

共立ビル(北野博善斎場)建設の建築確認通知に至る経過

平成7年1月、500坪の土地有効利用計画書の提示を㈱ランドブレインより受ける。

平成7年2月、500坪の土地有効利用計画書の承諾後、600坪に計画変更された土地有効利用計画書の提示を受け、この計画案を受け入れた物件が本件建築物である。

後に、土地有効利用計画書について㈱ランドブレインは、土地有効利用計画書は土地所有者に提出するために作成した事業プランであり、テナントである㈱博善社に見せることはなく、㈱博善社には口頭による説明を行ったと述べている。

土地有効利用計画書には事業プランの収支表が記載され、賃貸料の妥当性を判断する上で土地所有者だけでなく、㈱博善社にとっても判断材料となるものであるが、土地有効利用計画書はテナントに見せることはないとしている。

本件建物建築はリースバック建物賃貸借契約形態の建物建築であり、㈱博善社の意向に沿った葬儀斎場が建築されることから、土地所有者は確認通知を満たした斎場建築工事に関与する余地はなく、諸官庁の届出や審査等を円滑に進める為、建築主を㈱ランドブレインとし、建築確認許可が下り建築が進んだ段階で建築主の名義変更を行うという合意書を㈱ランドブレインと交わしている。

平成7年5月31日、㈱博善社と駐車場付建物賃貸借契約を交わす。

契約書には「第1条（賃貸借の予約）、甲は甲の所有する末尾不動産（土地）及び乙が希望する別紙添付建築予定図面を完成させ（以下建物という）乙に賃貸することを予約する。」と記載されている。

本件建物設計は、㈱マーシ都市設計が担当しており、基本設計の段階で建築予算を元に㈱博善社の望む建物を計画し、図面等を作成し、でき上がった図面、書類ごとに㈱博善社に説明をしていなければならない。当然、建物の構造についても説明をし、建物がS造りで、床材はデッキプレートであるという説明を㈱博善社は受けていなければならない。また、図面等の引渡しを㈱博善社は受けたはずである。

㈱博善社の基本設計承認後、㈱マーシ都市設計は基本設計に基づき、工事施工および工事費の算出に必要となる詳細な設計図を作成する実施設計業務に入る。

実施設計には、構造設計（自重や台風、雪、地震に対する強度など、その建築物の安全性の根拠となる構造計算書を作成し、構造図を作成する。）と設備設計（建築に付帯する設備(電気設備、機械設備)について、快適性、安全性を検証し、設備の配置、配管・配線を設計する。また、消防法に基づいて必要な消防設備を設計する。設備図の作成を行う。）と建築積算（設計図書に基づき、工事費の算出を行う。）が含まれる。

実施設計段階に入ると建築予算を考慮しながら、(株)博善社の希望や意見を聞きながら、意匠、構造、設備について詳細な設計図を作成し、実施設計完了後、(株)マーシ都市設計は(株)博善社に作成した設計図の詳細を説明し承認を受けなければならない。

(株)博善社と(株)ランドブレインは、(株)マーシ都市設計との打合せは(株)ランドブレインを介して行われ、(株)博善社と(株)マーシ都市設計とは面識がなかったと述べているが、設計図の説明は設計業務の一環であり、設計図作成に携わっていない建築の資格を有しない(株)ランドブレインが図面の全てを理解している設計者に代わり図面の説明を行い、(株)博善社が承認したということは有り得ないことで、設計者は(株)博善社の指定する日時に打合せ時間を設定することも設計業務であり、(株)博善社は(株)ランドブレインと面談する日時は設定できたが設計者との打合せの日時は設定することが出来なかったということになる。

確認申請は(株)博善社と(株)マーシ都市設計が打合せを重ね作成され、(株)博善社の承認を得た設計図に基づいて行われ、確認通知書は交付される。

(有)丸倉共立商事は、(株)博善社が承認し、確認申請した設計図を基に五洋建設(株)札幌支店が予算調整し、(株)博善社が承認した請負契約図面と見積書に記載の建築物を完成させるために五洋建設(株)札幌支店と工事請負契約を交わした。

竣工後、(株)ランドブレインより受領した確認通知ファイルは確認申請や工事請負契約内容とは異なり、機械排煙ではなく排煙窓による排煙方式に設計変更された、確認申請内容とは異なる体裁に整わされた確認通知ファイルとなっていた。

確認通知ファイルには、機械排煙囲い込み書きのある確認申請書を機械排煙囲い込み書きのない建築計画概要書に差し替えられ、確認通知書と確認申請図面として機械排煙の記載のない図面をファイルし、(有)丸倉共立商事に排煙窓による排煙方式であると思込ませる操作が行われていた。

竣工建物は排煙窓による排煙方式に設計変更された建物となっている。