

平成21年度  
住宅局関係予算決定概要

平成20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 . . . . .	11

# 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 21年度 (B)	対前年度 倍 率 (B/A)	備 考
<b>住宅都市地域環境整備（仮称）</b>				・本表は、沖縄振興開発事業費の国土交通省関係分を含む。 ・計数は整理の結果異動することがある。
<b>住宅対策</b>	<b>654,770</b>	<b>626,615</b>	<b>0.96</b>	
地域住宅交付金等	194,172	194,688	1.00	
うち 地域住宅交付金	193,000	194,000	1.01	
公的賃貸住宅家賃対策等	46,574	45,274	0.97	
うち都市再生機構出資金 （セーフティネット型）	30,000	30,000	1.00	
住宅市街地総合整備	88,865	112,912	1.27	
うち密集市街地整備	14,000	14,000	1.00	
うち優良建築物等整備事業	4,056	5,200	1.28	
うち長期優良住宅等推進事業	13,000	17,000	1.31	
うち住宅・建築物省CO <sub>2</sub> 推進事業	5,000	7,000	1.40	
うち住宅・建築物安全ストック形成事業	0	19,000	皆増	
うち高齢者居住安定化モデル事業	0	8,000	皆増	
うち高齢者居住安定化緊急促進事業	0	4,000	皆増	
住宅金融支援機構	271,000	224,000	0.83	
うち優良住宅取得支援制度	50,000	70,000	1.40	
うちリバースモーゲージ	0	5,000	皆増	
うち事業資金調達円滑化支援	0	1,600	皆増	
都市再生機構	53,000	49,118	0.93	
その他	1,159	623	0.54	
<b>都市地域環境整備（仮称）</b>	<b>328,076</b>	<b>304,297</b>	<b>0.93</b>	
<b>市街地整備</b>	<b>275,606</b>	<b>257,074</b>	<b>0.93</b>	
まちづくり交付金	251,000	233,175	0.93	・他局との共管である。
市街地再開発事業等	20,656	19,256	0.93	
都市再生推進事業	350	1,043	2.98	
都市再生機構	3,600	3,600	1.00	・他局分を含む。
<b>道路環境整備</b>	<b>52,470</b>	<b>47,223</b>	<b>0.90</b>	
都市再生推進事業	350	315	0.90	
住宅市街地総合整備	52,120	46,908	0.90	
合 計	<u>982,846</u>	<u>930,912</u>	<u>0.95</u>	
<b>行政経費</b>	<b>6,334</b>	<b>6,905</b>	<b>1.09</b>	
再 計	<u>989,180</u>	<u>937,817</u>	<u>0.95</u>	

## 2. 財政投融资等

(単位：百万円)

区 分	前年度(A)	平成21年度(B)	比較増△減	倍率(B/A)
(独)住宅金融支援機構	2,545,100	2,759,824	214,724	1.08
財政融資資金	30,000	30,000	0	1.00
自己資金等	2,515,100	2,729,824	214,724	1.09
(独)都市再生機構	1,950,115	1,577,911	△ 372,204	0.81
財政融資資金	734,000	497,200	△ 236,800	0.68
自己資金等	1,216,115	1,080,711	△ 135,404	0.89
合 計	4,495,215	4,337,735	△ 157,480	0.96
財政融資資金	764,000	527,200	△ 236,800	0.69
自己資金等	3,731,215	3,810,535	79,320	1.02

- (注) 1. 自己資金等には、(独)住宅金融支援機構35,856億円、(独)都市再生機構800億円の財投機関債及び(独)住宅金融支援機構2,000億円の政府保証債を含む。
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業務分として、政府保証債1,400億円及び債券1,000億円がある。

### 3. 新規制度等

#### I. 住宅・不動産市場活性化のための緊急対策

##### (1) 住宅建設等に係る事業資金の調達円滑化支援

参考資料 1

住宅・不動産市場の活性化と良好な市街地環境の確保を図るため、住宅金融支援機構の住宅建設等に係る事業資金融資（まちづくり融資制度）の活用を拡大する。

##### (2) 優良住宅取得支援制度の拡充

参考資料 2

地球環境問題、少子高齢化の進行などの課題への対応や、住宅ストックの有効活用を促進するため、住宅金融支援機構の行う証券化支援事業の枠組みを活用した優良住宅取得支援制度の金利優遇期間を延長する。

#### II. 高齢者等が安心して暮らせる住宅セーフティネットの充実

##### (1) 高齢者が安心して暮らせるまちづくりの推進

###### ① 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の拡充

参考資料 3

高齢者世帯や要介護認定者等の急速な増加への対応を図り、バリアフリー化された高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備を促進するため、地域優良賃貸住宅（高齢者型）に係る助成対象を拡充する。

###### ② 高齢者居住安定化緊急促進事業の創設

参考資料 4

高齢者が生活支援・介護サービス等の提供を受け、安心して居住し続けることができる環境整備を図るため、公的賃貸住宅の整備にあわせて高齢者の生活を支援する施設を整備する事業に対して、国が緊急的な助成を行う制度を創設する。

###### ③ 高齢者居住安定化モデル事業の創設

参考資料 5

高齢者の居住の安定確保を図るため、先導的な高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や高齢者向けの生活支援・介護サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくり・まちづくりに関する取組みなどに対して助成を行う制度を創設する。

###### ④ 高齢者の居住の安定の確保に関する施策の計画的な推進のための地域住宅交付金の拡充

参考資料 6

高齢者の居住の安定確保のための施策を計画的に推進できるよう、地方公共団体による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定に要する費用を地域住宅交付金（基幹事業）の助成対象に追加する。

⑤ 高齢者向け優良賃貸住宅をグループホームとして活用するための改良費の助成対象への追加

参考資料 7

高齢者向け優良賃貸住宅を認知症対応型老人共同生活援助事業等を運営する社会福祉法人等に高齢者のための住宅として使用させるために必要な改良費を、地域住宅交付金（基幹事業）の助成対象に追加する。

⑥ 安心住空間創出プロジェクトに係る助成対象の拡充

参考資料 8

安心住空間創出プロジェクトを推進するため、一定の要件を満たす公営住宅団地について、既設公営住宅等の除却費の助成要件を拡充するとともに、入居者の移転に要する費用を地域住宅交付金（基幹事業）の助成対象に追加する。

⑦ リバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）の推進

参考資料 9

高齢者が自らの保有する住宅資産を金融資産に転換し、住宅のバリアフリー化等に要する資金を調達して、老後の生活環境の改善を図ることができるよう、民間金融機関による住宅改良等資金に係るリバースモーゲージを住宅金融支援機構の住宅融資保険制度の適用対象とする。

⑧ 死亡時一括償還型融資に係る債務保証の拡充

参考資料 10

認定長期優良住宅の適切な維持保全のための高齢者の資金調達の円滑化を図るため、認定長期優良住宅の維持保全工事に係る金融機関の死亡時一括償還型融資を高齢者居住安定基金の債務保証の対象に追加する。

(2) UR（都市再生機構）賃貸住宅ストックの再生・再編の促進

① 都市・居住環境整備推進出資金（セーフティネット型）の拡充

参考資料 11

UR賃貸住宅ストックの再生・再編を円滑に進めるため、再生・再編に伴いエレベーターを新設する場合、当該住棟の既存の低所得の入居者を出資金充当対象に追加する。

② 都市・居住環境整備推進出資金（居住環境整備型）の拡充

参考資料 12

UR賃貸住宅のストック再生・再編方針に基づき、団地再生事業を推進するため、昭和30年代団地の団地再生事業にかかる用地費を投入対象に追加する。

(3) 公的賃貸住宅ストックの有効活用と民間資金・ノウハウの活用

① 公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充

参考資料 13

公営住宅ストック等の有効活用と効率的かつ円滑な更新を行うため、長寿命化のための計画策定費や改善費等を公営住宅等ストック総合改善事業（地域住宅交付金（基幹事業））の助成対象に追加する。

② 地域住宅交付金を活用した事業の重点化

参考資料 14

高齢者等が安心して暮らせる住宅セーフティネットの充実を図るとともに、公営住宅等長寿命化計画の早期策定を促し、公営住宅等の長寿命化を促進するため、事業内容に応じ地域住宅交付金の提案事業枠が拡大・縮小する事業の重点化に係る仕組みを導入する。

③ PFI方式による公営住宅建替事業に係る拡充

参考資料 15

民間資金・ノウハウを活かした公営住宅の建替事業及び予防保全的な適切な維持管理を促進するため、BOT方式によるPFI事業契約を締結した場合の建設時点における整備費助成及び借上期間中の家賃対策助成を拡充する。

④ 既存住宅ストック活用に向けた近傍同種家賃算定方法の見直し

参考資料 16

既存住宅ストックを活用した借上げ公営住宅の供給を促進するため、既存民間住宅の一部を借り上げて公営住宅とする場合に、同一建物の他の住宅の家賃とのバランス等を考慮し、地方公共団体が近傍同種家賃の額を補正できるよう近傍同種家賃の算定方法を見直す。

⑤ あんしん賃貸支援事業の推進（既存賃貸住宅活用に係る地域ネットワークの形成・活用促進事業の追加）

参考資料 17

既存賃貸住宅を借り上げることによる公営住宅の供給を促進するため、宅地建物取引業者等との連携を通じた、借上げの候補となる既存住宅に係る情報収集、効率的な管理に向けたルール整備等の取組みへの支援を行う。

⑥ 公営住宅等ストック総合改善事業等の事業要件の緩和

参考資料 18

公営住宅等ストック等の安全性の確保及び居住性の向上を図るため、公営住宅等ストック総合改善事業等における住宅用防災機器、地上波デジタル放送対応設備の設置に係る事業の要件を緩和する。

⑦ 地域優良賃貸住宅制度（既存ストック活用タイプ）の拡充

参考資料 19

既存の住宅・建築物を活用して定住促進に資する住宅供給を促進する観点から、地域優良賃貸住宅制度の既存ストック活用タイプに、地方公共団体自ら所有する住宅又は建築物を転用又は改良して供給するタイプを追加する。

(4) 障害者等の居住の安定確保

① 高齢者世帯等に対する家賃債務保証制度の拡充

参考資料 20

高齢者、障害者等の居住の安定確保を図るため、高齢者居住安定基金による家賃債務保証制度の保証対象を拡充する。

## ② 公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充（再掲）

参考資料 13

公営住宅を活用したグループホーム事業等を支援するため、公営住宅をグループホーム等として利用するための改良工事費を公営住宅ストック総合改善事業（地域住宅交付金（基幹事業））の助成対象に追加する。

### Ⅲ. 低炭素社会に向けた住宅・建築物の省資源・省CO<sub>2</sub>対策の推進

#### （1）長期優良住宅等推進事業の推進

参考資料 21

住宅の長寿命化の強力な推進に向け、「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会における住宅のあり方について、具体的内容をモデルの形で広く国民に提示するため、モデルプロジェクトに対して引き続き支援を行う。

#### （2）住宅・建築物省CO<sub>2</sub>推進事業の推進

参考資料 22

家庭部門・業務部門のCO<sub>2</sub>排出量が増加傾向にある中、住宅・建築物における省CO<sub>2</sub>対策を強力に推進し、住宅・建築物の市場価値を高めるとともに、居住・生産環境の向上を図るため、省CO<sub>2</sub>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・建築プロジェクトに対して引き続き支援を行う。

#### （3）民間事業者の知見を活用した建築基準整備の推進

参考資料 23

住宅・建築物に関する技術基準全般について効率的に検討を行い、省エネ等関連技術の開発・普及を促進するため、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」及び「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に係る基礎的なデータ・技術的知見の収集・蓄積等の調査及び技術基準の原案の基礎資料の作成について助成対象に追加する。

#### （4）地域建材の活用等による木造住宅市場の活性化

参考資料 24

木造住宅関連事業者の供給体制整備、地域建材を活用した住宅の普及推進、これらの担い手の育成など、事業者間の連携による取組を通じ、地域の木造住宅関連産業の競争力強化、木造住宅市場の活性化を図る。



## IV. 住宅ストックの再生と流動化の推進

### (1) マンションの適切な管理・再生の推進

#### ① マンション等安心居住推進事業の創設

参考資料25

良質な分譲マンションのストックの形成を促進するため、マンションの維持管理・再生について、ソフト面やハード面のあり方を見直す管理組合等を対象にモデル的に支援を行うとともに、地域レベルの相談体制の整備等を推進する。

#### ② 優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）の創設

参考資料26

ストック型社会への転換を促進するため、既存の建築物ストックの耐震改修及びアスベスト対策といった基礎的な安全性確保と、バリアフリー化、省エネ化等の現在の居住環境ニーズにあった再生を支援する「既存ストック再生型優良建築物等整備事業」を創設する。

#### ③ 民間再開発促進基金による債務保証制度の拡充

参考資料27

老朽マンションの再生を促進し、優良な住宅・建築物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の拡充を行う。

### (2) 住まいの安心確保のための地域ごとの相談体制等の整備

参考資料28

ストック重視の政策転換のもと、膨大な既存住宅ストックの有効活用と良質なストックの形成を図るとともに、「住」における安全・安心を確保するため、地域において消費者が安心してリフォームや維持管理を継続的に実施できる体制を構築する。

### (3) タイムシェア型住宅供給の促進

#### ○ 長期優良住宅等推進環境整備事業の拡充

参考資料29

地域活性化、観光振興、住宅投資の拡大等を図る観点から、特定の住宅について、1年のうち特定の期間を使用する権利を消費者が安心して取得できる枠組みが整備されたモデル的なタイムシェア型住宅供給に係る事業スキームの策定を行う事業に対する支援を行う。

## V. 住宅・建築物の安全・安心の確保

### (1) 住宅・建築物安全ストック形成事業の創設等

#### ① 住宅・建築物安全ストック形成事業の創設

参考資料30

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いたアスベスト対策事業と耐震改修事業を廃止し、一体的な制度として「住宅・建築物安全ストック形成事業」を創設する。

## ② 住宅・建築物安全ストック形成事業の基幹事業への追加

参考資料31

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、地域住宅交付金の基幹事業に住宅・建築物安全ストック形成事業を追加する。

## (2) 密集市街地の整備促進

参考資料32

密集市街地の整備促進を図るため、高齢者等の従前居住者の受け皿となる住宅に係る家賃対策補助の合理化、防災街区整備事業による公共施設整備に係る補助の合理化、及び共同建替えの敷地面積要件の緩和を実施する。

## (3) 狭あい道路整備等促進事業の創設

参考資料33

建築確認・不動産取引時のトラブル防止により老朽ストックの建替え等の建築活動の円滑化を図り、狭あい道路の解消による安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路の調査・測量、データベースの構築・運営、安全性を確保する必要性の高い箇所における整備費用等に対して補助を行う。

## (4) 住宅瑕疵担保履行法、改正建築士法の執行体制の整備

### ① 住宅瑕疵担保責任保険制度の安定的運営の確保

参考資料34

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行にともない、新築住宅の供給事業者による瑕疵担保責任履行のための保険制度の安定的かつ継続的な運営等を確保するため、保険法人による現場検査や現地調査等の充実・強化や法律に係る徹底的な周知・普及を図る。

### ② 住宅瑕疵をめぐる紛争処理体制の充実

参考資料35

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行に伴い増加する住宅紛争処理へ対応するため、住宅瑕疵の発生が多い部位及び住宅瑕疵による損害が大きな部位について技術的知見の集積を図り、住宅紛争処理体制の充実を図る。

### ③ 住宅保証基金の拡充

参考資料36

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行により、新築住宅の供給事業者に対し供託又は保険による瑕疵担保責任履行のための資力の確保が義務付けられることから、中小住宅生産者の資力確保措置を支援するとともに、確実な保険金支払いを確保し保険制度の安定運営を図るため、住宅保証基金を拡充する。

④ 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置を踏まえた標準建設費の見直し

参考資料 37

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が平成21年10月1日より本格的に施行されることを踏まえ、公的住宅の発注における適切な対応を図るため、標準建設費を適切な値に見直す。

⑤ 改正建築基準法、改正建築士法の円滑な運用、施行のための体制整備

参考資料 38

平成19年6月に施行された改正建築基準法に基づく構造計算適合性判定の導入、平成21年5月に施行される改正建築士法に基づく一定の建築物の設計に対する構造設計一級建築士/設備設計一級建築士の関与の義務づけ等に関し、円滑な運用、施行を図るため、設計に関する相談や技術者の紹介等を行うサポートセンターの設置等を支援する。

⑥ 建築士事務所の業務報酬基準の見直しを踏まえた公営住宅整備事業等での対応

参考資料 39

公営住宅整備事業等について、設計に要する費用を、平成20年度内に予定されている業務報酬基準告示の見直しを踏まえ助成する。

(5) 建築物の安全確保のための体制の整備

参考資料 40

建築物の安全性を確保するため、耐震性能の検証を行うとともに、建築材料等を対象とする性能確認試験の実施等を行うこととする。

## VI. 街なか居住の推進等

(1) 低未利用地有効利用等推進計画作成事業の延長・重点化

参考資料 41

全国の都市再生を推進するため、都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として、都市再生機構が行う事業化へ向けてのコーディネート業務等を引き続き支援する。

(2) 街なか居住再生ファンドからの出資に係る要件の緩和

参考資料 42

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を緩和する。

(3) 市街地再開発事業等の拡充

参考資料 43

市街地再開発事業等について、支援の重点化を図りつつ、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係る市街地再開発事業等に係る補助金の算定方式の特例を導入するとともに、高容積の市街地再開発事業について補助対象額を縮小する。

#### (4) 暮らし・にぎわい再生事業の拡充

参考資料 4 4

都市機能のまちなかへの集約立地を通じた中心市街地のさらなる活性化を図るため、地方都市における身の丈にあった機動的な都市機能導入を促進するとともに、施設購入方式の導入や認定見込み地区に対応する経過措置の延長を行う。

#### (5) UR（都市再生機構）による都市機能更新等の促進

##### ① 都市・居住環境整備推進出資金（都市機能更新型）の拡充

参考資料 4 5

都市機能更新を促進するため、土地区画整理事業の施行に伴い取得する保留地を投入対象に追加する。

##### ② 都市・居住環境整備推進出資金（まちなか再生・まちなか居住推進型）の拡充

参考資料 4 6

既存建築物を取得する際、既存建築物の増改築等後の施設用途及び譲渡先を追加する。また施設用途が公益施設、社会福祉施設及び生活利便施設の場合には、割賦譲渡の対象とする。

#### (6) 民間主体、地域参加による持続可能なまちづくりの推進

##### ○ 長期優良住宅等推進環境整備事業の拡充（再掲）

参考資料 2 9

愛着と誇りを持てる居住環境の形成を図るため、住民等による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、街並みにあった建築デザインの誘導、建築協定に合わせた環境の整備などに対する支援を強化する。

## VII. その他

##### ○ 住宅ローン返済困難者対策の延長

参考資料 4 7

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、住宅ローン返済を継続できるよう支援する。

## 住宅建設等に係る事業資金の調達円滑化支援

住宅局 総務課 民間事業支援調整室 企画専門官 内田純夫(内線 39713)

## 1. 目的

住宅金融支援機構の住宅建設等に係る事業資金融資(まちづくり融資制度)を活用することにより、住宅・不動産市場の活性化と良好な市街地環境の確保を図る。

## 2. 内容

敷地内に有効な空地を確保する等の優良な住宅事業(有効空地確保事業、地区計画等適合事業、共同建替事業、マンション建替事業など)に対し、機構による直接融資を行う。

なお、中小事業者(資本の額3億円以下又は従業員300人以下)に該当し、保証人が確保できない場合に、保証を付さない融資を行うことができる。

## ○国費

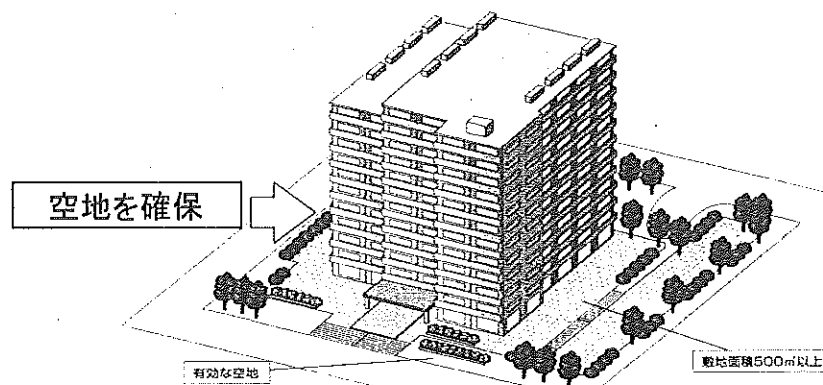
一般会計出資金 16億円

## ○政府保証債(3年債)

発行額 2,000億円

(参考)まちづくり融資制度(短期事業資金)の概要

- (1)融資対象者：法人、個人
- (2)対象事業：有効空地確保事業、地区計画等適合事業、共同建替事業、マンション建替事業など
- (3)償還期間：原則として、建物竣工後2年以内
- (4)融資上限：事業費の範囲内、かつ担保評価額以内
- (5)保証：中小事業者に該当し、保証人が確保できない場合には、保証を付さないで融資を行うことができる。
- (6)平成21年度融資額：2,000億円



## 優良住宅取得支援制度の拡充

住宅局 総務課 民間事業支援調整室 企画専門官 内田純夫(内線 39713)

## 1. 目的

地球環境問題、住宅市街地の防災性能の確保、少子高齢化の進行などの課題に対応するため、住宅金融支援機構の行う証券化支援事業の枠組みを活用した金利優遇を通じ、省エネルギー性等が優れた住宅の取得を支援する。

さらに、住宅ストックの有効活用を図り、子育て世帯が相対的に低コストで家族の増加・成長に対応した居住水準の向上を図ることを可能とし、また、リフォーム投資の促進を図るため、省エネルギー性又はバリアフリーに係る一定の性能を備えた良質な既存住宅の取得を支援する。

## 2. 内容

住宅金融支援機構による証券化支援業務の優良住宅取得支援制度において、省エネルギー性等に配慮された住宅について金利優遇を行う。

## ○対象住宅

- (1) 省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうちいずれかの性能が優れた住宅
- (2) 省エネルギー性又はバリアフリー性について一定の性能を備えた既存住宅

## ○金利優遇の内容 (拡充)

当初10年間0.3%引下げ

[現行] 当初5年間0.3%引下げ

## ○国費

一般会計出資金 700億円

## 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の拡充

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 （内線 39-313）

## 1. 目的

高齢者世帯や要介護認定者等の急速な増加への対応を図るため、地域優良賃貸住宅（高齢者型）に係る助成対象を拡充し、バリアフリー化された高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備を促進する。

## 2. 内容

- (1) 従来の高度なバリアフリー性能を確保した賃貸住宅に加え、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確保した賃貸住宅を地域優良賃貸住宅（高齢者型）に追加する。

高度なバリアフリー性能 住宅品確法 高齢者等配慮対策等級 3 相当  
一定のバリアフリー性能 住宅品確法 高齢者等配慮対策等級 2 相当  
＋エレベータ設置

- (2) 既存住宅を改良し、地域優良賃貸住宅（高齢者型）を供給する場合の加齢対応構造等の基準を緩和する。

(現 行) 住宅品確法 高齢者等配慮対策等級 2 相当

(改 正) 住宅品確法 高齢者等配慮対策等級 2 相当（ストックの特性上  
対応が困難な項目については等級 2 相当）

- (3) 高齢者生活支援施設を併設する地域優良賃貸住宅（高齢者型）の調査設計計画費を地域住宅交付金（基幹事業）の助成対象に追加する。ただし、助成対象とする額は、地域優良賃貸住宅（高齢者型）の調査設計計画費に 15/100 を乗じて得た額とする。

## 高齢者居住安定化緊急促進事業の創設

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

### 1. 目的

公的賃貸住宅の整備にあわせて高齢者の生活を支援する施設を整備する事業に対して、国が緊急的な助成を行う制度を創設し、高齢者が生活支援・介護サービス等の提供を受け、安心して居住し続けることができる環境整備を図る。

### 2. 内容

公的賃貸住宅の整備にあわせて高齢者の生活を支援する施設を整備する事業に対して、以下のとおり助成を行う。(平成25年度までの時限措置)。

#### (1) 補助対象事業

##### ① 地域優良賃貸住宅(高齢者型)型

地域優良賃貸住宅(高齢者型)の整備を行う事業のうち、高齢者の生活を支援する施設の整備を伴うもの

##### ② 安心住空間創出プロジェクト型

公的賃貸住宅の整備と併せて実施する高齢者の生活を支援する施設の整備を行う事業(ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律に規定する地方公共団体が定める高齢者の居住の安定の確保に関する計画に位置づけられた事業に限る)

#### (2) 補助金の額

高齢者の生活を支援する施設の整備に要する費用を合計した額に、以下の区分に応じた数値を乗じて得た額

##### ① 地域優良賃貸住宅(高齢者型)型 2/3

ただし、補助対象事業費は、地域優良賃貸住宅(高齢者型)の整備に要する全体工事費に15/100を乗じた額を限度とする

##### ② 安心住空間創出プロジェクト型 45/100

ただし、補助対象事業費は、公的賃貸住宅団地における公的賃貸住宅の整備に要する全体工事費に高齢者の居住の安定の確保に関する計画に定められた当該施設の整備される団地における公的賃貸住宅の整備戸数に応じた数値を乗じて得た額を限度とする

整備戸数	250未満	250以上 1000未満	1000以上
数値	0.15	0.10	0.05

### 3. 平成21年度予算額

国費 4,000百万円



## 高齢者居住安定化モデル事業の創設

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

### 1. 目的

先導的な高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や高齢者向けの生活支援・介護サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくり・まちづくりに関する取組みなどを支援し、高齢者の居住の安定確保を図る。

### 2. 内容

#### (1) 提案に基づく事業

##### ①事業の要件

- ・先導的な高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や高齢者向けの生活支援・介護サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくり・まちづくりに関する取組みなど、高齢者の居住の安定確保に資する提案や創意工夫を含むものであること
- ・公開などにより、高齢者の居住の安定確保に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果が高いと認められるものであること

##### ②補助対象及び補助率

- ・調査設計計画に要する費用 (補助率：2/3)
- ・住宅及び高齢者の居住の安定確保に資する施設の建設、改修又は取得に要する費用 (補助率：改修 2/3、新築等 1/10)
- ・居住者実験、社会実験その他選定提案に係る技術の検証に要する費用 (補助率：2/3)
- ・展示用建築物、展示用模型の整備その他選定提案に係る情報提供及び普及に要する費用 (補助率：2/3)

##### ③事業主体

民間事業者等で、公募により選定されたもの

#### (2) 高齢者居住安定化モデル事業に関する調査・評価を行う事業

##### ①補助対象及び補助率

高齢者居住安定化モデル事業に関する調査・評価に必要な費用 (補助率：10/10)

##### ②事業主体

一般社団法人等

(3) 高齢者居住安定化モデル事業に関する普及・広報及び選定された個別モデル事業の内容・効果に関する調査・情報提供を行う事業

①補助対象額

高齢者居住安定化モデル事業に関する普及・広報及び選定されたモデル事業の内容・効果に関する調査・情報提供に必要な費用（補助率：10/10）

②事業主体

一般社団法人等

\*事業期間

平成21年度から平成25年度に事業着手するもの

3. 平成21年度予算額

国費 8,000百万円

高齢者の居住の安定の確保に関する施策の  
計画的な推進のための地域住宅交付金の拡充

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

1. 目的

地域住宅交付金を拡充し、高齢者の居住の安定の確保に関する施策の計画的な推進を支援する。

2. 内容

住宅施策と福祉施策との連携を通じ、高齢者の居住の安定確保のための施策を計画的に推進できるよう、地方公共団体による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定に要する費用を地域住宅交付金（基幹事業）の助成対象に追加する。

高齢者向け優良賃貸住宅をグループホームとして  
活用するための改良費の助成対象への追加

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

## 1. 目的

高齢者向け優良賃貸住宅ストックを活用した認知症グループホーム事業等を支援し、高齢者の身体機能、知的症状等に応じた生活支援・介護サービスを提供できる環境の整備を促進する。

## 2. 内容

高齢者向け優良賃貸住宅を認知症対応型老人共同生活援助事業等を運営する社会福祉法人等に高齢者のための住宅として使用させるために必要な改良費を、地域住宅交付金（基幹事業）の助成対象に追加する。

※ 地域優良賃貸住宅（高齢者型）についても、上記と同様の措置を講ずる。

安心住空間創出プロジェクトに係る助成対象の拡充

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

1. 目的

公営住宅団地の再整備に際して福祉・医療施設等の整備を促進し、高齢者等が安心して住むことができる安心住空間の創出を図る安心住空間創出プロジェクトを推進する。

2. 内容

再整備を行う公営住宅団地のうち、一定の要件を満たすものについて、公営住宅等整備事業（地域住宅交付金（基幹事業））の既設公営住宅等の除却費の助成要件を拡充するとともに、入居者の移転に要する費用を地域住宅交付金（基幹事業）の助成対象に追加する。

現 行	改 正
<ul style="list-style-type: none"> <li>既設公営住宅等の除却費。ただし、公営住宅等の建設等に係るものに限る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既設公営住宅等の除却費。ただし、以下のイ又はロに係るものに限る。 <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 公営住宅等の建設等</li> <li>ロ 公営住宅の用途の廃止に伴い生ずる土地における福祉施設、介護施設、医療施設、公的賃貸住宅等の整備（除却後に当該団地に公的賃貸住宅を整備するものに限る）</li> </ul> </li> <li>既設公営住宅の除却に伴う入居者の移転に要する費用。ただし、新たに整備される福祉施設、介護施設、医療施設等に供する土地に存する既設公営住宅の従前入居者に係る移転費用（移転件数一件につき、171千円を限度）に限るとともに、除却後に当該団地に公的賃貸住宅を整備するものに限る。</li> </ul>

リバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）の推進

住宅局 総務課 民間事業支援調整室 企画専門官 内田純夫（内線 39713）

1. 目的

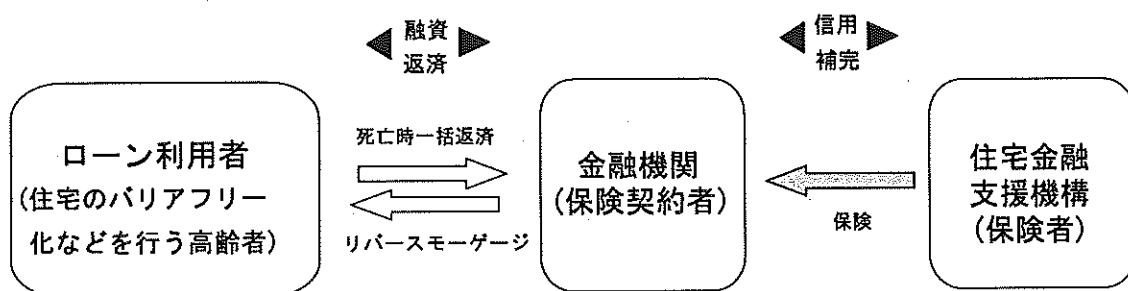
高齢者が自らの保有する住宅資産を金融資産に転換し、住宅のバリアフリー化等に要する資金を調達して、老後の生活環境の改善を図ることができるよう、民間金融機関による住宅改良等資金に係るリバースモーゲージを支援する。

2. 内容

民間金融機関による住宅改良等資金に係るリバースモーゲージに対して住宅金融支援機構による住宅融資保険制度の適用を拡充する。

○国費

一般会計出資金 50億円



(参考) 住宅融資保険制度について

民間金融機関が貸し出す住宅ローンに貸倒れが発生した場合に、住宅金融支援機構が民間金融機関との間で締結された保険契約に基づき、未回収元金の一部又は全部を保険金として民間金融機関に支払う。

[保険の対象]

○ 住宅関連のローン（住宅の新築、購入、改良、増改築など）

【現行】 リバースモーゲージによる融資は対象外

【拡充】 住宅改良等資金に係るリバースモーゲージを適用対象とする

## 死亡時一括償還型融資に係る債務保証の拡充

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

## 1. 目的

認定長期優良住宅の維持保全工事に係る金融機関の死亡時一括償還型融資を高齢者居住安定基金の債務保証の対象に追加し、適切な維持保全のための高齢者の資金調達の円滑化を図る。

## 2. 内容

高齢者居住安定基金による死亡時一括償還型融資の債務保証の対象を以下のとおり拡充する。

- 現 行：①住宅金融支援機構等の金融機関が実施する死亡時一括償還のバリアフリーリフォーム、耐震改修工事、住宅共用部分のリフォームに対する融資  
②住宅金融支援機構等の金融機関が実施する死亡時一括償還の住み替えを行う高齢者が自ら居住するための住宅の取得等費用に対する融資

- 改正後：①住宅金融支援機構等の金融機関が実施する死亡時一括償還のバリアフリーリフォーム、耐震改修工事、住宅共用部分のリフォームに対する融資  
②住宅金融支援機構等の金融機関が実施する死亡時一括償還の住み替えを行う高齢者が自ら居住するための住宅の取得等費用に対する融資  
③金融機関が実施する死亡時一括償還型の認定長期優良住宅の維持保全に関する工事に対する融資

## 都市・居住環境整備推進出資金（セーフティネット型）の拡充

住宅局 民間事業支援調整室 企画専門官 石坂 聡（内線 39153）

## 1. 目的

UR賃貸住宅ストックの再生・再編に伴い、高齢者等の既存入居者の移転先住宅となる一部の中層階段室型住棟についてはエレベーターの設置が必要となるが、その場合、利便性が向上することから家賃が上昇する。

移転を伴う既存入居者は出資金の対象となるが、移転を伴わない既存入居者は出資金対象とならず家賃減額の対象とならないため、不公平感からエレベーターの設置に反対し、円滑な再生・再編に支障が生じることとなる。

このため、再生・再編に伴いエレベーターを新設する場合、当該住棟の低所得の既存入居者についても家賃減額を行うべく出資金の対象とし、円滑なストックの再生・再編を推進する。

## 2. 内容

UR賃貸住宅ストックの再生・再編を円滑に進めるため、再生・再編に伴いエレベーターを新設する場合、当該住棟の既存の低所得の入居者を出資金充当対象に追加する。

## (1) 対象世帯

UR賃貸住宅ストックの再生・再編に伴い、エレベーターを新設した住棟の低所得（収入分位 25%以下）の既存入居世帯

## (2) 家賃減額の内容

① 低所得の高齢者世帯、障害者世帯、母子世帯、子育て世帯、生活保護世帯

エレベーター設置に伴う家賃上昇分の全額を減額

② その他の低所得世帯

エレベーター設置に伴う家賃上昇分の 50%を減額

## 3. 平成 21 年度予算額

400 億円

うち 100 億円は、既存の土地有効利用型出資金を活用することとする。



## 都市・居住環境整備推進出資金（居住環境整備型）の拡充

住宅局 民間事業支援調整室 企画専門官 石坂 聡（内線 39153）

## 1. 目的

これまで都市再生機構は、昭和 30 年代団地は全面建替事業を行い、昭和 40 年代から 50 年代前半の団地はリニューアルと建替事業を併用することとし、ストックの再生・再編を行ってきたが、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定し、これまでの年代別の単一的な管理・整備手法ではなく、団地毎の特性に応じ、ストックを有効活用することへと方針を転換した。

これに伴い、昭和 30 年代団地についても出資金の充当対象とし、全面建替事業でなく、リニューアル、建替事業等を複合的に活用して規模の適正化を図る団地再生事業を行い、ストックの再生・再編を推進する。

## 2. 制度拡充の内容

ストック再生・再編方針に基づき、団地再生事業を推進するため、昭和 30 年代団地の団地再生事業にかかる用地費を投入対象に追加する。

## (1) 対象とする費用

昭和 30 年代団地の団地再生事業のうち、リニューアル住宅（中層エレベーターの設置を含む）、建替住宅に係る用地費

## (2) 投入率

原則として 50%（ただし、リニューアル住宅（中層エレベーターの設置を含む）の場合は工事費（設計費、移転費等を含む）の 50%を上限とする）

## (3) 充当期間

原則として 20 年以内

## 公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

## 1. 目的

予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげ、公営住宅等ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現する。

また、公営住宅を活用したグループホーム事業等を支援し、障害者等の居住の安定確保及び自立支援等を図る。

## 2. 内容

- (1) 公営住宅等長寿命化計画策定に要する費用を地域住宅交付金（基幹事業）の助成対象に追加する。

※公営住宅等長寿命化計画に基づかない公営住宅等の改善事業及び建替事業への助成は、平成 25 年度までの措置とする。

- (2) 公営住宅等ストック総合改善事業に「長寿命化型」改善（公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善）を追加し、当該改善事業に要する工事費及び設計費を地域住宅交付金（基幹事業）の助成対象に追加する。

なお、「長寿命化型」改善については、平成 3 年度以降の年度の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたものも対象とする。

- (3) 公営住宅ストック総合改善事業の「安全性確保型」（耐震性の確保に係るもの）における耐震診断及び耐震改修の設計に要する費用、耐震改修に伴う入居者の移転に要する費用（移転件数 1 件につき 171 千円を限度）及び仮住居等借上に要する費用（仮住居を借り上げる月数につき 12 月、仮住居 1 件につき 47 千円／月を限度）を地域住宅交付金（基幹事業）の助成対象に追加する。

- (4) 公営住宅をグループホーム等として利用するための改良工事費を公営住宅ストック総合改善事業（地域住宅交付金（基幹事業））の助成対象に追加する。

## 地域住宅交付金を活用した事業の重点化

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

### 1. 目的

事業内容に応じ地域住宅交付金の提案事業枠が拡大・縮小する事業の重点化に係る仕組みを導入し、地域の民間住宅等を含め、高齢者等が安心して暮らせる住宅セーフティネットの充実を図るとともに、公営住宅等長寿命化計画の早期策定を促し、公営住宅等の長寿命化を促進する。

### 2. 内容

地域住宅交付金について、事業内容に応じ提案事業枠が拡大・縮小する仕組みを導入し、以下のとおり地域住宅交付金を活用した事業の重点化措置を講ずる。(平成 25 年度までの時限措置)

<重点化に係る事業内容>

- ①公営住宅整備事業等のうち、高齢者の居住の安定確保に資する事業
- ②公営住宅等長寿命化計画に基づき実施する公営住宅の建替事業、改善事業等

【交付限度額】

$$\text{交付限度額} = 1/2 \times \alpha$$

$\alpha$  はイ、ロのうち少ない方の額

$$\text{イ} \quad \alpha = 9/10 \times (A + B) + K$$

$$\text{ロ} \quad \alpha = 10/8 \times A_1 + 10/9 \times A_2 + 10/10 \times A_3 + K$$

$$A = A_1 + A_2 + A_3$$

$A_1$  : 基幹事業費 (公営住宅整備事業等、公的賃貸住宅家賃低廉化事業 (いずれも高齢者の居住の安定確保に資する事業又は公営住宅等長寿命化計画に基づき行う事業<sup>\*</sup>に限る))

$A_2$  : 基幹事業費 (市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、住宅市街地総合整備事業、都心共同住宅整備事業、住宅市街地基盤整備事業、住宅・建築物安全ストック形成事業、 $A_1$  又は  $A_3$  に該当しない事業)

$A_3$  : 基幹事業費 (公営住宅整備事業等、公的賃貸住宅家賃低廉化事業 (いずれも  $A_1$  に該当する事業を除く))

B：提案事業費

K：基幹事業費（住宅地区改良事業等、住宅・建築物安全ストック形成事業、災害公営住宅家賃低廉化事業）

※1 提案事業枠の拡大・縮小は、高齢者の居住の安定確保に資する事業を実施するための地域住宅計画の変更及び公営住宅等長寿命化計画の策定に要する期間を考慮し、平成22年度以降からの措置とする

※2  $A_1$ 及び $A_3$ として交付限度額の算定に用いる対象事業は以下の通りとする。

・高齢者の居住の安定確保に資する事業に係るもの  
平成22年度～平成25年度に実施する事業

・公営住宅等長寿命化計画に基づく事業に係るもの  
当該計画を策定した翌年度～平成25年度に実施する事業

※3 高齢者の居住の安定確保に資する事業以外で公営住宅等長寿命化計画に基づく事業（ $A_1$ ）については、係数10/8に代えて、公営住宅等長寿命化計画を策定した時期に応じ、以下により算定される数値を乗じる。

$$10/9 + (10/8 - 10/9) \times r$$

r：平成21年度 1、平成22年度 3/4、平成23年度 1/2、平成24年度 1/4

【基幹事業の類型】

事業類型		係数
$A_1$	高齢者の居住の安定確保に資する事業	10/8
	高齢者の居住の安定確保に資する事業以外で公営住宅等長寿命化計画に基づく事業	$10/9 + (10/8 - 10/9) \times r$ r：平成21年度 1 平成22年度 3/4 平成23年度 1/2 平成24年度 1/4
$A_3$	高齢者の居住の安定確保に資する事業以外で公営住宅等長寿命化計画に基づかない事業	10/10

PFI 方式による公営住宅建替事業に係る拡充

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

1. 目的

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し、公営住宅の効率的な建替えと維持管理を可能とする。

2. 内容

民間の資金や創意工夫を活かした公営住宅の建替事業及び予防保全的な適切な維持管理を促進するため、BOT 方式による PFI 事業契約を締結した場合（民間事業者が住宅を建設し、当該住宅を地方公共団体が一定期間公営住宅として借上げを行い、借上期間終了後、譲渡を受ける場合）の建設時点における整備費助成及び借上期間中の家賃対策助成について以下のとおり拡充する。

	現 行	改 正
整備費助成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助成対象 地方公共団体が借上げ公営住宅の建設を行う者に対し補助する額（共同施設整備費等に係る費用の 2/3 が限度）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助成対象 借上げ公営住宅（一定期間後に地方公共団体が譲渡を受ける旨の契約を締結している場合）の建設に係る額</li> </ul>
家賃対策助成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助成対象 （近傍同種の住宅の家賃の額－入居者負担基準額）×補助対象月数</li> <li>※ 借上月割額（借上げに要する費用の月割額）が近傍同種の住宅の家賃の額を下回る場合は、上記の額から（近傍同種の住宅の家賃の額－借上月割額）×補助対象月数を控除した額</li> <li>・助成期間 借上期間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助成対象 （近傍同種の住宅の家賃の額－入居者負担基準額）×補助対象月数</li> <li>・助成期間 10年※</li> <li>※ 土地の所有権等を新たに取得しない場合、土地の所有権等を新たに取得する場合は 20 年。</li> </ul>

## 既存住宅ストック活用に向けた近傍同種家賃算定方法の見直し

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

### 1. 目的

既存民間住宅の一部を借り上げて公営住宅とする場合に、同一建物の他の住宅の家賃とのバランス等を考慮し、地方公共団体が近傍同種家賃の額を補正できるように近傍同種家賃の算定方法を見直し、既存住宅ストックを活用した借上げ公営住宅の供給を促進する。

### 2. 内容

既存の住宅を公営住宅として借り上げる場合の近傍同種家賃の算定について、現行制度の方法により算定した近傍同種家賃が同一建物の借上げ住戸以外の住戸の家賃等と著しく乖離している場合には、近傍同種家賃の算定に用いる敷地の利回りについて、地方公共団体の裁量により、住戸毎に上乗せ幅5%以内の範囲で補正できることとする（告示改正）。

#### （参考）現行制度

（近傍同種家賃の額）

$$= \{ (\text{近傍同種の住宅 (その敷地を含む) の複成価格} ) \times (\text{1年当たりの利回り})^{*} + (\text{償却額}) + (\text{修繕費}) + (\text{管理事務費}) + (\text{損害保険料}) + (\text{空家等引当金}) + (\text{公課}) \} \div 1.2$$

#### 【公営住宅法施行令第3条第1項】

$$\begin{aligned} & * \text{ 建物部分の複成価格} \times \text{1年当たりの建物の利回り (3\%)} \\ & + \text{敷地部分の複成価格} \times \text{1年当たりの敷地の利回り (以下の区分に応じた率)} \end{aligned}$$

（敷地の利回り）

率	近傍同種の住宅の存する区域
1.0%	北海道（札幌市を除く）、青森県、岩手県、宮城県（仙台市を除く）、秋田県、山形県、茨城県、群馬県、新潟県、富山県、石川県、福井県、和歌山県、鳥取県、広島県（広島市以外）、福岡県（北九州市及び福岡市を除く）、長崎県、沖縄県
1.5%	福島県、栃木県、山口県、宮崎県
2.0%	長野県、兵庫県（神戸市以外）、高知県、佐賀県
2.5%	岐阜県、愛知県（名古屋市を除く）、北九州市、大分県、鹿児島県
3.0%	札幌市、仙台市、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、静岡県、名古屋市、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、神戸市、奈良県、島根県、岡山県、広島市、徳島県、香川県、愛媛県、福岡市、熊本県

**あんしん賃貸支援事業の推進**  
(既存賃貸住宅活用に係る地域ネットワークの形成・活用促進事業の追加)

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

## 1. 目的

地方公共団体と宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者等との連携により、物件情報の収集や管理面での効率化・円滑化の仕組みを構築する取組みを支援し、既存賃貸住宅の一部の借上げによる公営住宅の供給を促進する。

## 2. 内容

既存賃貸住宅を借り上げることによる公営住宅の供給を促進するため、公営住宅として借り上げる候補となる住宅に関する登録制度や管理ルールの整備等、地方公共団体と宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者等の連携・協力により、既存賃貸住宅の借上げに関する業務の効率化・円滑化のモデルとなる取組みに対し助成を行う。

### (1) 補助内容

- ・対象地域の賃貸住宅物件等調査（規模、構造、設備等の把握）に要する経費
- ・既存賃貸住宅の借上げに関する業務の効率化・円滑化に係る経費
- ・宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、賃貸住宅所有者等への借上げ公営住宅に関する普及啓発に要する経費 等

### (2) 事業主体

既存賃貸住宅の借上げによる公営住宅の供給・管理に関する業務の効率化・円滑化方策について具体的な提案を行う地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者等により構成される協議会

### (3) 補助率

定額補助

### (4) 限度額

1 協議会あたり 10 百万円／年

## 公営住宅等ストック総合改善事業等の事業要件の緩和

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

## 1. 目的

公営住宅等ストック総合改善事業等における住宅用防災機器、地上波デジタル放送対応設備の設置に係る事業の要件を緩和し、公営住宅ストック等の安全性の確保及び居住性の向上を図る。

## 2. 内容

公営住宅等ストック総合改善事業等の対象に係る限度額要件、交付対象年限要件、及び使用年限要件について、以下の見直しを行う。

## (1) 限度額

事業主体が複数の団地で住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置に係る事業を行う場合、団地毎の事業費が 100 万円以下であっても事業費の合計が 100 万円を超える場合には、各事業を対象とする。

## (2) 交付対象年限

地上波デジタル放送対応設備の設置については、平成 3 年度以降の年度の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたものも対象とする。

## (3) 使用年限

住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置に係る事業については、個別改善事業施行後の使用年限を適用しない。

※ 住宅地区改良事業等についても、上記と同様の措置を講ずる。



## 地域優良賃貸住宅制度（既存ストック活用タイプ）の拡充

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 （内線 39-313）

## 1. 目 的

地方公共団体が所有する住宅・建築物を活用した地域優良賃貸住宅の供給を促進し、定住促進のための良質な賃貸住宅の供給を通じた地域活性化を推進する。

## 2. 内 容

既存の住宅・建築物を活用して定住促進に資する住宅供給を促進する観点から、地域優良賃貸住宅制度の既存ストック活用タイプに、地方公共団体自ら所有する住宅又は建築物を転用又は改良して供給するタイプを追加する。

ただし、地域住宅計画において、以下の点が明記されている場合に限る。

- ・地域の活性化の観点から定住対策を進めることが、地域の住宅政策の主たる目標であること
- ・定住促進を図るために良質な賃貸住宅供給を図るための事業であること

**（参 考）現行の既存ストック活用タイプ**

既存住宅又は建築物を事業主体が買取り又は借上げを行い、改良して供給するタイプ

## 高齢者世帯等に対する家賃債務保証制度の拡充

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

## 1. 目的

高齢者居住安定基金による家賃債務保証制度の保証対象を拡充し、高齢者、障害者等の居住の安定確保を図る。

## 2. 内容

高齢者居住安定基金による家賃債務保証制度について対象世帯及び滞納家賃に係る保証月数の見直しを行う。

## ①対象世帯

現行：高齢者（60歳以上）世帯、障害者（身体1～4級、精神1～2級、知的（精神に準ずる））世帯、子育て世帯（収入分位50%以下）、外国人世帯

改正：高齢者（60歳以上）世帯、障害者（身体1～6級、精神1～3級、知的（精神に準ずる））世帯、子育て世帯（収入分位50%以下）、外国人世帯

## ②滞納家賃に係る保証月数

現行：家賃の6ヶ月

改正：家賃の12ヶ月

## 長期優良住宅等推進事業の推進

住宅局 市街地住宅整備室 企画専門官 石原 晃彦 (内線 39663)

### 1. 目的

住宅の長寿命化の強力な推進に向け、「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会における住宅のあり方について、具体的内容をモデルの形で広く国民に提示するため、モデルプロジェクトに対して支援を行う。

### 2. 内容

先導的な材料・技術・システムが導入されるものであって、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を公募によって募り、学識経験者による評価委員会の評価を踏まえ採択されたプロジェクトに対して支援を行う。

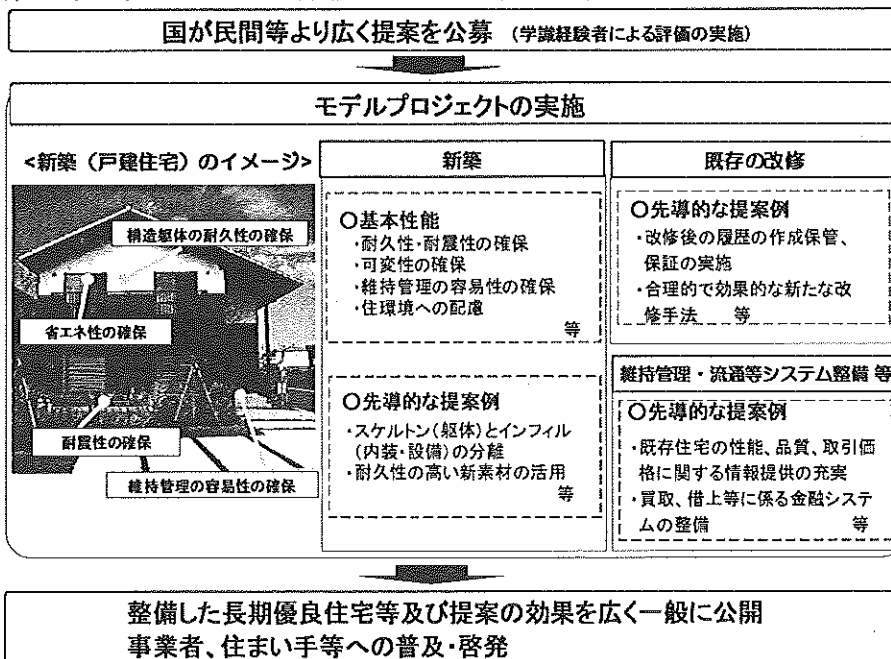
#### ○補助対象

- (1) 長期優良住宅等先導的モデル整備事業
  - (2) 長期優良住宅等に関する調査・評価を行う事業
  - (3) 長期優良住宅等に関する普及・広報を行う事業
  - (4) 長期優良住宅等実現のための技術基盤強化を行う事業
- ※木造住宅に係るものを含む。

### 3. 平成 21 年度予算額

国費 17,000 百万円

※「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の成立を踏まえ、事業名を「超長期住宅先導的モデル事業」から「長期優良住宅等推進事業」に変更



# 住宅・建築物省CO<sub>2</sub>推進事業の推進

住宅局 住宅生産課 企画専門官 榎橋 康英 (内線 39452)

## 1. 目的

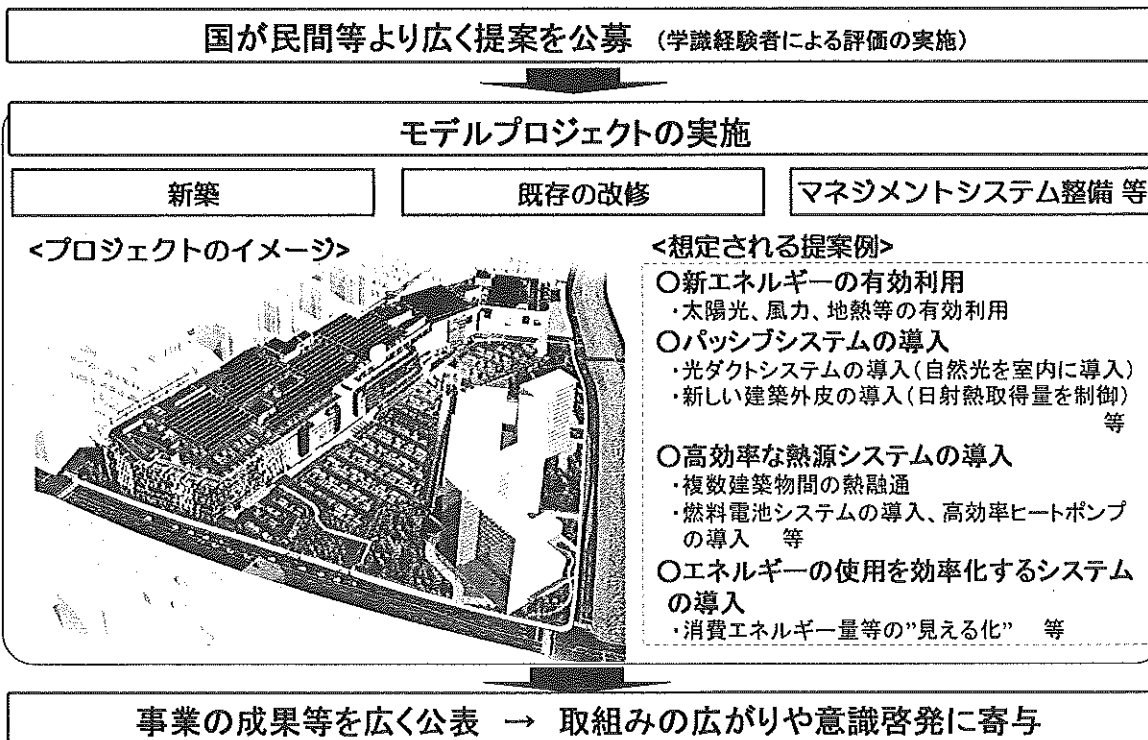
家庭部門・業務部門のCO<sub>2</sub>排出量が増加傾向にある中、住宅・建築物における省CO<sub>2</sub>対策を強力に推進し、住宅・建築物の市場価値を高めるとともに、居住・生産環境の向上を図るため、省CO<sub>2</sub>の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトに対して支援を行う。

## 2. 内容

省CO<sub>2</sub>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・建築プロジェクトを公募によって募り、学識経験者による評価委員会の評価を踏まえ採択されたプロジェクトに対して支援を行う。

## 3. 平成21年度予算額

国費 7,000百万円



# 民間事業者等の知見を活用した建築基準整備の推進

住宅局 住宅生産課 企画専門官 榎橋 康英 (内線 39452)

## 1. 目的

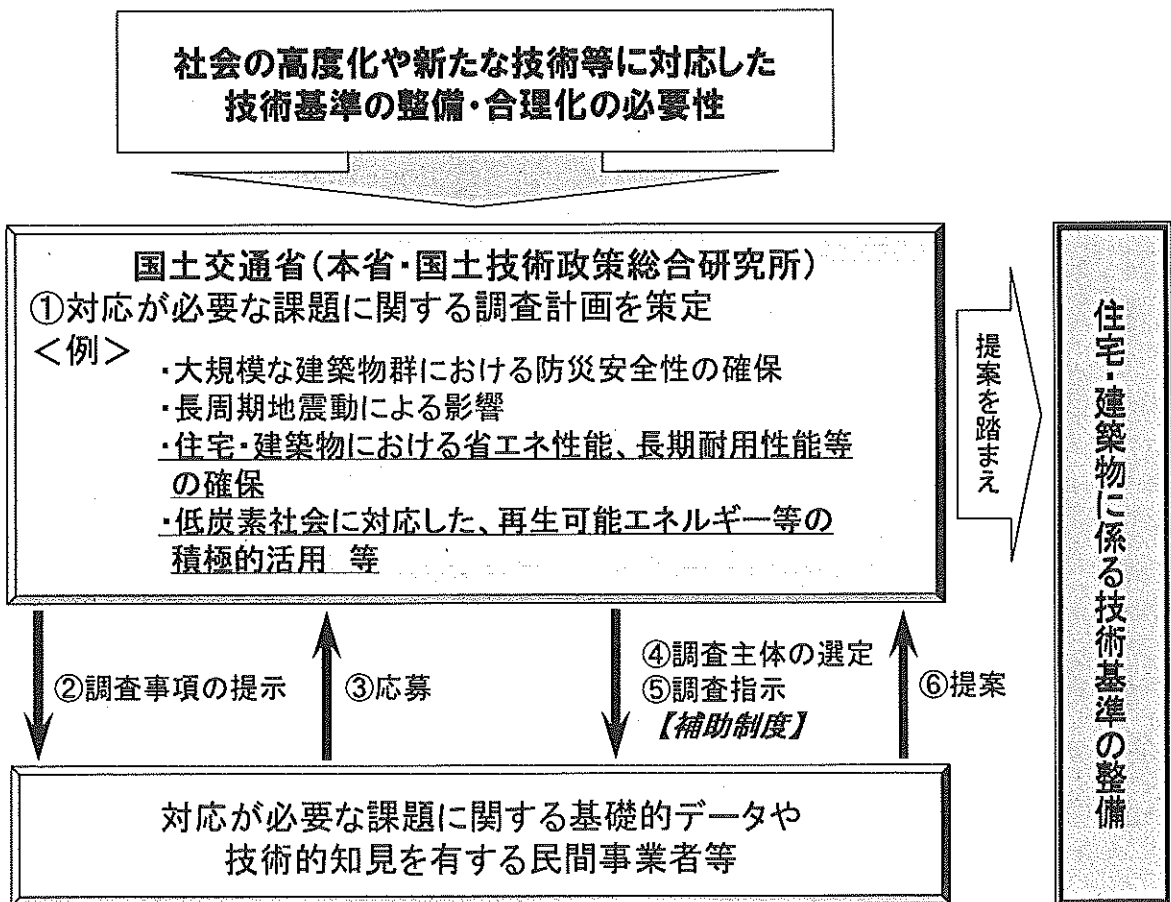
本事業は、これまで国が進めてきた住宅・建築物に係る技術基準整備のための検討について、民間の能力を活用できる部分はそれを積極的に活用し、基準の整備、見直しの促進を図ることを目的とする。

## 2. 内容

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」及び「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に係る基礎的なデータ・技術的知見の収集・蓄積等の調査及び技術基準の原案の基礎資料の作成を対象に追加する。

## 3. 平成21年度予算額

国費 600百万円



## 地域建材の活用等による木造住宅市場の活性化

住宅局 住宅生産課 課長補佐 浦口恭直（内線 39413）

## 1. 目的

地域建材を活用した木造住宅の振興は、林業、木材等の建材業、左官業、大工・工務店等の中小住宅建設業など、地域の第一次・第二次産業の活性化に大きく寄与していることから、木造住宅関連事業者の供給体制整備、地域建材を活用した住宅の普及推進、これらの担い手の育成など、事業者間の連携による取組を通じ、地域の木造住宅関連産業の競争力強化、木造住宅市場の活性化を図る。

## 2. 内容

## (1) 補助対象

地方圏と大都市圏など広域的に地域を跨いだ連携による取組を補助対象に追加する。

## (2) 補助率

広域連携（拡充部分）の場合は 750 万円まで定額補助、750 万円超は補助率 1/2 とする。なお、地域内連携（現行）の場合は従来通りの定額補助とする。

## 3. 平成 21 年度予算額

国費 580 百万円

## マンション等安心居住推進事業の創設

住宅局 マンション政策室 課長補佐 金籠 史彦（内線 39682）

## 1. 目的

良質な分譲マンションのストックの形成を促進するため、マンションの維持管理・再生について、ソフト面やハード面のあり方を見直す管理組合等を対象にモデル的に支援を行うとともに、地域レベルの相談体制の整備等を推進する。

## 2. 内容

## (1) モデル支援に係る事業

## ①補助対象

円滑な維持管理・再生に関する課題の特性に応じて、以下の4タイプのマンションを対象

- ・管理がうまく行っていないマンション
- ・第三者管理方式に取り組むマンション
- ・老朽マンション
- ・団地型マンション

## ②事業主体

マンション管理組合又はマンション管理組合の活動を支援する法人等

## ③補助率

- 1) 経済的負担力が脆弱であるマンション
  - ・300万円までは定額補助
  - ・300万円を超える費用分については1/2補助
- 2) 1) 以外のマンション
  - ・すべて1/2補助

## ④限度額

1マンション当たり5百万円/年

## (2) 相談体制の整備等に係る事業

## ①補助対象

維持管理・再生に関する地域レベルの相談体制の整備や、専門家のスキルアップのための人材育成研修等を行う費用

## 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

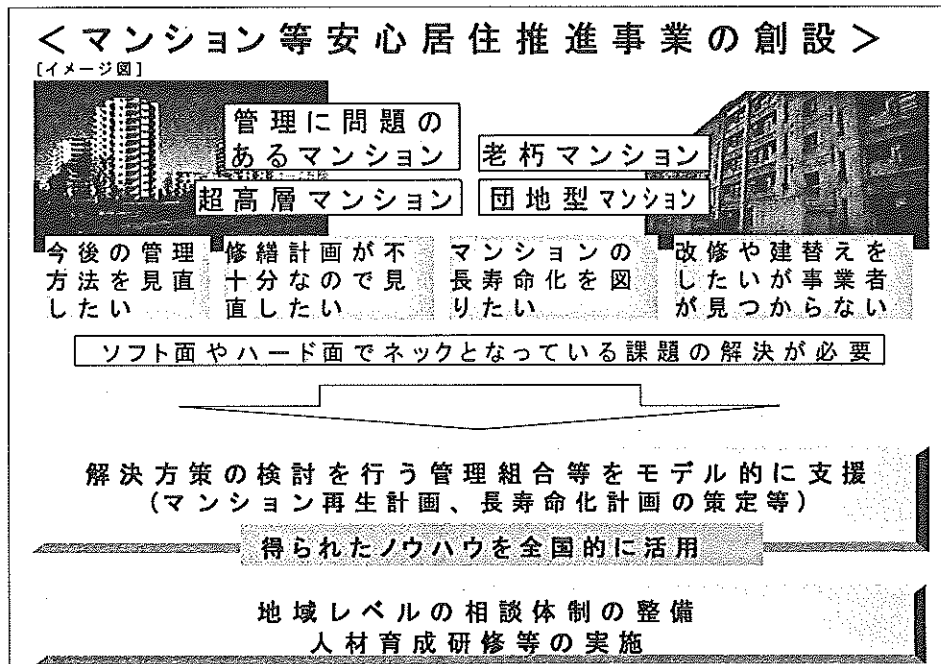
定額補助

④限度額

100百万円/年

3. 平成21年度予算額

国費 300百万円





## 優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）の創設

住宅局 市街地建築課 課長補佐 前田 亮（内線 39653）

### 1. 目的

ストック型社会への転換を促進するため、既存の建築物ストックの耐震改修及びアスベスト対策といった基礎的な安全性確保と、バリアフリー化、省エネ化等の現在の居住環境ニーズにあった再生を支援する「既存ストック再生型優良建築物等整備事業」を創設する。

### 2. 内容

#### (1) 制度要件

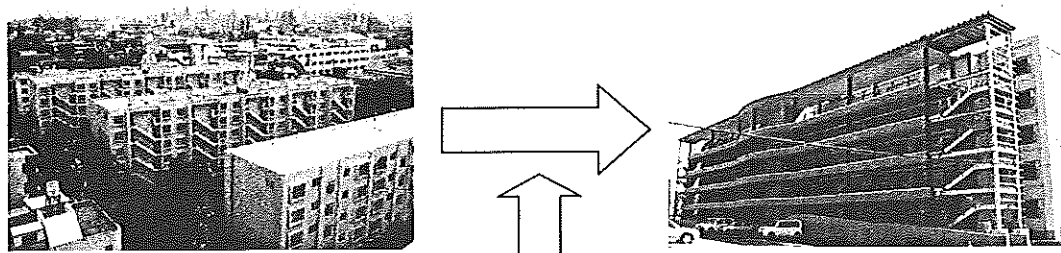
- ①地域：全国
- ②地区面積：300 m<sup>2</sup>以上（敷地に面する道路の中心線以内の面積）
- ③建物：3階以上、耐火又は準耐火建築物
- ④事業要件：以下のいずれかの改修を行うこと  
 バリアフリー改修、省エネ改修、維持管理対策改修、防災対応改修、子育て支援対応改修（ただし、耐震改修、アスベスト改修を実施すること（安全性が確認されたものを除く。））  
 等

#### (2) 事業主体

民間事業者、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社等

#### (3) 補助対象費用等

- ①調査設計計画費  
 補助率：直接補助：1/3、間接補助：1/3
- ②バリアフリー改修費、省エネ改修費、維持管理対策改修費、防災対応改修費、子育て支援対応改修費、アスベスト改修費  
 補助率：直接補助：1/3、間接補助：1/3
- ③耐震改修費  
 補助率：住宅・建築物安全ストック形成事業に同じ



バリアフリー改修、省エネ改修、維持管理対策改修、防災対応改修、子育て支援対応改修、アスベスト改修、耐震改修を支援

## 民間再開発促進基金による債務保証制度の拡充

住宅局 市街地建築課 課長補佐 前田 亮（内線 39653）

### 1. 目的

老朽マンションの再生を促進し、優良な住宅・建築物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の拡充を行う。

### 2. 内容

#### (1) マンション建替え事業の要件の見直し

債務保証の対象となるマンション建替え事業の要件を以下の通り見直す。

	現行	新規
地域	都市再開発法第2条の3第1号に規定する市街地又は同法同条第2項に規定する地区の区域内	全国
戸数	50戸以上	5戸以上
耐用年数	減価償却の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数の3分の2以上を経過したもの	なし
地区面積	地区（敷地が接する道路の中心線以内）面積1,500㎡以上	地区（敷地が接する道路の中心線以内）面積300㎡以上
支援要件	保証料の1/2と同等程度の助成	なし

#### (2) 債務保証対象事業への既存ストック再生型優良建築物等整備事業の追加

民間再開発促進基金による債務保証対象に、既存ストック再生型優良建築物等整備事業を追加する。また、債務保証期間を20年以内とする。

住まいの安心確保のための地域ごとの相談体制等の整備

住宅局 住宅生産課 企画専門官 檜橋 康英（内線 39452）

1. 目的

ストック重視の政策転換のもと、膨大な既存住宅ストックの有効活用と良質なストックの形成を図るとともに、「住」における安全・安心を確保するため、地域において消費者が安心してリフォームや維持管理を継続的に実施できる体制を構築する。

2. 内容

(1) 補助内容

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よう、民間事業者等が行う以下の事業に対して補助を行う。

① リフォームに係る技術的知見等の提供

- ・ 技術的知見の蓄積・提供
- ・ 劣化状況等の診断やリフォーム工事の適正性の判断基準の検討

② 地域における専門家派遣の活動等に対する支援

- ・ リフォーム専門家派遣の活動に対する専門家向け講習会等の実施
- ・ 事業者登録制度運営の活動に対する事業者向け講習会等の実施

(2) 事業主体

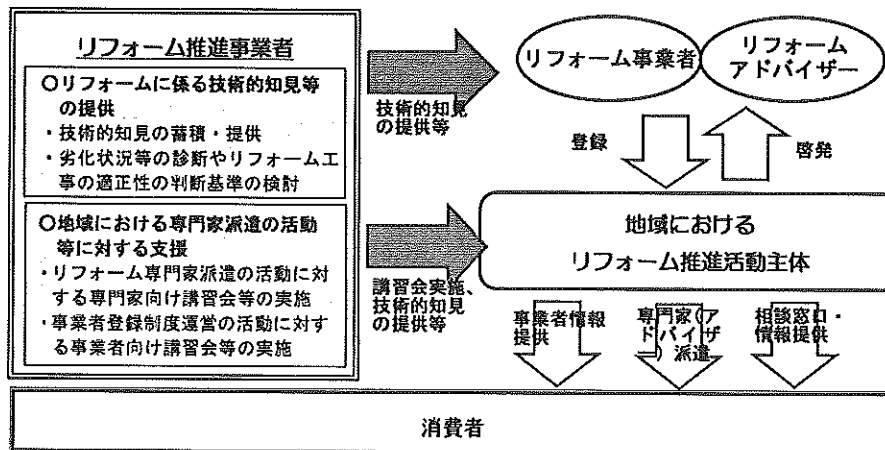
民間事業者等

(3) 事業期間

事業期間を2年間延長し、平成22年度までとする。

3. 平成21年度予算額

国費 200百万円



# 長期優良住宅等推進環境整備事業の拡充

住宅局 市街地建築課 課長補佐 前田 亮 (内線 39653)  
住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39313)

## 1. 目的

長期優良住宅等を推進する環境整備のための担い手の育成、ビジネスモデルの構築を図るため、住替え・二地域居住の推進及び良好な居住環境の整備を推進する住民組織・NPO等への助成を行う。

## 2. 内容

住替え・二地域居住の推進により、住宅の流通の促進等を行うモデル事業等に加えて、以下の事業を補助対象とする。

- (1) 良好な居住環境形成に向けた建築協定の活用・運営モデル事業
- (2) 良好な居住環境形成に向けた建築デザインの誘導モデル事業
- (3) 消費者が安心して権利を取得できる枠組みが整備されたモデル的なタイムシェア型住宅供給に係る事業スキームの策定を行う事業

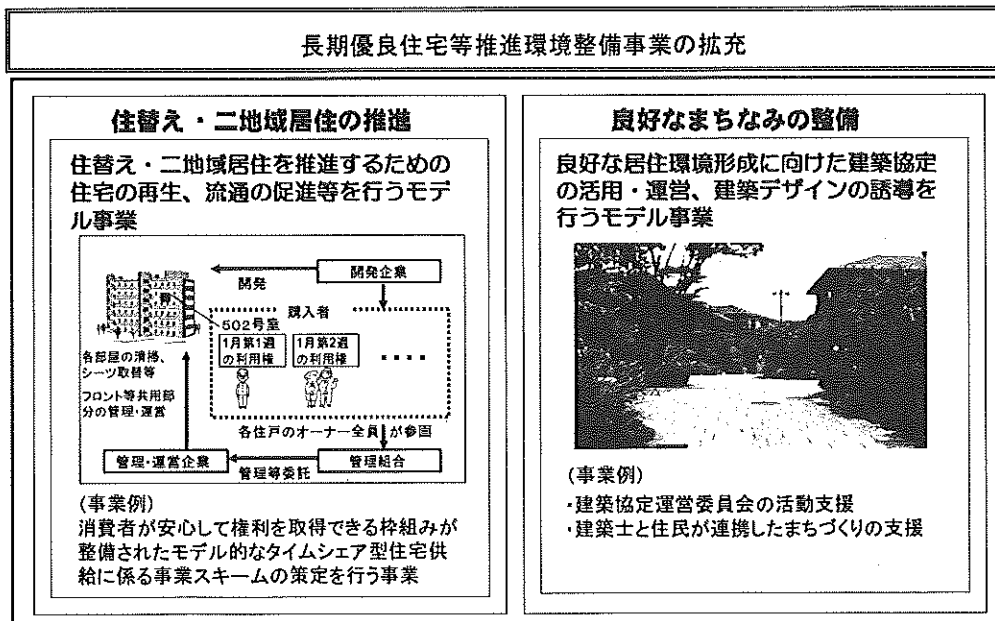
※補助率：定額補助

※事業主体：地権者で構成する組織、地権者の活動を支援するNPO法人等、公益法人又は独立行政法人

## 3. 平成21年度予算額

国費 500百万円

※「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の成立を踏まえ、事業名を「超長期住宅推進環境整備事業」から「長期優良住宅等推進環境整備事業」に変更



## 住宅・建築物安全ストック形成事業の創設

住宅局 市街地建築課 課長補佐 前田 亮 (内線 39653)  
 住宅局 市街地住宅整備室 企画専門官 石原 晃彦 (内線 39663)

### 1. 目的

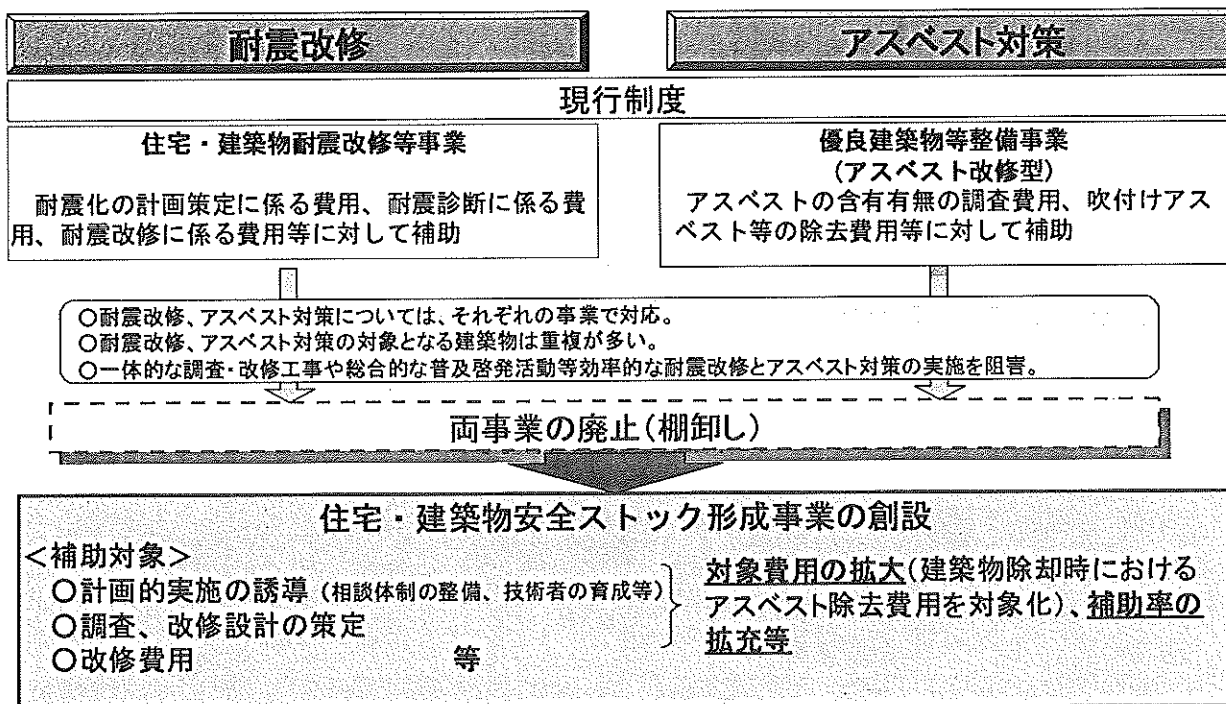
住宅・建築物ストックの最低限の安全性確保を総合的かつ効率的に促進する。

### 2. 概要

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いたアスベスト対策事業（アスベスト改修型優良建築物等整備事業）と耐震改修事業（住宅・建築物耐震改修等事業）を廃止し、一体的な制度として「住宅・建築物安全ストック形成事業」を創設する。

### 3. 平成21年度予算額

国費 19,000百万円



## 住宅・建築物安全ストック形成事業の基幹事業への追加

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

## 1. 目的

住宅・建築物安全ストック形成事業を地域住宅交付金の基幹事業に位置付けることにより、地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進し、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。

## 2. 内容

地域住宅交付金の基幹事業に住宅・建築物安全ストック形成事業を追加する。併せて、地域住宅交付金の基幹事業である公的賃貸住宅アスベスト改修事業、アスベスト改修型優良建築物等整備事業及び住宅・建築物耐震改修等事業を、住宅・建築物安全ストック形成事業に統合する。なお、公的賃貸住宅アスベスト改修事業のうち改修に係る助成内容は現行のとおり（概ね45%を助成）とする。

密集市街地の整備促進

住宅局 市街地住宅整備室 企画専門官 石原 晃彦（内線 39663）

1. 目的

高齢者等の従前居住者の受け皿となる住宅に係る家賃対策補助の合理化、防災街区整備事業による公共施設整備に係る補助の合理化、及び共同建替えの敷地面積要件の緩和を実施することにより、密集市街地の整備促進を図る。

2. 内容

(1) 高齢者等の従前居住者の受け皿となる住宅に係る家賃対策補助の合理化

特定公共建設型都市再生住宅等整備事業に係る家賃激変緩和措置について、現行の補助対象額の範囲内で地方公共団体等が柔軟な設定を行えるようにする。

(2) 防災街区整備事業による公共施設整備に係る補助の合理化

組合等が実施する道路等の公共施設整備に係る補助について、次のとおり、扱いを合理化する。

現行	→	改正後
補助率：国と地方公共団体で 2 / 3 (国：1 / 3、地方：1 / 3)		補助率：国と地方公共団体で 1 0 / 1 0 (国：1 / 2、地方：1 / 2)

(3) 共同建替えの敷地面積要件の緩和

共同建替えの敷地面積要件について、次のとおり、緩和する。

現行	→	改正後
2 0 0 m <sup>2</sup> 以上		1 0 0 m <sup>2</sup> 、又は都市計画等において定められた建築物の敷地面積の最低限度の数値のうち、いずれか大きい数値以上

3. 平成 2 1 年度予算額

国費 1 4, 0 0 0 百万円

## 狭あい道路整備等促進事業の創設

住宅局 市街地建築課 課長補佐 前田 亮 (内線 39653)

## 1. 目的

建築確認・不動産取引時のトラブル防止により老朽ストックの建替え等の建築活動の円滑化を図り、狭あい道路の解消による安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路の調査・測量、データベースの構築・運営、安全性を確保する必要性の高い箇所における整備費用等に対して補助を行う。

## 2. 内容

## (1) 補助内容

イ 狭あい道路の解消促進のため地方公共団体が行う以下の事業に要する費用

- ・ 狭あい道路<sup>(\*)</sup>に係る調査・測量・分筆登記
- ・ 指定道路図・調書その他狭あい道路に関する図書の作成、データベースの構築・運営・公開
- ・ 狭あい道路の整備・誘導のための計画策定
- ・ 狭あい道路整備に係る普及・啓発

\* 建築基準法42条2項または3項の指定を受けた道路、法上の指定を受けていない通路、法上の種別、位置が明確でない道路

ロ 地方公共団体又は民間事業者等が行う、狭あい道路の沿道敷地におけるセットバック用地の取得・舗装、門・塀の除却・移設に要する費用（地方公共団体が策定した狭あい道路整備の計画において位置付けられた路線に係るものに限る。）

## (2) 事業主体

地方公共団体、民間事業者等

## (3) 補助率

- イ 直接補助 1/2
- ロ 直接補助 1/2（地方公共団体が行う場合）  
間接補助 1/3（民間事業者等が行う場合）

## (4) 事業期間

平成21年度～平成25年度

## 3. 平成21年度予算額

国費 4,000百万円



## 住宅瑕疵担保責任保険制度の安定的運営の確保

住宅局 住宅生産課 課長補佐 豊嶋太郎（内線 39454）

## 1. 目的

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行にともない、新築住宅の供給事業者による瑕疵担保責任履行のための保険制度の安定的かつ継続的な運営等を確保するため、保険法人による現場検査や現地調査等の充実・強化や法律に係る徹底的な周知・普及を図る。

## 2. 内容

## (1) 補助内容

保険引受に当たっての現場検査に係る体制整備、事故調査体制整備、円滑な保険申込体制の整備、事業者・消費者への普及・啓発等瑕疵担保責任の履行の確保のための事業を行う。

## (2) 事業主体

住宅の品質確保の促進等に関する法律第 82 条の規定に基づき指定された住宅紛争処理支援センター、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 17 条の規定に基づき指定された住宅瑕疵担保責任保険法人、民間事業者等

## (3) 補助率

定額補助

## 3. 平成 21 年度予算額

国費 800 百万円

## 住宅瑕疵をめぐる紛争処理体制の充実

住宅局 住宅生産課 課長補佐 豊嶋太郎（内線 39454）

## 1. 目的

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行に伴い増加する住宅紛争処理へ対応するため、住宅瑕疵の発生が多い部位及び住宅瑕疵による損害が大きな部位について技術的知見の集積を図り、住宅紛争処理体制の充実にを図る。

## 2. 内容

## (1) 補助内容

住宅の防水部分及び基礎部分に係る瑕疵発生原因の体系的な調査・整理、紛争処理に係る考え方の整備及び事故を未然に防ぐ方策に関する技術的知見の集積を図るための費用を補助する。

## (2) 事業主体

住宅の品質確保の促進等に関する法律第 82 条の規定に基づき指定された住宅紛争処理支援センター

## (3) 補助率

定額補助

## 3. 平成 21 年度予算額

国費 200 百万円

## 住宅保証基金の拡充

住宅局 住宅生産課 課長補佐 豊嶋太郎（内線 39454）

### 1. 目的

平成19年5月に成立した「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の施行により、新築住宅の供給事業者に対し供託又は保険による瑕疵担保責任履行のための資力の確保が義務付けられることから、中小住宅生産者の資力確保措置を支援するとともに、確実な保険金支払いを確保し保険制度の安定運営を図るため、住宅保証基金を拡充する。

### 2. 内容

#### (1) 補助内容

法律の施行による基金利用者の増大に対し確実かつ安定的に支援を行うとともに、巨大損害時や故意・重過失への対応を確実にを行うため、住宅保証基金の増額を行う。

#### (2) 事業主体

財団法人住宅保証機構

#### (3) 補助率

定額補助

### 3. 平成21年度予算額

国費 1,300百万円

## 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置を踏まえた標準建設費の見直し

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

## 1. 目 的

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が平成 21 年 10 月 1 日より本格的に施行されることを踏まえ、標準建設費を適切な値に見直し、公的住宅の発注における適切な対応を図る。

## 2. 内 容

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき、平成 21 年 10 月以降に引き渡される公営住宅等の新築工事の請負業者に資力確保措置が義務づけられることから、標準建設費を 0.4% 引き上げる。

## 改正建築基準法、改正建築士法の円滑な運用、施行のための体制整備

住宅局 建築指導課 企画専門官 宿本尚吾（内線 39516）

## 1. 目的

平成 19 年 6 月に施行された改正建築基準法に基づく構造計算適合性判定の導入、平成 21 年 5 月に施行される改正建築士法に基づく一定の建築物の設計に対する構造設計一級建築士／設備設計一級建築士の関与の義務づけ等に関し、円滑な運用、施行のための体制整備を行う。

## 2. 内容

民間事業者等が行う以下の事業に要する経費について補助を行う。

- ・設計に関する相談、技術者の紹介、育成、構造設計/設備設計に関する法適合確認等を行う（仮称）建築設計サポートセンターの設置
- ・技術者向け講習会の実施
- ・改正建築士法の建築士、国民への周知・普及

## 3. 平成 21 年度予算額

国費 300 百万円

建築士事務所の業務報酬基準の見直しを踏まえた公営住宅整備事業等での対応

住宅局 住宅総合整備課 課長補佐 江田 頼宣 (内線 39-313)

1. 目 的

「建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することができる報酬の基準」(昭和54年建設省告示第1206号。以下「業務報酬基準告示」という。)の見直しを踏まえ、公営住宅整備事業等における適切な対応を図る。

2. 内 容

公営住宅整備事業等について、設計に要する費用を、平成20年度内に予定されている業務報酬基準告示の見直しを踏まえ助成する。

## 建築物の安全確保のための体制の整備

住宅局 建築指導課 企画専門官 深井敦夫（内線 39515）

## 1. 目的

建築物の構造の安全性を確保するために、建築確認の際の確実な構造審査を担保するための検証を行うとともに、違反建築物等の是正を的確に進めることを目的に、特定行政庁等に対する専門家による耐震性能の判定支援等を行う。

また、市場において用いられている建築材料等の品質の確保を図ることが不可欠であることから、大臣認定の不正取得の再発を防止するとともに、大臣認定仕様とは異なる仕様の建築材料等の製造・運用を防止するため、継続的に建築材料等を対象とした性能確認試験を行い、不適切事案については是正措置を求めることにより、適切な材料の性能を確保する。

## 2. 内容

民間事業者等又は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17条の規定に基づき指定された「耐震改修支援センター」が行う以下の事業に要する経費について補助を行う。

## ① 耐震改修支援センター等による耐震化等の促進

建築確認が行われた物件から抽出した建築物の構造計算結果の検証の実施や、特定行政庁からの要請に基づき、違反物件等の耐震性及び違反是正方針の妥当性に関する助言、違反是正計画（改修計画）の妥当性の判定及び必要な調査の実施等、違反是正の技術的支援を行う経費について補助を行う。

## ② 建築材料等の品質確保のための体制の整備

建築基準法における構造方法及び建築材料等について、当該認定仕様による試験体の作成、防耐火試験等による性能の確認、技術的支援等に要する経費について補助を行う。

## 3. 平成21年度予算額

国費 300百万円

# 低未利用地有効利用等推進計画作成事業の延長・重点化

住宅局 市街地住宅整備室 企画専門官 石原 晃彦（内線 39663）

## 1. 目的

都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として、都市再生機構が行う事業化へ向けてのコーディネート業務等を引き続き支援することにより、全国の都市再生を推進する。

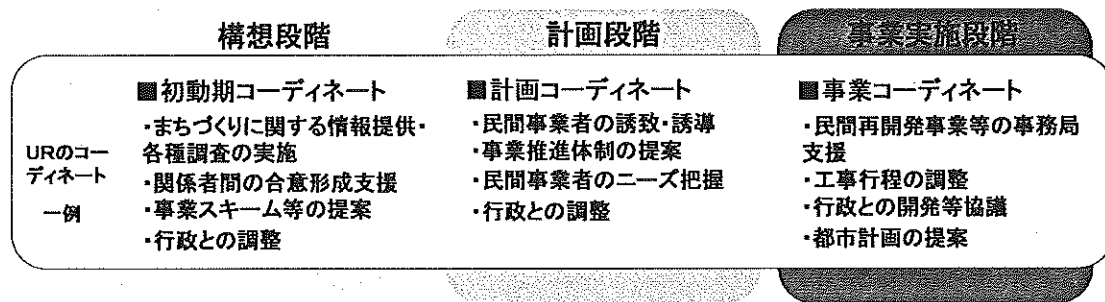
## 2. 内容

低未利用地有効利用等推進計画作成事業について、次に掲げる取組みを実施する地区に重点化し、平成25年度まで延長する。

（現行：平成20年度まで）

- 国家的プロジェクトへの取組み
- 社会経済環境の変化に対応した都市構造の転換
- 地方都市などの中心市街地活性化等
- 防災性向上等のまちづくり

### 都市再生機構が行うコーディネート業務



### 民間の投資環境整備

#### 民間事業者を都市再生へ誘導

- ・初動期及び計画段階のコーディネートを行うことにより、円滑な民間事業者の事業参画を誘導
- ・URと民間事業者のパートナーシップによる共同開発
- ・URが自ら基盤整備等の事業を実施し、民間事業者の立地誘導を図る



## 街なか居住再生ファンドからの出資に係る要件の緩和

住宅局 市街地建築課 課長補佐 前田 亮（内線 39653）

## 1. 目的

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を緩和する。

## 2. 内容

地方公共団体による支援要件の緩和

【現行】地方公共団体の独自の支援が必要

↓

【改正後】以下の場合については、地方公共団体の独自の支援なしで出資可能とする。

- ①中心市街地活性化基本計画の区域、都市再生整備区域内で行われる事業で、地方公共団体が当該出資対象事業の周辺で公共施設等整備を行う場合
- ②高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律に基づき、都道府県知事の登録を受ける高齢者円滑入居賃貸住宅の整備を行う場合

市街地再開発事業等の拡充

住宅局	市街地建築課	課長補佐	前田 亮 (内線 39653)
都市・地域整備局	市街地整備課	課長補佐	村上 真祥 (内線 32742)

1. 市街地再開発事業等の拡充

(1) 目的

市街地再開発事業等について、支援の重点化を図りつつ、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係る市街地再開発事業等に係る補助金の算定方式の特例を導入するとともに、高容積の市街地再開発事業について補助対象額を縮小する。

(2) 内容

①対象事業：市街地再開発事業、防災街区整備事業、住宅街区整備事業

②補助金の算定方式の特例

(ア) 欄の事業にかかる共同施設整備費及び土地整備費の補助対象額については、当該額に下表の(イ)欄の係数を乗じて得た額とする。

(ア) 事業	(イ) 係数
○ 中心市街地の活性化に関する法律第9条第6項に定める認定を受けた基本計画に位置付けられ、又は認定を受けることが確実と見込まれる基本計画に位置付けられる事業（下欄に該当するものを除く。）	1.2
○ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条の規定に基づき定め、または定める予定である防災再開発促進地区の区域内で実施される事業 ○ 重点密集市街地の区域内で実施される事業 ○ 以下の全ての要件を満たす事業 ・ 中心市街地の活性化に関する法律第9条第6項に定める認定を受けた基本計画に位置付けられ、又は認定を受けることが確実と見込まれる基本計画に位置付けられる事業 ・ 地区内の事業前の使用容積率に対して従後の計画容積率が2.55倍以下の事業	1.35

③補助対象額の縮小

共同施設整備費のうち、計画容積率1,000%超の部分について補助対象外とする。ただし、第二種市街地再開発事業を除く。

④経過措置

平成23年度末までに、事業に着手済みの地区については、なお従前の例によることができるものとする。

2. 都市再開発支援事業・市街地総合再生事業の拡充

(1) 目的

事業の円滑な推進をより一層図るためには、地域に根ざした事業期間全般にわたる持続的なコーディネート活動が重要であることから、計画コーディネート業務の補助対象期間を延長することにより、都市の再開発の促進を図る。

(2) 内容

計画コーディネート業務の補助対象期間について、最初の交付決定があった年度から10年間を限度に延長する。

## 暮らし・にぎわい再生事業の拡充

住宅局	市街地建築課	課長補佐	前田 亮 (内線 39653)
都市・地域整備局	まちづくり推進課	企画専門官	澁谷 浩一 (内線 32513)
	市街地整備課	課長補佐	村上 真祥 (内線 32742)

### 1. 目的

地方都市における身の丈にあった機動的な都市機能導入を促進するとともに、施設購入方式の導入や認定見込み地区に対応する経過措置の延長を行うことにより、都市機能のまちなかへの集約立地を通じた中心市街地のさらなる活性化を図る。

### 2. 内容

#### (1) 地方都市における支援の充実

地方都市（三大都市圏（※）及び政令指定都市以外の地域）における空きビル再生支援について、対象施設の敷地面積要件をおおむね500㎡以上に引き下げる。

※ 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）という既成市街地、近郊整備地帯、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）という既成都市区域、近郊整備区域及び中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）という都市整備区域のこと。

#### (2) 都市機能導入促進

##### ① 都市機能まちなか立地支援及び空きビル再生支援等における施設購入方式の導入

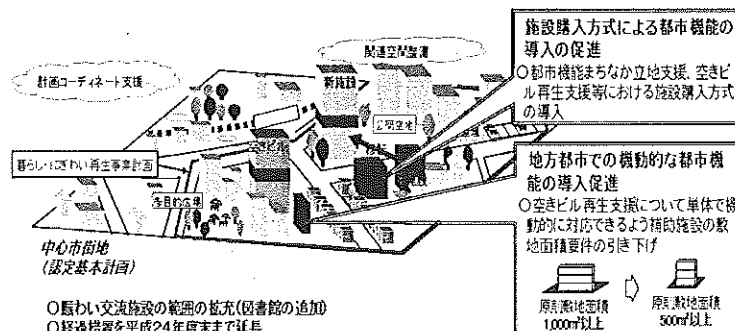
都市機能まちなか立地支援及び空きビル再生支援について、都市機能導入施設の購入費のうち、現行の都市機能まちなか立地支援における補助対象施設（施設内通行部分等）に相当する価格分を補助対象とする。併せて、賑わい空間施設整備（公開空地整備）及び附帯事業のうちに関連空間整備についても、現行で補助対象としている施設整備に相当する購入費を補助対象とする。

##### ② 賑わい交流施設の範囲の拡大

図書館を賑わい交流施設として補助対象とする。

#### (3) 経過措置の延長

経過措置（コア事業について、改正中活法施行日（平成18年8月22日）から3年間は、「認定基本計画に位置付けられたもの」については、「認定基本計画に位置付けられ、又は位置付けられることが確実と見込まれるもの」と読み替える。）を、平成24年度末（平成25年3月末）まで延長する。



都市・居住環境整備推進出資金（都市機能更新型）の拡充

都市・地域整備局 まちづくり推進課 企画専門官 阪口（内線 32514）

1. 目的

独立行政法人都市再生機構が都市機能更新型土地地区画整理事業を実施する際に取得する保留地に対して、出資金を充当することにより、市況に合わせ効率的・段階的に保留地を処分することで、事業を円滑に推進し都市再生の実現を図る。

2. 内容

都市機能更新型出資金の投入対象に、都市機能更新型土地地区画整理事業の施行に伴い取得する保留地を追加する。

**都市・居住環境整備推進出資金（まちなか再生・まちなか居住推進型）の拡充**

都市・地域整備局 まちづくり推進課 企画専門官 阪口（内線 32514）  
住宅局 総務課 民間事業支援調整室 企画専門官 石坂（内線 39153）

**1. 目的**

中心市街地活性化法に基づく認定基本計画のエリアにおいて、独立行政法人都市再生機構が低未利用地や既存建築物を取得し、当該敷地や建築物を核とした市街地の整備を推進する際、既存建築物の取得に関して当該出資金の制度拡充を行うことにより、中心市街地活性化の推進を図る。

**2. 内容**

当該出資金を活用して既存建築物を取得する場合、以下の拡充を行う。

- 増改築等後の施設用途及び譲渡先について、現行は公益施設を地方公共団体に譲渡する場合に限り当該出資金を充当することが可能であるが、その制限を解除する。
- 施設用途が公益施設（地方公共団体が取得するものに限る）、社会福祉施設及び生活利便施設の場合には、割賦譲渡を可能とする。

## 住宅ローン返済困難者対策の延長

住宅局 総務課 民間事業支援調整室 企画専門官 内田純夫(内線 39713)

### 1. 目的

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、住宅ローン返済を継続できるよう支援する。

### 2. 制度の内容

住宅ローン返済困難者対策の適用期限を平成 21 年度末まで延長する。

[現行] 平成 21 年 3 月 31 日 → [改正] 平成 22 年 3 月 31 日