

# JPA

Japan Prefabricated Construction Suppliers & Manufacturers Association

New Year

2026

vol.54-293

SPECIAL FEATURE 01

## 2026年 年頭所感・新年賀詞交歓会

SPECIAL FEATURE 02

住宅部会ゼミナール2025

## 2050年を見据えた住宅政策の方向性について



# Contents

## 02 ■ SPECIAL FEATURE 01

### 08 2026年 年頭所感

芳井 敬一 会長  
宿本 尚吾 国土交通省住宅局長  
伊吹 英明 経済産業省製造産業局長  
加納 嘉 PC建築部会長  
吉田 匡秀 住宅部会長  
森田 俊作 規格建築部会長

### 令和8年 新年賀詞交歓会を開催

## 09 ■ SPECIAL FEATURE 02

### 住宅部会ゼミナール2025

### 12 2050年を見据えた 住宅政策の方向性について

基調講演：東京大学 大学院工学系研究科 建築学専攻  
教授 大月 敏雄 氏

## 13 ■ ASSOCIATION NEWS

大規模災害に備えたBCP模擬訓練の実施

### 規格建築部会

石川県から「応急仮設住宅建設感謝状」授与

## 14 ■ 住宅部会

- ・CS品質委員会「先進事例報告会」を開催
- ・「報道関係者向け見学会」を開催

## 15 ■ PC建築部会

- ・PC部材製造管理技術者資格認定 第9回講習・試験
- ・安全パトロールの実施

## 17 ■ PC建築部会

- ・[COVER STORY]
- フルPC化による都心の免震超高層住宅の建築

### 今号の表紙



### プラウドタワー渋谷

渋谷区初のマンション建替法に基づく容積率の特例緩和制度を活用した免震超高層マンション

基準階の柱・梁・壁・床の構造材にプレキャストコンクリート(PC)工法を採用した施工を実施

施主 秀和青山レジデンスマンション建替組合

建物名 プラウドタワー渋谷(工事名 秀和青山レジデンスマンション建替事業計画)

所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目

コンサルタント 株式会社再開発計画技術

参加組合員 野村不動産株式会社  
旭化成不動産レジデンス株式会社

設計 株式会社IAO竹田設計

施工 株式会社鴻池組東京本店(PC建築部会会員)

建物規模 地下2階 地上26階 塔屋1階 132戸

建築面積 854.55㎡

延床面積 19,037.39㎡

工期 2021年10月1日～2025年5月30日(44カ月)

## 2026年 年頭所感



会長

芳井 敬一

大和ハウス工業株式会社  
代表取締役会長

令和8年の新春を迎え、謹んでお慶び申し上げます。本年も当協会の活動に対しまして、格別のご厚情を賜りますようお願い申し上げます。

住まいを取り巻く環境は大きく変わってきています。少子高齢化や単身化の進行などによるニーズの変化があるなか、生産年齢人口減少や労働環境への対応による人手不足、建設資材の価格上昇など、建築費における供給側の課題に加え、金利の上昇などお客さまの負担の課題もあります。そうした状況下、社会的には、地震や水害などに備えた住まい、省エネ・創エネなどカーボンニュートラル社会を実現する住まい、子育てや高齢化を支える住まいなど、住宅産業に大きな期待が寄せられています。

さて、住宅着工戸数は、依然として厳しい状況にありますが、お客さまの住まいのニーズに的確に応え、次世代に引き継げる豊かな住宅を提供できるよう、新築とあわせてリフォームを含むストック対策も視野に入れた政策が打ち出されています。昨年11月に成立した「『強い経済』を実現する総合経済対策」を皮切りに、令和7年度補正予算や令和8年度予算案には、「子育てグリーン住宅支援事業」の後継事業として、「みらいエコ住宅2026事業」の創設、国土交通省・環境省・経済産業省の3省連携による「GX志向型住宅の新設」、「長期優良住宅・ZEH水準住宅の新設」および「住宅の省エネリフォーム」への支援継続と拡充などが盛り込まれました。さらに、当協会が強く要望してきた、住宅ローン減税制度については、借入限度額の5年間延長と既存住宅の借入限度額および控除期間の拡充、フラット35の融資限度額の引き上げなど、住宅取得のための支援として、大きく期待ができる施策が措置されました。関係者の皆さまには、これらの施策の実現にご尽力と、重要な支援措置の継続に特段のご配慮を賜り、心より感謝申し上げます。

また、国土交通省で策定が進められている「住生活基本計画」

について、今年3月末の改定に向けた議論が最終局面を迎えています。当協会としても、新たに「住生活向上推進プラン2030」を同月末を目途に立案するため、検討を続けております。高い環境性能や耐震性能を有する質の高い住宅ストックの形成と、既存住宅を含めた住宅の円滑な市場流通の先導役を担うべく、次期プランで高い目標値を掲げ、皆さまの豊かな住生活の実現に邁進いたします。

昨年も各地で地震が頻発いたしました。応急仮設住宅などの供給は当協会の大きな使命のひとつです。これまでの多くの実績・経験を生かし、今後発生が想定される南海トラフ地震や首都直下地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震などの大規模災害にも備え、平時から事前防災に取り組むことが重要と認識しております。そのため、当協会では、発災直後の初動期における業務継続計画の策定とその事前対策（BCP対応）を重点的に取り組んでまいりました。昨年6月には防災機能強化のため事務所を移転し、機能の強化や重要なデータの電子化、災害対応マニュアルの改訂など、万全の準備と支援体制の構築に取り組んでおります。今後も都道府県との連携を一層強化し、短期施工型の応急仮設住宅の導入に取り組むなど、迅速な供給体制の整備を進めてまいります。

加えて、国際貢献にも力を入れてまいります。昨年11月には、「国際貢献ワーキング」を新たに設置し、海外の甚大な自然災害発生後や戦争終結後の復興を見据え、当協会に要請があれば、「復興住宅」や「仮設住宅」のノウハウを活用する提案ができるよう準備を進め、万全の協力ができる体制を構築してまいります。このため、国土交通省により設立された「ウクライナのインフラ復興に関する官民協議会(JUPITeR)」および「住宅・建築海外展開連携協議会(J-HAB)」に参画いたしました。今後も、官民連携による海外展開の推進に取り組んでまいります。

今年の干支は、「丙午(ひのえ・うま)」です。「丙」は「決断力」といった陽の意志を、「午」は「行動力」を表しています。これからも住宅業界の先導役として役割を果たすべく、災害対応および応急仮設住宅の建設、また、国外に対しても大きく貢献ができるよう、「丙午」にふさわしい決断力と行動力をもって、会員企業の皆さまと共に全力で取り組んでまいりたいと存じます。引き続きご支援、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。

当協会の強みであるプレハブ化は質の高い住宅を生産の合理化を行いつつ供給するものです。その強みを生かして国内外の住宅ニーズにしっかりと対応してまいります。最後になりますが、会員皆さまのご健勝とご多幸を心より祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



国土交通省  
住宅局長

宿本 尚吾

令和8年の年頭にあたり、謹んで新春の御挨拶を申し上げます。皆さま方には、日頃から国土交通行政、とりわけ住宅・建築行政の推進に御支援・御協力を賜り、心より感謝を申し上げます。

能登を中心に甚大な被害をもたらした令和6年能登半島地震から2年、復興の最中に発生した奥能登豪雨から1年3カ月の歳月が経ちました。また、昨年11月には大分市佐賀関において大規模な火災が発生しました。亡くなられた方々の御冥福をお祈りするとともに、被災された全ての方々にお見舞いを申し上げます。被災自治体と連携を密にし、被災者に寄り添いながら、住宅の再建や改修への支援など、恒久的な住まいの確保に向けて取り組んでまいります。

昨年4月に全ての新築住宅に省エネ基準への適合が義務付けられました。2000年の住宅品質法の施行以降、住宅性能表示制度や長期優良住宅制度の普及、登録住宅性能評価機関の体制整備などの「住宅市場の環境整備」が進むとともに、省エネ性能に着目した補助制度などにより「市場の誘導」が行なわれ、民間事業者による質の高い住宅の供給が蓄積されてきた結果、義務付けが可能となるまで住宅市場が成熟してきた成果であると考えています。

このように、新築住宅の質向上の市場環境整備が進んだ一方、既存住宅の維持管理・流通の市場環境整備はいまだ不十分です。新築から維持管理を通じた住宅の質の評価方法やそれを支え誘導していく住宅金融の仕組みなどは、今後の課題であるとともに、「住宅政策の伸びしろ」であると考えています。また、新しくまちをつくる(ニュータウン開発)、つくりかえる(再開発)ための仕組みは存在する一方で、今後大量に相続空き家が発生すると見込まれる既存住宅地において、空き家を適切に流通させ、若者・子育て世帯の住宅として活用する手法の整備もこれからの課題です。

これまでの住宅市場は人口・世帯などが増加基調の市場であった一方、これからの住宅市場は、人口・世帯減少とこれに伴う相続空き家の増加や、担い手減少、外国人増加といった社会的変化を前提として、従来とは大きく異なるものになると考えられます。現在、社会資本整備審議会住宅地分科会において、2050年の住生活の姿を見据えつつ、住生活基本計画改定の議論を進めています。今般の計画改定にあたっては、従来とは明らかに異なる住宅市場を前提に、新しい環境整備・誘導・補完を行っていくということを強く意識する必要があり、こうした変化が広く伝わる計画改定としたいと考えています。

また、建築分科会においても、中長期的なビジョンの策定を目指して、昨年4月から議論を行っています。住宅も建築も背景となる社会経済情勢などには、共通するところが大きいです。本年は、両方の分野が一体となって将来を見据えた市場の環境整備などを進めていく土台を作り上げたいと考えています。

社会経済情勢は大きく変化する中、住宅市場を取り巻く環境はますます厳しくなっており、住宅価格の上昇や実質賃金の伸び悩み、金利のある世界の到来などにより、住宅の選択の幅が狭まりつつあります。子育て世帯をはじめ、住宅取得を望む方が安心して住宅を確保できる環境を整備することは喫緊の課題であると考えております。

このため、昨年12月に閣議決定された令和8年度税制改正大綱において、住宅ローン減税における子育て世帯などの借入限度額の上乗せ措置の維持や既存住宅に対する支援の拡充、床面積要件の緩和などを含め、住宅関係税制の延長などが盛り込まれました。また、令和7年度補正予算において創設した「みらいエコ住宅2026事業」を通じ、省エネ性能に優れた住宅の取得を支援するほか、既成住宅地における空き家などの流通促進によるアフターダブルな住宅供給の加速化、固定金利型住宅ローンの利用の円滑化などに取り組んでまいります。

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向け、住宅セーフティネット機能の強化を図ることは重要です。昨年10月に、「大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備」、「居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進」、「住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化」の3つの柱からなる改正住宅セーフティネット法が施行されたことも踏まえ、居住サポート住宅の供給や居住支援協議会の設置などの促進を通じて、地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備に取り組んでまいります。

マンションを巡っては、建物と居住者の「2つの老い」の進行が深刻な問題となっており、昨年、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理と再生の円滑化などを図るため、マンション関係法を改正しました。同法の着実な施行を通じ、計画的な管理・修繕の促進や老朽化マンションの再生のさらなる円滑化に取り組んでまいります。

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、わが国のエネルギー消費量の約3割を占める住宅・建築物の省エネ対策の強化を図ることが必要です。このため、改正建築物省エネ法に基づき、昨年4月から、原則全ての新築住宅・建築物について省エネ基準への適合を義務化いたしました。また、昨年2月に閣議決定された第7次エネルギー基本計画および地球温暖化対策計画には、2030年度以降に新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の省エネ性能の確保を目指すことを盛り込みました。

さらに、資材などの製造から運搬、施工、改修、解体に至るまでのライフサイクルを通じて排出される「ライフサイクルカーボン」を削減するため、関係省庁とも連携しながら、次期通常国会への法案提出を目指して、検討を進めてまいります。

住宅政策を進める上での課題は、まだまだ様々なものがありますが、国民一人ひとりが真に豊かさを実感でき、安心・安全で魅力ある住生活の実現に向けて、一層の努力をしてまいりますので、本年も、皆さまの御理解と御協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。





経済産業省  
製造産業局長  
**伊吹 英明**

令和8年の新春を迎え、謹んでお慶び申し上げます。

世界では、米国の関税措置や、米中欧をはじめ各国による自国優先の大規模な産業政策の展開など、自由主義経済に代わる新たな国際秩序が生まれようとしています。

国内に目を向けると、賃上げや国内投資が約30年ぶりの高水準となり、名目GDPも初めて600兆円の台を越えるなど、日本経済に明るい兆しが現れています。他方で、我が国は人口減少や少子高齢化という構造的要因に直面するとともに、世界的な資源価格の変動などの外部要因も重なったインフレ圧力の高まりなどの多くの懸念も抱えています。

こうした状況の中、現下のマクロ経済環境を踏まえ、米国の関税措置などの国際秩序の変化に対応しつつ、事業者の皆さまと共に強い経済を実現していくために、供給力の強化や輸出拡大も含めた成長戦略、産業の国際競争力強化の重要性がますます高まっています。

米国関税措置については、昨年7月に日米間の合意が成立し、9月4日に関連する大統領令などが発出されました。

日米関税交渉を通じて、関税を引き下げることはできましたが、引き続き一定の税率が残っているのも厳然たる事実であります。これらの影響は、我が国の基幹産業である自動車・自動車部品分野をはじめとするさまざまな分野に、また、大企業のみならず、中小企業を含むサプライチェーン上の様々な企業に影響を与える可能性があります。

こうした影響を緩和するため、経済産業省としては、資金繰り支援や価格転嫁をはじめとした取引適正化の推進、生産性向上を目的とした各種補助金における関税影響を受けた事業者の優先採択、中小企業などの販路拡大支援、見直された車体課税の活用を着実に実施してまいります。

特に取引適正化については、本年1月1日より中小受託取引適正化法・受託中小企業振興法が施行されました。同法により新たに規制対象とされた、協議に応じない一方的な代金決定の禁止を徹底するとともに、サプライチェーン上の複数事業者の連携を支援してまいります。

GXの分野においては、昨年来、改正GX推進法に基づく排出量取引制度を具体化すべく、各産業界の現状を踏まえつつ、分野別の排出量原単位などの作り込みを行ってきました。2026年度は、いよいよ本制度を本格稼働させる時です。経済産業省としては、こうした規制措置に加えて、グリーン鉄などの需要創出、排出削減が困難な産業向けの燃料転換や製造プロセス転換に対する支援を継続し、脱炭素化に向けた事業者の皆さまの取り組みを後押ししてまいります。

住宅産業においては、昨年、さらなる脱炭素化を進める観点から、新築建築物の省エネ基準への適合義務化や、省エネの牽引役であるZEH（ゼッチ）の定義見直しが行われました。加えて、建築物LCAの制度化に向けた検討が開始され、2028年度に向けて、制度のあり方に関する方針が示されるなど、脱炭素化への環境整備が進展した一年となりました。また、脱炭素化に向けた取り組みは、我が国の産業競争力を高める重要な要素でもあります。経済産業省では、令和7年度補正予算を活用して、高効率給湯器の導入を支援するなど、引き続き関係省庁と連携し、くらし分野のGX投資を進めてまいります。

最後になりますが、大阪・関西万博は2,900万人を超える来場者をお迎えし、成功裏に閉幕することができました。また、さまざまなビジネス交流も生まれ、「未来社会の実験場」というコンセプトどおり、自動運転バスや空飛ぶクルマなど、多様な分野で最先端の技術実証が展開されました。関係者の皆さまにおかれましては、多大なる御支援を賜り、深く感謝申し上げます。今後は、一連の成果を整理し、「レガシー」としてどのように継承していくか、検討を進めてまいります。

最後に、皆さまの益々の御発展と、本年が素晴らしい年となることを祈念して、年頭の御挨拶とさせていただきます。



PC 建築部会長

**加納 嘉**

SMCプレコンクリート  
株式会社  
代表取締役社長

新年あけましておめでとうございます。会員各社の皆さまにおかれましては、昨年一年間、業界の発展と部会活動に多大なご理解とご支援を賜り、心より御礼申し上げます。

2025年の建築需要は、住宅の着工件数が減少傾向にある一方、都市部を中心とした再開発案件や大規模物流拠点の建設は堅調に推移しました。しかし、建設従事者の減少傾向に歯止めがかからず、一部工事では大幅な遅れが顕在化し、資材価格の高騰による建設コスト上昇から再開発案件の一部で計画見直しも発生しています。鉄筋・セメントなど主要資材の価格上昇、円安・原油高による輸送コスト増は、工場生産を基本とするPC製造にとって大きな経営課題です。加えて技能者の高齢化と若年層の入職減少は構造的問題であり、技術継承は品質確保に直結します。人材不足のなか女性活躍促進や外国人材の雇用拡大、働き方改革による魅力ある職場形成は、人材確保の必須条件です。

法制度面では、昨年4月の建築物省エネ法改正により、全ての新築・増築建築物で省エネ基準適合が義務化され、ZEB・ZEH対応が急速に進んでいます。PC建築においても高断熱・高気密化、再生可能エネルギー対応は避けられず、カーボンニュートラル実現に向けたCO<sub>2</sub>排出削減、リサイクル材活用、低炭素コンクリート採用など環境対応は企業の社会的責務です。さらに、大規模火災や頻発する自然災害の激甚化は社会全体に深刻な影響を与えており、レジリエントで強靱な社会構築のため、都市の過密化や地方の空洞化対策が不可欠です。耐久性・耐震性・耐火性に優れたPC建築は、災害復旧や公共施設整備で多くの実績を持ち、今後も社会インフラ強化に大きく貢献できると考えます。

一方、デジタル化への対応も急務です。BIM／CIMやIoTを活

用したスマート建築、AIによる工程管理や事務作業の省人化など、DXは生産性向上の重要なツールです。AI活用は今後加速度的に進展し、仕事のやり方を大きく変えるでしょう。他業界に遅れずDXを推進し、人材不足を補いながら常に生産性向上を図っていくことが重要です。

ここで注目するのは、昨年11月に政府が決定した総合経済対策です。総額二十数兆円を超える規模のこの対策は、「生活の安全保障・物価高への対応」「危機管理投資・成長投資による『強い経済』の実現」「防衛力と外交力の強化」の3本柱で構成され、建築業界にも影響を及ぼします。第一の柱である物価高対策では、ガソリン暫定税率廃止や電気・ガス代補助、重点支援地方交付金などが盛り込まれ、物流コストやエネルギー負担の軽減が期待されます。さらに、子育て応援手当や所得税減税など家計支援策は消費下支えにつながり、住宅需要の底堅さを維持する可能性があります。第二の柱である成長投資では、半導体・AI・造船・量子技術・GX・防災・国土強靱化など17分野への官民連携投資が掲げられ、建築分野では省エネ化や断熱性能向上、再エネ導入支援が強化されます。特にGX関連では、太陽電池や省エネ設備導入支援が明記され、PC建築物の環境性能向上に直結します。また、国土強靱化の観点から、防災・耐震・インフラ整備への予算措置も拡充され、公共工事や災害復旧需要の増加が見込まれます。加えて、賃上げ環境整備や労働市場改革も対策に含まれ、建築業界の人材確保や処遇改善に追い風となるでしょう。

2026年は、こうした国の政策を的確に捉え、業界としても「変化を恐れずスピード感をもって課題に取り組む」ことが重要です。PC建築部会としては、従前より進めてきた「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」を通じ、品質向上と技術者育成に注力しつつ、国の成長戦略と歩調を合わせ、環境対応・DX推進・人材確保を加速させてまいります。

最後に、会員の皆さまのご健勝とご繁栄を心より祈念申し上げるとともに、本年も変わらぬご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。



住宅部会長

吉田 匡秀

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

令和8年の新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。  
会員各社の皆さまには、平素よりプレハブ建築協会および住宅部会の取り組みに多大なるご支援、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

昨年は、トランプ関税・米中対立の激化・ロシアによるウクライナ侵攻の長期化など地政学リスクや円安基調の継続によるさまざまな影響を受け、資材価格高騰や労務費・輸送費上昇に伴う建築価格の上昇、住宅ローン金利の上昇など住宅市場を取り巻く環境はたいへん厳しいものでした。

一方、住まいに求められる社会課題は、頻発・激甚化する災害への備えとレジリエンス機能の向上、脱炭素社会実現に向けたGXの推進、少子高齢化・単身世帯増加への対応、増加する空き家への対策、大工などの担い手不足への対応、建築DX・AI活用の推進など数多く存在します。

このような状況下において、新内閣による大規模な経済対策「みらいエコ住宅2026事業」の創設や住宅ローン減税をはじめ各種住宅取得減税の延長・拡充を措置いただくことは大変重要であり、物価高により家計の実質的な購買力や消費マインドが低迷する中、将来を担う子育て世代を中心に、地球環境に優しく災害に強い良質な住宅の取得を後押しする支援策と受け止めています。

住宅購入をご検討のお客さまにしっかりと活用していただけるよう住宅部会および会員各社において体制を整え、社会課題解決に貢献する良質な住宅の提供や災害に強いレジリエンスなまちづくりを推進していきたいと考えています。

また、2050年カーボンニュートラル社会実現に向けて、昨年4月に全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられたことで建築物の省エネ化がより一層加速しています。2030年までに省エネ基準をZEH・ZEB水準まで引き上げるとする国の方

針を達成するために、住宅部会としましては、協会全体でさまざまな脱炭素社会に貢献する活動に取り組んでまいります。

頻発・激甚化する災害に目を向けますと、昨年は南海トラフ巨大地震の新たな被害想定が公表されたほか、年末に発生した青森県東方沖の地震に伴い、初めて北海道・三陸沖後発地震注意情報が発令されるなど、自然災害へ備える安全・安心な住まいや、発災後早期に生活再建を目指すレジリエンス機能の重要性を改めて実感したところです。

「住生活向上推進プラン2025」においても重要な施策の一つとして掲げている「大規模災害時に迅速に支援できる体制の構築」に向け、昨年は「災害対応マニュアル」をブラッシュアップし、マグニチュード7を超える首都直下地震の発生を想定したBCP模擬訓練を実施するなど、災害対応体制を一層強化してまいりました。今後高い確率で発生すると想定されている首都直下地震や南海トラフ巨大地震にしっかりと備え、有事の際には国・自治体と連携を図り、復興支援に最大限の対応を行ってまいります。

最後に、今年は「住生活向上推進プラン2025」の最終年度にあたる年です。前の24年度は、戸建ZEH供給率（88.1%）、ストック住宅断熱・省エネリフォームによる一次エネルギー消費量削減貢献量（50.5%増）、工場生産のCO2排出量（73.7%減）などの成果管理指標が大きく進捗し、最終年度の締めくくりへ加速できました。

次期「住生活向上推進プラン2030」については、以下の方針に沿って現在鋭意検討を進めており、3月に閣議決定が見込まれている新たな「住生活基本計画」の動向なども見据えながら公表してまいります。

- これまで取り組んできた活動の延長線で更なる高みを目指す。
- 住生活基本計画の見直しなどの方向性から、新たに当協会に期待される内容を導き出す。
- 当協会行動憲章を振り返りテーマの再構築を図る。協会全体の横断的な取り組みを進める。

引き続き会員各社の皆さまのお力添えをいただき、住宅業界の先導的役割を果たしながら良質な生活環境の創造と豊かで活気に満ちた社会の実現に貢献していく所存です。どうぞよろしくお願い申し上げます。

皆さまのますますのご発展ならびにご健勝、ご多幸を心より祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。





規格建築部会長

**森田 俊作**

大和リース株式会社  
代表取締役会長

新年明けましておめでとうございます。2025年もあっという間に過ぎ、2026年となりました。皆さまは健やかな新年を迎えられたでしょうか。

年頭にあたり、被災にあわれた皆さまに心よりのお見舞いを申し上げます。昨年2月の岩手県大船渡市で起きた林野火災は3,370haと、たった1件で、これまでの年間延焼面積の5倍近くの大規模火災がおきました。その後も100haを超える山梨県大月市や長野県上田市、愛媛県今治市、岡山県岡山市と立て続けに発生しました。

また9月5日には、静岡県牧之原市で台風15号の影響から「トルネード・アウトブレイク」という耳慣れない表現をされた、観測史上国内最大級の竜巻(JFE3,75m/s推定)により、2,000棟近い住宅が損壊する事態となりました。この原稿を書いている12月9日には、昨夜遅くに観測された青森県東方沖の地震の最大震度は6強と聞き、気象庁の観測史における震度7を超える地震は1995年の阪神・淡路地震から登半島地震まで7回ほどしかなく、その後の発表に耳を澄ませる一夜となりました。どれも異常気象のなせることですが、どんな有事にも備える団体として“一隅を照らす”思いです。

一方、世界総選挙といわれた昨年は1月の米国を筆頭にカナダ、ドイツ、韓国の国のリーダーが交代、よもやの我が国日本も交代となりました。日経平均株価は前年に付けた過去最高の株価を大きく上回り、5万円の台に乗りました。前評判では危惧の声が多かった「大阪・関西万博」もいつの間に？という表現がピッタリの“ミャクミャク大人気”で無事盛況のうちに終えたようです。本当に予測が困難な時代になりました。

プレハブ建築協会も新会長を迎え新体制となりますが、“流れに掉さすなかれ”の教えどおり、変わらぬ体制を維持しながら、防災DXをさらに進め、スフィア基準に基づいた避難所とのスムー

ズな移行の在り方やデータに基づく複数の自治体との同時被災訓練や多国籍化・高齢化・障害者対応などのインクルーシブデザインの考えをより進めてまいります。

また、災害発生後の迅速かつ大量の応急仮設住宅供給を実現するためには、都道府県の平常時からの検討や事前準備が極めて重要です。具体的には、建設候補地の選定、候補地台帳の整備・更新、気候風土に応じた建物仕様の検討、配置計画の作成などが挙げられます。当部会は、全国の都道府県との意見交換を通じてこうした準備を支援し、協力体制の強化を図ってまいります。また、現地会員会社による応急仮設住宅建設の対応訓練も不可欠です。これらの訓練を継続し、災害発生時の対応力をさらに高めてまいります。

2026年は、こうした取り組みをさらに深化させる一年にしたいと考えています。予測困難な時代だからこそ、変化を恐れず、しかし足元を見失わない姿勢が求められます。社会の安心・安全を支える存在であり続けるため、技術革新と人間中心の設計思想を両輪に、未来に向けた挑戦を続けてまいります。

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。



# 令和8年 新年賀詞交歓会を開催

2026年1月9日(金)、アルカディア市ヶ谷(東京都千代田区)にて令和8年新年賀詞交歓会を開催しました。

冒頭、芳井 敬一会長が新年の挨拶を行い、続いて来賓のご挨拶として、国土交通大臣の金子 恭之様のご祝辞を国土交通省住宅局長の宿本 尚吾様より代読いただき、続いて経済産業省大臣官房審議官の畑田 浩之様よりご祝辞を賜りました。

国土交通省、経済産業省、内閣府(防災)をはじめとする官公庁、地方公共団体、住宅金融支援機構、都市再生機構、友好団体の幹部の方々など多数のご出席をいただき、協会会員と合わせて450名の盛会となり、賑やかで和やかな新年賀詞交歓会となりました。



来賓のご挨拶  
国土交通省 宿本住宅局長



来賓のご挨拶  
経済産業省 畑田大臣官房審議官



挨拶する芳井会長



乾杯の挨拶をする作尾副会長



中締め挨拶をする加納PC建築部会長



会場の様子

## 住宅部会ゼミナール2025 基調講演

2025年11月27日(木) TKPガーデンシティ PREMIUM 秋葉原(東京都千代田区)にて、住宅部会ゼミナール2025を開催し、東京大学の大月 敏雄教授よりご講演をいただきました。



東京大学 大学院工学系研究科 建築学専攻 教授

大月 敏雄 氏

### 基調講演

## 2050年を見据えた 住宅政策の方向性について

### プロフィール

東京大学 大学院工学系研究科 建築学専攻 教授  
東京大学 工学部 建築学科卒業。  
東京大学 大学院工学系研究科建築学専攻博士課程単位取得退学。  
横浜国立大学助手、東京理科大学准教授を経て、現職。  
博士(工学)、一級建築士。専門分野は建築計画、ハウジングおよび住宅地計画。  
日本建築学会建築計画委員長、都市住宅学会会長などを歴任。2024年度から行われている「住生活基本計画の見直し」に際し、社会資本整備審議会住宅地分科会会長を務める。

### 住宅政策の流れ

現在、東大の建築学科で建築計画を教えており、特に住宅や住宅地をどのように設計したらいいのかを学生に教えています。あと、東大の復興デザイン研究体で大学院生の教育もしており、この点ではプレハブ建築協会の規格建築部会と仮設住宅を建てる時にいろいろやり取りをさせてもらうことがあります。

能登半島地震の際にはたくさんの仮設住宅が建設され、そのうち100戸以上の団地について、プレハブ建築協会さんをはじめ、いろいろな団体から上がってきた配置図を、住宅局経由で見させていただき、プランの提案などさせていただきました。そして、現在、住宅地分科会の座長をやらせていただいております、次年度からの、住生活基本計画を考えております。

21世紀というと、相当先の話だと思っていたのですが、あっという間に年が過ぎ、21世紀の1/4はすでに終わっております。この国の住宅政策が、20世紀的、あるいは昭和的なビジネスモデルから、どのように脱却を図っていくのか、転換していくのかという時期に来ていると思います。

住宅ストック質向上、住生活産業育成、居住環境質担保、それから多様な住生活保障、この4つの領域が順番にできてきたことを最初に説明させていただきます。1945年に420万戸住宅が不足していると推計され、国を挙げて住宅をつくっていかなければいけないということになりました。当初、住宅政策の一丁目一番地は、ストックを増やすことでした。結果的に、国が直接的に住宅を供給する公営住宅や、公団(現在のUR都市機構)の住宅、それから住宅金融公庫(現在の住宅金融支援機構)により、土地はあるが家を建てるお金がない人に、どうやって融資をしていくのかを1950年前後

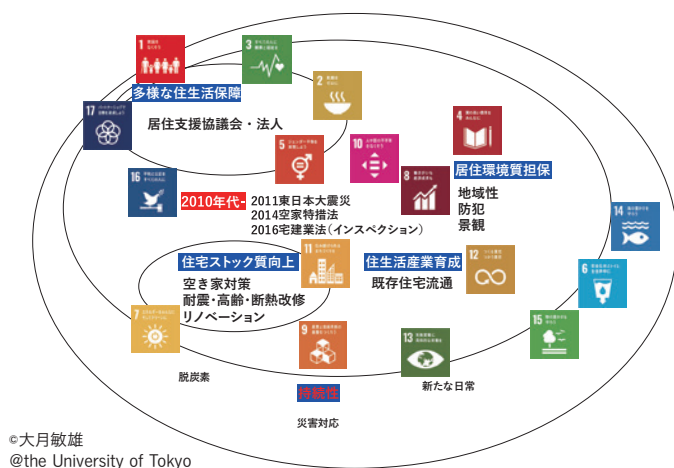
からやってきました。それが、1970年代に入ると、住宅の数は足りていることがわかり、これからは量より質であるということになりました。当時の質というのは平米数を意味しており、この時に最低居住面積などの各種の居住水準が示されました。それと部屋数も問題になりました。子どもの人数と部屋数がアンバランスで、一部屋を子どもが2、3人で使うのが普通でしたが、それもいつの間にか解消されていきました。公営や公団といった公的住宅は、国の住宅ストックの5%しかなく、残りの95%を作っているのは民間企業になります。このたった5%が住宅政策であるという世界が、1960年代ぐらいまでありました。しかし、1970年代からは住宅産業が出てきて、民間の住宅供給も住宅政策の射程に入ってきます。また、1980年代からは、HOPE(Housing with Proper Environment)計画と呼ばれる行政が中心となり、地域の風土や伝統などを生かし、地域に適した住宅を推進する事業も推進され、地域性やまちなみ・景観をどう考えるのか、本当に見た目のいい住宅・住宅地をどうつくるのかということが課題になります。

それから、1990年代に入ると地域での新しい取り組みが必要になり、町内会や自治会が大事だということになってきました。そして、成熟した日本になり、住環境という言葉が出てきたわけです。2000年前後になると、超高齢社会といわれ、2000年には介護保険法ができ、国家的に保険という仕組みを用いて、老人介護が国家的な仕事になり、介護保険系のサービスや職種が生まれてきました。そして、マイノリティーの方々の話は住宅政策でいうと、極めて重要な政策です。例えば、日本やアメリカではハウジングというのは、産業の話だと思われていますが、ヨーロッパでは産業の話よりも、むしろ人権や政治システムの話になります。人間の根本的な生



きる原理の話になり、経済の話ばかりではなく人間学の話など、非常に幅広く議論されています。

そして日本では特に、住宅ストックをどうするのが大きくなってきており、これまでの住宅政策の歴史を踏まえて、今変わらなければならない時代がきつつあるということです。



## 今議論されている国の住生活基本計画

2000年前後から、住宅ストックが課題だということは、学者を中心にずっと言い続けられており、そのような時代の転換点で、住生活基本計画が制定されました。住生活基本計画は、10年間を目指して取り組む計画で、5年に一回見直すローリングでやっています。次期住生活基本計画の住宅政策の課題と対応の方向性ですが、今のところ、「市場機能の進化によるストック価値の最大化」と私が主張していた「人生100年時代の住生活基盤の再構築」になりそうです。「市場機能の進化によるストック価値の最大化」ですが、ストックが流通していないということです。ストックは都心のいい物件ならば、築30年、40年経っても、買う人はいるが、少し田舎に行くと、築40年なら査定はゼロ、解体費用がかかり、土地代から引くと、マイナスの試算になる査定の仕方がまかり通り、今後の日本人は、生活が成り立たなくなる。そういう住宅を住宅産業では、回して行かなければならない時代に来ていると思います。そこで、どうやって空き家を回すことができるのか、これは政府が補修するわけにはいけないので、民間で知恵を出して、やっていくということです。ストックに目を向け、金融や住宅の査定の新しい技術、あるいは住宅、非住宅に使う新しい技術で、建物をリニューアル改修していく方向を、改めて打ち出すということです。

一方で、人生100年時代というのは、0歳から100歳まで、自分1人だけに注目して生活を送るという筋道ではなく、周りの人々も自分も含めて、幸せになれるような居住関係を考えていくということです。この住生活基本計画を考える上での方向性としては、まずは、長い人生の中で、住の確保が達成されたい場合があるので、頑張りましょうということです。

さらに住宅を達成されている人もいるので、自分らしく住む、住生活の充実という状態の確保をやっていこうということです。住まいの確保は、憲法25条的な意味で国の責務、あるいは国民の権利であります。憲法13条に、幸福追求権という規定があり、これが実はウェルビーイングではないかということを憲法学者の先生などという議論しながら、私なりにここにたどり着いております。

住生活基本計画の議論のはじめ、1年前に私が訴えたのは、1つ目には、国の構え、そして、都道府県、市町村はどうすべきなのかです。都道府県はもう少し、統合的住宅政策力をつけていくことや、国の縦割りをなんとかしようという話と、その縦割りをそのまま都道府県が受け止めてやっていることを、もう少し横につなげて束ねる話や、市町村の住宅政策推進力を強化しようということです。

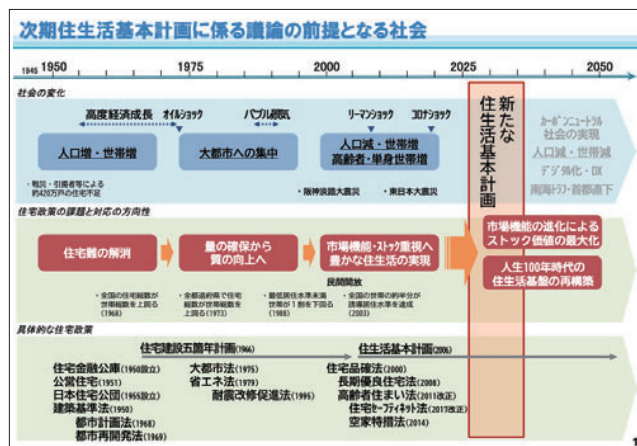
この中で、地域の住宅ストックのアセットマネジメントが重要としているわけですが、市街地再開発やアーバンリニューアルなど、今まで都市計画を中心にやられてきた仕事は、一定の場所に超高層を建て、まちが綺麗になるのはいいとしても、そのエリアの周りはどうもなっておらず、かえってジェントリフィケーションなどの外部不経済を招くことも多くあります。そのためには地域全体のアセットのありようを診断し、地域をこう変えようや、これは壊して新築にするべきだとか、この辺はリノベーションで行こうとか、そういういろいろな地域を変えていくマネジメントが重要だと思いますが、その際の基盤となってくるのが、建築1戸1戸です。住宅づくりに関わっていると、1戸1戸の建築だけで団地や地域をよくすることは、できるはずがないと思ってしまうことが多いですが、1戸1戸の住宅づくりのエキスパートである皆さんが、地域に対して住宅というメスでどうやって切り込んでいくのかが、非常に重要なことです。いろいろなやり方があると思いますが、かつて供給した団地にもう一回入り込んでなんとかしようみたいなことを、複数のメーカーでやっているようですが、こうしたトライアルをやり続けることが、非常に重要な時代になってきていると思います。これが地域のアセットマネジメントの世界です。

あと災害対応ですが、東日本大震災が終わった時に、もうこんな大きな地震は来ないだろうと思っていましたが、北海道の胆振東部地震や、熊本の震度7が2回来るような大きな地震、能登地震みたいに半島自体傾いてしまうような地震がありました。あとは火災ですが、糸魚川で火災があった時にこんな火災があるのかと思い、大船渡でも仮設住宅建設が要請される森林・市街地火災が発生し、地震の際の能登半島の輪島や、大分でも大規模火災が発生しました。日本はこんなに多彩な災害を被る国であればこそ、技術力や人間力、地域力で、それを一刻も早くリカバーするシステム、そして、システムとしてどう作り上げていくのか、どうやって外国などに持っていくのかが、期待されている気がしており、災害対応も非常に重要だと思っております。

次に、国民的住生活力の強化の住生活リテラシーの問題です

が、私はセルフインスペクションという言葉を使っております。ただ、現在の日本では、買う側が住宅を買うときに隠れた瑕疵があつてはいけなくて、瑕疵探しをするためにインスペクションするという立て付けが主流です。これに対して、売り手がセルフインスペクションをやること、すなわち、自分が所有している住宅がどのような状態にあるのかをちゃんと把握し、老後や相続のための戦略を早めに考えられるようにしておく事が、非常に重要だと思っております。セルフインスペクションをどうやって普及させていくのかは、相当重要な問題だと思っております。

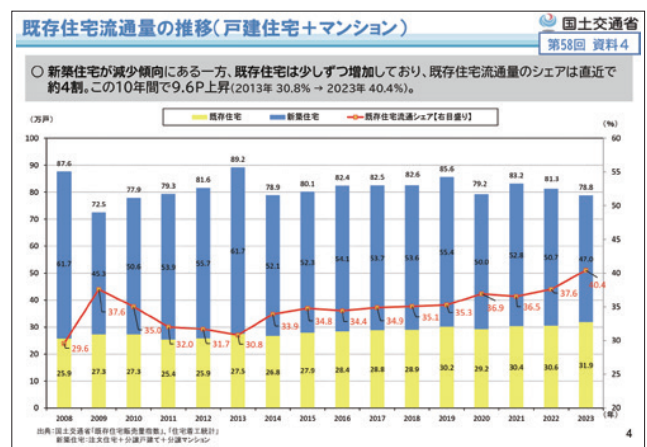
あと、国土交通省では、二拠点居住を応援するプログラムを組んでおります。ただ、2戸3戸家を持つような、複数拠点を普及させてもいいのではないかと思います。ストックを有効に使うための複数拠点の整備をシステムとして仕組むことは、非常に重要だと主張しました。



## 既存住宅の流通

既存住宅流通は、非常に重要な課題として、審議会の中でも重点的に議論されました。念頭に入れておかなければいけないことは、流通量の割合です。流通しているものは新築住宅の方が既存住宅よりも多いですが、現在は40%が既存住宅の流通シェアであり、年々増えております。もちろん住宅メーカーやプレハブ建築協会も含めて、スムストックを頑張ろうとするのは、大変よいことだと思う一方で、流通に乗っていないものをどうやって流通、市場化していくのかは非常に重要だと思います。その中で、市場流通をどう活性化するかということを検討した懇談会の資料が、審議会の中で出てきています。流通A、流通Bという言葉があり、流通Aは、今までみたいに建築基準法にかなっていて、耐震性もあり断熱性・バリアフリー性能もあり、そこから評価をしていくのが流通Aで、黙っていても、市場に任せていたら流通するものです。ただ、そこに乗らないものもあり、そういうものを回していく技術が今まで欠如していたので、その流通Bを、新たにイメージし始めなければならないという話になりつつあります。既存住宅流通の活性化が重要な課題になり、性能は低いけど利用価値の高いストックは必ずあり、そ

うものは流通Aみたいに健全ではないので、身体検査をしてあげる必要があるということです。例えば、買い取り再販を自社でやる場合に、どういう基準で評価されているのか。住宅金融支援機構でも、既存住宅のリフォームを支援するものがあり、既存の建物を評価する独自基準を作っています。かたや、既存住宅の調査インスペクターの方々は、5団体独自のプログラムで評価し、統一的な基準はありません。例えば、車検は統一的な基準がありますが、住宅については、いろいろなやり方で独自にやっています。技術の基盤になるインスペクションはまだ課題が多い状況ですが、買い取り再販はどんどん増えている状況です。そのために、インスペクションが大事だということは、今日、主張したかったことになります。



## アフォーダビリティ問題

次に、アフォーダビリティ問題ですが、市場価格の7割8割がアフォーダブル住宅でいいのかということです。日本の住宅価格は倍になっているが、年収は倍にはなっておらず、少し年収が上がっただけなのに7割とか8割と言われても、手が出ません。そんな政策でいいのかと、私は感じています。

また、根本的な考え方として、35歳になったら家を買いたいなことは、誰が決めたのでしょうか。20歳で買ってはいけないのか、70歳の人に家を売ってはいけないのか。35歳で家を買って子育てで、大学に行かせたりすると住宅ローンのクライマックスの時期になり、本当に借金漬けで、何のために働いているのだろうみたいな気分になってしまいます。アフォーダビリティは、みんなが35歳で家を買うので、買いたい人が集中したら、高くなるのは当たり前で、その辺の分散が、人生100年なので考えられてもいいのではないかと思います。

また、持ち家に住み替えたい人が減っていて、借家へ住みたいなどという人が増えています。新築がいいという人も半分はいますが、昔と比べると既存住宅や中古住宅でいいという人が、確実に増えています。

住宅局の中には住宅分科会と建築分科会があり、建築分科会には私も委員として入っております。昨年10月16日に最初の分科会



が行われ、そこで懇談会があり、分科会のメンバーである神戸芸術工科大学学長の松村先生が結論めいた宣言文を書いておられます。「予見されてきた《大転換》が本格化する時代」と書いてあり、有り余るばかりの建築ストックを豊かな生活の場として、十分に活用していくことが望まれる時代になった。ストック活用に軸足を置いたものに、本格的に変えていく必要がある。目指すべき地域像や都市像についても建てることで実現するのではなく、ストックの効果的な活用によって実現する。つまり、本当にストックの時代がやってきたということが1個目の大転換である。

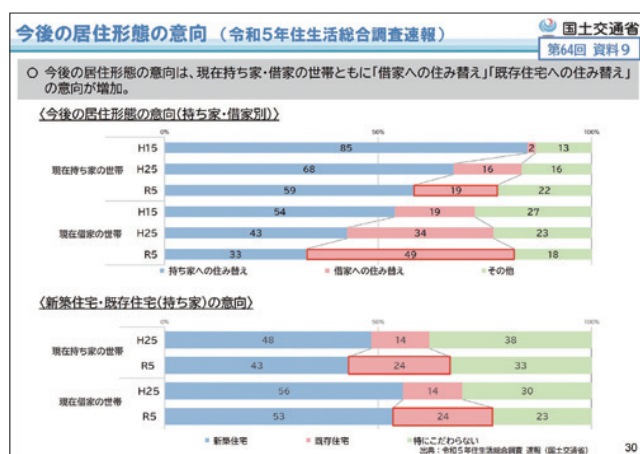
2つ目は、ストック活用を中心とする建築行為の質的な向上を目指すなければならない。ストック活用において、主体的な役割を發揮するであろう発注者や利用者も含む関係人材が、保有するべき能力を見極め、新たな人材像とその育成、活用の在り方を具体的に構想する必要がある。

3つ目は、技術の向かう方法が二極化している。1つは新築時から解体まで、自然の大きな循環の中に建築を適合させなければいけない。グローバルにいわれているCO<sub>2</sub>問題を代表するような、自然に負荷を与えない形でやらなければいけないという技術の制約の方向であり、そこに擦り寄っていく技術が必要とされているということです。

もう1つは、人間の能力を代替するAI、ロボットなどの利用です。コンピューターを使い、我々のアシストをさせ、AIをどう使いこなしていくかということです。

いずれも大きい話ですが、一番に持ってきているのがストックの話になり、住宅だけではなく、建築の方もストックだということです。

新築のスペックアップは、ある意味、臨界点に達しつつあり、むしろ作る側のスペックアップよりも、作ってきたものを底上げするものに、舵を切らなければならないということです。



## 住まいの総合相談

住生活のリテラシー対応の窓口として、総合相談は非常に多く、その中で私は、50歳代に注目する必要があると思います。50歳代は、親が生きていたら80歳代、90歳代になっており、高齢期の住ま

いをどうするのかということに直結します。高齢者には大きく2種類おり、前期、後期は75歳で分かれるというのは、皆さんご存知かもしれませんが、老年医学という分野があり、先生たちの話を聞くと、80歳ぐらいが1つの変曲点とのことです。

そして、50歳代に何を供給できるかというのがもう1つのテーマだと思います。供給できるのは住宅というモノだけではなく、リテラシーかもしれません。そういう意味でウェルビーイングをもう一度考える必要があると思います。

憲法25条とは、健康で文化的な最低限を営むということであり、これはウェルフェアといえます。フェアだから、イーブンに、アンフェアではなくフェアにこうみたいなことであり、誰もが同じ権利であるということです。ところが憲法13条では、「すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする。」とあります。つまり、国は人間それぞれの幸福追求をサポートする必要があると、憲法にうたわれております。ウェルビーイングとは、その人なりの幸せということであり、そういうことをもう一度かみしめる必要があるのではないかと考えています。

## まちづくりレベルからの建築戦略

あと、地域に目を向けようということです。ユウカリが丘ニュータウンという団地があり、高齢化を防ぐまちとして、ニュースに取り上げられたりもしています。景気がいい時も悪い時も、年に200戸ずつしか開発しない。これを20年間200戸ずつ続け、何千戸も供給していくと、まちに住み着く人口の年齢が平準化され、一挙にオールタウンにならない。毎年200戸つくるときに、一戸建てとかマンションとか、超高層の200戸もあるような、いろいろな人が居るということは、ソーシャルミックスという意味でも、すごく素晴らしいことであり、1戸1戸の建築が、都市や地域に対してどうやってアプローチできるかということのヒントになるのではないかと考えています。

ということかということ、町の中に住まいをワンユニットでつくっていくという考え方から、町も含めて住まいである、近居での生活のように、町の中に町も含めて、人々は住んでいるという感覚で家づくりをやっていくと、今日、私がお話させていただいたことに、近づくきっかけになるかと思い、お話をさせていただきました。

どうもありがとうございました。

## 大規模災害に備えたBCP模擬訓練の実施

プレハブ建築協会では、2025年11月28日(金)、BCP対応の一環として、当協会事務所(東京都千代田区)にて模擬訓練を実施しました。

当協会は、初動対応の確認や業務継続訓練の検証、その他の課題対応を目的に「BCP模擬訓練」を実施しました。

訓練では、首都直下地震(マグニチュード7.3)が発生したことを想定し、職員の安否確認や災害対策本部設置訓練、業務継続訓練(机上訓練)を実施しました。これにより、今後発生が想定される

大規模災害時にも業務が継続できる体制の強化を図りました。災害対応本部設置訓練では、本部長および副本部長の会員会社の方にもWEBで参加いただき、対策本部設置までの連絡調整、協議などを行いました。



訓練の様子

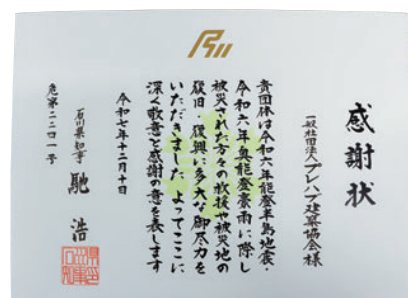


## 規格建築部会

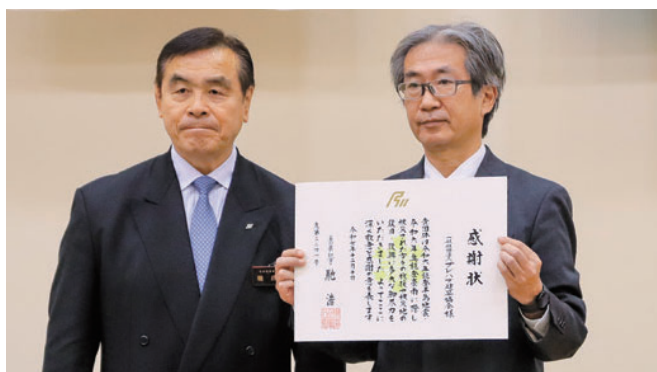
## 石川県から「応急仮設住宅建設感謝状」授与

2025年12月10日(水)、石川県地場産業振興センターにて、石川県の馳浩知事より、感謝状が授与されました。

感謝状は、「令和6年能登半島地震」および「令和6年奥能登豪雨」における災害応急対策に当協会が貢献したことを評価いただいたものです。当日は、当協会を代表して井上裕文業務第一部長が感謝状を受領しました。今回の表彰を励みに、今後も災害対応力の強化に努めていきます。



感謝状



馳石川県知事(左)と井上業務第一部長(右)



## CS品質委員会「先進事例報告会」を開催

2025年11月7日(金)、大和ハウス工業株式会社大和ハウス九段ビルにおいて、2025年度CS品質委員会「先進事例報告会」を開催しました。

CS品質委員会「先進事例報告会」は、プレハブ住宅の住宅供給業務の基本事項を定めた「プレハブ住宅の供給業務管理規準」に基づく活動指標として策定している「CS/品質中期計画」の推進を目的として、毎年開催しております。

CS品質委員会では、「CS/品質中期計画」の実態調査を毎年行い、会員各社の達成状況と取り組み内容を確認。その中から優れた取り組みや、先進的な活動事例を選出し、「先進事例報告会」にて、会員会社への水平展開を行うことで全体のCS/品質のレベルアップを図っております。

今年度は、CS品質委員会の会員会社10社より、講師を含め73名が参加し、各社の取り組み事例について聴講いたしました。

住宅市場を取り巻く環境は、市場縮小や建設資材の高騰・人手不足、空き家問題と既存住宅ストックの活用、省エネ規制・環境対応の強化、気候変動による災害の激甚化などますます厳しくなっており、様々な課題があります。

今回、会員各社より6つの活動事例についての発表がありました。それぞれ、「災害頻発化で重要性が増す「断水への備え」の実態調査」、「サーキュラーエコノミー実現のための具体的実践」、「分譲マンションや住宅地におけるデジタルとリアルを融合した「持続可能なコミュニティ形成・まちづくり」への挑戦」「住宅履歴情報およびオーナー

Webサイトを活用したオーナーリレーション強化の取り組み」、「未来の健康を創る換気・空調システム」、「4M変化点管理による未然防止」と前述の社会課題を解決していく取り組みが多数ありました。

「先進事例報告会」は、各社の事例発表の際に、実際に当該業務に携わっている実務担当者が説明いただくこと、そして発表者・聴講者とも会場参加でのリアル開催とすること、に拘って開催してまいりました。

今回の開催においても、取り組みの背景や具体的な事例などの説明の他、苦労話や失敗談、さらには裏事情に至るまで会場でしか聞けない内容も披露され、臨場感、手触り感のある報告会となりました。

参加者が熱心に聴講する様子もうかがえ、各テーマの発表後に設けた質疑応答の時間では、発表者と参加者の間で活発なやり取りや意見交換が交わされ、大変盛り上がりを見せました。

報告会終了にあたり、CS品質委員会 小嶋副委員長より、「今年度の発表テーマは全7件と多く、参考になる内容があったと思う。各社本日の報告をお持ち帰りいただき、プレハブ住宅におけるさらなる品質およびCSの向上にお役立ていただきたい。」との閉会の挨拶がありました。

住宅部会の全体的なCS/品質の向上への貢献とともに、会員各社間の情報交換や交流の起点となるよう今後も報告会の開催を継続してまいります。



事例発表された方々



会場全体風景

| テーマ  | 発表者         |  |
|--|-------------|--|
| 4M変化点管理（見える化と対策）による未然防止 ～ 3H システムによる重点管理～                              | 大和ハウス工業     | 技術本部 生産統括部 品質管理グループ<br>主任技術者 吉田 和正 様           |
| 災害頻発化で重要性が増す「断水への備え」の実態調査～断水の“経験有無”や“経験期間”で備えの内容に差、ほとんどの家庭で「水の備蓄量が不足」～ | 積水化学工業      | 株式会社住環境研究所 環境価値研究室<br>室長 蛇石 実紀 様               |
| サーキュラーエコノミー実現のための具体的実践 「循環する家 (House to House) 」                       | 積水ハウス       | 環境推進部 資源循環チーム<br>チームリーダー 村井 孝嗣 様               |
| 住宅履歴情報およびオーナー Web サイトを活用したオーナーリレーション強化の取り組み                            | ミサワホーム      | 建設・CS本部 カスタマーサポート推進部<br>オーナーサポート企画課 課長 高橋 良裕 様 |
| 未来の健康を創る換気・空調システム ーウェルビーイングを実現する空気環境技術の最前線ー                            | パナソニック ホームズ | R&Dセンター 環境技術研究室<br>室長 梅本 大輔 様                  |
| 分譲マンションや住宅地における、デジタルとリアルを融合した「持続可能なコミュニティ形成・まちづくり」への挑戦                 | 旭化成ホームズ     | 株式会社コネプラ<br>代表取締役 中村 磨樹央 様                     |
| 2024年度「住まい実態アンケート」調査結果のご紹介   | プレハブ建築協会    | CS小委員会<br>副座長 谷口 真琴 様 (ミサワホーム)                 |

「先進事例報告会」発表テーマ

## 「報道関係者向け見学会」を開催

住宅部会 広報企画分科会は、2025年10月23日(木)・24日(金)に「報道関係者向け見学会」を開催しました。報道関係者14名、分科会委員および事務局9名、計23名にて北海道セキスイハイム工業株式会社、大和ハウス工業株式会社を中心となり開発した「マールク新さっぽろ」、積水化学工業株式会社が手掛ける「江別市野幌若葉町市有地利活用事業」の複合型まちづくり開発地を見学しました。

岩見沢市にある北海道セキスイハイム工業株式会社では、住宅をユニット単位に分割し、品質管理を徹底した工場で精密に製造する、セキスイハイム独自の「ユニット工法」の生産工程を見学しました。また、工場敷地内にあるモデルハウス「ハイムギャラリーパーク」も視察しました。「マールク新さっぽろ」では、大学や専門学校などの教育施設が集まる街区と、商業施設や医療施設などで構成された街区の見学を行い、さらに、新さっぽろ大規模複合開発プロジェクトについて説明を受けました。「江別市野幌若葉町市有地利活用事業」では、開発地が「魅力あるマチ」となるよう策定された開発計画の概要や事業コンセプトについて積水化学工業株式会社の現地担当者から説明を受けた後、現地を見学しました。

参加した報道関係者との間では多くの質疑応答が交わされ、当協会の会員企業の取り組みを広く知っていただく、有意義な見学会となりました。



北海道セキスイハイム工業株式会社(岩見沢市)での説明の様子

## PC建築部会

### PC部材製造管理技術者資格認定 第9回講習・試験

当協会では、プレキャスト部材製造工場のレベルアップに向け、2017年に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目的とした「PC部材製造管理技術者資格認定制度」を発足、講義・試験を実施しています。

第9回目となる、2025年度の講習はWeb(eラーニング)により9月16日～10月4日に実施され、試験は10月5日に東京会場で行われました。

また、12月9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、63名が合格し、現在533名が認定、登録されています。



試験会場風景



## 安全パトロールの実施

2025年11月27日(木)、岐阜市役所新庁舎および駐車場棟(プレキャストプレストレストコンクリート造)と㈱ソーカン関工場を訪ね、安全パトロールを行いました。

岐阜市役所新庁舎は敷地面積20,187㎡、地上18階、塔屋2階、延べ床面積39,504㎡の建物で2021年に竣工しました。岐阜市の中心に位置しており、周辺には「みんなの森ぎふメディアコスモス」や美江寺公園などの市民利用施設があり、公共施設の回遊性が高い場所にあります。建物の高層部はタワー上部の四隅がラウンドし、水平ラインが強調されており、また低層部は広いガラス面で開放性が確保されています。全体的な外観は、長良川の流れのような流線と岐阜和傘を模したような低層屋根が、伝統文化を想起させるデザインとなっています。地域のランドマークとしてふさわしい建築物であり、2023年にグッドデザイン賞を受賞しています。付属する立体駐車場棟は延べ面積17,138㎡、地上5階、塔屋1階、高さ24.85m、駐車台数432台収容可能な駐車場です。1階はハートフル車両や観光バス・路線バス用、2階～R階は主に一般来庁者用となっています。立体駐車場は通常開口部が多く、酸性雨や風雪にさらされることや、排気ガスの影響などで劣化が早いとされていますが、主要な構造体である梁・柱は高強度なプレキャストプレストレストコンクリート構造が採用されており、庁舎と同等の耐用年数を確保しています。耐震性能はPC構造のメリットである高い水平剛性を生かし、一般施設の1.25倍を確保しています。PC工事は地元の㈱安部日鋼工業、PC部材の製造は同社岐阜本巢工場(N認定)でした。

次に訪れた㈱ソーカン関工場は、東海北陸道関ICから15分程のところにあるPC部材品質認定(N認定)工場です。関市は刃物

の街として全国的に有名で、戦国期から続く刀鍛冶の系譜を背景に、現在も包丁・ハサミ・医療用刃物まで幅広く製造されています。関市市平賀大久込に位置する同工場は、敷地面積42,900㎡、第1工場から第5工場と5,000㎡のストックヤード・鉄筋ヤードを有し、常時50名程度が作業に従事しており、主に建築部材を製造しています。現在第2工場では13tほどの大型倉庫のプレストレストコンクリート大梁を2ラインで製造しています。天井クレーンで製品をストックヤードに運ぶ際のクレーンワイヤーの点検や、吊荷下への立入防止が徹底されており、歩車道の分離や来訪者への安全誘導も非常に分かりやすいものでした。既にストックされている30t超の大型製品が、出荷先の工事進捗の遅れからストックヤード不足が顕著になり、約4万㎡の敷地に新たに建設を計画中であることと、運搬する際の40tトレーラーの手配に苦労されています。その後、コンクリート試験室で圧縮機とテストピースについて説明を受けた際に聞いたところ、近年は地球温暖化の影響で外気温が40度近くになる日も多いことから、コンクリート温度を適温に保つことが難しく、ミキサー車を屋根の下に待機させたり、車体に散水するなどして対応しているとのことでした。バッチャープラントの柱には「社員の和と創意を生かし最良の品質をもって社会に貢献しよう」との標語が掲示されており、それを体現する素晴らしい製造現場をご案内いただき、㈱ソーカン関工場を後にしました。



岐阜市庁舎と駐車場棟



㈱ソーカン関工場のコンクリート試験室



㈱ソーカン関工場のPC部材製造ライン



## [ COVER STORY ]

## フルPC化による都心の免震超高層住宅の建築

秀和青山レジデンス第1号マンションの建替えに、PC建築部会会員の株式会社組が設計から協力し、躯体工事を1フロア7日サイクルで進めることで、迅速な施工を実現。マンションの建替えの円滑化などに関する法律（マンション建替法）に基づく容積率の特例緩和制度により従来の容積率に割増しが適用された。



2025.5 竣工時航空写真

## 【設計計画にあたり】

「秀和青山レジデンス」は、マンション黎明期のヴィンテージマンションとして知られる秀和レジデンスシリーズ第1号物件であり、1964年（昭和39年）に著名な建築家・芦原義信氏の設計により建てられた地上8階建ての分譲マンションです。その後、築56年が経ち建物の老朽化や耐震性の不足などの問題を抱え、2014年ごろから建替えの検討が開始されました。

2017年に野村不動産㈱と旭化成不動産レジデンス㈱が事業協力者として参画し、2020年に建替決議を可決、建替組合が設立されました。建替えに際しては、マンション建替法に基づく容積率の特例緩和制度を利用し、容積率UPを目指し計画が

開始されました。

当建替計画では、十分な緑化を施した2カ所の広場状空地や歩道状空地（幅2.0m）を設け、地域の安全性・快適性を高めた街並み整備に寄与する計画により、2021年1月20日に渋谷区初のマンション建替法容積率許可を取得したことで、都市計画上の容積率が従来の500%から655.40%にまで緩和され、約155%の割増しが適用できるようになりました。

## 【施工計画・実施にあたり】

早期の建替えを待ち望む地権者からは、2025年5月の再入居を実現してほしいとの強い要望がありました。この要望に対し



て工程短縮のため、いかに合理的かつ効率の良い作業工程で計画を進められるかが大きな課題でした。

計画地の立地条件は渋谷駅から徒歩10分圏内ですが、駅前の賑やかさとは異なった環境にあり、近隣の金王八幡神社や東福寺などの良質な緑の中を通り抜け、国学院大学や青山学院大学などに通ずる大変歩行者の多い場所でありました。また工事作業に使用できる道路は南側の一方通行道路のみということで、近隣の方や歩行者に配慮が必要な非常に厳しい環境でした。

そのような条件の中、できるだけ短工期かつ合理的な工法として、プレキャストコンクリート(PC)工法を採用する方針を定め設計を取りまとめることとなりました。

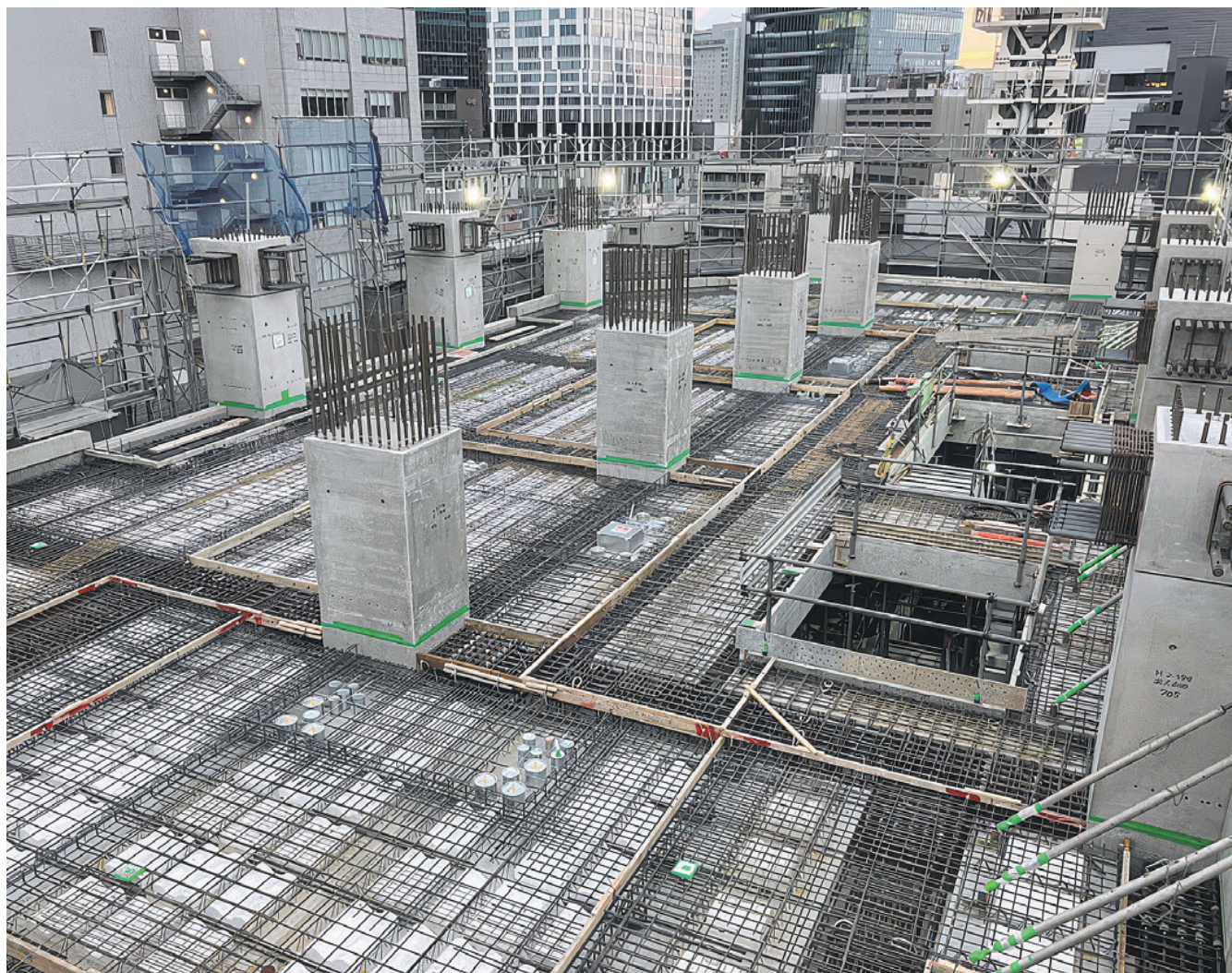
免震構造により大臣認定が必要な案件でありながら、現場打ち鉄筋コンクリート工法で設計されていた計画を施工者である(株)鴻池組も協力し、解体工事期間中の6カ月間ほどで実施設計の見直しを行い、性能評価申請に対応できたことにより遅滞なく着工するに至りました。

設計では地下1階の上部に免震層が計画されているので、

施工精度を高めるため、また工期の短縮を図るため、免震装置上部基礎をハーフPC構造とし、併せて免震装置下部基礎(H=300)はフルPC化し、建方作業を行いました。

また、地上の建方計画については、敷地の形状から工区を東西の2工区に分けて、各々タワークレーンを設置し、PC化工法のメリットを生かし、1フロア当たり7日サイクルで26階まで施工する計画としました。設計の特性上、北側の外壁が中間階で2度セットバックする構造となっており、足場を整備する都合上、難易度の高い施工計画ではありましたが、躯体工事は予定通りに完了し、無事工期内に竣工することができました。

最後になりますが、建替えられたマンションが周辺の地域と調和し、お住まいになる方々にとって安心して心地よい住空間になることを心から祈念しております。



基準階の施工状況





2026年1月30日発行

発行所: 一般社団法人 プレハブ建築協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 2-14-2 麹町NKビル 4階

TEL : 03-5280-3121(代表)

HP : <https://www.purekoyo.or.jp> Email : [info@purekoyo.or.jp](mailto:info@purekoyo.or.jp)

編集発行人: 臼井 浩一

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 主査: 帯屋 博義 | 住宅部会(旭化成ホームズ株式会社)     |
| 黒沢 亮太郎    | PC建築部会(黒沢建設株式会社)      |
| 若山 聡      | PC建築部会(大成ユーレック株式会社)   |
| 牛尼 裕之     | 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)     |
| 井筒 克彦     | 住宅部会(パナソニック ホームズ株式会社) |
| 織田島 南     | 住宅部会(ミサワホーム株式会社)      |
| 山本 茂      | 規格建築部会(三協フロンティア株式会社)  |
| 久保田 康雄    | プレハブ建築協会(事務局)         |
| 堤中 孝治     | 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

〒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内

TEL : 011-822-1111

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 ▶

