

レオパレス事案への対応

平成31年3月14日
国土交通省 住宅局
建築指導課

レオパレス事案への対応（全体像）

基本方針

- 賃貸共同住宅の入居者・所有者の安全・安心の確保
- 徹底した原因究明
- 再発防止策の検討

【基本姿勢】

（国土交通省） 外部有識者委員会に丁寧に方針を語りつつ対応。
 （レオパレス） 第三者の牽制・監視が機能した形での対応を指示。

賃貸共同住宅の入居者・所有者の安全・安心の確保

（1）レオパレス物件

- 所有者・居住者への丁寧な対応による混乱回避、調査・改修の加速を指示。 P.3 下段参照
 - ① 既に不備が判明しているシリーズへの対応： 早期の全棟調査完了、夏前の全棟改修完了を指示。
 - ② その他のシリーズへの対応： 全シリーズに関し、調査を加速。不備が判明したシリーズは、夏前に調査完了、10月までに全棟改修完了を指示。その状況をシリーズ毎に公表。

（2）レオパレスを含む大手事業者に係る物件

- サンプル調査により、他の大手事業者も含め同様の事案が生じていないか調査し公表。品質管理に係る不備が判明した場合、改善を指導。

徹底した原因究明

- 可能な限り第三者性を確保した上で、現段階で明らかとなっている不備の原因究明結果の報告を指示（3月18日〆切） P.4 参照



再発防止策等の検討

- 外部有識者委員会（座長：秋山 哲一東洋大学教授）を立ち上げ、以下の項目について検討。 P.2 参照
 - ・ リスク情報の早期共有による不正事案拡大防止策の検討
 - ・ 工事監理のあり方の検討（工場生産品の品質確保を含む）
 - ・ 建築確認検査制度のあり方の検討
- 原因究明結果を踏まえたレオパレスへの対応について検討

レオパレス事案への対応（委員会メンバー・当面の予定）

外部有識者委員会メンバー

委員長	秋山 哲一	東洋大学理工学部建築学科教授
副委員長	大森 文彦	東洋大学法学部教授・弁護士
	犬塚 浩	京橋法律事務所 弁護士
	清家 剛	東京大学大学院准教授
	後藤 伸一	(公社)日本建築士会連合会 (ゴウ総合計画株式会社)
	舟幡 健	(一社)日本建築士事務所協会連合会 (パル総合設計事務所)
	渡邊 太海	(公社)日本建築家協会 (株式会社大宇根建築設計事務所所長)
	白石 明	埼玉県都市整備部建築安全課長
	喜地 良男	千葉県建築指導課長
	畠 宏好	横浜市建築局建築指導部長

当面の予定(案)

- 第一回委員会
 - ・ 3月中旬目途に開催。
 - ・ 事前に、工事監理、検査の実態を、業界、地方公共団体等より聴取、整理。
 - ・ サンプル調査の実施方針等を検討。
- 第二回委員会
 - ・ レオパレスより報告される原因究明結果等について検討。
- 夏頃にも、再発防止策の提言とりまとめを想定。

レオパレス事案への対応（レオパレスに対する国の指示①）

レオパレスに対する国の指示

○ 2月7日の指示

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。

○ 入居者等の安全・安心の確保に係る指示

① 既に不備が判明しているシリーズ（ネイルシリーズ、6シリーズ）への対応

- ・ 早期の全棟調査完了、今夏前の全棟改修完了を指示。

② その他のシリーズへの対応

- ・ 年度内を目途にすべてのシリーズについて3割の調査完了、不備が判明したシリーズに関する今夏前の調査完了、本年10月までの全棟改修完了を指示。
- ・ 不備が発見された場合、その状況をシリーズ毎に公表すること。
- ・ 調査に立会う建築士の決定方法、契約内容、建築士リスト等を報告すること。

レオパレス事案への対応（レオパレスに対する国の指示②）

○ 3月18日×切の原因究明結果の報告に関する指示（第三者性を確保したうえで最低限以下について報告）

① 調査について

- ・ 調査体制、調査の独立性・客観性を確保するための措置、調査の対象範囲、調査方法、調査の前提条件 等

② 各シリーズにおける一般的な工程

- ・ 社内の組織体制図、下請けも含めた施工体制図
- ・ 経営陣、営業部門、製品開発部門、設計部門、部材生産部門、施工部門、下請け業者、品質管理部門、工事監理者等の役割分担
- ・ 一般的な工程（自社施工物件の場合）
 - ・ 設計図書の作成（誰がいつどのような書類を作成するのか 等）
 - ・ 施工図書の作成（誰がいつどのような書類を作成するのか 等）
 - ・ 設計図書と施工図書の相違確認（誰がいつ確認 等）
 - ・ 材料の発注（誰が何に基づき発注するのか 等）
 - ・ 施工図書と材料発注の相違確認（誰がいつ確認 等）
 - ・ 工事施工の手順・内容（工場で何に基づきどのような部材を製作するのか、現場で何に基づきどのように施工するのか 等）
 - ・ 下請けとの関係（下請けはどこか、元請けと下請けの役割分担 等）
 - ・ 品質管理の状況（いつ、誰が、何をチェックするのか 等）
 - ・ 工事管理の内容（主任技術者は、どの程度、現場を見ているのか。目視、計測、検査、試験、材料搬入確認、施工記録、工事写真等を、どのタイミングで行うのか 等）
 - ・ 工事監理の内容（どの工程のどのような行為について、立会い確認や書類確認を行うのか、現場に納入された材料を何に基づき、どのような方法で確認しているか 等）
 - ・ 施工者側から仕様の変更が提案された場合の工事監理者、設計者への承認手続きの内容
- ・ 他社施工物件の場合、上記の一般的な工程に沿って整理した場合、どの範囲までが貴社の責任範囲か。
- ・ 上記について、不適切事案が発生した平成8年から平成13年まで（界壁不備の場合は平成21年まで）と現在とを比較して記載。

③ 各シリーズにおける不適切事案の具体的内容

- ・ 不適切事案の類型、開始時期、背景、当該不適切行為の実行者、動機、当該不適切行為を認識していた者の範囲、当該不適切行為の発覚の経緯、発覚から公表までの経緯
- ・ 本年2月7日公表事案に係る建築確認の設計図書と施工に用いられた図面・資料との相違が生じた原因、責任者等（工場における建築部材の生産体制を含む）
- ・ 昨年4月27日、5月29日公表事案に係る設計、施工、工事監理の体制、及び各段階における不適切行為の有無と内容
- ・ 故意かどうか及びその判断理由
- ・ 組織的関与の有無及びその判断理由

④ 内部監査体制

- ・ 不適切事案発生時の対応に係る社内規格・体制等
- ・ 当該仕組みが不適切行為発生時に機能しなかった理由

⑤ 原因分析

- ・ 上記において認定した事実に基づいて分析