

JPA

October 2008
vol.37-231

グラビア

防災訓練に参加 応急仮設住宅を展示

災害対策の一助として社会に貢献

インタビュー

一番の問題は住宅に文化がなくなったこと

渡邊 朗子 渡邊建築総合研究所代表

座談会

プレハブ建築品質向上講習会WG

他業界では真似のできない活動で
住産業をリードし、信頼へとつなげる

環境に配慮したまちなみづくり②

5項目で“うつくしいまちなみ”を評価

岩手・宮城内陸地震、金沢市豪雨で応急仮設住宅81戸を建設



社団法人

プレハブ建築協会

C O N T E N T S

グラビア	3
防災訓練に参加 応急仮設住宅を展示 災害対策の一助として社会に貢献	
インタビュー	6
一番の問題は住宅に文化がなくなったこと 住まいは家族が知識や情報を伝承する場 渡邊 朗子 渡邊建築総合研究所代表	
環境に配したまちなみづくり② 5項目で“うつくしいまちなみ”を評価 住宅部会環境分科会まちなみW.G.	10
岩手・宮城内陸地震、金沢市豪雨で応急仮設住宅81戸を建設 規格建築部会	12
座談会	14
教育委員会 35年の実績を誇る講習会 他業界では真似のできない活動で住産業をリードし、信頼へとつなげる	
エコアクション21 住宅部会環境分科会	22
CO₂削減量は対前年比で東京ドーム8.3個分 高効率給湯機等の設置は52.2%に到達	
Topics	
10月理事会を開催	13
第20回住宅月間功労者表彰	13
「環境シンポジウム」開催案内	21
平成21年度 住宅関連税制改正・予算等に関して要望	28
平成19年度 プレハブ住宅販売戸数調査結果について	38



応急仮設住宅を展示 災害対策の一助として社会に貢献



9月1日は防災の日。この日にあわせて全国で防災訓練が実施されるが、プレハブ建築協会の規格建築部会では、毎年、都道府県などが実施する防災訓練に参加している。

地震や洪水などの大規模な自然災害が相次ぎ、今後も東海・南海地震や首都圏直下型地震などの大地震の発生が予測されている。

いま「防災」は非常に身近な、危機感を持って対応しなければならぬ重要なテーマの一つといえるだろう。

発生の時を選ばない災害に対しては、常日頃からの備えが必要だ。自分の身は自分で守る「自助」と、地域の協力で守る「共助」が大きなキーワードとなる。

その「備え」をより万端とするため、毎年、全国の自治体などが防災訓練を行なっている。町内会や消防団などの住民、消防や警察といった組織が一丸となって「いざ」という時に備える活動だ。

プレハブ建築協会では会員が応急仮設住宅の供給を行い、災害復興の一助を担うために自治体との連携を密にし、地域住民の理解を深めてもらう事業を続けている。

各地で防災訓練が開催

全国で190万人が参加し“いざ”に備える

8月下旬から9月初旬に、全国各地で防災訓練が開催された。

188万9000人に及び、自治体や関連機関だけではなく、地域住民なども一体となつていつ訪れるか分からない“いざ”と1つ日に備える訓練を行なった



静岡県静岡市



東京都中央区



静岡県静岡市



宮城県美里町



静岡県静岡市

プレハブ建築協会の参加

主催	開催日	開催場所	参加内容
北海道防災会議	8月28日	江別市	応急仮設住宅1戸、パネル等展示
東京都、中央区、江東区	8月31日	中央区晴海	応急仮設住宅2戸、パネル等展示
宮城県、美里町	9月1日	美里町	応急仮設住宅1戸、パネル等展示
静岡県、静岡市	9月1日	静岡市	応急仮設住宅1戸、パネル等展示

全国4カ所で防災訓練に参加 多くの来場者が応急仮設住宅を体感



東京都中央区



北海道江別市



宮城県三里町



静岡県静岡市

■ 応急仮設住宅の据付け



北海道江別市



2008年秋、プレハブ建築協会は東京都、静岡県、宮城県、北海道という4カ所の防災訓練に参加した。具体的には、応急仮設住宅を建設し、トイレやバスなどの設備機器もあわせて、応急仮設住宅の現物を来場者に体感していただいた。さらにパネル展示により、応急仮設住宅の工期などを示し、いかに迅速に対応が可能かということも訴えた。

来場した見学者からは「初めて実物をみたが、想像以上にしっかりとしたつくり」「TVでみるより広く感じる。短期間なら十二分に暮らせる」といった声が聞こえた。

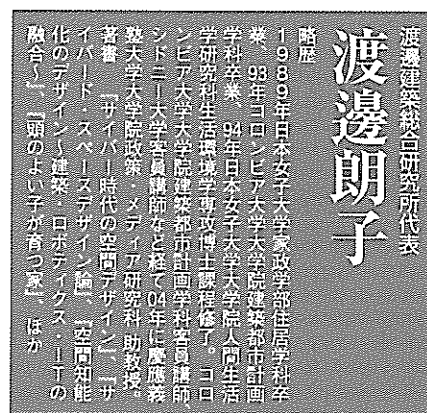
プレハブ建築協会は応急仮設住宅の建設に関して「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定書」をすべての都道府県と締結している。さらに、緊急連絡体制の確保や応急仮設住宅建設に関する業務について、都道府県を訪問し意見交換も続けている。毎年行なっている防災訓練への参加は、こうした日頃の下地の上に立つものだ。

防災訓練への参加は、住民に対して応急仮設住宅そのものだけでなく、プレハブ建築協会の活動をダイレクトに伝え、理解していただく格好の機会でもある。

一番の問題は 住宅に文化がなくなったこと

住まいは家族が知識や情報を 伝承する場

今、社会が大きく変わりつつあるなかで“これから住まい”のあり方の模索が続いている。さまざまなキーワードがあるが、その一つが「子育て」だろう。住まいと子どもについて教育の視点からまとめた「頭の良い子が育つ家」がヒットしており、「お受験に合格する子どもは勉強部屋で勉強しない」などの実態が明らかにされている。著者の一人である渡邊朗子先生との話は子どもの行動やコミュニケーションとプランの関係、個室化の問題から空間生命化、ユーザーに対する住教育まで広がった。
(2008年8月)



子どもたちは
子ども部屋で
勉強していない

中村 渡邊先生と四十万先生の共著である「頭の良い子が育つ家」を拝読しました。一般的に「子育て」というと、健やかに育つとか、安全・健康といった切り口が多いと思いますが、教育の視点から捉えられているところに興味を持ちました。

渡邊 「頭の良い子が育つ家」は、2006年に発刊したものです。四十万さんは子どもの教育に興味があり、6年程度をかけて200件もの「お受験」に合格した子どもがいる家庭の住宅をフィールドワークされました。「頭の良い子が育つ家」は、その調査結果と、私の分析をまとめたものです。

今、有名な小学校や中学校の入学試験の倍率は大学の倍率よりも高くなっています。昔であれば富裕層などある程度限られた層の方々が受験するイメージだったと思います

が、一般的なレベルで、お受験が生活のなかに入ってきているのです。

勉強は学校や塾など外でやるものだと思うがちですが、家のなかの教育環境が与えるものは非常に大きいと思います。

調査結果で興味深かったのは、多くの子どもたちが勉強部屋で勉強していないということです。

多くの親は子どもに勉強部屋を与えるために住宅を買っているようです。子ども部屋イコール勉強部屋と定義されているようで、自分の部屋を小さくしてでも子どもに南側の日当たりのよい部屋で勉強してもらおうとします。しかし、特に中学受験を控える子どもの部屋は荷物置場のようになつており、実際はリビングルームや、お母さんが家事をしている横などで学習しています。つまりリビング・ダイニングなどの共有空間が自然にいろいろな知識を傳承し、情報を交換する場となつているのです。

受験の傾向は以前と随分変

わつてきており、どれだけ暗記しているかではなく、社会的な出来事についてどのような視点で、どのように考えているのかを聞く問題も出るようになっていきます。例えば、間もなく裁判員制度が導入されますが、それについてどう考えるかといった問題です。学校側は、一つには子どもが身近な生活の問題に日常的に触れているかどうかを知りたいのです。この問題に答えるには、まず、裁判制度が変わることを新聞やテレビなどを通じて知っていなければなりませんし、その問題について何かしらのディスカッションを持つていなければなりません。理想的な想定としては、お茶の間で、親子がそうした会話をしていることです。

これは実は親の考えが透けるように子どもに傳承されていくというところで、言い換えれば、住宅は家族全員が切磋琢磨し、知識や情報を傳承する場だといえます。そして、今後、そうした傾向は一層強まっていくと思います。

ハウスメーカーの住宅は完成品というイメージがある

中村 具体的な住宅のプランでいうと、回遊性のあるものが多かったそうですね。その視点からは、先生は「ノマド」（＝遊牧民）という言葉もつかわれていきます。

渡邊 住まいのなかに行き止まりをつくらないプランです。子どもに限らず、人は連続することを求めているのではないのでしょうか。

子どもは一つのところで勉強せず、ぐるぐる色々なところを回遊していく。子供は家の中の「ノマド」なのです。子どもの視点は大人とは違います。押入れは大人にとつては収納でしかありませんが、子どもにとってはワンダラーランドです。ついつい大人の視点で考えがちですが、子どもの視点で見るときに見えないものが見えてくることがあると思います。

プランニングからいうとどうしても、ここは子どもの空間、ここは大人の空間と空間で割ってしまいますが、実際には子どもたちは大人が行かないようなところで遊び、発

見をしたりします。

プランの回遊性にもつながりますが、できるだけ自由度を与えてあげられるような環境があるかというのではないのでしょうか。ですからお母さんも「こんなに散らかして、勉強部屋で勉強しなさい」と言わず、なるべく自由に、好きなどころで学ばせるのがよいと思います。

日本の住宅は狭くて、そうしたプランがなかなか難しいという声もありますが、狭くても一体感がある、全体的に回るプランは可能です。

限られた空間のなかでどう回遊性を実現するか——結局は伝統的な日本の住宅に行き着きます。昔の住宅は「田の字」になつていて、縁側がぐるりと廻り、襖を開ければ一つの間となり、同じ空間が勉強部屋にもお茶の間にも、寝室にもなります。思考環境としてもよくできていたのではないのでしょうか。

日本の住宅の個室化で色々な問題が起きている

中村 気配がわかるなど、

我々も色々とコミュニケーションを育む仕掛けをつくってはいるのですが、なかなか説得力がありません。

渡邊 今の学生に聞くと、縁側を経験していない人がけっこういます。日本の伝統的な住居がどうであったか、どう使われていたのかが伝承されていません。明治維新以降、欧米の環境が日本からみると格好良かったのでしょね。それをそのまま持ってきたときに文化的なズレができてしまいました。

まず、個室で子どもを育てるということは日本のファミリーの感覚として合わなかったのではないのでしょうか。欧米の場合は子どもを大人として扱い、各個室にトイレやバスルームがあるほど徹底しています。日本の文化はそこまですべて家族間における個を尊重しているわけではなく、構造的にもそうなっていない。そうした違いがあるにもかかわらず、日本の住宅が個室化し、エセ欧米的な住宅になってしまったがゆえに、色々な問題

「何でも任せて」ではなく、住宅に対する意識を高める必要がある

が起きているのではないのでしょうか。

空間には生もあれば死もある

中村 先生の研究のなかで空間生命化という言葉を使っているらしいですが、どのような概念でしょうか。

渡邊 空間生命化とは、空間そのものを生命体とみなすことができなにかということですよ。

今まで空間はハードのイメージがありました。空間にも生命があり、生もあれば死もあるでしょう。一回死んだらもう一度再生。バイタライズしていくと考えると、構造、床、壁、天井といったハードではなく、そこに命を吹き込むことができないうかかと考えているのです。

私は以前、「スマートアパートメントプロジェクト」に携わり、空室率が高くなった地方のアパートをどうやって救うかに取り組んだことがあります。

4つの鉄骨アパートをモデ

ルとして手がけたのですが、築後15〜20年程度で住まなくなっており、あと40年くらいは命があります。調べてみると、圧倒的にインフィルが使えなくなっている、またはインフィルの魅力がなくなっているのです。人間で言えば骨格はしっかりしているのだから、ちゃんと服を代えましょうよ、きれいにしましょうよと手を入れることで、空間の魅力を引き出し、バイタライズすることが出来ます。

スマートアパートメントのプロジェクトでは、4つのモデルともバイタライズすることで新築のときよりも高い値段で貸すことが出来ました。

マンションでもヴァンテージマンションなど、時間は経過しているが良いマンションというものが評価されるようになってきています。

日本は何でも新しいものと続けてきましたが、ストック時代に活かせるものは活かして中を交換していくということが求められてくるのではないのでしょうか。

中村 ここには色々な可能性がありますね。我々住宅メーカーとしては何をすべきなのか、大きな課題だと思います。一方で生かすということは、我々住宅メーカーのサポートもあります。お住まいになる方がその鍵を握っていると思います。

多くの人は空間に手を入れられないと思っている

渡邊 何となく、ハウスメーカーの住宅は、完成品というイメージが強いですね。カメラなど手のひらサイズのものであれば完成品でよいと思いますが、空間はまた別の意味



中村 孝

ミサワホーム株式会社経営企画部広報・IR担当部長。1955年東京都豊島区生まれ。1979年日本大学理工学部建築学科卒業。同年ミサワホーム株式会社入社。技術部・生産設計部・環境推進部・技術環境部を経て現在に至る。

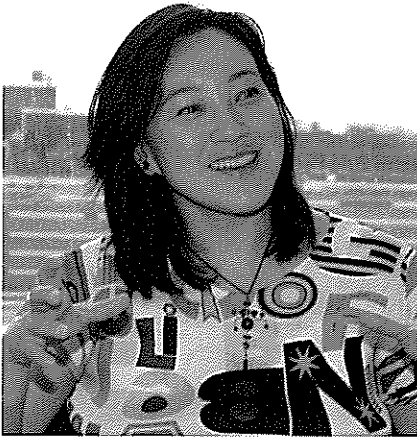
が発生してきます。

例えば、60年という期間でも、当然、居住者のニーズは変わり、家族構成も変わり、場合によっては住み替えるかもしれません。10〜15年でニーズが変わり、インフィルが劣化してきますから、それらに積極的にユーザーも手を入れる、時間をかけながら家と住んでいくという感覚を育てていく必要があります。ユーザーは、そういうこと自体が分からないのだと思います。そうした方法論のようなものをユーザーに対してシェアリングしていくことが大事なのではないでしょうか。何でもかんでもやりますよ、任せてくださいということではなく、もっとユーザーの住宅に

対する意識を高めていく必要があります。

何でもお金を払って頼めばよいということではなく、自分たちにとって一番ふさわしい家のあり方とはどういうことなのかを議論することも家族同士のコミュニケーションを深めると思います。

私が米国に留学したとき、ある友達の家を毎年、感謝祭の日に泊めてもらっていました。行く度に家が良くなっているのです。中古で購入した家ですが、初めは家族でよく使うファミリー用のキッチンとリビングを改装しよう、少し余裕がきたらバスルームをリニューアルしようと、年中手を入れ、好きなインテリアや素材などを選び、時間



インフィルなどを自由に選び、組み立てることが簡単にできるように

をかけながら完成させていました。ここが日本とは考え方が違うところです。日本は買った時に100%という考え方で、それが経年とともに劣化していきます。

どうしても不動産や空間は経年で劣化していくというイメージがありますが、手の入れ方次第ではバリューをあげることができるとは思います。それは時間と知恵をかけていかなければなりません。こうした取り組みを進めれば、もっとおもしろい市場も広がると思います。

中村 そうですね。衣も食も自分が主体的に選ぶ、つくるといいますが、住だけは何かこう住宅供給者お任せという感じがあります。

最後にプレハブ業界に対するご提言をいただけますでしょうか。

渡邊 住宅のスケルトンの部分、また、もう少し身体に近いインフィルなどを、もっと自由に選び、組み立てることが簡単にできるようになると

いいですね。

専門家の人は構造や塗装などについて知っていますが、一般の方々には自分がいる空間の壁紙の素材が何なのかさえほとんど知らないと思います。それらを見えなくしてしまっている構造もおかしいと思うし、もっと自由に選べることに、そして知識を得ることが必要です。構造だけではなく、インフィルの部分でITなどさまざまなものを自分たちの環境として選べるようにと思います。

中村 我々住宅メーカー側としても、子どものときから住まいに対して色々な知識を持つていただくように情報発信をもっと進めていかななくてはなりません。一言で住まい手の意識改革とは言いますが、非常に難しいテーマです。

渡邊 そうですね。しかし、それが最終的に住文化をつかっていくのですから非常に重要です。基本的に、今、住宅に文化がないことが一番の問題なのではないでしょうか。

環境に配慮したまちなみづくり②

5項目で“うつくしいまちなみ”を評価

まちなみ景観調査シートと評価項目の解説

住宅部会 環境分科会 まちなみワーキンググループ
大和ハウス工業(株)東京商品開発部次長 瀬戸口正樹



<http://www.purekyo.or.jp/bukai/jyutaku/kankyou/>

当協会は環境行動計画「エコアクション21」を平成12年に策定し、環境問題への対応を推進している。同計画の行動目標の一つとして、「住宅を通じた良好な地域環境やまちなみ」が設けられ、目標達成に向けた具体策を検討している。

前回に引き続き評価提案の概要を紹介する。



大和ハウス工業(株)・EDDI+ STOWN

まちなみワーキンググループ

旭化成ホームズ(株)
積水化学工業(株)
積水ハウス(株)
大成建設(株)
大和ハウス工業(株)
パナホーム(株)
ミサワホーム(株)

冊子「まちなみ景観評価の提案」は、まちなみ景観調査シートの解説、記入要領とまちなみ景観評価項目の解説の2部構成でできています。

まちなみ景観調査シートは、事業者による計画的につくられたまちなみ全体の評価だけでなく、一軒づつの個々の住宅がそれぞれの周辺の環境に配慮して配置や外構を工夫することにより、協調しながら、時間をかけて美しいまちなみを作る事への評価という視点から構成されています。以下にまちなみ景観調査シートの特徴を説明します。

① 評価する項目は、「1. まち・街区要素」として街区特性(造成計画)の評価、「2. 街路景観要素」として調査対象宅地の前面道路とその緑量(緑視率)の評価、「3. 家並み景観要素」として調査対象宅地の建物と周囲との連続性・調和・協調性の評価、「4. 家並み景観要素(外構)」として調査対象宅地の土留め・門廻りと駐車スペース・アプローチの評価、「5. 住人の取組みの評価」として調査対象宅地の維持・管理・工夫とその緑量(緑視率)の評価としています。

5つの大項目について各20点合計100点満点での評価とし、事業者や計画者によるまち・街区の基盤整備にかかわる評価として40点、住民

まちなみ景観調査シートの構成

まちなみ景観調査シートは以下の6枚のシートで構成されており、各調査シートの記入及び写真の添付により、「まちなみ景観の評価」をおこないます。

調査シート1: まちなみ景観調査シート1 (まち・街区の概要)

このシートは、調査対象のまち・街区の概要を記入するための表と写真の添付欄で構成されています。表には、調査対象の名称、所在地、調査日時、調査者などの基本情報が記入されます。また、まち・街区の概要、調査対象の範囲、調査対象の宅地数などの詳細情報も記入されます。写真の添付欄には、まち・街区の概要写真、調査対象の宅地写真、調査対象の街路写真などが添付されます。

調査シート1

調査シート2: まちなみ景観調査シート2 (まち・街区の概要)

このシートは、調査対象のまち・街区の概要を記入するための表と写真の添付欄で構成されています。表には、調査対象の名称、所在地、調査日時、調査者などの基本情報が記入されます。また、まち・街区の概要、調査対象の範囲、調査対象の宅地数などの詳細情報も記入されます。写真の添付欄には、まち・街区の概要写真、調査対象の宅地写真、調査対象の街路写真などが添付されます。

調査シート2

調査シート1

調査するまち・街区の概要を記入する。

調査シート2

まち・街区の街区特性(造成計画)がわかる写真を添付する。

調査シート1・2

1. まち・街区要素① 街区特性(造成計画)の評価をおこなう基礎データとなる。

調査シート3: まちなみ景観調査シート3 (調査対象宅地の概要)

このシートは、調査対象の宅地の概要を記入するための表と写真の添付欄で構成されています。表には、調査対象の名称、所在地、調査日時、調査者などの基本情報が記入されます。また、調査対象の宅地の概要、調査対象の宅地数などの詳細情報も記入されます。写真の添付欄には、調査対象の宅地写真、調査対象の街路写真などが添付されます。

調査シート3

調査シート4: まちなみ景観調査シート4 (調査対象宅地の概要)

このシートは、調査対象の宅地の概要を記入するための表と写真の添付欄で構成されています。表には、調査対象の名称、所在地、調査日時、調査者などの基本情報が記入されます。また、調査対象の宅地の概要、調査対象の宅地数などの詳細情報も記入されます。写真の添付欄には、調査対象の宅地写真、調査対象の街路写真などが添付されます。

調査シート4

調査シート3

調査対象宅地の概要がわかる項目を記入する。

調査シート4

調査対象宅地の概要がわかる写真を添付する。

調査シート3・4

2. 街路景観要素
3. 家並み景観要素
4. 家並み景観要素(外構)
5. 住人の取組み
の評価をおこなう基礎データとなる。

調査シート5: まちなみ景観調査シート5 (調査対象宅地の概要)

このシートは、調査対象の宅地の概要を記入するための表と写真の添付欄で構成されています。表には、調査対象の名称、所在地、調査日時、調査者などの基本情報が記入されます。また、調査対象の宅地の概要、調査対象の宅地数などの詳細情報も記入されます。写真の添付欄には、調査対象の宅地写真、調査対象の街路写真などが添付されます。

調査シート5

調査シート6: まちなみ景観調査シート6 (調査対象宅地の概要)

このシートは、調査対象の宅地の概要を記入するための表と写真の添付欄で構成されています。表には、調査対象の名称、所在地、調査日時、調査者などの基本情報が記入されます。また、調査対象の宅地の概要、調査対象の宅地数などの詳細情報も記入されます。写真の添付欄には、調査対象の宅地写真、調査対象の街路写真などが添付されます。

調査シート6

調査シート5

調査対象宅地の5つの要素についての各評価項目に対して評価をおこなう。

調査シート6

5つの景観要素についての評価及び総合評価についてコメントをおこなう。

調査シート5での評価点は自動的に集計されリーダーチャート化される。

の取組みも含めた一軒の住宅地としての評価を60点としています。
② 調査するまち・街区の全体の評価は、基盤整備の部分とまち・街区を構成する各宅地一軒づつ(全調査対象宅地)の評価の平均となり、同じまち・街区でも調査対象宅地(1軒)が異なるれば全体の総合評価は変わります。
③ できるだけ単純な評価方法とするため、一部を除いて○か×のあるかないかの評価としています。
⑤ 住宅地の社会的な不動産としての価値(利便性や地価)を評価する

軒)が異なるれば全体の総合評価は変わります。
③ できるだけ単純な評価方法とするため、一部を除いて○か×のあるかないかの評価としています。
⑤ 住宅地の社会的な不動産としての価値(利便性や地価)を評価する

のではなく、あくまで「美しいまちなみ」としての景観評価します。「まちなみ景観調査シート」は、現状のまちなみの分析を踏まえ、プレハブ建築協会会員各社が先導して「環境に配慮した美しい街づくり」に取り組みするためのひとつの手法として

て作成しました。「環境に配慮した美しい街づくり」がより多く実現するために、住宅に関わる多くの人が「まちなみ景観調査シート」を活用される事を願っております。

岩手・宮城内陸地震、金沢市豪雨で 応急仮設住宅81戸を建設

当協会は、都道府県が策定する地域防災計画等への対応として、「災害時における応急仮設建設に関する協定書」を全ての都道府県と締結している。

2008年に発生した岩手・宮城内陸地震、金沢市豪雨でも、宮城、岩手、石川の各県の要請を受け、規格建築部会が当該自治体との協議や会員会社への斡旋に努め、応急仮設住宅の迅速な建設・引き渡しを行った。

岩手・宮城内陸地震への対応

被災者用応急仮設住宅73戸を建設

2008年6月14日(土) 8時43分、震度6強、マグニチュード7.2、震源域は岩手県内陸南部で「岩手・宮城内陸地震」が発生し、岩手県奥州市・宮城県栗原市で震度6強、宮城県大崎市で震度6弱を、また、岩手県北上市・一関市・金ヶ崎町・

平泉町、宮城県加美町・涌谷町・登米市・美里町・名取市・仙台市・利府町及び秋田県湯沢市・東成瀬村で震度5強を観測した。岩手県では3市2町(奥州市・一関市・北上市・金ヶ崎町・平泉町)に、宮城県では2市(栗原市・大崎市)に災害救助法を適用した。

規格建築部会では直ちに応急仮設

住宅建設のための緊急会議を開催し、今回の地震への対策を検討した。

宮城県から第一次分として10戸(栗原市・花山地区4戸、栗駒地区6戸)の要請があり、6月23日から着工し、最終的に宮城県からの最終要請戸数は63戸、談話室2戸となった。

その後、建設は順調に進み、7月12日には一部の入居が開始し、7月31日までに全戸引き渡しが完了した。

また、岩手県においても8戸(奥州市・衣川地区4戸、胆沢地区4戸)の要請があり、7月11日から着工し、8月1日に全戸引き渡しが完了した。

応急仮設住宅の仕様は、概ね新潟県中越地震の仕様(積雪、寒冷地仕様)に加えて、岩手県、宮城県共寒冷地対策として二重サッシ及び風除室を施している。

建設地・建築戸数等

		応急 仮設住宅	談話室
宮城県 栗原市	花山地区	42戸	1戸
	栗駒地区	19戸	1戸
	一迫地区	2戸	
	計	63戸	2戸
岩手県 奥州市	衣川地区	4戸	
	胆沢地区	4戸	
	計	4戸	
総計		71戸	2戸



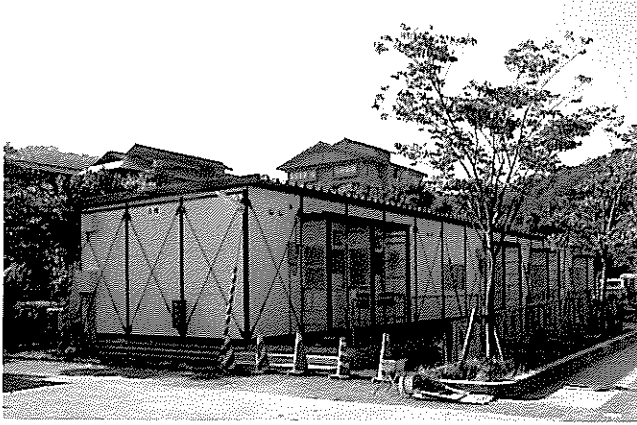
岩手・宮城内陸地震では2市で計73戸を建設

金沢市の豪雨災害への対応

被災者用応急仮設住宅を8戸を建設
2008年7月28日(月)に発生
した石川県金沢市内の局地的な大雨
により被害が発生し、災害救助法が
適用され、金沢市湯桶地区には土砂
災害の恐れから避難勧告が発令され
た。

石川県から応急仮設住宅7戸(金
沢市・湯桶荒屋町地内)の建設要請
があり、8月19日に着工した。また、
その後、同地区に1戸の建設追加要
請があり、9月1日に着工した。

最終的に建設要請戸数は8戸とな
り、建設は順調に進み9月20日に全
戸引き渡し完了した。



金沢市では8戸を引き渡し

Topics

理事会

10月理事会

10月理事会を開催

10月3日11時より、当協会会議室
において理事会を開催し、左記事項
を審議、決定した。

【審議事項】

第1号議案 法人代表者変更に伴う
法人新代表者の役員選任に関する件
理事の三井プレコン(株)と監事のレ
スコハウス(株)から代表者変更の届出
が、理事の大成建設(株)から会社分割
によって子会社の大成建設ハウジン
グ(株)に住宅事業を継承させた旨及び
代表者変更の届出があったので、定
款第13条第1項第2号の規定により、
三井プレコン(株)社長の菊地恒雄氏、
大成建設ハウジング(株)社長の林隆氏
を理事に、レスコハウス(株)篠原喜代
司氏を監事にそれぞれ選任した。ま
た、定款第13条第1項第3号の規定
により、三井プレコン(株)社長の菊地
恒雄氏を副会長に選任した。

第2号議案 特定プレハブ住宅取扱
規程の制定及び瑕疵担保保険推進委
員会の設置に関する件
提出原案のとおり、承認した

第3号議案 社団法人プレハブ建築
協会事務分掌規程制定に関する件
提出原案のとおり、承認した。

第4号議案 会員入会承認に関する
件
(株)マキテック、百年住宅(株)から準
会員へ入会の申込があったので、定
款第6条の規定により会員入会の承
認を諮り、承認した。

【報告事項】

・第20回住生活月間中央イベントに
ついて
・平成21年度住宅関係税制・予算要
望について
専務理事より右記事項について報
告した。

入会会員概要(平成20年10月3日承認) 準会員

(株)マキテック	代表者	代表取締役 真木伸一
	本社所在地	〒456-0027 名古屋市中区熱田区旗屋1-9-21
	事業種目	PCカーテンウォール、PC梁、柱、バルコニー、PC製品の設計、製造、建方等
	所属部会	PC建築部会
百年住宅(株)	代表者	代表取締役社長 中嶋 雄
	本社所在地	〒422-8017 静岡県駿河区大谷2443-3
	事業種目	建築一式工事の設計、施工及び監理、土木一式工事の設計、施工及び監理、不動産の売買、仲介、管理、コンクリート二次製品の製造、販売等
	所属部会	住宅部会

以上

第20回住生活月間 功労者表彰

本年の住宅月間功労
者表彰にて、

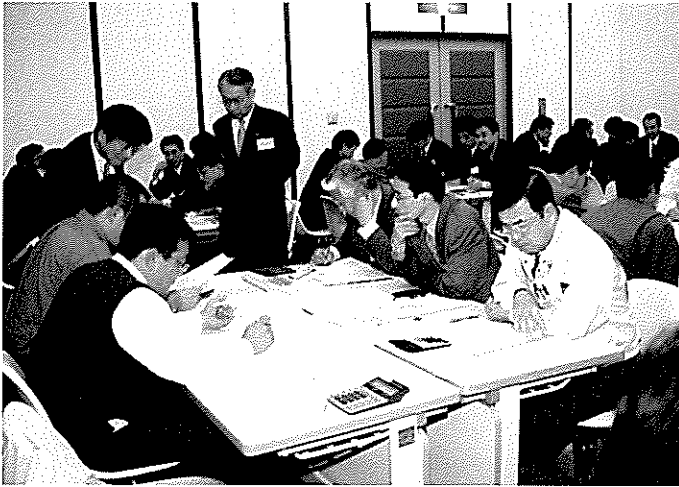
播磨修氏(前住宅部会
中期ビジョンプロジェ
クト座長等・積水化学
工業(株)住宅カンパニー
CS・品質保証部 渉
外・戦略担当部長)、

齊藤一氏(住宅部会技
術分科会幹事・エス・
バイ・エル(株)生産技術
本部開発部研究所シニ
アマネージャー)

はプレハブ建築の普及
発展に尽力し、業界の
発展に貢献した功績に
より、国土交通省住宅
局長表彰をそれぞれ受
けられた。

35年の実績を誇る講習会

他業界では真似のできない活動で
住産業界をリードし、信頼へとつなげる



間もなく平成20年度の「プレハブ建築品質向上講習会」が開催される。この講習会は昭和49年からスタート、時代と共に形を変えながら35年目を迎える。平成13年度からは、講義だけではなく、二日目は担当業務毎に会場を分け、会員企業が、自らの事例を発表し、互いに研鑽を積む講習会とした。この形式の講習会は珍しく、常に住宅産業をリードしてきたプレハブ業界ならではのものである。今回は、それぞれの部門を担うリーダーが集まり、今後の課題などについて語った。

会員が先進事例を紹介し
互いに学ぶ講習会へ

中村 「プレハブ建築品質向上講習会」は、昭和49年に工業生産住宅品質向上講習会（初級品質管理）として開始、

QC的な問題解決の手法、TQCやTQMなどを中心とした講義を行なっていました。

その後、ISO9000シリーズが導入され、それまでの日本的な品質管理から国際的に通用する品質管理のシステムへと、求められる講義の内容も変化してきました。また、平成12年には、品確法が施行され、それまで、品質を強みにしていたプレハブ住宅にとって、品質管理活動を住宅を供給する全てのプロセスで展開し、他の住宅との品質管理

レベルの差別化を目指して講習会を徐々に変えていくという気運が盛り上がり、平成13年度から協会会員各社が互いから学び取ろうという形に変えました（次頁表参照）。

この手作りともいえる講習会の狙いは、住宅全体の品質管理レベルを上げるためにはどうすればいいのかを自ら気づき、学ぼうということです。あわせて他産業におけるCS（お客様満足度）や品質管理の優秀な事例についても発表して頂いています。

まず、皆さんに13年度からの活動を振り返っていただきたいと思っています。

柳谷 生産部門の受講者は、お客様と直接触れ合う機会が少ない方が多いですから、

出席者

講習会WG座長(司会)



中村裕 パナホーム品質・環境部部長

「品質管理手法」講師



保坂巖 積水化学工業住宅カンパニー CS・品質保証部担当部長

生産部門リーダー



柳谷三郎 ミサワホーム生産統括部部長



河野正俊 積水化学工業住宅カンパニー技術部担当課長

施工部門リーダー



佐々木隆 パナホーム建設部施工指導グループチーフマネージャー

サービス部門リーダー



青方均 旭化成ホームズ・CS推進部部長



村山之博 旭化成ホームズ・アフターサービス推進部部長

設計部門リーダー



沼田良平 ミサワホーム技術設計部設計教育グループマネージャー

リフォーム部門リーダー



白谷紀久雄 大和ハウス工業増改築事業推進部事業企画グループグループ長

施工現場から入ってくる品質情報をもとにしてどうCS改善につなげるのか、そうしたテーマをいただき、お客様の顔が見えるような講習の構築に知恵を絞ってきました。

佐々木 施工の管理者は改善手法に馴染みがなかったため、平成13年当時に改善手法を学ぼうとしたとき「これをやっでどうなるのか」という意見もありました。しかし、一つのテーマに対して受講者が自ら考え、工夫することで解決策を生み出していくということを繰り返すことで、一つの「気づき」になっていったのではないかと思います。

その後、将来に向けての技術情報の開示や、クレームなどに対してお客様にどう説明していくか、そうしたものを付加しながら現在に至っています。

青方 私は17年にこのWGに参加しました。サービス部門はクレーム対応などネガティブなイメージがあったかと思いますが、その捉え方が受身

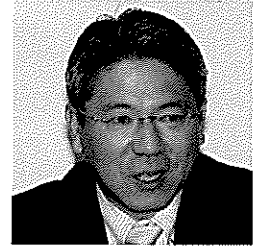
からお客様に感動を与えるのだという姿勢に変わってきた時期だと思えます。それ以前は不具合処理のTQCなどが中心でしたが、17年以降はむしろお客様の声をいかにプラスに転換していくか、へと切り替えてきました。

沼田 設計部門は15年に部門別研究をスタートしましたが、

品質向上という言葉のニュアンスが設計とはなかなかリンクしません。ですから商品というよりも現場生産、邸別設計という部分に落とし込んだほうがよいと考えました。当初から「お客様の声」に重きを置き、お客様の満足度を高めるためにはどうしたらよいかという視点で設計担当者にアンケートを取り、そこから

講習会のあゆみ

昭和49年度～平成12年度	平成13年度～
<p>I 通商産業省(現経済産業省)主催 「住宅産業品質向上講習会」</p> <p>II プレハブ建築協会主催 「工業生産住宅品質向上講習会(初級品質管理)」</p> <p>○住宅構成部品生産部門の品質管理教育</p> <p>○品質管理専門の外部講師(大学の先生等)</p>	<p>※平成13年度より2日間コース</p> <p>[1日目] 講義I:「プレハブ住宅の品質管理」 特別講演:他業界企業による講演 講義II:「品質改善の進め方」</p> <p>[2日目] 部門別事例研究</p> <p>①生産部門 ②施工部門 ③サービス部門(平成14年度より参加) ④設計部門(平成15年度より参加) ⑤リフォーム部門(平成19年度より参加)</p>



手作りともいえる講習会の狙いは、自ら気づき、学ぶこと

中村裕氏

出てきたさまざまな課題にチャレンジしてきました。

白谷 リフォーム部門の事例研究は、昨年度のスタートで、初回は模索しながらの取り組みでした。他の部門と異なり、リフォームは設計や施工管理など多岐にわたる担当者が対象ですから皆に共通したテーマを選ぶことを考えました。

中村 保坂さんには、品質管理の手法などについての講義をお願いしていますが、振り返ってみていかがですか。

保坂 現場では、特にアフターを中心に、日々、膨大なお客様の声が入ってきますが、蓄積されるだけで活用されていないという指摘がありました。一方で、生産部門からは「自己満足の品質管理ではだ

めだ」という声も聞こえます。つまり、情報が貯まっている部門からお客様の声を欲している部門に情報が流れていなかったのです。

CSを担当する部門と品質を担当する部門は比較的近いところがありますが、その関係はあまりはつきりとしていませんでした。ですから昨年からは、その部分について取り組んでいます。

実はCSと品質管理を同じ土俵で議論する場合は、あまりありません。その意味からこの講習会は重要なものだと思います。

中村 QCCの手法についていえば、生産部門では、QCCサークル活動が定着し、ある程度慣れていると思いますが、施工部門ではQCC手法を使うということについてはいかが

でしょうか。

佐々木 言葉は知っていますが、なかなかそれを活用していかないというのが実態です。

今回、建設部門を対象に取り入れたことで一定の成果があったと思います。ですから講習会がある限りは続けていきたいと考えています。

中村 アフターサービス部門には、お客様からの情報が集まってきましたが、それを分析するためにQCC手法は使っていたのでしょうか。

青方 お客様の声を上手く分析し把握することは、まだまだできていません。講習会では、この3年間は、まず、お客様の声の本質的なところをみるという訓練を続けてきました。これからの課題として、分析手法などを取り入れ、生産部門や開発部門にフィードバックするところまで取り組めればよいと思います。

中村 我々は非常に多くのお客様と長いおつきあいをし、お客様から多くの情報をいただいています。その情報を上手に使えるれば、もっと品質もよくなり、お客さま満足度も高まると皆が気づきながら、連携をとる場面がなかなかありませんでした。品質向上講習会はお互いにテーマも見え、全体として品質を良くしていくよう、お客さま満足度を高め

ていこうと確認しあう場としても有効な2日間だと思います。

さまざまな工夫を凝らし受講者の満足度も年々向上

中村 それぞれのご担当者から一通りお話を伺いましたが、あらためて工夫を凝らしたことをお話し下さい。

白谷 昨年はリフォーム部門の第一回目ということもあり、あまり範囲を広げないで、お客様の家でお住まいになりながらする工事という点に絞りました。そこがポイントです。

沼田 プレハブの設計には色々な職種があります。入り口となる営業設計、内容を詰める、確認申請を行なう、発注などです。そのなかで共通事項を見つけ出すのは非常に



点ではなく線のイメージで信頼し続けていただく流れを意識

保坂巖氏



柳谷三郎氏

実習を入れたことで臨場感があふれ、満足度も高まった

難しい。そこで講習会の対象をお客様と接している人に絞り込みました。そうでなくては話が拡散してしまいます。

また、2年目から、講習会の3日目にオブションとして見学会を設けました。最新の住宅の実物を住宅展示場で見、ビジュアルで勉強するのです。

青方 私がサービス部門の担当となったときに、一つやりたかったのは、メーカー同士の横のつながりを講習会だけで終わらせずに、その後に来てつなげるということでした。

そのために2つ仕掛けを行いました。一つはディスカッションする班をできるだけエリア別にしたこと、もう一つは一日目の夜に自費参加で懇親会を開催したことです。その後、同じ地域のサービ

ス部門の方同士で情報交換をしているという話も聞きますので一定の成果につながったのだと思います。

佐々木 施工部門では、身近なテーマで、明日からでも使えるようなものを渡していきたいと思っています。例えば、基礎や地盤、また、クロスやシーリングなどのテーマを提示し、自らが活発に考え、自信をもって取り組めるよう意識しました。

現場の方々と接していて、他社との交流を望んでいることが分かってきましたので、前回からは他社の技術情報などを織り交ぜ、さらに活性化するように取り組みました。

柳谷 工場の受講者の方には、製造や品質管理だけでなく出荷業務や資材調達・積算など

多様な業務に従事されているため、事例研究ではできるだけ共有できるテーマとなるような工夫をしています。例えば、グループ編成では、各社の混成するだけでなく担当

業務の近い方々のグループビン

グをしたり、実際にビードを切ったり測定したりしながら管理図やC/P値について演習

河野 実態は掴みきれいてませんが、生産分野においては



と同じような悩みを抱えながら、色々な工夫されている。自分たちも考えてきたつもりだが、まだまだ足りないかと気づかれます。

もう一つ、こうした場が間違いなく業界のサービスの質を上げていくことの原動力になっているということです。

中村 保坂さんは、QC方法を理解していただくために、どのような工夫をされていますか。

「わかりやすかった」という声を多く頂いていますし、実際に同じ内容を活用されているという声も一部聞いています。ただ、それよりも考え方のところで、それまでと変わった視点でみる事ができるようなことが大きいのではないのでしょうか。

村山 私は昨年、初めて受講者として講習会に参加しました。身をもって体感したのは、各社が色々な工夫されているなということ。事例やディスカッションが非常に勉強になります。他社が自分たち

保坂 初めの頃は比較的データを扱うことに手馴れた部門の方が中心でしたので、かなりハードな品質管理手法にフォーカスした講義でした。しかし、その話をしてピンとこない部門の方の受講が増え、ターゲットを絞り込みすぎると全体としての満足度も上がってこないことから、昨年はサービス部門の方々にどう話をしようかと考えました。一つは、データになつていない日々入ってくるお客様の

声をどう情報化するかという点、もう一つが個々の手法ではなく、その手法を使う心構えです。各部門の方が共通に理解いただけるよう心がけて、講義の内容を変えてきています。

やはり統一テーマがあることが、2日間の講習会全体を分かりやすくしているのではないのでしょうか。

佐々木 ここ数年は全体テーマとして「信頼」を掲げていますので、それをキーワードにしてつなげています。ただ、それだけでは施工の中身のテーマとマッチしませんので、信頼というテーマを入り口のキーワードとしてブレイクダウンしています。

中村 1日目が全体講義、2日目は各部門毎のケーススタディとしていますが、各部門のリーダーの方は、そうした全体の話と各部門のケーススタディへどのようにつなげているのでしょうか。

柳谷 生産部門では、統一テーマをキーワードに2日目の導入部分で動機付けを行っています。昨年の統一テーマは「信頼を活かす」でしたが、生産では「信頼を約束する生産活動」としてストーリーを作り事例研究を展開しました。

沼田 保坂さんがおっしゃったように、もともとQC手法は設計にはあいません。ですから唯一頼みになるのはテーマです。「お客様の声」や「信頼」という言葉に設計部門の担当者はピットと反応します。その部分から入っていくことがポイントだと思います。

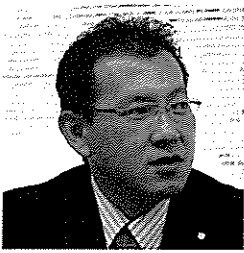
中村 先ほどから皆さんのおはなしにでていることですが、ここで受講者の満足度を少し紹介したいと思います。17、19年の受講者のアンケートをみると、全体の総合満足度は徐々に「非常に良かった」が増えていきます。初日の講義についても同様にどんどん伸びてきています。事例研究も理解度、役立ち度ともに満足度が高まっており、内容運営が洗練されてきたのだと思います。

柳谷 生産部門は18年度から実習を入れていますが、19年度はさらに実習時間を効率的に短縮し、ディスカッションする時間を多くする工夫をしました。また、改善の結果を数値(例CP値)で評価することで、改善の前後をデータで見られる工夫をしました。

沼田 設計部門は分析しづらい面がありますが、18年と比べ19年は少しだけ数字が落ちていきます。思い当たるのは事例研究のやり方で、毎年少しずつ変えているのですが、それが19年は良くなかったのかもしれません。

河野正俊氏

情報の共有化、アイデアのブラッシュアップを図りたい



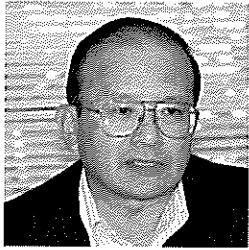
身近なテーマで、明日から使えるものを渡していきたい 佐々木隆氏

柳谷 サービス部門は特に18、19年の受講者の満足度が上がっています。17年は講義とディスカッションだったのですが、その2年は各社の事例発表を行ないました。

中村 経済産業省が昨年初めて入居後15年目の居住者を対象にアンケートを行ないましたが、従前の新築後2年目の方を対象とした調査結果とは

20年度の講習会のテーマは「信頼をつなげる」

青方 サービス部門は特に18、19年の受講者の満足度が上がっています。17年は講義とディスカッションだったのですが、その2年は各社の事例発表を行ないました。



白谷紀久雄氏

信頼からリピート受注につなげる
事例研究を行いたい

少し違った傾向がでています。5年、10年、15年という節目ごとのお客様に対するアプローチ、つまりアフターサービスやメンテナンスサービスなどがしっかりとっている会社は評価が高いのですが、そこにいきついていない会社は新築時に比べて満足度が低くなっています。

我々プレハブ住宅の特徴の一つが分業ですが、営業担当者がお客様に信頼が高くて施工・サービスの部分で信頼を落としてしまつては意味がなく、まずは分業のなかでしっかりと「信頼というバトン」を渡していかなくてはなりません。

また、住生活基本法が一年6月に施行され、2000年住宅ビジョンに基づいて、既存住宅の資産価値を高めていくという国の政策もあります。

長い期間にわたつてお客様に信頼をお届けし続けなくてはなりません。

いよいよ20年度の講習会が開催となりますが、この2つの意味から今年度のテーマとして「信頼をつなげる」を設定しました。

このテーマに基づいて、それぞれの部門が事例研究の企画を立てました。その内容や狙いなどについてお話しします。

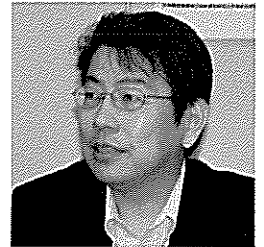
河野 「信頼をつなげる」というテーマから、生産部門の役割とは何だろうと考えた場合、やはり高品質な住宅を安定して作り続けるということだろうと、サブテーマに「信頼され続ける生産活動」を掲げました。

少し対象を広げ、品質管理あるいは物流、購買といった

部門の担当も受講しやすいようにしたいと思っています。

企画の内容としては、一昨年度以降、非常に満足度が上がっているということもあり、フルモデルチェンジは行なう考えはありません。ただ、さらに磨き上げていく部分は多くあると思いますので、主に道具を日常的にも使いこなせるような講習にしていきたいと考えています。

従来のグループ演習を中心に行ないたいと思っていますが、同じ業種のグループをつくり、そのなかでの情報の共有化と、それぞれのアイデア



青方均氏

メーカー同士のつながりを後にまでつなげたかった

レベルのもののブラッシュアップを図りたいと考えています。

佐々木 施工部門は「信頼をつなげる」というテーマを受け、施工品質に焦点を絞りたいと考え、サブテーマとして「施工品質確保による お客様満足の上昇」としました。

事例研究は各社が工夫している事例を紹介し、自分たちがやっていることがどのようにな水準なのかを知ってもらうことなどを目的に行ないます。

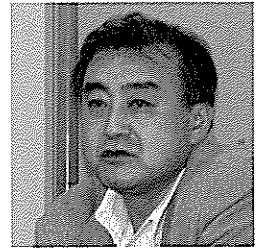
次に、今までQC手法を行なってきましたが、なかなかやりきれないという面がありますので、あまり深くは関わらずに身近なテーマをピックアップし、検査、設備工事の品質管理、コストダウンと品質管理をどのように進めていけばよいのかなど、前回は

つたアンケートで寄せられたテーマに対して、実態把握、分析、課題抽出、あるいは自分たちがどのような姿を目指すべきなのか、達成のための実施事項、実施に向けた計画などをつくり、自分たちの考えに磨きをかけていきたいと考えています。

村山 アフターサービス部門は、アンケート結果をみても分かる通り満足度が非常に高く、期待値が高いと捉えています。

今回のサブテーマは、2000年住宅も意識して「生涯にわたりお客様に信頼を頂けるサービスの提供」を掲げました。

具体的な企画は、現場の第一線で日々お客様と接している人にとつての色々な問題について、他社はどうしている



今年も信頼に直結するコンプライアンスをしっかりと

沼田良平氏

のか、どんな工夫をしているのか、そうした身近なテーマで事例研究を行いたいと思っています。

また、先ほどお話がでた入居後15年のアンケート結果を分析し、お客様の声を真摯に受け止めたいと思います。今後のアフターサービスのあり方も含めた提案ができればよいと思います。

沼田 耐震偽装問題で建築業界が信頼を失い、建築基準法と建築士法が改正されました。これは設計部門に直接関わってきます。昨年まで講習会では営業設計を中心としてきましたが、今年はコンプライアンスをしっかりとやろうと思っています。それが信頼に直結しますから。

白谷 リフォーム部門は、昨

年は準備の都合で東京のみでの開催でしたが、今年度は大阪、東京の2回を予定しています。

自社のご入居者を対象に営業している会社が多く、リピート受注も多いということから、信頼からリピート受注につながるための事例研究を行いたいと思っています。

営業職、設計、現場の方など多種多様な方が関わり、昨年の受講者の年齢構成が23〜58歳まで多岐にわたったことなどから、職種と年齢をうまく考えたグループ構成を行いたいと思っています。

保坂 品質管理手法について、昨年若干消化不良だった点として、お客様の声を聞くという点、それをどう品質向上に活かすかという点があります。それがどう信頼につながるの

か、もう少し流れになるようにしたいと思っています。

もう一つ、お客様と出会うからお引渡し、住み続ける間まで、それぞれの節目の点ではなく、点がつながった線というイメージで信頼し続けていただくためにどうすればよいのか、そうした流れを意識しながらお話をしたいと思っています。

中村 それぞれの部門の方は、日々の仕事のなかでいろいろな悩みがあると思いますが、こういう場に出ることで「あつ、同じ悩みだ」、「あの会社

はそうした工夫をしているのか」など、さまざまな気づきがあるのではないのでしょうか。この2日間の講習会が、会社は違っても同じ仕事を担当する仲間が時間を共有する中で、互いに気づきそして明日への活力になる講習会だと思っただけであれば大変うれいすね。

ある学識経験者の方から「レベルが同じ企業が集まり、各社の事例を持ち寄って勉強する」という業界は他にはない」というご指摘を受けたことがあります。確かに一方的に情報発信を行なうワンウェイの講習会は珍しくありませんが、同業他社が自主的に

なう講習会は他業界では真似できないかもしれません。今後住宅産業界をリードする活動を目指していきたいと思っています。

経済産業省のデータやプレハブ建築協会のアンケートをみても、プレハブ住宅の満足度は高く、購入動機として「大手メーカーだから安心できる」や「性能がいい」などがあげられます。

プレハブ業界は、これからも、そうした期待に応えて、安心・安全な住まいをしっかりと提供していかなくてはなりません。

我々もプレハブ住宅がお客様に信頼され続ける住宅として「他工法の住宅とは違う」と評価いただけることを目指し、その一助になるような講習会を開催していきたいと思っています。

本日はどうもありがとうございました。



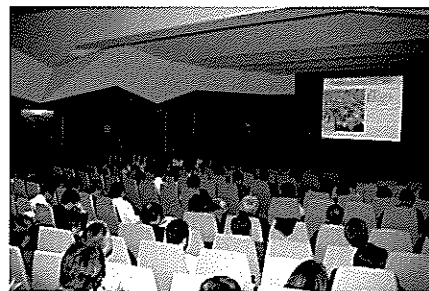
村山之博氏

講習会は間違いなくサービスの質向上の原動力になっている

「2008環境シンポジウム」開催案内

Topics

住宅部会環境分科会



住宅部会環境分科会は11月21日(金)、大阪市西区にある建設交流会館にて「2008 環境シンポジウム」を開催します。

当協会に環境行動計画「エコアクション21」では、環境目標の一つに「市民による環境行動に対する協力」を掲げ、協会加盟企業の環境保全活動に関する情報等をエンドユーザー等へ積極的に提供することを目標の一つにしています。この活動の一環として開催する「環境シンポジウム」は今回で4回目をむかえます。昨年は「環境未来予測と建築」と題し、国際連合大学副学長・安井至氏に特別講演をお願い致しました。

今年も、環境行動計画「エコアクション21」の2007年度目標管理調査実績結果報告に加え、特別講演として、「新エネルギー時代におけるビジョンと民生部門への展開」というテーマで、大阪ガス㈱、関西電力㈱の環境への取り組み事例報告をお願いしています。また、会員各社の環境への取り組み事例報告も行われます。

住宅事業者及び従業員をはじめ、

一般の皆様が積極的にご参加いただけるように、参加費は無料としています。参加申し込み・お問い合わせは以下の問い合わせ先までご連絡下さい。

開催概要

日時：平成20年11月21日(金)

13：00～16：45

会場：建設交流会館(大阪市西区立

売堀2-1-2)

主な内容：

◆「2007年度エコアクション21」

1 目標管理調査実績結果報告

ミサワホーム株式会社建設推進

部・環境推進グループマネジャー

1・岡靖明

◆特別講演「新エネルギー時代にお

けるビジョンと民生部門への展

開

(1)関西電力株式会社環境室地球環境

グループチーフマネジャー・小

川喜弘

(2)大阪ガス株式会社環境部企画チ

ームマネジャー・当麻潔

◆各社の事例報告

(1)三洋ホームズ株式会社「エコ&セ

ーフティへの取り組み」事業戦略
室室長・細井昭宏

(2)積水ハウス株式会社「北海道洞爺

湖サミット「ゼロエミッションハ
ウス」積水ハウス株式会社総合
住宅研究所温暖化防止研究所所

長・石田建一

(3)パナホーム株式会社「全員参加の

「エコアイデア」品質・環境部
環境グループリーダー・山田欽也

(4)環境分科会まちなみWG「まちな

み景観評価の提案」積水ハウス株
式会社商品開発部景観企画G部
長・山中秀実

参加費：無料

申し込み・お問い合わせ先

(社)プレハブ建築協会 環境シンポジ

ウム事務局

電話：03-3502-9451

FAX：03-3502-9455

※定員(250)を超えた場合はお

断りすることがあります。

高効率給湯機等の設置は52・2%に到達

CO₂削減量は対前年比で東京ドーム8.3個分

2007年度（通期）の目標管理調査実績

住宅部会 環境分科会

住宅の生産・供給に関わる総合的な省エネルギー化

新規供給工業化住宅の生産段階・居住段階におけるCO₂排出量を2010年までに1990年比15%削減する。

エコアクション21では、2010年の生産段階と居住段階を合わせた総合的なCO₂排出削減目標を1990年比15%削減としている（単位面積当り）。

2007年度の生産・居住を合計した世帯・年当りのCO₂排出量は3940kgCO₂/年・戸となり1990年比5・2%削減となった。（図1）

生産段階は工場ラインの統廃合による効率化などによる固定エネルギーの比率の減少、輸送体制再編の推進などに伴い2006年比9・3%（1990年比4・7%削減）の削減となった。居住段階は断熱性向上や高効率給湯器等の積極的な供給を推進したが、太陽光発電の供給率の低下により、同1・1%の増加となった。（図2、図3）

なお、世帯・年当たりのCO₂排出量に供給戸建住宅棟数を乗じた総

当協会では、住宅産業界が環境負荷低減に果たすべき役割は大きいとの認識に立ち、2000年5月に「CO₂削減21（環境行動計画）」を策定し、協会会員共通の環境負荷低減目標を掲げて、毎年その進捗状況を公表している。

このほど、住宅部会参加22社のうち同部会内に設置された環境分科会参加の11社で、2007年度「エコアクション21（環境行動計画）」の進捗実績を「エコアクション21 2007年度環境行動計画実績報告」としてまとめた。

今回の要点は――

- ① CO₂削減量は容積にして103
- 2万立方メートル、東京ドーム

表1 2007年度調査における基本データ（調査対象全社合計）

	単位	2006年度		2007年度	
		戸建住宅	集合住宅	戸建住宅	集合住宅
供給戸数	戸/年	79,184	84,460	73,331	82,167
戸当たり平均床面積	m ² /戸	133	45	131	47
供給総延床面積	m ²	10,501,283	3,814,062	9,617,014	3,852,942
全供給総延床面積 (戸建+集合)	m ²	14,315,346		13,469,956	

8・3個分相当

② 高効率給湯機器設置住宅の供給戸数は52・2%に到達

③ VOC排出抑制自主行動計画の最終目標値（2000年比50%削減）を3年前倒しで達成、2000年比62・4%削減

④ 住宅業界団体初の「まちなみ景観評価の提案」を発表
――となっている。

「エコアクション21 2007年度環境行動計画実績報告」の内容は次のとおり。

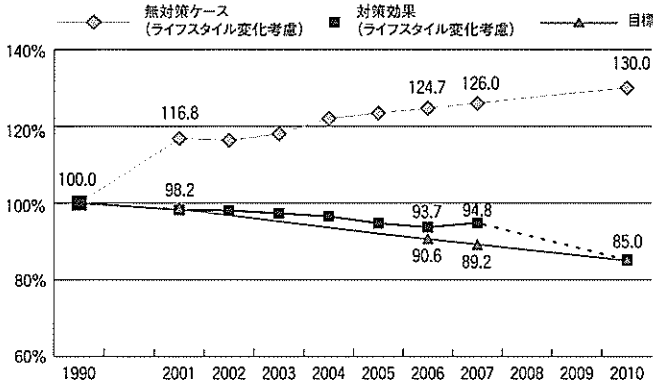


図2 居住段階におけるCO₂排出削減対策の効果(1990年を100%とする)

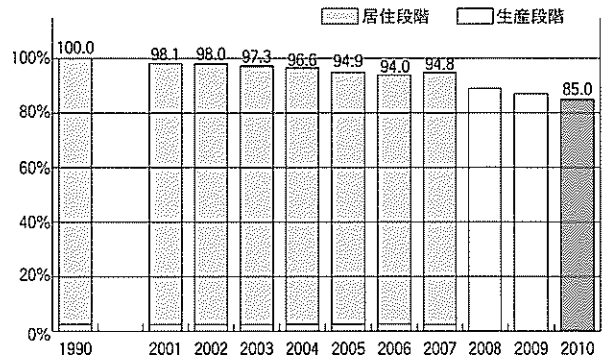


図1 生産及び居住段階のCO₂排出削減対策の成果(供給㎡当り 1990年を100%とする)

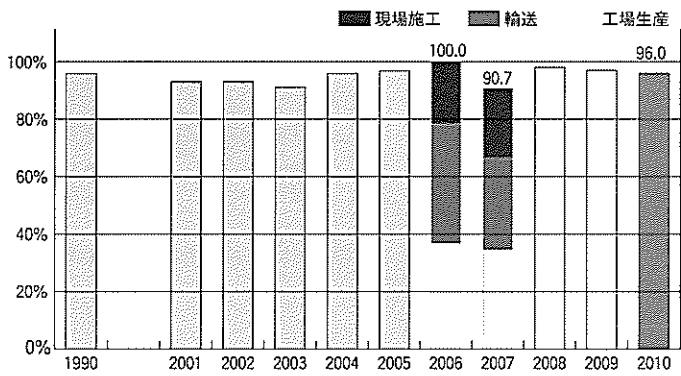


図3 生産段階におけるCO₂排出削減対策の成果(供給㎡当り 2006年を100%とする)
(生産段階のCO₂排出量の基準見直しに伴い、基準年を1990年から2006年に変更)

排出量については、288920 t kg-CO₂/年となり、対前年比の削減量としては東京ドーム8・3個分に相当する約1032万㎡となり、2006年比6・6%の削減となった。

※東京ドーム一杯分を124万㎡として算定

※住宅の面積133㎡、寿命40年として算定

※ライフスタイル変化とは、1990年以降、住宅内でのライフスタイルの変化に伴い、エネルギー需要が増大する傾向のこと。

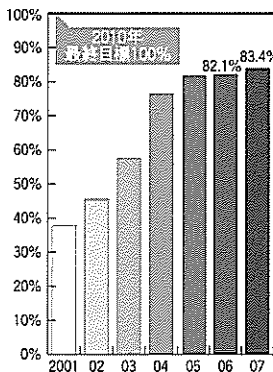


図4 品確法省エネルギー対策等級4相当の戸建住宅の供給比率

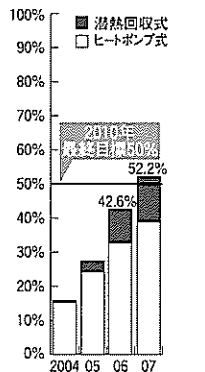


図5 高効率給湯器設置戸建住宅の供給比率

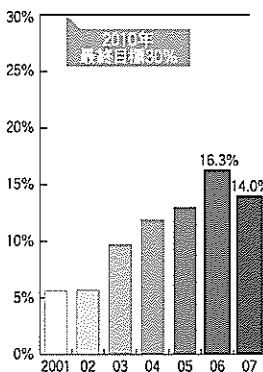


図6 太陽光発電設置戸建住宅の供給比率

居住段階のCO₂排出削減対策

2007年度における省エネ対策等級4相当の住宅供給率は83・4%、品確法省エネ対策等級4相当(次世代省エネ基準相当)の戸建住宅供給割合は、2006年度調査の約82・1%から若干増加し83・4%となった。また、低層集合住宅を含めた割合では、前年から1・0ポイント増の39・4%となった。(図4)

なお、低層集合住宅での等級3又は4相当の供給率は55・3%であった。

生産段階全体のCO₂排出量は、前年比3・07kg-CO₂/㎡(9・3%)減。内訳は、工場段階で0・73kg-CO₂/㎡(6・0%)減、輸送段階で2・57kg-CO₂/㎡

生産段階のCO₂排出量

2007年度における生産段階(工場生産、輸送、現場施工合計)におけるCO₂排出量は約30・09(kg-CO₂/㎡)、90年比約4・7%減。

2007年度における生産段階(工場生産、輸送、現場施工合計)におけるCO₂排出量は約30・09(kg-CO₂/㎡)、90年比約4・7%減。

高効率給湯器のうちヒートポンプ式電気給湯器を設置した戸建住宅は28549戸で供給比率は38・9%に達し、潜熱回収式給湯器を合わせると供給比率は52・2%に上った。(図5)

自然エネルギー利用状況は、太陽光発電システムの供給戸数が2007年度9969戸(調査対象71398戸中)で戸建住宅全体の14・0%と、前年度より2・3ポイント減。(図6)

ガスエンジンコージェネは3082戸供給し前年の供給実績2944戸を上回る、また、家庭用燃料電池コージェネを設置した住宅供給戸数は30戸と、わずかではあるが、前年度の21戸を上回った。

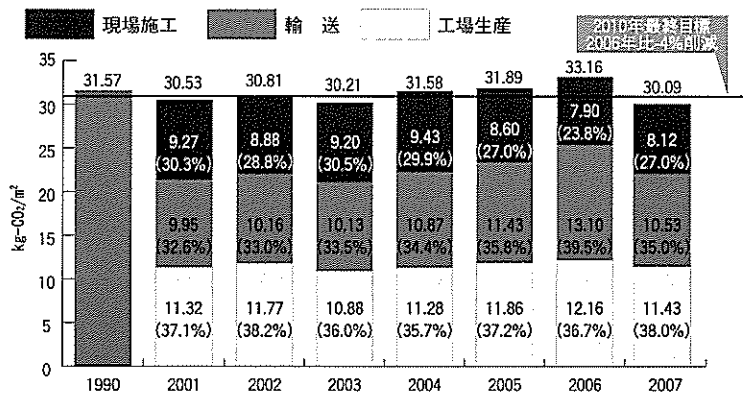


図7 生産段階におけるCO2排出量(生産当たり)の内訳

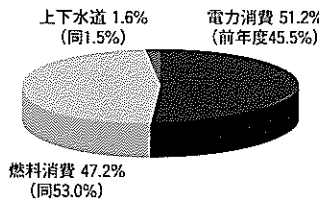


図8 工場生産段階における要因別CO2排出比率(%)

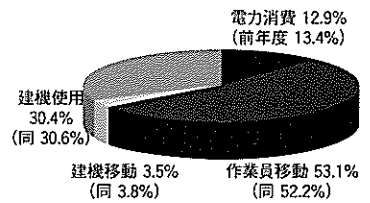


図9 現場施工段階における要因別CO2排出比率(%)

(19・6%)減、現場施工段階で0・22kgCO₂/m²(2・8%)増である。(図7)

工場生産段階における排出比率は、電力消費51・2%(前年比5・7ポイント増)、重油等燃料消費47・2%(同5・8ポイント減)となり、前年に比べ電力消費の比率が高まった。(図8)

現場施工段階では、ほぼ前年並みであった。(図9)

(注)図1における90年のCO₂排出量は、2001年調査結果より経済産

業省「総合エネルギー統計(2003年度版)」によるGDP原単位の数値を用い算出した。

生産段階の廃棄物発生量

生産段階(工場生産および現場施工の合計)から発生する生産m²当たりの廃棄物発生量は20・1kg/m²、前年比1・1kg/m²(5・2%)減少

工場生産段階で発生する廃棄物は前年比0・03kg/m²(0・5%)増、現場施工段階が前年比1・1kg

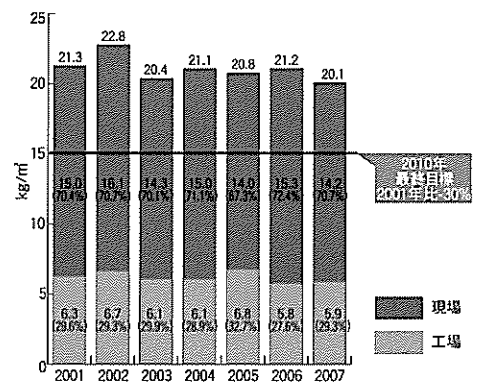


図10 生産段階で発生する廃棄物量(生産m²当たりの発生量(重量)に換算)

その結果、総量としては前年より1・1kg/m²(5・2%)の減少であった。(図10)工場生産段階における廃棄物発生量は前年度に比べ、木くずは前年比18%、コン・アスは前年比29%以上削減され、特に、木くずは0・33kg/m²(構成比で5・7ポイント)削減された。(図11)

現場施工段階における廃棄物発生量では廃石膏ボードが増加し、前年比0・3kg/m²(9・6%)増となった。しかし、それ以外の品目では減少傾向にあり、特に木くず、ガレキ類、混合廃棄物については削減傾向にある。(図12)

工場生産における廃棄物の再資源化率

工場生産における廃棄物の再資源

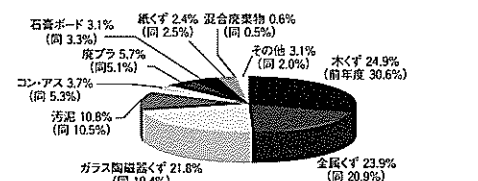


図11 工場生産段階における廃棄物種別構成比(重量%)

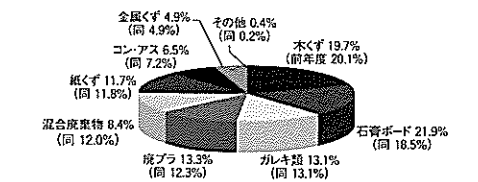


図12 現場施工段階における廃棄物種別構成比(重量%)

工場から発生する廃棄物の再資源化率は、木くず、廃石膏ボード、紙くず、金属くずについてはほぼ100%を達成した。一方コンクリート・アスファルト類は74・2%と前年より、再資源化率は低下し、主要品目の中では、低い再資源化率となった。これらの結果、工場生産における全廃棄物を合計した再資源化率は97・9%となり、目標を上回ったものの、前年並の結果となった。(図13)

現場施工における主要な廃棄物の再資源化率は90%超

現場施工における再資源化率は、木くず、紙くずについては、前年と同様に90%を超えた。また廃石膏

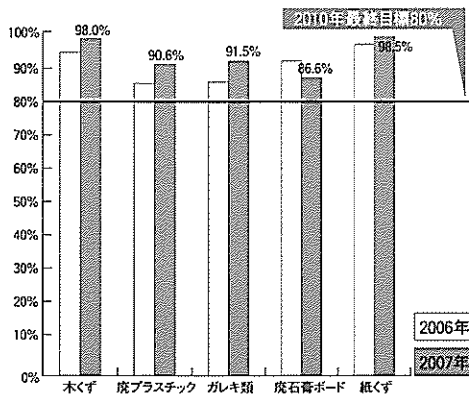


図14 現場から発生する廃棄物の再資源化率(重量%)

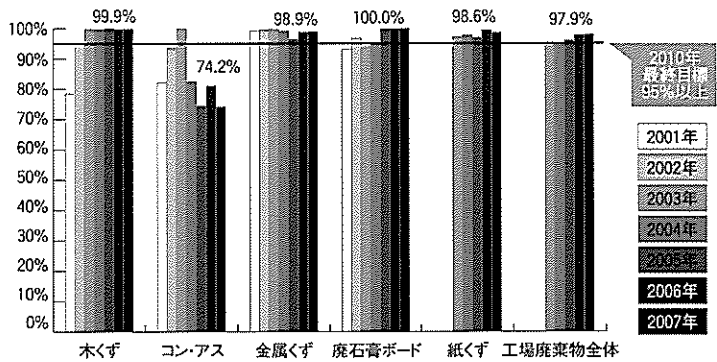


図13 工場から発生する廃棄物の再資源化率(重量%)

注 2002年までは、木くず、コン・アス類、金属くず、廃石膏ボードを対象。2003年より全品目を対象。

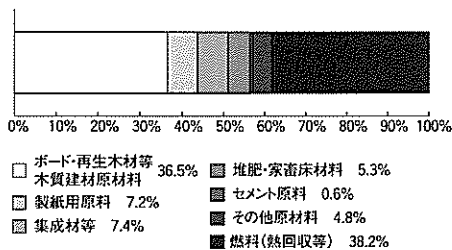


図15 木くずの再資源化状況

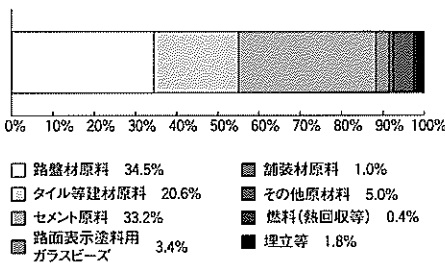


図16 ガラス陶磁器くずの再資源化状況

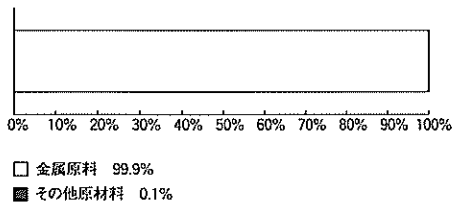


図17 金属くず類の再資源化状況

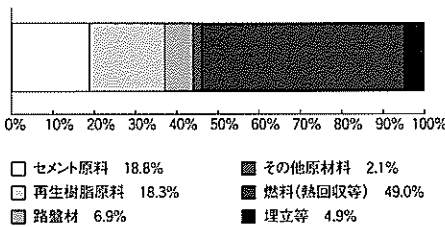


図18 廃プラスチック類の再資源化状況

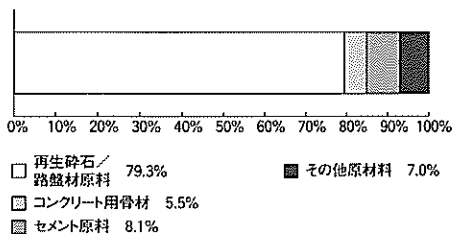


図19 コンクリート・アスファルト類の再資源化状況

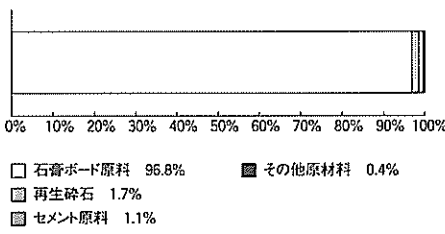


図20 廃石膏ボードの再資源化状況

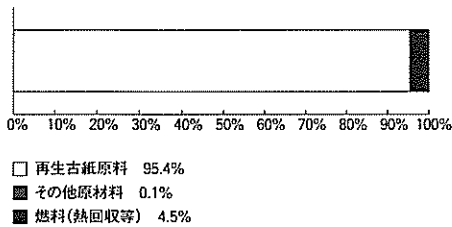


図21 紙くずの再資源化状況

ードは前年より再資源化率が低下したものの86・6%と、目標の80%を上回る結果となった。(図14)

工場発生廃棄物に関するマテリアルフロー

工場生産に伴う廃棄物の再資源化後の用途と比率を把握

工場生産に伴う廃棄物の再資源化後の用途と比率を把握

工場生産に伴う廃棄物の再資源化後の用途と比率を把握

工場生産に伴う廃棄物の再資源化後の用途と比率を把握

源化工程への投入量を調査した。再資源化後の主な用途をみると、木くずでは木質建材等36・5%、製紙用原料7・2%、堆肥等5・3%、燃料等38・2%であった。ガラス陶磁器類では、再生砕石・路盤材原料34・5%、タイル等建材原料は20・6%であった。廃プラスチックでは、燃料(熱回収等)49・0%、再生樹脂原料18・3%であった。またコン

クリート・アスファルト類では、再生砕石・路盤材原料79・3%、コンクリート用骨材、5・5%であった。廃石膏ボードは96・8%が再び石膏ボード原料となっている。

工場生産に伴うVOC物質の大気排出量の削減

2007年度におけるVOC物質の大気排出量は、629t/年

2006年より、VOC排出抑制に係る自主行動計画に基づく報告を開始した。本計画目標はVOC物質の大気排出量を、2010年度に對2000年度比50%削減するとしている。2007年の実績は629t/年(2000年度比▲62・4%)となった。(図22)

内訳はトルエンの構成比は約60%と昨年と同様の傾向にあり、キシレ

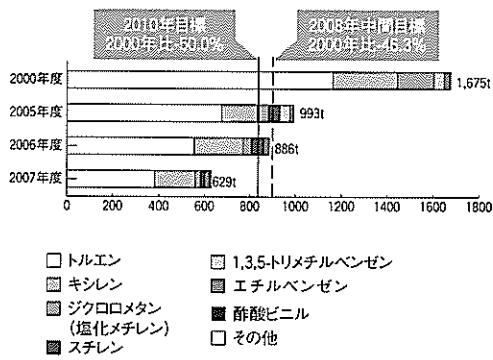


図22 工場生産に伴うVOC物質の大気排出量

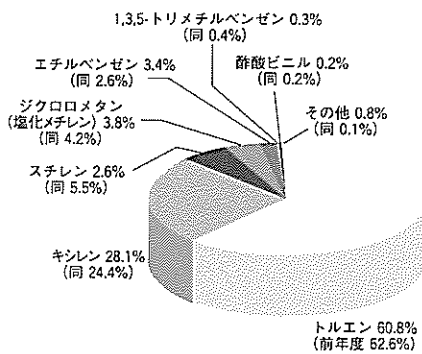


図23 大気に排出するVOC物質内訳

ンが約28%（前年比3・7ポイント増）増加した。その他については構成比に大きな変化は見受けられなかった。（図23）

大気排出総量は各社の継続的な取り組みにより、2006年から257t削減されており、2010年最終目標を達成している。

室内空気質対策（品確法ホルムアルデヒド対策等級3）住宅の供給割合は内装仕上げ、天井裏等ともに100%を達成

室内空気質対策については、新規供給住宅において内装仕上げ材・下地材についてJIS・JAS規格のF☆☆☆☆の建材を積極的に採用した結果、品確法ホルムアルデヒド対策等級3の住宅（戸建・集合とも）供給率が、「内装仕上げ」「天井裏等」とも前年度同様100%であり、目標を達成している。

良好な街並み創出に寄与する取組み

冊子「まちなみ景観評価の提案」及び「まちなみ景観調査シート」の公開

「良好な住環境を評価できる新しいしくみ」として、冊子「まちなみ景観評価の提案」と「まちなみ景観調査シート」をプレハブ建築協会のホームページに掲載し、報道関係者に向けて説明会を行った。

「まちなみ景観評価の提案」は、事業者による計画的につくられたまちなみ全体の評価だけでなく、一軒づつ個々の住宅が周辺の環境に配慮して工夫することによって美しいま

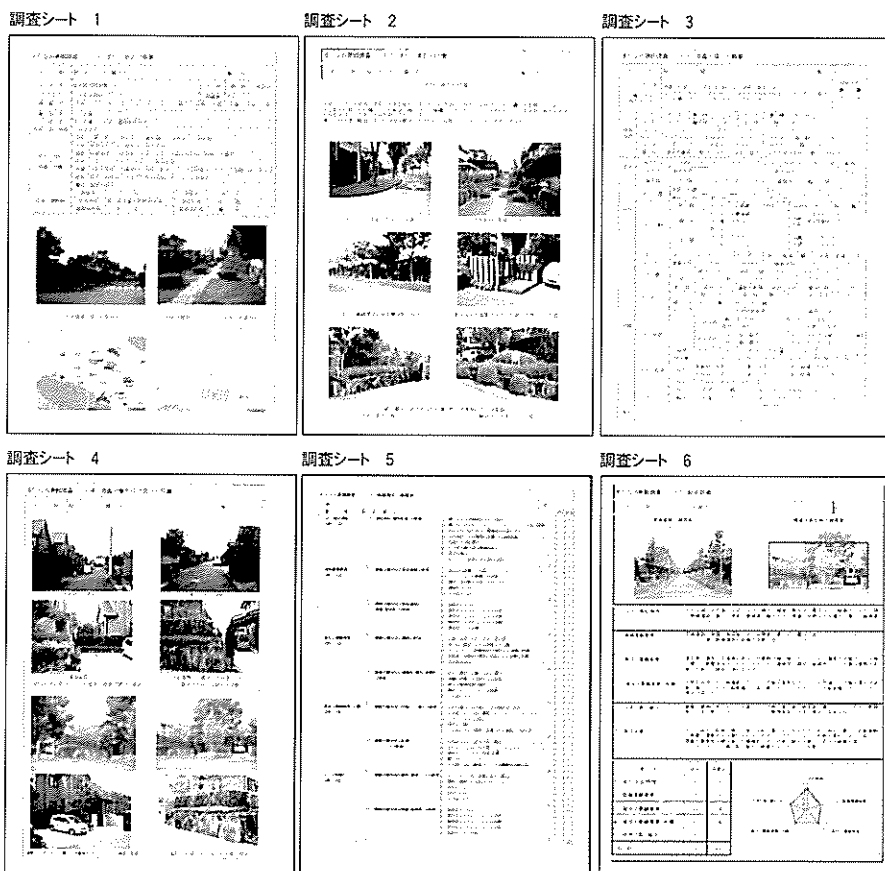


図24 まちなみ景観調査シート

ちなみを作るといふ視点から構成されている。

その評価項目は、事業者の基盤整備の工夫によりできる街全体の景観要素として

1. まち・街区要素
2. 街路景観要素
3. 家並み景観要素
4. 家並み景観要素（外構）
5. 住人の取組み
6. 住人の取組み

「まちなみ景観評価の提案」は既存住宅地における「まちなみ景観評価」をできる限り客観的に同じ視点で評価するひとつの手法であり、住宅業界団体では初めてのものである。

環境行動目標

2006年9月5日改訂

2010年 環境目標	環境目標達成のための具体的施策	2010年目標値	
<p>① 住宅の生産・供給にかかわる総合的な省エネルギー化</p> <p>参考 居住段階におけるCO₂排出量 1990年 4,078kg-CO₂/戸・年(試算) 2005年 3,836kg-CO₂/戸・年(実績) 2010年 3,453kg-CO₂/戸・年(目標)</p>	① 品確法省エネ対策等級4(次世代省エネ基準)相当を超える住宅の普及により消費エネルギーを削減	新規供給戸数の100%	
	② 太陽光発電システム、太陽熱利用システム等の自然エネルギー利用システムの導入による消費エネルギーを削減	新規供給戸数の30%	
	③ 燃料電池、家庭用ガスエンジンコージェネレーションシステム等の導入による消費エネルギーを削減	新規供給戸数の5%	
	④ エネルギー効率の高い設備機器を積極導入により消費エネルギーを削減	新規供給戸数の50% (高効率給湯器)	
	⑤ 省エネルギー、創エネルギーに配慮したまちなみづくりの推進	各社取組みの事例報告	
	⑥ 生産段階による消費エネルギーを削減	2006年比 4%削減	
<p>② 住宅の生産・供給にかかわる資源の有効利用・活用の推進</p>	① 住宅そのものの耐久性を高めると共に、ライフスタイル変化に対応できるようなSI技術等の開発・採用を推進	随時開発・供給	
	② アフターサービス、メンテナンス仕組みを充実させるとともに、リフォームの実施により、住宅の長寿命化を推進	リフォーム実態調査報告	
<p>③ 住宅の生産・供給・解体にかかわる廃棄物の排出量削減と適正処理の推進</p>	① 節水・雨水等利用の住宅の普及により水資源の有効利用を推進	各社取組みの事例報告	
	② 工場生産における水資源の有効利用を推進	各社取組みの事例報告	
	③ 持続可能な森林からの木材調達を推進	各社取組みの事例報告	
	④ 再生建材の活用により資源の有効利用を推進	各社取組みの事例報告	
<p>④ 住宅における有害化学物質の使用量及び排出量の削減</p>	① 新規供給住宅の工場生産、現場施工から発生する総廃棄物発生量を2010年までに2001年比30%削減する。	2001年比30%削減 (m ² 当たり)	
	① 工場生産で発生する廃棄物の再資源化率を高め、ゼロエミッションを推進	再資源化率 95%以上	
	② 現場施工から発生する建設廃棄物の分別を徹底し、再資源化を推進	再資源化率80%	
	③ 排出される廃棄物について、リサイクル量・方法や最終処分量を詳細に把握し、マテリアルフローを作成	マテリアルフローの 定期作成	
	① 建設リサイクル法に定める特定建設資材廃棄物以外の再資源化を徹底	再資源化率把握	
	② 工業化住宅の解体工法について検討し、ガイドライン等を策定	策定	
<p>⑤ 住宅を通じた良好な地域環境やまちなみの創出</p>	③ 解体し易い構造・工法や部品の研究開発を推進	随時開発	
	① 住宅生産の過程で使用する有害化学物質について、極力使用しない技術開発に努めるとともにその管理を徹底する。	① プレハブ建築協会として会員各社のPRTR法に基づく指定化学物質の管理状況を把握	PRTR定期的集計公表
	② 新規供給住宅において、内装仕上げ材・下地材ともJIS・JAS規格のF☆☆☆☆を積極的に採用し、住宅性能表示制度に定める等級3相当(All F☆☆☆☆)まで向上	① 新規供給戸数の100%	
<p>⑥ 市民による環境行動に対する協力</p>	② トルエン、キシレン、エチルベンゼン、ステレン、アセトアルデヒドを含有しない建材を極力使用	各社取組みの事例報告	
	③ プレハブ建築協会として、優先削減有害化学物質を特定し削減	特定・削減	
	① 地域気候や地理地勢、さらに生態環境等を簡易に分析し設計に反映できる手法を検討するなどして、地域環境やまちなみにしんじだ住宅の供給を図る。	① 営業マンやお客様を対象に美しいまちなみや環境に配慮したまちなみを理解していただくためのパンフレットを作成 ② まちなみ評価の仕組みづくりを行ない、提案	発行・活用 随時提案
<p>⑥ 市民による環境行動に対する協力</p>	① 住戸連による「住宅関連環境行動助成制度」への支援を通して、市民団体や法人による環境対策推進行動に、継続的に協力	適宜対応	
	② 環境に関する情報をエンドユーザーに積極的に提供	各社取組みの実態報告	



社団法人プレハブ建築協会
〒100-0013 東京都千代田区霞が関3丁目3番2号 新霞が関ビル5階 TEL.03-3502-9451[代表] FAX.03-3502-9455
<http://www.purekyo.or.jp/>



当協会は8月5日、平成21年度の住宅関連税制改正要望を国土交通省及び経済産業省へ、住宅関係予算、住宅金融等に係る制度の改正要望を国土交通省及び(独)住宅金融支援機構へそれぞれ行った。

今回の住宅関連税制改正では、現行の住宅ローン減税制度が平成20年末で期限切れとなることに伴い、同制度の延長・拡充としての「長期優良住宅等取得促進税額控除制度」の創設と共に、消費税についての特別措置の検討、住宅に係る耐震改修促進税制の延長・拡充等も要望した。

「長期優良住宅等取得促進税額控除制度」の創設では、控除対象限度額は3000万円として住宅ローン残高の1%を一定期間、所得税額控除する制度の創設を5年間の時限立法とした。

また、住宅取得促進策として、住宅ローンを使用しない住宅投資について、住宅取得金額の一定割合を所得税額控除する(住宅投資減税)制度の検討も要望した。

消費税についての特別措置の検討では、スケルトン部分への住宅に係る消費税非課税等を要望した。

住宅関連予算及び制度改正では、現行の優良住宅取得支援制度(フラット35S)の継続と、長期優良住宅認定制度の導入の動きを踏まえ、長期優良住宅取得支援制度(フラット35S)の創設や返済期間を40年から50年まで対応するフラット50(フラット50S)の追加も要望した。顧客や営業現場が使いやすいようなフラット35に関する制度改正と共に、高齢化社会対応のためのリバースモーゲージの創設とその普及促進策の検討も要望した。

平成21年度住宅関連税制改正・予算及び制度改正に関する要望はつぎのとおり。

平成21年度 住宅関連税制改正要望

住生活基本法の目的である「豊かな住生活の実現」に向けて着実に前進することが、国民の願いです。この度の「経済財政改革の基本方針2008」の「成長戦略プログラム」においても、「200年住宅を始めとする住宅取得の支援、良質な賃貸住宅の供給を促進し、住宅需要の喚起を図る。あわせて、社会的資産としての住宅ストックの流動化を促進する。」とあります。

当協会では、少子高齢社会の急速な進行、経済成長の減速、大地震発生の切迫性、環境対応の必要性などを踏まえながら、国民がより利用しやすく、より効果のある税制のあり方を要望としてまとめました。

制度の利用者の立場にもご配慮いただき、我が国の勤労世帯の自助努力が報われる制度設計を検討していただきたくお願い申し上げます。

【重点項目】

1. 長期優良住宅等取得促進税額控除制度の創設
2. 消費税についての特別措置
3. 住宅に係る耐震改修促進税制の延長・拡充

【要 望 事 項】

1. 長期優良住宅等取得促進税額控除制度の創設（所得税）
2. 消費税についての特別措置
 - (1)住宅に係る消費税への特別措置
 - (2)被災者救済用の仮設住宅に係る消費税への特別措置
3. 住宅に係る耐震改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）
4. 住宅に係るバリアフリー改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）
5. 住宅に係る省エネルギー改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）
6. 子育て支援に係る住宅関連税制の創設・改正（贈与税、相続税、所得税、固定資産税）
 - (1)住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算特例の創設（贈与税）
 - (2)高齢者の住み替え支援制度適用の住宅に対する、小規模宅地等の相続税の計算特例の拡充（相続税、所得税）
 - (3)子育て支援賃貸住宅建設促進税制の創設（所得税、固定資産税）
7. 土地・住宅に係る不動産取得税及び印紙税の廃止
8. 土地・住宅に係る登録免許税の手数料化
9. 期限到来の特例措置等の延長
 - (1)住宅用家屋の所有権の保存・移転に係る登録免許税の軽減措置（H21.3.31）
 - (2)土地・建物に係る不動産取得税の特例措置の延長（H21.3.31）
 - (3)不動産の売買及び建設工事の請負契約に係る印紙税の軽減措置（H21.3.31）
 - (4)高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制（H21.3.31－所得税）
 - (5)特定事業用資産の買換え等の特例（H20.12.31－所得税、個人住民税）
 - (6)優良住宅地等に係る軽減税率（H20.12.31）
 - (7)特定住宅地の造成等に係る1500万円特別控除（H20.12.31）
 - (8)法人の短期所有及び長期所有の土地譲渡所得に対する重課措置の適用停止（H20.12.31）
 - (9)住宅取得資金の貸付けに係る抵当権設定登記の税率の軽減（H21.3.31）
 - (10)特定市街化区域農地の所有者等が新築した賃貸住宅の敷地、中高層耐火建築物である賃貸住宅に係る固定資産税の減額（H21.3.31）

1. 長期優良住宅等取得促進税額控除制度の創設(所得税)

国民の「土地・建物については、両方とも所有したい」が84.5%、過去の調査結果でも「両方とも所有したい」の割合は概ね80%台で推移しています。（国土交通省 平成18年度「土地問題に関する国民の意識調査」）

唯一の住宅取得促進税制である「住宅ローンの税額控除制度」が廃止されると、国民の自助努力による持家取得を支援する政策の柱がなくなります。その結果、特に若い世代のマイホームを持つ夢が遠のき、ますます少子化が進みます。

仮に住宅ローンの税額控除制度の廃止により、住宅着工数（持家）が10万戸減少した場合、約5.3兆円の生産額の減少、約32万人の雇用喪失を招き、名目GDPを0.5%押し下げるマイナス効果となります。とりわけ地方経済の減退や中小企業の倒産が誘発されることとなります。

住宅ローンの税額控除制度が延長・拡大された場合、住生活基本法の目的である「豊かな住生活の実現」や内需振興に寄与するだけでなく、国民の安全・安心に直結する耐震不足の住宅1,150万戸の耐震建替えが促進され、環境対策としての住宅の省エネ性の向上や、高齢化対策としての住宅のバリアフリー化への道も開かれることとなります。

住宅を取得した場合、控除対象限度額を3000万円として住宅ローン残高の1%を一定期間、所得税額控除する制度の創設を要望いたします（経済対策として5年間の時限立法）。

- ・長期優良住宅……………20年間
- ・優良住宅（フラット35Sと同基準）……………15年間
- ・その他の住宅……………10年間

なお、子育て世帯への支援として、控除しきれない額を給付（0～18歳まで子供2人までは半額、3人以上は全額）する制度、また、住宅ローンを使用しない住宅投資の場合も、住宅取得金額の一定割合を所得税額控除する制度も検討いただきますよう要望いたします。

2. 消費税についての特別措置

- (1)住宅に係る消費税への特別措置
- (2)被災者救済用の仮設住宅に係る消費税への特別措置

(1)住宅に係る消費税への特別措置

今後の住宅は、環境への負荷を最小限にとどめながら、経済社会の持続的発展を実現するため、その資産価値が超長期にわたって維持されることが求められています。これは、住宅が世代を超えて循環利用され、後生に継承される「社会的資産」としての位置づけを期待するものではないでしょうか。少なくとも、長期間の耐久性を有するスケルトン（構造躯体）については、消費財ではなく、不動産として認識すべきと考えます。

住宅取得は、平均的な家計にとって人生最大の支出（投資）ですが、決して奢侈な支出ではありません。高額取得費に加えて、多額の消費税が課税されることは、一般の勤労世帯にとって納税のための追加借入れが必要になるなどの深刻な影響を及ぼします。

不動産としての特殊性により消費税にはなじまないことを根拠として、スケルトンについては非課税とするなど、住宅に係る消費税についての特別措置を、ご検討くださるよう要望いたします。

(2)被災者救済用の仮設住宅に係る消費税への特別措置

地震などの自然災害発生時に、被災者救済のための緊急避難措置として仮設住宅が建設されますが、その仮設住宅にも一般材と同様に消費税が課税されております。仮設住宅の建設の一端を担っている立場から、限られた予算から消費税の納税分も捻出することに心が痛む思いです。少しでも快適な仮設住宅の建設資金に向けることが出来るよう、社会政策上の配慮があってしかるべきと考えます。

被災者救済用の仮設住宅には、消費税を非課税とすることを要望いたします。

3. 住宅に係る耐震改修促進税制の延長・拡充(所得税、固定資産税)

阪神・淡路大震災では犠牲者（6,433人）の8割以上が建築物の倒壊による窒息死・圧死で、倒壊した建物の約95%は1981年の新耐震以前の建築でした。中央防災会議では、特に切迫性の高い大規模地震について、東海地震では約6,700人、東南海・南海地震では約6,600人、首都直下地震では約4,400人にも及ぶ死者数が、建築物の倒壊を直接的な原因として発生するものと想定し、被害軽減対策の中でも死者軽減（半減）の最も効果的なのは“建築物の耐震化”とし、「住宅等の耐震化を主とした人命に密接に関連する予防対策及び応急活動の対策方針（平成15年）」を始め、住宅の耐震化率75%を今後10年間（平成27年までに）で90%まで引き上げることを目標とし、その緊急対策で「一刻も早く進める必要がある」としました（平成17年）。これを受けて国土交通省では、既存住宅ストックの約25%（約1,150万戸）が現行の耐震基準を満たさない住宅と推計し、平成27年までに耐震化率90%達成のため、約550万戸の建替え及び約100万戸の耐震改修を目標として、「住宅に係る耐震改修促進税制」を創設し住宅の耐震改修を進めてきました。

しかし、現行制度では改修費用に対しての控除額が充分でないばかりか、建替えに至っては対象とならず、さらに地方公共団体の対応如何によっては、適用されない地域もあり、住宅所有者にとって有力な支援制度とはなっていないというのが現状です。

耐震不足の住宅に生活する者にとって、安心度の高い耐震建替えに要する費用は過大な負担となります。現在生活中の住宅も建設当時の建築基準法を満たしていたことに着目すれば、国民の安全確保のため、より強力な支援措置を行うことが期待されることです。

国民の信頼に依って利用者の立場で見直していただき、制度の延長・拡充をお願いいたします。

①昭和56年5月31日以前に建設された住宅を改修しても新耐震基準を満たすことが見込めずに耐震建替えした場合、耐震工事に係る費用の10%相当額を、所得税額控除する。

・適用期間：平成21年4月1日から平成27年12月31日（着工及び工事完了）

・適用区域：日本全国

②既存住宅を耐震改修した場合の所得税額の特別控除制度について、控除上限額を拡大し、適用地域を日本全国とする。

③国民の住宅耐震化への関心や意識の向上を図るため、地方公共団体における本制度の利用状況を積極的に公開する。

4. 住宅に係るバリアフリー改修促進税制の延長・拡充(所得税、固定資産税)

高齢社会の急速な進行を踏まえ、高齢者居住の安定確保を進めることは、高齢者の社会的自立を促し、到来する成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現に寄与することになります。

高齢社会に必要なバリアフリー住宅の整備は、超長期にわたって循環利用できる住宅ストック形成に不可欠な要素です。また、在宅介護に向けての住宅整備は、施設介護から在宅介護への移行が容易になることにより、介護保険給付費を主とする社会保障費の削減に寄与します。

高齢者の健康維持及び在宅介護の整備促進のため、現行制度の延長・拡充を要望いたします。

①自己資金での改修、建替えにも適用する。

②住宅所有者以外の者（親族等）による改修も対象とする。

5. 住宅に係る省エネルギー改修促進税制の延長・拡充(所得税、固定資産税)

民生部門の家庭エネルギーの消費は大幅に増え続けています。我が国の温室効果ガスの排出量削減を真剣に検討するならば、長期使用するものである住宅における家庭エネルギーの消費量は短期的には削減し難いことを認識し、早期に、かつ広範囲に省エネルギーへの改善を図る必要があります。

本制度を延長し、自己資金での改修も対象とするよう要望いたします。

6. 子育て支援に係る住宅関連税制の創設・改正

- (1)住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算特例の創設(贈与税)
- (2)高齢者の住み替え支援制度適用の住宅に対する、小規模宅地等の相続税の計算特例等の拡充(相続税、所得税)
- (3)子育て支援賃貸住宅建設促進税制の創設(所得税、固定資産税)

(1)住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算特例の創設(贈与税)

子育て世帯が、親または祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合、700万円までは非課税とする。(5年間の時限措置)

生前贈与により、高齢者を主とする個人の金融資産を活用し、子育て中の若い世帯の住宅投資を促進することは、少子化対策に有効であるばかりでなく、実物投資に確実に結びつき、その大きな経済波及効果が見込めます。経済効果を高めるため5年間の時限措置が有効です。

団塊ジュニア(1971~1974年生まれ)にとって、特にこの10年間は、ファミリーを形成する大切な時期です。

(2)高齢者の住み替え支援制度適用の住宅に対する、小規模宅地等の相続税の計算特例の拡充(相続税、所得税)

高齢者の住み替え支援制度に自己居住の住宅を提供した場合、当該住宅に小規模宅地等の相続税の課税価格の計算特例及び譲渡所得控除に係る特例を適用する。

また、自宅提供に伴って、自身の住み替えに係る費用(引越代、トランクルーム使用料等)を供給住宅の不動産所得に経費算入する。

高齢者の高齢期生活に適した住宅への住み替えを促進し、子育て世帯等の生活に適した広い住宅の賃貸への供給を確保する必要があります。

(3)子育て支援賃貸住宅建設促進税制の創設(所得税、固定資産税)

1戸60㎡以上の新築の賃貸住宅について、

- ・減価償却期間を2分の1に短縮
- ・固定資産税を5年間3分の2に減額

1戸60㎡以上の貸家ストックは19%(平成15年住宅土地統計調査)と不足しています。子育て世帯に必要な面積が確保された賃貸住宅の建設促進策として要望いたします。

7. 土地・住宅に係る不動産取得税及び印紙税の廃止

不動産取得税は土地及び建物の流通を阻害する要因の一つであり、さらに建物においては消費税との二重課税であることから、不動産取得税の廃止を要望いたします。また、多重課税である印紙税も廃止を要望いたします。

8. 土地・住宅に係る登録免許税の手数料化

登録免許税は手数料的な性格であることから、評価額または契約金額にかかわらず低額の定額課税を要望いたします。

9. 期限到来の特例措置等の延長

- (1)住宅用家屋の所有権の保存・移転に係る登録免許税の軽減措置(H21.3.31)
- (2)土地・建物に係る不動産取得税の特例措置の延長(H21.3.31)
- (3)不動産の売買及び建設工事の請負契約に係る印紙税の軽減措置(H21.3.31)
- (4)高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制(H21.3.31-所得税)
- (5)特定事業用資産の買換え等の特例(H20.12.31-所得税、個人住民税)
- (6)優良住宅地等に係る軽減税率(H20.12.31)
- (7)特定住宅地の造成等に係る1500万円特別控除(H20.12.31)
- (8)法人の短期所有及び長期所有の土地譲渡所得に対する重課措置の適用停止(H20.12.31)
- (9)住宅取得資金の貸付けに係る抵当権設定登記の税率の軽減(H21.3.31)
- (10)特定市街化区域農地の所有者等が新築した賃貸住宅の敷地、中高層耐火建築物である賃貸住宅に係る固定資産税の減額(H21.3.31)

土地・住宅の流動化及び有効利用促進のために特例等の措置の延長を要望いたします。

以上

< 補足資料 >

1. 住宅ローン減税（所得税）

（適用期限：平成20年12月31日）

2008年入居 ローン残高2000万円までに対し 控除期間10年・15年選択 最大控除額160万円

- ・15年を選択した場合の控除税率：1年目～10年目まで0.6%、11年目～15年目まで0.4%
- ・10年を選択した場合の控除税率：1年目～6年目まで1.0%、7年目～10年目まで0.5%

3. 住宅に係る耐震改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）

（適用期限：平成20年12月31日）

- ・耐震改修工事に要した費用の10%相当額（20万円上限）
- ・固定資産税の減額
平成18～21年工事 → 3年間2分の1
平成22～24年工事 → 2年間2分の1
平成25～27年工事 → 1年間2分の1

4. 住宅に係るバリアフリー改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）

（適用期限：平成20年12月31日）

- ・バリアフリー改修工事に係るローン限度額200万円までに対し、控除期間5年、控除税率2.0%、また、増改築等工事全体のローン限度額1,000万円までに対し、バリアフリー改修工事以外の部分は、控除期間5年、控除税率1.0%
- ・翌年度分の固定資産税額（100㎡まで）を3分の1減額

5. 住宅に係る省エネルギー改修促進税制の延長・拡充（所得税）

（適用期限：平成20年12月31日）

- ・省エネ改修工事に係るローン限度額200万円までに対し、控除期間5年、控除税率2.0%、また、増改築工事全体のローン限度額1,000万円までに対し、省エネ改修工事以外の部分は、控除期間5年、控除税率1.0%
- ・翌年度分の固定資産税（120㎡まで）を3分の1減額

7. 土地・住宅に係る不動産取得税及び印紙税の廃止

不動産取得税（税率：本則4% 現行3%）（宅地課税標準：1/2に減額）

印紙税（本則：1000万円超5000万円以下20000円 現行15000円 5000万円超についても軽減）

9. 期限到来の特例措置等の延長

(1)住宅用家屋の所有権の保存・移転に係る登録免許税の軽減措置（H21.3.31）

（保存：本則4/1000 現行1.5/1000）（移転（売買）：20/1000 現行3/1000）

(2)土地・建物に係る不動産取得税の特例措置の延長（H21.3.31）

（税率：本則4% 現行3%）

(3)不動産の売買及び建設工事の請負契約に係る印紙税の軽減措置（H21.3.31）

本則：1000万円超5000万円以下20000円 現行15000円 5000万円超についても軽減）

(4)高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制（H21.3.31－所得税）

割増償却5年間28%（耐用年数35年以上の場合は、40%）

(5)特定事業用資産の買換え等の特例（H20.12.31－所得税、個人住民税）

譲渡資産の譲渡益の80%相当額の課税の繰延

(6)優良住宅地等に係る軽減税率（H20.12.31）

長期譲渡所得課税 税率：2000万円以下20%→14% 法人は土地重課（5%）の適用除外

(7)特定住宅地の造成等に係る1500万円特別控除（H20.12.31）

上記事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得控除

(8)法人の短期所有及び長期所有の土地譲渡所得に対する重課措置の適用停止（H20.12.31）

短期所有：5%重課 長期所有：10%重課

(9)住宅取得資金の貸付けに係る抵当権設定登記の税率の軽減（H21.3.31）

（本則：4/1000 現行1/1000）

(10)特定市街化区域農地の所有者等が新築した賃貸住宅の敷地、中高層耐火建築物である賃貸住宅に係る固定資産税の減額（H21.3.31）

（建物：1種建物当初5年間2/3減額その後5年間1/3減額 2種建物当初5年間2/3減額）

（敷地：3年間1/6減額）

平成21年度 住宅関連予算及び制度改正要望

世の中はフロー型社会からストック型社会へと移行しつつあります。「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」いわゆる200年住宅の建設促進を通じ、ゆとりある住生活を具現化していく時代が来ました。良質な住宅を取得する事は誰もが望んでいる事です。豊かさの実感と住まいについての安全・安心そして何より国民一人一人が快適な生活が営める住宅という社会資本の整備が求められています。少子高齢化の時代に今後ますます増加傾向に有る高齢者への対応と、将来のために若年層への良質な住宅取得促進支援は重要なポイントと考えます。

環境に対する取り組みでノーベル平和賞を受賞したケニアのワンガリ・マータイさんが、「MOTTAINAI (モッタイナイ)」という言葉の世界に提唱し、日本人の「もったいない」精神が強く求められるようになってきました。

また、昨年、米國住宅ローンの延滞に端を発したサブプライムローン問題は、瞬く間に世界の金融資本市場を席卷し、その影響で日本を含む世界中の実体経済は減速へと向かいました。この問題は、改めて住宅ローンの申込み・審査の方法や証券化技術を含む市場全体のこれまでのあり方に一石を投じるものとなりました。

このような時代背景の中で、証券化支援事業を通じて優良な住宅の供給と証券化市場の形成という大きな役割を担っておられる住宅金融支援機構に対する期待は益々高まっていると考えられます。

この期待にお応えいただく事を切にお願い申し上げますと共に下記の事項を要望させていただきます。

【予算および制度に係る要望事項】

1. 長期優良住宅取得促進及び優良住宅取得支援制度（フラット35S）の拡充
2. 【フラット35】S 選択適用条件の多様化
3. 長期優良住宅に対応したフラット35商品バリエーションの創設
4. リバースモーゲージの創設と普及促進策の検討
5. フラット35貸し出し金利の引下げ
6. 機構団体信用生命保険特約料の「金利への組み込み方式」等への変更、計算式開示
7. フラット35買取対象範囲（資金使途）の拡大
8. フラット35所要資金の対象範囲の拡大
9. フラット35土地決済用資金について、先行融資又はつなぎ融資制度の創設
10. フラット35審査のスピードアップ（事前審査制度の導入）
11. フラット35申込時金利の選択適用制度の創設

1. 長期優良住宅取得促進及び優良住宅取得支援制度（フラット35S）の拡充

長期優良住宅取得支援を目的とした新制度の創設及び優良住宅取得支援制度の継続を要望します。

【要望内容】

●一般会計からの出資金の増額

(1)長期優良住宅取得支援制度（仮称：フラット35SS）10年間0.3%金利優遇（1000戸）40億円

(2)住宅取得支援制度【フラット35】S 5年間0.3%金利優遇（25000戸）500億円

【要望理由】

長期優良住宅認定制度の普及促進、質の高い優良住宅の建設を促進するために上記制度の創設及び継続が必要と考えます。具体的には、長期優良住宅に対して10年間の金利優遇を行う制度（仮称フラット35SS）の創設（対象戸数：1000戸）、また優良住宅（フラット35S）については、本年度と同様25000戸を対象戸数とした同制度の継続を要望します。

2. 【フラット35】S 選択適用条件の多様化

今後の質の高い住宅ストックの供給促進策として、マンション・戸建て住宅等にかかる優良住宅取得支援制度適用条件の選択肢の多様化を要望します。

【要望内容】

優良住宅の性能基準を、現行の4基準から2基準を追加し、選択肢の多様化を図ることを要望します。

追加項目例（数値で表示される住宅性能表示制度評価項目）

- 耐火等級（延焼の恐れのある部分／開口部以外）4以上
- ホルムアルデヒド発散等級3以上

【要望理由】

現行の優良住宅取得支援制度基準適用の選択肢は、4基準と選択肢が限られていますが、優良住宅としての性能は、他の住宅性能表示項目で評価する事も可能と考えられます。多様な選択肢の中から2基準を満たすことを優良住宅の適用条件

とし、優良住宅の供給促進及びフラット35利用促進策としていただくよう要望します。

3. 長期優良住宅に対応したフラット35商品バリエーションの創設

民間金融機関では必ずしも十分に対応できていない下記項目に関して、住宅金融支援機構のフラット35等の仕組みを通じての対応を要望します。

①フラット50（フラット50S）

【要望内容1】

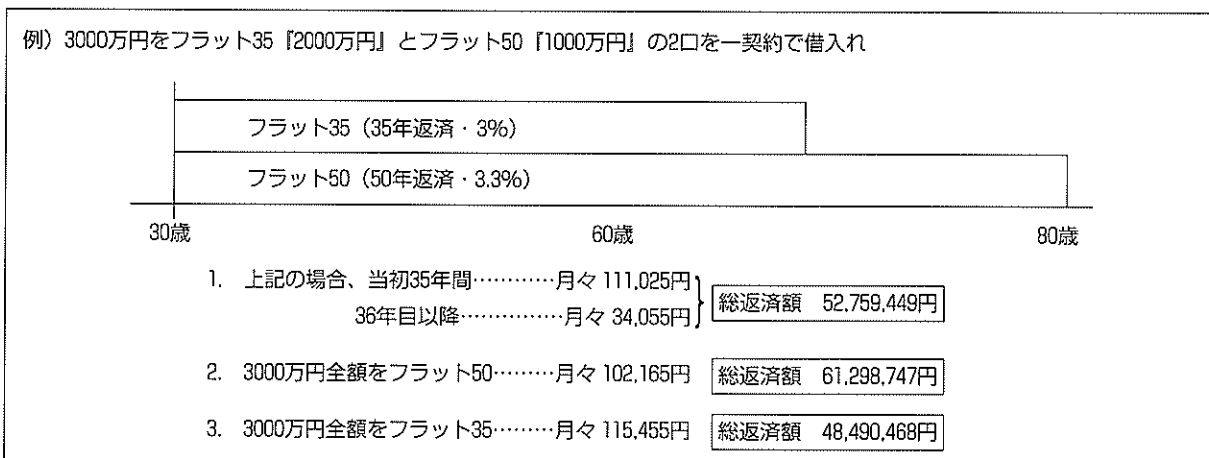
長期優良住宅認定制度導入の動きも踏まえ、長期優良住宅の認定を受ける事を条件として、40年返済または50年返済まで対応可能な商品の追加を要望します。

【要望内容2】

フラット50を利用する場合に、総返済額が過大にならないよう、ライフプランに合わせて2階建ての融資（フラット35の20年以内または35年以内の融資との併用）が可能となるよう要望します。

1人の借入者が、所要資金の範囲でフラット50とフラット35の2本の融資を併用することができれば、フラット50については、定年後でも返済が可能な範囲で無理なく借り入れることができます。

【スキーム図】



②住宅ローン承継制度の創設

【要望内容】

中古住宅流通促進策及び長期固定金利型住宅ローンの特性を活かすために、住宅を売却する際、一定の性能を有する住宅に関しては、買主の与信審査を行う事を前提に売主の住宅ローン（期間・金利等）を買主に承継させる事を可能とする、住宅ローン債務承継制度の創設を要望します。

【要望理由】

金利上昇局面において、売主の借りた低金利の長期固定金利型住宅ローンをそのまま利用できることにより、長期固定金利型住宅ローンのメリットを最大限に発揮できることとなります。

さらに、この導入により中古住宅流通の円滑化に寄与できると考えます。

また、フラット50との併用により、若年層の住宅取得もより容易になり、フラット35利用件数の増加にも寄与すると考えます。

4. リバースモーゲージの創設と普及促進策の検討

(1)高齢化社会を迎える中、所有不動産の有効活用を可能にするリバースモーゲージを普及させるため、リバースモーゲージの買取り・証券化スキームの創設と米国FHA（連邦住宅庁）保険に準じた保険制度（再保険含め）の創設を要望します。

【要望内容】

- ①長期優良住宅等一定の性能を有する住宅に対しては資産価値を高く評価できるため、その資産価値を活用して高齢者がその住宅を担保として老後の生活融資を受けることのできるリバースモーゲージ制度の創設を要望します。
- ②①の普及促進のため、リバースモーゲージ利用時の担保割れリスクをカバーする保険制度並びにリバースモーゲージの買い取り・証券化の制度創設を要望します。

【要望理由】

リバースモーゲージは住宅資産価値の評価を行うことが前提であるため、質の高い住宅ストックの形成促進（ストック住宅の評価制度構築）や流通市場形成につながると考えられます。

また、リバースモーゲージ制度創設にあたっては、いわゆる3大リスク（金利上昇、資産価値下落、長生き）分散の仕組みが欠かせません。

米国において、リバースモーゲージ制度普及促進の鍵を握っているといわれる担保割れリスク等をカバーするための保険（FHA保険）や証券化の活用は、日本においても有効であり、この制度創設にあたって住宅金融支援機構の果たす役割は極めて大きいと考えます。

(2)リバースモーゲージに伴うノンリコースローンの創設

【要望内容】

上記(1)で要望したリバースモーゲージが導入された場合には、長期優良住宅の資産価値が長期に渡り維持される点に着目し、担保となる住宅以外に支払いの責任が遡及されないノンリコース型のローンの創設を要望します。この制度の導入は、質の高い住宅ストックの形成促進にもつながると考えます。

5. フラット35貸し出し金利の引下げ

大手金融機関や、最近利用者が増加しつつあるネットバンク等の長期固定金利商品に対抗できるように、フラット35の貸し出し金利を0.15%~0.28%程度引き下げて頂く様、要望します。

【要望内容】

フラット35の金利を、長期固定金利型を主力商品とするネットバンク等の住宅ローンと比較した際にも競争力のあるものとするため、0.15%から0.28%程度の金利引き下げを要望します。

【要望理由】

フラット35は長期固定金利が特徴ですが、フ ネットバンク等との比較は避けられず、これらの金融機関との競争力を高める上で、優遇制度等をからめた借入金利引き下げの検討が早急に必要と考えます。

6. 機構団体信用生命保険特約料の「金利への組み込み方式」等への変更、計算式開示

住宅購入者が数種類の住宅ローンの比較検討を容易にする為、借入れ後、団体信用生命の特約料が変更されない仕組み（金利への組み込み方式等）への変更を要望します。その実現が困難な場合は、民間金融機関との比較ができるよう団信特約料を正しく算出する為の計算式の開示を要望します。

【要望理由】

フラット35買取型の団体信用生命保険の特約料については、フラット35買取型の債務者団体と機構直接融資の債務者団体（平均年齢が高く、新規加入者がほとんどいない）とを分けずに算出されているため、フラット35買取型のみ債務者団体の場合よりも割高な特約料となっています。

本来は、フラット35買取型と機構直接融資の債務者団体とは別々であるべきであり、フラット35買取型のみ債務者団体に対する特約料を算出すべきと考えます。

現状のままでは、フラット35買取型の債務者団体よりも機構直接融資の債務者団体の母集団が圧倒的に大きいことから、このまま放置した場合、フラット35買取型の特約料の大幅な引上げにつながりかねません。（年払い方式のため常に料率更新リスクがあります）

借入れ後に特約料が変更される可能性がある現行の仕組みのままでは、フラット35買取型は、住宅金融支援機構が表明している「全期間固定金利型ローン」ではなく、債務者の総負担額（ローン返済額+団信特約料支払額）が当初想定していた以上に膨らむ「返済額通増型住宅ローン」になってしまう恐れがあり、お客様にこのようなリスクのあるローンをリス

クの説明責任の観点から推奨することはできません。

住宅金融支援機構が(旧)住宅金融公庫と(旧)財団法人公庫住宅融資保証協会の業務を承継し、団体信用生命保険における「債権者」と「保険契約者・保険金受取人」とが同一となって以降は、民間住宅ローンと同様、金利に団信特約料を組み込むことが可能になったと考えますので、将来の特約料上昇リスクを排除するため、「借入金利への団信特約料の組み込み」等、借り入れ後の団信特約料率が変わらない仕組みへ早急に変更いただくよう要望します。

又、住宅ローンを検討するにあたっては、「融資手数料、保証料、団体信用生命保険料等の諸費用を総返済額に含めた総負担額」の比較により、数種類の住宅ローンから検討・選択するのが、現在では常識となっています。

しかしながら、「フラット35は団体信用生命保険特約料の計算式が一般的な団信保険料計算方法では算出できず、民間住宅ローンとの比較検討がしづらい」との声がエンドユーザー・ミドルユーザーから多くあがっています。

機構のホームページで試算しなければ概算金額が判明しない・計算方法が不明確という2点において、金利に団信保険料が含まれており計算の必要のない民間金融機関との比較が困難になっております。

金利への組み込み方式が困難な場合は団信特約料の計算式の開示をお願いいたします。

7. フラット35の買取対象範囲(資金用途)の拡大

フラット35の買取対象範囲を、以下の資金用途にも拡大することを要望します。

①『中古住宅流通促進の為の中古住宅購入資金とセットでのリフォーム改築資金』

【要望理由】

既存住宅の長寿命化と高性能化を促進し既存住宅ストックの活用に資するため、一定性能を有する住宅へのリフォーム工事費用(中古住宅購入時に同時に実施する、同目的でのリフォーム等も含む)を買取対象範囲に加えることを要望します。

②既存住宅ローンの借換え資金(買取型での取扱いを要望)

【要望理由】

長期金利が上昇傾向にある中、民間金融機関の短期固定金利型住宅ローン(2年~5年固定等)で借り入れ返済中のお客様より、固定期間終了時での全期間固定金利ローンへの借換え相談が増加中であり、保証型のみならず買取型での実現を強く要望します。

8. フラット35所要資金の対象範囲の拡大

請負契約書に記載されている金額のうち、請負金額に加えて諸費用についても、フラット35の所要資金に含めることを要望します。

【要望理由】

請負契約書に記載されている諸費用は、住宅建設のために必要な費用であり、かつ請負業者に対して支払われることが明らかな費用と言えます。

住宅建設のために必要な費用という点においては、所要資金として認められている『住宅に係る設計のための費用・水道負担金等』と『住宅性能評価料・各種建築確認に伴う申請費用等』との間に差異は無いと考えます。

よって、請負契約書に記載されている諸費用についても、一律フラット35の所要資金の範囲に含めることを要望します。

9. フラット35土地決済用資金について、先行融資又はつなぎ融資制度の創設

【要望内容】

フラット35の土地取得費利用予定者に対する、土地購入時の決済用資金として、土地取得費部分のみの先行融資、又はつなぎ融資制度の創設を要望します。

なお、この融資を利用できる条件としては、建物の請負契約が締結済みであること、土地購入時期と新築建物建設時期とが連続していること(土地購入後住宅着工までを3ヶ月前後までを限度とする等)とします。

また、土地先行つなぎ融資制度を創設する場合は、申込手続きおよび返済手続きは極力簡易な仕組みとして頂くよう希望します。

※返済手続きのイメージ

フラット35の融資実行金から、つなぎ融資額およびその期間金利を取扱金融機関で差し引き、残りを機構へ送金する、等により自動的に精算される仕組み。

【要望理由】

フラット35は土地取得費も融資対象となっておりますが、実際の融資実行時期は建物完成後であり、土地決済時点では融資が受けられません。

一部のフラット35取扱金融機関では、フラット35利用予定者向けの土地先行取得時つなぎ融資を行っていますが、実際には、土地仲介業者等が紹介する民間金融機関の住宅ローン（多くは短・中期固定金利型ローン）に頼ってしまうケースも多くあります。

その結果、フラット35の融資限度額である「土地取得費を含めた所要資金の9割」を上手く生かした資金計画を組むことが、一次取得層に対して出来ておりません。

また、土地決済資金を必要とする一次取得者の中には、フラット35の利用を当初は希望していたにも関わらず、土地取得時に民間金融機関のプロパーローンを利用した結果、建物融資も同じ金融機関のプロパーローンを利用する事となるケースも多くあります。

そのため、フラット35自体に土地決済時に実行可能な仕組みを準備することにより、フラット35の利用件数の増加につながると考えます。

10. フラット35審査のスピードアップ(事前審査制度の導入)

民間金融機関が採用している事前審査等の制度導入により、審査結果（個人信用情報による審査結果を含む）が早期に、かつ的確に判断できるシステムの導入を要望します。

【要望内容】

審査期間が2～3営業日（通常の民間金融機関の事前審査期間）となるよう、事前審査制度の導入促進を要望します。

利用者の利便性を考慮すると、インターネットからの手続のみで事前審査の判断結果が得られ、かつ本申込時の審査結果との不一致が極力生じないシステムの導入を要望します。

11. フラット35申込時金利の選択適用制度の創設

フラット35について、『借入者の一定の手数料負担による申込時金利』と従来の『実行時金利』の選択制の導入を要望します。

【要望内容】

実行時金利適用に加え、借入者が一定のコストを負担することで申込時から一定期間以内の融資実行については申込時点における金利が適用される制度を創設し、いずれかを選択することが可能となるよう要望します。（申込時に顧客が選択）借入者のコスト負担の金額は、借入額1000万円あたり3万円程度を上限として頂くようお願いします。

【要望理由】

中長期的には長期金利の先高感があり、顧客からは申込時金利の適用を要望する声が強くなっているため。

以上

プレハブシェアが17%台へ回復 平成19年度プレハブ住宅販売戸数調査結果について

当協会はこのほど、平成19年度（平成19年4月～平成20年3月）におけるプレハブ住宅販売戸数調査結果をまとめた。

この調査は、プレハブ建築の普及・発展を図るための基礎資料として、協会加盟の会員各社を対象に、年度を上期、下期の2回に分け、アンケート方式で行っている。今回（19年度）の調査は、129社（上期65社、下期64社）を対象として行い、回答率は100%であった。

なお、調査結果の詳細については、「平成19年度プレハブ住宅販売戸数調査及び生産能力調査報告書」を参照下さい。

調査結果概要は次の通り。

総数

平成19年度（平成19年4月～平成20年3月）のプレハブ住宅の販売（完工）戸数は、対前年度比5.1%減の180,515戸と4期連続の減少で、昭和59年度（1984年度）以来の18万戸台となった。

参考値ながら、プレハブ住宅の対比（表.1 A/B：全着工新設住宅戸数にプレハブ住宅販売戸数が占める割合）は、前期（18年度）から2.6ポイント上昇し17.4%、平成16年度以来の17%台へ回復した。

対比（シェア）の上昇は、プレハブ住宅販売戸数の減少が、全着工新設住宅戸数の減少（対前年度比19.4%減）より少ないことによる。（表.1参照）

表.1 総数

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
プレハブ住宅販売戸数(A)	208,920	208,908	191,364	190,250	180,515
伸び率(%)		△0.0	△8.4	△0.6	△5.1
参考 全着工新設住宅数(B)	1,173,649	1,193,038	1,249,366	1,285,246	1,035,598
A/B(%)	17.8	17.5	15.3	14.8	17.4

注). 単位：戸 △は減少

構造別販売戸数

構造別では、木質系住宅が対前年度比3.4%減の18,599戸と8期連続で減少した。木質系住宅では、低層（1～2階）が7期連続の減少（対前年度比3.6%減）で17,743戸となった。中層（3～5階）は平成11年度（対前年度比1.3%増）以来の増加（同比0.6%増）で856戸となった。

鉄鋼系住宅は対前年度比5.0%減の151,566戸と、前期の増加から減少となった。鉄鋼系住宅では、低層が対前年度比10.3%減の120,083戸と前期の増加から減少したが、中層は同比22.6%増の31,483戸と2期連続の増加となった。

コンクリート系住宅は対前年度比9.2%減の10,350戸と4期連続の減少となった。コンクリート系住宅では、低層が対前年度比22.7%減の1,120戸と2期連続の減少となった。中高層（3階以上）は同比7.3%減の9,230戸と4期連続の減少となった。（表.2参照）

表.2 構造別販売戸数

注). 対前年同期比の単位：%

	平成15年度		平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度	
	(戸)	対前年 同期比	(戸)	対前年 同期比	(戸)	対前年 同期比	(戸)	対前年 同期比	(戸)	対前年 同期比
木質系	28,252	90.4	23,946	84.8	21,584	90.1	19,260	89.2	18,599	96.6
低層	27,187	90.8	23,000	84.6	20,728	90.1	18,409	88.8	17,743	96.4
中層	1,065	80.6	946	88.8	856	90.5	851	99.4	856	100.6
鉄鋼系	154,376	101.3	159,569	103.4	149,010	93.4	159,590	107.1	151,566	95.0
低層	135,081	100.7	138,433	102.5	128,957	93.2	133,904	103.8	120,083	89.7
中層	19,295	105.5	21,136	109.5	20,053	94.9	25,686	128.1	31,483	122.6
コンクリート系	26,292	138.9	25,393	96.6	20,770	81.8	11,400	54.9	10,350	90.8
低層	1,572	80.2	1,359	86.5	1,635	120.3	1,448	88.6	1,120	77.3
中高層	24,720	145.7	24,034	97.2	19,135	79.6	9,952	52.0	9,230	92.7

平成19年度プレハブ住宅販売戸数調査

階層・建て方別販売戸数

建て方別にみると、一戸建て住宅が対前年度比7.8%減の71,196戸で8期連続の減少となり、2期連続の7万戸台となった。

一戸建て住宅では、低層が対前年度比7.1%減の65,191戸と、8期連続の減少で7万戸台を割り込んだ。一戸建て低層を構造別にみると、木質系が対前年度比9.1%減で8期連続の減少、鉄鋼系が同比6.2%減で3期連続の減少、コンクリート系が同比20.8%減で2期連続の減少となった。

一戸建て住宅の中層（主に3階）は対前年度比15.2%減の6,005戸で8期連続の減少で、平成4年度（6,751戸）以来の7,000戸割れとなった。

参考値ながら、一戸建てプレハブ住宅の対比（表.3 A/B：全着工新設一戸建て住宅に一戸建てプレハブ住宅販売戸数が占める割合）は13.5%と、前期から0.3ポイント上昇した。

また、共同建て住宅は対前年度比3.3%減の109,319戸と、前期の増加から再び減少となった。

共同建てプレハブ住宅では、低層が対前年度比11.8%減の73,755戸と、前期の増加から再び減少となった。

共同建て低層を構造別にみると、木質系は対前年度比21.7%増と4期連続の減少から増加となった。鉄鋼系は前期の増加から減少（対前年度比13.1%減）、コンクリート系は2期連続の減少（同比28.4%減）となった。

中高層共同建ては対前年度比20.9%増の35,564戸となり、2期連続の減少から増加となった。

中高層共同建てを構造別にみると、木質系（対前年度比29.0%増）、鉄鋼系（同比33.9%増）はともに増加したが、コンクリート系（同比6.3%減）は減少した。

参考値ながら、共同建てプレハブ住宅の対比（表.3 C/D：全着工新設共同建て住宅に共同建てプレハブ住宅販売戸数の占める割合）は21.5%へと上昇した。（表.3,4 参照）

表.3 階層別販売戸数

注) 対前年同期比の単位：%

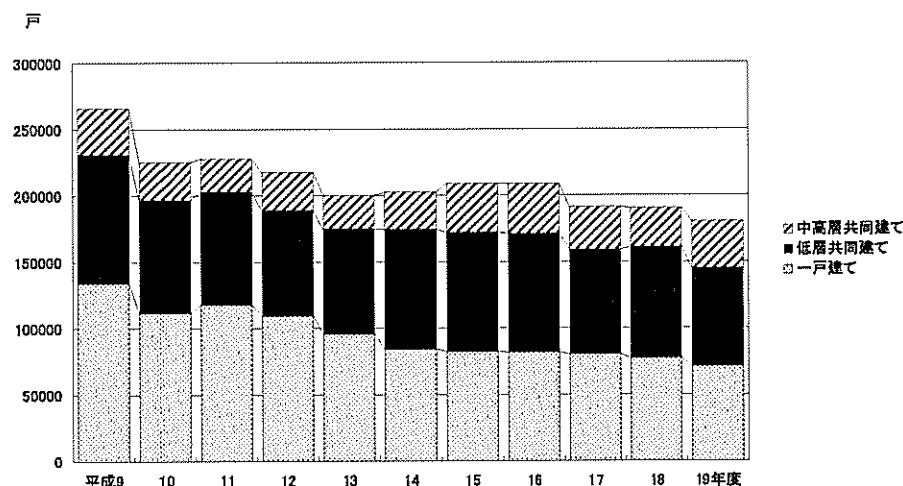
			平成15年度		平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度	
			度(戸)	対前年同期比	度(戸)	対前年同期比	度(戸)	対前年同期比	度(戸)	対前年同期比	度(戸)	対前年同期比
一戸建て	プレハブ住宅販売戸数	低層	74,065	97.6	73,503	99.2	72,485	98.6	70,158	96.8	65,191	92.9
		中層	8,346	99.5	8,327	99.8	7,948	95.4	7,084	89.1	6,005	84.8
		合計(A)	82,411	97.8	81,830	99.3	80,433	98.3	77,242	96.0	71,196	92.2
	参考	全着工新設住宅数(B)	576,687	106.8	579,881	100.6	572,717	98.8	586,970	102.5	526,493	89.7
	A/B (%)		14.3		14.1		14.0		13.2		13.5	
共同建て	プレハブ住宅販売戸数	低層	89,775	99.6	89,289	99.5	78,835	88.3	83,603	106.0	73,755	88.2
		中高層	36,734	130.3	37,789	102.9	32,096	84.9	29,405	91.6	35,564	120.9
		合計(C)	126,509	106.9	127,078	100.4	110,931	87.3	113,008	101.9	109,319	96.7
	参考	全着工新設住宅数(D)	596,962	98.6	613,157	102.7	676,649	110.4	698,276	103.2	509,105	72.9
	C/D (%)		21.2		20.7		16.4		16.2		21.5	

表.4 階層別、構造別販売戸数

注) 対前年同期比の単位：%

			平成15年度		平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度	
			度(戸)	対前年同期比	度(戸)	対前年同期比	度(戸)	対前年同期比	度(戸)	対前年同期比	度(戸)	対前年同期比
一戸建て	低層	木質系	20,486	94.4	17,609	86.0	16,999	96.5	15,154	89.1	13,782	90.9
		鉄鋼系	52,459	98.9	54,874	104.6	54,373	99.1	53,905	99.1	50,539	93.8
		コンクリート系	1,120	99.2	1,020	91.1	1,113	109.1	1,099	98.7	870	79.2
	小計	74,065	97.6	73,503	99.2	72,485	98.6	70,158	96.8	65,191	92.9	
	中層	木質系	791	81.0	691	87.4	604	87.4	544	90.1	460	84.6
		鉄鋼系	7,132	101.3	7,360	103.2	6,839	92.9	6,032	88.2	5,161	85.6
コンクリート系		423	113.7	276	65.2	505	183.0	508	100.6	384	75.6	
小計	8,346	99.5	8,327	99.8	7,948	95.4	7,084	89.1	6,005	84.8		
一戸建て小計	82,411	97.8	81,830	99.3	80,433	98.3	77,242	96.0	71,196	92.2		
共同建て	低層	木質系	6,701	81.5	5,391	80.5	3,729	69.2	3,255	87.3	3,961	121.7
		鉄鋼系	82,622	101.9	83,559	101.1	74,584	89.3	79,999	107.3	69,544	86.9
		コンクリート系	452	54.3	339	75.0	522	154.0	349	66.9	250	71.6
	小計	89,775	99.6	89,289	99.5	78,835	88.3	83,603	106.0	73,755	88.2	
	中高層	木質系	274	79.4	255	93.1	252	98.8	307	121.8	396	129.0
		鉄鋼系	12,163	108.1	13,776	113.3	13,214	95.9	19,654	148.7	26,322	133.9
		コンクリート系	24,297	146.4	23,758	97.8	18,630	78.4	9,444	50.7	8,846	93.7
		P C 工法	7,782	165.7	7,485	96.2	4,862	65.0	1,458	30.0	1,826	125.2
		H P C 工法	5,851	254.2	2,959	50.6	2,029	68.6	1,814	89.4	1,073	59.2
		R P C 工法	4,155	320.6	6,708	161.4	2,314	34.5	3,733	161.3	5,597	149.9
その他工法	6,509	78.4	6,606	101.5	9,425	142.7	2,439	25.9	350	14.4		
小計	36,734	130.3	37,789	102.9	32,096	84.9	29,405	91.6	35,564	120.9		
共同建て小計	126,509	106.9	127,078	100.4	110,931	87.3	113,008	101.9	109,319	96.7		
合計(A)	208,920	103.1	208,908	100.0	191,364	91.6	190,250	99.4	180,515	94.9		
参考	全住宅新設住宅数(B)	1,173,649	102.5	1,193,038	101.7	1,249,366	104.7	1,285,246	102.9	1,035,593	80.6	
	A/B (%)		17.8		17.5		15.3		14.8		17.4	

建て方別プレハブ住宅販売戸数推移



上位社の販売占有率

各階層・建て方別における上位社の販売占有率では、例年同様の寡占状態ながら、一戸建て部門（低層）の上位10社は、過去最高の平成16年度と同値の99.3%であった。

一戸建て部門（低層）上位10社の内訳では、上位5社は前期から0.4ポイント低下して77.7%となり、78%を割り込んだ。6位以下中間5社は0.5ポイント上昇して21.6%、2期連続で21%台となった。

低層共同建て部門の同占有率では、上位5社は前期の過去最高値（93.2%）から2.2ポイント低下して91.0%となった。

中高層共同建て部門の同占有率では、上位5社は17.9ポイント上昇して82.8%、6位以下中間5社は7.5ポイント低下して11.7%、上位10社は10.4ポイント上昇して過去最高値の94.5%であった。（表.5参照）

表.5 上位のプレハブ住宅占有率

一戸建部門（低層） 注). 単位：%

		15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
上位5社	1位社	19.8	21.5	22.4	22.1	21.3
	2位社	19.2	16.4	17.0	15.9	15.9
	3位社	15.7	15.9	15.1	14.6	15.2
	4位社	14.5	14.8	14.3	14.6	14.7
	5位社	9.3	10.5	10.9	10.9	10.5
	計	78.5	79.1	79.7	78.1	77.7
中間5社	6位社	9.1	9.0	9.2	9.8	9.5
	7位社	4.5	4.9	5.3	6.4	7.7
	8位社	3.7	3.4	3.1	2.9	2.7
	9位社	1.9	1.5	1.1	1.1	0.9
	10位社	1.3	1.3	0.9	1.0	0.8
	計	20.4	20.2	19.6	21.1	21.6
上位10社計		98.9	99.3	99.2	99.2	99.3
10社以下		1.1	0.7	0.8	0.8	0.7

低層共同建部門 注). 単位：%

		15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
1位社		36.4	33.7	35.5	33.7	37.0
2位社		22.8	23.8	26.8	26.1	26.2
3位社		19.3	22.0	17.6	22.0	15.4
4位社		7.4	6.6	6.7	6.4	6.6
5位社		7.1	5.9	5.4	5.0	5.8
上位5社計		92.9	92.0	92.1	93.2	91.0
5社以下		7.1	8.0	7.9	6.8	9.0

中高層共同建部門 注). 単位：%

		15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
上位5社	1位社	13.8	15.0	12.1	27.3	31.7
	2位社	13.1	11.3	10.7	14.1	18.3
	3位社	11.3	8.2	9.7	9.8	15.3
	4位社	5.9	6.5	9.0	7.5	11.2
	5位社	5.1	6.3	8.0	6.3	6.3
	計	49.2	47.3	49.5	64.9	82.8
中間5社	6位社	5.0	5.4	7.1	5.5	3.6
	7位社	4.7	5.1	6.0	5.2	2.9
	8位社	4.1	4.3	5.7	4.2	2.5
	9位社	3.9	4.1	4.5	2.7	1.6
	10位社	2.9	3.9	3.3	1.6	1.1
	計	20.6	22.8	26.6	19.2	11.7
上位10社計		69.7	70.1	76.1	84.1	94.5
10社以下		30.3	29.9	23.9	15.9	5.5

平成19年度プレハブ住宅販売戸数調査

地域別販売戸数

地域別に販売状況を見ると、大都市及び隣接県に集中する傾向が依然として強い。

19年度も同様に、関東、中部、近畿の3地域で総数の75.6%（前期75.4%）、一戸建ての73.8%（同74.2%）、低層共同建ての73.0%（同72.3%）、中高層共同建ての84.7%（同87.4%）を占め、前期に比べて、総数、低層共同建てが上昇している。

都道府県で見ると、最も販売総戸数が多いのは東京（21,887戸）、次いで、神奈川（14,988戸）、愛知（14,986戸）、埼玉（12,486戸）、千葉（10,070戸）の順となっている。

1万戸以上を販売した都道府県は、上記の東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知の5で、前期に比べて変化が無かった。前期と同様に3万戸以上の販売は無く、2万戸台は東京のみであった。

また、前期に対して販売総戸数が増加した都道府県は12であった。最も増加したのは熊本（対前年度比9.6%増）、次いで、愛媛（同比8.7%増）、徳島（同比7.7%増）、北海道（同比5.9%増）、福島（同比5.2%増）等の順となっている。

参考値ながら、プレハブ住宅の対比（全着工新設住宅戸数にプレハブ住宅販売戸数の占める割合）では、最高値が岡山の33.5%、次いで、栃木の27.5%、山口の27.5%、広島23.9%、鳥取23.8%、群馬23.2%、茨城22.9%、静岡の22.6%、三重22.5%等の順となっている。

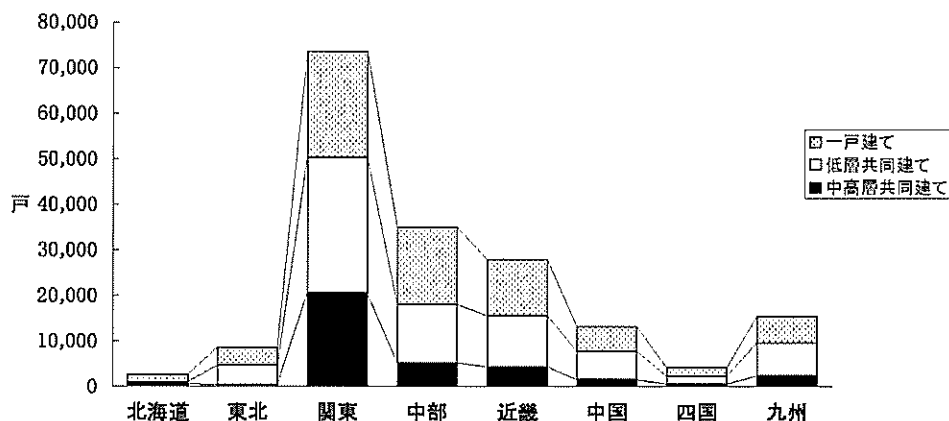
同対比で30%を超える都道府県は1（岡山）で前期と比べて変化が無かった。（参考1,2参照）

参考.1 平成19年度 地域別プレハブ住宅販売戸数

地域	一戸建て	前年 同期比	全国 シェア	共同建て	内 訳		前年 同期比	全国 シェア	総 数	前年 同期比	全国 シェア	(参考) プレハブ 住宅対比
					低 層	中高層						
北海道	1,572	0.3	2.2	1,029	486	543	15.9	0.9	2,601	5.9	1.4	6.1
東北	3,972	-8.1	5.6	4,681	4,285	396	-8.8	4.3	8,653	-8.4	4.8	15.8
関東	23,290	-9.0	32.7	50,287	29,761	20,526	-2.1	46.0	73,577	-4.4	40.8	18.6
中部	16,963	-6.1	23.8	18,092	12,856	5,236	-0.2	16.5	35,055	-3.2	19.4	19.0
近 畿	12,311	-10.0	17.3	15,542	11,194	4,348	-6.6	14.2	27,853	-8.1	15.4	15.7
中 国	5,394	-7.6	7.6	7,791	6,249	1,542	-13.1	7.1	13,185	-10.9	7.3	26.3
四 国	1,900	-11.2	2.7	2,278	1,708	570	23.8	2.1	4,178	5.0	2.3	16.7
九 州	5,794	-3.9	8.1	9,619	7,216	2,403	-4.1	8.8	15,413	-4.0	8.5	14.8
全 国	71,195	-7.8	100.0	109,319	73,755	35,564	-3.3	100.0	180,515	-5.1	100.0	17.4

- ※1). 単位：戸（前年同期比：%）
- 2). プレハブ住宅対比：全住宅着工数にプレハブ住宅が占める割合
- 3). 全国シェア：都道府県が全国に占める割合
- 4). 東北：青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島
 関東：茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川
 中部：新潟、富山、石川、福井、山梨、長野、岐阜、静岡、愛知
 近畿：三重、滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山

平成19年度プレハブ住宅地域別販売



- ※地域内訳
- 東北：青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島
 - 関東：茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川
 - 中部：新潟、富山、石川、福井、山梨、長野、岐阜、静岡、愛知
 - 近畿：三重、滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山

参考.2 平成19年度 都道府県別プレハブ住宅販売戸数

都道府県	一戸建て	前年同期比	全国シェア	共同建て	内訳		前年同期比	全国シェア	総数	前年同期比	全国シェア	(参考) プレハブ住宅対比
					低層	中高層						
北海道	1,572	0.3	2.2	1,029	486	543	15.9	0.9	2,601	5.9	1.4	6.1
青森	309	-25.5	0.4	542	524	18	-0.7	0.5	851	-11.4	0.5	13.7
岩手	471	-14.7	0.7	612	576	36	-32.8	0.6	1,083	-26.0	0.6	14.8
宮城	1,284	1.9	1.8	1,364	1,196	168	-20.6	1.2	2,648	-11.1	1.5	14.8
秋田	322	-5.6	0.5	476	455	21	-16.3	0.4	798	-12.3	0.4	13.8
山形	412	-20.9	0.6	523	463	60	32.4	0.5	935	2.1	0.5	16.7
福島	1,174	-4.6	1.6	1,164	1,071	93	17.5	1.1	2,338	5.2	1.3	19.6
茨城	2,546	-9.6	3.6	3,247	2,638	609	-3.2	3.0	5,793	-6.1	3.2	22.9
栃木	1,709	-4.7	2.4	3,011	2,728	283	2.2	2.8	4,720	-0.4	2.6	27.5
群馬	1,512	-11.9	2.1	2,121	1,794	327	4.0	1.9	3,633	-3.3	2.0	23.2
埼玉	4,120	-7.5	5.8	8,366	4,625	3,741	-6.6	7.7	12,486	-6.9	6.9	19.6
千葉	3,524	-6.7	4.9	6,546	4,517	2,029	-7.5	6.0	10,070	-7.3	5.6	17.4
東京	5,339	-10.2	7.5	16,548	6,997	9,551	3.9	15.1	21,887	0.1	12.1	16.2
神奈川	4,540	-10.9	6.4	10,448	6,462	3,986	-5.8	9.6	14,988	-7.4	8.3	18.3
新潟	936	-7.1	1.3	968	678	290	-25.5	0.9	1,904	-17.4	1.1	12.3
富山	305	-13.1	0.4	574	418	156	-22.8	0.5	879	-19.7	0.5	12.2
石川	428	-10.6	0.6	1,036	776	260	10.4	0.9	1,464	3.3	0.8	16.5
福井	316	-13.4	0.4	494	470	24	-17.9	0.5	810	-16.2	0.4	16.0
山梨	680	-10.8	1.0	398	302	96	-24.8	0.4	1,078	-16.5	0.6	19.1
長野	1,690	-5.5	2.4	1,284	924	360	2.9	1.2	2,974	-2.1	1.6	19.1
岐阜	1,490	-9.4	2.1	1,157	965	192	26.3	1.1	2,647	3.4	1.5	16.4
静岡	3,679	-6.1	5.2	4,634	3,162	1,472	-1.9	4.2	8,313	-3.8	4.6	22.6
愛知	7,439	-4.1	10.4	7,547	5,161	2,386	5.8	6.9	14,986	0.6	8.3	20.2
三重	1,965	-10.1	2.8	1,878	1,272	606	-13.3	1.7	3,843	-11.7	2.1	22.5
滋賀	1,457	-4.0	2.0	1,522	1,339	183	-1.0	1.4	2,979	-2.5	1.7	21.2
京都	1,266	-15.7	1.8	2,189	1,797	392	7.6	2.0	3,455	-2.3	1.9	18.9
大阪	2,857	-8.9	4.0	4,837	2,581	2,256	-7.8	4.4	7,694	-8.2	4.3	10.5
兵庫	3,082	-9.5	4.3	3,707	3,065	642	-14.6	3.4	6,789	-12.4	3.8	17.0
奈良	1,000	-17.8	1.4	925	772	153	7.6	0.8	1,925	-7.3	1.1	21.9
和歌山	684	-4.9	1.0	484	368	116	9.0	0.4	1,168	0.4	0.6	18.3
鳥取	303	-19.4	0.4	447	282	165	-1.8	0.4	750	-9.7	0.4	23.8
島根	157	-15.1	0.2	265	250	15	-46.4	0.2	422	-37.8	0.2	11.8
岡山	2,205	1.4	3.1	2,404	2,098	306	-22.6	2.2	4,609	-12.7	2.6	33.5
広島	1,627	-9.6	2.3	3,243	2,310	933	2.5	3.0	4,870	-1.9	2.7	23.9
山口	1,102	-15.2	1.5	1,432	1,309	123	-17.8	1.3	2,534	-16.7	1.4	27.5
徳島	224	-8.2	0.3	408	396	12	19.0	0.4	632	7.7	0.4	14.4
香川	474	-16.7	0.7	534	492	42	17.1	0.5	1,008	-1.7	0.6	15.0
愛媛	850	-4.1	1.2	901	562	339	24.3	0.8	1,751	8.7	1.0	17.4
高知	352	-20.0	0.5	435	258	177	37.7	0.4	787	4.1	0.4	20.2
福岡	2,587	-1.3	3.6	4,692	3,322	1,370	-1.3	4.3	7,279	-1.3	4.0	17.8
佐賀	441	-2.0	0.6	719	656	63	-9.6	0.7	1,160	-6.8	0.6	19.7
長崎	502	-6.5	0.7	812	441	371	4.0	0.7	1,314	-0.3	0.7	18.9
熊本	641	-3.8	0.9	1,327	1,104	223	17.5	1.2	1,968	9.6	1.1	15.4
大分	706	-7.6	1.0	720	675	45	-22.4	0.7	1,426	-15.7	0.8	14.9
宮崎	251	-3.1	0.4	426	384	42	-5.5	0.4	677	-4.6	0.4	9.6
鹿児島	541	-11.9	0.8	673	499	174	-25.6	0.6	1,214	-20.1	0.7	10.4
沖縄	125	5.0	0.2	250	135	115	-12.9	0.2	375	-7.6	0.2	3.9
全国	71,196	-7.8	100.0	109,319	73,755	35,564	-3.3	100.0	180,515	-5.1	100.0	17.4

※1). 単位：戸（前年同期比：%）

2). プレハブ住宅対比：全住宅着工数にプレハブ住宅が占める割合

3). 全国シェア：都道府県が全国に占める割合

JPA

編集発行人 菊田 利春
編集委員 主査 中 村 孝・広報委員会（ミサワホーム(株)）
岩本 教孝・住宅部会（旭化成ホームズ(株)）
菊池 潤・規格建築部会（コマツハウス(株)）
原 徳三・PC建築部会（安藤建設(株)）
篠崎 高臣・教育委員会（トヨタ自動車(株)）
戸島 猛雄・プレハブ建築協会（事務局）
古口 義徳・プレハブ建築協会（事務局）

編集協力 株式会社創樹社

北海道支部 〒003-8558
札幌市白石区東札幌2条6-8-1
TEL.011-541-3012 FAX.011-831-2221

中部支部 〒460-0008
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 ワキタ天満橋ビル6階
TEL.06-6943-5016(代) FAX.06-6943-5904

九州支部 〒810-0002
福岡市中央区西中洲12-25 岩崎ビル5階
TEL.092-716-3930 FAX.092-716-3931

JPA

2008年10月号 vol.37-231 平成20年10月29日発行

発行所 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新霞ヶ関ビルディング TEL03-3502-9451(代表)

ホームページ <http://www.purekyo.or.jp/> E-mail:info@purekyo.or.jp