

北野博善齋場における安全性の確保

本件建築物の建築工事請負者である五洋建設(株)の建築工事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(株)博善社には維持保全計画書と消防計画書の作成が義務付けられている。

維持保全計画書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。また、消防計画書には消防設備等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と消防計画の作成の義務を担い、日常的点検を行い、維持保全計画と消防計画の作成ために、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確認し、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・取替費の支出時期を管理権原者に認識させ、資金計画に役立てるために必要となる。

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、維持保全計画書や消防計画書に点検・調査項目を定め、定期的に点検・調査を行う。

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や消防計画書に記録する。

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建築材や設備機器等の瑕疵・劣化による不具合の場合は製造元又は販売元等に通知し、判断を仰ぐことになる。

瑕疵・劣化が判明した時は、委託点検・調査有資格者は管理権原者に報告をし、維持保全計画書や消防計画書に記録する。また、委託点検・調査有資格者による判断が困難な建築材・設備機器等の製造元又は販売元等に判断を仰いだ結果を管理権原者に報告し、維持保全計画書や消防計画書に記録する。また、要是正の有無を判断し、管理権原者に報告し、維持保全計画書や消防計画書に記録する。

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

補修・取替工事が完了した際は、完了年月日と補修・取替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、維持保全計画書や消防計画書に記録する。

瑕疵・劣化による補修・取替工事を行う時は、管理権原者は建築物所有者に事前報告を行い、承認を得た上で補修・取替工事を行う。