

木質系共同住宅の界壁不適合に関する原因究明と再発防止策等について

弊社が2023年4月14日にご報告いたしました木質系共同住宅に於ける不適合につきまして、お客様ならびに関係者の皆様には多大なご迷惑、ご心配おかけしましたことを、心から深くお詫び申し上げます。

弊社は、本件不適合の原因究明及び再発防止策をとりまとめましたので、ご報告致します。

1. 本件不適合の概要

木質系共同住宅（商品名：ツーユーホームアパート^{※1}）について、小屋裏等に設置した界壁が建築基準法に基づき小屋裏まで達するものとする必要があるにもかかわらず、一部が施工されておらず、同法に適合していませんでした。

木質系共同住宅は、東京セキスイツーユーホーム株式会社（弊社100%出資子会社）が企画し、株式会社住環境研究所（弊社100%出資子会社。木質系住宅の設計・開発部署。以下「住環境研究所」といいます。）の協力のもと開発した商品です。

※1 ツーユーホームアパートは、1987年から2000年の間に4販売会社において販売施工されたものであり、うち現存するのは147棟です（販売会社毎の内訳：東京セキスイツーユーホーム株式会社126棟、大阪セキスイツーユーホーム株式会社17棟、セキスイハイム東海株式会社3棟、東北セキスイツーユーホーム株式会社1棟）。

2. 原因究明

社内調査により確認された、木質系共同住宅の界壁不適合の原因は以下の通りです。

- 【開発段階】：木質系共同住宅の開発当時、販売会社^{※2}が企画した商品について本部^{※3}に情報共有するルールが確立されておらず、木質系共同住宅は本来受けるべき開発プロセス（本部による設計・開発審査、承認）を経ずに量産が行われた結果、遵法性を確保するための確認等が不足していた。
- 【設計・施工段階】：木質系共同住宅の販売・施工会社は、戸建住宅の設計・施工経験しか無く、共同住宅の新商品の導入に際しても適切な研修や適切な施工図書の整備等が行われなかったため、共同住宅の界壁について正しい施工が行われなかった。
- 【検査段階】：木質系共同住宅の施工管理・検査についても、戸建住宅の設計・施工経験しかない販売・施工会社が独自でルールを策定し、本部による確認が行われていなかったため、共同住宅の界壁について施工・検査マニュアルが整備されず、適切な施工管理・検査が実施されていなかった。

※2 販売会社：セキスイハイム、ツーユーホームを販売・施工する弊社グループ会社。

※3 本部：弊社住宅事業本部（現住宅カンパニー）。

3. 再発防止策について

上記2. に記載の原因究明に基づいて具体的な再発防止策は下表の通りです。

I. 開発商品に対する本部の開発プロセス適用の徹底
・弊社グループ会社において開発する商品については、本部で企画した商品と同様の開発プロセスを経て、遵法性や品質管理についての設計・開発審査を行い、承認するルールを徹底する。
II. 設計、工場、施工部門への情報提供・連携の徹底
・本部が販売する商品の施工関連図書類の整備を強化し、研修による施工部門への情報提供を徹底する。 ・量産開始初期の建物の施工状況を本部にて確認し、品質が安定するように施工部門を指導する。 ・社内で定めた標準外の設計が必要な場合は、販売会社が個別判断せず、本部に相談し指示に基づいて個別設計を行い、工場及び施工部門へ指示を行う。
III. 本部主導の検査・施工管理体制の整備
・本部は、法令遵守、重要品質確保のため、大臣認定や建築基準法等の法令に関わる重要工程については、検査項目を設定し、図書類の保存（エビデンス確保）ルールを策定して販売会社に周知の上、施工管理者および販売会社の品質管理部門の検査担当者へ教育及び研修と定期的モニタリングを実施する。
IV. モニタリング及び運用の徹底
・本部は、再発防止策の実施状況、有効性のモニタリングを実施し、改善を推進する。

なお、現在は弊社グループ会社では木質系共同住宅の販売・施工は行っていません。また、弊社グループ会社が製造・販売した「鉄骨系商品（戸建て・共同）」、「木質系商品（戸建て）」の法令遵守を含む品質管理体制は、本件不適合の発生以前より整備・運用されており、木質系共同住宅と同様の問題が生じていないことを確認しております。

以上