

名古屋市における既存住宅の有効活用による 少子化・省エネ化への対応の取り組み

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課

名古屋市の人口・住宅の現状

本市の総人口は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う国外からの転入が縮小した期間を除き増加傾向にあり、令和6（2024）年10月1日現在：約233万人です。ただ、出生数は近年減少傾向にあり、令和5（2023）年の死亡数約2.6万人に対し、出生数は1.6万人超で、自然増減数は約1万人の自然減という状況にあります。また、本市は進学期、就職期の若年層の転入超過が大きいにも関わらず、子育て世代は転出超過となっています。さらに、この数年は合計特殊出生率と希望出生率の乖離が拡大していることから、国の動きに呼応しながら、本市としてもこれまでの延長線上にない新たな対策を講じることが求められています。

一方、本市の住宅数は、長期的には世帯数を上回る速度で増加しており、令和5（2023）年住宅・土地統計調査結果によると、住宅数は約131万戸であるのに対し、世帯数は約114万世帯となっております。住宅数のうち、空き家が約17万戸あり、そのうち、約3割にあたる約5万戸が賃貸用住宅ではない空き家であり、その中でも耐震性など一定の質を有する空き家については、その利活用の促進を図るなどの対策が求められています。

また、住宅は、建設時や使用時に大量の資源やエネルギーを消費し、解体時には廃棄物が発生することから、建設から解体までのライフサイクルを見据えた、地球環境に負荷をかけない住まい・まちづくりが求められてお

り、これまでの「住宅を作っては壊す」から「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」という意識の変革を促す必要があります。

今回は、本市の住宅政策に関する取り組みのうち、住宅金融支援機構と連携し行っている、既存住宅の有効活用による子育て世帯の支援や省エネ水準の向上に資する施策を紹介します。

子育て世帯支援に関する取り組み

本市では、令和6（2024）年に「名古屋市総合計画2028」を策定し、中長期にわたる計画として、令和22（2040）年頃を見据え実現を目指す将来のまちの姿を5つの都市像として示しています。

5つの都市像の一つである「快適な都市環境と自然が調和した都市」を実現するための施策の一つに「多様なニーズに対応した安心・ゆとりある住生活の実現・継承を図る」があります。

具体的な事業としては、子育て世帯の笑顔あふれる安心でゆとりある住環境づくりを進めるため、官民の多様な住宅ストックを活用し、子育て世帯のライフステージに応じた切れ目のない住まい支援策をパッケージ展開する「なごや子ども住まいるプロジェクト」を推進しており、その一環として、子育て世帯を応援す

る住まいに関する補助制度を設けております。

「なごや子ども住まいるプロジェクト」には、以下の制度があります。

【図1】「なごや子ども住まいるプロジェクト」の概要

| 事項 | 主な内容 |
|---|--|
| 住まいの安全性向上に関する改修費等補助 (子どもあんしん住まいる補助金) | 小学生以下の子がいる世帯等を対象に、補助錠・チャイルドゲート等の購入、転落防止手すりの設置工事等に対して、購入費用や改修工事費の2分の1(上限20万円/戸)の補助を実施 |
| セーフティネット住宅の家賃補助付き子育て世帯専用住戸 | 18歳以下の子がいる世帯等が入居する子育て世帯専用住戸に対して、入居世帯の所得に応じた家賃減額補助(上限4万円/戸・月)を最大6年間実施 |
| 良質な中古住宅を取得する際の融資に対する利子補給 | フラット35S等を利用して市内の中古住宅を取得する、18歳以下の子がいる世帯等を対象に、利子補給(年0.25%分・上限50万円)を最大5年間実施 |
| 市公社賃貸住宅に対する家賃減額補助 | 令和6年4月1日以降に公社賃貸住宅に入居する18歳以下の子がいる世帯等を対象に、家賃20%減額を最大10年間実施 |
| 市営住宅の子育て・若年向募集 | 令和6年度より一般募集における子育て・若年向募集枠の対象世帯を18歳以下の子がいる世帯等又は40歳以下の夫婦のみの世帯に拡充 |
| 定住促進住宅の子育て世帯に対する家賃減額 | 令和6年4月1日以降に定住促進住宅に入居する18歳以下の子がいる世帯等を対象に、家賃20%減額(減額後の家賃は6万円/戸・月を下回らない)を最大10年間実施 |

「なごや子ども住まいるプロジェクト」については、以下のようなチラシを作成しているほか、名古屋市ウェブサイトで各制度の取組を紹介しておりますので是非ご覧ください。



ここでは、「なごや子ども住まいるプロジェクト」のうち「良質な中古住宅を取得する際の融資に対する利子補給」として「名古屋市フラット35S等融資利子補給制度」を取り上げます。

名古屋市フラット35S等 融資利子補給制度

夫婦が理想の数の子どもを持たない理由として、「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」という声が挙がるなかで、近年の新築物件における不動産価格の高騰は、新たな住まいへの転居を検討している子育て世帯の住宅取得に大きな影響を与えていると考えられます。

一方、住宅供給の面で見ると、既存の住宅ストックを有効活用するには、耐震性やバリアフリー性、省エネ性などの住宅性能の向上に対する支援が必要です。

このような状況から、本市では、良質な中古住宅を取得する子育て世帯に対する支援制度として、「名古屋市フラット35S等融資利子補給制度」を令和6年度に創設しました。子育て世帯に対し安心して快適な住宅の取得の支援を行い、さらに中古住宅の取得に対する制度とすることで、既存住宅ストックの有効活用も促すことを目的としています。

本制度は、住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供する【フラット35】S又は【フラット35】リノベを利用して、名古屋市内で中古住宅を取得する子育て世帯を対象に、最長5年間で最大50万円の利子補給を行う制度です。

本制度に関する詳細は、名古屋市ウェブサイトをご参照ください。



さらに、本市の利子補給制度を利用する場合、あわせて【フラット35】地域連携型の適用を受けることができます。これは、子育て支援や空き家対策等を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付等の財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

以下の表は、利子補給制度及び【フラット35】地域連携型の利用による効果を示した一例です。

(万円)

| 返済方法 | 市の利子補給額 ① | 地域連携型金利優遇分 ② | 制度利用の 効果 ①+② |
|------|--------------|-----------------|--------------------|
| 元利均等 | 47 | 99 | 146 |

<条件> 借入金額4,000万円、金利1.82%、借入期間35年、元利均等返済、金利引下げ5ポイント（内訳：こども1人【フラット35】子育てプラス1ポイント、【フラット35】S金利Bプラン1ポイント、【フラット35】中古プラス1ポイント、【フラット35】地域連携型2ポイント）

この事例では、利子補給制度及び【フラット35】地域連携型を利用しない場合と比較して、約150万円の負担軽減となります。

なお、本制度の利用状況について、制度開始の令和6(2024)年4月から令和7(2025)年5月までの申請数は27件となっております。住宅金融支援機構と連携し、各種広報媒体やイベント等を通じた情報発信による市民等への周知や、中古住宅を扱う不動産業者やフラット35S等を扱う金融機関など、中古住宅の購入や資金借入を考えている市民と直接関わる事業者への周知を強化したことにより、本制度の利用は順調に伸びている状況です。

省エネ基準の向上のための取り組み

世界的にカーボンニュートラルの気運が高まるなか、本市では、令和6(2024)年に「名古屋市地球温暖化対策実行計画2030」を策定し、2030年度に市域における温室効果ガス排出量を52%削減(2013年度比)する目標を掲げています。

目標の達成に向けた取組の一つとして、既存住宅における省エネ水準の向上のため、ZEH水準を満たす断熱改修工事に対する住宅金融支援機構の改修工事融資への利子補給等の制度を設けております。

ここでは、既存住宅のZEH化を促進する「グリーンリフォームローンS融資利子補給制度」及び「グリーンリフォームローンS融資に係る適合証明書発行手数料補助制度」を紹介します。

グリーンリフォームローンS融資利子補給制度

名古屋市内に所在する住宅の所有者が、住宅金融支援機構が提供するグリーンリフォームローンSを利用して既存住宅のZEH化リフォームを行う際に、当該融資額を対象として本市が利子補給を行う制度です。

【図2】グリーンリフォームローンS融資利子補給制度

| 事項 | 主な内容 |
|--------------|--|
| 利子補給の対象となる条件 | <ul style="list-style-type: none"> 融資の契約者と利子補給等申込み者が同一であること。 融資の対象となる住居が名古屋市内に所在していること。 |
| 利子補給の補助内容 | <p>利子補給額は、融資契約における元金、年利率及び償還期間により算出された利子額に対して予算の範囲内で行います。ただし、利子補給の上限は以下の利率分までとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢者向け返済特例を利用しない場合 借入時点の新機構団信の利率分までとします。なお、借入の利率が新機構団信の利率を上回る場合は、借入時点の新機構団信の利率分が低利になるように計算した額とします。 高齢者向け返済特例を利用する場合 借入時点における、その利率分までとします。 |

| | |
|---------|---|
| 利子補給期間 | 当該融資に対する初回返済日の属する月から起算して最長10年間とします。 なお、当該融資の返済期間が10年に満たない場合は、最終返済日の属する月までとし、当該融資の全額を繰上返済した場合は、繰上返済を実行した日の属する月までとします。 |
| 利子補給の方法 | 住宅金融支援機構への通常の返済を行っていただき、当該年度に支払った利子分を一括でお支払いします。 |

グリーンリフォームローンSは、住宅内の一の区画をZEH水準とする断熱改修工事を対象とし、返済期間が最長10年間の融資ですが、本市では要件（図2）を満たした場合、最長10年間、利子を補給します。

**グリーンリフォームローンS融資に係る
適合証明書発行手数料補助制度**

本制度は、グリーンリフォームローンSを利用する際に必要となる適合証明書の発行手数料について、最大15万円を補助するものです。

**【図3】グリーンリフォームローンS融資に係る
適合証明書発行手数料補助制度**

| 事項 | 主な内容 |
|---------------|---|
| 手数料補助の対象となる条件 | 融資の契約者と手数料補助を申込み者が同一であること。 融資の対象となる住居が名古屋市内に所在していること。 名古屋市グリーンリフォームローンS融資利子補給の申請を行っていること。 利子補給の申請を行った者自らが適合証明検査機関に適合証明書発行手数料の支払いをしていること。 |
| 手数料補助の内容 | 適合証明書を発行する際に生じる適合証明書発行手数料に対して予算の範囲内で、発行に要した費用を最大15万円補助します。 |
| 手数料補助の方法 | 適合証明検査機関に発行手数料をお支払いいただいた後、手数料分をお支払いします。 |

本制度に関する詳細は、名古屋市ウェブサイトをご参照ください。



おわりに

今後も、本市は、子育て世帯に対する安心で快適な住宅取得の支援や既存住宅のZEH化の支援を行うことで、既存住宅ストックの有効活用の促進と地球環境に負荷をかけない住まい・まちづくりを進めてまいります。