

平成25年度
住宅局関係予算決定概要

平成25年1月
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	5

1. 住宅局関係予算総括表

(単位:百万円)

事 項	平成25年度 予 算 額 (A)	前 年 度 予 算 額 (B)	対 前 年 度 倍 率 (A/B)	備 考
住 宅 対 策	152,696	145,082	1.05	1. 本表のほか、社会資本整備総合交付金等がある。
公 的 賃 貸 住 宅 家 賃 対 策	8,809	10,089	0.87	2. 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(平成25年度)として、4,363百万円がある。 3. 計数は整理の結果、異動することがある。
住 宅 市 街 地 総 合 整 備	96,859	84,160	1.15	
うち 耐 震 対 策 緊 急 促 進 事 業	10,000	0	皆増	
うち 地 域 居 住 機 能 再 生 推 進 事 業	3,000	0	皆増	
うち 高 齢 者 等 居 住 安 定 化 推 進 事 業	34,000	35,500	0.96	
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	10,000	10,000	1.00	
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	
うち 優 良 建 築 物 等 整 備 事 業	1,448	1,424	1.02	
住 宅 金 融 支 援 機 構	46,434	50,403	0.92	
住 宅 建 設 事 業 調 査 費 等	594	430	1.38	
都 市 環 境 整 備	3,904	2,339	1.67	
うち 防 災 ・ 省 エ ネ ま ち づ くり 緊 急 促 進 事 業	3,889	2,324	1.67	
災 害 復 旧 等	100	100	1.00	
合 計	156,700	147,521	1.06	
住 宅 市 場 整 備	25,336	40,030	0.63	他局計上分を含む。
うち 環 境 ・ ス ト ッ ク 活 用 推 進 事 業	17,144	17,310	0.99	
うち 住 宅 ス ト ッ ク 活 用 ・ リ フ ォ ー ム 推 進 事 業	1,000	0	皆増	
再 計	182,036	187,551	0.97	

2. 財政投融资等

(単位：百万円)

区 分	前年度(A)	平成25年度(B)	比較増△減額	倍率(B/A)
(独) 住宅金融支援機構	2,730,586	2,614,107	△ 116,479	0.96
財政融資資金	300,000	264,000	△ 36,000	0.88
自己資金等	2,430,586	2,350,107	△ 80,479	0.97
(独) 都市再生機構	1,417,040	1,402,421	△ 14,619	0.99
財政融資資金	477,700	491,000	13,300	1.03
自己資金等	939,340	911,421	△ 27,919	0.97
合 計	4,147,626	4,016,528	△ 131,098	0.97
財政融資資金	777,700	755,000	△ 22,700	0.97
自己資金等	3,369,926	3,261,528	△ 108,398	0.97

- (注) 1. 自己資金等には、(独)住宅金融支援機構25,220億円、(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、都市再生勘定に係る業務分である。
4. (独)都市再生機構は、このほかに宅地造成等経過勘定に係る業務分として、債券1,600億円がある。

3. 新規制度等

I. 復興・防災対策

(1) 耐震対策緊急促進事業の創設

参考資料 1

災害に強い国土・地域の構築に向けた建築物の耐震化を推進する観点から、中央防災会議で策定された「地震防災戦略」に掲げられる耐震化目標を確実に達成するため、特に多数の者が利用する大規模建築物、災害時の機能確保が必要な避難路の沿道建築物等について、重点的かつ緊急的に耐震化の促進を図る。

(2) 住宅・建築物安全ストック形成事業の拡充

参考資料 2

地震時における閉じ込めや戸開走行事故に対する既設エレベーターの安全確保を図るため、既設エレベーターの防災対策改修に対して支援を行うとともに、地震時における天井脱落の防止を図るため、劇場、避難所等震災時の安全確保・機能確保が特に必要な施設の天井の耐震改修に対して支援を行う。また、アスベスト対策の促進を図るため、アスベストの調査に対して支援する。

(3) 地域優良賃貸住宅事業制度の拡充

参考資料 3

大規模災害発生時において、被災者向けの民間賃貸住宅の供給を支援する恒久的な制度を創設し、地域の多様な復興事業の実施を促進する。

II. 成長による富の創出

(1) 環境・ストック活用推進事業の拡充

参考資料 4

住宅・建築物ストックの省エネ性能をはじめとする総合的な質の向上を図るため、省エネ改修及び省エネ改修と併せて実施するバリアフリー改修、耐震改修に対して支援する。

(2) 住宅ストック活用・リフォーム推進事業の創設

参考資料 5

中古住宅流通・リフォーム市場の拡大に向けたあい路を打開するため、リフォームの主な担い手である中小工務店等が連携して取り組む設計・施工基準等の整備や、消費者の相談体制の整備、郊外型住宅団地における空き家等の流通促進に向けた取組、リフォームによる性能向上を建物価値に反映させるための取組等に対して支援する。

(3) 空き家管理等基盤強化推進事業の創設

参考資料 6

空き家の増加を踏まえ、空き家等の活用・適正管理・除却について、所有者等に対するコンサルティングや適正管理等に資する体制整備等を支援する。

Ⅲ. 暮らしの安心・地域活性化

(1) 優良住宅整備促進事業（フラット35S）の実施

参考資料 7

証券化支援事業の枠組みを活用し、省エネルギー性や耐震性等に優れた住宅に係るフラット35の金利を引き下げる優良住宅整備促進事業（フラット35S）を引き続き実施し、優良な住宅の取得を促進する。

(2) 地域居住機能再生推進事業の創設

参考資料 8

高齢化の著しい大都市周辺部において、居住機能の集約化とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、大規模団地等の地域居住機能を再生する取組みを支援する。

(3) 地方都市都心部の老朽建築物の再生支援

参考資料 9

地方都市都心部の再活性化や災害に対する安全性の向上を図るため、都心部の老朽化・陳腐化した再開発ビル等の建築ストックを、都市機能の集約化の受け皿として再生させる取組みに対して支援する。

(4) 集約都市開発事業に対する支援の強化

参考資料 10

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき、低炭素まちづくり計画の区域内で実施される集約都市開発事業に対する支援を強化する。

(5) マンションストックの管理適正化・再生支援

参考資料 11

新たな管理適正化方式の導入や、東日本大震災を踏まえた新たな防災対策等マンションにおける課題の解決に向けた合意形成等の成功事例の蓄積を通じ、マンションの管理適正化・再生推進に向けた環境整備を図る。また、マンションストックの再生を推進するため、小規模マンション等の建替えに対して、引き続き支援する。

耐震対策緊急促進事業の創設

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

1. 目的

災害に強い国土・地域の構築に向けた建築物の耐震化を推進する観点から、中央防災会議で策定された「地震防災戦略」に掲げられる耐震化目標を確実に達成するため、特に多数の者が利用する大規模建築物、災害時の機能確保が必要な避難路の沿道建築物等について、重点的かつ緊急的に耐震化の促進を図る。

2. 内容

(1) 事業内容：

特に多数の者が利用する大規模建築物、災害時の機能確保が必要な避難路の沿道建築物等の耐震診断や耐震改修、建替え等について、社会資本整備総合交付金等（住宅・建築物安全ストック形成事業等）による助成に加えて、国単独の補助を実施する。

(2) 対象建築物：

- a. 不特定多数が利用する建築物で大規模なもの
- b. 地震時の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する建築物で大規模なもの
- c. 危険物の貯蔵所又は処理場で大規模なもの
- d. 地震時に倒壊した場合にその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物のうち、密集市街地、津波災害警戒区域等における避難路の沿道建築物
- e. 災害応急対策を実施するために必要な建築物

(3) 補助率：

- ・耐震診断への補助：[通常] 国費 1/3→ [緊急支援] 国費 1/2
- ・耐震改修等への補助：[通常] 国費 11.5%、1/3→ [緊急支援] 国費 1/3、2/5
(通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率)
(上記のほか、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)

(4) 期限：平成 28 年 3 月 31 日まで

住宅・建築物安全ストック形成事業の拡充

住宅局	建築指導課	課長補佐	河合 麦	(内線 39-513)	[エレベーター]
住宅局	建築指導課	課長補佐	前田 亮	(内線 39-532)	[天井]
住宅局	建築指導課	課長補佐	竹村 好史	(内線 39-563)	[アスベスト]

1. 目的

地震時における閉じ込めや戸開走行事故に対する既設エレベーターの安全確保を図るため、既設エレベーターの防災対策改修に対して支援を行うとともに、地震時における天井脱落の防止を図るため、劇場、避難所等震災時の安全確保・機能確保が特に必要な施設の天井の耐震改修に対して支援を行う。また、アスベスト対策の促進を図るため、アスベストの調査に対して支援を行う。

2. 内容

(1) 既設エレベーターのみの防災対策改修の補助対象化

①事業内容：既設エレベーターのみの防災対策改修を行う場合についても支援対象に追加する。

②事業主体：地方公共団体、民間事業者等

③補助対象：

1) 対象要件

a. 対象区域

次のいずれかの区域に存する建築物に設けられているエレベーターを対象とする。

イ 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）の既成市街地、近郊整備地帯又は都市開発区域

ロ 近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）の既成都市区域、近郊整備区域又は都市開発区域

ハ 中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）の都市整備区域又は都市開発区域

ニ 人口5万以上の市の区域

ホ 上記に掲げる区域のほか、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第5条の規定に基づく耐震改修促進計画等においてエレベーターの防災対策改修を特に重点的・緊急的に実施する必要があるものとして地方公共団体が指定する区域

b. 対象建築物

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第2条第16号に規定する特定建築物のうち、次に掲げる要件に該当するものに設けられているエレベーターを対象とする。

- イ 耐火建築物又は準耐火建築物であって、延べ面積が 1,000 m²以上であり、かつ、地階を除く階数が 3 以上のものであること。
- ロ 長期修繕計画又は維持保全計画を作成しており、かつ、その中でエレベーターを修繕項目として設定しているものであること。

2) 対象費用

既設エレベーターの防災対策改修（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、戸開走行保護装置の設置）に要する費用

④補助率：11.5%

⑤補助対象限度額：300 万円/台

(2) 天井のみの耐震改修の補助対象化

①事業内容：劇場、避難所等震災時の安全確保・機能確保が特に必要な施設について、天井のみ耐震改修する場合についても支援対象に追加する。

②事業主体：地方公共団体、民間事業者等

③補助対象：

1) 対象となる天井

a. 用途が次のいずれかであること

- ・固定された客席を有する劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場等
- ・防災拠点施設（避難場所に指定されている体育館、災害応急対策の実施拠点となる庁舎等）

b. 6m 以上の高さにある 200 m²以上の吊り天井であること

c. 耐震診断の結果、天井が脱落する危険性が高いこと

2) 対象費用

天井の耐震改修に要する費用（撤去費用を含む。）

④補助率：11.5%（地域防災計画等に位置づけられた避難所等については 1/3）

⑤補助対象限度額（天井面積あたり）：13,000 円/m²

(3) アスベストの有無の調査に係る定額補助の期限延長

アスベスト対策の促進に向け、アスベストの有無の調査に係る定額補助について、期限延長を行う。（平成 29 年度末まで）

地域優良賃貸住宅事業制度の拡充

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 小富士 貴 (内線 39-843)

1. 目的

大規模災害発生時において、被災者向けの民間賃貸住宅の供給を支援する恒久的な制度を創設し、地域の多様な復興事業の実施を促進する。

2. 内容

(1) 概要

地域優良賃貸住宅に関する要件・補助率を以下のとおり見直すこととする。

① 入居要件について

- ・ 災害により滅失した住宅に居住していた者を、地域優良賃貸住宅の入居対象者とする。(災害発生の日から3年を経過するまでの間に限る。)
- ・ ただし、②に掲げる拡充した補助率を適用して整備した地域優良賃貸住宅については、災害発生の日から3年を経過したのちも、引き続き、災害により滅失した住宅に居住していた者を入居対象とすることとする。

② 補助率の拡充について

- ・ 通常災害(公営住宅法第8条第1項に掲げる災害)・激甚災害(激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第22条第1項に掲げる災害)により滅失した住宅に居住していた者向けに地域優良賃貸住宅を整備する場合、補助率を拡充する。

(2) 事業主体：民間事業者等(間接補助に限る。)

環境・ストック活用推進事業の拡充

住宅局 住宅生産課 企画専門官 谷山拓也 (内線 39-463)

1. 目的

住宅・建築物ストックの省エネ性能をはじめとする総合的な質の向上を図るため、省エネ改修及び省エネ改修と併せて実施するバリアフリー改修、耐震改修に対して支援する。

2. 内容

① 対象事業の要件

- ・ 躯体（外壁等）の省エネ改修を行うものであること
- ・ エネルギー消費量が 10%以上（建築物は 15%以上）削減されるものであること

② 補助対象

- ・ 省エネ改修工事に要する費用
- ・ エネルギー計測等に要する費用
- ・ バリアフリー改修工事に要する費用（省エネ改修工事と併せて実施する場合に限る）
- ・ 耐震改修工事に要する費用（住宅について、省エネ改修工事と併せて実施する場合に限る）

③ 事業主体

民間事業者等

④ 補助率

1 / 3 （ただし、耐震改修については、耐震改修に要する費用の 11.5%）

⑤ 限度額

< 建築物 >

5,000 万円（設備に要する費用は 2,500 万円）

※ 省エネ改修工事と併せてバリアフリー改修工事を実施する場合は、バリアフリー改修工事に要する費用として 2,500 万円を加算（ただし、バリアフリー改修に要する費用に係る補助金の額は、省エネ改修に要する費用に係る補助金の額を超えないものとする。）

< 住宅 >

50 万円

※ 省エネ改修工事と併せてバリアフリー改修工事又は耐震改修工事を実施する場合は、バリアフリー改修工事又は耐震改修工事に要する費用として 25 万円を加算（ただし、バリアフリー改修に要する費用に係る補助金の額、耐震改修に要する費用に係る補助金の額は、それぞれ省エネ改修に要する費用に係る補助金の額を超えないものとする。）

住宅ストック活用・リフォーム推進事業の創設

住宅局 住宅生産課 住宅瑕疵担保対策室
企画専門官 村上慶裕 (内線 39-454)

1. 目的

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、リフォームの主な担い手である中小工務店等が連携して取り組む設計・施工基準の整備や、消費者の相談体制の整備、郊外型住宅団地における空き家等の流通促進に向けた取組、リフォームによる性能向上を建物価値に反映させるための取組等に対して支援する。

2. 内容

(1) 事業内容

① 住宅消費者への相談体制の整備事業

リフォームに関する専門家相談の取組及び地域における相談体制を整備するための研修等の取組に対する支援を行う。

② リフォームの担い手支援事業

リフォーム事業者に関する技術力・信頼性に係る情報提供の取組及びリフォーム工事に関する設計・施工基準の整備等を行う取組に対する支援を行う。

③ 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

今後空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地において、既存住宅の流通・活用を促進するためのコーディネート、住宅のリフォームや生活利便施設の整備等を行うモデル的な取組を支援する。

④ 住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究

中古住宅を購入してリフォームを行う場合に、リフォームによる質の向上を担保価値等に反映させる評価方法を確立させるための実証的な調査研究の取組に対して支援する。

(2) 事業主体

民間事業者等

(3) 補助率

定額 ((1) ③については、一部 1 / 3)

空き家管理等基盤強化推進事業の創設

住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室
課長補佐 中澤 篤志（内線 39-354）

1. 目的

空き家の増加を踏まえ、空き家等の活用・適正管理・除却について、所有者等に対するコンサルティングや適正管理等に資する体制整備等を支援する。

2. 内容

(1) 補助対象：

- ① 空き家の適正管理等の相談体制の整備に要する経費※
 - ② 空き家の適正管理等に関するビジネスの育成・普及に要する経費※
 - ③ ①及び②について分析・普及促進の実施（マニュアルの整備等）に要する経費
- ※ 単一の地方公共団体の区域に止まるものを除く。

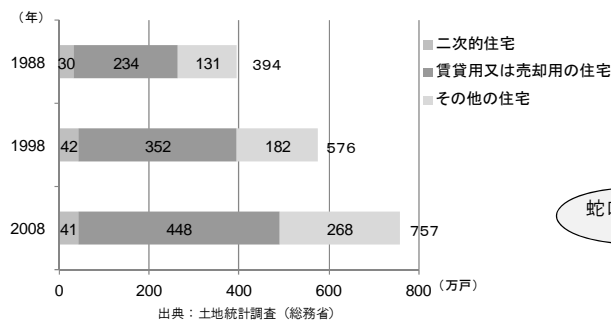
(2) 事業主体：

空き家の適正管理等に関係する民間事業者、専門家等により構成される団体等

(3) 補助率：定額補助

(4) 期限：平成 28 年 3 月 31 日まで

〈空き家の増加〉



〈空き家管理ビジネスの例〉



優良住宅整備促進事業（フラット35S）の実施

住宅局 総務課 民間事業支援調整室
 企画専門官 村上晴信（内線 39-713）

1. 目的

証券化支援事業の枠組みを活用し、省エネルギー性や耐震性等に優れた住宅に係るフラット35の金利を引き下げる優良住宅整備促進事業（フラット35S）を引き続き実施し、優良な住宅の取得を促進する。

2. 内容

(1) 対象となる住宅

省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性又は耐久性・可変性に優れた住宅

(2) 金利引下げ期間及び金利引下げ幅

当初5年間（長期優良住宅等の特に性能が優れた住宅は当初10年間）の金利を0.3%引下げ

フラット35Sの金利引下げ措置の内容

- 耐震性等の性能が優れた住宅を取得する場合は、当初5年間の金利を0.3%引き下げる。
- 長期優良住宅等の特に優れた住宅を取得する場合は、当初10年間の金利を0.3%引き下げる。

耐震性等の性能が優れた住宅		長期優良住宅等の特に優れた住宅	
金利引下げ期間		金利引下げ期間	
金利引下げ幅	5年 ▲0.3%	金利引下げ幅	5年 10年 ▲0.3%

地域居住機能再生推進事業の創設

住宅局 市街地建築課 市街地住宅整備室

企画専門官 島田和明 (内線 39-663)

1. 目的

高齢化の著しい大都市周辺部において、居住機能の集約化とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、大規模団地等の地域居住機能を再生する取組みを支援する。

2. 内容

(1) 事業内容：

地方公共団体、地方住宅供給公社等が地域毎に協議会（地域居住機能再生協議会）をつくり、関係者の連携のもと、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替えをPFIの導入等により、民間も活用しつつ行うとともに、団地余剰地へのサービス付き高齢者向け住宅や医療・福祉施設の導入などにより、地域全体の居住機能を再生する事業。

(2) 対象事業：

- ① 以下の社会資本整備総合交付金の基幹事業・関連公共施設整備の交付対象となる事業
 - ・住宅市街地総合整備事業
 - ・公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等
 - ・市街地再開発事業、優良建築物等整備事業
- ② 高齢者等居住安定化推進事業又は民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の補助対象となる事業
- ③ 再生促進事業

(3) 補助率等：

- ①及び② それぞれの事業の補助率、補助限度額に準じる。
- ③ 地方公共団体：1/2
それ以外：国 1/3、地方公共団体 1/3
ただし、地域居住機能再生計画ごとに、交付対象事業の全体事業費の20/100を上限とする。

(4) 事業主体：

地方公共団体、地方住宅供給公社、都市再生機構、民間事業者

地方都市都心部の老朽建築物の再生支援

住宅局 市街地建築課 課長補佐 渡邊 峰樹 (内線 39-653)

1. 目的

地方都市都心部の老朽化・陳腐化した再開発ビル等の建築ストックを、社会福祉施設や医療施設、住宅、商業といった都市機能の集約化の受け皿として再生（建替え・改修）させる取組みに対して支援を行うことにより、都心部の再活性化や災害に対する安全性の向上を図る。

2. 内容

地方都市都心部の再生をまちづくり計画等に位置づけ、官民連携の協議会を組織すること等を前提として、以下のとおり優良建築物等整備事業を拡充する。

- (1) 周辺と一体的な街なみを形成するよう複数の地区を協調的に建て替える場合、規模要件を緩和する。

(現行) 原則 1, 000 m²以上

⇒ (拡充内容) 複数の事業を実施する場合、地区面積の合計が原則 1, 000 m²以上

- (2) 再開発ビル等区分所有建物の耐震改修、省エネ改修等を支援対象に追加する。

集約都市開発事業に対する支援の強化

住宅局 市街地建築課 課長補佐 渡邊 峰樹 (内線 39-653)

1. 目的

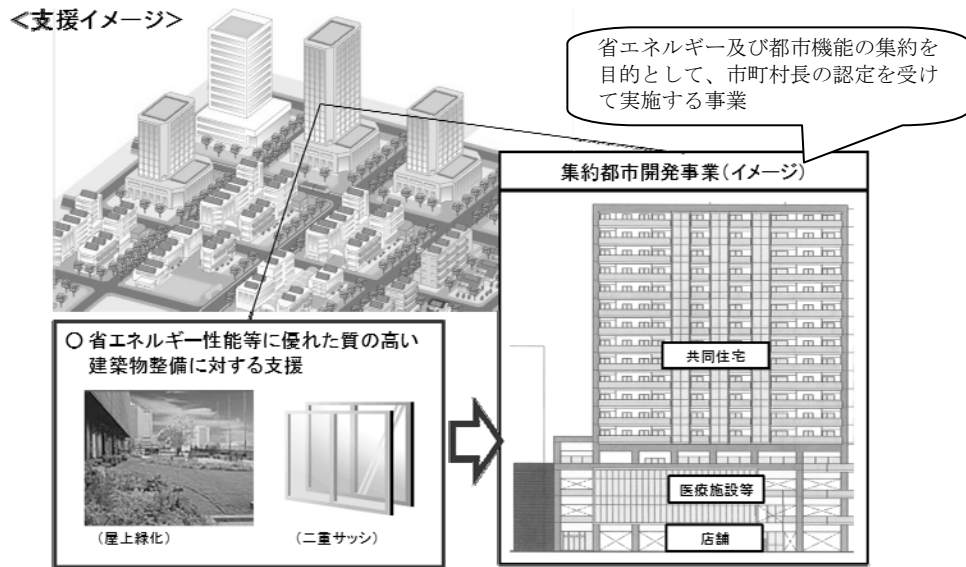
都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき、低炭素まちづくり計画の区域内において実施される、都市機能の集約を図るための拠点の形成に資する事業（集約都市開発事業）の推進を図る。

2. 内容

(1) 防災・省エネまちづくり緊急促進事業の支援対象の追加

低炭素型の建築物の整備の促進を図るため、集約都市開発事業を防災・省エネまちづくり緊急促進事業^(※)の支援対象に追加する。

(※) 省エネルギー性能等に優れた質の高い建築物の整備を支援する事業



(2) 集約都市開発事業に対する支援の強化

集約都市開発事業に対する支援を強化するため、集約都市開発事業として実施する優良建築物等整備事業、暮らし・にぎわい再生事業について、施行地域要件、地区面積要件の緩和等を行う。

マンションストックの管理適正化・再生支援

住宅局	市街地建築課マンション政策室	課長補佐	荒木智彦	(内線 39-682)
住宅局	市街地建築課	課長補佐	渡邊峰樹	(内線 39-653)

1. 目的

新たな管理適正化方式の導入や、東日本大震災を踏まえた新たな防災対策等マンションにおける課題の解決に向けた合意形成等の成功事例の蓄積を通じ、マンションの管理適正化・再生推進に向けた環境整備を図る。

また、マンションストックの再生に資する小規模マンション等の建替えに対して、引き続き支援を行う。

2. 内容

I. マンション管理適正化・再生推進事業の創設

(1) 事業内容：マンション管理適正化・再生推進に当たっての課題の解決に向けて、管理組合における合意形成をサポートする取り組み等を公募・支援し、成功事例の収集・分析等を行う。

- ① 専門家の活用も含めた新たなマンション維持管理の適正化
- ② 被災時のマンション生活維持のための環境整備
- ③ 持続可能社会に対応したマンション再生の促進

(2) 事業主体：マンション管理組合の活動を支援する法人等

(3) 補助率：定額補助（1事業主体あたり限度額 1,000 万円／年）

(4) 期限：平成 28 年 3 月 31 日まで

II. 優良建築物等整備事業等の特例措置の期限延長

マンション建替えに係る優良建築物等整備事業及び都市再生住宅等整備事業の地区面積要件等に係る特例措置の期限を 5 年間（平成 29 年度末まで）延長することにより、小規模マンション等の建替えに対する支援を行う。