

施工不備問題の対応について 経緯のご報告

2019.7.11

目 次

■ 調査の進捗状況のご報告および、その過程で新たに確認された不備について	1
■ 界壁施工不備問題の概要について	2
■ 調査の進捗状況について	6
■ 販売商品の変遷	11
■ 全棟調査の過程における新たに見つかった不備について	
① 界壁内部充填材の相違及び、外壁構造における大臣認定との不適合について	13
② 天井部施工不備の概要について	16
■ 外部調査委員会による調査結果	17
■ 再発防止策について	18

調査の進捗状況のご報告および、その過程で新たに確認された不備について

株式会社レオパレス21(東京都中野区/社長:宮尾文也、以下「当社」)は、2018年4月27日付および2018年5月29日付のニュースリリースの通り、一部の当社施工物件で界壁にかかる建築基準法に違反の疑いのあるものが発見されたことから、すべての当社施工物件に対する調査(以下「全棟調査」)及び補修工事を行なう旨をお知らせ致しました。その後の全棟調査の過程で、新たに、法令違反が疑われる複数の不備が確認されました。界壁施工不備問題及び新たに確認された不備についての詳細と今後の当社の対応についてご報告致します。

昨年来の界壁施工不備問題により、入居者様、オーナー様を始めとする当社のすべてのステークホルダーの皆さまには、多大なるご心配とご迷惑をお掛けしておりますところ、重ねてご心配とご迷惑をお掛けする事態となりましたことに対して、衷心より深くお詫び申し上げます。

このたび新たに確認された不備を受け、改めてこの問題解決に最後まで取り組むことに、経営陣以下、全役職員が不撤退の決意で臨む所存です。引き続き、調査及び補修工事に全社一丸となって取り組み、一日も早く、信頼回復の実現に努めてまいります。

リリース 2018年4月27日 [当社一部物件における確認通知図書との相違部分に対する補修工事の実施について](#)

リリース 2018年5月29日 [当社施工物件における界壁工事の不備について](#)

リリース 2019年2月7日 [全棟調査進捗状況のご報告及び調査の過程で新たに確認された不備について](#)

リリース 2019年5月29日 [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](#)

| 界壁施工不備問題の概要について

問題判明の経緯

当社が開発・販売した集合住宅2商品『ゴールドネイル、ニューゴールドネイル(以下ネイルシリーズといいます。)]』について、2名のオーナー様からのご指摘により、確認通知図書に記載されていた小屋裏界壁が施工されていないことが判明しました。[\(2018年4月27日ニュースリリース\)](#) また、ネイルシリーズ以外のシリーズについても調査を行った過程で、ネイルシリーズとは別の6商品『ゴールドレジデンス、ニューシルバーレジデンス、ニューゴールドレジデンス、スペシャルスチールレジデンス、ベタースチールレジデンス、コングラツィア(以下6シリーズといいます)』で、図面と施工マニュアルの整合性の不備が確認され、界壁施工において建築基準法に抵触する可能性が高まりました。[\(2018年5月29日ニュースリリース\)](#)

施工不備の発生原因

■ 図面と施工マニュアルの整合性の不備

当時、物件のバージョンアップが頻繁に行われており、建物の仕様が分かりにくくなっていたことや、施工業者に渡している図面と施工マニュアルの整合性に不備があったことが確認されております。

■ 社内検査体制の不備

検査は行ってはいたものの、規格商品であることから図面等と現場との照合確認が不十分であったことと、検査内容も自主検査に留まっており、社内検査体制も不十分であったと認識しております。なお、2008年以降の施工物件に関しましては、本部によるチェック体制を整えております。現在は、9回の社内検査に加え、第三者による検査を4回行い、品質管理に努めております。

発生原因については、引き続き徹底的な究明を行ってまいります。

■界壁とは

界壁とは共同住宅など各住戸の間を区切る壁のことを言います。界壁は、「防火」「遮音」について建築基準法等、関係法令の技術的基準に基づく性能を満たし、小屋裏・天井裏まで達するように設ける必要があります。

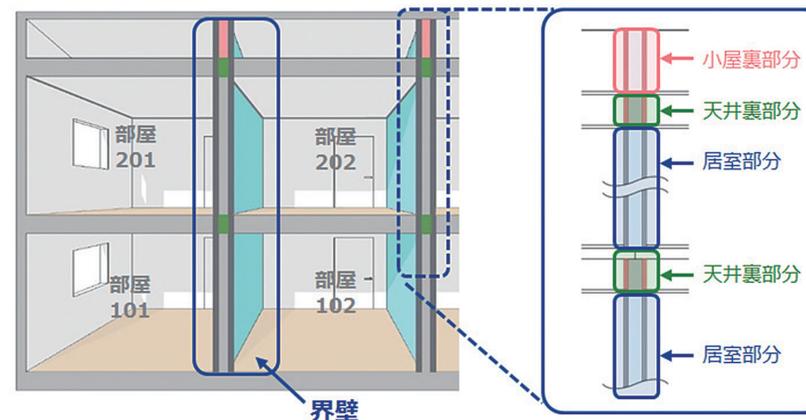
■施工不備の影響

今回、一部の当社施工物件において、界壁の小屋裏・天井裏部分について施工不備が発見されております。小屋裏・天井裏部分の界壁施工に不備がある物件は、防火上の耐火性能が低下している可能性が否定できません。また、小屋裏や天井裏から生活音が隣戸に伝わりやすくなっている可能性があります。

■界壁と建物の構造耐力について

通常、小屋裏及び天井裏部分の界壁については、施工に問題があったとしても建物全体の構造耐力に影響を与えることはありません。

※界壁が耐力壁に該当する場合は、その限りではありません。



補修工事の実施

全棟調査における界壁施工不備物件の調査・補修工事の対応につきましては、特定行政庁と協議を行った上で、当社の費用負担と責任において実施致します。

優先調査商品(界壁施工不備の疑いがある商品)

図面と施工マニュアルの整合性に不備があり、商品として施工不備の疑いがあるもの

ネイルシリーズ



■ ゴールドネイル
■ ニューゴールドネイル

6シリーズ



■ ゴールドレジデンス



■ ニューシルバーレジデンス



■ ニューゴールドレジデンス



■ スペシャルスチール
レジデンス



■ ベタースチールレジデンス

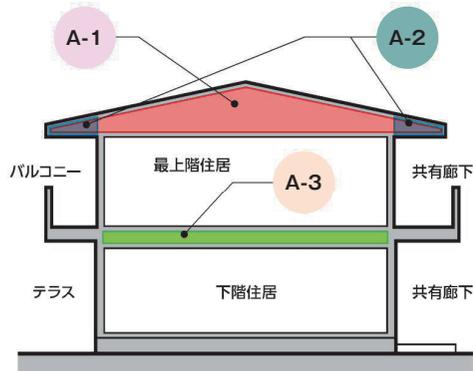


■ コングラツィア〔鉄骨タイプ・木造タイプ(標準仕様)・木造タイプ(北海道仕様)〕



界壁の施工不備例

■ 界壁なし (A-1~3)



A-1 小屋裏

小屋裏全体に界壁が施工されていない場合



A-2 軒裏

軒裏のみ界壁が施工されていない場合

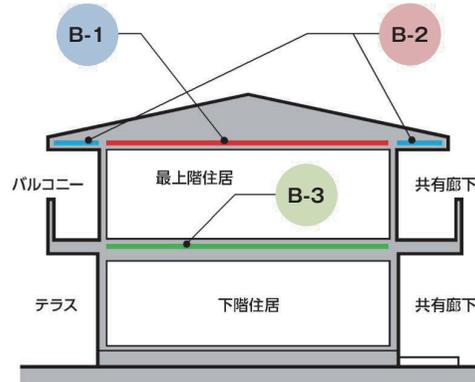


A-3 中間階床(天井裏)

中間階床(天井裏)に界壁が施工されていない場合



■ 不備あり (B-1~3)



B-1 小屋裏

小屋裏一部の施工に不備がある場合



B-2 軒裏

軒裏一部の施工に不備がある場合

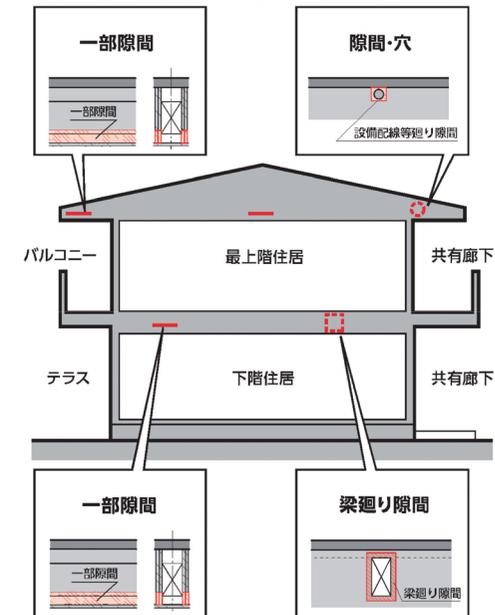


B-3 中間階床(天井裏)

中間階床(天井裏)一部の施工に不備がある場合



■ 軽微な不備



小屋裏・中間階(天井裏)

小屋裏・中間階(天井裏)の隙間や穴の施工に不備がある場合



調査の進捗状況について

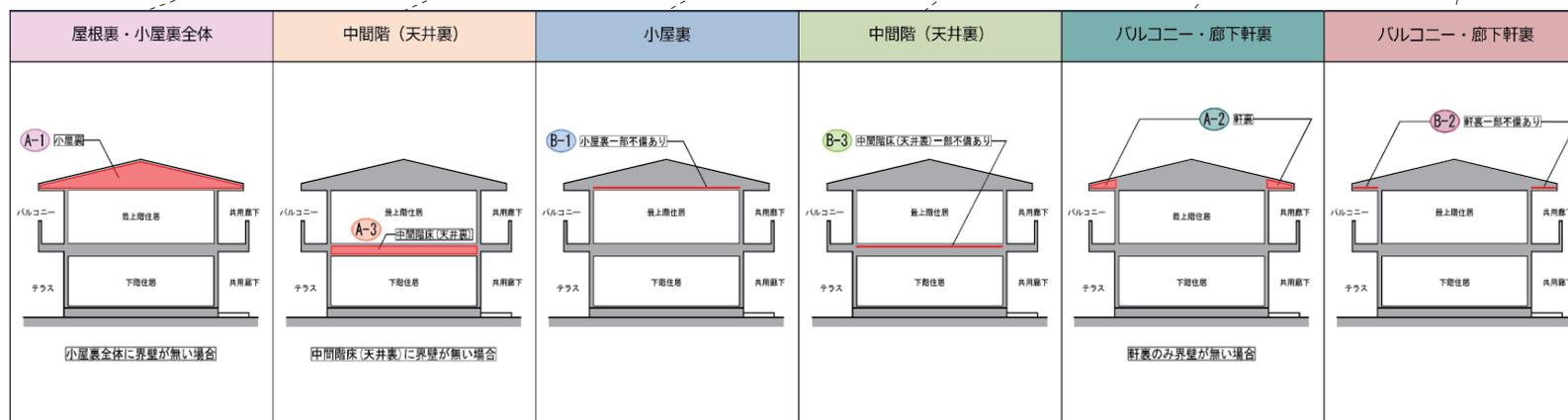
ネイルシリーズ

優先調査対象のネイルシリーズですが、軒先及び居室内より、小屋裏を調査したものを、棟数として集計した判定率は2019年6月30日時点で99.12%となっております。

(2019年6月30日時点)

調査対象	調査着手済	判定済み	判定率	界壁不備なし	界壁不備あり 合計	住戸内部				外部	
						界壁なし		不備あり		界壁なし	不備あり
						A-1 屋根裏・ 小屋裏全体	A-3 中間階床 (天井裏)	B-1 小屋裏 一部不備あり	B-3 中間階床 (天井裏) 一部不備あり	A-2 バルコニー・ 廊下軒裏	B-2 バルコニー・ 廊下軒裏 一部不備あり
913棟	909棟	905棟	99.12%	4棟	871棟	826棟	0棟	25棟	0棟	0棟	20棟

※住戸内部の判定結果を優先とした集計方法に変更しております。
 ※速報値の為、数値は変動する可能性があります。



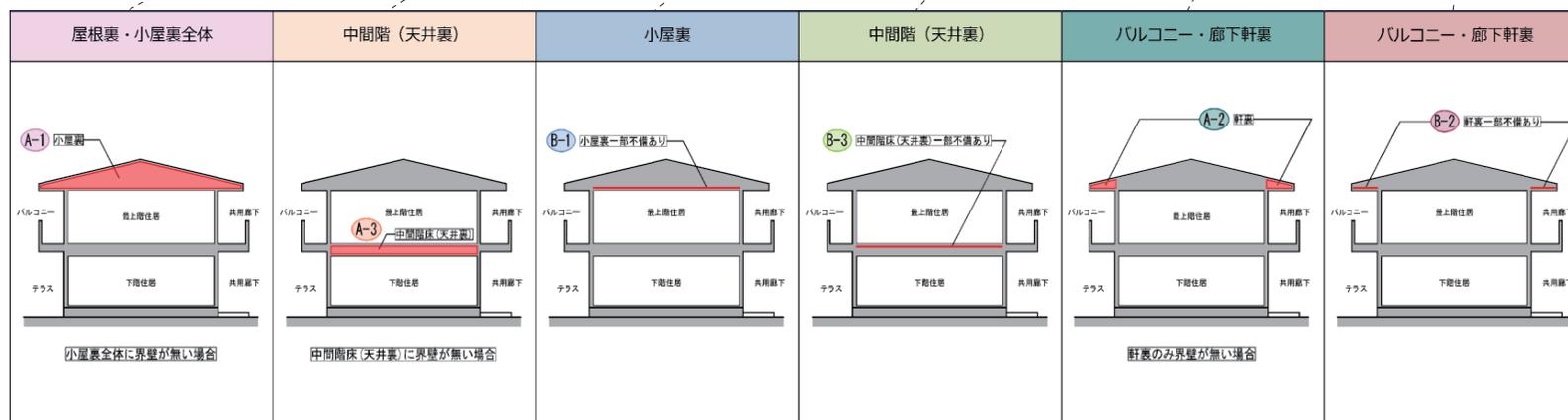
6シリーズ (ゴールドレジデンス・ニューシルバーレジデンス・ニューゴールドレジデンス・スペシャルスチールレジデンス・ベタースチールレジデンス・コングラツィア)

優先調査対象である6シリーズですが、各物件1室以上調査を行なったものを、棟数として集計した判定率は2019年6月30日時点で97.09%となっております。

(2019年6月30日時点)

調査対象	調査着手済	判定済み	判定率	界壁不備なし	界壁不備あり 合計	住戸内部				外部	
						界壁なし		不備あり		界壁なし	不備あり
						A-1 屋根裏・ 小屋裏全体	A-3 中間階床 (天井裏)	B-1 小屋裏 一部不備あり	B-3 中間階床 (天井裏) 一部不備あり	A-2 バルコニー・ 廊下軒裏	B-2 バルコニー・ 廊下軒裏 一部不備あり
14,370棟	14,160棟	13,952棟	97.09%	1,362棟	5,995棟	469棟	538棟	3,122棟	1,094棟	311棟	461棟

※住戸内部の判定結果を優先とした集計方法に変更しております。
 ※速報値の為、数値は変動する可能性があります。



その他シリーズ

優先調査対象外のその他シリーズですが、各物件1室以上調査を行なったものを、棟数として集計した判定率は2019年6月30日時点で46.78%となっております。

(2019年6月30日時点)

調査対象	調査着手済	判定済み	判定率	界壁不備なし	界壁不備あり 合計	住戸内部				外部	
						界壁なし		不備あり		界壁なし	不備あり
						A-1 屋根裏・ 小屋裏全体	A-3 中間階床 (天井裏)	B-1 小屋裏 一部不備あり	B-3 中間階床 (天井裏) 一部不備あり	A-2 バルコニー・ 廊下軒裏	B-2 バルコニー・ 廊下軒裏 一部不備あり
23,802棟	13,743棟	11,135棟	46.78%	4,937棟	2,304棟	141棟	165棟	825棟	669棟	16棟	488棟

※住戸内部の判定結果を優先とした集計方法に変更しております。

※速報値の為、数値は変動する可能性があります。

全52シリーズ合計(ネイルシリーズ・6シリーズ・その他シリーズ)

調査対象の全52シリーズでは、各物件1室以上調査を行なったものを、棟数として集計した判定率は2019年6月30日時点で66.50%となっております。

(2019年6月30日時点)

調査対象	調査着手済	判定済み	判定率	界壁不備なし	界壁不備あり 合計	住戸内部				外部	
						界壁なし		不備あり		界壁なし	不備あり
						A-1 屋根裏・ 小屋裏全体	A-3 中間階床 (天井裏)	B-1 小屋裏 一部不備あり	B-3 中間階床 (天井裏) 一部不備あり	A-2 バルコニー・ 廊下軒裏	B-2 バルコニー・ 廊下軒裏 一部不備あり
39,085棟	28,812棟	25,992棟	66.50%	6,303棟	9,170棟	1,436棟	703棟	3,972棟	1,763棟	327棟	969棟

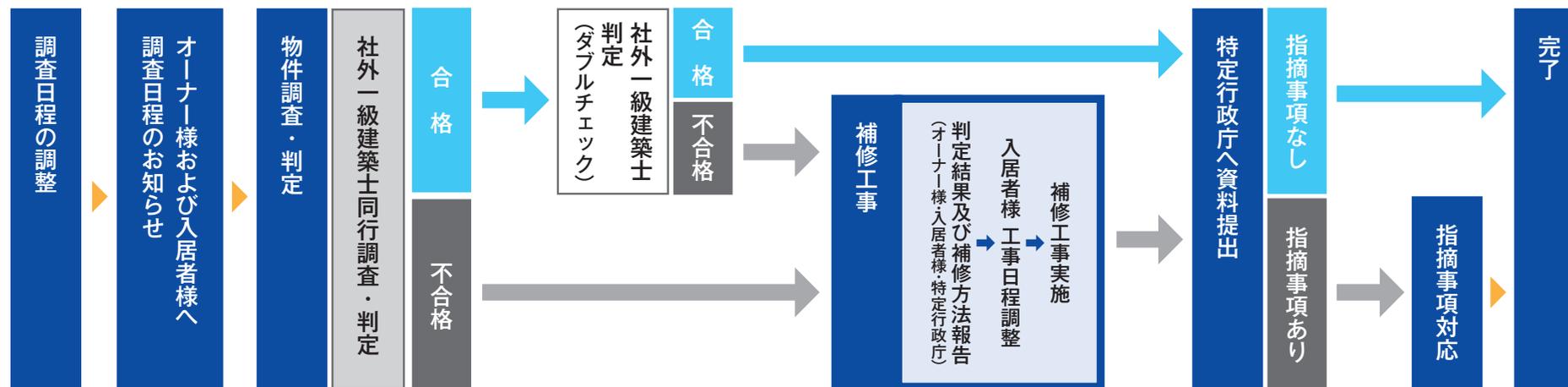
※上記のほか、判定済み25,992棟のうち10,519棟について、軽微な不備を確認しております。これらについても随時補修を進めてまいります。2019年6月30日現在不備が確認された棟数の合計は、上表の合計9,170棟に軽微な不備10,519棟を加えた19,689棟となっております。※他社施工物件についても不備が判明しており、原因究明と再発防止の検討を目的とした調査を行っております。他社施工物件とは、おもに1983年～1990年頃まで土地付きアパートとして当社が販売した物件であり、当社以外の工務店等が工事施工し、当社が設計・工事監理を行った物件です。※同一の棟で判定が異なる複数の不備が確認された場合は、より大きな不備を優先して集計しております。よって同一の棟が複数個所で集計されることはありません。(例)同一の棟でA-1、A-3、B-2の不備が確認された場合は、A-1で集計しております。※速報値の為、数値は変動する可能性があります。

調査は、界壁の有無及び施工状況の確認、設計図書等との相違点を念頭に、施工不備の疑いがある物件タイプから順次行っています。

- 物件調査: 第三者1級建築士による同行調査
- 調査結果: 第三者1級建築士2名によるダブルチェック
- 補修工事: 不備が確認された物件は特定行政庁と協議し、補修工事を実施

引き続き、慎重に調査を進めるとともに、特定行政庁からのご指導を頂きつつ、客観性を保った万全な調査になるよう努めてまいります。

物件調査・補修工事のプロセス



優先調査対象外の物件について

現在、ネイルシリーズ・6シリーズと並行し、優先調査対象外物件のシリーズについても調査を進めております。設計図書や施工マニュアル等に不備がないことを改めて確認致しておりますが、調査の結果、不備が確認された場合は、補修工事を行ってまいります。

■優先調査対象外物件(一例)



レオコンフォート



レオヴァリオス



グランスペランツァ



レオグランディール

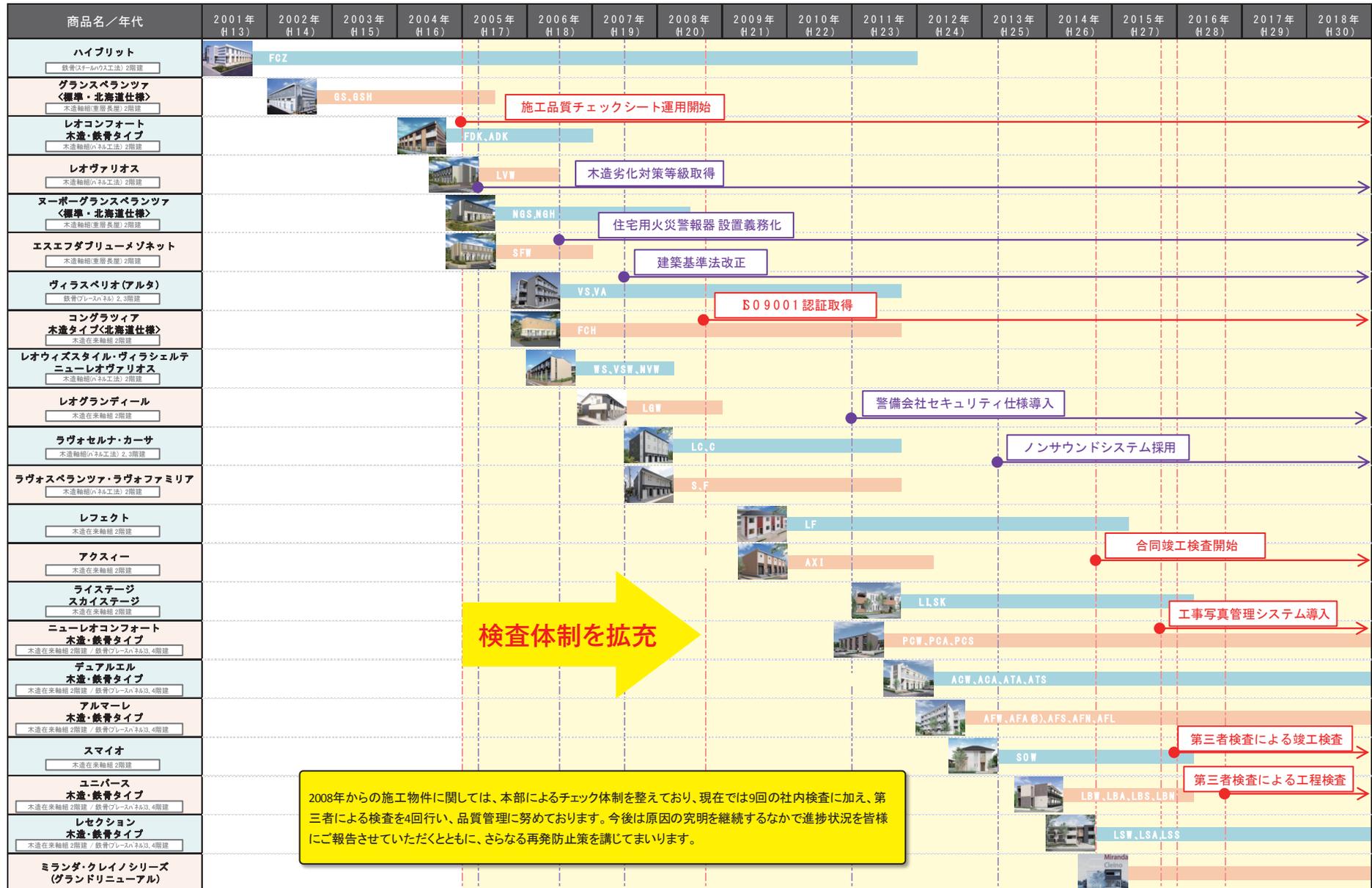
当社施工物件棟数について

現状の調査対象となる全体棟数は39,085棟となります。

販売商品の変遷(前期)



販売商品の変遷(後期)



全棟調査の過程における新たに見つかった不備について

■ 界壁内部充填材の相違及び、外壁構造における大臣認定との不適合について

発泡ウレタン(硬質ポリウレタンフォーム)パネル製造の経緯

当時、現場における作業効率向上を検討しておりました。その際、外壁の留め付け作業(サイディングと強化石膏ボード)と、界壁の留め付け作業(両側の石膏ボード)を簡略化する方法として、発泡ウレタン(硬質ポリウレタンフォーム)の接着性を利用した固定方法を採用し、壁体内断熱材として発泡ウレタン(硬質ポリウレタンフォーム)が充填されたパネル(以下「本パネル」といいます)の製造に至りました。

発泡ウレタン(硬質ポリウレタンフォーム)パネルが使用された物件について

本パネルの製造当時に作成されたリストには、本パネルの納品先となる当社の物件番号が記載されております。当該リストの記載と、当社が建築した物件リストを照らし合わせて設計図面確認の上調査した結果、本パネルが外壁又は界壁、あるいはその両方に使用されていると考えられる物件は1996年から2001年までに完成したゴールドレジデンス、ニューゴールドレジデンス、ヴィラアルタの3商品で、棟数は925棟と判明しております。

■ 界壁・外壁に不備発生の疑いがある最大棟数

(2019年6月10日付)

物件	施工棟数	界壁の不備	外壁の不備
ゴールドレジデンス【GR】	1,660棟	563棟	563棟
ニューゴールドレジデンス【NGR】	679棟	225棟	326棟
ヴィラアルタ【AGR】	153棟	-	52棟
合計	2,492棟	788棟	941棟

■ 対象商品(1996年~2001年完成)



ゴールドレジデンス



ニューゴールドレジデンス

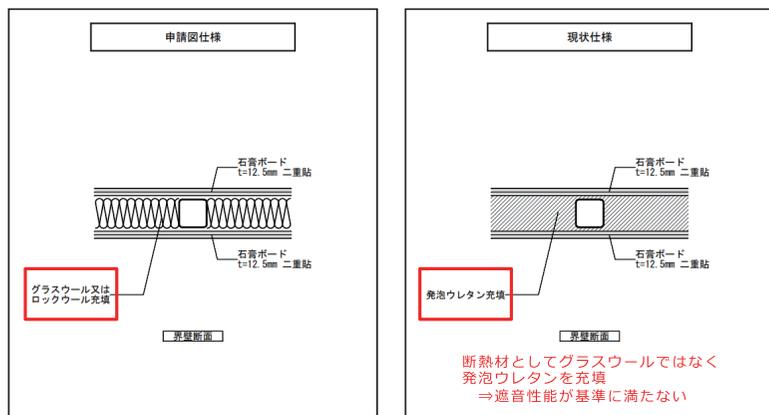


ヴィラアルタ

法令違反が疑われる不備の内容

■界壁内部充填材の相違

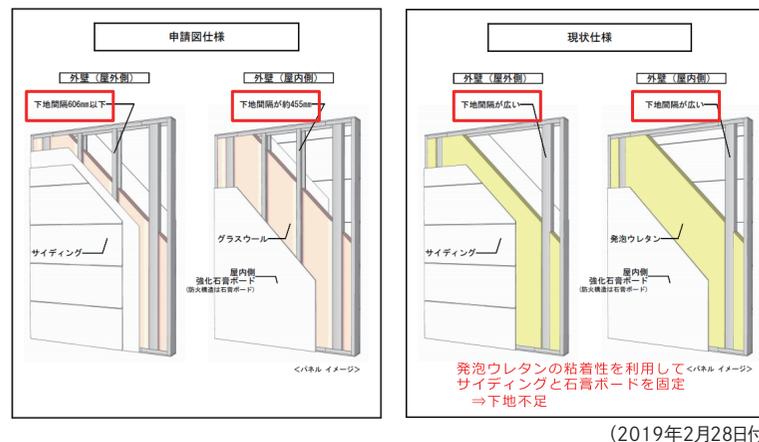
設計図書上では界壁内部の断熱材としてグラスウールが充填されるものと記載されているにもかかわらず、実際には、発泡ウレタン(硬質ポリウレタンフォーム)が充填されており、建築基準法の規定により共同住宅の界壁に求められている遮音性の基準値を満たしていない可能性があることを確認致しました。



(2019年2月28日付)

■外壁構成における大臣認定との不適合について

建築基準法の規定により、共同住宅の外壁には準耐火構造または防火構造の仕様が求められているにもかかわらず、設計図書に記載された大臣認定の仕様ではなく、実際には下図に示すパネルを用いた外壁が施工されていることを確認致しました。



(2019年2月28日付)

施工不備の発生原因

■界壁内部充填材の相違

昭和45年建設省告示第1827号によって界壁の断熱材について使用素材がグラスウール又はロックウールと定められておりましたが、発泡ウレタン(硬質ポリウレタンフォーム)の方が断熱性能及び価格において上位素材にあたり、告示に適合すると誤認していたことが原因と考虑しております。

■外壁構成における大臣認定との不適合について

大臣認定では、屋外側と屋内側に張るボードの下地間隔及び固定方法が指示されておりましたが、本パネルを採用するにあたり、設計部署と発注部署との間で情報共有が図れておらず、大臣認定とは異なる仕様で製造されていた事が原因と考虑しております。

当社の対応について

当該物件にご入居中のお客様には、補修工事实施時に、お客様のご都合に応じてお住み替えまたは仮住まいのご案内を致します。入居者様のお住替え、仮住まいに係る費用は当社が負担致します。なお、現在当社以外の管理となっている物件の所有者様には、当社規定の期間に生じた空室について賃料の補償を実施致します。

補修工事の実施

不備が確認されている物件の補修工事の対応につきましては、特定行政庁と協議を行った上で、当社の費用負担と責任において実施致します。2019年夏前の工事完了を目指してまいります。

天井部施工不備の概要について

天井部の施工不備の疑いがある物件について

全ての物件シリーズにおける設計図書を確認し、ゴールドレジデンス【GR】の3階建ての設計図書のみ誤解を招く表記になっていることを確認しております。対象物件はゴールドレジデンス【GR】の3階建ての1時間準耐火構造の物件に限定されており、全国で最大で641棟と判明しております。

■天井部に不備発生疑いがある最大棟数

(2019年6月10日付)

物件		施工棟数	天井施工不備
ゴールドレジデンス【GR】	3階建て	780棟	627棟

■対象商品(1996年~2001年完成)



ゴールドレジデンス【GR】3階建て

当社の対応について

耐火性能について、建築基準法で定められている基準を満たしていないため、入居者様につきましては、安全確保のための補修工事によるお住み替えをお願いしております。お住み替えにつきましては、あくまでも入居者様のご都合に添ったスケジュールを個別にお伺いの上、進めております。当社管理物件以外の物件にご入居中のお客様につきましては、物件オーナー様にご連絡し、管理会社様に許可をいただき、お住み替えのご案内をさせていただきます。なお、お住み替えに係る費用につきましては当社にて負担いたします。補修工事は物件所有者様及び特定行政庁と協議の上、進めてまいります。補修工事に係る費用はすべて当社にて負担いたします。なお、現在当社以外の管理となっている物件の所有者様には、当社規定の期間に生じた空室について賃料の補償を実施致します。

補修工事の実施

不備が確認されている物件の補修工事の対応につきましては、特定行政庁と協議を行った上で、当社の費用負担と責任において実施致します。2019年夏前の工事完了を目指してまいります。

外部調査委員会による調査結果

外部調査委員会の調査及び調査結果を受けて、当社として界壁等の施工不備の根本的な原因・背景は以下の三点だと考えております。

経営トップの意向ばかりを気にするような企業風土・法令軽視の企業風土

- 設計部門や品質部門等が経営トップに意見を言えるような雰囲気ではなく、経営トップの意向ばかりを気にするような企業風土
- 早期の商品化のためには法令適合性が二の次になってもやむを得ないという意識
- 法令適合性や施工品質よりも経営トップの経営方針に従う企業風土

建築基準法を含む法令遵守意識の欠如

- ネイルシリーズの小屋裏界壁について小屋裏界壁の施工が不要であるという誤った解釈を採用
- 建築確認申請の際に実態とは異なった確認申請図を作成
- 大臣認定との不適合を認識し得たにもかかわらず発泡パネルを採用
- 新商品を開発する際に法適合性の確認を怠っていた
- 新商品導入後の特定行政庁からの法令適合性に関する指摘を真摯に受け止めていない

施工管理体制及び工事監理体制の不備

- 自主検査に依存した施工管理
- 建築士のほとんどが工事監理に関与していなかった
- 主任技術者の不足による不十分な工程検査等の施工管理体制の不備
- 建築士による現場での工事監理の懈怠等の工事監理体制上の不備

| 再発防止策について

外部調査委員会の再発防止策に関する提言を受け、その内容について真摯に受け止め、実効性のある再発防止策とするべく検討を行い、再発防止策を策定いたしました。再発防止策については、経営上の最重要課題と位置付け、すみやかに実施する方針です。

企業風土の抜本的改革

- ①顧客本位の企業風土の醸成
- ②コンプライアンスファーストの方針の定着
- ③ステークホルダーとの対話の実施による企業風土改革の実現
- ④法令違反等の報告体制の整備
- ⑤企業風土改革のための教育研修の実施
- ⑥人事制度の見直し(ジョブローテーションの強化)

建築請負事業体制の見直し

- ①新商品等の開発プロセスの改善
- ②確認申請図作成段階のチェック体制の見直し
- ③工事監理体制の見直しによる適切な工事監理の実施
- ④適切な施工管理の実施による施工品質の確保
- ⑤コンプライアンス統括部建築法務部による検査の実施
- ⑥コンプライアンス統括部建築法務部による研修の実施

コンプライアンス・リスク管理体制の再構築

- ①コンプライアンス統括部を設置
- ②コンプライアンス統括部内に建築法務部を設置し、事業部外から新商品等の法令適合性の検討及び検査を行なう
- ③コンプライアンス委員会の運営方法の見直し
- ④リスク管理方法の見直し
- ⑤新規事業等の開始及び内容の変更に関する法令適合性等の確認
- ⑥コンプライアンス担当者制度の見直し
- ⑦法令違反に関する疑問が生じた場合の対応方法の見直し