令和8年10月19日
暮らしの未来シンポジウム2026

住宅生産行政の最近の動向について

国土交通省 住宅局 住宅生産課長
勝又 賢人

1. 中東情勢による影響への対応

2. 新しい住生活基本計画・中長期の建築ビジョン

3. 住宅・建築物の脱炭素化

4. 住宅性能表示制度・長期優良住宅認定制度

5. 住宅分野の担い手の確保

6. 中大規模木造建築物の推進

（参考①）令和9年度住宅局関係予算概算要求

（参考②）GREEN×EXPO2027横浜

1. 中東情勢による影響への対応

2. 新しい住生活基本計画・中長期の建築ビジョン

3. 住宅・建築物の脱炭素化

4. 住宅性能表示制度・長期優良住宅認定制度

5. 住宅分野の担い手の確保

6. 中大規模木造建築物の推進

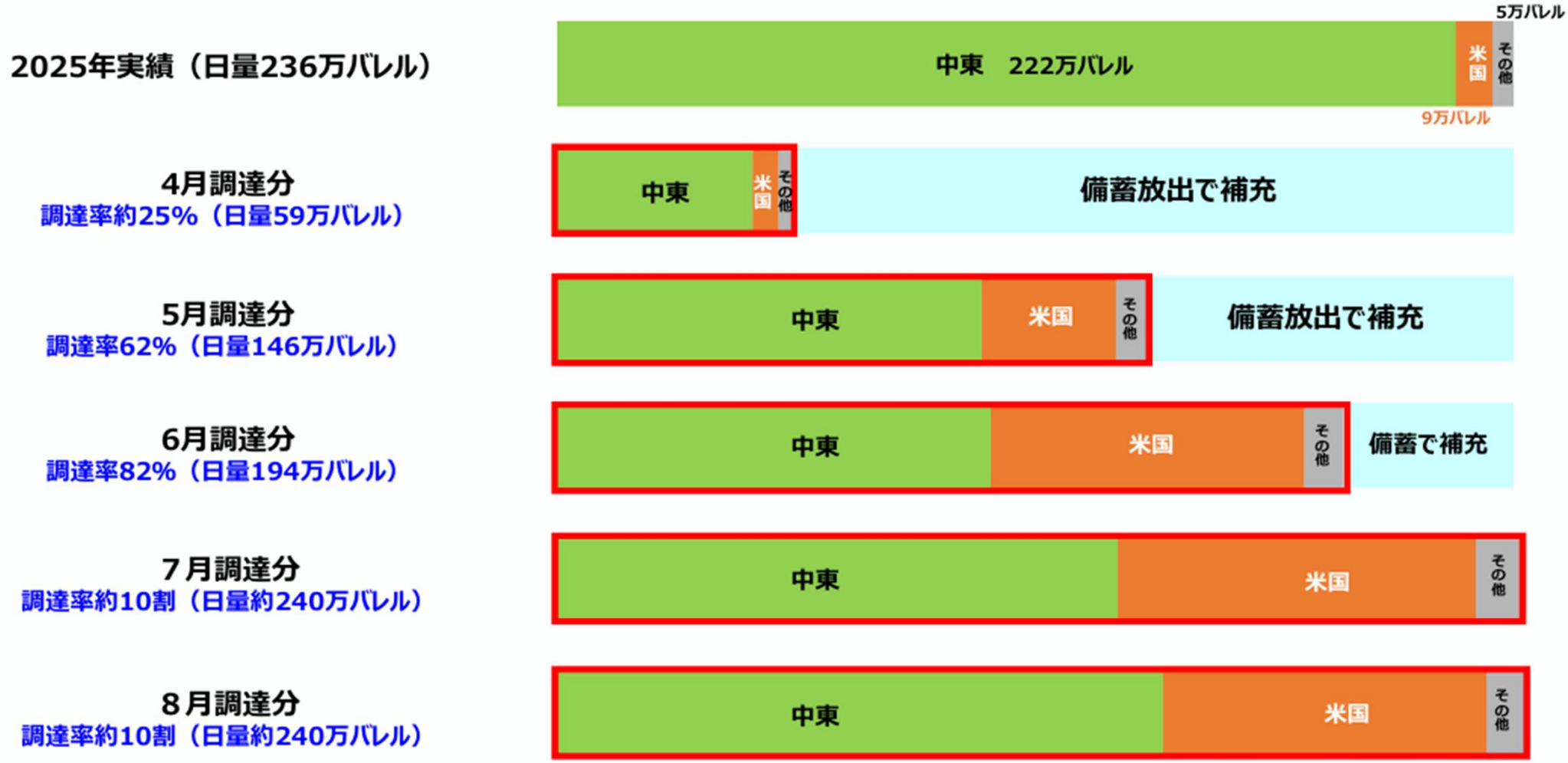
（参考①）令和9年度住宅局関係予算概算要求

（参考②）GREEN×EXPO2027横浜

令和８年７月24日　中東情勢に伴う重要物資の安定的な供給確保のためのタスクフォース（第３回）資料１ 経済産業省提出資料

原油調達の動向

- ホルムズ海峡を経由しない代替調達に官民連携の下、最大限取り組んでおり、中東や米国に加え、アジア太平洋、中南米、中央アジア、アフリカ等からも原油が届くなど、原油の調達先の多角化が進展。**７月は**、現時点で、**前年平月比で約10割の調達が実現**できる見通し。
- **８月についても**、現時点で、**前年平月比約10割の調達に目途**が立ったところ。米国からは、前年平月比で約10倍が調達できる見通し。

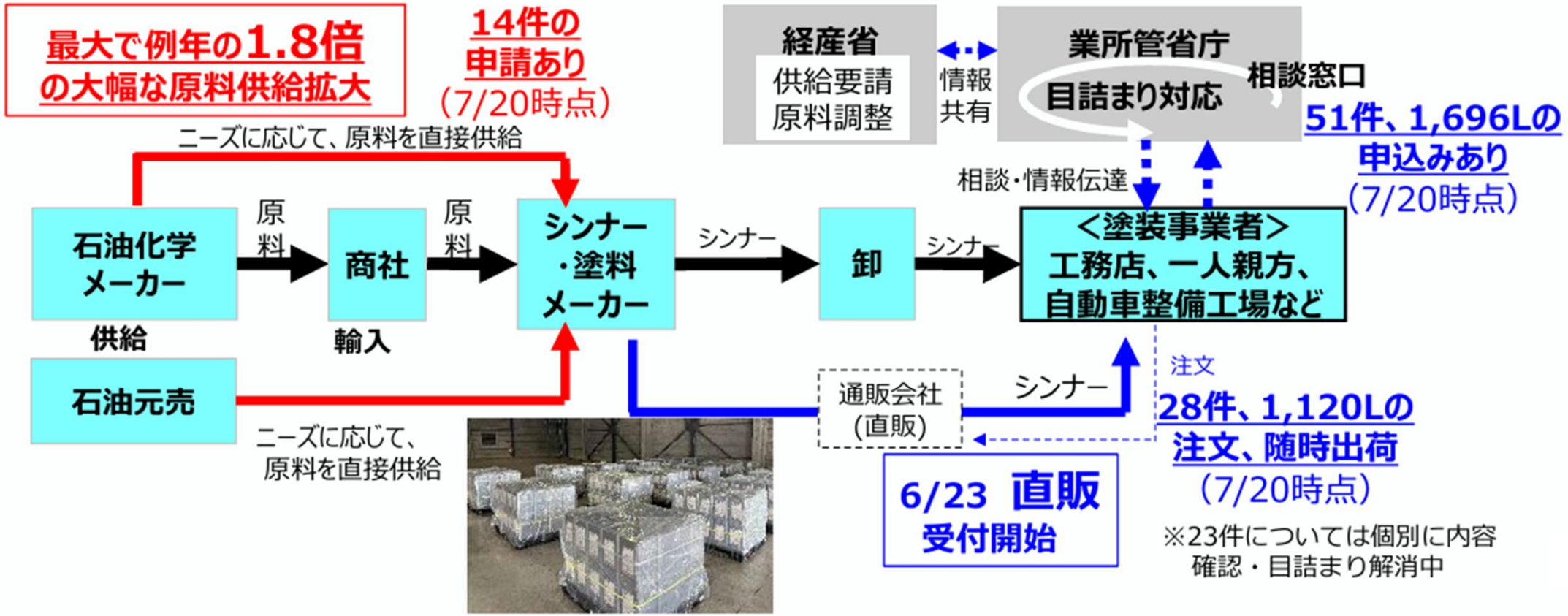


注１：4～6月の実績値は製油所に到達した原油量の総量であり、各種統計との誤差が生じることがある。
注２：7月24日時点。原油タンカーの配船・運航状況等により、遅れが生じれば日本着が後ろ倒しになるため、月ごとの調達量には変動が生じ得る。
注３：上記表示以外の詳細な国名やルートについては、民間企業の契約に関する事柄であることに加え、安全対策上の理由から非公表としている。

塗料・シンナーの目詰まり解消対策(直販スキーム)の進捗

令和８年７月24日　中東情勢に伴う重要物資の安定的な供給確保のためのタスクフォース（第３回）資料１
経済産業省提出資料

- 6月23日（火）、**シンナーメーカーから工務店等にシンナーを直接販売する仕組みを新たに開始**。**7月20日（月）時点で、計51件、1,696リットルの申込み**あり。直近の申込み件数・数量（累計）は横ばいの傾向。
- 6月3日（水）に受付を開始した**「トルエン等シンナー原料を最大で例年の1.8倍供給するスキーム」**についても、これまでに、**14件の申請**があり、シンナーの**供給を順次開始済み**。
- これらの仕組みに対し、**「直販の仕組みができて安心して仕事ができる」、「将来に向けて明るい見通しを示してくれていることが嬉しい」、「シンナー入荷が進み、確保に困ることはなくなった」**といった声が寄せられている。



1. 中東情勢による影響への対応

2. 新しい住生活基本計画・中長期の建築ビジョン

3. 住宅・建築物の脱炭素化

4. 住宅性能表示制度・長期優良住宅認定制度

5. 住宅分野の担い手の確保

6. 中大規模木造建築物の推進

（参考①）令和9年度住宅局関係予算概算要求

（参考②）GREEN×EXPO2027横浜

住宅政策の変遷と2050年に向けた方向性

国土交通省

1945 1950 1975 2000 2025 2050

社会の変化

高度経済成長　オイルショック　バブル景気　リーマンショック　コロナショック

人口増・世帯増 → 大都市への集中 → 人口減・世帯増 高齢者・単身世帯増

・戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足

・阪神淡路大震災　・東日本大震災

新たな住生活基本計画

人口減・世帯減
相続の大量発生
カーボンニュートラル・DX
南海トラフ・首都直下

住宅政策の課題と対応の方向性

住宅難の解消 → 量の確保から質の向上へ → 市場機能・ストック重視へ豊かな住生活の実現

民間開放

・全国の住宅総数が世帯総数を上回る（1968）
・全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る（1973）
・最低居住水準未満世帯が１割を下回る（1988）
・全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成（2003）

市場機能の進化によるストック価値の最大化

人生100年時代の住生活基盤の再構築

具体的な住宅政策

住宅建設五箇年計画（1966策定）→ 住生活基本計画（2006策定）

住宅金融公庫（1950設立）
公営住宅法（1951制定）
日本住宅公団（1955設立）
建築基準法（1950制定）
都市計画法（1968制定）
都市再開発法（1969制定）
大都市法（1975制定）
省エネ法（1979制定）
耐震改修促進法（1995制定）
住宅品確法（2000施行）
長期優良住宅法（2008制定）
高齢者住まい法（2001制定、2011改正）
住宅セーフティネット法（2007制定、2017・2024改正）
空家特措法（2014制定、2023改正）

新たな住生活基本計画（全国計画）

国土交通省

住生活基本法
平成18年6月施行

前回の住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】 令和3年度～令和12年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】 令和8年度～令和17年度

2050年を見据えた

単身世帯の増加

相続住宅の増加

生産年齢人口の減少

住まうヒト の視点

人生百年時代における時々のライフスタイルやあらゆる世帯属性に適した住宅を過度な負担なく確保できる社会へ

住まうモノ の視点

官民投資により蓄積してきたインフラと居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会へ

住まいを支えるプレイヤー の視点

国、地方公共団体、事業者、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で連携して住宅市場を維持し続ける社会へ

市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化

人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築

主な取組方策

①ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成

新築住宅の質誘導の枠組み

＝ 概成

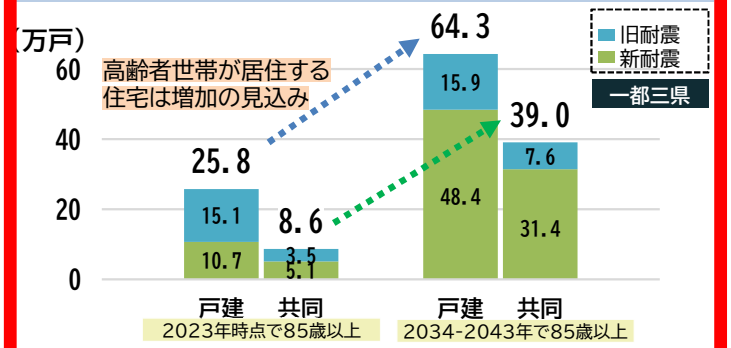
既存住宅の維持管理・流通の枠組み ⇒整備途上

次世代への継承
高齢期を支える資産に

これからの住宅市場に対する環境整備・誘導・補完の枠組みの構築

⇒ ニーズに応じた持家・賃貸住宅を選択できる市場へ
ライフスタイルに適した住替え・リフォームの円滑化

②インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用



⇒ 利便性の高い既成住宅地の相続空き家等を活用し、子育て世帯等に選ばれる住環境の整備

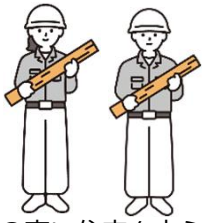
③分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実



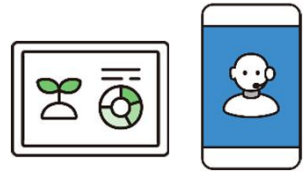
住宅確保要配慮者　　不動産・福祉・行政担当者

⇒ 高齢単身世帯も孤立せず、安心して暮らせる社会へ

④既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進



質の高い住宅を支える専門技術者・技能者の安定的確保



デジタル技術の活用による、幅広い担い手が活躍できるような情報提供・相談体制の整備

⇒ ストック社会を支える担い手・体制の確保へ

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進を目指す

住生活基本計画（全国計画）の3つの視点と11の目標及び施策の方向性

2050年を見据えた住生活をめぐる様々な変化を踏まえ、3つの視点と11の目標を設定しました。



住まうヒトの視点

人生100年時代における時々のライフスタイルやあらゆる世帯属性に適した住宅を過度な負担なく確保できる社会を目指します。

1 高齢期



高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備や、居住サポート住宅・セーフティネット登録住宅の普及を促進していきます。

2 若者・子育て



こどもつながるURの実践と既成住宅地で相続される住宅の流通活性化を推進していきます。

3 住宅確保要配慮者



官民の事業者及び団体が連携し、「気づき」と「つなぎ」のある総合的・包括的な居住支援体制を整備していきます。

4 アフォーダブルな住宅



住宅ローンの充実など住宅取得負担軽減策や、買取再販による既存住宅の良質化など、多様な選択肢の充実を需要・供給両面から推進していきます。

住まうモノの視点

官民投資により蓄積してきたインフラと居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会を目指します。

5 ストック形成



耐震・省エネ・バリアフリー性能の高い住宅ストックの形成を推進していきます。

6 市場での適正な評価



住宅が適切に維持管理・点検されるような環境整備と、市場で利用価値が評価されるような評価法の普及を推進していきます。

7 管理・再生活用・除却



空き家化する前の対策や除却への支援、マンションの計画的な維持管理の推進によるストックの更新の円滑化に取り組みます。

8 住宅地の持続可能性



住宅・宅地を次世代に継承する意識を醸成し、持続可能な住宅地の形成に取り組みます。

9 災害への対応



密集市街地、狭あい道路を有する市街地の改善や、災害発生後の切れ目のない金融上、技術上の支援を行っていきます。

住まいを支えるプレイヤーの視点

国、地方公共団体、事業者、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で連携して住宅市場を維持し続ける社会を目指します。

10 住生活産業の発展





担い手の確保・育成や、DX・GXの推進、住生活関連企業の海外展開、および「和の住まい」を推進していきます。

11 地域の住宅行政



住生活基本計画を推進するにあたり、各地方公共団体など地域の主体とのさらなる連携・協働を推進していきます。



建築分野の中長期的なビジョン（仮称）の策定に向けて ～中間的なとりまとめ～　概要

第49回社会資本整備審議会 建築分科会
（令和8年1月20日）資料3-1から抜粋

ビジョン策定の目的

- これからの時代に即して、より良い社会資本としての建築物・市街地を構築するため、**国民、産業、学術、行政の多様な関係者ごとの目線を踏まえ、建築に関わる全ての関係者の共通認識を醸成**
- 建築分野の方向性を相互に理解しながら、**関係者が以下の視点からそれぞれの立場で活躍**できるよう、**必要な道筋をつけられる**ようにする
  ① 経済的・社会的投資の予見性　② 人材確保・育成の予見性
  ③ 技術開発の方向性

想定する期間

- **見据える期間：2050年**
  （2050年より先の社会の持続性等にも配慮）
  ⇒ 2050CN、人口動態等の社会構造の変革点など
- 計画期間：10年程度
  ⇒ 施策の実施状況を評価するのに必要な期間

建築分野において目指す社会像

- 全ての経済・社会活動の下支えとなる建築・市街地について、社会的資産・経済的資本としてのあり方を示すとともに、利用・運用・維持管理を通じて社会に便益を生み続ける**建築を「使いこなす」**ことや、そうした建築群からなる**既成市街地を前提としたまちづくり**などの考え方を、建築の公共性の中核として位置づけ
- ビジョンを達成した先に目指す理想的な将来像のイメージについて今後議論

（検討に際しての考え方の例）
- 建築を「使いこなす」という意識
- まちの縮退も考慮した、既成市街地を前提としたまちづくり
- 地域の経済を支え、資金を呼び込み循環させるストック活用の方向性
- 適切に「使いこなす」ための建築物情報の開示

考慮すべき経済社会情勢の変化

- 令和４年の答申における建築分野の継続検討課題（**①既存建築ストックの状況　②用途や価値観の多様性　③建築に係る技術の進展　④建築に係る担い手の状況**）
- 建築や市街地が個人・企業の**経済社会活動の基盤**であることに鑑み、**建築分野の射程の広がり**を踏まえると、以下のような経済社会情勢の変化も考慮する必要
  ①人口動態　②地球環境問題　③物価高騰　④他分野における動向

目指す社会像の実現に向けた取組事項

- ビジョンにおいて目指す社会像の実現に向けて、**国民・産学官の関係者の役割分担**や連携も含めた**取組事項**を、**①建築物・市街地（モノ）のあり方　②建築を支える担い手（ヒト）　③建築を支える環境・仕組み（社会）**それぞれの視点ごとに整理

建築分野の中長期的なビジョンの枠組み（イメージ）

ビジョンが目指す展望
（例）社会的資産・経済的資本としての建築・市街地のあり方

- **建築物・市街地（モノ）のあり方**
  スクラップ＆ビルドから既存ストックを適切に「使いこなす」時代に向けて個人・企業の経済活動を支える良質な社会資本の構築
- **建築を支える担い手（ヒト）**
  従来の建築生産のみならず利活用に関わる新たな担い手を含む建築物のライフサイクル全体に関わる体制の確保
- **建築を支える環境・仕組み（社会）**
  地域経済を支え、資金を呼び込み循環させる仕組みや基礎的な技術の適切な伝承・新技術等の円滑な導入のための柔軟な基盤の構築

※ これまでの議論の過程で得られた意見を論点集として整理し今後の検討に活用

1. 中東情勢による影響への対応

2. 新しい住生活基本計画・中長期の建築ビジョン

3. 住宅・建築物の脱炭素化

4. 住宅性能表示制度・長期優良住宅認定制度

5. 住宅分野の担い手の確保

6. 中大規模木造建築物の推進

（参考①）令和9年度住宅局関係予算概算要求

（参考②）GREEN×EXPO2027横浜

住宅・建築物の省エネ対策に係る法改正等の経緯

国土交通省

○　建築物の省エネルギー政策は、制度の導入効果や許容性に配慮しながらステップ・バイ・ステップで施策を講じ、概ね半世紀をかけて、令和７年４月、戸建住宅を含めた全ての新築建築物に係る省エネルギー基準適合の義務化の施行に至った

昭和54年　省エネ法制定
建築主の判断の基準となるべき事項、住宅の設計・施工に関する指針を制定

平成５年　大規模建築物（住宅を除く）に対する大臣による指示制度の導入

平成12年　[※品確法] 評価方法基準（告示）において、必須評価項目として省エネ対策等級１～４を設定

平成14年　大規模建築物（住宅を除く）に対する届出制度の導入　※その後、対象建築物を拡大

平成20年　住宅トップランナー制度の導入　※その後、対象建築物を拡大

平成21年　[※品確法] 省エネ対策等級について、相当隙間面積の削除や結露防止対策の明記等を行う

平成25年　省エネ表示制度（ＢＥＬＳ）の導入

平成26年　[※品確法] 旧省エネ法に基づく住宅省エネ基準の改正等に伴い、省エネ対策等級１～４を断熱等性能等級１～４としつつ指標を変更（外皮平均熱貫流率及び冷房期の平均日射熱取得率に）
併せて、一次エネルギー消費量等級１、４、５を創設（必須評価項目としてはいずれかの等級とする）

平成27年　建築物省エネ法制定
住宅を除く大規模建築物に対する省エネ基準適合義務　※その後、対象建築物を拡大

令和元年　小規模住宅・建築物における建築士による説明義務制度の導入

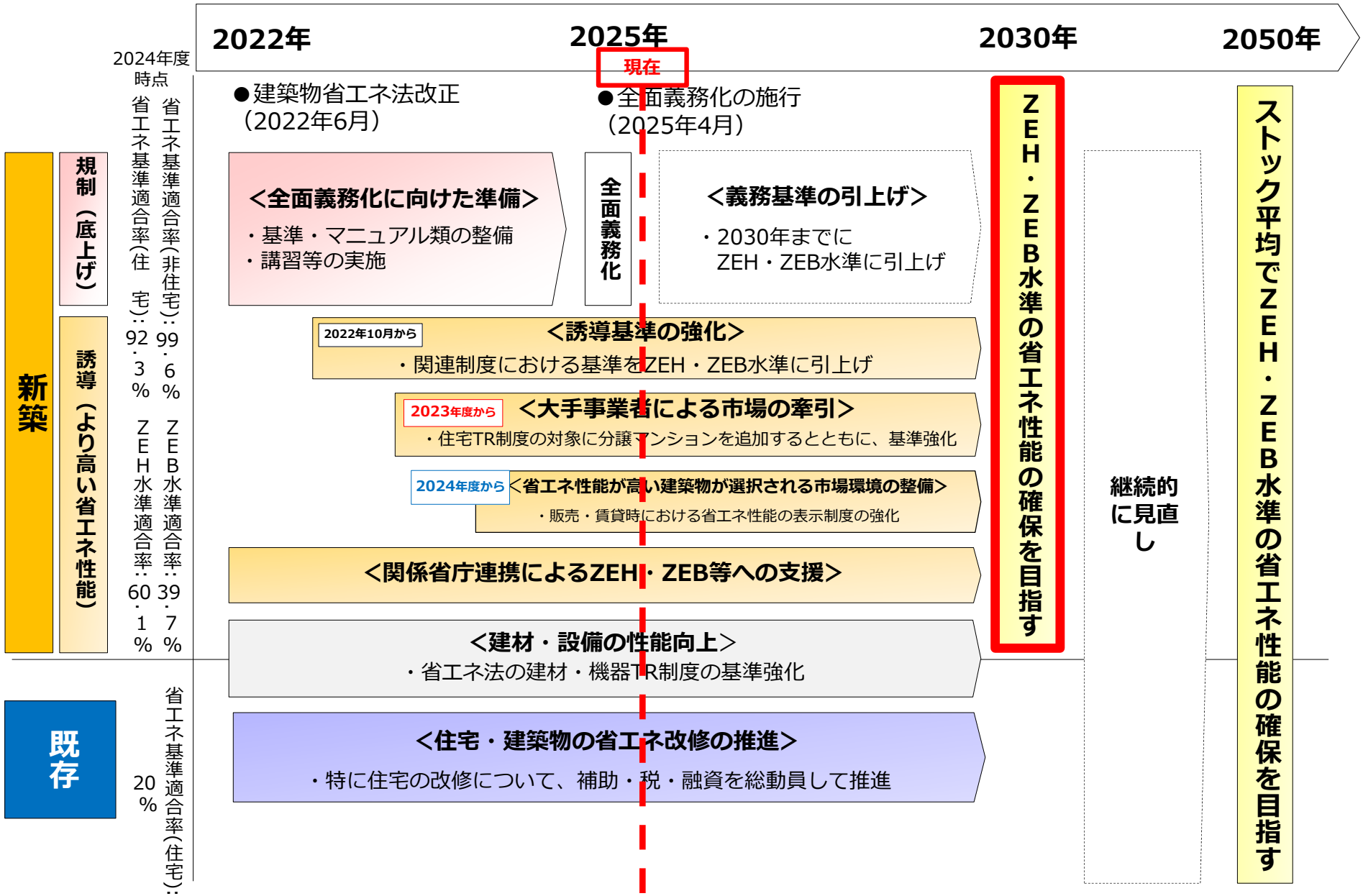
令和３年　[※品確法]　断熱等性能等級１～４に等級５を追加するとともに、一次エネルギー消費量等級１、４、５に等級６を追加

令和４年　[※品確法]　断熱等性能等級１～５に６及び７を追加するとともに、断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級の双方を必須評価項目とするよう見直し

令和７年　全ての住宅・建築物に対して省エネ基準適合義務

住宅・建築物分野の今後の省エネ性能確保のスケジュール

国土交通省



新築建築物の環境性能に関するデータ

国土交通省

（出典）以下は、建築着工統計調査やアンケート調査等に基づき、国土交通省が推計したもの

■省エネ基準適合率（令和6年度）

○住宅

	適合率
全体	92.3%
大規模	95.2%
中規模	87.2%
小規模	94.3%

○非住宅

	適合率
全体	99.6%
大規模	（適合義務化）
中規模	（適合義務化）
小規模	96.1%

■ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能への適合率（令和6年度）

○住宅

	適合率
全体	60.1%
大規模	69.2%
中規模	48.6%
小規模	63.5%

○非住宅

	適合率※
全体	39.7%
大規模	48.3%
中規模	22.2%
小規模	25.0%

※ ＺＥＢ水準省エネ性能：用途に応じて再エネ除きBEI=0.6/0.7、小規模は再エネ除き0.8（温対計画における2030年度以降の新築目標）

■新築戸建住宅の太陽光発電設備設置率（令和6年度）

40.0%

建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の一部を改正する法律

国土交通省

令和8年7月31日：公布

背景・必要性

資材製造・施工・解体による排出量 約 **1** 割

建築物の使用による排出量 約 **3** 割

建築分野約４割

国内のCO_2排出量（推計）

<建築物のライフサイクル>



<建築物の脱炭素化の取組>

2050
カーボンニュートラル
ストック平均ZEH・ZEB水準

2030
新築ZEH・ZEB水準

2025
新築省エネ基準義務化

これまでは使用段階の省エネに着目。2025年４月に省エネ基準適合を全面義務化。



「Port Plus」
（大林組研修施設・横浜市）

設計・施工の変革を促進
（省エネ、低炭素建材・リサイクル材等の採用、長寿命化、ストック活用等）

《木材活用による脱炭素の例》
ライフサイクルカーボンの比較により**木造を採用**することで**製造時CO_2排出を削減**

➡ **資材製造から解体までのライフサイクル全体の省エネ・省資源・脱炭素の取組を評価する仕組みを創設**

➡ **2030年の新築ZEH・ZEB水準、2050年のストック平均ZEH・ZEB水準の目標に向けて、進展する省エネ技術に対応する仕組みを創設**

※ZEH：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス、ZEB：ネット・ゼロ・エネルギー・ビル

省エネ・低炭素建材・設備の**投資・イノベーション**、日本の技術の**海外展開**を促進

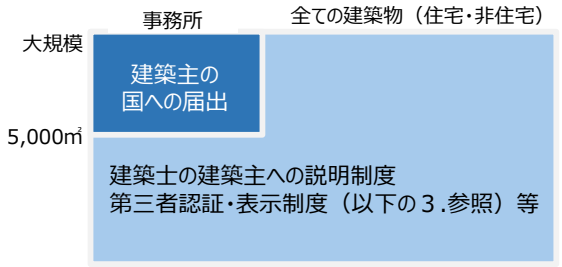
《新技術の例》**ペロブスカイト太陽電池**

建築物のライフサイクルでの省エネ・省資源・脱炭素の取組を通じ、**エネルギー安全保障**にも貢献

改正法の概要

1．建築物のライフサイクルカーボン評価制度

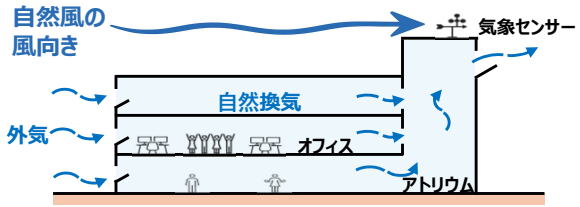
- 建築主、建築士、建設業者、建築材料・建築設備の製造事業者等の**関係者の役割を明確化**
- 国が建築物ライフサイクルカーボン評価の指針（**統一の算定ルール**）を策定
- 一定の建築物の新築等について、**建築主は**、着工前の**建築物ライフサイクルカーボン評価結果を国に届出**



2-①．先導的な省エネ技術を評価する大臣認定

- 先導的な省エネ技術を用いた建築物において、**大臣が個別にZEH・ZEB水準適合を認定**

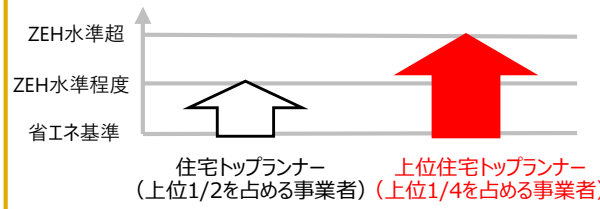
【先導的な省エネ技術の例：自然換気システム】



風向・風速、室内外の温度差等をセンサーで検知して窓を開閉し、自然通風を利用して空調エネルギーを削減

2-②．上位住宅トップランナー制度

- **概ね市場の1/4を占める住宅供給事業者**は、中長期計画を策定し、取組状況を毎年度報告



3．建築物の環境性能の第三者認証・表示制度

- 建築主等は、建築物のライフサイクルカーボン評価結果及び省エネ性能について、登録機関による第三者認証を受け、**標章を表示することができる**こととし、**紛らわしい表示を禁止**

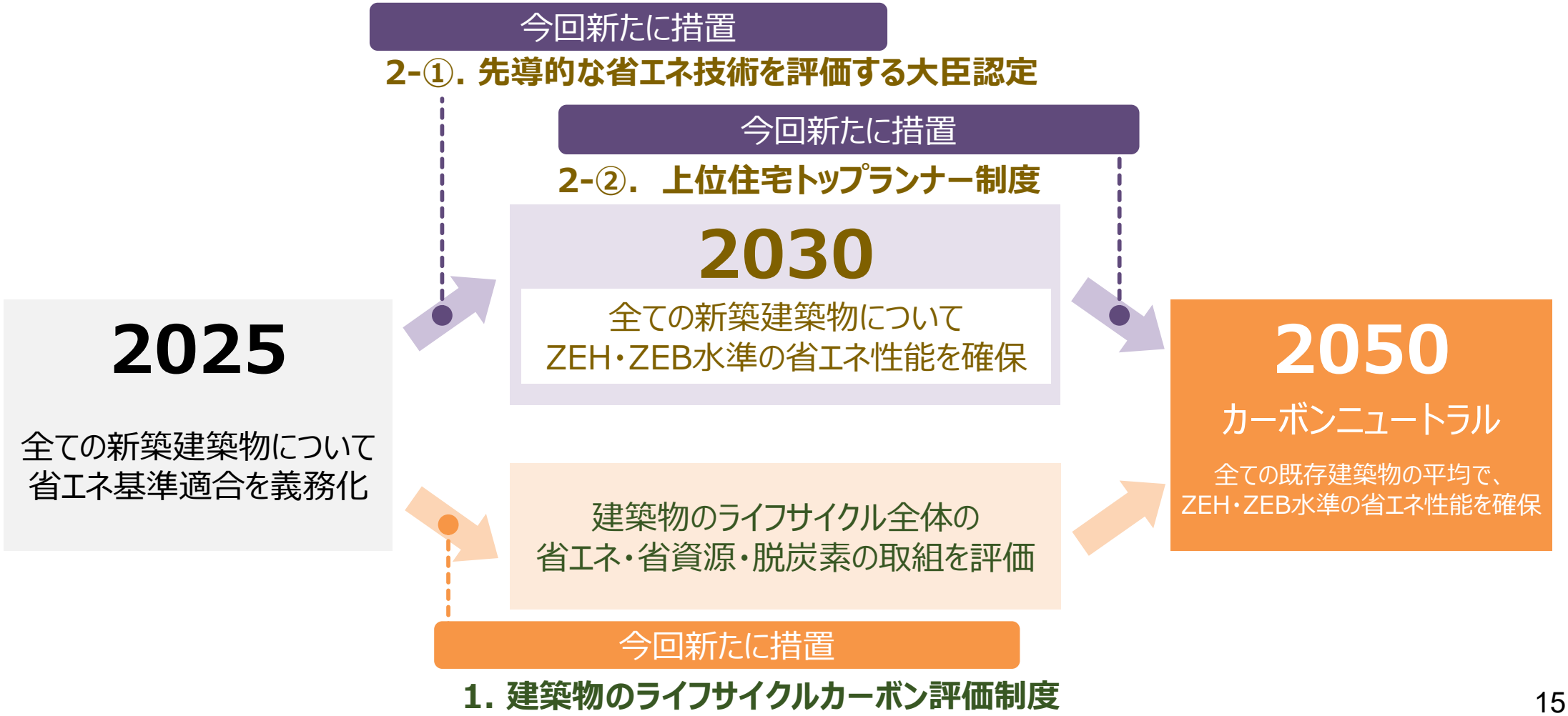
4．その他

- 法律名を「建築物のエネルギー消費性能の向上**及び脱炭素化の促進**に関する法律」とする等の措置を講じる

建築物省エネ法の改正について

国土交通省

- 2025年４月より全ての新築建築物について省エネ基準適合を義務化
- 今後は建築物の資材製造から解体までのライフサイクル全体の省エネ・省資源・脱炭素の取組を評価するとともに、進展する省エネ技術に対応
- 建築分野の温室効果ガス排出量が我が国全体の約４割を占めることをふまえ、2050年カーボンニュートラルに向けて取組を進める必要



建築物のライフサイクルカーボン評価（LCCO2評価）について

国土交通省

ライフサイクルカーボン評価（LCCO2評価）とは？

- 建築物のライフサイクル全体におけるCO_2を含む環境負荷（温室効果ガス）を算定・評価すること。

現在の省エネ規制との違い

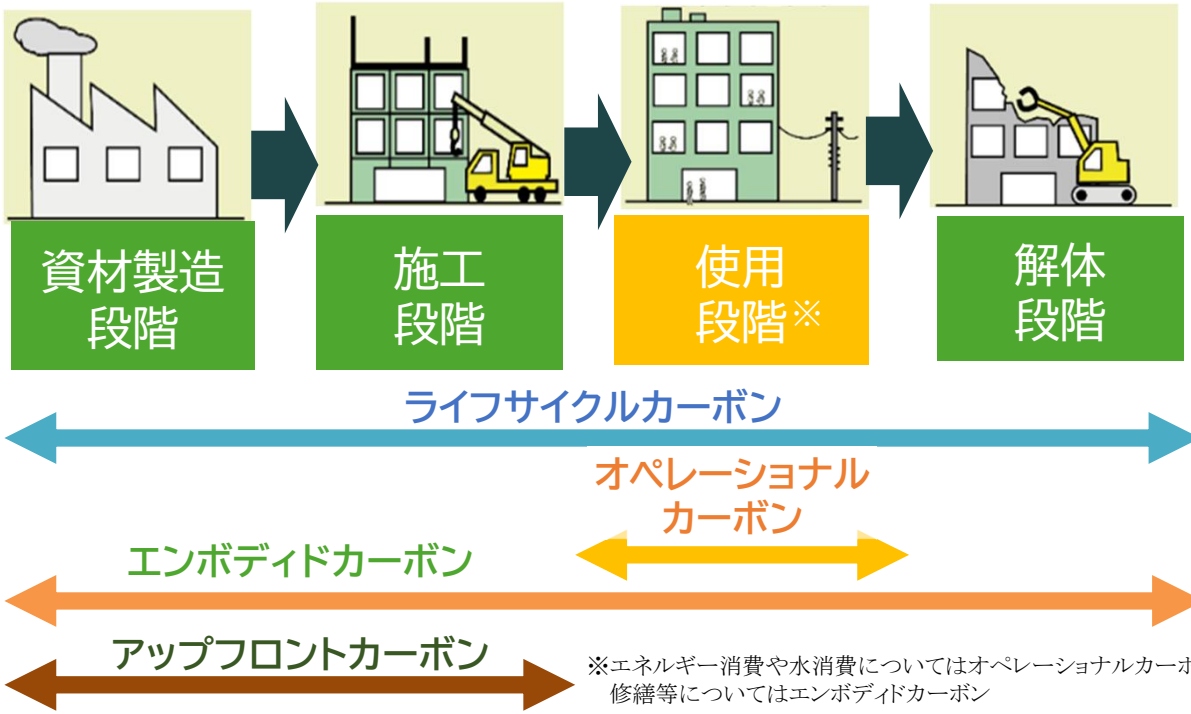
- 現在の省エネ規制は、「建築物使用時」の「エネルギー消費量」の削減を評価するものであるのに対して、建築物LCCO2制度は、「ライフサイクル全体」の「CO_2等排出量」の削減を評価する点が異なる。

アップフロントカーボン（資材製造段階）の算定方法のイメージ

「資材等の使用量 」×「当該資材のCO_2等排出量原単位」の足し合わせ

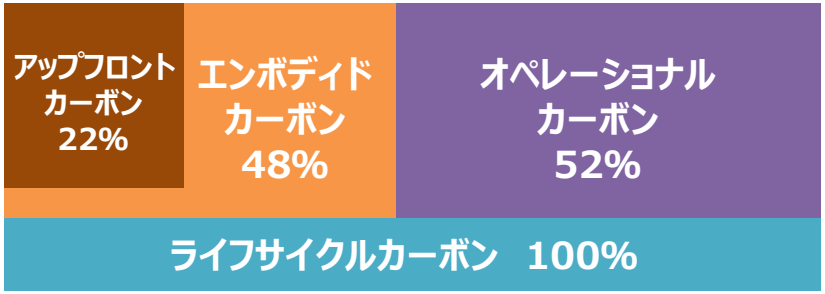
⇒「鉄の使用量●kg」×「○kg-CO_2e/kg」＋「コンクリートの使用量■kg」×「□kg-CO_2e/kg」
＋「木材の使用量▲kg」×「△kg-CO_2e/kg」＋ …

建築物のライフサイクルのイメージ



※エネルギー消費や水消費についてはオペレーショナルカーボン、修繕等についてはエンボディドカーボン

ライフサイクルカーボンの構成イメージ



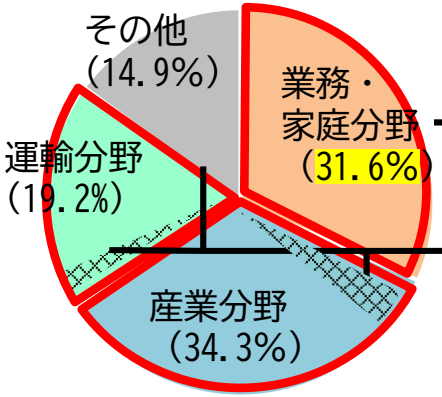
J-CATケーススタディ平均値（全用途）N=26

出典：令和6年度 ゼロカーボンビル（LCCO2ネットゼロ）推進会議 報告書（令和7年3月IBECs、JSBC）p.71「図3.5-1. ケーススタディ算定結果の分布」のグラフをもとに作成

建築物のライフサイクルカーボン削減の背景

国土交通省

● 我が国の分野別CO_2排出量・・・建築物のライフサイクルカーボンが約4割



建築物使用時のエネルギー使用に伴うCO_2排出（オペレーショナルカーボン）
- これまで、建築物省エネ法により規制。
- 2025年に省エネ基準適合の全面義務化、2030年にZEH・ZEB水準への基準引上げなど、今後、さらに削減見込み。

建築物の建設・維持保全・解体に伴うCO_2排出（エンボディドカーボン）
さらなるCO_2排出削減のためライフサイクルカーボン全体の削減が必要。

出典：2023年度の我が国の温室効果ガス排出・吸収量について（2025年4月環境省）を元に国土交通省が作成

● 国際的な動き

- EU加盟国は、2028年から1,000㎡超の新築建築物のライフサイクルカーボンの算定・公表を義務付けることが必要
- EUの一部の国においては、ライフサイクルカーボンの上限値を設定した規制を導入

● 企業財務・金融・会計上の要請

- 有価証券報告書におけるサステナビリティ情報としてScope3(注)の開示がプライム上場企業から段階的に義務付けられる予定
- 建築物や不動産・建築事業者に係る国際的な環境性能評価の枠組みへの対応

（注）企業のバリュー・チェーンで発生する間接的な温室ガス排出で、上流及び下流の両方の排出を含む。企業の直接的な温室ガス排出は、Scope1（燃料の燃焼）、Scope2（電気の使用）という。

● 国内での先行的な取組

- 不動産事業者が、先行してライフサイクルカーボンの算定に取り組み。2022年に業界団体（（一社）不動産協会）で、建設時GHG排出量算定マニュアルを作成
- 2022年から産官学連携による「ゼロカーボンビル推進会議」においてLCA手法を検討。2024年にライフサイクルカーボン算定ツール（J-CAT）を公開

住宅省エネ2026キャンペーンの全体像

国土交通省

概要

○「住宅省エネキャンペーン」は、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、家庭部門の省エネを強力に推進するため、「住宅の断熱性の向上」や「高効率給湯器の導入」等の住宅省エネ化を支援する4つの補助事業の総称。国土交通省・環境省・経済産業省の連携事業として2023年から開始。

○ 特にレベルの高い省エネ性の確保につながる事業については、GXへの取組みに協力する企業※1を対象として、「GX経済移行債」を活用した特別な支援（従来よりも高い補助額など）を行うこととしている。

住宅省エネ2026キャンペーン事業　下部の各事業の総称

- **みらいエコ住宅2026事業**（下部の各事業の総称）
  - 新　築
    - ・長期優良住宅 ※2
    - ・ZEH水準住宅
    - 1,450億円
  - リフォーム
    - ・既存住宅（省エネ性能の向上を伴うもの）　300億円
  - 新　築
    - ・GX志向型住宅　750億円　★
- **先進的窓リノベ2026事業**　1,125億円　★　環境省 Ministry of the Environment
- **給湯省エネ2026事業**　570億円　★　経済産業省 Ministry of Economy, Trade and Industry
- **賃貸集合給湯省エネ2026事業**　35億円　経済産業省 Ministry of Economy, Trade and Industry

★・・・ GX経済移行債の対象事業
（GXへの取組みへの協力を条件として特別な支援が受けられる事業）

環境省 Ministry of the Environment

国土交通省 Ministry of Land, Infrastructure and Transport

※1　企業としてGXに貢献する取組みを実行することへの表明書の提出を行うことや、デマンド・リスポンスに貢献するためのHEMSの設置など
※2　令和8年度当初予算等

みらいエコ住宅2026事業の概要（合計　2,500億円）

住宅の新築【注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅】（2,200億円）

対象世帯	対象住宅	補助額 （）は1～4地域	要件			
			断熱性能	一次エネルギー消費量の削減率（一次エネ等級）		高度エネマネ
				再エネを除く	再エネを含む	
すべての世帯 （R7補正（GX債）：750億円）	GX志向型住宅	110万円/戸 （125万円/戸）	等級6以上	35%以上 （等級8）	100%以上	HEMSの設置等
子育て世帯 または 若者夫婦世帯 （R8当初予算等：1,450億円）	長期優良住宅※1	75万円/戸 （80万円/戸）	等級5以上	20%以上 （等級6以上）	（規定なし）	（規定なし）
	古家の除却を行う場合※2	95万円/戸 （100万円/戸）				
	ZEH水準住宅※1	35万円/戸 （40万円/戸）				
	古家の除却を行う場合※2	55万円/戸 （60万円/戸）				

※1：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。　※2：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。

既存住宅のリフォーム（300億円）

対象住宅	改修工事	補助上限額
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

補助の対象となる工事

必須工事	・「断熱改修」や「エコ住宅設備の設置」などによる、平成28年/11年基準相当まで性能を引き上げる工事の組合せ
附帯工事	・子育て対応改修、バリアフリー改修等

GX志向型住宅

国土交通省

エネルギー削減に関する基準「BEI≦0.65」

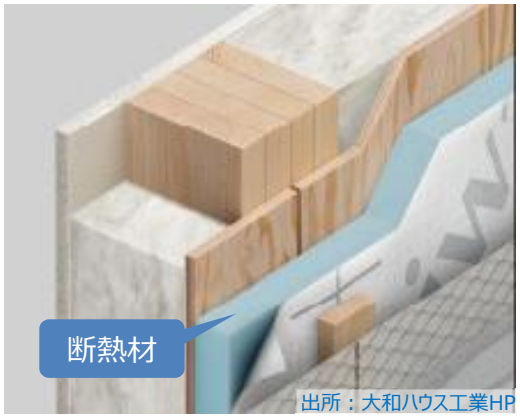
※ エネルギー削減に係る①～③は、本事業による「110万円/戸」の補助対象
※ エネルギー需要の制御に係る④は、他の補助事業を併用することが可能

① 高断熱窓



例：複層ガラス・樹脂サッシ

② 高性能断熱材



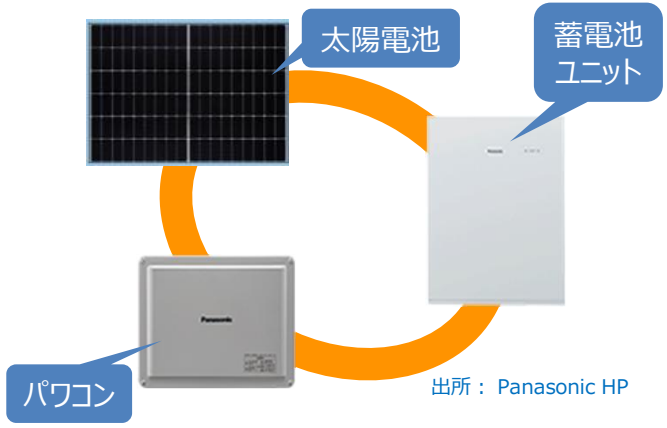
例（外壁）：高性能グラスウール

GX志向型住宅

③ 高効率給湯器



④ 自家消費拡大設備等



例：蓄電池

※ BEI（Building Energy Index）：国が定めるエネルギー消費量の基準値を「1」とした際に、建築物のエネルギー消費量がいくつになるかを示したもの。

みらいエコ住宅2026事業（Me住宅2026）【リフォーム】

令和7年度補正予算
：300億円

1 補助上限

○ 補助額は、**工事種類ごとに設定した「リフォーム単価」**を基に、実際に実施する工事内容に応じて、**「リフォーム単価の合計額」**によって算出。

○ この際、**リフォームする住宅の「建設年代」や「リフォーム後の省エネ性能」**に応じて、右表のような**補助上限**を設定。

建設年代	リフォーム後の性能	補助上限額
～平成3年	断熱等級4＋一次エネ等級4	100万円/戸
	断熱等級4	50万円/戸
平成4年～平成28年	断熱等級4＋一次エネ等級4	80万円/戸
	断熱等級4	40万円/戸

2 補助の仕組み

A.補助要件

○ リフォームを行う住宅のうち、**「少なくとも1つの居室」に対し、国土交通省が定めた組合せの工事**を行うこと。（※**「部分断熱」も可能**）

断熱等級4＋一次エネ等級4相当の場合

	工事の組合せ例※1
戸建住宅のリビング	・内窓（P相当）※2＋高効率給湯器 ・内窓（A相当）※2＋外壁の断熱改修＋高効率給湯器
マンションの寝室※3	・内窓（B相当）※2＋高効率給湯器 ・内窓（B相当）※2＋高効率エアコン

断熱等級4相当の場合

	工事の組合せ例※1
戸建住宅のリビング	・内窓（P相当）※2 ・内窓（A相当）※2 ＋外壁の断熱改修
マンションの寝室※3	・内窓（B相当）※2

※1：住宅の建設年代が平成20年の場合の例
※2：内窓の性能は、高いものからP>S>A>Bの順
※3：外皮となる床・屋根に当たる部分が、他の住戸によって熱の出入りがない「途中階」の住戸を想定

リビングを断熱改修（部分断熱）して補助要件に適合させる例
（戸建住宅/断熱等級4）



B.補助額の算定

○ **「A.補助要件」を満たした住宅**について、以下に掲げるメニューの工事を実施した場合、**「リフォーム単価」の合計をもって補助額**とする。

メニュー	具体の工事内容の例
a) 開口部の断熱改修	内窓設置/外窓交換/ドア交換 等
b) 躯体の断熱改修	外壁/屋根・天井/床
c) 特定エコ住宅設備の設置	高効率給湯器/高効率エアコン
d) エコ住宅設備の設置	節水型トイレ/高断熱浴槽 等
e) 子育て対応改修	食器洗機/浴室乾燥機 等
f) 防災性向上改修	外窓交換 等　※飛来物の衝突対策
g) バリアフリー改修	手すり/衝撃緩和畳　等
h) 特殊機能エアコンの設置	換気機能等を有するエアコン
i) 瑕疵保険等への加入	リフォーム瑕疵保険 等

○ **「A.補助要件」を満たした住宅を対象に行う工事であれば、どの室における工事でも算定対象。**
（※ 左図の例であれば、「リビング」以外のキッチンや寝室の工事も算定対象）

2050先導型住宅推進事業

国土交通省

※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）

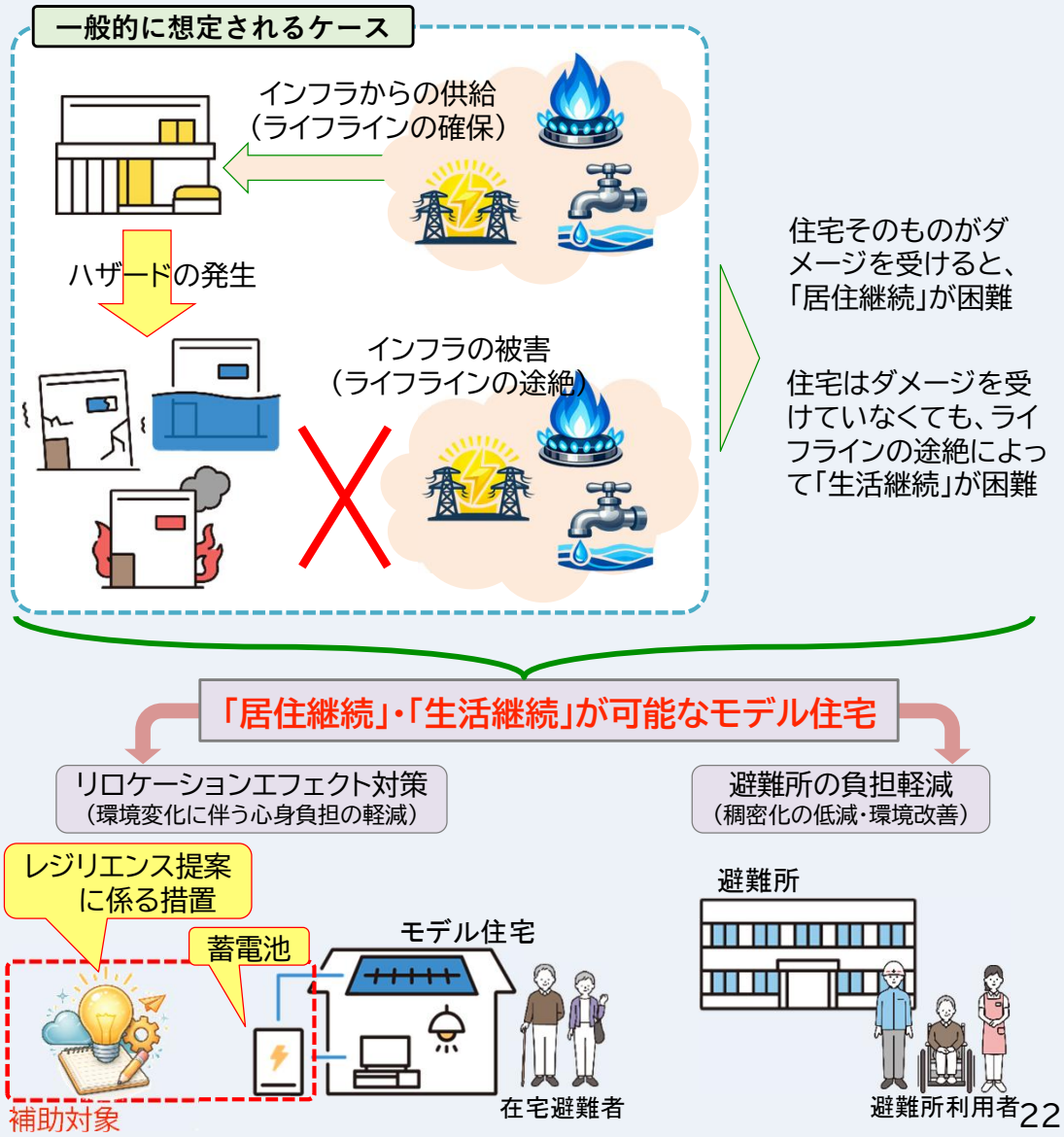
【対象住宅】
・次の①から⑥までに掲げる要件に適合する住宅
※ 本事業はモデル事業であることから、⑥がポイント

① 耐震性	長期優良住宅の性能
② 劣化対策	
③ 断熱性	
④ 省エネルギー性	
⑤ 蓄電池又は燃料電池の設置	
⑥ レジリエンス性の向上に資する措置（事業者からの提案）	

【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**（表の⑤及び⑥）
補助率・額	・50万円/戸（定額）
公募期間	・令和8年5月28日（木）～6月25日（木）
今後の予定	・令和8年7月中旬　提案の採択 ・　～令和8年12月25日（金）　交付申請の受付

レジリエンス確保による効果のイメージ



令和8年度税制改正による住宅ローン減税の延長・拡充

国土交通省

控除率：0.7%

現行制度

			2025 (R7)	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	4,500万円（5,000万円）× 13年				
		既存	3,000万円×10年	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	3,500万円（4,500万円）× 13年				
		既存	3,000万円×10年	3,500万円（4,500万円）× 13年				
	省エネ基準適合住宅	新築	3,000万円(4,000万円)×13年	2,000万円（3,000万円）× 13年		ー（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	3,000万円×10年	2,000万円（3,000万円）× 13年				
	その他住宅	新築	ー（支援対象外）	ー（支援対象外）				
		既存	2,000万円×10年	2,000万円 × 10年				
床面積要件			50㎡以上（新築に限り、所得1,000万円以下の場合：40㎡以上）	40㎡以上（ただし、所得1,000万円超の場合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			なし	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
※ 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区域に限る）

「フラット35S」による省エネの支援

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

国土交通省

制度の概要

○「省エネルギー性」、「耐震性」、「バリアフリー性」、「耐久性・可変性」のいずれかを備えた質の高い住宅を取得する場合に、一定期間、フラット35の金利を引き下げる制度。

○ 性能の高さに応じて、「ZEH（省エネ性のみ）」、「Aプラン」、「Bプラン」の3つのレベルが準備されており、レベルに応じた金利引下げ幅が規定されている。



●フラット35Sの種類

	ZEH（新築・中古）	Aプラン（新築※1）	Bプラン（新築※2）
省エネルギー性	断熱等性能等級5以上 ＋ 一次エネルギー消費量等級6以上 ＋ 再エネ措置※3	断熱等性能等級5以上 ＋ 一次エネルギー消費量等級6以上	断熱等性能等級4以上 ＋ 一次エネルギー消費量等級6以上 又は 断熱等性能等級5以上 ＋ 一次エネルギー消費量等級4以上
耐震性		耐震等級3 又は 免震建築物	耐震等級2以上
バリアフリー性		高齢者等配慮対策等級4以上	高齢者等配慮対策等級3以上
耐久性・可変性		長期優良住宅 （劣化対策等級3＋α、維持管理等級3などに相当）	劣化対策等級3 ＋ 維持管理等級2以上 等
金利の引下げ幅	当初5年間 ▲0.75%	当初5年間 ▲0.50%※4	当初5年間 ▲0.25%

※1 中古住宅の場合の技術基準は、Bプラン（新築）と同じ。
※2 中古住宅の場合の技術基準は、「省エネルギー性」の場合は開口部断熱等、「バリアフリー性」の場合は高齢者等配慮対策等級2。中古住宅の「耐震性」「耐久性・可変性」の基準はなし。
※3 原則として、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した、再生可能エネルギー導入等の措置を行っているもの。
※4 長期優良住宅は、フラット35維持保全型においても別途金利引下げの対象となるため、フラット35Sとの併用で当初5年間 年▲0.75%の金利引下げとなる。

1. 中東情勢による影響への対応

2. 新しい住生活基本計画・中長期の建築ビジョン

3. 住宅・建築物の脱炭素化

4. 住宅性能表示制度・長期優良住宅認定制度

5. 住宅分野の担い手の確保

6. 中大規模木造建築物の推進

（参考①）令和9年度住宅局関係予算概算要求

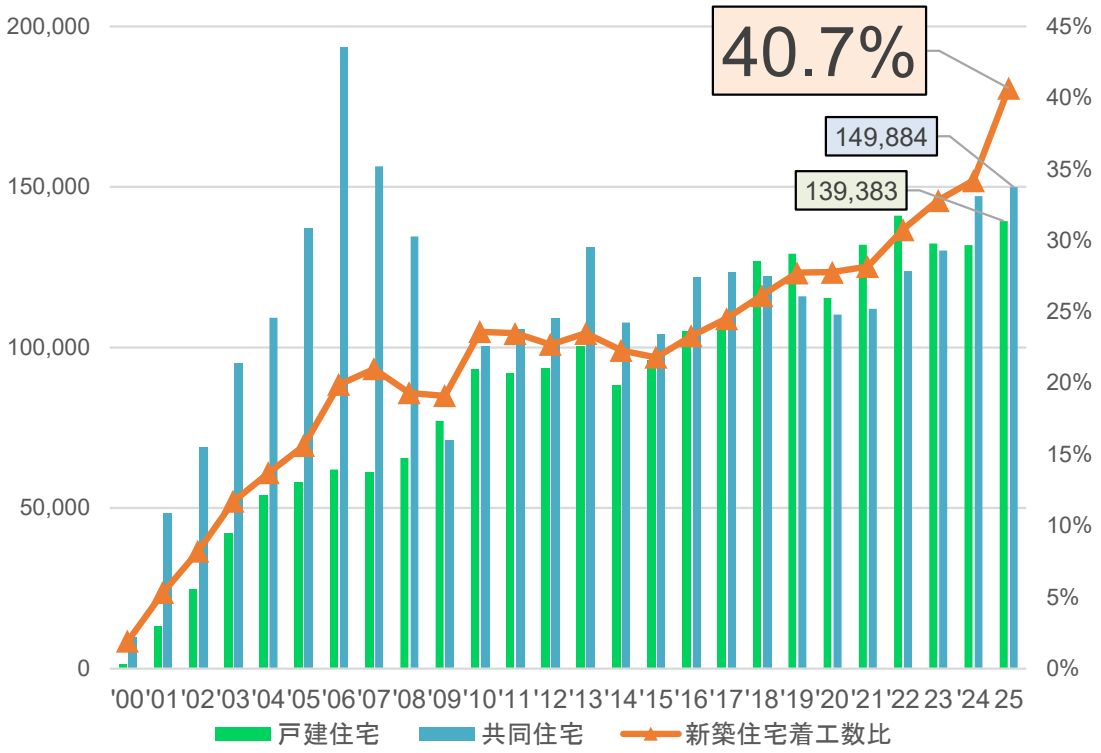
（参考②）GREEN×EXPO2027横浜

住宅性能表示制度の利用実績　～新築住宅の4割が活用～

国土交通省

新築住宅　：　2000年10月より運用を開始し、累計約522万戸が利用　（設計住宅性能評価書の交付ベース）
既存住宅　：　2002年12月より運用を開始し、累計約8千戸が利用　（建設住宅性能評価書の交付ベース）

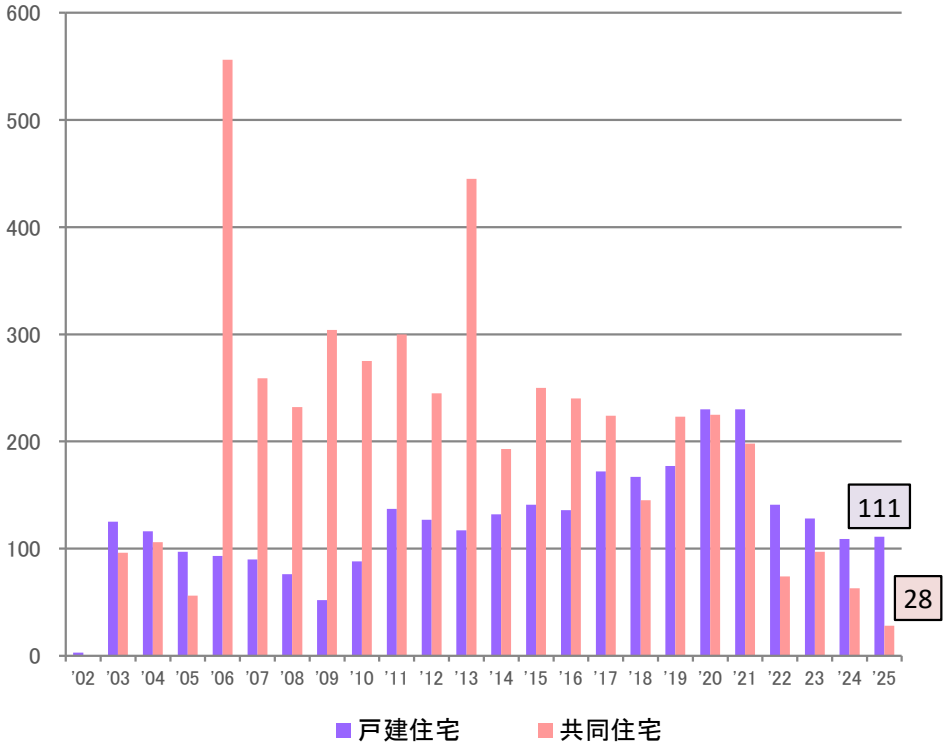
●新築住宅の利用実績　（2000年度～2025年度）



2025年度　実績　約28万9千戸（新設住宅の40.7%）※
制度累計　実績　約522万戸※（2026年3月末時点）

※　設計住宅性能評価書の交付ベース

●既存住宅の利用実績　（2002年度～2025年度）



2025年度　実績　139戸※
制度累計　実績　7,829戸※（2026年3月末時点）

※　建設住宅性能評価書の交付ベース

長期優良住宅の認定実績　～新築戸建ての着工戸数に対する割合が約5割に～

国土交通省

○　長期優良住宅建築等計画の認定制度は、
　　新築はH21年6月4日より、増改築はH28年4月1日より、既存認定はR4年10月1日より運用開始。
○　R7年度に新設された住宅着工数に対する長期優良住宅認定戸数の割合は**約23%**（一戸建て 49.8%、共同住宅等 2.4%）

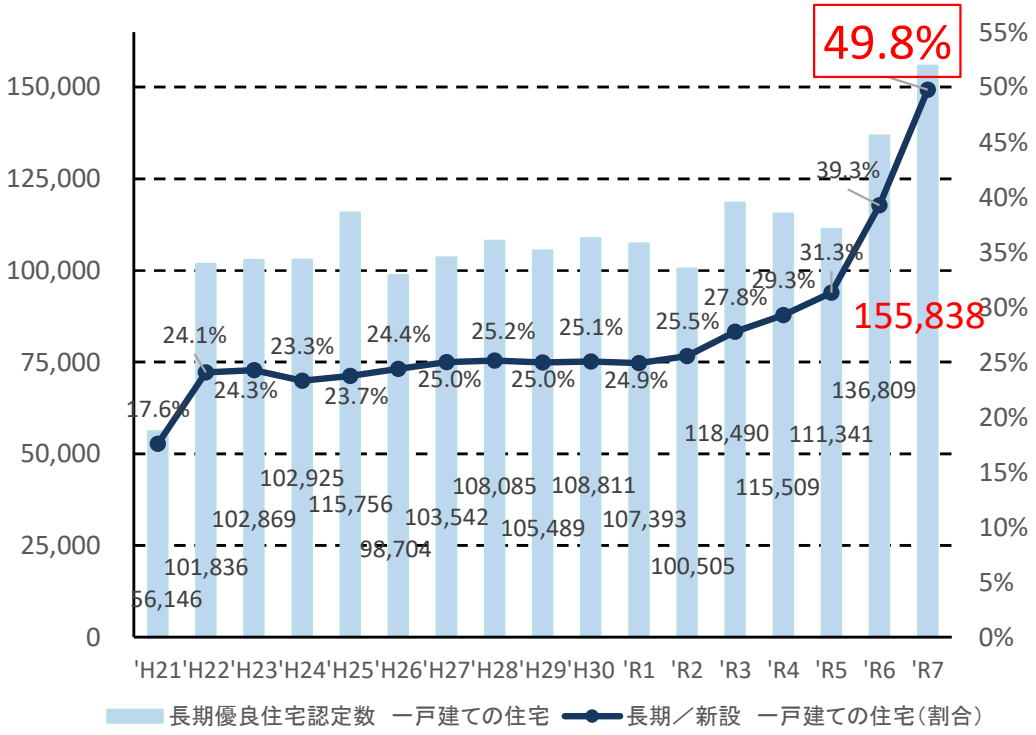
○　累計認定実績（令和7年度末時点）

	計	戸建て	共同住宅等
新築	1,901,046	1,850,048	50,998
増改築	1,930	1,831	99
既存	311	306	5

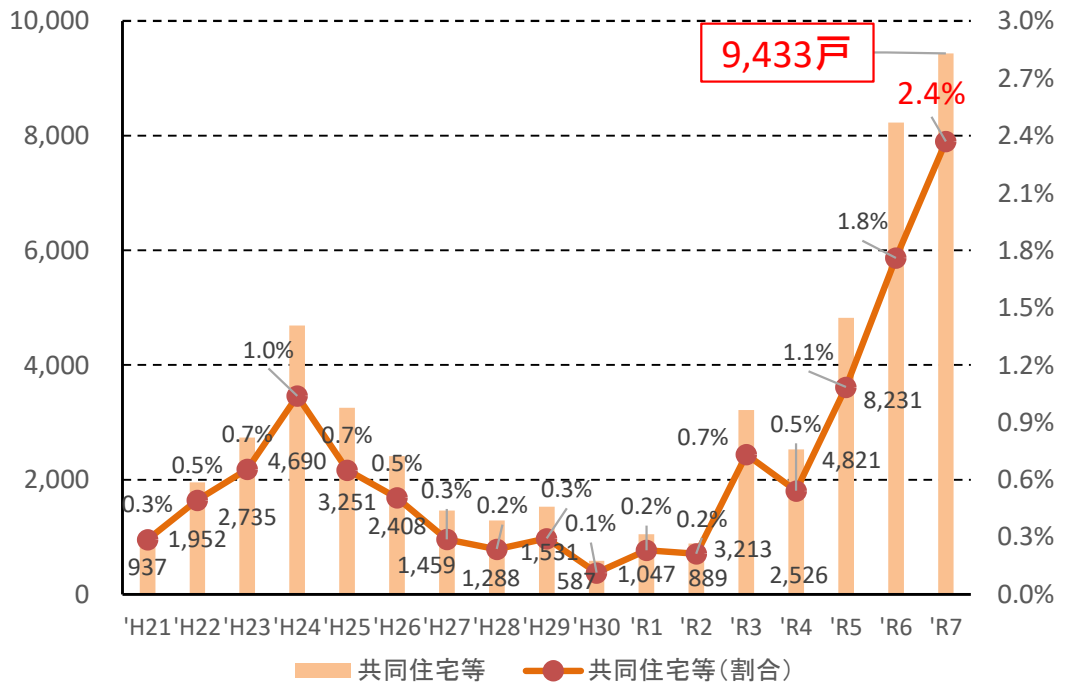
○　令和7年度認定実績

	計	戸建て	共同住宅等
新築	165,271	155,838	9,433
増改築	67	33	34
既存	127	126	1

○　戸建ての住宅の認定実績【新築】



○　共同住宅等の認定実績【新築】



住生活基本計画（全国計画）【抄】

国土交通省

令和8年3月27日閣議決定

目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築

2050 年に目指す住生活の姿

- 所有者等が自らの住宅の維持管理・点検等を適切に行い、その価値が評価され、次の所有者へ引き継がれることにより、住宅ストックの循環システムが構築される
- 性能向上による価値の増加等が適正に評価されるようになり、売却・賃貸時にリフォーム等を行うインセンティブが働くことで、良質な住宅ストックが流通する
- 築年数が経過した住宅の履歴や性能、維持管理状況、必要な改修、必要投資額等が明示され、安心して既存住宅の取引が可能となる

基本的な施策　※当面 10 年で取り組む施策の方向性(〇)、施策例(・)

（適切な維持管理の推進）

〇 売却・賃貸時を見据えた所有者等による適切な維持管理・点検・評価等の促進や、維持管理の実施状況に着目した住宅ローンの提供の推進

（略）

・ 住宅性能表示制度や長期優良住宅制度における住宅の適切な維持管理を担保する仕組みの構築及びそれを活用した住宅の資産価値を評価するローンの提供などインセンティブが付与される環境の整備

（安心して既存住宅が取引される市場環境の整備）

〇 リフォーム履歴や性能、維持管理の状況等の開示など、安心して既存住宅が取引される市場環境の整備

（略）

・ 長期優良住宅の認定や住宅性能評価の取得情報の活用及び住宅履歴情報の蓄積・活用並びに買取再販の更なる普及

循環型市場の形成に向けた住宅性能表示制度等の方向性

消費者が安心して既存住宅を選択･取得できる環境整備

〈課題認識〉
○住宅性能表示制度について、令和７年度において、新築住宅では28.9万戸（40.7%）で活用されている一方で、既存住宅では139戸での活用にとどまっている

〈検討の方向性〉
○既存住宅において性能評価が活用できるよう見直しを検討（例．評価基準の大幅な合理化等）

適切な維持管理を誘導する枠組みの構築

〈課題認識〉
○ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場を形成するためには、既存住宅について適正な維持管理と消費者の的確な選択を可能とする枠組みの構築が必要

〈検討の方向性〉
○設計性能評価・建設性能評価に加えて、維持管理の状況を評価する枠組みの構築を検討(次ページ)

住宅需要の高い地域における空き家の流通促進

国土交通省

○ 現状において都心通勤圏に空き家は多数存在。また、今後、高齢化・相続の増加等により更に急増する見込み。
○ 相続等を契機に、こうした**空き家や空き家予備軍を早期に流通させるモデル的な取組み**を実施する**市区町村に対する支援**制度を措置。
○ **R7補正**では、モデル的な取組みの一環として、**空き家のインスペクション（現況検査）とそれに基づく補修**に対し、**緊急的に支援**を実施。

■現状において都心通勤圏の空き家は多数存在

	使用目的のない空き家数	
	戸建	マンション等
東京都	7.5万戸	14.0万戸
うち、23区内	4.2万戸	10.9万戸

（出典）令和5年住宅・土地統計調査

■高齢世帯が居住する持ち家は増加の見込み

	高齢持家世帯の数【関東1都3県】	
	戸建	マンション
2023年時点で85歳以上	25.8万戸	8.6万戸
10年以内に85歳以上	65.5万戸	28.8万戸

（出典）令和5年住宅・土地統計調査に基づく推計

流通促進に向けた市区町村によるモデル的な取組みのイメージ

① 実態調査を通じた重点区域設定・計画策定

- 自治体や民間事業者の保有情報を活用した空き家の調査・将来予測
  （活用情報の例：住民票、固定資産税、水道、郵便、住宅地図更新情報　等）
- 重点区域の設定、計画策定

② 所有者等への重点的な周知広報

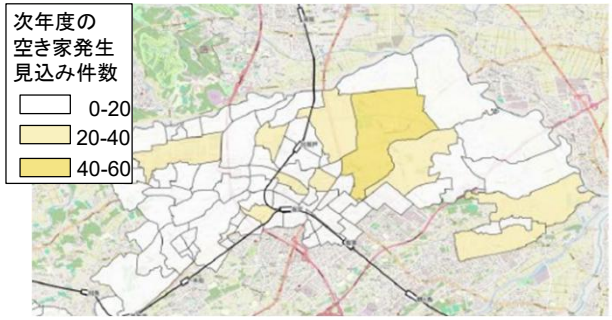
- 自治体　：納税通知書、市民だより
  自治会　：回覧板
  NPO、司法書士、支援法人　：相談会、セミナー　等

③ 相談・伴走体制の構築

④ 有効な支援策・誘導策の検討

- 流通に必要な**インスペクション（現況検査）、補修工事　等への支援**　R7補正

空き家発生予測地図（坂戸市の例）



相談・伴走体制（生駒市の例）　※生駒市HPより作成



（その他の想定されるプレーヤー）
・空家等管理活用支援法人　・民生委員
・福祉事業者・ケアマネージャー　・司法書士　等

将来的には、住宅需要の高い地域の空き家に対するディスインセンティブ等の強力な措置を含め、方策を検討

需給が逼迫する住宅地における遊休不動産の徹底活用を促進

1. 中東情勢による影響への対応

2. 新しい住生活基本計画・中長期の建築ビジョン

3. 住宅・建築物の脱炭素化

4. 住宅性能表示制度・長期優良住宅認定制度

5. 住宅分野の担い手の確保

6. 中大規模木造建築物の推進

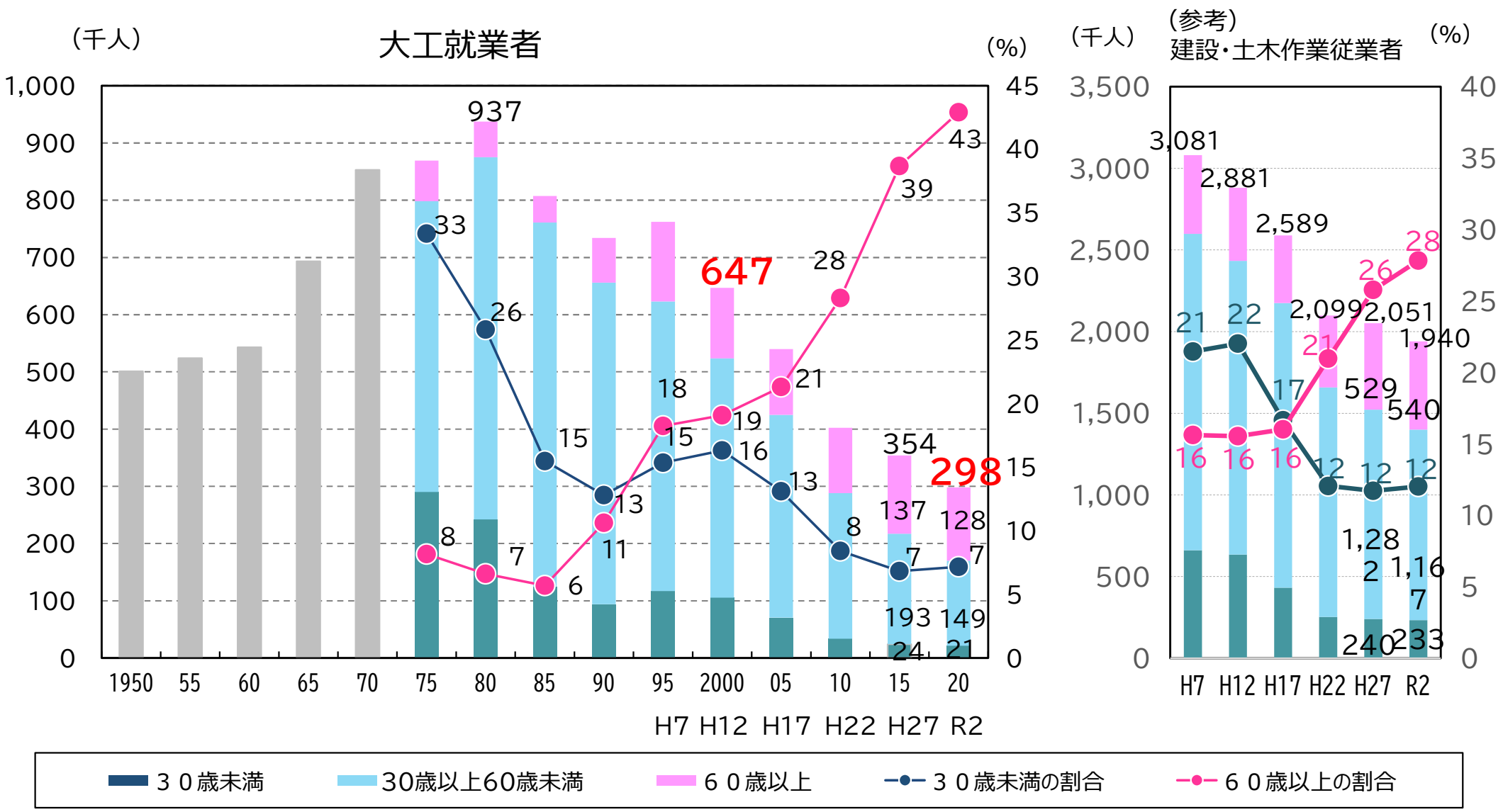
（参考①）令和9年度住宅局関係予算概算要求

（参考②）GREEN×EXPO2027横浜

大工就業者数の推移

○ 木造住宅の担い手である大工就業者数は、令和2年に約30万人と、20年間で半減。

○ 人数の減少率と高齢化（60歳以上の比率）は、建設業従業者(全体)に比べて大きい。



（総務省「国勢調査」）

住宅分野における建設技能者の持続的確保懇談会 とりまとめ(R7.10)

［座長：蟹澤宏剛　芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授］

現状と今後の見通し

・減少・高齢化率の現状と将来予測(2000年→2020年→2035年)
大工就業者数：65万人→30万人→15万人
(建設全体：356万人→245万人→193万人)
大工就業者高齢化率(60歳以上)：22%→40%→41%
(建設全体：7%→27%→35%)
・女性技能者の割合(R2時点)：大工1.5%(建設全体2. 7%)

課題

・他産業と比較して不安定かつ不十分な就労環境
・技能の継承の難しさと教え手の不足
・学生、学校、保護者からの仕事の見えにくさ
・女性が働くのが難しい職場環境(トイレ・更衣室　等)
・中小の個社による雇用・教育体制の確保の難しさ　等

検討の視点と方向性

視点2：育成環境の整備

＜方向性＞
- 業界団体と教育機関等が連携した住宅建設技能者の重要性と魅力の発信
- 技能者の体系的な育成体制の構築

視点1：選ばれる業界・職場への変革

＜方向性＞
- 社員大工化の推進
- 他産業に劣らない就労環境の確保
- キャリア形成の見える化
- 技能者の能力評価、やりがいの醸成(CCUSなど)

視点3：担い手の裾野の拡大

＜方向性＞
- 女性や外国人材が適切に働ける環境の整備
- 高齢の技能者の活躍の促進
- 地域の担い手の拡大
(コミュニティ大工＋施主＋地域住民等)

視点4：マネジメントの強化

＜方向性＞
・地域工務店の経営基盤の強化(事業承継・M＆A・アライアンスなど)
・新たな時代に応じたビジネスモデルの展開(維持管理(点検・修繕)、リフォーム、木造建築物など)
・生産性の向上に向けた技術の導入・活用(パネル化、DX・AIなど)

【実現したい社会】
他産業に劣らない就労環境の下、住宅分野の建設技能者が確保され、
結果として、質の高い住まいの安定的な供給と適切な維持管理・更新が行われる社会

➡ 今後、住宅分野の担い手確保に向けて官民で連携して取り組むための中長期ビジョンを策定

住宅建設技能者の持続的確保に向けた中長期ビジョン策定検討委員会

- 様々な社会的要請や消費者ニーズの観点から、**住まいに求められる性能が上がっており、住まいを供給する建設技能者の担う役割も増加。一方で、大工等の担い手不足から、今後、住宅の安定的な供給・適切な維持管理が困難となる懸念。**こうした現状について、「住宅分野における建設技能者の持続的確保懇談会」において、令和7年10月に、担い手の確保に向けた課題と今後の検討の視点・方向性をとりまとめ。
- これを踏まえ、有識者及び関連する事業者の団体からなる委員会を設置し、**今後目指すべき将来像や課題解決に向けた取組の道筋を示し、関係者が連携して取り組めるよう、住宅建設技能者の持続的確保に向けた中長期的なビジョン**の策定向けて議論。

時期・検討内容

第１回（令和７年12月24日）
・懇談会とりまとめの振り返り
・中長期ビジョンの大まかな内容に係る議論　等

（社員大工化促進WG / 人材確保・育成WG　において具体的に議論）

第２回（令和８年夏ごろ予定）
・中長期ビジョンの素案について議論（予定）


第１回ビジョン策定検討委員会

中長期ビジョンの公表（令和８年度中目途）

検討体制

住宅建設技能者の持続的確保に向けた中長期ビジョン策定検討委員会
- 中長期ビジョンの全体的な方向性について議論
- 委員長：蟹澤 宏剛　芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授

社員大工化促進WG
- 住宅建設技能者の社員大工化の促進、工務店のマネジメント強化について議論
- 主査：金多 隆　　京都大学工学研究科建築学専攻 教授

人材確保・育成WG
- 育成環境の構築、女性技能者活躍等の担い手の拡大について議論
- 主査：権藤 智之　東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授

委員名簿（敬称略）

座長	蟹澤 宏剛	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
委員	金多　隆	京都大学工学研究科建築学専攻 教授
	神田 雅子	東京建築高等職業訓練校 講師
	権藤 智之	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授
	櫻井 好美	社会保険労務士法人アスミル 代表
	三浦 祐成	株式会社新建新聞社 代表取締役社長
	青木 富三雄	（一社）住宅生産団体連合会 環境部長兼建設安全部長
	五十嵐 賢博	（一社）日本ログハウス協会 技術委員長
	五味 英俊	（一社）プレハブ建築協会 業務第二部長
	首藤 一弘	（一社）JBN・全国工務店協会 大工育成委員会委員長
	鈴木 邦夫	全国高等学校建築教育連絡協議会 会長
	鈴木 保宏	（一社）日本木造住宅産業協会 生産技術部部長
	髙橋 健二	全国建設労働組合総連合 住宅対策部長
	中澤 佑介	（一社）全国住宅産業地域活性化協議会 理事
	中山 智之	全国建設関係訓練校等連絡会議 事務局
	長谷川 周夫	（一財）建設業振興基金 専務理事
	松葉 晋平	全国建設労働組合総連合 技術対策部長
	吉田 祐二	（一社）日本ツーバイフォー建築協会 事業部長
	渡邉 健治	（一社）愛知県建設団体連合会 技術委員

暮らし維持のための安全・安心確保モデル事業

令和8年度予算：
住宅・建築物防災力緊急促進事業（105億円）の内数

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。

国 ▶ 地域の住宅生産事業者等で構成されるグループ（地域グループ）※1 ▶

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】 ※公募終了
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



被災住宅の応急修理の訓練のイメージ



木造応急仮設住宅の早期供給に向けた訓練のイメージ



復興住宅モデルプランの作成のイメージ

試行 ⇒
⇐ フィードバック

【地域モデル実装型】 ※公募中（11/30〆）
木造応急仮設住宅（恒久）や復興住宅等のモデル的整備



木造応急仮設住宅のモデル的整備のイメージ



復興住宅のモデル的整備のイメージ

補助率等

【広域モデル策定型】 取組主体：地域グループ 補助率：定額 補助限度額：1,000万円／地域グループ
【地域モデル実装型】 整備主体：地域協議会※2 補助率：１／２

※１ 事業主体として、地方公共団体との災害協定等の締結、若手入職・定着に係る取組の実施及び住宅生産事業者等の連携体制の構築を要件とする。
※２ 地方公共団体及び原則として複数の地域グループで構成されるものとする。

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

1. 中東情勢による影響への対応

2. 新しい住生活基本計画・中長期の建築ビジョン

3. 住宅・建築物の脱炭素化

4. 住宅性能表示制度・長期優良住宅認定制度

5. 住宅分野の担い手の確保

6. 中大規模木造建築物の推進

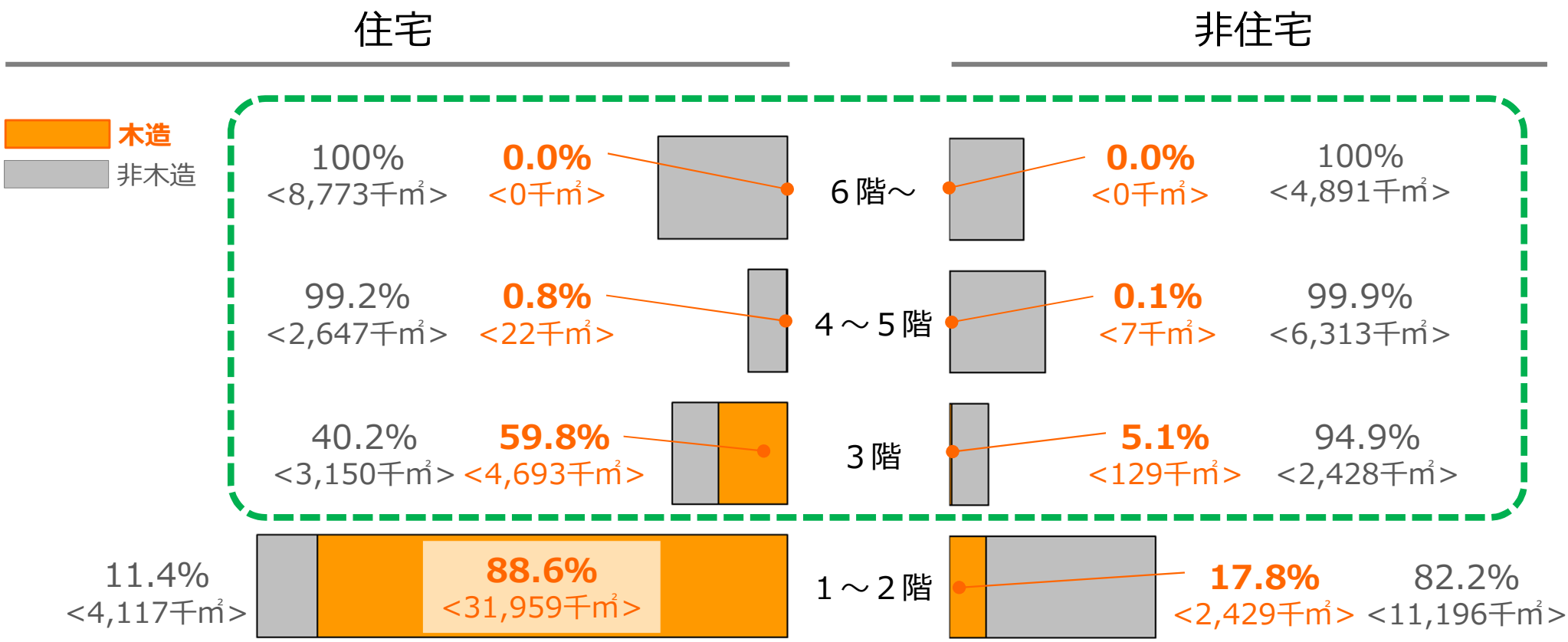
（参考①）令和9年度住宅局関係予算概算要求

（参考②）GREEN×EXPO2027横浜

新築建築物に占める木造建築物の割合（R7年度着工・床面積）

○ 低層の住宅では木造が約９割を占めるが、**中高層住宅や非住宅建築物では木造はまだ少なく**、こうした**未開拓領域での木造化を進めていくことが重要**。

○ 中高層建築物等での木材利用の促進に向け、建築基準の合理化や木造化プロジェクトへの支援を推進。



※住宅には「居住専用建築物」「居住専用準住宅」「居住産業併用建築物」を含む。

(R7年度「建築着工統計」)

中高層木造建築物の事例

令和８年５月時点
竣工予定のものは完成予想パース
※当パースは現時点のイメージであり、今後変更の可能性があります

20階
15階
10階
GL



RPBW collaborated with MJD

(仮称)東京海上ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ新築工事[2028予定]
20階/木造,S造,SRC造/東京海上日動火災保険(株)/千代田区

(仮称)日本橋本町一丁目３番計画[2026予定]
18階/木造,S造/三井不動産(株)/中央区





東洋木のまちﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ(高層棟)[2027予定]
15階/木造,RC造/(株)東洋ﾊｳｼﾞﾝｸﾞ・東洋木のまち(株)/鎌ケ谷市

COERU SHIBUYA[2022]
13階/木造,S造/東急不動産(株)/渋谷区



キャプション by Hyatt 兜町 東京[2025]
12階/木造,S造/平和不動産(株)/中央区



第一生命京橋キノテラス[2025]
12階/木造,S造/第一生命保険(株)/中央区



FLATS WOODS 木場[2020]
12階/木造,S造,RC造/(株)竹中工務店/江東区





HULIC &New GINZA 8[2021]
12階/木造,S造/ﾋｭｰﾘｯｸ(株)/中央区

ｻﾞ ﾛｲﾔﾙﾊﾟｰｸｷｬﾝﾊﾞｽ札幌大通公園[2021]
11階/木造,RC造/三菱地所(株)/札幌市

PARK WOOD 高森[2019]
10階/木造,S造/三菱地所(株)/仙台市

KiGi AKIHABARA[2026予定]
9階/木造,S造/(株)ｻﾝｹｲﾋﾞﾙ/千代田区

Sreed EBISU＋t [2023]
9階/木造,S造/ｻｯﾎﾟﾛ不動産開発(株)/渋谷区

ｼﾞｭｰﾃｯｸ本社ﾋﾞﾙ [2023]
8階/S造,木造/(株)ｼﾞｭｰﾃｯｸ/港区

10階
5階
GL



Port Plus[2022]
11階/木造/(株)大林組/横浜市







KITOKI[2022]
10階/木造,SRC造/平和不動産(株)/中央区





野村不動産溜池山王ﾋﾞﾙ[2023]
9階/木造,S造/野村不動産(株)/港区







PARK WOOD office iwamotocho[2020]
8階/木造,S造/三菱地所(株)/千代田区

優良木造建築物等整備推進事業

見直し

令和８年度予算：
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

第２回公募中（募集期間：9/10～10/16）

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。

※下線部は見直し事項

Ⅰ.普及枠

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**一定規模以上**であること
※建築基準法上、耐火構造又は準耐火構造が求められるものに限る
共同住宅・事務所　：階数４以上
非住宅(事務所除く)：階数３以上 又は 延べ面積3,000㎡超
③**不特定の者** 又は **特定多数の者の利用**に供する用途
④**ZEH・ZEB水準**に適合すること
⑤木造建築物の**普及啓発**に関する取組がなされること
⑥**再造林** 又は **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**）
⑧「中大木造建築物の構造設計アドバイザー」の登録に加え、
設計・施工に関する技術的支援等に協力すること　等

補助率・補助上限額

○補助率
【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
又は 建設工事費の**７%**以内
○補助上限額　**２億円**

優先採択

○建築主、設計者、施工者（中小工務店など）、建材流通事業者、製材・集成材製造事業者、原木供給者、金融機関など**関係事業者の連携**により、**継続的な中大規模木造建築物の供給・普及**に資する取組を実施する提案者によるプロジェクト　等

Ⅱ.先導枠

補助要件

①**防火・構造等に関して先導性**を有すること　等
※有識者委員会により先導性を評価
②普及枠の補助要件を満たすこと

補助率・補助上限額

○補助率
【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**１/２**以内
又は 建設工事費の**１０%**以内
○補助上限額　**３億円**

【補助対象のイメージ】



地上９階建て混構造事務所
【出典】熊谷組HP

中大規模木造建築物の普及促進

＜設計者＞

どうやって計画・設計すればよい？

■ 都市木造建築物設計支援事業

- 非住宅や中高層の木造建築物に取り組みたい設計者の技術力向上を図る講習会の開催

■ 木造建築のすすめ

- 建てたい用途毎に建築基準法令の規制内容を紹介



発行：（一社）木を活かす建築推進協議会

■ 中大木造建築普及加速化プロジェクト

- 木造４階建ての事務所等をモデルとした５つの構法を「構法解説集」としてとりまとめ



＜建築主＞

誰に聞けばよい？

■ 中大規模建築物の構造設計アドバイザー検索サイト

- 地域ごとに、木造に関する相談対応や講習会講師を務められる人材を検索できる

維持管理はどうしたらよい？

■ 維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫

- 木材・木質材料の経年劣化や維持管理方法・コスト面の情報を掲載



発行：（公財）日本住宅・木材技術センター

耐用年数が短く評価され、融資が受けられない・・・

■ 木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン

- 木造の非住宅建築物の耐久性に係る評価の基準・枠組みを提示

➡ **資産価値の可視化を通じた木造建築物の普及と市場価値の向上**

評価の方法

必要事項が明示された設計図書を登録住宅性能評価機関が審査

評価の基準

以下について必要な措置が講じられていること

イ　構造躯体の内部への雨水の浸入の防止

ロ　雨水の浸入があった場合の速やかな排出

ハ　雨水が浸入し滞留した場合の構造躯体の防腐処理等

まとまった情報が欲しい・・・

■ 中大規模木造建築ポータルサイト

- 知識・技術の習得に役立つ情報
  （設計技術情報、講習会情報等）
- ビジネスパートナーを見つけるために役立つ情報
  （担い手・サプライチェーン情報）
- 設計者相互の情報交流の場（相談箱）

中大規模木造建築ポータルサイト



木造中層共同住宅の発注・設計の円滑化に向けた検討

○ 中大規模の住宅・建築物における木材利用の促進が求められる中、**一定程度規格化を行いやすいと考えられる**公的賃貸住宅（公営住宅、公社住宅等）を含む**中層共同住宅の木造化の促進が必要**。

○ 現状、発注段階でＲＣ造等が前提となっているため、発注者（地方公共団体等）、設計者（設計者・施工者等）ともに円滑に木造化に取りかかれるよう、**①標準設計試案と②発注者・設計者向け基礎資料を整備**。

検討内容（案）

①標準的な木造３、４階建て共同住宅の標準設計試案

⇒ 木造３、４階建て準耐火構造の共同住宅（軸組構法及び枠組壁工法）を対象に、構造、防耐火、温熱環境、遮音、木材調達等の観点から検討

【設計時の検討内容】
- 一般流通材を多く利用できる構法
- 比較的簡易な構造計算（ルート２）による構造設計
- オープン仕様（告示仕様）による防耐火設計　等

【試設計モデル案の内容】
- 設計方針
- 配置図、各階平面図、断面図、立面図、矩計図
- 構造関係図　等

②発注者・設計者向け基礎資料

⇒ 木材活用の効果、設計・施工面の留意事項、調達上の工夫、ＲＣ造とのコスト　優位性確保のためのヒント等をとりまとめ

検討体制

（事務局：公益財団法人日本住宅・木材技術センター）

●検討委員会　（委員長：大橋 好光　東京都市大学 名誉教授）
- 標準設計試案の検討方針、ＷＧにおける検討内容に対する助言、検討結果の取りまとめ等を実施

●検討ＷＧ　（主査：中島 史郎　宇都宮大学地域デザイン科学部建築都市デザイン学科 教授）
- 標準設計試案、発注者・設計者向け基礎資料の素案作成等を実施

検討スケジュール（予定）

令和８年度　①標準設計試案（木造３階建て共同住宅）の作成、②基礎資料素案の作成

令和９年度　①標準設計試案（木造４階建て共同住宅）の作成、②基礎資料の作成

木造中層共同住宅のイメージ



福島市北沢又団地
・３階建て
・復興公営住宅



徳島県新浜町団地県営住宅２号棟
・４階建て
・県営住宅

1. 中東情勢による影響への対応

2. 新しい住生活基本計画・中長期の建築ビジョン

3. 住宅・建築物の脱炭素化

4. 住宅性能表示制度・長期優良住宅認定制度

5. 住宅分野の担い手の確保

6. 中大規模木造建築物の推進

（参考①）令和9年度住宅局関係予算概算要求

（参考②）GREEN×EXPO2027横浜

Ⅰ. 令和9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・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／老朽市街地における
エリア更新の促進）

2.既存ストックの有効活用と流通市場の形成
（空き家・既存ストックの有効活用／マンションの管理・再生の円滑化／既存住宅流通市場の環境整備）

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・建築物分野の省エネ・脱炭素取組の推進
（省エネ性能向上の促進／LCCO2の削減／省資源の促進／木材利用の促進）

5.供給力強化に向けた担い手の確保・生産性の向上
（建築分野の担い手確保／生産性向上／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		
	R9要求・要望	R8	前年比
公共事業	3,585	1,644	2.18
行政経費	602	76	7.87
合計	4,187	1,721	2.43

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. 中東情勢による影響への対応

2. 新しい住生活基本計画・中長期の建築ビジョン

3. 住宅・建築物の脱炭素化

4. 住宅性能表示制度・長期優良住宅認定制度

5. 住宅分野の担い手の確保

6. 中大規模木造建築物の推進

（参考①）令和9年度住宅局関係予算概算要求

（参考②）GREEN×EXPO2027横浜

横浜グリーンエクスポ（2027年国際園芸博覧会）概要

位置付け

- **最上位**の国際園芸博覧会（A1）
  ※ A1は、我が国では1990年の国際花と緑の博覧会（大阪市）以来、37年ぶり
- 国際博覧会**条約に基づく国際博覧会**（認定博）
  ※ AIPH（国際園芸家協会）承認＋BIE（博覧会国際事務局）認定

テーマ・開催意義・キーワード

- テーマ：「**幸せを創る明日の風景**」
- **地球課題の解決にチャレンジ**し、**新たなグリーン社会の姿を世界に発信**

1都3県で初の万博	**主な来場ターゲット 5千万人**（会場３時間圏）	**70程度**を上回る国・国際機関が参加	
ポストSDGsの価値発信	**16のテーマ型企業出展**	**全国から381の花緑出展**	**1千万株の花緑**

正式略称：GREEN×EXPO 2027（グリーンエクスポ　ニーゼロニーナナ）
開催場所：**神奈川県横浜市**（旧上瀬谷通信施設の一部）
開催期間：2027年3月19日～9月26日（192日間）
有料来場者数：**1,000万人以上**
開催者　：公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会
（会長：筒井 義信＜経団連会長＞）

事業費

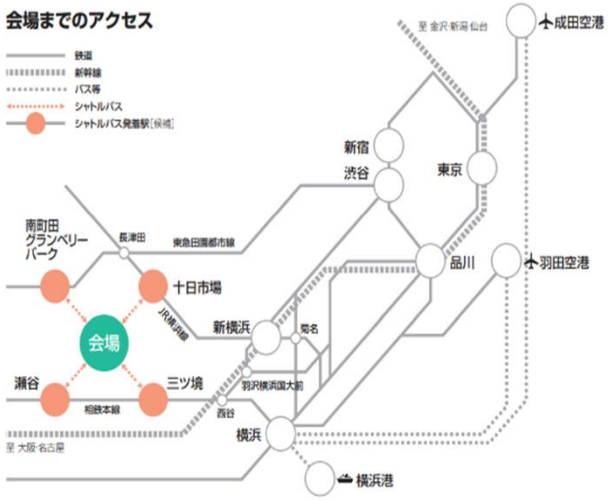
会場建設費：最大**417億円**
運　営　費：　**536億円**

入場券価格

以下に加えて、通期パス、夏パス、夜間券などを用意

大人・1日券　**5,500円**（前売チケット　4,900円）
小人・1日券　1,500円（前売チケット　1,400円）※税込み

会場位置図



近傍４駅よりシャトルバスアクセス（約10~20分）
会場隣接駐車場、パークアンドライド駐車場あり

公式マスコットキャラクター
トゥンクトゥンク



「人と地球の自然との新たな関係を育むコミュニケーター」として機運醸成に活躍

・宇宙からきた精霊
・地球がきれいだと花を咲かせて踊ります
・地球が汚れると元気がなくなります



詳細はこちらから▶ 2027年国際園芸博覧会公式ホームページ

オフィシャルグッズ好評販売中 オンラインストア

ご清聴ありがとうございました。