

JPA

Japan Prefabricated Construction Suppliers & Manufacturers Association

Spring
2026
vol.55-294

SPECIAL FEATURE

すまい・まちづくりシンポジウム2025

人口減少時代の 都市・住宅開発



Contents

02 ■ SPECIAL FEATURE

Ⅰ すまい・まちづくりシンポジウム2025

09 人口減少時代の都市・住宅開発

東京都立大学 都市環境学部 教授 饗庭 伸 氏

- 事例紹介 -

大和ハウス工業株式会社 まちづくり統括部 タウンマネジメント推進室 脇濱 直樹 氏

パナソニック ホームズ株式会社 街づくり事業部 プロジェクト推進室 熊谷 一義 氏

ミサワホーム株式会社 まちづくり事業本部 開発事業部 若江 暁久 氏

09 ■ ASSOCIATION NEWS

Ⅰ ・新規会員のご紹介

10 ・理事会を開催

10 ■ PC建築部会

・「韓国 国際セミナー」にて講演

11 ■ ASSOCIATION NEWS

Ⅰ ・令和8年度事業計画

17 ・2025年度 プレハブ建築協会 活動紹介

18 ■ 教育委員会

・2025年度 プレハブ建築品質向上講習会

18 ■ 住宅金融支援機構からのお知らせ

19 ■ 教育委員会

Ⅰ ・令和7年度 第56回

20 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

21 ■ ASSOCIATION NEWS

Ⅰ ・令和8年度予算及び令和7年度補正予算の概要

22

今号の表紙



BLP-MINAMIKURIHASHI SMART VILLA

埼玉県久喜市・南栗橋駅前エリアで産官学の5者が連携して推進する次世代の街づくりプロジェクト「BRIDGE LIFE Platform(ブリッジ ライフ プラットフォーム)構想」の中心となる全172戸の戸建街区です。

本街区は、プレハブ建築協会住宅部会の会員企業であるトヨタホーム(株)が、東武鉄道(株)と共同で開発。大学と連携した自動宅配の実証実験など先進的な暮らしを実現する取り組みを実施するとともに、車の自然な減速を促しながら住民同士の交流の場にもなる「クルドサック」の導入や、電線類の地中化による美しい街並みの創出など、住まう人々のコミュニティと誇りを育む工夫を随所に盛り込んでいます。

産官学連携で進める「BRIDGE LIFE Platform 構想」は、2023年度グッドデザイン賞(主催:公益財団法人日本デザイン振興会)を受賞しました。

すまい・まちづくりシンポジウム2025

2025年12月15日(月)、地域・まちづくり分科会(住宅部会)は「すまい・まちづくりシンポジウム2025」を開催しました。東京都立大学 都市環境学部 教授 饗庭 伸氏による基調講演に続き、大和ハウス工業株式会社 協演 直樹氏、パナソニック ホームズ株式会社 熊谷 一義氏、ミサワホーム株式会社 若江 暁久氏よりそれぞれ事例紹介をいただきました。その後、饗庭 伸氏のコーディネートのもと、登壇者4氏によるパネルディスカッションを行いました。



基調講演

人口減少時代の都市・住宅開発

東京都立大学 都市環境学部 教授
饗庭 伸 氏

プロフィール

早稲田大学理工学部建築学科、同大学理工学研究科博士課程を経て、2003年博士(工学)を取得

その後、同大学理工学部建築学科助手、東京都立大学工学研究科建築学専攻助手を経て現在は、東京都立大学 都市環境学部 都市政策科学科 教授

学会やシンポジウムにおいての講演や、国土交通省の都市計画基本問題小委員会 委員をはじめ、自治体・学会の各委員を務められる

今日は、「人口減少時代の都市・住宅開発」というテーマで、大きく4つお話をさせていただきます。

1つ目は、「都市・住宅開発とは何か?」という話です。

2つ目が、「人口減少時代の都市・住宅開発」の話で、人口減少が、都市・住宅開発とどういう関係にあるのかということです。

3つ目は、「民主化する都市・住宅開発」についてで、民主化は民営化と置き換えていただければいいかと思います。人口が減るといふことと民営化するということは、リンクするものではないのですが、たまたま二つのことが同時に起きているということで、民営化や民主化というものが、どのようなやり方を取っているかということを整理させていただくことが3番目です。

最後は、「これからの都市像 コンパクト+スマート」の話で、これから、どういう都市を目指していくのかを、コンパクトシティやスマートシティというキーワードと絡めてお話ができればと思っております。

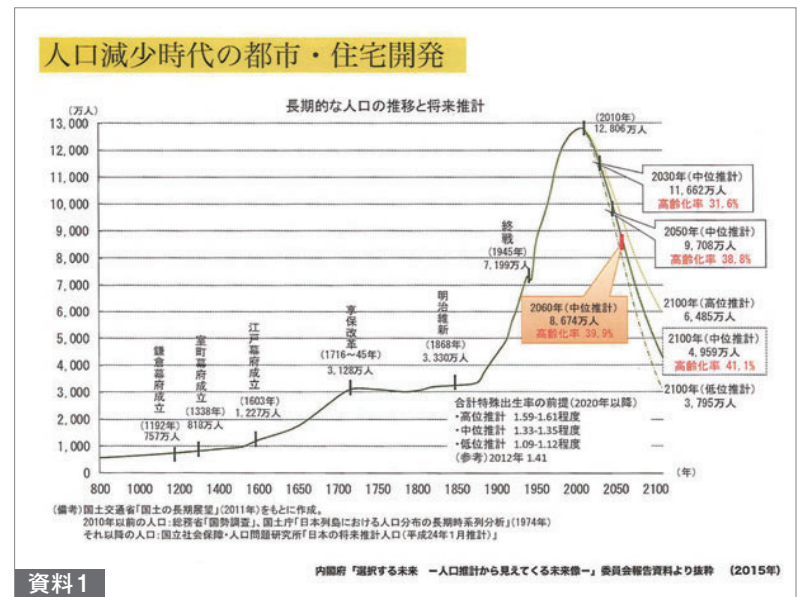
都市・住宅開発とは何か

まず、「都市・住宅開発とは何か?」ですが、「社会の課題を空間資源を使って解決する技術」が都市や住宅の開発であるということが定義になります。解決手段にはソフト的な解決手段とハード的な解決手段があり、ソフト的な解決手段は、我々の手に負えないところなので、ハードと呼ばれる特に空間で建物を建

てたり、道路を造ったり、そういうところをツール、手法としながら社会の課題を解決していくのが私たちだということを、最初に確認させていただこうと思います。

人口減少時代の都市・住宅開発

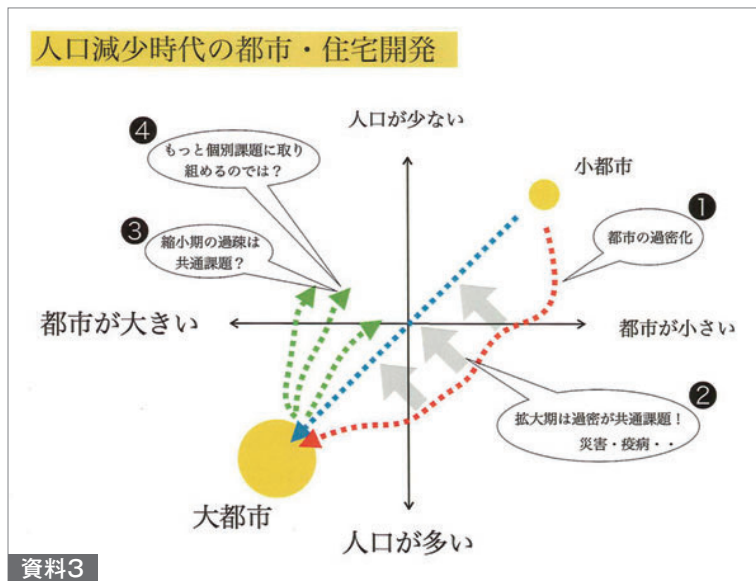
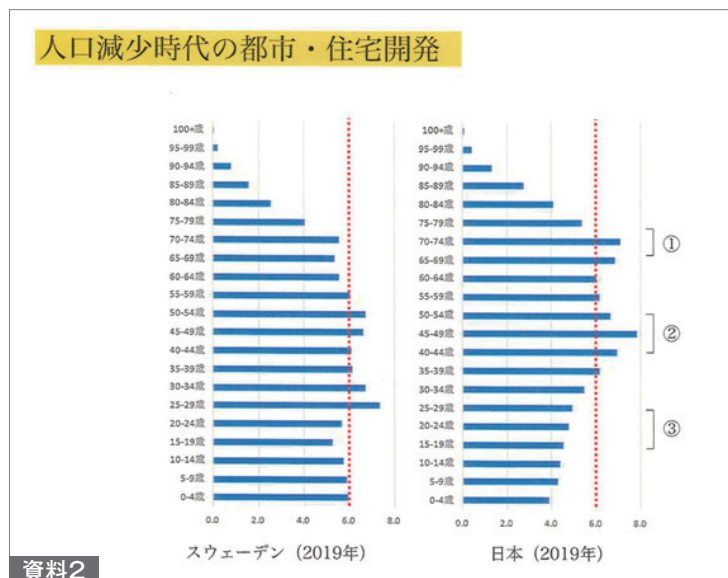
人口が減っていく時代になり、それがどう変わってくるのかということをお話しさせていただこうと思います。私自身、1971年生まれ



で、団塊ジュニア世代や第2次ベビーブーム世代と言われていて、その頃、とにかく日本は人口が増えて大変だと言われていました。人口が増えるから、都市が過密化し、大変だということを義務教育の中で教えられていたと思います。先日、高校生に「君らは何年生まれ？」と聞いたら、「2009年生まれです。」と言われました。彼らは生まれた時から人口が減っているので、「人口が減っているから大変」と教えられているのです。それで、大変ではない時代は存在するのかということですが、享保の改革から明治維新の少し後ぐらいまで、日本の人口が増えも減りもしなかった時代がありました。当時の人口は3千万人ぐらいなので、そういう状態は、人口の状態としてはあり得ることなので、ここから先、人口が減っていくのは間違いがないことですし、事実減り始めているので、多分どこかでゴールがあるだろうと思っています。

都市計画では、10年後にどうなるのだろうかというような、ゴールを仮定しないと設計はできないものです。イメージしておきたいのが、どこかのタイミングで人口が増えも減りもしない状態が日本の中で現れるのではないかと、街ごと、あるいは小さな地区ごとに安定状態が現れるのではないかと考えており、それまでに何をやっていくのか、その後どういう街になっているのかということが、とても大事ではないかと考えております。

資料2は、5歳階級の人口ピラミッドですが、各階級が全人口の6%のところにとまっていると、議論上は安定しています。赤い点線の上に全部が乗っていることが大事であり、理想の状態ということです。日本は赤い点線から出ているので、バランスが悪いということです。赤い点線が6%なので、毎年全人口の1.2%が生まれてくるような状態というのがゴールかと思えます。いろいろな街で、こういうバランスがうまく取れていくようなことになってきたら、初めて都市が安定経営できる状態になるのではないかと考えております。



資料3ですが、縦軸が人口が多い、少ないという状態、横軸が都市が大きい、小さいという状態です。私がお話したいことは、バランスがとても大事ということです。人口が急に増えても減ってもバランスが崩れる。だから常に安定した状態でいまいしょうということです。明治維新の後150年ぐらいかけて、都市がどんどん拡大してきたわけですが、その150年間の歩みをダイアグラムの上に落してみると、150年前が右上の状態です。小都市という状態からスタートして、人口が増えたら一都市が広がるという感じで、右上から左下に向かって青い矢印が引いてありますが、その上に沿って都市が拡大してきたということです。150年ぐらいかけてじわじわと歩んできたというのが、今までの日本の都市です。

次に何が問題だったのかということ、冒頭に社会の課題を解決するのが都市や住宅開発であるという話をしましたが、青い点線時代に、何が社会の課題だったのかということです。青い点線ですが、右上から左下に向かってまっすぐ引いてありますので、この青い点線

上からどの都市も外れることがなければ、ずっと幸せだったはずなのですが、実際は、人の流れの方が大きすぎ、人の方が増えすぎて空間が足りなかったため、青い矢印から赤い矢印側に外れてしまいます。空間が足りず、都市が小さいところにたくさんの人口が押し寄せてしまう、いわゆる都市の過密化が起きるわけです。

社会の課題を解決するのが都市や住宅開発なので、それに対して、都市計画だと道路や公園を造ったり、安くていい住宅をたくさん造って、住宅の過密を防ごうということをするわけです。都市が過密になればなるほど災害のリスクは上がっていき、都市に人がいればいるほど、疫病という伝染病のリスクが広がってしまいます。赤い点線に対して、さまざまな都市や住宅の取り組みがあり、青い点線に戻そうということを140年、150年かけてやってきて今に至るということです。

これが、人口が増えている時の社会の課題ということで

す。ここから先、今度はおそらく大きい都市から小さい都市に、人口が多い状態から少ない状態に戻っていくと思っております。戻るときに、まっすぐ戻ればいいのですが、実際は寄り道や道を外れるのではないかというところが、少し懸念される場所です。

では、どのように寄り道や道を外れるのかというと、赤い点線の方に外れることはなさそうで、反対側の方に道を外れてしまいそうだと思います。分かりやすく言うと、今たくさん増えている空き家や空き地の問題で、都市の空間が人口に対して余っているから起きる問題なので、反対側の方にいきそうだと思います。それに対してどのようなことをやっていくべきかということが、今の大きな議論のトピックになっております。

何らかの大きな共通の社会課題が出てくるのかということ、いろいろな人に尋ねることがあるのですが、人口が減っていく、空間が余る時に共通に現れてくる致命的な問題は聞いたことがなく、今のところ日本の中で起こっていないということです。そういうリスクがないので、もう都市計画や住宅開発は何もしなくていいのかということ、そうではなく、今までは、都市や住宅を造るときも、その災害や病気のような大きい問題と戦うことに全部のリソースを使ってきたのですが、もう戦わなくていいので、そのリソースをこれからは個別の問題に割くことができるということが、人口減少時代の都市住宅開発ということです。

民主化する都市・住宅開発

次に、都市のつくり方、都市・住宅開発の仕方はどう変わってきたのかという話をしたいと思います。都市がどのように発達し、そこに都市・住宅開発の方法がどのように発達していくかということを示したのが、資料4になります。縦軸は法と書いていますが、上からの都市・住宅開発だと思っていただければと思います。都市計画法に基づく都市計画道路や巨大なニュータウンとか、そういうものが上からの都市・住宅開発かと思えます。横軸に制度と書いていますが、それは下からの自発的な都市・住宅開発と書いていて、市民や住民が自分たちでやることもありますし、町場の工務店さんや大工さんが住宅を造っていたわけで、そういうものが下からの都市・住宅開発だったかと思えます。4つ時代を作ってみました。まず右上に「原野」と書いていますが、これはスタートで、都市に何も無い状態で、人もいないし、空間もない状態で、そこには当然上からの都市計画も、下からの都市計画も都市開発もない状態です。

その後、日本では人口がどんどん増えていきます。明治維新の時にはまだ日本の人口は3千万人ぐらいですから、ほとんど畑と野山だらけだったわけですが、そこに明治以降の近代化によって人口がどんどん増えていきますので、人がたくさん流れ込んでいきます。その時に、より良い都市や住宅を造ろうと思うわけですが、人々が流れ込んでくるのに任せていると、彼らは自分で道路や公園とか小学校も勝

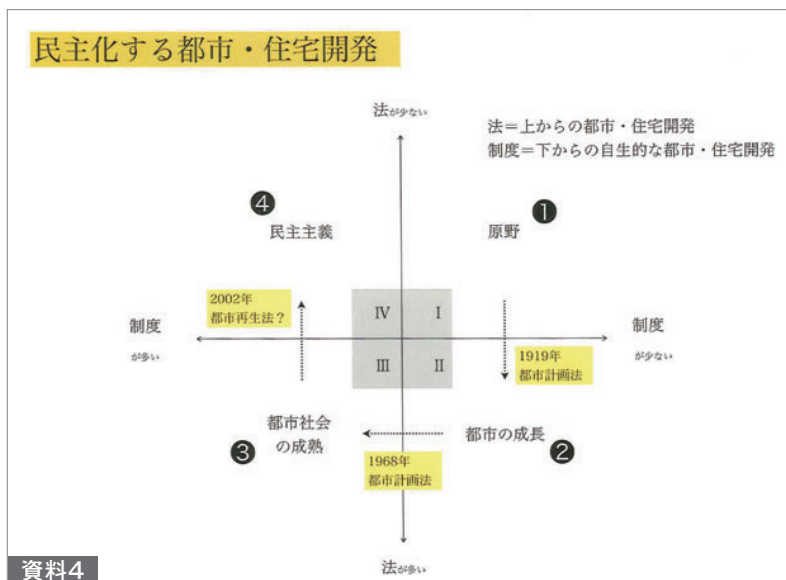
手に造ってくれることはめったにないので、まずは都市・住宅開発を上からやっていくということになります。

1919年に近代都市計画法ができ、都市計画道路をひこうとか、あるいは当時は4種類ですが、用途地域をひいて、そこにできるものをコントロールしようみたいなことが始まるのがその頃です。成長のスピードが速かったので、ざっくりとした枠組みを作って、まずは上から抑え込み、最低限のことをやってもらおうというのが成長時代の都市・住宅開発です。

次に、「都市社会の成熟」ですが、都市にいろいろな人たちが企業が集まり、いろいろなものが成長していきます。民間企業も住んでいる住民さんたちも暮らしをしたいので、自分たちでルールを作って、街をつくらうということをやっていくことになります。それが「都市社会の成熟」ということになります。それまではとりあえず街に来た人たちが、自治会をつくったりして、こんな街にしようということを考え始めるので、そこで初めて、下からの都市・住宅開発みたいなものが出てくるということになります。上からの都市・住宅開発と下からの都市・住宅開発をうまく組めるようにしたのが1968年の都市計画法です。

その次に、「都市社会の成熟」から「民主主義」にいくときに、十分に社会が成熟し、特に民の社会が成熟していったので、上からの都市・住宅開発は最低限でいいのではないかという話になっていきます。象徴的なのは2002年の都市再生法だと思いますが、はっきりと民営化の時代を目指し、民がやることを民がやれるようにしつつ、政府が最低限これだけはやってほしいということと言えるような法律かと思っております。そこから20年ぐらい経って、民が主導の社会になってきたということで、上からの都市・住宅開発が少なく、そして下からの自発的な都市・住宅開発が、いろいろなものを造っていく時代になってきたのが今の時代かと思っております。

住宅の話もしたいと思いますが、住宅開発自体も、やはり2000年代に民主化、民営化が大きく進められた分野かと思えます。1955年には住宅が足りなかったんで、住宅政策の三本柱と呼ばれる政策、



資料4

公営住宅を造ること、住宅金融公庫で直接融資をすること、そして住宅公団が住宅を造ることが、打ち立てられました。それが、そこまで直接的に市場を支えなくても大丈夫だろうという話になったのが2006年で、その時に、市場とセーフティーネットと言い換えるように、三本柱に変わる言葉が出てきました。住宅はほとんどが市場によって供給することで大丈夫であり、それは住宅メーカーが質の高い住宅をたくさん造っているからということになります。そこから住宅を買えない方やうまくマッチングできない方が出てくるのではないかと思いますので、そこは政府がセーフティーネットとして支えましょうということで、住宅開発の世界も変わってきたわけです。一つの街の中に、質も価格も高い住宅もあれば、家賃が安く、小さいアパートやシェアハウスみたいなものもあるということです。

最初の話とつなげると、まずはいろいろな人たちの個別的な小さい課題を、空間を動員して解決していくのが、これからの都市・住宅開発であり、それを民主化した都市・住宅開発がうまくできてきたということです。

これからの都市像 コンパクト+スマート

最後はこんな都市をつくりましょうという話になります。キーワードはコンパクトシティやスマートシティで、これからの都市のことをお話していこうかと思います。

中心市街地があり、それから郊外化していき、そして中心市街地が空洞化していくので、そこに対する対策が行われていくということです。最近ではニュータウン再生ということで、これまで、いろいろな政策が行われてきました。

それで今の状態に対して、これからはこうしようというのがコンパクトシティやスマートシティと呼ばれるものです。まずやることは、公共交通をきちんと維持しようということです。都市が広がってきた大きな理由の一つは、みんな自家用車を使っているということです。自家用車を使わないで、公共交通や自転車ぐらいだけで暮らせるのが、良い都市だと思うので、まずはそのための交通をきちんと維持しようというのが1番目です。

そして、その交通は何をつなげるのかというと、人々の暮らしを支える拠点です。冒頭の私の言葉でいうと、人々の持つ社会の課題は、そこに行ったら解決ができるという拠点を、しっかり作り込んでいきたいと思います。

次が本丸の住宅地になってくるのですが、広がりすぎていたので、もう少しコンパクトにしようというのが大きい流れです。そして、上からの都市計画を民主化でやっていかなければいけないので、皆さんが引越したくなるタイミングを待って、そこで、ハウスメーカーさんなどで少し背中を押ししたりしながら移転していくことが、多分これからの正解なのかと思います。

住宅は、毎年買い替えるわけではないので、もう少し柔軟に技術や情報技術などでカバーしなければいけないので、そこでスマートシティの関係が出てくるのではないかと思います。

街の中に拠点や住宅を造りながら、そこにいろいろな機能を埋め込んでいくことが必要ですが、4つぐらいチャンスがあるので

はないかと、私は整理をしています。

チャンスの1番目は、マイホームを買ってもらい、そこにいろいろな技術や課題解決の技術を埋め込むということです。マイホームは20年とか30年に一度ぐらいの周期で新築や建替えがやってきますが、30年間の間にその人の課題が変わらないのかというと、子供が大きくなりましたとか、子供が生まれましたとか、いろいろな課題が変わるので、もう少し短いスパンで埋め込んでいかなければいけないということになると思います。

チャンスの2番目ですが、マイカーに入れてみようということです。マイカーによって最新の技術の人々の身近なところに持つというのは当然あるかと思っており、平均的に日本人は車を12.4年で買い替えるらしいので、住宅よりは半分ぐらいの頻度で新しいものを届けることができるということです。

でも、それも遅いのではないかとと思うので、次は家電の買い替えで、10年ぐらいで買い替える人が多いらしいので、家電にいろいろな機能を埋め込んで、人々のそばに持つというのがチャンスの3番目かと思っております。

そしてチャンスの4番目ですが、スマートフォンです。携帯電話が高性能化していて、そこに人々の暮らしを支えるいろいろな機能を埋め込んでいくということです。スマートフォンの買い替えは3年ごとにするという数字がございました。

申し上げたいことは、この4つのチャンスをうまく使って組み合わせながら、いろいろな社会解決の機能を街の中に埋め込んでいくことがとても大事ではないかと思っております。

それで、街の中に住宅や車、スマホを買い替える人は必ずいるので、そのチャンスを逃さないようにし、いろいろなものを埋め込んでいくということです。ただ、それを例えば町に100人の人が住んでいて、100人の人が自分のためだけにその機能を埋め込んでしまうと、例えばマイホームにしかのせられないような機能があったら、マイホームは30年周期なので、機能の埋め込みが終わるだけで30年間かかってしまいます。それでは遅いので、例えば家を建てる時に、その人の家だけではなく、その近隣ぐらいの問題を解決するような機能を消費者に説得することができれば、街の機能はその4倍から5倍のスピードで新しくなっていくと思います。

そういう知恵も使いながら、街に常に新しい社会解決の機能が入っているような状態を目指していくのがとても大事なのかと思っております。

事例紹介

住宅団地を再び耕す 「リブネスタウンプロジェクト」 ～郊外住宅団地再生の仕組みづくり～



大和ハウス工業株式会社 まちづくり統括部 タウンマネジメント推進室

脇濱 直樹 氏

団地再生「リブネスタウンプロジェクト」の仕組みづくりについて、ご紹介させていただきます。

高度経済成長期、都市部への人口集中により住宅不足が社会課題となる中、私たちは都市近郊や郊外を中心に、主に1970年代までに全国61か所の住宅団地を整備してきました。そして現在、これらの団地に再び向き合い、2021年から本プロジェクトをスタートしています。

多くの住宅団地は分譲開始から50年以上が経過し、子ども世帯は独立、親世帯も高齢化が進んでいます。また、自治会活動の停滞、スーパーの閉鎖、バスの減便など、生活環境の変化が進む団地も増えています。

私たちはこうした団地に入り、住民の皆さまと改めて関係を築き直し、「再生」ではなく、新たな価値や魅力を生み出していくという意味を含めて、「再耕」という言葉を使っています。住み続けられるまちを実現したい——それが私たちの思いです。

「再耕」を進めるうえでのポイントは2つあります。1つ目は、まちを支える仕組みを整え、まちの魅力を高めていくこと。2つ目は、住宅を再生循環活用していくことです。この2つがそろってこそ、持続可能なまちが形づくられると考えています。

ただし、住民や行政だけの努力でまちの魅力を高めることには限界があります。そこで必要になるのが、産・官・民が連携し、共創していく仕組みです。私たちは、住民を中心とした法人を立ち上げ、行政・企業・住民をつなぐ「地域コミュニティマネジメント法人」という新しい仕組みを運営しています。これにより、まちの魅力を高めていくことがまちを支える新しい形だと捉えています。

2022年には、私たちを含む5社の民間企業で委員会を立ち上げ、団地再生について議論を重ねてきました。その報告書の中で、団地再生を担う主体を明確に指定し、その団体を支援する仕組みが必要

だと提言しました。これを受け、国土交通省の住宅団地再生連絡会議で検討が行われ、令和6年に地域再生法が改正され、昨年10月に施行されました。

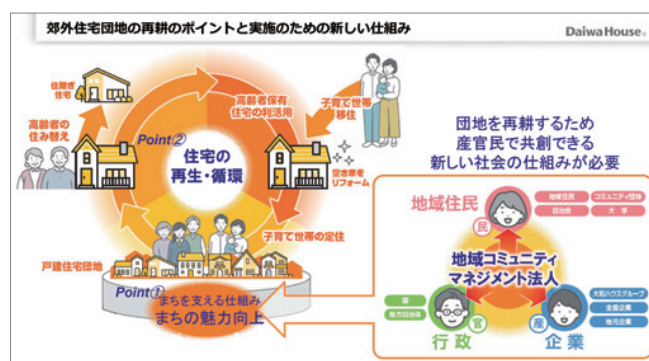
この制度により、住宅団地の再生主体を指定できるようになり、郊外住宅団地の活性化を後押しする仕組みが整いました。ポイントは、住宅団地を再生する主体が民間団体でもよい点にあり、私たちは地域コミュニティマネジメント法人が「再生推進法人」の指定を受けることを想定しています。

指定を受けることで、地域住宅団地再生事業の計画案を行政に提案でき、行政にはその提案に対する応答義務が生じます。さらに、地域再生協議会で議論し、計画を公表することで、産・官・民連携の事業が成立し、具体的に動き出す状態をつくることができます。

また、企業側からは「コミュニティマネジメント法人が関与してくれるのであれば、サービスを継続できる」という声もあり、提携事業者を探し、必要なサービスを提供・運営する体制づくりを進めています。これにより、まちにとって必要な機能や魅力を高めていけると考えています。

まちづくりの主体は、あくまで住民の方々です。私たちは、住民の皆さまが主体的に活動できる状態をいかに作るかに注力しています。まずは顔を覚えていただくことから始め、まちづくりを考える場を設け、方針を検討し、実行する体制を整える。その過程に寄り添い、動き出した後は支援に回る——こうしたスタイルで進めています。自治体との関係づくりも重要であり、並行して連携を深めています。

最後に、地域コミュニティマネジメント法人の指定を受ける団体づくりを支援し、連携する企業を整えること、さらに自治体と協力し、将来的にはSIB^{*1}やPFS^{*2}を活用して地域課題の解決につなげていきます。地域コミュニティマネジメント法人が収入を得られる仕組みを構築することで、Well-beingの向上と持続可能なまちの実現を目指し、私たちは活動しています。



(※1) SIB (Social Impact Bond): 行政から委託された民間事業者が、提供された資金を活用し公共サービスを行うこと

(※2) PFS (Pay For Success): 社会問題の解決を目指し、行政から民間事業者が委託され実施すること

事例紹介

「公民連携による付加価値創出型のまちづくり」
～地方創生プラットフォーム事業・
ニュータウン再生事業の実例紹介～



パナソニック ホームズ株式会社 街づくり事業部 プロジェクト推進室

熊谷 一義 氏

公民連携による付加価値創出型のまちづくりについてご紹介させていただきます。

まずは、郊外におけるゼロから創る街づくりと、ニュータウンがオールド化し、様々な課題を抱えているニュータウンにおける再生事業の、2つをご紹介させていただきます。

現在、少子高齢化や産業の衰退等、様々な社会課題に対して、まちづくりで解決できないか、また、ハウスメーカーやデベロッパーとして整備して事業完了ではなく、持続可能なまちづくりとして実現できないかという取り組みです。

進め方ですが、7つの分野横断型のテーマである、ウェルネス・モビリティ・エネルギー・エコロジー・セーフティ・コミュニティ・コンシェルジュを、社会課題を解決するタウンサービスとして位置づけ、地域ごとにカスタマイズして導入しております。

進めるにあたり、まちづくり協議会を立ち上げ、地方自治体の目指す社会課題解決型のまちづくりに賛同いただける企業が集まり、協議会でこれを解決する。私たちパナソニック ホームズは、サポートとして全面的にバックアップさせていただいております。

スマートシティ実現モデルである福島県伊達市のプロジェクトの概要ですが、2016年から土地区画整理事業として着手し、214区画の戸建住宅用地を取得し、条件付き宅地分譲事業としてスタートしました。事業着手から4年目に、このプロジェクトを郊外におけるスマートシティのフラグシップモデルとすべく、社会課題解決型のまちづくり・社会課題解決型のタウンサービスの提案を市長にさせていただきました。アップデートシティ協議会を立ち上げ、賛同いただける企業を中心に、地元企業やベンチャー企業を含む56団体に参画いただき、4年間にわたり検討を行いました。

伊達市で、立ち上がったタウンマネジメント会社は、設立3年目を迎えましたが、設立当初から安定した経営をしていただいております。戸建住宅用地は、214区画ございますが、住宅の建設・供

給については、地元の工務店や不動産関連会社に建てていただいております。ただし、資金力に不安のある会社もございますので、パナソニック ホームズは地元会社とは、3年間決済猶予付きのロット契約を結び、このまちづくりを推進しております。

次に、ニュータウン再生の事例です。住民の高齢化や施設の老朽化、空家の増加、地域の活力低下など、まち衰退・人口減少の歯止めがかからないという問題が出ております。

この問題に対して私たちは、兵庫県宝塚市中山台ニュータウンをフィールドとして、ニュータウン再生事業に取り組んでおります。5,600世帯、12,000人の方が住んでおりますが、一番の問題が、高齢化率です。全国平均30%のところ、40%に迫る勢いです。

開発用地の特性上、このエリアは坂道が多く、移動が非常に困難であり、また、買い物支援も必要です。地域を支えるコミュニティも、後期高齢者の方が主体となっており、後継者不足に悩まされております。

ここに対して私たちは、住民様と新しいまちづくりのコンセプトをゼロから考え、まちの環境不動産価値向上を目指す活動を一緒にやる声かけをさせていただきました。

まちをただ単に再生するのではなく、エリア・タウンマネジメント会社を組成し、この会社を中心に、生生発展を目指していく地域密着型の再生事業を推進してまいります。

ニュータウン再生に特化したタウンサービスとして、ウェルネス・モビリティ・コンシェルジュのいわゆる健康と移動関係、そして買い物、こちらを重点的に取り組んでまいります。



タウンサービスとしてのウェルネスですが、健康な方は健康に興味がなく中々上手に進めることが出来ず悩んでいましたが、奈良県立医科大学の梅田教授と連携して、ライフスタイルセンシングから取り組みました。教授はこれまでの研究・実証検証を通じ、膨大なデータを持っており、住民様の電気の使用状況を測定する機器を用い電気の使用状況を波形化します。この波形を分析し、健康状態に対してアラートを発信する取り組みをしております。簡単に言えば、意識することなく、住んでいるだけで健康になれる仕組みです。

もう1つは、ネットスーパーの事例です。高齢者の方はスマホが苦手なので、遠隔操作できるタブレットと掛け合わせ、高齢者でも使えるネットスーパーのシステムが出来上がりました。伊達市の商店街を仮想デパートとし、商品を提供いただき、高齢者の見守りがかねて、地域包括ケアセンターの方に配送していただくシステムが出来上

がっております。

最後となりますが、これまでは、官民連携が主流であったと思いますが、これは官の目的のために行政と民間が連携することが多かったと思います。これからは、公益性を高めるために、様々なステークホルダーが連携する仕組みが重要だと考えています。住民・民間企

事例紹介

複合拠点開発「ASMACHI(アスマチ)」を中核としたまちづくり事業について



ミサワホーム株式会社 まちづくり事業本部 開発事業部

若江 暁久 氏

人口減少時代において、ミサワホームは複合拠点開発「ASMACHI(アスマチ)」を中核としたまちづくりをすすめております。本日は事例を通じて、弊社の取り組みをご紹介します。

ミサワホームは、新築事業、ストック事業、まちづくり事業、そして海外事業、介護を含むウェルネス事業の5つの事業を柱として事業展開しております。

昨年パーパスということで、「“HOME”に満ちあふれた世界をデザインする」を掲げ、住宅だけではなく人生を豊かにしたり、楽しんだりする「心の拠りどころ」を各事業を通じてつくっていくことを目指し、事業活動を行っております。

本日は、まちづくり事業についてご紹介させていただきます。まちづくり事業につきましては主な役割は投資で、不動産開発、収益不動産の保有、または、複合開発時のまちづくり企画や事業コーディネート、この3つを組み合わせたものをまちづくり事業として、事業を推進させていただいております。事業方針ですが、2030年に向けて「Create-Value」をスローガンに掲げ、継続的な投資や共創によって、「住みたい」が循環する価値創造型のまちづくりを推進していくというところ です。

社会構造が変化するなか、国もそこに対応する様々な施策を打ち出しています。医療系でいきますと地域包括ケアだったり、まちづくりでいきますとコンパクトシティ、スマートシティやスーパーシティといったものがございます。これらを念頭に置いた上で、どう貢献できる

業が主体となって、自らで地域の価値を高める活動である、公民連携のまちづくりが今後、重要だと思っております。

いろいろな社会課題を解決できるまちづくりにシフトし、一つでも多く社会課題のまちづくりが実現できるよう、全力で推進してまいりたいと思います。

かというところを軸にして、課題解決と健康的な暮らしを実現するための未来志向のまちづくりを実践していきたいと考えております。

1990年代より高齢社会がやってくるということで、介護事業を自社で一から取り組みをしてきた会社でもございます。2000年を超えてから介護保険ができ、介護付き有料老人ホームやサ高住など、運営事業者として民間で出来る事業について、一通り取り組んでまいりました。30年やってきましたが、課題解決どころか、高齢化のスピードに加え、様々な課題が複合化していく中で、地域の持続、街の活性化を目指して、多面的に解決できるまちづくり事業で、しっかり貢献していく取り組みが必要だという考えに至りました。こうした背景を踏まえ、自分たちのまちづくりを象徴するブランドを確立すべく、新たに「アスマチ」と名づけました。

アスマチは、「明日を楽しく、明日を元気に」という思いを込めた、医療・介護・子育て支援を中心に社会的課題の解決に向けた複合開発やコンパクトシティ型の不動産開発によるまちづくり事業のブランドで、全国にて拠点整備を推進させていただいております。

アスマチのフラッグシップ案件、アスマチ浦安プロジェクトをご紹介します。このプロジェクトは、ミサワホームと病院、医療法人、浦安市、地元の金融機関の4者で、病院が老朽化で移転の話があったことをきっかけに包括協定を結び、移転建替え前の病院があった場所と、移転先の開発エリアを結ぶ、1キロ圏内で医療、介護、子育て支援、いろいろなサービスの一体提供を実現することを目指そうということで、実現させた事例です。病院に加えてミサワホームも投資して、新病院の移転先と旧病院の跡地の2拠点で複合開発を実施。結果、病院新旧拠点の1キロ圏内に医療機能だけではなく、介護や商業、住まい、子育て、防災、予防など、様々な機能をエリア内に整備いたしました。

開発形態は、完全に民間事業としての取り組みとなりますが、中身については浦安市が抱えるいろいろな課題について、この開発を通じて課題解決につながるよう、浦安市へ企画の提案をいたしました。結果的に浦安市と連携しながら、機能や環境、賑わいづくりと一緒に取り組んでいこうということで、地域活性化に資する施設整備を目指し、4者で協定を締結して進めることとなりました。

病院ひとつの開発のお手伝いだと病院だけにしかならないのですが、我々が投資することにより、いろいろな機能がここに誘導でき、そこに住みやすさだったり働きやすさ、こういう環境だったら周りでもアパートを建てたい、もしくは新しく住みたい、こういう話にもなっていくので、新築の方にもつなげていく。このような開発をやりたいということで、推進させていただいたのが、浦安の例です。

こうした浦安の例をはじめ、駅前での複合開発、法定再開発、地方

SPECIAL FEATURE

都市や大学跡地など全国の様々なエリアでアスマチの開発を進めております。

我々だけでは地域の課題解決や賑わいをつくるには限界があります。行政、企業、地域住民など様々なプレイヤーとつながり、ともに街をつくっていく、そしてその先に「住みたい」、「訪れたい」、「投資したい」につなげ、我々が掲げている事業ビジョンの「Create-Value」を実現していきたいと思っております。そのためにステークホルダーは、地域だという目線で事業展開をしていきたいと思っております。

今後もミサワホームは2030年に向けて、ホームの可能性を追求しながら、新しいロールモデルの創出を目指し、事業に取り組んでまいります。

街づくりブランド「ASMACHI(アスマチ)」

MISAWA



ASMACHI (アスマチ)

ミサワホームが「明日を楽しく、明日を元気に」などの思いを込め、地域の課題解決に向けて開発を進める未来志向のまちづくりを一層訴求するため、「明日」や「未来」をイメージさせる「明」の文字を使用したブランド名。オフィスビルやマンションをはじめ、医療・介護・子育て支援を中心に社会的課題の解決に向けた複合開発や地域の高齢化に対応したコンパクトシティ型の不動産開発など、未来を元気にしたまちづくり事業を展開します。

パネルディスカッション

人が減るといことは、もう昔のような過密の問題とかが出なくなるので、より個別的な小さな問題を持続的に拾っていくことがとても大事だと考えております。

3社のえりすぐりの事例を今日はお話いただき、すごいことをやっていると思いましたし、こういう事例や取り組みが広がっていくと、本当に世界に誇れる取り組みになると思いました。

今日は、少し大きく民主化や民主社会みたいなことをお話ししましたが、民の仕組みをうまくシフトチェンジできるのか、稼ぐための組織からマネジメントのための組織にどう変わるかということも少し気になっております。

要はパラレルという感じで、稼ぐ部分は稼ぐけど、そうじゃない部分というのも会社の中で価値をつくってやっていってらっしゃるといような形で、ある種並走しながら、それぞれの会社に取り組んでおられるということが今日わかりました。

日本全体を見ると、例えば東京は人口が増えているので、そういうところでしっかり新しいものをつくっていくことも大事であり、そうじゃないところでは、少しマネジメントの方に展開していくことも大事なものがあります。そういうことがいろいろな場所でいろいろなことができるような、企業がたくさん集まっているのが素晴らしいと思えました。

本当に新しい時代の枠組みが見えてきた気分を感じましたし、明るい未来が描けたような感じがいたしました。

(コーディネーター 饗庭氏)



ASSOCIATION NEWS

新規会員のご紹介

□ 2026年3月24日入会

賛助会員



株式会社バーンリペア

ふじもと よしのり
代表取締役社長 藤本 剛徳

本社所在地：東京都新宿区北山伏町1-11
牛込食糧ビル 3階

電話：03-5227-1390

会社HPはこちら

<https://www.burn-repair.co.jp/>



【会社概要・事業内容】

1995年8月10日創業
リペア（補修）、住宅の定期点検、アフター施工

【プレ協会員へのメッセージ】

誰もが“ながく快適にくらす”ことができる社会の実現を目指し、皆様と共に協会を盛り上げていけるよう努めてまいります。

理事会を開催

3月24日(火)、ホテルグランドヒル市ヶ谷(東京都新宿区)において理事会を開催し、下記事項が審議・承認されました。

[審議事項]

- 第1号議案 プレハブ建築協会規則の改正に関する件
次の協会規則の一部改正について諮り、原案の通り承認されました。
(1)一般社団法人プレハブ建築協会事務局組織運営規則の一部改正
(2)一般社団法人プレハブ建築協会給与規則の一部改正
- 第2号議案 令和8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3号議案 令和8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4号議案 会員入会承認に関する件
株式会社バーンリペアより賛助会員への入会申込があったため、入会について諮り、原案の通り承認されました。
- 第5号議案 通常総会に関する件
第14回通常総会に関する目的事項等について諮り、原案の通り承認されました。
日時:令和8年5月29日(金) 13:30~15:00
場所:如水会館(東京都千代田区)
目的事項
・ 令和7年度決算に関する件
・ 役員選任に関する件
・ 報告事項
令和7年度事業報告について

[報告事項]

- ・ 第1号報告 職務執行状況報告について
- ・ 第2号報告 国際貢献の取り組みについて
- ・ 第3号報告 個人情報漏えい(会員会社間内)の経過と再発防止策について
- ・ 第4号報告 第56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



理事会の様子

PC建築部会

「韓国 国際セミナー」にて講演

1月22日(木)、ソウルで開催された「国際セミナー」に参加し、「プレキャスト部材品質向上への取り組み」について講演を行いました。

本セミナーは、韓国におけるプレキャスト部材の品質向上や品質保証制度の確立に向け開催されたもので、社団法人韓国PC技術協会からの要請を受けて参加しました。

講演では、日本のPC建築の歴史、プレハブ建築協会設立の経緯・活動内容などを紹介するとともに、PC部材品質認定制度・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制度の仕組みや運営方法、現状などを説明しました。

セミナーでは、大学教授、国の研究機関研究員、会員会社などによる講演も行われ、内容は、歴史、技術、環境など多岐にわたりました。特に、OSC(off site construction)や住宅建設のプレキャストモジュール化に関する発表が多く、韓国におけるプレキャスト分野の発展状況を窺うことができました。

今後とも国際交流、国際貢献を進めていきます。



会場の様子

令和8年度事業計画

令和8年度事業計画の要旨をご紹介します。

I 基本方針

経済社会の動向、建築・住宅を取り巻く環境及び基本方針

- ・内閣府発表「月例経済報告(2026(令和8)年1月)」では、基調判断として、「景気は、(略)、緩やかに回復している」としている。
- ・2025年の住宅着工戸数 74.1万戸(対前年比▲6.5%) うち持家20.1万戸(▲7.7%)、貸家32.5万戸(▲5.0%)、分譲20.8万戸(▲7.6%)。このうち、プレハブ住宅では、全体8.9万戸(▲4.5%)で、持家2.4万戸(▲10.8%)、貸家5.9万戸(▲1.0%)、分譲0.5万戸(▲5.0%)。2025年に入っても、建築資材価格の高止まり、物価やローン金利の上昇などの傾向が続き、住宅市場を取り巻く環境は厳しい。
- ・令和7年度補正予算及び令和8年度予算案で、「みらいエコ住宅2026事業」の創設、「3省連携による省エネリフォームへの支援」の強化、「住宅ローン減税」の延長等が実質的に切れ目が生じないように措置されている。これらを十分に周知・活用して、住宅市場の活性化に努めるとともに、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う。
- ・「2050カーボンニュートラル」等の目標達成に貢献するため、次期「住生活向上推進プラン2030」の計画初年度として、前期5か年の実績を総括しつつ、「GX志向型住宅」をはじめ環境性能等が高い良質な住宅ストックを形成し、市場で評価され流通が活性化されるような先導的な取り組みを進める。特に、立ち遅れている低層賃貸住宅分野や既存住宅分野も含めて、「長期優良住宅」、「ZEH水準住宅」、「性能評価住宅」等の普及拡大の加速化に引き続き取り組んでいく。
- ・首都直下地震、南海トラフ地震をはじめとする大規模自然災害の発生に備え、事業継続計画の継続的な点検・充実を行い、実施訓練を通じて実効性を高めていく。大きな使命である応急仮設住宅の建設に関して、新たに設置される防災庁の予算・施策等も活用し、事前対策の着実な実行を進め、発災直後から円滑に始動できる体制の強化を図る。また、平時からの地方公共団体との連携を強化し、協定内容の充実、DX技術の導入、多様化するニーズに応じて提案できる仕様の選択肢(例:短期施工型)の充実等を図る。
- ・併せて、大規模な震災後も在宅避難が続けられるレジリエンス性の高い住宅の供給を並行して先導的に進める。
- ・また、国際貢献の観点から、海外の甚大な自然災害発生後や戦争・紛争終結後の復興を見据え、要請があれば、蓄積してきたノウハウを活かした支援の提案ができるよう準備を進める。

令和8年度事業の実施方針

- ・令和5年に改定した本協会「行動憲章」及び各分会「行動ビジョン」に基づき活動
- ・工業化住宅・建築の特徴の優れた品質・性能の住宅供給と協会活動を広報委員会(広報部)が中心となり対外的にアピール
- ・国際貢献、報道関係者等への情報発信、大規模自然災害に備えた事前対策等に関わる組織横断的な活動を意欲的に推進
- ・取り組み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

- | | |
|----------------------|---|
| (1) 安全安心への配慮 | 安全性・耐久性・快適性等の品質・性能の向上、在宅避難住宅の普及、今後の大規模広域災害に備えた業務継続体制の実効性の向上、迅速かつニーズに応じた応急仮設住宅の供給体制の充実、平時からの地方公共団体との連携強化(協定内容充実)等 |
| (2) 良質な社会ストックの形成 | 「住生活向上推進プラン2030」の推進と前期プランの総括、既存ストック分野を含めた長期優良住宅・ZEH水準住宅等の普及促進。
既存住宅状況調査、技術者・点検技術者の養成、リフォーム部門の人材育成の強化等 |
| (3) 新たなニーズに対応した市場の創造 | PC建築の普及拡大、DXやGXの推進も見据えた住まいづくり、アフターサービスのレベルアップによるCSの向上、住生活リテラシー向上へのサポート充実等 |
| (4) 地球環境への配慮 | 「脱炭素社会」の実現に向けた取り組みの加速、住宅・街づくりにおける環境対策推進、規格建築におけるリユースの推進等 |
| (5) 国際貢献 | 大規模災害発生・戦争終結後の復旧・復興への支援、PC工法の技術支援等 |
| (6) 人材の育成 | PC工法施工管理技術者・製造管理技術者資格認定の推進、プレハブ住宅コーディネーター資格認定の推進、プレハブ住宅リフォームコーディネーター講習の開催
建設キャリアアップシステムの動向等を踏まえつつ、プレハブ建築マイスター制度の推進、プレハブ建築大工技能者の適切な評価の推進等 |
| (7) DXへの取り組み | 応急仮設住宅の供給プロセスにおける活用、デジタル技術を活用した人材育成の実践 |

II 具体的な活動計画

企画運営委員会

- (1) 協会の円滑な運営を図るため、理事会に付議すべき重要事項等の審議や活動の進捗を確認
 - ① 首都直下地震など大規模災害発生後の業務継続体制の実効性の向上(事前対策と想定訓練)
 - ② 組織横断的活動の充実(国際貢献、災害事前対策、報道・行政関係者への広報、支部との連携等)
- (2) 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、住宅税制や住宅取得等支援策のあり方を検討
- (3) 住宅・建築・土地に係る制度・施策について関係諸機関への提言・要望活動の実施
- (4) 海外の大規模自然災害発生後や戦争・紛争終結後の復旧復興への支援策検討

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
- (2) 部会の行動ビジョンを踏まえて、中長期かつ具体的な取り組み目標を設定
- (3) PC工法の性能や利点を官民の設計者・発注者などに発信し、普及拡大を推進、提案活動を拡充継続
- (4) PC建築・工法に関する研究成果を用いた需要開発に向けた活動、DX推進
- (5) 日本建築学会・日本コンクリート工学会への提案・支援、環境保全、海外技術支援、関連団体との連携
- (6) 協会活動及びPC工法の普及に向けた情報発信の積極化、部会員専用サイト「Web EI」の拡充

住宅部会

「住生活向上推進プラン2030」の目標達成と推進を図るため、前期5か年プランを総括しつつ、計画初年度として、以下の活動を展開

- (1) 法改正・政策・技術基準等に対する提言や要望活動及び先導的技術の開発、DX推進の検討
- (2) 「脱炭素社会」「循環型社会」「自然共生社会」の実現に向けた取り組みの推進
 - ① ZEH、ZEH-Mの推進、一次エネルギー消費量削減(新築時)
 - ② 断熱・省エネルギーフォームによる一次エネルギー消費量削減(改修時)
 - ③ 「GX志向型住宅」の先導的な普及
 - ④ 工場生産のCO2削減、再エネ電気の利用率向上 等々
- (3) ZEH水準住宅、長期優良住宅、性能評価住宅等の普及拡大による質の高い住宅ストックの形成を推進、特に立ち遅れている低層賃貸住宅分野や既存住宅分野で先導的な役割を果たす
- (4) 大規模自然災害への備え
 - ① 震災後も自宅避難を継続できるレジリエンス性の高い住宅の普及
 - ② 「災害対応マニュアル(住宅部会版)」の定期的な点検と充実
 - ③ 平時からの訓練及び規格建築部会と連携して発災時に迅速な初動が取れる体制の整備
- (5) 人材育成
 - ① 「既存住宅状況調査技術者」講習及び「プレハブ住宅点検技術者」講習による点検の質向上
 - ② リフォーム部門の人材育成に資する「プレハブ住宅リフォームコーディネート講習」の開催
 - ③ 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
- (6) 情報発信として、住宅部会ゼミナール、すまい・まちづくりシンポジウム、環境シンポジウム等を開催

規格建築部会

- (1) 首都直下地震、南海トラフ地震等に備えた業務継続のための事前対策の着実な実行
- (2) 規格建築部会の業務に関わる制度、予算、法令等についての防災庁等への適時要望と防災庁施策の積極的な活用と参画
- (3) 応急仮設住宅建設の迅速かつ適切な建設のための体制強化
 - ① 応急仮設住宅の建設におけるDXの推進、地方公共団体のニーズの多様化への対応
 - ② 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の作成
- (3) 平時からの地方公共団体との連携強化と積極的な情報提供
 - ① 地方公共団体との訪問意見交換
 - 1) プレ協独自の貢献できる内容を追記した災害協定への締結見直しを推進
 - 2) プレ協の対応実績や特長を強く訴求する情報の戦略的な提供
 - 3) 能登半島地震対応実績の情報発信
 - 4) 建設候補地の現場調査要領、配置計画の策定要領、積算要領等のマニュアル配布、説明
 - ② 建設対応訓練(地方2回開催)、地方公共団体が主催する防災訓練や机上訓練等への参加
 - ③ 「令和8年度応急仮設住宅建設関連資料集」の作成、配布
 - ④ 地方公共団体からの要請等に基づく組立・ユニット毎のプラン及び仕様の見直し
- (4) 応急仮設住宅に関する資材・機材の供給能力調査、市場調査
- (5) 応急仮設住宅建設・管理マニュアルの改訂、既設の応急仮設住宅の解体完了確認など
- (6) リユース鉄骨部材運用責任者講習会の開催

広報委員会

- (1) 協会活動の組織横断的な「メディア・地方公共団体向け情報発信」の充実
- (2) 会誌「JPA」を内容の充実を図りつつ年4回発行、ホームページへのタイムリーな情報発信
- (3) E-mailを活用した会員への情報提供の推進(関係団体、関係行政機関等)
- (4) 新規会員の入会勧誘活動と、新規会員情報を引き続き会誌「JPA」とホームページに掲載
- (5) 「住生活向上推進プラン2030」の公表、プレハブ住宅完工戸数実績調査の実施、その報告書の配布

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の推進
 - ① 資格認定講習会及び認定審査の実施
 - ② 制度活性化のための方策の検討と実施
 - ・ 講習会成績優秀者の表彰・公表及び資格認定者の公表等によるモチベーション向上
 - ・ 講習会のテキスト、講義内容、実施時期、審査方法等の適時改善
 - ③ 講習会のシステム及び業務プロセスの改善
 - ④ 資格のステータス向上に向けた方策を検討
- (2) 「信頼される住まいづくり」アンケート調査の実施
- (3) 住宅産業CS大会の開催
- (4) プレハブ建築品質向上講習会の開催(大阪市・さいたま市の2会場)
- (5) 各種事業における、住生活リテラシー向上に資する教材提供の検討
- (6) 各種事業の効率化、運営負担の軽減を目的とした、運営方法のDX化推進を検討

瑕疵担保保険推進委員会

- (1)住宅瑕疵担保履行法に基づく団体保険取次受託業務の継続実施による会員の利便性の向上
- (2)提携保険法人との連携による保険取次業務の対応力拡充と効率的運用の推進及び関西支部による保険取次業務の継続
- (3)既存住宅分野における協会会員の保険活用ニーズに対する的確な支援体制の検討
- (4)団体検査員への新規・更新講習会の適時開催、団体検査員に対する定期監査の実施
- (5)ホームページによる瑕疵担保保険情報の提供による会員等の保険業務の円滑化

一級建築士事務所

- (1)関係事業主体からのPC建築に関する設計・積算、技術調査等の業務委託への対応
- (2)PC工法による建替住宅・復興住宅等の計画・設計・工事監理
- (3)PC建築物の耐震診断業務、耐震改修設計業務の実施
- (4)一級建築士事務所のPR、PC建築に関する技術の向上等

支部

- (1)支部と本部事務局との連携強化（連絡会議開催、関係諸規定の合理化）
- (2)規格建築部会、PC建築部会等の地方公共団体への訪問意見交換におけるサポート
- (3)地域におけるプレハブ建築・住宅の普及に関する取り組み
- (4)公共事業発注主体への要望活動の実施、地方公共団体の取り組みへの参加・協力
- (5)会員の入会勧誘活動の実施

その他

- (1)理事会・総会、国土交通省住宅局幹部との懇談会、新年賀詞交歓会の開催
- (2)住生活月間への協力、関係団体との連絡・連携
- (3)業務継続計画に基づく事前対策としての定着訓練の実施、業務や書類の電子化推進

2025年度 プレハブ建築協会 活動紹介

3月30日(月)、TKPガーデンシティ御茶ノ水(東京都千代田区)にて、報道関係者に対し当協会各分会・委員会における2025年度の活動内容を紹介しました。

第一部の活動紹介には、報道関係者18社19名が出席されました。住宅分会については、分会長代行(藤本 勝)の2025年度 住宅分会活動概要に続き、プラン推進委員会 委員長(本間 克巳)、CS品質委員会 委員長(三隅 圭)、技術分科会 代表幹事(熊坂 順一)、環境分科会 代表幹事(武藤 一巳)、住宅ストック分科会 代表幹事(久保 新吾)が、教育委員会は、教育実施委員長(澤村 昌之)、瑕疵担保保険推進委員会は、委員長(南 哲也)、PC建築部会は、広報安全委員会 委員長(黒沢 亮太郎)、規格建築部会は、分会長代行(北 哲弥)が、それぞれの活動状況を紹介しました。質疑応答では、2026年度における省エネ関連支援事業の利用実績の見込みについて、応急仮設住宅の供給における各都道府県との協定締結についてなどの質疑応答が交わされ、各分会・委員会活動についての理解を深めていただきました。第二部では、報道関係者との懇談会を行い盛会となりました。

発表資料の加筆、要約したものを紹介します。



会場の様子

PC建築部会活動概要

今年度の主な取り組み

1. 事業として、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事業を継続して行った。
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に普及活動を行った。
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、JASS 10 改定小委員会に委員を派遣するとともに、部会総合技術委員会にJASS10改定対応特別WGを設置して仕様書の改定作業に協力した。
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った。
5. 日本建築学会を始め、関係事業主体が主催する委員会およびWGに技術者を派遣し、PC構造に関する規準・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・支援を行った。
6. PC建築物の耐震診断業務およ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、技術の向上に努めた。
7. 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、友好的交流を図るよう努めた。
8. 広報活動として部会会員専用サイト「Web EI」を拡充し、会員への情報発信に努めた。また幅広く情報を収集し、委員会活動の支援を図った。さらに協会の活動および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った。

品質認定制度の概要と普及

日本で唯一のPC部材品質認定制度

- ・原材料・品質管理能力・製造環境・オペレーションなどPC部材製造工程のプロセスを網羅している。
- ・PC工法は建物の中でも、主要構造部に採用され、特に耐震性や耐久性が要求される⇒**社会的責任が大きい**

良質な品質を備えたPC部材の安定供給を行う上で、一定の基準による評価を適正に行う必要があるとの認識から、1989年より自主的に「PC部材品質認定制度」を発足し、国外を含め90工場以上認定している。

現場打ちコンクリート構造による施工は労働力不足、技術の伝承、労働環境や日数、SDGsなどの点から拡大は難しく、**PC工法の採用に期待が高まってきている。**

＝ PC部材品質認定制度でもっと普及推進を ＝

■ 認定制度によるPC工法で、高品質な建物をエンドユーザーに届けたい

- ・**管理体制、製造設備、環境保全なども含めた厳正な審査**
⇒ 品質管理、環境管理、製造管理(製造設備、資材管理、部材製造)について幅広く審査している。
⇒ 設計基準強度120 N/mm²までを対象としている。
⇒ 海外からも関心を持たれている。

・**会員企業工場の拡大・充実と品質の維持・向上を図る**

・**民間分野でも広く普及させる**

- ⇒ 建設会社、設計事務所、開発事業者、公共団体等に認定の重要性と認定工場の採用を働きかける。

住宅部会活動概要

各委員会・WG・分科会の活動

委員会・WG 分科会	活動内容	委員会・WG 分科会	活動内容
大規模 災害対応 WG	<ul style="list-style-type: none"> 「応急仮設住宅の設計迅速化」大西先生（熊本大）講演と先行会社による事例紹介 「住宅部会管理本部対応訓練」管理本部事務局の役割確認と仮設住宅建設調査票集約 「応急仮設住宅建設対応訓練」想定敷地における配置計画作成、先行会社の訓練紹介 「災害対応マニュアル（住宅部会編）第四版」の改訂 	環境 分科会	<ul style="list-style-type: none"> 「カーボンニュートラル行動計画」の推進 「スコープ3（カテゴリ1）算定ガイドライン」を発行 「環境シンポジウム2025」を開催 「資源循環」のさらなる推進に向けて 「良好なまちなみ創出」に向けて
育成就労 制度移行 対応WG	<ul style="list-style-type: none"> 育成就労及び特定技能への円滑な移行の為に、経産省指導の下、「プレハブ住宅製品製造区分」新設（1月23日閣議決定） 	労務安全 分科会	<ul style="list-style-type: none"> 現場安全パトロールの実施（静岡地区） 建築大工のプレハブ建築マイスター81名を認定 労働災害発生状況報告書を作成・配布（会員） 建築大工技能者等検討会、登録建築大工基幹技能者講習試験委員会に参画
プラン推進 委員会	<ul style="list-style-type: none"> 「住生活向上推進プラン2025」の2024年度実績公表 住宅部会ゼミナールの実施 各分科会、委員会との情報共有および情報発信 「住生活向上推進プラン2030」の立案 	地域・ まちづくり 分科会	<ul style="list-style-type: none"> 情報発信・提言：「すまい・まちづくりシンポジウム2025」を開催し地方創生に係る情報発信・提言を実施 人材育成：定期借地権推進協議会等外部団体との協力による会員各社の人材育成を実施
CS品質 委員会	<ul style="list-style-type: none"> 「プレハブ住宅点検技術者資格認定制度」の推進 先進事例報告会の実施 調査・研究事業「住まい実態アンケート」の実施 ホームドクターの人材育成・強化 オーナー対応力強化（カスハラ対応） 「工事監理・管理ガイドライン」の見直し 「夏型結露」についての情報収集と展開 	住宅ストック 分科会	<ul style="list-style-type: none"> プレハブ住宅リフォームコーディネート講習（PRC）の推進 供給業務管理規準（リフォーム編）の運用 リフォーム事業の売上・人員等実績調査 リフォーム事業の国の支援事業利用実績調査
技術 分科会	<ul style="list-style-type: none"> 六角ボルトJIS B1180改正対応にかかる建築基準法関係告示に関する技術的対応 木質接着パネル工法建築物構造設計指針の作成 既存建築物の増改築に関する技術的助言への技術的対応 品確法「外皮計算に係る評価方法の変更」で技術情報が強化された際の住宅型式性能認定書の扱いに関する技術的対応 	低層集合 住宅事業 分科会	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸市場の動向及び入居者ニーズの把握 賃貸住宅のZEH-M・長期優良住宅制度に関する情報交換および推進 国策における補助金制度の活用に向けた情報交換および推進
		広報企画 分科会	<ul style="list-style-type: none"> メディア関係者向け見学会：北海道セキスイハイム工業 岩見沢工場、大和ハウス工業等 マールク新さっぽろ 他 ホームページ「住宅部会沿革」の更新 メディア関係者 活動紹介・懇談会を実施

規格建築部会活動概要

規格広報分科会

- 1.規格建築（組立ハウス・ユニットハウス）市場調査**
7月、プレハブ建築の市場動向把握のため会員企業へ調査を実施。7月25日に回収完了し、部会へ報告。
- 2.ホームページの更新および改定**
10月、規格建築部会の沿革を更新。模擬訓練・研修の参加履歴、応急仮設住宅及び福祉仮設住宅に関する情報を追加掲載。
- 3.応急仮設住宅建設の対応訓練**
中部地区（静岡市）にて7月28日、会員14社・計95名が参加。事前に作成した「配置計画図」の発表を含む訓練を実施。

ユニットハウス分科会

- 1.応急仮設住宅におけるユニットハウスの仕様・供給等に関する検討**
試作棟展示会を国交省・内閣府・メディアに公開。
- 2.地方公共団体が主催する防災訓練への参加**
8月31日、東京都・羽村市・日の出町合同訓練で展示ブースを設置し当協会の活動紹介を実施。
- 3.応急仮設住宅に関する資材・器材の供給能力の調査**
浄化槽・受水槽・給湯器・ユニットバス・合板などの供給事業者を訪問。10月に調査依頼書を送付して供給状況を把握。

災害対策分科会

- 1.応急仮設住宅建設・管理マニュアルの改定**
「平成26年版第4版」の改訂作業を実施。
- 2.都道府県が主催する模擬訓練・机上訓練への参加**
北海道・神奈川・三重・奈良・大阪・兵庫・宮崎の7道府県の訓練に参加し連携を強化。
- 3.地方自治体の応急仮設住宅建設に係る事前準備対策への支援や協力**
横浜市・神奈川県・富山県・徳島県の4自治体を支援。
- 4. 応急仮設住宅建設協定締結に基づく都道府県との訪問意見交換**
上半期（5～9月）と下半期（1～2月）に意見交換を実施。
- 5. 南海トラフ地震・首都直下地震大規模災害対応ワーキングの開催**
南海トラフ地震・首都直下地震などの巨大かつ広域にわたる災害を想定した研修会を開催。
- 6. 「令和7年度応急仮設住宅建設関連資料集」の発行**
- 7. 応急仮設住宅の維持管理**
令和6年能登地震応急仮設住宅の1年点検を実施。

技術開発分科会

- 1. 応急仮設住宅建設・管理マニュアルの改定**
令和6年能登半島地震の教訓を踏まえ、安全遵守確認のためのマニュアルを策定。
- 2. 会員会社のスキルアップについて**
12月12日「JAPAN BUILD TOKYO」を視察し、各種セミナーを受講。
- 3. 令和8年度応急仮設住宅建設関連資料集改訂作業**
令和8年度資料集改訂に向け、訪問意見交換を踏まえ技術検証を実施。
- 4. 「リユース鉄骨部材運用責任者任命・登録更新のための講習会」の開催**
10月6日、エッサム神田ホールにて13名が受講。

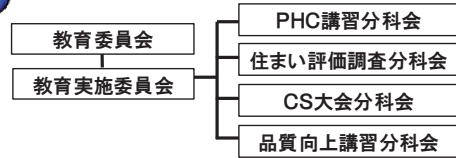
教育委員会活動概要

4分科会体制への再編により、教育事業を一体的に推進

教育実施委員会

委員会体制の再編

- 傘下のワーキンググループを、代表幹事を置く4つの分科会へ再編
- 企画から運営まで一貫して担う体制を構築
- 主体的な運営へ転換



PHC講習分科会

プレハブ住宅コーディネーター資格認定制度

- 1990年開始 第56回(累積認定者 36,301名)
- 住宅営業人材を育成する
- eラーニングを導入し、講義から試験までオンラインで完結



住まい評価調査分科会

信頼される住まいづくりアンケート調査

- 1994年開始、第32回
- 教育委員会構成会社9社が、2024年に住宅を引き渡した顧客を対象にアンケート調査を実施
- メーカー選定理由「安心できる会社だった」が 70%

CS大会分科会

住宅産業CS大会

- 1976年開始、第50回
- 先進事例・知見の共有により品質と顧客満足を向上
- 10月9日 国立オリンピック記念青少年総合センター
- 参加者:469名(会場179名+ウェビナー290名)

品質向上講習分科会

プレハブ建築 品質向上講習会

- 2001年開始、第24回
- 品質・品質管理向上を目的とした実務者向け講習会
- 東京会場:12月12日、岡山会場:1月16日
- 参加者:270名(両会場合計)

瑕疵担保保険推進委員会活動概要

瑕疵担保保険への取り組み

- 2009年の「住宅瑕疵担保履行法」施行にあわせ「新築住宅」の瑕疵担保保険の取次業務を開始。特定団体制度の認定を受け、当会会員の販売協力会社等にご利用いただき、累計で約5万7千戸、直近10年では年約4千3百戸の保険を取次しております。
- 特定団体制度を利用した下記の会員向けサービスの提供
 - ① 団体割引による割安な保険料
 - ② 団体自主検査制度の導入により現場検査手数料が1回分不要（通常は2回）
 - ・ 団体検査員資格の新規・更新講習会の開催
 - ・ 団体検査員への3年毎の業務監査の実施

今年度の主な取り組みのご紹介

- 今後需要が見込まれる会員各社のストック分野へのニーズに応えるべく、「リフォーム保険（2号保険）」の利用推進への取り組みを実施。既に昨年は1年間で約700件のリフォーム保険をご利用いただきましたが、更に今後は下記の会員向けメリットを生かせる当会パッケージ保険の提供を住宅保証機構とともに検討、会員向けサービスの向上を目指しております。
 - ① 割安な保険料
 - ② 長期保証ニーズへの対応
 - ③ 申込手続きの簡略化（業務の一部移管、完了時検査の立会いの運用改善検討）

2025年度 プレハブ建築品質向上講習会

2025年12月12日(金)に東京会場(国立オリンピック記念青少年総合センター)、2026年1月16日(金)に岡山会場(岡山コンベンションセンター)において、「プレハブ建築品質向上講習会」を開催し、270名が受講しました。

本講習会は、プレハブ住宅の品質の優位性を明確に訴求するために、多岐にわたる家づくりのプロセスにおいて品質を確保し、お客様満足度向上を目指す実務者を対象とした講習会です。さらに、住宅産業全体の品質向上活動を牽引する重要な役割を担っています。

24回目となる2025年度は、『今こそみんなで考えよう！これからの品質の力』をテーマに開催しました。

第1部は合同講習として「プレハブ住宅の品質・品質管理」を

テーマに、住宅業界を取り巻く環境や工業化住宅の特徴、他業種を含む近年の品質問題の事例、あるべき品質管理や品質確保の考え方、品質管理業務の手法の4項目について学習しました。

第2部では生産・邸別設計・施工・アフターサービスの4部門に分かれ、品質向上に向けた課題と取り組みをケーススタディー形式で学習しました。参加者同士の交流も生まれ、情報共有や協力関係の構築につながる有意義な機会となりました。



合同講習(東京会場)



部門別講習 AS部門(東京会場)



部門別講習 施工部門(岡山会場)

■ 住宅金融支援機構からのお知らせ

10分でわかる! 「住宅ローンかんたん解説動画」が完成しました

住宅金融支援機構では、住宅事業者さまからの「最近、お客さまから住宅ローンの相談をよく受ける」、「お客さまに説明できる住宅ローンの動画があればいいのにな」という声を受け、住宅ローン解説動画を作成しました。住宅を購入される方が住宅ローンの正しい情報入手し、後悔しない最適な選択ができるよう基本的な仕組みをわかりやすく解説しています。お客さまへのご説明、商談時にぜひご活用ください。

動画はこちら



<p>動画①</p> <p>後悔しない住宅ローン選びのポイントを解説! (10分)</p>			
<p>動画②</p> <p>【フラット35】が選ばれる理由・メリットを解説! (8分)</p>			

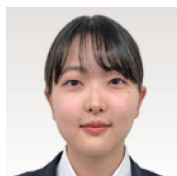
令和7年度 第56回 プレハブ住宅コーディネーター資格認定試験 成績優秀者

2025年度の資格認定講習会には612名の申請があり、新たに386名が資格認定となりました。
2025年度末現在の資格認定者は累計36,301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意欲向上を目的として、2017年度より資格認定試験における成績優秀者の表彰を実施しております。

本制度では、3月開催の当協会理事会にて成績優秀者を報告し、その所属会社に表彰状を送付のうえ、各社にて授与いただいております。

本年度の資格認定試験では、合格者の中から成績優秀者14名が選出されました。本号では、会誌掲載のご承諾をいただいた方をご紹介します。(会社名五十音順)



けづか まい
毛塚 舞

旭化成ホームズ株式会社
埼玉支店

お客様の大切なお住まいづくりのお役に立てるよう、得た知識をどのように生かすか考えながら日々の業務に励んでまいります。



なかむら たいち
中村 太一

旭化成ホームズ株式会社
大阪南支店

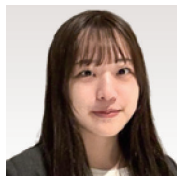
この度はプレハブ住宅コーディネーター資格認定試験において好成績を収めることができ、嬉しく思います。今回得た知識を1人でも多くのお客様に還元できるよう頑張っていきます。



ふくしま なお
福島 奈央

旭化成ホームズ株式会社
名古屋東支店

本試験で得た新たな知識を生かし、お客様との信頼構築を重ね、お力添えができるようこれからも精進してまいります。



きただ ゆう
北田 遊

積水ハウス株式会社
神奈川中央支店

今回の資格試験を通じて、住宅に関する幅広い知識をつけることができました。今回学んだ内容を今後の営業活動にも生かし、お客様への信頼に繋がりたいと思います。



おかべ たくみ
岡部 拓実

大和ハウス工業株式会社
東京西支店

今回の講習・試験を通して住まいに関する知識を幅広く習得することができました。

これらの知識をお客様へ還元できるよう、日々の業務への活用と新たな知識の習得に取り組んでまいります。



きし こころ
岸 真心

大和ハウス工業株式会社
北関東支社

この度はこのような賞をいただき光栄です。試験を通して、住宅の歴史から今後の家づくりについて、理解を深めることができました。時代とお客様に合ったご提案ができるよう、今後とも知識の習得に努めてまいります。



むらかみ たいち
村上 太一

大和ハウス工業株式会社
神奈川西支店

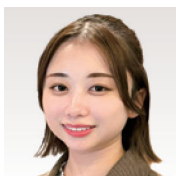
資格勉強を継続するなか、この資格知識は必ずお客様とのやり取りで武器になると思い試験に挑みました。結果このような賞をいただけて光栄です。



たまい ゆうだい
玉井 雄大

トヨタホーム岐阜株式会社
営業部

今回の試験を通して得た知識や気づきを今後の業務に生かし、より多くのお客様のニーズに的確にお応えできるよう、引き続き自己研鑽に努めてまいります。



きたに りきこ
木谷 里彩子

パナソニック ホームズ
株式会社
近畿支社 大阪支店

今回の講習を通して、住宅に関する幅広い知識を学ぶことができました。この知識を実務に還元し、幅広いご提案ができるよう努めてまいります。



いなば たまき
稲葉 珠綺

パナソニック ホームズ北関東
株式会社
栃木支店

今回の講習を通じて住宅に関する多くの知識を身に付けることができました。学んだことを生かし、お客様にご満足いただける提案ができるよう努めてまいります。



あさだ あきよし
浅田 明剛

ミサワホーム近畿株式会社
奈良支店

今回の試験で得た幅広い知識を日々の営業活動に生かし、住宅のプロとしてお客様に信頼されるご提案ができるよう、今後も努めてまいります。

令和8年度予算及び令和7年度補正予算の概要

令和7年度補正予算では2050年カーボンニュートラルの実現に向けて良質なストック形成を図るため、高い省エネ性能等を備えた住宅への切れ目ない支援として「みらいエコ住宅2026事業」が措置されました。また、令和8年度予算では南海トラフ巨大地震の新被害想定などを踏まえ、災害へのレジリエンス向上を念頭に「2050先導型住宅推進事業」が新設されるとともに、既存住宅の改修支援策として「住宅・建築物省エネ改修推進事業」が拡充されました。

あわせて令和8年度税制改正事項の内、住宅ローン減税においては、質の高い既存住宅の借入限度額・控除期間の拡充や床面積要件の緩和等が措置され、5年間延長することとなりました。

I. 令和8年度住宅局関係予算の基本方針

重点施策のポイント

1. 住まい・くらしの**安全確保**、**良好な市街地環境の整備**
(災害対策の強化/災害へのレジリエンスの向上/被災地における恒久的な住まいの確保)
2. **既存ストック**の有効活用と**流通市場**の形成
(既存住宅流通市場の活性化/空き家対策の強化)
3. 誰もが**安心して暮らせる多様な住まい**の確保
(子ども・子育て対策/住まいのセーフティネット/バリアフリー)
4. 住宅・建築物における**持続可能な社会**の構築
(省エネ性能向上・LCCO₂の削減/木材利用の促進/住宅・建築物分野のDX推進/住宅・建築分野の国際展開)

(単位: 億円)

予算総括表

事項	予算額		
	R8	R7	前年比
公共事業	1,644	1,643	1.00
行政経費	76	81	0.95
合計	1,721	1,724	1.00

注: 計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。

II. 令和8年度予算の主要事項

1

住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

南海トラフ巨大地震の新被害想定などを踏まえ、**防災・減災対策を着実に促進**する。

令和7年度補正予算においても措置★

背景

南海トラフ巨大地震の新被害想定
○ これまでの対策の効果は一定程度あるものの、膨大な数の死者や建物被害などが発生(R7.3.31公表)
～内閣府報告(被害が最大となるケース)～

	R7被害想定	全壊棟失棟数	R7被害想定
死者数	29万8千人		235万棟
建物被害	7万3千人	揺れ	127万9千棟
地震火災	2万1千人	地震火災	76万7千棟

○ 同報告では、耐震化の効果として、**揺れによる全壊棟数を7割減と推計**

現状:耐震化率 90% 全壊 127万9千棟
対策後:耐震化率100% 全壊 35万9千棟



大都市での水害リスクへの対応

○ R2年7月豪雨、R1東日本台風など甚大な水害が頻発
○ 大規模水害時を想定し、垂直避難を考慮した「**高台まちづくり整備の基本的な考え方**」をとりまとめ(R7.3公表)

住宅建設技能者の確保

○ 災害発生時を含めた安定的な住宅供給等を担う建設技能者の確保が必要

能登・災害公営住宅の整備促進

○ 10市町において、約3千戸の災害公営住宅の整備が必要

主要事項

1. 災害対策の強化

- **耐震改修・密集市街地解消の着実な促進**
 - ・ 住宅・建築物の耐震化支援
 - ・ 自治体等が行う老朽建築物の除却等に対する支援の強化
- **住宅市街地における水害対策等への支援の強化**
- **地方公共団体と連携する地域の住宅生産事業者等が行う災害に備えたモデル的取組への支援**

2. 災害へのレジリエンスの向上

- **災害時における在宅・地域避難機能の強化**
 - ・ 公的賃貸住宅における住戸の防災性向上工事、災害時の在宅生活支援施設の設置等への支援
 - ・ レジリエンス性の確保(電力、水等)を行う先進的な新築住宅におけるモデル的取組への支援

3. 被災地における恒久的な住まいの確保

- **自治体による災害公営住宅の整備等への支援の強化**★

2

既存ストックの有効活用と流通市場の形成

多世代にわたり活用されるストックを形成し、適正な維持管理等を通じ、市場で適正に評価され、循環するシステムを構築する。

令和7年度補正予算においても措置★

背景

住生活基本計画の見直し

- 新築住宅の買誘導の枠組みは、**四半世紀をかけて概ね整備**
- 既存住宅の性能や利用価値の見える化や、適切な維持管理と流通を支える**評価制度・市場環境の整備**
- 今後は新築・リフォームなど一時点ではなく**時間軸を内包した施策体系の整備**が必要

<新築の買誘導の枠組み>
 2000年 住宅品質確保法
 2007年 瑕疵担保履行法
 2008年 長期優良住宅法
 2025年 省エネ基準義務化

空き家

- 使用目的のない**空き家の急増**
(212万戸(2003) → 385万戸(2023) <1.8倍>)
- 高度経済成長期に個々に整備された住宅からなる住宅地において、今後、**相続による空き家が大量に発生**の見込



住宅地における空き家活用事例

<住生活基本計画の素案> (令和8年3月閣議決定予定)
 2050年に向けて比較的利益性の高い既存住宅地において相続を迎える住宅・宅地の本格的な有効活用が求められることを踏まえると、これらを無駄にすることなく若者や子育て世帯にとって魅力的な居住の選択肢とする枠組みの整備が急務である。

主要事項

1. 既存住宅流通市場の活性化

- 既存住宅流通市場の拡大・既存住宅の維持管理の社会的定着に向けた取組強化
 - ・住宅ストックの循環を促進する環境整備への支援
 - ・消費者教育、消費者保護に関する取組への支援
- 総合的なマンション対策への支援
 - ・マンションの長寿命化等・地方公共団体による老朽マンション対策への支援
- 既存住宅地の活用・再生に向けた取組強化 ★

2. 空き家対策の強化

- 空き家の除却・活用促進への支援の強化
 - ・空き家等活用促進区域制度や空き家等管理活用支援法人制度の活用に取り組む自治体への支援

3

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向け、**子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの実現**や**住宅セーフティネット機能の強化**を図る。

令和7年度補正予算においても措置★

背景

少子化・高齢化

- 少子化スピードの加速化
(出生数:270万人(1949) → 69万人(2024))
- 高齢者の増加
(高齢者数:2,204万人(2000) → 3,625万人(2024))
- 子育てしやすい住まいの不足



公約賃貸住宅における共用部リノベーション

住まい確保の困難

- 単身高齢者の増加
(世帯数:625万世帯(2015) → 887万世帯(2030))
- 大家の不安感
(高齢者・障害者の入居への拒否感 約7割)
(孤独死の不安が拒否理由 約9割)
- 民間賃貸住宅の空き家の増加
(賃貸空き家:444万戸(2023))



主要事項

1. こども・子育て対策

- 大規模公的賃貸住宅の建替えと併せた子育て支援施設の整備への支援 ★
- 「こどもつながるUR」等の推進
 - ・UR団地において、子育てしやすい住環境の整備(共用部改修・ソフト施策提供)や優先入居など、子育て世帯等向けの施策を強化

2. 住まいのセーフティネット

- サービス付き高齢者向け住宅の整備への支援
 - ・高齢者の健康寿命の延伸に資する良質なサ高住へ支援を重点化
- 居住支援法人等による居住支援活動への支援 ★

3. バリアフリー

- 既存建築物のバリアフリー改修等への支援

4

住宅・建築物における持続可能な社会の構築

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、**住宅・建築物分野の脱炭素化を促進**するため、省エネ対策に加え、建築物の**ライフサイクルカーボン削減**に向けた取組を推進する。

令和7年度補正予算においても措置★

背景

ストック全体の省エネ性能の引上げ

- 新築時の対策強化の必要性(ZEH・ZEB水準の省エネ性能)
- 既存ストックの低い省エネ性能(現行基準適合ストックは19%)

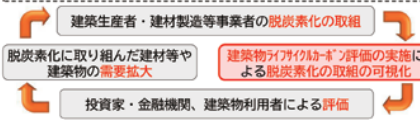
<省エネ化の目標>
 2025 : 省エネ基準適合の義務づけ
 2030 : ZEH・ZEB水準の省エネ性能適合を義務づけ
 2050 : ストック平均でZEH・ZEB水準の省エネ性能を目指す



建築物のライフサイクルカーボンの削減

- 建築物のライフサイクルカーボン(※)評価を促進するための制度の構築

<建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議(R6.11)>
 ・基本構想(2025.4連絡会議決定)を公表
 → 2028年度を目途に建築物のライフサイクルカーボン評価の実施を促す制度の開始を目指す



主要事項

1. 省エネ性能向上・LCCO2(ライフサイクルカーボン)の削減

- 既存住宅・建築物ストックの省エネ化の促進 ★
- 新築住宅・建築物の省エネ性能の引き上げ ★
- BIMと連携したライフサイクルカーボン評価の実施等への支援
- 優良建築物等への補助事業におけるLCCO2評価の要件化

2. 木材利用の促進

- 優良な中大規模木造建築物等の整備等への支援
- 木造建築物等の規制合理化に向けた基準整備

3. 住宅・建築物分野のDX推進

- 建築行政手続等の総合的なDX化への取組強化★
- 空き家データベースシステムの整備

4. 住宅・建築分野の国際展開

- 新興国等における事業展開への支援



2026年5月18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.purekyo.or.jp Email：info@purekyo.or.jp

編集発行人：白井 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)
秋吉 道太	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)
森 蓉子	住宅部会(ミサワホーム株式会社)
山本 茂	規格建築部会(三協フロンテア株式会社)
渡辺 光博	プレハブ建築協会(事務局)
梶中 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：052-261-4861

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 ▶

