

建築基準法第 6 条を無視した変更施工と定期点検

建築基準法第 12 条に基づいた定期点検は建築確認図面を基に検査対象部位の検査が行われることになる。

本件建築物は構造部を除いて、建築確認申請内容とは異なる多くの変更施工がされている。

五洋建設(株)は建築基準法第 6 条（建築物の建築等に関する申請及び確認）を無視し、変更施工の発覚によって生じるリスクを承知の上で変更施工を行っている。五洋建設(株)による変更施工は、発覚しても、問題化することはないという確信を得た状況の下に変更施工が行われたものと判断するしかない。

本件建築物建設には、施主（有丸倉共立商事）の他に、建築物占有者（株博善社）、株ランドブレイン、設計者（マーシ都市設計(株)）、株浜田設計（土木設計）が関与している。

建築物は株博善社の要望を取り入れ設計され、建築確認済証が交付されている。

建築物の意匠設計や間取りは株博善社の要望を取り入れたものであり、設備設計は株博善社と設計者の打合せによって決まる。

覚書により株ランドブレインは有丸倉共立商事に総合予算監理、設計・工事監理の業務を担うことを約している。また、マーシ都市設計(株)は設計・工事監理を担い、株浜田設計は本件建築時に隣地に社屋を建築している。

五洋建設(株)による本件建設変更施工は、株博善社、株ランドブレイン、マーシ都市設計(株)、株浜田設計に気付かれずに行うか、株博善社、株ランドブレイン、マーシ都市設計(株)、株浜田設計の了解の基に行われたかの何れかになる。

定期点検は確認申請図面を基に行われる。株博善社は建築確認時にマーシ都市設計から確認申請図面を、また、工事請負契約時に五洋建設(株)から請負契約図面（見積書）を受取り、確認し、承認していなければならない。

点検時に点検業務委任者（1 級建築士・点検技術者）は建築物が図面と違う施工が成されていることを知り、株博善社に説明を求めることになる。

建築基準法（建築基準法第 12 条）における定期点検について

平成 17 年 6 月 1 日付で建築基準法が改正され、一定の用途・規模を満たす公共建築物について、建築物及び建築設備の劣化状況の定期点検（第 12 条 点検）が義務付けられました。

建築物の管理者または委任を受けた者は、定期に一級建築士等の資格を有する者に、建築物（敷地・構造など）及び建築設備等について、損傷・腐食・劣化等の点検をさせなければなりません。

昇降機及び遊戯施設については、建築物の用途・規模に関わらず点検の対象になります。

平成 20 年の建築基準法施行規則の改正により、定期点検制度は見直され、当該施行規則に基づく告示により、点検の項目・方法・判断基準が法令上明確化されています。

■ 定期点検の概要

根拠法令	建築基準法第12条第2項、第4項
対象施設・設備	<p>① 床面積の合計が100㎡を超える特殊建築物</p> <p>② 階数が5以上かつ延べ面積が1,000㎡を超える事務所等</p> <p>③ 昇降機及び遊戯施設の点検は、建築物の用途・規模に関わらず点検が必要</p> <p>※特殊建築物：学校・体育館、病院、診療所、老人ホーム、児童福祉施設、劇場、公会堂、集会場、公衆浴場、旅館、ホテル、共同住宅、寄宿舍、スキー場、水泳場、スポーツの練習場、倉庫、自動車車庫</p>
点検部位	<p>【敷地】敷地、地盤、塀、擁壁</p> <p>【建築構造】基礎、木造、組構造、補強コンクリートブロック造、鉄骨造り、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、特殊な構造（膜・免震）</p> <p>【建築仕上げ】屋根、外壁（外装仕上げ材等）、床、天井、壁、窓サッシ等、屋上面、パラペット、笠木、排水溝、避雷設備、機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔）、照明器具、懸垂物等、石綿灯を添加した建築材料、野外に緊結された広告板・空調室外機等</p> <p>※タイル、石貼り、モルタル等の劣化状況の調査は、新築・外壁改修後10年を超えてから最初の調査は、歩行者等に危害を加える恐れのある部分全面を、テストハンマーによる打診等により確認する。</p> <p>【防火区画】防火戸、シャッター、その他これらに類するもの、防煙壁</p> <p>【昇降機】エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機</p> <p>【遊戯施設】コースター、観覧車、メリーゴーランド、ウォーターライド等</p> <p>【排煙設備】排煙口、給気口、排煙機、給気送風機、風道（排煙・給気）、手動解放装置、エンジン直結の排煙機、煙感知器、可動防煙壁</p> <p>【換気設備】排気口、給気口、排気機、給気機、風道、排気筒、排気フード、空調設備（中央管理方式）、防火ダンパー</p> <p>【非常用の照明装置】非常用照明器具（電池内蔵形、電池別置形）、蓄電池、自家用発電装置</p> <p>【給排水設備】給水配管、排水配管、ポンプ、排水再利用配管設備、ガス湯沸器、電気給湯器、衛生器具、飲料水の給水、貯水タンク、排水槽</p>
点検資格者	<p>【敷地・建築構造・建築仕上げ・防火区画】一級建築士、2級建築士、特殊建築物等調査資格者</p> <p>【昇降機・遊戯施設】居級建築士、2級建築士、昇降機検査資格者</p> <p>【その他建築設備】一級建築士、二級建築士、建築設備検査資格者</p>
検査の頻度	<p>【敷地・建築構造・建築仕上げ・防火区画】3年以内（検査済証の交付を受けた日以後最初の点検は6年以内）</p> <p>【昇降機・遊戯施設】1年以内（検査済証の交付を受けた日以後最初の点検は2年以内）</p> <p>【その他建築設備】1年以内（検査済証の交付を受けた日以後最初の点検は2年以内）</p>