

本検討会で実施した実態調査結果 及び再発防止策(案)

令和元年6月5日
国土交通省 住宅局
建築指導課

目的

賃貸共同住宅を供給している大手事業者の、現在の建築物の生産プロセス、方法及び工事監理等の品質管理の実態について明らかにする

調査対象

賃貸共同住宅の供給大手事業者（年間1000戸以上の共同住宅を供給している事業者）

調査の流れ

※ 1 調査は中低層共同住宅のみを対象とする。

※ 2 工場生産部材とは、界壁又は外壁について複数の部材から組立てられ、パネル化したものとする。

① アンケート

以下の事業者を除く

- ・ 型式部材等製造者認証を受けている事業者※
- ・ R C造で供給している事業者

以下のアンケート調査を含む調査への協力を依頼

<主なアンケート調査項目>

1. 中低層共同住宅の建設の際に用いている工法について
2. 型式部材等製造者認証の取得の有無について
3. 生産工場及び現場の体制について

※ 型式部材等製造者認証を受けている事業者については、型式部材製造者認証に係る賃貸共同住宅の品質管理に係る調査を実施

② ヒアリング

<主なヒアリング調査項目>

1. 賃貸共同住宅の生産プロセスについて
 - ① 品質管理体制（ISO9001取得の有無を含む）
 - ② 工場での生産内容・品質管理内容
2. 工事監理の実態について
 - ① 工事監理方法
 - ② 工事監理者・工事監理に係る品質確保
3. 施工不良や不良品が生じた場合の対応方針について 等

③（必要に応じて）工場等の現地調査

専用部材生産をしている工場（自社・委託）及び工事監理現場（3社）について、ヒアリングのとおり実施されているかを調査

アンケート結果の概要

対象事業者：年間1000戸以上の賃貸共同住宅を供給している事業者（17社）

調査時期：平成31年3月20日～4月5日

1. 中低層共同住宅の建設の際に用いている工法について

- 中低層共同住宅の建設の際には、各事業者ごとに、木造（在来工法、2×4工法）、鉄骨造、鉄筋コンクリート造など、様々な工法が用いられている。
- 多くの事業者では、複数の工法の中低層共同住宅を供給している。

2. 型式部材等製造者認証の取得の有無について

- 17社のうち5社は、型式部材等製造者認証を取得している。
- ※ 5社は、認証取得時に、第三者による審査を受けているため、それを踏まえて別途調査。

3. 生産工場及び現場の体制について

- 多くの事業者において、賃貸共同住宅の界壁・外壁を構成する部材は、工場で生産されている。
- ほとんどの事業者では、工場生産部材も含め組立は現場で行われるが、工場で内部が隠蔽されているパネルを製作し、現場に搬入・使用する事業者が1社存在した。
- 工場は、各事業者ごとに、自社（子会社）工場である場合と委託先工場である場合がある。

ヒアリング結果の概要①

対象事業者：共同賃貸住宅供給戸数が1000戸以上であって、R C造以外の建て方による供給戸数が概ね500戸を超える事業者（11社）

※アンケート対象事業者（17社のうち、R C造が中心である事業者（1社）、型式部材製造者認証を取得している事業者（5社）を除いた事業者

調査時期：平成31年4月17日～令和元年5月17日

※ 5月27日～30日、調査対象のうち3社について、現場（工場（2社）・建築現場（3社））にて、ヒアリング通りであることを確認。

1. 賃貸共同住宅の生産プロセスについて

① 品質管理体制（ISO9001取得の有無を含む） ② 工場での生産内容・品質管理内容

- 9社では、予め詳細な仕様及び平面規格を策定し、これを組み合わせて個別の設計を行っている（その際の生産プロセスは概ね次頁の通り）。

なお、残りの2社では、棟ごとに個別に設計が行われており、同型の商品全てに不具合が生じる危険性は低い。

- 6社の工場や技術系部門でISO9001を取得、5社では取得していない。

2. 工事監理の実態について

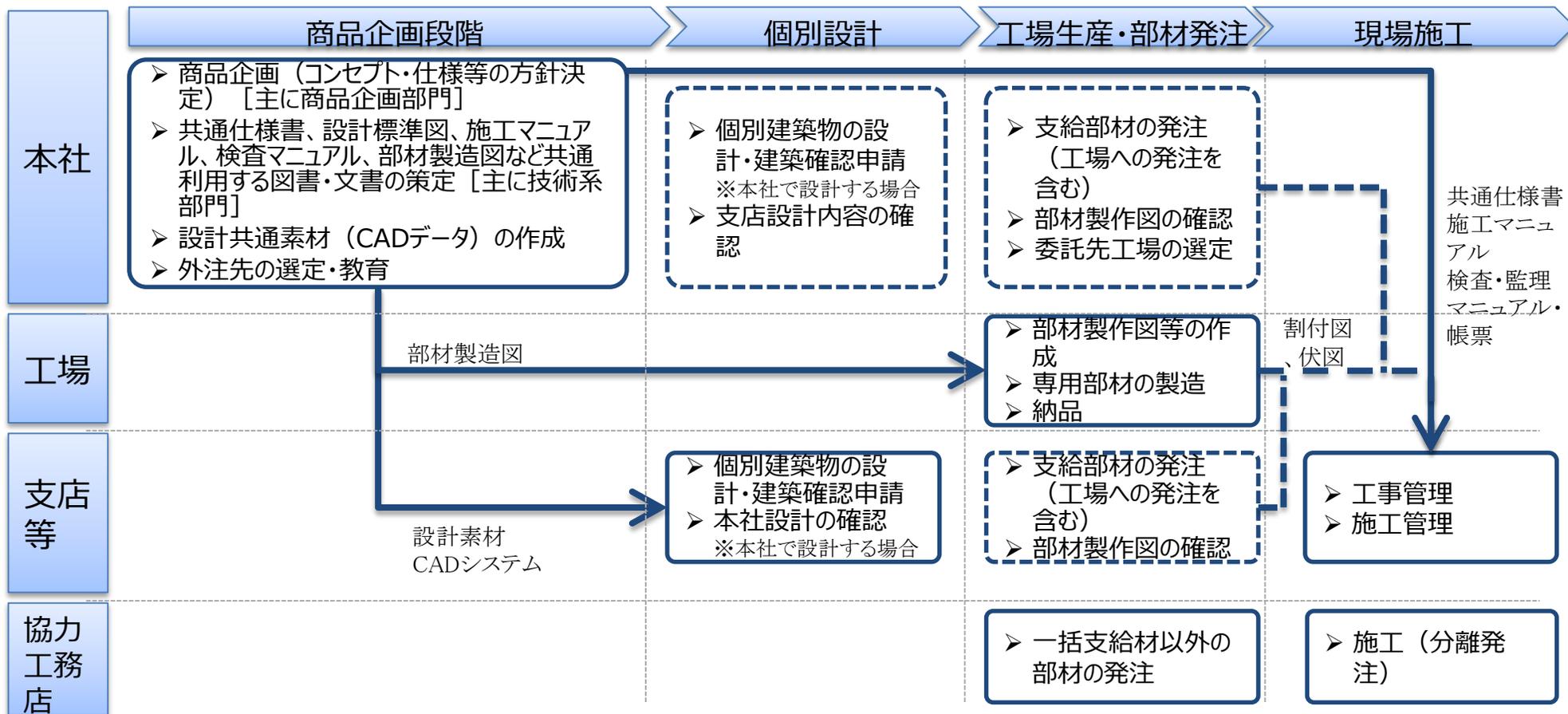
- 工事監理に係る報酬を具体的に提示しているのは4社で、提示していない事業者が存在。
- 工事監理者1人あたりの年間担当棟数は、約40～77棟/年・人(専従の場合)、約6～15棟/年・人(設計等業務と兼任の場合。この場合、概ね工事監理を補助する者を配置)であり、著しく不備な状態にあるとは言えない。
- CADシステムの構築又は工事監理者による確認により、設計図書と施工関係図書の整合を確保していることを概ね確認。
- 工事監理業務に係るマニュアル・帳票を整備し、工事監理者の立会確認等の時期を規定していることを概ね確認。
- 全社で、工事監理者の指摘が適切に反映される仕組みを構築。(工事監理者の承認なく次工程に進めない)

3. 施工不良や不良品が生じた場合の対応方針について

- 全事業者で、不具合事象発生時の対応・帳票があらかじめ決められており、また、必要に応じ、本社と共有、関係者に周知する仕組みを構築していることを確認。

ヒアリング結果の概要②

＜一定程度規格化された賃貸住宅供給に係る生産プロセス＞



大手賃貸共同住宅供給事業者の品質管理の実態調査結果のまとめ

- 工場で組立て済みのパネルを使用している事業者が存在する。
- 品質管理・工事監理については概ね適切に実施される仕組みが構築されていることを確認。より確実に施工不良を防止するためには、工事監理を行う体制・環境の確保、建築確認申請図書と施工関係図書の整合確認等の観点で、改善すべき点のある事業者が存在。

【調査目的】

大和ハウス工業(株)の事案を踏まえ、型式部材等製造者認証取得事業者の事業所等における、賃貸共同住宅の品質管理について調査を行う。

【調査対象】

賃貸共同住宅の供給大手事業者（年間1000戸以上の共同住宅を供給している事業者）であって、**製造者認証を取得している5社の事業所等**

【調査方法】

アンケート及びヒアリングによる。

【調査の概要】

① 事業所等における品質管理の状況（全体像の把握）

製造者認証を取得している5社を対象とし、以下のアンケート調査を実施

- ・事業所等における設計工程の有無
- ・事業所等における品質管理の状況

② 個別の設計図書の型式適合確認の状況

製造者認証を取得している5社を対象とし、以下のアンケート・ヒアリング調査を実施

- ・マニュアル等の整備状況
- ・（大和ハウス工業(株)において問題となった）基礎及び柱に係る設計の実態
- ・設計部門において、型式に適合しない部分を有しない設計であることの確認をどのように行っているか

③ 本社等による監査の実施状況

製造者認証を取得している5社を対象とし、以下のアンケート・ヒアリング調査を実施

- ・本社等による型式を対象とした監査の有無
- ・個別の設計図書を対象とした監査の実施の有無
- ・個別の設計図書を対象とした監査の実施内容

調査結果の概要

対象事業者：年間1000戸以上の共同住宅を供給し、かつ、製造者認証を取得している事業者（5社）
調査時期：平成31年4月22日～令和元年5月28日

1. 事業所等における品質管理の状況

- 5社のうち、4社は事業所等、1社は本社で設計工程が行われる。
- 事案発生当時の大和ハウス工業では、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。

2. 個別の設計図書の型式適合確認の状況

- 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いる。
- 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。

3. 本社等による監査の実施状況

- 型式を対象とした監査は5社中3社で実施。ただし、このうちの2社の監査では、型式の要件を抜粋したチェックリストとの照合やその運用状況が確認されるのみ。
- 個別の設計図書の型式適合に関する本社等による監査は、ほとんど行われていない。

型式部材等製造者認証に係る賃貸共同住宅の品質管理に係る調査結果のまとめ

- **多くの事業者で、設計工程は事業所等で行われる。**
- **現在では、全社で、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。より確実に、型式不適合の発生を防止するには、個別の設計図書の型式適合に関する本社等による監査が有効であるが、現在は、ほとんど行われていない。**

再発防止策の方向性について(案)

■ レオパレス21による不適合事案を踏まえた対応

賃貸共同住宅一般に係る対応

○ レオパレス21において不適合事案が発生した背景として、工事監理が適切に実施可能な人員・体制が確保されなかったため、実質的に工事監理が行われず、工事監理者が設計図書と施工関係図書の齟齬の指摘及び設計図書と搬入部材の不一致の指摘ができなかったこと等が指摘されている。

○ レオパレス21以外の大手賃貸住宅供給事業者においても、より確実に施工不良を防止するためには、工事監理を行う体制・環境の確保、建築確認申請図書と施工関係図書の整合確認等で、改善すべき点のある事業者が存在する。

○ 工事監理に係る体制・環境の確保、建築確認申請図書と施工関係図書の整合確認、工場で組立て済みのパネルに係る照合確認が適切に行われるような仕組みについて、検討が必要ではないか。

○ 大手賃貸共同住宅事業者の品質管理・工事監理の実態を、国として定期的に把握すべきではないか。

特に、工場で組立て済みのパネルを使用する場合に、適切な品質管理が行われていることをチェックする仕組みが必要ではないか。

○ 国交省と特定行政庁の間、特定行政庁間それぞれにおける違反情報等の共有体制のあり方について、検討が必要ではないか。

○ 中間検査の導入の促進を図る必要があるのではないか。

大手賃貸共同住宅事業者に係る追加的な対応

○ レオパレス21においては、本部が虚偽の建築確認申請をさせるなど、設計図書と異なる施工が組織的に行われていた。

○ 大手賃貸住宅供給事業者の中には、現在も、工場で組立て済みのパネルを使用している事業者が存在する。

行政での対応

○ リスク情報の早期共有による不適合事案拡大防止や迅速な違反特定、違反是正の指導状況等の共有が求められる。

○ 47都道府県のうち、38都道府県において、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、9都道府県については未導入。

○ 事業所での設計が適切に行われていることを担保するため、チェックする仕組み等を検討すべきではないか。

■ 大和ハウス工業による不適合事案を踏まえた対応

○ 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。