

平成 13 年・16 年、屋上漏水事故

平成 13 年と平成 16 年に屋上無清掃を原因とした漏水事故が発生している。

平成 17 年 2 月、(株)博善社の維持管理不履行による屋上漏水事故が平成 16 年末に発生していたことを知り、被害調査を行った。

被害調査は、(株)博善社は善管注意義務を怠り発生した漏水事故被害を(有)丸倉共立商事加入の損害保険で担保する目的で、漏水事故の発生を報告してきたことにより行われた。

竣工後、多くの漏水事故が発生していたが、(株)博善社は漏水事故の発生を報告することなく、五洋建設(株)に漏水事故発生を知らせ、内々で処理していた。

漏水事故の原因の多くは、工事請負契約を無視した変更工事が起因している。

(株)博善社は、屋上漏水事故はルーフトレンのゴミ等の詰りにより屋上を満水とさせ、オーバーフローとなり漏水したものであるとしていた。

平成 17 年、屋上に設置されているキューピクル幹線屋内引込がハト小屋経由ではなく、キューピクル下屋上床下地 ALC 板貫通による屋内引込変更工事が行われていることを知り、漏水被害調査時にキューピクル下の 2 階集会場(2)天井材(クロス貼り)に漏水の痕跡を確認し、漏水発生時に漏水事故調査を行った(株)博善社側の建築業者に漏水の痕跡から判断してオーバーフローではなく、ALC 板幹線屋内引込貫通部より漏水した筈であることを伝えた。建築業者の漏水事故発生時に行った調査の説明から、天井裏設置設備機器等の被害調査は行われなかったことを知る。

過去の漏水事故発生の際には、(株)博善社は五洋建設(株)に通報し、処理を行っていたが、平成 16 年の漏水発生に際しては、五洋建設(株)に通報をしていない。過去に、平成 9 年の 1 階雨水清掃孔の漏水、エントランス屋上漏水事故 2 回、平成 13 年の屋上漏水事故の際に、屋上の無清掃の指摘を受けた筈であり、平成 16 年の漏水原因が同じ無清掃であることから五洋建設(株)に通報が出来る状況ではなかったことを知ることが出来る。

平成 10 年の屋上笠木化粧カバーからの漏水事故処理は笠木を開放型から密閉型に変更処理して行われており、パラペット部からの漏水は考えにくく、平成 13 年の屋上漏水事故において五洋建設(株)は幹線屋内引込部からの漏水であることを知り得た筈である。

(株)博善社は電気保安協会と委託契約を交わし、電気設備の定期点検(年 1 回)を受けていた筈であり、日常的なキューピクルの点検(月 1 回)を行っていないなければならない。

(株)博善社は、基礎とキューピクルベース下に差し込まれたシートとキューピクルベースに貼られている粘着テープについての説明を電気保安協会から求められた筈である。また、強制力はないが、指摘する事柄が判明した場合には、指摘事項として報告書に記載され、是正を求められることになる。

平成 17 年、漏水調査 屋上



工事請負契約ではキューピクル基礎は下駄式になっているが、コンクリート板に変更され、施工されている。キューピクル下床貫通による幹線屋内引込を行う場合には基礎は防水シートで覆う施工が行われていなければならないが、屋上の防水シート施工を行った後にコンクリート板基礎を設置していることから、屋上防水シート施工後、キューピクル幹線の屋内引込がハト小屋経由から屋上床貫通に変更されていたことを知る事が出来る。

工事請負契約 ROOF 幹線・受変電設備図

