

平成20年度

住宅局関係  
予算概算要求概要

平成19年8月

国土交通省住宅局

# 目 次

I. 平成20年度住宅局関係予算概算要求の基本方針	1
1. 平成20年度住宅局関係予算概算要求事業費・国費総括表	5
2. 平成20年度住宅局関係財政投融资等要求総括表	7
II. 重点的施策のポイント	
1. 住宅の長寿命化（「200年住宅」）の推進	9
(1) 超長期住宅先導的モデル事業の創設	9
(2) 住宅の適切な維持管理・円滑な流通の確保等	10
(3) 住宅の長寿命化・循環的利用を支える住宅金融の拡充	11
2. 住宅セーフティネットの充実	12
(1) UR（都市再生機構）賃貸住宅ストックの有効活用	12
(2) 地域住宅交付金制度の拡充	12
(3) 安心住空間創出プロジェクトの推進	14
(4) 被災者の居住の安定の確保	15
3. 住宅・建築物の安全・安心の確保	16
(1) 耐震改修の促進	16
(2) 密集市街地の早期解消	17
(3) 新築住宅の瑕疵担保責任の履行確保	18
(4) 民間事業者等の知見を活用した建築基準整備の推進	19
(5) マンションの再生	19
4. 中心市街地等における魅力ある居住環境の形成	20
(1) 中心市街地等における良好な居住環境の整備	20
(2) ニュータウン等における良好な居住環境の再生	22
5. 環境に配慮した住宅・建築物の普及	24
(1) 住宅・建築物「省CO <sub>2</sub> 推進モデル事業」の創設	24
(2) 住宅・建築物に係る省エネ規制強化の実効性の確保	25
(3) 住宅設備を含めた総合的な省エネ評価方法の開発	25
(4) その他	26
III. 個別課題への対応	
1. 市場重視型の住宅金融の確立	27
2. 木造住宅の振興	30
3. その他	31

## I. 平成20年度住宅局関係予算概算要求の基本方針

住生活基本法に基づき昨年9月に閣議決定された「住生活基本計画」を踏まえ、以下のとおり、ストック重視・市場重視を基本とする住宅・建築行政を総合的かつ着実に推進する。

- 第一に、地球環境問題の深刻化・少子高齢化の進展に対応し、長期にわたり循環利用できる質の高い住宅の普及を図るため、住宅の建設・維持管理・流通・資金調達等の各段階において総合的な施策を講じていく。
- 第二に、第166回国会で成立した「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」を踏まえ、低額所得者・高齢者・被災者等を対象に重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図っていくため、福祉施策等と緊密に連携し、公的賃貸住宅ストックの有効活用等を推進する。
- 第三に、大規模地震が頻発する中、住宅・建築物の耐震改修の促進、密集市街地の早期解消等の地震防災対策を強力に推進するとともに、構造計算書偽装問題を契機として行ってきた一連の抜本的な制度改正の運用等に万全を期す。
- 第四に、活力ある地域づくりを支える観点から、地方都市の中心市街地など既成住宅市街地における居住機能の回復・向上のための取組みを推進する。
- さらに、近年の家庭・業務部門のCO<sub>2</sub>排出量の増加傾向等に対応し、住宅・建築分野における環境対策を一層強化していく。
- このため、平成20年度の住宅局予算は、
  - ◆ 住宅の長寿命化（「200年住宅」）の推進
  - ◆ 住宅セーフティネットの充実
  - ◆ 住宅・建築物の安全・安心の確保
  - ◆ 中心市街地等における魅力ある居住環境の形成
  - ◆ 環境に配慮した住宅・建築物の普及に重点を置くこととする。

## 事業費・国費

(単位：億円)

区 分	事業費	倍率	国費	倍率
住宅都市環境整備	49,809	1.08	11,245	1.11
住宅対策	36,473	1.07	7,572	1.11
都市環境整備	13,336	1.10	3,673	1.12
市街地整備	12,276	1.11	3,133	1.14
道路環境整備	1,060	1.00	540	1.00

※他に、重点施策推進要望として、住宅対策 100 億円、市街地整備 140 億円がある。

## 財政投融资等

(単位：億円)

区 分	20 年度要求額	前 年 度	対前年度倍率
財政投融资等	45,031	46,819	0.96

## 行政経費

(単位：千円)

区 分	20 年度要求額	前 年 度	対前年度倍率
行政経費	5,774,770	3,769,358	1.53

## 政策目標別国費

(単位：億円)

区 分	20 年度要求額	前 年 度	対前年度倍率
暮らし・環境	6,739	6,453	1.04
安 全	1,231	720	1.71
活 力	3,284	2,759	1.19
横断的な政策課題	230	198	1.16
そ の 他	59	50	1.16
合 計	11,542	10,180	1.13

※重点施策推進要望、行政経費を含む。

※億円未満はそれぞれ四捨五入しているため、合計が一致しないものがある。

# 住生活基本計画（全国計画）の概要 <平成18年9月19日閣議決定>

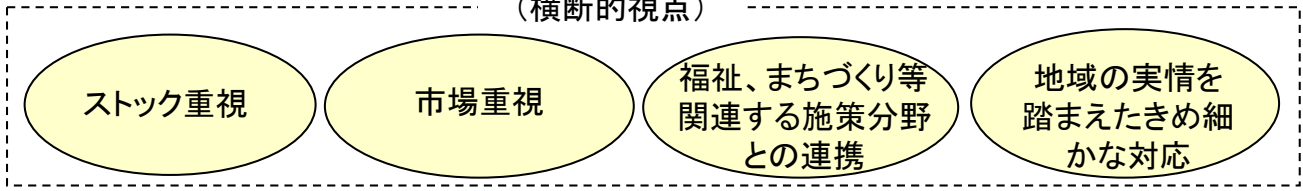
## はじめに

- 住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
- 計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

## 基本的な方針

- 住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
- 施策についての横断的視点

（横断的視点）



## 目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準（最低・誘導）」を設定  
 ※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率（新築） ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

## 大都市圏における住宅・住宅地の供給等

・地域属性に応じた施策の推進 等

## 施策の推進

・関係者の連携・協力  
・統計調査の充実  
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

# 1. 平成20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		
	20年度要求額 (A)	前 年 度 (B)	倍 率 (A/B)
<b>住 宅 都 市 環 境 整 備</b>			
<b>住 宅 对 策</b>	<b>3,647,259</b>	<b>3,422,130</b>	<b>1.07</b>
地域住宅交付金	542,379	399,145	1.36
公的賃貸住宅家賃対策等	73,646	47,869	1.54
住宅市街地総合整備	296,506	220,250	1.35
住宅金融支援機構	2,594,800	2,520,000	1.03
都市再生機構	125,912	222,418	0.57
特定賃貸住宅	414	674	0.61
農地所有者等賃貸住宅	814	1,092	0.75
都市開発資金	12,788	10,682	1.20
<b>都 市 環 境 整 備</b>	<b>1,333,618</b>	<b>1,210,641</b>	<b>1.10</b>
<b>市 街 地 整 備</b>	<b>1,227,631</b>	<b>1,104,257</b>	<b>1.11</b>
まちづくり交付金	710,000	612,000	1.16
市街地再開発事業等	187,732	137,170	1.37
都市再生推進事業	1,009	1,009	1.00
都市開発資金	3,130	2,754	1.14
都市再生機構	325,760	351,324	0.93
<b>道 路 環 境 整 備</b>	<b>105,987</b>	<b>106,384</b>	<b>1.00</b>
都市再生推進事業	1,600	1,600	1.00
住宅市街地総合整備	104,387	104,784	1.00
<b>合 計</b>	<b>4,980,877</b>	<b>4,632,771</b>	<b>1.08</b>

(注) 住宅金融支援機構の事業費については、証券化支援事業における買取実績・市場金利等の

(単位：百万円)

国 費			備 考	
20年度要求額 (C)	前 年 度 (D)	倍 率 (C/D)		
<b>757,208</b>	<b>685,256</b>	<b>1.11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>他に重点施策推進要望として、密集市街地の緊急整備（5,500百万円）、高齢者等の住宅の耐震改修等の促進（4,500百万円）がある。</li> </ul>	
250,000	187,000	1.34		
57,091	23,621	2.42		
114,096	73,206	1.56		
276,000	341,000	0.81		
59,000	59,000	1.00		
207	337	0.61		
814	1,092	0.75		
0	0	—		
<b>367,256</b>	<b>328,949</b>	<b>1.12</b>		
<b>313,256</b>	<b>274,949</b>	<b>1.14</b>		
278,000	243,000	1.14		<ul style="list-style-type: none"> <li>他局との共管である。</li> <li>他に重点施策推進要望として、歴史・文化を活かしたまちづくり支援（10,000百万円）がある。</li> </ul>
24,306	20,999	1.16		<ul style="list-style-type: none"> <li>他に重点施策推進要望として、中心市街地の活性化（4,000百万円）がある。</li> </ul>
350	350	1.00		
0	0	—		
10,600	10,600	1.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>他局分を含む。</li> </ul>	
<b>54,000</b>	<b>54,000</b>	<b>1.00</b>		
800	800	1.00		
53,200	53,200	1.00		
<b>1,124,464</b>	<b>1,014,205</b>	<b>1.11</b>		

動向により変動する可能性がある。

## 2. 平成20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	20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	20年度要求(A)	740,100
	前年度(B)	808,100
	比較(A-B)	△ 68,000
	倍率(A/B)	0.92
合 計	20年度要求(A)	770,100
	前年度(B)	838,100
	比較(A-B)	△ 68,000
	倍率(A/B)	0.92

- (注) 1. 独立行政法人住宅金融支援機構の財投機関債は、既往債権の証券化分900,000百万円(前年度)
2. 独立行政法人住宅金融支援機構は、財政投融资計画において、証券化支援事業における金利変動
3. 独立行政法人住宅金融支援機構における平成20年度要求の自己資金等は、証券化支援事業におけ
4. 独立行政法人都市再生機構は、都市再生業務分である。
5. 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政府保証債400,000百万



(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)	
3,334,000	66,000	340,107	218,487	△ 1,444,048	2,514,546	2,544,546
3,683,900	66,000	333,066	254,772	△ 1,757,038	2,580,700	2,610,700
△ 349,900	0	7,041	△ 36,285	312,990	△ 66,154	△ 66,154
0.91	1.00	1.02	0.86	0.82	0.97	0.97
110,000	75,345	0	30,000	1,003,106	1,218,451	1,958,551
140,000	32,345	0	19,300	1,071,482	1,263,127	2,071,227
△ 30,000	43,000	0	10,700	△ 68,376	△ 44,676	△ 112,676
0.79	2.33	-	1.55	0.94	0.96	0.95
3,444,000	141,345	340,107	248,487	△ 440,942	3,732,997	4,503,097
3,823,900	98,345	333,066	274,072	△ 685,556	3,843,827	4,681,927
△ 379,900	43,000	7,041	△ 25,585	244,614	△ 110,830	△ 178,830
0.90	1.44	1.02	0.91	0.64	0.97	0.96

1,200,000百万円)を含む。

リスクの低減に向け、所要の措置を別途検討している。

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。

円(前年度280,000百万円)の発行を予定している。

## Ⅱ. 重点的施策のポイント

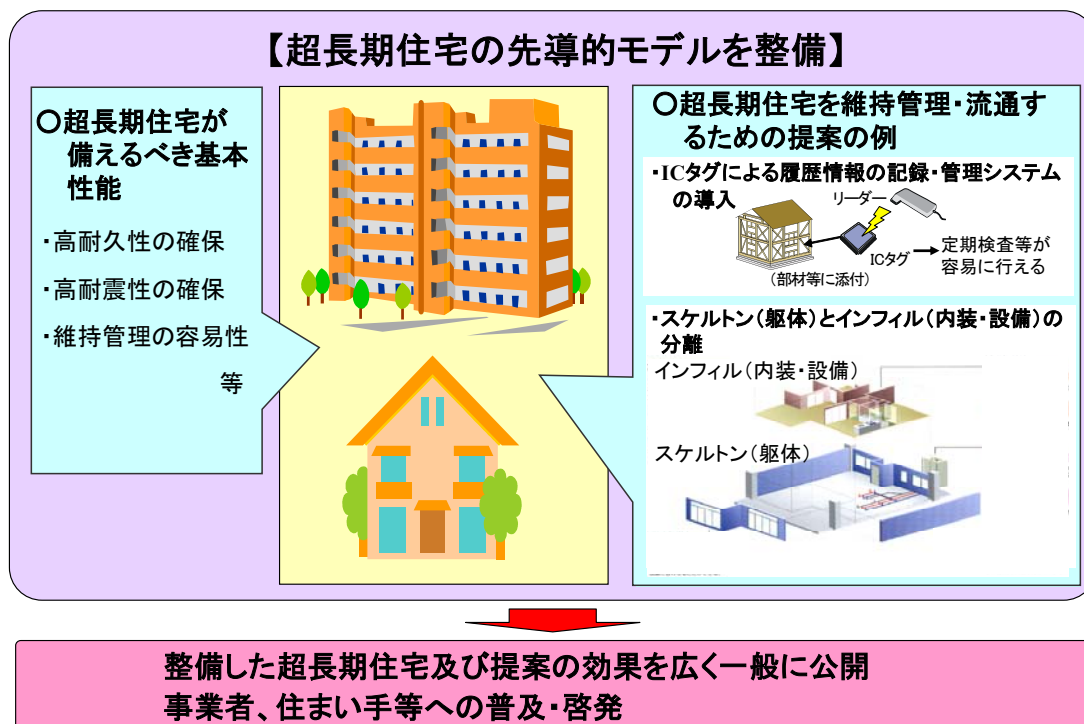
### 1. 住宅の長寿命化（「200年住宅」）の推進

国費 108億円

住宅の長寿命化（「200年住宅」）を推進するため、住宅の建設、維持管理、流通、資金調達等の各段階において総合的な施策を講じ、超長期住宅の普及を図る。

#### （1）超長期住宅先導的モデル事業の創設

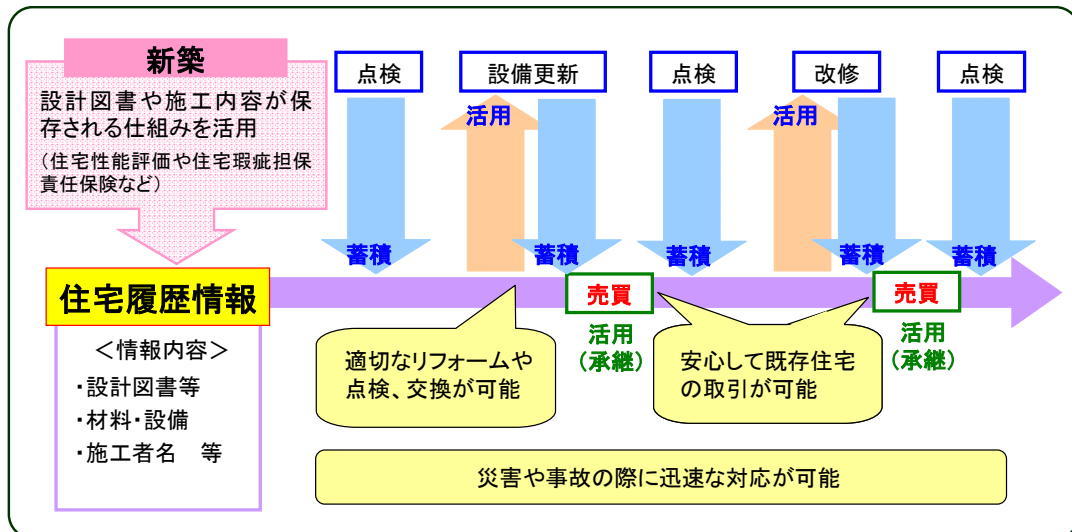
高耐久性、高耐震性、維持管理の容易性など超長期住宅としての基本性能を備え、住宅を長期にわたって維持管理・流通するための提案を有する先導的なモデル事業に対する助成制度を創設する。



## (2) 住宅の適切な維持管理・円滑な流通の確保等

### ① 住宅履歴情報の整備

円滑な住宅流通や計画的な維持管理等を可能とするため、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みの整備を推進する。



### ② 簡易な住宅評価手法の開発等

既存住宅の流通の円滑化を図る観点から、既存住宅の性能について経年劣化の状況等を簡易に評価する手法を開発するとともに、評価情報の適切な表示方法等について検討を行う。

### ③ 超長期住宅推進環境整備事業の創設

超長期住宅にふさわしい良好な街なみの維持・形成に資する地域マネジメントや、住替え・二地域居住の推進に資する空き住宅の再生・活用など、超長期住宅の普及のための環境整備を担うNPO等に対する助成制度を創設する。

### (3) 住宅の長寿命化・循環的利用を支える住宅金融の拡充

#### ① 超長期住宅に対応した住宅ローンの開発

超長期住宅に対応した民間住宅ローンの開発を促進する観点から、住宅金融支援機構の証券化支援業務について、超長期の償還期間の設定が可能となるよう措置(現行：35年→50年)する。

#### ② 既存住宅のリフォーム資金の調達支援

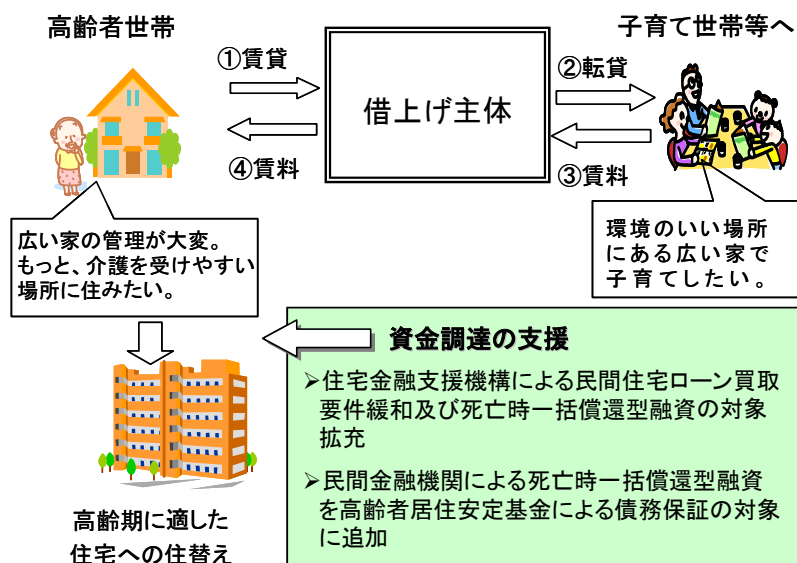
既存住宅取得時におけるリフォームを支援するため、住宅金融支援機構の証券化支援業務について、既存住宅の取得に対する融資限度の見直し(改修費用の上乗せ等)を行う。

また、住宅金融支援機構によるリフォーム費用に対する死亡時一括償還型融資(リバース・モーゲージ的融資)制度について、融資対象の追加(現行：戸建てのみ→マンション専有・共用部分を追加)や融資限度額の引上げ(現行：500万円)等を行う。

#### ③ 住替え先住宅の取得に係る資金調達の支援

高齢者による住替え費用の資金調達を支援するため、持家を賃貸化して住み替える高齢者世帯の住替え先住宅取得費用に係る貸付について、住宅金融支援機構の証券化支援業務における民間住宅ローンの買取り要件(完済時年齢要件等)の緩和を行う。

また、高齢者が建替えマンション等に住み替える場合の取得等費用を住宅金融支援機構による死亡時一括償還型融資の対象に追加(現行：建替え前の居住者のみが融資対象)するとともに、民間金融機関が行う死亡時一括償還型融資を高齢者居住安定基金による債務保証の対象等とする。



## 2. 住宅セーフティネットの充実

国費 3, 278 億円

第166回国会で成立した「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成19年7月施行）を踏まえ、低額所得者、高齢者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者に対して的確に賃貸住宅の供給を行うことにより、地域の実情に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築する。

### （1）UR（都市再生機構）賃貸住宅ストックの有効活用

#### ① UR賃貸住宅における居住の安定のための出資金制度の創設

UR賃貸住宅ストック（約77万戸）について、ストック再編を円滑に進めつつ、入居者の居住の安定を確保するため、UR賃貸住宅の建替え・改善に伴う低所得者の家賃負担の増加を抑制する新たな出資金制度の創設を行う。

#### ② 福祉施設等の立地誘導のための居住環境整備型出資金制度の拡充

急速に高齢化が進む大規模団地に福祉施設等（グループホーム、高齢者専用賃貸住宅等）の立地を誘導する観点から、UR賃貸住宅の建替え等に伴い発生する敷地をこれらの施設を整備する民間事業者へ賃貸する場合、当該敷地に係る用地費相当分を出資金の充当対象に追加する。

#### ③ 要請型の高齢者向け賃貸住宅の活用促進

UR賃貸住宅ストックの有効活用により地域の高齢者の居住の安定を図るため、地方公共団体の要請に基づきURが実施する高齢者向け賃貸住宅の供給について、地方交付税措置の拡充を行う。

### （2）地域住宅交付金制度の拡充

#### ① 福祉・医療施策との連携強化

在宅医療の重要性が高まる中、医療法人による高齢者向け賃貸住宅の供給を促進するため、地域優良賃貸住宅制度による助成を拡充するとともに、地域優良賃貸住宅等に医療施設を合築する場合の助成要件の緩和を行う。

また、既存の民間賃貸住宅ストックのバリアフリー改修により高齢者向け賃貸住宅の供給を促進するため、地域優良賃貸住宅制度における助成要件の緩和を行う。

## ② 公的賃貸住宅ストックの住宅性能の向上

公営住宅の性能の向上を図る観点から、エレベーター設置・省エネ改修等の公営住宅ストック総合改善事業について助成要件の緩和を行うほか、高耐久性基準の標準化のための公営住宅整備基準・標準建設費の見直しを行う。

また、公営住宅の耐震改修を促進するため、改修後の家賃の低廉化に要する費用を一定期間に限り助成対象とする。さらに、地方公共団体が整備した特定公共賃貸住宅等ストックの総合改善事業を創設する。

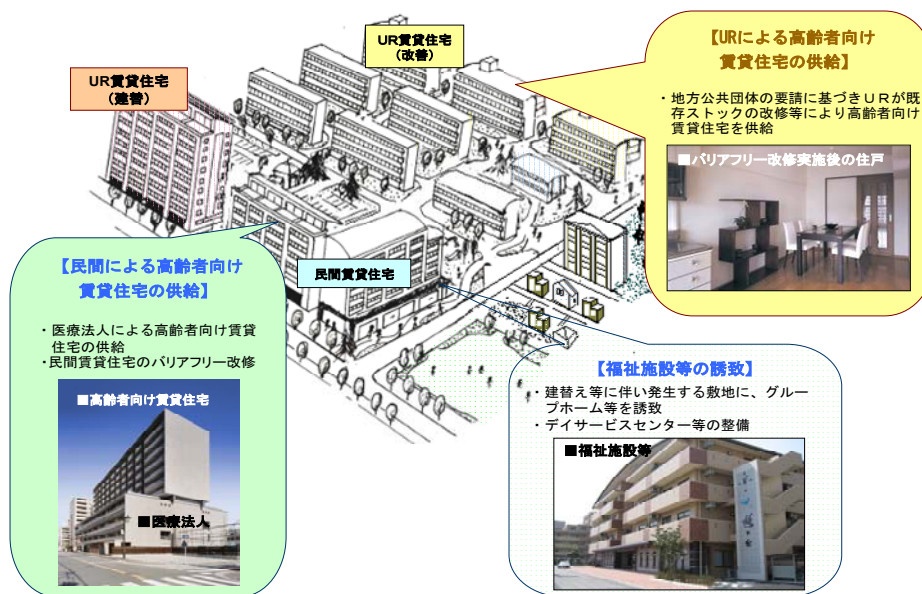


### (3) 安心住空間創出プロジェクトの推進

厚生労働省の施策と連携し、今後、急速に高齢化が進む都市部の大規模団地を含む地域において、介護サービス拠点の整備を促進するため、建替え等に伴い発生する敷地や団地内の空き施設を利用して、福祉施設等を誘致するとともに、高齢者向け賃貸住宅の供給を促進することにより、地域における高齢者の居住の安定を図る「安心住空間創出プロジェクト」を推進する。

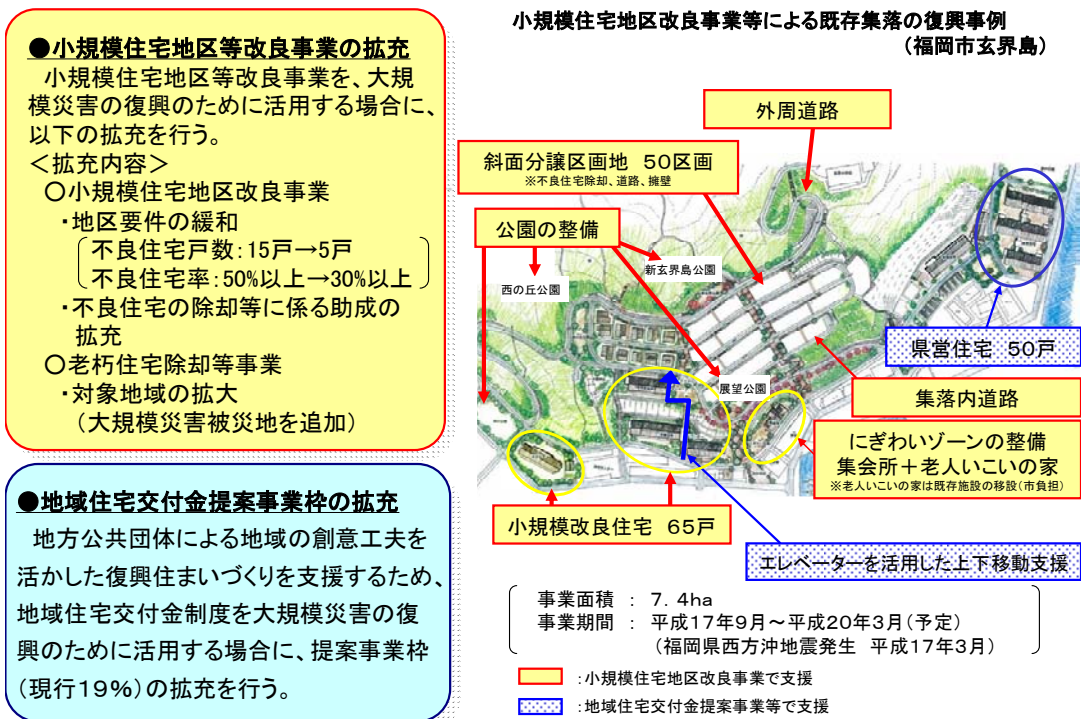
(※) 各地域ごとに、地方公共団体、公的賃貸住宅管理者、民間福祉事業者等による協議会を設置し、具体的なプロジェクトを実施。また、厚生労働省においては、別途、大規模団地を含む地域における介護サービス拠点の整備に対する交付金制度の拡充を予定。

- UR賃貸住宅団地において建替え等に伴い発生する敷地を、福祉施設等（グループホーム、高齢者専用賃貸住宅等）を整備する民間事業者等に賃貸する場合、当該敷地に係る用地費相当分を出資金の充当対象に追加する。（再掲）
- 地方公共団体の要請に基づきURが実施する高齢者向け賃貸住宅の供給について、地方交付税措置の拡充を行う。（再掲）
- 医療法人による高齢者向け賃貸住宅の供給や既存の民間賃貸住宅ストックのバリアフリー改修等を促進するため、地域優良賃貸住宅制度による助成の拡充等を行う。（再掲）



## (4) 被災者の居住の安定の確保

大規模地震等の被災者が慣れ親しんだコミュニティの中で暮らし続けられるよう、地域住宅交付金制度について、住宅の供給と住環境整備を一体的に推進する小規模住宅地区等改良事業の助成内容を拡充するとともに、地方公共団体による地域の創意工夫を活かした復興住まいづくりを支援するため、提案事業枠の拡充を行う。





### 3. 住宅・建築物の安全・安心の確保

国費 668億円

住宅・建築物や住宅市街地の地震防災対策を強力に進めるとともに、住宅購入者等の消費者保護や建築技術の進歩に対応した建築基準の整備等を通じ、住宅・建築物の安全・安心の確保のための取組みを推進する。

#### (1) 耐震改修の促進<重点施策推進要望を含む>

##### ① 住宅・建築物の耐震化に係る助成の拡充

住宅・建築物耐震改修等事業について、地域要件や建物要件の緩和・撤廃を行うとともに助成額を大幅に拡充し、改修費用の借入に伴う利子相当分を全額補助対象とする。あわせて、同事業及び地域住宅交付金の提案事業を活用した耐震改修等の支援に係る地方公共団体負担分について地方交付税措置を講ずる。

また、高齢者の耐震改修を支援する観点から、死亡時一括償還型融資の積極的活用を図るため、不動産鑑定費用等の初期負担額を住宅・建築物耐震改修等事業の助成対象とする。

##### ② 避難経路等確保のための住宅・建築物の耐震改修の促進

火事又は地震が発生した場合における避難路及び輸送路を確保するため、緊急輸送道路沿いの住宅や、住民による自主的な防災計画に位置づけられた避難経路等の沿道の住宅・建築物の耐震改修について助成の拡充を行う。

##### ③ 避難施設等の耐震改修の促進

地域集会所等災害時に被災者にとって重要な役割を果たす施設の機能を保全するための耐震改修について助成の拡充を行う。

## 耐震改修の促進

・大規模地震がいつどこで発生してもおかしくない状況の中で、地震による人的・経済的被害を軽減するため、住宅・建築物の耐震改修を強力に推進していくことが必要

目標：H27年までに住宅・建築物の耐震化率を少なくとも9割とする

### ○住宅・建築物の耐震化に係る助成の拡充

- ・地域要件(既成市街地内等)や建物要件(震災時に道路を塞ぐおそれがあるもの等)の緩和・撤廃
- ・助成額を拡充し、利子相当分を全額補助(補助率:15.2%(国7.6%、地方7.6%)  
→23%(国11.5%、地方11.5%))
- ・地方公共団体負担分について財政措置(地方交付税措置)を実施  
(地域住宅交付金の提案事業を活用した耐震改修も含む)
- ・死亡時一括償還型融資(リバース・モーゲージ的融資)の活用促進  
(不動産鑑定費用等の初期負担額を助成対象に追加)

### ○避難経路等確保のための住宅・建築物の耐震改修の促進

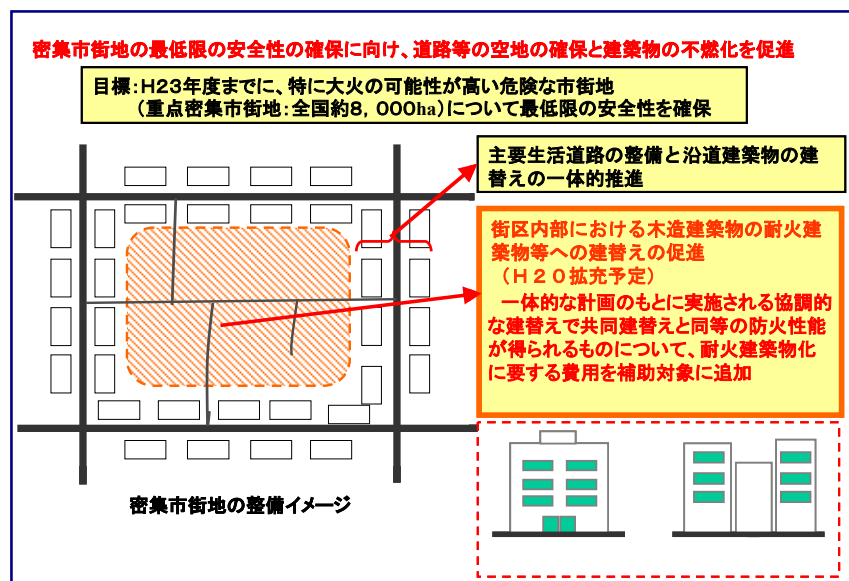
- ・緊急輸送道路沿いの大規模建築物のみならず、戸建住宅等を対象に追加  
(補助率:2/3(国1/3、地方1/3))

### ○避難施設等の耐震改修の促進

- ・地域集会所等災害時に被災者にとって重要な役割を果たす施設について助成を拡充  
(補助率:15.2%(国7.6%、地方7.6%)  
→2/3(国1/3、地方1/3))

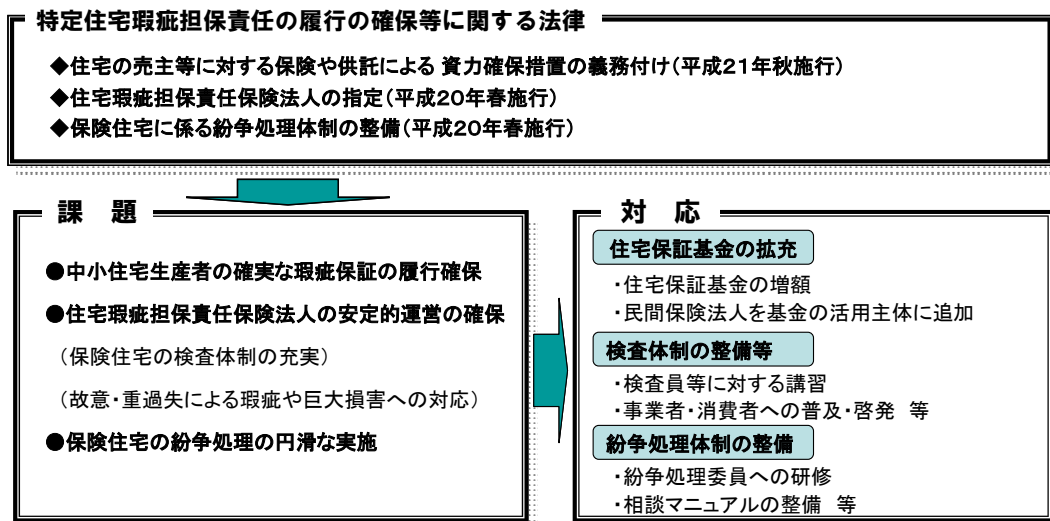
## (2) 密集市街地の早期解消<重点施策推進要望を含む>

重点密集市街地(全国で約8,000ha)のうち最低限の安全性が確保された地域の割合が3割程度にとどまっていることにかんがみ、街区内部における木造建築物の耐火建築物等への建替えを促進するため、一体的な計画のもとに実施される協調的な建替えについて助成内容の拡充を行う。



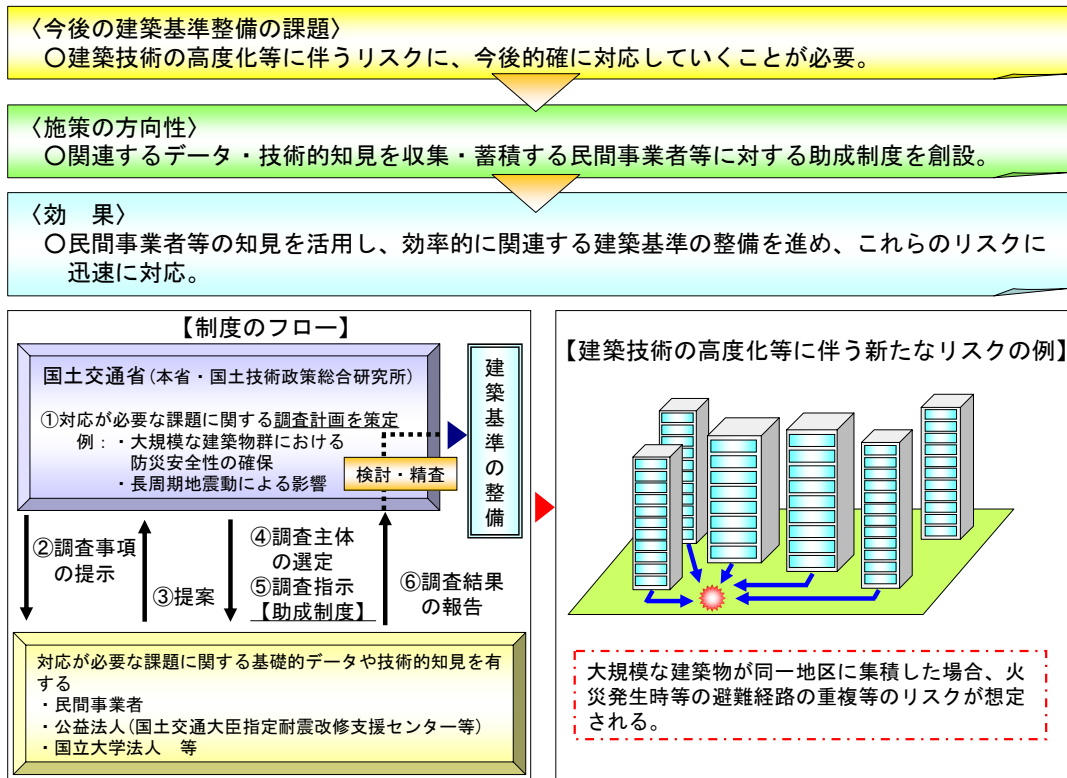
### (3) 新築住宅の瑕疵担保責任の履行確保

新築住宅の瑕疵担保責任の履行の確保に関する新制度の円滑な実施を図るため、中小住宅生産者の確実な瑕疵保証の履行を支援する観点から住宅保証基金を増額し、民間の保険法人が同基金を広く活用できるよう基金の活用主体の拡充を行うとともに、保険法人における住宅の検査体制等の整備や住宅事業者・消費者に対する普及・啓発、住宅紛争処理体制の整備等に要する費用について助成を行う。



#### (4) 民間事業者等の知見を活用した建築基準整備の推進

長周期地震動が超高層建築物に与える影響や大規模な建築物の集積による避難経路の重複など、建築技術の高度化等に伴うリスクに的確に対応するため、関連するデータ・技術的知見の収集等を行う者に対する助成制度を創設し、民間事業者等の知見の活用による建築基準の効率的な整備を推進する。



#### (5) マンションの再生

住宅市街地の安全性を確保する観点から老朽化マンションの適切な建替えを促進するため、優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）等について面積要件や空地要件等に係る特例措置の延長を行う。

また、空地確保に着目した市街地環境形成タイプについて、現行の共同施設整備費を対象とした補助方式に加え、空地の配置・形状、耐震化率、不燃化率等の市街地環境の改善度合いに応じた補助方式を導入する。

## 4. 中心市街地等における魅力ある居住環境の形成

国費 1, 078億円

人口減少社会における活力ある地域づくりを支える観点から、地方都市の中心市街地の活性化やオールドタウン化するニュータウンの再生等を進め、既成住宅市街地における快適で魅力ある居住環境の形成を図る。

### (1) 中心市街地等における良好な居住環境の整備

#### ① 暮らし・にぎわい再生事業の拡充<重点施策推進要望>

公益施設等のにぎわい機能や居住機能をまちなかに誘致する暮らし・にぎわい再生事業について、既存のまちなみを活かした整備を促進するため、地域の特色ある建築物の改修や復元による公益施設の整備等に係る補助要件を緩和するとともに、石畳や植栽等の整備を補助対象に追加する。

また、中心市街地活性化にあわせて防災安全性の確保・都市機能の更新を図るため、暮らし・にぎわい再生事業に市街地再開発事業等の事業手法を活用するタイプを位置づけ、補助対象施設を追加する。

#### ② 街なみ環境整備事業の拡充等

良好な街なみの形成・保全を図るため、街なみ環境整備事業を拡充し、耐震改修費や街なみ形成上重要な建造物の買取り又は移設に係る費用を補助対象に追加するなど助成内容の拡充を行う。

また、街なか居住再生ファンドについて、景観計画区域内等の建築物の改修事業を出資の対象に追加する。

#### ③ 空家の有効活用等に対する助成の拡充

中心市街地等における安全性の確保及び地域の活性化を図るため、住宅市街地総合整備事業を拡充し、空き住宅・建築物をコミュニティ施設へ活用するための買取り・改修に係る費用等を補助対象に追加するとともに、地区公共施設の整備に対する助成内容の拡充を行う。

#### ④ 民間再開発の促進による街なか居住等の推進

民間再開発促進基金による債務保証の対象に、市街地再開発事業において地権者法人が保留床を取得して賃貸事業を行う場合の当該保留床取得資金や省エネ対応の建築物の建設資金等を追加する。

⑤ 都市再生コーディネートの充実

全国の都市再生、地域再生、防災対策のための各種事業を円滑に推進するため、低未利用地有効利用等推進計画作成事業について、対象事業を都市再生コーディネート等に重点化し、延長を行う。



：拡充事項

## (2) ニュータウン等における良好な居住環境の再生

### ① 空家住宅等の除却・活用の推進

オールドタウン化したニュータウンや人口減少地域において、防犯・防災等の面で住環境の悪化をもたらしている空家等の除却や活用を支援するため、住宅市街地総合整備事業の拡充（ニュータウン等における空家等の除却・活用事業の追加）や、地域住宅交付金による老朽住宅除却等事業の拡充を行う。

#### ●住宅市街地総合整備事業の拡充

・補助対象の拡充  
住宅市街地総合整備事業（拠点型）の補助対象に空家等の除却・活用事業費を追加

#### ●老朽住宅除却等事業の拡充

・対象地域の緩和  
現行の対象地域（過疎地域、産炭地域）に、町丁目単位で一定期間人口の減少が認められる地域を追加

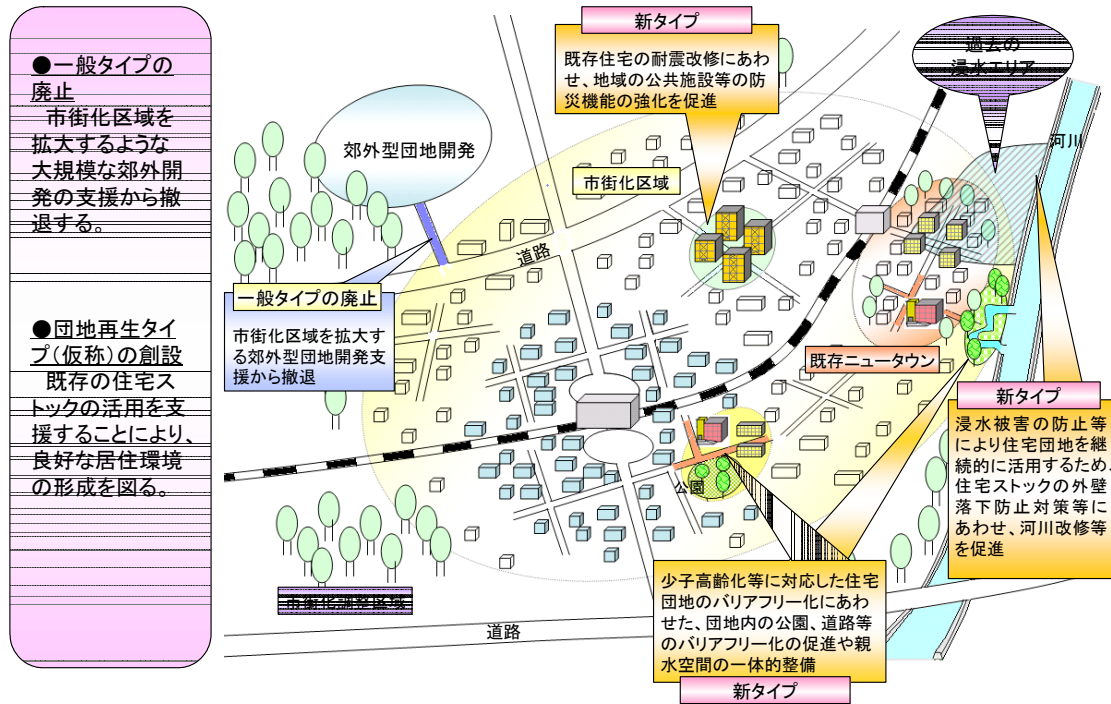
・交付対象の拡充  
現行の交付対象（老朽住宅又は空家住宅）に老朽建築物（住宅以外）を追加 等

#### 《空家等の除却・活用のイメージ》



## ② 住宅市街地基盤整備事業の再編

少子高齢化等の社会経済状況の変化に対応した住宅市街地の環境整備を促進するため、住宅市街地基盤整備事業について、郊外型団地開発を主な対象とした一般タイプ事業を廃止し、既存団地のバリアフリー化等にあわせた公共施設等の整備を対象とする団地再生タイプ事業（仮称）を創設する。



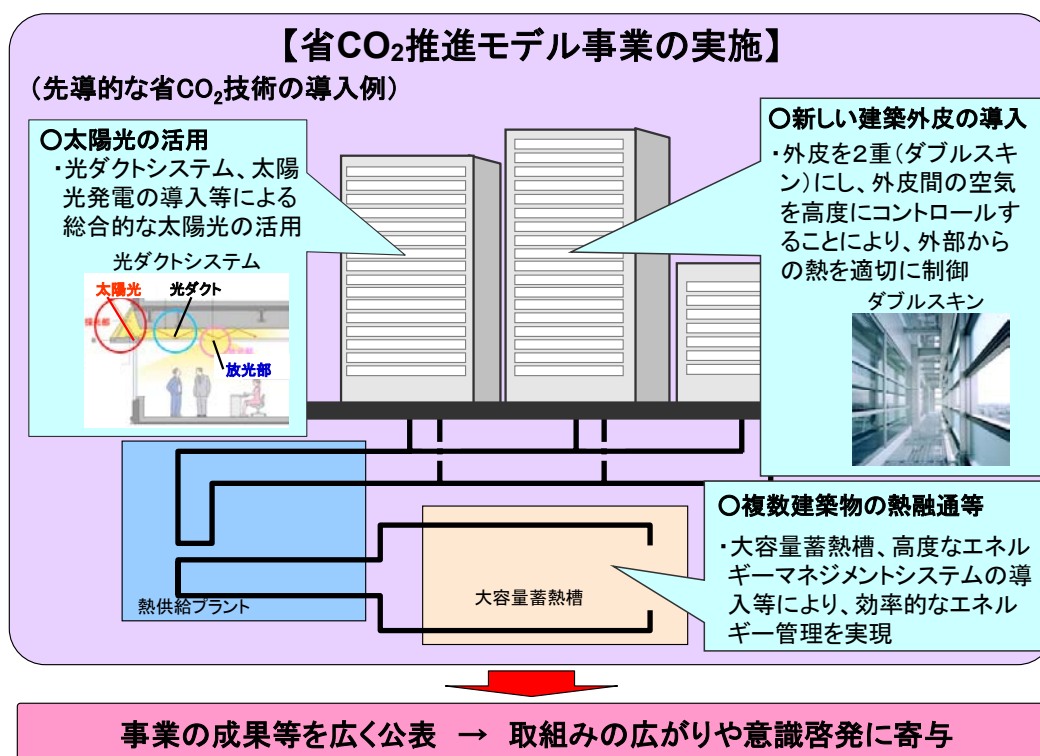


## 5. 環境に配慮した住宅・建築物の普及

国費 106億円

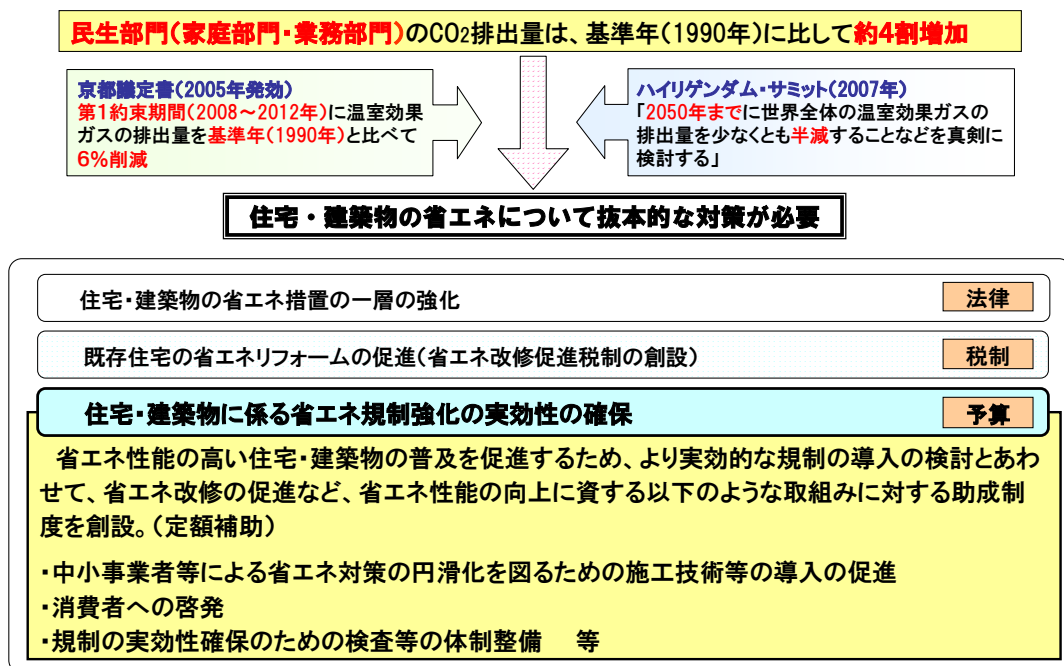
### (1) 住宅・建築物「省CO<sub>2</sub>推進モデル事業」の創設

家庭部門・業務部門のCO<sub>2</sub>排出量が増加傾向にある中、住宅・建築物における省CO<sub>2</sub>対策を強力に推進するため、より実効的な規制の導入の検討とあわせて、先進的かつ効果的な省CO<sub>2</sub>技術が導入された先導的な住宅・建築プロジェクトを推進する民間事業者に対する助成制度を創設する。



## (2) 住宅・建築物に係る省エネ規制強化の実効性の確保

省エネ性能の高い住宅・建築物の普及を促進するため、より実効的な規制の導入の検討とあわせて、省エネ改修の促進、中小事業者等による省エネ対策の円滑化を図るための施工技術等の導入の促進、消費者への啓発等についての助成制度を創設する。



## (3) 住宅設備を含めた総合的な省エネ評価方法の開発

住宅におけるエネルギー消費をより一層削減するため、外壁等の断熱性能のみならず、住宅設備のエネルギー効率を含めた総合的かつ汎用性の高い省エネ性能の評価方法を開発することにより、高い省エネ性能を有する住宅の一層の拡大を図る。

#### (4) その他

##### ○ 環境問題等に対応した先導型再開発緊急促進事業の推進

地球環境問題などの政策課題に先導的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の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。

##### ○ 環境問題等に対応するための先導的技術開発・普及の推進

環境問題等の住宅政策上緊急に対応すべき政策課題について、先導的技術の導入により効果的に対応するため、民間事業者等から技術開発提案を募集し、採択した提案について国が補助を行い、当該技術の開発を支援する。

##### ○ 「健康維持増進住宅」の開発・普及の推進

本格的な少子高齢社会の到来等に対応し、国民一人ひとりが生涯にわたって元気で活動的に生活できるよう、家庭内における不慮の事故、カビ・ダニや化学物質汚染による疾患等の健康負荷が削減され、さらには、快適な睡眠や良好な学習環境、家族の団らん等が確保された「健康維持増進住宅」の開発・普及を推進する。

### Ⅲ. 個別課題への対応

#### 1. 市場重視型の住宅金融の確立

住宅金融支援機構において、民間金融機関による相対的に低利な長期固定住宅ローンの供給を支援・補完する証券化支援業務等を着実に推進する。

また、同業務の枠組みを通じた住宅の質の確保・誘導を図るとともに、住宅の長寿命化・循環利用のための取組みを推進する。

##### (1) 証券化支援業務の着実な推進

###### ○ 優良住宅取得支援制度の実施

金利の引下げを通じて、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性が優れた住宅への誘導を図る優良住宅取得支援制度を引き続き実施するための出資金を措置する。

###### ○ 証券化支援事業（買取型）の超過担保に係る出資

証券化支援事業（買取型）において、民間金融機関から買い取る住宅ローン債権のうち、超過担保部分に相当する債権について、住宅金融支援機構債券（一般担保による満期一括償還債）等の調達資金の償還と住宅ローンの返済のミスマッチに起因する異常リスクへの対応を支援するための出資金を措置する。

##### (2) 住宅の長寿命化・循環的利用を支える住宅金融の拡充

###### 【証券化支援業務での対応】

###### ○ 超長期住宅に対応した住宅ローンの開発（再掲）

超長期住宅に対応した民間住宅ローンの開発を促進する観点から、住宅金融支援機構の証券化支援業務について、超長期の償還期間の設定が可能となるよう措置（現行：35年→50年）する。

○ **既存住宅のリフォーム資金の調達支援（再掲）**

既存住宅取得時におけるリフォームを支援するため、住宅金融支援機構の証券化支援業務について、既存住宅の取得に対する融資限度の見直し（改修費用の上乗せ等）を行う。

○ **高齢者の住替えに係る資金調達の支援（再掲）**

高齢者による住替え費用の資金調達を支援するため、持家を賃貸化して住み替える高齢者世帯の住替え先住宅取得費用に係る貸付について、住宅金融支援機構の証券化支援業務における民間住宅ローンの買取り要件（完済時年齢要件等）の緩和を行う。

**【住宅資金融通業務での対応】**

○ **死亡時一括償還型融資の拡充**

・ **リフォーム資金の調達支援（再掲）**

住宅金融支援機構によるリフォーム費用に対する死亡時一括償還型融資（リバース・モーゲージ的融資）制度について、融資対象の追加（現行：戸建てのみ→マンション専有・共用部分を追加）や融資限度額の引上げ（現行：500万円）を行う。

・ **住替え先住宅の取得に係る資金調達の支援（再掲）**

高齢者が建替えマンション等に住み替える場合の取得等費用を住宅金融支援機構による死亡時一括償還型融資の対象に追加（現行：建替え前の居住者のみが融資対象）する。

**（3） その他**

○ **住宅ローン返済困難者対策の延長**

住宅ローン返済困難者対策の適用期限を平成21年3月31日まで延長する。

○ **財政融資資金の繰上償還の実施**

住宅金融支援機構の中期目標・中期計画に従い業務運営の効率化等を進めるとともに、引き続き既往債権の証券化による資金等を活用して財政融資資金の繰上償還（補償金免除）を行う。

○ **長期耐用住宅の円滑な取得・流通に資する住宅（金融）市場整備施策の検討**

長期耐用住宅の普及促進のため、住宅市場において住宅の物件価値を適切に評価するために必要な情報の蓄積手法や、それらの情報を活用した住宅ローン審査システムなどの住宅（金融）市場環境整備施策について検討するとともに、住宅価値に着目した新たな住宅ローンの導入可能性について検討する。

○ **住宅金融市場の実態に関する調査**

市場重視型の住宅金融システムにおいて、国民の計画的な住宅取得の実現の検討に必要となる住宅金融市場の実態に関する調査を行う。

○ **住宅金融市場環境整備事業**

住宅ローンの商品性の多様化など、住宅金融市場の急激かつ継続的な変化に対応するため、消費者に的確に情報提供可能な市場環境の整備等を推進する。

## 2. 木造住宅の振興

木材利用の推進による環境と人にやさしい社会を構築するとともに、木造住宅の市場競争力の強化と中小住宅生産者の近代化、木造住宅の長寿命化を図るため、木造住宅に係る技術開発、木材生産者と連携した木造住宅生産体制の整備、大工技能者の育成等の取組みを推進する。

### ○ 木造住宅の安全性・信頼性向上のための供給体制整備

木造住宅にとって喫緊の課題である既存住宅の耐震改修の促進や建築確認・検査制度の見直しへの対応について、主要な担い手である中小住宅生産者等の技術力等の向上を図り、木造住宅の安全性・信頼性の向上を図る。

### ○ 地域の気候・風土と調和した木造住宅生産のための環境整備

地域の気候・風土と調和した住まいづくりを促進するため、木造軸組工法に係る構造計算用の部材強度、接合部強度に関するデータベースの整備を行うとともに、伝統的な技術を活用した質の高い木造住宅に係る技術開発への支援を推進する。



### 3. その他

#### ○ 住生活総合調査(仮称)の実施

住生活基本法の制定を踏まえ、住生活の安定・向上に係る総合的な施策を推進する上での基礎資料を得るため、全国の普通世帯を対象として、住宅や世帯の実態を把握する住宅・土地統計調査と相まって、居住環境を含めた住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等を総合的に調査する「住生活総合調査(仮称)」を実施する。

#### ○ 良質なマンションストックの形成のための総合的な調査の実施

分譲マンションストックの適切な維持管理・再生のため、これまでに講じてきた施策の効果の検証と、今後必要となる施策提示のために総合的な調査を行うとともに、超高層マンションにおける管理の適正化のための制度づくり、団地型マンションの再生の円滑化方策に関する調査検討を行う。

#### ○ 住宅性能表示制度の充実

住宅性能表示制度の一層の普及を図るため、消費者ニーズの変化や具体化によって柔軟に行われる設計変更について、その内容に対応した的確な検査方法に関する調査検討を行う。