

## C O N T E N T S

<b>Interview</b>	既存住宅の流通活性化と良質なストック形成に向けて 一般社団法人プレハブ建築協会 会長 樋口 武男	02
<b>Topics</b>	平成 29 年春の褒章受章	04
	建設事業関係功労者表彰受賞	04
	P C 部材品質認定制度の改正	05
	P C 部材品質認定工場	06
	労働災害発生状況	07
	新規会員のご紹介	08
	中国より研修団来協	09
	住宅瑕疵担保保険業務のあゆみと展開	10
	PHC 教育テキスト第 13 版発刊	11
	すまい・まちづくりシンポジウム講演報告	12
	第 5 回通常総会開催	14
	理事会開催	15

# 既存住宅の流通活性化と良質なストック形成に向けて

住宅業界の今後と当協会の役割について、樋口 武男会長（大和ハウス工業株式会社代表取締役会長兼CEO）へインタビューを行いました。（平成29年6月15日 聞き手:会誌編集小委員会主査 谷口修司）

## ◆住宅業界の今後について、ご意見をお聞かせください。

国内では少子高齢化が進み、人口が減少の一途をたどっています。人口は2015年1億2,709万人から2053年には1億人を割込み9,924万人、さらに2065年には8,808万人になると予想されています。一方、海外に目を向けてみると人口は増加しています。こうした需要のある市場もターゲットとしていくべきだと考えています。

国内の課題を放っておくわけにはいきません。現在約6,000万戸ある住宅ストックのうち、耐震性が不十分な住宅が約900万戸、断熱性能が満たされていない住宅が約2,000万戸あります。それらに加え、空き家は約820万戸存在していますが、耐震性があり、破損がなく、駅から近くにあるものは48万戸しかありません。耐震性のない住宅は除却し、優良な住宅に建替していくことが必要です。

また、今後はこうした住宅ストックを改善し、流通をいかに活性化させていくかということが重要になってきますが、現実問題としては非常に困難な状況にあります。

弊社の例を挙げると、150万坪・8,700区画の岡山ネオポリスが段階的に少しずつしか売れずに大変苦戦をしました。しかし、今となっては年代層が相応に分布されており、団地として非常に好ましい状態になっています。一方で、売出時に一気に売ってしまった阪急北ネオポリスや緑が丘ネオポリスは、現在では高齢化が進み、空き家が急増しています。緑が丘ネオポリスでは、地元住民

と行政である三木市が一緒になって問題に取り組み、そのサポート役として弊社が問題解決に協力する形をとっています。具体的には、駅から遠い区画に住んでいる高齢者や1人暮らしの高齢者の方々に生活利便性の高い駅近くの小さな住宅に移り住んでもらい、元々住んでいた住宅をリフォームして若い方々向けに売り出すという仕組みで流通が進んでいます。こうした仕組みは団地内で1軒1軒と進めていくため、莫大な時間がかかりますが、既存住宅の改修と若年層の流入が進み、最終的には団地再生へと繋がっていく取組みだと考えています。

こうした状況を見ると、住宅全てに『いつ、どこの会社が建てたか。そしてその住宅の内容が現在どうなっているのか』等がわかる家歴を整備する仕組みの徹底が必要になると考えています。このような家歴があれば、既存住宅の評価もしやすくなり、消費者も安心して購入することができます。実際に、家歴の制度があるアメリカやイギリスでは買換えや住替え等が数多く行われ、流通が盛んです。これらの国に比べて日本は極端に流通が少ない状況にあります。こうした根本を見直す時期に来ているのではないのでしょうか。大手住宅メーカーから工務店まで、業界全体で家歴を整備しようとしても、民間の力だけではどうにもなりません。国や行政の知恵や力を借りて一緒に取り組んでいく必要があります。

また、住宅は家族構成や場面ごとの必要に応じて変えていくべきだと考えています。私は、現在住んでいる団地内で3回住替えを行いました。最初の家を購入して

から子供が成長した時に大きな住宅へと移ってリフォームを行い、次は駅から近い場所に現在の住宅を建てました。当初は5人家族でしたが、現在は3人です。そのうち2人になり、そして1人になったら、現在の家は大きすぎるのでリフォーム後に売却し、駅前の20坪位の家に住むのが良いだろうと考えています。こうした住替えのローテーションが円滑にできる仕組みを作ることも必要不可欠です。

◆現在約3,000万戸ある不良ストックについては、どのようにお考えでしょうか。



耐震性、断熱性ともに一定の基準を定め、それらの基準を満たすことで住宅の価値を高めることが大切です。これらを「長期優良住宅」や「ZEH」等の良質な住宅への建替、あるいは改善が重要です。良質な住宅はどうしても一般の住宅より建設費が高くなるので、負担軽減する施策等が当面必要です。既存住宅の流通にとっても、良質な住宅のストックを増やすことが前提となります。

また、既存住宅の流通を活性化させるために推進されている団地再生やコンパクトシティという考えの一方で、駅の近くや交通の便が良い場所にスーパーや病院等を誘致したとしても、自分達が生まれ育った土地を離れたがらない方々もいます。買い物する場所も病院もないような場所で生活を行っている方々の住宅やその生活を維持するためのインフラ整備等も今後の課題となってくると考えています。

#### ◆冒頭にもお話が出ましたが、当協会会員が海外展開していく上でお考えがあればお聞かせください。

私が会長を務める日中建築住宅産業協議会は、日中の民間企業による交流の橋渡しを目的に設立され、これまで企業間交流や地方視察等を行ってきました。

現在浙江省紹興市では、中国の大手ディベロッパーと一緒に鉄骨プレハブのモデルハウスを建築しました。こうしたモデルハウスを例にとっても、日本の住宅では当たり前とされている地下室の換気が、他国のモデルハウスではとられておらず、実際に地下室に行ってみると、目を開けていられないような状態でした。

また、弊社の例を挙げると、マンションの施工に問題が見つかった場合に、該当部分だけでなく、一から全てやり直すよう指示をしました。こうした対応を見て、売約予定がなかった残りの住戸も完売し、その後、この対応を行った建設会社は他の建設現場でも引っ張りだこだと聞いています。

このように日本の技術や質の良さというのは、海外の至るところで活かすことができます。日本の技術を見れば、他の国はそれを真似したいと考えます。特に国が豊かになっていく過程においては、良いものをつくり、誠実にサービスを行った会社が勝ち進んでいけます。

海外の様々な国へと良質な住宅やサービスが広がっていくことは、その国にとっても我々にとっても良いわけです。海外展開においては、M&Aによる進出が多いかと思いますが、Win-Winの関係の上に成り立つM&Aで



ないと長続きしません。そのためには、まずは相手国の文化や法律、生活習慣等を充分調べた上で、展開を進めていく必要があります。ある国で反日暴動があった際に、地元の人間を積極的に採用している企業は無傷だったことや、郷に入らば郷に従えという言葉からわかるように、相手側に喜んでもらい、認めてもらうことによって信頼になり、輪が広がっていくこととなります。

そうした国で良いパートナーを見つけ、タイアップして日本の技術を上手く活かしていくという手法が、住宅業界全体を伸ばしていくために必要なことではないかと考えています。

#### ◆プレ協の役割について、どのようにお考えでしょうか。

当協会の役割としては、やはり震災時の対応が一番だと考えています。阪神・淡路大震災、新潟中越地震、東日本大震災、熊本地震等の大きな災害時には、当協会が応急仮設住宅の大部分を建設してきました。特に東日本大震災においては、規格建築部会だけでなく、住宅部会でも対応することとなり、会員一丸となって応急仮設住宅の建設に注力しました。こうした活動は、国としても評価してくれていると思いますし、住宅業界としてもなくてはならない団体と評価されていると思います。

こうした活動をベースとして、今まで話してきた既存住宅の流通を活性化させる仕組みとなる「家歴の整備」、そして良質なストック形成のための「耐震・断熱化の推進」について、しっかりとした形で整備してもらえるよう、国や行政へ要望していかななくてははいけません。おそらくかなりの時間を要する要望・提案になりますが、官民一体となって取組んでいけるようにしたいと考えています。

## 平成 29 年春の褒章受章

当協会副会長及び住宅部会長である竹中 宣雄氏（ミサワホーム株式会社代表取締役社長執行役員）が、平成 29 年春の褒章（4 月 29 日付）において、住宅建設業振興功績により藍綬褒章を受章いたしました。



竹中氏のコメントは以下のとおりです。

「このたび、はからずも藍綬褒章受章の栄に浴し、身に余る光栄に存じております。

奇しくも本年は当社の創立 50 周年にあたり、この間、当社グループは住宅を通じて豊かな国民生活の実現にお役に立てるよう努めてまいりました。

今回の受章は私個人にではなく、そういった努力を積み重ねてきたグループ役職員の代表として頂けたものと喜んでおります。

またこの間、当社住宅のご入居者様を始め、多くの関係者の方々からご指導とご支援をいただきましたことにも、心より感謝申し上げます。

この受章を励みとして、今後も社業はもとより住宅業界全体の発展にも貢献できるよう尽力してまいる所存ですので、引き続きご指導、ご鞭撻を賜りますようお願いいたします。」

## 建設事業関係功労者表彰受賞

当協会理事である森岡 篤弘氏（日成ビルド工業株式会社代表取締役社長）が、平成 29 年国土交通大臣表彰において建設事業関係功労者（住宅・建築事業関係）として表彰を受けられました。

7 月 10 日（月）、建設事業関係功労者 218 名及び優良団体 3 団体に対して国土交通大臣表彰が行われ、当協会理事である森岡 篤弘氏（日成ビルド工業株式会社代表取締役社長）が「多年住宅建設業に精励するとともに関係団体の役員として業界の発展に寄与した」として表彰を受けられました。

システム建築（プレハブ建築）の技術を生かし、当協会の規格建築部会の活動に尽力し、災害時における応急仮設住宅の供給などの被災地への支援にも貢献されました。



# PC 部材品質認定制度の改正

JASS 10-2013 の改定内容に対応するため、PC 部材品質認定制度の認定区分を改正しました。

2013 年に改定された JASS 10\* では、プレキャスト部材に用いるコンクリートの調合管理強度の定め方において、従来と同様の方法による場合、高強度のコンクリートや柱など部材厚が大きい部材のようにプレキャスト部材同一養生した供試体の圧縮強度がプレキャスト部材コンクリートの圧縮強度と同等とみなせない場合、および加熱養生を行わない場合の 3 つに分けて規定されました。当協会の PC 部材品質認定制度においては今年度よりこの改定内容に対応した 3 種類の認定区分に改正しました。

具体的には設計基準強度が  $60\text{N/mm}^2$  以下の強度範囲において、採用されるコンクリートの管理方式によって N(T) 認定と N 認定の 2 つに認定が区分されます。N(T) 認定は従来通り T 値のみで管理（部材同一養生供試体にて管理）を行う工場、すなわち T 値で管理（部材同一養生供試体で管理）できる範囲の部材のみを製造する工場が対象となります。これに対し、N 認定は T 値による管理に加え、高強度のコンクリートや部材厚が大きい部材を対象として S 値による管理も行う工場、すなわち T 値で管理できない（S 値で管理する）範囲の部材を含め製造する工場が対象となります。なお H 認定については現行と変わりませんが、これから H 認定を取得しようとするには N 認定を取得していることが条件となります。

工場調査については、調査表の現行の調査項目である品質管理・環境管理・製造設備・資材管理・部材製造の 5 つの項目に加え、N 認定の調査のための調合設計の項目が追加されます。この調合設計の調査内容は、H 認定のような試験データに基づく調合毎の技術審査は行われず、本協会で作成した「手引き書」の手順に従って実験が計画・実施され、その実験結果に基づいて適切に調合設計されていることを実験報告書及び社内規格等によって確認するものです。書類審査となるため工場での実地調査とは別に審査が行われます。

図. 認定の種類と対象範囲

設計基準強度	プレキャスト部材厚	
	部材厚が小さい ( $300\text{mm}$ <sup>(注)</sup> 以下)	部材厚が大きい ( $300\text{mm}$ <sup>(注)</sup> 超)
$36\text{N/mm}^2$ 以下	<p style="text-align: center;">N 認定・国外 N 認定</p> <p style="text-align: center;">N(T) 認定・国外 N(T) 認定</p> <p style="text-align: center;">T 値に基づく管理 (部材強度と部材同一養生供試体強度が同程度とみなせる場合)</p> $F_m \geq F_A + T_A$ $F_m \geq F_B + T_B$ $F_m \geq F_q + \Delta F_T + T_C$	
$36\text{N/mm}^2$ 超 $60\text{N/mm}^2$ 以下	<p style="text-align: center;">S 値に基づく管理</p> $F_m \geq F_A + \alpha T_A$ $F_m \geq F_B + \beta T_B$ $F_m \geq F_q + S$	<p style="text-align: center;">(加熱養生を行わない場合、下式でも可)</p> $F_m \geq F_B + S_B$ $F_m \geq F_q + \Delta F_S + S_C$
$60\text{N/mm}^2$ 超 $120\text{N/mm}^2$ 以下	<p style="text-align: center;">S 値に基づく管理</p> $F_m \geq F_A + \alpha T_A$ $F_m \geq F_B + \beta T_B$ $F_m \geq F_q + S$	<p style="text-align: center;">(加熱養生を行わない場合、下式でも可)</p> <p style="text-align: center;">H 認定</p> $F_m \geq F_B + S_B$ $F_m \geq F_q + \Delta F_S + S_C$

(注) 各工場の製造条件に合わせた実験により、各工場が独自に数値を定めることができます。

これに伴ない審査の評価基準も改正され、以下の通りとなります。

N(T) 認定: 工場調査評価により合否判定を行う。

N 認定: 工場調査評価において合格と判定とされ、かつ書類審査評価（調合設計）においても合格と判定された場合に合格とする。

また、上述の JASS 10 改定にともなう諸改正に合わせて、認定工場数の増加にともなう審査実施における負荷を軽減するため現行の 3 年毎の定期審査制度を廃止し、審査対象工場数を毎年ほぼ同数となるよう今年度より 3 年をかけて平準化を行い、制度の運用の合理化をはかることとしました。

※ JASS 10: 日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説 JASS 10 プレキャスト鉄筋コンクリート工事」

# PC部材品質認定工場

PC部材品質認定制度に基づき、H認定2工場を認定しました。

PC建築部会では、良質な品質を備えたPC部材の供給を行う上で、一定の基準による評価を統一的に行う必要があるとの認識から、自主的な「PC部材品質認定制度」を平成元年より発足させ、PC部材の性能・品質を維持するとともにPC工法の普及を図っています。

平成29年度は「PC部材品質認定制度」に基づき、60N/mm<sup>2</sup>超120N/mm<sup>2</sup>以下を対象とするH認定の審査を行い、H認定新規2社2工場、追加1社1工場が審査基準に適合したので認定書を交付しました。

認定取得工場（国内N認定・国内H認定）

※五十音順

会社・工場名	所在地	認定区分
(株)IHI 建材工業 茨城第一工場	茨城県	N
(株)IHI 建材工業 茨城第二工場	茨城県	N
(株)IHI 建材工業 静岡工場	静岡県	N
(株)旭ダンケ 板倉工場	群馬県	N
(株)旭ダンケ つくば工場	茨城県	N
(株)安部日鋼工業 岐阜本巣工場	岐阜県	N
安藤ハガマ興業(株) 大井川工場	静岡県	N
SMC プレコンクリート(株) 栃木工場	栃木県	N・H
SMC プレコンクリート(株) 茨城工場	茨城県	N・H
(株)エスシー・プレコン 本社工場	千葉県	N・H
NC プレコン(株) 岡山工場	岡山県	N
(株)エム・テック 埼玉本庄工場	埼玉県	N
大木建設(株) PCテクノセンター美野里	茨城県	N・H
岡村建興(株) 本庄工場	埼玉県	N
オリエンタル白石(株) 関東工場	栃木県	N
オリエンタル白石(株) 滋賀工場	滋賀県	N
金秀沖縄ビーシー(株) 海邦町工場	沖縄県	N
川岸工業(株) 筑波工場	茨城県	N
川田建設(株) 那須工場	栃木県	N・H
川田建設(株) 九州工場	大分県	N
木内建設(株) 藤枝工場	静岡県	N・(H)
北岡プレコン(株) 美馬工場	徳島県	N
(株)技建 大里プレコン工場	沖縄県	N
黒沢建設(株) JPC 苫小牧製造所	北海道	N
(株)建研 水口工場	滋賀県	N・H
(株)三暁プレコンシステム 千歳工場	北海道	N
ゼニス羽田(株) 千葉工場	千葉県	N
(株)ソーカン 関工場	岐阜県	N
大成建設(株) 東京支店千葉PC工場	千葉県	N
大成ユーレック(株) 川越工場	埼玉県	N・H
大成ユーレック(株) 千葉工場	千葉県	N
タカムラ建設(株) 山梨第一工場	山梨県	N
タカムラ建設(株) 静岡工場	静岡県	N

会社・工場名	所在地	認定区分
タカムラ建設(株) 山梨第二工場	山梨県	N
大栄産業(株) 小出PC工場	新潟県	N
(株)テクノマテリアル PC事業部千葉工場	千葉県	N・H
戸田建設(株) 成田PC工場	千葉県	N・H
トヨタ T&S 建設(株) 海老名工場	神奈川県	N・H
トヨタ T&S 建設(株) 豊田工場	愛知県	N
トヨタ T&S 建設(株) 栃木工場	栃木県	N
(株)ナルックス 員弁工場	三重県	N
(株)ナルックス 四日市工場	三重県	N
(株)西田興産 長浜PC工場	愛媛県	N
ピー・エス・コンクリート(株) 茨城工場	茨城県	N・H
ピー・エス・コンクリート(株) 兵庫工場	兵庫県	N・H
ピー・エス・コンクリート(株) 北上工場	宮城県	N
ピー・エス・コンクリート(株) 滋賀工場	滋賀県	N
ピー・エス・コンクリート(株) 水島工場	岡山県	N
(株)ピーエス三菱久留米工場	福岡県	N
(株)富士ピー・エス 九州小竹工場	福岡県	N・H
(株)富士ピー・エス 東北工場	福島県	N・H
(株)富士ピー・エス 三重工場	三重県	N
フジミ工研(株) 滑川工場	埼玉県	N・H
(株)ホクコン 兵庫工場	兵庫県	N
ホクコン建材(株) 石狩工場	北海道	N
前田製管(株) 宇都宮工場	栃木県	N・H
前田製管(株) 郡山工場	福島県	N・H
前田製管(株) 山元工場	宮城県	N
水谷建設工業(株) 本店工場	福岡県	N
(株)マキテック 九州工場	福岡県	N
(株)ヤマウ 川南工場	宮崎県	N
(株)ヤマックス 埼玉工場	埼玉県	N
(株)ヤマックス 小川工場	熊本県	N
(株)ヤマックス 長洲工場	熊本県	N
ヨシコン(株) 遠州工場	静岡県	N・(H)

○印：新規

認定取得工場（国外N認定）

認定区分	会社・工場名	所在地
N	上海住総工程材料有限公司	上海市
N	東錦(株) 大連東都建材有限公司	遼寧省大連市

平成 28 年労働災害発生状況報告では、1000 棟当たりの災害件数は 3.25 件となりました。

住宅部会 労務安全分科会はこのほど、平成 28 年の住宅部会所属 18 社（別記）の労働災害発生状況を調査した結果を報告書にまとめました。

報告では、同会員の完工棟数は 65,818 棟(18 社)と前年から 6,493 棟減少し、災害発生件数は 214 件と前年比 8 件増加しました。(表 1-1 参照) 1,000 棟当たりの災害件数は 3.25 件と前年より 0.4 ポイントの増加となり、再び 3.0 件を上回りました。(表 1-2 参照)

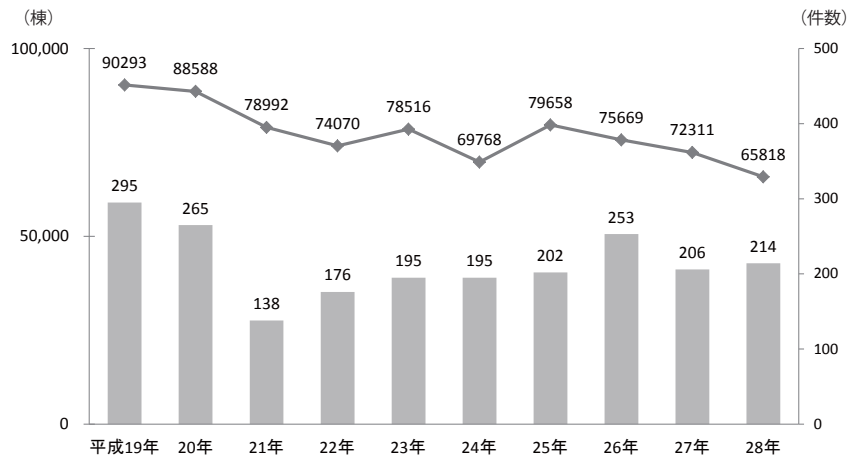
災害発生状況の分析として、型別・起因別では「墜転落災害」と「切れこすれ災害」が第 1 位、2 位で全体の約 7 割を占める状況がここ数年変わっていません。今一度作業の危険箇所を洗い出し、物的・人的を含めた対策が急がれます。(表 2 参照)

調査の結果概要等は右記のとおりです。

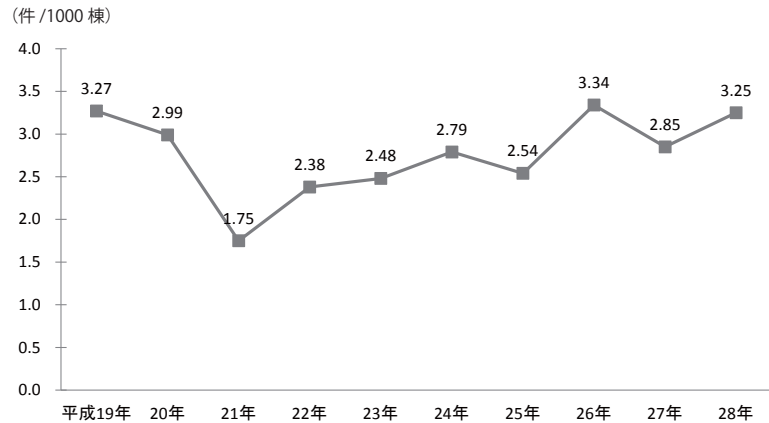
### <住宅部会 調査対象 18 社>

旭化成ホームズ株式会社、株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム、サンヨーホームズ株式会社、積水化学工業株式会社、積水ハウス株式会社、大成建設ハウジング株式会社、大和ハウス工業株式会社、トヨタホーム株式会社、トヨタ T&S 建設株式会社、パナホーム株式会社、ミサワホーム株式会社、レスコハウス株式会社、国土建設株式会社、日本ハウス株式会社、百年住宅株式会社、百年住宅中部株式会社、株式会社レオパレス 21、株式会社セレコーポレーション

■表 1-1 完工棟数、災害発生件数の推移



■表 1-2 1000 棟当たりの災害発生件数の推移



■表 2 型別・起因別災害発生状況の推移

項目	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年
墜 転 落	49.4%	50.0%	47.7%
切れ・こすれ	15.8%	19.4%	18.2%
転 倒	9.1%	11.7%	10.7%
飛来落下	9.1%	2.9%	5.6%

※平成 28 年の上位 4 項目

# 新規会員のご紹介

新たに入会された会員会社をご紹介します。

■ 2017年3月21日付入会

(会員種別ごとの50音順)

## 準会員

### 株式会社 イズコン



代表取締役社長 福田 康伴  
所在地 〒693-0011  
島根県出雲市大津町1778-1  
電話 0853-23-2633  
U R L <http://www.izcon.jp>

#### 会社概要・事業内容

中国地方を中心に土木・建築用プレキャストコンクリート製品の製造・販売を行っております。

#### プレ協会員へのメッセージ

社は「コンクリート製品を通じた地域振興と社会貢献」を基に協会と業界の発展へ寄与したく考えております。

### 株式会社 上田商会



代表取締役 上田 朗大  
所在地 〒059-0015  
北海道登別市新川町2-5-1  
電話 0143-85-2021  
U R L <http://www.ueda-gr.jp>

#### 会社概要・事業内容

道内5工場、7営業所を拠点に土木・建築用Pca製品、生コン製品の製造と維持補修事業を行っております。

#### プレ協会員へのメッセージ

創業100周年を迎えるにあたり、お客様から更なる信用を得るために入会をさせて頂きました。ご指導の程宜しくお願い申し上げます。

## 賛助会員

### 株式会社 洞口



代表取締役社長 洞口 修一  
所在地 〒465-0036  
愛知県名古屋市名東区藤里町2207  
電話 052-726-3031  
U R L <http://www.horaguchi.cc>

#### 会社概要・事業内容

愛知県を中心に住宅事業・不動産事業を営んでおります。

#### プレ協会員へのメッセージ

わからないことばかりでございます。いろいろと教えていただきたいと思います。どうぞ、よろしく願いいたします。

■ 2017年5月16日付入会

(会員種別ごとの50音順)

## 準会員

### ケイコン株式会社



代表取締役社長 荒川 崇  
所在地 〒613-0903  
京都府京都市伏見区淀本町225  
電話 075-631-3231  
U R L <http://www.kcon.co.jp>

#### 会社概要・事業内容

京都伏見の地でコンクリート製品事業を始めて80有余年。建築用製品ではハーフ・プレキャストスラブを中心に、全国へ供給しています。

#### プレ協会員へのメッセージ

良質な住環境の建設に貢献できるように、建築用製品のラインアップを拡大して行きたいと考えております。皆様のご指導を頂きますよう宜しくお願い申し上げます。



## 東栄コンクリート工業 株式会社



代表取締役 新田 裕之  
所在地 〒990-2345  
山形県山形市富神台 19  
電話 023-643-1144  
U R L <http://www.toeicon.co.jp>

### 会社概要・事業内容

東北・関東エリアを主体にコンクリート製品の製造販売を行なっています。

### プレ協会員へのメッセージ

建築用コンクリート製品の製造販売を通じ、協会の皆様と共に業界の一層の発展に貢献できるよう頑張りますのでどうぞよろしくお願ひ致します。

## 日本コンクリート 株式会社



代表取締役社長 水野 雅人  
所在地 〒463-8547  
名古屋市守山区瀬古 3-1725  
電話 052-793-1151  
U R L [www.nippon-c.co.jp](http://www.nippon-c.co.jp)

### 会社概要・事業内容

中部地方を拠点に、土木を中心としたコンクリート製品の製造販売を行っております。

### プレ協会員へのメッセージ

88年に渡り蓄積したノウハウを生かして、業界発展の一端を担えればと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

# 中国より研修団来協

協会 TOPICS ⑦

## 北京市保障性住宅建設投資センター訪日研修団が来協しました。

7月3日（月）、一般社団法人日中科学技術文化センターの専務理事が随行され、中国より北京市保障性住宅建設投資センター訪日研修団が18名で来協しました。

合田専務理事より歓迎のあいさつの後、北京市保障性住宅建設投資センター訪日研修団の代表者からあいさつをいただき、日本のプレハブ建築の特徴や実例等について説明しました。



研修の様子



挨拶をする訪日研修団代表

# 住宅瑕疵担保保険業務のあゆみと展開

平成 28 年度の取次戸数は、当初の約 4 倍・5011 戸まで拡大しました。

平成 21 年 10 月 1 日に施行された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」に基づき、新築住宅供給事業者には「保証金の供託」又は「保険の加入」による瑕疵担保責任履行のための資力確保義務が課せられることとなりました。当協会では、平成 20 年 6 月保険問題等検討 WG を立ち上げ、保険加入による資力確保を選択する会員及び会員の関係会社（以下「会員等」）の同履行法の適正な運用と利便性の向上を図るために団体保険の制度設計をスタートしました。

当協会は団体保険制度の展開に向け、平成 20 年 8 月以降、国土交通省が同履行法に基づき指定した保険法人（財）住宅保証機構（現住宅保証機構（株））及び他の 4 保険法人<sup>\*</sup>から「品質の高い住宅供給を行う団体」として特定団体（又は認定団体）の認定を受けると共に、団体として措置すべき事項の企画運営を目的に、会長委嘱委員会として「瑕疵担保保険推進委員会」及び小委員会として「瑕疵担保保険実施委員会」「瑕疵担保保険住宅品質委員会」設置し、団体保険事業の普及拡大を進めてきました。

また、団体保険制度を適切に運用するためのルール「瑕疵担保保険取扱規程類」を定めるとともに、保険を付保する住宅の品質基準として保険法人が定めた設計施工基準に加え、当協会独自の品質管理基準として「プレハブ建築協会 特定住宅設計施工基準」を定め、より品質の高い住宅供給による瑕疵担保責任保険の運用に努めてきました。

<sup>\*</sup>他の 4 法人：(株)住宅あんしん保証、(株)日本住宅保証検査機構、(株)ハウスジューメン、ハウスプラス住宅保証 (株)

## 【団体保険制度の状況】

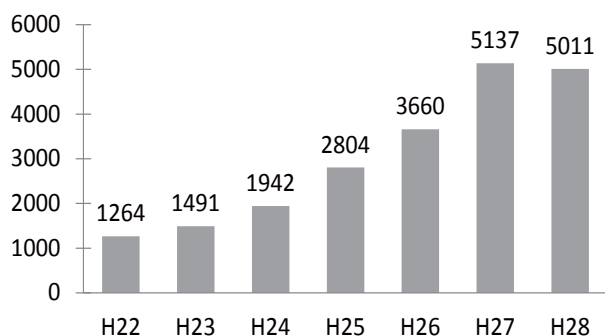
### ①団体保険制度利用状況

平成 20 年 10 月当協会は保険業務部を設置し、会員等への団体保険の制度周知を行うとともに、有利な保険料が適用される団体保険制度を利用する会員等の瑕疵担保責任保険の申込みの取次業務を行ってきました。平成 21 年 10 月の同履行法施行に向けスタートした団体保険取次業務は、平成 22 年度は 1264 戸、同 23 年度は 1491 戸となり、その後の会員等の制度参加拡大や集合住宅の団体保険適用などを通じ、現在では会員等 112 社が団体保険制度に参加し、平成 28 年度の取次戸数は当初の約 4 倍・5011 戸まで拡大しました。この事業拡大には、前記の瑕疵担保保険 3 委員会各委員による自社グループ各社への団体保険制度の情報発信や団体参加の働き掛けによるところが大きかったと考えられます。

### ②団体検査員制度

当協会は、団体保険制度のもう一つの柱として団体検査員の育成を行ってきました。通常、保険の付保は保険法人による 2 回の現場検査（基礎配筋工事完了時・屋根防水工事完了時）が必要となりますが、団体保険では基礎配筋工事完了時検査を団体から資格認定を受けた自社の団体検査員で行うことが認められ、初回検査費用を削減するとともに保険法人との検査日程調整が不要となり、スムーズな工程管理が可能になっています。制度発足以来、住宅品質委員会では 637 名の団体検査員を養成し、現在、会員等の社員 285 名が団体検査員として当協会に登録し、平成 28 年度は 872 棟の基礎配筋完

## ■取次戸数実績の推移

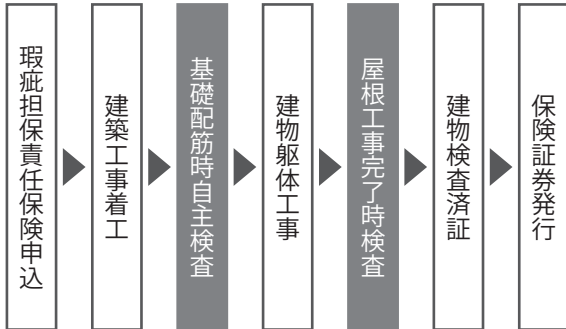


## ■団体検査員登録講習会



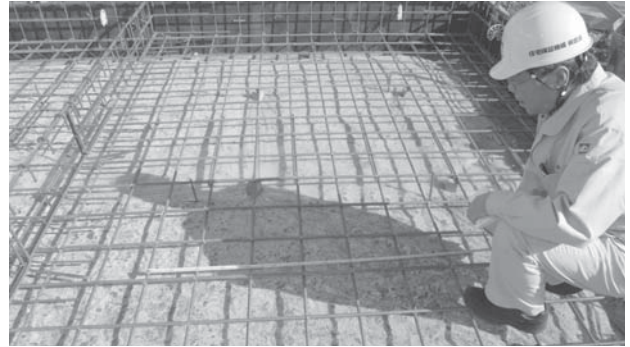
了時自主検査が行われました。なお、団体自主検査業務に関し、適切な検査業務が実施されているかを確認する為、各団体検査員について3年毎の業務監査が義務付けられており、毎年、住宅品質委員会でその業務監査を実施し指導育成に努めるとともに、各保険法人に監査報告書を提出しています。

#### ■フロー図



同履行法施行後約8年が経過し、団体保険制度利用による瑕疵担保保険付保が会員等に浸透してきた現在、当協会は今後、リフォーム保険や既存住宅保険の情報収集や保険法人との連携強化に努めるとともに、ホームページなどによる情報発信を通じ、更なる会員等の利便性向上に取り組んでいきます。

#### ■基礎配筋時自主検査



## PHC 教育テキスト第 13 版発刊

協会 TOPICS ⑨

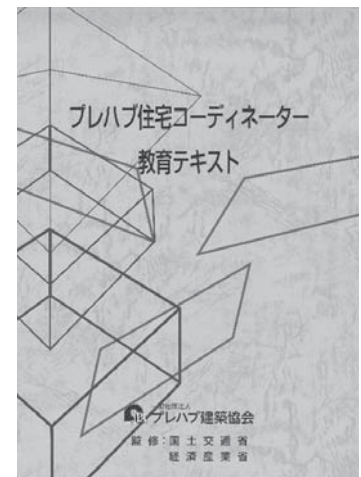
プレハブ住宅コーディネーター教育テキスト第 13 版を発刊しました。

プレハブ住宅コーディネーター教育テキストは、平成2年に初版が作成された後、再版を重ね、本年第13版の発刊を迎えました。

今回は、「1編 プレハブ住宅の現在と社会的役割について学ぶ」を中心に、最近のプレハブ住宅市場を取り巻く社会や住宅政策の著しい変化を受け、内容を大幅に見直すと共に他編についても最新情報に更新しました。

第13版発刊にあたり、東京大学大学院 松村秀一教授を委員長とした編集委員会委員、プレ協教育実施委員会教育実施委員及びプレハブ住宅コーディネーター講習会講師メンバーに執筆を頂き、国土交通省と経済産業省の両省に監修を受けました。

プレハブ住宅コーディネーター資格認定者は、平成元年の制度開始以来、平成29年3月末時点で累計3万名を超えており、これまで住まうことに対する人々の夢や自由な発想とプレハブ住宅の高度な生産技術の間を取り



持つ重要な役割を担ってきましたが、更に今後、この役割の重要性が増してくると思えます。プレハブ住宅コーディネーターの個々の能力も高める必要があり、この教育テキストをバイブルとして活用されることを期待します。

7月7日（金）、「すまい手が求めるまちづくり～“子育て”の視点で考える安心居住とコミュニティ形成～」をテーマに日比谷図書文化コンベンションホール（東京都千代田区）にて開催しました。

横浜市立大学 国際総合科学部 国際都市学系まちづくりコース 准教授である三輪 律江氏より「みんなで子育てする すまい・まち」をテーマに基調講演いただきました。講演概要は下記のとおりです。

<三輪 律江氏プロフィール>

名古屋工業大学大学院修了後、(株)坂倉建築研究所にて設計士として勤務。その後東京工業大学大学院に進学し博士号(工学)を取得。横浜国立大学VBL、地域実践教育研究センター准教授などを経て、2011年より横浜市立大学准教授。

## 大人もまちも共に育つ『子育て』

子育てという言葉はよく耳にしますが、あえて子供を主体的に捉えた『子育て』という言葉が使われることがあります。子供と共に大人も育ち、1人の人として成長し合う、さらには子供と共にまちも育っていくという発想で、本日はこの『子育て』をキーワードにお話させていただきたいと思います。

## 多様で複雑化する子供たちの居場所

これまで未就学児が親と離れて過ごす場といえば幼稚園が中心でしたが、現在は働く女性の増加により非常に多様化・複雑化しています。単なる預かり機能としてではなく、子供だけで過ごす場、親子で一緒に過ごす場、さらに年齢に応じた様々なパターンが展開されています。

子供だけで過ごす場としては、児童福祉法に基づく保育施設である“保育園”、学校教育法に基づく文教施設である“幼稚園”、子ども・子育て支援法の下で幼保を融合した位置づけにある“認定こども園”等があります。目的はほぼ一致していますが、それぞれの根拠法により整備基準等が異なっています。

## 保育施設の形態・立地から見える地域との関わり

認可保育施設では、1人当たりの面積として、遊戯室は1.98㎡、屋外遊技場は3.3㎡の基準が設けられています。しかし、待機児童対策で保育所を増やすために、自治体認証型保育施設では園庭の代わりに付近の空地や公園等を屋外遊技場の代替場所とすればよく、小規模保育施設の屋外遊技場の法律上一人当たりの面積基準は設定されていません。

園庭が必須となる認可保育園は独立した建物が多く、自治体認証型保育施設や小規模保育施設は他の施設と併設するテナント型で、駅前の商業エリアや近隣商業地区に集中しています。

保育施設では日々の保育において園外活動を重視するところが多く、特に園庭のない保育施設では、ほぼ毎日

外へ出かけます。場所は公園が多いのですが、意外にも道や商店街にも数多く出かけています。こうした場所を活用しないと子供たちを保育できない状況、つまり、保育の実現のためには地域の場の活用が必要となっているのです。

また、地域との関わり方についても、保育施設のタイプによって異なります。園庭のない併設タイプの保育施設は、積極的に地域へ出ていけませんが、高齢者に来園してもらったり、母親たちの子育て支援の場としての活用するといった地域から迎え入れることは難しいです。一方で園庭のある戸建てタイプの保育施設は、地域へ出ていくことは少ないですが、地域から迎え入れることはできます。幼稚園については、預かり時間が短いため、地域へ出ていく時間帯が短く、どちらかという迎え入れることが多くなります。文教施設のため小学校との繋がりが強いのも特徴です。

## 激減する地域や他者との接点

子供の遊びについて、高度成長期から『3間』の減少が叫ばれています。『3間』とは時間・空間・仲間のことで、遊び空間量は2003年に1955年の半数まで減少しています。子供たちが外へ出かけなくなったのは遊ぶ場所がなくなったからと言われることが多いですが、実はそれだけではなく、友達関係や遊びの方法が伝承されない等の悪循環が起こっているからで、子供たちが地域の中で同世代の子供や大人たちとの接点を持つ機会が激減しているのが現状です。例えば公園等の遊べる空間を作ればいいのではなく、そこに友達あるいは大人との関係性をつくり込まないと子供たちはそこで遊びません。

また、大人の観点から見ると、自分の子供時代に関わってもらった経験があるため、地域に対する期待は大きい一方で、自分自身は地域に対してあまり関わることができていないのが実情です。過半数の保護者は、昔に比べて地域の教育力が低下していると認識しています。

## 居場所や接点を増やす仕掛けづくり

孤立して育てる「孤育て」ではなく、みんなで子供を育てるという発想で、子育て支援が私的領域から公的領域へとシフトしてきたのはここ 15 年位のことです。

私は子供たちの生活圏域は乳幼児で約 300 m、小学生で約 500 m と捉えてますが、この小さな範囲内にどれ位自分の居場所をつくり、知り合いを増やせるかが重要です。学童期の子供は遊ぶ場所や人数が多いほど自己肯定感が高く、身近に子供や自分の居場所が多い保護者ほど定住志向が高いという調査結果もあります。また、アクティブシニアの方々に何らかの形で子育て支援に関わってもらおう等、子供たちの居場所や人との接点に選択肢を増やすような仕掛けづくりも必要になってきます。

みんなで子育てをするため、あるいは地域で支え合う環境整備のためにはどのようなまちづくりが必要なのか、誰が中核となって仕掛けていくのか、すまいとまちの関係性とその設えをどうしていくのか等を考えていくことが非常に重要になってくると考えています。

保育施設と仕掛けた事例について紹介します。その保育施設は日常的に散歩をして地域へ出かけている一方で、近隣住民とどのように交流したらよいかわからず、災害時の不安等も感じていました。地域との接点を持っているのに上手く活用できていない状況で、地域と繋がっていくきっかけをどう作るかが課題でした。そこで『お散歩』に注目したワークショップを行うことにしました。

具体的には、それまで使っていたお散歩マップの検証、防災の観点からのマップ作り、子供たち自身でカメラを持って散歩する等、あらゆる視点・テーマで“まちあるき（お散歩）”を実施しました。最初は保育士と子供たちと私共のみで行っていましたが、テーマ毎に関係者へお願いして“まちあるき”を繰り返す行うことで、徐々に仲間が増えていきました。

また、“ありがとうカード大作戦”というワークショップでは、まちの中できれいな花が咲いているお宅等に対して、「いつもお散歩の時にきれいなお花を楽しませてもらっています。ありがとう」というカードを作って手渡



しに行きました。近所の高齢者宅に突然行くのですが、そこで会話が生まれ、次会った時には挨拶をしてくれます。そうした積み重ねで、ボランティアとして関わってくれる方や野菜等を届けてくれる方も出てきました。

## まちで子供が育っていく土壌づくり

“まちにある様々な資源を保育に活用し、まちの出会いをどんどん繋いで関係性を広げていく。そして子供を囲み込まず、場や機会を開き、身近な地域社会と一緒に、まちで子供が育っていく土壌づくりをすること”を私達は『まち保育』と呼んでいます。

まちの資源を使って子供を育てるところから段々とまちが子供の居場所となり、まちで育つことになります。次にこれまで〇〇保育園の子供だったのが、わがまちの子供になり、最終的には共に暮らすまちが成長していくことになります。こうした「まちで育てる・まちで育つ・まちが育てる・まちが育つ」という 4 つのステージを実現するためには、セミパブリックを点から線、線から面へと豊かにしていく視点が重要です。空き店舗の活用や住宅の住み開き等、まち保育のきっかけとなる点を工夫して作り込み親子や多世代の集いの場づくりをしている事例があります。こうした点と点の間隙と境界のデザインも重要な観点で、それらを線で結び繋げる仕掛けとして遊戯道路の復活やあえて緑地帯のすぐ近くに保育施設を立地する等、道や都市緑地を新たな価値として発想転換させる事例もあります。さらにはまちがシャッター商店街に保育施設を誘致したり、計画住宅地で周囲の子育て支援施設等と共生するようなつくり込みを行っている開発事例、選択してもらおうまちとなるために不動産屋さんが子育て世代に特化した事業展開している事例等、まち保育を面として広げていくまちづくりの戦略も出てきています。こうしてまちの中で子供を育てる土壌となりそうな種が少しずつ見えてきています。こうした取組みが社会のムーブメントとなって盛んに行われるようになると、「みんなで子育てするすまい・まち」が実現されるのではないかと考えています。



# 第 5 回通常総会開催

5月31日、如水会館（東京都千代田区）において第5回通常総会を開催しました。



眞鍋 純 課長



杉浦 宏美 室長



樋口 武男 会長

議事に先立ち、来賓の眞鍋 純 国土交通省住宅局住宅生産課長、杉浦 宏美 経済産業省製造産業局生活製品課住宅産業室長からそれぞれ挨拶をいただきました。

総会には正会員 33 社が出席し、樋口 武男 会長（大和ハウス工業株式会社代表取締役会長兼 CEO）を議長に、議案を審議し、次のとおり議決されました。

＜第 1 号議案＞平成 28 年度決算に関する件

原案のとおり承認されました。

また、報告事項として、平成 28 年度事業報告及び公益目的支出計画実施報告書について報告を行いました。

＜第 2 号議案＞理事選任に関する件

前任者の辞任に伴い、右記の 2 名が新たに理事として選任されました。（任期は前任者の残任期間）

- ・美山 正人氏  
（サンヨーホームズ株式会社専務執行役員）
- ・宮原 年明氏  
（株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム代表取締役社長）



宮原 年明 理事



美山 正人 理事



## 5月16日に理事会を開催し、下記事項が審議・承認されました。

### 【審議事項】

- <第1号議案> 平成28年度事業報告に関する件
- <第2号議案> 平成28年度決算に関する件
- <第3号議案> 公益目的支出計画実施報告書に関する件  
事業報告・決算・公益目的支出計画実施報告書について、監事より適正な表示である旨の監査報告を受け、原案のとおり承認されました。
- <第4号議案> 会員入会承認に関する件  
ケイコン株式会社、東栄コンクリート工業株式会社、日本コンクリート株式会社よりそれぞれ準会員への入

会申込があったため、定款第6条の規定により会員入会の承認を諮り、承認されました。

### 【報告事項】

専務理事より、以下についての報告を行いました。

- ・職務執行状況報告  
(平成29年3月1日～平成29年4月30日)
- ・会員種別の変更
- ・資産の運用状況

### 【役員名簿】

(平成29年6月29日現在)

会 長	樋口 武男	大和ハウス工業株式会社代表取締役会長兼CEO	
副 会 長	池田 英輔	旭化成ホームズ株式会社取締役会長	
副 会 長	和田 勇	積水ハウス株式会社代表取締役会長兼CEO	
副 会 長	松下 龍二	パナホーム株式会社代表取締役社長	
副 会 長	竹中 宣雄	ミサワホーム株式会社取締役会長	(住宅部会長)
専 務 理 事	合田 純一	一般社団法人プレハブ建築協会	
常 務 理 事	穴戸 宏	株式会社建研代表取締役社長	(PC建築部会長)
常 務 理 事	郡 正直	郡リース株式会社代表取締役社長	(規格建築部会長)
常 務 理 事	関口 俊一	積水化学工業株式会社取締役専務執行役員住宅カンパニープレジデント	
常 務 理 事	小林 敬明	大成ユーレック株式会社代表取締役社長	
常 務 理 事	森田 俊作	大和リース株式会社代表取締役社長	
常 務 理 事	山科 忠	トヨタホーム株式会社代表取締役社長	
理 事	多田 耕二	SMCプレコンクリート株式会社代表取締役社長	
理 事	長妻 貴嗣	三協フロンテア株式会社代表取締役社長	
理 事	美山 正人	サンヨーホームズ株式会社取締役副社長執行役員	
理 事	須藤 則行	株式会社システムハウスアールアンドシー代表取締役社長	
理 事	平島 信一	大成建設ハウジング株式会社代表取締役社長	
理 事	小山 裕康	トヨタT&S建設株式会社代表取締役社長	
理 事	森岡 篤弘	日成ビルド工業株式会社代表取締役社長	
理 事	宮原 年明	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム代表取締役社長	
監 事	福島 勝仁	黒沢建設株式会社常務取締役営業本部長	
監 事	中嶋 雄	百年住宅株式会社代表取締役	

# JPA

Japan Prefabricated Construction Suppliers and Manufacturers Association

---

2017年7月25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@purekyo.or.jp](mailto:info@purekyo.or.jp)

編集発行人 合田 純一  
主査 谷口 修司 広報委員会 (パナホーム株式会社)  
東瀬 治雄 住宅部会 (積水ハウス株式会社)  
大関 勝彦 規格建築部会 (三協フロンテア株式会社)  
福島 勝仁 PC建築部会 (黒沢建設株式会社)  
岩本 教孝 教育委員会 (旭化成ホームズ株式会社)  
戸嶋 猛雄 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 株式会社ライズプラス

北海道支部

〒003-8558 札幌市白石区東札幌2条6丁目8番1号 ミサワホーム北海道株式会社社内  
TEL 011 (822) 5030 FAX 011 (822) 0105

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4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