

C O N T E N T S

02 Special 東日本大震災以降の応急仮設住宅 —規格建築部会—

04 首都直下地震に備えた『災害前の対策』

Interview 東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり調整担当課長 古澤 正彦 氏

06 木密地域不燃化 10 年プロジェクト概要

07 不燃化特区における取組み —豊島区東池袋四・五丁目地区の事例—

08 その他団体による取組み

09 Topics

理事会開催／プレハブ住宅コーディネーター資格更新講習会

10 平成 27 年度住宅関連税制・制度改正及び予算要望

11 第 26 回住生活月間功労者表彰

12 住宅部会ゼミナール 2014 講演報告

15 平成 25 年度プレハブ住宅販売戸数実績調査

18 Special 災害公営住宅の建設状況について —PC 建築部会—

東日本大震災以降の応急仮設住宅

東日本大震災以降の応急仮設住宅に関する仕様動向と

規格建築部会の活動内容について紹介します。

平成23年3月の東日本大震災以降、全国各地の自然災害により、プレ協で

建設された応急仮設住宅の内容は、左記の表の通りとなっている。

■プレ協における東日本大震災以降の応急仮設住宅建設状況

発災年月	災害名	都道府県	建設地	建設戸数
2011年9月	台風12号災害	奈良県	五條市	57戸+集会所
2011年9月	台風12号災害	和歌山県	田辺市他2市町	44戸
2012年7月	九州北部豪雨災害	福岡県	八女市	25戸
2013年7月	山口県・島根県大雨災害	山口県	萩市	40戸+談話室
2013年10月	台風24号災害	鹿児島県	与論町	25戸
2013年10月	台風26号災害	東京都	大島町	46戸+集会所

1. 応急仮設住宅の仕様について

東日本大震災の応急仮設住宅において、入居者の居住環境の改善が大きくなり、取り上げられた。建設地の冬場の気候条件が大変厳しい事と応急仮設住宅の設置期間の長期化に備え、引渡し後すぐに寒さ対策として外壁の断熱材の追加、風除室の設置、窓の二重サッシ化が行なわれた。さらに、希望者に対し、お風呂の追い焚き機能の取付けと、収納対策として物置の設置等が行われた。

このような状況を契機に、東日本大震災以降の応急仮設住宅について、各都道府県は、建設計画の策定において各建設地の気候特性等に応じた入居者の居住環境を配慮し、応急仮設住宅の建設を行ってきた。

(1) 寒さ対策の事例

① 台風12号災害・奈良県五條市
寒さ対策として、建物外壁の断熱材の追加、居室の窓を二重サッシとし、床はすべて畳敷きとした。

また、お風呂の追い焚き機能の追加、暖房・洗浄便座の設置を行った。(下記写真参照)

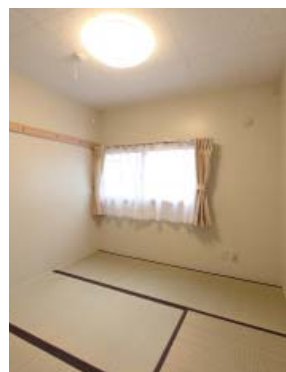
(2) 強風対策の事例

① 台風24号災害・鹿児島県与論町
風速46m地域のため、基礎はH鋼基礎とし、本体の柱・梁などの部材のメンバースタップを行うなどの耐風対策を行った。また、建物の開口部(窓・出入口)は、全てシャッター付きとし、台風時の暴風雨対策の仕様とした。(P. 3写真参照)

② 台風26号災害・東京都大島町
風速38m地域のため、基礎はH鋼基礎とした。また、強風対策として、開口部のガラスを強化ガラスにし、玄関の風除室は本体との一体構造で設置を行った。(P. 3写真参照)

(3) その他居住環境改善事例
各建設地の地域の特性に応じて、様々な対応を行ってきた。(P. 3写真参照)

(1) 寒さ対策の事例 ① 台風12号災害：奈良県五條市



(2) 強風対策の事例 ①台風 24 号災害：鹿児島県与論町



(2) 強風対策の事例 ②台風 26 号災害：東京都大島町



(3) その他居住環境改善事例



柱カバーの取付け



室内吸気孔



庇・バルコニー



塩害仕様



庇・ぬれ縁



室外機転倒防止



押し入れ枕棚

2. 今後の応急仮設住宅について

都道府県の応急仮設住宅の建設計画策定において、今後も入居者の居住環境への配慮が継続していくものと思われる。また、同一都道府県内においても、災害の規模や発生地域によりその対応も大きく変わってくる。

規格建築部会では、平常時に過去の建設事例のデータと地域別に応急仮設住宅の内・外部の仕様を整理しておくことが重要な課題となっている。具体的には、一般地域、寒冷地域、積雪地域、高温地域、強風地域と大きく分類し、標準仕様以外の地域の実情に応じた仕様を、今後発生する応急仮設住宅の建設時に各都道府県と建設協議の中で役立てていきたいと考えている。

『燃えない』『燃え広がらない』

震災に強い都市の早期実現を目指して

東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり調整担当課長

古澤 正彦氏

地域における不燃領域率を平成37年までに70%にすることを目標にしています。

しかし、近年の首都直下地震の切迫性や東日本大震災の教訓を踏まえると、従来からの取組みをさらに加速させる必要があります。そこで、整備地域の整備目標について、延焼による焼失をゼロとする達成時期を5年前倒しにする等、期間と地域を限定し、従来よりも踏み込んだ整備促進策を重点的・集中的に取組む本プロジェクトを新たに立ち上げました。

◆プロジェクトでの新たな取組みについてお聞かせください。

延焼遮断帯を形成し、主要な都市計画道路を整備するとともに、市街地の不燃化を推進するため、不燃化特区制度を創設しました。不燃化特区制度では、これまでにない支援メニューを数多く構築していますが、代表的なものとしては、3点あります。1つ目は、行政による積極的な住民への働きかけです。これまででは、どちらかというと受け身の体制でしたが、住民とのコミュニケーションを積極的に

図るため、区が全戸訪問を行い、その費用の一部を東京都が負担します。

2つ目は、戸建住宅への建替え支援です。これまでは、共同化への建替えのみを対象としていましたが、戸建住宅への建替えについても、建替え時の建築設計費等の助成対象となります。

3つ目は、固定資産税等の減免です。固定資産税・都市計画税について、建物に対しては全額、土地に対しては8割が最長5年間減免となります。

東京都では、現在防災対策の1つとして木造住宅密集地域への対策を行っている。

この度オリンピックが開催される2020年に向けて、これまでの取組みをより強化するために開始された「木密集地域不燃化10年プロジェクト」について、東京都の担当課長へ聞いた。

(2014年9月 聞き手：会誌編集小委員会主査 小林啓二)

◆東京都に存在する木密集地域について、行政としてどのようにお考えでしょうか。

東京都における木密集地域は、山手線から環状7号線付近にかけて区部周辺部に広く分布しています。このエリアは、関東大震災や第二次世界大戦の被災後に市街地整備がなかなか進まず、流入人口が増加し、敷地の細分化や建築物の高密化、農地の宅地化等が進み、現在の木密集地域が形成されました。

木密集地域は、道路や公園等の都市基盤が不十分で、老朽木造建築物や狭小敷地・未接道敷地が多いため、防災面でも住環境面でも課題を抱えている地域であり、何としても改善しなければならぬ課題と認識しています。舛添知事も「東京を世界一安全・安心な都市にする」と宣言しており、この4月に木密集

域である荒川区を視察する等、木密集地域の改善が都政の重要課題であると認識し、その安全性向上を強力に推進していくスタンスです。

◆木密集地域不燃化10年プロジェクトを立ち上げた経緯についてお聞かせください。

これまで東京都では、平成7年の阪神淡路大震災を契機に策定した『防災都市づくり推進計画』の取組みを行ってきました。この計画では、木密集地域の中でも特に震災時大きな被害が想定される地域を「整備地域」として定め、①延焼遮断帯の形成、②安全な市街地の形成、③避難場所等の確保、この3点を基本的な考え方としています。具体的には、区が行う生活道路や公園の整備、建築物の共同化等の取組みに対して、東京都が財政的・技術的な支援を行い、整備



◆新たな取組みとなるプロジェクト開始から1年以上経ちましたが、現状はいかがでしょう。

事業開始からまだ1年半ということもあり、進捗状況を数字で伝えるのは難しいところですが、木密地域の特性として、権利関係の複雑化等によって合意

形成が困難であること、高齢化による建替え意欲減退等のために建築物の不燃化更新が進みづらいこと等が挙げられます。

こうした中で、不燃化特区は現時点で38地区で事業を実施しており、京島地区や東池袋地区においては、既に民間等との連携による再開発等といったコア事業が進み、他地区においても、

老朽木造住宅の建替え件数が伸びる等、不燃化特区制度の効果が徐々に現れてきています。新たな取組みである全戸訪問による制度周知や建替え意向調査等といった、きめ細やかな対応の成果が見え始めていると捉えています。

また、東京都は、住民や区への様々な働きかけ等を積極的に行っています。

住民に対しては、不燃化特区内において地域密着型集会や都庁集会等を開催し、実際に震災を経験した方を講師として招き、講演会やパネルディスカッションを行っています。こうした場を設けることにより、住民

に対して震災の怖さや自助・共助の重要性を伝え、危機意識の共有を図っています。

区に対しては、不燃化特区申請への働きかけを行い、実効性の高い取組みが行える地域の拡大を図っています。現在、事業実施中の38地区(約1790ha)

(合計約1030ha)を合わせると、整備地域の約4割まで不燃化特区を拡大することができました。

◆これまでの成果を受けて、今後の取組みとしては、どのような形をお考えでしょうか。

不燃化特区については、本年12月をもって応募を終了する予定です。これで不燃化特区地区が全て出揃いますので、平成27年度からは目標に向けて事業を全面展開していきます。

まずは、各地区の進捗管理を強化するとともに、区と連携を図り、事業を実施していく上で

の課題検討を行います。現在までも、区から相談体制の更なる充実や支援策の改善を求める意見が出ておりますので、これらの意見も含めた課題整理を行い、より使いやすい制度になるよう、検討を行ってまいります。

また、全面展開するにあたり、行政だけでは目標達成に限界があると思いますので、民間の力を是非とも活用したいと考えています。昨年度、東京商工会議所との間に不燃化特区制度の推進に係る協定を締結し、個別相談会への専門家派遣等において連携を図ってきました。現在、更なる連携方策について検討中です。

◆今後の全面展開に向けて、関係団体等へ期待することがあります。また、お聞かせください。

不燃化特区制度の取組みの主体は区です。本プロジェクトも残すところ6年余りとなりますので、引き続き目標達成に向けて

て、事業を推進してほしいと考えています。また、事業を推進していく上で、目標達成のために支援策の改善や新設等の必要があれば、積極的に意見・要望を寄せてほしいと思います。

また、木密地域の改善は喫緊の課題であり、行政だけではなく、社会全体で共有する課題でもあります。これまで、採算上の問題もあり、民間の参画は再開発事業等に留まりましたが、民間の持つ豊富な経験やノウハウを是非活かしていただきたいと考えています。今後も引き続き民間が参画しやすい環境づくりを検討していきますので、それに向けた様々な提案や意見を寄せてほしいと思います。

防災対策や災害対策全般について言えることですが、木密地域の改善に向けた取組みについては特に、こうした自助・共助、公助のバランスが取れた取組みが必要であると考えています。今後も引き続き区や関係機関、民間等と連携し、平成32年のプロジェクト終了まで、目標達成に向けて事業を推進していきます。

喫緊の課題を社会全体で共有し、

『自助・共助・公助』で取り組む



木密地域不燃化10年プロジェクト概要

「木密地域不燃化10年プロジェクト」は、都内でも特に甚大な被害が想定される整備地域（約7,000ha）において、2020年度までの10年間、重点的・集中的な取組みを行うことにより、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにすることを目指しています。その重点的・集中的な取組みの概要について紹介します。

1. 『燃えないまち』の実現 市街地の不燃化の推進 <目標：延焼による焼失ゼロ>

不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）制度の創設

2013年3月、整備地区の中で特に改善が必要とする地区について、従来よりも踏み込んだ取組みを行う区の申請に基づき、東京都が不燃化特区に指定し、不燃化のための特別な支援（21項目）を行う制度を創設しました。

現在までに38地区の不燃化特区指定を行い、各地区で区と連携して取組みを推進しています。

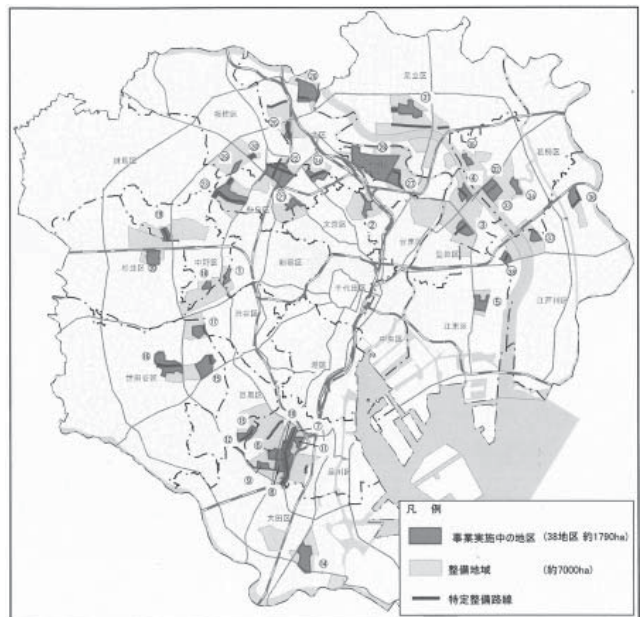
■不燃化特区指定地区（38地区 約1,790ha）

番号	区	地区	指定日
1	新宿区	西新宿五丁目地区	2014.4.1
2	台東区	谷中二・三・五丁目地区	2014.4.1
3	墨田区	京島周辺地区	2013.4.26
4	墨田区	鐘ヶ淵周辺東地区	2013.4.26
5	江東区	北砂三・四・五丁目地区	2014.4.1
6		東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区	2013.5.24
7		補助29号線沿道地区	2013.12.5
8	品川区	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区	2013.12.5
9	品川区	旗の台四丁目・中延五丁目地区	2013.12.5
10		戸越二・四・五・六丁目地区	2013.12.5
11		西品川二・三丁目地区	2014.4.1
12	目黒区	原町一丁目・洗足一丁目地区	2013.4.26
13	目黒区	目黒本町五丁目地区	2013.12.5
14	大田区	大森中（西糀谷、東蒲田、大森中）地区	2013.4.26
15		太子堂・三宿地区	2014.4.1
16	世田谷区	区役所周辺地区	2014.4.1
17		北沢三・四丁目地区	2014.4.1
18	中野区	弥生町三丁目周辺地区	2013.6.28
19	中野区	大和町中央通り（補助第227号線）沿道地区	2014.4.1
20	杉並区	杉並第六小学校周辺地区	2014.4.1
21		東池袋四・五丁目地区	2013.4.26
22	豊島区	池袋本町・上池袋地区	2014.4.1
23		補助26・172号線沿道地区	2014.4.1
24		補助81号線沿道地区	2014.4.1
25	北区	十条駅西地区	2013.5.24
26		志茂地区	2014.4.1
27	荒川区	荒川二・四・七丁目地区	2013.4.26
28		町屋・尾久地区	2014.4.1
29	板橋区	大谷口一丁目周辺地区	2013.9.6
30		大山駅周辺西地区	2014.4.1
31	足立区	西新井駅西口周辺地区	2014.4.1
32		四つ木一・二丁目地区	2013.4.26
33	葛飾区	東四つ木地区	2013.12.5
34		東立石四丁目地区	2014.4.1
35		堀切二丁目周辺及び四丁目地区	2014.4.1
36		南小岩七・八丁目周辺地区	2013.5.24
37	江戸川区	松島三丁目地区	2014.4.1
38		平井二丁目付近地区	2014.4.1

■これまでの経緯

- 2012年 1月 本プロジェクトの実施方針策定
- 2012年 8月 先行実施12地区の選定
- 2013年 3月 不燃化特区制度制定
- 2013年 4月 不燃化特区事業開始（先行実施12地区）
- 2013年 10月 次年度実施予定地区として新たに27地区の申請受付
- 2013年 12月 27地区のうち6地区を前倒して不燃化特区指定
- 2014年 4月 新規に20地区の不燃化特区指定
- ※現在9地区が新規に応募済み（応募は12月終了予定）

■不燃化特区地区位置図



2. 『燃え広がらないまち』の実現 延焼遮断帯の形成を推進 <目標：主要な都市計画道路整備100%>

特定整備路線の整備

市街地の延焼を遮断し、避難や救援活動の空間ともなる、防災上効果の高い主要な都市計画道路（特定整備路線）の整備を推進するため、関係権利者の生活再建等のための特別な支援策を設けることとしています。

現在、28区間、延長約26キロメートルを候補区間として選定・公表し、支援策の骨子案を提示しています。

3. 地域における防災まちづくりの気運醸成

木密地域の住民に対し、震災の怖さや自助・共助の重要性を伝え、危機意識の共有化を促すことを目的として、東京都や各区が主催する説明会や地域密着型集会を実施することにより、地域が一体となって防災まちづくりに取り組む気運を高めていきます。

※2014年9月時点

不燃化特区における取組み

— 豊島区東池袋四・五丁目の事例 —

不燃化特区制度創設に先駆けて、2012年8月に先行実施地区として選定された12地区の1つである東池袋四・五丁目（豊島区）の取組み事例と現状について紹介します。

地域の特性と課題

本地区は、文京区との区界に接する豊島区東南に位置し、池袋駅から約1,000m、大塚駅から約500mの距離にある、春日通りと日出通り、造幣局に挟まれた約19.2haの区域です。

副都心池袋のシンボルであるサンシャインシティに隣接している一方で、都電荒川線が地区内を縦断する等、下町の雰囲気溢れるまちなみですが、木造賃貸住宅をはじめとする住宅密集地となっています。密集する住宅には多くの老朽木造建築物が存在するため、延焼拡大の可能性があることに加え、狭隘道路や行き止まり道路が多く、消防活動・延焼防止や避難等の面で多くの課題を抱えています。

これまでの防災都市づくりの主な取組み

- 1983年～ 住宅市街地総合整備事業（国）
- 1990年～ 東京都木造住宅密集地域整備事業
- 1997年～ 東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業
- 1999年 防災再開促進地区指定（密集整備法に基づく）
- 2004年 重点整備地域に位置づけ（防災都市づくり推進計画）
- 2005年～ 都市計画道路補助第81号線整備と沿線まちづくり事業
- 2008年 地区計画決定及び新たな防火規制地域指定

特区指定後の取組み

コア事業として「第一種市街地再開発事業」、「幅員6mの主要生活道路整備と周辺まちづくり」、コア事業以外の事業として「都市計画道路補助第81号線整備と沿道まちづくり」、「地区まちづくり推進制度による整備促進」、「造幣局南地区まちづくり」、「不燃化建替え助成」、「老朽木造建築物の除却」、「公園整備」の取組みを行っています。

これらの事業の中で、新たな取組みとして、以下の制度や支援を創設しました。

①「老朽建築物除却助成制度」

延焼拡大の可能性がある老朽建築物の除却促進、地域の防災性向上を図るため、対象となる老朽建築物の除却費について、実際に除却等に要した金額又は区が別に定める単価を用いて算出した金額を助成し、権利者の費用負担を軽減します。

②「戸建建替え促進助成制度」

個別の建替え更新、地域全体の不燃化促進を図るため、対象となる建築物の建替えに係る費用の一部（除却費、建築設計費及び監理費）を助成し、建替えを行う住民の費用負担を軽減します。

③「固定資産税・都市計画税の税制優遇」

上記税について、要件を満たす場合、新築住宅には全額、老朽建築物を除却した更地には8割の減免を実施します（最長5年）。

今後の取組み

現在、実現へ向けた準備を行っている取組みとしては、以下の制度や支援があります。

①「専門家派遣制度」

個々の権利者が抱える課題に応じて、様々な専門家が課題解決や不安解消へと導けるような相談体制を整備します。

②「地区まちづくり推進制度」

地域の防災性や居住環境の向上を目指し、個々の生活に視点を向けて、住民と共に個別建替え・共同化等、こういったまちづくりがふさわしいかを検討し、特区支援制度を活用しながら実施します。

今後も引き続き、積極的に不燃化特区制度を活用することによって、これまでの居住環境総合整備事業で行ってきた修復型まちづくりを基本理念としながら、早期に燃え広がらない・燃えない安全・安心なまちに整備していきます。

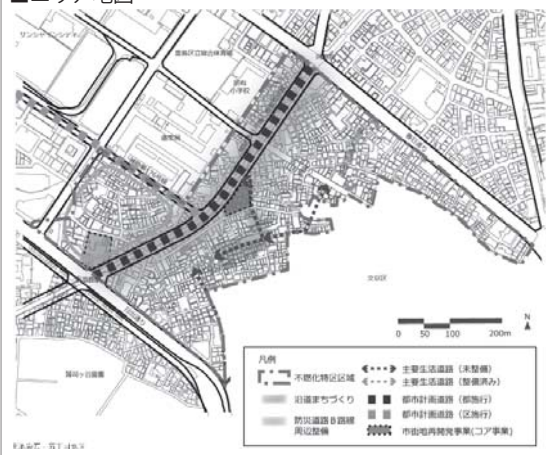
※ 2014年9月時点

■地区の現況（2011年度末）

- ①人口 6,011人（313.1人/ha）
- ②世帯 3,712世帯（193.3世帯/ha）
- ③建物棟数 1,169棟（60.9棟/ha）※
- ④住宅戸数 2,791戸（145.4戸/ha）※
- ⑤不燃領域率 58.7%

※③、④は2011年11月時点のもの

■エリア地図



その他団体による取組み

東京都と不燃化特区による取組みに加え、様々な団体が東京都や各区と連携して、本プロジェクトの推進に協力する取組みを開始しています。ここでは、その一部である3団体について紹介します。(50音順)

一般財団法人 住宅生産振興財団

住宅生産振興財団では、11社のハウスメーカーから成る団体という特性を活かし、特区内の一部（台東区、墨田区、品川区、目黒区、豊島区）において、以下のような取組みを行っています。

建替相談会の実施

ハウスメーカー団体として、区主催の相談会や集会等への参加、住宅生産振興財団主催の建替相談会を実施する等、住民の防災まちづくりの気運醸成や建替えを促進する取組みを行っています。現在までに3地区で7回相談会等を実施しています。

木密不燃化協力員や建築士等の派遣

東京都や区が主催するシンポジウムや地域密着型集会において、木密不燃化協力員や建築士等として木密に関する講演や相談対応を行っています。また、積極的に木密不燃化協力員制度の推進を行い、現在会員会社と住宅生産振興財団の合計80名が木密不燃化協力員として取組みに参加しています。

特区とハウスメーカーのコーディネート

一部の特区においては、区やその他団体からの要請を受けて、会員会社であるハウスメーカー複数社の見積やプラン提出、資金計画等の作成協力を行っています。

公益財団法人 東京都 防災・建築まちづくりセンター

東京都防災・建築まちづくりセンターでは、行政と民間の間に位置するポジションを活かし、特区内全域において、以下のような取組みを行っています。

「まちづくり専門家」の登録及び派遣

専門知識を持った建築士・税理士・FP・弁護士等を「まちづくり専門家」として予め登録し、東京都や各区の連携のもと随時アドバイザーとして派遣し、相続問題や権利関係等への相談対応等を行っています。具体的には、不燃化の資金計画や相続・登記・税、接道条件が不十分な土地の建替えの可能性等について、相談を希望する地権者や区主催の相談会に専門家を紹介しています。

「木密不燃化協力員制度」

住宅事業者や住宅関係団体等の構成員を対象に「木密不燃化協力員」の登録を行い、東京都の支援項目である個別訪問や建替相談会を行う等、住民とのコミュニケーションを図り、建替え等による不燃化の促進を支援しています。

独立行政法人 都市再生機構 東日本都市再生本部

都市再生機構東日本都市再生本部では、これまでの密集市街地整備の経験やノウハウを活かし、以下のような取組みを行っています。

密集市街地改善に向けた総合的な取組み

現在11の特区において、まちづくり協議会の支援（立上げ・運営や計画策定等のコーディネート）、都市計画道路・主要生活道路の整備支援（一体的な沿道市街地整備も含む）、老朽木造建築物等の建替え促進による耐震化や不燃化等に取組むとともに、これに伴い移転を必要とする居住者の生活再建のための賃貸住宅整備や防災街区整備事業を行う等、総合的な取組みを行っています。

木密エリア不燃化促進事業

今般、これまで都市再生機構が実施してきた様々な密集市街地の整備方策に加え、木密地域不燃化10年プロジェクトを支援する事業を創設しました。この事業は、老朽木造建築物等が密集する一定のエリア内で「不燃化促進用地」として機動的に土地を取得し、老朽建物の除却・取得地の譲渡又は交換分合、共同化等の実施により特区内の個別の建替えを促進する都市再生機構独自の取組みです。現在4つの特区（荒川区：荒川二・四・七丁目地区、豊島区：東池袋四・五丁目地区、墨田区：京島周辺地区、中野区：弥生町三丁目周辺地区）にて実施しており、自治体や民間事業者とも協力・連携しながら、土地の取得を進めています。

※ 2014年9月時点

理事会開催

10月1日、如水会館（東京都千代田区）において理事会を開催し、次の事項を審議・決定した。

【審議事項】

<第1号議案> 会員入会承認に関する件

下に示す2社より準会員、及び4社より賛助会員への入会申込みがあったため、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。

■会員入会（平成26年10月1日承認）

会員種別	会社名	代表者	本社所在地
準会員	住友林業株式会社	代表取締役 市川 晃	〒100-8270 東京都千代田区大手町 1-3-2
	ヨシコン株式会社	代表取締役 吉田 立志	〒420-0034 静岡県静岡市葵区常磐町 1-4-12
賛助会員	石友ホーム株式会社	代表取締役 石灰 一友	〒934-8686 富山県高岡市下牧野 36-2
	株式会社企画同人	代表取締役 吉田 洋一	〒160-0008 東京都新宿区三栄町 6-12
	株式会社ケー・イー・シー	代表取締役 三浦 洋次	〒511-0854 三重県桑名市蓮花寺 1635-5
	マスターズプラン株式会社	代表取締役 杉中 康人	〒512-0921 三重県四日市市尾平町 1580-1

<第2号議案> 参与の推薦等に関する件

定款第23条の規定により成藤宣昌氏を参与に推薦すること等について、及び同氏を第37条第2項の規定により事務局長にすることについての承認を諮り、承認した。

【報告事項】

会長及び専務理事より、平成26年5月1日から9月30日までの間の職務執行状況について報告を行った。



成藤宣昌 参与兼事務局長

以上

プレハブ住宅コーディネーター 資格更新講習会

平成26年7月7日の仙台会場を皮切りに、8月8日の名古屋会場まで全国の8会場において、平成26年度のプレハブ住宅コーディネーター（PHC）資格取得者に対する資格更新講習会が開催され、全国で384名が受講し資格を更新した。

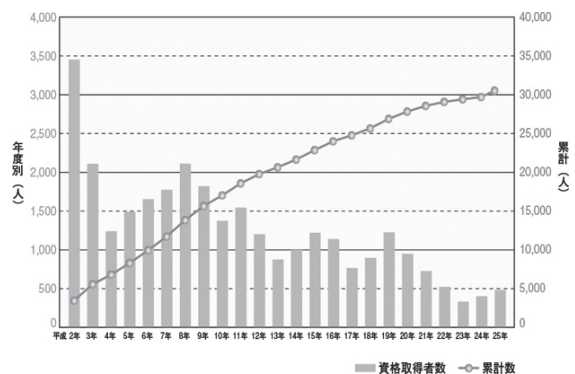
当認定制度は平成2年からスタートし、会員の営業担当者が必要とされる様々な建築法規や関連法令、インテリア、エクステリア、資金計画そして税金など多岐にわたる専門知識や社会規範の遵守などを身に付け、信頼される住まいづくりのエキスパートを育成することを目的としている。平成25年度までの資格認定者は累計で30,303名。認定された資格の有効期間は5年で、以後5年ごとに更新が必要となり、初回の更新時には所定の更新講習会への参加が要件となる。更新講習会においては、住宅政策の変遷と直近の状況などの大局的な視点から具体的な建築法規制や税制の変更点などの詳細に加え、コンプライアンスの遵守啓蒙まで幅広く網羅する内容となっており、日頃は市場にて厳しい競争を繰り広げる会員各社が机を並べ、共に情報を共有する貴重な場として役割を果たしている。

なお、受講資格を有する実務経験2年目以降の会員向けの新規認定講習会が11月10日から全国11の会場にて開催される。

■東京会場における更新講習



■資格認定取得者数推移



平成 27 年度 住宅関連税制・制度改正 及び予算要望

当協会は、平成 27 年度住宅関連税制・制度改正及び予算について、次の通り要望しました。

住宅関連税制及び制度改正要望（国土交通省宛）

■要望事項

(1) 住宅に係る消費税について

住宅の取得にかかる消費税率が 10% になった場合に、5% の軽減税率を適用する。

(2) 住宅取得資金の贈与税の非課税制度について

一般住宅 2,500 万円、長期優良住宅及び低炭素住宅は 3,000 万円まで非課税限度額を引き上げる。

(3) 耐震性が不十分な住宅の建替え（戸建て住宅）支援策について

耐震性能を向上させる建替えについて、解体工事費用の一部を国費で補填する。

①耐震診断費用は全額補助する。

②建替えの場合には解体工事費の一部を補助する。（解体費用の 50%、上限 100 万円）

(4) 賃貸住宅取得に対する消費税対応などの支援策について

①賃貸住宅の取得にかかる消費税率が 10% になった場合に、5% の軽減税率を適用する。

②耐震性が不十分な賃貸住宅の建替えにおいて、解体工事費用の一部を国費で補填する。

イ 耐震診断費用は全額補助する。

ロ 建替えの場合には解体工事費の一部を補助する。（解体費用の 50%、上限 100 万円）

③小規模な宅地の評価の特例のなかで、不動産貸付用地の上限面積 200㎡より 400㎡に緩和し、減額割合を 80%にする。

(5) 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化について

①既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の非課税措置を創設する。

②長期優良住宅リフォームの認定制度に合わせた促進制度を創設する。

（ローン減税、投資型減税、固定資産税の減免）

(6) 「フラット 35」S の金利引下げについて

「フラット 35」S の貸付金利を、▲ 0.3% から ▲ 1% へ引き下げを要望する。

(7) スマートハウス普及促進策について

1) 各種補助金制度の継続を要望する。（ZEH、リチウムイオン蓄電池、民生用燃料電池、HEMS）

2) 各種制度の改善を要望する。

①家庭用太陽光発電買取制度の適正な運用と維持継続を要望する。

②ZEH については、建売住宅も対象となるよう要望する。

③太陽光発電設備設置工事に対する補助金制度の再実施をお願いする。

④補助金対象機器の申請を一つの書式にて行うことを可能として頂きたい。（HEMS、ZEH、リチウムイオン蓄電池等の申請が各設備ごとの申請となり、更に申請時期も異なり、事務手続き上効率が悪い）

(8) 平成 26 年度期限到来の特別措置について

平成 26 年度期限到来の特別措置については、次の通り延長を要望する。

①土地の所有権移転登記の軽減措置（登録免許税 本則 2% → 1.5%、平成 27 年 3 月 31 日）

②サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る税制（固定資産税、不動産取得税 平成 27 年 3 月 31 日）

③住宅用家屋に対する登録免許税（所有権保存、移転、抵当権設定）の軽減税率（平成 27 年 3 月 31 日）

④住宅及び土地に係る不動産取得税率の特例（平成 27 年 3 月 31 日）

⑤宅地評価土地の不動産所得税の課税標準の特例（平成 27 年 3 月 31 日）

⑥宅地化促進臨時措置法に基づく貸家住宅及びその敷地に係る減額特例（平成 27 年 3 月 31 日）

予算編成と制度改革に関する要望（経済産業省宛）

■要望事項

- (1) 各種補助金制度の継続を要望します。(ZEH、リチウムイオン蓄電池、民生用燃料電池、HEMS)
- (2) 各種制度の改善・維持を要望します。
 - ① 家庭用太陽光発電買取制度の適正な運用と維持継続を要望します。
 - ② ZEH については、建売住宅も対象となるよう要望します。
 - ③ 太陽光発電設備設置工事に対する補助金制度の再実施をお願いします。
 - ④ 補助金対象機器の申請を一つの書式にて行うことを可能として頂きたい。(ZEH、リチウムイオン蓄電池、HEMS 等の申請が各設備ごとのリフォーム、更に申請時期も異なり、事務手続き上効率が悪い)
- (3) 中古住宅購入と同時に実施する、リフォーム専用会社が行うリフォーム工事のローンについて割賦販売法適用除外を希望します。

住宅関連予算及び制度改革要望（住宅金融支援機構宛）

■要望事項

- (1) 「フラット 35」S の貸付金利を、▲ 0.3 % から▲ 1 % へ引下げを要望します。
- (2) 住宅金融支援機構の省エネ賃貸住宅建設融資について、1 戸あたりの専有面積が原則 50㎡以上を 40㎡以上とさせていただくように要望します。
- (3) 「フラット 35」で、中古購入融資と同時に実施するリフォーム工事のうち、リフォーム部分までを融資の対象範囲とするよう、機構法の改正を要望します。また、「フラット 35」リフォームパックの検査の合理化を要望します。
- (4) 団体信用生命保険特約料引き下げ
- (5) 住・MyNote の ID・パスワードの取得方法の簡素化
- (6) 住宅用太陽光発電に係る売電収入金額の融資審査への反映
- (7) 「フラット 35」の申込や契約書類の簡素化

第 26 回住生活月間功労者表彰

杉原敦氏に国土交通大臣表彰、白谷紀久雄氏・岡靖明氏・小林康人氏に住宅局長表彰

平成 26 年 10 月 11 日「リーガロイヤルホテル広島」（広島県広島市）で行われた「第 26 回住生活月間」における功労者表彰にて、杉原敦氏（旭化成ホームズ株式会社 渉外・技術部長）が、国土交通大臣表彰を受けられました。

また、白谷紀久雄氏（大和ハウスリフォーム株式会社 取締役）、岡靖明氏（一般社団法人環境共生住宅推進協議会 事務局長）、小林康人氏（一般社団法人プレハブ建築協会 PC 建築部会顧問）が、住宅局長表彰を受けられました。

■国土交通大臣表彰

氏名	功績概要
杉原敦氏	多年、住宅産業の業務に精励するとともに、関係団体では技術分野の中心的役割を担い、プレハブ住宅の技術水準の向上に寄与した。



国土交通大臣表彰を受けた杉原氏

■住宅局長表彰

氏名	功績概要
白谷紀久雄氏	多年、住宅産業に従事し、住宅リフォーム分野の確立に寄与するとともに、国民が安心してリフォームできる社会づくりに大きく貢献した。
岡靖明氏	多年、住宅産業に従事し、木質系工業化住宅の構造技術、生産等環境部門に大きく貢献するとともに、業界初の住宅ライフサイクル5段階における環境行動目標、CO2 排出量目標設定に多大な貢献をした。
小林康人氏	多年、住宅建築事業の業務に精励し、PC 部材の製造及び現場施工の分野に貢献することにより、わが国の集合住宅の質の向上・生産合理化に大きく寄与した。また、コンクリート系工業化住宅の発展と普及に尽力した。



左から白谷氏、杉原氏、岡氏、小林氏

住宅部会ゼミナール 2014

講演報告

住宅部会は平成26年8月22日(金)に、「省エネルギー住宅と今後の住宅政策」をテーマに、日本消防会館(東京都港区)において住宅部会ゼミナールを開催した。本号では、「省エネルギー住宅の現状とその未来」のテーマで当日ご講演いただいた東京大学工学部建築学科の前 真之准教授の講演概要を掲載する。



東京大学工学部建築学科
前 真之 准教授

住宅の省エネルギー基準の 転換

住宅に求められる断熱基準は、昭和55年に初めて省エネ基準が策定された後、平成4年に新省エネ基準、その後は「外皮性能の強化が省エネに一番近道」という事で、平成11年に次世代省エネ基準(等級4)が策定された。一方、中小工務店向けのアンケートでは次世代省エネ基準で54%、長期優良住宅にいたっては70%が「施工ゼロ」と関心の低い結果であった。また部門別のエネルギー消費の推移を見ると、運輸・産業部門と比較して住宅・建築物部門のみが大きく増加していた。このような状況を何とかしなければいけない、また断熱性能の強化だけでは限界があることから、国は一気に一次エネルギー規制にシフトした。つまり「これからの住宅性能は一次エネルギー消費量のみで判断しましょう」となったのである。国は「とにかく一次エネルギーを減らせ」と言いますが、実は「ものさし」はひとつです。自由な基準であり、皆さんが大事と思う部分や、得意とする技術の項目で削減し、一次エネルギー総量を基準以下にすればよいのである。

建築学科の生徒は雑誌に掲載される

省エネ・断熱性を無視した住宅を「よし」と思い込んでいる。ガラスとコンクリート打放しで構成された有名建築家の建物は、写真映りこそいいが、夏は暑く冬は寒い「一次エネルギー爆食住宅」である。残念ながら平成32年の省エネルギー義務化によって同じような建物は建てられなくなるだろう。

日本のエネルギー事情と 一次エネルギー消費量

ではなぜ一次エネルギー消費量を規制するのか。無い袖は振れない事情がそこにある。日本のエネルギー自給率は4%と他国と比べて著しく低く、片や中国は90%に達する。また、輸出69兆円に対し輸入は81兆円とかつての貿易国日本の面影は既がない。なかでも輸入化石燃料は、平成22年からわずか3年間で10兆円増えて27兆円と恐ろしい事態になっている。つまり、一次エネルギーを多く消費する住宅をこの期に及んで建てることは国を売るに等しく、必死に稼いだ貴重な外貨を外国に吸い取られることに加担したとの汚名を着るようになる。一次エネルギーの削減は、日本の輸入化石燃料・貿易赤字の削減につながる非常に大事なことなのだ。

一次エネルギーの単位GJ（ギガジュール）は分かりにくいと言われるが、実は数字であるが故に、いろいろな工夫の余地がある。断熱材の厚みやガラスの種類で指定されるのではなく、地域ごとに費用対効果の高い対策が選択でき、省エネの効率的な普及につながる。日本の電気代は安く、20%上がったところでたかが知れている。電気代は1万円、ガス代は5千円。それに比べ、通信費は、家族でスマートフォンを持って2、3万円かかっている。携帯会社をどこにするかの方が大事である。ただそんなハッピーな時代がいつまで続くのだろうか。

今後、世界で燃料消費が増加すると予想されている中、日本の経済力は低下の一途である。その状況でいつまで安い電気が使えるのか何のあてもない。太平洋戦争開戦のきっかけは、アメリカの日本に対する石油輸出停止にあった。当時、世界の石油産出量の55%はアメリカ産で、日本はそこから85%を購入している状況で戦争が始まったが、結局は、石油確保のあてもなく、最後は松の根を掘り起こして松根油を作るに至った。今の日本ではこれと同じことが起こるのではないかと思う。つまりマクロ的な計画がないま

まに進もうとしているのである。

高度成長時代は、給料の伸びに対し、電気代はほとんど変わっていない。その間、これが生活の進歩とばかり家電を買いまくった。エネルギーを石油に依存し、自給率は激減したが、実は住宅はこれと同じことをやっている。

とにかく安い電気、省CO₂の電気を求め原子力に依存し過ぎた結果、他の技術が育たなかった。省エネは原子力一本槍で、エネルギーのことは心配しなくても大丈夫といった雰囲気があったが、全ては東日本大震災で吹き飛んだ。原発再稼動の話もあるが、もう昔のように戻ることはないと思う。

今、省エネ行動について研究が始まろうとしている。世の中の省エネは、ハードウェア、高効率設備、高断熱だが限界がある。これからはHEMSとかではなく、省エネ行動を喚起するソフトウェアを含めた提案をしていくことが大事だ。国が先回りしてあれこれ言うのではなく、「ユーザーが住宅性能に関心を持つ」、これが省エネ行動だと思っている。設計者が省エネの重要性を伝えるのも大切なことだ。

エネマネハウスへの挑戦

平成24年、世界の大学が太陽光住宅の性能など10項目を競う「ソーラー・デカスロン」に、日本から積水ハウス・千葉大学のユニットが参加した。結果は18チーム中15位で、世界から「伝統住宅に過ぎない」との厳しい評価を受けた。経産省は、この結果に危機感を抱き、エネマネハウスで競わせることにした。いわば、日本版デカスロンである。東京大学からは建築学科の4名が参加し、積水ハウスとペアを組んだ。とにかく、今回は勝つことに拘った。意地でも勝つんだと。積水ハウスと東大の組合せ：皆さんどう思いますか。周りの「勝たせたくない」「勝って当たり前」といった雰囲気は、競技前からハンデキャップだった。

太陽光発電（PV）を載せやすい戸建は簡単なので、我々は、より条件の厳しい都市の集合住宅の一室を想定してトライすることにした。今回は、徹底した高断熱・高気密と高断熱窓、その上で蓄熱と太陽熱のみの無暖房に取り組んだ。日本で太陽熱暖房が可能と考えたのは、ドイツと比べ日射量が3〜4倍と多いから。ただ、目一



杯日射を取り入れるだけでは解決しない。日中は、日射でオーバーヒート、夜は、熱が逃げて気温が低下する。窓を設けて日射を入れる、その上で余計な遮蔽はせず、熱を逃がさず断熱し、蓄熱で熱の出し入れを行う。数値をしっかりと詰めていく努力をしないと何も見えてこない。

事前の実験では、日射を防ぐことを考慮しなかったため、室温は日中39℃まで上昇したが、透光断熱材と蓄熱材

を表裏に張り合わせた障子を作成し、昼に蓄熱し、夜に反転して放熱することでオーバーヒートを克服することができた。

大会は3日間を通して行われた。本番では、予習での対策と、天井断熱材からの夜間放熱が功奏し、必要最小限のエアコン利用で、室温20℃を維持。他の大学と比べ一次エネルギー消費量を半分程度に抑えて優勝し、東京大学・積水ハウスチームとして、何とか面目が立った。

よく「冬しか考えていないのでは？夏はどうするのか？」との質問を受ける。日本人は感情論に流されやすく、エアコンに代わる提案にシャカリキになりませんが、夏は太陽光発電でエアコンを利用すればよい。大切なのは冬の対策である。

2014

ソーラー・デカスロン

2014ソーラー・デカスロン視察の話をお願いします。

日本からは、千葉大学がエネマネハウスを改良・移設して参加した。私が現地入りした初日は、参加20大学中1位と途中まで健闘、最終的には11位であったが、トータルスコアはトップ集団に属するなど、前回とは比較になら

ないほど躍進した。

大会は、普通の戸建ではなく、新しい集合住宅、災害に耐えられる家、または低所得者に対する提案が求められていた。では、住宅のパフォーマンスをどの様に評価するのか。ヨーロッパでは、エネルギー消費を減らして、温度を犠牲にすることは、絶対に許されない。空調音も大きなポイントで、住環境に対する質の捉え方は、日本人と異なる。特に、印象に残ったのは、総合優勝のイタリアである。太陽光発電パネルが、スライド開閉し、角度も変えられるが、発電量は大したことはない。一方で、ビッドな外壁や洗練された内装、全面ガラスが面に張られ

た、タブレット端末を思わせる木製窓など、建築的な魅力が突出していた。デカスロンは、審査項目に発電量の項目はなく、エコハウスだからと言って格好悪いのは許されないのである。特に、今回は自分で電気を消費し、系統に負担をかけないことが重視されたと思う。太陽光が発電するのは当たり前で、その電気をそのまま系統に売電し、不足時に買電するような、自己中心な話は、ご法度であった。



日本ができること

ドイツでは、太陽光発電をはじめ、再生可能エネルギーの爆発的増加で、去年の太陽光発電の売値は大きく下落した。日本も遠からずこうなる。このように、政策の急転換で突如として蓄電池が必要になる。昨年、ドイツのハウスメーカーは、蓄電池が標準仕様になり、蓄電池を4000台売った。何が言いたいかというと、政策次第で、

ある日突然必須アイテムになるということ。ある事に一辺倒、これは怖いことだと思う。

私が見て、太陽光に取り組んでいるのか。太陽光利用は世界中で活発だ。要素技術に向いてしまうとガラパゴス化してしまうが、太陽は世界共通。つまり、太陽に通じることは世界に通じることで、今の自分にとっては一番の近道と想っている。

日本は、日の下(もと)の国だ。だからと言って太陽エネルギーを薦めている訳ではないが、何でもよいので、新しい世界のトレンドを掴むことを、日本はもう一度やらなといけない。そうしないと世界の大局を見失い、日本人しか拘らないことに膨大な労力を費やしなから、結果的に、世界から全く相手にされないことになるのだ。

ソーラー・デカスロンでは、スペイン、イタリアの学生の方が頑張っている。それは何故か。経済は最悪、エネルギーも先行きが見えない。電力会社、政府に頼ってられないので、自分たちの事として真剣に取り組み、審査員もこれを評価する。切迫感、厳しさが人を鍛えると思う。日本もそうであって欲しいと思うのである。

(報告・トヨタホーム(株)技術部 向井潤)

平成 25 年度プレハブ住宅販売戸数実績調査

販売戸数は 15 万 5,140 戸と前年度比 9.4% 増、プレハブ住宅比率は 15.7% に

当協会は、このほど平成 25 年度（平成 25 年 4 月～平成 26 年 3 月）におけるプレハブ住宅販売戸数実績調査をまとめました。

この調査は、当協会加盟の会員企業を対象として行っているもので、平成 25 年度調査は、100 社（上期 50 社、下期 50 社）を対象とし、回答率は 100% でした。調査結果の概要は次の通りとなりますが、詳細につきましては、「平成 25 年度プレハブ住宅販売戸数実績調査及び生産能力調査報告書」をご参照ください。

■総数

平成 25 年度（平成 25 年 4 月～平成 26 年 3 月）に販売（完工）されたプレハブ住宅の総数は 155,140 戸で、平成 24 年度（141,778 戸）と比べると、戸数で 13,362 戸（対前年度比 109.4%）の増加となったが、全着工新設住宅に占めるプレハブ住宅の割合では 15.7%（前年度 15.9%）と下降した。

表 1. 総数

	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度
(A) プレハブ住宅販売戸数 (完工)	147,961	133,436	134,399	141,778	155,140
伸び率 (%)	△ 9.8		0.7	5.5	9.4
参 (B) 全着工新設住宅数	775,277	819,020	841,246	893,002	987,254
考 (A) / (B)	19.1	16.3	16.0	15.9	15.7

※ 単位：戸、△は減少

■構造別販売戸数

①木質系住宅

19,239 戸（対前年度比 109.4%）と 8 期連続で 1 万戸台と低い水準で推移しているが、平成 21 年度以降 4 期連続の増加となった。

階層別でみると、低層一戸建住宅 16,720 戸（対前年度比 109.4%）、中層一戸建住宅 509 戸（同比 109.7%）、低層共同建住宅 1,674 戸（同比 105.2%）、中高層共同建住宅 336 戸（同比 137.1%）と全ての階層で増加した。

②鉄鋼系住宅

128,841 戸（対前年度比 109.1%）と 3 期連続の増加となり、平成 21 年度以来 4 期振りに 12 万戸台に回復した。

階層別でみると、低層一戸建住宅 46,200 戸（対前年度比 104.2%）、中層一戸建住宅 5,699 戸（同比 106.4%）、低層共同建住宅 48,847 戸（同比 111.8%）、中高層共同建住宅 28,095 戸（同比 113.6%）と全ての階層で増加した。

③コンクリート系住宅

7,060 戸（対前年度比 115.8%）と 6 期連続の 1 万戸割れだが、平成 24 年度に引き続き 2 期連続増加した。

階層別でみると、低層一戸建住宅 795 戸（対前年度比 93.6%）、中層一戸建住宅 164 戸（同比 90.6%）が減少したが、低層共同建住宅 215 戸（同比 105.9%）、中高層共同建住宅 5,886 戸（同比 121.0%）が増加した。

表 2. 構造別販売戸数

	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度
木質系住宅	13,007	13,030	13,993	17,578	19,239
伸び率 (%)	0.2		7.4	25.6	9.4
鉄鋼系住宅	128,187	114,326	116,175	118,101	128,841
伸び率 (%)	△ 10.8		1.6	1.7	9.1
コンクリート系住宅 (低層)	833	851	941	1,052	1,010
伸び率 (%)	2.2		10.6	11.8	△ 4.0
コンクリート系住宅 (中高層)	5,934	5,229	3,290	5,047	6,050
伸び率 (%)	△ 11.9		△ 37.1	53.4	19.9

※ 単位：戸、△は減少

■階層・建て方別販売戸数

階層別傾向をみると、一戸建住宅（中高層一戸建てを含む）は70,087戸（対前年度比105.4%）で、平成22年度以降3期連続6万戸台を維持し、平成19年度以来の7万戸台を回復した。

低層一戸建住宅（対前年度比105.4%）、中層一戸建住宅（同比106.2%）ともに平成22年度以降4期連続増加した。

また、建て方別の占有率（プレハブ住宅販売戸数に占める割合）では、一戸建住宅は前年度（46.9%）から1.7ポイント下降し、45.2%を占めた。

低層共同建住宅は、50,736戸（対前年度比111.6%）と増加し、同占有率は32.7%と前年度（32.1%）から0.6ポイント上昇した。

中高層共同建住宅は、34,317戸（対前年度比115.0%）と2期連続で増加し、同占有率は22.1%と全年度（21.0%）から1.1ポイント上昇した。

表3. 階層別、構造別販売戸数（完工）

		平成21年度		平成22年度		平成23年度		平成24年度		平成25年度		
		(戸)	前年度比(%)	(戸)	前年度比(%)	(戸)	前年度比(%)	(戸)	前年度比(%)	(戸)	前年度比(%)	
一戸建	低層	木質系	10,653	86.5	10,705	100.5	11,513	107.5	15,278	132.7	16,720	109.4
		鉄鋼系	43,236	89.7	43,593	100.8	46,121	105.8	44,338	96.1	46,200	104.2
		コンクリート系	583	76.3	702	120.4	768	109.4	849	110.5	795	93.6
		小計	54,472	88.9	55,000	101.0	58,402	106.2	60,465	103.5	63,715	105.4
	中層	木質系	323	77.3	359	111.1	359	100.0	464	129.2	509	109.7
		鉄鋼系	4,243	88.2	4,656	109.7	4,889	105.0	5,355	109.5	5,699	106.4
		コンクリート系	290	86.8	137	47.2	221	161.3	181	81.9	164	90.6
		小計	4,856	87.3	5,152	106.1	5,469	106.2	6,000	109.7	6,372	106.2
	一戸建計		59,328	88.8	60,152	101.4	63,871	106.2	66,465	104.1	70,087	105.4
	共同建	低層	木質系	1,765	73.0	1,605	90.9	1,890	117.8	1,591	84.2	1,674
鉄鋼系			48,228	75.5	43,310	89.8	43,937	101.4	43,682	99.4	48,847	111.8
コンクリート系			250	95.4	149	59.6	173	116.1	203	117.3	215	105.9
小計			50,243	75.5	45,064	89.7	46,000	102.1	45,476	98.9	50,736	111.6
中高層		木質系	266	66.3	361	135.7	231	64.0	245	106.1	336	137.1
		鉄鋼系	32,480	73.2	22,767	70.1	21,228	93.2	24,726	116.5	28,095	113.6
		コンクリート系	5,644	113.2	5,092	90.2	3,069	60.3	4,866	158.6	5,886	121.0
		P C工法	1,062	67.6	900	84.7	2,063	229.2	1,429	69.3	2,068	144.7
		H P C工法	736	72.9	422	57.3	-	-	458	-	104	22.7
		R P C工法	545	394.9	937	171.9	25	2.7	1,482	5,928.0	501	33.8
		その他工法	3,301	145.7	2,833	85.8	981	34.6	1,497	152.6	3,213	214.6
小計		38,390	77.2	28,220	73.5	24,528	86.9	29,837	121.6	34,317	115.0	
共同建計		88,633	76.2	73,284	82.7	70,528	96.2	75,313	106.8	85,053	112.9	
合計		147,961	80.8	133,436	90.2	134,399	100.7	141,778	105.5	155,140	109.4	

■地域別販売戸数

各地域別にみると、その販売状況は大都市および隣接県に集中する傾向に大きな変化はなく、関東、中部、近畿の3地域を合計すると、プレハブ住宅総計で77.7%（前年度77.6%）、一戸建住宅が74.5%（同74.1%）、低層共同建住宅が73.0%（同74.6%）、中高層共同建住宅が90.7%（同89.6%）となっている。

都道府県別のプレハブ住宅販売総戸数では、東京都が4期振りに2万戸台に回復した。1万戸を超える都道府県は平成24年度と同じく東京都、神奈川県、埼玉県、愛知県の4都県である。

参考値ながら、プレハブ住宅の全着工新設住宅に占める割合を地域別でみると、中国地域（21.0%）、中部地域（18.5%）、関東地域（17.6%）の3地域が全国平均（15.7%）を上回っている。

表4. プレハブ住宅都道府県別販売（完工）戸数

都道府県	一戸建 (戸)	前年度比 (%)	全国シェア (%)	共同建 (戸)	内訳 (戸)				前年度比 (%)	全国シェア (%)	総数 (戸)	前年度比 (%)	全国シェア (%)	(参考) プレハブ住宅 比率 (%)
					内訳 (戸)		前年度比 (%)	全国シェア (%)						
					低層	中高層								
北海道	1,225	110.9	1.7	236	212	24	61.3	0.3	1,461	98.1	0.9	4.2		
東北	青森	242	92.7	0.3	537	505	32	120.4	0.6	779	110.2	0.5	12.1	
	岩手	423	103.9	0.6	638	575	63	96.1	0.8	1,061	99.1	0.7	10.7	
	宮城	1,675	91.4	2.4	1,979	1,581	398	122.1	2.3	3,654	105.8	2.4	14.2	
	秋田	285	112.6	0.4	348	297	51	305.3	0.4	633	172.5	0.4	14.5	
	山形	424	112.2	0.6	385	339	46	109.1	0.5	809	110.7	0.5	13.8	
	福島	1,403	111.3	2.0	1,317	1,153	164	86.8	1.5	2,720	97.9	1.8	17.0	
	計	4,452	101.4	6.4	5,204	4,450	754	110.3	6.1	9,656	106.0	6.2	14.1	
関東	茨城	2,273	98.1	3.2	2,946	2,237	709	100.4	3.5	5,219	99.4	3.4	21.4	
	栃木	1,695	102.6	2.4	2,028	1,576	452	108.9	2.4	3,723	105.9	2.4	25.8	
	群馬	1,471	100.1	2.1	1,359	1,186	173	86.0	1.6	2,830	92.8	1.8	19.9	
	埼玉	4,050	100.5	5.8	8,307	3,884	4,423	117.1	9.8	12,357	111.1	8.0	19.8	
	千葉	3,611	106.2	5.2	5,932	3,221	2,711	107.7	7.0	9,543	107.1	6.2	19.1	
	東京	6,090	107.4	8.7	15,858	6,049	9,809	118.1	18.6	21,948	115.0	14.1	14.8	
	神奈川	4,360	104.2	6.2	8,716	4,645	4,071	112.9	10.2	13,076	109.9	8.4	16.9	
	計	23,550	103.7	33.6	45,146	22,798	22,348	112.5	53.1	68,696	109.3	44.3	17.6	
中部	新潟	794	112.9	1.1	785	581	204	93.5	0.9	1,579	102.3	1.0	11.6	
	富山	247	110.3	0.4	423	375	48	114.3	0.5	670	112.8	0.4	10.9	
	石川	336	116.3	0.5	706	478	228	107.5	0.8	1,042	110.1	0.7	14.0	
	福井	286	121.7	0.4	269	269	0	97.5	0.3	555	108.6	0.4	12.8	
	山梨	772	127.0	1.1	187	187	0	79.9	0.2	959	113.9	0.6	18.7	
	長野	1,524	102.5	2.2	816	645	171	123.8	1.0	2,340	109.0	1.5	19.1	
	岐阜	1,455	110.3	2.1	514	395	119	61.9	0.6	1,969	91.6	1.3	16.2	
	静岡	4,118	106.2	5.9	2,187	1,471	716	115.6	2.6	6,305	109.3	4.1	22.1	
	愛知	7,662	106.0	10.9	5,246	2,987	2,259	114.4	6.2	12,908	109.3	8.3	20.2	
計	17,194	107.7	24.5	11,133	7,388	3,745	107.6	13.1	28,327	107.7	18.3	18.5		
近畿	三重	1,753	109.4	2.5	477	348	129	100.0	0.6	2,230	107.2	1.4	20.5	
	滋賀	1,378	110.2	2.0	773	589	184	126.9	0.9	2,151	115.7	1.4	20.2	
	京都	1,182	119.3	1.7	1,419	794	625	124.0	1.7	2,601	121.8	1.7	13.3	
	大阪	2,676	106.4	3.8	5,059	2,344	2,715	117.5	5.9	7,735	113.4	5.0	11.2	
	兵庫	2,887	101.0	4.1	3,226	2,019	1,207	130.1	3.8	6,113	114.5	3.9	16.8	
	奈良	969	124.4	1.4	583	430	153	73.9	0.7	1,552	99.0	1.0	20.7	
	和歌山	626	105.4	0.9	353	323	30	79.9	0.4	979	94.5	0.6	17.3	
計	11,471	108.3	16.4	11,890	6,847	5,043	116.0	14.0	23,361	112.1	15.1	14.6		
中国	鳥取	180	104.7	0.3	163	157	6	92.6	0.2	343	98.6	0.2	14.2	
	島根	111	116.8	0.2	353	292	61	132.7	0.4	464	128.5	0.3	13.4	
	岡山	2,176	104.7	3.1	1,327	1,060	267	113.0	1.6	3,503	107.7	2.3	26.0	
	広島	1,569	104.3	2.2	1,706	1,174	532	118.4	2.0	3,275	111.2	2.1	17.2	
	山口	1,034	102.5	1.5	1,239	1,004	235	106.1	1.5	2,273	104.4	1.5	26.8	
計	5,070	104.4	7.2	4,788	3,687	1,101	113.3	5.6	9,858	108.5	6.4	21.0		
四国	徳島	234	100.9	0.3	383	305	78	264.1	0.5	617	163.7	0.4	13.5	
	香川	526	105.2	0.8	370	358	12	146.8	0.4	896	119.1	0.6	13.0	
	愛媛	705	105.9	1.0	574	535	39	126.2	0.7	1,279	114.1	0.8	15.1	
	高知	301	104.2	0.4	349	295	54	147.9	0.4	650	123.8	0.4	17.8	
	計	1,766	104.7	2.5	1,676	1,493	183	154.0	2.0	3,442	124.0	2.2	14.6	
九州	福岡	2,360	105.2	3.4	2,061	1,690	371	117.7	2.4	4,421	110.7	2.8	10.6	
	佐賀	444	105.0	0.6	361	301	60	97.8	0.4	805	101.6	0.5	14.8	
	長崎	423	91.4	0.6	396	329	67	117.5	0.5	819	102.4	0.5	12.3	
	熊本	696	101.8	1.0	666	427	239	98.1	0.8	1,362	99.9	0.9	11.0	
	大分	592	110.0	0.8	491	455	36	155.4	0.6	1,083	126.8	0.7	14.9	
	宮崎	288	97.6	0.4	340	259	81	153.8	0.4	628	121.7	0.4	7.9	
	鹿児島	438	113.8	0.6	484	388	96	172.9	0.6	922	138.6	0.6	8.2	
	沖縄	118	101.7	0.2	181	12	169	75.4	0.2	299	84.0	0.2	1.7	
計	5,359	104.1	7.6	4,980	3,861	1,119	118.8	5.9	10,339	110.7	6.7	9.4		
合計	70,087	105.4	100.0	85,053	50,736	34,317	112.9	100.0	155,140	109.4	100.0	15.7		

※プレハブ住宅比率：全住宅着工にプレハブ住宅が占める比率、全国シェア：都道府県が全国に占める割合

災害公営住宅の建設状況について

被災地の現況とPC建築部会に期待されること、

また現在の活動内容について紹介します。

東日本大震災から3年半が過ぎた。岩手、宮城、福島は被災3県では早期の復興を目指して大規模な復旧・復興事業が推進されている。災害公営住宅の建設は、建設適地が見つからないところから始まり、生コンクリートなど各種資材の不足、技能労働者など人材の不足、これらに伴う工事価格の高騰とその結果としての入札不調、次々と連鎖する各種の影響から全体に決して速やかとは言えない状況である。最大47万5279人の上った避難者数は24万人程度まで減ってきているが、このうち応急仮設住宅にはまだ約9万人が暮らしているという（平成26年9月11日読売新聞）。その多くは災害公営住宅への早期入居を待っているといえよう。

復興庁などによれば、災害公営住宅は被災3県で2万9111戸（岩手5946戸、宮城1万5561戸、福島7604戸）で、そのうち2682戸（岩手754戸、宮城1526戸、福島402戸）が7月末までに完成しているが、完成戸数は

計画戸数のわずか9%にすぎない。しかし、今後は今年度中に完成戸数が1万戸に達し、平成27年度中には計画戸数の80%近くが完成するとされている。このため、今年度と来年度はかなりの多くの着工数が見込まれ、今まで以上に現地での資材不足や人材不足が懸念される。その中で切り札とされているのがプレキャストコンクリート（PC）部材を多用して建設するPC工法の採用である。他地域でPC部材を製造し建設地に運搬することにより、現地で調達する生コンクリートは基礎部やジョイント部など必要最小限に抑えられる。現地で土木工事などインフラ構築に絶対必要なコンクリートの奪い合いを避けることができ、かつ工期短縮効果が著しい。在来の現場打ち工法では構造躯体を1階分施工するのに通常3週間かかる（現状では各種事情で4週間近くかかっているようにも思われる）ところ、PC工法の場合壁式構造（W・PC）では5〜6日、架橋式構造（R・PC）でも11〜12日程度で

1階分を施工できる。これは、5階建てW・PCなら2〜3か月、10階建てR・PCなら3〜4か月程度は工期短縮が可能ということである。国土交通省や復興庁もPC工法の採用を促していることから、今後さらに適用事例が増加することが予想される。

ここでは、PC建築部会の活動状況を簡単に紹介する。

1. いわき市災害公営住宅

福島県いわき市で11団地の設計および12団地の工事監理を受託している（表1参照）。先行していた6団地（表1の①から⑥まで）の設計についてはW・PC集合住宅の構造設計のみ受託したが、後続の5団地（表1の⑧から⑫まで）の設計については木造戸建て住宅や鉄骨造集会所も含め設計一式で受託している。工事監理については、設計に参与した11団地のほか、在来RC造である1団地（表1の⑦ 勿来関田）も受託している。

表1. いわき市からの受託一覧

略称	W-PC集合住宅 かつこ内は在来RC造		戸建て住宅 木造 棟数	集会所 鉄骨造 棟数	受託状況		進捗状況
	棟数	住戸数			設計※1	監理※2	
①作町	2	45	—	1	△1	○1	完成引渡し済み
②沼ノ内	2	40	—	—	△1	○1	完成引渡し済み
③錦	2	64	—	—	△1	○1	完成引渡し済み
④四倉	4	130	21	1	△1	○2	完成引渡し済み
⑤豊間	6	168	24	1	△1	○1	一部完成引渡し済み
⑥薄磯	2	85	18	1	△1	○	完成引渡し済み
⑦勿来関田	(2)	(72)	—	1	×	○1○2	施工中
⑧小名浜	5	165	24	1	○	○	施工中
⑨勿来四沢	1	20	30	1	○	○2	施工中
⑩常磐湯本	3	75	13	1	○	○	施工中
⑪北白土	2	50	—	—	○	○	施工中
⑫佐糠※3	2	51	—	—	○	○	施工中
合計	31(+2)	893(+72)	130	8			

※1. 設計： ○：一式で受託 △1：W-PCの構造設計のみ受託 ×：他者が受託

※2. 監理： ○：一式で受託 ○1：一部の付帯工事を除く ○2：杭工事を除く

※3. 佐糠団地は2つの敷地が隔てて存在するため、本文ではそれぞれを1工区、2工区と称している。



⑨ 勿来四沢団地



④ 四倉団地(手前1号棟、左奥2号棟、右奥3号棟、さらに右奥4号棟)



① 作町団地(手前2号棟、右奥1号棟)



⑩ 常磐湯本団地



⑤ 豊間団地(手前6号棟、左奥5号棟)



② 沼ノ内団地(手前2号棟、左奥1号棟)



⑪ 北白土団地



⑥ 薄磯団地(1号棟)



③ 錦団地(手前2号棟、右奥1号棟)



⑫-1 佐糠団地(1工区)



⑦ 勿来関田団地



⑫-2 佐糠団地(2工区)



⑧ 小名浜団地

全体では12団地1095戸(ほかに集会所8棟)に参与している。これは、いわき市が災害公営住宅の整備予定戸数として平成26年1月時点で公表している1512戸の72.4%に相当する。

最近の状況を次の写真①から⑫-2に示す。先行6団地は完成または一部完成して、すでに居住し始めている。

2. 都市再生機構関係

都市再生機構が建設する災害公営住宅に対しては、PC工法で設計施工する建築物について、PC構造審査事業委員会として設計・施工の妥当性を確認している。昨年度以降表2に示す4件について実施した。このほか、今年度中に3件(8棟)の審査も予定されている。

表2. PC構造審査案件(2014年9月現在)

建設地	福島県新地町	宮城県女川町	宮城県塩竈市	宮城県気仙沼市	合計
工法	W-PC	R-PC	R-PC	R-PC	
階数	3	4~3	6~3	10	
棟数	4	8	3	1	16
住戸数	30	200	40	70	340
申込者	大成ユーレック	竹中工務店	建研	清水建設	
審査時期	2013.4	2013.5	2013.7	2014.5	

JPA

Japan Prefabricated Construction Suppliers and Manufacturers Association

2014年10月24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)
ホームページ: <http://www.purekyo.or.jp/> Email: info@prekyo.or.jp

編集発行人 合田 純一

編集委員 主査 小林 啓二 広報委員会 (積水ハウス(株))
杉本 幹生 住宅部会 (パナホーム(株))
菊池 潤 規格建築部会 (コマツハウス(株))
福島 勝仁 PC 建築部会 (黒沢建設(株))
岩本 教孝 教育委員会 (旭化成ホームズ(株))
空 裕毅 プレハブ建築協会 (事務局)
佐藤 秀和 プレハブ建築協会 (事務局)

編集協力 株式会社企画同人

北海道支部

〒001-0014 札幌市北区北14条西4丁目2番1号 ハーモネートビル7階
TEL 011 (717) 1840 FAX 011 (758) 9396

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 (261) 4861

関西支部

〒540-0032 大阪市中央区天満橋京町2番13号 ワキタ天満橋ビル6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