

平成23年度

住宅局関係
予算概算要求概要

平成22年8月

国土交通省住宅局

目 次

I. 平成23年度住宅局関係予算概算要求事業費・国費 総括表	.....	1
II. 平成23年度住宅局関係財政投融资等要求総括表	.....	3
III. 重点施策のポイント		
1. 高齢者等が安心して住み続けられる住まいの確保	.....	5
(1) 高齢者が安心して住み続けられる住まいの確保	.....	5
(2) 子育て支援施設等の整備の促進	.....	6
(3) 民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の充実	.....	7
2. チャレンジ25の実現に向けた環境に優しい住宅・建築物の整備	.....	8
(1) エコ住宅・エコビルの普及促進	.....	8
(2) 環境に優しい木造住宅・建築物の普及促進	.....	9
3. 中古住宅・リフォーム市場の整備	.....	10
(1) 瑕疵担保責任保険・インスペクション（建物検査）の活用促進	.....	10
(2) 消費者相談体制の強化等	.....	10
(3) リフォーム事業者の情報開示と技術力向上	.....	11
(4) マンションストックの再生	.....	11
(5) 建築基準関連制度の見直しに向けた体制整備	.....	11
(6) 住宅金融支援機構のフラット35Sの拡充	.....	11
4. 耐震建替・改修の促進等の住宅・建築物の安全・安心の確保	.....	12
(1) 耐震建替・改修等の促進	.....	12
(2) 密集市街地の整備促進	.....	13
(3) 建築設備等の安全・安定性の確保	.....	13

I. 平成23年度住宅局関係予算概算要求事業費・国費総括表

事 項	事 業		費 率 倍 (A/B)
	23 年 度 要 求 額 (A)	前 年 度 (B)	
住 宅 都 市 環 境 整 備			
住 宅 对 策	3,567,467	2,195,777	1.62
公 的 賃 貸 住 宅 家 賃 对 策 等	29,042	30,222	0.96
住 宅 市 街 地 総 合 整 備	449,457	184,962	2.43
う ち 高 齢 者 等 居 住 安 定 化 推 進 事 業	323,850	52,426	6.18
う ち 木 の ま ち ・ 木 の い え 整 備 促 進 事 業	18,950	8,450	2.24
う ち 密 集 市 街 地 整 備	10,590	7,511	1.41
う ち 優 良 建 築 物 等 整 備 事 業	11,832	21,804	0.54
う ち 住 宅 ・ 建 築 物 安 全 ス ト ッ ク 形 成 事 業	15,200	5,100	2.98
住 宅 金 融 支 援 機 構	2,987,400	1,887,400	1.58
都 市 再 生 機 構	94,355	90,749	1.04
特 定 賃 貸 住 宅	70	112	0.63
農 地 所 有 者 等 賃 貸 住 宅	120	185	0.65
都 市 開 発 資 金	6,714	1,838	3.65
住 宅 建 設 事 業 調 査 費 等	309	309	1.00
都 市 環 境 整 備	93,009	88,269	1.05
市 街 地 整 備	93,009	88,269	1.05
道 路 環 境 整 備	—	—	—
合 計	3,660,476	2,284,046	1.60
住 宅 市 場 整 備	—	—	—
住 宅 金 融 支 援 機 構	—	—	—
住 宅 エ コ ポ イ ン ト	—	—	—
そ の 他	—	—	—
再 計	3,660,476	2,284,046	1.60

※ 住宅局関係予算としては上記のほか社会資本整備総合交付金国費2.2兆円がある。

(単位:百万円)

23年度要求額 (C)	前年度 (D)	倍率 (C/D)	備考
196,339	201,662	0.97	
15,224	15,124	1.01	
81,684	57,633	1.42	・他局計上分を含む。
35,000	16,000	2.19	・「元気な日本復活特別枠」30,000百万円を含む。
12,000	5,000	2.40	
3,880	3,783	1.03	
1,225	1,751	0.70	
7,000	2,700	2.59	・「元気な日本復活特別枠」6,000百万円を含む。
98,967	128,355	0.77	・「元気な日本復活特別枠」7,268百万円を含む。
0	0	—	
35	56	0.63	
120	185	0.65	
0	0	—	
309	309	1.00	
2,857	2,415	1.18	
2,806	2,249	1.25	・他局との共管を含む。
51	166	0.31	
199,196	204,077	0.98	
100,126	44,842	2.23	
33,844	2,914	11.61	・「元気な日本復活特別枠」19,870百万円を含む。
33,000	0	皆増	・「元気な日本復活特別枠」
33,282	41,928	0.79	・他局計上分を含む。
299,322	248,919	1.20	

Ⅱ. 平成23年度住宅局関係財政投融资等要求総括表

区 分		資 金 内 訳	
		財 政 投 融 資	
		財政融資資金 (C)	
独立行政法人住宅金融支援機構	23年度要求(A)	30,000	
	前年度(B)	30,000	
	比較(A-B)	0	
	倍率(A/B)	1.00	
独立行政法人都市再生機構	23年度要求(A)	499,800	
	前年度(B)	406,500	
	比較(A-B)	93,300	
	倍率(A/B)	1.23	
合 計	23年度要求(A)	529,800	
	前年度(B)	436,500	
	比較(A-B)	93,300	
	倍率(A/B)	1.21	

- (注) 1. 独立行政法人住宅金融支援機構の前年度の財投機関債は、既往債権の証券化分500,000百万円
2. 独立行政法人住宅金融支援機構における平成23年度の自己資金等は、証券化支援事業における
3. 独立行政法人都市再生機構は、都市再生勘定分である。
4. 独立行政法人都市再生機構の政府出資金等は、都市開発資金借入金である。
5. 独立行政法人都市再生機構の前年度の特別債券は、政府保証債(4年)110,000百万円である。
6. 独立行政法人都市再生機構は、このほかに宅地造成等経過業務分として債券150,000百万円
なお、同機構全体(都市再生勘定及び宅地造成等経過勘定)として、債券240,000百万円

(単位:百万円)

自 己 資 金 等						合 計 (C+D)
財投機関債	政府出資金等	特別債券	民間借入金	その他	小 計 (D)	
2,411,700	11,642	257,733	147,900	324,311	3,153,286	3,183,286
3,455,000	26,355	255,823	160,500	△ 824,343	3,073,335	3,103,335
△ 1,043,300	△ 14,713	1,910	△ 12,600	1,148,654	79,951	79,951
0.70	0.44	1.01	0.92	△ 0.39	1.03	1.03
90,000	380	0	30,000	806,480	926,860	1,426,660
100,000	170	110,000	31,400	934,052	1,175,622	1,582,122
△ 10,000	210	△ 110,000	△ 1,400	△ 127,572	△ 248,762	△ 155,462
0.90	2.24	0.00	0.96	0.86	0.79	0.90
2,501,700	12,022	257,733	177,900	1,130,791	4,080,146	4,609,946
3,555,000	26,525	365,823	191,900	109,709	4,248,957	4,685,457
△ 1,053,300	△ 14,503	△ 108,090	△ 14,000	1,021,082	△ 168,811	△ 75,511
0.70	0.45	0.70	0.93	10.31	0.96	0.98

を含む。

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。

(前年度同額)の発行を予定している。

(前年度250,000百万円)の発行を予定している。

Ⅲ. 重点施策のポイント

国民生活の質の向上や我が国経済の安定的な成長のためには、関連産業が多岐にわたる住宅投資を拡大し、住宅市場の活性化を図ることが重要である。

このため、民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援事業（フラット35）等の活用により、住宅ローンの円滑な借入れ等を支援するなど、住宅投資の拡大に向けた資金循環の形成を図るとともに、住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、以下の施策について重点的に取り組む。

1. 高齢者等が安心して住み続けられる住まいの確保

2020年までに、高齢者人口に対する高齢者世帯向けの住まいの割合を欧米並み（3～5%）とするため、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保するとともに、障害者や子育て世帯等にも配慮した住宅セーフティネットの充実を図る。

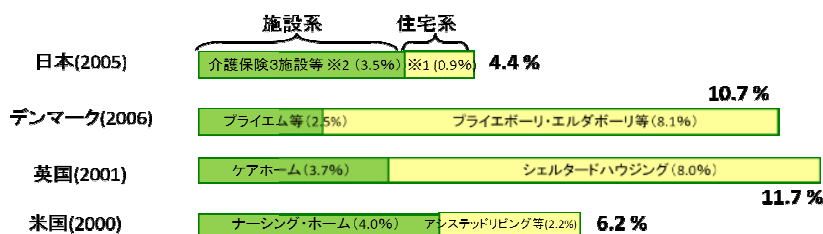
(1) 高齢者が安心して住み続けられる住まいの確保

① 医療・介護と連携したサービス付き高齢者住宅の供給促進

医療・介護との連携により、高齢者が安心して住み続けられるよう、サービス付き高齢者住宅の登録制度を創設するとともに、その供給促進のため、整備費等に対し支援を行う。

また、サービス付き高齢者向け賃貸住宅に対する住宅金融支援機構の融資について、担保要件を緩和する。

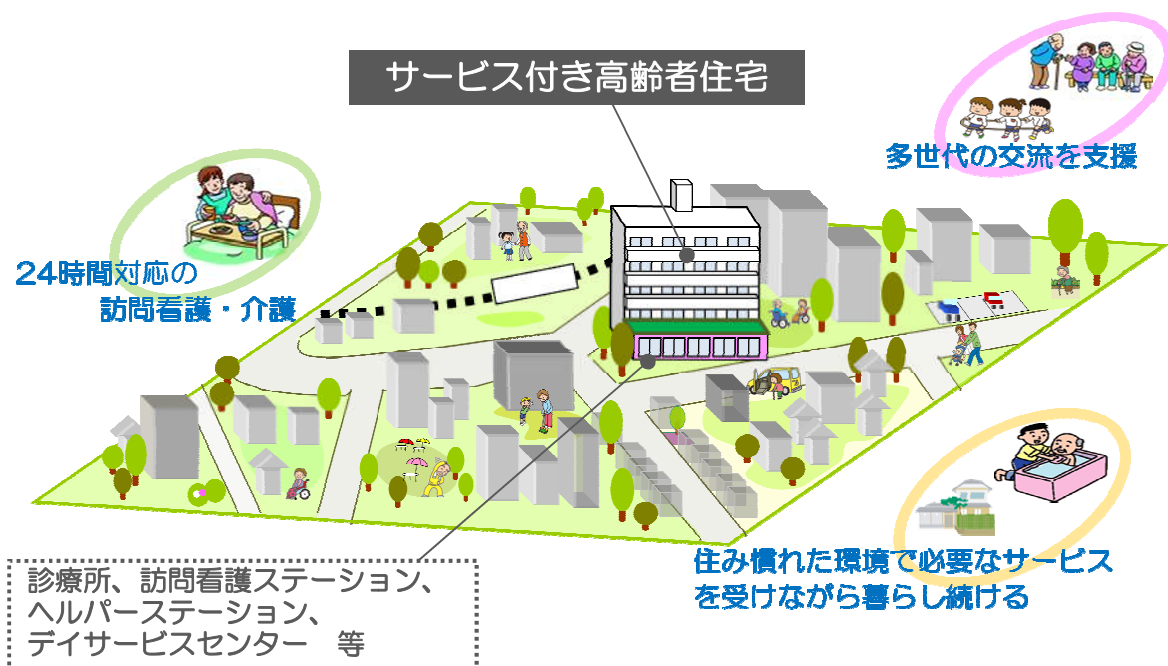
【全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合】



※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム（軽費老人ホームは2004年）

※2 介護保険3施設及びグループホーム

【資料】社会保障国民会議サービス保障（医療・介護・福祉）分科会（第8回）



② 持ち家からの住替えの円滑化支援

高齢者向け住宅への円滑な住替えを支援するため、入居一時金等について民間金融機関がリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)を行う場合に、住宅金融支援機構の融資保険の付保対象に追加する。

③ 公的賃貸住宅における地域の福祉拠点の整備の推進

民間のノウハウ・資金力の活用により、公的賃貸住宅団地を地域の福祉拠点として整備するため、公的賃貸住宅の建替え等により生み出された土地等を活用した医療・福祉・生活支援施設の整備に対する支援を行う。

(2) 子育て支援施設等の整備の促進

① 子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる地域づくりを進めるため、再開発等の機会を捉えて、街なかに子育て支援施設や高齢者生活支援施設等を整備する取組みに対する支援を行う。

② 子育て世帯や障害者等が安心して暮らし続けられる仕組みや基盤を整備するため、先導性・普及性の高い事業に対する支援を行う。

(3) 民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の充実

- ① 民間賃貸住宅を巡る紛争の未然防止や解決の円滑化を図るため、家賃債務保証業等に関する規制の整備に併せて、当該制度の周知・普及を図るとともに、裁判外紛争解決手続き（ADR）等を活用した電話相談や面接相談体制の整備等に対する支援を行う。
- ② 高齢者、障害者、子育て世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、これらの者の家賃債務保証を行う事業者に対する支援を行うとともに、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が組織する居住支援協議会が行う相談・情報提供等に対する支援を行う。

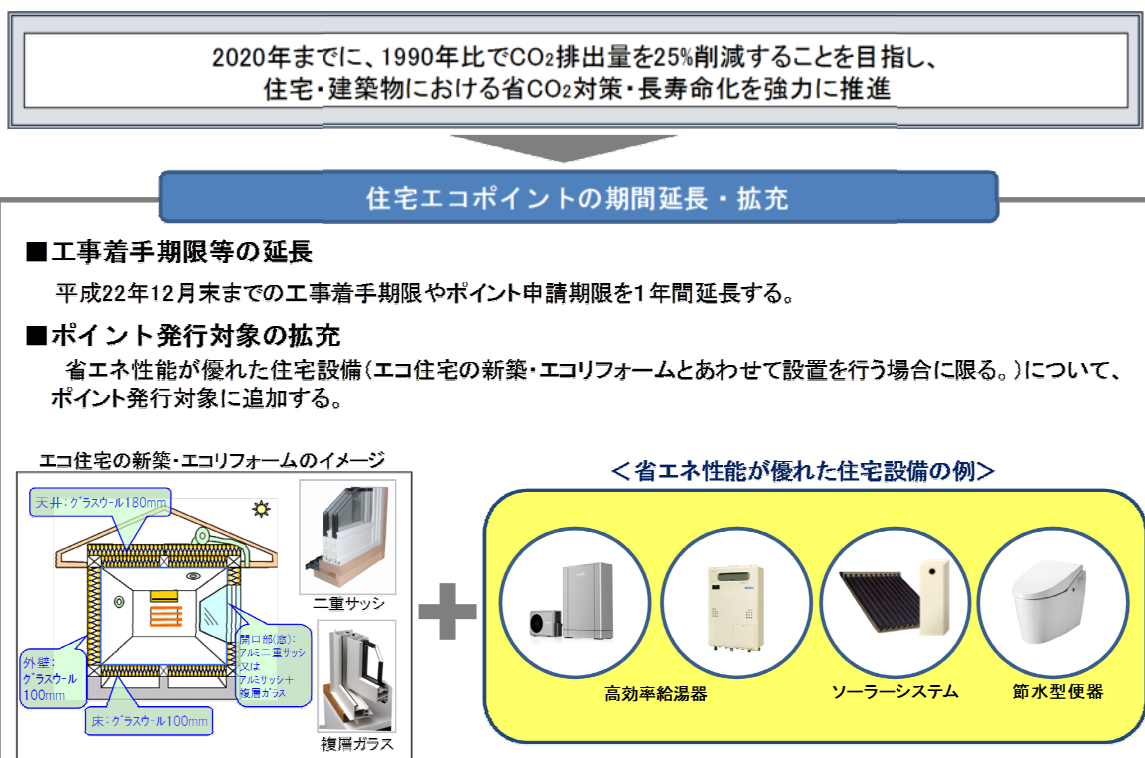
2. チャレンジ25の実現に向けた環境に優しい住宅・建築物の整備

2020年までに1990年比でCO₂排出量を25%削減することを目指し、住宅・建築物の省エネ化を加速させ、新たな投資を促すことで、住宅市場の活性化等に繋げる。また、再生可能な循環資源である木材利用の推進による環境に優しい社会を構築するとともに、地域建材等を活用する木造住宅産業を地域資源活用型産業の柱として育成する。

(1) エコ住宅・エコビルの普及促進

① 住宅エコポイントの期間延長・拡充

住宅エコポイントについて、平成22年12月末までとされている工事着手期限を1年間延長するとともに、省エネ性能に優れ、環境に優しい一定の住宅設備（高効率給湯器、ソーラーシステム、節水型便器等。エコ住宅の新築・エコリフォームとあわせて設置を行う場合に限る。）について、ポイント発行対象に追加する。（環境省と共同要求）



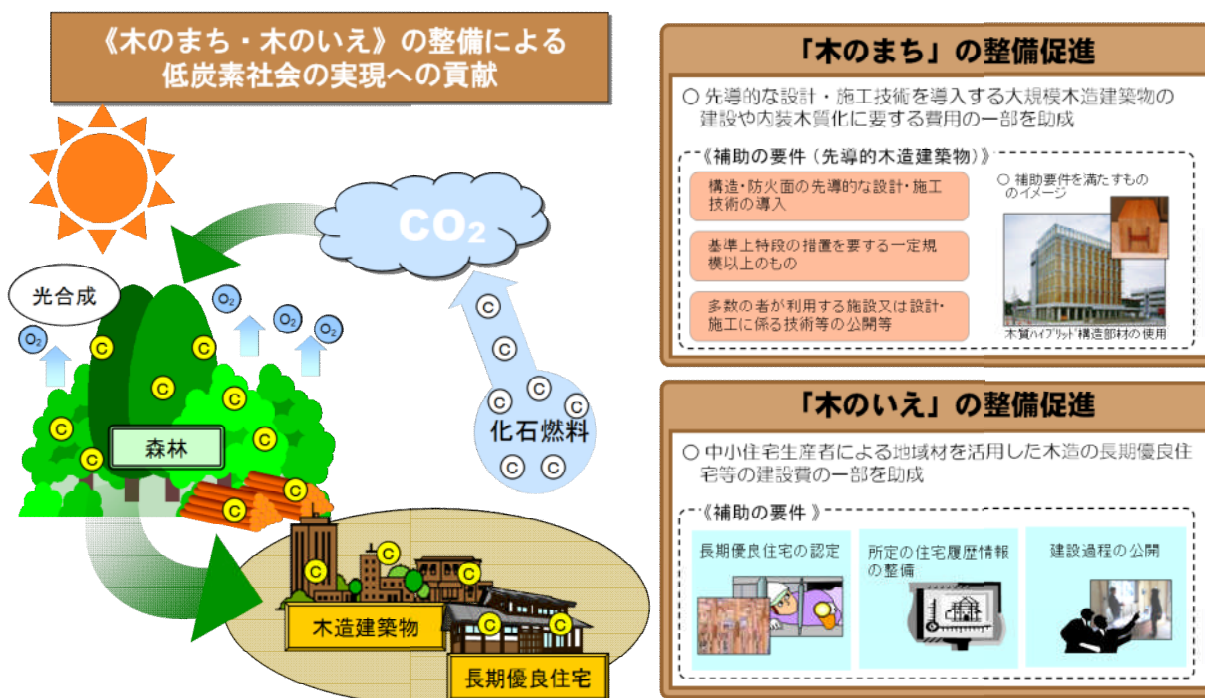
② リーディングプロジェクトへの支援

住宅・建築物の省CO₂の実現性や住宅の長寿命化に資する優れたリーディングプロジェクトの提案に対し支援を行うことで、住宅・建築物における省CO₂対策・長寿命化を推進する。

(2) 環境に優しい木造住宅・建築物の普及促進

① 木材を使用する住宅・建築物への支援

再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する住宅・建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献するため、先導的な設計・施工技術を導入する大規模木造建築物等や中小住宅生産者による木造の長期優良住宅の整備に対する助成を行う。



② 木造住宅施工能力向上及び技術継承

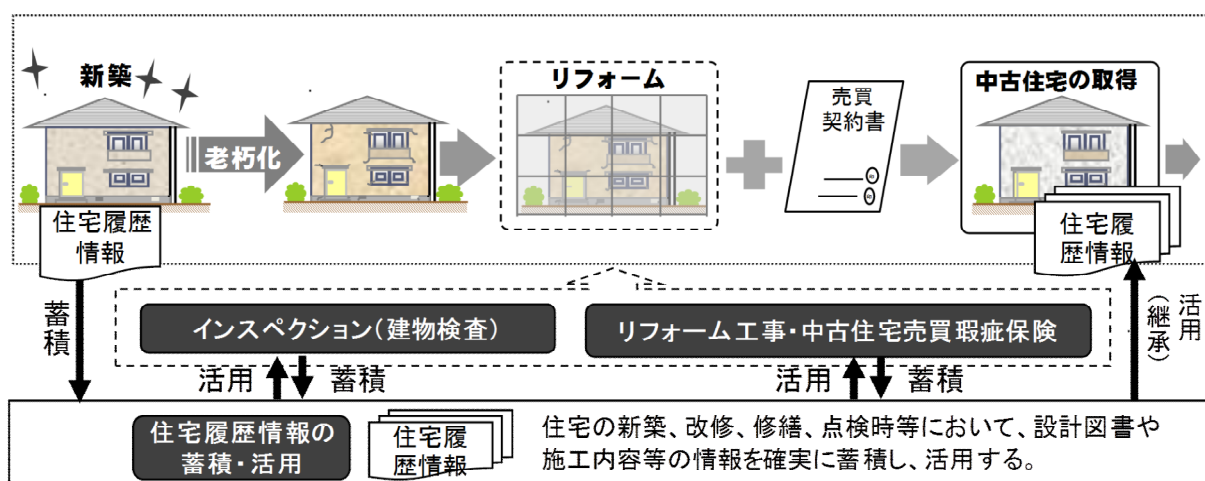
木造住宅供給の担い手となる大工就業者の減少・高齢化を踏まえ、木造住宅の複雑な生産過程や維持管理・リフォーム技術等に関する幅広い知識・ノウハウを有する人材を育成するため、木造住宅の施工に関する住宅生産事業者の能力の向上及び技術の継承に対する支援を行う。

3. 中古住宅・リフォーム市場の整備

2020年までに中古住宅流通市場・リフォーム市場を20兆円まで倍増させるため、消費者が安心して中古住宅を取得したり、リフォーム工事を行える市場環境の整備等を進める。また、マンション管理の適正化などによるマンションストックの再生を推進するため、適切な長期修繕計画の策定や修繕積立金の積立てにかかる取組みを支援する。さらに、建築確認審査の迅速化等に向けた制度見直しの円滑かつ確実な施行等を図る。

(1) 瑕疵担保責任保険・インスペクション（建物検査）の活用促進

中古住宅の流通促進とリフォーム市場の整備を図るため、中古住宅の流通・リフォームと併せて、インスペクション(建物検査)の実施、瑕疵担保保険の活用、住宅履歴情報の蓄積を行う場合に、その費用の一部を助成する。



(2) 消費者相談体制の強化等

中古住宅の売買やリフォームに係る消費者の不安を解消するため、相談・情報提供体制を強化することとし、ホームセンターや量販店など多様な業種を通じた周知・普及等を実施する。また、中古住宅売買とリフォームの組合せ商品など新たな市場の成長を促すため、建設業・不動産業など多様な担い手に対応した保険制度の整備、消費者保護施策の普及・啓発を推進する。

さらに、地域の住宅ストックの有効活用、生活の質の向上等に資する二地域居住について、相談体制の整備や普及・啓発活動等を支援する。

(3) リフォーム事業者の情報開示と技術力向上

消費者が安心してリフォーム事業者を選択できるよう、保険法人によるリフォーム事業者の登録と保険加入実績の開示を促進するとともに、リフォームを実施する中小工務店に対するサポート体制を強化し、リフォーム事業者の技術力の向上を推進する。

(4) マンションストックの再生

① 適切な長期修繕計画及び修繕積立金の策定等の支援

適正かつ持続可能なマンションの維持管理を行う環境を整備するため、一定の条件のもと、長期修繕計画及び修繕積立金の策定や見直しを行おうとしている管理組合を支援する団体に対して支援を行う。

また、長期修繕計画等のデータを蓄積・公表し、マンションの購入者に対する普及啓発や、分譲業者が購入者に説明する際のノウハウの提供に取り組む団体を支援する。

② マンション再生に関する地域レベルの相談体制の立ち上げ支援

マンション再生に取り組む管理組合からの相談に対応し、初期段階の検討から建替え等の事業実施までの専門的な知識やノウハウの提供を通じて、マンション再生に向けた合意形成等のサポートを行う団体による相談体制の立ち上げ支援を行う。

(5) 建築基準関連制度の見直しに向けた体制整備

建築確認審査の迅速化等に向けた制度見直しの円滑かつ確実な施行等を図るため、見直し内容の周知徹底や審査側・設計者側へのきめ細かな情報提供・技術的支援等を推進する。

また、建築物の設計の自由度の拡大を図るため、技術基準の見直しについて有識者等による検討を推進するとともに、木材の活用促進等を図るため、実大火災実験等による木造三階建て学校の火災時の安全性の検証等を行う。

(6) 住宅金融支援機構のフラット35Sの拡充

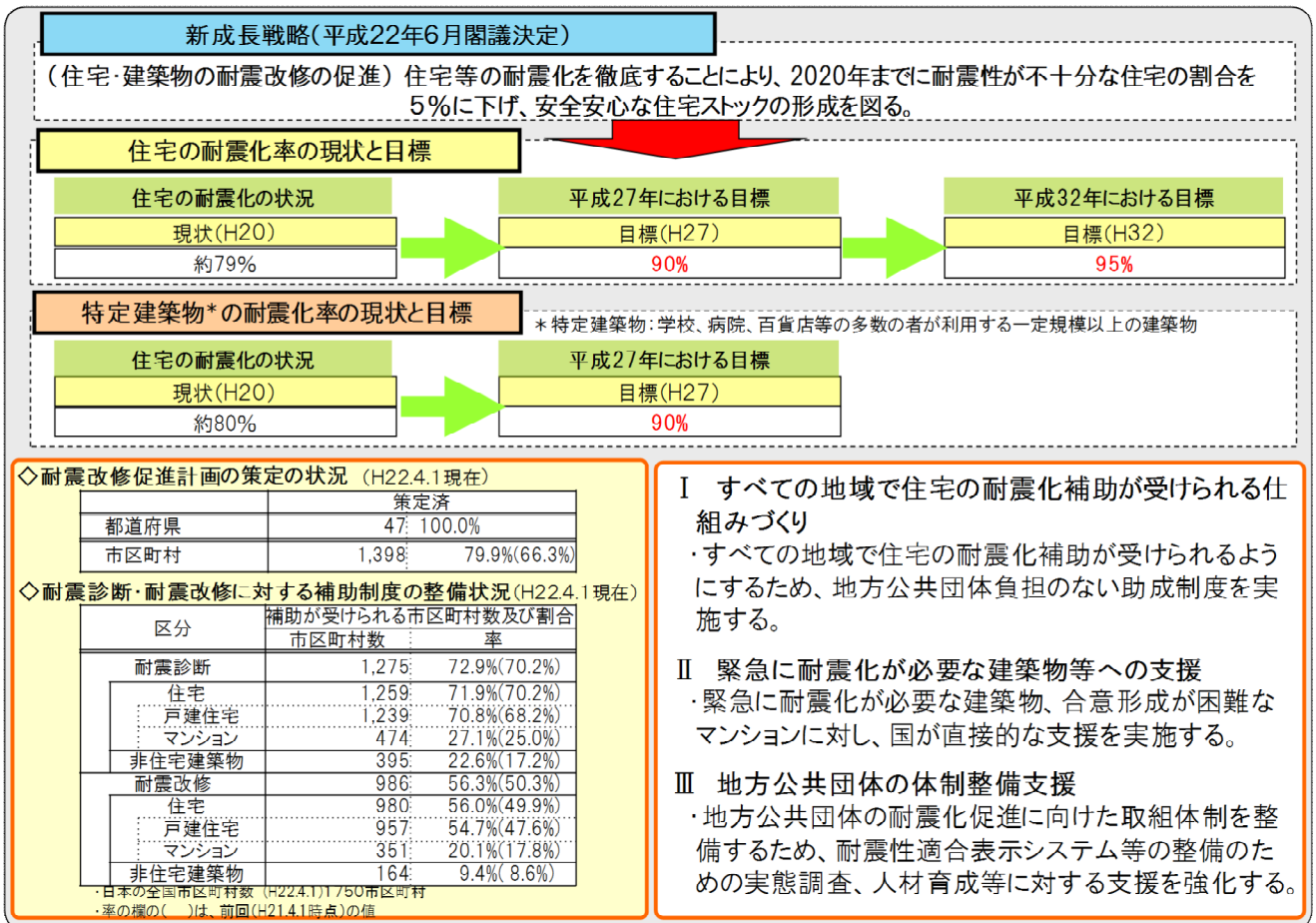
省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性が優れた新築・中古住宅の取得を促進するため、優良な新築・中古住宅に係るフラット35の金利引下げ幅を拡大する。(平成21年度2次補正予算の措置(優良な住宅に係る金利について、当初10年間△1.0%)を平成23年度においても実施。)

4. 耐震建替・改修の促進等の住宅・建築物の安全・安心の確保

住宅等の耐震化を徹底することにより、2020年までに耐震性が不十分な住宅の割合を5%に下げ、安全・安心な住宅ストックの形成を図る。また、地震時の安全性を確保するため、密集市街地の整備を促進するとともに、建築設備等の安全・安定性確保対策等を推進する。

(1) 耐震建替・改修等の促進

住宅・建築物の耐震化を促進するため、地方公共団体負担のない助成制度を実施し、すべての地域で住宅の耐震化補助が受けられるようにするとともに、緊急に耐震化が必要な建築物等に対する直接的な支援等を行う。



(2) 密集市街地の整備促進

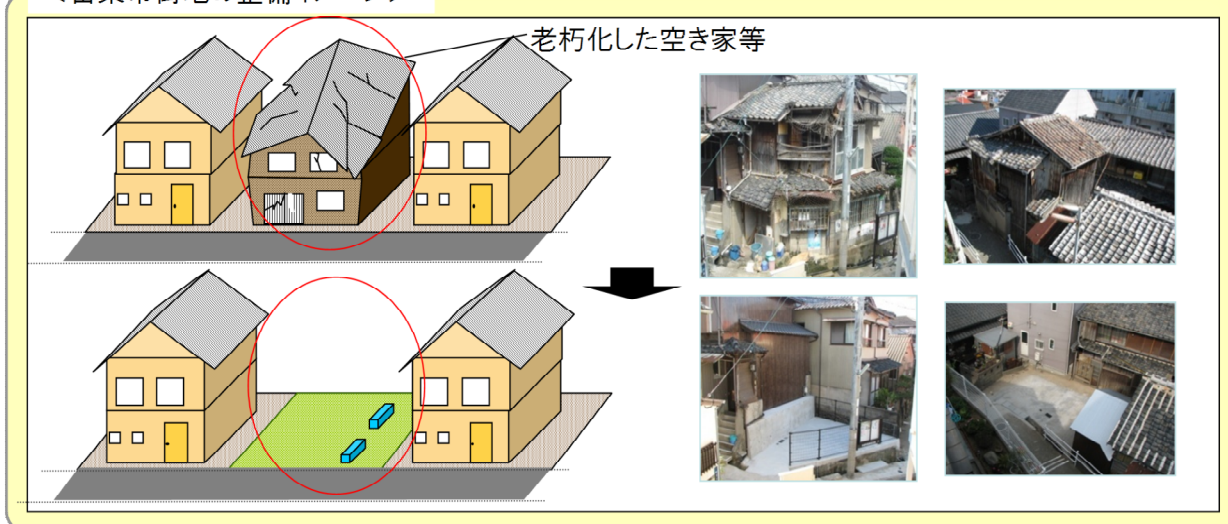
密集市街地において、地震時の安全性を確保するため、延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の除去に対する支援等を強化する。

住生活基本計画における目標：地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち最低限の安全性が確保される市街地の割合をH23までに概ね100%とする。

現状(H19)	→	目標(H23)
約35%		概ね100%

密集市街地の整備を促進するためには、公共施設の整備だけでなく、民間等の活力を活用した老朽建築物の除却等の推進が有効

<密集市街地の整備イメージ>



(3) 建築設備等の安全・安定性の確保

エレベーター、エスカレーター、遊戯施設等の建築設備等の事故の再発防止を図るため、事故情報や定期検査・報告制度により寄せられた不具合情報を分析・検討することにより、安全対策や保守・点検方法の見直し等を行う。