

技術レポート41

設備保全リスク低減に関する調査研究
(防火対象物の事故事例から学ぶ)

平成30年3月

一般社団法人 大阪ビルメンテナンス協会
設 備 保 全 部 会

= は じ め に =

わたしたちが管理する建物において、さまざまな事故やトラブルが発生します。これらを集約して一覧にすることで、事故やトラブルへの対策にならないだろうかと考えました。事故事例を集約することで、類似案件の対策が参考になり活用できるだろうし、他物件での対策が予防に寄与するのではないかと考えたのです。

「大阪ビルメンテナンス協会、設備保全部会業務研究小委員会において、平成29年度の活動テーマとして「防火対象物の事故事例集」の作成に取り組みました。その成果として、冊子にまとめたものが本書です。

事例集作成は単に一般的なことをまとめるだけでなく、事故・トラブル事例集を加味して部会会員様の参考になることを願っています。

= 目 次 =

1. アンケートの取り組み	1
a) アンケート案内	2
b) アンケート調査表	3
c) 防火対象物の用途区分表	4
d) アンケート調査表〔記入例〕	5
2. アンケートの分析	6
3. まとめ	8
4. アンケート調査分析円グラフ	9
5. アンケート調査表〔N o. 1～N o. 46〕	11
6. アンケート調査一覧表	58
7. 謝 辞	66

1. アンケートの取り組み

大阪ビルメンテナンス協会並びに東京ビルメンテナンス協会の会員各社に、管理物件における「防火対象物の事故事例」のアンケートをお願いしました。

アンケート調査においては、アンケートの趣旨を説明し、適正な回答が得られるように設備管理技術責任者などの方からの回答をお願いしました。また、防火対象物の用途を明確にするため、「消防法施行令別表第一」を添付した上に、参考に事故事例も添付しました。

添付)

- ・防火対象物の「事故事例集」作成に関するアンケート調査について（お願い）
- ・防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表
- ・防火対象物の用途区分表（消防法施行令別表第一）
- ・防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表（事例）

この結果、東京、大阪両協会から合わせて46件のアンケートが集まりました。これらを一覧表にまとめました。

a) アンケート案内



OBM（部）第2941号
平成29年9月20日（水）

大阪ビルメンテナンス協会
設備保全部会
担当理事各位
担当委員各位
部会員会社各位

一般社団法人
大阪ビルメンテナンス協会
設備保全部会
部会長 澤村 剛 士

（再）防火対象物の「事故事例集」作成に関するアンケート調査について（お願い）

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、設備保全部会の活動にご協力をいただき 誠に有り難く厚く御礼申し上げます。

この度、設備保全部会業務研究小委員会におきまして、平成29年度の活動テーマとして「防火対象物の事故事例集」の作成に取り組み、その結果を技術レポートとして冊子を発行し、設備保全部会会員会社様に配布する予定です。

事例集作成は、単に一般的なことをまとめるだけではなく、事故・トラブル事例等を加味して、部会員様のご参考になるようにと考えておりますが、事例集作成にあたりましては、部会員各位のお力添えを頂きたく、アンケート調査を実施いたしました。残念ながら当初想定したほどのアンケート回答、事例紹介が届きませんでした。

つきましては、下記の要領にてアンケートの再調査を実施致させていただきます。前回同様、アンケート結果は全て統計的に処理し、社名及び個人名が判明することのないよう、個人情報の取扱いには十分留意してまいります。

また、前回のアンケート結果をまとめた一覧も添付いたします。参考にして頂き、類似案件の紹介をお願いいたします。皆様方には、ご多忙中のところ誠に恐縮ですが、何卒ご協力ほどよろしくお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 記入要領について

- ①部会員会社様ごとに適切な方、例えば設備管理技術責任者の方などからのご回答をお願い致します。
- ②管理ビルごとの情報につきましては、必要に応じて管理ビルのご担当者のご記入をお願い致します。
- ③部会員会社様が管理する物件を対象としております。
- ④防火対象物につきましては、添付の「消防法施行令別表第一」（別表）をご参照ください。
- ⑤記述方法等につきましては、添付の「事故事例」（別紙）をご参照ください。

2. アンケートの回答期限は平成29年10月25日（水）までと致します。

3. アンケート調査に関するご質問先及び提出方法と提出先

- ①ご質問は、なるべく下記の「E-mai」にてお願い致します。
- ②提出方法は、原則として下記の「E-mail」と致しますが、郵便・FAXでも結構です。
- ③ご質問及び提出先

○「一般社団法人」大阪ビルメンテナンス協会

○TEL：06-6372-9120 FAX：06-6372-9145

○住所：〒531-0071 大阪市北区中津1丁目2-19 新清風ビル2階

○E-mail：info@obm.or.jp

※アンケート結果一覧はFAX送信の都合上、今回A4サイズに縮小したものをを送りしております（本来はA3サイズ）。不鮮明等でA3サイズのデータをご希望の場合、上記メールアドレスまでご連絡いただければPDFデータを改めてお送りさせていただきます。お手数をお掛け致しますがどうぞよろしくお願い致します。

以 上

b) アンケート調査表

別紙

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1: 御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☐ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2: 過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☐ 有る ☐ 無い

設問3: 「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 ○○項
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上○階、地下○階、塔屋○階、延べ床面積○○,○○○㎡	
竣工年月	・竣工 ○○○○年○○月	

設問4: 「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

設問5: 事故・トラブルの主な原因を教示ください。

設問6: 事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

設問7: ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

c) 防火対象物の用途区分表

「別表」

防火対象物の用途区分表(消防法施行令別表第一)

項 別	防 火 対 象 物 の 用 途 等
(一)	イ. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ロ. 公会堂又は集会場
(二)	イ. キャバレー、カフェー、ナイトクラブその他これらに類するもの ロ. 遊技場又はダンスホール ハ. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業を営む店舗(二並びに(1)項(4)項、(5)項イ及び(9)項イに掲げる防火対象物の用途に供されているものを除く)その他これに類するものとして総務省令で定めるもの ニ. カラオケボックスその他遊興のための設備又は物品を個室(これに類する施設を含む。)において客に利用させる役務を提供する業務を営む店舗で総務省令で定めるもの
(三)	イ. 待合、料理店その他これらに類するもの ロ. 飲食店
(四)	・百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗又は展示場
(五)	イ. 旅館、ホテル、宿泊所その他これらに類するもの ロ. 寄宿舎、下宿又は共同住宅
(六)	イ. 病院、診療所又は助産所 ロ. 老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム(主として要介護状態にある者を入居させるものに限る)、介護老人保健施設、救護施設、乳児院、知的障害児施設、盲ろうあ児施設(通所施設を除く)、肢体不自由児施設(通所施設を除く)、重症心身障害児施設、障害者支援施設(主として障害の程度が重い者を入所させるものに限る)、老人福祉法第5条の第4項若しくは第6項に規定する老人短期入所事業若しくは認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設又障害者自立支援法第5条第8項若しくは第10項に規定する短期入所若しくは共同生活介護を行う施設(主として障害の程度が重い者を入所させるものに限る。ハにおいて「短期入所等施設」という) ハ. 老人デイサービスセンター、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センター有料、老人ホーム(主として要介護状態にある者を入居させるものを除く)、更正施設、助産施設、保育所、児童養護施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、(通所施設に限る)、肢体不自由児施設(通所施設に限る)、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター、身体障害者福祉センター、障害者支援施設(主として障害の程度が重い者を入所させるものを除く)、地域活動支援センター、福祉ホーム、老人福祉法福祉ホーム、老人福祉法第5条の2第3項若しくは第5項に規定する老人デイサービス事業若しくは小規模多機能型居宅介護事業を行う施設又は障害者自立支援法第5条第6項から第8項まで、第10項若しくは第13項から第16項までに規定する生活介護、児童デイサービス、短期入所、共同生活介護、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援若しくは共同生活援助を行う施設(短期入所等施設を除く) ニ. 幼稚園又は特別支援学校
(七)	・小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、大学、専修学校、各種学校その他これらに類するもの
(八)	・図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの
(九)	イ. 公衆浴場のうち、蒸気浴場、熱気浴場その他これらに類するもの ロ. イに掲げる公衆浴場以外の公衆浴場
(十)	・車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場(旅客の乗降又は待合いの用に供する建築物に限る。)
(十一)	・神社、寺院、教会その他これらに類するもの
(十二)	イ. 工場又は作業場 ロ. 映画スタジオ又はテレビスタジオ
(十三)	イ. 自動車車庫又は駐車場 ロ. 飛行機又は回転翼航空機の格納庫
(十四)	・倉庫
(十五)	・前各項に該当しない事業場
(十六)	イ. 複合用途防火対象物のうち、その一部が(1)項から(4)項まで、(5)項イ、(6)項又は(9)項イに掲げる防火対象物の用途に供されているもの ロ. イに掲げる複合用途防火対象物以外の複合用途防火対象物
(十六の二)	・地下街
(十六の三)	・建築物の地階((16の2)項に掲げるものの各階を除く)で連続して地下道に面して設けられたものと当該地下道とを合わせたもの((1)項から(4)項まで、(5)項イ、(6)項又は(9)項イに掲げる防火対象物の用途に供される部分が存するものに限る)
(十七)	・文化財保護法の規定によって重要文化財、重要有形民俗文化財、史跡若しくは重要な文化財として指定され、又は旧重要美術品等の保存に関する法律の規定によって重要美術品として認定された建造物
(十八)	・延長 50 メートル以上のアーケード
(十九)	・市町村長の指定する山林
(二十)	・総務省令で定める舟車

「別紙」

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表(事例)

設問1: 御社で防火対象物に該当する管理物件は有りますか？

☐ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことが有りますか？

☐ 有る
 ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)		
用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、 <u>事務所</u> 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上7階、地下1階、塔屋1階、延べ床面積約13,000㎡	
竣 工	・竣工 1972年4月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・〇〇年7月末に、地階飲食店内の電子レンジの並行差し込みプラグとコンセントから焦げた臭いとともに 煙が出た。
※ブレーカーは、開放していなかった。尚、古い分電盤で漏電ブレーカーは設置されてなかった。

設問5: 事故・トラブルの主な原因を教示ください。

【冷蔵庫の差し込みプラグ・コンセントのトラッキング現象】

- ・10数年以上、差し込みプラグをコンセントに差し込んだままになっていた。
- ・10数年以上の期間に差し込みプラグとコンセント隙間に埃が溜まっていた。
- ・埃が湿気を吸って、絶縁状態が悪くなり、差し込みプラグ両極間が過熱し、煙が出たと推察。

設問6: 事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

- ・冷蔵庫等、常時通電している機器は、時々プラグを抜いて、乾燥布で拭き取る。
- ・差し込みプラグが熱くなっていないか、コンセントやプラグの絶縁部にスパーク(火花放電)痕が無い点検する。
- ・コンセントやテーブルタップ・電源プラグ及びコード等が異常に熱くなっている時は、使用中止し、コンセントから差し込みプラグを抜いておく。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

- ・テナント様の全コンセント回路(10数箇所)の点検及び清掃を依頼するも、テナント様は「電気のことは、良く判らない
電気は怖い」とのことから、弊社技士に点検・清掃の依頼があった。
- ・飲食店の開店2時間前(開店は11時30分)に、絶縁測定を含めた点検・整備を実施した。作業時間は、1時間弱
だったが、点検・整備料は頂けなかった。
- ・その後、オーナー様に漏電ブレーカーへの変更を依頼し、交換した。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

2. アンケートの分析

アンケート結果をまとめる際に、その原因から設備機器の不良や経年による「物的原因」、点検不足管理不備やいたずらによる「人的要因」、これに加えて台風などによる「自然災害」等に分けました。

さらに原因を分析して、「設備不良」「管理不備」「不注意」「知識不足」等に分類しました。

人的要因については知識不足による初期対応の不備が散見され、教育、訓練が必要であることを物語っています。また、有事の際にあわてず対応するためには、現場の意識レベルを上げていくことも重要であることがうかがえます。

特に以下の事柄が課題であると思われます。

- ・ 設備係員だけに限らず警備保安要員や清掃要員もできることは共同して行う姿勢が必要であること。
- ・ 現場々々で管理する社員が高い意識を持っていないと、ヒューマンエラーや知識不足に起因するトラブルは減らない。
- ・ お客様（オーナー）にも設備設置者としての認識を持ってもらわないと改善できない部分もあることが判ります。
- ・ お客様（オーナー）に理解されない。設備点検や消防訓練など「法で要求されているからやっている」意識で、建物やそこに居住する人を守るためであるという意識が低い。われわれに任せておけばやってくれるという構造が推察される。
- ・ 本社（本部）中心に教育を行っていても品質は保てないことも推察される。現場意識の向上、高揚が必要であり、そのための教育訓練を現場で計画的に実施されることが必要。

他方で発生したトラブル対策では、

- ・ 再発防止の取組みが「設備管理契約」、「仕様」に無い項目（特別点検）を行うことになり業務が増えることになる。また、特別点検が一過性にとどまらず、点検周期の見直しや業務追加となっても、仕様の見直し、契約変更に至らないケースや、その他設備の点検業務で過剰となっている部分を見直して相殺することもあり、有事の対応が後手に回るなど、的確な処置ができないと、ビジネスチャンスにつなげることができないことになる。

いずれにしても次の取組みが大切であることを認識できた。

- ・ 法定点検、設備点検からは、不備を発見確認できたときは、速やかに報告すること。
- ・ 有事の際には、オーナー、テナント、設備・保安・清掃等管理方での共有が大切であることに加え、設備、警備、清掃の連携が重要であることが判る。建物をいつも見ている視点で、早期に発見、有事の際には管理区分や業務内容に関わらずに建物と人を守る意識を持って共同して行動することがお客様の信頼を得るために大切であると言える。われわれ管理会社が、1社で設備・保安・清掃を一括受注している場合や、それぞれを分離され複数社で受注しているにかかわらず、設備・保安・清掃の横方向の繋がりが重要である。これを実現するために、オーナーへの報告会とは別に、定期的に設備・保安・清掃の会議体を持って情報交換が必要であると言える。
設備・保安・清掃の3業務連携は統括管理者の力量によるが、日ごろから情報交換を行い一緒に行動していることこそ有事に有効である。

3. まとめ

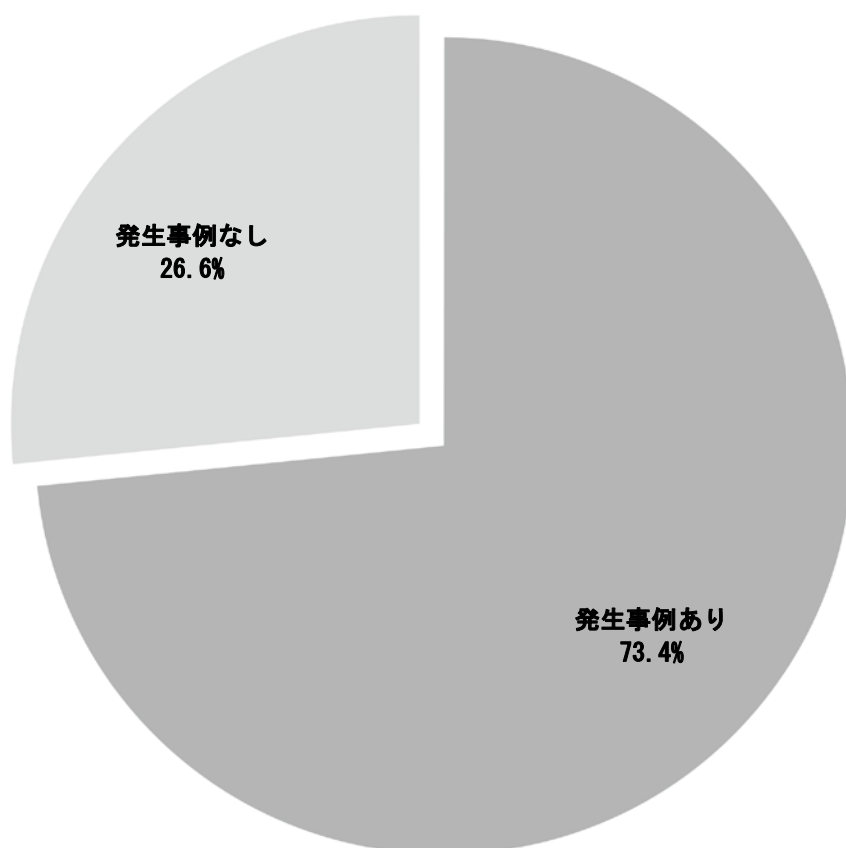
防火対象物の事故事例をまとめる中で、最初に紹介したとおり、「物的要因」「人的要因」に大別できること。分析を続けると経年劣化に代表される「設備不良」や設備要員の「知識不足」や使用者の「知識不足」による誤用などさまざまであることが認識できる。その上で次のように取り組むことが慣用であると纏めました。

- ・ 有事の際には、設備・保安・清掃が一体となって行動できるように、日ごろから情報交換を行うなど連携を取った管理が必要である。
- ・ オーナーには報告を絶やさず、建物管理の共通の認識を持つために定期報告会を行うことが必要である。
- ・ 消防訓練では、建物居住者全員が参加する風土の構築が必要になる。訓練に参加しやすい「しかけ」や形骸化した訓練にならない「しかけ」が必要である。

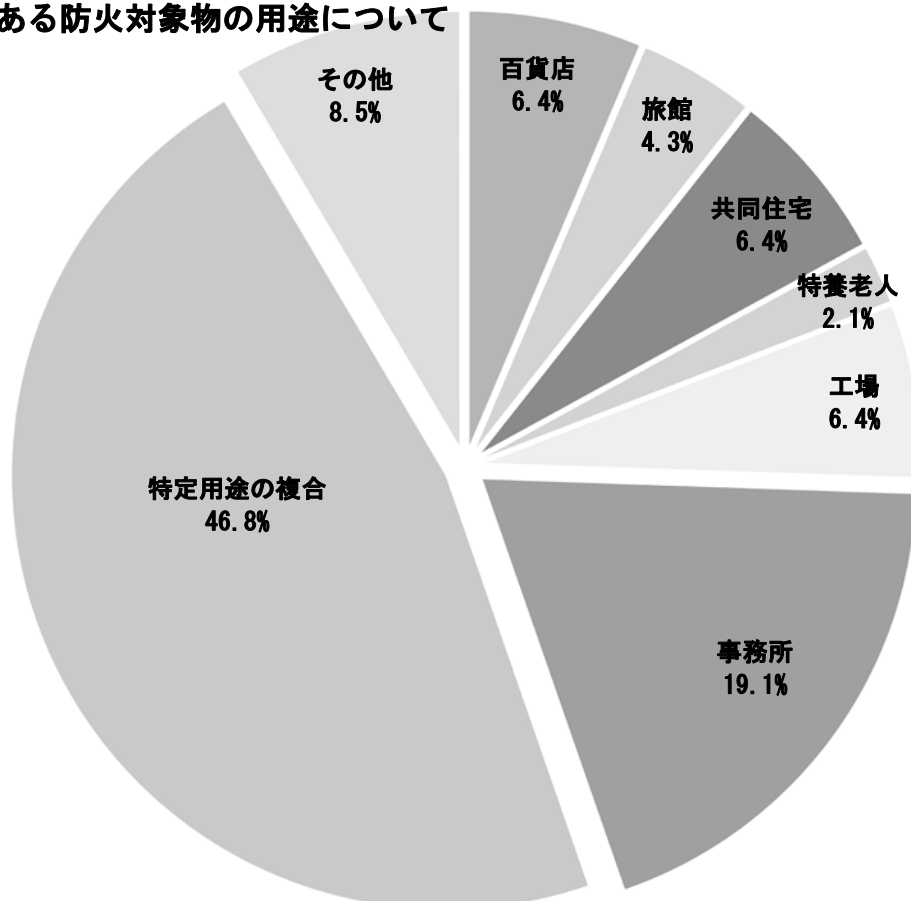
これらの必要なことを実現するためには、一人ひとりの認識、意識が高くならなければならない。そのために事故事例を共有することが一つの手段となります。これら事故事例を共有して、人材育成に役立て事故対応、事故防止に役立ててください。

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査分析表

1. 事故・トラブル等の発生有無について

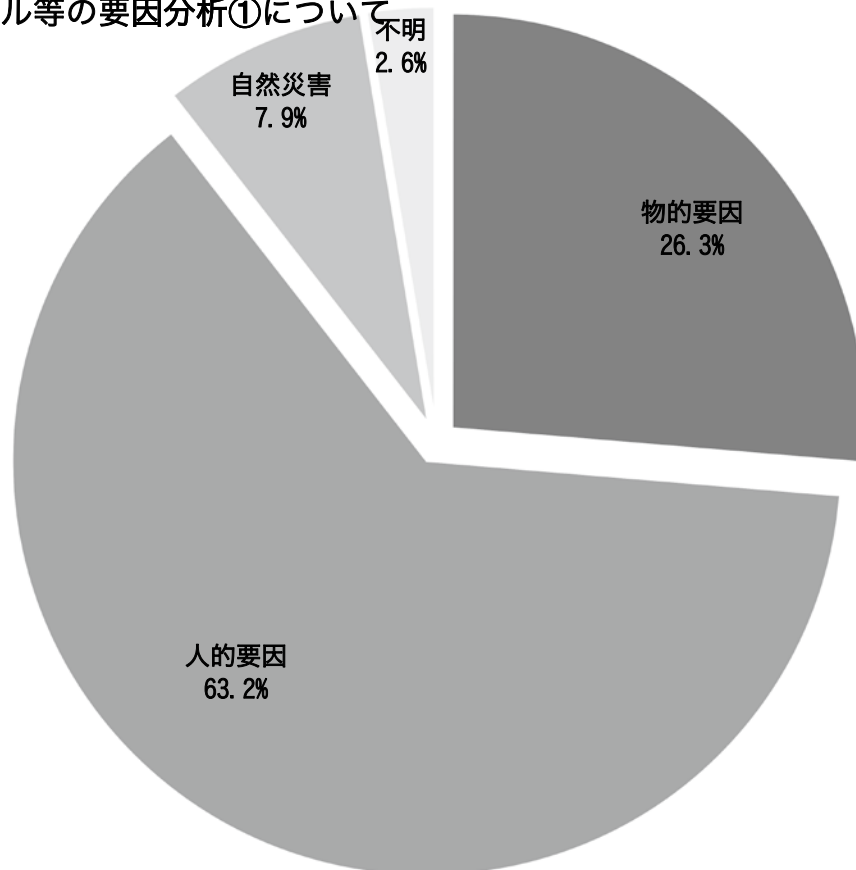


2. 発生事例がある防火対象物の用途について

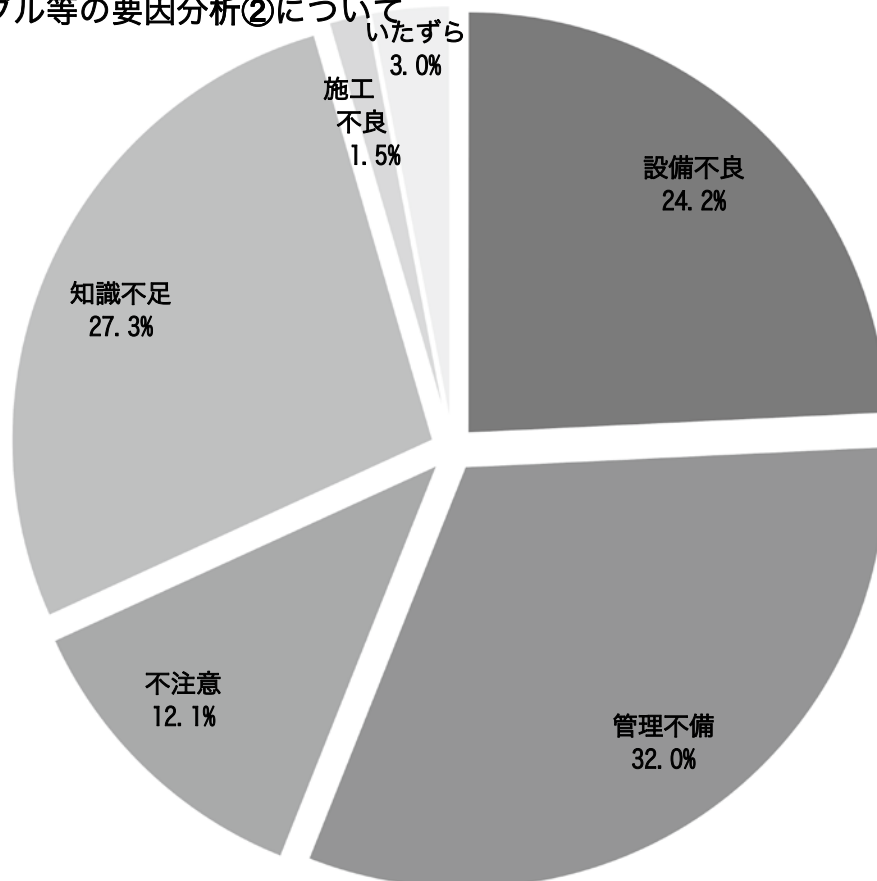


防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査分析表

3.事故・トラブル等の要因分析①について



4.事故・トラブル等の要因分析②について



防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、 <u>特養老人ホーム</u> 、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十二項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上3階、延べ床面積――㎡	
竣工年月	・竣工 1995年――月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・工場稼働中、振動により防火シャッターのロックが外れ、シャッターが降下してきてしまった。
(大型排泄設備前の大型シャッター 高さ約10m×5m)

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・シャッターロック機構の劣化により、誤作動しロックが外れた為

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・老朽化により、モーター含め機器の更新実施

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・現状報告と共に仮復旧を実施。他の防火シャッターも同様の事象が起きる可能性がないか調査。
・メーカーと不具合シャッターの現地調査及び改修方法を検討し業者へ見積もり依頼。
・改修案及び見積もりをオーナーへ提出し、改修作業実施。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、 <u>共同住宅</u> 、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 五項口
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上11階、地下1階、延べ床面積2,144.5㎡	
竣工年月	・竣工 1988年7月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・管理員室内の火災警報が発報。鳴動している該当階へ管理員が出向いたところ1112号室の玄関付近が焦げ臭かった為、管理員が消防署へ通報。消防隊がベランダから1112号室の室内に入り中を確認したところ、キッチンの電気コンロにおいてあるフライパンより煙が出ていた為、水を入れて沈下した。
(消防隊員による直接の放水活動は無し)

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・入居者が電気コンロで調理中に寝入ってしまい、結果フライパンが空焚きになって、黒煙が発生し室内にある煙感知器が発報した。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・1階の掲示板に注意文を貼付し、併せて各戸へ注意喚起を促す書面を全戸へ投函した。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・PM会社には、その場で状況報告をしてご理解をいただいております。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

①消防訓練について参加人数が増える効果的な方法があればご教授願いたい。

消防規定があるが、大阪協会の方々は実施していっていらっしゃいますでしょうか。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上2階、延べ床面積2,121㎡	
竣工年月	・竣工 2002年3月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

【電気火災(小火)】

2017年8月17日

・1階 飲食テナント店内キッチン用コンセント配線分岐接続部(露出部)から発煙、発火。
間もなく従業員が発見し散水により消火。以降、キッチン内の一部コンセントが使用不可となる。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

【過負荷・短絡等による電気火災】

・コンセント配線分岐接続部が露出していた。
・上記付近にキッチン用ゴミ箱が設置されており、ゴミを捨てる際に、充電部に水が掛かったものと推定。
掛かった水が原因で短絡発生、発熱から発火に至ったものと思われる。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・テナントによる電気配線是正工事。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・所轄消防署からの確認指導事項を伝える。
「日常的にコンセント配線分岐接続部等を含めた電気配線全体につき、その取扱いについて十分に留意する。」

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上21階、地下1階、塔屋1階(ツインタワー)、延べ床面積111,593㎡	
竣工年月	・竣工 2006年7月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・2016年5月2日に、業務棟3F 共用通路のスプリンクラーが放出してとの通報。
業務棟2F エスカレーター天井のライトシェードにも漏水を発見。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・メーカーにて調査。原因はスプリンクラーヘッド部のぶつけによる破損と思われる。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・応急的にスプリンクラー制御弁を閉鎖し止水。水損防止措置及び清掃実施。
点検依頼をしたが、エスカレーターは異常なし。当社にて、スプリンクラーヘッドの交換及び復旧作業実施。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・ビルオーナー様に即時連絡。
・共用部の為テナント様に被害なし。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

☐ 有る
 ☐ 無い

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

事務所	☐	倉庫	☐
店舗	☐	工場	☐
飲食店	☐	学校	☐
病院	☐	公共施設	☐
住宅	☐	その他	☐

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 <u>特定用途の複合</u> 、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上21階、地下2階、塔屋2階、延べ床面積50,000㎡	
竣工年月	・竣工 1974年6月	

・中地下のごみ置き場に収集したタバコ吸い殻バケツの上に段ボールが積み上げられ、吸い殻が消化しておらず段ボールに火が移りボヤとなった。屋外半地下のような場所がゴミ収集場所であったため、火災感知器(煙感知器)の感知が遅れ、地下2階空調機械室のある場所へ煙が引き込まれたことにより、焦げ臭い匂いがながれてきた。

・原因を探るべく匂いの出どころを探索した結果、ごみ収集場所と判明、消火栓により消火した。

(当該箇所スプリンクラ無)

・清掃者のタバコの吸いながら処理不良、ごみ収集場所での分別の不良

- ・吸い殻の収集管理の場所の変更と、確実な消化の確認、その後収集場所を改築した

・清掃担当者が別会社であったため当社には特に大きな注意はなかった。一次発見者として消火にあたったことにより、各消防署員による聴取があったため、経緯の報告書と対策案を提出した。

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・RC造り 地上8階 延べ床面積1616, 18㎡	
竣工年月	・竣工 2009年6月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・強風を伴う大雨等の際に、自動火災報知機設備にて非火災警報が頻発して、鳴動していた。

事故発生時に、警備にて復旧操作後に約30分程度で再度鳴動を繰り返しており(自然復旧も含む)、多発区画警報線切離しにて(仮説処置として消火器一時的に増設)にて仮対応とした。

※当日は現地に注意文を配布して、実火災等の場合は消防通報等を促す仮処置とした。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・物件通路(解放廊下)天井に宅内感知器への中継機が設置されており、強風を伴う大雨等の影響で誤報を発報させていたと推察されます。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・天井面中継機に保護カバーを設置後、同状況の再発は確認されておりません。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・建物竣工当初より同状況が度々発生していたが、建物が4年程度経過した際に頻発して事象が発生した為、弊社見解に加え、メーカー調査後(メーカーも同意見)に施行元にて保護カバーの設置を実施した。

非火災鳴動の際に地区音響振動でテナント内の防犯センサーが作動する為、地区鳴動する度に管理会社共々謝罪を実施した。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

・自動火災報知設備の非火災鳴動の際に、自然復旧してしまい、原因箇所が困難だった場合の対応等についての履歴がございましたら、一読させていただきたいと思います。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)		
用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財 <u>その他</u>	令別表 十六項口
構造・規模	・RC造り 地上4階 地下1階 延べ床面積2756.97㎡ 建築面積722.73㎡	
竣工年月	・竣工 2005年4月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・地下駐車場が設置されているマンションで泡消火設備が設置されており、昼夜の寒暖の差が激しい時期になると配管圧が減少し、ポンプが作動する状況が多発していた。
また、夏季等の場合に配管内の発泡剤が気温に伴い膨張し管圧の上昇に伴う配管の破損防止の為、減圧バルブでの排水時(PFOSでは御座いません)に、バルブが破損しポンプが動作し続けた。
※減圧バルブでの排水については、メーカーにも確認し圧力調整を実施していた。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・泡消火設備室内の配管長が短く設計されており、混合薬剤(発報剤・水)が気温により減圧・上昇が影響を受けやすい環境下であった事に加え、バルブの劣化等が要因となりバルブの破損につながったと推察されます。
・圧力調整の頻度は著しく高かったと思われます。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・泡消火設備の一次的な停止後、建物関係者(居住者・オーナー等)へ注意文を配布致しました。
泡消火設備該当区画の消火器を一時的に増設し、注意文を掲示して仮対応と致しました(翌日に所轄消防へその旨の報告をして了解済)。
後日、アラーム弁一式交換にて復旧致しました。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・圧力調整の結果、バルブの破損に至った旨の報告後、アラーム弁の更新を実施致しました。
建物10年経過の際に、自動減圧装置・ブースターポンプ若しくはアキュームレータの設置を提案し、是正工事を実施して頂きました。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

・自動火災放置設備の非火災鳴動の際に、自然復旧してしまい原因箇所が困難だった場合の対応等についての履歴がございましたら、一読させていただきたいと思います。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件は有りますか？

■ 有る □ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことが有りますか？

☐ 有る
 ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)		
用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、 事務所 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十五項
構造・規模	・鉄筋鉄骨コンクリート造り、地上6階、地下1階、塔屋1階、延べ床面積11,543㎡	
竣工年月	・竣工 1988年―月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・2011年3月の地震(東日本大地震)により消火水槽の水面が大きく揺れ、給水ボールタップを破損し、給水停止することが出来なくなった。

又、満水警報に至るまでに水槽内で大幅な水位上昇(給水継続)が必要となっており、判明するまで約100m³の給水を継続させた。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

- ・地震による給水ボールタップの破損、満水警報の設定が不適切
- ・地震発生後の点検個所見落とし
- ・満水警報（電極設置）の点検未実施

設問6: 事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

- ・地震発生時には各水槽(上水)の給水・止水状況を確認する
- ・水槽清掃時および巡回点検時に警報テストを含め、設定位置についての見直しを行う

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

- ・有償にて給水ボールタップ交換
- ・有償にて満水警報の設定変更(電極棒位置変更)
- ・水道使用量(約100㎡)料金について水道局へ減額するよう交渉して欲しいとの要請があり、減免処置を受ける手続きを行った。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)		
用 途	・劇場、飲食店、 <u>百貨店</u> 、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 四項
構造・規模	・SRC造り、地上8階、地下3階、塔屋2階、延べ床面積43,000㎡	
竣工年月	・竣工 1964年5月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

- ・2009年3月4日19時56分 3階テナントから店内が停電し臭いと煙が出てきたと防災センターに通報があった。
- ・19時58分 自火報発報、防災センターから119番通報した。
- ・分電盤からバチバチと音が聞こえ、天井ボードの一部が燃え落ちていたため同箇所に消火器6本と屋内消火栓で初期消火。20時07分 消防隊到着 20時11分 全館クローズ 20時50分 全館避難確認(4,000人)
- ・消防車38台 TV局8局 新聞5紙

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

- ・天井裏の照明用Fケーブル相互を接続する差し込みコネクタの接触不良。
- ・接触不良によりコネクタ部が抵抗を持ち、電流が流れることによりコネクタ付近が発熱し塩化ビニルの絶縁電線が溶融することで銅線同士が接触し、短絡に至った。その後テナントのブレーカーが遮断した。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

- ・店舗工事の設計指針の見直し。(Fケーブルジョイントは圧着端子を使用し、接続箇所を図面に明記する等)

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

- ・定期的にテナントの分電盤(テナント財産)を点検する。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上 階、地下 階、塔屋 階、延べ床面積――㎡	
竣工年月	・竣工 一一年一 月 不明	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・2017年5月頃清掃員による吸殻回収作業中SK室内のシンクにザルを置き、その中に回収した吸殻を捨て上から水をかけて処理をしていた。その後1H後、トイレ内に煙が入ってきているとお客様より申告があり消防通報、避難誘導、営業中断に至り多くの皆様にご迷惑をおかけした案件です。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・清掃員(パートナー会社)の作業認識不足及び担当者の指導不足が重なり顧客指定の吸殻回収マニュアルが徹底されていなかった。(完全水浸状態で処理がルールであったが本事例は上から水をかけたただけであった為)

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・幸い大きな被害には至らなかったもののことの重大さを考えパートナー会社、当社担当者を交え再度マニュアルに沿った指導及び火災に対する危機意識の教育を励行。
又、定期的巡回・確認教育を期間を短縮し実施するよう改め、特に新任教育留意することを顧客・当社・パートナー会社と確認した。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・取り急ぎパートナー会社と上記改善策の説明と実質被害負担についても言及し謝罪。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

・普段の訓練、指導等が役に立ち大規模災害に繋がらなかったいい例があれば参考にし取り入れていきたい。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、 <u>事務所</u> ・特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十五項
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上2階、延べ床面積1,381㎡	
竣工年月	・竣工 1977年10月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・一般、事務所ビルに防災設備点検に入ったおり、警報設備点検中、共用部煙感知器加試験による火災信号で、パニック運動を設置したエリアが使用者側に予告なしにオープン状態となった。
このエリアは障害者の方々を中心とした事業セクションだったため、急に出入り口引き戸が開いた反動で手すりに車椅子が引っかかる事象が起きた。幸い車椅子には乗車していなかったので事なきを得たが、管理者様より嚴重注意を頂いた。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・ビルオーナーの管理責任者様から点検側に事前の情報がなかった。
・点検者側にも(ビル特有の)予備知識が不足している。点検側から管理者様へ改修工事情報をお尋ねしていない。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・当方、受持ビルに同一の連動設備がないか再確認した。
・ビルオーナーの管理責任者様事前の情報提供をお願いした。
・当該ビルの連動制御盤・受信機に注意表示を掲示させてもらった。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・当該ビルの連動制御盤に(非連動)スイッチ取設改修を提案した。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム(工場)事務所 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項口
構造・規模	・鉄筋造り、地上4階、地下1階、塔屋1階、延べ床面積 約25,000㎡	
竣工年月	・竣工 1991年12月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・当社が元請で、設備と警備を同一の会社に委託している複合用途ビル。設備・警備それぞれ2名宿直の現場。

①自動火災報知機が19時頃発報。防災センターの警備員Aが現場確認、警備員Bが調査中の非常放送をし、地区ベルを止める。

②警備員Aが現地に行くも発報箇所が特定できず結果復旧出来ない状態が続く。困った警備員Bが帰宅途中の警備長を呼ぶ。

③調査中の非常放送から20分程度経過し、テナント様から問い合わせの電話が続き対応に追われる。

④警備長が現場に到着し、設備員と共に現調して誤報箇所を特定し復旧する。1時間以上たって誤報の非常放送をする。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・テナント各社様からのクレームと共に、ビルオーナー様からきついお叱りを受けた。現場からの主な原因報告は次のとおり。

①警備員の消防用設備の知識不足並びに現場把握の欠如。

②火災時や非常時の設備職と警備職の連携が適切に取れていない。(発報箇所の機械室確認を見逃した)

③火災時対応の訓練不足。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・現場サイドで火災時の訓練計画を作成し、警備職全員が2か月間毎週1回訓練を行い火災時の対応力を養う事にした。

・当社専門チームが火災時の対応力を確認する為、現場点検指導を2度実施し次の事項を指摘し改善を図った。

①防災版ディスプレイの警戒区域図をハードコピーして使っていたが、コピーが不鮮明につき見易いものに改善した。

②週1回訓練内容の一部に不適切な行動(必要なカギを持たない、同じ内容の訓練等)があり指摘し、改善を図った。

③警備が火災現地確認をする役割になっており、必要に応じ設備が応援連携するよう火災時対応手順の見直しを指摘した。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・当社の責任者がビルオーナー様に謝罪し、防災力強化の訓練計画を作成し報告。了承を得てからテナント様にも改善説明を行った。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

・現場防災力強化のための改善好事例

ご協力ありがとうございました！

— 23 —

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○ <u>特定用途の複合</u> 、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	RC造り、地上34階、延べ床面積 約145,000㎡	
竣工年月	・竣工 2012年4月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・飲食店舗(ラーメン店)にてスープ(トンコツ)を煮込んでいた際、持ち場を離れてしまった為スープが溢れ引火、
ダクト消火設備(トマホークジェット)が作動した。
※即時消防署へ調査依頼、火災断定との判断

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・持ち場を離れたことによるもの

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・調理中は持ち場を離れない
・離れる場合は、火を落とす
・スープ調理時における安全な量を再検討する

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

(テナント様宛に)

・顛末書の提出
・統括管理者によるテナントへの指導
・店長会での共有・火災防止等周知

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、 <u>特養老人ホーム</u> 、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 六項口
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上8階、地下1階、延べ床面積19,780.06㎡	
竣工年月	・竣工 2010年7月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・2016年4月下旬、厨房内の炊飯器後ろに設置してある電源ボックスが損傷した。(ボックス内ケーブルも一部損傷)

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

- ・炊飯器から出る蒸気が電源ボックス(塩ビ)にかかったことで損傷した。
- ・原因としては、炊飯器(蒸気出口)と電源ボックスの取付け位置に問題があった。
(適正な離隔距離を確保していなかった)

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

- ・電源ボックス取付位置の変更(離隔距離を確保)
- ・定期的に厨房内コンセントの点検を実施。(6ヶ月に1回)

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

- ・消防署へ連絡し現場状況を確認してもらった。(非火災認定)
- ・厨房機器については、定期的に点検が実施されていなかったなので、厨房機器メーカーによる点検実施の依頼をした。
(実施済)

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○ <u>特定用途の複合</u> 、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上7階、地下1階、塔屋1階、延べ床面積13,000㎡	
竣工年月	・竣工 1982年4月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・地階飲食店内の厨房フード清掃作業時に、ダクト消火剤放出。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

- ・作業手順確認不足、KYT未活動。
- ・ダクト清掃時に温度サーモを損傷させた。
- ・ダクト消火設備の安全装置をロックしなかった。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

- ・作業前KYT活動の徹底。
- ・作業手順書によるチェック機能活用。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

- ・飲食店内、特別清掃。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことが有りますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上14階、地下2階、塔屋1階、延べ床面積21,236㎡	
竣工年月	・竣工 2001年3月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

- ・特養入居者が、間違えて、火災報知器の発信器ボタンを押してしまった。
- ・館内に火災放送が流れ、自動通報装置により消防署への通報により、消防隊が駆け付けた。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

- ・痴呆の老人が、何のボタンか分からず押してしまった。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

- ・非常時は、すぐに剥がせるマグネットシートを張り付けた。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

- ・上記の案を提案し、特養老人ホーム全体にマグネットシートを張り付けて頂いた。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、 <u>事務所</u> ・特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十五項
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上1階、地下3階、塔屋2階、延べ床面積10,634㎡	
竣工年月	・竣工 1977年11月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・立体駐車場にてハロンガス噴出。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・放出手動スイッチの老朽化に加え、トラックの振動により動作したものと考えられる。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・放出用スイッチボックス更新。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・当日、立体駐車場シャッター開放し送風機運転、ガス排出。

・後日、ハロンボンベ充填。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)		
用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、 <u>その他(店舗展示物)</u>	令別表 四項
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上9階、地下1階、塔屋1階、延べ床面積19,000㎡	
竣工年月	・竣工 2008年1月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・2017年5月 3階事務所内にて天井塗装工事の際にて脚立を感知器に当て破損させ発報。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

- ・脚立の移動時周囲確認出来ていなかった。
- ・脚立を立てたまま移動した。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

- ・脚立の移動時は2人作業にて脚立を横にして移動する。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

- ・感知器(新設)納入し交換実施した。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)		
用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、 <u>工場、事務所</u> 、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十二項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上3階、延べ床面積8,262㎡	
竣工年月	・竣工 2004年6月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・2016年7月、屋上防水シートの張替工事において、シートの溶着に、LPGを用いた火気を使用中に小火発生。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・シートは、不燃材を使用していたが、溶着の熱が建築内装に伝わって発火。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・発火時は、作業員のみで立会者はいなかった。火気使用中は、工事元請業者から立会者を派遣することになった。
・また、シート材質は熱が伝わりにくいものへ変更。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・オーナー直轄工事のため、オーナーから依頼のあったことのみ対応。(火気使用後の巡視)

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上5階、地下1階、塔屋1階、延べ床面積1,417㎡	
竣工年月	・竣工 1990年3月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・地下のライブハウス天井内部より出火し、火災となった。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・消防による原因特定には至らず、原因不明であるが天井内部で電気配線がショートしたと推測される。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・天井内配線については、ころがし配線で施工されていたものをPF管配線変更にて保護。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・現状回復するにあたり、ビルオーナーが保険対応されるとの事で、修理or更新の判定及び見積書の作成を行った。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る	☐ 無い	※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照
--	-----------------------------	---------------------------

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る	☐ 無い
--	-----------------------------

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)		
用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、 <u>共同住宅</u> 、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 五項口
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上24階、地下1階、塔屋2階、延べ床面積――㎡	
竣工年月	・竣工 1999年――月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・消火ポンプが作動しているとの連絡があり、当社作業員が現地に伺う。
・強制的にポンプを停止して、屋内消火栓の点検を行うが特に異常は確認できず。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・原因は特定できず。いたずら等で作動したと思われる。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上36階、地下3階、延べ床面積――㎡	
竣工年月	・竣工 1980年3月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・平成24年2月14日、防災センターから本館地下3階機械室で自火報が発報したと連絡を受け、現地急行すると空調機のカバーが外れ、カバーとモーター側プーリーが擦れ煙が上がっていた。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・ベルトカバー固定用のスクリューグロメットのネジ部の破損及び摩耗により、空調機の運転による振動でベルトカバーが外れた。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・他の空調機のベルトカバーの緊急点検実施。
・空調機を緊急停止させ、機械室の煙排出と当該空調機の緊急点検を実施。
・空調機のベルトカバーを取付けず運転再開。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

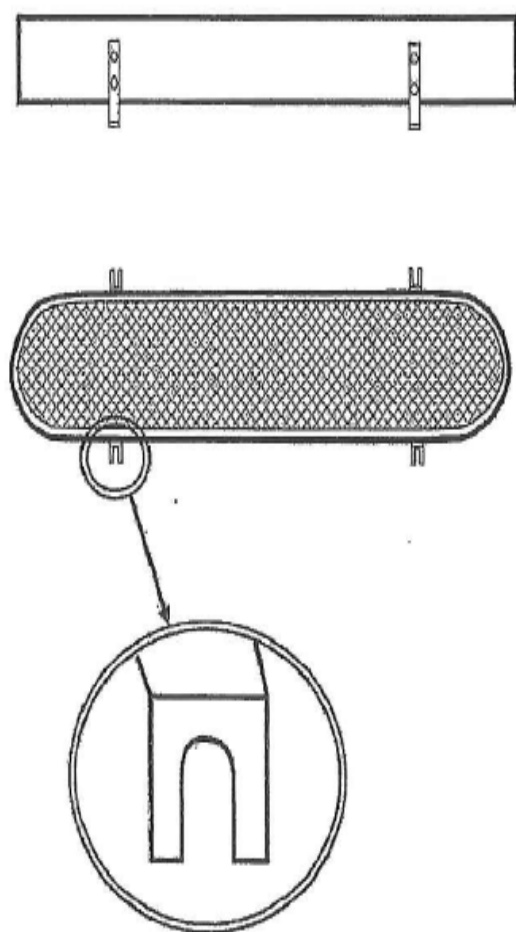
・ベルトカバー固定用のスクリューグロメットは使用せず、代替品のベルトカバー取付脚プレートを使用する。
・ベルトカバー脚の二股部を丸穴にして固定ビスから外れないようにする。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

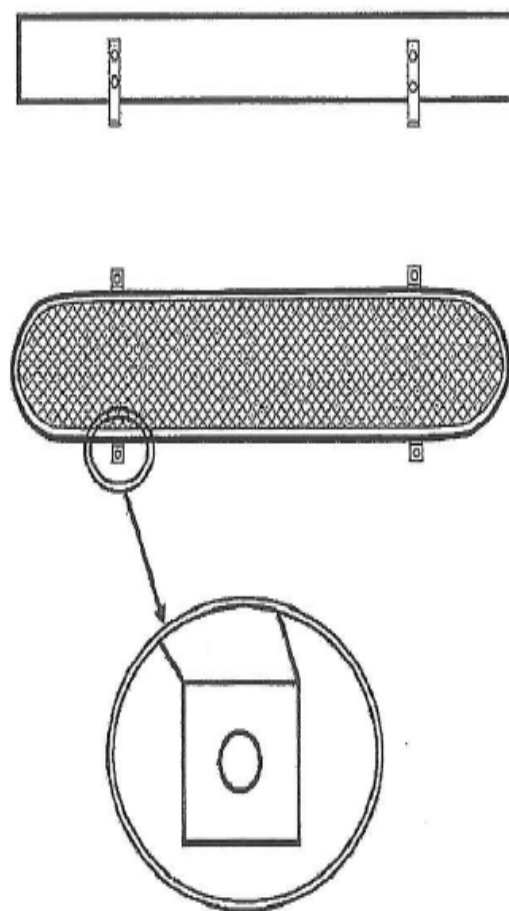
ご協力ありがとうございました！

空調機取付ベルトガード脚変更前後図

【改造前図(U字形)】



【改造後図(丸穴形)】



防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、 <u>百貨店</u> 、 <u>旅館</u> 、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、 <u>事務所</u> 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 四項
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、延べ床面積――㎡	
竣工年月	・竣工 ――年――月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

- ①什器配線プラグ焼損。
- ②泡消火ヘッドより漏水。
- ③消火器噴射。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

- ①足元にあるので販売員の足が度々当たり、絶縁被膜破損短絡。
- ②不凍結剤の夏季膨張。
- ③ピン破損。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

- ①プラグを抜き取り、配線取替え。
- ②圧力上昇による。
- ③点検方法の見直し。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

- ①金属カバーの取付け。
- ②ヘッド交換と圧力調整。
- ③消火器の交換。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

☐ 有る
 ☐ 無い

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

事務所	☐	倉庫	☐	その他	☐
店舗	☐	工場	☐		
飲食店	☐	製造業	☐		
宿泊施設	☐	建設業	☐		
学校	☐	運輸業	☐		
病院	☐	通信業	☐		
福祉施設	☐	金融業	☐		
文化施設	☐	娯楽業	☐		
宗教施設	☐	その他	☐		

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十五項
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上5階、地下1階、延べ床面積 8,000㎡	
竣工年月	・竣工 一一年一一月	

・加圧ポンプ異常警報が出たため、地下機械室に急行したところ、腰上から天井までの高さにおいて部屋中煙が充満。急行した方が設備員ではなくオーナー側従業員であったため、原因の推測ができず消防車を呼ぶ事態となった。煙は排気ファンにて徐々に排気され、自然に収まった。

・加圧ポンプモーターコイル焼損。
(コイル焼損の事例は他にもあるが、上記が如き大量の発煙があるのはレアケースと思われる。)

・当該ポンプもコイル絶縁被膜の劣化が進んでいたと推測されるので、今後ポンプ点検仕様にコイル状態の確認・絶縁測定を加えることにした。但し、契約仕様としては受水槽清掃時の動作確認・目視点検のみ。

- ・当該ポンプの交換を依頼した。
- ・後日オーナー指定工事会社にて交換。

また、他の所有ビルについても耐用年数を過ぎたポンプは早めに更新するようお願いした。

— 36 —

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、 <u>その他</u>	令別表 十六項
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上9階、地下2階、延べ床面積2,429㎡	
竣工年月	・竣工 1988年ー一月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・4階専用部内にて自火報が作動し、非常ベルが鳴動し消防及び警察が来館。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・煙感知器の経年劣化による不良動作によるもの。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・不良感知器の交換を実施し、同時期に取り付けた感知器の交換をオーナーに提案。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・感知器の全数交換を提案したが、予算の都合により該当器のみの交換になった。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことが有りますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、 <u>共同住宅</u> 、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 五項口
構造・規模	・S造り 13階 延床面積 12,454㎡	
竣工年月	・竣工 1974年	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・住人が誤って、火災報知器のボタンを押し非常ベルが鳴動。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・住人に対する、注意喚起不足。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・張り紙の設置及び火災時以外での操作厳禁の徹底を住民集会等で周知させた。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、 <u>工場、事務所</u> 、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項口
構造・規模	・S造 7階 延床面積 9,145㎡	
竣工年月	・竣工 2014年	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・駐車場において泡消火設備のアラーム弁が発報し、自動扉等連動停止した。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・アラーム弁の排水バルブを閉にしていた為、配管内の圧力が上昇しアラームスイッチが作動したもの。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・排水管のバルブを常時「開」とし圧力の上昇を無くした。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・感知器の全数交換を提案したが、予算の都合により、該当器のみ交換になった。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことが有りますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○ <u>特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他</u>	令別表 十六項イ
構造・規模	・SRC造 地上11階 延床面積 ー ー m ²	
竣工年月	・竣工 1964年7月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・テナント事務室火災

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・テナント事務室内、モバイルバッテリー又はOAタップから出火

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・テナント事務室復旧を含め対策を検討中

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

- ・火災状況の逐次報告(現地・デスク・オーナーとの電話会議)
- ・消火作業終了後の状況確認と報告
- ・復旧工事及び工事費用の提案

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

— 41 —

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り 地上18階 地下3階 塔屋1階 延床面積 90,000㎡	
竣工年月	・竣工 2002年3月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・地下1階駐車場泡消火設備において、車両火災ではなく、搬入業者がカーゴによる荷物を運搬時、泡消火手動起動レバーに当たり、レバーが動き、開放弁が動作し、開放ヘッドより泡消火剤が噴射した。
すぐに、手動起動レバーを戻したが、泡消火剤噴射がきっちり止まらず、少しずつ出続けた。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・開放弁において、泡消火剤が長年により、弁付近で凝固したものが、弁につまり、完全閉鎖できなかった。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・開放弁の手前のバルブを、手動により閉鎖し、泡消火剤の流出を止めた。
・防火点検協会社を呼び、開放弁を清掃して復旧した。
・泡消火剤の洗い流し、拭き取りを実施した。
・長年使用していない泡消火開放弁は分解清掃が必要と思われる。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・オーナーより、人体への影響がないか聞かれ、泡消火剤の成分、人体への影響がないことを説明した。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、 <u>事務所</u> 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十五項
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り 地上11階 地下2階 延床面積 26,380㎡	
竣工年月	・竣工 1990年2月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

- ・H23年8月末に、9階会議室・事務室の天井から漏水。
- ・事務室のパソコン9台及び床下配線(電源・LAN配線)と書類に被害があった。
(データはサーバーに保存しており影響なし)

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

- ・築後21年経過した、天井内「スプリンクラー配管」のピンホール(2ヶ所)が原因だった。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

- ・応急処置として、スプリンクラー配管の漏水箇所に「ストラブカップリング」で漏水防止対策を実施。
他に同様なおそれがあるか否か、目視可能な部分の配管を点検した。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

- ・オーナー様に、他の配管部分を点検した結果、異常が発見できなかったことを報告。
- ・オーナー様等へ、配管の一部取替と天井補修等の提案書・見積書を作成し説明、その後に改修工事を実施した。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

☐ 有る
 ☐ 無い

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十五項
構造・規模	・鉄筋コンクリート造り 地上5階 地下1階 搭屋1階 延床面積 7,460m ²	
竣工年月	・竣工 1975年10月	

- ・H25年5月末に、当日は屋内消火栓設備・消火器点検を実施していた。
- ・1階テナント(店舗)側の火災受信機盤および店内鳴動したため、お客様にご迷惑をかけた。

- ・消火栓ポンプの起動試験のため、地下1階の消火栓箱内の遠隔起動操作スイッチを押すところを誤って発信機鈕を押してしまった。
- ・消火栓ポンプ起動の試験では、火災信号を出す必要がないため、受信機のベル(地区)鳴動停止処置を実施していなかった。
- ・作業手順書はきっちり作成されていたが、担当者が実施の際、項目を確実に履行していなかった。

・担当者全員を集め再発防止のため、消火栓ポンプ起動スイッチと発信器の機能や受信機のベル鳴動停止方法を再度説明するとともに、作業手順書の実施項目チェックの強化指導を図った。

・従来からも、事前に火災信号を発報させない作業においても、建物管理責任者やテナント(店舗)への作業内容の周知分を配布していたが、今後は、必要に応じ説明も実施する。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、 <u>事務所</u> 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十五項
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り 地上2階 地下1階 塔屋P1階 延床面積 14,847㎡	
竣工年月	・竣工 1983年3月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・防災センター中央監視盤用UPSより発煙

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・UPS基盤焼損に伴い、内部に溜まっていた大量の埃が燃え、燃え尽きて自然鎮火した。
(基盤焼損原因は、コンデンサパンクによるもの)

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・UPS設置場所の環境改善と定期的外部フィルターの清掃。
・UPSバッテリーの劣化による同様事例も考えられ、各ビルの調査を実施した。
・調査内容 ①UPS本体更新日 ②バッテリー交換日 ③調査時の粉じん等の有無状況 ④冷却ファンの状態

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・UPS本体およびバッテリーのメーカー推奨交換時期による更新を提案した。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り 地上9階 地下1階 搭屋1階 延床面積 1,794㎡	
竣工年月	・竣工 1989年3月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・テナントさんが朝食にカセットコンロでウインナーを焼いて煙感知器が発報して、全館鳴動した。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・テナントが慌てて消火栓の起動ポンプを押して、消火ポンプの運転がかかった。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・当社清掃員に火災受信機の主音響・地区音響の停止を指示。現場状況確認後、消火ポンプ停止。
テナントへカセットコンロの使用禁止。消火栓設備の説明実施。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・火災発報に過程の説明。テナントからオーナーへのお詫びと顛末書提出の指示を行う。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他、 <u>倉庫</u>	令別表 十四項
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上4階、延べ床面積124,938.82㎡	
竣工年月	・竣工 2016年6月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・工事業者の車が、トラックバース内の消火栓に接触し、損壊させた。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・車庫だし時の後方確認不足。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・倉庫内での後進を行う場合は、誘導員をつけて誘導を行う。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・事故報告を提出後、当該業者よりの顛末書を提出。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上13階、地下3階、塔屋3階、延べ床面積57,908㎡	
竣工年月	・竣工 1983年11月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・消防点検実施時、防火シャッターの連動試験でシャッターの足元が破損した。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・防火シャッターの経年劣化。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・防火シャッターを連動試験する場合には、定位(オープン状態)ではなく、閉鎖状態から少し上げた位置で連動の
降下確認をすることとした。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・事案報告を書面で提出した。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・RC(鉄筋コンクリート)造り、地上2階、延べ床面積――㎡	
竣工年月	・竣工 1994年10月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・2017年3月12日、ビザ窯用水フィルター二次側より、火災が発生した。

※その後、原因解明できず、テナントは撤退した。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・原因不明。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・原因解明までの営業停止処置。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・水フィルター設置業者及びテナントに原因の究明を求めた。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

☐ 有る
 ☐ 無い

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

1. 用途	2. 防火対象物種別	3. 防火対象物種別	4. 防火対象物種別	5. 防火対象物種別	6. 防火対象物種別	7. 防火対象物種別	8. 防火対象物種別	9. 防火対象物種別	10. 防火対象物種別	11. 防火対象物種別	12. 防火対象物種別	13. 防火対象物種別	14. 防火対象物種別	15. 防火対象物種別	16. 防火対象物種別	17. 防火対象物種別	18. 防火対象物種別	19. 防火対象物種別	20. 防火対象物種別	21. 防火対象物種別	22. 防火対象物種別	23. 防火対象物種別	24. 防火対象物種別	25. 防火対象物種別	26. 防火対象物種別	27. 防火対象物種別	28. 防火対象物種別	29. 防火対象物種別	30. 防火対象物種別	31. 防火対象物種別	32. 防火対象物種別	33. 防火対象物種別	34. 防火対象物種別	35. 防火対象物種別	36. 防火対象物種別	37. 防火対象物種別	38. 防火対象物種別	39. 防火対象物種別	40. 防火対象物種別	41. 防火対象物種別	42. 防火対象物種別	43. 防火対象物種別	44. 防火対象物種別	45. 防火対象物種別	46. 防火対象物種別	47. 防火対象物種別	48. 防火対象物種別	49. 防火対象物種別	50. 防火対象物種別	51. 防火対象物種別	52. 防火対象物種別	53. 防火対象物種別	54. 防火対象物種別	55. 防火対象物種別	56. 防火対象物種別	57. 防火対象物種別	58. 防火対象物種別	59. 防火対象物種別	60. 防火対象物種別	61. 防火対象物種別	62. 防火対象物種別	63. 防火対象物種別	64. 防火対象物種別	65. 防火対象物種別	66. 防火対象物種別	67. 防火対象物種別	68. 防火対象物種別	69. 防火対象物種別	70. 防火対象物種別	71. 防火対象物種別	72. 防火対象物種別	73. 防火対象物種別	74. 防火対象物種別	75. 防火対象物種別	76. 防火対象物種別	77. 防火対象物種別	78. 防火対象物種別	79. 防火対象物種別	80. 防火対象物種別	81. 防火対象物種別	82. 防火対象物種別	83. 防火対象物種別	84. 防火対象物種別	85. 防火対象物種別	86. 防火対象物種別	87. 防火対象物種別	88. 防火対象物種別	89. 防火対象物種別	90. 防火対象物種別	91. 防火対象物種別	92. 防火対象物種別	93. 防火対象物種別	94. 防火対象物種別	95. 防火対象物種別	96. 防火対象物種別	97. 防火対象物種別	98. 防火対象物種別	99. 防火対象物種別	100. 防火対象物種別
-------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 <u>特定用途の複合</u> 、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上15階、地下1階、延べ床面積64,749㎡	
竣工年月	・竣工 1967年5月	

- ・店舗閉店時に、防火シャッターが閉鎖できない。(降下しない)
- ・上限リミットSW不良により、天井内巻き込み状態となった。

- ・上限リミットSWの不良。

- ・上限リミットSW定期点検による不具合の早期発見。
- ・経年によるSW交換をオーナーへ提案。

- ・各担当者へ日常使用時に不具合が発見されれば、すぐに報告するように指示。
- ・管理会社へ、定期点検の報告を早期にするように指示。

— 50 —

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)		
用 途	・劇場、飲食店、百貨店、 <u>旅館</u> 、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 五項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上9階、地下3階、塔屋4階、延べ床面積――㎡	
竣工年月	・竣工 1964年10月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・非常放送設備の点検中、非常起動したときに、一般BGMのカットリレーが動作し、館内の宴会場の放送装置がダウンした。オーナーより、叱責を受けた。
※非常起動を復旧させて、宴会場の放送設備を復旧させた。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・オーナーに設備の概要を理解していただけになかったこと。
・宴会場使用中に、点検したこと。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・宴会場の使用時には点検を避ける。
・オーナーに設備を理解していただく。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)		
用 途	・劇場、飲食店、百貨店、 <u>旅館</u> 、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 五項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上 階、地下 階、塔屋 階、延べ床面積――㎡	
竣工年月	・竣工 ――年――月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・納品業者のトラックが、消火栓と接触し、表示ランプを破損させた。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・ドライバーによる不注意。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・表示ランプを取替えた。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・写真を撮り報告書を作成し、オーナーに報告した。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る ☐ 無い ※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る ☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)		
用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上14階、延べ床面積――㎡	
竣工年月	・竣工 1989年――月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・エレベーター機械室で煙が充満、煙感知器が発報した。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・EVのブレーキが解除しないまま動き、ブレーキが過熱して煙が発生した。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・EVを停止し保守会社へ連絡。機械室内の煙を扇風機で排出した。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・オーナー様へ連絡し、状況を随時報告した。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことが有りますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上8階、地下1階、延べ床面積44,126.07㎡	
竣工年月	・竣工 1985年2月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・地下1階、飲食店舗の厨房内で火にかけた鍋の油が発火した。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・火にかけた油の入った鍋を放置した。

・発火した鍋の油に水で濡らした布を覆い被せた為、炎が上がり、煙が蔓延した。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・売場従業員の知識・認識の向上教育。消防訓練は実施していた。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・営業前(仕込み中)だった為、各所連絡。(消火等の対応は、売場従業員が、消火器にて消火対応)

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 ○特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十六項イ
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上12階、地下1階、塔屋2階、延べ床面積35,000㎡	
竣工年月	・竣工 2006年9月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・いたずらによる排煙口開放→排煙機運転→空調機運転停止にて、映写起用排熱ファン停止により、映写機が異常停止し映画上映がストップした。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・いたずら等による排煙スイッチの作動。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・排煙スイッチへの封印シール貼付、保護カバー取付の検討。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・劇場内排煙スイッチいたずら等防止保護カバー取付提案。

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、百貨店、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、 <u>工場</u> 、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 十二項イ
構造・規模	・鉄筋コンクリート造り、地上3階、延べ床面積8,262㎡	
竣工年月	・竣工 2004年6月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

- ・2016年7月屋上防水シートの張替工事において、シートの溶着にLPGを用いた火気を使用。
火器使用中に小火発生。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

- ・シートは、不燃材を使用していたが、溶着の熱が建築内装に伝わって発火。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

- ・発火時は、作業員のみで立会者はいなかった。火気使用中は、工事元請業者から立会者を派遣することになった。
- ・また、シート材質は熱が伝わりにくいものへ変更。

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

- ・オーナー直轄工事のため、オーナーから依頼のあったことのみ対応。(火気使用後の巡視)

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

防火対象物の「事故事例集」作成に関わるアンケート調査表

設問1:御社で防火対象物に該当する管理物件はありますか？

☒ 有る

☐ 無い

※別表「防火対象物(消防法施行令別表第一)」ご参照

設問2:過去の管理物件で防災・消防設備等に関わる事故・トラブル等が発生したことがありますか？

☒ 有る

☐ 無い

設問3:「設問2で有ると答えた方のみ」管理物件の概要を教えてください。

防火対象物概要(用途に○印で囲んでください。)

用 途	・劇場、飲食店、 <u>百貨店</u> 、旅館、共同住宅、病院、特養老人ホーム、工場、事務所、 特定用途の複合、地下街、重要文化財、その他	令別表 四項
構造・規模	・鉄筋鉄骨造り、地上3階、塔屋1階、延べ床面積14,981㎡	
竣工年月	・竣工 1981年7月	

設問4:「設問2で有ると答えた方のみ」事故・トラブル内容を教示ください。

・2017年7月受変電室の壁掛扇風機から発火し、机上の図面類が焼損。

※扇風機は使用されていなかったが、電源プラグはコンセントへ接続されていた。

設問5:事故・トラブルの主な原因を教示ください。

・扇風機は故障していたと思われるが、長年にわたり電源はON状態であった。

・扇風機内部での漏電か、本体が過熱し、室内温度の上昇により、発火したと推測される。

・受変電室の立入は、電気保安業務会社の点検員が、月に1回程度入室するだけで、扇風機の異常までは確認していなかった。

設問6:事故・トラブル原因の対応(改善策等)を教示ください。

・各機械室内及び館内設備の緊急点検実施。

※不使用の機器・付帯設備等の電源は、OFFとする。

・施設内の巡回点検強化(設備担当者による点検回数増、従業員による各居室・機械室巡視)

・防火・建物管理体制改善を協議

設問7:ビルオーナー・テナント様には、どのような対応をされましたか、教示ください。

・防火・建物管理の仕様変更を要請。(費用削減により、カットされた管理人員、点検回数増を要請)

○防火対象物件に関する「事故・トラブル内容とその対応等について取り上げて欲しい」事例があれば記述してください。

ご協力ありがとうございました！

No.	区分	物的 要因	人的 要因	自然 災害	分析	概 要	原 因
1	東京	○			設備不良	・工場稼働中、振動により防火シャッターのロックが外れ、シャッターが降下してきてしまった。 (大型排泄設備前の大型シャッター 高さ約10m×5m)	・シャッターロック機構の劣化により、誤作動し
2	東京		○		不注意	・管理員室内の火災警報が発報。鳴動している該当階へ管理員が出向いたところ1112号室の玄関付近が焦げ臭かった為、管理員が消防署へ通報。消防隊がベランダから1112号室の室内に入り中を確認したところ、キッチンの電気コンロにおいてあるフライパンより煙が出ていた為、水を入れて沈下した。(消防隊員による直接の放水活動は無し)	・入居者が電気コンロで調理中に寝入ってしまったが空焚きになって、黒煙が発生し室内にある
3	東京		○		管理不備 知識不足	2017年8月17日 ・1階 飲食テナント店内キッチン用コンセント配線分岐接続部(露出部)から発煙、発火。間もなく従業員が発見し散水により消火。以降、キッチン内の一部コンセントが使用不可となる。	【過負荷・短絡等による電気火災】 ・コンセント配線分岐接続部が露出していた。 ・上記付近にキッチン用ゴミ箱が設置されており、充電部に水が掛かったものと推定。掛かった水が原因で短絡発生、発熱から発
4	東京		○		不注意	・2016年5月2日に、業務棟3F 共用通路のスプリンクラーが放出したとの通報。業務棟2F エスカレーター天井のライトシェードにも漏水を発見。	・メーカーにて調査。原因はスプリンクラーヘッド破損と思われる。
5	東京		○		不注意 管理不備	・中地下のごみ置き場に収集したタバコ吸い殻バケツの上に段ボールが積み上げられ、吸い殻が消化しておらず段ボールに火が移りボヤとなった。屋外半地下のような場所がゴミ収集場所であったため、火災感知器(煙感知器)の感知が遅れ、地下2階空調機械室のある場所へ煙が引き込まれたことにより、焦げ臭い匂いがながれてきた。 ・原因を探るべく匂いの出どころを探索した結果、ごみ収集場所と判明、消火栓により消火した。(当該箇所スプリンクラー無)	・清掃者のタバコの吸いながら処理不良、ごみ取不良。
6	東京			○	管理不備 設備不良	・強風を伴う大雨等の際に、自動火災報知機設備にて非火災警報が頻発して、鳴動していた。事故発生時に、警備にて復旧操作後に約30分程度で再度鳴動を繰り返しており(自然復旧も含む)、多発区画警報線切離しにて(仮説処置として消火器一時的に増設)にて仮対応とした。 ※当日は現地に注意文を配布して、実火災等の場合は消防通報等を促す仮処置とした。	・物件通路(解放廊下)天井に宅内感知器へており、強風を伴う大雨等の影響で誤報が発されます。
7	東京			○	管理不備 設備不良	・地下駐車場が設置されているマンションで泡消火設備が設置されており、昼夜の寒暖の差が激しい時期になると配管圧が減少し、ポンプが作動する状況が多発していた。また、夏季等の場合に配管内の発泡剤が気温に伴い膨張し管圧の上昇に伴う配管の破損防止の為、減圧バルブでの排水時(PFOSでは御座いません)に、バルブが破損しポンプが動作し続けた。 ※減圧バルブでの排水については、メーカーにも確認し圧力調整を実施していた。	・泡消火設備室内の配管長が短く設計されており、(剤・水)が気温により減圧・上昇の影響を受け、あった事に加え、バルブの劣化等が要因とな ・圧力調整の頻度は著しく高かったと思われる
8	東京			○	設備不良	・2011年3月の地震(東日本大地震)により消火水槽の水面が大きく揺れ、給水ボールタップを破損し給水停止する事が出来なくなった。又、満水警報に至るまでに水槽内で大幅な水位上昇(給水継続)が必要となっており、判明するまで約100mの給水を継続させた。	・地震による給水ボールタップの破損、満水警 ・地震発生後の点検箇所見落とし。 ・満水警報(電極設置)の点検未実施。
9	東京	○	○		設備不良 施工不良	・2009年3月4日19時56分 3階テナントから店内が停電し臭いと煙が出てきたと防災センターに通報があった。 ・19時58分 自火報発報、防災センターから119番通報した。 ・分電盤からバチバチと音が聞こえ、天井ボードの一部が燃え落ちていたため同箇所消火器6本と屋内消火栓で初期消火。 20時07分 消防隊到着。20時11分 全館クローズ。 20時50分 全館避難確認。(4,000人) ・消防車38台、TV局8局、新聞5紙。	・天井裏の照明用Fケーブル相互を接続するま ・接触不良によりコネクタ部が抵抗を持ち、電 ・コネクタ付近が発熱し塩化ビニルの絶縁電線 線同士が接触し、短絡に至った。その後テナ
10	東京		○		管理不備 知識不足	・2017年5月頃清掃員による吸殻回収作業中SK室内のシンクにザルを置き、その中に回収した吸殻を捨て上から水をかけて処理をしていた。その後1H後、トイレ内に煙が入ってきているとお客様より申告があり消防通報、避難誘導、営業中断に至り多くの皆様にご迷惑をおかけした案件です。	・清掃員(パートナー会社)の作業認識不足及 ・足が重なり顧客指定の吸殻回収マニュアル かった。(完全水浸状態で処理がルールで から水をかけただけであった為)
11	東京		○		管理不備	・一般、事務所ビルに防災設備点検に入ったおり、警報設備点検中、共用部煙感知器加試験による火災信号で、パニック運動を設置したエリアが使用者側に予告なしにオープン状態となった。このエリアは障害者の方々を中心とした事業セクションだったため、急に出入り口引き戸が開いた反動で手すりに車椅子が引っかかる事象が起きた。幸い車椅子には乗車していなかったことで事なきを得たが、管理者様より厳重注意を頂いた。	・ビルオーナーの管理責任者様から点検例に た。 ・点検者側にも(ビル特有の)予備知識が不足 ら管理者様へ改修工事情報をお尋ねしてい

	対 策	オーナー・テナント対応
しロックが外れた為。	・ 老朽化により、モーター含め機器の更新実施。	・ 現状報告と共に仮復旧を実施。他の防火シャッターも同様の事象が起きる可能性がないか調査。 ・ メーカーと不具合シャッターの現地調査及び改修方法を検討し業者へ見積もり依頼。 ・ 改修案及び見積もりをオーナーへ提出し、改修作業実施。
まい、結果フライパン る煙感知器が発報した。	・ 1階の掲示板に注意文を貼付し、併せて各戸へ注意喚起を促す書面を全戸へ投函した。	・ PM会社には、その場で状況報告をしてご理解をいただいております。
。。 おり、ゴミを捨てる際 発火に至ったものと思わ	・ テナントによる電気配線は正工事。	所轄消防署からの確認指導事項を伝える。「日常的にコンセント配線分岐接続部等を含めた電気配線全体につき、その取扱いについて十分に留意する。」
ヘッド部のぶつげによる	・ 応急的にスプリンクラー制御弁を閉鎖し止水。水損防止措置及び清掃実施。点検依頼をしたが、エスカレーターは異常なし。当社にて、スプリンクラーヘッドの交換及び復旧作業実施。	・ ビルオーナー様に即時連絡。 ・ 共用部の為テナント様に被害なし。
り収集場所での分別の	・ 吸い殻の収集管理の場所の変更と、確実な消火の確認、その後収集場所を改築した。	・ 清掃担当者が別会社であったため当社には特に大きな注意はなかった。一次発見者として消火にあたったことにより、各消防署員による聴取があったため、経緯の報告書と対策案を提出した。
への中継機が設置され 発報させていたと推察	・ 天井面中継機に保護カバーを設置後、同状況の再発は確認されていません。	・ 建物竣工当初より同状況が度々発生していたが、建物が4年程度経過した際に頻発して事象が発生した為、弊社見解に加え、メーカー調査後（メーカーも同意見）に施行元にて保護カバーの設置を実施した。非火災鳴動の際に地区音響振動でテナント内の防犯センサーが作動する為、地区鳴動する度に管理会社共々謝罪を実施した。
ており、混合薬剤（発報 けやすい環境下で になりバルブの破損につ きます。	・ 泡消火設備の一次的な停止後、建物関係者（居住者・オーナー等）へ注意文を配布致しました。泡消火設備該当区画の消火器を一時的に増設し、注意文を掲示して仮対応と致しました（翌日に所轄消防へその旨の報告をして了解済）。後日、アラーム弁一式交換にて復旧致しました。	・ 圧力調整の結果、バルブの破損に至った旨の報告後、アラーム弁の更新を実施致しました。建物10年経過の際に、自動減圧装置・ブースターポンプ若しくはアキュムレータの設置を提案し、是正工事を実施して頂きました。
警報の設定が不適切。	・ 地震発生時には各水槽（上水）の給水・止水状況を確認する。 ・ 水槽清掃時および巡回点検時に警報テストを含め、設定位置についての見直しを行う。	・ 有償にて給水ボールタップ交換・有償にて満水警報の設定変更。（電極棒位置変更） ・ 水道使用量（約100m ³ ）料金について水道局へ減額するよう交渉して欲しいとの要請があり、減免処置を受ける手続きを行った。
る差し込みコネクタの接 電流が流れることにより 線が溶融することで銅 ナントのブレーカーが遮	・ 店舗工事の設計指針の見直し。 （Fケーブルジョイントは圧着端子を使用し、接続箇所を図面に明記する等）	・ 定期的にテナントの分電盤（テナント財産）を点検する。
及び担当者の指導不 れが徹底されていな であったが本事例は上	・ 幸い大きな被害には至らなかったもののことの重大さを考えパートナー会社、当社担当者を交え再度マニュアルに沿った指導及び火災に対する危機意識の教育を励行。又、定期的巡回・確認教育を期間を短縮し実施するよう改め、特に新任教育留意することを顧客・当社・パートナー会社と確認した。	・ 取り急ぎパートナー会社と上記改善策の説明と実質被害負担についても言及し謝罪。
に事前の情報がなかつ 足している。点検側か ない。	・ 当方、受持ビルに同一の連動設備がないか再確認した。 ・ ビルオーナーの管理責任者様事前の情報提供をお願いした。 ・ 当該ビルの連動制御盤・受信機に注意表示を掲示させてもらった。	・ 当該ビルの連動制御盤に（非連動）スイッチ取設改修を提案した。

No.	区分	物的 要因	人的 要因	自然 災害	分析	概 要	原 因
12	東京		○		管理不備 知識不足	・当社が元請で、設備と警備を同一の会社に委託している複合用途ビル。設備・警備それぞれ2名宿直の現場。 ①自動火災報知機が19時頃発報。防災センターの警備員Aが現場確認、警備員Bが調査中の非常放送をし、地区ベルを止める。 ②警備員Aが現地に行くも発報箇所が特定できず結果復旧出来ない状態が続く。困った警備員Bが帰宅途中の警備長を呼ぶ。 ③調査中の非常放送から20分程度経過し、テナント様から問い合わせの電話が続き対応に追われる。 ④警備長が現場に到着し、設備員と共に現調して誤報個所を特定し復旧する。1時間以上たって誤報の非常放送をする。	・テナント各社様からのクレームと共に、ビルお叱りを受けた。現場からの主な原因報告は ①警備員の消防用設備の知識不足並びに ②火災時や非常時の設備職と警備職の連携しない。(発報箇所の機械室確認を見逃した) ③火災時対応の訓練不足。
13	東京		○		知識不足	・2017年4月館内飲食店舗にてガスバーナー(カセットボンベにガストーチを接続)をスーパーマー付近に置いておいたところ、カセットボンベが破裂。ボンベの破片により店舗女性スタッフが受傷(軽傷→救急車要請なし)。 ・物品損害→ガラス1個が破損。	・ボンベメーカーに確認するも直接の原因は不トーチ(それぞれメーカーは別)の接続不良か ※ボンベ使用期限(製造から7年、当該ボンベ問題はない。 ※スーパーマー脇はカセットボンベ破裂ではない。
14	東京		○		不注意	・飲食店舗(ラーメン店)にてスープ(トンコツ)を煮込んでいた際、持ち場を離れてしまった為スープが溢れ引火、ダクト消火設備(トマホークジェット)が作動した。※即時消防署へ調査依頼、火災断定との判断	・持ち場を離れたことによるもの。
15	東京	○	○		管理不備 知識不足	・2016年4月下旬、厨房内の炊飯器後ろに設置してある電源ボックスが損傷した。(ボックス内ケーブルも一部損傷)	・炊飯器から出る蒸気が電源ボックス(塩ビ)にした。 ・原因としては、炊飯器(蒸気出口)と電源ボックス問題があった。(適正な離隔距離を確保して
16	東京		○		管理不備 知識不足	・地階飲食店内の厨房フード清掃作業時に、ダクト消火剤放出。	・作業手順確認不足、KYT未活動。 ・ダクト清掃時に温度サーモを損傷させた。 ・ダクト消火設備の安全装置をロックしなかった
17	東京		○		管理不備	・特養入居者が、間違えて、火災報知器の発信器ボタンを押してしまった。 - 館内に火災放送が流れ、自動通報装置により消防署への通報により、消防隊が駆け付けた。	・痴呆の老人が、何のボタンか分からず押して
18	東京	○	○		管理不備 知識不足	・立体駐車場にてハロンガス噴出。	・放出手動スイッチの老朽化に加え、トラックのものと考えられる。
19	東京		○		管理不備 知識不足	・2017年5月 3階事務所内にて天井塗装工事の際にて脚立を感じ器に当て破損させ発報。	・脚立の移動時周囲確認出来ていなかった。 ・脚立を立てたまま移動した。
20	東京		○		管理不備 知識不足	・2016年7月屋上防水シートの張替工事において、シートの溶着にLPGを用いた火気を使用中に小火発生。	・シートは、不燃材を使用していたが、溶着のずらって発火。
21	東京	○	○		設備不良	・地下のライブハウス天井内部より出火し、火災となった。	・消防による原因特定には至らず、原因不明で電気配線がショートしたと推測される。
22	不明				不明	・消火ポンプが作動しているとの連絡があり、当社作業員が現地に伺う。強制的にポンプを停止して、屋内消火栓の点検を行うが特に異常は確認できず。	・原因は特定できず。いたずら等で作動したと
23	大阪	○			設備不良 管理不備	・平成24年2月14日、防災センターから本館地下3階機械室で自火報が発報したと連絡を受け現地急行すると、空調機のカバーが外れ、カバーとモーター側ブリーが擦れ煙が上がっていた。	・ベルトカバー固定用のスクリュグロメットの耗により、空調機の運転による振動でベルト
24	大阪	○	○		管理不備 設備不良	①什器配線プラグ焼損 ②泡消火ヘッドより漏水 ③消火器噴射	①足元にあるので販売員の足が度々当たり ②不凍剤の夏季膨張。 ③ビン破損。
25	大阪	○			管理不備 点検項目 周期契約 内容	・加圧ポンプ異常警報が出たため、地下機械室に急行したところ腰上から天井までの高さにおいて部屋中煙が充満。急行した方が設備員ではなくオーナー側従業員であったため、原因の推測ができず消防車を呼ぶ事態となった。煙は排気ファンにて徐々に排気され、自然に収まった。	・加圧ポンプモーターコイル焼損。(コイル焼損が、上記が如き大量の発煙があるのはレア
26	大阪	○			設備不良	・4階専用部内にて自火報が作動し、非常ベルが鳴動し消防及び警察が来館。	・煙感知器の経年劣化による不良動作による
27	大阪		○		管理不備 知識不足	・住人が誤って、火災報知器のボタンを押して非常ベルが鳴動。	・住人に対する、注意喚起不足。
28	大阪		○		管理不備 知識不足	・駐車場において泡消火設備のアラーム弁が発報し、自動扉等連動停止した。	・アラーム弁の排水バルブを閉にしていた為、昇しアラームスイッチが作動したものの。
29	大阪	○			設備不良	・テナント事務室火災。	・テナント事務室内、モバイルバッテリー又はC

	対 策	オーナー・テナント対応
・ビルオーナー様からきつい指摘は次のとおり。 ・現場把握の欠如。 ・携帯が適切に取れていない。	・現場サイドで火災時の訓練計画を作成し、警備職全員が2か月間毎週1回訓練を行い火災時の対応力を養う事にした。 ・当社専門チームが火災時の対応力を確認する為、現場点検指導を2度実施し次の事項を指摘し改善を図った。 ①防災版ディスプレイの警戒区域図をハードコピーして使っていたが、コピーが不鮮明につき見易いものに改善した。 ②週1回訓練内容の一部に不適切な行動(必要なカギを持たない、同じ内容の訓練等)があり指摘し、改善を図った。 ③警備が火災現地確認をする役割になっており、必要に応じ設備が応援連携するよう火災時対応手順の見直しを指摘した。	・当社の責任者がビルオーナー様に謝罪し、防災力強化のための訓練計画を作成し報告。了承を得てからテナント様にも改善説明を行った。
・不明、カセットボンベとガスストーチが疑われる。 ・ボンベは2017製)、型番に ・破裂するほどの高温状態	・カセットボンベは高温環境下(加熱調理器具付近等)に置かない。 ・カセットボンベとガスストーチはメーカーを揃える。可能であればカセットボンベにガスストーチが接続された状態の製品を購入する。 ・ガスバーナーを使用する際は、カセットボンベとガスストーチの接続状態(ぐら付き、部品のひび割れ)を必ず確認する。 ・故障、破損が疑われるカセットボンベ及びガスストーチは使用せず廃棄。 ・カセットボンベリコール情報を確認し、該当製品は使用しない。	・上記設問6の内容を、オーナー承諾の元、店長会や書面にて飲食関係のテナントへ事故内容、注意点を周知の上徹底するよう依頼。
	・調理中は持ち場を離れない。 ・離れる場合は、火を落とす。 ・スープ調理時における安全な量を再検討する。	・顛末書の提出。 ・統括管理者によるテナントへの指導。 ・店長会での共有・火災防止等周知。
・)にかかったことで損傷 ・ミックスの取付け位置に ・ていなかった)	・電源ボックス取付け位置の変更。(離隔距離を確保) ・定期的に厨房内コンセントの点検を実施。(6ヶ月に1回)	・消防署へ連絡し現場状況を確認してもらった。(非火災認定) ・厨房機器については、定期的に点検が実施されていなかったの ・で、厨房機器メーカーによる点検実施の依頼をした。(実施済)
・った。	・作業前KYT活動の徹底。 ・作業手順書によるチェック機能活用。	・飲食店内、特別清掃。
・てしまった。	・非常時は、すぐに剥がせるマグネットシートを張り付けた。	・上記の案を提案し、特養老人ホーム全体にマグネットシートを張り付けて頂いた。
・7の振動により動作した	・放出用スイッチボックス更新。	・当日、立体駐車場シャッター開放し送風機運転、ガス排出。 ・後日、ハロンボンベ充填。
・。	・脚立の移動時は2人作業にて脚立を横にして移動する。	・感知器(新設)納入し交換実施した。
・の熱が建築内装に伝	・発火時は、作業員のみで立会者はいなかった。火気使用中は、工事元請業者から立会者を派遣することになった。又、シート材質は熱が伝わりにくいものへ変更。	・オーナー直轄工事のため、オーナーから依頼のあったことのみ対応。(火気使用後の巡視)
・月であるが天井内部で	・天井内配線については、ころがし配線で施工されていたものをPF管配線変更にて保護。	・現状回復するにあたり、ビルオーナーが保険対応されるとの事で、修理or更新の判定及び見積書の作成を行った。
・と思われる。	・特になし。	・特になし。
・のネジ部の破損及び摩 ・トカバーが外れた。	・他の空調機のベルトカバーの緊急点検を実施。空調機を緊急停止させ、機械室の煙排出と当該空調機の緊急点検を実施。空調機のベルトカバーを取付けず運転再開。	・ベルトカバー固定用のスクリューグロメットは使用せず、代替品のベルトカバー取付脚プレートを使用する。ベルトカバー脚の二股部を丸穴にして固定ビスから外れないようにする。
・り絶縁被膜破損短絡。	①プラグを抜き取り、配線取替え。 ②圧力上昇による。 ③点検方法の見直し。	①金属カバーの取付け。 ②ヘッド交換と圧力調整。 ③消火器の交換。
・損の事例は他にもある ・ケースと思われる)	・当該ポンプもコイル絶縁被膜の劣化が進んでいたと推測されるので、今後ポンプ点検仕様にコイル状態の確認・絶縁測定を加えることにした。但し、契約仕様としては受水槽清掃時の動作確認・目視点検のみ。	・当該ポンプの交換を依頼した。後日オーナー指定工事会社にて交換。また、他の所有ビルについても耐用年数を過ぎたポンプは早めに更新するようお願いした。
・るもの。	・不良感知器の交換を実施し、同時期に取り付けた感知器の交換をオーナーに提案。	・感知器の全数交換を提案したが、予算の都合により該当器のみの交換になった。
	・張り紙の設置及び火災時以外での操作厳禁の徹底を住民集会等で周知させた。	・特になし。
・も、配管内の圧力が上	・排水管のバルブを常時「開」とし圧力の上昇を無くした。	・感知器の全数交換を提案したが、予算の都合により、該当器のみの交換になった。
・まOAタップから出火。	・テナント事務室復旧を含め対策を検討中。	・火災状況の逐次報告。(現地・デスク・オーナーとの電話会議) ・消火作業終了後の状況確認と報告。 ・復旧工事及び工事費用の提案。

No.	区分	物的 要因	人的 要因	自然 災害	分析	概 要	原 因
30	大阪		○		管理不備 知識不足	- 消防設備点検のため、事前作業として13階と地下2階のハロンボンベ庫で起動装置を取外し作業を実施した。 12階に移動して〇〇室の感知器をテストした結果、起動装置5ヶ所の外し忘れがあったため、12階用の作動弁が動作し、ハロンガスボンベ(21本)が噴出した。	13階のハロンボンベ室には22個の起動装置が、そのうち5ヶ所の起動装置の停止を忘れ - 火災感知器動作試験を行う時、電話(PHS)で置開放確認を再度確認しなかった。
31	大阪	○	○		管理不備 知識不足	地下1階駐車場泡消火設備において、車両火災ではなく、搬入業者がカーゴによる荷物を運搬時、泡消火手動起動レバーに当たり、レバーが動き、開放弁が動作し、開放ヘッドより泡消火剤が噴射した。すぐに、手動起動レバーを戻したが、泡消火剤噴射が止まり止まらず、少しずつ出続けた。	開放弁において、泡消火剤が長年により、弁が、弁につまり、完全閉鎖できなかった。
32	大阪	○			設備不良	- H23年8月末に、9階会議室・事務室の天井から漏水。 - 事務室のパソコン9台及び床下配線(電源・LAN配線)と書類に被害があった。(データはサーバーに保存してあり影響なし)	- 築後21年経過した、天井内「スプリンクラー配管箇所」が原因。 - 他に同様なおそれがあるかないか、目視可能視した。
33	大阪		○		管理不備 知識不足	- H25年5月末に当日は屋内消火栓設備・消火器点検を実施していた。 1階テナント(店舗)側の火災受信機盤および店内鳴動したため、お客様にご迷惑をかけた。	- 消火栓ポンプの起動試験のため、地下1階の起動操作スイッチを押す所を誤って発信機鈕 - 消火栓ポンプ起動の試験では、火災信号をため、受信機のベル(地区)鳴動停止処置を実施 - 作業手順書はきっちり作成されていたが、担当目を確実に履行していなかった。
34	大阪	○	○		管理不備 知識不足	防災センター中央監視盤用UPSより発煙。	UPS基盤焼損に伴い、内部に溜まっていたえんきで自然鎮火した。(基盤焼損原因は、こるもの)
35	大阪		○		知識不足	テナントさんが朝食にカセットこんろでウインナーを焼いて煙感知器が発報して、全館鳴動した。	テナントが慌てて消火栓の起動ポンプを押し転がかった。
36	大阪		○		不注意	工事業者の車が、トラックバース内の消火栓に接触し、損壊させた。	車庫だし時の後方確認不足。
37	大阪	○			設備不良	消防点検実施時、防火シャッターの運動試験でシャッターの足元が破損した。	防火シャッターの経年劣化。
38	大阪	○			設備不良 設計不備	平成29年3月12日、ピザ窯用水フィルター2次側より、火災が発生。※その後、原因解明できず、テナントは撤退した。	原因不明。
39	大阪	○			設備不良	- 店舗閉店時に防火シャッターが閉鎖できない。(降下しない) - 上限リミットSW不良により、天井内巻き込み状態となった。	上限リミットSWの不良。
40	大阪		○		知識不足	非常放送設備の点検中、非常起動したときに、一般BGM のカトリリーが動作し、館内の宴会場の放送装置がダウンした。オーナーより、叱責を受けた。	- オーナーに設備の概要を理解していただけて - 宴会場使用中に、点検したこと。
41	大阪		○		不注意	納品業者のトラックが、消火栓と接触し、表示ランプを破損させた。	ドライバーによる不注意。
42	大阪	○			設備不良	EV機械室で煙が充満し、煙感知器が発報した。	EVのブレーキが解除しないまま、EVが動き、煙が発生した。
43	大阪		○		不注意	地下1階飲食店舗の厨房内で、火にかけた鍋の油が発火した。	- 火にかけた油の入った鍋を放置した。 - 発火した鍋の油に水で濡らした布を覆い被せ煙がまん延した。
44	大阪		○		いたずら	いたずらによる排煙口開放→排煙機運転→空調機運転停止にて、映写起用排熱ファン停止により、映写機が異常停止し、映画上映がストップした。	いたずら等による排煙スイッチの作動。
45	大阪		○		不注意 知識不足	2016年7月、屋上防水シートの張替工事において、シートの溶着にLPGを用いた火気を使用。火器使用中に小火発生。	シートは、不燃材を使用していたが、溶着のずわって発火。

	対 策	オーナー・テナント対応
装置が設置されている。 で連絡したが、起動装	・防災点検を中止し、ハロンガスボンベの手配を指示した。 ・予備のハロンガスボンベ(21本)仮設置実施。 ・作業手順書のチェックシートを作成し、チェック体制を強化する。 ・協力会社の作業手順書とチェックシート及び、管理体制を強化させる。 ・ハロンボンベ庫の配置図に選択弁作業項目のチェック欄を追加させる。	・貯蔵品・展示品への顔料・染色布および繊維に対するハロン1301消火剤の影響についてオーナー説明実施。 ・オーナーと将来ハロンガス付着に起因すると証明される変調等が見受けられた時には、その対応につき協議するものとする覚書を締結した。
弁付近で凝固したもの	・開放弁の手前のバルブを、手動により閉鎖し、泡消火剤の流出を止めた。 ・防火点検協会会社を呼び、開放弁を清掃して復旧した。 ・泡消火剤の洗い流し、拭き取りを実施した。 ・長年使用していない泡消火開放弁は分解清掃が必要と思われる。	・オーナーより、人体への影響がないか聞かれ、泡消火剤の成分、人体への影響がないことを説明した。
「配管」のピンホール(2 可能な部分の配管を点	・応急処置として、スプリンクラー配管の漏水箇所「ストラブカップリング」で漏水を止水した。	・オーナー様に、他の配管部分を点検した結果、異常が発見出来なかった事を報告。 ・オーナー様等へ、配管の一部取替えと天井補修等の提案書、見積書を作成し説明、その後改修工事を実施した。
の消火栓箱内の遠隔 を押ししまった。 を出す必要がないた 実施していなかった。 担当者が実施の際、項	・担当者全員を集め再発防止のため、消火栓ポンプ起動スイッチと発信器の機能や受信機のベル鳴動停止方法を再度説明するとともに、作業手順書の実項目チェックの強化指導を図った。	・従来からも、事前に火災信号を発報させない作業においても。建物管理責任者やテナント(店舗)への作業内容の周知分を配布していたが、今後は、必要に応じ説明も実施する。
た大量の埃が燃え、燃 、コンデンサバンクによ	・UPS設置場所の環境改善と定期的外部フィルターの清掃。 ・UPSバッテリーの劣化による同様事例も考えられ、各ビルの調査を実施した。 ・調査内容 ①UPS本体更新日 ②バッテリー交換日 ③調査時の粉じん等の有無状況 ④冷却ファンの状態	・UPS本体およびバッテリーのメーカー推奨交換時期による更新を提案した。
して、消火ポンプの運	・当社清掃員に火災受信機の主音響・地区音響の停止を指示。現場状況確認後、消火ポンプ停止。テナントヘカセットコンロの使用禁止。消火栓設備の説明実施。	・火災発報に過程の説明。テナントからオーナーへのお詫びと顛末書提出の指示を行う。
	・倉庫内での後進を行う場合は、誘導員をつけて誘導を行う。	・事故報告を提出後、当該業者よりの顛末書を提出。
	・防火シャッターを連動試験する場合には、定位(オープン状態)ではなく、閉鎖状態から少し上げた位置で連動の降下確認をする事とした。	・事案報告を書面で提出した。
	・原因解明までの営業停止処置。	・水フィルター設置業者及びテナントに原因の究明を求めた。
	・上限リミットSW定期点検による不具合の早期発見。 ・経年によるSW交換をオーナーへ提案。	・各担当者へ日常使用時に不具合が発見されれば、すぐに報告するように指示。 ・管理会社へ、定期点検の報告を早期にするように指示。
ていなかったこと。	・宴会場使用中に、点検したこと。	・宴会場の使用時には点検を避ける。 ・オーナーに設備を理解していただく。
	・表示ランプを取替えた。	・写真を撮り報告書を作成し、オーナーに報告した。
き、ブレーキが過熱して	・EVを停止し保守会社へ連絡。機械室内の煙を扇風機で排出した。	・オーナー様へ連絡し、状況を随時報告した。
せたと為、炎が上がり、	・売場従業員の知識・認識の向上教育。消防訓練は実施していた。	・営業前(仕込み中)だった為、各所連絡。(消火等の対応は、売場従業員が、消火器にて消火対応)
	・排煙スイッチへの封印シール貼付、保護カバー取付の検討。	・劇場内排煙スイッチいたずら等防止保護カバー取付提案。
の熱が建築内装に伝	・発火時は、作業員のみで立会者はいなかった。火気使用中は、工事元請業者から立会者を派遣することになった。 ・また、シート材質は熱が伝わりにくいものへ変更。	・オーナー直轄工事のため、オーナーから依頼のあったことのみ対応。(火気使用後の巡視)

No.	区分	物的 要因	人的 要因	自然 災害	分析	概 要	原 因
46	大阪	○	○		設備不良 管理不備	・ 2017年7月受変電室の壁掛扇風機から発火し机上の図面類が焼損。 ※扇風機は、使用されていなかったが、電源プラグはコンセントへ接続されていた。	・ 扇風機は、故障していたと思われるが、長年状態であった。 ・ 扇風機内部での漏電か、本体が過熱し、室で発火したと推測される。 ・ 受変電室の立入は、電気保安業務会社の点検入室するだけで、扇風機の異常までは確認

	対 策	オーナー・テナント対応
年にわたり電源はON 室内温度の上昇により、 点検員が、月に1回程 確認していなかった。	- 各機械室内及び館内設備の緊急点検実施。 ※不使用の機器・付帯設備等の電源は、OFFとする。 - 施設内の巡回点検強化。(設備担当者による点検回数増、従業員による各居室・機械室巡視) - 防火・建物管理体制改善を協議。	防火・建物管理の仕様変更を要請。 (費用削減により、カットされた管理人員、点検回数増を要請)

7. 謝 辞

本冊子をまとめるに当たり、平成29年度東京協会と大阪協会設備管理情報交換会の分科会において事故事例について意見交換を行った内容をまとめました。分科会の議論を通じて多くの知識や示唆を頂いた参加者に感謝致します。

平成29年度東京協会と大阪協会設備管理情報交換会

○分科会テーマ3「防火対象物事故事例集について」

参考資料：「防火対象物の事故事例集」

○参加者

大阪ビルメンテナンス協会

- ・海藤 康幸（コーディネーター）：(株)ビケンテクノ
- ・佐々木 信幸（書記）：京阪ビルテクノサービス(株)
- ・森尾 兼二：美素建物管理(株)
- ・田中 要：星光ビル管理(株)
- ・豊田 敏行（写真記録）：京阪ビルテクノサービス(株)

東京ビルメンテナンス協会

- ・堀 靖雄：オリックス・ファシリティーズ(株)
- ・高橋 和明：個人委嘱
- ・中田 成二：J R東日本ビルテック(株)
- ・海寶 博樹：(株)ビケンテクノ
- ・鈴木 央一：日本メックス(株)
- ・渡邊 一由：(株)不二ビルサービス

他見学者多数

本技術レポートは、下記の設備保全部会の委員により、編集されました。
許可無く、本レポートを複製・転載することを禁じます。

部 会 長	澤村 剛士	(株式会社 榮光社)
副部会長	前田 敦	(星光ビル管理株式会社)
副部会長	米澤 勉	(平和興業株式会社)
部会委員	海藤 康幸	(株式会社 ビケンテクノ)
部会委員	佐々木 信幸	(京阪ビルテクノサービス株式会社)
部会委員	田中 要	(星光ビル管理株式会社)
部会委員	森尾 兼二	(美素建物管理株式会社)
部会委員	豊田 敏行	(京阪ビルテクノサービス株式会社)
部会委員	大里 信彦	(株式会社 ビケンテクノ)

【 大阪ビルメンテナンス協会会員限定配布 】

平成30年3月発行

一般社団法人 大阪ビルメンテナンス協会

〒531-0071 大阪市北区中津1丁目2番9号

新 清 風 ビ ル

T E L : 06-6372-9120

F A X : 06-6372-9145

E-mail : info@obm.or.jp