



令和8年度国交省住宅局概算要求の重点ポイント 「空き家対策」と「GX・省エネ・木材利用・DXの推進」の焦点

今回の日合商解説（vol.125）では、前回（vol.124）に引き続き、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。今回は「空き家対策」と「GX・省エネ・木材利用・DX推進」に焦点を当て、その方向性を読み解きます。

INDEX

- ① 住宅行政の継続テーマを踏まえた今年度の特徴
- ② 空き家対策とストック活用 — 地域資産としての再生へ
- ③ GX・省エネ・木材利用・DXの推進 — 次のステージへの布石

① 住宅行政の継続テーマを踏まえた今年度の特徴

国土交通省住宅局の概算要求では、毎年「防災・減災」「空き家対策」「省エネ・脱炭素」「DX推進」といった住宅行政の基本課題が掲げられています。

これらは単年度で完結するものではなく、住宅政策の中核として継続的に強化されてきたテーマです。令和8年度の概算要求でも同様の方向性が示される一方で、各分野の取り組みはより具体化・深化しています。

特に、災害リスクの高まりを踏まえた住宅の防災性能向上、地域単位でのストック活用の促進、カーボンニュートラル社会を見据えた住宅・建築物のGX（グリーントランスフォーメーション）対応が重点化されています。

住宅を「地域の基盤インフラ」と位置づけ、**持続可能な住環境を形成する視点が一層明確になっている点が特徴**です。

② 空き家対策とストック活用 — 地域資産としての再生へ

空き家対策と住宅ストックの活用は、住宅局の政策の中でも特に長期的な課題として位置づけられています。

令和8年度の概算要求では、**空き家を地域資源として有効活用する取り組みが強化され、除却だけでなく再生・利活用を視野に入れた支援策が示されています。**

具体的には、自治体が空き家の情報を一元的に管理する「空き家データベース」の整備支援や、空き家バンクとの連携によるマッチング機能の強化が挙げられます。地域住民や民間事業者が連携して、空き家を店舗やコワーキングスペース、子育て支援拠点などへ再生する事例も増加しています。

また、老朽住宅の除却後の跡地利用に関しても、地域防災拠点や住宅地の再整備に活かす取り組みが促進されています。

さらに、住宅ストックの質の向上を目指し、既存住宅の省エネ改修や耐震リフォームへの支援も拡充されます。

POINT

空き家を含む既存住宅市場の流通を活性化させ、建て替え一辺倒ではない**“循環型の住宅供給”**が促される見込みです。

ここでいう「循環型」とは、住宅を壊して建て直すのではなく、**改修や用途転換を通じて価値を再生し、次の利用者へつないでいく仕組み**を指します。新築と再生をバランスよく進めることで、資源やエネルギーの無駄を減らし、地域の住宅ストック全体を持続的に活かす流れが求められています。住宅が地域の価値を高め、人口減少社会における持続可能な暮らしを支える基盤として機能していくことが期待されます。

■ 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**
(特定空き家等の除却、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**
- 空き家の活用が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

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

③ GX・省エネ・木材利用・DXの推進 ― 次のステージへの布石

令和8年度の概算要求では、『住宅・建築物における持続可能な社会の構築』として「GX（グリーントランスフォーメーション）・省エネ・木材利用・DXの推進」が住宅・建築政策の柱として示されています。狙いとしては、エネルギー効率と資源循環を高め、住宅分野の脱炭素を実装レベルで進めることです。

GX

建築物のライフサイクルでCO₂排出を評価する「建築物LCA制度」については、昨年度から検討が進められており、令和8年度は2028年度の制度化に向けた具体的な制度設計を進める段階と位置づけられています。建設から解体・再資源化までの環境負荷を可視化し、設計段階から脱炭素を促す仕組みとして、今後の建築行政の重要な柱となる見込みです。

省エネ

2030年にはZEH・ZEB水準を基準化する方向が示され、断熱改修や高効率設備の導入、既存住宅の省エネ改修支援も広がります。新築・リフォームの双方で「環境対応を前提にした家づくり」が進む見込みです。

木材利用

GXの柱である木材利用の拡大も継続します。中大規模木造の推進やCLT等の新工法普及、構造・防火設計の合理化を通じて、非住宅分野も含めた木造化を後押し。木材は再生可能資源であると同時に炭素を蓄える“カーボンストック”の役割を持つため、脱炭素と地域林業の活性化を両立させます。流通・販売の現場でも、地域材を生かした商品企画や提案の幅が広がるでしょう。

DXの推進

DXの推進では、BIMによる設計・施工データの一元化、建築確認のオンライン化、性能情報のデータ連携などが進みます。これにより、設計・施工・流通・維持管理がデータでつながり、コストと品質の両面で効果が出やすくなります。

GX・省エネ・木材利用・DXは相互に関係します。たとえば、BIM等のDXはLCA評価や省エネ設計の精度を上げ、中大規模木造の普及も後押しします。4つを別々の施策として眺めるのではなく、統合的なGX戦略として社内の設計・施工・調達・販売を結び直すことが、これからの競争力につながります。