

工業化住宅

# アクションプログラム

概要版



2007.5



社団法人 **プレハブ建築協会 住宅部会**

# 工業化住宅 アクションプログラム

プレハブ建築協会（昭和38年1月設立）は、工業化住宅の健全な普及と発展を図り、我が国建築の近代化を推し進めてまいりました。創立40周年を迎えた平成15年1月に、更なる飛躍を図るために会員企業の行動規範となる「協会行動憲章」を作成・公表し、これを受けて住宅部会では「行動ビジョン」及び「アクションプログラム」を策定しました。

これまで工業化住宅は、高い性能と品質の住宅の提供を目指してハード・ソフト両面からの技術開発を進め、商品開発から営業・設計・施工・AMまで一貫した住宅体制を確保することにより、お客様の信頼を得ると共に常に住宅業界をリードしてきました。

一方、少子高齢化や価値観・ライフスタイルの多様化など社会構造の変化に対応し、住宅政策も住生活基本法の制定と共に「量から質」へと大きく転換されています。安全・安心を基本とした豊かな住生活を提供するための高性能な住宅の提供や、より良いまちなみ作りに取り組み、メンテナンス・リフォームの技術やサービスの向上により、資産としての良質なストックを支える必要があります。

このような社会環境の変化を踏まえ、住宅部会としてニーズに適確に対応するため、このたびアクションプログラムの見直しを行いました。

協会行動憲章	住宅部会行動ビジョン	アクションプログラム目標
①安全安心への配慮 個人と社会の生活基盤作りを通じたセーフティネットの整備	住まいの安全安心への諸性能の再評価と更なる質の向上	①住宅性能表示制度の積極的な活用
		②耐震・耐風・耐雪性能の高い住宅の供給
		③耐火性能の向上による生命と財産の確保
		④構造躯体の耐久性の向上
		⑤シックハウス対策の推進
		⑥遮音性の向上による静かな室内環境の確保
		⑦合理的な高齢者配慮設計による住宅の供給
		⑧防犯に配慮した住宅の供給
②ストック化への配慮 より良い生活空間の提供 メンテナンス性向上への技術革新	ライフスタイルや多様な居住形態に対応できる住宅及びリフォーム技術開発による優良住宅ストックと良質な街並みの形成	①ライフスタイルや生活者の変化に対応できる住宅の開発推進
		②維持管理制度の充実とリフォーム技術の開発
		③良好な地域環境やまちなみの創出
③地球環境への配慮 地球温暖化防止 省エネルギー、環境共生への配慮	「エコアクション21」の着実な実行 省エネルギー性を高め、住まいと住環境に最適な環境配慮型住宅の開発	①建物の断熱性向上による温暖化防止
		②生産・供給に関わる総合的な省エネルギー・省資源化
		③生産・供給に関わる廃棄物排出量の削減
④国際性への配慮 国際的な技術交流の促進	工業化住宅生産技術の啓発・普及活動を通じた国際的な住宅・住環境の水準向上	①国際的な技術交流の推進
		②海外住宅基準、国際規格の研究の推進
		③ISO認証制度への積極的な取り組み
⑤情報化への配慮 IT技術等の成果の積極的利用	高度ネットワーク社会の情報基地としてのインテリジェント住宅の開発	①ユビキタス住宅の研究・開発の推進
		②省エネルギーコントロール技術の活用推進
⑥品質確保とコストダウン	生産性向上と合理化推進による品質確保とコストダウン	①バランスのとれた工業化・合理化によるコストダウン推進
		②外部審査にも対応したトータル品質の確保
⑦消費者対応	インターネットを通じた住情報提供によるCSの向上	①入居者の満足度向上と消費者保護活動の推進
		②生活者向け情報の積極的発信
⑧労務安全	施工現場の安全管理の徹底による安全で安心して働ける職場環境の形成	①現場作業の省力化による安全の追求
		②現場安全パトロール、安全衛生教育の活動推進
⑨人材育成	教育の充実・徹底によるお客様により良い住宅を提供出来る人材の育成	①プレハブ住宅コーディネーターの育成
		②プレハブ住宅コーディネーター資格認定制度の充実

注) 行動憲章は①～⑤であるが、⑥～⑨はアクションプログラム策定にあたり項目追加したものである。

## 1. 安全安心への配慮

### ●住宅性能表示制度を積極的に活用します

・住宅性能を比較する共通のモノサシである品確法の住宅性能表示制度について、工業化住宅はその前身である「工業化住宅性能認定制度」の頃より先導的な役割を果たしてきましたが、これからもより一層の積極的な活用と消費者への普及啓発に努めます。

・工業化住宅がリードする長期保証制度を更に充実させ、また、「快適性」の指標作りにも取り組みます。

### ●より耐震・耐風・耐雪性能の高い住宅の供給に努めます

・性能表示制度の「構造の安定」について高い等級で対応し、また、免震・制震技術を用いた住宅の開発・供給に努めます。

・工法や構造に応じた構造計算手法や実験での繰り返し確認、入念な地盤調査などで高い構造安全性を確保します。

### ●耐火性能を高め、入居者の生命と財産を守ります

・建物外部からの類焼防止のためには、外壁とその開口部（窓・ドアなど）の防火性能を一層高めます。  
・建物内部からの火災には、室内の不燃化などで火災の広がりを抑えると共に、火災の早期発見と避難のための措置も施します。

### ●構造躯体等の耐久性を高めます

・高温多湿な日本の気候風土や、工業化住宅の各種工法・構造・素材に応じた防錆・防腐技術により、徹底した品質管理の下で、最適な耐久性措置を施します。  
・設備配管の維持管理や更新対策にも配慮します。

### ●使用建材の選定や換気の促進など、シックハウス対策を進めます

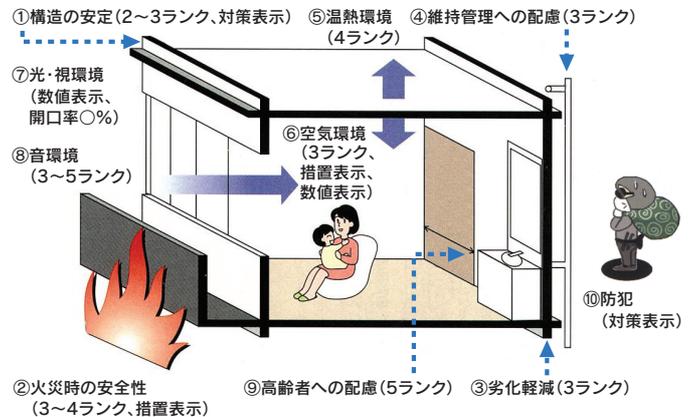
・建築基準法や業界のガイドラインをクリアするのはもちろん、化学物質の放散量が一番少ない等級の建材を使用するなど、シックハウス対策を強力に進めます。  
・必要な換気量を確保するための計画換気を行い、常時きれいな室内空気環境を確保します。

### ●遮音性を高め、静かな室内音環境を確保します

・建物の外から伝わる交通騒音や、室内で発生するさまざまな生活音・給排水管の伝播音など、音の性質に応じた有効な対策を進めます。

・性能表示制度の要求項目を超えて、戸建住宅の上下階での床遮音対策も実施します。

### 新築住宅（戸建）の性能表示項目のイメージ



### ●合理的な高齢者配慮設計による住宅を供給します

・少子高齢化の時代に対応して、安心してお住まいいただける住宅を供給するため、性能表示制度の高齢者対策等級の最高レベル対応や、新築時での配慮設計を行います。

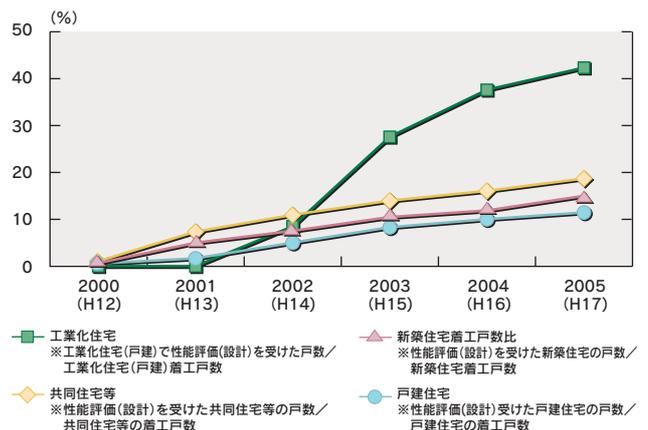
・ユニバーサルデザインを推進し、また、ケアハウスなど医療・介護施設にも工業化住宅の技術蓄積を活用します。

### ●防犯に配慮した住宅の供給に努めます

・住宅への侵入盗に対する安全性を確保するため、特に狙われやすい窓やドアなどの開口部の防犯性を高め、性能表示制度の防犯に配慮した住宅にも対応します。

・外構や植栽、建物の配置などを工夫し、周囲からの死角を作らないなどの建物周囲も含めた防犯を考慮します。

### 工業化住宅の性能評価実施率の推移（一戸建/設計評価）



## 2. スtock化への配慮

### ●ライフスタイルや生活者の変化に対応できる住宅の開発を進めます

- ・居住性能を高め、ライフステージの変化や多様化するライフスタイルに対応するため、ゆとりある居住空間を確保できるようさまざまな提案を行います。
- ・リフォームやリニューアルが容易なシステムとして注目される「SI住宅」や「可変住宅」の開発に取組みます。
- ・工業化住宅のこれまでのストックに関して、工業化住宅メーカーの持つ豊富なデータを必要に応じてお客様に速やかに開示します。

### ●維持管理制度の充実とリフォーム技術開発を進めます

- ・瑕疵保証期間の伸長や各社独自の定期点検制度・メンテナンスプログラムなど、工業化住宅が業界をリードしている維持管理制度を更に充実させます。
- ・住宅の維持管理や中古住宅流通に有用な「ご入居邸の履歴管理」の仕組みを更に充実させます。
- ・工業化住宅の特性を考慮したリフォーム技術の開発を進め、専門技術者の育成に努めます。

### ●良好な地域環境やまちなみの創出に努めます

- ・地域の気候風土や生活環境に配慮し、地域に親和した「まちづくり」を展開すると共に、まちなみに溶け込む優れた住宅デザインを提案します。
- ・良好な住環境が適正に評価できる新しい仕組みの構築を働きかけます。
- ・まちなみガイドラインの策定など、良好なまちなみ創出のための普及啓発に積極的に取組みます。

#### 環境に配慮したまちなみ



## 3. 地球環境への配慮

協会の「エコアクション21」で定めた、工業化住宅が目指すべき環境行動目標を中心に推進します

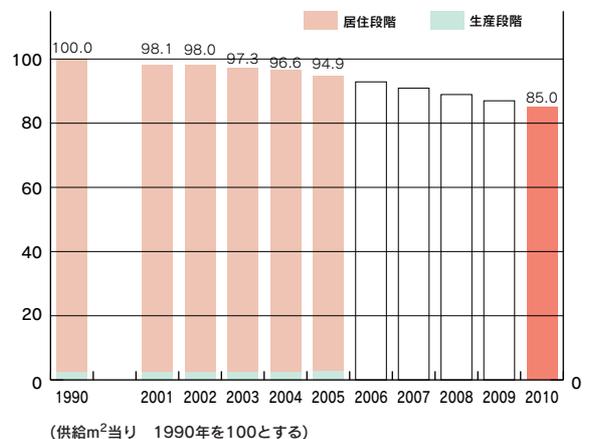
### ●建物の断熱性能を高めるなど、地球温暖化防止に努めます

- ・居住段階でのCO<sub>2</sub>排出量を削減します。
- ・性能表示制度の「省エネルギー対策の等級4(次世代省エネルギー基準相当)」比率を高めます。
- ・自然エネルギーや分散型発電の利用、設備機器の高効率化などエネルギーの有効利用に積極的に取組みます。

### ●生産・供給に関わる総合的な省エネルギー・省資源化を進めます

- ・生産性の向上や省エネルギー化、物流の合理化やモーダルシフト、施工工期の短縮などによってCO<sub>2</sub>排出量を削減します。
- ・水資源の有効利用や持続可能な森林からの木材調達を進めます。

#### 生産及び居住段階のCO<sub>2</sub>排出削減対策の効果



### ●生産・供給に関わる廃棄物の量を減らします

- ・工場生産・現場施工から発生する廃棄物量を削減します。
- ・廃棄物の適正な分別を徹底し、木くず・金属くず・コンクリート・石膏ボードなどのリサイクル率を高めるなど資源循環処理に努めます。
- ・自社建物の解体工事に係る情報開示や、将来の解体を見越した納まりや材料利用などの技術開発を行い、循環型社会の構築に貢献します。

## 4. 国際性への配慮

### ●国際的な技術交流を通じ、工業化住宅技術の向上、協調社会の実現を目指します

- ・建築と住宅に関する国際会議やイベントの開催や参加、海外からの研修生の受け入れなどを通じて、日本の工業化住宅技術の普及啓発に努めます。
- ・建築と住宅に関する基準・規格の国際的な動きについての研究を進め、技術開発に努めます。
- ・ISOの認証取得に積極的に取り組みます。

## 5. 情報化への配慮

### ●高度情報化社会への対応をいち早く進めます

- ・「情報にいつでもどこでもアクセスできる」高度情報化社会に向けて、情報基地としての「ユビキタス住宅」の研究開発を進め、工業化住宅のメリットを更に引出します。
- ・「家庭内エネルギー総合管理システム」などの省エネルギーコントロール技術の検討を進めます。
- ・情報化により、ホームセキュリティを強化します。

## 6. 品質管理とコストダウン

### ●より一層の生産性向上や合理化を進め、品質の確保とコストダウンに努めます

- ・資材の共同購入や部品共通化、新技術開発、工期短縮や間接経費の削減などバランスのとれた工業化を進めコストダウンに努めます。
- ・家づくりプロセスの全ての段階において、きめ細かな対応でトータルな品質管理を行います。
- ・型式部材等製造者認証などの厳しい第三者審査制度に積極的に対応し、品質を確保します。

## 7. 消費者対応

### ●インターネットによる住情報提供など、お客様にご満足いただけるようより一層のCS向上を図ります

- ・協会ホームページなどを通じ、生活者向け情報を積極的に発信します。
- ・会員企業社員のCSマインドを高め、お客様の満足度を高めます。
- ・PL法や消費者契約法、個人情報保護法などの法令順守と消費者保護に努めます。

## 8. 労務安全

### ●施工現場での安全管理を徹底して、労働災害のない安心して働ける職場環境をつくります

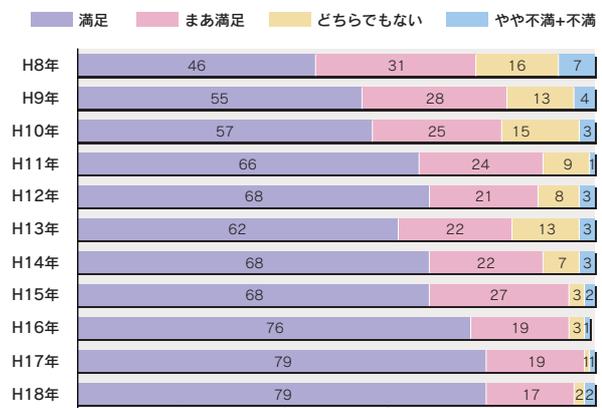
- ・安全衛生教育を推進し、作業者の安全意識の向上と生活者の視点から施工現場の安全を追求します。
- ・工業化住宅のメリットを生かした現場作業の省力化により、災害発生を減らします。
- ・現場安全パトロールを継続実施します。

## 9. 人材育成

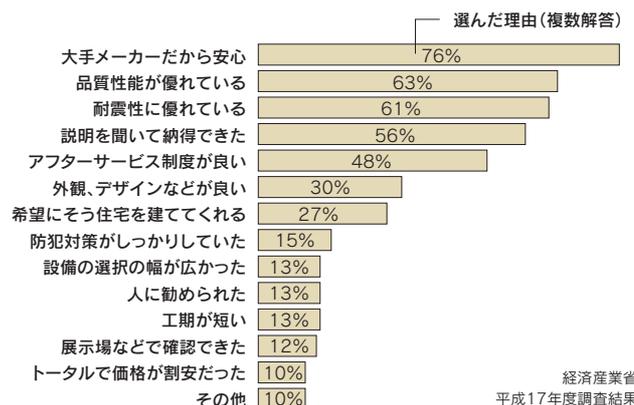
### ●教育の充実・徹底により、お客様により良い住宅を提供できるような人材を育成します

- ・住まい作りのコンサルタント育成制度（プレハブ住宅コーディネーター資格認定制度）の充実を図り、よりお客様の声を反映したものにします。
- ・「プレハブ建築品質向上講習会」などの講習会を通じて、会員企業の人材育成を図ります。

### 営業担当者の総合評価（協会の入居者アンケート）



### 工業化住宅に関するCSアンケート調査結果



経済産業省  
平成17年度調査結果

## (参考) 住生活向上推進プラン

### ●プラン策定の目的

新たな社会的ニーズや事業環境の変化に適確に対応するため、住まい手の視点に立った工業化住宅や協会のあり方を見直し、目指すべき方向性を明確化します。

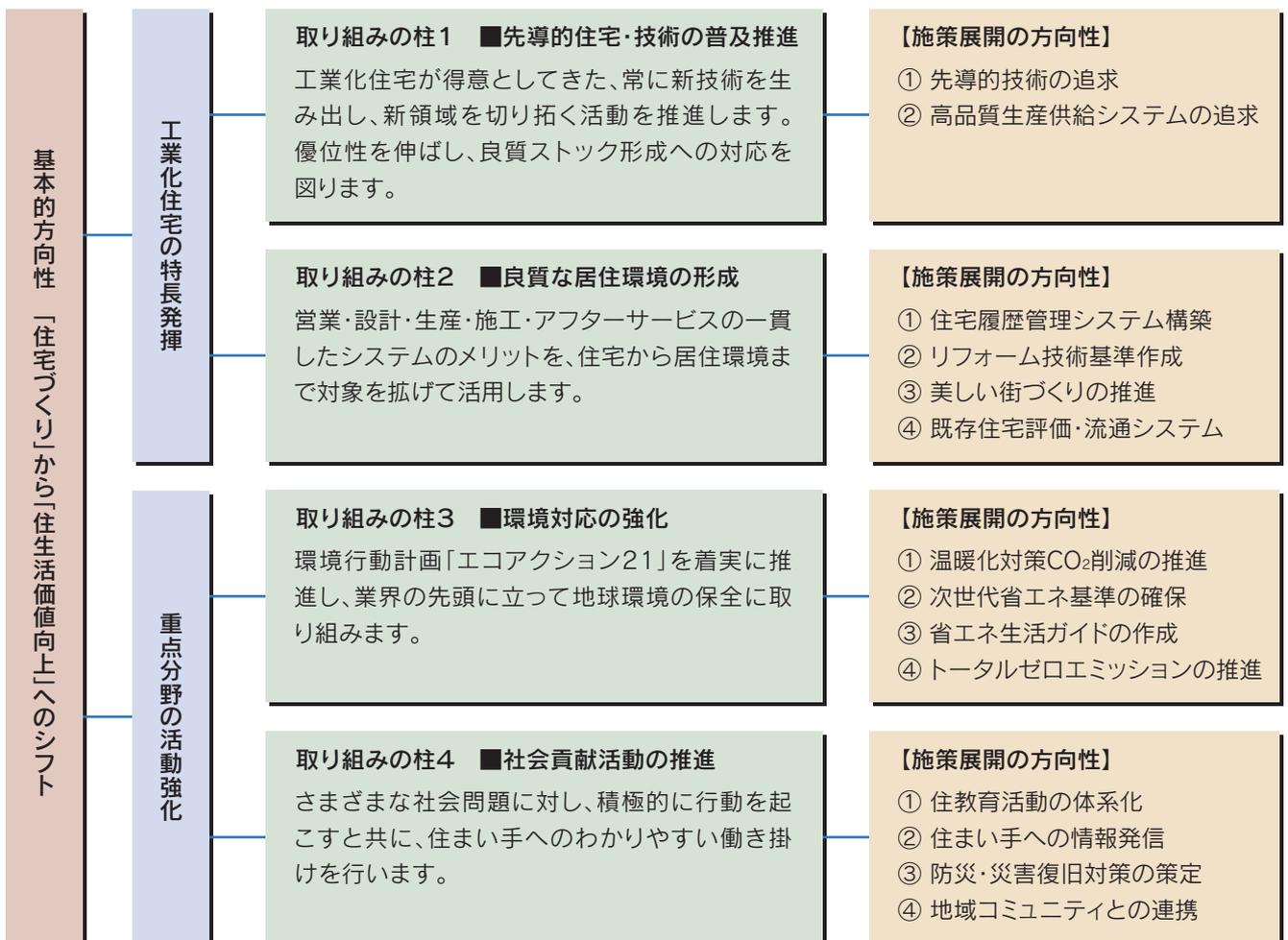
### ●プランの位置付け

協会設立40周年を機に策定された行動憲章に基づくアクションプランが、主として高機能、高品質の住宅供給といった会員の自主的な努力目標を表しているのに対し、住生活基本法の制定等その後の状況の変化を踏まえ、10年先を見据えた協会としての新たな動きの方向性を「住生活向上推進プラン」として設定します。

### ●基本的方向性

住生活基本法の制定を踏まえ、これまでの住宅事業者としての「住宅づくり」中心の活動から、住まい手の「住生活価値向上」へと活動を転換します。「工業化住宅の特長や実績を強みとして発揮」、「社会的要請の強い分野に対する活動の重点化」という2つの観点に基づき、取り組みの柱を設定し、施策展開を進めます。

### ●施策体系



## (参考) 住生活基本計画（全国計画）の概要

本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、平成18年6月、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、「住生活基本法」が制定されました。

この法律に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関して、平成18年度から平成27年度までを計画期間として定められたのが「住生活基本計画（全国計画）」です。

### ●基本的な方針

住宅は個人の私的生活の場であると共に、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であるため、そこで営まれる国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上できわめて重要な意義を有しています。

豊かな住生活を実現するためには、国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成、市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットが必要不可欠です。

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策については、次の4つの横断的視点を基本として、総合的かつ計画的に推進されます。

- ①ストック重視
- ②市場重視
- ③福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携
- ④地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

### ●目標・成果指標

目 標	成 果 指 標	
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①ストックの新耐震基準適合率	75%(H15)⇒90%(H27)
	②共同住宅ストックの共用部分のユニバーサルデザイン化率	10%(H15)⇒25%(H27)
	③ストックの省エネルギー対策率（二重サッシ等使用率）	18%(H15)⇒40%(H27)
	④リフォームの実施率（年間・対ストック総数）	2.4%(H11～15平均)⇒5%(H27)
	⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	20%(H15)⇒50%(H27)
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地（8,000ha）の整備率	0%(H14)⇒概ね100%(H23)
	⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	約1,000箇所(H17) ⇒約500箇所(H27)
	⑧住宅性能表示の実施率（新築）	16%(H17)⇒50%(H22)
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑨既存住宅の流通シェア（既存/（既存＋新築））	13%(H15)⇒23%(H27)
	⑩住宅の利活用期間 ・減失住宅の築後平均年数 ・住宅の減失率（5年間・対ストック）	約30年(H15)⇒約40年(H27) 8%(H10～15) ⇒7%(H22～27)
	⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	全国42%(H15)⇒50%(H22) 大都市37%(H15)⇒50%(H27)
住宅の確保に特に配慮を要する者の住生活の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率	早期に解消
	⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 ・一定のバリアフリー ・高度のバリアフリー	29%(H15)⇒75%(H27) 6.7%(H15)⇒25%(H27)

# 工業化住宅 アクションプログラム

概要版



社団法人 **プレハブ建築協会**

〒100-0013 東京都千代田区霞ヶ関3-3-2 新霞が関ビル  
TEL. 03-3502-9451(代) FAX. 03-3502-9455  
URL. <http://www.purekyo.or.jp/> E-mail. [info@purekyo.or.jp](mailto:info@purekyo.or.jp)

- 北海道支部 〒065-8550 札幌市東区北6条東8丁目  
TEL.011-750-3111 FAX.011-750-3129
- 中部支部 〒460-0088 名古屋市中区栄4-3-26昭和ビル5階  
TEL.052-251-2488 (代) FAX.052-261-4861
- 関西支部 〒540-0032 大阪市中央区天満橋京町2-13村松ビル6階  
TEL.06-6943-5016 (代) FAX.06-6943-5904
- 九州支部 〒810-0022 福岡市中央区西中洲12-25岩崎ビル5階  
TEL.092-716-3930 FAX.092-716-3930

#### ■住宅部会会員会社

旭化成ホームズ株式会社	大洋ヨーコン建設株式会社
ウベハウス株式会社	大和リース株式会社
エス・バイ・エル株式会社	大和ハウス工業株式会社
国土建設株式会社	トヨタ自動車株式会社
小林住宅産業株式会社	トヨタT&S 建設株式会社
三洋ホームズ株式会社	パナホーム株式会社
住友不動産株式会社	ミサワホーム株式会社
積水化学工業株式会社	レスコハウス株式会社
積水ハウス株式会社	株式会社レオパレス21
株式会社セレコーポレーション	日本ハウス株式会社
大成建設株式会社	三井ホーム株式会社