

ゴミ室水洗可能化工事(瑕疵対策)報告

2022-5-29 修繕委員 稲吉

1. 工事日時: 2022年5月16日 ～ 5月23日
2. 場所: ゴミ室 (来客用駐車場に代替のプレハブゴミ室設置)
3. 工事会社: 東亜建設工業(株)
4. 工事内容: ゴミ室の床に勾配と溝を作り、排水口に洗浄水が流れるようにする (詳細は P2～P6)
5. 工事終了確認: 22日に水を流して、排水口に流れ込むことを確認。

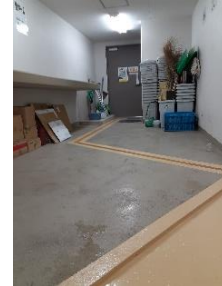
但し、工事計画書 P5 の「排水溝は緩勾配となるため、多少の水が残ります」と言う表現より多くの水が残ると思われるので、今後実害があるか注視要。(溝の全容量は 8mx5cmx3.5cm=14lit 程度)



仮ゴミ室



工事前



工事後

6. 経緯と今後の対策

- ・2015年入居以来、ゴミ室が水洗できない事を問題として提起してきたが、2020年に売主が現状は世田谷区の条例に違反することを認め、瑕疵対策としてこの工事を実施した。
- ・条例違反の内容:
 - ①水洗できないこと(下記第3条2項(1)違反)
 - ②可燃ごみ用の反転コンテナボックスが使えないこと(下記第5条(2)違反)
(建築確認申請書は第3条と第5条を前提とした図面が添付され、建築が許可されている)
- ②についても理事会は売主に是正を求めている(2021年12月の理事会資料などに記載)。
- ・①については本工事で解決されたが、②については管理会社も責任を持つべきであり、両社に引き続き改善させる必要がある。
 - ①と②によって世田谷区の基準がクリアされ、ゴミ室の悪臭と衛生が改善される。

世田谷区「大規模建築物の廃棄物保管場所等の設置・管理基準」

第3条 廃棄物保管場所の設置の基準は、以下のとおりとする。

2 廃棄物保管場所の構造の基準は、以下のとおりとする。

(1)汚水又は排水が地下に浸透することを防ぐため、必要に応じて、床をコンクリート張り等にする。
かつ、床に勾配を付ける等により、排水口等の排水設備から下水道又は下水処理施設へ流入する構造とすること。

第5条 保管設備の選定基準は、原則として、次のとおりとする。なお、処理方法については、別表1のとおりとすること。

(2)住宅が100戸以上の場合、反転コンテナ又は自動貯留排出機とすること。ただし、不燃ごみについては容器を使用すること。

ザ・パークハウス学芸四季の杜 ゴミ保管場所修繕工事

施工計画書（案）

2022年2月

■■■■建設株式会社

工事概要

工 事 名 : 〇〇市立〇〇小学校のゴミ保管所修繕工事

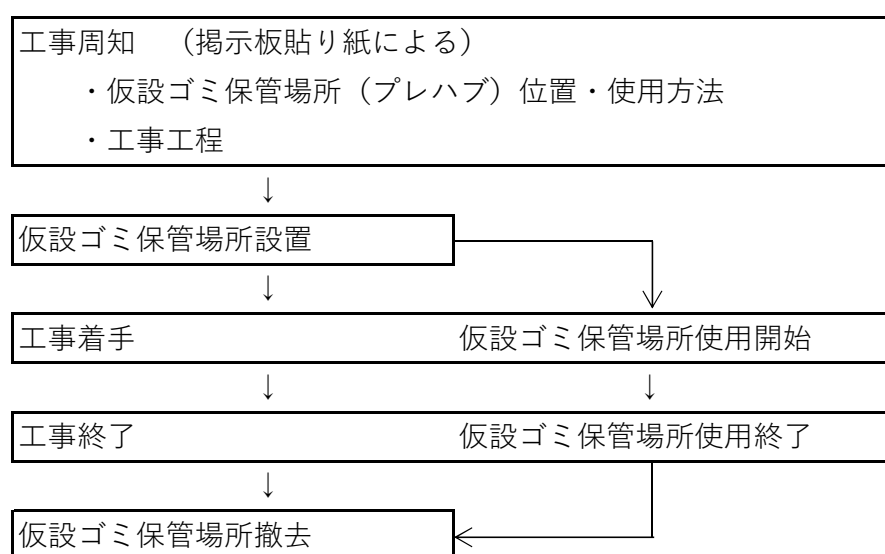
工 期 : 2022年 4月8日 ~ 4月18日 (予定)
5月16日 ~ 5月23日 (改定)

工 事 内 容 : 新設排水溝設置（フタなし）
一部床嵩上げ
排水溝および嵩上げ部分塗床
（別添図面参照）

工事範囲 : ゴミ保管場所内部

使用材料：補修材（日本化成） 塗床（ABC商会）

施工手順



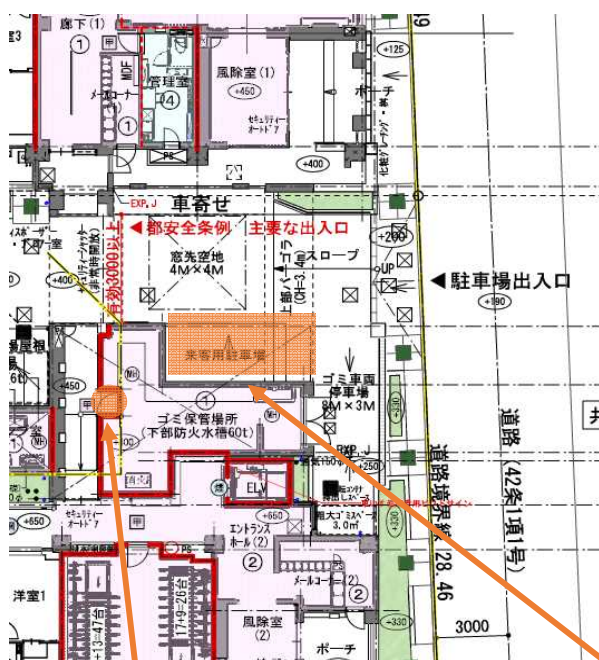
仮設ごみ保管場所（プレハブ）について

- ・ゴミ保管場所内部工事施工中はゴミ保管場所の立ち入りができないため
建物外部の「来客用駐車場」に仮設ゴミ保管場所（プレハブW2.4m×H5.4m
添付写真・図面参照）を設置させていただきたいと思います。

仮設ゴミ保管場所は室内の工事着手と同時に使用開始し、工事終了後プレハブ内のゴミがなくなった時点で撤去します。

仮設ゴミ保管場所は建物外部となるため、本設のゴミ保管場所廊下入口部にキーボックスを設置（複数本のプレハブ出入口鍵を準備）し、ゴミ出し時に入居者の方に扉の解錠・施錠をお願いするように考えています。

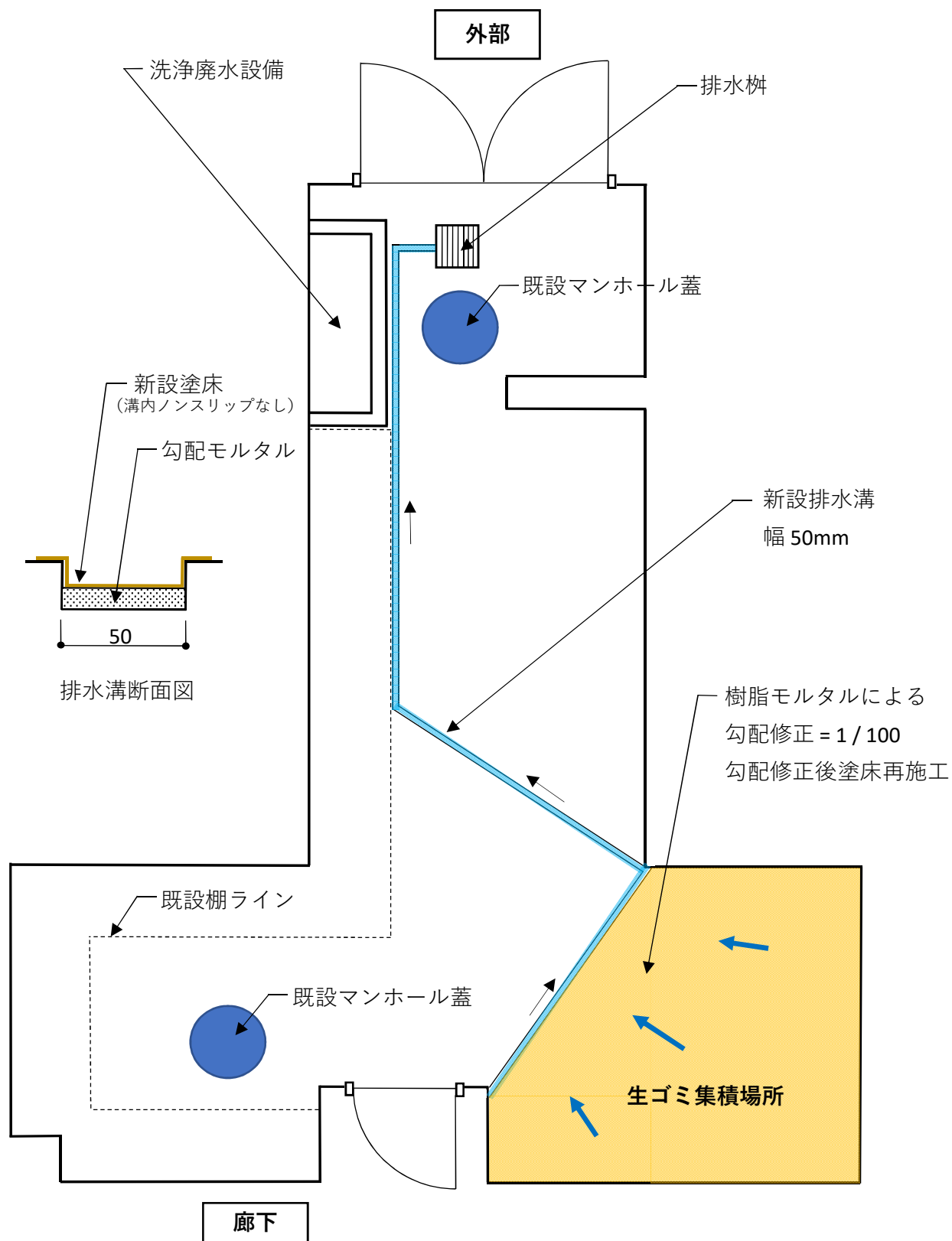
ご迷惑をかけますが、ご協力をお願いいたします。



キーボックス設置予定



※設置するプレハブにはエアコンはありません。



- ・廊下側扉脊摺高さを考慮すると床全体の勾配修正が難しいため、新たに排水溝を設けます。
- ・生ゴミ集積場所は床勾配を修正し、塗床を再施工します。
- ・排水溝は緩勾配となるため、多少の水が残ります。

ゴミ保管場所 床改修平面図 (案)

[illegible]

ゴミ保管場所改修工事 工程表

	5月													
	9		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	月		月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金
工事周知														
仮設ゴミ保管場所 (ゴミ引越しを含む)			設置							撤去				
仮設ゴミ保管場所使用期間														
墨出し・排水溝斫り (振動・騒音・粉塵)														
排水溝他勾配モルタル														
勾配モルタル乾燥 (実作業なし)														
塗床工事														
塗床乾燥 (実作業なし)														
散水試験														
備考	※仮設ゴミ保管場所は屋外にプレハブにて設置します。 ※仮設ゴミ保管場所の鍵は本設ゴミ保管場所入口にキーボックスを設置し、準備します。													