

JPA

Japan Prefabricated Construction Suppliers & Manufacturers Association

Spring

2025

vol.54-290

SPECIAL FEATURE

すまい・まちづくりシンポジウム2024

公共不動産をどう生かすか

～公共施設再編からまちづくりへ～



Contents

02 ■ SPECIAL FEATURE

Ⅰ すまい・まちづくりシンポジウム2024

07 公共不動産をどう生かすか ～公共施設再編からまちづくりへ～

早稲田大学 名誉教授 小松 幸夫 氏

- 事例紹介 -

ミサワホーム株式会社 街づくり事業本部 池上 智宏 氏

パナソニック ホームズ株式会社 街づくり事業開発部 上田 眞 氏

積水ハウス株式会社 地方創生戦略部 吉崎 賢博 氏 佐藤 哲 氏

08 ■ ASSOCIATION NEWS

Ⅰ ・2024年度プレハブ建築協会 活動紹介

18

・新規会員のご紹介

・理事会

・令和7年度 事業計画書

・令和7年度予算及び令和6年度補正予算の概要

19 ■ 教育委員会

Ⅰ ・令和6年度 第55回

21

プレハブ住宅コーディネーター資格認定試験 成績優秀者

・2024年度「信頼される住まいづくり」アンケート

調査結果概要

・2024年度 プレハブ建築品質向上講習会

21 ■ PC建築部会

Ⅰ ・PC部材製造管理技術者資格認定 第8回講習・試験

22

・安全パトロールの実施

今号の表紙



フェアフィールド・バイ・マリOTT・兵庫淡路島東浦

積水ハウス株式会社とマリOTT・インターナショナルの地方創生事業「Trip Base 道の駅プロジェクト」で展開されているフェアフィールド・バイ・マリOTT 道の駅ホテルは地域の知られざる魅力を渡り歩く旅の拠点。当物件は大阪湾を一望でき、浦県民サンビーチ（日本の海水浴場88選）を有する浦海浜公園に近接する立地条件であることから、工期短縮、耐久性で有利なW-PC工法が採用され、2023年4月に竣工、同年夏に開業。

PCa施工 株式会社建研(PC建築部会)

所在地 兵庫県淡路市

用途規模 ホテル、地上4階建87室

延床面積 3,270.24㎡

すまい・まちづくりシンポジウム2024

2024年12月16日(月)、地域・まちづくり分科会(住宅部会)は「すまい・まちづくりシンポジウム2024」を開催し、339名が視聴されました。早稲田大学 名誉教授 小松 幸夫氏より基調講演をいただき、ミサワホーム株式会社 街づくり事業本部 池上 智宏氏、パナソニック ホームズ株式会社 上田 眞氏、積水ハウス株式会社 地方創生戦略部 吉崎 賢博氏・佐藤 哲氏よりそれぞれ事例紹介をいただきました。その後、小松 幸夫氏のコーディネートのもと、5氏によるパネルディスカッションを行いました。



基調講演

公共不動産をどう生かすか ～公共施設再編からまちづくりへ～

早稲田大学 名誉教授
小松 幸夫 氏

プロフィール

1973年 東京大学建築学科卒業
1978年 東京大学大学院工学系研究科博士課程修了(建築学専攻)・工学博士
東京大学助手、新潟大学助教授、横浜国立大学助教授

1998年 早稲田大学 教授
2020年 早稲田大学 退職

主要研究テーマ：建物と時間とのかかわり

建物の寿命推計
建物のライフサイクルマネジメント
公共施設マネジメント

受賞：2008年 日本建築学会賞(論文)「建物の寿命推計に関する研究」
2017年 JFMA賞(功績) 早稲田大学理工学研究所プロジェクト研究 MoRE として「公共施設マネジメントを実行に移すための解説書」

これまでの公共不動産の在り方と、ここ30年ぐらいにわたってバリエーションを増やした不動産の取引や活用の仕方を紹介しながら皆さんと一緒に考えていきたいと思っています。

の初め頃から統合が進み、今や1700余りになっているはずですが、さらにもう少し減らさなければいけないというのが国の大きな考え方だと思います。こういったことから、市町村合併や人口減少によって余剰になった公共施設をどうするのかという議論が重要になっています。

公共施設の総合管理計画

2014年に総務省から各自治体に対して「公共施設の総合管理計画」の作成が要請されました。

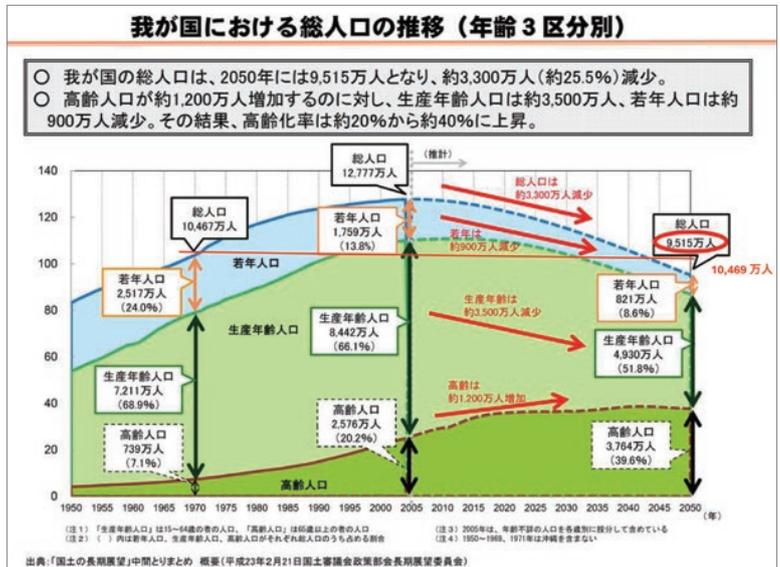
筐子トンネルの事故などを契機に公共インフラの老朽化に関する問題意識が高まり、公共施設もきちんと管理をしなければいけないという考えが広がりました。

1970年代には非常に大量の施設が建設されましたが、そろそろ50年ほどが経過して老朽化への対応が必要となってきました。また日本は人口減少社会に入ってきており、特に少子化による学校施設の統廃合の必要が生じています。将来さらに人口が減れば労働人口も減り、税収の減少が予想されます。同時に高齢者の割合が上がり、年金や医療費といった支出が増えていきます。そうすると公共施設に回せるお金はどんどん減っていくことが懸念されます。

また平成の大合併といわれるような市町村合併が進められてきましたが、市町村合併というのは昨今始まった話ではなく、明治時代からの課題とされており、文献によれば、7万から8万の自治体があった明治

総人口の推移

平成23年の資料によれば、日本は2050年には1970年頃の人口



1億人に戻ると推定されていますが、人口の内訳は以前とかなり違い、若年人口が減少し高齢人口が非常に増加するという構図になります。特に生産労働人口といわれる15歳から64歳の層の減少が問題視されていますが、ここに関して私は少し楽観的に考えています。現在は70歳の方でも皆さんお元気ですし、生産年齢人口の定義を少し広げれば、この層はもっと増えると思います。ただし単に定義を変えればいいというのではなく、社会制度や働き方などいろいろなことが関わってきます。そうした点を含めて変えていかなければ改善しないと思うのですが、いずれにしても過去のことを考えると、1億人に減少することについてそれほど恐れることはないのではないかというのが私の考えです。

不動産とは

ここから不動産の話になりますが、車やその他の「動産」とは全く違う性格を持っているということを知っておく必要があります。

まず不動産の価値ということを考えたいと思いますが、その第一は売買価格です。かつて日本でも不動産バブルという時期がありましたし、今は中国が大変なことになっていますが、この売買価格のみを重要視するとなにかとトラブルにつながりやすいということになるでしょう。

もう一つは事業収益に基づく価値です。たとえば建物を建ててそれを貸して賃料を取るなど、その土地を使って得られる利益から不動産としての価値を判断するという評価の仕方もあります。

大きくはこの二つの価値評価がありますが、不動産としての本質的な価値というのは何かといえば、それは「場」としての価値だと思います。そこにある土そのものに価値があるというより、その場所が価値を持つ。つまり周囲との相互関係で価値が生じるということです。たとえば東京の銀座4丁目という所は日本一地価が高いところですが、仮にその周囲が全部原野だったとしたら多分全く価値はないでしょう。「Place」としての利用価値が不動産の本質的な価値であるということです。ですから自らの存在が周りに影響を与え、周りからも影響を受けるという相互関係の中で不動産の価値は成立していると思います。

公共不動産

公共施設がその役目を終えた時、考えられる処理の仕方は大きく三つあると思います。一つ目は他の公共施設へ転用する、つまり用途変更して使い続ける、二つ目が賃貸化する、三つ目が売りますが、こうした処理をするときに問題になるのが、まず処理先が見つかるのかということと、処理した後のリスクの有無をよく考えておく必要があるということです。

さらに、処理をした後も周辺環境に影響がないか、きちんと見極めておく必要があります。民間の所有地であれば、売買などの取引は当事者間だけの私的な問題ということになりますが、公共不動産というのは税金で買っているものです。ですから、それが民間に渡った

後はどうなっても知らないとは言えないということを知っておく必要があると思います。

用途変更

処理の仕方をもっと詳しく見ていきたいと思っています。

用途変更については、その手続きは役所の中で完結できます。とはいえ、用地が不足している東京などの大都市ならば、余った公共用地が出れば「待ってました」とばかりに他部署から声がかかるということは予想できますが、それほど用地の需要が高くない地方都市で人口も減りつつあるところでは、そういう機会は多くはないと思われます。学校が廃校になって、それを地域住民のための集会施設にしましょうとか、半ば無理やりに用途を作って変更することも時折みられますが、それが逆効果になる場合もあります。もったいないから残すという形でも、一旦別の施設を作ってしまうとその後の維持管理費が必要になりますし、施設の総量が減らないわけですから、安易な発想による転用は避けた方がいいと思います。

賃貸化という方法もありますが、適当な相手が見つかるかどうかは必ずしも保証はありません。当然ですが、相手は民間という外部との契約になるので、まず行政財産から普通財産への変更となります。これには議会の承認などがあると思うのですが、一連の手続きがハードルになり得ます。さらに賃貸契約の内容をきちんと精査しておかないと後で大きな問題になることもあります。

賃貸化は将来に再利用の可能性を残すことができるので、たとえば定期借地権を活用するのも一つの方法かと思っています。一方、賃貸化をしても所有者としての管理義務などの責任は残ります。たとえば崖崩れが起きた、地中に変なものが埋まっていたとなると、管理者としてクレーム対応をする必要が想定されるわけですし、対応のための体制を作っておく必要が出てきます。

売却が一番簡単と言えますが、一般的な不動産仲介ルートではなかなか購入者が現れないという面もあると思いますし、普通財産への変更や入札などの手続きも必要となります。また売却の後はその利用について干渉することはできません。問題が起きないようにするにはせいぜい紳士協定を結ぶくらいのことしかできず、それすら守ってもらえるのかも分かりません。さらに投機目的で買おうとする人を排除することもできませんし、将来やはりあの土地が必要だということになっても買い戻せる保証はありません。

不動産の活用方法の変化

不動産の活用方法が変化してきています。かつては売り手と買い手(貸し手と借り手)の相対取引で、売るか貸すかの2択だけでした。旧借地借家法は昭和の初期1922年に施行されましたが、借り手が手厚く保護され優位であったため逆に不動産の賃貸化を妨げる方向に働いていました。そこで1992年に新たな借地借家法ができて借地権も多様化しました。またSPC(特別目的会社)という仕組みでは、特定の資産を運用するためだけに会社を作ることができるように

なりました。さらに不動産証券化(REIT)も導入されました。これらについては民間での話になりますが、不動産を株式のような証券にすることが2000年くらいから可能になり、そこに誰でも投資ができるようになりました。

PPP(公民連携)の話も進んできており、公共施設に関するコンセッション(*1)とかPFI(*2)とかいろいろな仕組みが出てきていますが、これらをどのように活用していくかが今後の課題となってきます。

(*1) 料金徴収を伴う公共施設について、施設の所有権を発注者である公的機関に残したまま、運営権を民間事業者に売却すること。

(*2) Private Finance Initiativeの略。公共施設でのサービス提供に際して、公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法。

借地権の多様化

1992年に改定された新法借地権では、普通借地権以外に、一定期間を定めて地主に返却される定期借地権が新たに制定されました。細かく見ていくと、一般定期借地権は存続期間が50年以上で更新がないというところが従来とは違っています。その他には建物譲渡特約付借地権というものもあり、土地を返すときには借り手が建てた建物を地主に買ってもらって契約が終了します。また事業用定期借地権は、少し期間が短く更地返還をするところが特徴です。

いろいろな規定がありますが、どれか一つを選ぶというのではなく、むしろこれらを組み合わせて契約をしていくというのが一つのやり方になっているようです。ですから非常に複雑できちんとした理解が必要ですし、一般の方にはいささかハードルが高い内容ではないかと思えます。

公共サービスと

公民連携(PPP:Public Private Partnership)

公民連携にも様々なスタイルがあり、たとえばPFI法に基づくものには、BOT(*3)、BTO(*4)、コンセッション(*1)などがあります。さらにもっと広い範囲では包括的民間委託やDBO(*5)などがあり、そ

れらをどう使っていけばいいのか、発注者である公共の側の判断能力が求められる状況になってきています。

ただし大きな都市であればそれなりの専門家を擁することもできますが、中小の自治体では適当な人材が内部にいないため、判断を求められても困るというのが本音であろうと思います。

(*3)民間が施設などを建設し、維持管理および運営を行い、事業終了後に公共に施設所有権を移転する事業方式。

(*4)民間が施設などを建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理および運営を行う事業方式。

(*5)公的セクターが資金調達し、設計、建設、維持管理、運営を一体的に民間事業者が発注する事業方式。

まちづくりと公共不動産

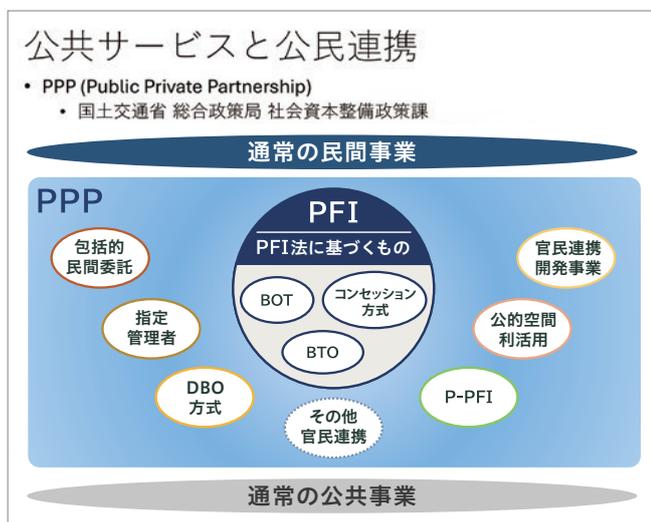
そうした中で公共不動産をどうやって生かしていくかという時に、まちづくりと連携させて考えていく必要があります。特に人口減少が進んでいくと地域のスポンジ化という現象が危惧されます。人がいなくなったらそこだけが穴が空いたようになる現象です。地域全体の広がり変わらないままでは、居住密度がどんどん減ってくることで、非常に効率が悪くなる反面でお金は以前と同じように掛かるままです。これを避けるためにはまちづくりをきちんとやらなければならないということになります。すなわち余った公共不動産だけを見て考えるのではなく、まちづくりの中でそれをどう生かし、まち全体をどう変えていくのかという視点で考えていかないといけないということです。それには現場の担当者だけではとても判断ができませんので、地域の住民との連携が必要となりますし、専門性を持った外部組織と連携することも必要になってくるでしょう。

不動産活用のための「知恵」

選択肢が非常に多様化してきた中で、不動産活用には知恵がいるだろうと思います。「三人寄れば文殊の知恵」という諺がありますが、その知恵をどのようにして集めるのかということになります。たとえばインターネットなどで先進事例を検索する、部内にプロジェクトチームを立ち上げるという方法もありますし、外部コンサルタントに頼むのも一つの方法です。とはいえ相当の費用が掛かる点や、コンサルしてくれる人の能力の問題などがあって決して容易なことではありません。あるいはアイデアの公募という手もあるでしょう。そうした方法を上手に活用しながら知恵をひねり出していくことが大切です。

そのためには、情報収集のチャンネルをたくさん持つておくことが大切です。自分たちだけでやることに拘るのではなく、異分野との交流を図っていくという姿勢が重要になるでしょう。その異分野の中に、ハウスメーカーもあるのではないかとというのが本日の趣旨です。

私からの話は以上です。ありがとうございました。



事例紹介

国立大学法人所有地の 第三者貸付制度を利用した 一般定期借地権付分譲マンション事業 『アルビオアルファあがたの森公園』



ミサワホーム株式会社 街づくり事業本部

池上 智宏 氏

長野県松本市で行った一般定期借地権付分譲マンション事業（鉄筋コンクリート造4階建て全77戸）を紹介します。JR松本駅から徒歩約20分、あがたの森公園に隣接する人気の居住地の一角です。

信州大学宿舎跡地の活用

入札から貸付

所有者である信州大学では、県（あがた）宿舎跡地の有効活用を考えており、かねてより保有資産の活用方法について問い合わせをいただいていた当社（ミサワホーム甲信（株））も入札に参加致しました。

提案した定借マンションですが、信州大学が想定しているであろう地代が確保できる点や、宅地分譲として計画が難しい土地形状でありながら最高の立地である点、東西に長い土地を生かした全戸南向きのマンション設計が可能である点などが選定のポイントになったと思います。

2021年10月の開札で選定され、翌年に定期借地権締結、2023年10月から60年間の貸付が開始されました。マンションの販売については建築期間内に全戸完了ができました。

貸付条件として、借地権者（当社）が、翌年度分の地代を一括払いくることとし、購入者の個人情報に大学側が関わらないよう、承諾権に関しては包括的に当社が代理して手続きを行う合意書を締結しました。また、地代の増減額の改定は、3年ごとに消費者物価指数に連動する計算式で算出し、相対での交渉は行わないこととした他、借地の終了に伴う更地引き渡しについては、購入者と解体依頼確認合意書を交わして手続きを当社へ委託していただくこと

もに、金融機関の協力のもと解体準備金の保全措置も講じました。

定借事業スキーム

定借事業のスキームについては、当社が取得した借地権はそのまま生かし、そこから当社とJV先の穴吹興産（株）への転借地権を設定、この転借地権を売買することで購入者様と当社との間で借地関係が発生するという形態です。当社が60年間オーナー様を見守ることになります。



事業・販売のポイント

物件に関し、今回1階には約30㎡の専用庭を設けています。

周辺は戸建住宅として人気のエリアであり、昨今は平屋住宅を希望される方も多いため、この点も成功のポイントだったと思います。

周辺は、薄川に沿って桜並木が広がり、夏には目の前で花火が上がるなど、住環境としては非常に素晴らしいエリアだと思います。

今回のプロジェクトのポイントとして、信州大学としては、個人情報など購入者と直接の接触はないということが本当に安心いただけたと思います。また、当社とすれば、包括的に委任をいただきましたので、購入者の売却や賃貸など諸々の情報が川上で入手できるようになります。結果的には、リフォーム等の相談窓口として対応できるということも大きなポイントでした。購入者にとっても、相談窓口が一本化しているという点で非常に安心をいただきました。

当社を含め、住宅メーカーというのは地域密着型の営業体制をとっておりますので、こうした事業形態は地域の現状やニーズを的確に把握できること、本社部門との連携によりトレンドなど様々な角度からの検証、提案ができる点もポイントだと思います。

今回は定期借地権でしたので、都銀やネット銀行からの融資は厳しい状況でしたが、地銀との連携により、通常の住宅ローンより有利な条件で対応いただけた点も早期の販売につながりました。ご清聴ありがとうございました。

事例紹介

「大阪大学グローバルビレッジ津雲台」 施設整備運営事業について



パナソニック ホームズ株式会社 街づくり事業開発部

上田 眞 氏

大阪府吹田市で実施したPFI事業の内容と完成後のコミュニケーション活動について説明を致します。

事業の背景

事業の背景として、文部科学省では、国際舞台で活躍できるグローバル人材の育成こそが重要課題と考え、海外留学生の受け入れにポイントを絞り、国立大学の老朽化施設を整備し受け入れ態勢を整える方策を打ち出してきました。

大阪大学のPFI事業

これに沿って大阪大学では、「地域に生き、世界に伸びる『世界屈指の研究型総合大学』へ」との実施方針を掲げ、海外留学生、日本人学生、教職員、地域の皆様など、様々な方々が出会いを得ることで、インタラクション(相互作用)を創出し、それがグローバル人材の育成につながっていくという考えの下、今回の事業となりました。

元々建っていた11棟の官舎を除却し、海外留学生・日本人学生混在型の学寮300室と優秀な人材獲得に資する教職員宿舍400室を建て、施設を集約することによって発生する余剰地に民間付帯施設(賃貸レジデンス、サービス付き高齢者住宅、シェアハウス、コンビニ、クリニックなど)を建て、そこからの地代を施設運営費用に充てる計画です。

事業全体のスキームは、民間事業者が施設を建設し、引き渡し後にオペレーション管理をするというBTO方式です。事業の主体となる特別目的会社(SPC)をパナソニックホームズ、合人社、松村組の3社が出資して立ち上げ、大阪大学との約束事は全てこのSPCが対応します。

大きな約束事は二つ。一つが大阪大学の施設の設計・建設と

30年間の維持管理・運営を行うこと。支払い条件は、建設費も含め30年間の分割支払いとなります。もう一つが、余剰地を利用した民間付帯施設エリアを当社が定期借地権で50年間借り受け、賃貸収益活動を行うことにより地代が大学に入ることになります。敷地と大学施設は大阪大学の所有となり、民間付帯施設は当社の所有という形で管理運営してまいります。



コミュニケーション活動(GCP活動)

(グローバルビレッジ・コミュニティ・プロジェクト)

次のポイントは、コミュニケーションの場をどう計画していくかということでした。大学側にはグローバルコート、民間側にはコミュニティガーデンという屋外交流空間を設け、その他賃貸レジデンスの集会所など各々施設にコミュニティスペースを設けています。

また、大学側と民間側に通路を設けて交流ができるよう計画致しました。

基本方針は、この街でハード(施設)とソフト(交流活動)の両局面から時間と空間をシェアでき、多世代共生、多様な交流空間を醸成できることです。また、活動主体となる組織体は、自治会を兼ねた街づくり協議会です。構成員は入居者ですが、実際の運営は、テナントを運営している企業・団体と大学の協力組織になります。協議会活動は、多岐に渡りますが年に一度開催されるグローバルフェスでは、地域住民とともに様々なイベントを行い、海外留学生が日本の子供たちに異国の子供あそびを教えたり、学生サークルの催し会、学生が催す『防災まち歩き』などを実施、また、【みんなの保健室】では、住民意識調査、健康相談から映画鑑賞会やスマホ教室、オンラインセミナーなど様々な活動を日々行っています。

この街がスタートして4年になりますが、これからも、自分らしい暮らしの豊かさを再発見でき、価値を高めていけるような街づくりを目指してまいります。

ご清聴ありがとうございました。

PFI Private Finance Initiativeとは、公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法。

事例紹介

官民一体で地域のお産を守る — 公立保育所を民間産科クリニックへ —



積水ハウス株式会社 地方創生戦略部

吉崎 賢博 氏 佐藤 哲 氏

47年間の歴史ある和歌山県有田市立保育所が閉所となり、民間産科クリニックとして再生された実例です。ゾウとキリンの絵が印象的な園舎を全面リノベーションして外来棟とし、元々の園庭には入院分娩室12床を新築しました。



背景・ニーズ

ご存じの通り、人口減少という社会課題が地方部においては顕著になっています。

昨年4月から、医師の働き方改革によって時間外労働が制限されたことにより、ここ有田市でも医師不足による増員は困難を極め

ており、市民病院では分娩機能の継続が危ぶまれていました。

市内に産科がなくなる危機に直面した市では、民間参加クリニックの誘致で地域のお産を守ろうとしたわけです。しかし、和歌山県下は元より、関西大阪からも進出の話がなかなか来ませんでした。また、保育所の閉所に伴う跡地・跡建物の活用も課題でした。

ソリューション

そうした状況の中、有田市から相談を受けた当社では、ネットワークを活用して声掛けをし、千葉県拠点の医療法人「ファミリー産院グループ」という会社に進出いただくべく、和歌山に来ていただきました。現地を見ていろいろと相談をした結果、話を前に進めることとなりました。

医療法人ファミリー産院グループというのは、このクリニックが出れば出生率が改善するという異名を持つほどのクリニックであり、これに期待したわけです。この医療法人は、既に千葉県内に系列クリニックが5院あり、当社はその全てを見させていただき、クリニックの医師、看護師さん、助産師さんの意見をよく聞いて、働きやすく、妊婦さんが安心して快適に過ごせる空間作りに努めました。そして、ご家族が感動の瞬間を迎えられるデザインを空間設計に反映した他、お母さんが入院している間、お兄ちゃんお姉ちゃん楽しく過ごせるようなイメージ作りにも気を付けました。

有田医療圏域では既に人口減少、出生数の減少が進んでいたため、医療法人と設計施工を請け負った積水ハウスグループ2社で有田市に提案をさせていただき、有田市には、近隣の湯浅町、広川町、有田川町を加えた4市町の補助を取りまとめていただきました。

吉崎氏・佐藤氏の成果

昨年4月1日の開院以降、10月末段階で既に61人の赤ちゃんが誕生しており、さらに91人の分娩の予約が入っているということです。地域のお産の維持をするために、関係者が一体となって結束できたことが大きかったと思っています。そして、有田圏域の出生数をV字回復していきたいという夢がこれからも続いていくのではと思います。

子供を産みたい、育てたいと思える街にするためには、病院だけではなく、生まれてきた子供たちが通う保育園、安全に遊べる場所、切れ目ない医療的ケア体制、経済的なサポート体制など、安心できる子育て環境には、どれも欠かせない要素だと思います。

以上になります。ありがとうございました。

小松氏の講評

全国に1700余りの自治体があると言いましたが、公共施設の問題についてきちんと自立して対応ができていない所は1割あるかないかではないでしょうか。スタッフも少なく、専門家もおらず苦労されている自治体が多いと思います。

そうした意味で、様々な事業展開をする住宅メーカーなどの民間の力を借りながら互いの協力体制がうまく作れるようにしていただければと思います。時間は掛かるかもしれませんが、プレ協という組織にも、こうしたことに手を差し伸べられるような仕組みをご検討いただければ、日本の未来もそれほど暗くないのではと思っています。



2024年度 プレハブ建築協会 活動紹介

2025年3月26日(水)、TKPガーデンシティ御茶ノ水(東京都千代田区)にて、報道関係者に対し当協会各分会・委員会における2024年度の活動内容を紹介しました。

第一部の活動紹介には、報道関係者18社20名が出席されました。住宅部会については、部会長代行(丸山 聡)の2024年度 住宅部会活動概要に続き、プラン推進委員会 委員長代理(岩城 邦祐)、CS品質委員会 委員長(三隅 圭)、技術分科会 代表幹事(熊坂 順一)、環境分科会 代表幹事(小山 勝弘)、住宅ストック分科会 代表幹事(久保新吾)が、教育委員会は、教育実施委員長(澤村 昌之)、瑕疵担保保険推進委員会は、委員長(南 哲也)、PC建築部会は、広報安全委員会 委員長(黒沢 亮太郎)、規格建築部会は、部会長代行(森川 年人)が、それぞれの活動状況を紹介しました。質疑応答では、太陽光パネルのリサイクル、住宅ストックにおける「新しい生活様式」、応急仮設住宅におけるユニットハウスなどの検討課題について質疑応答が交わされ、各分会・委員会活動についての理解を深めていただきました。第二部では、報道関係者との懇談会を行い盛会となりました。

発表資料の一部を紹介します。



会場の様子

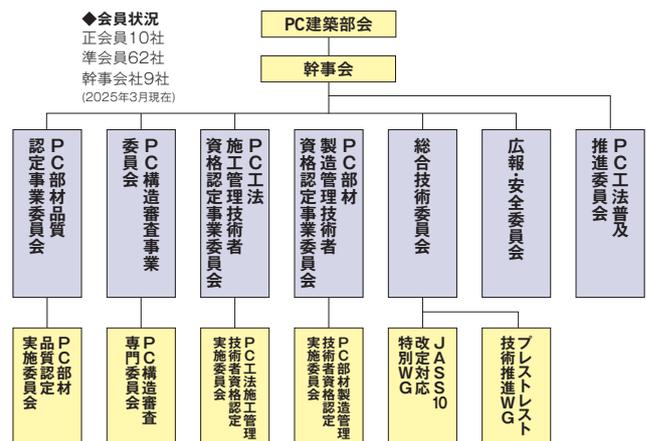
PC建築部会

PC建築部会の取り組みと目的



壁式プレキャスト鉄筋コンクリート工法 5階建て共同住宅の事例
出典:大成ユーレック様

PC建築部会組織図



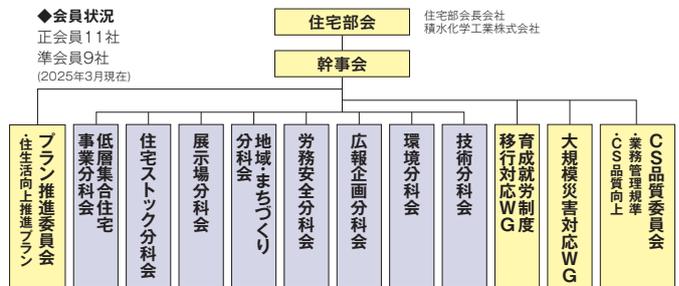
住宅部会

各委員会、各分科会の活動状況

分科会委員会	活動内容
プラン推進委員会	<ul style="list-style-type: none"> 「住生活向上推進プラン2025」の2023年度実績公表 住宅部会セミナーの実施 各分科会、委員会との情報共有および情報発信
CS品質委員会	<ul style="list-style-type: none"> 「定期点検」の人材育成とブランド化:「プレハブ住宅点検技術者資格認定制度」講習の実施 調査・研究事業「住まい実態アンケート」の実施 ホームドクターの人材育成・強化 「住宅の交換部品に関するガイドライン」の運用促進 建設DXにおける品質確保についての調査・研究
技術分科会	<ul style="list-style-type: none"> 脱炭素社会の実現に資する改正法関連の技術的対応 その他の法改正関連の技術的対応 (一社)住宅生産団体連合会に連動した活動 建築行政等の情報収集等
環境分科会	<ul style="list-style-type: none"> 「カーボンニュートラル行動計画」の推進 環境省モデル事業に参画し、「スコープ3(カテゴリ1)算定ガイドライン(試行版)」を作成 「環境シンポジウム2024」を開催 「資源循環」のさらなる推進に向けて 「良好なまちなみ創出」に向けて

分科会委員会	活動内容
労務安全分科会	<ul style="list-style-type: none"> 現場安全パトロールの実施 建築大工のプレハブ建築マイスター74名を認定 労働災害調査報告書を作成・配布(会員) 建築大工技能者等検討会に参画し基幹技能者講習、能力評価について審議
地域・まちづくり分科会	<ul style="list-style-type: none"> 情報発信・提言「すまいまちづくりシンポジウム2024」を開催し、情報発信・提言を実施 各種勉強会を通じた人材育成
展示場分科会	<ul style="list-style-type: none"> 総合住宅展示場視察会を開催し、来場者の動向を把握するとともに、展示場運営会社との意見交換を実施 会員社への情報提供
住宅ストック分科会	<ul style="list-style-type: none"> プレハブ住宅リフォームコーディネート講習(PCR)の推進 供給業務管理規準(リフォーム編)の運用 新しい生活様式への各社の対応取りまとめ リフォーム関連の実績調査の実施
低層集合住宅事業分科会	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸市場の動向および入居者ニーズの把握 賃貸住宅のZEH-Mおよび長期優良住宅推進に関する意見交換・取りまとめ
広報企画分科会	<ul style="list-style-type: none"> マスコミ見学会(11月、旭化成住工(滋賀工場 他)) ホームページの更新(住宅部会沿革) 視察会(3月、3Dプリンター住宅 他) 報道関係者 活動紹介・懇談会を実施(3月)

住宅部会組織図



住生活向上推進プラン2025
【2023年度実績公表】

主な報告内容(成果指標13項目の実績)

管理指標	2025年度 目標	2023年度 結果	2023年度実績を踏まえた今後の活動ポイント
住宅性能表示取得率【戸建】	(設計・建設性能評価) 85%	設計: 87.5% 建設: 82.4%	1 工業化住宅のさらなる性能向上を図るため、戸建・共同ともに住宅性能表示取得率(設計・建設)の2025年目標を必達するよう、会員各社へ積極的に働きかける。
住宅性能表示取得率【共同】	(設計・建設性能評価) 10%	設計: 7.5% 建設: 5.5%	
「住まい実態アンケート」調査によるオーナー満足度 ※築6年~10年の戸建オーナーアンケート調査	75%	72.0%	2 首都直下地震および南海トラフ地震を想定して、BCP活動を継続し、策定した災害対応マニュアルをブラッシュアップさせて、住宅部会全体の災害対応体制を強化する。
長期優良住宅認定取得率【戸建】	85%	85.6%	
長期優良住宅認定取得率【低層共同賃貸】 ※結果数値は23年度より集計	10%	0.5%	3 良質な新築住宅を提供するために、戸建・低層共同における長期優良住宅認定の普及促進を行う。低層共同においては2023年度完工ベースの実績値のため、2025年目標に対して大きく未達ではあるが、トップランナーの取り組みを会員各社へ展開して改善活動を進める。
プレ供給給業務管理規準リフォーム達成率	標準レベル: 100% 先進レベル: 90%	標準: 94% 先進: 81%	
【戸建】ZEH供給率 ※ Nearly ZEH 以上	87% (85%)	85.3%	4 脱炭素社会の実現に向けた取り組みは順調に推移。戸建ZEH供給率、ストック住宅の一次エネルギー消費量削減量、工場生産CO ₂ 排出量、工場再エネ電気利用率においては、2025年度目標値の上方修正を行った。活動の取り組みを加速させる。
新築戸建の居住段階における一次エネルギー消費量削減率(再エネ含む)	基準建物比 100%	84.8%	
【低層共同】ZEH-M供給率 ※ Nearly ZEH-M 以上、棟数割合	25%	25.9%	5 人材育成を図るため、「プレハブ住宅点検技術者」「プレハブ住宅リフォームコーディネート講習受講者」「プレハブ建築マイスター認定者」の拡大を進める。加えてセミナー、シンポジウム、各種講習会を通じて会員のスキルアップを図る。
新築集合住宅の居住段階における一次エネルギー消費量削減率(再エネ含む)	基準建物比 50%	53.6%	
ストック住宅断熱・省エネリフォームによる一次エネルギー消費量削減量	2020年度比 50% (30%)増	40.2%増	
工場生産のCO ₂ 排出量(総量)	2013年度比 70% (65%)減	69.0%減	
工場における再エネ電気の利用率	90% (75%)	78.3%	

※ 下線は目標引上げ ()内は見直し前の目標

規格建築部会

2024年度 規格建築部会活動概要

災害対策分科会

1. 応急仮設住宅建設・管理マニュアルの改定

南海トラフ地震・首都直下地震の広域災害の発生を視野に入れ、迅速かつ円滑な応急仮設住宅建設の推進を効率よく行うためのマニュアルを作成した。

2. 都道府県が主催する模擬訓練・机上訓練への参加

連携を強化するため、地方自治体主催の応急仮設住宅に係る模擬訓練・机上訓練に参加した。令和6年度参加した自治体(富山・奈良・兵庫・鹿児島・大分・三重・愛知・千葉・愛媛)

3. 応急仮設住宅建設に係る事前準備対策業務の受託

令和6年度受託した自治体(横浜市・神奈川・富山・宮城)

4. 応急仮設住宅建設協定締結に基づく都道府県との訪問意見交換

令和6年度上半期(5~9月)・下半期(1~2月)の年2回全都道府県へ訪問し意見交換を実施した。

5. 「令和6年度応急仮設住宅建設関連資料集」の発行

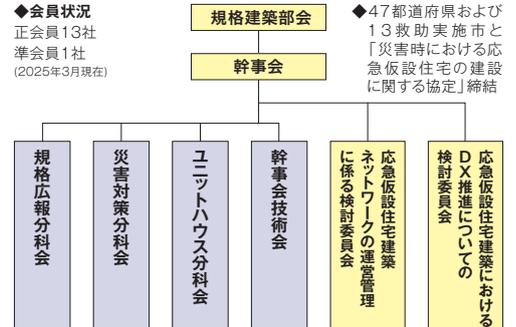
建設関連資料集に最新の情報を掲載し、各項目の見直しを行い会員会社関係者へ配布した。

6. 関係省庁に対する要望事項のとりまとめ

7. 応急仮設住宅の維持管理

令和5年奥能登地震応急仮設住宅の1年点検を実施した。

規格建築部会組織図



模擬訓練

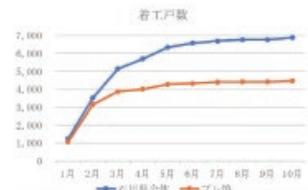
令和6年能登半島地震応急仮設住宅建設の初動対応

日時		経緯
1月	1日 月	16時10分能登半島を震源とするマグニチュード7.6の地震発生 石川県建築住宅課に電話し対応窓口を確認、規格建築部会緊急会議の翌日開催を決定
	2日 火	石川県から「珠洲市および輪島市から千戸を超える応急仮設住宅の要請が来ており相談したい」旨の連絡有り プレハブ建築協会規格建築部会緊急会議を開催、4日の石川県庁への担当者派遣を決定
	4日 木	プレハブ建築協会石川県との第1回対面打合せ
	6日 土	石川県との第2回対面打合せ(建設候補地の調査依頼)
	7日 日	建設候補地の調査:輪島市5ヶ所、珠洲市4ヶ所、能登町2ヶ所 計11ヶ所
	8日 月	石川県から輪島市1ヶ所、珠洲市1ヶ所、能登町1ヶ所 合計3ヶ所建設要請
	9日 火	会員会社2社 石川県に斡旋
	12日 金	第1弾 地縄張り 輪島市1ヶ所(30戸)、珠洲市1ヶ所(50戸)
	15日 月	第1弾 基礎工事着手
	月末	工事着手:累計1,065戸
2月	21日 水	第1号 完成引渡し 輪島市1ヶ所(30戸)
	月末	工事着手:累計3,161戸 引渡し:累計196戸

令和6年能登半島地震応急仮設住宅建設

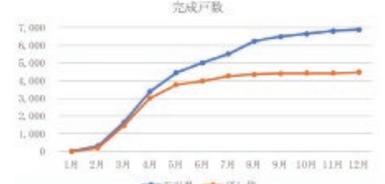
着工戸数推移

着工	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
石川県	1,247	3,525	5,148	5,705	6,343	6,587	6,692	6,770	6,770	6,882
プレ協	1,065	3,161	3,887	4,009	4,281	4,325	4,407	4,413	4,413	4,467
プレ協割合	85.4%	89.7%	75.5%	70.3%	67.5%	65.7%	65.9%	65.2%	65.2%	64.9%



完成戸数推移

着工	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
石川県	18	302	1,643	3,370	4,443	5,006	5,510	6,233	6,488	6,648	6,801	6,882
プレ協	0	196	1,461	3,005	3,762	3,971	4,256	4,345	4,407	4,413	4,413	4,467
プレ協割合	0.0%	64.9%	88.9%	89.2%	84.7%	79.3%	77.2%	69.7%	67.9%	66.4%	64.9%	64.9%



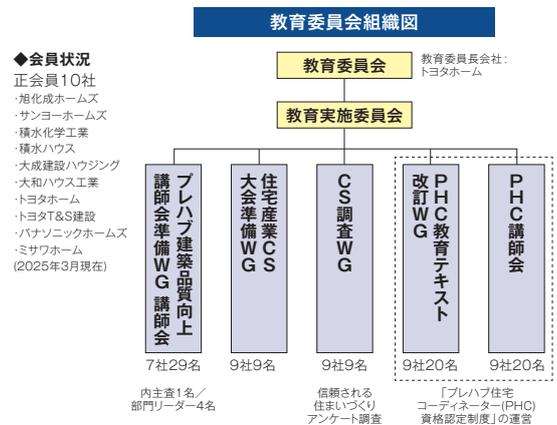
※石川県の数字は、本誌製作までに石川県ホームページに掲載があったもの

教育委員会

プレハブ住宅コーディネーター(PHC) 資格認定制度

建築法規、インテリア・エクステリア・資金計画・税制など多岐にわたる専門知識やコンプライアンスなど住宅営業のエキスパートを育成するための資格認定制度です。累計登録者数は 35,915名 (R7.1現在)

- 対象者: プレハブ住宅の営業関連業務または、リフォーム業務に1年以上の実務経験を有する者
- 資格の有効期間: 初回認定時6年、更新認定時5年



登録の種類	R5年度 実施内容・開催期間	申請者数(前年)	認定・登録者数(前年)
1) PHC資格認定(新規)	<ul style="list-style-type: none"> Web講義受講(4講義・計180分講習動画) CBT全国テストセンター受験(50問) (受講期間11/6~22、試験期間12/9~16) 	866名 (841名)	377名 (456名)
2) PHC資格更新(1回目)	<ul style="list-style-type: none"> Web講義受講(3講義・計120分講習動画) (受講期間7/2~9) 	290名 (223名)	268名 (204名)
3) PHC資格更新(2回目以降)	<ul style="list-style-type: none"> 書類審査のみ (申請期間1/14~2/10) 	512名 (659名)	512名 (659名)

瑕疵担保保険推進委員会

瑕疵担保保険への取り組み

- 2009年の「住宅瑕疵担保履行法」施行にあわせ瑕疵担保保険の取次業務を開始。
- 当会住宅部会の会員である大手住宅メーカーは、既に自社での長期保証を導入しているが、会員の販売協力会社等にご利用いただき、累計で5万4千戸超。この10年では毎年平均4千3百戸の瑕疵担保責任保険を取次いでおります。

※瑕疵担保履行法～新築住宅を供給する業者には供託または保険による資力の確保が義務付けられている。供託の場合、過去10年間の供給戸数に対し保証金が決定し、戸数が少ないと割高、多いと割安となる。(年1百戸、10年1千戸の場合、1戸当り18万円。年5千戸、10年5万戸の場合、1戸当り約2.3万円) それに対し保険の場合は戸数による増減はなく、床面積120㎡で保険料約7万円ほどなので、供給戸数が多い業者は供託、少ない業者は保険を選択することが多い。

団体加入による会員向けメリット

- 団体割引の利用による割安な保険の提供。
- 団体自主検査制度の導入により現場検査手数料が1回分不要(通常は2回)。
 - ・団体検査員資格の新規・更新講習会の開催
 - ・団体検査員への3年毎の業務監査の実施

今後の課題

- 近年は、既存住宅分野における会員ニーズに応えるべく、リフォーム保険などの瑕疵担保責任任意保険(2号保険)についても、取扱件数の拡大に取り組んでおります。

新規会員のご紹介

□ 2025年3月17日入会

賛助会員



株式会社 善匠

代表取締役社長 にわ あつし 丹羽 敦

本社所在地：愛知県名古屋市西区堀越3-14-5

電話：052-528-3566

会社HPはこちら

<https://www.zenshoo.com/>



【会社概要・事業内容】

注文住宅設計、施工、メンテナンス
「真心こめていい家つくる」大工出身の工務店です。

【プレ協会員へのメッセージ】

本協会にての学びを「いい家つくる。」に活かせればと思います。今後ともご指導・ご鞭撻のほどよろしくお願ひ申し上げます。

賛助会員



PwCコンサルティング 合同会社

代表執行役CEO やすい まさき 安井 正樹

本社所在地：東京都千代田区大手町1-2-1

電話：03-6257-0700

会社HPはこちら

<https://www.pwc.com/jp/consulting>



【会社概要・事業内容】

住宅・建築業界に圧倒的な支援実績を持ち、提案だけでなく実行まで支援します。(伴走型支援)

【プレ協会員へのメッセージ】

住宅業界の課題やチャレンジに対し、一緒に考え情報発信をしていきます。特にDXについては気軽にご相談ください。

理事会を開催

3月17日(月)、グランドヒル市ヶ谷(東京都新宿区)において理事会を開催し、下記事項が審議・承認されました。

【審議事項】

- 第1号議案 令和7年度事業計画書に関する件
原案の通り承認されました。
- 第2号議案 令和7年度収支予算書に関する件
原案の通り承認されました。
- 第3号議案 会員入会承認に関する件
株式会社善匠、PwCコンサルティング合同会社より、それぞれ賛助会員への入会申込があったため、入会について諮り、原案の通り承認されました。
- 第4号議案 プレハブ建築協会規則改正に関する件
次の協会規則の一部改正について諮り、原案の通り承認されました。
(1) 育児・介護休業等規則の一部改正
(2) 就業規則の一部改正
- 第5号議案 通常総会に関する件
第13回通常総会に関する目的事項等について諮り、原案の通り承認されました。
日時：令和7年5月30日(金) 13:30~15:00
場所：如水会館(東京都千代田区)
目的事項：
 - 令和6年度決算に関する件
 - 役員選任に関する件
 - 報告事項
令和6年度事業報告について
協会事務所の移転について

【報告事項】

- 第1号報告 職務執行状況報告について
- 第2号報告 BCP事前対策に基づく協会本部事務所移転計画の状況報告
- 第3号報告 首都直下地震等の大規模災害への備えについて
- 第4号報告 岩手県大船渡市の大規模火災への対応状況
- 第5号報告 第55回プレハブ住宅コーディネーター資格認定試験成績優秀者について



当日の様子

令和7年度 事業計画書

I 基本方針

1. 経済社会の動向と建築・住宅を取り巻く環境

内閣府発表「月例経済報告（2025（令和7）年1月）」では、基調判断として、「景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している」としており、先行きについては、「雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される」とされている。

2024年の住宅市場は、「子育てエコホーム支援事業」の創設、「省エネルギーフォームへの支援強化」等による施策の下支えがあったものの、住宅着工戸数は79.2万戸（対前年比▲3.4%）で、うち持家21.8万戸（▲2.8%）、貸家34.2万戸（▲0.5%）、分譲22.5万戸（▲8.5%）となり、全体着工戸数は、2024年5月から12月まで9か月連続で前年同月を下回るなど回復の兆しが見えない状況が続いている。このうち、プレハブ住宅では、全体9.3万戸（▲10.0%）で、持家2.7万戸（▲4.9%）、貸家6.0万戸（▲12.8%）、分譲0.5万戸（▲12.9%）で、より厳しい状況となっている。

こうした状況の下、令和6年補正予算で、「子育てグリーン住宅支援事業」の創設、「3省連携による省エネルギーフォームへの支援」の継続強化等が盛り込まれ、予算の増額と実質的に切れ目が生じないように配慮され、ZEH水準を超える「GX志向型住宅」への補助、賃貸住宅のオーナーや建替えへの支援も新たに措置されている。また、令和7年度与党税制改正大綱において、住宅ローン減税は、子育て世帯等向けの借入金限度額の上乗せ措置が令和7年入居まで延長された。これら施策を十分に普及・活用して、住宅市場の活性化に努めるとともに、引き続き住宅市場の動向を見極め、必要に応じ新たな政策提案を行えるよう不断の検討を行っていく必要がある。

「2025カーボンニュートラル」、「住生活基本計画」等の国の政策目標達成に貢献するため、当協会の「住生活向上推進プラン2025」の計画最終年度として、将来の世代に継承できる環境性能等が高い良質な住宅ストックを形成し、市場で評価され、流通が活性化されるような取り組みを進める。特に、戸建住宅に加えて、低層賃貸住宅においても、ZEH化や長期優良住宅化の先導役を積極的に担っていくこととする。また、デジタル技術を活用して住まいや暮らしに係るサービスの向上や生産性の向上を推進する。

PC建築においては、高耐震性等優れた性能、工期短縮など厳しい労働環境への対応力を生かし、プレキャストコンクリート製品の品質・技術の維持向上と普及拡大、時代のニーズに柔軟に対応できる人材の育成を推進する。

南海トラフ地震、首都直下地震をはじめとする大規模広域災害の予測がなされる中、万が一発生した場合に備えることの重要性を強く再認識し、前年度に作成した事業継続計画に基づき、事前対策（本部事務所の移転による機能強化、文書データのスリム化・電子化、備蓄、定着訓練等）の着実な実行を進め、発災直後から、当協会の使命でもある応急仮設住宅の建設等に関して、円滑に始動で

きる体制の強化を図る。また、平時より、迅速に着手し災害の規模に応じて供給可能という規格建築の特色を最大限活かし、地方公共団体との連携強化、DX技術の積極的な導入、短期施工型の試作・検証など迅速な供給体制の整備を図る。

2. 令和7年度事業の実施方針

プレハブ建築の研究開発及び建設・普及を通じて、良質な社会資本の形成と豊かな生活環境の創造を推進するという当協会の設立目的の下で、政府の施策等を踏まえつつ、令和7年度においても協会事業の積極的な推進を図る。特に、令和5年1月に改定したプレハブ建築協会「行動憲章」及び各部会の「行動ビジョン」に基づき、社会の動きにスピード感を持って対応し、引き続き、次の観点で先導的な役割を果たし、工業化住宅・建築の特徴である優れた品質・性能の住宅供給とこれによる社会貢献を対外的に一層アピールするとともに、会員のストックビジネスの拡大に留意した活動を展開する。なお、事業の推進に当たっては、会員が負担する会費や認定料、手数料等が主たる財源となっていることに鑑み、物価上昇局面の下で、支出のより一層の効率化・合理化に努めるものとする。

また、協会事業の成果を上げるため、本部事務所の移転を契機に、事務局が働きやすい職場環境の整備を一層進めるとともに、協会活動を支える本部事務局及び支部等の組織体制を再点検し、業務の効率化、予算執行の合理化を推進する。加えて、関係諸機関に対する必要な提言・要望活動を積極的に展開する。

(1) 安全安心への配慮

本格的な少子高齢社会の到来を踏まえ、生活の原点である安全安心の確保のために、建築・住宅における安全性、耐久性、快適性等の品質・性能の向上を図り、災害等に備えてレジリエンス性に優れ安全性が確保された生活基盤づくりを目指す。

このため、安全安心な住宅の供給を推進するとともに、災害発生時には、応急仮設住宅の建設等に迅速かつ適切な対応を図るほか、今後起こりうる大規模広域災害に備え、これまでの東日本大震災、熊本地震、東日本台風、能登半島地震での経験等を活かして、応急仮設住宅の建設、住宅の復旧・復興等に迅速に取り組む体制の整備を進めるとともに、人材の育成や啓発活動に取り組む。また、応急仮設住宅建設協定を締結している地方公共団体との意見交換等の充実を図り、災害発生に備えた事前準備の支援強化、関係機関との連携強化を推進する。

(2) 良質な社会ストックの形成

プレハブ建築技術の進展を通じて、耐震性能や省エネ性能等に優れた良質な建築・住宅の提供と豊かな街並みの形成を図るとともに、リフォーム等による既存の建築・住宅の質の向上を進めることにより、長期に亘って活用される良質な建築・住宅ストックの形成に寄与し、豊かな社会の実現を目指す。

このため、「住生活向上推進プラン2025」の最終年度として、目標達成に向けて、進捗状況を確認しながら引き続き推進し、長期優良住宅やZEHの普及促進を行うほか、既存住宅状況調査技術者・

プレハブ住宅点検技術者の育成、リフォーム部門の人材育成の強化など住宅ストックの維持改善に係る取り組み等により住宅・不動産市場の活性化に引き続き取り組む。

併せて、次期5か年プランについて、国の「住生活基本計画」の見直し動向等を見ながら検討を進めて立案する。

(3) 新たなニーズに対応した市場の創造

豊かなコミュニティの形成や住まい手の価値観の変化による新たなニーズに対応したサービスの提供のほか、人手不足、短工期への対応など、時代の要請に応える市場の創造を図る。

このため、高耐震性等優れた性能や工期の短縮化に対応できるPC建築の普及拡大を推進するほか、「新たな日常」やDXの推進等に対応した新しい住まいの実現を目指す。また、住生活の向上に資する各種具体的実施策やアフターサービスのレベルアップによる顧客満足度(CS)の更なる向上、新たな技術の導入推進の検討等に取り組む。

(4) 地球環境への配慮

美しい地球環境を保全するために、カーボンニュートラル、循環型社会、自然との共生を目指す取り組みを積極的に推進し、持続可能な社会の実現に取り組む。

このため、「2050年カーボンニュートラル」を踏まえ、「住生活向上推進プラン2025」の重点テーマである「脱炭素社会」の実現に向けた取り組みを加速するとともに、住宅や街づくりにおける環境対策を推進する。また、規格建築におけるリユースに係る取り組み等を推進する。

(5) 国際貢献

工業化住宅の優れた生産技術を活かし、諸外国における事業の展開において、住宅事業の改善や課題解決に貢献する取り組みを行うとともに、技術交流の促進や災害時の復旧協力などを通じて、国際的な協調社会の実現を目指す。

このため、海外におけるPC工法の普及に向けた技術支援への協力や関係機関との情報交換等を推進するとともに、大規模災害時の復旧協力、住宅部会で会員が展開している海外活動の情報共有を進める。

(6) 人材の育成

持続的な業界の発展に向け、プレハブ建築技術・技能の継承と向上を図るとともに、時代とともに変化していく新たなニーズに対応できる人材を育成するため、教育、指導及び啓発活動を推進する。

このため、PC工法施工管理技術者資格認定制度・PC部材製造管理技術者資格認定事業、プレハブ住宅コーディネーター資格認定事業等の推進に取り組むとともに、宅地建物取引業法に係る既存住宅状況調査技術者及びプレハブ住宅点検技術者の養成を推進するほか、リフォーム部門の人材育成を強化するため「プレハブ住宅リフォームコーディネーター講習」を開催する。また、建設キャリアアップシステムの動向を踏まえつつ、プレハブ建築マイスター認定制度の充実を図り、プレハブ建築大工技能者の適切な評価を推進する。更に、協会事業や会員企業の取り組みが成果を上げるための環境整備として、関係諸機関に対する必要な提言・要望活動を積極的に展開する。

(7) DX(デジタル・トランスフォーメーション)への取り組み

AI・IoT等の新たなデジタル技術を活用した業務プロセスの変革により、顧客サービスの向上や、働き方改革、生産性の向上を図り、住生活産業の持続的発展を目指す。

II 具体的な活動計画

1. 企画運営委員会

- (1) 2050年カーボンニュートラルの実現並びに良質な住宅ストック形成と流通促進の加速に向けた民間住宅投資の活性化が図られるよう、一般社団法人住宅生産団体連合会と連携して、住宅税制や住宅取得等支援策のあり方について検討を進める。
- (2) 住宅・建築・土地に係る制度や施策に関する会員の要望を的確に取りまとめるとともに、税制、補助、融資制度等について市場の動向や国民の声を踏まえ検討し、国土交通省、経済産業省、環境省、内閣府、住宅金融支援機構等の関係機関に対し積極的に提言・要望を行う。
- (3) 協会の円滑な運営を図るため、協会事業の実施状況及び会員の入退会の状況等の確認を行い、理事会に付議する重要事項の審議を行う。
- (4) 協会事業の成果を上げるため、大規模災害発生時における重要事業の業務継続体制の強化を図るとともに、本部事務所の移転を契機に事務局が働きやすい職場環境の更なる整備、協会活動を支える本部事務局及び支部等の組織体制を再点検し、業務の効率化、予算執行の合理化を推進する。

2. PC建築部会

- (1) PC部材品質認定事業、PC構造審査事業、PC工法施工管理技術者資格認定事業、PC部材製造管理技術者資格認定事業の4事業を継続して行う。
- (2) 建設業界の様々な課題に応えるPC工法の性能や利点を行政機関などに発信し、普及拡大を推進するため、PC工法普及推進委員会を中心として積極的な提案活動を拡充継続する。
- (3) 一般社団法人日本建築学会(以下「日本建築学会」という。)[「建築工事標準仕様書・同解説JASS10プレキャスト鉄筋コンクリート工事」の改定に向けて、JASS10改定小委員会に委員を派遣するとともに、仕様書の改定作業に引き続き協力する。
- (4) 部会でまとめた研究成果(プレストレスト建築の魅力、PC工法による耐震改修の提案、ストック住宅のリニューアル技術等)について、関係事業主体に対し、需要開発に向けた活動を引き続き行う。
- (5) 日本建築学会を始め、関係事業主体が主催する委員会及びWGに技術者を派遣し、PC構造に関する規準・指針の作成作業、建築基準法・建築士法等の改正に関連した現状の課題についての提案・支援を行う。
- (6) PC建築物の耐震診断業務及び耐震改修工法の提案等について関連協会との連携を強化し技術の向上を図る。
- (7) 海外における工業化工法の普及に向けた技術支援に協力し、友好的交流を図る。
- (8) 広報活動として、部会員専用サイト「Web E」を拡充し、会員への情報発信の向上に努める。また、幅広く情報を収集し、委員会活動を支援する。更に、協会の活動及びPC工法の普及に向け

た資料整理を行い、関連団体への広報活動を行う。

3. 住宅部会

- (1) 「住生活向上推進プラン2025」の成果目標達成、政府の掲げる2050年カーボンニュートラルの達成や頻発・激甚化する災害への対応等の課題に対して、各委員会・分科会で連携した活動を推進する。併せて、「住生活基本計画」の見直しに向けた国や関係省庁の動向等を注視しながら、次期「住生活向上推進プラン2030」について検討を進めて計画を立案する。
- (2) 安全・安心の更なる確保と先導的技術・性能向上への取り組みとして、法改正や住宅政策、情報通信政策及び新エネルギー政策等に対する対応、並びに国への提言や要望活動を行うとともに、先導的技術開発を進め普及促進に努める。また、各種性能評価指標を積極的に活用し、工業化住宅の更なる性能向上を図る。更に、「新たな日常」やDXの推進等に対応した新しい住まいを提案し、その実現を目指す。
- (3) 良質な住宅ストックの普及促進施策として、「長期優良住宅認定制度」を活用し、新築住宅の質の更なる向上を図る。特に、低層共同賃貸の長期優良住宅においては、国の支援施策を有効に活用して積極的な推進を図る。また、高レベルのリフォームを推進するためのリフォーム部門に係る人材育成の強化を目的とした「プレハブ住宅リフォームコーディネーター講習」を開催し、住宅ストックの品質向上に資する。
- (4) 宅地建物取引業法における「既存住宅状況調査技術者」講習について公益社団法人日本建築士会連合会と連携して受講の推進を図るとともに、「プレハブ住宅点検技術者」講習を実施し、点検の質の向上及び点検員のスキル向上に努める。また、「住まいる小町」活動を通じて女性点検員の活躍推進を図る。
- (5) 建設キャリアアップシステムに係る「プレハブ建築マイスター認定制度」の充実と「登録建築大工基幹技能者講習」受講の促進を図り、プレハブ建築大工技能者の適切な評価を推進する。
- (6) 社会や時代の要請に対応した新たな取り組みや新技術開発に関する会員各社の取り組み事例をホームページに公表するとともに、報道関係者への情報提供を行うこと等によりプレハブ住宅の優位性を訴求する。
- (7) 「住生活向上推進プラン2025」の重点テーマでもある「脱炭素社会」の実現に向けた取り組みを加速するとともに、「循環型社会」「自然共生社会」の実現に向けた取り組みも推進する。また、環境への取り組みについて積極的に公表し、ステークホルダーとのコミュニケーションを図る。
- (8) 国際的な住宅・住環境向上に貢献するため、会員各社の海外での取り組み事例を共有するとともに、英語版ホームページの充実を図り、海外に向けた発信を継続する。
- (9) 住宅産業に係る幅広い人材の育成と情報発信の充実を図るため、「プレハブ建築品質向上講習会」や「住宅産業CS大会」へ積極的に協力するとともに、「住宅部会ゼミナール」、「すまい・まちづくりシンポジウム」及び「環境シンポジウム」を開催する。
- (10) 首都直下地震や南海トラフ地震などの大規模災害の発生に備え、「災害対応マニュアル(住宅部会版)第三版」の定期的な読み合

わせを行うとともに、平時からシミュレーションや訓練を行い、規格建築部会とも連携を図り、発災時に迅速な初動がとれるよう体制整備を行う。

4. 規格建築部会

災害が発生した場合に応急仮設住宅の迅速かつ適切な建設の推進を行う。

また、南海トラフ地震・首都直下地震等大規模災害に備え、防災・減災対策の充実・強化を図ることが喫緊の課題となる中、地方公共団体の行う事前準備の支援強化、関係機関との連携強化など、災害対策に取り組む。

- (1) 首都直下地震、南海トラフ地震に供えたマニュアルの整備等、事前対策を着実に実行する。
- (2) 応急仮設住宅の建設
令和7年2月に発生した岩手県大船渡市の大規模火災に対応し、岩手県からの要請に応え、応急仮設住宅の建設を迅速に進める。(P)
- (3) 平時からの地方公共団体との連携強化
 - ① 応急仮設住宅建設に関する情報を整理し「令和7年度応急仮設住宅建設関連資料集」としてとりまとめ、都道府県や救助実施市に配布する。
 - ② 建設候補地の現場調査等の技術基準について、マニュアル化を進める。
 - ③ 災害時に救助の実施主体となる都道府県及び救助実施市を訪問し、意見交換を行う。
 - ④ 規格建築部会会員会社の現地事務所職員を対象とした建設対応訓練を行うとともに、地方公共団体が主催する防災訓練や机上訓練等に参加・協力する。
- (4) 災害に備え、規格建築部会会員会社の応急仮設住宅に係る建設能力を調査するとともに、応急仮設住宅に使用する資・機材の供給能力について、調査する。
- (5) 部会ホームページの更新及び改訂を検討するほか、同ホームページなどを活用し、能登半島地震対応実績などの情報発信を行う。
- (6) 応急仮設住宅の建設に関して、建設・管理マニュアルの改訂、既設の応急仮設住宅の定期検査や解体完了などを行う。
- (7) 規格建築部会会員会社におけるリユース鉄骨部材の適切な管理を支援するため、リユース鉄骨部材運用責任者講習会を開催する。
- (8) 規格建築部会の業務に関わる制度、予算、法令等について、適時に関係省庁に要望する。

5. 広報委員会

- (1) 協会活動のPRを有効に行うため、各部会・委員会と連携して広報活動を展開する。会誌「JPA」について、内容の充実を図りつつ年4回発行する。協会ホームページについて、各部会・委員会の活動状況をトップページに速やかに掲載し、タイムリーな情報発信を行う。また、アクセス数の情報解析を行い、ホームページ

利用者が利用しやすいように内容の充実を図る。また、活動報告会を開催し、1年間の各分会・委員会の活動を報道関係者に向けて発信する。

- (2) E-mailを活用した定時配信のJPAニュースにより関係団体に関する情報等を配信するとともに、国土交通省をはじめとする関係行政機関の情報等について適時適切に配信を行い、会員への情報提供の充実を図る。
- (3) 新規会員に関する情報を、会誌「JPA」及びホームページに掲載して会員等への周知を図る。
- (4) プレハブ住宅完工戸数の実績調査を行い、「プレハブ住宅完工戸数実績調査報告書」を発行し、会員等へ配布する。

6. 教育委員会

- (1) プレハブ住宅コーディネーター資格認定事業について、新規認定講習会・同認定審査、成績優秀者の表彰・公表、資格認定者の公表、更新講習会・同認定審査及び2回目以降更新申請の認定審査を引き続き実施する。講習会のシステムと講習会の業務プロセスを改善する。また、新規講習の実施時期・試験方法を再点検し令和8年度以降の見直しを検討する。
- (2) プレハブ住宅コーディネーター資格認定制度の充実及び営業担当者の質的向上に寄与できるように、その基礎資料となる「信頼される住まいづくり」アンケート調査を引き続き実施し、資格認定制度の効果を検証し、資格保有者の信頼性を公表する。
- (3) 会員企業社員の資質が向上し、より一層の顧客満足を獲得できるよう、会員各社の情報交換会として住宅産業CS大会を開催する。
- (4) お客様にプレハブ住宅の品質の優位性を明確に訴求するために、実務担当者を対象としたプレハブ建築品質向上講習会を、東京と地方の2会場で実施する。

7. 瑕疵担保保険推進委員会

- (1) 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく団体保険取次受託業務を引き続き実施し、団体保険利用による会員及び会員の関係会社の利便性の向上を図る。
- (2) 瑕疵担保保険に関する情報の収集及び発信等を通じて団体保険参加事業者数の拡大を図るとともに、提携保険法人との連携により、団体保険取次業務の対応力拡充と効率的運用を推進する。また、関西支部による保険取次業務を継続する。
- (3) 既存住宅分野における会員ニーズに応えるべく、瑕疵担保責任任意保険(2号保険)についても引き続き取扱い件数の拡大に取り組み、団体の収益に貢献できるよう検討する。
- (4) 自主検査業務の安定的運用を図るため、団体検査員の新規及び更新講習会を適時開催するとともに、団体検査員に対する定期監査を実施し、常に自主検査マニュアル及び関連する諸規程に則り、正しく検査が行われるように管理する。
- (5) 協会の住宅瑕疵担保責任保険ホームページによる瑕疵担保保険情報の適時提供を行い、団体保険参加事業者の瑕疵担保保険契約申込み業務の円滑化に寄与する。

8. 一級建築士事務所

- (1) PC建築に関する設計・積算、技術調査等に関する関係事業主体並びに事業者からの業務委託に的確に対応する。
- (2) PC工法による復興住宅等の設計及び工事監理を推進する。
- (3) PC建築物の耐震診断業務や耐震改修設計業務を実施するとともに、学識経験者等による耐震診断調査審査委員会にて診断方針、診断結果等に対する審査を引き続き行う。
- (4) 一級建築士事務所のPR用パンフレットを関係事業主体等に配布する等により、PC建築の需要の拡大に努める。
- (5) 新規の設計や特殊な建物について、協会会員を対象とした見学会を開催すること等により会員のPC建築技術の向上に努める。

9. 支部

- (1) 本部との連携強化を目的に、コロナ前に行われていた本部と支部との連絡会議の再開、10年以上改正されていない支部規則等の点検見直しを行うことで協会の体制の合理化を図る。
- (2) 北海道、中部、関西及び九州の各支部において、地域の建築・住宅関連団体や関係行政機関の理解と協力を得ながら、環境に優しい点などプレハブ建築・住宅の特性や優位性を各方面にアピールし、その普及に努める。
- (3) プレハブ技術の優位性、プレハブ技術の健全な市場の形成という観点に立って、公共事業発注主体への要望活動を引き続き実施するとともに、地方公共団体が行う建築・住宅関連の取り組み、イベント、研修会等に積極的に参加・協力する。
- (4) 支部活動の更なる充実を図るため、協会会員の入会勧誘活動を行う。

10. その他

- (1) 令和7年5月に理事会及び総会、令和8年3月に理事会を開催するほか、令和7年秋頃に国土交通省住宅局幹部との懇談会、令和8年1月に会員相互及び関係機関等との交流を深めるため関係行政機関、関係団体等を招いての新年賀詞交歓会を開催する。
- (2) 住生活月間(10月)に積極的に協力するとともに、引き続き関係団体との密接な連絡・連携を図る。
- (3) 事業継続計画に基づき、大規模災害の発生を想定しての訓練を実施し、実際に発生した時にできるだけ円滑に活動できるようにする。

令和7年度予算及び令和6年度補正予算の概要

住宅ローン減税においては、子育て世帯等の借入限度額の上乗せ及び床面積要件の緩和措置が令和7年末まで延長されました。ここでは、国土交通省における住宅関連予算の基本方針と主要事項を紹介します。

I. 令和7年度住宅局関係予算の基本方針

重点施策のポイント

1. 住まい・くらしの**安全確保**、良好な市街地環境の整備（耐震化の加速/事前防災対策/住まいの確保）
2. **既存ストック**の有効活用と流通市場の形成（マンション対策/空き家対策/ストック対策）
3. 住宅・建築物における**脱炭素対策**等(省エネ性能向上/ライフサイクルカーボン/木材利用の促進)
4. 誰もが**安心**して暮らせる多様な住まいの確保（子ども・子育て/セーフティネット/バリアフリー）
5. 住宅・建築分野の**DX・生産性向上**の推進等（建築BIM/建築確認のオンライン化/国際展開）

予算総括表

(単位:億円)

事項	予算額		
	R7	R6	前年比
公共事業	1,643	1,643	1.00
行政経費	81	98	0.83
合計	1,724	1,740	0.99

注: 計数はそれぞれ四捨五入しているため、欄数において合計とは一致しない場合がある。

II. 令和7年度予算及び令和6年度補正予算の主要事項

1 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

令和6年**能登半島地震**の被害を踏まえ、防災・減災対策を強化する。

令和6年度補正予算のみで措置: ●
令和6年度補正予算、令和7年度当初予算で措置: ★

背景

多数の住宅被害

- 高齢化率・旧耐震率が高い過疎地域において、多数の住宅が倒壊
- | | 高齢化率 | 旧耐震率 | 全壊戸数 |
|-----|------|------|--------|
| 輪島市 | 46% | 56% | 3,824戸 |
| 珠洲市 | 52% | 66% | 2,311戸 |
- 有識者委員会の報告によると、旧耐震基準の木造建築物は、新耐震基準の木造建築物と比較して顕著に高い倒壊率
 - <有識者委員会(構造被害分析)>
2月に検討開始→11月1日に中間とりまとめを公表
<耐震化の目標>
住宅 : H30:87% → R12:おおむね解消
耐震診断義務付け対象建築物: R2:74% → R7:おおむね解消



大規模市街地火災の発生

- 輪島市において木造住宅の延焼などにより大規模市街地火災が発生
- <有識者検討会(消防防災対策)>
3月に検討開始→7月5日に報告書公表
<危険密集市街地の目標>
R2:約2,220ha → R12:おおむね解消



応急仮設住宅の建設状況

- 応急仮設住宅については、必要戸数のすべてを着工
- 今後は自力での再建・補修等を支援するほか、自力での再建等が困難な被災者の住まいの確保にも注力する必要

主要事項

1. 耐震化の加速

- 耐震改修に係る補助限度額の引上げ ★
・耐震改修工事費の高騰を踏まえ、住宅・建築物の耐震改修に係る補助限度額を引き上げる。
- 高齢者向け耐震改修融資(リバースモーゲージ型)の無利子化等 ●
・高齢者世帯の耐震改修を促進するため、住宅金融支援機構の「リ・バース60」を活用した耐震改修融資を無利子化・低利子化する。
- 緊急輸送路沿道のテナントビル等の耐震化支援の強化

2. 住宅・建築物の事前防災対策の強化

- 地方公共団体と連携する地域の住宅生産事業者等が災害時に備えて事前に行うモデル的取組を支援
- 密集市街地の整備改善支援
- 防災拠点のレジリエンス向上支援の強化
- 災害リスクの高いエリア等における新築支援抑制

3. 被災地における恒久的な住まいの確保

- 自治体による災害公営住宅の整備等への支援 ★

2 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

老朽マンション対策をはじめ、適正な維持管理等を通じた既存ストックの長寿命化と更新を促進することにより**良質な住宅ストックの形成**を推進する。

令和6年度補正予算のみで措置: ●
令和6年度補正予算、令和7年度当初予算で措置: ★

背景

マンション関連法改正の動き

- 高齢年マンションの増加と居住者の高齢化の「2つの老い」の進行により、マンションの管理不全が進展
- 区分所有法の改正の検討状況を踏まえ、マンション管理適正化法・建替円滑化法の改正を検討
- <関連する法改正・検討>
区分所有法の見直しに関する要綱案(R6.1)
区分所有法の改正(未定)
今後のマンション政策のあり方に関する検討会→とりまとめ公表(R5.8)
マンション政策小委員会の開催(R6.11~)



人口減少・空き家

- 使用目的のない**空き家の急増**
(212万戸(2003) → 385万戸(2023) <1.8倍>)
- 空き家対策を行う自治体のマンパワー不足
- **郊外住宅団地**の急激な高齢化・空き家増の懸念
- <関連する法改正>
・空き家対策特別措置法(R5)
・空き家等管理活用支援法人制度等
・地域再生法(地域住宅団地再生事業)(R6.4)
・地域再生推進法人による再生事業計画の提案制度等



主要事項

1. マンション対策の強化

- マンション総合対策モデル事業の創設
・マンションの長寿命化等に資する先導的な取組への支援の強化(例:既存の躯体を有効活用し建物を長寿命化させる一棟リノベーション工事、超高層マンションにおける給排水設備の長寿命化工事等)
- ・地方公共団体による先導的な老朽マンション対策への支援(例:管内マンションの実態調査、マンション管理士等の専門家派遣、管理不全マンションの再生等)

2. 空き家対策・郊外住宅団地再生への支援

- 空き家の除却・活用促進への支援
- 民間主体の郊外住宅団地の再生支援の強化
・住宅団地再生推進モデル事業において、地域再生推進法人を含む民間主体の取組を重点的に支援

3. 良質な住宅ストックの形成

- 長期優良住宅化リフォーム等への支援
- 既存住宅の品質確保の取組への支援
・劣化の検査等により品質が確保された既存住宅を対象に、フラット35の金利引下げ

3

住宅・建築物における脱炭素対策等

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、**住宅・建築物分野の脱炭素化を促進**するため、省エネ対策に加え、建築物の**ライフサイクルカーボン削減**に向けた取組を推進する。

令和6年度補正予算のみで措置：●
令和6年度補正予算、令和7年度当初予算で措置：★

背景

2050年カーボンニュートラルに向けたストック全体の省エネ性能の引上げ

- 住宅・建築物のエネルギー消費(全エネルギー消費の約4割)
- 新築時の対策強化の必要性(ZEH・ZEB水準の省エネ性能)
- 既存ストックの低い省エネ性能(現行基準適合ストックは18%)

<省エネ化の予定・目標>

- 2025 : 省エネ基準適合の義務づけ
 - 2030 : ZEH・ZEB水準の省エネ性能適合を義務づけ
 - 2050 : ストック平均でZEH・ZEB水準の省エネ性能を目指す
- <エネルギー基本計画>
今年度中に見直し予定(GX2040ビジョンも併せて作成)

住宅・建築物分野におけるさらなるCO₂削減

- 住宅・建築物分野の脱炭素化を促進するため、使用時だけでなく、建設から解体までのライフサイクル全体でのCO₂排出削減が必要 ※ ライフサイクルカーボン
- BIMを活用した効率的なライフサイクルカーボンの算定や、建材・設備のCO₂原単位DBの構築が不可欠

<ライフサイクルカーボンに係る方針> 骨太の方針(R6.6)

<関係省庁との検討状況>
建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議(R6.11)

ライフサイクルカーボン



主要事項

1. 省エネ性能向上の促進

- 住宅・建築物の省エネ性能の引上げ
 - ・「子育てグリーン住宅支援事業」の創設等 ★
 - ①「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅(GX志向型住宅)」の新築への支援
 - ②子育て世帯等を対象とする長期優良住宅やZEH水準住宅の新築への支援
 - ③既存住宅の省エネリフォーム等への支援
- ・公営住宅・UR賃貸住宅の省エネリフォームへの支援
- ・既存建築物の省エネリフォームへの支援

2. ライフサイクルカーボン算定・評価の推進

- 建築GX・DX推進事業の創設 ★
- ・BIMと連携したライフサイクルカーボンの算定・評価(LCA)等への支援
- ※ LCA→ライフサイクルアセスメント
(ライフサイクル全体の環境負荷を定量的に評価すること)

3. 木材利用の促進

- 木造建築物等の規制合理化に向けた基準整備
- 優良な中大規模木造建築物の整備等への支援

4

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向け、**子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの実現**や**住宅セーフティネット機能の強化**を図る。

令和6年度補正予算のみで措置：●
令和6年度補正予算、令和7年度当初予算で措置：★

背景

少子化・高齢化

- 少子化スピードの加速化
(出生数:270万人(1949)→**77万人**(2022))
 - 高齢者の増加
(高齢者数:2,204万人(2000)→**3,623万人**(2023))
 - 子育てしやすい住まいの不足
- <関連する計画> こども未来戦略(R5.12)

住まい確保の困難

- 単身高齢者の増加
(世帯数:630万世帯(2015)→**900万世帯**(2030))
- 大家の不安感
(高齢者、障害者の入居への拒否感 **約7割**)
(孤独死の不安が拒否理由 **約9割**)
- 民間賃貸住宅の空き家の増加
(賃貸空き家:**443万戸**(2023))



<住宅セーフティネットに関する目標>
居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率:
改正住宅セーフティネット法施行後10年間で9割

主要事項

1. こども・子育て対策

- 大規模公営賃貸住宅の建替えと併せた子育て支援施設の整備への支援
- 公営住宅ストック等の子育て活用
 - ・子育て世帯に配慮した公営住宅等の整備に対する支援の強化
 - ・子育て世帯向け改修への支援
- 民間住宅ストックの子育て活用
 - ・子育て世帯向け共同住宅への支援
- 子育て世帯等を対象とした高い省エネ性能を有する住宅の新築への支援 ★

2. 住まいのセーフティネット

- 居住サポート住宅を含むセーフティネット住宅における家賃債務保証料等の低廉化支援の強化
- 居住支援法人等による居住支援活動への支援 ★

3. バリアフリー

- 既存建築物のバリアフリー改修等への支援

5

住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進等

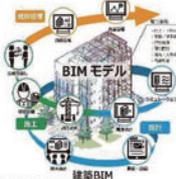
社会全体のデジタル化に向け、**住宅・建築分野におけるIT活用等の新技術実装等**を進め、**生産性の向上**を目指す。

令和6年度補正予算のみで措置：●
令和6年度補正予算、令和7年度当初予算で措置：★

背景

住宅・建築分野のDX等

- 住宅・建築分野における社会情勢の変化
 - ・技術者の高齢化、人手不足
 - ・ライフサイクルカーボンの評価
 - ・データ活用による**新ビジネスの創出**や**海外展開**
 - ・ハウスメーカー等の**海外進出の活発化**
- 生産性向上に向けた取組の推進
 - ・**建築BIMの社会実装**
(中小事業者等への支援、BIM建築確認、PLATEAU・不動産IDとの連携)
 - ・**建築行政手続等の効率化**
 - ・**労働環境の向上**に向けた効率化



<DX等に関する計画>

- ・骨太の方針(R6.6)
- ・新しい資本主義実行計画(R6.6)
- ・「建築・都市のDX」官民ロードマップ(R6.6)
- ・インフラシステム海外展開戦略2030(R6.12)
- ・国土交通省インフラシステム海外展開行動計画(R5.6)

主要事項

1. DX等の推進による生産性向上

- 建築GX・DX推進事業の創設 ★
- ・建築物のLCAの実施によるLCCO2削減と建築BIMの普及拡大による生産性向上の推進を一体的に支援
- IoT技術を活用した住宅の普及への支援

2. 建築行政手続等のDXの推進

- 建築確認のオンライン化、建築BIMによる建築確認の推進
- 空き家データベースシステムの整備

3. 住宅・建築分野の国際展開

- 新興国における事業展開への支援

令和6年度 第55回 プレハブ住宅コーディネーター資格認定試験 成績優秀者

本年度につきましては、令和6年12月に開催されたWeb講習に866名が申請され、377名が資格認定者となりました。
2024年度末での資格認定者は、累計で35,915名となります。

教育委員会では、プレハブ住宅コーディネーター制度の意義を内外に示すとともに、受講者の同制度への取り組みに対するモチベーションアップにつなげることを目的として、平成29年度より成績優秀者を表彰し、公表しております。本制度において、成績優秀者は、3月に開催されたプレハブ建築協会理事会にて報告され、その所属会社に表彰状を送付し、各会社において表彰状の授与を行うことになっています。本年度も11月にWeb講習をし、試験は12月に全国テストセンターで受験していただきました。プレハブ住宅コーディネーター資格認定試験の合格者の中から成績優秀者6名の皆様をご紹介します。



いぬい たくみ
乾 匠

積水ハウス株式会社
名古屋東支店

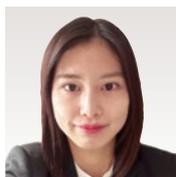
このような賞をいただき僥倖です。人生最大の買い物をするお客様にご安心いただけるよう、多岐にわたる知識の習得に努めます。



おおくぼ けんしょう
大久保 兼匠

積水ハウス株式会社
神奈川東支店

教材や講義をもれなく学習しました。今回の経験をものに幅広い知識をお客様にご提案できるよう日々の業務に取り組んでまいりたいと思います。



きくち せいら
菊池 星良

大和ハウス工業株式会社
茨城支店

今回の講習を通して、プレハブ住宅の歴史から、住宅ローンの内容まで、幅広く知識を付けることができました。お客様に信頼をしていただけるよう、これからも日々勉強を重ねてまいります。



くらた りさ
倉田 梨紗

積水ハウス株式会社
神戸支店

今回の講習で幅広い知識を学ぶことができました。お客様に信頼していただき、任せてよかったとだけ思っていたような営業になれるよう精進してまいります。



ふじやま みずき
藤山 泉希

株式会社ナガワ
登別営業所

今回の資格試験を通じて、住まいに関する知識を得ることができました。試験のための勉強にならないよう、今後の営業活動に生かしてまいります。



まつもと ゆりな
松本 侑里南

大和ハウス工業株式会社
柏支店

今回の試験勉強を機に、住宅に関する幅広い知識を学ぶことができました。住宅のプロとしてお客様に信頼していただけるよう、今後とも知識の習得に努めてまいります。

2024年度「信頼される住まいづくり」アンケート調査結果概要

2025年2月5日(水)、協会ホームページでアンケート調査結果を公表しました。

当協会では、営業担当者の対応を中心に、毎年お客様アンケートを実施しています。2016年度よりアンケートの内容を見直し、営業担当者の対応について細かく調査するとともに、評価尺度も細かくし、課題の抽出に努めています。また、2020年度より、回答者の利便性を上げるべく、Webによる回答も開始しています。

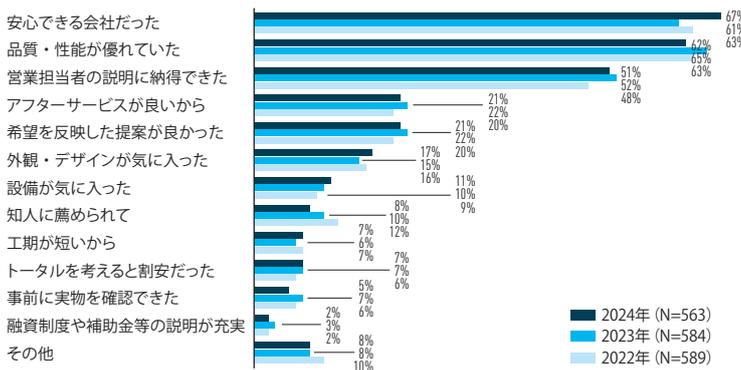
31回目となる今回は、当協会会員会社のプレハブ住宅メーカー9社でマイホームを新築し、2023年に入居(居住歴は平均1年)された1,200名の方を対象にアンケートを郵送し、577名の有効回答が

ありました(有効回答率48.1%)。

当協会では、「お客様に信頼される住まいづくりのパートナー」育成のため、「プレハブ住宅コーディネーター資格認定制度」を運用しています。これまで累計35,000名を超える資格取得者を生み出していますが、このアンケート結果をもとに、さらに制度内容の充実と営業担当者のレベルアップを図ってまいります。本調査結果の主な特徴は以下の通りです。

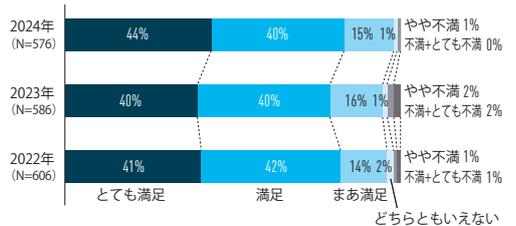
■メーカーの選定理由

今回調査においても「安心できる会社だった」「品質・性能が優れていた」「営業担当者の説明に納得できた」ことの3点が上位三つを占め前回より多くなっています。プレハブ住宅を選定される上で、「安心」「品質」「納得」が特に重視されていることがうかがえます。



■住宅に対する満足度

住宅に対する満足度は、「とても満足」と「満足」の合計が84%と多くの方に満足していただけており、過去3年間で一番高い評価になっています。



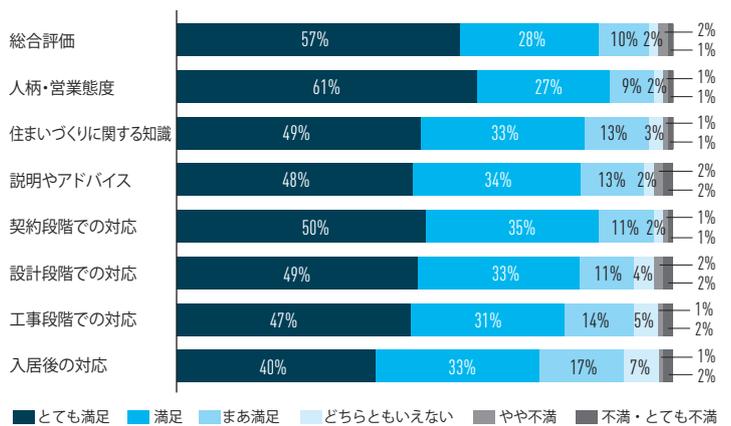
■営業担当者に対する満足度評価

総合評価は、「とても満足」と「満足」の合計が85%と高く、前回と同様の評価になっています。

項目別に見ると「人柄・営業態度」は、「とても満足」と「満足」の合計が88%と高くなっています。「住まいづくりに関する知識」「説明やアドバイス」についても、「とても満足」と「満足」の合計がともに82%と高い水準にあり、総合評価と同様、前回と同程度の評価を維持しています。

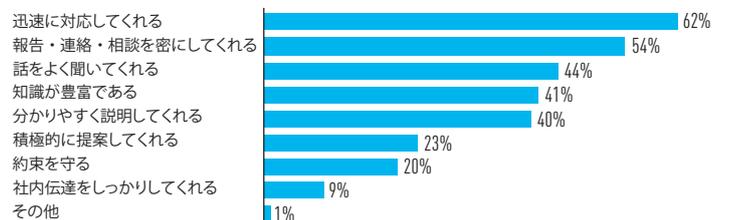
段階毎の対応について見ると、「契約段階」が85%と最も高く、設計～工事～入居後の評価は82%と横並びの結果になっています。

総合評価との相関が高いのは「人柄・営業態度」「説明やアドバイス」です。お客様に接する態度や説明・アドバイスが総合評価に与える影響が大きいと言えます。



■営業担当に期待すること

営業担当者に期待することは、「迅速に対応してくれる」が62%と最も多く、次いで「報告・連絡・相談を密にしてくれる」が54%、「話をよく聞いてくれる」が44%と多くなっています。迅速な対応や、『報・連・相』はもとより、まずはお客様の質問や要望などの声を聞き、その上での豊富な知識による説明が期待されていると言えます。



2024年度 プレハブ建築品質向上講習会

2024年12月13日(金)に東京会場(国立オリンピック記念青少年総合センター)、2025年1月17日(金)に京都会場(京都市国際交流会館)において、「プレハブ建築品質向上講習会」を開催し、278名が修了されました。

本講習会は、プレハブ住宅の品質の優位性を明確に訴求するために、多岐にわたる家づくりのプロセスにおいて品質を確保し、お客様の満足度向上を目指す実務者レベルの講習会です。

第1部は合同講習として、プレハブ住宅の品質・品質管理をテーマに、住宅業界を取り巻く環境や他の業種を含む近年の品質問題の事例、あるべき品質管理や品質確保の考え方・手法を学

習し、第2部では生産・邸別設計・施工・アフターサービスの4部門に分かれて部門別講習を実施し、品質向上のための課題と取り組みをケーススタディしました。また、参加者同士のつながりが生まれ、情報共有や協力関係の構築にもつながりました。

23回目となった今年度の講習会は、『原点回帰! 品質と信頼で築く豊かな社会』をテーマにしました。



東京 部門別講習 邸別設計



東京 部門別講習 アフターサービス



京都 合同講習

PC 建築部会

PC部材製造管理技術者資格認定 第8回講習・試験

当協会では、プレキャスト部材製造工場のレベルアップに向け、2017年にプレキャスト部材製造管理技術者の資質の向上と社会的地位の確立を目的とした「PC部材製造管理技術者資格認定制度」を発足、講義・試験を実施しています。

第8回目となる、2024年度の講習はWeb(eラーニング)により10月7日～10月26日に実施され、試験は10月27日に東京会場で行われました。

また、12月23日に開催されたPC部材製造管理技術者資格認定企画委員会(委員長:早川光敬 前東京工芸大学教授)において、65名が合格し、現在490名が認定、登録されています。



試験会場風景

安全パトロールの実施

2025年2月13日(木)、ピーエス・コンストラクション株式会社の福岡中央病院の新築工事業所とそこへPC部材を供給する久留米工場を訪ね、安全パトロールを行いました。

今回は、まず工事業所、続いてPC工場と、全体を俯瞰できるパトロールとなりました。

長年、地域医療の中核を担ってきた福岡中央病院は、その駐車場部分に新しい病棟を建築しての移転という、総合病院のBCPに沿った建替え計画が進められています。

その関係で、市街地の決して広いとは言えないスペースで安全かつ円滑な近隣対応が、いつにも増して求められることもありプレキャストプレストレストコンクリート工法が採用されています。

ロングスパン(12m×9m)の基本グリッドで柱の本数を減らした合理的なフレーム構成で、ポストテンション梁の圧着工法によって梁せいを極力小さくした上で梁下に必要な設備配管などのスペースが確保できるように階高が設定されています。

こうした躯体計画は、将来的なりノベーションに対応しやすい自由度を保持できるだけでなく、PC部材としても設備スリーブや複雑な突起のない形状の単純化と躯体量のスリム化につながっています。

また、PC型枠数も柱2枠、梁4枠(2工場で2枠ずつ)で済む合理的な形状寸法に纏められているほか、クレーン稼働効率などを勘案して立上りなどは敢えてPC部材化していないのも特筆すべき点で、緻密な事前検討が反映された合理的な建設計画は、設計・製造から施工まで一貫して対応可能なピーエス・コンストラクション(株)の総合力を感じさせます。

当日は、12階のFR板の取付け作業中でしたが、墜落・落下措置はもちろん、資材等も整然と配置され、安全通路の確保・整備も当然に、下層階へ進んでも後打アンカーなどの騒音やコンクリート片

などのない整理整頓された作業環境が続いていました。

そこへPC部材を供給する同社久留米工場は、福岡中央病院からバスで1時間半の久留米市荒木町にあるプレストレストコンクリート部材用として1969年に開設された工場で、近ごろ滅多にお目に掛かれないバウムフレーム構造の建屋からもその歴史が感じられます。

当初は、橋桁など九州地区の土木部材の需要に対応していましたが、2014年にPC部材品質認定(N認定)を取得して建築部材にも対応し、供給エリアも沖縄から西日本へと拡張しています。

当日は工場の製造予定が一段落しており、福岡中央病院最上階の梁部材ほか道路床板の製造が行われていました。風が強かったこともあり蒸気による型枠のプレヒーティングや、PC床版用に整備した養生プールなど品質面への強い拘りが随所に見られました。

安全面でも、日ごろ行われている様々な取り組みが掲示物にも反映されているほか、安全帯訓練台が整備され墜落防止の意識付けに余念がなく、また、PC型枠には単体ごとに重量が表示され、ハンドリング時の事故防止や適正人員のガイドに一役買っている様子でした。

足早な2カ所のパトロールにつき、詳細まで把握するまでにはおよびませんが、PC工場を保有するゼネコンならではの、充実したフロントローディングによる適切なPC構工法の採用とPC部材化の部位やディテールの選択が、品質やコストのみならず、安全面にも大きく寄与しているPC建築の好例を、施工および製造の現場を通して垣間見ることができました。



新築工事業所



12階FR板の敷設



整然とした下層階躯体

久留米工場



PC工場の製造ライン



常設された安全帯訓練台



2025年4月28日発行

発行所：一般社団法人 プレハブ建築協会

〒101-0052 東京都千代田区神田小川町 2-3-13 M & Cビル 5階

TEL：03-5280-3121(代表)

HP：https://www.purekyo.or.jp Email：info@purekyo.or.jp

編集発行人：白井 浩一

主査：帯屋 博義	住宅部会(旭化成ホームズ株式会社)
黒沢 亮太郎	PC建築部会(黒沢建設株式会社)
本堂 健一	PC建築部会(大成ユーレック株式会社)
牛尼 裕之	住宅部会(積水ハウス株式会社)
栗坂 こずえ	住宅部会(大和ハウス工業株式会社)
井筒 克彦	住宅部会(パナソニック ホームズ株式会社)
織田島 南	住宅部会(ミサワホーム株式会社)
山本 茂	規格建築部会(三協フロンテア株式会社)
原田 聡	プレハブ建築協会(事務局)
久保田 康雄	プレハブ建築協会(事務局)

編集協力：日本ビジネスアート株式会社

北海道支部

〒003-8558 札幌市白石区東札幌2条6丁目8番1号

ミサワホーム北海道株式会社内

TEL：011-822-1111

中部支部

〒460-0008 名古屋市中区栄4丁目3番26号 昭和ビル 5階

TEL：052-251-2488 FAX：052-251-4861

関西支部

〒540-0012 大阪市中央区谷町1丁目3番5号 アンフィニィ・天満橋 9階

TEL：06-6943-5016 FAX：06-6943-5904

九州支部

〒810-0002 福岡市中央区西中洲12番25号 岩崎ビル 5階

TEL：092-716-3930 FAX：092-716-3931



プレハブ建築協会のホームページはこちら ▶

