

平成24年度
住宅局関係予算決定概要

平成23年12月24日
国土交通省住宅局

～ 目 次 ～

	(頁)
1. 住宅局関係予算総括表	1
2. 財政投融资等	2
3. 新規制度等	3
○ 新規制度等参考資料	6

1. 住宅局関係予算総括表

(単位:百万円)

事 項	前年度 予算額 (A)	平成 24年度 (D=B+C)	対前年度 倍率 (D/A)	通常分 (B)	日本再生 重点化措置 (C)	全国防災 (E)	再計 (F=D+E)	対前年度 倍率 (F/A)	備 考
住 宅 対 策	182,303 (84,070)	145,082 (94,679)	0.80 (1.13)	135,082 (84,679)	10,000 (10,000)	0 (0)	145,082 (94,679)	0.80 (1.13)	1. 下段()書きは、住宅金融支援機構に係る経費を除いた計数である。 2. 本表のほか、社会资本整備総合交付金等がある。 3. 本表のほか、東日本大震災からの復旧・復興対策に係る経費として、55,430百万円(復興庁計上)がある。 4. 計数は整理の結果、異動することがある。
公的賃貸住宅家賃対策等	14,976	10,089	0.67	10,089	0	0	10,089	0.67	
住宅市街地総合整備	68,656	84,160	1.23	74,160	10,000	0	84,160	1.23	
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	0	10,000	皆増	0	10,000	0	10,000	皆増	
うち 高齢者等居住安定化推進事業	32,500	35,500	1.09	35,500	0	0	35,500	1.09	
うち 地域における木造住宅生産体制強化事業	9,000	9,000	1.00	9,000	0	0	9,000	1.00	
うち 密集市街地整備事業	3,683	3,762	1.02	3,762	0	0	3,762	1.02	
うち 優良建築物等整備事業	1,225	1,424	1.16	1,424	0	0	1,424	1.16	
うち 住宅・建築物安全ストック形成事業	1,000	548	0.55	548	0	0	548	0.55	
住宅金融支援機構	98,233	50,403	0.51	50,403	0	0	50,403	0.51	
住宅建設事業調査費等	438	430	0.98	430	0	0	430	0.98	
都 市 環 境 整 備	2,829	2,339	0.83	2,339	0	417	2,756	0.97	
うち市街地再開発事業等	2,806	2,339	0.83	2,339	0	417	2,756	0.98	
災 害 復 旧 等	0	100	皆増	100	0	0	100	皆増	
合 計	185,132 (86,899)	147,521 (97,118)	0.80 (1.12)	137,521 (87,118)	10,000 (10,000)	417 (417)	147,938 (97,535)	0.80 (1.12)	
住 宅 市 場 整 備	27,095 (24,594)	40,030 (29,721)	1.48 (1.21)	34,270 (23,961)	5,760 (5,760)	0 (0)	40,030 (29,721)	1.48 (1.21)	他局計上分を含む。
既設昇降機安全確保緊急促進事業	0	3,450	皆増	0	3,450	0	3,450	皆増	
住宅のゼロ・エネルギー化推進事業	0	2,310	皆増	0	2,310	0	2,310	皆増	
住宅金融支援機構	2,501	10,309	4.12	10,309	0	0	10,309	4.12	
そ の 他	24,594	23,961	0.97	23,961	0	0	23,961	0.97	
再 計	212,227 (111,493)	187,551 (126,839)	0.88 (1.14)	171,791 (111,079)	15,760 (15,760)	417 (417)	187,968 (127,256)	0.89 (1.14)	

2. 財政投融资等

(単位：百万円)

区 分	前年度(A)	平成24年度(B)	比較増△減額	倍率(B/A)
(独)住宅金融支援機構	3,600,518	2,730,586	△ 869,932	0.76
財政融資資金	30,000	300,000	270,000	10.00
自己資金等	3,570,518	2,430,586	△ 1,139,932	0.68
(独)都市再生機構	1,419,408	1,417,040	△ 2,368	1.00
財政融資資金	399,000	477,700	78,700	1.20
自己資金等	1,020,408	939,340	△ 81,068	0.92
合 計	5,019,926	4,147,626	△ 872,300	0.83
財政融資資金	429,000	777,700	348,700	1.81
自己資金等	4,590,926	3,369,926	△ 1,221,000	0.73

(注) 1. 自己資金等には、(独)住宅金融支援機構22,333億円、(独)都市再生機構800億円の財投機関債を含む。

2. (独)住宅金融支援機構における自己資金等は、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。

3. (独)都市再生機構は、都市再生勘定分である。

4. (独)都市再生機構は、このほかに宅地造成等経過勘定分として、債券1,600億円がある。

3. 新規制度等

I. 低炭素・循環型社会の構築

(1) 住宅・建築物の省CO₂対策の推進

① 住宅のゼロ・エネルギー化推進事業の創設

参考資料 1

住宅の省エネ化を一層促進するため、ゼロ・エネルギー住宅の普及促進を図り、中小工務店におけるゼロ・エネルギー住宅の取組み、高性能設備機器と制御機構等の組み合わせによる住宅のゼロ・エネルギー化に資する住宅システムの導入を支援する。

② 地域における木造住宅生産体制強化事業の拡充

参考資料 2

地域の連携体制の構築による、地域毎の住宅生産システム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とともに、先導的な設計・施工技術を導入する大規模木造建築物等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 フラット35併せに係る住宅融資保険の付保対象の追加

参考資料 3

魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成を図るため、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、住宅融資保険の活用により、フラット35の融資が可能となる仕組みを導入する。

② 既存住宅ストックの有効活用を図るための保険制度の充実

参考資料 4

既存住宅売買瑕疵^{かし}保険における保証範囲の拡大（シロアリ被害の追加など）等の消費者ニーズに対応した保険商品の充実のための検査技術の導入・実用化等に対する支援を行う。

Ⅱ. 安心・安全な居住環境の整備

(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 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の創設

参考資料 5

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築に向けて、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を推進するため、民間賃貸住宅の空家をリフォームする事業に対して支援を行う。

② 高齢者等居住安定化推進事業の推進

参考資料 6

医療・介護との連携により、高齢者が安心できる住まいの確保に向け、高齢者住まい法の改正により創設されたサービス付き高齢者向け住宅について、その整備に対して支援を行う。

③ 証券化支援事業（フラット35）に係る返済困難者対策の延長

参考資料 7

住宅金融支援機構の証券化支援事業（フラット35）について、住宅ローンの支払い能力が低下している者に対し、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 耐震改修の促進

参考資料 8

耐震化の促進に向け、住宅・建築物安全ストック形成事業における戸建て住宅の耐震改修に係る限度額の算出方法を簡素化し、戸当たりの定額とすることにより、地方公共団体の事務負担を軽減し、国民にわかりやすい制度とする。

② 既設昇降機安全確保緊急促進事業の創設

参考資料 9

既設エレベーターの改修コスト・工期の縮減や工事の効率化などモデル性を有する既設エレベーターの防災対策改修（戸開走行保護装置の設置、P波感知型地震時管制運転装置の設置、主要機器の耐震補強措置）に対して支援を行うことにより、緊急的に既設エレベーターの安全確保の促進を図る。

③ 市街地の防災性・安全性の向上の推進

参考資料 10

東日本大震災を踏まえ、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、災害時における都市の滞在者等の安全を確保するため、都市機能が集積する街区における防災安全性等の向上に資する、十分なスペース等を備えた防災性の高い建築物を整備する取組みに対する支援を強化する。

住宅のゼロ・エネルギー化推進事業の創設

住宅局 住宅生産課 課長補佐 田中政幸（内線 39-463）

1. 目的

地球温暖化、民生部門のエネルギー消費量の増加に対応し、住宅の省エネ化をさらに推進するため、ゼロ・エネルギー住宅（※）の普及促進を図り、中小工務店におけるゼロ・エネルギー住宅の取組み、高性能設備機器と制御機構等の組み合わせによる住宅のゼロ・エネルギー化に資する住宅システムの導入を支援する。（国土交通省・経済産業省 共同事業）

（※）住宅の断熱性能等の向上に資する先導的な省エネ技術の導入や再生可能エネルギーの活用等により、年間の一次エネルギー消費量がネットで（正味）概ねゼロとなる住宅

2. 内容（国土交通省担当部分）

（1）対象事業の要件

以下の全ての要件に該当するものであること。

- ① 住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの活用等により、年間での一次エネルギー消費量が概ねゼロになる住宅（ゼロ・エネルギー住宅）であること
- ② 住宅の躯体と設備を一体化して、住宅全体でゼロ・エネルギー化に取り組むこと

（2）補助対象

- ① 調査設計計画に要する費用
- ② 住宅の省エネ化に係る建築構造、建築設備等の整備費に要する費用（ゼロ・エネルギー住宅とすることによる掛かり増し費用相当額）
- ③ 効果の検証等に要する費用

（3）事業主体

中小工務店

（4）補助率

1 / 2

（5）補助限度額

一戸あたり 165 万円

地域における木造住宅生産体制強化事業の拡充

住宅局 住宅生産課 企画専門官 田中敬三 (内線 39-413)

1. 目的

地域の連携体制の構築による木造住宅生産体制の強化を図るとともに、再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する先導的な大規模建築物等の整備を促進する。

2. 内容

(1) 地域型住宅ブランド化事業

- ① 事業内容： 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、中小工務店等からなるグループによる、地域毎の住宅生産システムの共通ルール等に関する提案を募集・採択し、採択されたグループに所属する中小工務店によって供給される、木造の長期優良住宅の整備に対して支援を行う。
- ② 事業主体： 民間事業者等
- ③ 補助対象： 建設工事費のうち、長期優良住宅による掛かり増し費用相当額及び地域材使用による掛かり増し費用相当額。
- ④ 補助率： 1/2 (建設工事費の1割以内の額で、戸当たり100万円を上限とする。ただし、地域材を使用する場合は戸当たり120万円を上限とする。)

(2) 木造建築技術先導事業

- ① 事業内容： 先導的な設計・施工技術を導入し、その技術を積極的に普及しようとする大規模木造建築物等の整備に対する支援を行う。
- ② 事業主体： 地方公共団体、民間事業者等
- ③ 補助対象： 建設工事費(木造化又は内外装の木質化による掛かり増し費用相当額)、調査設計費等
- ④ 補助率： 2/3 (木造化については補助対象となる部分の建設工事費全体の20%以内、内外装の木質化については補助対象となる部分の建設工事費全体の5%以内とする。)

フラット35併せに係る住宅融資保険の付保対象の追加

住宅局 総務課 企画専門官 西周純子 (内線 39-713)

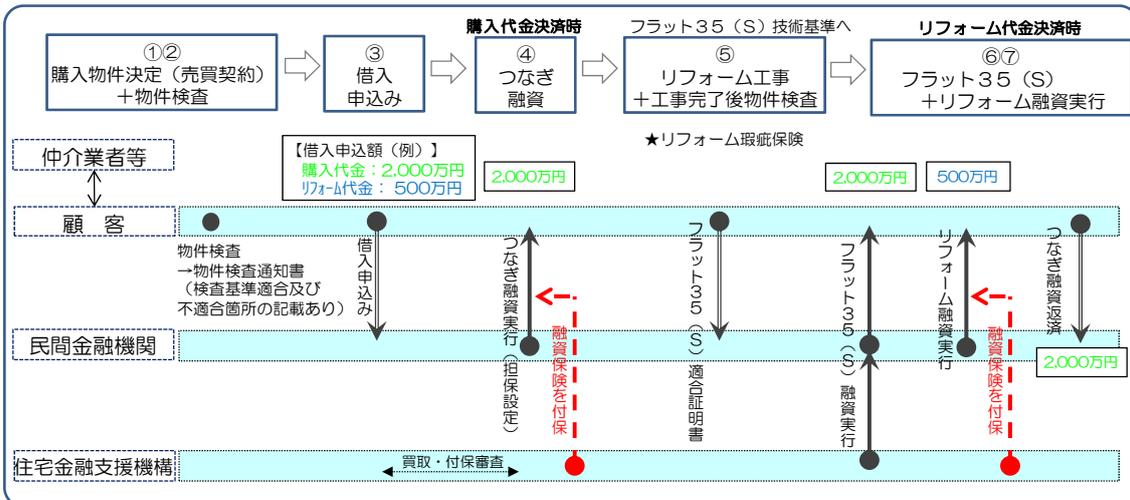
1. 目的

魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成を図るため、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、住宅融資保険の活用により、フラット35の融資が可能となる仕組みを導入する。

2. 内容

住宅金融支援機構の住宅融資保険のうち、フラット35併せ融資の保険の付保対象に、リフォーム費用に対する融資を追加する。

(参考) 中古住宅をリフォーム後にフラット35で融資するスキーム



- ① 顧客が購入を希望する物件を決定し、購入前に物件検査 (不適合箇所の特定) を実施 (物件価格: 2,300万円、うち2,000万円を借入希望)
 - ② フラット35の基準に適合させるリフォーム工事内容を決定 (リフォーム費用: 500万円)
 - ③ 借入申込み (フラット35: 物件購入費 (2,000万円)、民間金融機関のリフォーム融資: リフォーム費用 (500万円))
 - ④ 上記③の借入れについて承認後、物件購入費 (2,000万円) について金融機関がつなぎ融資^{※1}を実行し、物件購入代金の支払い
 - ⑤ リフォーム工事^{※2}の実施 (工事完了後、フラット35 (S) の適合証明書を取得)
 - ⑥ 金融機関がフラット35を実行し、上記④のつなぎ融資の返済に充当
 - ⑦ 金融機関がリフォーム融資^{※1}を実行し、リフォーム工事代金の支払い
- ※1 住宅金融支援機構が住宅融資保険を付保 ※2 リフォーム瑕疵保険等に必須加入

(参考) 本制度の対象となるリフォームの例

○小屋裏換気孔がないケース (木造住宅)



○浴室の防水措置が図られていないケース (木造住宅)



既存住宅ストックの有効活用を図るための保険制度の充実

住宅局 住宅生産課 課長補佐 村上慶裕 (内線 39-454)

1. 目的

消費者が安心して既存住宅の取得やリフォーム工事を行える環境を整備するため、既存住宅売買瑕疵保険における保証範囲の拡大（シロアリ被害の追加など）等の消費者ニーズに対応した保険商品の充実について検査技術の導入・実用化に対する支援を行う。また、保険事故の発生状況等を踏まえた住宅瑕疵担保責任保険の設計施工基準の見直しに必要となる検証等の取組みに対する支援を行う。

2. 内容

(1) 事業内容：

① 検査技術の導入・実用化

既存住宅に関する保険について、検査技術導入・実用化に対する支援を行う。

② 設計施工基準の見直し

住宅瑕疵担保責任保険の引受基準である設計施工基準の見直しに際して必要となる実験等の検証・検討に対する支援を行う。

(2) 事業主体：一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会、民間事業者等

(3) 補助率：定額

(4) 限度額：1億円

(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保証がセットとなった保険制度。

【設計施工基準】

保険を引き受ける住宅の設計・施工に関する基準。

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の創設

住宅局 住宅総合整備課 企画専門官 山下英和 (内線 39-314)
課長補佐 佐々木雅也 (内線 39-843)

1. 目的

既存の民間賃貸住宅の質の向上を図り、空家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害等には機動的な公的利用を可能とする環境を構築する。

2. 内容

○ 補助対象

(1) 補助対象となる住宅

- ・ 賃貸住宅の管理の期間が10年以上であること
- ・ 災害時における被災者の利用に関する協定を地方公共団体等と締結するものであること
- ・ 改修工事完了後の最初の入居者は、子育て世帯、高齢者世帯等の住宅確保要配慮者とするとともに、その後も住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- ・ 適切な管理が行われるものであること 等

(2) 補助対象となる費用

- ① 加齢対応構造等に係る工事費用
(省エネルギー改修工事を含む。)
- ② 共用部分に係る改修工事費用
(耐震改修、省エネルギー改修又はバリアフリー改修のいずれかを含む改修工事)

○ 補助率 1 / 3 (補助限度額 100万円 / 戸)

○ その他 (地方公共団体との連携)

- ・ 地域住宅計画において、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む旨が具体的に明記されていること
- ・ 居住支援協議会又は居住支援協議会の設立に向けた地方公共団体と業界団体等との協議の場を設けるとともに、当該協議会等において、本事業による住宅の物件情報の提供等、所要の措置を講ずること

高齢者等居住安定化推進事業の推進

住宅局 安心居住推進課 課長補佐 細萱英也 (内線 39-854)

1. 目的

高齢者が安心して暮らすことができる環境を整備するため、高齢者住まい法の改正※により、国土交通省・厚生労働省共管の制度として創設された「サービス付き高齢者向け住宅」の整備費に対して補助を行うことにより、その供給を促進する。

※高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律
(平成 23 年 4 月 28 日公布、10 月 20 日施行)

2. 内容

サービス付き高齢者向け住宅の新築・改良に係る工事費について、国が事業者に対して直接補助を行う。

(1) 補助内容

	補助対象	補助率	補助限度額
新築	建設に係る費用	1/10	住宅部分：100万円/戸 高齢者等生活支援施設部分：1,000万円/施設 等
改良	住宅共用部分整備費 加齢対応構造等整備費 高齢者生活支援施設整備費	1/3 等	

(2) 事業主体

民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO法人等



証券化支援事業（フラット35）に係る返済困難者対策の延長

住宅局 総務課 企画専門官 西周純子 （内線 39-713）

1. 目的

経済事情の変動に伴い離職、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、住宅に住み続けながら今後の返済を継続できるようにし、居住の安定を確保する。

2. 内容

住宅金融支援機構の行う証券化支援事業に係る返済困難者対策について、元金据置期間中の金利引下げ措置を平成25年3月31日まで延長する。

<現行制度の内容>

(1) 償還期間の延長（最長15年）

【適用対象者】 次の①～③を全て満たす者

- ① 最近における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支払い能力が低下している者
- ② 次のいずれかに該当する者
 - a 年収が機構への年間総返済額の4倍以下の者
 - b 収入月額が世帯人員×64,000円以下の者
 - c 住宅ローン（機構に加え、民間等の住宅ローンを含む。）の年間総返済額の年収に対する割合（返済負担率）が、年収に応じて下表の率を超える者で、収入減少割合^(注)が20%以上であること

年 収	300万円未満	300万以上 400万円未満	400万円以上 700万円未満	700万円以上
返済負担率	30%	35%	40%	45%

注) 収入減少割合 (%) = (前々年の収入額 - 前年の収入額) / 前々年の収入額 × 100

- ③ 貸付条件の変更を行うことにより、今後の返済を継続できる者

(2) 元金据置期間の設定（最長3年）

【適用対象者】 (1)の適用者のうち、失業者又は前年の収入が前々年の収入に対して20%以上減少した者。なお、元金据置期間の再延長（2年）が可能。

(3) 元金据置期間中の金利引下げ

【適用対象者】 (2)の適用者とする。

【金利引下げの方法】 元金据置期間中の金利を1%引下げる。

* なお、旧公庫融資に係る返済困難者対策についても同様の措置を平成25年3月31日まで延長する。

耐震改修の促進

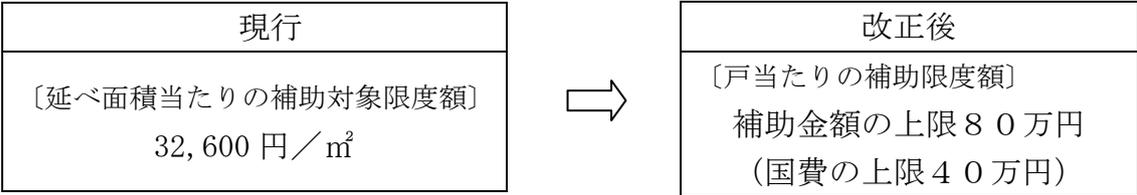
住宅局 市街地建築課 市街地住宅整備室
企画専門官 石坂聡（内線 39-663）

1. 目的

戸建て住宅の耐震改修に係る交付限度額の算出方法を簡素化し、補助金の限度額を戸当たりの定額とすることにより、地方公共団体の事務負担を軽減し、国民にわかりやすい制度とするとともに住宅の耐震化を促進する。

2. 内容

住宅・建築物安全ストック形成事業において実施する戸建て住宅の耐震改修に係る補助金の限度額の算出方法について、住宅規模（延べ床面積）により算出する方法を見直し、戸当たりの限度額とする。



〔参考：住宅・建築物安全ストック形成事業の交付率〕

○耐震診断

- ・民間実施：国と地方で2/3
- ・地方公共団体実施：国1/2

○耐震改修

建物の種類	交付率
緊急輸送道路沿道	国と地方で2/3
避難路沿道	国と地方で1/3
その他一般の住宅	国と地方で23%

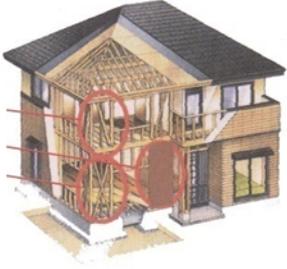
○耐震改修イメージ

〈戸建て住宅〉

筋交いの設置

構造用合板の設置

筋交いの設置



既設昇降機安全確保緊急促進事業の創設

住宅局 建築指導課 企画専門官 今村敬 (内線 39-513)

1. 目的

既設エレベーターの改修コスト・工期の縮減や工事の効率化などモデル性を有する既設エレベーターの防災対策改修（戸開走行保護装置の設置、P波感知型地震時管制運転装置の設置、主要機器の耐震補強措置）に対して支援を行うことにより、緊急的に既設エレベーターの安全確保の促進を図る。

2. 内容

(1) 事業内容

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する特定建築物（病院、学校、分譲マンション等）のうち、三大都市圏等の区域内における耐火建築物等であることその他の要件を満たすものに設けられているエレベーターについて、費用・工期に関して一定以上の水準（1台当たり400万円以下、7日間以内）である等モデル性を有した防災対策改修に対して国が直接支援を行う。

(2) 事業主体：民間事業者等

(3) 補助対象：モデル性を有する既設エレベーターの防災対策改修に係る事業

(4) 補助率：防災対策改修に係る事業に要する費用（ただし、1台当たり400万円以下）：1／3

(5) 補助期間：平成24年度

市街地の防災性・安全性の向上の推進

住宅局 市街地建築課 課長補佐 渡邊峰樹 (内線 39-653)

1. 目的

東日本大震災を踏まえ、沿岸部や都市機能が集積するエリアにおける防災安全性確保の必要性に対応するため、これらに対する対策を講じる地方公共団体等に対して、国が必要な助成を行う。

2. 内容

i) 津波避難ビルの整備に対する支援の強化

沿岸部において、地方公共団体や民間事業者等が行う、既存ストックを活用した津波避難ビルの整備に対し支援を行うため、優良建築物等整備事業を拡充する。

ii) エリア単位の防災対策に対する支援の強化

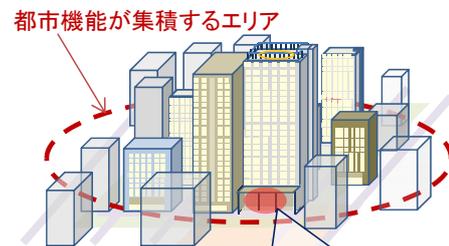
都市機能が集積するエリアにおいて、防災安全性の向上に資する取組み（避難スペースの整備、備蓄倉庫・自家発電設備等の設置等）を行う建築物の整備に対し支援を行うため、優良建築物等整備事業を拡充する。

<津波避難ビルへの改修のイメージ>



津波に対する構造安全性や避難スペースの確保など一定の要件を満たす津波避難ビルを整備

<エリア単位の防災対策のイメージ>



多くの滞在者等が集まる拠点性のあるビルを整備



一時避難スペース

非常用
発電設備

防災備
蓄倉庫

市街地の安全な環境の整備・改善に寄与