

平成19年度
住宅局関係予算内示要旨

平成18年12月20日
国土交通省住宅局

— 目 次 —

(頁)

1. 住宅局関係予算上内示総括表	-----	1
2. 財 政 投 融 資 等	-----	2
3. 新 規 制 度 等	-----	3
◇ 新規制度等参考資料	-----	7

1. 住宅局関係予算内示総括表

(単位：百万円)

事 項	前年度予算額 (A)	内示額 (B)	対前年度 倍 率 (B/A)	備 考
住宅都市環境整備				<ul style="list-style-type: none"> ・ 本表は、沖縄振興開発事業費の国土交通省関係分を含む。 ・ 計数は、整理の結果異動することがある。
住 宅 対 策	717,545	685,256	0.96	
地域住宅交付金	152,000	187,000	1.23	
公営住宅整備等経過措置分等	41,435	6,434	0.16	
公的賃貸住宅家賃対策等	18,196	17,187	0.94	
特定賃貸住宅	502	337	0.67	
農地所有者等賃貸住宅	1,543	1,092	0.71	
住宅市街地総合整備	80,419	73,206	0.91	・ 住宅市街地総合整備の内示額には、経済成長戦略推進関連予算として 密集市街地緊急リノベーションの推進 5,500百万円 を含む。
都市開発資金	450	0	0.00	
住宅金融支援機構	361,000	341,000	0.94	
都市再生機構	62,000	59,000	0.95	
都市環境整備	327,322	328,949	1.00	
市街地整備	272,722	274,949	1.01	
まちづくり交付金	238,000	243,000	1.02	・ 他局との共管分である。
市街地再開発事業等	23,022	20,999	0.91	・ 市街地再開発事業等の内示額には、経済成長戦略推進関連予算として 中心市街地活性化緊急戦略 3,600百万円 を含む。
都市再生推進事業	1,000	350	0.35	
都市開発資金	100	0	0.00	
都市再生機構	10,600	10,600	1.00	・ 他局分を含む。
道路環境整備	54,600	54,000	0.99	
都市再生推進事業	800	800	1.00	
住宅市街地総合整備	53,800	53,200	0.99	・ 道路整備計上の補助率差額分を含む。
合 計	1,044,867	1,014,205	0.97	

2. 財 政 投 融 資 等

(単 位 : 百万円)

区 分	前年度(A)	内示額(B)	比較増△減	倍率(B/A)
(独)住宅金融支援機構	2,805,400	2,610,700	△ 194,700	0.93
財政融資資金	30,000	30,000	0	1.00
自己資金等	2,775,400	2,580,700	△ 194,700	0.93
(独)都市再生機構	2,010,238	2,071,227	60,989	1.03
財政融資資金	739,800	808,100	68,300	1.09
自己資金等	1,270,438	1,263,127	△ 7,311	0.99
合 計	4,815,638	4,681,927	△ 133,711	0.97
財政融資資金	769,800	838,100	68,300	1.09
自己資金等	4,045,838	3,843,827	△ 202,011	0.95

- (注) 1. (独)住宅金融支援機構の前年度は、住宅金融公庫分である。
2. (独)都市再生機構は、都市再生業務分である。
3. 自己資金等には、(独)住宅金融支援機構36,839億円、(独)都市再生機構1,400億円の財投機関債を含む。
4. (独)住宅金融支援機構における内示額の自己資金等は、証券化支援事業における買取実績・市場金利等の動向により変動する可能性がある。
5. (独)都市再生機構は、このほかに宅地造成等経過措置業務分として、政府保証債2,800億円(前年度2,800億円)がある。

3. 新規制度等

事 項	内 示										
<p>1. 住宅・建築物の安全・安心の確保</p> <p>(1) 瑕疵担保責任履行の実効の確保</p> <p>住宅保証基金の拡充</p> <p>構造計算書偽装問題を契機として、新築住宅の売主等が十分な資力を有さず瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅の所有者が極めて不安定な状態に置かれることが改めて認識されたことから、売主等への資力確保措置の義務付けにともない、これらの措置の円滑な導入による消費者の保護を図るため、住宅保証基金の拡充を行う。</p> <p>資力確保措置の義務化にともなう検査体制等の充実・強化</p> <p>消費者が安心して住宅を取得できる環境を整備するため、新築住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行の確保を図るための売主等の資力確保措置の義務付けにともない、円滑な制度の導入を確保するため、保険等の実施にあたっての検査体制等の充実・強化等を行う。</p> <p>(2) 建築物に係る監督・審査機能の強化</p> <p>構造計算書偽装問題を契機に大きく揺らいでいる住宅・建築物の安全性に対する国民の信頼回復及び建築行政における対応の迅速化を図るため、建築士、建築士事務所等の登録情報及び住宅・建築物のストック情報等に関するデータベースシステムの整備等を支援する。</p> <p>(3) 密集市街地対策</p> <p>密集市街地における住宅市街地総合整備事業と防災街区整備事業の一体施行による道路等の基盤整備と沿道建築物の建替えの推進</p> <p>密集市街地において、防災街区整備事業と住宅市街地総合整備事業の地区公共施設整備を一体的に実施する場合に、用地取得の自由度を確保して事業を促進するため、防災街区整備事業等により当該施設の用地にあてられることとなる土地（公共施設用地転換地（仮称））の取得について補助を行う。</p> <p>密集市街地における都市再生住宅に係る家賃対策の重点化等</p> <p>地震時等に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整備を円滑に進めるため、都市再生住宅に係る家賃対策補助を、特に老朽住宅等が密集している地区に重点化する。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1302 443 1497 495"> <tr> <td>参考資料</td> <td>1</td> </tr> </table> <p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1302 741 1497 792"> <tr> <td>参考資料</td> <td>2</td> </tr> </table> <p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1302 1039 1497 1090"> <tr> <td>参考資料</td> <td>3</td> </tr> </table> <p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1302 1382 1497 1433"> <tr> <td>参考資料</td> <td>4</td> </tr> </table> <p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1302 1724 1497 1776"> <tr> <td>参考資料</td> <td>5</td> </tr> </table>	参考資料	1	参考資料	2	参考資料	3	参考資料	4	参考資料	5
参考資料	1										
参考資料	2										
参考資料	3										
参考資料	4										
参考資料	5										

事 項	内 示
<p>(4) 耐震改修の促進</p> <p>耐震改修の促進</p> <p>避難路沿道等分譲マンションについて、耐震改修に係る支援の充実を図り、地震時における避難路・避難地の機能確保のための耐震改修を促進する。</p> <p>また、P波感知型地震時管制運転装置（既存エレベーターへの地震発生時にエレベーターを安全に制御し、閉じ込め等を防止する装置）等の設置による耐震改修を促進する。</p> <p>公営住宅ストック総合改善事業の拡充</p> <p>既存の公営住宅ストックについて、住宅用防災機器及びP波感知型地震時管制運転装置等の設置を支援することにより、公営住宅ストックの安全性の向上を図る。</p> <p>改良住宅等改善事業の拡充</p> <p>改良住宅等（更新住宅を含む）について、住宅用防災機器及びP波感知型地震時管制運転装置等の設置を支援することにより、改良住宅等ストックの安全性の向上を図る。</p>	<p>認められた</p> <p>参考資料 6</p> <p>認められた</p> <p>参考資料 7</p> <p>認められた</p> <p>参考資料 8</p>
<p>2 . 住宅セーフティネットの機能向上による柔軟で豊かな社会の実現</p> <p>(1) 少子化・高齢化等への対応（「巣づくり施策」）</p> <p>地域優良賃貸住宅制度の創設</p> <p>公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度（特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅）を再編し、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に施策対象を重点化し、整備費助成及び家賃低廉化助成を通じて良質な賃貸住宅の供給を促進する地域優良賃貸住宅制度を創設する。</p> <p>優良住宅取得支援制度の拡充等</p> <p>民間金融機関による長期・固定住宅ローン供給を支援する証券化支援事業を着実に推進するとともに、同事業の枠組みを通じて優良な住宅の取得を支援する優良住宅取得支援制度を拡充し、ライフステージに応じた多様な居住ニーズに対応可能な耐久性・可変性に優れた住宅ストックの形成を図る。</p> <p>あんしん賃貸支援事業の拡充</p> <p>高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅の登録、当該物件の情報提供、居住支援等を行うあんしん賃貸支援事業について、実施箇所を拡大する。</p>	<p>認められた</p> <p>参考資料 9</p> <p>認められた</p> <p>参考資料 10</p> <p>認められた</p> <p>参考資料 11</p>

事 項	内 示		
<p>高齢者世帯等に対する家賃債務保証制度の拡充</p> <p>民間賃貸住宅市場における入居制限の実態を踏まえ、高齢者居住支援センターが実施している家賃債務保証制度を拡充し、保証の対象者に「子育て世帯」等を追加するとともに、保証の対象に「原状回復費用及び訴訟に要する費用」を追加する。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1300 277 1497 327"> <tr> <td>参考資料</td> <td>12</td> </tr> </table>	参考資料	12
参考資料	12		
<p>21世紀都市居住緊急促進事業の見直し・延長</p> <p>良好な子育て環境への配慮や地球環境問題といった政策課題に先導的に対応した質の高い住宅を整備する事業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。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1300 577 1497 627"> <tr> <td>参考資料</td> <td>13</td> </tr> </table>	参考資料	13
参考資料	13		
<p>先導型再開発緊急促進事業の見直し・延長</p> <p>良好な子育て環境への配慮や地球環境問題といった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。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1300 824 1497 873"> <tr> <td>参考資料</td> <td>14</td> </tr> </table>	参考資料	14
参考資料	14		
<p>(2) 地域住宅交付金の拡充等による住宅セーフティネットの機能向上 地域住宅交付金の交付対象の拡充(地域住宅協議会の追加)</p> <p>地域住宅交付金の交付対象を拡充することにより、地域の実情に応じた多様な主体による住宅政策の展開を支援する。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1300 1167 1497 1216"> <tr> <td>参考資料</td> <td>15</td> </tr> </table>	参考資料	15
参考資料	15		
<p>公営住宅の近傍同種家賃の見直し</p> <p>公営住宅の近傍同種家賃を市場家賃と同水準とし、収入超過者及び高額所得者の自主的な退去を促すインセンティブとして有効に機能させるとともに、適切に家賃対策補助を算定するため、公営住宅の近傍同種家賃の算定方法を見直す。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1300 1368 1497 1417"> <tr> <td>参考資料</td> <td>16</td> </tr> </table>	参考資料	16
参考資料	16		
<p>都市再生機構に対する居住環境整備型出資金制度の拡充</p> <p>都市再生機構の既存賃貸住宅ストックについて、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 大規模地震等災害発生に対する地域の安全性の確保を図るために、地域の防災行政との連携による広域防災拠点型住宅団地の整備 2) 居住者等の安全・安心を確保するためにストックの安全を強化する事業 <p>を推進する。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1300 1662 1497 1711"> <tr> <td>参考資料</td> <td>17</td> </tr> </table>	参考資料	17
参考資料	17		

事 項	内 示		
<p>3. その他</p> <p>暮らし・にぎわい再生事業の拡充</p> <p>賑わい空間・賑わい交流施設整備に対する支援の拡充や身の丈に応じた都市機能導入施設整備等に対する補助要件の緩和を行うことにより、地域の創意工夫を活かし、より効率的・戦略的な中心市街地の活性化を図る。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1302 327 1493 371"> <tr> <td>参考資料</td> <td>18</td> </tr> </table>	参考資料	18
参考資料	18		
<p>街なか居住再生ファンドの拡充</p> <p>街なか居住の再生を図るべき一定の要件を満たすニュータウンを対象地域として追加するとともに、街なか居住の再生に資する居住環境の整備・改善に必要な事業を対象事業に追加することにより、民間の担い手による居住環境整備のための多様な取り組みを支援し、地域の活性化を推進する。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1302 573 1493 618"> <tr> <td>参考資料</td> <td>19</td> </tr> </table>	参考資料	19
参考資料	19		
<p>ニュータウン再生のための住宅市街地総合整備事業の拡充</p> <p>居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化、土地利用のニーズとの乖離など、いわゆるオールドタウン化の問題を抱え、良好な住宅市街地のストックを有効に活用する観点から早急な対応が求められている計画開発住宅市街地の再生を促進する。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1302 864 1493 909"> <tr> <td>参考資料</td> <td>20</td> </tr> </table>	参考資料	20
参考資料	20		
<p>住宅ローン返済困難者対策の延長</p> <p>経済事情の著しい変動に伴い離職、転職等を余儀なくされたため著しく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の特例措置を適用し、住宅ローン返済を継続できるよう支援する。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1302 1155 1493 1200"> <tr> <td>参考資料</td> <td>21</td> </tr> </table>	参考資料	21
参考資料	21		
<p>財政融資資金の繰上償還</p> <p>住宅金融公庫が平成16年度以前に申込みを受理した資金の貸付に係る業務（財形住宅融資を除く）を区分して経理する既往債権管理特別勘定（住宅金融支援機構においては既往債権管理勘定）の設置、一般個人向け直接融資業務からの撤退などの業務の抜本的見直し及び経営改善計画の着実な実施を通じた組織・業務の効率化等の最大限の自助努力を前提に、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。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1302 1402 1493 1447"> <tr> <td>参考資料</td> <td>22</td> </tr> </table>	参考資料	22
参考資料	22		
<p>住宅履歴情報蓄積・活用促進事業</p> <p>中古住宅流通の促進や長寿命住宅の普及を図るとともに、住宅部品等住宅の事故への迅速な対応など居住者の安全性等の確保を図るため、新築、改修、修繕、点検等の履歴情報が確実に蓄積され、いつでも活用できるようにするための体制の構築を推進する。</p>	<p>認められた</p> <table border="1" data-bbox="1302 1760 1493 1805"> <tr> <td>参考資料</td> <td>23</td> </tr> </table>	参考資料	23
参考資料	23		

住宅保証基金の拡充

住宅局 住宅生産課 課長補佐 豊嶋太郎（内線39454）

1. 目的

構造計算書偽装問題を契機として、新築住宅の売主等が十分な資力を有さず瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅の所有者が極めて不安定な状態に置かれることが改めて認識されたことから、売主等への資力確保措置の義務付けにともない、これらの措置の円滑な導入による消費者の保護を図るため、住宅保証基金の拡充を行う。

2. 制度の内容

(1) 住宅保証基金の増額

新築住宅の売主等への資力確保措置の義務付け等にとまなう、住宅性能保証制度の利用者の増加に対応するため基金の増額を行う。

【平成19年度予算額】 国費 300百万円

(2) 民間の保険制度の補完のための使途の拡充

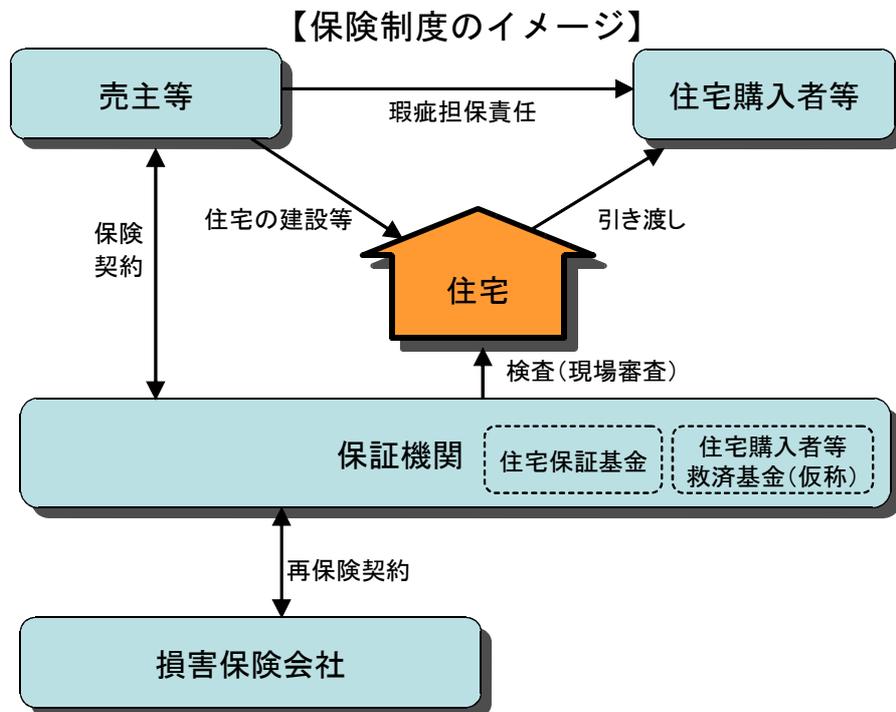
資力確保措置の義務付け等にともない、民間の保険制度を補完し、制度の安定的な運営を確保するため、既存の住宅保証基金の使途を拡充し、以下の制度を追加する。

①住宅瑕疵保証保険における巨大損害時への対応（無利子貸付）

住宅瑕疵保証保険において、保証機関から再保険を引受ける損害保険会社の保険金支払いが限度額を超えるような巨大損害時において、保証機関による支払いを確保するための住宅保証基金からの無利子貸付。

②故意・重過失に起因する瑕疵への対応（無利子貸付）

故意・重過失に起因する瑕疵に対応するために設置する住宅購入者等救済基金（仮称）について、基金造成初動期など瑕疵の発生により支払いが基金を超えた場合に、消費者救済を確実にを行うための住宅保証基金からの無利子貸付。



資力確保措置の義務化にともなう検査体制等の充実・強化

住宅局 住宅生産課 課長補佐 豊嶋太郎（内線39454）

1. 目的

消費者が安心して住宅を取得できる環境を整備するため、新築住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行の確保を図るための売主等の資力確保措置の義務付けにともない、円滑な制度の導入を確保するため、保険等の実施にあたっての検査体制等の充実・強化等を図る。

2. 制度の内容

- イ （財）住宅保証機構が実施する、保険等の実施にあたっての検査体制や事故調査体制の整備、事務処理のためのシステム開発及び事業者・消費者への普及・啓発に要する経費に対して補助を行う。
- ロ （財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施する、保険等の実施にあたっての紛争処理支援体制の整備、住宅性能評価員の強化に要する経費に対して補助を行う。

3. 平成19年度予算額 国費 200百万円

建築物に係る監督・審査機能の強化

住宅局 建築指導課 安全技術調査官 安藤恒次 (39515)

1 目的

構造計算書偽装問題を契機に大きく揺らいでいる住宅・建築物の安全性に対する国民の信頼回復及び建築行政における対応の迅速化を図るため、建築士、建築士事務所等の登録情報及び住宅・建築物のストック情報等に関するデータベースシステム等の整備を支援するとともに、改正された建築基準法等の執行体制の確立を支援する。

2 概要

(1) 建築行政共用データベースシステムの整備（平成19年度予算：14億円）

以下の情報に関するデータベースシステムの設計及び構築を行うための事業に対して補助する。

- ・ 建築士、建築士事務所、建築基準適合判定資格者、指定確認検査機関等の関連情報（登録情報・業務実績・処分履歴等）
- ・ 住宅・建築物のストック情報（建築確認・検査の履歴、建築計画概要書、定期報告、構造方法等の大員認定等）

(2) 改正建築基準法等の執行体制の整備（平成19年度予算：1.5億円）

以下の研修・講習等に関する企画立案及び実施に対して補助する。

- ・ 構造計算適合性判定員等に対する実務研修
- ・ 特定行政庁、建築確認検査機関の担当者等に対する講習

密集市街地における住宅市街地総合整備事業と防災街区整備事業の
一体施行による道路等の基盤整備と沿道建築物の建替えの推進

住宅局 市街地住宅整備室 企画専門官 須藤 哲夫（内線39663）

1. 目的

密集市街地において、防災街区整備事業と住宅市街地総合整備事業の地区公共施設整備を一体的に実施する場合に、用地取得の自由度を確保して事業を促進するため、防災街区整備事業等により当該施設の用地にあてられることとなる土地（公共施設用地転換地（仮称））の取得について補助を行う。

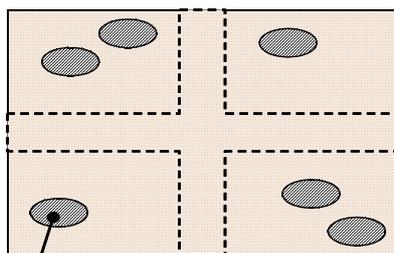
2. 概要

（1）要件

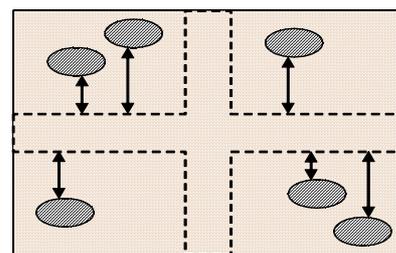
- ① 防災街区整備事業等の事業区域内の土地であること
- ② 当該土地が、地方公共団体等による取得後、権利変換等の際に公共施設用地として転換されること

（2）補助率

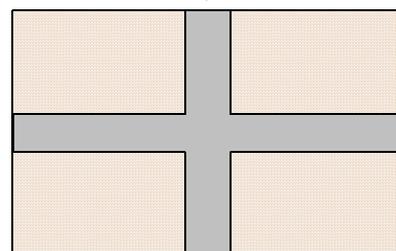
1/2（直接補助）



地区内の売却希望のある土地を
公共施設用地転換地として取得



防災街区整備事業等により
公共施設用地へ転換



道路として整備

密集市街地における都市再生住宅に係る家賃対策の重点化等

住宅局 市街地住宅整備室 企画専門官 須藤 哲夫（内線39663）

1. 目的

地震時等に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整備を円滑に進めるため、都市再生住宅に係る家賃対策補助を、特に老朽住宅等が密集している地区に重点化する。

2. 概要

都市再生住宅に係る家賃対策補助のうち激変緩和措置について、以下のとおり、特に老朽住宅等が密集している地区において建設されるもの（特定公共型都市再生住宅）に重点化する。

（現行制度）

補助事業者	特定公共建設型都市再生住宅に係る家賃対策補助	公共建設型都市再生住宅に係る家賃対策補助
地方公共団体	激変緩和措置 (補助率：1/2 (直接補助))	契約家賃と入居者負担基準額の差額及び激変緩和措置 (補助率：1/2 (直接補助))
都市再生機構	なし	契約家賃と入居者負担基準額の差額及び激変緩和措置 (補助率：1/2 (直接補助))



（改正案）

補助事業者	特定公共建設型都市再生住宅に係る家賃対策補助	公共建設型都市再生住宅に係る家賃対策補助
地方公共団体	激変緩和措置 (補助率：1/2 (直接補助))	契約家賃と入居者負担基準額の差額 (補助率：1/2 (直接補助))
都市再生機構	激変緩和措置 (補助率：1/2 (直接補助))	契約家賃と入居者負担基準額の差額 (補助率：1/2 (直接補助))

耐震改修の促進

住宅局	マンション政策室	課長補佐	前田	亮(内線 39643)
	建築物防災対策室	課長補佐	高橋	信二(内線 39562)
	市街地建築課	課長補佐	檜橋	康英(内線 39653)

1. 目的

避難路沿道等分譲マンションについて、耐震改修に係る支援の充実を図り、地震時における避難路・避難地の機能確保のための耐震改修を促進する。

また、P波感知型地震時管制運転装置（既存エレベーターへの地震発生時にエレベーターを安全に制御し、閉じ込め等を防止する装置）等の設置による耐震改修を促進する。

2. 概要

(1) 避難路沿道等分譲マンションの耐震改修

避難路沿道や避難地に隣接した分譲マンションの耐震改修費用に対する補助率を引き上げる。(住宅・建築物耐震改修等事業)

補助対象建築物：避難路沿道や避難地に隣接した分譲マンション

補助対象：建築物の耐震改修工事費

限度額 47,300 円/㎡ (免震工法等の特殊な工法による場合
80,000 円/㎡)

補助率：国・地方合わせて 33.3% (現行 15.2%)

民間再開発促進基金による債務保証の対象に避難路沿道等分譲マンションの耐震改修資金に係る借入れを追加する。

(2) 既設エレベーターの改修

既設エレベーターにP波感知型地震時管制運転装置等の設置を行う費用を補助対象に追加する。(住宅・建築物耐震改修等事業)

公営住宅ストック総合改善事業の拡充

住宅局 住宅総合整備課 企画専門官 長谷川 貴彦(内線39314)

1. 目的

既存の公営住宅ストックについて、住宅用防災機器及びP波感知型地震時管制運転装置(既存エレベーターへの地震発生時にエレベーターを安全に制御し、閉じ込め等を防止する装置)等の設置を支援することにより、公営住宅ストックの安全性の向上を図る。

2. 内容

公営住宅への住宅用防災機器及びP波感知型地震時管制運転装置等の設置に係る助成の対象に、平成3年度以降に整備されたものを追加する。

(参考) 現行制度

○交付対象年限

原則として平成2年度以前に整備された公営住宅に対象を限定。

改良住宅等改善事業の拡充

住宅局 住環境整備室 企画専門官 石崎 和志（内線 39-353）

1. 目的

改良住宅等(更新住宅を含む)について、住宅用防災機器及びP波感知型地震時管制運転装置(既存エレベーターへの地震発生時にエレベーターを安全に制御し、閉じ込め等を防止する装置)等の設置を支援することにより、改良住宅等ストックの安全性の向上を図る。

2. 内容

改良住宅等(更新住宅を含む)への住宅用防災機器及びP波感知型地震時管制運転装置等の設置に係る助成の対象に、平成3年度以降に整備されたものを追加する。

(参考)現行制度

○交付対象年限

原則として平成2年度以前に整備された改良住宅等に対象を限定。

○対象住宅

改良住宅、小規模改良住宅、小集落改良住宅、都市再生住宅

地域優良賃貸住宅制度の創設

住宅局 住宅総合整備課 企画専門官 長谷川 貴彦（内線39314）

1. 目的

公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度（特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅）を再編し、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に施策対象を重点化し、整備費助成及び家賃低廉化助成を通じて良質な賃貸住宅の供給を促進する地域優良賃貸住宅制度を創設する。

2. 内容

(1) 整備費助成

特定優良賃貸住宅又は高齢者向け優良賃貸住宅のうち、入居者資格が以下の範囲内で設定されているもの（地域優良賃貸住宅）について、国は地域住宅交付金等により整備費の助成を行う。

○入居者資格

収入分位80%以下の世帯で、以下のいずれかに該当するもの（ただし、高齢者世帯以外の場合、収入分位0～25%は所得の上昇の見込みのあるものに限る。）

- ・ 高齢者世帯
- ・ 障害者等世帯
- ・ 子育て世帯
- ・ 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として地方公共団体が地域住宅計画等に定めるもの

(2) 家賃低廉化のための助成

地域優良賃貸住宅に、以下の対象世帯が入居する際に、国は地域住宅交付金等により家賃低廉化のための助成を行う。

○対象世帯

地域優良賃貸住宅に入居する収入分位40%以下の世帯で、以下のいずれかに該当するもの

- ・ 高齢者世帯
- ・ 障害者等世帯
- ・ 小学校卒業前の子供がいる世帯
- ・ 災害被災者
- ・ 密集市街地からの立退き者 等

(3) その他

①配慮入居者制度等における入居期間の拡大

地域住宅特別措置法及び高齢者居住法に基づく配慮入居者制度等による定期借家を活用した賃貸の期間の上限を現行の2年から5年へと拡大する。

②経過措置

平成18年度以前に管理開始された特定優良賃貸住宅等に係る家賃低廉化助成は、従来の枠組みを継続する。

優良住宅取得支援制度の拡充等

住宅局 住宅資金管理官室 企画専門官 淡野 博久(内線39713)

1. 目的

民間金融機関による長期・固定住宅ローン供給を支援する証券化支援事業を着実に推進するとともに、同事業の枠組みを通じて優良な住宅の取得を支援する優良住宅取得支援制度を拡充し、ライフステージに応じた多様な居住ニーズに対応可能な耐久性・可変性に優れた住宅ストックの形成を図る。

2. 内容

(1) 優良住宅取得支援制度の拡充

○目的

地球環境問題、住宅市街地の防災性能の確保、高齢化の急速な進行などの課題に対応するため、住宅金融支援機構の行う証券化支援事業の枠組みを通じ優良な住宅の取得を支援する。

○内容

証券化支援事業（保証型）についても制度の対象とするとともに、対象となる住宅として、現行の省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性が優れた住宅のほか、以下の住宅を追加する。

- ① 耐久性・可変性に優れた住宅
- ② 免震住宅（耐震性に優れた住宅に追加する。）

※平成19年度は、制度の対象となる4つの性能のうちいずれかの性能が優れた住宅を制度への適合要件とし、平成20年度以降はいずれか2つ以上の性能が優れた住宅を制度への適合要件とする。

○国費

一般会計出資金 500億円

(2) 証券化支援事業（買取型）の発行方式の見直しに係る出資

○目的・内容

証券化支援事業（買取型）において、住宅金融支援機構債券（貸付債権担保によるパススルー債）の裏付けとなる債権のうち、超過担保部分に相当する債権について、既往債権を利用する現行の発行方式から、住宅金融支援機構債券（一般担保による満期一括償還債）等により調達した資金で買取る住宅ローン債権を利用する方式に見直すことに伴い、当該債権の買取に係る通常想定しない金利変動等により損失が発生するリスクへの対応を図る。

○国費

一般会計出資金 160億円

あんしん賃貸支援事業の拡充

住宅局住宅総合整備課 課長補佐 松本功弘(内線39364)

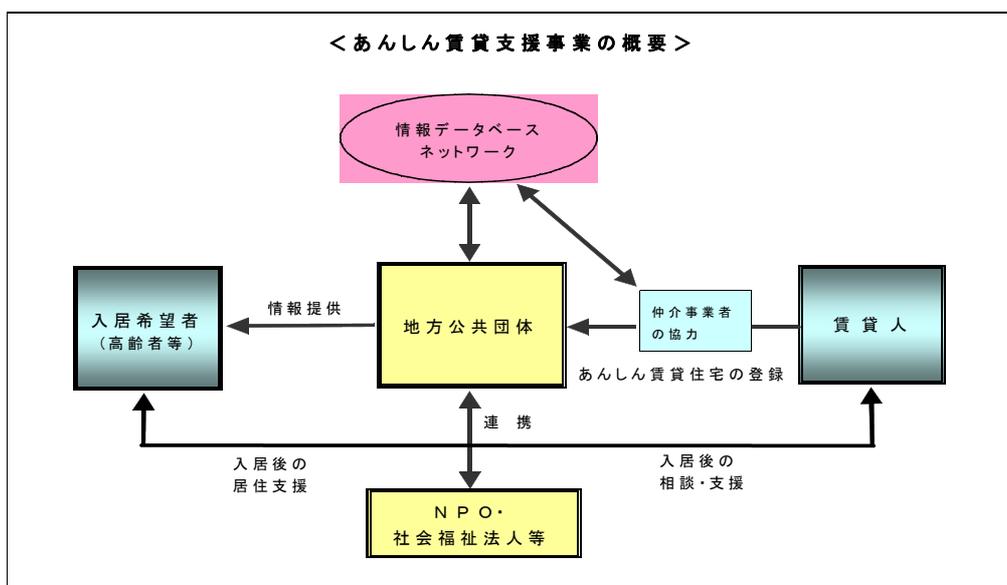
1. 目的

民間賃貸住宅市場を活用して、住宅セーフティネット機能の向上を図る。

2. 概要

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）に関する登録制度を整備し、地方公共団体、社会福祉法人・NPO、仲介事業者等と連携して、高齢者等の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援する「あんしん賃貸支援事業」について、実施箇所を拡大する。

3. 国費 150百万円



高齢者世帯等に対する家賃債務保証制度の拡充

住宅局 住環境整備室 企画専門官 石崎 和志（内線 39-353）

1. 目的

民間賃貸住宅市場における入居制限の実態を踏まえ、高齢者居住支援センターが実施している家賃債務保証制度を拡充し、保証の対象者に「子育て世帯」等を追加するとともに、保証の対象に「原状回復費用及び訴訟に要する費用」を追加する。

2. 内容

高齢者世帯等に対する家賃債務保証制度を以下の下線部のとおり拡充する。

(1)対象住宅

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯又は外国人世帯の入居を受け入れることとしている賃貸住宅として登録された住宅

(2)対象者

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯(収入階層の50%未満の世帯に限る)、外国人世帯

(3)家賃債務保証の概要

①保証の対象 : 未払い家賃及び原状回復費用、訴訟に要する費用

②保証限度額 :【未払い家賃】家賃の6ヶ月分を限度

【原状回復費用・訴訟に要する費用】家賃の9ヶ月を限度

③保証期間 : 2年間(更新可)

④保証料 : 月額家賃の一定割合

21世紀都市居住緊急促進事業の見直し・延長

住宅局 市街地住宅整備室 企画専門官 須藤 哲夫（内線39663）

1. 目的

良好な子育て環境への配慮や地球環境問題といった政策課題に先導的に対応した質の高い住宅を整備する事業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。

2. 概要

(1) 対象事業

必須要件を追加するとともに、可変性・防犯性等の良好な子育て環境への配慮や地球環境問題への先導的な対応等にテーマを重点化し、採択要件を再編する。

・ 基幹事業

住宅市街地総合整備事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業、優良建築物等整備事業、地域優良賃貸住宅事業（地方公共団体が建設等を行うものを除く。）、まちづくり交付金の交付対象事業、地域住宅交付金の交付対象事業

・ 必須要件

バリアフリー化

・ 選択要件

- i) 地球環境貢献
- ii) 広域防災拠点整備
- iii) 都市緑化推進
- iv) 子育て支援対応

(2) 補助金額

当該住宅等の整備に要する費用（住宅部分に限るものとし、当該住宅部分の全体工事費から他の国庫補助等に係る対象事業費を除いた額）に対して、選択要件のうち、2項目に該当すれば3%、3項目に該当すれば5%、4項目に該当すれば7%を乗じて得た額以内とする。

(3) 適用期限の延長

事業の適用期限を平成24年3月31日まで延長する。
（現行：平成19年3月31日まで）

先導型再開発緊急促進事業の見直し・延長

住宅局	市街地建築課	課長補佐	檜橋	康英(内線39653)
都市・地域整備局	市街地整備課	課長補佐	成田	潤也(内線32742)

1. 目的

良好な子育て環境への配慮や地球環境問題といった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。

2. 概要

(1) 対象事業

必須要件を追加するとともに、防犯性・子育て支援機能の確保等の良好な子育て環境への配慮や地球環境問題への先導的な対応等にテーマを重点化し、採択要件を再編する。

・ 基幹事業

市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、地区再開発事業

・ 必須要件

バリアフリー化

・ 選択要件

- i) 地球環境貢献
- ii) 広域防災拠点整備
- iii) 都市緑化推進
- iv) 子育て支援対応

(2) 補助金額

補助対象事業の建設工事費（他の国庫補助に係る補助対象事業費を除く）に対して、選択要件のうち、2項目に該当すれば3%、3項目に該当すれば5%、4項目に該当すれば7%を乗じて得た額以内とする。

(3) 適用期限の延長

事業の適用期限を平成24年3月31日まで延長する。

（現行：平成19年3月31日まで）

地域住宅交付金の交付対象の拡充（地域住宅協議会の追加）

住宅局 住宅総合整備課 企画専門官 長谷川 貴彦(内線39314)

1. 目的

地域住宅交付金の交付対象を拡充することにより、地域の実情に応じた多様な主体による住宅政策の展開を支援する。

2. 内容

地域住宅交付金の交付対象に、現行の地方公共団体に加えて、地域住宅特別措置法に基づく地域住宅協議会を追加する。

公営住宅の近傍同種家賃の見直し

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 井浦 義典（内線39107）

1. 目的

公営住宅の近傍同種家賃を市場家賃と同水準とし、収入超過者及び高額所得者の自主的な退去を促すインセンティブとして有効に機能させるとともに、適切に家賃対策補助を算定するため、公営住宅の近傍同種家賃の算定方法を見直す。

2. 内容

公営住宅の近傍同種家賃の算定要素である国土交通大臣が定める1年当たりの利回り（現行では全国一律建物3%、敷地2%）について、市場実態等を踏まえ、一定の地域別に設定するとともに、当該利回りと民間賃貸住宅市場における利回りとの間に大きな乖離が生じていると認められる場合には、不動産鑑定士の意見を聴いた上で補正することができることとする。

都市再生機構に対する居住環境整備型出資金制度の拡充

住宅局 民間事業支援調整室 企画専門官 石坂 聡 (内線39153)

1. 目的

都市再生機構の既存賃貸住宅ストックについて、

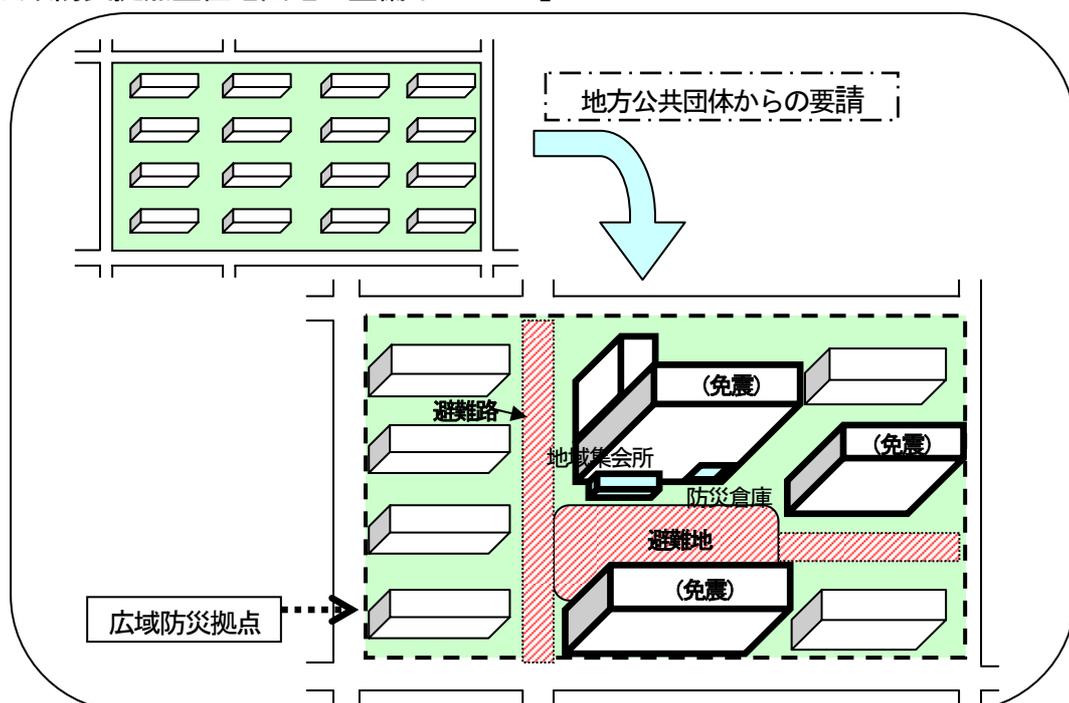
- ① 大規模地震等災害発生に対する地域の安全性の確保を図るために、地域の防災行政との連携による広域防災拠点型住宅団地の整備
- ② 居住者等の安全・安心を確保するためにストックの安全を強化する事業を推進する。

2. 制度拡充の内容

- ① 地方公共団体の助成を前提に、機構賃貸住宅の建替え等に合わせて、広域防災拠点としての団地整備（避難者支援施設の整備、住棟の耐震等級の引き上げ等）を図る事業
- ② ストックの安全対策強化（エレベーターの地震時管制運転装置の設置等）を図る事業

についても出資金の充当対象に追加する。

【 広域防災拠点型住宅団地の整備イメージ 】



暮らし・にぎわい再生事業の拡充

住宅局	市街地建築課	課長補佐	榎橋	康英(内線39653)
都市・地域整備局	まちづくり推進課	企画専門官	渡邊	浩司(内線32514)
	市街地整備課	課長補佐	成田	潤也(内線32742)

1. 目的

賑わい空間・賑わい交流施設整備に対する支援の拡充や身の丈に応じた都市機能導入施設整備等に対する補助要件の緩和を行うことにより、地域の創意工夫を活かし、より効率的・戦略的な中心市街地の活性化を図る。

2. 概要

(1) 賑わい空間・賑わい交流施設整備に対する支援の拡充

①賑わい空間施設整備のコア事業への位置付け

一定の要件を満たす多目的広場等を整備する場合、賑わい空間施設整備(駐車場を除く。)をコア事業として単体で実施することを可能とし、補助対象に除却費を追加する。

②賑わい交流施設整備のコア事業補助対象項目への追加

都市機能まちなか立地支援及び空きビル再生支援の補助対象に、地域住民が随時利用できる、各種のイベント・展示・余暇活動等の地域住民相互の交流の場となる賑わい交流施設の整備に要する費用(購入費を含む。)を追加する。

(2) 身の丈に応じた都市機能導入施設等の整備に対する補助要件の緩和

敷地面積が1,000㎡未満の比較的小規模な都市機能導入施設等の整備を促進するため、敷地面積や公益施設等の延べ床面積等が一定の要件を満たす小規模連鎖型の暮らし・にぎわい再生事業の実施を可能とする。

都市機能の導入や空きビル再生等を中心としたまちづくりにより、まちなかの暮らし・にぎわいを再生



街なか居住再生ファンドの拡充

住宅局	市街地建築課	課長補佐	檜橋 康英（内線39653）
	市街地住宅整備室	企画専門官	須藤 哲夫（内線39663）

1. 目的

街なか居住の再生を図るべき一定の要件を満たすニュータウンを対象地域として追加するとともに、街なか居住の再生に資する居住環境の整備・改善に必要な事業を対象事業に追加することにより、民間の担い手による居住環境整備のための多様な取り組みを支援し、地域の活性化を推進する。

2. 概要

(1) 対象地域の拡充

街なか居住の再生を図るべき一定の要件を満たすニュータウンを対象地域に追加する。（現行：認定中心市街地の区域）

(2) 対象事業の拡充

街なか居住の再生に資する活動拠点等の整備事業（既存建築物の改修によるものを含む。）を対象事業に追加する。（現行：街なか居住の再生に資する住宅等の整備事業）

(3) 街なか居住再生ファンドを25億円増額し、総額75億円とする。

ニュータウン再生のための住宅市街地総合整備事業の拡充

住宅局 市街地住宅整備室 企画専門官 須藤 哲夫（内線39663）
土地・水資源局 土地政策課 課長補佐 塩崎 康弘（内線30643）

1. 目的

居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化、土地利用のニーズとの乖離など、いわゆるオールドタウン化の問題を抱え、良好な住宅市街地のストックを有効に活用する観点から早急な対応が求められている計画開発住宅市街地の再生を促進する。

2. 概要

再生を図るべき一定の要件を満たす既成の計画開発住宅市街地において、住宅市街地総合整備事業（拠点整備型）の重点整備地区の面積要件を緩和する。

住宅ローン返済困難者対策の延長

住宅局 住宅資金管理官室 企画専門官 淡野 博久(内線39713)

1. 目的

経済事情の著しい変動に伴い離職、転職等を余儀なくされたため著しく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の特例措置を適用し、住宅ローン返済を継続できるよう支援する。

2. 制度の内容

住宅ローン返済困難者対策の適用期限を平成19年度末まで延長する。

[現行] 平成19年3月31日 → [改正] 平成20年3月31日

財政融資資金の繰上償還

住宅局 住宅資金管理官室 企画専門官 淡野 博久(内線39713)

1. 目的

住宅金融公庫が平成16年度以前に申込みを受理した資金の貸付に係る業務（財形住宅融資を除く）を区分して経理する既往債権管理特別勘定（住宅金融支援機構においては既往債権管理勘定）の設置、一般個人向け直接融資業務からの撤退などの業務の抜本的見直し及び経営改善計画の着実な実施を通じた組織・業務の効率化等の最大限の自助努力を前提に、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。

2. 制度の内容

(1) 繰上償還額

2兆7,000億円

(2) 償還財源

住宅金融支援機構債券	1兆2,000億円
貸付回収金等から生ずる余裕金	1兆5,000億円

(注) 住宅金融支援機構債券の発行状況、余裕金の発生状況等を踏まえ、償還財源の内訳は変更する可能性がある。

財政融資資金の繰上償還

住宅局 住宅資金管理官室 企画専門官 淡野 博久(内線39713)

1. 目的

住宅金融公庫が平成16年度以前に申込みを受理した資金の貸付に係る業務（財形住宅融資を除く）を区分して経理する既往債権管理特別勘定（住宅金融支援機構においては既往債権管理勘定）の設置、一般個人向け直接融資業務からの撤退などの業務の抜本的見直し及び経営改善計画の着実な実施を通じた組織・業務の効率化等の最大限の自助努力を前提に、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。

2. 制度の内容

(1) 繰上償還額

2兆7,000億円

(2) 償還財源

住宅金融支援機構債券	1兆2,000億円
貸付回収金等から生ずる余裕金	1兆5,000億円

(注) 住宅金融支援機構債券の発行状況、余裕金の発生状況等を踏まえ、償還財源の内訳は変更する可能性がある。

住宅履歴情報蓄積・活用促進事業

住宅局 住宅生産課 課長補佐 石井秀明（内線39453）

1. 目的

中古住宅流通の促進や長寿命住宅の普及を図るとともに、住宅部品等住宅の事故への迅速な対応など居住者の安全性等の確保を図るため、新築、改修、修繕、点検等の履歴情報が確実に蓄積され、いつでも活用できるようにするための体制の構築を推進する。

2. 制度の内容

履歴情報の統一フォーマットの作成、情報管理体制の整備、講習会の開催等、住宅に関する履歴情報の蓄積及び活用に係る体制を構築する事業に対して補助を行う。

3. 平成19年度予算額 国費 250百万円