

JPA

Japan Prefabricated Construction Suppliers
& Manufacturers Association

4

Apr 2019

vol.48-267

特集 つるおかランド・バンク

全国で都市部の空洞化が進むいま、
空き家、空き地の一体再生
日本版「ランドバンク事業」が救世主となる

C O N T E N T S

住宅部会	02
「住宅部会活動紹介」及び「報道関係者との懇談会」を開催	

規格建築部会	03
応急仮設住宅建設机上訓練の実施	
愛媛県から「応急仮設住宅建設感謝状」授与	

特集:つるおかランド・バンク	04
全国で都市部の空洞化が進むいま、 空き家、空き地の一体再生 日本版「ランドバンク事業」が救世主となる	

PC建築部会	07
平成28年熊本地震被災地の現状と熊本県上益城郡益城町 災害公営住宅建設工事の視察及びPC板製造工場安全 パトロールの報告	
「PC工法施工管理技術者資格認定 第12回講習・試験」を 実施	

平成30年度 第49回PHC資格認定試験成績優秀者 教育委員会	09
--	----

新規会員のご紹介	10
-----------------	----

理事会開催	10
--------------	----

平成31年度事業計画書	11
--------------------	----

平成31年度住宅関連予算・税制等の概要	15
----------------------------	----

平成31年度国土交通省等税制改正概要(主要項目の概要)	17
------------------------------------	----



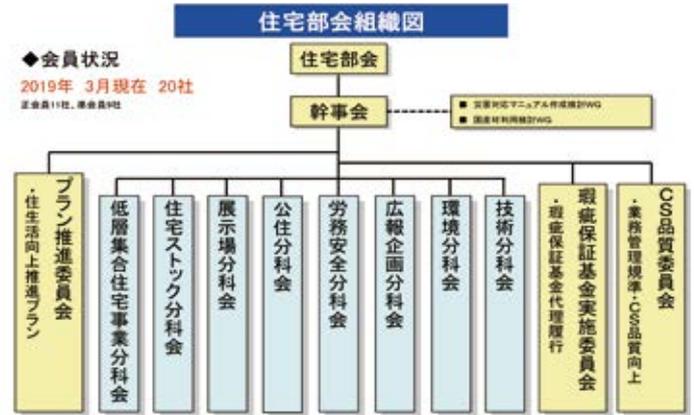
今月の表紙

大成ユーレック株式会社の設計、大成ユーレックJVの施工による復興公営住宅「勿来(なこそ)酒井団地」(福島県いわき市)。写真手前の4階建ては、左が3号棟、右が4号棟とともに壁式プレキャストコンクリート造である。2棟合計で56戸(3LDKが40戸、2LDKが16戸)が配されている。4号棟の後ろに見える2棟は、木造平屋建ての5号棟と6号棟で、2棟合計で10戸が配されている。集会所は鉄骨造平屋で大集会室・小会議室・コミュニティカフェ、和室、倉庫などを備える。

「住宅部会活動紹介」及び「報道関係者との懇談会」を開催

平成31年3月14日(木)、東海大学校友会館(東京都千代田区)において、「2018年度 住宅部会活動状況紹介」及び「報道関係者との懇談会」を開催しました。

第1部では報道関係者28名、住宅部会26名、協会11名、合計65名出席のもと、はじめに住宅部会長代行(中村 孝)より2018年度の住宅部会活動概要が報告されました。その後、住宅部会のプラン推進委員会(千原 勝幸)、CS品質委員会(中村 裕)、技術分科会(西澤 哲郎)、環境分科会(小山 勝弘)、住宅ストック分科会(浴野 隆平)の各代表幹事からそれぞれの活動紹介が行われ、ZEHの供給率等に関する活発な質問が多数出て部会活動についての理解が深まりました。引き続き第2部では、住宅部会会員と報道関係者として懇談会を行いました。



2018年度 主な活動内容(委員会・分科会)

分科会 委員会	活動内容	分科会 委員会	活動内容
プラン推進 委員会	<ul style="list-style-type: none"> 「住生活向上推進プラン2020」の2017年度実績を取りまとめ、管理指標の8項目について公表。 各分科会、委員会との情報共有及び情報発信。 「IoT活用推進」の方策検討のため、技術分科会に「IoT等技術WG」を立上げ。 	環境 分科会	<ul style="list-style-type: none"> 環境行動計画「エコアクション2020」の推進 「2018 環境シンポジウム」の開催 「低炭素社会実行計画」の評価・検証を受審 各種取組みについて、関連業界団体との連携を推進 3R推進強化と石綿含有産業廃棄物の適正処理推進 「良好なまちなみ創出」についての啓発活動
CS品質 委員会	<ul style="list-style-type: none"> 工業化住宅の強みである「定期点検」の人材を育成し、ブランド化を図ることを目的に「プレハブ住宅点検技術者資格認定制度」を既存住宅状況調査技術者講習と同等の内容で講習会を実施。 優れたCS/品質向上事例の水平展開を実施。各社の部門担当者を含め事例報告会として先進事例の水平展開を図った。 	労務安全 分科会	<ul style="list-style-type: none"> 現場安全パトロール実施(12月:福岡地区) 国交省設置の建設大工技能者の能力評価検討会等に参加し、建築大工能力評価基準(案)を作成 労働災害調査報告書を作成・配布(会員)
技術 分科会	<ul style="list-style-type: none"> 法制度・技術基準に関する改善要望等 鉄鋼系住宅に関し、構造材の耐用年数推定に関する情報交換および課題共有 木質プレハブ工法の告示改正要望 低層住宅用PCパネルの耐久性に関する調査・研究 IoT等技術に関する情報共有及び課題共有 	公住 分科会	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり支援・安心居住促進 「すまい・まちづくりシンポジウム2018」を開催した エリアマネジメント研究/コミュニティ形成とまちづくり定期借地権推進協議会の催事に協力
低層集合 住宅事業 分科会	<ul style="list-style-type: none"> プレハブ賃貸住宅の優位性を訴求する施策の検討 賃貸市場の正確な動向の把握と普及 建物の質の向上(ZEH等)に必要な情報収集と検討 	展示場 分科会	<ul style="list-style-type: none"> 住宅展示場開設のための情報収集並びに検討 企画運営会社との情報交換 他団体運営展示場の最新取組事例ヒアリング調査 会員者への情報提供
広報企画 分科会	<ul style="list-style-type: none"> 住宅部会HPの更新(沿革) 名古屋大学減災館・スマートタウン「陽だまりの丘」視察(10月:名古屋市・三重県桑名市 報道関係者向け) 鶴岡ランドバンク視察(11月:山形県鶴岡市 会員研修会) 報道関係者 活動紹介・懇談会(3月) 	住宅 ストック 分科会	<ul style="list-style-type: none"> 供給業務管理規準(リフォーム編)の本格運用による品質向上 リフォーム顧客満足向上に向けての「人材育成」 プレハブ住宅リフォーム教本の活用展開の検討 プレ協の他委員会・分科会との連携推進等



住宅部会各分科会の代表



報道関係者からの活発な質問

応急仮設住宅建設机上訓練の実施

2月15日(金)、エッサム神田ホール(東京都千代田区)において、応急仮設住宅建設机上訓練を実施し、規格建築部会14社、51名の会員に参加いただきました。

大規模な災害により応急仮設住宅を建設する場合、被災都道府県、当協会、会員会社の3者による緊密な連携がより重要であるという認識のもと、当協会・会員会社が「応急仮設住宅 建設・管理マニュアル」に基づき、応急仮設住宅をより迅速に配置計画できるようにすることを目的として机上訓練を実施しました。

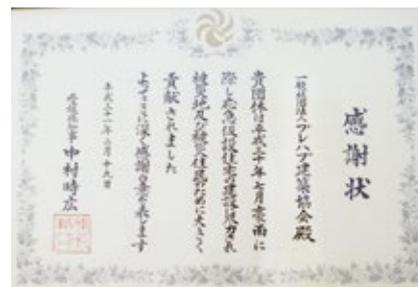
今回は、まず「発災から応急仮設住宅の着工までの問題点と課題」について講義があり、続いて「応急仮設住宅建設の配置計画について作成上考慮すること」の説明の後、予め設定された敷地上に応急仮設住宅を配置する訓練を行いました。

参加者を6チームにわけ、それぞれのチームで敷地の周辺状況への配慮などを考慮した上で計画を策定し、後半ではまとめられた計画案を発表し、参加者全員により活発な意見交換を行いました。



愛媛県から「応急仮設住宅建設感謝状」授与

愛媛県中村時広知事より当協会に対し、平成30年7月豪雨に際し、応急仮設住宅の建設に尽力したとして感謝状をいただきました。2月21日、(一社)プレハブ建築協会に愛媛県の東京事務所の小坂泰起所長が来社され、合田純一専務理事が代表して授与されました。



いただいた感謝状



感謝状の授与



小坂所長(左)と合田専務理事(右)

全国で都市部の空洞化が進むいま、 空き家、空き地の一体再生 日本版「ランドバンク事業」が救世主となる



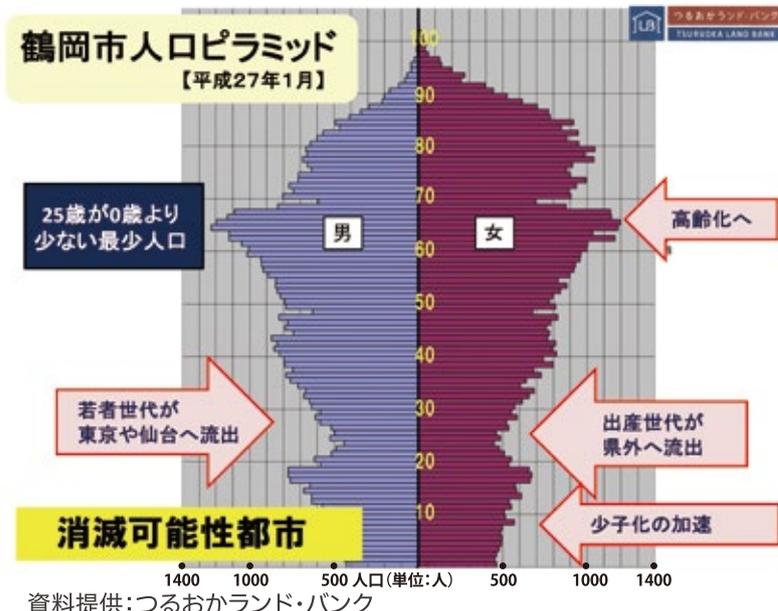
少子高齢化に伴い、空き家、空き地が急激に増加し、都市部に未利用な土地が点在する「スポンジ化現象」が深刻な問題になりつつある。その対策として、空き家や空き地を一体として再編する日本版「ランドバンク」事業にいち早く取り組んできた山形県鶴岡市。今後の日本の土地活用、住宅政策の一翼を担う活動として「つるおかランド・バンク」の取り組みが注目を集めている。

鶴岡市では、空き家や空き地が増加し、さらには江戸時代のなごりを受けた旧市内中心部のまちは、狭あい道路が多く、車社会に対応しづらく、住民にとって住環境に悪影響を及ぼし、少子高齢化も加わって都心部の空洞化が加速していた。こうした問題を解決するために、民間業者と地域住民、鶴岡市が連携し、平成

23年に「鶴岡市ランド・バンク研究会」を発足させ、無接道宅地に建つ危険家屋を民間の力で解体し、その活動が平成24年度「やまがた公益大賞」を山形県知事より受賞。同年にその研究成果、モデル事業の実績を引継ぎ、「NPO法人つるおかランド・バンク」が設立された。

官民一体で中心市街地の 空洞化を防ぐ、NPO法人 「つるおかランド・バンク」

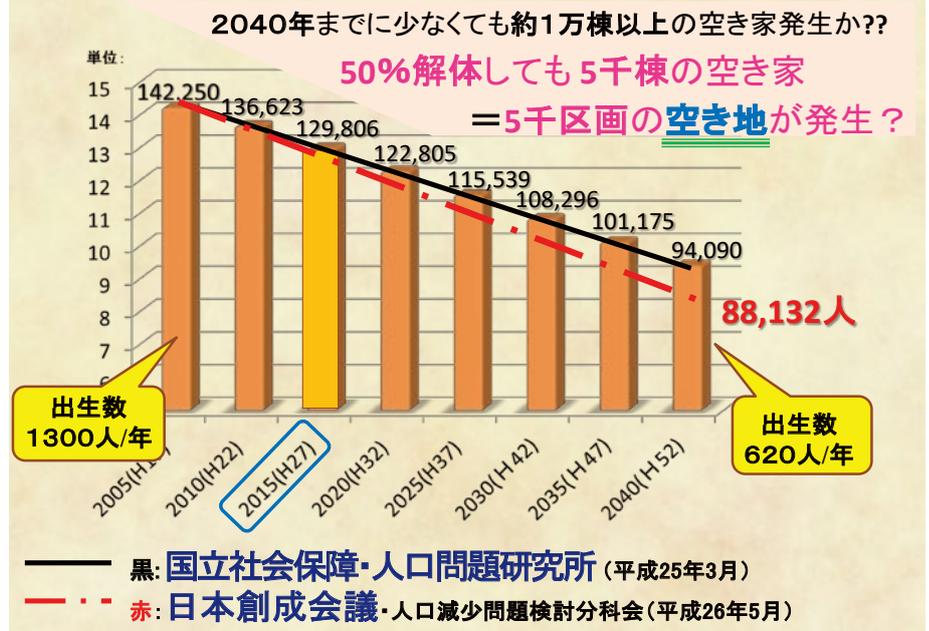
鶴岡市は、平成17年に6市町村が合併し、面積は全国10位。その7割が森林、残りの3割は市街地を含む庄内平野の農地が占める。合併当時は14万人いた人口が年々減少し、現在は13万人を割るまでに。人口ピラミッドを見ると25歳が0歳より少ない最小人口になっていることがわかる。市内5万戸のうち、平成28年の調査では3,170戸の空き家があり、年間で100棟ずつ空き家が増えている状況だった。



公共と民間を結ぶ、 トライセクターリーダーとして

行政と民間業者、地権者はそれぞれに思惑が異なるため、NPOが中心となりトライセクターリーダーとして社会問題を解決するコントロールタワー的な役割を担っている。当初はソーシャルビジネスとして成り立つと思われたものの、立ち上げから5年を経ても、ビジネスとしては成り立ちにくい。地価が安いために利益が生まれにくい状況にある。市とNPOが無料相談会を年3回行い、約100組の方が相談に訪れるとともに、宝島社「田舎暮らしの本」において空き家バンクの登録数が全国1位になり、住みたい田舎東北エリアナンバー1に挙げられるなど、一定の成果が現れている。

● 将来人口推計【鶴岡市】



資料提供: つるおかランド・バンク

様々な専門家が集結する、つるおかランド・バンクの5つの業務メニュー

空き家・空き地・狭あい道路を一体の問題として捉え、その不動産を動かす際に所有者などのステークホルダーから協力を得て問題を解決し、生活しやすい環境に整えるランドバンク事業。その法人メンバーには、宅建業者、建設業者、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、建築士、金融機関という専門家を結集。5つの業務メニューを核に、地域の活性化に取り組んでいる。

① ランドバンクファンドによる助成事業

NPO設立の際に1000万円を(財)民間都市開発推進機構からの補助、1800万円を鶴岡市からの補助、200万円を民間企業の負担ということで3000万円のファンドを組み、まちのシンボル施設の整備や伝統的な城下町の保全、良好なまちづくりの整備を支援。さらに低廉の建物の売買によって仲介料に赤字が生じた場合に補助するなど、まちづくりに対する助成、支援を行っている。

I まちのシンボル施設整備

上限100万円 補助率1/2

空き家を住民や高齢者の施設の交流・活動拠点、賑わいづくりのまちづくり商店等にコンバージョンする建替え、改修費を助成。

II 伝統的な城下町街区の保全

上限100万円 補助率7/10

密集住宅地の細街路を築造し通り抜け道路にしたり、行き止まり道路の拡張など、伝統的街区を維持しつつ都市機能の向上につながる道路の拡張整備費を助成。

III 良好なまちづくり整備

上限100万円 補助率4/5

町内会等が空き地を利用し、コミュニティガーデン、多目的広場、ゲートボール等に利用できるように整備費を助成。

IV コーディネート活動支援

上限30万円 補助率4/5

中心市街地の権利が錯綜する空き家を解体、敷地再編、転売等で多大な時間を要する宅地業者、行政書士、土地家屋調査士等の法的手数料に口した部分の補填。

② 空き家委託管理業務

つるおかランド・バンクが、空き家の管理を有償でサポート。月々3,500円のライトコースをはじめ、空き家所有者のニーズに合わせて選べるコース、多彩なオプションメニューをご用意。敷地内の環境整備や除雪、建物保全のための修繕など様々な管理業務を受託する。

ライトコース

<ご近所安心コース> **3,500円/月**

- 建物外部の点検・確認
- 玄関・窓などの開口部の施錠確認
- ポスト内の郵便物・お届けものチェック、転送
- 庭木や雑草の状況確認

しっかりコース

<メンテナンスコース> **5,000円/月**

- 建物内部の通気・換気
- 清掃
- 雨漏りチェック
- 地震、台風などの災害後チェック

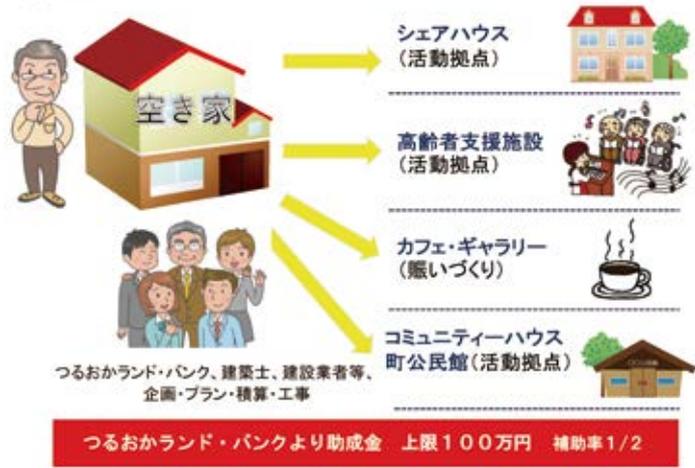
*鶴岡の特産物もお送りします。(年一回)

資料提供: つるおかランド・バンク

③空き家コンバージョン事業

空き家の有効活用に向けて、様々な用途転換(コンバージョン)を提案し、空き家所有者の意向を踏まえて改修を実施。これまでに市内大学に通う留学生のためのシェアハウス、高齢者の活動拠点となる高齢者支援施設、カフェギャラリー、町のコミュニティハウス(公民館)等へのコンバージョンを実施。こうした事業が、まちの賑わい創出にも結びついている。

③空き家コンバージョン事業



資料提供: つるおかランド・バンク

④空き家バンク事業

全国で820万戸あると言われる空き家を、鶴岡市では有効に活用。地域の方向けに、空き家所有者と賃貸・購入希望者のマッチングを行っている。総相談数は748件。現在ご紹介できる登録物件数は154件で、累計117件の成約があり、全国的にも数が多い。こうした実績は、初期段階からプロの不動産業者に参画してもらうことが効果につながっていると思われる。民間や行政では手をつけにくいと思われる物件の活用に積極的に取り組んでいることも特徴のひとつ。



⑤ランドバンク事業

地権者に土地の一部を市へ寄付していただき、狭あい道路の道路幅を4m~6mに拡幅するなど、一体整備を行うことで狭あい道路を解消。車通行の利便性を高め、地域のイメージアップを図ることで、子育て世代が暮らす住宅建築にも貢献している。



国土形成計画に基づく、地方の活性化とコンパクトネットワークの構築に向けての課題

広い面の整備となると、地元の業者だけでは資金的にも難しく、空き家1件を解体しても土地が広いと、分譲せざるを得ないケースがある。こうしたケースには、プレハブ建築協会など業界団体や大手住宅メーカーのサポート、国の助成が求められる。新規発生の空き家は、毎年500件程度あり、解体できるキャパシティは鶴岡市では年間300件ほどなので、その点も課題になりつつある。

道路の拡幅については、あくまでも地権者の寄付により、開発者が整備し、それに対して助成するという制度をとっている。こうした事は公共では難しいが、空き家対策に、まったく手をかけない場合とかけた場合では、20年後、30年後に大きな違いが出ると思われる。鶴岡市ではランドバンク事業とともにサイエンスパークの建設など、中心部の活性化が進み、全国から注目を集めている。

平成28年熊本地震被災地の現状と熊本県上益城郡益城町災害公営住宅建設工事の視察及びPC板製造工場安全パトロールの報告

熊本地震発生からもうすぐ3年が経とうとする2月8日、当協会のPC建築部会幹事会では、熊本地震関連でUR都市機構が整備支援を行う災害公営住宅のうち、鉄筋コンクリート造で当協会がPC構造審査を行なった物件の着工が近いこともあり、現地視察を実施しました。

熊本空港から現地に向かう途中には、応急仮設住宅が所々に目に付き、また被害の多かった益城町の仮庁舎の前も通りました。

視察の目的地であるUR都市機構が発注する益城町広安西B工区災害公営住宅の建設予定地は、熊本空港から約10km、車で20分程の九州自動車道益城熊本空港インターチェンジのすぐ西側にあります。現地に着くと現在はまだ畑から宅地への造成工事中でしたが、ここに壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造5階建43戸の集会室付の建物が建設されます。造成工事は順調に進んでいる様子でした(2月12日に安全祈願祭が行われました)。また公営住宅の建設予定地としては交通の便も良く、良い立地条件のように思われました。

続いて車で約30分の宇城市小川町にある株式会社ヤマックスの小川工場に移動しました。

当該工場は、当協会の認定工場であり、先ほどの工事にPC板を供給する主力の工場です。熊本地震で被災しましたが、現在では見事に復旧して平常どおり稼働しており、住宅・建築用コンクリート製品及び土木用コンクリート製品を年間合計約10,000m³製造・出荷しています。当日も住宅用の壁・床のPC板や建築・土木の柱・桁等の構造部材を製造していました。安全パトロールを実施した結果、場内は綺麗に整頓されており、当協会の認定工場として良い品質管理がなされていました。また安全面でもしっかりと管理され、パトロール結果も良好でした。今後はこの工場から多くの災害公営住宅建設用PC板が製造・出荷され、震災からの復興に大きく貢献して行くことと思われま

その後、熊本市内に入り熊本城の復旧状況を視察しました。石積みの崩壊跡等は地震の大きさを物語っており、また復旧工事全体も想像以上に大掛かりなもので、あらゆる技術を駆使して行っている様子が窺え、技術力の高さが感じられました。

当協会には、現在、熊本県に於ける2物件目の災害公営住宅のPC構造審査の依頼も来ており、今後もPC工法全般において災害復興に貢献して行ければと思います。



株式会社ヤマックス 小川工場



株式会社ヤマックス 小川工場



益城町広安西 災害公営住宅建設予定地

「PC工法施工管理技術者資格認定 第12回講習・試験」を実施

今日の建築生産における技術開発の進歩や社会情勢の変遷に伴い、プレキャスト鉄筋コンクリート工法(PC工法)による建築物の需要が高まっています。PC工法も多様化し、また、JASS 5、JASS 10の大幅改定が行われるなど、施工管理者にも幅広い知識が求められています。

当協会では、PC工法建築物の全般的な品質確保及び施工管理者の技術的向上を図るため、協会独自の自主認定制度である「PC工法施工管理技術者資格認定制度」を制定し、2006年以降、過去11回にわたり講習・試験を実施しています。本年3月時点で474名が認定、登録されています。

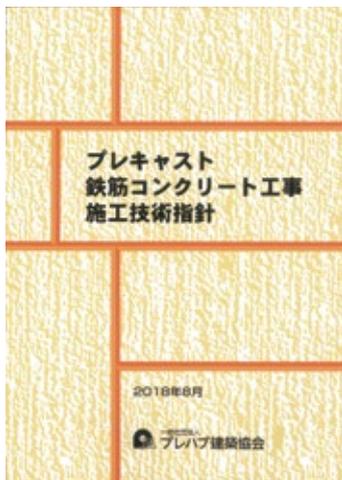
この制度は、PC部材を用いた建築物の工事現場における施工管理全般に関わる資格認定制度であり、受験資格は、一級建築士または1級建築施工管理技士の資格を有し、過去15年以内にPC工事の施工管理に1年以上従事した経験をもつ者で、PC工法施工管理技術者講習会の講習修了者としています。

今年度は、本制度による第12回目の講習・試験が平成31年2月18日に東京で行われました(受講者103名、受験者60名)。なお、結果は3月開催のPC工法施工管理技術者資格認定企画委員会を経て4月上旬に発表されています。



『プレキャスト鉄筋コンクリート工事施工技術指針』2018年版

PC工法施工管理技術者資格認定制度における講習・試験のテキストでもある「プレキャスト鉄筋コンクリート工事施工技術指針」が2018年版として4年振りに改定されました。今回の改定では当協会により2016年に発刊された「プレキャスト鉄筋コンクリート部材製造技術指針」との整合を図るとともに関連 JASS・JIS・各種規程類などにも整合させています。



■本書の構成

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| 第1章 総則 | 第6章 プレキャスト部材の接合 |
| 第2章 施工計画および施工管理 | 第7章 現場打ちコンクリート部材の施工 |
| 第3章 プレキャスト部材の製造 | 第8章 防水工事および屋上断熱工事 |
| 第4章 プレキャスト部材の貯蔵・出荷および運搬 | 第9章 品質管理および検査 |
| 第5章 プレキャスト部材の受入れおよび組立て | 付 録 |

本指針の購入を希望される場合は、事務局(業務第1部PC建築)まで、FAX(03-5280-3127)またはメールにて希望部数、お名前、ご住所、電話番号などをご記入の上、申し込んでください。頒布価格は、1冊5,000円(税込)です。送料はご負担いただきます。

事務局(業務第1部 PC建築) メール/pc-kenchiku@purekyo.or.jp

プレハブ住宅コーディネーター（PHC）成績優秀者表彰制度は、住宅営業に求められる必要スキルの習得に対して取組意識向上を図るとともに、PHC制度の意義を内外に示すことを目的とし、PHC資格認定講習会時に行われる試験に合格した資格認定者のうち、成績優秀者を表彰するものとして平成29年度に創設されました。

本制度において、成績優秀者は、3月に開催されるプレハブ建築協会理事会にて報告され、その所属会社に表彰状を送付し、各会社において表彰状の授与を行うことになっています。本年度につきましては、平成30年11月に第49回PHC資格認定講習会が開催され、673名が受講され、538名が合格されました。

この結果、平成30年度の成績優秀者は下記の5名といたしました。本年度の成績優秀者の皆様をご紹介します。



いぐち えり
氏名 井口 絵理

(氏名：五十音順)

会社名 大和ハウス工業株式会社

所属 金沢支社 住宅事業部

【コメント】

試験を通じ、住宅営業として必要な知識を学ぶことができました。学んだ知識を活かし、お客様にきちんとご提案できるよう努めてまいります。



うさみ りさ
氏名 宇佐美 理紗

会社名 旭化成ホームズ株式会社

所属 神奈川営業本部 川崎支店

【コメント】

成績優秀者に選ばれ、嬉しく思います。日頃より教えてくださる周囲の方々に感謝いたします。今後もより幅広い知識をつけ、お客様と誠心誠意向き合って、1家族1家族最高の住まいづくりができるよう精進していきます。



かわむら まさし
氏名 川村 将司

会社名 大和ハウス工業株式会社

所属 東京本店 住宅事業部

【コメント】

プレハブ住宅コーディネーターの資格を通じて、幅広い知識を得ることができました。お客様へのよりよいご提案につなげる為、勉強を続けていきたいと思っております。



くわな けんじ
氏名 桑名 健二

会社名 旭化成ホームズ株式会社

所属 神奈川営業本部 横浜南支店

【コメント】

今回のプレハブ住宅コーディネーター試験で学んだ知識を無駄にせず、今後の業務に活かします。住まいづくりのプロとしてお客様にとっての最善のご提案が出来るよう、より自己研鑽を重ねてまいります。



まつおか ゆうすけ
氏名 松岡 雄介

会社名 セキスイハイム九州株式会社

所属 大分支社 第二営業所

【コメント】

働き方改革が求められる今日、自らがつい日々の業務遂行に傾倒し過ぎていると感じながらも、一般知識の習得と再確認を楽しく行うことができました。

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。

■ 平成31年3月19日付入会

賛助会員

株式会社福工房



代表取締役社長 福田 豊

所在地 〒426-0067
静岡県藤枝市前島1丁目3-1
ホテルオーレ藤枝4階

電話 054-631-5878

URL www.fukukobo-shizuoka.net

【会社概要・事業内容】

静岡県に本社を置き、静岡県全域と愛知県三河地区を中心に注文住宅の請負・設計・施工及び管理を行っています。

【プレ協会員へのメッセージ】

高い品質、効率的な規格化の住宅を供給できる様、協会の皆様からのご指導を仰ぎたく、宜しくお願い申し上げます。

理事会開催

3月19日(火)、ホテルグランドヒル市ヶ谷(東京都新宿区)において当協会理事会を開催し、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31年度事業計画書に関する件
- 〈第2号議案〉平成31年度収支予算書に関する件
事業計画書・収支予算書について、原案のとおり承認されました。
- 〈第3号議案〉会員入会承認に関する件
株式会社福工房より賛助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。

- 〈第4号議案〉通常総会に関する件
第7回通常総会に関する目的事項等について、原案のとおり承認されました。

[報告事項]

- 第49回プレハブ住宅コーディネーター資格認定試験成績優秀者について
- 職務執行状況報告について
専務理事より、職務執行状況(平成30年5月1日から平成31年2月28日)の報告を行いました。
- 会員種別の変更について

日時：2019年5月31日(金)13:30~15:00

場所：如水会館(東京都千代田区)

目的事項：○ 平成30年度決算

○ 役員選任

○ 報告事項

・平成30年度事業報告

・公益目的支出計画実施報告書



平成31年度事業計画書

平成31年3月19日(火)開催の理事会にて審議・承認された当協会の平成31年度事業計画は、以下のとおりです。

I 基本方針

1. 経済社会の動向と建築・住宅を取り巻く環境

内閣府発表の2月の月例経済報告によると、わが国の景気は緩やかに回復しており、先行きは雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかな回復が続くことが期待されているが、通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要がある。

「2018(平成30)年10～12月期四半期別GDP速報(2次速報値)」(平成31年3月8日内閣府発表)において、10～12月期の実質GDP(季節調整済)は年率プラス1.9%と二期ぶりにプラスとなった。

一方、平成30年の住宅着工戸数は、需要の盛り上がりが見られず、持家は約28万3千戸(昨年比マイナス0.4%)、貸家は約39万6千戸(マイナス5.5%)、全体で約94万2千戸(マイナス2.3%)となり、持家は昭和38年以降で最低水準となった。プレハブ住宅は、さらに減少が大きく、持家約4万3千戸(マイナス2.1%)、貸家約8万2千戸(マイナス8.3%)、全体約13万1千戸(マイナス4%)であった。

現状市中金利は低水準であるものの世界経済によっては変動し、若年者の将来への不安から住宅投資を含む消費が低迷する可能性がある。消費税率の10%への引上げが平成31年10月(住宅の場合の契約経過措置は平成31年3月まで)に実施される予定となっているが、過去の駆け込み需要とその反動減が生じたことを踏まえ、需要平準化のため、住宅ローン減税の控除期間の3年延長、次世代住宅ポイント制度の創設等の税制・予算上の対策が取られることとなった。これらの措置を消費者に十分知らしめることにより需要の変動を抑制することが期待されている。しかしながら、長期的には消費税をはじめとする各種課税による住宅取得の負担増の課題は残っており、国民の安定的かつ円滑な住宅取得を実現するため、引き続き負担軽減措置の実現などを各方面に働きかける必要がある。

昨年6月、閣議決定された「経済財政運営と政策の基本方針2018」では「若者・子育て世代が安心して結婚でき、子育てしやすく、高齢者等が安心して暮らせる住環境の整備」「住宅の良質化・省エネ化」「住宅の耐震化」を進めることとされており、また「未来投資戦略2018」では「Society5.0」「データ駆動型社会」への変革の中で「2030年までに高度エネルギー・マネジメント等を活用した自家消費型ZEH等の普及を進め、新築住宅・建築物の平均でZEH・ZEB相当となることを目指す」としている。また、12月に閣議決定された改訂「国家強靱化基本計画」では「住宅の耐震化」「応急仮設住宅等の円滑かつ迅速な供給方策の検討」を行うこととされている。

当協会の会員はこれらの政策の先導的な推進役として期待されている。特に、現在、膨大に存在している耐震性の低い住宅、無断熱の住宅、バリアフリー化がされていない不良な住宅ストックを耐震性・省エネ性をはじめとする性能・品質の優良な住宅ストックに建替えあるいは改善し、長期優良住宅やZEHなどの良質な住宅供給を積極的に行うとともに、IoTやロボットなど新技術の導入を進めていくほか、良質な既存住宅の流通促進を図る必要がある。

一方、建設業界全体では、2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けた民間の建設需要が旺盛な状況にある中、人手不足が深刻化しており、工期の短縮化もあいまって、プレキャストコンクリート部材への需要が高まっている。

さらに、働き方改革として、同一労働同一賃金の実現、長期間労働の是正、柔軟な働き方がしやすい環境整備等が打ち出されている。また、建設キャリアアップシステムによる技能者の評価基準や外国人技能者の活用のための仕組みが整備されつつある。

また、昨年度は大阪北部地震、7月豪雨、度重なる台風、北海道胆振東部地震など多くの災害に見舞われた。協会としても応急仮設住宅の建設や被害を受けた住宅の復旧の促進を行った。今後、南海トラフ巨大地震、首都直下地震をはじめ、各地で自然災害の予想がなされる中、万が一の大規模広域災害が発生した場合に備え、応急仮設住宅の建設や住宅の復旧・復興等に迅速に取り組める体制を整備する必要がある。

2. 平成31年度事業の実施方針

このような状況の下、プレハブ建築の研究開発及び建設・普及を通じて、良質な社会資本の形成と豊かな生活環境の創造を推進するという当協会の設立目的のもとで、国の施策等を踏まえつつ、平成31年度においても協会事業の積極的な推進を図る。特に、工業化住宅・建築の特徴である優れた品質・性能の住宅供給とこれによる社会貢献を対外的に一層アピールするとともに、会員のストックビジネスの拡大に留意した活動を行う。

事業の推進に当たっては、会員が負担する会費や認定料、手数料等が主たる財源となっていることに鑑み、支出の効率化・合理化に引き続き努めるものとする。

事業は、プレハブ建築協会「行動憲章」及び「行動ビジョン」に基づき、次の観点からその展開を図る。

(1) 安全安心への配慮

本格的な少子高齢社会の到来を踏まえ、生活の原点である安全安心の確保のために、建築・住宅における安全性、耐久性、快適性等の品質・性能の向上を図るとともに、大規模な災害等に対しても安全性を確保した生活基盤づくりを目指す。平成31年度は、安全安心な住宅の供給を推進するとともに

に、随時発生する災害に対し応急仮設住宅の建設等に迅速かつ適切な対応を図るほか、これまでの東日本大震災、熊本地震、西日本豪雨等での経験等を踏まえ、今後起こりうる大規模広域災害に備え、応急仮設住宅の建設、住宅の復旧・復興等に迅速に取り組む体制の整備の検討を行う。

また、改正災害救助法に基づく救助実施市の指定に伴う応急仮設住宅建設の協定書の更改等を行い、都道府県との災害時の連携を強化する。

(2)良質な社会ストックの形成

プレハブ建築技術の進展を通じて、良質な建築・住宅の提供と豊かな街並みの形成を図るとともに、既存建築物の質の向上を進めることにより、長期に亘って活用される良質な社会ストックの形成に寄与し、豊かな社会の実現を目指す。

平成31年度は、引き続き長期優良住宅やZEHの普及促進やPRを行うほか、既存住宅状況調査技術者・プレハブ住宅点検技術者の育成、リフォーム部門の人材育成の在り方の検討など住宅ストック維持改善に係る取組み等により住宅・不動産市場の活性化に引き続き取り組む。

(3)新たなニーズに対応した市場の創造

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

平成31年度は、建設技能者不足や工期の短縮化に対応できるPC建築の需要拡大を図るほか、「住生活向上推進プラン2020」を推進するための各種具体的実施策やアフターサービスのレベルアップによる顧客満足度(CS)の更なる向上、IoT推進の検討等に取り組む。

(4)地球環境への配慮

美しい地球環境を保全するために、地球温暖化防止、省エネルギー及び環境共生に対する配慮を通じて、持続型社会の実現を目指す。

平成31年度は、環境行動計画「エコアクション2020」に基づき住宅や街づくりにおける環境対策を推進する。また、規格建築物のリユース・リサイクルに係る取組み等を推進する。

(5)国際貢献

平成31年度は、海外におけるPC工法の普及に向けた技術支援への協力や関係機関との情報交換等を推進するとともに、住宅部会で会員が展開している海外活動の情報共有を図る。

(6)人材の育成

プレハブ建築技術・技能の継承と向上を図るとともに、時代の要請に応じた新たなニーズに対応できる人材を育成するため、教育、指導及び啓発活動を推進する。

平成31年度は、PC工法施工管理技術者資格認定制度・PC部材製造管理技術者資格認定事業、プレハブ住宅

コーディネーター資格認定事業等の推進に取り組むとともに、宅地建物取引業法に係る既存住宅状況調査技術者及びプレハブ住宅点検技術者の養成を行うほか、リフォーム部門の人材育成の在り方の検討などを行う。

また、建設キャリアアップシステムに係る政府や住宅産業全体の動向を踏まえつつ、プレハブ建築大工技能者の評価についての在り方を検討する。

また、協会事業や会員企業の取組みが成果を上げるための環境整備として、関係諸機関に対する必要な提言・要望活動を積極的に展開する。

Ⅱ具体的な活動計画

1. 企画運営委員会

- (1) 消費税率10%への引上げ後の国民の住宅取得に伴う負担の増加を踏まえ、一般社団法人住宅生産団体連合会と連携して、安定的かつ恒久的な負担軽減を含めた住宅税制の見直しや住宅投資安定化対策の在り方について検討を進める。
- (2) 住宅・建築・土地に係る制度や施策に関する会員の要望を的確に取りまとめるとともに、税制、補助・融資制度等について市場の動向や国民の声を踏まえ検討し、国土交通省、経済産業省、環境省、住宅金融支援機構等関係機関に対し積極的に提言・要望を行う。
- (3) 協会の円滑な運営を図るため、協会事業の実施状況及び会員の入退会の状況等の確認を行い、理事会に付議する重要事項の審議を行う。

2. PC建築部会

- (1) PC部材品質認定事業、PC構造審査事業、PC工法施工管理技術者資格認定事業、PC部材製造管理技術者資格認定事業の4事業を継続して行う。
- (2) 災害復興住宅等の支援について積極的に参加するために、復興推進特別委員会を中心として、部会としての有効な提案・支援をするよう努める。
- (3) PC工法溶接管理技術者の既資格者からの申請に応じて認定証の書換え手続き等を行う。
- (4) 部会でまとめた研究成果(プレストレスト建築の魅力、PC工法による耐震改修の提案、ストック住宅のリニューアル技術等)について関係事業主体に対し、需要開発に向けた活動を引き続き行う。
- (5) 一般社団法人日本建築学会(以下「日本建築学会」という。)を始め、関係事業主体が主催する委員会及びWGに技術者を派遣し、PC構造に関する基準・指針の作成作業、建

平成31年度事業計画書

築基準法・建築士法等の改正に関連し現状の課題について提案・支援を行う。

- (6) 日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説JASS10プレキャスト鉄筋コンクリート工事」の次期改定に向けて、資料・データの収集等準備を行う。
- (7) PC建築物の耐震診断業務及び耐震改修工法の提案等について関連協会との連携を強化し技術の向上を図る。
- (8) 海外における工業化工法の普及に向けた技術支援に協力し、友好的交流を図る。
- (9) 広報活動として、部会活動をより明確にするために、ホームページ及び部会誌の内容を更に見直す。また、幅広く情報を収集し、委員会活動を支援する。さらに協会の活動及びPC工法の普及に向けた資料整理を行い、関連団体への広報活動を行う。

3. 住宅部会

「住生活向上推進プラン2020」に従って、各事業を実施する。

- (1) 安全・安心の更なる確保と先導的技術・性能向上への取り組みとして、法改正や住宅政策等に対する国への提言や要望活動を行うと共に、先導的技術開発を進め普及促進に努める。また、各種性能評価指標を積極的に活用し、工業化住宅の更なる性能向上を図る。
- (2) 良質な住宅ストックの普及促進施策として、「長期優良住宅認定制度」を活用し、新築住宅の質の更なる向上を図る。また、「安心R住宅制度」にも対応したプレハブ建築協会既存住宅評価制度「品質評価証」の運用により、良質なストックの流通を促進する。加えて、高レベルのリフォームを推進して住宅ストックの品質向上を図るため、リフォーム部門の人材育成の在り方を検討する。
- (3) 宅地建物取引業法における「既存住宅状況調査技術者（工業化住宅コース）」講習を公益社団法人日本建築士会連合会と連携して運営するとともに、「プレハブ住宅点検技術者」講習を実施し、点検の質の向上及び点検員のスキル向上に努める。なお、点検技術者育成促進のためのWeb 考査システムを構築し運用する。
- (4) 建設キャリアアップシステムに関する政府や住宅産業全体の動向等を踏まえ、プレハブ建築大工の能力評価制度の在り方について検討する。
- (5) 社会や時代の要請に対応した新たな取り組みや新技術開拓に関する会員各社の取り組み事例をホームページに公表し、報道関係者への情報提供を行うこと等によりプレハブ住宅の優位性を訴求する。また、IoTをはじめエネルギー技術や情報通信技術の進展に対応した住宅開発を推進し、先進性を訴求する。
- (6) 住宅・まちづくりにおける環境配慮を通じて住生活の向

上に貢献すべく、「エコアクション2020」の5つの柱を推進すると共に、エコアクション2020の年度実績報告など定期的な情報発信や環境に係る意識向上の啓発活動を推進する。

- (7) 国際的な住宅・住環境向上に貢献するため、会員各社の海外での取り組み事例を共有するとともに、英語版ホームページ作成の検討を行う。
- (8) 人材の育成と情報発信の充実を図るため、「プレハブ建築品質向上講習会」や「住宅産業CS大会」へ積極的に協力するとともに、「住宅部会ゼミナール」、「すまい・まちづくりシンポジウム」及び「環境シンポジウム」を開催する。
- (9) 首都直下地震や南海トラフ地震などの大規模災害時に迅速に支援できる体制を構築するため、「災害対応マニュアル(住宅部会版)」の作成等を推進する。
- (10) 東日本大震災の応急仮設住宅の維持保全や解体等について、岩手県、宮城県及び福島県並びに他団体の建設事業者と連携して迅速に対応できる体制を維持する。

4. 規格建築部会

災害が発生した場合に応急仮設住宅の迅速かつ適切な建設の推進を行うことをはじめ、次の各事業を実施する。

- (1) 応急仮設住宅に関する資材・器材の供給能力調査や組立ハウス・ユニットハウスに関する市場調査を引き続き実施する。また、活動をPRするため部会ホームページの改訂を行う。
- (2) 「応急仮設住宅建設・管理マニュアル」の改訂作業を進める。
- (3) 応急仮設住宅（組立・ユニット）の標準仕様の見直しの検討をするとともに、車椅子対応の仮設住宅、集会所、談話室の検討を進める。また、福祉型仮設住宅の仕様、標準図について検討を進める。
- (4) 応急仮設住宅の建設に関し会員会社による机上訓練を実施するとともに、地方公共団体が主催する防災訓練や机上訓練等に参加する。また、「平成31年度応急仮設住宅建設関連資料集」を発行するとともに、応急仮設住宅建設協定を締結している地方公共団体を順次訪問し意見交換を行う。
- (5) 応急仮設住宅の建設を迅速かつ円滑に行うための建設対応訓練を実施する。(地方開催)
- (6) 既設の応急仮設住宅の解体完了確認などの維持管理を行う。
- (7) リユース鉄骨部材運用責任者講習会を開催する。
- (8) 技術者の配置要件の緩和等について検討する。
- (9) 広域災害対応の在り方について検討する。
- (10) 災害救助法の改正で新設された救助実施市を含む道府県との「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定書」の締結(更改)を行う等、都道府県と当協会との連携強化を図る。

5. 広報委員会

- (1) 会誌「JPA」について、内容の充実を図りつつ年4回発行するとともに、協会ホームページについて、各部会・委員会の活動状況報告のトップページへの速やかな掲載を促進し、アクセス数の情報解析についても更に充実させて、ホームページを活用した情報発信の広報活動を継続して推進する。
- (2) 新規会員に関する情報を、引き続き会誌「JPA」及びホームページに掲載して会員等への周知を図る。
- (3) 協会活動のPRを有効に行うため、各部会・委員会と連携し広報活動を推進する。
- (4) E-mail等を活用してJPAニュース及び国土交通省をはじめとする行政情報を随時配信し、会員への情報提供を行う。
- (5) プレハブ住宅完工戸数の実績調査を行い、「プレハブ住宅完工戸数実績調査及び生産能力調査報告書」を発行し、会員等へ配布する。

6. 教育委員会

- (1) プレハブ住宅コーディネーター資格認定事業について、新規認定講習会・同認定審査、成績優秀者の表彰・公表、資格認定者の公表、更新講習会・同認定審査及び2回目以降更新申請の認定審査を引き続き実施する。また、受講申請において、各社の申込手続きを簡素化し、かつ、ペーパーレス化に資する新しいWeb受講申請システムを本年度より運用開始する。

なお、新規受講者数及び更新者数の拡大のため、講習会の在り方など今後の新たな運営方針策定に向けて検討する。

- (2) プレハブ住宅業界における住宅そのものの質や営業・設計・建設・アフターサービス担当者等の資質向上を目指し、その基礎資料となる「信頼される住まいづくり」アンケート調査について、引き続き実施する。
- (3) 会員社員の資質向上により顧客満足度の向上を図るための取組みとして、住宅産業CS大会を開催する。
- (4) プレハブ建築品質向上講習会について、東京と地方の2会場で開催する。講習会カリキュラムの見直しにより、更なる講習会内容の充実を図る。

7. 瑕疵担保保険推進委員会

- (1) 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく団体保険取次受託業務を引き続き実施し、団体保険利用による会員及び会員関係会社の利便性の向上を図る。
- (2) 瑕疵担保保険情報の収集及び発信等を通じて団体保険参加事業者数の拡大を図るとともに、提携保険法人との連携強化により、団体保険取次受託業務の対応力拡充と効率的運用を推進する。また、関西支部による保険取次

業務を継続する。

- (3) 自主検査業務の安定的運用を図るため、団体検査員の新規及び更新講習会を開催し、団体検査員に対する定期監査を実施する。
- (4) 協会の住宅瑕疵担保責任保険ホームページによる瑕疵担保保険情報の適時提供により、団体保険参加事業者の瑕疵担保保険契約申込み業務の円滑化を図る。

8. 一級建築士事務所

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

9. 支部

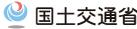
- (1) 北海道、中部、関西及び九州の各支部において、地域の建築・住宅関連団体や関係行政機関の理解と協力を得ながら、環境に優しい点などプレハブ建築・住宅の特性や優位性を各方面にアピールし、その普及に努める。
- (2) プレハブ技術の優位性、プレハブ技術の健全な市場の形成という観点に立って、公共事業発注主体への要望活動を引き続き実施するとともに、地方公共団体が行う建築・住宅関連の取組み、イベント、研修会等に積極的に参加・協力する。
- (3) 支部活動の更なる充実を図るため、協会会員の入会勧誘活動を行う。

10. その他

- (1) 2019年5月に理事会及び総会、2020年3月に理事会を開催するほか、2020年1月には、会員相互及び関係機関等との交流を深めるため関係行政機関、関係団体等を招いての新年賀詞交歓会を開催する。
- (2) 住生活月間(10月)に積極的に協力するとともに、引き続き関係団体との密接な連絡・連携を図る。

平成31年度住宅関連予算・税制等の概要

平成31年(2019年)10月1日に予定されている消費税率の引上げ後(8%から10%)の住宅取得にメリットが出る支援策が、国土交通省から公表されました。

H31.04


消費税率10%への引上げ後の住宅取得に メリットが出る支援策を用意!



正しく知って賢く使おう!

【消費税率の引上げに伴う4つの支援策】

1 住宅ローン減税の控除期間が3年延長
(建物購入価格の消費税2%分減税(最大))

**2 すまい給付金が最大50万円に
対象者も拡充**
(収入に応じて10万~40万円の増額)

**3 新築最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当
次世代住宅ポイント制度**

4 贈与税非課税枠は最大3,000万円に拡大
(現行は最大1,200万円)

併用可能です!

1 住宅ローン減税の控除期間が3年延長

(建物購入価格の消費税2%分減税(最大))

概要
現行の住宅ローン減税について、控除期間を3年間延長(10年~13年)適用年の11~13年目までの各年の控除限度額は、以下のいずれか小さい額
・住宅購入金額等の年末残高(4,000万円※を限度)×1%
・建物購入価格(4,000万円※を限度)×2/3(2%÷3年)
※長期優良住宅や低炭素住宅の場合:
借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円

対象者
消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームで、2020年12月末までに入居した方

●お問合せ先
お近くの税務署へ

3 新築最大35万円相当 リフォーム最大30万円相当 次世代住宅ポイント制度

概要
一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能を満たす住宅や家事負担の軽減に資する住宅の新築やリフォームに対し、商品と交換可能なポイントを付与

対象者
消費者10%が適用される新築住宅の取得、リフォームで、2020年3月末までに契約の締結等をした方

●お問合せ先 次世代住宅ポイント事務局
0570-001-339
受付:9時~17時(土日・祝日) PHS等一部のIP電話からは042-303-1653

2 すまい給付金が最大50万円に 対象者も拡充

(収入に応じて10万~40万円の増額)

概要
所得制限の緩和による対象者の拡充(収入額(目安)で、現行の510万円以下が775万円以下に)給付額が現行の最大30万円から最大50万円に引上げ

対象者
消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得で、2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方
※住宅ローン利用/現金取得のいずれの場合も対象

●お問合せ先 すまい給付金事務局
http://sumai-kyufu.jp
0570-064-186
受付:9時~17時(土日・祝日) PHS等一部のIP電話からは045-330-1904

4 現行は最大1,200万円の 贈与税非課税枠は最大3,000万円 に拡大

概要
父母や祖父母等の直系尊属から、住宅取得資金の贈与を受けて住宅を取得した場合、贈与税が最大3,000万円まで非課税

対象者
消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームで、2019年4月から2020年3月末までに契約を締結した方

●お問合せ先
お近くの税務署へ

(注)②~④を住宅ローン減税と併用する場合、交付額や受贈額を住宅の取得価額等から差し引く必要がある場合があります。

詳しくは国土交通省のHPへ <http://www.mlit.go.jp>

引用元:国土交通省ホームページより

平成31年度住宅関連の税制概要 (消費税率引き上げを踏まえた需要変動の平準化等)

住宅取得対策

平成31年10月の消費税率引上げに際し需要変動の平準化に万全を期すため、消費税率が10%が適用される住宅の取得等をして、平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に居住の用に供した場合について、住宅ローン減税の控除期間(現行10年間)を3年間延長する措置を講ずる。(所得税等)

- 適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額は以下のいずれか小さい額とする。
- ・借入金年末残高(上限4,000万円)の1%
 - ・建物購入価格(上限4,000万円)の2/3(2%÷3年)
- ※認定住宅の場合、借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円。

住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- ①空き家の発生を抑制するために、相続人が家屋等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の拡充・延長(所得税等)
- 1)相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の敷地について、相続以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を

特別控除する特例措置の4年間延長

- 2)被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に追加
- ②買取再販事業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上のための改修を行った後に住宅を再販売する場合の不動産取得税の特別措置の拡充・延長

1)買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税について、以下の特例措置の2年間延長

- ・住宅部分の不動産取得税の課税標準について築年月日に応じて一定額を減額
- ・敷地部分の不動産取得税について一定の場合に税額から一定額を減額

2)省エネ改修について、現行の必須要件(全ての居室の全ての窓の断熱改修(全窓要件))に、住宅全体の一定の省エネ性能を改修により確保した場合を追加

③サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の2年間延長

- ・不動産取得税:課税標準から1,200万円控除等
- ・固定資産税:税額について5年間市町村が条例で定める割合(2/3を参酌)を減額

次世代住宅ポイント制度の概要

平成31年度予算：1,300億円

1 制度の目的・概要

2019年10月の消費税率引上げに備え、良質な住宅ストックの形成に資する住宅投資の喚起を通じて、税率引上げ前後の需要変動の平準化を図るため、税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。

2 ポイントの発行

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する住宅の新築・リフォームが対象。

■対象とする住宅(契約等の期間)

	契約	引渡し
注文住宅(持家)・リフォーム	・2019.4～2020.3に請負契約・着工をしたもの(※)	・2019.10以降に引渡しをしたもの
分譲住宅	・2018.12.21～2020.3に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したもの ・2018.12.20までに完成済みの新築住宅であって、2018.12.21～2019.12.20に売買契約を締結したもの	

※税率引上げ後の反動減を抑制する観点から、2018.12.21～2019.3に請負契約を締結するものであっても、着工が2019.10～2020.3となるものは特例的に対象とする

住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数：1戸あたり上限35万ポイント

以下の①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

- ①エコ住宅(断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)
- ②長持ち住宅(劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2を満たす住宅)
- ③耐震住宅(耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)
- ④バリアフリー住宅(高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)

※1 この他、家事負担軽減に資する設備の設置及び耐震性のない住宅の建替について一定のポイントを付与。(別紙「◎ オプションポイント」参照)

※2 上記に加え、より高い性能を有する住宅(長期優良住宅等)の場合には、ポイントを加算。(別紙「◎ 優良ポイント」参照)

住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数：1戸あたり上限30万ポイント

※ただし、若者・子育て世帯によるリフォームや一定の既存住宅の購入に伴うリフォームの場合は上限を引上げ(別紙【上限特例】参照)

- ①窓・ドアの断熱改修
- ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- ③エコ住宅設備の設置
- ④耐震改修
- ⑤バリアフリー改修
- ⑥家事負担軽減に資する設備の設置
- ⑦若者・子育て世帯による既存住宅の購入に伴う一定規模以上のリフォーム工事等

※ この他、既存住宅の購入に伴うリフォームの場合はポイントを加算。(別紙【算定特例】参照)

※ 若者世帯：40歳未満の世帯、子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯

3 ポイントの交換対象商品等

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する商品等

4 ポイント発行申請の期間

○ポイント発行申請の期間：2019年6月頃～

次世代住宅ポイント制度の概要(発行ポイント)

(別紙)

住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数：①+②+③の合計
1戸あたり上限35万ポイント

① 標準ポイント

①エコ住宅(断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)	①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント
②長持ち住宅(劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2を満たす住宅)	
③耐震住宅(耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)	
④バリアフリー住宅(高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)	

② 優良ポイント

①認定長期優良住宅	①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり5万ポイント加算
②低炭素認定住宅	
③性能向上計画認定住宅	
④ZEH	

③ オプションポイント

家事負担軽減設備	ビルトイン食器洗機	1.8万ポイント
	掃除しやすいレンジフード	0.9万ポイント
	ビルトイン自動調理対応コンロ	1.2万ポイント
	掃除しやすいトイレ	1.8万ポイント
	浴室乾燥機	1.8万ポイント
	宅配ボックス	1万ポイント
耐震性のない住宅の建替		15万ポイント

住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数：1戸あたり上限30万ポイント

【上限特例①】若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万ポイントに引上げ)

【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ

断熱改修(内外窓、ガラス)	0.2～2万ポイント×箇所数
断熱改修(ドア)	2.4, 2.8万ポイント×箇所数
断熱改修(外壁)	5, 10万ポイント
断熱改修(屋根・天井)	1.6, 3.2万ポイント
断熱改修(床)	3, 6万ポイント
エコ住宅設備(太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器)	2.4万ポイント
エコ住宅設備(節水型トイレ)	1.6万ポイント
エコ住宅設備(節湯水栓)	0.4万ポイント
耐震改修	15万ポイント
バリアフリー改修(手すり)	0.5万ポイント
バリアフリー改修(段差解消)	0.6万ポイント
バリアフリー改修(廊下幅等拡張)	2.8万ポイント
バリアフリー改修(ホームエレベーター設置)	15万ポイント
バリアフリー改修(衝撃緩和畳の設置)	1.7万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン食器洗機、掃除しやすいトイレ、浴室乾燥機)	1.8万ポイント
家事負担軽減設備(掃除しやすいレンジフード)	0.9万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン自動調理対応コンロ)	1.2万ポイント
家事負担軽減設備(宅配ボックス)	1万ポイント
リフォーム瑕疵保険の加入、インスペクションの実施	0.7万ポイント
若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォーム	10万ポイント

【算定特例】既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント(若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォームを除く)

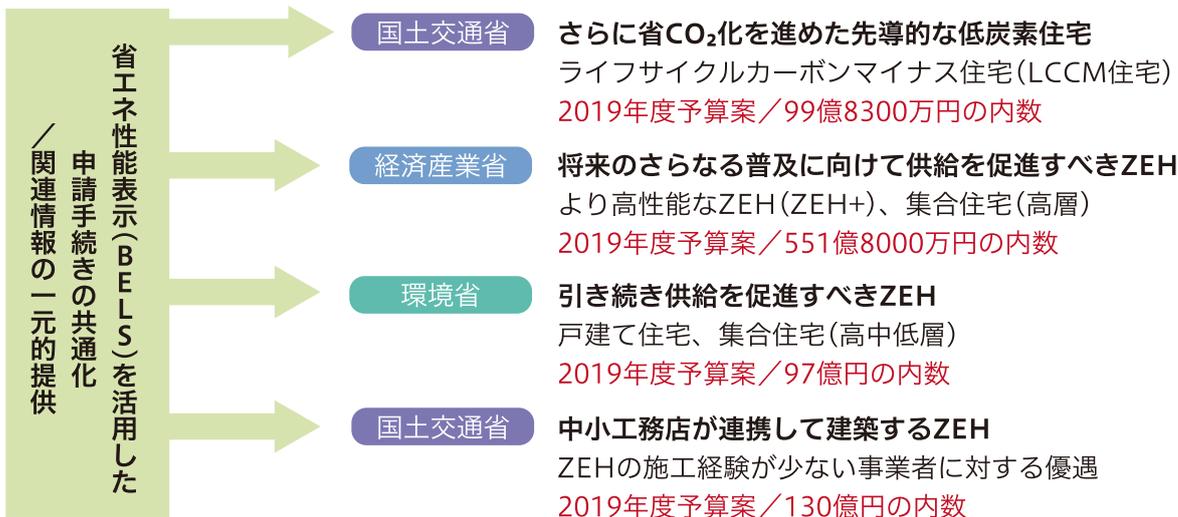
引用元：国土交通省ホームページより

平成31年度国土交通省等税制改正概要(主要項目の概要)

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)の推進に向けた取り組み

平成31年度予算において、住宅の省エネ・省CO₂化に向けた経済産業省、国土交通省、環境省による3省連携の取り組みが以下のとおり公表されました。(詳細は、次のページを参照ください)

我が国では、エネルギー基本計画(平成30年7月閣議決定)において、「住宅については、2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建て住宅の半数以上で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す」とする政策目標を設定しており、地球温暖化対策計画(平成28年5月閣議決定)においても同様に政策目標を設定しています。



住宅金融支援機構フラット35の融資制度拡充

2019年10月
【フラット35】制度変更のお知らせ

10月1日以後の借入申込分
1. 【フラット35】地域活性化型の対象事業を拡充します

10月1日以後の借入申込分
2. 建設費・購入価額の上限1億円の制限がなくなります

10月1日以後の資金実行分
3. 【フラット35】(買取型)の融資率※9割超の金利を引き下げます

10月1日以後の資金実行分
4. 【フラット50】の融資率の上限などを引き上げます

＜【フラット35】地域活性化型とは＞

地域活性化について積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などとセットで【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

＜今回追加する対象事業＞ ▶ 地方公共団体と機構が協定を締結した後、制度の利用が可能となります。

- 防災対策に資する事業
 - 防災・減災対策が講じられた次のような住宅を建設または購入する場合、当該住宅に対する補助金などを地方公共団体から受けることができます。なお、具体的な対象は、地方公共団体が、地域の実情を踏まえて設定します。
 - ・ 克重住宅(多雪地域で屋根の雪下ろしの必要がないように工夫された住宅)
 - ・ 雨水浸透施設(住宅の屋根に降った雨を地中に浸透させるための施設)を設置した住宅(この施設の設置により下水道へ流入する雨水が減少し、河川の氾濫を防止するなどの効果があります。)
- 地方移住支援事業(移住支援金制度の活用)
 - 移住支援金(東京23区から東京圏*外へ移住し、道府県が選定した中小企業に就業した方などに対する交付金)を地方公共団体から受ける方が、移住先で住宅を建設または購入する場合に対象となります。
 - * 東京都、埼玉県、千葉県および神奈川県

【フラット35】の金利から 当初5年間 ▲0.25%	【フラット35】の金利から 当初10年間 ▲0.3%
--------------------------------------	--------------------------------------

子育て支援型

地域活性化型
 UIターン
 コバが形形成
 空き家活用
 NEW 防災対策

地域活性化型
 NEW 地方移住支援

*【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、【フラット35】Sと併用することができます。

＜金利引下げの対象となる地方公共団体の補助事業の検索方法＞
 フラット35サイト (www.flat35.com) で検索できます。

確認したい都道府県名をクリック! →

融資対象となる住宅の建設費*1または購入価額について、これまでは1億円を上限としていましたが、この制限がなくなります。*2

*1 土地取得費に対する借入れを希望する場合はその費用を含みます。
 *2 融資限度額は現在の8,000万円から変更ありません。

現在、融資率が9割を超える場合は、融資率が9割以下である場合の金利に年0.44%の金利を上乗せしていますが、上乗せする金利を年0.26%に引き下げます。

※ 融資率 = $\frac{\text{【フラット35】の借入額}}{\text{住宅の建設費または住宅の購入価額}}$

	2019年9月以前	2019年10月以後	
9割以下の金利	年1.30%	年1.30%	(変更無し)
9割超の金利	年1.74%	年1.56%	(年▲0.18%)

【例】金利引下げのイメージ(仮定の金利と比較した場合)

1. 融資率の上限 : 6割 → 9割 に引上げ

2. 融資限度額 : 6,000万円 → 8,000万円 に引上げ

*【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を利用する場合には、地方公共団体から「【フラット35】子育て支援型・地域活性化型利用対象証明書」などの交付を受ける必要があります。

*【フラット35】子育て支援型・地域活性化型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイトでお知らせします。また、地方公共団体による補助金の交付などが終了した場合は受付を終了させていただきます。補助金の交付などについての詳細は、各地方公共団体にお問合せください。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency
〈フラット35サイト〉
www.flat35.com

お客様コールセンター

0120-0860-35

営業時間: 9:00~17:00(平日、年末年始を除く、土日も営業しています。)
 利用できない場合(国際電話などは、次の番号をおかけください。)
 048-615-0420 (通話料金がかかります。)

(2019年4月1日現在)

引用:住宅金融支援機構ホームページより

■戸建て住宅と集合住宅の省エネ・省CO₂化に向けた3省による支援制度

【戸建て住宅】

引用:経済産業省 資源エネルギー庁ホームページより

区分	ライフサイクルカーボンマイナス住宅 LCCM住宅	ゼッチプラス ZEH+		ゼッチ ZEH	
補助事業名称	サステナブル建築物等 先導事業(省CO ₂ 先導型) 国土交通省	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス を活用したレジリエンス強化事業 経済産業省	ZEH+ 実証事業 経済産業省	ZEH化等による 低炭素化促進事業 環境省	地域型住宅 グリーン化事業 国土交通省
対象となる住宅	LCCM住宅 (さらに省CO ₂ 化を進 めた先導的な住宅)	停電時にも自立可能な蓄電池などを 備えたZEH+により、住宅における レジリエンスを強化する	より高性能なZEH (ZEH+)	注文・建売住宅 におけるZEH	中小工務店などによる 木造住宅のZEH
主な要件	外皮性能	強化外皮基準 ※選択要件で「外皮性能のさらなる強化」を選択した場合を除く		強化外皮基準	
	太陽光発電などを除く 一次エネルギー消費量	省エネ基準から ▲20%	省エネ基準から▲25%以上	省エネ基準から▲20%以上	
	太陽光発電など を含む 一次エネルギー 消費量	原則 —	寒冷、低日射、多雪地域においては、 Nearly ZEH+ (省エネ基準から▲75%以上) での申請も可能	寒冷、低日射、多雪地域においては、 Nearly ZEH+ (省エネ基準から ▲75%以上)での申請も可能 都市部狭小地においては、ZEH Oriented(再生可能エネルギーを 加味しない)での申請も可能	—
	その他	LCCO ₂ 評価の結果が 0以下となること	ZEH+実証事業の要件に加 え、非常用コンセントを主たる 居室内に設置することを必 須とし、さらに①蓄電システ ム②太陽熱利用システムのい ずれか、または両方を実施	以下のうち、2つ以上を実施 ・外皮性能のさらなる強化 ・高度エネルギーマネジ メント(HEMSなど) ・電気自動車への充電	—
補助額	上限125万円/戸 かつ、掛かり増し費 用の1/2以内	上限125万円/戸 かつ、①蓄電システム ②太陽熱利用システム のいずれかまたは両方 を実施するのに必要な 掛かり増し費用を定額 加算(調整中)	定額115万円/戸 蓄電池2万円/kWh (上限20万円かつ、補助対象経費の1/3以内) 低炭素化に資する素材を一定量以上使用し、または 先進的な再エネ熱利用技術を活用する場合、定額加算	定額70万円/戸	上限140万円/戸 (施工経験4戸以上の事業者 は上限125万円/戸かつ 掛かり増し費用1/2以内) 地域材の活用により 上限20万円加算 三世代同居への対応により 上限30万円加算
募集開始時期	4月上旬	5月ごろ	5月ごろ	6月ごろ(1次)	4月下旬
採択時期	6月下旬 (事前枠付与方式 ^{※1})	未定	6月ごろ (事前枠付与方式 ^{※1})	公募締め切りから約1か月後(抽選に より決定)(新規取り組みZEHビルダー/ プランナーは別途採択方式を検討中)	未定

【集合住宅】

区分	ゼッチマンション ZEH-M		
補助事業名称	超高層ZEH-M 実証事業 経済産業省	ZEH化等による 低炭素化促進事業 環境省	
対象となる住宅	住宅用途部分が21層以上 におけるZEH-M	住宅用途部分が6-20層 におけるZEH-M	住宅用途部分が1-5層 におけるZEH-M
主な要件	外皮性能	全住戸において強化外皮基準	
	太陽光発電などを除く 一次エネルギー消費量	共用部を含む住棟全体について、省エネ基準から▲20%以上	
	太陽光発電など を含む 一次エネルギー 消費量	原則 —	原則 —
	その他	ZEHデベロッパーが携わり、BELSを用いて広報活動などを行うこと。申請は原則として1棟ごとに受け付け	
補助額	補助対象経費の2/3以内かつ 上限10億円/件(5億円/年)	補助対象経費の1/2以内 ^{※2} かつ 上限8億円/件(4億円/年)	定額60万円 ^{※2} ×住棟に含まれる個数 かつ、上限6億円/件(3億円/年) 蓄電池2万円/kWh ^{※2} (上限20万円/戸 かつ、補助対象経費の1/3以内) (住戸部分に限る) 低炭素化に資する素材を一定量以上 使用する場合、定額加算
募集開始時期	未定	未定	未定
採択時期	未定	未定	未定

※1 事前枠付与方式：事業者は建築予定戸数を提案し、採択された戸数の範囲内で要件を満たす住宅に対して補助を受ける方式

※2 2018年度からの継続事業は、同年度の補助率・額から変更なし

▶各事業の情報は、以下のホームページでも公開します。

経済産業省(資源エネルギー庁) http://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html

国土交通省(住宅局住宅生産課) https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000153.html

環境省(地球環境局地球温暖化対策課) <https://www.env.go.jp/earth/ondanka/zeh.html>



一般社団法人

プレハブ建築協会

2019年4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)

HP：<http://www.purekyo.or.jp> Email：info@purekyo.or.jp

編集発行人：合田 純一

主査：谷口 修司	広報委員会(パナソニック ホームズ株式会社)
副主査：帯屋 博義	教育委員会(旭化成ホームズ株式会社)
元榮 先人	住宅部会(積水ハウス株式会社)
栗坂 こずえ	住宅部会(大和ハウス工業株式会社)
大関 勝彦	規格建築部会(三協フロンティア株式会社)
福島 勝仁	PC建築部会(黒沢建設株式会社)
本堂 健一	PC建築部会(大成ユーレック株式会社)
久保田 康雄	プレハブ建築協会(事務局)
木下 幸二郎	プレハブ建築協会(事務局)

編集協力：株式会社シーズ広告制作会社

北海道支部

〒065-8550 札幌市東区北6条東8丁目1番10号 大和ハウス工業(株)北海道支社内

TEL：011-750-3111 FAX：011-750-3129

中部支部

〒460-0008 名古屋市中区栄4丁目3番26号 昭和ビル5階

TEL：052-251-2488 FAX：052-251-4861

関西支部

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

TEL：06-6943-5016 FAX：06-6943-5904

九州支部

〒810-0002 福岡市中央区西中洲12番25号 岩崎ビル5階

TEL：092-716-3930 FAX：092-716-3931