

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を支援する事業を創設する。

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



補助率等

【広域モデル策定型】

【地域モデル実装型】

取組主体：地域グループ

整備主体：地域協議会※2

補助率：定額

補助率：1/2

補助限度額：1,000万円／地域グループ

【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



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

試行

フィード
バック

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

※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 地方公共団体及び複数の地域グループで構成されるものとする。

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

① 広域モデル策定型と地域モデル実装型との主な違いについて

	広域モデル策定型（ソフト事業）	地域モデル実装型（ハード事業）								
事業主体	地域グループ ⇒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（原木供給、製材・集成材製造・合板製造、プレカット加工・建材流通、設計、施工、DX関連事業者等）で構成されるグループ。	地域協議会 ⇒地方公共団体＋原則として複数の地域グループ								
補助対象	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・訓練等のモデル的取組	木造応急仮設住宅、復興住宅等のモデル的整備 ※木造応急仮設住宅及び復興住宅を以下「モデル住宅」といい、モデル住宅及びモデル住宅以外の建築物を総称して以下「モデル住宅等」という。								
補助率等	<補助率> 定額 <補助限度額> 1,000万円／地域グループ	<補助率> 1/2 <補助限度額> <table><tr><th>モデル住宅等の種類</th><th>補助限度額</th></tr><tr><td>木造応急仮設住宅</td><td>500万円／戸</td></tr><tr><td>復興住宅</td><td>1,000万円／戸</td></tr><tr><td>木造応急仮設住宅、復興住宅以外の建築物</td><td>500万円／棟</td></tr></table>	モデル住宅等の種類	補助限度額	木造応急仮設住宅	500万円／戸	復興住宅	1,000万円／戸	木造応急仮設住宅、復興住宅以外の建築物	500万円／棟
モデル住宅等の種類	補助限度額									
木造応急仮設住宅	500万円／戸									
復興住宅	1,000万円／戸									
木造応急仮設住宅、復興住宅以外の建築物	500万円／棟									
補助要件	①地方公共団体との災害協定等の締結 ②若手入職・定着に係る取組の実施 ③住宅生産事業者等の連携体制の構築	原則として、広域モデル策定型の取組成果に基づくこと。								

② 地域協議会について（1/2）

① 地域モデル実装型の実施主体は、**地域協議会**となり、次に掲げる主体で構成される必要があります。

ア **地方公共団体（都道府県、政令指定都市、市区町村）**

イ **原則として複数の地域グループ**

② ただし、①イに掲げる地域グループは、原則として、広域モデル策定型（第1回公募）に提案し、すでに採択されている、または、現在実施中の広域モデル策定型（第2回公募）に提案している必要があるほか、複数の地域グループが連携する形で構成される必要があります。ただし、これらの原則によりがたい場合には、その根拠の説明を求めることとし、適正であると認められる場合には、原則を除外する場合があります。

→例：東京都を構成員とする地域協議会を構築する場合、原則として、2つ以上の東京都の地域グループ（＝それぞれ東京都と災害協定等を締結済み）が連携して参画する必要。

② 地域協議会について(2/2)

- ③ また、モデル住宅等については、整備後1年間以上、地域の防災力向上または災害発生時の初動対応の迅速化に資する観点から、展示住宅等としての活用を求めることとしています(詳細は次ページで記載)。このため、**モデル住宅等の整備後も見据えた中長期的な観点から、地域協議会を構築する際には、災害協定等を締結する地方公共団体の参画を必須とし、次に掲げる主な項目について、地域協議会を構成する地方公共団体及び地域グループ間で十分な事前協議を行うようにしてください。**
- ア モデル住宅等を整備する用地(提案する地域協議会から見た所有形態(持地、借地等)、取得状況等)
 - イ モデル住宅等の整備に要する地域協議会としての自己負担額(=補助要望額-実際の補助額)の負担割合
 - ウ モデル住宅等の整備後の活用用途(展示住宅+aがあるのか)
 - エ モデル住宅等の整備後の維持管理の主体、具体的な方法
(地方公共団体、地域グループのいずれが主体となり、どのように維持管理を図る予定であるのか)
- ④ また、地域協議会は、当該協議会内での連絡調整等を担う「地域協議会事務局」(以下「協議会事務局」という。)として、1事業者(地方公共団体、法人、個人事業者等)を指定する必要があります。
- ⑤ 本モデル事業では、地域協議会の構成員による相互連携体制の構築・強化により、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を目指しています。次に例示する状況が令和7年度事業で確認された地域協議会については、他の地域協議会に対する阻害の防止や事業趣旨との整合の観点から、令和8年度以降に本モデル事業が実施された場合には、採否や配分に反映する可能性があります。
- ・ 交付事務局が定めた各種期限を守らない
 - ・ 交付事務局が求める質疑対応に著しく時間を要する
 - ・ 構成員が各種マニュアルを理解しておらず、必要な手続きが実施されない、補助要件を満たせない
(=協議会事務局が構成員への支援を怠っているものと判断)
 - ・ 各種アンケートにおいて評価が低い、またはアンケートの回収率が著しく低い 等
- ⑥ 協議会事務局は、評価事務局及び交付事務局からの問い合わせ等に対し、確実に連絡が取れ、かつ、適切に対応可能な者としてください。また、協議会事務局担当者は、問い合わせ(電話・メール)や郵送物の受取に確実に対応いただくため、協議会事務局の登録情報は担当者の勤務先としてください。なお、不誠実な行為が認められた場合には、補助金交付申請や完了実績報告を受け付けない場合がありますので、十分ご注意ください。
- ⑦ なお、次に掲げる内容が提案書等から確認された場合、原則として、地域モデル実装型の実施要件を満たさない提案と判断し、審査しないこととします。また、次に掲げる内容以外にも、地域モデル実装型の目的等に鑑み、審査の対象外とする可能性がありますので、あらかじめ十分ご注意ください。
- ア 地域協議会に参画予定としている地方公共団体や地域グループのうち、地域協議会への参画に合意がないことが確認された
 - イ 地域協議会内でモデル住宅等の整備に係る十分な事前協議がなされていないことが判明した 等

③ モデル住宅等の提案にあたって

- ① 地域モデル実装型により整備されるモデル住宅等は、地域の防災力向上または災害発生時の初動対応の迅速化に資する観点から、1年間以上、展示住宅として活用することが求められます。
- ② ただし、展示住宅としての活用に支障のない範囲内で、次に掲げる不特定の者の利用または特定多数の者の利用に供する用途のいずれかのものとして活用することを妨げるものではありません。

ア 集会場

イ 長屋、共同住宅、寄宿舍、宿泊施設

ウ 事務所 等

※整備するモデル住宅等の用途は、建築基準法における扱いに準じます。

※上記の用途とそれ以外の用途を組み合わせた複合的な建築物の場合、上記の用途以外の用途の部分は、地域モデル実装型の対象から除外します。この場合、地域モデル実装型の補助要件は、その対象となる用途の部分に対して適用します。

- ③ また、実際に補助対象となるモデル住宅等としては、次表に掲げる3つを主に想定しています。

モデル住宅等の種類	説 明
ア 木造応急仮設住宅	災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準（平成25年内閣府告示第228号）第2条第2項に規定する建設型応急住宅であって、木造のもの。
イ 復興住宅	災害発生時の応急仮設住宅入居者が自宅を自力再建する際に、地方公共団体が設定する各種仕様（地域特性、住宅の基本性能、コスト（費用）等）を満足するもの。
ウ 木造応急仮設住宅、復興住宅以外の建築物	①②以外の住宅あるいは住宅以外の建築物。

※イ、ウについても、木造のものに限ることとします。

- ④ なお、上記ア～ウのいずれのモデル住宅等を整備する場合であっても、あくまでも平時に整備される住宅等であることから、原則として、建築基準法、建築物省エネ法等の関係法令に適合する必要があります。また、地域協議会自身で責任をもって関連法令・条例を遵守し、これらの関連法令等に基づき必要となる申請手続きや設置設備の設置等を実施するようにしてください。
- ⑤ また、復興住宅（上記イ）については、原則としてZEH水準への適合も求めることとしており、上記ウとして提案する建築物に対しても、同水準への適合を求める可能性があります。
- ⑥ さらに、補助事業を活用いただくことから、本年4月に施行された構造関係規定に係る1年間の経過措置の利用を認めないこととしています。そのため、階数が2階以下、かつ、床面積が300㎡以下のモデル住宅等を整備する場合には、以下のいずれかの方法により構造安全性が確かめられたものであると確認できることが必要です。

・ 構造計算

・ 令和7年4月1日施行後の壁量等の基準

④ 補助対象経費について

① 整備するモデル住宅等について、実際に補助対象となる経費は、次に掲げる2つの科目のうち、国土交通省が認める経費とします。

科 目	説 明
調査設計計画費	(補助対象項目) ○地域協議会として想定する敷地におけるモデル住宅等の実際の整備に伴う設計・工事監理費 (敷地の測量及び地盤の調査に要する費用を含む。) (主な補助対象外項目) ○確認申請料、工事保険料等 ○モデル住宅等の標準設計図作成に要する経費
建設工事費	(補助対象項目) ○主体工事費 ○屋内工事費(電気設備工事、ガス設備工事、給排水衛生設備工事、スプリンクラー設備工事、換気設備工事、空調・冷暖房設備工事) (主な補助対象外項目) ○建築主が分離して購入可能な建築設備に要する経費 ○屋外附帯設備工事費、外構工事費 ○各種検査費用(給排水関係、電気引込関係、消防関係等)、申請手数料 等

② なお、調査設計計画費について、広域モデル策定型の補助対象経費となり得るモデル住宅等の標準設計図作成に要する経費は、地域モデル実装型の補助対象経費としては認めないこととします。

③ ただし、広域モデル策定型として作成するモデル住宅等の標準設計図に基づき、地域モデル実装型で想定する敷地における実際の整備に向けて追加で必要となる設計・工事監理費に限り、地域モデル実装型に要する調査設計計画費として計上することを認める場合があります。

⑤ 実際の補助金額の算出について(1/3)

① 補助率は1/2とし、補助限度額は、整備するモデル住宅等の種類に応じ、次表に掲げる額とします。

モデル住宅等の種類	補助率	補助限度額
ア 木造応急仮設住宅	1/2	500万円/戸
イ 復興住宅		1,000万円/戸
ウ 木造応急仮設住宅、復興住宅以外の建築物		500万円/棟

⑤ 実際の補助金額の算出について(2/3)

- ② 実際の補助金額の算出にあたっては、整備するモデル住宅等を次表に掲げる用途に供する期間（原則として10年間。ただし、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年3月31日大蔵省令第15号。以下「耐令」という。）において耐用年数が10年未満のものにあつては耐用年数。）を見越し、上記①の補助限度額に対して、次式により算出した補助率（1より大きくなる場合には1）をあらかじめ乗じた額を参考にするものとします。

用 途	補助率	考え方
ア 展示住宅の用のみに供する場合	展示住宅に供する想定期間（年）／7（年）	展示住宅の耐用年数は7年間であるため。
イ 展示住宅に加え、不特定の者の利用 または特定多数の者の利用に供する場合	当該用途に供する想定期間（年）／10（年）	展示住宅及びそれ以外の用途を組み合わせた複合的な建築物の場合の財産処分制限期間は10年間とするため。

- ③ ②の考え方に基づく主な計算例として、次に掲げる4つを示しますが、実際の補助金額は、補助要望額及び事業内容等を総合的に審査し、令和7年度予算の範囲内において決定するため、あくまでも参考として取り扱うようにしてください。

＜計算例1＞ 補助要望額1,750万円の復興住宅をモデル的に整備し、2年間、展示住宅の用のみに供する場合

復興住宅のモデル的整備に係る補助要望額：1,750万円	
補助限度額：875万円※ ※1,750万円×1/2=875万円	←展示住宅としての耐用年数である7年間を通じて活用する場合
補助額 250万円	地域協議会としての自己負担額：1,500万円

↑実際の展示住宅としては2年間の活用を想定しているため、875万円×2/7=250万円を交付できる可能性

＜計算例2＞ 補助要望額2,200万円の復興住宅をモデル的に整備し、5年間、展示住宅及び集会場の用に供する場合

復興住宅のモデル的整備に係る補助要望額：2,200万円	
補助限度額：1,000万円※ ※2,200万円×1/2=1,100万円は補助限度額1,000万円を上回るため。	←財産処分制限期間である10年間を通じて活用する場合
補助額：500万円	地域協議会としての自己負担額：1,700万円

↑実際には5年間の活用を想定しているため、1,000万円×5/10=500万円を交付できる可能性

⑤ 実際の補助金額の算出について(3/3)

＜計算例3＞ 補助要望額1,200万円の木造応急仮設住宅のモデル的整備を行い、8年間、展示住宅及び事務所の用に供する場合

木造応急仮設住宅のモデル的整備に係る補助要望額：1,200万円

補助限度額：500万円※

※1,200万円×1/2＝600万円は補助限度額500万円を上回るため。

←財産処分制限期間である10年間を通じて活用する場合

補助額：400万円

地域協議会としての自己負担額：800万円

↑実際には8年間の活用を想定しているため、500万円×8/10＝400万円を交付できる可能性

＜計算例4＞ 補助要望額1,200万円の木造応急仮設住宅をモデル的に整備し、10年間、展示住宅及び宿泊施設の用に供する場合

木造応急仮設住宅のモデル的整備に係る補助要望額：1,200万円

補助限度額：500万円※

※1,200万円×1/2＝600万円は補助限度額500万円を上回るため。

←財産処分制限期間である10年間を通じて活用する場合

補助額：500万円

地域協議会としての自己負担額：700万円

↑財産処分制限期間と同じ10年間の活用を想定しているため、500万円×10/10＝500万円を交付できる可能性

- ④ なお、木造応急仮設住宅と復興住宅の補助対象の単位は「戸」とします。なお、複数戸のモデル的整備を整備する際には、展示住宅の用に供する住戸（複合用途の場合、展示住宅としての活用を支障のない範囲に限る）に対してのみ補助することとします。

＜具体例＞ 計3戸の長屋タイプの木造応急仮設住宅をモデル的に整備し、そのうち1戸のみ展示住宅の用に供する場合

①
展示住宅の用に
供する住戸

②
展示住宅の用に
供さない住戸
(一般的な賃貸住宅)

③
展示住宅の用に
供さない住戸
(一般的な賃貸住宅)

①：展示住宅の用に供するため、500万円／戸を限度として
補助金を交付する可能性

②③：展示住宅としては活用されないため、補助金の交付対象外

- ⑤ 令和6年能登半島地震の被災地において、復興住宅のモデル的整備を行うなど、特別な事情があると認められる場合については、令和7年度予算の範囲内で、採択の優先及び補助限度額の上限に対して考慮することがあります。

⑤ 実際の補助金額の算出について (3/3)

- ⑥ なお、提案時に想定していたモデル住宅等としての活用想定期間に対し、その期間内に処分（補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、担保に供し、または取り壊すこと等をいう。以下同じ。）する場合には、当該活用想定期間に対する残存年数の割合を乗じて得た額の国庫納付を求めることがありますので、十分留意してください（以下が③ <計算例1> を用いた参考例となります）。

<計算例1> 補助要望額1,750万円の復興住宅のモデル的整備を行い、2年間、展示住宅の用のみに供する場合

⇒補助金の交付を受けた後の事情の変更により、1年間で当該展示住宅の処分を希望する場合

復興住宅のモデル的整備に係る補助要望額：1,750万円

補助額：250万円

地域協議会としての自己負担額：1,500万円

↑提案時には、展示住宅として2年間の活用を想定していたため、 $875万円 \times 2/7 = 250万円$ を交付

補助額
125万円

要返還額
125万円

地域協議会としての自己負担済み額：1,500万円

↑展示住宅としての実際の活用は1年間のみであるため、交付済額250万円 $\times 1/2 = 125万円$ の返還が地域協議会に発生する可能性

- ⑦ また、地域協議会としての自己負担額（＝補助要望額－実際の補助額）については、当該協議会を構成する地方公共団体及び地域グループでの負担割合に特段の制限は設けないこととします。提案時において、地域協議会内で想定する負担割合を提案書等に記載するようにしてください（以下が③ <計算例1> を用いた参考例となります）。

<計算例1> 補助要望額1,750万円の復興住宅のモデル的整備を行い、2年間、展示住宅の用のみに供する場合

復興住宅のモデル的整備に係る補助要望額：1,750万円

補助額：250万円

地域協議会としての自己負担額：1,500万円

パターン①
地方公共団体で全額負担→

地方公共団体としての負担額：1,500万円

パターン②
地方公共団体と地域グループで折半→

地方公共団体としての負担額：750万円

地域グループとしての負担額：750万円

⑥ モデル住宅等の運用について

- ① 整備したモデル住宅等について、補助事業の完了後においても善良な管理者の注意をもって管理し（善管注意義務）、補助金の交付の目的に従って、その効率的運用を図る必要があります。
- ② なお、効率的運用にあたっては、地域協議会を構成する地方公共団体及び地域グループとの間で、維持管理の主体、方法等を具体的に規定したモデル住宅等に係る管理協定等の締結が必要です。提案時には、少なくとも当該モデル住宅等を展示住宅等の用に供する想定期間（原則として10年間。ただし、耐令において耐用年数が10年未満のものにあつては耐用年数。）を対象期間として、当該協定案（任意様式）の提出を求めることとします。

→例：展示住宅の用のみに供する木造応急仮設住宅のモデル的整備を行い、3年間、当該用途としての活用を想定している東京都の地域協議会は、当該協議会を構成する東京都及び地域グループとの間で、少なくとも3年間の維持管理の主体、方法等を具体的に協議し、取り決めた管理協定（案）を提案時に提出する必要があります。

⑦ モデル住宅等の処分について

- ① 補助を受けた地域協議会は、地域モデル実装型により整備したモデル住宅等については、補助事業完了後10年間（耐令において耐用年数が10年未満のものにあつては耐用年数）以内に国土交通大臣（以下「大臣」という。）の承認を受けないで処分してはなりません。
- ② ただし、提案時において、整備するモデル住宅等の活用想定期間に応じた補助金の交付を受け、活用想定期間を超える期間、当該モデル住宅等を実際に活用する場合には、①の限りではありません。

→例：提案時において、4年間の活用想定期間を設定した復興住宅（用途：展示住宅+a）のモデル的整備を行い、実際の補助金としても、あらかじめ4年間分のみの金額を交付されていた場合、例えば、（補助事業完了後10年間の期間内の）6年目において当該モデル住宅の処分（無償譲渡）を希望するとします。

→この場合、あらかじめ大臣の承認を得た場合には、補助金返還が発生することなく処分可能となる可能性があります。

- ③ また、取得価格及び効用の増加した価格が50万円以上のモデル住宅等について、大臣の承認なく処分してはなりません。
- ④ 交付の決定後に生じた事情の変更等により、当該モデル住宅等を処分する場合には、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）第22条の規定に基づき、交付事務局を通して国土交通省まで事前に相談する必要があります。
- ⑤ なお、大臣の承認を得た場合でも当該財産を処分したことにより収入があった場合には、交付した補助金の額を限度として、その収入の全部または一部を交付事務局に納付させることがあります。

→例：提案時において、4年間の活用想定期間を設定した復興住宅（用途：展示住宅のみ）のモデル的整備を行い、実際の補助金としても、あらかじめ4年間分のみの金額を交付され、補助事業完了後4年間の経過をもって、（補助事業完了後7年間（＝展示住宅の耐用年数）の期間内であるものの）当該モデル住宅の処分（有償譲渡（＝売却））を希望するとします。

→この場合、あらかじめ大臣の承認を得て売却が認められたとしても、譲渡により得られた収益のうち国庫補助金の相当額（＝1/2）の返還を求められる可能性があります。