

平成24年度  
住宅局関係予算概要

平成24年1月  
国土交通省住宅局

# 目 次

I. 平成24年度住宅局関係予算事業費・国費総括表	1
II. 平成24年度住宅局関係財政投融资等総括表	3
III. 重点施策のポイント	
1. 低炭素・循環型社会の構築	5
(1) 住宅・建築物の省CO <sub>2</sub> 対策の推進	6
① ゼロ・エネルギー住宅等の推進	6
② 省エネ基準適合義務化に向けた住宅市場の整備	7
③ 地域における木造住宅のブランド化	7
(2) 魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成	8
① 新たな保険商品や融資の開発・普及等	8
② 中古住宅流通・リフォームの促進	9
③ 消費者に対する相談・情報提供体制の強化	9
④ マンションストックの再生	9
2. 安心・安全な居住環境の整備	10
(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	10
① 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの確立	10
② 高齢者の居住の安定確保の推進	10
③ 住宅ローン返済困難者対策の延長	11
(2) 震災の教訓を踏まえた安全なすまい・まちづくり	11
① 住宅・建築物の耐震化の促進	11
② エレベーターの安全確保の促進	12
③ 市街地の防災安全性の強化	12
3. 復旧・復興に向けた取組み	13
(1) 被災者の居住の安定確保	13
① 災害公営住宅の整備	13
② 自立再建の支援	13
(2) 災害に強い地域づくり	14
IV. 参考資料（住生活基本計画（全国計画））	15

# I. 平成24年度住宅局関係予算事業費・国費総括表

事 項	事 業 費		
	前 年 度 予 算 額	平 成 24 年 度	対 前 年 度 倍 率
	(A)	(B)	(B/A)
住 宅 対 策	3,362,409 (542,009)	2,727,202 (624,202)	0.81 (1.15)
公 的 賃 貸 住 宅 家 賃 対 策 等	28,594	18,656	0.65
住 宅 市 街 地 総 合 整 備	412,881	489,071	1.18
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	30,000	皆増
うち高齢者等居住安定化推進事業	317,100	347,950	1.10
うち地域における木造住宅生産体制強化事業	14,440	16,840	1.17
うち密集市街地整備事業	7,773	8,876	1.14
うち優良建築物等整備事業	11,832	14,174	1.20
うち住宅・建築物安全ストック形成事業	1,700	1,096	0.64
住 宅 金 融 支 援 機 構	2,820,400	2,103,000	0.75
都 市 再 生 機 構	94,133	106,908	1.14
都 市 開 発 資 金	5,928	9,118	1.54
住 宅 建 設 事 業 調 査 費 等	473	449	0.95
都 市 環 境 整 備	93,872	98,368	1.05
うち市街地再開発事業等	59,598	59,028	0.99
災 害 復 旧 等	0	200	皆増
合 計	<u>3,456,281</u> (635,881)	<u>2,825,770</u> (722,770)	<u>0.82</u> (1.14)
住 宅 市 場 整 備	—	—	—
既 設 昇 降 機 安 全 確 保 緊 急 促 進 事 業	—	—	—
住 宅 の ゼ ロ ・ エ ネ ル ギ ー 化 推 進 事 業	—	—	—
住 宅 金 融 支 援 機 構	—	—	—
そ の 他	—	—	—
再 計	<u>3,456,281</u> (635,881)	<u>2,825,770</u> (722,770)	<u>0.82</u> (1.14)

(単位:百万円)

国 費								備 考
前 年 度 予 算 額 (C)	平 成 24 年 度 (D=E+F)	対前年度 倍 率 (D/C)	通常分 (E)	日本再生 重点化措置 (F)	全国防災 (G)	再 計 (H=D+G)	対前年度 倍 率 (H/C)	
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)	<p>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。</p> <p>2. 本表のほか、社会資本整備総合交付金等がある。</p> <p>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、(国費)55,430百万円(復興庁計上)がある。</p>
14,976	10,089	0.67	10,089	0	0	10,089	0.67	
68,656	84,160	1.23	74,160	10,000	0	84,160	1.23	
0	10,000	皆増	0	10,000	0	10,000	皆増	
32,500	35,500	1.09	35,500	0	0	35,500	1.09	
9,000	9,000	1.00	9,000	0	0	9,000	1.00	
3,683	3,762	1.02	3,762	0	0	3,762	1.02	
1,225	1,424	1.16	1,424	0	0	1,424	1.16	
1,000	548	0.55	548	0	0	548	0.55	
98,233	50,403	0.51	50,403	0	0	50,403	0.51	
—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	
438	430	0.98	430	0	0	430	0.98	
2,829	2,339	0.83	2,339	0	417	2,756	0.97	
2,806	2,339	0.83	2,339	0	417	2,756	0.98	
0	100	皆増	100	0	0	100	皆増	
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)	
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)	
0	3,450	皆増	0	3,450	0	3,450	皆増	
0	2,310	皆増	0	2,310	0	2,310	皆増	
2,501	10,309	4.12	10,309	0	0	10,309	4.12	
24,594	23,961	0.97	23,961	0	0	23,961	0.97	
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)	他局計上分を含む。

## Ⅱ. 平成24年度住宅局関係財政投融资等総括表

区 分	資金内訳	
		財政融資 財政融資資金 (C)
独立行政法人住宅金融支援機構	24年度(A)	300,000
	前年度(B)	30,000
	比較(A-B)	270,000
	倍率(A/B)	10.00
独立行政法人都市再生機構	24年度(A)	477,700
	前年度(B)	399,000
	比較(A-B)	78,700
	倍率(A/B)	1.20
合 計	24年度(A)	777,700
	前年度(B)	429,000
	比較(A-B)	348,700
	倍率(A/B)	1.81

- (注) 1. 独立行政法人住宅金融支援機構における平成24年度の自己資金等は、証券化支援事業における  
 2. 独立行政法人都市再生機構は、都市再生勘定に係る業務分である。  
 3. 独立行政法人都市再生機構の政府出資金等は、都市開発資金借入金である。  
 4. 独立行政法人都市再生機構の前年度の特別債券は、政府保証債(4年)である。  
 5. 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勘定に係る業務分として債券  
 なお、同機構全体(都市再生勘定及び宅地造成等経過勘定)として、債券240,000百万円  
 6. 計数については、それぞれ四捨五入によっているため、端数において合計とは合致しないもの

(単位:百万円)

自 己 資 金 等						合 計 (C+D)
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)	
2,233,300	50,403	234,800	118,500	△ 206,416	2,430,586	2,730,586
2,823,700	10,908	210,205	140,300	385,405	3,570,518	3,600,518
△ 590,400	39,495	24,595	△ 21,800	△ 591,822	△ 1,139,932	△ 869,932
0.79	4.62	1.12	0.84	△ 0.54	0.68	0.76
80,000	332	0	28,800	830,208	939,340	1,417,040
90,000	332	100,000	28,400	801,676	1,020,408	1,419,408
△ 10,000	0	△ 100,000	400	28,532	△ 81,068	△ 2,368
0.89	1.00	0.00	1.01	1.04	0.92	1.00
2,313,300	50,735	234,800	147,300	623,792	3,369,926	4,147,626
2,913,700	11,240	310,205	168,700	1,187,081	4,590,926	5,019,926
△ 600,400	39,495	△ 75,405	△ 21,400	△ 563,290	△ 1,221,000	△ 872,300
0.79	4.51	0.76	0.87	0.53	0.73	0.83

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。

160,000百万円(前年度150,000百万円)の発行を予定している。  
(前年度同額)の発行を予定している。  
がある。

### Ⅲ. 重点施策のポイント

平成24年度住宅局関係予算については、東日本大震災の被災者の方々の早期の生活再建と被災地の復興を強力に推進するとともに、

- ・低炭素社会・循環型社会の構築
- ・安心・安全な居住環境の整備

の観点から、省エネルギー等新たな成長分野における市場活性化の施策や、国民の安心・安全のための施策に重点を置くこととする。

具体的には、

- i) 低炭素社会に向けた住宅・建築物の省CO<sub>2</sub>対策の推進
  - ii) 消費者に魅力のある中古住宅流通・リフォーム市場の形成
  - iii) 国民が安心して暮らせる住宅セーフティネットの充実
  - iv) 震災の教訓を踏まえた住宅・建築物の安全対策
- の4つの分野について、以下の施策に重点的に取り組む。

#### 1. 低炭素・循環型社会の構築

新築の住宅・建築物について、2020年までの段階的な省エネ基準の適合義務化に向け、住宅・建築物の省エネ化を加速させ、新たな投資を促すことで、住宅市場の活性化等に繋げる。また、再生可能な循環資源である木材利用の推進による環境に優しい社会を構築するとともに、地域建材等を活用する木造住宅産業を地域資源活用型産業の柱として育成する。

さらには、2020年までに中古住宅流通・リフォーム市場を20兆円まで倍増させるため、消費者が安心して中古住宅の取得やリフォーム工事を行える市場環境の整備等を進める。

## (1) 住宅・建築物の省CO<sub>2</sub>対策の推進

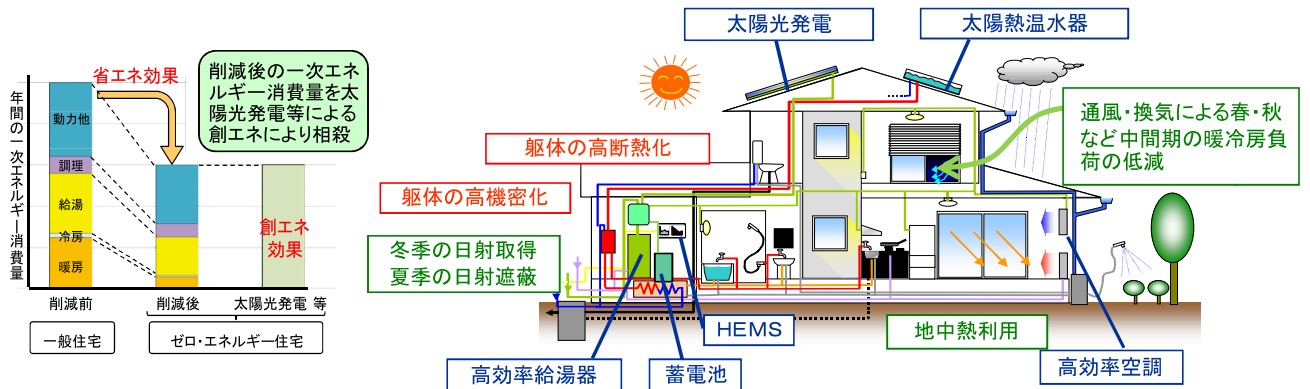
### ① ゼロ・エネルギー住宅等の推進

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、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、中小工務店におけるゼロ・エネルギー住宅の取組みに対し重点的な支援を行う。(国土交通省・経済産業省共同事業)

また、先導的な省CO<sub>2</sub>技術を導入する住宅・建築物のリーディングプロジェクトや省エネ性能の向上に資する建築物リフォームに対する支援を行う。

### ゼロ・エネルギー住宅のイメージ

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正味(ネット)でゼロ又は概ねゼロになる住宅。



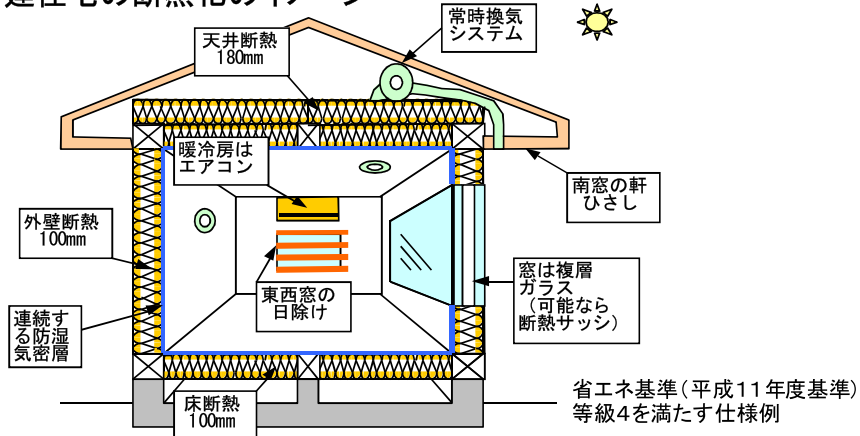


## ② 省エネ基準適合義務化に向けた住宅市場の整備

省エネ基準の適合義務化に向け、地域の木造住宅生産を担う中小工務店の断熱施工技術の向上など、地域における省エネ住宅の生産体制の整備・強化に対する支援を行う。

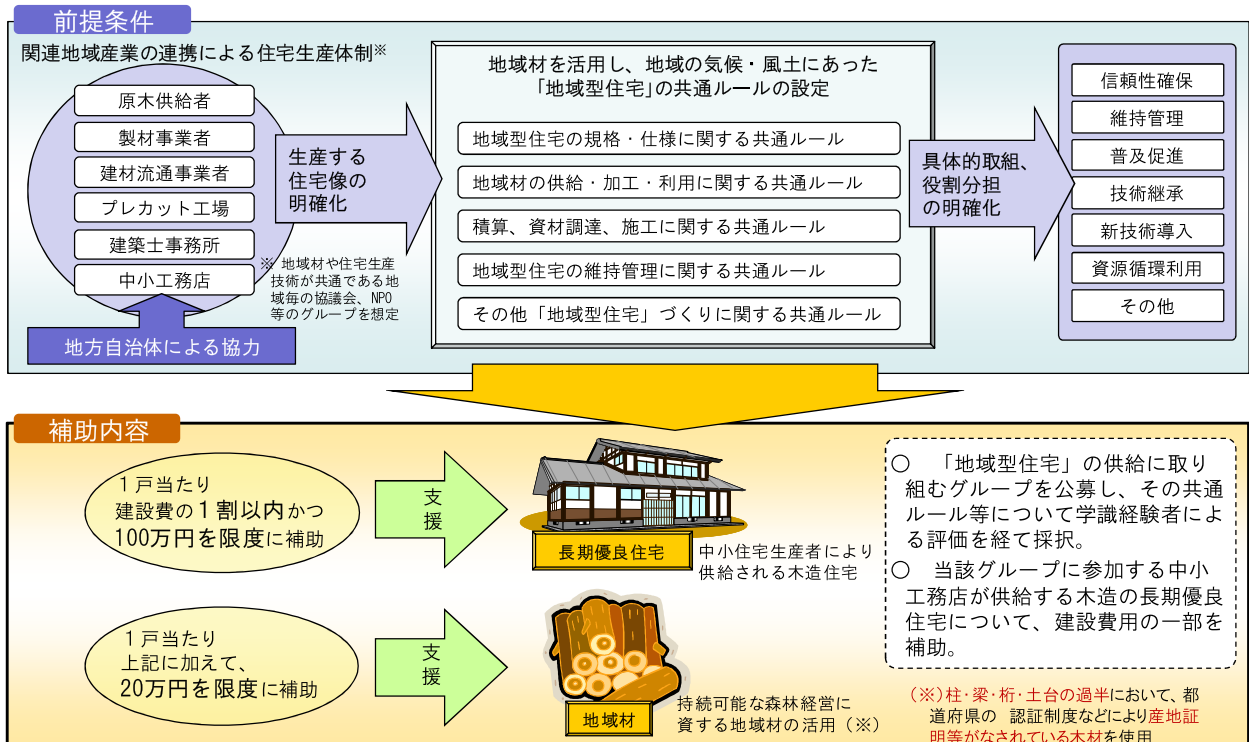
また、省エネ性能を的確に評価するための技術開発等を支援する。

### ● 木造戸建住宅の断熱化のイメージ



## ③ 地域における木造住宅のブランド化

地域材を活用し、地域の気候・風土にあった「地域型住宅」のブランド化等を促進するため、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、中小工務店等の連携による、地域毎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。



## (2) 魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成

### ① 新たな保険商品や融資の開発・普及等

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のための検査技術の導入・実用化等に対する支援を行う。

また、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は、リフォーム瑕疵保険の活用により、フラット35の融資が可能となる仕組みを導入する。

(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セットとなった保険制度。

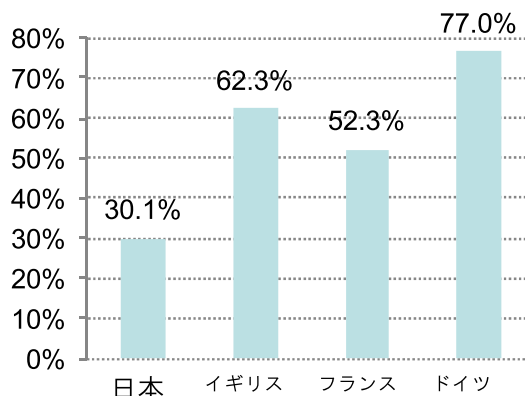
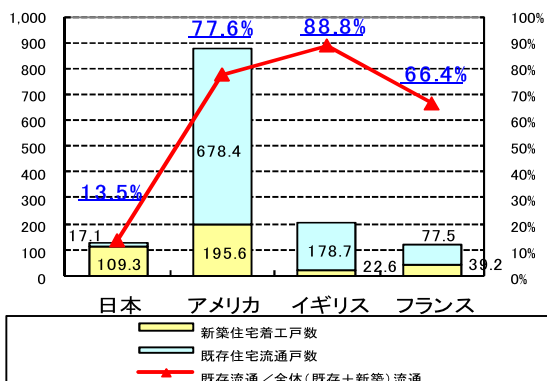
#### 【リフォーム瑕疵保険】

リフォーム工事を実施した全ての部分(設備・内装等のリフォーム工事を含む)の瑕疵について保証するもので、建築士による検査とセットとなった保険制度。

### 【中古住宅流通・リフォーム市場の現状】

全住宅流通量(既存住宅流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェア(平成20年)

住宅投資に占めるリフォーム割合(平成20年度)



## ② 中古住宅流通・リフォームの促進

中古住宅流通・リフォーム市場の倍増を図るため、中古住宅の売買やリフォームと併せて、インスペクション（建物検査）や瑕疵保険への加入等を行う取組みに対して支援を行う。

## ③ 消費者に対する相談・情報提供体制の強化

リフォーム工事や中古住宅の売買に関するトラブルに対する消費者の不安を解消するため、相談体制の強化や消費者保護施策の周知・普及等を実施する。

## ④ マンションストックの再生

老朽化したマンションの再生や被災したマンションの復旧等に向けた管理組合の合意形成等を促進するため、マンション再生に関する相談体制等を整備する。

## 2. 安心・安全な居住環境の整備

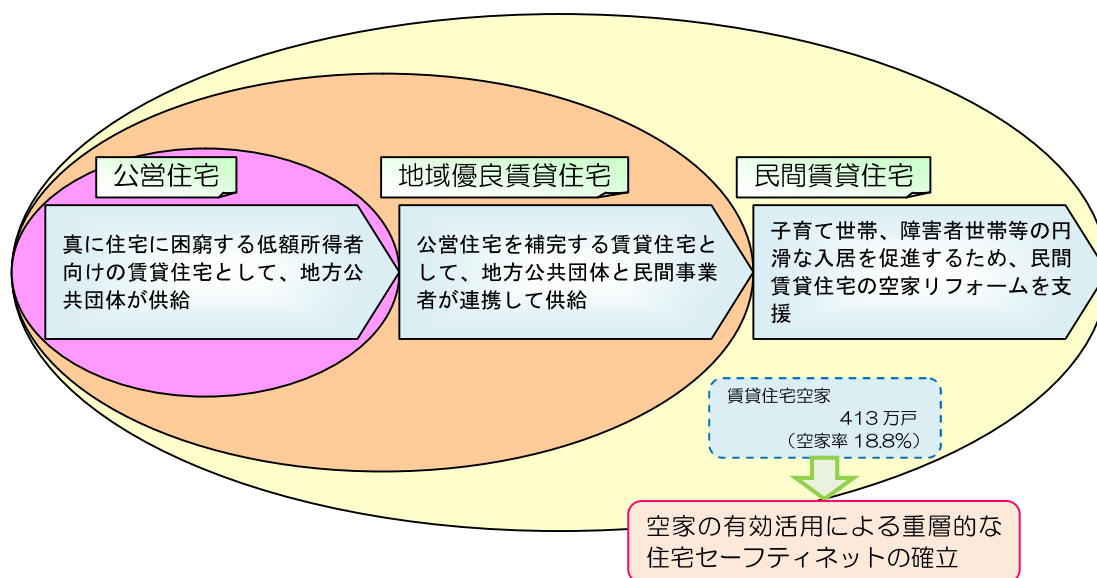
住宅の確保に特に配慮を必要とする者がそれぞれの特性に応じて適切な住宅が確保できるよう、民間賃貸住宅の有効活用を図るなど重層的な住宅セーフティネットを構築する。また、東日本大震災の教訓を踏まえ、住宅等の耐震化やエレベーターの安全確保対策等を着実に推進する。

### (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 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの確立

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットを構築するため、地方公共団体との連携を図りつつ、増加傾向にある民間賃貸住宅の空家をリフォームし、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について支援する制度を創設する。

また、東日本大震災における教訓を踏まえ、災害時において民間賃貸住宅を被災者向けに即時活用するための体制整備を支援する。



#### ② 高齢者の居住の安定確保の推進

高齢者住まい法の改正（平成 23 年 4 月 28 日公布、10 月 20 日施行）により新たに創設された「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接支援を行う。

### ③ 住宅ローン返済困難者対策の延長

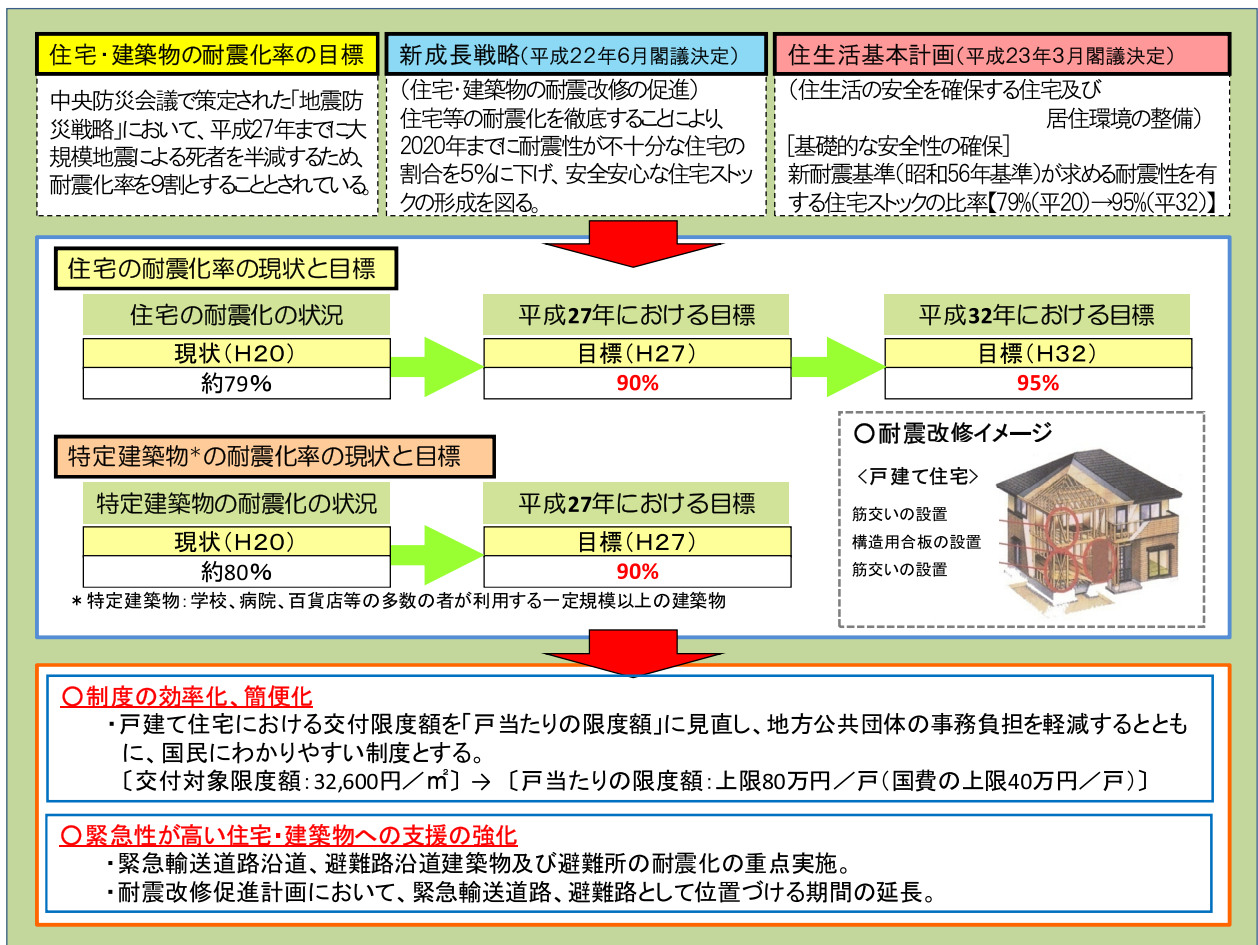
住宅金融支援機構のフラット35及び旧公庫融資について、住宅ローンの支払い能力が低下している者に返済期間の延長や金利引下げなどを行う返済困難者対策を延長する。

## (2) 震災の教訓を踏まえた安全なすまい・まちづくり

### ① 住宅・建築物の耐震化の促進

地震発生時の人的・経済的被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震化を推進し、地震時等に機能を維持することが不可欠な緊急輸送道路及び避難路の沿道にある住宅・建築物や避難所等の耐震改修を促進する。

また、防災拠点として公営住宅団地を活用するため、既存の公営住宅等の耐震改修やエレベーター改修を促進する。

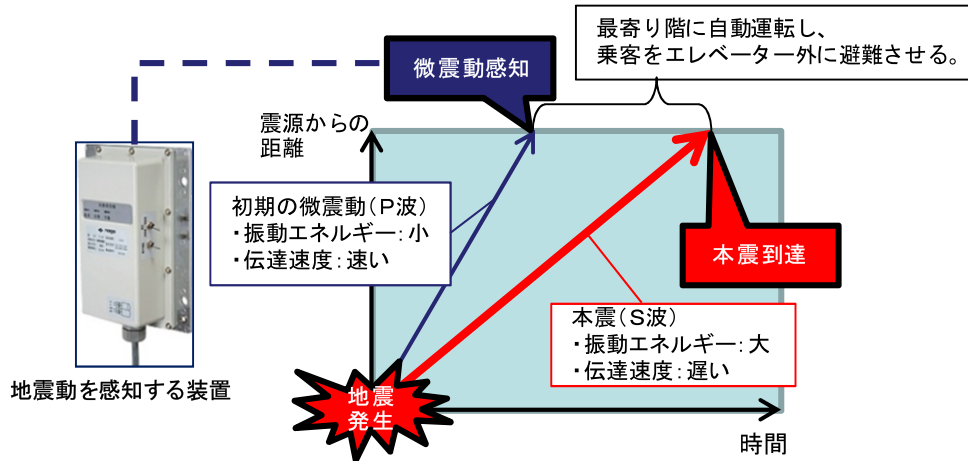


## ② エレベーターの安全確保の促進

大規模地震時におけるエレベーター内の閉じ込めや、エレベーター事故等による人的被害を防ぐため、モデル性を有する既設エレベーターの防災対策改修に対して国が直接支援を行う。

### 既設エレベーターの防災対策改修

#### ○地震時管制運転装置



○戸開走行保護装置（ドアが開いたまま昇降することを防止）

○主要機器の耐震補強措置

## ③ 市街地の防災安全性の強化

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の向上に資する、十分な避難スペース等を備えた防災性の高い建築物の整備に対する支援を強化する。

また、防災性能や省エネルギー性能等について、質の高い建築物の整備を促進するため、これらの性能向上対策に重点化して支援する。

### 市街地の防災安全性の強化

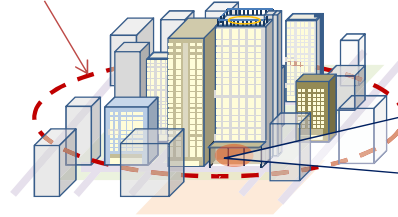
<津波避難ビルへの改修のイメージ>



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>

都市機能が集積するエリア



多くの滞在者等が集まる拠点性のあるビルを整備



市街地の安全な環境の整備・改善に寄与

### 3. 復旧・復興に向けた取組み

東日本大震災からの復旧、そして将来を見据えた復興への取組みを進めるため、被災者の居住の安定確保を図るとともに、災害に強い地域づくりを推進する。

#### (1) 被災者の居住の安定確保

##### ① 災害公営住宅の整備

被災者の居住の安定確保を図るため、地方公共団体による災害公営住宅の供給及び被災者向けの家賃の減額措置について支援する。

##### ② 自立再建の支援

東日本大震災により被害を受けた住宅等について、被災者による住宅の再建等を強力に支援するため、住宅金融支援機構の災害復興住宅融資の金利引下げ措置等を引き続き実施する。

さらに、被災者支援のために建築確認・検査の手数料を減免する民間の指定確認検査機関に対し、支援を行う。

#### 住宅金融支援機構関係

○東日本大震災の被災者向け災害復興住宅融資の拡充措置等の概要

##### (1) 災害復興住宅融資の融資金利の引下げ

災害復興住宅融資(建設・購入)の基本融資額の融資金利について、

**当初5年間は0%、6～10年目は通常金利から△約0.5%引下げ**

※補修の融資金利は、当初5年間1%まで引下げ

##### (2) 災害復興住宅融資(建設・購入)の元金据置・返済期間の延長

最長3年(現行)から**最長5年に延長**

##### (3) 災害復興住宅融資の申込期間の延長

現行のり災日から2年以内との取扱いを**5年以内(平成27年度末までの申込み分)に延長**

##### (4) 災害復興宅地融資の実施

住宅には被害がなく、宅地のみ被害が生じた場合の融資の実施

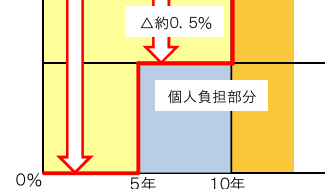
※災害復興宅地融資の金利は、災害復興住宅融資(建設・購入)の融資金利とする

#### 災害復興住宅融資(建設・購入) 基本融資額の融資金利 引下げのイメージ

当初5年間 : 0%  
6～10年目 : 通常金利\*から  
△約0.5%引下げ  
11年目以降 : 通常金利\*

\*通常金利は、財投金利+0.2%

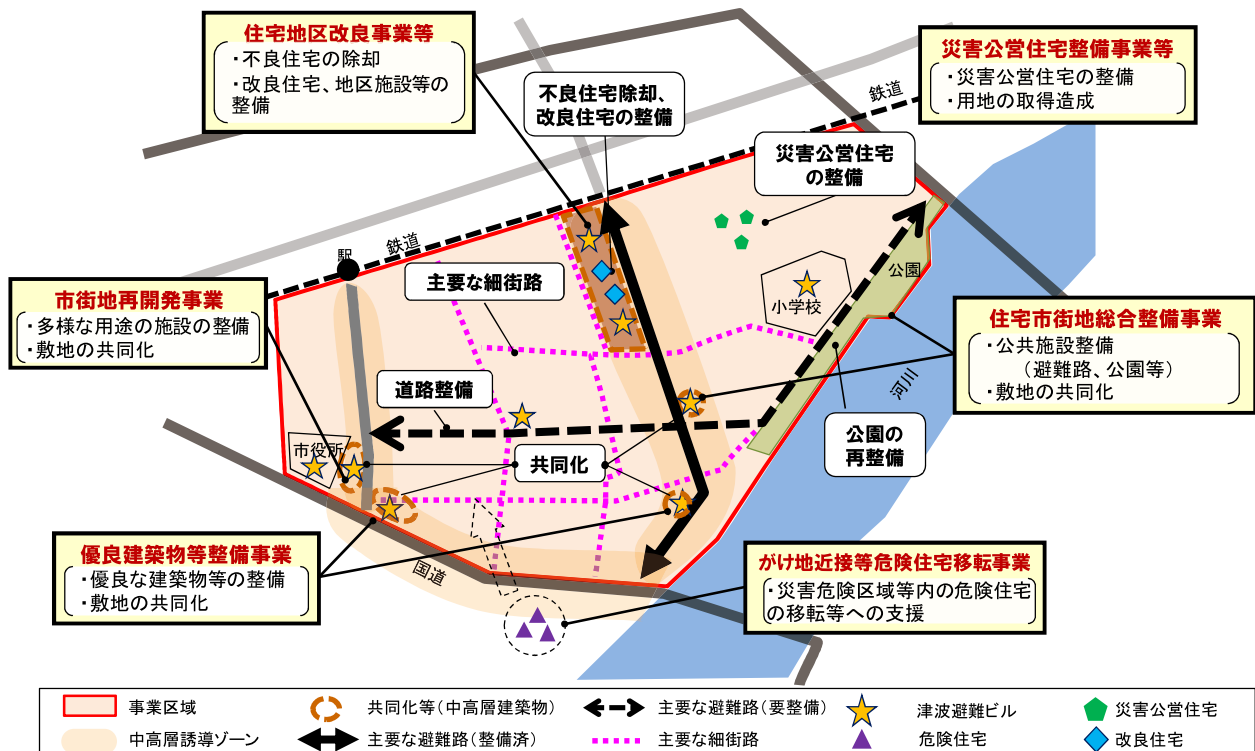
通常金利



## (2) 災害に強い地域づくり

被災地方公共団体が定める復興計画に基づき、住宅、商業施設等の一体的な整備、避難路等の公共施設整備、不良住宅の除却や危険住宅の移転など、被災地における市街地の整備を総合的に支援する。

### ■被災地における整備イメージ





# 参考資料

## 住生活基本計画(全国計画)〈平成23年3月15日閣議決定(全部変更)〉

### 趣旨

- 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定したところ。

### 改定の主なポイント

- ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

### 計画の目標と基本的な施策

#### 目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

##### ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断、耐震改修等の促進
- ・密集市街地の整備 等

(指標)耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(H20)→95%(H32)】等

##### ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等

(指標)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(H17)→3~5%(H32)】等

##### ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅の省エネルギー性能の向上
- ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等

(指標)省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率【42%(H22.4-9)→100%(平32)】

##### ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
- ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等

#### 目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等

(指標)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合【37%(H20)→70%(H32)】等

#### 目標3 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

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

##### ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

- ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
- ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等

(指標)既存住宅の流通シェア【14%(平成20年)→25%(平32)】等

##### ②将来にわたり活用される良質なストックの形成

- ・住宅性能表示制度の見直し(評価項目の簡素化)
- ・長期優良住宅制度の見直し(共同住宅の認定基準の合理化)
- ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等

(指標)新築住宅における長期優良住宅の割合【8.8%(平21)→20%(平32)】等

##### ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

- ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
- ・住替え支援の推進 等

#### 目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等

(指標)最低居住面積水準未達率【4.3%(H20)→早期に解消】等

(この冊子は、再生紙を使用しています。)