2013 2・11 毎週月曜 第5週除く 第801号
週刊ビル経営
発行所 (株)ビル経営研究所
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料25,000円(税込)
チャレンジ25 未来が変わる。日本が変える。

今週の注目記事

① あらためて外壁リニューアルの必要性を検証する
⑦ 不動産業界ニュースト ピックス 日本リージャス大阪、エリアでの拠点拡充
⑩ 東芝ライテック 新型高効率照明をコンビニエンスストアに設置
⑫ 貸ビル街探訪 銀座編
⑬ クローズアップ 浄水器編
⑲ ビル業界四季報
⑳ モラトリアム法終了がオーナーに与える影響

免れないオーナー責任 適切な管理や報告の徹底を

あらためて 外壁リニューアルの必要性を検証する

ビルの外壁落下事故について、「まさかうちのビルではないだろう」と、考えているビルオーナーはどのくらいいるだろうか。報告される件数は数例で、さらにけがや死亡事故などの事例については、もっとレアケースだろう。しかしながら、実際に事故が起こってしまっては、ビルにとって取り返しのつかない事態となる。今回は、ビル外壁の安全性を保つことの重要性について、検証していきたい。

飯沼総合法律事務所

弁護士
児玉 譲氏

通常は所有者の責任が問われることに

民法第717条では、土地の工作物責任という不法行為責任を定めており、建物など土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって、他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負うことになっており、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならないこととなっています。テナントビルの外壁は、通常はテナントが占有するものではないので、外壁落下により発生した事故については所有者の責任が問われることとなります。また、とりわけ被害者が占有者、すなわちテナントの場合は、所有者は、貸主として建物を安全に使用収益させる義務の不履行という点で債務不履行責任を問われることとなり、一棟の建物のサブリースの場合は、サブリース業者が契約上外壁の支配管理が可能でない契約内容である場合や、またはサブリース業者が建物の占有者とされても注意義務を尽くしたという場合であれば、サブリース業者の責任はなく、代わりに所有者の責任は免れません。なお、地震や台風など、天災による外壁落下事故だったとしても、阪神大震災における工作物被害賃貸マンション倒壊による人の死傷の事例では、設置の瑕疵と自然災害による競合から、オーナー責任は5割という判例が出ています。

安全性のみならず環境や美観維持も必要

ロングライフビル推進協会(以下BELCA)が調査を行っている「最近の主な外壁などの落下事故事例」(表参照)によると、毎年ビルやマンション、公共施設などさまざまな建物においての事例が報告がなされており、事故があった外壁の素材もさまざまである。一昨年は免れないという見解が、一般的である。たとえ事例報告が年間で数件だったとしても、ビルオーナーは「万が一」という落下事故に対し無関心であることは許されない。

一昨年は落下によりけが人の報告も

通常ビル内において事故が発生した場合には、占有者としてのテナント側の注意義務が問われることになるが、外壁については、通常はテナントが占有するものではないため、オーナーが発生しても、まったくことだ。

また、地震や強風など自然災害により落下事故を保つことは、資産価値の維持向上という経営面においての必要性があると考えています」と話している。

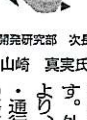
安全なビルの外壁を維持管理するために、オーナーとしてとるべき策は何か。

まずは国土交通省が平成20年に告示した、外壁の全面打診による確認義務や、東京都において定められている定期調査報告制度といった、法定の確認調査事項をもれなく実行することだろう。また、タイルや金属、石材など、外壁の素材によって、外壁のメンテナンス方法をそれぞれ異なる方法があり、所有するビルの外壁にとって最適なメンテナンス方法を知ること、さらには長期にわたる維持保全計画を具体化することなく、劣化を促進する結果となってしまう。ビルの外壁の長期維持保全のためには、ビルの他の設備同様に、日ごろの適切な維持管理が必要不可欠と言えるだろう。

また、ビルの外壁等仕上げ材を調査診断する専門技術者として、「建築仕上診断技術者」の育成、資格事故事例」を発信するほか、書籍やセミナーを通じて適時注意喚起を行っています。また、当協会では長期にわたり適切な維持保全を実施したり、優れた改修を実施した既存の建築物のうち、特に優秀なものに対し「BELCA賞」の表彰を行っています。

▶ひび割れた外壁は目にする人に不安を与える

ロングライフビル推進協会



開発研究部 次長
山崎 真実氏

技術者育成や情報発信などを行う

発生する外壁の落下が可能性も高まります。外壁材の落下により、建物の使用者・通行人等第三者への傷害・死亡事故などが発生するというリスクにつながります。当協会では、このような外壁落下を未然に防ぐため、経年劣化した建物の外壁は、経年とともに劣化が進み、タイル・モルタル等の外壁材の自然落下や地震や強風に伴う外壁材

平成23年に生じた外壁落下の事例(出典:BELCA Letter Vol. 26 2012. 4「最近の主な外壁などの落下事故事例」(BELCA事務局調べ)より抜粋)

発生年月日	場所	建物概要・用途	事故概要	落下物など
平成23年1月28日	群馬県前橋市三河町	ビル(6階建て)	上部のコンクリート外壁(60㎡)の仕上げモルタルが真下の道路に落下。けが人はなかった。	外壁・モルタル
平成23年2月23日	静岡県富士宮市	ビル(3階建て)	2階の高さ約5mの高さからコンクリート製の壁(縦約2m、横約12m、厚さ約20cm)が道路側に落下。けが人はなかった。	外壁・ALC板
平成23年7月14日	広島市中区八丁堀	ビル(洋品店)	2階部分の縦約3.5m、横約2m、厚さ約1.5cmのガラス壁にひびが入っているのを清掃業者が見つけた。その約1時間後にはガラス壁の一部(縦約3m、横約1.5m)が割れ、約4m下の歩道に破片が飛び散った。けが人はなかった。	外壁・ガラス
平成23年7月21日	静岡県静岡市駿河区	マンション	高さ15mの外壁から天然席タイルが2度にわたってはがれ、15枚が歩道に落ちた。7月中旬に住人からタイルが浮いていると連絡を受け修理予定だったが、台風で作業を延期していた。当時歩道に人はおらず、けが人はなかった。	外壁・石タイル
平成23年9月7日	兵庫県神戸市中央区	ビル(4階建て)	タイルとモルタル製の外壁(厚さ15cm)が幅約4m、高さ約50mにわたり落下、前の歩道と車道に破片が散らばった。けが人はなかった。	外壁・タイル・モルタル
平成23年10月4日	沖縄県石垣市	小学校	ピロティのひさし部分に装飾された外壁モルタルが約3mの高さから、縦0.6m、横2.5m、厚さ12mにわたってはがれおちた。児童が右足首打撲のけがを負った。	外壁・モルタル

Mitsui Fudosan Building Management Co.,Ltd
ビル経営の「なぜ」にお答えする。
テナント満足度を高め、高稼働率を維持することによって、
収益の安定化を実現する、「プロパティ・マネジメント」をご提案します。
三井不動産ビルマネジメント(株)
本社:東京都中央区日本橋室町3-2-15
お問合せ先 営業部 Tel:03-6214-1408
Email:eigyo@mfbm.co.jp
HP:http://www.mfbm.co.jp
三井不動産 ビルマネジメント