

令和7年度

住 宅 局 関 係
予 算 概 算 要 求 概 要

令和6年8月

国土交通省住宅局

目 次

I. 令和7年度住宅局関係予算概算要求の基本方針	・ ・ ・ ・ ・	1
II. 令和7年度概算要求の主要事項		
1. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備	・ ・ ・ ・ ・	2
2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成	・ ・ ・ ・ ・	3
3. 住宅・建築物における脱炭素対策 等	・ ・ ・ ・ ・	4
4. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保	・ ・ ・ ・ ・	5
5. 住宅・建築分野のD X・生産性向上の推進 等	・ ・ ・ ・ ・	6
III. 令和7年度概算要求の各施策概要	・ ・ ・ ・ ・	7
IV. 参考資料	・ ・ ・ ・ ・	4 4

I. 令和7年度住宅局関係予算概算要求の基本方針

重点施策のポイント

1. 住まい・くらしの**安全**確保、良好な市街地環境の整備（耐震化の加速／レジリエンス向上）
2. **既存ストック**の有効活用と流通市場の形成（マンション対策／空き家対策／ストック対策）
3. 住宅・建築物における**脱炭素対策**等（省エネ性能向上／ライフサイクルカーボン／木材利用の促進）
4. 誰もが**安心**して暮らせる多様な住まいの確保（こども・子育て／セーフティネット／バリアフリー）
5. 住宅・建築分野の**DX・生産性向上**の推進等（建築BIM／建築確認のオンライン化／国際展開）

予算総括表

（単位：億円）

事項	予算額		
	R7要求額	R6	前年比
公共事業	1,971	1,643	1.20
行政経費	117	98	1.20
合計	2,088	1,740	1.20

注. 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7年度概算要求の主要事項

1. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

令和6年**能登半島地震**の被害を踏まえ、防災・減災対策を強化する。

背景

多数の住宅被害

- 高齢化率・旧耐震率が高い過疎地域であったため、多数の住宅が倒壊

	高齢化率	旧耐震率	全壊戸数
輪島市	46%	56%	3,824戸
珠洲市	52%	66%	2,311戸



<有識者委員会(構造被害分析)>

2月に検討開始→秋頃にとりまとめ

<耐震化の目標>

住宅 : H30:87% → R12:おおむね解消

耐震診断義務づけ建築物: R2:74% → R7:おおむね解消

大規模市街地火災の発生

- 輪島市において木造住宅の延焼などにより大規模市街地火災が発生

<有識者検討会(消防防災対策)>

3月に検討開始→7月5日に報告書公表

<危険密集市街地の目標>

R2:約2,220ha → R12:おおむね解消



ライフラインの途絶

- 上下水道、電気・ガス、道路寸断等により、被災地での生活継続が困難化

	最大	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月
水道	14万戸	4.2万戸	2万戸	6,700戸
電気	4万戸	2,500戸	710戸	復旧済

主要事項

1. 耐震化の加速

- 住宅・建築物の防災対策にかかる緊急支援
・住宅の耐震化支援等を緊急的に強化し、事前防災を加速
- 木造密集地域における耐震化支援の強化
- 緊急輸送路沿道のテナントビル等の耐震化支援の強化
- 公営住宅の旧耐震ストック等の除却支援の強化

2. 災害へのレジリエンスの向上

- 防災拠点のレジリエンス向上支援の強化
- 住宅のレジリエンス向上のモデル的取組への支援

Ⅱ. 令和7年度概算要求の主要事項

2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

老朽マンション対策をはじめ、適正な維持管理等を通じた既存ストックの長寿命化と更新を促進することにより**良質な住宅ストックの形成**を推進する。

背景

マンション関連法改正の動き

- 高経年マンションの増加と居住者の高齢化の「2つの老い」の進行により、マンションの管理不全が進展
- 区分所有法の改正を見据え、マンション管理適正化法・建替円滑化法の改正を検討



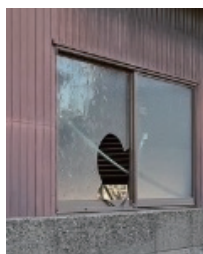
管理不全マンション

<関連する法改正・検討>

- ・区分所有法制の見直しに関する要綱案(R6.1)
- ・区分所有法の改正(未定)
- ・今後のマンション政策のあり方に関する検討会(R4. 10~)

人口減少・空き家

- 使用目的のない**空き家の急増**
(212万戸(2003)
→**385万戸**(2023)<**1.8倍**>)
- 空き家対策を行う自治体のマンパワー不足
- **郊外住宅団地**の急激な高齢化・
空き家増の懸念



管理不全空き家等

<関連する法改正>

- ・空き家対策特別措置法(R5)
空き家等管理活用支援法人制度等
- ・地域再生法(地域住宅団地再生事業)(R6.4)
地域再生推進法人による再生事業計画の提案制度等

主要事項

1. マンション対策の強化

○ 総合的なマンション対策の推進

- ・マンションの長寿命化等に向けた先導的な取組への支援の強化
- ・地方公共団体における老朽マンション対策への支援

○ 高経年マンションの再生等への融資

2. 空き家対策・郊外住宅団地再生への支援

○ 空き家の除却・活用促進への支援

○ 民間主体の郊外住宅団地の再生支援の強化

3. 良質な住宅ストックの形成

○ 長期優良住宅のさらなる普及への支援

Ⅱ. 令和7年度概算要求の主要事項

3. 住宅・建築物における脱炭素対策 等

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、**住宅・建築物分野の脱炭素化を促進**するため、省エネ対策に加え、建築物の**ライフサイクルカーボン削減**に向けた取組を推進する。

背景

2050年カーボンニュートラルに向けたストック全体の省エネ性能の引上げ

- 住宅・建築物のエネルギー消費(全エネルギー消費の約4割)
- 新築時の対策強化の必要性(ZEH・ZEB水準の省エネ性能)
- 既存ストックの低い省エネ性能(現行基準適合ストックは18%)

<省エネ化の予定・目標>

2025 : 省エネ基準適合の義務づけ

2030 : ZEH・ZEB水準の省エネ性能適合を義務づけ

2050 : ストック平均でZEH・ZEB水準の省エネ性能を目指す

<エネルギー基本計画>

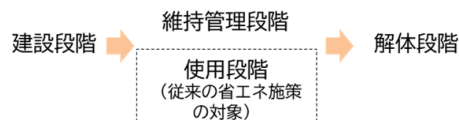
今年度中に見直し予定(GX2040ビジョンも併せて作成)

住宅・建築物分野におけるさらなるCO₂削減

- 住宅・建築物分野の脱炭素化を促進するため、使用段階の省エネ対策に加え、建設から解体までの**ライフサイクル全体でのCO₂※の排出削減**が必要 ※ ライフサイクルカーボン
- BIMを活用した効率的なライフサイクルカーボンの算定や、建材・設備のCO₂原単位DBの構築が不可欠

<ライフサイクルカーボンに係る方針>
骨太の方針(R6.6)

ライフサイクルカーボン



主要事項

1. 省エネ性能向上の促進

- **既存住宅・建築物ストックの省エネリフォームの促進**
 - ・公営住宅・UR賃貸住宅の省エネリフォームへの支援
 - ・長期優良住宅化リフォームへの支援
 - ・既存住宅・建築物の省エネリフォームへの支援
- **新築住宅・建築物の省エネ性能の引上げ**

2. ライフサイクルカーボン算定・評価の推進

- **ライフサイクルカーボン削減に向けた取組の推進**
 - ・BIMと連携した**ライフサイクルカーボンの算定・評価(LCA)**等への支援

※ LCA…ライフサイクルアセスメント
(ライフサイクル全体の環境負荷を定量的に評価すること)

3. 木材利用の促進

- **木造建築物等の規制合理化に向けた基準整備**
- **優良な木造建築物等の整備への支援**

Ⅱ. 令和7年度概算要求の主要事項

4. 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、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの実現や住宅セーフティネット機能の強化を図る。

背景

少子化・高齢化

- 少子化スピードの加速化
(出生数:270万人(1949)→77万人(2022))
- 高齢者の増加
(高齢者数:2,204万人(2000)→3,623万人(2023))
- 子育てしやすい住まいの不足

<関連する計画> こども未来戦略(R5.12)

住まい確保の困難

- 単身高齢者の増加
(世帯数:630万世帯(2015)
→900万世帯(2030))
- 大家の不安感
(高齢者、障害者の入居への拒否感 約7割)
(孤独死の不安が拒否理由 約9割)
- 民間賃貸住宅の空き家の増加
(賃貸空き家:443万戸(2023))



空き家を活用した
セーフティネット住宅

<住宅セーフティネットに関する目標>
居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率:
改正住宅セーフティネット法施行後10年間で9割

主要事項

1. こども・子育て対策

- 大規模公的賃貸住宅の建替えと併せた子育て支援施設の整備への支援
- 公営住宅ストック等の子育て活用
・子育て世帯向け改修への支援
- 民間住宅ストックの子育て活用
・子育て世帯向け共同住宅への支援

2. 住まいのセーフティネット

- 居住サポート住宅を含むセーフティネット住宅における家賃債務保証料等の低廉化支援の強化
- 居住支援法人等による居住支援活動への支援

3. バリアフリー

- 既存建築物のバリアフリー改修等への支援

Ⅱ. 令和7年度概算要求の主要事項

5. 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進 等

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。

背景

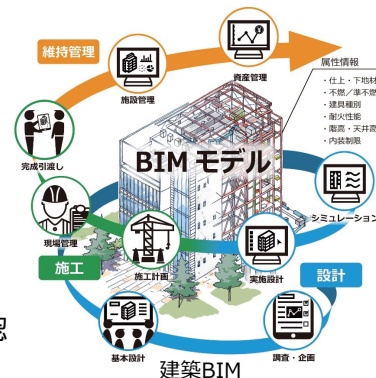
住宅・建築分野のDX

○ 住宅・建築分野における社会情勢の変化

- ・技術者の高齢化、人手不足
- ・ライフサイクルカーボンの評価
- ・データ活用による新ビジネスの創出や海外展開

○ 生産性向上に向けた取組の推進

- ・建築BIMの社会実装
(中小事業者等への支援、BIM建築確認PLATEAU・不動産IDとの連携)
- ・建築行政手続等の効率化
- ・労働環境の向上
に向けた効率化



<DXに関連する計画>

- ・骨太の方針(R6.6)
- ・新しい資本主義実行計画(R6.6)
- ・「建築・都市のDX」官民ロードマップ(R6.6)

主要事項

1. DX等の推進による生産性向上

- LCA算定等に必要な建築BIM導入の加速化
- IoT技術を活用した住宅の普及への支援

2. 建築行政手続等のDXの推進

- 建築確認のオンライン化、建築BIMによる建築確認の推進
- 空き家データベースシステムの整備

その他

1. 金利変動への対応

- 固定金利型住宅ローンへの借換え円滑化
・質の高い住宅の取得者に対し「フラット35借換」による支援を実施

2. 住宅・建築分野の国際展開

- 新興国等における事業展開への支援

Ⅲ. 令和7年度概算要求の各施策概要

目次	
1. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備	
住宅・建築物防災力緊急促進事業	・・・ 9
建築物耐震対策緊急促進事業、 住宅・建築物耐震改修事業(住宅・建築物安全ストック形成事業)	・・・ 10
災害時拠点強靱化緊急促進事業	・・・ 11
地域防災力向上支援モデル事業	・・・ 12
密集市街地総合防災事業、 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)	・・・ 13
公営住宅等整備事業	・・・ 14
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	・・・ 15
2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成	
マンション対策総合支援事業	・・・ 17
「一棟リノベーション」等への融資制度の創設 (住宅金融支援機構)	・・・ 18
空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業	・・・ 19
住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)	・・・ 20
長期優良住宅化リフォーム推進事業	・・・ 21
フラット35における既存住宅の品質確保の取組強化	・・・ 22
戸建て住宅の維持管理の促進に資する取組等への重点支援	・・・ 23
3. 住宅・建築物における脱炭素対策 等	
特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業	・・・ 25
住宅・建築物省エネ改修推進事業	・・・ 26
既存建築物省エネ化推進事業	・・・ 27
住宅局所管補助事業における ZEH・ZEB レベルの省エネ基準適合 ライフサイクルカーボンの算出・評価への重点支援	・・・ 28
建築 GX・DX 推進事業	・・・ 30
民間事業者等の知見を活用した建築基準整備の推進事業	・・・ 31
優良木造建築物等整備推進事業	・・・ 32
4. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保	
地域居住機能再生推進事業	・・・ 34
公営住宅等ストック総合改善事業、 改良住宅ストック総合改善事業	・・・ 35
子育て支援型共同住宅推進事業	・・・ 36
住宅セーフティネット機能の強化	・・・ 37
居住支援協議会等活動支援事業	・・・ 38
バリアフリー環境整備促進事業	・・・ 39
5. 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進 等	
住宅・建築分野のDXの一体的な推進	・・・ 41
フラット35借換における金利引下げ制度の創設	・・・ 42
住宅建築技術国際展開支援事業	・・・ 43

1. 住まい・くらしの安全確保、 良好な市街地環境の整備

令和6年能登半島地震を踏まえ、住宅・建築物における耐震化及び防災性の確保、地域の防災拠点となる建築物の整備等を緊急的に支援するため、住宅・建築物防災力緊急促進事業を創設する。

背景

<住宅・建築物の耐震化の必要性>

- 令和6年能登半島地震において、多数の住宅が被害を受け、耐震改修の重要性・緊急性が顕在化。
- 建築物の転倒による被害は消防活動等の妨げとなることから、緊急輸送道路沿い等の建築物の耐震化の重要性・緊急性を再認識。

(令和6年能登半島地震の被害)



木造住宅の被害



建築物の転倒被害

<大災害時の安全確保・防災拠点の必要性>

- 生命の安全確保や被災後の住宅における居住機能の継続に向けた取組は、救助活動や避難所の負担軽減に資する点で有効。
- 大規模災害時に発生する避難者や帰宅困難者等に対して、受け入れ可能な防災拠点の整備が重要。

対策課題

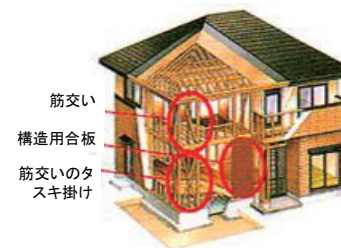
住宅における耐震化及び防災性の確保、地域の防災拠点となる建築物の整備について緊急的な支援が必要。

<住宅・建築物の耐震化及び防災性の確保>

住宅・建築物の耐震化及び防災性の確保等への支援を緊急的に強化し、事前防災を加速させる必要がある。

(対策イメージ)

住宅の耐震改修



建築物の耐震改修



<防災拠点の施設整備>

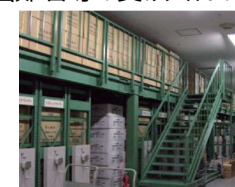
避難者等を受け入れる防災拠点の施設整備を加速させる必要がある。

(対策イメージ)

避難者や帰宅困難者等の受け入れのために附加的に必要な施設整備



受け入れスペース



防災備蓄倉庫



耐震性貯水槽



電気設備の
設置場所高上げ 等

建築物耐震対策緊急促進事業、 住宅・建築物耐震改修事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）

拡充

令和7年度予算概算要求額：
住宅・建築物防災力緊急促進事業（300億円）の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

耐震化目標（住宅：R12年度、耐震診断義務付け建築物：R7年度までに耐震性が不十分なものを概ね解消）の達成に向け、耐震診断や耐震改修・除却・建替え等の促進への支援を強化する。

＜現行制度の概要＞

背景・課題

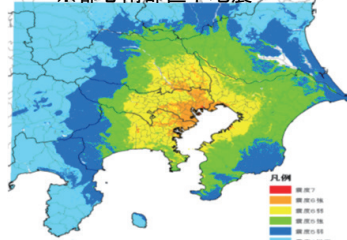
耐震化の必要性

- 首都直下地震や南海トラフ地震では、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生すると想定されている。
- 特に、現行の耐震基準が導入された昭和56年6月以前に建てられた建築物の耐震化が課題。

＜被害想定＞

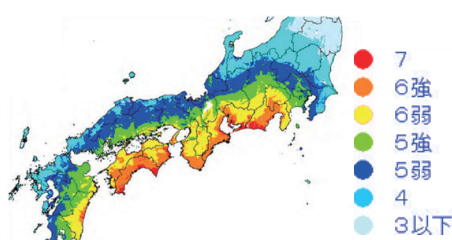
首都直下地震

※都心南部直下地震



全壊棟数※1 約17.5万棟
死者数※2 約 1.1万人

南海トラフ地震



全壊棟数※1 約107.1万棟
死者数※2 約 6.5万人

※1 地震の揺れによる建物全壊棟数 ※2 建物倒壊等による死者数

課題

- 住宅・建築物の耐震化は、目標達成に向けて引き続き支援が必要な状況。
- 特に、緊急輸送道路の沿道建築物（民間）の耐震化率が低い状況であり、耐震化の取組を促進する必要がある。

建物の倒壊による道路閉塞



阪神淡路大震災【出典】神戸市HP

現行施策

耐震化の目標

【住宅の耐震化率の目標】※1

平成30年：約87% → 令和12年：おおむね解消

※1 住生活基本計画（令和3年3月）・国土強靱化年次計画2024（令和6年7月）

【耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率の目標】※2

令和2年：約74% → 令和7年：おおむね解消

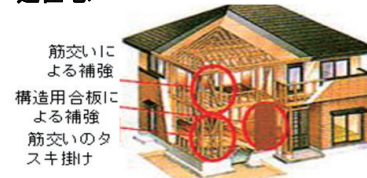
※2 国土強靱化年次計画2024（令和6年7月）

耐震改修等への支援

	住宅・建築物耐震改修事業 （住宅・建築物安全ストック 形成事業）	建築物耐震対策緊急促進事業 （地域防災拠点建築物整備緊急 促進事業）
支援 内容	耐震診断・補強設計・耐震改修等	
対象 建築物	・住宅 ・多数の者が利用する建築物 等	・要緊急安全確認大規模建築物 ・要安全確認計画記載建築物 等
補助率	11.5% 等	1/3 等

＜耐震改修のイメージ＞

＜戸建住宅＞



＜建築物＞



鉄骨ブレースによる壁の補強

能登半島地震における被害を踏まえ、大規模災害時に大量に発生する負傷者等への対応能力を都市機能として事前に確保するため、災害時に負傷者等の受入拠点となる施設の整備への支援を強化する。

＜現行制度の概要＞

帰宅困難者への対応(一時滞在施設の確保)

主要な駅の周辺において、民間再開発ビル等を活用して、行き場のない帰宅困難者の一時滞在施設の確保を促進

＜対象施設＞ 地方公共団体と帰宅困難者の受入※に関する協定を締結するオフィスビル、学校、ホール等

＜対象地域＞ 1) 都市再生安全確保計画等に位置づけられた地域
2) 国土強靱化地域計画や地域防災計画において帰宅困難者対策が位置づけられた地域
3) その他大規模災害時に多数の帰宅困難者が見込まれることから帰宅困難者対策が必要であると地方公共団体が認める地域

※ 100人以上の帰宅困難者を受け入れること。なお、既存建築物を活用する場合は、20人以上とする。

負傷者等への対応 (災害拠点病院等の整備)

大量に発生する負傷者等に対応するため、災害拠点病院等の整備を促進

＜対象施設＞

都道府県が指定する災害拠点病院
及び災害拠点精神科病院

＜対象地域＞ 全国

補助率

①民間事業者が整備主体の場合
(国:2/3、地方:1/3)

掛かり増し費用

国
(2/3)

地方
(1/3)

自家用分に係る施設・設備の整備費

既存支援制度を活用
・負担割合は各支援制度による。
・民間事業者負担あり。

②地方公共団体が整備主体の場合
(国:1/2)

掛かり増し費用

国
(1/2)

地方
(1/2)

自家用分に係る施設・設備の整備費

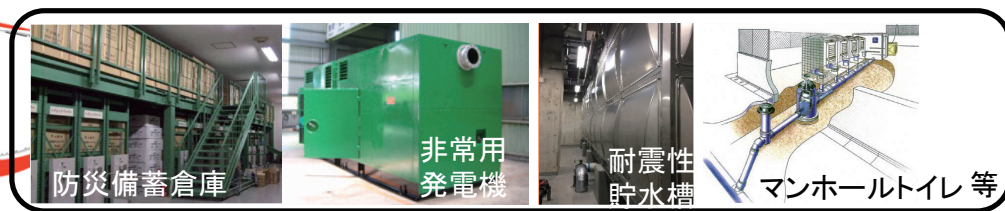
既存支援制度を活用
・負担割合は各支援制度による。

共通的要件

- 耐震性を有すること(新築の場合は、耐震等級2相当)
- 自家用分(通常時の施設利用者分)と帰宅困難者(又は受入れ患者)分の食料・水等を3日分備蓄可能であること等

補助対象

- 帰宅困難者や負傷者等を受け入れるために付加的に必要なスペースや防災備蓄倉庫、非常用発電機、給水関連設備(耐震性貯水槽、防災井戸等で、浄化設備、揚水機及び配管等を含む。)等の整備に要する費用(掛かり増し費用)
- 災害拠点病院等のヘリポートの整備に要する費用(災害救助用の大型ヘリを整備する場合の掛かり増し費用相当分)
※原則、躯体工事を伴う整備に要する費用に限る



狭あい道路解消の加速化を図るため、重点路線を指定し、整備方針を策定するために要する調査や普及啓発等に対し支援を行う。

＜現行制度の概要＞

ハード整備につながる各種ソフト費用を支援し、その成果を横展開することで狭あい道路解消の加速化を図る

重点路線のイメージ

地域の実情に応じて、緊急時の避難・救助や日常の通行の安全性の確保に資する以下のような路線を指定することを想定

- 拡幅することで緊急車両の通行や停車可能スペースへの通り抜けが可能となる路線
(例) 救急車までの担架での行き来や消防車からのホース運搬が容易になる
- ゴミ収集車や福祉車両が通常走行する路線



消防車



ゴミ収集車



介護車両

通り抜けが困難な様子(狭あい道路イメージ画像 杉並区HPより)

事業フロー例

- 1 密集市街地に限らず、防災性向上の観点から対象地域を設定(設定例)。
・ 防災まちづくりに関する計画等に沿って重点的に整備を行う地区
・ 接道不良な木造住宅が比較的多いなど、災害時の円滑な避難等に支障のある道路(重点路線)
- 2 実態把握やGIS等を用いた情報分析の結果を踏まえて地方公共団体が方針を策定
- 3 方針の実践に向け、専門家等の派遣により、地権者等の地域住民に働きかけ

狭あい道路整備等促進事業の活用等により拡幅

補助対象 ①②方針策定に係る実態把握調査や情報分析・検討等に要する費用
③地域コミュニティとの交渉・調整に係る専門家やコンサル派遣費用

補助内容 地方公共団体が行う取組を定額で支援

補助要件 ○指定道路図及び指定道路調書をすでに作成・公表していること。
○地域の実情に応じて重点路線(重点的に拡幅等整備を行う路線)を指定し、整備方針を策定したうえで、これらを公表すること。

能登半島地震において、木造密集地域における家屋の倒壊等により道路が閉塞したことで、消防活動が困難となっていたことも踏まえ、木造密集地域における耐震化への支援を強化する。

＜現行制度の概要＞

必要性

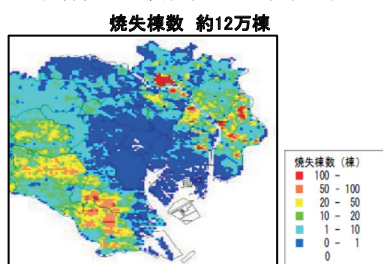
密集市街地整備の必要性

- 過去の災害においては、地震を原因とした大規模な延焼を伴う火災の発生により甚大な被害(今後も首都直下地震等で大きな被害)。
- 特に、密集市街地は大規模な延焼や避難路の閉塞、避難スペースの不足など危険性が高く、早急な整備改善が必要。

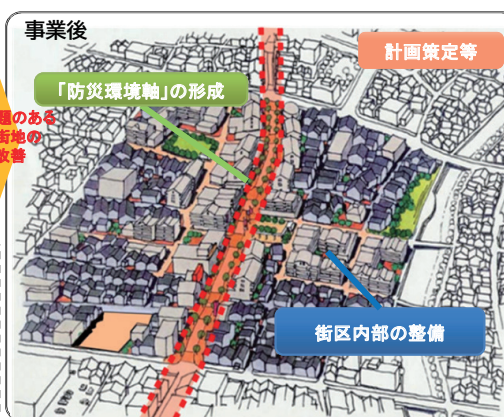
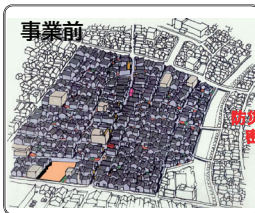
阪神・淡路大震災による市街地の延焼



首都直下地震被害による被害想定



密集市街地の整備改善のイメージ



＜課題＞

- ・大規模な延焼の危険性
- ・狭隘・行き止まり道路による避難・消防活動の阻害
- ・老朽建築物の倒壊による避難路の閉塞
- ・避難スペースの不足 等

現行施策

危険密集市街地に関する目標

危険密集市街地の面積

約2,220ha
(令和2年度末)



おおむね解消
(令和12年度まで)

地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率

約46%
(令和2年度末)



100%
(令和7年度まで)

※住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月 閣議決定)

※密集市街地のうち、延焼危険性及び避難困難性が特に高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地

密集市街地の整備改善への支援

- 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)(交付金)
- 密集市街地総合防災事業(補助金)

計画策定等

- 調査・計画策定・事業化に向けた調整 等

街区内部の整備

街区レベルの延焼防止／一次避難路の確保

- 老朽建築物の除却・建替え・不燃化
- 地区内の公共施設の整備(道路、公園、広場、コミュニティ施設等)等

「防災環境軸」の形成

市街地大火的延焼防止／広域避難の確保

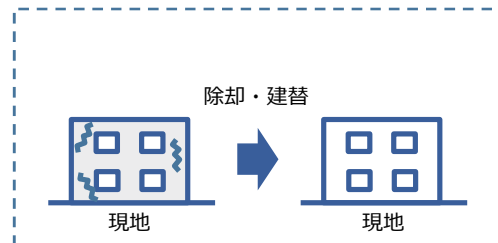
- 沿道建築物の不燃化
- 従前居住者用受け皿住宅の整備
- 防災街区整備事業
- 事業に関連する公共施設の整備(道路・都市公園・河川等) 等

公営住宅の立地の適正化のため、耐震性の不足や老朽化により危険性が生じている公営住宅の除却への支援を強化する。

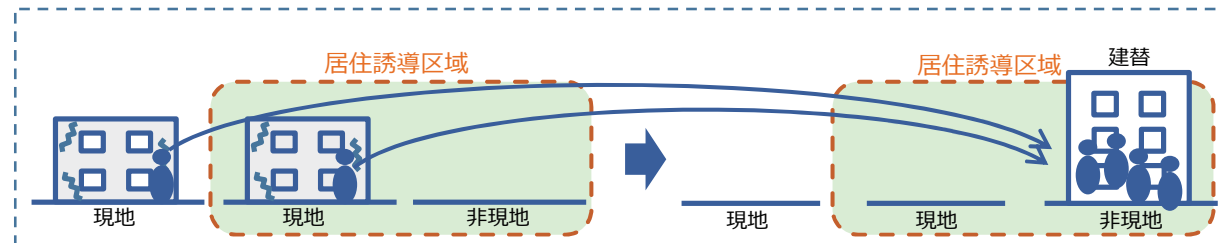
<現行制度の概要>

●以下の①～③については、公営住宅等整備事業により支援を実施

①現地で建て替える場合



②居住誘導区域内に建て替える場合（非現地）



③建替を伴わない場合

以下の全てを満たす場合

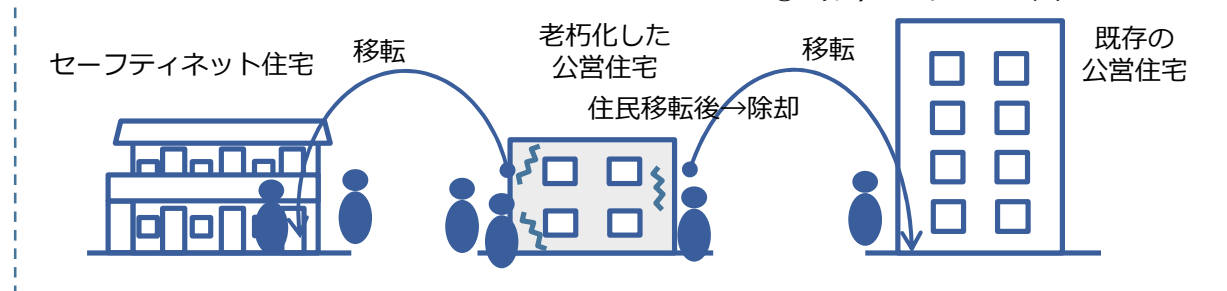
- (ア) 公営住宅の将来的な需要増が見込めず、長寿命化計画等で総管理戸数の削減を位置付けている場合であること
- (イ) 地方公共団体が居住者に対して移転の働きかけを行うこと
- (ウ) 現在の居住者が既存の公営住宅やセーフティネット住宅に移転することにより、早期に除却を行う場合であること

ただし、災害危険性の高い区域※に立地する公営住宅を除却する場合には、(ア)は適用除外とする。

※災害危険性の高い区域：土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域（建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る）

入居者を既存の公営住宅やセーフティネット住宅に集約する場合

※③（ウ）のイメージ図



防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した、質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等に対する支援について重点化を図る。

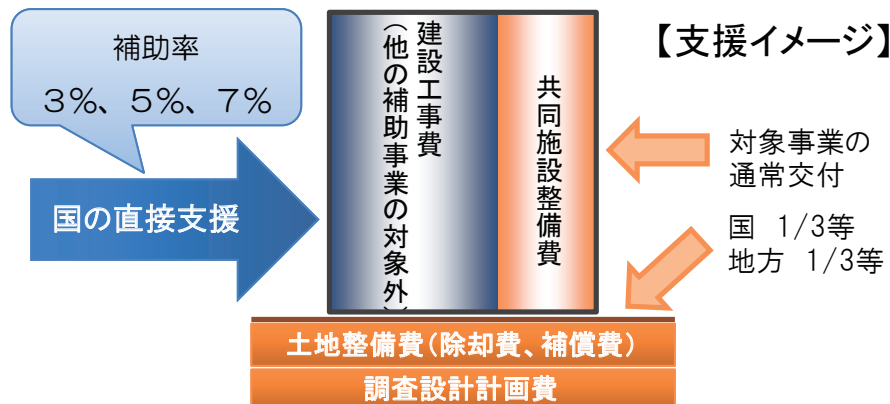
<現行制度の概要>

■政策課題対応タイプ

【対象事業】

- ・ 市街地再開発事業
- ・ 優良建築物等整備事業 等

※その他、住宅部分については地域要件等あり



【事業概要】

〈必須要件〉

- ・ 高齢者等配慮対策(バリアフリー化)
- ・ 子育て対策(バリアフリー化、防犯性)
- ・ 防災対策(帰宅困難者支援[都市部]、構造安全性)
- ・ 省エネルギー対策(住宅・非住宅の誘導水準への適合)
- ・ 環境対策(リサイクル性への配慮、劣化対策)



〈選択要件〉

- ・ 防災対策(帰宅困難者支援[地方部]、延焼遮断、津波に対する構造安全性、雨水対策)
- ・ 省エネルギー対策(ZEH・ZEB水準への適合)
- ・ 環境対策(ライフサイクルコスト、都市緑化、木材利用)
- ・ 子育て対策(遮音性向上、居住環境、共働き世帯支援)
- ・ 生産性向上(BIMの導入)
- ・ 働き方対策(テレワーク拠点の整備)

【補助金額】

補助対象事業の建設工事費(他の国庫補助に係る補助対象事業費を除く)に対し、要件の充足数に応じて、右記の割合を乗じて得た額の範囲内とする。

必須要件	のみ	・・・	3%
必須要件	+	選択要件の1項目	・・・ 5%
必須要件	+	選択要件の2項目	・・・ 7%

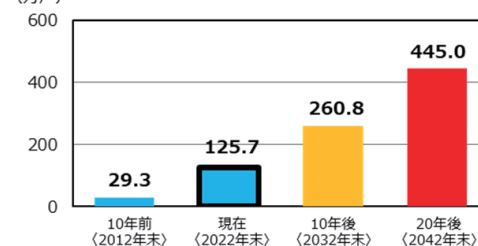
2. 既存ストックの有効活用と 流通市場の形成

マンションと居住者の「2つの老い」の進行に対応するため、マンション法の見直しとあわせて、マンションの長寿命化等に向けた先導的な取り組みへの支援の強化及び地方公共団体における老朽マンション対策を支援する事業を創設する。

マンションを取り巻く現状

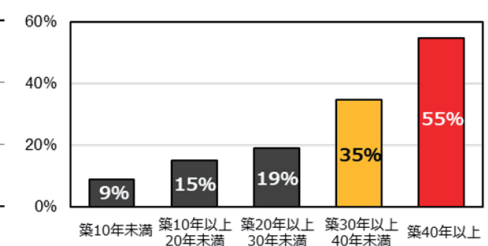
- 今後、マンションと居住者の「2つの老い」の急速な進行が懸念されている。
- 適切な管理・再生が行われなまま管理不全化が進行すると、マンションの居住者の居住環境が悪化するのみならず、周辺の居住環境にも大きな悪影響を与えるおそれがある。
- 国土交通省では、令和4年10月より「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」（以下、「検討会」という。）を開催し、令和5年8月に政策の方向性をとりまとめ。
- 区分所有法等の改正の検討状況や検討会の「とりまとめ」を踏まえ、マンション管理適正化法やマンション建替え円滑化法の見直しを検討中。

築40年以上マンションの推移



※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計

世帯主が70歳以上の住戸の割合



※ 令和5年度マンション総合調査

行政代執行により除却された管理不全マンションの事例（滋賀県野洲市）



1972年竣工 鉄骨造/地上3階・9戸
 2010年 建築基準法に基づく勧告
 2013年 所有者に改善指導書送付
 2018年 空家対策特別措置法の特定空き家に指定
 2019年 所有者に対して解体命令
 2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

マンションの長寿命化等の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、今後、マンションの長寿命化等が一層重要に。
- これまでも、マンションの長寿命化等に向けた先導的な取り組みを支援してきたところ、これらの取り組みの横展開を図りつつ、更なる先導的な取り組みを推進することが必要。

老朽マンション対策の推進

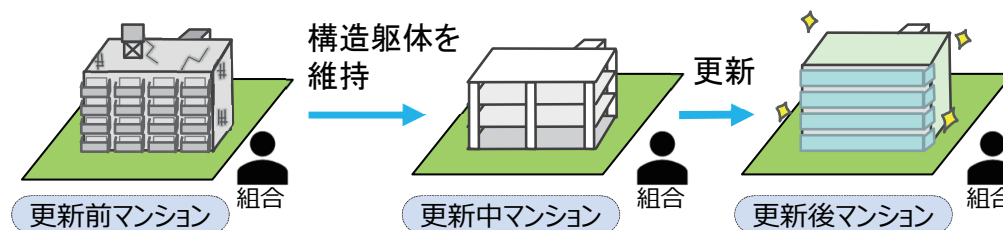
- マンション法の見直しにおいて、区分所有関係の解消・再生のための新たな決議に対応した事業手続の整備や、管理不全マンションの是正に向けた地方公共団体の権限強化のための方策等について検討しているところ。
- これらに合わせて、地方公共団体における老朽マンション対策の取り組みを推進することが必要。

高経年マンションの再生等を支援するため、「マンション更新事業」「マンション敷地売却事業」による一棟リノベーション等に対する住宅金融支援機構による融資制度を創設する。

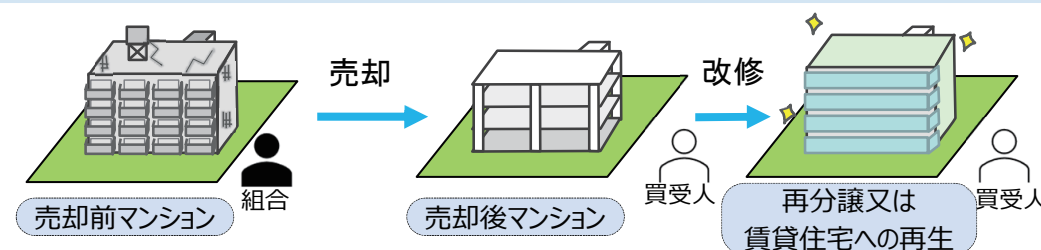
※関連する法改正が前提

一棟リノベーションのイメージ

マンション更新事業による一棟リノベーション



マンション敷地売却事業による一棟リノベーション



＜参考：住宅金融支援機構が現在行っているマンションストックの維持管理・建替えへの支援＞

大規模修繕への備え

【マンションすまいる債】

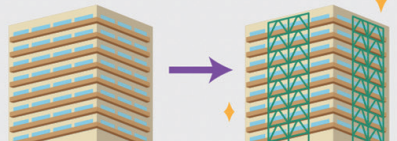
将来の大規模修繕に備え、修繕積立金の計画的な積立てを支援します。



大規模修繕時の支援

マンション共用部分リフォーム融資

大規模修繕工事や耐震化工事等の費用をご融資します。

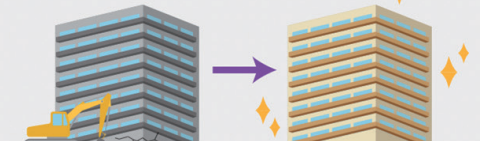


※共用部分の工事費に融資

建て替え時の支援

まちづくり融資 (マンション建替融資等)

老朽化したマンションの建替費用をご融資します。



増加する空き家をもたらす問題に対して、改正空家法（令和5年12月施行）による総合的な対策を推進するため、空き家の除却・活用に係る取組等に対する支援を行う。
また、空き家対策の効率化や空き家活用の促進のため、空き家対策におけるDXの推進等に向けた取組を支援する。

＜現行制度の概要＞

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の**除却**
（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 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**
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**
※上記6項目は空き家再生等推進事業でも支援が可能
- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

＜空き家対策附帯事業＞

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
※その他、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業がある。

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

＜空き家対策モデル事業＞

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝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）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝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）

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

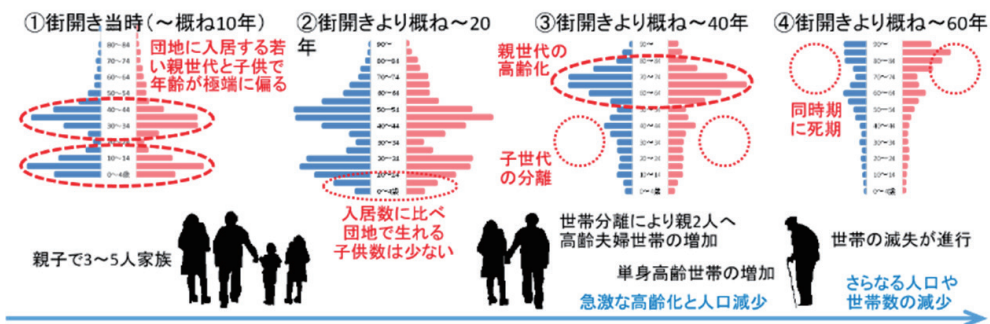
今般の地域再生法の一部改正を踏まえて、高齢化の進展により地域コミュニティの衰退や空き家の増加が懸念される郊外住宅団地における民間事業者等による意欲的な団地再生の取組を促すための取組に対して支援を強化する。

<現行制度の概要>

背景・課題

- ・ 郊外住宅団地では、開発当初に一齐に同世代が入居したことから、今後、急速な高齢化によるコミュニティの衰退や空き家の増加等が懸念されている。
- ・ 一方で、良好なインフラや住環境を備えている団地も多く、こうした環境を生かしつつ、人口構成や居住ニーズの変化に対応するため、地域住民や民間事業者等が主体となった団地再生の取組を促進することが有効。
- ・ 将来的には民間による自律的な団地運営を目指しつつも、団地の再生に向けて官民一体の取組を促す必要。

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



<団地再生に係る主な課題>

- ・ 地方公共団体が特定の団地を支援しにくい
- ・ 取組主体はいるが、ノウハウやリソース（資金・場所）がない 等

廃校を活用した生活支援機能導入の例



【出典】春日井市

現行制度

住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）により、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等について支援

対象地区

ハード事業に対する支援

高齢者支援施設・子育て支援施設・ coworkingスペース等

地区公共施設等

ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等

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より幅広く実施する。

<現行制度の概要>

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】 80万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 160万円/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 } ⇒ 上記の限度額に、
既存住宅を購入し工事を実施する場合 } 50万円/戸を加算



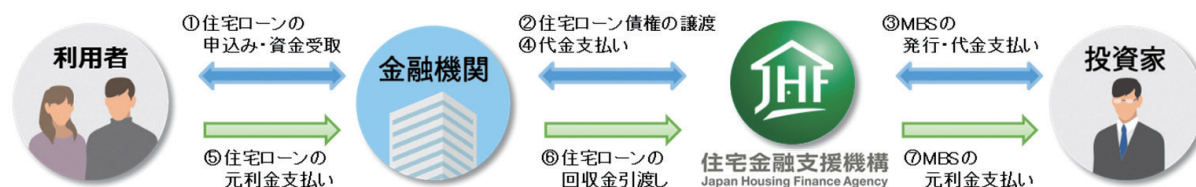
効果

- 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

既存住宅を消費者が安心して取得できる環境整備を支援するため、住宅金融支援機構による「フラット35」において、一定の基準を満たす既存住宅を対象とした、金利引下げを実施。

<現行制度の概要>

- 民間金融機関が提供した住宅ローンを住宅金融支援機構が買い取ることで、国民に根強い需要のある「全期間固定金利」の住宅ローン(フラット35)の普及を支援。
- 住宅金融支援機構は、自らが発行する債券(MBS)によって投資家から買取資金を調達することで、国費によらない自主的な財源確保を実現(住宅ローンの証券化)。
- さらに、省エネ性・耐震性などの質の高い住宅を対象とした住宅ローン(フラット35S)や、子育て支援や空き家活用などの地方公共団体の施策と連携した住宅ローン(フラット35地域連携型)については、金利の引下げを実施。



●フラット35の融資要件

資金用途	住宅の建設資金(新築)又は購入資金(新築・既存)	返済期間	15年以上 35年以内
融資対象となる住宅	・床面積：一戸建て住宅 70㎡以上、マンション 30㎡以上 ・住宅の省エネ性能や耐火性能等について、機構が定める技術基準に適合	金利	全期間固定 (R6.8金利:1.85%)

●フラット35S等による金利引下げ

フラット35S (「省エネ性」、「耐震性」、「バリアフリー性」、「耐久性・可変性」のいずれかの性能が優れた住宅)			フラット35地域連携型 (地方公共団体による補助を受けている住宅)		フラット35維持保全型 (維持保全に配慮した住宅)	フラット35子育てプラス (子育て世帯等の支援)
性能が優れた住宅 (Bプラン)	性能が特に優れた住宅 (Aプラン)	性能が極めて優れた住宅 (ZEH) ※省エネ性のみ	UIターン支援、 地域産材利用 など	子育て支援、 空き家活用	管理計画認定マンション など	子どもの人数等に 応じた支援
当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.50%	当初5年間 ▲0.75%	当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.50%	当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.50% ※子ども2人の場合

良質な住宅ストックの形成に向け、戸建て住宅の維持管理の普及・促進を図る取組等に対してモデル的支援を行う。

＜現行制度の概要＞

補助対象・補助率

＜補助対象＞

瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴、住宅性能表示等の制度を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組

＜補助率＞

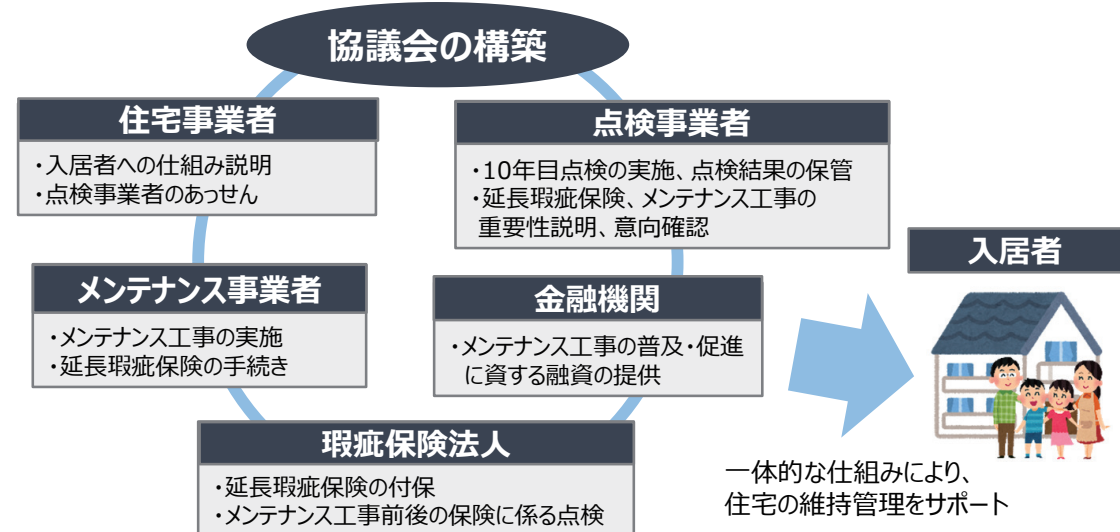
- (1) 仕組みの開発に係る費用 【上限2000万円／事業、補助率：定額】
- (2) 体制整備・周知に係る費用 【上限1000万円／事業、補助率：定額】
- (3) 性能維持・向上に係る費用 【上限100万円／戸】

背景・課題

- 住宅の品質を維持するためには、住宅取得後の維持管理（点検・清掃・補修・更新）が重要であるが、住宅の劣化事象等の判断は一般的な所有者には難しいことから、適切な維持管理が十分に実施されていない状況。
- 一方で良質な住宅ストックの形成や安心して既存住宅が取得できる市場の整備には、住宅の維持管理や履歴等の保管が重要。
- このため、戸建て住宅の維持管理の普及・促進を図る仕組みの開発に対してモデル的支援を行うことが求められる。

重点支援する取組の例（これまでに支援した取組）

住宅品確法に基づく瑕疵担保責任が終了する住宅の引渡しから10年目に重点を置き、戸建て住宅の点検やメンテナンス工事、瑕疵保険の付保、住宅履歴の保管等を入居者に提案・実施する一体的な取組を構築するとともに、取組の効果検証や横展開の可能性を検討。



3. 住宅・建築物における 脱炭素対策 等

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）、省エネ改修等に対する支援を行う。

＜現行制度の概要＞

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クローザー（玄関扉）

段差への配慮



耐震改修事業 ※補助率1/3



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等

複層ガラスへの交換



玄関扉の断熱改修



●改修前

●改修後

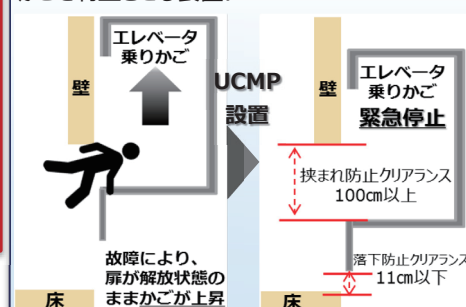
太陽光発電関連設備の設置



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。



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

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・建築物の省エネ改修を加速するため、省エネ改修等に係る支援を行う。

<現行制度の概要>

住宅

省エネ診断

民間実施：国と地方で2／3
公共実施：国1／2

省エネ設計・省エネ改修(建替えを含む)

■ 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。

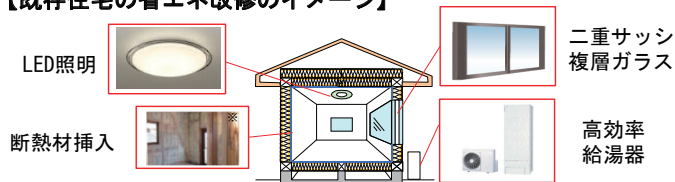
※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

■ 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

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施

建築物

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/㎡

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、建築物ストックの省エネ改修の促進を図るため、躯体の改修及び空調の効率化に資する換気設備の導入を行う民間等による省エネ改修工事に対して支援を行う。

<現行制度の概要>

【イメージ】

躯体の省エネ改修
天井、外壁等(断熱)
開口部(複層ガラス、二重サッシ等)等



高効率設備への改修
空調、換気、給湯、照明 等



バリアフリー改修※
廊下等の拡幅
手すりの設置
段差の解消 等



スロープの設置



省エネ性能の表示

※省エネ改修工事に併せて実施するもの

【補助額等】

<補助対象> 省エネ改修工事(併せて実施するバリアフリー改修工事・エネルギー計測・省エネ性能の表示)に要する費用

<補助率> 補助対象工事の1/3

<限度額> 5,000万円/件(設備部分は2,500万円)

※バリアフリー改修工事を行う場合は、当該工事の費用として
2,500万円を上記補助限度額に加算可能

<事業期間> 原則として当該年度に事業が完了

【事業の要件】

以下の要件を全て満たす、建築物(非住宅)の省エネ改修工事

- ① 躯体(壁・天井等)の省エネ改修(高機能換気設備※を設置する場合は、躯体又は外皮の改修)を伴うものであること
※給気と排気の間で熱交換を行うことで、空調効率の低下を防止する換気設備
- ② 改修前と比較して20%以上の省エネ効果が見込まれること
 - ・ただし、外皮改修面積割合が20%を超える場合は15%以上
 - ・高機能換気設備を設置する場合は、改修に係る部分でのエネルギー消費量の算定が可能
- ③ 改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たすこと
- ④ 省エネ性能を表示すること
- ⑤ 改修後に耐震性を有すること
- ⑥ 事例集への情報提供に協力すること 等

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、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※¹。

公的主体※²が行う住宅・建築物の新築については、ZEH・ZEBレベル※³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※⁴。

※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 地方公共団体、都市再生機構

※³ ZEH Oriented、ZEH-M Oriented、ZEB Oriented

※⁴ 気候風土や高層等によりやむを得ない場合は除く。

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物の脱炭素化をさらに推進するとともに、国際的な潮流に対応するため、ライフサイクルカーボンをよりの確に算出・評価する先導的な事業等へ重点的に支援を行う。

＜現行制度の概要＞

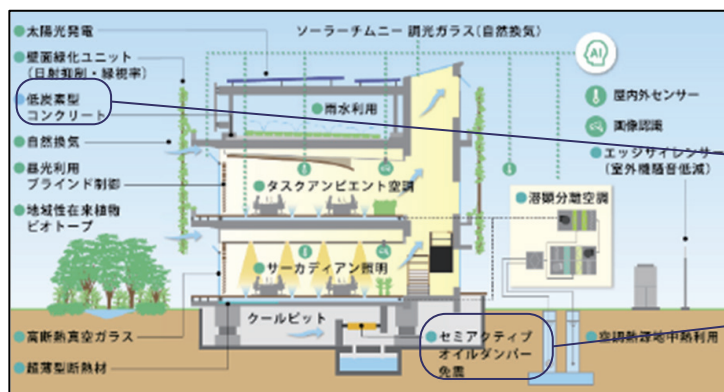
【事業概要】

○ サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)

CO2の削減、健康・介護、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に寄与する先導的な技術が導入されるリーディングプロジェクトを支援

先導技術の一例

■ 建築物



■ 建設時における省CO2効果がある技術

■ 建物を長寿命化させる取組

■ 住宅



■ 高断熱による外皮負荷削減とエネルギー消費量のミニマム化

■ 水素吸蔵合金を利用した季節間のエネルギー融通システム

■ EV・V2Hによる電力融通

■ 街区の緑化、周辺地域の避難場所提供

「先進性」と「普及・波及性」を兼ね備えたプロジェクトを先導的と評価

- ・学識経験者から構成される評価委員会において評価し、採択を決定
- ・「ライフサイクルカーボンをよりの確に算出し削減する取組」等に資するプロジェクト等も積極的に評価

＜補助対象＞ 設計費、建設工事費等のうち、先導的と評価された部分

＜補助率＞ 1/2 等

＜限度額＞ 原則3億円/プロジェクト

新築の建築物又は共同住宅について
建設工事費の5% 等

建築業界全体の生産性向上と建築物のライフサイクルを通じた温室効果ガス排出量の削減を図るため、建築BIMの普及拡大とLCA（ライフサイクルアセスメント）の実施を総合的に支援する事業を創設する。

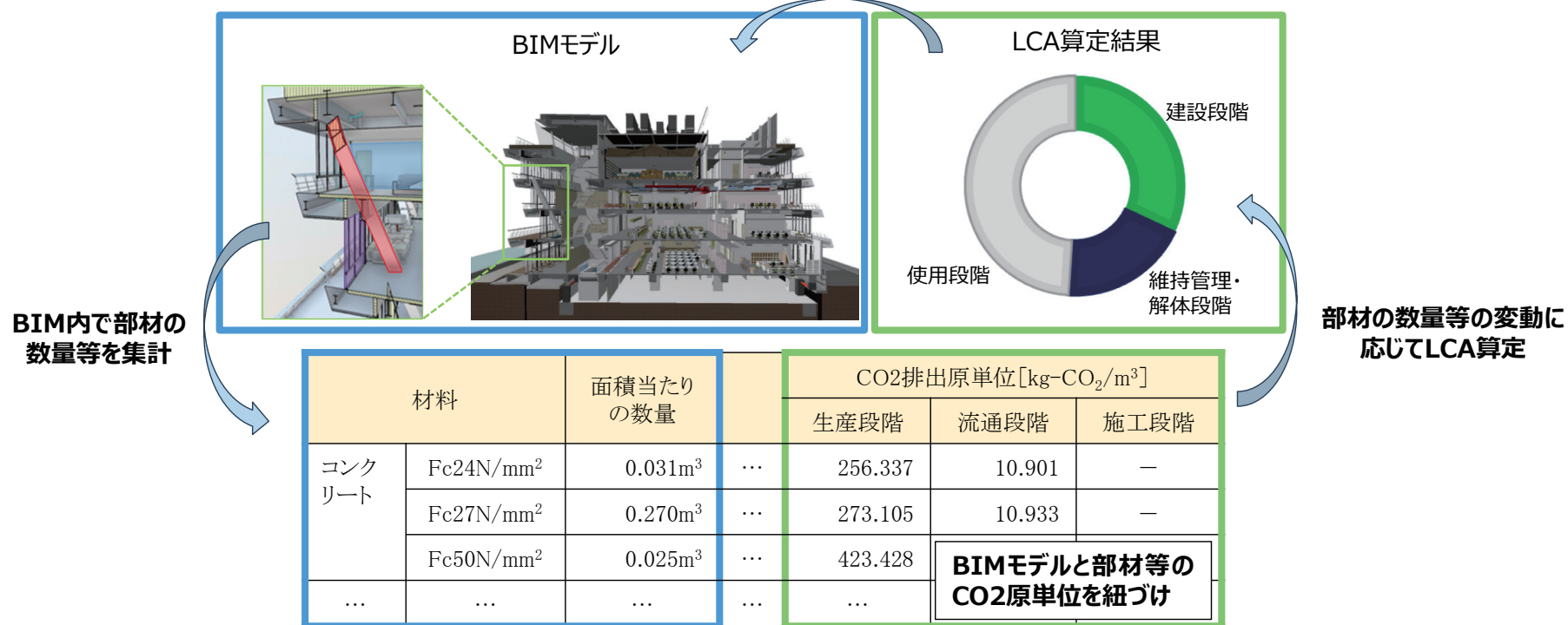
<現状・課題>

- 少子高齢化に伴い担い手が減少する建築業界において、生産性向上を図るため、更なる建築BIMの普及拡大を図ることが必要。
- 一方、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、使用段階における従来の省エネ対策に加え、建設から解体までのライフサイクル全体での温室効果ガスの排出削減が必要。
- こうした課題を解決するため、IT技術の活用によるDXを図るとともに、それにより一層効率的・効果的なGXを実現することが必要。

<事業概要>

- BIMモデルを作成しLCAを行う場合等における、LCA算定及びBIMモデル作成費用への支援等、建築BIMの普及拡大及びLCAの実施を総合的に支援する。

設計内容の見直し



BIMモデルを活用したLCAの実施イメージ

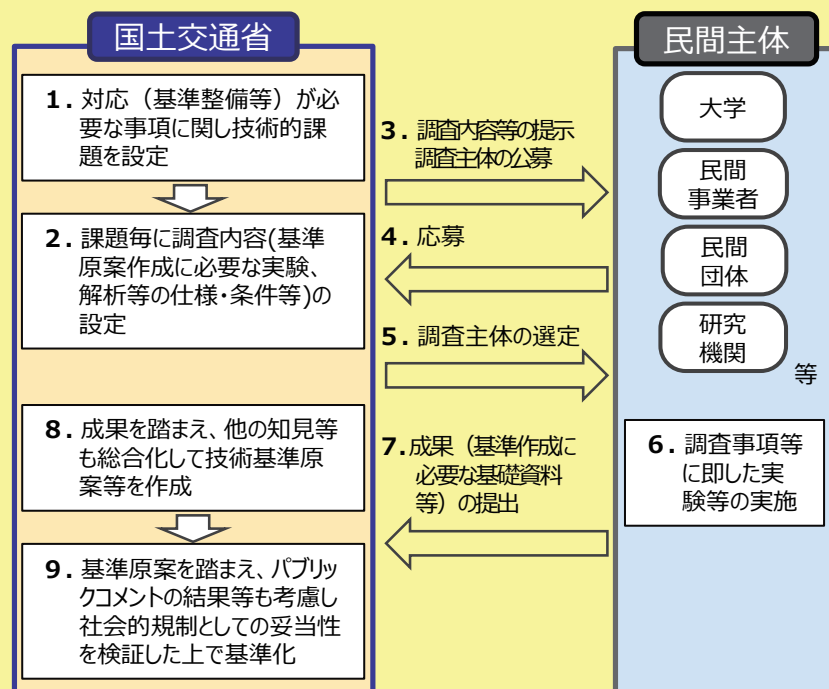
国において行う技術基準の策定・改定の促進を図るため、建築基準法・建築物省エネ法等における住宅・建築物に係る技術基準を策定・改定する上で必要な事項について、実験等により基礎的なデータ・技術的知見の収集・蓄積等を行う民間事業者等を支援する。

＜現行制度の概要＞

■ 背景・必要性

民間等の新技術の技術基準への反映、更には大地震や大規模火災による被害等に対応した技術基準の整備・合理化が遅れるようなことがあっては、建築産業の活性化やより高い安全性の確保に支障を来すおそれがある。そのため、社会に対する要請を的確に把握し、迅速な基準整備を可能とする技術基準整備体制が必要とされる。

■ 事業フロー



当該事業による事例



新技術を用いた建築物の設計基準策定
CLT（直交集成材）を用いた建築物の構造・防火に関する告示の制定により、設計及び申請を容易にした。



告示を制定したことでCLTを用いた建築が可能となった建築物の例
（いわきCLT復興公営住宅）

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中大規模木造建築物の普及に資するプロジェクトや先導的な設計・施工技術が導入されるプロジェクトに対して支援を行う。

<現行制度の概要>

● 補助対象事業者

民間事業者等

● 補助率・補助限度額

【調査設計費】木造化に関する費用の1/2以内

【建設工事費】木造化による増し費用の1/3以内

(ただし算出が困難な場合は建設工事費の7%以内)

【補助限度額】合計2億円

※先導的なプロジェクトの場合は、建設工事費及び上限を引き上げ

● 補助要件

- ① 主要構造部に木材を一定以上使用すること
- ② 建築基準上、耐火構造又は準耐火構造とすることが求められること
- ③ 不特定の者の利用又は特定多数の者の利用に供する用途であること
- ④ 木造建築物等の普及啓発に関する取組がなされること
- ⑤ ZEH・ZEB水準に適合すること
- ⑥ 伐採後の再造林や木材の再利用等に資する取組がなされること 等

※先導的なプロジェクトの場合は、有識者委員会で先導性を評価されること

【補助対象イメージ】



地上9階建て混構造事務所

【出典】熊谷組HP

4. 誰もが安心して暮らせる 多様な住まいの確保

大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。

<現行制度の概要>

事業内容

地方公共団体、地方住宅供給公社等が地域毎に協議会をつくり、関係者の連携のもと、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替えを行うとともに、団地余剰地への子育て支援施設や福祉施設等の導入などにより、地域全体の居住機能を再生する事業。

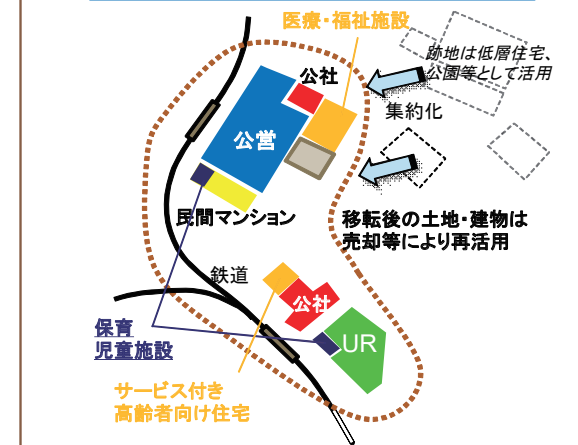
対象事業

- ① 民間活用・ストック活用等に係る検討（民間事業者の活用等により予算縮減や性能向上などが見込まれるものに限る）
- ② 住宅市街地総合整備事業、公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、スマートウェルネス住宅等推進事業
- ③ 再生促進事業：再生計画の目標を実現するため、②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

補助率

① 及び ③	地方公共団体の場合：国1/2
	それ以外の場合：国1/3、地方公共団体1/3
②	各事業の補助率

関係者による協議会の事業調整を通じた一体的整備



事業主体

- ・ 地方公共団体
- ・ 地方住宅供給公社
- ・ 都市再生機構
- ・ 民間事業者

子育てにやさしい住まいの供給促進のための公営住宅等における子育て世帯向け改修等、既存ストックの性能改善のための支援を行う。

<現行制度の概要>

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
・子どもの安全確保に係る改善 (子どもの転落防止措置等)	建設後10年を経過したもの
・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 ・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

※地上波デジタル対応設備の設置については、施行要件を建設後20年を経過したものとする

対象工事

- 個別改善事業（規模増改善、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 | ⑥ 子育て世帯支援型 |

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。

※規模増改善、住戸改善・共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型（耐震性の確保に係るもの）、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型）については、測量試験費も助成対象。

(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。

子育て支援型共同住宅推進事業

継続

令和7年度予算概算要求額:

スマートウェルネス住宅等推進事業(189.75億円)の内数

子育て世帯にとって安全・安心な住まいを実現するため、子供の安全・安心対策や子育て期の親同士の交流機会の創出に関する施設の設置への支援を行う。

<現行制度の概要>

補助対象

- 賃貸住宅の新築・改修
- 分譲マンションの改修

補助率

- 新築：事業費の1/10
- 改修：補助対象工事費の1/3

補助対象事業

- 子どもの安全・安心、親が快適に暮らせる環境の確保に資する設備の設置

テーマ	対象工事	補助上限額
住宅内での事故防止	衝突による事故の防止工事	100万円/戸(※)
	転倒による事故の防止工事	
	転落による事故の防止工事	
	ドアや窓での指つめ・指はさみの防止工事	
	危険な場所への進入や閉じ込みの防止工事	
	感電や火傷の防止工事	
子どもの様子の見守り	子どもの様子を把握しやすい間取りの整備	500万円/棟
不審者の侵入防止	不審者の侵入の防止工事	
災害への備え	災害時の避難経路の安全の確保工事	
防犯安心性の確保	宅配ボックスの設置	
親が快適に暮らせる環境	親の孤独・孤立対策	

※ 宅配ボックスの設置は、子育て世帯が居住世帯の3割以上である共同住宅（賃貸住宅・分譲マンション）の改修に限る。

※ 宅配ボックスの設置に係る補助対象工事費は、事業費に子育て世帯の入居率を乗じた額とし、補助額は、50万円/棟を限度とするとともに、その他の費用とあわせて100万円/戸を限度とする。

住宅セーフティネット機能の強化

拡充

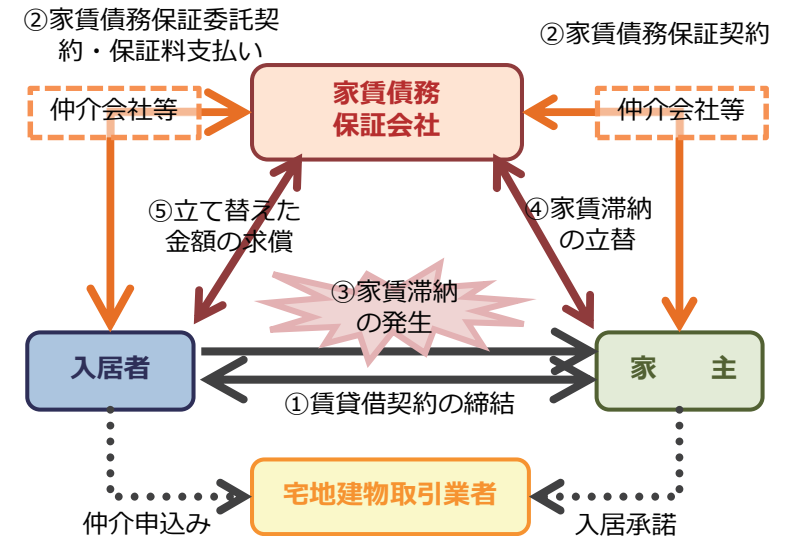
令和7年度予算概算要求額：
公的賃貸住宅家賃対策補助(130.19億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

誰もが安心して暮らせる住まいを確保できるよう、家賃債務保証料等の低廉化に係る支援を強化する。

＜現行制度の概要＞

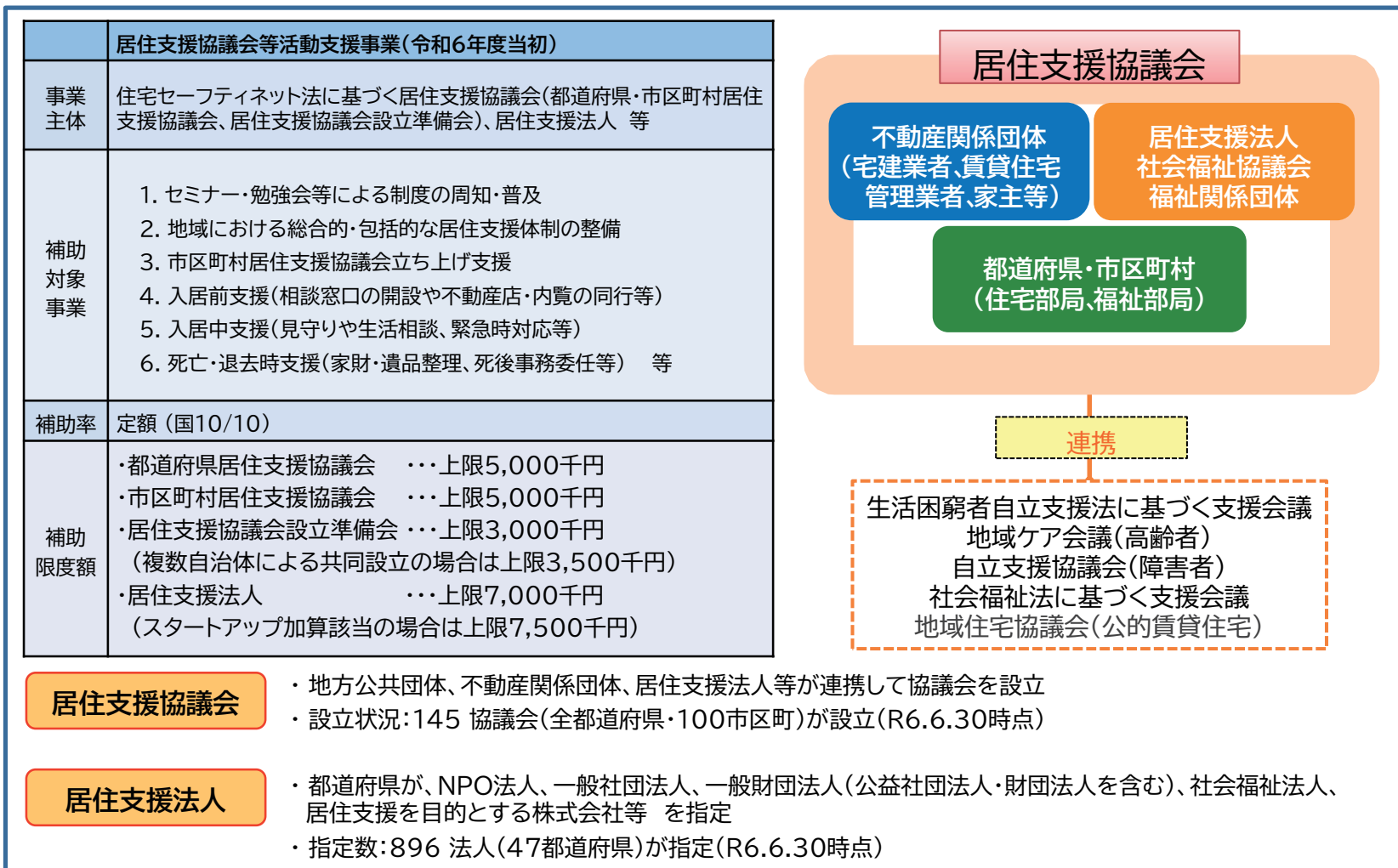
	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助
事業主体	登録家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円（収入分位40%）以下、 多子世帯は月収25.9万円（収入分位50%）以下 （ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。）
低廉化の対象となる費用	家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料、 緊急連絡先引受けに係る費用
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：3万円/戸) ※ 補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能 ※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃低廉化補助、セーフティネット住宅への住替え補助との併用可 ＜補助限度額の柔軟化のイメージ＞ (国と地方の支援額) 家賃債務保証料等低廉化 54万円 48万円 年間の支援限度額（国・地方計）48万円（4万円×12カ月） 家賃低廉化支援 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
対象住宅	登録住宅、専用住宅、居住サポート住宅

【家賃債務保証の概要】



居住支援協議会、居住支援法人等が行う、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に対して支援を行う。

＜現行制度の概要＞



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。

＜現行制度の概要＞

交付対象事業者

地方公共団体、民間事業者、協議会等

交付率

直接 1 / 3 間接 1 / 3

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

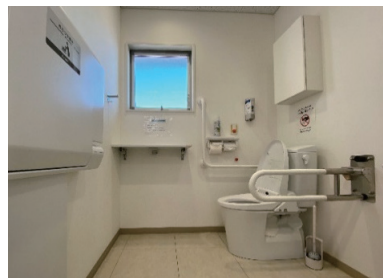
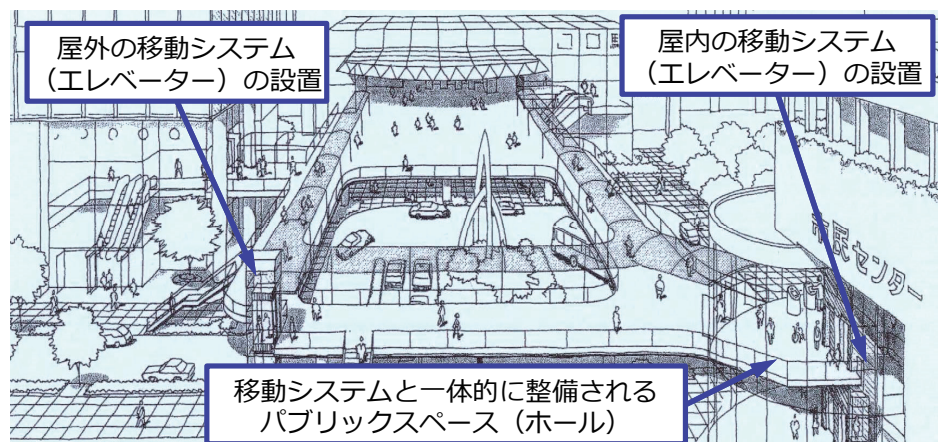
【対象建築物】

- ・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（小規模店舗等も対象で規模要件なし）
- ・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

- | | |
|---------------------|--------------------|
| ・段差の解消 | ・乳幼児用設備の設置 |
| ・出入口、通路の幅の確保 | ・ローカウンターの設置 |
| ・車椅子使用者トイレの設置 | ・車椅子使用者用駐車施設の設置 |
| ・オストメイト設備を有するトイレの設置 | ・駐車場から店舗までの屋根設置 など |



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）

5. 住宅・建築分野のDX・ 生産性向上の推進 等

住宅・建築分野のDXの一体的な推進 継続

令和7年度予算概算要求額：
 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（3.36億円）の内数、
 建築BIM活用総合推進事業（3.50億円）、
 スマートウェルネス住宅等推進事業（189.75億円）の内数、
 環境・ストック活用推進事業（67.17億円）の内数、
 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業（242.49億円）の内数

建築基準法や建築士法に基づく建築行政手続のDX推進に資する取組及び設計・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推進に資する取組への支援を行う。

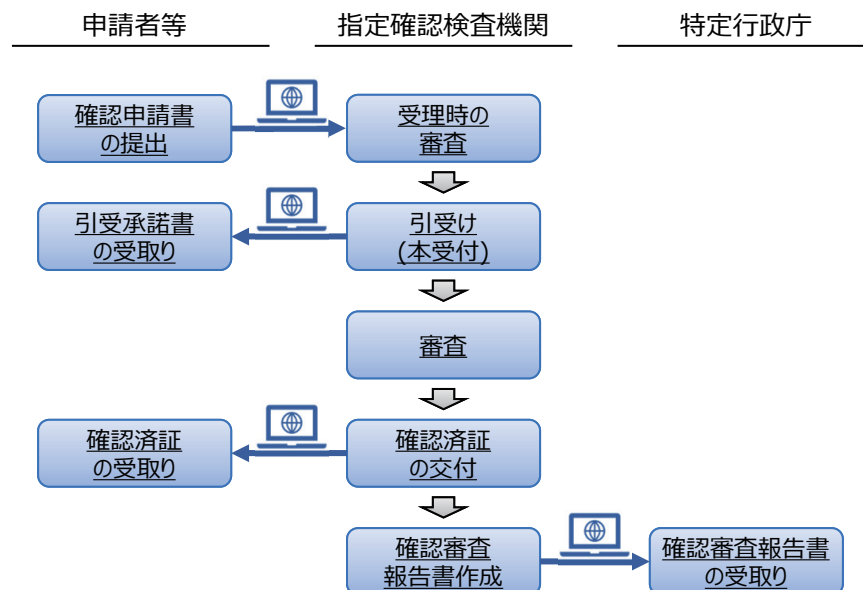
<現行制度の概要>

建築行政手続のDX

建築申請等のオンライン化

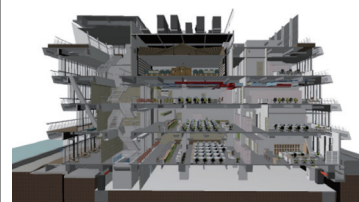
- ・ 確認申請のオンライン化により、特定行政庁や指定確認検査機関で実施している建築確認の業務を効率化
- ・ 建築BIMによる建築確認の実現を目指した環境整備等を進める。

電子申請受付システムによる手続きイメージ



建築生産のDX

建築BIMの社会実装の加速化



設計・施工・維持管理間における
データ連携の環境整備

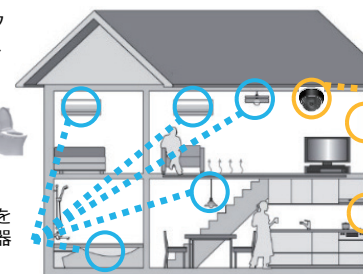


中小事業者への普及支援

IoT技術を活用した住宅整備

住宅で取得したバイタルデータ（血圧、体温、脈拍、体重）を医師が遠隔診断

住戸内の温熱環境等を踏まえた住宅設備機器や家電の最適制御



スマホと連動したドア・窓の鍵のかけ忘れ確認、見守りサービス

スマートキーを活用した宅配BOX

- ・ 先導的なIoT技術を導入する住宅整備に加えて、普及に向けた効果の検証などに対して支援

住宅金融支援機構の提供する「フラット35借換」において、借換を見据えた住宅の質の向上を誘導する。

<現行制度の概要>

- 将来を見通した長期にわたるライフプランを立てやすくするため、利用中の住宅ローン(変動・固定を問わず)から、全期間固定金利の住宅ローンへの借換えを可能とする制度。



●融資条件

事業要件		借換前の住宅ローン債務者による借換えであること
住宅の要件	住戸面積	70㎡以上（戸建て住宅） 30㎡以上（共同住宅）
	耐震性	原則、耐震基準に適合
	建て方	木造の場合は「戸建て」「連続建て」のみ

●融資内容

資金用途	住宅ローンの借換費用 (住宅ローン以外のローン、住宅リフォームローンは不可)
融資額	8,000万円以下で、建設費・購入費の100%以内
返済期間	15年以上、 (35※－借換前ローンの経過期間)年以内
返済方法	元利均等返済 又は 元金均等返済
融資金利 (R6.8現在)	1.85%
担保	建物・土地に第1順位の抵当権を設定

※ 借換対象住宅が長期優良住宅の場合、50年となる(2022年10月以降の申込分より)

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。

<現行制度の概要>

○ 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 令和7年度住宅局関係予算概算要求総括表

(単位:億円)				
事 項	令和7年度 要求・要望額 (A)	うち「重要政策推進枠」 (B)	前 予 算 度 額 (C)	対前年度 倍 率 (A/C)
住 宅 対 策	1,869.05	467.26	1,557.54	1.20
うち 住宅・建築物防災力緊急促進事業	300.00	0.00	0.00	皆増
うち 密集市街地総合防災事業	40.00	0.00	40.00	1.00
うち マンション対策総合支援事業	40.00	0.00	0.00	皆増
うち 空き家対策総合支援事業	79.00	0.00	59.00	1.34
うち 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業	242.49	242.49	447.10	0.54
うち 建築GX・DX推進事業	125.00	125.00	0.00	皆増
うち 公的賃貸住宅家賃対策	130.19	0.00	120.29	1.08
うち 地域居住機能再生推進事業	422.12	224.77	249.94	1.69
うち 住宅金融支援機構	302.37	0.00	226.36	1.34
都 市 環 境 整 備	100.92	25.23	84.09	1.20
災 害 復 旧 等	1.01	0.00	1.01	1.00
公 共 事 業 関 係 計	<u>1,970.98</u>	<u>492.49</u>	<u>1,642.64</u>	<u>1.20</u>
行 政 経 費	117.12	29.18	97.63	1.20
うち 環境・ストック活用推進事業	67.17	29.18	55.97	1.20
合 計	<u>2,088.10</u>	<u>521.67</u>	<u>1,740.27</u>	<u>1.20</u>

1. 本表のほか、社会資本整備総合交付金等(令和7年度)として、16,494億円の内数がある。
2. 本表のほか、東日本大震災からの復興対策に係る経費(東日本大震災復興特別会計)として、230億円がある。
3. 本表の行政経費には他局計上分を含み、デジタル庁一括計上分を含まない。
4. 防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策については、事項要求を行い、予算編成過程で検討する。
5. 近年の資材価格の高騰の影響等を考慮した公共事業等の実施に必要な経費については、事項要求を行い、予算編成過程で検討する。
6. 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。

(この冊子は、再生紙を使用しています。)