

操業停止中の施設および空き建物に関する注意事項



経済が悪化しているときは、工場閉鎖、解雇、ストライキ、景気低迷などが原因で、施設や建物が使用されずに空き家状態になることがあります。これらの施設・建物には注意が向かなくなり、放火、自然災害、盗難、破壊行為、悪質ないたずらなどによって損害を被ることが増えています。

その中でも、火災には最も注意が必要であり、可燃物を撤去したり、消防設備をいつでも稼働できるように維持することが必要です。建物の空調が維持されていない場合には、配管の凍結が損害の原因となることがあります。使用していない建物では、配管の凍結防止のためにスプリンクラー設備を停止してしまい、火災時にスプリンクラーが作動しなかったために建物が全焼するという事故事例も報告されています。

これらの使用していない建物は軽視されることが多く、洪水、内水氾濫、凍結、強風のような異常気象時にとるべき基本的な対策がなされていないことがあります。すなわち、使用していない建物には、人が通常いないことから、自然災害への適切な対策が実施されていないことがあります。

そのため、操業停止中の施設および空き建物に対しては、以下に示す予防対策の実施を検討する必要があります：

スプリンクラー設備の維持管理について：

- スプリンクラー設備はできる限り使用できる状態に維持してください。
- 火災警報は、24時間常駐の警備がない場合には、常時監視できるようにしてください。
- 湿式スプリンクラー設備の配管は、建物内の温度が4.5℃以下になると凍結することがあるため注意してください。
- もし建物を使用していない間に屋内の気温を維持することが難しい場合には、凍結防止対策をご検討ください。（対策例：乾式スプリンクラー設備に変更する、不凍液を使用する、など）

- 必要なメンテナンス・点検・試験は実施するようにしてください。
- いたずら防止のために、スプリンクラー制御弁などを固定して管理するようにしてください。

不要な可燃物の管理について：

- 建物の中に保管している可燃物は撤去する、または必要最小限の量としてください。これらの可燃物は燃えやすく、火災拡大の原因となる可能性があります。廃油を含む油類はすべて取り除き、塵埃は清掃してください。引火性液体はすべて撤去してください。

- 屋外に保管する可燃物は撤去する、または必要最小限の量としてください。これらもまた火災が建物に燃え移る原因となる可能性があります。敷地境界のフェンスから距離を取って保管し、放火などがあっても建物に燃え移らないように気をつけてください。
- 植栽は剪定するようにしてください。特に消防設備の周辺は、消防署や自衛消防隊が確実にアクセスできるようにしてください。

着火源について：

- 使用していない建物での火気使用作業および喫煙を禁止してください。どうしても必要な場合には、火気使用作業許可証を使用してください。空調設備などが必要であれば、電気やガスなどの設備は停止してください。

外部業者の管理について：

- 使用していない建物での作業の際には、外部業者を注意して管理してください。

セキュリティについて：

- 放火、不正侵入、破壊行為、悪質な犯罪などから守るために、屋外の防犯対策を強化してください。
- 建物全体および駐車場をカバーできるように、照明設備を設置してください。
- 敷地周辺にはフェンスを設置し、出入口・門には鍵をかけてください。
- 侵入者が隠れやすい場所を無くし、表からの見通しを悪くするような植栽がある場合には、剪定をするか取り除いてください。
- ドア、窓、屋上点検口（ルーフハッチ）などには鍵をかけるようにしてください。
- 窓には、防犯のために、面格子、シャッター、雨戸などを設置してください。

機械警備&巡回警備について：

- 貴重品を保管している建物・部屋を防護し、放火を防止するために、防犯センサー・防犯ブザーなどの機械警備の設置をご検討ください。
- 防犯アラームは常時監視してください。巡回警備をすることも有効です。警備員には適切な訓練および指導を実施してください。警備員は消防設備や警報システムについて習熟しておく必要があります。

点検について：

- 建物および敷地周辺の点検を定期的に行い、防犯上の不備がないか確認してください。点検の頻度は施設によって異なりますが、少なくとも週1回は実施するようにしてください。防犯上の不備があればすぐに直すようにしてください。

出入管理について：

- 問合せ先を入口に掲示してください。訪問者には同行し、出入記録を取るようにしてください。

地元当局との連携について：

- 建物を使用しなくなる場合には、地元の警察および消防署に連絡してください。
- 必要に応じて消防署と連携して予防措置を計画してください。
- 自動消火設備および自動火災報知設備の所在をすべて消防署に報告してください。
- 緊急連絡網を準備してください。

暖房設備について：

- 消防設備およびその他の水を使用する設備の凍結防止および建物・設備の劣化防止のために、暖房は入れたままにしてください。
- 暖房設備は定期的に点検してください。遠隔で温度監視することをご検討ください。

自動火災報知設備について：

- 可燃物が多く撤去することが難しい場合や可燃物が多く保管される状態が長く続く場合には、スプリンクラー設備が設置されていない区域に自動火災報知設備（火災感知器）を設置することをご検討ください。

ストライキへの対応について：

- ストライキに対処するためには特別な計画が必要です。特に、破壊行為や悪質な行為によって損害を被る危険性がある場合に必要です。重要な任務およびその責任所掌を最初に規定する必要があります。人員の制限、敷地へのアクセス、連絡手段、必要な準備、などについては、あらかじめ計画しておく必要があります。

Disclaimer: Our comments are not intended to imply, guarantee, ensure or warrant in any way that you are in compliance with any federal, state or local statute, regulation or ordinance. Additionally, our comments do not imply in any way that compliance with these comments or recommendations as stated in this document will eliminate all hazards, risks or exposures or that hazards, risks or exposures not referred to in this document do not exist. Compliance with the comments stated in this document does not relieve you from its obligation to comply with project specifications, design drawings, industry standards or the provisions of any federal, state or local statute, regulation or ordinance.