

令和5年度  
住宅局関係予算決定概要

令和4年12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. 参考資料	.....	7

# 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	令 和 5 年 度 (A)	前 年 度 (B)	対 前 年 度 倍 率 (A/B)
住 宅 対 策	155,754	157,254	0.99
都 市 環 境 整 備	8,409	8,409	1.00
災 害 復 旧 等	101	101	1.00
<u>公 共 事 業 関 係 計</u>	<u>164,264</u>	<u>165,764</u>	<u>0.99</u>
行 政 経 費	12,340	13,374	0.92
<u>合 計</u>	<u>176,604</u>	<u>179,138</u>	<u>0.99</u>

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. 本表のほか、独立行政法人住宅金融支援機構において、財政融資資金30,700百万円の借入れ及び政府保証債220,000百万円の発行を予定している。

注3. 本表のほか、独立行政法人都市再生機構において、財政融資資金500,000百万円の借入れを予定している。

注4. 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. 参考資料

#### 目 次

(参考1) 令和5年度予算の主要事項	.....	8
(参考2) 令和5年度住宅局関係予算総括表	.....	9
(参考3) 令和4年度補正予算の概要(住宅局関係)	.....	10
(参考4) 令和5年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係)	.....	11

## (参考1) 令和5年度予算の主要事項

令和5年度予算額: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

#### ①DX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総括表

(単位:百万円)

事 項	国 費			備 考
	令 和 5 年 度 (A)	前 年 度 (B)	対 前 年 度 倍 率 (A/B)	
住 宅 対 策	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・復興対策に係る予算として、東日本大震災復興特別会計において以下の予算がある。 ○令和5年度予算額(復興庁所管) 21,920百万円 [内訳] ・東日本大震災災害公営住宅家賃対策補助事業 21,910百万円 ・東日本大震災復興関連事業円滑化支援事業 10百万円  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	12,529	12,529	1.00	
公 営 住 宅 整 備 費 等 補 助	1,700	1,700	1.00	
住 宅 市 街 地 総 合 整 備	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	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	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	1,400	1,500	0.93	
うち空き家対策総合支援事業	5,400	4,500	1.20	
うち密集市街地総合防災事業	4,200	4,500	0.93	
うち地域居住機能再生推進事業	35,494	38,373	0.92	
うちスマートウェルネス住宅等推進事業	18,310	21,160	0.87	
住 宅 金 融 支 援 機 構	25,143	27,977	0.90	
住 宅 建 設 事 業 調 査 費 等	479	480	1.00	
都 市 環 境 整 備	8,409	8,409	1.00	
うち防災・省エネまちづくり緊急促進事業	8,146	7,894	1.03	
災 害 復 旧 等	101	101	1.00	
<b>公 共 事 業 関 係 計</b>	<b>164,264</b>	<b>165,764</b>	<b>0.99</b>	
行 政 経 費	12,340	13,374	0.92	他局計上分を含む。
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>176,604</b>	<b>179,138</b>	<b>0.99</b>	

## (参考3)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)<sup>※1</sup> 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4)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

#### 【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、  
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



長寿命化工事の実施



- **マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)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。**

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

#### 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4)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)

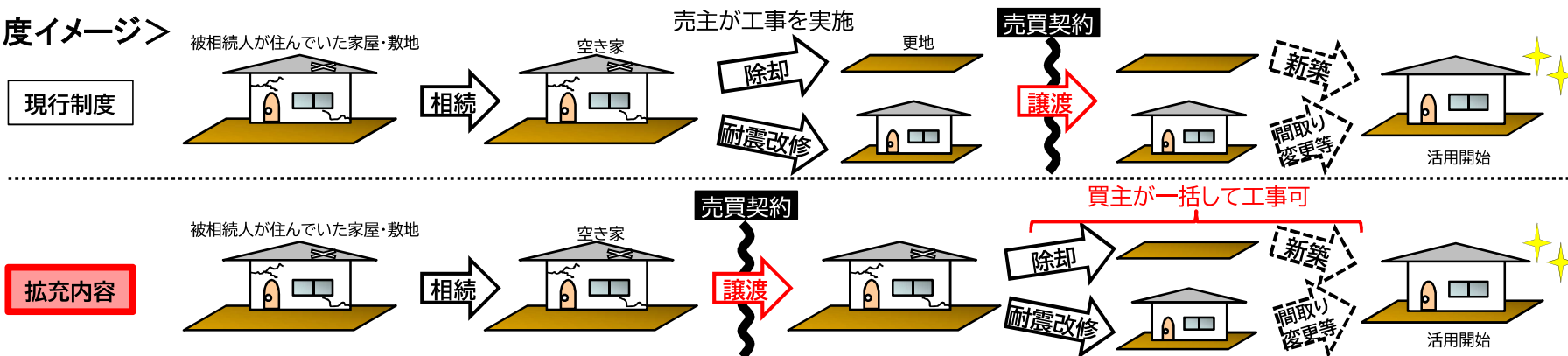
※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

※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4)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。)