

(1)■■■■ 来訪現場確認と打合せ報告(■■■■ 打合せ資料参照)

① 鉄部塗装の件

塗装剥離や再塗装部の実態など確認。■■■■ の回答は ■■■■ に送付済とのこと。

② ゴミ室の件

ゴミ室が水洗できないことを確認。世田谷区の条例違反を指摘し対策を検討してもらうことになった。

③ 車庫出口の件

東京都建築安全条例違反の可能性を指摘。理事会での検討結果を連絡する。

(2) ゴミ室の件

① ゴミ室ドアは撤去不可

建築基準法第 1 章第 2 条第 6 号(延焼の恐れのある部分)に規定あり。

- ・本マンションが耐火建築として建築確認を取っている場合、「東棟」「ゴミ室」「ポンプ室」の 3 独立建屋が相互に「延焼の恐れのある部分」に該当するため、中心線から 3m 以内にある戸は防火戸にしなければならない(次ページ)。

② 世田谷区の条例、管理基準(■■■■ 打合せ資料参照)

- ・2019 年 4 月の改正条例と管理基準を適用すると、本マンションは建築許可が下りない。ゴミ室が狭く汚いため、ゴミ室の必要条件を満たさず、マンション建築は認可されない。本条例によると、ゴミ室はいつも清潔に保つことが義務付けられている。区の清掃員がゴミ室の中までゴミを取りに来ることを想定しているが、その作業が清潔且つ安全にできないため、マンションは建築許可されない。
- ・2013 年頃と思われる建築確認申請に際し、■■■■ は管理会社清掃員が道路付近まで全てのゴミを運び出すこと、屋上太陽光パネルを設置すること、屋上緑化を行うこと等を条件に、建築許可を得たものと思われる。そのツケは管理費と修繕積立金のアップで、住民が払わされている。(太陽光パネルと、屋上緑化については次回報告)

③ ゴミ室美化

- ・2019 年 4 月の条例では、100 戸以上のマンションの可燃ごみは「反転コンテナボックス」か「自動貯留排出機」を使うことになっている。反転コンテナボックスは 1 台 700lit であり、5,600lit のゴミを収容するには、8 台必要で、ゴミ室には収容できない。自動貯留排出機の設置は更に困難。
- ・方策:ゴミ室を水洗可能にして、大型ペール缶や多段キャリアを使って汚さと狭さを改善し、管理会社清掃員がペール缶やカゴのキャリアを収集当日に道路付近まで運び出し、ゴミ袋の取り出しは区の清掃員が行う(ゴミ室実寸計画案添付)。双方の清掃員のゴミ接触時間が減る。理事会と総会で承認後、区へ申請を行う。

(3) 駐車場出庫口アンケートの件

- ・東京都建築安全条例第2章第5節（自動車車庫等）に従わなければならない。本条例に照らし合わせた場合、このマンションは非常にグレイである。建築確認申請書と建築確認証を調べる必要がある。違反を知らながら放置し、事故が発生した場合、管理組合（理事長）が行政罰を受ける。アンケートによる決着は間違い。

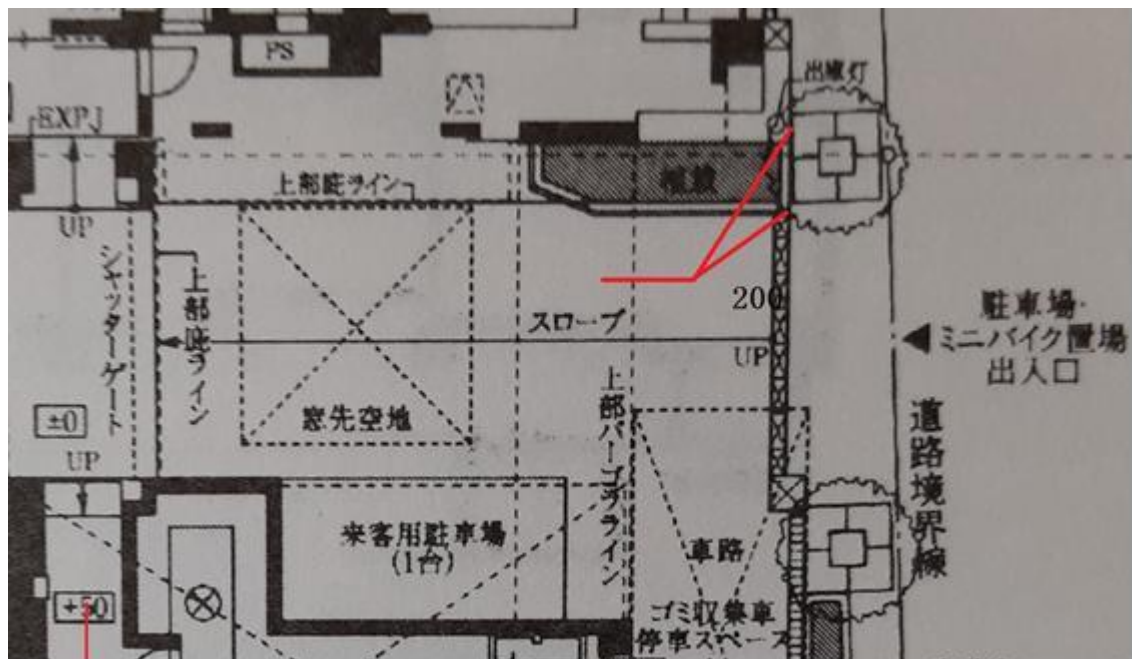
東京都建築安全条例 令和元年12月25日施行

第2章第5節 自動車車庫等

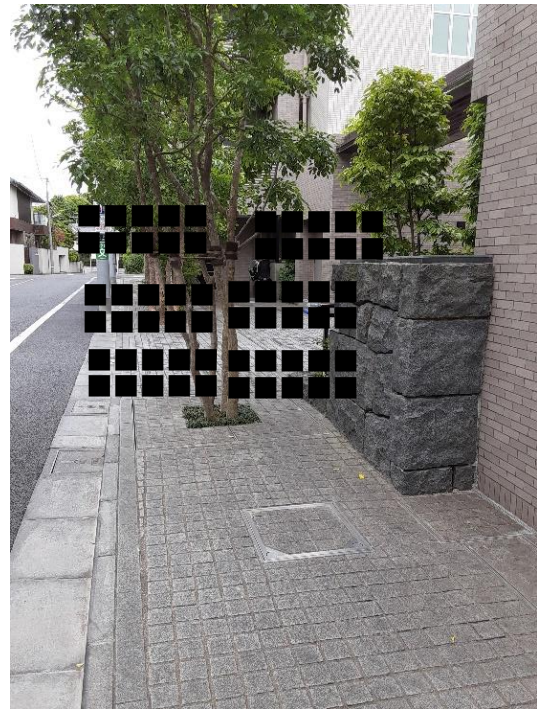
第32条（大規模の自動車車庫又は自動車駐車場の構造及び設備）

五、自動車の出入り口には警報装置を設けること

第28条（前面空地） 自動車車庫等の敷地からの自動車の出入口は、道路との境界線から二メートル後退した自動車の車路の中心線において、道路の中心線に直角に向かつて、左右それぞれ六十度以上前面道路の通行の見通しができる空地又は空間を有しなければならない。ただし、交通の安全上支障がない場合は、この限りでない。



もっとも事故のポテンシャルが高いのは、左から走って下校してくる中丸小学校の児童達との接触。出庫灯横の木が視界の妨げになる。また、下の植栽が成長すると視界が遮られる。この道路は通学路に指定されている。お隣のマンションも、同様に中丸小学校の通学路で、児童達との接触の危険性があるが、警報装置とミラー、及び視界確保で適切な対策が施されている。



お隣のマンション(ミラーと警報器、見通し) このマンション(警報装置が見にくい)

(4) 修繕アンケートの件

次回報告

(5) 公取委告訴の件

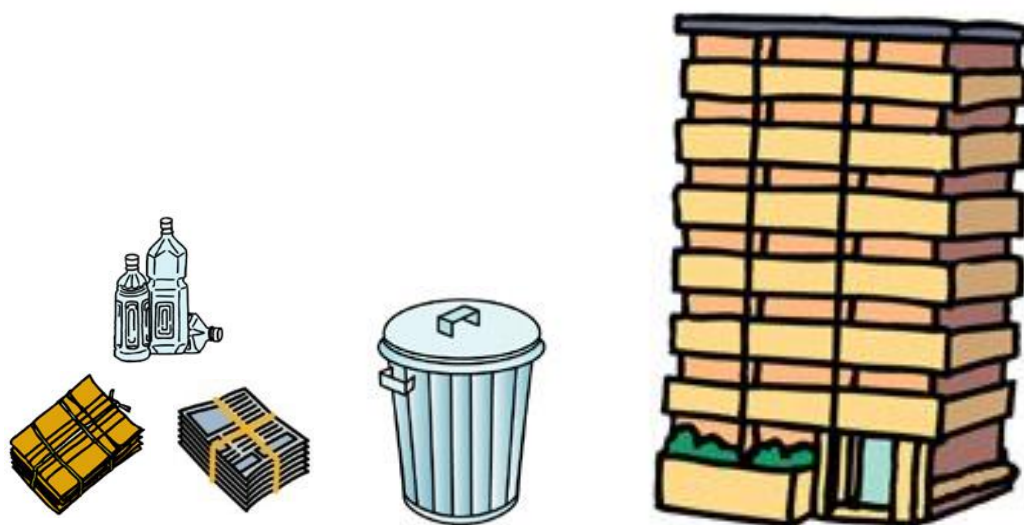
4月の理事会で提起した様に、4月26日 ■■■■を相見積入札妨害で、公正取引委員会に告訴。

(6) 塗装会社1社と管理会社2社の理事会プレゼンテーションの件

緊急事態宣言が解除されるまで、延期。

再利用対象物保管場所及び 廃棄物保管場所・保管設備 設置の手引き

<住宅用>



世田谷区 清掃・リサイクル部

平成31年（2019年）4月 ☆

建物の一部に事業用途が含まれる場合は、本書とあわせて「再利用対象物保管場所及び廃棄物保管場所・保管設備 設置の手引き<事業用>」を必ず確認してください。

目 次

1	建築物の規模別の届出の区分等	1
2	事前協議、設置届（計画書）の提出の時期	3
3	必要書類	4
4	再利用対象物保管場所・廃棄物保管場所等の設置手順	5
5	再利用対象物保管場所・廃棄物保管場所の算定例	12
6	再利用対象物保管場所・廃棄物保管場所の設置基準の規定等	14
7	所有者等の管理上の注意事項	16

【様式・図等】

集合住宅の用途別床面積・廃棄物の内訳量 計算書	5
図1 保管場所・容器持ち出し場所の配置例	8
図2 ポリ容器等の配置例	9
図3 反転コンテナボックスの配置例	11
再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届	17
再利用対象物保管場所・廃棄物保管場所・集積所等計画書	18
念書（例）	19
別表（第4条関係） 再利用対象物保管場所設置基準	25
別表3（1 容器数の算定、2 保管場所面積の算定）	31
別表 廃棄物保管場所の設置基準（第7条関係）	35

【関係法令等】

世田谷区清掃・リサイクル条例（抜粋）	20
世田谷区清掃・リサイクル条例施行規則（抜粋）	21
大規模集合住宅の再利用対象物保管場所の設置・管理基準	23
大規模建築物の廃棄物保管場所等の設置・管理基準	26
世田谷区集合住宅及び分譲住宅の再利用対象物保管場所及び廃棄物保管場所の設置等に関する要綱	32
世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（抜粋）	36
清掃事務所管轄区域一覧表	37

この手引きで使われる用語

- 再利用対象物保管場所…再利用対象物（古紙、びん、缶、ペットボトル。「資源」と表記する場合もある）を収集日まで保管する場所
- 廃棄物保管場所…廃棄物（可燃ごみ・不燃ごみ）を収集日まで保管する場所
- 粗大ごみ集積所…粗大ごみを収集日まで保管し、集積する場所
- 資源・ごみ集積所…保管場所から持ち出した再利用対象物又は廃棄物を運搬車へ積み込む場所

【図2】ポリ容器等の配置例

ポリ容器等の規格に十分注意して、次のような配置にする。

【ポリ容器の規格】

丸型ポリ容器（60リットル）・・・直径60cm

角型ポリ容器（60リットル）・・・（一辺）35cm × （一辺）55cm

※ 容器の規格はメーカーによって異なるため、上記より小さい場合は、カタログを添付すること。

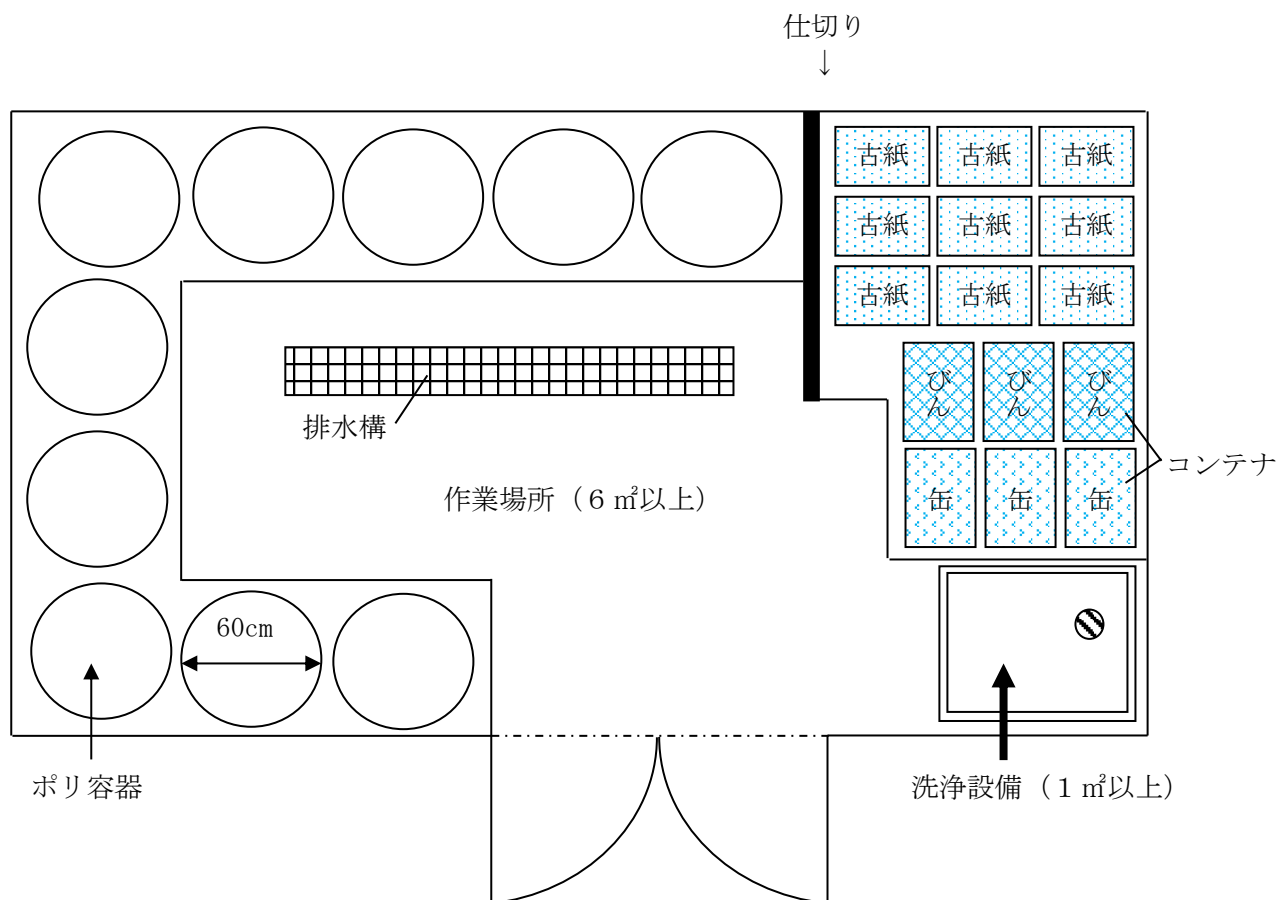
【ポリ容器の面積の算定】

丸型ポリ容器は、直径0.6m×直径0.6m＝**0.36㎡**を底面積とする。

角型ポリ容器は、縦0.35m×横0.55m＝0.1925㎡となるが、少数点第2位を四捨五入し、**0.2㎡**を底面積とする。

再利用対象物保管場所と廃棄物保管場所はそれぞれ設置するのが望ましいが、1つにまとめる場合は、仕切り等で明確に区分する。

集合住宅に事業用途の施設を併設する場合は、家庭から出る再利用対象物及び廃棄物と事業所から出る再利用対象物及び廃棄物の保管場所をそれぞれ設置することが望ましいが、1つにまとめる場合は、仕切り等で明確に区分する。



＜参考＞ 大規模建築物の廃棄物保管場所の設置基準の主なもの

【設置の基準】

- ・ 再利用対象物保管場所以外の他の用途と兼用でないこと。
- ➡ ・ 廃棄物の種類、排出量及び保管日数等に応じて、廃棄物が十分収納できること。
- ➡ ・ 建築物 1 棟につき、1 箇所以上設置すること。ただし、同一敷地内の複数の建築物から排出される廃棄物を取りまとめて保管する場合は、管轄の清掃事務所長と別途協議すること。
- ・ 事業の用途に供する施設を併設する場合は、家庭廃棄物と事業系廃棄物が各別に保管できること。
- ・ 廃棄物の搬入、保管設備への投入及び清掃又は点検等に必要な作業場所を 6 平方メートル以上確保すること。
- ・ 同一敷地内で建築物の外に複数設置し、運搬車が当該敷地内の通路から廃棄物を積み込む場合は、幅員が 6 メートル以上あり、運搬車が通り抜けできる通路に接続する場所に設置すること。

【構造の基準】

- ・ 保管場所の換気、採光に十分配慮し、必要な設備を備えること。
- ・ 廃棄物の飛散及び臭気の流出を防ぐため、囲い及び扉等を設けること。かつ、屋外に設置する場合は、雨水の流入を防ぐため、ひさし及び屋根等を設けること。
- ・ 運搬車が大規模建築物又はその敷地の内部に進入する場合は、敷地構造は廃棄物を積載した車両重量に耐え得る構造とすること。

【附帯設備の基準】

- ・ 仕切りの設置、色彩又は形状等で区別された容器等の保管設備の設置等により、廃棄物の種類に応じて適切な保管ができること。
- ➡ ・ 清潔を保持するため、水道栓等や排水口等の洗浄排水設備を 1 平方メートル以上設置すること。
- ・ 棚を設置する場合は 2 段とし、1 段ごとの高さは 80 センチメートルから 100 センチメートルまでとすること。

3 その他

(1) 粗大ごみ集積所の設置（延べ床面積 3,000 ㎡以上の大規模建築物のみ該当）

粗大ごみ集積所を再利用対象物保管場所、廃棄物保管場所、資源・ごみ集積所とは別に設置してください。

- ① 最低 3 ㎡以上とする。
- ② 原則として 1 棟につき 1 箇所設置すること。
- ③ 通路と共用でないこと。

(2) 資源・ごみ集積所（収集日に保管場所から容器等を持ち出す場所）

資源・ごみ集積所は、原則として敷地内の公道に面した場所に確保し、その位置は、次のことを考慮して選定してください。

- ① 再利用対象物保管場所及び廃棄物保管場所から容器やコンテナを持ち出しやすい場所であること。
- ② 運搬車が停車できる場所であること。
- ③ 運搬車への積み込みに支障がない場所であること。

別表1（第5条関係） 大規模建築物の規模別、廃棄物別の保管設備等の設置基準及び処理方法※

規模等	廃棄物	保管設備の種類			粗大ごみ 集積所	処 理 方 法	備 考
		容 器	反転コンテナ ボックス	自動貯留排出機		区	
100 戸 以 上	可燃ごみ		○	○	○	○	
	不燃ごみ	○				○	
100 戸 未 満	可燃ごみ	○	○	○	○	○	
	不燃ごみ	○				○	

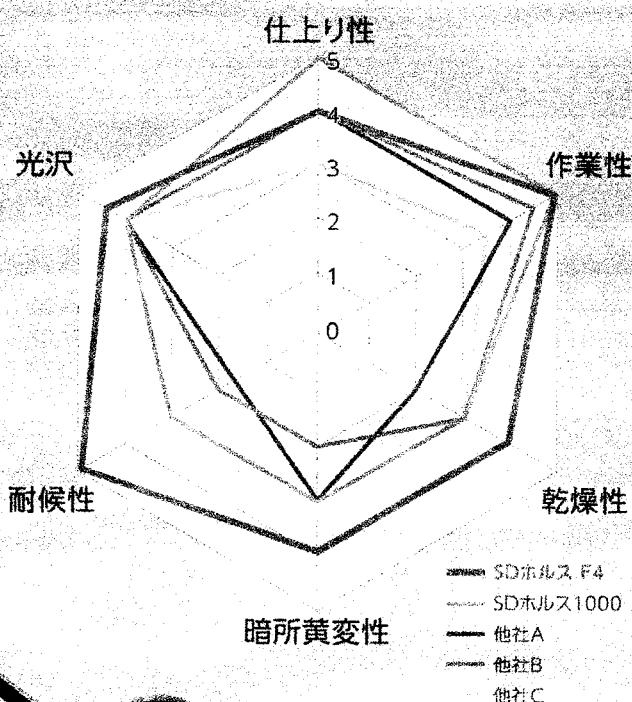
※ 反転コンテナボックス又は自動貯留排出機の設置については、周辺道路の幅員により運搬車が通行できない場合があるため、管轄の清掃事務所長と十分協議すること。

別表2（第6条関係） 住戸占有面積別人員数

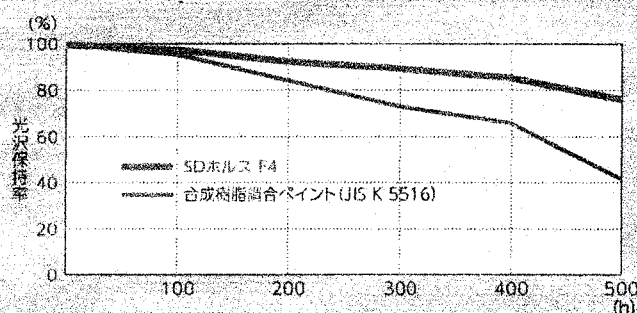
住戸占有面積	人 員 数
～20㎡	1.0人
～30㎡	1.5人
～40㎡	2.0人
～50㎡	2.5人
～60㎡	3.0人
60㎡超	4.0人

塗装作業性を改良！ 環境への配慮にも対応し さらにパワーアップ！

SDホルス F4は、ハケ塗りでの伸びが良く
作業性と仕上りに優れた合成樹脂調合ペイントです。



合成樹脂調合ペイントを超える
耐候性、光沢保持性を発揮。



SDホルス1000並の
作業性とF☆☆☆☆を両立！

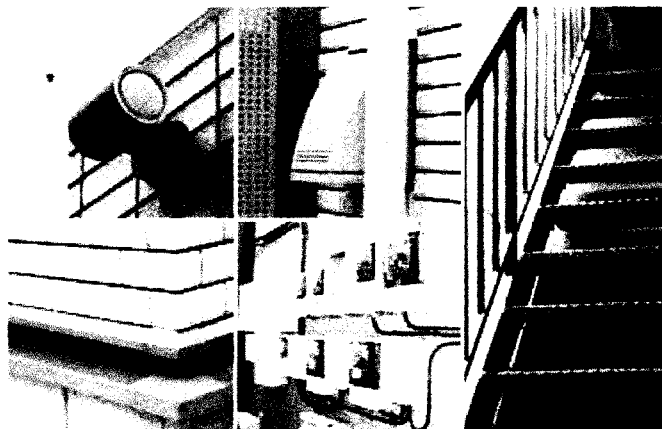
刷毛作業性比較	SDホルスF4	他社B (F☆☆☆☆)	SDホルス1000
ホルムアルデヒド放散等級	F☆☆☆☆	F☆☆☆☆	F☆☆☆
配り作業	○	○	○
ならし作業	○	△	○
仕上げ作業 (通し作業)	○	△	○

幅広いつやの対応と
仕上り性を向上。

淡彩～濃彩の全ての色域で、つやあり、7分つや、
5分つや、3分つや、つや消の対応が可能。
中濃彩色域での3分つや、5分つやの仕上り性を²向上。

ターペン可溶2液形シリコン系塗料

ニッペ ^{エス アイ} ファインSi



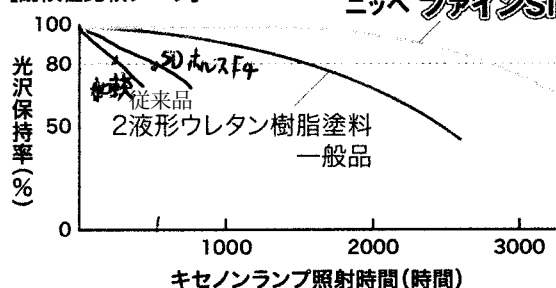
現場で活躍して、 オールマイティな使い方。

特長

① 高耐候性 (耐候形1種の性能)

特殊処理技術を組み合わせた
高耐候性シリコン系塗料により
すぐれた耐久性を実現しました。

【耐候性比較データ】



② 抜群の作業性・ 多目的用途

かぶり(隠ぺい性)がよく、塗装時の発泡がなく、抜群の塗りやすさです。すばやく乾燥するので、冬場の施工にも安心です。また、各種外壁(サイディングボード・モルタルなど)、鉄部、FRP、硬質塩ビ部などの塗り替えに幅広く適用できます。

③ 弾性仕様

外壁のひび割れに追従でき、各種弾性形塗料の塗り替えに適應できます。
JIS A 6909防水形複層塗材E・REの上塗り材としても対応しています。

④ 防藻・防かび性

藻・かびの発生を抑え、建物の美観と清潔な環境をまもります。

⑤ ターペン可溶

弱溶剤系であるため臭気がマイルドで、さまざまな下地に塗装できます。

⑥ 低汚染性

親水化技術により、外壁の美観を損なう雨垂れ汚染から建物をまもり、美しさを長持ちさせます。

⑦ 透湿性

透湿性が高いため結露から建物をまもります。

⑧ 環境にやさしい

鉛などの重金属を配合していません。
もちろんホルムアルデヒド・クロルビリホスも配合していません。



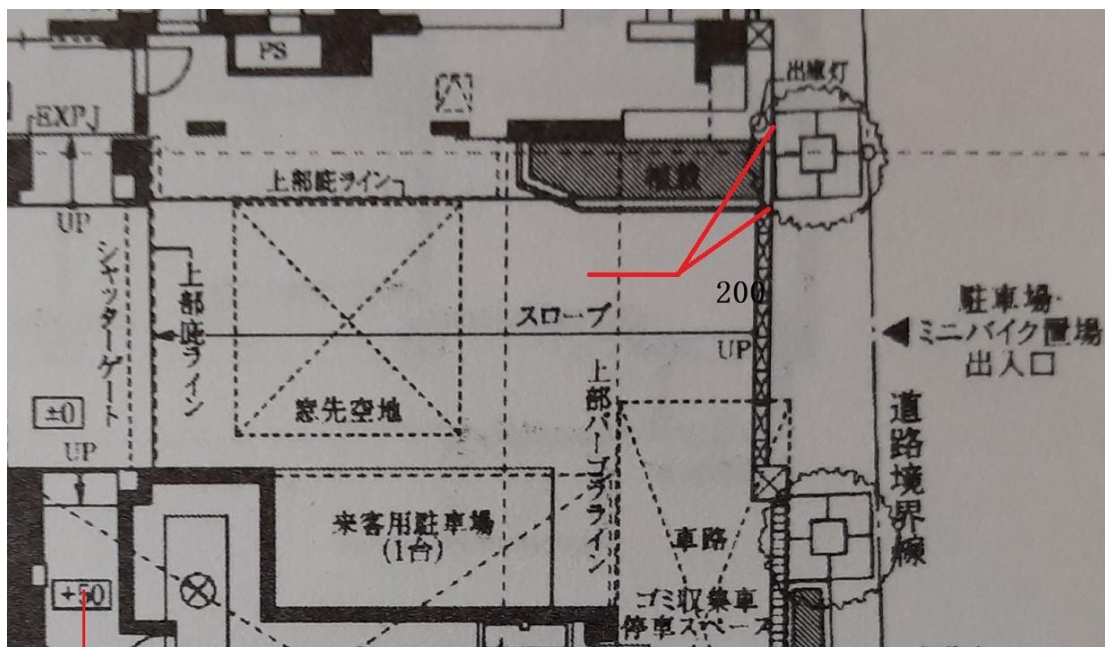
東京都建築安全条例 令和元年 12 月 25 日施行

第 2 章第 5 節 自動車車庫等

第 3 2 条（大規模の自動車車庫又は自動車駐車場の構造及び設備）

五、自動車の出入り口には警報装置を設けること

第 2 8 条(前面空地) 自動車車庫等の敷地からの自動車の出入口は、道路との境界線から二メートル後退した自動車の車路の中心線において、道路の中心線に直角に向かつて、左右それぞれ六十度以上前面道路の通行の見通しができる空地又は空間を有しなければならない。ただし、交通の安全上支障がない場合は、この限りでない。



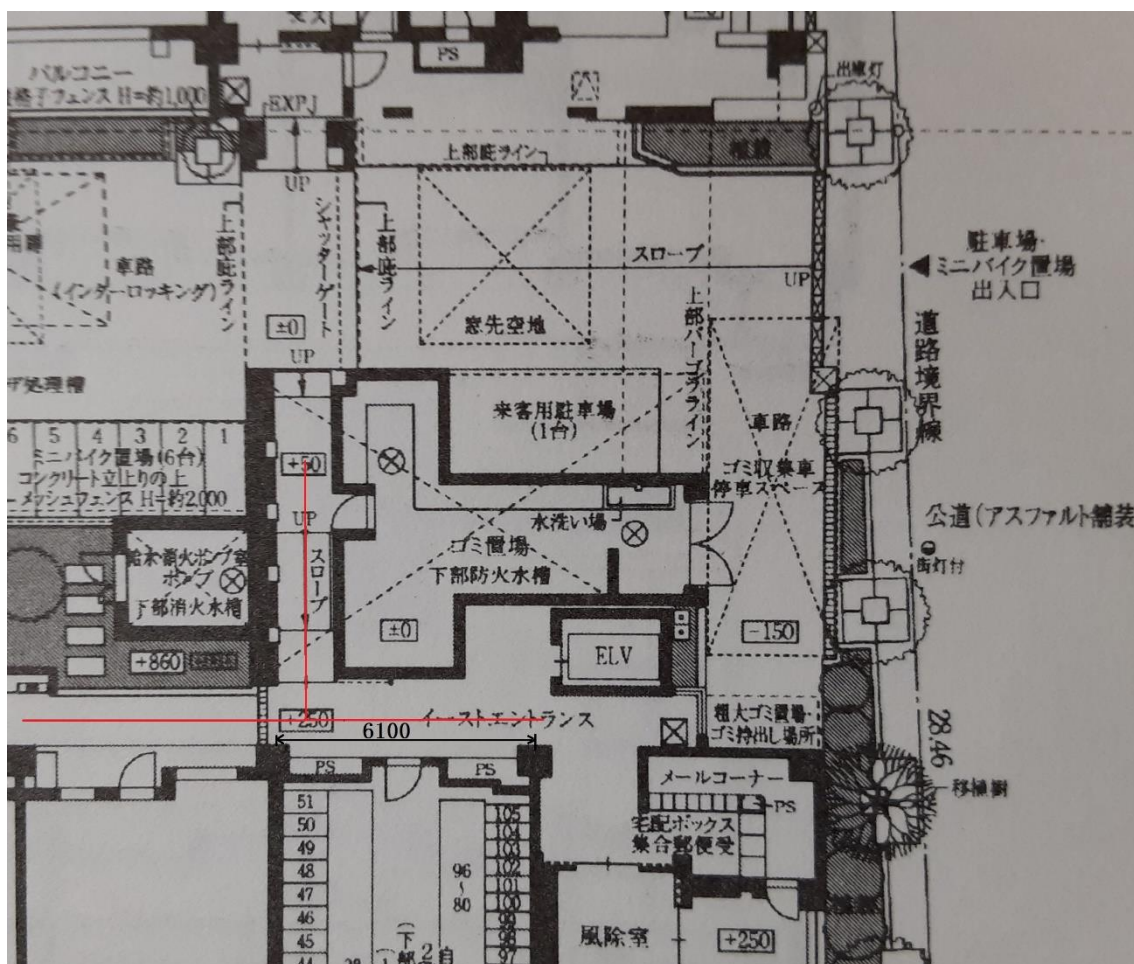
出庫灯まで 60° ではあるが、植木が視界を妨げている。また、下の植栽が成長すると視界がなくなる（60° 規則が守られない）。

建築確認が本当にとれたのか？ 後日調査し、虚偽表現があればmec-rに更生を要求する。

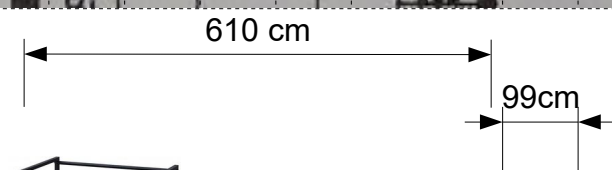
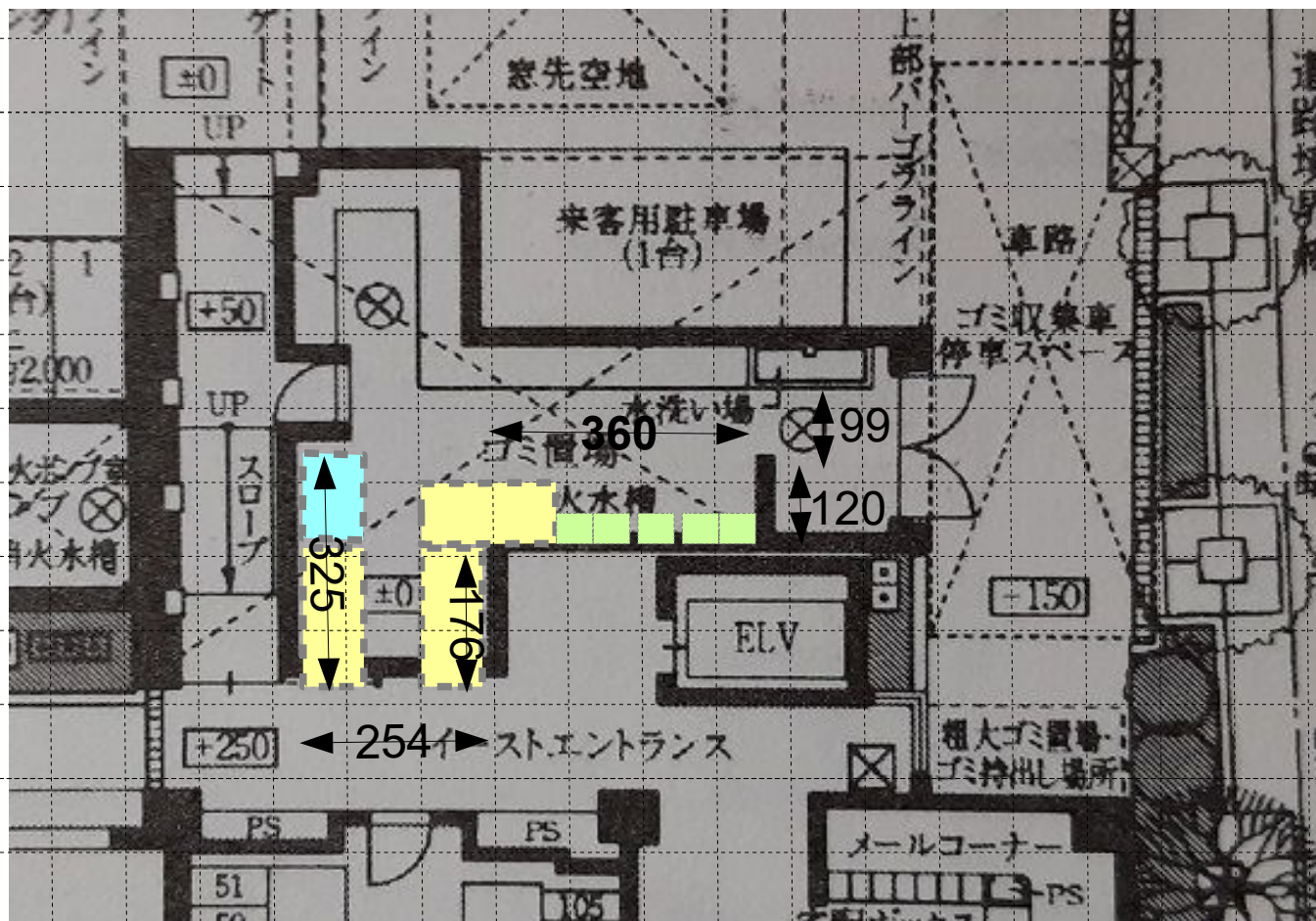
ゴミ室のドア

法第 2 条第 6 号に記載の通り、共同住宅とゴミ置場の延べ床面積の合計が 500 m²を超える場合、双方の建物間に「延焼のおそれのある部分」が発生する。耐火建築物等の建物に対しては、その外壁の開口部に対して防火性能が要求される。

ポンプ室、ゴミ室、本館が「延焼のおそれのある部分」に該当。



「延焼のおそれのある部分」：1 階の場合、中心線から 3m 以内の部分。上記赤線が中心線。自転車置き場ドア、PS の扉、ゴミ室のドア、ポンプ室ドアなどを防火戸にする

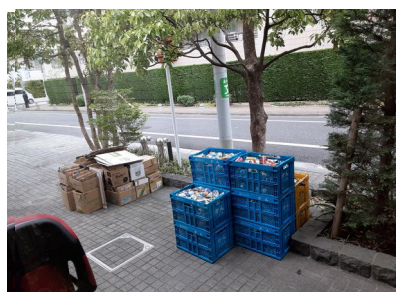


幅42.5×奥行30×高さ82.5cm

J2000: 114x224
FR1500: 92x180
FR1000: 92x130
FR800: 92.5x118



びん・缶は通い箱: 缶用: 9個、びん用: 6個
3段ラック ■ x5個で収納



反転コンテナボックス

(写真省略 2022-12)