

京都市地域優良賃貸住宅(高齢者型)整備基準に関する 京都市住宅供給公社 事業実施細則

(平成21年4月1日決定)

京都市住宅供給公社
とくゆうちん・事業課

京都市地域優良賃貸住宅（高齢者型）整備基準に関する京都市住宅供給公社事業実施細則

京都市 整備基準	京都市住宅供給公社 事業実施細則
----------	------------------

第1章 総則

<p>(趣旨) 第1条</p> <p>(適用の範囲) 第2条</p> <p>(定義) 第3条</p> <p>(健全な地域社会の形成等) 第4条</p> <p>(設計の標準化等) 第5条</p>	<p>(趣旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> この細則は、京都市地域優良賃貸住宅（高齢者型）整備基準により事業を実施する際の細則を定めるものとする。 <p>(設計の標準化等)</p> <ul style="list-style-type: none"> 日本工業規格及び日本農林規格に適合する材料、並びに既製品を使用するよう努めること。
--	--

第2章 敷地及び共同施設等の基準

<p>(敷地の条件) 第6条</p> <p>(敷地の整備) 第7条</p> <p>(共同施設) 第8条</p> <p>(管理事務所及び集会室) 第9条</p> <p>(敷地内の通路) 第10条</p>	<p>(敷地の条件)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の外壁、又はこれに代わる躯体面から隣地境界までの距離は、原則として50cm以上とすること。 <p>(敷地の整備)</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地の境界は、コンクリート、その他耐久性のある材料で造られた界標を設けるなど、明確に表示すること。 敷地面積の3%以上の緑地を設けること。 敷地外に土砂等が流出しないよう、排水設備等を設けること。 <p>(管理事務所及び集会室)</p> <ul style="list-style-type: none"> 集会室（管理事務所と兼用する場合も含む）の大きさは、戸数当たり0.8㎡以上とすること。 管理事務所又は集会室には、便所、湯沸し設備、冷暖房設備の他、物入（施錠可能なもの）、ホワイトボード、長机及び椅子（戸数分以上）を設けること。 <p>(敷地内の通路)</p> <ul style="list-style-type: none"> 床は耐久性のある仕上げとすること。 敷地内の通路は、幅員120cm以上とするよう努め、車椅子のすれ違いが出来るように部分的に幅の広いところを設けること。また、手すりを設けるよう努めること。 敷地内の通路における階段には、スロープを設け、階段及びスロープには手すりを設けること。
--	---

<p>(駐輪場) 第11条</p>	<p>(駐輪場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1台あたり0.5m×2mの平置きとし、サイクルラックは使用しないこと。また、チェーンロック等がかけられるようにすること。 <p>(駐車場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内には、入居者及び外来者の自動車の利用を考慮して駐車場を計画すること。 ・ 駐車スペースは1台あたり5m×2.5m以上とし、縦列駐車の場合は7m×2.5m以上、軽自動車用は4m×2m以上とすること。 ・ 車路の幅員は、原則として5m以上とし、切返しが容易に出来る配置とすること。なお、機械式駐車場の場合は5.5m以上とすること。 ・ 車路の勾配は6%以下とし、歩行者等の安全上有効な歩道を設けること。また、駐車場内の勾配は8%以下とすること。 ・ 駐車場及び車路の天井高さは、2.1m以上とすること。 ・ 車止めの高さは10cm程度とし、ボルトにより固定すること。 ・ 区画線及び区画番号を表示すること。
<p>(ごみ置き場) 第12条</p>	

第3章 住棟及び住戸専用部分の基準

第1節 通則

<p>(住棟の基準) 第13条</p>	<p>(住棟の基準)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同一棟内に地域優良賃貸住宅（高齢者型）とそれ以外の住宅、店舗、施設等が混在する場合は、各々の部分を階層又は階段等で分離すること。 ・ 外壁等の仕上げ材は、タイル等汚れにくい材料で仕上げるものとし、維持修繕に配慮すること。また、金物類は、ステンレス又はアルミ製を使用すること。 ・ 屋根、バルコニー床、廊下床及び浴室等は防水性能の年限保証を行うこと。 ・ 屋根には雨どい及びメンテナンス棒を設けること。 ・ 最上階にある住戸の換気用ベントキャップを屋上に設けることが出来るよう努めること。 ・ パイプスペース及びメーターボックスの位置は上下階を統一すること。 ・ 廊下・階段に面するパイプスペース及びメーターボックスの有効寸法（間口×奥行き）は、80×25cm以上（梁部分を除く）とすること。ただし、壁式構造の場合は80×50cm以上とすること。なお、ガス給湯器を取り付ける場合は、奥行き及び給排気等を十分考慮すること。
<p>(住宅の構造, 建て方, 規模等) 第14条</p>	<p>(住宅の構造, 建て方, 規模等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ バルコニーの有効幅員は1.3m以上とし、庇を設けること。 ・ バルコニーの床仕上げは、樹脂系塗り又はノンスリップシート張り仕上げとすること。 ・ バルコニーには、壁固定式の物干し金物を設置すること。 ・ バルコニーの隣戸避難口は、開き扉等開閉が容易な形式とすること。

<p>(遮音) 第16条</p>	
<p>(空気環境) 第17条</p>	<p>(空気環境) ・建材及び内装材でホルムアルデヒドを放散するものは、放散料の少ないもの（日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆）を使用すること。</p>
<p>(防災避難) 第18条</p>	
<p>(落下防止) 第19条</p>	<p>(落下防止) ・足掛かりより1.1m以下の部分に窓等の開口部がある場合は、手摺や面格子等を設置すること。 ・廊下及びバルコニーの手すり高さは、足掛かりより1.1m以上とし、手摺子及びスリットの間隔は8cm以上とすること。</p>
<p>(日照) 第20条</p>	
<p>(視界等) 第21条</p>	
<p>(景観への配慮) 第22条</p>	
<p>(部屋の配置) 第23条</p>	
<p>(段差) 第24条</p>	
<p>(手すり) 第25条</p>	<p>(手すり) ・浴室には浴槽出入りのための手すりの他、浴槽内での立ち座りのための手すり、洗い場の立ち座りのための手すりを設置すること。 ・玄関には靴等の着脱のため上がり框部に手すりを設けること。 ・脱衣所には衣服の着脱等のための手すりを設置すること。</p>
<p>(日常生活空間内の通路及び出入口の幅員) 第26条</p>	<p>(日常生活空間内の通路及び出入口の幅員) ・通路の有効幅員は、85cm（柱等の箇所にあつては80cm）以上とするよう努めること。 ・出入口の有効幅員は80cm以上とするよう努めること。</p>
<p>(床及び壁の仕上げ) 第27条</p>	
<p>(建具等) 第28条</p>	<p>(建具等) ・引き戸には、戸車、敷居すべり、戸当たり等を使用すること。 ・道路等に面する開口部の建具は、遮音性能を有するものを使用するよう努めること。</p>

(設備)
第29条

(設備)

1. 電気設備

(1) 照明器具

- ・玄関、廊下、便所、浴室、洗面所、台所、流し手元、廊下足元には、照明器具を取り付けること。
- ・照明器具は、安全性に配慮して十分な照度を確保すること。

(2) コンセント

- ・居間、寝室等の居室には、一般使用用として、3口用を3ヶ所以上設けること。また、エアコン用として、100V-20A(15A, 20A兼用型)を設けること。
- ・台所には、冷蔵庫用、電子レンジ用、ガス警報機用、レンジフード用の他に、2口用1ヶ所以上設けること。また、電磁調理器用として単相200V回線を設けること。
- ・洗面所には洗濯機用の他に、暖房設備用専用コンセントを設けること。
- ・洗濯機用、便所、給湯器、冷蔵庫、電子レンジ、レンジフード及びエアコン用のコンセントはアース付きとすること。
- ・一般のコンセント高は、FL+300mmとすること。

(3) スイッチ

- ・スイッチはワイド型とし、2口以上の場合はネーム付きとすること。
- ・換気扇用スイッチはパイロットランプ付きとすること。
- ・玄関及び便所、その他必要に応じて、ホテルスイッチを使用すること。
- ・照明器具の点滅は、壁スイッチによること。
- ・スイッチの高さは、FL+1150とすること。
- ・玄関には、熱線センサー付き自動スイッチを設けること。

(4) インターホン

- ・インターホン親機はカメラモニター付きとし、居間又は台所に設けること。

(5) 緊急通報設備

- ・住戸内の浴室、便所及び寝室には、緊急通報用の非常押しボタンを設けること。
- ・生活異常センサーとして、水センサー又は天井に熱線センサーを設置すること。
- ・台所には、ガス漏れ検知器を設置すること。
- ・台所、寝室その他必要な箇所に火災報知機を設置すること。
- ・住戸内で非常押しボタンその他の異常が発生すると、玄関外部で赤ランプの点滅及び警報音が鳴るようにし、機械警備用受信装置に信号を送るようにすること。

(6) 電話受口

- ・居間、寝室等の居室には電話受口を設けること。

(7) テレビ

- ・受信放送は、UHF, VHF, 地上波デジタル, BS放送とし、共同聴視設備方式とすること。また、将来のCS放送受信用に予備配管を設けること。
- ・テレビ受口は、75オーム同軸型、2端子型とし、居間、寝室等すべての居室に設けること。
- ・BSアンテナは径750mm以上とすること。

(8)分電盤

- ・主開閉器は、漏電ブレーカー（中性線欠相保護付き）とすること。
- ・エアコン用及び電磁用調理器回路のブレーカーは2P2Eとすること。
- ・冷蔵庫用、電子レンジ用、電磁調理器用、便所用、洗濯機用及びエアコン用は専用回路とすること。

(9)配線

- ・屋内配線は、原則として、VV-Fケーブルとすること。

(10)電力幹線

- ・幹線は縦系統方式とし、幹線サイズは1戸当たり実負荷3KVA以上、電圧降下は4%以下とすること。

(11)その他

- ・自動火災報知受信機、警報盤及びエレベーターインターホンは、エントランスホール等の共用部に設置すること。
- ・機械警備用として、管理事務所に自動火災報知（非常警報）受信機、給水等警報盤、エレベーターインターホン、電話端子盤及び共用分電盤からの空配管をボックス集中止めとすること。また、各住戸及び管理事務所からセキュリティインターホン親機への信号を受信するため、配線工事を行うこと。
- ・各種機器の配管や配線の耐震性及び伸縮性を十分配慮すること。

2. 機械設備

(1)配管

- ・共用管（縦管）以外の配管は、階下の住戸内を通さないこと。
- ・配管は、経路や接続箇所、勾配等に十分注意し、点検及び将来の修繕工事が容易に行えるよう、点検口を設けること。
- ・1階の床下に配管類を通す場合は、容易に点検できるよう、結露対策を施した配管ピット等を設け、照明及びコンセントを設けること。

(2)給水

- ・各住戸には、京都市水道局の貸付水道メーターをメーターボックス内に設けること。
- ・加圧ポンプを利用して給水する場合は、原則としてインバータ制御方式とし、5極対応型の制御盤を設けること。
- ・受水槽は合成樹脂製の2槽式とし、屋外設置の場合は複合板とすること。また、受水槽室内には、汚水・雑排水配管を通さないこと。

(3)給湯

- ・給湯個所は台所、浴室及び洗面所の3箇所以上とすること。
- ・ガス給湯器使用の場合は、16号以上の自動タイプ、アース付とし、台所及び浴室にリモコンを設けること。
- ・電気温水器使用の場合は、300L以上ものを使用すること。

(4)汚水・雑排水

- ・汚水管の通気は、伸頂通気方式とし、11階を超える部分については、通気立管を設けること。
- ・雑排水管の通気は、伸頂通気方式とし、5階を超える部分については、通気立管を設けること。また、伸頂通気方式の配管の継手は特殊通気継手（集合管継手）を使用とすること。
- ・通気管の末端（ベントキャップ）は屋上に設けるよう努めること。止むを得ず、最上階天井内で通気管を妻側外壁まで延長する場合は、二方向に配管し、先上がり勾配は2%以上とすること。また、管材料はライニング鋼管等を使用すること。

<p>(温熱環境) 第30条</p> <p>(収納スペース) 第31条</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の要所には伸縮継手を設けること。 ・原則として隔階に配管の掃除口を設けること。 ・汚水と雑排水の配管は桝に接続まで別系統とし、さらに、最下階の住戸については、専用配管とすること。 ・排水管の勾配は、屋内は50分の1、屋外は100分の1以上とすること。 <p>(5)換気</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台所にはレンジフード、便所、浴室及び洗面所には換気扇を設けること。 ・便所の換気扇及びダクトは、専用とすること。 ・浴室系統で使用するダクトは換気用耐火2層管又は硬質塩化ビニル管(VP)とすること。 ・浴室及び洗面所を天井埋込型(2室換気用)とする場合は、本体を浴室に副吸込口を洗面所に設置し、結露水対策を徹底すること。 ・便所の換気は、換気扇、ダクトとも専用とすること。 ・防火ダンパー設置箇所、外部から点検等できないものについては点検及び取り替えが容易に行えるよう点検口(450×450)等を設置すること。 <p>(7)ガス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台所用ガス栓は、水切りタイプ(LA型)を標準とすること。 <p>(温熱環境)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居間、寝室等の居住室には、エアコンが設置できるようにすること。 ・脱衣所には、暖房設備が設置できるようにすること。
---	---

第2節 住戸内各部

<p>(玄関) 第32条</p> <p>(階段) 第33条</p> <p>(便所) 第34条</p>	<p>(玄関)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関扉は外開き戸又は引き戸とし、防犯鎖、ドアガード及び錠(2ヶ所)を設けること。また、錠は防犯上有効な仕様のものですること。 ・玄関には、手すり及び下足箱を設置すること。また、できる限りベンチを設置すること。 <p>(階段(専用部分))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・階段には両側に手すりを設けること。 ・階段には足元灯を設置すること。 <p>(便所)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・便所の広さは、内法で間口、奥行ともに1.35m以上とするよう努めること。 ・扉は引き戸又は外開きとし、非常時解除装置付きの表示錠を設置すること。 ・L型手摺、ペーパーホルダー、棚及びタオル掛けを設置するほか、高齢者の手洗いを考慮し、便所内に手洗器を設置すること。 ・便器は防露式ロータンクの蜜結型便器(サイホン式)とし、便座はソフト閉止タイプの暖房便座とすること。
--	--

<p>(床の仕上げ) 第42条</p> <p>(照明設備) 第43条</p>	<p>(床の仕上げ)</p> <ul style="list-style-type: none"> 共用部分の床仕上げ材は、耐久性のある材料とすること。また、発生音の少ない材料を使用するよう努めること。
--	--

第5章 雑則

<p>(適用の特例) 第44条</p> <p>(補則) 第45条</p>	
--	--