

消防設備

今回は、消防設備にかかわる問題点について触れる。

〈連結送水管〉

建物が竣工してから10年を経過すると、連結送水管の耐圧試験を実施し、建物の所在地を管轄する消防署に報告することが義務付けられている。このとき、送水口から建物に引き込む配管が土中埋設となっていると、埋設ルートにおいて漏水の発生する割合が非常に高い＝写真1。



これは、乾式連結送水管は常

マンション 大規模修繕

NPO法人ニューアル技術開発協会

新築工事への フリードバックⅡ

10

に水が入っておらず、圧力がかかっている状態ではないため、長期間圧力がかかっていなかった配管に突然圧力がかかるとジョイント部等接合部から水が漏れることが原因と考えられる。

建築時はできるだけ配管が見えないように埋設での計画を立てるが、埋設配管の修繕にはコンクリートや土を掘り返すなど使用していない設備に余計な費用をかけることになる。そこで維持管理の観点からは、当初から露出配管とする検討ができないと推測できる。

〈屋上補助水槽〉

屋上に設置される補助水槽において、オーバーフロー管と満水警報用の電極棒のバランスが悪い事例がある。オーバーフロ

「設置していれば」ではダメ

維持管理とメンテ費用考慮

一管から排水が開始されているにもかかわらず、満水警報が発報しなかったり、定常水位レベルと満水警報電極棒との間隔が狭すぎて満水警報が頻発することもある。僅かな水面の揺れで満水警報が発報したりしないようにできないかと考える。

〈消火栓箱〉

消火栓箱は、主に廊下や階段の手すり壁に埋込んで設置されていることが多く、風雨にさらされるため、特にスチール製の



写真2

場合は、著しく腐食することがある＝写真2。

場合、著しく腐食することがある＝写真2。

消火栓箱とコンクリート面との取り合いにシーリングを充填することも必要だが、屋内用を設置しており、内部に雨が浸透してしまい、内部から錆が広がって腐食に至るケースは非常に多い。腐食が進めば内部に収められてい

るホースや放水金物に影響が出ることがあるため、重要視すべきものである。

少なくとも外部用で水が入ったとしても外部に排出できるように水抜き加工を施す必要があり、できるだけステンレス製で施工するのが望ましい。

〈パイプシャフト内の防火ダンパー・火災報知器〉

給水管・給湯管・汚水管や給湯器まわりの配管など限られたスペースには、多様な設備を設置するため、設計者や施工者とも苦慮しているだろうが、防火ダンパーや火災報知器は、各種配管・配線と干渉して点検することもままならず、作動してしまっただけに復旧することができないような配置になっているケ



写真3

写真4

ースも多い。写真3は火災報知器がクラックに干渉している事例であり、写真4のように中継器が点検できない状態になっている場合もある。

他の部分でも共通していることだが、法令順守のために「設置していれば良い」ではなく、維持管理を考慮し、余計なメンテナンス費用がかからない配慮が望まれることは言うまでもない。