

平成 31 年 2 月 7 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、外壁及び天井が、国土交通省告示^{※1}又は国土交通大臣認定^{※2}に定める仕様(以下「法定仕様」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、法定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 法令の規定に基づき、構造方法や基準等を定めたもの

※2 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 日に公表した共同住宅の界壁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 30 年 10 月 4 日に、同社より、当該公表の中で同社が実施するとしていた全棟調査の過程で、新たな不備の疑いがある旨の報告がありました。
- (3) 上記報告を受け、同社に対して、事実確認や該当物件の特定等を指示し、平成 31 年 2 月 6 日に、同社が施工した共同住宅 1,324 棟^{※3}において、界壁、外壁、天井が法定仕様に適合しない仕様となっているとの報告がありました。

①界壁について(別紙1図1)

- ・ 不適合は、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)に規定する仕様の一つである「グラスウール又はロックウール」と異なるものであること
- ・ 不適合が確認されたのは、平成 8 年 6 月 12 日～平成 13 年 9 月 17 日に着工の 771 棟^{※3}であること

②外壁について(別紙1図2)

- ・ 不適合は、1 時間準耐火構造、45 分準耐火構造又は防火構造の仕様の外壁とする必要があるにもかかわらず、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-9202)の仕様と異なるもの

であること

- ・ 不適合が確認されたのは、平成 8 年 6 月 12 日～平成 13 年 9 月 17 日に着工の 925 棟(うち、1 時間準耐火構造 302 棟、45 分準耐火構造 270 棟、防火構造 353 棟)^{※3}であること

③天井について(別紙1図3)

- ・ 不適合は、1 時間準耐火構造の仕様の床とする必要があるにもかかわらず、床の直下の天井が、「強化せっこうボード 12.5mm と化粧せっこうボード 9.5mm」又は「化粧せっこうボード 9.5mm」となっており、平成 27 年国土交通省告示第 253 号(1 時間準耐火構造)に規定する仕様の一つである「強化せっこうボード 12mm 以上とロックウール吸音板 9mm 以上」と異なるものであること
- ・ 不適合が確認されたのは、平成 8 年 3 月 16 日～平成 13 年 1 月 22 日に着工の 641 棟^{※3}であること

※3 界壁、外壁、天井の不適合が重複している物件があるため、①から③の棟数の合計は 1,324 棟に一致しない。

④同社は、今回の不適合に対する是正方法として、法定仕様に適合させるための改修等を行う方針であること。

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

- ・法定仕様に適合しない界壁、外壁及び天井について、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 日に公表した共同住宅の界壁の不備についても、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

- ・今回の事案及び共同住宅の界壁の不備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 0120-590-080
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)

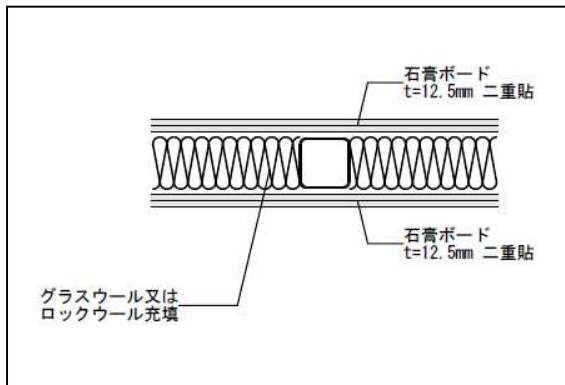
国土交通省住宅局建築指導課 企画専門官 菅原 (内線 39-564)

技術調査係長 高橋 (内線 39-525)

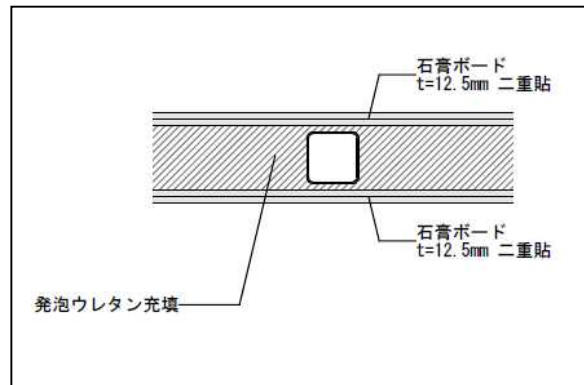
代表 03-5253-8111 夜間直通 03-5253-8513 FAX 03-5253-1630

<図1 界壁>

【設計図書の仕様】

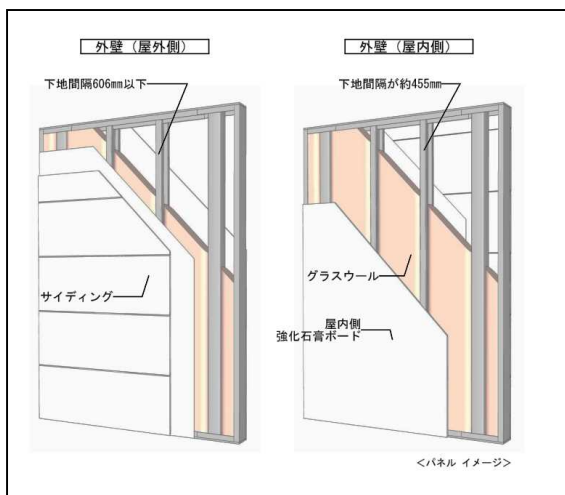


【実際に施工された仕様】

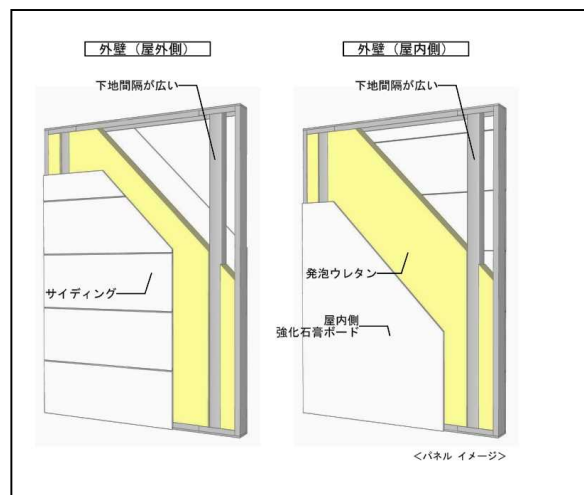


<図2 外壁>

【設計図書の仕様】

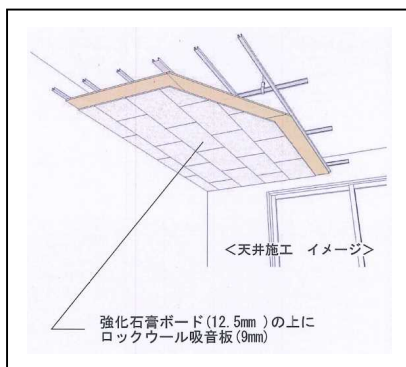


【実際に施工された仕様】

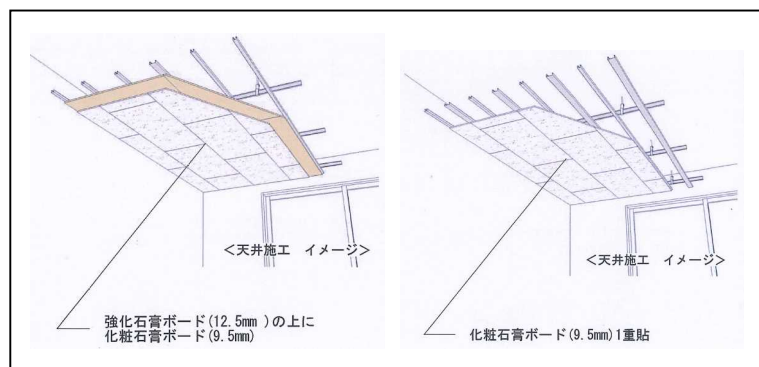


<図3 床を構成する天井>

【設計図書の仕様】



【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	①界壁の 不適合棟数	②外壁の 不適合棟数	③天井の 不適合棟数	合計※
宮城県	9	9	2	9
山形県	1	1	0	1
福島県	6	7	2	7
茨城県	141	149	48	157
栃木県	24	27	22	37
群馬県	20	23	28	48
埼玉県	158	186	74	206
千葉県	186	204	89	214
東京都	61	109	16	111
神奈川県	90	122	15	127
富山県	2	2	1	3
石川県	4	4	10	11
福井県	0	0	3	3
山梨県	10	12	10	17
長野県	10	10	13	17
岐阜県	0	0	11	11
静岡県	48	59	54	101
愛知県	0	0	34	34
三重県	0	0	6	6
滋賀県	0	0	1	1
京都府	0	0	1	1
大阪府	0	0	37	37
兵庫県	0	0	60	60
奈良県	0	0	16	16
和歌山県	0	0	2	2
岡山県	0	0	14	14
広島県	0	0	21	21
山口県	0	0	1	1
香川県	0	0	1	1
福岡県	1	1	22	23
佐賀県	0	0	1	1
熊本県	0	0	21	21
大分県	0	0	5	5
計	771	925	641	1,324

※ 界壁、外壁、天井の不適合が重複している物件があるため、
①から③の棟数の合計と一致しない

(別添)

国住指第3735号

平成31年2月7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、国土交通省告示又は国土交通大臣認定に定める仕様（以下「法定仕様」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

- ・法定仕様に適合しない界壁、外壁及び天井について、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日に公表した共同住宅の界壁の不備についても、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

- ・今回の事案及び平成30年4月27日及び5月29日に公表した共同住宅の界壁の不備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。