

## 定期調査（建築物）

本件建築物は特殊建築物であることから 3 年毎の点検・調査が義務付けられており、(株)博善社は調査結果を維持保全計画書に記載していなければならない。

本件建築物の維持保全計画書に記載すべき事項

- (1) 建築物の名称、維持保全管理等に関する事項
- (2) 維持保全の実施体制に関する事項
- (3) 図書の作成及び保管に関する事項
- (4) 点検・調査に関する事項
- (5) 保守・部品交換に関する事項
- (6) 事故等に関する事項
- (7) 維持保全に要する費用の年次計画に関する事項
- (8) その他維持保全に必要な事項

特殊建築物においては、敷地、一般構造、構造強度及び防火・避難関係の調査を調査資格者（一級建築士等）によって実施されていなければならない。

特殊建築物における建築物定期調査は 3 年毎に、建築設備定期点検は毎年、調査資格者によって実施することが義務付けられていることから、ビル管理会社、あるいは、調査有資格者と業務委任契約を交わしていなければならない。

平成 9 年、外壁タイル張り施工部より雨水が浸入したことによる漏水事故が発生し、下地成型板のシーリングの打ち直し、外壁タイルの亀裂による外壁タイルの張替え、外壁タイル目地の亀裂による目地の打ち直しの是正工事が行われている。この是正工事は(株)博善社の容認の下に行われており、維持保全計画書に漏水事故の概要と是正工事内容が記載されていなければならない。この是正工事には調査・点検業務の委託を受けている一級建築士等の有資格者が立ち会った筈であり、押出成型板に規格外の外壁タイルが張られていることを確認していなければならない。善良な一級建築士等の有資格者であれば規格外壁タイル張りの是正工事を求めた筈であり、是正欄に記載されていなければならない。

定期調査（建築物 3 年毎）において、一級建築士等の有資格者は、確実に起こるであろう、外壁タイルのクラック発生、外壁タイル目地の亀裂の発生を考慮し、維持保全委託業務を行うことになる。

平成 10 年、笠木化粧カバー変更工事を原因とした漏水事故が発生し、五洋建設(株)による笠木を開放型から密閉型に変更する是正工事が行われている。

この是正工事は(株)博善社の容認の下に行われており、維持保全計画書に漏水事故の概要と是正工事内容が記載され、以降、一級建築士等の有資格者による是正工事部の点検・調査が委託業務に加わることになり、コーキングにより笠木開口部を密閉したことにより、コーキングの打替え時期を考慮し、点検・調査が行われることになる。

是正工事以降、コーキングの打替えは行われていない。コーキングの寿命は既に尽きていることは明らかである。

維持保全計画書には是正工事された笠木の状態の点検・調査記録が記載され、是正欄にコーキング打替え工事が記載されていなければならない。

平成 8 年、12 年、五洋建設(株)は(株)博善社の通報により、エントランス屋上の無清掃によるルーフトレンのゴミ等の詰りの除去作業を行っている。この作業は屋上に水を留めたことにより行われている。

エントランス南側庇にはオーバーフローしたと思われる痕跡があり、エントランス南側庇下の外壁タイルには漏水により生じたと思われるクラックがあり、タイルには漏水の痕跡が見られる。このクラック箇所はエントランス横の目に付きやすい外壁タイルであり、クラック発生を見落とすことは考えられず、有資格者による調査が行われ、維持保全計画書に調査結果と是正方法が記載されていなければならない。

平成 13 年、無清掃によるゴミ等でルーフトレンを詰まらせ、建物屋上を満水とし、オーバーフローによる漏水事故が発生し、(株)博善社の通報により五洋建設(株)はゴミ等の除去作業を行っている。その際、(株)博善社はツルハシを使用し、防水層を破損させ、床 ALC 板に達する氷割り作業を行っている。

五洋建設(株)は平成 10 年に笠木を密閉型に変更する是正工事を行ったという文書を(有)丸倉共立商事に提出している。しかし、笠木の密閉型変更工事を行ったにも関わらず、平成 17 年の損害賠償事件調停に提出された準備書面 (1) には屋上を満水とし、笠木部分よりオーバーフローを起こしたとされる矛盾した記載がされ、ゴミ等の除去作業のみが記載され、天井裏等の屋内調査については言及されておらず、平成 9 年・10 年の漏水事故と異なり、屋内の漏水経路の調査については、触れられていない。

維持保全計画書には、維持保全業務委託された有資格者による調査が行われ、漏水事故の概要と是正内容が記載されていなければならないが、氷割りで生じた防水層の破損の是正工事は行われず、天井裏調査による漏水事故原因の解明と天井裏設置機器被害の確認は行われていなかった。

平成 16 年 12 月、建物屋上無清掃による漏水事故が発生している。

平成 17 年 2 月、(有)丸倉共立商事加入の損保保険による漏水事故の被害補修費担保の要請を(株)博善社加入の損保代理店より受け、漏水事故の発生を知る。

損保代理店より送信された漏水事故の概要が記載された文書には、2 箇所のルーフトレンがゴミ等の詰まりにより、屋上は満水となり、オーバーフローにより漏水事故が発生したと記載されていた。しかし、屋上には 3 箇所にルーフトレンがある。

添付されていた補修見積書には内装材の被害見積が記載されているだけで、天井裏の被害状況が記載されていないことから(有)丸倉共立商事は被害調査が必要と判断した。

被害調査は被害見積を算定した(株)博善社側建築業者の立会いの下に行われ、漏水事故の原因は「無清掃により、屋上の 3 箇所のルーフトレンがゴミ等で詰り、キューピクル幹線屋内引込屋上床貫通穴より 2 階天井裏に漏水し、1 階床まで漏水被害が及んだ。」と

いう結論に至り、天井裏調査を行わず、漏水経路の調査も行われていない事を確認した。

維持保全計画書には漏水事故の概要が記載され、発生原因と漏水経路が調査され、被害状況と是正工事内容が記載されていなければならない。

平成 18 年、建物診断調査により、危惧していた、屋上防水と外壁タイルの調査結果が判明した。屋上防水シートは劣化が進み、既に寿命が尽きて、張替えが必要という調査結果であり、外壁タイルは、外壁タイル下地押出成型板に規格外の外壁タイルが張られたことにより、クラック・浮き・剥離が生じているという調査結果であった。また、(株)博善社が行ったロードヒーティング設備無断造作により地中梁をコア抜きしたことにより、地中梁コンクリート鉄筋かぶり厚さ不足という調査結果が出ている。

屋上防水シート・外壁タイル・地中梁は維持保全計画書の調査事項に含まれ、委託を受けた調査有資格者はそれらの調査を行い、調査結果は維持保全計画書に記載されていなければならない。

屋上防水シートや外壁タイルの状態は、素人目にも危惧すべき状態にあると判断出来る状態にあり、地中梁コア抜きについては、毎年行う建築設備の点検・調査時にロードヒーティングボイラー室の屋外へのパイピング工事の状態から地中梁のコア抜きについて疑念を抱くはずである。

平成 20 年 4 月 1 日より竣工後 10 年が経過する建築物において、外壁タイルの打診調査が義務付けられ、打診調査結果を報告しなければならない。

(株)博善社は維持保全計画書に外壁タイルの調査結果を記載し、是正欄に要是正の有無を記入していなければならない。

平成 22 年暮、(株)博善社は、2 階床のコンクリートに地震によるひび割れが発生し、使用不能になったとして、賃貸料の支払い停止を通告している。

文書には 2 階床構造が鉄筋コンクリート構造のひび割れとして書かれた内容で、建築有資格者の判断を仰ぐことなく書かれた文書としか言いようがないものであった。

建築有資格者であれば、建物が S 造りであり、2 階床材がデッキプレートであることを容易に確認することが出来、クラックの発生状況から梁上に発生していることを確認し、補修が出来るという知識を持ち合わせていなければならない。

維持保全計画書の点検・調査項目に床が含まれており、定期的に床の点検・調査を行い、点検・調査結果を記載しなければならないことから、建築有資格者は図面により 2 階床材が QL デッキプレートであり、軽量コンクリートが打設されていることを確認し、クラック発生を念頭に点検・調査委託業務を行うことになる。

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、改善計画書を提出し、2 階集会場(1)の祭壇設置位置の移動を行い、2 階集会場(1)北側の祭壇裏の状況が明らかになった。

祭壇裏の天井から床にかけて漏水の痕跡が見られ、恒常的な漏水が生じていたことが確認され、状況から 1 階に漏水が及んでいると推定され、建物構造に影響が及んでいないか危惧されるが、有資格者により調査が行われた形跡は見られない。また、同時期に

建物南側において漏水事故が発生していたことを、漏水事故の被害調査を行っていた設備業者に出会ったことにより判明した。建築構造に対する影響については、(株)博善社の報告がないことから不明となっている。

点検・調査を行う有資格者は、委託業務を行うに当たり、図面により委託業務の範囲の確認を行うことになる。

(株)博善社は平成22年暮の2階床材デッキプレートの調査の際に竣工図の貸与を(有)丸倉共立商事に求めていることから、(株)博善社が所有している図面は建築確認図面と工事請負契約時に五洋建設(株)より工事請負契約内容の確認の際に受け取った工事請負契約図面ということになり、それらの図面により委託有資格者は建物に赴き、委託業務範囲の確認を行ったということになる。

本件建築物は変更工事が行われ、工事請負契約内容と竣工図（竣工建物）では異なっており、(株)博善社に説明を求め、善良な点検・調査有資格者であれば、その事柄を維持管理計画書に記載することを(株)博善社に求めることになる。

本件建築物の定期調査（建築物）の項目には未施工となっている耐火間仕切（1時間耐火）と非常口が含まれる。

改善工事が施工者の施工不具合が原因とした事故であった場合は、施行者は事故に至った原因と補修方法について、建物所有者に説明していなければならない。また、補修工事は、建物所有者の承認を得て行うことになり、改善工事完了後、施行者は改善工事完了報告書を建物所有者に提出することになる。

改善工事完了報告書には事故発生箇所の写真と改善工事写真が挿入され、改善工事の説明が記載され、改善工事に至った概要が判る改善工事完了報告書が作成される。

(有)丸倉共立商事は、平成17年の屋上パラペット立上り防水シートの脹らみ部の張替え改善工事以外に五洋建設(株)から改善工事完了報告書を受取ったことがなく、改善工事完了報告書は建物の維持保全業務において必要となるものであり、(有)丸倉共立商事が受領していないことから、建物の維持保全の権原者である(株)博善社に渡されたということになる。

本件建築物は、建築基準法第8条第2項により、維持保全計画書の作成が義務付けられ、維持保全計画に定める事柄として「修繕 修繕計画の作成、修繕工事の実施等に関する事項」があり、事故に至った概要と修繕工事について、維持保全計画書に記載されることになる。

平成9年、10年に行なった修繕工事は、笠木開口部をコーキングで塞ぐ、開放型から密閉型の変更修繕工事であり、コーキングの劣化によるコーキング打替え時期を考慮した維持保全業務が新たに加わり、外壁タイルの亀裂による修繕工事では、打ち替えた外壁タイル下地の押出成型板の伸縮目地と外壁タイル伸縮目地と外壁タイル目地を考慮した維持保全業務を行うことから、維持保全の権限を有するものは、事故の発生原因と修繕工事の内容を承知した上で、建物の維持保全業務を遂行していくことになる。