

(参考) 住宅・不動産市場の活性化のための緊急対策

—関連施策の概要—

# 大型都市再生プロジェクトや地方の都市開発事業に対する資金支援(関連施策)

## 地方都市等における都市開発事業の面積要件緩和 (年度内に速やかに実施)

### 1. まち再生出資

三大都市圏中心部を除き面積要件を緩和  
(3大都市圏の近郊・政令市)  
→ 現行5000㎡から2000㎡に要件緩和

### 2. 参加業務

<現行> 原則2,000㎡以上の土地  
<緩和措置> 土地の集約化等を伴う土地における  
事業に関し、500㎡以上に緩和

## 地方都市における社債取得の実施

### 地方都市(まち交エリア)の都市開発支援策

- ・【参加事業】による融資(シニア)
- ・【まち再生出資】(エクイティ)による支援(呼び水としての支援)

### 昨今の金融情勢の変化

外資等が行っていた社債(特に劣後債)取得による資金供給が困難に

都市再生整備計画区域において  
**【劣後社債取得】の支援を追加**



## 衰退した大型商業施設の再生や土壌汚染地の利活用促進のための都市開発事業の金融支援の運用改善

### 1. 地方中心市街地の核となる大型商業施設再生



中止市街地の核でありながら衰退した商業施設

SPCが  
リニューアル  
再生



市街地環境の悪化を防ぎ、中心市街地の賑わいを維持

物件取得段階に支援を早期化

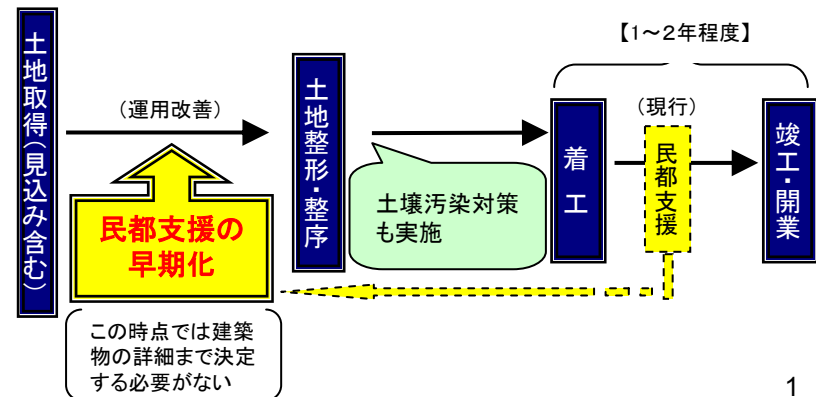
### 2. 土壌汚染対策費の公共施設等整備費への算入

公共施設等整備に必要な土壌汚染対策費を支援対象に追加

⇒ 土壌汚染対策の必要性により用地費が小さくなった事業への支援を行い、土壌汚染地の再生に寄与

## 民間都市再生事業等の土地取得段階からの支援実施

金融支援の早期化を図ることで、土地取得段階からの都市開発事業の事業立ち上げを促進する。



健全な住宅・不動産業者等に対する資金供給の円滑化について、金融庁、中小企業庁等と連携

担当者：総合政策局不動産課  
多田企画専門官  
連絡先：03-5253-8111  
(内線25-113)

事業者に対する資金供給の円滑化に向けて、セーフティネット保証制度の活用、危機対応円滑化業務の活用等について、関係機関と連携を図る。

<参考>

### セーフティネット保証制度

主要な原材料等の供給の著しい減少、需要の著しい減少等が生じていることにより、当該事業を行う中小企業者の相当部分の事業活動に著しい支障が生じている業種(全国的に業況の悪化している業種)については、中小企業信用保険法第2条第3項第5号の規定に基づく特定業種として、指定(四半期毎)を行っている。

指定された業を営む中小企業者は、売上高等の減少につき、当該地区の市町村長又は特別区長の認定を受けることにより、金融機関から借入を行う際の信用保証協会の特例保証(別枠保証等)の対象となる。

<経済産業省中小企業庁所管>

★ 10月31日より、全ての不動産業の業種を対象に指定

#### 【指定要件】

- ①最近3ヵ月間の月平均販売数量が前年同期の月平均販売数量に比して3%以上減少
  - ②最近月の販売数量が前年同月の販売数量に比して5%以上減少
- ①及び②の要件を満たし、当該業種に属する中小企業者の経営が著しく悪化しており、かつ、当分の間回復する見込みがないこと。

#### 支援内容

##### ①保証限度額の別枠化

(一般保証限度額)

- ・普通保証 2億円
- ・無担保保証 8,000万円
- ・特別小口保証 1,250万円

+

##### (別枠保証限度額)

- ・普通保証 2億円
- ・無担保保証 8,000万円
- ・特別小口保証 1,250万円

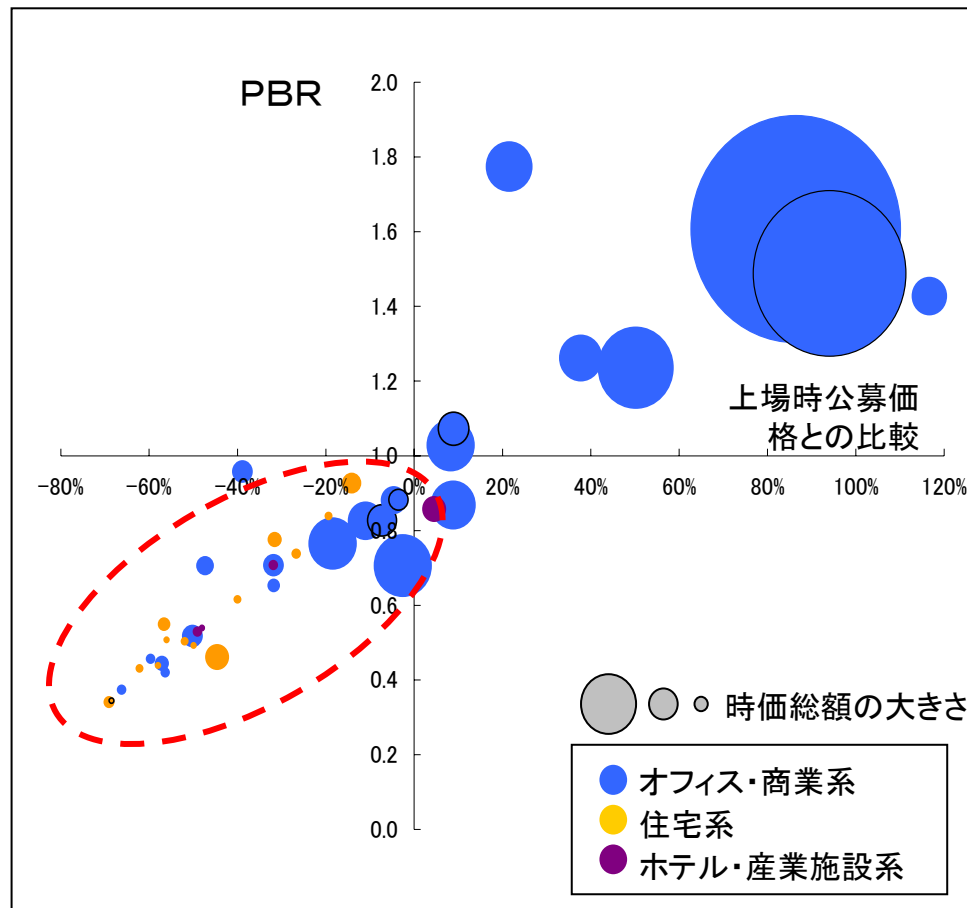
②てん補率(保険の支払率) (一般保険) 80% (別枠保険) 100%

③保証料率 おおむね1.0%以内。(信用保証協会ごと及び信用保証制度ごとに定められている。) 一般保証と比べ、割安な保証料。(平均1.35%→0.8%程度に軽減。)

## Jリートの合併等のための環境整備

担当者：総合政策局不動産課  
課長補佐 高藤  
連絡先：03-5253-8111  
(内線25-153)

- ・Jリート市場には、様々なリートが存在（時価総額等）。
- ・規模が小さく、投資家からの評価が低い銘柄についても、合併等を通じて安定した成長が図れるよう、合併手続等の環境整備について、行政・市場関係者・有識者からなる検討会議において検討を行う。



出典：公表データをもとに国土交通省作成（2008年8月22日時点）

※ PBR (Price Book-value Ratio、株価純資産倍率) = 時価総額 ÷ (純資産額 - 分配金額) → 値が小さいほど投資家の評価が低い

## 地域におけるリフォーム体制の整備

リフォームに係る技術的知見の提供や専門家派遣等の活動を通じて、各地にお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環境整備を図る。

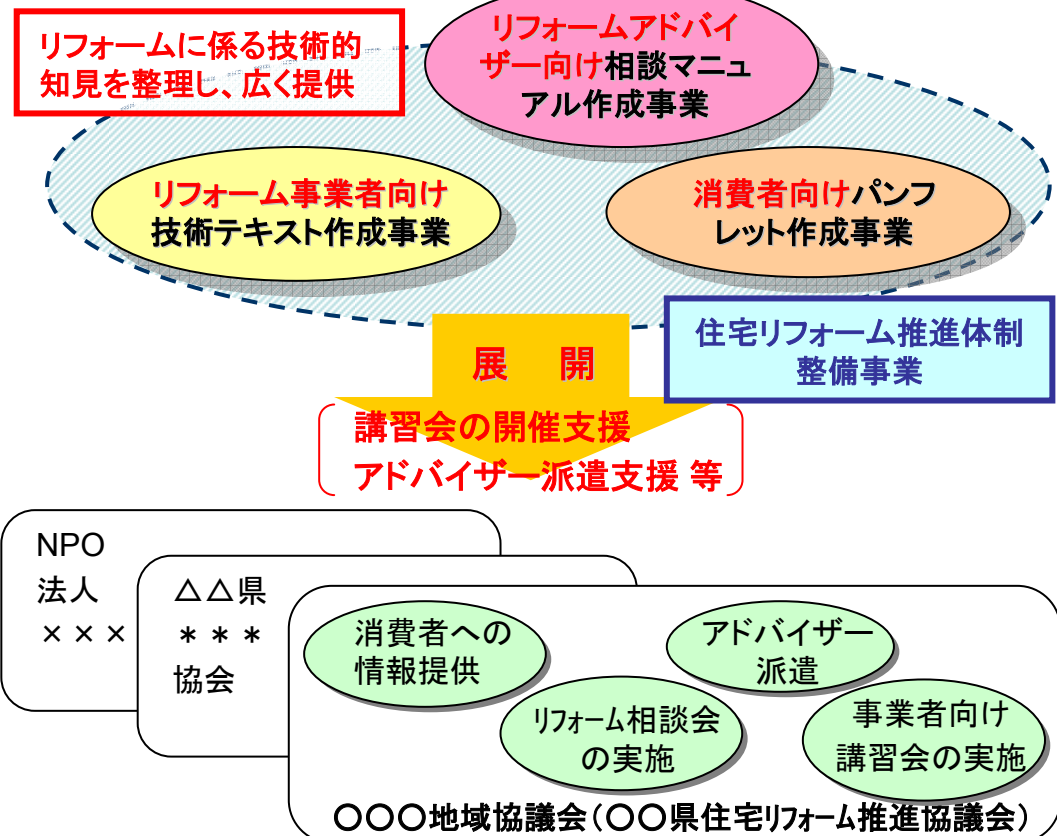
### <支援措置の概要>

リフォームアドバイザーやリフォーム事業者、消費者を対象にテキスト、パンフレット等を作成、講習会の開催等リフォームに係る技術的知見の提供や専門家派遣等を支援する。

○補助対象：民間事業者等

○施策の開始時期  
2次補正予算の成立を前提に実施

### <事業スキーム>



## 木造住宅関連産業の振興

地域の木造住宅市場の活性化、二地域居住の推進等に資する取組みを緊急的に支援し、移住・二地域居住の促進や林業等関連産業と連携した木造住宅関連産業の振興を図り、地域の活性化を強力に推進する。

### <支援措置の概要>

地域の木造住宅ストック等（空き家等）の改修等による生活体験施設等の整備、二地域居住等の啓発など、地域型木造住宅等をモデル的に整備・普及する事業について支援を実施

#### ○補助対象

民間事業者等（地方公共団体等を通じた間接補助等）

#### ○施策の開始時期

2次補正予算の成立を前提に実施

木造住宅ストックの改修等による生活体験施設等の整備  
(イメージ)



## 改正建築士法、瑕疵担保履行法の施行に対応したサポートセンター設置

21年5月から施行される改正建築士法に基づく一定の建築物に対する構造／設備設計一級建築士の関与の義務づけ、21年10月から施行される住宅瑕疵担保履行法に基づく新築住宅を供給する建設業者等に対する保険又は供託の義務づけにより、建築着工・住宅着工に影響がでないよう、建築設計に関するサポートセンターの設置や保険申込窓口の充実等を行うなど、円滑な施行に向けた体制整備を行う。

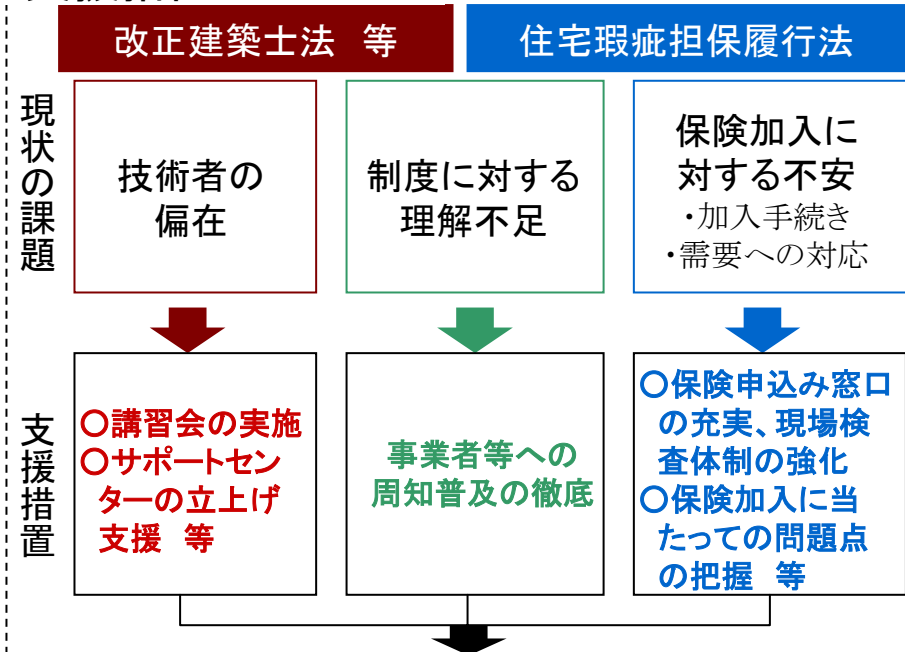
### <支援措置の概要>

改正建築士法の施行に向け、講習会実施サポートセンターの立ち上げ支援、技術者派遣等を行うとともに、住宅瑕疵担保履行法の施行に向け保険申込窓口の充実、現場検査体制の強化、新建材等についてのスムーズな保険加入のための体制整備及び保険加入に当たった問題点の把握等を行い、さらに各法律に関する周知を徹底する。

○補助対象：民間事業者等

○施策の開始時期：2次補正予算の成立を前提に実施

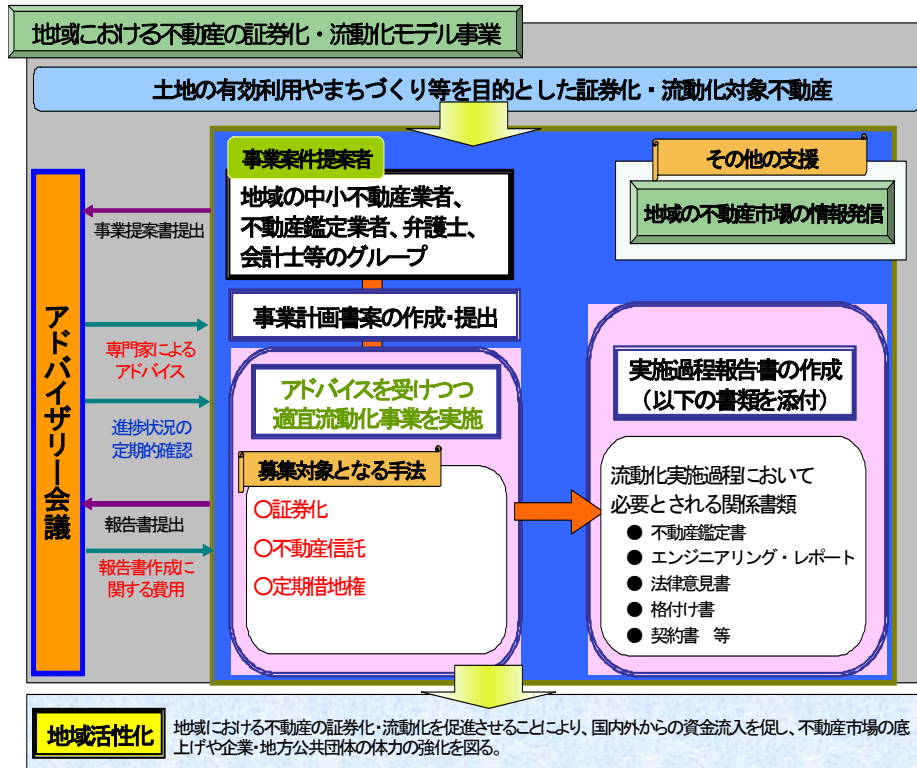
### <支援措置について>



消費者が安心して住宅を建設・購入できる環境を整備することにより住宅投資の活性化を下支え

## 地域活性化のための不動産の証券化、流動化の促進

地域における不動産の証券化・流動化のモデル的な組成に対する支援、地域の不動産市場についての情報発信等を実施し、不動産市場の底上げ、地域活性化を促進する。



### <支援措置の概要>

#### <地域における不動産の証券化・流動化モデル事業>

- 地域における不動産の証券化・流動化のモデル的な組成に対する支援
- 2次補正予算の成立を前提に実施

#### <地域の不動産市場の情報発信>

- 地域の不動産市場の情報整備・提供を実施
- 2次補正予算の成立を前提に実施



## 街なか居住再生ファンドによる資金調達の円滑化

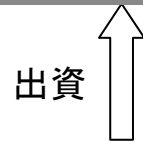
中心市街地等における民間の多様な住宅等の整備事業に係る資金調達の円滑化を図るため、街なか居住再生ファンドについて、地方公共団体の支援要件の緩和、出資対象事業の拡充を行う。

### <街なか居住に資する住宅等整備の事例>

【従前】



【従後】



街なか居住再生ファンド  
【(社)全国市街地再開発協会】

**【要求事項】**

- 地方公共団体の支援要件の緩和  
現行:独自支援が必要  
要求:一定の条件のもと独自支援不要(例:中心市街地活性化基本計画の区域内の事業)
- 出資対象事業の拡充  
(地域金融機関によるノンリコースローン供給促進のための新たなスキームに対する出資を実施)

※H21年度予算要求事項  
(一部二次補正予算の成立を前提に実施)

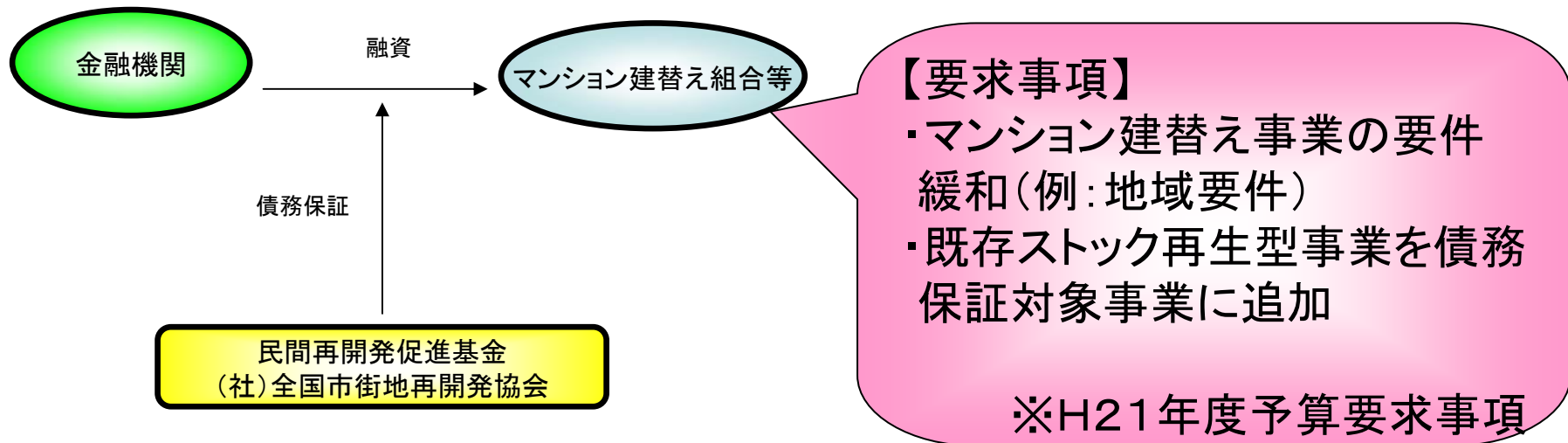
## 民間再開発促進基金による資金調達の円滑化

老朽マンションの建替えを促進し、優良なマンションストックの形成を図るため、民間再開発促進基金による債務保証事業を拡充し、当該事業に係る資金調達の円滑化を支援する。

### <老朽化マンションの建替え>



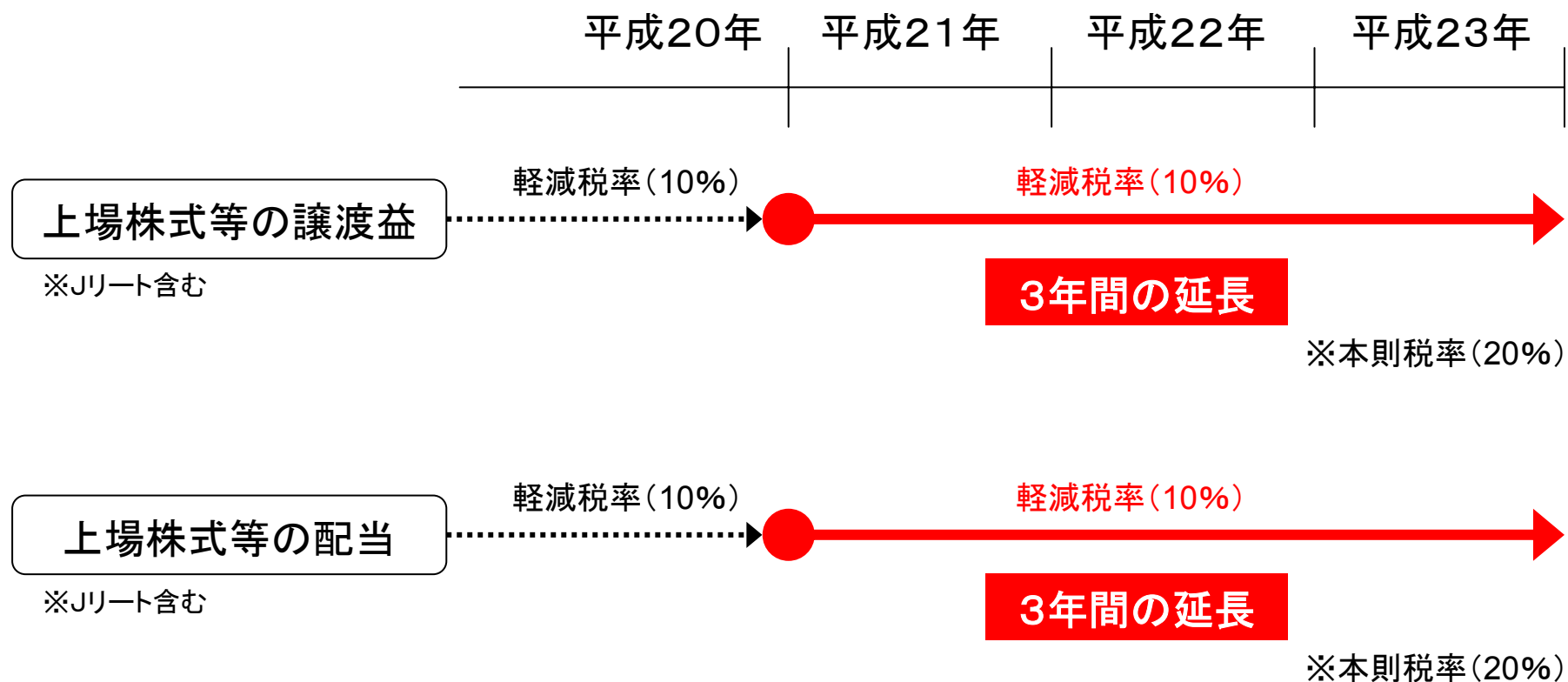
### <マンションのバリアフリー化>



## Jリートを含めた証券優遇税制の延長

担当者：総合政策局不動産課  
課長補佐 高藤  
連絡先：03-5253-8111  
(内線25-153)

Jリートを含む証券優遇税制(上場株式等の譲渡益及び配当の軽減税率)について、平成20年末までの適用期限を平成23年末まで3年間延長することを要望中。



## 都市再生機構による民間都市開発事業促進のための土地等の先行取得の促進

都市再生機構による民間事業者等による都市開発を促進させるため、工場跡地等の大規模な遊休地や細分化した土地、都市部や中心市街地等の低未利用地を取得し、その土地を中心とした周辺敷地の整形化や公共施設整備等の基盤整備などを促進。

土地有効利用事業について ・平成10年度から実施

●取得対象となるのは

現状のままでは利用しづらい土地



細分化していて利用しづらい土地や企業・工場の移転等に伴う跡地も、法的な条件整備や形状変更などによって高度利用が可能



都市再生機構

取得



都市機構が土地を取得して集約・整形・整備した上でまちづくり・まちの活性化のベースをとのえる

譲渡



企業のオフィスビルやマンション、地方公共団体の公共・公益施設の建設用地として利用可能

●譲渡対象となるのは

整形・整備によって再生した土地

### 東京都足立区小台一丁目地区

大規模な工場跡地等で、都心型住宅等整備のために必要な公共施設整備等を実施



イメージパース

### 東京都港区赤坂薬研坂南地区

虫食い状の低未利用地で、都心にふさわしい都市型住宅等の供給のための街区再編等を実施



整備前



イメージパース

## 超長期住宅先導的モデル事業、住宅・建築物省CO2推進モデル事業の促進

住宅・建築物における省資源・省CO2対策を推進するため、長期優良住宅の普及や技術の進展に寄与するモデルプロジェクトや、先進的な省CO2技術が導入された住宅・建築物のモデルプロジェクトを支援する。

### <事業概要(超長期住宅先導的モデル事業)>

住宅の長寿命化に向けた普及啓発に寄与するモデルプロジェクトの整備費等に対して助成を行う。

○補助対象者：建築主 等

○平成21年度予算要求事項

#### <プロジェクトのイメージ(新築)>



### <支援措置の概要(住宅・建築物省CO2推進モデル事業)>

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・建築プロジェクト整備費等に対して助成を行う。

○補助対象者：建築主 等

○平成21年度予算要求事項

#### <プロジェクトのイメージ(新築)>



## 高度な環境対策を行う建築物等に対する容積率の緩和

### 施策の概要

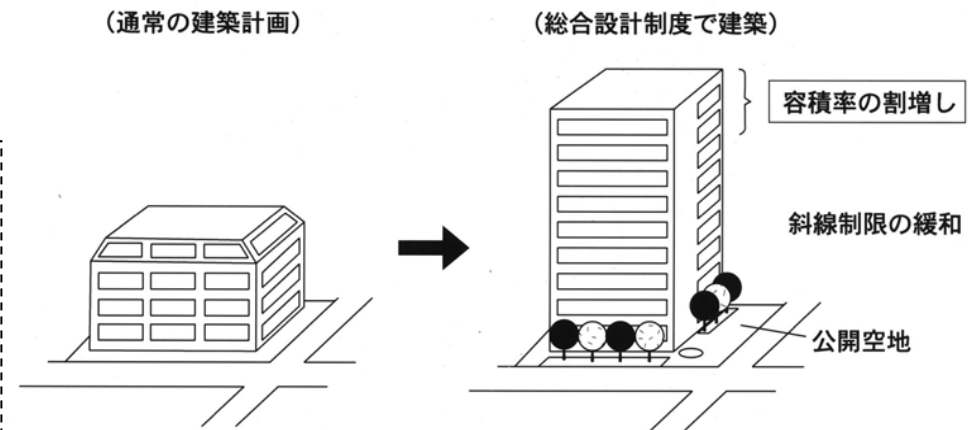
○容積率の緩和が可能な以下の施策を地方公共団体に推奨し、その実現を積極的に推進。

1. 高度な環境対策を行う建築物の建築の促進
2. 優良な都市開発プロジェクトに係る諸制度の活用
3. 地方公共団体の庁舎等の未利用容積の移転

○年内に地方公共団体に対して技術的助言を行う予定

○容積率の緩和の例(総合設計制度の場合)

建築基準法に基づく総合設計制度を活用し、高度な環境対策の実施や公開空地の確保などにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められ、許可を受けた場合は、容積率制限等を緩和。



### 施策の効果

○優良な都市開発プロジェクト等に対する容積率の緩和により、市街地環境の改善を図るとともに、住宅・建築物に対する投資を促進。

## 既存ストックの公営住宅などの公的賃貸住宅としての有効活用 (買取時の面積要件緩和等)

既存の民間ストックを公営住宅や地域優良賃貸住宅として買い取る取組みを地域住宅交付金により支援するとともに、公営住宅に係る買取面積基準（19㎡以上）を国の標準とし、地方公共団体で独自に定められるものとする。

### <地方公共団体による公営住宅等の買取りに対する国の支援措置の概要>

- 既存の民間住宅ストックを地方公共団体が買い取り、低所得者向けの公営住宅やファミリー世帯・高齢者世帯向けの地域優良賃貸住宅として有効活用する場合に地域住宅交付金により支援(購入費の45%を国が助成)

### <地方公共団体による買取りの推進に向けた制度の見直し>

- 買取公営住宅に適用される整備基準の緩和  
・平成20年度中に整備基準（省令）を改正

国が省令で定める整備基準  
面積基準 19㎡以上(買取りの場合)



整備基準を国が示す標準とし、  
自治体が条例で定めることができるように措置

## 住宅・建築物のストックの省エネ・耐震改修等の緊急促進

(省エネ改修) 省CO2の実現性に優れた住宅・建築物プロジェクト整備費等に対して助成を行うことにより、低炭素社会への転換を実現・持続可能な社会への変革加速を図る。

(耐震改修) 特に倒壊の危険性が高い住宅・建築物の耐震改修に係る助成を拡充すること等により、地震時の安全確保、関連投資の活性化を緊急に図る。

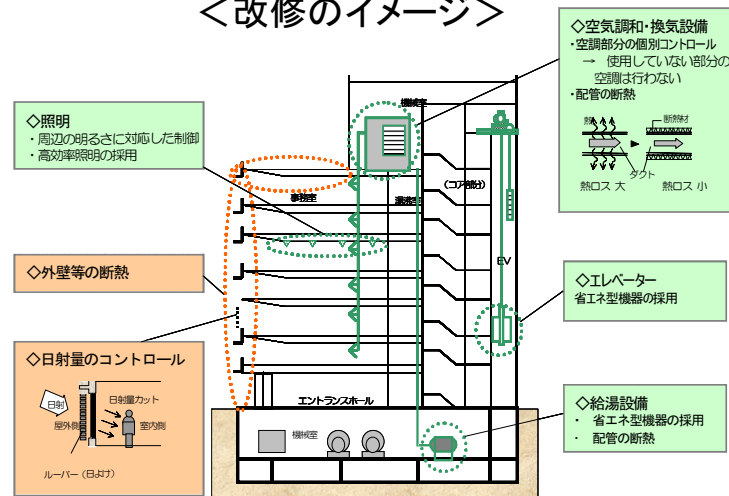
### <支援措置の概要(省エネ改修)>

既存住宅・建築ストックの省エネ改修のうち一定の要件を満たすプロジェクトに対して助成を行う。

○補助対象者：建築主 等

○2次補正予算の成立を前提に実施

#### <改修のイメージ>



### <支援措置の概要(耐震改修)>

特に倒壊の危険性が高い住宅・建築物等に対して重点的に助成を行う。

○補助対象者：建築主 等

○2次補正予算の成立を前提に実施

#### <改修のイメージ>

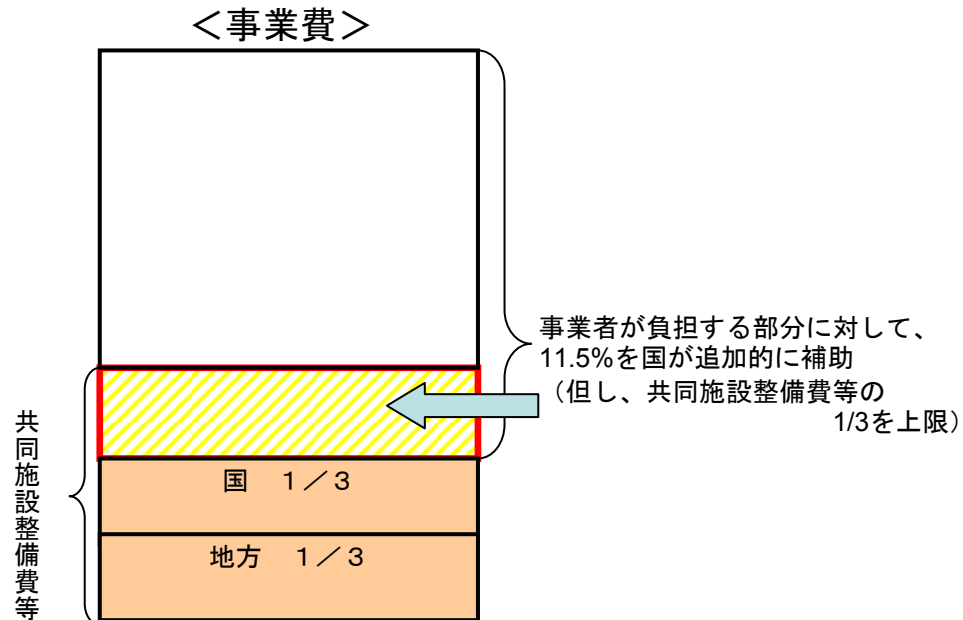




## 都市・地域再生緊急促進事業による市街地再開発事業等の緊急支援

事業を取り巻く現下の経済状況の急激な悪化により、進捗が停滞している市街地再開発事業等について、緊急的に国が追加の支援を行う「都市・地域再生緊急促進事業」により、事業の進捗を図り、関連投資の活性化を図る。

○進捗が停滞している市街地再開発事業等



### ＜支援措置の概要＞

#### ○対象事業

次の全てを満たす事業。

- ・市街地再開発事業、暮らし・にぎわい再生事業、優良建築物等整備事業、防災街区整備事業等
- ・事業計画について、地権者による合意形成が平成20年度中になされているもの
- ・着工前の事業で事業計画等の予定から3ヶ月以上事業が遅延しており着工に至っていないもの、工事着工後工事が停止しているもの等
- ・平成21年度中に着工に至るもの

#### ○補助金額

市街地再開発事業等の事業費のうち、事業者が負担する部分の11.5%（ただし、共同施設整備費等の1/3を上限）

#### ○補助率：定額補助

#### ○平成20年度第2次補正予算の成立を前提に実施

住宅局 住宅市街地整備室 石原(39663)

住宅局 市街地建築課 前田(39653)

## 住宅・建築物等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耐震改修等事業及びアスベスト対策事業を廃止し、一体的な制度として「住宅・建築物等安全ストック形成事業」を創設する。

耐震改修

アスベスト対策

現行制度

住宅・建築物耐震改修等事業

優良建築物等整備事業  
(アスベスト改修型)

両事業の廃止

## 住宅・建築物安全ストック形成事業の創設

主な要求事項：耐震改修及びアスベスト除去等について、補助対象建物を拡充等

※平成21年度予算要求事項

## 市街地再開発事業等における補助対象額の拡大

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補助金の算定方式を見直し、支援の重点化を図る。

【中心市街地における市街地再開発事業】 【密集市街地における防災街区整備事業】



◇ 補助内容  
調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備

### 【要求事項】

中心市街地及び密集市街地において、共同施設整備費、土地整備費の事業者負担を軽減

(市街地再開発事業、防災街区整備事業等)

※H21年度予算要求事項

## 高齢者向け地域優良賃貸住宅の拡充等、高齢者の居住の安定確保の支援措置の強化

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よう、「ケア付き住宅」の整備促進等、住まいと福祉の連携のとれた住まいづくり・地域づくりを推進するため、必要な制度整備を行う。

### <支援措置の概要>

**【法制度の検討】** 住まいや生活支援サービス等を、高齢者に計画的かつ総合的に提供するための計画策定等に関する法制度の整備

#### 【安心住空間創出プロジェクトの推進】

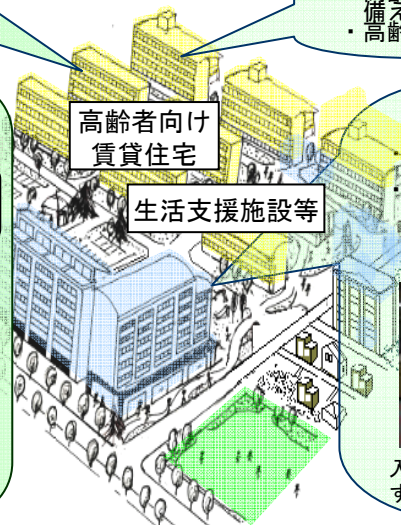
- ・入居者の移転・既設公営住宅の除却を行い、福祉施設の立地を促進（地域住宅交付金）

#### 【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）
- ・高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の延長・拡充等

#### 【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支援（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）



#### 【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）
- ・生活支援サービス等を提供するケア付き賃貸住宅の建設に係る税制特例（創設）

#### 高齢者の生活を支援する施設の例



#### 【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支援（地域住宅交付金）
- ・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確保（地域住宅交付金）

#### 【予 算】（開始時期）平成21年度予算要求事項

- 地域住宅交付金による支援
- 高齢者居住安定化緊急促進事業
- 高齢者居住安定確保モデル事業

#### 【税 制】（開始時期）平成21年4月1日より適用

- 高齢者向け優良賃貸住宅建設税制の適用期限の2年延長【所得税・法人税】割増償却5年20%増（耐用年数35年以上28%）
- 生活支援施設付き高齢者向け優良賃貸住宅について拡充【所得税・法人税】割増償却5年40%増（耐用年数35年以上55%）
- 【固定資産税】国の補助を受けて整備する高齢者向け賃貸住宅（生活支援施設）を対象に追加（5年間1/3に減額）

中心市街地の活性化、歴史まちづくり、低炭素型まちづくり等の国として特に推進すべき施策に関連した都市再生への支援の強化

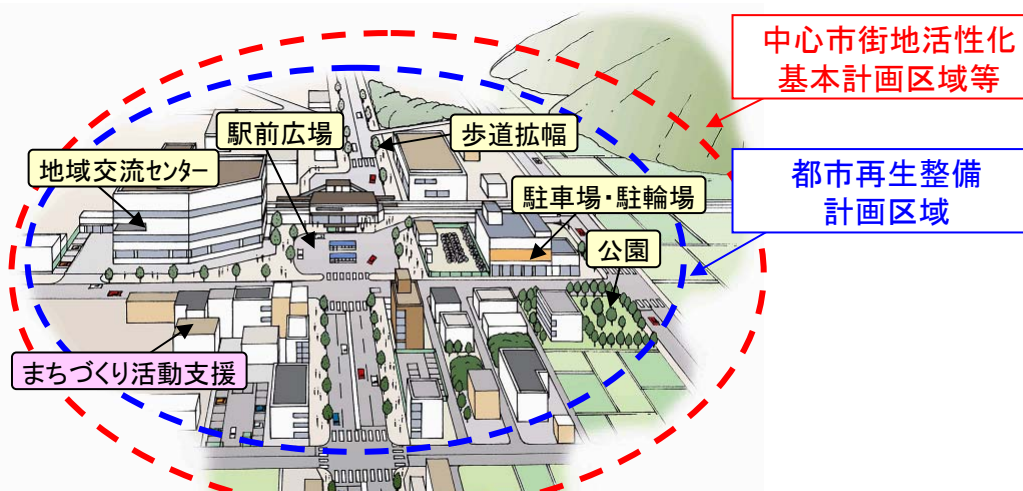
## 平成21年度予算要求事項

中心市街地の活性化、歴史まちづくり、低炭素型まちづくり等、国として特に推進すべき施策に関連した都市再生の円滑かつ迅速な推進を図るため、まちづくり交付金による支援を強化する。

## 国の施策に関連した都市再生への支援を強化



都市拠点の形成



歴史まちづくり



中心市街地活性化



低炭素型まちづくり

都市再生整備計画を中心市街地活性化基本計画等の区域内で作成し、中心市街地活性化基本計画等の目標のために実施する事業への限定的、集中的な支援を実施

1. まちづくり推進課 企画専門官 澁谷(32513) 市街地整備課 課長補佐 村上(32742)  
市街地整備課 課長補佐 安川(32732) 公園緑地・景観課 課長補佐 脇坂(32983)

2. まちづくり推進課 企画専門官 阪口(32514)

## 地域住民等によるハード・ソフトのまちづくり事業を促進するための資金支援制度の創設

地域住民・企業等の民間の担い手が主体となったまちづくり活動を推進するため、まちづくり会社、NPO等によるハード・ソフトのまちづくり事業を促進するための資金支援制度を創設する。

### 1. 都市環境改善支援事業(エリアマネジメント支援事業)(補助)の創設

まちづくり会社等の地域の主体が行う地区レベルのまちの魅力や活力の維持・改善に資する計画の作成や社会実験・実証事業等への支援(直接補助、間接補助)。

○H21年度予算要求事項



周辺景観にもマッチした高質な屋外広告物を掲出。



オープンカフェの設置により、にぎわいを創出。



中心市街地の古い蔵を再生し、まちづくり会社が管理・運営。



周辺の都市開発と連動してまちづくり会社が駐車場を整備。

## 地域住民等によるハード・ソフトのまちづくり事業を促進するための 資金支援制度の創設等

愛着と誇りを持てる居住環境の形成を図るため、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、住民等による居住環境の整備などを支援するとともに、建築協定の運営や建築デザインの誘導等に対する支援を推進する。

### <支援措置の概要>

#### ○補助対象事業

- 1) 地域のNPO等による建築プロジェクトへの評価・助言
- 2) 建築協定運営委員会の活動支援
- 3) 公共空間の維持・管理、空き地や空き家等の活用 等

#### ○補助率：定額補助

#### ○平成21年度予算要求事項

住替え等の推進、良好な居住環境の整備を行っている住民組織・NPO等を支援

#### 良好なまちなみの整備



まちなみの維持・管理

#### エリアマネジメント



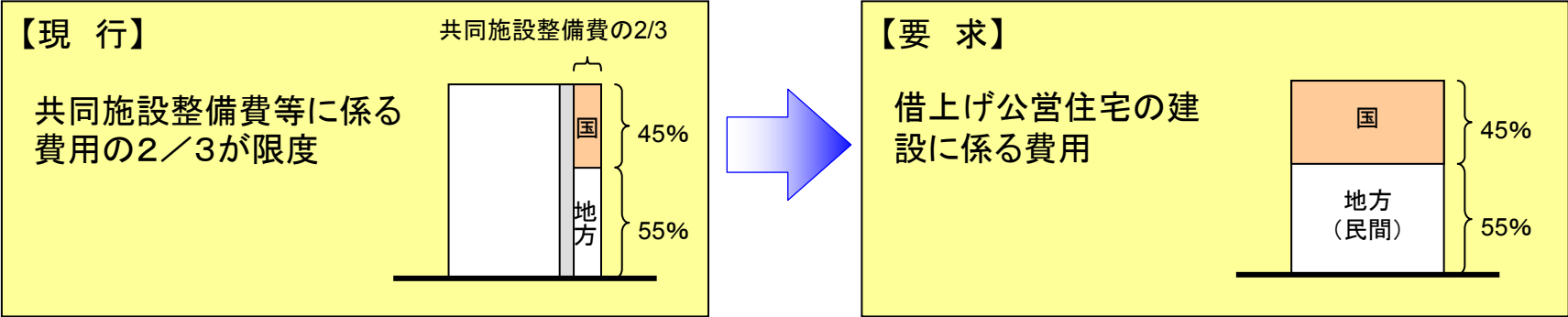
空家・空店舗を活用したコミュニティビジネス

## 公営住宅供給における民間資金の活用促進(PFI方式に係る助成充実等)

民間の資金や創意工夫を活かし、建設、維持管理、運営を一体的に扱うこと等により事業期間全体を通じた事業コストの削減を可能とするPFI方式による公営住宅建替事業を促進するため、民間事業者が建設した住宅の借上げを行い、一定期間経過後に地方公共団体が譲渡を受ける旨の契約を締結する場合、建設時点における整備費の助成対象を拡充する。

### <支援措置のスキーム>

既存の公営住宅を取り壊した跡地に、民間事業者が建設した住宅を公営住宅として借上げ、一定期間経過後に地方公共団体が譲渡を受ける旨の契約を締結する場合



### <支援措置の概要>

- 平成21年度予算要求事項
- 地域住宅交付金による支援