

用語	意味
調査に関する用語	
当委員会	レオパレス21が設置した外部調査委員会。
本調査	当委員会が実施した調査。
基準日	本調査の報告のための基準日(2019年(令和元年)5月28日)。
本件不備	小屋裏等界壁問題、界壁発泡ウレタン問題、外壁仕様問題及び天井部問題の総称。
小屋裏等界壁問題	2018年(平成30年)4月27日及び同年5月29日にレオパレス21が公表した、同社施工物件において小屋裏又は天井裏の界壁を施工していなかった不備に関する問題。
界壁発泡ウレタン問題	2019年(平成31年)2月7日にレオパレス21が公表した、同社施工物件において界壁の断熱材として設計図書に記載されたグラスウール又はロックウールではなく発泡ウレタンが使用されていた不備に関する問題。
外壁仕様問題	2019年(平成31年)2月7日にレオパレス21が公表した、同社施工物件において外壁が設計図書に記載された国土交通大臣認定の仕様に適合していなかった不備に関する問題。
天井部問題	2019年(平成31年)2月7日にレオパレス21が公表した、同社施工物件において天井部の施工仕上げが設計図書に記載された国土交通省告示の仕様に適合していなかった不備に関する問題。
全棟調査	レオパレス21が実施している、同社が過去に施工した全物件を対象とした、本件不備の有無を確認するための調査。
商品名	
ゴールドネイル(GN)	レオパレス21が1994年(平成6年)から1997年(平成9年)までの間に着工した、ツーバイフォー工法商品。屋根を構成する部材の違いに応じて、ゴールドネイル(GN)トラス、ゴールドネイル(GN)スイング旧及びゴールドネイル(GN)スイング新の3種類に分かれる。
ニューゴールドネイル(NGN)	レオパレス21が1995年(平成7年)から1997年(平成9年)までの間に着工した、ツーバイフォー工法商品。屋根を構成する部材の違いに応じて、ニューゴールドネイル(NGN)スイング旧、ニューゴールドネイル(NGN)スイング新及びニューゴールドネイル(NGN)トリトンの3種類に分かれる。
ゴールドレジデンス(GR)	レオパレス21が1996年(平成8年)から2001年(平成13年)までの間に着工した、重量鉄骨造ブレースパネル工法商品。
ニューシルバーレジデンス(NSR)	レオパレス21が1997年(平成9年)から2001年(平成13年)までの間に着工した、木造軸組パネル工法商品。
ニューゴールドレジデンス(NGR)	レオパレス21が1998年(平成10年)から2002年(平成14年)までの間に着工した、軽量鉄骨造ブレースパネル工法商品。
スペシャルスチールレジデンス(SSR)	レオパレス21が1999年(平成11年)4月から2001年(平成13年)までの間に着工した、軽量鉄骨造ブレースパネル工法商品。
ベタースチールレジデンス(BSR)	レオパレス21が2000年(平成12年)から2001年(平成13年)までの間に着工した、軽量鉄骨造ブレースパネル工法商品。
コングラツィア	レオパレス21が2000年(平成12年)から2014年(平成26年)までの間に着工した商品。軽量鉄骨造(FCA、FCV、FCF)、木造(FCW)、北海道仕様(FCS、FCH)及び沖縄仕様(FCR、FCN)の4種類に分かれ、各種類ごとに工法・着工時期は異なる。
ネイルシリーズ	ゴールドネイル(GN)及びニューゴールドネイル(NGN)。
ネイルシリーズ(トラス以外)	ゴールドネイル(スイング旧)以降、ニューゴールドネイル(トリトン)までのネイルシリーズ。
6シリーズ	ゴールドレジデンス(GR)、ニューシルバーレジデンス(NSR)、ニューゴールドレジデンス(NGR)、シルバーレスチールレジデンス(SSR)、ベタースチールレジデンス(BSR)及びコングラツィアの総称。
優先調査対象商品	ゴールドネイル(GN)、ニューゴールドネイル(NGN)、ゴールドレジデンス(GR)、ニューシルバーレジデンス(NSR)、ニューゴールドレジデンス(NGR)、シルバーレスチールレジデンス(SSR)、ベタースチールレジデンス(BSR)及びコングラツィアの総称。これらの商品は、全棟調査において、優先調査対象と位置付けられている。

用語	意味
キュービクル	レオパレス21が1992年(平成4年)から1996年(平成8年)までの間に着工した、重量鉄骨造認定ユニット工法商品。
ヴィラアルタ(AGR)	レオパレス21が1999年(平成11年)から2001年(平成13年)までの間に着工した、「ヴィラアルタ」という名称の軽量鉄骨造ブレースパネル工法商品。
部署名	
設計担当部署	レオパレス21において、商品の設計や各種図面の作成を担当していた部署の総称。時期によって体制・名称等は異なるが、基本的には、本店の「設計課」が商品開発の際の設計業務を行い、支店設計課が各物件の確認図、施工図等の作成を行っていた。
CAD設計担当部署	レオパレス21において、CADを用いて各種図面の作成を担当していた部署。時期によって名称は異なるが、本店に設けられていた部署であり、主に「CAD課」又は「CAD設計課」と呼称されていた。
商品開発担当部署	レオパレス21において、商品開発を担当していた部署。時期によって名称は異なるが、本店に設けられていた部署であり、主に「商品開発課」と呼称されていた。なお、1994年(平成6年)から1996年(平成8年)には、主にゴールドネイルの開発を担当する「ゴールドネイル課」が存在していた。
積算担当部署	レオパレス21において、商品原価の積算や積算結果を踏まえた商品価格の設定を担当していた部署。時期によって名称は異なるが、本店に設けられていた部署であり、主に「積算課」と呼称されていた。
発注管理担当部署	レオパレス21において、各物件について、施工図を基に積算を行い、実行予算の確定及び発注検討書の作成を担当していた部署。時期によって名称は異なるが、本店に設けられていた部署であり、主に「管理課」又は「発注管理課」と呼称されていた。
資材担当部署	レオパレス21において、資材の発注を担当していた部署。時期によって名称は異なるが、本店に設けられていた部署であり、主に「資材コーディネーター課」と呼称されていた。
工事担当部署	レオパレス21において、物件の施工管理を担当していた部署の総称。時期によって体制・名称等は異なるが、基本的には、本店の「工事課」が各支店の「工事課」又は「監理技術課」と呼称された部署を所管し、支店「工事課」又は「監理技術課」の担当者が各物件の施工管理を行っていた。なお、1994年(平成6年)から1996年(平成8年)には、本店に「ゴールドネイル課」が設けられ、関東近郊の物件の施工管理担当者も在籍していた。
営業担当部署	レオパレス21において、オーナー候補者への営業活動等を担当していた部署の総称。時期によって体制・名称等は異なるが、基本的には、本店の「レオパレス事業本部」の下にエリアごとの営業本部が設けられ、各営業本部が所属支店の営業課を所管する体制となっていた。
測量担当部署	レオパレス21において、物件建築候補地の測量や測量図の作成を担当していた部署の総称。時期によって体制・名称等は異なるが、本店と支店にそれぞれ設けられていた部署であり、主に「測量課」と呼称されていた。
工法	
在来工法	柱と梁で構成する軸組と筋交いを組み上げることによって壁を形成し、横架材を積み重ねることによって床、天井等を形成して、空間を作り出す工法のうち、木造建築に用いられるもの。木造軸組工法とも呼ばれる。
ツーバイフォー工法	正式名称は枠組壁工法。2インチ×4インチの木材を中心とする数種の規格材で作成する枠組に構造用合板等を組み合わせで作成したパネルにより、床、壁及び屋根面の6面で構成される空間を作る工法。
ユニット工法	建築物の構造をいくつかのユニットに分けて、施工現場外でユニットを完成させ、施工現場においてユニットを組み合わせる作業を行う工法。
図面	
一般図	商品開発担当部署によって、各商品シリーズごとに作成され、社内システムに登録される図面類のひな形。配置図、平面図、立面図、断面図等が含まれる。

用語	意味
確認申請図	支店の設計担当者によって、各物件ごとに作成され、建築確認申請時に特定行政庁に提出される図面類。断面図、立面図、実測図、現況図等が含まれる。
施工図	支店の設計担当者によって、各物件ごとに作成され、支店の工事課担当者に交付される図面類。立面図、断面図、仕上表、矩計図、基礎伏図等が含まれる。
施工マニュアル	商品開発担当部署によって、各商品シリーズごとに作成され、支店の設計担当者、支店の工事課担当者、工務店等に交付される、図面類や施工方法の解説図等がまとめられた冊子。施工時に参照すべき作業手順書、細部を拡大した詳細図、必要な部材リスト等が含まれる。
プラン図	支店の設計担当者によって、物件候補ごとに作成され、営業担当者が営業活動に用いる図面類。配置図、平面図等が含まれる。
CAD図	CAD設計担当者によって、各物件ごとに作成され、支店工事課担当者が確認申請図及び施工図を作成する際に利用する図面類。立面図、断面図、配置図、面積表等が含まれる。
資材リスト	各商品シリーズの物件の部位ごとに、使用される部材(構成材)、当該部材の発注者、納品経路、施工者等を記載したリスト。
断面図	建築物を地面と垂直に切断した断面の概要を示した図面。レオパレス21においては、界壁と直交方向に切断した断面を示すX-X断面図と、界壁と平行方向に切断した断面を示すY-Y断面図の2種類が作成され、1枚の断面図にはX-X断面図及びY-Y断面図が併せて記載されていた。
かなばかりず 矩計図	建築物を地面と垂直に切断した断面に、各部分の地面からの高さ等を書き込んだ図面。断面図に比べて、建築物の各部分がより詳細に記載されている。矩計図には梁と平行に切断した断面が記載されるため、基本的に界壁の有無は記載されないが、レオパレス21においては、矩計図の中で、界壁を施工すべき部分にハッチングをかけることにより、該当部分に界壁を施工することを表現する場合があった。
壁パネル割付図	各物件ごとに作成される、外壁又は界壁に用いられるパネルの製品番号、数量、配置等が記載された図面。
構造リスト	物件の主要部分(屋根、床、天井、外壁、界壁等)の構造、準拠する大臣認定及び告示、用いる資材等が記載された図面。
内部仕上表	建築物の各部位の仕上げ等がまとめて記載された図面。
パネル品番リスト	各商品シリーズごとに作成される、建築物の壁面の施工に使用する壁パネルの種類を示す製品番号(数字とアルファベットからなる9桁の記号)が記載されたリスト。壁パネル割付図に記載されているパネルの製品番号と照らし合わせると、各物件が発泡パネルを使用する物件か否かが分かる。
生産管理レジデンス一覧表	レオパレス21の生産管理担当部署が作成している、物件番号、建方予定日、商品シリーズ、発注するパネルの種類、部材メーカー等が記載された一覧表。
構造	
界壁	1棟の建築物に複数の住居が存在する場合に、住居間を仕切る壁。
外壁	建築物の内部と外部を隔てる壁。
切妻屋根/陸屋根	屋根の形状の名称。切妻屋根とは、屋根の最上部から両側に葺きおろすいわゆる三角屋根の形状を意味し、陸屋根とは、水平又は傾斜が非常に緩い形状を意味する。
屋根スラブ	陸屋根を構成する屋根材。一般には鉄筋コンクリート造のものをいう。
置き屋根	陸屋根の上に設置される飾り屋根。
小屋組	垂木と野地板によって構成される、屋根の骨組み。

用語	意味
小屋裏	屋根と最上階の天井の間に存在する空間。国土交通省「建築基準法制度概要集」(2017年(平成29年)12月20日社会資本整備審議会建築分科会建築基準制度部会住宅局資料)17頁においては、「小屋組の裏側の空間」とされている。
天井裏	中間階について、上階の床と下階の天井の間に存在する空間。国土交通省「建築基準法制度概要集」(2017年(平成29年)12月20日社会資本整備審議会建築分科会建築基準制度部会住宅局資料)17頁においては、「天井の裏にある空間」とされている。
小屋裏等	小屋裏、又は小屋裏及び天井裏の総称。
小屋裏等界壁	小屋裏等に施工される界壁の総称。
鉄骨躯体	面材及び断熱材を施工する前の鉄骨パネル。
耐力壁	水平方向に働く力に抵抗する目的で、筋交いや面材を設けた壁のことを指す。耐力壁に該当しない壁を非耐力壁という。
資材	
部材	垂木、根太等、建築物の構造の基礎となる部品。
規格材	部材のうち、各構造に合わせて個別に設定されたサイズではなく、あらかじめ統一されたサイズで製造されるもの。ツーバイフォー工法で用いられる2インチ×4インチの木材が規格材の例である。
耐火被覆/防火被覆	火災発生時の延焼防止を目的として、可燃性の部材を覆うように設置される部材。断熱材を覆うように設置される石膏ボードは防火被覆の一例である。
ファイアストップ材	床、壁、天井等の内部に配置され、火災発生時に、火炎の拡散を防ぐ役割を有する部材。
断熱材	空気や発泡ガスなどの微小な気泡を多く含み、熱を通しにくい繊維や発泡プラスチック等の資材。
仕上材	建築物の各部位の表面に用いる資材。
石膏ボード	石膏を焼成し、水を加えて泥状にした後、ボードの形に成形した板。プラスターボードともいう。
強化石膏ボード	石膏ボードの芯材部分に無機繊維材料を混入したもので、通常、石膏ボードよりも高い耐火性能を有する。
化粧石膏ボード	石膏ボードの表紙面に、化粧加工した紙やプラスチックシートを張ったもの、塗装を行ったもの、型押し凹凸などで加工したもの等の総称。
ロックウール吸音板	無機質繊維のロックウール(岩綿)を主原料として板状に成型し、表面仕上げをした内装材。
発泡ウレタン	ポリオール及びポリイソシアネードを発泡剤と混合して発泡させた、硬質ポリウレタンフォーム。断熱性に優れ、接着性を有するという性質がある。
グラスウール	ガラス繊維を綿状に加工したもの。断熱材や遮音材として用いられる。
サイディング	物件の外壁に使用する板。
工程	
着工	施工を開始すること。通常は、基礎工事の開始が着工となる。

用語	意味
基礎工事	建築物の基礎部分の設置工事。
建方工事	基礎部分の上に設置する各構造の組立て工事。
竣工	施工が完了し、建築物の引渡し可能な状態となること。
施工管理	建築物の施工に当たり、品質、価格、工期等について、計画とのずれが生じないよう、施工者が実施する管理行為。
レオパレス21において使用されている用語	
フレーマー	ネイルシリーズ(トラス以外)の建方工事を担当した者。レオパレス21によって直接雇用されており、外国籍の職人5～6名程度と日本人監督2名程度で1つの班(フレーマー班)を構成していた。
一括発注	物件の竣工までに必要な全ての工事について、同じ工務店又は職人に一括して施工を発注すること。
分離発注	1物件の竣工までに必要な工事について、工事ごとに異なる工務店又は職人に施工を発注すること。
商品説明会	レオパレス21が新商品を発売する際に、商品開発担当部署が、支店設計担当者、支店工事課担当者、工務店等を対象に開催していた、商品内容の説明会。
日程会議	営業担当者、支店設計担当者、支店工事課担当者及び支店長が参加して、各物件の工程を決定するために開催していた会議。
無償支給材	レオパレス21が、工務店の注文によることなく一括して手配し、商品に応じて自動的に工務店に支給される資材。
有償支給材	工務店がレオパレス21に対して発注し、同社が工務店の注文に応じて手配することにより、工務店に支給される資材。
現地調達材	工務店がレオパレス21を通すことなく独自に手配する資材。
発泡パネル	部材メーカーにおいて、鉄骨躯体をプラスターボードやサイディングなどの面材で両側から挟み、その間の空間に発泡ウレタンの原液を注入し、発泡させることで面材に吸着させた壁パネル。
スケルトン仕様 (のパネル)	部材メーカーが鉄骨躯体のみを製造し、施工現場で当該鉄骨躯体に下地を取り付け、その下地に片側の面材をビス留めし、当該面材に断熱材としてグラスウールをタッカーで取り付けた後、もう片方の面材を下地にビス留めする仕様(の壁パネル)。
アッセンブル仕様 (のパネル)	部材メーカーにおいて、スケルトン仕様において施工現場で行う工程も含めたすべての工程を行い、グラスウールや面材等も取り付けられたパネルとする仕様(の壁パネル)。
ブレースパネル	鉄骨パネル及びブレース(筋交い)を一体化したパネル。
入居者共済会	レオパレス21が施工・販売した共同住宅の入居者によって組織される互助会。会員の出資により、物件の修繕や災害時の補修等に備える。
法令用語	
建築物	土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨(こ)線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むもの(建築基準法2条1号)。

用語	意味
主要構造部	壁、柱、床、梁、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小梁、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くもの(建築基準法2条5号)。
建築	建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること(建築基準法2条13号)。
設計	その者の責任において設計図書を作成すること(建築士法2条6項)。
設計図書	建築物の建築工事の実施のために必要な図面(現寸図その他これに類するものを除く。)及び仕様書(建築士法2条6項)。
設計者	その者の責任において設計図書を作成した者、又はこれらの者のうち建築士法の規定により同法上の規定に適合することを確認した一級建築士(建築基準法2条17号)。
建築士	一級建築士、二級建築士及び木造建築士(建築士法2条1項)。各建築士は、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受け、その名称を用いて、建築物に関し、設計、工事監理その他の業務を行う者(建築士法2条2項ないし4項)。
工事監理	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実施されているかいないかを確認すること(建築士法2条8項)。建築士法に規定する工事監理をする者を工事監理者という(建築基準法2条11号)。
主任技術者	工事現場における建設工事の施工の技術上の管理をつかさどるもの(建設業法26条1項参照)。
建築確認	一定の建築物の建築等をしようとする場合に、当該工事に着工する前に、その計画が建築基準法等の規定に適合するものであることについて、建築主が確認の申請書を提出して建築主事又は指定確認検査機関の確認を受ける制度(建築基準法6条第1項本文、6条の2)。
確認済証	建築主事又は指定確認検査機関が建築確認を行った際に、建築主に対して交付される書面(建築基準法6条第1項本文、6条の2第1項)。
確認検査	指定確認検査機関による建築確認又は中間検査及び完了検査(2015年(平成27年)6月1日施行の建築基準法改正前の建築基準法77条の18第1項)。
特定行政庁	建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長。その他の市町村の区域については都道府県知事。(建築基準法2条第35号。ただし、特定行政庁の扱いについて、市区町村の長と都道府県知事のいずれとするかについて政令によって修正される場合あり。)
建築主事	建築確認に関する事務をつかさどり(建築基準法4条1項)、建築申請や中間検査、完了検査の申請書を受領し、それらの対象となる建築物等につき建築基準関係規定への適合性の審査又は検査を行い、建築基準関係規定に適合することを認めた建築物につき確認済証等を交付する(建築基準法6条4項、7条4項・5項、7条の3第4項・第5項)。
建築基準適合判定資格者	建築基準適合判定資格者検定に合格し、建設大臣又は国土交通大臣の登録を受けた者(2000年(平成12年)6月1日施行前の建築基準法77条の38・77条の36第1項、2000年(平成12年)6月1日施行後の建築基準法77条の60・77条の58第1項)。
耐火性能	通常の火災が終了するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために当該建築物の部分に必要とされる性能(建築基準法2条7号)。
準耐火性能	通常の火災による延焼を抑制するために当該建築物の部分に必要とされる性能(建築基準法2条7号の2)。

用語	意味
防火性能	建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために当該外壁又は軒裏に必要とされる性能(建築基準法2条8号)。
遮音性能	隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために界壁に必要とされる性能をいう(建築基準法30条)。
告示	建築基準関係規定が定める、建設大臣又は国土交通大臣による、建築物の構造方法等に関する告示。2001年(平成13年)1月以前に建築された物件の仕様には建設省告示が、2001年(平成13年)1月以降に建築された物件の仕様には国土交通省告示が適用される。
大臣認定	建築基準関係規定が定める、建設大臣又は国土交通大臣による、建築物の構造方法等に関する認定。2001年(平成13年)1月以前に建築された物件の仕様には建設大臣認定が、2001年(平成13年)1月以降に建築された物件の仕様には国土交通大臣認定が適用される。
その他	
CAD	建築物の設計及び図面作成に用いるコンピューターソフト。
ハッチング	図面の一部に書き込む斜線のこと。レオパレス21においては、図面上で界壁を設置する部分を示す記号として用いられていた。
ISO9001認証	品質管理原則に基づく品質マネジメントシステムの国際規格を満たしていることの認証。レオパレス21建築業本部は、2008年(平成20年)12月24日、「レオパレス21シリーズの企画及び商品開発、設計及び工事監理、施工監理」等について、同認証を取得した。