

建築設備維持保全業務委託

本件建築物は特殊建築物に分類され、特殊建築物の建築基準を満たす設計が行われ、五洋建設㈱と工事請負契約を交わし、竣工に至っている。

建築物施工において、五洋建設㈱と交わした工事請負契約内容と異なる多くの変更工事が施主の同意を得ることなく行われていた。

工事請負契約図面（見積書含）と竣工図を比較検証した結果、変更工事が他の変更工事を誘い、更に他の変更工事を誘うという経過を辿っていることが判明した。

竣工後、㈱博善社は法令を無視した造作を所有者の同意を得ることなく行い、所有者の原状回復の求めに応じることなく「原状回復は賃貸借契約満了時に行う。」として、所有者の原状回復の求めを拒否している。

平成 22 年、㈱博善社は(有)丸倉共立商事に竣工図の貸与を求めている。

建築確認申請において、㈱博善社と設計者である㈱マーシ都市設計は協議を重ね、斎場仕様の建築物の設計図面を完成させ、建築確認が下りている。確認申請審査における設計変更により建築費の調整が必要となり、建築費を予算内に収める調整が五洋建設㈱によって計られ、㈱博善社の承認を得た工事請負契約図面と見積書によって五洋建設㈱は(有)丸倉共立商事と工事請負契約を交わし、建築着工に至る経過を辿っている。

博善社は建築確認時と工事請負契約時に建築図面による説明を受け、説明用の図面を㈱マーシ都市設計と五洋建設㈱から受領していなければならない。

(有)丸倉共立商事は変更工事の報告を受けることなく竣工に至っていることから五洋建設㈱と交わした工事請負契約内容の建築が行われたものと理解していた。

建築着工後、施主の同意を得ない多くの変更工事が行われている。これら変更工事は五洋建設㈱が独断で行える変更工事ではなく、明らかに、㈱博善社の指示がないと行えない変更工事が含まれ、変更工事が他の変更工事を誘い、更に変更工事を誘うという経過を辿っている。

本件建築物の維持保全業務の委託者は委託業務を行うにおいて委託業務内容の確認が必要となり、㈱博善社が所持している建築図面による委託される建築物の委託業務の確認を行い、委託業務計画が作成される。

委託業務の確認時点で、変更工事が行われていることを知ることになり、法令無視の変更工事が行われていることも知ることになる。

建築設備維持保全

本件建築物の建築設備維持保全は以下の変更工事を確認した上で、建設設備の維持保全業務を行うことになる。

「動力・幹線・受変電設備」

工事請負契約図面 1・2階 動力・幹線・受変電設備図と 1・2階 冷暖房設備平面図の天井裏に設置されている機器は同一の位置に設置され、整合性が取れている。しかし、竣工図 1・2階 動力・幹線・受変電設備図と 1・2階 冷暖房設備平面図の天井裏に設置されている機器は同一の位置に設置されておらず、整合性が取れていない。

工事請負契約では屋上にキューピクルを設置し、屋上南東角設置のハト小屋を經由し幹線の屋内引込を行う契約であった。しかし、竣工建物は、幹線の屋内引込をハト小屋経由からキューピクル床下に屋内引込の貫通穴を開け、幹線の屋内引込が行われていた。また、ルーフトレン口径のφ100からφ80の変更工事が行われている。

㈱博善社は本件建物の維持管理業務を負う賃貸借契約を建物所有者と交わしていることから、維持保全計画を作成し、定期的な屋上清掃を行っていなければならなかったが、屋上清掃の必要性を認識しながら清掃を怠ったことによる漏水事故が発生している。2階の被害状況からキューピクル床下の貫通穴から漏水したものと結論付ける以外にない、㈱博善社は内装被害の報告を所有者に行ったのみで、天井材の除去等による漏水経路の調査と天井裏設置機器等の調査は行われていない。

「コンセント設備」

竣工図 コンセント設備図に記入されている空調換気扇の台数と設置位置は工事請負契約図面 換気設備 平面図記入の台数と設置位置は、竣工図 換気設備 平面図記入の空調換気扇の台数と設置位置とは異なり、1階男女洗面室と給湯室は変更施工の作図が成されているが、工事請負契約図面や竣工図とも異なり、建築確認以前に作図されたコンセント設備図であり、電線路・ケーブル配線は現状とは異なり、竣工図としての要を成していない。

「電灯設備」

工事請負契約内容とは異なる変更が施工時に行われている。

給湯用ボイラー室は取り止めとなり、電線路・ケーブル配線が取り止めとなっている。

1階 男女洗面室はシャワー室・脱衣室・給湯器設置スペース間仕切変更工事が行われている。しかし、竣工図 電灯設備図は変更前の男女洗面室となって、照明器具、電線路・ケーブル配線の修正作図は行われていない。

集会場の埋込スイッチ（大角型 片切 アルミプレート）設置位置変更により、電線路・ケーブル配線が変更となっている。

スライディングウォール増設により天井高 3,600 から 4,100 の立ち上り位置の変更による調光器設置位置の変更により電線路・ケーブル配線が取り止めとなり、別位置に調光器ダクトが設置され、電線路・ケーブル配線が変更となっている。

2カ所の非常口が取り止めとなり、外灯の取り止めと電線路・ケーブル配線が変更となっている。

工事請負契約図面 2階 電灯設備図と竣工図 2階 電灯設備図は同一の電灯設備図であるが、竣工 2階集会場（1）の調光器設置位置には照明器具（E）7灯が変更設置され、別位置に調光器ダクトが設置されている。

「自火報設備」

工事請負契約図面 1階自火報設備図と竣工図 1階自火報設備図は同一の図面となっている。しかし、竣工図には給湯方式の変更により取り止めとなった給湯ボイラー室が記入され、煙式感知器が設置されている。

工事請負契約図面 と竣工図には片開き戸付防火シャッターが記入され、工事請負契約図面 2階自火報設備図では片開き戸の自動開閉装置が設置されることになっている。しかし、竣工図では自動開閉装置（防火扉用 ラッチ式）が削除されている。

工事請負契約図面では2階集会場には煙感知連動可動排煙垂れ壁が設置され、集会場(1)には自動開閉装置4台が集会場(2)には5台が設置されることになっている。しかし、竣工図では排煙方式が排煙窓による排煙方式に変更されている。

㈱博善社は1階事務室内倉庫の天井を除去し、ロードヒーティング用ボイラー室を造作している。この無断造作により自動火災報知機が未設置の状態となり、点検に支障を来す位置に点検口の位置を変更し、設置基準を満たさない半密閉式ロードヒーティング用ボイラー2台をボイラー室に設置している。また、倉庫上のロフト式の宿直室を間仕切り、居室としたことにより非常用照明が未設置の状態となっていた。

宿直室への階段に自動火災報知機設置が未設置の状態にあり、階段下に物置を設けたことにより、自動火災報知機が未設置となっていた。

㈱博善社は清田消防署の改善通知を受けるまで6ヶ月毎の消防用設備の定期点検を実施しておらず、改善完了報告書提出後も消防用設備の定期点検を実施していなかった。

「弱電設備」

工事請負契約図面では野外スピーカー（ホーン型）が3カ所に設置されている。しかし、竣工図では削除され、竣工建物には設置されていない。

給湯方式の変更により、給湯用ボイラー室が取り止めとなり、非常放送用スピーカー（アットネータ付）が取り止めとなっている。

1階集会場の一般放送用アンプ・直列ユニット（中間）・電子盤・ITVカメラの設置位置が変更され配線経路が変更となっている。

2階集会場(2)の一般放送用アンプ・直列ユニット（中間）の設置位置が変更され配線経路が変更となっている。

2階集会場(1)の非常放送用スピーカー設置位置が変更されている。

「給排水・衛生設備」

㈱博善社は竣工後翌年春、建物所有者の同意を得ることなく、ロードヒーティング設備パイピング敷設工事を行っている。野外配管工事は竣工時には終えている。しかし、㈱博善社が竣工後翌年春に行ったロードヒーティングパイピング敷設工事を回避する水道用メータ設置位置変更と汚水桝・雨水桝配管経路変更工事が行われていた。また、アスファルト舗床^t50から^t50～^t30の変更。これら変更の意味することは、㈱博善社が竣工後翌年春に行ったロードヒーティング設備工事を五洋建設㈱は水道メータ設置、雨水桝・汚水桝配管工事時には既に知っていたことを意味する。

工事請負契約では集水弁配管工事が行われることになっている。竣工図では集水弁配管設置位置が変更となっているが集水弁配管工事が行われることになっていた。しかし、集水弁配管工事は行われていない。竣工書類には通水試験を実施したという文書がファイルされている。

給湯用ボイラー設置取り止めにより排水管・給水管の取り止めと汚水桝Aの設置位置変更による水抜栓位置の変更、水道管引込位置の変更が行われている。

屋上ルーフトレン口径はφ100からφ80に変更され、屋内雨水管もφ100からφ80に変更されている。

給湯方式の変更による給湯機器設置により、洗面室、給湯室、化粧室の給排水配管経路の変更が行われている。

2階和室(5)にミニキッチンが無断設置されていた。ミニキッチンの給水と排水の配管工事が行われているが配管経路が不明の状態にある。

「給湯設備」

工事請負契約では給湯方式は給湯用ボイラーから給湯する中央給湯方式であった。しかし、局所給湯方式に変更されている。給湯方式の変更により給湯用ボイラー室と給湯用ボイラー設置を取り止め、給湯配管工事が取り止めとなっている。

1階男女洗面室・1階給湯室・無断施工されたシャワー室は男女洗面室内に設置されたガス給湯器から給湯され、事務室内ミニキッチンにガス湯沸器を設置し、給湯している。

2階給湯室(1)(2)(3)にはガス湯沸器を各2台設置し、給湯している。また、1階男子化粧室、女子化粧室、2階男子化粧室、2階女子化粧室、2階男子洗面室、2階女子洗面室には電気湯沸器が設置され、給湯している。

所有者の同意を得ない給湯方式の変更により、2階男女洗面室には電気湯沸器が設置されていた。しかし、現状は電気湯沸器の給湯配管が取り外され、2階給湯室(3)にガス給湯器(密閉式)とガス給湯器(半密閉式)が新たに設置され、給湯室と洗面室間の天井裏耐火間仕切を貫通し、男女洗面室への給湯配管工事を洗い洗面室に給湯する無断造作が行われていた。

給湯方式の変更により、給湯室(3)はガス湯沸器2台が設置され、必要換気量を満たさない状態にあったが、更に、半密閉式のガス給湯器を設置基準を満たすことなく設置している。

「冷暖房設備」

エアコン室外機が縦列設置から並列設置に変更となり、1階集会場北東側天井裏設置の空調換気扇(LF-6)の設置を取り止め、被覆銅管屋内引込が1階東北部外壁セットバック部分1カ所に変更されている。また、屋内東側1階天井裏被覆銅管の2階天井裏への立ち上り位置が変更されている。屋内北側1階天井裏被覆銅管の2階天井裏立ち上り位置が祭壇位置となっている。しかし、2階祭壇上立ち上り位置には被覆銅管の立ち上りはない。

屋内冷暖房配管経路は工事請負契約図面と竣工図では異なっている。

1階集会場のスライディングウォールが5,400延長増設され、延長増設により、天井高3,600から4,100の立ち上り位置X3からX2に変更されている。集会場北東側設置の空調換気扇(LF-6)の設置が取り止めとなり、立ち上り中央部3箇所へ吸込み口が設けられ、エアコンの冷暖房の吹き出しの吸込みを回避するためにエアコン(AC-2)の設置を取り止め、エアコン(AC-7)2台を冷暖房の吹き出しを回避できる位置に設置する変更が行われ、

室外機は AC-2 から AC-8 に変更されている。

灯油 FF 暖房機が 12 台設置から 10 台設置に変更され、1 階に設置されている 3 台は設置位置が変更され、他の 1 台は給排気筒のみで灯油 FF 暖房機は設置されていない。

2 階に設置された灯油 FF 暖房機は設置位置が変更されている。

工事請負契約図面 冷暖房設備図では、2 階給湯室(2)(3)は灯油 FF 暖房機が設置されているが竣工図 冷暖房設備図では遠赤外線ヒーター（天井吊 榊トヨホク製）に変更されている。また、1 階化粧室と 2 階給湯室(1)と洗面室と化粧室の電気ヒーターはトヨトミ製であったが榊トヨホク製に変更されていた。

平成 15 年頃と思われるが、榊博善社はエアコンによる冷暖房設備が設置されているにも関わらず、1 階和室(1)(2)と 2 階和室(5)に灯油 FF 暖房機を無断設置している。

2 階和室(5)はポータブル灯油暖房機使用による不完全燃焼事故が発生している。この事故は換気設備を作動させることなくポータブル灯油暖房機を使用したことによるものと思われ、灯油 FF 暖房機使用において、換気設備の作動について危惧を抱いている。

「換気設備」

給湯方式の変更により、給湯用ボイラー室は取り止めとなり、モータダンパと圧力扇 (PE-1) が取り止めとなっている。また、倉庫に設置されている圧力扇 (PE-2) が取り止めとなり、天井扇 (CF-7) が変更設置されている。

1 階男女洗面室内にシャワーユニットが設置されたことにより天井扇が設置され、洗面室には排気ファンが設置されているが、竣工図の換気風量算定一覧表は工事請負契約図面と同一となっている。

給湯方式の変更によりガス給湯器・ガス湯沸器・電気湯沸器による局所給湯方式に変更され、ガス湯沸器（開放型）を 1 階事務室ミニキッチンに 1 台、2 階給湯室(1)(2)(3)に各 2 台設置されている。

工事請負契約図面と竣工図の換気風量算定一覧表は同一のものであり、ガス湯沸器設置前の必要換気量と設計風量が記入されている。

給湯方式の変更によるガス湯沸器の設置はガス湯沸器が開放型であることから設置場所の必要換気量と設計風量の算定数値はガス湯沸器を加えて算定を行うことになり、工事請負契約図面の換気風量算定一覧表と竣工図の換気風量算定一覧表とでは異なる数値が算定されていなければならない。

竣工図の衛生設備機器表には電気湯沸器（床置型 貯湯量 12L）、ガス湯沸器（16 号 FF

プロパン)、ガス湯沸器 (5号 先止め) が記入されている。

給湯方式の変更により、2階給湯室の厨房機器の設置位置が変更され、ガス湯沸器 (開放型) が設置されている。給湯室のガス湯沸器設置により必要換気量と設計風量を満たす新たな換気機器が必要となるが竣工図には換気機器の記載がなく、竣工後、受領した機器完成図にもガス湯沸器設置により必要となる必要換気量と設計風量を満たした換気機器の記載はない。

スライディングウォール延長増設により、吸込口 (エアコン AC-2 接続) が取り止めとなり天井高 3,600 から 4,100 立ち上り部分中央部 3 箇所吸込口 (EF-4) が変更設置されている。

工事請負契約図面 換気設備図にはエアコン接続の吹出口が記入されているが、竣工図では吹出口はエアコン接続ではない吹出口に変更されている。

宿直室無断間仕切造作により必要換気量を満たさない状態にあり、清田消防署より改善通知を(株)博善社は受け、虚偽の改善完了報告書を(株)博善社は提出している。宿直室の必要換気量を満たすには換気設備の設置が必要となっている。

「給油設備」

地下埋設オイルタンク (申請容量 3,000ℓ) で建築確認申請が下りている。しかし、工事請負契約図面の検証により、埋設オイルタンク (申請容量 3,000ℓ) ⇒地上置オイルタンク 960ℓ⇒地上置オイルタンク 490ℓ (見積書では地上置オイルタンク 490ℓ 2基分が計上されている。)に変更する経過を辿っている。

工事請負契約時には、灯油消費量の算定が確定していなかったことを意味する。

建築確認において、給湯用ボイラーと灯油 FF 暖房機 12 台の灯油消費量算定し、埋設タンク 3,000ℓによる灯油供給としていたが、竣工時には灯油消費機器は灯油 FF 暖房機 10 台に灯油供給する地上置きオイルタンク 490ℓに変更されていた。

竣工後翌年春、ロードヒーティング用ボイラー (設置基準を満たしていない) 供給と 2階和室(1)(2)の灯油 FF 暖房機に供給する為に(株)博善社は清田消防署に少量危険物貯蔵設置の届出をせずに 2基の地上置オイルタンクを設置している。2基のオイルタンクは取り止めとなった非常口の両側に設置されている。

工事請負契約図面では非常口があり、設置出来ないが非常口取り止めたことによりオイルタンクの設置基準が満たされている。

非常口の取り止めの理由が見当たらない。

非常口取り止めの理由としては、オイルタンクの設置が施工時には既に決まっていた非

常口を取止めたと結論付ける以外にない。

平成 15 年頃と思われるが、1 階和室(1)(2)と 2 階和室(5)に灯油 FF 暖房機を設置し、灯油供給の為に地上置きオイルタンクを設置している。このオイルタンク設置は少量危険物彫像取扱い設置の届出が出されていない設置であり、建物際沿い地面を露出配管し屋内引込が行われている。

「排煙設備変更工事」

建築確認審査において、本件建築物の主動力源が灯油焚から電力に変更され、受変電設備が設けられ、排煙窓による排煙方式から機械排煙に変更され、建築確認が下りている。

工事請負契約後、建築基準法で求められている設計変更による新たな建築確認申請をすることなく、施主の同意を得ずに排煙方式変更が行われた。

1 階のスモークフェンスは取り止めとなり、1,700×1,500 排煙窓付非常口の設置が取り止めとなり、2 カ所の AW-7 (1,700×600) の排煙窓が AW-7 (1,700×1,450) の排煙窓に変更されている。また、2 階の集会場(1)(2)の煙感知連動可動排煙垂れ壁とスモークフェンスは取り止めとなり、排煙窓による排煙方式に変更されている。結果、2 階集会場(1)(2)は祭壇構造物と垂幕により排煙窓は排煙不能となり、排煙窓操作部は操作不能の状態になった。

1 階集会場はスライディングウォールの 5,400 の延長増設により、排煙基準を満たさない状態となり、天井高の変更工事が成された結果、換気設備の変更工事を誘い、3 箇所吸込み口、エアコンの変更と室外機の変更、エアコン室外機の屋内配管経路変更工事が行われている。