



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：https://www.purekyo.or.jp Email：info@purekyo.or.jp

編集発行人：白井 浩一

主査：帯屋 博義 広報委員会(旭化成ホームズ株式会社)
栗坂 こずえ 住宅部会(大和ハウス工業株式会社)
大滝 優実 住宅部会(パナソニックホームズ株式会社)
牛尼 裕之 住宅部会(積水ハウス株式会社)
山本 茂 規格建築部会(三協フロンテア株式会社)
黒沢 亮太郎 PC建築部会(黒沢建設株式会社)
本堂 健一 PC建築部会(大成ユークレック株式会社)
麻生 和広 教育委員会(ミサワホーム株式会社)
原田 聡 プレハブ建築協会(事務局)
久保田 康雄 プレハブ建築協会(事務局)

編集協力：日本ビジネスアート株式会社

北海道支部

〒001-0014 札幌市北区北14条西4丁目2番1号 ハーモネットビル7F
北海道セキスイハイム株式会社内
TEL：011-717-1816 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：052-251-4861

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



プレハブ建築協会のホームページはこちら ▶

SPECIAL FEATURE 01

住宅部会ゼミナール2022を開催

「住まいの温熱環境と健康」

SPECIAL FEATURE 02

すまい・まちづくりシンポジウム2022を開催

変化を受け入れ、変化をリードする そんなまちが生き残る
～地方自治体との連携、住民主導の街づくり～



SPECIAL FEATURE 01 住宅部会

02 住宅部会ゼミナール2022を開催

「住まいの温熱環境と健康」

SPECIAL FEATURE 02 住宅部会

06 すまい・まちづくりシンポジウム2022を開催

変化を受け入れ、変化をリードする そんなまちが生き残る
～地方自治体との連携、住民主導の街づくり～

10 ■ 住宅部会

- ・2022年度「住宅部会活動紹介および懇談会」を開催

11 ■ 教育委員会

- ・令和4年度 第53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
- ・プレハブ建築品質向上講習会開催

13 ■ PC建築部会

- ・「PC部材製造管理技術者資格認定 第6回講習・試験」を実施
- ・安全パトロールを実施

14 ■ Association NEWS

- ・新規会員のご紹介
- ・理事会開催
- ・TOPICS『行動ビジョン』を改正
- ・令和5年度事業計画書
- ・住宅関連予算・税制改正の概要
- ・消費税インボイス制度のお知らせ

今号の表紙



壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造の
自宅併用賃貸マンション

埼玉県蕨市で2022年3月に竣工した大成建設ハウジング株式会社設計・施工による、壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造の3階建共同住宅9戸。自宅と賃貸住宅を併用しているが、同社の壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造は耐震性能だけでなく、遮音性能や耐火性能に極めて優れているため、自宅と賃貸住宅を同一建物内で共存しても、入居者の騒音問題や火災発生時の自宅への延焼などのリスクを大幅に軽減できるのが特徴。

住宅部会ゼミナール2022を開催 「住まいの温熱環境と健康」

2022年11月24日(木)出版クラブホール(東京都千代田区)にて住宅部会ゼミナール2022を開催し、慶應義塾大学の伊香賀 俊治教授より「住まいの温熱環境と健康」に関する基調講演をいただきました。前年同様、参加人数を制限し、新型コロナウイルス感染症対策を施しての開催となりました。

慶應義塾大学 理工学部 システムデザイン工学科 教授
日本建築学会 前副会長
国土交通省 スマートウェルネス住宅推進調査委員会
調査解析小委員会 委員長

い かが としはる
伊香賀 俊治 氏



「住まいの温熱環境と健康」

1 省エネ・健康住宅推進の科学的根拠

まず省エネ・健康住宅の科学的根拠として、WHOのガイドラインです。2018年11月に、暖かい住まいと断熱をWHOが世界各国に呼びかけました。これはSDGsの3番と11番のゴールであり、日本でいえば厚生労働行政と国土交通行政、あるいは経済産業行政、環境行政にまたがる勧告で、連携しないと実現できないと言っています。5つの勧告がありますが、特に断熱対策について、冬季の室温を18℃以上に、小児・高齢者にはもっと暖かくと

言っています。また、住宅を新築・改修する際の断熱の必要性をWHOが勧告したところが大事なポイントです。

このWHOの勧告が出される前にレビューされた様々な医学論文から得られた結論が、冬季の室温を最低18℃以上に保つということです。これによって呼吸器系疾患の罹患や死亡リスクが抑えられるとしています。

更に、心血管疾患、心筋梗塞等との関連についても、世界中の医学論文がレビューされており、日本では奈良県立医大の佐伯先生が、「平城京スタディ」において大規模な調査を行った結果が医学論文になっており、WHOのガイドラインもこうした日本人のエビデンスを含んでおります。いずれも、18℃と言い切ったところが大事なポイントです。

日本では、2014年度から国土交通省がスタートさせたスマートウェルネス住宅等推進調査事業という制度にのせて、断熱改修をする前に、まず環境調査、血圧、活動量、更に健康診断も受けていただき、断熱改修をした後1年後にまた同じ調査に参加をいただくという、断熱改修等による居住者の健康への影響調査を行ってきました。この円グラフの通り、日本では約5,000万戸の住宅の内、低断熱の住宅が65%もあり、既存ストックには大いに改善の余地があります。更に、現行の省エネ基準=断熱等級4相当の住宅は、たった13%と大いに問題があるわけです。この調査は建築系だけでなく、医学系の研究者など、合計80名での大規模な委員会を作って行ってまいりました。順次このエッセンスをご紹介します。

まず室温の実態です。2,200件の様々な家の測定を行い、その室温の頻度分布を表しています。WHOのガイドラインで勧告された「冬季室温18℃以上」に対し、まず居間の冬の平均室温では、夜昼平均室温で18度を満たしていない家が59%、居間の朝の室温が18度を満たしていない家は91%、それから寝室については平均室温で満たしていないのが90%、脱衣所も89%と、WHOの勧告を満たしている住まいはたった1割であったという状況です。ちなみに、この2,200件の方々は、自宅を断熱改修してみようかという意思のある方々ですので、経済的には補助金がもらえるほど自己資金がある方ということになりますが、そうした方々の家ですらこのような状況です。

地域格差も分析をしています。北海道から鹿児島県まで、沖縄県を除く46都道府県での調査です。結果として、北海道の家だけが冬期の在宅中平均今室温が20℃と余裕を持ってクリアしていますけれども、北海道以外は軒並み下回っているという状況であり、一番温度が低かったのは香川県の13℃です。北海道の家に比べて平均7度も低温な環境で暮らしており、温暖地ほど住まいが寒い傾向にあり、これが様々な病気を増やしていないかという背景があります。

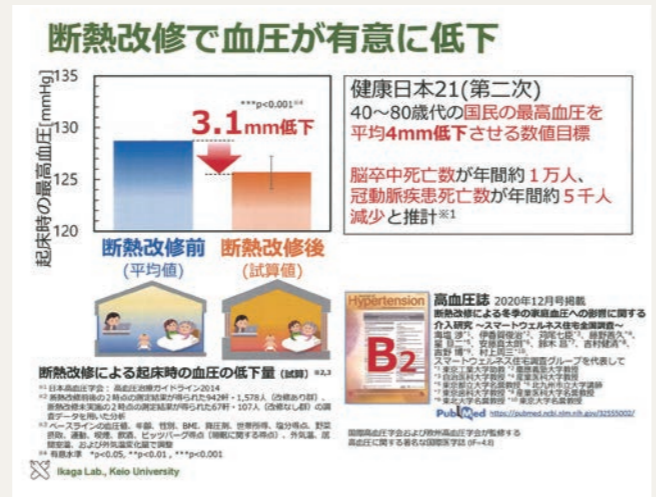
室温が住んでいる人の血圧にどれだけ悪い影響を及ぼすのかということが、国際医学誌にも掲載され、いろいろところで引用されはじめております。ここでは、年齢、性別、食習慣、運動習慣など、家以外の要因を考慮したうえで4,400人の方々の統計分析を行いました。室温20℃の時、30代男性の平均的な血圧は116mmでしたが、10℃の朝には120mmと約4mm上がっています。それが80歳男性ですと、20℃の朝で既に140mm、10℃の朝になると10mmも跳ね上がって150mmに上がる。暖かくしていても既にもう高血圧の診断を受けるレベルになっており、いつ血管が切れても詰まってもおかしくないぐらいの状態になっているのに、本人はそのリスクに気づいていないし、お医者さんも気づいていないということです。また、30歳男性の血圧が最も安定して低くなる室温が20℃なのに対して、80歳男性の場合には25℃が一番低く抑えられます。このように血圧を例にとっても、WHOのガイドラインにある「高齢者ほど暖かく」という勧告が結果に表れています。

更に、女性については、同じ10℃の温度低下に対して男性よりも血圧上昇量が激しくなります。低温な環境に女性はより脆弱であり、血管起因の病気の被害を受けやすいということです。血圧が最低になる室温も男性よりも2℃くらい高く、その分男性より室温を暖かく保ってあげることが大切ということになります。

次に挙げるのは、実際に「断熱改修」を行った際の画期的な調査結果です。結論から申し上げますと、断熱改修によって平均的には3mmの血圧の抑制効果が確認できました。現在の日本の健康政策「健康日本21」の第二次数値目標は、高い方の血圧を平均

4mm下げるという事になっております。これは食習慣、運動習慣を改めることを国民に呼びかけて、10年かけて平均で4mm下げるという数値目標なのですが、そうすることで脳卒中、心筋梗塞で亡くなる方を年間1万5,000人救えます。断熱改修はその数値目標に匹敵することになります。今の健康政策には住環境が欠落しています。住宅の断熱改修が促進され、例えば10年かけて数値目標が達成されれば、1万人以上の命を救えるということになります。

また亡くなる以前に心筋梗塞や脳卒中にかかる方は、その10倍います。ですから、年間15万人、更に住環境対策を入れると25万人、こうした非常に高額な医療費のかかる方々を減らせます。おそらく、医療費は公的負担を入れて一人あたり1,000万円程かかるはずですから、そのインパクトは相当なものということになります。



続いて、健康診断でも行われる心電図の測定に関する数値異常と室温の関係についてです。居間とか寝室が大体18℃を常にクリアしている家「温暖住宅」、12℃以上18℃未満の「準寒冷住宅」、12℃未満の「寒冷住宅」の3郡に分けて調査いたしました。結果、まず18℃以上の家に住んでいる方が、心電図異常である割合を1とすると、18℃未満の家の人で1.8倍、12℃未満の家の人では2.2倍、心電図異常の人が多く存在するという事がきちんと説明できるようになりました。

健康診断を受けて医師のアドバイスを希望すれば、「運動していますか?塩分を摂り過ぎていませんか?」など、いろいろ助言がもらえるはずですが、「どういう家に住んでいますか?冬の寒さはどれくらいですか?」ということを訊いてくれるお医者さんは一人もいないはず。今後、健康政策に順次住環境が入ってくれば、診断や処方箋の一つになってくれるのではないかと期待しております。住環境に関する何らかのアドバイスをお医者さんから言っていただけるようになれば、一般の方の意識は変わるはずだという、そこが我々の狙いです。

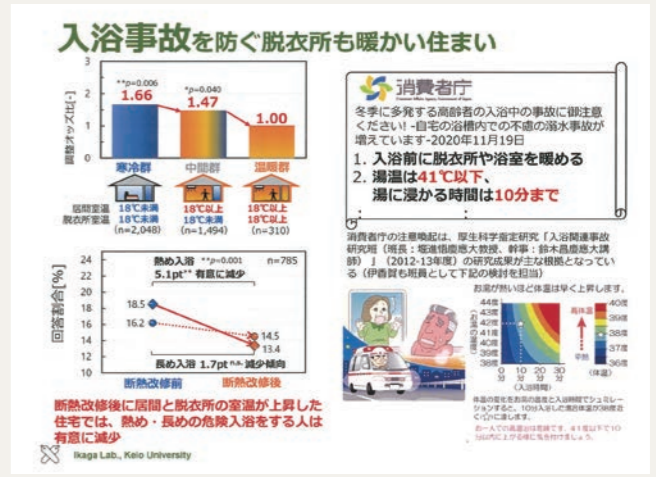


続いて過活動膀胱についてです。頻尿により、夜中の暗い中をトイレに行く途中で転んで骨折をする、あるいは、寒いトイレで心筋梗塞、脳卒中を発症するなど、年間約2,500人の方が家の中で転倒して亡くなっています。それだけでも交通事故死に匹敵する数です。この病気が18℃以上かどうかできれいに説明がつくということで、国際医学論文になったところ。特に寝る前の居間の室温が12度未満の家では、実に1.4倍も過活動膀胱が増加しており、家が暖かくなることで重大な家庭内事故を減らせる可能性を示したものです。現在投稿を目指している断熱改修前後調査の結果では、断熱改修によって2.5℃以上室温が高くなった場合、即効性をもって過活動膀胱が改善する割合が1.4倍という結果になりました。

入浴事故についてです。得られつつある知見ではありますが、これも家の寒さで説明がつけます。居間も脱衣所も18℃以上の家の人に対して、居間以外の部屋が18℃未満の場合は1.5倍、更に家中18℃未満の場合は1.7倍も入浴事故の危険性が高いという結果です。

また、消費者庁が、「入浴前に脱衣所、浴室は暖めましょう。湯温は41度以下、浸かる時間は10分まで。」ということ国民に呼びかけていますが、これは厚生労働省の入浴関連事故研究班の成果を受けたもので、私もこのメンバーとして、41度、10分というを担当しました。今まではヒートショックという言葉で、お風呂で血管が切れたり詰まったりして亡くなっているということが言われてきましたが、実はそればかりではないという結果です。実際、入浴事故で救急搬送された方々は、軒並み体温が39℃とか40℃といった高体温で運ばれており、それは熱いお湯に長く浸かっていたからです。言い換えれば、一人でお風呂に入れる健康な高齢者などが入浴事故に遭っている。これは寒い家に住んでいる方に顕著に現れており、亡くなられた方も決して心筋梗塞や脳卒中ではなくて、単純に熱いお湯に長く浸かって体温が上がり過ぎて、意識が朦朧となって出られなくなったというのが真実に近いということです。ちなみに年間6,000人近くが自宅の

お風呂で溺死しているという厚生労働省の発表値があり、今や交通事故死の倍近いわけです。しかも、交通事故死が自動車の性能向上などにより確実に減少している一方、入浴事故死は減少どころかむしろ増加しています。



以上が国土交通省の調査結果です。対象者の平均年齢は57歳で、これは若いころマイホームを建て、定年前にそろそろリフォーム時期を迎える方々をリクルートしました。幼児から高齢者まで幅広い年齢層の健康調査もやってまいりましたので、今日はその一部をご紹介します。

2 子供の健康を守る足元の暖かな住まい

まず子供の健康の守るための住まいです。694名425世帯の子供を分析対象としました。

例えば、収納がカビ臭いと感じる家では、アレルギー性鼻炎の子供が1.8倍、アトピー性皮膚炎は1.7倍、居間と脱衣所の両方が寒い家では、小児喘息が2.3倍、湿度が40%を下回る乾燥気味の家では、中耳炎の子供が1.8倍も多いという回答結果でした。

足元の冷えということにも着目しています。足元の暖かい家とその対極にある家では、小児喘息や病欠の子供が倍半分違うという結果でした。

この結果は、これからマイホームを建てる30代、40代の若夫婦にとっては、自分の子供の問題として、定年間際に断熱リフォームをしようかどうか迷っている方には、自分の孫のこととして受け止めてもらいたいデータです。

3 女性の健康を守る足元の暖かな住まい

女性の健康を守るための住まいの調査では、単に断熱性が良い悪いというだけでなく、床暖房まで入れているかどうかで、頭痛、腰痛、浅眠感、むくみ、月経前症候群(PMS)がそれぞれ異なり、更に、月経痛で苦しむ人は、もっと顕著な差が表れるということもいえるようになってきました。

4 在宅ワークが捗る断熱性の良い住まい

断熱等級2と4と6の家で比較した被験者実験です。被験者は、40代、50代、60代の男女12名、0℃に保った巨大冷蔵庫の中に等級2と4と6の3つの住宅を作って、様々な測定を行いました。3部屋共に床上1メートルの室温は大体23℃前後に保たれていますが、足元の温度は、断熱等級2の家は17.5℃しかなく、断熱等級4になって20.4℃まで上がり、断熱等級6では22.1℃まで上がっています。断熱等級4の家で電気代が半分、6までいくと更に半分ということになり、この数字はそのままCO₂の削減という脱炭素に貢献しています。

これが健康面にどう表れるかということ、足元が低温だと、末端の血管が収縮して血流が下がります。血流が下がって、ますます足の表面温度が下がることで自律神経が乱れる。それが集中力などにどうつながっているか作業成績を測定しています。まず計算作業を行ったところ、等級4で正答数がグッと上がって、等級6では伸び悩んでいます、正答率やミスも減りました。それからマインドマップという連想ゲーム。決められた時間にどれだけ関連のある言葉を書き出せたかというものでして、これもちゃんと等級が上がるに従って成績が上がっています。等級6で伸び悩んでいるのは、エアコン暖房なので、頭の高さの室温が1℃以上上がってポーとするぐらいの状況になっていました。今年、床暖房など更に設備も工夫をした被験者実験を行いましたので、またの機会にお話しできればと思います。

5 空調・換気にも気を付けよう

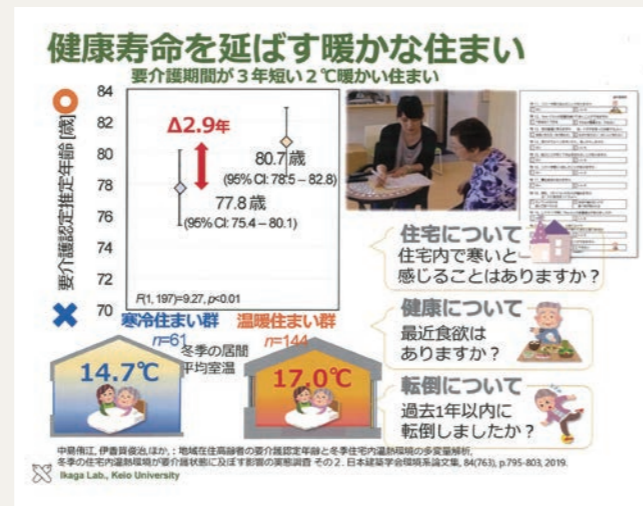
空調と換気についてお話しします。大会論文には発表しておりますが、現在再査読中の内容です。個別空調で第3種換気のため空間や朝晩の温度差が大きい家と、全館空調で均質な環境が保たれている家とでは、血圧や睡眠の質の違いがきれいに表れています。更に、私の研究室では、大学生を被験者にした実験で、前夜の睡眠と翌日の作業成績がきれいに対応していますので、おそらく全館空調の家を選ばれた方は、仕事においても営業成績が上がったのではないかと期待しています。こういう調査も10年後に同じ方に年収を聞くということができれば面白いとは思っています。

6 健康寿命を延ばす暖かな住まい

また高齢者の話に戻ります。寒い家と暖かい家に住む人に対し、ヒアリングと介護記録を全部調べて、要介護認定年齢を分析した結果です。冬の居間の平均室温が15℃の家の方々は、要介護認定年齢が平均78歳で訪れているのに対して、2℃暖かい17℃の家に住み続けた方々は81歳と、要介護が訪れる早さが3年違うという結果です。

3年間自立生活が延びるということは、その分ご本人も幸せで

すし、家族も幸せです。更に、介護費用の自己負担が1割から2割として、介護度4、5ぐらいですと年間80万円ぐらいの自己負担額になりますので、3年間で240万円の違いになるということです。例えば、定年間際の60歳で断熱リフォームに300万円掛けたとしても、3年間で240万もの無駄な介護費用を自己負担しなくて済むと考えれば、判断が変わってくるのではないかと思います。



7 医療福祉・建築連携への取り組み

健康の問題は、住宅供給者が言ってもなかなか信用されないわけですし、やはり医療や福祉の方に語っていただけないかという観点での取り組みもしてまいりました。山口県の長門市の住宅部門と医療福祉の部門、山口県立大の社会福祉と看護の学生、私の研究室の建築系の学生、あとは地元の工務店の人で、衣食住の訪問指導を行うという取り組みなどです。

8 省エネ・健康住宅の政策強化

住宅政策について、自治体の補助事業に触れます。鳥取県では「健康省エネ住宅性能基準」というものがあり、私がおその策定委員長でした。新築向けと改修向けで基準が定まっており、全面改修で200万円、ゾーン改修で150万円、部分改修で100万円となっており、昨今こうした自治体も出てきました。

これで私からの話題提供を終わらせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

すまい・まちづくりシンポジウム2022を開催

変化を受け入れ、変化をリードする そんなまちが生き残る ～地方自治体との連携、住民主導の街づくり～

2022年12月8日(木)、『すまいまちづくりシンポジウム2022』をon-line開催いたしました。株式会社ブルースタジオ一級建築士事務所 クリエイティブディレクター 建築家 大島 芳彦氏より基調講演をいただき、株式会社プレイスメイキング研究所 代表取締役 温井 達也氏、株式会社エス・コンセプト代表取締役 馬越 重治氏、大和ハウス工業株式会社 リブネスタウン事業推進部担当部長 瓜坂 和昭氏より、それぞれ事例紹介をいただきました。その後、横浜市立大学国際教養学部教授 齊藤 広子氏によるコーディネートのもと、5氏によるパネルディスカッションを行いました。

株式会社 ブルースタジオ一級建築士事務所
クリエイティブディレクター 建築家
おしま 芳彦 氏
大島 芳彦 氏



「これからの郊外住宅地について ～生活者が主役のまちづくり～」

本日は、「これからの郊外住宅地について」というタイトルでお話しをしたいと思います。まず自己紹介から始めさせていただきますが、株式会社ブルースタジオ一級建築士事務所といい、今年で25期目を迎えます。いわゆる建設業の傘の下にある設計業というだけでなく、携わった案件に対して、その企画からマネジメントまで行うという体制の会社として、建物を一つの社会資源と捉え、空き家、空き店舗のような空間資源が社会に累積していく今日、それを社会の一部として有効なものにするべく、使いこなし方をまちの観点から探っていこうと、そんな会社でございます。

今、私たちの国では有史以来誰も経験したことのない急激な人口減少下において、かつて培われたさまざまな社会的常識が覆され通用しなくなり、新しい常識を発明すべきイノベーションの時代が訪れているといえます。

私どもは、「リノベーション」という旗印でほぼ四半世紀仕事をしてきておりますが、「リノベーション」という言葉をこのように定義しています。「リノベーション」は語源としては、「Re-Innovation」＝「もう一度イノベーションを起こす」＝「もう一度、刷新・革新を起こす」ということを意味しています。即ちそれはリフォーム『Re-Form』＝「もう一度かたちづくる』のように建築的な処置という次元を超えて、俯瞰した視点を持ったマネジメントや編集、経営の視点だという認識を皆さんと共有したいと思っております。

例えばこの圧倒的な人口減少という状況の中で、再編の時期をむ

かえた郊外の団地においては、住人だけではなく、周辺社会もそこに関わってコミュニケーションのきっかけが生まれるような、そんな団地に再編していこうとか。あるいは、廃校となった小学校を用途変更し宿泊施設に替えていくとか。そういった運営の仕方、社会との関係の仕方を再編集し、当事者を失った不動産、空間と社会の関係性をどう再構築できるか、いうところを我々は仕事にしております。

その際、建物だけを見ていても回答は出ません。こうした時に重視するのが、点であるその物件の周辺地域です。その地域の変化や資源をもう一度発見し、再編集して、その場の価値を再構築するというところを行っております。このようにエリアマネジメントの発想をリノベーションという言葉が持っている以上、まちづくりという言葉と非常に相性がよいわけですが、この「リノベーションまちづくり」は地方自治体が取り組む地方創生の動きと関わることが多くなります。私どもも、地方自治体からの依頼を受け、中心市街地の空き家空き店舗対策をはじめとした地域活性化のための様々な方策のお手伝いをさせていただくことが、この10年来増えてきました。

地方創生の現場で何が行われているかということ、スクラップアンドビルドによる造り替えばかりではなく、既存環境を活かして、誇りを持てるまち、選ばれるまち、持続可能なまちを民間主導で育ていくということです。「ないものねだり」の受動的な消費者に対する公主導のまちづくりではなく、「あるものみつけ」の能動的な当事者による民主導のまちづくりをしていこうという動きが全国で次々と生まれています。



「リノベーションまちづくり」というのは、活性化すべき地域の社会資源は空間資源のみではないということが非常に需要であり、そこには周辺を含む「エリア再生」の発想があり、そのエリアには人的資源をはじめとして文化、環境、歴史など様々な地域固有の社会資源があるわけです。先人たちが一生懸命作ってきてくださったその潜在的かつ多様な社会資源を今改めて再発見、再発見再編集することによって効果的にマネジメントし、さらにはCivic Prideも取り戻

していこうという都市経営戦略的な視点があるということです。

過去の常識が通用しないと冒頭で言いましたが、かつての成長する時代、人口が増える時代のまちづくりの基本が「公」主導の「つくる」ことによる大きなまちづくりであったことに対して、今は市民＝生活者が主導し、公がそれをサポートする「つかいこなす」ことによる小さなまちづくりへと、まちづくりの観点の変化が起きていると言えます。

2011年に「リノベーションまちづくり」の必要性を共有する仲間たちとともにリノベリングという会社を設立し、地方自治体をクライアントとし、「リノベーションスクール」という地域を活性化するための事業計画ワークショップをやっているのですが、このスクールを開催した自治体の累計はすでに90都市を超え、参加した方は6,000人近くいらっしゃるんです。地方自治体も、かつての「つくる」まちづくりから「使いこなす」まちづくりに方針転換しつつあるという状況かと思えます。

新型コロナウイルスのパンデミック以降、郊外住宅地では、「家」の定義が本質的に変わりつつあるということを感じています。かつて「家＝マイホーム」とはオールインワンのパッケージ化されたもの、一国一城の主になるべく終の棲家として購入することで、それは完成されたものだと考えていました。ところが特にコロナ渦で自分の住む街で過ごす時間が圧倒的に多くなる中で、住宅地やベッドタウンといわれるエリアには、実は足りないものや要素がたくさんあるということに気づき始めているのではないのでしょうか。仕事ができる環境を手に入れたい、とかママが友達とおしゃべりする場所が欲しい、とか子供たちが思いっきり遊べる公園が欲しいとか、住環境に必要な「家の機能」が実は家の中で完結せず、エリアに広がっていくというような「家＝エリア」の感覚が生まれているのではないかと感じるのです。

それぞれの家族の住環境の中には、人々の生きざまの中でも本質的な部分や個性的な部分が存在します、人々が「家」の機能をエリアに求め始めると「なりわい」という言い方をしましょうか、それぞれの暮らしの営みの多様性のようなものがまちで見かけられるようになってきます。今まで無味乾燥としていた郊外住宅地が人間味を持ち始めます。

これは地域創生にとって非常に良い傾向だと思いますが、あと一歩足りないこと、それはそのポテンシャルが地域コミュニティーでうまくシェアされていないということだと思います。私たち住環境に関わる仕事をしている人間が、生活者たちの個性的な「なりわい」が表現される場、あるいは交流しやすい場をもっと意識して作っていくことによって、地域価値自体をを向上させることができるのではないかと考えているのです。

人が主役の当事者たちによるまちづくりがこれからのリノベーションまちづくりの重要なテーマであるとするれば、郊外住宅地はそのきっかけとポテンシャルに満ち溢れていると思います。「まち・ひと・しごと創生」と言いますが、これは商業地や業務系のエリアが目指すべき創生のイメージであり、郊外住宅地における地域創生には「まち・ひ

となりわい創生」という言葉がふさわしいのではないかと考えています。その伸び代は膨大であると考えて良いのではないのでしょうか。

株式会社プレイスメイキング研究所
代表取締役
ぬくい たつや
温井 達也 氏



静岡県島田市 しまだあさひガーデンプレイス／ 三島市 三島塚原優良田園住宅 桜郷里 ～豊かな暮らし空間創生住宅地 認定制度～

島田市 しまだあさひガーデンプレイス

静岡県では東日本大震災を機に、沿岸部からの移住や県外への人口流出が進み、人口の定住化が課題となっていました。人々の新たな価値観に応える快適な暮らし空間づくりのため、2015年に国内で初めての、「豊かな暮らし空間創生住宅地認定制度」が設けられました。「しまだあさひガーデンプレイス」はこの制度を活用した第一号の住宅地です。その結果、線路沿いの未耕作地だった土地が、22区画の美しい住宅地へと生まれ変わりました。安心・安全なボンエルフ道路、電柱・電線を極力排除した美しい街並み、ご近所との交流を育むポケットパーク、行き止まりの道路をロータリー化したクルドサックなどです。



この静岡県の認定制度は、戸数、壁面後退などの具体的な取り決めがありますが、更に、まちを守り、育てていく当事者として、管理組合など住民の組織を大切にしています。先程、齊藤先生が仰っておられた所有・管理・利用という話は、この管理組合の管理規約からも読み取れます。島田市が所有しているけれども、コモンスペース、菜園は団地管理組合法人が管理し、住民の皆さんもそれを理解し安心して暮らしています。

三島市 三島塚原優良田園住宅 桜郷里

私が、静岡県の〈豊かな暮らし空間創生アドバイザー〉として、関わらせていただいております。第1号認定からちょっと時間が経っておりますし、少し変化を加えたところもありますので、合わせてご説明致します。

こちらは70区画、平均区画面積300平米という、かなり大きな住宅地で、ちょうど富士山が見えるという絶景の場所です。高木は市の所有・管理ですが、足元の植栽は管理組合で管理する。それから緑地帯、公園も管理組合で管理をしていくところが特徴です。また、所有と管理の区分については、所有者だから管理をするというわけではなく、例えば、ゴミ置場に関しては、所有は三島市ですが、管理は自治会となります。緑地帯に関しても個人の土地に入っているのですが、管理組合で管理します。更に、管理費は20年、事業主が負担する点も魅力だと考えます。

「豊かな暮らし空間創生住宅地」認定制度に関しては、ぜひ「ワード」検索していただきたいと思っています。アドバイザーとして、齊藤先生や二瓶先生をはじめ、私も加えていただきましたので、何かご用命があれば、是非呼んでいただきたいと思っています。

株式会社エス・コンセプト
代表取締役
うまこし しげはる
馬越 重治 氏



ひのさと再生プロジェクト ～誰かにつくってもらう「まちづくり」ではなく、 地域の人達が変化させていく「さとづくり」を～

まち全体の団地再生をしながら新しい住宅地づくりを行っている事例を紹介いたします。

福岡市と北九州市へのベッドタウンの一つである宗像市に、かつて日本住宅公団によって開発された九州最大級の日の里団地があります。最盛期にはおよそ2万人が暮らしたこの団地も、ここ30年程の間に人口が減少し、高齢化率も高まりました。そこで、多様な暮らしを生み出し、若い世代を招き入れることで、住み続けられるまちになるよう、地元の企業が意見を出し合い、団地再生の第一段階として、48号棟を改修。2019年に地域の交流拠点となる、「ひのさと48」が誕生しました。

宗像市からの公募の要件でもあった「多世代交流サービスの提供」

にそって、最新の木材加工機を備えたDIY工房や、認可保育園、国内初の団地内ビールの醸造所など、色々な世代の方が触れ合えるような場所を作っています。私共は、全体の街区設計からランドスケープ、戸建住宅の街並みのガイドラインや管理規約を作ったり、管理組合の組成からその後の運営のお手伝いなど、色々な形で関わっております。

2021年には、住宅会社と西部ガスなど10社の共同企業体と宗像市が連携協定を締結し、老朽化した集合住宅9棟を解体。跡地に里山をイメージした戸建住宅64戸を新築し、分譲もスタートしています。



この戸建エリアと既存棟エリアの真ん中に共有地＝サトヤマがあり、新しい住民の戸建エリアと、地域コミュニティの拠点である「ひのさと48」をサトヤマがつないでいるというような格好になっています。戸建エリアと「ひのさと48」は、一体となって管理組合を組成しています。そうすることで、お互いがサトヤマ部分を使い、多世代交流サービスの拠点としてのつなぎ役のようなことがサトヤマの役割になり、何らかの交流の場になってくるのではと思っています。

私共の方では、15年程前に作った「サトヤマヴィレッジ」という戸建の団地の先行事例があり、道路を造らず雑木林という共用地を作ることも様々な効果や、団地全体がどのように変わっていくかを見てきました。今回の、ひのさと再生プロジェクトは、そうした部分を盛り込んだ上で作っています。既存棟は、将来的には老朽化により解体せざるを得ないケースもあり得るかもしれません。その時のために、時代の変化に耐えられる再編の仕組みとして、戸建住宅が12棟入るような計画も今から立てております。

大和ハウス工業株式会社
リブスタウン事業推進部 担当部長
うりさか かずあき
瓜坂 和昭 氏



上郷ネオポリスの挑戦 ～持続できるまちを目指して～

1974年に街びらきをしたこのまちは、横浜のベッドタウンとして発展してきました。しかし、現在は高齢化が進み、周辺の商業施設は閉鎖され、地域の小学校も廃校になりました。

そこで、住民のネクストライフに何かサポートできないのか、というのが取り組みのきっかけでした。やはりこれは企業の使命だと思うのです。

2014年、私たちはまちの中に再び入らせていただきました。持続できるまちにするため、時間をかけて人間関係の再構築から行い、2年後の2016年には上郷ネオポリス自治会に認められる形で、まちづくり委員会が発足しました。私は、これがまちづくりのスタートが切れた大きな要因だと思っています。まちづくり委員会のメンバーにおいても、気概を持たれた人徳のおありの方たちばかりが集まっただけ、能動的にアクションを起こしていただけたというのも大きな要因だと思っています。現在は、まちづくり委員会の方たちと我々協議会構成員が月に1、2回、まちづくり協議会というリアルミーティングを行っています。まちの中の課題を共有し、助言・提案させていただき、そこで決議されたことを自治会に諮っていただく。更に、横浜市様とか栄区様の方にも適宜助言をいただけるという体制で動いております。弊社としましては、自治会と、更に横浜市さんとの間も協定書を交わさせていただいており、サポートとして東京大学さんからも助言いただきながら、日々この産官学民という、民を中心にした体制でスクラムを組んでやっております。



最終的に目指す姿は、やはり住民の方たちが自らまちを運営していくというタウンマネジメント組織です。そのためには、「C to C to B」ということを考えています。住民から企業というのはなかなかハードルが高い。ですから、真ん中に住民団体のCを入れることで、住民の望むサービスがスムーズに提供できるようになるのではないかと考えています。更に、まちの中で住み替えができていくなればと。元小学校であったところをコワーキングスペースなどに利用することが出来れば、住みやすいまちになっていくのではないのか。子どもたちも少なくなっていますから、機能していない公園も、介護施設やシェアハウスという形で使わせてもらえたら循環が始まります。

最後に、まちづくりの主役はやはり住民であり、その核となるのは元気な高齢者なんだと思います。40年、50年にわたる色々なドラマがあったのだということを踏まえて、我々は住民を支える立場で取り組んでいこうと思っております。

横浜市立大学 国際教養学部 教授
(コーディネーター)
齊藤 広子 氏



本日の基調講演と事例紹介でたくさんのことを学ばせていただきましたが、共通していることが3つほどあると思いました。

一つ目は、やはり皆さん創るだけではなく、それがどういう風に育てられていくか、使われていくかということまで考えてお創りになっている。まさにマネジメントですね。ですから、住民の主体をどう引き出していくのかという意味では、管理組合があるのが当たり前前の住宅地にもなっているし、再生にはそういう組織が必要になってきている。その設定を、きちんと初めにしておくことも供給主体に求められているんですね。住民にご自由にどうぞというのではなく、マネジメント設定までが作り手に求められている。このあと、どれ程いい住宅地になっていくかどうかは、スタートのところで方向付けをすることが、まさに重要ではないかと思いました。

二つ目として、今日の事例でも管理組合とか建築協定とか難しいことが出てきましたが、それをいかに楽しくしていくかということです。上郷ネオポリスに行っても、高齢者の人が、「本当に今日は人生で一番楽しかったわ。」と、そんな言葉をいただける。私がプロデュースしている住宅地でも、住民の方がBBQを楽しんでいて笑顔一杯です。この笑顔一杯をどう創っていくのか、住民をどう巻き込みながら楽しくお一人お一人の力をどう引き出していくのかということも非常に重要なことだと思います。巻き込み、楽しみを実現していく、それは場所と時によって求められているものが違うということも改めて勉強になりました。

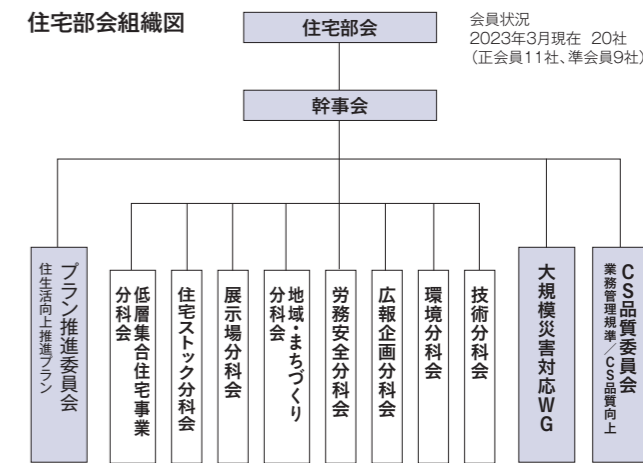
三つ目は、新たな総合的プロデュースやコーディネートという職業が本当に求められているのだと思いました。

私は、こうした住宅地を作るノウハウやプロデュースのための人材の育成をする『日本型HOA推進協議会』の会長として、このシンポジウムも共催させていただいております。皆さんと一緒に素敵な事例を学びながら成長し、今日のテーマである変化をチャンスと受け止めて、ますますワクワクするような楽しい住宅地をプロデュースしていけるよう努力していきたいということで、今日のまとめさせていただきます。

2022年度「住宅部会活動紹介および懇談会」を開催

2023年3月24日(金)、TKPガーデンシティ御茶ノ水(東京都千代田区)において、2022年度「住宅部会活動紹介および懇談会」を4年ぶりにリアル開催致しました。

第一部では、報道関係者20名(会場:15名、Web:5名)、住宅部会14名、協会9名、合計43名の出席のもと、はじめに住宅部会長代行(渡辺 和人)より2022年度の住宅部会活動概要が報告されました。その後、プラン推進委員会 委員長(高橋 敏)、CS品質委員会 委員長(山家 克哉)、技術分科会 代表幹事(熊坂 順一)、環境分科会 副代表(武藤 一巳)、住宅ストック分科会 代表幹事(浴野 隆平)よりそれぞれの活動紹介が行われました。質疑応答では、低層賃貸住宅のZEH化、環境配慮住宅への取り組み、長期優良住宅認定取得率達成の背景、レベルアップする断熱等級の仕様、健康住宅のあり方などに関する討議が交わされ、部会活動についての理解を深めていただきました。引き続き、第二部では報道関係者との懇談会を行いました。



2022年度 主な活動内容(委員会・分科会)

委員会 分科会	活動内容
プラン推進委員会	・「住生活向上推進プラン2025」の初年度実績公表 ・住宅部会セミナーの実施 ・各分科会、委員会との情報共有および情報発信
CS品質委員会	・「定期点検」の人材育成とブランド化:「プレハブ住宅点検技術者資格認定制度」講習の実施 ・調査・研究事業「住まい実態アンケート」の実施 ・女性ホームドクター支援「住まいる小町」活動 ・「住宅の交換部品に関するガイドライン」の運用促進 ・建設DXにおける品質確保についての調査・研究
技術分科会	・法制度・技術基準に関する改善要望等 ・新たに創設が検討されている構造計算ルート案の対応 ・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・評定及びリペア付コンクリートパネル工法の構造計算方法に関する調査・研究 ・情報通信技術及び新エネルギー関連技術に関する情報共有及び技術的対応
環境分科会	・「カーボンニュートラル行動計画」の推進 ・賛助会員(サプライヤー)のCO2削減状況調査を実施 ・業界団体との「カーボンニュートラル勉強会」を実施 ・「環境シンポジウム2022」を開催 ・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」についての活動

委員会 分科会	活動内容
労務安全分科会	・建築大工のプレハブ建築マイスター88名を認定 ・労働災害調査報告書を作成・配布(会員) ・建築大工技能者等検討会に参画し基幹技能者講習、能力評価について審議
地域・まちづくり分科会	・情報発信・提言 ・「すまいまちづくりシンポジウム2022」を開催し、情報発信・提言を実施 ・各種勉強会を通じた人材育成
展示場分科会	・「総合住宅展示場来場者アンケート2022調査報告書」を題材とした住宅展示場協議会との勉強会、2023年度の調査項目への要望等、意見交換会開催 ・会員社への情報提供
住宅ストック分科会	・リフォームの「人材育成」の推進:プレハブ住宅リフォームコーディネーター講習(PRC)を3回実施(うち1回は、初めての対面形式での開催) ・「新しい生活様式へのリフォーム各社の対応状況」の調査を継続実施 ・供給業務管理規程、その他連携活動等を実施
低層集合住宅事業分科会	・賃貸市場の正確な動向の把握と普及活動 ・賃貸住宅の長期優良住宅認定推進に関する意見交換・取りまとめ
広報企画分科会	・プレハブ生産・建設現場視察(8月、行政関係者向け) ・住宅部会ホームページの更新(沿革) ・報道関係者 活動紹介・懇談会を実施(3月)



当日の様子

令和4年度 第53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

本年度につきましては、令和4年11月に開催されたWeb講習に674名が受講され、410名が資格認定者となりました。
2022年度末での資格認定者は、累計で35,082名となります。

教育委員会では、プレハブ住宅コーディネーター制度の意義を内外に示すとともに、受講者の同制度への取り組みに対するモチベーションアップに繋げることを目的として、平成29年度より成績優秀者を表彰しております。

本制度において、成績優秀者は、3月に開催された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。成績優秀者 11名の皆様をご紹介します。

(氏名五十音順、一人掲載辞退)



うえなか しゅんすけ
上中 俊輔

北海道セキスイハイム株式会社
札幌支店

プレハブ住宅コーディネーター試験で学んだ事を活かし、お客様の満足度や安心感に繋がられるように凡事徹底して参ります。



かない こうすけ
金井 光甫

大和リース株式会社
福岡支社

今回の試験の学習を通じ、プレハブ住宅から建築全般まで幅広い知識を体系的に学ぶことができました。学んだ内容を実務に生かしていく所存です。



かめまる すぐる
亀丸 傑

旭化成ホームズ株式会社
東京営業本部 東京中央支店

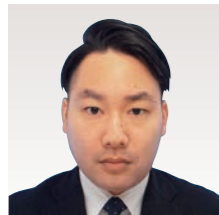
今回のプレハブ住宅コーディネーター試験を通して学んだことを踏まえ、より多くのお客様に良いご提案を出来るように日々の業務に努めて参ります。



かわにし ひかる
河西 光

大和ハウス工業株式会社
横浜支社

今回のプレハブ住宅コーディネーターの資格取得にあたって得た知識を活かして、お客様に信頼頂けるよう日々精進していきたいと思っております。



たけなか まさや
竹中 雅哉

大和ハウス工業株式会社
福井支店

日々学び続ける姿勢を大切に参ります。今後もお客様とご縁を大切に、今回の講習を通じて得た知識をご提案に活かして精進いたします。



たむら かずき
田村 一樹

北海道セキスイハイム株式会社
札幌支店

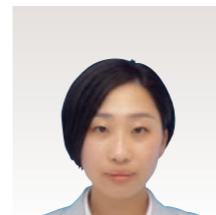
今回の試験で得られた知識を活かし、お客様に満足いただけるような提案ができるよう、今後もより一層努めて参ります。



ながい ゆういち
長井 悠一

パナソニック ホームズ株式会社
近畿支社

今回の講習で学んだ住宅に関する知識を今後の業務・お客様へのご提案に活かしていけるよう、これからも精進して参ります。



はせがわ ゆみ
長谷川 由実

パナソニック ホームズ株式会社
東京支社

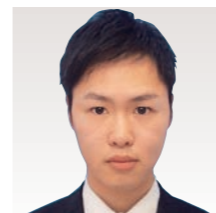
日本の住宅における幅広い知識を学ぶことができ、一層、住宅に関して面白味を感じることができました。今後もお客様に安心して暮らせるお住まいをご提案できるよう努めて参ります。



ふなだ あやの
船田 彩乃

株式会社ナガワ
東京支店

この度は成績優秀者に選んでいただき、誠にありがとうございます。今回の試験でプレハブの歴史や法律、税制度など、住宅に関する様々な知識を身につけることができました。今後も自己啓発に努めてまいります。



わたなべ たかし
渡辺 孝志

大和リース株式会社
沖縄支店

今回の講習で取得した知識を最大限に活用し、お客様により良いご提案が出来るよう、凡事徹底して参ります。

プレハブ建築品質向上講習会開催

令和4年度は、12月・名古屋、1月・東京の2会場で合同講習及び各部門講習が行われ、247名が修了されました。

令和4年12月9日に名古屋会場(ウイंकあいち)、令和5年1月20日に東京会場(旭化成ホームズ(株)ファミリーホール/TKP神田ビジネスセンター)にて、十分な新型コロナウイルス感染拡大防止対策をとり講習会を開催しました。

「プレハブ建築品質向上講習会」はプレハブ住宅の品質の優位性を明確に訴求するために、多岐に亘る家づくりの各プロセスにおいて品質を確保し、お客様の満足度向上を目指す実務レベルの勉強会です。生産・邸別設計・施工・アフターサービスの4部門の担当者を対象に、実例を通して工業化住宅メーカーの品質・品質管理の考え方、手法を理解し、さらに品質を高めるための課題とその取り組みを部門ごとにケーススタディします。また、参加者相互の情報交換などにより、品質・CS向上のヒントをつかんでいただくことを目的とした講習会です。21回目となった今年度の講習会は、「新たな企業価値を創造するこれからの品質管理活動とは」をテーマとしました。



東京会場 施工部門グループディスカッションの様子

「PC部材製造管理技術者資格認定 第6回講習・試験」を実施

当協会では、プレキャスト部材製造管理技術者の資質の向上と社会的地位の確立を図ることに伴い、プレキャスト部材製造工場のレベルアップを目指し、「PC部材製造管理技術者資格認定制度」を設け、2017年度より講習・試験を行なっています。

2022年度は第6回目となり、講習はWEB(eラーニング)により11月1日～20日に実施され、試験は11月23日に東京会場で行われました。

試験会場は、新型コロナウイルス感染防止対策として定員を約50%とし、受付で検温・消毒・パーティション設置などを行いました。受験者にはご不便をかけたが皆様の御協力もあり、トラブルもなく開催することができました。また、12月22日に開催されたPC部材製造管理技術者資格認定企画委員会(委員長:早川光敬 前東京工芸大学教授)において、73名が合格し、現在372名が認定、登録されています。



試験会場風景

安全パトロールを実施 ～ピー・エス・コンクリート株式会社 水島工場～

2月16日、新型コロナの影響で見合わせていた安全パトロールを4年振りに再開しました。

今回、パトロールしたPC工場はピー・エス・コンクリート株式会社の水島工場で、岡山県倉敷市南部に位置する、俗に水島コンビナートと呼ばれる水島港を取巻く臨海工業地帯にあり、中国地方だけでなく、15分ほどでアクセスできる瀬戸中央自動車の水島ICから瀬戸大橋で四国へ、山陽自動車道や中国自動車道を経由して東海から九州へと、広範囲におよぶ供給実績があります。

水島工場は、同社が2007年に株式会社ピーエス三菱から工場生産部門を分社化する以前の、1954年に開設されたPC工場で、9割方土木部材を製造しています。

当日は、第2工場で桁梁、第3工場で段床、第4工場でPC床版、屋外ヤードではセグメント桁など、各所で多様なPC部材が製造されていました。

プラントから軌道上を専用台車で搬送されるコンクリートホッパーは、地上からの遠隔操作でチャッキングされ、クレーンで建屋内へ供給する方式で、日常的な作業の機械設備によるリスク回避は、作業員の高齢化対策にも有効に思えました。

資材の整理状態や安全通路も当然のように維持されているほか、高所作業を伴うPC部材に関する足場等の墜落防止措置や、PC部材自体の転倒防止対策にも余念がありませんでした。

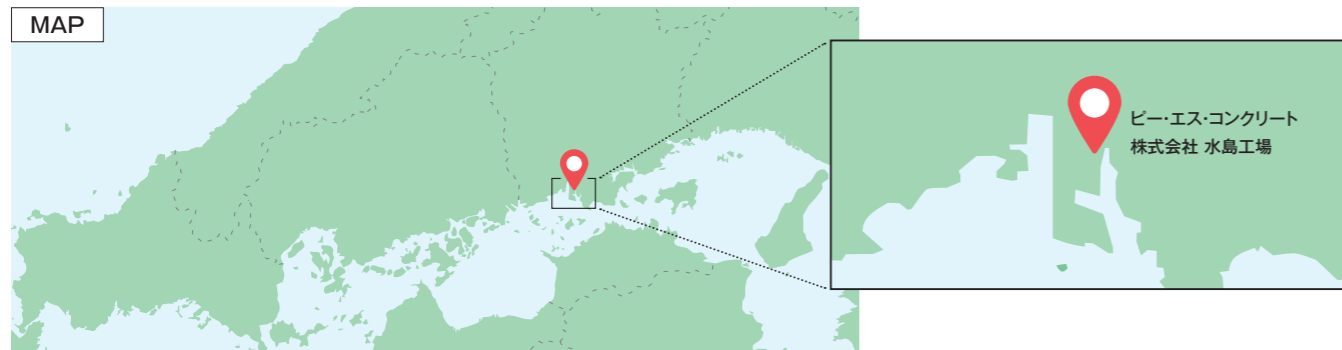
70年近い工場の歴史の中で、安全面も品質管理同様、着実に積上げてきたという印象を、さらに深めたパトロールでした。



工場にて



安全パトロール視察風景



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。

□ 2023年3月20日付入会

準会員



フジピーシー株式会社

代表取締役 木内 藤男

本社所在地：静岡県藤枝市稲川1852

電話：054-646-3677

【会社概要・事業内容】

プレキャストコンクリート製品の製造・販売
昭和60年フジピーシー建材(株)として設立し、令和3年フジピーシー(株)に社名変更

【プレ協会員へのメッセージ】

これまで、製造・木内建設(株)、販売・フジピーシー(株)として事業を進めて参りましたが、今後はPC部門が完全分社化独立され、より強固なものとして、プレ協の一員として進めて行く所存です。御指導のほど宜しくお願い申し上げます。

理事会開催

令和5年3月20日(月)、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。

理事会議案

審議事項

第1号議案

令和5年度事業計画書に関する件
原案の通り承認されました。

第2号議案

令和5年度収支予算書に関する件
原案の通り承認されました。

第3号議案

会員入会承認に関する件
フジピーシー株式会社より準会員への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、承認されました。

第4号議案

通常総会に関する件
第11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。

日時 令和5年5月31日(水) 13:30~15:00

場所 如水会館(東京都千代田区)

- 目的事項
- 令和4年度決算に関する件
 - 役員選任に関する件
 - 報告事項
 - ・令和4年度事業報告について
 - ・公益目的支出計画実施報告書について

報告事項

第53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

各部会の行動ビジョンについて
専務理事より、上記3点について報告を行いました。



理事・監事の方々

TOPICS

プレハブ建築協会 各部会の『行動ビジョン』を改正しました。

2023年1月31日の当協会 創立60周年を機に見直された『行動憲章』を踏まえて、この度、各部会の行動ビジョンを改正しました。『行動憲章』、『60年史』と併せてご案内いたします。



詳細はこちらへ

令和5年度事業計画書

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「景気動向指数(2022(令和4)年12月分速報)」において、景気の現状を示す一致指数(CI、2015年=100)が98.9(前月99.3、前月比▲0.4ポイント)と、4か月連続の下降となり、一致指数の動きから求める基調判断は、「足踏みを示している」と下方修正された。新型コロナウイルス感染症拡大の深刻な影響からの回復は、依然として先行き不透明な状況にある。

2022年の住宅市場は、「こどもみらい住宅支援事業」の創設(2021年末の補正予算)、住宅ローン減税特例等の継続等の切れ目ない施策による効果もあり、住宅着工が全体で前年とほぼ同水準で推移して約86万戸(対前年+0.3%)となった。内訳別では、持家は約25万3千戸(対前年比▲11.3%)となる一方で、貸家は約34万5千戸(対前年比+7.4%)となり、異なる動向となった。プレハブ住宅についても、全体で約11万2千戸(▲1.0%)、持家は約3万3千戸(▲11.6%)、貸家は約7万3千戸(+3.9%)となった。新型コロナウイルス感染症拡大の影響から2020年に大きく落ち込んだ反動もあり、前年に引き続き持ち直し傾向がみられるが、新型コロナウイルス感染症拡大前の2019年と比較すると着工戸数全体で▲5.0%と、依然として回復途上にある。また、木材・鋼材等の建設資材の高騰、円安の影響等によるエネルギー価格の上昇など、住宅市場を取り巻く環境は、引き続き厳しい状況にある。

こうした厳しい状況の下、2022年10月には「物価高克服・経済再生実現のための総合経済対策」が取りまとめられ、令和4年度補正予算及び令和5年度予算編成・税制改正において、「こどもエコすまい支援事業」の創設、「省エネルギーへの支援の強化」をはじめ、カーボンニュートラルの実現、空き家対策を含めた既存ストックの有効活用と流通市場の形成等のため、切れ目が生じないように配慮された施策が措置された。これらの施策を十分に活用し、住宅市場の活性化に努め、良質な住宅ストックの形成を図るとともに、引き続き市場の動向を見極め、必要に応じ新たな政策提案を行えるよう不断の検討を行っていく必要がある。

また、「2050年カーボンニュートラル」、「2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)」の実現に向け、「2030年に新築される住宅についてはZEH基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」、また、「2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」とされている。更に、新たな住生活基本計画に示された「『新たな日常』やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現」、「頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保」等の目標を踏まえ引き続き取り組みを進めていく必要がある。

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おり、環境性能等が高い良質な住宅ストックの供給を通して目標の達

成に貢献するとともに、将来の世代に継承できる良質な住宅ストックを形成し、それらが市場で評価され、安心できる既存住宅として流通が活性化されるよう、先頭を切って取り組みを進めていく必要がある。特に、低層賃貸住宅において、ZEH化や長期優良化の先導役を積極的に担い、普及の底上げを図っていくことが重要である。また、デジタル技術を活用して住まいや暮らしに係るサービスの向上や生産性の向上に向けた取り組みを進めていく。

近年、豪雨・台風災害は激甚化・頻発化し、南海トラフ地震等の大規模地震も切迫化している。PC業界としてプレキャストコンクリートの高耐震性、高耐水性等の優れた性能や、工期短縮など厳しい労働環境への対応力を生かして社会の要請に応えるべく、プレキャストコンクリート製品の品質・技術の維持向上と普及拡大の推進に向けた取り組みを進めていく必要がある。

また、災害発生時には、被災者の方々の一刻も早い生活の再建に協力できるよう、デジタル技術の活用や循環型経済への配慮を行いつつ、スピードを持って着手し災害の規模に応じて供給可能という規格建築の特色を生かし、応急仮設住宅のより迅速な供給に向けた取り組みの強化が重要である。東日本大震災から12年が経過し、関東大震災から100年目を迎え、今後、南海トラフ地震、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ることの重要性を強く再認識し、応急仮設住宅の建設や住宅の復旧・復興等に迅速、効率的に取り組めるよう、地方公共団体との連携強化と供給体制の整備を引き続き進める必要がある。

2. 令和5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、政府の施策等を踏まえつつ、令和5年度においても協会事業の積極的な推進を図る。特に、今年、協会設立60周年を迎え、改定したプレハブ建築協会「行動憲章」及び各部署の「行動ビジョン」に基づき、社会の動きにスピード感を持って対応し、引き続き、次の観点で先導的な役割を果たし、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展開する。なお、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、物価上昇局面とウィズコロナの下で、支出のより一層の効率化・合理化に努めるものとする。

また、協会事業や会員企業の取り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。

(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・性能の向上を図り、災害等に備えてレジリエンス

性に優れ安全性が確保された生活基盤づくりを目指す。

このため、安全安心な住宅の供給を推進するとともに、災害発生時には、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、今後起こりうる大規模広域災害に備え、これまでの東日本大震災、熊本地震、東日本台風等での経験等を活かして、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を進めるとともに、人材の育成や啓発活動に取り組む。また、応急仮設住宅建設協定を締結している地方公共団体との意見交換等の充実を図り、災害発生に備えた事前準備の支援強化、関係機関との連携強化を推進する。

(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、耐震性能や省エネ性能等に優れた良質な建築・住宅の提供と豊かな街並みの形成を図るとともに、リフォーム等による既存の建築・住宅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建築・住宅ストックの形成に寄与し、豊かな社会の実現を目指す。

このため、一昨年10月に策定した「住生活向上推進プラン2025」を、年度ごとの進捗実績を確認しながら引き続き推進し、長期優良住宅やZEHの普及促進、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強化など住宅ストックの維持改善に係る取り組み等により住宅・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や住まい手の価値観の変化による新たなニーズに対応したサービスの提供のほか、人手不足、短工期への対応など、時代の要請に応える市場の創造を図る。

このため、高耐震性等優れた性能や工期の短縮化に対応できるPC建築の普及拡大を推進するほか、「新たな日常」やDXの推進等に対応した新しい住まいの実現を目指す。また、住生活の向上に資する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、新たな技術の導入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、カーボンニュートラル、循環型社会、自然との共生を目指す取組みを積極的に推進し、持続可能な社会の実現に取り組む。

このため、「2050年カーボンニュートラル」を踏まえ、「住生活向上推進プラン2025」の重点テーマである「脱炭素社会」の実現に向けた取り組みを加速するとともに、住宅や街づくりにおける環境対策を推進する。また、規格建築におけるリユースに係る取り組み等を推進する。

(5) 国際貢献

工業化住宅の優れた生産技術を活かし、諸外国における事業の展開において、住宅事業の改善や課題解決に貢献する取組みを行うとともに、技術交流の促進や災害時の復旧協力などを通じて、国際的な協調社会の実現を目指す。

このため、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、大規模災害時の復旧協力、住宅部会で会員が展開している海外活動の情報共有を進める。

(6) 人材の育成

持続的な業界の発展に向け、プレハブ建築技術・技能の継承と向上を図るとともに、時代とともに変化していく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。

このため、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推進するほか、リフォーム部門の人材育成を強化するため「プレハブ住宅リフォームコーディネート講習」を開催する。また、建設キャリアアップシステムの動向を踏まえつつ、プレハブ建築マイスター認定制度の充実を図り、プレハブ建築大工技能者の適切な評価を推進する。さらに、協会事業や会員企業の取り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。

(7) DX(デジタル・トランスフォーメーション)への取り組み

AI・IoT等の新たなデジタル技術を活用した業務プロセスの変革により、顧客サービスの向上や、働き方改革、生産性の向上を図り、住生活産業の持続的発展を目指す。

II 具体的な活動計画

1. 企画運営委員会

- (1) 2050年カーボンニュートラルの実現並びに良質な住宅ストック形成と流通促進の加速に向けた民間住宅投資の活性化を図られるよう、一般社団法人住宅生産団体連合会と連携して、住宅税制や住宅取得等支援策のあ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の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) 建設業界の様々な課題に応えるPC工法の性能や利点を行政機関などに発信し、普及拡大を推進するため、PC工法普及推進委員会を中心として積極的な提案活動を継続する。
- (3) 一般社団法人日本建築学会(以下「日本建築学会」という。)[「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」の改定に向けて、JASS10改定小委員会に委

員を派遣するとともに仕様書の改定作業に協力する。

- (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) 日本建築学会を始め、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) 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。
- (7) 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。
- (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、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。更に、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

- (1) 「住生活向上推進プラン2025」の成果目標達成、政府の掲げる2050年カーボンニュートラルの達成や頻発・激甚化する災害への対応等の課題に対して、各委員会・分科会で連携した活動を推進する。
- (2) 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、情報通信政策及び新エネルギー政策等に対する対応、並びに国への提言や要望活動を行うとともに、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。更に、「新たな日常」やDXの推進等に対応した新しい住まいを提案し、その実現を目指す。
- (3) 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。特に、低層賃貸住宅において、同制度の活用の先導役を担う。また、高レベルのリフォームを推進するためのリフォーム部門に係る人材育成の強化を目的とした「プレハブ住宅リフォームコーディネート講習」を開催し、住宅ストックの品質向上に資する。
- (4) 宅地建物取引業法における「既存住宅状況調査技術者」講習について公益社団法人日本建築士会連合会と連携して受講の推進を図るとともに、「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。また、「住まいる小町」活動を通じて女性点検員の活躍推進を図る。
- (5) 建設キャリアアップシステムに係る「プレハブ建築マイスター認定制度」の充実と「登録建築大工基幹技能者講習」受講の促進を図り、プレハブ建築大工技能者の適切な評価を推進する。
- (6) 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発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するとともに、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。

- (7) 「住生活向上推進プラン2025」の重点テーマでもある「脱炭素社会」の実現に向けた取り組みを加速すると共に、「循環型社会」「自然共生社会」の実現に向けた取り組みも推進する。また、環境への取り組みについて積極的に公表し、ステークホルダーとのコミュニケーションを図る。
- (8) 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の充実を図り、海外に向けた発信を継続する。
- (9) 住宅産業に係る幅広い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。
- (10) 首都直下地震や南海トラフ地震などの大規模災害の発生に備え、「災害対応マニュアル(住宅部会版)」の会員相互の徹底、意思疎通を図ると共に、平時から規格建築部会とも情報交換を行い、発災時に迅速な初動がとれるよう体制整備を行う。
- (11) 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、要請に応じて、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。

また、南海トラフ地震・首都直下地震等大規模災害に備え、防災減災対策の充実・強化を図ることが喫緊の課題となる中、プレハブ建築協会60周年を契機として、地方公共団体の行う事前準備の支援強化、関係機関との連携強化など、令和5年度の災害対策に係る取り組みを強化する。

- (1) 広域災害対策について、引き続きマニュアル整備等の準備を進めるとともに、住宅部会との連携を図る。
- (2) プレハブ建築協会の創立60周年を迎え、また1983年の三宅島噴火災害で初めて応急仮設住宅を建設して以来40年目、1923年の関東大震災から100年目の年を迎えるにあたり、災害対策の重要性をしっかりと後世に伝承すべく、規格建築部会のこれまでの活動内容を振り返り、情報発信する適切な企画を検討する実行委員会を新設するとともに、今後の災害時への備えや活動内容などを映像等にまとめたコンテンツを作成する。
- (3) 応急仮設住宅の建設におけるデジタル・トランスフォーメーションの推進を図る。
- (4) 「令和5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など、地方公共団体との連携強化を図る。また、必要に応じて、同協定の更改を行う。
- (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東北地区及び九州地区においてそれぞれ1回行う。
- (6) 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について、仮設建物レンタル市場等の動向を把握するため、調査を強化する。また、活動をPRするため部会ホームページの更新及び改訂を行う。

- (7) 「応急仮設住宅建設・管理マニュアル」の改訂作業を進める。
- (8) 応急仮設住宅(組立・ユニット)のプラン及び仕様について、地方公共団体からの要請等に基づく見直しを検討する。
- (9) 発災時の更なる速やかな対応を推進するため、建設候補地の現場調査要領、配置計画の策定要領、積算要領等の技術基準をマニュアル化する。
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) リユース鉄骨部材運用責任者講習会を開催する。

5. 広報委員会

- (1) 協会活動のPRを有効に行うため、各部会・委員会と連携して広報活動を展開する。会誌「JPA」について、内容の充実を図りつつ年4回発行する。協会ホームページについて、各部会・委員会の活動状況をトップページに速やかに掲載し、タイムリーな情報発信を行う。また、アクセス数の情報解析を行い、ホームページ利用者が利用しやすいように内容の充実を図る。
- (2) E-mailを活用した定時配信のJPAニュースにより関係団体に関する情報等を配信するとともに、国土交通省をはじめとする関係行政機関の情報等について適時適切に配信を行い、会員への情報提供の充実を図る。
- (3) 新規会員に関する情報を、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。
- (4) 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。なお、試験の公平性を期する為、新規資格認定試験の運営方法を検討する。また、「資格認定」のステータスを上げる為の方策を検討する。現行Webシステムの期間終了に伴い、新Webシステムの開発を実施する。
- (2) プレハブ住宅コーディネーター資格認定制度の充実及び営業担当者の質的向上に寄与できるように、その基礎資料となる「信頼される住まいづくり」アンケート調査を実施する。一昨年度から開始したWebアンケートと従来のペーパーアンケートを併用で実施する。
- (3) 会員企業社員の資質を向上し、より一層の顧客満足を獲得できるよう、会員各社の情報交換会として住宅産業CS大会を開催する。
- (4) お客様にプレハブ住宅の品質の優位性を明確に訴求するために、実務担当者を対象としたプレハブ建築品質向上講習会を、東京と地方の2会場で実施する。
- (5) 各種事業の実施に当たって、新型コロナウイルス感染拡大防止対策を検討する。
- (6) 各種事業の効率化を目指し、運営方法などについて、DX(デジタル・トランスフォーメーション)化の推進を検討する。

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適時開催し、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、技術調査等に関する関係事業主体並びに事業者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等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・住宅関連の取り組み、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) 令和5年5月に理事会及び総会、令和6年3月に理事会を開催するほか、令和6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。

令和5年度住宅関連予算・税制改正の概要

■子どもの安全・安心の確保等を目的として共同住宅整備支援が継続されました。

子育て支援型共同住宅推進事業 継続

令和5年度当初予算：
スマートウェルネス住宅等推進事業(183.1億円)の内数

共同住宅(分譲マンション及び賃貸住宅)を対象とした以下の取組を支援することにより、子どもの安全・安心の確保等に資する共同住宅整備支援を行う。

- ・事故や防犯対策などの子どもの安全・安心の確保に資する住宅の新築・改修
- ・子育て期の親同士の交流機会の創出のため、居住者間のつながりや交流を生み出す施設の設置

事業の概要

○補助対象となる共同住宅
・賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修

○補助対象事業
①「子どもの安全の確保に資する設備の設置(下記表参照)」に対する補助：新築1/10、改修1/3(上限100万円)
②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設(※)の設置」に対する補助：新築1/10、改修1/3(上限500万円)
※交流場所として利用できる多目的室【キッズルーム・集会所】の設置、プレイロット【遊具・水遊び場・砂場】の設置、家庭菜園・交流用ベンチの設置
注：賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする

補助対象のイメージ

- 子どもの安全確保に資する設備
浴室扉への外鍵設置や窓からの転落防止
- 交流を促す施設
交流場所として利用できる多目的室や、プレイロットを設置

子どもの安全確保に資する設備の設置		
目的	施設イメージ	取り組み事項(補助対象)
住宅内での事故防止	(1) 衝突による事故を防止する	① 通り抜け家具の出展等の衝突事故防止工事(面取り加工) ② ドアストッパー又はドアクローザーの設置
	(2) 転倒による事故を防止する	③ 転倒による事故防止工事(洗面・脱衣室の床はクッション床) ④ 人感センサー付玄関照明設置 ⑤ 足元灯等の設置
	(3) 転落による事故を防止する(バルコニー・窓からの転落防止)	⑥ 転落防止の手すり等の設置
	(4) ドアや窓での指つまみ・指はさみを防止する	⑦ ドアや扉へ指詰め防止工事
	(5) 危険な場所への進入や閉じ込めを防止する	⑧ 子どもの進入や閉じ込め防止のための鍵の設置 ⑨ チャイルドファンタ等の設置 ⑩ シャッター付コンセント等の設置
	(6) 感電や火傷を防止する	⑪ 火傷防止用加圧付水栓、サーモスタット式水栓等の設置 ⑫ 防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置 ⑬ 防犯カメラ設置(録画機能のあるカメラ付きインターホン設置を含む) ⑭ 家具の転倒防止措置のための下地処理工事 ⑮ 遊具動線確保工事
子どもの様子の見守り	(7) 子どもの様子を把握しやすい簡取りとする	⑯ 対面形式のキッチンの設置 ⑰ 子供を見守れる簡取りへの工事(キッチンに面したリビング)
不審者の侵入防止	(8) 不審者の侵入を防止する	⑱ 防犯性の高い玄関ドア等の設置 ⑲ 防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置 ⑳ 防犯カメラ設置(録画機能のあるカメラ付きインターホン設置を含む)
災害への備え	(9) 災害時の避難経路の安全を確保する	㉑ 家具の転倒防止措置のための下地処理工事 ㉒ 遊具動線確保工事

引用元：国土交通省ホームページより

■地方公共団体と住宅金融支援機構が連携した子育て世帯向け住宅取得支援が継続されました。

フラット35地域連携型(子育て支援) [住宅金融支援機構] 継続

令和5年度当初予算：
優良住宅整備促進等事業費補助(236.23億円)の内数

中間層の拡大及び少子化対策の観点から、子育て支援に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の金利を引き下げることで、子育て環境の整備を促進する。

1 フラット35地域連携型の事業要件

以下のすべての要件に適合する事業

①国の計画・方針等に沿った地域の住宅政策課題(子育て世帯の住宅取得等)を解決するための施策であること

②地方公共団体において、住宅の建設・購入・リフォームに対して、一定の補助金等の財政支援を行うものであること

＜地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ＞

地方公共団体

連携

住宅金融支援機構

補助金等の財政的支援措置 ← フラット35の金利引下げ

子育て世帯の住宅の建設・購入(リフォーム工事を含む)負担の軽減

地域の住宅政策の実現(子育て世帯・新婚世帯の住宅取得)

地域連携型	(子育て支援)
金利引下げ期間 5年	金利引下げ期間 5年 10年
金利引下げ幅 ▲0.25%	金利引下げ幅 ▲0.25%

引用元：国土交通省ホームページより

■良質な住宅ストックの形成とストックの円滑な流通・活用のため空き家対策総合支援事業が拡充されました。

空き家対策総合支援事業 拡充・見直し

令和5年度当初予算：54億円

空き家法の空き家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間：平成28年度～令和7年度)

事業内容

＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の活用【設計費等を含む】 拡充
【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ 創設
【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家の除却※1【設計費等を含む】 拡充
【補助率：直接2/5※2、間接2/5(かつ市町村の1/2)】
- ① 特定空き家等の除却(行政代執行・略式代執行等に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)
- ② 不良住宅※3の除却
- ③ 上記以外の空き家の除却※4
- ※1 m当たりの除却単価の算出が困難な空き家に付随する煙突や門扉等の除却、吹き付けアスベスト等の除去に係るかかり増し費用を補助対象に追加
- ※2 市町村が行政代執行等によりやむを得ず行う特定空き家等の除却の補助率を1/2に引き上げ
- ※3 市町村が所有する不良住宅の除却は補助対象外
- ※4 市町村が所有する建築物の除却のみの交付申請を行う場合は補助対象外
- 空き家を除却した後の土地の整備【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家等対策計画の策定等に必要となる空き家の実態把握【補助率：直接1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率：直接1/2】
- 空き家対策附帯事業【補助率：直接1/2】
- 空き家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための法務的手続き等を行う事業※5 拡充
- ※5 改正民法による所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度を活用する際に必要となる予納金等の法務的手続き費用を補助対象に追加
- 空き家対策関連事業【補助率：各事業による】
- 基本事業とあわせて実施する以下の事業 拡充
・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業※6 等
- ※6 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助限度額を引き上げ(1,074千円/ha～1,528千円/ha)
- 空き家対策促進事業【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家対策基本事業と一体となつてその効果を一層高めるために必要な事業

＜空き家対策モデル事業＞(NPOや民間事業者等が実施するもの)

① 調査検討等支援事業 拡充

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこらしたモデル性の高い取組に係る調査検討※やその普及・広報等※への支援【補助率：定額】

1. 空き家に関する相談
2. 空き家の活用等に
3. ポストコロナ時代を

※将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空き家等対策計画に沿って行われる取組であること

② 改修工事等支援事業 創設

創意工夫をこらしたモデル性の高い※空き家の改修工事・除却工事等への支援【補助率：活用1/3、除却2/5、除却とあわせて行う土地の整備1/3】

※上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

基本事業	空き家所有者等が実施※	市町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市町村3/5

※市町村による補助制度の整備が必要

モデル事業	NPO・民間事業者等が実施
調査検討等	定額
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5

引用元：国土交通省ホームページより

■地方公共団体と住宅金融支援機構の連携による空き家取得者向け住宅ローンの金利低減期間が延長されました。

フラット35地域連携型(空き家対策) [住宅金融支援機構] 拡充

令和5年度当初予算：
優良住宅整備促進等事業費補助(236.23億円)の内数

制度の概要

- 「空き家対策」に積極的な地方公共団体の取組を支援するため、**空き家の取得時**における地方公共団体による財政的支援とあわせて住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の**金利を引き下げる**制度。
- 令和5年4月から、金利引下げ期間を現行の「当初5年間」から「**当初10年間**」に拡充し、重点的な支援を行う。

利用者

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

フラット35の金利引下げ
当初10年間
年▲0.25%

空き家取得に対する
財政的支援
(補助金交付など)

地方公共団体

連携
(協定書などの手続きは不要)

誰も利用しなくなった空き家

取得時にリフォームして住宅利用

※写真はイメージです。フラット35地域連携型を利用したリフォーム事業ではありません。

●補助金とフラット35による支援イメージ(借入額などは一例)

補助金
(200万円※1)

費用例
(2,200万円)

自己資金
(2,000万円)

借入額
(1,800万円)

◆地方公共団体の補助金の負担割合

市 25% (50万円)	国 50% (100万円)
県 25% (50万円)	

- ・地方公共団体の補助金により負担を軽減
- ・国庫補助により負担を軽減

【フラット35】地域連携型

- ・金利 当初10年間▲0.25%
- ・月々の支払額 当初10年間 約5.4万円※2
- ・金利引下げにより総返済額 約▲44万円※2

※1 地方公共団体が補助限度額を200万円とした場合
※2 借入期間25年、元利均等返済、ボーナス返済なし、金利1.60%(141時点)で試算

引用元：国土交通省ホームページより

19 | JPA | 2023 Spring vol.52-282

2023 Spring vol.52-282 | JPA | 20

■その他の税制改正概要

要望結果	特例措置	税目
創設	○ 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置 ※一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(*)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する * 屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事 ※減額割合は、1/6~1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める	固定資産税
延長(4年) 拡充	○ 空き家の発生を抑制するための特例措置 ※相続又は遺贈により取得した空き家又は当該空き家の除却後の敷地等を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円特別控除【延長】 ※売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする【拡充】	所得税 個人住民税
延長(2年)	○ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制 ※固定資産税:2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内で条例で定める割合を5年間減額 不動産取得税:住宅について課税標準から1,200万円控除 等	固定資産税 不動産取得税
延長(3年)	○ 既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置 ※耐震診断義務付け建築物(病院・ホテル・旅館等)について、耐震改修工事を行った場合に、固定資産税の1/2を2年間減額	固定資産税
延長(2年)	○ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置 ※買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行う場合、以下の通り減額 ・住宅部分:築年数に応じて、一定額を減額 ・敷地部分:一定の場合(*)に、住宅の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額 *対象住宅が安心R住宅である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合	不動産取得税
延長(2年)	○ 防災街区整備事業に係る特例措置 ※密集法に基づく防災街区整備事業に伴い従前権利者に与えられる防災施設建築物の一部(権利床、建物部分)に係る固定資産税額を、新築後5年間1/3~2/3減額	固定資産税
拡充(2年間の延長)	○ 熊本地震、平成30年7月豪雨及び令和2年7月豪雨に係る被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置の拡充	固定資産税 都市計画税

【その他】○ 空き家の適切な活用等を促進するための住宅用地に係る所要の措置(固定資産税、都市計画税)

引用元：国土交通省ホームページより

(参考5)令和5年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係)(2/3)

空き家の発生を抑制するため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には約470万戸まで増加の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生するものが過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。
【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) ⇒ 相続が原因の「その他空き家」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)
▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が除却又は耐震改修の**工事を実施**する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

要望の結果

特例措置の内容 【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)
※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果
・現行の措置を4年間(令和6年1月1日~令和9年12月31日)延長する。
・**売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

<制度イメージ>

拡充内容

引用元：国土交通省ホームページより

■空家特別措置法の一部が改正されました。

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案

背景・必要性

○ 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○ 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

法案の概要

○ **所有者の責務強化**
・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

① **空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
・ 市区町村が**区域**や**活用指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
・ 市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**

② **財産管理人**による**所有者不在の空家の処分**(詳細は3. ③後掲)

③ **支援法人制度**
・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村*から**情報提供**を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
・ 市区町村長に**財産管理制度の利用を提案**

2. 管理の確保

① **特定空家*化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
・ 放置すれば**特定空家**になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、**管理指針**に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
・ 勧告を受けた**管理不全空家**は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)を解除**

② **所有者把握の円滑化**
・ 市区町村から電力会社等に**情報提供**を要請

3. 特定空家の除却等

① **状態の把握**
・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

② **代執行の円滑化**
・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**

③ **財産管理人*による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)
・ 市区町村長に**選任請求**を認め、**相続放棄された空家等**に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

① 空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
② 空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
③ 市区町村の取組により管理や除却等された**管理不全空家**及び**特定空家**数: 施行後5年間で15万物件

引用元：国土交通省ホームページより

国税庁

令和5年10月から
消費税インボイス制度
が始まります。

消費税
インボイス
制度

登録を予定されている事業者の方へ
登録申請はお早めに!

登録申請手続は、**かんたん・便利♪ e-Tax** をご利用ください!!

説明会を開催中

税務署での説明会やオンラインでの説明会をご案内しております。説明会ページへ▶

制度について詳しくお知りになりたい方は、国税庁ホームページ(https://www.nta.go.jp)の特設サイトへ▶

「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。

特設サイトでは

- ① 制度の解説動画
- ② AIを活用したチャットボット
- ③ インボイスコールセンター などをご案内しております

✔ 「e-Taxソフト(WEB版)」をご利用いただくと、質問に回答していくことで申請が可能です。

✔ e-Taxで申請した場合、電子データで登録通知の受領が可能です。

✔ 個人事業者の方はスマートフォンからでもe-Taxで申請できます。
※e-Taxのご利用には事前にマイナンバーカードの取得が必要です。