

住団連

The Japan Federation of Housing Organizations

Vol. 338

令和6年
新年号

特集

豊かなコミュニティの形成とまちづくりの未来像

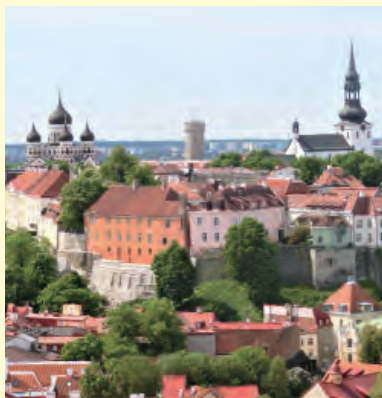


一般社団法人
住宅生産団体連合会

CONTENTS

本号の表紙

1997年に世界遺産に登録されたエストニアの「タリン歴史地区」はバルト海に面した街で、13～16世紀にハンザ同盟都市として栄えた貿易都市です。街は、丘の上にある行政の中心地だった「トームペア」とその周辺の下町の2エリアに分けられています。街の起源となったトームペア城やその城塞、エストニア最古の大聖堂である聖ニコラス教会をはじめとする歴史的建造物が数多く良好な状態で現在まで残されています。



新年を迎えて

- 新年のご挨拶** 01
齊藤鉄夫国土交通大臣
- 年頭所感** 05
芳井敬一会長

特集 豊かなコミュニティの形成とまちづくりの未来像

- 超高齢社会における持続可能な住宅地マネジメント
ー 郊外住宅地を例にー** 08
小泉秀樹氏（東京大学 工学系研究科 都市工学専攻
まちづくり研究室 教授）
- 人生100年時代のライフシフトと
近隣住環境のリ・デザイン** 14
真野洋介氏（東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 准教授）

連載

- 【防災を考えるー最終回ー】
我が国と世界の防災をめぐる潮流** 20
村上威夫氏（内閣府 政策統括官<防災担当>付
参事官<普及啓発・連携担当>）

行政情報

- 令和6年度税制改正及び令和5年度補正予算
～子育て支援が充実～** 26
国土交通省住宅局 住宅経済・法制課／住宅生産課
- 【フラット35】子育てプラス新登場** 35
住宅金融支援機構

住団連の活動・住宅業界の動向

- 「住宅取得・リフォームに関する支援策リーフレット」
新着情報** 36
37



新年のご挨拶



斉藤 鉄夫 国土交通大臣

新年を迎え、謹んで新春の御挨拶を申し上げます。
まず、令和6年能登半島地震により亡くなられた方々に哀悼の意を表しますとともに、被災された全ての方々に心よりお見舞いを申し上げます。

貴会及び関係事業者の皆様におかれましては、発災直後から応急仮設住宅の建設や被災住宅の補修などにご対応いただいていることに心より御礼申し上げます。国土交通省として、引き続き、被災者に対する支援と被災地の復旧・復興に全力を挙げてまいります。

新型コロナウイルス感染拡大からの3年間を乗り越え、我が国の経済状況は改善しつつありますが、一方で、昨今の物価高や、いわゆる「2024年問題」など、解決すべき様々な課題にも直面しています。

国土交通省の行政分野においても、資材価格や住宅価格、自動車・船舶・航空機等の燃料価格が高騰し、また、物流や建設業における担い手の確保や生産性の向上が喫緊の課題となっています。

国土交通省として、国民生活や事業活動を守る観点から、関係省庁と緊密に連携しつつ、物価高対策、働き方改革、継続的な賃上げへの取組など、迅速かつ着実に必要な対策を進めてまいります。

また、我が国では、気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化により、毎年のように災害による深刻な被害が発生しています。昨年も、6月から9月にかけて発生した梅雨前線や線状降水帯、台風等により、各地

で大きな被害が生じました。また、年末には、多くの地域で記録的な積雪に見舞われました。

これまでの防災・減災対策等により、被害の未然防止や大幅な軽減につながった事例も数多くありますが、今後とも、国民の生命・財産を守るという国土交通省の極めて重要な使命を果たすべく、事前防災対策を含む防災・減災、国土強靱化を強力に推進してまいります。

このほか、厳しさを増す外交・安全保障環境、少子高齢化や人口減少などを踏まえ、国土交通行政においても、多くの課題に対応していく必要があります。

こうした様々な課題に的確に対応していくためには、現場の声に耳を傾け、国民のニーズをしっかりと捉えることが重要です。

昨年9月には、岸田総理とともに、トラック事業の営業所を訪問し、荷役作業や運行管理の現場を視察して、経営者やドライバーの皆様から直接、ご意見をお伺いしました。また、建設業についても、関係団体との意見交換をはじめ、様々な機会を通じて、建設業の働き方改革や賃上げ等についてのお考えなどを伺ってまいりました。

防災分野についても、被災地域の生の声を聞くことが欠かせません。私自身、昨年7月に福岡県久留米市や秋田県秋田市の大雨による被災現場に入り、被害の実情を現地で確認し、被災された方々の切実な声を聞いてまいりました。

今後も、国民の皆様と、丁寧、誠実に対話を重ね、小さな声ひとつひとつをよく伺って、真摯に受け止め、国土交通行政に活かしてまいりたいと考えています。

また、国土交通省の現場を持つ強みを活かし、また、気象と防災、まちづくりと地域交通など、分野間の連携を通じて、組織の総合力を発揮してまいります。

こうした姿勢を常に忘れず、施策の立案・実行に全力で取り組み、国土交通省一丸となって、より豊かな国民生活の実現に貢献していく所存です。

なお、住宅産業における重点項目は以下のとおりです。

持続的な経済成長の実現

(原油価格・物価高騰等への対応)

昨年11月に成立した補正予算において「子育てエコホーム支援事業」を創設しました。エネルギー価格などの物価高騰による影響を受けやすい子育て世帯等に対し、高い省エネ性能を有する、質の高い新築住宅の取得を支援していくとともに、住宅の省エネ改修等に対しても、環境省による高断熱窓の設置支援や経済産業省による高効率給湯器の設置支援と連携して、幅広く支援してまいります。

また、住宅ローン減税については、住宅価格の高騰等の現下の住宅取得環境等に鑑み、令和6年限りの措置として、子育て世帯・若者夫婦世帯について借入限度額を維持する等の措置が講じられることとなったところであり、引き続き、住宅取得に係る負担軽減を通じて、良質な住宅の取得を促進してまいります。

(持続可能な産業の実現)

物流や建設業においては、いわゆる「2024年問題」による影響が懸念されており、危機感をもって受け止めています。私は、こうしたピンチを、むしろチャンスと捉え、働き方改革はもとより、賃上げなどの処遇改善にも取り組み、持続可能な物流・建設業を実現してまいりたいと考えています。

まず、物流は、我が国の経済・社会を支える重要なインフラですが、人口減少や労働環境の課題等から、担い手不足に直面しています。本年4月からは、物流業界を魅力ある職場としていくため、トラックドライバーに時間外労働の上限を定める規制が適用されますが、このまま対策を講じなければ、本年には14%、2030年には34%の輸送力が不足すると見込まれており、物流が停滞するおそれがあります。

こうした状況を踏まえ、政府として、昨年6月に、①商慣行の見直し、②物流の効率化、③荷主・消費者の行動変容の3つを柱とした「物流革新に向けた政策パッケージ」を決定しました。また、10月には、このうち緊急的に取り組むべき対策を具体化し、スピード感を持って対応しています。さらに、荷主・物流事業者間の商慣行の見直しを図るため、本年の通常国会には必要な措置を盛り込んだ法律案を提出する予定です。本年を物流の始まりの年、すなわち「物流革新元年」と位置づけ、関係省庁や産業界と緊密に連携し、物流政策を強力に推進してまいります。

次に、国民生活や社会経済を支える建設業が将来にわたって持続可能であるためには、実効性ある働き方改革の推進とともに、現場を担う技能者の賃金が、優れた技能や厳しい労働環境にふさわしい水準に引き上げられることが重要です。このため、週休2日の導入拡大や残業削減などの工期の適正化を通じた働き方改革や、現場の技能者への賃金の行き渡りなどの処遇改善について、必要な制度改正も含めて取り組んでまいります。

(国土交通分野におけるGXの推進)

近年、気候変動の影響により、自然災害が激甚化・頻発化するなど、地球温暖化対策は世界的に喫緊の課題となっており、我が国においては、2050年カーボンニュートラルを目標として、GX(グリーントランスフォーメーション)の実現に政府を挙げて取り組んでいるところです。地域のくらしや経済を支える幅広い分野を担っている国土交通省としても、民生・運輸部門の脱炭素化等に貢献するため、住宅・建築物や公共交通・物流等における省エネ化、インフラを活用した太陽光や水力、バイオマス等の再エネの導入・利用拡大(創エネ)、輸送・インフラ分野における非化石化等を推進してまいります。

さらに、カーボンニュートラルに加え、「生物多様性の損失を止め、反転させる」ネイチャーポジティブに資する取組も大変重要です。昨年9月に策定した「グリーンインフラ推進戦略2023」に基づき、社会資本整備やまちづくり等において自然環境の機能を活用するグリーンインフラの取組を官民連携によってあらゆる分野・場面にビルトインすることを目指し、民間投資の促進等を通じて自然豊かな都市空間づくりを目指すまちづくりGXや都市公園整備、住宅・建築物・道路空間・低未利用地等の緑化、自然環境の機能を活用

した流域治水等を推進してまいります。

各分野における取組としては、まず、脱炭素社会の実現に向け、住宅・建築物の省エネ対策等を強化することとしており、改正建築物省エネ法に基づく令和7年からの省エネ基準適合の全面義務化に向けた準備を進めるとともに、ZEH住宅や、炭素固定に資する優良な都市木造建築物等に対する支援を行ってまいります。

また、都市のコンパクト・プラス・ネットワークの推進等とあわせて、気候変動対応、生物多様性の確保や人々の Well-being 向上等に向けて、都市緑地の確保、エネルギーの効率的な利用等のまちづくり GX を推進してまいります。

建設施工分野においては、直轄工事において省 CO₂ に資するコンクリート等の建設材料の現場試行を実施するなどの取組を推進します。

(国土交通分野における DX の推進)

国土交通省の所管分野において、許認可等の行政手続自体のデジタル化を進めるとともに、DX（デジタルトランスフォーメーション）の普及を促進し、新たなサービスが創出され生産性向上が実現するよう取り組んでまいります。

建築・都市の分野においては、デジタル技術を活用して、都市開発・まちづくりのスピードアップを図るとともに、建物内部から都市レベルまでシームレスなデジタルデータを整備し、これをオープンにすることで、様々な分野での新サービス創出に取り組むことが重要です。このため、個々の建築物に関する情報の3次元デジタル化を図る建築 BIM、都市全体の空間情報と都市計画情報の3次元デジタル化を図る PLATEAU、これらの情報と官民の様々なデータとの連携のキーとなる「不動産 ID」を一体的に進める「建築・都市の DX」に強力に取り組むとともに、これらと地理空間情報を組み合わせた利活用の高度化も進めてまいります。また、不動産分野においては、不動産取引のオンライン化や土地・不動産情報ライブラリの運用開始など、DX を推進する環境整備に取り組んでまいります。

デジタル技術を活用して地域の課題解決等を図る「スマートシティ」に関しては、「スマートシティ実装化支援事業」として13地区の先進的な事業を選定しました。引き続き、好事例の横展開等による普及活動を実施するとともに、「スマートサービスによる Well-being の改善方策検討ワーキンググループ」に

おいて今後の取組の方向性を議論するなど、スマートシティのもたらす効果の最大化を一層推進してまいります。

個性をいかした地域づくりと分散型国づくり

(豊かな田園都市国家の形成に向けた分散型国づくり)

個性ある文化や豊かな自然環境を有する多様な地域から成り立つ我が国において、人々が地域に誇りと愛着を持って、安心して暮らし続けられる国土を次世代に引き継いでいくことが重要です。このため、昨年7月に閣議決定された新たな国土形成計画においては、目指す国土の姿として「新時代に地域力をつなぐ国土」を掲げ、この実現に向けて「シームレスな拠点連結型国土」の構築を図ることにより、地域の魅力を高め、地方への人の流れの創出・拡大を図ることとしています。計画の実装に当たっては、二地域居住等の促進や地域生活圏の形成をはじめ、計画が描く将来ビジョンを国民全体で共有していくとともに、関係省庁とも緊密に連携しながら推進してまいります。広域地方計画の策定に当たっては、全国計画を基本としつつ、それぞれの地域の個性や強みを活かして自立的に発展する圏域づくりにつながる計画となるよう、関係主体と緊密な連携を図りながら取り組んでまいります。

加えて、地方への人の流れの創出・拡大による地域の活性化を図り、個人の多様なライフスタイルを実現する二地域居住等を促進するための新たな法制度の整備に取り組んでまいります。新たな働き方・住まい方への対応として、職住近接・一体の生活圏を形成するなど、豊かで暮らしやすい「新たな日常」を実現するため、テレワーク拠点整備等を推進してまいります。

(安心して暮らせる住まいの確保)

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向け、国土交通省、厚生労働省、法務省と3省合同で設置した有識者検討会での議論を踏まえ、住宅政策と福祉政策が一体となった住宅セーフティネット制度の強化に取り組んでまいります。

こどもや子育て世帯が安心・快適に日常生活を送ることができるよう、こどもや子育て世帯の目線や、住宅を起点とした「近隣地域」といった視点に立った、「こどもまんなか」の生活空間を形成していきます。こどもの遊び場や親同士の交流の場を整備するなどのこども・子育て支援環境の充実にに向けた取組を更に進めていくとともに、子育て環境の優れた公営住宅等や

子育て世帯に向けた民間の空き家等の活用、こどもの人数に応じた住宅ローンの金利引下げを行う「フラット35 子育てプラス」の実施、子育て世帯・若者夫婦世帯の住宅取得に係る負担軽減のための減税措置等による住宅支援の強化に取り組むなど、「こどもまんなかまちづくり」を加速させてまいります。

また、住宅内での子どもの事故防止や家事負担軽減などのため、子育てに対応したリフォームに対する税制を創設したところであり、子育て世帯の居住環境の改善にも取り組んでまいります。

さらに、良質な住宅が次の世代に継承されていく住宅循環システムの構築に向け、良質な住宅ストックの形成、既存住宅流通市場の活性化、住宅取得・リフォームに対する支援に取り組んでまいります。

加えて、マンションを巡る建物と居住者の両方における高齢化に対応していくため、昨年4月にスタートしたマンション長寿命化促進税制などを通じて適切な修繕工事を促進し、マンションの長寿命化を推進してまいります。また、区分所有法制の見直しの状況も踏まえ、管理、修繕、再生の観点から、必要な施策の具体化に向けた検討を進めてまいります。

(空き家対策・所有者不明土地等対策及び適切な土地利用等の促進)

空き家対策については、昨年12月に改正空家法が施行され、空き家の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段階からの有効活用や適切な管理の確保に係る措置を創設するなど、総合的に強化したところです。引き続き、これらの措置についてしっかりと周知等を行い、改正法の円滑な施行に努めてまいります。加えて、空き家の除却・活用に係る取組に対する財政支援を引き続き実施するとともに、相続した空き家の譲渡所得の特別控除や「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進等を図ってまいります。

所有者不明土地対策については、その円滑な利用や適正な管理を図るための制度が地方公共団体や事業者等により有効に活用されるよう、土地政策推進連携協議会の開催等により、引き続き制度の周知や支援に取り組んでまいります。

また、空き家対策と所有者不明土地対策を一体的・総合的に推進することで、空き家・空き地の有効活用等を通じ、地域経済の活性化につなげてまいります。

さらに、空き地等の増加の懸念に対応し、非宅地化を含む最適な土地利用への転換や管理の在り方について検討を進めるとともに、人口、世帯数の減少等社会経済情勢の変化を踏まえた土地政策が政府全体として適切に取り組まれるよう、土地基本方針の改定を行ってまいります。

併せて、第7次国土調査事業十箇年計画に基づいて、早期の災害復旧や社会資本整備の迅速化等に資する地籍調査を進めてまいります。

(共生社会の実現への取組)

誰もが安心して参加し、活躍することができる共生社会の実現に向けて、公共交通機関や建築物等のバリアフリー化などのユニバーサルデザインの街づくりや、心のバリアフリーを推進することが重要です。

このため、令和3年度からの5年間を目標期間として策定したバリアフリー整備目標に基づいて、地方部を含めた旅客施設のバリアフリー化や、基本構想等の策定促進による面的なバリアフリーの街づくり、高齢者障害者等用施設などの適正利用といった心のバリアフリーの取組等を推進してまいります。

このほか、本年4月から「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律の一部を改正する法律」が施行されることも踏まえ、国土交通分野における障害を理由とする差別の解消に向けた取組をいっそう推進するとともに、公共交通機関等において、こども・子育てにやさしい社会づくりに向けた機運醸成に取り組んでまいります。

国土交通省としては、引き続き、当事者の方々の御意見を伺いながら、これらの取組を通じて、ハード・ソフトの両面からのバリアフリー化に全力で取り組んでまいります。

さいごに

本年も国土交通省の強みである現場力・総合力を活かして、国土交通行政における諸課題に全力で取り組んでまいります。国民の皆様の一層の御理解、御協力をお願いするとともに、本年が皆様方にとりまして希望に満ちた、発展の年になりますことを心から祈念いたします。



年頭所感



一般社団法人住宅生産団体連合会
会長 芳井 敬一

令和6年の新春を迎え、謹んでご挨拶申し上げます。
はじめに、令和6年能登半島地震では、石川県を中心に甚大な被害が生じ、お亡くなりになられた方のご冥福をお祈りしますとともに、被害に遭われたすべての方々に心からお見舞いを申し上げます。当連合会も関係諸団体と協力し被災地の支援に努めてまいります。

さて、昨年のわが国経済は、コロナ禍からの経済活動の正常化が進み、緩やかな回復傾向が続きました。一方足元の物価高や世界的な金融引き締めに伴う影響など、本格的な経済回復にはいまだ懸念材料も見られます。こうした中、昨年11月に物価高への対応や成長力に資する投資の促進、人口減少や少子高齢化をはじめとした社会課題への対応などが盛り込まれた総合経済対策がまとめられました。本年こそ、日本経済がさらに力強い成長に向かうことを期待します。


住宅業界におきましても、部資材価格の高騰により住宅価格の上昇傾向が続きました。また長期金利の上昇傾向から固定型の住宅ローン金利が上昇基調となり、住宅購入希望者のマインドへの影響も懸念されま

す。直近11月の新設住宅着工では年率換算80万戸を下回る低い水準にとどまり、持家の着工においても24ヶ月連続前年割れの厳しい状況が続きました。

こうした状況の中、住宅産業においては、防災減災など安心安全の確保はもとより、カーボンニュートラル社会の実現や子育て支援などについて、大きな期待がよせられています。

まず、2025年の省エネ基準適合義務化に先立ち、この4月より、新しい「建築物の省エネ性能表示制度」が始まります。省エネ性能ラベルの表示により、省エネ性の把握・比較がしやすくなり、省エネ性能の高い建物が選ばれる市場環境の形成につながることが期待されます。断熱などは、お客様の健康向上にも寄与します。ZEHの促進や省エネリフォームなどのさらなる取り組みを促進してまいります。

また、昨年末に「こども未来戦略」が閣議決定され、子育てにやさしい住まいの拡充の重要性がうたわれています。子育て世帯などが住宅という夢をあきらめることがないような住まいづくりが求められています。



こうした状況などを踏まえ、住団連としては、税制・予算制度について活発な要望活動をしてまいりました。経済対策では、ZEH住宅の取得支援や省エネルギーリフォームの支援について、切れ目のない支援の継続を、また税制改正では、住宅ローン減税において異例ではありますが、借入限度額や床面積要件の緩和の現状維持、その他の期限切れを迎える特別措置の延長などを求めてまいりました。

これらの要望の結果、令和5年度補正予算において、「子育てエコホーム支援事業」が措置され、長期優良住宅やZEH住宅の新築、省エネ等のリフォームへの支援が盛り込まれました。また国土交通省、経済産業省、環境省の3省連携による「住宅省エネキャンペーン2024」も打ち出され、昨年度の先進的窓リノベ及び給湯省エネ事業に加え、既存賃貸集合住宅における省エネ給湯器への交換に対する支援が追加されました。また、令和6年度税制改正大綱において、住宅ローン減税は子育て支援の観点から、子育て・若者夫婦世帯を対象に借入限度額が維持され、床面積要件の緩和も継続されました。また、リフォーム減税は延長が図られるとともに、子育て対応改修工事が対象に追加され、贈与税非課税措置や固定資産税の減額措置などの重要な税制の延長も措置されました。

これらの要望活動にご協力いただいた会員の皆様、実現に導いていただきました関係各方面の皆様に感謝申し上げますとともに、こうした施策を積極的に周知・活用し、安全・快適な住まいの取得の促進、良質な住

宅ストックの整備に努めてまいります。

さらに、人口減少・少子高齢化による人手不足対策も重要です。本年4月から建設業にも適用される残業時間の上限規制や働き方改革、建築大工技能者などの担い手不足への対応は喫緊の課題です。生産性の向上に向けDXやIoTの活用をより一層推し進める必要があります。

また、ストックの活用や流通の促進、団地再生などまちづくりの推進、地方創生、空き家対策など課題は目白押しです。令和7年度の住生活基本計画の改定に向けた検討が本格化すると考えられますが、新築、ストック対策、住宅の性能向上、まちづくり、住生活サービスなど、様々な課題があります。住宅産業が役割を担えるよう、それらの議論にも積極的に参画してまいります。住宅は、子供、若者からお年寄りまですべての人にとって、大切な暮らしの器です。

住宅市場は引き続き厳しい状況が続くと想定されますが、子育て世帯・若年夫婦世帯による良質な住宅の取得促進をはじめ、一人ひとりにとっても、また社会にとっても重要な資産となる良質な住宅ストックの形成を通じ、豊かな住生活の実現に向け皆様とともに活動を推し進めてまいりたいと存じますので、引き続きご指導賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

最後となりましたが、皆様のご健勝とご多幸を心より祈念いたしまして、新年の御挨拶とさせていただきます。



特集

豊かなコミュニティの形成と

まちづくりの未来像

人生 100 年時代を迎え、様々なライフステージやライフスタイルに対応して居住の場を柔軟に選択ができるよう、良質な住宅ストックの整備・維持管理を推進するとともに、多様な世帯が支えあい、子ども、若者から高齢者まですべての人が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成やまちづくりが求められている。こうした課題に対し、従来から様々な取り組みが行われているが、本特集では東京大学 小泉秀樹教授、東京工業大学 真野洋介准教授の講演を掲載し、多くの事例を踏まえながら、住環境や周辺との関わり方などについて、本テーマを掘り下げていく。

講演

超高齢社会における持続可能な
住宅地マネジメントー郊外住宅地を例にー

東京大学 工学系研究科
都市工学専攻 まちづくり研究室
教授 小泉 秀樹氏

講演

人生 100 年時代のライフシフトと
近隣住環境のリ・デザイン

東京工業大学 環境・社会理工学院
建築学系
准教授 真野 洋介氏

超高齢社会における持続可能な 住宅地マネジメント — 郊外住宅地を例に —

東京大学 工学系研究科 都市工学専攻 まちづくり研究室
教授 小泉 秀樹 氏

11月15日に開催したジャパンホーム&ビルディングショーにおいて、東京大学 工学系研究科 都市工学専攻 まちづくり研究室 教授 小泉秀樹 氏に「超高齢社会における持続可能な住宅地マネジメント—郊外住宅地を例に—」と題した講演をいただいた。

高齢化を迎えている郊外住宅地の現状の俯瞰的な分析にはじまり、研究対象の事例を交えた再生手法の紹介、今後さらに深刻化していく課題についてもお話をいただいた。

1. はじめに

これまでのまちづくりは、地域住民の方々が自分たちで地域をマネジメントするというのが主流だったが、高齢化が進む中で地域住民ができることにも限りが出てきた。その一方で、地域としての課題はより深刻化してきており、取り組まなければいけない課題の量も増えてきている。民間企業が関心を持つようなエリアであれば、民間企業と私共の学系、それ以外のまちづくりの専門家も加わりながら地域住民と一緒にまちを再生することができる。こうした協同・共創のまちづくりで郊外住宅地を再生できないかということで“郊外未来デザインラボ”を設立し、様々な検討・研究を実施してきた。プロジェクトレポートも発刊しているので、興味があればWEBサイトにてご覧いただきたい (<https://futuredesignsuburb.org/>)。

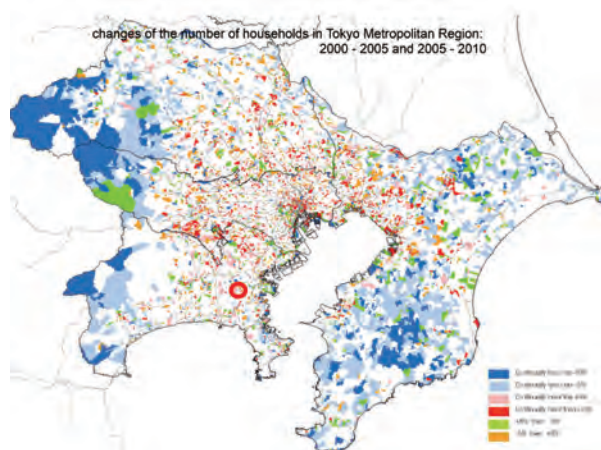
2. 郊外の俯瞰

首都圏の郊外の状況を確認するために、世帯の動向について見ていきたい（【図1】）。なぜ世帯が重要なのか——基本的には人口減少に遅れて世帯減少が起こる。まず、子供たちが実家から離れることで親世帯のみとなる「エンプティネスト」化が生じて人口が減少する。その後、残された親世帯が別の場所へ転居する、住み続けることが困難になり子世帯の住宅で同居す

る、施設に入居するなど世帯が減少していく構造となっている。そのため人口よりも世帯が減少している区域を確認することが非常に重要な観点だと考えている。いわゆる中山間地域は顕著に減少しているが、横浜市をはじめとする都心に近い地域でも減少しているエリアが点在していることがわかる。こうした問題は、主に地方で深刻に取り上げられているが、大都市圏でも課題となってきている。

千葉県佐倉市の例を紹介したい。以前、佐倉市とのマスタープランづくりの中で「団地白書」というものを作成した際、人口減少・世帯減少しているエリアに

【図1】首都圏の世帯数推移（2000～2005と2005～2010）



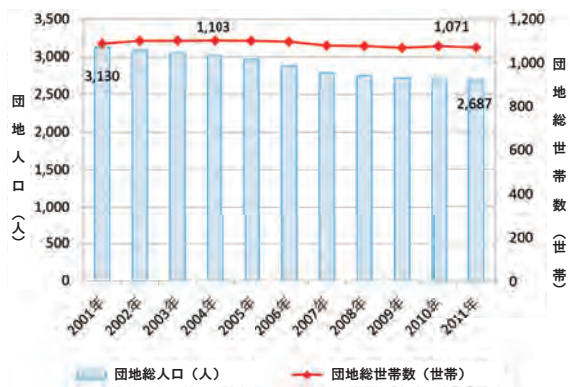
ついて調査した。その際に対象住宅地となったある団地は1966年に開発された住宅地で、佐倉市の中心地から近く、京成電鉄の京成佐倉駅からも徒歩圏内に位置している。環境としては非常に優れているが、2011年の時点で既に世帯減少が始まっていた。同時に高齢化も進んでおり、空き家を調べてみると一定数点在していることがわかった。空き家のほか、空き地が1996年比で7件から23件、駐車場も6件から37件へと増加傾向にあり、空き地・空き家・駐車場を合わせるとエリア全体の10%以上を占める結果となった。管理状態をみると、近隣所有の空き地の場合は、菜園などで比較的管理されているものもあるが、雑草が繁茂しているものもあり、これらの登記を確認

すると所有者が登記を移転していないケースが多い結果となった（【図2】）。

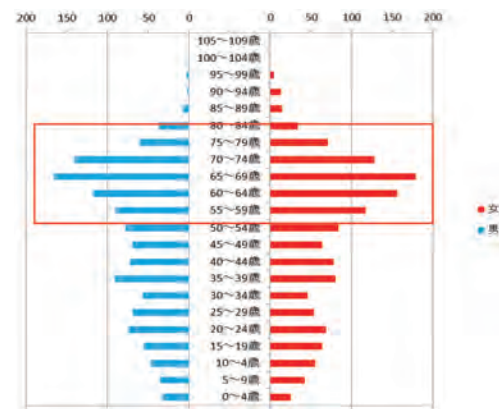
こうした人口・世帯減少に相まって、日本は高齢化の観点で世界のトップランナーとなり、アジアの先進国もそれに続いている状況である。高齢化の状況は、割合で見ると地方都市が先行して進んでいるが、人数で見ると人口の多い大都市圏で急速に高齢者が増え、大きなインパクトとなる。特に郊外エリアでの増加が大きく、2050年には世帯の40%以上が高齢世帯となり、単独世帯でも40%以上が65歳以上の高齢単独世帯になると予想されている。高齢の単独世帯が急激に増加すると、今までのように家族で見守ることも難しくなってくる。

【図2】 概要・調査結果

■人口・世帯数の推移



■人口ピラミッド



■空き家・空き地の分布



■所有と管理状態の関係



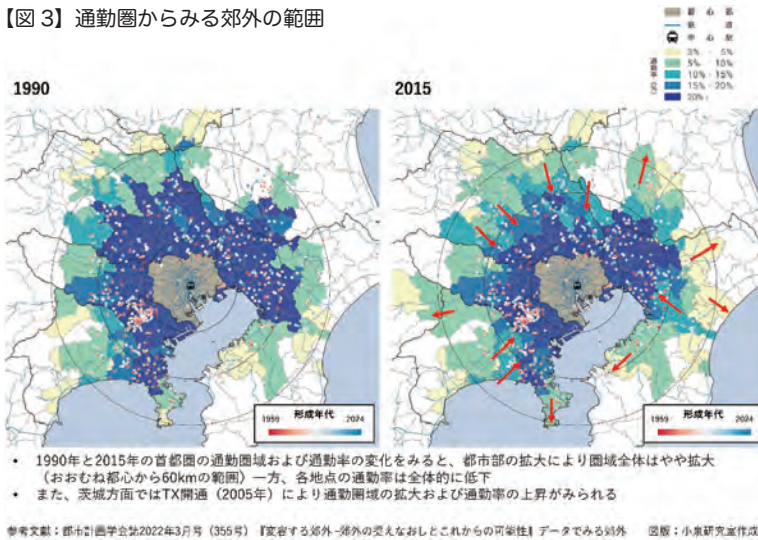
■登記理由の定義

放置…居住者が空き地の住所と同じ
企業所有、近隣者所有…所有者で分類
相続、住所移転…残りから所有権移転理由で分類

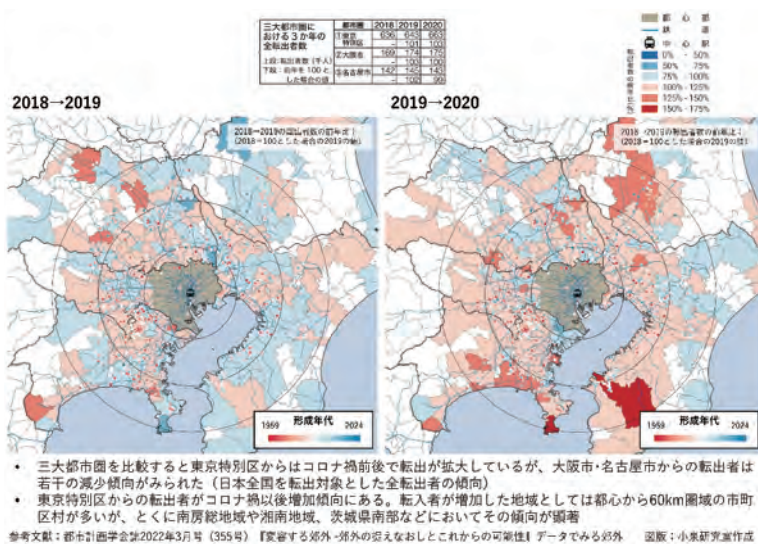
■管理状態の定義

目視調査により上の写真のように4つに分類した。
対策済み…雑草対策をされている
管理済み…雑草が生えているが刈られている
雑草繁茂…雑草が複数ヶ所に生え、背丈が50cm以上である
庭・菜園・空地・更地…それ以外。比較的良好な状態である。

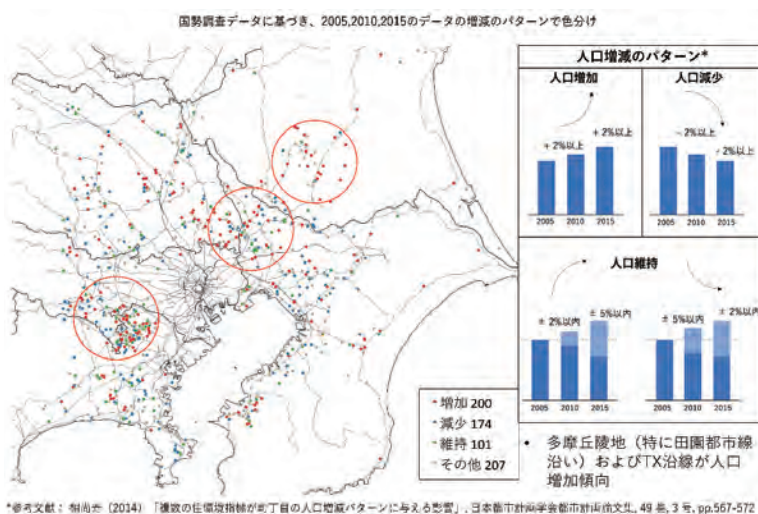
【図3】通勤圏からみる郊外の範囲



【図4】郊外への転出の状況



【図5】人口の増減



国土数値情報「ニュータウンデータ」から1都4県を中心に一定規模以上の住宅団地を抜粋したデータの分析結果を紹介する。1990年と2015年の通勤圏の変化をみると、通勤率の高い部分は都心に向かって縮小している一方、通勤率の低い部分を含めた全体はやや拡大していることがわかる（【図3】）。こうした現象がコロナの影響により顕著になったと予測されるため、郊外への転出状況も調べてみたが、郊外住宅地が多いエリアである横浜市、埼玉県南部、千葉県都心近隣地域などを越えて、さらに外側のエリアへの転出が増加傾向にあることがわかった（【図4】）。

住宅地ごとの人口増減をみると、増加しているところがやや多い結果となった。特にTX沿線のつくばエリア、田園都市沿線の多摩丘陵地、川崎市近隣で人口が増加している（【図5】）。また、用途別でみると、第一種低層住居専用地域が70%以上を占める戸建て団地では30～40%、第一種中高層住居専用地域が50～80%程度を占める集合住宅団地で50%程度と人口減少の傾向が強く、第二種低層住宅専用地域が多いエリアでは人口減少があまり見られない（【図6】）。第一種低層住居専用地域が多くを占めるエリアは、環境は非常に優れている一方、規制が厳しいことが多く、新しい住民が流入する更新が起りにくい。生活の利便性という面では、近隣に日用品を買う店舗や商業施設が少ないために避けられている可能性もある。第一種中高層住居専用地域が多くを占めるエリアは、計画的に建設されたUR都市機構や住宅供給公社などの団地や公営団地が該当する。これらの団地では、建て替えやリノベーションを機に一時的に人口減少しているケースと居住ニーズがなくなり空き家が増えているケースに分かれているようだ。

事業手法で比較してみると、開発許

可は区画整理事業に比べると比較的規模が小さく、造成や分譲も短期間で終わることが多い。これに対し、区画整理事業は時間をかけて進められることが多く、タイムラグが生じる。以前は、このタイムラグが遅れということで問題視されていたが、住民が長期間にわたり入居した結果、幅広い年齢層が居住し、人口減少が起りにくい住宅地となっている。

3. 郊外再生への取り組み

郊外再生の研究対象ケーススタディ地区として上郷ネオポリス、新百合ヶ丘、こま武蔵台、めじろ台の4つの地区を取り上げているので、それぞれの取り組みの概要について紹介したい。

①上郷ネオポリス

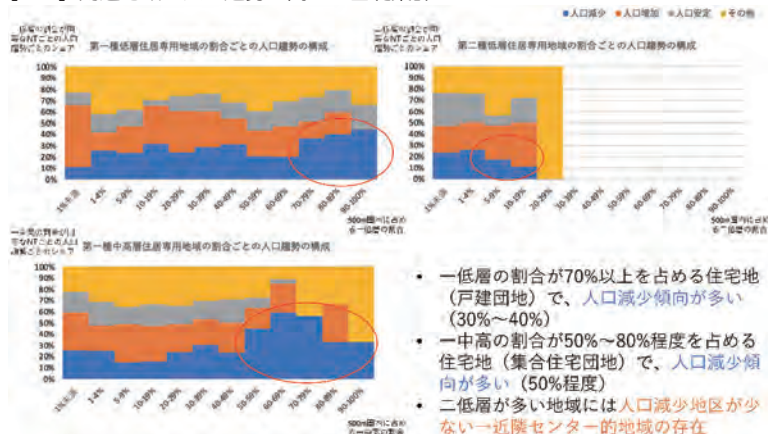
上郷ネオポリス（横浜市栄区）は、大和ハウス工業が開発した住宅地で、用途は第一種低層住居専用地域のみだった。開発から約50年が経ち、住民から住宅地内に生活拠点となるような場所を作りたいという強い要望があがった。具体的には、住民が運営する拠点となる部分にコンビニエンスストアを併設する施設だったが、この用途地域で商業系の施設は建設できないため、どのように対応するかが大きな課題となっていた。住民や横浜市と協議を重ね、用途地域における建築等許可（建築基準法第48条）の手続きを行い、「野七里テラス」が完成した。手続きが比較的スムーズに進んだ要因は、説明会などで住民がこの施設の必要性を強く何度も訴えていたことで、横浜市としても特例的な許可に至る判断材料となったのではないかと考えている。

また、交流が難しいコロナ禍でのイベントとして、七夕まつりを計画し、各住宅の庭先に笹の木を飾り、打ち上げ花火を庭先で鑑賞するなど、直接的ではない交流を図った。そのほか、直接会えなくなった家族とのふれあいとしてテレビ電話の実証や移動が難しくなった住民に向けた電動モビリティの実走など、住民ニーズに応えるための様々な活動を展開している。まだ実験的なもの多く、その中で実際に社会実装できるものは何なのか、現在も精査している最中である。

②新百合ヶ丘

新百合ヶ丘（川崎市麻生区）は、ミサワホームが開

【図6】用途地域と人口趨勢に関する基礎集計



発したオナーズビルという住宅地を中心とした金程向原地区と駅に近い万福寺地区、2つのエリアを組み合わせながら取り組みを行っている。MaaS（Mobility as a Service）の一環として、自動走行のマイクロバスの社会実験を行ったが、コロナによる外出減少で難しくなったこともあり、研究的なものへとシフトした。住まいと交通に関するアンケート調査では、バス停からの距離が300m以上であることや一定勾配の丘陵地があることが外出する意欲を減退させることがわかった。この住宅地は丘陵地を含んで段状に整備されているため、道路から住宅へのアプローチに階段や段差がある区画、フラットで段差のない区画がある。こうした道路と住宅エントランスへのアクセス条件がどうなっているかを調査し、住宅地内に外出の環境条件がどのように分布しているかを分析した。段差が多い住宅ほど中長期的にみると高齢者には向いていないが若年層は住みこなせる、フラットな住宅には高齢になっても住み続けられるなど、今後中古流通させるための商品としての価値を可視化するサポートにもつながっている。これらの商品価値が上手くアピールできれば、空き家などになってしまった際に次の住まい手にスムーズに引き継ぐことができ、空き家化の防止にもつながることができるのではないかと考えている。

③こま武蔵台

こま武蔵台（埼玉県日高市）は、東急不動産が開発した住宅地で、住民と産学が一緒になって取り組みを進めている。地域には自治会のほか、長年移送サービス等を行っている「福祉ネット」や新たに設立されたまちづくり組織「げんきネット」があり、それぞれが連携しながら、どうすれば高齢者が住みやすく、若年層にも求められるような住宅地に再生できるかという

4. 今後の課題

ことを検討しながら活動している。そこに東急不動産の研究所である R & D センター、東京大学、NPO 法人も協力して取り組みを行っている。こどもに向けた“遊びながら学ぶ・体験する”イベントを 2017 年から定期的に開催することで、こどもを育てる住宅地としてクオリティがあることを理解してもらおう試みにもなっている。そのほか、空き家のリノベーションやコロナ禍にはコワーキングの実証実験なども行った。

④めじろ台

めじろ台（東京都八王子市）は、京王電鉄が開発した住宅地で、住民が中心となって活動を進めている。そこに東京大学の大月教授をはじめ、近隣の法政大学、日本都市計画家協会などといった専門家集団がサポートを行っている。各町会とまちづくり協議会で地区のまちづくり憲章を作成し、それをもとに様々な活動を展開している。空き家対策として、空き店舗に地域住民が他の住民にも読んでもらいたい書籍を持ち寄り、地域の居場所となるような「コミュニティライブラリー」を開設した。また、住宅地内を歩きやすく、いたるところで交流ができるように、各所に自作のベンチを設置し、各住宅の庭先をオープンガーデンにして近隣住民を招き入れるような庭開きなどの活動も行っている。

郊外住宅地の課題を一覧で整理すると、住宅にはじまり法制度、コミュニティ、生活環境、交通など、様々な問題が混在している（【図 7】）。これらに対し、具体的にどのような目標を掲げて取り組む必要があるか、ケーススタディや既存の研究も踏まえてまとめたものが【図 8】である。

【図 7】 郊外住宅地を取り巻く課題

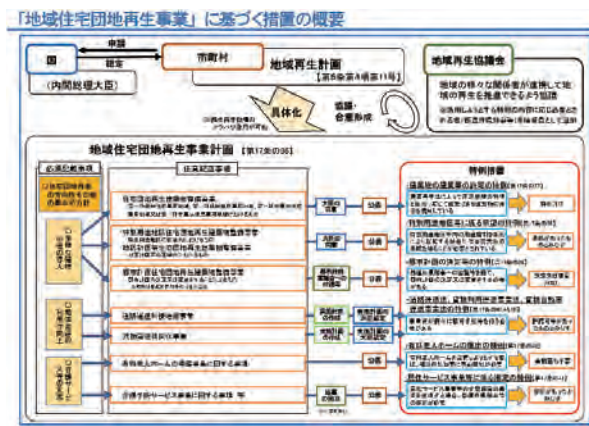
分野	課題
住宅・社会基盤	空き家化、老朽化（腐朽破損率）、適正管理促進、住み替え促進（流入／エリア内住み替え）、道路・公園・下水道の維持管理、駐車スペース、空き地の管理、生活動線のバリアフリー化
法律	建築物の用途規制、最低敷地面積・敷地分割禁止の規制、用途地域、地区計画・高度地区、まちづくり協定、建築協定、景観協定など
社会状況	少子高齢化、コミュニティの活力低下
生活・福祉環境	生活利便施設：店舗の撤退（空き店舗化）、地区センターの再生 子育て環境：小中学校の空き教室化・統廃合、保育園・幼稚園の廃園 医療福祉施設：医療機関閉鎖、高齢者福祉施設・サービスの不足、高齢者の見守り、高齢者の外出・買物支援
交通環境	公共交通の衰退（バスの便数減少など）
地域管理	地域管理組織の連携強化、自治会活動の限界（活動資金確保含む）、地域住民や新たなステークホルダーの巻き込み
安全・安心	防災性の向上、防犯性の向上
経済・事業	雇用・ビジネス創出機会の確保、エリア再生のための費用の確保

出典：国や自治体の公開資料および各種学術研究などから東京大学先端科学技術研究センター郊外住宅地再生社会連携研究部門が整理した。

【図 8】 新たな生活の場として郊外住宅地を更新するための取り組みの方向性

取り組みのレイヤ	建築スケール		地区スケール	都市スケール
	建築（点）・私有空間	建築（点）・公共施設 再編		
コミュニティ活性化	コミュニティ活動の充実・活性化		・七たまつり（上郷）	
主体形成	・大和ハウス工業（上郷） ・東急不動産R&Dセンター（こま） ・ミサワホーム総研（新百合ヶ丘）	公的主体との連携強化	・まちづくり協議会運営（上郷） ・げんきネットサポート（こま）	
交流・レクリエーション	・ふれあいサロン、農クラブ（こま） ・野七里テラス「イマテラス」（上郷）	多用途機能促進（規制緩和）	・ハイキング/トレッキング/キャンプ（こま） ・カフェ/マカブー（上郷）	
働く	・コワーキング整備運営（こま）	リモートワーク・ワークション促進	ICT基盤整備 コミュニティビジネス創出	
買い物環境	・野七里テラス整備運営（上郷） ・コンビニエンスストア（こま・上郷）		・移動販売（上郷） 地区の居住環境・魅力向上	
教育・こども・子育て	・こども基地（こま） 民有地を活用した子育て支援	廃校利用の促進	まち保育環境の充実	東京都心や周辺都市、近隣の拠点（駅）との連携
在宅医療・介護	福祉サービスの充実		・地域包括ケアの検討 地域包括ケアシステムの確立	
住まい	・住宅リノベーション（こま） ・住まい×交通実験予定（新百合） ・住宅リフォーム（上郷）		建替・リフォームによる地区更新 ストックの多様化 内外修繕支援	
交通（移動環境の改善・インフラの有効活用）	（住宅の外構等）のバリアフリー促進	下水パイプの利用促進	道路空間の利活用	・グリッド実証実験（こま）住民主体での運営 ・MaaS実験（新百合）MaaS、自動走行実装
公園・オープンスペース・緑地/農地	オープンスペース・公園・緑地ネットワークの改善（リノベーションや再価値化）			
▲ サポート				
計画・制度	郊外住宅地の再生に向けた制度改革など		規制・制度の改正（法的側面からサポート）	
学術研究	学術研究による取り組みの検証		郊外住宅地再生の方法論の確立	

【図9】 行政の支援事業



出典：内閣府地方創生推進事務局「地域住宅団地再生事業について」



出典：国土交通省「住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）の概要」

コミュニティ活動の活性化という面では、自治体が支援するような仕組みを持っていれば、コミュニティ活動を一層拡充することができる。地域に企業が関わっていく中でまちづくりをする主体が出来上がるケースは少なくないが、郊外の住宅地ではそれだけでは難しいことが多い。地元の自治体としっかり連携して、様々な支援を活用しながら取り組みを進めていくことが必要となる。こうした手法で順調に取り組みが進んだのが、上郷ネオポリス・めじろ台である。

新しい世代にとって魅力的な地域にするために、学校の施設などの民有地を活用して子育て環境を充実させていくことが不可欠になるが、郊外の住宅地ではこうした取り組みは事業的にも難しい面もあり、どのように進めていくべきか、検討する必要がある。

国土交通省が発行した「郊外住宅団地再生の手引き」では、再生に向けて必要な事柄が非常にわかりやすく整理されている。こうした事柄を具体的な取り組みとしてどのように展開していくのかということが重要となってくる。「郊外住宅団地再生の手引き」で課題として挙げられている項目は、我々が整理した課題と非常に類似しており、より多くの事例を把握している国土交通省との共通認識も確認できた。

実際にどのように団地を再生をしていくのか——民間の力、地域住民の力、それに加えて行政の様々な支援がないと進まないということは、私も数々の事例に携わってきて実感しているところである。2020年から「地域住宅団地再生事業」が創設され、空き家の再

生に活用できる「住宅市街地総合整備事業」も用意されている（【図9】）。しかし、2つの事業とも活用事例が増えていないのが実情である。こうした事業の活用を進めるためには、地元の自治体との強い連携が必要となってくる。横浜市のような先進的な自治体では、郊外住宅地の再生に向けて用途地域の見直しを行っている。こうした規制面でも、自治体と一緒に見直しを考えていくことも必要となる。

都市再生は中央政府が注力して行ってきたものだが、今後は社会保障・福祉関係の支出、地価低下による郊外自治体の経営困難などのリスクを考えると、郊外住宅地の再生は都市再生に劣らない重大な課題であり、経済的なインパクトも強いのではないかと考えている。もう少し国が強クリーダーシップをとっていただき、郊外住宅地での活動が促進されるような枠組みを関係者各位で考えていかななくてはいけない。

■小泉秀樹（こいずみひでき）氏 プロフィール



東京大学先端科学技術研究センター／大学院工学系研究科都市工学専攻教授。
1964年東京都生まれ。東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程修了後、1997年から東京大学大学院講師（都市工学）、2000年助教授を経て、2013年より現職。研究成果をふまえて多くの市民団体、自治体、企業とまちづくりの実践に取り組んでいる。また都市計画提案制度の創設に社会資本整備審議会委員として関与。著書に『コミュニティ・デザイン学』（編著、東京大学出版会）他多数。

人生 100 年時代のライフシフトと 近隣住環境のリ・デザイン

東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系
准教授 真野 洋介 氏

10月12日に開催した「令和5年第2回住宅政策勉強会」で、東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 准教授 真野洋介 氏に「人生 100 年時代のライフシフトと近隣住環境のリ・デザイン」と題して講演をいただいた。

まちの再目的化と再構築について、ライフシフトの捉え方を新たに住宅へ当てはめることで住環境へどのように影響を及ぼしていくのか、地方都市、近隣都市・拠点エリア、歴史的市街地、ニュータウンなど各地の事例を踏まえながら、お話をいただいた。

1. はじめに

昨今「人生 100 年時代」という言葉をよく耳にするが、“長寿化”という表現と“高齢化”という表現では若干響きが異なる。多くの人が長生きできるようになった現代では、「学んで」・「働いて」・「リタイア後の人生を過ごす」というこれまでの局面のほかにも、様々な新しい人生の局面が出てくるのではないか。新しい局面に伴い、自分の住まいとまちを含む近隣の住環境も変化してくる。こうした変化に応じて、住環境をどのようにデザインできるのか、空き家、中古住宅の流通、財産の継承・処分なども踏まえて、話していきたい。

【図 1】「サカサカ」アウトドアリビングでのイベントの様子



2. 地方都市におけるまちづくり

地方都市でのまちづくりとして、2022年3月に完成した長屋型店舗の空き家再生物件である富山県高岡市の「サカサカ」の取り組みについて紹介する。

特徴的なのは中央にあるアウトドアリビング部分で、店舗を持たない人たちのポップアップストアやイベント販売、別エリアに店舗を構えるオーナーのテストマーケティングなどの場として1日貸しや時間貸しができるレンタルスペースとしている（【図 1】）。オープン後1年間で約30ものイベントが開催され、季節の地域イベントに合わせた出店、富山大学の学生による企画、子供向けのワークショップなどとして活用された。多様な使い方ができるようにすることで、施設内の両側にある店舗の賑わいにも繋げていこうという試みである。

地方の小さなまちでは、大きな商業施設のように全テナントが揃った状態でオープンし、運営もリース側に全て任せるといった手法ではなく、みんなで少しずつ手直しして歩調を合わせながら小さな商店街を作っていくといった手法が重要となる。つまり、個人個人で身近なところから事業を少しずつ組み立て、スタートアップがしやすい場所を空き家の活用で創っていくことが求められていると考えている。しかし、こうした手法を誰が担うのか。オーナーへの意向ヒアリング、テナント店舗やテナント希望者とのやりとり、事業者間の連携など、細かい配慮やコミュニケーションが必

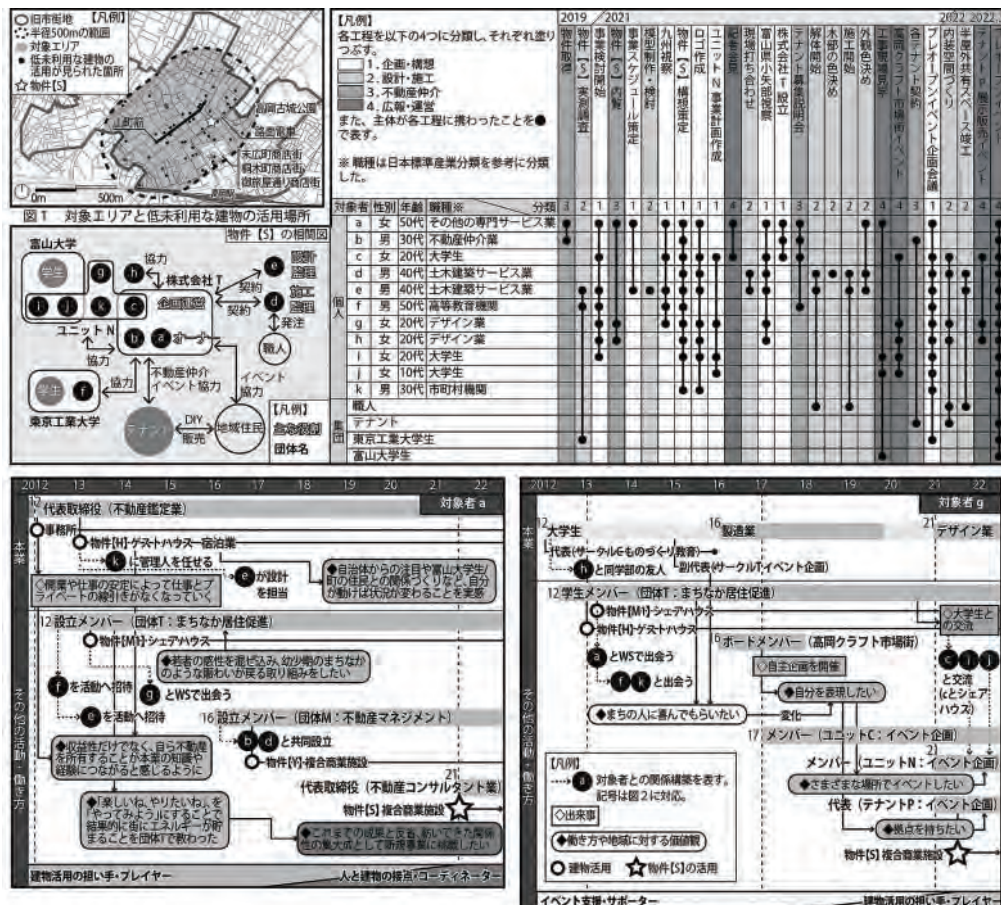
要となる。また、小さな店舗群ならではの戦略を立てて、コンセプトやターゲットなども設定していかなくてはならない。「サカサカ」では、事業主、企画、管理・運営、設計・施工・監理などを担当する多くのプレーヤー各々が行う小さな事業を組み立てていき、全体としてチームを構築していく——こうしたチームビルディングの部分に携わらせてもらった。

テナント募集説明会では、関心はあっても事業化が難しい場所ということもあり、実際に出店するにはハードルが高く、初めの一步を踏み出すことを躊躇する人が多い。そのため、資金調達方法や出店・多店舗展開のタイミング等、ネックとなっている部分の相談に対応することで出店への後押しも行っている。賃料についても、オーナーの資金回収は確保しつつ、できる限り初期投資やランニングコストを抑えられるように工夫している。また、こうした物件では施設のコンセプトに共感を得ることも重要となるため、建設途中からWEBやSNSなどでの発信を頻繁に行い、テナント募集だけでなく集客にも働きかけを行った。テナントは、運営会社が面談を行い、「サカサカ」のコンセプトに合う店舗や現在出店している店舗との balan

スを見て選定している。状況によっては、「サカサカ」以外の物件紹介やステップアップするための次の物件のコーディネートも行っている。特に地方都市では、1つの施設だけが注目を浴びても活性化には繋がらないため、近隣エリアとの連携が重要となる。エリアの持続性を目指して”ご近所マップ”などの周辺施設の情報発信も行っている。

【図2】は、プレーヤーである主要メンバーがどのタイミングでこういった役割をしているか、また、テナントオーナーがこの施設に出店するまでの経緯や想いなどをまとめたものである。地方での新規出店や副業としての出店など、人生100年時代の新たな局面を実現する場所として、これまでのオフィス・店舗・住居といった分け方ではない”新しい空間”が必要となってくる。こうした空間として空き家が活用できるのではないかと考え、現在各地の地方都市で取り組みを進めている。これまで紹介してきた「サカサカ」は富山県高岡市での事例となるが、その地域にあった様々な関わり方がある。例えば、宮城県気仙沼市では、震災から10年を経て次の段階として”復興のその先”、広島県尾道市では、坂や路地が多く空き家が増

【図2】 ライフシフトに合わせたリノベーションプロジェクトのプロセス



えている状況下で“個人の暮らし方の多様性を重視した移住”、福井県福井市では北陸新幹線延伸による再開発の対象から外れた場所の“古いアーケード街の更新・再生”など、対象となるエリアの現在と今後10年・20年を考えながらの取り組みが重要となる。

これまでの取り組みはもちろん、私の関わり方としては、あくまで地域住民の活動を中心として学術的な知見や裏付けを活かしてサポートをしていきたいと考えている。1つの物件が良くなればそれでよいのではなく、それに関わった人たちが今後も継続して取り組んでいこうという意識を持たなければならない。まち全体を再生させるための環境を構築し、物件それぞれが1つの事業として成立していく、こうした“まちの生態系の回復”を目指して取り組みを行っている。

3. 社会変化に適した まちの再目的化と再構築

2025年問題をはじめ、不動産や空き家などでも、ある時期に様々な問題がピークを迎え、そこからが課題に向けたスタートだとされるが、10年・20年先の2040～45年の社会に適した再構築をしていくべきだと考えている。技術的には長寿命化やリノベーションは可能ではあるが、まちの持続性と社会の変化に応じた目的化を考えられないか。今やリニア開通や万博開催などのインフラや国家的イベントだけでは社会変化を語れない時代が来ていて、超高齢化社会や気候変動などといった単年ではなく象徴的に挙げられる問題が顕著化してきている。世界共通の目標として合意されたパリ協定では、SDGsに代表される持続可能性や気候変動への対処するため、現在2030年を中期目標年次にCO₂排出の抑制に向けて様々な取り組みが行われている。

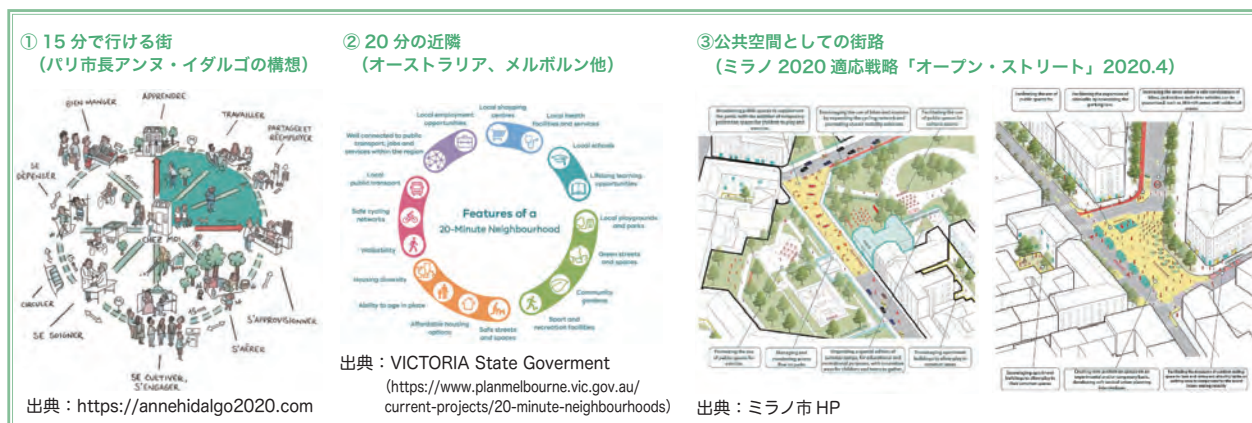
さらには、ここ数年のコロナ禍を経て、屋外での空間、換気や感染予防を考慮した屋内外の繋がりなど、まちの景色も様変わりした（【図3】）。都市計画に特徴を持ったパリ、メルボルン、ポートランドでは15～20分圏内のまちという概念が掲げられている。単純に一定の距離の中に用途を詰め込むのではなく、教育・医療・レクリエーション・住まいなど、人々の関係性も含めて、豊かに暮らすためのプログラムやサービスが充実しているまちが求められている。そうした中で、移動手段として歩行・自動車・鉄道の他に自転車利用が注目されるようになった。さらにその移動空間では、通過交通のためだけの道路ではなく、公園のような街路という新たな空間も注目されている。日本でも、岡山市でCO₂排出削減のほか、車依存からの脱却、健康増進などを目的として、自転車活用推進計画が策定されている。

人生100年時代に大きく変わるものとして、働き方、DX、モビリティ、物流、医療、福祉、教育など、数多く挙げられているが、これらが重なり合って変化が見られるのが都市やまちであり、その中に住宅ストックも存在している。コロナ禍で変化したとされているものは、実はそれ以前から変化しつつあった。コロナ禍によってクローズアップされ、その変化がより早期になり、増幅した状況だと考えている。

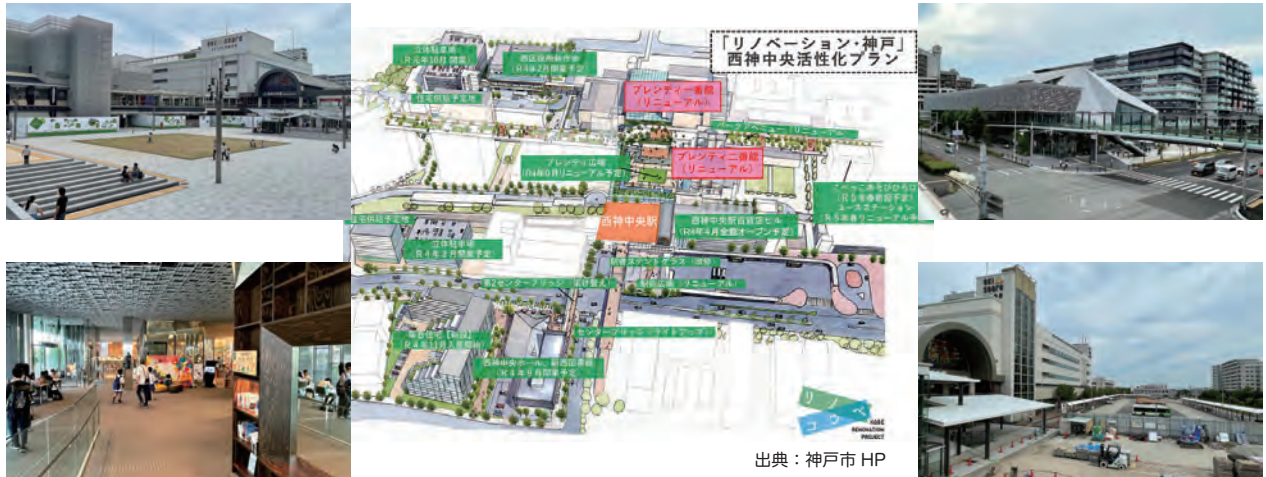
(1) 近郊都市・拠点エリアの再生

現在、大都市圏で注目しているのは、近郊に切り開かれたまち、拠点エリアの再編成である。個々の住宅は所有者に任せられる部分ではあるが、まちの中心や骨組み部分は誰がどのようにして行うのか——まずは、兵庫県神戸市での事例を紹介する。神戸市はこれまでインナーシティ問題、震災復興、工場跡地の再利用など、多くの課題に取り組んできたが、近年では郊

【図3】 コロナ禍で変化したまちの概念



【図4】神戸市の再編成事例（西神ニュータウン・西神中央駅周辺）



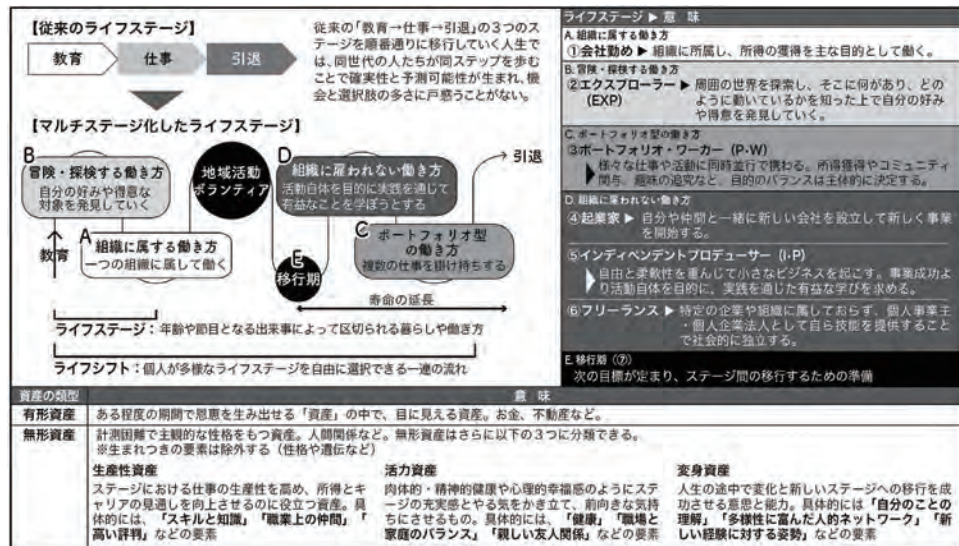
外都市の駅周辺まちづくりを一齐にスタートさせている。西神ニュータウンは、ニュータウンとしては比較的に遅い 1982 年から開発されたまちで、古くなった広場や駅ビル・商業施設をリフォームするだけでなく、公共サービスとして立体駐車場・区役所庁舎・文化ホール・図書館に加えて、住まいとして駅近の集合住宅も新たに建設した（【図4】）。新たに供給するもの、建替え等で再生するもの、撤去するもの、これらを組み合わせる複合的にまちごとリノベーションを進めた事例である。一方、名谷前駅周辺では、空き店舗になりかけていた百貨店の 1 フロアを図書館に、賑わいが少なくなったショッピングモールの広場を子育て世代や高齢者などの多世代が集まる場所へとつくり変えるなど、リノベーションが進められている。

こうした既成市街地における近隣住環境の再構築は、住宅・空き家・空き地という基本単位だけではなく、

まちのコアとなる各種施設や公共交通機関なども合わせて、それぞれの面から再目的化していく必要がある。その中の小さな部分でいえば、一人ひとりのライフシフトがあり、人生の選択によりステージも変わる。そのステージごとに暮らし方も変わり、適した住宅も変化してくる。これらの組み合わせで多様化する暮らしや住宅が集まる地域をどのようにデザインし、マネジメントしていくかということが課題となってくる。

ライフシフトの考え方では、これまでの教育・仕事・引退の 3 ステージからマルチステージになるとされている。マルチステージでは学び直しやリスキング、組織に雇われない働き方、有給とやりがいの仕事・活動を組み合わせるポートフォリオ型などがあり、金銭に換算できる有形資産だけでなく、スキルや人とのつながり、地域との関わりなどといった無形資産も重要視されている（【図5】）。こうした考え方を住宅にも

【図5】マルチステージ化したライフステージと資産形成



当てはめることはできないか。もちろん損失を出さないことは重要ではあるが、無形の資産を育む場所として住宅ストックや空き家を活用していくことも可能だと考えている。

コロナ禍以降は、仕事という概念が多様化し、働き方をはじめ、仕事する目的や場所も様々な形へと変化してきている。大都市だけではなく、地方や中山間地域等でもこうした多様化の動きが進む中で、近隣・地区の捉え方も問われるようになる。これまでの単純な距離での捉え方から、情報や移動ツール等の普及により新しい近隣・地区という考え方が必要になってくる。さらに大きな視点から、持続可能な地域のデザインとして、変化に強く回復力の高い、あらゆる危機を乗り越えられるようなレジリエントな都市を目指して、目先のことだけに囚われず、その背後にどういった課題があるかも併せて考えていくことが求められる。

(2) 歴史的市街地における“場所”づくりと

空き家・空き地マネジメント

歴史的な市街地として富山県高岡市の事例を紹介する。加賀藩の城下町として栄えたまちで、伝統的建造物群保存地区として指定されているエリアもある。しかし、それだけでは地域の持続性は保てないため、より多くの人を訪れ、建造物を活用してもらうにはどうすればよいか、また、どのように継承していくか、といったことが課題となっている。郊外住宅地の開発により中心地が空洞化し、スポンジ化も問題視されるようになり、宅地開発や住宅地の再開発が行われるエリアがある一方で、これらの狭間となる未開発のエリアでは空き家や空き店舗が増加している。これらのエリアをバランスよく開発・更新していくためには、公共と民間がともに投資価値を見出せるエリアにすること、一般的とされる病院・スーパー・学校・交通以外の多様な拠点を創っていくことが必要となる。

これまでは住居用途、商業用途、業務用途、工業用

途というゾーニングで結び付ける都市計画が主流だったが、居住地と一言で言っても用途が変化した結果に住宅地となったもの、コロナ禍以降では仕事や子育て等を含めた複数の用途を併せ持つものも出てきた。さらに、住宅以外の場所や空間として、レンタルスペースや倉庫等のビジネスも活発化している。こうした多様化する居住地の在り方へと視点を転換していくことで、現在のまちをなるべく活かして場所の連携やストックの活用をしていく、それらが組み合わさった結果、停滞しているまちが再構築されていくのではないかと考えている。ビジネスを始めたい人や今まで訪れてこなかった人たちに来てもらうために“場所”から育てることが重要となる。例えば、文化財級の建物である古い商店をモノづくり体験と作品の発信ができる場所として、中庭をマルシェにすることで近隣住民が集まれる場所として、古いまちならではの防災活動が学習・体験できる場所として育てられている(【図6】)。

2010年以降は空き家活用も進められている。地方都市では本業から枝分かれしたビジネスで物件の活用に繋がるような事例も出てきている。こうした事例が10～15件続くと、見た目は古いまちのままだでも人の価値観や土地との関わり方が多様化していく。新たにまちに来る移住者に期待することは重要ではあるが、現在まちに住んでいる人たちも不動産活用の仕方を変えるとまちも変わっていく。また、空き家・空き地が増加していくまちに住み続けている人たちが主体となった活動も増えている。空き家・空き地を迷惑と捉えるのではなく、自治会として気になる物件をピックアップして、何を目的として活用あるいは除却したいかなどをプランにする。それに対して行政は関係する部署で連携体制を作り、宅建業や土業の専門家にもサポートしてもらいながら、地域ぐるみで空き家・空き地の運営を考える取組みを行っている。ある自治会は空き家を購入し、住民みんなが集まれる場所として「まちかどサロン」に改修した。自治会が地縁団体を

【図6】“場所”育ての事例



モノづくり体験イベント



住民や来訪者みんなが集まれるマルシェ



こどもたちが遊んで学べる防災イベント

【図 7】 地域ぐるみでの取り組み事例



博労町まちかどサロン (左:改修前、右:改修後)



地域住民による蜜の市



自治会防災訓練

設立し、約2,000万円かかった資金は自治会の積立金、補助金、各世帯から募った寄付で調達した。活用方法もサロン完成後ではなく、建物を先行して借り受け、使いながら考えた。住民の喫茶店、子供たちのイベントスペース、習いごと教室等のレンタルスペース、防災活動の拠点としても活用されている（【図7】）。こうした事例が1つ成功すると、自発的に取り組んでいるまちとして内外で認識され、エリア内で新築や改築などの動きが生まれ、コミュニティの再構築にもつながっていく。

(3) 近隣センターの更新

まちびらきから50年が経過した大阪千里ニュータウンでは、数多く建設された戸建て住宅地や集合住宅が建て替え・リフォームされ、福祉施設やサービス付き高齢者向け住宅へと変貌しているところもある。中心地区は法定再開発などの民間との連携で交通インフラを含めた再整備が可能だが、近隣センターがなかなか手を付けられていないのが課題となっている。新千里東町・近隣センターは地区計画と再開発事業により、マンションとスーパーに複合開発された。1階部分は昔からあった酒屋とカフェが隣り合う形になり、集

施設も平屋で様々なコミュニティ活動ができるような施設へと更新された。

一方、更新されていない近隣センターはどうなっているのか。佐竹台近隣センターは、1階が店舗で2階が住居という性質もあり、所有の権利関係が複雑で活用しづらいことが多い。しかし、第三者へ貸すことで別の役割を持った活用が可能となった事例もある。書店だった店舗をNPO法人へ貸し、借主がリフォームをして高齢者や子供たちが集まりやすいコミュニティカフェとして活用している。また、新千里西町近隣センターでは、ある書店が代替わりを機に近隣住民や近隣学区に通う家族が気軽に立ち寄れるようなコミュニティスペースの役割を持つ店舗へとリニューアルした。コーヒーを飲む、習い事のスペースなど、ちょっとした空き時間を過ごす空間として活用されている。また、住居部分だった2階は他のテナントに貸し出しもしている（【図8】）。

これまで話してきたような切り口で、地域の場所や近隣環境を変えることができる。それらの先に住宅地や住宅があると捉えて、皆さまにも改めて考察してみたい。

【図 8】 近隣センターの活用事例



「さたけん家」(佐竹台)



「笹部書店」(新千里西町)

■真野洋介 (まのようすけ) 氏 プロフィール



東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 准教授。

岡山県倉敷市出身。早稲田大学理工学部建築学科卒業、同大学院博士課程修了、博士(工学)。東京理科大学助手等を経て2003年より現職。専門は都市デザイン、都市再生、住環境。

木造密集市街地・歴史地区の再生、震災復興、アートプロジェクトと地域などをテーマに、広島県尾道市(NPO尾道空き家再生プロジェクト)、宮城県石巻市(一般社団法人ISHINOMAKI2.0)、富山県高岡市、岐阜県中津川市など各地のフィールドで活動と研究を実践中。

防災を考える - 最終回 -

我が国と世界の防災をめぐる潮流

内閣府政策統括官（防災担当）付参事官（普及啓発・連携担当）
村上 威夫 氏

1. はじめに

元日夕刻に発生した令和6年能登半島地震では、石川県を中心に甚大な被害が生じている。お亡くなりになった方のご冥福をお祈りするとともに、被害に遭われたすべての皆様にお見舞いを申し上げたい。

本稿では、連載の最終回として、関東大震災から100年間の我が国を取り巻く社会経済情勢の変化を確認するとともに、防災をめぐる世界の潮流を紹介し、今後の我が国及び世界の防災対策を展望することとしたい。なお、本稿における見解は筆者の個人的な見解であり所属組織を代表するものではない。

以下では、「住団連」前号において名古屋大学の武村雅之特任教授が詳述された関東大震災からの復興については割愛し、初動対応や地震対策の充実強化の経緯について述べる。

① 政府の初動体制の確保

関東大震災を初動対応の観点から見ると、東京での延焼火災の影響によって、政府自身が被災者となったことが初動の遅れをもたらした。また、内閣総理大臣が現職死去のため不在の中で発生した災害であったこと、当日が半日勤務の土曜日の昼であったことも初動に悪影響を与えた。関東大震災の発生後、内閣総理大臣を総裁とする「臨時震災救護事務

2. 関東大震災からの100年を振り返る

(1) 関東大震災とその後の災害対策の進展

1923年に発生した関東大震災は、近代日本の首都圏に未曾有の被害をもたらした、我が国の災害史上特筆すべき災害である。【図1】は、関東大震災を、戦後の二つの大震災と比較したものである。関東大震災は、これらの大震災と比べても、人的・物的被害の甚大さ、社会経済に与えた影響の大きさのいずれの観点からも極めて甚大な災害であった。

【図1】 関東大震災、阪神・淡路大震災、東日本大震災の比較

	関東大震災	阪神・淡路大震災	東日本大震災
発生日月	1923年（大正12年）9月1日 土曜日 午前11時58分	1995年（平成7年）1月17日 火曜日 午前5時46分	2011年（平成23年）3月11日 金曜日 午後2時46分
地震規模	マグニチュード 7.9	マグニチュード 7.3	モーメントマグニチュード 9.0
直接死・行方不明	約10万5千人 （うち焼死 約9割）	約5,500人 （うち窒息・圧死 約7割）	約1万8千人 （うち溺死 約9割）
災害関連死	—	約900人	約3,800人
全壊・全壊住家	約29万棟	約11万棟	約12万棟
経済被害	約55億円	約9兆6千億円	約16兆9千億円
当時のGDP	約149億円	約522兆円	約497兆円
GDP比	約37%	約2%	約3%
当時の国庫予算	約14億円	約73兆円	約92兆円

注：「当時のGDP」は、関東大震災については租国民生産の値。

出典：内閣府「令和5年防災白書」

局」が設置され、事務局の第1回会合が開かれたのは、発災から約27時間の経過後であった。

政府による初動体制の確保は、その後も重要な課題であり続けた。1995年の阪神・淡路大震災では、東京から離れた関西での災害であったこともあり、政府全体の情報連絡や初動体制に遅れが生じ、非常災害対策本部の設置までに約6時間が必要だった。この反省から、24時間体制の情報収集を行う内閣情報集約センターの設置等の措置が講じられた。

その後、2011年の東日本大震災の発生時には、平日の日中であり多くの職員が在庁していたことも理由の一つではあるが、政府の初動体制の強化の成果として、地震発生から1時間以内に緊急災害対策本部を設置・開催することができた。

②地震対策の充実

関東大震災が発生した大正時代末期の東京では、旧来からの木造建築物、明治以降のレンガ造建築、地震に縁のない外国の建設会社による高層ビル、日本の研究者が考案した耐震建築など、耐震構造化が考慮された建築物とそうでないものが混在した状態にあった。このような中、関東大震災による建築物の被害は、レンガ造、木造及び外国流のビルに多く発生し、日本流の耐震建築には少なかった。

このことを直接の契機として、大震災の翌年の1924年には市街地建築物法施行規則の構造強度規定が改正され、法令による地震力の規定が世界で初めて制定された。

当時の耐震規定は、戦後の建築基準法に受け継がれ、1978年の宮城県沖地震を契機として1981年に強化された。さらに、阪神・淡路大震災では、この改正された耐震基準を満たしていない既存不適格建物に被害が集中したことから、耐震診断・耐震改修のための法整備及び支援措置が講じられることになった。この結果、その後の東日本大震災では、建物の倒壊による被害は抑えられた。

また、関東大震災は、地震という現象を科学的に追求するとともに、地震防災に関わる研究を積極的に進めることの重要性を認識させることになった。1891年の濃尾地震災害を契機として、震災予防調査会がすでに設立されていたが、これに代わる新しい研究機関として、1925年に東京帝国大学に地震研究所が設立された。

その後、地震学は大きく発展し、関東大震災当時よくわからなかった地震発生メカニズムの解

明や高度な地震観測網の整備が進んだ。地震の震源が地下で動く断層であることが確信されたのは、1965年頃であるとされている。その後も地震学の研究や観測が進むにつれて、最新の科学的知見に基づく地震モデルが考案され、現在に至っている。

(2) 防災をめぐる100年間の環境変化

関東大震災からの100年間の間に、我が国を取り巻く社会経済環境は大きく変化した。防災政策推進上の課題となる主なデータについて、この間の変化を振り返ることとする。

①気候変動とその影響

世界の年平均気温は、様々な変動を繰り返しながら上昇しており、100年当たり0.74℃上昇している。一方、我が国の年平均気温は、世界の平均気温よりもさらに上昇の幅が大きくなっており、100年当たりで1.30℃上昇となっている。

こうした平均気温の上昇と関連するように、全国的に大雨や短時間強雨の発生頻度も増加している。日降水量100mm以上及び同200mm以上の日数は、この100年でともに増加傾向がみられる。また、1970年代後半から多くの地点で観測を開始したアメダスにおいては、おおよそ50年間で、1時間降水量50mm以上、同80mm以上の短時間強雨の年間発生回数は、ともに増加している。

②大規模地震の切迫性

政府の地震調査委員会は、主要な活断層や海溝型地震の活動間隔、次の地震の発生確率等を評価し、その結果を公表している。南海トラフ地震（マグニチュード8～9級）の30年以内の地震発生確率について、10年前の2013年公表時は60%～70%であったのに対し、2023年公表時では70%～80%との評価がなされており、時間の経過とともに地震の切迫性が高まっている。

また、南関東地域の直下における、相模トラフ沿いのプレートの沈み込みに伴うマグニチュード7程度の地震については、特定の場所で繰り返し発生する地震として扱えないことから、30年以内の発生確率は2014年公表時の70%程度から変化していない。しかし、関東エリアでは、これまで把握できているだけでも何度もマグニチュード7級の地震が発生しており、加えて、関東大震災から現在までの100年は地震活動が比較的静穏に経過しているが、

今後は比較的活発な時期を迎えるとの想定もあり、注意が必要である。

③防災・減災のためのインフラ整備の進展

関東大震災が発生した大正時代と比べて、現在の防災・減災のためのインフラは高度に整備されてきた。一例として、伊豆半島を流れる狩野川は、1958年9月の狩野川台風によって氾濫し、流域に未曾有の浸水被害をもたらしたが、その後、下流域の都市部を流れる本川水位を低下させるため、中流で分流してそのまま海に注ぐ狩野川放水路が整備された（【図2】）。その結果、この地域で大雨をもたらした2019年の令和元年東日本台風では、総降雨量が778mmを記録し、狩野川台風の総降雨量（739mm）を超える状況にあったが、狩野川放水路による洪水分派により狩野川本川の越水を防ぎ、人的・物的被害を大幅に軽減した。

【図2】 狩野川放水路



④人口の大都市部への集中

この100年における社会経済の顕著な変化の一つに、人口の大都市部への集中と高齢化が挙げられる。関東大震災の3年前に開始された国勢調査をもとに、我が国の人口の推移をみると、総人口はこの100年間で5,596万人から1億2,615万人と2倍以上に増加している（【図3】）。

また、圏域別の人口分布をみると、1920年の東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）の人口は約768万人（総人口の約13.7%）に過ぎなかったが、2020年には約3,691万人が居住し、総人口に占める割合も29.3%と、100年前の2倍以上となっている。

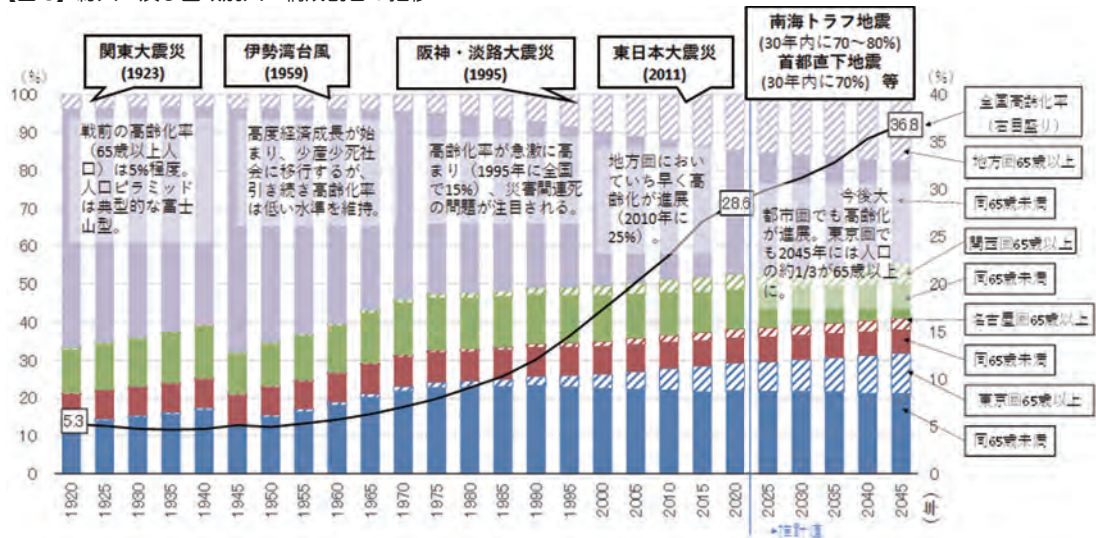
現代の我が国において首都直下地震が発生した際の影響は、100年前の関東大震災当時と比べて相当大きくなっているということが分かる。

⑤高齢化の進展

1920年の全国高齢化率（65歳以上人口の総人口に占める割合）は5.3%であったのに対して、2020年の全国高齢化率は28.6%と大幅に上昇し、高齢者が総人口に占める割合は、100年前の5倍以上になっている。

高齢化は今後も一層進むことが見込まれており、地方圏のみならず、東京圏においても人口の約3分の1以上が高齢世代となることが見込まれる。75歳以上の後期高齢者の数も増えることが見込まれる中、いわゆる災害関連死を予防するため、首都直下

【図3】 総人口及び圏域別人口構成割合の推移



出典：「国勢調査」（2015年及び2020年は不詳補完値による。2010年以前は年齢不詳を按分して高齢化率を算出している。）、
 社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2018年推計）」

圏域区分は次の通り。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県 関西圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県 地方圏：その他の道県

地震等の巨大地震の発生時における高齢者の心身のケアや避難の長期化を念頭に置いた避難生活の環境改善が一層の課題となる。

⑥国民の防災意識の変化

過去 100 年間の国民の防災意識を把握する調査はないものの、昭和後期以降については、内閣府の世論調査によってその動向を把握することができる。

これによると、1984 年の世論調査において、大地震への対策について尋ねた問いに対して、「特に何もしていない」という回答が 41.6%に上るなど、阪神・淡路大震災以前は、国民の防災意識が非常に低かったことが分かる（【図 4】）。

このような国民の防災意識は阪神・淡路大震災後に大きく変化し、その後も各地で相次いだ地震などを踏まえて、東日本大震災発生後の 2013 年の世論調査では、「特に何もしていない」と回答した者が 10.8%まで低下した。

他方、その後も熊本地震の発生など相次ぐ災害に見舞われている中、防災意識の高まりや自助の取組の実施率は頭打ち傾向にある。例えば「家具等の固定」についてみると、2017 年の調査では実施率が 40.6%であり、2013 年の調査の 40.7%と変化がない。また、直近の調査である 2022 年の調査は、調査方法が異なるため単純比較はできないものの、「家具等の固定」の実施率は 35.9%となっており、総じて取組の実施率は高まっていない。国民へのさらなる啓発の工夫が必要である。

3. 防災をめぐる世界の潮流

ここで世界に目を転じて、国際社会における防災の取組の経緯及び近年の動向を振り返ることとする。我が国は、これまでに 3 回開催された国連の防災に関する会議をすべてホストするなど、グローバルな防災戦略の策定を主導してきた実績を持つ。

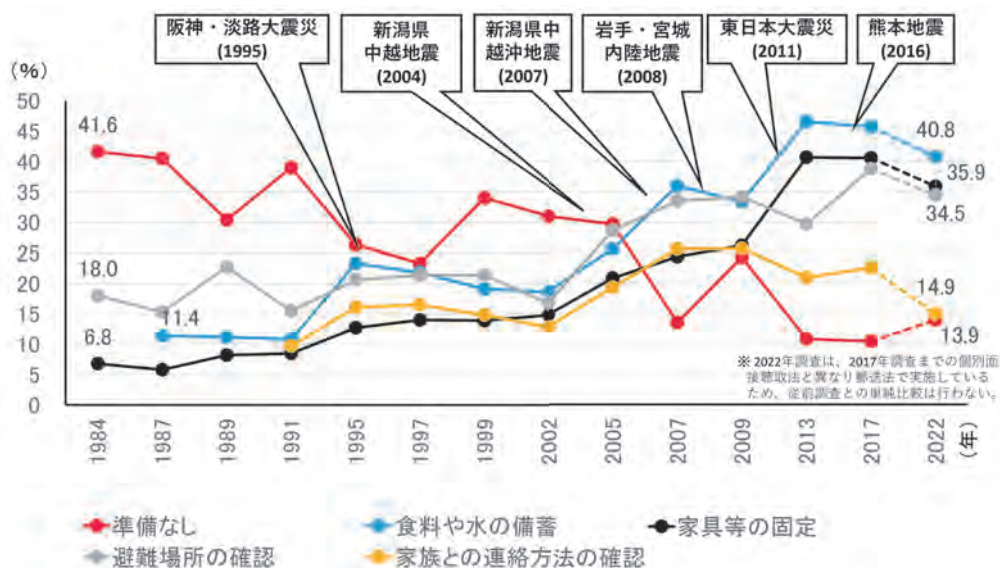
(1) 世界における防災推進の経緯

①国連防災の 10 年と横浜戦略

1970 年のバングラデシュのサイクロン被害、1980 年代に相次いだアフリカでの干ばつなどを踏まえ、1987 年の国連総会において、1990 年代を「国連防災の 10 年」(IDNDR: International Decade for Natural Disaster Reduction) とすることが決議された。戦後の大規模な災害を経験して、防災体制を確立し、自然災害被害の軽減に取り組んできた我が国は、アフリカ地域を代表するモロッコとともに、同決議の共同提案国となるなど「国際防災の 10 年」の設立と推進に主導的な役割を果たした。

その後、1994 年には、「国連防災の 10 年」後半期以降のグローバルな防災戦略を策定するため、我が国の横浜市において、第 1 回国連防災世界会議が開催され、「より安全な世界に向けての横浜戦略とその行動計画」(以下、「横浜戦略」) が採択された。

【図 4】大地震に備えた自助の取組に係る選択率の推移（防災に関する世論調査）



出典：内閣府「防災に関する世論調査」

②国際防災戦略と兵庫行動枠組

「国際防災の10年」は1999年末に終期を迎えたが、自然災害による被害は引き続き発生していることから、2000年に国際防災戦略（ISDR: International Strategy for Disaster Reduction）が開始され、国連システム内の調整事務局として国連ISDR事務局（現在の国連防災機関（UNDRR））が設置された。

さらに、「横浜戦略」を更新することなどを目的として、2005年1月、阪神・淡路大震災10周年の節目に、第2回国連防災世界会議が兵庫県神戸市で開催された。会議の直前の2004年12月には、インドネシア・スマトラ島沖の巨大地震によってインド洋津波が発生し、世界の注目が集まる中、「兵庫行動枠組2005-2015：災害に強い国・コミュニティの構築」（以下、「兵庫行動枠組」）が採択された。

兵庫行動枠組に基づく各国及び国際社会の取組の成果は着実に上がっている。我が国の気象庁などの協力の下、インド洋津波を受けて整備が進められたインド洋における津波警戒体制は、2011年に正式に運用を開始した。また、1970年に死者・行方不明者30万人という甚大なサイクロン被害を受けたバングラデシュでは、日本の無償資金協力によるサイクロン用の避難所の設置と避難訓練の実施を進めた。この結果、1991年のサイクロンでは死者14万人、2007年のサイクロンでは5千人弱と、人的被害は大幅に軽減されている。

③第3回国連防災世界会議と仙台防災枠組

兵庫行動枠組が終期を迎えた2015年、東日本大震災の発生から4年となる宮城県仙台市において第3回国連防災世界会議が開催された。会議には、187か国の国連加盟国の代表等が参加し、周辺会場で行われた関連事業も含めると延べ15万人以上が参加する、我が国で開催された国連関係の国際会議として最大級のものとなった。

会議では、兵庫行動枠組の後継枠組として、「仙台防災枠組2015-2030」が採択された。仙台防災枠組では、人命・資産等に対する災害リスク及び損失の大幅な削減のため、「死亡者数の減少」や「防災戦略採択国の増加」など7つのグローバルターゲットを掲げるとともに、①災害リスクの理解、②災害リスク・ガバナンスの強化、③強靱性のための災害リスク削減への投資、④効果的な災害対応への備えの向上と復旧・復興過程における「より良い復

興（ビルド・バック・ベター）」の4つの優先行動が規定された。

（2）気候変動問題の高まりと世界の防災をめぐる最新動向

①SDGsとパリ協定

2015年には「仙台防災枠組」の策定と合わせて二つの大きな国際合意がなされた。一つは同年9月に国連総会で採択された「持続可能な開発目標」（SDGs）である。SDGsの17の目標には「防災」そのものは掲げられていないが、目標達成のためのターゲットに仙台防災枠組と同等のものが規定されている。例えば「住み続けられるまちづくり」に関する目標11の下には、「仙台防災枠組み2015-2030に沿った国家レベルの防災戦略を採択し実行している国の数」及び「地方政府の割合」が掲げられている。

もう一つの国際合意が同年12月に採択された気候変動に関する「パリ協定」である。同協定では、異常気象対策等、途上国における適応策支援が位置付けられるとともに、同協定を採択した第21回気候変動枠組条約締結国会議（COP21）では仙台防災枠組にも言及がなされた。

②仙台防災枠組中間レビューと国際社会の動向

とりわけ気候変動問題については、我が国においても災害の激甚化・頻発化をもたらしているが、欧米における異常高温や火災の発生、2022年6月以降のパキスタンにおける大洪水の発生などを踏まえて、世界的に注目が高まっている。

このような中、2023年5月には国連総会において「仙台防災枠組中間レビューに関するハイレベル会合」が開催され、2030年までの推進期間の折り返し時期を迎えた同枠組の今後の推進方策を規定する「政治宣言」が採択された（【図5】）。「政治宣言」では、気候変動の影響等を踏まえた災害リスク分析の強化、防災部局と気候変動部局等の関係行政機関間の連携の強化、民間投資を含めた防災投資の誘導策の強化、被災地域の増加を踏まえた「より良い復興（ビルド・バック・ベター）」の経験共有の重要性などが示された。

気候変動枠組条約締結国会議（COP）においては、気候変動への適応策に加えて、気候変動の悪影響に伴う「損失及び損害」（Loss and Damage）の回避、最小化、対処のための支援に関する協議が進められ、

【図5】「防災」及び関連するグローバル・アジェンダの動向



4. おわりに

COP27において「損失と損害基金」の設置が決定されるとともに、2023年10月にUAEで開催されたCOP28において同基金の実施のための枠組が合意された。

また、2022年には国連事務総長によって「すべての人に早期警戒を」イニシアチブ (Early Warnings for All) が立ち上げられ、2027年までに気象・水・気候事象からの人命救助のための早期警戒システムを全世界に行き渡らせることを目標として各種事業が推進されることとされた。

さらに、先進国や新興国の集まりであるG7やG20においても防災に対する関心が高まっている。日本が議長国を務めた2023年のG7サミットにおいては、仙台防災枠組の中間レビューに言及しつつ、人的資源やインフラに対する投資の重要性や「リスク移転」に留まらない「リスク削減」の必要性について明記された。

G20においては、議長国インドの主導の下、シェルパ・トラックの下に新たに「防災作業部会」が設けられ、成果文書を取りまとめるとともに、G20サミットの成果文書にも明記された。G20諸国には、米国、インド、日本をはじめとする災害多発国が含まれており、被害額ベースでは世界における災害被害の太宗を占めている。他方、G20諸国には災害被害軽減に関する知見・技術が蓄積されていることから、これらを相互共有し、G20諸国及び世界の発展途上国のために活用することは有意義である。

本稿では、前半において、関東大震災以降の防災政策の進展と社会環境の変化を論じた。また後半では、国際社会における防災政策の進展の経緯と最新の政策動向を述べた。

我が国では、伊勢湾台風など戦後の水害を契機として、防災・減災インフラへの重点的な投資が行われた結果、風水害による被害は昭和中期以降に激減した。このため、その後の防災政策は、阪神・淡路大震災や東日本大震災をはじめとする地震災害への対策を中心として強化されてきた面が強い。また、発展途上国の災害対応がともすれば災害発生後の応急対応やそのための準備に注力されがちであるのに対して、我が国の防災政策では、国土強靱化政策などによる事前防災投資や災害発生後の迅速な復旧復興に焦点が置かれている。

このように、発展途上国を中心とする国際社会における防災政策の潮流と、我が国の状況は一見大きく異なるようにも見えるが、他方、世界的な気候変動に伴う気象災害の激甚化・頻発化への対応、高齢者をはじめとする災害に対して脆弱な層の避難対策や避難生活支援など、共通する課題も多い。また、ジェンダーやマイノリティーの視点を災害対策や復旧・復興に取り入れていくことなどは世界共通の課題であると言える。

我が国の防災政策の到達点を踏まえつつ、世界の潮流も意識しながら、引き続き対策の充実強化に努めるとともに、「仙台防災枠組」後半期の世界における防災政策の推進に向けて、引き続き積極的な貢献を行っていく必要がある。

令和6年度税制改正及び令和5年度補正予算 ～子育て支援が充実～

昨年12月22日に閣議決定された令和6年度税制改正の大綱において、住宅ローン減税は子育て支援の観点から、子育て・若者夫婦世帯を対象に借入限度額が維持され、床面積要件の緩和も継続された。また、子育てに対応した住宅へのリフォームに係る特例措置の創設、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置や新築住宅に係る固定資産税の減額措置など重要な税制の延長が措置することとされた。

また、昨年11月10日に閣議決定された令和5年度補正予算案に住宅の省エネ化への支援を強化するための補助制度である「子育てエコホーム支援事業」が盛り込まれた。

さらに、昨年の住宅省エネ2023キャンペーンに引き続き「住宅省エネ2024キャンペーン」が打ち出された。これは2050年カーボンニュートラルの実現に向け、家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上や高効率給湯器の導入等の住宅省エネ化を支援する4つの補助事業（①子育てエコホーム支援事業、②先進的窓リノベ2024事業、③給湯省エネ2024事業、④賃貸集合給湯省エネ2024事業）の総称で、国土交通省・経済産業省・環境省の3省が連携して実施することとなっている。

住宅取得環境が厳しいなか、新築・リフォームともに子育て世帯への支援が充実している。ここでは住宅関連の税制改正・補助制度の要点を詳しく見ていく。



国土交通省 住宅局 住宅経済・法制課
住宅生産課

1. 税制改正

昨年閣議決定された令和6年度税制改正の大綱に盛り込まれた住宅ローン減税の制度変更等について、国土交通省住宅局 住宅経済・法制課長 神谷将広氏にお話を伺った。

(1) 住宅ローン減税の借入限度額及び

床面積要件の維持 (所得税・個人住民税)

住宅ローン減税については、令和4年度税制改正時に4年間(令和4~令和7年入居)の制度が措置されており、令和6年以降は新築住宅の借入限度額の引下げと、床面積要件の緩和特例の終了が予定されていたところ、令和6年度税制改正では、現下の急激な住宅価格の上昇等の状況や、子育て世帯への支援強化の必要性を踏まえ、以下のとおり措置されることとなった。

<借入限度額>

子育て世帯・若者夫婦世帯*が令和6年に新築住宅等に入居する場合には、令和4・5年入居の場合の水準(5,000万円、4,500万円、4,000万円)を維持。

- ※①子育て世帯
年齢19歳未満の扶養親族を有する者
- ②若者夫婦世帯
年齢40歳未満であって配偶者を有する者又は年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者

なお、上記年齢については、現時点においては入居年の12月31日時点における年齢とすることを想定しているが、関係税制法の成立後、国土交通省HPにおいてご案内する。

また、面積要件の特例措置(50㎡⇒40㎡)も1年間延長されることとなった。詳細は【図1】を参照いただきたい。

【図1】

住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税)						
2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおりに措置する。						
<入居年>		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年	
控除率: 0.7%					与党大綱 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討	
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* :5,000万円【今回改正内容】	4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* :4,500万円【今回改正内容】	3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* :4,000万円【今回改正内容】	3,000万円	
		その他の住宅	3,000万円	0円 (2023年までに新築の建築確認: 2,000万円)		
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅		3,000万円		
		その他の住宅		2,000万円		
控除期間		13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2024(R6)年までに建築確認:40㎡【今回改正内容】(所得要件:1,000万円))				

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

与党大綱 R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

(2) 既存住宅のリフォームに係る特例措置の
拡充・延長 (所得税)

既存住宅のリフォームに係る特例措置については、
現行のメニュー (耐震・バリアフリー・省エネ・三世
代同居・長期優良住宅化) の適用期限が2年間 (~
令和7年12月31日) 延長されることとなったほか、
住宅ローン減税と同様に、子育て世帯への支援強化の
必要性を踏まえ、子育て世帯・若者夫婦世帯^{※1}の行
う子育てに対応した住宅へのリフォーム^{※2}が本税制
の適用対象に追加されることとなった (適用期限: 令
和6年4月1日~12月31日)。

※1: 住宅ローン減税と同様

※2: 以下のリフォーム工事

- ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事
- ②対面式キッチンへの交換工事
- ③開口部の防犯性を高める工事
- ④収納設備を増設する工事
- ⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事
- ⑥間取り変更工事 (一定のものに限る。)

制度概要・改正内容については、【図2】も参照い
ただきたい。

なお、(1) の措置及び (2) の子育て対応リフォー
ムに係る措置については、与党大綱において、令和7
年の措置について、令和7年度税制改正にて同様の方
向性で検討することとされている。

(3) その他の住宅関係税制の延長等

令和6年度税制改正においては、住宅取得等資金に
係る贈与税の非課税措置や新築住宅に係る固定資産税
の減額措置などの住宅取得者の負担を軽減する特例措
置について、令和5年度末までに適用期限を迎えるも
のは全て延長されることとなった。

詳細については、【図3】を参照いただきたい。

なお、以上の措置は、今後の国会で関連税制法が成
立することが前提となることに留意されたい。

【図2】

既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充・延長(所得税)

既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世同居・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置を2年間延長するとともに、
こども・子育て政策の抜本的強化に向けて、「こどもまんなかまちづくり」を推進するため、子育てに対応した住宅へのリフォームに係る
所得税の特例措置を新たに講じる。

施策の背景

- 2022年の出生数は約77万人と過去最低で、**少子化は危機的状況**。
- 子育てに対する不安や負担が大きいことが少子化の要因の一つであることを踏まえ、**住宅のハード面の性能向上により子育ての負担の軽減**を図る必要がある。
- ➔ **子育てに対応した住宅へのリフォームを支援し、子育て世帯の居住環境を改善**。

経済財政運営と改革の基本方針2023(令和5年6月16日閣議決定)

- こども・子育て政策は**最も有効な未来への投資**であり、「**こども未来戦略方針**」に沿って、**政府を挙げて取組を抜本強化し、少子化傾向を反転させる**。
- 子育てしやすい地方への移住や子育てを**住まい**と周辺環境の観点から応援する「**こどもまんなかまちづくり**」を推進する

こども未来戦略方針(令和5年6月13日閣議決定)

- …子育てに**やさしい住まいの拡充**を目指し、**住宅支援を強化**する。具体的には、…**既存の民間住宅ストックの活用を進める**。

要望の結果

① 現行の措置を2年間(令和6年1月1日~令和7年12月31日)延長する。

② **子育て世帯等^{※1}が子育てに対応した住宅へのリフォーム^{※2}を行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%等^{※3}を所得税から控除する。(適用期限: 令和6年12月31日)**

与党大綱 R7年の措置について、R7年度税制改正にて同様の方向性で検討

対象工事	対象工事限度額	最大控除額(対象工事)	
耐震	250万円	25万円	
バリアフリー	200万円	20万円	
省エネ	250万円(350万円) ^{※4}	25万円(35万円) ^{※4}	
三世同居	250万円	25万円	
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円) ^{※4}	50万円(60万円) ^{※4}
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円) ^{※4}	25万円(35万円) ^{※4}
子育て【拡充】		250万円	25万円

子育てに対応した住宅への
主なリフォームイメージ

転落防止の手すりの設置

可動式間仕切り壁の設置

対面式キッチンへの交換

防音性の高い床への交換

※1 「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

※2 ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事(一定のものに限る。)

※3 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除

※4 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

【図3】

令和6年度税制改正概要(住宅局関係)

要望結果	特例措置	税目
拡充	住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持 [借入限度額] 子育て世帯・若者夫婦世帯が令和6年に新築住宅等に入居する場合には、令和4・5年年入居の場合の水準(5,000万円、4,500万円、4,000万円)を維持 [床面積要件] 合計所得金額1,000万円以下の者が新築住宅に入居する場合に限り40㎡以上に緩和する措置を延長(建築確認の期限:令和5年末→令和6年末) ※令和7年については、令和6年と同様の方向性で検討	所得税 個人住民税
延長	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等 ※住宅の取得等のための贈与について、500万円(質の高い住宅の場合は1,000万円)まで非課税	贈与税 相続税
延長	認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除 ※認定住宅等を新築した場合に、標準的なかかりまし費用の10%(最大65万円)を所得税から控除	所得税
延長	新築住宅に係る固定資産税の減額措置 ※住宅を新築した場合、税額を3年間(マンションの場合は5年間)2分の1に減額	固定資産税
延長 拡充	リフォーム促進税制 [所得税]【拡充(下線部)・延長】 一定のリフォーム(耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・三世帯同居リフォーム・長期優良住宅化リフォーム又は子育て対応リフォーム)を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除 [固定資産税]【延長】 耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行った場合、翌年度の固定資産税額を最大1/3～2/3減額 ※耐震改修:1/2 ・バリアフリー、省エネ改修:1/3 ・長期優良住宅化リフォーム:2/3	所得税 固定資産税

令和6年度税制改正概要(住宅局関係)

要望結果	特例措置	税目
延長	居住用財産の買換え等に係る特例措置 ※住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ ※住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、所得金額の計算上最大4年間にわたり繰越控除	所得税 個人住民税
延長	住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置 ※住宅用家屋に係る登録免許税率について、以下のとおり軽減 ①所有権の保存登記:本則0.4% → 0.15% ②所有権の移転登記:本則2.0% → 0.3% ③住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記:本則0.4% → 0.1%	登録免許税
延長	買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置 ※買取再販事業者により一定のリフォームが行われた既存住宅を取得する場合、家屋の所有権移転登記の税率を軽減:一般住宅0.3% → 0.1%	登録免許税
延長	認定長期優良住宅・低炭素住宅に係る特例措置 ※一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り(認定低炭素住宅は登録免許税のみ) ・登録免許税(所有権保存登記):一般住宅0.15% → 0.1%等 ・不動産取得税:課税標準から1,300万円控除(一般住宅特例1,200万円) ・固定資産税:新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建て5年、マンション7年)	登録免許税 不動産取得税 固定資産税
延長	住宅の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置 ※住宅の取得に係る不動産取得税率について軽減:本則4% → 3%	不動産取得税

【その他】

延長:宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置(不動産取得税)
延長:マンション建替事業・マンション敷地売却事業・敷地分割事業に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税)

2. 補正予算

昨年閣議決定された補正予算で創設された「子育てエコホーム支援事業」をはじめとする「住宅省エネキャンペーン2024」について、国土交通省住宅局 住宅生産課長 山下英和 氏にお話を伺った。

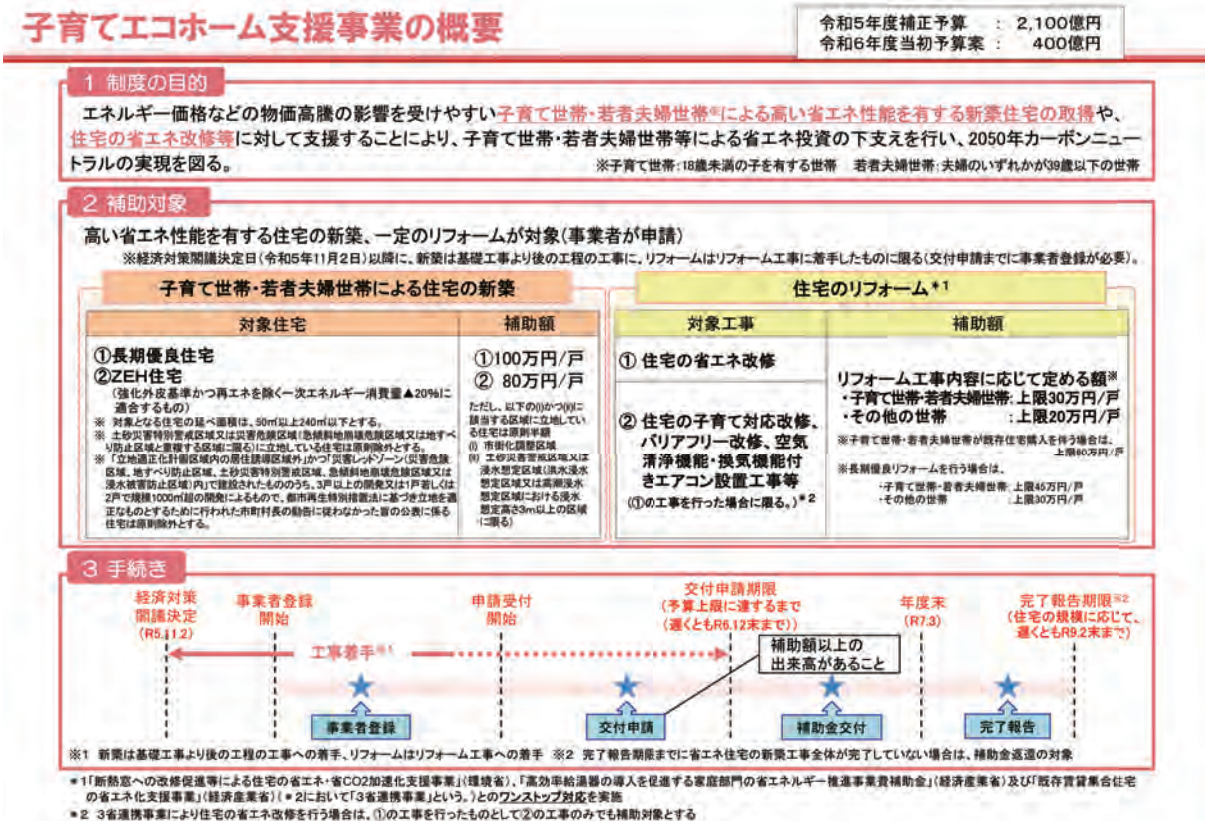
子育てエコホーム支援事業の概要について

国際的な原材料価格の上昇等による物価高に対応するとともに、更なる省エネの促進や再エネの導入など、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組を加速する必要がある。こうした中で、昨年11月2日に閣議決定された「デフレ完全脱却のための総合経済対策」において、「質の高い住宅ストック形成に関する省エネ住宅への支援」が位置付けられ、同11月10日に閣議決定され、同11月29日に成立した令和5年度補正予算に、子育て世帯・若者夫婦世帯による

高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援する「子育てエコホーム支援事業」の創設が盛り込まれた（【図4】）。

省エネ住宅の新築に対する補助については、「こどもエコすまい支援事業」と同様、事業の名称が示すように、子育て世帯・若者夫婦世帯を対象としている。「こどもエコすまい支援事業」ではZEH住宅に対して1戸当たり100万円を補助していたが、住宅を長期にわたり使用することでCO₂排出を削減する観点から、「子育てエコホーム支援事業」では、長期優良住宅は1戸当たり100万円、ZEH住宅は1戸当たり80万円を補助することとしている。また、防災・減災の観点から、災害リスクの低いエリアへの居住を促すため、「こどもエコすまい支援事業」では、土砂災害特別警戒区域等に立地する住宅は補助対象外としていたが、「子育てエコホーム支援事業」では、災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する

【図4】



【参考】子育てエコホーム支援事業における世帯要件

子育て世帯	申請時点において、令和5年4月1日時点で年齢18歳未満の子を有する世帯(令和6年3月末までに工事着手する場合には、申請時点において、令和4年4月1日時点で18歳未満の子を有する世帯)
若者夫婦世帯	申請時点において、令和5年4月1日時点で夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(令和6年3月末までに工事着手する場合には、申請時点において、令和4年4月1日時点で夫婦のいずれかが39歳以下の世帯)

区域に限る)に立地する住宅を補助対象外に加えている。また、新たに、市街化調整区域、かつ、土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)に立地する住宅に対する補助は半額とすることとしている。

住宅の省エネ改修等に対する補助については、各改修工事に対する補助額は原材料価格の上昇等も考慮して見直すとともに、補助の上限額を見直し、子育て世帯・若者夫婦世帯は1戸当たり30万円、その他の世帯は1戸当たり20万円とする一方で、新築に対する支援と同様、住宅の長期にわたる使用を促す観点から、長期優良リフォームを行う場合は、子育て世帯・若者夫婦世帯は1戸当たり45万円、その他の世帯は1戸当たり30万円に据え置いている。

予算規模拡大の背景・狙いについて

昨年度の補正予算による「こどもエコすまい支援事業」をはじめ、住宅の省エネ化に対する支援等により、ZEH住宅の供給が大幅に増加している。一昨年度の補正予算による「こどもみらい住宅支援事業」と「こどもエコすまい支援事業」とを比較すると、ZEH住宅の申請戸数は43,778戸から134,894戸へ、ZEH住宅の申請事業者数は3,270事業者から9,552事業者へと、各々約3倍に増えている。年間1戸以上の住宅を新築する事業者は全国で約3万いることか

ら、この約3分の1の事業者が「こどもエコすまい支援事業」を活用してZEH住宅を新築したことになり、大手事業者のみならず、中小工務店等においても、ZEH住宅の供給が着実に拡がりつつある。

また、「こどもエコすまい支援事業」は、昨年度補正予算と本年度予算とを合わせて、約1,700億円を用意したが、昨年9月28日には予算に対する補助申請額(予約を含む)の割合が100%になり申請受付を終了したところである。

こうした状況等も踏まえ、「子育てエコホーム支援事業」については、本年度補正予算で2,100億円、来年度予算案で400億円、合計2,500億円の予算を確保した。

昨年12月13日には補助金交付事務を担う事業者を選定し、同12月27日には、「住宅省エネ2024キャンペーン」のホームページを立ち上げたところであり、本年3月の申請受付開始を目指して、準備を進めていく(【図5】)。

「こどもエコすまい支援事業」では、予算上限到達時にも大きな混乱が生じないように、予算に対する補助申請額の割合を毎日公表するとともに、この割合の推移も確認できるようにしていたところである。「子育てエコホーム支援事業」は、「こどもエコすまい支援事業」を上回る規模の予算を確保しているものの、補助申請額の推移もご確認いただき、補助申請ができる段階に至ったら、早めに申請していただくことをお勧めする。

【図5】住宅省エネキャンペーン公式ホームページ



3省連携によるリフォーム支援策について

昨年度の補正予算で創設された「こどもエコすまいる支援事業」、「先進的窓リノベ事業」及び「給湯省エネ事業」の3つの事業を「住宅省エネ2023キャンペーン」と総称し、国土交通省、経済産業省及び環境省の3省が連携して、家庭部門の省エネを強力に推進してきた。「住宅省エネ2023キャンペーン」の共通のホームページを立ち上げ、補助申請に当たっては、省エネリフォーム等の工事内容等を選択することにより、個々の事業を意識することなく、ワンストップで対応できるようにしている。

こうした取組の結果、主要建材メーカーによる内窓の生産能力拡大に加え、高断熱窓への生産シフトが進展するなど、住宅ストックの省エネ性能の向上に向けた需給両面の行動変容を加速している。リフォームの工事内容に応じて、「住宅省エネ2023キャンペーン」の複数の事業をまとめて申請することができるが、「こどもエコすまいる支援事業」では、子育て対応改修、バリアフリー改修等の「その他のリフォーム工事」を併せて実施することが可能であり、こうした改修が省エネ改修の呼び水になっている面もあると考えられる。

昨年11月2日に閣議決定された「デフレ完全脱却のための総合経済対策」において、「省エネ改修、断熱窓への改修、高効率の給湯器の導入支援をワンストップの窓口を設置して進める」とされたことを受け、本年度補正予算には、開口部・躯体等の省エネ改修工事に加え、子育て改修工事やバリアフリー改修工事等に対して支援を行う「子育てエコホーム支援事業」の他、高断熱窓の設置（断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO₂加速化支援事業）、高効率給湯器の設置（高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金支援事業）及び既存賃貸集合住宅向けエコジョーズ等取替（既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業）に対する支援が盛り込まれた。「住宅省エネ2023キャンペーン」と同様に、これらの4つの事業をワンストップで申請できるようにする予定である（【図6】～【図9】）。

【図6】

住宅の省エネルギーフォームへの支援の強化

令和6年度補正予算	1,350億円（R6補正）
・断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO ₂ 加速化支援事業（環境省）	500億円（R6補正）
・高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金支援事業（経済産業省）	175億円（R6補正）
・既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業（経済産業省）	2,100億円+400億円（新設・リフォームの合計）（R6補正+前年度初期）
・子育てエコホーム支援事業（国土交通省）	

目的
2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する改修や高効率給湯器の導入などの住宅省エネ化への支援を強化する必要。
国土交通省、経済産業省及び環境省は、住宅の省エネルギーフォームを支援する補助制度について、3省の連携により、各事業をワンストップで利用可能（併用可）とする。

対象	工事内容	補助対象	補助額
①省エネ改修	1) 高断熱窓の設置※1,4 先進的窓リノベ2024事業	高性能の断熱窓 （熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの)	リフォーム工事内容に応じて定める額（補助率1/2相当等） 上限200万円/戸
	2) 給湯器※2,4 給湯省エネ2024事業 既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替 賃貸集合給湯省エネ2024事業	高効率給湯器 （(a)ヒートポンプ給湯機、(b)ハイブリッド給湯機、(c)家庭用燃料電池） エコジョーズ/エコフィール* *従来型給湯器からの取替に限る *補助対象は賃貸集合住宅に設置する場合に限る	定額（下記は主な補助額） (a)10万円、(b)13万、(c)20万円 追焚機能無し：5万円 追焚機能有り：7万円
	3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事※3,4 子育てエコホーム支援事業	開口部・躯体等の一定の断熱改修、エコ住宅設備（節湯水栓、高断熱浴槽等）の設置	リフォーム工事内容に応じて定める額 ・子育て世帯・若者夫婦世帯：上限30万円/戸 ・その他の世帯：上限20万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯：上限45万円/戸 ・その他の世帯：上限30万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸
②その他のリフォーム工事※3,4 （①1）～3）のいずれかの工事を行った場合に限る	住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等		

※1 断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO₂加速化支援事業（環境省）による支援（令和5年度補正予算）
 ※2 高効率給湯器の導入を促進する「家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」（経済産業省）及び既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業（経済産業省）による支援（令和5年度補正予算）
 ※3 子育てエコホーム支援事業（国土交通省）による支援（令和5年度補正予算、令和6年当初予算案）
 ※4 ①1）、3）及び2）については、経済対策閣議決定日（令和5年11月2日）以降にリフォーム工事に着手したもの、①2）については、経済対策閣議決定日（令和5年11月2日）以降に対象工事に着手したものに限り（いずれの場合にも、交付申請までに事業登録が必要）。

【図7】

別添1

先進的窓リノベ2024事業の概要 (断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業)

令和5年度補正予算：1,350億円

1 制度の目的

断熱窓への改修を促進し既存住宅の省エネ化を促すことで、エネルギー費用負担の軽減、健康で快適な暮らしの実現及び家庭からのCO2排出削減に貢献するとともに、断熱窓の生産効率向上による関連産業の競争力強化と成長を実現します。

2 補助対象

高い断熱性能を持つ窓への改修*に関する費用の1/2相当等を定額補助（上限200万円）（リフォーム事業者が申請し、住宅所有者等に全額還元）
 ※ 経済対策閣議決定日（令和5年11月2日）以降に対象工事（断熱窓への改修を含むリフォーム工事全体をいう）に着手したものを対象とする。なお、窓の改修と同一契約内でドア（開口部に取り付けられているものに限る）についても断熱性能の高いドアに改修する場合には、補助の対象とする。

補助対象 窓のリフォーム工事

高性能な断熱窓
(Uw値1.9以下等)
へのリフォーム

内窓工事 既存窓のサッシ交換 外窓工事

補助額の例

例：戸建住宅・低層集合住宅

	グレード	※A (2.0㎡)	※B (1.5～2.6㎡)	※C (1.0㎡未満)
内窓工事	SS	112,000	76,000	48,000
	S	68,000	46,000	29,000
外窓工事 (1/1階工事)	A	52,000	36,000	23,000
	SS	220,000	163,000	91,000
	S	149,000	110,000	74,000
	A	117,000	87,000	58,000

3 手続き

【図8】 高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金支援事業の概要

令和5年度補正予算：580億円

事業概要

事業概要

- 給湯器は、家庭のエネルギー消費量の約3割を占め最大のエネルギー消費源。このため、給湯器の高効率化はエネルギーコスト上昇への対策として有効。
- 加えて、昨今、①再エネ拡大に伴う出力制御対策や②寒冷地において高額な光熱費の要因となっている設備を一新する必要性が高まっているため、これらに資する対策を重点的に措置する。

事業スキーム

消費者等に対し、家庭でのエネルギー消費量を削減するために必要な高効率給湯器の導入に係る費用を補助。
 ※ 申請手続は、消費者等と契約の締結等を行った民間企業等が行い、補助金の交付を受け、交付された補助金を消費者等に還元する。

補助対象

高効率給湯器（ヒートポンプ給湯機、ハイブリッド給湯機、家庭用燃料電池）が対象。
 ※省エネ法に基づくトップランナー制度における省エネ基準を満たすもの等に限る。
 ※機器・性能毎に一定額を補助。
 ※高効率給湯器の導入と併せて蓄熱暖房機または電気温水器を撤去する場合、加算補助。

ヒートポンプ給湯機 (エコキュート)

出所) 三菱電機

家庭用燃料電池 (エネファーム)

出所) アイシン

ハイブリッド給湯機

出所) リナイ

【図9】既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業の概要



住宅業界への期待について

2025年4月以降に着工する原則すべての住宅・建築物について、省エネ基準への適合を義務付けることとしており、残すところ1年あまりとなっている。その円滑な施行に向け、適合義務化の制度内容や省エネ基準、省エネ計算等に関する説明会・講習会等を通じた周知等の取組を進めている。

また、2030年度までに、適合を義務付ける基準をZEH・ZEB水準に引き上げることとしており、ZEH・ZEB水準の住宅・建築物の一層の普及を促進していく必要がある。「こどもエコすまいる支援事業」の申請実績を見ても、ZEH住宅の供給は大きく伸びているところであり、今般の「子育てエコホーム支援事業」による補助も活用して、より多くの住宅生産者が、ZEH住宅の供給に取り組まれることを期待している。

既存住宅の省エネリフォームには一定の費用負担が必要となるが、省エネ性能が向上することにより、エネルギー価格が上昇する中で光熱費の削減につながるとともに、温熱環境が改善することでヒートショック

の防止や快適性の向上等の効果も期待できる。高断熱窓の設置等に対する手厚い補助も含め、3省連携による充実した支援策を用意しているため、是非この機会に省エネ改修を進めていただきたい。消費者と接している住宅事業者の方々からも、省エネ改修の効果や支援メニューを分かり易く伝えていただき、既存住宅の省エネ改修が促進されることを期待している。

「住宅省エネ2024キャンペーン」として、これまでにない規模の予算を計上して、住宅の省エネ化を支援しているところでもあり、住団連を先頭に住宅業界全体で住宅の省エネ化の一層の普及に取り組んでいただきたい。

【フラット 35】子育てプラス新登場

住宅金融支援機構

2024年2月から子育て世帯等が良質な住宅を取得する際の金利の負担を軽減することを目的として、【フラット 35】子育てプラスを新設する。

■金利引下げ対象(グループごとに1項目を選択可)

次の4つのグループごとにそれぞれ1つの項目まで選択可能で、選択した各項目のポイントの合計数に応じて金利を引き下げる。

1. 【フラット 35】子育てプラスの概要

メニューの名称： 【フラット35】子育てプラス	
①	こどもの人数に応じて金利を引下げ 子育て世帯 ^{※1} または若年夫婦世帯 ^{※2} に対して、全国一律でこどもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げる(【フラット 35】S等の他の金利引下げメニューと併用が可能)。
②	金利引下げ幅が最大年▲1.0%に拡充 金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充する。

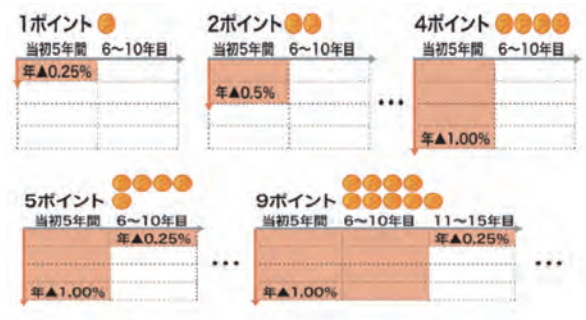
※1 借入申込時に子ども(胎児および孫を含む。ただし、孫にあってはお客さまとの同居が必要)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が18歳未満である世帯をいう。

※2 借入申込時に夫婦(同性パートナーを含む。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいう。

(注)【フラット 35】子育てプラスは、借換融資には利用できない。

NEW 家族構成	住宅性能
【フラット35】子育てプラス 若年夫婦 ……1P 子ども1人 ……1P 子ども2人 ……2P 子ども3人 ……3P <small>※子ども4人以上は人数に応じてポイントを加算</small>	S(ZEH) ……3P S(Aプラン) ……2P S(Bプラン) ……1P リノベ(Aプラン) ……4P リノベ(Bプラン) ……2P
管理・修繕	エリア
維持保全型 ……1P ●管理計画認定マンション ●予備認定マンション ●長期優良住宅 ●インスペクション実施住宅 ●既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 ●安心R住宅	地域連携型(子育て支援) ……2P 地域連携型(空き家) ……2P 地域連携型(地域活性化) ……1P 地方移住支援型 ……2P

■ポイントに応じた金利引下げ



2. 【フラット 35】子育てプラス開始後の【フラット 35】の金利引下げ制度

【フラット 35】子育てプラスの開始にあわせて、【フラット 35】の金利引下げ制度を次のとおり見直す。

- ①金利引下げ幅の上限を、年▲1.0%に拡充する。
- ②【フラット 35】子育てプラスを利用する場合は、合計ポイントの上限を撤廃する。^{*}

※【フラット 35】子育てプラスを利用しない場合は、4ポイント(当初5年間▲年1.0%)が上限となる。

3. 適用開始時期

本制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用する。

新着情報（ホームページの公表情報）

10月6日 経済対策重点要望

10月20日 第19回「家やまちの絵本」コンクール審査結果の発表

11月8日 「住宅業界の元請と下請間の適正取引における自主行動計画」の改定

11月13日 令和6年度 税制改正要望

11月14日 低層住宅の廃棄物処理を中心とする環境法令対応実践ガイド

11月17日 「消費者保護制度・施策に関する情報提供」サイトを更新

11月21日 経営者の住宅景況感調査（令和5年度第3回）報告

11月27日 令和5年度 第3回 住宅業況調査報告

12月4日 第19回「家やまちの絵本」コンクール受賞作品集完成

12月22日 住宅生産者による花粉症対策の取組みについて
～住宅生産者による国産スギ材等の利用状況～

12月25日 「住宅取得・リフォームに関する支援策リーフレット」





一般社団法人
住宅生産団体連合会

発行日: 令和6年1月19日

発行人: 平松 幹朗

発行: (一社) 住宅生産団体連合会

所在地: 〒102-0085

東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル2階

T E L: 03-5275-7251 (代)

U R L: <https://www.judanren.or.jp/>

E-mail: sumai@JUDANREN.or.jp

この機関誌に関するお問い合わせ先: 広報部 湯淺

