

令和8年度

住 宅 局 関 係
予 算 概 算 要 求 概 要

令和7年8月

国土交通省住宅局

目 次

I. 令和8年度住宅局関係予算概算要求の基本方針	.....	1
II. 令和8年度概算要求の主要事項		
1. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備	.....	2
2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成	.....	3
3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保	.....	4
4. 住宅・建築物における持続可能な社会の構築	.....	5
III. 令和8年度概算要求の各施策概要	.....	6
IV. 参考資料	.....	43

I. 令和8年度住宅局関係予算概算要求の基本方針

重点施策のポイント

1. 住まい・くらしの**安全**確保、**良好**な市街地環境の整備

(災害対策の強化／災害へのレジリエンスの向上／被災地における恒久的な住まいの確保)

2. **既存ストック**の有効活用と**流通市場**の形成

(既存住宅流通市場の活性化／空き家対策の強化)

3. 誰もが**安心**して暮らせる**多様な住まい**の確保

(こども・子育て対策／住まいのセーフティネット／バリアフリー)

4. 住宅・建築物における**持続可能な社会**の構築

(省エネ性能向上・LCCの削減／木材利用の促進／住宅・建築物分野のDX推進／住宅・建築分野の国際展開)

予算総括表

(単位:億円)

事項	予算額		
	R8要求・要望	R7	前年比
公共事業	1,971	1,643	1.20
行政経費	97	81	1.20
合計	2,068	1,724	1.20

注. 計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。

II. 令和8年度概算要求の主要事項

1. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

南海トラフ巨大地震の新被害想定などを踏まえ、**防災・減災対策を着実に促進**する。

背景

南海トラフ巨大地震の新被害想定

- これまでの対策の効果は一定程度あるものの、膨大な数の死者や建物被害などが発生(R7.3.31公表)

～内閣府報告(被害が最大となるケース)～

	R7被害想定		R7被害想定
死者数	29万8千人	全焼焼失棟数	235万棟
建物被害	7万3千人	揺れ	127万9千棟
地震火災	2.1万人	地震火災	76万7千棟

- 同報告では、**耐震化の効果**として、**揺れによる全壊棟数を7割減**と推計

現 状:耐震化率 90% 全壊 127万9千棟
対策後:耐震化率100% 全壊 35万9千棟



耐震改修工事例

大都市での水害リスクへの対応

- R2年7月豪雨、R1東日本台風など甚大な水害が頻発
- 大規模水害時を想定し、垂直避難を考慮した「**高台まちづくり整備の基本的な考え方**」をとりまとめ(R7.3公表)

住宅建設技能者の確保

- 災害発生時を含めた安定的な住宅供給等を担う建設技能者の確保が必要

能登・災害公営住宅の整備促進

- **10市町**において、**約3千戸**の災害公営住宅の整備が必要

主要事項

1. 災害対策の強化

- **耐震改修・密集市街地解消の着実な促進**
 - ・ 住宅・建築物の耐震化支援
 - ・ 自治体等が行う老朽建築物の除却等に対する支援の強化
- **住宅市街地における水害対策等への支援の強化**
- **地方公共団体と連携する地域の住宅生産事業者等が行う災害に備えたモデル的取組への支援**

2. 災害へのレジリエンスの向上

- **公的賃貸住宅団地の在宅・地域避難機能の強化**
 - ・ 公的賃貸住宅における住戸の防災性向上工事、災害時の在宅生活支援施設の設置等への支援

3. 被災地における恒久的な住まいの確保

- **自治体による災害公営住宅の整備等への支援**

II. 令和8年度概算要求の主要事項

2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

多世代にわたり活用されるストックを形成し、適正な維持管理等を通じ、市場で適正に評価され、循環するシステムを構築する。

背景

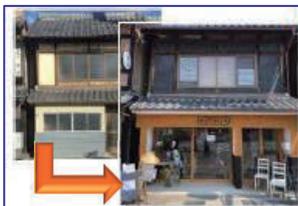
住生活基本計画の見直し

- 新築住宅の質誘導の枠組みは、四半世紀をかけて概ね整備
- 既存住宅の性能や利用価値の見える化や、適切な維持管理と流通を支える評価制度・市場環境の整備
- 今後は新築・リフォームなど一時点ではなく時間軸を内包した施策体系の整備が必要

<新築の質誘導の枠組み>
2000年 住宅品質確保法
2007年 瑕疵担保履行法
2008年 長期優良住宅法
2025年 省エネ基準義務化

空き家

- 使用目的のない空き家の急増
(212万戸(2003)
→385万戸(2023)<1.8倍>)
- 高度経済成長期に個々に整備された住宅からなる住宅地においても、今後、相続による空き家が大量に発生する見込



住宅地における空き家活用事例

<住宅地分科会での指摘>

- 2030年相続発生見込み:戸建て330.7万戸、共同住宅34.7万戸
- 戸建ては2030年に東京圏の多くのエリアで、共同住宅は2040年に東京23区を中心に多数の相続が出現

主要事項

1. 既存住宅流通市場の活性化

- 既存住宅流通市場の拡大・既存住宅の維持管理の社会的定着に向けた取組強化
 - 住宅ストックの循環を促進する環境整備への支援
 - 消費者教育、消費者保護に関する取組への支援
- 総合的なマンション対策への支援
 - マンションの長寿命化等・地方公共団体による老朽マンション対策への支援
- 既成住宅地の活用・再生に向けた取組強化

2. 空き家対策の強化

- 空き家の除却・活用促進への支援の強化
 - 空家等活用促進区域制度や空家等管理活用支援法人制度の活用に取り組む自治体への支援

II. 令和8年度概算要求の主要事項

3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向け、**子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの実現**や**住宅セーフティネット機能の強化**を図る。

背景

少子化・高齢化

- **少子化**スピードの加速化
(出生数:270万人(1949)
→**69万人**(2024))
- **高齢者**の増加
(高齢者数:2,204万人(2000)
→**3,625万人**(2024))
- **子育てしやすい住まい**の不足

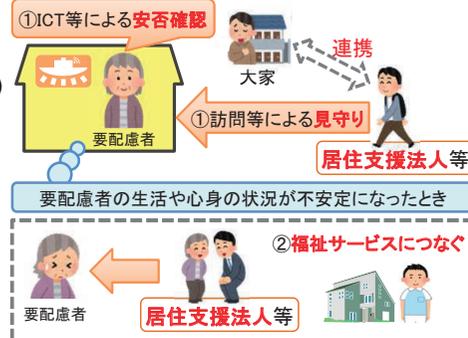


公的賃貸住宅における
共用部リノベーション

<関連する計画> こども未来戦略(R5.12)

住まい確保の困難

- **単身高齢者**の増加
(世帯数:625万世帯(2015)
→**887万世帯**(2030))
- **大家の不安感**
(高齢者、障害者の入居への
拒否感 **約7割**)
(孤独死の不安が拒否理由
約9割)
- **民間賃貸住宅の空き家**の増加
(賃貸空き家:**444万戸**(2023))



主要事項

1. こども・子育て対策

- **大規模公的賃貸住宅の建替えと併せた子育て支援施設の整備への支援**
- 「こどもつながるUR(仮称)」等の推進
 - ・ UR団地において、子育てしやすい住環境の整備(共用部改修・ソフト施策提供)や優先入居など、子育て世帯等向けの施策を強化

2. 住まいのセーフティネット

- **サービス付き高齢者向け住宅の整備への支援**
 - ・ 高齢者の健康寿命の延伸に資する良質なサ高住へ支援を重点化
- **居住支援法人等による居住支援活動への支援**

3. バリアフリー

- **既存建築物のバリアフリー改修等への支援**

Ⅱ. 令和8年度概算要求の主要事項

4. 住宅・建築物における持続可能な社会の構築

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、**住宅・建築物分野の脱炭素化を促進**するため、省エネ対策に加え、建築物の**ライフサイクルカーボン削減**に向けた取組を推進する。

背景

ストック全体の省エネ性能の引上げ

- **新築時**の対策強化の必要性(ZEH・ZEB水準の省エネ性能)
- **既存ストック**の低い省エネ性能(現行基準適合ストックは**19%**)

<省エネ化の目標>

2025 : 省エネ基準適合の義務づけ

2030 : ZEH・ZEB水準の省エネ性能適合を義務づけ

2050 : ストック平均でZEH・ZEB水準の省エネ性能を目指す



住宅省エネ
2025キャンペーン

建築物のライフサイクルカーボンの削減

- **建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価(LCA※)等を促進するための制度の構築**

<建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議(R6.11~)>

・基本構想(2025.4連絡会議決定)を公表

→2028年度を目途に建築物LCAの実施を促す制度の開始を目指す



建築生産者・建材製造等事業者の**脱炭素化の取組**



脱炭素化に取り組んだ建材等
や建築物の**需要拡大**

建築物LCAの実施による
脱炭素化の取組の**可視化**



投資家・金融機関、建築物利用者による**評価**



※ LCA…ライフサイクルアセスメント

主要事項

1. 省エネ性能向上・LCC(ライフサイクルカーボン)の削減

- **既存住宅・建築物ストックの省エネ化の促進**
- **新築住宅・建築物の省エネ性能の引き上げ**
- **BIMと連携したLCAの実施等への支援**

2. 木材利用の促進

- **優良な中大規模木造建築物等の整備等への支援**
- **木造建築物等の規制合理化に向けた基準整備**

3. 住宅・建築物分野のDX推進

- **建築行政手続等の総合的なDX化への取組強化**
- **空き家データベースシステムの整備**

4. 住宅・建築分野の国際展開

- **新興国等における事業展開への支援**

Ⅲ. 令和8年度概算要求の各施策概要

目 次

1. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備		3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保	
建築物耐震対策緊急促進事業、住宅・建築物耐震改修事業	・・・ 8	UR賃貸住宅を活用した近居による子育て支援	・・・ 27
災害時拠点強靱化緊急促進事業	・・・ 9	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	・・・ 28
エレベーターの防災対策改修事業	・・・ 10	居住支援協議会等活動支援事業	・・・ 29
狭あい道路情報整備モデル事業	・・・ 11	みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業	・・・ 30
狭あい道路整備等促進事業	・・・ 12	バリアフリー環境整備促進事業	・・・ 31
密集市街地総合防災事業、 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)	・・・ 13		
住宅市街地総合整備事業(水害対策型)	・・・ 14	4. 住宅・建築物における持続可能な社会の構築	
災害危険区域等建築物防災改修等事業	・・・ 15	既存建築物省エネ化推進事業	・・・ 33
暮らし維持のための安全・安心確保モデル事業	・・・ 16	住宅・建築物省エネ改修推進事業	・・・ 34
地域居住機能再生推進事業	・・・ 17	公営住宅等ストック総合改善事業、 改良住宅ストック総合改善事業	・・・ 35
特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業	・・・ 18	サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)	・・・ 36
災害公営住宅整備事業	・・・ 19	省エネ賃貸住宅供給促進事業	・・・ 37
災害復興住宅融資	・・・ 20	建築GX・DX推進事業	・・・ 38
		優良木造建築物等整備推進事業	・・・ 39
2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成		民間事業者等の知見を活用した建築基準整備の推進事業	・・・ 40
住宅ストック循環促進事業	・・・ 22	建築行政DX総合推進事業	・・・ 41
マンション総合対策モデル事業	・・・ 23	住宅建築技術国際展開支援事業	・・・ 42
既成住宅地再生モデル事業(住宅市街地総合整備事業)	・・・ 24		
空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業	・・・ 25		

1. 住まい・くらしの安全確保、 良好な市街地環境の整備

建築物耐震対策緊急促進事業、住宅・建築物耐震改修事業 延長・拡充

令和8年度予算概算要求額：
住宅・建築物防災力緊急促進事業(132億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

耐震性が不十分なものを概ね解消する耐震化目標（住宅：R17年度まで、耐震診断義務付け建築物：R12年度まで）の達成に向け、耐震診断や耐震改修・除却・建替え等を支援する。

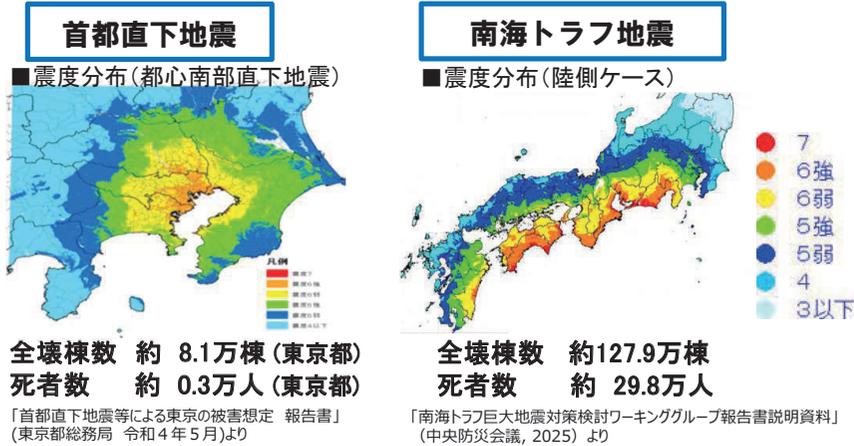
<現行制度の概要>

背景・課題

耐震化の必要性

- 首都直下地震や南海トラフ地震では、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生すると想定されている。
- 特に、現行の耐震基準が導入された昭和56年6月以前に建てられた建築物の耐震化が課題。

<被害想定>



課題

- 住宅・建築物の耐震化は、目標達成に向けて引き続き支援が必要な状況。
- 特に、緊急輸送道路の沿道建築物（民間）の耐震化率が低い状況であり、耐震化の取組を促進する必要がある。

建物の倒壊による道路閉塞



阪神淡路大震災【出典】神戸市HP

現行施策

耐震化の目標

【住宅の耐震化率の目標】

令和5年:約90% → 令和17年:おおむね解消

【耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率の目標】

令和5年:約93% → 令和12年:おおむね解消

※第1次国土強靱化実施中期計画2025(令和7年6月)

耐震改修等への支援

	住宅・建築物耐震改修事業 (住宅・建築物安全ストック形成事業)	建築物耐震対策緊急促進事業 (住宅・建築物防災力緊急促進事業) 【期限:R7年度末】
支援内容	耐震診断・補強設計・耐震改修等	
対象建築物	・住宅 ・多数の者が利用する建築物 等	・要緊急安全確認大規模建築物 ・要安全確認記載建築物 等
補助率	11.5% 等	1/3 等

<耐震改修のイメージ>

<戸建住宅>

筋交いによる補強
構造用合板による補強
筋交いのタスキ掛け



<建築物>



鉄骨ブレースによる壁の補強

南海トラフ地震、首都直下地震等の大規模災害時に大量に発生する帰宅困難者や負傷者等への対応能力を都市機能として事前に確保するため、災害時に負傷者等の受入拠点となる施設の整備への支援を強化する。

<現行制度の概要>

帰宅困難者への対応(一時滞在施設の確保)

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

<対象施設> 地方公共団体と帰宅困難者の受入※に関する協定を締結するオフィスビル、学校、ホール等

- <対象地域>
- 1) 都市再生安全確保計画等に位置づけられた地域
 - 2) 国土強靱化地域計画や地域防災計画において帰宅困難者対策が位置づけられた地域
 - 3) その他大規模災害時に多数の帰宅困難者が見込まれることから帰宅困難者対策が必要であると地方公共団体が認める地域

※ 100人以上の帰宅困難者を受け入れること。なお、既存建築物を活用する場合は、20人以上とする。

負傷者等への対応(災害拠点病院等の整備)

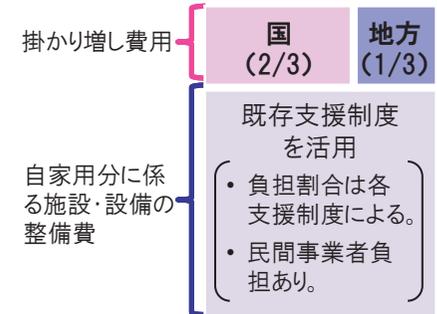
大量に発生する負傷者等に対応するため、災害拠点病院等の整備を促進

<対象施設>
都道府県が指定する災害拠点病院及び災害拠点精神科病院

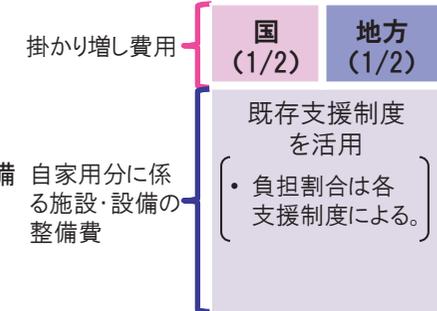
<対象地域>
全国

補助率

- ①民間事業者が整備主体の場合
(国:2/3、地方:1/3)



- ②地方公共団体が整備主体の場合
(国:1/2)



共通的要件

- ・ 耐震性を有すること(新築の場合は、耐震等級2相当)
- ・ 自家用分(通常時の施設利用者分)と帰宅困難者(又は受入れ患者)分の食料・水等を3日分備蓄可能であること等

補助対象

- ・ 帰宅困難者や負傷者を受け入れるために付加的に必要なスペースや防災備蓄倉庫、非常用発電機、給水関連設備(耐震性貯水槽、防災井戸等で、浄化設備、揚水機及び配管等を含む。)等の整備に要する費用(掛かり増し費用)
 - ・ 災害拠点病院等のヘリポートの整備に要する費用(災害救助用の大型ヘリを整備する場合の掛かり増し費用相当分)
- ※原則、躯体工事を伴う整備に要する費用に限る



エレベーターの防災対策改修事業

拡充・延長

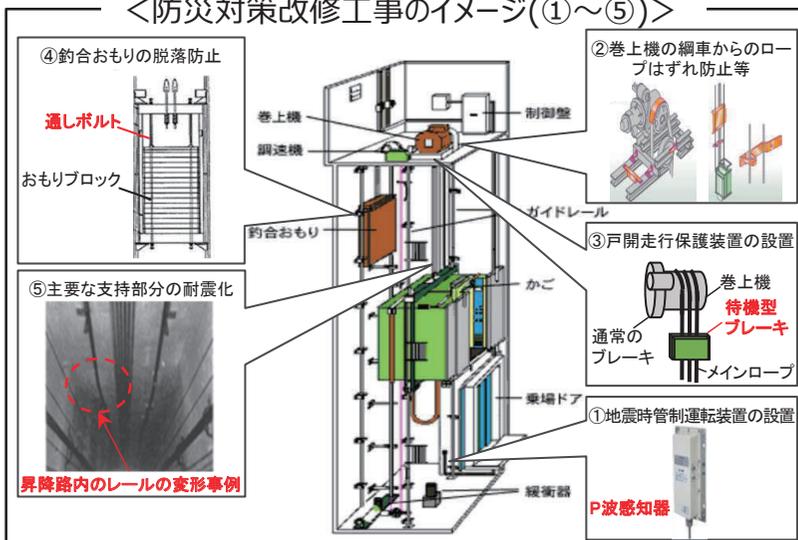
令和8年度予算概算要求額：
住宅・建築物防災力緊急促進事業(132億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

地震時におけるエレベーターの閉じ込めの防止及び機能継続性の向上を図るため、閉じ込めや早期復旧への対策の支援を強化する。

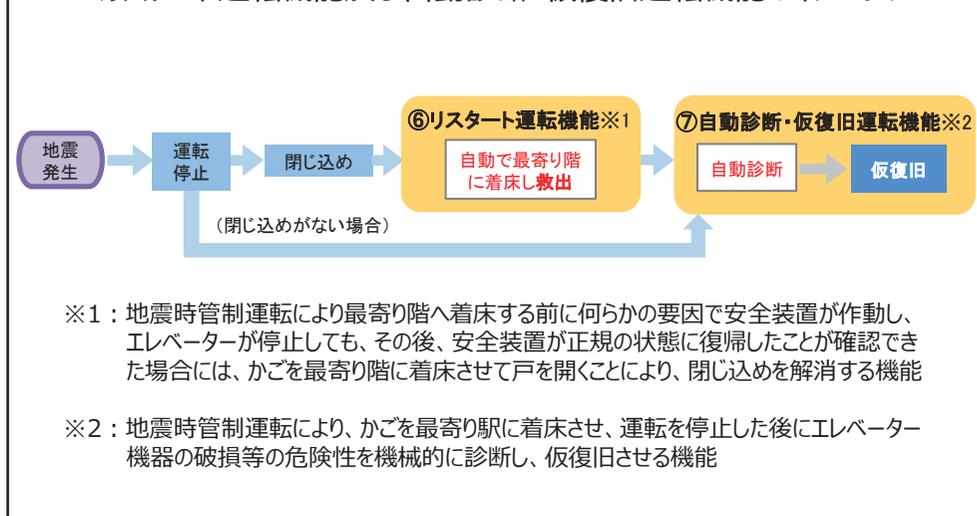
<現行制度の概要>

事業対象	補助対象 限度額	補助率	
		地方公共団体が実施	民間事業者等が実施
既設エレベーターについて行う、次に掲げる防災対策改修工事 ①地震時管制運転装置の設置 ※【住宅・建築物安全ストック形成事業の場合】 ②主要機器の耐震補強措置 ③戸開走行保護装置の設置 ④釣合おもりの脱落防止措置 ⑤主要な支持部分の耐震化 ⑥リスタート運転機能の追加 ※ ⑦自動診断・仮復旧運転機能の追加 ※	①～⑤ 950万円/台 ⑥、⑦ 300万円/台※ ※【住宅・建築物安全 ストック形成事業の 場合】 ①の設置に併せて整 備する場合、250万 円/台とする	国:11.5%	国:11.5% 地方公共団体11.5%

<防災対策改修工事のイメージ(①～⑤)>



<リスタート運転機能及び自動診断・仮復旧運転機能のイメージ>



狭あい道路情報整備モデル事業

延長

令和8年度予算概算要求額：
住宅・建築物防災力緊急促進事業(132億円)の内数

狭あい道路の解消の加速化を図るため、重点路線を指定し、ハード整備につながる整備方針策定に要する調査や普及啓発等に対して支援を行う。

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

<現行制度の概要>

重点路線のイメージ

地域の実情に応じて、緊急時の避難・救助や日常の通行の安全性の確保に資する以下のような路線を指定することを想定

- 拡幅することで緊急車両の通行や停車可能スペースへの通り抜けが可能となる(救急車までの担架での行き来や消防車からのホース運搬が容易になる)路線
- ゴミ収集車や福祉車両が通常走行する路線



消防車



ゴミ収集車



福祉車両

通り抜けが困難な様子(狭あい道路イメージ画像 杉並区HPより)

事業フロー例

- 1 密集市街地に限らず、防災性向上の観点から対象地域を設定(設定例)。
 - ・ 防災まちづくりに関する計画等に沿って重点的に整備を行う地区
 - ・ 接道不良な木造住宅が比較的多いなど、災害時の円滑な避難等に支障のある道路(重点路線)
- 2 実態把握やGIS等を用いた情報分析の結果を踏まえて地方公共団体が方針を策定
- 3 方針の実践に向け、専門家等の派遣により、地権者等の地域住民に働きかけ

狭あい道路整備等促進事業の活用等により拡幅

補助対象

- ①② 方針策定に係る実態把握調査や情報分析・検討等に要する費用
- ③ 地域コミュニティとの交渉・調整に係る専門家やコンサル派遣費用

補助内容

地方公共団体が行う取組を定額で支援

補助要件

- 指定道路図及び指定道路調書をすでに作成・公表していること。
- 地域の実情に応じて重点路線(重点的に拡幅等整備を行う路線)を指定し、整備方針を策定したうえで、これらを公表すること。

狭あい道路整備等促進事業 継続

令和8年度予算概算要求額：
社会資本整備総合交付金等の内数

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に係る情報整備や、狭あい道路のセットバック、敷地の共同化等による無接道敷地の解消に対して支援を行う。

<現行制度の概要>

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

狭あい道路の現状

建築基準法における原則

- 建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接すること
- 法適用時に幅員4m未満の道路にしか接していなかった場合は、**建替えの際、当時の道路中心線から2m以上セットバック**



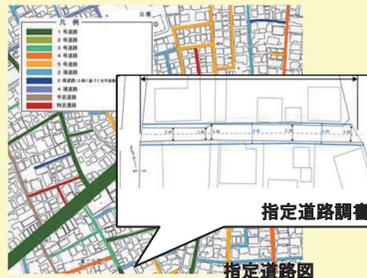
建替え等の際にセットバックを求めることで、狭あい道路を解消し、市街地の安全上必要な道路幅員を段階的に確保

取組みの必要性

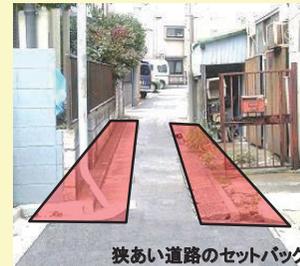
- 法適用時（主に昭和25年の法制定時）の敷地と道路の状況が不明確であること等により、不動産取引や建築確認時にトラブルが多発、着工遅延等により円滑な建築活動を阻害
- 狭あい道路は、災害時に消防活動等に支障を生ずる等、安全面で大きな課題
- セットバックによる狭あい道路の解消アプローチだけでは、対応が困難なケースも存在

事業の概要

①建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備を支援



②避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、狭あい道路のセットバックに要する費用（測量、分筆・登記、用地取得、道路舗装等）や、敷地の共同化・一部道路化等を併せた無接道敷地の解消に要する費用に対して支援



敷地の共同化等を併せた無接道敷地の解消イメージ



- 狭あい道路
- 拡幅整備後の道路
- 狭あい道路の拡幅整備により無接道が解消された敷地
- 敷地の共同化（隣地の取得）により無接道が解消された敷地
- 旗等部分の拡幅により無接道が解消された敷地
- 敷地の一部を道路化することにより無接道が解消された敷地

- 交付率 地方公共団体が実施する場合：国1/2、地方公共団体1/2
民間事業者等が実施する場合：国1/3、地方公共団体1/3、民間1/3

※ ②において、事業実施について期限までに土地所有者等の同意を得ている場合は、期限後の事業も対象

- 期限 ①情報整備について、令和11年3月31日まで ②拡幅等整備について、令和11年3月31日まで

密集市街地の延焼危険性を削減するため、地方公共団体等が行う老朽建築物の除却に対する支援を強化する。

<現行制度の概要>

必要性

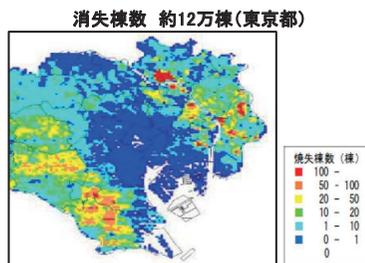
密集市街地整備の必要性

- 過去に地震に起因する火災の発生・延焼により甚大な被害が発生。（今後も首都直下地震等で大きな被害の恐れ）
- 特に、密集市街地は大規模な延焼や避難路の閉塞、避難スペースの不足など危険性が高く、早急な整備改善が必要。

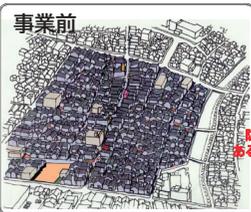
阪神・淡路大震災による市街地の延焼



首都直下地震被害による被害想定



密集市街地の整備改善のイメージ



<課題>

- ・大規模な延焼の危険性
- ・狭隘・行き止まり道路による避難・消防活動の阻害
- ・老朽建築物の倒壊による避難路の閉塞
- ・避難スペースの不足 等



現行施策

危険密集市街地に関する目標

第1次国土強靱化実施中期計画2025(令和7年6月)

危険密集市街地の面積の解消率

約71%
(令和5年)



100%
(令和12年度まで)

※密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地(全国5,745ha(平成24年公表))

感震ブレーカーの設置に係る計画で定めた目標をハード対策と一体的に達成した団体の割合

約0%
(令和6年)



100%
(令和12年度まで)

※危険密集市街地の未解消地区(全国1,662ha(令和5年度末時点))を有する地方公共団体(全国15市区町)を対象

密集市街地の整備改善への支援

- 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)(交付金)
- 密集市街地総合防災事業(補助金)

計画策定等

- 調査・計画策定・事業化に向けた調整 等

街区内部の整備

街区レベルの延焼防止／一次避難路の確保

- 老朽建築物の除却・建替え・不燃化
- 地区内の公共施設の整備（道路、公園、広場、コミュニティ施設等）等

- 沿道建築物の不燃化
- 従前居住者用受け皿住宅の整備
- 防災街区整備事業

- 事業に関連する公共施設の整備（道路・都市公園・河川等） 等

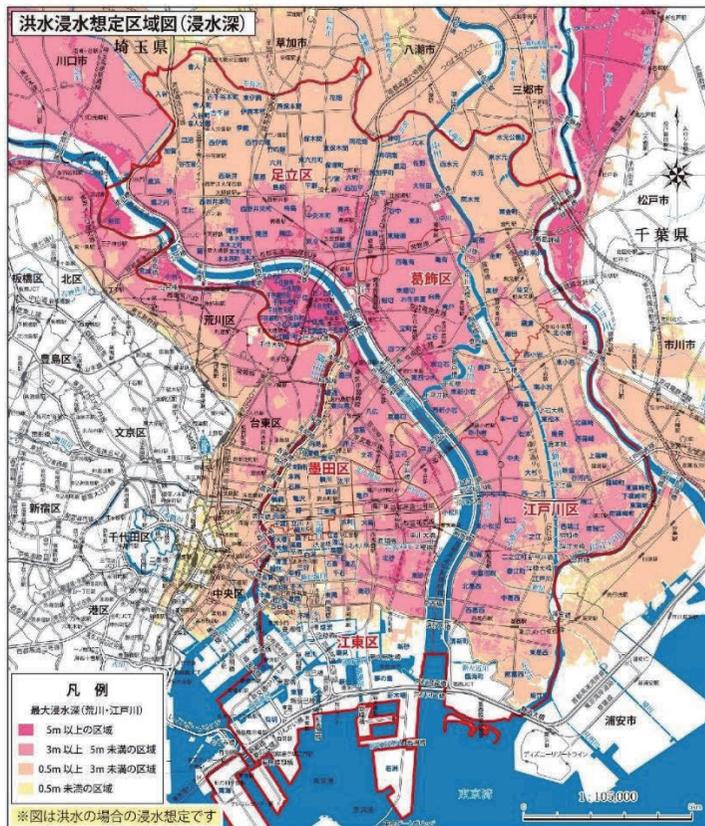
「防災環境軸」の形成

市街地大火の延焼防止／広域避難の確保

近年、豪雨災害が激甚化、頻発化していることを踏まえ、住宅市街地における水害対策を総合的に支援する事業を創設する。

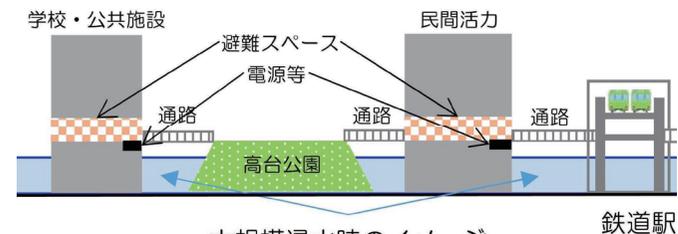
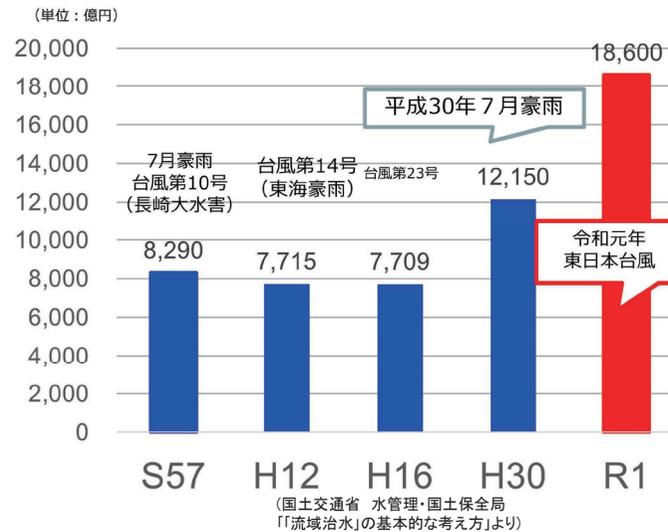
背景・課題

- 近年の気候変動の影響により、豪雨災害が年々激甚化、頻発化している。
- 東日本台風では被害額が過去最大になるなど、人口の多い都市部で水害が発生した場合には被害が甚大になる。



江東5区洪水ハザードマップ(荒川・江戸川 想定最大浸水深)

津波以外の単一の水害による水害被害額(名目額)



大規模浸水時のイメージ
高台まちづくりのイメージ(東京都資料より)

水害ハザードエリアにおける災害危険区域等を指定しやすい環境整備や既存不適格建築物の安全性向上のため、区域指定に関する計画策定や既存不適格建築物等の防災改修等に対する支援を強化する。

<現行制度の概要>

対象区域

- ・**災害危険区域** (建築基準法) ※水害に係るもの
- ・**地区計画の区域** (都市計画法) ※水害に係る建築制限が定められたもの
- ・**浸水被害防止区域** (特定都市河川浸水被害対策法)

交付対象事業

地方公共団体が行う次の事業 (②・③は民間事業者に補助する地方公共団体の事業を含む)

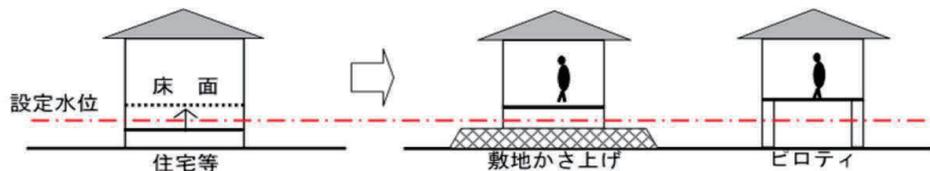
- ① 災害危険区域等の指定に関する**計画策定**
- ② 対象区域に存する**住宅・建築物の基準適合調査**
- ③ 既存不適格等の住宅・建築物の**プロティ化、嵩上げ、建替え、避難空間の整備**

- ※建替えの場合は、原則として次の要件に適合する必要がある
- ・建替え後の住宅は、土砂災害特別警戒区域及び災害危険区域 (急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域) 外に存すること
 - ・建替え後の住宅・建築物は、一定の省エネ性能を有すること 等

防災改修等の対象となる住宅・建築物

水害に係る建築制限等に関して**既存不適格等である住宅・建築物**

- ※建築物は、災害対策基本法に基づき地方公共団体が策定する地域防災計画において避難所等または一時集合場所等に指定されたものであること
- ※これらに該当することが予定される住宅・建築物を含む



交付率・限度額

交付対象	実施主体	住宅	建築物
計画策定	地公体	計画策定費の1/2	計画策定費の1/3
基準適合調査	民間事業者	国と地方で調査費用の2/3 (45,000円/棟を上限)	調査費用の1/3 (45,000円/棟を上限)
	地公体	調査費用の1/2 (45,000円/棟を上限)	調査費用の1/3 (45,000円/棟を上限)
防災改修等※4	民間事業者	重点支援以外の住宅の場合 - 国と地方で防災改修等工事費※1の23% 重点支援の住宅※2の場合 - 国と地方で100万円/戸かつ防災改修工事費※3の8割を上限)	地域防災計画において一時集合場所等に指定された建築物の場合 - 国と地方で防災改修等工事費※1の23% 地域防災計画において防災拠点(避難場所等)に指定されている建築物の場合 - 国と地方で防災改修等工事費※1の2/3
	地公体	—	地域防災計画において防災拠点として指定されている建築物の場合 - 防災改修等工事費※1の1/3

- ※1: 280万円/棟又は居室の床面の持上げ等に係る複数の改修工法を比較し、最も低い改修工事費の額
- ※2: 次のいずれかに該当する災害危険区域等の住宅
イ 令和3年度以降に新たに指定された区域
ロ 立地適正化計画における防災指針又は流域治水プロジェクト等(土地利用等に関する対策を記載するものに限る)を定めている地方公共団体の既存区域
- ※3: 居室の床面の持上げ等に係る複数の改修工法を比較し、最も低い改修工事費の額
- ※4: 建替えについては、改修工事費用相当額に対して助成

地域に根づいた住宅生産の担い手不足への懸念や大規模災害リスク等を踏まえ、地方公共団体と締結する災害協定等の内容に応じ、一定のエリアにおいて横連携を図る地域の住宅生産事業者等で構成されるグループが、災害発生時に備えて事前に実施するモデル的取組に対して支援を行う。

<現行制度の概要>

現状・課題

- 今後30年以内に南海トラフ地震や首都直下地震の発生が高確率で想定される中、災害発生時の被災者の住まいの確保において中心的な役割を果たす中小工務店等の持続可能性の確保が不可欠
- また、地域に根づいた中小工務店等における担い手不足が懸念されるなど、今後、地域における安定的な住宅供給・維持管理が困難となる可能性



令和6年能登半島地震で整備された木造応急仮設住宅

事業イメージ

以下の取組により、地方公共団体との災害協定等の内容充実化及び防災性向上マニュアルの整備を通じた木造応急仮設住宅等の早期の供給促進を図る。

大規模災害発生時における地域の担い手の確保及び木造応急仮設住宅等の早期供給等の初動対応の迅速化に資する先導性の高い取組への支援

【広域モデル策定型】

木造応急仮設住宅等の設計図作成、整備体制構築等の事前検討、発災時対応に必要な建築技能習得のための研修や訓練等のモデル的取組

【地域モデル実装型】

木造応急仮設住宅（恒久）や復興住宅等のモデル的整備



将来ビジョン

- 官民の連携体制構築により、住まいの確保に係る防災性向上等に取り組む地域の担い手の確保を促進
- 防災性向上に資するモデル的取組の全国展開等により、大規模災害発生時における初動対応を迅速化

地域居住機能再生推進事業 拡充

令和8年度予算概算要求額:499.13億円

老朽化した大規模公的賃貸住宅団地を含む地域において、多様な主体の連携・協働により、子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能の再生を推進するとともに、災害時の在宅・地域避難機能の向上に向けた取組への支援を強化する。

<現行制度の概要>

事業内容

地方公共団体、地方住宅供給公社等が地域毎に協議会をつくり、関係者の連携のもと、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替えを行うとともに、団地余剰地への子育て支援施設や福祉施設等の導入などにより、地域全体の居住機能を再生する事業。

対象事業

- ① 民間活用・ストック活用等に係る検討（民間事業者の活用等により予算縮減や性能向上などが見込まれるものに限る）
- ② 住宅市街地総合整備事業、公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、スマートウェルネス住宅等推進事業
- ③ 再生促進事業：再生計画の目標を実現するため、②と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業



特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業 拡充

令和8年度予算概算要求額：
特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業(87.42億円)の内数

屋内外に広い共用空間を有する等のUR団地の特長等を踏まえて、子育てしやすい住環境の整備（ハード整備・ソフト施策の提供）や子育て世帯の優先入居等の施策を実施（仮称：こどもつながるUR）する団地への支援を強化する。
また、住戸の防災性向上や災害時の在宅生活支援施設（非常用電源等）の導入への支援を強化する。

<現行制度の概要>

UR賃貸住宅において、既存ストックの有効活用等を図るため、都市再生機構が行う耐震改修、バリアフリー改修（段差解消、中層EV設置等）、省エネ改修等に対して支援を実施

個別改善事業： 住戸改善、共用部分改善、コミュニティ施設の整備 等 ※補助率1/5

医療福祉拠点化団地における補助率の特例* ※補助率1/2

* 令和7年度末までに着手したものに限り。

特定バリアフリー改修事業： 一定の地域の団地*における複合的なバリアフリー化 ※補助率1/3

* バリアフリー法第25条第1項に規定する基本構想を作成する市町村の区域等

エレベータ設置



共有部改修

指詰め等の防止



●ゆっくり閉まるドアローザー（玄関扉）

段差への配慮



耐震改修事業 ※補助率1/3

改修前



改修後



低炭素化改修等促進事業： 断熱改修（窓や玄関扉の断熱改修等）、再エネ設備の設置
※補助率1/3等

安全対策強化事業： EVの安全対策
※補助率1/3

機構賃貸住宅建替推進事業： 建替に伴い移転者が移転に要する費用 ※補助率1/2

能登半島地震被災地における恒久的な住まいの確保に向け、自力再建が困難な被災者向けに被災自治体を実施する災害公営住宅の整備への支援を行う。

<現行制度の概要>

能登半島地震の災害公営住宅に係る補助率

整備*1 (建設・買取の場合)

国3/4、地方1/4

家賃低廉化

当初5年間 : 3/4

6~10年目*2 : 2/3

*1: 用地整備費を含む。

*2: 整備に当たり用地取得を行った場合、補助期間を20年間に延長。



珠州市馬縹地区での災害公営住宅(長屋又は戸建)整備イメージ



羽咋市鶴多町地区での災害公営住宅(集合住宅)整備イメージ

住宅金融支援機構の提供する「災害復興住宅融資」において、被災者の住宅再建等を継続的に支援する。

<現行制度の概要>

- 災害によって滅失・損傷した家屋の再建・補修を支援するため、**罹災証明書の交付を受けた被災者**を対象とした、低利な住宅ローン制度。
- **60歳以上の被災者**を対象に、**月々の支払い額を利息のみ**とする「高齢者向け返済特例」制度も準備。



融資対象費用	「建設費※・購入費・補修費※」及び「土地取得費」 ※土砂の排除や地盤改良等の整地工事費、損壊家屋の除却費等を含む。
申込期間	罹災日から2年以内 (大規模災害の場合、「応急仮設住宅の供与期間の最終月」又は「被災者生活再建支援金の申請の最終月」まで延長可能)
返済方法	元利均等返済 又は 元金均等返済
融資限度額	5,500万円(建設・土地取得ありの場合)
返済期間	35年以内
融資金利 (R7.8)	1.40% 【全期間固定】

「高齢者向け返済特例」を利用する場合
(リバースモーゲージ型)

- 特徴**
- ・ 借入金の元金を、利用者が亡くなった時に一括返済※し、相続人への追加請求は発生しない。
 - ・ 月々の返済額は利息分のみに抑えることが可能。

※融資住宅・土地の売却代金による返済

毎月の支払いは 利息のみ (死亡時に一括返済)
5,500万円(建設・土地取得ありの場合)
借入申込み人全員がお亡くなりになった時まで
2.18% 【全期間固定】

※東日本大震災により被害を受けた住宅の再建等を対象に、融資金利の引下げ等を実施

2. 既存ストックの有効活用と 流通市場の形成

住宅購入希望者が安心して取引できる環境の整備を図るため、既存住宅の流通量の増加や住宅取引時における情報開示、消費者支援体制の整備等を促進する事業を創設する。

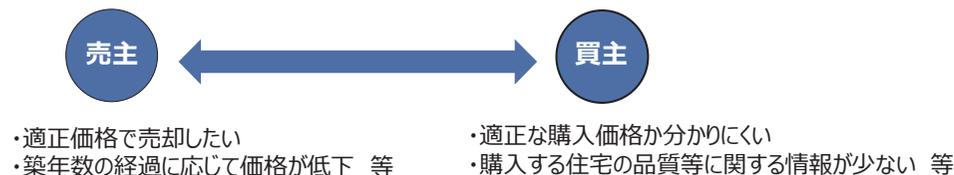
背景・課題

- 既存住宅流通量の増加が少ない要因は、買主は「きれいであること」、「隠れた不具合がないこと」、「購入価格が妥当であること」等を求めているが、現状の既存住宅市場では、これらの買主の希望に沿った住宅ストックが少ない状況。
- 既存住宅流通の整備・活性化懇談会では、性能が低い住宅ストックについても利活用への需要が存在し、安全性等に関する情報開示を進め、既存住宅市場に取り込むことが有効とされた。
- このうち、情報開示については、インスペクション（既存住宅状況調査）が制度としてあるが、「調査費用の負担主体」、「制度の認知」、「調査結果に伴う売却への影響」等が課題。また、性能が低い住宅ストックの利活用への需要について、実態把握が必要。
- さらに、悪質リフォーム等の住宅に関する消費者トラブルや、能登半島地震をはじめとした地震や火災・水害などの大規模災害の発生を踏まえ、住宅の専門的な相談を受け付ける体制の整備が必要。

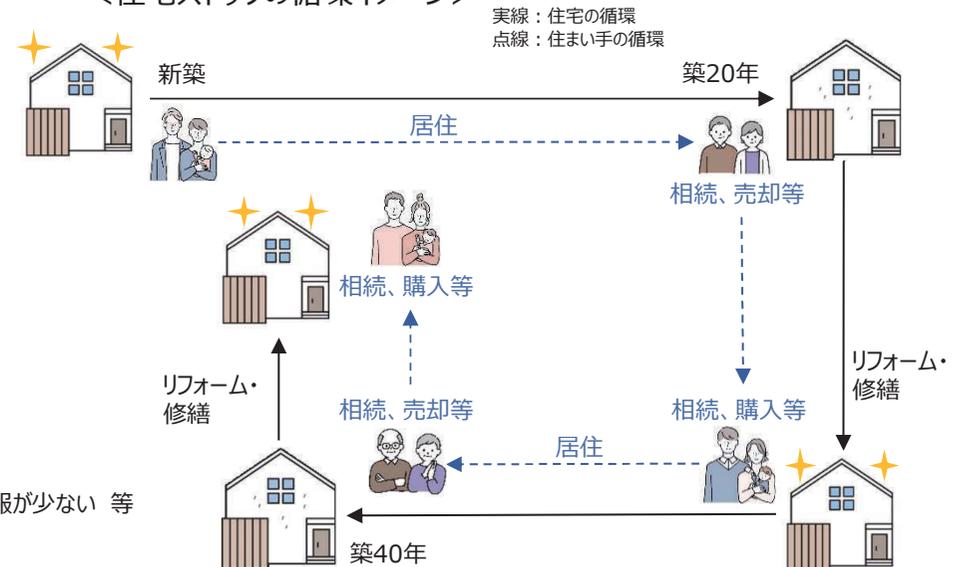
事業の概要

住宅ストックの循環を促進する環境整備、消費者教育・消費者保護に関する環境整備、住宅ストックの循環促進に関する調査について支援する。

<既存住宅の売買における課題>

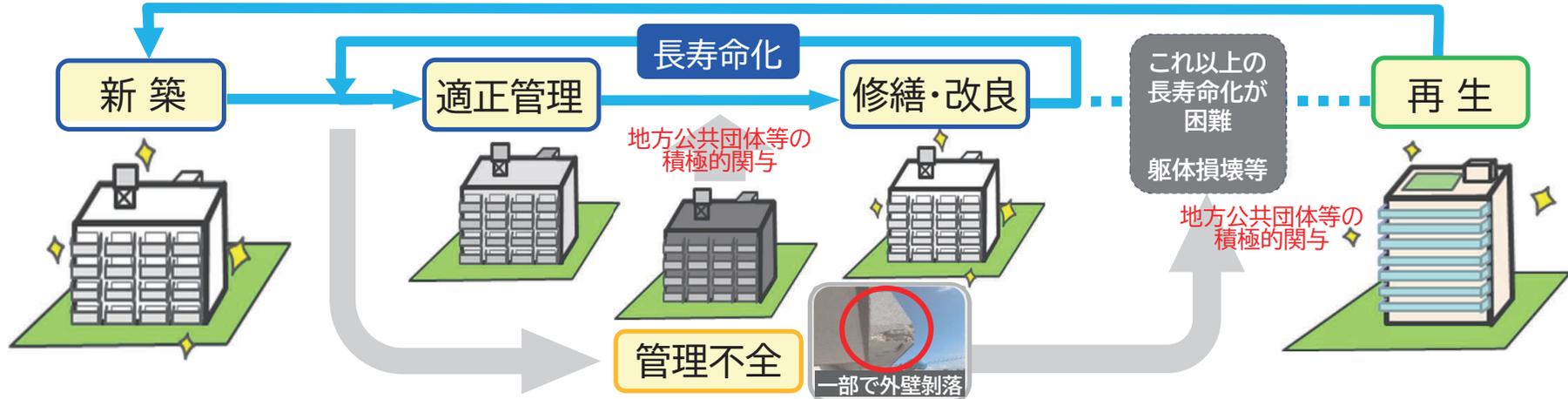


<住宅ストックの循環イメージ>



マンションの建物と居住者の「2つの老い」の進行を踏まえ、ライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図る改正マンション関係法の施行とあわせて、マンションの長寿命化等に資する先導的な取組及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策への支援を行う。

<現行制度の概要>



【1】マンションストック長寿命化等モデル事業

→マンションの長寿命化等に資する先導的な取組について、その費用の一部を支援する。

【補助率】計画支援：定額、工事支援：国1/3

<想定される支援例>

- ・既存の躯体を有効活用し建物を長寿命化させる一棟リノベーション工事
- ・超高層マンションにおける給排水設備の長寿命化工事 等

(一棟リノベーション工事のイメージ)



東京都、共同住宅（築56年）

【2】老朽マンション対策モデル事業

→地方公共団体による先導的な老朽マンション対策について、その費用の一部を支援する。

【補助率】①に要する経費：国1/2、地方1/2

②のうち調査検討経費：国1/3、地方1/3

②のうち工事費：国1/6、地方1/6

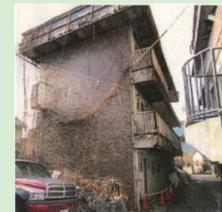
① 管理不全マンション化の防止

- ・管内マンションの管理状況等の実態調査
- ・管理組合の合意形成のための専門家派遣 等

② 管理不全マンションの再生支援

- ・再生のための調査検討
- ・再生のための工事

(管理不全化が進行したマンション)

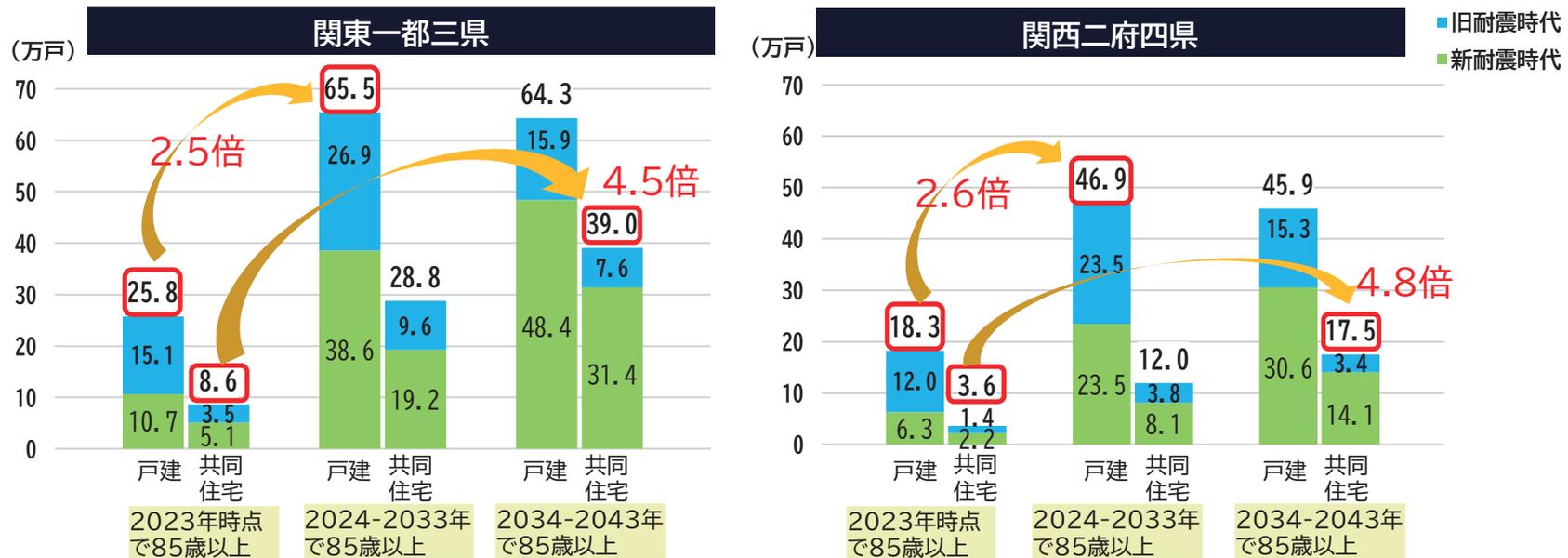


高齢者世帯が所有する持家の相続の増加等に伴い、今後、空き家等が急増するおそれのある既成住宅地において、住宅・宅地を有効活用し、子育て世帯等が暮らしやすい住環境を整備するため、調査・普及啓発・試行的な住宅活用等を通じた対策の企画立案・深化を図る事業を創設する。

背景

- 各地方の都心通勤圏など、比較的利便性が高い既成住宅地では、今後、住宅所有者の高齢化が進み、空き家等が急増するおそれ。
- 近年の建設費高騰等により、一般的な子育て世帯等が住宅を取得しづらい状況にある。

<85歳以上の高齢者世帯が居住する住宅ストック>



注) 総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)を基に国土交通省で独自集計。85歳以上の高齢者世帯は、85歳以上の高齢単身世帯又は夫婦ともに85歳以上の夫婦のみ世帯。2024~2033年に85歳以上となる高齢者世帯は、2023年の「住宅・土地統計調査」における75歳以上85歳未満の世帯と仮定。2034~2043年に85歳以上となる高齢者世帯は、2023年の「住宅・土地統計調査」における65歳以上75歳未満の世帯と仮定。

空家等のさらなる増加が予見される大相続時代の到来に備え、総合的な空き家対策を一層促進するため、空き家対策の効率化を図るDXを促進するとともに、改正空家法の空家等活用促進区域制度や空家等管理活用支援法人制度の活用を通じた空き家の除却・活用に係る取組等に対する支援を強化する。

<現行制度の概要>

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

<空き家対策基本事業>

- 空き家の**除却**
（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**
※上記6項目は空き家再生等推進事業でも支援が可能
- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

<空き家対策附帯事業>

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
※その他、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業がある。

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

<空き家対策モデル事業>

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率
調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

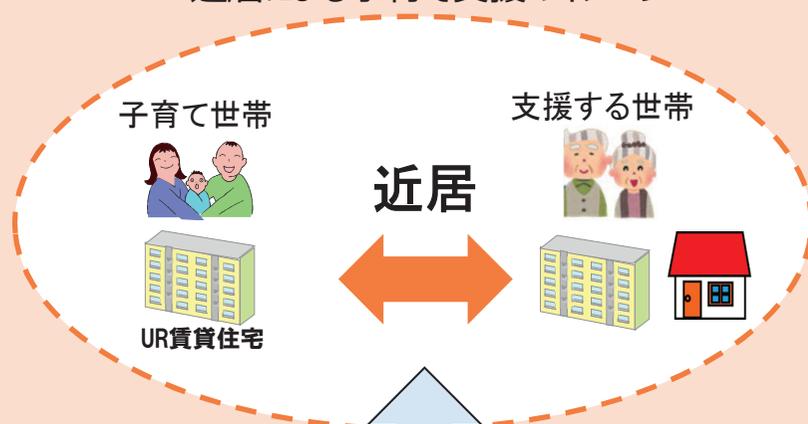
3. 誰もが安心して暮らせる 多様な住まいの確保

少子化スピードの加速化や共働きの子育て世帯の急増等を踏まえて、安心して子育てできる環境整備を図るため、支援する親世帯等と近居する場合における、UR賃貸住宅に新たに入居する子育て世帯等に対する家賃減額への支援を強化する。

<現行制度の概要>

安心して子育てできる環境整備に向けて、緑豊かで子育て環境に優れたUR賃貸住宅を活用した近居を促進するため、子育て世帯とこれを支援する親世帯等が近居する場合に、UR賃貸住宅に新たに入居する子育て世帯に対して家賃減額への支援を実施

近居による子育て支援のイメージ



○子育て世帯とこれを支援する親世帯等※1が近居※2する場合に、UR賃貸住宅に新たに入居する対象世帯に対して家賃を減額

※1 三親等以内の親族の世帯

※2 直線距離で概ね半径2 km以内の区域等

<対象世帯>

子育て世帯※3 (収入分位50%以下の者に限る。)

※3 18歳未満の子を扶養している者又は妊娠している者を含む世帯

<家賃減額措置>

入居から5年間、家賃の20%※4を減額

※4 限度額4万円/月、15%国負担・5%UR負担

<期限>

令和7年度までに入居

高齢者が健康で安心して暮らすことができる良質な住まいの推進に向けて、サービス付き高齢者向け住宅※の供給に対する支援について重点化を図る。

※ 一定の床面積とバリアフリーが確保され、状況確認・生活相談サービスを提供する高齢者向けの住宅として、都道府県等に登録された住宅

<現行制度の概要>

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、整備費に対する支援を行う。

補助要件

- 高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録すること
- 家賃の限度額は、所在市区町村に応じて設定した額(11.2~25.6万円/月)とすること
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと
- 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用できること
- 情報提供システムの運営情報の提供、更新を行うこと
- 新築・改修の場合は、都道府県や市区町村のまちづくり方針と整合していること
- 事業主体が運営する介護保険法に基づく指定事業所が指定取消等の対象である場合に、当該事業主体の組織的な関与があったことが認められないこと 等

補助率・限度額

住宅		補助率	限度額
新築	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	1/10	135万円/戸
	床面積25㎡以上		120万円/戸
	床面積25㎡未満		70万円/戸
改修、既設改修		1/3	195万円/戸

高齢者生活支援施設 (地域交流施設等及び介護関連施設等)		補助率	限度額
新築		1/10	1,000万円/施設
改修、既設改修		1/3	

再エネ等設備		補助率	限度額
太陽光パネル・蓄電池		1/10	合わせて4万円/戸
太陽熱温水器			2万円/戸

※ 事業内容によって補助率・限度額の引き上げ等あり



学校を改修して整備した住宅



高齢者生活支援施設における地域交流(イメージ)

居住支援協議会、居住支援法人等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業の立上げ等に対して支援を行う。

<現行制度の概要>

居住支援協議会等活動支援事業(令和7年度当初)	
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会(都道府県・市区町村居住支援協議会、居住支援協議会設立準備会)、居住支援法人 等
補助対象事業	1. 市区町村居住支援協議会立ち上げ支援 2. 地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備 3. 居住支援協議会設立に向けた準備に係る取組 4. 入居前支援(相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等) 5. 入居中支援(見守りや生活相談、緊急時対応等) 6. 地方公共団体等との連携(セミナー等における情報提供等) 等
補助率	定額(国10/10)
補助限度額	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県居住支援協議会 ……上限5,000千円 ・市区町村居住支援協議会 ……上限5,000千円 ・居住支援協議会設立準備会 ……上限3,500千円 (複数自治体による共同設立の場合は上限4,000千円) ・居住支援法人 ……上限7,000千円 (スタートアップ加算該当の場合は上限7,500千円)

居住支援協議会

不動産関係団体
(宅建業者、賃貸住宅
管理業者、家主等)

居住支援法人
社会福祉協議会
福祉関係団体

都道府県・市区町村
(住宅部局、福祉部局)

連携

生活困窮者自立支援法に基づく支援会議
地域ケア会議(高齢者)
自立支援協議会(障害者)
社会福祉法に基づく支援会議
地域住宅協議会(公的賃貸住宅)

居住支援協議会

- 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- 設立状況: 163 協議会(全都道府県・125市区町村)が設立(R7.6.30時点)

居住支援法人

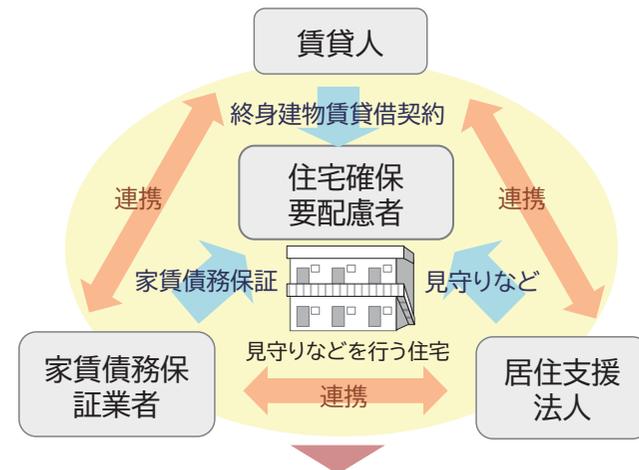
- 都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人・財団法人を含む)、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等 を指定
- 指定数: 1,064 法人(47都道府県)が指定(R7.6.30時点)

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、居住サポート住宅等を供給する賃貸人等の不安感の軽減を図るため、居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等が連携して実施する先導的な取組に対する支援を行う。

<現行制度の概要>

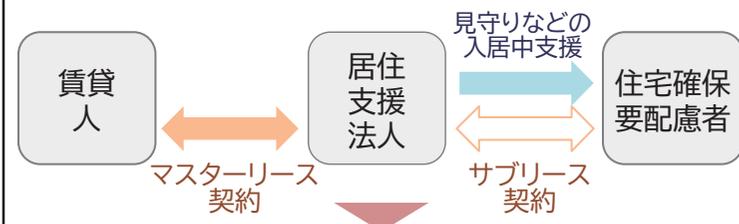
事業主体	【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】 居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円/年
補助要件	【共通】 <ul style="list-style-type: none"> ・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること ・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること ・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること 【多主体連携型】 <ul style="list-style-type: none"> ・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること 【サブリース型】 <ul style="list-style-type: none"> ・サブリース又は買取りによりセーフティネット専用住宅又は見守りなどを行う住宅(居住サポート住宅など)等を提供する居住支援法人等が事業を実施すること
支援期間	最大3年間

【多主体連携型】のイメージ



3者が連携することにより互いの不安感を軽減し、安心してサービス等を提供することが可能

【サブリース型】のイメージ



法人が管理業務に加えて見守りなどを行うことにより賃貸人は安心して住宅を貸すことが可能

障害者等が安心して暮らせる環境の整備を図るため、バリアフリー法に基づく基本構想・条例等の策定、移動システム（スロープ・エレベーター等）の整備、小規模店舗をはじめとした既存建築ストックのバリアフリー改修工事等に対して支援を行う。

<現行制度の概要>

交付対象事業者

地方公共団体、民間事業者、協議会等

補助対象地域

- ①三大都市圏の既成市街地等
- ②人口5万人以上の市
- ③都市機能誘導区域の駅周辺
- ④バリアフリー基本構想、移動等円滑化促進方針、バリアフリー法第14条第3項に基づく条例を策定した区域 等

交付率

直接 1/3 間接 1/3

交付内容

- 基本構想等の策定（バリアフリー法第14条第3項に基づく条例の制定・改正に必要な基礎調査等を含む。）
- 移動システム等整備事業
 - ・屋外の移動システム整備（スロープ、エレベーター等）
 - ・建築物の新築、改修に伴う一定の屋内の移動システム整備（市街地空間における移動ネットワークを形成するものに限る。）
 - ・移動システムと一体的に整備されるパブリックスペース（広場、空地、アトリウム、ホール、ラウンジ、トイレ等） 等
- 認定特定建築物整備事業
 - ・屋外の移動システム整備（建築物敷地内の平面経路に限る。）
 - ・屋内の一定の移動システム整備（商業用以外の特別特定建築物の用途に至る経路に係るもの。）
 - ・移動システムと一体的に整備されるパブリックスペース 等
- 既存建築物バリアフリー改修事業

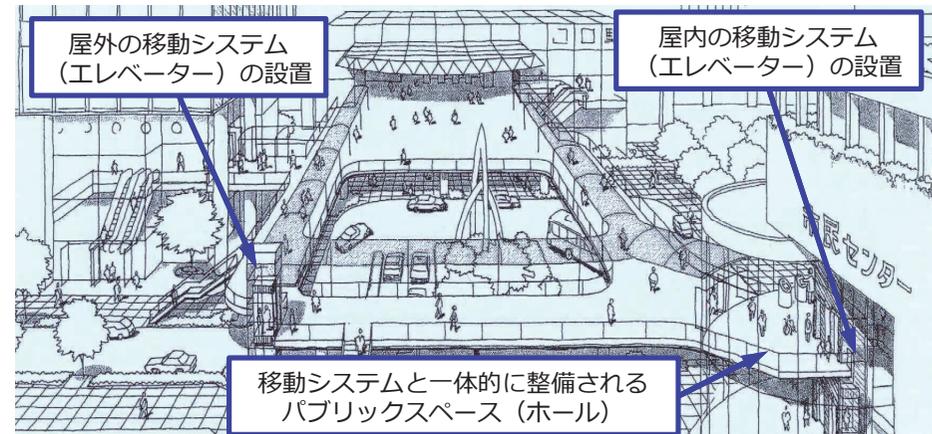
【対象建築物】

 - ・不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者・障害者等が利用する建築物（小規模店舗等も対象で規模要件なし）
 - ・バリアフリー条例による規制の対象となる建築物

【補助対象】

バリアフリー改修工事に要する費用

<ul style="list-style-type: none"> ・段差の解消 ・出入口、通路の幅の確保 ・車椅子使用者トイレの設置 ・オストメイト設備を有するトイレの設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・乳幼児用設備の設置 ・ローカウンターを設置 ・車椅子使用者用駐車施設の設置 ・駐車場から店舗までの屋根設置 など
--	--



トイレのバリアフリー化



スロープの設置



ローカウンターを設置

写真の出典：高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（令和3年3月）

4. 住宅・建築物における 持続可能な社会の構築

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、建築物ストックの省エネ改修の促進を図るため、躯体の改修及び空調の効率化に資する換気設備の導入等を行う民間等による省エネ改修工事に対して支援を行う。

<現行制度の概要>

【イメージ】

躯体の省エネ改修
天井、外壁等(断熱)
開口部(複層ガラス、二重サッシ等) 等



断熱材
(例: グラスウール)

高効率設備への改修
空調、換気、給湯、照明 等



高効率
空調設備

LED照明

バリアフリー改修※
廊下等の拡幅
手すりの設置
段差の解消 等



高機能換気設備



省エネ性能の表示

【補助額等】

<補助対象> 省エネ改修工事(併せて実施するバリアフリー改修工事・エネルギー計測・省エネ性能の表示)に要する費用

<補助率> 補助対象工事の1/3

<限度額> 5,000万円/件(設備部分は2,500万円)
※バリアフリー改修工事を行う場合は、当該工事の費用として2,500万円を上記補助限度額に加算可能

<事業期間> 採択年度を含め原則2年以内 等

【事業の要件】

以下の要件を全て満たす、建築物(非住宅)の省エネ改修工事

- ① 躯体(壁・天井等)の省エネ改修(高機能換気設備※を設置する場合は、躯体又は外皮の改修)を伴うものであること
※給気と排気の間で熱交換を行うことで、空調効率の低下を防止する換気設備
- ② 改修前と比較して20%以上の省エネ効果が見込まれること
〔ただし、外皮改修面積割合が20%を超える場合は15%以上
・高機能換気設備を設置する場合は、改修に係る部分でのエネルギー消費量の算定が可能〕
- ③ 改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たすこと
- ④ 省エネ性能を表示すること
- ⑤ 改修後に耐震性を有すること
- ⑥ 事例集への情報提供に協力すること 等

※省エネ改修工事に併せて実施するもの

サーキュラーエコノミーの実現に資する既存住宅の活用の拡大を図るため、省エネ改修に加え、長寿命化や、子育て、防犯など地域の課題解決に向けた改修など、既存住宅の改修に対する支援を強化する。

<現行制度の概要>

住宅

省エネ診断 民間実施：国と地方で2 / 3
公共実施：国 1 / 2

省エネ設計・省エネ改修(建替えを含む)

■ 交付対象となる費用

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

- ※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。
- ※ ZEHLレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。
- ※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

■ 交付額 (国と地方が補助する場合)

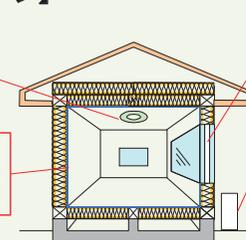
省エネ基準適合レベル	ZEHLレベル
300,000 円/戸 交付対象費用の4割を限度	700,000 円/戸 交付対象費用の8割を限度

※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援

【省エネ改修のイメージ】

LED照明





二重サッシ
複層ガラス



断熱材挿入



高効率
給湯器



※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施

建築物

省エネ診断 民間実施：国と地方で2 / 3
公共実施：国 1 / 3

省エネ設計等 民間実施：国と地方で2 / 3
公共実施：国 1 / 3

省エネ改修(建替えを含む)

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事

- ※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。
- ※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)
- ※ 省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEHLレベルへの改修のみ対象。

■ 交付率

民間実施：国と地方の合計で23%
公共実施：国11.5%

■ 補助限度額(国と地方が交付率23%で補助する場合)

省エネ基準適合レベル	ZEHLレベル
5,600 円/㎡	9,600 円/㎡

公営住宅等の既存ストックについて、省エネ性能の向上や再生可能エネルギーの導入促進に向け、省エネルギー対策や再生可能エネルギー対策に対する支援を行う。

<現行制度の概要>

基本的要件	
改善工事の内容	施行要件
○ 個別改善事業	
(原則)	建設後20年を経過したもの
・子どもの安全確保に係る改善 (子どもの転落防止措置等)	建設後10年を経過したもの
・長寿命化改善 ・障害者向け改善 ・認知症対応型グループホーム改善 ・住宅用防災機器の設置 ・既存エレベーター改修 ・省エネルギー対策又は再生可能エネルギー対策に係る改善 ・宅配ボックスの設置 ・防災・減災対策に係る改善 ・交流スペースの設置	年度要件なし
○ 全面的改善(トータルリモデル)	建設後30年を経過したもの

対象工事
○ 個別改善事業(規模増改善、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善)
○ 全面的改善

個別改善事業の分類
次のいずれかの分類に該当すること。
① 居住性向上型 ② 福祉対応型
③ 安全性確保型 ④ 長寿命化型
⑤ 脱炭素社会対応型 ⑥ 子育て世帯支援型

支援内容
○ 整備費に対する助成
・ 整備費を交付金算定対象事業費とし、その原則50%を国が社会資本整備総合交付金等により助成。
※規模増改善、住戸改善・共用部分改善(福祉対応型、安全性確保型(耐震性の確保に係るもの)、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型)については、測量試験費も助成対象。
このほか、改善によって家賃が上昇した場合の家賃の低廉化に要する費用に対しても一部助成

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物の脱炭素化をさらに推進するとともに、国際的な潮流に対応するため、ライフサイクルカーボンをよりの確に算出・評価する先導的な事業等への支援を強化する。

<現行制度の概要>

【事業概要】

CO₂の削減、健康・介護、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に寄与する先導的な技術が導入されるリーディングプロジェクトを支援

先導技術の一例

■ 建築物

- 太陽光発電
- 壁面緑化ユニット (日照制御・緑視率)
- 低炭素型コンクリート
- 自然換気
- 日光利用ブラインド制御
- 地域性在来植物ビオトープ
- 高断熱真空ガラス
- 超薄型断熱材

ソーラーチムニー 調光ガラス(自然換気)

- 雨水利用
- タスクアンビエント空調
- サーカディアン照明
- クールビット
- セミアクティブオイルタンパー
- 空調熱源地中熱利用

●屋内外センサー 画像認識

●エッジサイレンサ (室外機騒音低減)

●溶融分断空調

■ 住宅

- 高断熱による外皮負荷削減とエネルギー消費量のミニマム化
- 水素吸蔵合金を利用した季節間のエネルギー融通システム
- EV・V2Hによる電力融通
- 街区の緑化、周辺地域の避難場所提供

■建設時における省CO₂効果がある技術

■建物を長寿命化させる取組

「先進性」と「普及・波及性」を兼ね備えたプロジェクトを先導的と評価

- ・学識経験者から構成される評価委員会において評価し、採択を決定
- ・「ライフサイクルカーボンをよりの確に算出し削減する取組」等に資するプロジェクト等も積極的に評価

- <補助対象> 設計費、建設工事費等のうち、先導的と評価された部分
- <補助率> 1/2 等
- <限度額> 原則5億円/プロジェクト
新築の建築物又は共同住宅について建設工事費の5% 等

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、2030年度以降の「新築住宅におけるZEH水準に相当する省エネ性能の確保」を確実に実現するため、現在の市場における取組状況を踏まえて、更なる普及が必要な賃貸住宅を対象に、ZEH水準の省エネ性能が確保された住宅の新築を支援する事業を創設する。

<現状・課題>

●ZEH水準の住宅

①高断熱化

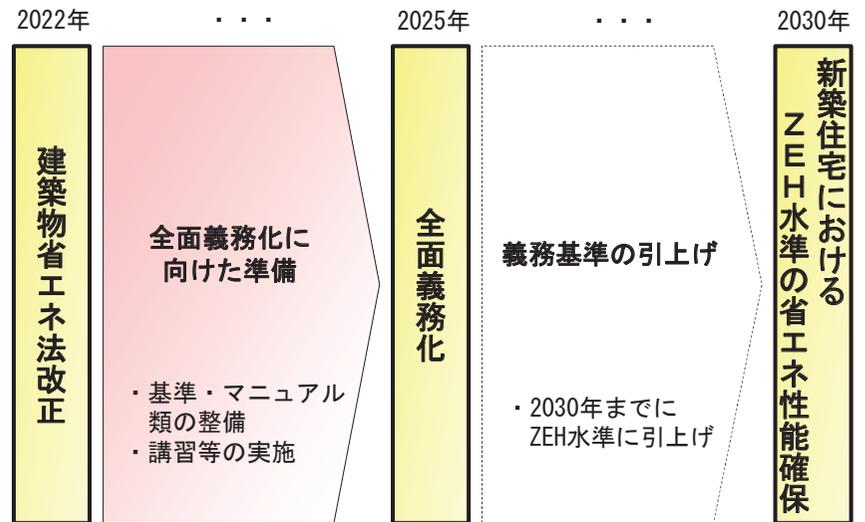
断熱材
複層ガラス

②設備等の高効率化

削減
暖房
冷房
換気
照明
給湯

断熱基準		一次エネルギー消費量基準			
省エネ基準より強化した高断熱基準 (外皮平均熱貫流率の基準例) (単位: W/(m ² ・K))		太陽光発電等による創エネを考慮せず 省エネ基準相当から▲20%			
地域区分	1・2地域 (札幌等)	3地域 (盛岡等)	4地域 (長野等)	5・6・7地域 (東京等)	
ZEH基準	0.4	0.5	0.6	0.6	

●住宅の省エネ性能の向上の道すじ



●ZEH水準の賃貸住宅の割合（令和4年度）：19%

●関連する計画（閣議決定）

・地球温暖化対策計画（令和7年2月18日）
具体的には、2022年に改正された建築物省エネ法に基づき、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅の省エネルギー基準への適合を2025年度に義務化するとともに、**2030年度以降新築される住宅についてZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保**を目指し、総合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。 . . . 一方で、規制強化のみならず、**2050年に住宅ストック平均でZEH基準の水準の省エネルギー性能確保**の実現に向けて、新築住宅についてはZEH基準の水準及びそれを上回る水準の省エネルギー性能を有する住宅の普及を図る。

・エネルギー基本計画（令和7年2月18日）
政府としては、2050年に**ストック平均でのZEH (Net Zero Energy House) ・ ZEB (Net Zero Energy Building) 基準の水準の省エネルギー性能の確保**を目指し、これに至る**2030年度以降に新築される住宅・建築物はZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保**を目指すとの目標を掲げており、建築物省エネ法などの規制と支援措置を一体的に活用しながら、省エネルギー性能の向上及び再生可能エネルギーの導入拡大を進めていく。

建築物のLCAの実施によるLCCO₂削減の推進（GX）と建築業界全体の生産性向上の推進（DX）を図るため、建築物のLCAの実施と建築BIMの普及拡大を一体的・総合的に支援する。

<現行制度の概要>

● 補助要件

<BIM活用型>

- 次の要件に該当する建築物であること
 - ▶耐火/準耐火建築物等 ▶省エネ基準適合
- 元請事業者等は、下請事業者等による建築BIMの導入を支援すること
- 元請事業者等は、本事業の活用により整備する建築物について、維持管理の効率化に資するBIMデータ整備を行うこと
- 元請事業者等または下請事業者等またはその両者は、上記のうち大規模な新築プロジェクトにあつては、業務の効率化又は高度化に資するものとして国土交通省が定めるBIMモデルの活用を行うこと
- 元請事業者等及び下請事業者等は、「BIM活用事業者登録制度」に登録し、補助事業完了後3年間、BIM活用状況を報告すること。また、国土交通省が定める内容を盛り込んだ「BIM活用推進計画」を策定すること

<LCA実施型>

- LCA算定結果を国土交通省等に報告すること（報告内容をデータベース化の上、国土交通省等において毎年度公表）
 - 国土交通省等による調査に協力すること
- ※ BIMモデルを作成した上でLCAを行う場合は、BIM活用型、LCA実施型のいずれの要件も満たすこと

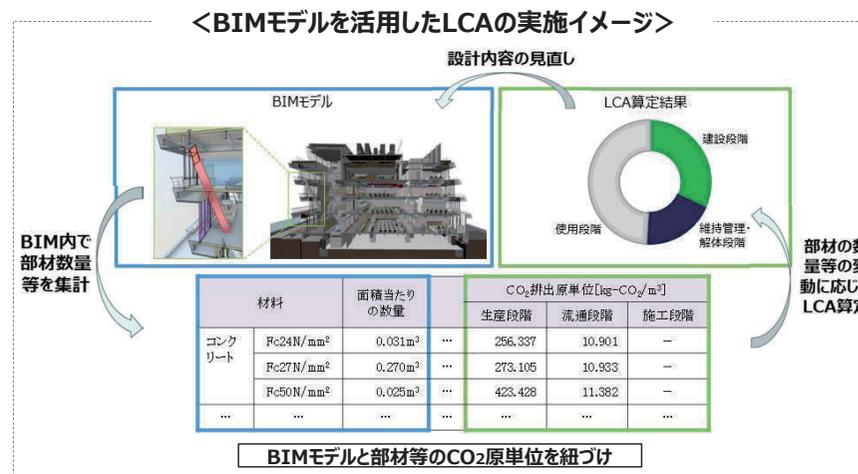
● 補助額等

<BIM活用型>

- 設計調査費及び建設工事費に対し、BIM活用による掛かり増し費用の1/2を補助（延べ面積に応じて補助限度額を設定）

<LCA実施型>

- LCAの実施に要する費用について、上限額以内で定額補助
 - BIMモデルを作成せずにLCAを行った場合：650万円/件
 - BIMモデルを作成した上でLCAを行う場合：500万円/件
- ※ LCA算定に必要なCO₂原単位も策定する場合の上限額は、400万円を加算



2050年カーボンニュートラルの実現に向け、炭素貯蔵効果が期待できる中大規模木造建築物の普及に資するプロジェクトや先導的な設計・施工技術が導入されるプロジェクトに対して支援を行う。

<現行制度の概要>

● 補助対象事業者

民間事業者等

● 補助率・補助限度額

【調査設計費】木造化に関する費用の1/2以内

【建設工事費】木造化による掛増し費用の1/3以内

(ただし算出が困難な場合は建設工事費の7%以内)

【補助限度額】合計2億円

※先導的なプロジェクトの場合は、建設工事費及び上限を引き上げ

● 補助要件

- ① 主要構造部に木材を一定以上使用すること
- ② 建築基準上、耐火構造又は準耐火構造とすることが求められること
- ③ 不特定の者の利用又は特定多数の者の利用に供する用途であること
- ④ 木造建築物等の普及啓発に関する取組がなされること
- ⑤ ZEH・ZEB水準に適合すること
- ⑥ 伐採後の再生林や木材の再利用等に資する取組がなされること 等

※先導的なプロジェクトの場合は、有識者委員会で先導性を評価されること

【補助対象イメージ】



地上9階建て混構造事務所

【出典】熊谷組HP

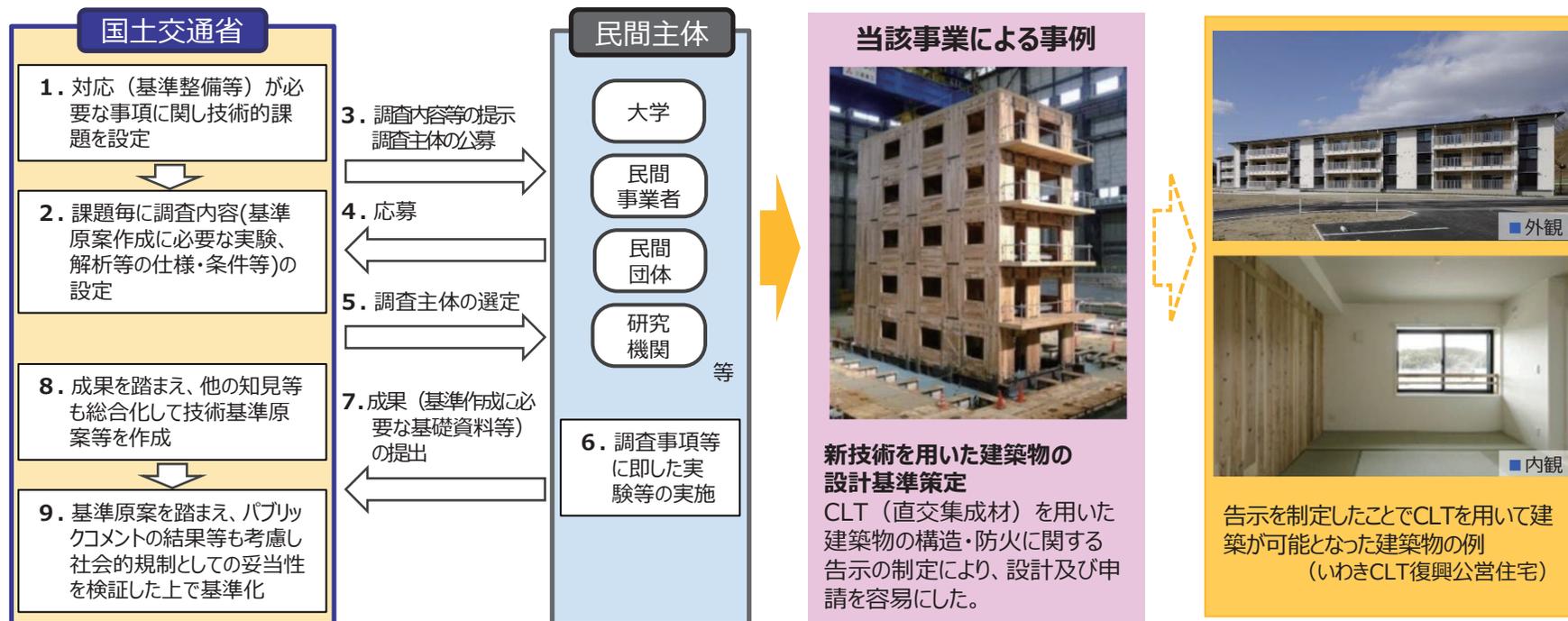
国において行う技術基準の策定・改定の促進を図るため、建築基準法・建築物省エネ法等における住宅・建築物に係る技術基準を策定・改定する上で必要な事項について、民間事業者等が行う実験等により基礎的なデータ・技術的知見の収集・蓄積等に対して支援を行う。

＜現行制度の概要＞

■ 背景・必要性

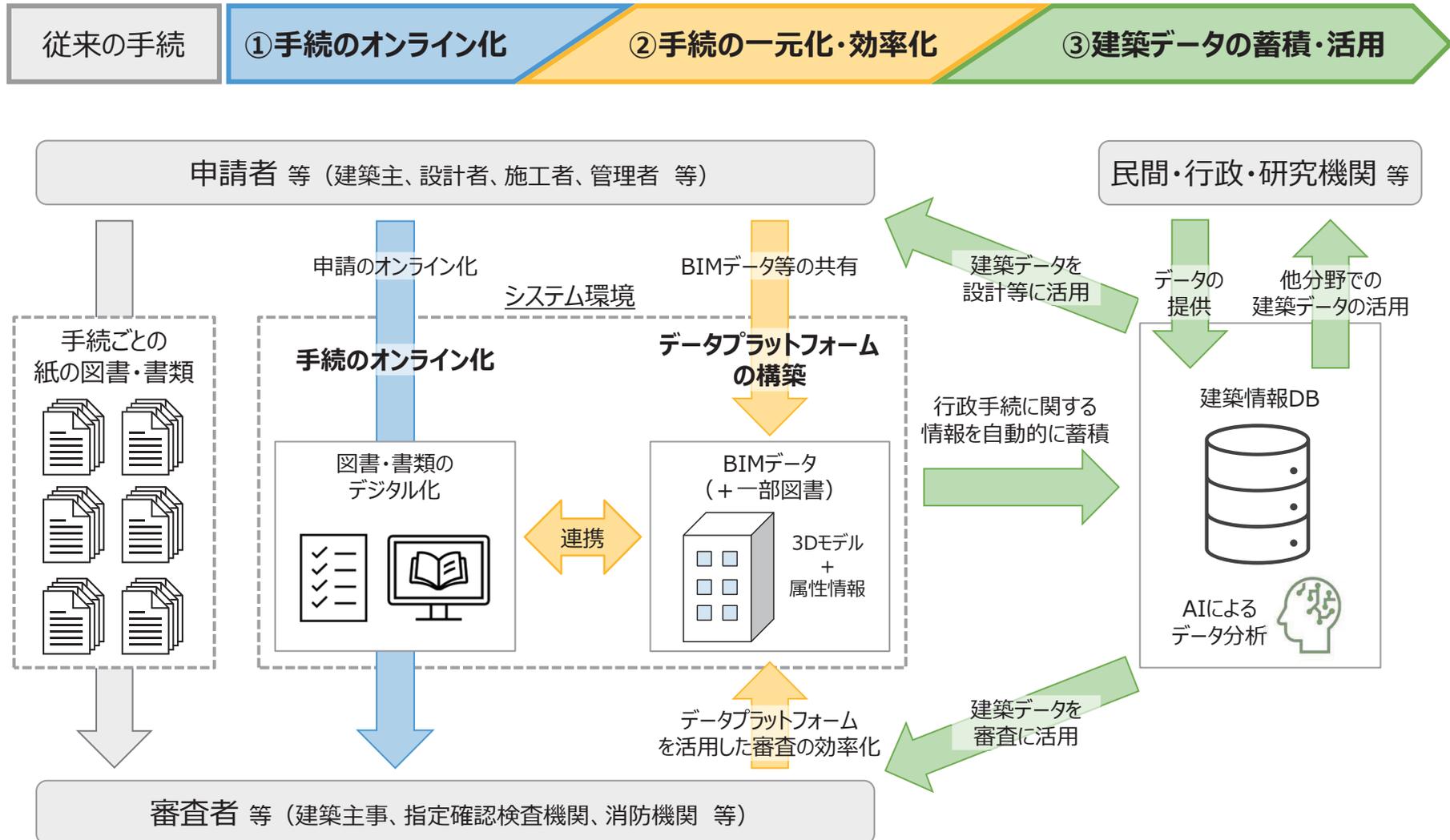
民間等の新技術の技術基準への反映、更には大地震や大規模火災による被害等に対応した技術基準の整備・合理化が遅れるようなことがあっては、建築産業の活性化やより高い安全性の確保に支障を来すおそれがある。そのため、社会に対する要請を的確に把握し、迅速な基準整備を可能とする技術基準整備体制が必要とされる。

■ 事業フロー



建築行政に係る担い手（建築主事・建築士等）の各種業務の効率化・質の向上を図るため、①建築確認・検査、定期報告、各種認定等、建築行政手続全体のオンライン化、②BIMデータ等による行政手続の一元化及び審査の効率化、③これらによる建築データの蓄積や活用の検討 などについて総合的に支援する事業を創設する。

<事業対象のイメージ>



我が国の事業者の海外展開を促進するため、新興国等における事業展開の可能性調査や研修会開催等への支援を行う。

<現行制度の概要>

背景・課題

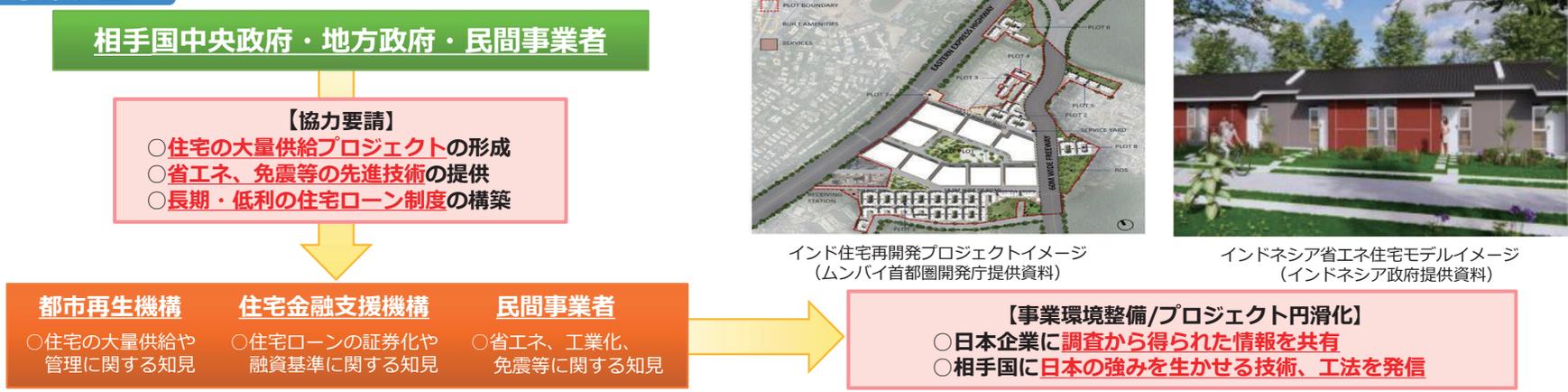
- 少子高齢化等により国内市場の縮小が懸念。経済発展と人口増加が著しい海外需要を取り込むことが日本の住宅産業の成長にとって重要。
- 海外社会資本事業への我が国事業者の参入に関する法律（海外インフラ展開法）に基づき、政府、独立行政法人が持つ信用力、専門的なノウハウを活用し、日本企業の国際展開を支援することが必要。
- 米国、豪州を始め先進国を中心に展開する現状。新興国は市場規模が大きくポテンシャルは高いが、複雑な法規制、商慣習等によるリスクが存在。



事業概要

- 対象事業：相手国からの要請に基づく以下の事業
 - (1) 事業環境整備
 - ①新興国等への事業展開に関するフィージビリティスタディ
 - a.土地・建築制度、資格制度、ガイドライン、条例等の運用状況
 - b.我が国企業が対象国で事業を展開するに当たっての課題抽出
 - ②新興国の政府職員等を対象とするセミナー等の企画・開催
 - (2) 住宅建築プロジェクトの円滑化
 - ①相手国の建築技術制度構築に資する技術提供、人材育成
 - ②相手国の一般に対する技術情報の提供
- 事業主体：海外で事業を展開する住宅事業者、関連団体
都市再生機構（UR）、住宅金融支援機構（JHF）
- 補助率：(1) 事業環境整備 定額補助
(2) 住宅建築プロジェクトの円滑化 1/2

事業フロー



インド住宅再開発プロジェクトイメージ
(ムンバイ首都圏開発庁提供資料)



インドネシア省エネ住宅モデルイメージ
(インドネシア政府提供資料)

IV. 参考資料

目 次

(参考1) 令和8年度住宅局関係予算概算要求総括表	・ ・ ・ ・ ・	4 4
(参考2) 令和8年度住宅局関係財政投融资等要求総括表	・ ・ ・ ・ ・	4 5

(参考1) 令和8年度住宅局関係予算概算要求総括表

(単位:億円)

事 項	令和8年度 要求・要望額 (A)	前 予 年 算 度 額 (B)	対前年度 倍 率 (A/B)
住 宅 対 策	1,869.04	1,557.54	1.20
うち住宅・建築物防災力緊急促進事業	132.00	110.00	1.20
うち密集市街地総合防災事業	43.20	36.00	1.20
うちマンション総合対策モデル事業	40.00	27.00	1.48
うち空き家対策総合支援事業	70.80	59.00	1.20
うち住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業	333.60	373.40	0.89
うち建築GX・DX推進事業	100.00	65.00	1.54
うち公的賃貸住宅家賃対策	134.47	120.29	1.12
うち地域居住機能再生推進事業	499.13	301.53	1.66
うち住宅金融支援機構	289.32	248.24	1.17
都 市 環 境 整 備	100.91	84.09	1.20
災 害 復 旧 等	1.01	1.01	1.00
公 共 事 業 関 係 計	1,970.96	1,642.64	1.20
行 政 経 費	97.00	80.89	1.20
うち環境・ストック活用推進事業	47.79	42.03	1.14
合 計	2,067.96	1,723.53	1.20

1. 本表のほか、社会資本整備総合交付金等(令和8年度)として、16,047億円の内数がある。
2. 本表のほか、東日本大震災からの復興対策に係る経費(東日本大震災復興特別会計)として、211億円がある。
3. 本表の行政経費には他局計上分を含み、デジタル庁一括計上分を含まない。
4. 第1次国土強靱化実施中期計画に基づく取組の推進に必要な経費については、事項要求を行い、予算編成過程で検討する。
5. 労務費確保の必要性や近年の資材価格の高騰の影響等を考慮した公共事業等の実施に必要な経費については、事項要求を行い、予算編成過程で検討する。
6. 計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。

(参考2)令和8年度住宅局関係財政投融资等要求総括表

(単位:億円)

区 分	令和8年度(A)	前年度(B)	倍率(A/B)
(独)住宅金融支援機構	14,820.14	14,726.02	1.01
財政投融资	2,244.00	1,026.00	2.19
自己資金等	12,576.14	13,700.02	0.92
(独)都市再生機構	13,515.66	14,604.32	0.93
財政投融资	4,500.00	4,900.00	0.92
自己資金等	9,015.66	9,704.32	0.93

- (注) 1. (独)住宅金融支援機構における財政投融资には、住宅金融機構グリーンボンドに係る政府保証債1,900億円を含む。
 2. 自己資金等には、(独)住宅金融支援機構10,715億円、(独)都市再生機構1,000億円の財投機関債を含む。
 3. (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。
 4. 計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。

(この冊子は、再生紙を使用しています。)