

共同住宅の建築時の品質管理のあり方に関する検討会
中間とりまとめ（案）

令和元年 6 月 28 日

共同住宅の建築時の品質管理のあり方に関する検討会

共同住宅の建築時の品質管理のあり方に関する検討会 中間とりまとめ
目次

はじめに	.....	3
I. 外部有識者検討会の設置	.....	4
1. 設置の趣旨	.....	4
2. 外部有識者検討会の構成	.....	4
3. 外部有識者検討会の開催経緯	.....	4
II. 不適合事案等の概要	.....	5
1. レオパレス21による不適合事案	.....	5
(1) 事案の概要	.....	5
(2) 国土交通省における対応	.....	6
① レオパレス21への対応		
② 関係特定行政庁への依頼		
2. 大和ハウス工業による不適合事案	.....	6
(1) 事案の概要	.....	6
(2) 国土交通省における対応	.....	7
① 大和ハウス工業への対応		
② 関係特定行政庁への依頼		
③ 指定認定機関への依頼		
④ 建築主事等への注意喚起		
III. 現行制度の概要	.....	9
1. 建築物の建築における重層的な品質管理	.....	9
2. 建築基準法の違反事案への対応	.....	9
3. 工事監理制度	.....	10
4. 建築確認検査制度	.....	11
IV. 判明事実と原因	.....	12
1. レオパレス21による調査	.....	12
2. 大和ハウス工業による調査	.....	13
3. 国土交通省による調査	.....	14
(1) 大手賃貸共同住宅事業者の品質管理の実態調査	.....	14
(2) 型式部材等製造者認証取得事業者に対する調査	.....	19
4. 調査を踏まえた制度面の課題	.....	20
(1) 特定行政庁間の違反情報の共有	.....	20
(2) 工事監理ガイドラインについて	.....	20
(3) 中間検査について	.....	21

(4) 型式部材等製造者認証について	.....	21
V. 外部有識者委員会としての提言	.....	22
1. 制度面への課題への対応	.....	22
(1) 特定行政庁間の違反情報の共有	.....	22
(2) 工事監理ガイドラインの追補	.....	22
① 概要		
② 賃貸共同住宅に係る工事管理ガイドラインの内容		
③ 中間検査・完了検査の強化		
(3) 大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の 高度化指針の策定	.....	23
(4) 工事監理者通報窓口の設置	.....	24
(5) 中間検査導入の要請	.....	24
(6) 型式部材等製造者認証の基準の強化	.....	24
2. 不適合事案に係る事業者への今後の対応	.....	25
(1) レオパレス21への対応	.....	25
(2) 大和ハウス工業への対応	.....	25
おわりに	.....	27

※ 本文中では、各会社名について以下の略称を用いる。

- ・ 株式会社レオパレス21 : レオパレス21
- ・ 大和ハウス工業株式会社 : 大和ハウス

はじめに

共同住宅の建築時の品質管理のあり方に関する検討会（以下、「外部有識者検討会」という。）は、平成 30 年 4 月以降に判明した共同住宅に係る界壁、外壁及び天井が法定仕様に適合しない仕様となっている事案の発覚及び平成 31 年 4 月以降に判明した建築基準法に基づきあらかじめ認定を受けた型式への不適合等の事案の発覚を受けて、事案の原因究明結果の検証及び再発防止策等について、専門的見地から検討を実施してきた。

本報告書は、これまでの検討を踏まえた再発防止策等について、国土交通省に対する提言として取りまとめたものである。なお、本報告書は、本件事案等の責任を問うことを目的としたものではない。

I. 外部有識者検討会の設置

1. 設置の趣旨

国土交通省は、(株)レオパレス21の供給した共同住宅に係る界壁、外壁及び天井が法定仕様に適合しない仕様となっている事案の発覚を受け、専門的見地から事案に係る原因究明結果の検証を行うとともに再発防止策等について検討し、国土交通省に提言を行うことを目的として、学識経験者等からなる外部有識者による検討会を平成31年2月20日に設置した。

また、令和元年6月5日に開催した第三回検討会において、大和ハウス工業(株)が供給した住宅に係る建築基準法に基づきあらかじめ認定を受けた型式への不適合等の事案の発生を受け、同事案についても、本検討会で、大和ハウス工業が行う原因究明結果等について検証を行うとともに再発防止策等について検討し、国土交通省に提言を行うこととなった。

2. 外部有識者検討会の構成

(学識委員)

委員長	秋山 哲一	東洋大学教授
副委員長	大森 文彦	東洋大学教授・弁護士
委員	犬塚 浩	京橋法律事務所弁護士
委員	清家 剛	東京大学大学院教授

(建築設計関係団体・地方公共団体委員)

委員	後藤 伸一	ゴウ総合計画(株)((公社)日本建築士会連合会)
委員	宝田 晃 ^{※1}	千葉県建築指導課長(第3回検討会から)
委員	知久 裕之 ^{※2}	埼玉県都市整備部建築安全課長(第3回検討会から)
委員	畠 宏好	横浜市建築局建築指導部長
委員	舟幡 健	パール総合設計事務所((一社)日本建築士事務所協会連合会)
委員	渡邊 太海	株式会社大宇根建築設計事務所((公社)日本建築家協会)

※1 喜地 良男(第2回検討会まで)

※2 白石 明(第2回検討会まで)

(オブザーバー)

十文字 剛 (公財) 建築技術教育普及センター講習部次長

3. 外部有識者検討会の開催経緯

第1回	平成31年3月14日(木)	10:00~12:00	中央合同庁舎2号館共用会議室 2A, 2B
第2回	平成31年3月25日(月)	10:00~12:00	中央合同庁舎2号館共用会議室 3A, 3B
第3回	平成31年6月5日(水)	10:00~12:00	中央合同庁舎3号館11階特別会議室
第4回	平成31年6月28日(金)	10:00~12:00	

Ⅱ. 不適合事案等の概要

1. レオパレス 2 1 による不適合事案

(1) 事案の概要

① 小屋裏等界壁の不備

レオパレス 2 1 は、平成 30 年 4 月 27 日及び 5 月 29 日に、同社が施工した共同住宅であるネイルシリーズ及び 6 シリーズにおいて、小屋裏等界壁が施工されていない、又は欠損があるなどの不備があり、建築基準法違反の疑いがあることが判明した旨の公表を行った。本不適合事案の不備は、全シリーズについて調査が進められており、令和元年 5 月 31 日現在、22,056 棟の調査が完了し、8,021 棟で小屋裏等界壁に明らかな不備が判明（軽微な不備を含めた場合 16,766 棟）しており、そのうち 796 棟で改修済み（軽微な不備を含めた場合 826 棟）となっている。

また、同社が設計等をし、他社が施工した共同住宅においても、同様の不備があることが判明しており、令和元年 6 月 21 日時点において、供給された 4,725 棟のうち、869 棟が調査された結果、530 棟について明らかな不備があることが判明している。

② 界壁・外壁・天井の不備

レオパレス 2 1 は、平成 31 年 2 月 7 日に、同社が施工した共同住宅 1,324 棟（後に 1,319 棟に訂正）において、界壁・外壁・天井にそれぞれ以下のとおり法令に基づく仕様に適合しない不備があり、建築基準法違反の疑いがあることが判明した旨の公表を行った。

- ・ 771 棟（後に 788 棟に訂正）の界壁の内部に発泡ウレタンが充填されており、昭和 45 年建設省告示第 1827 号（遮音性能）に規定する仕様と異なるものであること。
- ・ 925 棟（後に 941 棟に訂正）の外壁に発泡ウレタンが充填された外壁を使用したことから、外壁に用いるサイディングの取り付け方法や外壁の下地材の間隔等が、国土交通大臣認定（認定番号：1 時間準耐火構造 QF060BE-9225、45 分準耐火構造 QF045BE-9226、防火構造 PC030BE-9225）の仕様と異なるものであること。
- ・ 641 棟（後に 627 棟に訂正）の屋根又は床直下の天井が、平成 27 年国土交通省告示第 253 号（1 時間準耐火構造）の仕様と異なるものであること。

本不適合事案の不備は、令和元年 5 月 31 日現在で、1,226 棟について調査が完了し、1,226 棟で当該不備が判明しており、改修済みとなっている物件はない。

③ 耐火建築物の界壁の不備

レオパレス 2 1 は、令和元年 5 月 29 日に、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（認定番号：耐火構造 FP060NP-9173・FP060NP-9371、遮音 S0I-9074）の仕様に適合しない不備があり、建築基準法違反の疑いがあることが判明した旨の公表を行った。調査対象は、同社が耐火建築物として確認申請したことが確認された物件で、令和元年 5 月 31 日時点で 2,240 棟、また、調査対象かどうか不明であった物件が 510 棟であった。令和元年 6 月 10 日に、調査対象かどうか不明であった 510 棟の確認結果が公表され、新たに 55 棟が耐火建築物として確認申請した物件であるとして、2,240 棟に 55 棟加わった 2,295 棟が調査対象となっている。本不適合事案の不備は、

令和元年5月31日現在で、204棟の調査が完了し、63棟で当該不備が判明しており、改修済みとなっている物件はない。

(2) 国土交通省における対応

① レオパレス21への対応

国土交通省は、平成31年2月7日、レオパレス21に対して、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等、相談窓口の設置について、指示を行った。

また、令和元年5月29日には、同日に同社より公表された耐火建築物の界壁の不備についても、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等、相談窓口の設置について、指示を行った。

さらに、同年6月21日には、同日に同社より公表された他社施工物件の小屋裏等界壁の不備に関し、平成31年2月7日の指示文書に基づく対応をあらためて求めた。

② 関係特定行政庁への依頼

国土交通省は、小屋裏等界壁の不備、界壁・外壁・天井の不備及び耐火建築物の界壁の不備に関し、関係する特定行政庁に対して、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た。

2. 大和ハウス工業による不適合事案

(1) 事案の概要

平成31年4月12日、大和ハウス工業は、内部通報を受けて調査を行った結果、

- ・ 共同住宅73棟の廊下を支える柱等について、建築基準法又は条例の防火基準に不適合のおそれがある状態で施工した（73棟のうち68棟は条例の防火基準のみに不適合のおそれ）
- ・ 共同住宅188棟について、型式適合認定を受けた廊下を支える柱等と位置・形状が異なるL字形の廊下を支える柱等を施工した
- ・ 住宅1,878棟（戸建住宅888棟、共同住宅990棟）（このうち住宅性能評価書を取得した物件は戸建住宅530棟、共同住宅3棟）について、型式適合認定を受けた独立基礎と形状が異なる基礎高さの独立基礎を施工した

旨の公表を行った。

令和元年5月13日、物件データの抽出や法適合の判別方法が不十分であったとして、建築基準法又は条例の防火基準に不適合のおそれがある廊下を支える柱等に係る共同住宅の棟数を73棟から77棟（77棟のうち73棟は条例の防火基準のみに不適合のおそれ）に、廊下を支える柱等が型式不適合である共同住宅の棟数を188棟から192棟に、それぞれ訂正する旨の公表を行った。

令和元年6月18日、同様の理由により、独立基礎が型式不適合である共同住宅の棟数を1,878棟（戸建住宅888棟、共同住宅990棟）（このうち住宅性能評価書を取得した物件は戸建住宅530棟、共同住宅3棟）から、3,763棟（戸建住宅2,153棟、共同住宅1,610棟）（このうち住宅性能評価書を取得した物件は戸建住宅

739棟、共同住宅6棟)に、訂正する旨の公表を行った。

なお、令和元年6月26日現在、改修が必要である建築基準法又は条例の防火基準に不適合のおそれがある廊下を支える柱等に係る共同住宅77棟について、すべて改修済みである。

(2) 国土交通省における対応

① 大和ハウス工業への対応

平成31年4月12日、国土交通省は大和ハウス工業に対して、住宅所有者等への丁寧な説明、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、相談窓口の設置について、指示を行った。

平成31年4月15日、原因究明は第三者性を確保した形で行い、1ヶ月以内を目途にその時点での状況報告を行うこと等について、追加指示を行った。

令和元年5月13日、新たに不適合が判明した事案について、同様の対応を求めるとともに、これまでに供給した全棟について、型式や基準への不適合が生じていないか改めて徹底して調査を行うこと等について、追加指示を行った。

令和元年5月31日、大和ハウス工業から、外部調査委員会による調査の状況について報告があり、引き続き、徹底した原因究明を進め、6月21日までに原因究明結果及び再発防止策を提出するよう指示した。

令和元年6月18日、新たに不適合が判明した事案について、同様の対応を行うよう、追加指示を行った。同日、大和ハウス工業から、外部調査委員会による調査報告書及びこれを受けた同社の再発防止策について報告があり、本検討会の検討を踏まえ、追加指示を行う可能性があることを付言のうえ受領した。

② 関係特定行政庁への依頼

平成31年4月12日、国土交通省は特定行政庁に対して、防火基準への適合性の判断、必要な是正指導等を行うよう依頼した。令和元年5月13日及び6月18日、新たに不適合が判明した事案について、同様の対応を行うよう、改めて依頼した。

③ 指定認定機関への依頼

平成31年4月12日、国土交通省は指定認定機関に対して、型式適合認定の申請者に法令遵守の徹底を呼びかけること、特に、建築基準法第40条等に基づく条例の基準については、型式適合認定で審査を行う一連の規定には含まれておらず、設計者において、個々の設計を行う際に、条例の基準への適合性を確保する必要があるとともに、確認検査の手続きにおいて通常の審査の対象となる旨の注意喚起を行うことを依頼した。

④ 建築主事等への注意喚起

平成31年4月12日、国土交通省は特定行政庁及び指定確認検査機関に対して、型式適合認定において指定認定機関があらかじめ審査を行うこととしている一連の規定には条例は含まれていないことから、建築主事又は指定確認検査機関においては条例

への適合性を慎重に確認する必要があることに十分に留意して建築確認検査を行う必要がある旨、建築確認検査の審査担当者に注意喚起を行うことを依頼した。

Ⅲ. 現行制度の概要

1. 建築物の建築における重層的な品質管理

建設業者は、建設業法において、建設工事を施工するときは、工事現場における施工の技術上の管理をつかさどる主任技術者又は監理技術者を置かなければならない。主任技術者又は監理技術者は、施工計画の作成、工程管理、品質管理、その他の技術上の管理及び施工に従事する者の技術上の指導監督を行うこととされている。

建築士は、建築士法において、設計者として、その者の責任において、建築物が法令又は条例の定める基準に適合するよう設計図書を作成し、工事監理者として、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているかいないかの確認を行うこととされている。

建築主事又は指定確認検査機関は、建築基準法において、工事着工前に建築計画の法適合を、中間検査・完了検査時に、現場の目視確認に加え、工事監理の状況の書類確認等により、施工された建築物の法適合を確認することとされている。

以上のとおり、建築物の建築時には、建設業者、建築士、建築主事又は指定確認検査機関が、それぞれ、法令に基づき役割を果たすことで、重層的に品質確保のための管理がなされる仕組みとなっている。

2. 建築基準法の違反事案への対応

建築基準法における違反事案への対応では、「違法行為若しくはその疑義に関する情報を把握した場合の初動対応と公表のあり方について（技術的助言）」（平成 18 年国住指第 541 号）に基づき、特定行政庁、都道府県又は国土交通省への通報等により違反疑義が覚知され、違法性の調査が行われる。調査は、違反疑義の内容が、軽微かつ拡がりが限定的な場合は、関係特定行政庁等に情報提供し個別に対応し、それ以外の場合は、国土交通省及び特定行政庁等が協力して、関係者から報告聴取、立入検査等によって調査することとなる。

違反事実が確認された場合、当該違反事案を公表するとともに、関係特定行政庁等が建築基準法第 9 条等に基づき是正指導や、関係特定行政庁から連絡を受け、違反物件に関与した建築士及び建築士事務所を所管する国土交通省又は都道府県が処分に向けた調査を実施する。

違反事実の確認の際、事案の態様に応じて、拡がり懸念される場合には、違反物件に関与した建築士等の関連物件調査を実施し、これにより、関連物件の違反疑義を把握した場合は同様に違法性調査を実施する。

違反情報の共有については、大臣認定等の違反事案は、事業者等から情報提供を受けた国土交通省から特定行政庁等に情報提供する仕組みが構築されている。また、個別の違反事案は、国土交通省に報告があったものについては、国からの情報提供を受けた特定行政庁は個別に対応しているが、それ以外の事案については、一部の都道府県内や地域ブロックの会議等において違反対応関連情報を共有する以外は、特定行政庁間で情報共有する仕組みはない。

3. 工事監理制度

建築士法においては、工事監理を「その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認すること」と定義（第2条第8項）しており、あわせて

- ・ 建築士の資格種別ごとの工事監理が可能な建築物（建築士法第3条、第3条の2、第3条の3）
- ・ 設計図書どおりに施工されていないと認めるときは、工事施工者に対して指摘し、当該工事を設計図書のとおりを実施するよう求め、従わないときは建築主に報告しなければならないこと（第18条第3項）
- ・ 工事監理結果の文書による建築主への報告（第20条第3項）

を定めている。

また、工事監理に関する具体的な業務内容については、「建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準（平成21年国土交通省告示第15号、現在は平成31年国土交通省告示第98号）」における標準業務内容として定めがあり、その業務内容のうち「工事と設計図書との照合及び確認」の具体的な方法を例示するものとして、平成21年に工事監理ガイドラインが策定されている。

工事監理ガイドラインでは、「工事と設計図書との照合及び確認」の方法として、立会い確認若しくは書類確認のいずれか又は両方を併用して行うこと、確認項目及び確認方法の例示一覧の提示及び工事と設計図書との照合及び確認を行った記録を工事監理報告書の参考資料として整備すること等を示している。

4. 建築確認検査制度

建築主は、工事に着手する前に、建築計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、建築主事等の確認を受けなければならない。

また、建築主は、特定工程（3階建て以上の鉄筋コンクリート造の共同住宅の床・はりの配筋工事の工程及び特定行政庁が指定した建築物における工程）の工事を終えたとき又は工事を完了したときは、工事監理の状況に関する書類を添付して、建築主事等の検査を申請しなければならない。中間検査の制度は、平成11年5月、阪神淡路大震災の被害状況を踏まえ、特定行政庁が、その地方の建築物の建築の動向又は工事に関する状況その他の事情を勘案して、区域、期間又は建築物の構造、用途若しくは規模を限って、検査対象の工程を定める中間検査制度が導入され、平成19年6月、構造計算書偽装問題を踏まえ、3階建て以上の鉄筋コンクリート造の共同住宅の2階の床及びこれを支持するはりに配置された鉄筋を配置する工事について、全国一律に中間検査が義務付けられた。

建築主事又は指定確認検査機関は、工事監理の状況の書類検査、写真による検査、特定行政庁が規則で定める書類による検査、目視による検査、簡易な計測機器等を用いた測定による検査、建築物の部分の動作確認による検査又はその他の方法による検査により、中間検査及び完了検査を行うこととされている。

同一の型式で量産されるプレハブ住宅等の建築物については、あらかじめ構造基準や防

火基準等の一連の基準に適合することを指定認定機関が審査して認定（型式適合認定）した場合、当該一連の基準に係る建築確認検査時の審査が簡略化される。さらに、全社の品質管理体制や工場での製造設備、検査設備、検査の方法等の生産条件について指定認定機関が審査して認証（型式部材等製造者認証）した場合、型式適合義務を認証事業者に課したうえで、当該一連の基準に関する建築確認検査時の審査が省略される。

IV. 判明事実と原因

1. レオパレス21による調査

(1) 令和元年5月29日における報告

レオパレス21は、平成31年2月27日、同社と利害関係を有しない法律事務所に所属する3名の委員からなる外部調査委員会を設置し、同社が過去に施工した共同住宅において発覚した不備（小屋裏等界壁の不備及び界壁・外壁・天井の不備）について、その原因究明等のための調査を行った。

同社は、外部調査委員会より、平成31年3月18日に調査状況報告書、平成31年5月29日に最終報告書の受領し、国土交通省に、「当社施工物件における界壁等の施工不備に関する原因及び再発防止策等について」を報告した。

外部調査委員会による報告では、小屋裏等界壁の不備の問題に関して、

- ・一部のシリーズにおいて、本店の商品開発部署が小屋裏界壁の施工は不要という誤った法解釈を支店に指示したこと
- ・一部のシリーズにおいて、全社的かつ組織的に、建築確認を通すために、実際には施工する意志のない界壁を施工する内容の確認申請書を作成し、建築確認を行ったこと
- ・一部のシリーズにおいて、支店の工事担当部署や施工業者が小屋裏界壁の施工は不要と誤解したこと及び小屋裏等界壁を施工しにくい構造であったことから、施工不備が発生したこと
- ・工事監理者となる建築士が少数特定者に偏り、支店からの報告を受けることも困難であるなど、適切な施工を確保するための施工管理や工事監理が十分に機能せず施工不備を看過したこと

などが事実関係として報告された。

同様に、界壁・外壁・天井の不備の問題に関しては、

- ・界壁・外壁の不備について、本店の商品開発部署が、発泡ウレタンパネルが建築基準法令に定められた仕様に適合しないことを認識しながら使用する一方、発泡ウレタンを使用しない確認申請書を作成し、全社的かつ組織的に、確認申請書に事実と反する記載を行って、建築確認を行ったこと
- ・天井の不備について、本店が作成する施工マニュアルにおける天井部の仕様が誤解を招く記載となっており、支店においても、法令適合性の観点から照合・精査しなかったこと

などが報告されている。

また、これらの不備の全体的・本質的原因・背景として、

- ① 当時の厳しい経営環境の中で、「走りながら考える」との状況の下、経営危機からの脱却と請負建築事業の拡大が最優先されてしまったこと
- ② 経営トップの意向ばかりが強く推し進められるワンマン体制に陥っていたこと
- ③ 建築関係法令に対する遵法意識・リスク感度が低く、品質問題に対する当事者意識も欠如していたこと

の3つが挙げられた。レオパレス21の報告においては、外部調査委員会の調査を受け、これらの施工不備の根本的な原因を、次の3つに収斂されるとされている。

- ① 経営トップの意向ばかり気にするような企業風土・法令軽視の企業風土

- ② 建築基準法を含む法令順守意識の欠如
- ③ 施工管理体制及び工事監理体制の不備

(2) 令和元年6月21日における報告

レオパレス21は、国土交通省が令和元年5月29日に追加で指示した他社施工物件の施工不備及び耐火建築物の界壁の不備に係る原因究明及び再発防止策に関し、令和元年6月21日に、外部調査委員会から報告書を受領し、国土交通省に報告した。

外部調査委員会の報告では、

- ・ 他社施工物件に係る小屋裏等界壁の不備については、図面に従った施工を行っていない施工業者の問題や、そのことを見逃した工事監理等の問題があった可能性があるが、設計図面の記載の問題や施工業者に対する不適切な指示の有無についても、引き続き調査
- ・ 耐火建築物の界壁の不備については、図面上は、不備がないにもかかわらず、不適合な施工を行っているケースや図面上の不備があり、施工も不適合となっているケースなど、様々なケースが存在することが判明しているものの、各ケースが生じた原因究明には至っておらず、引き続き調査

とされており、今後、さらなる関係者からのヒアリング、図面間の齟齬等の確認、過去の電子メールの確認等を進める予定で、原因分析及び再発防止策の提言等は7月下旬を目途に行う予定とされている。

2. 大和ハウス工業による調査

平成31年4月26日、大和ハウス工業は、社外監査役及び社外の弁護士2名からなる外部調査委員会を設置し、独立基礎不適合問題、L字型受柱不適合問題及びL字型防火基準不適合問題について、事実関係の調査、原因分析及び再発防止策の検討を行った。

令和元年5月31日、大和ハウス工業は、同委員会による調査の状況について、公表した。同報告においては、その時点における考え得る本件不備の原因・背景として、各事業所の設計者の中には、型式適合認定制度に関する理解・認識が不十分な者がいたと思われるとしたり、各事業所に向けた周知の方法等が十分であったか、チェックリストだけでは独立基礎不適合問題を解消させるには不十分であったと思われる点、L字型受柱が型式適合認定を取得していないことを認識するに至った際に、それ以前の型式不適合については是正がなされなかった点などについて、今後、調査を進めていく必要があるとしており、6月中を目処に、提言を行う予定としていた。

令和元年6月18日、大和ハウス工業は、同委員会による調査報告書について、公表した。同報告書においては、今般の事案の原因として以下の3点の指摘がなされた。

- 法令遵守体制の運用上の問題
 - ・ 型式適合認定制度について、事業所の設計者の理解が不十分な状態を解消しなかった。
- 事業所と本社とのコミュニケーション不足
 - ・ 現場の声が届いていなかったため、様々な独立基礎の高さを許容する型式適合認定の申請を行わなかった。

- ・ 本社の認識不足により、独立基礎の高さが型式適合認定チェックシートのチェック項目となっていなかった。
- ・ 関東エリアにおけるL字型受柱の必要性を認識できず、型式適合認定の申請を行わなかった。
- 設計図書作成のプロセスの問題
 - ・ 設計者が標準外の独立基礎を選択したことが、生産段階のCAD上で表示されない仕組みとなっていた。
 - ・ L字型受柱が標準外仕様であることが生産段階のCAD上で表示されていたが、その情報が有効活用されなかった。

3. 国土交通省による調査

(1) 大手賃貸共同住宅供給事業者の品質管理の実態調査

① 実態調査の概要

レオパレス21による不適合事案による影響の大きさに鑑み、多数の賃貸共同住宅を供給している事業者の品質管理状況について把握する必要があるとして、第1回検討会において調査の実施を決定した。

調査は、まずアンケート調査を行い、工法、型式部材等製造者認証の取得状況、工場生産部材の有無等を確認した。この結果、別途、調査を行う型式部材等製造者認証を取得している事業者及び本不適合事案との関係が希薄である鉄筋コンクリート造の供給が中心である事業者を除いた事業者について、ヒアリング調査を行った。

ヒアリング調査では、賃貸共同住宅供給事業の概要、生産プロセスにおける品質管理体制、工場での部材の生産内容・品質管理方法及び工事監理方法等を調査した。また、ヒアリングで得られた回答が実際に行われていることを確認するため、各事業者の賃貸共同住宅専用の部材を生産する工場（2工場）及び工事監理現場（3現場）で現地調査を行った。

② アンケート結果

<大手賃貸共同住宅供給事業者の品質管理の実態調査（アンケート調査）概要>

調査対象：年間1,000戸以上の賃貸共同住宅の供給が確認できた事業者（17社）

調査時期：平成31年3月20日～4月5日

調査内容：工法、工場生産部材の有無、型式部材等製造者認証の取得の有無

○ 用いている工法

ツーバイフォー工法、在来工法、鉄骨造などが中心であったが、供給する賃貸共同住宅のほぼ全てが鉄筋コンクリート造である事業者が1社あった。

○ 型式部材等製造者認証の取得状況

5社が取得していた。

○ 界壁・外壁に係る工場生産の状況等

5社を除き、工場で生産される専用部材を使用していることを確認した。うち、工場で組立て済のパネルを使用しているのは、4社（うち製造者認証を取得していない事業者は1社）であった。

③ ヒアリング等結果

<大手賃貸共同住宅供給事業者の品質管理の実態調査(ヒアリング調査)概要>

調査対象：年間1,000戸以上の賃貸共同住宅の供給が確認できた事業者（17社）のうち、型式部材等製造者認証を取得している5社及び供給する賃貸共同住宅のほぼすべてが鉄筋コンクリート造である1社を除いた11社

調査時期：平成31年4月17日～令和元年5月17日

調査内容：賃貸住宅の供給概要、生産プロセス、工場生産の状況、工事監理の実態等

整理の視点：多岐にわたる事項を調査しているため、結果の整理にあたっては、以下の視点により整理するとともに、各視点についてそれぞれ当該各視点の整理事項のとおり整理を行った。

視点1：同一の法令違反が同時に多数発生しない仕組みとなっているか。

整理事項1：設計時の建築基準関係規定への適合の確認（以下「法適合確認」という。）をどの段階でどのように行う仕組みとしているか。

整理事項2：設計図書（建築確認図書を含む、以下、同様とする。）と共通規格との整合確認は、どの段階でどのように行う仕組みとしているか（工事監理における確認は除く）。

整理事項3：どのような部材を工場生産しているか。また設計図書と異なる部材が工場から現場に搬入される恐れがない仕組みとなっているか。

整理事項4：不具合事象発生時の対応が予め決められ、必要に応じて関係者間で共有される仕組みとなっているか。

視点2：工事監理が適切に行われる仕組みとなっているか。

整理事項1：工事監理を行うに足る体制が確保されているか。

整理事項2：工事監理者による設計図書と施工関連図書（共通仕様書、施行マニュアルなどをいう。以下、同様とする。）の確認は適切に行われているか。

整理事項3：適切に工事監理を行う仕組みとなっているか。

整理事項4：工事監理者の指摘が適切に反映される仕組みとなっているか。

(i) 賃貸共同住宅の供給概要

年間供給棟数、主な入居者タイプを確認。事業手法としては、9社は賃貸共同住宅の

請負事業を行っていたが、2社については、自ら賃貸共同住宅を建設し、投資家等に売却する事業手法であった。

また、3社は供給する共同賃貸住宅の基本的に全てを一括借上げする仕組みとしていたが、その他の事業者において、一括借上げは発注者の希望に従うとして一部にとどまっていた。このほか、竣工時期は、明らかに2月から3月に集中していた。これについては、各社とも平準化を模索しているが、可能な限り空室リスクを抑えたいとする発注者の強い要望の影響が大きいとのことであった。

なお、中間検査・完了検査については、受検が融資の条件となっていることもあり、全ての事業者の全ての案件で受検していることを確認した。

(ii) 供給する賃貸共同住宅の規格化の程度

事業者によって、供給する賃貸共同住宅の規格化の程度に以下のとおり違いがあることを確認した。

- ・ 棟ごとに個別に設計を行っている事業者（2社）
- ・ 商品毎に共通の規格を定め、棟ごとの設計段階で当該規格を組み合わせて設計を行っている事業者（8社）
- ・ 商品毎に想定される全てのパターンの設計図書・仕様を予め作成し、棟ごとの設計段階では、敷地条件に当該規格を配置するのみである事業者（1社）

このうち、個別に設計を行っている事業者については、同型の商品すべてに同一原因の不具合が生じる危険性は低いと考えられる。

(iii) 賃貸共同住宅の生産プロセスの全体像

一定程度規格化された賃貸共同住宅に係る生産プロセスは細部では事業者によって違いはあるものの、概ね以下のとおりであった。

商品企画段階においては、本社・商品企画部門において、コンセプトや仕様などの基本方針を定め、本社・設計部等と協力して、共通仕様書、設計標準図、施工マニュアル、検査マニュアル、部材製作図などの共通利用する図書・文書を策定するとともに、CADシステム・CAD素材などを構築している。

棟別の設計においては、支店等の設計部門又は本社設計部門で設計しており、支店で行う場合は本社、本社で行う場合は支店等において確認している。

部材の発注・工場での生産においては、事業者としてまとめて発注する部材については、本社又は支店から発注し、その他の部材については、実際に施工する下請け等の施工業者が発注している。また、工場での専用部材については、予め本社から基本的な部材製作図等を工場と共有しており、個別の発注があった段階で製造を行っている。

施工・工事監理については、本社で作成された施工マニュアル・共通仕様書及び設計図書をもとに行われている。施工については、予め協力関係を構築する施工業者が現場

施工を行い、各社の施工担当者が施工管理を行っている。

(iv) 視点 1 : 同一の法令違反が同時に多数発生しない仕組みとなっているか。

(ヒアリング母数 9 社)

ア. 整理事項 1 : 設計時の法適合確認をどの段階でどのように行う仕組みとしているか。

共通規格策定段階においては、全ての事業者で法適合確認を行う仕組みとしており、うち 7 社では、商品企画部門だけでなく設計部門等によるダブルチェックを行う仕組みとしていた。また、棟別設計段階においては、全ての事業者において確認申請上の設計者が法適合確認を行うこととしており、うち 3 社では当該設計者以外の技術者が確認を行う仕組みとしていた。

この結果、一定程度規格化された賃貸共同住宅を供給する事業者においては、共通規格策定段階及び棟別設計段階それぞれにおいて、法適合確認を行う仕組みが構築されていることを確認した。

イ. 整理事項 2 : 設計図書と共通規格との整合確認は、どの段階でどのように行う仕組みとしているか。

棟別設計段階における共通規格との整合確認については、共通規格とは異なる仕様を設計できない仕組みが構築された専用 CAD システム（以下「専用 CAD システム」という。）が構築されているのが 3 社、設計者及び別部門においてダブルチェックを行う仕組みとしているのが 2 社、設計者が確認する仕組みとしているのが 4 社であり、全ての事業者において、棟別設計段階で設計図書と共通規格との整合を確認する仕組みとしていることを確認した。

ウ. 整理事項 3 : どのような部材を工場で生産しているか。また設計図書と異なる部材が工場から現場に搬入される恐れがない仕組みとなっているか。

工場で組立て済のパネルを活用しているのは 1 社であった。

専用部材の発注に際しては、専用 CAD システム等により設計図書と発注内容の整合が確保される仕組みを構築しているのが 3 社、設計図書を基に工場へ発注しているのが 6 社であり、設計図書を基に工場へ発注される仕組みとしていることを確認した。

また、工場の属性は、自社工場・子会社工場が 4 社、資本関係のない委託工場が 5 社あり、設計図書と部材製作図の整合については、3 社が専用 CAD システムにより整合が担保される仕組みを構築、6 社は工場において設計図書を基に部材製作図を確認する仕組みとしており、設計図書を基に部材が工場で生産され、設計図書に従った部材が現場に搬入される仕組みが構築されていることを確認した。

エ. 整理事項 4 : 不具合事象発生時の対応が予め決められ、必要に応じて関係者間で共

有される仕組みとなっているか。

全ての事業者において、施工時等の不具合事象発生時における対応をマニュアルとして整備しており、その内容についても、工事監理者等が重大事象であると判断した場合は、本社に通報する仕組みとしていた。また、本社が把握した重大事象については、その対策を含め、必要に応じて他の現場等に情報共有する仕組みが構築されていることを確認した。また、1社においては、各商品の第1号案件について、関連部署が集中的にその施工、共通仕様等に不備がないかを確認する仕組みとしており、また、5社については、定期的に全国の施工・工事監理関係者と不具合事象について共有する会議を設けるなど、各社において品質管理上の取り組みが行われていることを確認した。

(v) 視点2：工事監理が適切に行われる仕組みとなっているか。(ヒアリング母数11社)

ア. 整理事項1：工事監理を行うに足る体制が確保されているか。

工事監理に係る報酬の明示状況は、4社が具体的に明示、5社は請負金額又は設計・工事監理に係る合計報酬として示していた（残る2社は自らが発注者の位置づけ）。工事監理報酬の明示は、発注者側が工事監理業務を認識・監督する上で、受注者が責任を持って業務を実施していく上で重要であるものの、ヒアリング対象事業者における対応として、不十分な点が見られた。

工事監理者の属性については、工事監理に専従する人員を配置しているのが4社、設計者が工事監理者となるのが5社、当該建築物の設計者ではない設計業務に従事する者が工事監理者となるのが1社（残る1社は外注）としていた。

工事監理を行う人員・体制については、工事監理業務専従者の場合年間約40～80棟、設計業務と兼任している場合は年間約6～15棟を担当しており、各社とも、担当する建築物の地域を限定する、工事監理の履行補助者を配置するなどの措置を講じており、人員・体制として著しく不備な状況にないことを確認した。

イ. 整理事項2：工事監理者による設計図書と施工関連図書の確認は適切に行われているか。

工事監理者による設計図書に照らした施工関連図書の確認は、設計図書の定めにより行うこととしており、必ずしも実施が必要な業務ではないものの、今回のヒアリング対象事業者の施工は施工マニュアル等に基づき行われる実態があり、より高い品質管理・工事監理を確保する観点からは実施が望まれるものである。

専用CADシステムにより整合を確保する仕組みとしているのは2社、工事監理者により施工関連図書との照合を行う仕組みとしているのが7社、施工管理者により確認する仕組み（工事監理者はこれを確認）としているのが1社（残る1社は工事監理を外注）となっていた。このように、概ね工事監理段階において、設計図書と施工関連

図書の整合を確認する仕組みとしていることを確認したが、大手賃貸共同住宅供給事業者に求められる高度な品質管理・工事監理を確保していく観点からは不十分な事業者が存在していた。

ウ. 整理事項3：適切に工事監理を行う仕組みとなっているか。

1社を除き、工事監理に係る業務内容、帳票、立会い確認等の時期を指定するマニュアルが整備されていることを確認した。

また、全ての事業者において、工事監理は、施工管理報告や納品書・性能証明書などの書類確認及び現場での立会い確認を併用して抽出にて行う仕組みであることを確認した。なお、立会い確認の時期は、各社において違いはあるものの、概ね、着工前、基礎配筋完了時、躯体立ち上がり時、木工事中、竣工時に行われる仕組みとなっていた。

エ. 整理事項4：工事監理者の指摘が適切に反映される仕組みとなっているか。

全ての事業者において、工事監理者が工事監理において修正等を指摘した場合に、当該指摘が修正されない限り、概ね施工が継続されない仕組みとなっていることを確認した。

④ 実態調査結果整理

以上のことから、今回の調査対象とした大手賃貸共同住宅供給事業者の現時点での生産プロセス及び工事監理においては、概ね適切な執行が可能となる仕組みが構築されていることを確認した。

一方で、大手賃貸共同住宅供給事業者に求められるより高度な品質管理・工事監理を確保する観点からは、工事監理の体制・環境及び設計図書と施工関連図書の照合などの点で、一部改善すべき事項があることを確認した。

(2) 型式部材等製造者認証取得事業者に対する調査

平成31年4月22日、大和ハウス工業による不適合事案を受けて、大手賃貸共同住宅供給事業者のうち型式部材等製造者認証取得事業者5社に対して、事業所等における設計工程の有無及び品質管理の状況について調査したところ、5社のうち4社の設計工程は事業所等で行われていることを確認した。また、不適合事案が発生した当時の大和ハウス工業においては、設計段階で不十分なチェックリストを用いるなど、型式適合を確認する際のチェックが不十分であり、また、本社等による型式適合に関する監査も実施されていなかったことを確認した。

また、個別の設計図書の型式適合の確認状況を調査したところ、各社ともに、設計実務上・生産上の観点から、設計仕様を定めるマニュアル等を作成しており、現在は、型

式適合チェックシートによる確認に加え、適合確認に特化した部署で確認する、設計仕様を定めたマニュアルと照合する、CAD上で仕様を制限する等、概ね型式に適合する設計を行うための体制が構築されていることを確認した。

さらに、本社等による監査の実施状況を調査したところ、型式を対象とした監査は5社中3社で実施されていたものの、このうちの2社の監査は、型式適合チェックシートの運用状況を確認するといった形式的なものにとどまっており、個別の設計図書と型式の仕様との整合を正確に調査する、本社等による監査は、ほとんど実施されていないことを確認した。

4. 調査を踏まえた制度面の課題

(1) 特定行政庁間の違反情報の共有

レオパレス21の不適合事案においては、複数の市において所有者より違反疑義の報告があったものの、当初は個別に対応が行われ、他の特定行政庁への早期の情報共有が図られず、また、建築基準法違反かどうかの判断や是正方法等について判断に悩む特定行政庁が見られたように、広域にわたる多数の物件における施工不備であったにもかかわらず、特定行政庁に所有者等から通報された違法行為若しくはその疑義に関する情報（以下「違反行為等に関する情報」という。）が、他の特定行政庁や国土交通省に共有されず、迅速に対応することができなかった。現在、違法行為等に関する情報の共有に関しては、「違法行為若しくはその疑義に関する情報を把握した場合の初動対応と公表のあり方について（技術的助言）」（平成18年国住指第541号）に基づき対応されているところであるが、広域にわたる多数の物件で違反行為等があるなど社会的影響が大きい事案の取扱いについては明確に規定されていない。

(2) 工事監理ガイドラインについて

工事監理に関しては、構造計算書偽装問題の発生を受けた「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について（答申）」（平成18年8月31日 社会資本整備審議会）において、契約に基づいて適正に実施されるよう

- ・業務内容、実施方法の具体化や建築主への報告内容の充実等を図ること
- ・建築主の工事監理者選任義務の履行を担保するための措置を講じること

とされたことを受け、業務報酬基準（平成21年国土交通省告示第15号、現在は、平成31年国土交通省告示第98号）の標準業務内容として業務内容を具体化するとともに、工事監理ガイドラインを平成21年に策定した。

工事監理ガイドラインでは、業務報酬基準の標準業務内容のうち、「工事と設計図書との照合及び確認」の業務内容に示す「確認対象工事に応じた合理的方法」を具体的に例示しているが、工事監理を行うために必要な業務との位置づけである「設計図書に照らした施工図等の検討及び報告」などの業務に係る具体的な検討方法は示されておらず、また、「工事と設計図書との照合及び確認」として具体的に例示されている方法においては、工場で組立て済みのパネルは想定されていない。

(3) 中間検査について

特定行政庁における中間検査の特定工程の指定については、平成11年5月の制度導入以降、拡大してきているが、その多くは構造基準に関する検査を目的としたものであり、防火基準や遮音基準に関する検査とはなっていない。また、47都道府県のうち、38団体において、3階建て賃貸共同住宅（木造又は鉄骨造）の中間検査が実施されているが、残りの9団体においては、特定工程として指定されていない状況にある。

(4) 型式部材等製造者認証について

指定認定機関における型式部材等製造者認証の審査は、大学の教授等の認定員2名以上により、主に、本社に対する書類審査及び工場に対する実地審査に基づき行われている。本社に対する書類審査は、主に、品質管理の仕組みに関する社内規格が体系的に整備されていること、品質管理に必要な教育訓練が計画的に行われていること等の観点から審査が行われている。工場に対する実地審査は、主に、資材・製品の品質項目・規定値等が、型式認定のとおり、社内規格に具体的に規定されていること、検査手順書が作成され、確実に履行し、その検査記録簿が作成されていること等の観点から審査が行われている。一方、型式部材等製造者認証の取得者の多くでは、事業所等の設計部門において個別の設計が行われるが、その設計図書の型式適合に関する本社等の監査は、各社の自主的取組みに委ねられており、指定認定機関の審査対象として位置づけられていない。

V. 外部有識者委員会としての提言

1. 制度面への課題への対応

(1) 特定行政庁間の違反情報の共有

レオパレス21の不適合事案では、広域にわたる多数の物件において施工不備が判明したが、迅速に対応することができなかったことから、このような違法行為等に関する情報に迅速かつ的確に対応するため、

① 緊急対応が必要な違反情報に係る連絡体制の整備

特定行政庁が広域的に緊急対応を要する違反情報を入手した場合に、国土交通省に迅速に報告するルールを定めるとともに、国土交通省から都道府県、特定行政庁等に緊急対応情報を提供する連絡体制の整備

② 特定行政庁間で違反对応関連情報を共有する仕組みの構築

特定行政庁における的確かつ迅速な事案処理を確保するため、特定行政庁の連絡会議や日本建築行政会議（JCBA）を活用して、違反特定等の処理に係る懸念事項や類似事案の処理事例等の違反对応関連情報が共有される仕組みの構築を通じ、必要な情報の共有が図られるよう措置すべきである。

(2) 工事監理ガイドラインの追補

① 概要

レオパレス21の不適合事案では賃貸共同住宅において、設計図書と齟齬のある又は整合していない施工関連図書に基づく施工や、設計図書と異なる仕様の部材が使用されたことに起因して、工事が設計図書のとおりに行われていなかったにもかかわらず、工事監理者が当該施工不良を指摘することができなかった。こうした不適合事案の発生を踏まえ、賃貸共同住宅（鉄筋コンクリート造等を除く。）の工事監理を適正化するため、「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」を策定し、現在の工事監理ガイドラインを追補すべきである。

② 賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドラインの内容

「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」は、レオパレス21の不適合事案や実態調査結果を踏まえ、

- ・ 工事監理に係る報酬の明示や体制・方法等を明らかにする観点から、工事監理受託契約時に重要事項説明又は書面交付により委託者に示す若しくは説明すべき内容及び「工事監理方針の説明等」として説明すべき内容
- ・ 設計図書と施工関連図書との齟齬を防止するための「設計図書に照らした施工図等の検討及び報告」

について、具体的な内容を例示するとともに、検討等の記録を適切に保管することなど

を求める内容とすべきである。

また、現在の工事監理ガイドラインで示している「工事と設計図書との照合及び確認」の方法についても、通常の工事監理では確認することが難しい面のある工場で組立て済みのパネルは、工場が発行する検査記録や規格証明等の書類も活用して内部の部材構成等について確認を行うべきであることを明示すべきである。

なお、これらの内容については、建築士法で定める重要事項の説明・契約締結時の書面交付により行う事項を除き、基本的には設計図書の定めに応じて行う業務であり、必ずしも工事監理者が行うことを求められているものではないが、規格化された賃貸共同住宅の供給事業者においては、事業者の本社が作成した施工関連図書が実際の施工の際に主に参照されている実態があり、また、規格化された仕様から外れた仕様を採用する場合も存在する。このため、設計図書において、工事監理者による施工図等の検討の必要性を明示するよう求めるべきである。

③ 中間検査・完了検査の強化

工事監理ガイドラインの追補にあわせ、中間検査及び完了検査において、設計図書と建築物の照合方法の確認等を通じて、上記ガイドラインに準拠して、適切に工事監理が実施されていることを確認するとともに、目視、工事写真の確認等を通じて、工事が設計図書のとおり実施されたものであることを確認すべきである。

(3) 大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針の策定

レオパレス21不適合事案のように、一定程度規格化された賃貸共同住宅を多数供給する事業者において不適合事案が発生した場合には対象物件数が非常に多くなる。この結果として、多数の所有者、居住者の安全・安心の確保に関わるなど多大な社会的影響を及ぼすおそれがある。

このため、一定程度規格化された賃貸共同住宅を多数供給する事業者については、より高度な品質管理が求められると考えられる。

このため、規格化された賃貸共同住宅を多数供給する事業者の設計業務及び工事監理に関する業務等を対象として

- ・ 共通規格を策定する段階における法適合確認を商品企画部門及びこれ以外の技術部門によりダブルチェックを行うこと
- ・ 個別の設計段階における共通規格との整合確認を設計者及び当該設計者以外の者によるダブルチェックを行う、又は、CADシステム等により齟齬が生じない仕組みを構築すること
- ・ 工事監理者が設計図書に照らした施工関連図書の検討が適切に行うことができるよう、設計図書に工事監理者による施工関連図書との整合確認を行う必要性を明示すること
- ・ 工事監理を適切に行うための体制を整備するとともに、規格の特性に応じた工事

監理方法・立会い確認等の時期及び工事監理者の指摘が確実に反映される仕組み等を定める工事監理マニュアルを定め適切に運用すること

等を内容とする品質管理のあり方を国において「高度化指針」として示し、当該指針に基づき対応するよう指導すべきである。

また、国は、対象となる事業者の上記の「高度化指針」及び（２）に示す「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」への対応状況について、定期的に確認を行い、必要に応じて指針やガイドラインに基づく対応を講じるよう指導すべきである。さらに、現在は、工場で組立て済みのパネルを使用していない事業者が、当該パネルの使用を新たに開始した場合には、当該パネルに関し、適切な品質管理・工事監理が行われているかについて、サンプル的に調査を行うべきである。

（４）工事監理者通報窓口の設置

工事監理は、建築士法上、建築士資格保有者がその者の責任により行うこととされている一方で、工事監理者は所属企業の従業員としての立場も有しているため、レオパレス２１の不適合事案のように組織的に不正がなされる場合、資格者としての責任を履行することが困難な状況におかれることも想定される。このため、建築士関係団体等の中立的な組織において、こうした困難な状況におかれた工事監理者の相談を受け、必要に応じて国土交通省や関係都道府県に情報が提供される仕組みを検討すべきである。

（５）中間検査の推進

中間検査が実施される場合、工事の中間段階で、建築主事又は指定確認検査機関による現場検査等が行われることにより、防火基準や遮音基準の違反に対し一定の抑止効果が期待される。このため、国は、特定行政庁に対して、３階建て以上の木造又は鉄骨造の賃貸共同住宅について、その地方の建築物の建築の動向又は工事に関する状況その他の事情を勘案しつつ、積極的に中間検査の工程指定を行うよう、要請すべきである。

（６）型式部材等製造者認証の審査の強化

今般の大和ハウス工業の事案においては、本社による型式適合認定に関する事業所への周知等が不十分であったことに加えて、設計における型式適合の確認を事業所任せにしていた。その結果、事業所における型式認定に適合しない設計が長年にわたり放置され、結果として、多数の型式不適合が発生した。

このため、事業所等の設計部門で作成された個別の設計図書の型式適合について、本社等が監査を行う仕組みが確立されており、当該監査が計画的に実施されていることを、指定認定機関が審査するよう、型式部材等製造者認証の基準を強化すべきである。

また、型式部材等製造者認証の審査において、上述の「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」、「高度化指針」への対応状況に加えて、全社的な設計業務に関する法令遵守体制、事業所等の設計に対する全社的な型式適合の確保方策、本社と事業所等の間の情報共有や本社による事業所等に対する教育の状況について、確認すべきである。

2. 不適合事案に係る事業者への今後の対応

(1) レオパレス21への対応

国土交通省は、令和元年5月29日に報告されたレオパレス21の再発防止策が、同社により適切に実施されるよう、実施状況の把握と指導を継続的に行うべきである。また、建築基準法令への不適合に関する調査及び改修には、国土交通省からの指示を踏まえて適切に実施し、その進捗状況について継続的に公表させるように指導すべきである。

令和元年6月21日に報告された、レオパレス21が設計等をし、他社が施工した物件における界壁の不備に関する調査結果及び耐火建築物の界壁の不備に関する調査結果については、多くの項目が継続調査事項とされていることから、今後、これらの調査結果の報告により、追加で対応を講じるべき事実が判明した場合には、関連する再発防止策について、検討会の見解を求めた上で必要な検討を行うべきである。

国土交通省は、レオパレス21において不正を行った建築士については、事実関係の調査を進めるべきである。また、今回の不適合事案は、組織的な対応も要因とされていることから、建築士の処分を行った場合には、その結果等の情報を、建築士事務所の処分を行う権限を有する関係都道府県に提供すべきである。

(2) 大和ハウス工業への対応

令和元年6月18日、大和ハウス工業は、同社の外部調査委員会からの調査報告書を受けて、全社的な設計業務に関する法令遵守体制の再構築、型式適合認定制度に関する社内資格制度の導入、リスク情報の伝達機能の強化、社内監査機能の強化、事業所の法令遵守状況に関する適正評価、本社・事業所間の情報共有の強化、教育の再徹底、社内チェック機能の強化を行う旨の再発防止策を公表した。このうち、社内チェック機能の強化については、具体的には、型式適合遵守ルールの再整備、型式適合チェック体制の再構築、BIMによる法令適合チェック機能の強化、社内の記録管理の強化を行うとしている。

BIMの法令適合チェック機能の強化に関して、同社によれば、最終的には、個別の住宅の設計内容と型式適合認定の内容についての照合を自動化する方針とのことであるが、まずは、今回問題となった基礎や柱等の各部材ごとの属性情報として、型式適合認定に適合する部材であるか否かを入力することなど、今回の不適合事案の再発防止に効果的な事項から着実に取り組むべきである。

また、国土交通省においては、今回の再発防止策が確実に実施されるよう、同社より、再発防止策の実施状況について、定期的に公表するよう、指導すべきである。さらに、万が一、同社又は同社の職員が過去の法令違反を把握した場合には、建築物の所有者・居住者等の安全・安心を確保する観点から、直ちに、建築物の所有者・居住者等に説明し、国及び特定行政庁に報告するとともに、必要な改修等の対応を行うことを社内で徹底するよう指導すべきである。

加えて、今般の不適合事案においては、個別の住宅の設計を行う事業所の設計者に対する本社からの型式適合認定の内容の周知が不十分である点が見受けられたものの、資格者たる建築士として、型式適合認定の内容を詳細に確認することなく、防火基準不適合の住宅を設計する、型式不適合の住宅を型式適合の住宅として確認申請を提出するな

ど、その責任を全うしたとは言いがたい点が見受けられる。こうした点について、同様の不適合事案の再発防止の観点からも、今後、事実関係について詳細な報告を求め、その結果に基づき、必要に応じ建築士法上の処分等厳格な対応を行うべきである。

おわりに

阪神淡路大震災等において施工不良問題対応が求められたこと等を踏まえ、平成 10 年以降、建築物の質の確保に向け、中間検査制度、指定確認検査機関制度及び構造計算適合性判定制度の創設等により、建築確認検査制度の充実・強化が図られてきており、その結果、この 20 年間で、中間検査制度は概ね定着し、完了検査の受検率も大幅に向上した。

このような中で、今回の事案では、規格化された賃貸共同住宅の事業者において、建築確認検査制度を補完する工事監理や型式認定による確認検査省略の前提となる事業者側のガバナンスが十分に機能していなかったことが明らかとなった。

本検討会では、今回の事案を引き起こした事業者の原因究明報告の精査や規格化された賃貸共同住宅を多数供給する事業者の品質管理の実態調査等を通じて明らかとなった課題に対して、工事監理ガイドラインの追補、品質管理の高度化指針の策定、型式部材等製造者認証の審査の強化など、建築物の安全を確保に係る実効性を高めるための多面的な再発防止策をとりまとめた。

今回の事案を引き起こした事業者には、本検討会の提言を真摯に受け止め、再発防止策を確実に実施するとともに、安全性等の確認及び改修等の必要な措置の早期履行を厳しく求めたい。多数の国民の居住の安定確保に関し社会的に大きな責任を負っている大手賃貸共同住宅事業者には、今一度、法令遵守を徹底するとともに、事業運営体制を強化するなど、より高度な品質管理がなされることを切に願うものである。さらに、国は、再発防止策を確実に講じるとともに、こうした事業者の取り組みをフォローすることで、賃貸共同住宅の品質に係る信頼の回復を図るべきである。

また、今回の事案を通じて、その役割の重要性が改めてクローズアップされた工事監理については、確認検査制度に比べ社会的認識が低い面があったことは否めないが、建築物の安全性を確保するためには欠かすことのできないものであり、本検討会による提言が、工事監理の重要性が社会的に認識され、適切な実施が確保されるきっかけとなることを強く望むものである。