

請負工事における変更工事と予算調整

㈱博善社が工事費を負担した工事区分箇所と無断造作を行った箇所以外に(有)丸倉共立商事の同意を得ない五洋建設が行った変更工事によって請負契約工事費（見積書）より工事費増となっている変更施工箇所は、外壁タイルの45 二丁掛磁器タイルから名古屋モザイク二丁掛タイル特注品への変更、化粧室(トイレ)壁材のビニクロス貼から100□半磁器タイルへの変更、風除室壁材の二丁掛磁器タイルから名古屋モザイク二丁掛タイル特注品への変更、外階段の風除間仕切サッシの施工箇所である。しかし、これら工事費増となる変更工事を大きく上回る多額の工事費が設備工事の取止めと安価な建築部材の変更により使途不明となっている。

本件建築において、㈱ランドブレイン代表は(有)丸倉共立商事の対応は社員である立野氏が担当し、㈱博善社の対応は自身が担当していたことを明らかにしている。

請負工事における変更は外壁材の変更を契機として㈱博善社の要求により変更が繰り返されていたことが今までの調査で知ることが出来た。

五洋建設㈱は(有)丸倉共立商事と工事請負契約を交わし、工事費は(有)丸倉共立商事から支払いを受ける建築工事であり、(有)丸倉共立商事と㈱博善社は既に賃貸借契約を交わしていることから㈱博善社の求めを拒否することが出来たはずであり、五洋建設㈱に確認申請を無視する変更工事を認めさせるには㈱ランドブレインが説得する以外にない。

変更工事は一度で行われたわけではなく、㈱博善社の要求による変更工事が繰り返され、そのたびに予算調整が行われていたことは施工状況から明らかで、㈱ランドブレインは予算監理を行う立場におり、変更工事の全てを知る立場にいた。

五洋建設㈱と共同企業体を組んだ㈱トラスト建設は㈱トヨホクの子会社であり、㈱ランドブレインが事務所を構えていたビルの大家は㈱トヨホクである。

五洋建設㈱の現場責任者に対する㈱トラスト建設の共同企業体参入についての経緯に付いての照会に「㈱ランドブレインが知っているはずです。」という回答があった。

北野博善齋場開業新聞広告には㈱トヨホクの請負った施工箇所として、杭・サッシ・ガラス・雑工事が記載されている。

㈱トヨホクは建設業許可を得ているが、㈱トヨホクは熱源・ロードヒーティング設備を主事業とする会社である。しかし、㈱トヨホクは本業とは異なる杭・サッシ・ガラス・雑工事を請け負う形で本件建築工事に参入している。

本件建築段階の主な変更工事は、外壁材の変更、給湯ボイラー設備からガス湯沸器と電気湯沸器への給湯方式の変更、機械排煙から排煙窓による排煙方式の変更、シャワー室・脱衣室施工、耐火間仕切壁から LGS 間仕切壁への変更、天井材の変更、内装壁材の変更、床材の変更、出入口(非常口)の施工取止め、キューピクル幹線屋内引込の変更、ルーフドレン・雨水管口径の変更、外階段風除間仕切サッシの施工、犬走り・緑地の取り止め、汚水枥・雨水枥の経路変更、集水弁の取り止め等がある。これら変更工事により(株)トヨホクは受注を大きく増やしている。

名古屋モザイク二丁掛タイル特注品への変更により、タイル下地押出成型板合せ目上に名古屋モザイク二丁掛特注品が張られる施工が行われている。この変更は JASS が禁じているタイル張り施工であり、(株)マーシ都市設計や五洋建設(株)が自ら外壁タイルの変更を提案することはなく、五洋建設(株)と協力関係のない何者かが(株)博善社に外壁タイルの 45 二丁掛磁器タイルから名古屋モザイク二丁掛タイル特注品の変更を発案したと考えるのが自然であり、総合予算監理を担う(株)ランドブレインは変更工事を知る立場にあり、(有)丸倉共立商事と交わした覚書により工事監理の責任を負う(株)ランドブレインは禁じられているタイル張り施工を止める立場にいた。

この外壁タイル変更工事はカーテンウォール・窓サイズが起因となっている。

機械排煙から排煙窓による排煙方式の変更により、2 階 2 ヶ所に排煙窓が施工された。サッシ・ガラス工事は(株)トヨホクが請負っている。

外階段に風除間仕切サッシが施工されている。サッシ・ガラス工事は(株)トヨホクが請負っている。

建物東側 1 階の出入口(非常口)2 ヶ所の施工を取止め、施行を取止めた出入口外側間にロードヒーティングボイラー用灯油ホームタンクが設置され、ロードヒーティング設備施工が(株)トヨホクにより成されている。

サッシ・ガラス工事は(株)トヨホクが請負っている。

給湯ボイラー設備工事を取止め、ガス湯沸器と電気湯沸器による給湯方式に変更した。また、シャワー室と脱衣室を施工し、洗面室と脱衣室間に給湯器を設置し、シャワー室と給湯室に給湯する施工が成された。

電気湯沸器は(株)トヨホク製で、シャワー室の施工は(株)トヨホクが請負っている。

請負契約図面では洗面室、化粧室、給湯室の暖房はトヨトミ製の電気パネルヒーターが

設置されることになっている。しかし、竣工後、(株)ランドブレインより渡された完成図書（給排水衛生・冷暖房換気設備）では(株)トヨホク製の電気パネルヒーターが納入されている。

竣工建物（竣工図同じ）の給湯室には電気パネルヒーター設置位置に厨房機器が増設設置され、天井にトヨホク製の天井吊の遠赤外線ヒーターが吊り下げられている。

完成図書（給排水衛生・冷暖房換気設備）には天井吊遠赤外線ヒーターに関する書面はファイルされておらず、納入の記録がない。

竣工後、翌年春に残工事（路盤未施工、舗装工事）が行われている。

建物竣工時には汚水桝・雨水桝工事は完了している。しかし、(株)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のパイピングを回避する汚水桝・雨水桝の配管経路変更延長工事が竣工前に行われている。この変更工事は、ロードヒーティング設備工事が建物竣工前に既に決まっていたことを意味する。この変更工事により予算調整が計られたことは明らかで、竣工前に行われていなければならない集水舁工事が行われていないのは、予算調整によるものと(有)丸倉共立商事は見ている。