

## 定期点検（建築設備）

建築基準法により、建築物の所有者又は管理者（所有者からその建築設備について維持管理の権限を委任されている者）は建築設備の点検を毎年実施することが義務付けられている。

### 建築設備検査対象

- (1) 換気設備 換気フードの風量測定等
- (2) 排煙設備 排煙口の風量測定等
- (3) 非常用の照明装置 照度の測定等
- (4) 給排水設備 給水・排水設備機器、配管等の検査

平成 22 年迄、本件建築物の管理権原者である㈱博善社は、札幌市建築安全推進課の改善通知を受けるまで、建築設備の定期点検を実施していなかった。

工事請負契約とは異なる給湯方式の変更により、2 階給湯室(1)(2)(3)に開放型ガス湯沸器を設置する給湯方式の変更が行われていたが、竣工図 換気風量算定一覧表は工事請負契約の換気風量算定一覧表と同じもので、ガス湯沸器の設置を含む換気風量の算定は行われておらず、竣工建物の 2 階給湯室(1)(2)(3)は必要換気量を満たさない状態にあった。また、1 階男女洗面室にシャワー室を設ける変更工事が行われ、洗面室・給湯室・シャワー室に給湯する為にガス FF 給湯器を設置する変更工事が行われているが、変更に伴う換気風量の算定は行われていない。

給湯方式の変更届けは出されていないことから、換気設備定期点検の委託を受けた点検・調査有資格者が換気設備の点検・調査を行うには、新たに換気風量の算定が必用となり、維持保全計画書にその概要が記載されることになる。

平成 9 年頃、2 階給湯室(3)に密閉型ガス給湯器と半密閉型ガス給湯器が無断設置され、2 階男女洗面室の給湯方式の変更が行われている。

点検・調査有資格者は 2 階給湯室(3)に必要換気量を満たす換気設備が取り付けられていないことを知ることになり、維持保全計画書にその概要が記載され、要是正欄に是正が必要と記入される。

㈱博善社は平成 8 年春、事務室奥の倉庫・宿直室の無断造作を行い、宿直室を間仕切り、居室としたことにより、換気設備の設置が必要となっている。

平成 22 年の札幌市建築安全推進課より改善通知を受け、改善工事を行ったとして改善完了報告書（改善写真付）を提出した。しかし、後に改善前の状態に戻す行為を行っていた。また、宿直室を間仕切り、居室にしたことにより非常用照明の設置が必要となるが、設置されていない。

1 階集会場は工事請負契約と異なり、集会場北側と東側がバックヤードに変更される作図が竣工図で行われ、㈱博善社の負担工事であるスライディングウォールが 5,400 延長増設され、天井高位置が変更され、祭壇設置位置が移動され、祭壇裏に垂幕が設けられ、

1階集会場は排煙基準を満たさない状態となっている。

2階集会場(1)(2)は工事請負契約の機械排煙から排煙窓に排煙方式が変更されている。

2階集会場(1)(2)の排煙窓と操作部は祭壇構造物と垂幕により塞がれ、排煙不能と開閉操作不能となっていた。

排煙窓の点検は毎年実施することが義務付けられ、維持保全計画書に点検結果が記載されていなければならないが、平成22年迄、(株)博善社は排煙窓の点検を行っていなかった。

平成22年、(株)博善社は札幌市建築安全推進課の改善通知を受け、2階集会場(1)の改善完了計画書（改善写真付）を提出したが、2階集会場(1)の改善完了のみが記載された改善完了報告書であり、2階集会場(2)の改善完了の記載はされていなかった。

平成17年、建物調査により、多くの非常用照明が予備電源の容量不足と球切れの状態にあることを知り、(株)博善社に改善を求めたが無視され続け、平成20年、全ての非常用照明が不能の状態に陥った。

平成22年、札幌市建築安全推進課による改善通知を受け、非常用照明の改善が図られた。博善社は平成22年迄、毎年行うべき建築設備の定期点検を行っていなかった。また、宿直室を間仕切したことにより非常用照明が未設置となっており、改善されていない。

工事請負契約とは異なる給排水設備の変更工事が行われ、配管経路の変更、雨水管口径の変更、ルーフトレン口径の変更が行われている。

集水舁は未施工となって。敷地に降った降雨が道路上に排水される状態にある。

現在まで雨水管・ルーフトレン口径変更が一因とした多くの漏水事故が発生している。また、ルーフトレンの劣化が明らかであったにも関わらず放置され、雨水管の点検が行われていた形跡がないことから、雨水管の損傷とルーフトレン劣化による漏水発生を危惧していた。

(株)博善社は管理権原者として、本件建築物の他に所有している3カ所の斎場の建築設備の定期点検を行う義務を負っており、維持保全計画書を作成する為に、点検・調査を行う有資格者と委託契約を交わし、点検・調査結果を維持保全計画書に記録・保存していなければならない。