

建築設備管理・施工会社若手向け

「再発防止には客観的な原因特定が重要」

今回は、天井内配管から漏水などが発生した際、どのような対応をすれば良いかを紹介いたします。

下記に、例を記載する

- ①敏速な対応にて、状況を把握し、応急処置を施す。
(当該建築設備に即した応急処置、対応用の諸材料・工具の準備)
- ②工事専門会社へ連絡し、修理を行う。
- ③建築設備診断会社による漏水対象配管の分析。分析結果から原因を明確にする。
- ④今後の対応を検討・協議し修繕計画を作成する。

①ビル管理室への第一報
天井から漏水しているとの連絡！



①ビル管理者Aさん
天井内給湯配管からの漏水を発見・応急処置



②工事専門会社
給湯配管の漏水箇所を修理



③-1建築設備診断会社
漏水した給湯配管を持ち帰り、漏水原因を分析



抜管調査方法：参考

- ①鋼管
1) 半割り、酸洗い
2) 肉厚測定、等々
- ②塩ビ
3) 寸法調査
4) 性能調査(引張降伏強さ調査)、等々

③-2建築設備診断の
分析から原因の明確化



④建築設備診断会社の分析結果により、漏水原因が明確になりました。

当該ビル内の他の場所で同様の箇所がないか、調査する必要がありますね！また、恒久的修繕計画を作成する必要がありますね！



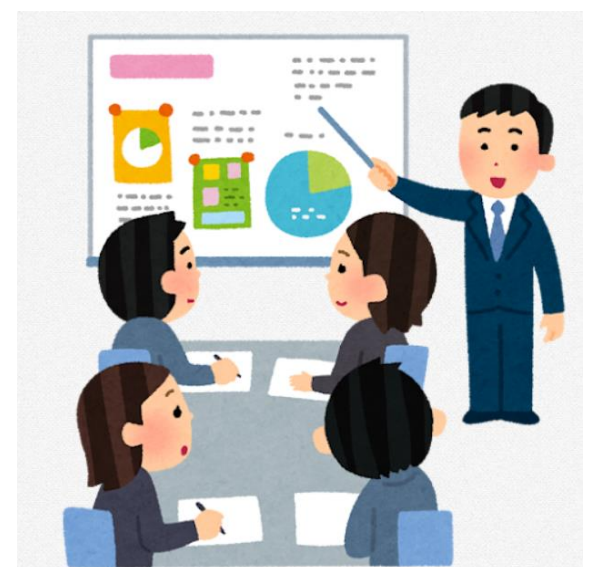
腐食原因：参考

- 1) 配管の老朽化(ネジ部の腐食、他)
- 2) 配管の外部腐食、内部腐食
- 3) 異種金属接触腐食
- 4) 迷走電流腐食
- 5) 給湯配管、メカニカル継手のパッキン劣化
- 6) 硬質塩化ビニル管の可塑剤による亀裂・膨張
- 7) その他

まとめ

配管漏水の原因が不明確のまま、一時的な修繕計画の立案は、不適切です。漏水対象物をあらゆる視点から分析し、原因を明確にすることが重要です。そして、その原因の恒久的対策方法を検討し修繕計画を協議してください。

また、空調・換気設備においても、冷暖房が効きすぎる、効きが悪い。息苦しい、異臭がががあり気分が悪くなるといった不具合を良く聞きます。その際は、必ず建築設備診断会社に依頼し、原因を明確にし今後の対応を検討しましょう。



JAFIAでは、日常発生する様々な設備不具合事象の代表的な症例から設備の状態を推測できるように解説した症例から診る「建築設備の健康百科」を発行しています。是非、参考にして頂ければ幸いです。

注：「建築設備の健康百科」は会員専用となっていますので、興味のある方はホームページからお問い合わせください。