

国・県の住宅施策の概要について

1 平成 26 年度 国土交通省住宅関係予算概要

重点施策のポイント

平成 26 年度住宅局関係予算については、東日本大震災からの復興を加速させるとともに、

- i) 国民の安全・安心の確保
- ii) 地域の活性化と豊かな暮らしの実現
- iii) 中古住宅流通・リフォーム促進等の住宅市場活性化

の 3 つの分野について、以下の施策を中心に重点的に取組むこととする。

その際、新たな投資を促す誘発効果が高いもの、緊急性が高いもの、規制改革と一体として講じるものについて重点的に支援し、限られた予算で最大限の効果の発現を図る。

1. 国民の安全・安心の確保

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・建築物の耐震化をより一層促進する。

さらに、南海トラフ地震、首都直下地震といったこれまでとは次元の異なる大災害の発生のおそれが指摘されている中で、東日本大震災等の教訓を踏まえ、事前防災・減災の考え方に立ち、大規模災害対策を推進する。

また、高度経済成長期に大量に建てられた公的住宅や建築物の老朽化の進行に対して、既存ストックの建替えや長寿命化といった老朽化対策を推進する。

(1) 安全な住まい・まちづくり

① 住宅・建築物の耐震改修・建替え等安全性向上への支援

【耐震対策緊急促進事業 国費：200億円（2.00倍）】

【社会資本整備総合交付金等の内数】

大規模地震の際に想定される人的・経済的被害を軽減し、事前防災及び減災等に資する強靱な国づくりを推進するため、改正耐震改修促進法の円滑な施行を図るとともに、住宅・建築物の耐震診断・改修等に係る所有者の経済的負担軽減を図るため、支援措置の更なる充実等を行う。

また、既設の天井の耐震改修、既設のエレベーター・エスカレーターの地震時の安全対策にかかる改修に対する支援を推進する。

さらに、既設の超高層マンション等の安全性を確保するため、今後想定される長周期地震動を踏まえた制震改修等の設計・工事等に対して支援する仕組みを創設する。

住宅・建築物の安全性向上

<旧耐震基準の建築物の耐震化>

■耐震化の現状と目標

○住宅

現状(H20)	目標(H27)	目標(H32)
約79%	90%	95%

○多数の者が利用する建築物*

現状(H20)	目標(H27)
約30%	90%

*多数の者が利用する建築物：学校、病院、店舗等の多数の者が利用する一定規模以上の建築物

改正耐震改修促進法（公布：平成25年5月29日、施行：平成25年11月25日）

■建築物の耐震化の促進のための規制強化

- 不特定多数の者が利用する大規模建築物等の耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表
- 全ての建築物の所有者に対する耐震診断等の努力義務

■建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

- 耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例
- 耐震性に係る表示制度の創設
- 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

<天井・エレベーターの安全対策>

■天井の脱落対策

- 建築基準法に基づく脱落対策のための基準の策定（平成26年4月1日施行）
- 既設の天井の脱落対策のための改修の促進

■エレベーター・エスカレーターの安全対策

- 建築基準法に基づく安全性確保のための基準の策定（平成26年4月1日施行）
- 既設のエレベーターの地震時の安全性向上や既設のエスカレーターの脱落防止のための改修の促進

<長周期地震動対策>

- 新築等の超高層建築物等について、想定される長周期地震動による検証を義務付け
- 既設の超高層建築物等の制震改修等の促進

予算による支援措置

- 住宅・建築物の耐震診断・改修等に係る支援措置の充実等（診断義務付け対象への特例的支援）
- 既設の天井の耐震改修、既設のエレベーター・エスカレーターの地震時の安全対策にかかる改修に対する支援
- 長周期地震動を踏まえた制震改修等に対する支援措置の創設

② 大規模災害時に拠点となる施設の整備促進

【災害時拠点強化緊急促進事業 国費：30 億円（皆増）】

南海トラフ地震、首都直下地震等の大規模災害に備え、大量に発生する帰宅困難者や負傷者への対応能力を都市機能として確保するため、これらの者を受け入れるためのスペース、備蓄倉庫、非常用発電設備等の整備に要する費用について、民間事業者の負担を求めず、国と地方公共団体が重点的かつ緊急的に支援を行い、整備の促進を図る。

○ 帰宅困難者への対応

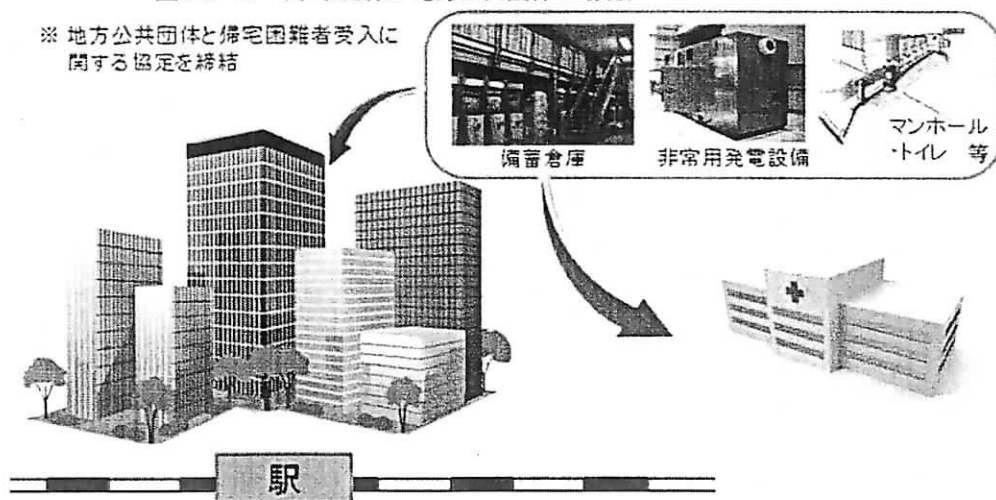
- ・ 主要な駅の周辺において、民間再開発ビル等を活用して、行き場のない帰宅困難者の一時滞在施設※の確保を促進

○ 負傷者への対応

- ・ 大量に発生する負傷者に対応するため、災害拠点病院の整備を促進

- ・ 帰宅困難者及び負傷者を受け入れるために付加的に必要なスペースや備蓄倉庫、非常用発電設備等の整備に要する費用（掛かり増し費用）に対して支援
- ・ 補助率 国：2／3、地方：1／3（事業主体が民間事業者の場合）
国：1／2（事業主体が地方公共団体の場合）

※ 地方公共団体と帰宅困難者受入に関する協定を締結



南海トラフ地震、首都直下地震の被害予測（内閣府推計値）

- 南海トラフ地震（平成 24 年～平成 25 年：中央防災会議 防災対策推進検討会議
南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループ）
帰宅困難者数： 約 320 万人～約 380 万人
負傷者数： 約 62 万人
- 首都直下地震（平成 25 年：中央防災会議 首都直下地震対策検討ワーキンググループ）
帰宅困難者数： 約 640 万人～約 800 万人
負傷者数： 約 12 万人

③ 密集市街地の改善整備の促進など市街地の防災力の向上

【社会資本整備総合交付金等の内数】

地震時に大規模な火災の発生のおそれがある密集市街地の改善整備を進め、その安全性の確保を図るため、延焼遮断帯の形成を促進する事業の適用要件の見直しや狭あい道路整備等促進事業の期限の延長、住宅金融支援機構のまちづくり融資の拡充により、きめ細かな防災対策を促進する。

さらに、南海トラフ地震等において想定される津波被害への事前対策として、津波避難ビルの整備に対して、引き続き支援を行う。

④ 空き家対策の推進による居住環境の改善

【平成 26 年空き家実態調査 国費：住宅建設事業調査費等 4.5 億円の内数】

【社会資本整備総合交付金等の内数】

【空き家管理等基盤強化推進事業 国費：3.5 億円（1.75 倍）】

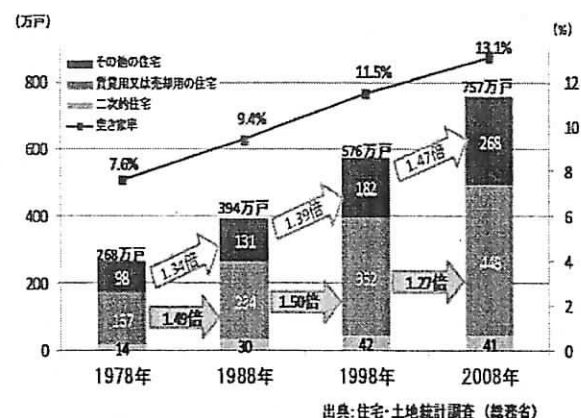
全国的な空き家の管理の実態や所有者の活用意向等を把握する空き家実態調査を実施するとともに、管理が不適切な空き家等の集積により悪化する居住環境の改善等を図るため、空き家や空き建築物等の活用・除却、空き家所有者に対する相談体制の整備等について、引き続き支援を行う。

<管理が不適切な空き家等により悪化する居住環境>

- 防災性・防犯性の低下
- 衛生の悪化
- 景観の悪化
- ごみの不法投棄
- 雑草の繁茂 等



<空き家数等の推移>



空き家再生等推進事業の拡充

1 目的

管理が不適切な空き家等の集積により悪化する居住環境の改善等を図るため、空き家再生等推進事業の要件を拡充する。

2 内容

空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）の対象地域要件及び対象施設要件並びに空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）の対象地域要件を、次のとおり拡充する。

【現行】

	除却事業タイプ	活用事業タイプ
対象地域	・不良住宅又は空き家住宅の集積が居住環境を阻害し、又は地域の活性化を阻害しているため、不良住宅又は空き家住宅の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画又は都市再生整備計画に定められた区域	・不良住宅又は空き家住宅の集積が居住環境を阻害し、又は地域の活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域 ・ <u>全国（平成 25 年度までの措置）</u>
対象施設	・不良住宅 ・空き家住宅（※ 3）	・空き家住宅 ・空き建築物



【拡充（下線部）】

	除却事業タイプ	活用事業タイプ
対象地域 （※ 1）	・不良住宅又は空き家住宅の集積が居住環境を阻害し、又は地域の活性化を阻害しているため、不良住宅又は空き家住宅の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画若しくは都市再生整備計画に定められた区域又は立地適正化計画（仮称）の居住誘導区域（仮称）を定めた場合はその区域外	・不良住宅又は空き家住宅の集積が居住環境を阻害し、又は地域の活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域 ・ <u>不良住宅又は空き家住宅の集積が居住環境を阻害し、又は地域の活性化を阻害しているため、不良住宅又は空き家住宅の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画又は都市再生整備計画に定められた区域（立地適正化計画（仮称）の居住誘導区域（仮称）を定めた場合はその区域内に限る。）</u>
対象施設 （※ 2）	・不良住宅 ・空き家住宅（※ 3） ・ <u>空き建築物（※ 4）</u>	・空き家住宅 ・空き建築物

※ 1 平成 26 年度当初予算案による拡充事項

※ 2 平成 25 年度補正予算案（第一次）による拡充事項

※ 3 空き家住宅については、その除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される必要がある。

※ 4 空き建築物については、その除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される必要がある。

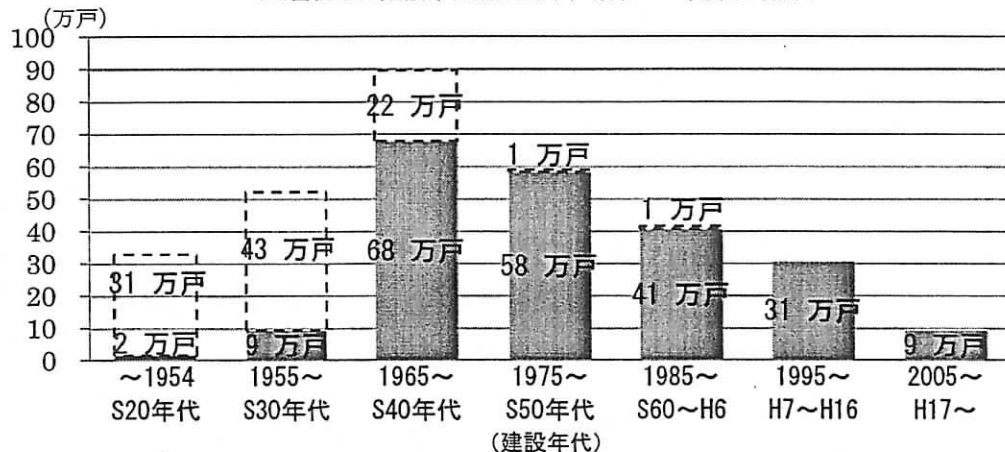
⑤ 公的住宅ストックの長寿命化への支援

【公的賃貸住宅長寿命化モデル事業 国費：15 億円（皆増）】

昭和 40 年代までに大量に供給され、老朽化が進む公的賃貸住宅（公営住宅・改良住宅・UR 住宅・公社住宅）について、先導的な長寿命化改修の取組を行う場合に、補助率の優遇を行う補助制度を創設する。

※補助率：公営住宅の場合 2/3 （通常事業の場合 1/2）

＜公営住宅の建設年代別ストック戸数(2011 年度末時点)＞



※「用途廃止戸数」は、建設年代ごとの整備戸数と、2011年度末時点の建設年代ごとの管理

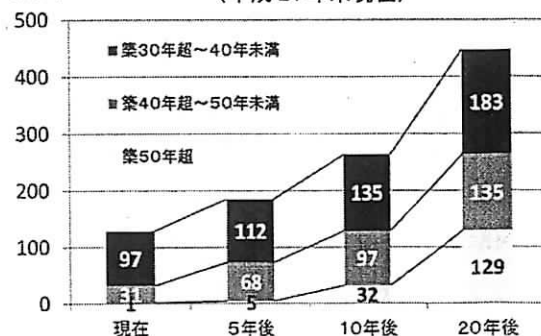
⑥ 老朽化マンションの建替え等の促進

【社会資本整備総合交付金等の内数】

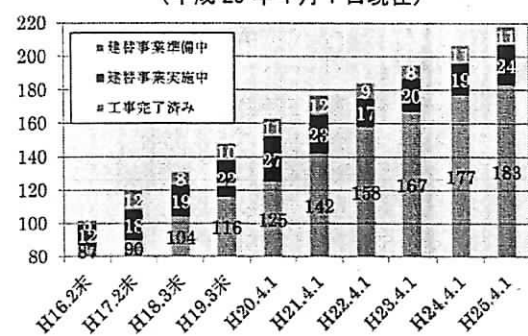
【マンション管理適正化・再生推進事業 国費：1.5 億円（1.02 倍）】

今後増加すると見込まれる老朽化マンションの建替えを含めた再生事業が円滑に進むよう、マンション敷地売却（新制度）によるマンション建替え等の再生の取組を支援の対象に追加するとともに、専門家による相談体制等を整備する。

＜築後 30、40、50 年超の分譲マンション数＞
(平成 24 年末現在)



＜マンション建替えの実施状況＞
(平成 25 年 4 月 1 日現在)



(2) 東日本大震災からの復興加速

① 災害公営住宅の整備

【東日本大震災復興交付金の内数 ※復興庁にて予算計上】

被災3県における住まいの確保の見通しを示した「住まいの復興工程表」の実現・加速化に向け、災害公営住宅の整備及び家賃の減額等に対して引き続き支援する。

共同住宅（片廊下型）の災害公営住宅（岩手県釜石市・54戸）
※民間事業者からの買取りにより供給



外観

共同形式（階段室型）の災害公営住宅（宮城県石巻市・20戸）
※民間事業者からの借上げにより供給



外観



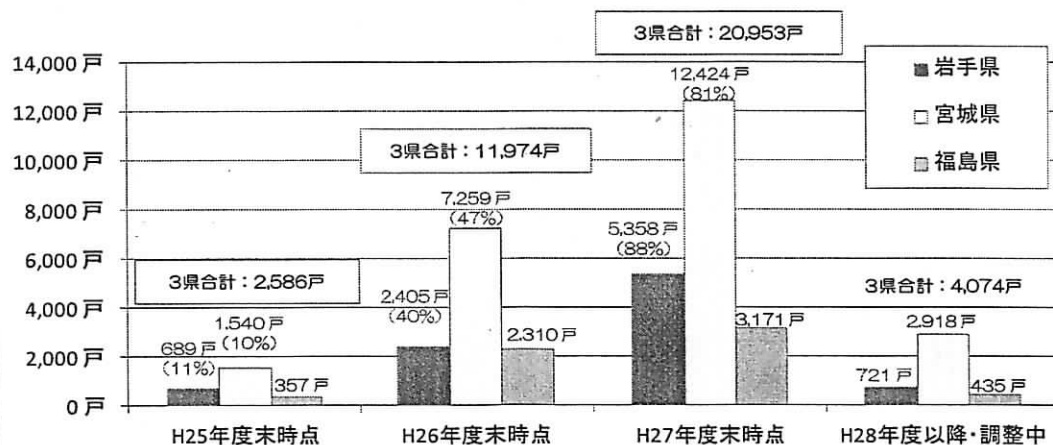
所在地

戸建て災害公営住宅（福島県相馬市・46戸）
※地方公共団体の建設により供給



外観

災害公営住宅の今後の完成見通し（住まいの復興工程表（H25.9.30現在）による）



② 自力再建の支援

【東日本大震災復興関連事業円滑化支援事業 国費：2.5億円（0.63倍）】

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

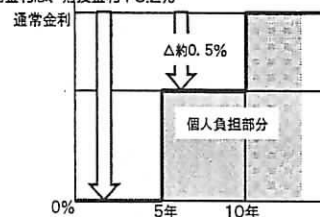
住宅には被害がなく、宅地のみに被害が生じた場合の融資の実施

※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

【東日本大震災復興交付金の内数 ※復興庁にて予算計上】

被災地方公共団体が定める復興計画に基づき、市街地再開発事業等を通じた住宅・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. 地域の活性化と豊かな暮らしの実現

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心・健康・省エネでバリアフリーにも配慮した「スマートウェルネス住宅」を実現し、次世代の住宅・まちづくり産業の創出を図る。このため、2020年までに高齢者人口の3%～5%の高齢者向け住宅を確保し、生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100戸以上）の割合を25%まで増加させるなど、多様な取組みを総合的に支援する。

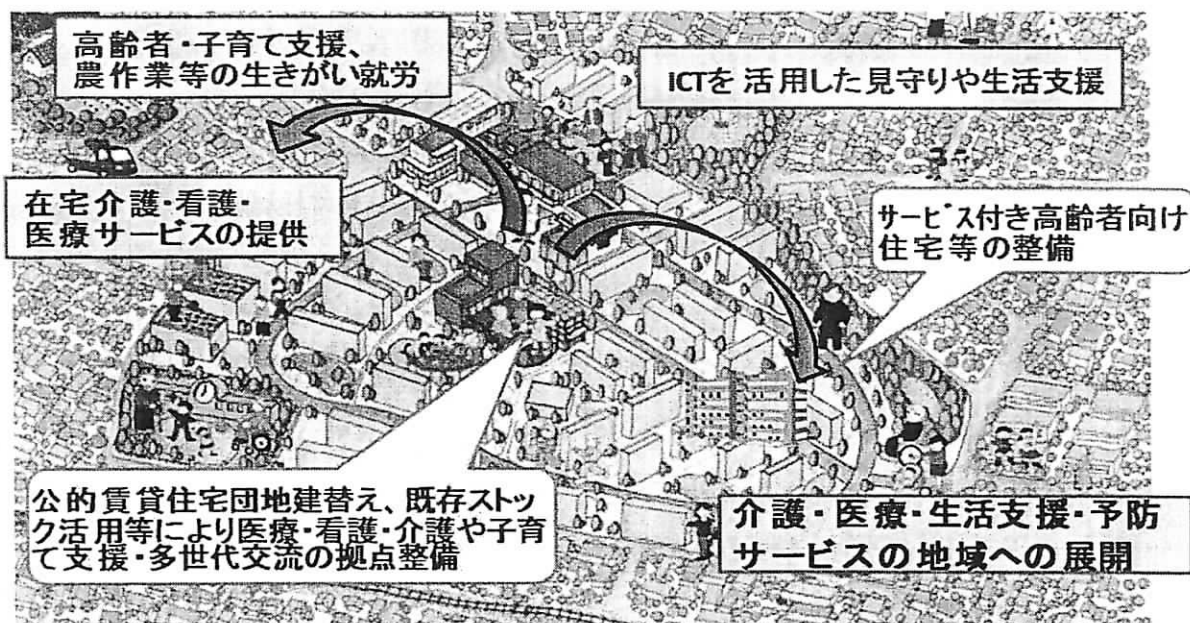
また、低炭素社会の実現に向けて、2020年までに段階的に新築住宅・建築物の省エネ基準適合義務化を図るとともに、ゼロ・エネルギー住宅の標準化の実現や既存ストックの省エネ化を進めるため、省エネ性能に優れた住宅・建築物への支援等に取り組む。

① スマートウェルネス住宅の実現に向けた支援

【スマートウェルネス住宅等推進事業 国費：340億円（1.00倍）】

サービス付き高齢者向け住宅の整備を引き続き支援するとともに、住宅団地等における併設施設の整備や、ICTを活用した見守りや生活支援など高齢者等の居住の安定確保・健康維持増進に係る先導的な住まいづくりの取組みを支援する「スマートウェルネス住宅等推進事業」を創設する。

＜スマートウェルネス住宅の実現＞



② 既存住宅団地の福祉拠点化の推進

【社会資本整備総合交付金等の内数】

【地域居住機能再生推進事業 国費：140 億円（4.67 倍）】

【独立行政法人都市再生機構出資金 国費：30 億円（皆増）】

公営住宅の建替えにおける民間活力導入を促進するため、PPP/PFI 方式の導入可能性調査を公営住宅等整備事業の補助対象とするとともに、BOT 方式（一定期間借上げ公営住宅とした後に、地方公共団体に譲渡する方式）による公営住宅供給を行う民間事業者に対し、国が直接補助を行う制度を創設する。

また、既存住宅団地の地域居住機能を再生しつつ、団地内に高齢者生活支援施設・子育て支援施設等を複数併設し、スマートウェルネス住宅の実現に取り組む場合に、「地域居住機能再生推進事業」の団地規模要件を緩和する。（概ね 1,000 戸以上⇒概ね 300 戸以上）

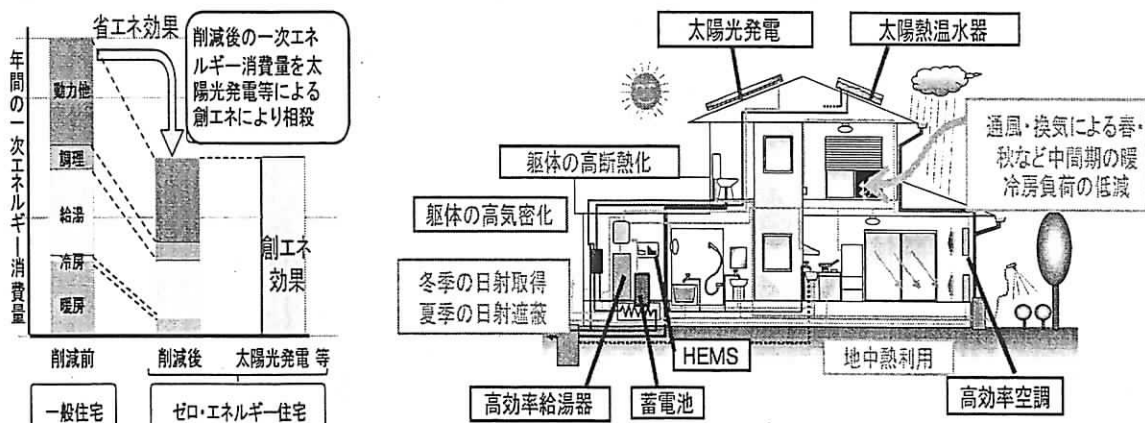
さらに、UR（都市再生機構）団地についても団地内に医療・福祉施設の誘致を推進し、団地周辺地域も含めた福祉拠点化を図るため、敷地の賃貸に係る出資金の増額等を行う。

③ 住宅・建築物の環境対策の推進

【環境・ストック活用推進事業 国費：176.09 億円の内数（1.03 倍）】

住宅・建築物の省エネルギー、省 CO2 対策を推進するため、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や中小工務店によるゼロ・エネルギー住宅の取組み、民間等が行う建築物の省エネルギー改修等に対して支援する。

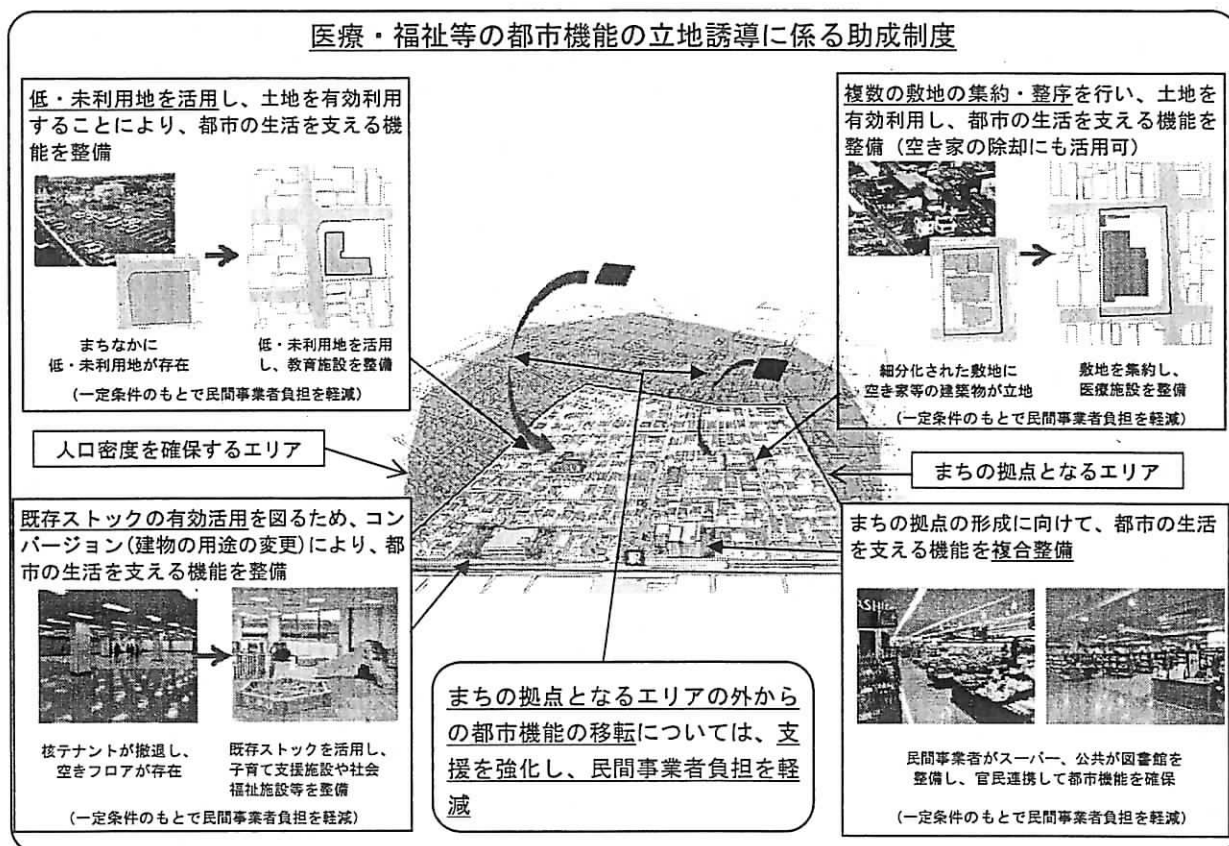
＜ゼロ・エネルギー住宅のイメージ＞



④ 医療・商業等の都市機能の立地誘導等に係る支援の強化

【都市機能立地支援事業 国費：20 億円（皆増）】

まちの活力の維持・増進（都市の再興）、持続可能な都市構造への再構築の実現に向け、まちの拠点となるエリアにおいて医療・福祉等の都市機能を整備する民間事業者に対して、地方公共団体が学校跡地等の公的不動産を安価で賃借させる場合等には、国からも民間事業者に直接支援する新たな補助制度を創設する。



⑤ CLT を用いた建築物の設計法の確立

【CLT を用いた木造建築基準の高度化推進事業 国費：3 億円（皆増）】

住宅・建築物における木材の利用促進のため、新たな木質材料である CLT（直交集成板）を用いた建築物の設計法の確立に向けた検討を行う。

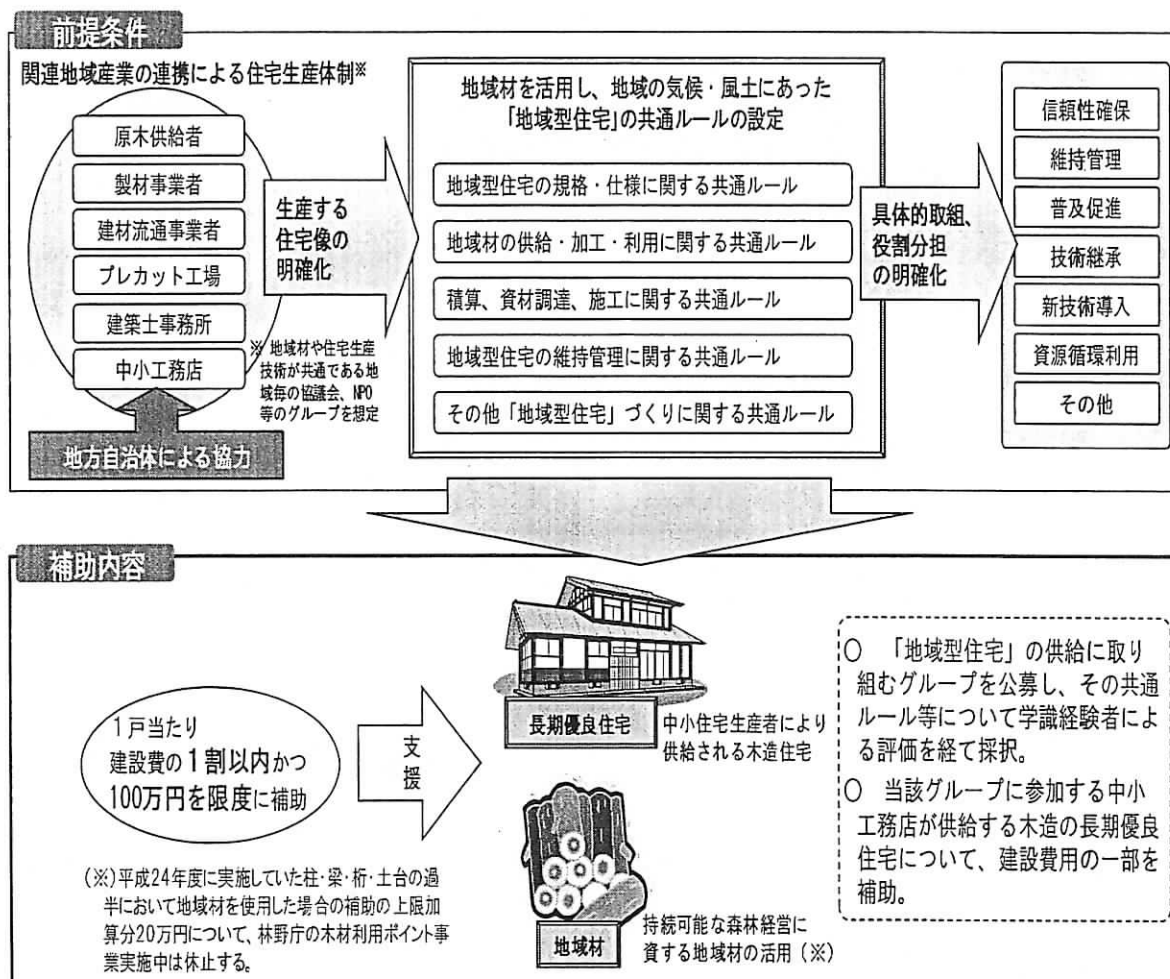
⑥ 地域における木造住宅・建築物の生産体制強化

【地域における木造住宅生産体制強化事業 国費：90億円（1.00倍）】

【木造住宅技能者育成・技術力向上事業 国費：8億円（皆増）】

良質な木造住宅・建築物の整備を促進するため、地域材を活用し、地域の気候・風土にあった木造の長期優良住宅のブランド化の促進、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する支援を行う。

また、木造住宅の主な担い手である地域の大工技能者の減少及び高齢化に対応する施策として、大工技能者の人材育成と技術力向上に資する取組みへの支援を行う。



⑦ 公営住宅を中心とした住宅セーフティネットの確立

【社会資本整備総合交付金等の内数】

【公的賃貸住宅家賃対策 国費：87.8 億円（1.00 倍）】

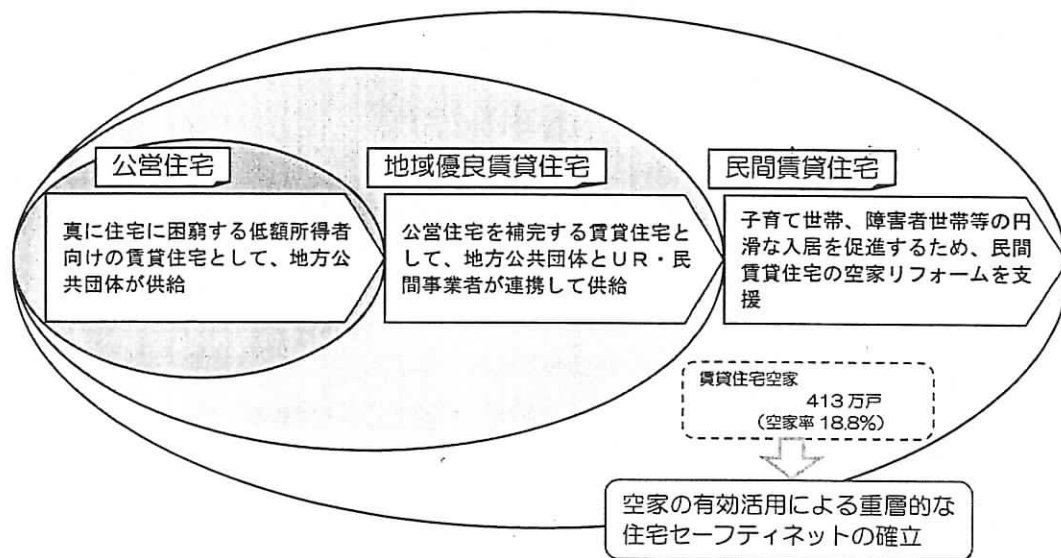
【民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業 国費：100 億円（1.00 倍）】

公的賃貸住宅の医療・福祉拠点化を進めるほか、民間活力を最大限活用するなど、公的住宅団地の戦略的ストックマネジメントを効率的に実行し、住宅セーフティネットの中核である公営住宅について引き続き適確に維持・管理していく。

また、子育て世帯・障害者世帯等の住宅確保要配慮者に対し、重層的な住宅セーフティネットを構築するため、

- ・ UR 賃貸住宅や民間賃貸住宅を活用した地域優良賃貸住宅の供給
- ・ 地方公共団体との連携と適切な契約・管理の下で民間賃貸住宅の空き家をリフォームする事業

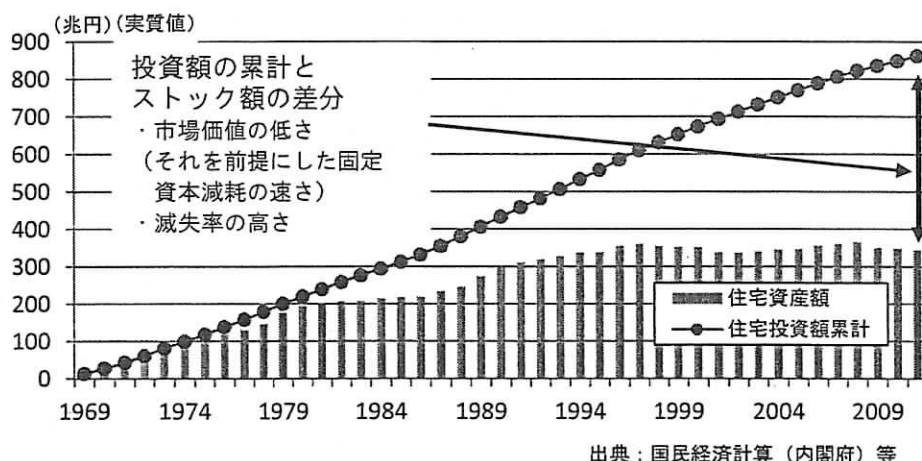
について引き続き支援する。



3. 中古住宅流通・リフォーム促進等の住宅市場活性化

質の高い多様な住宅ストックの形成を図るとともに、これまで形成されてきた国富としての既存住宅ストックの資産価値の維持・増大及び有効活用を図るため、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ことを目指し、長期優良住宅化リフォームへの支援、住宅ストック活用のための市場環境の整備等を促進する。

＜住宅投資額の累計とストック額の比較＞

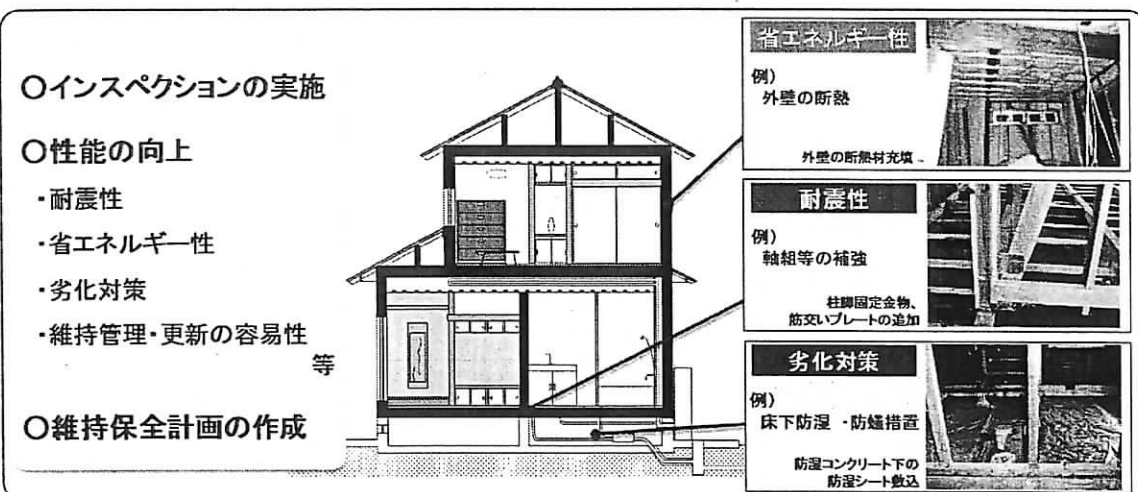


① 長期優良化リフォームへの支援

【環境・ストック活用推進事業（うち優先課題推進枠） 国費：30.69億円（皆増）】

「つくっては壊す」から「ストックをきちんと手入れして長く大切に使う」社会への転換を図るため、リフォームした既存住宅を長期優良住宅等として評価する基準の整備と合わせ、劣化対策・省エネ性能の向上等、住宅ストックの質の向上を図る長期優良住宅化リフォームに対する支援を行う。

＜長期優良化リフォームのイメージ＞



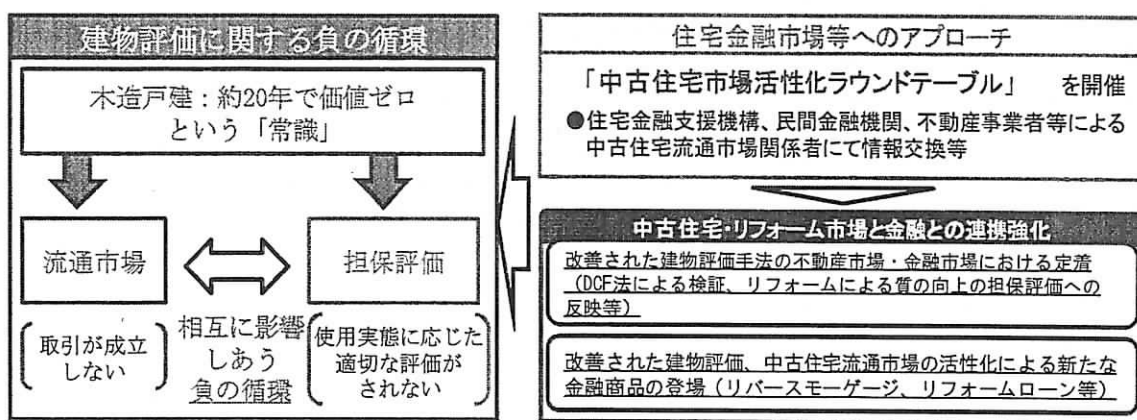
② 住宅ストック活用のための市場環境整備

【住宅ストック活用・リフォーム推進事業 国費：11.09 億円（1.11 倍）】

住宅ストック活用のための市場環境整備を図るため、消費者に対する相談体制の整備や、今後空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地における既存住宅の流通・活用に向けた取組み等を支援する。

また、適切な建物評価手法の定着を図るため、中古住宅・リフォーム市場と金融の連携強化を図るほか、中古住宅流通市場の動向把握や戸建賃貸市場活性化の手法について検討する。

＜中古住宅・リフォーム市場と金融の連携強化＞



③ 住宅金融支援機構による優良な住宅取得の支援

【優良住宅整備促進等事業費補助 国費：230.28 億円（1.41 倍）】

【独立行政法人住宅金融支援機構出資金 国費：44.89 億円（0.15 倍）】

優良な住宅の取得を支援するため、住宅金融支援機構のフラット35について、10割融資を実施するとともに、耐震性・省エネ性等に優れた住宅に対する金利を0.3%引き下げるフラット35Sを引き続き実施する。