



令和8年度国交省住宅局概算要求の重点ポイント 基本課題と防災・減災の焦点

今回の日合商解説（vol.124）では、2025年8月26日に公開された、国交省住宅局の令和8年度予算概算要求の重点ポイントについて解説します。例年の基本課題に加え、新たに浮上した施策の流れと、防災・減災分野の重点的な動きを追います。

INDEX

- ① 住宅局の基本方針
- ② 今年度の概算要求に見える「新しい動き」
- ③ 防災・減災対策の強化にフォーカスする

① 住宅局の基本方針

国土交通省住宅局の概算要求では、毎年度「安全・安心な住まいの確保」「既存ストック活用と地域再生」「少子高齢社会への対応」「省エネ・脱炭素住宅の推進」といった分野が欠かさず取り上げられます。

令和8年度の予算概算要求でも同様に、耐震改修の推進、老朽住宅の解体や建替え支援、増加する空き家への対策、省エネ基準の普及や適合義務化への準備、子育て世帯・高齢者世帯への居住支援といった施策が盛り込まれました。

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)

こうした取り組みは例年の概算要求に位置づけられてきたものであり、住宅政策の中核をなす施策として、今年度も引き続き掲げられています。

出典：国土交通省、「令和8年度住宅局関係予算概算要求概要」より抜粋

② 今年度の概算要求に見える「新しい動き」

一方で、令和8年度要求では例年の施策に加えて、いくつか新しい展開が見えてきました。

特に注目されるのは次の4点です。

①防災・減災対策の強化

耐震改修や老朽建築物対策といった従来の取り組みに加え、緊急輸送道路沿いの危険建築物の除却や、住宅市街地における水害対策、さらには帰宅困難者受け入れ施設や災害拠点病院の整備支援など、「**地域全体を守る視点**」での施策が強調されています。

②空き屋対策とストックの活用の拡充

相続や管理放棄によって増え続ける空き家への対応が本格化し、自治体が区域を設定して集中的に施策を実施できる仕組みや、老朽マンションの建替え・長寿命化支援などが拡充されました。ストックを「**地域資源**」として再生する流れが示されています。

③子育て・高齢化対応の具体化

UR団地を活用した「こどもつながるUR（仮称）」や、質の高いサ高住整備の促進、居住支援法人を活用した安否確認や見守り体制の整備など、社会背景を踏まえた施策が拡充されています。

④GX・省エネ・DXの推進

この分野は令和7年度から継続して盛り込まれていますが、今年度はより具体的な展開が見えてきました。2025年4月に省エネ基準への適合が義務化されたことに加え、**2030年にはZEH・ZEB水準の義務化が視野に入れています**。特に今年度は、建築物LCA制度の新設（2028年度を目途に制度化）、中大規模木造建築の普及を炭素貯蔵効果の評価と結びつけて推進する仕組み、さらに 空き家データベースの整備など、新たな制度や仕組みが提示されました。これらは、**従来のGX・省エネ施策を一步進め次世代の住宅・建築政策の基盤を形成する**ものと位置づけられます。

このように、例年の施策を基盤としながらも、新しいテーマが加わることで住宅政策が次のステージへ進展していることを示しています。

③ 防災・減災対策の強化にフォーカスする

今回の日合商解説では、「防災・減災対策の強化」についてピックアップしていきます。日本は地震や豪雨といった災害が頻発する国であり、住宅や非住宅の両面から地域防災力を高める施策が打ち出されました。

住宅分野の防災・減災対策

住宅分野では、緊急輸送道路沿いの老朽建築物対策が挙げられています。災害時に救援や物資輸送を妨げないよう、耐震化や撤去を進める取り組みです（右下図）。さらに、「災害へのレジリエンス向上」として、災害公営住宅や公的賃貸住宅団地の防災機能強化への支援も位置付けられました。被災後の住まい確保や在宅避難の継続を支える仕組みとして、地域の生活基盤を守る柱となります。

非住宅分野の防災・減災対策

非住宅分野では、災害拠点機能の整備が打ち出されています。帰宅困難者を受け入れる施設、防災備蓄倉庫、災害拠点病院の整備などを支援し、災害時に地域全体を支える基盤を強化する取り組みです。これらは地域防災力を高めるインフラ整備として不可欠であり、住宅地と一体で機能するものです。

住宅市街地の水害対策

近年の豪雨被害の増加を踏まえ、ハザードマップ上、危険とされる区域における無秩序な開発を抑制しつつ、高台移転や防水性能の高い住宅整備を組み合わせることで、都市部の安全性を高める狙いがあります。

「レジリエンスパッケージ」で地域社会に提案をする

防災・減災分野の強化は、住宅・非住宅双方で新しい需要を生み出します。住宅関連では耐震改修資材や水害対策商品、非住宅では備蓄設備や非常用電源といった需要が拡大する見込みです。流通・販売事業者にとっては、単なる資材供給にとどまらず、「地域防災に役立つ提案者」としての役割を果たすことが期待されるでしょう。

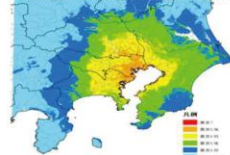
耐震化の必要性

- 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>

首都直下地震

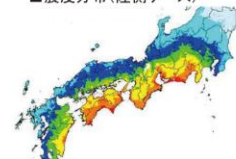
■震度分布（都心南部直下地震）



全壊棟数 約 8.1万棟（東京都）
死者数 約 0.3万人（東京都）
〔首都直下地震等による東京の被害想定 報告書〕
（東京府総務局 令和4年5月）より

南海トラフ地震

■震度分布（陸側ケース）



全壊棟数 約127.9万棟
死者数 約 29.8万人
〔南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループ報告書説明資料〕
（中央防災会議、2025）より

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

出典：国土交通省、「令和8年度住宅局関係予算概算要求概要」より抜粋

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum