

成果報告書概要

- 1) 補助事業の名称 住宅建築事業国際展開支援事業（うち事業環境整備に関する事業）
- 2) 補助事業実施期間 令和7年5月16日～令和8年2月28日
- 3) 事業主体名 一般社団法人国際住宅建築都市産業協会（JUBH）
- 4) 今年度の成果

項目1： ジャカルタでの『サステナブル住宅・建築・都市政策セミナー』の開催

令和8年1月に計画するインドネシア住宅・居住地域省（PKP）、経済協力開発機構（OECD）、東アジア・アセアン経済研究センター（ERIA）、一般財団法人日本建築センター（BCJ）との共催による『サステナブル住宅・建築・都市政策セミナー』の実施のため、セミナーに向けた準備出張、セミナーの開催、企業訪問団の派遣を行った。実施結果は以下の通りである。

【事前出張】

日程：2025年7月6日（日）～9日（水）

参加者：BCJ 1名、JUBH 事務局 3名（共催者 OECD の3名と現地合流）

面談先：在インドネシア日本国大使館、ERIA、JICA インドネシア事務所、JETRO ジャカルタ事務所、インドネシア住宅・居住地域省（PKP）、Quick Print 社（イベント運営委託先）

面談結果：

- ・2026年1月開催予定のセミナーにつき、主要な共催者（インドネシア住宅・居住地域省、ERIA）への概要説明を行い、実施協力につき了承を得た。
- ・セミナー後援依頼先である、日本大使館、JICA、JETRO に対し協力を依頼した。
- ・セミナー実施にあたりイベント運営委託を行う Quick Print 社と面談し、スケジュール確認を行った。
- ・各面談の詳細は添付資料の通り。

【訪問団実施、『サステナブル住宅・建築・都市政策セミナー』実施

◆ 訪問団概要

日程：事務局 2026年1月24日（土）～30日（金）

訪問団 2025年1月25日（日）～28日（水）

参加者：団長1名、副団長1名、参加企業9社（14名）、事務局6名、日本女子大学インターン5名（引率1名含む）。合計27名

訪問概要：

- ・ 1月24日：事務局移動
- ・ 1月25日：訪問団移動、訪問団夕食会
- ・ 1月26日：ハムンザ PKP 副大臣面談及びマッシモ OECD インドネシア事務所長との三者面談、『サステナブル住宅・建築・都市政策セミナー』の実施

- ・ 1月27日：ティト内務大臣面談（内務省）、バスキ新首都庁（OIKN）長官面談及びゴーベル国会議員面談、メガクニンガン複合施設開発プロジェクト視察
- ・ 1月28日：中部ジャワ州テガル市低炭素アフォーダブル集合住宅実証棟（SATREPS プロジェクト）視察（事務局のみ）

◆ セミナー概要

名称：『サステナブル住宅・建築・都市政策セミナー』

日時：2026年1月26日（月）10:00-16:30（現地時間）

会場：フェアモントジャカルタ（Grand Ball Room）

形式：会場参加（対面のみ）

共催者：PKP、OECD、ERIA、一般財団法人日本建築センター（BCJ）、JUBH

後援：在インドネシア日本国大使館、JICA、JETRO、JJC

出席者：約200名

内容：各機関・政府代表によるサステナブルな住宅・建築・都市分野にかかる基調講演と、「住宅・建築分野におけるサステナビリティ政策の展望」及び「高密度かつレジリエントな都市開発」をテーマとしたパネルディスカッションの実施

訪問団／セミナー開催結果：

- ・『サステナブル住宅・建築・都市政策セミナー』を開催した。
（開催結果の詳細は添付報告書【資料1】参照のこと）
- ・ハムンザ PKP 副大臣、マッシモ OECD インドネシア事務所長と三者面談を実施した。
- ・ティト内務大臣との協議では、インドネシアにおける大規模自然災害への対応について意見交換を行った。
- ・バスキ OIKN 長官およびゴーベル国会議員との面談では、日本側よりヌサンタラでの実施提案を計画している科学技術協力（SATREPS）について説明を行い、今後の協力について意見交換を行った。



セミナー開催中の会場



パネルディスカッション I



記念写真撮影



バスキ新首都庁長官、グローバル国会議員との面談

項目 2： ヌサンタラ企業訪問団の派遣について

令和6年度の補助事業により実施した2025年1月のジャカルタでのセミナー開催後に個別に面談したバスキ新首都庁（OIKN）長官より日本企業による視察と投資に対する直接の要請を受けた。新首都の開発状況を視察し、OIKNの期待が強い住宅開発を中心に建築関連の事業検討に必要な情報収集を行い、インドネシアの政府機関／企業との対話・交流を深化と我が国企業の新首都開発への参入促進を目的として2026年12月に企業訪問団を派遣することとした（9月に企業訪問団派遣に向けた事前出張を実施）。

【事前出張】

日程：2025年9月1日（月）～5日（金）

参加者：BCJ1名、JUBH事務局4名、住友林業5名

面談先：OIKN、在インドネシア日本大使館

実施結果：

- ・OIKNを訪問し、2025年12月に計画している企業訪問団の派遣につき説明を行い、受け入れの支援を要請した。
- ・ヌサンタラ政府コアエリア（KIPP）において、訪問団の視察先候補である大統領宮殿、大臣用住宅、公務員用住宅の事前視察を実施した。
- ・ヌサンタラまでの移動経路や宿泊ホテル、夕食会会場について確認を行った。
- ・在インドネシア日本大使館を訪問し、OIKNとの協議内容を報告するとともに、企業訪問団受け入れに関する支援を依頼した。
- ・来る12月／1月の企業訪問団のジャカルタでの視察先候補として、BSDシティ Hieraプロジェクト（三菱商事開発中）、及びメガクニンガン複合開発プロジェクト（東急不動産開発）を視察した。

【訪問団実施】

日程：2025年12月2日（火）～12月5日（金）

2025年12月1日（月）～12月6日（土）

参加者：団長1名、副団長1名、参加企業10社（13名）、日本大使館2名、事務局5名。合計22名
面談/視察先：

（面談先）OIKN、ゴーベル国会議員

（視察先）政府コアエリア（KIPP）、大統領宮殿、副大統領公邸建築現場、大臣用住宅、公務員住宅
実施結果：

- ・新首都庁面談；バスキ OIKN 長官から開発計画と開発の進捗状況について直接説明を受けた。
- ・ゴーベル国会議員との面談；日本企業のインドネシア進出全般につき意見交換を行った他、1月に予定する『サステナブル住宅・建築・都市』政策セミナーにつき意見交換を行い、助言を得た。



新首都庁との面談



大統領宮殿の視察



公務員住宅の視察



ゴーベル国会議員との面談

項目3： タンザニア - 日本 住宅・建築・都市開発セミナーの実施

2025年7月に実施を計画した駐日タンザニア連合共和国大使館、タンザニア土地・住宅・居住開発省（MLHHSD）、タンザニア建築庁（TBA）、タンザニア国家住宅公社（NHC）、タンザニア投資・経済特区庁（TISEZA）、一般財団法人日本建築センター（BCJ）との共催によるタンザニア - 日本住宅・建築・都市開発セミナーのため、準備出張と、7月のセミナーの開催と企業訪問団派遣を行った。実施結果は以下の通りである。

【第1回国内事前打ち合わせ】

日 程：2025年5月16日（金）

場 所：ウエスティンホテル大阪

参加者：BCJ2名、JUBH事務局3名

面談先：タンザニア公共事業省、TBA、駐日タンザニア共和国大使館

面談結果：

- ・7月に実施予定の企業訪問団について、実施時期およびプログラム内容に関する協議を行った。
- ・TBAに対しセミナー発表者の派遣および現地視察先の検討について依頼し、TBAの同意を得た。
- ・TBAからの要請を受け、日本国内の住宅プロジェクト視察に向けた調整を行うこととなった。

【第2回国内事前打ち合わせ】

日 程：2025年5月26日（月）

場 所：ウエスティンホテル大阪（5月26日）

参加者：BCJ2名、JUBH事務局3名

面談先：タンザニア投資センター（TIC）、ザンジバル投資促進庁（ZIPA）、駐日タンザニア共和国大使館

面談結果：

- ・TICに対し、セミナー発表者の派遣を依頼し、同意を得た。
- ・TICおよび駐日タンザニア共和国大使館と、セミナーの実施および運営について協議を行った。

【第2回事前出張】

日 程：2024年6月13日（金）～6月18日（水）

参加者：BCJ1名、JUBH事務局3名

面談先：在タンザニア日本国大使館、タンザニア土地・住宅・居住開発省（MLHHSD）、タンザニア建築庁（TBA）タンザニア住宅公社（NHC）、タンザニア投資センター（TIC）

面談結果：

- ・在タンザニア日本国大使館を訪問し、企業訪問団のプログラム内容を説明するとともに、実施・運営面での協力を依頼した。
- ・タンザニア政府関係機関（土地住宅省、NHC、TBA、TIC）を訪問し、企業訪問団のプログラムを説明するとともに、現地セミナーでの役割分担や講演内容について協議し、それぞれ同意を得た。
- ・今後セミナー開催に向けて定期的にオンラインミーティングを開催し、関係者間の調整を進めていくことで合意した。

【訪問団実施、『タンザニア - 日本 住宅・建築・都市開発セミナー』】

◆ 訪問団概要

日 程：2025年7月25日（金）～31日（木）

参加者：団長1名、外務省2名、参加企業9社（15名）、事務局6名 合計24名

訪問概要：

- ・ 7月25日：ドバイに移動
- ・ 7月26日：ドバイ建築物視察
- ・ 7月27日：タンザニアに移動（ダルエスサラーム）
- ・ 7月28日：タンザニア－日本 住宅・建築・都市開発セミナー開催
- 7月29日：ダルエスサラーム市内視察（商業施設、アフォーダブル/公務員向け住宅、コンドミニアム等）

◆ セミナー概要

名称：『タンザニア－日本 住宅・建築・都市開発セミナー』

日時：2025年7月28日（月）9:00-14:00（現地時間）

会場：ハイアットリージェンシー ダルエスサラーム（Kibo Ball Room）

形式：会場参加

共催者：駐日タンザニア連合共和国大使館、タンザニア土地・住宅・居住開発省（MLHSD）、タンザニア投資・経済特区庁（TISEZA）、タンザニア国家住宅公社（NHC）、タンザニア建築庁（TBA）、一般財団法人日本建築センター（BCJ）

後援：在タンザニア日本国大使館、JICAタンザニア事務所、タンザニアPPPセンター（PPPC）、タンザニア民間部門基金（TPSF）、ザンジバル投資促進庁（ZIPA）

内容：日・タンザニア間の協力実績の紹介、タンザニア政府の住宅政策と実施機関（NTC及びTBA）の活動紹介、タンザニアとザンジバルの投資環境についての説明、訪問団参加企業の活動の紹介

出席者：約200名

訪問団／セミナー開催結果：

- ・ 7月28日タンザニア－日本 住宅・建築・都市開発セミナーを開催した。
（開催結果の詳細は添付報告書【資料2】参照のこと）
- ・ ダルエスサラームでNHCおよびTBAが開発している住宅開発プロジェクトを視察した。



両国関係者からの挨拶



セミナー開催中の会場



日本企業からの発表



パネルディスカッションの様子



アフォードブル住宅視察



再開発プロジェクトの説明を受ける訪問団

項目4： TICAD9 関連イベントの実施

2025年8月20-22日に横浜で開催された第9回アフリカ開発会議（TICAD9）のサイドイベントとして、「日-アフリカ 住宅・建築・都市開発フォーラム」開催した。また、環境に配慮した住宅建設及び都市開発の促進をテーマに日本側の専門家とアフリカ側の専門家によるラウンドテーブルディスカッションを実施した。

【TICAD9 関連イベントの実施】

◆ イベント概要

（1）フォーラムの実施

名 称：『日・アフリカ 住宅・建築・都市開発フォーラム』

日 時：2025年8月21日（月）14:00-15:30

会 場：パシフィコ横浜アネックスホール2階（F205 - F206）

形 式：会場参加

共催者：シェルターアフリック開発銀行（ShafDB）、独立行政法人 住宅金融支援機構（JHF）、一般財団法人 日本建築センター（BCJ）

協 力：UN ハビタット

出席者：当協会会員、TICAD9 参加者 他 約 100 名

内 容：アフリカの住宅・都市問題に関して、UN ハビタット ロスバツハ事務局長及び ShafDB ハーン 総裁による基調講演を実施

(2) ラウンドテーブルディスカッションの実施

名称：『日-アフリカ ラウンドテーブルディスカッション』

日時：2025年8月21日（月）16:30-18:30

会場：横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズ（清流II）

形式：会場参加

共催者：ShafDB、JHF、BCJ

協力：UN ハビタット

パネリスト：

（アフリカ側）

- ・ シェルターアフリック開発銀行(ShafDB) 総裁 ティエルノ=ハビブ・ハーン
- ・ UN ハビタット アフリカ東部・アフリカの角地域事務所所長 イシャク・マイトウンビ
- ・ アフリカ連合開発庁 (AUD-NEPAD) 長官 ナルドス・ベケレ=トーマス
- ・ アフリカ多国間金融機関連盟 (AAMFI) 事務総長 ババジデ・ソディポ

（日本側）

- ・ 国土交通省 (MLIT) 住宅局総務課国際室 建築国際関係分析官 菅原 賢
- ・ 独立行政法人 住宅金融支援機構 (JHF) 国際・調査部長 伊達 裕治
 - ・ 一般財団法人 民間都市開発推進機構 (MINTO 機構) 都市研究センター 主任研究員 兼 企画調査室長 伊藤 はるな
- ・ 独立行政法人 都市再生機構 (UR) 海外展開支援部総括役 吉田 正喜

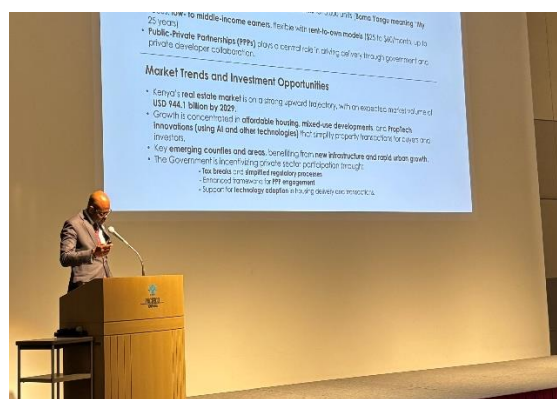
（モデレーター）

- ・ 国土交通省(MLIT) 総合政策局 海外プロジェクト推進課長 武藤 祥郎

内容：住宅・都市開発に関わる気候変動問題に焦点を当て、各機関の取り組みを共有するとともに、環境に配慮した住宅・都市開発の実現に向けた政策・資金調達、官民連携のあり方等について議論を行った。



UN ハビタットロスバツハ事務局長 基調講演



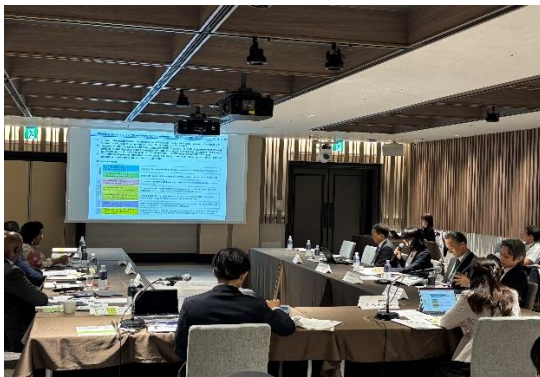
ShafDB ハーン総裁 基調講演



セミナー会場の様子



日本側関係者との記念撮影



日・アフリカ パネルディスカッションの様子



パネリストとモデレーターの記念撮影

添付資料

資料3：日・アフリカ 住宅・建築・都市開発フォーラム

資料4：日・アフリカ ラウンドテーブルディスカッション

5) 今後に向けて

<インドネシア>

- ・プラボウォ大統領と省庁再編後の住宅・建築・都市分野におけるカウンターパート（住宅・居住地域省、公共事業省、新首都庁）閣僚及び幹部職員との関係作りをセミナーや展示会の開催を通して実施することが出来た。
- ・新政権の重点施策として、アフォーダブル住宅の供給、サステナブル建築による脱炭素化の推進、都市のレジリエンス強化などが明らかとなり、OECD への加盟の動きと併せ、日本政府／日本企業による支援が期待されていることが確認出来た。
- ・首都移転、新首都開発についても、引き続き新政権における継続プロジェクトである点が確認され、住宅供給分野での日本企業の投資、日本の技術や知見の活用への期待が高いことがわかった。
- ・以上より、東南アジア最大の人口を擁し、高い経済成長の続く同国において、日本の持つ知見や技術が住宅・建築・都市分野において今後も必要とされていることが確認できた。
- ・当協会では、官民での継続的な政策と事業の連携により、同国の成長と日本企業の事業支援に資する活動を来年度以降も行っていく。

<タンザニア>

- ・企業訪問団派遣につき、タンザニア外務省が中心となり、省庁横断的な連携のもとで協力が行われたことで、訪問団に対し実践的かつ包括的な情報を提供することができた。
- ・タンザニアは、アフォーダブル住宅のみならず、中高所得者用住宅の開発や商業施設と住居が一体となった複合開発等、多様な不動産開発を進めており、こうした点を今回確認できたことにより、同国に対する訪問団参加者の関心を高めることが出来た。
- ・一方で、昨年10月末の大統領選に伴い大規模なデモ発生し、企業の関心に水を差す形になってしまったが、駐日本タンザニア連合共和国大使館とも情報交換を進めながら、今後の展開を検討していく。

<シェルターアフリック開発銀行>

- ・2025年8月に TICAD9 の関連イベントとして実施した『日-アフリカ 住宅・建築・都市開発フォーラム』では、アフリカの住宅事情やシェルターアフリック開発銀行の取組等について、日本側参加者の理解を深める機会を提供することができた。
- ・また、その後に実施した『日-アフリカ ラウンドテーブルディスカッション』では、日・アフリカ双方の産学官の専門家が参加し、実務的かつ具体的な協議を行うことができた。
- ・シェルターアフリック開発銀行からは、本イベントを来年はアフリカにおいて開催したいとの意向が示されており、その実現に向けて今後検討を進めることとしたい。

以上

サステナブル住宅・建築・都市政策セミナー報告書

2026年2月17日

一社) 国際住宅建築都市産業協会 (JUBH)

【開催概要】

日時 : 2026年1月26日(月) 10:00~16:30

会場 : フェアモントジャカルタ 1階 Grand Ball Room

参加者数: 約 200名

主催 : インドネシア住宅・居住地域省 (PKP)、経済協力開発機構 (OECD)
東アジア・アセアン経済研究センター (ERIA)、一財) 日本建築センター (BCJ)
一社) 国際住宅建築都市産業協会 (JUBH)

後援 : 在インドネシア日本国大使館、国際協力機構 (JICA) インドネシア事務所
日本貿易振興機構 (JETRO) ジャカルタ事務所
ジャカルタ・ジャパン・クラブ (JJC)

【セミナー内容】

当日は、政府機関や業界団体、研究機関、現地民間企業など含め、約200名が出席し、本セミナーのテーマがインドネシアの都市づくりの重要な課題であり、多くの関係者が強い関心を持っていることがうかがえた。

開会挨拶では、5人の来賓及び共催者より祝辞とそれぞれの立場から政策セミナーの意義と今後の期待を込めたご挨拶を頂戴した。

ファリ・ハムンザ 住宅・居住地域省副大臣からは、インドネシアが直面する住宅不足・都市化・気候リスクといった複合課題について率直な認識が示された。

特に、プラボウォ政権が掲げる年間300万戸住宅供給プログラムの実現に向け、農村部での住宅改修、沿岸部・スラム地域の居住環境の改善、都市部での新たな住宅供給メカニズム構築を進める方針が説明された。さらに、新たに設立予定の住宅関連機関が、土地供給、許認可統合、資金調達、Perumnas (住宅開発公社) のオフテイク機能強化、TOD推進、需要管理などを包括的に担うことが紹介された。

ラミア・カマル・シャウイ OECD 起業・中小企業・地域・都市センター局長からは、今回の「持続可能な住宅・建築・都市開発」研究成果が、インドネシアの都市政策・住宅政策の質的向上に貢献することが強調された。また、OECD 報告書の主要提言として、より効率的な都市土地利用と住宅投資の強化、グリーンビルディング規制の段階的拡大、災害・気候リスクを踏まえた都市計画能力の向上、国家都市政策との整合的な住宅政策の推進が紹介された。(ビデオメッセージ)

渡辺哲也 東アジア・アセアン経済研究センター（ERIA）事務総長からは、ERIA の研究活動および新センターの取り組みを紹介しつつ、都市化が進む ASEAN 地域において、住宅・建築・都市開発のサステナビリティを高めることが地域全体の将来像を左右する重要課題であると強調した。特に、都市災害・気候変動・住宅不足といった構造的課題に対応するには、「つくりにくいことのコスト」より「つくることの価値」を重視する政策判断の必要性が述べられた。

市川晃氏 JUBH 会長・住友林業株式会社 取締役会長からは、共催者を代表して来場者への歓迎が述べられ、昨年続く本セミナーの開催が、住宅・建築・都市政策への高い関心を反映していると述べられた。続いて、プラボウォ政権の 300 万戸住宅建設プログラム、TOD による都市の高密度化と移動効率改善、2060 年カーボンニュートラルに向けた都市政策などの方向性が、まさに持続可能な社会の実現に資するものであると述べた上で、本セミナーがインドネシアの都市のサステナビリティ向上に貢献することへの期待を示した。

明珍充 在インドネシア日本国大使館 臨時代理大使からは、急成長と急速な都市化を続けるインドネシアの現状に触れつつ、住宅・都市インフラ・環境課題の解決に向けた国際協力の重要性が強調された。日本が戦後住宅不足と都市化を経験し、公営住宅や大規模都市整備、住宅金融の整備、都市機能の高度化、防災・レジリエンスの強化、建築物の省エネ義務化といった段階的政策で住宅・都市問題を克服してきた歴史を紹介し、この経験はインドネシアに応用可能であると述べられた。最後に、本セミナーが新たな協力・連携の出発点となり、インドネシアとアジアの持続可能な発展に寄与することへの期待が述べられた。



開会式の様子

左から：三浦逸広氏（国土交通省大臣官房審議官）、マッシモ・ジェローゾ・グロッツ氏（OECD ジャカルタ事務所長）、渡辺哲也氏（ERIA 事務総長）、和泉洋人氏（BCJ 顧問・元内閣総理大臣補佐官）、ファリ・ハムンザ氏（住宅・居住地域省副大臣）、明珍充氏（在インドネシア日本国大使館臨時代理大使）、市川晃氏（JUBH 会長・住友林業株式会社 取締役会長）、ケリック・インドリヤント氏（ジャカルタ特別州住宅・居住地域庁長官）



住宅・居住地域省副大臣
ファリ・ハムンザ氏



ERIA 事務総長
渡辺哲也氏



JUBH 会長、住友林業株式会社 取締役会長
市川晃氏



在インドネシア日本国大使館臨時代理大使
明珍充氏



OECD 起業・中小企業・地域・都市センター局長
ラミア・カマル・シャウイ氏 *ビデオメッセージ

開会挨拶に続いて、6つの基調講演が行われた。

マッシモ・ジェローゾ・グロッソ OECD ジャカルタ事務所からは、OECD の報告書の成果を紹介し、インドネシアが直面する都市・住宅分野の課題と、その改善に向けた政策の道筋を説明した。特に、急速な都市化に伴い約 3,000 万世帯が住宅不足・不適格居住にある現状を指摘し、「年間 300 万戸住宅プログラム」が、都市の脱炭素化・レジリエンス強化の大きな機会になると強調した。

また、OECD は次の 4 つの政策の道筋を提示した：

- (1) 都市土地利用の効率化と住宅投資の促進 (TOD の拡大、民間投資誘導など)

- (2) グリーンビルディング規制の段階的拡大
- (3) 災害・気候リスクを踏まえたレジリエントな都市開発
- (4) 制度能力の強化と国家都市政策との整合性の確保

OECD は今後も都市政策レビューを通じ、インドネシアの政策高度化を継続支援する姿勢を示した。

和泉洋人 BCJ顧問、元内閣総理大臣補佐官からは、日本が戦後の深刻な住宅不足や都市化の課題にどのように向き合い、政策的に克服してきたかを紹介し、それらの経験がインドネシアにも有用であると述べた。日本は、公営住宅・住宅金融・都市再開発などの総合的政策により、1960年代後半には世帯数を上回る住宅ストックを形成。その後は住宅の質向上、都市機能強化、防災力向上へと政策の重点を転換した。

また、省エネ基準は1979年の初導入から段階的に強化され、2025年には全ての新築建物で省エネ基準適合が義務化される制度設計を説明。さらに、建築物のライフサイクル全体の排出を削減するホールライフカーボン政策の重要性も紹介した。

都市政策では、日本のTOD（鉄道中心の都市開発）の長年の成果を示し、インドネシアでも都市の高密度化・効率化に大きく貢献できると提案した。

ファリ・ハムンザ 住宅・居住地域省副大臣からは、インドネシアの住宅 backlog の深刻さを具体的データとともに示された。（質的不適格住宅：約2,090万世帯、所有権としての住宅不足：約980万世帯、両方に該当する「二重の住宅不足」：約600万世帯）

プラボウォ政権が掲げる年間300万戸住宅供給プログラムの実施方針として、農村部の100万戸の住宅改修、沿岸・スラム地域の居住環境の改善、都市部での新規住宅供給と新しい仕組みの導入という3本柱を説明した。

さらに、設立予定の新組織が担う機能を説明し、住宅供給の抜本強化を進める方針を示しました。最後に、OECDの提言はすべて受け入れ可能であり、政策設計に活かしていくと述べた。

ケリック・インドリヤント ジャカルタ特別州住宅・居住地域庁長官からは、急速に変化するメガシティ・ジャカルタが、都市人口の集中、地価高騰、不適格住宅の増加、インフラ不足など多面的課題に直面していると指摘した。

住宅政策の重点を従来の「量の確保」から、スラム改善、衛生環境の向上、インフラ接続、空間の質改善へ転換する方針を説明した。

ジャカルタでは土地制約が非常に厳しいため、垂直型住宅（高層住宅）への移行が不可避であり、TOD型住宅供給が最重要政策であると述べた。

さらに、気候変動の影響を踏まえ、グリーンビルディング基準、雨水活用、自然を活かした排水・防災などの制度導入により、レジリエントで持続可能な都市の実現を目指すことを表明した。

三浦逸広 国土交通省大臣官房審議官からは、日本の戦後住宅不足への対応と近年の都市政策を体系的に紹介し、インドネシアの住宅政策に応用可能な示唆を提示した。

1. 日本の戦後住宅政策の3本柱

日本は戦後、約400万戸の住宅不足に直面し、以下(1～3)の“3本柱”により住宅供給を急速に拡大したと説明した。

(1) 住宅金融公庫(現JHF):長期・低利の住宅ローンを提供し、住宅産業を牽引。

ローン適用には耐震性・気密断熱など高い性能基準を求め、住宅品質向上に貢献。

(2) 公営住宅(1951年～):低所得層向けの住宅供給を地方自治体が担い、国が財政支援。

老朽住宅の建替えでは、高齢化や住戸規模の多様化に対応した再整備が進んでいる。

(3) 日本住宅公団(URの前身、1954年～):大規模開発で住宅と宅地を大量供給し、中間所得層の住宅取得を支えた。

この3本柱により、住宅ストックの質と量を世界的水準へ押し上げた と総括した。

2. 日本の都市政策の最新動向

以下の4分野を中心に日本の都市政策の最新事例を紹介した。

① TOD (Transit-Oriented Development)

日本の高度成長期からTODは人口集中・渋滞・大気汚染の対策で大きな成果を上げた。

東京・虎ノ門の再開発、つくばエクスプレス沿線・柏の葉を事例として紹介した。

② 都市緑地の拡充

国土交通省は「緑地認証制度」を創設し、民間開発でも都市緑地を質・量ともに高める枠組みを構築している。

③ 災害レジリエンスの強化

日本各地で豪雨災害や土砂災害が深刻化する中、市街地を「レッドゾーン」「イエローゾーン」へ区分し、開発を規制している。危険区域からの移転支援を自治体が主導し、安全な都市空間形成を推進している。

総括として、「日本の経験は成功だけでなく、失敗や課題も含め、インドネシアの政策設計に活かせる」と述べ、両国の政策交流が重要であると締めくくった。

志摩憲寿 東洋大学国際学部准教授からは、インドネシア・日本を含む“グローバルサウスの都市課題”を俯瞰し、急速な都市化・非公式居住地の拡大・格差拡大などの構造的問題を明示した上で、両国が互いに学び合うべき都市政策の視点を提示した。

1. グローバルサウスの都市が直面する3つの共通課題

① 急速な都市化と住宅不足

インドネシアでは都市人口増加が続き、住宅供給の遅れ＝深刻なバックログを生んでいる。ジャカルタは国連統計で「世界最大のメガシティ」とされ、都市問題の複雑化が顕著。

② 非公式居住地(スラム・無許可開発)の拡大

UN-Habitatによれば、スラム居住者割合は減少した一方、人口増加により絶対数は増え

続け、現在 10 億人規模。“ピースミール開発（無秩序なミニ開発）”の拡大により、インフラ未整備地区が将来のスラム化リスクを抱える。

③ 都市中心部の再開発と地域コミュニティの分断

東京・ジャカルタの両都市で、再開発に伴う都市格差が発生している。

2. 都市計画が果たすべき役割：格差是正と持続可能性

都市計画が果たすべき役割として以下を強調した。

空間的格差（Spatial Disparity）の是正、都市のコンパクト化と低炭素化、無秩序なスプロールの抑制、スラム地域では建築規制と密度管理を徹底する必要性

これらは、日本・インドネシア双方に共通する課題であり、都市づくりの“デュアリズム（両義性）”にどう向き合うかが鍵であると述べた。

3. 日本とインドネシアの経験：相互に学び合うべき点

インドネシアは「都市緑地 30%義務（空間計画法）」など先進的な制度を持つ。

日本は戦後から TOD、災害対応、インフラ整備の経験を蓄積してきた。

両国の都市課題は共通点が多く、共同で学び合うべきと強調した。

最後に、「知識の共同創造（Knowledge Co-production）」が持続可能な都市の未来をつくる鍵であると述べ、講演を締めくくった。



OECD ジャカルタ事務所長
マッシモ・ジェローゾ・グロッツ
氏



BCJ 顧問、元内閣総理大臣補佐官
和泉洋人氏



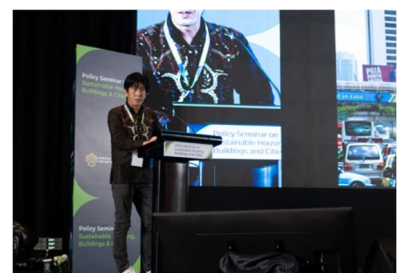
住宅・居住地域省副大臣
ファリ・ハムンザ氏



ジャカルタ特別州住宅・居住地域
庁長官
ケリック・インドリヤント氏



国土交通省大臣官房審議官
三浦逸広氏



東洋大学国際学部准教授
志摩憲寿氏



セミナー開催中の会場の様子



開会挨拶・基調講演に続いて、国際的な専門家によるパネルディスカッションが行われた。

パネルディスカッション Iでは、「住宅・建築分野におけるサステナビリティ政策の展望」をテーマに議論が行われた（モデレーター：志摩憲寿 東洋大学国際学部准教授）。

山田貴大 OECD サステナブル建築ユニット シニアアナリストからは、インドネシアのグリーンビルディング政策のロードマップや、地域（ゾーン）ごとに段階的に導入する地理的アプローチの重要性が紹介された。また、SNI 規格に基づく建材認証やエネルギー効率基準を段階的に金融支援に組み込み、地方政府の技術力不足に対しては国際事例の活用が提案された。

アブドゥル・マリク・サダット・イドリス インドネシア国家開発企画省 インフラ担当次官からは、都市化の進行が著しいジャワ島を中心に、住宅政策における気候リスク、土地制約、産業集積が大きな課題となっている現状が示された。特に、後背地の非計画型スプロール（非公式居住地）の拡大に対し、地方政府による空間計画の実効性を高める必要性が強調された。

アンドリ・ハリ・ロチャヤント 住宅・居住地域省 都市住宅土地供給・許認可・入居局長からは、インドネシア政府の住宅政策における国・地方の役割分担について説明された。

中央政府が低所得層向け補助金（利子補給）、許認可手続きの無料化、住宅改善支援（建材購入補助）を提供する一方、地方政府は条例整備や自前予算で住宅改善を支援する役割を持つと説明。また、住宅バックログ解消のための新しい長期ロードマップ（2025-2030）の策定が進んでいることも共有された。

ラヘンシャ・アザル・プラタマ スラバヤ市 アナリストからは、地方政府の現場から見た住宅改善およびグリーン化の取り組みが紹介された。

スラバヤ市では、既存の住宅改善（最大3,500万ルピア支援）、グリーンキャンパス（Green & Clean）、低所得層向け高層住宅のパッシブデザイン導入などが実施され、OECD と協力した温度低減実証実験も進行していることが説明された。

ディスカッションでは、「サステナビリティ（脱炭素）」と「住宅アフォードビリティ」を両立させるため、インドネシアが日本やOECDに期待する支援について議論が行われた。

参加者からは、日本の知見の共有、スマートシティ開発への積極的な参画、地域ごとの気候・産業構造に応じた現実的な基準づくりなどが必要であるとの意見が出された。

またOECD 山田氏からは、スマートシティ開発において「誰のための開発か」を明確にし、地域固有の状況に基づいた政策設計が必要であるとの指摘が挙げられた。

最後にモデレーターの志摩氏より、ネットゼロの実現は容易ではないが達成可能な目標であり、この議論がその第一歩となることへの期待が述べられ、パネルディスカッション I は終了した。



パネルディスカッションⅠの様子

左から：山田貴大氏（OECD）、アブドゥル・マリク・サダット・イドリス氏（インドネシア国家開発企画省）、アンドリ・ハリ・ロチャヤント氏（住宅・居住地域省）、ラヘンシャ・アザル・プラタマ氏（スラバヤ市）、志摩憲寿氏（東洋大）

パネルディスカッションⅡでは、「高密度かつレジリエントな都市開発」をテーマに議論が行われた（モデレーター：ファウジア・ゼン ERIA）。

TOD（公共交通指向型開発）、都市空間計画、国営住宅企業（Perumnas）の役割などが包括的に議論された。

花方茉莉絵 OECD 国家都市政策・気候レジリエンスユニット 政策アナリストは、現政権の300万戸住宅プログラムを手頃な価格の住宅と低炭素開発を両立させる「黄金の機会」と定義した。民間投資を呼び込むため、公有地の借地期間延長といった制度改正や、交通インフラと公共空間が一体となった「国家都市政策」の重要性を強調した。インドネシアの都市圏のスプロール、公共交通アクセシビリティの低さ（都市圏全体で約35%）などが紹介され、公共交通と連携した高密度開発（コンパクトシティ）が持続可能な都市成長に不可欠であると指摘した。

ヌキ・ハルニアティ 農業・空間計画省（ATR/BPN）空間計画局長は、空間計画の国家枠組みと地方自治体への支援の重要性を強調した。災害ハザードマップを計画と重ね合わせ、科学的根拠に基づいて安全な場所に住宅供給を誘導することの有効性を示しました。併せて、空間計画から考え始め、そして空間の責任感ある利用とそれに対する評価を踏まえて改善していくことが大切であると述べた。全国で必要な2,000件の詳細空間計画（Detail Plan）のうち、実際に整備が進んでいない地域が多く、中央政府が調整する「国家空間計画委員会」を設置することで、縦割りの是正と実行力向上を図る方針が説明された。

ニクソン・シトルス 都市開発公社 リスク管理・法務担当取締役からは、国営住宅企業としての 5 つの重点プログラム（大規模住宅開発、TOD 住宅、都市型縦型住宅、スラム再生、都市型賃貸住宅）を示し、土地価格の抑制・金融スキームの多様化・PPP 活用などにより「住宅供給の加速と社会包摂」を実現する戦略が説明された。政府資本注入や土地価格の抑制といった多方面からの金融アプローチに加え、デジタルによる「住宅待機列システム」の導入により、必要とする層へ住宅を公平に分配する実務的なガバナンスを強調した。

サギタ・デヴィ MRT ジャカルタ社 TOD 企画・開発部長からは、鉄道事業者として TOD 推進における視点が共有された。既成市街地上で鉄道建設を進める制約の中、MRT は駅周辺の都市デザインガイドライン策定、土地所有者との連携、まちづくり、専用通路・歩行者空間整備などを通じて、公共交通利用を中心とした都市構造転換を図っていると述べた。

ディスカッションでは、TOD 推進に伴うジェントリフィケーション（再開発による都市の富裕化現象）や地価上昇への懸念が共有された。

地方政府からは、住宅需要の高まりに伴い都市インフラの逼迫が深刻化しており、中央政府の空間計画指針と地方の実務能力の不一致が課題であると指摘された。特に、詳細空間計画の整備遅延、許認可の複雑性、土地収用の難しさなどが議論された。

最後にモデレーターのゼン氏より、「課題は容易ではないが、包括的政策・制度連携・データに基づく都市計画が不可欠である」との総括が述べられ、パネルディスカッション II は終了した。



パネルディスカッション II の様子

左から：花方茉莉絵氏（OECD）、ヌキ・ハルニアティ氏（農業・空間計画省）、ニクソン・シトルス氏（都市開発公社）、サギタ・デヴィ氏（MRT ジャカルタ社）、ファウジア・ゼン氏（ERIA）

閉会挨拶では、ファリ・ハムンザ 住宅・居住地域省副大臣が登壇し、本セミナーの開催に尽力した関係者、登壇者、参加者へ深い謝意を述べられた。午前から夕方まで積極的に参加した来場者の姿勢に敬意を示し、本日の議論と OECD の一年間の研究成果が、今後の政策立案、研究活動、事業実践に大きく寄与することへの期待が語られた。

今回のセミナーは、国際協力の流れを踏まえつつ、インドネシアが今後本格的に取り組むべき都市部の急速な住宅需要増加（2045 年には都市人口 80%予測）、気候変動下での住宅・都市レジリエンス強化、住宅供給における長期的制度設計（需要・供給の統合）といった課題に向けた方向性を明確にする重要な機会になったと述べた。

最後に、研究者、実務者、政府関係者、国際機関との連携を継続し、長期的な視点で住まいの質と都市の持続可能性を高めていくことへの強い意欲を示し、閉会の挨拶を締めくくった。



閉会挨拶の様子

ファリ・ハムンザ氏（住宅・居住地域省副大臣）

以上




サステナブル住宅・建築・都市政策セミナー

都市は経済成長を支える大きな原動力です。インドネシアでは、1990年から2020年にかけて都市化率が48%から54%に上昇し、一人当たりGDPも平均年率3.3%の成長を遂げました。一方で、住宅不足は依然として大きな課題であり、政府の計画によると、適切な質が確保された住宅が全国で2,920万戸不足しており、都市部では、2025年から5年間、毎年100万戸の新築またはリノベーションによる適切な質の住宅の供給が求められています。

さらに、自然災害の激化や気候変動を踏まえた都市のレジリエンス強化も重要なテーマとなっています。建築・運輸部門からの排出量がCO2総排出量の半分以上を占めることから、脱炭素型の都市開発への期待はますます高まっています。このため、インドネシアの野心的な「300万戸住宅計画」は住宅供給だけでなく、長期的な持続可能性の実現にも寄与することが期待されています。

こうした状況を踏まえ、OECDは、インドネシア政府および日本政府の支援を受け、持続可能な住宅・建築・都市開発に関する政策提言をまとめました。この提言には、脱炭素目標を組み込んだ住宅供給戦略の策定と実施、建築規制の段階的な強化、都市の高密度化による住宅供給の拡充、災害に強い都市づくりの推進などが含まれています。

本セミナーでは、OECDの提言に基づき、グローバルな視点を交えながら議論を深め、インドネシアの都市の未来に向けた共通のビジョンを描いていきます。

後援：




日程:
2026年1月26日(月)

時間:
10:00 ~ 16:30

会場:
フェアモント ジャカルタ
1階 グランドボールルーム

言語:
英語・インドネシア語・日本語
(同時通訳)

参加費:
無料
(昼食・軽食付き)

登録:
以下のQRコードからお申し込みください。
締切:2026年1月21日
※定員に達し次第、受付を終了する場合があります。

QRコード
スキャン



info@indonesiasustainablecities.id
<https://indonesiasustainablecities.id>



プログラム

10:00-10:10 (9:30 - 受付開始) 開会式	<ul style="list-style-type: none"> VIP フォトセッション
10:10-10:40 挨拶	<ul style="list-style-type: none"> (調整中) インドネシア政府代表 ラミア・カマル・シャウイ OECD 起業・中小企業・地域・都市センター局長・ビデオメッセージ 渡辺哲也 東アジア・アセアン経済研究センター (ERIA) 事務総長 市川晃 一社 国際住宅建築都市産業協会 (JUBH) 会長、住友林業株式会社取締役会長 明珍亮 在インドネシア日本国大使館 臨時代理大使
10:40-11:40 OECD政策提言・基調講演	<ul style="list-style-type: none"> マッシモ・ジェローソ・グロツ OECDジャカルタ事務所長 和泉洋人 東京大学特任教授、工学博士、一財 日本建築センター (BCJ) 顧問、元内閣総理大臣補佐官 ファリ・ハムンザ 住宅・居住省副大臣 (調整中) ジャカルタ特別州
11:40-13:00 昼休み	
13:00-13:30 挨拶・基調講演	<ul style="list-style-type: none"> 三沢逸広 国土交通省大臣官房審議官(都市局・住宅局担当) 志摩重寿 東洋大学国際学部 准教授
13:30-13:55 休憩	
13:55-14:55 パネルディスカッションI 住宅・建築分野における サステナビリティ政策の展望	<ul style="list-style-type: none"> モデレーター 志摩重寿 東洋大学国際学部 准教授 パネリスト: 山田貴大 OECDサステナブル建築ユニット シニアアナリスト (調整中) インドネシア国家開発省(BAPPENAS) スリ・ハリヤティ 住宅・居住地域省 (PKP) デイシー・ブスピタリニ スラバヤ市 公共住宅 居住地区 土地担当局住宅居住地区部門長官 (DPRKPP)
14:55-15:20 コーヒーブレイク	
15:20-16:20 パネルディスカッションII 住宅供給を支える高密度・ レジリエントな都市開発政策	<ul style="list-style-type: none"> モデレーター ファウジア・ゼン ERIAシニアエコノミスト パネリスト: 花方茉莉絵 OECD国家都市政策・気候レジリエンスユニット 政策アナリスト (調整中) 農業・空間計画省 (ATR/BPN) ニクソン・シトルス 都市開発公社 リスク管理・法務担当取締役 (Perumnas) ファルハド・H・マフド MRTジャカルタ社 事業開発担当取締役
16:20-16:30 閉会挨拶	<ul style="list-style-type: none"> (調整中) 住宅・居住地域省

タンザニア・日本 住宅・建築・都市開発セミナー 概要報告書



左上から：TISEZA の Prince Bonimat 氏、TISEZA の Robert Upanga 氏、外務省・東アフリカ協力省の Elia Mtwehe 氏、大統領オフィス計画・投資担当の Agnes Malebeto 氏、在日タンザニア連合共和国大使館の Edona Dioniz Chuku 氏、TISEZA の Diana Ladislaus Mwamanga 氏、TISEZA の Gaudence Mmassy、TISEZA の Tariq Chamzimu 氏、TISEZA の Daudi Riganda 氏、ハローアフリカコンサルツ/マイダライ不動産の Joanitha Blandes 氏、ハローアフリカコンサルツ/マイダライ不動産の Emmanuel Njavike 氏(MC/ Consultant)

左下から：在タンザニア日本国大使館の三上大使、(一財)日本建築センターの和泉博人顧問、土地・住宅・居住開発省 (MLHHSD) のデオグラティス・ンジェンビ大臣、外務・東アフリカ協力省経済外交のジョン・ウランガ 担当局長、タンザニア投資・経済特区庁 (TISEZA) のレボカトゥス・ラシェリ局長

【日 時】 2025 年 7 月 28 日 (月) 9:55~14:00

【会 場】 Hyatt Regency Dar es Salaam, The Kilimanjaro Room

【主 催】 一般財団法人日本建築センター (BCJ)、一般社団法人国際住宅建築都市産業協会 (JUBH)

【協 力】 タンザニア外務・東アフリカ協力省 (MFAIC)、在日タンザニア連合共和国大使館、タンザニア土地・住宅・居住開発省 (MLHHSD)、タンザニア国家住宅公社 (NHC)、タンザニア建築庁 (TBA)、タンザニア投資・経済特区庁 (TISEZA)、ザンジバル インフラ通信交通省 (MOICT)、ザンジバル投資促進庁 (ZIPA)、タンザニア PPP センター (PPPC)、タンザニア民間部門基金 (TPSF)

【後 援】 在タンザニア日本国大使館、独立行政法人国際協力機構 (JICA) タンザニア事務所

【参加者】 日本企業側：約 30 人、日本企業以外：約 70 人、計 100 人 (記録：乙黒)

※ Appendix 1：開催概要

開会挨拶として、5人の来賓から挨拶を頂戴した。

1. タンザニア投資・経済特区庁 (TISEZA) のレボカトゥス・ラシェリ局長より、タンザニアの投資環境の整備状況と併せ、タンザニアにおいて増加傾向にある日本の投資プロジェクトの状況に関する説明があり、タンザニアと日本の投資協力の進化に向けた期待が寄せられた。
2. 在タンザニア日本国大使館、三上大使より、現在タンザニアが抱える住宅、建設、都市開発における課題に対し、日本の知見が役立つものとして、今後の二国間のさらなる進展に対する期待が寄せられた。
3. 前内閣総理大臣補佐官/企業訪問団団長/BCJ 和泉顧問より、タンザニアの将来的なポテンシャルの高さが協調され、本セミナーは、日本の参加者がタンザニアの住宅開発における課題とニーズを学び支援を検討するよい機会であるとの認識が述べられた。
4. 外務・東アフリカ協力省経済外交のジョン・ウランガ 担当局長より、二国間関係を強化し、アフリカの喫緊の課題の1つである持続可能な住宅に対処するものとして、本セミナーの重要性が強調された。また、タンザニアにおける投資機会の成長と拡大に係る説明があり、課題解決および投資に関して日本への期待が寄せられた。
5. 土地・住宅・居住開発省 (MLHSD) のデオグラティス・ンジェンビ大臣より、都市人口の増加、380 万戸に達する住宅不足など、特に低・中所得者層への影響が大きい、タンザニアの急速な都市化に伴う課題が紹介された。これに対し実施されている、計画的区画、基盤サービス整備、低炭素排出型都市交通、洪水管理、緑化、クリーンエネルギー導入など、持続可能な都市化を推進するための政府の取組み、国家開発戦略の中心となっている住宅政策、PPP（官民パートナーシップ）や、改訂された国家土地政策を通じての投資促進と手頃な住宅供給への取組み、住宅ローン制度や関連法整備など金融面での支援策についての説明があった。最後に、タンザニア政府が、日本の民間セクターを含む国際的なパートナーとの連携を重視しており、投資に対して全面的な支援を行う備えがあることが示された。

開会挨拶に続き、記念撮影、メディアインタビューが行われた。日本側では和泉顧問がメディアインタビューを受け、今回のセミナーについて、タンザニアが直面している都市・住宅問題の現状を理解し、日本政府と連携して、ODA などのスキームを使い、日本の企業訪問団がどのような協力をすることが出来るかを検討する、とても良いタイミングと機会である述べた。また、タンザニアの都市開発、住宅供給においては、日本企業が直接実施するのではなく、日本は PPP などのスキームを活用し、タンザニアの民間企業が都市開発や住宅供給を行うことを支援する形での連携・協力が望ましいと述べた。



TISEZA
レボカトゥス・ラシェリ局長



在タンザニア日本国大使館
三上 陽一 特命全権大使



BCJ 顧問／前内閣総理大臣補佐官
和泉 洋人氏



外務・東アフリカ協力省
ジョン・ウランガ 経済外交担当局長



MLHHS
デオグラティウス・ンジエンビ大臣



外務省顧問（前 外務省事務次官）
森 健良 氏

開会挨拶に続き、オープニングセッションとして外務省森顧問（前外務次官）より、『日・タンザニア関係と日本の協力』と題して、これまでの日本にとってタンザニアがいかに重要なパートナーであるか、また、タンザニアにとって日本がいかに重要なパートナーとなりうるかについて、これまで首脳会談やアフリカ開発会議（TICAD）などを通じて深めてきた両国の政治的関係、貿易や投資対象としてのタンザニアのポテンシャル、「質の高いインフラ分野への協力」など日本の協力の特徴などが述べられ、今後、官民が連携してさらに両国の協力関係を深めていくことへの期待が寄せられた。

続いて、プレナリーセッションとして7人の登壇者より、タンザニアにおける住宅・建築・都市開発の現状と将来展望をテーマとし、講演いただいた。

1. 土地・住宅・居住開発省土地・都市計画局（MLHHS）デオグラティウス・カリメンゼ局長より、『タンザニアにおける住宅・都市開発政策と現状』と題して、都市化と人口増加が急速に進むタンザニアにおいて深刻化する住宅不足、スラムの拡大など住宅・都市に関する課題と、それに対して取られてきた政策及びその現状について説明があった。また、人口増加と今後の課題である膨大な住宅需要への対応は、同時に投資機会として注目に値するとし、日本の経験に強い関心が寄せられるとともに、地元資材や新技術を活用した、官民パートナーシップ（PPP）の推進、日本との協力を期待が寄せられた。

2. タンザニア国家住宅公社 (NHC) エリザベス・M・マロ合同事業マネージャーより、『タンザニアにおける住宅供給に向けた国家住宅公社の役割と取組み』と題して、説明があった。NHC は、すべての人への住宅提供を任務として 1962 年に設立された公的機関で、建設・賃貸・ホテル運営などを担っている。また、アフォーダブル住宅の供給を推進しており、販売住宅の他、賃貸住宅も多く保有している。NHC は住宅供給および公共住宅開発の為、金融機関との提携（住宅ローン融資の為）、民間セクターとの提携（土地を提供する代わりに上物を開発してもらい、利益の一部を回収）など、利益配分や収益シェアの様々なスキームを導入している。商業施設を含む複合用途物件の開発、老朽化の進む既存建物の再開発も手掛けており、持続可能な都市・住宅開発の拡大を目指している。
3. タンザニア建築庁 (TBA) マルコ・シラビ 主任不動産担当官より、『公共住宅開発における TBA の取り組みと民間セクターとの連携』と題して、TBA の設立からこれまでの活動や成果について紹介があった。TBA は 2002 年設立当初、政府庁舎や公務員宿舎の建設・管理を担っていたが、2013 年より民間セクターと提携し、現在は住宅不足という市場機会に対応する主体へと発展し、年間 300 万戸規模で増加し続ける住宅不足に対し、全国 26 地域で住宅供給プロジェクトを展開している。現在は主に住宅ローンや官民パートナーシップ (PPP) を活用して資金調達をしている。賃貸需要の増加とインフラ不足が課題となっており、解決策として TBA が土地を提供し、パートナー企業に上物の整備に投資してもらうという協力の形を重視している。これら説明の最後に、日本の建設技術や資材供給、能力強化支援との連携への期待が寄せられ、日本からの将来の投資家に向け、現場視察や共同開発の機会への提供、タンザニア近隣諸国等広域的な波及効果について説明がなされた。
4. タンザニア投資・経済特区庁 (TISEZA) レヴォカタス・ラシェリ 局長より、『タンザニアの住宅・都市開発分野における投資環境』と題して、カテゴリーごとの投資資本要件、一般投資制度に基づく財政的優遇措置、その他の優遇措置、タンザニアにおける住宅、建築、都市開発における具体的な投資機会などに関する説明があった。また、投資サービスを一元化し、設計、開発、管理、運営、建設許可等各種許可の取得、免税支援等、投資にかかるすべての段階において、投資家への様々なサポートを一元化し、効率的なサポートを提供すべく、タンザニア投資センター (TIC) と輸出加工区庁 (EPZA) の機能を統合して 2025 年に新たに設立された TISEZA という機関とその役割に関する説明があった。
5. ザンジバル投資促進庁 (ZIPA) ハミス・ドゥニア・プロモーションマーケティング担当課長より、『ザンジバルの住宅・都市開発分野における投資環境』と題して、日本を含む海外企業の民間投資参入を歓迎し、投資促進を図っている ZIPA の紹介に続き、ザンジバルの不動産市場の状況とトレンド、投資機会等に関する説明があった。ザンジバルは政治的安定と国際機関により確保された投資保護があるだけでなく、交通・港湾の接続性に優れ、ザンジバル周辺地域・国際市場へのアクセスの拠点となっており、安全かつグローバルな投資環境が整っている。不動産・住宅開発分野は全投資の 21% を占める成長市場として急成長している。経済特区 (SEZ) では土地利用が合法的に保証され、最大 99 年のリースが可能であるのみならず、外国人投資家には 100% の所有権が認められ、最低投資額は 250 万米ドルで多く

のインセンティブが提供されるなど、魅力的な投資インセンティブに関する説明があり、日本の投資家の参入に大きな期待が寄せられた。

6. **タンザニア PPP センター エマニュエル サウエ主席法務官**より、『官民連携によるインフラ投資の促進：タンザニアの住宅・都市開発分野における機会』と題して、タンザニアの官民パートナーシップ（PPP）基盤構築の歴史や、PPP センターの役割に関する説明があった。タンザニアでは PPP の実施に関する国家ビジョンと戦略目標が 2009 年に確立され、以降、投資家誘致や承認手続き合理化のため、PPP 法の改定が行われてきた。PPP プロジェクトは契約当局、政府部門、民間セクターが協力して実施され、国際仲裁や税制優遇などのインセンティブを受けることが出来る。公共プロジェクトを長期的に提供し、資本誘致や技術移転、効率性向上を促進するとともに、公共セクターの財政負担軽減に資する。PPP センターはプロジェクトの広報、技術支援、監視を通じて政府と民間の橋渡しなどを行っている。
7. **タンザニア民間部門基金（TPSF）カディージャ・アリー政策アナリスト**より、『タンザニアにおける住宅・インフラ政策推進における民間セクターの役割』と題して、TPSF、民間セクター、政府の役割に関するプレゼンが行われた。TPSF は 1998 年設立の会員制組織で、450 以上の事業体を代表し、民間セクターの声を政府や政策に反映させている。民間セクターの利益とニーズを代弁し、持続可能な発展とイノベーションの空間を創出することが TPSF の主な役割となっている。急速な都市化は、課題であると同時に、民間セクター、政府、日本などの戦略的パートナーにとって数十億ドル規模の機会と捉えることが出来る。資本投入や効率的な設計・建設・引き渡しを担当する民間セクターと、ビジョンや政策策定を行う政府は、それぞれが補完的な役割を担い、協力関係にある。民間と政府の橋渡しを行う TPSF と協力し、将来の、気候変動に強いアフォーダブル住宅、スマートシティ、グリーンシティ、デジタルシティなど革新的なインフラ実現のため、日本の代表団に対する協力への期待が寄せられた。



NHC エリザベス・M・マロ合同
事業マネージャー



TISEZA レヴォカタス・ラシェ
リ局長



ZIPA ハミス・ドゥニア・プロモ
ーションマーケティング担当課長

7人の登壇者によるプレナリーセッションに続き、質疑応答が行われた。概要は以下の通り。

Q1: PPP 法と土地規制について、現在も改定を繰り返しているのか。それとも現行版が最終版なのか。

A1: PPP 法は喫緊では 2023 年に改正され、現時点においてはさらなる改正の提案はない。今後改定が必要になる場合は、利害関係者がその改定に関与することになる。

Q2: 戦略的投資に関して、1000 万ドルで 100 人雇用、500 人雇用などの要件があったが、この要件は必ず守らなければならないのか。また、外国からの特定の種類の投資に対し、特別な制約はあるか。

A2: ホテルや不動産などの一般投資の場合、最低資本金として 250 万米ドル必要。ザンジバルにおける戦略的投資家になるには、異なる閾値と 3 つの基準がある。

1. 5,000 万米ドルを投資する。
2. 1,000 万米ドルを投資し、500 人の地元雇用を創出する。
3. 投資家向けに提供される 50 の島のいずれかに投資する。この場合の閾値は低く、500 万米ドルの投資、あるいは 200 万米ドルの投資+500 人の地元雇用を創出する。

戦略的投資家は、より多くのインセンティブと特権を受け取ることが出来る。タンザニア本土における戦略的投資家にもザンジバルのケースと類似したインセンティブと特権が与えられるが、最低投資資本金として 5,000 万米ドルが必要となる。また、タンザニア本土では相当数の地元雇用創出が求められ、その数は投資の性質によって異なる。戦略的投資家としてのステータスが認められると、政府と特定の財政的・非財政的追加インセンティブについて交渉することが出来る。

Q3: 低所得者向けの住宅プロジェクトの例としてどのようなものがあるか。また、低所得者として、低所得者向けの住宅に居住が認められるのはどのような人々か。

A3: NHC は、タンザニアのさまざまな地域でアフォーダブル住宅プロジェクトを実施してきたが、これらのプロジェクトに収益性は求められなかった。現在 NHC は独立した組織として経営を成り立たせるために一定以上の利潤を追求する必要がある、地価が高騰する都市部では、中・高所得者向けの住宅供給に注力している。他方で、低所得者向けに手頃な価格の住宅を提供するための新しい技術を導入できる民間パートナーとの共同事業に積極的に取り組んでおり、NHC は開発用地を提供する準備がある。

TBA は、人口の大多数が購入できるプロジェクト、手頃な価格の住宅（4000 万タンザニアシリング（約 235 万円）～）をアフォーダブル住宅とみなしている。



質疑応答の様子 1



質疑応答の様子 2



質疑応答の様子 3

質疑応答に続き、日本の参加企業訪問団のうち、8社が各社の事業紹介を行い、1社が事業紹介の動画を放映した。概要は以下の通り。

1. (株)フジタ：1) BIM を使った建築、2) 最新技術を駆使した土木工事や災害対応、3) グループ会社による包括的な都市計画と都市開発、4) ラテンアメリカ、中国、インド、アフリカなどで展開する海外事業の4本柱で事業を展開している。
2. 鹿島建設(株)：鹿島建設の企業理念、活動実績を紹介するビデオを放映。日本で最初の高層ビルの建設、日本で最も長い橋や、世界で最も長い海中トンネル建設を手掛ける。海外にも多くの拠点をもち、タンザニアでも道路や港の建設等8つのプロジェクト実施経験を持つ。
3. 大和ハウス工業(株)：日本の建設および不動産分野をけん引する最大手で、5兆円の売り上げを誇る。インフラ整備、戸建て住宅からアパート、商業建築、産業建築、病院、老人ホーム建設等を担当。25か国55都市で操業中。
4. 住友林業(株)：日本を含む世界12か国で事業展開。北米、オセアニア、アジア、欧州にて、森林経営、木材建材製造、住宅事業等に従事。ウッドサイクル展開によるCO₂削減に寄与。
5. (株)梓設計：海外事業を展開しており、アフリカでは50以上の事業実施経験がある。主に、都市開発、空港、スポーツ施設、病院、学校等の設計を担当。
6. 三菱UFJ銀行：世界50の国と地域に展開しており、340年以上の歴史を誇る。世界の銀行の中でも総資産、預金とも強力な資本を維持している。グローバル戦略投資、プロジェクトファイナンスのマーケットリーダーであり、アフリカの経済発展にも尽力している。
7. 清水建設(株)：建設、土木、都市開発、不動産、エンジニアリングなどに従事。アフリカでは16か国に展開しており、これまでに96のプロジェクトに従事。2023年にはナイロビに事務所を開設し、アフリカにおける事業展開を目指す。
8. インデックス(株)：建設、社会、再生エネルギーなどのコンソーシアムを構築し、管理を行う。海外でも事業に従事し、現在、モロッコ、モンゴル、インド、ガーナ、フィリピン、ベトナム、フィジー、ニューカレドニアにて事業を展開中。PPPの全体的なサポートを行っている。

			
(株)フジタ 石田 徹男 副本部長	鹿島建設(株) 吉美 宗久 常務執行役員	大和ハウス工業(株) 田中 利樹 執行役員	住友林業(株) 山村 綾音氏

			
㈱梓設計 前田 隆 取締役専務執行役員	三菱UFJ銀行ロンドン支 店ヨハネスブルグ出張所 マーケティング所長	清水建設㈱ アフリカ営業所 立石 克彦 副所長	㈱インテックスストラテジー アシヤ・オズレム・アイトン氏

質疑応答に続き、外務・東アフリカ協力省経済外交、ジョン・ウランガ 担当局長より閉会の挨拶があり、両国関係者の積極的参加と質の高い議論、知識交換に深い感謝が示された。森顧問をはじめ各機関の発表により、持続可能な都市開発における新たな機会と進展が明確にされたこと、ザンジバルを含む政府機関がインフラ整備と総合的な都市開発の重要性を強調したことなどが言及され、持続可能なアフォーダブル住宅の供給が急務であり、住宅・不動産市場における投資機会が広がる現状において、日本とのパートナーシップ構築に大きな期待が寄せられた。

ジョン・ウランガ 担当局長の挨拶に続き、ザンジバル インフラ通信交通省 (MOIC) : ハワ・イブラヒム・ンバイユ 副事務次官からも挨拶があった。特有の課題を抱えるザンジバルにおいて、日本の技術や投資による持続可能な住宅やインフラ整備の可能性が示され、本セミナーが、政策方向性や制度的枠組みを明確にし、両国の協力促進につながる有益な場となったことと、急速な都市化に対応するために、国際的なパートナーシップと革新的なインフラ整備などの対応の必要性が強調された。また、タンザニア、ザンジバル政府に、パートナーシップ推進のため、投資環境を整えるなど制度的支援の準備が整っていることを強調し、本セミナーが今後のさらなる協力関係の出発点となることが期待された。



セミナー会場の様子 1



セミナー会場の様子 2



セミナー会場の様子 3



セミナー会場の様子 4



セミナー会場の様子 5



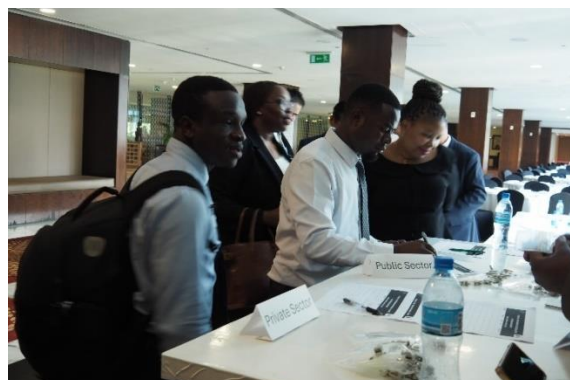
記念品交換の様子 1



記念品交換の様子 2



メディアによる取材



受付の様子

【開催概要】

- 日時 : 2025年7月28日(月) 09:55~14:00
 14:00~16:00(昼食会&ネットワーキング)
- 現地会場 : Hyatt Regency Dar es Salaam, The Kilimanjaro Room
- 参加者数 : 約100名
- 主催 : 一般財団法人日本建築センター (BCJ)
 一般社団法人国際住宅建築都市産業協会 (JUBH)
- 協力 : タンザニア外務・東アフリカ協力省 (MFAIC)
 在日タンザニア連合共和国大使館
 タンザニア土地・住宅・居住開発省 (MLHHSO)
 タンザニア国家住宅公社 (NHC)
 タンザニア建築庁 (TBA)
 タンザニア投資・経済特区庁 (TISEZA)
 ザンジバル インフラ通信運輸省 (MOIC)
 ザンジバル投資促進庁 (ZIPA)
 タンザニア PPP センター (PPPC)
 タンザニア民間部門基金 (TPSF)
- 後援 : 在タンザニア日本国大使館
 国際協力機構 (JICA) タンザニア事務所

プログラム

時間		発表者
09:55 - 10:00	歓迎のあいさつ	レボカトゥス・ラシェリ氏 TISEZA 局長
10:00 - 10:05	開会挨拶	三上 陽一氏 在タンザニア日本大使館 特命全権大使
10:05 - 10:15	主催者挨拶	和泉 洋人氏 BCJ 顧問、元内閣総理大臣補佐官/企業訪問団団長
10:15 - 10:25	挨拶	ジョン・ウランガ氏 外務・東アフリカ協力省経済外交担当局長
10:25 - 10:35	来賓挨拶	デオグラティス・ンジェンビ氏 MLHHSO 大臣
10:35 - 10:45	記念撮影・メディアインタビュー	
10:45 - 10:55	日・タンザニア関係と日本の協力	森 健良氏 外務省顧問 (前外務次官)
10:55 - 11:10	タンザニアにおける住宅・都市開発政策と現状	デオグラティウス・カリメンゼ氏 MLHHSO 都市計画局局長

【Appendix 1: 開催概要】

11:10 - 11:30	タンザニアにおける住宅供給に向けた国家住宅公社の役割と取り組み	エリザベス・M・マロ氏 NHC JV 事業マネージャー
11:30 - 11:40	公共住宅開発における TBA の取り組みと民間セクターとの連携	マルコ・シラビ氏 TBA 主任不動産担当官
11:40 - 12:00	タンザニアの住宅・都市開発分野における投資環境	レヴォカタス・ラシェリ氏 TISEZA 局長
12:00 - 12:20	ザンジバルの住宅・都市開発分野における投資環境	ハミス・ドゥニア氏 ZIPA プロモーションマーケティング担当課長
12:20 - 12:35	官民連携によるインフラ投資の促進：タンザニアの住宅・都市開発分野における機会	エマニュエル サウエ氏 PPPC 首席法務官
12:35 - 12:50	タンザニアにおける住宅・インフラ政策推進における民間セクターの役割	カディージャ・アリー氏 TPSF 政策アナリスト
12:50 - 13:00	コーヒーブレイク	
13:00 - 13:10	オープンフロアディスカッション (Q&A)	
13:10 - 13:50	日本企業紹介	<ul style="list-style-type: none"> • (株)フジタ • 鹿島建設(株) • 大和ハウス工業(株) • 住友林業(株) • (株)梓設計 • 三菱 UFJ 銀行 • 清水建設(株) • (株)インデックス
13:50 - 14:00	閉会挨拶	ジョン・ウランガ氏 外務・東アフリカ協力省経済外交担当局長 ハワ・イブラヒム・ンバイユ氏 MOIC 副事務次官
14:00 - 16:00	ランチ & ネットワーキングセッション	

日・アフリカ 住宅・建築・都市開発フォーラム



◇概要

日時：2025年8月21日（木）14：00-15：30

会場：パシフィコ横浜 アネックスホール 2階 F205 - F206

主催：シェルターアフリック開発銀行（ShafDB）

一般財団法人 日本建築センター（BCJ）

独立行政法人 住宅金融支援機構（JHF）

一般社団法人 国際住宅建築都市産業協会（JUBH）

◇プログラム

14:00-14:05 (5分)

開会挨拶 - (一財)日本建築センター 顧問 和泉 洋人

14:05-14:10 (5分)

主催者挨拶 - (独法)住宅金融支援機構 理事長 毛利 信二

14:15-14:35 (20 min)

基調講演: - UN-ハビタット 事務局長 アナクラウディア・ロスバツハ

「世界の住宅課題とUN-ハビタットの役割」

14:40-15:10 (30分)

招待講演: シェルターアフリック開発銀行 総裁 ティエルノ=ハビブ・ハーン

「アフリカの住宅・都市開発における投資機会」

15:10-15:25 (15 min)

Q&A セッション

15:25-15:30 (5分)

総括及び閉会挨拶 - (一財)日本建築センター 理事長 橋本公博

■開会挨拶：和泉顧問

アフリカでは、現在人口の急増、都市化の進行による住宅不足、住宅の未整備などの問題が顕在化している。これは、日本の技術、経験、官民の連携の強みを生かせる分野である。先日の視察で、60%がインフォーマルセトルメントである実情を知った。本フォーラムが、日本とアフリカの官民双方にとって新たな連携の第一歩となることを祈念している。

■主催者挨拶：毛利理事長

JHF は 70 年以上にわたり日本の住宅金融の最前線で活動してきた。現在は、政府補助金も活用しながら、住宅ローン金利を下げることで、省エネ性能だけでなく、質の高い持続可能な住宅を国民が取得できるよう、さまざまなメニューを提供している。また、JHF は日本で初めてグリーンボンドを発行した機関でもある。

JHF は日本が直面する重要な課題の解決にも貢献している。少子化や高齢化に対応したさまざまなメニューを提供している。また、低所得者に対しても住宅ローンを提供している。災害の多い日本で、被災者向けにも特別なローンを提供している。さらに、国内にとどまらずモンゴルやフィリピン、インドネシアなど、海外でも展開している。引き続き、世界中の政府や機関とオープンな関係を築いていきたい。

■基調講演：ロスバツハ事務局長



グローバルな視点から住宅についてお話ししたい。まず第一に、私たちが経験している都市化プロセスに対する住宅の問題、次に、私たちが直面している複数の危機に対する住宅の問題、最後に、それに対処するための UN-ハビタットの戦略についてお話しする。

I.都市化について

現在、人口の 50%が都市に住んでいる。2050 年には人口の 70%が都市に住むことになる。アフリカでは現在、都市で 50%の人がインフォーマル住宅に住んでいる。

理由 ①都市がそもそも受け入れる体制ができていない。建物自体も不足している。②移住する人が十分な財政能力を持っていない。所得が低く、所得に格差がある。③財政面でのアプローチの不足。もちろん住宅ニーズはあるが、住宅を購入するのに十分な能力や経済力を持っているのは人口の 5%や 10%に過ぎず、市場が未だ小さい。システムとして解決するためにも、都市のインフラの計画が必要。都市インフラの問題を解決するためにも、財政の観点からアプローチする必要がある。

II. 複数の危機に関する問題

貧困の問題や人道危機といった構造的な問題は、私たちが取り組まなければならない。ホームレスも多く、紛争や災害のために失われている住宅も多い。私たちが直面している住宅危機は、複合的に絡み合う人道、気候変動といった人類が直面している様々な危機に起因する。

III. UN-ハビタットの戦略

UN-ハビタットの加盟国は、今日のUN-ハビタットが基本に戻ることを求めている。すなわち、基本的な住宅・土地・交通手段をまずは確保すること。

これらの課題に対して私たちが対処できること：

- ① 都市計画、土地の利用を効率的に行う。
- ② 金融を活用する。例えば政府の資金を調達することの他、民間資金の活用も含まれる。出来るだけ効率よく土地を活用することで、収益を生無ことができる。この点に長けている、日本から学ぶ。

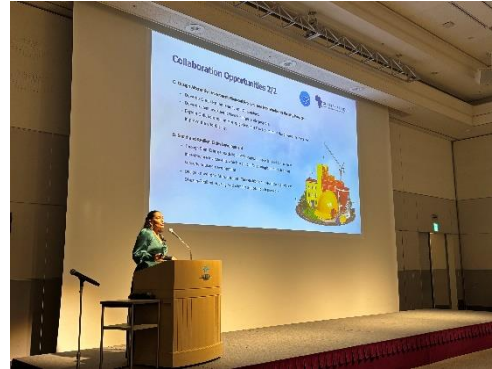
実務レベルや政府レベルで皆さんと協力し、財政と都市計画を一つとして考え、国際機関からの資金を使ったり、ステークホルダーを巻き込んでいくことも重要である。都市がどう成長してくべきか一緒に考えていく必要がある。

我々が直面している問題は、1つの組織単体で解決するには大きすぎる。各国が現状を分析し、世界がどのようなものになるのか、どのような資源があるのか、どれだけのスペースがあるのか、どれだけのインフォーマルな集落があるのか、どれだけの可能性があるのかを理解することが基本となり重要である。知識、情報と経験を共有することが非常に重要であり、集団としての取り組み、マルチレベルのガバナンスが重要である。さらに、様々な物理的、人的、組織的リソースや知識を統合し、それらの資源を活用することが重要である。住宅は高価で想像以上に複雑であるため、住宅の作り方も、高齢化、女性問題などを緩和する形で進められなければならない。

まずは緊急の課題として、ホームレス、インフォーマルセトルメントの問題がある。とても過酷で脆弱な環境のスラムに住む10億人の問題であり、その解決が急務である。課題の解決は、現地に適応した形で、また現地に即した運用が必要である。土地によって家を建てる方法もさまざま、文脈も固有なものがある。異なるニーズがある中で、コミュニティが納得する形で対応することが重要である。

課題は非常に大きいですが、我々には知見があり、問題を解決することができる。UN-ハビタットの活動は、国連本体からも非常に評価、期待されている。住宅問題は政治的アジェンダにおいても中心的存在になってきており、喫緊に解決すべき課題である。

■招待講演：ハーン総裁、ビヤマラ氏



アフリカでは現在 2,800 万個の住宅が不足しており、住宅関連には 1.3 兆ドルの投資機会がある。

例えばケニアには包括的な住宅プログラムがあり、ケニア政府は、アフォードブル住宅を提供する多くの投資家にインセンティブを用意している。政府が zero rate plan、すなわち土地をただで提供していることは重要であり、これにより住宅のコストを下げることができる。このシステムは非常にうまくいっている。

シェルターアフリックは、住宅促進と資金調達に注力しており、主に 4 つのビジネスライン 1) 金融機関、2) プロジェクト支援、3) 官民連携、4) ファンドマネージメント、を持っている。株主には 44 のアフリカ諸国があり、現在も増加傾向にある。アフリカ多国間金融機関同盟 (AAMFI) とも連携している。様々な国際機関や、豊富な経験がある国とパートナーシップを持つことも重要と考えており、アフリカ連合や民間機関などの連携も進めていく予定である。

シェルターアフリックは、“VIRAL : Vision, Institutions, Regulations, Actions, Local initiative support”というアプローチを採用しており、必要に応じてビジョン、制度、規制の見直しを検討し、地域のイニシアチブ支援を実施している。各国の投資が最大限活かされる環境を作っていくことが重要である。従来のアプローチは、精度が低くアクションにつながってこなかったが、VIRAL アプローチにより、政府主導で、ステークホルダーと協力して、より大きな成果につなげることが必要である。

その他、環境に配慮した開発銀行になることを目指しており、多くのアフリカ諸国で様々なプログラムを推進している。

シェルターアフリックは、住宅に関するミッションを達成するため、各関係者と連携して資本を稼働させること/海外からの投資が増えるよう、リスクの低減/現地の開発、特に雇用の創出等に注力している。具体的には、ディベロッパーに対する支援/官民パートナーシップによる住宅促進/賃貸から持ち家になるシステムの提供/プロダクトデザインや技術的な支援などを提供している。

雇用は尊厳のある生活のために必要である。若者にスキルを身に付けさせ、若者が住宅建築の一旦を担うようになることが求められる。同時に、ディアスポラの問題も重要である。

共同投資、共同住宅プロジェクトなど、日本はめざましい開発を成し遂げた。アフリカでもぜひ達成したい。日本では都市再生が実現されていると実感した。高齢者と若者が絡み合う形で都市が再生されており、そこから是非学びたいと感じている。

建築は、経済的なインパクトがとても大きい。セメント、鉄鋼、木材といった建築資材、エンジニア、そして建設チームが必要であり、この点について、日本から学びたいと考えている。今後もパートナーとして、さまざまな連携、そして定期的なミーティングを続けていきたい。

■質疑応答

Q1：BCJ 橋本理事長よりハーン総裁へ

私たち日本に求めるもので、最も重要なことはなにか？

A1：シェルターアフリック ハーン総裁

パートナーとして知識の交換。日本の経験から学びたい。JICA など多くの機関がアフリカで活動していることはとても良いこと。国同士のコラボレーションはとても重要だ。

Q2：国土交通省 武藤氏よりハーン総裁へ

シェルターアフリックのプロジェクトにおいて、どうしてここまで高いROI(利益率)を確保できるのか。

A2：シェルターアフリック ハーン総裁

住宅不足が非常に深刻なため供給がとても少ないこと、政府の協力により土地が無償で提供されることが大きな要因。ただし本日挙げた事例はあくまでサンプルであり一例であることをご承知おき頂きたい。

■閉会挨拶 橋本理事長

アフリカの54カ国で取り組むべき課題は異なる。各国に根をはることも重要だが、同時にUN-ハビタット、シェルターアフリックといった機関と連携して、各国、各地域にあった事業展開を進めることも一つのやり方である。ご出席の皆様、今後も積極的にアフリカの発展に尽力いただけることを祈念する。

日・アフリカ ラウンドテーブルディスカッション
～環境に配慮した住宅建設及び都市開発の促進～



◇概要

日 時：2025年8月21日（木） 16:30 - 18:30

会 場：横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズ 清流II

主 催：住宅金融支援機構（JHF）、（一財）日本建築センター（BCJ）、（一社）国際住宅建築都市産業協会（JUBH）

共 催：シェルターアフリック開発銀行（ShafDB）

◇ディスカッションの背景・目的

アフリカは深刻化する住宅不足に直面しており、都市人口の60%以上がインフォーマルセトルメントで生活している。また、住宅建設や都市開発がもたらすホールライフカーボンも気候変動の観点からグローバルな課題となっている。住宅・都市開発に関わる気候変動問題に焦点を当て、各機関の取り組みを共有するとともに、環境に配慮した開発の実現に向けた政策・資金調達、官民連携のあり方等について議論を行う。

◇パネリスト

・ アフリカ側

シェルターアフリック開発銀行(ShafDB) 総裁 ティエルノ＝ハビブ・ハーン

UN-ハビタット アフリカ東部・アフリカの角地域事務所 所長イシャク・マイトウンビ

アフリカ連合開発庁 (AUD-NEPAD) 長官 ナルドス・ベケレ＝トーマス

アフリカ多国間金融機関連盟 (AAMFI) 事務総長 ババジデ・ソディポ

・ 日本側

国土交通省 (MLIT) 住宅局総務課国際室建築国際関係分析官 菅原 賢

独立行政法人 住宅金融支援機構 (JHF) 国際・調査部長 伊達 裕治

一般財団法人 民間都市開発推進機構 (MINTO 機構) 都市研究センター 主任研究員 兼
企画調査室長 伊藤 はるな

独立行政法人 都市再生機構 (UR) 海外展開支援部 総括役 吉田 正喜

・ モデレーター

国土交通省(MLIT) 総合政策局 海外プロジェクト推進課長 武藤 祥郎

◇プログラム

開会挨拶 (モデレーター) 16:32 – 16:40

①自己紹介、②協議の目的、③協議の進め方、④テーマの紹介、⑤留意事項

パネリスト自己紹介及び日本側発表 16:40-17:20

パネリスト自己紹介、日本側パネリストによる発表 (①事業内容、②上記テーマに係る取り組み、③具体的なプロジェクト)

ディスカッション 17:20-18:20

パネリスト間の質疑応答、意見交換

閉会まとめ (モデレーター) 18:20-18:30

① 議論の振り返り、②重要なポイントの整理、議論の結論、パネリストへのお礼

◇パネリスト自己紹介及び日本側発表

<アフリカ側自己紹介>

■ハーン総裁 (ShafDB)

昨日の視察において多くの学びがあり、我々がパートナーとして互いに学びあうことの重要性を痛感した。すでに多くの建物が建っていて、人口が減少している現在、建設業において「リノベーション」や「再生」に重点を置く日本の取り組みは非常に興味深い。

JHF の活動は、我々がアフリカで進めている活動とも通じる点が多く議論はとても有意義なものだった。我々は、アフリカ各国において Mortgage Refinance Companies の設立を支援しており、JHF が運用するモデルに似通っているが、JHF モデルの方が洗練されている。

住宅供給のイノベーション、都市再生、住宅ローン供給の議論はすべて、統合的アプローチの中で捉えるべきである。

■イシャク所長 (UN-ハビタット)

住宅は建物という単体ではなく、経済を動かすものである。日本がそうであったように、住宅建設は雇用創出、企業の活性化、GDP への寄与といった経済効果を生み出す。現在アフリカで供給されている住宅の多くは、中間所得者層向けであり、最も必要とされる低所得者層向けの住宅は未整備のままとなっている。結果として、多くの人々がインフォーマルセトルメント (スラム等) に流れている。現行の建設方法が環境への配慮に欠け、住宅バリューチェーンが断片的で、非効率、高コストであるなど、住宅政策や住宅金融が偏っている事の現れである。政策の多くは持ち家重視であり、賃貸住宅は政府の支援対象外となっているが、実際は、都市住民の多くが賃貸に依存しており、政策と現実に大きなズレが生じている。

■トーマス長官 (AUD-NEPAD)

住宅問題については様々な側面を検討する必要がある。住居、土地に係る検討の他、法規制や政策の枠組みを調整し、改善していく事が求められる。人口と開発が今日の最重要課題であることを認識し、屋根を持つこと、部屋、水、衛生設備を確保することが、人々の生活を支え人権の尊重のために不可欠であることを理解する必要がある。

■ソディボ事務総長（AAMFI）

AAMFI の特徴として、第一に多様な金融ツールをカバーすることで住宅問題に対処する資金提供が可能なこと、第二に全てアフリカによって管理されている機関であり、アフリカの課題に特化していることがあげられる。他の多国間機関とは異なりアフリカにおける問題に対処し、軽減するための能力、知識、ノウハウを持っている。AAMFI が行う直接的な住宅支援は、アフリカにとっては模倣的モデルとなっている。AAMFI は、これらの知見を活用し、仲介役として機能し、日本の投資家をアフリカの課題解決のため導くことができる。日本とアフリカが、公共、民間、または異なるセクター間の問題を共有し、持続可能な資源の提供と課題に対処する真のパートナーシップを構築することが重要である。

<日本側発表> ※詳細は別添プレゼン資料集参照

■菅原分析官（MLIT）

『住宅と建築分野における環境政策』と題して、製造、建設、使用および耐用年数終了後の各ステージにおいて住宅や建築が、環境に及ぼす影響、増加傾向にある住宅と建築に関するエネルギー消費量の推移、その他、こうした環境問題に対して行われてきた法整備に関する説明があった。

■伊達国際・調査部長（JHF）

『持続可能な住宅金融におけるグリーンボンドの役割』と題して、JHF 概要、省エネに向けた取り組み（フラット 35 やグリーンボンド等）に関する説明があった。

■伊藤主任研究員（MINTO）

MINTO の概要と支援内容について紹介があり、続いて、写真、所在地、支援先、主な用途、支援実行日、支援額など、いくつかの MINTO 支援事例が紹介された。

■吉田総括役（UR）

UR の概要紹介に続いて、『環境に配慮したまちづくり』と題して、人と自然そして地球環境にやさしいまちと住まいの実現をめざす UR エコプランの説明、うめきたプロジェクト（グリーンイノベーション）、みなとみらい 21 プロジェクト（省エネルギー対策）などの事例が紹介された。

◇質疑応答

Q1： イシャク所長（UN-ハビタット）

民間セクターの課題に対処するために、インセンティブが用意されていることがよくわかった。アフリカの多くの国々で住宅ローン市場は存在しているが、インセンティブの弱さや高金利に起因し、利用は非常に限られている。実際に提供されているインセンティブや民間セクターを動かすポイントを知りたい。

A1： 伊達国際・調査部長（JHF）

日本の住宅ローン市場は非常に競争が激しい。JHF の市場シェアは現在約 8%、残りの 92% は民間セクターである。JHF は 35 年の固定金利住宅ローンを提供しているが、市場で一般的な金利は 0.6~0.7%程度でビジネスとしては薄利。ビジネスを成り立たせるため、JHF は民

間の金融機関と提携している。「モーゲージ・バイアウト」の仕組み（民間の金融機関が貸し出したローンを JHF が買い取る）を活用している。

日本の銀行は潤沢な現金を保有しているため、わざわざローンを証券化して資金調達する必要がない。一方で、ノンバンク系の住宅金融機関(=モーゲージバンク)が存在し、アメリカではそうしたモーゲージバンクがローンを組成して、それを売却し、それを機関が証券化するという流れがある。日本も同様のモデルを採用している。このモデルでは金融機関は主に①ローンの組成時に得られる手数料と②ローン期間中継続的に得られるサービス手数料の2つの収入源がある。つまり、金融機関はローンを「組成 → 売却 → 手数料で収益化」という流れでビジネスを行っている。このビジネスモデルは 1970 年代にアメリカで始まり、1990 年代に日本に導入された。

日本の銀行預金金利は、最近少し上がってきているが、それでもまだ約 0.1%程度、6ヶ月定期などで 0.5% 程度と非常に低い。

コメント：イシャク所長（UN-ハビタット）

アフリカ市場では、銀行が住宅ローンに求める最低限の利ザヤは 4%。それ以下では事業として成り立たない。法人向け融資などでは 6%～8%程度。

補足：トーマス長官（AUD-NEPAD）

アフリカ、例えばエチオピアでは、住宅ローンの金利は 17%～25% にもなる。資金調達や住宅ローンのモデル、情報交換が非常に重要であり、パートナーシップの可能性が多くあると感じる。

Q2：イシャク所長（UN-ハビタット）

MINTO はどのくらいのレートで調達してきて、どのように資金供給を行っているのか。

A2：伊藤主任研究員（MINTO）

政府からの無利子融資を活用し、一般の融資と組み合わせることで、通常よりも低い金利を実現し、これを民間セクターへのインセンティブとしている。メザニンファイナンスも政府貸付を利用しており、20年～40年という長期の融資を可能にしている。政府からの無利子の貸付を利用することで、超長期且つ低金利が実現できている。

コメント：イシャク所長（UN-ハビタット）

多くの銀行は、住宅ローンのような長期金融商品に積極的に取り組むインセンティブがあまりないため、住宅金融に特化したノンバンクの専門機関（NBFI）が存在することは極めて重要である。

ケニアの人口は 5,400 万人だが、公式な住宅ローンの数はわずか 3 万件。銀行の住宅ローンは 15%～17%と非常に高く、また銀行が簡単に個人に貸してくれないという問題があり、SACCO (Savings and Credit Cooperative Organizations)のような協同組合型金融機関が「住宅ローン」ではなく、あくまで「個人ローン」として融資し、人々がそれを住宅に使っている。インドやマレーシアでは、専門の住宅金融機関（HFC）が国レベルで設立されており、銀行は住宅ローンを直接提供するのではなく、HFC から買い取っている。HFC は手数料収入で運

営し、住宅ローンの債権は市場で証券化される。このような仕組みをアフリカにも広げることができれば非常に利益のあるモデルとなりうるだろう。必要なのは、専門機関の設立とデジタル技術の活用である。

コメント：伊達国際・調査部長（JHF）

各国の状況は全く異なる。どの国も他国の制度をそのままコピーするのではなく、「自国に合った一部の仕組みを取り入れる」ことが重要。そのためには、まず「どんな制度を構築したいのか」というビジョンを明確に持つ必要がある。

Q3: ハーン総裁（ShafDB）

「国土交通省（MLIT: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism）」という名称。これは、住宅・インフラ・観光が一体で考えられているということの意味する。「都市開発」だけを切り離して考えても、投資家の興味は引けない。しかし「観光と都市開発」をセットにすれば、まったく別の投資スキームが見えてくる。

A3：武藤推進課長（MLIT）

国交省はまさに「交通と都市開発と住宅」を統合的に扱う。国交省は元々4つの省庁だったが、25年前に統合された。今でもその統合の過程は続いており、例えば「駅を中心としたまちづくり（Transit-Oriented Development）」など、新たな都市政策の議論が続いている。



ラウンドテーブルの様子 1



ラウンドテーブルの様子 2



ラウンドテーブルの様子 3



記念撮影