

賃貸共同住宅の不適合事案に関する対応の状況

1. 外部有識者検討会の設置趣旨

○ レオパレス21及び大和ハウス工業の不適合事案を受け、各社の原因究明結果を検証し、再発防止策について専門的見地から検討。

■ 委員名簿

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
 後藤 伸一 ゴウ総合計画株式会社
 ((公社)日本建築士会連合会)

清家 剛 東京大学大学院教授
 宝田 晃 千葉県建築指導課長
 知久 裕之 埼玉県都市整備部建築安全課長
 畠 宏好 横浜市建築局建築指導部長
 舟幡 健 パル総合設計事務所((一社)日本建築士事務所協会連合会)
 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)

■ 開催経緯

第1回 平成31年3月14日
 第2回 平成31年3月25日
 第3回 令和元年6月5日
 第4回 令和元年6月28日(中間とりまとめ)
 とりまとめ 令和元年8月2日

2-1. レオパレス21事案の概要

○ ①平成30年4・5月、②平成31年2月、③令和元年5月に、以下の不備が発覚。

①小屋裏等界壁の不備	9,170棟※1
②界壁、外壁、天井の不備	1,319棟※2
③耐火建築物の界壁の不備	129棟※3

※1 法令違反の可能性の高い明らかな不備がある物件の棟数(令和元年6月末時点)、うち改修済み810棟。

※2 不備のある最大棟数(令和元年6月末現在)、うち改修済み0棟

※3 令和元年7月18日時点の棟数、うち改修済み0棟

2-2. 大和ハウス工業事案の概要

○ 平成31年4月に、以下の不適合が発覚。

独立基礎の型式不適合	3,763棟
L字型受柱の型式不適合	192棟
L字型受柱の防火基準不適合	77棟

※ 要改修である防火基準不適合77棟は改修済み。

3. 各社の調査の検証、国土交通省における調査を踏まえた主な発生原因の分析と課題

○ 各社が依頼した外部調査委員会の報告を検証するとともに、国土交通省による調査を踏まえ、不正事案の発生原因及び課題を整理。

- ・ レオパレス21では、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。
- ・ 同社では、工事監理の人員・体制の確保、確認申請図書と施工関係図書の整合確認、工事組立て済みパネルの照合確認が不十分であった。
- ・ 大和ハウス工業では、型式適合認定に関する事業所への周知が不十分で、設計における型式適合の確認を事業所任せにしていた。

4. 再発防止策の概要

○ 不適合事案に係る制度的な対応

- ・ 国土交通省と特定行政庁や特定行政庁間における違反情報等の共有体制を構築。
- ・ 「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」を策定し、実施状況を中間・完了検査で確認。また、特定行政庁に中間検査の工程指定を要請。
- ・ 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」を策定。
- ・ 工事監理者のための通報窓口を設置。
- ・ 型式部材等製造者認証において、監査の仕組みの実施状況等を審査。

○ 不適合事案に係る各事業者への対応

- ・ 国土交通省が各事業者における再発防止策の実施及び改修等の確実な実施を指導。

○ 不適合事案に係る制度的な対応

1. 特定行政庁間の違反情報の共有

- ・ 情報の早期共有による不正事案拡大防止や迅速な違反特定等の推進を図るため、以下の仕組みを構築すべき。
 - (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、国土交通省から関係都道府県、特定行政庁等に緊急対応情報を提供する連絡体制を整備。
 - (2) 特定行政庁間で違反対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について、特定行政庁間で情報共有する仕組みを構築

2. 工事監理ガイドラインの追補

- ・ 賃貸共同住宅の工事監理を適正化するため、現在の工事監理ガイドラインを追補する「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」を策定すべき。

賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドラインの内容

- ・ 工事監理に係る体制・方法等を明らかにするため、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べき具体的内容等
- ・ 設計図書と施工関係図書との齟齬を防止するため、設計図書に照らした施工図等の検討に係る具体的方法及び記録の整備
- ・ 工場で組み立て済みのパネルを使用する場合における、工場が発行する検査記録等の書類を活用した部材確認方法

3. 大手賃貸共同住宅事業者が対応すべき品質管理の高度化指針の策定

- ・ 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、不正事案が発生した場合の社会的影響の大きさに鑑み、大手賃貸共同住宅供給事業者が対応すべき品質管理の高度化指針を国において策定し、対応するよう指導すべき。
- ・ 国は、対応状況について定期的に確認を行い、必要に応じて指針に基づく対応を講じるよう求めるべき。特に、工場で組立て済みのパネルを新たに使用する場合は、適切な品質管理・工事監理が行われているか調査を行うべき。

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

- ・ 共通規格策定段階及び個別の設計段階における法適合確認及び関係図書間の整合確認におけるダブルチェック等
- ・ 工事監理を適切に行うための体制の確保、工事監理マニュアル等の策定
- ・ 「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」に基づいた工事監理の実施

4. 工事監理者通報窓口の設置

- ・ 工事監理を担う建築士が、資格者としての責任を履行できるよう、問題が生じた場合に相談できる窓口を設置すべき。

外部有識者検討会の提言(抜粋)②

5. 中間検査・完了検査の強化

- ・ 中間検査・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、追補された工事監理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、工事が確認図書のとおり実施されたものであることを確認すべき。
- ・ 国は特定行政庁に対して3階建て以上の賃貸共同住宅（木造・鉄骨造）について積極的に中間検査の工程指定を行うよう要請すべき。

6. 型式部材等製造者認証の審査の強化

- ・ 個別の設計図書の型式適合を徹底するため、本社等が監査を行う仕組みの確立及び当該監査が計画的に実施されていることを確認するよう型式部材等製造者認証の基準を強化すべき。
- ・ 型式部材等製造者認証の審査において、賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン、品質管理の高度化指針、法令遵守体制等について確認すべき。

○不正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

- ・ 同社が策定した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。
- ・ 不適合の調査・改修にあたっては、国土交通省からの指示を踏まえて適切に実施し、進捗状況については、継続的に公表させるよう指導すべき。
- ・ 他社施工物件については、所有者等からの相談等に誠実に対応し、不適合解消に向けた取り組みを進めるとともに、その進捗状況について継続的に報告させるべき。
- ・ 事実関係について詳細な報告を求め、建築士法上の処分等を含めた厳格な対応を行うべき。

2. 大和ハウス工業への対応

- ・ 同社が策定した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。
- ・ 過去の法令違反を把握した場合には、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。
- ・ 事実関係について詳細な報告を求め、建築士法上の処分等を含めた厳格な対応を行うべき。