

令和8年度
住宅局関係予算概要

令和8年2月
国土交通省住宅局

目 次

I. 令和8年度住宅局関係予算の基本方針	.....	1
II. 令和8年度予算の主要事項		
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年度予算の各施策概要	.....	6
IV. 令和7年度補正予算の概要（住宅局関係）	.....	46
V. 参考資料	.....	47

I. 令和8年度住宅局関係予算の基本方針

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・LCCO₂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	R7	前年比
公共事業	1,644	1,643	1.00
行政経費	76	81	0.95
合計	1,721	1,724	1.00

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。

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	2万1千人	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

- **災害時における在宅・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
 - ・ レジリエンス性の確保(電力、水等)を行う先導的な新築住宅におけるモデル的取組への支援

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の強化** ★

II. 令和8年度予算の主要事項

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

<住生活基本計画の素案> (令和8年3月閣議決定予定)
 2050年に向けて比較的利便性の高い既存住宅地において相続を迎える住宅・宅地の本格的な有効活用が求められることを踏まえると、これらが無駄にすることなく若者や子育て世帯にとって魅力的な居住の選択肢とする枠組みの整備が急務である。

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年度予算の主要事項

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

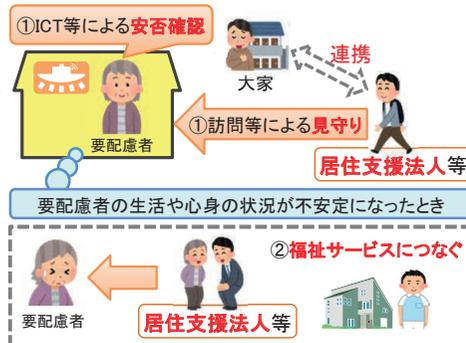


公的賃貸住宅における
共用部リノベーション

<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))



居住支援法人等を核とした
居住サポート住宅

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」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年度予算の主要事項

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(※)評価を促進するための制度の構築**

※建築物のライフサイクル全体におけるCO₂排出量

<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のライフサイクルカーボン評価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**

建築物ライフサイクルカーボン評価の実施による**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**



主要事項

1. 省エネ性能向上・LCCO₂(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と連携したライフサイクルカーボン評価の実施等への支援**
- **優良建築物等への補助事業におけるLCCO₂評価の要件化**

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年度予算の各施策概要

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	
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	・・・・ 28
建築物耐震対策緊急促進事業	・・・・ 9	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	・・・・ 29
災害時拠点強靱化緊急促進事業	・・・・ 10	居住支援協議会等活動支援事業	・・・・ 30
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	・・・・ 31
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	・・・・ 32
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	住宅・建築物省エネ等改修推進事業	・・・・ 34
暮らし維持のための安全・安心確保モデル事業	・・・・ 16	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
地域居住機能再生推進事業	・・・・ 17	みらいエコ住宅 2026 事業 (Me住宅 2026)	・・・・ 36
特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業	・・・・ 18	建築GX・DX推進事業	・・・・ 37
2050 先導型住宅推進事業	・・・・ 19	カーボンニュートラルの実現に向けた 住宅・建築物の体制整備事業	・・・・ 38
災害公営住宅整備事業	・・・・ 20	優良建築物等への補助事業における LCCO ₂ 評価実施の要件化	・・・・ 39
災害復興住宅融資	・・・・ 21	サステナブル建築物等先導事業 (LCCO ₂ 評価先導型)	・・・・ 40
		既存建築物省エネ化推進事業 (LCCO ₂ 評価実施型)	・・・・ 41
2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成		優良木造建築物等整備推進事業	・・・・ 42
住宅ストック循環促進事業	・・・・ 23	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	・・・・ 43
マンション総合対策モデル事業	・・・・ 24	建築行政DX総合推進事業	・・・・ 44
既成住宅地再生推進モデル事業	・・・・ 25	住宅・建築分野における海外展開	・・・・ 45
空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業	・・・・ 26		

1. 住まい・くらしの安全確保、 良好な市街地環境の整備

住宅・建築物耐震改修事業

拡充・延長

令和8年度当初予算：
社会資本整備総合交付金等の内数

住宅・建築物ストックの耐震性の向上を効果的に進めるため、耐震性のない住宅を除却し、まちなかに移転する場合の除却・移転等についての支援を強化する。

本事業は民間事業者への直接補助ではなく、地方公共団体を通じた間接補助（地方公共団体による補助制度の整備が必要）

住宅

耐震診断

民間実施：国と地方で2/3

個別支援

補強設計等

民間実施：国と地方で2/3

耐震改修等、建替え又は除却

■ 対象となる住宅

マンションを含む全ての住宅を対象

■ 交付率・補助限度額

マンション	国と地方で1/3
その他	国と地方で23%

拡充：メニューの追加

除却移転支援

■ 対象となる住宅

駅・バス停から1km超にある住宅（マンション除く）を除却し、駅・バス停から800m以内※に移転する場合（※ 土砂災害特別警戒区域等を除く）

■ 交付対象

除却費、移転費

■ 交付率・補助限度額

【交付率】国と地方で2/3

【補助限度額】除却費200万円/戸、移転費65万円/戸

パッケージ支援（総合支援メニュー）

■ 対象となる住宅

マンションを除く住宅

■ 交付対象

補強設計等費及び耐震改修工事費（密集市街地等で防火改修も行う場合は防火改修工事費を含む）を合算した額（建替えは改修工事費用相当額に対して助成）

■ 交付額（ただし、補助対象工事費の8割を限度）

耐震改修の種類別	交付額 (国と地方で定額)
密集市街地等(防火改修含む)	175万円
多雪区域	140万円
その他	115万円

耐震改修と併せて行う省エネ改修（上記に加算）

■ 交付対象

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

■ 交付額（国と地方が補助する場合）

省エネ基準適合レベル	30万円/戸(交付対象費用の4割を限度)
ZEHLレベル	70万円/戸(交付対象費用の8割を限度)

建築物

耐震診断

民間実施：国と地方で2/3

補強設計等

民間実施：国と地方で2/3

耐震改修等、建替え又は除却

■ 対象となる建築物

- 多数の者が利用する建築物
 - ・商業施設、ホテル・旅館、事務所、飲食店、幼稚園、保育所(公立を除く)、工場等
 - ・1,000㎡(幼稚園、保育所又は地方公共団体等と災害時の活用等に関する協定等を締結されている建築物にあっては500㎡)以上等
- 避難所等

■ 交付率

避難所等	国と地方で2/3 ※耐震改修と併せて行う省エネ改修の場合、国と地方で23%
その他	国と地方で23%

耐震改修と併せて行う省エネ改修（上記に加算）

■ 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	5,600円/㎡
ZEHLレベル	9,600円/㎡

・住宅の建替えについて、移転建替(除却移転支援メニューの要件に該当するものに限る)も対象とする。 **拡充**

・区域要件(老朽住宅が多い地区、既成市街地、避難地、避難路に面する区域、DID地区)等を適用しないとする時限措置を恒久化する。 **拡充**

・補助率の嵩上げ(1/3→1/2)、工事費限度額の嵩上げ(防災拠点の建築設備に係る場合の8,270円/㎡加算)に係る特例措置を令和12年度末まで延長する。 **延長**

建築物耐震対策緊急促進事業

延長

令和8年度当初予算:

住宅・建築物防災力緊急促進事業(105億円)の内数

多数の者が利用する大規模建築物、災害時に機能確保が必要な建築物、緊急輸送道路沿道の建築物等の耐震診断、耐震改修・除却・建替え、合意形成等に対して支援を行う。

※事業期限:令和12年度末 **延長**

<補助対象>

- ・対象建築物の耐震診断
- ・耐震化のための計画策定
- ・耐震改修、建替え又は除却
- ・耐震化のために必要な合意形成※
 ※要安全確認計画記載建築物及び沿道建築物のうち、
 ・木造以外で、道路の過半を閉塞するおそれのある建築物
 ・地方公共団体が指定する路線の沿道建築物に限る。

<事業要件>

- 地方公共団体が定める耐震改修促進計画等に定められた取組方針に基づき実施されること
- 耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたものであること
- 耐震改修又は建替えの結果、地震に対して安全な構造となること(除却する場合を除く)
- 建替え後の住宅は、原則として土砂災害特別警戒区域外に存すること など

合意形成支援の要件

- 道路部局等と連携し、事前対策を講ずるべき道路を特定していること
- 緊急輸送道路等の優先順位を耐震改修促進計画に位置づけること

<建築物の耐震化に関する主なメニュー>

対象建築物		対象となる建築物の概要	補助率(公共が事業主体の場合)		
			耐震診断※1	補強設計	耐震改修等※2 (合意形成を含む)
耐震診断義務付け対象建築物	要緊急安全確認大規模建築物	耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられている以下の建築物 ・不特定多数の者が利用する大規模建築物(病院、劇場、集会場、百貨店等) ・避難確保上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物(小学校、老人ホーム等) ・一定量以上の危険物を取扱う大規模な貯蔵場等		国 1/2	国 1/3
	要安全確認計画記載建築物	耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられている以下の建築物 ・都道府県が指定する災害時に公益上必要な防災拠点建築物 ・地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物	国 1/2	国 1/2	国 2/5
上記以外の建築物	避難場所等	避難所等	国 1/3	国 1/3	国 1/3
		上記以外の建築物	国 1/3	国 1/3	国 11.5%
	沿道建築物	緊急輸送道路	国 1/2	国 1/3	国 1/3
		上記以外の避難路	国 1/3	国 1/3	国 11.5%

※1 限度額 1,570~4,580円/㎡

※2 限度額 57,000円/㎡(建築物の場合)。除却・建替えの場合は改修費用相当額に対して助成

帰宅困難者の一時滞在施設や災害拠点病院等が地震発生時においても機能継続できるよう、当該施設の整備への支援を強化する。

※事業期限:令和12年度末 **延長**

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ける地震発生時の帰宅困難者を受け入れる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

※ 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。

＜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

負傷者等への対応(災害拠点病院等の整備)

災害発生時に負傷者等を受け入れる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

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(又は受け入れ患者)分の食料・水を3日分備蓄可能であること等

補助対象

(原則、躯体工事を伴う整備に要する費用に限る)

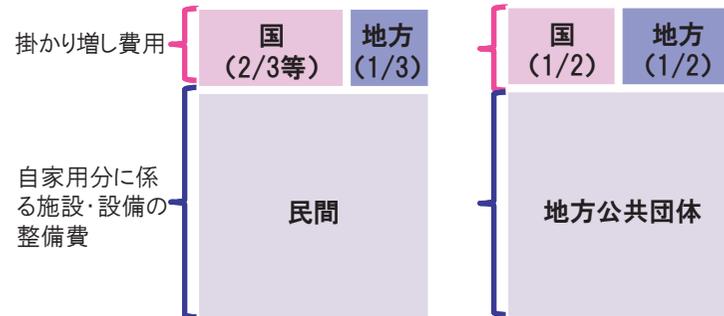
- 帰宅困難者や負傷者等を受け入れるために付加的に必要な受入スペース
- 防災備蓄倉庫、非常用発電機、給水関連設備※等の整備(掛かり増し費用)
※耐震性貯水槽、防災井戸等で、浄化設備、揚水機及び配管等を含む。
- 免震化(掛かり増し費用) 拡充**
- 災害拠点病院等のヘリポートの整備
(災害救助用の大型ヘリを整備する場合の掛かり増し費用相当分)

補助率

民間事業者が整備
(国:2/3、地方:1/3)

地方公共団体が整備
(国:1/2)

拡充 ※免震化の場合
(国:1/2、地方:1/2)



狭あい道路情報整備モデル事業

延長

令和8年度当初予算：
住宅・建築物防災力緊急促進事業(105億円)の内数

狭あい道路の解消の加速化を図るため、地方公共団体が取り組む、重点路線の指定やハード整備につながる整備方針の策定に要する調査、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

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
 - ・ 接道不良の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。

事業期限

令和11年3月31日 延長

狭あい道路整備等促進事業 継続

令和8年度当初予算：
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。

※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



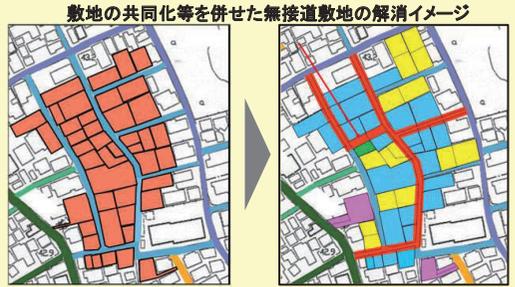
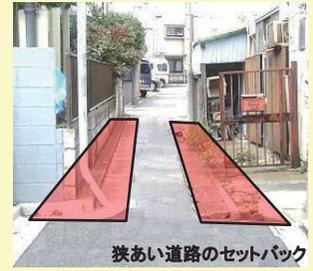
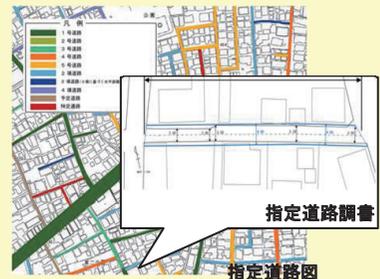
建替え等に際してセットバックを求めることで、狭あい道路を解消し、市街地の安全上必要な道路幅員を段階的に確保

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



- : 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
- : 旗竿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
- 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

※ 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

老朽木造建築物の早期除却により、密集市街地の延焼危険性を低減するため、無接道敷地の土地取得への支援を強化する。

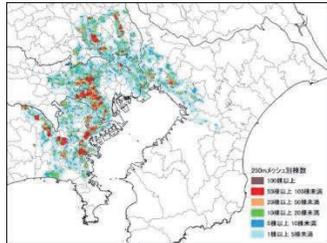
密集市街地整備の必要性

- 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
地震火災による焼失棟数 約27万棟



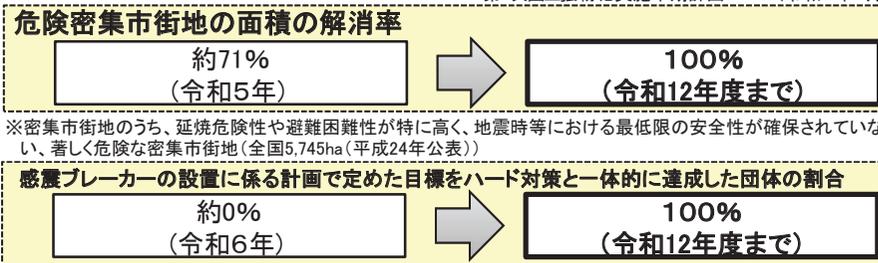
密集市街地の整備改善のイメージ



- <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

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(密集住宅市街地整備型)(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土地取得・整備(道路、公園、広場等)等
- 従前居住者用受け皿住宅の土地取得・整備
- 沿道建築物の不燃化 → 活用方法が確定する前の土地取得を可能に **拡充**
- 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

住宅市街地総合整備事業(水害対策型)

新規

令和8年度当初予算: 30.35億円の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

大規模水害が想定される人口集積地において、浸水切迫時の垂直避難先となる建物内避難者受入れスペースや避難経路となるデッキの整備、被害軽減のための浸水対策改修など、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。

ソフト対策・計画策定

現況調査・計画策定 事業化コーディネート 協議会活動 普及啓発 等

<補助率>

民間：国1/3、地方1/3 公共：国1/2

緊急避難対策

水平避難・垂直避難に資する避難経路・避難場所の確保

建物内の避難者受入れスペース 避難路・デッキ 避難地・高台公園等

<補助率>

民間：国2/3、地方1/3 公共：国1/2

※避難者受入れスペースは、その整備に伴うかかり増し費用が対象



一時滞在対策

水が引くまでの避難者の一時滞在に必要な施設整備

防災備蓄倉庫 非常用発電機 太陽光パネル・蓄電池 防災井戸

耐震性貯水槽 浄化設備や排水設備 マンホールトイレ 等

<補助率>

民間：国2/3、地方1/3 公共：国1/2

※避難者受入れスペースの整備に伴うかかり増し費用が対象



浸水対策

住宅・避難所等の浸水対策に係る改修等

嵩上げ ピロティ化 囲い堀 止水板 耐水化 雨水貯留浸透施設

【嵩上げ、ピロティ化、囲い堀、止水板、耐水化】

<補助率（避難所等の防災拠点）>

民間：国1/3、地方1/3 公共：国1/2

<補助率（その他の住宅・建築物）>

民間：国11.5%、地方11.5% 公共：国11.5%

<対象建築物>

	避難所等の防災拠点	その他の住宅・建築物
嵩上げ、ピロティ化	既存建築物	①に限る
囲い堀、止水板、耐水化	①又は②に限る	

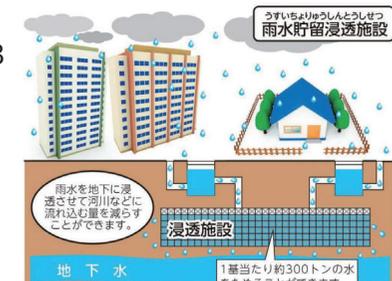
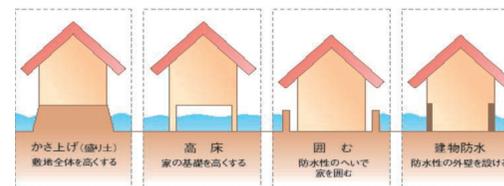
- ① 災害危険区域などの水害に関する建築制限により既存不適格となった住宅・建築物
- ② 浸水想定区域内の住宅・建築物(浸水想定区域の指定以前に建築されていたもの)



【雨水貯留浸透施設】

<補助率>

民間：国1/3、地方1/3 公共：国1/3



【整備地区の要件】

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上
(重点供給地域は概ね2ha以上)
- ・原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

【重点整備地区の要件】

- ・浸水想定区域内
- ・浸水被害発生時の緊急避難先が地区内に不足
- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上
(重点供給地域は概ね0.5ha以上)

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行う。

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）

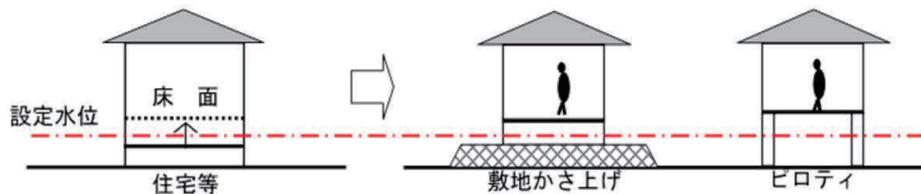
- ① 災害危険区域等の指定に関する**計画策定**
- ② 対象区域に存する**住宅・建築物の基準適合調査**
- ③ 既存不適格等の住宅・建築物の**ピロティ化、高上げ、建替え、避難空間の整備**

※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 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会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)	
	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120万円/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会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

※1：336万円/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

その他

令和12年度までに行う事業が対象。ただし、当該期間内に計画策定に着手し、当該期間後に災害危険区域の指定等を行う場合は令和17年度までに行う事業が対象

・事業期間を5年間延長し、令和12年度までに行う事業（計画策定については、令和12年度までに計画策定に着手し、令和17年度までに災害危険区域の指定を行う事業）を対象とする。延長

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実施するモデル的取組に対して支援を行う。

現状・課題

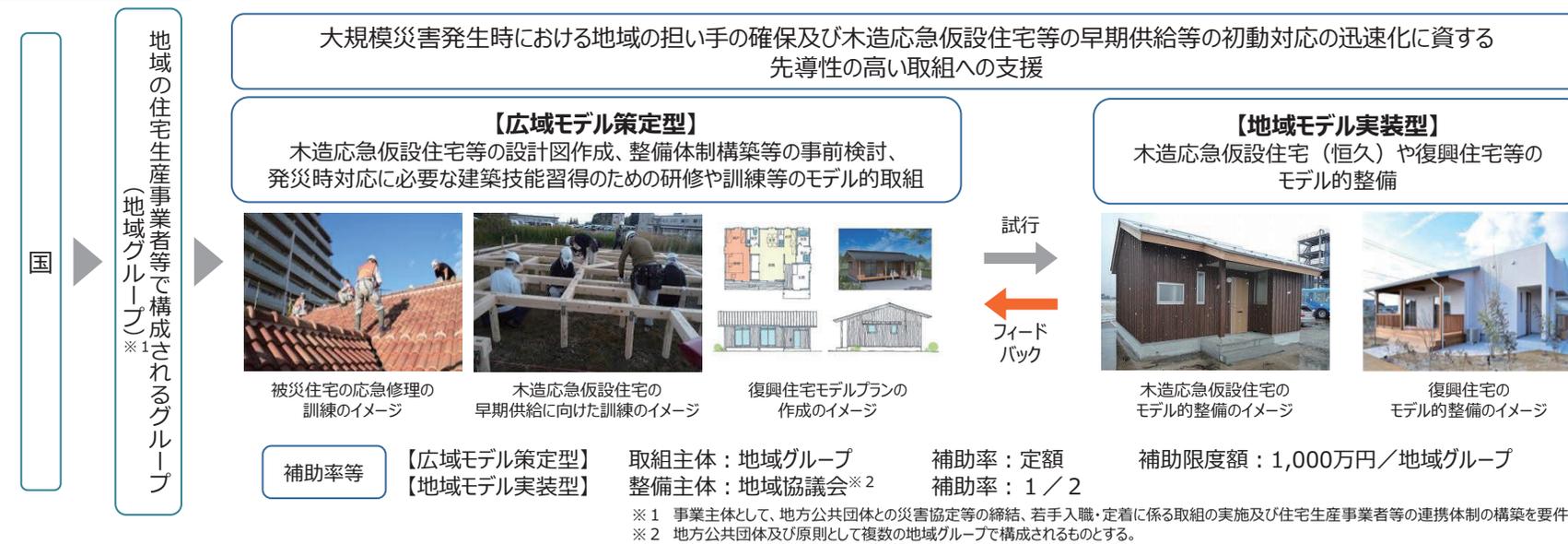
- 今後30年以内に南海トラフ地震や首都直下地震の発生が高確率で想定される中、災害発生時の被災者の住まいの確保において中心的な役割を果たす中小工務店等の持続可能性の確保が不可欠
- また、地域に根づいた中小工務店等における担い手不足が懸念されるなど、今後、地域における安定的な住宅供給・維持管理が困難となる可能性



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。



将来像

- 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年度当初予算：357.67億円
令和7年度補正予算： 8.98億円

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、災害時の在宅避難者に必要な施設の設置を促進するなど、災害時におけるレジリエンス性の向上を図る取組への支援を強化する。

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

関係者による協議会の事業調整を通じた一体的整備



拡充内容

300戸以上の大規模団地については、現行「生活支援施設（7種類の類型）を複数設置すること」を実施要件のひとつとしているところ、災害時に在宅で避難生活を送ることができる環境の確保を図るため、「災害時在宅生活支援施設」を生活支援施設の1類型として新たに位置付ける。

特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業 拡充

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（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。

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重点的支援* ※補助率1/2
* 令和12年度末までに着手したものに限る。

「こどもつながるUR」対象団地における重点的支援* ※補助率1/2 拡充
* 令和12年度末までに着手したものに限る。

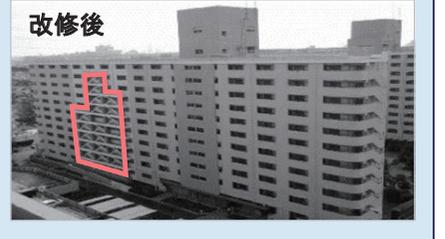


特定バリアフリー改修事業： 一定の地域の団地*における複合的なバリアフリー化 ※補助率1/3
* バリアフリー法第25条第1項に規定する基本構想を作成する市町村の区域等

在宅避難支援推進事業： 在宅避難支援の対象団地における在宅生活支援施設の設置等 ※補助率1/2 拡充



耐震改修事業 ※補助率1/3



安全対策強化事業： EVの安全対策 ※補助率1/3

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

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

2050先導型住宅推進事業

新規

令和8年度当初予算:

住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(308.60億円)の内数

2050年を見据えた良質な住宅ストックを形成するため、自然災害時等における住宅のレジリエンス性の確保に向けた先導的な取組を支援するモデル事業を創設する。

補助を受けるための住宅の要件

【住宅の種別】

- ・新築住宅及び既存住宅(注文住宅、分譲住宅(建売住宅又は分譲マンション)、賃貸住宅いずれの住宅も補助対象とする)

【対象住宅】

- ・次の①から⑥までに掲げる要件に適合する住宅※1

- 以下のいずれかに該当するもの
 - ・耐震等級(倒壊等防止) **等級2** ※2
 - ・耐震等級(倒壊等防止) **等級1** ※2、かつ、安全限界時の層間変形角が1/100(木造の場合1/40)以下
 - ・耐震等級(倒壊等防止) **等級1** ※2、かつ、各階の張り間方向及びけた方向について所定の基準に適合するもの(鉄筋コンクリート造等の場合に限る)
 - ・住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に定める免震建築物
- 劣化対策等級(構造躯体等) **等級3** ※2
- 断熱等性能等級 **等級5** ※2
- 一次エネルギー消費量等級 **等級6** ※2
- 蓄電池又は燃料電池の設置
- レジリエンス性の向上に資する措置(貯水対策等の事業主体による提案)

【選定方法】

- ・災害や避難生活などに関する有識者による「評価委員会」により、レジリエンス性の向上を図る先導性の高いプロジェクトを採択する

事業主体

- ・民間事業者等

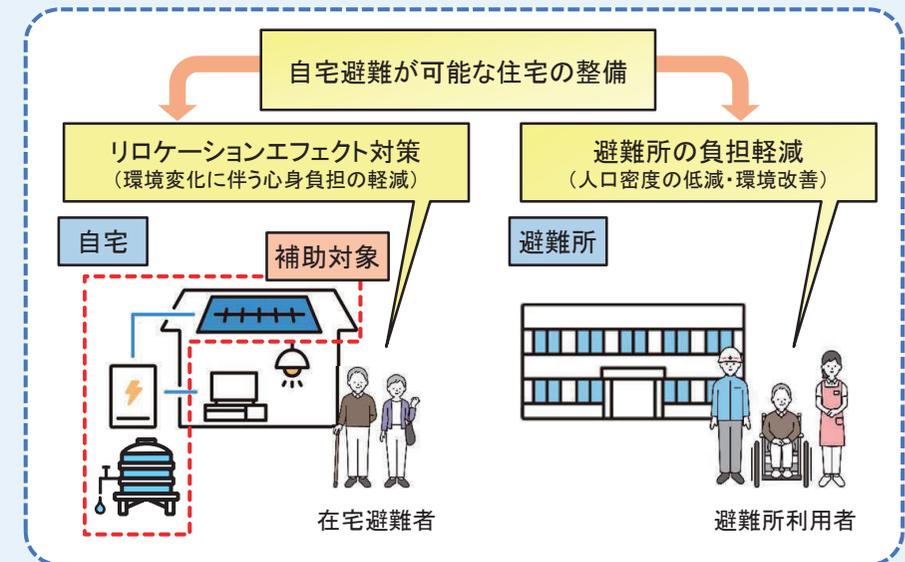
補助対象工事

- ・レジリエンス性の向上に資する工事(左表の⑤及び⑥)

補助率・額

- ・50万円/戸(定額)

レジリエンス確保による効果のイメージ

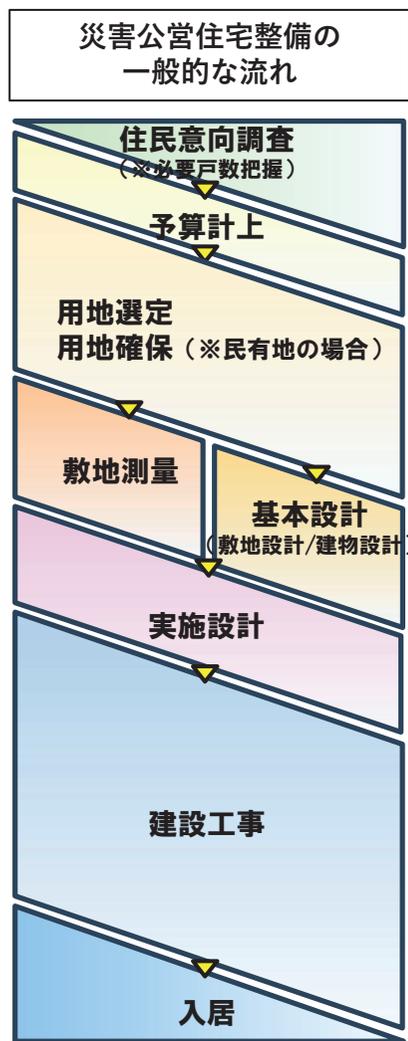


※1: 新築住宅の立地について、次の①から⑥までに掲げる要件には原則適合しないこと。ただし、住宅の建築工事と併せて行う対策により建築行為の制限が解除される場合、この限りでない。

- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」に立地する住宅
- 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する「地すべり防止区域」に立地する住宅
- 都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第88条第5項の規定により、当該住宅に係る届出をした者が同条第3項の規定による勧告に従わなかった旨が公表されている住宅
- 「市街化調整区域」に立地する住宅のうち、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する「土砂災害警戒区域」又は水防法(昭和24年法律第193号)第14条第1項に規定する「洪水浸水想定区域」若しくは水防法第14条の3第1項に規定する「高潮浸水想定区域」(浸水想定高さ3m以上の区域に限る。)に立地するもの
- 「市街化調整区域以外の区域」のうち、「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)における浸水想定高さ3m以上の区域に限る。」かつ「災害危険区域」に立地する住宅

※2: 住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定される住宅性能表示制度に基づく等級

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、石川県・富山県内の被災市町で進められている約3,000戸の災害公営住宅の整備への支援を行う。



災害公営住宅整備事業の概要

■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: 技術支援・整備計画の検討(住民意向調査等)に係る費用や用地整備費を含む。
- *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。



珠洲市 馬縹地区での建設イメージ



穴水町 上野地区での工事の様子

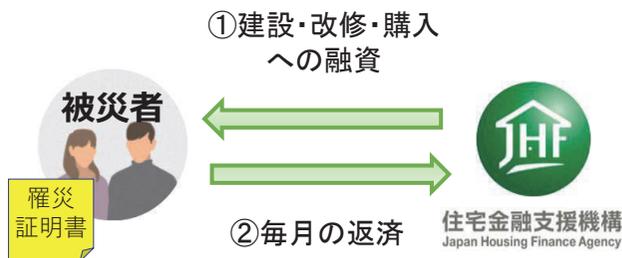
能登半島地震対応における制度見直し

- 被災地特有の建設費高騰を踏まえ、補助上限額(標準建設費)を約3割引き上げる。

※令和7年度補正予算において措置

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。

- 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」制度を措置。



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 (R8.1)	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、融資金利の引下げを実施(申込期限を令和12年度末まで延長)

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

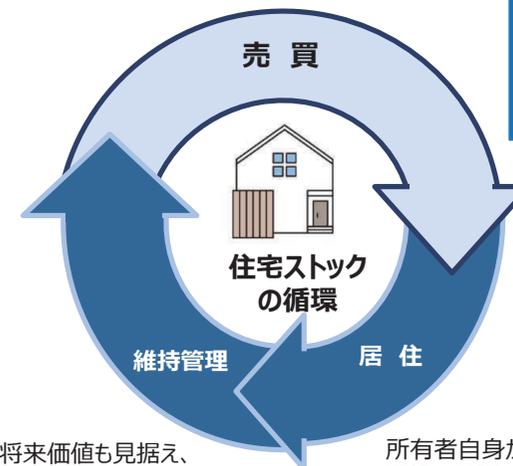
- 既存住宅流通量の増加が少ない要因は、買主は「きれいであること」、「隠れた不具合がないこと」、「購入価格が妥当であること」等を求めているが、これら買主の希望に沿った住宅ストックが少ない状況。
- 上記については、居住している段階で定期的な点検やリフォーム等の維持管理がなされることで、きれいさや不具合は一定程度解消されるが、所有者への費用負担も発生することから、維持管理を実施することが難しい状況。このため、維持管理を促すための仕組み作りが必要。
- 情報開示については、インスペクション（既存住宅状況調査）が制度としてあるが、「調査費用の負担主体」、「制度の認知」、「調査結果に伴う売却への影響」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

- ①住宅ストックの循環を促進する環境整備 【補助率：定額】
 - ・住宅の維持管理状況の建物評価、瑕疵保険・インスペクション等を通じた情報開示の促進方法等の仕組みの開発
 - ・チラシの作成、事業者や消費者への説明会開催を通じた仕組みの周知等
- ②消費者教育・消費者保護に関する環境整備 【補助率：定額】
 - ・相談体制の検討・整備・実施
 - ・住教育の実施
- ③住宅ストックの循環促進に関する調査 【補助率：定額】

<住宅ストックの目指す姿>

これまでの住宅に対する投資が評価され、買主が安心して取引できる環境を整備



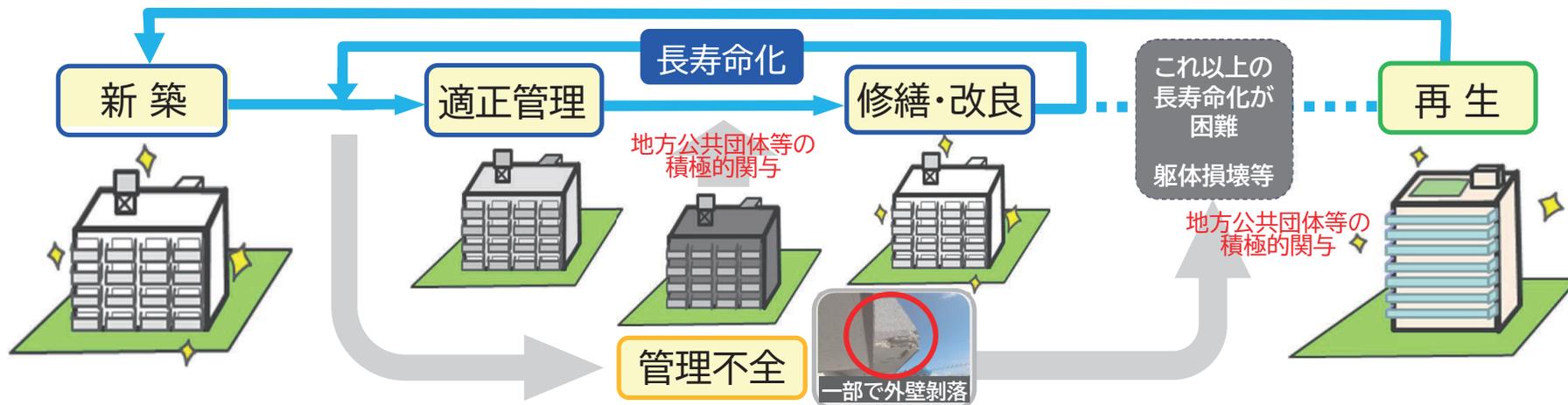
売買時の環境整備

- 維持管理状況を反映した建物評価
- 取引時における情報開示
- 瑕疵保険付き住宅

住宅の将来価値も見据え、リフォーム等を適時適切に実施

所有者自身が住宅を適切に管理、点検

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。



【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

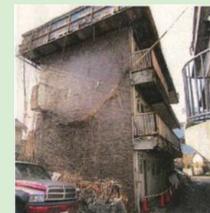
① 管理不全マンション化の防止

- ・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

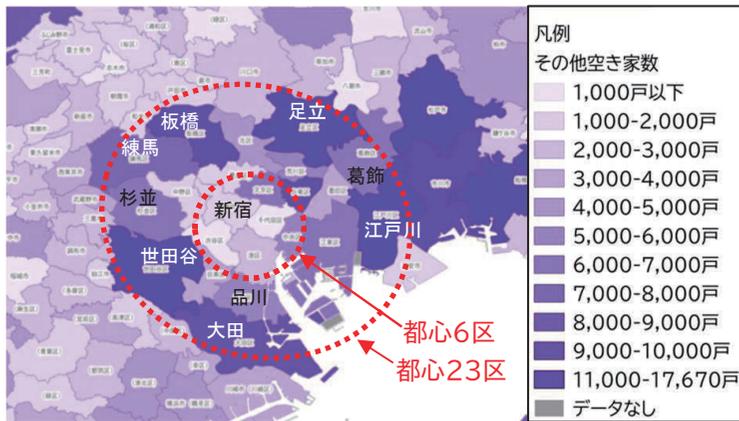
(管理不全化が進行したマンション)



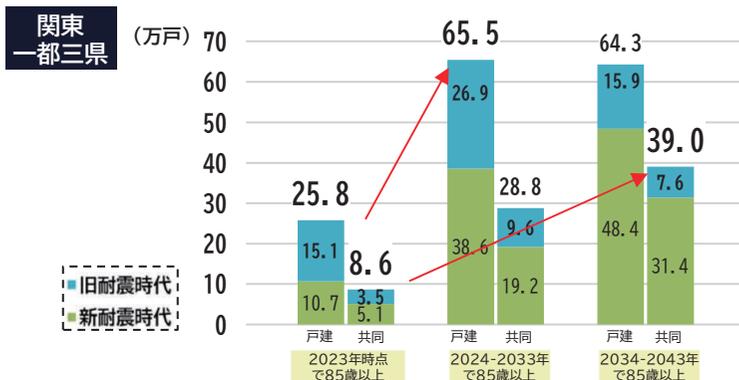
都心部を中心に住宅価格が高騰している一方で、都心通勤圏の空き家は、今後、高齢化・相続の増加等により更に増加する見込みであることを踏まえ、空き家やその予備軍等の流通促進・活用等に係るモデル的な対策に取り組む市町村を支援することを通じ、既成住宅地の再生を図る有効な支援策・誘導策の検討・深化を図る事業を創設する。

課題と背景

■ 現状において都心通勤圏の空き家は多数存在



■ 高齢者世帯が居住する住宅は増加の見込み



事業概要

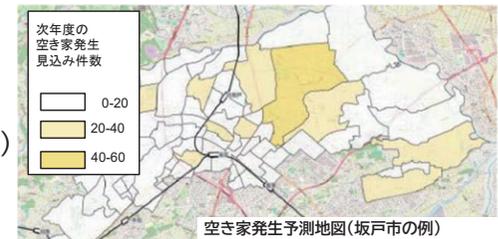
■ 実施要件 (以下の全てを満たすこと)

- ① 市街化から概ね30年以上経過 ※100戸以上の住宅地に限る
- ② 高齢化・相続の増加等により、今後空き家率の上昇が予見される
- ③ 都心通勤圏(通勤時間が1時間以内程度)である
※立地適正化計画が策定されている場合は、居住誘導区域内に限る。
※インフラ未整備地域を除く。

■ 補助対象・補助率

1. 計画・誘導策の検討【国10/10】

- ①調査・検討
 - 空き家等の調査・将来予測等
 - 空き家等の流通促進対策の検討 等
(例:相談窓口の機能強化、周知方策、マッチング方策、支援・規制措置 等)
- ②協議会活動(上限300万円)
 - WS、地域の課題調査
 - 住宅地のあり方・誘導用途の検討
 - マッチング方策の検討・試行 等
- ③フュージビリティスタディ
- ④所有者への重点的な普及啓発



2. 試行的なハード支援【国1/3、地方1/3、事業者1/3(間接補助)】

- ①測量・設計等
- ②既存住宅の性能向上等リフォーム(子育て世帯向け住宅の供給)
- ③既存住宅等の誘導用途(子育て支援施設、コワーキング施設、交流施設等)への改修 等

需給が逼迫する住宅地における遊休不動産の徹底活用・既成住宅地の再生を図る

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。
 事業期間(令和8年度～令和12年度) **延長**

空き家の除却・活用等への支援(市区町村向け)

<主な実施要件>

○ 空き家の除却事業及び活用事業の実施(<補助対象事業>の①及び②)

※空家等管理活用支援法人を指定している場合又は
 空家等活用促進区域を指定している場合は本要件を免除 **拡充**

<補助対象事業>

- ① 空き家の**除却**
 ー特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等
- ② 空き家の**活用**
 ー地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用するための改修
- ③ 空き家を除却した後の**土地の整備**
- ④ 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**
- ⑤ 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**
- ⑥ 空き家の**所有者の特定**
 ※上記①～⑥は、空き家再生等推進事業(社会資本整備総合交付金)でも支援が可能。
- ⑦ **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**
- ⑧ 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(附帯事業)
 ー行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等
- ⑨ ①～⑥の事業と一体となり、その効果を一層高めるために必要**な事業**(促進事業)

<主な補助率>

(空き家の所有者が実施する場合)

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する場合)

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

支援法人
業務

国	地方公共団体
1/2	1/2

※1法人あたり、補助期間最大3年 **拡充**
 (空家等活用促進区域を指定している場合は制限なし)
 ※令和8年度より、支援法人業務の補助対象業務を追加

モデル的な取組への支援(NPO・民間事業者等向け)

- ①調査検討等支援事業(定額) ー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
- ②改修工事等支援事業(除却:2/5、活用:1/3) ー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

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。

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、子育て世帯等とこれを支援する親世帯等が近居する場合の家賃減額措置を延長するとともに、対象世帯にUR賃貸住宅に新たに入居する若者夫婦世帯を追加する。

近居による子育て支援のイメージ

子育て世帯
若者夫婦世帯



UR賃貸住宅

近居



支援する世帯



拡充

新たに入居する子育て世帯・若者夫婦世帯を対象に、
5年間・20%減額

○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。)

若者夫婦世帯^{※4} (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

※4 夫婦いずれかが39歳以下である世帯

<家賃減額措置>

入居から5年間、家賃の20%^{※5}を減額

※5 限度額4万円/月、15%国負担・5%UR負担

<期限>

令和12年度までに入居

延長

サービス付き高齢者向け住宅整備事業 延長・見直し

令和8年度当初予算：
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数

高齢者が健康で安心して暮らすことができる住まいの推進に向けて、良質な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。

※事業期限：令和12年度末 **延長**

※下線部は見直し事項

u>

補助要件

- (1) サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録
- (2) 家賃限度額は (基準単価) × (住戸面積) × (市町村立地係数)
- (3) 家賃の額は、近傍同種の家賃の額と均衡
- (4) 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用可
- (5) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムへの情報提供、更新
- (6) 地方公共団体のまちづくり方針に整合（新築・改修）



(7) 良質なサービス付き高齢者向け住宅とすること

(新築は①～④に、改修は②～④に適合)

- ① 床面積が25㎡以上
- ② 台所、浴室（共同の浴室がない場合）、洗面、収納を設置
- ③ 入居者の健康維持・増進、フレイル予防等のための取組を月1回以上実施
- ④ 地域住民も利用可能な交流スペース・施設を原則設けて、交流促進の取組を月1回以上実施 等

補助率・限度額

新築、改修	
	住宅 新築で最大 150万円/戸 改修で最大 234万円/戸 補助率 1/3 ※戸あたり20㎡を超える面積相当の事業費が補助対象
	ZEH加算 新築で最大 30万円/戸 改修で最大 46万円/戸 補助率 1/3
	バリアフリー加算 最大 12万円/戸 補助率 1/3
	太陽光パネル・蓄電池 太陽熱温水器 最大5万円/戸 最大2万円/戸 補助率 1/3
	高齢者生活支援施設 最大1,250万円/施設 補助率 1/3

登録済サービス付き高齢者向け住宅の改修	
	IoT技術の導入 最大12万円/戸 バリアフリー改修 最大150万円/戸 止水板設置 最大35万円/戸 省エネ性能向上 最大35万円/戸 補助率 1/3
	高齢者生活支援施設 最大1,250万円/施設 補助率 1/3
	太陽光パネル・蓄電池 最大5万円/戸 太陽熱温水器 最大2万円/戸 補助率 1/10

※令和7年度までに設計に着手している案件は、補助対象事業・補助率は令和7年度と同様、補助限度額は令和7年度の1/2。

令和8年度当初予算：10.81億円
令和7年度補正予算：2.20億円

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。

居住支援協議会等活動支援事業	
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	・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

- ・ 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:166 協議会(全都道府県・128市区町村)が設立(R7.9.30時点)

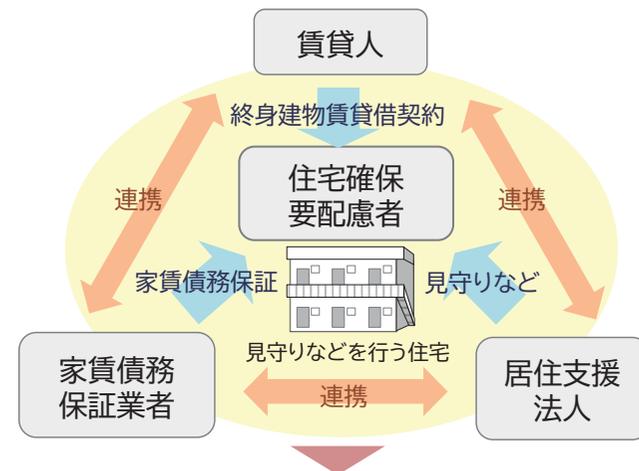
居住支援法人

- ・ 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:1,099 法人(47都道府県)が指定(R7.9.30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。

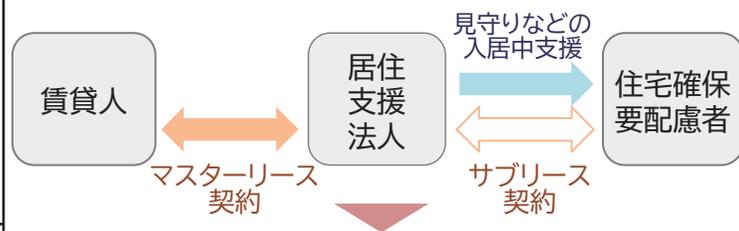
事業主体	【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】 居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円/年
補助要件	【共通】 ・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること ・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること ・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること 【多主体連携型】 ・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること 【サブリース型】 ・サブリース又は買取りによりセ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

バリアフリー環境整備促進事業

継続

令和8年度当初予算：
社会資本整備総合交付金等の内数

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。

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

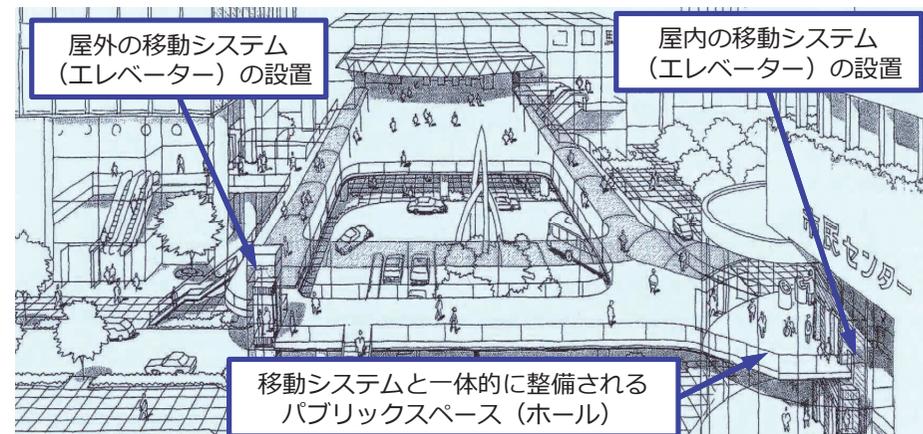
交付率 直接 1/3 間接 1/3

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

サーキュラーエコ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。

※赤枠太囲い部分は拡充内容

住宅

省エネ型

■ 対象事業

省エネ診断の費用、設計費用及び改修費用

- ※ 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。
- ※ 「改修費用」には、「ZEH水準」に適合させる改修と併せて実施する「構造補強工事」の費用を含む。
- ※ 「省エネ基準」又は「ZEH水準」に適合させる改修と併せて実施する「特定課題対応リフォーム」の費用を含む。
- ※ 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）。
- ※ 省エネ基準適合義務の施行後に新築された住宅又はその部分は、ZEHレベルへの改修のみ対象。

■ 交付額

補助対象	補助割合
省エネ診断	(民間) 国と地方で2/3、民間1/3 (地方) 国1/2、地方1/2
設計・改修	省エネ基準 300,000円/戸 【定額(交付対象費用の4割を限度)】
	ZEH水準 700,000円/戸 【定額(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
- ※ 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
- ※ 国・地方で1/2ずつの負担

性能向上型

■ 対象事業

以下の①、②及び③を満たすリフォーム工事に係る設計費用及び改修費用

- ① インспекションの実施、かつ、維持保全計画・履歴の作成
- ② 工事後における、劣化対策、省エネルギー性及び耐震性の確保
- ③ ②等の性能向上、三世帯同居対応、子育て世帯対応、防災性・レジリエンス性能の向上にあたる改修のいずれかへの該当

- ※ インспекション、リフォーム履歴情報の作成、維持保全計画の作成、リフォーム瑕疵保険の保険料を含む。
- ※ 上記①・②・③を満たす改修と併せて実施する「特定課題対応リフォーム」の費用を含む。

■ 交付額

補助対象	補助割合
設計・改修	評価基準 800,000円/戸 【定額】
	認定基準 1600,000円/戸 【定額】

- ※ 三世帯同居、子育て世帯等、既存住宅購入の場合は500,000円/戸加算
- ※ 国・地方で1/2ずつの負担

建築物

省エネ型

■ 対象事業

省エネ診断の費用、設計費用及び改修費用

- ※ 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。
- ※ 「省エネ基準」又は「ZEB水準」に適合させる改修と併せて実施する「特定課題対応リフォーム」の費用を含む。
- ※ 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）
- ※ 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、ZEBレベルへの改修のみ対象。

■ 交付率

補助対象	補助割合			
省エネ診断・設計	(民間) 国と地方で2/3、民間1/3 (地方) 国1/2、地方1/2			
改修	(民間) 国と地方で23%、民間77% (地方) 国11.5%、地方88.5%			
	【補助限度額】			
	<table border="1"> <tr> <td>省エネ基準</td> <td>5,600円/㎡</td> </tr> <tr> <td>ZEB水準</td> <td>9,600円/㎡</td> </tr> </table>	省エネ基準	5,600円/㎡	ZEB水準
省エネ基準	5,600円/㎡			
ZEB水準	9,600円/㎡			

- ※ 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

特定課題対応リフォーム

〇レジリエンス性能の確保、雪害対策、防犯対策、気候風土適応に係る措置等の「地域の住宅・建築物に係る課題の解決につながる要素」を含む改修工事（地方公共団体の策定する「住生活基本計画」に位置付けられた課題に対する改修工事に限る。）

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。

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
<ul style="list-style-type: none"> ・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

みらいエコ住宅2026事業(Me住宅2026)

新規

令和7年度補正・令和8年度当初予算等：2,500億円

※GX経済移行債を含む。

2050年カーボンニュートラルの実現に寄与する良質なストック形成を図るため、「ZEH水準住宅」や「長期優良住宅」の新築、特に高い省エネ性能等を有する「GX志向型住宅」の新築及び省エネ改修等への支援を実施し、物価高の影響を受けやすい住宅分野の省エネ投資の下支えを行う。

補助対象

▶ 補正予算案の閣議決定日(令和7年11月28日)以降に、工事着手したもの(新築の場合は基礎工事に着手、リフォームの場合はリフォーム工事に着手)に限る。

住宅※1,2の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅	補助額 ()は1~4地域
すべての世帯	GX志向型住宅※3	110万円/戸 (125万円/戸)
子育て世帯 または 若者夫婦世帯	長期優良住宅※3,4	75万円/戸 (80万円/戸)
	古家の除却を行う場合※5	95万円/戸 (100万円/戸)
	ZEH水準住宅※3,4	35万円/戸 (40万円/戸)
	古家の除却を行う場合※5	55万円/戸 (60万円/戸)
各対象住宅の要件		
断熱性能		補助額
一次エネルギー消費量の削減率	再エネを除く 再エネを含む	GX志向型住宅※6 等級6以上 35%以上(一次エネ等級8) 原則100%以上※7
高度エネルギーマネジメント		長期優良住宅・ZEH水準住宅 等級5以上 20%以上(一次エネ等級6以上)
		HEMS※8の設置等

※1: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※2: 以下の住宅は、原則対象外とする。

- ①「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」又は「地すべり防止区域」に立地する住宅
- ②「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1,000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- ③「市街化調整区域」のうち、「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)における浸水想定高さ3m以上の区域に限る。」に立地する住宅
- ④「市街化調整区域以外の区域」のうち、「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)における浸水想定高さ3m以上の区域に限る。」かつ「災害危険区域」に立地する住宅

※3: 「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※4: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※5: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。

※6: 建築事業者がGXの促進に対する協力について表明等(温室効果ガスの排出削減のための取組の実施、省エネ性能を満たす住宅の供給割合の増加など)することとする。

※7: 戸建住宅、共同住宅の別に応じて、基準値はそれぞれ下表のとおりとする。

【戸建住宅(立地)】			【共同住宅(階数)】		
右記以外の地域	寒冷地 又は低日射地域	都市部狭小地等 又は多層地域	1~3	4・5	6以上
100%以上	75%以上	要件なし	75%以上	50%以上	要件なし

※8: 他の機器との接続が可能な規格に適合することが必要。(接続の是非は居住者の判断)

既存住宅※9のリフォーム※10

対象住宅※11	改修工事	補助上限額※12
平成4年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限：100万円/戸
	平成11年基準相当に達する改修	上限：50万円/戸
平成11年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限：80万円/戸
	平成11年基準相当に達する改修	上限：40万円/戸

補助対象工事

必須工事	開口部、外壁、屋根・天井又は床の断熱改修、エコ住宅設備の設置の組合せ※13
附帯工事※14	子育て対応改修、バリアフリー改修等

※9: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

※10: 「先進的窓リノベ事業」、「給湯省エネ事業」及び「賃貸給湯省エネ事業」(これらを総称して「連携事業」という。)とのワンストップ対応の実施を予定している。

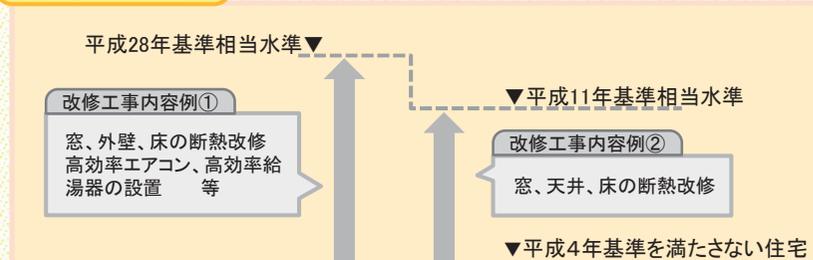
※11: 「平成4年基準を満たさないもの」とは平成3年以前に建築された住宅など、「平成11年基準を満たさないもの」とは平成10年以前に建築された住宅などが該当する。

※12: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。

※13: 「『リフォーム前の省エネ性能』と『リフォーム後の省エネ性能』に応じた改修部位や設備の組合せ」をあらかじめ指定・公表する。

※14: 補助対象となるのは必須工事を行う場合に限る。なお、連携事業は必須工事とみなす。

必須工事のパターン(例)



建築物ライフサイクルカーボン評価（LCCO₂評価）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LCCO₂評価の実施と建築BIMの普及拡大を一体的・総合的に支援する。

● 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っては、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

<LCCO₂評価実施型>

- LCCO₂評価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LCCO₂評価を行う場合は、BIM活用型、LCCO₂評価実施型のいずれの要件も満たすこと

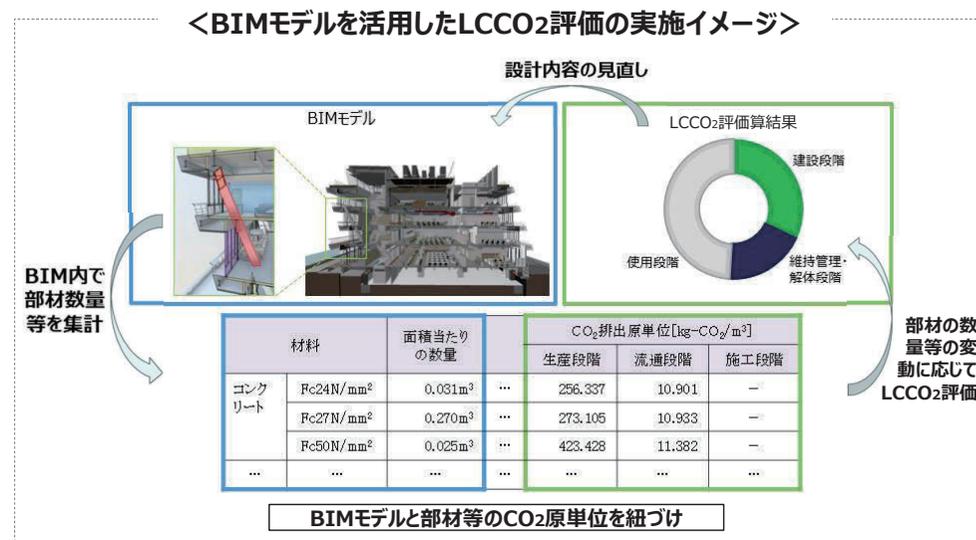
● 補助額等

<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）

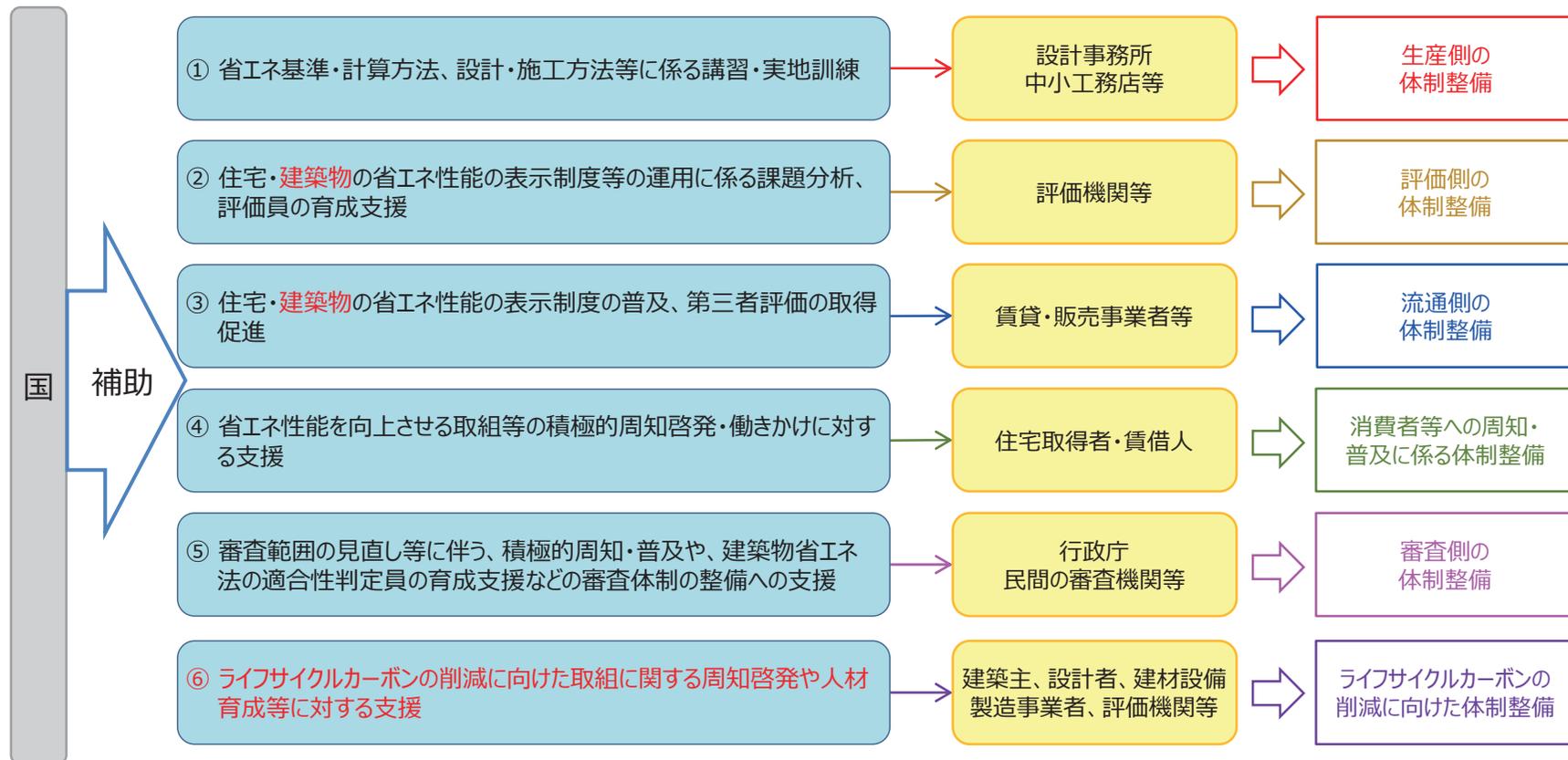
<LCCO₂評価実施型>

- LCCO₂評価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LCCO₂評価を行った場合：650万円/件
 - BIMモデルを作成した上でLCCO₂評価を行う場合：500万円/件
- ※ LCCO₂評価に必要なCO₂原単位も策定する場合の上限額は、400万円を加算



カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅・建築物分野の対策を推進するため、設計・施工方法の習熟、評価・審査体制の整備、消費者への周知啓発等に対して支援を行うとともに、ライフサイクルカーボンの削減に向けた取組に関する周知啓発、人材育成等に対する支援を強化する。

◆補助対象：民間事業者等 ◆補助率：定額 ◆事業期間：令和8年度～令和12年度 **延長**



・②、③に建築物を追加
・⑥を新たに支援

拡充

優良建築物等への補助事業におけるLCCO2評価実施の要件化

建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けて、2028年度を目途に建築物ライフサイクルカーボン評価の実施を促す制度の開始を目指しているところ。制度の円滑な開始に向けた環境整備及び今後の制度の更なる拡充・強化に向けた検討に必要な事例・データ等の収集を行うため、優良建築物等への補助事業においてライフサイクルカーボン評価の実施を要件化する。

要件化の内容・対象事業

【内容】

(1) ライフサイクルカーボン評価実施の要件化
 延べ面積が2,000㎡以上の建築物の新築（※）の場合には、ライフサイクルカーボン評価を実施すること

※環境・ストック活用推進事業については、新築・増改築・改修

(2) ライフサイクルカーボン評価結果の報告
 ライフサイクルカーボン評価結果を国土交通省へ報告すること

【対象事業】

- 環境・ストック活用推進事業（サステナブル建築物等先導事業、既存建築物省エネ化推進事業）
- 市街地再開発事業
- 優良木造建築物等整備推進事業

<（参考）建築物のライフサイクルカーボン削減に向けたロードマップ（案）（抜粋）>



出典：建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進する制度に関する検討会資料（2025年10月）を一部編集

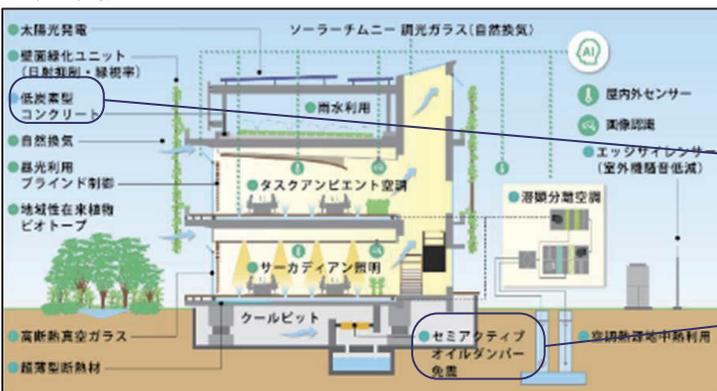
2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物の脱炭素化をさらに推進するとともに、国際的な潮流に対応するためライフサイクルカーボン評価(LCCO₂評価)を行い、ライフサイクルカーボン削減に資する先導的な事業等への支援を行う。

ライフサイクルカーボン削減に向けて先導性の高い住宅・建築物のプロジェクトについて民間等から提案を募り、支援を行う

事業の成果等を広く公表することで、取組の広がりや社会全体の意識啓発に寄与することを期待

先導技術の一例

■建築物



■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

■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

「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削減する取組」等に資するプロジェクト等を積極的に評価

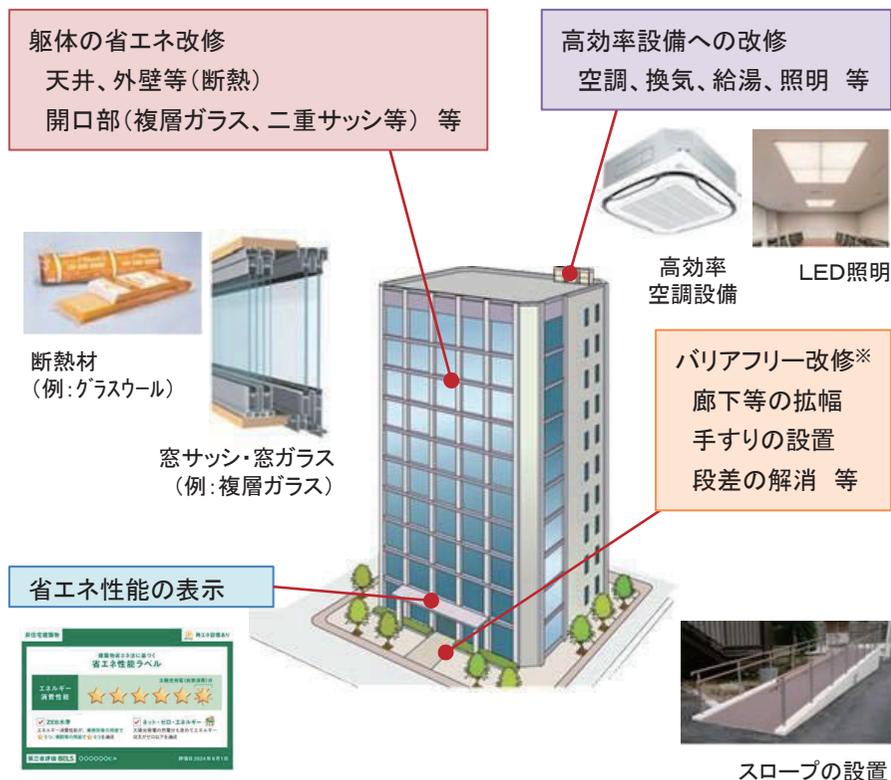
- <補助対象> 設計費、建設工事費等のうち、先導的と評価された部分
- <補助率> 1/2 等
- <限度額> 原則3億円/プロジェクト
新築の建築物又は共同住宅について建設工事費の5% 等

- <要件> ・CO₂削減等に寄与する先導的な技術を導入し、その導入の効果等について検証を行うこと
- ・新築の場合、ZEH・ZEB水準に適合すること
- ・大規模建築物(2,000㎡以上)の新築・増改築・改修の場合、LCCO₂評価を実施すること(評価結果は国に報告) 等

※下線部は見直し事項

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や脱炭素化を促進するため、ライフサイクルカーボン評価(LCCO2評価)を実施する省エネ改修工事(躯体の省エネ改修、高効率設備への改修)への支援を行う。

【イメージ】



※省エネ改修工事に併せて実施するもの

【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 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

【事業の要件】

※下線部は見直し事項

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 改修後に耐震性を有すること
- ⑤ 省エネ性能を表示すること
- ⑥ 事例集への情報提供に協力すること
- ⑦ 大規模建築物(2,000㎡以上)の増改築・改修の場合、LCCO2評価を実施すること(評価結果は国に報告)等

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。

● 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 ZEH・ZEB水準に適合すること
- ⑤ 木造建築物等の普及啓発に関する取組がなされること
- ⑥ 伐採後の再造林や木材の再利用等に資する取組がなされること
- ⑦ 大規模建築物(2,000㎡以上)の新築の場合、LCCO₂評価を実施すること(評価結果は国に報告) 等

※ 下線部は見直し事項

※ 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

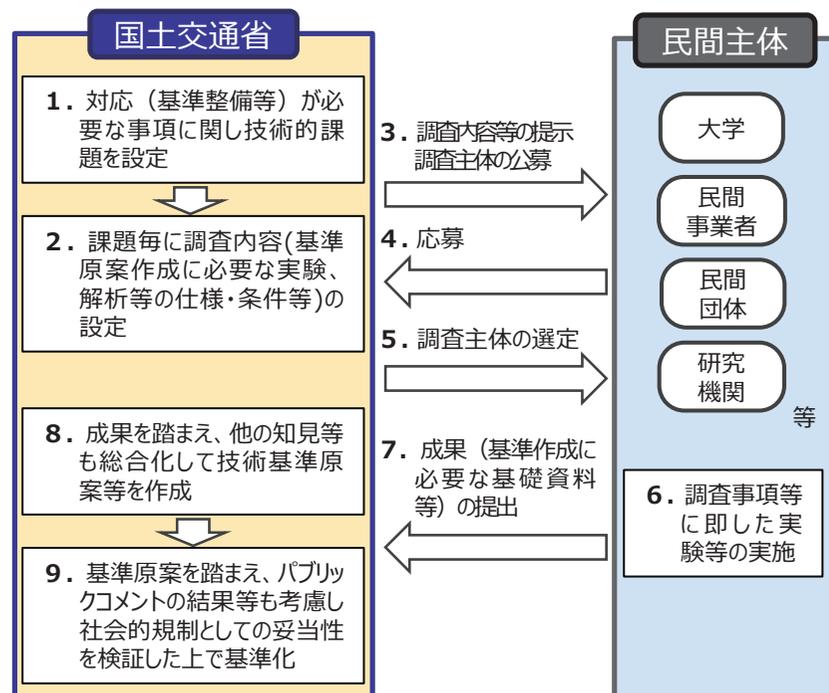
【出典】熊谷組HP

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。

■ 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



当該事業による事例

新技術を用いた建築物の設計基準策定

CLT（直交集成材）を用いた建築物の構造・防火に関する告示の制定により、設計及び申請を容易にした。

■ 外観

■ 内観

告示を制定したことでCLTを用いて建築が可能となった建築物の例
(いゅきCLT復興公営住宅)

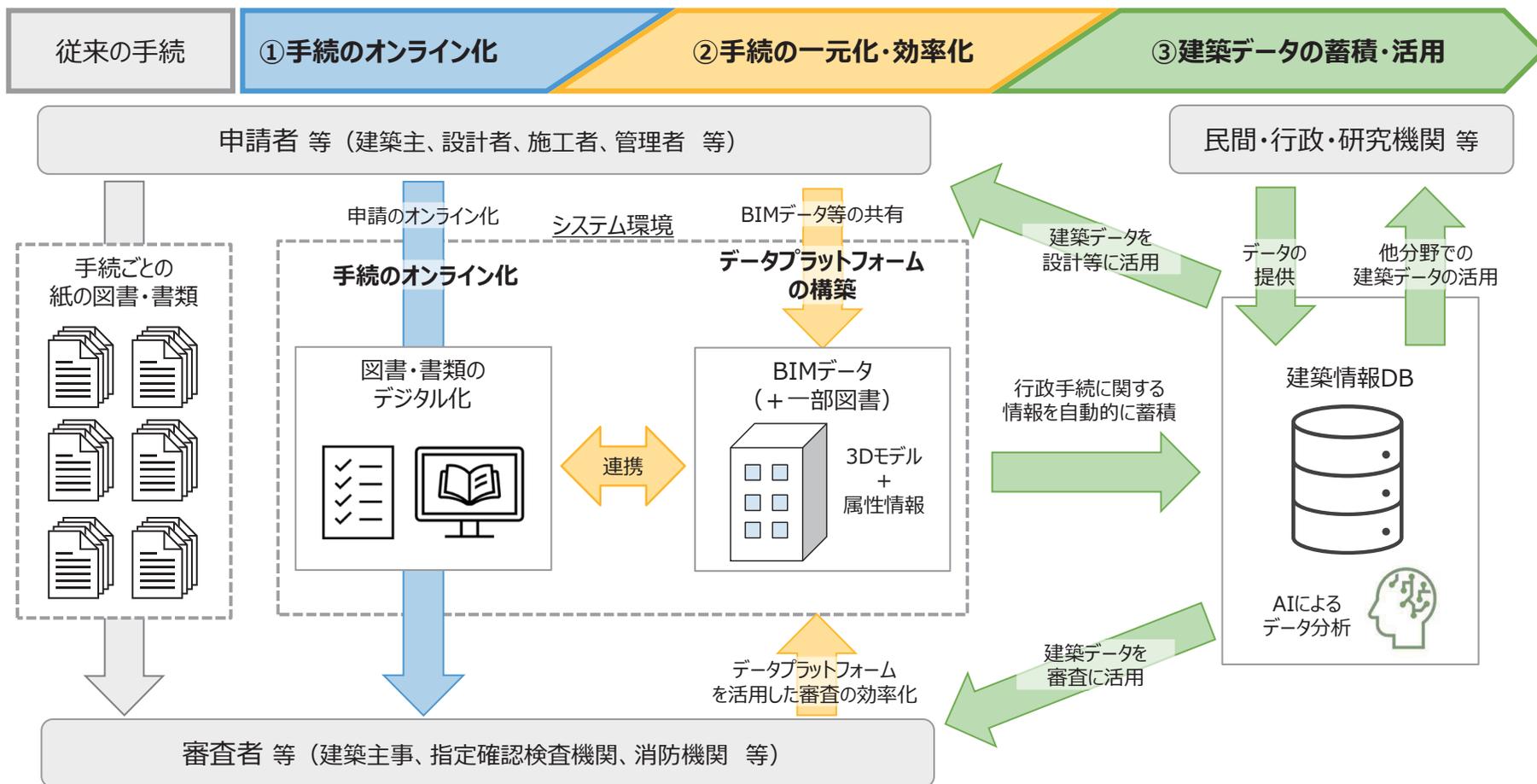
■ 補助対象

国が建築基準を整備する上で必要な事項について、国の指示に基づき、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行う事業

■ 補助額

当該事業に要する経費以内の額
(一事業者あたり原則60,000 千円を限度とする。)

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。



■ 補助対象

- ① 建築行政手続のオンライン化に資する環境整備に係る事業
- ② 建築行政手続の一元化及び審査の効率化に資する取組に係る事業
- ③ 建築データの蓄積や活用に係る事業

■ 補助額

当該事業の実施に要する経費以内の額

住宅・建築分野における海外展開

新規、延長、継続

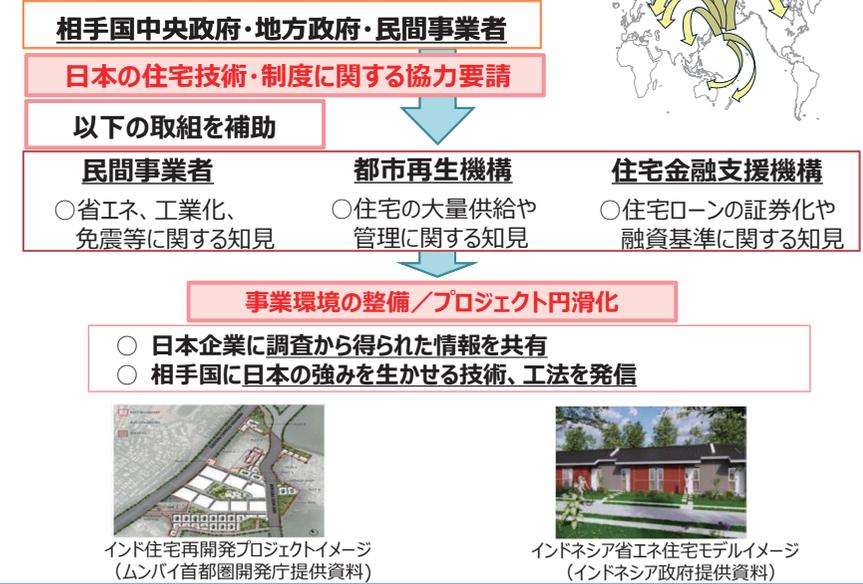
住宅・建築分野において、我が国が蓄積してきた政策的・技術的知見を活かした海外展開を推進することにより、相手国における社会的課題の解決、国際社会における我が国のプレゼンス向上、官民一体となった民間企業の海外展開の促進を図る。

■ 海外展開支援

海外インフラ展開法(2018年)の成立を踏まえ、我が国の技術・ノウハウを活用し、相手国政府等に対し具体的な提案等を行う住宅関連事業者をサポートする。
(住宅建築技術国際展開支援事業【継続】)

- 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
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等
 - (2) 住宅建築プロジェクトの円滑化
相手国の建築技術制度構築に資する技術提供、人材育成等
- 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 (イメージ)



■ 国際分析調査

我が国の技術・規格を国際規格に反映させるとともに、我が国の住宅建築基準・制度と親和的な国際規格の策定を促進させるため、諸外国の建築基準・住宅制度の情報収集・分析、国際規格の策定段階における情報収集・規格提案等を行う。(住宅建築基準・制度に関する国際分析調査【継続】)

実施内容

- ① 諸外国の建築基準・住宅制度や一般的な住宅・建築物に関する状況の情報収集、建築基準・住宅制度制定プロセスの把握及び日本の建築基準・住宅制度との比較分析の実施。
- ② ①の知見の整理、海外展開を考える我が国企業に対する当該情報・知見の活用・普及。
- ③ 国際規格に係る情報収集・分析の実施。
- ④ 学識経験者等に意見を聞く場を設置し、③の知見をもとに国際規格案の重要度の選定、対応方針案の検討、我が国から提案すべき国際規格案の検討・特定を行う。

■ 国際機関連携

- 国際的に豊富な調査・政策形成能力を有する国際機関を通じて、各種事業を実施する。
- ・ 国際連合人間居住計画拠出金 **新規**
アジア・太平洋地域における住宅供給に係る課題・取組状況を調査するとともに、我が国の住宅生産に関する制度及び技術に係る知見を普及する。
 - ・ ユネスコ事業拠出金 **延長** ※事業期間：令和8年度～令和10年度
我が国の防災知見・技術を国際的に普及するとともに、効果的な地震防災対策等の国際的な検討・研究に参画する。
 - ・ 経済協力開発機構拠出金【継続】
OECD加盟国間の自由な意見交換、情報交換を実施することで、先進国のみならず、途上国を含めた、住宅の環境性能向上へ取り組む。

IV. 令和7年度補正予算の概要(住宅局関係)

令和7年11月28日閣議決定
令和7年12月16日予算成立

足元の物価高への対応

○ 残価設定型住宅ローン保険<創設>	【14.52億円】	〔月々の返済負担を軽減可能な住宅ローンの供給促進〕
○ フラット35借換融資の金利引下げ<創設>	【1億円】	〔子育て世帯等について、固定金利への借換に伴う返済負担の軽減〕
○ フラット35の融資要件の見直し	【制度改正】	〔融資限度額の引上げ及び床面積の下限の引下げ〕
○ 既存住宅流通活性化緊急促進事業<創設>	【2億円】	〔大都市圏における空き家等の流通促進〕
○ 物価高騰を踏まえた補助限度額の引上げ	【制度拡充】	〔住宅局各種補助事業の補助限度額の引上げ〕

地方の伸び代の活用と暮らしの安定

○ 居住支援協議会等活動支援事業	【2.20億円】	〔居住支援法人等が行う入居相談や見守り等を支援〕
------------------	----------	--------------------------

エネルギー・資源安全保障の強化

○ みらいエコ住宅2026事業<創設>

【2,050億円】
(GX経済移行債を含む)
※この他に令和8年度当初予算等があり、合計した金額は2,500億円

〔「ZEH水準住宅」や「長期優良住宅」の新築、特に高い省エネ性能等を有する「GX志向型住宅」の新築及び省エネ改修等への支援〕

防災・減災・国土強靱化の推進

○ 災害公営住宅整備事業	【207.94億円】	〔能登半島地震の被災地における災害公営住宅の整備〕
○ 地域居住機能再生推進事業等	【114.43億円】	〔老朽化した公営住宅の建替え等の促進〕
○ 既設公営住宅等災害復旧事業	【2.07億円】	〔令和7年8月6日からの大雨等からの復旧〕
○ 能登半島地震に伴う建築確認等の円滑化	【0.10億円】	〔省エネ適判手数料の減免に対する支援〕
○ 市街地再開発事業等	【18億円】	〔災害に強い市街地形成の促進〕

未来に向けた投資の拡大

○ 建築行政DX総合推進事業<創設>	【0.20億円】	〔建築行政のDX化による各種業務の効率化、質の向上〕
○ 住宅瑕疵担保履行制度等に係る行政手続き円滑化	【0.70億円】 (デジタル庁一括計上)	〔住宅瑕疵担保履行法の基準日届出手続きや、建築基準法の大員認定手続きに係るシステムの整備・強化〕

V. 参考資料

目 次

(参考1) 令和8年度住宅局関係予算総括表	・ ・ ・ ・ ・	48
(参考2) 令和8年度住宅局関係財政投融资等総括表	・ ・ ・ ・ ・	49
(参考3) 令和8年度国土交通省税制改正事項（住宅局関係）	・ ・ ・ ・ ・	50

(参考1) 令和8年度住宅局関係予算総括表

(単位:億円)

事 項	令和8年度 予 算 額 (A)	前 年 度 予 算 額 (B)	対前年度 倍 率 (A/B)
住 宅 策	1,559.36	1,557.54	1.00
うち住宅・建築物防災力緊急促進事業	105.00	110.00	0.95
うち密集市街地総合防災事業	36.00	36.00	1.00
うちマンション総合対策モデル事業	27.00	27.00	1.00
うち空き家対策総合支援事業	59.00	59.00	1.00
うち住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業	308.60	373.40	0.83
うち建築GX・DX推進事業	73.00	65.00	1.12
うち公的賃貸住宅家賃対策	120.29	120.29	1.00
うち地域居住機能再生推進事業	357.67	301.53	1.19
うち住宅金融支援機構	259.72	248.24	1.05
都 市 環 境 整 備	84.09	84.09	1.00
災 害 復 旧 等	1.01	1.01	1.00
<u>公 共 事 業 関 係 計</u>	<u>1,644.46</u>	<u>1,642.64</u>	<u>1.00</u>
行 政 経 費	76.48	80.89	0.95
<u>合 計</u>	<u>1,720.94</u>	<u>1,723.53</u>	<u>1.00</u>

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、13,126億円の内数がある。
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、210.51億円がある。
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. みらいエコ住宅2026事業は、令和7年度補正予算として2,050億円(GX経済移行債を含む)があり、令和8年度当初予算等と合計した金額は2,500億円である。
5. 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10,692億円、(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。

(参考3)令和8年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係)(1/3)
 住宅ローン減税等の住宅取得等促進策に係る所要の措置(所得税等)

2050年カーボンニュートラルの実現に貢献するとともに、世帯構成の変化等を踏まえ、幅広い住まいの選択肢を提供するため、住宅ローン減税を5年間延長するとともに、質の高い既存住宅の借入限度額・控除期間の拡充や床面積要件の緩和等を行う。

控除率：0.7%

		2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	
借入限度額・控除期間	長期優良住宅・低炭素住宅	新築	4,500万円 (5,000万円) × 13年				
		既存	3,500万円 (4,500万円) × 13年				
	ZEH水準省エネ住宅	新築	3,500万円 (4,500万円) × 13年				
		既存	3,500万円 (4,500万円) × 13年				
	省エネ基準適合住宅	新築	2,000万円 (3,000万円) × 13年	- (支援対象外) 〔ただし、2027年末までに建築確認を受けたもの等は2,000万円×10年〕			
		既存	2,000万円 (3,000万円) × 13年				
	その他住宅	新築	- (支援対象外)				
		既存	2,000万円 × 10年				
所得要件		2,000万円					
床面積要件		40㎡以上 (ただし、所得1,000万円超の者及び子育て世帯等への上乗せ措置利用者は50㎡以上)					
立地要件		(令和10年以降入居分から) 土砂災害等の災害レッドゾーン※の新築住宅は適用対象外 (建替え・既存住宅・リフォームは適用対象)					

- ※ 借入限度額のカッコ内は、子育て世帯等 (= 「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」) に適用される借入限度額
- ※ 買取再販住宅は、新築住宅と同等の支援水準、リフォームの借入限度額・控除期間は、2,000万円、10年
- ※ 災害レッドゾーン： 土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、災害危険区域 (都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった場合に限り)

その他の住宅税制改正概要①

★の特例について、床面積要件の下限を40㎡(現行50㎡)に緩和。

◎の特例について、立地要件を追加(一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする)。

要望結果	特例措置	税目
延長 (3年)	<p>認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除(投資型減税) ◎</p> <p>認定住宅等を新築した場合に、標準的なかかりまし費用の10%(最大65万円)を所得税から控除</p>	所得税
延長 (5年)	<p>新築住宅に係る固定資産税の減額措置 ★◎</p> <p>住宅を新築した場合、税額を3年間(マンションの場合は5年間)1/2に減額</p>	固定資産税
延長 (所得税:3年 固定資産税:5年)	<p>既存住宅のリフォームに係る特例措置 ★</p> <p>[所得税] 一定のリフォーム(耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・三世代同居リフォーム・長期優良住宅化リフォーム又は子育て対応リフォーム)を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除</p> <p>[固定資産税] 耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行った場合、翌年度の固定資産税額を最大1/3～2/3減額 ※耐震改修:1/2 ・バリアフリー、省エネ改修:1/3 ・長期優良住宅化リフォーム:2/3</p>	所得税 固定資産税
延長 (2年)	<p>居住用財産の買換え等に係る特例措置 ◎</p> <p>住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ 住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、所得金額の計算上最大4年間にわたり繰越控除</p>	所得税 個人住民税

その他の住宅税制改正概要②

要望結果	特例措置	税目
延長 (5年)	認定長期優良住宅に係る特例措置 ★◎ 一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り [不動産取得税] 課税標準から1,300万円控除(一般住宅特例1,200万円) [固定資産税] 新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建て5年、マンション7年)	固定資産税 不動産取得税
延長 (3年)	既存建築物の耐震改修促進のための特例措置 耐震診断義務付け建築物(病院・ホテル・旅館等)について、耐震改修工事を行った場合に、工事完了の翌年度から2年間、固定資産税の税額を1/2減額	固定資産税
拡充 延長 等	老朽化マンションの再生等の円滑化のための事業施行に係る特例措置 ★ 老朽化マンション等における区分所有関係の解消・再生のための仕組みに係る税制上の特例措置を講じる。	所得税 登録免許税 不動産取得税 等
拡充 延長 (2年)	能登半島地震の被災住宅用地に係る特例措置 震災により住宅が滅失等した土地に対し固定資産税等に係る住宅用地特例を適用する措置の適用期間を延長	固定資産税 都市計画税
拡充 延長 (3年)	障害者に対応した劇場・音楽堂等に係る特例措置 劇場・音楽堂等に係るバリアフリー改修の税制特例について、対象建築物を拡大するなどの措置を講じる。	固定資産税 都市計画税

【その他】

延長(5年):宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置(不動産取得税) ★◎

延長(5年):特別貸付けに係る消費貸借に関する契約書の印紙税の非課税措置(印紙税) ※東日本大震災関係

(この冊子は、再生紙を使用しています。)