# 平成20年度 住宅局関係予算概要

平成20年1月 国土交通省住宅局

# 目 次

I. 平成20年度住宅局関係予算の基本方針	 1
1. 平成20年度住宅局関係予算事業費・国費総括表	 5
2. 平成20年度住宅局関係財政投融資等総括表	 7
2. 个次20个反任七岁国际别以仅随复寻秘伯农	,
Ⅱ. 重点的施策のポイント	
1. 住宅の寿命を延ばす「200年住宅」への取組	 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	 10
(4)技術開発の推進	 1 1
2. 住宅セーフティネットの充実	 1 2
(1)UR(都市再生機構)賃貸住宅ストックの有効活用	 1 3
(2) 地域住宅交付金制度の拡充	 1 4
(3)安心住空間創出プロジェクトの推進	 1 5
(4) 被災者の居住の安定の確保	 16
3. 住宅・建築物の安全・安心の確保	 17
(1) 耐震改修の促進	 17
(2) 密集市街地の整備促進	 18
(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. 環境に配慮した住宅・建築物の普及	 2 0
(1) 住宅・建築物「省CO <sub>ク</sub> 推進モデル事業」の創設	 20
· (2)中小事業者等による住宅・建築物に係る省エネ対策の強化	 2 1
(3)住宅設備を含めた総合的な省エネ評価方法の開発	 2 1
(4) その他	 2 1
5. 活力ある地域づくりの支援	 2 2
(1) 中心市街地の活性化	 2 2
(2)ニュータウン等の再生	 2 3
(3) 地方定住の推進	 2 4
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	 2 5
2. 木造住宅の振興	 28
3. その他	 2 9
Ⅳ.参考資料	 3 0

# I. 平成20年度住宅局関係予算の基本方針

平成18年9月に閣議決定された「住生活基本計画」に基づき、ストック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、長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成していくため、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る。
- 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、密集市街地の整備促進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、近年の業務部門・家庭部門のCO₂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。
- ⇒ さらに、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等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。
- このため、平成20年度の住宅局予算は、
  - ◆ 住宅の寿命を延ばす「200年住宅」への取組
  - ◆ 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
  - ◆ 環境に配慮した住宅・建築物の普及
  - ◆ 活力ある地域づくりの支援

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	46, 549	1. 00	9, 828	0. 97
住 宅 対 策	34, 411	1. 01	6, 548	0. 96
都 市 環 境 整 備	12, 138	1.00	3, 281	1.00
市街地整備	11, 101	1. 01	2, 756	1.00
道 路 環 境 整 備	1, 037	0. 98	525	0. 97

- ※1 重点施策推進要望に係る施策として、住宅対策100億円、市街地整備140億円を含む。
- ※2 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。

# 財政投融資等

(単位:億円)

区 分	20 年 度	前 年 度	倍 率
財政投融資等	44, 952	46, 819	0. 96

# 行 政 経 費

(単位:千円)

	区	分		20 年 度	前 年 度	倍 率
行	政	経	į	6, 333, 692	3, 769, 358	1. 68

<sup>※</sup> 重点施策推進要望に係る施策として、331,144千円を含む。

# 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

〇住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総 〇計画期間は平成18年度から平成27年度の10年 合的かつ計画的に推進するため策定 間

# 基本的な方針

〇住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義 〇施策についての横断的視点 ストック重視

(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

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

「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

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	<ul><li>⑧住宅性能表示の実施率(新築)</li><li>⑨既存住宅の流通シェア</li><li>⑩住宅の利活用期間</li><li>⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率</li></ul>	・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満率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	<ul> <li>・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給</li> <li>・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</li> <li>・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供</li> <li>・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</li> </ul>

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事業費・国費総括表

		±			-	ar .			事		費
		事			با	頁			2 0 年 度 (A)	前 年 度 (B)	倍 率 (A/B)
住	宅	都	市	ī	環	境	整	備			
住			宅		交	t		策	3, 441, 065	3, 422, 130	1. 01
	地	<b>域</b> うち 地	<b>住</b> 域	<b>宅</b> 住	<b>交</b> 宅	<b>付</b> 交	<b>金</b> 付	<b>等</b> 金	<b>418, 167</b> 416, 481	<b>413, 008</b> 399, 145	1. <b>01</b> 1. 04
	公	<b>的 賃</b> うち 都		住	<b>宅 家</b> 出資金	賃	<b>対 策</b> ティネット	等	<b>72, 972</b> 40, 000	<b>34, 006</b>	2. 15 皆増
	住	<b>宅</b> うち うち うち	<b>市</b>	<b>街</b> 市 建 住宅	<b>地 総</b> 街 築 物	<ul><li>合地震</li><li>がま</li></ul>	<b>整</b> 整 改 値 デル』	<b>備</b> 備等業	222, 544 26, 578 45, 646 17, 750 9, 600	220, 250 29, 828 39, 520 0	1. 01 0. 89 1. 16 皆増 皆増
	住	宅	金	融	支	援	機	構	2, 594, 800	2, 520, 000	1. 03
	都	市	î	再	生		機	構	121, 788	222, 418	0. 55
	特	定	<u>?</u>	賃	貸		住	宅	414	674	0.61
	農	地	<b>听</b> 有	者	等	賃	貸 住	宅	814	1, 092	0. 75
	都	市	ĵ	開	発		資	金	9, 566	10, 682	0. 90
都		市	環	ŧ	境	를	整	備	1, 213, 805	1, 210, 641	1. 00
Ī	Ħ	往	Ī	ż	也	整		備	1, 110, 064	1, 104, 257	1. 01
	ま	ち	づ	<	り	交	付	金	640,000	612, 000	1. 05
	市	街	地	再	開 発	事	業	等	140, 957	137, 170	1. 03
	都	市	再	生	推	進	事	業	1, 009	1,009	1. 00
	都	市		開	発		資	金	1, 320	2, 754	<b>0. 4</b> 8
	都	市		再	生		機	構	326, 778	351, 324	0. 93
ì	道	路		環	境		整	備	103, 741	106, 384	0. 98
	都	市	再 ·	生	推	進	事	業	700	1, 600	0. 44
	住	宅	市	街	地 総	合	整	備	103, 041	104, 784	0. 98
		<u>合</u>				計			<u>4, 654, 870</u>	<u>4, 632, 771</u>	<u>1. 00</u>
行			政		紹	E		費	_	_	_
		再				計			<u>4, 654, 870</u>	<u>4, 632, 771</u>	<u>1. 00</u>

<sup>(</sup>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・市場金利等の動向に

(単位:百万円)

豆	(単位:百万円)		
2 0 年度	前年度	倍 率	備
(C)	(D)	(C/D)	νm ··· J
654, 770	685, 256	0. 96	
194, 255 193, 000	<b>193, 434</b> 187, 000	1. 00 1. 03	
<b>46, 574</b> 30, 000	17, 187 0	<b>2.71</b> 皆増	
88, 920 14, 000 17, 000 13, 000 5, 000	<b>73, 206</b> 13, 500 13, 650 0	1. 21 1. 04 1. 25 皆増 皆増	・平成20年度には、重点施策推進要望に係る施策として、 密集市街地の緊急整備 5,500百万円(国費) 高齢者等の住宅の耐震改修等の促進 4,500百万円(国費)を含む。
271, 000	341,000	0. 79	
53, 000	59, 000	0. 90	
207	337	0.61	
814	1, 092	0. 75	
0	0	_	
328, 076	328, 949	1. 00	
275, 606	274, 949	1. 00	
251, 000	243, 000	1. 03	・他局との共管である。 ・平成20年度には、重点施策推進要望に係る施策として、 歴史・文化を活かしたまちづくり支援 10,000百万円(国費)を含む。
20, 656	20, 999	0. 98	・平成20年度には、重点施策推進要望に係る施策として、 中心市街地の活性化 4,000百万円(国費)を含む。
350	350	1.00	
0	0	_	
3, 600	10, 600	0.34	・他局分を含む。
52, 470	54, 000	0. 97	
350	800	0.44	
52, 120	53, 200	0. 98	
<u>982, 846</u>	<u>1, 014, 205</u>	<u>0. 97</u>	
6, 334	3, 769	1. 68	・他局計上分を含む。 ・平成20年度には、重点施策推進要望に係る施策として、 住宅と設備の総合的な省エネ評価方法の開発経費 31百万円 中小事業者等による住宅・建築物に係る省エネ対策の強化 300百万円を含む。
<u>989, 180</u>	<u>1, 017, 974</u>	<u>0. 97</u>	

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資等総括表

		財 政 投 融 資
	資 金 内 訳	
区分		財政融資資金
		(C)
	20 年 度(A)	30,000
	前年度(B)	30,000
独立行政法人住宅金融支援機構	比 較(A-B)	0
	倍 率 (A/B)	1.00
	20 年 度(A)	734,000
VL	前 年 度(B)	808,100
独立行政法人都市再生機構	比 較(A-B)	△ 74,100
	倍 率(A/B)	0.91
	20 年 度(A)	764,000
Δ ∌I.	前年度(B)	838,100
合 計	比 較(A-B)	△ 74,100
	倍 率(A/B)	0.91

<sup>(</sup>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

<sup>2.</sup> 独立行政法人住宅金融支援機構における平成20年度の自己資金等は、証券化支援事業における

<sup>3.</sup> 独立行政法人都市再生機構は、都市再生業務分である。

<sup>4.</sup> 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)

	<i>μ</i> ,	¬		harbar.		(単位,日刀口)
	自	己資	金	等 		
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)	合 計 (C+D)
3,287,400	66,000	314,973	209,387	△ 1,362,660	2,515,100	2,545,100
3,683,900	66,000	333,066	254,772	△ 1,757,038	2,580,700	2,610,700
△ 396,500	0	△ 18,093	△ 45 <b>,</b> 385	394,378	△ 65,600	△ 65,600
0.89	1.00	0.95	0.82	0.78	0.97	0.97
110,000	52,345	0	51,600	1,002,170	1,216,115	1,950,115
140,000	32,345	0	19,300	1,071,482	1,263,127	2,071,227
△ 30,000	20,000	0	32,300	△ 69,312	△ 47,012	△ 121,112
0.79	1.62	-	2.67	0.94	0.96	0.94
3,397,400	118,345	314,973	260,987	△ 360,490	3,731,215	4,495,215
3,823,900	98,345	333,066	274,072	△ 685,556	3,843,827	4,681,927
△ 426,500	20,000	△ 18,093	△ 13,085	325,066	△ 112,612	△ 186,712
0.89	1.20	0.95	0.95	0.53	0.97	0.96

1,200,000百万円)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。

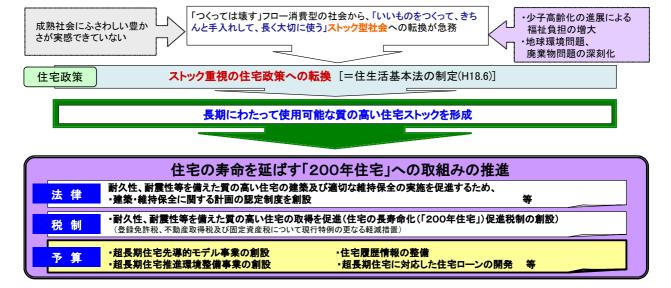
円(前年度280,000百万円)の発行を予定している。

# Ⅱ. 重点的施策のポイント

# 1. 住宅の寿命を延ばす「200年住宅」への取組

国費 141億円

長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成していくため、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る。



# (1) 超長期住宅先導的モデル事業の創設

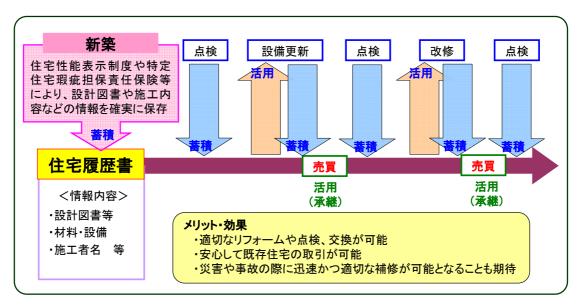
超長期住宅の普及・推進のため、先導的な材料・技術・システム等が導入 される等の超長期住宅にふさわしい提案を有し、超長期住宅の普及啓発に寄 与する事業に対して補助を行う。あわせて、中小事業者の技術力強化の取組 みに対する支援を行う。



#### (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とその普及を推進する。



#### 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

超長期住宅実現の環境整備のための担い手の育成を図るため、住替え・ 二地域居住の推進及び良好な居住環境の整備の推進に取り組む住民組織・ NPO等に対する補助制度を創設する。

# (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

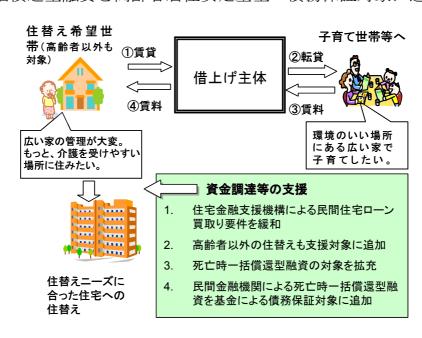
既存住宅取得時におけるリフォームを支援するため、住宅金融支援機構の証券化支援業務について、既存住宅の取得に対する融資限度の見直し(改修費用の上乗せ)を行う。

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等の支援

持ち家を賃貸化して住み替える場合の住替え費用の資金調達等を支援するため、住替え先住宅の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)を緩和するとともに、高齢者居住安定基金による住替え支援のための保証制度の対象を拡充(現行:賃貸化する持ち家の所有者の年齢50歳以上→年齢要件撤廃)する。

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費用について、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、民間金融機関による死亡時一括償還型融資を高齢者居住安定基金の債務保証対象に追加する。



#### (4)技術開発の推進

何世代にもわたり活用できる社会的資産としての住宅ストックを形成する ため、長期にわたって使用可能な質の高い住宅の設計・建設、長期利用に向け た既存住宅の改修、維持管理等に関する更なる技術開発を進める。

# 2. 住宅セーフティネットの充実

国費 2.596億円

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、被災者等、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。

# UR賃貸住宅ストックの再編と居住の安定確保

7

課

題

〇人口の減少等を踏まえ建替え・改善等 を通じたUR賃貸住 宅ストックの再編が 必要

○入居者の過半が低 所得世帯であり、居 住の安定確保に特 別な配慮が必要

#### 福祉・医療施策 との連携強化

〇高齢化の進展や療養病床の再編に対応し、高齢者が地域で安心して居住できる環境づくりが必要

#### 公的賃貸住宅 ストックの 住宅性能の向上

○公的賃貸住宅ストックは、バリアフリー化 等の性能の向上が 急務

# 被災者の居住の安定の確保

〇中山間地域の被 災地における小規 模な集落において 住み慣れた地域で 引き続きコミュニ ティに守られながら の生活再建の支援 が必要

施策の概要

OUR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 新たな支援制度の 創設等 〇地域優良賃貸住宅 制度の拡充

(医療法人に対する 支援措置の拡充、 医療施設との一体 的整備に係る要件 の緩和等)

OUR賃貸住宅団地 における福祉施設 等の立地誘導のた めの出資金制度の 拡充 ○公営住宅ストック 総合改善事業等の 拡充

(エレベーター設置 等に係る建設年度 要件の緩和、耐震 改修を実施した公 営住宅への家賃低 廉化助成)

○特定公共賃貸住 宅等ストック総合改 善事業の創設 〇小規模住宅地区 改良事業の対象地 区要件の緩和 (過疎地域におけ る激甚災害の復興 のための事業につ いて、対象地区要 件を緩和)

効

果

○UR賃貸住宅の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

○高齢者向け賃貸住 宅の供給や公的賃貸 住宅と福祉・医療施 設との一体的整備を 推進 ○既存ストックの的 確な更新により、入 居者の居住環境を 改善 ○被災集落の住ま いの復興により被 災者の居住の安定 を確保

公的賃貸住宅と福祉施設等との 一体的整備のイメージ



既存ストックの改善のイメージ





#### (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等を行う。

#### 背景 (ストック再生・再編方針の策定)

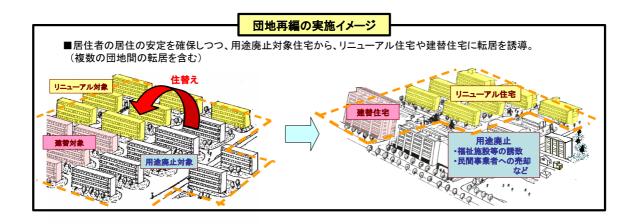
#### ストックや居住者の現状

- 〇高度成長期に郊外に大量供給された住宅が老朽化 〇将来の人口・世帯数の減少を考えると需要低下のおそれ 〇入居者の高齢化が急速に進み、過半が低所得者
  - 再生・再編方針(削減目標)の策定
- 〇建替え、改善、集約など団地別に整備方針を策定
- 〇平成30年度までに10万戸の再編に着手し、5万戸を削減
- 〇将来的にはストックの3割を削減

#### 概要 (支援制度の創設)

#### 平成20年度予算(新出資金制度の創設)

- 〇ストック再生・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(収入分位25%以下)の家賃負担の増加を抑制する新たな出資金(セーフティネット型)制度の創設等を行う。
- 〇新規出資金300億円の他に、過去に機構へ投入された既存出資金(100億円)の活用を行う。



#### 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、有料老人ホーム、ケアハウス、高齢者専用賃貸住宅等高齢者の居住施設)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等を整備する民間事業者に賃貸する場合、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。

#### (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

医療法人による良質な高齢者向け賃貸住宅の供給促進を図るため、地域 優良賃貸住宅整備事業における医療法人に対する助成対象の範囲を拡大す るとともに、地域優良賃貸住宅等と医療提供施設との一体的整備を促進す るため、地域優良賃貸住宅整備事業等における助成要件の緩和を行う。

また、既存賃貸住宅ストックのバリアフリー改修による高齢者向け賃貸住宅の供給促進を図るため、地域優良賃貸住宅(高齢者型改良)の戸数要件を緩和する。

#### ② 公的賃貸住宅ストックの住宅性能の向上

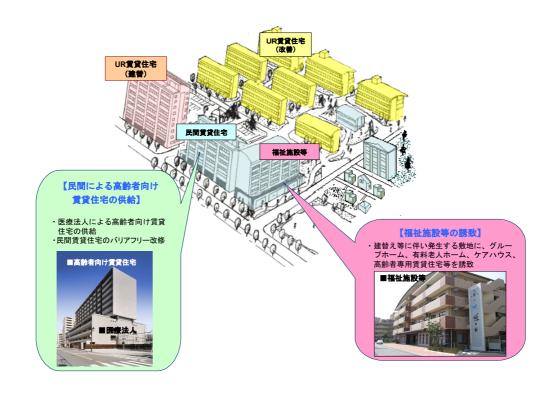
公営住宅等の性能の向上を図る観点から、エレベーター設置・省エネ改修等の公営住宅ストック総合改善事業等について助成対象となる公営住宅等の建設年度に係る要件の緩和を行うほか、高耐久性基準の標準化のための公営住宅整備基準・標準建設費の見直しを行う。また、公営住宅の耐震改修を促進するため、改修後3年間の家賃の低廉化に要する費用を助成対象に追加する。

さらに、地方公共団体が整備した特定公共賃貸住宅等について、公営住宅と同様に的確なストック更新を推進するため、ストックの総合的な改善を行う事業を創設する。

#### (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、厚生労働省は、見守り等高齢者福祉サービスの複合拠点の整備に対する交付金制度の活用により支援。
- UR賃貸住宅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、有料老人ホーム、ケアハウス、高齢者専用賃貸住宅等高齢者の居住施設)を整備する民間事業者に賃貸する場合、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)
- 医療法人による良質な高齢者向け賃貸住宅の供給や既存賃貸住宅ストックのバリアフリー改修を促進するため、地域優良賃貸住宅整備事業による助成要件の緩和等を行う。(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、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改良事業(地域住宅交付金基幹事業)の対象地区要件を緩和する。

#### 小規模住宅地区改良事業による被災した集落の復興イメージ

#### ●小規模住宅地区改良事業の拡充

小規模住宅地区改良事業を、大規模 災害の復興のために活用する場合に、 以下の拡充を行う。

#### <拡充内容>

過疎地域における激甚災害の復興の ための事業について、対象地区要件を 緩和する。

・対象地区要件の緩和 不良住宅戸数: 15戸 → 5戸



土砂崩れによる家屋倒壊が発生した集落





小規模住宅地区改良事業により復興した集落(イメージ)

# 3. 住宅・建築物の安全・安心の確保

国費 395億円

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〈重点施策推進要望に係る施策を含む〉

#### ① 住宅の耐震改修に係る補助の拡充

住宅の耐震改修を全国で強力に促進するため、収入分位 40%\*以下の世帯の住宅については、既成市街地内等に限定されていた地域要件・建物要件を撤廃するととともに、補助率を引き上げる。

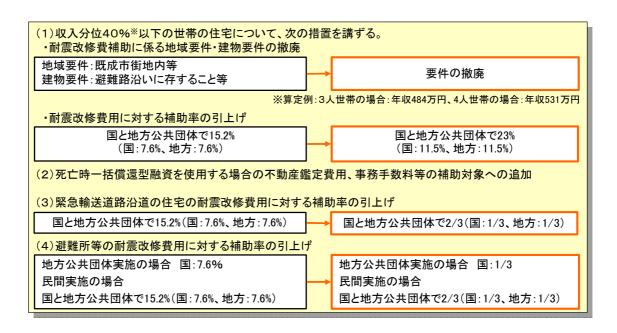
また、高齢者が耐震改修に取り組みやすいよう、死亡時一括償還型融資を活用する場合に必要となる不動産鑑定費用等を補助対象とする。

さらに、地震時に緊急輸送道路を閉塞するおそれのある沿道の住宅の耐 震改修費用に対する補助率を引き上げる。

※算定例 3人世帯の場合:年収484万円、4人世帯の場合:年収531万円

#### ② 避難所等の耐震改修の促進

地震時における避難所等の安全性と機能確保を図るため、避難所等となる公民館、集会所等に係る耐震改修費用に対する補助率を引き上げる。

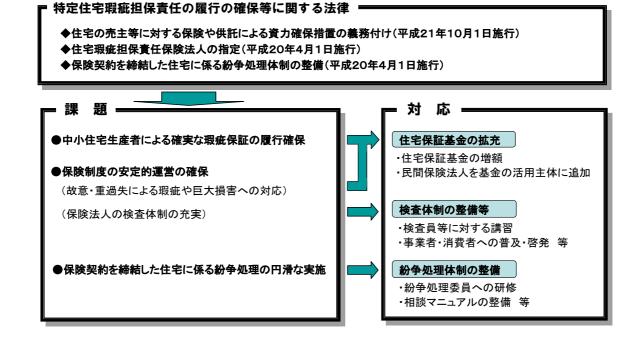


#### (2) 密集市街地の整備促進〈重点施策推進要望に係る施策を含む〉

密集市街地整備の一層の促進のため、NPO等が実施する普及啓発活動等について、整備計画承認前において補助対象(現行:整備計画承認後においてのみ補助対象)とするとともに、老朽建築物の建替え事業の補助に係る手続きを簡素化する。

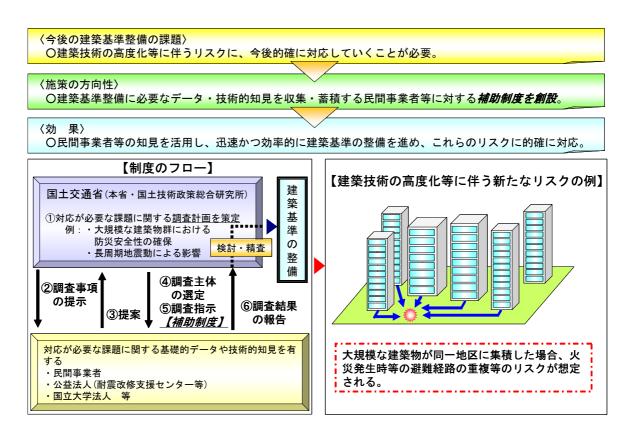
#### (3) 新築住宅の瑕疵担保責任の履行確保

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補助を行う。



#### (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 避難経路の重複等、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補助制度を創設し、 民間事業者等の知見の活用による建築基準の迅速かつ効率的な整備を推進す る。



#### (5) マンションの再生

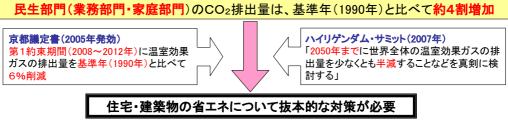
住宅市街地の安全性を確保する観点から老朽化マンションの適切な建替え を促進するため、優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)につい て面積要件や空地要件等に係る特例措置を5年間(平成24年度まで)延長 する。

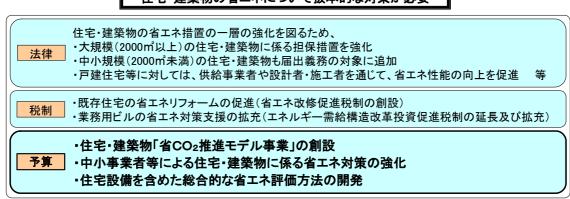
また、空地確保に着目した市街地環境形成タイプについて、現行の共同施設整備費を対象とした補助方式に加え、空地の配置・形状、耐震化率、不燃化率等の市街地環境の改善度合いに応じた補助方式を導入する。

# 環境に配慮した住宅・建築物の普及

国費 93億円

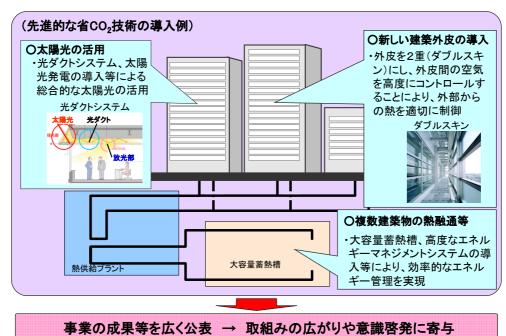
業務部門・家庭部門のCO。排出量が増加傾向にある中、住宅・建築物におけ る省CO。対策を強力に推進するため、省エネ性能の高い住宅・建築物の普及を 促進する。





# (1) 住宅・建築物「省CO。推進モデル事業」の創設

先進的かつ効果的な省CO。技術が導入された住宅・建築物のモデルプロ ジェクトに対する補助制度を創設する。



#### (2) 中小事業者等による住宅・建築物に係る省エネ対策の強化

中小事業者等による省エネ対策の円滑化を図るため、断熱性能等の向上に係る施工技術等の導入の促進や事業者を通じた消費者への啓発等に対する支援制度を創設する。

#### (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

地球環境問題等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の施行者等に対して、補助を行うことにより、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の推進

地球環境問題等の政策課題について、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補助を行うことにより、住宅・建築に関する技術開発を推進する。

#### ○「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影響が低減され、さらには、快適な睡眠や良好な学習環境、家族の団らん等の健康をより増進させる環境の品質が確保された「健康維持増進住宅」の開発・普及を推進する。

# 5. 活力ある地域づくりの支援

国費 853億円

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、中心市街地の活性化、オールドタウン化するニュータウンの再生、地方定住の推進等を図る。

#### (1) 中心市街地の活性化

#### ① 暮らし・にぎわい再生事業の拡充〈重点施策推進要望に係る施策〉

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 街なか居住再生ファンドの対象地域の追加

地方都市等の居住機能、生活機能の再生を図るため、地域再生計画区域、 景観計画区域等における住宅整備事業等を街なか居住再生ファンドの出資 の対象とする。

#### ③ 空き家等の活用の推進

中心市街地の活性化を図るため、人口が減少している等一定の要件を満たす中心市街地において実施される住宅市街地総合整備事業について、補助対象に空き家・空き店舗等の活用に要する費用を追加する。

#### ④ 街なみ環境整備事業の拡充

良好な街なみや歴史的な風致の維持・再生を推進するため、街なみ環境整備事業について、歴史的風致形成建造物(仮称)の買取費、移設費、修理費、復原費を追加する等の補助の拡充を行う。

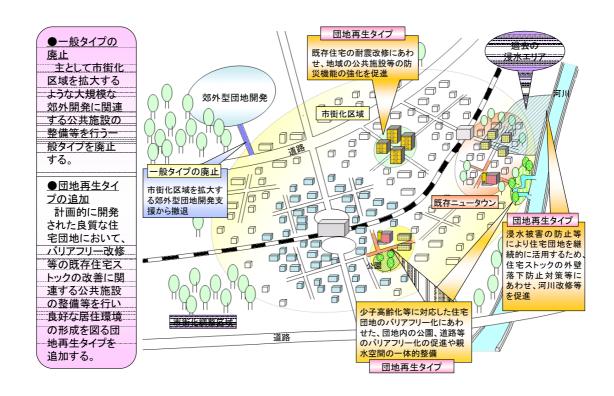
#### ⑤ 都市再生コーディネートの推進

全国の都市再生、地域再生を推進するため、低未利用地有効利用等推進 計画作成事業の支援対象を、関係権利者、事業者間の調整等の都市再生コ ーディネート業務等に重点化し、補助対象期間を平成20年度まで延長する。

#### (2) ニュータウン等の再生

#### ① 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の整備等を対象とする団地再生タイプ事業を追加する。



#### ② 空き家等の活用推進

ニュータウンの再生を図るため、人口が減少している等一定の要件を満たす郊外開発市街地において実施される住宅市街地総合整備事業について、 補助対象に空き家・空き店舗等の活用に要する費用を追加する。

#### (3) 地方定住の推進

#### ① 空き家等を活用した地域優良賃貸住宅の供給

定住促進のための良質な賃貸住宅の供給を推進するため、地域優良賃貸住宅制度について、地方公共団体等が空き家等を改良して供給する方式を追加する。

#### ② 空き家等を活用した地域活力の再生

過疎地域等において持続可能な地域づくりを進めるため、老朽住宅除却等事業(地域住宅交付金基幹事業)について助成対象を拡充し、民間事業者等による空き家等を活用したコミュニティ施設等の整備を促進する。

#### (参考)空き家等を活用した地域づくりの促進

#### ●住宅市街地総合整備事業の拡充

#### 補助対象の拡充

人口が減少している等一定の要件を満たす郊外開発市街地において補助対象 に空き家等の活用に要する費用を追加

#### 《空き家等の活用のイメージ》

空き家等を住民組織等が借り上げて改修し、子育て支援施設等と して活用







#### ●地域優良賃貸住宅制度の拡充 (既存ストック活用タイプの創設)

#### 供給方式の拡充

既存の住宅又は建築物を地方公共団体等が買取り又は借上げを行い、改良 して供給するタイプを追加

#### 《空き家等の活用のイメージ》

〇空き家の古民家を定住促進のための 〇温泉施設を高齢者向けの 若年世帯向けの地域優良賃貸住宅とし 地域優良賃貸住宅として活用 て活用





#### ●老朽住宅除却等事業の拡充 (空き家再生等推進事業の創設)

#### 助成対象の拡充

- 現行の助成対象(老朽住宅又は空き家住宅)に老朽建築物(住宅以外)を追加
- 民間事業者等が空き家住宅・空き建築物を活用する経費を助成対象に追加等

#### 《空き家等の活用のイメージ》

住宅以外にも廃業した旅館等の空き建築物を体験施設等として活用





# 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、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・循環的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】

# 〇 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。

#### 〇 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)を行う。

#### ○ 住替え先住宅の取得に係る資金調達の支援(再掲)

持ち家を賃貸化して住み替える場合の住替え費用の資金調達を支援するため、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

#### 〇 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。

#### 〇 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。

### 〇 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等の住宅(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。

#### 〇 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。

#### 〇 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

木造住宅の市場競争力の強化、中小住宅生産者の技術力の向上等を図るため、超長期住宅の先導的モデルの整備、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。

#### ○ 木造住宅における「200年住宅」への取組

伝統的に培われた技術・技能を活かした超長期住宅の先導的モデルの整備等により、長期にわたり使用可能な木造の「200年住宅」の開発・普及を推進する。

#### ○ 木造住宅の安全性・信頼性向上のための供給体制整備

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、木造住宅生産の主要な担い手である中小住宅生産者等の技術力の向上等を図り、木造住宅の安全性・信頼性の向上を図る。

#### ○ 地域建材の活用等による木造住宅市場の活性化

木造住宅関連事業者の供給体制整備、地域建材を活用した住宅の普及推進、これらの担い手の育成等について、事業者間の連携による取組みを支援し、地域の木造住宅関連産業の競争力強化、木造住宅市場の活性化を図る。

#### ○ 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

#### 〇 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。

#### 〇 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。

# Ⅳ. 参考資料

#### 1. 事業別予算額

(単位:百万円)

	20年度(A) 前年度(B)		度(B)		<u>ī:白万円)</u> (A/B)	
区 分	事業費	国費	事業費	国費	事業費	国費
住宅対策	3,441,065	654,770	3,422,130	685,256	1.01	0.96
地域住宅交付金等	418,167	194,255	413,008	193,434	1.01	1.00
地域住宅交付金	416,481	193,000	399,145	187,000	1.04	1.03
公営住宅建設費等	1,431	1,000	13,599	6,165	0.11	0.16
住宅建設事業調査費	255	255	264	264	0.97	0.97
補助率差額	_	0	_	5	_	0.00
公的賃貸住宅家賃対策等	72,972	46,574	34,006	17,187	2.15	2.71
公的賃貸住宅家賃対策	31,648	15,824	31,648	15,824	1.00	1.00
阪神·淡路災害公営住宅等特別家賃低減対策	1,324	750	2,358	1,363	0.56	0.55
都市再生機構出資金(セーフティネット型)	40,000	30,000	0	0	皆増	皆増
住宅市街地総合整備	222,544	88,920	220,250	73,206	1.01	1.21
住宅市街地総合整備	75,567	26,065	98,216	30,001	0.77	0.87
うち 密集市街地整備	26,578	14,000	29,828	13,500	0.89	1.04
住宅市街地基盤整備	22,765	10,102	27,409	12,003	0.83	0.84
住宅敷地整備等	25,981	4,056	31,239	4,811	0.83	0.84
住宅·建築物耐震改修等	45,646	17,000	39,520	13,650	1.16	1.25
市街地住宅等関連事業	7,098	4,497	6,297	3,541	1.13	1.27
住宅宅地基盤特定治水施設等整備	18,137	9,200	17,569	9,200	1.03	1.00
超長期住宅先導的モデル事業	17,750	13,000	0	0	皆増	皆増
住宅・建築物「省CO <sub>2</sub> 推進モデル事業」	9,600	5,000	0	0	皆増	皆増
住宅金融支援機構	2,594,800	271,000	2,520,000	341,000	1.03	0.79
補給金	-	118,500	-	227,700	-	0.52
交付金	-	86,500	_	47,300	-	1.83
出資金	-	66,000	-	66,000	-	1.00
都市再生機構	121,788	53,000	222,418	59,000	0.55	0.90
補給金	_	1,100	_	1,800	-	0.61
交付金	_	33,400	_	35,700	_	0.94
出資金	121,788	18,500	222,418	21,500	0.55	0.86
特定賃貸住宅	414	207	674	337	0.61	0.61
農地所有者等賃貸住宅	814	814	1,092	1,092	0.75	0.75
都市開発資金	9,566	0	10,682	0	0.90	-
都市環境整備	1,213,805	328,076	1,210,641	328,949	1.00	1.00
市街地整備	1,110,064	275,606	1,104,257	274,949	1.01	1.00
まちづくり交付金	640,000	251,000	612,000	243,000	1.05	1.03
市街地再開発事業等	140,957	20,656	137,170	20,999	1.03	0.98
市街地再開発事業	37,050	12,350	36,573	12,191	1.01	1.01
先導型再開発緊急促進事業	91,200	2,806	88,000	2,708	1.04	1.04
街なか居住再生ファンド	1,500	1,500	2,500	2,500	0.60	0.60
暮らし・にぎわい再生事業	11,207	4,000	10,097	3,600	1.11	1.11
都市再生推進事業	1,009	350	1,009	350	1.00	1.00
都市開発資金	1,320	0	2,754	0	0.48	-
都市再生機構出資金	326,778	3,600	351,324	10,600	0.93	0.34
道路環境整備	103,741	52,470	106,384	54,000	0.98	0.97
都市再生推進事業	700	350	1,600	800	0.44	0.44
住宅市街地総合整備	103,041	52,120	104,784	53,200	0.98	0.98
住宅市街地総合整備	14,632	7,506	14,730	7,662	0.99	0.98
住宅市街地基盤整備	88,409	44,614	90,054	45,538	0.98	0.98
<u>수</u> 하	4,654,870	982,846	4,632,771	1,014,205	1.00	0.97
行政経費	-	6,334	-	3,769	_	1.68
再 計	4,654,870	989,180	4,632,771	1,017,974	1.00	0.97

- (注) 1. 住宅対策の平成20年度には、重点施策推進要望に係る施策として、事業費22,250百万円、国費10,000百万円を含む。
  - 2. 市街地整備の平成20年度には、重点施策推進要望に係る施策として、事業費36,207百万円、国費14,000百万円を含む。
  - 3. 行政経費の平成20年度には、重点施策推進要望に係る施策として、国費331百万円を含む。
  - 4. 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。
  - 5. 市街地整備計上の都市再生機構出資金は他局分を含む。
  - 6. 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・市場金利等の動向により変動する可能性がある。
  - 7. 行政経費は他局計上分を含む。

# 2. 成果目標別国費

(単位:百万円)

区 分	20 年 度	前年度	倍 率
暮らし・環境	602, 375	645, 289	0. 93
安全	87, 663	72, 013	1. 22
活力	276, 359	275, 853	1. 00
横断的な政策課題	17, 905	19, 779	0. 91
そ の 他	4, 877	5, 041	0. 97
숌 計	989, 180	1, 017, 974	0. 97

<sup>※</sup> 百万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。