

平成24年度

住宅局関係
予算概算要求概要

平成23年9月

国土交通省住宅局

目 次

I. 平成24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24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. 低炭素・循環型社会の構築	5
(1) 住宅・建築物の省CO ₂ 対策の推進	6
① ゼロ・エネルギー住宅等の推進	6
② 省エネ基準適合義務化に向けた住宅市場の整備	7
③ 地域における木造住宅のブランド化	7
(2) 魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成	8
① 新たな保険商品や融資の開発・普及等	8
② 中古住宅流通・リフォームの促進	9
③ 消費者に対する相談・情報提供体制の強化	9
④ マンションストックの再生	9
2. 安心・安全な居住環境の整備	10
(1) 住宅確保要配慮者等が安心して暮らすことができる 住まいづくり	10
① 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの確立	10
② 高齢者の居住の安定確保の推進	10
③ 住宅ローン返済困難者対策の延長	11
(2) 震災の教訓を踏まえた安全なすまい・まちづくり	11
① 住宅・建築物の耐震化の促進	11
② エレベーター・天井の安全確保の促進	12
③ 市街地の防災安全性の強化	12
3. 復旧・復興に向けた取組み	13
(1) 被災者の居住の安定確保	13
① 災害公営住宅の整備	13
② 自立再建の支援	13
(2) 災害に強い地域づくり	14
IV. 参考資料（住生活基本計画（全国計画））	15

I. 平成24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		
	24年度要求・要望額前 (A)	年 度 倍 (B)	率 (A/B)
住 宅 対 策	2,931,142	3,362,409	0.87
公 的 賃 貸 住 宅 家 賃 対 策	18,656	28,594	0.65
住 宅 市 街 地 総 合 整 備	593,571	412,881	1.44
うち 高 齢 者 等 居 住 安 定 化 推 進 事 業	392,100	317,100	1.24
うち 民 間 住 宅 活 用 型 住 宅 セーフティネット整備推進事業	60,000	0	皆増
うち 地 域 に お け る 木 造 住 宅 生 産 体 制 強 化 事 業	18,180	14,440	1.26
うち 密 集 市 街 地 整 備	8,876	7,773	1.14
うち 優 良 建 築 物 等 整 備 事 業	14,174	11,832	1.20
うち 住 宅 ・ 建 築 物 安 全 ストック形成事業	31,096	1,700	18.29
住 宅 金 融 支 援 機 構	2,202,100	2,820,400	0.78
都 市 再 生 機 構	106,914	94,133	1.14
都 市 開 発 資 金	9,134	5,928	1.54
住 宅 建 設 事 業 調 査 費 等	767	473	1.62
都 市 環 境 整 備	98,909	93,872	1.05
う ち 市 街 地 再 開 発 事 業 等	59,458	59,598	1.00
災 害 復 旧 等	200	0	皆増
小 計	<u>3,030,251</u>	<u>3,456,281</u>	<u>0.88</u>
住 宅 市 場 整 備	—	—	—
環 境 ・ ストック活用推進事業	—	—	—
災 害 復 興 住 宅 融 資	—	—	—
そ の 他	—	—	—
合 計	<u>3,030,251</u>	<u>3,456,281</u>	<u>0.88</u>

※ 住宅局関係予算としては上記のほかには社会資本整備総合交付金等がある。

(単位:百万円)

24年度要求・要望額 (C)	前 年 (D)	費 度 倍 (C/D)	率	備 考
191,650	182,303		1.05	
10,089	14,976		0.67	
109,620	68,656		1.60	・他局計上分を含む。
40,000	32,500		1.23	
20,000	0		皆増	・「日本再生重点化措置枠」
10,000	9,000		1.11	
3,762	3,683		1.02	
1,424	1,225		1.16	
10,548	1,000		10.55	・「日本再生重点化措置枠」10,000百万円を含む。
71,193	98,233		0.72	
0	0		—	
0	0		—	
748	438		1.71	・「復旧・復興関連経費」278百万円を含む。
3,186	2,829		1.13	
3,186	2,806		1.14	・他局との共管を含む。 ・「復旧・復興関連経費」847百万円を含む。
100	0		皆増	
194,936	185,132		1.05	
167,737	27,095		6.19	
21,500	16,040		1.34	・「日本再生重点化措置枠」5,000百万円を含む。
134,600	0		皆増	・「復旧・復興関連経費」
11,637	11,055		1.05	・他局計上分を含む。 ・「復旧・復興関連経費」1,000百万円を含む。
362,673 (225,948)	212,227 (212,227)		1.71 (1.06)	・下段()書きは、「復旧・復興関連経費」を除いた計数である。

Ⅱ. 平成24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	24年度要求(A)	300,000	
	前年度(B)	30,000	
	比較(A-B)	270,000	
	倍率(A/B)	10.00	
独立行政法人都市再生機構	24年度要求(A)	463,500	
	前年度(B)	399,000	
	比較(A-B)	64,500	
	倍率(A/B)	1.16	
合 計	24年度要求(A)	763,500	
	前年度(B)	429,000	
	比較(A-B)	334,500	
	倍率(A/B)	1.78	

- (注) 1. 独立行政法人住宅金融支援機構における平成24年度の自己資金等は、証券化支援事業における
 2. 独立行政法人都市再生機構は、都市再生勘定分である。
 3. 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。
 4. 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)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債券160,000百万円
 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)	
2,173,200	60,403	248,753	122,500	△ 153,300	2,451,556	2,751,556
2,823,700	10,908	210,205	140,300	385,405	3,570,518	3,600,518
△ 650,500	49,495	38,548	△ 17,800	△ 538,705	△ 1,118,962	△ 848,962
0.77	5.54	1.18	0.87	△ 0.40	0.69	0.76
80,000	332	0	30,200	830,385	940,917	1,404,417
90,000	332	100,000	28,400	801,676	1,020,408	1,419,408
△ 10,000	0	△ 100,000	1,800	28,709	△ 79,491	△ 14,991
0.89	1.00	0.00	1.06	1.04	0.92	0.99
2,253,200	60,735	248,753	152,700	677,085	3,392,473	4,155,973
2,913,700	11,240	310,205	168,700	1,187,081	4,590,926	5,019,926
△ 660,500	49,495	△ 61,452	△ 16,000	△ 509,996	△ 1,198,453	△ 863,953
0.77	5.40	0.80	0.91	0.57	0.74	0.83

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150,000百万円)の発行を予定している。

(前年度同額)の発行を予定している。

Ⅲ. 重点施策のポイント

平成24年度住宅局関係予算については、東日本大震災の被災者の方々の早期の生活再建と被災地の復興を強力に推進するとともに、

- ・低炭素社会・循環型社会の構築
- ・安心・安全な居住環境の整備

の観点から、省エネルギー等新たな成長分野における市場活性化の施策や、国民の安心・安全のための施策に重点を置くこととする。

具体的には、

- i) 低炭素社会に向けた住宅・建築物の省CO₂対策の推進
 - ii) 消費者に魅力のある中古住宅流通・リフォーム市場の形成
 - iii) 国民が安心して暮らせる住宅セーフティネットの充実
 - iv) 震災の教訓を踏まえた住宅・建築物の安全対策
- の4つの分野について、以下の施策に重点的に取り組む。

1. 低炭素・循環型社会の構築

新築の住宅・建築物について、2020年までの段階的な省エネ基準の適合義務化に向け、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。

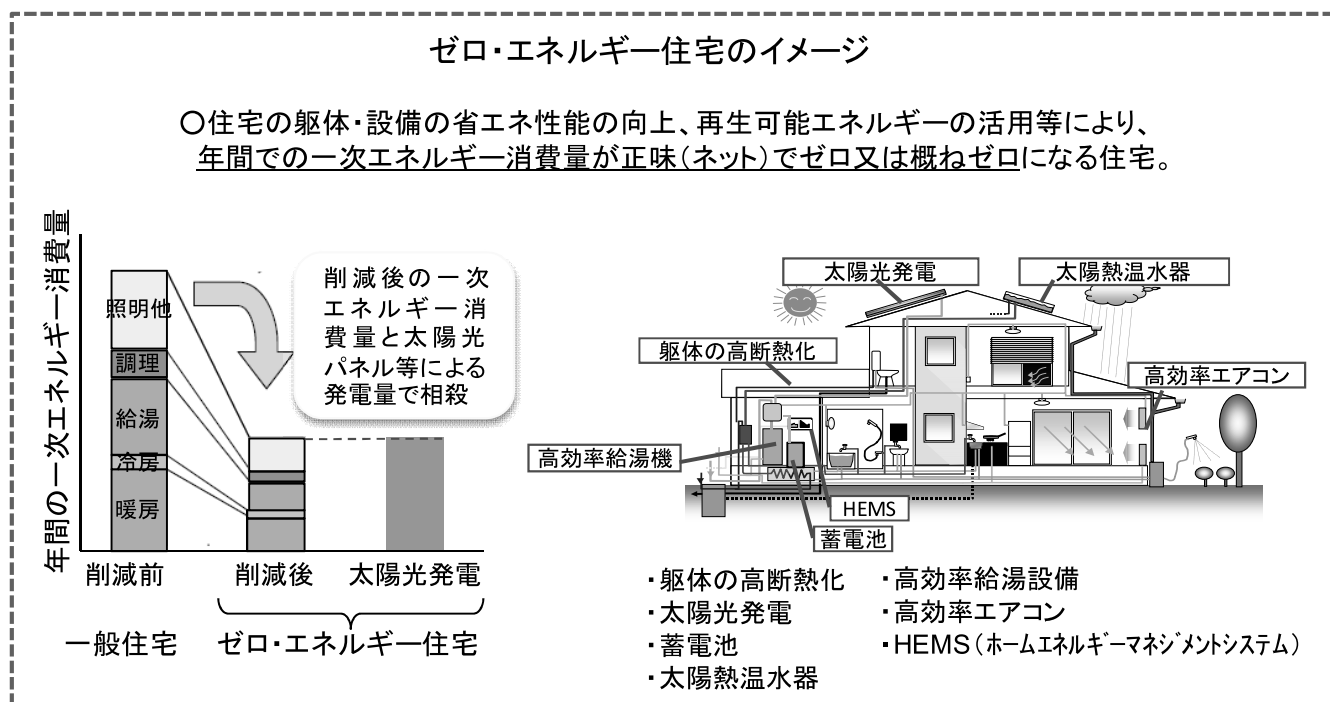
さらには、2020年までに中古住宅流通・リフォーム市場を20兆円まで倍増させるため、消費者が安心して中古住宅の取得やリフォーム工事を行える市場環境の整備等を進める。

(1) 住宅・建築物の省CO₂対策の推進

① ゼロ・エネルギー住宅等の推進

断熱性能等の向上に資する先導的な省エネ技術の導入など、住宅市場における省CO₂化の取組みを一層加速させるため、ゼロ・エネルギー住宅等のリーディングプロジェクトに対し重点的な支援を行うほか、省エネ性能の向上に資する建築物リフォーム等に対する支援を行う。

また、住宅金融支援機構のフラット35Sについて、省エネルギー性が優れた住宅を取得する場合には、当初5年間の金利引下げ幅の拡大措置を講じる。

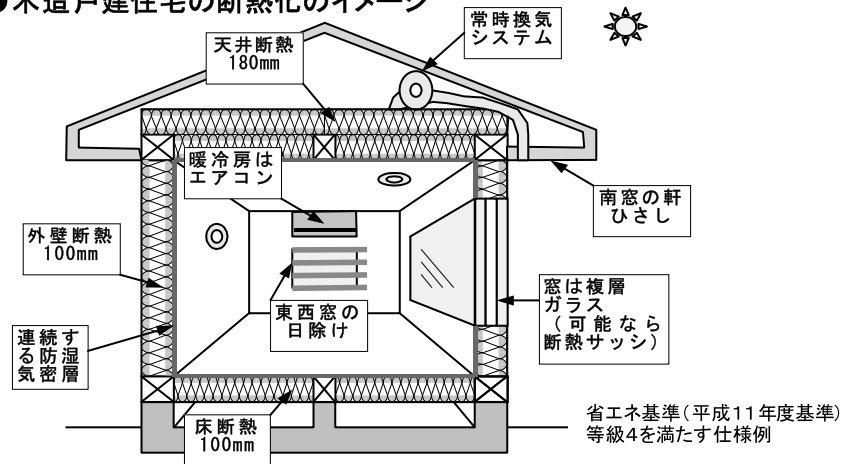


② 省エネ基準適合義務化に向けた住宅市場の整備

省エネ基準の適合義務化に向け、断熱施工技術の向上など地場産業の省エネ住宅の生産体制の整備・強化に対する支援を行う。

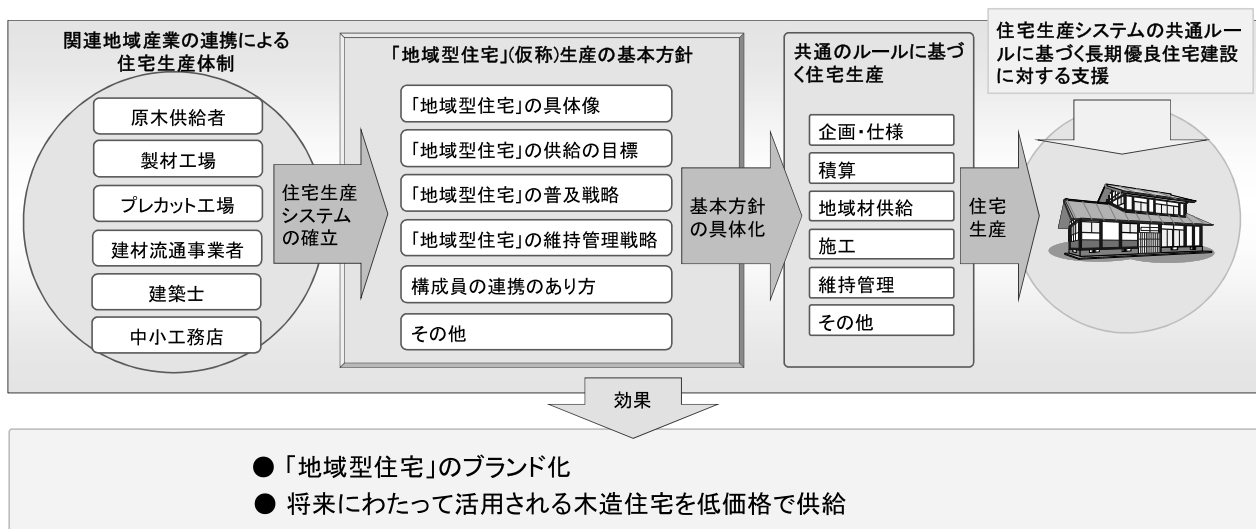
また、省エネ性能を的確に評価するための技術開発等を支援する。

● 木造戸建住宅の断熱化のイメージ



③ 地域における木造住宅のブランド化

地域材を活用し、地域の気候・風土にあった「地域型住宅」のブランド化等を促進するため、地域の原木供給者、製材工場、プレカット工場、建材流通事業者、建築士、中小工務店等の連携による、地域毎の共通ルールに基づく木造の長期優良住宅の整備に対する支援を行う。



(2) 魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成

① 新たな保険商品や融資の開発・普及等

既存住宅売買瑕疵保険（シロアリ被害の追加）等の消費者ニーズに対応した保険商品の開発・普及や保険事故事例の分析・情報提供等に対する支援を行う。

また、リフォームすることによりフラット35の融資基準に適合する中古住宅については、リフォーム瑕疵保険の活用により、フラット35の融資が可能となる仕組みを開発する。

(参考)

【既存住宅売買瑕疵保険】

既存住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分等の瑕疵について保証するもので、建築士による検査とセットとなった保険制度。

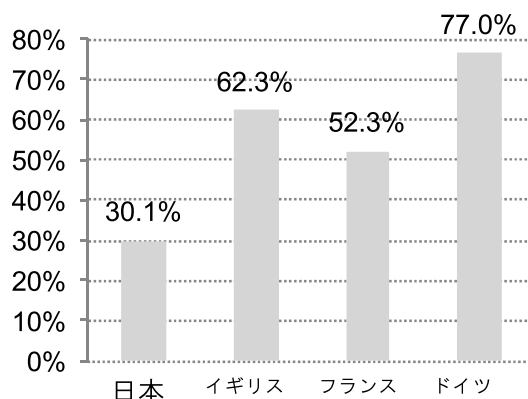
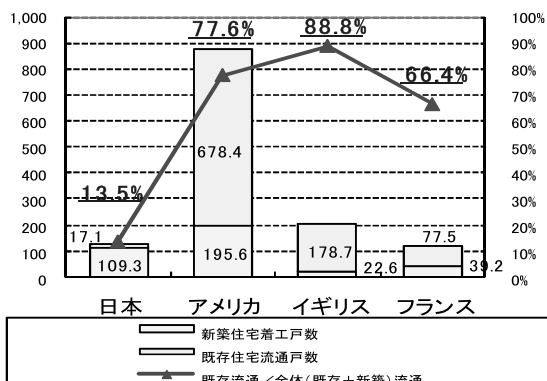
【リフォーム瑕疵保険】

リフォーム工事を実施した全ての部分（設備・内装等のリフォーム工事を含む）の瑕疵について保証するもので、建築士による検査とセットとなった保険制度。

【中古住宅流通・リフォーム市場の現状】

全住宅流通量（既存住宅流通+新築着工）に占める既存住宅の流通シェア（平成20年）

住宅投資に占めるリフォーム割合（平成20年度）



② 中古住宅流通・リフォームの促進

中古住宅流通・リフォーム市場の倍増を図るため、中古住宅の売買やリフォームと併せて、インスペクション（建物検査）や瑕疵保険への加入等を行う取組みに対して支援を行う。また、安価で良質なリフォーム工事を実現するための新たな建材や施工方法の開発等に対する支援を行う。

③ 消費者に対する相談・情報提供体制の強化

リフォーム工事や中古住宅の売買に関するトラブルに対する消費者の不安を解消するため、リフォーム事業者・費用等に関する情報提供・相談体制を強化する。また、ホームセンターや家電量販店など多様な業種を通じた消費者保護施策の周知・普及等を実施する。

④ マンションストックの再生

老朽化したマンションの再生や被災したマンションの復旧等に向けた管理組合の合意形成等を促進するため、マンション再生に関する相談体制等を整備する。

2. 安心・安全な居住環境の整備

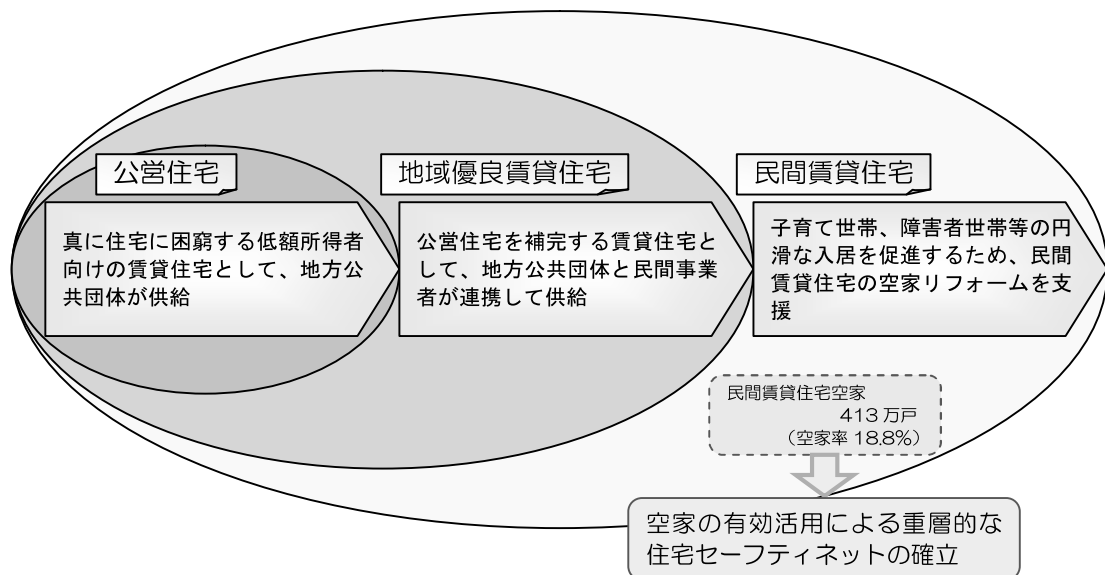
住宅の確保に特に配慮を必要とする者がそれぞれの特性に応じて適切な住宅が確保できるよう、民間賃貸住宅の有効活用を図るなど重層的な住宅セーフティネットを構築する。また、東日本大震災の教訓を踏まえ、住宅等の耐震化やエレベーター・天井の安全確保対策等を着実に推進する。

(1) 住宅確保要配慮者等が安心して暮らすことができる住まいづくり

① 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの確立

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットを構築するため、増加傾向にある民間賃貸住宅の空家をリフォームし、子育て世帯・障害者世帯等の住宅確保要配慮者向けに適切な契約・管理の下で賃貸する事業について支援する制度を創設する。

また、東日本大震災における教訓を踏まえ、災害時において民間賃貸住宅を被災者向けに即時活用するための体制整備を支援する。



② 高齢者の居住の安定確保の推進

高齢者住まい法の改正（平成23年4月28日公布、10月20日施行）により新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接支援を行う。

③ 住宅ローン返済困難者対策の延長

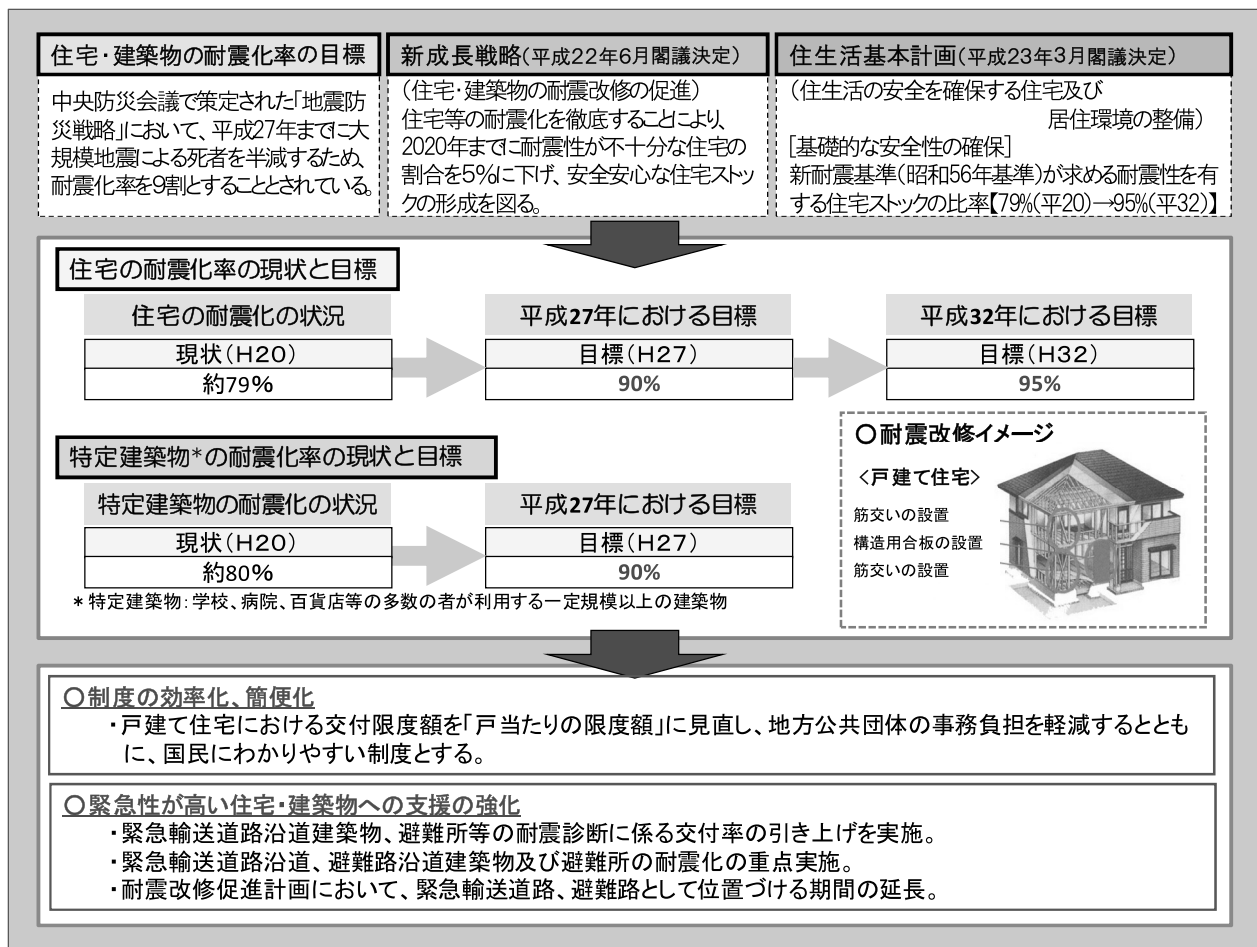
住宅金融支援機構のフラット35及び旧公庫融資について、住宅ローンの支払い能力が低下している者に返済期間の延長や金利引下げなどを行う返済困難者対策を延長する。

(2) 震災の教訓を踏まえた安全なすまい・まちづくり

① 住宅・建築物の耐震化の促進

地震発生時の人的・経済的被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震化を推進し、地震時等に機能を維持することが不可欠な緊急輸送道路及び避難路の沿道にある住宅・建築物や避難所等の耐震改修を促進する。

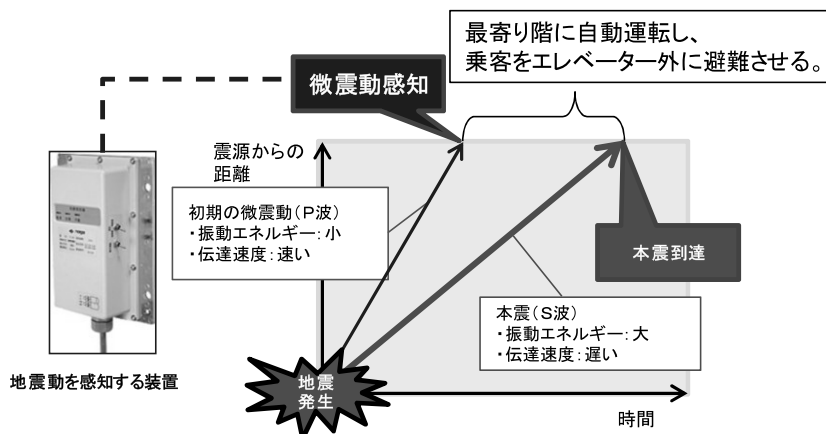
また、防災拠点として公営住宅団地を活用するため、既存の公営住宅等の耐震改修やエレベーター改修を促進する。



② エレベーター・天井の安全確保の促進

大規模地震時におけるエレベーター内の閉じ込めや天井脱落等による人的被害を防ぐため、災害弱者が主として利用する建築物等のエレベーターにおける防災対策や大規模空間を有する建築物の天井の脱落防止対策に対して国が直接支援を行う。

○地震時管制運転装置の仕組み



③ 市街地の防災安全性の強化

沿岸部の防災安全性を確保するため、津波避難ビルの整備の推進に対する支援を強化するとともに、都心部の都市機能の継続性を確保するため、主要な街区単位の防災計画に基づき、十分な備蓄倉庫等を備えた防災性の高い建築物の整備に対する支援を強化する。

また、防災性能や省エネルギー性能等について、質の高い建築物の整備を促進するため、これらの性能向上対策に重点化して支援する制度を創設する。

市街地の防災安全性の強化

<津波避難ビルを新築で整備するイメージ>



<東日本大震災の被災地の事例>



当該津波避難ビルは、4階床上まで浸水したが、躯体の被害はみられない。屋上は避難場所として機能した。

<都心部の都市機能に影響>



3. 復旧・復興に向けた取組み

東日本大震災からの復旧、そして将来を見据えた復興への取組みを進めるため、被災者の居住の安定確保を図るとともに、災害に強い地域づくりを推進する。

(1) 被災者の居住の安定確保

① 災害公営住宅の整備

被災者の居住の安定確保を図るため、地方公共団体による災害公営住宅の供給及び被災者向けの家賃の減額措置について支援する。

② 自立再建の支援

東日本大震災により被害を受けた住宅等について、被災者による住宅の再建等を強力に支援するため、住宅金融支援機構の災害復興住宅融資の金利引下げ措置等を引き続き実施する。また、住宅金融支援機構の既往ローンの返済が困難になった被災者に対しては、返済猶予や猶予期間中の金利引下げ措置等の支援を実施する。

さらに、被災者支援のために建築確認・検査の手数料を減免する民間の指定確認検査機関に対し、支援を行う。

住宅金融支援機構関係

1. 災害復興住宅融資等の実施

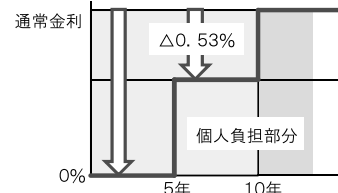
- 災害復興住宅融資に係る拡充措置等の継続実施
東日本大震災により被害を受けた住宅等について、再建等を図ろうとする者に対し、災害復興住宅融資の融資金利の引下げ措置等及び災害復興宅地融資を引き続き実施する。

2. 既往貸付者に係る返済方法の変更

- 返済が困難な者に対する支援の強化
東日本大震災により被災し、既往ローンの返済が困難となった者に対する返済方法の変更措置を引き続き実施する。

災害復興住宅融資（建設・購入） 基本融資額の融資金利引下げイメージ

当初5年間：0%
6～10年目：通常金利*から△0.53%引下げ
11年目以降：通常金利*
*通常金利は、財投金利+0.2%



返済方法の変更の措置内容

り災割合*	払込の猶予	返済期間の延長	猶予期間中の金利 * フラット35(買取型)も対象
30%未満	1年	1年	0.5%引下げた金利又は1.5%の低い方
30%以上60%未満	最長3年	最長3年	1.0%引下げた金利又は1.0%の低い方
60%以上	最長5年	最長5年	1.5%引下げた金利又は0.5%の低い方

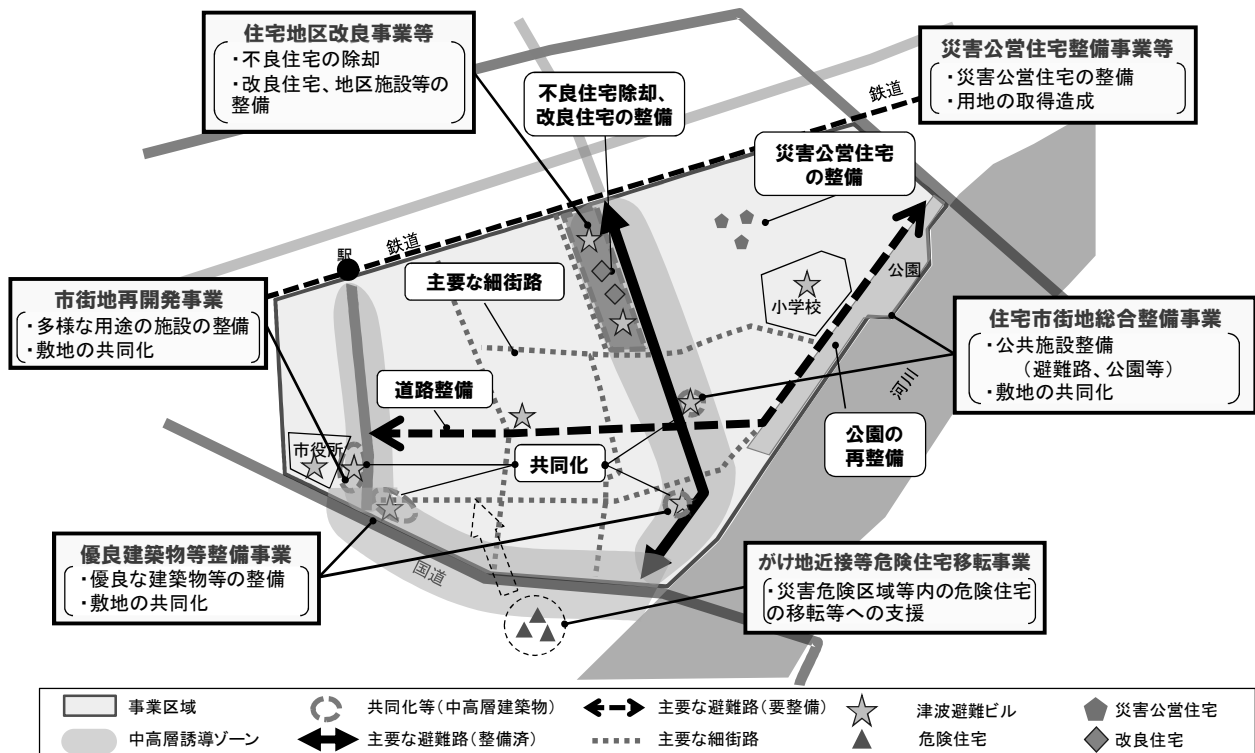
$$\text{※り災割合} = \frac{\text{災害発生の収入額} - \text{災害発生の日以前1年以内の収入額} - \text{災害発生の日以後1年間に要する収入予定額}}{\text{災害発生の日以前1年以内の収入} + \text{融資住宅等の自己資金} + \text{復旧に要する治療費} + \text{災害による負傷又は疾病の治療費}} \times 100$$

(注)下線は東日本大震災に係る拡充箇所

(2) 災害に強い地域づくり

被災地方公共団体が定める復興計画に基づき、住宅、商業施設等の一体的な整備、避難路等の公共施設整備、不良住宅の除却や危険住宅の移転など、被災地における市街地の整備を総合的に支援する。

■被災地における整備イメージ



IV. 参考資料

住生活基本計画(全国計画)〈平成23年3月15日閣議決定(全部変更)〉

趣旨

- 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定したところ。

改定の主なポイント

- ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断、耐震改修等の促進
- ・密集市街地の整備 等

(指標)耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(H20)→95%(H32)】等

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等

(指標)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(H17)→3~5%(H32)】等

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅の省エネルギー性能の向上
- ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等

(指標)省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率【42%(H22.4-9)→100%(平32)】

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
- ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等

(指標)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合【37%(H20)→70%(H32)】等

目標3 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

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

- ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
- ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等

(指標)既存住宅の流通シェア【14%(平成20年)→25%(平32)】等

②将来にわたり活用される良質なストックの形成

- ・住宅性能表示制度の見直し(評価項目の簡素化)
- ・長期優良住宅制度の見直し(共同住宅の認定基準の合理化)
- ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等

(指標)新築住宅における長期優良住宅の割合【8.8%(平21)→20%(平32)】等

③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

- ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
- ・住替え支援の推進 等

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等

(指標)最低居住面積水準未達率【4.3%(H20)→早期に解消】等

(この冊子は、再生紙を使用しています。)