

## 2 階床材（合成スラブ床材）における安全性の確保

本件建築物は、テナントである㈱博善社と設計者である㈱マーシ都市設計の協議により設計された建築物であり、確認申請図面は博善社の承認を得て作成された図面「**駐車場付建物賃貸借契約書 第1条（賃貸借の予約）** 甲（**㈱丸倉共立商事**）は甲の所有する末尾記載不動産（土地）及び乙（**㈱博善社**）が希望する別紙添付建築予定図面を完成させ（以下建物という）乙に賃貸することを予約する」である。

確認申請が行われ、確認申請が下りた図面通りの建築物を建築するために㈱丸倉共立商事は五洋建設㈱と工事請負契約を交わした。

㈱博善社の責任において本件建築物の建築図面は作成されている。

2 階床材を決めるに当たり、㈱マーシ都市設計は収容人数を把握し、収容人数に応じた耐力を有する床材を採用する必要がある、㈱博善社から聞き取りを行っていない。

2 階床材は㈱博善社と設計者の協議によって決められており、㈱博善社は床材の特性と欠点の説明を㈱マーシ都市設計より受けていなければならない。

2 階床材（合成スラブ床材）施工は、㈱博善社と㈱マーシ都市設計の協議の上に施工することを決めた床材であり、㈱博善社は㈱博善社が求める安全性を確保している床材であるとして、㈱丸倉共立商事に合成スラブ床材（**QL デッキプレート**）の施工を求めてきた床材である。

㈱丸倉共立商事は㈱博善社より施工するよう求められた合成スラブ床材（**QL デッキプレート**）を施工している。

本件建築物の建築工事請負者である五洋建設㈱の瑕疵担保の保証期間は竣工後 10 年である。また、建築物の安全性の確保のため、建築物の管理権原者である㈱博善社に維持保全計画書の作成が義務付けられている。

維持保全計画の作成には建築物の耐用年数と設備の耐用年数の把握が必要となる。

建築物の管理権原者は建築物の維持保全計画の作成の義務を担い、日常的点検を行い、建築物の維持保全計画の作成のために、建築物や設備の専門知識を有する点検・調査有資格者と維持保全の点検・調査業務の委託契約を交わす必要がある。

委託を受けた各点検・調査有資格者は担当する建築・設備等の耐用年数を図面や現地確認等により把握し、修繕や取替時期を推定し、修繕計画書を作成する。修繕計画書は、将

来、必要となる修繕・取替費が必要となる時期を事前に管理権原者に認識させ、資金計画に役立たせる。

委託を受けた各委託点検・調査有資格者は担当する点検・調査事項を図面や現地確認によって確認し、維持保全計画書の点検調査項目を定め、定期的に点検・調査業務を行う。

委託を受けた各委託点検・調査有資格者は定期的に点検・調査を行い、建物や設備の瑕疵や劣化の有無を確認し、その結果を維持保全計画書に記録する。

点検・調査によって、瑕疵・劣化が判明した時点で。委託点検・調査有資格者は是正の必要性の有無を判断することになる。委託点検・調査有資格者による判断が困難な場合は建築材や設備機器等の製造元或いは販売元等に通知し判断を仰ぐことになる。

瑕疵・劣化が判明した際は、維持管理計画書に記載し、管理権原者に報告を行い、委託点検・調査有資格者による判断が困難な時は製造元或いは販売元に通知し判断を仰ぎ、その結果を管理権原者に報告し、維持管理計画書に記録する。また、要是正の有無を判断し、管理権原者に報告し、維持管理計画書に記録する。

管理権原者は委託点検・調査有資格者より要是正の点検・調査報告を受けた際は、取替・補修工事負担義務者に報告し、是正を図る。(本件、北野博善斎場は賃貸借契約第 20 条(維持・管理)条項により、管理権原者である㈱博善社が取替・補修工事を行う。)

補修・取替工事が完了した際、年月日と取替・補修工事内容を委託点検・調査有資格者は管理権原者に報告し、維持保全計画書に記録する。

補修・取替工事となる場合には、管理権原者は建築物所有者に事前報告し、補修・取替工事内容を説明し、承認を受ける。

(有丸倉共立商事と㈱博善社が交わした「駐車場付建物賃貸借契約 第 27 条(賃貸借物件の使用不能)の(1)には、賃貸借物件が、天災、地震等の不可抗力、又は甲、乙双方の責に帰すべきでない事由によって、滅失、焼損、毀損又は大破し、物理的及び経済的に使用不能となったときは、本契約は終了する。」という条項があり、滅失、焼失、毀損又は大破箇所を調査し、使用の可否と取替・補修の可否を判断する必要がある。

賃貸借契約第 20 条により、㈱博善社は維持保全計画書の作成が義務付けられており、定期的に契約物件の点検・調査の実施が求められ、その結果を維持保全計画書に記録・保存していなければならない。

㈱博善社は 2 階床の打設コンクリートが地震により、ひび割れが生じ、使用不能に陥っ

たとして、点検・調査結果報告書を提示することなく、賃貸料の停止を平成 22 年暮れに通告してきた。(有)丸倉共立商事は(株)博善社が行うべき調査を床材製造元である JFE 建材(株)調査員と共に行い、床材についての安全性の確認を行い、(株)博善社に調査結果報告書を送付している。調査時に JFE 建材(株)調査員は、立ち会った(株)博善社に打設コンクリートのひび割れは補修出来ることを伝えていたが、(株)博善社はひび割れの補修を行っていない。

平成 27 年、(株)博善社はひび割れの補修を行わないまま、ひび割れを拡大させている。

2 階床材（合成スラブ床材）に打設されているコンクリートの強度は 180 kg/cm<sup>2</sup>で、本件建築物に打設されている他のコンクリート強度は 210 kg/cm<sup>2</sup>である。

建築技術者においては、合成スラブ床材（QL デッキプレート）打設コンクリートはひび割れが発生しやすいことは常識であり、委託点検・調査有資格者はひび割れ発生を念頭に点検・調査業務を行っていないなければならない。

本件床材（合成スラブ床材）は図面に QL デッキプレートとして記載されており、打設コンクリート強度も記載され、維持保全計画作成には床材の点検結果の記載項目があり、点検・調査有資格者は床材（QL デッキプレート）を確認し、定期的に床材の点検を行い、床材の状態の点検結果を維持保全計画書に記録しなければならない。

平成 13 年と平成 16 年に(株)博善社は屋上清掃を怠り、ゴミ等によりルーフドレンを詰まらせ、屋上を満水とし、オーバーフローによる漏水事故を起こしている。また、ルーフドレン部の損傷からと思われる漏水事故が恒常的に生じていたものと思われる。

平成 13 年の漏水事故の際は五洋建設(株)の高瀬氏が(株)博善社の連絡により現地に赴いている。高瀬氏によれば、ルーフドレンの詰まりを解消するために、ツルハシによって屋上に張った氷を割る作業が(株)博善社によって行われ、防水層を破り、下地成型板に達する損傷が生じたということであった。

(株)博善社から漏水事故の連絡はなく、損傷した屋上は修繕されることなく、放置されていた。

平成 16 年 12 月、無清掃により、再び屋上を満水とし、オーバーフローによる漏水事故を(株)博善社は起こした。

(株)博善社は 2 月に漏水事故の発生を北海道鑑定を介して報告してきたが、(株)博善社が委任している筈の点検・調査有資格者の点検・調査結果報告書は示されず、(有)丸倉共立商事が加入している損保保険により内装修繕費を賄おうという思惑による漏水事故の報告であった。修繕見積書には屋上防水シートの損傷修繕見積は記載されていなかった。

漏水事故の被害調査の確認を平成 17 年 4 月に(有)丸倉共立商事は行い、屋上、防水シートは酷い状態にあり、特に立ち上がり部分は膨らみと剥がれが酷い状態で早急な取替が必要な状況であった。

五洋建設(株)の建築工事の瑕疵担保の保証期間が 10 年間であることから、(株)博善社の怠慢による漏水事故であるが、瑕疵担保の保証が得られる可能性があると判断し、(株)博善社に瑕疵担保による補修工事について言及し、五洋建設(株)による立ち上がり部の剥がれと膨らみ部分の補修工事が行われた。

漏水事故被害で危惧している最大の事柄は、漏水による合成スラブ床材 (QL デッキプレート) の錆による損傷である。打設コンクリートは気泡を多く含んだ軽量コンクリートであり、デッキプレートは凸型形状である。ひび割れ部分とデッキプレート端部分より漏水が侵入しデッキプレート底部に滞留することによる溶接部の錆の発生が危惧される。デッキプレートと底部と梁部分を一定間隔で溶接し固定しており、錆の発生によるデッキプレートの損傷についてはコンクリート打設工事を請負った五洋建設(株)の調査が必要と(有)丸倉共立商事は考え、JFE 建材(株)と行った調査時に(株)博善社社員に五洋建設(株)にひび割れ調査を依頼するよう求め、(株)博善社社員は年明けに五洋建設(株)に床材の調査を依頼するとのことであった。しかし、(有)丸倉共立商事は五洋建設(株)の調査結果の報告を受けていない。

JFE 建材(株)調査員によると QL デッキプレートの防錆効果は 3 年程度ということで、QL デッキプレート床材は、この様な漏水事故を想定していないとのことであった。