

建築設備定期点検

本件建築物の建築設備工事は工事請負契約内容とは異なる変更工事が施主の同意を得ることなく行われている。

本件建築物の占有者となる㈱博善社と設計者である㈱マーシ都市設計の協議によって建築設備は決められ、その建築設備を施工するために五洋建設㈱と(有)丸倉共立商事は工事請負契約を交わし、本件建築物は建設されている。

建築着工後、建築設備の変更が行われている。

本件建築物は斎場仕様の建築物であり、㈱博善社の求める斎場仕様を満たす為に設計と工事監理は㈱マーシ都市設計が担当し、総合予算監理を㈱ランドブレインが担当し、工事請負は五洋建設㈱が担って建設されていることから、五洋建設㈱が独断で変更工事を行える状況にはなかった。

建築設備は㈱マーシ都市設計と㈱博善社の協議によって決められており、変更の際には㈱博善社の承認が必要となることから建築設備の変更は㈱博善社の同意の基に行われていることは明らかである。

工事請負契約と現況を検証した結果、本件建築物のほぼ全ての建築設備において変更工事が成されていることが判明した。

建築設備の維持保全には、耐用年数を念頭に定期的な点検・調査が必要であり、不備が生じていることが判明した段階で是正措置を講じていくことになる。

建築設備機器の多くは天井裏に設置され、配管・配線されているが、設備機器設置取り止めや設置位置変更により配管経路・配線経路が工事請負契約内容とは大きく異なる変更が行われ、竣工建築物と工事請負契約図面との整合性の取れていない。また、竣工図には変更工事が行われた箇所の修正作図が行われていなければならないが、修正作図が行われていない箇所がある。

天井裏には多くの建築設備機器が設置され、配管・配線が敷設されているが、建築設備の取り止めや設置位置の変更により配管・配線経路が変更となっており、全ての建築設備機器と配管・配線経路の状況を確認するには天井材の除去が必要となる。

㈱博善社は平成 22 年、(有)丸倉共立商事に竣工図の貸与を求めたことから、㈱博善社が竣工図を所持することなく建築設備の維持保全業務を行っていたことになる。

工事請負契約図面と竣工図の建築設備図では大きく異なった作図が成されている。

㈱博善社は建築設備の維持保全のために建築設備の有資格者と維持保全業務の委託契約を交わすことになり、委託を受けた設備有資格者は委託業務の確認を行うことになるが、㈱博善社が所持している工事請負契約図面は委託業務を行うに際し何ら用を成さない図面であり、委託を受けた設備有資格者は目視によって各建築設備機器と配管・配線の確認を行うことになる。

平成17年に行なった漏水事故被害調査の際に犬走り未施工について建築現場責任者であった五洋建設㈱の高瀬氏に連絡を取り説明を求めた際に「竣工図に犬走り工事が記載されているが未施工になっている。」という話しをしたところ、高瀬氏は竣工図を㈱博善社が所持しているものと思っていたようで、(有)丸倉共立商事が竣工図を所持していることについて聞き直してきた。

高瀬氏は竣工図を㈱博善社が所持しているものと思っていたようである。

建築設備の目視による確認は事実上不可能に近く、竣工後、㈱博善社は(有)丸倉共立商事と交わした駐車場付建物賃貸借契約第20条（維持・管理）履行の維持保全業務を実施する意思はなく、竣工図も必要としなかった。

工事請負契約図面と竣工建築物は大きく異なっており、竣工図による確認が必要であり、維持保全業務の委託を受けた有資格者は㈱博善社に竣工図の提示を求めることになり、㈱博善社は(有)丸倉共立商事に竣工図の貸与を求めることになる。しかし、㈱博善社は(有)丸倉共立商事に竣工図の貸与の申し出をしていない。

㈱博善社は(有)丸倉共立商事と約した賃貸借契約を履行せず、竣工後、定期点検を実施することなく、(有)丸倉共立商事が求めた是正の求めに対し、(有)丸倉共立商事と交わした賃貸借契約は通常一般的に交わされている賃貸借契約であるとして是正の求めを拒否し、札幌市建築指導部建築安全推進課の改善通知に対する改善計画書にも通常一般的に交わされている賃貸借契約であり、是正の責務はないとしている。

北野博善斎場の常駐社員は本件建築物の維持保全業務の一括委託業務契約をビル管理会社と交わしておらず、不備が生じた段階で是正措置を講じていると述べ、定期的な点検を実施していないことを明らかにしていた。

㈱博善社は、経費削減のために(有)丸倉共立商事と交わした駐車場付建物賃貸借契約第20条（維持・管理）を履行する意思はなかった。

(有)丸倉共立商事と(株)博善社が交わした駐車場付建物賃貸借契約第 20 条（維持・管理）によって、(株)博善社が本件建築物の維持管理・修繕・取替を行う契約となっており、(有)丸倉共立商事は維持管理・修繕・取替に掛かる経費を差し引かれた金額を賃貸料として受領している。