

(仮称)まちなか新団地買取事業

— 要求水準書 —

鷹栖町

第1 事業場所に関すること

1 立地条件

- ・建設地 上川郡鷹栖町北1条2丁目145番6、145番22の内
- ・現況 そよかぜ団地21、22号棟2棟8戸（屋外物置その他付帯施設）
- ・敷地面積 2,298.35㎡（145番6）、約1,930㎡（145番22の内）
- ・地域 都市計画区域内、法第22条区域
第2種中層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%
下水道処理区域

第2 施設計画に関すること

1 住戸の戸数及び構造と階数

設計・施工仕様は、鷹栖町公営住宅条例（平成9年鷹栖町条例第35号）及び鷹栖町公営住宅等の整備基準に関する条例（平成25年鷹栖町条例第6号）で定める基準を満たすこととし、その他の詳細は、本事業に係る募集要項等で示す。

買取型公営住宅の配置は、周辺施設への日照、電波受信障害等の悪影響を与えないよう十分配慮するとともに、入居者の居住環境にも配慮すること。

また、周辺住民への対応は、事業者の責任において行うこと。

施設	概要		
買取公営住宅	構造	木造平屋	
	型別	(単身世帯向) 1LDK	(二人以上世帯向) 2LDK
	住戸専用面積	55㎡ (面積は±5%程度)	65㎡ (面積は±5%程度)
	整備戸数	8戸 (令和9年度4戸)	8戸 (令和9年度4戸)
駐車スペース	20区画以上（内4区画は車椅子使用者専用駐車場）、アスファルト舗装（区画線）		
物置	2～3㎡／戸程度で住戸組込みも可とする。		
自転車置場	整備する。		
外構工事	提案を受けた外構工事一式（植栽、花壇、外灯等）		
解体工事	既存公営住宅2棟8戸（その他付帯施設を含む。）の解体・撤去		

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) コスト（イニシャル・ランニング）の低減、管理のしやすさに配慮すること。

3 配置計画

(1) 買取公営住宅の配置は、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、買取型公営住宅の管理のしやすさを確保しつつ、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すること。

第3 要求水準書について

設計仕様・要求性能は最低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。

第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に従い作成し、その内容について工事着手前に町の確認を得るものとする。

(2) 事業者は、町の確認後に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施工・実施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結果の確認を行うことができる。

(2) 町は、交付金の適正な執行を確認するため、工事完成時に完成検査を行う。

(3) 事業者は、町の完了検査を受けた後、製本した完成図書を町に3部提出すること。

また、写真・CAD データー一式を CD にて提出すること。

A 設計仕様等（建築主体工事）

基本事項	1 規模・階数	(1)階数は、平屋建てとする。ただし、地階は設けないこと。 (2)構造は、木造とする。 (3)「木造住宅の耐久性向上に係る（北海道）基準」（高耐久木造仕様）に合致すること。	
	2 階高	(1)階高は基準階で2.9m以上とすること。 (2)住戸の居室の天井高は2.3m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2.1m以上とすることができる。	
	3 外部の出入り口等の防寒	防寒対策に努めること。	
	4 開口部の落下危険防止	外部に面する2階以上の階の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（設ける場合）は屋内部分とすること。 (2)バルコニー部分（設ける場合）には、庇を設けること。 ※庇や軒を設ける場合は、積雪に耐えうる対策をすること。 (3)雪庇対策についても考慮すること。 (4)本施設の雨・雪等によって隣接地等へ影響がないように対策すること。 (5)除排雪作業について入居者の負担が軽減されるよう配慮すること。 (6)業者等が行う除排雪作業の負担が軽減されるよう配慮すること。	
	6 ユニバーサルデザインについて	資料ー1 北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に配慮すること。 (高齢者対応、障がい者対応、子育て世帯対応)	
	7 防犯・防災について	防犯・防災に配慮した計画とすること。 (火災や地震等に対する安全性、避難方法等)	
	8 省エネ・断熱基準について	省エネルギーに関する対策は、ZEH水準に準拠すること。 (外皮平均熱貫流率0.40W/m ² K以下、及び一次エネルギー消費性能(BEI=設計一次エネルギー消費量/基準一次エネルギー消費量)0.8以下)	
	9 配置・平面プランについて	配置・平面プランは提案による。	
	10 住戸の熱源等について	(1)暖房 (2)調理 (3)給湯	・給湯設備、電磁調理器は設置し、暖房器具は入居者対応とする。 ・原則として、暖房用は灯油若しくはガス。(電磁調理器等の200Vコンセントを併せて設置) ・これ以外の方式とする場合は、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。
		(4)電力 (5)上下水道 (6)電話	北海道電力とする。 鷹栖町上下水道とする。 NTT東日本とする。

	1 1 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。 (2) EPS・PSには点検のための鋼製建具（グラスウール充填、点検小窓網入ガラス製付、建具見込厚30mm以上・枠見込厚80mm以上、シリンダー錠付）を設けること。
--	---------------	--

専用部分	1 玄関	(1) 上り框は設けず、床見切りとすること。 (2) 住戸の玄関扉は開き戸とし、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、面付箱錠等破壊が困難な構造とすること。 (3) 寒冷地性能を有し、高齢者の使用に配慮した物とすること。 (4) 適切な規模の宅配BOXスペースを設けること。
	2 居室	(1) 居間（1LDK、2LDK） 間口（内法2,900mm）×奥行（内法2,900mm）を確保すること。 (2) 主寝室（1LDK、2LDK） 有効内法面積9㎡以上を確保すること。 (3) 寝室1（2LDK） 床面積9.0㎡（収納含まない）以上を確保すること。 (4) その他 ・居間にエアコンを設置するための壁スリーブ、200V専用コンセントを設置すること。 ・カーテンレールを設置すること（カーテン類は入居者対応）。 ・窓には網戸を設置すること。
	3 浴室	(1) 浴室、洗面・洗濯・脱衣室及びトイレはコアを形成すること。 (2) ユニットバス1216型以上とし、修繕時には取り替えが容易なものとする。 (3) 浴槽のまたぎ高さは350mm～450mmとすること。 (4) 落とし込みタイプとすること。 (5) 出入り口は緊急時に外部から開放できる構造とすること。
	4 洗面・洗濯・脱衣室	(1) 浴室、洗面・洗濯・脱衣室及びトイレはコアを形成すること。 (2) 洗面台は車椅子で利用可能なものとするため下部開放とし、高さ850mm程度とすること。幅を600mm程度確保すること。洗面台の上部には鏡を設置すること。 (3) 車椅子の有効回転スペースとして、直径1,200mmの円が内接できるスペースを確保すること。
	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=1,500mm以上 (3) コンロ台 L=600mm以上、天板・バックガードステンレス、換気フード付き (4) 吊り戸棚 L=1,500mm以上 (5) 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	(1)浴室、洗面・洗濯・脱衣室及びトイレはコアを形成すること。 (2)洗面・洗濯・脱衣室とコアを形成するための間仕切り壁は取り外しが可能な物とすること。 (3)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。 (4)出入り口は緊急時に外部から開放できる構造とすること。
--	-------	--

専用部分	7 収納・物入	(1)住戸内の収納率は、居室等（居間、台所、食事室、各寝室）の容積の9%以上とすること。
	8 手すり	(2)住戸内の玄関、廊下、洗面所にはI型手すり（片側）、トイレ内にはL字型手すりを設置すること。 (3)浴室には浴槽出入り、浴槽内立ち座りのための手すり設置のこと。 (4)径35mm程度とすること。 (5)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の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	2～3㎡／戸程度で住戸組み込みも可とする。
共用部分（整備する場合）	1 玄関ホール	(1)玄関扉は引き戸とすること。 (2)集合郵便受け、掲示板を設置し、車椅子使用者が使用できるように配慮すること。
	2 廊下	内法で有効幅を1,200mm以上確保すること。
	3 手すり	(1)廊下部分には少なくとも片側に手すりを設けること。通路部分等でスロープが生ずる場合も手すりを設けること。 (2)径35mm程度とすること。

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	(1) スイッチの高さはF L + 芯 1, 0 0 0 mmとし、ワイドタイプを採用すること。 (2) コンセントの高さはF L + 芯 4 0 0 mm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 2 0 0 / 1 0 0 V、動力用は三相三線式 2 0 0 V とすること。 (3) 各住戸への配線は、単相三線式 2 0 0 / 1 0 0 V とし、各住戸最大 5 0 A まで対応できるものとする。こと。 (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「J I S 照度基準 Z 9 1 1 0 - 2 0 1 0」を参考とすること。 (1) 共用部分（設置する場合）：エントランスホール、階段、廊下、風除室及び通常、照明器具が必要な部分。 (2) 住戸部分：各居室（引掛シーリングのみ）、台所、台所手元灯、玄関、浴室、トイレ、洗面・洗濯・脱衣室、洗面台上部灯及び廊下。※照明器具はL E D とすること。
コンセント設備	設置箇所及び設置個数	(1) 各居室 コンセント 2 口用 2 か所、居間には電話用コンセント 1 か所を設置すること。また、テレビユニット設置室にはテレビ用コンセント 1 か所設置すること。 (2) 台所 冷蔵庫・電子レンジ用 2 口 1 か所、換気扇用 1 口 1 か所(レンジフード内)、予備用 2 口 1 か所を設置すること。 (3) トイレ コンセント 1 口 1 か所を設置すること。 (4) 洗面・洗濯・脱衣室 洗濯機・乾燥機用コンセント 2 口 1 か所を設置すること。 ・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。
太陽光発電設備等	設置しない。	
光ファイバー	インターネット環境向上時において、光ファイバー通信に対応できるよう専用配管等の対策を施すこと。	
呼出設備	設置箇所	玄関扉に接する位置に設置し、モニター付きインターホンタイプとすること。
電話配管	配線	(1) 引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。

テレビ共同受信設備	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。 (2) 入居者が CS・BS アンテナを設置できるよう対策を施し、配線用スリーブをわかりやすく設置すること。
	ユニット設置箇所	居間に設置すること。
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	ユニバーサルデザインについて	台所、洗面台の混合栓はシングルレバー方式とし、洗濯機用の混合栓は2バルブ方式とすること。ただし、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	トイレ	洋風大便器（床下排水）は、節水型ロータンク方式とすること。 便座の仕様はヒーター付き程度とすること。
給水設備	1 屋外給水設備	(1)町道内の上水道本管から分岐することを基本とし、鷹栖町の基準によること。 (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。
	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)量水器は町貸与品とし、屋外の設置とすること。個別又は集中検針盤を検針のしやすい場所に取り付ける。
排水設備	1 排水系統	(1)汚水と雑排水は屋内では別系統とすること。 (2)周辺道路側に面する公共桝へ接続すること。 (3)公共桝については原則既存のものを使用すること。
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か所とすること。
	2 給湯器	1基設置すること。型式は提案による。 追い炊き機能付きとすること。
換気設備	住戸内の換気	(1)住戸の換気は第1種とし、フィルター清掃が簡易な仕組みや構造とすること。 (2)換気扇、排気口等には外部にアルミセルフード（防虫網付）等を設けること。
灯油配管	提案による。	戸別のタンクを設置すること。暖房の排気筒について、雪の堆雪等を考慮した位置に設置すること。
ガス設備	提案による。	戸別のタンクを設置すること。暖房の排気筒について、雪の堆雪等を考慮した位置に設置すること

D 設計仕様書等（屋外附帯工事）

団地内通路（車道）	(1) 団地内通路は通行に支障のない計画（車線幅員、路肩）とすること。 (2) 団地内通路は、駐車スペースと同一の構成とすること。
外灯	省エネ性能を有し、低廉で一般普及品のものを必要とする箇所に設置すること。 ※照明器具はLEDとすること。
緑地	緑地は維持管理を考慮して計画すること
植栽	9 m ² /戸程度の菜園スペースを設置すること。
駐車スペース	(1) 直角駐車を基本とし、20 区画以上を確保すること（内 4 区画は車椅子使用者専用駐車場）。区画線を施工すること。 ※隣接する団地（そよかぜ A～F 棟）を参考とすること。 (2) 駐車エリアは縁石等で区画すること。 (3) 凍上対策を十分にすること。
ゴミ集積場	適切な位置にゴミステーションを設置すること。
自転車置き場	整備すること。
雨水処理	鷹栖町下水道計画を基本とし敷地内浸透を併用すること。
その他	上記、屋外附帯工事の計画において、冬季の除排雪作業及び一時堆積スペースを考慮したものとする事。 除排雪車両がスムーズに出入りし作業できるよう考慮すること。 周辺の道路取合い部についても整備を行うこと。

第5 住宅性能評価

- ア 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、別表に表示する等級とすること。
- イ 登録住宅性能評価機関から、設計住宅性能評価書の交付を受けること。

登録住宅性能評価機関

https://www.hyoukakyokai.or.jp/kan/hyouka_search.php

第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 「公営住宅における化学物質の室内濃度測定方法等について」に基づき測定を行うこと。
- 3 指定検査機関の行う分析結果により基準値以下であることを確認すること。

要求性能

表示すべき項目		要求の内容	備考
2 火災時の安全に関すること	2－7 耐火等級 (界壁及び界床)	等級 4	住宅の品質確保の促進等に関する法律
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 2	鷹栖町公営住宅の整備の基準に関する規則
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 2	鷹栖町公営住宅の整備の基準に関する規則
	4－2 維持管理対策等級 (共用配管)	等級 2	鷹栖町公営住宅の整備の基準に関する規則
5 温熱環境に関すること	5－1 省エネルギー対策等級 (断熱等性能)	等級 5 ※Z E H水準	住宅の品質確保の促進等に関する法律
	5－1 省エネルギー対策等級 (一次エネルギー消費量)	等級 6 ※Z E H水準	住宅の品質確保の促進等に関する法律
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)	等級 3	鷹栖町公営住宅の整備の基準に関する規則
8 音環境に関すること	8－1 重量床衝撃音対策	等級 2	鷹栖町公営住宅の整備の基準に関する規則
	8－4 透過損失等級 (外壁開口部)	等級 2	鷹栖町公営住宅の整備の基準に関する規則
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 3	鷹栖町公営住宅の整備の基準に関する規則
	9－2 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	等級 3	鷹栖町公営住宅の整備の基準に関する規則

※Z E H水準の数値基準については、3 ページ「8 省エネ・断熱基準について」に記載のとおり。

※表に記載のない項目については任意とする。

資料－１ ●北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針

１ 整備目標

整備目標	考え方
自活に対する配慮誰もが使いやすいシンプルなつくり	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、高齢者や小さな子ども等も安全に自立して暮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。 ・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
介護性能の向上 在宅介護にも配慮した暮らしやすい部屋の広さを確保	入居する高齢者が介護を必要とする身体状況に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。 ・主寝室や便所について、介護にも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
多様性への対応 多様な住まい方に対応できる柔軟性を向上	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とする。 ・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、家具の配置や利用形態、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に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
＜基本的な考え方＞ ・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、入居者の避難が安全に行えること
整備内容
＜基礎事項＞ (１) 住戸内段差 ・住戸内に段差を設けない (ただし、「玄関出入口」・「玄関上がり框」・「バルコニー出入口」・「居室部分の床とその他の床」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」については３００mm以上４５０mm以下の単純段差を認めることとする。) 【等級３】 (２) 住戸内通路 ・有効幅員７８０mm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７５０mm以上とする。【等級３】 (４) 手すり

- ・浴室 浴槽出入用を設置する。【等級３】
浴槽内での姿勢保持・立ち座り用を設置する。
浴室出入口用は設置準備（下地等）の措置を講じる。

- ・便所 立ち座り用を設置する。【等級３】
- ・玄関 靴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 1m 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） 部位	（ろ） 手すりの設置基準
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 1100mm 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 1m 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となつくりとする。

<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

<基本的な考え方>

- ・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
<基礎事項> (1) 玄関戸 ・有効開口750mm以上とする。【等級3】 (2) ホール ・有効幅員780mm以上とする。【等級3】 ・介助用車いす等の使用(移動・乗換等)に支障のない広さを確保すること。(ただし、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 ・くつずりと玄関外側の高低差を20mm以下、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下【等級3】 (4) 住戸玄関外部段差※² (※2 共用部分の無い住棟における住戸玄関部分、玄関ポーチ部分などの段差) ・最小限の段差とする。 (5) インターホン (再掲)

・インターホンを設置する。 (6) 手すり (再掲) ・靴の着脱用を設置する。(設置準備も可) <配慮事項> (7) 玄関出入口段差 ・段差を設けない。 (8) 玄関あがり框の段差 ・20mm以下とする。 (9) 住戸玄関外部段差 ・段差を設けない。 (10) いす設置スペース ・靴履替用いすの設置スペースを確保する。
--

1-3 便所

<基本的な考え方> ・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
<基礎事項> (1) 介助空間の確保 ・便所長辺の内法寸法1,300mm以上又は便器の側方(片側のみ、便器と壁又は建具との距離)500mm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) ・立ち座り用手すりを設置する。【等級3】 <配慮事項> (3) 便所間仕切り壁 ・脱衣室との間仕切り壁を取り外し可能とする。

1-4 浴室

<基本的な考え方> ・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
<基礎事項> (1) 広さ（ユニットバスサイズ） ・内法で短辺 1,200mm以上かつ長辺 1,600mm以上（1216サイズ以上）とする。 (2) 手すり（再掲） ・浴槽出入り用を設置する。【等級3】 ・浴槽内での立ち座り・姿勢保持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措置を講じる。 (3) 浴室出入口 ・段差を設けない。 ・有効開口幅員 600mm以上とする。【等級3】 (4) 浴室水栓 ・温度調整付混合水栓とする。 <配慮事項> (5) 浴室出入口建具 ・引き戸とする。
1-5 洗面・脱衣室
<基本的な考え方> ・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ないこと。
整備内容
<基礎事項> (1) 広さ ・有効内法寸法 780mm以上とする。【等級3】 (2) 洗面台水栓（再掲） ・シングルレバー混合栓とする。 (3) 手すり（再掲） ・衣服着脱用手すりを設置する。（設置準備も可）【等級3】 <配慮事項> (4) 洗面台 ・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）
<基本的な考え方> ・在宅介護も想定した広さを確保すること。
整備内容
<基礎事項> (1) 室内寸法 ・有効内法面積 9㎡以上を確保する。【等級3】 ・ベッド設置スペース及び必要なスペースを確保（ただし、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。 (2) 家具転倒防止（再掲） ・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。 <配慮事項> (3) 床 ・ベッド設置に適する洋室とする。
1-7 居間・食事室・台所
<基本的な考え方> ・身体機能が低下した高齢者や車いす使用者も、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
<基礎事項> (1) 平面計画 - 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。 (2) 台所水栓（再掲） - シングルレバー混合栓とする。 (3) 家具転倒防止（再掲） - 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。 <配慮事項> (4) 建具 - 居間と隣接する居室との間は開放可能な建具とする。 (5) 台所流し台 - 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
<基本的な考え方> - 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使用者も、安全に使用できること。
整備内容
<基礎事項> (1) 収納寸法等 - 日常の使い勝手に配慮した広さ、形状で計画する。 - 主寝室の収納奥行は布団が3枚折り収納できる有効750mm程度を確保する。 <配慮事項> (2) 建具 - 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
<基本的な考え方> 誰もが安全・安心に利用できること。
整備内容
<基礎事項> (1) 主要動線※³ （※3 各住戸玄関から外周道路、又は団地駐車場への主となる動線） - 段差を設けない（2階建住棟の共用階段を除く） （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」の規定により最小限の段差とする。） - 滑りにくい床仕上げとする。 <配慮事項> (2) 防犯 - 見通しを確保し死角をつくらない。

2-2 共用廊下
<基本的な考え方> - 誰もが安全・安心に移動できること。 - 車いす使用者と歩行者が安全にすれ違いできること。

整備内容
<基礎事項> (1) 幅員 ・手すり内法有効幅員 1,200mm以上とする。 (2) 高低差 ・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する。【等級3】 (3) 手すり ・少なくとも片側に手すりを連続して設置する。【等級3】 <配慮事項> (4) 幅員・アルコーブ ・住戸玄関前にアルコーブを設ける。(手すり内法有効幅員は1,200mm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1,400mm以上とする。 (5) 防犯 ・防犯に配慮し明るさを確保する。
2-3 共用玄関
<基本的な考え方> ・誰もが安全に移動できること。 ・誰も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
<基礎事項> (1) 共用玄関 ・主となる共用玄関戸は引き戸とし有効開口幅は900mm以上とする。 ・段差を設けない。 (2) 郵便受・掲示板・階数表示 ・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。 ・階数表示板 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。 <配慮事項> (3) 共用玄関戸 ・主となる共用玄関戸の有効開口幅は1,200mm以上とする。
2-4 共用階段
<基本的な考え方> ・誰もが安全に昇降できること。
整備内容
<基礎事項> (1) 幅員 ・手すり内法有効幅員 1,200mm以上とする。 (2) 構造 ・勾配等 踏面240mm以上、けあげの2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下とする。【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込み及び最下段の通路等への突出が生じないものとする。【等級3】 ・滑り止め 踏面と同一面とし段差が生じないように設ける。 ・段鼻 設けないこととする。 (3) 手すり ・両側に設置する。(端部を水平200mm以上伸ばし曲げる。)
2-5 エレベーター
<基本的な考え方> ・誰もが安全・安心に使用できること。

整備内容
＜基礎事項＞ (1) エレベーター（E・V）出入口 ・開口幅800mm以上とする。【等級3】 (2) E・Vホール ・1,500mm×1,500mm以上とする。【等級3】 (3) 住棟出入口からE・Vホールへの経路 ・段差 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。 ＜配慮事項＞ (4) E・Vカゴ ・奥行1,350mm×開口800mm以上とする。 ・E・V扉に窓を設置する。 ・E・V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
＜基本的な考え方＞ ・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
＜基礎事項＞ (1) 主要外部通路※4 （※4 主要動線となる通路、各住戸玄関から外周道路、又は団地駐車場への主となる外部通路） ・有効幅員2,000mm以上とする。 ・段差 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を越える場合は手すりを設置する。） ・除雪しやすい計画とする。 (2) 排水溝 ・車いすやベビーカーのタイヤ等が入り込まない安全な仕様とする。