

住団連

The Japan Federation of Housing Organizations

Vol. 342

令和7年
新年号

特集

災害復興の未来へ

～行政と民間の協働アプローチ、くまもとから学ぶ～



一般社団法人
住宅生産団体連合会

CONTENTS

新年を迎えて

- 新年のご挨拶** 01
中野洋昌 国土交通大臣
- 年頭所感** 06
芳井敬一 住宅生産団体連合会 会長

特集 災害復興の未来へ ～行政と民間の協働アプローチ、くまもとから学ぶ～

- くまもと住まいの復興デザイン** 09
小路永守 氏（熊本県 土木部 建築住宅局 局長）
- 復興支援実践論** 16
～復興まちづくりの実践と組織的アプローチ～
円山琢也 氏（熊本大学 大学院先端科学研究部 教授）
吉海雄大 氏（ズトチデザイン 代表、熊本大学 学外研究員、
益城町地域おこし協力隊）

連載

- 住宅税制を考える ～ vol.2 ～【最終回】 税制・金融委員会勉強会講演レポート**
欧米主要国の消費税や住宅取得促進制度を含む住宅税制、 21
カーボンニュートラルに向けた住宅関係支援制度について②
篠原二三夫 氏（株式会社ニッセイ基礎研究所 土地・住宅政策室）

行政情報

- 令和7年度税制改正及び令和6年度補正予算** 28
～子育て世帯等に対する支援の継続～
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】ペアローン取扱い開始** 36
住宅金融支援機構
- 「国産木材活用住宅ラベル」のご紹介** 37
国土交通省 住宅局 住宅生産課 木造住宅振興室／
林野庁 木材産業課 木材製品技術室

住団連の活動・住宅業界の動向

- 人生100年時代の都市デザインと居住環境** 41
真野洋介 氏（東京科学大学 環境・社会理工学院 教授）
- 「住宅取得・リフォームに関する支援策リーフレット」** 46
新着情報 47

本号の表紙

2005年に世界自然遺産に登録された「知床」は、北半球で最南限の流氷接岸地です。この流氷の影響を受けた海と陸の生態系の豊かなつながりが高く評価されて世界自然遺産に登録されたことから、「流氷」にちなみ、遺産登録年の知床における流氷接岸初日の1月30日が「知床の日」と制定されています。登録対象は知床半島とその沿岸海域で、日本国内初の海洋を含む自然遺産となりました。





新年のご挨拶



中野 洋昌 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。
昨年は、元日の能登半島地震、その被災地を襲った9月の豪雨災害をはじめ、各地で大規模な災害が相次ぎました。改めて、こうした災害によりお亡くなりになられた方々の御冥福を心から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。

私も能登や東北の現場を視察する中で、改めて被害の甚大さを確認し、災害への備えや早期の復旧・復興の必要性を痛感いたしました。こうした教訓を踏まえ、今後も、防災・減災、国土強靱化を強力に推進してまいります。

また、デフレからの脱却を確実なものとするため、我が国の成長力を高めるべく、戦略的な社会資本整備や地域間のネットワーク強化、様々な産業分野における担い手の確保、GX・DXの推進等に取り組んでまいります。

併せて、各地域がその特徴を活かしつつ、持続可能であり続けられるよう、「地方創生2.0」の旗のもと、地方への人の流れを拡大し、地域雇用や経済を拡大するとともに、公共交通など暮らしに必要なサービスの維持に努めてまいります。

国土交通行政は、国民の命と暮らしを守り、我が国の経済や地域の生活・なりわいに直結しています。私自身、国土交通大臣として、現場の声によく耳を傾け、

国民の皆様のニーズにしっかり応えられるよう、全力で任務に取り組んでまいります。

本年も、引き続き、国民の安全・安心の確保、持続的な経済成長の実現、地方創生2.0の推進を柱に、諸課題に全力で取り組んでまいります。

尚、住宅政策・都市政策・環境政策等に関連する重点項目を以下に述べさせていただきます。

国民の安全・安心の確保

（能登半島における自然災害からの復旧・復興）

能登半島地震の発災から1年が経過しました。改めて能登半島地震及び9月20日からの大雨でお亡くなりになられた方々とそのご家族に対し、心よりお悔やみ申し上げます。また、被災された全ての方々から心からお見舞い申し上げます。

復興まちづくりについては、液状化災害の再発防止策も含め、被災市町の復興計画に位置づけられた事業を支援してまいります。豪雨によって宅地、農地等にまたがって堆積した土砂・ガレキについては、一括撤去が可能なスキームの活用により、早期撤去に努めてまいります。

土地境界が不明確となった被災地に対し、専門家の派遣により、住宅再建に必要な土地境界の確定等を支援してまいります。

(その他の自然災害からの復旧・復興)

能登半島における地震・大雨の他、昨年は7月の梅雨前線や台風第10号等により、全国各地で河川の氾濫や土砂災害等による家屋被害や断水等が発生しました。

災害復旧では、被災地において一日も早く安全・安心な生活を送ることができるよう、早期復旧と再度災害防止の観点が重要です。

引き続き、被災された方々のお気持ちに寄り添いながら、地域の日も早い復旧・復興に全力を尽くすとともに、これらの災害から得られた教訓を風化させることなく、さらに災害に強い国づくりを進めてまいります。

持続的な経済成長の実現

(原油価格・物価高騰等への対応)

燃料油価格の高騰により、交通・物流業界を取り巻く経営環境は厳しい状況にあります。このため、政府として、令和4年1月から燃料油価格の激変緩和事業を実施するとともに、国土交通省においても、タクシーの燃料であるLPガスについて、燃料油価格の激変緩和事業に準じた支援を行っております。これらの事業は、昨年11月に閣議決定した「国民の安心・安全と持続的な成長に向けた総合経済対策」において、出口に向けて段階的に対応することとしております。また、昨年12月に成立した補正予算において、物価高騰の影響を受けた事業者等を支援する重点支援地方交付金が盛り込まれ、同交付金の推奨事業として挙げられた交通・物流に対する支援を働きかけてまいります。

あわせて、トラック運送事業、内航海運業及び倉庫業等において、燃料等の価格上昇分を反映した適正な運賃・料金を収受できるようにするための荷主等への周知や、法令に基づく働きかけ等を実施してまいります。

建設資材の価格高騰への対応も重要な課題です。国土交通省としては、直轄工事において、適正な請負代金の設定や契約後の状況に応じた契約変更に取り組むとともに、地方公共団体に対しても、適切な価格転嫁が行われるよう、しっかりと働きかけを行ってまいり

ます。引き続き、近年の資材価格の高騰の影響等を考慮しながら、必要かつ十分な公共事業予算を安定的・持続的に確保するよう取り組んでまいります。また、改正建設業法において、民間工事も含め資材高騰分の転嫁ルールを新たに定めたところであり、民間発注者団体や建設業団体等への働きかけや建設Gメンの取組を通じて本制度の定着を図ってまいります。

昨年12月に成立した補正予算において「子育てグリーン住宅支援事業」を創設しました。エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに配慮し、「GX志向型住宅」等の新築や、既存住宅の省エネリフォーム等に対し、環境省及び経済産業省との連携を通じて、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、住宅価格の上昇など住宅取得環境が厳しさを増していることも踏まえて、令和6年から先行的に実施されている、子育て世帯等の借入限度額の上乗せ措置等が1年延長されることが閣議決定されました。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、各分野の担い手の確保、生産性の向上)

地域を支える基幹産業を活性化し、成長力を高めていくことが求められています。持続可能な産業の実現に向け、各分野における担い手の確保、生産性の向上に取り組んでまいります。

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、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、改正建設業法に基づき、資材高騰分の転嫁対策を強化したところですが、これにより労務費へのしわ寄せ防止を図るとともに、今後、現場技能者に適正な賃金を行き渡らせるための制度の具体化を進めることで、技能者の処遇改善を進めてまいります。

物流は、国民生活や経済活動、地方創生を支える不可欠な社会インフラですが、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。昨年4月か

ら、物流産業を魅力ある職場とするため、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た一方、何も対策を講じなければ物流の停滞を生じかねない状況でした。

このため、昨年の通常国会で、荷主・物流事業者等の連携・協力や、トラック事業の多重下請構造是正に向けた規制を導入する改正物流法が成立しました。物流を支えるエッセンシャルワーカーであるトラックドライバーの処遇改善や外国人材を含めた担い手確保は、「待ったなし」の極めて重要な課題です。「物流革新元年」とした2024年に引き続き、2025年が更なる飛躍の年となるよう、政府一丸となって、全力で取り組んでまいります。

(国土交通分野における環境施策の推進)

カーボンニュートラルやネイチャーポジティブなど、地球環境問題を巡る世界の潮流は大きく変化しており、我が国においても、民間企業を含め、待ったなしの対応が求められています。国土交通省では、運輸分野や建設・インフラ分野など幅広い分野を所管しており、多様な政策手段を生かしながら、脱炭素・循環経済・自然共生の取組を推進してまいります。また、環境施策を巡る様々な社会経済情勢の変化を踏まえ、「国土交通省環境行動計画」の改定に向けた検討を進めてまいります。

サーキュラーエコノミーの実現に向けては、令和6年7月に循環経済に関する関係閣僚会議が開催され、国家戦略として取り組むべき政策課題と位置づけられました。国土交通省としても、関係省庁や産業界と連携しながら、経済成長や地方創生に資する循環経済の実現に取り組んでまいります。具体的には、循環資源の利用と生産の拡大を進めるべく、建設リサイクルの高度化、下水汚泥資源の肥料利用拡大等を推進していくとともに、住宅・建築物やインフラの長寿命化等を通じて、廃棄物の発生抑制を図ってまいります。また、港湾を核とした物流システムを構築することで、広域的な資源循環を促進してまいります。

「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。令和5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、生態系ネットワークの形成等を推進してまいります。

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本年4月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水準の省エネ性能の高い住宅や、炭素固定に資する優良な中大規模木造建築物に対する支援等を行ってまいります。また、使用時だけでなく、建設から解体に至るまでの建築物のライフサイクルを通じて排出されるCO₂の算定・評価等を促進してまいります。

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、改正都市緑地法等を踏まえた都市緑地の確保、エネルギーの効率的な利用や暑熱対策等のまちづくり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に資する建設機械やコンクリートの技術基準策定等、普及に向けた取組を推進します。

(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、行政手続のデジタル化や、Project LINKSによる行政情報のデータ化・活用を進めるとともに、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。併せて、サイバーセキュリティも確保してまいります。

建築・都市分野においては、EBPMに基づくまちづくりの高度化や官民データ連携による新サービスの創出を図るために、個々の建築物の情報の3次元デジタル化を図る建築BIM、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を推進するPLATEAU、不動産を一

意に特定しこれらの情報と多様な地理空間情報との連携キーとなる不動産 ID を一体的に進める「建築・都市の DX」を強力に推進してまいります。具体的には、BIM による建築確認の実施に向けた検討、公共領域及び民間領域における 3D 都市モデルの活用促進、日本郵便株式会社のデータを活用して生成した不動産 ID の検証等の取組を行ってまいります。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不動産情報ライブラリの継続的な運用・拡充等を通じて、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ため、「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、好事例の横展開等を実施するとともに、昨年立ち上げた「デジタル情報活用推進コミッティ」における議論を通じて産官学連携を促進するなど、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。

地方創生 2.0 の推進

(分散型の国づくり)

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、安心して働き、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、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律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。

昨年成立・施行された二地域居住を促進するための改正法と、昨年設立された官民連携プラットフォーム

を活用し、二地域居住の更なる促進に向けて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社会を実現するため、テレワーク拠点整備等を推進してまいります。

(稼ぐ力のあるコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりや都市再生の推進)

生活サービス機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して取り組むコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりについては、昨年 7 月末までに立地適正化計画の作成に取り組む市町村が 835、作成・公表した市町村が 585、立地適正化計画と地域公共交通計画を併せて作成した市町村が 532 と着実に増加しています。今後はこれらの計画の実効性を高めるため、都市の骨格となる公共交通の確保やまちづくりに関する支援施策の充実、取組の裾野拡大や計画の見直し促進等に取り組む、持続可能な多極連携型まちづくりを推進してまいります。

また、官民空間の一体的な利活用により、賑わいあるウォークアブルなまちづくりに取り組み、エリア価値向上等を図ります。制度創設から 5 年が経過し、昨年までに 100 を超える自治体が、法律に基づく区域を設定し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組んでいます。国土交通省としては、引き続き、必要な検討を行いながら、法律・予算・税制等のパッケージによる支援で推進してまいります。

加えて、多様化する道路空間へのニーズに対応するため、賑わいのある道路空間を構築する歩行者利便増進道路（ほこみち）制度の普及を促進するとともに、道路空間の柔軟な利活用による地域の魅力向上、賑わい創出を推進してまいります。

都市の国際競争力の強化に向け、金融・税制支援に向けた民間都市開発事業の認定を昨年は 7 件行い、民間投資を喚起するとともに、重要インフラの整備への支援にも取り組みました。また、地方都市の活性化に向け、まちなかの賑わい空間の整備、空き店舗・空き家の改修・利活用等の促進に取り組まれました。引き続き、地域資源の活用を図りながら、ゆとりとにぎわい

のあるまちづくりと都市再生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、昨年5月に改正された住宅セーフティネット法の円滑な施行や地域居住機能の再生を図る公営住宅等の供給支援に努め、住宅施策と福祉施策が一体となった住宅セーフティネット機能の強化等に取り組んでまいります。

子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、子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、こども・子育て支援環境の充実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、こどもの人数等に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、子育て世帯等の住宅取得やリフォーム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」を推進してまいります。

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、マンションの建物と居住者の「2つの古い」の進行に対応するため、昨年10月末に設置したマンション政策小委員会における検討の結果を踏まえて、老朽化マンションなどの管理や再生の円滑化等に向けた施策の強化に取り組んでまいります。

(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、令和5年施行の改正空家法に基づく「管理不全空家等」や「空家等管理活用支援法人」等の制度の活用を市町村等に促すとともに、財政支援、税制など、あらゆる方面から対策を進めてまいります。また、昨年6月に公表した「不動産業による空き家対策推進プログラム」により、空き家等の流

通促進に向け、不動産業が持つノウハウを活用したサービスの充実や業務の効率化を促進してまいります。

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。

昨年6月に改定した土地基本方針に基づき、サステナブルな土地の利用・管理の実現に向けて、空き地にも着目した円滑な利用転換や適正管理に向けた地域の取組の環境整備など、新たな制度の創設を含め、必要な施策について検討を進めてまいります。

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。

昨年行った第7次国土調査事業十箇年計画の中間見直しを踏まえ、更なる地籍調査の円滑化・迅速化を進めてまいります。

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7年の新春を迎え、謹んでお慶び申し上げます。巳年は「復活と再生」の年と言われています。

わが国は、長きにわたるデフレ経済から大きな転換点を迎え、成長経済への移行に期待が寄せられているところではありますが、物価上昇や金利の上昇傾向、海外情勢の不安定化など、依然として様々なりリスク要因が懸念されています。そうした中ではありますが、当連合会としては、国の様々な施策も活用し、住まい手一人ひとりや社会に対し、良質な住宅を供給することを通じ、日本経済が持続的な成長に向け着実に歩を進める年になるようしっかり対応したいと思います。

さて、昨年を振り返りますと、災害、経済、社会環境の変化など様々なことがありました。1月1日に能登半島地震が発生し甚大な被害をもたらし、その後も全国各地で多くの自然災害が発生しました。改めてお亡くなりになられた方々のご冥福をお祈りいたしますとともに、被害に遭われ依然として厳しい生活を余儀なくされているすべての方々に心からお見舞いを申し上げます。能登半島地震では、半島地域における厳しい条件の中、仮設住宅の建設をはじめ、被災者の皆様

に一日でも早く住まいを確保する取り組みに尽力された関係団体、企業の皆様に敬意を表するとともに感謝を申し上げます。改めて、安全・安心な住まいに向けて取り組みを深化させてまいりたいと思います。

また、昨年は、建設業や物流業のいわゆる2024年問題などによる人手不足や資材の高騰、金利の上昇も相まって住宅価格の上昇が見られました。そうした中、2024年は高齢化率が29.3%となる一方、出生数が初めて70万人を割り込む見通しとなるなど、住まいを取り巻く環境も大きく変化しています。気候変動などを受け、カーボンニュートラル社会の実現も急がれます。

住宅市場に目を向けると、昨年10月の持家着工が35ヶ月ぶりに対前年比増加に転じましたが、総戸数の年率換算値は78万戸程度の低い水準であり、まだまだ予断を許さない状況です。また、わが国のストックは、いまだ耐震、省エネなどの性能が不十分なものも多い状況にあります。現在900万戸とされる空き家問題の克服に向けた除却と活用推進のほか、団地再生などまちづくりの推進、さらには地方創生にも寄与

する二地域居住の推進などへの取り組みも必要です。

このような社会や経済の状況を踏まえ、昨年も当連合会として、住宅産業界に期待される役割、使命を再認識しながら、税制・予算の政策について積極的な要望活動を展開しました。11月には、国民の安全・安心と持続的成長に向けた総合経済対策がまとめられ、さらに、令和6年度補正予算において、国土交通省・環境省による「子育てグリーン住宅支援事業」が措置され、ZEH水準を超える「GX志向型住宅」への補助が創設されるとともに、ZEH水準対応の裾野を拡大するために、賃貸住宅も新たに対象とされました。さらに長期優良住宅、ZEH住宅の新築における子育て・若者夫婦世帯向けの支援、既存住宅の省エネリフォームなどの支援も措置され、三省連携による「住宅省エネキャンペーン」も継続されることとなりました。

また、令和7年度税制改正大綱では、住宅ローン減税について、子育て世帯等向け借入限度額の上乗せ措置が令和7年入居まで延長され、床面積要件の緩和も継続されました。さらに、子育てリフォーム税制、買取再販事業者向け税制、サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の特例措置も延長されました。これらの要望活動、政策実現のためにご尽力をいただきました関係各所の皆様には改めて感謝申し上げます。

さて、本年の取り組みですが、4月より改正建築物省エネ法・建築基準法の全面施行により、省エネ基準が義務化され、2030年からは、基準のZEH水準への引き上げが予定されており、2050年のカーボンニュートラルに向けて、スピード感をもって着実に歩みを進めてゆかねばなりません。あわせて、DXの推進などによる働き方改革や生産性の向上など課題は山積しています。

既に社会資本整備審議会住宅地分科会が開催され、住生活基本計画（全国計画）の見直しに向けた検討がスタートしました。カーボンニュートラル社会の実現、将来の人口減少や世帯数減少、単身世帯の増加などの社会と住宅政策の課題に関する大きな流れを踏

まえたうえで、住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤーの3つの切り口から、2050年にあるべき住生活の姿を見据えて、国・地方公共団体・住生活関連事業者等が当面10年間に取り組む政策の方向性の議論を重ねながら、令和8年3月の閣議決定を目指している状況となっています。

当連合会としても、多様なライフスタイル・ライフステージに応じて、新築や建替え、リフォームの別、持家、賃貸の住まいの状況に関わらず、すべての人が安全・安心・健康な暮らしを謳歌する社会を目指すこと、そのために、環境に配慮し、耐震・断熱等に優れた安全・安心で、居住者の健康や財産が守られるような良質な住宅ストックが形成されること、将来世代にわたって社会資産として引き継がれる既存住宅市場のさらなる活性化を図ること、さらには、デジタルとの共創により、若い人が魅力を感じ、誇りを持って働ける住生活産業を目指すことなどを、あるべき住生活の姿の重要な視点と捉え、積極的に議論に参画し、新たな計画によりすべての方々の住生活が安全・安心で豊かなものとなるよう貢献したいと考えます。

住宅は人々にとって人生の大半を過ごす大切な生活の基盤であり大切な資産です。また居住環境の形成、まちづくりにも関わることから単なる個人資産ではなく社会的資産でもあります。当連合会は、関係各所と一体となって、さまざまな社会課題の解決に取り組むことを通じて、すべての方々が真に豊かな住生活の実現できるよう努めるとともに、わが国の健全な経済発展に貢献してまいります。

取り組むべきことはたくさんありますが、已年にちなみ、知恵深く粘り強く進めてまいりますので、今後とも尚一層のご指導・ご鞭撻をお願いいたします。

結びとなりますが、皆様のご健康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。



特集

災害復興の未来へ

～行政と民間の協働アプローチ、くまもとから学ぶ～

令和6年に発生した能登半島地震をはじめ、激甚化・頻発化する自然災害は、国民の安全・安心に大きな脅威をもたらしている。わが国では、自然災害からの復旧・復興、防災・減災及び国土強靱化の政策が推進されているところだが、不幸にも災害が発生した際には、被災者の負担を最小限に抑えその後の復興をどのように進めていくのかが非常に重要だと考える。

そこで今回の特集では、当連合会の広報委員会メンバーが熊本県を訪問し、同県の取り組み事例について学んだことを紹介する。熊本県は度重なる自然災害に見舞われながらも、「被災者の痛みの最小化」と「創造的復興」を基軸としながら、行政と民間が連携し様々な創意工夫ある取り組みを展開しており、新たな復興モデルのヒントとして学ぶべきことは決して少なくない。是非ご一読をお願いしたい。

講演

くまもと住まいの復興デザイン

熊本県 土木部 建築住宅局

局長 小路永 守氏

講演

復興支援実践論

～復興まちづくりの実践と組織的アプローチ～

熊本大学 大学院 先端科学研究部

教授 円山 琢也氏

ズトチデザイン

代表 吉海 雄大氏

くまもと住まいの復興デザイン

熊本県 土木部 建築住宅局
局長 小路永 守 氏

広報委員会では、熊本県における災害に対する取り組みとして、行政と産学連携を主体とする組織、それぞれの立場からの考え方や活動内容について講演いただいた。行政の立場から、熊本県土木部建築住宅局長 小路永守 氏に「くまもと住まいの復興デザイン」と題して、建設型応急住宅の取り組み・復興期の住まいの再建支援・災害対応からの学びと将来への備えについてお話をいただいた。その一部についてレポートする。

1. 建設型応急住宅の取り組み

2012年の熊本広域大水害では、県北部に線状降水帯が発生し、阿蘇地方を中心に記録的豪雨に見舞われた。特に、外輪山で囲まれている阿蘇市では土砂災害、熊本市内でも白川による氾濫など、住家被害3408棟という大きな災害となった。

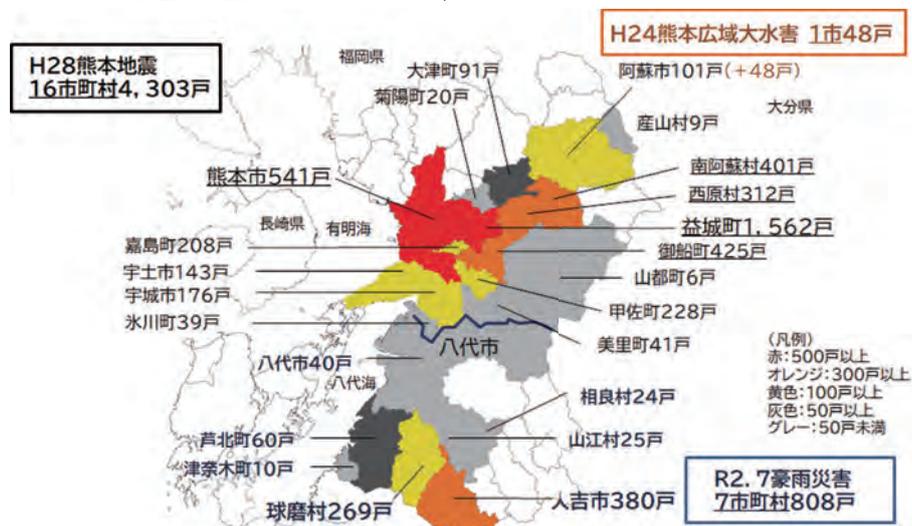
4年後となる2016年の熊本地震では、布田川断層と日奈久断層の分岐点を震源として、前震である4月14日、本震となる4月16日、震度7を2回観測する地震が発生し、住家被害は約19万7千棟に及んだ。土砂災害による落橋や住宅の倒壊など、中山間地

でも市街地でも非常に多くの被害が発生した。

さらに4年後、令和2年7月豪雨災害では、熊本県北部と南部で線状降水帯が発生し、中でも球磨川の氾濫によって人吉・球磨川地方に多くの被害が生じた。浸水面積は1000ha以上に及び、中流域では川幅が通常の2倍以上となる状況となった。

このように4年ごとの災害で、仮設住宅も2012年に阿蘇市で48戸、2016年には16市町村で4303戸、2020年に7市町村808戸（ムービングハウスを含む）を建設し、県内の半数以上の市町村で仮設住宅を建設する結果となった（【図1】）。

【図1】 熊本県内の仮設住宅の建設実績（4年毎に計5,159戸）



熊本県の震災対応の原点ともいえるのが、2011年東日本大震災の際、被災地支援として宮城県に建設した「みんなの家」(仙台市宮城野区)である(【図2】)。熊本県では1988年から「くまもとアートポリス事業」を行っており、後世に残り得る文化的資産として優れた建造物をつくり、都市・建築文化への関心を高め、地域の活性化に資する熊本独自の豊かな生活空間の創造を目指している。このアートポリスの代表を務める伊東豊雄氏が被災地へ行かれた際、あまりに大きな被害に被災者の方々が肩を落とし、会話できるような状態ではない様子を見て、何かできないかという一心で、みんなが気軽に集まって会話が生まれ、自然と元気になるような場所を創りたいと考えられた。この「みんなの家」では、被災者の意見を聴きながら設計が進められたことから、被災者同士の会話や笑顔も増え、私達職員も災害時におけるコミュニティ対策の重要性を実体験として学ぶことができた。

その翌年に熊本広域大水害が起こり、仙台での経験を阿蘇市で活かす形で木造仮設住宅を5団地48戸と「みんなの家」2棟を建設した。蒲島知事(当時)から復旧復興の3原則として①被災者の痛みの最小化、②創造的復興、③更なる発展が示され、私たちもこれらに基づいて様々な取り組みを行った。当時はまだ木造仮設住宅も木杭だったため、仮設住宅の一部は、自らでは住宅再建ができない被災者向けの住宅として、供与終了後も基礎を改修し活用された。

熊本地震では、仮設住宅110団地4303戸と「みんなの家」84棟を建設した。前回の戸数を遥かに上回る規模となったため、“あたたかさ・ゆとり・ふれあいのある応急仮設住宅”を目標に、これまでの仮設住宅の仕様を改善し、新たに整備基準を策定することとなった。改善点や新たな整備基準について、当時の内閣府基準と比較しながら具体的に見ていきたい。

(1) 敷地選定

当時は明確な規定がなかった(現行は原則として公有地利用)が、公有地利用が困難な場合には民有地を活用した。特殊な事例として、農家の被災した納屋等を解体して仮設住宅を建設する「庭先仮設」がある(【図3】)。地域の生業である農業の継続や、それまでの給排水設備が利用可能というメリットがあった。能登半島地震の「ふるさと回帰型木造仮設住宅(石川タイプ)」ではこれも参考となったと思われる。

(2) 集会施設

当時の基準では50戸以上設置した場合、集会施設が設置可能だったが、20戸以上でそれぞれの団地規模に合わせた交流施設となる「みんなの家」を設置した。20戸以上で談話室、50戸以上で集会所、80戸以上では集会所と談話室を設置し、この80戸以上の団地では「本格型みんなの家」として入居者の意見を取り入れた集会所を整備した。さらに、「みんなの家」の新たな展開として、日本財団の支援のもと、20戸未満の団地での集会所設置や被災した公民館を再生する集会所の設置が可能となった(【図4】)。

【図2】東北支援「みんなの家」(仙台市宮城野区)



撮影 伊藤トオル

【図3】庭先仮設



【図4】みんなの家(右上:本格型みんなの家、左下:日本財団みんなの家)



(3) 要配慮者に向けた住まい

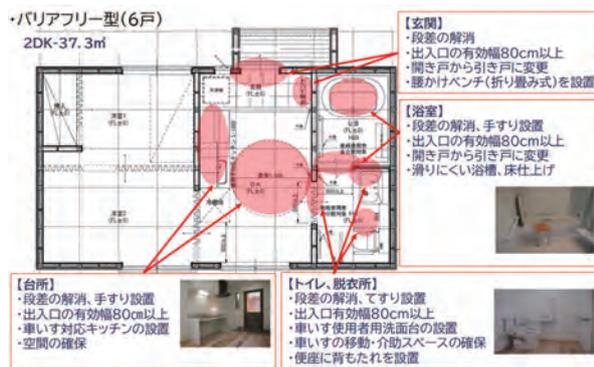
当時の基準では複数人に供与する施設が設置可能だったが、障がい者向けに施設ではなく介助可能なバリアフリー住戸を設置した。転回や介助スペースとして十分な広さを確保し、障がい者に配慮した設備の住戸となるため、内閣府に相談の上、対象者を決定して建設した（【図5】）。

(4) 建築計画等

① 配置計画

当時の基準では規定がなかったが、東日本大震災では1住棟6～8戸、戸あたり敷地面積100㎡、隣棟間隔4mが標準となっていた。しかし、現地を見ていた職員から、これでは被災者同士のコミュニティ形成

【図5】個別協議による住戸例（障がい者対応住戸）



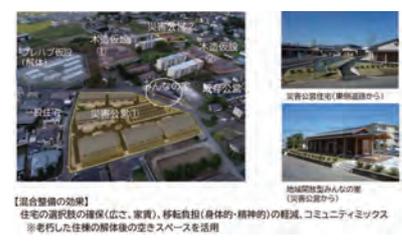
【図6】住棟・住戸の配置計画と整備事例



中規模団地の事例（西原村小森団地）



大規模団地の事例（益城町テクノ仮設住宅）



複合団地の事例（宇土市境目団地）

が難しいのではないかとということで、戸あたり敷地面積150㎡、隣棟間隔は木造6.5m・プレハブ5.5mへと拡張することでゆとりのある空間とし、1棟を分節してコミュニティ通路や「みんなの家」をつくることでふれあいのある空間も創出した。また、被災者の孤立化を避けるために1Kの住戸を人通りの多い場所に設置する、利便性の観点からできる限り住戸に近接した場所へ駐車場を配置するなど、コミュニティ形成や住環境向上に配慮した住棟・住戸配置とした（【図6】）。代表的な団地事例を紹介する。

<中規模団地の事例>木造50戸・プレハブ262戸

当初の計画では第1団地の木造50戸のみだったが、隣接地が体育館建設用地で更地だったこともあり、被災者の意向を把握しながら第2～5団地まで拡大した。集落ごとに仮設住宅を整備する場合もあるが、村では一カ所に集約する仮設住宅としたため、同じ従前居住地内の被災者の住戸はできる限り近くに配置するなどコミュニティに配慮した割り当てとした。

<大規模団地の事例>プレハブ516戸

発災直後でまだ何戸必要かという見通しも立たない状態だったが、当時用意されていた敷地では到底足りないとのことで、空港から近い場所に大規模団地を建設した。この規模の団地を発災から1ヵ月で着工し、2ヵ月で完工できたのは、まさにプレハブ建築協会の組織力や供給能力によるものである。仮設住宅建設後には、市街地調整区域という立地の観点から、団地内に生活利便施設として飲食店舗や日用品店舗を配置し、路線バスを誘致してロータリーも設置した。さらに、大規模団地ということで福祉サービスも利用可能な本格型「みんなの家」や自宅再建モデル住宅も建設した。

<複合団地の事例>仮設住宅・災害公営住宅・活用住宅

既存公営住宅の空地に、木造・プレハブの仮設住宅と災害公営住宅を建設した。そして中央にはこれらをつなぐ「みんなの家」を配置した。プレハブ仮

設住宅はリースだったため解体したが、木造仮設住宅については市が政策的に使える住宅として残した。この団地では、仮設住宅に住んでいた方が新しく広い住宅を希望する場合には災害公営住宅へ、狭くても性能が高い住宅を希望される場合には木造仮設住宅から転用された住宅へ、広い住宅で家賃を抑えたい場合は既存の公営住宅に居住するなど、それぞれの希望や事情に応じた住まいの選択肢を広げることとした。これらは、移転などによる身体的・精神的な負担の軽減や様々な世帯が暮らすコミュニティミックスにもつながる事例といえる。

②住戸計画

木造仮設住宅では、過去の経験を踏まえ気候等を考慮した上で、鉄筋コンクリート基礎を採用した。県産木材や畳を使用するほか、掃き出し窓や雨樋も設置した。なお、プレハブ仮設住宅は供与数と速さを重視し、従来通り木杭の基礎を採用したが、住戸の仕様は木造と同水準とした（【図7】）。

(5) ソフト対策など

学生と連携したコミュニティ形成支援として、KASEI（九州建築学生仮設住宅環境改善）プロジェクトとの連携を図っている。九州山口の建築系大学・高専生と一緒に仮設住宅の環境改善のための“ものづくり”や“ことづくり”の取り組みを行ってもらい、地元高校生による表札揮毫や支援企業と連携したイベントなども行った（【図8】）。

令和2年7月豪雨災害では、木造仮設住宅24団地740戸と「みんなの家」20棟を建設した。最も被害を受けた人吉球磨地域は九州山地に囲まれ、熊本市から遠く離れていることもあり、住まいの確保や支援に課題が生じた。中心都市である人吉市には民間賃貸住宅も多くあったが、大規模な浸水被害により賃貸型応急仮設住宅の十分な供与も難しく、公営住宅の空き室は老朽化が進み、改修が必要な状況だった。さらに、人吉市から八代市に続く球磨川中流域は中山間地で民間賃貸住宅が少ない上に応急住宅建設候補地も少なかった。

このような状況で、賃貸型応急住宅は県内全域で提供する体制を整え、建設型仮設住宅は安全な場所で

【図7】住戸外観（左：木造、右：プレハブ）



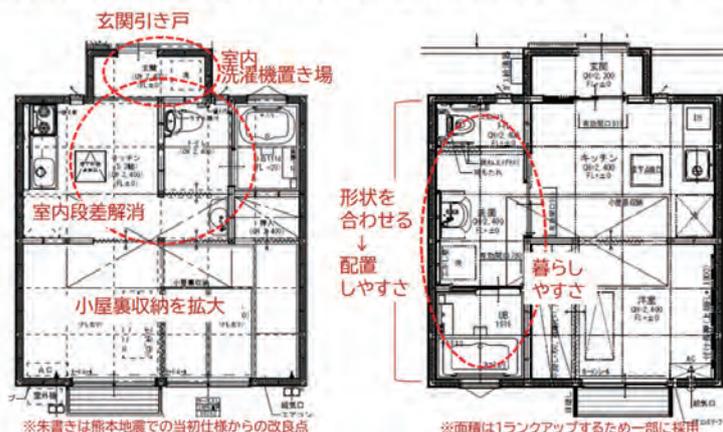
【図8】ソフト対策（左：表札揮毫、右：企業との連携イベント）



コミュニティづくりと高齢者対応を重視して建設することとした。中山間地の球磨村では、他地域での建設のほか、熊本地震の応急仮設住宅や、ムービングハウスも活用された。建設仮設住宅の整備基準は、熊本地震の仕様をベースに必要な改良を行った。住棟配置は熊本地震と同様とし、全戸バリアフリーのRC基礎の木造平屋建てとした。内部仕様の改良点は玄関引き戸、洗濯機置き場の屋内化、水回りの段差解消、小屋裏収納の拡大が挙げられる（【図9】）。豪雨被害に配慮し瓦屋根も採用した。さらに、小規模集落という特性を考慮し、「みんなの家」は10戸程度以上で設置できることとした。仮設住宅の仕様改善を行うとともに建設の迅速さも追及した結果、発災から1～2ヵ月程度で熊本地震での木造仮設戸数と同数の約700戸（全体の約85%）を建設着手することができ、地域工務店の建設能力も向上した。

【図9】令和2年豪雨災害の住戸計画と能登半島地震での更なる改良（全木協）

（R2豪雨災害での木造仮設住宅 2Kタイプ） （R6能登半島地震での木造仮設車いす1Kタイプ）



2. 復興期の住まいの再建支援の取り組み

県では、仮設住宅建設の経験を活かし、仮設住宅の早期解消と課題対応に向けて、次のような住まいの確保・再建支援を行っている。

(1) 災害公営住宅の整備支援

復興まちづくりの主体は市町村ではあるが、災害公営住宅整備の円滑化を目的として整備指針・基準の策定は県が行った。さらに、設計・施工段階では、市町村のマンパワー不足に対応するため、一部の団地の建設を県が受託し、モデル整備も行っている。

災害後の環境や復興需要が目まぐるしく変化する中で、県の発注工事でも入札が上手くいかないケースも生じたため、不調不落への対応として仮設住宅と同様、買取り方式を採用している。具体的には、普段は戸建て住宅の建設を得意とする地域の工務店に参画いただいた。さらに敷地不足に対応した敷地提案型買取り方式は大手ハウスメーカーにも協力いただいた。さらに、整備の加速化を図るため UR 都市機構が支援していた RC 共同建てについて、地元のゼネコンが参画できる買取り方式も取り入れた（【図 10】）。

(2) くまもと型復興住宅の普及

仮設住宅の供与を終了するためには住宅の再建が必要となるが、そこでネックとなるのが民間市場との乖離である。自宅再建は通常は民間が主体で行政が関与することはないが、被災者には高齢の単身・夫婦世帯も多く、災害公営住宅しか選択肢がないとなると生業の継続が非常に難しい状況に陥る。しかし、住宅展示場では 2 階建ての 3000 ～ 5000 万円で 30 ～ 40 代を対象とする住宅が多く、高齢者世帯のニーズに合うものはなかった。そこで、高齢者でも自宅再建できるようなモデル住宅を仮設住宅団地の中央に設置した（【図 11】）。県産材の使用や耐震等級 3 といった、「くまもと型復興住宅」としての定義付けは県が行い、それに適合した地域生産者グループの提案住宅とのマッチング業務は業界団体が行った。最終的には災害公営住宅と同等の約 700 棟が建設された。

さらに、自宅再建に対する課題への対応として、各家庭の事情に応じた伴走型支援を実施した。住宅支援機構と連携し、資金的な支援としてリバースモーゲージなども用意した。

【図 10】 災害公営住宅の整備例



(左：地域工務店の買取り団地、右：大手メーカーの敷地提案型買取り団地)

【図 11】 くまもと型復興住宅のモデル住宅（益城町テクノ仮設団地中央に建設）



3. 災害対応からの学びと将来への備え

【図 12】 近年の地震被害の発生状況（震度 7 または全壊 100 棟以上）

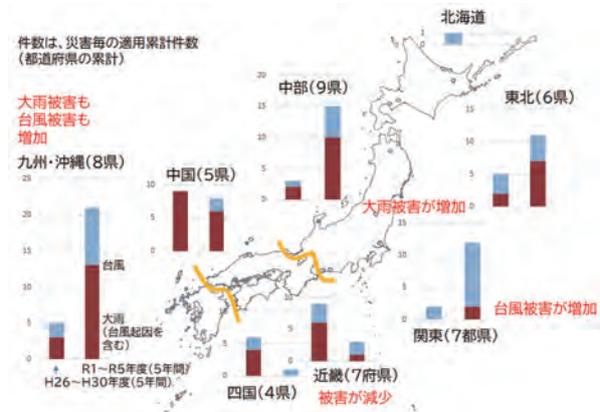


(1) 今後の災害対応

近年の地震発生状況について改めてみていきたい。震度 7 または全壊 100 棟以上の被害状況を【図 12】に示している。大きな太文字は震度 7 以上のものだが、場所を変えながら数年単位で大地震が発生している状況である。さらに、台風や大雨災害で災害救助法が適用された件数をみると、関東地方では近年台風被害が増加傾向にあり、東北・中部地方は大雨被害が増加傾向にある。九州では台風・大雨被害ともに増加傾向にあることがわかる（【図 13】）。

現在、日本では少子高齢化による諸問題が発生し、社会経済状況も刻一刻と変化している。こうした最中に災害が発生するため、その時々に応じた柔軟な災害対応が必要となる。熊本地震では技術者・人手不足や熱中症対策、7月豪雨災害では新型コロナウイルスの蔓延や国際情勢による資材高騰・納期遅延などが問題となり、能登半島地震では資材確保のほかに甚大なインフラ被害への対応も必要となった。地震や豪雨などの災害ごと、または復旧復興のフェーズごとに新たな問題が取り沙汰されてきた。今後、こうした自然災害にどのように対応していくべきかを常日頃から考えていく必要があるが、よりバランスのとれた自助・共助・公助が求められる。しかし、さらに激甚化・頻発化し

【図 13】 近年の台風、大雨災害の状況（災害救助法適用件数）



ていく災害に対して、このまま何も対策を講じなければ、高齢化や小世帯化が進むことで自助に限界が生じ、建設産業の担い手不足やインフラの老朽化により公助にも大きな影を落とすことが懸念される。一番の頼りとなるのは共助であり、地域コミュニティの強化と住まいの再建の合理化がますます重要となる。そこで、熊本県では“災害対応力の強化に向けた地域コミュニティの継承強化”を1つの大きなテーマに、「みんなの家」など、地域住民が一緒になって様々な活動を行う仕組みづくりを積極的に行っている。

復興支援実践論 ～復興まちづくりの実践と組織的アプローチ～

熊本大学 大学院先端科学研究部（工学部土木建築学科）

教授 円山 琢也 氏

ズトチデザイン（熊本大学 学外研究員、益城町地域おこし協力隊）

代表 吉海 雄大 氏

行政である熊本県土木部局長のほか、復興・復旧の現場に携わる組織体としての立場から、熊本大学 大学院先端科学研究部（工学部土木建築学科）教授 円山琢也 氏、ズトチデザイン代表（熊本大学 学外研究員、益城町地域おこし協力兼務）吉海雄大 氏に「ましきラボ」の活動について、「復興支援実践論～復興まちづくりの実践と組織的アプローチ～」と題してお話をいただいた。その一部についてもレポートする。

1. はじめに

ましきラボでは、熊本地震発生後の避難期・仮設期・復興期とそれぞれの段階で被災地である益城町で、協働した活動を実施してきた。避難期では指定避難所の運営、その後の仮設期では「みんなの家」の使用方法を含む居住支援、復興期には災害公営住宅の用地選定・建設戸数決定などへの支援を行い、現在も区画整理事業への計画支援、記憶の継承事業への関わりなどハードとソフトの事業で協働を続けている。さらにその間、被災者への聞き取り調査や居住意向に関する調査も併せて行ってきた。一当事者として、復興の最中でどのようなことを考え、どういった立場で関わってきたか、具体的に紹介したい。

【図1】 サテライトラボ



2. ましきラボとは

ましきラボは、熊本大学が取り組む「震災復興デザインプロジェクト」（2016年6月）の一環で活動を開始した。熊本地震の被災地である益城町の秋津川河川公園の一角に、大学敷地外の新たな研究拠点となるサテライトラボ（【図1】）を設置し、専門家や学生が住民と対話しながら地域の将来像を描き、都市計画や復興まちづくりの支援を目的とした活動を行っている。行政と住民の間で生じがちな摩擦に対し、中立的な立場として住民の意見を聞き、行政へと提言していく仕組みをつくり、持続可能なコミュニティを目指す場を構築している。主な活動として、次のような取り組みを行っている。

（1）オープンラボ

住民の意見を聞く場として、毎週土曜日 14～17時に熊本大学の教員と学生が待機し、来所された方々から様々な意見を伺い、記録・管理を行う（【図2】）。

当初は自宅の今後についての相談や4車線化などの公共事業への質問・要望が多かったが、最近では益城町の価値・魅力やその発信方法についての意見交換、さらには、ましきラボの研究への提案など、その内容は広がりを見せてきている。これまでの実績を通じて、住民のましきラボに対するハードルはかなり低くなった印象を受けている。

【図2】 オープンラボの様子



来所した住民の声をヒアリング



震災遺構に関する意見交換



地域の現状を共有

(2) イベント活動

地域住民と協同した取り組みとして、まち歩き・お祭り・防災ワークショップ・勉強会などのイベントを行う（【図3】）。

最近では「教えてましきのコト！」と題して、地域の方を講師に招き、地域について大学側が学びなおす機会にもなっている。

(3) 復旧・復興に関する活動

まちと協同した取り組みとして、区画整理・道路拡張・災害公営住宅・防災減災などの復興事業、復興・復旧に関する委員会について、6名の教員が15委員会委員を務め、それぞれの情報共有や連携を行っている。

3. 住まいの復興に関する研究結果

大学教員という立場より、被災地の現場から学ばせていただくという気持ちで約8年間、本活動を行ってきた。従来、被災者の住まいとしての初期段階は避難所や親類宅に身を寄せることが多いが、熊本地震では車中泊が多かったことが特徴的だといえる。車社会であったことや余震が続く中で建物倒壊への警戒が理由として挙げられるが、車中泊のほかにも、広い敷地

を持つ家庭では庭先、農家ではビニールハウスなどで避難する方も多かった。次の段階では、建設型仮設や行政が空き家を借り上げたみなし仮設へと移り、最終段階として自宅再建、もしくは災害公営住宅へと移転していくこととなる。こうした中で、災害公営住宅の必要戸数を把握するとともにプレハブ仮設（建設型）とみなし仮設（借上型）でどのような違いがあるのか、実際に仮設住宅に住む方へ聞き取り調査とアンケート調査を行った。

(1) プレハブ仮設（建設型）とみなし仮設（借上型）の比較

みなし仮設の入居者の声として、「入居時期の速さ」や「物件選択の自由」を入居理由として挙げる一方で、実際に生活してみた結果として「行政や支援の情報不足」や「近所付き合いがない」などが不満として挙げられた。それを裏付けるような集計結果について、具体的にみていきたい。

「入居時期（入居率の推移）」では、建設型は完成するまで入居できないが、借上型は発災当月から入居が開始されている。建設型の入居が始まった6月には約65%の入居が完了した。また、「物件の間取り」では、建設型は人数に応じた間取りが1DK～3Kで決められているが、借上型の間取りは2～4DK、2～

【図3】 イベント活動の様子



震災にまつわる勉強会



復興まち歩き



教えてましきのコト！

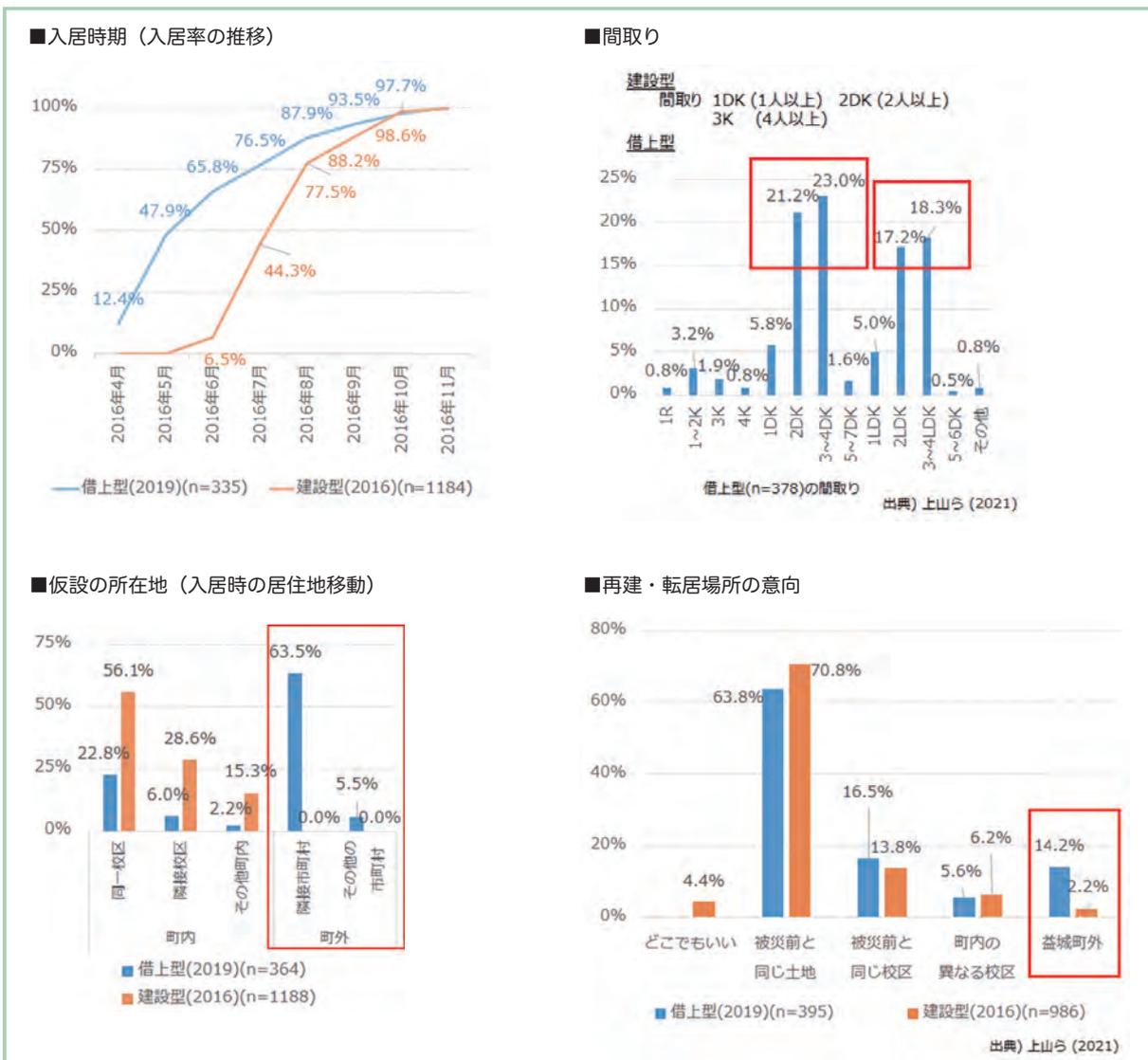
4LDKが過半を占めており、建設型よりも大規模な間取りが6割以上だった。「仮設の所在地（入居時の居住地移動）」でみると、建設型は従前居住地から近く、同一校区内に入居できた世帯は約6割だった。借上型は町内に入居できた世帯は約3割、町外で入居したうちの8割が熊本市での入居となった。「再建・転居場所の意向」をみると、建設型・借上型ともに被災前と同じ土地での再建が最も多いが、町外の仮設入居が多かった借上型では、益城町外での再建を望む声が建設型に比べると約7倍となった（【図4】）。

世帯別では、子育て世帯や高齢者世帯の多くは建設型への入居となった。子育て世帯は子供たちの通学のため従前居住地から近距離にある仮設が優先され、高齢者世帯では借上型の物件を自ら探すことが困難だったことが理由と考えられる。

(2) 時間経過による意向変化

住まいの意向調査では、時間経過とともにどのような変化がみられたかを把握するため、2016年7～11月と2017年7月の2回にわたり調査を行った。「震災前と同じ場所に自宅再建」「災害公営住宅」「震災前とは別の場所に移転」の意向を選択してもらったところ、約1年間で約4割の世帯で意向変化がみられた。意向変化がない世帯では、災害公営住宅の継続希望が87%、自宅再建の継続希望が80%、移転の継続希望が36%となった。一方、意向変化した世帯では、不明から災害公営住宅へ変化が67%、移転から災害公営住宅へ変化が49%、不明から自宅再建へ変化が25%となった。これらの結果、災害公営住宅を希望する世帯は約2.5倍に増加した（【図5】）。

【図4】 建設型と借上型の比較



こうした意向調査を踏まえ、災害公営住宅の想定戸数も300戸から680戸へと引き上げる判断がされた。入居開始時点の空き戸数を極力減らすことを目指し、最終段階まで戸数調整を実施しながら、仮申込781件、本申込697件となり、最終的に19団地671戸が建設されることとなった。対面での窓口とすることで、自宅再建ができそうなケースは具体的な支援策を紹介するなど、災害公営住宅を最低限の戸数に抑える個別相談体制や子育て世帯には希望する校区に必ず入居できる制度設計が実現されている。

4. 復興・復旧に向けた取り組み

熊本地震の発災後、避難所設置から仮設住宅建設、さらには災害公営住宅建設といった住まいの復興は約3年で完了した。その後はインフラ事業やまちづくり事業の展開へとシフトしている。

益城町は熊本市に隣接する人口約3万3千人の町で、町内には阿蘇くまもと空港が立地している。ベッドタウンとして発展したため、1960年代に人口が急激に増加し、県道28号線が拡幅される前に道路沿いに多くの住宅が建設された。こうした歴史から熊本地震発災時に住宅が道路側へ倒壊し、緊急時に大きな動脈となる県道28号線が機能しなかったことをきっかけに県道4車線化へと踏み切ることとなった。加えて、このエリアの一部に区画整理事業を重ねて行うという高度な事業を展開している。こうした復旧・復興事業は他にも多数あり、庁舎の建て替えをはじめ、災害公営の建設、地域のにぎわい創出、その他公共事業など、これら全てを10年で完了させる計画である。

復興事業は通常事業に比べて予算と期間に限りがあ

【図5】 時期別住まいの意向変化の分布

出典) 永迫ら(2018)

| 2016年 6~11月 | 2017年 7月 | | | 総計 |
|-----------------------|-----------------------|--------------|----------------------|---------------|
| | 震災前と 同じ場所に 自宅再建 | 災害公営住宅 | 震災前とは 別の場所に 移転 | |
| 震災前と 同じ場所に 自宅再建 | 489 (80%) | 104 (17%) | 24 (4%) | 617 (100%) |
| 災害公営住宅 | 17 (10%) | 151 (87%) | 6 (4%) | 174 (100%) |
| 震災前とは 別の場所に 移転 | 16 (17%) | 48 (49%) | 35 (36%) | 99 (100%) |
| わからない | 43 (25%) | 118 (67%) | 17 (10%) | 178 (100%) |
| 総計 | 565 | 421 | 82 | 1068 |

るため、早期の決断を迫られる。決断を最優先するあまり、まちづくりに配慮する時間が削られることも少なくない。そこで、ましきラボでは住民説明会の開催やビジョン創りの支援を行うことで、冗長性をもった事業モデルへと転換させるサポートも行っている。

例えば、4車線化の説明会では、平面図ではわかりづらいため、イメージしやすい模型を作って子育て世帯の住民の意見を伺った。そこで挙げた不安点やベビーカーで困る点などをまとめて、益城町長や熊本県知事(当時)への提言書を提出し、方針を作成した。さらに実現後は、バス停のデザイン監修やベンチの座り方検証、メディアへの発信などの支援も行った(【図6】)。従来、学識等が関わるまちづくりでは一般的に行政や設計事務所・土木コンサルタントがまず素案を作成し、それに対して学識等が協議・調整を行っていくケースが多い。益城町の取り組みとして特徴的なのは、常に住民の意見聴取を行っていること、そしてその意見を直接聞いているましきラボがイメージを作成し、行政や設計事務所・土木コンサルタントに考え方や方針を共有した後、素案を作成している点である。既にましきラボが作成したイメージ段階で住民の意見が組み込まれているため、計画から実現までスムーズに進めることができる。

【図6】 4車線化事業への支援活動



模型を活用して住民の意見を伺っている様子



バス停の仕上がりを事業者・施工者と確認



バス停のモックアップを地域住民と検証

【図7】復興まちづくりセンター「にじいろ」



また、熊本大学の教員たちが行政と協働する復興事業、復興・復旧に関する委員会活動において、それぞれの情報を共有・連携することで、復興事業の時間軸を少しでも緩和させ、まちづくりなどの必要部分に時間や資源を適切に配分していくことにも貢献している。

さらに、自然災害が頻発する昨今では、復旧・復興事業も長期的に取り組んでいく必要がある。しかし、行政の事業担当者は3年ごとに配置変換となる傾向にあり、1つのプロジェクトに長期間携わることができず、担当者が復興計画の詳細を把握できていないケースも少なくない。こうした状況で事業継続のための架け橋となる役割も、ましきラボとして担っていきたいと考えている。

5. 復興の未来系

復興デザインとは、まず分野の垣根を取り払うところから始まると謳われているように、研究・建築・土木がそれぞれ偏ることなく一緒に取り組んでいく必要がある。また、地域や被災者を支援する事業について

も、従来の“堅い”ものから“柔らかい”ものとしてシフトしていく必要がある。

地域や被災者を支援する取り組みの1つとして、2022年4月に建設された復興まちづくりセンター「にじいろ」(【図7】)での活動がある。名前の由来は、熊本地震が発災した2016年の「にじゅういちろく」で記憶の継承を意味するとともに、雨の後に虹が架かるように復興への希望という想いも込められている。由来のとおり、気軽に集える活動と交流の場、熊本地震の記憶継承の場、災害に備える場、といった3つの「場」を通じて、益城らしい風景を共創していくことを目的として様々な取り組みを行っている。

例えば、この地域では親子3世代で橋を渡り初める風習が有名だが、熊本地震によって3世代での参加が難しくなった世帯もある。そこで、被災後7年間待ち望んだ木山橋の開通式と併せて、新たなお祝いの場として風船による飾り付けと記念写真撮影を行うイベントを開催した。近隣住民と協力して準備を行い、当日は200名を超える参加者と約500個もの風船を飾り付けることができた(【図8】)。このように公共事業のデザイン監修だけではなく、その後のソフトの運用にも携わる取り組みを行っている。

これまで紹介してきたように、ましきラボならではの特徴として、①各専門家が垣根を超えて組織的に運営していること、②組織の構成員である熊本大学教員が委員会等で行政の事業に継続的かつ横断的に関与していること、③発災当初期から一貫通貫で従事してきたこと、等が挙げられる。発災から現在に至るまで、我々が過去の事例として阪神淡路大震災や新潟県中越地震、東日本大震災などを参考に取組んできたように、こうした益城町における復興やまちづくりも今後の復興像の1つとなる。起こってほしくはないが、今後起こり得る災害やその後の復旧・復興の現場で希望や勇気に代えられるように取り組みを継続し、益城方式としての発信も同時に行っていきたいと考えている。

【図8】木山橋開通記念プロジェクト



新しい祝い場で撮影した記念写真



住民・学生・職員が益城らしい風景を共創



家族による渡り初め

住宅税制を考える ～ vol.2 ～

本誌にて 2022 年秋号から 2023 年夏号までシリーズ 1 回目として全 4 回にわたり、学識経験者による税目ごとの「問題点と抜本的見直しの方向性」についての寄稿を掲載いたしました。今回は前回に引き続き「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」を普及することを目的に、シリーズ 2 回目「住宅税制を考える～ vol.2 ～」として、住宅税制・金融委員会 勉強会の内容をレポートします。今回は最終回となります。

提言本文は
こちらから



「住宅税制・金融委員会 勉強会」 講演レポート

- 最終回 -

欧米主要国の消費税や住宅取得促進制度を含む住宅税制、 カーボンニュートラルに向けた住宅関係支援制度について②



Review

「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」とは

住団連では、ストック型社会に相応しい住宅税制を目指し再構築する目的で、中長期を展望し今後の住宅税制のあり方を示すものとして「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」を取りまとめている。

住宅税制の抜本的見直しの方向（概要）

① 消費税

- ・将来的には住宅サービスの消費への課税に移行すべき
- ・但し、実現には多くの課題があるので、当面の対応として軽減税率 5% を導入すべき

② 流通課税

- ・不動産取得税、登録免許税、印紙税は廃止すべき

③ 固定資産税

- ・固定資産税は建物への課税を廃止し、土地の課税に一本化すべき

前号で住宅税制・金融委員会 勉強会の「欧米主要国の消費税や住宅取得促進制度を含む住宅税制、カーボンニュートラルに向けた住宅関係支援制度について」（概要は下記参照）の次第 1 と 2 を掲載した。本号では、その続きとして次第 3 について掲載する。

■勉強会概要

【開催日】① 2023 年 10 月 18 日 ② 2024 年 1 月 11 日 ③ 2024 年 2 月 16 日

【講 師】株式会社ニッセイ基礎研究所 土地・住宅政策室 篠原 二三夫 氏

【次 第】

1. 欧米諸国における消費税等調査の成果について
～各国における住宅に対する課税措置及び背景～
2. 欧米主要国の住宅市場の現状
3. 欧米主要国の消費税を中心とする住宅税制や取得促進制度の比較

※図 1～7 は当日の資料を一部抜粋・引用して掲載

1. 欧米における帰属家賃課税制度

住団連の「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」の中に、住宅サービスに対して一括課税ではなく長期にわたり消費課税していくべきという提言内容がある。この住宅サービスに対する課税方法として帰属家賃課税制度が代替するのではないかという議論があったため、実際に世界でどのように実施されているか、これまでの経緯を含めて各国の動向をみていきたい。

(1) 諸外国における実態

2019年時点の諸外国における帰属家賃課税の実態として、持家の扱いごとにグループ分けされている(【図1】)。グループAは、持家を投資財と捉えて帰属家賃課税を実施し、住宅ローン利子が経費として控除される。グループBは、持家を消費財として捉えて

帰属家賃は課税せず、住宅ローン利子は住宅取得促進策として控除される。グループCは、持家を消費財として捉えて帰属家賃を課税せず、住宅ローン利子は控除されない。日本は形式上グループCに属しているが、住宅ローン控除がローン利子控除の効果があることを考慮すると実質Bグループに属するといえる。また、帰属家賃課税の有無、持家取得のためのローン利子控除やその他税制等支援制度の有無でみると【図2】のとおりである。

(2) 諸外国(米英仏独)における経緯

①アメリカ

帰属家賃課税は非課税で、導入経験もない。住宅ローン利子控除は1864年に所得控除方式が導入され、現在まで続いている。

【図1】 所得税における持家の扱い ※2019年1月時点の状況

| | グループA | グループB | グループC |
|---------|------------------------------|--|---|
| 帰属家賃 | 課税(投資財として) | 非課税(消費財として) | 非課税(消費財として) |
| 住宅ローン利子 | 控除(経費として) | 控除(持家の建設・取得の促進) | 控除不可 |
| 諸外国の状況 | ベルギー デンマーク オランダ スイス | イタリア、オーストリア フィンランド、アイスランド アイルランド、ポルトガル スウェーデン、ギリシャ ルクセンブルク、ノルウェー スペイン | カナダ(一次取得時のみの税額控除あり) オーストラリア(一次取得者用年金貯蓄制度あり) 日本 (住宅ローン控除あり、実質Bグループ) ニュージーランド(一次取得者用年金貯蓄制度あり) トルコ(持家取得支援策の情報なし) イギリス(新築住宅に対する付加価値税はゼロ税率) ドイツ(一次取得者用年金貯蓄制度あり) フランス(ゼロ金利融資制度あり) |

(資料) 平成12年2000年12月付け「主要先進国の住宅税制～住宅取得促進税制の議論を中心に」、出版:財団法人アーバンハウジングの第2章「既存家賃課税の根拠、実態、問題点」
執筆者:中央大学経済学部 藤原正博助教授(現在は教授)

【図2】 主要国における帰属家賃課税と持家取得支援策の状況

| | | 持家取得支援のためのローン利子控除やその他税制等支援制度(国名ISO順) | |
|--------|----|--|---|
| | | なし | あり |
| 帰属家賃課税 | あり | (税支援なし) ラトビア | (持家に対する利子控除支援) ベルギー、デンマーク ^{※7} 、リトアニア、オランダ ^{※8} 、スイス |
| | なし | (その他税制等支援あり) オーストラリア ^{※1} 、カナダ ^{※2} 、 キプロス、ドイツ ^{※3} 、フランス ^{※4} 、 ニュージーランド ^{※5} 、英国 ^{※6} | (持家に対する利子控除・税額控除支援) オーストリア、チェコ、スペイン、フィンランド、ギリシャ、インド、 アイルランド、イタリア、 日本 、韓国 ^{※9} 、ルクセンブルク ^{※10} 、ポーランド、 ポルトガル、ロシア、スロベニア、スウェーデン ^{※11} 、トルコ、米国 ^{※12} |

(出所) Eurostat "The Comparability of Imputed Rent 2010 Edition" p.11 Table 2, ECB2009 (Eurozone): Housing Statistics in the EU countries 2005-2006 (other countries) をベースに米加豪NZ韓、ロシア、インドの情報に加え、OECD "PH2.2 Tax Relief for Access to Home Ownership", MPRA "Taxing owner-occupied housing: comparing the Netherlands to other European Union Countries" 及び各国の個別情報などを参考に、2019年1月時点における各国の状況を整理。

- ※1: 一次取得者向け持家取得者用年金貯蓄制度(First home super saver scheme FHSS)による持家取得支援策あり。
- ※2: 住宅一次取得者は夫婦計で最大CA\$5,000のHome Buyers' Amountを所得税から控除可(First-time Home Buyers' Credit: HBTC。限界税率が15場合の減税額はCA\$750)。新築住宅に対する付加価値税負担を軽減するための住宅還付金制度(Housing Rebate)あり。
- ※3: 帰属家賃課税、持家ローン利子の所得控除や税額控除制度は歴史的に廃止され、所得税収を財源とした持家給付金制度に代替されたが、同制度も2006年に廃止され、リスター持家貯蓄制度に移行。ただし、最近の難民流入による住宅価格高騰に対応し、地方自治体の一部に持家給付金制度が導入されている。
- ※4: 持家ローン利子の所得控除や税額控除制度は歴史的に廃止され、融資機関への税額控除に基づくゼロ融資による支援措置(PTZ)が代替(市場金利との協調融資となる)。同制度は1995年から導入され、徐々に制度拡充や調整が行われている。
- ※5: 一次取得者で適格者の場合、年金貯蓄制度(Kiwi Saver Scheme)からHomeStart grantとして持家取得資金を得ることが出来る。
- ※6: 2000年に廃止されたモーゲージ利子支援制度(MIRAS)以来、利子を控除する制度はないが、新築に対する付加価値税は持家でも賃貸でもゼロ税率を適用。
- ※7: 一定の限度はあるが持家の利子控除は可能。ただし、土地税の他に、賃貸を除く持家やオーナー物件に課せられるProperty Value Tax(帰属家賃課税に類似)あり、公示評価額3,040,000DKK(約5100万円)迄は1%、その超過分に対しては3%の税率となる。
- ※8: 持家の利子控除可能。帰属家賃課税額=不動産評価額(WOZ評価)x0.3/12,500.0/75,000/1,060,000、超過分に対しては、(€7,950+2.35%x1,060,000)が税額となる。
- ※9: 勤労者及び一次取得者に対する長期住宅ローンの利子控除制度あり。
- ※10: 2016年度までは住宅の賃貸賃格(Rental Value, Unitary Value)€3,800以下は4%、超えた部分には6%の見直し帰属家賃課税があったが、2017年度から廃止。持家に対する利子控除支援は一定の限度及び世帯人員要件をもって継続されている。
- ※11: 1990/91年度税制改正により簡素化のため帰属家賃課税は廃止された。
- ※12: 住宅ローン利子控除制度あり。現行制度は融資残高75万ドルまでが対象。地方税は1万ドルまで控除可能。

(資料) 平成12年2000年12月付け「主要先進国の住宅税制～住宅取得促進税制の議論を中心に」、出版:財団法人アーバンハウジングの第2章「既存家賃課税の根拠、実態、問題点」
執筆者:中央大学経済学部 藤原正博助教授(現在は教授)

②イギリス

1799年に帰属家賃課税が導入され、1962年に廃止、現在は非課税となっている。導入された当初から帰属家賃を含む不動産所得が課税対象とされており、帰属家賃は「粗帰属家賃」から住宅の維持・修繕等に必要な諸費用を概算控除した純帰属家賃の金額に基づいて課税されていた。「粗帰属家賃」は粗賃貸価値^{*}を推定することで算出され、その評価は近隣にある類似住宅の賃貸価格とともにレイト（保有税）の課税台帳も参考にされた。しかし、この参考としたレイトの評価額が著しく低かったため、1963年に評価替えが実施され、評価額が引き上げられた。これに伴い、帰属家賃の負担も3～4倍となる大幅な増加が見込まれ、住宅占有者への負担増を避けるために廃止が決定された。

住宅ローン利子控除は帰属家賃課税同様に1799年に所得控除方式が導入され、1967年には税額控除方式も導入され、所得控除方式と選択制となった。1983年に税額控除方式に一本化された後、2000年に廃止され、現在に至る。

^{*}粗賃貸価値

家主が住宅の維持修繕に必要な費用や保険費用を支払い、賃借人がレイトおよびその他の税を支払う条件で賃貸された場合の合理的な予想賃貸料

③フランス

1914年に帰属家賃課税が導入され、1965年に廃止、現在は非課税となっている。導入された当初から帰属家賃は課税対象とされていた。帰属家賃は、類似不動産との比較等で求められる「賃貸価値」から諸経費を控除した純帰属家賃が課税ベースとされていた。この諸経費には住宅ローン利子、維持修繕費用、減価償却費、保険費用などが含まれるが、住宅ローン利子と維持修繕費用は実額控除、減価償却費と保険費用は概算控除で項目によって控除方法が異なっていた。維持修繕費用については特に複雑で、修繕費用は実額控除、改良改善費用は減価償却となるため概算控除として処理する必要があり、“改良改善”の範囲を常に明確に区分することは困難だった。こうした不明瞭な評価方法や申告納税による納税者の事務負担を軽減する配慮から廃止が決定された。

住宅ローン利子控除は1984年に所得控除方式から税額控除方式へ変更され、1995年には0%金利融資制度と選択制になった。1997年に新築住宅で廃止され、1998年には中古住宅でも廃止された。0%金利融資制度については現在もなお継続されている。

④ドイツ

1937年に帰属家賃課税が導入され、1987年に廃止、現在は非課税となっている。導入以前から、自己所有住戸の家賃推定は全く同条件の賃貸住居が存在することは稀であり大きな困難が伴うことから納税側・徴税側のコストが問題視されていた。そこで、土地評価額の1%を「家賃（純収益）」として、そこから必要経費を控除したものを帰属家賃所得とする概算方式が導入され、全ての全自己利用住居に適用された。しかし、課税方式などによる不公平や租税回避の問題点などにより廃止が決定された。具体的には、自己利用住居の中でも全自己利用は概算方式、部分自己利用は推定方式が採用されたことによる不公平性が挙げられる。さらに、この結果として、低額での賃貸や名目上の相互賃貸などによる租税回避の可能性などの問題点が生じることとなった。

住宅ローン利子控除は、1982年に所得控除方式が導入され、1987年に住宅取得費の5%が8年間所得控除される特別支出控除制度が導入された。1996年には特別支出控除制度が廃止され、その代わりとして住宅取得支援金制度が導入された。

(3) 問題点・課題

帰属家賃課税制度が現在ほとんどの国で実施されていない最大の理由として、課税ベースとなる帰属家賃の正確な測定が困難であることが挙げられる。日本では、国民経済計算年報の中で帰属家賃が「住宅土地統計調査の平米あたりの家賃×住宅の総面積×持家率」で算出されている。しかし、簡便な測定であるため、地域別などといった、より精度の高い測定で算出した方がよいのではないかと議論されている。

また、持家所有者と賃借人の水平的公平という視点からも様々な議論がなされてきた。住宅ローン減税などの優遇措置により1986年頃を境に持家所有者が有利とされてきた。賃借人は家賃に所得課税された上で利子控除を受けることができるという仕組みに対し、持家所有者は帰属家賃として所得課税はされずにローン控除を受けることができるため、所得課税でみれば持家所有者が有利であることは明確である。両者の水平的公平を確保しようとする、持家所有者に帰属家賃課税を実施して賃借人に家賃控除を導入する、あるいは持家所有者へのローン控除を廃止するという策が考えられる。しかし、賃借人に対する家賃控除は、全額とすれば持家所有者への諸経費控除額を上回って賃

借人有利となり、一定額であっても課税ベースが狭くなり税収低下へとつながる。インターネットなどの追加的サービスが家賃に含まれる場合には、これらも控除の対象となるため、賃借人同士にも新たな不公平が生じてしまう。こうした結果、家賃控除の創設よりローン控除を制限する方が望ましいとされている。

さらに、家屋に対する固定資産税で間接的に帰属家賃課税が実現できるという議論もある。しかし、所得税の既存家賃課税は応能税、固定資産税は応益税であるため、代替税と考えるのには無理がある。固定資産税として実現するには時価課税が実施され、その時価から住宅ローン控除をする必要が出てくる。また、本来帰属家賃が発生しない賃借人に対して固定資産税の転嫁が発生し、賃借人が税を負担する可能性も生じる。

2. 欧米主要国の消費税を中心とする住宅税制や取得促進制度

(1) 各国（日米英独仏）の比較

①住宅に対する消費税の取扱い

2023年3月時点での各国の消費税率の比較をみていきたい（【図3】）。日本は建物価格の10%とされているのに対して、米英独仏の住宅に対する消費課税制度等では課税対象外・ゼロ税率・非課税・軽減税率などといった何らかの負担軽減策が講じられており、土地と建物は分けて考えられていない。

アメリカでは、そもそも付加価値税や消費税が存在しない。住宅は消費ではなく資産と考えられているため、小売税の対象ではなく、不動産移転税などの流通税や固定資産税の対象とされている。

イギリスでは、新築物件の付加価値税にはゼロ税率が適用される。住宅であれば分譲住宅、注文住宅、賃貸住宅、いずれもゼロ税率となる。

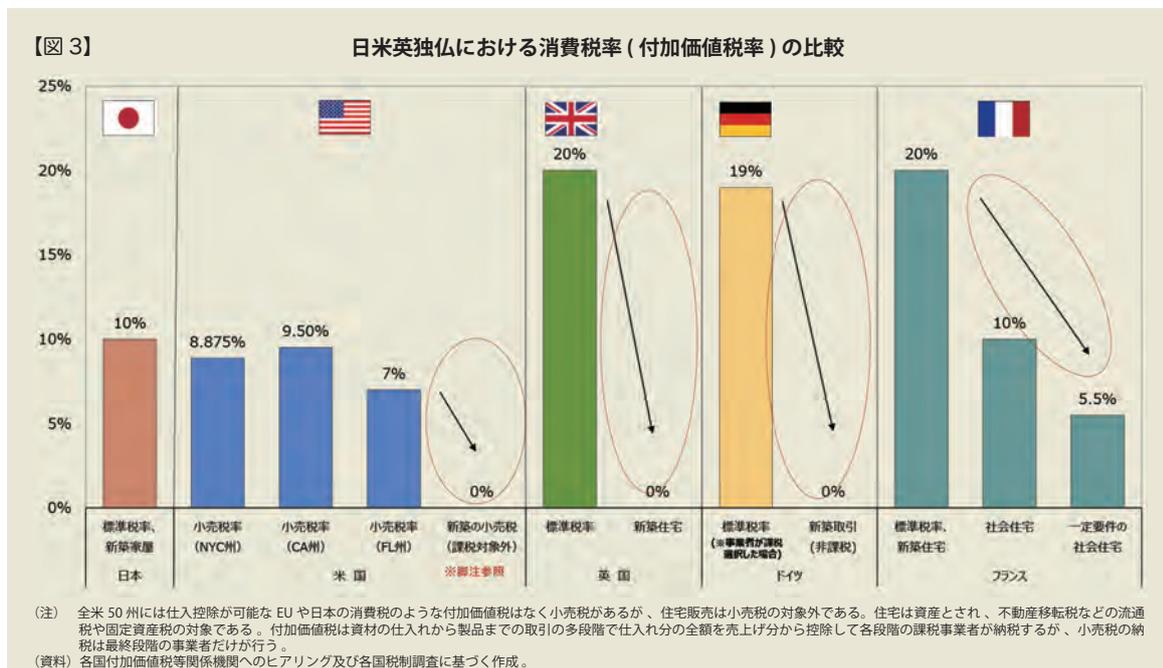
ドイツの新築は分譲住宅取引が主体であり、この場合は不動産取引として付加価値税は非課税扱いとされ、流通税が課税される。ただし、事業者は付加価値税の課税を選択することもでき、課税選択した場合には標準税率20%が適用される。

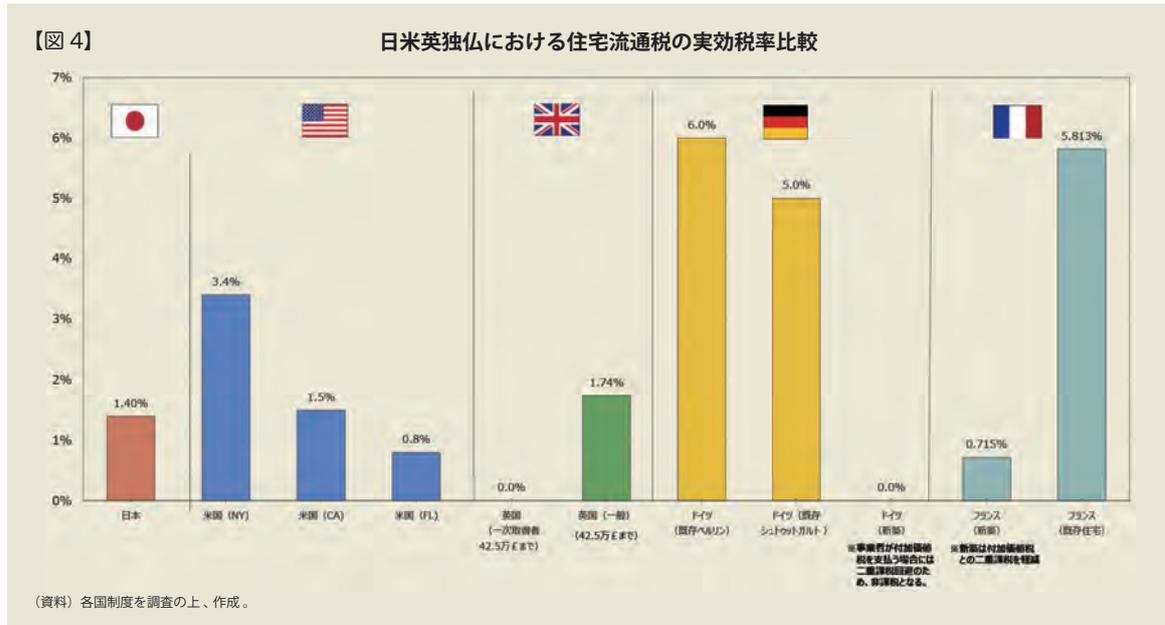
フランスでは、新築住宅に標準税率である20%が適用される。社会住宅の購入では10%、その他の地域性などといった一定要件に応じて5.5%の軽減税率が適用される。

②流通税の概要および実効税率

各国の流通税実効税率の比較を行った（【図4】）。住宅価格は5,000万円、購入者の所得は700万円を想定し、日本における土地・建物比率は50:50で試算した（日本以外は一体課税のため比率なし）。なお、登記費用や抵当権設定費用が定額等、手数料の場合は計算に含めないこととした。

日本では、不動産取得税・登録免許税の実効税率を試算して流通税負担1.4%と算出した。不動産取得税は軽減税率3%、土地は課税標準1/2特例、家屋は1,200万円特例を考慮し、課税標準は土地・建物とも





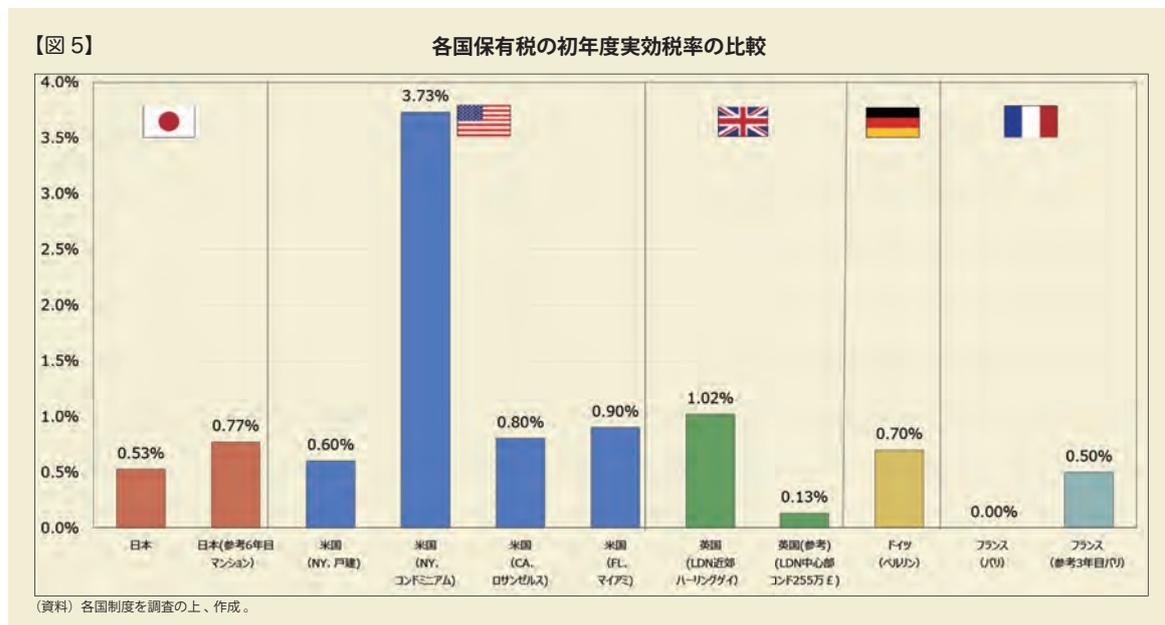
に固定資産評価額 7 割として試算を行った。

一方、米英独仏の課税標準はいずれも市場価格、取引価格を示している。アメリカではニューヨーク市(同州)は 3.4% とやや高め負担だが、ロサンゼルス市(カリフォルニア州)は 1.5%、マイアミ・ディド郡(フロリダ州)は 0.8% 負担で、アメリカ全体平均でみると 1.0% 弱となっている。イギリスでは、一次取得者の場合、42.5 ポンドまで非課税とされているため、住宅価格 5,000 万円の場合には非課税となる。一次取得者、もしくは 42.5 ポンド以上の場合には 1.74% が適用される。ドイツでは、事業者が付加価値税課税

を選択した場合、流通税との二重課税回避のため非課税となる。フランスでは、付加価値税との二重課税軽減のため 0.715% のみとなる。

③保有税の概要および実効税率

各国の初年度における新築物件の保有税負担の比較を行った(【図5】)。条件は②同様の想定とした。日本では、小規模用地に対する 1/6 特例、固定資産税・都市計画税の税額 1/2 特例(戸建 3 年間・マンション 5 年間)を考慮し、保有税の初年度実効税率を 0.53% と算出した。マンションは 6 年目以降 0.77% となる。アメリカでは、学校区に係る持家軽減制度(STAR)



を考慮して試算を行った。ニューヨーク市では戸建の0.6%に対してコンドミニアムが3.73%と非常に保有税負担が重くなっている。他の市では特に建て方による違いはなく、ロサンゼルス市が0.8%、マイアミ市が0.9%となっている。

イギリスでは、保有税はカウンシルタックスと呼ばれ、各課税自治区でバウンデージという取引価格区分(A～H)に応じた定額税を設定している。ここではロンドン自治区北部のハーリングエイ区のバウンデージ区分に基づき、住宅価格30.7万ポンド(調査時点における為替レート1ポンド=約163円で換算)のGバンド税額3,132.87ポンド/年を採用して1.02%を算出した。なお、Hバンド(32万ポンド以上)が上限となり、これ以上の負担はないため、保有する住宅が高額になるほど実効税率は低下することとなる。参考までにロンドン中心部にある60 Holland St.のコンドミニアムの事例(183㎡、255万ポンド)も算出した。物件が立地するロンドンサザーク自治区サウスバンクのHバンド税額が3,385.84ポンドであるため、実効税率は0.13%となり、ハーリングエイ区よりも低い試算となった。こうした点は現在問題視されているところでもある。

フランスでは、新築住宅は2年間免税となるため0%、パリ市での3年目以降は0.5%となる。

④住宅取得促進税率等の概要および負担軽減効果

各国の住宅取得促進税制等による負担軽減効果として、取得後10年間保有した場合の現在価値を用いて

比較を行った(【図6】)。

日本は、アメリカの住宅ローン利子控除制度との比較のため10年の減税期間で試算したが、3.8%と最も低い数値となっている。

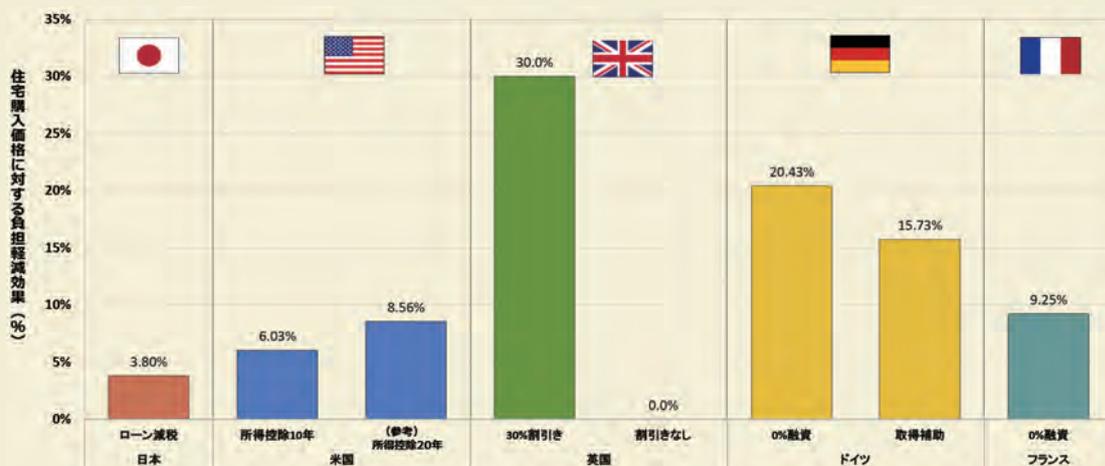
アメリカでは、住宅ローン利子控除制度(MID)があり、夫婦で共同申告した場合、住宅ローン残高75万ドルまでの利子を控除することができる。さらにこの制度は恒久制度で、住宅ローンの残高がある限り、利子を控除し続けることができる。したがって、10年間よりも20年間控除した方が現在価値では援助額が増えることとなる。

イギリスでは、2000年4月に住宅ローン利子控除制度(MIRAS)が廃止され、その後は政権交代のたびに住宅取得が難しい世帯やその時点での政策対象に向けた代替的住宅促進制度が導入されてきた。現在では特殊なケースではあるが、消防士・警察官・教員などといったキーワーカーに対する30%割引制度がある。

ドイツでは、かつて連邦政府による住宅ローン利子所得控除制度やローン減税、住宅取得のための補助金制度があったが順次廃止され、現在では持家取得については連邦政府と州政府、地方自治体の連携による0%融資制度や住宅取得への補助金制度がある。

フランスでは住宅ローン減税制度があったが現在では廃止され、0%融資制度が代替している。この0%融資制度は、融資銀行に対する法人税額控除に基づく制度のため、消費者にとっては0%金利の融資制度であっても、実態は税額控除制度の変形と言える。

【図6】 住宅取得促進税制等による負担軽減効果



(注) 各国制度を用いるのにあたり、試算上、住宅価格は5,000万円相当とした。また、購入世帯の課税所得を700万円相当とした。この所得は、各国の制度における所得要件を満たす水準である。日本のローン減税は現行制度は13年間であるが、米国との比較上、今後10年間の軽減分の現在価値を負担軽減効果とした。米国は利子所得控除制度を用いて今後10年間及び参考として20年間の連邦所得税の減税分の現在価値を負担軽減効果とした。英国はキーワーカーに対する新築住宅の減額制度を用いた場合、その時点で30%を割引けるため、同率を負担軽減効果とした。キーワーカー以外についてはシェアードオーナーシップ等、他国と比較が難しい制度しかないためゼロとした。ドイツは24万ユーロまで可能な0%融資によるメリットの現在価値を負担軽減効果とした。メリットとは、一般の住宅金利とゼロ金利との差額である。補助金を得る場合は補助金額を負担軽減効果効果とした。同様にフランスの場合は住宅価格の40%までの0%融資を得られるので、これをドイツの同様に負担軽減効果とした。為替は1ドル=132円、1ポンド=163円、1ユーロ=143円で試算した。英国の30%割引制度の援助額は住宅価格5,000万円×30で計算。

⑤住宅取得促進制度による援助総額

これまで①～④でみてきた各国の消費税、流通税、保有税の負担増加、住宅取得促進制度による負担軽減の現在価値を合計することで、住宅取得時における負担の比較を行った（【図7】）。

アメリカは、住宅ローン利子控除制度（MID）を10年続けた場合は1.1%、20年続けた場合は-6.86%となった。住宅を10年以上保有した場合、その取得と保有にかかった費用を相殺した上、譲渡益課税の負担もなく、容易に住み替えることが可能である。

イギリスは、キーワーカーに対する割引制度ではなく一般住宅の付加価値税で試算した結果、2.76%となった。

ドイツは、付加価値税非課税の場合には-14.73%、事業者が付加価値税の課税選択を行って消費者が付加価値税を負担した場合には-0.73%となった。

フランスは、一般住宅の場合には税率20%である付加価値税を0%融資制度が軽減する形で11.47%の負担へと抑えている。社会住宅の場合には付加価値税の軽減税率と0%融資制度の併用により負担は1.47%まで軽減する。

最後に日本をみてみると、現行のローン減税を考慮すると3.14%、ローン減税が適用されないと仮定した場合には6.93%となる。付加価値税率20%のフランスの一般住宅を除くと、他国に比べてかなり高めの負担率となっていることがわかる。

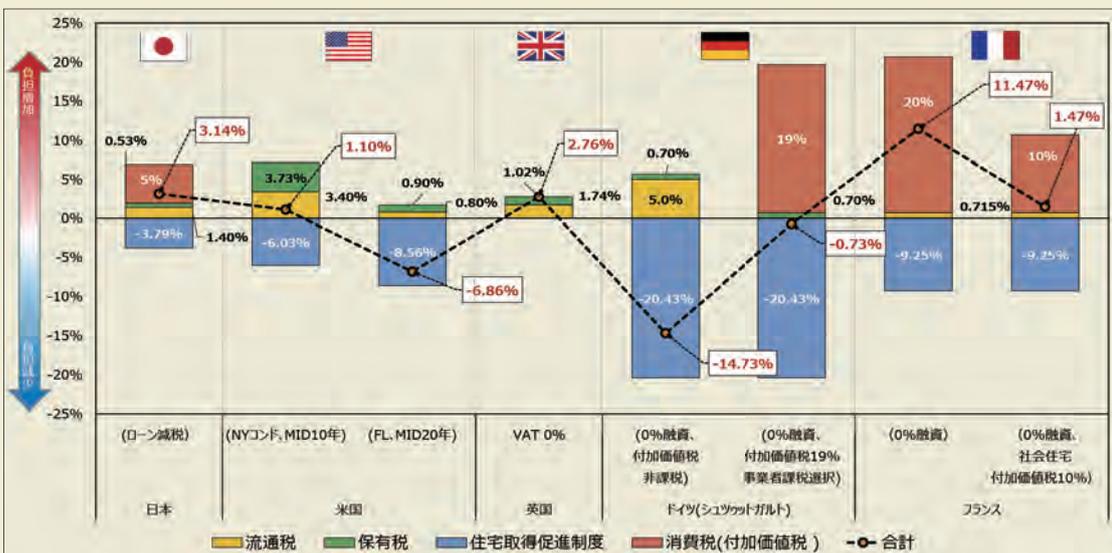
3. おわりに

これまで各国との比較をみてきたが、それぞれの国の社会情勢や経済によって住宅価格の変動の幅や時期が異なる上に、住宅取得が困難になれば住宅取得支援策も充実していく。現在の日本では、質の劣る住宅の割合が高いものの、数の面だけ見ると住宅ストックが余っている状態で、以前のように住宅を重要な社会的資産として捉えていない傾向にある。

今後、2025年「省エネ基準」の適合義務化に向けた省エネ化、さらには気候変動対策や地震対策など、住宅の高性能化が進み、ますます住宅価格は高騰していく。こうした対策などを国が政策として推し進めていくのであれば、住宅取得に対する支援を行うことも必要となってくる。

消費税については、これまで増税のたびに議論を重ねてきたがローン減税による駆け込みと反動減対策、景気対策しかとられておらず、欧米主要国のような消費税に対する直接的な負担軽減措置は何もとられることはなかった。今後は、軽減税率を含め、早期に何らかの対応がとられるべきと考える。今回の報告内容を参考にいただければ幸いです。

【図7】 各国の住宅取得・保有時の税額負担及び住宅取得促進制度による負担軽減効果



令和7年度税制改正及び令和6年度補正予算 ～子育て世帯等に対する支援の継続～

昨年12月27日に閣議決定された令和7年度税制改正の大綱において、住宅ローン減税の子育て世帯等に対する借入限度額の上乗せ措置等及び子育て対応リフォーム税制について、令和7年も引き続き実施することとともに、その他期限を迎える特例措置の延長等が盛り込まれた。

また、昨年12月17日に成立した令和6年度補正予算では「子育てグリーン住宅支援事業」が措置され、GX志向型住宅への支援の創設や、国土交通省・経済産業省・環境省による3省連携リフォーム支援事業が継続されることとなった。ここでは、それらの税制改正・補助制度の要点について、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7年度税制改正の大綱に盛り込まれた住宅ローン減税等に係る措置について、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) 住宅ローン減税等に係る所要の措置 (所得税・個人住民税)

①住宅ローン減税(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年度税制改正において、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、子育て世帯等の借入限度額の上乗せ等が措置された。令和7年度税制改正においては、令和7年も、以下の令和6年と同内容の措置を引き続き実施することとなった。

<借入限度額>

子育て世帯・若者夫婦世帯*が令和7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
(これらに該当するか否かについては、令和7年12月31日の現況による)

<床面積要件>

新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和する措置(合計所得金額1,000万円以下の年分に限る。)について、建築確認の期限を令和7年末(改正前:令和6年末)に延長。

住宅ローン減税の制度概要・改正内容については、【図1】も参照いただきたい。

【図1】

| 住宅ローン減税等に係る所要の措置(所得税・個人住民税) | | | | | | |
|--|-----------|---|-----------|---------------------------------|----------------------------------|--|
| 子育て世帯等の住宅取得環境が厳しさを増していること等を踏まえ、住宅ローン減税について、子育て世帯等の借入限度額の上乗せ及び床面積要件の緩和措置を令和7年も引き続き実施する。 | | | | | | |
| | | <入居年> | | | | |
| | | 2022(R4)年 | 2023(R5)年 | 2024(R6)年 | 2025(R7)年 | |
| 1年間の控除額 =借入金額×0.7% ※限度額あり | | | | | | |
| 控除率：0.7% | | | | | | |
| 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 子育て世帯等※：5,000万円 | 4,500万円 子育て世帯等※：5,000万円 | |
| | | ZEH水準省エネ住宅 | 4,500万円 | 3,500万円 子育て世帯等※：4,500万円 | 3,500万円 子育て世帯等※：4,500万円 | |
| | | 省エネ基準適合住宅 | 4,000万円 | 3,000万円 子育て世帯等※：4,000万円 | 3,000万円 子育て世帯等※：4,000万円 | |
| | | 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) | | | | |
| 控除期間 | | 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㎡(所得要件：1,000万円)) | | | 50㎡ (新築の場合、40㎡(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」

②子育て対応リフォーム税制(所得税)

令和6年度税制改正により創設された子育て対応リフォーム税制について、令和7年も引き続き実施することとなった(適用期限：令和7年1月1日～12月31日)。

<対象者>

子育て世帯・若者夫婦世帯 ※住宅ローン減税と同様

<対象工事>

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。

(2) その他の住宅関係税制の延長等

令和7年度税制改正においては、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置などの住宅取得者の負担を軽減する特例措置をはじめ、令和6年度末までに適用期限を迎える特例措置について、延長されるとともに、老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施行に係る特例措置について、創設・拡充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。

【図2】

既存住宅の子育て対応リフォームに係る特例措置の延長(所得税)

子育て世帯等の住宅取得環境が厳しさを増していること等を踏まえ、既存住宅の子育て対応リフォームに係る所得税の特例措置について、令和7年も引き続き実施する。

施策の背景

○こども大綱(令和5年12月22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。

○こども未来戦略(令和5年12月22日閣議決定)
 ▶子育て支援の現場からも子育て世代の居住環境の改善を求める声があることから、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。

○令和6年度税制改正大綱(令和5年12月14日 自由民主党・公明党)
 (1)子育て支援に関する政策税制
 …以下の①から③について、「6. 扶養控除等の見直し」と併せて行う**子育て支援税制として、令和7年度税制改正において以下の方向性で検討し、結論を得る。**ただし、①及び②については、現下の急激な住宅価格の上昇等の状況を踏まえ、令和6年限りの措置として先行的に対応する。
 ① 子育て世帯等に対する住宅ローン控除の拡充 (略)
 ② 子育て世帯等に対する**住宅リフォーム税制の拡充**
 既存住宅のリフォームに係る特例措置について、子育て世代の居住環境の改善の観点から、**子育て世帯及び若者夫婦世帯が行う一定の子育て対応改修工事を対象に加える。**

要望の結果

特例措置の内容

子育て世帯・若者夫婦世帯^{※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。

※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・界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: 対象工事の限度額は250万円(最大控除額は25万円)。
 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。

結果

現行の措置を1年間(令和7年1月1日～12月31日)延長する。



転落防止の手すりの設置



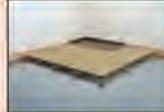
対面式キッチンへの交換



防犯対策が講じられた玄関ドアへの取り替え



収納設備の増設



防音性の高い床への交換



可動式間仕切り壁の設置

【図3】

令和7年度税制改正概要(その他住宅局関係)

| 要望結果 | 特例措置 | 税目 |
|-------|---|-----------------|
| 延長 | 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置 : 買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行う場合、以下の通り減額 ・住宅部分: 築年数に応じて、一定額を減額 ・敷地部分: 一定の場合 [※] に、住宅の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額 ※対象住宅が安心R住宅である場合又は既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合 | 不動産取得税 |
| 延長 | サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制 ・固定資産税: 2/3を参酌して1/2～5/6の範囲内で条例で定める割合を5年間減額 ・不動産取得税: 住宅について課税標準から1,200万円控除 等 | 不動産取得税 固定資産税 |
| 延長 | 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置 : 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、建物部分の固定資産税額を減額(1/6～1/2の範囲内(参酌基準: 1/3)で市町村の条例で定める) | 固定資産税 |
| 創設・拡充 | 老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施行に係る特例措置 : 老朽化マンション等における区分所有関係の解消・再生のための仕組みに係る税制上の特例措置を創設・拡充 | 法人税 消費税等 |
| 延長 | 防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置 : 密集法に基づく防災街区整備事業に伴い従前権利者に与えられる防災施設建築物の一部(権利床、建物部分)に係る固定資産税額を、新築後5年間1/3～2/3減額 | 固定資産税 |
| 延長 | 被災住宅用地等に係る特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置 : 地方税法本則において措置されている①・②の措置(災害一般則)の適用期限について、特定の災害に限り延長するもの ①住宅が震災等の事由により滅失・損壊した土地に対し、固定資産税等に係る住宅用地特例を適用 ②震災等の事由により滅失・損壊した家屋の所有者が取得した代替家屋に係る固定資産税等を減額 | 固定資産税 都市計画税 |

2. 補正予算

昨年成立した補正予算で創設された「子育てグリーン住宅支援事業」をはじめとする「住宅省エネキャンペーン2025」について、国土交通省住宅局 住宅生産課長 松野秀生氏にお話を伺った。

子育てグリーン住宅支援事業の背景・概要

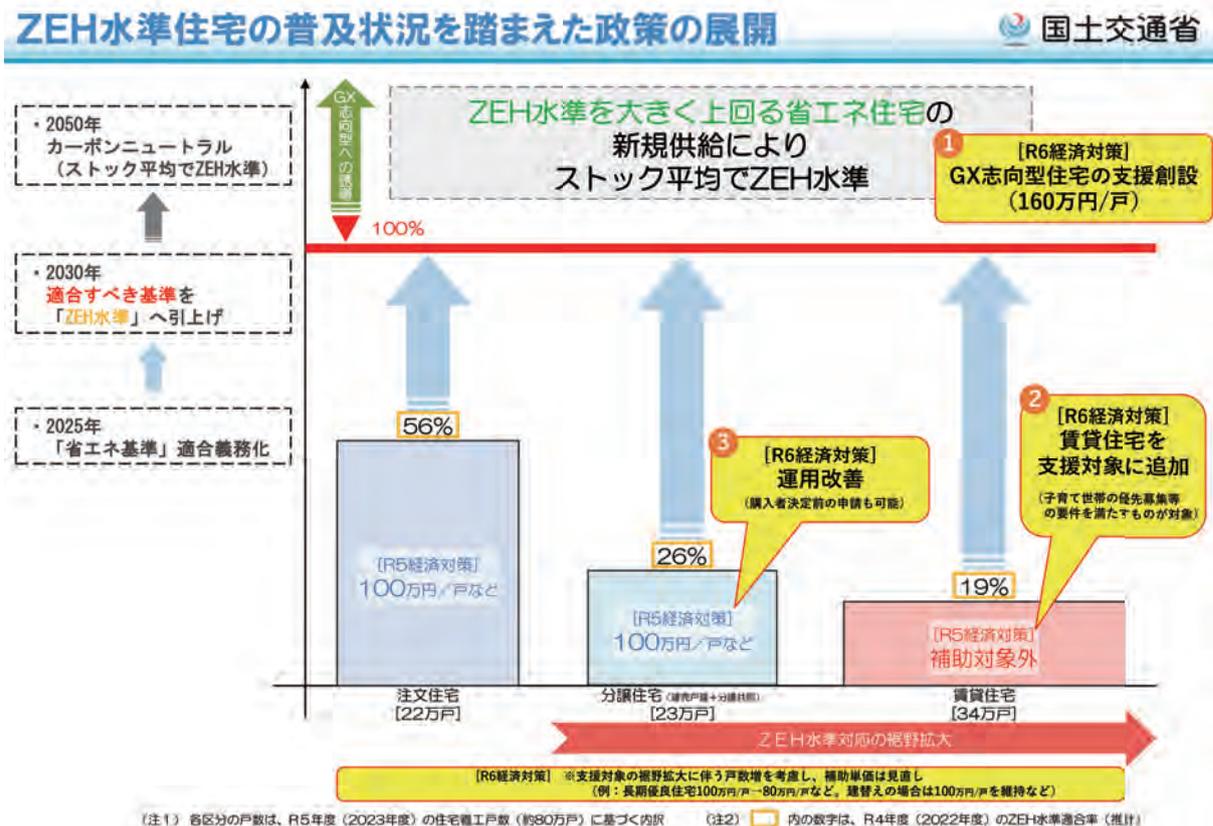
(1) 新築

住宅の省エネ性能に関しては、2025年4月の「省エネ基準」の適合義務化から始まり、2030年には適合基準を「ZEH」水準へ引上げ、2050年にはストック平均でZEH水準となるカーボンニュートラルを最終目標として掲げるロードマップが策定されている。2023年度の住宅着工戸数である約80万戸の内訳は、注文住宅が22万戸、建売戸建・分譲共同を含む分譲住宅が23万戸、賃貸住宅が34万戸だった。それに対し、2022年度のZEH水準適合率を見ると、注文住宅が56%で過半数を超えている一方、分譲住宅は26%、賃貸住宅は19%となっている（【図4】）。新築住宅全体として2030年のZEH水準を見据えると、

分譲住宅と賃貸住宅のZEH水準適合率を底上げする必要がある。過去の例に倣えば、ZEH水準への引上げには2年程前におおよそ8～9割程度の適合が必要となる。そこで、今回の制度では、2021～2023年度の制度で補助対象外だった賃貸住宅を対象とし、制度利用が難しいとの意見があった分譲住宅では運用改善を行うことで利用促進を図り、ZEH水準適合率の引上げを目指すこととした（【図4】及び【図5】）。

一方、2050年の最終目標に目を向けてみると、2050年時点での推定戸数は、住宅ストック戸数が5,000万戸超、2030年以降現在と同じペースで着工された場合のZEH適合住宅戸数が1,600万戸となる。このままでは目標の達成が危ぶまれるため、ハウスメーカーの技術開発や消費者ニーズなどのマーケット環境も踏まえ、より高性能な住宅を目指す議論を2024年の夏頃から始めていた。議論の結果、性能による割増価格なども考慮しながら、2030年のZEH水準への引上げと同時並行で2050年に向けた対策として新たに「GX志向型住宅」への支援を創設することとした。国土交通省では、これまで住宅において子育て世帯を軸の1つとして政策を行ってきたが、経

【図4】



経済産業省や環境省は脱炭素を軸として特に世帯を限らず支援を行ってきた。より高性能という点では、GX経済移行債の一部である環境省の「先進的窓リノベ事業」や経済産業省の「給湯省エネ事業」・「賃貸集合給湯省エネ事業」などがリフォーム分野で既に開始されている。これらを踏まえ、「GX志向型住宅」への支援については、環境省が事業を執行することとし、子育て世帯に限らず全世帯が補助対象となり、補助額は160万円/戸とした。これまで要望として寄せられていた全世帯への補助支援に対しても一部応えることができたと考えている。

ZEH水準普及に向けて支援制度で裾野を広げることが重要ではあるが、期間や予算にも限度があるため、徐々に終息させていく必要もある。そこで今回、新築の長期優良住宅・ZEH水準住宅の補助額について見直しを行うこととした。前回の子育てエコホーム支援事業と比べると、長期優良住宅は100万円⇒80万円/戸、ZEH水準住宅は80万円⇒40万円/戸へと引下げを行った。ZEH水準適合率を上げるためには、新築で高性能の住宅を普及させるのと同時に既存の性能が低いストックを建て替えていくことも必要である。これらを誘導するため、今回から建替前住宅の

除却を行う場合の補助額として長期優良住宅100万円/戸、ZEH水準住宅/60万円の枠を新設した。

また、新築の長期優良住宅・ZEH水準住宅の補助対象については、子育てエコホーム支援事業と同様、子育て世帯等に限定した。分譲住宅では、建設時に購入者の年齢・世帯がわからず利用が難しいとの意見があったため、今回から予め事業者の実績に応じた一定数の戸数登録を行っておくことで、購入者決定後の交付申請を可能とした。今回補助対象に追加した賃貸住宅では、上限戸数を一定割合に抑える、新築時最初の入居募集を子育て世帯等に限定する、子育て世帯等への還元となる優遇家賃の設定など、いくつかのルールを設定した。現段階で大枠は決まっているが、詳細部分は実態に合わせて今後調整していく可能性がある。子育てエコホーム支援事業から変更となった点でいうと、より安全なエリアへの居住促進として、子育てエコホーム支援事業で補助額を50%としていた「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）」に該当する区域に立地する住宅については、今回は原則対象外とすることとした。

【図5】

子育てグリーン住宅支援事業の概要

令和7年度当初予算案：250億円
令和6年度補正予算額：2,250億円 ※GX経済移行債を含む。

1 制度の目的

○2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

2 補助対象

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

住宅^{※2,3}の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

| 対象世帯 | 対象住宅 | 補助額 | |
|----------------------|----------------------------|---|-------------------|
| すべての世帯 | GX志向型住宅 ^{※4} | 160万円/戸 | |
| 子育て世帯等 ^{※1} | 長期優良住宅 ^{※4,5,6,7} | 建替前住宅等の除却を行う場合 ^{※8} 上記以外の場合 | 100万円/戸 80万円/戸 |
| | ZEH水準住宅 ^{※4,6,7} | 建替前住宅等の除却を行う場合 ^{※8} 上記以外の場合 | 60万円/戸 40万円/戸 |

GX志向型住宅の要件

○下記の①、②及び③にすべて適合するもの

- ①断熱等性能等級「6以上」
- ②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- ③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」^{※9,10,11}

※1:18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」
 ※2:対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。
 ※3:以下の住宅は、原則対象外とする。
 ①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
 ②「災害危険区域(土砂災害警戒区域又は浸水想定区域)に立地する住宅」
 ③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水想定区域)内」で建設されたものうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡以上の開発によるもので、市町村長の助言に従わなかった旨の公表に係る住宅
 ④「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」に立地する住宅
 ※4:「GX志向型住宅」は環境省において実施。「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。
 ※5:長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。
 ※6:断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。
 ※7:賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。
 ※8:住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親等)が所有する住宅を除却する場合。
 ※9:寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。
 ※10:都市部以外の場合に限っては再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。
 ※11:共同住宅は、別途階ごとに設定。

既存住宅^{※12}のリフォーム^{※13}

| メニュー | 補助要件 | 補助額 ^{※14} |
|------|---------------------|--------------------|
| Sタイプ | 必須工事3種の全てを実施 | 上限:60万円/戸 |
| Aタイプ | 必須工事3種のうち、いずれか2種を実施 | 上限:40万円/戸 |

補助対象工事

必須工事^{※15} ①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置

附帯工事^{※16}

子育て対応改修、バリアフリー改修等

※12:賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。
 ※13:「断熱等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)」、「高効率給湯器導入促進による家賃部門の省エネルギー推進事業(経済産業省)」及び「既存賃貸住宅の省エネ化支援事業(経済産業省)」(以下「連携事業」という。)とのワンストップ制度を実施し、併せて実施することが可能。
 ※14:補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。
 ※15:①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。
 ※16:補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、連携事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事②として扱う。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

【分譲住宅における事前登録の方法】

- ・住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
- ・登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限(共同住宅の場合)の範囲内で行う。
- ・登録戸数を超過する住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能(共同住宅の場合)。

【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】

- ・申請ができる戸数の上限は、※2及び※7に該当する戸数の50%とする。
- ・新築時最初の入居募集(3か月間)は、対象を子育て世帯等に限定する。(当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能)
- ・「子育て世帯等」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

(2) リフォーム

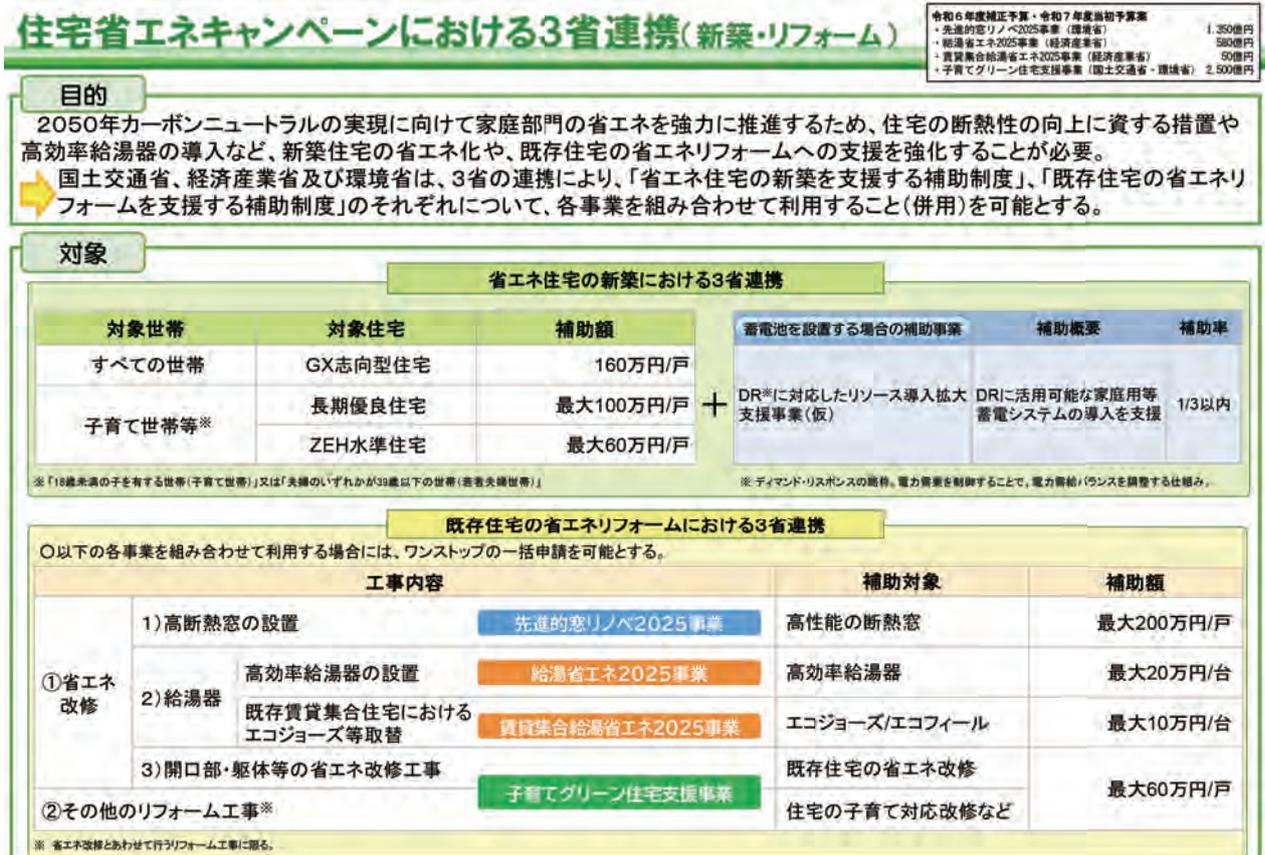
リフォームについては、義務基準以上の性能であるZEH性能に統一し、省エネ水準の建材を対象外とした。補助対象工事も子育てエコホーム支援事業では、必須項目である①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置のいずれか1種から申請可能であったが、今回からはさらなる性能向上を誘導するため、2種以上の組み合わせを補助対象とし、補助額の上限を2種の場合は40万円/戸、3種全ての場合は60万円/戸へと引き上げを行った。子育てエコホーム支援事業では子育て世帯等とその他世帯で上限金額をそれぞれ別に設定していたが、今回からは全世帯へ統一し、既存住宅購入などの加算も廃止した。新築だけでなく、ストック社会で長持ちする住宅へのリフォームを支援するため、従前よりわかりやすい制度設計とした。また、高齢化率が高い地域ほど耐震化が低い傾向にあるが、特に高齢者に向けて、耐震や省エネの部分リフォームへの働きかけを行っていただきたい。高齢者は自宅で過ごす時間が長い分、身近な水回り改修が実感を得やすく、QOLも向上する。例えば、最近関心が高まっている防犯という観点も加えて、水回り改修である給湯器設置と内窓設置をセットで提案

いただく場合、内窓を全室に設置するのではなく、生活空間である居室や浴室などの温度差を感じやすい場所に限定するなど、部分リフォームの提案も検討していただきたい。

3 省連携による支援策

これまでの3省連携はリフォーム分野で行ってきたが、今回「GX志向型住宅」が創設され、新築での3省連携も開始することとなった。環境省がGX志向型住宅、国土交通省が長期優良住宅・ZEH水準住宅の事業を執行するほか、経済産業省では本事業とは別に「DRに対応したリソース導入拡大支援事業(仮)」を併用可能とする制度設計を行った(【図6】)。GX志向型住宅と同様、2050年の最終目標を見据えて、住宅設備の中でも特に蓄電池やV2Hなどのディマンド・リスポンス(DR)に対応できるもの、つまり2050年には当たり前になっている設備に対して導入支援を行うこととした。こうしたDRに対応した設備は災害時の居住継続にも有用となる。2024年の能登半島地震では、建物は問題なかったが水道や電気・ガスなど

【図6】



のライフライン断絶により避難所へ行かざるを得なくなったケースが多く見られた。避難所や仮設住宅の環境に適応することが難しいという声もあり、特に高齢者にとっては住み慣れた住まいで安心・安全に居住継続できることは最も重要なことである。

リフォームにおける3省連携では、子育てグリーン住宅支援事業のほか、前回に引き続き、「先進的窓リノベ2025事業」、「給湯省エネ2025事業」、「賃貸集合給湯省エネ2025事業」も併用してワンストップでの申請が可能となっている（【図7】～【図9】）。

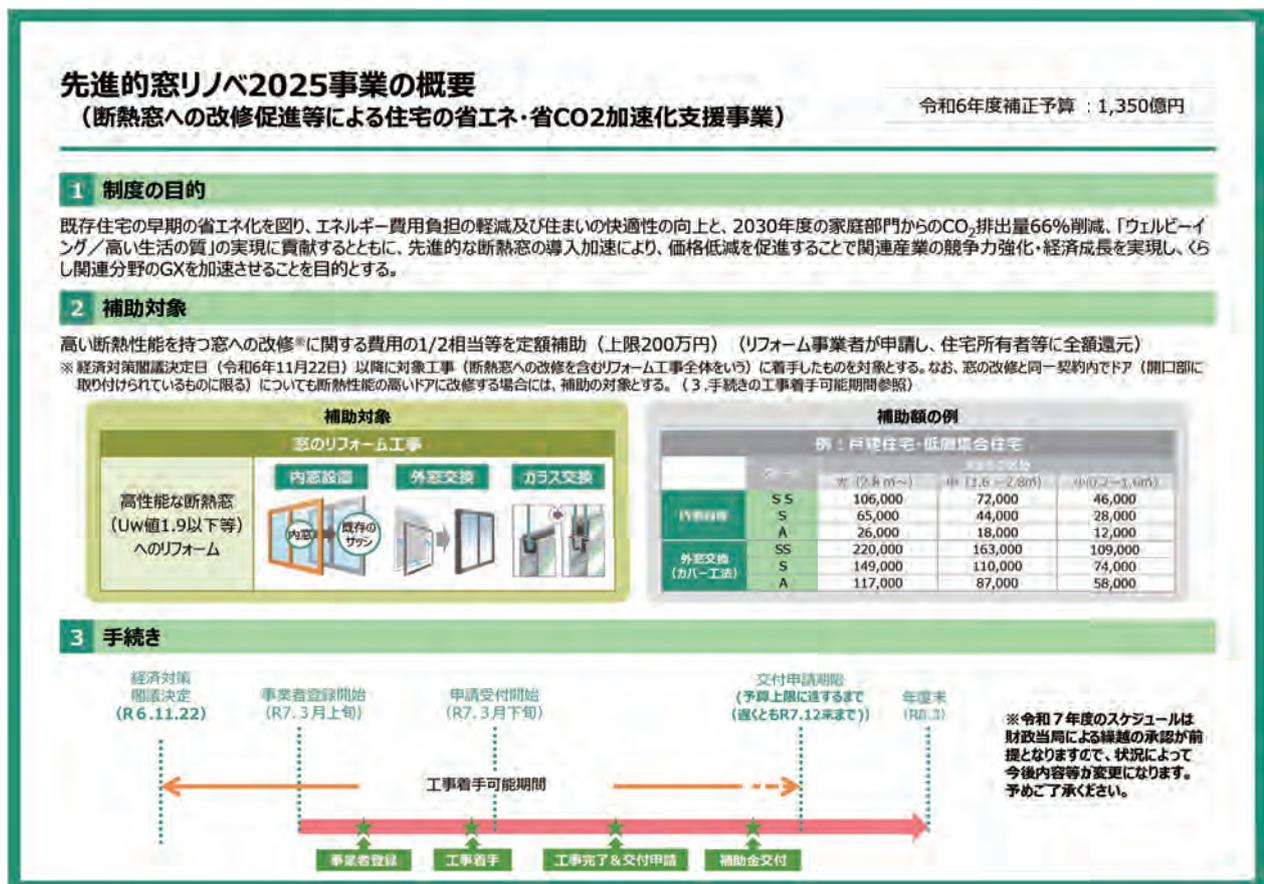
住宅業界へ期待すること

2030年のZEH水準の適合義務に向けて、本事業の動向は非常に重要視されている一方、将来的に義務化される性能水準にいつまで補助を続けるかという議論もある。過去の例もそうであるが、義務化される時期までには補助が終了し、より高いレベルの性能への補助へとシフトしていくこととなる。「くらしGX」

の分野では、企業に加え、個人で取り組む意識が非常に重要で、それがなければ実現には至らないと考えている。まさに、消費者の行動変容を促す現場となる住宅事業者の皆様は、住宅の性能水準や具体的な効果を伝えていただくためのツールとして活用いただけるよう本制度の設計を行った。事業者各社の特徴や強みによって一部を取捨選択、もしくは網羅して利用していただきたい。

その先にある2050年の最終目標に向けて実現すべきカーボンニュートラル、災害時の強靱性への取り組みと同時に、顧客満足度の向上に向けた住宅事業者各社の取り組みについて、住団連には住宅業界全体をけん引する立場として引き続き活動を推進していただくことを期待している。また、本制度の設計に向けた議論において様々な協力・支援をいただいたので、是非ご自身も携わったという愛着を持って、本制度を積極的に利用していただきたいと考えている。

【図7】



【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の概要

令和6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。

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）の導入が補助対象。

- ※ 経済対策閣議決定日（令和6年11月22日）以降に工事等に着手したものが対象。
- ※ 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。
- ※ 申請に必要な書類は令和5年度補正事業と同様になる見込み（工事前写真など）。

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。

ヒートポンプ給湯機（エコキュート）

家庭用燃料電池（エネファーム）

ハイブリッド給湯機

【図9】既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業の概要

令和6年度補正予算：50億円

事業概要

事業目的

本事業は、設置スペース等の都合から、ヒートポンプ給湯機等の導入が難しい既存賃貸集合住宅向けに、小型の省エネ型給湯器（エコジョーズ等）の導入を促進することにより、第6次エネルギー基本計画における家庭部門の計画省エネ量の達成に向けた取組を加速させるとともに、エネルギーコストの上昇に強い社会の構築につなげることを目的とする。

対象設備

| 潜熱回収型給湯器 (エコジョーズ/エコフィール) | |
|-----------------------------|--|
| エネルギー源 | 都市ガス/L P/石油 |
| 特徴 | 従来型ガス給湯器では捨てられていた排気ガスの熱を再利用することで、より少ないガスの燃焼でお湯を沸き上げるもの。 |
| 価格 (機器+工事費) | 20~40万円程度 |
| 補助額 | 追い焚き機能なし：5万円/台※ 追い焚き機能あり：7万円/台※ ※工事内容によっては追加の補助 |
| 主な条件 | <ul style="list-style-type: none"> 従来型給湯器から補助対象エコジョーズ等への取替が対象 経済対策閣議決定日（令和6年11月22日）以降に工事に着手したものが対象 |

事業スキーム

賃貸オーナー等に対し、既存賃貸集合住宅でのエネルギー消費量を削減するために必要な省エネ型給湯器（エコジョーズ等）の導入に係る費用を補助。

※ 申請は既存賃貸集合住宅1棟あたり1台以上の取替が対象。

※ 申請手続は、個人・民間企業等と契約の締結等を行った間接補助事業者（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個人・民間企業等に還元する。

※対象設備や補助スキームの詳細は追って公表予定。なお、申請に必要な書類は令和5年度補正事業と同様になる見込み（工事前写真など）

「国産木材活用住宅ラベル」のご紹介

国土交通省 住宅局 住宅生産課 木造住宅振興室
林野庁 木材産業課 木材製品技術室

国土交通省住宅局住宅生産課木造住宅振興室及び林野庁木材産業課木材製品技術室では、国産木材を多く活用する住宅について、その旨を分かりやすく表示する仕組みについて構築を行い、2024年3月から国産木材活用住宅ラベル協議会において、「国産木材活用住宅ラベル」として運用を開始した。

1. 概要

スギ等の国産木材を活用した住宅の表示制度が2024年3月に創設された。

住宅事業者は自社のSDGsの推進等への貢献を示すことができ、消費者は建築・購入する住宅選択の判断に活かすことが期待される。是非国産木材活用住宅ラベルをご活用いただきたい。

国産木材活用住宅ラベルには、国産木材の使用量による「国産木材活用レベル」、「スギの使用量」を表示

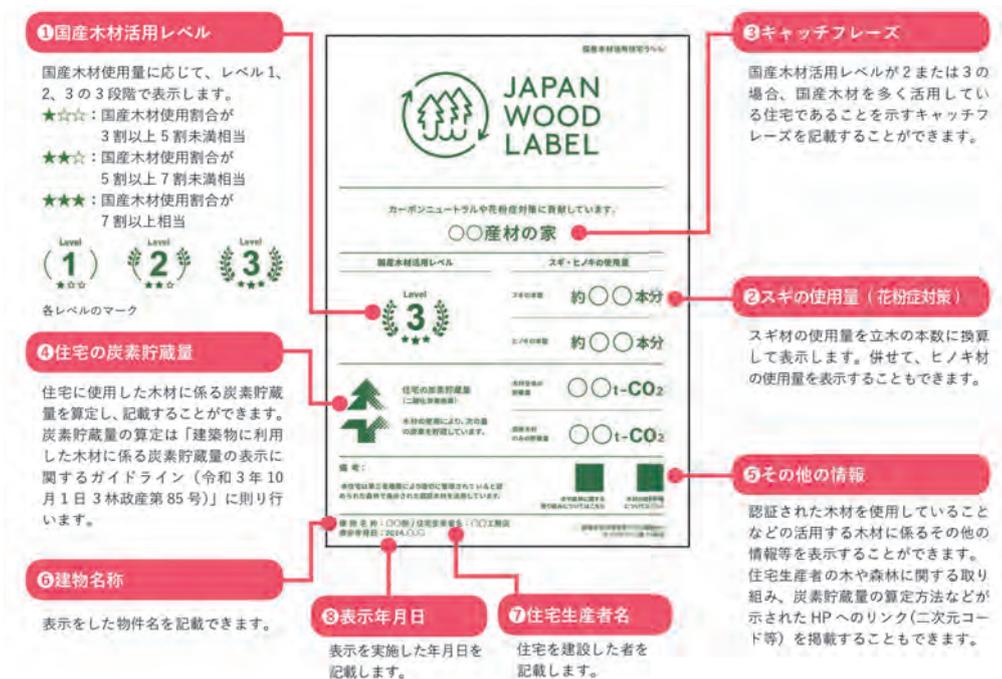
するほか、使用した木材による「炭素貯蔵量」などを表示することができる（【図1】）。

ラベルの表示について統一したルールが「国産木材の活用した住宅に係る表示(国産木材活用住宅ラベル)に関するガイドライン」として定められ、そのなかでラベルの基本デザイン、ラベルに表示する事項などが定められている。

(URL: <https://kokusanmokuzaai.jp/>)



【図1】国産木材活用住宅ラベルの記載内容と記載例



2. 木材利用の促進に向けて

環境配慮への社会的関心が高まるとともに、近年立て続けに建築物での木材利用促進のための法改正が行われていることを受け、国土交通省では、木材利用が進んでいない中高層建築物等での木材利用の拡大や住宅分野での国産材の活用をすすめている。木造建築物の推進に向け、参考にしていただきたく、最近の取組を紹介する。

(1) 中高層建築物の木材利用促進について

中高層建築物における木材利用の促進については、建築基準法における規制の合理化の他、優良木造建築物等整備推進事業として木造化の普及に資する優良なプロジェクトに対する一部補助を行っている（【図2】）。

また、2021年2月から中大規模木造建築ポータルサイトを開設し、中大規模木造に関する知識・技術の習得に役立つ情報や、木造建築の実現にあたりビジネスパートナーを見つけるために役立つ情報（担い手・サプライチェーン情報）、設計者相互の情報交流の場

【図2】 集成材と CLT を使用した都市型木造集合住宅



（相談箱）等のコンテンツを発信している。先に述べた支援事業等もこちらのサイトで発信しているので、是非参考にしていただきたい（【図3】）。

加えて、建築主が木造化、木質化を検討する際の懸念事項の一つとして、木材・木質材料の経年劣化や維持管理方法・コスト面の情報の不足が挙げられることから、建築主向けにそれらの情報を分析・整理した「中大規模建築物に木材を使用する際に知っておきたい維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫」を2024年9月に公表した（【図4】）。

【図3】 中大規模木造建築ポータルサイト

中大規模木造建築ポータルサイト
～中大規模建築を木でつくるための技術・情報集約サイト～

ご利用アンケートにご協力ください

文字サイズ ●標準 拡大

気になるワードを検索する

検索

Google 提供

検索

ホーム ポータルサイトについて 中大規模木造建築入門ガイド 設計技術 カーボンニュートラル 動画 講習会・見学会等 担い手・サプライチェーン 補助金 表彰制度 よくある質問 相談箱 (登録者限定)

◎ログイン

メールアドレス

パスワード

ログイン

◎登録内容の確認・変更はこちら

マイページ

ユーザー登録はこちら

Hシリーズ
六角頭全ねじ
幅広い木造建築用途のねじ

詳しくはホームページをご覧ください

2025年4月の法改正に向けて構造計算もやってもらいたい

ユーザー登録（無料）していただくといろいろなメリットがあります。詳しくはこちら

新着情報

2025/01/07 スポンサー【事例紹介】利府聖光こども園 設計技術情報の登録

2025/01/07 中大規模木造構造設計「改訂版」講習会 講習会・見学会等情報の登録 ※開催日：2025年1月29日（水） 13:00～17:00

2025/01/06 JAS構造用製材セミナー 第2回 | 4号特例改正が迫る、工務店・製材所のためのJAS構造用製材の活用 講習会・見学会等情報の登録 ※開催日：2025年2月25日（火） 17:00-18:30

2025/01/06 JAS構造用製材セミナー 第1回 | 4号特例改正が迫る、工務店・製材所のためのJAS構造用製材の活用 講習会・見学会等情報の登録

リレーコラム もくlog

分類別人気BEST10コンテンツ (過去7日間)

設計技術情報 動画情報 講習会・見学会等情報 補助金情報 表彰制度情報

1. 木造軸組工法による耐火建築物設計マニュアル（第3版）<本編> <資料編①>

2. (事例紹介：ボラテック) 教会【埼玉県さいたま市】

3. 木質工事特記仕様書および木造軸組設部標準図

(URL : <https://mokuzouportal.jp/index.html>)



【図 4】中大規模建築物に木材を使用する際を知っておきたい維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫



(2) 木造住宅の担い手である大工について

木造住宅の担い手である大工数は、令和2年に約30万人と、20年間で半減している。

このような中、令和2年度から住宅現場における大工等の処遇改善や担い手の確保・育成等のため、有識者、貴連合会を含めた建築大工関係団体等により構成する「建築大工技能者等検討会」を設置した。

住宅現場における働き方改革への対応、大工の実態調査を踏まえた担い手確保・育成に向けた方策等について検討し、大工の仕事の内容や魅力等が伝わる「大工になろう NET・大工を育てる NET」の開設・公開（【図 5】）や、インボイス制度の周知や事業承継の案内に関するパンフレットの作成、地域の若年技能者等のネットワーク作りに向けた、交流会を開催している。

引き続き大工の確保・育成のため、大工の魅力が伝わるよう発信して参りたい。

3. 国産材の利用促進に向けて

昨年は「国産木材活用住宅ラベル」（37 ページ参照）の運用が始まるなど、国産材利用の機運が高まってきている。国内の人工林は、植栽後50年以上を経たものが6割を超え利用期を迎えていることから、林野庁では、カーボンニュートラルへの貢献や循環型社会の実現のために国産材の積極的な活用を推進しているところであり、トピックスとして以下の2点をご紹介します。

(1) 国産材利用の意義の評価と発信

近年、建築分野では、ESG（環境、社会、ガバナンス）投資等への関心が高まっており、特に、建築物への木材利用による二酸化炭素排出削減などの効果への期待が高まっている。

【図 5】大工になろうネット（令和5年度開設・公開）



(URL : <https://daiku-narou.mlit.go.jp/>)

林野庁では、昨年度、建築物への木材利用による効果が適切に評価されるようにするため、建築物における木材利用の評価項目・方法を整理した『建築物への木材利用に係る評価ガイドンス』を策定・公表した(【図6】)。

同ガイドンスは、①カーボンニュートラルへの貢献、②持続可能な資源の利用、③快適空間の実現の3つの観点から、それぞれの具体的な評価項目・方法(定量的・定性的)を提示している。特に、カーボンニュートラルの観点からは、製造時の排出量が少ない木材の使用や、パリ協定下で吸収に計上される国産材の利用が重要となっている。また、持続可能な資源の利用の観点からは、地域産材の活用により地域経済の活性化に貢献することを、建築物木材利用促進協定や経済波及効果試算ツールの算定結果によって示すことも有効である。

本ガイドンスは、国際的な ESG 関連情報開示の動向も踏まえて取りまとめたものであり、個々の住宅について施主への訴求に活用できるのみならず、住宅事業者の皆様の企業価値向上にも資するものと考えており、木材及び国産材利用の効果の発信に本ガイドンスをご活用いただけることを期待している。

(2) 国産材のサプライチェーンの構築

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、令和3年には、米国での住宅需要の高まりや海上輸送の混乱等により、輸入材について、量の減少と価格の上

昇が発生するなど供給リスクが顕在化した。その後、木材製品の価格は落ち着いたが、令和4年以降、円安が急激に進行しているなど、木材の輸入環境の不確実性は引き続き高まりつつある。

このような中、国産材の代替需要が高まっている。安定供給や品質の面を不安視する声も聞かれるが、林野庁では原木生産体制や木材加工能力などの生産基盤の強化、国産材製品の開発や規格化を継続的に支援しており、国産材製品の供給・利用は着実に進展している。例えば、ツーバイフォー建築の枠組材は輸入材が大半だったが、この数年で国産材利用が拡大し、製造能力も全国各地で高まっている。軸組工法においても、横架材向けにスギ・ヒノキ異樹種集成材等の国産材製品の製造が拡大している。

林野庁では、令和6年度補正予算において木材加工流通施設の整備やスギ材利用拡大に向けた技術開発支援等を措置しており、令和7年度当初予算においても、円滑な木材供給のための環境整備に向け、施設整備のほか、川上から川下までが連携した JAS 製材をはじめとした木材安定供給体制の構築等を支援する内容を要求しているところである。皆様の積極的な活用を期待申し上げる。

また、林業・木材産業が国産材製品の供給力を伸ばすための投資を継続するには、これらの施策とともに、安定した需要についてのコミットが重要となることから、住宅事業者の皆様には、今後とも国産材需要の拡大にお力添えを賜うようお願いする次第である。

【図6】『建築物への木材利用に係る評価ガイドンス』における評価の全体像

| 評価分野 | 評価項目 (建築事業者等が行う取組) | 評価方法 |
|-------------------|----------------------------|---|
| 1. カーボンニュートラルへの貢献 | ①建築物のエンボイドカーボンの削減 | ✓ LCAにより算定した、建築物に利用した木材の製品製造に係るGHG排出量を示す。 |
| | ②建築物への炭素の貯蔵 | ✓ 林野庁「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」により炭素貯蔵量を示す。 |
| 2. 持続可能な資源の利用 | ①持続可能な木材の調達(デュー・デリジェンスの実施) | ✓ 利用する木材について、以下を確認していることを示す。また、i)についてはその量や割合を示す。 i) ①合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律(グリーンウッド法)に基づき合法性が確認でき、かつその木材が産出された森林の伐採後の更新の担保を確認できるものであること、又は②認証材(森林認証制度により評価・認証された木材)であることのいずれかであること。 ii) サプライチェーンにおいて「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」を踏まえた人権尊重の取組が実施されていること。 |
| | ②森林資源の活用による地域貢献 | ✓ 地域産材(又は国産材)の利用の有無、利用量や利用割合を示す。 ✓ 地域産材の活用を目的として、地域の林業・木材産業者と建築物木材利用促進協定等を締結していることを示す。 ✓ 産業連関表を用いて、木材利用による地域経済への波及効果を定量的に示す。 |
| | ③サーキュラーエコノミーへの貢献 | ✓ サーキュラーエコノミーの観点から、木材は再生可能資源として評価されるものであることを示す。 ✓ 建築物において循環性(サーキュラリティ)を意識した、例えば以下のような取組を実施していることについて具体的な内容を、可能な場合は定量的に示す。 i) 木材利用により非生物由来の(再生不可能な)バージン素材の利用を削減している。 ii) 再利用木材(木質ボード等)を活用している。 iii) 解体時の環境負荷を低減する設計を採用している。 |
| 3. 快適空間の実現 | 内装木質化による心身面、生産性等の効果 | ✓ 建築物の用途等に応じて、訴求度が高い内装木質化の効果を示す。 |

人生 100 年時代の都市デザインと居住環境

東京科学大学 環境・社会理工学院 教授 真野 洋介 氏

2024年11月22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、東京科学大学 環境・社会理工学院 教授 真野洋介氏に「人生100年時代の都市デザインと居住環境」と題して講演をいただいた。本号では、その講演内容の一部を抜粋してレポートする。

1. はじめに

人生100年時代を迎え、様々な生き方を実現するライフシーンを支える都市デザインや居住環境はどういったものなのか、経験や実績を踏まえてお話ししたい。

「LIFE SHIFT 100年時代の人生戦略」(リンダ・グラットン/アンドリュー・スコット著)では、仕事と暮らしの関係を次のようにまとめている。これまで「教育」「仕事」「引退」という3つのステージであった人生が、人生100年時代を迎えるとマルチなものへと変化する。教育はリスキングなどで何歳からでも学ぶことが可能となり、仕事も被雇用者と副業であるフリーランス等の掛け持ちする働き方も可能となった。さらに、ポートフォリオ型といわれる収入を得る仕事とやりがいとしてのボランティア等の無償で行う活動の組み合わせなど、心身が健康であれば何歳でも様々な仕事や活動ができる環境へと徐々に進みつつある(【図1】)。

老後2,000万円問題が注目された資産についても、

目に見える金銭や不動産などといった分割・相続できる有形資産と、人間関係・信頼・ネットワーク・スキルや知識などといった売買ができない無形資産に分けられ、マルチステージでは特に無形資産の組み合わせが重要となってくる。

こうした考え方を「仕事・家族・住宅と地域の関係」という視点でみると、仕事は副業も含めてグラデュエショナルな働き方へと変化し、その目的も企業利益・公益から自己実現や地域貢献などへと変化している(【図2】)。コロナ禍を経て、リモートワークや二地域居住などの働く場所の選択肢も広がり、近隣や地域という概念も新しい捉え方へと変化している。これらの変化に伴い、情報やモビリティに対応した重層的な地域のネットワークと地区の関係構築について考える必要がある。それと同時に、気候変動や自然災害、パンデミックなどの急激な社会的変化にも適応できる「持続可能」な地域のデザインを考えていく必要がある。

【図1】 LIFE SHIFT における仕事と暮らしの関係



出典：首相官邸「人生100年時代構想会議」リンダ・グラットン氏資料(2017)

【図2】 働き方の複線型・シフト型への移行



出典：「人生100年時代の都市・インフラ DESIGN BOOK」(東京工業大学、2022)

2. ソーシャル・インフラストラクチャ

人生100年時代となるであろう2030年以降の都市デザイン概念として、物理的な基盤という意味合いが強いインフラに対し、人々の生活を支えるつながりや心を豊かにする場所を意味する基盤を「ソーシャル・インフラストラクチャ（以下、ソーシャル・インフラという）」と定義した。ソーシャル・インフラは、次の3つの側面を持っている。

①社会関係資本（ソーシャル・キャピタル）をつくりだす基盤

地域との関わりの入口や接点となる場所、交流や人間関係を生み出す場所、社会を支える活動を起こす場所などをいう。

（例）図書館、教育・文化施設、オープンスペース、農園など

②都市のレジリエンスや持続可能性を高める社会的基盤

クリティカル・インフラ（重要インフラ）や、グリーン・インフラと並ぶ物的社会基盤となるものをいう。

（例）災害時における「共助」やコミュニティ、記憶の継承、個人・組織・政府のマルチレベルのパートナーシップなど

③個々の人生を豊かにする、多様なライフシーンの実現を支える社会的基盤

人々の行動や選択を変化・多様化するためのもの、新たな時間（軸）を意識させるもの、参加や主体の多様化につながるもの、インスピレーションや動機づけにつながるものなどをいう。

特に我々が重要視しているのは③の基盤である。現在はこうした取り組みが始まったばかりで、指針となるものが確立されていない状況ではあるが、これらを建築・都市・住宅などへと還元していく試みを始めたところである。

そこで、ソーシャル・インフラの新しい可能性を示すと考えられる事例について紹介していきたい。

（1）センシブルプレイスメイキング

「プレイスメイキング」とは、住民や利用者などが一緒になって、自分の居場所を作りながら街と関わっていくという意味だが、そこに感受性・感性という意味を持つ「センシブル」を加えることで、より個々の関わりと求心力を重視したアプローチ方法である。

①再目的化による求心力

従来のように集客をメインとした単純な開発ではなく、オープンスペースやスタートアップなどの異なる仕掛けを組み合わせ、これまで来なかった層や次の担い手となる層を呼び寄せることを目的とした手法を「再目的化による求心力」と呼んでいる。

例えば、福岡市の福岡大名ガーデンシティでは、統廃合された小学校跡地の古い校舎をスタートアップ施設「Fukuoka Growth Next」として活用しながら、新たにホテル・住宅・オフィスを併設する形で開発した。これらをつなぐ形で中心に公園を配置したことにより、住民や利用者の交流の場として活用されている（【図3】）。

②歴史的な中心が持つ求心力

都市計画は依然として都心エリアや拠点となる駅を中心に開発が行われ、徐々に郊外へと進んでいくピラミッド型土地利用の拡張を誘導し続けている。今後は、1点だけを引っ張り上げる形だけではなく、多様なニーズや暮らし方に適合した手法も組み合わせる必要があるのではないかと考えている。

1点で引っ張り上げない形で、中心となり求心力を持つ“もの”はあり得るだろうか――。

【図3】福岡大名ガーデンシティ（旧大名小学校跡地活用事業）



複合施設とパーク



「Fukuoka Growth Next」



スタートアップカフェ

【図 4】金沢市の用途変更を遂げて継承されてきた施設



①石川県立歴史博物館



②石川近代文学館・石川四高記念文化交流館



③中村記念美術館

金沢市における事例を紹介したい。金沢市は江戸時代には前田家の城下町として栄え、歴史的なまちとして知られている。【図 4】①の赤レンガ倉庫は、旧陸軍兵器支廠として使用され、金沢美術工芸専門学校・金沢美術工芸大学を経て、現在では再整備を行い、石川県立歴史博物館として観光客と市民の憩いの場となっている。この他にも、旧第四高等学校・金沢大学を経て、郷土資料館から用途変更した石川近代文学館・石川四高記念文化交流館、長町の商家を移築した中村記念美術館など、多くの施設が用途変更して継承されている（【図 4】②・③）。こうした施設は、一朝一夕でできたわけではなく、様々な形で使いこなしながら継承され、その周辺の環境も徐々に作り変えられてきた。以前は軍隊関係者や学生など、集まる層が単一だった場所が、その歴史的背景や継承により新たな層が惹きつけられ、多様な人が集う場所へと変貌していった。

こうした用途変更での活用事例が至るところで行われ、1980年代頃から行政・市民・企業が一体となって兼六園と金沢城の周辺地区を文化の森にするという取り組みが進められた。同時に自然環境保全のため、城下町にある沼地や水路などの地形を活かした庭園の保全・復元を行うなど、城下町全体の環境を守りながら、今後訪れる人々にとって付加価値となるような取り組みを行っている。

③災害遺構、産業遺構などが持つ求心力

これまで見てきた事例とは一線を画すが、ダークツーリズムという言葉があるように、災害や戦争などの悲劇や惨禍を感じる場所から学び、今後の教訓としていくという意味での求心力もあると考えている。東日本大震災の震災遺構門脇小学校やハンセン病療養施設である国立療養所・長島愛生園などが挙げられる（【図 5】）。

【図 5】今後の教訓となる求心力を持つ施設



震災遺構門脇小学校



国立療養所・長島愛生園

(2) パラレルライフデザイン

パラレルライフデザインとは、いくつかの役割を並行しながら暮らしをデザインしていくことを意味する。個人の中での役割並行と地区内での個々による役割並行があるが、今回は地域内の役割並行（エリアベース）について紹介する。

①大都市近郊の地域

大都市近郊のニュータウンは、開発から約 50 年以上経過しているものがほとんどで、まちなみだけでなく家族構成や世帯状況も様変わりした。さらに、そこへ新たに若年層や子育て世帯の住民が加わることで、当初の計画やゾーニングに適合しなくなったケースが散見されている。

兵庫県神戸市西区の西神ニュータウンでは、駅周辺の施設リニューアルとともにこの地域ではあまりなかった駅近の分譲マンションを建設した。さらに、図書館と音楽ホールが併設された複合施設を建設するなど、現在のハブ機能に合ったものへ再生した。

大阪府吹田市の千里ニュータウンでは、多様な利活用ができる公園への再生のほか、近隣センターを現在の住民に合った施設として、子供や高齢者が集まれるコミュニティカフェや福祉機能を備えた場所へとリノベーションが行われている（【図 6】①）。

②地方都市、中山間・離島地域

中山間・離島などでは、これまで農業・漁業・林業などの一次産業で成り立っていたが、現在は移住者などにより新たな仕事や商売が生まれている。

【図6】 パラレルライフデザインの事例



①千里中央公園再整備（大阪府吹田市）



②朝市 Plus +（秋田県五城目町）



③サカサカ（富山県高岡市坂下町）

秋田県五城目町では、これまで行商や農家・漁師のみで運営していた500年以上続く伝統的な朝市に、新たな形として月2回、町内外問わず誰でも出店可能な「朝市 Plus +」を導入した。これによって新たな層が五城目町と関わるきっかけとなり、移住者の新たな生業となる可能性もある。実際に町外から出店した事例も出てきている（【図6】②）。

私個人で携わった事例として富山県高岡市坂下町にあるエリアリノベーションプロジェクト「サカサカ」についても紹介したい。空き店舗活用として、テナント入居のハードルを下げるため、ポップアップ出店や小さなスペースでの出店など、費用を抑えたスタートアップの支援を目指した。具体的には、テナントのニーズやフェーズに合わせて、新規開業・パイロット的新店舗・副業での出店など、それぞれのパラレルライフと店舗空間を組み合わせながら実験的に出店できる仕組みとした（【図6】③）。

（3）都市のレジリエンス

2024年1月1日に起きた能登半島地震の被災地において、ソーシャル・インフラの観点から都市のレジリエンスにどう寄与できるのかを考えてみたい。

被災した輪島市の朝市は、数百年も続いた伝統的なもので地域住民の関係性や朝市への想いを考えると、ソーシャル・インフラとしてはある程度回復が見込ま

れる状況だと考えている。同市にある社会福祉法人佛子園が古民家を再生したスポーツクラブ兼入浴施設「輪島 KABULET」は、事前に震災対策を講じていたため、被災しても倒壊せずに済んだ。そのため、被災後しばらくして営業再開することができ、周辺住民が顔を合わせて交流することで、心身ともに健康的になれる場所として地域で役立っている。その後は復興支援の拠点として活用され、まさに住民のハブとして機能するソーシャル・インフラとなっている。

しかし、全ての町で同じような伝統や施設があるわけではなく、これまで地震への対策を行っていなかった古い町ではほとんどの建物が崩壊し、公費解体により地域の文化・文脈が断絶してしまう危機に面している。そのような建物倒壊が多く起きた町でも、ソーシャル・インフラが機能し、再生に向かっているケースもある。例えば、石川県七尾市一本杉通りでは、近年まちづくり会社や地元の建築家によってゲストハウスの建設や店舗のリノベーションが行われていた。こうしたモチベーションや地域住民の関係性があるコミュニティでは、建物が被害を受けていても再生への意欲は高い。倒壊した町屋をいち早く補強し、解体後に更地にした場所は仮設店舗を建設したほか、月1回開催される一本杉マルシェに金沢市や近隣の地域からキッチンカーの出店協力を受けるなど、ソーシャル・インフラが上手く機能した事例といえる（【図7】）。

【図7】 石川県七尾市一本杉通りでの取り組み



1階部分を補強した店舗



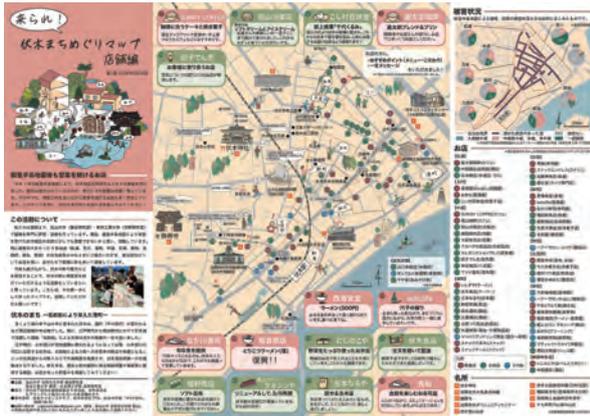
倒壊家屋を解体後に設置した仮設店舗



一本杉マルシェの様子

【図 8】 富山県高岡市伏木地区での取り組み

■伏木まちなめぐりマップ（第 1 版）



■敷地レベルでの対策の有効性に関する研究

敷地レベルでの有効な液状化対策に関する研究

液状化対策において、街区レベルでの面的な対策だけでなく、個人所有の敷地レベルでの対策の有効性を検証するために、2000年基準により地盤調査・地盤対策を実施した事例と建物被害の関係を明らかにする。

宅地域液状化防止事業「街区レベルでの面的な対策」

- 再度災害による被害拡大を防止するため、道路等の公共施設と宅地との一体的な液状化対策。
- 国庫補助要件として、3,000 m² 以上、10 戸以上、区域内の宅地所有者、借地権者のそれぞれ2/3 以上の同意等

液状化被害宅地復旧支援事業（富山県十各自治体）「個人所有の敷地レベルでの対策」

- 住宅の宅地の復旧や地盤改良、住宅基礎の傾斜修復を支援
- 対象工事費から50万円を控除した額に3分の2を乗じて得た額（上限額：766万6千円）

資料作成：富山大学芸術文化学部 藪谷研究室

一方、ソーシャル・インフラが思うように機能・再生しないような場合にはどうすればよいのか――。

まさに現在、富山県高岡市伏木地区にて富山大学と我々が取り組んでいる事例がある。伏木地区では何百年もの伝統がある曳山祭が有名で、これを支えるコミュニティの結束が非常に強かったため、この結束力を基にソーシャル・インフラを復元できないかと考えた。取り組む際に重要視したのは、①復興の最終的なゴールはインフラ整備や事業完了ではなく、コミュニティとまちの持続であること、②震災で弱ってしまったコミュニケーションのチャンネルと場を再構築すること、③①と②に進むための最初のステップとして住民の気持ちや心が地域から離れないように住民の状況を把握し、1～2年の短期で実現可能な整備を模索すること、である。

まずは5月に開催される曳山祭をファーストステップの節目ととらえ、営業している店舗を掲載した「伏木まちなめぐりマップ」を作成した。さらに、夏には行政と大学が連携し、自治体ごとの被災・生活再建状況についてヒアリングやアンケート調査を行った。これらの調査結果をみると、住宅に傾きがあるものの、可能な限り修復して住み続けたいという意見が数多く見られた。液状化の被害が多かった地区でもあるため、街区レベルの面的な対策だけでなく、個人所有の敷地レベルでの対策として行政が支援を行い、その有効性について研究も行っている（【図 8】）。

■自治会ごとの住民ヒアリング



人生 100 年時代を迎える復興では、大都市における被災地区や対象物に絞り込んだインフラの復興だけではなく、「もうひとつの復興」の形を考える必要がある。郊外や地方では「まちの再建」と「個々の暮らしの再建」が連動しないケースも少なくない。過疎化をはじめとする課題を組み込みつつ、地域独自の文化的風土を再構築していくという新たな考え方で進めていく必要がある。つまり、広範囲な地域、かつ一体的な文化的基盤の再構築と、都市・地域の将来に向けた新たな目的などを熟慮しながら、過去の災害復興のパターンに当てはめないプロセスをデザインしていくことが重要となる。

■真野洋介（まのようすけ）氏 プロフィール



東京科学大学 環境・社会理工学院 建築学系 都市・環境学コース 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、東京工業大学准教授等を経て2024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。

新着情報（ホームページの公表情報）

- 11月18日 経営者の住宅景況感調査（令和6年度第3回）報告
- 11月21日 令和7年度税制改正要望
- 11月22日 令和6年度第3回 住宅業況調査報告
- 11月27日 「消費者保護制度・施策に関する情報提供」サイトを更新
- 12月3日 第20回「家やまちの絵本」コンクール受賞作品集完成
- 12月6日 「建築物省エネ法が改正されました」サイトを更新
- 12月6日 令和7年度税制改正・予算要望
- 12月26日 「住宅取得・リフォームに関する支援策リーフレット」
- 1月6日 「2024年住宅性能関係制度の整備に関する要望書」を提出





一般社団法人

住宅生産団体連合会

発行日: 令和7年1月28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 吳山

