

平成21年度
住宅局関係予算概要

平成21年1月
国土交通省住宅局

目 次

I. 平成21年度住宅局関係予算の基本方針	1
1. 平成21年度住宅局関係予算事業費・国費総括表	5
2. 平成21年度住宅局関係財政投融资等総括表	7
II. 重点的施策のポイント	
1. 住宅・不動産市場活性化のための緊急対策	9
(1) 住宅・不動産事業者の事業資金の調達円滑化支援	9
(2) 優良な住宅取得支援制度の拡充	9
2. 高齢者等が安心して暮らせる住宅セーフティネットの充実	11
(1) 高齢者が安心して暮らせるまちづくりの推進	11
(2) UR（都市再生機構）賃貸住宅ストックの再生・再編の促進	13
(3) 公的賃貸住宅ストックの有効活用と民間資金・ノウハウの活用	13
(4) 障害者等の居住の安定確保	14
3. 低炭素社会に向けた住宅・建築物の省資源・省CO ₂ 対策の推進	15
(1) 住宅・建築物の省資源・省CO ₂ 対策の推進	15
(2) 地域建材の活用等による木造住宅市場の活性化	18
4. 住宅ストックの再生と流動化の推進	19
(1) マンションの適切な管理・再生の推進	19
(2) 住まいの安心確保のための相談体制等の整備	20
(3) タイムシェア型住宅供給の促進	20
5. 住宅・建築物の安全・安心の確保	21
(1) 住宅・建築物安全ストック形成事業の創設	21
(2) 密集市街地整備の促進	22
(3) 安全な市街地形成のための狭あい道路の解消の促進	23
(4) 住宅瑕疵担保履行法、改正建築基準法、改正建築士法の執行体制の整備	24
(5) 建築材料等の品質確保のための体制整備	24
6. 街なか居住の推進等	25
(1) 身の丈再開発の推進	25
(2) 暮らし・にぎわい再生事業の拡充	25
(3) 街なか居住再生ファンドの拡充	25
(4) 地域住民等による公共的空間のマネジメント活動の支援	25
(5) 市街地総合再生事業の拡充	25
III. 個別課題への対応	
1. 住宅の質の確保等に向けた住宅金融の充実	27
2. 木造住宅の振興	29
IV. 政策の棚卸し・ムダの排除	30
V. 参考資料	
○事業別予算額	31

I. 平成21年度住宅局関係予算の基本方針

1. 世界的な金融市場の混乱等により停滞する住宅・不動産市場の活性化を図るため、緊急対策として、計画的なまちづくりに寄与する新築の分譲住宅の建設資金融資などの事業者支援を図るとともに、耐震性、バリアフリー性等が優れた住宅の取得について金利優遇期間を延長するなど住宅需要の下支えのための住宅取得者の負担軽減策を講じる。
2. 「住生活基本計画」の目標の一つである「良質な住宅ストックの形成および将来世代への承継」の達成に向け、以下のとおり、総合的な住宅・建築行政を着実に推進する必要がある。
 - 第一に、「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、福祉施策との連携を図りつつ、高齢者、被災者等に対して的確に賃貸住宅の供給を行うこと等により、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の構築を図る必要がある。
 - 第二に、低炭素社会の実現に向けて、先の国会で成立した「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」、昨年改正された「エネルギーの使用の合理化に関する法律」を踏まえ、住宅・建築物における省資源・省CO₂対策を積極的に進める必要がある。
 - 第三に、「つくっては壊す」フロー消費型の社会から「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換を図るため、分譲マンションの適切な維持管理と老朽マンションの再生、リフォームのための相談体制の整備等を積極的に進め、これらの良質な住宅ストックの形成と流動化の促進を通じて、住宅関連投資の増大や国民の住生活の安定の確保を図る必要がある。
 - 第四に、住宅・建築物の最低限の安全性の確保を図るため、計画的なアスベスト改修を強力に進めるとともに、大規模地震が頻発する中で、住宅・建築物の耐震改修の実施や密集市街地の早期解消等への重点的な取組みを進め、あわせて、住宅瑕疵担保履行法、改正建築基準法、改正建築士法の新制度の運用等に万全を期す必要がある。
 - さらに、活力ある地域づくりを支える観点から、地方都市等における中心市街地の活性化等を図るため、街なか居住等を通じた住宅市街地における良好な居住環境の形成を図る必要がある。
 - このため、平成21年度の住宅局予算は、上記の緊急対策とともに、
 - ◆ 高齢者等が安心して暮らせる住宅セーフティネットの充実
 - ◆ 低炭素社会に向けた住宅・建築物の省資源・省CO₂対策の推進
 - ◆ 住宅ストックの再生と流動化の推進
 - ◆ 住宅・建築物の安全・安心の確保
 - ◆ 街なか居住の推進等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
住宅都市地域環境整備				
住宅対策	36,785	1.07	6,266	0.96
都市地域環境整備	11,089	0.91	3,043	0.93
市街地整備	10,148	0.91	2,571	0.93
道路環境整備	940	0.91	472	0.90
合 計	47,874	1.03	9,309	0.95
行政経費	—	—	69	1.09
再 計	47,874	1.03	9,378	0.95

※ 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。

財政投融资等

(単位：億円)

区 分	21 年 度	前 年 度	倍 率
財政投融资等	43,377	44,952	0.96

成果目標別国費

(単位：億円)

区 分	21 年 度	前 年 度	倍 率
暮らし・環境	5,470	6,022	0.91
安 全	1,116	877	1.27
活 力	2,579	2,764	0.93
横断的な政策課題	162	179	0.91
そ の 他	51	50	1.00
合 計	9,378	9,892	0.95

※ 前年度予算額は、平成 21 年度との比較対照のため組み替えて掲記してある。

住生活基本計画（全国計画）の

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
- 計画期間は平成18年度から平成27年度の10年

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

ストック重視

目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として
※第8期住宅建設

目標	目標の達成状況を示す成果指標
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	<ul style="list-style-type: none"> 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
良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> 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
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	<ul style="list-style-type: none"> 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
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> ⑫最低居住面積水準未満率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率

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

概要 <平成18年9月19日閣議決定>

合的かつ計画的に推進するため策定
間

(横断的視点)

市場重視

福祉、まちづくり等
関連する施策分野
との連携

地域の実情を
踏まえたきめ細
かな対応

「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
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

基本的な施策

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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

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21年度住宅局関係予算事業費・国費総括表

事 項	事 業 費		費 率 (A/B)
	21 年 度 (A)	前 年 度 (B)	
住 宅 都 市 地 域 環 境 整 備			
住 宅 对 策	3,678,528	3,441,065	1.07
地域住宅交付金等	419,700	418,084	1.00
うち地域住宅交付金	418,825	416,481	1.01
公的賃貸住宅家賃対策等	70,485	72,972	0.97
うち都市再生機構出資金(セーフティネット型)	40,000	40,000	1.00
住宅市街地総合整備	299,115	222,489	1.34
うち密集市街地整備	26,583	26,578	1.00
うち優良建築物等整備事業	33,680	25,981	1.30
うち長期優良住宅等推進事業	25,100	17,750	1.41
うち住宅・建築物省CO ₂ 推進事業	13,800	9,600	1.44
うち住宅・建築物安全ストック形成事業	48,640	0	皆増
うち高齢者居住安定化緊急促進事業	6,700	0	皆増
うち高齢者居住安定化モデル事業	44,575	0	皆増
住宅金融支援機構	2,757,400	2,594,800	1.06
都市再生機構	116,896	121,788	0.96
特定賃貸住宅	218	414	0.53
農地所有者等賃貸住宅	383	814	0.47
都市開発資金	14,200	9,566	1.48
住宅建設事業調査諸費	131	138	0.95
都 市 地 域 環 境 整 備	1,108,859	1,213,805	0.91
市 街 地 整 備	1,014,845	1,110,064	0.91
まちづくり交付金	590,385	640,000	0.92
市街地再開発事業等	145,190	140,957	1.03
都市再生推進事業	3,086	1,009	3.06
都市開発資金	1,840	1,320	1.39
都市再生機構	274,344	326,778	0.84
道 路 環 境 整 備	94,014	103,741	0.91
都市再生推進事業	630	700	0.90
住宅市街地総合整備	93,384	103,041	0.91
合 計	4,787,387	4,654,870	1.03
行 政 経 費	—	—	—
再 計	4,787,387	4,654,870	1.03

(単位:百万円)

国 費			備 考
21 年 度 (C)	前 年 度 (D)	倍 率 (C/D)	
			・ 前年度予算額は、平成21年度との比較対照のため組み替えて掲記してある。
626,615	654,770	0.96	
194,688	194,172	1.00	
194,000	193,000	1.01	
45,274	46,574	0.97	
30,000	30,000	1.00	
112,912	88,865	1.27	
14,000	14,000	1.00	
5,200	4,056	1.28	
17,000	13,000	1.31	
7,000	5,000	1.40	
19,000	0	皆増	
4,000	0	皆増	
8,000	0	皆増	
224,000	271,000	0.83	
49,118	53,000	0.93	
109	207	0.53	
383	814	0.47	
0	0	—	
131	138	0.95	
304,297	328,076	0.93	
257,074	275,606	0.93	
233,175	251,000	0.93	・ 他局との共管である。
19,256	20,656	0.93	
1,043	350	2.98	
0	0	—	
3,600	3,600	1.00	・ 他局分を含む。
47,223	52,470	0.90	
315	350	0.90	
46,908	52,120	0.90	
930,912	982,846	0.95	
6,905	6,334	1.09	・ 他局計上分を含む。
937,817	989,180	0.95	

2. 平成21年度住宅局関係財政投融资等総括表

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	21年度(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	21年度(A)		497,200
	前年度(B)		734,000
	比較(A-B)		△ 236,800
	倍率(A/B)		0.68
合 計	21年度(A)		527,200
	前年度(B)		764,000
	比較(A-B)		△ 236,800
	倍率(A/B)		0.69

- (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1,200,000百万円(前年度)
 2. 独立行政法人住宅金融支援機構の21年度特別債券には、政府保証債(3年債)200,000百万円を含
 3. 独立行政法人都市再生機構は、都市再生業務分である。
 4. 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140,000百万円

(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)	
3,585,600	92,600	431,514	189,351	△ 1,569,241	2,729,824	2,759,824
3,287,400	66,000	314,973	209,387	△ 1,362,660	2,515,100	2,545,100
298,200	26,600	116,541	△ 20,036	△ 206,581	214,724	214,724
1.09	1.40	1.37	0.90	1.15	1.09	1.08
80,000	52,345	0	32,900	915,466	1,080,711	1,577,911
110,000	52,345	0	51,600	1,002,170	1,216,115	1,950,115
△ 30,000	0	0	△ 18,700	△ 86,704	△ 135,404	△ 372,204
0.73	1.00	-	0.64	0.91	0.89	0.81
3,665,600	144,945	431,514	222,251	△ 653,775	3,810,535	4,337,735
3,397,400	118,345	314,973	260,987	△ 360,490	3,731,215	4,495,215
268,200	26,600	116,541	△ 38,736	△ 293,285	79,320	△ 157,480
1.08	1.22	1.37	0.85	1.81	1.02	0.96

900,000百万円)を含む。

む。

(前年度400,000百万円)及び債券100,000百万円(前年度130,000百万円)の発行を予定している。

Ⅱ. 重点的施策のポイント

1. 住宅・不動産市場活性化のための緊急対策

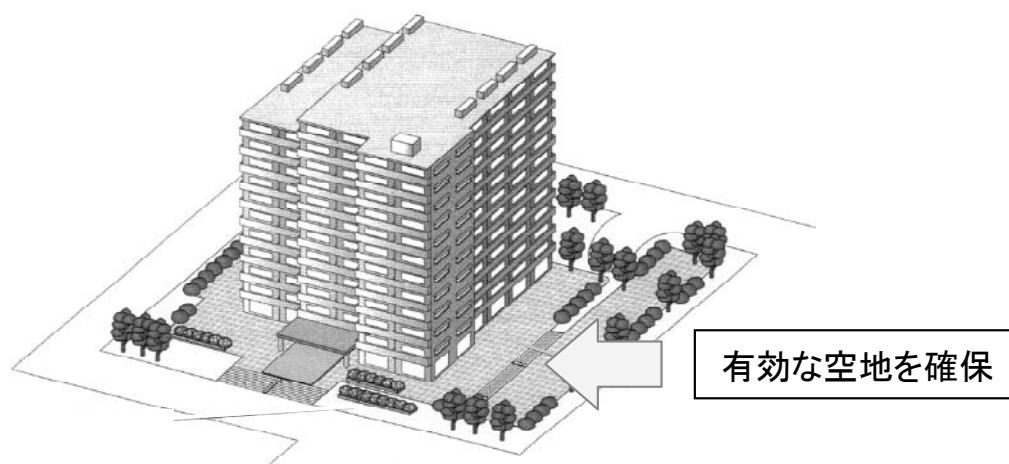
国 費 7 1 6 億 円

世界的な金融市場の混乱等により停滞する住宅・不動産市場の活性化を図るため、計画的なまちづくりに寄与する新築の分譲住宅の建設資金融資などの事業者支援を図るとともに、耐震性、バリアフリー性等が優れた住宅の取得について金利優遇期間を延長するなど住宅需要の下支えのための住宅取得者の負担軽減策を講じる。

(1) 住宅・不動産事業者の事業資金の調達円滑化支援

住宅・不動産市場の活性化を図るため、住宅金融支援機構による、計画的なまちづくりに寄与する住宅建設事業等に係る事業資金融資（まちづくり融資制度）の活用を拡大する。

《事業イメージ例》



(2) 優良な住宅取得支援制度の拡充

① 金利優遇の期間延長

地球環境問題、少子高齢化の進行などの課題への対応や、住宅ストックの有効活用を促進するため、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住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の金利優遇期間を延長（当初5年間→当初10年間（0.3%引下げ））する。

② 既存住宅に係る要件緩和

既存住宅取引を活性化し、子育て世帯等の住替えによるライフステージに適った居住水準の向上等を図るため、住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度について、購入する既存住宅のリフォーム後の性能による適用を可能とする等の拡充を行う。

《主として新築住宅を対象とした基準》

地球温暖化対策の推進

《省エネルギー性に優れた住宅》
従来より高い水準の断熱性・気密性を実現した住宅

○省エネルギー対策等級4であること。

高断熱化(断熱材) 日射遮へい 高気密化(防湿気密フィルム) 複層ガラス等 通気層

耐震化の推進

《耐震性に優れた住宅》
従来より強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅(免震住宅を含む)

○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物であること。

はりなどの間隔長さに応じ必要断面寸法を確保 壁量の確保 1.25倍の地震力 基礎の強化 接合部の強化

バリアフリー化の推進

《バリアフリー性に優れた住宅》
介助用車いす使用者が、移動、入浴等の基本的な生活行為を行うための措置が確保された住宅

○高齢者等配慮対策等級3以上であること。

介助のために便所等の広さを確保 階段を安全な構造に(勾配・手すり) 出入口の幅を確保

耐久性・可変性の推進

《耐久性・可変性に優れた住宅》
長期の安定した居住を可能とする耐久性を有し、模様替え等の容易性について適正な水準が確保された住宅

○劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上及び一定の更新対策(※)のすべてに適合すること。
※共同住宅等に限る。

柱等を耐久性の高い材料とする 小屋裏換気口の設置 通気層の設置 床下換気口の設置 防腐・防蟻措置(土台・地盤) 床下防湿措置(べた基礎等)

(注1) 上記の各技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく住宅性能表示制度の基準に準拠している。

(注2) この他、既存住宅を対象とした省エネ性、バリアフリー性等の基準を設けている。

2. 高齢者等が安心して暮らせる住宅セーフティネットの充実

国 費 2, 7 5 6 億円

高齢者等ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができるよう、住宅政策と福祉政策の連携のとれた住まいづくり・地域づくりを推進する。

(1) 高齢者が安心して暮らせるまちづくりの推進

① 高齢者の居住の安定確保を図るための支援措置の創設・拡充

高齢化が進展し、一人暮らし高齢者や要介護高齢者が増加するなか、高齢者ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができる基盤を整備するため、厚生労働省の福祉政策との連携のもと、高齢者の居住の安定確保を図るための支援措置を創設・拡充する。

- 住宅団地の再生や賃貸住宅の整備に際して高齢者の生活を支援する施設の整備を緊急的に促進するための事業を創設するとともに、高齢者向け住宅の整備を推進するための街なか居住再生ファンドを拡充
- 高齢者の居住の安定確保のためのモデル的な取組みに対する支援事業を創設
- 高齢者が安全に移動するための一定のバリアフリー性能を備えた賃貸住宅の整備に要する費用等について、新たに高齢者向け優良賃貸住宅として地域住宅交付金の基幹事業の助成対象へ追加
- 高齢者向け優良賃貸住宅をグループホームとして活用するための改良費を地域住宅交付金の基幹事業の助成対象へ追加
- 「安心住空間創出プロジェクト」において、地域に必要とされる社会福祉施設等の整備を促進するため、既設公営住宅等の除却費及び入居者の移転費を地域住宅交付金の基幹事業の助成対象へ追加
- 地方公共団体による高齢者の居住の安定確保を図るための計画策定費を地域住宅交付金の基幹事業の助成対象へ追加するとともに、高齢者の居住の安定確保に資する事業に対する地域住宅交付金の提案事業枠を拡充

【安心住空間創出プロジェクトの推進】

入居者の移転・既設公営住宅の除却を行い、福祉施設を誘致（地域住宅交付金の拡充）

【高齢者向け優良賃貸住宅のグループホームへの活用支援】

高齢者向け優良賃貸住宅を認知症高齢者グループホームとする改良費を助成（地域住宅交付金の拡充）

高齢者向け賃貸住宅

生活支援施設等

【高齢者向け賃貸住宅の供給促進】

- ・高齢者が安全に移動するための一定のバリアフリー性能を備えた賃貸住宅の整備を促進（地域住宅交付金の拡充）
- ・高齢者の住宅の整備を推進するために街なか居住再生ファンドを拡充

【高齢者の居住の安定確保のためのモデル的な取組み支援】

民間やNPO法人等によるモデル的な取組みを実施（創設）

想定する提案例（中山間地域において散在して居住する高齢者の集住の誘導により、サービスの効率化・きめ細かなサービスの提供を推進）

住替円滑化等のための多様なプログラム（事前の交流機会の創出、試行的な共同生活実施 等）



山間部の高齢者の集落内への住替え



交流機会創出



空家を改修して高齢者が集まって暮らす住宅を整備

【高齢者に対する生活支援サービス等の提供確保】

高齢者の生活を支援する施設の整備を緊急に促進（創設）

高齢者の生活を支援する施設の例



入居者がだんらんする共用スペース



高齢者の健康維持のための共同施設



入居者の生活を支援するサービスを提供するための施設

【高齢者の居住の安定確保を図るための計画的な取組み】

- ・地方公共団体による高齢者の居住の安定確保を図るための計画の作成（地域住宅交付金の拡充）
- ・高齢者の居住の安定確保に資する事業に対する提案事業枠の拡充（地域住宅交付金の拡充）

（参考）

高齢者世帯（特に一人暮らし）の増加

- 2015年には第1次ベビーブーム世代が高齢者（65歳以上）に到達し、2025年には高齢者人口がピーク（約3,500万人）に。
- 2015年には高齢者世帯が約1,700万世帯となり、そのうち一人暮らし世帯は約570万世帯（約33%）に。

要介護認定者の増加

- 要介護認定者は全体的に増加し、特に要支援・要介護1の認定を受けた者が大幅に増加。
- 介護保険の総費用は、年々増加する傾向。

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
総費用(兆円)	3.6	4.6	5.2	5.7	6.2	6.4	6.9	6.9

高齢者の安心に配慮した住宅ストックの不足

- 高齢者が居住する住宅においてバリアフリー化（手すりの設置、段差の解消、広い廊下幅の確保）がなされた住宅の割合は6.7%。特に、借家における対応が2.6%と立ち遅れ。
- 高齢者の約9割は在宅。

② リバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）の推進

高齢者が自らの保有する住宅資産を金融資産に転換して、老後の生活環境の改善に活用できるよう、民間金融機関における住宅改良等資金に係るリバースモーゲージを住宅金融支援機構による住宅融資保険制度の適用対象とする。

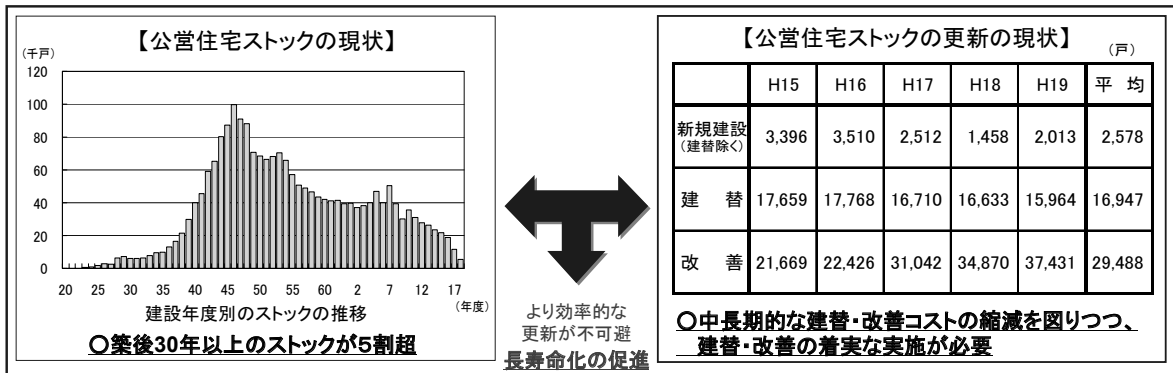
(2) UR（都市再生機構）賃貸住宅ストックの再生・再編の促進

UR賃貸住宅ストック（約77万戸）の円滑な再生・再編を促進するため、URに対する出資金制度を拡充し、再生・再編に伴う既存住棟へのエレベーターの新設による当該住棟の低所得の既存入居者に係る家賃上昇の抑制にも活用可能とするとともに、昭和30年代に管理開始された団地の再生に係る用地費を出資金の投入対象とする。

(3) 公的賃貸住宅ストックの有効活用と民間資金・ノウハウの活用

① 公営住宅等の長寿命化の推進

公営住宅等のストックを円滑かつ効率的に更新（建替え・改修）するため、長寿命化のための計画策定費や改善費等を地域住宅交付金の基幹事業である公営住宅等ストック総合改善事業の助成対象へ追加する等の拡充を行う。

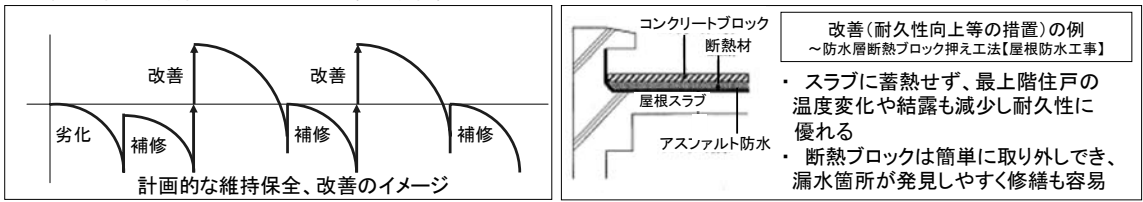


公営住宅等長寿命化計画の策定支援

コストの縮減に配慮しつつ、点検、予防保全的な修繕、耐久性の向上等を図る改善事業等を計画的に実施するための公営住宅等長寿命化計画の策定を推進。

公営住宅等の長寿命化の着実な推進

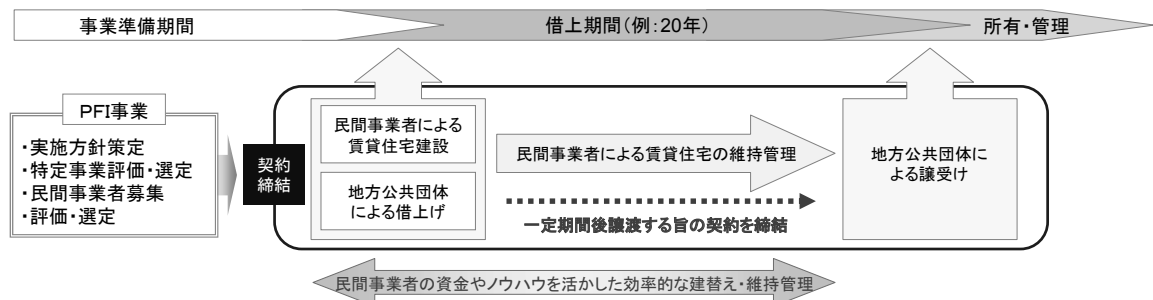
- 公営住宅等長寿命化計画の早期策定及び計画に基づく事業の促進を図るため、同計画に基づく事業に関し提案事業枠を拡充。
(提案事業枠の拡充は平成25年度までの時限措置とし、平成26年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業以外は助成対象としない)
- 長寿命化型改善事業に係る設計費、改善費に対し地域住宅交付金により助成。



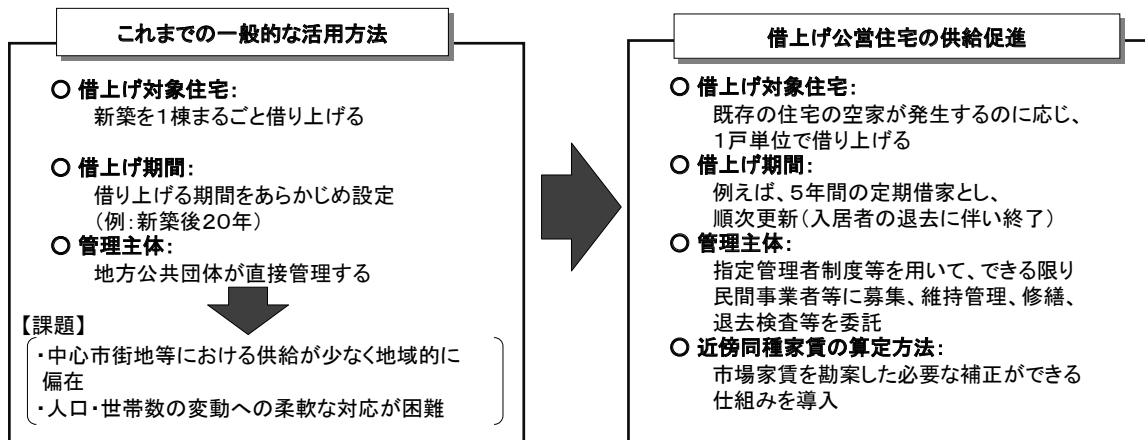
② 民間資金・ノウハウを活用した公営住宅の供給促進

民間資金・ノウハウを活用した公営住宅の供給を促進するため、民間事業者が建設した住宅を一定期間経過後に有償又は無償譲渡することを約した上で、それまでの間、借上げ公営住宅として借り上げる場合の建設時点における整備費について助成対象を拡充（共同施設整備費等の2/3→整備費全体）する。また、借上げ公営住宅の供給を促進するため、既存民間住宅の一部を借り上げて公営住宅とする場合に、他の住宅との衡平確保等の観点から、近傍同種家賃の額の算定方法を見直す。

○ 民間資金・ノウハウを活用したPFI型建替事業の促進



○ 借上げ公営住宅の供給の促進



(4) 障害者等の居住の安定確保

障害者の民間賃貸住宅への円滑な入居を図るため、民間賃貸住宅に入居する高齢者等の家賃の債務保証を行う高齢者居住安定基金について、比較的障害の程度が低い障害者も保証対象とする等の拡充を行う。

また、公営住宅をグループホームとして利用するための改良工事費を地域住宅交付金の基幹事業の助成対象へ追加する拡充を行う。

3. 低炭素社会に向けた住宅・建築物の省資源・省CO₂対策の推進

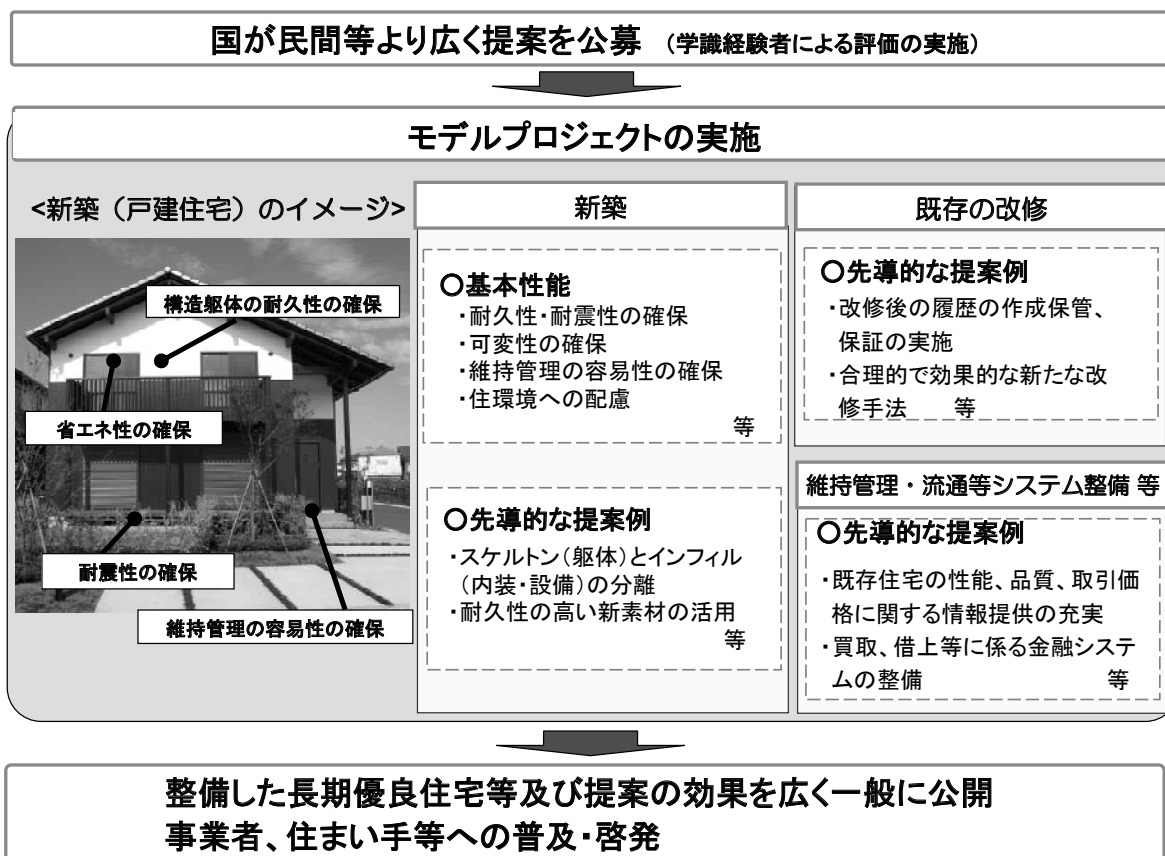
国 費 256 億円

住宅・建築物における省資源・省CO₂対策を推進するため、省資源に資する長期優良住宅等への支援を行う。また、優れた省CO₂技術が導入された住宅・建築物プロジェクトを支援するとともに、次世代の低炭素型住宅・建築物の技術基準の開発等を推進する。

(1) 住宅・建築物の省資源・省CO₂対策の推進

① 長期優良住宅等推進事業の推進

「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」というストック社会における住宅のあり方について、具体的内容をモデルの形で広く国民に提示するための長期優良住宅等推進事業を、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の成立を契機として、一層強力に推進し、住宅の長寿命化を図る。



② 住宅・建築物省CO₂推進事業の推進

省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築物プロジェクトの提案を広く民間等から募り、新築だけでなく、改修（ESCO事業*を含む）、マネジメントシステム整備等を対象としたプロジェクトを支援することにより、住宅・建築物における省CO₂対策を強力に推進する。

※省エネに関する包括的なサービスを提供（設備交換等）し、省エネ効果を保証すること等により、顧客の省エネ効果（光熱費の削減）の一部を報酬として受け取る事業手法。（ESCO：Energy Service Companyの略）

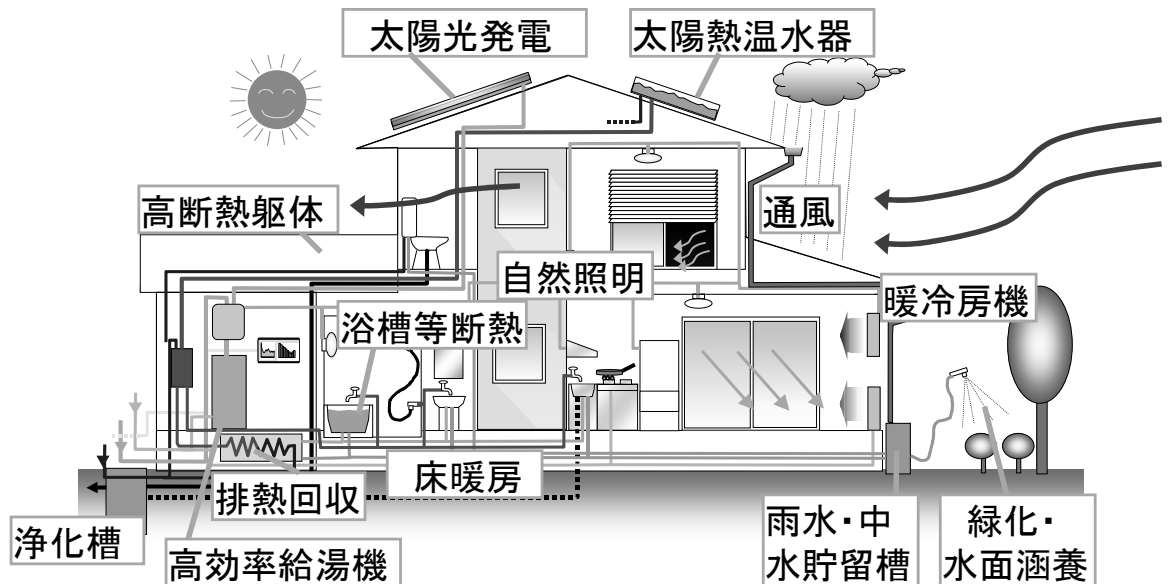


③ 住宅・建築物の省エネ情報に係る表示方法等の調査の実施

省エネ法の改正を契機として、住宅・建築物の省エネ性能を消費者が容易に比較できるような情報提供を可能とするため、エネルギー消費量、CO₂排出量、コスト等を算定する際のエネルギー消費量等の表示のための基礎的な調査を行い、統一的な算定方法、評価方法及び表示方法の検討を行う。

④ 次世代の低炭素型の住宅・建築物の評価方法等の開発

中長期的なCO₂排出削減目標を見据え、エネルギー自給型の住宅等の普及を視野に、外壁等の断熱性及び設備機器の効率性の評価に加え、太陽光等の再生可能エネルギーの導入も一体的に評価するための評価方法や技術基準の開発を行う。

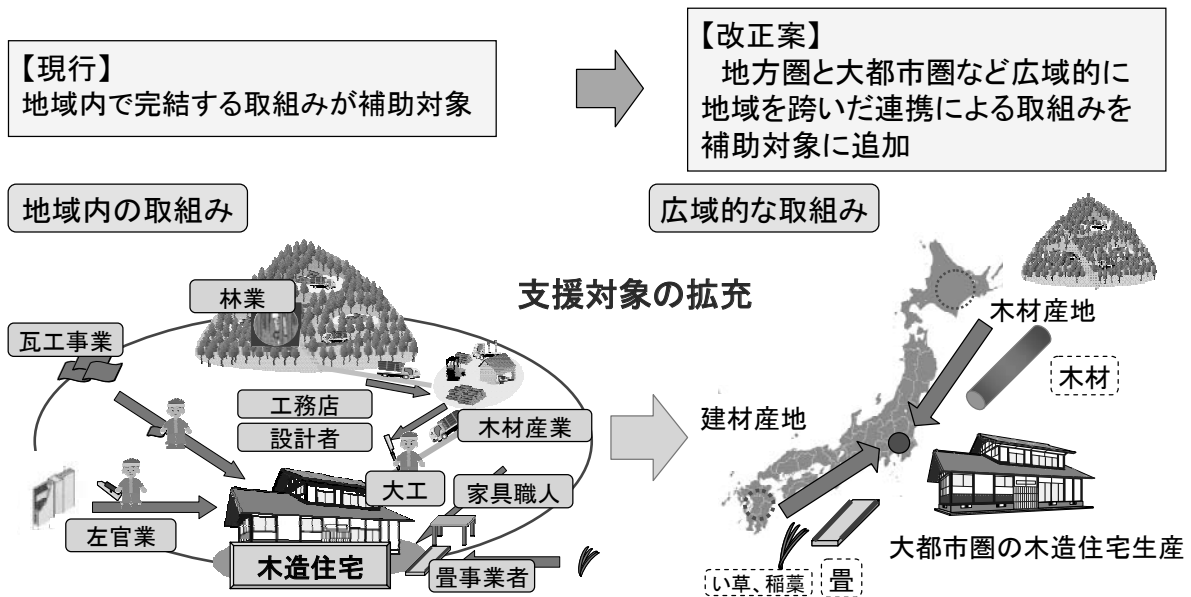


⑤ 民間事業者等の知見を活用した環境関連の基準整備の推進

住宅・建築物に関する省エネ基準等の整備を効率的に行い、省エネ等環境関連技術の開発・普及を促進するため、省エネ基準等の整備に必要なデータや技術的知見の収集等を行う者に対して支援し、民間事業者等の知見の活用による環境関連の基準整備を推進する。

(2) 地域建材の活用等による木造住宅市場の活性化

地域の木造住宅関連産業の競争力の強化、木造住宅市場の活性化をより効果的に展開するため、地域木造住宅市場活性化推進事業において、木造住宅関連事業者による、地方圏と大都市圏など広域的に地域を跨いだ連携による取組みを補助対象に追加する。



4. 住宅ストックの再生と流動化の推進

国 費 144 億円

「つくっては壊す」フロー消費型の社会から「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換を図るため、マンションの適切な管理と老朽化マンションの再生等を進めるとともに、戸建住宅を含めた住宅ストックの流通等の促進を図る。

(1) マンションの適切な管理・再生の推進

① マンション等安心居住推進事業の創設

良質な分譲マンションのストックの形成を促進するため、マンションの維持管理・再生について、ソフト面やハード面のあり方を見直す管理組合等を対象にモデル的に支援するとともに、地域レベルの相談体制の整備等を推進する制度を創設する。

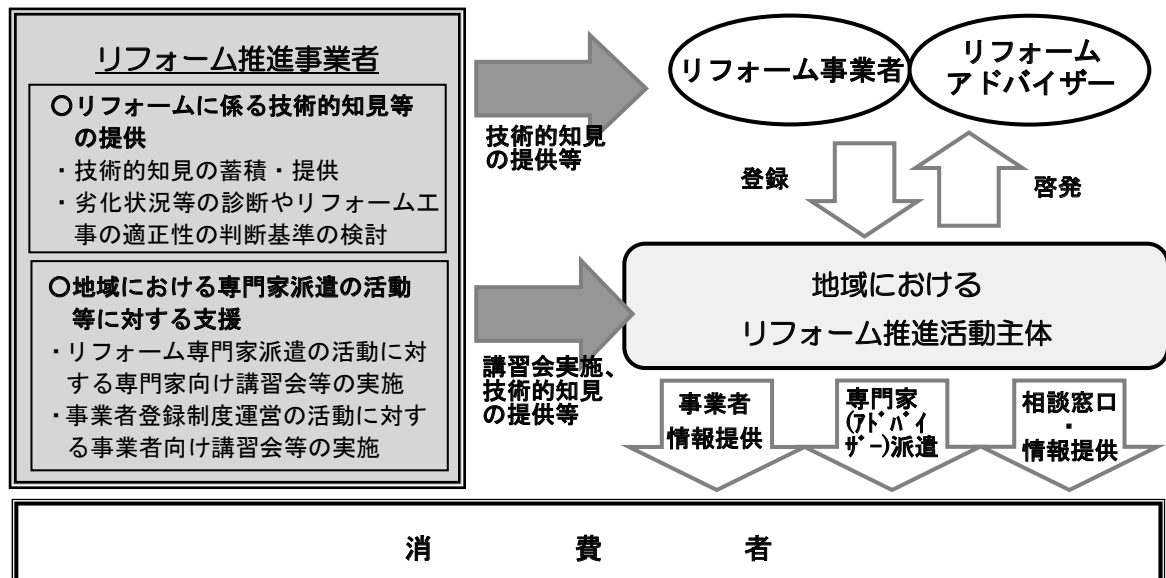
② マンション再生推進のための支援制度の拡充

マンション再生を図るため、優良建築物等整備事業において、マンションのバリアフリー化・耐震化等を支援するとともに、マンション再生に係る債務保証制度について地域要件の撤廃等の拡充を行う。



(2) 住まいの安心確保のための相談体制等の整備

工務店、リフォーム専門工事業者、ホームセンター等の様々な業態で行われている住宅のリフォームについて、消費者が安心してリフォーム事業者を選択し、適切な工事を実施できるよう、リフォームに係る技術的知見の提供や適正性の判断基準の検討、地域における専門家派遣の活動に対する支援等の環境整備について助成を行う。



(3) タイムシェア型住宅供給の促進

二地域居住の促進による豊かな住生活の実現を図るとともに、地域活性化、観光振興、住宅投資の拡大を図る観点から、特定の住宅について、1年のうち特定の期間を使用する権利を消費者が取得するタイムシェア型の住宅供給を促進するため、モデル的な事業スキームの策定に対する支援を行う。

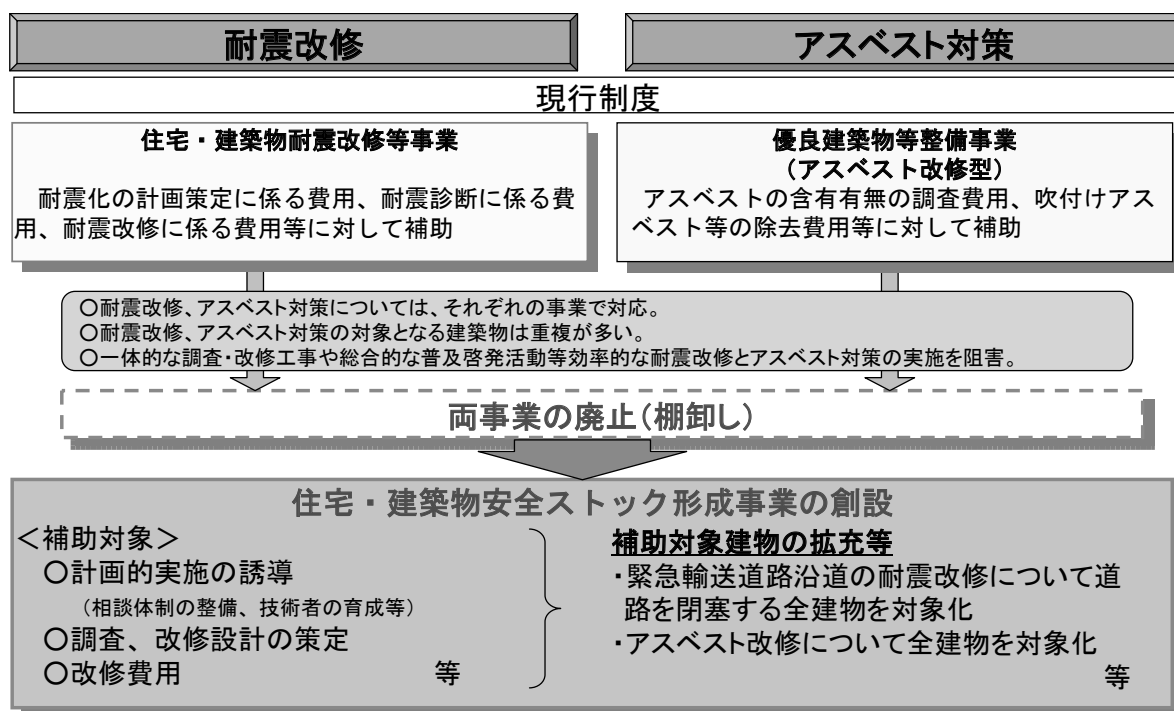
5. 住宅・建築物の安全・安心の確保

国 費 4 1 7 億 円

住宅・建築物の安全性の確保のため、アスベスト対策及び耐震対策を一体的に進めるとともに、密集市街地の整備を促進する。また、住宅瑕疵担保履行法、改正建築基準法、改正建築士法の執行体制の整備を図る。

(1) 住宅・建築物安全ストック形成事業の創設

既存の住宅・建築物ストックの最低限の安全性確保を総合的かつ効率的に促進するため、それぞれ個別に実施してきたアスベスト改修事業及び耐震改修事業を廃止し、一体的な制度として住宅・建築物安全ストック形成事業を創設し、安全性に問題のある住宅・建築物の調査・設計・改修等への支援を行う。



(2) 密集市街地整備の促進

平成23年度末までに全国約8,000haの重点密集市街地における最低限の安全性を確保するという目標達成のため、以下の措置を講じる。

① 共同建替えの促進

密集市街地における宅地面積の実態にかんがみ、共同建替えの敷地面積要件を緩和(200㎡→原則として100㎡)する。

② 公共施設整備と宅地整備の一体的推進

組合等が実施する防災街区整備事業における道路等の公共施設整備について、補助率の扱いを合理化(国と地方公共団体で2/3→国と地方公共団体で10/10)する。

③ 高齢者等の従前居住者に対する支援措置の強化

高齢化が進んでいる密集市街地の整備を促進するため、高齢者等の従前居住者の受け皿となる住宅に係る家賃対策補助について、現行の補助対象額の範囲内で地方公共団体等が柔軟な設定を行えるようにする。

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)

約35%



目標(H23)

概ね100%

密集市街地においては、

- 高齢化が進んでおり、合意形成が困難であること
- 法律上の接道義務を満たさない住宅が多いこと等により個別敷地における建替えが進まないこと等により、老朽木造住宅の除却及び建替えが進んでいない。

○共同建替えの促進

○公共施設整備と宅地整備の
一体的推進

○高齢者等の従前居住者に対
する支援措置の強化

円滑な建替え等が促進され、密集市街地の整備が促進される。

耐火建築物等への建替え
の促進

道路の拡幅整備

(3) 安全な市街地形成のための狭あい道路の解消の促進

建築確認・不動産取引時のトラブル防止により老朽ストックの建替え等の建築活動の円滑化を図り、狭あい道路の解消による安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路の調査・測量、データベースの構築・運営、安全性を確保する必要性の高い箇所における整備費用に対して補助を行う。



(4) 住宅瑕疵担保履行法、改正建築基準法、改正建築士法の執行体制の整備

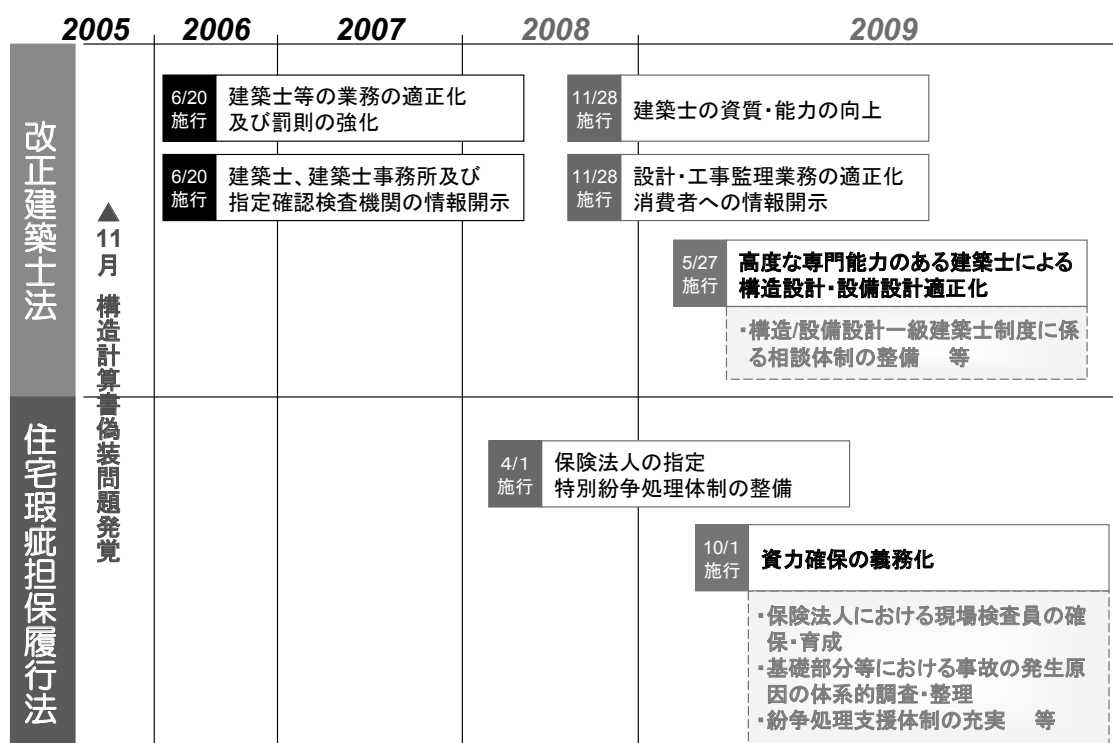
① 住宅瑕疵担保履行法の円滑な執行体制の充実

住宅瑕疵担保履行法の本格施行（平成21年10月1日施行）に向け、住宅保証基金を活用した中小住宅生産者の保険加入支援や法律に関する徹底的な周知・普及を図るとともに、現場検査員の確保や保険申込窓口の設置等を通じた住宅瑕疵担保責任保険法人の保険引受体制の整備・充実及び保険事故の発生原因の体系的な調査・整理、保険金支払いルールの整備等を通じた紛争処理支援体制の充実に対する助成を行う。

② 改正建築基準法、改正建築士法の円滑な運用、施行のための体制整備

平成19年6月に施行された改正建築基準法に基づく構造計算適合性判定の導入、平成21年5月に施行される改正建築士法に基づく一定の建築物の設計に対する構造設計一級建築士／設備設計一級建築士の関与の義務づけ等に関し、円滑な運用、施行を図るため、設計に関する相談や技術者の紹介等を行うサポートセンターの設置等を支援する。

主な改正・制定内容の施行スケジュール



(5) 建築材料等の品質確保のための体制整備

平成19年10月に発覚した防耐火関連の大臣認定に係る偽装問題やその後の調査結果等を踏まえ、建築基準法に基づく大臣認定を取得した建築材料等の品質の確保、大臣認定の不正取得の再発防止を図るため、市場に流通している建築材料等に係る抽出検査の継続的な実施に対する助成を行う。

6. 街なか居住の推進等

国 費 2 2 1 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、身の丈再開発の推進、街なか居住の推進、地域住民等による公共的空間のマネジメント活動への支援等を図る。

(1) 身の丈再開発の推進

市街地再開発事業等について、地域の実情にあった事業を促進するため、中心市街地及び密集市街地における市街地再開発事業等に係る共同施設整備費の補助対象額を増額し、事業者負担を軽減する。

(2) 暮らし・にぎわい再生事業の拡充

中心市街地への公益施設や居住施設等の都市機能の集積を強力に推進することにより、中心市街地のさらなる活性化を図るため、地方都市における敷地面積要件の緩和、既存建築物を含めた施設購入方式の導入等を行う。

(3) 街なか居住再生ファンドの拡充

街なか居住再生ファンドについて、中心市街地の活性化に資する住宅整備事業等に係る資金調達の一層の円滑化を図るため、地方公共団体の支援要件を緩和する。

(4) 地域住民等による公共的空間のマネジメント活動の支援

愛着と誇りをもてる居住環境の形成を図るため、住民等による地域のマネジメント活動等が行われている地域において、街並みにあった建築デザインの誘導、建築協定等に合わせた環境の整備、空き地・空き家の活用等の取組みに対する支援を強化する。

(5) 市街地総合再生事業の拡充

権利者間の調整の必要性等から長期化している市街地再開発事業について、的確なコーディネートを実施するため、市街地再開発事業等における権利者間のコーディネート業務に対して補助を行う市街地総合再生事業の補助対象期間を拡充する。

暮らし・にぎわい再生事業の拡充

- ・都市機能まちなか立地支援、空きビル再生支援の補助対象の敷地面積要件を緩和（1,000㎡→500㎡）する。
- ・都市機能まちなか立地支援、空きビル再生支援について、施設購入方式を導入する。等



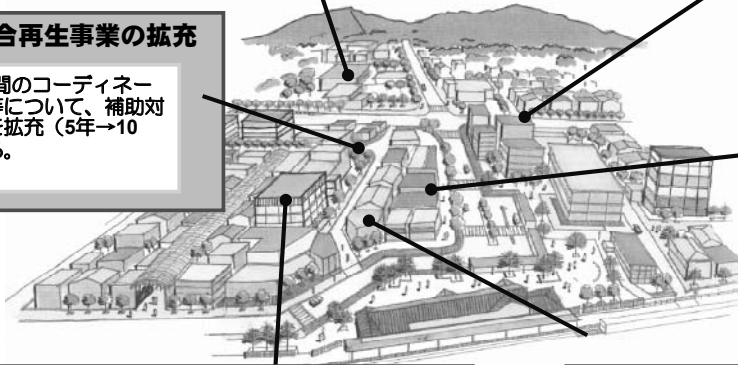
地域住民による公共的空間のマネジメント活動の支援

- ・地域の街なみに大きな影響を及ぼす建築プロジェクトへの評価・助言を行う地域団体（NPO等）に対する助成を行う。
- ・建築協定等に合わせた環境の整備、公共空間の維持・管理、空き地・空き家の活用等地域住民が主体となった先導的な取組みに対する助成を行う。



市街地総合再生事業の拡充

- ・権利者間のコーディネート業務等について、補助対象期間を拡充（5年→10年）する。



リバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）の推進

- ・住宅改良等に係るリバースモーゲージに対し住宅金融支援機構による住宅融資保険制度の適用を拡充し、高齢者が保有する街なかの住宅資産を活用する。

身の丈再開発の推進

- ・地域の実情にあった事業を推進するため、中心市街地及び密集市街地における市街地再開発事業等に係る共同施設整備費の補助対象額を増額する。



街なか居住再生ファンドの拡充

- ・中心市街地の活性化に資する住宅整備事業等に係る資金調達の一層の円滑化を図るため、地方公共団体の支援要件を緩和する。



Ⅲ. 個別課題への対応

1. 住宅の質の確保等に向けた住宅金融の充実

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、住宅の質の確保・誘導を図るとともに、既存住宅資産の活用を促進する。

さらに、世界的な金融市場の混乱等により停滞する住宅・不動産市場の活性化を図るため、計画的なまちづくりに寄与する新築の分譲住宅の建設資金融資などの事業者支援を図るとともに、耐震性、バリアフリー性等が優れた住宅の取得について金利優遇期間を延長するなど住宅需要の下支えのための住宅取得者の負担軽減策を講じる。

(1) 証券化支援業務の着実な推進

○ 優良な住宅取得支援制度の拡充（再掲）

・金利優遇の期間延長

地球環境問題、少子高齢化の進行などの課題への対応や、住宅ストックの有効活用を促進するため、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住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の金利優遇期間を延長（当初5年間→当初10年間（0.3%引下げ））する。

・既存住宅に係る要件緩和

既存住宅取引を活性化し、子育て世帯等の住替えによるライフステージに適った居住水準の向上等を図るため、住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度について、購入する既存住宅のリフォーム後の性能による適用を可能とする等の拡充を行う。

○ 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。

(2) 既存住宅資産の活用の促進

○ 住宅・不動産事業者の事業資金の調達円滑化支援（再掲）

住宅・不動産市場の活性化を図るため、住宅金融支援機構による、計画的なまちづくりに寄与する住宅建設事業等に係る事業資金融資（まちづくり融資制度）の活用を拡大する。

○ リバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）の推進（再掲）

高齢者が自らの保有する住宅資産を金融資産に転換して、老後の生活環境の改善に活用できるよう、民間金融機関における住宅改良等資金に係るリバースモーゲージを住宅金融支援機構による住宅融資保険制度の適用対象とする。

(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22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を活用して財政融資資金の繰上償還（補償金免除）を行う。

○ 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等、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、木材生産者等と連携した木造住宅生産体制の整備、木造住宅の信頼性等の向上、大工技能者の育成等の取組みを推進する。

○ 地域建材の活用等による木造住宅市場の活性化（再掲）

地域の木造住宅関連産業の競争力の強化、木造住宅市場の活性化をより効果的に展開するため、地域木造住宅市場活性化推進事業において、木造住宅関連事業者による、地方圏と大都市圏など広域的に地域を跨いだ連携による取組みを補助対象に追加する。

○ 木造住宅の安全性・信頼性向上のための供給体制整備

木造住宅の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。

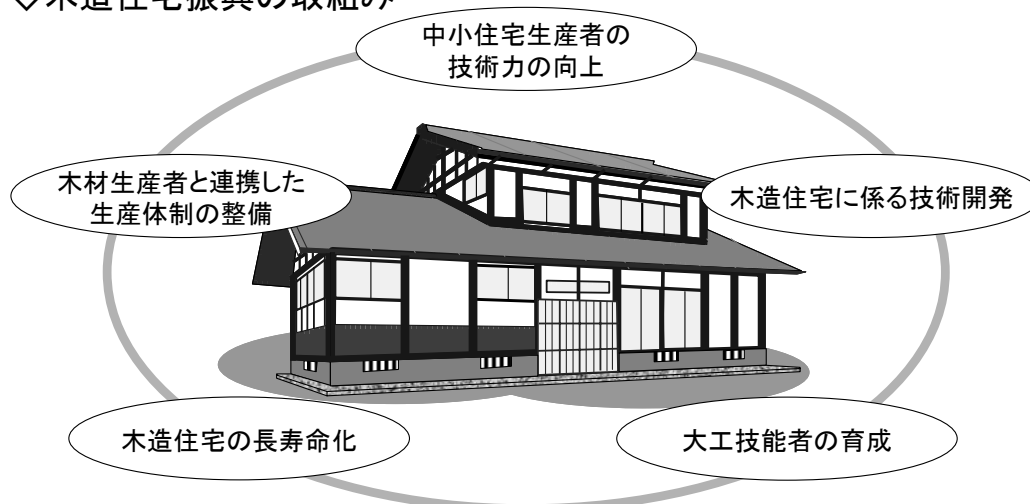
○ 伝統構法を活かした木造住宅の生産体制の強化

自然素材を有効に利用して長寿命化等を可能とする伝統構法を活かした木造住宅の供給を促進するため、大工技能者の育成等木造住宅生産体制の整備を推進する。

○ 木造住宅のプレカット生産方法に関する調査の実施

大部分の木造住宅の生産過程に導入されている木材のプレカット加工について、木造住宅の信頼性を向上させる観点から、配慮すべき一定の安全性等を確保した上での効率的な部材生産・供給方法等に関する調査検討を行う。

◇木造住宅振興の取組み



IV. 政策の棚卸し・ムダの排除

政府全体での「ムダ・ゼロ」及び政策の棚卸しの徹底方針を踏まえ、住宅局所管事業においても、既存の事業の見直し、廃止、統合等を行うことにより、事業の効率性の向上と支出の適正化に努めるとともに、新たな重点課題に積極的に取り組むこととする。主な取組事例は以下のとおり。

○「住宅・建築物耐震改修等事業」及び「優良建築物等整備事業（アスベスト改修型）」の廃止 17,873百万円

住宅・建築物耐震改修等事業（平成17年度創設）と優良建築物等整備事業（アスベスト改修型）（平成17年度創設）については、それぞれ個別の制度による補助を実施してきたところであるが、改修の促進に向けたPR、危険性の調査、改修の実施については、あわせて実施することが事業の効率性を高めることから、平成20年度限りで個別の事業制度を廃止し、統合する。

○「環境共生住宅市街地モデル事業」の廃止 144百万円

環境共生住宅市街地モデル事業については、平成5年度の制度創設以来、地方公共団体等が行うエネルギー消費の削減、資源の有効利用に配慮した住宅の普及等に対し、公共住宅を中心に支援してきたところであるが、平成21年度において住宅・建築物省CO₂推進事業を推進し、よりCO₂削減効果が高く、モデル性の高い民間プロジェクト等を中心に支援を重点化することとしているため、平成20年度限りで廃止する。

V. 参考資料

○事業別予算額

(単位:百万円)

区 分	21年度(A)		前年度(B)		倍率(A/B)	
	事業費	国費	事業費	国費	事業費	国費
住宅対策	3,678,528	626,615	3,441,065	654,770	1.07	0.96
地域住宅交付金等	419,700	194,688	418,084	194,172	1.00	1.00
地域住宅交付金	418,825	194,000	416,481	193,000	1.01	1.01
公営住宅建設費等	747	560	1,431	1,000	0.52	0.56
住宅建設事業調査費	128	128	172	172	0.74	0.74
公的賃貸住宅家賃対策等	70,485	45,274	72,972	46,574	0.97	0.97
公的賃貸住宅家賃対策	30,048	15,024	31,648	15,824	0.95	0.95
阪神・淡路災害公営住宅等特別家賃低減対策	437	250	1,324	750	0.33	0.33
都市再生機構出資金(セーフティネット型)	40,000	30,000	40,000	30,000	1.00	1.00
住宅市街地総合整備	299,115	112,912	222,489	88,865	1.34	1.27
住宅市街地総合整備事業	72,302	25,195	75,515	26,013	0.96	0.97
うち 密集市街地整備	26,583	14,000	26,578	14,000	1.00	1.00
住宅市街地基盤整備事業	21,959	9,804	22,762	10,099	0.96	0.97
住宅敷地整備等事業	34,680	6,200	25,981	4,056	1.33	1.53
市街地住宅等関連事業推進事業	14,026	7,913	7,098	4,497	1.98	1.76
住宅宅地基盤特定治水施設等整備事業	17,333	8,800	18,137	9,200	0.96	0.96
長期優良住宅等推進事業	25,100	17,000	17,750	13,000	1.41	1.31
住宅・建築物省CO ₂ 推進事業	13,800	7,000	9,600	5,000	1.44	1.40
住宅・建築物安全ストック形成事業	48,640	19,000	0	0	皆増	皆増
高齢者居住安定化緊急促進事業	6,700	4,000	0	0	皆増	皆増
高齢者居住安定化モデル事業	44,575	8,000	0	0	皆増	皆増
住宅・建築物耐震改修等事業	0	0	45,646	17,000	皆減	皆減
住宅金融支援機構	2,757,400	224,000	2,594,800	271,000	1.06	0.83
補給金	-	111,400	-	118,500	-	0.94
交付金	-	20,000	-	86,500	-	0.23
出資金	-	92,600	-	66,000	-	1.40
都市再生機構	116,896	49,118	121,788	53,000	0.96	0.93
補給金	-	500	-	1,100	-	0.45
交付金	-	30,118	-	33,400	-	0.90
出資金	116,896	18,500	121,788	18,500	0.96	1.00
特定賃貸住宅	218	109	414	207	0.53	0.53
農地所有者等賃貸住宅	383	383	814	814	0.47	0.47
都市開発資金	14,200	0	9,566	0	1.48	-
住宅建設事業調査諸費	131	131	138	138	0.95	0.95
都市地域環境整備	1,108,859	304,297	1,213,805	328,076	0.91	0.93
市街地整備	1,014,845	257,074	1,110,064	275,606	0.91	0.93
まちづくり交付金	590,385	233,175	640,000	251,000	0.92	0.93
市街地再開発事業等	145,190	19,256	140,957	20,656	1.03	0.93
市街地再開発事業	38,007	12,669	37,050	12,350	1.03	1.03
先導型再開発緊急促進事業	97,100	2,987	91,200	2,806	1.06	1.06
街なか居住再生ファンド	0	0	1,500	1,500	皆減	皆減
暮らし・にぎわい再生事業	10,083	3,600	11,207	4,000	0.90	0.90
都市再生推進事業	3,086	1,043	1,009	350	3.06	2.98
都市開発資金	1,840	0	1,320	0	1.39	-
都市再生機構出資金	274,344	3,600	326,778	3,600	0.84	1.00
道路環境整備	94,014	47,223	103,741	52,470	0.91	0.90
都市再生推進事業	630	315	700	350	0.90	0.90
住宅市街地総合整備	93,384	46,908	103,041	52,120	0.91	0.90
住宅市街地総合整備事業	14,912	7,506	14,632	7,506	1.02	1.00
住宅市街地基盤整備事業	78,472	39,402	88,409	44,614	0.89	0.88
合 計	4,787,387	930,912	4,654,870	982,846	1.03	0.95
行政経費	-	6,905	-	6,334	-	1.09
再 計	4,787,387	937,817	4,654,870	989,180	1.03	0.95

- (注) 1. 市街地整備計上のまちづくり交付金は他局との共管である。
 2. 市街地整備計上の都市再生機構出資金は他局分を含む。
 3. 行政経費は他局計上分を含む。
 4. 前年度予算額は、平成21年度との比較対照のため組み替えて掲記してある。