

令和5年度  
住宅局関係予算概要

令和5年1月  
国土交通省住宅局



# 目 次

I. 令和5年度住宅局関係予算の基本方針	.....	1
II. 令和5年度予算の主要事項		
1. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現	.....	2
2. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備	.....	3
3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保	.....	4
4. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成	.....	5
5. 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進	.....	6
III. 令和5年度予算の各施策概要	.....	7
IV. 参考資料	.....	47

# I. 令和5年度住宅局関係予算の基本方針

## 重点施策のポイント

令和5年度住宅局関係予算については、以下の分野における施策を中心に重点的に取り組むこととする。

1. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
2. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備
3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保
4. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成
5. 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

その際、新たな投資を促す誘発効果の高いもの、緊急性の高いもの、民間のノウハウを活かした既存ストックを有効活用するものについて重点的に支援し、限られた予算の中で最大限の効果の発現を図る。

## 予算総括表

(単位:百万円)

事 項	事 業 費			国 費		
	令和5年度 (A)	前 年 度 (B)	対前年度 倍率 (A/B)	令和5年度 (C)	前 年 度 (E)	対前年度 倍率 (C/E)
住 宅 対 策	2,843,263	2,893,940	0.98	155,754	157,254	0.99
都 市 環 境 整 備	169,529	149,794	1.13	8,409	8,409	1.00
災 害 復 旧 等	202	202	1.00	101	101	1.00
<b>公 共 事 業 関 係 計</b>	<b>3,012,994</b>	<b>3,043,936</b>	<b>0.99</b>	<b>164,264</b>	<b>165,764</b>	<b>0.99</b>
行 政 経 費	—	—	—	12,340	13,374	0.92
<b>合 計</b>	<b>3,012,994</b>	<b>3,043,936</b>	<b>0.99</b>	<b>176,604</b>	<b>179,138</b>	<b>0.99</b>

注1. 本表のほか、令和4年度第2次補正予算として、208,395百万円があり、令和5年度当初予算と合計した対前年度倍率は、2.15倍となる。

注2. 計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。

## II. 令和5年度予算の主要事項

### 1. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向けて、**住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進**を図る。

#### 省エネ対策

##### 【新築】

- 中小工務店によるZEH等の整備への支援
- LCCM住宅※整備への支援  
※ ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅
- フラット35における省エネ基準適合の融資要件化
- 公営住宅のZEH化への支援

##### 【リフォーム】

- 既存住宅の省エネリフォームへの支援の強化(設計・改修パッケージ補助の創設)
- 公営住宅・UR賃貸住宅の省エネ改修への支援
- 既存ストックにおける先導的な省エネ改修・再エネ導入への支援

#### 木材利用の促進

- 地域材の活用促進の支援の強化(地域材加算の上限引上げ)
- 優良な木造建築物等の整備支援

## II. 令和5年度予算の主要事項

### 2. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

災害が激甚化・頻発化している状況等を踏まえ、安全な住まいとくらしを推進する。

#### 防火対策

- 既存建築物の火災安全改修支援の創設  
(2方向避難の確保や避難経路の防火・防煙対策等への支援)

#### 防災・減災対策

- ハザードエリア内に存する危険住宅の移転促進  
(除却・移転費用への支援充実)
- 低利な災害復興住宅融資による被災者支援
- 水害時の一時避難場所整備の支援  
(避難者受入れ人数要件等の緩和)
- 住宅・建築物の耐震改修への支援

#### 密集市街地対策

- 未接道敷地、斜面地等における対策の促進  
(建替困難敷地での耐震改修を伴わない防火改修等への支援の創設)  
(重機の進入が困難な斜面地等での除却費支援の嵩上げ)
- 官民連携による広場整備の促進  
(協定を結んだ民間事業者へ自治体並みに支援)

#### 市街地再開発事業

- 市街地再開発事業における施設の適切な管理等の政策課題対応への支援を強化  
(マンション管理計画の予備認定やCASBEE評価認証を受けた場合等)

## II. 令和5年度予算の主要事項

### 3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向け、住宅セーフティネット機能の強化やこどもを産み育てやすい住まいの実現を図る。

#### 住まいのセーフティネット

- セーフティネット登録住宅への支援を強化  
(家賃低廉化補助の対象期間の拡大)  
(家賃債務保証料等の低廉化補助の対象を登録住宅全体に拡大するとともに、緊急連絡先引受け費用を補助対象に追加)  
(改修費補助を受けた場合でも、空室が生じたときは、要配慮者※以外の者の入居も可能とすることで登録を促進)  
※ 高齢者、障害者、低所得者等
- 居住支援活動への支援拡充 (緊急連絡先を引き受ける活動を行う法人等への支援上限の引上げ)
- 小規模な地方公共団体が行う公営住宅の建替事業への技術支援 (構想段階への支援の創設等)

#### 子ども・子育て

- 子どもの安全・安心の確保等に資する共同住宅整備支援
- 地方公共団体と住宅金融支援機構が連携した子育て世帯向け住宅取得支援

#### バリアフリー

- 不特定多数の者が利用する既存建築物のバリアフリー改修等への支援
- バリアフリー改修等への支援によるサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

## II. 令和5年度予算の主要事項

### 4. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

居住者のニーズに合致した**良質な住宅ストックの形成**と、**ストックの円滑な流通・活用**が可能となる市場を整備する。

#### 空き家対策

##### 【活用促進】

- 地方公共団体が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引上げ
- 地方公共団体と住宅金融支援機構の連携による空き家取得者向け住宅ローンの金利低減期間延長
- NPO・民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設
- 空き家の活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設

##### 【除却円滑化】

- 地方公共団体が代執行等をした除却に係る補助率の引上げ

#### マンションの管理適正化・再生円滑化

- 修繕工事の実施が不十分なマンション等における地方公共団体と連携した管理適正化の取組を支援
- 外壁剥落の危険性があるマンション等を再生する場合の支援上限の引上げ

#### 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

- 住宅政策の推進に資する地域金融機関の取組みへの支援（資産価値に応じた担保評価等）
- 良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援



## II. 令和5年度予算の主要事項

### 5. 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

社会全体のデジタル化に向け、**住宅・建築分野におけるIT活用等の新技術実装**等を進め、**生産性の向上**を目指す。

#### DX等の推進による生産性向上

- 都市・不動産分野のDXと連携した建築BIM※の社会実装の加速化 ※ ビルディング・インフォメーション・モデリング  
(設計・施工・維持管理間のデータ連携の環境整備等)
- DX推進により労働環境向上を図る中小工務店への支援(労務管理、施工管理等のデジタル化を重点支援)
- IoT技術を活用した先進的な住宅の整備への支援

#### 建築行政手続のDX

- 建築確認のオンライン化の推進
- 中間・完了検査の遠隔実施や定期報告制度のデジタル化の推進

#### 住宅・建築分野における国際展開

- 新興国等における事業展開の可能性調査や研修会開催等への支援

### Ⅲ. 令和5年度予算の各施策概要

#### 目 次

<b>1. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現</b>		<b>3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保</b>	
LCCM住宅の整備の推進について	9	セーフティネット登録住宅への支援の強化	27
省エネ基準適合の融資要件化〔住宅金融支援機構〕	10	居住支援協議会等活動支援事業	28
住宅局所管補助事業における省エネ基準適合	11	公営住宅の建替え等の促進に向けた	
住宅エコリフォーム推進事業、		地方公共団体への支援の強化	29
住宅・建築物省エネ改修推進事業	12	子育て支援型共同住宅推進事業	30
公営住宅等ストック総合改善事業、		フラット35地域連携型	
改良住宅ストック総合改善事業	13	(子育て支援)〔住宅金融支援機構〕	31
特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業	14	バリアフリー環境整備促進事業	32
脱炭素社会型公的賃貸住宅改修モデル事業	15	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	33
地域型住宅グリーン化事業	16		
優良木造建築物等整備推進事業	17		
		<b>4. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成</b>	
<b>2. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備</b>		空き家対策総合支援事業	35
建築物火災安全改修事業		空き家再生等推進事業	36
(住宅・建築物安全ストック形成事業)	19	フラット35地域連携型	
がけ地近接等危険住宅移転事業		(空き家対策)〔住宅金融支援機構〕	37
(住宅・建築物安全ストック形成事業)	20	マンションストック長寿命化等モデル事業	38
災害復興住宅融資・災害予防系融資〔住宅金融支援機構〕	21	地域特性を踏まえた住まいづくりのための	
一時避難場所整備緊急促進事業	22	住宅金融モデル事業	39
住宅・建築物耐震改修事業		長期優良住宅化リフォーム推進事業	40
(住宅・建築物安全ストック形成事業)	23		
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
・密集市街地総合防災事業	24	<b>5. 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進</b>	
市街地再開発事業等	25	建築BIMの社会実装の加速化	42
		木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備の推進	43
		住宅におけるIoT技術活用の推進	44
		住宅・建築分野のDXの一体的な推進	45
		住宅建築技術国際展開支援事業	46

---

# 1. 住宅・建築物における カーボンニュートラルの実現

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の脱炭素化を推進するため、先導的な脱炭素化住宅であるLCCM住宅の整備に対して支援を行う。

**LCCM住宅**：使用段階のみならず資材製造や建設段階等におけるCO2排出量の削減、長寿命化を図りつつ、創エネルギーにより、ライフサイクル全体(建設、居住、修繕・更新・解体の各段階)を通じたCO2排出量をマイナスとする住宅。

## ○ LCCM住宅の新築について支援。

### 【補助対象費用・補助率】

- 以下の費用の合計額の1/2
  - 設計費
  - 建設工事等における補助対象工事の掛かり増し費用

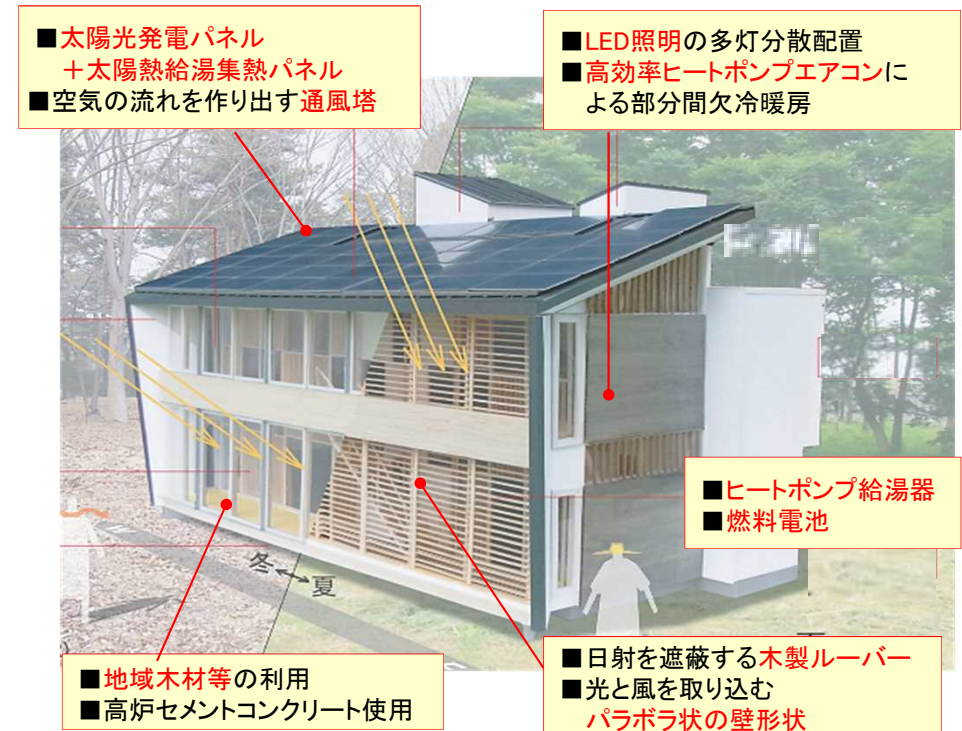
### 【補助要件】

- 強化外皮基準(ZEH水準の断熱性能)を満たすもの
- 再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準値から25%削減されているもの
- ライフサイクル全体のCO2排出量を算定※し、その結果が0以下となること 等

※建設、居住、修繕・更新・解体の各段階を通じたCO2排出量が、太陽光発電によるCO2削減量を下回ることを、指定のツールを用いて評価

【補助限度額】 戸建住宅 140万円/戸  
共同住宅 75万円/戸

LCCM住宅の例



引用元：LCCM住宅研究・開発委員会

国民の住宅ローンに対する多様なニーズに対応するため、証券化の仕組みを活用して、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンを支援。脱炭素社会の実現に向けて、省エネ性能の底上げを図るため、フラット35を利用する新築住宅を対象とした融資について省エネ基準適合を要件化する。

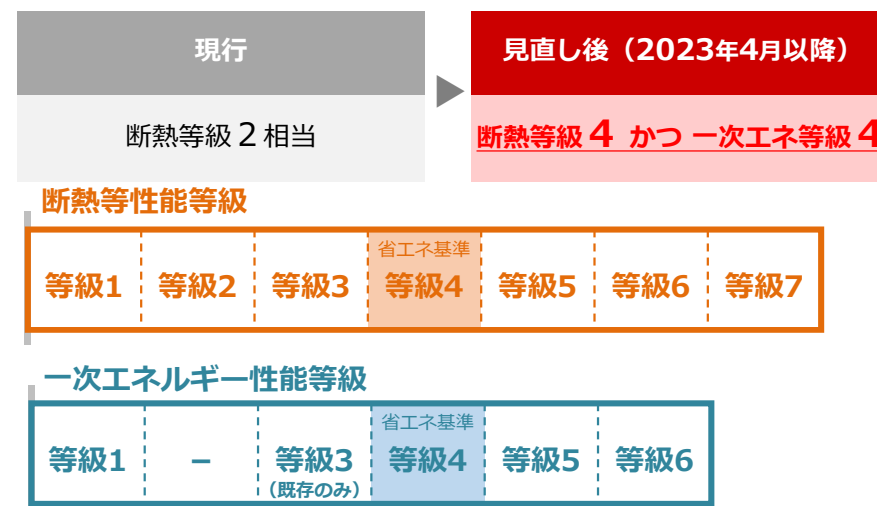
## ●新築住宅に係るフラット35の融資要件

資金使途	住宅の建設資金又は購入資金
融資対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の床面積が 一戸建て住宅 70㎡以上 マンション 30㎡以上</li> <li>住宅の省エネ性能等について、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合</li> </ul>
借入限度額	8,000万円
返済期間	15年以上 35年以内(完済時年齢は80歳未満)
金利	全期間固定

## ●省エネ性能に関する技術基準

2023年4月より、**すべての新築住宅において省エネ基準※**  
**(断熱等級4かつ一次エネ等級4)への適合を必須**とする。

※2025年度に義務化される予定の省エネ基準と同じもの



注:「省エネルギー性」、「耐震性」、「バリアフリー性」又は「耐久性・可変性」のいずれかについて優れた性能を有する住宅を対象としたフラット35Sについても同様。

住宅局所管の補助事業により支援を行う新築の住宅・建築物について、令和4年度から民間事業者等が行うものは省エネ基準適合を、公的主体が行うものはZEH・ZEBレベルの省エネ水準適合等を原則求めている。

## 背景・課題

2050年カーボンニュートラル、2030年における温室効果ガス46%削減(2013年度比)など、脱炭素社会に向けた政府目標が示される中、CO2排出量全体の約3分の1を占める住宅・建築物分野においても、さらなる省エネ化の推進が求められている。

## 基本的な考え方

脱炭素社会に向けた、率先した省エネ、再エネ対応を図るため、住宅・建築物の新築を支援する補助事業について、以下の要件への適合を求める<sup>※1</sup>。

- 1.民間事業者等<sup>※2</sup>が行う住宅・建築物の新築については、省エネ基準に適合すること。
- 2.公的主体<sup>※3</sup>が行う住宅・建築物の新築については、ZEH・ZEBレベル<sup>※4</sup>の省エネ水準に適合するとともに、公的賃貸住宅については太陽光発電設備を原則設置すること<sup>※5</sup>。

※1 ・小規模(300㎡未満)で使用頻度が低いなど、ZEH・ZEBレベルの省エネ水準適合を補助要件とすることが合理的でない場合は、省エネ基準適合を補助要件とする。

・居室を有しないもの、開放性が高いもの、伝統的構法のもの、気候風土適応型のもの及び改修を支援する補助については、要件化の適用除外とする。

・令和3年度までに事業採択または事業着手分は適用除外とする。

※2 公的主体以外

※3 地方公共団体、都市再生機構

※4 ZEH Oriented、ZEH-M Oriented、ZEB Oriented

※5 気候風土や高層等によりやむを得ない場合は除く。

住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅の省エネ改修を加速するため、住宅の省エネ改修等に係る支援メニューを見直し、設計・改修パッケージ補助を創設する。

住宅(交付金及び補助金(直接補助))

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3 (直接補助の場合は国1/3)  
公共実施：国1/2

創設

定額方式

■ 交付対象

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

- ※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。
- ※ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。
- ※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。
- ※国による直接補助は、令和6年度末までに着手したものであって、改修による省エネ性能がZEHレベルとなるものに限定する。

■ 交付額 (国と地方が補助する場合)

※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援

省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度	700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度

- \* 以下のいずれかに該当するものは、引き続き補助率方式も適用可能
- ・令和4年度に全体設計承認を受けたもの(補助金)
- ・令和5年度までに補助事業を創設する地方公共団体(社会資本整備総合計画に定める事業期間の間に限る。)(交付金)

廃止\*

補助率方式

省エネ設計等

民間実施：国と地方で2/3  
(直接補助の場合は国1/3)  
公共実施：国1/2

省エネ改修(建替えを含む)

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事  
※対象となる省エネ改修(建替えを含む)の要件については、定額方式の対象となる工事と同様。

■ 交付率、補助率

民間実施：国と地方で、マンション 1/3、その他 23%  
(直接補助の場合は、国がマンション1/6、その他11.5%)  
公共実施：国 11.5%

■ 補助限度額

(国と地方が交付率23%で補助する場合)

建物の種類	省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
戸建住宅	766,600円/戸	1,025,400円/戸 (※の場合360,000円/戸を加算)
共同住宅	3,800円/㎡	5,000円/㎡ (※の場合3,000円/㎡を加算)

※ZEH化に対応するための構造補強を省エネ改修と併せて行う場合

建築物(交付金)

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3  
公共実施：国1/3

省エネ設計等

民間実施：国と地方で2/3  
公共実施：国1/3

省エネ改修(建替えを含む)

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事  
※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。  
※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)  
※省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。

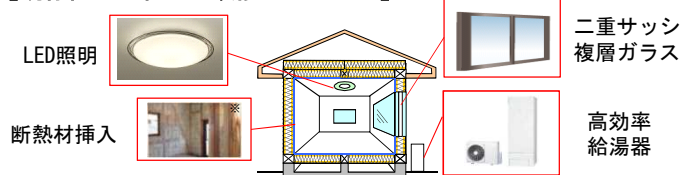
■ 交付率

民間実施：国と地方の合計で23%  
公共実施：国11.5%

■ 補助限度額 (国と地方が交付率23%で補助する場合)

省エネ基準適合レベル	ZEBレベル
5,600円/㎡	9,600円/㎡

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



公営住宅等の既存ストックについて、カーボンニュートラルの実現や孤独・孤立対策に資する環境整備を推進するとともに、防災・減災対策やストックの長寿命化を図る。

### 基本的要件

改善工事の内容	施行要件
○ 個別改善事業	
(原則)	建設後20年を経過したもの
・バリアフリー化 ・エレベーター設置	平成14年度以前に整備されたもの
・長寿命化改善 ・障害者向け改善 ・認知症対応型グループホーム改善 ・住宅用防災機器の設置 ・地デジ対応設備の設置 ・既存エレベーター改修 ・省エネルギー対策又は再生可能エネルギー対策に係る改善 ・宅配ボックスの設置 ・防災・減災対策に係る改善 ・交流スペースの設置	年度要件なし
○ 全面的改善(トータルリモデル)	建設後30年を経過したもの

### 対象工事

- 個別改善事業（規模増改築、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善）
- 全面的改善【公営住宅のみ】

### 個別改善事業の分類

次のいずれかの分類に該当すること。

- ① 居住性向上型
- ② 福祉対応型
- ③ 安全性確保型
- ④ 長寿命化型
- ⑤ 脱炭素社会対応型

### 支援内容

- (1) 整備費に対する助成
  - 整備費を交付金算定対象事業費とし、その原則50%を国が社会資本整備総合交付金等により助成。
- (2) 家賃の低廉化に要する費用に対する助成
  - 全面的改善、耐震改修、エレベーター設置に係る改修を実施する場合は、改善後の家賃が上昇する。
  - 従って、改善後の近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額を交付金算定対象事業費とし、その原則50%を国が社会資本整備総合交付金等により助成。



UR賃貸住宅において、既存ストックの有効活用等を図るため、都市再生機構が行う耐震改修やバリアフリー改修（段差解消、中層EV設置等）、省エネ改修等に対して支援を行う。

**個別改善事業**：住戸改善、共用部分改善等 ※補助率1/5

**特定バリアフリー改修事業**：一定の地域の団地\*における複合的なバリアフリー化 ※補助率1/3  
\*バリアフリー法第25条第1項に規定する基本構想を作成する市町村の区域等

**医療福祉拠点化団地における「総合的な改修」に係る補助率の特例\*** ※補助率1/2  
\*令和7年度末までに着手したものに限り。

エレベータ設置



共有部改修

指詰め等の防止



●ゆっくり閉まるドアローガー（玄関扉）

段差への配慮



## 低炭素化改修等促進事業

補助対象：断熱改修（窓や玄関扉の断熱改修等）、再エネ設備の設置  
補助率：1/3 ※窓の断熱改修については令和5年度末までに着手したものに限り 1/2

複層ガラスへの交換



玄関扉の断熱改修



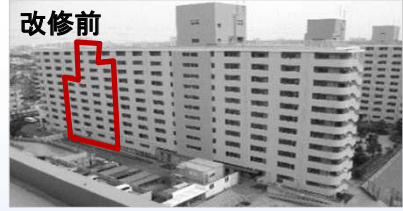
●改修前 ●改修後

太陽光発電関連設備の設置



**機構賃貸住宅建替推進事業**：建替に伴い移転者が移転に要する費用 ※補助率1/2

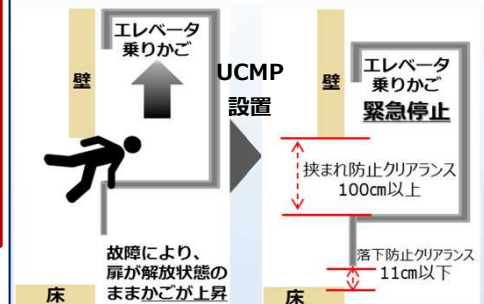
## 耐震改修事業 ※補助率1/3



## 安全対策強化事業：EVの安全対策 ※補助率1/3

### ■戸開走行保護装置（UCMP）

ブレーキに故障・不具合が発生した際に機能する運転制御回路等によって戸開走行を検知し、かごを制止させる装置。



カーボンニュートラルの実現に向けて、公的主体の率先した取組を推進するため、公的賃貸住宅の既存ストックについて、先導的な省エネ改修や再エネ設備導入を行う取組に対して支援を行う。

## ■ 対象事業

- 公的賃貸住宅(公営住宅、改良住宅等、UR賃貸住宅又は公社住宅)の既存ストックにおいて、ストック改善事業の実施と併せて、省エネ改修や再エネ設備導入を行う先導的な取組に対して支援を行う。
- 案件の採択にあたっては、学識経験者等からなる審査委員会により、有効性や新規性・汎用性の観点から評価を行うものとする。

## ■ 事業主体

- 地方公共団体(公営住宅・改良住宅)
- 都市再生機構(UR賃貸住宅)
- 地方住宅供給公社(公社住宅)

## ■ 補助対象

省エネ改修・再生可能エネルギー設備工事費(調査設計費を含む。)、省エネ等効果検証費

## ■ 補助率

- 公営住宅、改良住宅等 : 国2/3、地方1/3
- UR賃貸住宅 : 国2/3、UR1/3
- 公社住宅 : 国1/3、地方1/3、公社1/3

## ■ 限度額

併せて実施するストック改善事業の事業費を超えない額とする。

## ■ その他

工事実施後、概ね20年以上管理する予定であること。

## ■ 事業期間 令和4年度～令和8年度(5年間)

### ストック改善事業

(公営住宅等ストック総合改善事業等)

補助率: 国1/2(地方1/2)



### 地域の創意工夫を活かした 省エネ再エネ改修の取り組み

(脱炭素社会型公的賃貸住宅改修モデル事業)

補助率: 国2/3(地方1/3)等

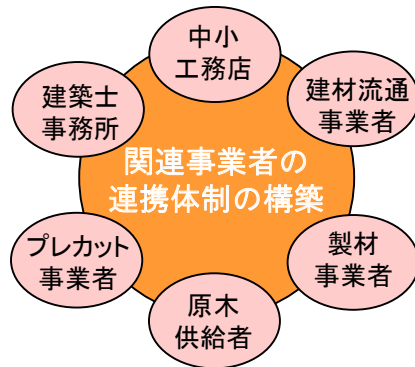
# 地域型住宅グリーン化事業 拡充・見直し

令和5年度当初予算：  
住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(279.18億円)の内数

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いた省エネ性能等に優れた木造住宅(ZEH等)の整備等に対して支援を行うとともに、地域材の活用促進の支援を強化する。

下線部は令和5年度予算における拡充・見直し事項

## グループの構築

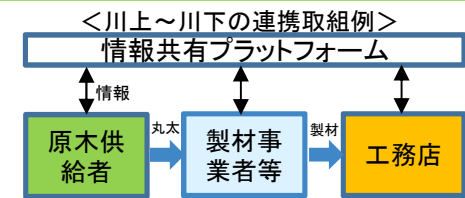


## 共通ルールの設定

- 地域型住宅の規格・仕様
- 資材の供給・加工・利用
- 積算、施工方法
- 維持管理方法
- その他、グループの取組

## 安定的な木材確保に向けた取組

- 【補助対象、補助率、補助限度額】  
 ・体制整備等に係る費用 定額等※ **1,000万円**  
 ※既存システム等の導入は補助率1/2

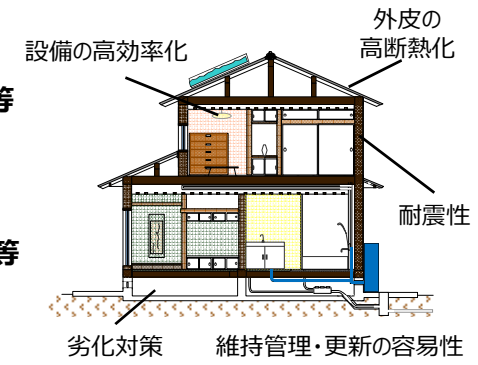


## 地域型住宅の整備

### 【補助対象、補助限度額】

- |                |   |           |
|----------------|---|-----------|
| 認定長期優良住宅       | } | 140万円/戸 等 |
| ZEH・Nearly ZEH |   |           |
| 認定低炭素住宅        | } | 125万円/戸 等 |
| ZEH Oriented   |   |           |

### 補助対象となる住宅のイメージ



### 【加算措置（戸あたり）】

- |  |  |
|--|--|
| ①地域材加算： <b>30万円</b><br>・柱・梁・桁・土台の <b>全て</b> に地域材を使用<br>※過半に地域材を使用する場合は20万円 | ③三世帯同居/若者・子育て世帯加算：30万円<br>・玄関・キッチン・浴室又はトイレのいずれかを複数箇所設置<br>・40歳未満の世帯又は18歳未満の子を有する世帯 |
| ②地域住文化加算：20万円<br>・地域の伝統的な建築技術を活用   | ④バリアフリー加算：30万円<br>・バリアフリー対策を実施   |

カーボンニュートラルの実現に向け、炭素貯蔵効果が期待できる木造の中高層住宅・非住宅建築物について、優良なプロジェクトに対して支援を行う。

## 事業概要

### 【補助要件】

次の①～⑤を満たすもの

① 主要構造部に木材を一定以上使用する木造の建築物等  
(木造と他の構造との併用を含む)

② 耐火構造又は準耐火構造とすることが求められるもの

③ 不特定の者の利用又は特定多数の者の利用に供するもの

(劇場、病院、ホテル、共同住宅、学校、児童福祉施設、美術館、  
百貨店、商業施設、展示場、事務所 等)

④ 多数の利用者等に対する木造建築物等の普及啓発に関する取組がなされるもの

⑤ 省エネ基準に適合するもの(公的主体が事業者の場合は、  
ZEH・ZEBの要件を満たすもの)

【補助事業者】 民間事業者等

### 【補助対象費用】

- ・調査設計計画費のうち木造化に係る費用
- ・建設工事費のうち木造化による掛かり増し費用相当額

【補助率・上限額】 1/3等 (上限300百万円)

### ＜補助対象となる建築物イメージ＞



中層の木造の建築物(事務所)のイメージ

---

## **2. 住まい・くらしの安全確保、 良好な市街地環境の整備**

大阪市北区ビル火災等を踏まえ、既存建築物の防火上・避難上の安全性の確保を図るため、建築物の火災安全改修を支援する事業を創設する。

## 背景・課題

### ○火災安全改修の必要性

- 令和3年12月に発生し、多数の死者を出した大阪市北区のビル火災等を踏まえ、既存建築物における火災安全対策が必要。

### ○今後の対応方針

- 国土交通省と消防庁で設置した「大阪市北区ビル火災を踏まえた今後の防火・避難対策等に関する検討会」のとりまとめ(令和4年6月)や「直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン」(令和4年12月)を受け、違反建築物の是正指導や火災安全改修の推進等を総合的に実施。

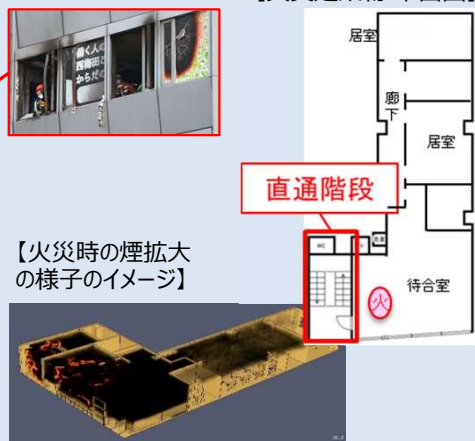
### <大阪市北区ビル火災の概要>

- 発生日：令和3年12月17日
- 死者：26名（容疑者を除く）
- 建物：地上8階建事務所ビル（竣工年：1970年（昭和45年））
- 被害の要因等：
  - ・唯一の避難経路である階段付近から出火し、多くの方が逃げ遅れ
  - ・上階に大量の煙が流入、在館者がいた場合は被害拡大の恐れ

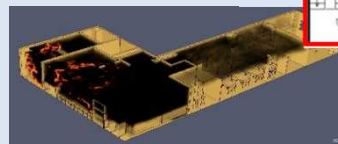
【火災建築物 外観】



【火災建築物 平面図】



【火災時の煙拡大の様子イメージ】



出典：大阪市北区ビル火災を踏まえた今後の防火・避難対策等に関する検討会資料等

## 事業概要

### ○対象建築物

- 以下のいずれかの条件に該当する3階以上の建築物
  - ・直通階段が一つである
  - ・直通階段等の堅穴部分が防火・防煙区画化されていない

### ○事業主体・内容・補助率

事業内容	事業主体・補助率	
	民間事業者等 (間接)	地方公共団体 (直接)
①火災安全改修の実施に向けた環境整備に関する事業 ・火災安全改修のための計画の策定 ・火災安全改修に係る普及啓発、専門家派遣等	国1/3 地方1/3	国1/2
②火災安全改修に関する事業 ・調査設計計画 ・火災安全改修（※1）	国1/3 地方1/3	国1/3
③火災安全改修に関するモデル事業（R5～R7） ・モデル的な取組（※2）	国10/10	国10/10

- ※1：改修の結果、直通階段又は当該改修を行った各階が火災に対して避難上安全な構造となること、所有者は、各テナントに対し火災安全改修ガイドラインを周知すること等の要件を満たす必要。
- ※2：技術的な工夫又は事業プロセスの工夫が必要な火災安全改修に関するモデル的な取組であること、事業主体は事業の実施により得られた成果・知見を国に報告すること等の要件を満たす必要。

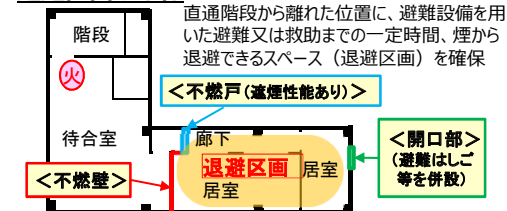
### <火災安全改修の概要>

#### 2方向避難の確保等

#### 直通階段の増設又は避難上有効なバルコニーの設置

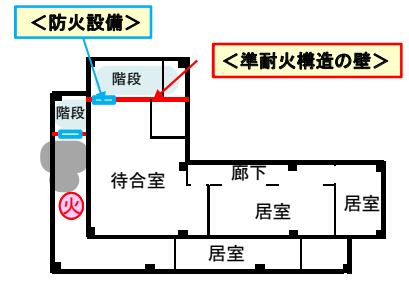
(又は)

#### 退避区画の確保



#### 避難経路・上階の防火・防煙対策

#### 直通階段等の防火・防煙区画化



# がけ地近接等危険住宅移転事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）拡充・見直し

令和5年度当初予算：  
社会資本整備総合交付金等の内数

近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえ、がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等のハザードエリア内にある既存不適格住宅等の移転への支援のうち、ハザードエリア内に存する危険住宅の除却等費に係る支援を拡充する。

## 補助対象

### (1) 除却等費

拡充

#### ○除却費

##### 危険住宅の除却費

（限度額：住宅局標準建設費等通知に定める除却工事費）

参考：木造住宅 28千円/㎡(R4年度の場合)

#### ○引越費用等

引越費用（動産移転費、仮住居費等）、その他

（限度額：975千円/戸）

### (2) 建設助成費

○危険住宅に代わる新たな住宅の建設（購入を含む。）及び改修のため、金融機関等から融資を受けた場合の利息に相当する額（借入利率：年8.5%を限度）

限度額【通常】 4,210千円/戸（建物3,250千円/戸、土地960千円/戸）

【特殊地域※】 7,318千円/戸（建物4,650千円/戸、土地2,060千円/戸、敷地造成608千円/戸）

※特殊地域～特殊土壌地帯、地震防災対策強化地域、保全家10戸未満の急傾斜地崩壊危険区域、出水による災害危険区域

### (3) 事業推進経費

○事業計画の策定、対象地域の調査等に要する費用

見直し

注：右欄の「補助要件」(1)に掲げる区域内に在する(2)の住宅へ移転する場合（改修により(2)の住宅に該当しなくなる場合を除く。）は、上記(1)(2)の補助対象としない。

## 補助要件

### (1) 対象地区要件（移転元）

- 地方公共団体が条例で指定した災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- 地方公共団体が条例で建築を制限している区域（建築基準法第40条）
- 都道府県知事が指定した土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条）
- 土砂災害特別警戒区域への指定が見込まれる区域（土砂災害防止法第4条）
- 都道府県知事が指定した浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
- 地区計画（浸水被害に関する建築制限を定めているものに限る）の区域（都市計画法第12条の4）
- 過去3年間に災害救助法の適用を受けた地域（災害救助法第2条）

### (2) 対象住宅要件（移転元）

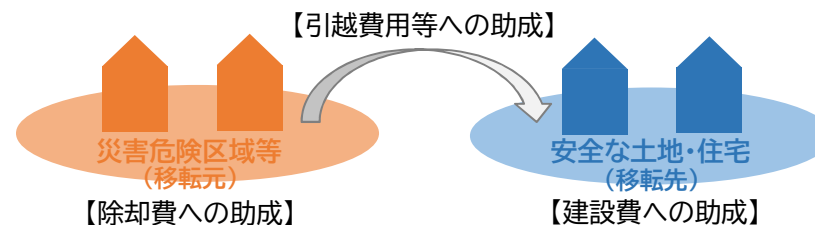
- 既存不適格住宅※  
※浸水被害防止区域にあつては、許可基準に適合しない既存住宅
- 建築後の大規模地震、台風等により安全上若しくは生活上の支障が生じ、地方公共団体が移転勧告、是正勧告、避難指示※等を行った住宅  
※ただし、避難指示については、当該指示が公示された日から6月を経過している住宅に限る

## 交付率

国：1/2、  
地方公共団体：1/2

## 事業実施主体

市町村  
（市町村が事業主体となりたがたい事情がある場合は都道府県）



**下線部**は令和5年度予算における拡充・見直し事項

頻発する地震・風水害などの災害への備えを強化するため、被災者の早期の自宅再建を支援するための「災害復興住宅融資」や、住宅の移転などの事前対策を支援するための「災害予防系融資」を低利で提供することによって、被災者や事前対策を行う者への支援を行う。

	災害予防系融資		
	災害復興住宅融資	地すべり等関連住宅融資	宅地防災工事融資
融資対象	災害により 滅失・損傷した住宅の復旧	レッドゾーン※1 からの移転等	擁壁の設置などの 宅地防災工事
融資限度額	建設(土地取得あり) 購入 3,700 万円	建設(土地取得あり) 購入 3,700 万円	1,190 万円
	建設(土地取得なし) 2,700 万円	建設(土地取得なし) 2,700 万円	
	補修 1,200 万円		
返済期間	35 年以内	35 年以内	20 年以内
高齢者向け 返済特例※2	あり	あり	あり



※1 急傾斜地の崩壊や地すべりなどの土砂災害のおそれがあるものとして都道府県が指定した区域

※2 自宅再建等のための資金調達が困難な高齢者に対して、月々の返済額を利息分のみとして負担を軽減する特例制度



# 一時避難場所整備緊急促進事業 **拡充**

令和5年度当初予算：  
地域防災拠点建築物整備緊急促進事業(112億円)の内数

近年の水害の激甚化・頻発化や浸水想定区域の拡大を踏まえ、水害時の一時避難場所の整備を拡大・加速するため、避難者の受入人数及び耐震性に関する補助要件の緩和を行う。

## 背景・課題

### ○水害の激甚化・頻発化

近年、豪雨災害が激甚化・頻発化し、各地で甚大な被害が発生。

**平成30年7月豪雨**  
死者・行方不明者：271名  
建物全壊：6783棟  
被害額：1.2兆円



岡山県倉敷市真備町

**令和元年東日本台風**  
死者・行方不明者：108名  
建物全壊：3229棟  
被害額：1.9兆円



長野県長野市

**令和2年7月豪雨**  
死者・行方不明者：86名  
建物全壊：1620棟  
被害額：6000億円



球磨川の堤防決壊

出典：国土交通白書等

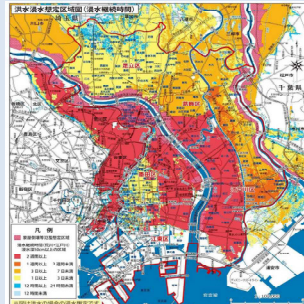
### ○浸水想定区域の拡大

水防法の改正(R3年7月施行)により、大河川以外の一級河川及び二級河川を洪水浸水想定区域の指定対象に追加。



### ○民間建築物等における避難場所確保の必要性

公的施設と併せて民間建築物も活用し、幅広く水害時の一時避難場所の確保を進めることが必要。



洪水浸水想定区域図(浸水継続時間)  
出典：江東5区大規模水害ハザードマップ

## 事業概要

### ○対象建築物

地方公共団体と避難者の受入に関する協定を締結するオフィスビル、商業施設、マンション等

### ○補助対象費用

避難者を受け入れるために付加的に必要な以下の施設等の整備に要する費用(掛かり増し費用)を支援。

#### 受入スペース



#### 防災備蓄倉庫



#### 受入関連施設



耐震性貯水槽



非常用発電機



マンホールトイレ



止水板

### ○補助率

- ・民間事業者が整備主体の場合：国2/3、地方1/3
- ・地方公共団体が整備主体の場合：国1/2

### ○事業期間

令和3年度～令和5年度

### ○補助要件

- ・20人以上の避難者を受け入れる協定を地方公共団体と締結すること

**拡充** 避難者の受入人数(下限)：100人以上→20人以上

- ・耐震性を有すること

**拡充** 耐震等級2以上→建築基準法適合  
(津波に関する避難場所の新築については、耐震等級2以上)

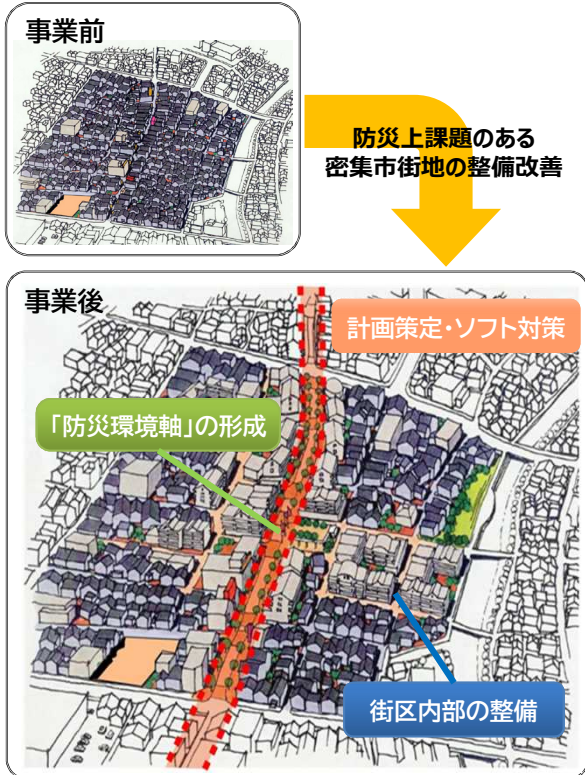
- ・浸水想定区域等の区域又はその隣接する区域で整備すること
- ・通常在館者分と避難者分の食料・水等を3日分備蓄可能であること 等

住宅・建築物ストックの最低限の安全性確保を総合的かつ効率的に促進するため、住宅・建築物の耐震性等の向上に資する取組みに対して支援を行う。

※本事業は民間事業者への直接補助ではなく、地方公共団体を通じた間接補助（地方公共団体による補助制度の整備が必要）

住宅		建築物									
<b>耐震診断</b>	民間実施：国と地方で2/3	<b>耐震診断</b>	民間実施：国と地方で2/3								
<b>個別支援</b>		<b>補強設計等</b>	民間実施：国と地方で2/3								
<b>補強設計等</b>	民間実施：国と地方で2/3	<b>耐震改修等、建替え又は除却</b>									
<b>耐震改修等、建替え又は除却</b>		<b>対象となる建築物</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○多数の者が利用する建築物                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設、ホテル・旅館、事務所、飲食店、幼稚園、保育所（公立を除く）、工場等</li> <li>・1,000㎡（幼稚園、保育所又は地方公共団体等と災害時の活用等に関する協定等を締結されている建築物にあつては500㎡）以上等</li> </ul> </li> <li>○避難所等</li> </ul>								
<b>対象となる住宅</b>	マンションを含む全ての住宅を対象	<b>交付率</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建物の種類</th> <th>交付率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>マンション</td> <td>国と地方で2/3</td> </tr> <tr> <td>避難所等</td> <td>国と地方で2/3 ※耐震改修と併せて行う省エネ改修の場合、国と地方で23%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>国と地方で23%</td> </tr> </tbody> </table>	建物の種類	交付率	マンション	国と地方で2/3	避難所等	国と地方で2/3 ※耐震改修と併せて行う省エネ改修の場合、国と地方で23%	その他	国と地方で23%
建物の種類	交付率										
マンション	国と地方で2/3										
避難所等	国と地方で2/3 ※耐震改修と併せて行う省エネ改修の場合、国と地方で23%										
その他	国と地方で23%										
<b>交付率</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建物の種類</th> <th>交付率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>マンション</td> <td>国と地方で1/3</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>国と地方で23%</td> </tr> </tbody> </table>	建物の種類	交付率	マンション	国と地方で1/3	その他	国と地方で23%	<b>パッケージ支援（総合支援メニュー）</b>			
建物の種類	交付率										
マンション	国と地方で1/3										
その他	国と地方で23%										
<b>その他</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修の補助限度額（国＋地方）：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 戸建住宅：83.8万円/戸（多雪区域の場合：100.4万円/戸）</li> <li>✓ マンション：補助対象単価（50,200円/㎡<sup>※</sup>）×床面積×交付率</li> </ul> </li> <li>※倒壊の危険性が高いマンション：55,200円/㎡</li> <li>・建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成</li> </ul>	<b>対象となる住宅</b>	マンションを除く住宅								
<b>耐震改修と併せて行う省エネ改修（上記に加算）</b>		<b>交付対象</b>	補強設計等費及び耐震改修工事費（密集市街地等で防火改修も行う場合は防火改修工事費を含む）を合算した額（建替えは改修工事費用相当額に対して助成）								
<b>交付対象</b>	省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額 ※設計費と改修費のそれぞれに補助率を乗じるこれまでの方式は、令和5年度までに補助事業を創設する地方公共団体（社会資本整備総合計画に定める事業期間の間に限る。）（交付金）については、引き続き適用可能	<b>交付額</b> （ただし、補助対象工事費の8割を限度）	<table border="1"> <thead> <tr> <th>耐震改修の種類</th> <th>交付額 （国と地方で定額）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>密集市街地等（防火改修含む）</td> <td>150万円</td> </tr> <tr> <td>多雪区域</td> <td>120万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>100万円</td> </tr> </tbody> </table>	耐震改修の種類	交付額 （国と地方で定額）	密集市街地等（防火改修含む）	150万円	多雪区域	120万円	その他	100万円
耐震改修の種類	交付額 （国と地方で定額）										
密集市街地等（防火改修含む）	150万円										
多雪区域	120万円										
その他	100万円										
<b>交付率</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>省エネ改修のレベル</th> <th>交付率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>省エネ基準適合レベル</td> <td>30万円/戸（交付対象費用の4割を限度）</td> </tr> <tr> <td>ZEHレベル</td> <td>70万円/戸（交付対象費用の8割を限度）</td> </tr> </tbody> </table>	省エネ改修のレベル	交付率	省エネ基準適合レベル	30万円/戸（交付対象費用の4割を限度）	ZEHレベル	70万円/戸（交付対象費用の8割を限度）	<b>対象となる市区町村</b>	以下の取組を行うとともに、毎年度、取組状況について検証・見直しを行う地方公共団体。 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 戸別訪問等の方法による住宅所有者に対する直接的な耐震化促進取組</li> <li>② 耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組</li> <li>③ 改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から事業者等への接触が容易となる取組</li> <li>④ 耐震化の必要性に係る普及・啓発</li> </ol>		
省エネ改修のレベル	交付率										
省エネ基準適合レベル	30万円/戸（交付対象費用の4割を限度）										
ZEHレベル	70万円/戸（交付対象費用の8割を限度）										
<b>補助限度額</b> （国と地方が交付率23%で補助する場合）	<table border="1"> <thead> <tr> <th>省エネ改修のレベル</th> <th>補助限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>省エネ基準適合レベル</td> <td>5,600円/㎡</td> </tr> <tr> <td>ZEBレベル</td> <td>9,600円/㎡</td> </tr> </tbody> </table>	省エネ改修のレベル	補助限度額	省エネ基準適合レベル	5,600円/㎡	ZEBレベル	9,600円/㎡	<b>交付額</b> （国と地方が補助する場合）			
省エネ改修のレベル	補助限度額										
省エネ基準適合レベル	5,600円/㎡										
ZEBレベル	9,600円/㎡										
		<b>その他</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修の補助限度額（国＋地方）：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 建築物：補助対象単価（51,200円/㎡<sup>※</sup>）×床面積×交付率</li> </ul> </li> <li>※倒壊の危険性が高い建築物：56,300円/㎡</li> <li>・建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成</li> </ul>								
		<b>耐震改修と併せて行う省エネ改修（上記に加算）</b>									

密集市街地の着実な解消に向けて、未接道敷地、斜面地等で住宅の除却・更新が進まないなどの課題に対応して防災性の向上を図るため、建替え困難敷地での防火改修等や、重機の進入が困難な斜面地等での除却、地方公共団体と協定を結んだ民間事業者による広場整備への支援を強化する。



ソフト対策  
計画策定・

街区内部の整備

「防災環境軸」の形成

**調査・計画策定  
事業化コーディネート・協議会活動・地域防災力の向上に資するソフト対策支援等**  
整備計画策定等事業  
(交付率：1/2、1/3等)

**街区レベルの延焼防止／一次避難路の確保**

**共同・協調化建替  
個別建替（防災建替え・認定建替え）**  
除却等、共同施設整備、空地整備等（交付率：1/3）

**老朽建築物、  
空き家等の除却**  
買取費、除却工事費、通損補償等  
(交付率：1/2、1/3、2/5)

**道路・公園等の整備  
コミュニティ施設の整備**  
(交付率：地方公共団体1/2  
民間事業者等1/3)

**耐震改修・防火改修等**  
改修、建替え、除却（交付率：11.5%等）

**拡充：斜面地等の除却**  
崖地や狭小敷地、無接道敷地等に立地（通常とは異なる工法により除却）する場合などの掛かり増し費用を補助対象に追加

**拡充：広場等の整備**  
地方公共団体と協定等を結んだ民間事業者等が広場、緑地、公園等の整備を行う場合に交付率を引上げ（1/3→1/2）

**拡充：防火改修・建替え**

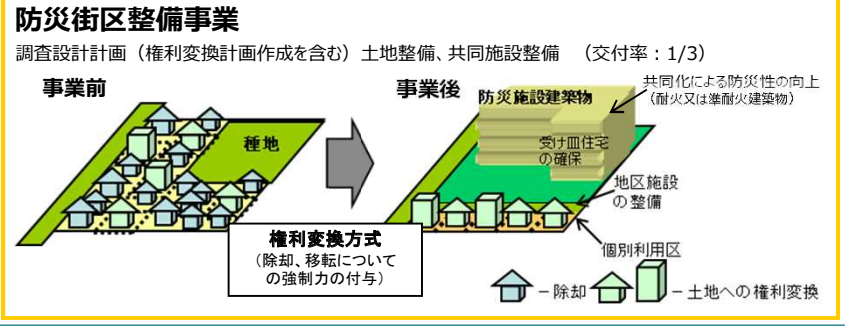
**耐震改修を伴わない防火改修等への支援を創設**

限度額（国＋地方）	設計・改修等を総合的に行う場合	左記以外
耐震改修等	100万円／戸	34,100円／㎡×23%
耐震改修＋防火改修等	150万円／戸	51,200円／㎡×23%
<b>防火改修等（新設）※</b>	<b>50万円／戸</b>	<b>17,100円／㎡×23%</b>

※地方公共団体が、①防火規制の上乗せ、②規制誘導手法等の活用又は③GISの活用を行う場合に限る。

**市街地大火の延焼防止／広域避難の確保**

**沿道建築物の不燃化**  
延焼遮断帯形成事業  
一定の要件を満たす沿道建築物の外壁・開口部・屋根等の整備等  
(交付率：1/3)



**従前居住者用受け皿住宅の整備**  
都市再生住宅等整備事業  
調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等  
(交付率：1/3、1/2、2/3)

**道路・都市公園・河川等の整備** 関連公共施設整備（交付率：通常事業に準ずる）

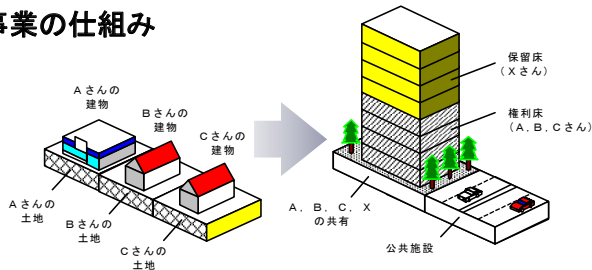
- 【整備地区の要件】**
- 重点整備地区を一つ以上含む地区
  - 整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域は概ね2ha以上）
  - 原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区
- 【重点整備地区の要件】**
- 重点整備地区の面積が概ね1ha以上（重点供給地域は概ね0.5ha以上）
  - 地区内の換算老朽住宅戸数が50戸以上（重点供給地域は25戸以上）
  - 住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上

市街地再開発事業等により整備される施設建築物が長期にわたり良好な状態で使用されるための取組みを誘導し、地域に波及させるため、市街地再開発事業等※における施設の適切な管理等の政策課題対応に対する支援を拡充・見直しする。

※市街地再開発事業、防災街区整備事業

## <制度の概要（市街地再開発事業）>

### 1. 事業の仕組み



高度利用により  
生じた保留床を  
処分  
→建設費等の事  
業資金を回収

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に権利変換により、置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる

### 2. 施行者

個人施行者、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構等

### 3. 地区要件

- ① 組合・再開発会社の場合 地区面積0.5ha以上、耐火建築物が概ね1/3以下等
- ② その他の場合 地区面積0.1ha以上、耐火建築物が概ね1/3以下等

### 4. 交付対象及び国費率

#### (1) 交付対象

- ① 調査設計計画費
- ② 土地整備費(補償費、除却費等)
- ③ 共同施設整備費

**見直し**

共同施設整備費のうち、包括積算階数別乗率を見直し(分譲共同住宅の保留床に係る共用通行部分相当額を対象から除外)

#### (2) 国費率

1/3

※(1)②、③については、右表のとおり、国費率を嵩上げ



オフィスイメージ(CASBEE評価認証取得事業)

### <国費率の嵩上げの要件概要と倍率>

要件概要	倍率
① <ul style="list-style-type: none"> <li>・認定長期優良住宅の整備を含む事業 <b>拡充</b></li> <li>・予備認定(新築マンションを対象とした管理計画案の認定)を受けた施設建築物の整備を含む事業</li> <li>・CASBEE評価認証を受けた施設建築物の整備を含む事業</li> <li>・エアーマネジメント活動と一体的に取り組まれる事業</li> </ul>	1.2
② <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災再開発促進地区等の区域内で施行される事業等</li> <li>・「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域内で施行される事業等</li> <li>・都市機能誘導区域かつ中心拠点区域の区域内において、立地適正化計画に位置づけられる事業</li> </ul>	1.35
③ <p>上記②の要件を満たし、かつ、以下の要件のいずれかを満たす事業</p> イ 以下のすべてを満たすもの <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 従後建物の容積率が、従前建物の容積率に150%を加えたもの以下、かつ、600%以下であること</li> <li>2) 都市部(東京23区及び政令指定都市)以外の市町村内で行われる事業 <b>拡充</b></li> </ol> <p><b>口 上記①のいずれかを満たすもの</b></p>	1.5

---

### **3. 誰もが安心して暮らせる 多様な住まいの確保**

# セーフティネット登録住宅への支援の強化 拡充・延長

令和5年度当初予算：  
 公的賃貸住宅家賃対策補助(125.29億円)の内数、  
 スマートウェルネス住宅等推進事業(183.1億円)の内数、  
 社会資本整備総合交付金等の内数

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向け、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を強化することにより、専用住宅を含めた登録の促進を図る。

- ・ 家賃低廉化補助の対象期間の拡大
- ・ 家賃債務保証料等の低廉化補助の対象を登録住宅全体に拡大するとともに、緊急連絡先引受け費用を補助対象に追加
- ・ 改修費補助において、最初に入居した要配慮者が退居した後、要配慮者を募集したものの入居がない場合は、要配慮者以外の入居も可能とする 等

	改修費に係る補助		家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	セーフティネット登録住宅への住替えに係る補助
事業主体	大家等、 <b>地方公共団体 拡充</b>	事業主体	大家等、 <b>地方公共団体※3 拡充</b>	家賃債務保証会社、 <b>拡充</b> 保険会社等、 <b>地方公共団体</b>	居住支援法人、居住支援協議会等、 <b>地方公共団体 拡充</b>
補助対象工事	①シェアハウス化 ②バリアフリー化 ③子育て世帯対応 ④耐震化 ⑤省エネ改修 ⑥交流スペース設置 等	補助対象世帯	原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 { 子育て世帯、新婚世帯： 月収21.4万円(収入分位40%)以下 多子世帯： 月収25.9万円(収入分位50%)以下 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者等：月収21.4万円以下 }	原則月収15.8万円以下の世帯 { 子育て世帯、新婚世帯： 月収21.4万円以下 多子世帯：月収25.9万円以下 }	原則月収15.8万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合 ①災害リスクの高い区域等からの住替え ②低廉な家賃のセーフティネット登録住宅への住替え(家賃が下がる場合に限る)
補助率・国費限度額	国1/3(国の直接補助※1) 国1/3 + 地方1/3 (地方公共団体を通じた間接補助) 50万円/戸 等	低廉化の対象	家賃	家賃債務保証料、 孤独死・残置物に係る保険料、 緊急連絡先引受けに係る費用	セーフティネット登録住宅への住替え費用
対象住宅	専用住宅※2	補助率・国費限度額	国1/2 + 地方1/2 等 2万円/戸・月 等 国費総額 240万円/戸	国1/2 + 地方1/2 <b>拡充</b> 3万円/戸 (家賃低廉化に係る補助と合わせて国費総額240万円/戸)	国1/2 + 地方1/2 5万円/戸
管理要件	専用住宅としての管理期間が10年以上であること ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和(間接補助) <b>拡充</b>	対象住宅	専用住宅※2	<b>登録住宅※2 拡充</b>	
		支援期間	管理開始から原則10年以内 次の①又は②の場合は緩和 ①国費総額内で、地方公共団体の定める期間 <b>拡充</b> ②建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能 <b>拡充</b>	-	-

※1 改修費に係る補助について、国による直接補助を令和7年度まで延長する。 **延長**  
 ※2 地方公共団体が所有している場合を補助対象に追加する。 **拡充**  
 ※3 公営住宅等長寿命化計画等で総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体に限る。

居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等が住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業を行う場合に支援する。(事業期間:令和2年度～令和6年度)

居住支援協議会等活動支援事業	
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等
補助対象事業	① 入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等） ② 入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等） ③ 死亡・退去時支援（家財・遺品整理や処分、死後事務委任等） ④ セミナー・勉強会等の開催（制度や取組等の周知普及） ⑤ 関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み ⑥ 地方公共団体において、住まいを含む総合相談窓口を設置する等、住宅・福祉の連携によるモデル的な体制を整備 等
補助率・補助限度額	定額 10,000千円/協議会等（なお、外国人の入居の円滑化に係る活動、孤独・孤立対策としての見守り等、空き家等を借りてサブリース方式で支援付きのセーフティネット住宅の運営、アウトリーチ型による入居支援、入居後支援を実施する団体との連携または <b>賃貸借契約</b> もしくは <b>家賃債務保証契約における緊急連絡先の引受け</b> を実施する場合は12,000千円/協議会等）



令和4年度第2次補正予算で拡充

## 居住支援協議会

- ・地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・設立状況:119協議会(全都道府県・77市区町)が設立(R4.9.30時点)

## 居住支援法人

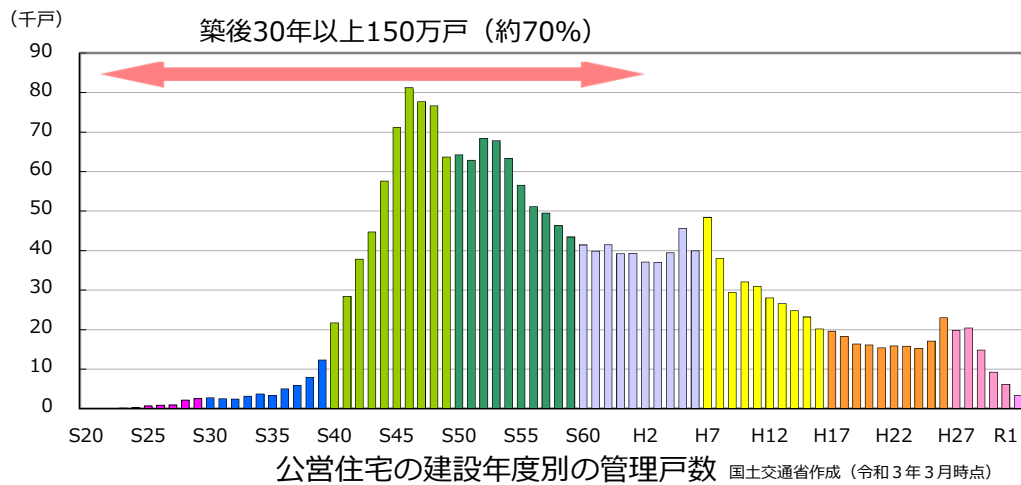
- ・都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人・財団法人を含む)、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等を指定
- ・設立状況:589者(47都道府県)が指定(R4.9.30時点)

# 公営住宅の建替え等の促進に向けた 地方公共団体への支援の強化

拡充・延長

令和5年度当初予算：  
共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業(1.28億円)の内数、  
地域居住機能再生推進事業(354.94億円)の内数、社会資本整備総合交付金等の内数

- ・ 小規模な地方公共団体における公営住宅の建替え等を促進するため、民間を活用した事業化の検討を支援するとともに、建替えに向けた構想策定を支援する。
- ・ 物価上昇等を踏まえた標準建設費の見直しを行う。



<建替え前>



<建替え後>

PPP/PFI手法を活用した公営住宅の建替えの例

- 築後30年以上を経過した公営住宅ストックは全ストックの約7割あり、建替えの促進が必要。
- 特に小規模な地方公共団体では、技術職員が減少するなど、建替えに向けた体制・ノウハウが不足。



- 建替え等が必要な公営住宅ストックを抱える地方公共団体に対し、PPP/PFI手法による民間を活用した事業化の検討や、建替えに向けた構想策定を支援。

拡充

公営住宅の建替え等の事業化に向けた、構想段階の検討費用を補助対象に追加

延長

PPP/PFI手法による民間を活用した事業化に向けた検討への支援（令和7年度まで）



共同住宅(分譲マンション及び賃貸住宅)を対象とした以下の取組を支援することにより、子どもの安全・安心の確保等に資する共同住宅整備支援を行う。

- ・ 事故や防犯対策などの子どもの安全・安心の確保に資する住宅の新築・改修
- ・ 子育て期の親同士の交流機会の創出のため、居住者間のつながりや交流を生み出す施設の設置

## 事業の概要

### ○補助対象となる共同住宅

- ・ 賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修

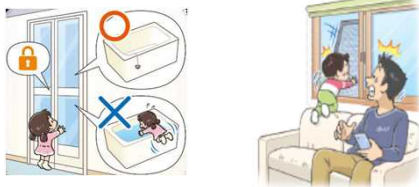
### ○補助対象事業

- ①「**子どもの安全の確保に資する設備の設置** (下記表参照)」に対する補助：新築1/10、改修1/3 (上限100万/戸)
  - ②上記①と併せて、「**居住者等による交流を促す施設(※)の設置**」に対する補助：新築1/10、改修1/3 (上限500万)  
※交流場所として利用できる多目的室 [キッズルーム・集会室] の設置、プレイロット [遊具・水遊び場・砂場] の設置、家庭菜園・交流用ベンチの設置
- 注：賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする

## 補助対象のイメージ

### ●子どもの安全確保に資する設備

浴室扉への外鍵設置や窓からの転落防止



### ●交流を促す施設

交流場所として利用できる多目的室や、プレイロットを設置



## 子どもの安全確保に資する設備の設置

※新築は全項目実施必須／改修は⑥・⑫・⑮・⑯・⑰の事項の実施必須

目的		取り組み事項 (補助対象)
視点	配慮テーマ	
住宅内での事故防止	(1) 衝突による事故を防止する	① 造りつけ家具の出隅等の衝突事故防止工事 (面取り加工) ② ドアストッパー又はドアクローザーの設置
	(2) 転倒による事故を防止する	③ 転倒による事故防止工事 (洗面・脱衣室の床はクッション床) ④ 人感センサー付玄関照明設置 ⑤ 足元灯等の設置
	(3) 転落による事故を防止する (バルコニー・窓などからの転落防止)	⑥ <b>転落防止の手すり等の設置</b>
	(4) ドアや窓での指つめ・指はさみを防止する	⑦ ドアや扉へ指詰め防止工事
	(5) 危険な場所への進入や閉じ込みを防止する	⑧ 子どもの進入や閉じ込み防止のための鍵の設置 ⑨ チャイルドフェンス等の設置 ⑩ シャッター付コンセント等の設置
	(6) 感電や火傷を防止する	⑪ 火傷防止用カバー付き水栓、サーモスタット式水栓等の設置 ⑫ <b>チャイルドロックや立消え防止等の安全装置が付いた調理器の設置</b>
子どもの様子の見守り	(7) 子どもの様子を把握しやすい間取りとする	⑬ 対面形式のキッチンの設置 ⑭ 子供を見守れる間取りへの工事 (キッチンに面したリビング)
不審者の侵入防止	(8) 不審者の侵入を防止する	⑮ <b>防犯性の高い玄関ドア等の設置</b> ⑯ <b>防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置</b> ⑰ <b>防犯カメラ設置(録画機能のあるカメラ付きインターホン設置を含む)</b>
災害への備え	(9) 災害時の避難経路の安全を確保する	⑱ 家具の転倒防止措置のための下地処理工事 ⑲ 避難動線確保工事

中間層の拡大及び少子化対策の観点から、子育て支援に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の金利を引き下げることにより、子育て環境の整備を促進する。

## 1 フラット35地域連携型の事業要件

以下のすべての要件に適合する事業

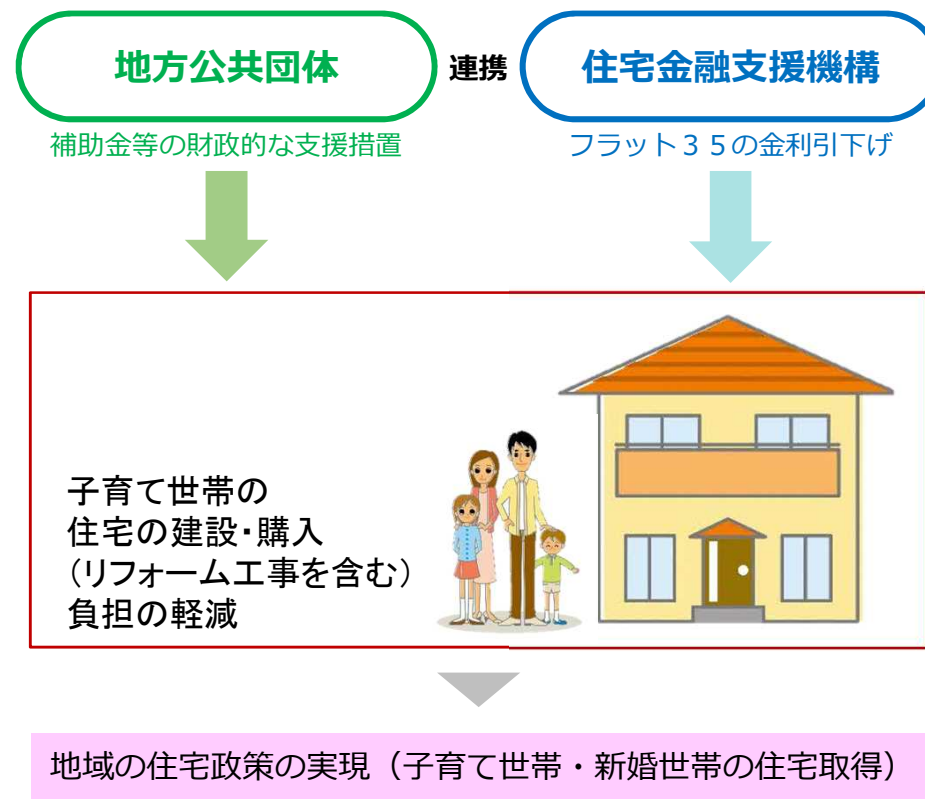
- ①国の計画・方針等に沿った地域の住宅政策課題(子育て世帯の住宅取得等)を解決するための施策であること
- ②地方公共団体において、住宅の建設・購入・リフォームに対して、一定の補助金等の財政支援を行うものであること

## 2 フラット35地域連携型(子育て支援)

地方公共団体による「子育て支援」の補助を受ける住宅について、建設・購入(リフォーム工事を含む)の資金調達にフラット35を利用する場合に、**当初10年間、金利を0.25%引き下げる。**

地域連携型	
	(子育て支援)
金利引下げ期間 5年 ▲0.25%	金利引下げ期間 5年 10年 ▲0.25%
金利引下げ幅	

## <地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ>



バリアフリー法に基づく基本構想・条例等の策定、移動システム(スロープ・エレベーター等)の整備、小規模店舗をはじめとした既存建築ストックのバリアフリー改修工事等を支援し、障害者等が安心して暮らせる環境の整備を図る。

## 交付対象事業者

地方公共団体、民間事業者、協議会等

## 補助対象地域

- ①三大都市圏の既成市街地等
- ②人口5万人以上の市
- ③厚生労働省事業等の実施都市
- ④都市機能誘導区域の駅周辺
- ⑤バリアフリー基本構想、移動等円滑化促進方針、バリアフリー法第14条第3項に基づく条例を策定した区域

**交付率** 直接 1 / 3 間接 1 / 3

## 交付内容

- 基本構想等の策定 (バリアフリー法第14条第3項に基づく条例の制定・改正に必要な基礎調査等を含む。)
- 移動システム等整備事業
  - ・屋外の移動システム整備 (スロープ、エレベーター等)
  - ・建築物の新築、改修に伴う一定の屋内の移動システム整備 (市街地空間における移動ネットワークを形成するものに限る。)
  - ・移動システムと一体的に整備されるパブリックスペース (広場、空地、アトリウム、ホール、ラウンジ、トイレ等) 等
- 認定特定建築物整備事業
  - ・屋外の移動システム整備 (建築物敷地内の平面経路に限る。)
  - ・屋内の一定の移動システム整備 (商業用以外の特別特定建築物の用途に至る経路に係るもの。)
  - ・移動システムと一体的に整備されるパブリックスペース 等
- 既存建築物バリアフリー改修事業
 

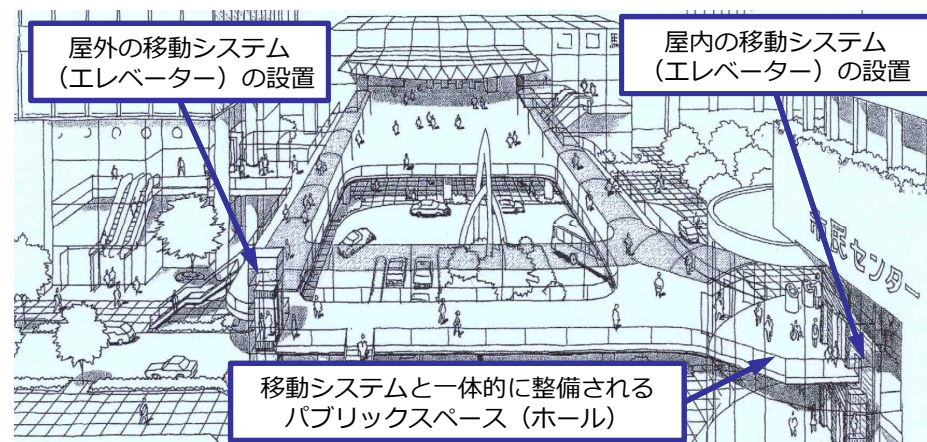
【対象建築物】

  - ・不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者・障害者等が利用する建築物 (規模要件なし)
  - ・バリアフリー条例による規制の対象となる建築物

【補助対象】

バリアフリー改修工事に要する費用

<ul style="list-style-type: none"> <li>・段差の解消</li> <li>・出入口、通路の幅の確保</li> <li>・車椅子使用者トイレの設置</li> <li>・オストメイト設備を有するトイレの設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・乳幼児用設備の設置</li> <li>・ローカウンターの設置</li> <li>・車椅子使用者用駐車施設の設置</li> <li>・駐車場から店舗までの屋根設置 など</li> </ul>
--	--



トイレのバリアフリー化



スロープの設置



ローカウンターの設置

写真の出典：高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準 (令和3年3月)

バリアフリー対策や災害リスクへの対応、省エネ対策等の観点から、サービス付き高齢者向け住宅の整備費に対する支援を行う。

### 制度概要

登録基準	
ハード	○床面積は原則25㎡以上 ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○ <b>バリアフリー構造であること(廊下幅、段差解消、手すり設置)</b>
サービス	○必須サービス: 安否確認サービス・生活相談サービス
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

入居者要件	登録状況(R4.9末時点)
○60歳以上の者 ○要支援・要介護認定者 等	戸数 278,320戸 棟数 8,130棟

### 補助要件

- 高齢者住まい法に基づくサ高住として10年以上登録すること
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められていること
- 入居者からの家賃等の徴収方法が前払いによるものに限定されていないこと
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 運営情報の提供を行うこと
- 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用できること
- 新築のサ高住の立地が、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域に原則該当しないこと
- 新築及び改修のサ高住では、地方公共団体からサ高住に対して応急仮設住宅又は福祉避難所としての利用について要請があったときは、協定締結等の協議に応じること。また、発災時には、運営上支障がある等の特段の事情がある場合を除き、地方公共団体と協議の上、要配慮者(原則としてサ高住入居資格を有する者)を受け入れること
- 家賃の限度額は、所在市区町村に応じて設定した額(11.2~24.0万円/月)とすること
- 新築のサ高住は原則として省エネ基準に適合すること
- 市町村地域防災計画に位置づけられたサ高住について、避難計画を作成し、避難訓練を実施すること 等

### 補助内容の概要

住宅		補助率	補助対象・限度額(※1)
新築	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	1/10 (※4)	135万円/戸(※2, 3)
	床面積25㎡以上		120万円/戸(※3)
	床面積25㎡未満		70万円/戸(※3)
改修		1/3	195万円/戸(※5, 6)
既設改修		1/3	(※7)

- ※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外。
- ※2 住棟の全住戸数の2割を上限に適用し、住棟の全住戸数の2割を超える住戸の限度額は120万円/戸。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合、上限に関わらず当該住戸の補助限度額は135万円/戸。
- ※3 ZEH相当水準の整備を実施する場合は限度額を1.2倍とし、**車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等を設ける場合は10万円/戸を上乗せする。**
- ※4 ZEH相当水準の整備を実施する場合は3/26とする。
- ※5 改修は、共用部分の改良、**バリアフリー基準に適合させるために必要となる改良**、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良(高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等)、省エネ性能の向上のための構造・設備の改良及び**エレベーターの設置**並びに調査設計計画(既存ストック型サービス付き高齢者向け住宅に限る)に係る費用に限る。
- ※6 限度額195万円/戸の適用と、調査設計計画費の補助対象への追加は、①階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置する、②戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となる、③**車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等を設ける**、④省エネ性能の向上のための構造・設備の改良を行ういずれかの改修の場合のみ。その他の改修の場合は、新築と同じ限度額と補助対象が適用。
- ※7 既設改修は、IoT技術を導入して非接触での生活相談サービス等の提供を可能とする改修に係る費用(限度額10万円/戸)、**車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等の改修に係る費用(限度額150万円/戸)**、止水板設置等の整備に係る費用(限度額35万円/棟)、省エネ性能の向上のための構造・設備の改修に係る費用(限度額35万円/戸)に限る。

### 高齢者生活支援施設

	補助率	限度額
改修・既設改修(※1)	1/3	1,000万円/施設
新築(※2)	1/10	

### 再エネ等設備(※)

	補助率	限度額
太陽光パネル・蓄電池	1/10	合わせて4万円/戸
太陽熱温水器		2万円/戸

- ※1 既設改修の場合において、地域交流施設等の整備を補助対象に追加する。
- ※2 介護関連施設等の整備は補助対象外。
- ※ 以下の要件を満たす場合が補助対象(新築・改修・既設改修共通)
  - ・全量自家消費であること
  - ・災害後の停電時に電源が確保できる仕様であること
  - ・やむを得ない場合を除き、災害時に地域住民へ電源を提供すること

---

## 4. 既存ストックの有効活用と 流通市場の形成

空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

### 事業内容

#### <空き家対策基本事業>

- 空き家の活用(設計費等を含む) 拡充  
【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ 創設  
【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家の除却※1(設計費等を含む) 拡充  
【補助率:直接2/5※2、間接2/5(かつ市町村の1/2)】

① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)  
② 不良住宅※3の除却  
③ 上記以外の空き家の除却※4

- ※1 m当たりの除却単価の算出が困難な空き家に付属する煙突や門塀等の除却、吹き付けアスベスト等の除去に係るかかり増し費用を補助対象に追加 拡充
- ※2 市町村が行政代執行等によりやむを得ず行う特定空家等の除却の補助率を1/2に引き上げ 拡充
- ※3 市町村が所有する不良住宅の除却は補助対象外 見直し
- ※4 市町村が所有する建物の除却のみの交付申請を行う場合は補助対象外 見直し

- 空き家を除却した後の土地の整備【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握【補助率:直接1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率:直接1/2】

#### <空き家対策附帯事業>【補助率:直接1/2】

- 空家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業※5 拡充  
※5 改正民法による所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度を活用する際に必要となる予納金等の法務的手続費用を補助対象に追加

#### <空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

- 基本事業とあわせて実施する以下の事業  
・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業※6 等
- ※6 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha) 拡充

#### <空き家対策促進事業>【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

### <空き家対策モデル事業> (NPOや民間事業者等が実施するもの)

#### ① 調査検討等支援事業 拡充

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこらしたモデル性の高い取組に係る調査検討※やその普及・広報等※への支援【補助率:定額】

1. 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等	2. 空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等	3. ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した空き家の活用等
--	---------------------------------------	--

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること

#### ② 改修工事等支援事業 創設

創意工夫をこらしたモデル性の高い※空き家の改修工事・除却工事等への支援【補助率:活用1/3、除却2/5、除却とあわせて行う土地の整備1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

補助事業者・補助率		
基本事業	空き家所有者等が実施※	市町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市町村3/5
※市町村による補助制度の整備が必要		
モデル事業	NPO・民間事業者等が実施	
調査検討等	定額	
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3	
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5	

空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家の活用、空き家・不良住宅の除却等に取り組む地方公共団体に対して支援する。

## 事業内容

- 空き家の活用(設計費等を含む) 拡充  
【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家の活用か除却かを判断するためのフィジビリティスタディ 創設  
【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家の除却(設計費等を含む) 拡充  
【補助率:直接2/5、間接2/5(かつ市町村の1/2)】
- ※ 1㎡当たりの除却単価の算出が困難な空き家に付属する煙突や門塀等の除却、吹き付けアスベスト等の除去に係るかかり増し費用を補助対象に追加 拡充
- ※ 市町村が略式代執行等によりやむを得ず行う特定空家等の除却の補助率を1/2に引き上げ 拡充
- ※ 市町村が所有する不良住宅の除却は補助対象外 見直し
- ※ 市町村が所有する建物の除却のみの交付申請を行う場合は補助対象外 見直し
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握【補助率:1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率:1/2】
- 空き家の除却後の土地の整備【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】  
(地域活性化要件が適用されない不良住宅を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合)
- (参考)住宅地区改良事業等計画基礎調査事業 拡充  
地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha)

空き家の除却



空き家の活用



居住環境の整備改善のため、  
空き家を除却



地域活性化のため、空き家を  
活用し観光交流施設を整備

## 補助事業者・補助率

	空き家所有者等が実施※	市町村が実施
活用・ 土地整備	国1/3、市町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市町村1/2
除却 (略式代執行等)	-	国1/2、市町村1/2
除却 (上記以外)	国2/5、市町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市町村3/5

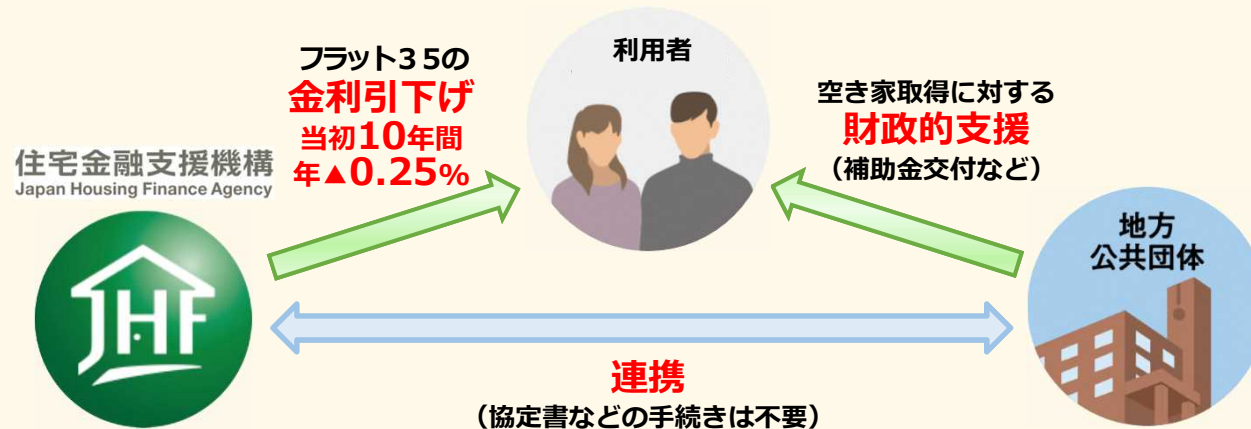
※市町村による補助制度の整備が必要

# フラット35地域連携型(空き家対策) [住宅金融支援機構] 拡充

令和5年度当初予算：  
優良住宅整備促進等事業費補助(236.23億円)の内数

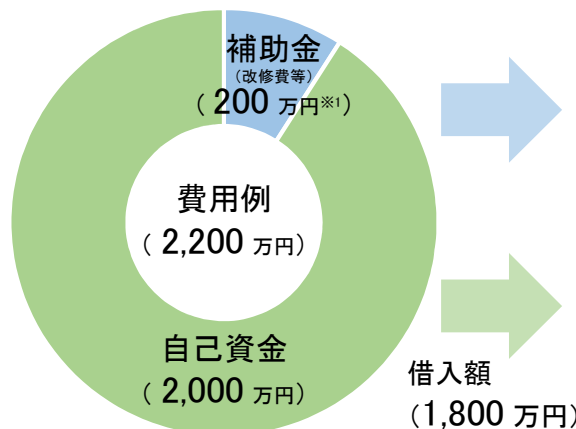
## 制度の概要

- 「空き家対策」に積極的な地方公共団体の取組みを支援するため、**空き家の取得時**における地方公共団体による財政的支援とあわせて住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の**金利を引き下げる**制度。
- 令和5年4月から、金利引下げ期間を現行の「当初5年間」から「**当初10年間**」に拡充し、重点的な支援を行う。



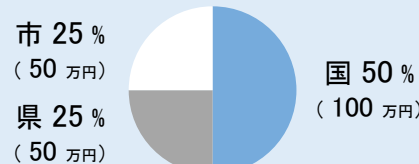
※写真はイメージです。  
フラット35地域連携型を利用したりフォーム事例ではありません。

## ●補助金とフラット35による支援イメージ (借入額などは一例)



※1 地方公共団体が補助限度額を200万円とした場合

### ◆地方公共団体の補助金の負担割合例



- 利用者
- 地方公共団体
- ・地方公共団体の補助金により負担を軽減
- ・国庫補助により負担を軽減

### 【フラット35】地域連携型

- ・金利 当初10年間 年▲0.25%
- ・月々の支払額 当初10年間 約5.4万円※2
- ・金利引下げにより総返済額 約▲44万円※2



- 利用者
- 地方公共団体
- ・融資により住宅取得に必要な資金調達を可能に
- ・金利引下げにより負担を軽減
- ・機構との連携により地方公共団体の取組を支援

※2 借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、金利1.65%(R4.12時点)で試算

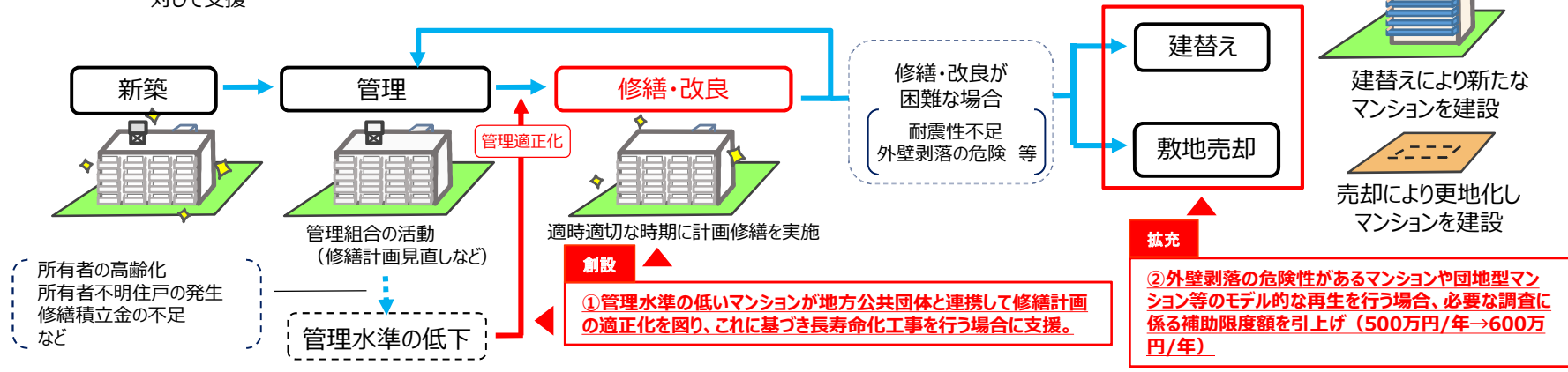


修繕工事の実施が不十分など管理水準が低いマンションにおいて地方公共団体と連携した管理適正化を図るモデル的取組みや外壁剥落の危険性があるマンション等を再生するモデル的取組みへの支援を強化する。

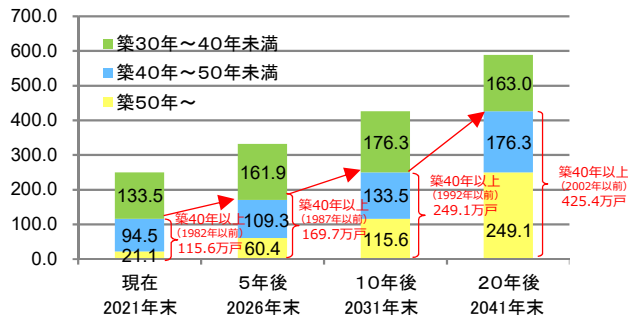
- 高経年マンションの急増が見込まれる中、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組みの強化が喫緊の課題。
- これまで、本事業により、老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫に富む改修等や事業を実現するために必要な調査・検討等へ支援を行い、事業の成果等を広く公表することで、マンションの管理適正化・再生に向けた取組みの横展開を図っているところ。
- 令和4年4月に施行された改正マンション管理適正化法及び改正マンション建替円滑化法により新たに創設された地方公共団体の主体的関与のもと管理適正化を図る制度や、高経年マンションの建替えの円滑化を促進する制度等を効果的に推進する必要がある。

### <マンションの管理・再生のサイクル>

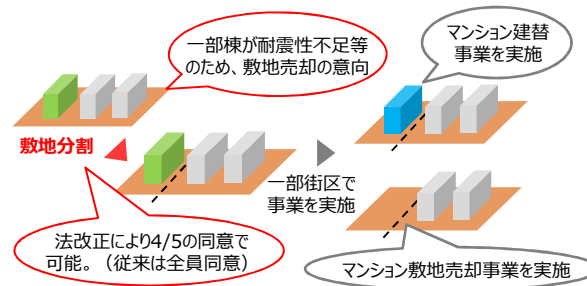
(支援内容)・・・老朽化マンションの長寿命化等に向けて、先導性が高く創意工夫に富んだ「修繕・改良」、「建替え」、「敷地売却」等を行うモデル的取組に対して支援



### <高経年マンションの増加>



### <団地型マンションの敷地分割のイメージ>



### <改正法により新たに要除却認定の対象となるマンションの例>



外壁剥落が発生



配管が腐食し漏水が発生

地域特性を踏まえた住まいづくりの実現に向け、地域の課題解決に資する住宅金融の市場を整備・拡大するため、地域の課題に精通した金融機関による、住宅政策の推進に資する先進的な取組みを支援する。

### ●地域におけるニーズ把握・商品開発の検討

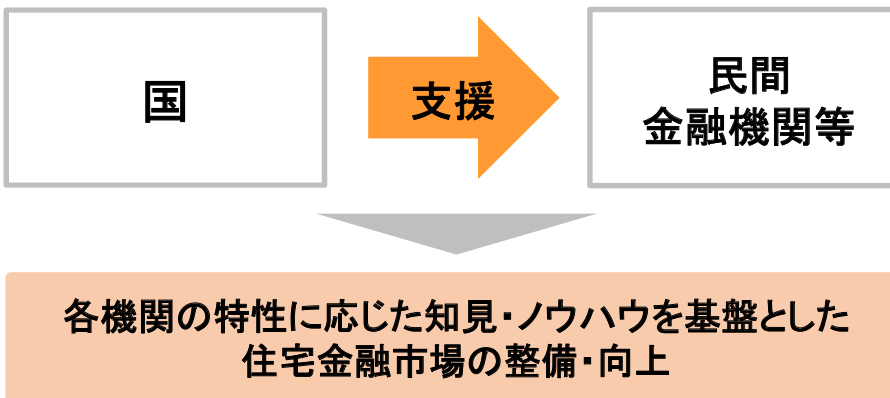
例1) 地域の実情に応じた  
空き家活用や  
移住者向け住宅



例2) ZEHや伝統建築物



### ●取組みの支援と政策効果のイメージ



「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画・フォローアップ(2022年6月7日閣議決定)」

・住宅ストックの質の向上や質の高い住宅の円滑な流通により、既存住宅が資産として評価され将来世代に承継される住宅循環システムを構築するため、2022年度から地域特性を踏まえた住まいづくり等に関する地域の金融機関の取組支援を検討するほか、…の支援等を実施する。

### ●具体的な支援イメージ

#### ① 「既存住宅・マンション等価値発見モデル事業(仮称)」

- ・既存住宅に対する適切な担保評価の実施支援
- ・マンション長寿命化に資する管理組合向け融資の実施支援

#### ② 「ESG促進型住宅金融モデル事業(仮称)」

- ・地域金融機関の融資ノウハウが十分でないZEH、伝統建築物等の分野への融資促進

#### ③ 「地方創生型住宅ローン促進事業(仮称)」

- ・空き家活用を図ろうとする移住者等を想定した非対面融資審査等の実施支援

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援を行う。

## 事業概要

### 【対象事業】

以下の①、②を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合  
若者・子育て世帯が工事を実施する場合  
既存住宅を購入し工事を実施する場合  
一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする場合  
⇒ 上記の限度額に、50万円/戸を加算

- インスペクションの実施
- 維持保全計画・履歴の作成
- 性能向上等
  - ・耐震性
  - ・劣化対策
  - ・省エネルギー性
  - ・維持管理・更新の容易性
  - ・バリアフリー性
  - ・可変性
- 子育て世帯向け改修
- 三世帯同居改修
- 防災性・レジリエンス性向上改修



## 効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 子育てしやすい生活環境の整備
- 等

---

## **5. 住宅・建築分野のDX・ 生産性向上の推進**

# 建築BIMの社会実装の加速化 新規 (一部は、令和4年度第2次補正予算で措置)

令和5年度当初予算: 3.03億円  
令和4年度第2次補正予算: 80億円

建築生産プロセスの効率化や建築物の質の向上に資する建築BIM(建築物の設計、施工、維持管理に関する情報を一元化した3次元データ)の社会実装を加速化するため、中小事業者等が建築BIMを活用する建築プロジェクトへの支援を行うとともに、建築BIMによる建築確認を可能とする環境整備等の取組を進める。

## 建築BIM活用総合推進事業 (令和5年度 3.03億円)

⇒建築BIMの社会実装を加速化するための基盤を整備する取組に対する支援 (下図の①~③)

<補助対象(補助率)>

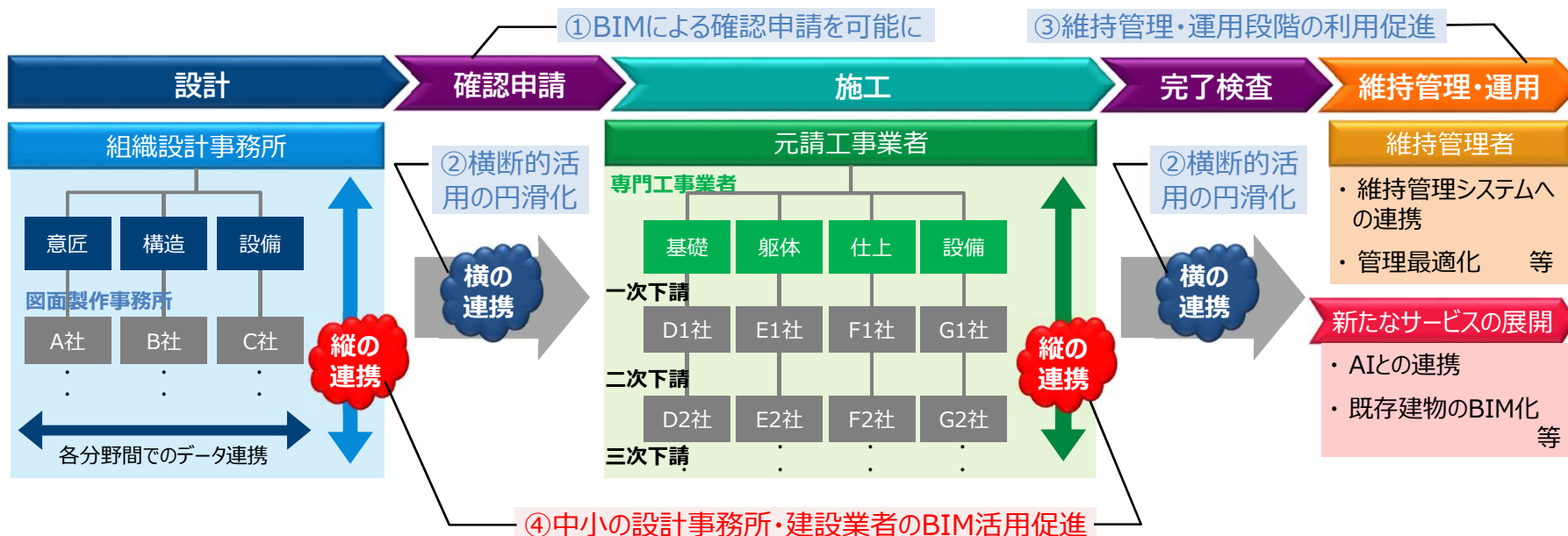
- ① 建築BIMによる建築確認の審査環境整備に資する取組 (定額)
- ② 設計・施工・維持管理間のデータ連携環境整備に資する取組 (定額)
- ③ 維持管理・運用段階の利用促進に資する取組 (定額)

## 建築BIM加速化事業 (令和4年度第二次補正 80億円)

⇒中小事業者等が建築BIMを活用する建築プロジェクトに対する支援 (下図の④)

<補助対象(補助率)>

- ・設計費 (定額: 設計BIMモデル作成費を上限)
- ・建設工事費 (定額: 施工BIMモデル作成費を上限)  
※延床面積規模別の上限あり



木造住宅及び非住宅や中高層の木造建築物(都市木造建築物)の生産体制の整備を図るため、

- ・ 民間団体等が行う大工技能者等の確保・育成の取組について、中小工務店等のDX推進による労働環境向上を図る取組を重点的に支援する。
- ・ 都市木造建築物を担う設計者の育成・サポート等の取組について、地域におけるプロジェクト実施に向けた関連事業者間の連携体制構築に係る取組を重点的に支援する。

### (1)大工技能者等の担い手の確保・育成

民間団体等が複数年計画に基づき実施する、大工技能者等の確保・育成の取組を支援。

#### 【事業内容】

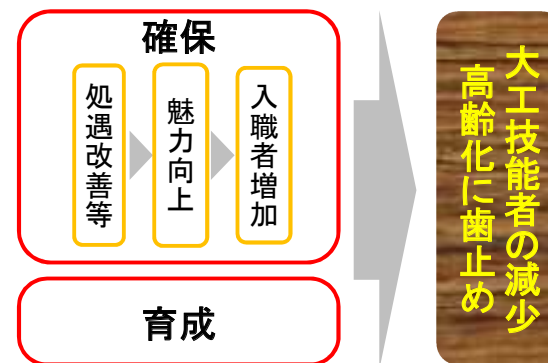
##### ①団体主導型

中小工務店等のDX推進による労働環境向上を図る取組を含め、関係民間団体等が全国的に実施する大工技能者等の確保・育成の取組に対する支援を行う。

##### ②地域連携型

中小工務店等のDX推進による労働環境向上を図る取組を含め、地域における複数の大工技能者関係機関が連携して実施する大工技能者等の確保・育成の取組に対する支援を行う。

【補助対象】 大工技能者等の確保・育成の取組に要する費用



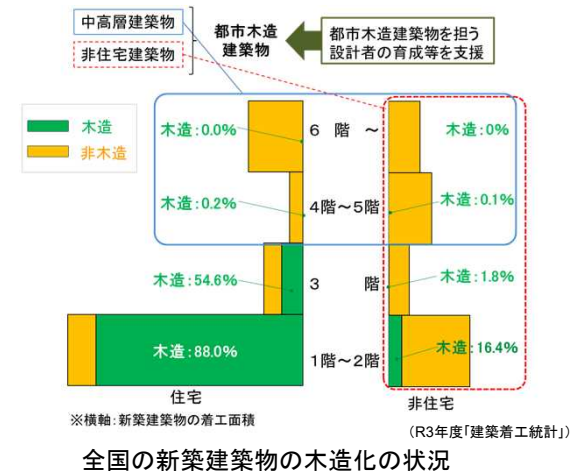
### (2)都市木造建築物の設計への支援

都市木造建築物を担う設計者を育成・サポートする取組を支援。

#### 【事業内容】

地域におけるプロジェクト実施に向けた関連事業者間の連携体制構築に係る取組を含め、都市木造建築物の設計に関する講習及び具体の設計に対する技術サポートに対する支援を行う。

【補助対象】 設計に関する講習及び具体の設計に対する技術サポートに要する費用



【補助事業者】 民間事業者等

【補助率】 定額

誰もが安心して暮らせる住環境の実現に向けて、IoT技術を活用して、子ども・高齢者の見守りや温熱環境の改善等を行う先進的な住宅の整備を支援する。

## 人生100年時代を支える 住まい環境整備モデル事業

### 概要

高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、先導性が認められた事業の実施について、その費用の一部を支援するもの

#### 【事業①～③共通の補助要件】

- 新たな技術やシステムの導入に資するものであること、多様な世帯の互助や交流の促進に資するものであること  
又は子育て世帯向け住宅等の住まい環境整備を行うものであること
- 住宅・建築物の新築を行う場合は、原則として省エネ基準に適合すること

【補助内容】 補助率：建設工事費(建設・取得)1/10、改修工事費2/3、技術の検証費2/3等  
上限額：3億円/案件(①課題設定型・②事業者提案型)  
500万円/案件(③事業育成型)

【期限】 令和元年度～令和5年度

### 事業内容

①課題設定型 設定された事業テーマに応じた先導的な取組への支援を行う事業

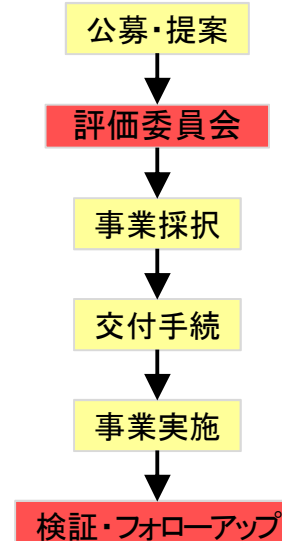
#### <事業テーマ(イメージ)>

1. 子育て世帯向け住宅(子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT等による子供の見守り、子ども食堂など)の整備
2. 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点(共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せなど)の整備
3. 効果的に見守る高齢者向け住宅(IoT活用による効率的な見守り、地域の高齢者の見守りなど)の整備
4. 長く健康に暮らせる高齢者住宅(仕事、役割、介護予防、看取りなど)の整備
5. 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能(高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメントなど)の整備
6. 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能(子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィスなど)の整備

②事業者提案型 事業者が事業テーマを提案して行う先導的な取組への支援を行う事業

③事業育成型 上記①②の事業化に向けた、調査・検討を支援する事業

### 事業の流れ



# 住宅・建築分野のDXの一体的な推進 継続

令和5年度当初予算：  
 建築基準法・建築士法等の円滑な執行体制の確保に関する事業(2.4億円)の内数、  
 定期報告制度のデジタル化促進事業(0.38億円)、  
 建築BIM活用総合推進事業(3.03億円)、  
 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(279.18億円)の内数、  
 スマートウェルネス住宅等推進事業(183.1億円)の内数  
 令和4年度第2次補正予算：建築BIM加速化事業(80億円)

建築確認、中間・完了検査、定期報告等の建築行政手続のDXを推進する。また、設計・施工・維持管理間で横断的に活用される建築BIMの社会実装の加速化など、建築生産のDXを推進する。

建築行政手続のDX

### 建築確認

- 確認申請のオンライン化により、特定行政庁や指定確認検査機関で実施している建築確認の業務を効率化。
- 建築BIMによる建築確認の実現を目指した環境整備等を進める。

### 中間検査・完了検査

検査対象建築物の状態、計測・作動確認の状況を映像で検査員に送信

現場にいる補助者から送信されてくる映像を事務所確認

### 定期報告

<検査方法のDXの例>

無人航空機による赤外線調査

タイル面の温度差を赤外線装置で測定し、浮き部分を検出

検査方法のDXや報告システムのオンライン化

建築生産のDX

### 建築BIMの社会実装の加速化（再掲）

設計・施工・維持管理間におけるデータ連携の環境整備

BIMマネージャー ■ 建設会社 ■ 設計事務所

中小事業者への普及支援

### 中小工務店の労働環境向上（再掲）

<マッチングアプリで人材確保>

業務に適した人材を検索し、メッセージ機能で仕事内容や条件をすり合わせて人材を確保。

<顔認証アプリで入退場記録>

顔認証+GPS情報を用いたアプリを活用し、住宅建設現場への入退場を記録。

労務管理、施工管理等のデジタル化を重点支援

### IoT技術を活用した住宅整備（再掲）

<健康管理と空調管理の支援>

制御アイテム

センサー

操作機器

ゲートウェイ

温湿度センサと空調機器・窓・換気装置を連携



我が国の事業者の海外展開を促進するため、新興国等における事業展開の可能性調査や研修会開催等への支援を行う。

## 事業概要

### ○ 事業内容

相手国からの要請に基づく以下の事業に対して支援を行う。

#### (1) 事業環境整備

##### ①新興国等への事業展開に関するフィージビリティスタディ（事業化調査）等

- a. 土地・建築制度（権利関係等）、法規制、許認可、資格制度（設計者・監理者等）、ガイドライン、条例等の運用状況
- b. 我が国企業が対象国で事業を展開するに当たっての課題抽出

##### ②新興国政府職員等を対象とする技術見学会、制度研修会、セミナー、ワークショップ等の企画・開催

#### (2) 住宅建築プロジェクトの円滑化

住宅建築プロジェクトを円滑に進めるために必要な次の事業

- a. 相手国の建築技術制度構築に資する技術の提供（施工・管理のための人材育成）
- b. 相手国の一般に対する技術情報の提供（プロジェクトに付随して提供することが我が国技術の普及に効果的なもの）

○ 支出予定先： 民間事業者等（独立行政法人にあっては、都市再生機構（UR）及び住宅金融支援機構（JHF）に限る。）

○ 補助率： (1)事業環境整備 定額補助、(2)住宅建築プロジェクトの円滑化 1／2

## IV. 参考資料

### 目 次

(参考1) 令和5年度予算の主要事項	・ ・ ・ ・ ・	48
(参考2) 令和5年度住宅局関係予算事業費・国費総括表	・ ・ ・ ・ ・	49
(参考3) 令和5年度住宅局関係財政投融资等総括表	・ ・ ・ ・ ・	50
(参考4) 令和4年度補正予算の概要（住宅局関係）	・ ・ ・ ・ ・	51
(参考5) 令和5年度国土交通省税制改正事項（住宅局関係）	・ ・ ・ ・ ・	52

## (参考1) 令和5年度予算の主要事項

令和5年度当初予算: 176,604百万円※社会資本整備総合交付金等を除く

### 1. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

#### ① 省エネ対策

##### 【新築】

- ・中小工務店によるZEH等の整備への支援
- ・LCCM住宅整備への支援
- ・フラット35における省エネ基準適合の融資要件化
- ・公営住宅のZEH化への支援

##### 【リフォーム】

- ・既存住宅の省エネリフォームへの支援の強化
- ・公営住宅・UR賃貸住宅の省エネ改修への支援
- ・既存ストックにおける先導的な省エネ改修・再エネ導入への支援

#### ② 木材利用の促進

- ・地域材の活用促進の支援の強化
- ・優良な木造建築物等の整備支援

### 2. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

#### ① 防火対策

- ・既存建築物の火災安全改修支援の創設

#### ② 防災・減災対策

- ・ハザードエリア内に存する危険住宅の移転促進
- ・低利な災害復興住宅融資による被災者支援
- ・水害時の一時避難場所整備の支援
- ・住宅・建築物の耐震改修への支援

#### ③ 密集市街地対策

- ・未接道敷地、斜面地等における対策の促進
- ・官民連携による広場整備の促進

#### ④ 市街地再開発事業

- ・市街地再開発事業における施設の適切な管理等の政策課題対応への支援を強化

### 3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

#### ① 住まいのセーフティネット

- ・セーフティネット登録住宅への支援を強化
- ・居住支援活動への支援拡充
- ・小規模な地方公共団体が行う公営住宅の建替事業への技術支援

#### ② 子ども・子育て

- ・子どもの安全・安心の確保等に資する共同住宅整備支援
- ・地方公共団体と住宅金融支援機構が連携した子育て世帯向け住宅取得支援

#### ③ バリアフリー

- ・不特定多数の者が利用する既存建築物のバリアフリー改修等への支援
- ・バリアフリー改修等への支援によるサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

### 4. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

#### ① 空き家対策

##### 【活用促進】

- ・地方公共団体が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引上げ
- ・地方公共団体と住宅金融支援機構の連携による空き家取得者向けの住宅ローンの金利低減期間延長
- ・NPO・民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設
- ・空き家の活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設

##### 【除却円滑化】

- ・地方公共団体が代執行等をした除却に係る補助率の引上げ

#### ② マンションの管理適正化・再生円滑化

- ・修繕工事の実施が不十分なマンション等における地方公共団体と連携した管理適正化の取組を支援
- ・外壁剥落の危険性があるマンション等を再生する場合の支援上限の引上げ

#### ③ 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

- ・住宅政策の推進に資する地域金融機関の取組みへの支援
- ・良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援

### 5. 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

#### ① DX等の推進による生産性向上

- ・都市・不動産分野のDXと連携した建築BIMの社会実装の加速化
- ・DX推進により労働環境向上を図る中小工務店への支援
- ・IoT技術を活用した先進的な住宅の整備への支援

#### ② 建築行政手続のDX

- ・建築確認のオンライン化の推進
- ・中間・完了検査の遠隔実施や定期報告制度のデジタル化の推進

#### ③ 住宅・建築分野における国際展開

- ・新興国等における事業展開の可能性調査や研修会開催等への支援

## (参考2)令和5年度住宅局関係予算事業費・国費総括表

(単位:百万円)

事 項	事 業 費			国 費			備 考
	令和5年度	前年度	対前年度 倍 率	令和5年度	前年度	対前年度 倍 率	
	(A)	(B)	(A/B)	(C)	(E)	(C/E)	
住 宅 対 策	2,843,263	2,893,940	0.98	155,754	157,254	0.99	1. 本表のほか、社会資本整備総合交付金等(令和5年度)として、13,805億円の内数がある。 2. 本表のほか、デジタル庁一括計上分として、31百万円(令和5年度)、30百万円(令和4年度第2次補正)がある。 3. 本表のほか、東日本大震災からの復旧・復興対策に係る経費(令和5年度)として、21,920百万円がある。 4. 本表のほか、令和4年度第2次補正予算として、208,395百万円があり、令和5年度当初予算と合計した対前年度倍率は、2.15倍となる。 5. 計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。
公 的 賃 貸 住 宅 家 賃 対 策	19,973	20,059	1.00	12,529	12,529	1.00	
公 営 住 宅 整 備 費 等 補 助	2,840	2,840	1.00	1,700	1,700	1.00	
住 宅 市 街 地 総 合 整 備	411,660	425,342	0.97	115,903	114,568	1.01	
うち住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業	73,924	49,745	1.49	27,918	20,000	1.40	
うち地域防災拠点建築物整備緊急促進事業	69,773	80,994	0.86	11,200	13,000	0.86	
うちマンションストック長寿命化等モデル事業	29,705	33,715	0.88	1,400	1,500	0.93	
うち空き家対策総合支援事業	12,673	9,000	1.41	5,400	4,500	1.20	
うち密集市街地総合防災事業	8,400	9,000	0.93	4,200	4,500	0.93	
うち地域居住機能再生推進事業	68,804	73,076	0.94	35,494	38,373	0.92	
うちスマートウェルネス住宅等推進事業	121,552	140,590	0.86	18,310	21,160	0.87	
住 宅 金 融 支 援 機 構	2,341,954	2,377,679	0.98	25,143	27,977	0.90	
都 市 再 生 機 構	66,357	67,540	0.98	0	0	-	
住 宅 建 設 事 業 調 査 費 等	479	480	1.00	479	480	1.00	
都 市 環 境 整 備	169,529	149,794	1.13	8,409	8,409	1.00	
うち防災・省エネまちづくり緊急促進事業	138,863	133,933	1.04	8,146	7,894	1.03	
災 害 復 旧 等	202	202	1.00	101	101	1.00	
<b>公 共 事 業 関 係 計</b>	<b>3,012,994</b>	<b>3,043,936</b>	<b>0.99</b>	<b>164,264</b>	<b>165,764</b>	<b>0.99</b>	
行 政 経 費	-	-	-	12,340	13,374	0.92	
うち環境・ストック活用推進事業	-	-	-	6,629	6,629	1.00	
<b>合 計</b>	<b>3,012,994</b>	<b>3,043,936</b>	<b>0.99</b>	<b>176,604</b>	<b>179,138</b>	<b>0.99</b>	

### (参考3)令和5年度住宅局関係財政投融资等総括表

(単位：百万円)

区 分	令和5年度(A)	前年度(B)	倍率(A/B)
(独)住宅金融支援機構	2,441,624	2,491,485	0.98
財政投融资	250,700	254,900	0.98
自己資金等	2,190,924	2,236,585	0.98
(独)都市再生機構	1,385,574	1,355,283	1.02
財政投融资	500,000	512,400	0.98
自己資金等	885,574	842,883	1.05

- (注) 1. (独)住宅金融支援機構における財政投融资には、住宅金融機構グリーンボンドに係る政府保証債2,200億円を含む。
2. 自己資金等には、(独)住宅金融支援機構21,745億円、(独)都市再生機構1,100億円の財投機関債を含む。
3. (独)住宅金融支援機構における自己資金等は、証券化支援事業における買取実績・市場金利等の動向により変動する可能性がある。
4. (独)都市再生機構は、都市再生勘定に係る業務分である。
5. 計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。

# (参考4)令和4年度補正予算の概要 (住宅局関係)

令和4年11月8日閣議決定  
令和4年12月2日予算成立

※予算額は国費

## エネルギー価格・工事費高騰への取組

- こどもエコすまい支援事業<創設> 【1,500億円】 (子育て世帯等による省エネ住宅(ZEH)の取得や住宅の省エネ改修等への支援)
- 防災・省エネまちづくり緊急促進事業(市街地再開発事業等)<sup>※1</sup> 【社会資本整備総合交付金等の内数】 (市街地再開発事業等の計画的な実施)  
※1 都市局と共管
- 住宅市場安定化対策事業(すまい給付金) 【356億円】 (消費増税に伴う負担の軽減)

## GX・DX投資の促進

- 建築BIM加速化事業<創設> 【80億円】 (建築BIM活用プロジェクトへの支援)
- 住宅瑕疵担保履行制度に係る行政手続き円滑化 【0.3億円】 (届出手続きの電子化システム拡張)
- 住宅金融支援機構による政府保証債の発行 【200億円<sup>※2</sup>】 (省エネ住宅普及促進のための資金調達円滑化)  
※2 財政投融资

## 包摂社会の実現

- 居住支援協議会等活動支援事業 【2.23億円】 (居住支援活動の促進)

## 防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策、災害からの復旧・復興

- 地域居住機能再生推進事業 【100.6億円】 (老朽化した公営住宅の建替えの促進)
- 住宅・建築物安全ストック形成事業等 【制度拡充】 (ZEHの構造補強に伴う補助限度額引上げ等)
- 既設公営住宅等災害復旧事業 【1.83億円】 (福島県沖地震、大雨・台風からの復旧)
- 災害公営住宅整備事業 【43.29億円】 (令和2年7月豪雨からの復興)

# (参考5)令和5年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係)(1/3)

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、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

## 施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

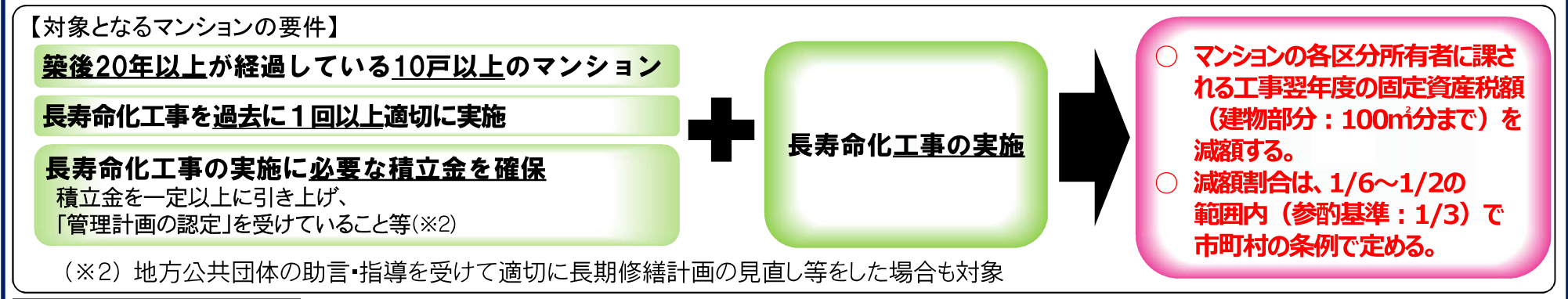
行政代執行により  
除却したマンション



・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ  
・行政代執行費用：約1.2億円

## 要望の結果

- 特例措置の内容**
- 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(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
  - 減額割合は、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。
- (※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事



**結果**

- 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。

# (参考5)令和5年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係)(2/3)

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

## 施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)  
【成果指標】  
居住目的のない空き家数を**400万戸程度**に抑える(令和12年)

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**(※)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が**除却**又は**耐震改修の工事を実施**する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

## 要望の結果

### 特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

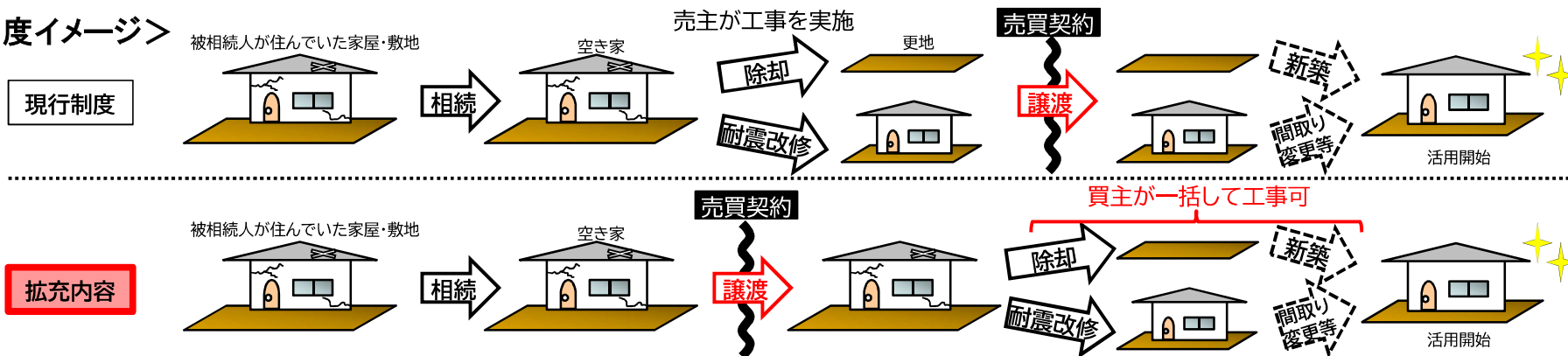
※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

### 結果

- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

### <制度イメージ>





## (参考5)令和5年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係)(3/3)

要望結果	特例措置	税目
延長	<p>○ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制</p> <p>※固定資産税:2/3を参酌して1/2以上5/6以下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</p>	固定資産税 不動産取得税
延長	<p>○ 既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置</p> <p>※耐震診断義務付け建築物(病院・ホテル・旅館等)について、耐震改修工事を行った場合に、固定資産税の1/2を2年間減額</p>	固定資産税
延長	<p>○ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置</p> <p>※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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分:築年数に応じて、一定額を減額</li> <li>・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</li> </ul> <p>*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担保責任保険に加入する場合</p>	不動産取得税
延長	<p>○ 防災街区整備事業に係る特例措置</p> <p>※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</p>	固定資産税
拡充	<p>○ 熊本地震、平成30年7月豪雨及び令和2年7月豪雨に係る被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置 及び 被災代替家屋に係る税額の特例措置の拡充</p>	固定資産税 都市計画税

### 【その他】

○空き家の適切な活用等を促進するための住宅用地に係る所要の措置(固定資産税、都市計画税)





(この冊子は、再生紙を使用しています。)