

防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

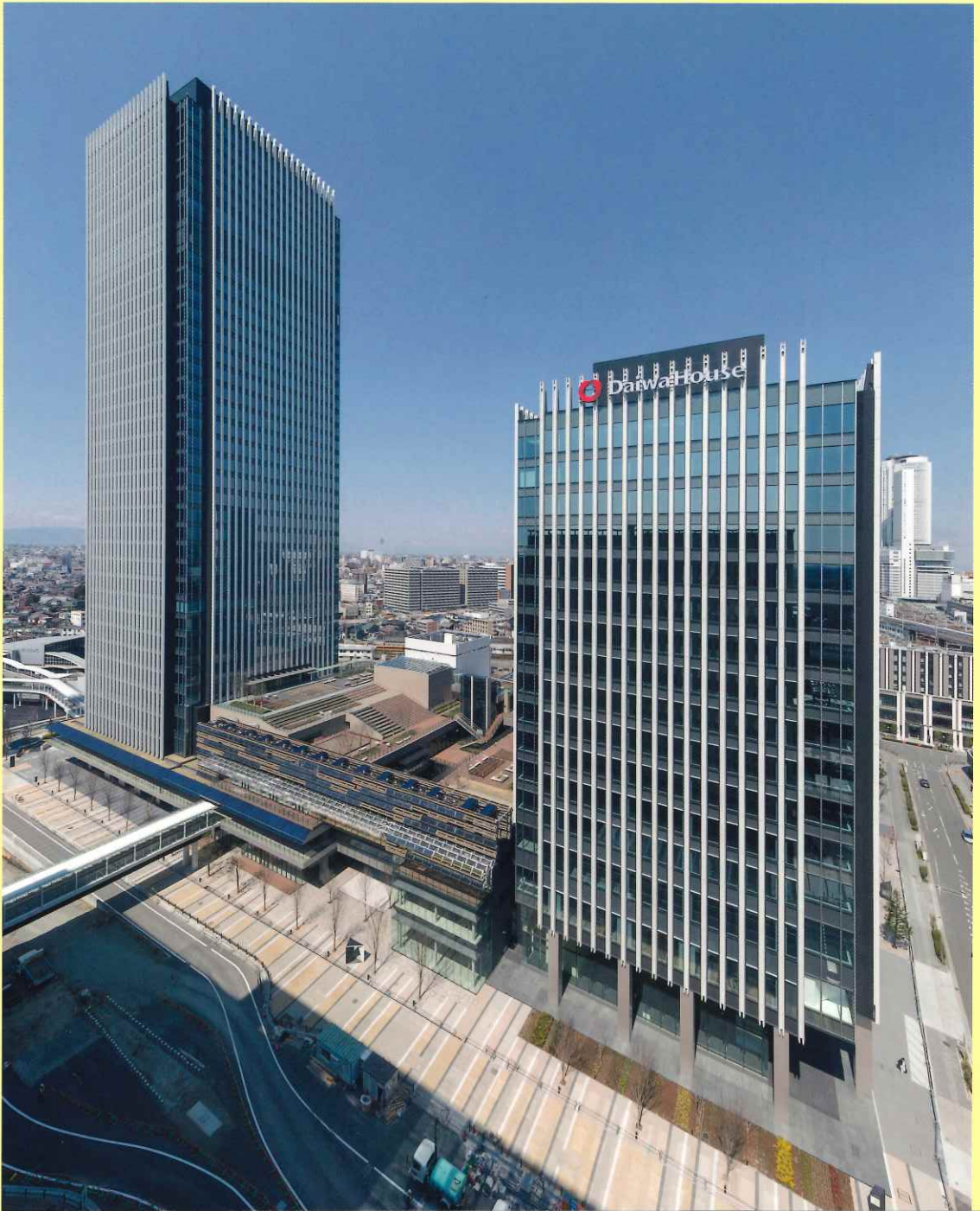
6

2017

No.547

特集

建築用シーリング材JIS改正と性能設計のあり方
省エネに貢献する断熱・高日射反射技術



漏油拡散はなぜ起こったか

鈴木 哲夫

リゾートマンションでセントラル給油方式の暖房器具から1200リットルの灯油が漏れ、一歩間違えば大火災につながる極めて重大な漏油拡散事故が発生した。

灯油が漏れた住戸は9階にあり、住戸内の暖房ファンヒーターに接続する灯油供給管のゴムホース(写真1)が劣化でひび割れ、そこから漏れていたことが分かったが、下層階の5階までに達する拡散があった。

このマンションは、一部の住戸を除き、1年を通して使われる時期が限られ、ほとんど居住していない住戸が多いため、灯油が漏れていても発見が遅れたようである。とは言え、マンション管理会社の管理員は常駐しており、点検義務者である管理会社は、そのまま具体的な点検もせず放置していた。日常的にオイルタンク親メーターを確認していれば、過去のデータに照らし異常であることを容易に察知できた。灯油の臭気が強いことで気が付いていたようであったが、異常があっても何ら調査しようとしなかったため、灯油漏れの発見がさらに遅れたのである。この事故の場合は、その予兆を確認していたにもかかわらず、怠慢による対処遅れの「善管注意義務」として重大な過失を問われる結果となった。

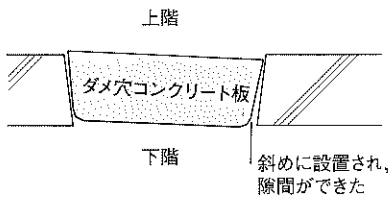


図1 ダメ穴の隙間

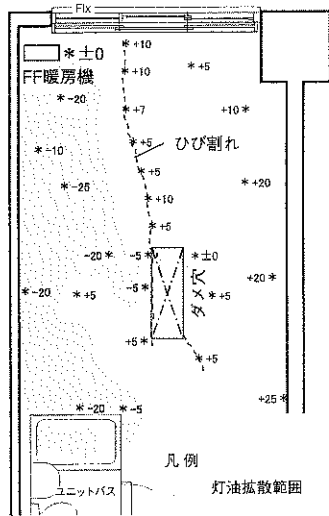


図2 漏油拡散とダメ穴及び床版ひび割れ

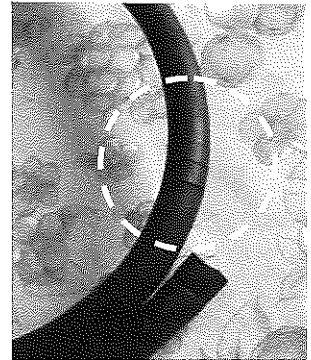


写真1 灯油供給管のゴムホースの劣化(円内)

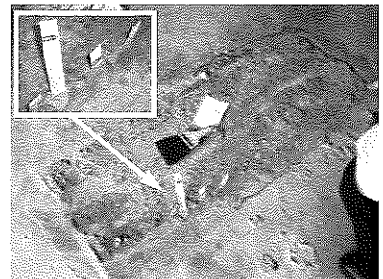


写真2 紙片が通るダメ穴周囲の隙間

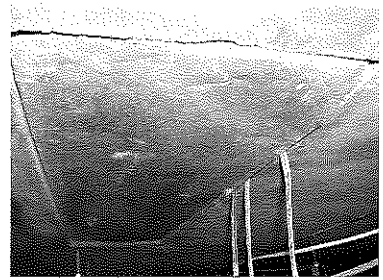


写真3 貫通する隙間から下階に漏油

さて、なぜ下階に拡散したかを調査したところ、写真2及び3のように下階の各階とも同じ状況でダメ穴に紙片を差し込めるほどの隙間があった。図1のように新築時のずさんな施工によるコンクリート板のダメ穴があり、図2中のダメ穴から順番に下階へと灯油が漏れ、拡散したものと確認できた。

漏油事故の責任の所在は、9階の区分所有者が所有する機器の不具合に関しては、その区分所有者が責任を問われるものの、漏油拡散に至ったのは、建物の共用部分に重大な瑕疵があることによる。建築基準法の観点では、火災の拡大や有毒ガスが拡散する防火区画の施工不良で、売主の不法行為責任も問われる。補修に当たっては、防火区画として隙間の充てんを要求されるので、表面的な防水材などの塗布だけでは補修したことにならないのである。

(尙鈴木哲夫設計事務所 代表取締役)