



### 令和5年1月 国土交通省・住宅局 予算・見直し拡充 ①

今回の日合商解説（vol.61）では、国土交通省・住宅局が1月に発表した予算・見直し拡充資料において、住宅局が行う施策の中でも重要とされるものを整理して解説します。今回は省エネ対策・木材利用・良好な市街地環境の整備です。

#### INDEX

- ① 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
- ② 省エネ基準の融資要件化 ※断熱等級4かつ一次エネ等級4
- ③ 住宅エコリフォーム推進事業・省エネ改修は定額方式へ
- ④ 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

#### 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ります。

##### 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

ZEH等の整備では、市場整備が進んでいます。2025年の省エネ基準適合義務化で断熱等級の底上げ、各自治体による太陽光発電設置義務化や2024年の住宅の省エネ性能表示制度、光熱費実費換算制度等が予定されています。

##### 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

地域材の活用促進は、国交省だけでなく、事業者にも大きなメリットがあります。これからの時代は「温室効果ガスの削減」はサプライチェーン（供給網）にもついて回ってきます。この仕組みをC F P（カーボンフットプリント）と呼びます。商品やサービスの原材料調達から廃棄・リサイクルに至るまでのライフサイクル全体を通して排出される温室効果ガスの排出量をCO2に換算して、商品やサービスに分かりやすく表示する仕組みです。遠方の材料を使用することは環境に良いものとして捉えられるかどうか、そこに「炭素税」のようなものが課せられたらどうするか。先々のリスクを考えても地域材の活用促進は必須になってくるかもしれません。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会  
ホームページまでお問い合わせください

## SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

[https://au-shimizu.co.jp/seminar\\_colum](https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum)



## ② 省エネ基準の融資要件化 ※断熱等級4 かつ一次エネ等級4

2023年4月より、フラット35の融資要件についてすべての新築住宅において省エネ基準（断熱等級4 かつ一次エネルギー等級4）への適合を必須とすることになりました。これにより住宅業界全般の省エネ基準の底上げが一段と進むことになりそうです。

### 省エネ基準適合の融資要件化 [住宅金融支援機構] 見直し

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

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	・住宅の床面積が 一戸建て住宅 70㎡以上 マンション 30㎡以上 ・住宅の省エネ性能等について、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合
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

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35SIについても同様。

#### ●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



## ③ 住宅エコリフォーム推進事業・省エネ改修は定額方式へ

リフォーム事業においても拡充・見直しになります。補助率方式が廃止され、定額方式になります。定額方式は、省エネ設計等費及び省エネ改修工事を合算した額となっています。詳しくは右図参照。この変化によってスムーズな補助支援になってくるかもしれません。

### 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 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、  
社会資本整備総合交付金等の内数

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))		建築物(交付金)																		
<b>省エネ診断</b>	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	<b>省エネ診断</b>	民間実施：国と地方で2/3 公共実施：国1/3																	
<b>創設</b> <b>定額方式</b>		<b>廃止*</b> <b>補助率方式</b>																		
<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を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も、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。		<b>■ 対象となる工事</b> 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り、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、ZEHレベルへの改修のみ対象。																		
<b>■ 交付額</b> (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		<b>■ 交付率、補助率</b> 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%	<b>■ 交付率</b> 民間実施：国と地方の合計で23% 公共実施：国11.5%																	
<table border="1"> <tr> <th>省エネ基準適合レベル</th> <th>ZEHレベル</th> </tr> <tr> <td>300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度</td> <td>700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度</td> </tr> </table>	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		<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"> <tr> <th>建物の種類</th> <th>省エネ基準適合レベル</th> <th>ZEHレベル</th> </tr> <tr> <td>戸建住宅</td> <td>766,600円/戸</td> <td>1,025,400円/戸 (※の場合360,000円/戸を加算)</td> </tr> <tr> <td>共同住宅</td> <td>3,800円/㎡</td> <td>5,000円/㎡ (※の場合3,000円/㎡を加算)</td> </tr> </table> ※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)	<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"> <tr> <th>省エネ基準適合レベル</th> <th>ZEHレベル</th> </tr> <tr> <td>5,600円/㎡</td> <td>9,600円/㎡</td> </tr> </table>	省エネ基準適合レベル	ZEHレベル	5,600円/㎡	9,600円/㎡
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																			
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)																		
省エネ基準適合レベル	ZEHレベル																			
5,600円/㎡	9,600円/㎡																			
<b>*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</b> ・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(社会資本整備総合交付金に定める事業期間の間に限る。)(交付金)		<b>【既存住宅の省エネ改修のイメージ】</b> LED照明、二重サッシ複層ガラス、断熱材挿入、高効率給湯器																		

●省エネ基準適合レベルで対象費用の4割を上限として1戸あたり30万円

●ZEHレベルで対象費用の8割を上限として1戸あたり70万円

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会  
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

[https://au-shimizu.co.jp/seminar\\_colum](https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum)

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していく施策です。南海トラフ巨大地震・首都直下型地震・富士山の噴火・ゲリラ豪雨・巨大台風・河川の氾濫・大雪・等々、多くの災害が危惧されている状況です。

### 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

現況は災害が起きた時点での被害を減少させる為の「減災」についての施策が多く見受けられます。一戸一戸の住宅に対しては「防災」として、巨大地震が頻発しても被害を抑える設計基準が適応されつつありますが、それでも対応すべき数には足りていない状況です。

先述の災害の種類によっても対策すべき内容が異なってくる為、消費者側は費用を捻出するのも一苦労ですが、今後は地域性を鑑みて適正な提案を行っていくことが求められていくかもしれません。ハザードエリア内の移転促進についても宅建業法では、まずは説明義務化が始ま

りました。しかし、災害発生時にハザードエリア内で生活を行うのは危険なので、移転を促進することは重要です。昔から住んでいる土地として愛着を持っていることもあるかもしれませんが、しっかりと提案して「命とくらし」を守ることを一番に考えていきましょう。そして、そのあとは、顧客にとって大事な「資産」を守ることも大事です。

### 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)

密集市街地では、震災をはじめとする多くの災害による被害を軽減する為、住民の避難路や緊急車両の進入路として機能する道路を整備したり、住民の避難場所や延焼防止の緩衝帯として機能する公園・広場を整備する。または老朽木造建物を除却、建て替えを促進し燃えにくくする、等があります。解体の為の重機の進入等、危惧する点も沢山あります。しかし、一番は木造住宅の密集地域、いわゆる木密地域の対策が重要です。

使われずに放置されている空き家を活用する方向へ持っていかなければ根本的な解決にはならないかもしれません。

市街地再開発事業では、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がない等の都市機能の低下がみられる地域では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図っていきます。