できるようにすること。		
	その他	・建屋導入部の変位吸収方法は、建物導入部の変位吸収配管要領標準図によること。		
・ウォーターハンマー防止に配慮した設計とすること。				
	・給水管、揚水管、消火管で屋外露出部は、防露を行うこと。			
<b>下水道（屋外）</b>				
排水設備	管種等	・プラスチック製の蓋は、一般場内（歩車道部を除く）においては塩ビ蓋としてもよい。		
	その他	・配管は、原則構造体の下を避けること。		
		・屋外排水管系統は、極力統合し経路を少なくすること。		
	・雨水排水は汚水雑排水と分流し、放流先は公共下水道とすること。			
<b>下水道（屋内）</b>				
排水設備	管種等	・雑排水立管は極力統合し、本数を少なくすること。		
		・洋式大便器の排水は、最下階のみ床排水式とし、一般階は壁排水式とすること。		
		・排水勾配を確保するとともに、トラブルが生じた際に他の住戸に影響が出ないよう住戸内で処置できる計画とすること。		
	通気配管	・汚水、雑排水の通気管は、それぞれ別系統とすること。		
・通気口はハト小屋を設けて取付ける等、防水層を貫通しないよう配慮すること。				
	その他	・住戸内配管は、適宜防音被覆を行うこと。		
<b>ガス設備</b>				
屋外ガス設備	埋設	・配管保護のため、山砂の類で周囲を保護すること。		
	その他	・ガス事業者の仕様による。詳細はガス事業者と協議すること。		
		・掘削土の状態によらず埋設配管には保護シートを取付けること。地表面とPE管の中間付近に埋設標識シートを設置すること。		

資料 16 建替住宅設計要領

項目・内容		
屋内共用横引・立管等	住棟への引込み等	・ガス管の住棟への引込みが1箇所で行われている場合の立て管には、各系統に閉栓できるようバルブを設置すること。
		・各住戸にメータを設置すること。
		・PS・MB内に電線管とガス管を敷設する場合、防爆仕様の必要性を、市消防局と協議すること。
屋内ガス設備	ガス調理器具と換気設備等の遠隔距離	・関係法規及び消防安全上適切な配置とすること。又、適宜換気の配慮をすること。
	器具ガス栓	・台所：2口コンセント型
浴槽設備	給湯器	・衛生設備給湯設備の項によること。
		・給湯器の機能は、自動お湯はりを満たす仕様とし、浴室内と台所にリモコンを設置すること。
		・適宜付属品を設置すること。
	配管付属品	・配管付属品は、給湯器メーカー標準品もしくは、推奨品とすること。
<b>換気設備</b>		
共通		・建築基準法における火気使用室の換気設備の基準と、シックハウス対策に係る技術的基準を有効に働かせるよう、留意して計画すること。
住戸	機器	・台所：プラグ付
		・浴室及び便所用換気設備は主に天井扇とすること。
	その他	・浴室（ユニット）、洗面脱衣室、便所、台所（レンジフード）の4箇所換気とすること。
		・逆流防止措置等を講じた場合、浴室、洗面脱衣室、トイレの換気系統は一系統としてよい。
		・隣住戸とは防火区画しているとみなし、隣住戸との開口部との遠隔距離により、必要に応じFDを設けること。
		・排気口径は、適宜風量計算等に基づいて適切に選定すること。
	・24時間換気スイッチには24時間換気の表記をすること。	
<b>衛生設備（住戸）</b>		
給水・給湯設備	給湯方式	・台所、洗面所（洗面化粧台）、浴室の3箇所に給湯すること。
	給湯器	・給湯能力は各住戸の計画人員数に応じて設定すること。
		・ガス瞬間湯沸器を標準とする。
		・給湯器はPS・MB扉内設置型とすること。パイプシャフト内に潜熱回収型ガス給湯ドレイン配管を用意すること。なお、電気式給湯器を設置した場合にも将来の機器変更に対応可能とするため、パイプシャフト内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレイン配管を用意すること。また、ガス立管等も、潜熱回収型給湯器用ガス容量を見込むこと。
その他	・水栓の高さは、洗濯用水栓：FL+1, 200 mm、浴室用水栓：浴槽エプロン高さ+100 mmとすること。	
衛生器具	流し用水栓	・シングルレバー混合栓とすること。
	便器	・洋風大便器とすること。
		・密結式/防露式/手洗付/ロータンク/ソフト閉止付普通便座
	タオル掛	・便所用タオル掛け
	紙巻器	・紙巻器
	洗面台	・洗面台化粧鏡（付属品を含む）
	浴室用水栓	・サーモスタット水栓
	洗濯用水栓	・緊急止水弁付横水栓
洗濯機パン	・洗濯機パン 800 型、トラップ付	
<b>消火設備</b>		
	基本事項	・消火設備は消防法に準拠し整備すること。
	消防用設備	・仕様は、所轄消防署との協議によること。

資料 16 建替住宅設計要領

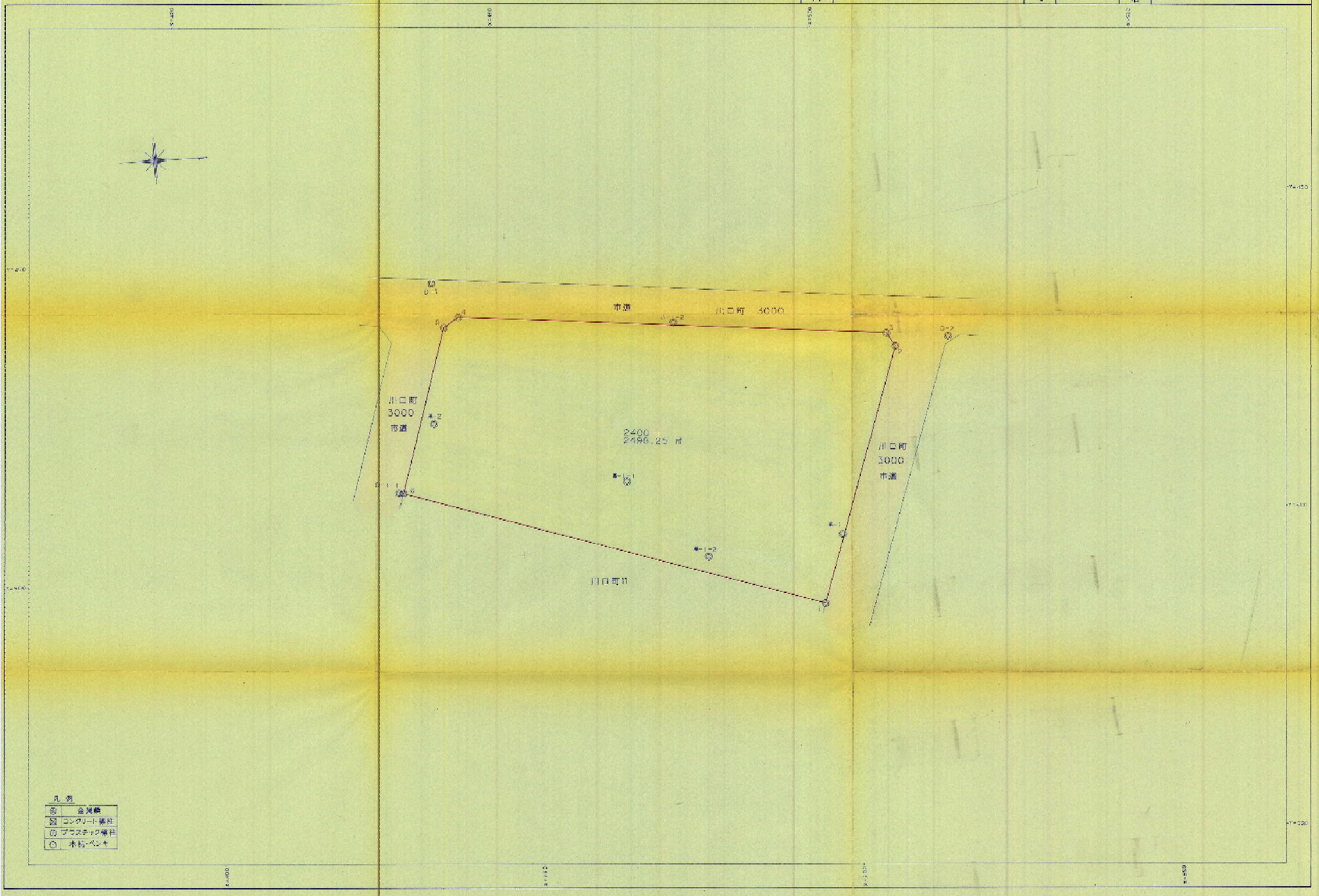
項目・内容		
	機器の仕様	
<b>昇降機設備</b>		
設置台数		・住棟の階数、戸数等を踏まえ、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」等に基づく交通計算により適切な台数、速度を設定すること。
仕様	機器	・BL 認定品福祉型を標準とすること。仕上げは防食仕様とすること。
	制御方式	・可変電圧可変周波数制御方式（VVVF）とすること。
		・昇降路の防火区画形成が必要となる場合は、適切に災害時管制運転機能を付加すること。
	電源電圧	・動力用：三相 200V
		・電灯用：単相 100V
	その他	・防犯窓を設置すること。
		・トランク設置、全国共通キー（EMTR422）を使用すること。
		・出入口の幅は 800 mm以上とすること。
	管制運転	・停電時救出運転
		・地震管制運転（P 波、S 波共）
		・火災時管制運転（しゃ煙扉を設置する場合）
		・ピット冠水時管制運転
		・閉じ込め時リスタート運転
	かご内	・かご内正副専用操作盤
		・手すり（3 方向）
		・鏡（H=FL+300 mm～FL+2,000 mm）ステンレス鏡面仕上げ
		・かご内専用インジケータ
・キックプレート（H= FL+300 mm）（かご内正面壁含む）		
・点字銘板（入居者が認識しやすい高さとする）		
・音声合成装置（5 音声、タイマー音量可変調整機能付）		
・点字タイル（ホール押しボタン前に設置）		
・防犯警報装置		
・夜間各階停止切替タイマー（任意に設定可能なタイマーとする）		
乗場	・各階のエレベーターホールにはインジケータ（ステンレス製）を設けること。	
	・専用乗車ボタン	
その他	交通計算	・5 分間輸送能力：4%以上
		・平均運転間隔：1 台 90 秒以下、2 台 60 秒以下
	電話用空配管	・制御盤と MDF 盤の間に設ける。
	点検用コンセント	・昇降路下部に 2P15A×2 E・ET 付を設けること。
	遠隔監視装置	・昇降機の異常等を遠隔監視装置で外部に知らせる装置を設けること。
	インターホン	・1 階乗場（ハンドセット）
・かご内（ハンドフリー・音量調整機能付）		
維持管理	・エレベーターの改修・更新・改修が容易にできること。	

## 資料 17 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
<b>1. 構造の安定に関すること</b>		
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。	等級 1
1-2：耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	評価方法基準による。	等級 1
1-3：その他 (地震に対する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。	— (該当する場合) 免震建築物であること及び免震建築物の維持異管理に関して基本的な事項
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。	等級 1
1-5：耐積雪等級 (構造躯体の棟階防止及び損傷防止) (対象区域外)	評価方法基準による。	—
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
1-7：基礎の構造方式及び形式等	直接基礎にあっては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあっては杭種、杭径及び杭長を明示する。	基礎の構造方法及び形式等
<b>2. 火災時の安全に関すること</b>		
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。	等級 1 特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供給する設備等に関する省令（総務省令第40号平成17年3月25日）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。	等級 1 特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供給する設備等に関する省令（総務省令第40号平成17年3月25日）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。	等級 1
2-4：脱出対策 (火災時)	通常の歩行経路が使用できない場合の緊急的な脱出のための対策を明示する。	直通階段又は隣戸に通ずるバルコニーや避難器具等
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。	等級 1
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。	等級 1
2-7：耐火等級 (界壁及び界床)	評価方法基準による。	等級 1



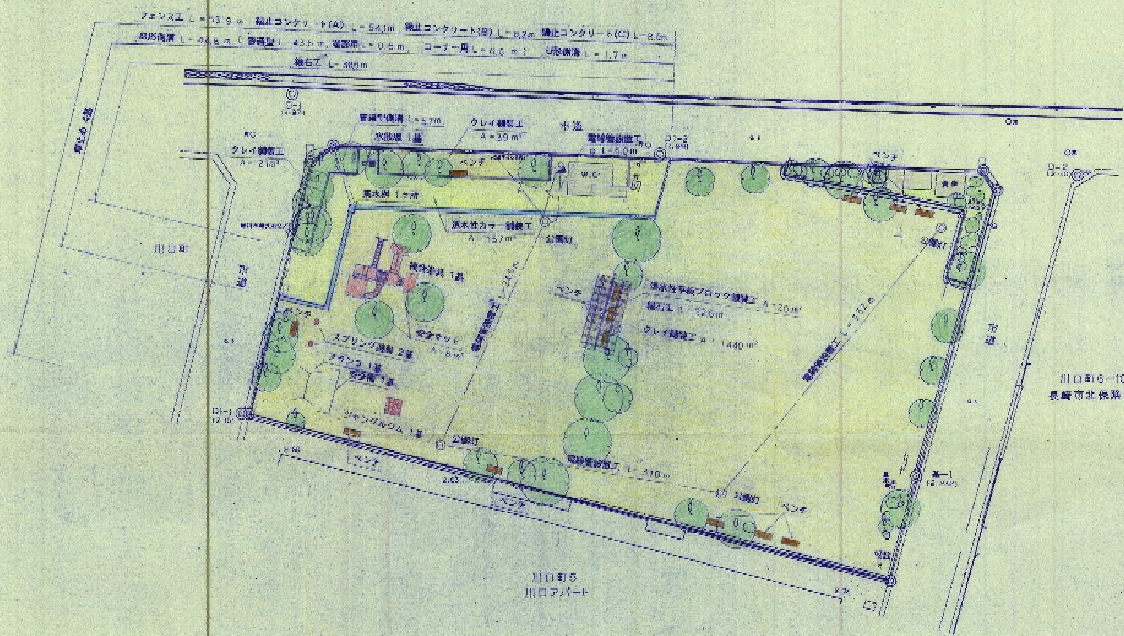
表示すべき事項	表示方法	説明する事項
<b>3.劣化の軽減に関すること</b>		
3-1:劣化対策等級 (構造躯体等)	評価方法基準による。	等級3
<b>4.維持管理への配慮に関すること</b>		
4-1:維持管理対策等級 (専用配管)	評価方法基準による。	等級2
4-2:維持管理対策等級 (共用配管)	評価方法基準による。	等級2
4-3:更新対策 (共用排水管)	評価方法基準による。	・更新対策 等級2 ・共用排水縦管の位置
4-4:更新対策 (住宅専用部)	空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した内容	住宅専用部の空間の高さ、間取り変更の障害になるものの有無を表示
<b>5.温熱環境・エネルギー消費量に関すること</b>		
5-1:断熱等性能等級	評価方法基準による。	等級4 = ZEH-M Oriented を満足
5-2:一次エネルギー消費量等級	評価方法基準による。	等級5 = ZEH-M Oriented を満足 (と判断)
<b>6.空気環境に関する事</b>		
6-1:ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	評価方法基準による。	等級3
6-2:換気対策	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な換気対策を明記する。	換気対策
6-3:室内空気中の化学物質の濃度等	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な局所換気対策を明記する。	室内空気中の化学物質の濃度等
<b>7.光・視環境に関すること</b>		
7-1:単純開口率	単純開口率を明示する。	単純開口率
7-2:方位別開口比	方位別開口比を明示する。	方位別開口比
<b>8.音環境に関すること</b>		
8-1:重量床衝撃音対策 (選択項目)	評価方法基準による。	等級2
8-2:軽量床衝撃音対策 (選択項目)	評価方法基準による。	— (表示対象としない)
8-3:透過損失等級 (選択項目)	評価方法基準による。	等級1
8-4:透過損失等級 (外壁開口部) (選択項目)	評価方法基準による。	等級2
<b>9.高齢者等への配慮に関すること</b>		
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
<b>10.防犯に関すること</b>		
10-1:開口部の侵入防止対策	開口部区分に応じた侵入防止対策を明示する。	開口部の進入対策





# 計画平面図

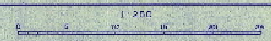
S=1/250



凡例

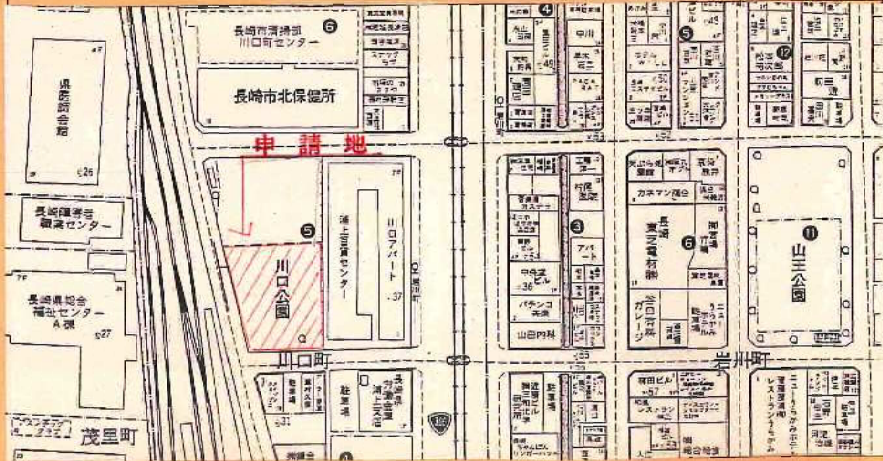
○	金網鉄
□	コンクリート構造
田	プラスチック舗装
○	木敷ボルト

平成 11 年度 ( )	
工事名	川口公園整備工事
工事場所	長野県 川口 野崎町
図面名	計画平面図 (40/1)
縮尺	図面縮尺 24 倍 2 倍
設計者	平成 11 年 10 月 15 日
監理者	平成 11 年 10 月 15 日
製図者	平成 11 年 10 月 15 日
検査者	平成 11 年 10 月 15 日
製図者	平成 11 年 10 月 15 日
製図者	平成 11 年 10 月 15 日

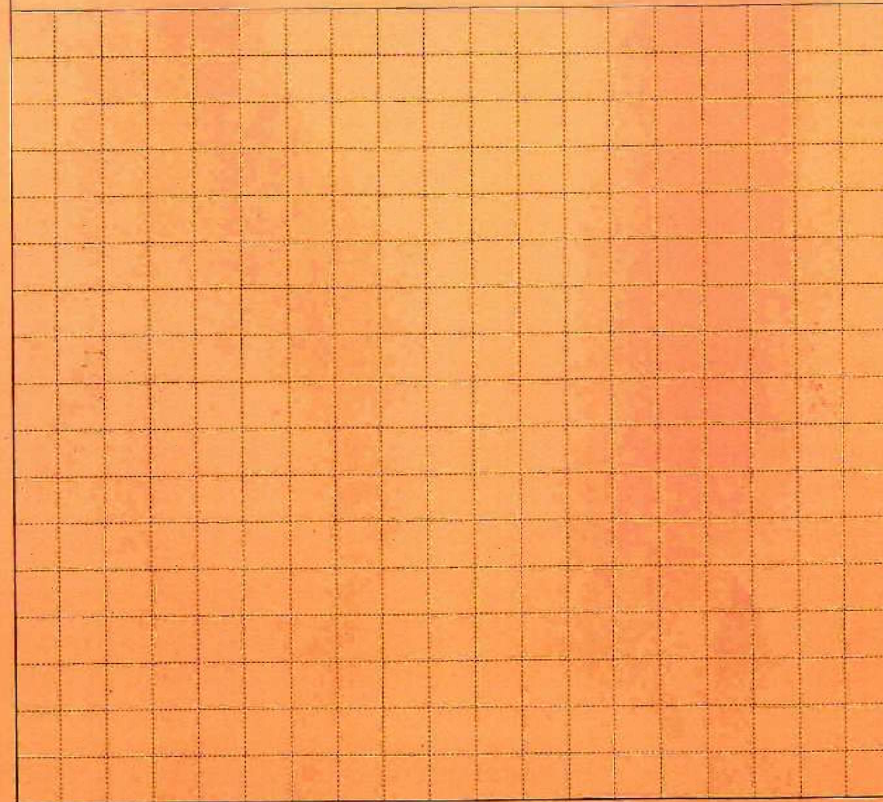




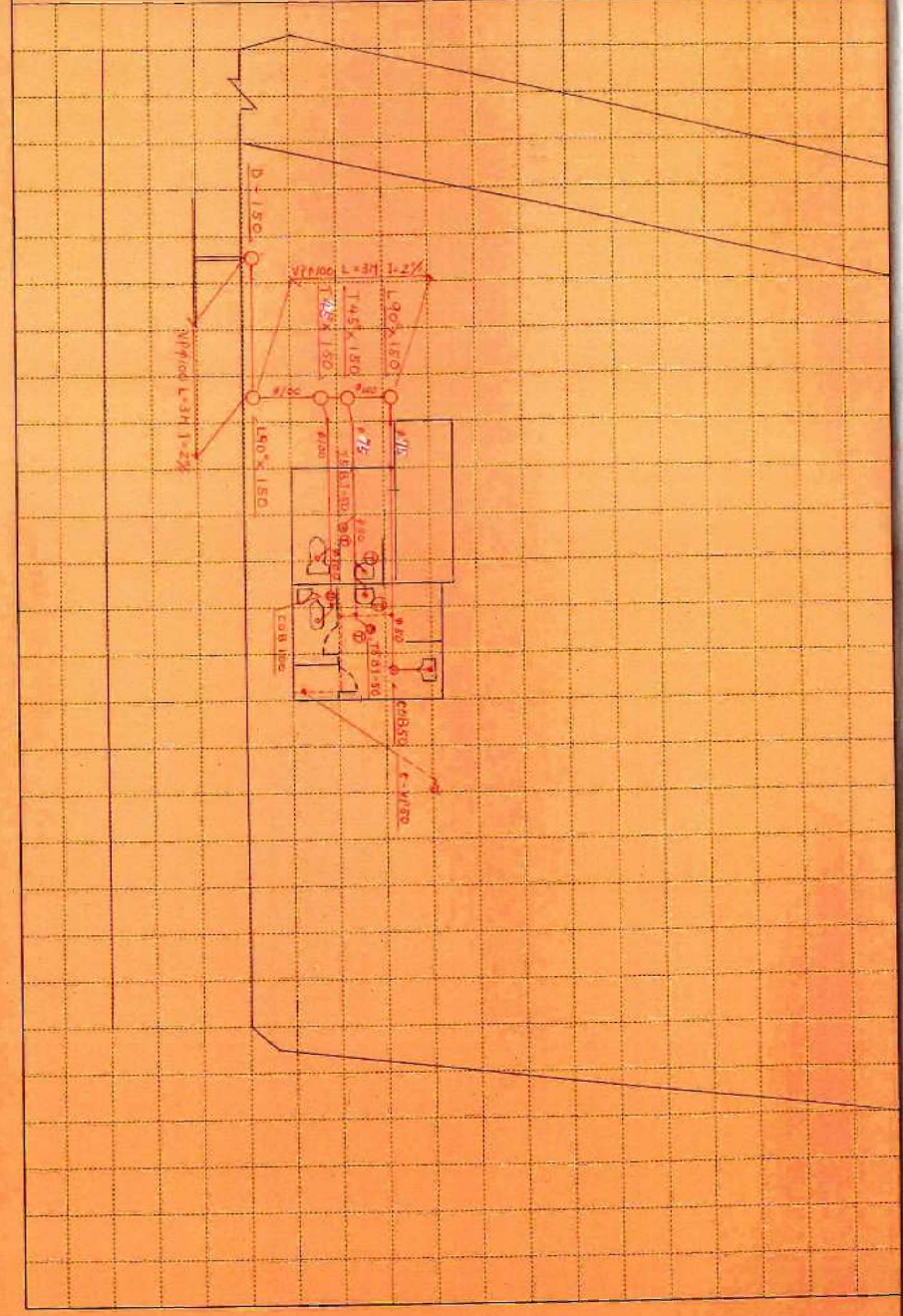
(位置図) 北部 169 G - 2



(排水設備配管図)



(排水設備配管図)



## 資料 19 入居者対応業務の対象

本事業における「入居者対応業務」は下表の業務範囲欄に「○」のある業務とし、備考欄に特に記載のない業務は、長崎県営住宅等指定管理者業務仕様書に記載のとおりとする。また、要求水準書本文に記載のある業務も、詳細は長崎県営住宅等指定管理者業務仕様書によるものとするが、要求水準書本文と記載内容に齟齬がある場合は要求水準書本文を優先する。

長崎県営住宅等指定管理者 業務仕様書	業務 範囲	要求水準書本文の 記載箇所	備考
入退去関係業務	○	5 (2) イ (ア) d	
収入申告に関する業務	○		
収入超過者対策及び高額所得者対策 の補助に関する業務	○		
苦情処理に関する業務	○		
家賃等に関する業務	○		
家賃徴収嘱託員に関する業務	×		県が別途実施
保証人に関する業務	○		
県営住宅管理システムに関する業務	○		端末機器は県が貸与 し、回線設置及び回線 使用料は県が負担
諸修繕等に関する業務	○※	5 (2) イ (ア) c	長崎県営住宅等指定管 理者業務仕様書 9-1 4) その他修繕等は対 象外 計画修繕については小 規模改修工事を含むも のとし、小規模改修工 事にかかる長崎県営住 宅等指定管理者業務仕 様書 9-1 記載の施工 条件はこれによらず事 業者が提案すること
緊急対応に関する業務	○	5 (2) イ (ア) c	
県営住宅修繕管理に関する業務	○	5 (1) エ	同上
住宅の使用に関する業務	○		同上
防火管理業務	○		同上
保守管理業務	○※	5 (2) イ (ア) a, b	長崎県営住宅等指定管 理者業務仕様書 14 記 載の「別紙 5 保守管 理業務仕様書」はこれ によらず事業者が提案 すること
駐車場関係業務	×		

長崎県営住宅等指定管理者 業務仕様書	業務 範囲	要求水準書本文の 記載箇所	備考
団地管理人に関する業務	○		団地管理人は入居者か ら選定
団地自治会に関する業務	○		
財産管理に関する業務	×		
建替事業等に関する業務	×		
住環境整備に関する業務	○	5 (2) イ (ア) a	
巡回点検等に関する業務	○	5 (2) イ (ア) a	
長崎県環境方針に関する業務	○	5 (2) ア (カ)	
その他の業務	○		

※ 「入居者対応業務」以外の維持管理・運營業務として規定

長崎県営住宅等指定管理者業務仕様書

(各地区共通)

(令和2年7月)

長崎県土木部住宅課



## 目 次

(業務の実施について)	(1頁)
(業務仕様書)	(2頁)
1 入退去関係業務	(2頁)
2 収入申告に関する業務	(3頁)
3 収入超過者対策及び高額所得者対策の補助に関する業務	(3頁)
4 苦情処理に関する業務	(4頁)
5 家賃等に関する業務	(4頁)
6 家賃徴収嘱託員に関する業務	(5頁)
7 保証人に関する業務	(6頁)
8 県営住宅管理システムに関する業務	(6頁)
9 諸修繕等に関する業務	(7頁)
10 緊急対応に関する業務	(10頁)
11 県営住宅修繕管理に関する業務	(11頁)
12 住宅の使用に関する業務	(11頁)
13 防火管理業務	(11頁)
14 保守管理業務	(12頁)
15 駐車場関係業務	(12頁)
16 団地管理人に関する業務	(13頁)
17 団地自治会に関する業務	(13頁)
18 財産管理に関する業務	(13頁)
19 建替事業等に関する業務	(14頁)
20 住環境整備に関する業務	(14頁)
21 巡回点検等に関する業務	(14頁)
22 長崎県環境方針に関する業務	(14頁)
23 その他の業務	(15頁)



## **(業務の実施について)**

指定管理者は、業務の実施に当たっては、次の各項目に留意するとともに、下記の業務仕様書に基づき、業務を円滑に実施しなければならない。

なお、指定管理者は、この仕様書又はこの仕様書に記載のない事項について、指定管理者業務の内容及び処理に関する疑義が生じた場合は、県と協議して決定するものとする。

- (1) 公の施設であることを念頭において、公平かつ適正な運営を行うこと。
- (2) 公営住宅法をはじめ関係法令等を遵守し、公的賃貸住宅の設置目的に沿った管理に努めること。
- (3) 指定管理者として施設の管理運営に係る各種規程、要綱等を作成する場合は、県と協議を行うこと。

## (業務仕様書)

本仕様書は、県営住宅等の指定管理者が行う管理業務について定め、本仕様書に定めがない業務については県及び指定管理者が協議して決定する。

なお、各管理業務量については、別紙1を参照すること。

### 1 入退去関係

#### (1) 募集関係業務

項目	業務内容
1) 定期募集 (年4回)	①空住戸の調査、募集住戸の県との協議、決定等
2) 随時募集 (随時)	②入居申込書(特定目的住宅を含む)及び案内書の作成、配布等 ③入居申込書の受付簿の作成、審査、抽選等 ④抽選結果の報告、落選通知書の送付、入居決定通知書の送付等
3) 特高賃募集 (随時)	①特定公共賃貸住宅の入居申込書及び案内書の作成、配布等 ②特定公共賃貸住宅の入居申込書の受付、審査、進達等
4) 入居相談受付	①電話及び窓口における募集案内等
5) 感染症予防等	①上記事務に感染症予防対策を要する場合は、県と協議のうえ実施

#### (2) 入居関係業務

項目	業務内容
1) 定期募集入居 (年4回)	①入居説明会(特定目的住宅を含む)及び部屋割抽選会の開催等
2) 随時募集入居 (随時)	②入居者に対する注意事項の告知 ・入居に際しての説明案内冊子(入居者のしおり)の説明等 ③入居決定通知書の交付等 ④請書の受理、敷金の納付書発行及び鍵の交付等 ⑤県営住宅管理システムへの入力
3) 特定・優先募集 入居 (随時)	①特定入居者(条例第5条) ・入居手続き ・入居に際しての説明案内冊子(入居者のしおり)の説明等 ・請書の受理、敷金の納付書発行及び鍵の交付等 ②優先入居者(条例第9条) ・入居手続き ・入居に際しての説明案内冊子(入居者のしおり)の説明等 ・請書の受理、敷金の納付書発行及び鍵の交付等
4) 承継入居	①承継入居承認申請書の受付、審査、進達、承認書の交付等 ②県営住宅管理システムへの入力
5) 同居承認	①同居承認申請書の受付、審査、進達、承認書の交付等 ②県営住宅管理システムへの入力
6) 入居者の異動	①入居者等異動届の受付、審査 ②県営住宅管理システムへの入力
7) 不正入居者 対策	①情報収集、調査、報告等 ②改善措置等
8) 入居者指導	①各種申請・届出の指導、受付、審査、進達、承認書の交付等
9) 不測の対応 (病死等)	①相談等の受付、情報収集、調査、報告、対策の協議等 ②連帯保証人や警察への連絡及び立会依頼等 ③鍵屋の手配、住戸調査(解錠)の実施等 ④退去手続きの指導、住戸内財産の搬出、退去調査、退去補修等 ⑤家賃、敷金、退去補修費の処理等
5) 感染症予防等	①上記事務に感染症予防対策を要する場合は、県と協議のうえ実施

### (3) 退去関係業務

項 目	業 務 内 容
1) 退去	①退去届の受付、審査及び進達等 ②敷金還付請求書及び過誤納還付請求の受付、審査等 ③住宅の退去検査等 ④退去修繕の見積書、修繕伺、発注、施工及び完成検査等
2) 無断退去	①無断退去の疑いのある者の調査、報告等 ②無断退去の疑いのある者、その他管理上必要である者に対する立ち入り検査への随行等
3) 明け渡し請求	①明け渡し請求の補助業務 ②強制執行の補助業務

### (4) 子育てに適する県営住宅入居者の優先入居に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 対象者の選定	①子育てに適する県営住宅への期限付き入居者（以下「子育て入居者」という）の対象者の選定
2) 優先入居住宅の紹介	①紹介住宅の選定 ②入居者への通知
3) 入居決定	①申し込みが重複した場合の抽選会実施 ②仮当選通知 ③仮当選者の資格審査 ④入居決定通知 ⑤県営住宅管理システムへの入力

## 2 収入申告に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 収入申告	①収入申告書用紙の配布、回収、審査、進達等 ②意見申出書及び収入区分更正認定申請書の受付、審査及び進達等 ③収入区分更正認定通知書、収入超過者（高額所得者）更正認定通知書、意見の却下通知書の交付等（これらの業務に要する人件費は、県が交付する負担金を原資として指定管理者が支出する。）
2) 未申告者の指導	①未申告者のチェック、電話指導、訪問指導等 ②収入調査の補助業務

## 3 収入超過者対策及び高額所得者対策の補助に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 収入超過者対策	①明け渡し相談会に関する補助業務等 ②明け渡しの促進に関する補助業務等 ③住宅あっせん申出書の受付、審査及び進達等
2) 高額所得者対策	①明け渡し相談会に関する補助業務等 ②明け渡しの促進に関する補助業務等 ③住宅あっせん申出書の受付、審査及び進達等 ④明け渡し請求、訴訟に関する補助業務等

#### 4 苦情処理に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 苦情処理	①各種苦情（生活騒音、不法駐車、ゴミ出し、ペットの飼育等）の受付体制の確立等 ②調査、検討、処理等 ③処理記録簿の作成、報告等

#### 5 家賃等に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 家賃、敷金、 駐車場使用料、 保証金	①納入通知書の発行 ②減免又は徴収猶予申請書の受付審査及び進達、決定通知書の交付 ③滞納者に対する納入指導、督促、催促、呼び出し等 ④誓約書・確約書の受付、進達等 ⑤家賃徴収嘱託員との連携による滞納整理補助業務等 ※ 滞納整理に係る契約解除、明け渡し請求、訴訟提起等は県が行 ない、指定管理者は同行訪問等の補助的業務を行う ⑥窓口での家賃収納

## 6 家賃徴収嘱託員に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 徴収業務支援	①事務スペース（内勤場所）の提供等 ②県営住宅管理システムの閲覧等（随時） ③徴収員業務の連携、推進等
2) 管理業務支援	①管理人業務の連携（補助）、推進等（営繕指導を含む） ②管理人事務所の維持管理等

### 《「家賃徴収嘱託員制度」について》

家賃徴収嘱託員とは、県が任命した「家賃徴収及び管理事務嘱託員（専任管理人）」であり、「滞納家賃の徴収」と「大型団地の管理人業務」を行うものとする。

#### ①業務等

##### ア家賃徴収業務

- 滞納家賃の督促、催告、分納誓約、徴収、県公金への払込み等
- 法的措置（公正証書、和解、訴訟、明渡請求、強制執行等）の補助

##### イ管理人業務

- 住宅管理（入退去、収入調査、家賃、駐車場、報告）補助
- 退去の立ち会い、退去修繕区分の確認等
- 団地の巡回（入居者の現状把握、共同施設等の現状把握、補修申請、要望事項の取りまとめ、違反施設等の防止、防火、環境保持、破損箇所の把握等）

##### ウ県営住宅管理システム関係業務（随時）

- 家賃等の収納状況の確認、入居者情報や駐車場情報の把握等

#### ②現在の配置地区及び管理人事務所の所在地（県計＝16人）

- 長崎地区＝10人
  - ・矢上第3団地集会所内（1人）
  - ・毛井首団地集会所横（1人）
  - ・小江原団地集会所内（1人）
  - ・滑石団地1－4棟1階（1人）
  - ・大橋団地B棟横（1人）
  - ・深堀団地D－4棟屋上（1人）
  - ・三重団地集会所内（1人）
  - ・横尾団地A棟集会所横（1人）
  - ・県庁住宅課（2人：退去滞納担当）
- 佐世保地区＝4人
  - ・新田団地1-6棟横（1人）
  - ・花高団地2丁目集会所横（1人）
  - ・泉福寺団地A棟集会所横（1人）
  - ・もみじが丘団地集会所横（1人）
  - ※十郎原団地担当兼任
- 県央地区＝2人
  - 諫早地区＝1人
    - ・長崎県住宅供給公社諫早事務所内（1人）
  - 大村地区＝1人
    - ・長崎県住宅供給公社大村事務所内（1人）

#### ③勤務体系（1週間）

- 長崎地区、佐世保地区
  - ・内勤／昼1回
  - ・管理人室／昼3回、夜1回
  - ・現地／昼2回、夜1回
- 県央地区（諫早地区、大村地区）
  - ・内勤／昼4回
  - ・現地／昼1回、夜2回
- 全地区
  - ・公休／週1回

## 7 保証人に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 変更	①保証人変更申請書の受付、審査、請書の整理等
2) 異動	①保証人異動届の受付、審査、請書の整理等
3) 指導	①保証人の指導等

## 8 県営住宅管理システムに関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 入力	①入居・退去、駐車場の契約・解約等の入力等 ②入力資料の作成、進達等
2) 運用	①家賃徴収嘱託員の情報収集の補助等 ②滞納額の確認
3) 機器・費用負担	①本システムにかかる端末機器は計4台（長崎地区1台、佐世保地区1台、県央地区各事務所1台ずつ）を貸与し、回線設置及び毎月の回線使用料等は県が負担する。 ②端末機器の移設、消耗品（プリンタートナー等）については指定管理者が負担する。 ③指定管理者の申し出により端末機器を増設する場合は、機器の仕様等について県と協議の上、承認を得るものとする。設置にかかる費用については、指定管理者負担とする。

## 9-1 諸修繕等に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 緊急修繕	①修繕願の受付、調査等 ②緊急通報の受付、調査等（24時間体制） ③緊急修繕の県への報告等 ④見積書、修繕伺、発注、施工及び完成検査等 ⑤災害復旧工事（共用部分に限る）については、県との協議による
2) 空家修繕	①退去届受理時に退去検査日を設定 ②退去者及び県の負担額の決定、退去者負担額の支払方法の確認等 ③完成検査等
3) 計画修繕	①修繕箇所の情報収集、巡回調査等 ②現地調査、緊急度、施工計画等を県と協議等 ③設計、起工、指名、執行通知、入札、契約、施工及び完成検査等
※小規模改修事業	A 計画修繕の中から小規模改修事業で行う修繕等を選定 B 現地調査、緊急度、施工計画等を県と協議等 C 設計、起工、指名、執行通知、入札、契約、施工及び完成検査等（施工条件） ア 1件500万円以下とすること。 イ 中小建設業者（入札参加資格名簿格付表（C、Dランク））とすること。 ウ 指名競争入札（250万円以下も同様）とすること。
4) その他修繕等	①水漏れ、雨漏りによる家財道具の補修・補償・移転等 ②隣地苦情による対策 ③移転後の家財道具の処分等 ④孤独死住戸の処置費 ⑤管理瑕疵による破損に対する対応 ⑥その他敷地内及び住戸内における各種対応
5) 県との工事区分	①国庫補助等の工事については県が行う。 ②施工担当の区分については随時、県と協議を行う。

※小規模改修事業については、県の予算措置がなされない場合実施しない。

## 9-2 諸修繕に関する留意事項

### (1) 諸修繕等の内容

項 目	内容と修繕の程度
1) 緊急修繕	<p>入居者の安全と財産の保護のために緊急に修繕する必要があるもの（災害復旧を含む。）、又は修繕しなければ生活に支障をきたすものであって入居者の申請に基づくものなど、空家修繕及び計画修繕以外の修繕（24時間対応とすること）            （例：水漏れ修繕、 鍵部修繕、 三点給湯修繕等）            （※負担区分は「長崎県営住宅修繕要領」によること。）</p>
	修繕グレード：性能及び仕様とも原状同等
2) 空家修繕	<p>退去等（死亡退去等を含む）による空家修繕で緊急な修繕を要しないもの。            （例：退去修繕（畳表替え、襖の貼り替え、クロスの貼り替え等））            （※負担区分は「長崎県営住宅修繕要領」によること。）</p>
	修繕グレード：性能及び仕様とも原状同等
3) 計画修繕	<p>経年（耐用年数経過）等による部位・部材の劣化や性能の低下、保証期限到来、法令等の義務規定などを考慮して、部位・部材や設備等について計画的に実施する修繕及び現況建物・団地の機能改善。            （例：外壁改修、屋根防水改修、量水器の取替え、バランス釜の更新、三点給湯器の取替、流し台の取替、駐車場改善、その他等）</p>
	修繕グレード：性能及び仕様とも原状同等
	機能改善：県住宅課と協議による
※小規模改修事業	<p>計画修繕の中で、県内経済活性化を図るための事業であり、指名競争入札での発注が原則</p>
	修繕グレード：原状回復レベル
4) その他修繕等	県住宅課との協議による。



## (2) 施工業者の選定方法

### (1) 発注業者について

各地区の工事の発注業者については、原則として次のとおり行うこと。

- ・長崎地区  
長崎振興局管内に主たる営業所（本店）がある者
- ・佐世保地区  
県北振興局管内に主たる営業所（本店）がある者
- ・県央地区  
県央振興局管内に主たる営業所（本店）がある者

### (2) 施工業者の選定方法

- ① 施工業者の選定は、「長崎県財務規則」等に準じて指名競争入札等所定の方法により選定することとし、その際、長崎県の「建設業者等競争入札参加資格者名簿」（県内業者編／当該年度版）に登載されている者から選定すること。建設工事競争入札参加資格者名簿については、長崎県土木部監理課ホームページで確認すること。

（※参考／長崎県財務規則）

区 分	契約金額	業者選定方法
9-2-(1)の 各項目共通	250万円以下	見積合わせ等の方法により選定し随意契約できる。
	250万円超	競争入札
小規模改修	—	指名競争入札

- ② 指名競争入札の場合は、「長崎県建設工事の指名基準（改正）」（平成28年告示第311号）によること。
- ③ 緊急修繕については、当該年度における緊急修繕対応体制（24時間）を確立するため、県と協議のうえ、(1)によるものとし、更に地理的条件や団地戸数等を勘案して定めた細区分工区において、業種ごとの業者を予め選定、配置すること。なお、この場合、施工にあたっては上記①及び②の規定を遵守しなければならない。
- ④ 小規模改修工事の発注については、次のとおり行うこと。  
なお、当該工事は県の予算措置がなされない場合、実施しない。
- ア 1件あたり500万円以下とすること。
  - イ 中小建設業者の受注機会の拡大を図ること。
  - ウ 指名競争入札（随意契約である250万円以下も同様）とすること。

### (3) 発注事務手続き

業者へ発注する際には長崎県財務規則その他関係する通知等に準じた取り扱いとすること。

### (3) 入居者負担の軽減

- (1) 修繕のうち、入居者又は退去者の負担となる修繕単価については、入居者の負担軽減及び理解を得やすくするため、できるだけ安価な統一単価として入居者に対し適切な負担となるよう考慮すること。

### (4) 修繕等の対応と仕様

- (1) 緊急修繕については、緊急度が高いものについては「24時間対応のワンストップサービス」とし、速やかに対応すること。
- (2) 一般修繕及び空家修繕については、県と協議のうえ、畳、襖、塗装等についての単価契約をすることができること。
- (3) 1件100万円以上の工事については、県と工事の必要性及び施工方法等について、事前協議すること。
- (4) 修繕の仕様は、以下によること。
- ①建築工事標準仕様書（JASS5）（（社）日本建築学会編）
  - ②建築保全業務共通仕様書（最新版）（（財）建築保全センター）
  - ③建築保全業務積算基準（最新版）（（財）建築保全センター）
  - ④建築保全業務報告書の作成の手引き（最新版）（（財）建築保全センター）
  - ⑤施設管理者のための保全業務ガイドブック（（財）建築保全センター）
  - ⑥公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（（財）建築保全センター）
  - ⑦公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（（財）建築保全センター）
  - ⑧公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（（財）建築保全センター）
  - ⑨建築物修繕措置判定手法（（財）建築保全センター）

## 10 緊急対応に関する業務

項目	業務内容
1) 緊急修繕 (24時間)	①緊急修繕の受付等 ②調査、緊急補修、被災者への対応等 ③本復旧
2) 災害 (24時間)	①暴風、豪雨、地震、火災等の被害受付等（24時間） ②調査、緊急補修、被災者の救済等 ③本復旧 ④入居者への事前告知（台風接近時の避難所掲示等）
3) 事故 (24時間)	①事故の受付等 ②調査、緊急補修、被災者への対応等 ③処理

## 11 県営住宅修繕管理に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 修繕データの蓄積	①団地、棟、住戸、共同施設等の関係情報の修正等 ②補修履歴、修繕履歴等の入力等 ③安全点検結果等の入力等
2) 活用	①長期修繕計画の作成等
3) 報告	①1)及び2)については、適宜、県へ報告すること。

## 12 住宅の使用に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 一時不使用	①一時不使用届の受付、審査、進達等 ②県営住宅等管理台帳の整理等
2) 併用承認	①併用承認申請書の受付、審査、進達、承認書の交付等 ②県営住宅等管理台帳の整理等
3) 模様替	①模様替承認申請書の受付、審査、進達、承認書の交付等 ②県営住宅等管理台帳の整理等
4) 電気容量変更	①変更承認申請書の受付、審査、承認書の交付 ②県営住宅等住戸台帳の整理等
5) 報告	①3)及び4)については、適宜、県へ報告すること。

## 13 防火管理業務

項 目	業 務 内 容
1) 防火管理	①防火管理者の任命、届出等 ②消防計画の作成、提出等 ③消防施設（警報装置、消火器、避難ハッチ、非常通路、送水管等、の点検、補修等、住宅用火災警報器（14 保守管理業務に係るものを除く。）の点検） ④避難訓練の計画、実施等 ⑤入居者の消防意識の啓発等
2) 整備事業	①消火器の設置（火災共済補助事業）
3) 報告	①1)及び2)については、適宜、県へ報告すること。

## 14 保守管理業務

項 目	業 務 内 容
1) 保守管理	※別紙5「保守管理業務仕様書」による
2) 保守点検業務の委託	①浄化槽、高架水槽、受水槽、エレベータ、緊急通報システム、消防機器等の保守点検業務の専門業者との委託契約の締結を行うこと。 ②管理業務開始後に、県の改善事業で増設されたエレベータについては、保守点検業務契約の変更を行うこと。
3) 報告	①②については、保守契約業者及び点検結果を県へ報告すること。

## 15 駐車場関係業務

### (1) 募集関係業務

項 目	業 務 内 容
1) 募集 (定期・新築・随時)	①説明会（特定目的住宅を含む）の開催、使用申込書の配付等 ②使用申込書の受付、審査、進達等 ③抽選会の開催等 ④受付簿の作成
2) 使用 (定期・新築・随時)	①入居者に対する注意事項 ・入居に際しての説明案内冊子（入居者のしおり）の説明等 ②使用決定通知書の交付等 ③請書の受理、保証金の納入通知書発行及びリモコン（リモコンゲートの場合）の貸与等 ④県営住宅管理システムへの入力

### (2) 異動・返還等関係業務

項 目	業 務 内 容
1) 異動	①異動届（自動車・所有者の変更）の受付、審査、進達等 ②駐車場管理台帳の整理等
2) 返還	①返還届（自動車・所有者の変更）の受付、審査、進達等 ②保証金還付請求書及び過誤納金還付請求書の受付、審査、進達等 ③検査等 ④県営住宅管理システムへの入力

### (3) 維持管理関係業務

項 目	業 務 内 容
1) 管理	①監視、巡回等
2) 不法・迷惑 駐車対策	①調査、報告等 ②貼紙、バリカー・コンクリートブロック設置等による排除等
3) 維持修繕	①区画線、フェンス等の修繕等

#### (4) 明渡関係業務

項 目	業 務 内 容
1) 明け渡し請求	① 駐車場明渡請求書の送付及び明渡請求の補助に關すること。 ② バリカー・コンクリートブロックの設置の補助に關すること。

#### (5) その他の業務

項 目	業 務 内 容
1) 車庫証明	① 自動車保管場所使用承諾証明書（車庫証明）の発行 （※長崎地区は県が発行、手数料は県収入証紙をもって徴収）
2) 使用料減免	① 使用料減免申請書受付、審査、進達等 ② 使用料減免決定通知書の交付等
3) 管理業務の一部委託	① 不法駐車や迷惑駐車等の対策業務、来客用駐車場の管理業務等の団地自治会との委託契約の締結（※委託費用については負担金に含む）

### 16 団地管理人に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 団地管理人	① 団地管理人の選定、審査、契約等 ② 団地管理人の指導、育成、団地運営等 ※ 管理人の手当については負担金に含む。

### 17 団地自治会に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 団地自治会	① 団地自治会の組織化、育成、指導等 ② 団地自治会の活性化対策等 ③ 団地自治会と連携した団地運営等

### 18 財産管理に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 使用許可	① 公有財産使用許可申請書の受付、審査、進達、許可書の交付等
2) 境界確認	② 境界確認の補助等
3) その他	③ 用途廃止した県営住宅等の敷地の維持管理

## 19 建替事業等に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 建替事業、改善事業	①建替説明会、アンケート調査等の補助業務 ②住替先や仮住戸等の確保、修繕、入居手続指導、進達等 ③退去調査、残置物の処分、指導等 ④再入居者の入居手続指導、進達等 ⑤臨時駐車場の確保等 ⑥用途廃止住戸の解体までの維持管理、土地の管理等

## 20 住環境整備に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 住環境整備	①清掃、除草、剪定等の調査、見積、施工等
2) 不法駐車、放置車両等の処理	①調査、照会、指導、勧告、警告等 ②所有者不明車両の警察等への相談、撤去、処分等

## 21 巡回点検等に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 点検	①建物、集会所、駐輪場、駐車場、遊具等の安全点検等 ②自治会、入居者等からの情報収集等 ③空家の点検、保全等 ④経年劣化等による要補修箇所についての定期的な入居者アンケート ⑤緊急全棟点検（※必要時のみ・経費は負担金の範囲とする）

（注）遊具等維持管理については、「都市公園における遊具の安全に関する指針」（改訂第2版）（平成26年7月国土交通省）によるものとする。

※国土交通省ホームページ

[http://www.mlit.go.jp/crd/park/shisaku/ko\\_shisaku/index.html](http://www.mlit.go.jp/crd/park/shisaku/ko_shisaku/index.html)

## 22 長崎県環境方針に関する業務

項 目	業 務 内 容
1) 環境	①環境マネジメントシステムへの対応 省エネルギーの徹底及び温室効果ガスの排出抑制に努める。 ②廃棄物等の適正な管理、処分等 廃棄物の発生を抑制し、リサイクルの推進及び廃棄物の適正処理に努める。 ③リサイクル商品購入の推進 環境負荷の低減に配慮した物品の購入に努める。 ④施設の修繕工事等により発生した建設廃棄物については、法令等に基づき適切に処理するとともに、排出事業者への管理、指導にも努めること。

## 23 その他の業務

項 目	業 務 内 容
1) 帳票印刷関係	① 県が発注を行う知事公印刷り込み帳票以外については、指定管理者で発注を行う。費用については、負担金に含む。 ② 指定管理者で発注を行う帳票については、県が別途、指示を行う。 ③ 様式の変更がある場合は県と協議を行う。
2) その他	① 事業計画書及び収支予算書の作成 ② 事業報告書の作成 ③ 職員研修の実施

## (参考) 長崎県営住宅修繕要領

(昭和38年10月1日設定)

(平成15年10月1日改正)

### 1. 住宅修繕の方針

- (1) 修繕は県有財産の保護と、住宅の耐用年限の助長を目的として建設時の原形を著しく損傷し、居住に支障があると認めた場合にこれを復元する。
- (2) 入居者の不注意又は自己の責に帰すべき理由により住宅に損傷・汚染を与えた場合の費用は、構造上重要であると否にかかわらず、入居者の負担とする。
- (3) 団地全体で、耐用年限に達したと考えられる構造部分及び器具類は、適当な時期に一括して修繕又は取替えをなす等計画的な修復を実施する。
- (4) 緊急を要する修繕は優先して実施する。
- (5) 住宅の改良工事は修繕工事とは個別のものであり、法第16条、条例第18条に規定する家賃変更の根拠となるので、入居者の了解を得た上予算の範囲内で施行する。

### 2. 県が修繕及び保管について負担する範囲

- (1) 建物の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段等で構造上重要とみなされる部分
- (2) 給水施設  
給水塔、高置水槽、受水槽、揚水ポンプ、給水加圧ポンプ、フロートスイッチ、ボールタップ、給水管及びその支持金物、シングルレバー水栓、シャワー水栓、ストレーナー、その他弁類等
- (3) 衛生、排水施設  
排水管、通気管及びその支持金物、トトラップ、汚水用ポンプ、排水用ポンプ、便器、洗面台、流し台、県が設置した浴槽、洗濯機パン、汚水枡、浄化槽、排水槽、下水管、グリーストラップ、通気用吸気弁等
- (4) 電気施設  
電線、金属管、開閉器、配電盤等
- (5) ガス施設  
配管類、県が設置したガス給湯器、ヒューズコック
- (6) 換気設備  
レンジフード、天井換気扇、電動吸気口
- (7) 消火施設  
消火配管、消火栓等
- (8) 共同施設  
集会室、児童遊園施設(ただし、入居者において設備したものを除く。)
- (9) 道路  
敷地内の道路、通路及びこれに附属する、よう壁、石垣等
- (10) 屋外外灯(防犯灯)の電球、グローブの取替え及び電力使用料金



- (11) エレベーター設備  
全設備及び法定点検等にかかる費用
- (12) テレビ共同受信設備  
アンテナ、ブースター等
- (13) 自動火災報知設備  
受信機、感知器等及び法定点検等にかかる費用
- (14) 立体駐車場  
照明、防災設備の点検及び電気使用料金
- (15) その他  
外壁の塗装及び各戸のサッシ・間仕切扉、柵、庇、樋等の修復に要する費用

### 3・入居者が修繕及び保管について負担する範囲

- (1) 畳の表及びびへり替え
- (2) 襖、障子の張り替え、破損ガラスの取り替え
- (3) 木製建具の敷居レール、戸車、戸締り金物の修復および取り替え
- (4) 電気施設のスイッチ、コンセント、セード、グローブ
- (5) 給水栓のパッキン取り替え等の維持管理並びに消耗品等
- (6) 入居者が設置したガス給湯器
- (7) 入居者が設置した浴槽
- (8) 鋼製建具の施錠
- (9) 樹木、草花の手入費
- (10) 共同灯（階段灯、廊下灯、受水槽ポンプ室の電灯及び動力）の電球、グローブの取り替え及び電気使用料金
- (11) 給水用及び浄化槽用の電力使用料金
- (12) 汚物及び塵あいの処理、側溝、浄化槽の清掃並びに消毒に要する費用
- (13) 集合会室内の電球、セード、グローブ、給水栓のパッキンの取替及び水道、電気、ガス等の使用料
- (14) エレベーターの運転にかかる電気使用料金

### 4. 入居者が負担する経費の減額

知事は、入居者が次に該当するときは、当該入居者が退去時の修繕（自然損耗分の修繕に限る。）について負担すべき経費を減額することができる。

- (1) 生活保護法に基づく被保護者であるとき
- (2) 生活困窮等、知事が特別の事由があると認めるとき

以上について疑義が生じたときは、その都度協議して定めるものとする。

資料21 修繕区分一覧表

◎入居者の負担で修理または取替えていただくもの

項目		種別	内容
屋 内 施 設	畳		表替え
	内・外建具	内部・外部木製ドア 玄関ドア ふすま 戸・窓(内外) 戸ふすま 全室ガラス アコーディオンカーテン	塗装、補修、錠前、丁番含む 錠前、鍵、丁番、郵便受等の破損補修 張替、取替 戸車、レール、クレセント、差錠の取替 張替、取替 破損補修、取替 補修、取替
	天井・壁		クロス張替、塗替
	浴槽等	入居者の設置した風呂釜 (シャワー付ふろがまの外箱、熱交換器及び給排気等を除く部品) 給湯器(つまみ、その他の付属品) 浴槽(浴槽のふた、排水栓の鎖、 保温材及びパッキン)	補修、取替 補修、取替 補修、取替
屋 外 施 設	備品・その他	棚(台所棚、つり棚、水切棚) 流し台、ガス台 カーテンレール 換気扇(レンジフード) ミラーニット	補修 清掃、補修 破損取替 清掃、破損取替 破損補修、取替
	給排水設備	ベランダ間仕切板 物干し、垣根	破損補修(緊急時の破損を除く) 破損補修、剪定(高木を除く)
電 気 設 備	ガス・給湯設備	給水栓、止水栓 便器 給排水管 給排水管付属金物類 各所メザラ 洗面器類	カラン、パッキン類の取替や修理 破損補修 つまり復旧 破損補修、付属品取替 破損補修、取替 (流し、洗面、トイレ、浴室の排水カップ) 破損補修、取替
		電球、蛍光灯 スイッチ、コンセント 引掛シーリング テレビ端子	取替 修理、取替 修理、取替 修理、取替
		ガスコック及び付属品 給湯カラン、パッキン類	修理、取替 修理、取替