

令和元年 5 月 29 日
住宅局 建築指導課

(株)レオパレス 21 が施工した共同住宅における 建築基準法に基づき認められている仕様への不適合について

○(株)レオパレス 21 より国土交通省に対し、以下の報告がありました。

- ・同社が施工した共同住宅において、界壁が国土交通大臣認定^{※1}に定める耐火構造の仕様(以下「耐火構造仕様」という。)に適合しない仕様となっていること
- ・今回の不適合に対する是正方法として、同社は、耐火構造仕様に適合させるための改修等を行う方針であること

○国土交通省は、同社に対し、所有者等関係者への丁寧な説明、特定行政庁への報告、改修等の迅速な実施、原因究明及び再発防止策の報告、相談窓口の設置を指示しました。

※1 多様な建築材料や構造方法等の導入を可能とするため、建築材料や構造方法等について、その性能が建築基準法に適合していることを国土交通大臣が認定する制度

1. 事案概要

- (1) 国土交通省は、(株)レオパレス 21 が平成 30 年 4 月 27 日及び 5 月 29 日並びに平成 31 年 2 月 7 日に公表した共同住宅の界壁等の不備の事案について、関係特定行政庁に物件リスト等を提供し、建築基準法違反の確認や是正指導等を依頼し、必要な安全性の確保に向け、対応してきたところです。
- (2) 平成 31 年 2 月 26 日、同社が施工した共同住宅の耐火構造仕様への不適合について、国土交通省に対して外部より通報がありました。
- (3) 上記通報を受け、同社に対してその事実確認をするよう指示したところ、令和元年 5 月 28 日に、以下のとおり報告がありました。
 - ・ 同社が耐火建築物^{※2}として確認申請をしたことを確認した 2,240 棟の共同住宅のうち、204 棟(16 シリーズ)について現地調査を実施し、そのうち 63 棟(3 シリーズ)(平成 8 年 4 月 5 日～平成 13 年 2 月 16 日に着工)において、界壁が、建築基準法に基づき耐火構造の界壁とする必要があるにもかかわらず、国土交通大臣認定(認定番号: FP060NP-9173、FP060NP-9371)に定める耐火構造仕様に適合しない仕様となっていること。
 - ・ 不適合の内容は、界壁に用いる石こうボードの種類や厚み等の仕様が耐火構造仕様と異なること。(別紙 1)
 - ・ 同社は、本事案の判明を受けて、上記の 2,240 棟のうち、未調査の 2,036 棟の界壁の耐火性能について調査を行い、法令への適合を確認する方針であること。(2,240 棟の他に、耐火建築物として確認申請を行った可能性のある鉄骨造の物件 510 棟に関し、引き続き関連書類等の探索等を行い、耐火建築物として確認申請を行った可能性を排除できなかったものについて現地調査を行う方針であること。)
 - ・ 同社は、今回の不適合に対する是正方法として、耐火構造仕様に適合させるための

改修等を行う方針であること。

- ・なお、界壁が耐火構造仕様に適合しないことが明らかとなっている 63 棟のうち 1 棟で遮音に係る国土交通大臣認定仕様についても適合しない仕様になっていること。(別紙2)

※2 主要構造部を耐火構造等とし、かつ外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に所定の防火設備を有する建築物であり、一定の規模、用途及び区域の建築物は耐火建築物とすることが求められる。

2. 国土交通省における対応

(1) (株)レオパレス 21 への対応

(株)レオパレス 21 に対して、本日、以下の対応を行うように指示しました。(別添)

①所有者等関係者への丁寧な説明

- ・所有者等関係者に対して、事案について丁寧に説明するとともに、改修等の具体的な方針を示すこと。

②特定行政庁への報告

- ・特定行政庁に対して、事案について可及的速やかに報告し、是正について協議を行うこと。

③改修等の迅速な実施

- ・耐火構造仕様に適合しない界壁について、所有者等関係者と調整の上、可及的速やかに改修等の対応を行うこと。
- ・また、同社が、平成 30 年 4 月 27 日及び 5 月 29 日並びに平成 31 年 2 月 7 日に公表した共同住宅の界壁等の不備についても、引き続き、調査を進め、所有者等関係者と調整の上、可及的速やかに改修等の対応を行うこと。

④原因究明及び再発防止策の報告等

- ・今回の事案の原因究明を行い、再発を防止するための改善策をとりまとめ、国土交通省に報告し、当該報告に基づき必要な改善策を講じること。
- ・他に法定仕様への不適合がないか徹底した調査を行うこと。

⑤相談窓口の設置

- ・相談窓口を設置し、所有者等関係者の意向を十分に把握し、誠意をもって対応すること。

(2) 関係特定行政庁への依頼

- ・国土交通省は、関係特定行政庁に対し、物件リスト等を情報提供し、建築基準法違反の事実確認と是正後の確認を進めるよう依頼しました。

3. 相談窓口

(1) (株)レオパレス 21 において、以下の窓口が設置されています。

【物件所有者】	株式会社レオパレス 21 電話番号 0120-082-991 受付時間 10:00-19:00(水曜日 10:00-18:00)
【入居者】	株式会社レオパレス 21 電話番号 0120-911-165 受付時間 10:00-19:00
【株主】	株式会社レオパレス 21 IR 推進室 電話番号 050-2016-2907 受付時間 9:00-18:00(定休日 土日祝)
【報道機関】	株式会社レオパレス 21 広報部 電話番号 03-5350-0445 受付時間 9:00-18:00(定休日 土日祝)

(2) 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター(愛称:住まいるダイヤル)に次の消費者相談窓口を設置しています。

【窓口】	電話番号	0570-016-100 PHS や一部の IP 電話からは 03-3556-5147
	受付時間	10:00-17:00(土日、祝休日、年末年始を除く)

(問い合わせ先)

国土交通省住宅局建築指導課 企画専門官 河合 (内線 39-564)

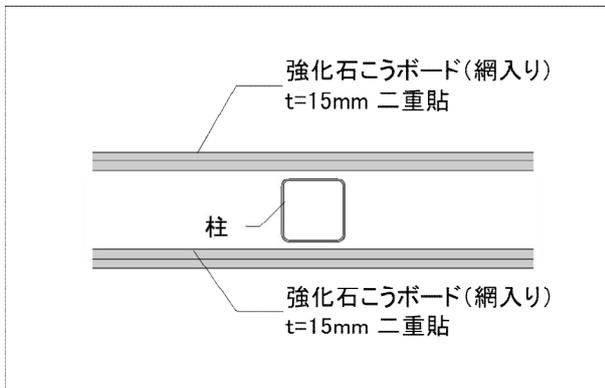
技術調査係長 高橋 (内線 39-525)

代表 03-5253-8111 夜間直通 03-5253-8513 FAX 03-5253-1630

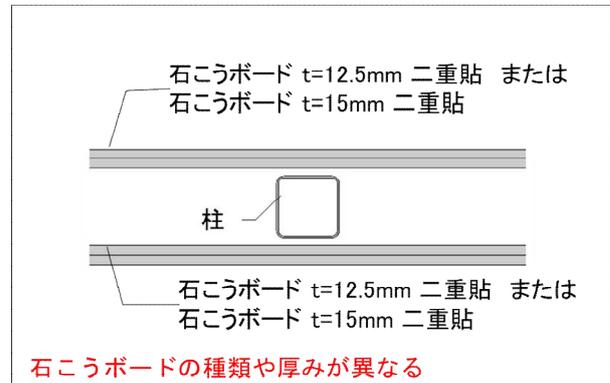
<耐火構造仕様に係る不適合の内容>(界壁の A-A' 断面図)

事例1

【耐火構造仕様】

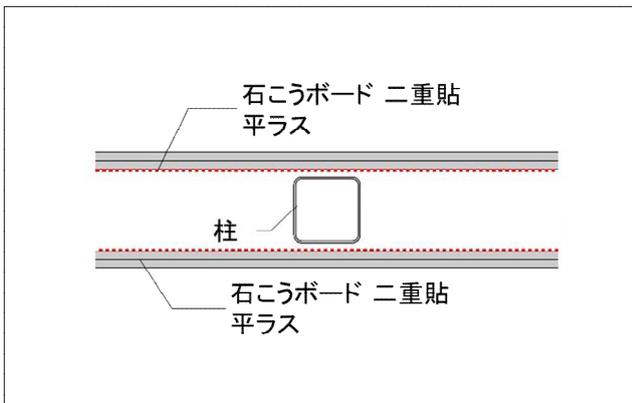


【実際に施工された仕様】

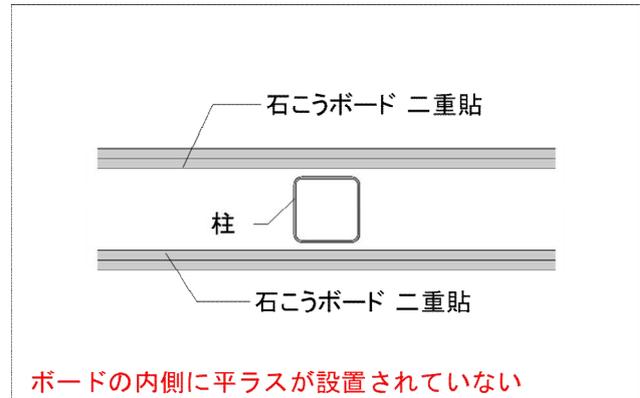


事例2

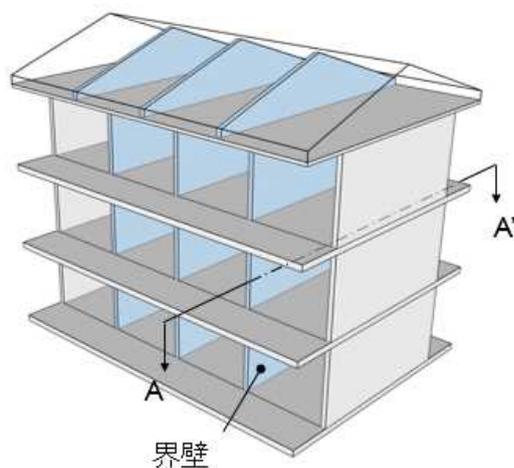
【耐火構造仕様】



【実際に施工された仕様】

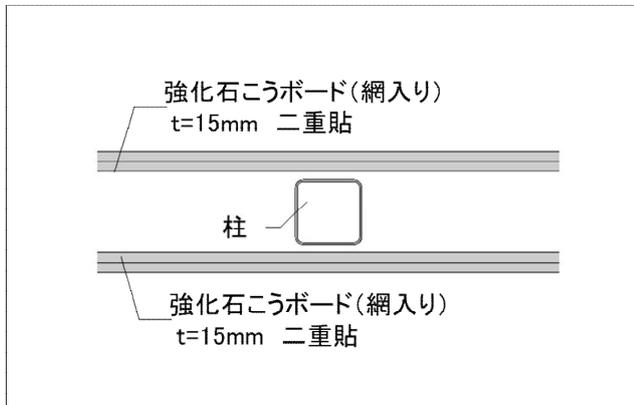


<界壁の位置>

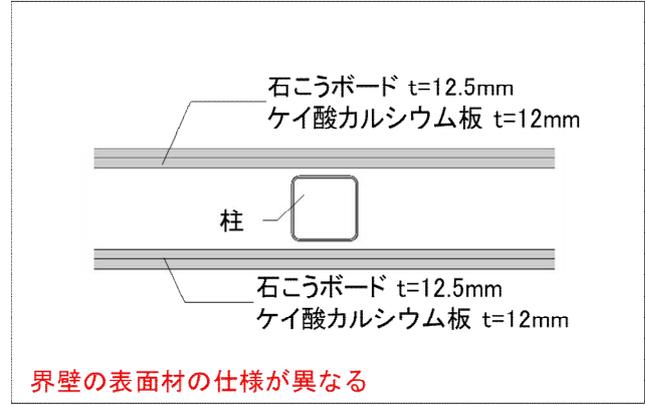


<遮音の大臣認定に係る不適合の内容>(界壁の A-A' 断面図)

【大臣認定仕様】



【実際に施工された仕様】



都道府県別棟数(用途は全て共同住宅)

都道府県	不適合棟数
茨城県	2
埼玉県	2
千葉県	1
東京都	7
神奈川県	21
静岡県	2
愛知県	8
大阪府	7
兵庫県	10
岡山県	1
広島県	1
山口県	1
計	63

国住指第397号
令和元年5月29日

株式会社レオパレス21
代表取締役社長 深山 英世 殿

国土交通省住宅局長

共同住宅における建築基準法に基づき認められている仕様への不適合への対応について

貴社より、貴社が施工した共同住宅において、国土交通大臣認定に定める耐火構造の仕様（以下「耐火構造仕様」という。）に適合しない仕様となっている旨の報告があったことは、極めて遺憾である。

については、建築物の安全性確保のために、以下の対応を求める。

①所有者等関係者への丁寧な説明

- ・所有者等関係者に対して、事案について丁寧に説明するとともに、改修等の具体的な方針を示すこと。

②特定行政庁への報告

- ・特定行政庁に対して、事案について可及的速やかに報告し、是正について協議を行うこと。

③改修等の迅速な実施

- ・耐火構造仕様に適合しない界壁について、所有者等関係者と調整の上、可及的速やかに改修等の対応を行うこと。
- ・また、貴社が、平成30年4月27日及び5月29日並びに平成31年2月7日に公表した共同住宅の界壁等の不備についても、引き続き、調査を進め、所有者等関係者と調整の上、可及的速やかに改修等の対応を行うこと。

④原因究明及び再発防止策の報告等

- ・今回の事案の原因究明を行い、再発を防止するための改善策をとりまとめ、国土交通省に報告し、当該報告に基づき必要な改善策を講じること。
- ・他に法定仕様への不適合がないか徹底した調査を行うこと。

⑤相談窓口の設置

- ・相談窓口を設置し、所有者等関係者の意向を十分に把握し、誠意をもって対応すること。