

2. 土地利用上の現状と課題

(1) 周辺環境

① 公共交通の開通状況

県営引野住宅が立地する福山市は、広島県の東部、瀬戸内海沿岸のほぼ中央部に位置する中核市である。広島市から東へ103キロメートル、岡山市から西へ58キロメートルの距離にあり、備後圏域連携中枢都市圏（6市2町）の連携中枢都市でもある。

福山駅は、新幹線のぞみも停車する備後圏域の玄関口であり、同駅前には高速バスの発着点になっている。

福山駅から県営引野住宅の最寄り駅である東福山駅までは、山陽本線で1駅と近く、東福山駅から県営引野住宅までは、道路距離にして約2キロメートルしか離れていないが、県営引野住宅の最寄りのバス停である「四十分団地」は、福山駅前または東福山駅行きが、平日1日3便、休日は1日2便しかなく、県営引野住宅からの移動は車を中心となる。

<福山市位置図>



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://www.gsi.go.jp/>)

<四十分団地 バス時刻表>

◆四十分団地-引野口-手城-福山駅前〔福山駅前方面〕

平日 9:28
土曜 なし
休日 なし

◆福山-旭ヶ丘団地・宮の前線〔東福山駅口/福山駅前方面〕

平日 11:14 15:25
土曜 11:13 18:15
休日 11:13 18:15

県営引野住宅は、東福山駅の南東部にある丘の上に位置している。

県営引野住宅から国道二号に出るルートは、住宅西側の山道と、東側の住宅地を一巡するルート（バス路線だがバスの便数は極端に少ない）の二つで、東福山駅までの時間距離はいずれのルートも車で10分程度である。

<県営引野住宅位置図>

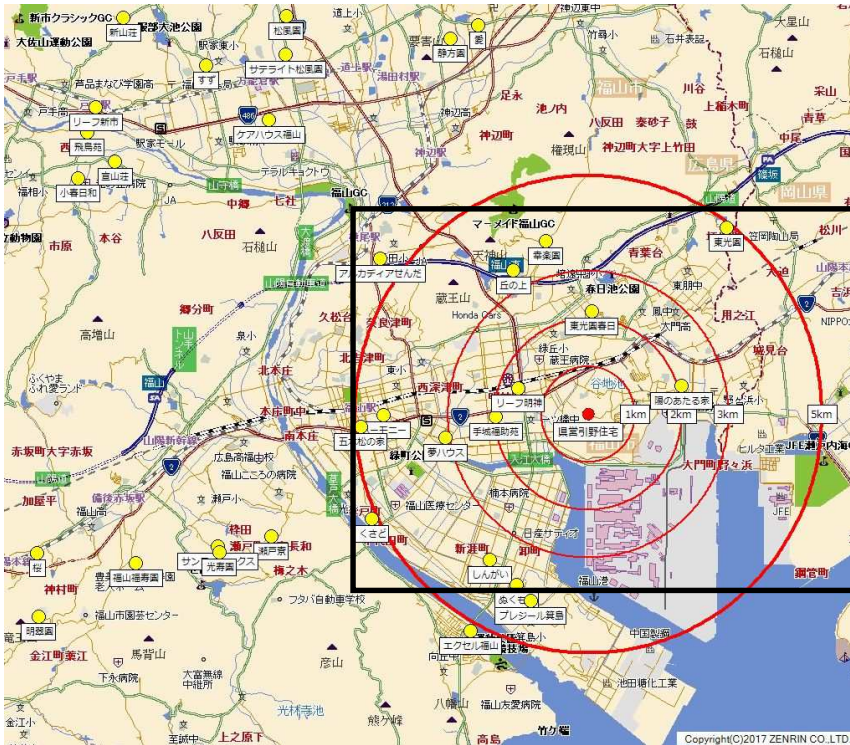


出典：国土地理院ウェブサイト (<http://www.gsi.go.jp/>)

②公共施設の配置状況

[老人福祉施設]

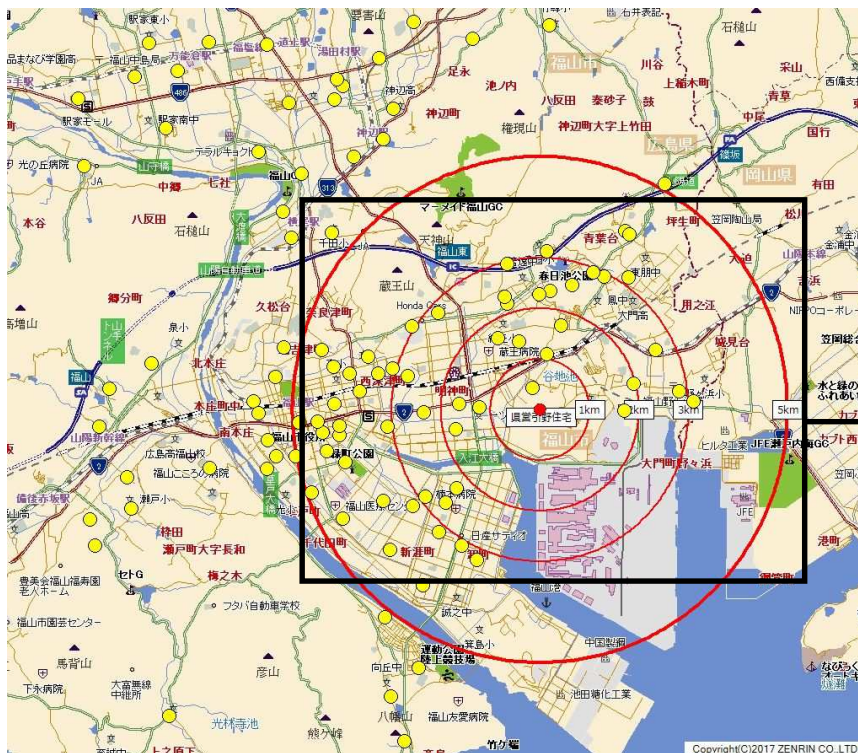
県営引野住宅から3km圏について、福山市が所管する社会福祉法人（老人福祉施設）の配置状況をみると、西側線路沿い（福山駅側）に一定の集積がみられるが、1km圏には施設がなく、2km圏に2施設、3km圏に4施設が所在している。



出典：福山市が所管する社会福祉法人（老人福祉施設）の一覧 2019年6月30日現在
<https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/kaigo/26374.html>

[保育施設]

県営引野住宅から3km圏について、保育施設の配置状況をみると、県営引野住宅の西部（福山市役所側）に集積がみられる。1km圏に1施設、2km圏に10施設、3km圏には20施設以上が所在している。



出典：保育施設一覧表 2019年3月20日現在
 (http://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/uploaded/life/146893_542908_misc.pdf)



出典: 福山市地域包括センター引野 担当学区福祉資源マップ

- < 県営引野住宅より1.5km圏内 >
- イ: 「福山市地域包括支援センター」
 - 「ハイトピア・カイセイ」(介護老人福祉施設)
 - 「居宅介護カイセイ」(居宅介護)
 - ロ: 「リバティ福山」(訪問介護ステーション)
 - 「福祉医療器ライフケア福山」(福祉用品貸与/購入)
 - ハ: 「ベストライフ福山」(介護付有料老人ホーム)
 - ニ: 「すずかけ住宅」(サービス付高齢者賃貸住宅)
 - 「デイサービスすずかけ」(通所介護)
 - ホ: 「ライフケア福山支店」(福祉用具貸与/購入/住宅改修)
 - 「らいふけあプランセンター福山」(居宅介護支援)
 - ヘ: 「生協ひろしま介護サービス・福山」(訪問介護)
 - 「生協ひろしま居宅介護支援事業所・福山」(居宅介護支援)
 - ト: 「デイサービスありさんの家」(通所介護)
 - チ: 「手城ふれあいプラザ」(一般介護予防事業)
 - リ: 「アスポート」(福祉用具貸与/購入)
 - ス: 「ジョイジョイワーク引野」(障害者福祉サービス事業所)
 - ル: 「あさひ子供園そら」(児童発達支援/保育所訪問支援)
 - ヲ: 「ライフ大門」(放課後等デイサービス)
 - ワ: 「ニチケアセンター福山東」
 - (訪問介護/通所介護/訪問看護/居宅介護支援)

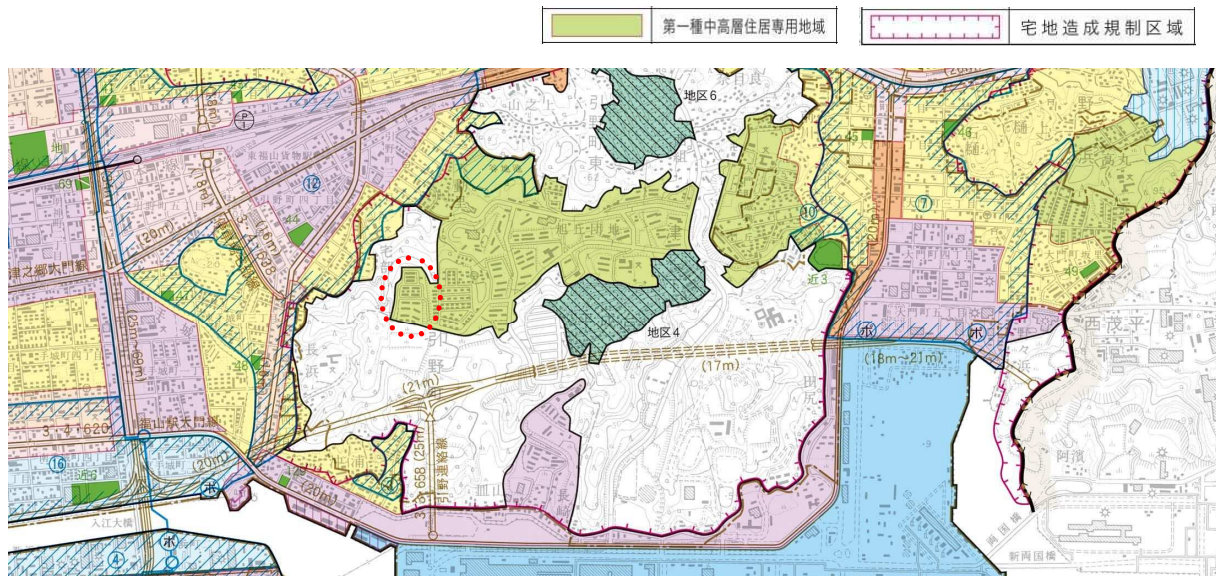
- カ: 「陽のあたる家」(地域密着型特別養護老人ホーム)
- タ: 「ケアプランセンターワカモリ」(居宅介護支援)
- ソ: 「デイサービスくぼた家」(通所介護)
- ツ: 「希望の広場」(身体障害者通所授産施設)
- ネ: 「デイサービスセンターふみりいだいもん」(通所介護)
- ナ: 「デイサービス元気の扉」(通所介護)
- 「居宅」

(2) 都市計画等の規制

① 県営引野住宅

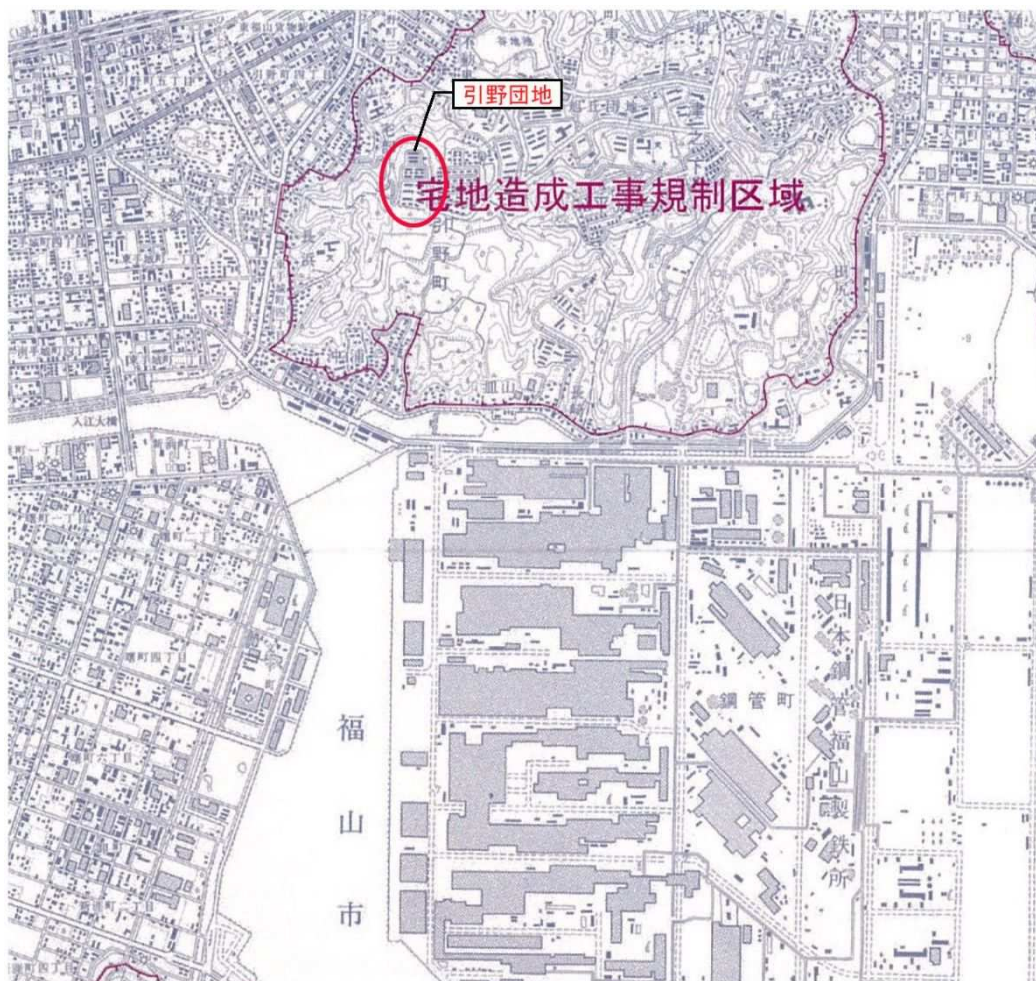
県営引野住宅の用途地域は、第一種中高層住宅専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）である。
また、宅地造成工事規制区域に指定されている。

< 県営引野住宅及びその周辺の用途地域 >



出典：福山市都市計画総括図

(<https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/toshikeikaku/879.html>)



(3) 防災・減災

計画敷地は土砂災害ポータルによると既存ポンプ室の場所及び、Cブロックの北側が急傾斜地特別警戒区域と急傾斜地警戒区域に指定されている。

また、県営引野住宅から市街地に至る西側の道路の一部が、土石流警戒区域と急傾斜地特別警戒区域、急傾斜地警戒区域に指定されている。これらを考慮し、住居配置を検討する。

避難所として引野小学校、引野公民館、旭丘公民館がある。



出典：土砂災害ポータルひろしま

<土砂災害>



出典：福山市ハザードマップ

(<https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/kikikanri/147940.html>)

福山市土砂災害ハザードマップ

対象エリア **07** 竹尋・春日・坪生・大谷台・幕山・日吉台・伊勢丘・緑丘・引野地区

土砂災害ハザードマップとは？

このマップは、大雨に起こりうる「土砂災害」「洪水」などの災害時に、避難する場所や注意すべき箇所などをまとめたものです。「自宅から近い避難場所」や「災害時に危ない場所」などの確認をお願いします。また、突然発生する災害に対して落ち着いて行動できるように、このマップを使って家族や地域で話し合ってください。

お問い合わせ先
福山市総務局 総務部 危機管理防災課 TEL:084-928-1228

マークの説明

	市役所 (本庁・支所)		避難場所
	広域避難場所		消防署・出張所
	警察署・交番・駐在所		
	県界		地区境界
	市界		

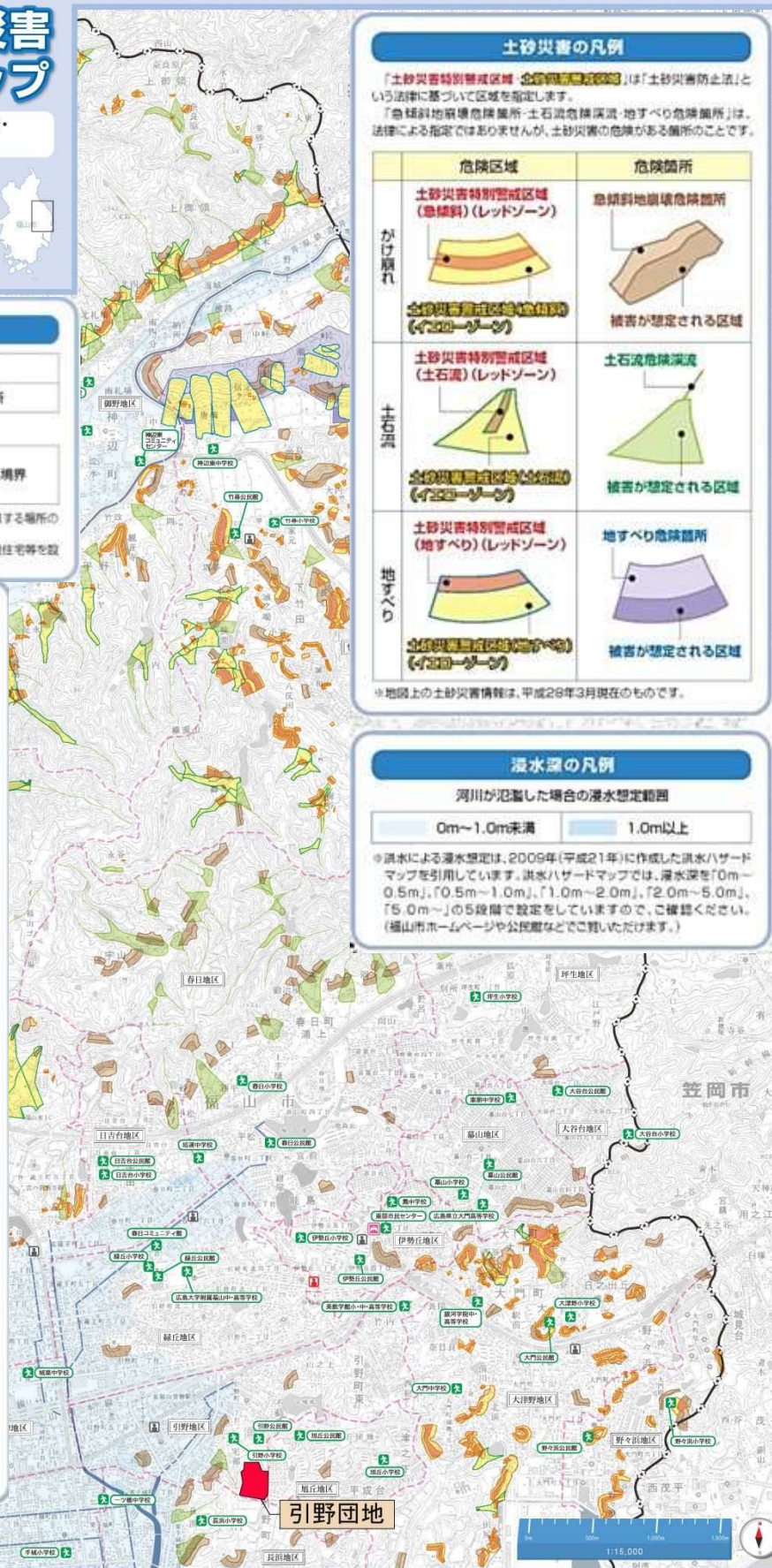
◎避難場所とは、切迫した災害の危険から命を守るために避難する場所のことです。
◎広域避難場所とは、地震時の避難場所のほか、災害時に仮設住宅等を設置して避難所とするなど多目的に利用する場所のことです。

地区内の避難場所一覧

名称	土砂災害時	洪水時
引野小学校	●	●
真砂学園小・高等学校	●	●
引野公民館	●	●
坪生小学校	●	●
坪生公民館	●	●
春日小学校	●	●
地通中学校	●	●
春日公民館	●	●
伊勢丘小学校	●	●
幕山中学校	●	●
伊勢丘公民館	●	●
東郷市民センター	●(利用)	—
緑丘小学校	●	●
広島大学附属福山中等学校	●	●
緑丘公民館	●	●
春日コミュニティ館	●	—
幕山小学校	●	●
東郷中学校	●	●
広島県立大門高等学校	●	●
幕山公民館	●	●
日吉台小学校	●	●
日吉台公民館	●	●
大谷台小学校	●	●
大谷台公民館	●	●
竹尋小学校	●	●
神辺南中学校	●	●
竹尋公民館	●	●

緊急の場合は、指定の避難場所にとらわれず、近くの安全な場所に避難してください。

避難場所を閲覧した場合は、市ホームページや緊急連絡メールなどお知らせします。



土砂災害の凡例

「土砂災害特別警戒区域(急傾斜地崩壊危険箇所)」は「土砂災害防止法」という法律に基づいて区域を指定します。
「急傾斜地崩壊危険箇所・土石流危険渓流・地すべり危険箇所」は、法律による指定ではありませんが、土砂災害の危険がある箇所のことです。

	危険区域	危険箇所
かけ崩れ	土砂災害特別警戒区域(急傾斜)(レッドゾーン) 土砂災害警戒区域(急傾斜)(イエローゾーン) 	急傾斜地崩壊危険箇所 被害が想定される区域
土石流	土砂災害特別警戒区域(土石流)(レッドゾーン) 土砂災害警戒区域(土石流)(イエローゾーン) 	土石流危険渓流 被害が想定される区域
地すべり	土砂災害特別警戒区域(地すべり)(レッドゾーン) 土砂災害警戒区域(地すべり)(イエローゾーン) 	地すべり危険箇所 被害が想定される区域

※地図上の土砂災害情報は、平成28年3月現在のものです。

浸水深の凡例

河川が氾濫した場合の浸水想定範囲

	0m~1.0m未満		1.0m以上
--	-----------	--	--------

◎洪水による浸水想定は、2009年(平成21年)に作成した洪水ハザードマップを引用しています。洪水ハザードマップでは、浸水深を「0m~0.5m」、「0.5m~1.0m」、「1.0m~2.0m」、「2.0m~5.0m」、「5.0m~」の5段階で設定をしていますので、ご確認ください。(福山市ホームページや公民館などでご覧いただけます。)



この図は、国土院の提供によるもので、国土院の責任で提供されたものと見做すこととなります。また、この図は、国土院の提供によるもので、国土院の責任で提供されたものと見做すこととなります。

3. 入居者の世帯構成等に係る現状と課題

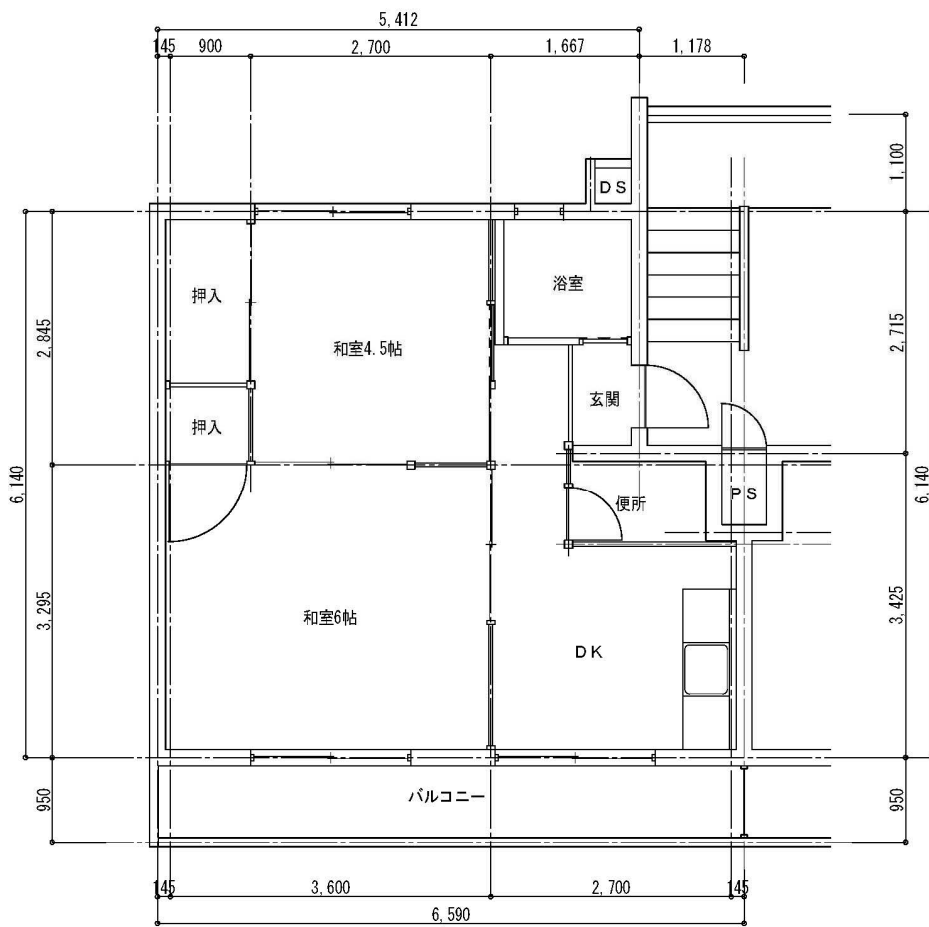
(1) 年齢構成・家族構成

世帯主の年齢別割合は、70歳以上が45.1%で最も高く、65～69歳18.0%、50～64歳19.3%、49歳以下が17.6%となっており、65歳以上の高齢の世帯主が63.1%と高くなっている。

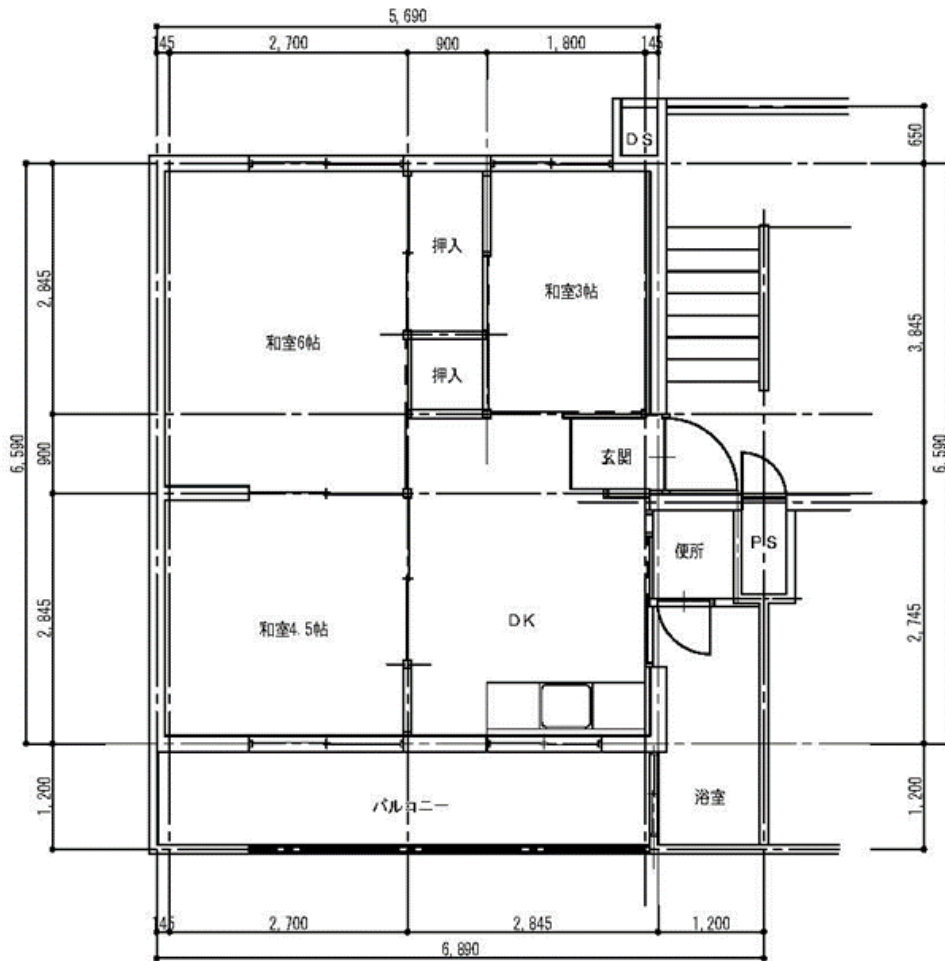
家族類型別割合は、一般単身が13.3%、高齢単身が41.2%、夫婦3.0%、高齢夫婦9.0%、ひとり親と子18.0%、夫婦と子15.5%となっており、高齢単身、高齢夫婦のみを合わせた高齢世帯は50.2%と高くなっている。



(2) 現況住宅の規模・間取り

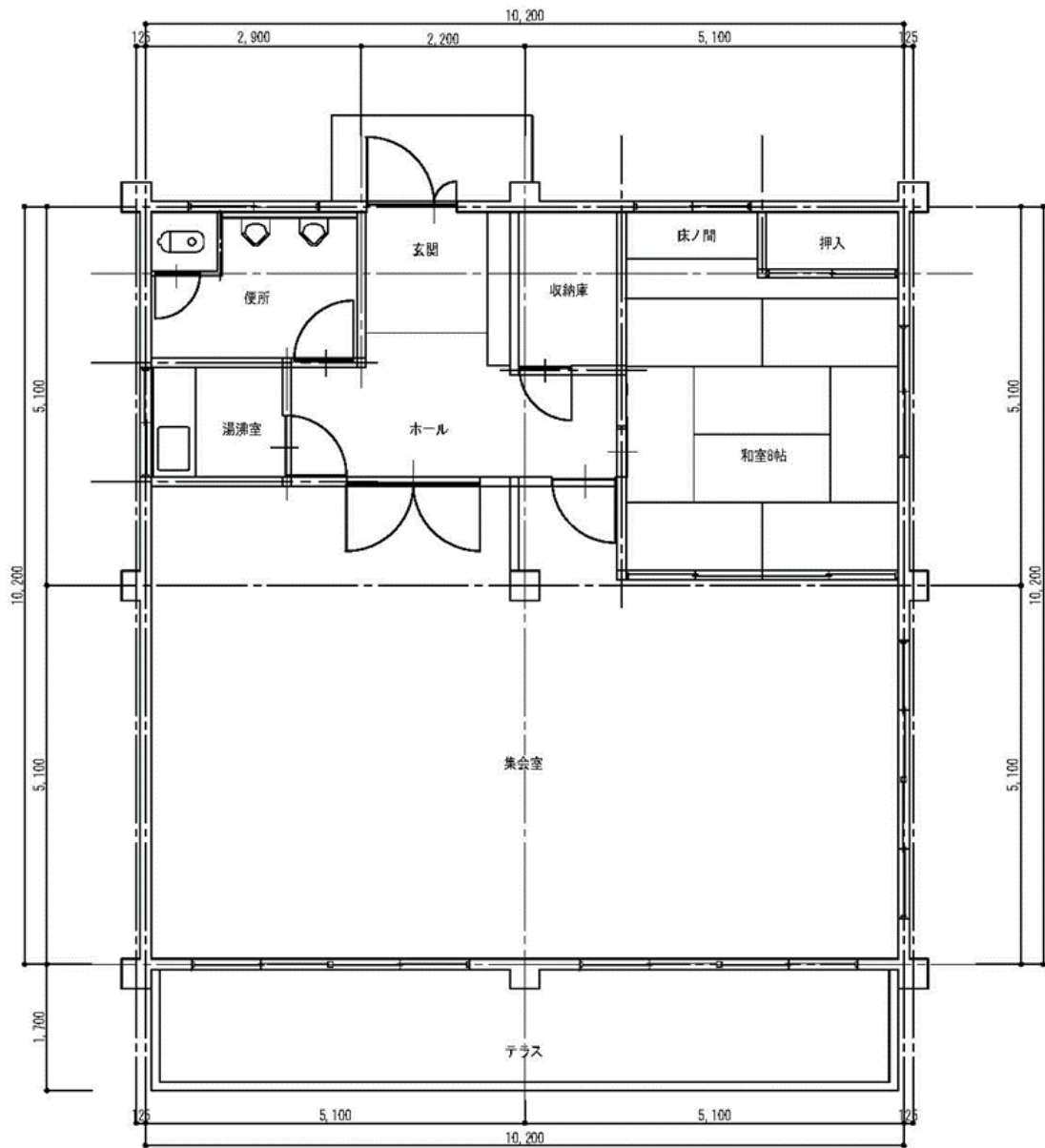


平面図 1/100 2DK : 36.7m²
 バルコニー : 6.3m²



平面図 1/100

3DK : 41.9m²
 バルコニー : 6.9m²



平面図 1/100

集会所: 104.0m²

(3) 住戸型別と各棟の世帯構成

団地名	号館	住戸 型別	戸数	入居者数	世帯構成				住戸専用 面積(m ²)	
					単身	2人 世帯	3人 世帯	4人 以上		
引野	A ブロック	4	2K	40	16	13	3			36.91
		5	2K	40	22	18	1	1	2	36.91
		6	2UDK	30	10	6	2	2		41.93
		7	2UDK	40	20	11	6	1	2	41.93
		8	2UDK	30	13	7	3		3	41.93
		9	2UDK	29	19	12	3	2	2	41.93
		小計			209	100	67	18	6	9
	B ブロック	1	2K	40	17	10	5	1	1	36.91
		2	2K	40	17	11	5	1		36.91
		3	2K	14	7	6	1			36.91
			3DK	8	6	2	2	2		73.83
		10	2UDK	5	3	2	1			41.93
			4LDK	12	8	2	2	3	1	79.31
		11	2UDK	30	19	8	7	2	2	41.93
		12	2UDK	29	17	9	5	3		41.93
	小計			178	94	50	28	12	4	
	C ブロック	18	2UDK	3	1	1				41.93
			3ULDK	6	5	1	1		3	79.31
		19	2UDK	4	3		3			41.93
			3ULDK	6	6	1	3	2		79.31
		20	2UDK	4	4	2	2			41.93
3ULDK			6	5		1	2	2	79.31	
小計			29	24	5	10	4	5		
計			416	218	122	56	22	18		
型 別 集 計		2K	174	79	58	15	3	3	36.91	
		2UDK	204	109	58	32	10	9	41.93	
		3DK	8	6	2	2	2		73.83	
		3UDK	18	16	2	5	4	5	79.31	
		4LDK	12	8	2	2	3	1	79.31	
		計	416	218	122	56	22	18		

4. 団地周辺を含めた地域の中での県営住宅団地の役割等に係る現状と課題

(1) 入居希望者のニーズ

近年は、入居者の高齢化もあり住居内外のバリアフリー化や、世帯構成に応じた住宅の規模、設備等ゆとりある住生活を営めるような居住水準が求められている。

(2) 地域コミュニティの活性化

近年、町内会・自治会の加入率の低下、少子高齢化による担い手不足など、コミュニティ活動が弱体化している。コミュニティの活性化ためには、市民活動の空間・拠点の確保、研修、講演会、イベントの開催などを実施し、地域住民の「集まりの場」を設ける必要がある。

(3) 県営引野住宅の課題

①入居者の様態と今後の予想

少人数世帯ほど高齢者が多く、単身世帯が最も多い。今後も高齢者の増加が予想される為、高齢世帯については生活支援サービス等が必要になると思われる。

②建替住棟に係る現状と課題

現況の住棟は4階、5階建てでEVが設置されておらず階段の使用となっている。

階段の使用は高齢者に負担がありEVの設置が必要となる。

③高齢者への配慮

引野住宅入居者全体に占める65歳以上の高齢者率は63.1%と高く、住宅に困窮する高齢者世帯の居住の安定を図る上での役割が大きくなっている。

このため、引野住宅の活用においては、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定と合わせて、高齢者への対応に配慮する必要がある。

④高齢者のための設備水準の向上

高齢者のための設備の内容には、玄関までのアプローチのバリアフリー化、車いすで通行可能な廊下等の幅の確保、段差のない屋内、またぎやすい高さの浴槽、手摺の設置などあるが、全般において設備水準が低く、高齢者のための設備水準の向上を図る必要がある。

⑤小規模な住戸の改善、活用

間取りは、2DK、3DKの住戸面積が40m²前後で、狭い住宅になっている。

このため、今後、小規模な住戸で対応できる高齢者世帯（65歳以上の単身、夫婦世帯）、一定以上の規模が必要な子育て世帯など、県営住宅を必要とする世帯の構成等を考慮しながら、県営住宅等ストックの有効活用を図る必要がある。

5. 敷地内設備の現状と課題

(1) 機械設備

①給水設備

(1) 現状

現在、団地南部に設置されている既設受水槽及びポンプ室から、建替後の余剰地（予定）を經由して敷地内に設置されている集中高架水槽（2基）より各住棟（1～12号棟及び18～20号棟）へ給水を行っている。

(2) 既設受水槽及び給水引込み管を再利用する問題点

- ・ 現在給水本管が、団地の下（既設受水槽設置場所付近）までしか敷設されていない。
- ・ 既設受水槽を再使用し給水管を供給する場合、配管敷設経路が余剰地（予定）を經由しないと建替予定地への供給ができない。
- ・ 余剰地（予定）に給水管を敷設した場合に、今後の扱いによっては敷設した給水管の移設等を行う可能性もあり、その場合は市道に敷設しなければならないため改修費用及び全住棟の断水など広範囲に影響がでる。
- ・ 既設受水槽を再使用した場合、各建替住棟（Aブロック・Bブロック）へ給水管を供給するには市道（敷地内中央部）を經由しないと供給できないため福山市上下水道局として認められない。（原則、1敷地に対して1給水方式である。）

上記をふまえ、今回の建替計画では

給水本管を、敷地中央部の市道まで新たに敷設（※費用は施主側負担で施工し、敷設後は福山市に譲渡し福山市が管理）し、各敷地（Aブロック・Bブロック）にそれぞれ給水管を引込む必要がある。

(3) 給水方式の検討

Aブロック・Bブロックともに、計画敷地内への引込み管が受持つ1日使用水量が50m³を超えるため、直結直圧給水方式については採用しない。

給水方式については、受水槽及び加圧給水ポンプを使用した「加圧給水方式」を基本とし、その他の方式を採用する場合は調査職員と協議する。

(4) 仮設給水の検討（工事期間中）

現在、敷地内に設置されている受水槽及び集中高架水槽（2箇所）より各住棟へ給水を行っている。

※Cブロックへ給水を行っている既設露出給水管（法面下部の擁壁面に露出）は老朽化がみられるため、補修を行い使用する必要がある。

(5) 団地供給用の給水本管敷設について

現在給水本管が、団地の下（既設受水槽設置場所付近）までしか敷設されていないため

給水本管を、敷地中央部の市道まで新たに敷設（※費用は施主側負担で施工し、敷設後は福山市

に譲渡し福山市が管理）し、各敷地（Aブロック・Bブロック）にそれぞれ給水管を引込むこととしている。

新設管口径検討資料※次頁参照 について

建替後のBL水量（1200L/min）にて配水管を選定。

※上記水量は、屋外散水等を考慮し余裕（1.1）を見込んでいる。

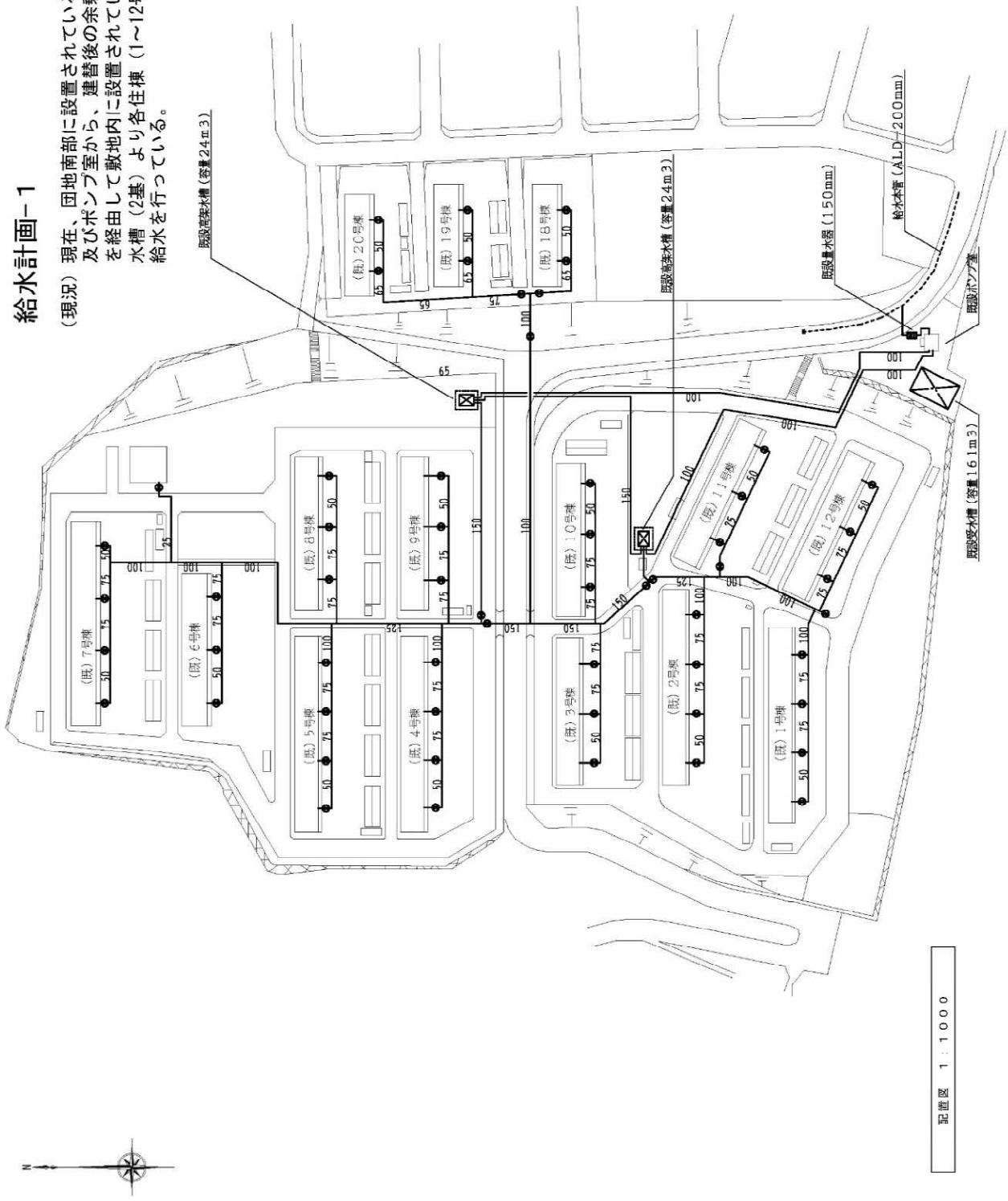
※余剰地の給水を見込んでいる。（上限 800L/min）



【注意】この図面は参考図です。

給水計画-1

(現況) 現在、団地南部に設置されている既設受水槽及びポンプ室から、建替後の余剰地(予定)を經由して敷地内に設置されている集中高架水槽(2基)より各住棟(1~12号棟及び18~20号棟)へ給水を行っている。



配管図 1:1000

②汚水排水設備

(1) 現状

- ・計画敷地内は、汚水・雨水分流である。
- ・排水方式は重力式。

(2) 排水方式の検討

- ・直近の下水道本管柵及び既設取付管を利用する。
- ・排水方式は重力式とする。

③雨水排水設備

(1) 現状

- ・計画敷地内は、汚水・雨水分流である。
- ・排水方式は重力式。

(2) 排水方式の検討

- ・屋外設置の雨水柵を経由して、既設雨水柵に放流する。
- ・排水方式は重力式とする。

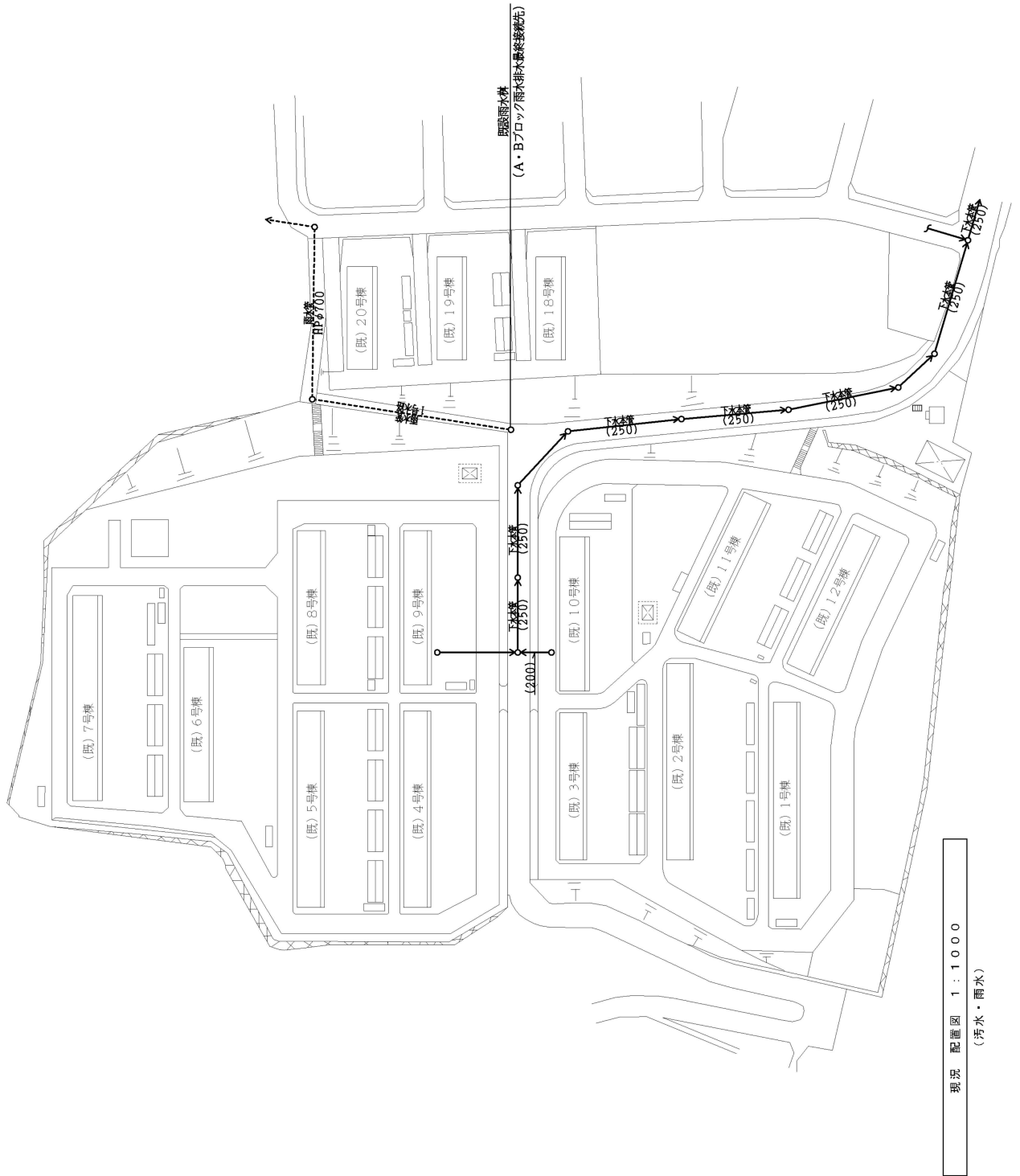
④ガス

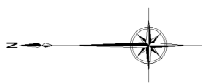
(1) 現状

- ・敷地内、都市ガス供給管（150A）より、各住棟へ供給されている。

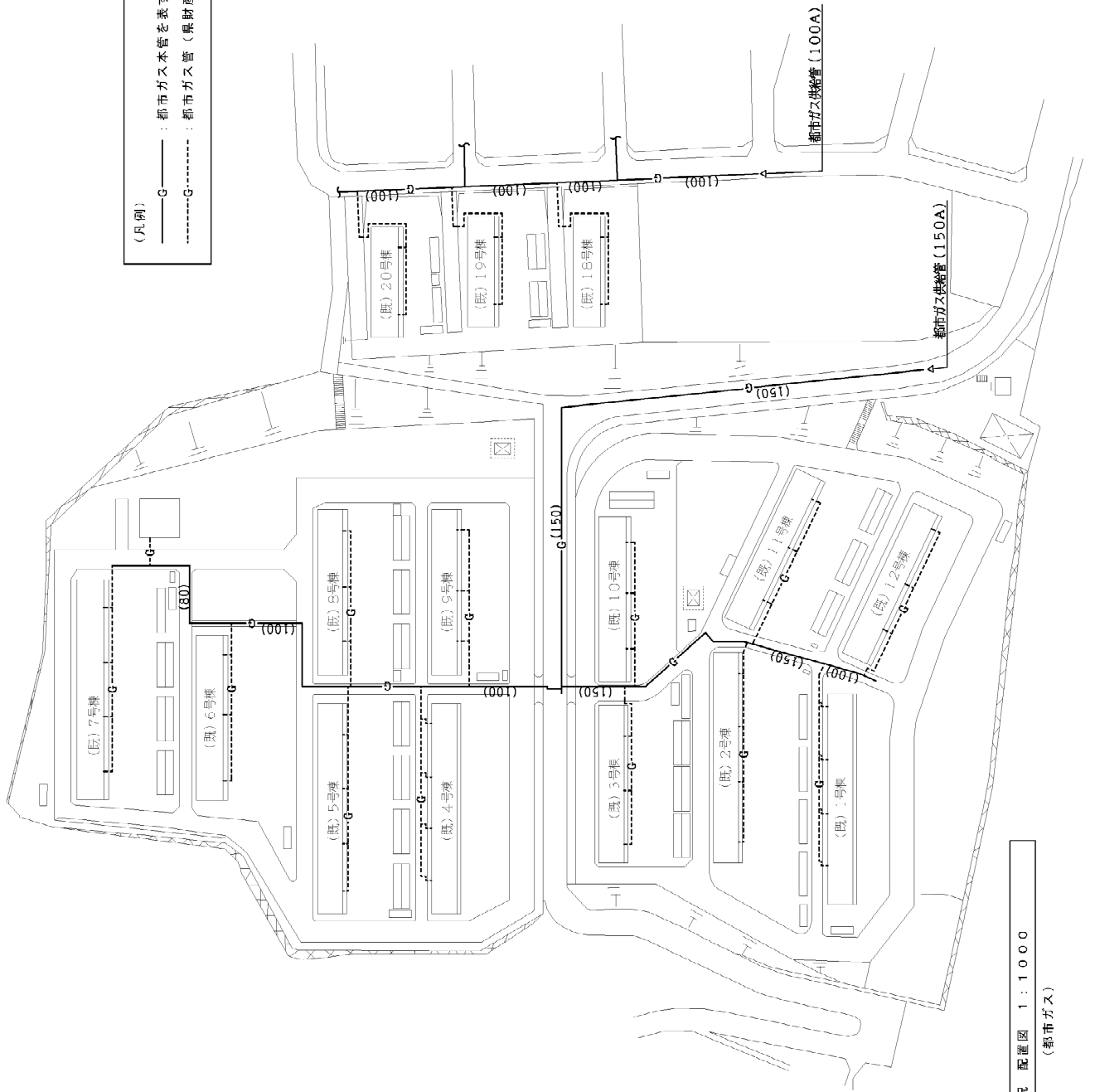
(2) 供給方式の検討

- ・既設都市ガス供給管（150A）より分岐し、Aブロック及びBブロックへ供給を行う。





(凡例)
 —G— : 都市ガス本管を表す。
 - - -G- - - : 都市ガス管 (黒財産) を表す。



現況 配置図 1 : 1000
 (都市ガス)

(2) 電気設備

(1) 電柱の撤去・移設

- ・現状、敷地内に中国電力柱及びN T T柱がある。
- ・撤去、移設に関しては中国電力及びN T Tへ申請が必要になる。

(2) 新築棟の電力引込について

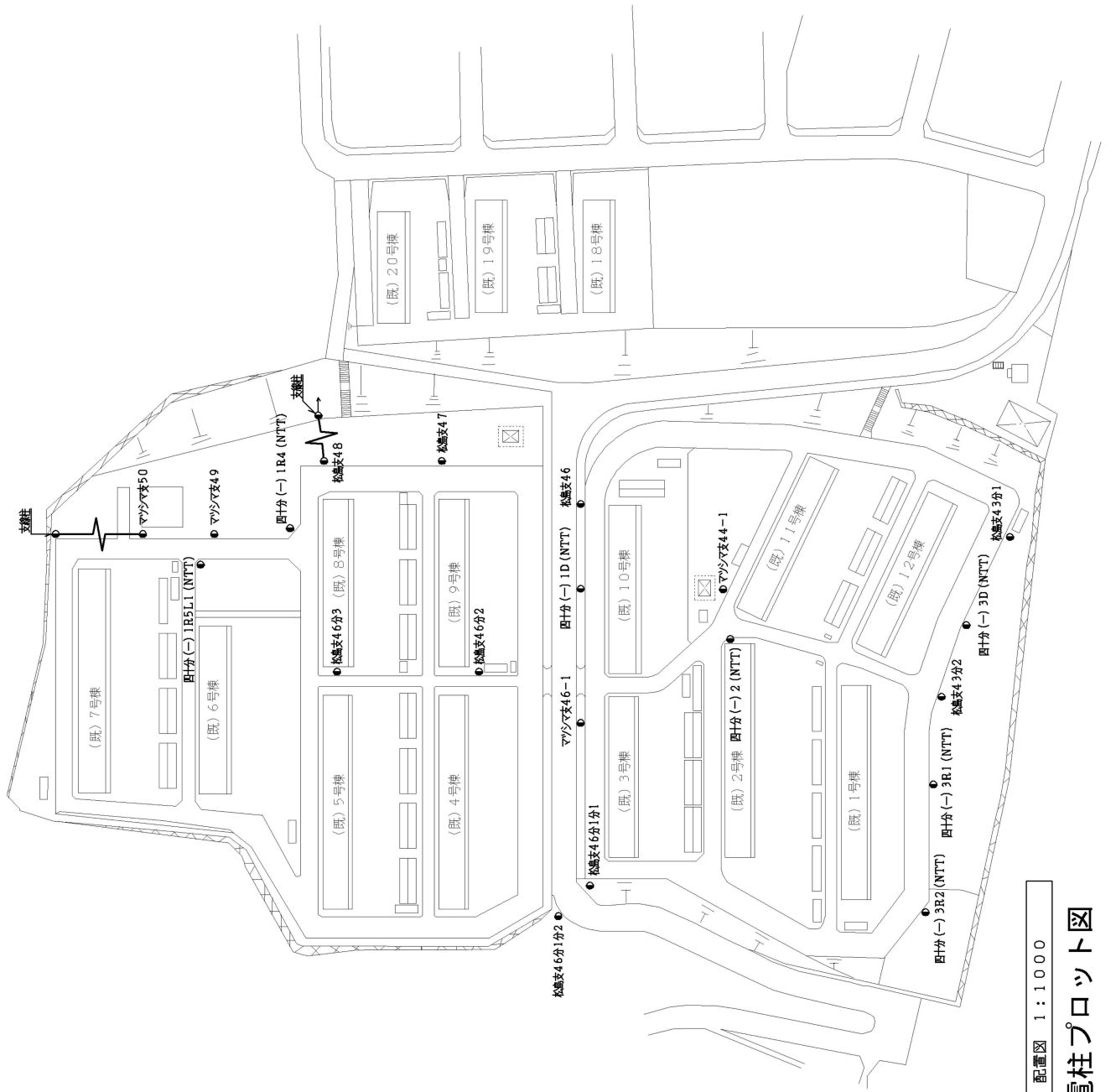
- ・各棟に電力引込柱の建柱スペースを確保する。
- ・中国電力にて引込柱に変圧器を設置し、変圧器二次側以降は本工事とする。
- ・最寄りの中国電力柱から各棟の引込柱までの経路については、中国電力にて敷地内へ電力柱を設置する。設置位置については、協議が必要になる。

(3) 新築棟の電話引込について

- ・各棟へは、電力引込柱を経由して引込を行う。

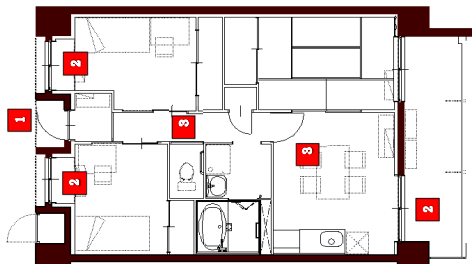
(4) 既設集会所について

- ・既設集会所は、最寄りの中国電力柱より引込を行っている。
- ・中国電力柱の撤去、新設により、中国電力工事にて供給を行う。



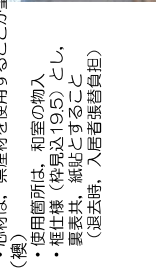
現況 配置図 1:1000
 現況電柱プロット図

建具関係



○ 設計留意事項

- （鋼製・軽鋼製建具）
- ・使用箇所は、主に玄関扉やPS扉、鋼製は重量があるため、HC用住宅の玄関扉は、軽鋼製とすること
- ・鋼製は溶融点が高い鋼板とし、表面処理は塗装仕上げとすること
- ・カレを設ける場合、カレの形状は、水返し付きとし、防虫網を設置すること
- ・カレ、戸の構造、特に戸当り丁、バヤリ止めを設置すること
- ・丁番は全てSUS製とすること
- ・断熱性能や遮音性能等、所定の性能を満足する仕様とすること
- （加圧製建具）
- ・使用箇所は、主に掃出し窓や中連窓
- ・耐風圧強度や気密性、水密性等の所定の性能を満足する仕様とすること
- ・換気用小窓は設置しないこと（吸排気が別で対応）
- ・カレはバヤリ有りと、カレは大型ハンドルとすること
- ・掃込み引手とし、カレは大型ハンドルとすること
- ・網戸レールを設置すること（網戸は入居者負担）
- （木製建具）
- ・使用箇所は、主に各居室の出入口扉、洗面所の出入口扉、物入れ扉等
- ・ワカ戸（枠見込33）とし、表面材はFRP合板程度とすること
- ・枠は、米櫃等の集材材（バヤリ仕上げ）とすること
- ・カレ引手は押し棒とすること
- ・引手戸の戸重は10kg、カレは、とすること
- ・心材は、県産材を使用することが望ましい（細部）
- （襖）
- ・使用箇所は、和室の物入れ
- ・框仕様（枠見込195）とし、
- ・裏面材、FRP合板、とすること
- （追去時、入居者負担）



1 鋼製片開きフラッシュ戸（一般）
軽鋼製ハンカーク戸（HC）



3

木製扉（DK・廊下間）
木製扉（便所扉ほか）



（細部）



2

アルミ製引き違い掃出し窓
アルミ製引き違い中連窓



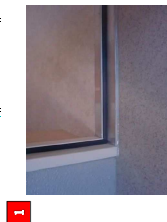
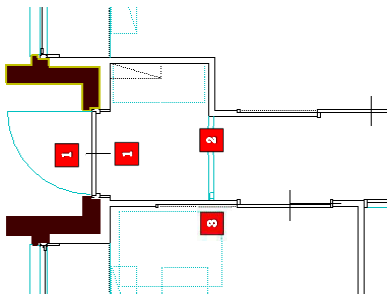
- （一般住宅の掃出し窓）
- ・ 掃出し窓（※掃出し窓下側：型枠が引（ドラバターの配置）
 - ・ ハル二側掃き出し窓は、掃き出し入れを考慮し1800mm（有効幅約800mm）以上確保
 - ・ ハル二側掃き出し窓は、1800mm以上確保
 - ・ 掃き出し窓の内側は断り込み引手とし、カレは大型ハンドルとすること
 - ・ アンクルは、掃き出し窓の内部に設置すること
 - ・ 掃き出し窓の掃き出し窓は、掃き出し窓の内部に設置すること
 - ・ 掃き出し窓の内側は引き棒とし、カレは大型ハンドルとすること
 - ・ 掃き出し窓の外側との段差は無しとし、外側に側溝を設けること（編目レールが共）
- （標準的な仕様：中連窓）
- ・ 開放扉下側は、型枠が引（ドラバターの配置）
 - ・ 共用廊下に面する窓や設置階の中連窓には、カレ格子を設置すること

- （一般住宅のDK扉）
- ・ W×D 800×1,900程度
 - ・ 明かりとり用の窓を設けること（廊下の暗化を防ぐため）
 - ・ 材質は、堅さともに、交換しやすい懼め材とすること
 - ・ 内外ともバヤリ仕様とすること
 - ・ 閉き戸の場合、通風での急激な圧閉を防ぐため、ドアパッキンを設けることが望ましい
 - ・ 引き戸の場合、鎖線を保護するドアパッキンを設けることが望ましい
 - ・ 閉き戸の場合、取っ手は、バヤリ（内外）とすること
 - ・ 引き戸の場合、取っ手は、引き棒（内外）とすること
- （一般住宅の便所扉）
- ・ バヤリ等の換気装置をすること（密閉による扉の開閉不良を防ぐため）
 - ・ 鍵の仕様について、内側は、バヤリとし、外側から開錠できる仕様とすること
 - ・ 照明点灯確認用の小窓を設けること（バヤリでの表示でも可）
- （一般住宅のDK・和室間戸（襖））
- ・ DK・和室間の戸襖は、両面FRP合板又は片面紙合板仕様とすること

県営住宅標準化資料（建具計画）

室内寸法・仕様関係

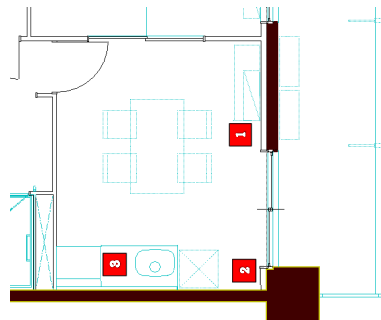
玄関、廊下寸法・仕様



(寸法関係)

- ・屋外開放廊下と出入口扉（嵩構）の段差は20^{mm}以内（住宅性能評価）
- ・出入口扉（嵩構）と玄関土間の段差は5^{mm}以内（住宅性能評価）
- ・出入口の有効幅員は、750^{mm}以上確保（住宅性能評価）
- ・玄関土間の幅員は、1,300^{mm}以上確保（下足箱置場・椅子置場を考慮）
- ・廊下の幅員は、780^{mm}以上確保（住宅性能評価）
- (仕様関係)
- ・玄関土間・廊下の天井高は、2,100^{mm}以上確保
- ・壁、天井は、GLor木下地+PB+ビニル加工
- ・玄関土間は、珪藻土+珪藻土+珪藻土（珪藻土+珪藻土+珪藻土）
- ・廊下は、SL+化粧複合フローリング（合成樹脂発泡剤付）
- ・床台壁の見切り材は、ビニル加工木、珪藻土等
- ・壁台壁の見切り材は、珪藻土
- ・見切り材の垂直線にL型手摺を設置
- (留意事項)
- ・ビニル加工仕上に変えて塗装仕上も可。ただし、施工難易度高（以下同じ）
- ・壁台天井の見切り材として天井廻縁が多用されているが、珪藻土加工の場合、珪藻土が一般的（以下同じ）
- ・天井材に化粧石膏ボードの使用事例があるが、12^{mm}高につき不可（以下同じ）
- ・廊下に面して物入れを設置することが望ましい。（掃き出し等の底管用）
- ・住戸内の物入れは、原則、住戸専用面積に対し、約5%以上を確保すること

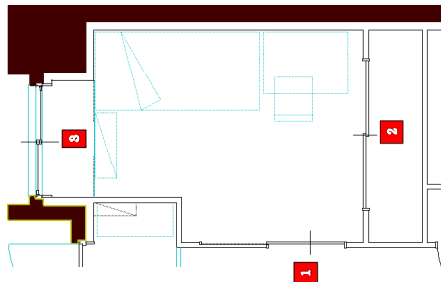
DK・バラнда寸法・仕様



(寸法関係)

- ・DKの幅員は180^{mm}以内（住宅性能評価）
- ・出入口の有効幅員は、750^{mm}以上確保（住宅性能評価）
- ・DKの天井高は、2,400^{mm}程度
- ・カー用リフトの取付高は、天井下がり110^{mm}程度
- ・給湯リフトの取付高は、FLから550^{mm}程度
- ・ハコリフトの有効幅員（奥行）は、1,200^{mm}~1,500^{mm}程度
- ・吊戸棚、流し台、シンクの大きさ、仕様は設備計画参照
- (仕様関係)
- ・DKの壁、天井は、原則、GLor木下地+PB+ビニル加工
- ・戸建側の壁（男壁）はM+ビニル加工（珪藻土発泡剤によりGL不可）
- ・流し台、シンク台廻りはPB+化粧不燃板（法定不燃層厚15^{mm}以上）
- ・DKの床は、SL+化粧複合フローリング（合成樹脂発泡剤付）
- ・DK壁台壁の見切り材は、ビニル加工木、珪藻土等
- ・DK壁台天井の見切り材は、珪藻土
- ・DKの幅員にマタギを設ける場合、室内側の壁にL型手摺設置用の補強が必要（住宅性能評価）
- ・流し台、シンク台の後方には、配管用のスリットを設けること。（公団仕様）
- ・ハコリフトの床は、珪藻土+珪藻土（珪藻土+珪藻土）
- (留意事項)
- ・流し台、シンク台は、壁側側配置としているが、対面型が望ましい。
- ・流し台等の排水はシンク下におろし、横引きで付近のPSに接続すること

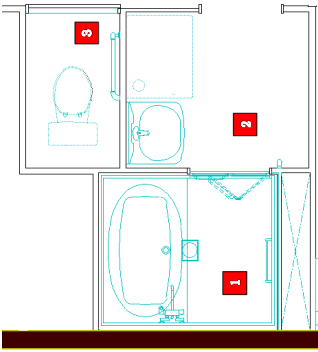
洋室、和室寸法・仕様



(寸法関係)

- ・出入口の有効幅員は、750^{mm}以上確保（住宅性能評価）
- ・カー用リフトの取付高は、天井下がり110^{mm}程度
- ・給湯リフトの取付高は、FLから550^{mm}程度
- (仕様関係)
- ・和、洋室の壁、天井は、GLor木下地+PB+ビニル加工
- ・戸建側の壁（男壁）はM+ビニル加工（珪藻土発泡剤によりGL不可）
- ・和室の床は、SL+化粧複合フローリング（合成樹脂発泡剤付）
- ・洋室床台壁の見切り材は、ビニル加工木、珪藻土等
- ・和室床台壁の見切り材は、珪藻土
- ・和室の付帯部、廻縁、板間は任意
- ・和室の物入れは、紐付の中棚を1段設置
- ・和室の物入れは、紐付の中棚に加え、祝棚を設置（天袋不要）
- (留意事項)
- ・和室の物入れの座は、ラワン合板
- ・和室を設ける場合、出窓仕様とし、面台を設置することが望ましい。
- ・やむを得ず中部屋を設置する場合には、カーテンは設置しない。（ドレッシング17の配管が施工上困難なため。）

便所、洗面所、浴室寸法・仕様



(浴室上り寸法関係)

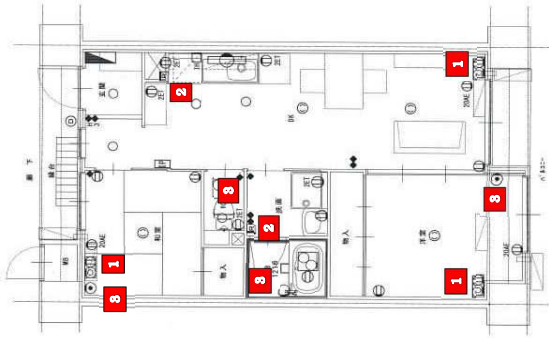
- ・単身、高齢夫婦世帯向けの1K1DK2DKは、1216^{mm}、1416^{mm}（0.75坪）
- ・家族世帯向けの2LDK3DK3LDKは、1416^{mm}（1坪）
- (浴室上り仕様関係)
- ・浴室に必要な建築設備は、型手摺1箇所（浴室マタギ用）、L型手摺1箇所（浴槽の長辺方向、湯かり、立上り用）、タオル掛
- ・浴槽の縁は、幅広なタイプが良い。（腰掛用）
- ・天井リフト用の補強フレームは設置せず、後付対応すること。
- (洗面所寸法関係)
- ・洗面所の天井高は、2,100^{mm}以上確保
- ・各住居の共用洗面化粧台、洗濯パンを設置するため、1坪程度必要
- (洗面所仕様関係)
- ・床は、珪藻土+珪藻土+珪藻土（珪藻土+珪藻土+珪藻土）
- ・壁、天井は、DKと同じ。（ただし、珪藻土は防水型）
- ・見切り材は、DKと同様
- ・浴室入口付近の壁に型手摺を設置。また入口の廻縁は樹脂製とすること。
- ・床下点検口、PS用点検口

(便所寸法関係)

- ・便所の天井高は、2,100^{mm}以上確保
- ・各住居の共用、大きさ0.5坪程度必要
- (便所仕様関係)
- ・壁、天井、床の下部、仕上は、洗面所と同じ。
- ・便所に必要な建築設備は、L型手摺1箇所、タオル掛け、面台

1 2 設備編写真参照

電気設備関係



○ 電気設備設計留意事項

(電灯設備)

- ・ 住戸の電気容量は2DK以下5KVA、2LDK以上8KVAとすること (DKのH10/100V知床用含む)
 - ・ 加台の側面又は正面には、11用のリフトを設置すること **4**
 - ・ 玄関等、洗面所、便所の照明は、LED灯 (交換型) とすること
 - ・ 流し元灯、浴室灯は標準装備とし、他の部分はリフトとすること
 - ・ 玄関・廊下は、2階灯を玄関前とするが、必要に応じてリフトも可とする。(標準用住居等)
 - ・ リフトは、大型リフトとし、各室の入口付近に設置すること
 - ・ 各居室には、リフト・リフト、一般用リフトを1箇所ずつ設置すること (F1+300°程度)
 - ・ DKには、冷蔵庫用、電子レンジ用、洗面脱衣室には、洗濯機用リフトをそれぞれ設置すること (7-1時、取付高さは、適宜)
 - ・ 外壁に面する居室には、リフト用リフト20AEを設置すること (天井160°程度)
 - ・ 便所には、温水洗浄便座用のリフトを設置すること
- #### (電話設備)
- ・ 電話用リフトは、LAN用の併用を考慮し、穴開リフトとすること
 - ・ 電話用の配線は、入居者負担につき行わないが、空配管を設置すること
- #### (緊急通報設備)
- ・ 室型式が2DK以下の住戸には、各居室、便所、浴室に緊急用押印を1箇所ずつ設置すること **3**
 - ・ 2LDK以上の住戸には、緊急用押印の設置用として、空配管を設置すること
- #### (換気設備)
- ・ 基準法で規定された24時間換気用のリフトは、容易に遮断できる構造としないこと
 - ・ リフトフード用を除く換気扇用のリフトは、リフトとすること

県営住宅標準化資料 (設備計画)



洗面所全景

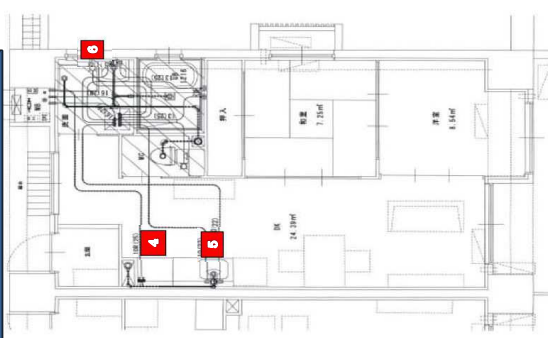


浴室全景



台所全景

機械設備関係



○ 機械設備設計留意事項

(給水・加入管設備)

- ・ 給水管、加入管は、竹管工法を採用すること
 - ・ 加台のリフトは、一口を原則とするが、加入管等が入れば二口も可とする **4**
- #### (給湯器)
- ・ 給湯器は、壁型式に耐じて、16号から24号の間で検討すること
 - ・ リフトは台所と浴室に1箇所ずつ設置すること **2**
- #### (流し台・加台)
- ・ 流し台は、1,200幅とすること
 - ・ 加台は、600 (700) 幅とすること
 - ・ 加台の周囲には、化粧板又はSUS板を設置すること
 - ・ 流し台、加台が接する壁際には、リフトを施すこと **4**
 - ・ 流し台・加台 (リフト) の排水口は、リフト面から300程度の高さとする **5**
 - ・ 流し台には、包丁差しを取り付けること
 - ・ 流し台の排水トラップは、Jミキ収容器付とすること
- #### (洗面化粧台)
- ・ シュエッタ (1面鏡) を設置すること
 - ・ シュエッタには、リフト (100Vトランス作用) を1箇所設置すること
 - ・ 鏡アタッチメントの要否は、不同 (標準装備)
 - ・ シュの曇り止めの機能は、不同
- #### (洗濯パン)
- ・ 洗濯リフトは、FRP製800×640タイプとすること
 - ・ 洗濯機用給水栓は、リフト式とすること **6**
- #### (便器)
- ・ 便器は、0-リフト密結型とし、手洗い機能を設けること
 - ・ 便器の蓋は、設置すること
- #### (浴室ユニット)
- ・ 強い吹き機能は標準とすること
 - ・ 排水トラップは、リフト付とすること



1 リフト・リフト



2 給湯器用リフト



3 非常用押印



4 加台



5 リフト・混合水栓



6 洗濯機用給水栓

公営住宅等の整備に関する技術的基準

土 木 局 住 宅 課
営 繕 課
平成24年10月1日施行

広島県営住宅設置、整備及び管理条例（平成九年広島県条例第十三号。以下「条例」という。）第3条の9第2項から5項まで、第3条の10第3項、第3条の11及び第3条の12の規定により講じる措置を次のとおり定める。

（省エネルギー対策）

- 1 条例第3条の9第2項の措置は、住宅が住宅の品質確保の促進等に関する法律（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」という。）第5の5の5-1（3）の等級4の基準を満たすものとする。

（重量床衝撃音対策等）

- 2 条例第3条の9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の基準を満たすものとする。

（劣化対策）

- 3 条例第3条の9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）を満たすものとする。

（維持管理対策）

- 4 条例第3条の9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の基準を満たすものとする。

（ホルムアルデヒド対策）

- 5 条例第3条の10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の基準を満たすものとする。

（高齢者等配慮対策（専用部分））

- 6 条例第3条の11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の基準を満たすものとする。

（高齢者等配慮対策（共用部分））

- 7 条例第3条の12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の基準を満たすものとする。