

5180037934  
201908048900  
1677

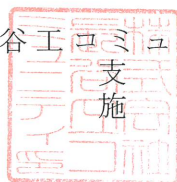
2019年09月25日

バームハイツ西葛西 管理組合 御中

## 火災受信機断線調査 完了報告書

マンション名	バームハイツ西葛西
工事内容	火災受信機断線調査
工事場所	東京都江戸川区西葛西 3-3-13
工事期間	2019年09月04日 ～ 2019年09月07日

株式会社 長谷工コミュニティ  
東京 支店 施設




# 工 事 完 了 報 告 書

バームハイツ西葛西 管理組合 御中

東京都港区芝二丁目9番10号  
ダイユウビル 2階  
株式会社 長谷工コミュニティ 東京支店

下記の通り貴所施設のご指示作業を完了致しましたのでご報告させていただきます。

1	物 件 名	バームハイツ西葛西			
2	所 在 地	東京都江戸川区中葛西3-3-13			
3	工 事 名	火災受信機断線調査			
4	工 事 期 間	2019年 9月4日(水曜日)～9月7日(土)			
5	工事責任者	工藤 信彦 			
6	工 事 内 容	<p>・ 調査箇所と状況 火災受信機表示窓（防火区画）#26・#30・#36の感知器配線等の調査 詳しくは、別紙報告書を参照</p> <p>調査後について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ #26・#30については、正常です。</li> <li>・ #36については、別紙報告書⑥ページ目の8及び⑦ページ目の6をご参照して頂き、配線引き直し等の工事が必要です。</li> </ul> <p>工事に際しては、別途ととなり#36の各住戸に再入室（再調査・点検等）の実施が必要です。</p>			
7	完 了 確 認		確 認 項 目	確 認	備 考
		a	工事箇所の外観・機能(動作)確認	○	
		b	工事機材等の残材処理及び清掃	○	
		c	関係者への連絡	○	アウル24センター 警備会社
		d	自動通報装置等の復旧	/	
8	連 絡 事 項				

2019年9月7日

実施会社 株式会社 エーケーディ  
施設管理部 2部

## バームハイツ西葛西 自動火災報知設備断線調査に関してのご報告

自動火災報知設備 断線箇所における調査結果をご報告させていただきます。

### 記

物件名 : バームハイツ西葛西  
調査日時 : 2019年9月4日(水)～7日(土) 午前9時00分から午後3時00分  
調査員 : 及川・篠原(計2名)

### 概要

当社調査内容を別紙のとおり、報告させていただきます。

調査内容について、消防点検報告書・管理員様・居住者様等にお伺いした内容も含めて、ご報告させていただきます

#### ①消防点検結果報告書を参照した内容を記載します。

- 1.受信機の回路導通試験により断線が発生しているとの指摘あり。
- 2.断線発生箇所の詳細を下記に記載します。

【#26区画】(414・415・513・514・612・613号室及び総合盤)

【#30区画】(602・603・604・605・606・607号室及び総合盤)

【#36区画】(803・804・805・806・807号室及び総合盤)

## ②9月4日(水)調査1日目

1. 管理員室内の火災受信機の内部回路の健全性(受信機が故障していないか)を確認する為、火災受信機端子盤にて断線箇所各警戒区域端子に終端抵抗を取付実施。
  - ・【#26区画】導通試験実施:結果良好(写真1・2)
  - ・【#30区画】導通試験実施:結果良好(写真3・4)
  - ・【#36区画】導通試験実施:結果良好(写真5・6)※上記調査結果、受信機内部回路は正常な事を確認できました。
2. 住戸側にて断線が発生している可能性が高いと判断。
  - ・本日の調査箇所は【#26区画】の為、竣工図面の確認実施。
  - ・竣工図面を確認した結果、6階(612号室)が1次側で4階(414号室)が終端側であることを確認。
  - ・415号室にて何らかの形で異常があると判断し、配線や感知器を重点的に調査実施。
3. 415号室調査開始(写真7)
  - ・415号室居住者様にお聞きした所、内装リフォーム工事を行ったとの事。
  - ・その際に専門業者が感知器の施工したとの事。
  - ・感知器動作試験を実施したが、報告書に記載してある通り、2箇所以外は不作動を確認。(写真8)
  - ・和室設置の差動式スポット型感知器の入線口天井裏にて配線が集結していた。(写真9)
  - ・配線を感知器から全て切り離し、各感知器線の導通チェックを実施。(写真10)
  - ・和室押入れの感知器に接続している配線が、どこにも繋がっていない事を確認。(写真11※矢印の箇所)
  - ・和室押入れの感知器の入線口を確認すると、未使用の警報線がある事を確認。(写真12※矢印の箇所)
  - ・上記の未使用の警報線と和室配線集結部の配線間にて導通チェックを実施。
  - ・導通チェック結果、導通が確認出来た為、全ての感知器線の整線・接続を実施。
  - ・整線・接続完了後、感知器取付実施。(写真13～20)
  - ・全数感知器動作試験実施:結果良好。(写真21～28)
5. 受信機にて回路導通試験実施
  - ・導通試験実施:結果良好。(写真29・30)
6. 414号室感知器動作試験及び断線試験開始(写真31)
  - ・414号室調査前は全て不作動でしたが、調査後は全て正常に動作しました。(写真32・33)
  - ・任意の感知器線を離線し、断線検出。(写真34)
7. 513号室感知器動作試験及び断線試験開始(写真35)
  - ・全て正常に動作しました。(写真36・37)
  - ・任意の感知器線を離線し、断線検出。
8. 514号室感知器動作試験及び断線試験
  - ・ご不在の為、未実施 (※9月7日(土)に再度、訪問実施)



## ②9月4日(水)調査1日目

### 9.612号室感知器動作試験及び断線試験

- ・ご不在の為、未実施 (※9月7日(土)に時間指定受付)

## ③9月5日(木)調査2日目

### 1.【#30区画】の総合盤にて調査実施。

- ・総合盤を確認した結果、終端抵抗が正常に接続している事を確認。
- ・接続してある終端抵抗値を、テスターにて測定:10KΩ・・・結果良好(写真38)
- ・2次側配線(戻り配線アオ・キイ)を、テスターにて電圧測定:DC22V・・・結果良好
- ・上記項目にて、目視確認及び測定結果が良好なのに、何故導通試験が断線になるのか調査実施。
- ・2次側配線(戻りの配線アオ・キイ)には電圧DC22V程度あるが、  
上記の配線を短絡(火災発生時と同様)しても受信機に火災警報が発生しない事を確認。
- ・対象区画のどこかの部屋で、配線絶縁不良若しくは、配線の結線不良が考えられる。
- ・竣工図面の確認実施。
- ・竣工図面を確認した結果、6階(605号室)が1次側で6階(602号室)が終端側であることを確認。
- ・実際には総合盤に配線が戻ってきているので、図面と現場に相違がある事が判明。
- ・図面上では末端側になっている602号室にて異常がないか調査を開始する。

### 2.602号室調査開始(写真39)

- ・602号室居住者様にお聞きした所、1部間仕切りにおいて内装リフォーム工事を行ったとの事。
- ・感知器動作試験を実施したが、全数正常に動作する事を確認。(写真40)
- ・配線を感知器から1部切り離し、各感知器線の導通チェックを実施。(写真41)  
(リフォームしている箇所の感知器線は天井裏でジョイントしている為、切り離せない)
- ・導通チェック結果、導通が確認出来た為、全ての感知器線の整線・接続を実施。
- ・全数感知器動作試験実施:結果良好。

### 3.605号室調査開始(写真42)

- ・総合盤から配線がきている1次側の感知器線の確認実施。(写真43)
- ・2次側配線(戻りの配線アオ・キイ)には電圧DC22V程度あるが、  
上記の配線を短絡(火災発生時と同様)しても受信機に火災警報が発生しない事を確認。
- ・602号室は異常ない事が把握できたので、605号室から607号室のどこかの部屋及び  
603号室から605号室のどこかの部屋で、配線絶縁不良若しくは、配線の結線不良が考えられる。

### 4.606号室調査開始(写真44)

- ・605号室側との配線を調べるが異常なし。(写真45)
- ・607号室側との配線を調べるが異常なし。
- ・全数感知器動作試験実施:結果良好。(写真46・47)
- ・606号室及び607号室側では異常が無いと判断し、603号室側の調査開始。

### ③9月5日(木)調査2日目

#### 5.603号室調査開始(写真48)

- ・感知器動作試験を実施したが、全数正常に動作する事を確認。(写真49)
- ・605号室側の2次側配線(戻りの配線アオ・キイ)に終端抵抗接続実施。
- ・603号室の任意の感知器線を離線したが、断線検出しなかった。(写真50)
- ・配線を感知器から全て切り離し、各感知器線の導通チェックを実施。(写真51)
- ・導通チェックの結果、1次側配線と2次側配線の使い分けが統一していない事を確認。
- ・統一していなくても送り配線になっていれば問題ないが、健全性を確認後、感知器線の整線・接続を実施。
- ・全数感知器動作試験実施:結果良好。
- ・603号室は異常ない事が把握できたので、604号室から605号室のどこかの部屋で、配線絶縁不良若しくは、配線の結線不良が考えられる。
- ・604号室に関しては、全日不在との事で入室出来ない為、605号室の再調査開始。

#### 6.605号室再調査開始

- ・604号室から配線がきている1次側の感知器線(脱衣所)の確認実施。(写真52)
- ・脱衣所の定温式スポット型感知器の配線が著しく劣化している事を目視確認。(写真53)
- ・配線に緑青発生確認。(写真54)
- ・劣化している配線の切り離しを行った後、結線実施。(写真55・56)
- ・仮結線していた、総合盤の終端抵抗結線実施。(写真57)
- ・受信機にて回路導通試験を行った結果、正常範囲を示した。
- ・異常個所の判明及び改修完了。
- ・全数感知器動作試験実施:結果良好。(写真58・59)

#### 7.602号室感知器動作試験及び断線試験開始

- ・全て正常に動作しました。
- ・任意の感知器線を離線し、断線検出しました。

#### 8.603号室感知器動作試験及び断線試験開始

- ・全て正常に動作しました。
- ・任意の感知器線を離線し、断線検出しました。

#### 9.604号室感知器動作試験及び断線試験開始

- ・ご不在の為、未実施 (※9月7日(土)に再度、訪問実施)

#### 10.605号室感知器動作試験及び断線試験開始

- ・全て正常に動作しました。
- ・任意の感知器線を離線し、断線検出しました。

### ③9月5日(木)調査2日目

#### 11.606号室感知器動作試験及び断線試験開始

- ・全て正常に動作しました。
- ・任意の感知器線を離線し、断線検出しました。

#### 12.607号室感知器動作試験及び断線試験開始

- ・ご不在の為、未実施 (※9月7日(土)に確認実施)

### ④9月6日(金)調査3日目

#### 1.【#36区画】の調査実施。

- ・竣工図面を確認した結果、8階(806号室)が1次側で8階(805号室)が終端側であることを確認。
- ・先日の調査により、終端抵抗は図面通りではない事を把握していた為、まずは総合盤の確認を実施。(写真60)
- ・確認した結果、やはり終端抵抗が総合盤にある事を確認。(写真61)
- ・配線と終端抵抗に緑青発生確認。(写真62・63)
- ・接続してある終端抵抗値を、テスターにて測定:0MΩ・・・結果不合格(写真64)
- ・新品の終端抵抗を取付実施。(写真65)
- ・受信機にて回路導通試験を行った結果、正常範囲を示した。(写真66・67)
- ・異常個所の判明及び改修完了。

#### 2.803号室感知器動作試験及び断線試験開始

- ・ご不在の為、未実施 (※9月7日(土)に確認実施)

#### 3.804号室感知器動作試験及び断線試験開始(写真68)

- ・全て正常に動作。(写真69)
- ・任意の感知器線を離線し、断線検出。(写真70)

#### 4.805号室感知器動作試験及び断線試験開始

- ・ご不在の為、未実施 (※9月7日(土)に再度、訪問実施)

#### 5.806号室感知器動作試験及び断線試験開始

- ・ご不在の為、未実施 (※9月7日(土)に確認実施)

#### 6.807号室感知器動作試験及び断線試験開始

- ・ご不在の為、未実施 (※9月7日(土)に確認実施)

#### ⑤9月7日(土)調査4日目

1. 予備日の為、時間指定宅のみ対象だったが、調査日に、不在だった住戸も、再度訪問を実施。

2. 514号室感知器動作試験及び断線試験開始(写真71)

- ・全て正常に動作。(写真72)
- ・任意の感知器線を離線し、断線検出。(写真73)

3. 607号室感知器動作試験及び断線試験開始(写真74)

- ・全て正常に動作。(写真75)
- ・任意の感知器線を離線し、断線検出。(写真76)

4. 803号室感知器動作試験及び断線試験開始(写真77)

- ・全て正常に動作。(写真78)
- ・任意の感知器線を離線したが、断線検出しない。(写真79)

5. 805号室感知器動作試験及び断線試験開始(写真80)

- ・全て正常に動作。(写真81)
- ・任意の感知器線を離線し、断線検出。(写真82)

6. 806号室感知器動作試験及び断線試験開始(写真83)

- ・全て正常に動作。(写真84)
- ・任意の感知器線を離線したが、断線検出しない。(写真85)

7. 807号室感知器動作試験及び断線試験開始(写真86)

- ・全て正常に動作。(写真87)
- ・任意の感知器線を離線したが、断線検出しない。(写真88)

8. 断線を検出できない3部屋の調査開始。

- ・調査3日目の内容にて受信機では断線検出及び回路導通試験良好の為、3部屋の何処かで、配線が分岐している(送り配線になっていない)可能性がある。
- ・806号室は竣工当初の配線・感知器が設置。
- ・807号室は竣工当初の配線・感知器が設置。
- ※806・807号室が送り配線になっていない場合、送り配線になっていない事が考えられる。
- ・803号室は内装リフォーム工事している形跡がありました。
- ※803号室が送り配線になっていない場合、リフォーム工事時、何らかの原因により、送り配線になっていない事が考えられる。
- ・送り配線になっていない場合は、送り配線にする必要がある。
- 配線が天井裏で結線している場合などは、配線を引き直す等の工事を実施する必要がある。

#### ⑥調査結果

- ・【#26区画】感知器動作試験:良好 回路導通試験実施:結果良好 感知器断線試験:良好
- ・【#30区画】感知器動作試験:良好 回路導通試験実施:結果良好 感知器断線試験:良好
- ・【#36区画】感知器動作試験:良好 回路導通試験実施:結果良好 感知器断線試験:不合格
- ・本火災時は火災受信機は正常に機能致します。
- ・すべての防火区画にて、感知器及び回路導通試験は、異常がありませんので、点検報告書には異常なしで報告されます。

以上、簡単では御座いますが、調査内容をご報告させて頂きました。

# 調査報告書 写真一覧 (1/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
 調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
 調査会社 株式会社 エーケーディ

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6





## 調査報告書 写真一覧 (2/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
調査会社 株式会社 エーケーディ

写真7



写真8



写真9



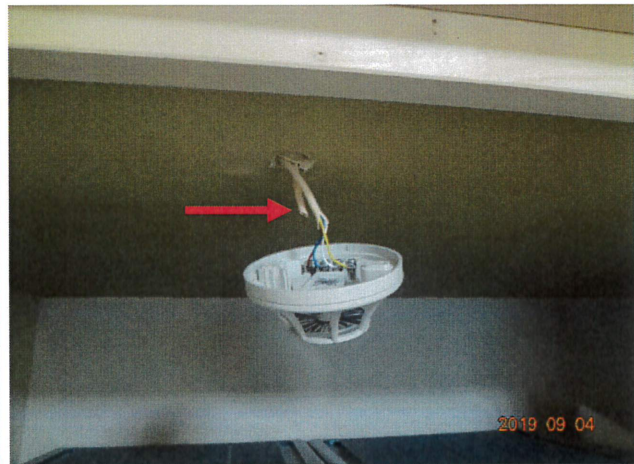
写真10



写真11



写真12





## 調査報告書 写真一覧 (3/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
調査会社 株式会社 エーケーディ

写真13(洋室1)

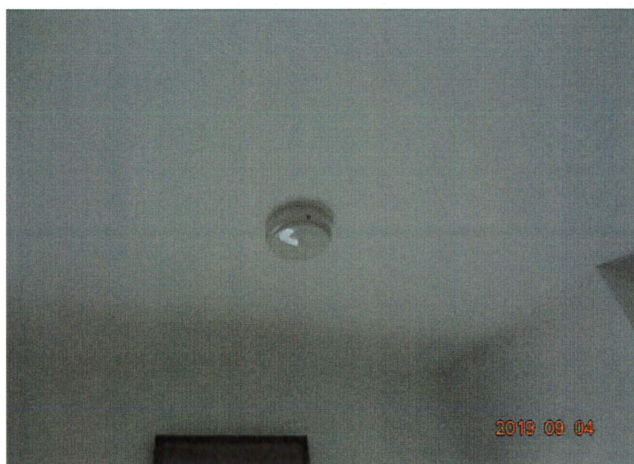


写真14(洋室2)



写真15(洋室2のクローゼット)



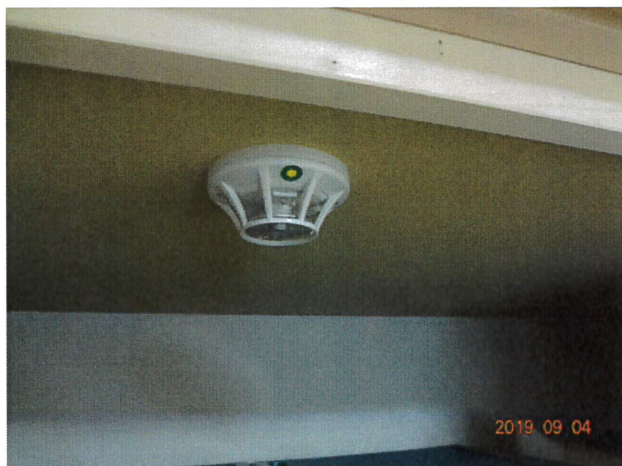
写真16(脱衣所)



写真17(台所)



写真18(和室押し入れ)





## 調査報告書 写真一覧 (4/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
調査会社 株式会社 エーケーディ

写真19(和室)



写真20(リビング)



写真21(洋室1)



写真22(洋室2)



写真23(洋室2のクローゼット)



写真24(脱衣所)





## 調査報告書 写真一覧 (5/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
 調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
 調査会社 株式会社 エーケーディ

写真25(台所)



写真26(和室押し入れ)



写真27(和室)



写真28(リビング)



写真29

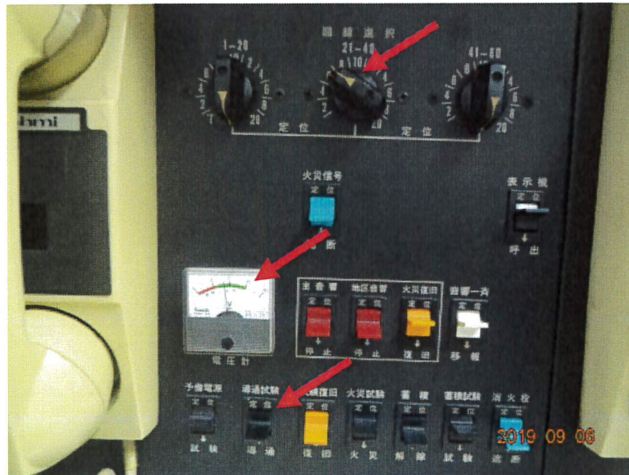
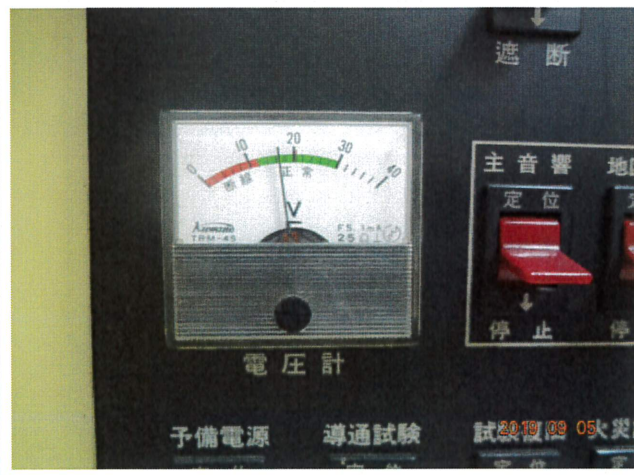


写真30





## 調査報告書 写真一覧 (6/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
 調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
 調査会社 株式会社 エーケーディ

写真31

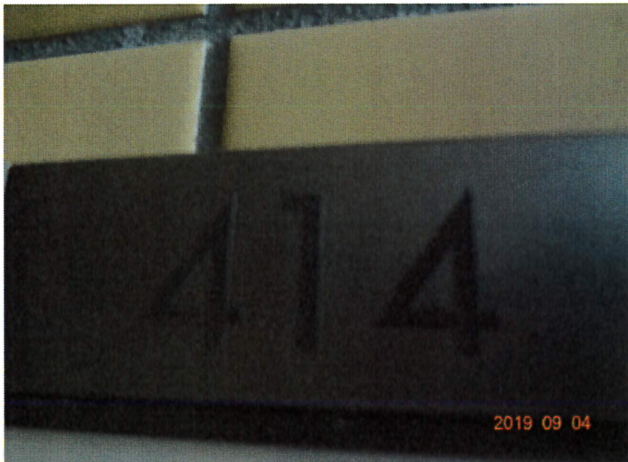


写真32(差動式スポット型感知器)



写真33(定温式スポット型感知器)

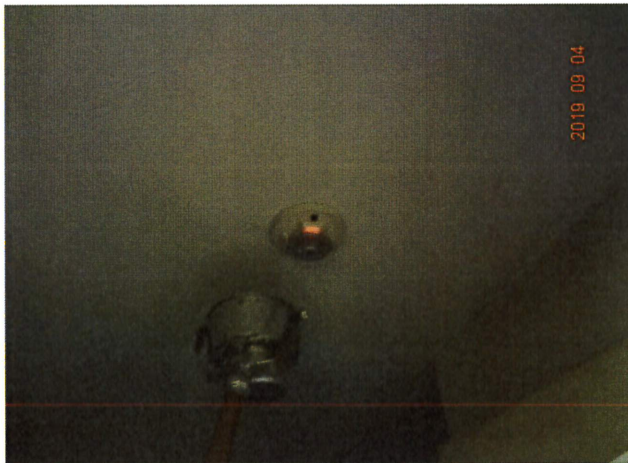


写真34



写真35



写真36(差動式スポット型感知器)





## 調査報告書 写真一覧 (7/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
調査会社 株式会社 エーケーディ

写真37(定温式スポット型感知器)



写真38



写真39(定温式スポット型感知器)



写真40



写真41



写真42





## 調査報告書 写真一覧 (8/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
調査会社 株式会社 エーケーディ

写真43



写真44



写真45



写真46



写真47

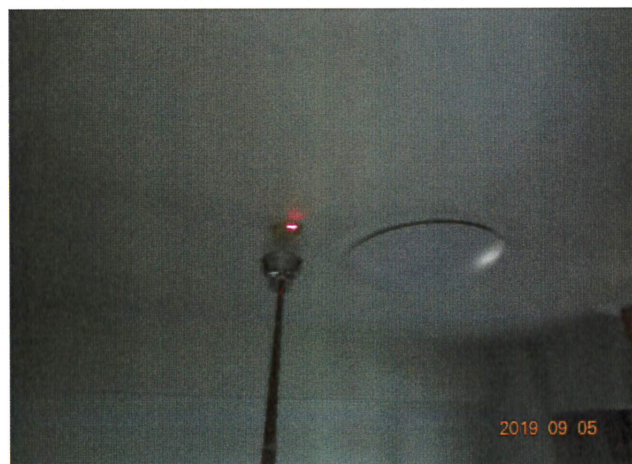


写真48





## 調査報告書 写真一覧 (9/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
調査会社 株式会社 エーケーディ

写真49



写真50



写真51

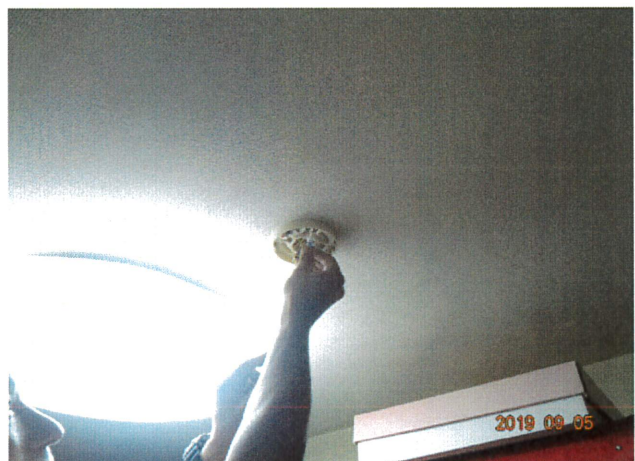


写真52

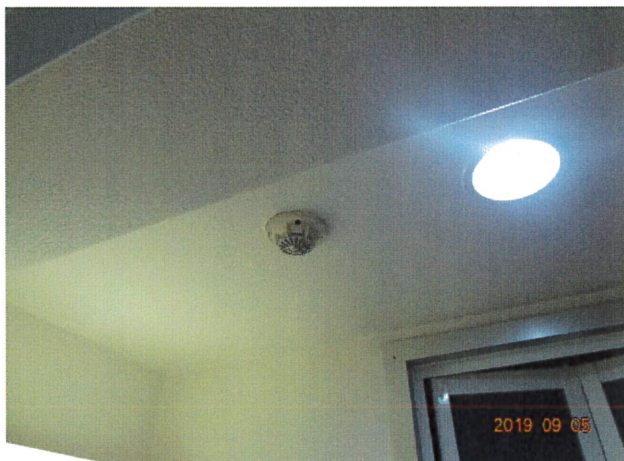
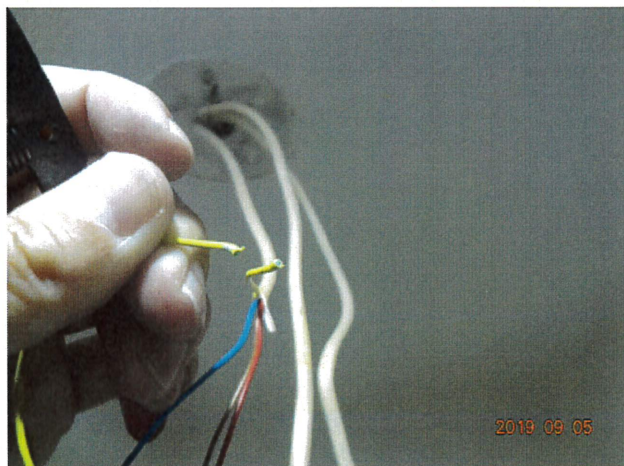


写真53



写真54





## 調査報告書 写真一覧 (10/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
調査会社 株式会社 エーケーディ

写真55

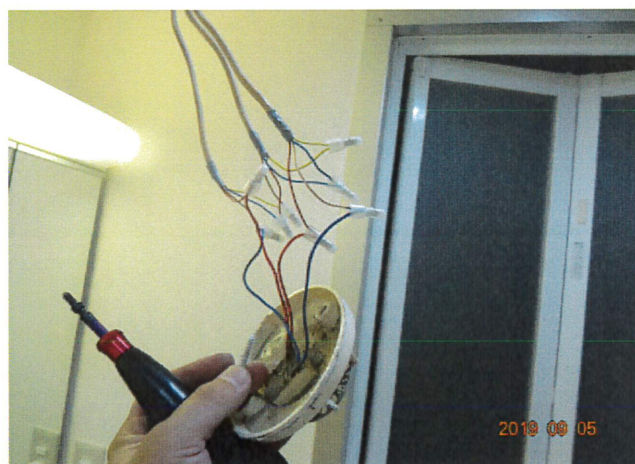


写真56

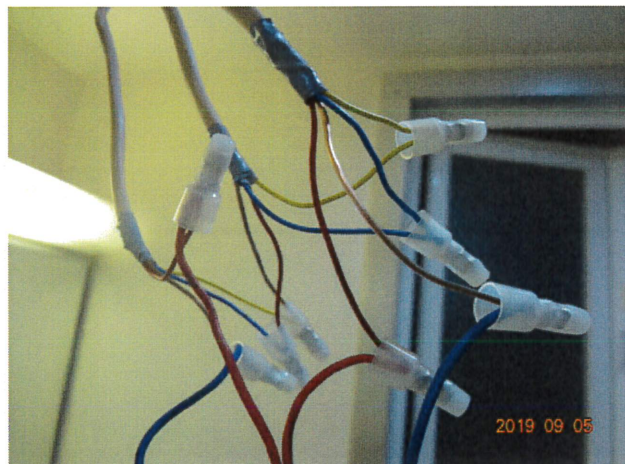


写真57

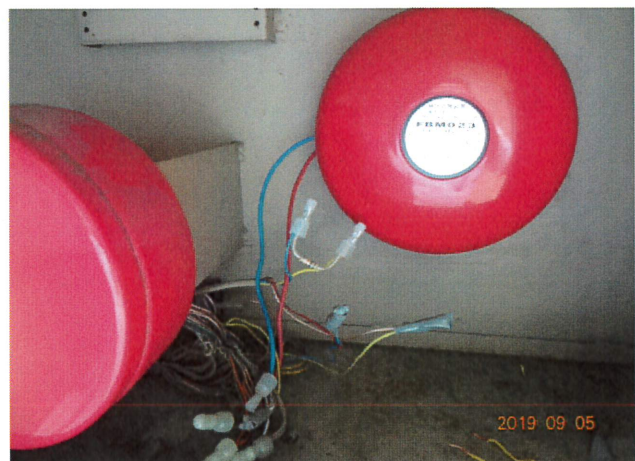


写真58(定温式スポット型感知器)

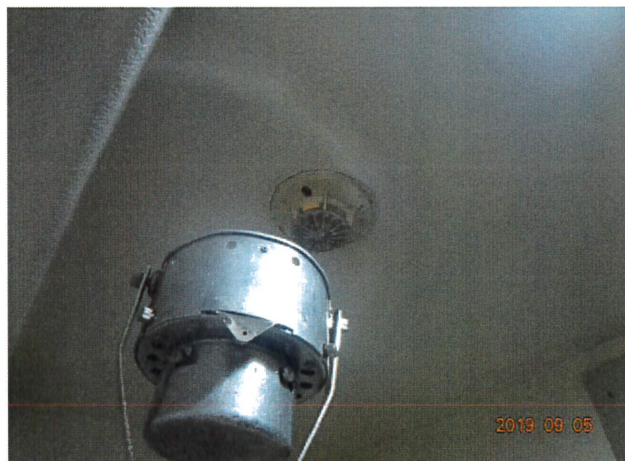


写真59(差動式スポット型感知器)



写真60





# 調査報告書 写真一覧 (11/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
調査会社 株式会社 エーケーディ

写真61



写真62



写真63



写真64

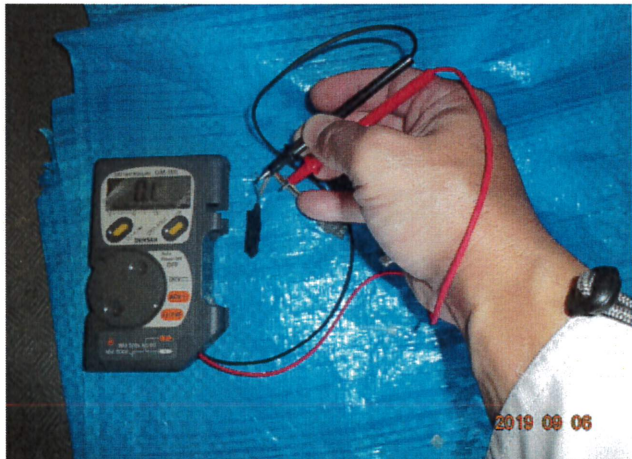


写真65

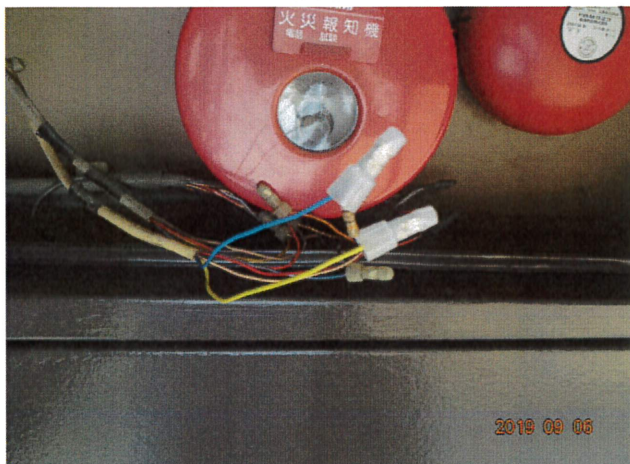


写真66





# 調査報告書 写真一覧 (12/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
 調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
 調査会社 株式会社 エーケーディ

写真67



写真68



写真69



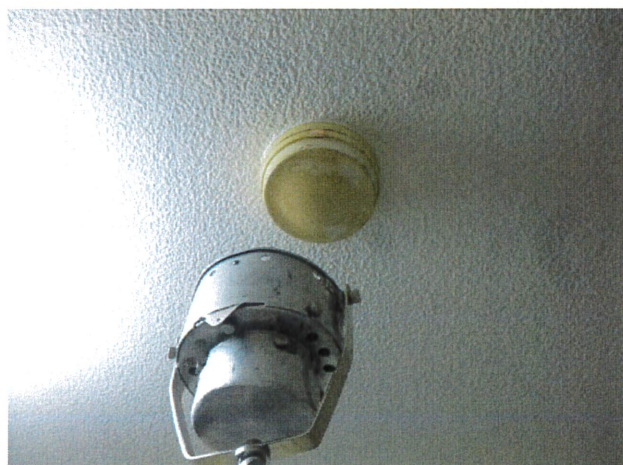
写真70



写真71



写真72





## 調査報告書 写真一覧 (13/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
調査会社 株式会社 エーケーディ

写真73

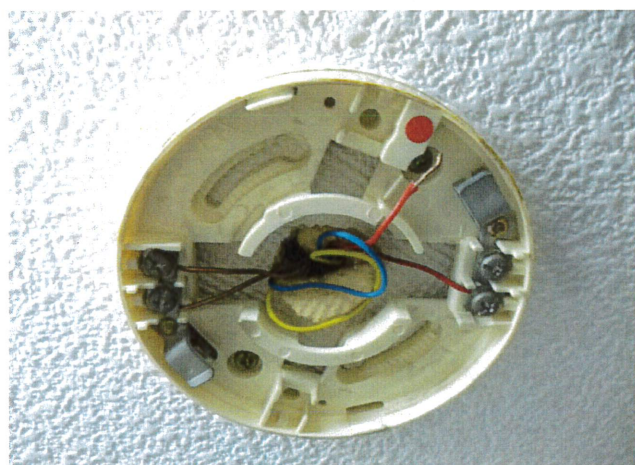


写真74



写真75

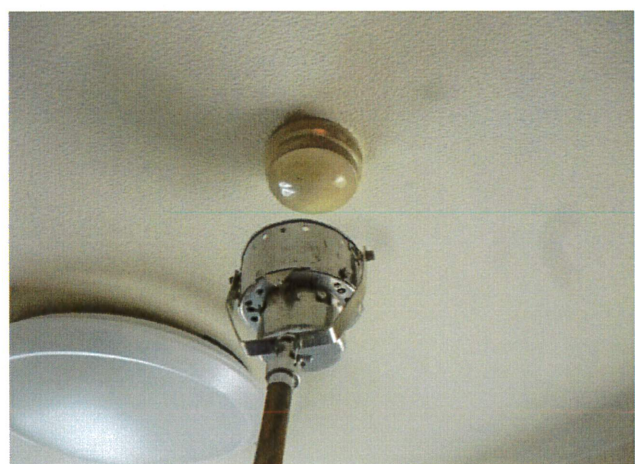


写真76

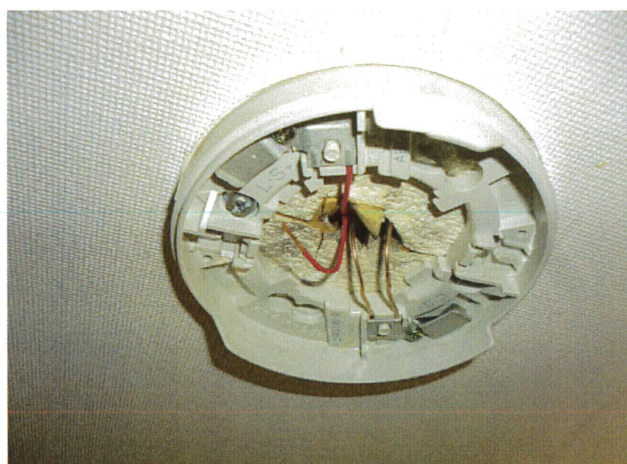
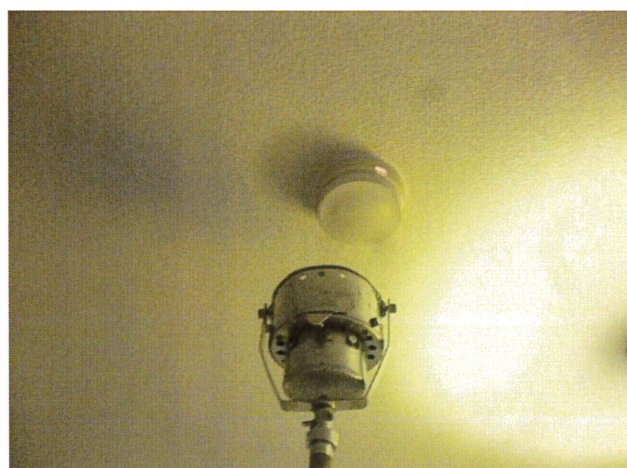


写真77



写真78





## 調査報告書 写真一覧 (14/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
調査会社 株式会社 エーケーディ

写真79

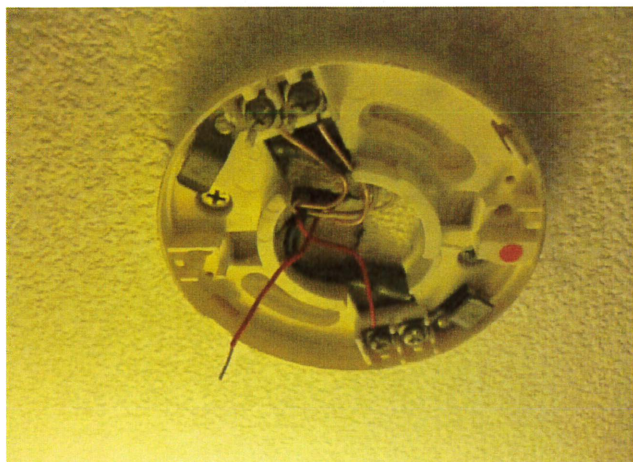


写真80



写真81



写真82

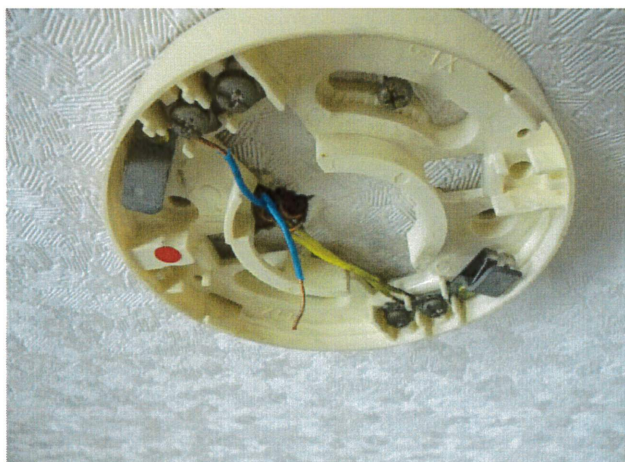
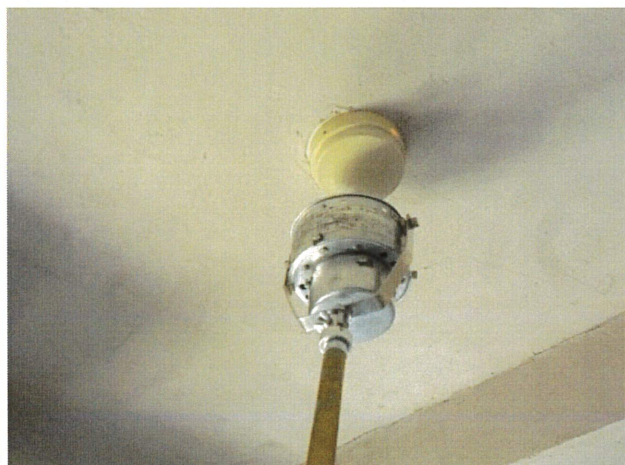


写真83



写真84





## 調査報告書 写真一覧 (15/15)

物件名 バームハイツ西葛西  
調査年月日 2019年9月4日 ~ 9月7日  
調査会社 株式会社 エーケーディ

写真85

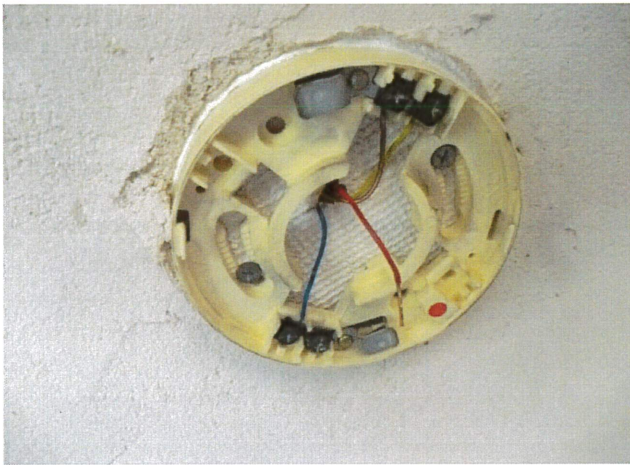


写真86



写真87



写真88

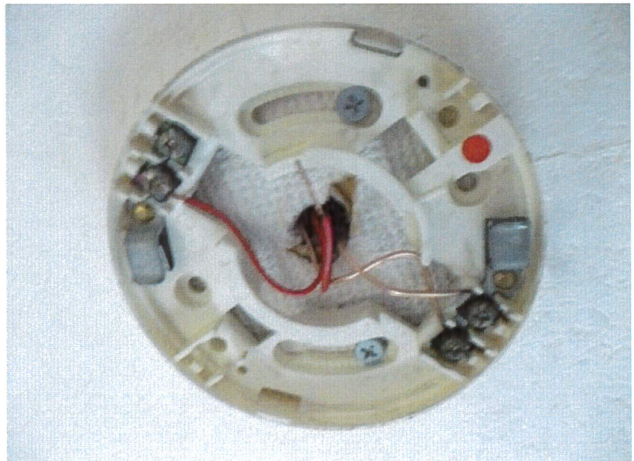


写真83



写真84

