

平成25年度
住宅局関係予算概要

平成25年2月
国土交通省住宅局

目 次

I. 平成25年度住宅局関係予算事業費・国費総括表	1
II. 平成25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. 復興・防災対策	6
(1) 安全な住まい・まちづくり	6
① 住宅・建築物の耐震化の緊急対策の実施	6
② 市街地の防災安全性の強化	6
③ 既設エレベーター・天井等の安全確保	7
(2) 被災者の居住の安定確保	7
① 災害公営住宅の整備	8
② 自力再建の支援	8
③ 災害に強い地域づくり	8
2. 成長による富の創出	9
(1) 住宅・建築物の環境対策の推進	9
① 住宅・建築物の省エネ改修等の推進	9
② ゼロ・エネルギー住宅の整備等の推進	9
(2) 良質な住宅ストックの供給・流通を活性化させる市場環境整備	10
① リフォームの促進	10
② 既存住宅に係る瑕疵担保責任保険の普及促進	10
③ 空家等の既存住宅ストックの適正なマネジメントの確保	11
④ 地域における木造住宅・建築物の生産体制強化	11
3. 暮らしの安心・地域活性化	12
(1) 安心な暮らしを支える住まいづくりの推進	12
① 公営住宅を中心とした住宅セーフティネットの確立	12
② 高齢者の居住の安定確保の推進	12
③ 子育て世帯等の多様なニーズに応じた住まいづくりへの支援	13
④ 住宅金融支援機構による優良な住宅取得の支援等	13
(2) 持続可能な住宅ストック・マネジメントの推進	13
① 高齢化・人口減少に対応する地域居住機能の再生支援	13
② 地方都市都心部の老朽建築物の再生支援等	14
③ マンションストックの管理適正化・再生支援	14

I. 平成25年度住宅局関係予算 事業費・国費総括表

事 項	事 業 費		
	平 成 25 年 度 (A)	前 年 算 度 額 (B)	対 前 年 度 倍 率 (A/B)
住 宅 対 策	2,616,001	2,727,202	0.96
公 的 賃 貸 住 宅 家 賃 対 策	15,804	18,656	0.85
住 宅 市 街 地 総 合 整 備	549,150	489,071	1.12
う ち 耐 震 対 策 緊 急 促 進 事 業	71,392	0	皆増
う ち 地 域 居 住 機 能 再 生 推 進 事 業	7,300	0	皆増
う ち 高 齢 者 等 居 住 安 定 化 推 進 事 業	327,850	347,950	0.94
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	30,000	30,000	1.00
う ち 地 域 に お け る 木 造 住 宅 生 産 体 制 強 化 事 業	17,592	16,840	1.04
う ち 優 良 建 築 物 等 整 備 事 業	14,172	14,174	1.00
住 宅 金 融 支 援 機 構	1,944,000	2,103,000	0.92
都 市 再 生 機 構	101,696	106,908	0.95
都 市 開 発 資 金	4,750	9,118	0.52
住 宅 建 設 事 業 調 査 費 等	601	449	1.34
都 市 環 境 整 備	100,535	90,028	1.12
う ち 防 災 ・ 省 エ ネ ま ち づ くり 緊 急 促 進 事 業	68,496	50,638	1.35
災 害 復 旧 等	200	200	1.00
合 計	<u>2,716,736</u>	<u>2,817,430</u>	<u>0.96</u>
住 宅 市 場 整 備	—	—	—
う ち 住 宅 ス ト ッ ク 活 用 ・ リ フ ォ ー ム 推 進 事 業	—	—	—
う ち 環 境 ・ ス ト ッ ク 活 用 推 進 事 業	—	—	—
再 計	<u>2,716,736</u>	<u>2,817,430</u>	<u>0.96</u>

(単位:百万円)

国		費		備 考
平成25年度 (C)	前年度 予算額 (D)	対前年度 倍率 (C/D)		
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。
8,809	10,089	0.87		2. 本表のほか、東日本大震災からの復旧・復興対策に係る予算として、東日本大震災復興特別会計に以下の予算を計上している。 平成25年度 復興庁所管計上:4,363百万円
96,859	84,160	1.15		[内訳]
10,000	0	皆増		○災害公営住宅供給推進事業:300百万円
3,000	0	皆増		○住宅施設災害復旧事業費補助:3,663百万円
34,000	35,500	0.96		○東日本大震災復興関連事業円滑化支援事業:400百万円
10,000	10,000	1.00		
9,000	9,000	1.00		
1,448	1,424	1.02		
46,434	50,403	0.92		
—	—	—		
—	—	—		
594	430	1.38		
3,904	2,339	1.67		
3,889	2,324	1.67		この他に前年度限りの経費として、全国防災分(事業費:8,340百万円、国費:417百万円)がある。
100	100	1.00		
156.700	147.521	1.06		
25,336	40,030	0.63		他局計上分を含む。
1,000	0	皆増		
17,144	17,310	0.99		
182.036	187.551	0.97		

Ⅱ. 平成25年度住宅局関係財政投融资等総括表

区 分	資 金 内 訳		財 政 投 融 資
			財政融資資金 (C)
独立行政法人住宅金融支援機構	25年度(A)		264,000
	前年度(B)		300,000
	比較(A-B)		△ 36,000
	倍率(A/B)		0.88
独立行政法人都市再生機構	25年度(A)		491,000
	前年度(B)		477,700
	比較(A-B)		13,300
	倍率(A/B)		1.03
合 計	25年度(A)		755,000
	前年度(B)		777,700
	比較(A-B)		△ 22,700
	倍率(A/B)		0.97

- (注) 1. 独立行政法人住宅金融支援機構における平成25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は、このほかに宅地造成等経過業務分として債券160,000百万円
 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
 5. 計数については、それぞれ四捨五入によっているので、端数において合計とは合致しないもの
 6. 本表のほか、日本政策金融公庫において財政融資資金を活用した、「都市の低炭素化の促進に

(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)	
2,522,000	30,149	223,663	94,200	△ 519,905	2,350,107	2,614,107
2,233,300	50,403	234,800	118,500	△ 206,416	2,430,586	2,730,586
288,700	△ 20,254	△ 11,137	△ 24,300	△ 313,489	△ 80,480	△ 116,480
1.13	0.60	0.95	0.79	2.52	0.97	0.96
80,000	332	0	35,100	795,989	911,421	1,402,421
80,000	332	0	28,800	830,208	939,340	1,417,040
0	0	0	6,300	△ 34,219	△ 27,919	△ 14,619
1.00	1.00	—	1.22	0.96	0.97	0.99
2,602,000	30,481	223,663	129,300	276,084	3,261,528	4,016,528
2,313,300	50,735	234,800	147,300	623,792	3,369,926	4,147,626
288,700	△ 20,254	△ 11,137	△ 18,000	△ 347,708	△ 108,399	△ 131,099
1.12	0.60	0.95	0.88	0.44	0.97	0.97

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。

(前年度同額)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。

関する法律」に規定する低炭素建築物の新築等を行う中小企業等向け低利融資制度等がある。

Ⅲ. 重点施策のポイント

平成25年度住宅局関係予算については、「復興・防災対策」、「成長による富の創出」及び「暮らしの安心・地域活性化」の3分野に重点化し、限られた予算で最大限の効果の発現を図る。

具体的には、以下の取組みを中心に重点的に取組むこととする。

- 「復興・防災対策」として、東日本大震災からの復興対策を着実に推進するとともに、事前防災・減災対策として天井などの非構造部材まで含めた住宅・建築物の耐震化、市街地の防災安全性の強化等を強力に推進する。
- 「成長による富の創出」として、省エネ性能をはじめとする既存ストックの総合的な質の向上を図る取組み、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた取組み等について支援する。
- 「暮らしの安心・地域活性化」として、高齢者や子育て世帯など様々な主体の安心な暮らしを支える住まいづくりを支援するとともに、地域居住機能の再生支援など持続可能な住宅ストック・マネジメントの推進に向けた取組みを支援する。

※消費税率引上げに伴う住宅取得等に係る給付措置については、与党の「平成25年度税制改正大綱」において、以下のとおり定められており、本大綱を踏まえた検討を着実に進めることとする。

自由民主党・公明党「平成25年度税制改正大綱」平成25年1月24日（抄）

第一 平成25年度税制改正の基本的考え方

2 社会保障・税一体改革の着実な実施

(3) 消費税率引上げに伴う対応

① 住宅取得等に係る措置

所得税に加え個人住民税による住宅ローン減税の拡充措置を講じてもなお効果が限定的な所得層に対しては、別途、良質な住宅ストックの形成を促す住宅政策の観点から適切な給付措置を講じ、税制において当面、特例的な措置を行う平成29年末まで一貫して、これら減税措置とあわせ、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和する。

給付措置の具体的な内容については、税制措置とあわせた全体の財源を踏まえながら検討を進め、一定の周知期間が必要であることを踏まえ、できるだけ早期に、遅くとも今夏にはその姿を示すこととする。

1. 復興・防災対策

住宅及び多数の者が利用する一定規模以上の建築物の耐震化率を 2015 年までに90%に、住宅の耐震化率を2020年までに95%にする目標を達成するために、住宅・建築物の耐震診断や耐震改修、建替え等をより一層促進する。さらに、既設エレベーターの安全確保、天井の耐震改修等を促進する。

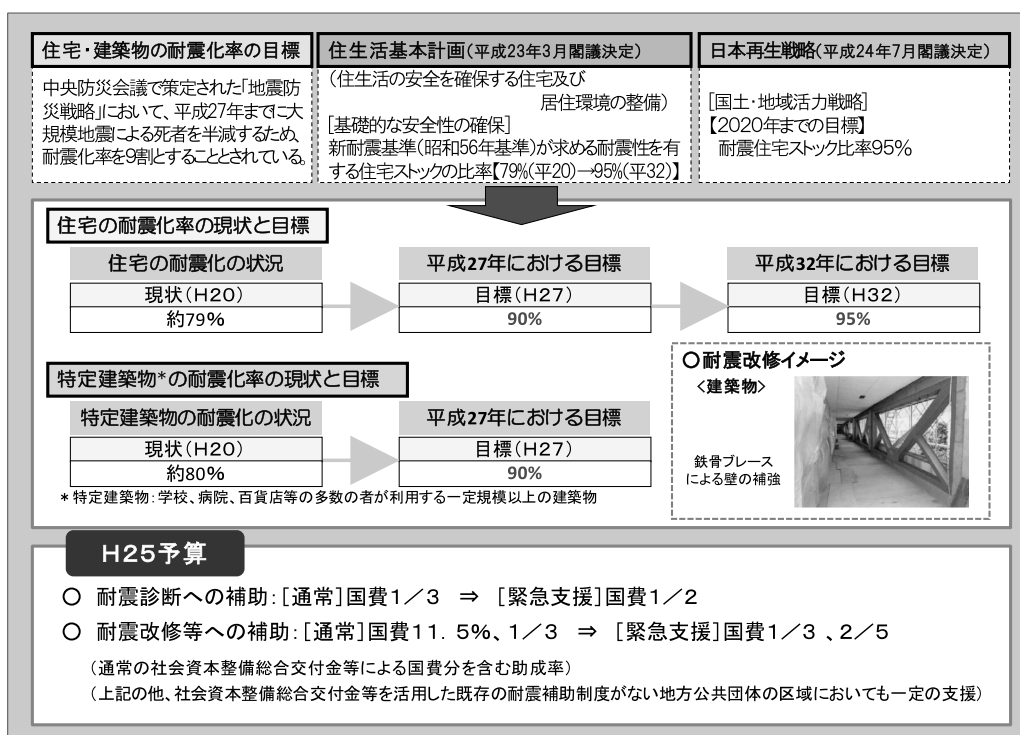
また、東日本大震災からの復興の取組みを着実に進めるため、被災者の居住の安定確保を図るとともに、災害に強い地域づくりを推進する。

(1) 安全な住まい・まちづくり

① 住宅・建築物の耐震化の緊急対策の実施

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化をより一層促進するため、耐震改修促進法を改正し、耐震診断の実施の義務付け等の措置を講ずるとともに、通常の助成制度に加え、国が重点的・緊急的に支援する仕組みを創設する。

また、住宅についても引き続き耐震診断や耐震改修、建替え等に対する支援を推進する。



② 市街地の防災安全性の強化


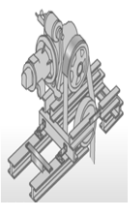
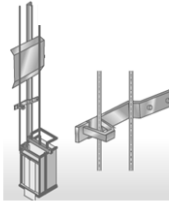



大規模災害に対する市街地の防災安全性を強化するため、老朽木造住宅等の除却・建替えなどによる密集市街地の改善整備や津波避難ビル等の整備に対して支援する。

③ 既設エレベーター・天井等の安全確保

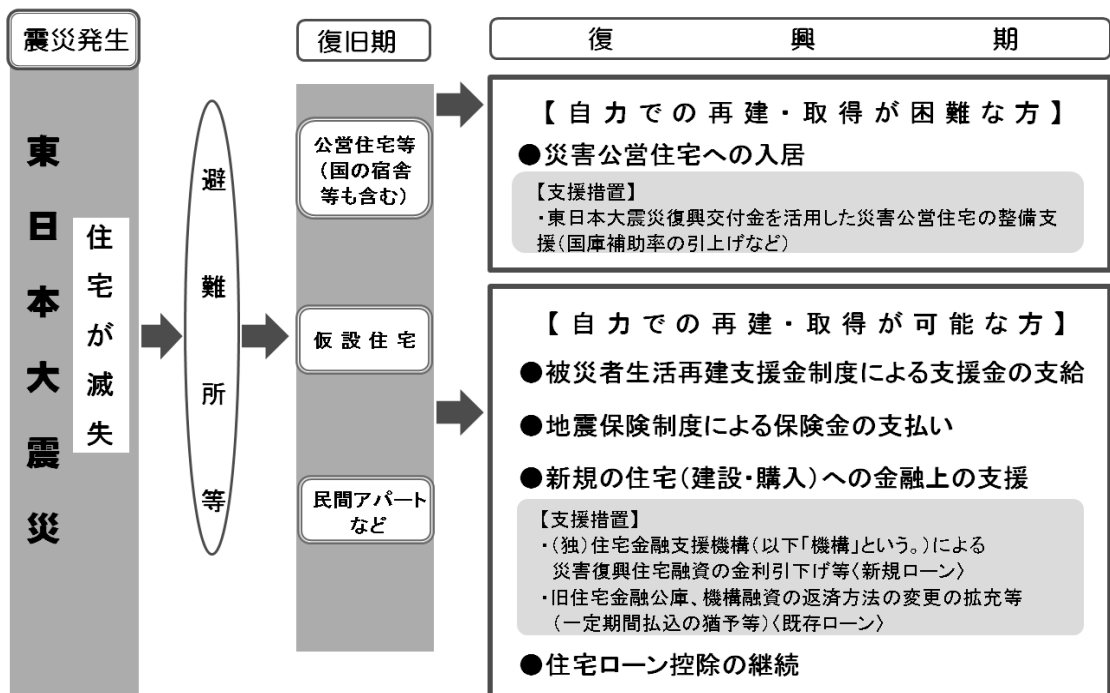
地震時における閉じ込めや戸開走行事故に対する既設エレベーターの安全確保を図るため、既設エレベーターの防災対策改修に対して支援する。

また、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する。

さらに、アスベスト対策の促進に向け、アスベストの調査、除去等に対して支援する。

エレベーターの安全確保			天井の耐震改修
<p>○既設エレベーターの防災対策改修※の支援 ※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</p> <p>(防災対策改修の例)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p>P波感知型地震時管制運転装置の設置</p>  <p>P波を感知し、最寄り階に自動運転し、乗客をエレベーター外に避難させる</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p>主要機器の耐震補強措置</p> <div style="display: flex;"> <div style="width: 50%;"> <p>(綱車からのロープのはずれ防止措置の例)</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p>(昇降路内突出物へのロープ等の絡まり防止措置の例)</p>  </div> </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p>戸開走行保護装置の設定</p>  <p>巻上機</p> <p>通常のブレーキ 通常のブレーキとは別系統により戸開走行時に作動する2つ目のブレーキ</p> <p>メインロープ</p> <p>駆動装置又は制御器に故障が生じ、かご及び昇降路のすべての出入口の戸が開閉する前にかごが昇降することを防ぐ</p> </div> </div>			<p>(天井脱落の被害事例)</p>  <p>音楽ホール</p>  <p>体育館</p>

(2) 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、災害公営住宅に関する工程表と住宅戸数の年度別目標を示すとともに、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対して支援する。

② 自力再建の支援

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て支援する。

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

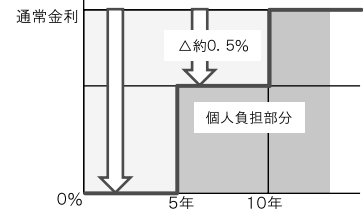
(3) 災害復興住宅融資の申込期間の延長
り災日から2年以内との取扱いを**5年以内(平成27年度末までの申込み分)に延長**

(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%



③ 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、市街地再開発事業を通じた住宅・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。

2. 成長による富の創出

住宅・建築物のストック活用や環境対策を推進するため、既存ストックの省エネ性能をはじめとした総合的な質の向上について支援を行うとともに、ゼロ・エネルギー住宅などの先導的な取組みや低炭素建築物の普及促進を図る。

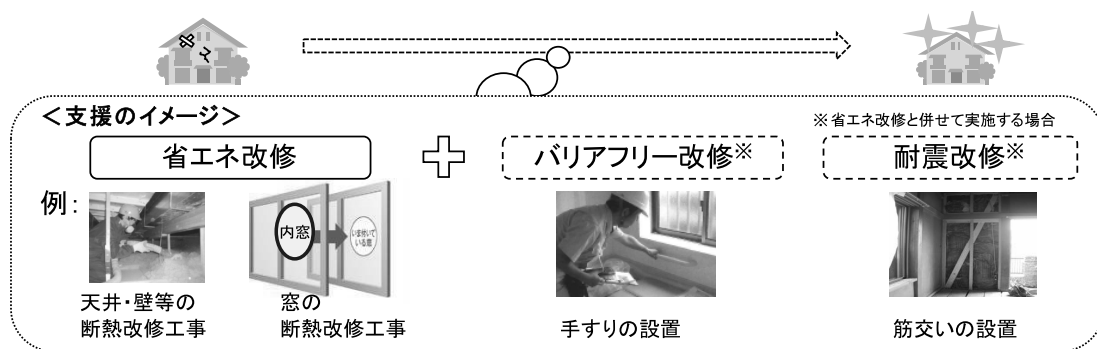
また、2020年までに中古住宅流通・リフォーム市場を20兆円まで倍増させるため、消費者にとって安心して魅力的な市場環境の整備を促進する。

さらに、地域の気候・風土に合った良質な住宅の供給を促進するため、中小工務店等の連携による長期優良住宅の供給の取組みについて支援する。

(1) 住宅・建築物の環境対策の推進

① 住宅・建築物の省エネ改修等の推進

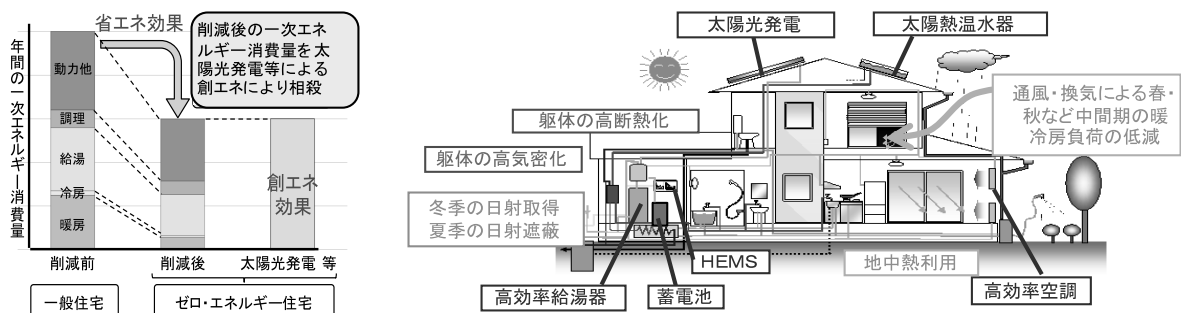
住宅・建築物ストックの総合的な質の向上を図るため、省エネ改修及び省エネ改修と併せて実施するバリアフリー改修、耐震改修に対して支援する。



② ゼロ・エネルギー住宅の整備等の推進

中小工務店によるゼロ・エネルギー住宅の取組みや、先導的な省CO2技術を導入するリーディングプロジェクトに対して支援する。また、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する低炭素建築物の新築等を行う中小企業等に対する日本政策金融公庫による低利融資制度を創設する。

<ゼロ・エネルギー住宅のイメージ>



(2) 良質な住宅ストックの供給・流通を活性化させる市場環境整備

① リフォームの促進

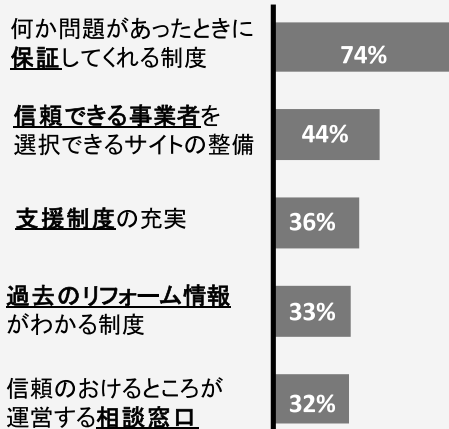
リフォーム市場の活性化を図るため、リフォームの主な担い手である中小工務店等が連携して取組むリフォーム工事の設計・施工基準等の整備や、消費者の不安の解消に繋がる相談体制の整備、リフォームによる性能向上を建物価値に反映させるための取組み等に対して支援する。

② 既存住宅に係る瑕疵担保責任保険の普及促進

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・実用化に対する支援を行うとともに、フラット35等と瑕疵担保責任保険の連携を促進する。

【市場拡大に向けた課題】

リフォームを実施・検討するうえで必要な
制度・仕組み(上位5項目)
<2010年消費者アンケート(n=1000)>



リフォームローンの利用割合: 10.2%
<2010:消費者アンケート(n=445)>

※ リフォームによる質の向上が担保価値の評価に反映されていないため、住宅ローンより金利・期間等の面で条件が良くない傾向

【H25年度の取組】

瑕疵保険の充実・普及

担い手の強化等

- 中小工務店等が連携して設計・施工基準等を整備する取組
- 消費者が必要としている事業者情報を紹介するサイトの整備



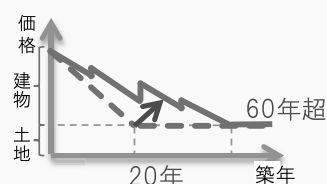
省エネ・耐震・バリアフリー改修に対する支援

リフォームして長期優良住宅等として認定・評価する基準の整備、履歴情報の普及

消費者の相談体制の整備



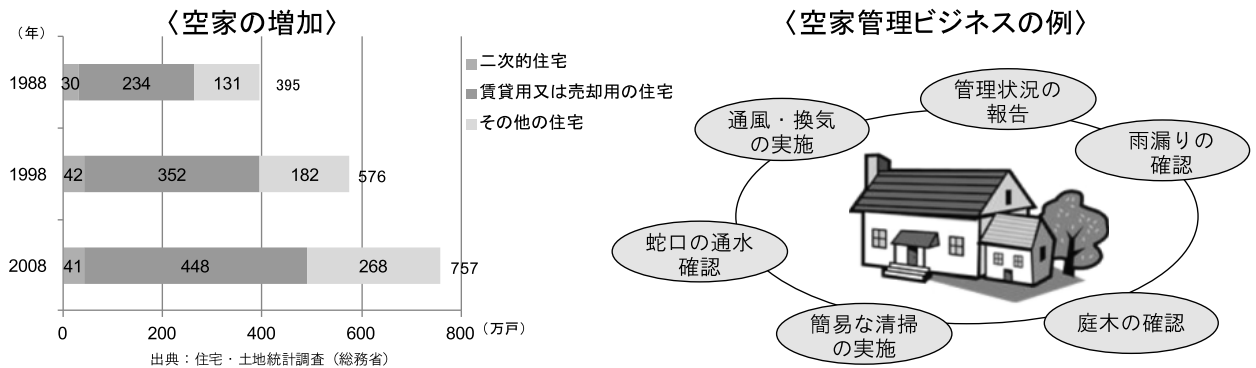
リフォームによる
質の向上を担保
価値等に反映さ
せる評価手法の
整備



③ 空家等の既存住宅ストックの適正なマネジメントの確保

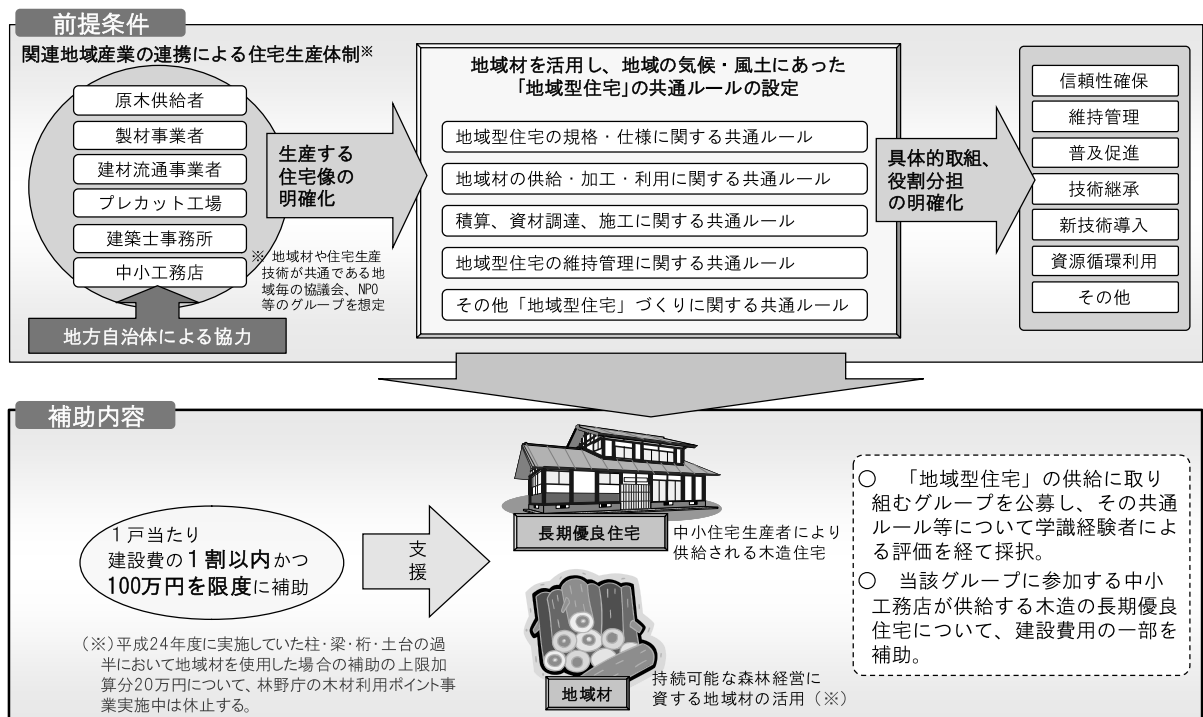
空家の増加を踏まえ、空家等の活用・適正管理・除却について、所有者に対する相談体制の整備や関連するビジネスの育成・普及を支援する。

また、今後、空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促進に向けたコーディネート、リフォーム等の取組みに対して支援する。



④ 地域における木造住宅・建築物の生産体制強化

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、資材供給から設計・施工に至るまでの関連事業者からなるグループによる木造の長期優良住宅のほか、先導的な設計・施工技術を導入する木造建築物等の整備に対して支援する。



3. 暮らしの安心・地域活性化

2020年までに高齢者人口の3%~5%の高齢者向け住宅を確保するとともに、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を必要とする者が適切な住宅を確保できるよう、民間賃貸住宅を活用した重層的なセーフティネットの構築等を図る。

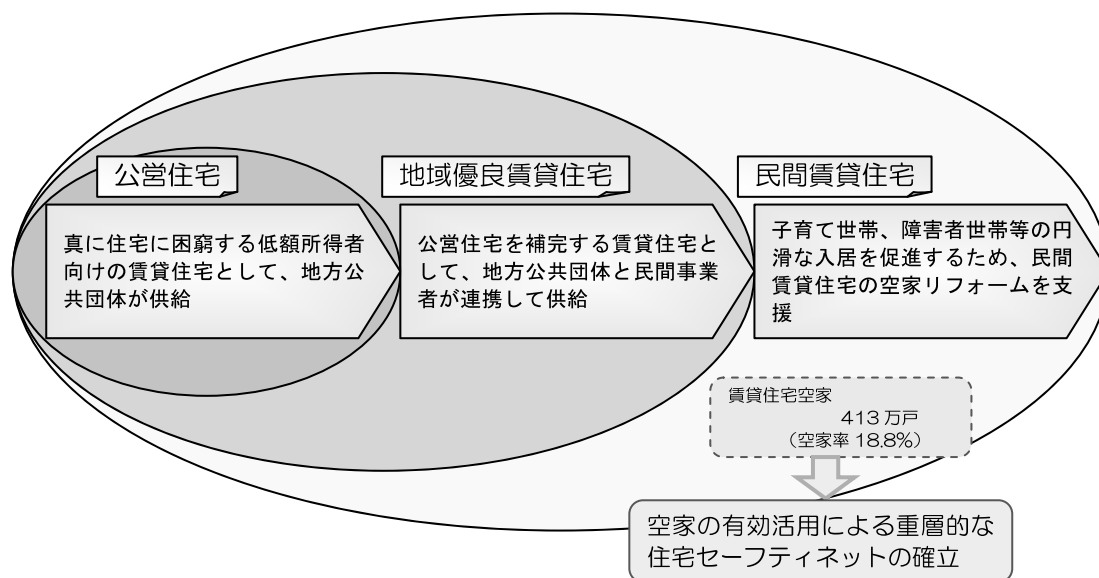
また、持続可能な住宅ストック・マネジメントの推進に向けて、大規模団地等の地域居住機能の再生、地方都市都心部の老朽建築物の再生やマンションストックの管理適正化・再生を図る。

(1) 安心な暮らしを支える住まいづくりの推進

① 公営住宅を中心とした住宅セーフティネットの確立

住宅に困窮する低額所得者等に対し公営住宅を中心とした公的賃貸住宅を的確に供給するため、老朽化した公的賃貸住宅ストックの建替えや、耐震改修・エレベーター改修などに対して支援する。

また、民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットを構築するため、民間賃貸住宅の空家をリフォームし、地方公共団体との連携と適切な契約・管理の下で、子育て世帯・障害者世帯等の住宅確保要配慮者に向け賃貸する事業について支援する。



② 高齢者の居住の安定確保の推進

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、建設・改修費に対して支援する。

③ 子育て世帯等の多様なニーズに応じた住まいづくりへの支援

子育て世帯等の多様なニーズに対応した住環境を確保するため、既存住宅等を活用して地域の子育て支援スペースを整備する等の先導的な住まいづくりの取組みについて支援する。

④ 住宅金融支援機構による優良な住宅取得の支援等

住宅金融支援機構のフラット35のうち、耐震性・省エネ性等に優れた住宅に対して△0.3%の金利引下げを引き続き実施し、良質な住宅の取得を支援する。

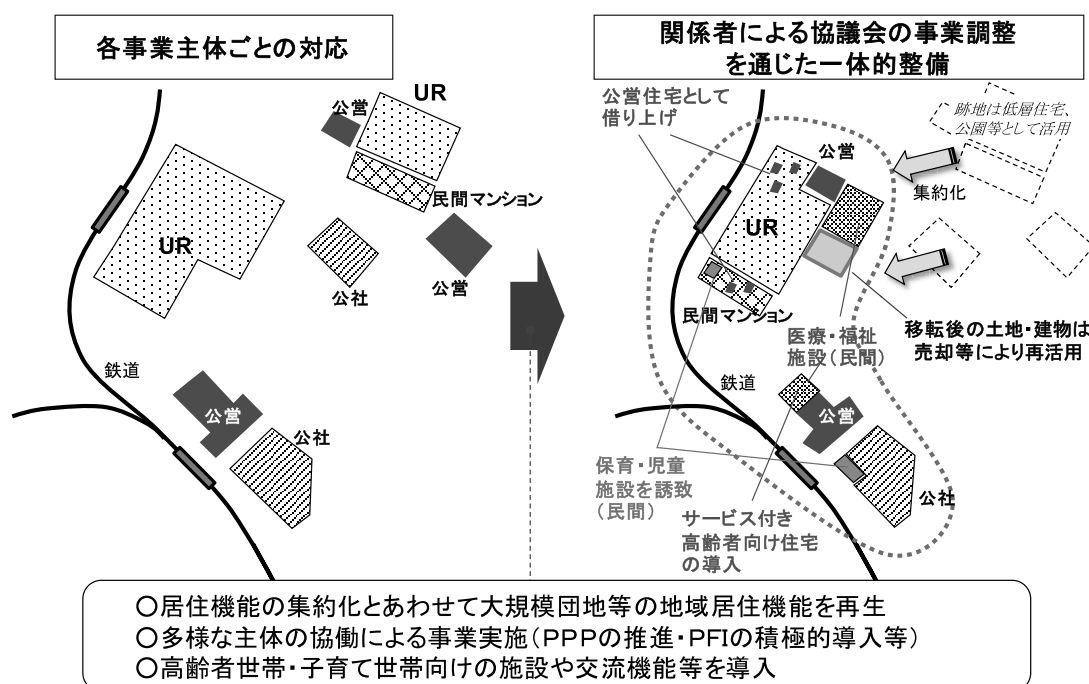
なお、フラット35及び旧公庫融資について、住宅ローンの支払い能力が低下している者に対し返済方法の変更を行う返済困難者対策を引き続き実施する。

(2) 持続可能な住宅ストック・マネジメントの推進

① 高齢化・人口減少に対応する地域居住機能の再生支援

高齢化の著しい大都市周辺部において、子育て世代が住みやすく、高齢者が自立して生活できるようにするため、地方公共団体や地方住宅供給公社、民間事業者等が連携し、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に対して支援する。

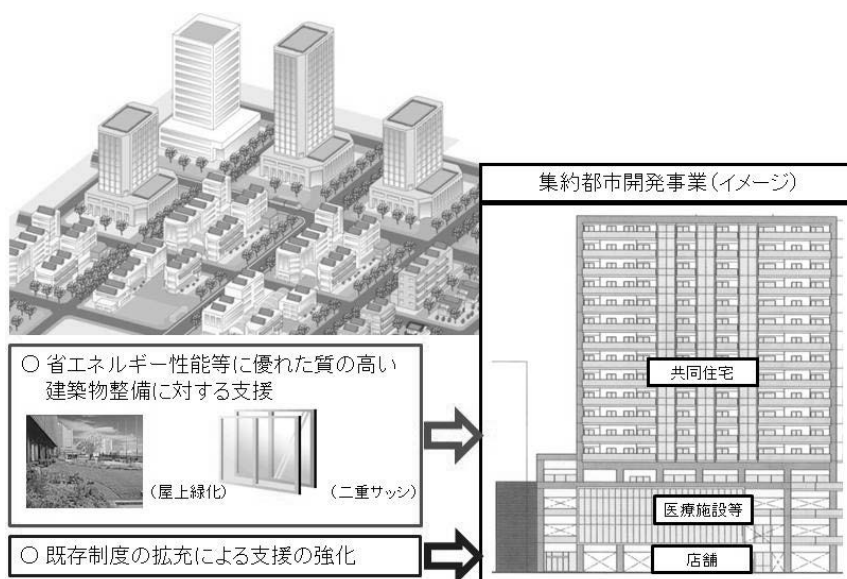
<地域居住機能の再生のイメージ>



② 地方都市都心部の老朽建築物の再生支援等

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、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する。

また、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく集約都市開発事業に対する支援を強化する。



③ マンションストックの管理適正化・再生支援

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ため、マンション管理組合をサポートする先進的な取組み等を支援する。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支援する。

(この冊子は、再生紙を使用しています。)