

▶▶電気

今回は、新築工事後に確認された電気工事での不具合等について触れる。

大規模修繕工事は、おおむね外装改修となるため、直接電気工事にかかわるものは少ない。

一般的には照明などの器具交換までで、配線等の根本から改修することは多くない。根本からの改修にあたっては、まず竣工図により新築時の情報を収集するが、図面と現況に差異が生じている場合が多い。

配線・配管種別、ジャンクションボックス位置等が図面と異なり、現況を調査するために費

マンション
大規模修繕

NPOリニューアル技術開発協会

新築工事への
5
フライドバック

図面精度高め引き抜ける配線を

開放部分は防雨防滴仕様に

用や時間を要することがよくある。

またコンクリート内部に打ち込んだ配管がつぶれていたり、漏水して絶縁不良を起こすケースもみられる。

電気配線は、よほどのことがない限り更新することはないと認識されているようだが、実際は絶縁不良による配線交換やインターホン設備の改修、防犯カメラ新設・増設による新規配線

等が発生することがある。

これを見越して後から配線が追加できるように配管径や配線ルートを検討することが望ましいが、コスト増につながるため強くいうことはできない。しかし、少なくとも竣工図面の精度を高め、既存配線を更新できるよう引き抜きが可能な状態を目指してほしいものである。

なお、よくある不具合事例として見られるのは、開放廊下に



写真1・防雨防滴ではない照明器具

防雨防滴型照明器具を使用していないケースだ（写真1）。

これは、設計者・施工者サイドの認識不足か、コストダウンのための策かは不明だが、短絡（ショート）すると共用部の電気が使用できない状態に陥り、水道ポンプやエレベーター、防犯設備等住民生活に多大な影響を与える可能性があることを考えておかなければならない。



写真2・警報盤内部に生じたさび。この事例では階下設備にも漏水した

また警報器やコンセント等を外部に設置する場合も、同様に防雨防滴仕様を採用していないケースも見られるため注意が必要だ（写真2、写真3）。

建築工事に携わる技術者にとって、電気や水道設備等のインフラについては、専門分野ではないという理由で敬遠され、詳細まで吟味されていないように感じられる。



写真3・コンセントボックス内部に生じたさび

しかし、ユーザーにとっては躯体が堅固で良好な状態であることは当然であり、快適な住環境を維持するには、インフラの適切な整備が重要であるのは間違いない。

快適な住環境は、常に変化していくものであり、その変化に対応できる環境を整えるという意識を新築工事に生かしてほしいと強く願う。