資 料 3

構造計算書偽装問題に係る危険な分譲マンションに対する支援策

〔　H17 補正予算(国費)：50 億円、H18 予算(国費)：1,520 億円の内数　〕

【対象となる分譲マンションの要件】

① 構造計算書の偽装を原因とし、違反建築物が建築されたこと自体について区分所有者に責のないこと
② 構造計算書の重大な偽装が建築確認において発見するに至らなかったものであること
③ 区分所有者が自ら居住する住戸が大部分であること
④ Qu/Qun（保有水平耐力/必要保有水平耐力）が 0.5 未満で、耐震改修による対応は困難であり、建築基準法第９条に基づく除却命令を受けたものであること

【地域住宅交付金による助成対象】（国 45%：地方 55%）

① 地方公共団体における相談窓口の整備費用

* 全額を助成

② 移転費や仮住居の家賃軽減費用

* 移転費助成：25 万円までの実費を助成。原則２回まで。
* 家賃助成　：家賃（原則 15 万円／月を限度）の２／３を助成。
* 原則３年６ヶ月。

③ 対象マンションの除却費

* 全額を助成

④ 対象マンションの建替えの際の廊下･エレベーター等の共同施設整備費

* 全額を助成

⑤ 建替えに係る新たな住宅ローンの利子相当分の軽減費用

* 新たな住宅ローンを 2,000 万円借入れた場合、所得等に応じて、192 万円から最大 603 万円

所　得		給与収入	最大助成額 ＊2,000 万円借入の場合
①1,200 万円超		1,442 万円超	192 万円
②600 万円超 1,200 万円以下		800 万円超 1,442 万円以下	192 万円～354 万円
③600 万円以下		800 万円以下	354 万円
特例対象者	④346 万円超 600 万円以下	500 万円超 800 万円以下	354 万円～603 万円
	⑤346 万円以下	500 万円以下	603 万円

※住戸面積(70 ㎡)相当を上限とし、それに対応した借入額 2000 万円の利子負担相当分を上限とする。
※特例対象者：収入および資産の状況等から特に支援が必要な者。

地域住宅交付金の概要

地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境整備など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するための支援制度　【平成19年度予算額　1,870億円】

【ポイント】

○地方の自主性･裁量性の向上

・既存の補助事業をメニュー化し、地方公共団体が作成した地域住宅計画に基づき弾力的に実施可能

・地方公共団体独自の提案による従来補助対象外の事業も交付対象として支援

○地方の使い勝手の向上

・各事業への交付金の充当率を地方公共団体が自由に決定

・事業間流用･年度間流用が自由

○事前審査から事後評価へ

・地方公共団体が自ら設定した目標等をもとにした事後評価を実施して公表

【交付対象事業】

○基幹事業

公営住宅･地域優良賃貸住宅の整備、既設公営住宅の改善、
不良住宅地区の改良、密集住宅市街地の整備、関連公共施設の整備　など

○提案事業

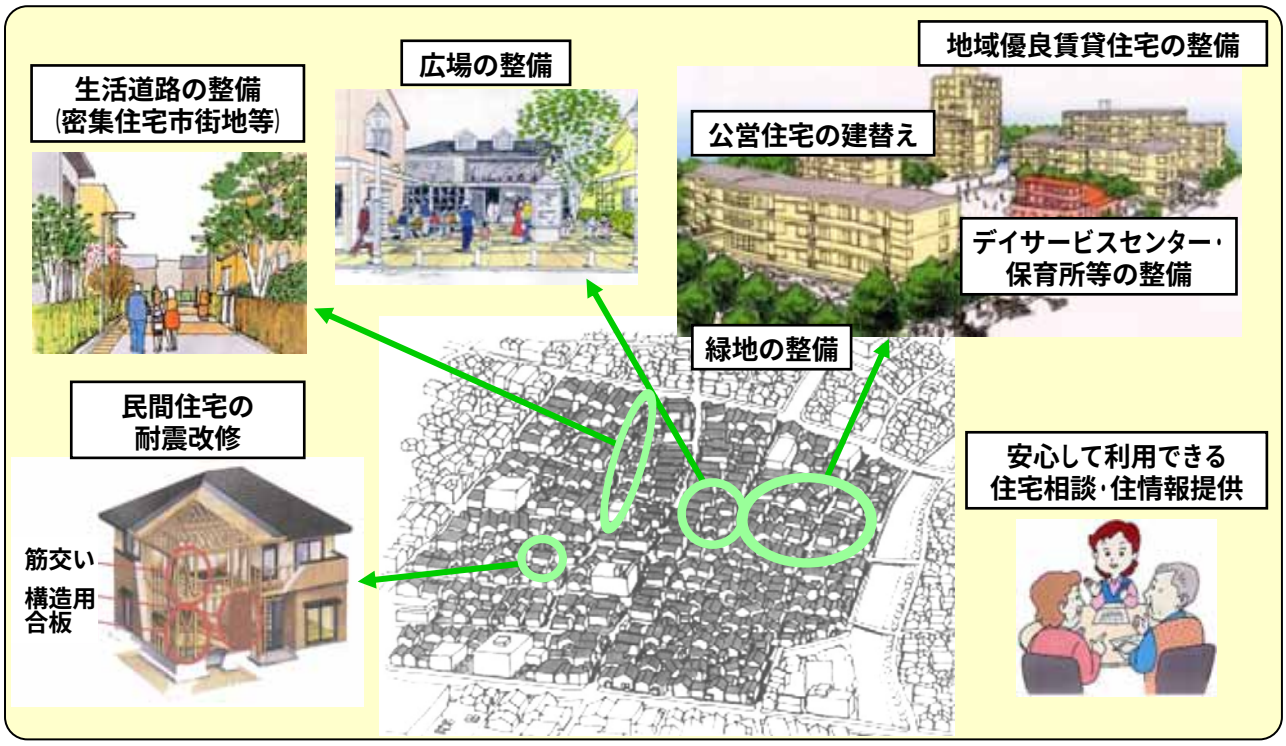
地方公共団体独自の提案による地域の住宅政策実施に必要な事業等

(例)・民間住宅の耐震改修･建替え
・公営住宅等と社会福祉施設等の一体的整備
・住宅相談･住情報提供

【交付金の額】

交付金算定対象事業費の概ね45%を助成

地域住宅交付金



地域における住宅政策の推進を総合的に支援

「阪神・淡路大震災」と「構造計算書偽装問題に係る危険な分譲マンション居住者に対する公的支援措置」における公的支援措置の比較

	阪神・淡路大震災における 住宅関係の 公的支援措置	構造計算書偽装問題に係る 分譲マンション居住者に対する 公的支援措置
・移転費	○優良建築物等整備事業 〔阪神・淡路　国 2/5,地方 2/5 ,居住者 1/5〕 ・移転補償費	○地域住宅交付金 〔国 45%,地方 55%,居住者 0%〕 ・提案事業 50 万円（＝25×2 回） ※　移転費助成について ・1 回当たり 25 万円以内の実費を助成 ・原則 2 回まで
・仮住居の家賃	○応急仮設住宅の建設 〔国 50～90%,地方 50～10% ,居住者 0%〕 ・　補助対象限度額 243.3 万円 ○優良建築物等整備事業 〔阪神・淡路　国 2/5,地方 2/5 ,居住者 1/5〕 ・家賃補償費	○地域住宅交付金 〔2/3 について国 45%,地方 55% ,居住者 1/3〕 ・提案事業 420 万円（=10 万円×42 箇月） ※　家賃助成について ・家賃（月額）のうち 15 万円（地域の状況により 20 万円）を上限としてその 2/3 を助成 ・助成期間は原則 3.5 年間
・除却費	○がれき等の災害廃棄物処理 〔国 1/2,地方 1/2,居住者 0%〕 ・廃棄物処理費用 ○優良建築物等整備事業 〔阪神・淡路　国 2/5,地方 2/5,居住者 1/5〕 ・除却費	○地域住宅交付金 〔国 45%,地方 55%,居住者 0%〕 ※　基幹事業（2/3）＋提案事業（1/3）により全額を対象
・共同施設整備費	○優良建築物等整備事業 〔阪神・淡路　国 2/5,地方 2/5,居住者 1/5〕 ・共同施設整備費 （参考）阪神・淡路大震災の復興におけるマンション建替えでの利用実績 96 件／109 件	○地域住宅交付金 〔国 45%,地方 55%,居住者 0%〕 ※　基幹事業（2/3）＋提案事業（1/3）により全額を対象
・住宅ローンの利子相当分	○被災住宅再建対策事業等（阪神・淡路大震災の復興のため国・県・市の助成で利子補給） ・当初５年間の金利０ （参考）実績　11,869 件 （マンション購入のほか戸建て建設等も含む。） ○防災集団移転促進事業 〔国 3/4、地方 1/4,居住者 0%〕 ・406 万円 ・移転者の住宅建設・土地購入に対する借入金の利子相当額 ○がけ地近接等危険住宅移転事業 〔国 1/2、地方 1/2,居住者 0%〕 ・最大 708 万円 ・危険住宅に代わる住宅の建設(購入)資金の借入金の利子相当額	○地域住宅交付金 〔国 45%,地方 55%,居住者 0%〕 ・提案事業 所得に応じて 192～354 万円 （収入及び資産の状況等から特に支援が必要な者は最大 603 万円）

｛　｝：活用実績なし

緊急構造計算書偽装問題対策事業に係る利子負担相当分の助成について

構造計算書偽装問題に係る危険な分譲マンションの建替え後のマンションを取得するために新たに住宅ローンを借り入れる者に対し、利子負担相当分の助成を行う。（地域住宅交付金の提案事業を活用）

１．基本的考え方

○　所得や生活再建の困難度に応じた支援
○　災害時における公庫融資（金利特例）、利子補給制度等との均衡
○　生活再建に必要な水準の助成（住戸面積(70 ㎡)相当を上限とし、それに対応した借入額 2000 万円の利子負担相当分を上限）

２．助成額

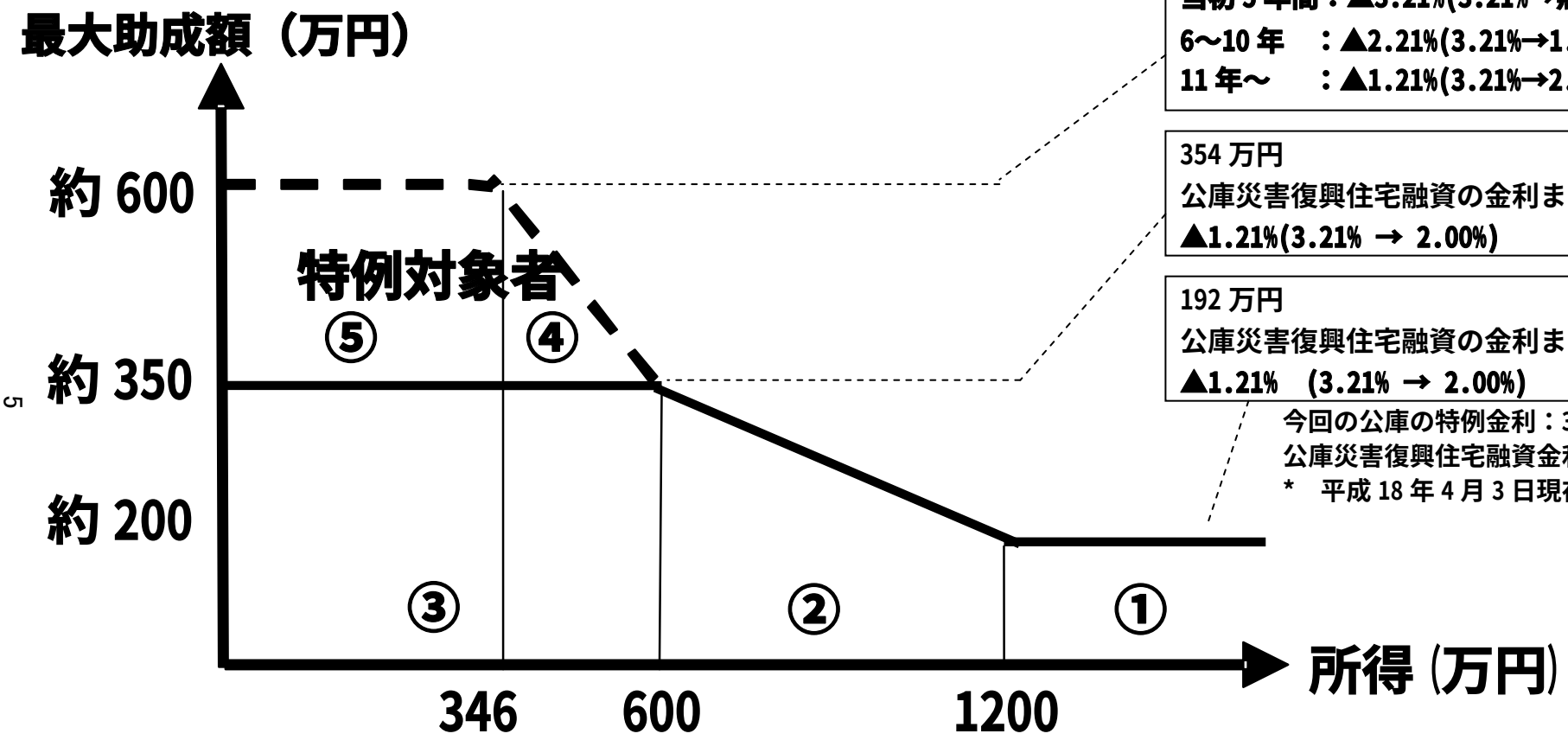
所　　得		考え方	金利引き下げ幅 *平成 18 年 4 月 3 日現在	最大助成額 ＊2,000 万円借入の場合
①1,200 万円超		**公庫災害復興住宅融資の金利まで低減(10 年間)**	**▲1.21%　(3.21% → 2.00%)** 今回の公庫の特例金利　公庫災害復興住宅融資金利	**192 万円**
②600 万円超 1,200 万円以下		所得に応じて①と③の間の額		192 万円～354 万円
③600 万円以下		**公庫災害復興住宅融資の金利まで低減(35 年間)**	**▲1.21%(3.21% → 2.00%)**	**354 万円**
特例対象者	④346 万円超 600 万円以下	所得に応じて③と⑤の間の額		354 万円～603 万円
	⑤346 万円以下	**公庫災害復興住宅融資の金利まで低減(35 年間)** **＋阪神淡路大震災の利子補給制度**	**当初５年間：▲3.21%(3.21%→無利子)** **6～10 年　：▲2.21%(3.21%→1.00%)** **11 年～　：▲1.21%(3.21%→2.00%)**	**603 万円**

※住戸面積(70 ㎡)相当を上限とし、それに対応した借入額 2000 万円の利子負担相当分を上限とする。
※特例対象者：収入および資産の状況等から特に支援が必要な者。

３．求償への協力

国及び地方公共団体による危険な分譲マンションの売主への求償への協力を条件とする。

○利子負担相当分助成概念図



603 万円
公庫災害復興住宅融資の金利まで低減(35 年間)
＋阪神淡路大震災の利子補給制度
当初 5 年間：▲3.21%(3.21%→無利子)
6～10 年　：▲2.21%(3.21%→1.00%)
11 年～　　：▲1.21%(3.21%→2.00%)

354 万円
公庫災害復興住宅融資の金利まで低減(35 年間)
▲1.21%(3.21% → 2.00%)

192 万円
公庫災害復興住宅融資の金利まで低減(10 年間)
▲1.21%　(3.21% → 2.00%)

今回の公庫の特例金利：3.21%
公庫災害復興住宅融資金利：2.00%
*　平成 18 年 4 月 3 日現在

■所得要件の考え方

1200万円（給与収入1442万円）以下：公庫融資基準金利適用対象者の収入要件

600万円（給与収入800万円）以下：公庫融資限度額上限（融資率８割）の適用対象者の要件　及び
被災者生活再建支援制度における支援対象者の収入要件

346万円（給与収入500万円）以下：被災者生活再建支援制度における支給額300万円の者の収入要件

平成18年1月26日施行

改正耐震改修促進法のポイント

1　計画的な耐震化を促進します

国による基本方針 【告示】

《主な内容》
- ●基本的な事項
- ●耐震化の目標（住宅・特定建築物）
  75%(H15)→少なくとも9割(H27)
- ●技術指針
- ●啓発及び知識の普及
- ●都道府県耐震改修促進計画の内容

地方公共団体による耐震改修促進計画
（都道府県は遅くとも1年以内を目途に策定）

《主な内容》
- ●耐震化の目標
- ●公共建築物について、速やかな耐震診断、結果の公表、整備プログラム策定等
- ●耐震診断・改修の促進を図るための施策
- ●避難者等の通行を確保すべき道路（※道路閉塞）
- ●建築物の所有者に対する指導等の考え方
- ●地震防災マップ、相談体制の整備等
- ●都道府県内の市町村耐震改修促進計画の策定

2　建築物の所有者等に対する指導等を強化します

●指示等の対象に、幼稚園、小中学校、老人ホーム等を追加 【法改正】
あわせて、これらの建築物の規模要件を引き下げ、指導等の対象も拡大 【政令改正】
例．特定建築物（幼稚園・保育園）の規模要件　（旧）3階・1000㎡以上→（新）2階・500㎡

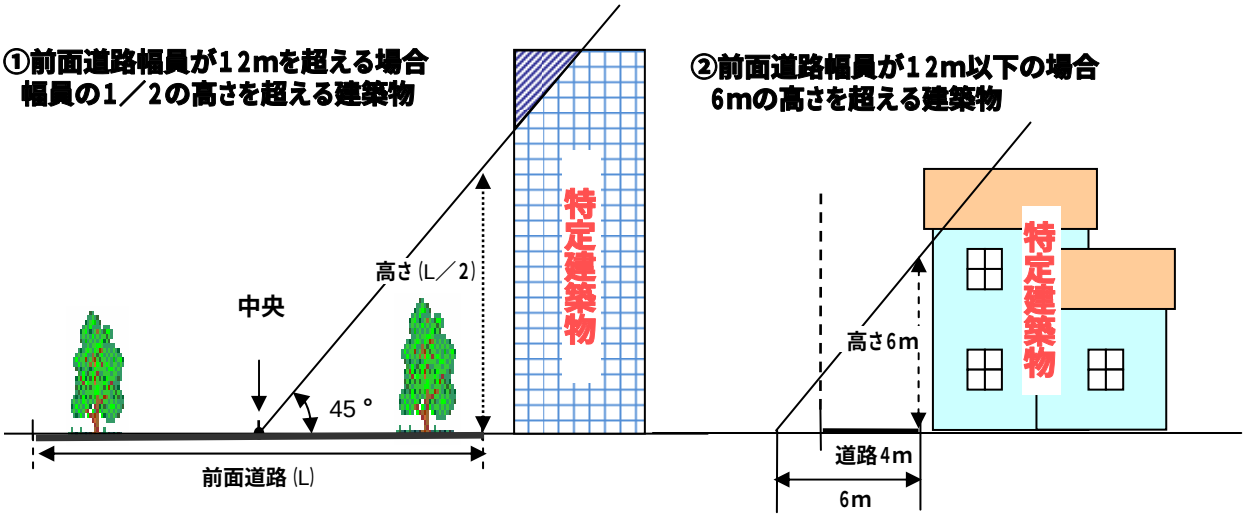
●指示等の対象に、危険物を取り扱う建築物を追加 【法改正・政令改正】

●指導等の対象に、道路閉塞させる住宅・建築物（下図）を追加 【法改正・政令改正】
※都道府県耐震改修促進計画において、対象となる道路（※）を指定。さらに、緊急輸送道路の場合は補助率をかさ上げ

●地方公共団体の指示に従わない特定建築物を公表 【法改正】

●倒壊の危険性の高い特定建築物については建築基準法により改修を命令 【建築基準法】

道路を閉塞させる住宅・建築物イメージ図



耐震診断及び耐震改修に係る支援制度の概要

	戸建住宅	共同住宅	建築物
補助・交付金	**住宅・建築物耐震改修等事業**		
	耐震診断		
	負担割合：国1/2＋地方1/2　又は 国1/3＋地方1/3＋所有者1/3		国1/3＋地方1/3＋所有者1/3
	耐震改修		
	国7.6%＋地方7.6% （既成市街地で、地震により道路閉塞が生じるおそれのある地区の住宅）	国7.6%＋地方7.6% （DID等で、耐震改修促進法の認定を受けた一定規模以上の建築物）	
	その他事業の例		
	国1／2＋地方1／2 耐震改修の計画策定、ハザードマップ作成、相談体制整備、講習会開催、技術者の育成、パンフレット作成、情報提供（事業者情報、概算工事費、事例集）、地域の地震防災活動支援等		
	国費 20億円（H17）➡ 130億円（H18）＋30億円（H17補正）➡ 136.5億円（H19）		
	①緊急輸送道路の沿道の建築物の場合に補助率のかさ上げ　H17補正 耐震診断：1/2（国・地方で全額負担）、耐震改修：1/3（国・地方で合計2/3）		
	②地震防災対策強化地域内等※に限定していた地域要件を撤廃し、全国展開　H17補正 ※東海地震、東南海・南海地震、南関東直下地震等のおそれのある地域		
	③避難経路沿道等分譲マンションを耐震改修する場合に補助率のかさ上げ　H19予算 補助率：33.3%（国16.7%＋地方16.7%）		
	地域住宅交付金／まちづくり交付金		
融資制度	**住宅金融公庫融資** （戸建住宅の場合） 基本融資額　1000万円 金利3.40%　H18.9.5現在 （基準金利より0.2%マイナス）	（マンションの場合） 融資額　工事費の80%以内 （150万円／戸） 金利3.20%　H18.9.5現在	**日本政策投資銀行融資** （環境配慮型社会形成促進事業） 政策金利Ⅰ 融資比率40%
税制	**住宅ローン減税制度** 10年間、ローン残高の0.5~1%を所得税額から控除		
	耐震改修促進税制　H18税制 一定の区域内において、耐震改修に要した費用の10%相当額（20万円を上限）を所得税額から控除。また、固定資産税を一定期間、1／2に減額		**耐震改修促進税制** 事業者が行う特定建築物の耐震改修工事の費用について10%の特別償却
	中古住宅購入の際のローン減税 築後年数要件（マンション25年以内、木造戸建20年以内）を撤廃し、新耐震基準への適合を要件化（H17より）		

地域の豊かな住生活の実現に向けて

地域住宅交付金

国土交通省

地域の魅力ある住まいづくりをサポートします

地域住宅交付金は地方公共団体の自主性と創意工夫を活かし、
住宅の整備や居住環境整備など、地域の暮らしをトータルに支援する新しい制度です。

制度のポイント

使い勝手の向上

- 既存の補助事業のパッケージ化により、事業ごとの交付手続きを一本化
- 提出資料の簡素化により、事務負担を大幅に軽減
- 事業進捗に応じて、事業間・年度間で交付金の充当率を地方公共団体が自由に調整可能

地方の自主性・裁量性の向上

- 従来は補助対象外であった事業も、地方公共団体独自の提案により交付対象として支援
- 各事業への交付金の充当率を地方公共団体が自由に決定可能

事前審査から事後評価へ

- 国の事前審査がなくなり、地方公共団体が自ら設定した目標をもとに事後評価・公表

交付対象事業

交付対象事業には、基幹事業と提案事業があります。

●基幹事業とは

公営住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の整備、密集住宅市街地の整備などの地域の住宅政策のための中心的な事業

●提案事業とは

地方公共団体独自の提案による、基幹事業の効果を増大する事業

例
- ○住宅の耐震診断・改修
- ○住情報提供・住宅相談
- ○住宅と福祉施設の一体的整備

交付金の交付

都道府県又は市区町村が地域住宅計画を提出した場合に、対象事業費のおおむね45%を国が助成

公営住宅等については、交付金充当後の地方負担額全額が起債対象（充当率100%）

地域住宅交付金活用の流れ

交付金のさまざまなメリットを活かして地域の多様な住宅ニーズに応えることができます。

国土交通大臣による基本方針の策定

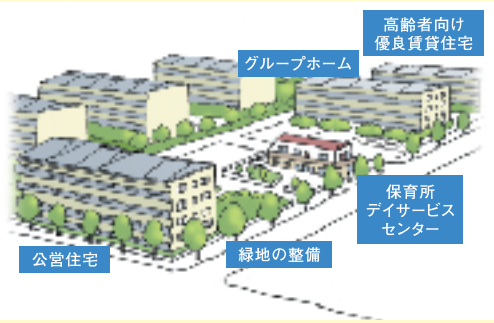
地方公共団体による地域住宅計画の作成

目標
- 子育てしやすい環境づくり
- お年寄りに優しい住まいづくり
- 住まいの安全性の確保
- まちなか居住の促進

・・・

計画に基づく事業の展開

○住宅と福祉施設の一体的整備



○住宅の耐震診断・改修
○住情報提供・住宅相談

事後評価を実施し公表

地域住宅協議会

交付金の交付

公的賃貸住宅等のストックの有効活用

市町村が実施する施策に必要な権限移譲

地域住宅協議会とは

○公的賃貸住宅の整備や管理を行う各主体の連携を強化し、地域の住宅政策を円滑、効果的に推進するために設置

○都道府県、市区町村、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社などにより構成

にぎわいのある住まいづくり

○まちなか居住の推進
（中心市街地活性化等）

○コミュニティ施設・広場等の整備
○空ビル・施設の転用による住宅供給

子育て支援の住まいづくり

○ファミリー向け賃貸住宅

○保育所などの子育て支援施設整備

地域住宅交付金を活

～地方の自主性

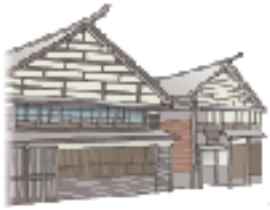
地方定住促進の住まいづくり

○若者向け、新婚向け住宅
○UJIターン者用住宅

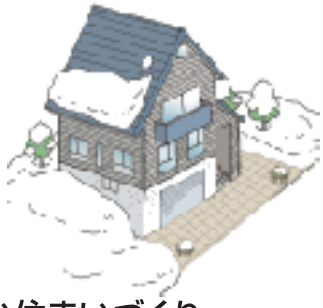
○空き家を活用した定住促進

地域・文化を活かした住まいづくり

○木造等地域材を活用した住宅供給



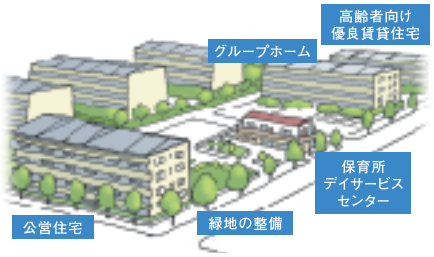
○克雪住宅の普及、供給促進



○美しい住まいづくり
（電線類の地中化・まちなみ保全等）

高齢者・福祉の住まいづくり

○住宅と福祉施設の一体的整備

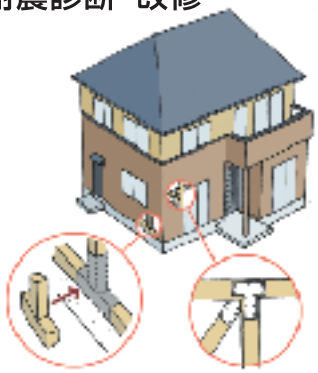


○ケア付高齢者向け住宅、障害者向け住宅

○高齢者の住宅相談・住み替え支援
○バリアフリーリフォーム

安心と安全の住まいづくり

○住宅の耐震診断・改修



○密集市街地の整備

用した住まいづくり

性・創意工夫～

環境に配慮した住まいづくり

○住宅と一体となって整備する
道路・公園・駐車場等の整備

○環境共生の住まいづくり
（緑化、中水道、省エネ住宅等）

情報提供他

○住情報提供・住宅相談

○調査　　○PR活動

○既存ストックの活用
○民間活力の活用
（NPO・民間事業者等の活用、PFIの導入等）
○多様な主体の連携

地域住宅交付金の概要

概要

地方公共団体が作成した地域住宅計画に基づき実施される事業の費用に充当するために交付する交付金です。

1 交付対象 都道府県・市区町村

2 交付期間 おおむね5年以内

3 交付対象事業

計画に基づく公的賃貸住宅等の整備、これに関連する公共施設等の整備に関する事業等

1 基幹事業

○公営住宅建設等事業（公営住宅・特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の整備、既設公営住宅の改善）
○住宅地区改良事業等
○住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
○都心共同住宅供給事業
○優良建築物等整備事業
○住宅市街地基盤整備事業（上記事業に関連する公共施設整備）

2 提案事業

地方公共団体の提案に基づく地域の住宅政策の実施に必要な事業等。ただし、他の補助事業等（他府省を含む）により補助等を受けているものを除く。また、施設整備については基幹事業と関連して行われるものに限る。

（例）
●住宅の耐震診断・改修
●住情報提供・住宅相談
●住宅と福祉施設の一体的整備

4 交付金の交付

1. 交付金は対象事業費のおおむね45％

2. 各事業への交付金の充当率を自由に決定可能

3. 事業進捗に応じて、事業間・年度間で交付金の充当率を自由に調整可能

5 事後評価

地方公共団体は、計画期間の終了後、計画の目標の達成状況について評価を行い、結果を公表