

令和6年度

住 宅 局 関 係  
予 算 概 算 要 求 概 要

令和5年8月

国土交通省住宅局



# 目 次

I. 令和6年度住宅局関係予算概算要求の基本方針	.....	1
II. 令和6年度概算要求の主要事項		
1. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保	.....	2
2. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現	.....	3
3. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備	.....	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6年度概算要求の各施策概要	.....	7
IV. 参考資料	.....	44

# I. 令和6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

令和6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. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保
2. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
3. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備
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。

## 事業費・国費総括表

(単位:百万円)

事 項	事 業 費			国 費			
	令和6年度 要求・要望額 (A)	前 年 度 (B)	対前年度 倍率 (A/B)	令和6年度 要求・要望額 (C)	うち「重要政策 推進枠」 (D)	前 年 度 (E)	対前年度 倍率 (C/E)
住 宅 対 策	3,032,233	2,843,263	1.07	186,906	46,726	155,754	1.20
都 市 環 境 整 備	169,834	169,529	1.00	10,092	2,523	8,409	1.20
災 害 復 旧 等	202	202	1.00	101	0	101	1.00
<b>公 共 事 業 関 係 計</b>	<b>3,202,269</b>	<b>3,012,994</b>	<b>1.06</b>	<b>197,099</b>	<b>49,249</b>	<b>164,264</b>	<b>1.20</b>
行 政 経 費	—	—	—	14,806	3,692	12,340	1.20
<b>合 計</b>	<b>3,202,269</b>	<b>3,012,994</b>	<b>1.06</b>	<b>211,905</b>	<b>52,941</b>	<b>176,604</b>	<b>1.20</b>

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6年度概算要求の主要事項

### 1. 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。

#### 子ども・子育て

- 公営住宅等において子育て世帯向けに住戸を改修する際の支援の強化
- UR賃貸住宅において子育て世帯等と親世帯等が近居した場合の家賃減額への支援の強化
- 空き家を改修して子育て世帯向けに活用する取組への支援の強化
- 子育て世帯向けのセーフティネット登録住宅への支援の強化
- フラット35の金利引下げ等を通じた、子育て世帯等に対する住宅取得支援の強化
- マンション等において安全・安心に子育てできる環境整備に対する支援の強化

#### 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の強化
- 居住支援法人と賃貸人等との連携によるセーフティネット登録住宅への入居を円滑化する取組への重点支援
- 居住支援活動への支援

#### 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

## II. 令和6年度概算要求の主要事項

### 2. 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(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) 等の整備への支援
- 公営住宅のZEH化への支援
- ライフサイクルカーボンを算出・評価する 先導的な事業への重点支援

##### 【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
- 長期優良住宅の基準に適合するリフォーム等への支援

#### 木材利用の促進

- 地域材の活用促進への支援
- 優良な木造建築物の整備等への支援
- 木造建築物の規制合理化に向けた 基準整備の推進

## II. 令和6年度概算要求の主要事項

### 3. 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。

#### 防災・減災対策

- 住宅・建築物の耐震改修のボトルネック解消に向けた支援の強化
- 大規模災害・水害時における一時避難場所等整備支援
- 地震時におけるエレベーターの閉じ込め防止及び早期復旧対策への支援の強化

#### 公営住宅の老朽化対策

- 老朽化した高経年の公営住宅の建替への支援

#### 密集市街地対策

- 密集市街地の整備改善の促進
- 狭あい道路対策における重点路線に係る情報整備等への支援の強化

## II. 令和6年度概算要求の主要事項

### 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・移住等への支援

- 空き家の活用促進に係る取組への支援の強化
- フラット35の金利引下げを通じた、移住者に対する住宅取得支援の強化

#### マンションの管理適正化・再生円滑化

- 管理水準の低いマンションの長寿命化や解消を図る取組への支援の強化
- 地方公共団体が行うマンションの長寿命化等に関する総合的な取組への支援の強化

#### 郊外住宅団地対策

- 民間主体の郊外住宅団地の再生に向けた支援の強化

#### 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

- 既存住宅状況調査(インスペクション)等の普及に係る取組への重点支援
- 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

## II. 令和6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

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(ビルディング・インフォメーション・モデリング)の社会実装の加速化への支援
- IoT技術を活用した先進的な住宅の整備への支援
- 空き家対策におけるDXの推進
- DX推進により労働環境向上を図る中小工務店への支援

#### 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をはじめとした建築行政全般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6年度概算要求の各施策概要

#### 目 次

#### 1. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

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	9
UR賃貸住宅を活用した近居による子育て支援	10
住宅金融支援機構による子育て支援	11
子育て支援型共同住宅推進事業	12
セーフティネット登録住宅への支援の強化	13
居住支援協議会等活動支援事業	14
バリアフリー環境整備促進事業	15

#### 2. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

地域型住宅グリーン化事業	17
住宅局所管補助事業における省エネ基準適合	18
ライフサイクルカーボンの算出・評価への重点支援	19
住宅エコリフォーム推進事業、 住宅・建築物省エネ改修推進事業	20
特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業	21
中大規模木造建築の普及加速化に向けた支援	22
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	23

#### 3. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

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)	25
地域防災拠点建築物整備緊急促進事業	26
エレベーターの防災対策改修事業 (住宅・建築物安全ストック形成事業)	27
地域居住機能再生推進事業	28
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	29
狭あい道路整備等促進事業	30

#### 4. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業	32
フラット35における移住支援	33
マンションストック長寿命化等モデル事業	34
マンション管理適正化・再生推進事業	35
住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)	36
既存住宅状況調査(インスペクション)等の 普及に係る取組への重点支援	37
長期優良住宅化リフォーム推進事業	38

#### 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	40
住宅・建築分野のDXの一体的な推進	41
大工技能者等の担い手確保・育成事業	42
住宅建築技術国際展開支援事業	43

---

# 1. 誰もが安心して暮らせる 多様な住まいの確保

子育て環境に優れた公営住宅等の供給を促進するため、子育て世帯向けに行う改修への支援を強化する。

<現行制度の概要>

基本的要件		対象工事
改善工事の内容	施行要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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）</li> <li>○ 全面的改善【公営住宅のみ】</li> </ul>
○ 個別改善事業		<b>個別改善事業の分類</b>  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
(原則)	建設後20年を経過したもの	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・長寿命化改善</li> <li>・障害者向け改善</li> <li>・認知症対応型グループホーム改善</li> <li>・住宅用防災機器の設置</li> <li>・地デジ対応設備の設置</li> <li>・既存エレベーター改修</li> <li>・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</li> <li>・宅配ボックスの設置</li> <li>・防災・減災対策に係る改善</li> <li>・交流スペースの設置</li> </ul>	整備時期に関する要件なし	
○ 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	<b>支援内容</b>  (1) 整備費に対する助成 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> </ul> (2) 家賃の低廉化に要する費用に対する助成 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul>

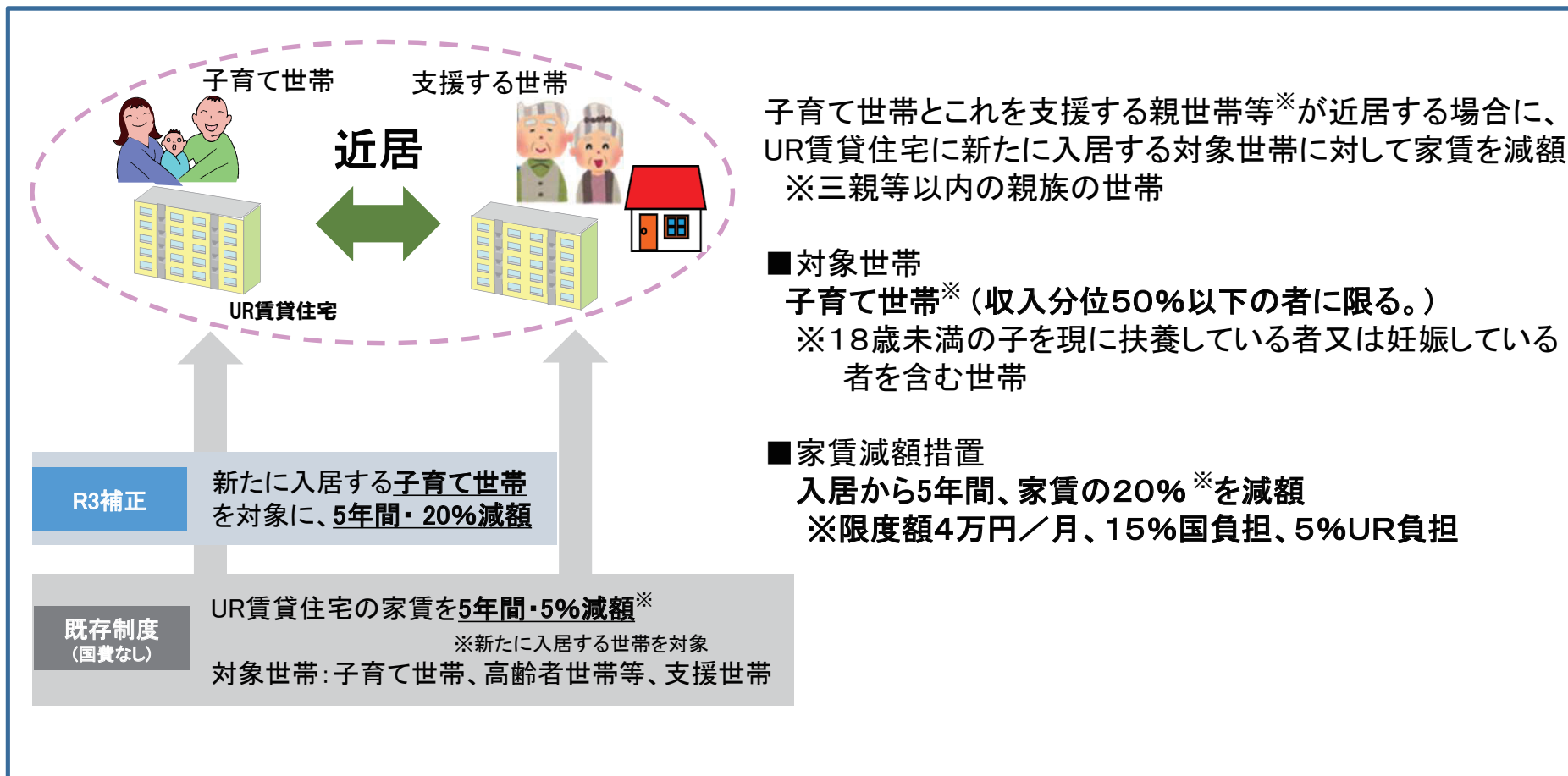


# UR賃貸住宅を活用した近居による子育て支援 **拡充**

令和6年度予算概算要求額：  
公的賃貸住宅家賃対策補助(132.82億円)の内数

安心して子育てできる環境整備を図るため、緑豊かで子育て環境に優れたUR賃貸住宅を活用した近居を促進する。  
子育て世帯とこれを支援する親世帯等が近居する場合における家賃減額制度(近居割)について、支援を強化する。

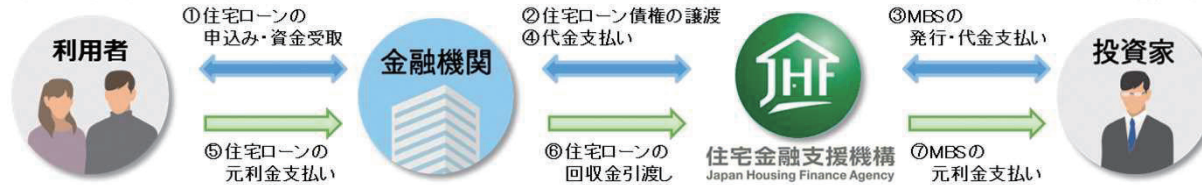
## <現行制度の概要>



「こども未来戦略方針」の内容を踏まえ、子育て世帯等が無理なく質の高い住宅を取得できる環境を整備するため、住宅金融支援機構の提供する「フラット35」等について、金利の引下げ等の制度見直しを行う。

## <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

資金使途	本人又は親族が居住する住宅*の建設資金(新築)若しくは購入資金(新築・既存) ※セカンドハウスを含む	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 (R5.8金利:1.72%)

### ●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(地方公共団体の施策と連携)	
性能が優れた住宅	性能が特に優れた住宅	性能が極めて優れた住宅	UIJターン支援、地域産材利用 など	子育て支援、空き家活用
当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.5% 6~10年目 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%

子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの実現に向けて、子どもの安全・安心や、快適な子育て等に配慮された共同住宅の整備への支援を強化する。

### <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：1/10（上限100万円/戸）
- 改修：1/3（上限100万円/戸）

#### 補助対象事業

- 子どもの安全・安心の確保に資する設備の設置 等

テーマ	対象工事
住宅内での事故防止	衝突による事故の防止工事
	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
子どもの様子を見守り	子どもの様子を把握しやすい間取りの整備
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



# セーフティネット登録住宅への支援の強化 拡充

令和6年度予算概算要求額：  
 公的賃貸住宅家賃対策補助(132.82億円)の内数、  
 スマートウェルネス住宅等推進事業(199億円)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、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に係る支援を強化する。

## <現行制度の概要>

	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、地方公共団体	事業主体	大家等、地方公共団体	家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体
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（収入分位40%）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 ※地方公共団体を通じた補助の場合は国1/3+地方1/3 50万円/戸等	補助率・国費限度額	国1/2+地方1/2等 2万円/戸・月等	国1/2+地方1/2 3万円/戸	国1/2+地方1/2 5万円/戸
対象住宅	専用住宅	対象住宅	専用住宅	登録住宅	
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	支援期間	管理開始から原則10年以上以内	-	-

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対して支援を行う。

## <現行制度の概要>

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賃貸借契約もしくは家賃債務保証契約における緊急連絡先の引受けを実施する場合は12,000千円/協議会等）



### 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; 131協議会(全都道府県・89市区町)が設立(R5.6.30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; 716者(47都道府県)が指定(R5.6.30時点)



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

### 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

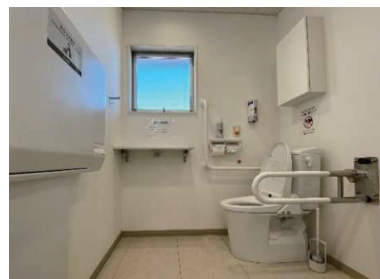
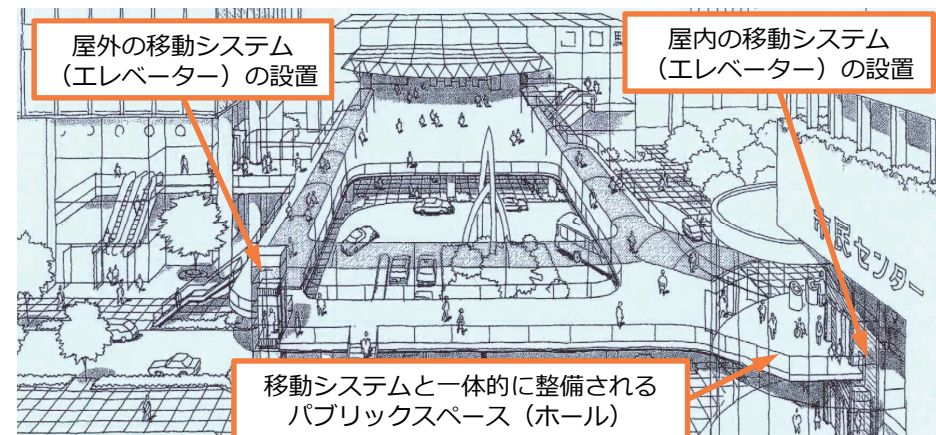
#### 【対象建築物】

- ・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

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

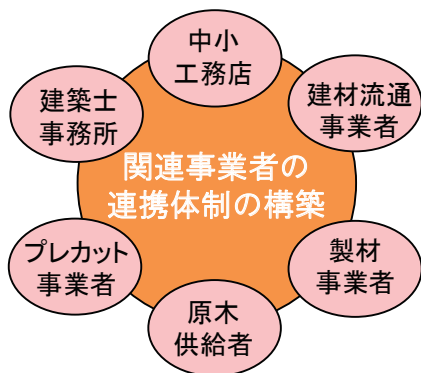
---

## 2. 住宅・建築物における カーボンニュートラルの実現

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。

## <現行制度の概要>

### 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

### 地域型住宅の整備

#### 【補助対象】

認定長期優良住宅

ZEH・Nearly ZEH

認定低炭素住宅

ZEH Oriented

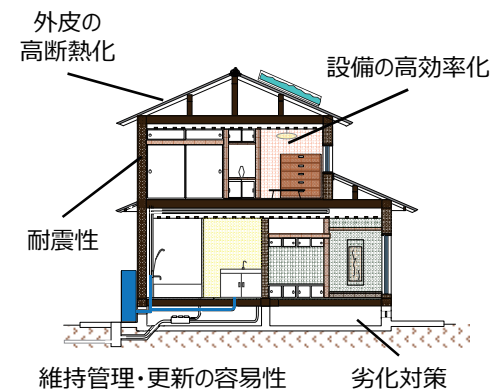
+

#### 【加算措置】 ①～④の併用が可能

- ①地域材加算
  - ・柱・梁・桁・土台の過半又は全てに地域材を使用
- ②和の住まい加算（地域住文化加算）
  - ・地域の伝統的な建築技術を活用
- ③三世帯同居加算/若者・子育て世帯加算
  - ・玄関・キッチン・浴室又はトイレのいずれか2つを複数箇所設置
  - ・40歳未満の世帯又は18歳未満の子を有する世帯
- ④バリアフリー加算
  - ・バリアフリー対策を実施

【補助限度額】 140万円/戸 等

#### 補助対象となる住宅のイメージ

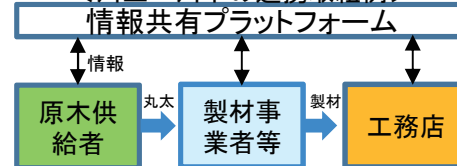


### 安定的な木材確保に向けた取組

#### 【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※ 1000万円
- ※既存システム等の導入は補助率1/2以内

#### <川上～川下の連携取組例>





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※1。

- 1.民間事業者等※2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※3が行う住宅・建築物の新築については、ZEH・ZEBレベル※4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※5。

※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。

令和6年度予算概算要求額：  
住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(424.17億円)の内数、  
環境・ストック活用推進事業(81.49億円)の内数

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、国際的な規制の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>

### ○ 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

### ○ サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)

構造・防火面等に関して先導的な設計・施工技術が導入される木造建築物の整備に対して支援

### ○ LCCM住宅の整備の推進

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LCCM住宅※に対して支援 ※ライフサイクルカーボンマイナス住宅

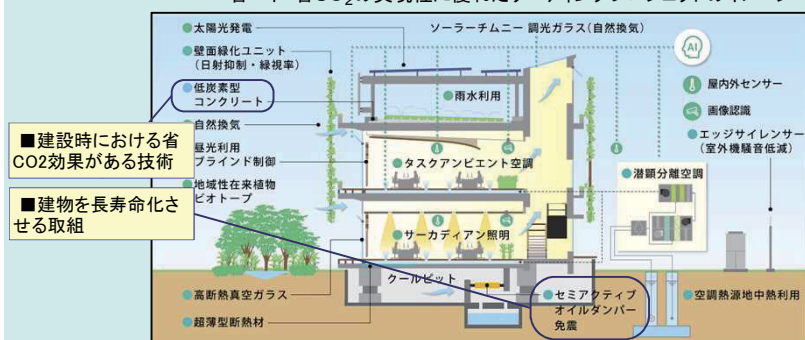
## ライフサイクルカーボンを算出・評価する取組への重点支援

健康性・快適性

レジリエンス

長寿命化

省エネ・省CO<sub>2</sub>の実現性に優れたリーディングプロジェクトのイメージ



- ・構造・防火面の先導的技術の導入
- ・建築生産システムの先導性
- ・法令上特段の措置を要する規模
- ・多数の者の利用又は技術の公開

■11階建ての純木造高層耐火建築物

この他、新たな木造建築技術を導入するための実験棟の整備へも支援。

■太陽光発電パネル+太陽熱給湯集熱パネル



- 地域木材等の利用
- 高炉セメントコンクリート使用

引用元:LCCM住宅研究・開発委員会

<補助率> 1/2 等

<限度額> 原則5億円(さらに事業内容に応じて、以下の条件)

省CO<sub>2</sub>先導型：新築の建築物又は共同住宅について建設工事費の5% 等

木造先導型：建設工事費の15% 等

<補助率> 1/2

<限度額> 戸建住宅 140万円/戸  
共同住宅 75万円/戸

令和5年度予算において、住宅の省エネ改修に係る支援メニューの見直しを行ったところ、改修に要する費用の実態等を踏まえて、省エネ改修の推進に向けて支援を強化する。

<現行制度の概要>

### 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

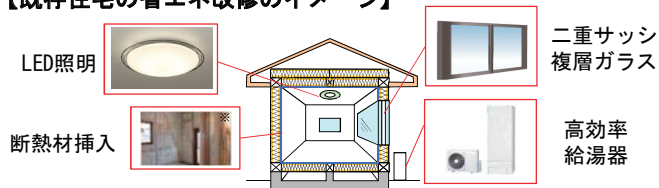
**省エネ設計等・省エネ改修(建替えを含む)**

■ 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)。  
※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

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



### 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/㎡

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ローザー（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



**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

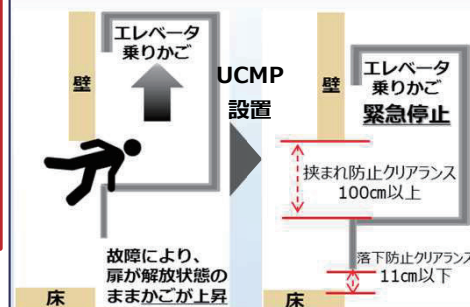
### 耐震改修事業 ※補助率1/3



### 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、木造化の未開拓領域であり炭素貯蔵効果が期待できる中大規模木造建築の普及に資する優良なプロジェクトに対して支援を行うとともに、コストや施工性等において高い競争力を有し広く展開できる構法の技術開発に対する支援への重点化を図る。

## <現行制度の概要>

### 優良木造建築物等整備推進事業

#### 【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  
(事務所、共同住宅、商業施設、ホテル、学校、病院、  
児童福祉施設、劇場、美術館、百貨店、展示場 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3億円)

<補助対象となる建築物イメージ>



中層の木造の事務所

### 普及加速化に資する構法の技術開発等に係る支援

#### 【補助対象費用】

中大規模木造建築の普及加速化に資する構法の実装に向けた検討等に係る費用

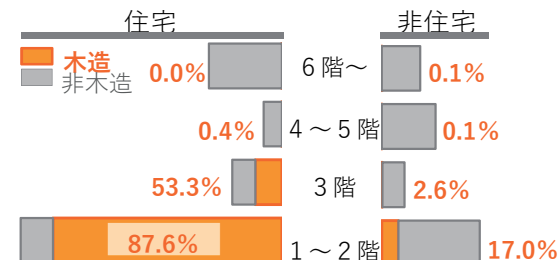
#### 【補助事業者】

民間事業者等

#### 【補助率】

定額

<新築の木造割合(面積ベース)>



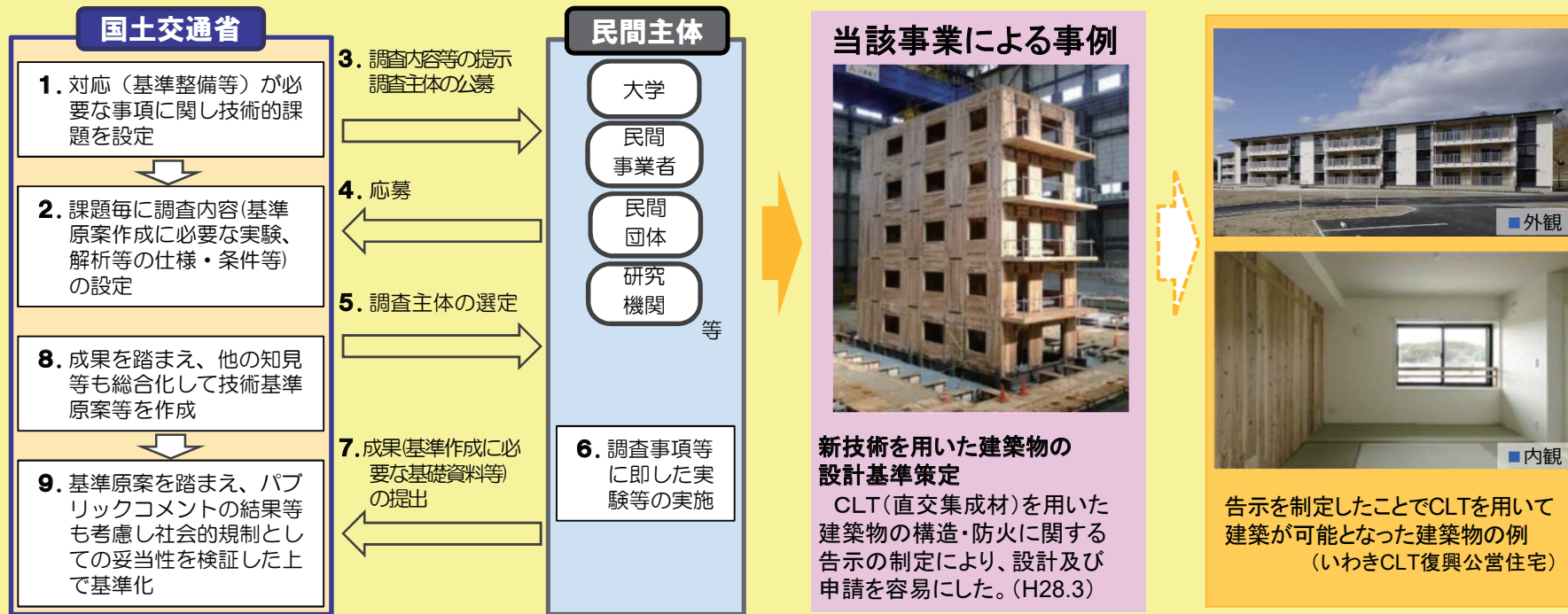
出展：R4年度建築着工統計

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。

<現行制度の概要>

- 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。

<事業フロー>



---

### **3. 住まい・くらしの安全確保、 良好な市街地環境の整備**

大規模な建築物や緊急輸送道路の沿道の建築物等の耐震化をさらに促進するため、建築物耐震対策緊急促進事業等による支援の強化を行う。

## 背景・課題

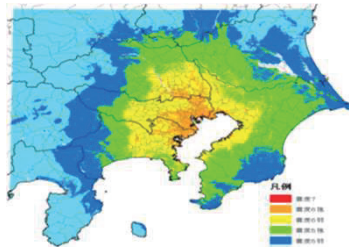
### 耐震化の必要性

- 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>

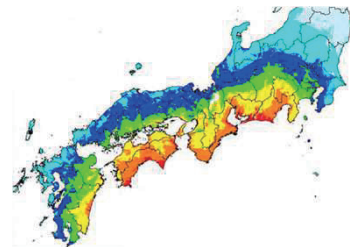
#### 首都直下地震

※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2023(令和5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

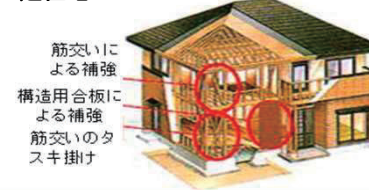
※2 国土強靱化年次計画2023(令和5年7月)

### 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)【期限:R5年度末】
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



地域の防災拠点となる建築物の整備を促進するため、大規模な建築物の耐震化並びに災害時に発生する避難者及び帰宅困難者等を一時的に受け入れる施設の整備に対するワンパッケージでの支援を強化する。

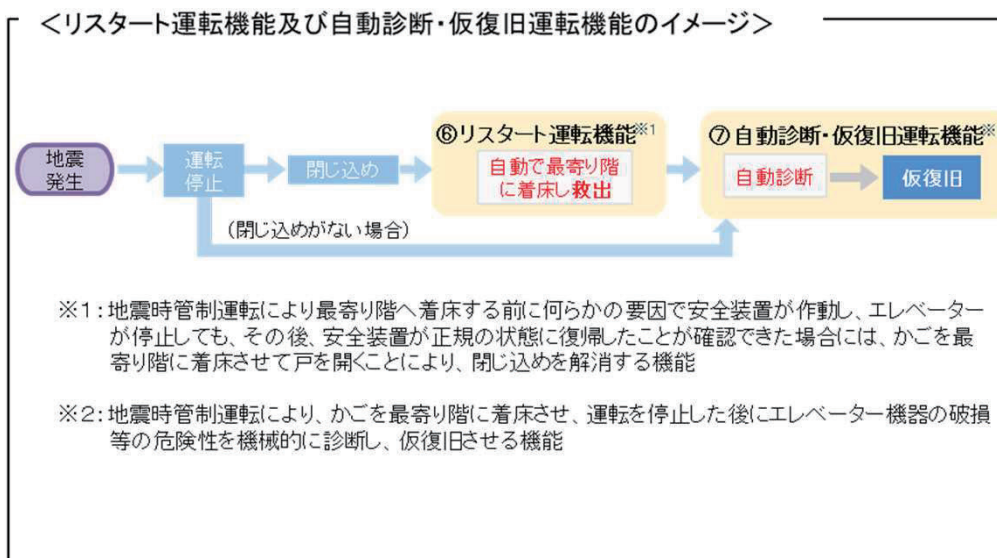
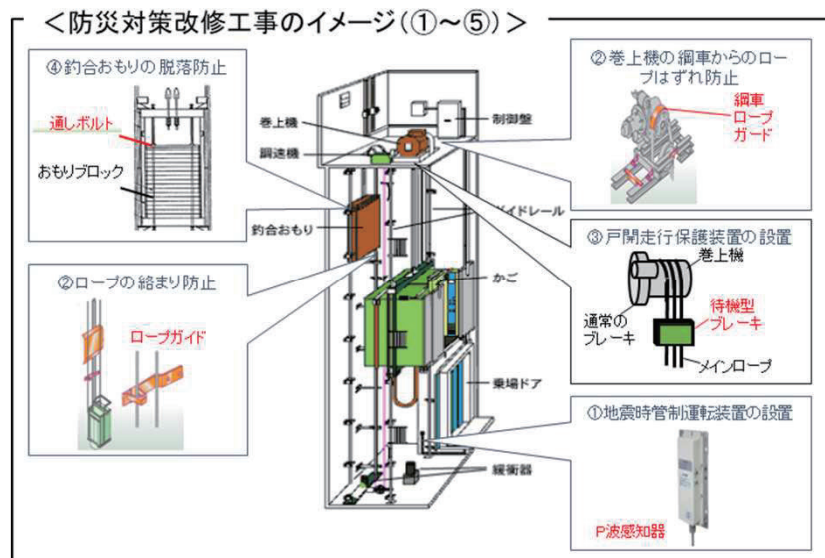
＜現行制度の概要＞

	建築物耐震対策緊急促進事業	災害時拠点強靱化緊急促進事業	一時避難場所整備緊急促進事業
目的	大規模な建築物等の耐震化及び避難場所までの避難路等の確保	地震時の帰宅困難者等への対応	水害時の避難者への対応
対象建築物	耐震診断義務付け対象建築物や避難場所となる建築物、緊急輸送道路沿道建築物等	地方公共団体と帰宅困難者の受入協定を締結するオフィスビル、学校、ホール等	地方公共団体と水害時の避難者の受入協定を締結するオフィスビル、商業施設、マンション等
補助対象等	<p>耐震診断、補強設計、耐震改修（耐震診断の結果、倒壊の危険性のあるもので、改修等により地震に対して安全な構造となるもの）等に対する支援（耐震改修等と併せて行う省エネ改修等を含む）</p>  <p>制振ダンパー</p>	<p>帰宅困難者等の受け入れ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、耐震性貯水槽等の整備に対する支援</p>  <p>防災備蓄倉庫</p>	<p>避難者の受け入れに付加的に必要なスペースや防災備蓄倉庫、電気設備（設置場所の嵩上げ含む）、止水板等の整備に対する支援</p>  <p>電気設備の設置場所の嵩上げ</p>
補助率	民間事業者の場合 国1/3、地方1/3 地方公共団体の場合 国1/3 等	民間事業者の場合 国2/3、地方1/3 地方公共団体の場合 国1/2	民間事業者の場合 国2/3、地方1/3 地方公共団体の場合 国1/2
事業期間	令和3年度～令和5年度	令和3年度～令和5年度	令和3年度～令和5年度

地震時におけるエレベーターの閉じ込めの防止及び機能継続性の向上を図るため、閉じ込めや早期復旧への対策の支援を強化する。

<現行制度の概要>

事業対象	補助対象 限度額	補助率	
		地方公共団体が実施	民間事業者等が実施
既設エレベーターについて行う、次に掲げる防災対策改修工事 ①地震時管制運転装置の設置 （建築基準法施行令（以下「令」という。）第129条の10第3項第2号関係） ②主要機器の耐震補強措置 （令第129条の4第3項第3号・第4号、令第129条の7第5号、令第129条の8第1項関係） ③戸開走行保護装置の設置（令第129条の10第3項第1号関係） ④釣合おもりの脱落防止措置（令第129条の4第3項第5号関係） ⑤主要な支持部分の耐震化（令第129条の4第3項第6号関係）	950万円/台	国:11.5%	国:11.5% 地方公共団体:11.5%



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事業において、子育て世帯向けへの取組に対する支援を強化する。

## <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。

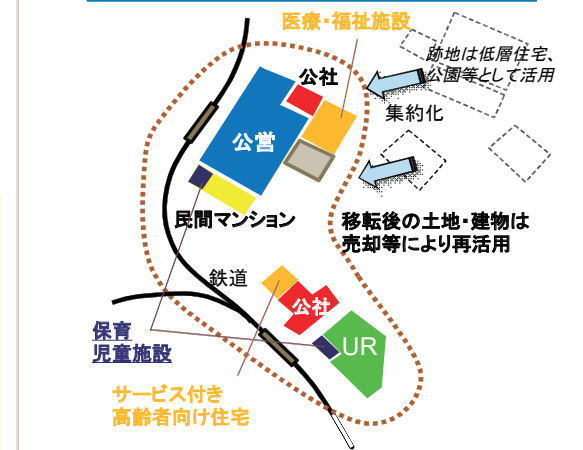
### 対象事業

- 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



密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う。

背景・課題

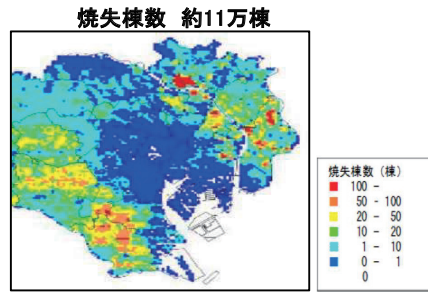
密集市街地整備の必要性

- 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が発生。
- 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。

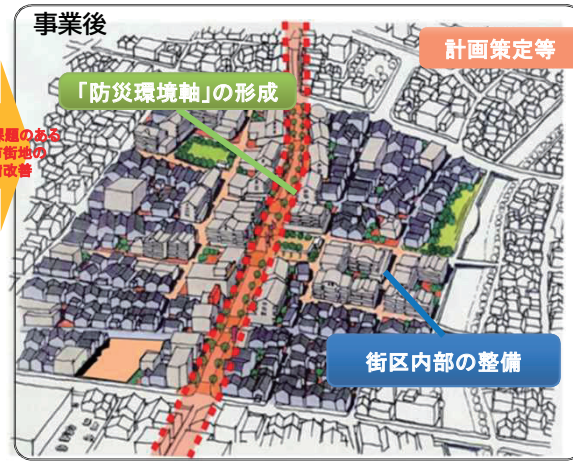
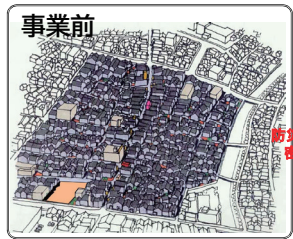
阪神・淡路大震災による市街地の延焼



首都直下地震被害による被害想定



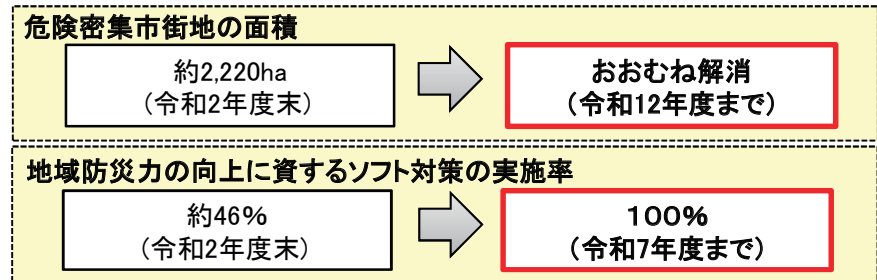
密集市街地の整備改善のイメージ



- <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



※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、延焼危険性や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

- 老朽建築物等の除却・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

市街地大火の延焼防止／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

狭あい道路の解消を促進し、安全な住宅市街地の形成を図るため、狭あい道路の拡幅等整備への支援を強化する。

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

### ＜現行制度の概要＞

#### 狭あい道路の現状

##### 建築基準法における原則

- 建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接すること
- 法適用時に幅員4m未満の道路にしか接していなかった場合は、**建替えの際、当時の道路中心線から2m以上セットバック**



⇒ 建替え等に際してセットバックを求めることで、狭あい道路を解消し、市街地の安全に必要な道路幅員を段階的に確保

##### 取組の必要性

- 法適用時（主に昭和25年の法制定時）の敷地と道路の状況が不明確であること等により、不動産取引や建築確認時にトラブルが多発、着工遅延等により円滑な建築活動を阻害
- 狭あい道路は、災害時に消防活動等に支障を生ずる等、安全面で大きな課題
- セットバックによる狭あい道路の解消アプローチだけでは、対応が困難なケースも存在

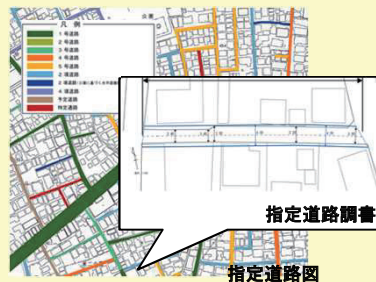
#### 背景・課題

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画の基本的な施策に狭あい道路解消に向けた取組が位置づけられ、狭あい道路に関する目標設定等、狭あい道路解消に向けた更なる取組が求められている。
- 令和5年度中に、狭あい道路の解消に向けた取組内容を整理し、地方公共団体にとって参考となるガイドライン※をとりまとめる予定。  
※優先路線の指定・選定方法を記載予定
- 改正空家法による規制合理化を踏まえた連携強化が求められている。

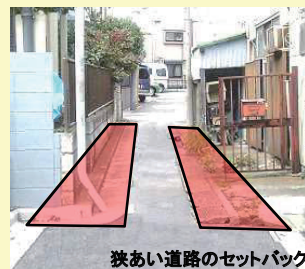
【改正空家法衆議院附帯決議】  
〈十四〉本法の特例により、狭あい道路が更に狭あいになることがないようにすること。また、空家等に関する除却を行う際に、狭あい道路を拡幅するなどの災害対策と空き家対策の連携方策について、検討を進めること。

#### 事業の概要

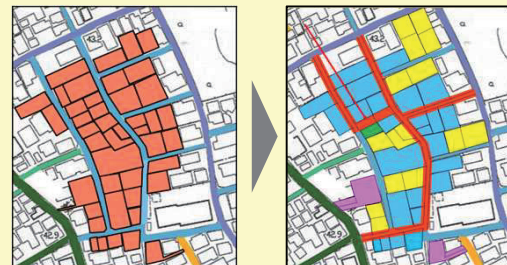
① 建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備を支援



② 避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、狭あい道路のセットバックに要する費用や、敷地の共同化・一部道路化等を併せた無接道敷地の解消に要する費用に対して支援



##### 敷地の共同化等を併せた無接道敷地の解消イメージ



- : 狭あい道路
- : 拡幅整備後の道路
- : 狭あい道路の拡幅整備により無接道が解消された敷地
- : 敷地の共同化(隣地の取得)により無接道が解消された敷地
- : 旗竿部分の拡幅により無接道が解消された敷地
- : 敷地の一部を道路化することにより無接道が解消された敷地

○交付率 地方公共団体が実施する場合：1/2  
民間事業者等が実施する場合：国1/3 地方1/3 民間1/3

○期限 ①情報整備について、令和7年3月31日まで  
②拡幅等整備について、令和6年3月31日まで } に実施されるもの

※ ②において、事業実施について期限までに土地所有者等の同意を得ている場合は、期限後の事業も対象

---

## 4. 既存ストックの有効活用と 流通市場の形成

# 空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業

拡充

令和6年度予算概算要求額：71.8億円、  
社会資本整備総合交付金等の内数

人口や世帯数の減少を背景として増加する空き家がもたらす問題に適切に対応するとともに、子育て世帯に対する住宅支援の強化や、移住・二地域居住の促進のため、空き家の活用促進に係る取組への支援等を強化する。  
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の推進に向けた取組を強化する。

## <現行制度の概要>

	空き家対策総合支援事業	空き家再生等推進事業 [社会資本整備総合交付金]						
補助対象	<p>&lt;空き家対策基本事業&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空き家の活用 (地域コミュニティの維持・再生の用途に10年以上活用)</li> <li>○ 空き家の除却 (特定空家等)</li> <li>○ 空き家を除却した後の土地の整備 等</li> </ul> <p>&lt;空き家対策附帯事業&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> </ul> <p>※その他、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業がある。</p>	<p>&lt;空き家対策モデル事業&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 調査検討等支援事業 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</li> <li>○ 改修工事等支援事業 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空き家の活用 (地域コミュニティの維持・再生の用途に10年以上活用)</li> <li>○ 空き家の除却 (不良住宅等)</li> <li>○ 空き家を除却した後の土地の整備 等</li> </ul>					
補助要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画に定める地区で行うこと</li> <li>・区域内において空き家対策に取り組む民間事業者等を構成員とする協議会等と連携して空き家対策総合実施計画を策定すること 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画に定める地区で行うこと</li> </ul>						
実施主体	地方公共団体、民間事業者等							
補助率	<p>補助対象</p> <p>空き家所有者等が実施※ ※ 地方公共団体による補助制度の整備が必要</p> <p>地方公共団体が実施</p>							
	活用・土地整備	<table border="1"> <tr> <td>国 1/3</td> <td>地方公共団体 1/3</td> <td>所有者等 1/3</td> </tr> </table>	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者等 1/3	<table border="1"> <tr> <td>国 1/2</td> <td>地方公共団体 1/2</td> </tr> </table>	国 1/2	地方公共団体 1/2
	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者等 1/3					
国 1/2	地方公共団体 1/2							
除却	<table border="1"> <tr> <td>国 2/5</td> <td>地方公共団体 2/5</td> <td>所有者等 1/5</td> </tr> </table>	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者等 1/5	<table border="1"> <tr> <td>国 2/5</td> <td>地方公共団体 3/5</td> </tr> </table> <p>※代執行等の場合は、 国1/2 地方公共団体1/2</p>	国 2/5	地方公共団体 3/5	
国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者等 1/5						
国 2/5	地方公共団体 3/5							
<p>※空き家対策総合支援事業の空き家対策モデル事業は、国による直接補助（調査検討等：定額、活用・土地整備：国1/3 民間事業者等2/3、除却：国2/5 民間事業者等3/5）</p>								
事業期間	平成28年度～令和7年度	—						



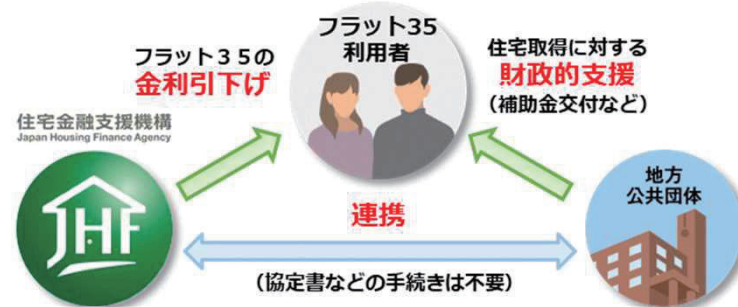
# フラット35における移住支援 拡充

令和6年度予算概算要求額：  
優良住宅整備促進等事業費補助(265.05億円)の内数

東京一極集中の是正に向けた取組みとして、住宅金融支援機構の提供する「フラット35」の金利引下げ制度「フラット35地域連携型」を拡充し、地方への移住者を対象とした、金利引下げによる住宅取得支援を強化する。

## <現行制度の概要>

○「子育て支援」、「空き家対策」、「UIターン」、「地域産材使用」、「防災対策」、「コンパクトシティ形成」、「景観形成」、「グリーン化」の8テーマについて、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、フラット35の金利を引き下げることにより、地域特性を踏まえた住まいづくり・まちづくり等に関する取組を支援。



### ●フラット35地域連携型の種類

		金利の引下げ幅
子育て支援	・子育て世帯が住宅を取得する場合	当初10年間
空き家対策	・空き家を取得する場合【2023年4月より拡充】	▲0.25%
UIターン	・UIターンを契機として住宅を取得する場合	当初5年間 ▲0.25%
地域産材使用	・地域産材を使用した住宅を取得する場合	
防災対策	・防災・減災対策に資する住宅を取得する場合	
コンパクトシティ形成	・居住誘導区域「外」から、居住誘導区域「内」に移住する際に、住宅を取得する場合	
景観形成	・街なみ景観の形成に資する住宅を取得する場合	
グリーン化	・グリーン化(断熱等性能等級6,7相当の高断熱住宅を取得)する場合【2023年4月より追加】	



管理水準の低いマンションの長寿命化や解消を推進するため、特に管理不全化の兆候が見られる小規模なマンションの管理適正化に向けた先導的な取組への支援を強化する。

## <現行制度の概要>

### 補助対象

- 先導的再生モデルタイプ
  - ・ 新たな工法、材料など、技術的に先導的な性能向上改修等について、必要な調査・検討費用、改修等費用に対して支援。
- 管理適正化モデルタイプ
  - ・ 管理水準の低いマンションが、先導的な合意形成プロセスにより実現する長寿命化改修等について、必要な調査・検討費用、改修費用に対して支援。

### 補助率

- 調査・検討：500万円／年（最大3年）【定額】
- 改修等：1/3

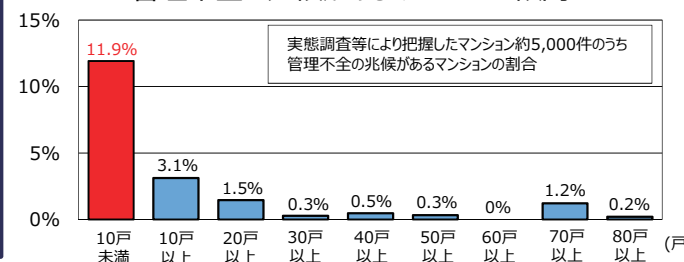
### 事業要件（管理適正化モデルタイプ）

- 区分所有者が、10名以上のマンションであること。
- 計画期間を25年以上の長期修繕計画があること
- 積み立てられている修繕積立金の額が長期修繕計画で計画されている額と概ね一致していること
- 長寿命化に資する大規模修繕工事等を実施するものであること
- マンションの管理に関する第三者の評価を取得していること
- 地方公共団体が連携して管理適正化を図ること

### 小規模な管理不全マンションの事例

	住所	滋賀県野洲市
	竣工	1972年
	構造	鉄骨造
	住戸数	9戸
平成22年 建築基準法に基づく勧告		
平成30年 市道に面した壁や軒が崩落、空き家法に基づく立入調査、特定空家等の認定、指導・勧告		
平成31年 所有者に対して解体命令		
令和2年 行政代執行（1.18億円）		

### （戸数規模別）大都市圏における管理不全の兆候があるマンションの傾向



マンションの高経年化、区分所有者の高齢化による「2つの老い」に対応するため、地方公共団体等が行うマンションの管理適正化・再生推進に資する総合的な取組に対して支援を強化する。

## <現行制度の概要>

### 補助事業の概要

- ① **マンションの管理適正化・再生推進に係るモデル事業**
  - ・ 修繕積立金の安定的な確保に向けた法人の取組の支援 等
- ② **地方公共団体等によるマンションの管理適正化・再生推進に係る事業**
  - ・ マンション管理適正化推進計画の作成に向けた地方公共団体等の取組の支援 等
- ③ **専門家による相談体制等の整備に係る事業**
  - ・ マンション管理士等によるマンション管理計画認定等に関する相談の実施 等
- ④ **マンションの管理適正化・再生推進に関する制度等の周知・普及事業**

### 補助事業者

- ①、③ : 管理組合の活動を支援する取組みを行う法人等
- ② : 地方公共団体又は地方公共団体と連携する法人等（※マンション管理適正化推進計画を作成している（予定を含む）地方公共団体であること）
- ④ : 民間事業者等

### 補助率

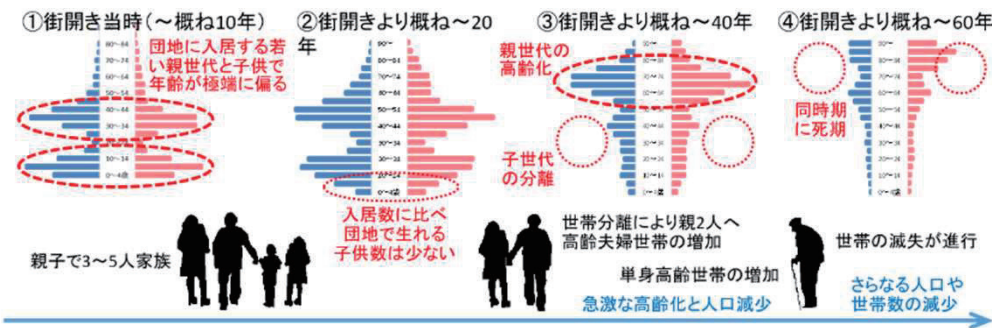
- ①② (補助率) 定額  
(限度額) 1事業あたり1,000万円
- ③ (補助率) 定額  
(限度額) 1事業あたり1,500万円
- ④ 事業の実施に要する経費以内の額

良好な居住環境を有するものの、急速な高齢化や空き家の発生等が懸念される住宅団地について、民間主体の団地再生の取組を促進するための支援を強化する。

### 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必要となる規制の緩和も含め、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
- ・ 現行規制では新たな用途の建物（コミュニティカフェ、相談事務所等）が建ちにくい 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

**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

**ソフト事業に対する支援**

整備計画策定、協議会活動等

地区公共施設等



既存住宅流通市場の活性化に向け、消費者が安心して既存住宅を取得できる環境整備を図る観点から、消費者等による既存住宅状況調査(インスペクション)等の実施に関し、地方公共団体と事業者団体等が連携して既存住宅状況調査等の普及・啓発を図る先行的な取組についてモデル的支援を行う。

<現行制度の概要>

※既存住宅状況調査等：既存住宅状況調査、既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅状況調査の概要

- 構造耐力上の安全性や雨漏り等の観点から次のような部位の劣化事象等の有無について、建築士が調査を実施し、既存住宅の取引等に活用
  - ・構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
  - ・雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等
- 宅地建物取引業法では、既存住宅等の媒介契約締結時に宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示す等を規定

[既存住宅状況調査のイメージ]



水平器による柱の傾きの計測      クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測      コンクリートの圧縮強度の測定

既存住宅状況調査の普及に向けたこれまでの取組

国土交通省の取組

- ・講習制度を通じた調査技術者の育成
- ・調査基準(既存住宅状況調査方法基準)の策定
- ・消費者等の理解増進のためのツールの作成など調査の普及や必要性に関する広報 等



地方公共団体・事業者団体等による取組例

- ・消費者等に対する調査の実施への理解増進の活動
- ・調査結果の物件検索サイトへの掲載等により、安心して既存住宅を売買できる環境を整備
- ・建築住宅センターが中心となって地方公共団体・宅建業者団体と連携し、検査事業者として調査を実施 等



(例)福岡県「住まいの健康診断」

国による支援を活用しつつ、地方公共団体・事業者団体等が連携して既存住宅状況調査等の普及・啓発を図ることで、消費者等が安心して既存住宅を取得できる市場環境整備のモデルケースを構築

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。

<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】 100万円/戸

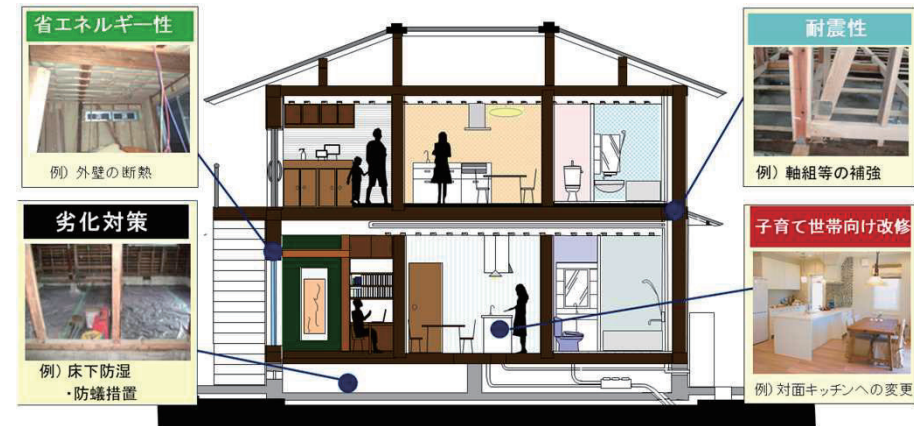
- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合  
若者・子育て世帯が工事を実施する場合  
既存住宅を購入し工事を実施する場合  
一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする場合  
⇒ 上記の限度額に、50万円/戸を加算

○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

継続・新規

令和6年度予算概算要求額：  
建築BIM活用総合推進事業(4.5億円)、  
建築BIM加速化事業(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。

<現行制度の概要>

### 建築BIM活用総合推進事業

⇒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)>

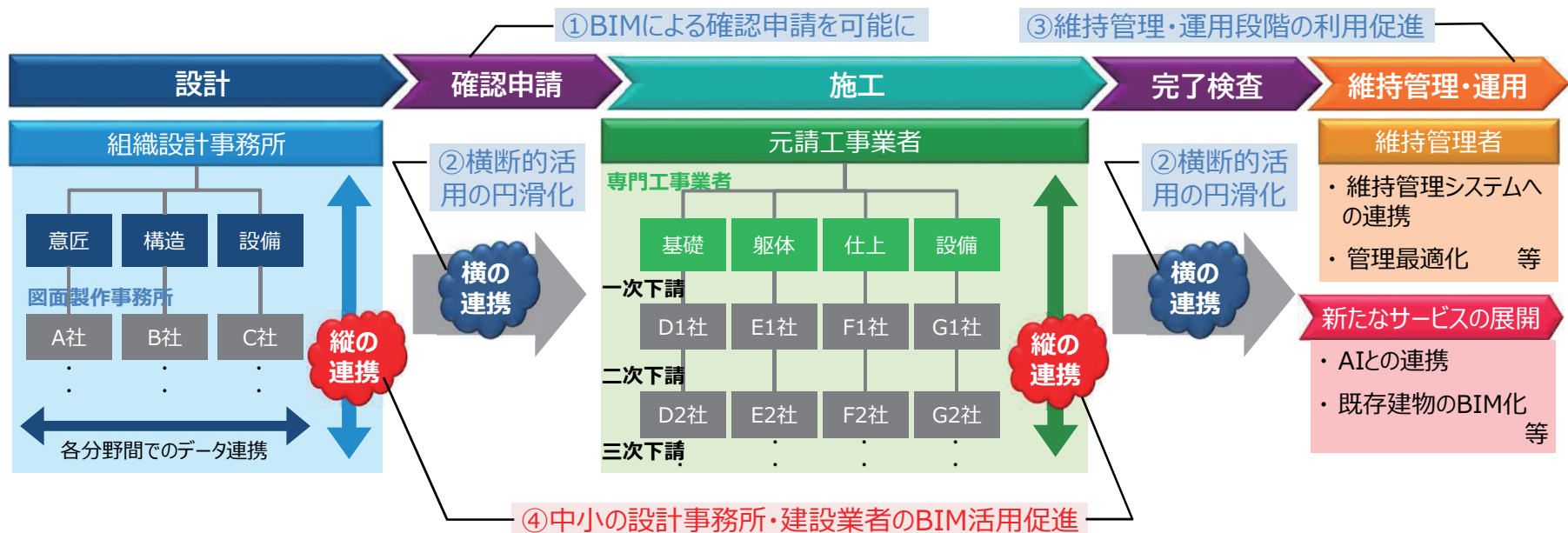
- ① 建築BIMによる建築確認の審査環境整備に資する取組(定額)
- ② 設計・施工・維持管理間のデータ連携環境整備に資する取組(定額)
- ③ 維持管理・運用段階の利用促進に資する取組(定額)

### 建築BIM加速化事業

⇒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





# 住宅・建築分野のDXの一体的な推進 継続

令和6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(3億円)の内数、  
 建築BIM活用総合推進事業(4.5億円)、  
 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(424.17億円)の内数、  
 スマートウェルネス住宅等推進事業(199億円)の内数、  
 環境・ストック活用推進事業(81.49億円)の内数、  
 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で確認

※建設住宅性能評価と住宅瑕疵担保責任保険の現場検査のDXも上記同様に検討

### 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

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

### 中小工務店の労働環境向上

<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

<健康管理と空調管理の支援>

温湿度センサと空調機器・窓・換気装置を連携



# 大工技能者等の担い手確保・育成事業 継続

令和6年度予算概算要求額：  
住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(424.17億円)  
の内数

木造住宅の担い手である大工技能者の減少・高齢化が進む中、木造住宅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。

## <現行制度の概要>

民間団体等が実施する、大工技能者等の確保・育成の取組を支援。

### 【補助対象】

#### (1)育成

大工技能者等を対象とした木造住宅の新築・リフォーム等の技能習得に係る研修

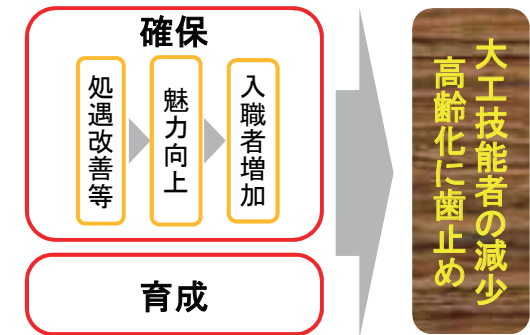
#### (2)確保

将来世代の確保(処遇改善、DX推進による労働環境向上等)に向けた取組

### 【補助率・補助上限額】

補助率:定額、補助上限額:1億円

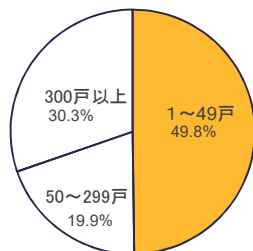
※(2)のみを行う場合の上限額は3千万円



## 木造戸建住宅の工務店等規模別シェア

○ 年間受注戸数が50戸未満の大工・工務店が木造戸建住宅の約5割を供給

戸建住宅供給の大工・工務店における  
年間受注戸数別シェア (※2024年)

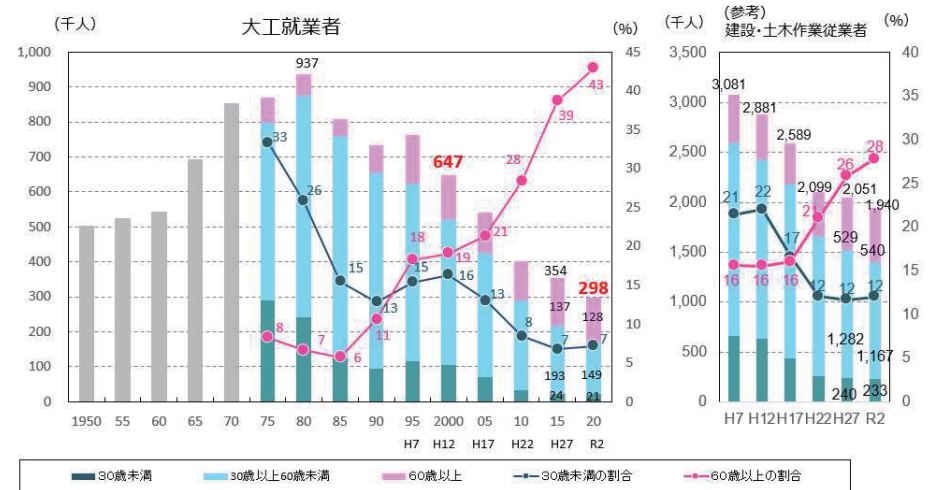


木造住宅供給戸数262千戸のうち  
中小大工・工務店による  
木造住宅供給戸数が131千戸

【参考】内訳

	1~49戸	50~299戸	300戸以上	(中小大工・工務店による木造住宅供給戸数)/(木造住宅供給戸数)
在来木造	53.3%	19.9%	26.7%	119千戸/224千戸
2×4	34.5%	23.2%	42.4%	10千戸/30千戸
プレハブ	1.4%	4.8%	93.8%	0.1千戸/7千戸
その他	67.5%	30.3%	2.2%	0.4千戸/0.6千戸

注:平成25年度の瑕疵担保履行法に基づく届出、住宅瑕疵担保責任保険の加入実績及び各社の公表資料(請負のみ)、住宅着工統計等による(一部推計を含む)。



(総務省「国勢調査」)

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6年度概算要求の主要事項	.....	45
(参考2) 令和6年度住宅局関係予算概算要求事業費・国費総括表	.....	46
(参考3) 令和6年度住宅局関係財政投融资等要求総括表	.....	47

## (参考1) 令和6年度概算要求の主要事項

令和6年度予算概算要求額:211,905百万円※社会資本整備総合交付金等を除く

### 1.誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

#### ①子ども・子育て

- ・公営住宅等において子育て世帯向けに住戸を改修する際の支援の強化
- ・UR賃貸住宅において子育て世帯等と親世帯等が近居した場合の家賃減額への支援の強化
- ・空き家を改修して子育て世帯向けに活用する取組への支援の強化
- ・子育て世帯向けのセーフティネット登録住宅への支援の強化
- ・フラット35の金利引下げ等を通じた、子育て世帯等に対する住宅取得支援の強化
- ・マンション等において安全・安心に子育てできる環境整備に対する支援の強化

#### ②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の強化
- ・居住支援法人と賃貸人等との連携によるセーフティネット登録住宅への入居を円滑化する取組への重点支援
- ・居住支援活動への支援

#### 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

### 2.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（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の整備への支援
- ・公営住宅のZEH化への支援
- ・ライフサイクルカーボン算出・評価する先導的な事業への重点支援

##### 【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
- ・長期優良住宅の基準に適合するリフォーム等への支援

#### ②木材利用の促進

- ・地域材の活用促進への支援
- ・優良な木造建築物の整備等への支援
- ・木造建築物の規制合理化に向けた基準整備の推進

### 3.住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

#### ①防災・減災対策

- ・住宅・建築物の耐震改修のボトルネック解消に向けた支援の強化
- ・大規模災害・水害時における一時避難場所等整備支援
- ・地震時におけるエレベーターの閉じ込め防止及び早期復旧対策への支援の強化

#### ②公営住宅の老朽化対策

- ・老朽化した高経年の公営住宅の建替への支援

#### ③密集市街地対策

- ・密集市街地の整備改善の促進
- ・狭あい道路対策における重点路線に係る情報整備等への支援の強化

### 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・移住等への支援

- ・空き家の活用促進に係る取組への支援の強化
- ・フラット35の金利引下げを通じた、移住者に対する住宅取得支援の強化

#### ②マンションの管理適正化・再生円滑化

- ・管理水準の低いマンションの長寿命化や解消を図る取組への支援の強化
- ・地方公共団体が行うマンションの長寿命化等に関する総合的な取組への支援の強化

#### ③郊外住宅団地対策

- ・民間主体の郊外住宅団地の再生に向けた支援の強化

#### ④既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

- ・既存住宅状況調査（インスペクション）等の普及に係る取組への重点支援
- ・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
- ・空き家対策におけるDXの推進
- ・DX推進により労働環境向上を図る中小工務店への支援

#### 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をはじめとした建築行政全般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6年度住宅局関係予算概算要求事業費・国費総括表

(単位:百万円)

事 項	事 業 費			国 費				備 考	
	令和6年度 要求・要望額 (A)	前年度 (B)	対前年度 倍 率 (A/B)	令和6年度 要求・要望額 (C)	うち「重要政策 推進枠」 (D)	前年度 (E)	対前年度 倍 率 (C/E)		
住 宅 対 策	3,032,233	2,843,263	1.07	186,906	46,726	155,754	1.20	1. 本表のほか、社会資本整備総合交付金等として、16,506億円の内数がある。 2. 本表のほか、デジタル庁一括計上分として、36百万円がある。 3. 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、21,600百万円がある。 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. 現下の資材価格の高騰等を踏まえ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。	
公 的 賃 貸 住 宅 家 賃 対 策	21,946	19,973	1.10	13,282	0	12,529	1.06		
公 営 住 宅 整 備 費 等 補 助	2,840	2,840	1.00	1,700	0	1,700	1.00		
住 宅 市 街 地 総 合 整 備	463,245	411,660	1.13	144,844	46,726	115,903	1.25		
うち住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業	89,094	73,924	1.21	42,417	42,417	27,918	1.52		
うち地域防災拠点建築物整備緊急促進事業	74,870	69,773	1.07	12,000	0	11,200	1.07		
うちマンションストック長寿命化等モデル事業	34,790	29,705	1.17	2,070	0	1,400	1.48		
うち空き家対策総合支援事業	16,679	12,673	1.32	7,180	0	5,400	1.33		
うち密集市街地総合防災事業	8,400	8,400	1.00	4,200	0	4,200	1.00		
うち地域居住機能再生推進事業	66,768	68,804	0.97	35,494	4,309	35,494	1.00		
うちスマートウェルネス住宅等推進事業	132,105	121,552	1.09	19,900	0	18,310	1.09		
住 宅 金 融 支 援 機 構	2,476,050	2,341,954	1.06	26,505	0	25,143	1.05		
都 市 再 生 機 構	67,577	66,357	1.02	0	0	0	-		
住 宅 建 設 事 業 調 査 費 等	575	479	1.20	575	0	479	1.20		
都 市 環 境 整 備	169,834	169,529	1.00	10,092	2,523	8,409	1.20		
うち防災・省エネまちづくり緊急促進事業	146,300	138,863	1.05	9,829	2,523	8,146	1.21		
災 害 復 旧 等	202	202	1.00	101	0	101	1.00		
<b>公 共 事 業 関 係 計</b>	<b>3,202,269</b>	<b>3,012,994</b>	<b>1.06</b>	<b>197,099</b>	<b>49,249</b>	<b>164,264</b>	<b>1.20</b>		
行 政 経 費	-	-	-	14,806	3,692	12,340	1.20		他局計上分を含む。
うち環境・ストック活用推進事業	-	-	-	8,149	3,692	6,629	1.23		
<b>合 計</b>	<b>3,202,269</b>	<b>3,012,994</b>	<b>1.06</b>	<b>211,905</b>	<b>52,941</b>	<b>176,604</b>	<b>1.20</b>		

### (参考3)令和6年度住宅局関係財政投融资等要求総括表

(単位：百万円)

区 分	令和6年度(A)	前年度(B)	倍率(A/B)
(独)住宅金融支援機構	1,912,739	2,441,624	0.78
財政投融资	266,300	250,700	1.06
自己資金等	1,646,439	2,190,924	0.75
(独)都市再生機構	1,451,611	1,385,574	1.05
財政投融资	520,000	500,000	1.04
自己資金等	931,611	885,574	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2,400億円を含む。
2. 自己資金等には、(独)住宅金融支援機構16,143億円、(独)都市再生機構1,200億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。



(この冊子は、再生紙を使用しています。)