

住宅リフォーム等に関する支援制度説明会

長期優良住宅化リフォーム推進事業について

国土交通省

平成28年10月

<もくじ>

(1) 制度概要.....	1
(2) 【参考】 評価基準について	45
(3) 【参考】 交付申請方法について.....	74

(1) 制度概要

長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

性能の向上を図るリフォームや三世帯同居等の複数世帯の同居への対応に資するリフォーム等に対する補助制度

平成27年度事業からの主な変更点

① 認定制度化に対応

- ・評価基準型（2）については、長期優良住宅（増改築）認定を取得したものに
見直し、経過措置として評価基準型（2）も9月末までに申請されたもの
に限り対象とする。

② 三世帯同居改修工事を補助対象に追加

- ・キッチン、浴室、トイレ、玄関の増設工事が対象
- ・工事後に、いずれか2つ以上が複数か所あることが必要

③ その他

- ・通年申請タイプの申請者に発注者を追加（施主が決まれば随時交付申請が可能。）
- ・インスペクションにおいて各部位毎に1割以上確認すること。

3

事業概要

1. 目的

質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォームを推進する。

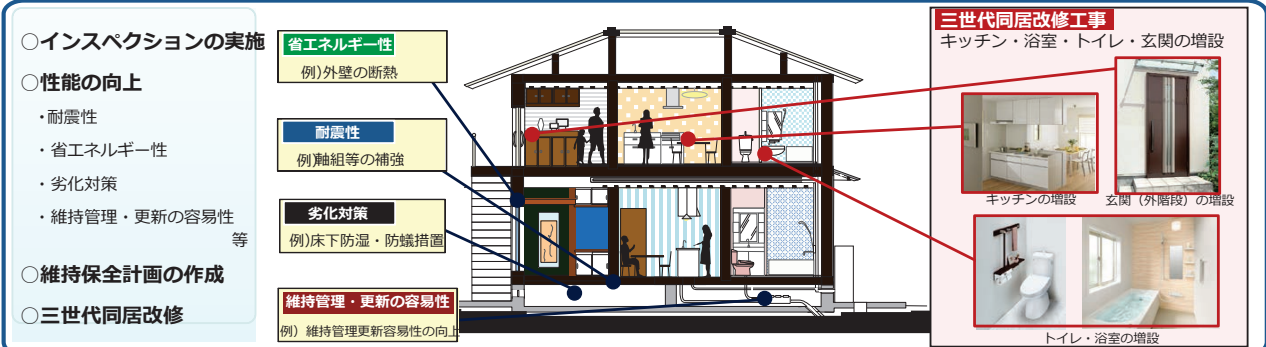
2. 要件

- ① リフォーム工事前にインスペクションを行うとともに、工事後に維持保全計画を作成すること。
- ② 下記性能項目のいずれかの性能向上に資するリフォーム工事又は三世帯同居改修工事を行うこと。

■ 支援対象となるリフォーム工事

- a. 劣化対策 b. 耐震性 c. 省エネルギー対策 d. 維持管理・更新の容易性
e. 高齢者等対策（共同住宅のみ） f. 可変性（共同住宅のみ） g. 三世帯同居改修工事

- ③ リフォーム工事後に少なくとも劣化対策と耐震性（新耐震基準適合等）の基準を満たすこと。



4

事業概要

3. 事業主体

- ・リフォーム工事の建築主
(建築主の依頼を受けた施工業者を含む。)
- ・施工業者の場合、**グループによる提案(事前採択タイプのみ)**も可

5. 補助対象

長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用

① 特定性能向上工事

以下の性能項目の基準を満たすための性能向上工事

- a. 劣化対策
- b. 耐震性
- c. 維持管理・更新の容易性
- d. 省エネルギー対策
- e. 高齢者等対策(共同住宅のみ)
- f. 可変性(共同住宅のみ)

③ その他性能向上工事

①以外の性能向上工事

- ・インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事
- ・外壁、屋根の改修工事
- ・バリアフリー工事
- ・環境負荷の低い設備への改修
- ・一定水準に達しないc～fの性能向上に係る工事 等

※ただし、①の工事費を限度

② 三世代同居改修工事

キッチン・浴室・トイレ・玄関の増設に係る工事

※ただし、工事完了後、いずれか2つ以上が複数か所あること

④ その他の工事

- ・単なる設備交換
- ・内装工事
- ・間取り変更工事
- ・意匠上の改修工事

補助対象外

インスペクション費用、
リフォーム履歴作成費用
維持保全計画作成費用

5

事業概要

6. 補助率・補助限度額

①補助額：「5. 補助対象」に掲げる額の合計額の1/3以内の額

②補助限度額：100万円/戸(認定長期優良住宅※とする場合：200万円/戸)
三世代同居改修工事を実施する場合：150万円/戸(同250万円/戸)

ただし、三世代同居対応工事費については50万円/戸を上限とする。

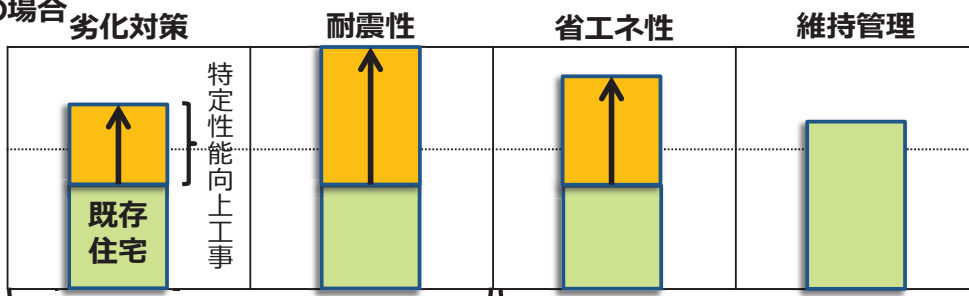
※経過措置として、評価基準型(2)(オールS基準を満たし、認定を受けないもの)も9月末までに交付申請されたものに限り対象

7. リフォーム後の性能評価

- ◆特定性能向上工事は各性能項目についてS基準又はA基準を満たすための性能向上工事とする。
- ◆劣化対策、耐震性については、リフォーム後にA基準に達していることを要件とする。※

戸建住宅の場合
S基準

A基準



必須項目

選択項目

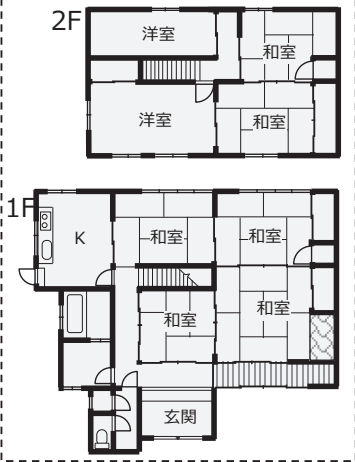
※既に基準に達している場合は工事の有無は問わないので、三世代改修対応工事や省エネ性に係る特定性能向上工事等のみ実施することも可能

6

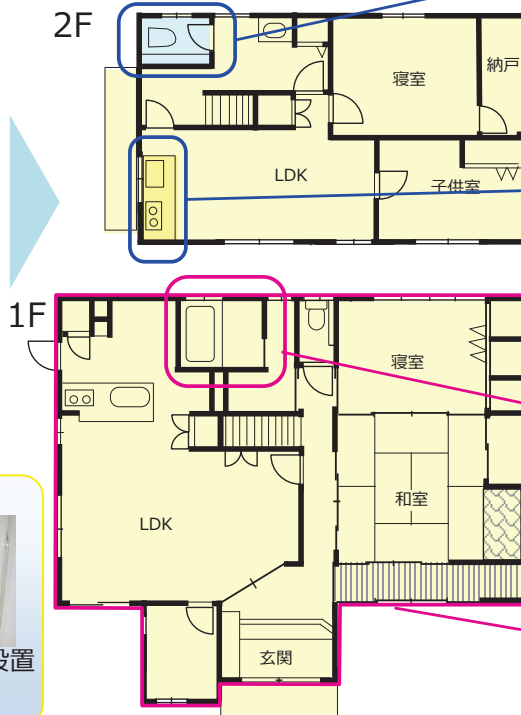
想定される工事内容

- ・ 築20年の木造住宅（耐震性有り）
- ・ 退職を契機に娘夫婦が居住することとなりリフォームを実施
- ・ リフォーム後、親世帯夫婦2、娘世帯夫婦2、孫1の5名で居住

○ リフォーム前



○ リフォーム後



■ 三世帯同居改修工事 トイレの増設



キッチン増設



■ 特定性能向上工事 【劣化対策】ユニットバス化



【劣化対策】防腐防蟻処理



■ その他性能向上工事



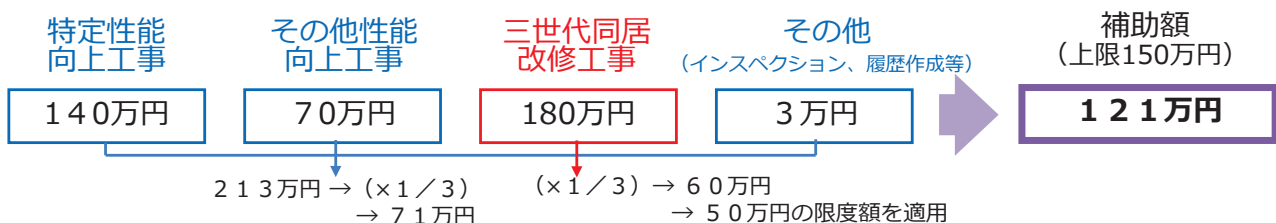
- ・ 段差の解消
- ・ 手すりの設置
- ・ 開戸から折戸への変更

想定される工事内容

■ 工事内容等

項目	評価基準	実施有無	工事内容	工事部位	
特定性能向上工事	劣化対策	S	○	通気構造化	外壁
				防湿コンクリートの設置	地盤
				点検口の設置	床下・小屋裏
				床下通気口の設置	基礎
特定性能向上工事	耐震性	A	-		
	省エネ	A未満	-		
	維持管理	A未満	-		
その他性能向上工事	-	○	段差の解消 手すりの設置 開戸から折戸への変更	外壁、床開口部	
三世帯同居改修工事	-	○	トイレの増設（給排水工事、電気工事、換気設備工事等含む） キッチン増設（給排水工事、ガス・電気工事、換気設備工事等含む）		

■ 事業費・補助額



手続き（応募・交付申請）のパターン

1. 事前採択タイプ（交付申請に先立って応募し、採択を受けるもの）

- 一定の応募期間内に複数戸まとめて提案できる
- 提案者毎に一定の予算の確保が可能。

① 評価基準型／認定長期優良住宅型

…評価基準・認定基準に基づいた性能向上リフォームが対象

② 提案型…評価基準で評価できない性能向上リフォームが提案可能

※各性能項目について評価基準では評価できない提案も補助対象とすることが可能

※①評価基準型／認定長期優良住宅型の第2回公募の実施は未定です。

※②提案型の今年度の募集は終了しました。

2. 通年申請タイプ（応募、採択の手続きなしで交付申請を行うもの）

- 応募期間に関わらず、10月末までの交付申請期間内であれば申請できる
- 予算の執行状況に応じて途中で締め切る、又は延長する場合がある
- リフォーム工事を実施する住宅が決まっているリフォーム工事の建築主又は施工業者が対象
- 一提案者あたり戸建であれば一戸、共同住宅であれば一棟まで申請可能

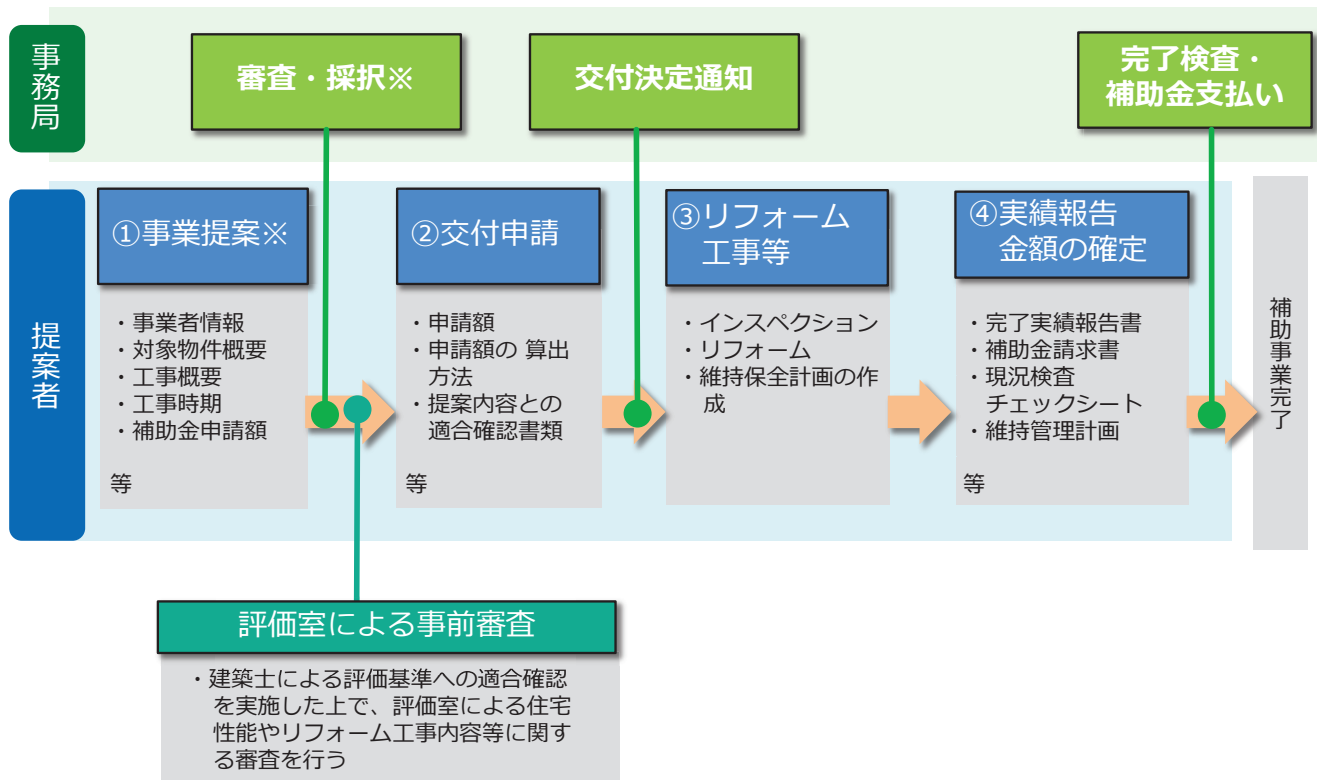
① 評価基準型／認定長期優良住宅型

…評価基準・認定基準に基づいた性能向上リフォームが対象

9

事業の流れ

■ 評価基準型（1）（100・150万円コース）の場合（評価機関を利用しない場合）

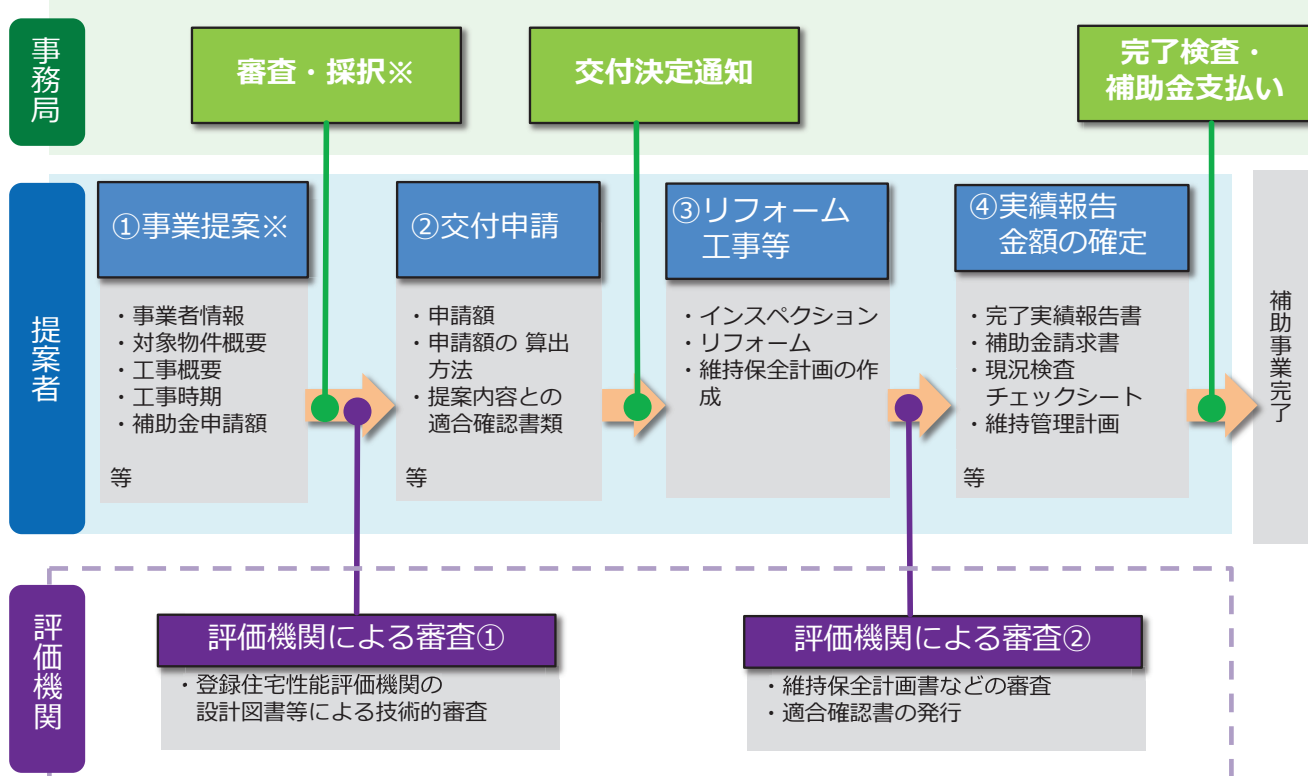


※通年申請タイプにおいては、①事業提案は行いません。審査・採択の手順もありません。

10

事業の流れ

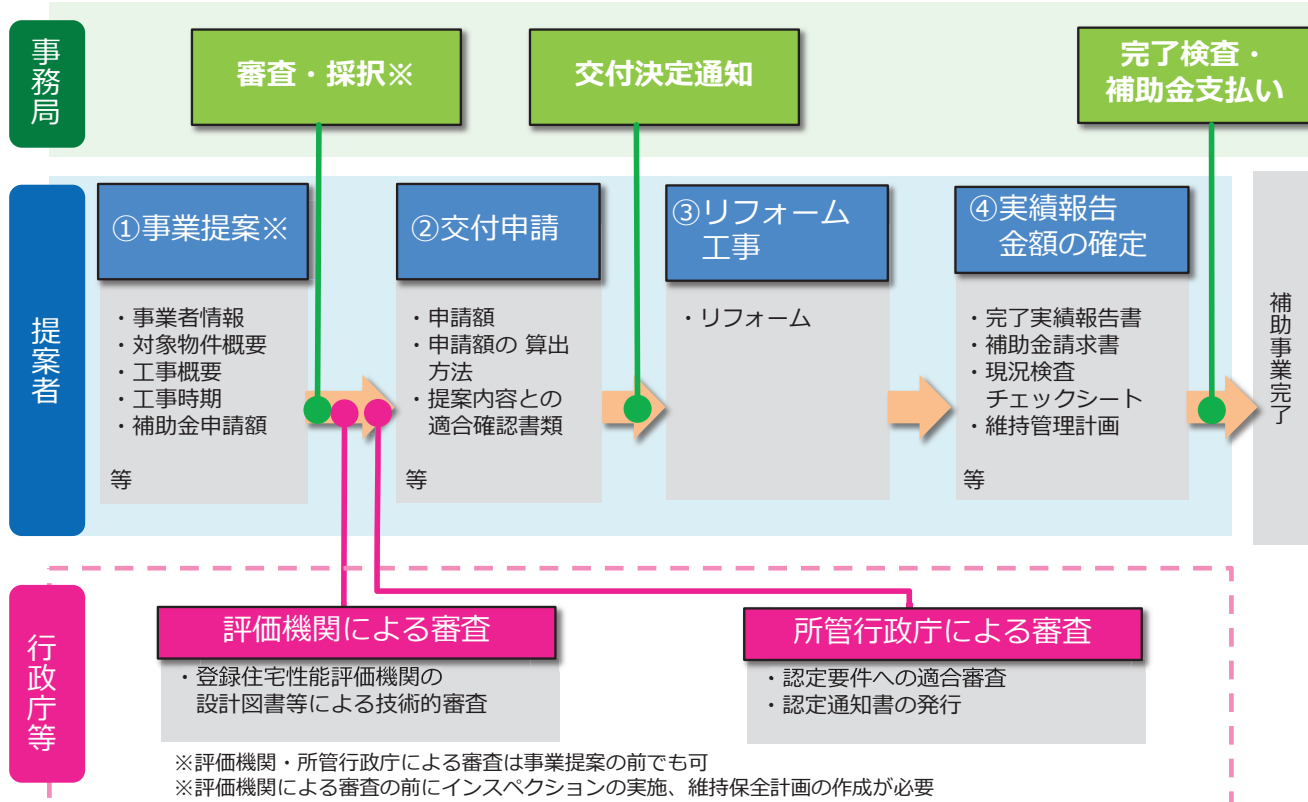
■ 評価基準型（1）（100・150万円コース）の場合（評価機関を利用する場合）



※ 通年申請タイプにおいては、①事業提案は行いません。審査・採択の手順もありません。

事業の流れ

■ 認定長期優良住宅型（200・250万円コース）の場合



※ 評価機関・所管行政庁による審査は事業提案の前でも可
 ※ 評価機関による審査の前にインスペクションの実施、維持保全計画の作成が必要

※ 通年申請タイプにおいては、①事業提案は行いません。審査・採択の手順もありません。

通年申請タイプの期限延長について

通年申請タイプ（評価基準型（1）、認定長期優良住宅型）の交付申請期限等について、以下のとおり延長を行った。

	変更前	変更後
交付申請期限	平成28年 10月31日(月) 必着	<u>平成28年 12月16日(金) 必着</u> ※1
工事着手期限	平成28年 12月31日(土)	▶ <u>平成29年 3月31日(金)</u>
完了実績報告の 最終提出期限	平成29年 1月31日(火) 必着	<u>平成29年 12月1日(金) 必着</u> ※2

※1：評価基準型(2)はこれまで通り、平成28年9月30日（金）必着。

※2：完了実績報告の提出時期は工事完了後1ヶ月以内。

13

スケジュール

事前採択タイプと通年申請タイプの共通のスケジュールは以下の通り。

平成28年				平成29年												平成30年		
9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
	● 9/30 評価基準型(2)の 交付申請期限		● 12/16 交付申請期限			● 3/31 工事着手 期限									● 12/1 完了実績報告書 最終提出期限			

※事前採択タイプで、上記スケジュールの通りとするためには、執行状況調査に回答するとともに、支援室への事業進捗等の状況報告が必要となる予定。

※完了実績報告書の提出期限は、工事完了後1ヶ月以内。

14

FAQ どんな工事が補助対象になるのか

省エネルギー対策

省エネルギー対策等級3（平成4年基準）に適合 等

維持管理・更新の容易性

専用配管の構造

排水管の内面が平滑（蛇腹管を用いていない等）で清掃可能
+配管がコンクリート内に埋め込まれていない
+地中埋設管の上にコンクリートが打設されていない 等

基礎

基礎高さ300mm以上
+人工芝、砂利等の敷設
+維持保全の強化 等

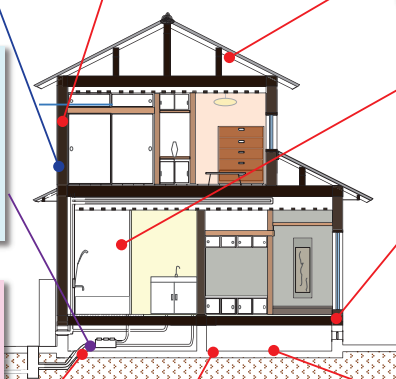
床下・小屋裏の点検

床下・小屋裏の区画毎に点検口の設置 等

劣化対策

A基準以上必須

外壁
通気構造 等



地盤

地盤がべた基礎で覆われている 等

小屋裏

軒裏又は小屋裏の壁2箇所以上に換気口
+維持保全の強化+野地板が乾燥状態 等

浴室・脱衣室

浴室がユニットバス（JIS A4416の製品）
+脱衣室が防水上有効な仕上げ
（壁：ビニルクロス、床：塩ビシート） 等

土台

可能な範囲で防腐防蟻処理
+維持保全の強化 等

床下

床下が厚さ60mm以上のコンクリートに覆われている
+5m以下毎に300cm²以上の床下換気口
+維持保全の強化 等

耐震性

A基準以上必須

住宅の着工時期が昭和56年6月以降であり、耐震性に影響のある増改築が行われていない
または、耐震診断を行い、 $I_w \geq 1.0$ 等

15

FAQ 制度全般について

■ 補助対象となる住宅について

① 補助対象となる住宅に条件はあるか。

- ・ 構造、建設時期、立地について条件はありません。
- ・ 住宅の規模は、以下の通りです。
 - * 評価基準型
 - 戸建：55m²、共同住宅：40m²
但し一つの階で40m²以上(階段室除く)
 - * 認定長期優良住宅型
 - 戸建：75m²、共同住宅：55m²
但し一つの階で40m²以上(階段室除く)
- ※行政庁が別に定めている場合がある。
- ・ 併用住宅も対象ですが、床面積の半分以上が住宅であることが必要です。

■ 対象事業者について

② この事業の提案者に条件はあるか。

- ・ この事業の提案者は、リフォーム工事の発注者と施工業者の両方です。
- ・ 発注者の場合、住宅の所有者の他、所有者の親族や、マンションの管理組合、買取再販事業者も提案が可能です。
- ・ 発注者本人が手続きを行うことが困難な場合は、設計事務所等の事務代行者を立てることができます。ただし、事前採択タイプでは、施工業者は事務代行者になることはできません。
- ・ 施工業者に対する規模や経験等の条件はありませんが、建設業法等関連法令を遵守してください。
- ・ 事前採択タイプでは、施工業者がグループをつくって提案を行うことも可能です。ただし、施工業者以外の業界団体等が提案者になることはできません。

16

■発注者と施工者の関係

③自社が保有する住宅を自社でリフォームして販売する予定があるが、補助対象となるか。

- ・ 施工業者が、自宅や自社物件等について自らリフォーム工事を行う場合は補助事業の対象とはなりません。施工業者の取締役の自宅も対象外です。
- ・ 買取再販物件においても工事請負契約が必要となります。自ら施工する場合は補助対象になりません。工事請負契約を結んで発注する必要があります。
- ・ 発注者が親会社、受注者が子会社といった関係にあり、適切な価格でリフォーム工事が発注されない可能性があると考えられる場合は、価格の妥当性を明らかにするため、相見積りを提出していただくことがあります。

■インスペクターについて

④インスペクター講習団体に登録されたインスペクターが住宅の近くにいない場合、登録されていない建築士でインスペクションの経験者に依頼して良いか。

- ・ インスペクターはインスペクター講習団体による講習を受講して審査に合格し、団体に登録されたインスペクターに実施して頂くことが原則ですが、やむを得ない場合は、事前に長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室に承認を得た上で、登録インスペクター以外の建築士資格による実施とすることが可能です。
- ・ 具体的には、対象住宅の近傍(移動に1時間程度以上)に登録インスペクターが存在しない場合等が想定されます。

■通年申請について

⑤通年申請タイプの戸数上限はあるか。

- ・ 通年申請タイプは、施工業者1者あたり、1戸又は共同住宅1棟です。
- ・ 今年度から発注者も通年申請タイプに申請することが可能になりました。
- ・ この場合の施工業者に条件は特にありません。
- ・ 団地型の住宅で、管理組合が申請する場合、補助額の上限5000万円まで、複数棟を一括して申請することが可能です。

■補助金の併用について

⑥他の補助金との併用は可能か。

- ・ 国の補助金（地方公共団体の補助金であってもその原資に国の予算が含まれている場合は国の補助金となる）との併用は原則不可です。ただし、補助対象部分が明確に切り分けられる場合は併用可能となる場合があります。

■その他手続等について

⑦評価基準型(1)の申請にあたってまず何をすれば良いか。

- ・ 所定の様式を作成の上、評価室事務局で事前審査を受けてください。

⑧どのタイミングで工事着手すれば良いか。

- ・ 原則として交付決定後に工事着手してください。ただし、交付申請書の受付後に実施支援室より発行される交付申請書受領書の日付以降であれば工事着手して構いません（要件に適合していなかった場合等、交付決定されない場合があります）。

リフォームに対する補助制度の比較

	住宅ストック循環支援事業	長期優良住宅化リフォーム推進事業				
要件	<ul style="list-style-type: none"> ● エコリフォームの実施 ● 耐震性の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ● インспекションの実施 ● 維持保全計画の作成 ● 耐震性の確保等 ● 性能向上リフォームの実施 				
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> ● エコリフォーム(工事内容に応じてあらかじめ決められた範囲) ● エコリフォームとあわせて行うリフォーム等 <ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリー改修 ・ 劣化対策工事(リフォーム瑕疵保険加入が要件) ・ 耐震改修 ・ リフォーム瑕疵保険への加入 	<ul style="list-style-type: none"> ● 性能向上リフォーム(一定の基準を満たすもの) <ul style="list-style-type: none"> ・ 構造躯体等の劣化対策 ・ 耐震性 ・ 省エネルギー対策 ・ 維持管理・更新の容易性 ・ 高齢者等対策(共同住宅のみ) ・ 可変性(共同住宅のみ) ● その他性能向上リフォーム(一定基準に満たない性能向上リフォーム、インспекションで指摘された劣化事象の補修など) ● インспекション、工事履歴作成、維持保全計画の作成に係る費用 				
補助率	<ul style="list-style-type: none"> ● 定額(工事内容に応じてあらかじめ決められた額) <p>補助額の例</p> <table border="1"> <tr> <td>外壁の断熱改修</td> <td>12万円</td> </tr> <tr> <td>耐震改修</td> <td>15万円</td> </tr> </table>	外壁の断熱改修	12万円	耐震改修	15万円	<ul style="list-style-type: none"> ● 1/3
外壁の断熱改修	12万円					
耐震改修	15万円					
補助限度額	<ul style="list-style-type: none"> ● 30万円/戸 <ul style="list-style-type: none"> ※ 耐震改修を行う場合は45万円/戸 ● 若者が既存住宅を購入する場合 50万円/戸 <ul style="list-style-type: none"> ※ インспекションへの補助5万円/戸を含む ※ 耐震改修を行う場合は65万円/戸 	<ul style="list-style-type: none"> ● 100万円/戸 ● 200万円/戸(長期優良住宅(増改築)認定を取得するもの) 				

19

問い合わせ先

交付申請、完了実績報告等に関する問い合わせ先

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室

メールアドレス toiawase@choki-r-shien.com
 F A X 番号 03-5229-3571
 電話番号 03-5229-7568
 受付 月～金曜日(祝日、年末年始を除く)
 10:00～17:00(12:00～13:00を除く)

※電子メール又はファクシミリでお願いします。

交付申請前の住宅性能に関する技術的相談の問い合わせ先

交付申請前の技術的相談窓口

メールアドレス soudan@choki-reform.com
 F A X 番号 03-5805-0533
 電話番号 03-5805-0522
 受付 月～金曜日(祝日、年末年始を除く)
 9:30～17:00(12:00～13:00を除く)

※電子メール又はファクシミリでお願いします。

20

三世代同居改修工事について



21

背景・施策の必要性

「少子化社会対策大綱」(H27.3.20 閣議決定)

- 教育を含む子育ての経済的負担を緩和させるとともに、世代間の助け合いを図るための三世代同居・近居の促進など多様な主体による子や孫育てに係る支援を充実させ、子育てしやすい環境を整備する。
<施策の具体的内容>
- 家族において世代間で助け合いながら子や孫を育てることができるようにするため、三世代同居・近居を希望する方がその希望を実現できるよう三世代同居・近居を支援するための優遇策等の方策を検討する。

一億総活躍国民会議「一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策」(H27.11.26)

- I. 「ニッポン一億総活躍プラン」の取りまとめに向けた基本的考え方の整理
 2. 「ニッポン一億総活躍プラン」に向けて検討すべき方向性
 - (2) 「夢をつむぐ子育て支援」

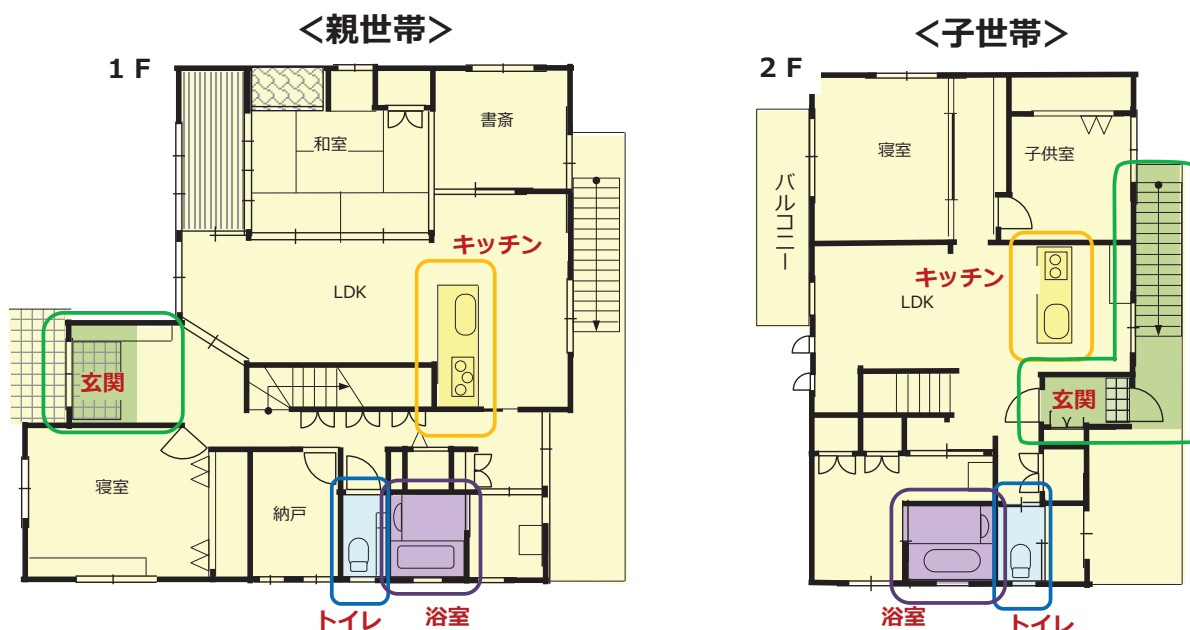
「希望出生率1.8」の実現に向けて、希望通りに結婚ができない状況や、希望通りの人数の子供を 持てない状況を抜本的に改善するためには、・・・(略)・・・、結婚から妊娠・出産、子育てまで切れ目のない支援を行う必要がある。例えば以下の点などについて検討を深める。

(略)

家族の支え合いにより子育てしやすい環境を整備するため、三世代同居・近居の環境を整備する。
- II. 緊急に実施すべき対策
 2. 「希望出生率1.8」に直結する緊急対策
 - 子育てを家族で支え合える三世代同居・近居がしやすい環境づくり
 - 三世代の「同居」や「近居」の環境を整備するため、三世代同居に向けた住宅建設、UR賃貸住宅を活用した親子の近居等を支援する。【特に緊急対応】

22

三世帯同居に対応した住宅のイメージ



キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所ある住宅

三世帯同居に対応した住宅として支援対象

23

三世帯同居改修工事の内容

■ 主に対象となる工事

① 調理室（キッチン）の増設に係る工事

本体設置工事、給排水・電気・ガス・換気工事、照明工事、内装・下地工事、給湯器設置取替工事、その他工事

② 浴室の増設に係る工事

本体設置工事、給排水・電気・ガス・換気工事、照明工事、内装・下地工事、給湯器設置取替工事、その他工事

③ 便所の増設に係る工事

本体設置工事、給排水・電気・換気工事、照明工事、内装・下地工事、その他工事

④ 玄関の増設（直接階段を含む）に係る工事

本体設置工事、電気工事、照明工事、内装・下地工事、躯体工事（開口部に関する工事限る）、その他工事

※ ただし、工事完了後、①～④のうち、いずれか2つ以上が複数箇所あることが要件

24

三世帯同居改修工事の内容

	調理室	浴室
本体設置工事 及びそれに付随する工事	対象 (台所流し、ガスコンロ、IH クッキングヒータ、こんろ台、 作り付け食器棚、食器収納庫、 食料品貯蔵庫、ビルトイン食 器洗浄機の設置工事。)	対象 (浴槽、シャワー、浴室内の手 洗い・タオル掛け・手すり、 脱衣所の設置工事等。ユニッ トバスも可。)
給排水設備工事	対象	対象
電気工事	対象	対象
ガス工事	対象	対象
換気設備工事	対象	対象
照明設備工事	対象	対象
内装・下地工事	対象	対象
給湯器設置・取替工事	対象	対象
躯体工事	－	－
その他工事 (足場、養生等)	対象	対象

25

三世帯同居改修工事の内容

	便所	玄関
本体設置工事 及びそれに付随する工事	対象 (便器、便所内の手洗い・トイ レットペーパーホルダー・タ オル掛け・手すり・収納設置 工事。)	対象 (玄関ドア、玄関土間、上層階 玄関等への外階段、下駄箱・イ ンターホン、手すり、郵便受け 設置工事。)
給排水設備工事	対象	－
電気工事	対象	対象
ガス工事	－	－
換気設備工事	対象	－
照明設備工事	対象	対象
内装・下地工事	対象	対象
給湯器設置・取替工事	－	－
躯体工事	－	対象 (開口部に関する工事に限る。)
その他工事 (足場、養生等)	対象	対象

26

三世帯同居改修工事の内容

■対象とならない工事

① 調理室（キッチン）

- ・ 給排水設備に接続されていない台所流し
- ・ ガス栓の接続されていないガスコンロ

②浴室

- ・ 給排水設備及び給湯器に接続されていない浴槽又はシャワー設備
- ・ ジャグジー、ミストサウナ、浴室内テレビ、浴室内オーディオ等
（ユニットバスの場合はその価格相当分を除く。）
- ・ 脱衣所内の洗面設備

③便所

- ・ 小便器のみの設置
- ・ 便所外の手洗い、タオル掛け等

④玄関

- ・ 勝手口（居室や車庫に直接出入りするもの）

共通

- ・ 建具等の除却工事
 - ・ 玄関開口部以外の躯体工事
- など

工事ごとの上限額

工事内容		一箇所あたりの 補助対象工事費の上限額	備考
調理室の増設工事	ミニキッチン以外のキッチン を設置するもの	1,500,000円	上限額には食器収納庫、 食料品貯蔵戸、食器棚、 ビルトイン食器洗浄機の 設置工事は含まない。
	ミニキッチンを設置するもの	434,700円	
浴室の増設工事	浴槽を設置し、給湯設備を設 置するもの	1,406,000円	上限額には脱衣所の増設 工事は含まない。
	浴槽を設置し、給湯設備を設 置しないもの	837,800円	
	浴槽を設置しないもの （シャワーを設置するもの）	589,300円	
便所の増設工事	—	532,100円	—
玄関の増設工事	地上階に玄関を増設するもの	655,300円	上限額には郵便受け設置 工事は含まない。
	地上階以外の階に玄関を増設 するもの	1,244,500円	

三世帯同居改修工事と補助対象の関係

■ パターン1 ⇒ ○ (全て補助対象)

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	1	キッチン	2
浴室	1	浴室	1
トイレ	1	トイレ	2
玄関	1	玄関	1

補助対象
キッチン、トイレの増設工事で、工事後、各々2箇所あるため ○

■ パターン2 ⇒ ○ (全て補助対象)

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	1	キッチン	2
浴室	1	浴室	1
トイレ	2	トイレ	2
玄関	1	玄関	1

補助対象
キッチンの増設工事で、工事後、キッチン・トイレが2箇所あるため ○

■ パターン3 ⇒ △ (一部補助対象)

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	1	キッチン	2
浴室	1	浴室	1
トイレ	2	トイレ	2 (改修)
玄関	1	玄関	1

補助対象
キッチンの増設工事で、工事後、キッチン・トイレが2箇所あるため ○

補助対象外
トイレの改修工事であるため ×

■ パターン4 ⇒ × (補助対象外)

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	2	キッチン	2 (改修)
浴室	1	浴室	1
トイレ	2	トイレ	2 (改修)
玄関	1	玄関	1

補助対象外
キッチン、トイレの改修工事であるため ×

FAQ

①三世帯同居の定義は何か。

・三世帯同居の定義はしていません。本事業は三世帯同居等複数世帯の同居に必要となると考えられる設備の増設費用に対して支援を行うものです。

②賃貸を目的としたリフォームは補助対象となるか。

・対象となります。

③増築部分に調理室等を増設した場合も補助対象となるか。

・対象となり得ます。ただし、増築に係る躯体工事費等は補助対象外です。

④はなれ等と合わせて、調理室等のうち2つ以上が複数箇所設置されている場合も補助対象となるか。

・母屋とはなれ等が壁・屋根を有する渡り廊下でつながっており、外観上一体である場合は対象となります。その場合、母屋とはなれを合わせた住宅全体で、劣化対策と耐震性の評価基準を満たす必要があります。

⑤ 従前の調理室等は移設しても良いか。

- ・移設して構いませんが、あくまで増設分が補助対象となります。移設する場合、従前調理室等と異なる階に設置される方や費用が小さい方を増設分とみなします。

⑥ 浴室にシャワーブースは含まれるのか。キッチンにはミニキッチンも含むか。

- ・含みます。ただし、他に浴槽を有する浴室や一般的なシステムキッチンが設置されている場合に限りです。

⑦ 「三世帯同居改修工事」だけでも対象になるのか。

- ・インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成するとともに、工事後に劣化対策と耐震性についてA基準を満たしている場合であれば補助対象となり得ます。

⑧ 在来の浴室に加えてユニットバスの浴室を増設するリフォームは、三世帯同居改修の補助対象とすることができるか。

- ・既存の在来浴室が「c. 浴室及び脱衣室」の評価基準を満たしていれば、補助対象とします。なお、増設するユニットバスは、JIS規格A4416に規定するものが対象です。

【参考】三世帯同居に対応した所得税の特例措置

「希望出生率1.8」の実現に向けて、世代間の助け合いによる子育てしやすい環境整備を図るため、三世帯同居に対応したリフォーム工事を行う場合に、税制上の特例措置を講じる。

特例措置の概要

- 三世帯同居に対応したリフォーム工事を行う場合に、以下の特例措置を講じる。

(キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうち少なくとも1つを増設し、いずれか2つ以上が複数箇所ある場合)

1. リフォーム投資型減税 (所得税)

- ・対象工事に三世帯同居対応工事を追加
- ・工事費等の10%を所得税額から控除 (対象工事限度額250万円)

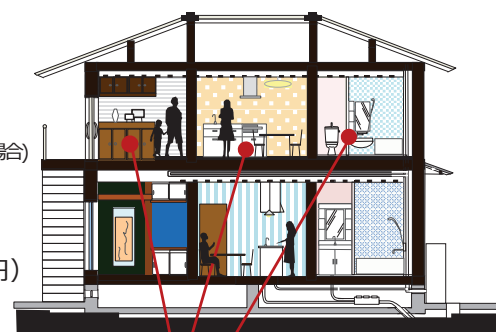
	限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円	25万円
三世帯同居	250万円	25万円

2. リフォームローン型減税 (所得税)

- ・2.0%対象工事に三世帯同居対応工事を追加
- ・ローン残高の一定割合を所得税額から控除

控除率	対象工事限度額	最大控除額
2.0%	バリアフリー・省エネ・ 三世帯同居 工事限度額	62.5万円 (5年間)
1.0%	その他工事限度額	

- 適用期限：平成31年6月30日まで



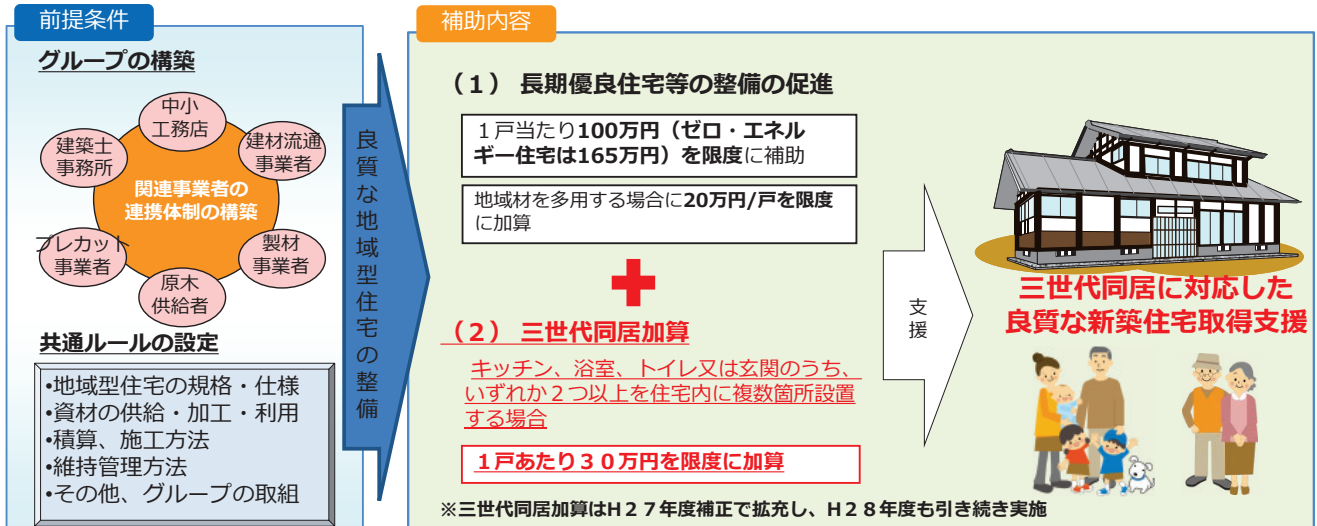
【参考】地域型住宅グリーン化事業（新築に関する補助制度）

1. 施策の目的

地域における木造住宅の生産体制を強化し、省エネルギー性能や耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を図るとともに、希望出生率1.8の実現に向けて、子育てを家族で支え合える三世帯同居を良質な住宅において可能とするため、三世帯同居に対応した良質な木造住宅の整備を促進する。

2. 施策の概要

中小工務店等が連携して取り組む省エネルギー性能や耐久性等に優れた良質な木造住宅等の整備と、これらと併せて行う三世帯同居に対応する工事に対して支援を行う。



長期優良住宅（増改築）認定について



長期優良住宅認定制度の概要

長期優良住宅とは

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられ、所管行政庁によって認定された計画に基づき建築及び維持保全が行われている住宅

※新築認定は平成21年度より、増改築認定は平成28年度より開始

新築住宅の認定について

認定基準

住宅の長寿命化のために必要な要件
劣化対策、耐震性、維持管理、可変性

社会的資産として求められる要件
省エネ性能、バリアフリー性能

長く使っていくために必要な要件
維持保全計画の提出

その他必要とされる要件
居住環境、住戸面積

特例措置

- < 1. 税制 >
所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の低減
- < 2. 融資 >
住宅金融支援機構の支援制度による優遇措置
- < 3. 補助制度 >
中小工務店等に対する補助制度

認定実績

累計実績 (H21～H28.6) … 722,550戸
(一戸建て：約705,039戸、共同住宅等：17,511戸)
H27年度の実績 … 104,633戸
(一戸建て：103,175戸、共同住宅等：1,458戸)

住宅着工全体の11.4% (平成27年度)
(一戸建て住宅：24.7%)

35

長期優良住宅（増改築）認定制度の概要

●平成28年度より既存住宅の増築・改築に係る認定制度を開始

認定基準の考え方

新築認定基準を基本として、以下の点を踏まえて設定。

- ①既存住宅としての優良品性を評価する。
- ②既存住宅の特性やリフォーム実施の難易度等を踏まえ、その水準を定める。
- ③リフォームでの対応が困難又は合理的でない場合については、代替措置を設定する。

※増改築認定基準は本事業におけるS基準相当

手続方法

- 住宅の所有者または分譲事業者が、所管行政庁※に対し、既存住宅を長期優良住宅とするための増改築計画について、認定を申請する。
- 上記の認定申請は、補助事業（長期優良住宅化リフォーム推進事業）とは別に手続きが必要。

※「所管行政庁」とは、原則として、建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいいます。

※詳しくは、<http://www.hyoukakyokai.or.jp/chouki/gyosei.php>で検索が可能です。

36

既存住宅を増改築する際の認定基準（案）の概要 <戸建て住宅の場合>

インスペクションの実施

劣化事象等の現況を確認し、必要な補修等を実施し、維持保全計画にインスペクション結果を踏まえた点検時期・内容等を記載すること

計画的な維持管理

定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること

省エネルギー性

断熱等性能等級4（既存住宅）に適合すること又は、断熱等性能等級3（既存住宅）及び一次エネルギー消費量等級4（既存住宅）に適合すること



外壁断熱工事の例

耐震性

耐震等級1（既存住宅）に適合すること又は、免震建築物であること



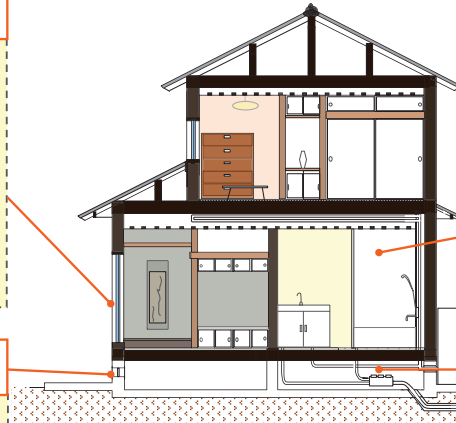
耐震補強工事の例

劣化対策

劣化対策等級3（既存住宅）に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合すること

維持管理・更新の容易性

原則として、維持管理対策等級3（既存住宅）に適合すること



性能項目等	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準の概要
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等）の 等級3 の基準（ 新築住宅 ）に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 〔木造・鉄骨造〕 ・床下空間の有効高さ確保及び床下・小屋裏の点検口設置など 〔鉄筋コンクリート造〕 ・水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増すこと	劣化対策等級（構造躯体等）の 等級3 の基準（ 既存住宅 ）に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 〔木造・鉄骨造〕 同左（一定の条件を満たす場合は床下空間の有効高さ確保を要しない） 〔鉄筋コンクリート造〕 同左（中性化深さの測定によることも可能）
耐震性	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止） 等級2 の基準（ 新築住宅 ）に適合すること。 ・耐震等級（倒壊等防止） 等級1 の基準（ 新築住宅 ）に適合し、かつ安全限界時の層間変形を 1/100 （木造の場合 1/40 ）以下とすること。 ・住宅品確法に定める 免震建築物 であること。	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止） 等級1 の基準（ 既存住宅 ）に適合すること。（新耐震基準相当） ・住宅品確法に定める 免震建築物 であること。
可変性 〔共同住宅及び長屋〕	・躯体天井高さ 2,650mm	・躯体天井高さ 2,650mm 又は ・居室天井高さ 2,400mm

認定基準

性能項目等	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準の概要
維持管理・更新の容易性	原則として、以下の基準（ 新築住宅 ）に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> 維持管理対策等級（専用配管）の等級3 維持管理対策等級（共用配管）の等級3 更新対策（共用排水管）の等級3 	原則として、以下の基準（ 既存住宅 ）に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> 維持管理対策等級（専用配管）の等級3 維持管理対策等級（共用配管）の等級3 更新対策（共用排水管）の等級3 <p>ただし一部の基準において将来的な更新を計画に位置付ける場合、当該基準を適用しない。</p>
バリアフリー性〔共同住宅等〕	原則として、高齢者等配慮対策等級（共用部分）の 等級3 の基準（ 新築住宅 ）に適合すること。 ※一部の基準を除く	原則として、高齢者等配慮対策等級（共用部分）の 等級3 の基準（ 既存住宅 ）に適合すること。 ※一部の基準を除く <p>ただし各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つが、両側に手すりを設置した場合、エレベータに関する基準を適用しない。</p>
省エネルギー性	断熱等性能等級の 等級4 の基準（ 新築住宅 ）に適合すること。	断熱等性能等級の 等級4 の基準（ 既存住宅 ）に適合すること。 又は 断熱等性能等級の 等級3 の基準（ 既存住宅 ）、 一次エネルギー消費量等級の等級4 の基準（ 既存住宅 ）に適合すること。

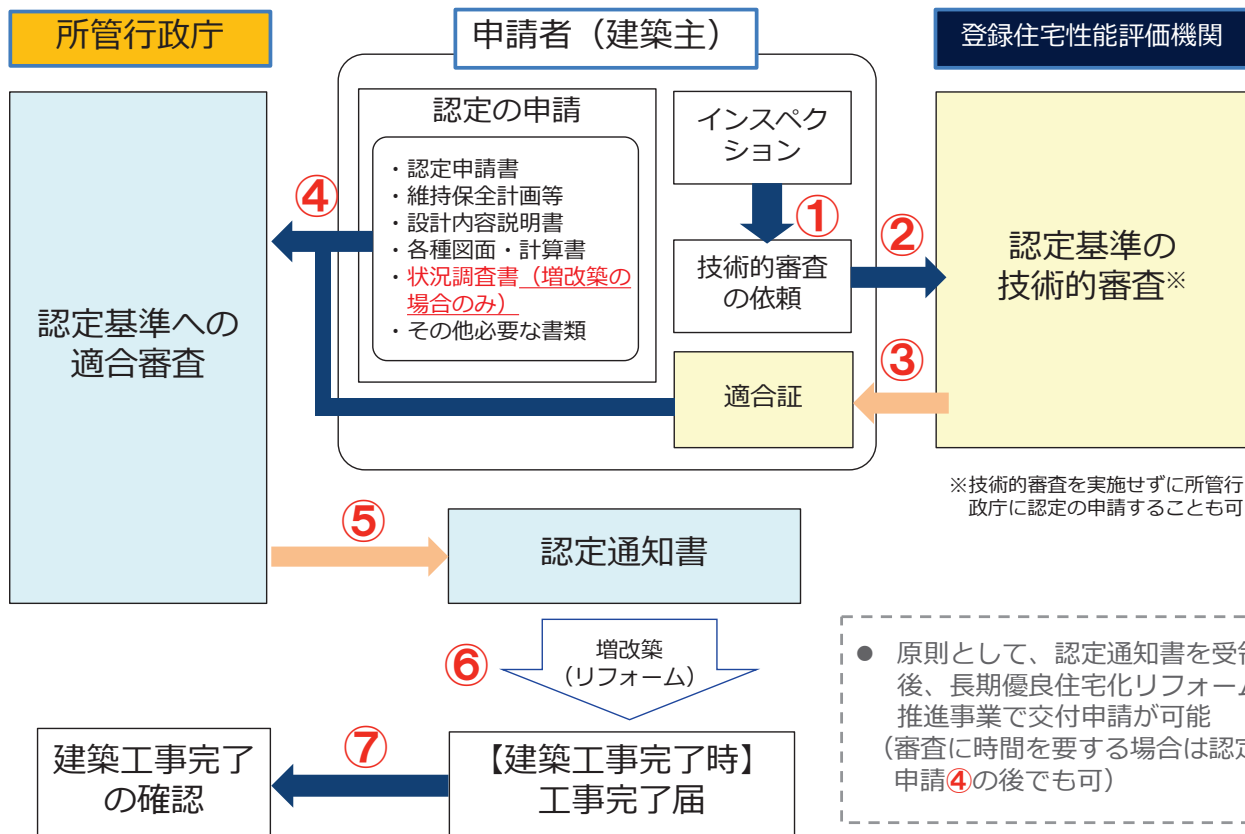
39

認定基準

性能項目等	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準の概要
居住環境	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。 	同左（共通）
住戸面積	少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)かつ、以下に適合すること。 〔一戸建ての住宅〕 <ul style="list-style-type: none"> 75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準） 〔共同住宅等〕 <ul style="list-style-type: none"> 55㎡以上（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準） ※地域の実情に応じ、変更可。	同左（共通）

40

認定取得の流れ



補助要件と認定要件の主な相違点

	認定の要件	補助事業の要件 (長期優良住宅化リフォーム推進事業における評価基準型(2))
手続き	・評価機関の技術審査 ・行政庁への認定申請 など	・評価機関の技術審査 など
面積	少なくとも1の階の床面積が40㎡以上、かつ、以下に適合すること。 〔一戸建ての住宅〕 ・75㎡以上 〔共同住宅等〕 ・55㎡以上 ※ 地域の実情に応じ、変更可。	少なくとも1の階の床面積が40㎡以上、かつ、以下に適合すること。 〔一戸建ての住宅〕 ・55㎡以上 〔共同住宅等〕 ・40㎡以上
インスペクターの資格要件	インスペクター講習団体の講習を受けた「 建築士 」	インスペクター講習団体の講習を受けた「 建築士または施工管理技士 」

【参考】住宅性能表示制度の概要（既存住宅）

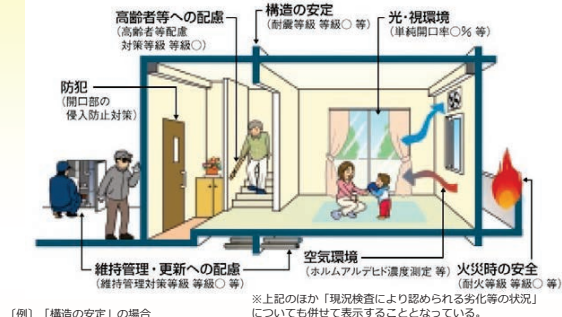
長期優良住宅の認定基準では、住宅性能表示制度を引用している

既存住宅の住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール**（国が定める日本住宅性能表示基準・性能評価基準）に基づき、
 - **公正中立な第三者機関**（登録住宅性能評価機関）が
 - **現況検査や新築時の図書等による審査**を経て、**劣化状況の判定や等級などの評価**を行い、
 - **建設住宅性能評価書が交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる
- 平成14年度から運用が実施された**任意の制度**である。

●性能評価項目のイメージ

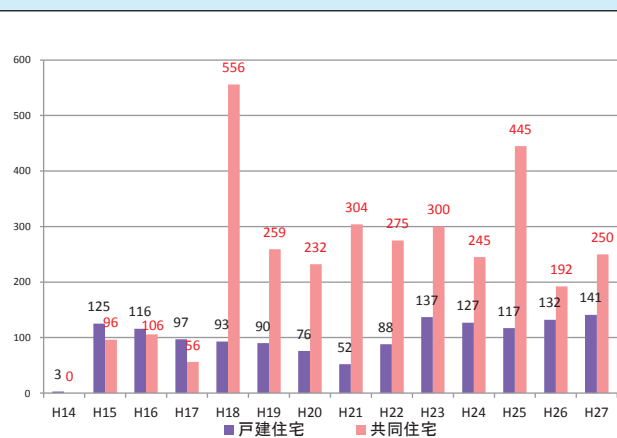
7分野27項目について等級等による評価等を行う。



〔例〕「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊等のしにくさ】	等級3	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度→ 建築基準法が全ての建築物に求める最低基準
	等級0	その他

●住宅性能表示制度の実績（既存住宅・H14年度～H27年度）



- ・平成27年度の実績は約390戸※。
- ・制度開始からの累計実績は約4,700戸※。（平成28年3月末時点）

※ 建設住宅性能評価書の交付ベース

43

【参考】住宅性能表示制度の概要（改正項目）

見直しを行った性能表示事項

- 新築住宅 「劣化の軽減」、「温熱環境・エネルギー消費量」及び「音環境」の基準を改正。
- 既存住宅 「構造の安定」の基準を改正。
「劣化の軽減」及び「温熱環境・エネルギー消費量」の基準を新たに追加。

	性能表示事項	新築住宅	既存住宅
1	構造の安定に関すること	●	○ (改正)
2	火災時の安全に関すること	○	○
3	劣化の軽減に関すること	● (改正)	○ (追加)
4	維持管理・更新への配慮に関すること	●	○
5	温熱環境・エネルギー消費量に関すること	● (改正)	○ (追加)
6	空気環境に関すること	○	○
7	光・視環境に関すること	○	○
8	音環境に関すること	○ (改正)	—
9	高齢者等への配慮に関すること	○	○
10	防犯に関すること	○	○

(凡例) ●: 必須項目※、○: 選択項目、赤字: 改正した性能表示事項

※必須項目: 新築住宅の性能評価を行う際に、必ず評価・表示しなければならない項目。既存住宅においては全て選択項目。

44

(2)【参考】評価基準について

評 価 基 準 に つ い て

45

評価基準の概要について

46

評価基準「S基準」の概要【劣化対策・木造】

一戸建て住宅
(木造)の基準

1. 劣化対策 1-1.木造

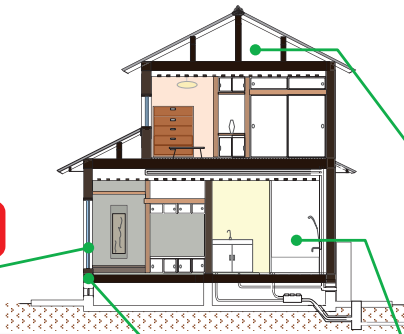
次に掲げる基準に適合すること。

凡例

新築に同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い



■ 外壁の軸組等(地面から高さ1mの部分)

- 外壁が通気構造
- +
- 一定の防腐防蟻処理
- OR
- 耐久性の高い樹種又は一定以上の部材の径
- OR
- 一定の範囲※での防腐防蟻処理 + 維持保全強化

etc.

■ 土台

- 一定の防腐防蟻処理
- OR
- 耐久性の高い樹種
- OR
- 外壁が通気構造
- +
- 一定の範囲※での防腐防蟻処理 + 維持保全強化

etc.

■ 小屋裏の点検

- 小屋裏点検口設置

■ 小屋裏

- 一定面積以上の換気口設置
- OR
- 2以上の換気口設置
- +
- 小屋裏木部が湿潤状態にない + 維持保全強化

■ 浴室及び脱衣室

- 浴室ユニット
- OR
- 一定の防水仕上げ

etc.

※床下空間に露出、または増築・改築工事時に露出する範囲

次ページにつづく

評価基準「S基準」の概要【劣化対策・木造】

一戸建て住宅
(木造)の基準

1. 劣化対策 1-1.木造

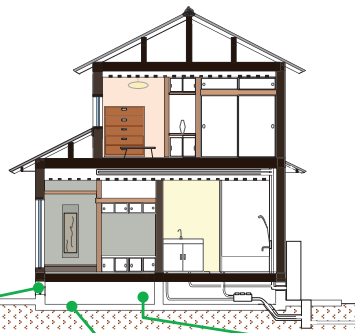
次に掲げる基準に適合すること。

凡例

新築に同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い



前ページのつづき

■ 基礎

- 基礎高さ40cm以上
- OR
- 基礎高さ30cm以上
- +
- 雨はね防止措置 + 維持保全強化

■ 地盤

- べた基礎
- OR
- 布基礎 + 防蟻コンクリート(布基礎と鉄筋により一体化)
- OR
- 布基礎 + 上記以外のコンクリート + ひび割れ等のないこと + 維持保全強化
- OR
- 有効な土壌処理

■ 床下の点検

- 床下点検口設置 + 床ふところ33cm以上
- OR
- 床下空間各部を点検可能な点検口設置

■ 床下

- 防湿コンクリート(厚さ60mm以上) OR 防湿フィルム
- OR
- 床下にひび割れ等の無いコンクリート
- +
- 床下木部が湿潤状態にない + 維持保全強化
- +
- 床下換気措置(4m毎に300cm²)
- OR
- 床下換気措置(1mあたり75cm²)
- OR
- 床下換気措置(5m毎に300cm²) + 維持保全強化

■ 構造部材等 建築基準法施行令第37条、第41条、第49条、第80条の2に適合

評価基準「A基準」の概要【劣化対策・木造】

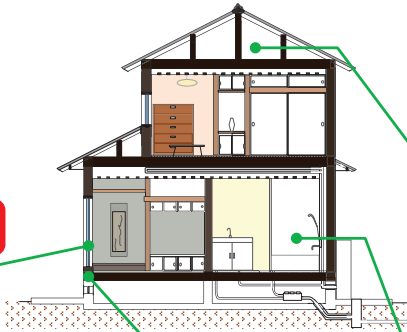
一戸建て住宅
(木造)の基準

1. 劣化対策(必須) 1-1.木造

次に掲げる基準に適合すること。

凡例

- 新築に同じ
- 既存独自
- S基準とA基準
主な違い



■ 外壁の軸組等(地面から高さ1mの部分)

- 外壁が通気構造
- OR
- 一定の防腐防蟻処理
- OR
- 耐久性の高い樹種又は一定以上の部材の径
- OR
- 一定の範囲※での防腐防蟻処理 + 維持保全強化
- etc.

■ 土台

- 一定の防腐防蟻処理
- OR
- 耐久性の高い樹種
- OR
- 一定の範囲※での防腐防蟻処理 + 維持保全強化
- etc.

■ 小屋裏の点検

- 小屋裏点検口設置

■ 小屋裏

- 一定面積以上の換気口設置
- OR
- 2以上の換気口設置 + 小屋裏木部が湿潤状態にない + 維持保全強化

■ 浴室及び脱衣室

- 浴室ユニット
- OR
- 一定の防水仕上げ
- etc.

※床下空間に露出、または増築・改築工事時に露出する範囲

次ページにつづく

評価基準「A基準」の概要【劣化対策・木造】

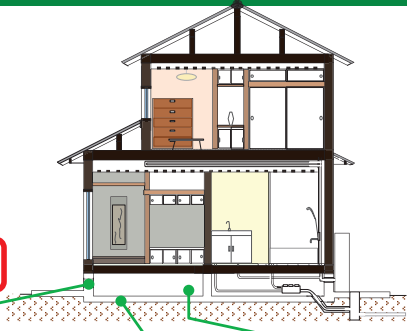
一戸建て住宅
(木造)の基準

1. 劣化対策(必須) 1-1.木造

次に掲げる基準に適合すること。

凡例

- 新築に同じ
- 既存独自
- S基準とA基準
主な違い



前ページのつづき

■ 基礎

- 基礎高さ40cm以上
- OR
- 基礎高さ30cm以上 + 雨はね防止措置 + 維持保全強化

■ 地盤

- べた基礎
- OR
- 布基礎 + 防蟻コンクリート(布基礎と鉄筋により一体化)
- OR
- 布基礎 + 上記以外のコンクリート + ひび割れ等のないこと + 維持保全強化
- OR
- 有効な土壌処理

■ 床下の点検

- 床下点検口設置 + 床ふところ33cm以上
- OR
- 各室に床下点検口設置

■ 床下

- 防湿コンクリート(厚さ60mm以上) OR 防湿フィルム
- OR
- 床下木部が湿潤状態にない + 維持保全強化
- + 床下換気措置(4m毎に300cm²) OR 床下換気措置(1mあたり75cm²)
- OR
- 床下換気措置(5m毎に300cm²) + 維持保全強化

■ 構造部材等 建築基準法施行令第37条、第41条、第49条、第80条の2に適合

**①外壁の軸組について防腐防蟻処理は実施しなければいけないか。
またその範囲はどこまでとすれば良いか。**

- ・新築時等の防腐防蟻処理が評価基準を満たす内容であることをエビデンスで確認でき、木材が腐朽等していなければ改めて実施する必要はありません。
- ・実施する場合の範囲は、地面から1m以内の以下の範囲です。
 - *床下空間に露出している部分
 - *増築又は改築の工事において露出する部分

②土台にK3相当の防腐防蟻処理を現場で行うことで土台の基準を満たすことができるか。

- ・K3に相当する防蟻処理は、一般に現場で実施できません。
- ・新築時にK3相当以上の防腐防蟻処理を行った土台又はヒノキ等、特に耐久性が高い樹種の土台が用いられたことをエビデンスにより確認できる場合は、基準を満たしているものとできます。
- ・いずれにも該当しない場合は、外壁が通気構造であって、床下空間に露出している部分及び増築・改築の工事の際に露出する部分に防腐防蟻処理が必要です。

③既存外壁の上からサイディングを貼る工事は特定性能向上工事として補助対象になるか

- ・外壁を通気構造にするための工事は特定性能向上工事になります。但し、外壁の軸組が健全で新しく増加するサイディングの荷重を十分に支えられること、及び既存外壁があっても、室内からの湿気排出を妨げないことが必要です。

④木造の基礎高さが地面から400mmない場合はどうすればよいか。

- ・A基準、S基準共に、次の(1)、(2)のいずれかの対応が必要です。
 - (1) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが400mm以上
 - (2) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが300mm以上かつ基礎廻りの雨はね防止措置※+維持保全の強化

※雨はね防止措置とは…軒・庇の出を900mm以上、又は基礎外周に人工芝、芝、砂利を敷設する等、土台、外壁下端への軒先から流下する水のはね返りを防止する措置をいう。ただし、適切な維持保全計画が定められた雨樋が設置されている場合など、軒先流下水が発生しない部分には、この措置を要しない。

⑤劣化対策にある「維持保全の強化」というのは、何をすれば良いのか。

- ・評価基準では、点検を少なくとも10年以内に実施することを定めていますが、1年と短い間隔で点検を実施することを維持保全計画に位置付け、対象の部位に異常がないか確認することです。
- ・しばらくして異常がなければ、2年、3年と点検間隔を長くしていくことも可能です。ただし、異常が見られれば、詳しく調査をして、必要な補修等を行うことが必要です。

1. 劣化対策
1-2.鉄筋コンクリート造

次の(1)～(3)いずれかに適合すること。

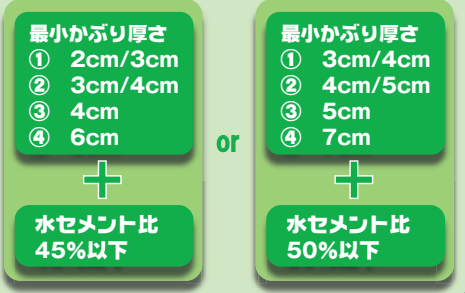
凡例 新築と同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い

(1) 新築認定基準に適合

一定以上の最小かぶり厚さと
一定以下の水セメント比

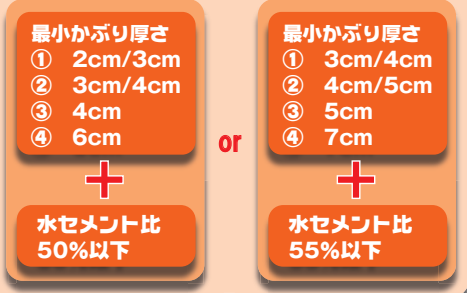


最小かぶり厚さの凡例
①直接土に接しない耐力壁以外の壁又は床(屋内/屋外)
②直接土に接しない耐力壁、柱又ははり(屋内/屋外)
③直接土に接する壁、柱、床、はり又は基礎の立上り部分
④直接土に接する基礎



(2) 劣化対策等級3相当

一定以上の最小かぶり厚さと
一定以下の水セメント比



中性化深さが一定以下

サンプル調査A
(簡易)等

中性化深さが
築年数に応じた
一定値以下

(3)

左記(1),(2)以外で
基準法施行令
第79条に適合
していること。

中性化深さが
一定以下

サンプル調査B
(詳細)等

中性化深さが
築年数に応じた
一定値以下

次ページにつづく

1. 劣化対策
1-2.鉄筋コンクリート造

次に掲げる基準に
適合すること。

凡例 新築と同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い

前ページのつづき



塩化物イオン量

サンプル調査等

塩化物イオン量
0.3kg/m³未満

※検査済証がある住宅、または過去の調査結果や新築時の設計図書等により塩化物イオン量が基準値以下であることが確認できる住宅で、かつ、目視調査により鉄筋腐食を伴うひび割れやさび汁等がない場合はサンプル調査は不要

著しい劣化事象

目視又は計測により確認された建築物の現況

インスペクションにおいて、
劣化事象等が見られないこと

+

目視又は計測により確認された
劣化事象が補修されること

1. 劣化対策(必須)
1-2.鉄筋コンクリート造

次の(1)、(2)いずれかに適合すること。

凡例 新築と同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い



(1) 劣化対策等級3相当

一定以上の最小かぶり厚さと
一定以下の水セメント比

最小かぶり厚さ

- ① 2cm/3cm
- ② 3cm/4cm
- ③ 4cm
- ④ 6cm

最小かぶり厚さ

- ① 3cm/4cm
- ② 4cm/5cm
- ③ 5cm
- ④ 7cm

or

水セメント比
50%以下

水セメント比
55%以下

最小かぶり厚さの凡例
①直接土に接しない耐力壁以外の壁又は床(屋内/屋外)
②直接土に接しない耐力壁、柱又ははり(屋内/屋外)
③直接土に接する壁、柱、はり又は基礎の立上り部分
④直接土に接する基礎

(2)

左記(1),
以外で
基準法施行令
第79条に適合して
いること。

+

中性化深さが
一定以下

サンプル調査B
(詳細)等

中性化深さが
築年数に応じた
一定値以下

次ページにつづく

1. 劣化対策(必須)
1-2.鉄筋コンクリート造

次に掲げる基準に
適合すること。

凡例 新築と同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い

前ページのつづき



塩化物イオン量

サンプル調査等

塩化物イオン量
0.6kg/m³未満

※検査済証がある住宅、または過去の調査結果や新築時の設計図書等により塩化物イオン量が基準値以下であることが確認できる住宅で、かつ、目視調査により鉄筋腐食を伴うひび割れやさび汁等がない場合はサンプル調査は不要

著しい劣化事象

目視又は計測により確認された建築物の現況

インスペクションにおいて、
劣化事象等が見られないこと

+

目視又は計測により確認された
劣化事象が補修されること

FAQ 評価基準【劣化対策・RC造】

⑥劣化対策の中性化深さを調べるサンプル調査は、何カ所サンプルを採取すればよいか。塩化物イオン量についてはどうか。

・中性化は、以下の通りにサンプル調査を行います。

	建物種別	採取する階数	箇所数
サンプル調査A	地上5階建て以下	階数問わず	1箇所以上
	地上6階建て以上	最上階	
サンプル調査B	地上1階～3階建て	1以上の階において	各階で3箇所以上、この内、もっとも中性化が進んだ位置で判断
	地上4～6階建て	最上階と最下階(地上)を含む2以上の階	
	地上7階建て以上	最上階・中間階・最下階(地上)を含む3以上の階	

- ・ドリル法による場合各箇所3孔以上実施し、各箇所の平均を取り、それらの中で中性化が最も進んだ値を採用します。
- ・塩化物イオン量は、住宅の規模にかかわらず、対象住宅を代表し、もっとも塩化物イオンの影響を受けていると考えられる1箇所からサンプルを採取します。
- ・なお、検査済証がある住宅、または塩化物イオン量が基準値以下であることがエビデンスにより確認でき、かつ、著しい劣化事象が生じていない住宅においては、塩化物イオン量のサンプル調査は不要です。

⑦中性化深さを調べた結果、基準を満たしていなかった場合、劣化対策の基準を満たすためにどういった工事を行えば良いか。

・現時点において、評価基準型、認定長期優良住宅型で、RC造の劣化対策に係る特定性能向上工事として認められているものではありません。

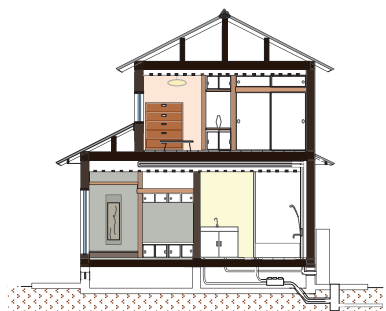
57

評価基準「S基準」の概要【耐震性】

一戸建て住宅
(木造)の基準

2. 耐震性 2-1. 木造

次の(1)～(4)のいずれかに適合すること。



凡例 新築と同じ 既存独自 S基準とA基準
主な違い

(1) 新築認定基準に適合

安全限界時の層間変形 $1/40$ 以下

OR

免震建築物

(2) 着工時期が昭和56年6月以降

着工が
昭和56年6月以降

※ 次のいずれか
・確認済証、添付図書及び検査済証があり、耐震性に影響のある増改築が行われていない
・確認済証・添付図書があり、現地調査により図書と現況に相違がない

(3) 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上

具体的には a 又は b かつ c

a 新耐震基準に適合 ※建築基準法施行令第3章第1節から第3節及び第7節の2 (ただし、木造の住宅に係るものに限る)に適合すること。

壁量計算等を行い、
新耐震基準に適合

OR

構造計算等を行い、
新耐震基準に適合

OR

b 耐震診断基準に適合

耐震改修促進法に基づく
耐震診断により
 $I_w \geq 1.0$

OR

耐震改修促進法に基づく
耐震診断に代わる
診断方法※により
左記同等の耐震性

※耐震改修促進法に基づく耐震診断に代わる診断方法の例
・日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」
・プレハブ建築協会「木質系工業化住宅の耐震診断法」

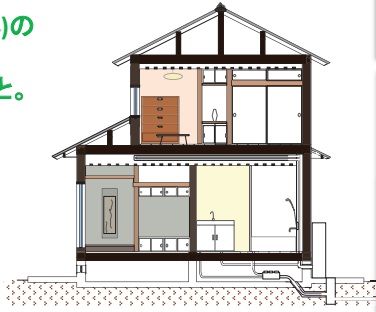
&

c 構造耐力に関連する劣化事象が認められないこと

58

2. 耐震性(必須) 2-1.木造

次の(1)~(4)の
いずれかに
適合すること。



凡例

新築に同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い

(1) 新築認定基準に適合

安全限界時の層間変形 $1/40$ 以下

or

免震建築物

(2) 着工時期が昭和56年6月以降

着工が
昭和56年6月以降

※ 耐震性に影響のある増改築が行われていない場合に限る

(3) 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上

具体的には a又はbかつc

a 新耐震基準に適合 ※建築基準法施行令第3章第1節から第3節及び第7節の2(ただし、木造の住宅に係るものに限る)に適合すること。

壁量計算等を行い、
新耐震基準に適合

or

構造計算等を行い、
新耐震基準に適合

or

b 耐震診断基準に適合

耐震改修促進法に基づく
耐震診断により
 $I_w \geq 1.0$

or

耐震改修促進法に基づく
耐震診断に代わる
診断方法※により
左記同等の耐震性

※耐震改修促進法に基づく耐震診断に代わる診断方法の例
・日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」
・プレハブ建築協会「木質系工業化住宅の耐震診断法」

&

c 構造耐力に関連する劣化事象が認められないこと

FAQ 評価基準【耐震性】

① 壁量計算によって耐震性を確認すればS基準に適合しているとみなしてよいか。【木造】

- ・ 建築基準法施行令第3章第1節から第3節及び第7節の2(ただし、木造の住宅に係るものに限る)に適合することが必要です。
- ・ 壁量計算の他、柱脚柱頭、筋かい端部の接合部補強、地盤の許容支持力に応じた基礎形式、配筋・形状、壁のバランス良い配置等についても適合する必要があります。

② 耐震性があることを確認するエビデンスとして確認済証・添付図書及び検査済証等があげられているが、これに代わるものとして、検査済証番号が記載された『建築確認台帳記載事項証明書』を用いることができるか。

- ・ 検査済証等とある通り、建築確認台帳記載事項証明書により、検査済証番号、日付等を確認できれば耐震性の評価基準適合のエビデンスとすることができます。

評価基準「S基準」の概要【省エネ】

3. 省エネルギー対策

次の(1)～(2)のいずれかに適合すること。

凡例

新築に同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い

(1) 断熱等性能等級で評価する場合

断熱等性能等級の
等級4に適合

(2) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合

一次エネルギー消費量等級の
等級4に適合

+

断熱等性能等級の
等級3に適合

評価基準「A基準」の概要【省エネ】

3. 省エネルギー対策

凡例

新築に同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い

次の(1)～(4)のいずれかに適合すること。
又は、次ページの改修タイプに適合すること。

(1) 断熱等性能等級で評価する場合

断熱等性能等級の
等級3に適合

+

開口部の
一定の
断熱措置

(2) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合①

一次エネルギー
消費量等級の
等級4に適合

+

開口部の
一定の
断熱措置

+

壁・床
省エネルギー対策
等級2

+

屋根・天井
省エネルギー対策
等級3

(4) 省エネルギー対策等級で評価する場合

省エネルギー対策
等級の
等級3に適合

+

開口部の
一定の
断熱措置

(3) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合②

一次エネルギー
消費量等級の
等級4に適合※

+

省エネルギー対策
等級2

or

断熱等性能
等級2

※太陽光発電設備は評価対象外

評価基準「A基準」の概要【省エネ】

3. 省エネルギー対策

改修タイプによる場合

次のタイプA～Cのいずれかに適合



FAQ 評価基準【省エネ】

①省エネルギー性の改修タイプとはどんな改修をすれば良いのか。

・改修タイプには下の3タイプあります。

タイプ名	断熱仕様				高効率化等設備			
	開口部	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	その他
タイプA	全居室全開口部	住宅全体(いずれか1種類)			—	—	—	—
タイプB	主たる居室全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備1種類以上			
タイプC	その他居室1室全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備2種類以上			

・また、改修メニューは下表の通りです。

項目	仕様・メニュー例	
断熱仕様	原則として、「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」附則5に適合するもの	
高効率化等設備	暖房	高効率熱源機（効率が10%以上向上する集中ボイラ、組込型エアコン等）
	給湯	高効率給湯器（潜熱回収型給湯器、ヒートポンプ給湯器、ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器）、太陽熱給湯器
	換気	熱交換型換気設備（ダクト式第1種換気設備の場合に限る）
	その他	家庭用コージェネレーション設備

②暖房設備を更新したいが、補助を受けられるか。

- ・暖房設備は、高効率熱源機（効率が10%以上向上するもの）であれば、改修タイプB又はCの対象にすることができます。この場合は特定性能向上工事となります。

③リフォームを行わない部分の断熱性はどうやって調べればよいか。

- ・評価基準には、既築部分の仕様を、新築時などの図書を活用して確認する方法を示しています。
- ・以下の通り、新築時などの図書の分類により確認方法が異なります。
 - ア) 新築時などに第三者の設計検査及び現場検査を受けてる図書を活用する場合
 - イ) 新築時などに第三者の設計検査を受けている図書
 - ウ) 上記図書がない場合（確認済証などがない図書等の場合）

④省エネの基準が性能規定化されたのは承知しているが、仕様規定で基準を満たす方法はないか。

- ・住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成25年国土交通省告示第907号附則5に掲げる基準は一定の条件の下で用いることができる仕様規定です。
- ・条件は、開口部比率（外皮等面積に占める開口部面積の割合）が、住宅の種類・地域に応じて以下の通り

住宅の種類	地域区分	
	1～3	4～8
一戸建ての住宅	0.11以下	0.13以下
共同住宅等	0.09以下	0.08以下

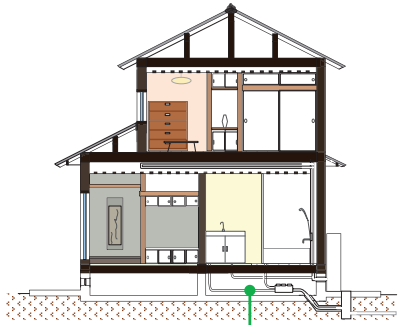
- ・鉄筋コンクリート造等の場合、住宅の過半の床が外気、外気に通じる床裏等（ピロティ等）に接している場合は対象外
- ・仕様規定の内容は、ほぼ、H11年省エネルギー基準の内容となっておりますが、開口部の断熱性、日射遮蔽措置が開口部比率によって水準が変わります。

評価基準「S基準」の概要【維持管理・戸建】

一戸建て住宅
(木造)の基準

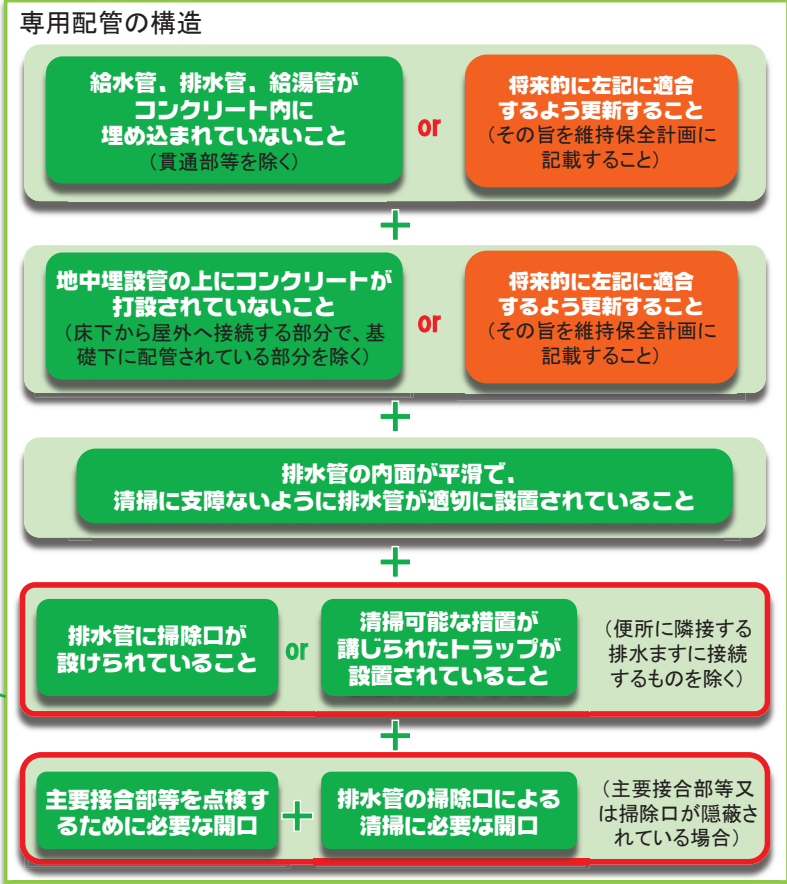
4. 維持管理・更新の容易性 4-1. 一戸建ての住宅

次に掲げる基準に適合すること。



凡例

- 新築に同じ
- 既存独自
- S基準とA基準
主な違い

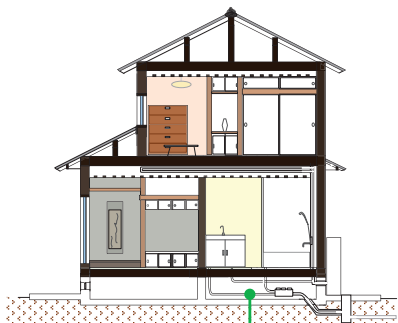


評価基準「A基準」の概要【維持管理・戸建】

一戸建て住宅
(木造)の基準

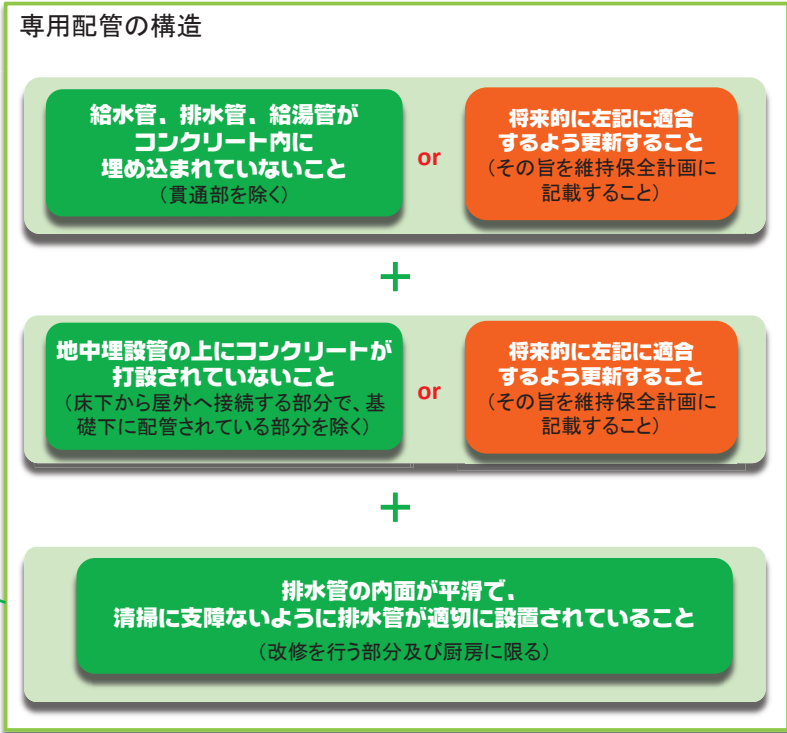
4. 維持管理・更新の容易性 4-1. 一戸建ての住宅

次に掲げる基準に適合すること。



凡例

- 新築に同じ
- 既存独自
- S基準とA基準
主な違い



4. 維持管理・更新の容易性

- 4-2.共同住宅等(専用配管)
- 4-3.共同住宅等(共用配管)

次に掲げる基準に適合すること。



凡例

新築に同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い

次ページにつづく

専用配管・共用配管の構造

給水管、排水管、給湯管が
コンクリート内に
埋め込まれていないこと
(貫通部を除く)

or

将来的に左記に適合
するよう更新すること
(その旨を維持保全計画に
記載すること)

+

地中埋設管の上にコンクリートが
打設されていないこと
(床下から屋外へ接続する部分で、基
礎下に配管されている部分を除く)

or

将来的に左記に適合
するよう更新すること
(その旨を維持保全計画に
記載すること)

+

排水管の内面が平滑で、
清掃に支障ないように排水管が適切に設置されていること

+

専用排水管に掃除口が
設けられていること

or

清掃可能な措置が
講じられたトラップが
設置されていること

(便所に隣接する
排水ます、共用
立管に接続する
ものを除く)

+

主要接合部等を点検す
るために必要な開口

+

排水管の掃除口による
清掃に必要な開口

(主要接合部等又
は掃除口が隠蔽さ
れている場合)

4. 維持管理・更新の容易性

- 4-2.共同住宅等(専用配管)
- 4-3.共同住宅等(共用配管)

次に掲げる基準に適合すること。
(前ページのつづき)

凡例

新築に同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い

専用配管の構造

専用配管が他住戸等の専用部に
設置されていないこと。

共用配管の構造

排水管に一定間隔に掃除口が設置されていること

+

横主管が
ピット等の共用部分に
設けられていること
(横主管が設置されている場合)

+

人通り等、到達できる経路が
設けられていること
(専用部分に立ち入らなくて到達できるも
の)

+

専用部に立ち入らず共用立管の補修が行えること
(維持管理の円滑な実施のために必要な措置が行われている場合はこの限りではない。)

+

排水管の接続替えが容易

+

排水管の撤去・接続替え等
スペース確保

+

排水管の切断工事・はつり工
事軽減措置

or

排水管近傍に新たな排水管
設置スペース等確保

4. 維持管理・更新の容易性

- 4-2.共同住宅等(専用配管)
- 4-3.共同住宅等(共用配管)

次に掲げる基準に適合すること。



凡例

新築に同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い

次ページにつづく

専用配管・共用配管の構造

給水管、排水管、給湯管が
コンクリート内に
埋め込まれていないこと
(貫通部等を除く)

or

将来的に左記に適合
するよう更新すること
(その旨を維持保全計画に
記載すること)

+

地中埋設管の上にコンクリート
が打設されていないこと
(床下から屋外へ接続する部分で、基
礎下に配管されている部分を除く)

or

将来的に左記に適合
するよう更新すること
(その旨を維持保全計画に
記載すること)

+

排水管の内面が平滑で、清掃に支障ないように
排水管が適切に設置されていること
(専用排水管では、改修を行う部分及び厨房に限る)

4. 維持管理・更新の容易性

- 4-2.共同住宅等(専用配管)
- 4-3.共同住宅等(共用配管)

次に掲げる基準に適合すること。
(前ページのつづき)

専用配管・共用配管の構造

専用配管が
他住戸等の専用部に
設置されていないこと

or

当該専用配管の点検・清掃を
床面から行うことができること

+

将来的に左記に適合
するよう更新すること
(その旨を維持保全計画に記載すること)

etc.

+

共用排水管に一定間隔に掃除口が設置されていること

+

共用配管の主要接合部等又は共用排水管の
掃除口における点検又は清掃可能な開口

凡例

新築に同じ

既存独自

S基準とA基準
主な違い

①設備配管の交換は補助対象か。

- ・維持管理・更新の容易性を向上させるための工事は、補助対象になりますが、配管の状況・種類によって扱いが異なります。

＜給水管＞ リフォーム前の状態が、評価基準を満たさない場合で、リフォームにより評価基準を満たす場合、およびリフォーム後の給水管をさや管ヘッダー方式など配管の交換のしやすさに配慮した工法とする場合のみ、特定性能向上工事として補助対象になります。

上記の条件を満たさない場合はその他性能向上工事として補助対象となります。

＜排水管＞ リフォーム前で基準を満たしていても、リフォームにより交換、更生を行う場合、特定性能向上工事として補助対象になります。

いずれもリフォーム後に評価基準に適合していることが必要です。

(3)【参考】 交付申請方法について

補助金交付申請・完了実績報告について

74

ホームページについて

75

事務局HP（申込みHP）について

検索サイトで検索

長期優良住宅化リフォーム推進事業

検索

事業ページにアクセス

事前採択タイプ
現時点で公募中のものを表示
(公募終了後は最新のものを表示)

通年申請タイプ

確認事項

評価基準型・事前採択タイプ/提案型共通

●評価基準

- ・当事業における住宅の性能基準を示したもの。
- ・必ず最新版を用いてください。

評価基準

三世帯同居改修工事の内容
その他関連資料
(現況検査チェックシート、
省エネ情報提供等)

●その他関連資料

- ・その他関連資料には、事業・評価基準の概要・チラシの他、現況検査チェックシートのフォーマット等を掲載。

Q&A

評価基準型・通年申請タイプ

●通年申請タイプ申込みページ

通年申請タイプ
(長期優良住宅化リフォーム推進
事業実施支援室のサイトにリンク
します)

- ・通年申請タイプの申込みページにリンクしています。
- ・これから申し込む方はここをご覧ください。

その他関連資料

概要資料	現況検査チェックシート
概要チラシ①	概要チラシ② (基準を満たす住宅の例)
評価基準「S基準」の概要	評価基準「A基準」の概要
三世代の留意点 チラシ	活用できるパターン チラシ
評価基準の変更点の概要	活用事例
省エネ情報提供	これまでの事業における工事内容の事例をご紹介します。

プライバシーポリシー

平成28年度
長期優良住宅化リフォーム推進事業
【評価基準型／認定長期優良住宅型・通年申請タイプ】

HOME

<ul style="list-style-type: none"> → HOME → 要領・様式 → 補助金交付規程 → 事前審査 → その他関連資料 <ul style="list-style-type: none"> ・ 評価基準 ・ 三世代同居改修工事の内容 ・ 現況調査チェックシート ・ 維持保全計画の参考様式 → よくある質問 → お問い合わせ 	<h3>更新情報</h3> <p>2016.9.20 長期優良住宅化リフォーム推進事業実施要領を移転することとなりました。交付申請書類等の送付先、連絡先が変わりますので、交付申請書類等を発送する際はお間違いのないようご注意ください。</p> <p>移転日 平成28年10月3日(月)</p> <p>移転後の交付申請書類等の送付先、連絡先 〒112-0014 東京都文京区関口一丁目4-7番12号 江戸川橋ビル208号</p> <p>(問い合わせ先) 電子メール又はファクシミリをお願いします。 メールアドレス toiawase@choki-r-shien.com FAX番号 03-5229-3571 電話番号 03-5229-7568 受付 月～金曜日(祝日、年末年始を除く) 10:00～17:00(12:00～13:00を除く)</p> <p>※ _____ が連絡先の変更箇所です。電話番号、メールアドレスの変更はありません。</p> <p>2016.9.15 平成28年度「通年申請タイプ」交付申請等の期日を以下の通り延長します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交付申請期限 平成28年12月16日(金) (必着) ※評価基準型(2)はこれまで通り平成28年9月30日(金) (必着) とします 2. 工事着手期限 平成29年3月31日(金)
---	---

申請方法等について



80

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室とは

支援室の役割

補助金交付申請

交付申請書の内容が評価基準等に適合し、採択された内容に整合かつ、補助対象工事に該当するものであるかの確認を行う。
確認できた場合は申請者である補助事業者へ「交付決定通知書」を送付する。

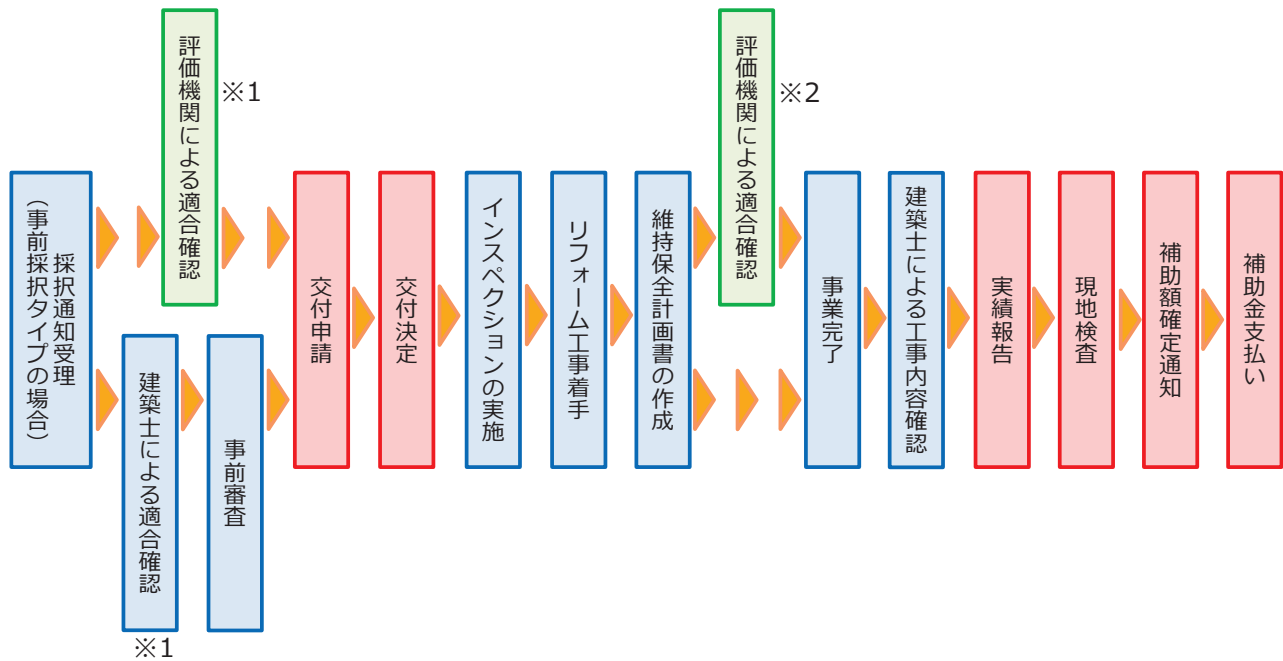
完了実績報告

交付決定の内容及びそれに附した条件どおりに事業を行ったかどうかの書類審査及び現地検査等を行う。
適合すると認めたときは補助金の額を確定し「交付額確定通知書」を申請者へ送付し補助金の支払い手続きを行う。

81

交付申請から完了実績報告までの流れ

● 評価基準型(1)

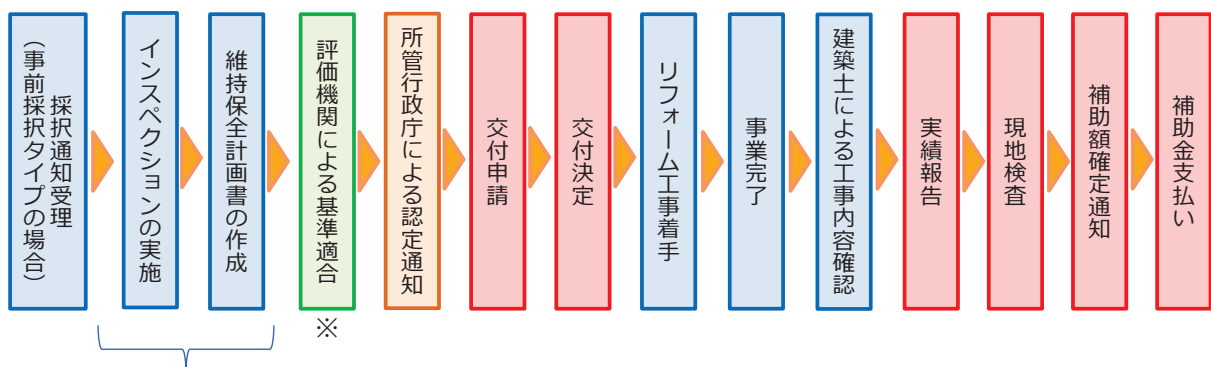


※1 評価機関による適合確認または建築士による適合確認を選択

※2 インスペクションの実施及び維持保全計画書の作成を※1の適合確認後に実施している場合

交付申請から完了実績報告までの流れ

● 認定長期優良住宅型

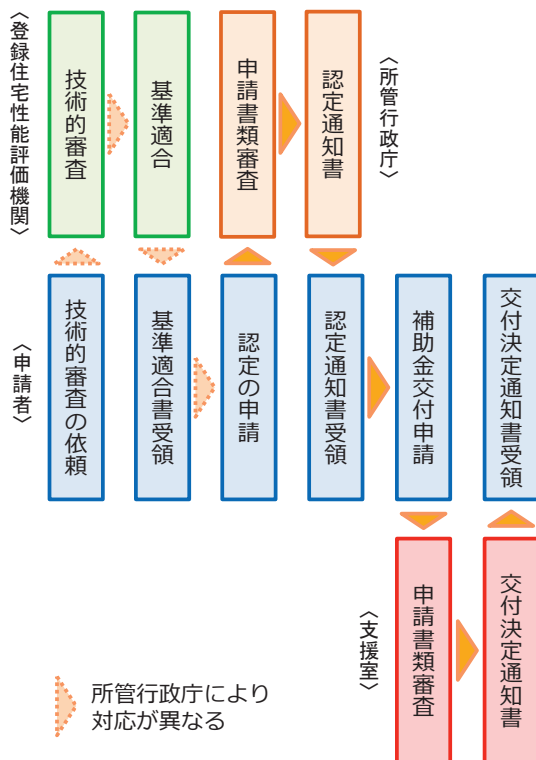


認定申請に状況調査書（インスペクションの結果）や維持保全計画書が必要となるため申請前に実施。

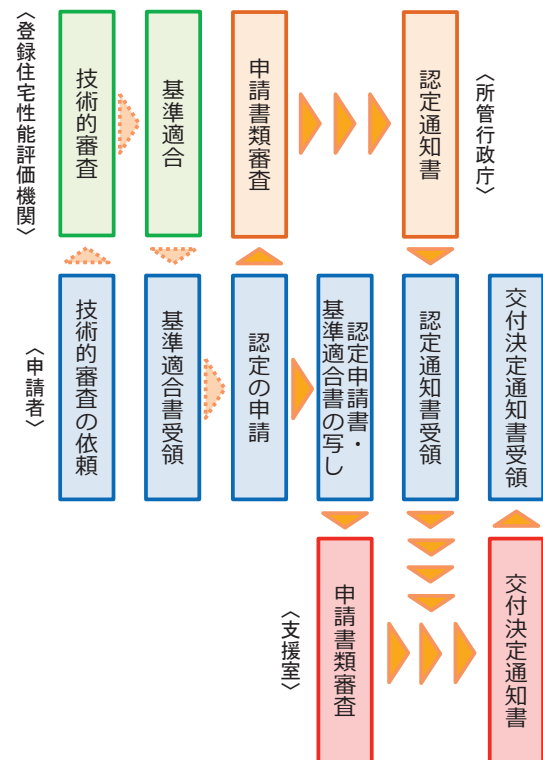
※ 所管行政庁により対応が異なる

認定長期優良住宅型を活用する場合の流れ

認定通知書を受領後に交付申請する場合



認定通知書を受領前に交付申請する場合



交付申請の方法 (1)

交付申請

- ・住宅ごとに補助金交付申請を行う
- ・グループ提案の場合は、グループ代表が取りまとめて提出
- ・着工前に交付申請を行い交付決定を受けること
- ・インスペクションの費用を補助対象とする場合は、事前採択タイプは採択通知日以降、通年申請タイプは平成28年6月9日以降に実施したものであること

申請者は・・・

事前採択タイプ (評価基準型/認定長期優良住宅型/提案型)

→この事業に応募し採択された「工事発注者」又は「施工業者」

提案方法により申請者が異なる

- ・ **工事発注者提案** → 対象となる住宅のリフォーム工事発注者
- ・ **施工業者提案/単独提案** → 対象となる住宅のリフォーム工事施工者
- ・ **施工業者提案/グループ提案** → 対象となる住宅のリフォーム工事施工者
交付申請時にグループ代表の確認書を添付

通年申請タイプ (評価基準型/認定長期優良住宅型)

→長期優良住宅化リフォーム工事を実施する「施工業者」
又は長期優良住宅化リフォーム推進事業を実施する「工事発注者」

交付申請の方法（2）

交付申請（続き）

提出書類

- ・補助金交付申請確認書（事前採択タイプの場合）
- ・補助金交付申請書
- ・提案内容への適合確認書
- ・設計図書
- ・リフォーム工事の請負契約書等の写し、内訳書
- ・補助金精算方法に関する書面の写し など

提案内容への適合確認書とは…

- ・設計内容と提案書類との適合状況を建築士が確認し証明する書類
- ・認定長期優良住宅型の場合は、所管行政庁の認定通知書の写し

設計図書とは…

- ・リフォーム工事箇所を示す図面
- ・工事の内容、範囲、寸法、仕様などがわかるもの

リフォーム工事の請負契約書等の写し、内訳書とは…

- ・工事内容の費目が明示されたもの
- ・「特定性能向上」「その他性能向上」「三世帯同居」の工事部分が判別できるよう明示

補助金精算方法に関する書面の写しとは…

- ・施工者提案の場合で補助金受領後の精算方法について記載された規約

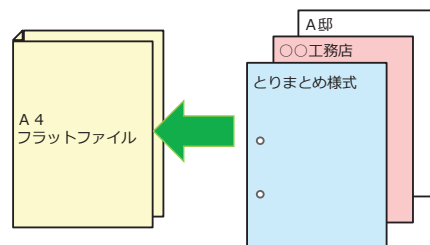
86

交付申請書まとめ方のイメージ

基本的な書類のまとめ方

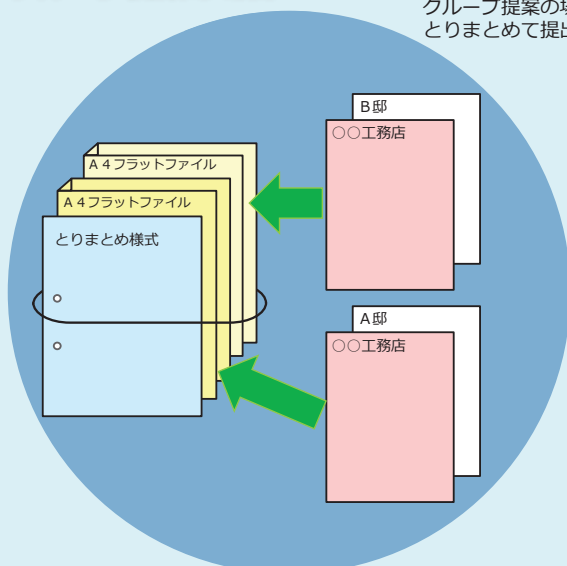
- ・交付申請書は申請者ごと、かつ1住戸ごとにファイルにまとめる
- ・とりまとめ様式（様式1・11）を添えて提出（事前採択タイプの場合）
- ・完了実績報告書も同様

※平成28年度事業からの変更事項
詳しくは手続きマニュアルを参照

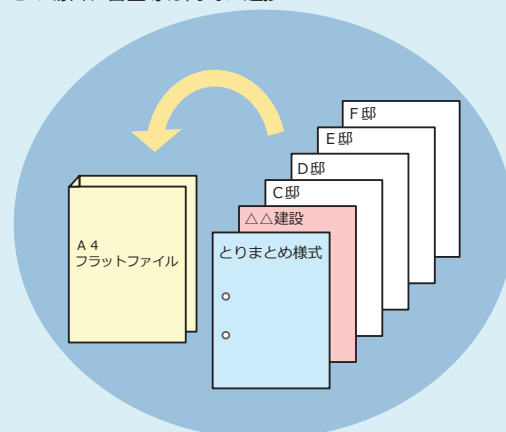


グループ提案の場合

グループ提案の場合は、グループ代表がとりまとめて提出



グループ提案の場合は、複数の住戸をまとめて申請することも可能
この場合、審査等は同時に進捗



87

補助額の留意事項 (1)

補助対象額と補助限度額

補助対象額は… IとIIの合計

I. 建設工事等に係る補助額

- a. 特定性能向上リフォーム工事に要する費用×1/3
- b. その他性能向上リフォーム工事に要する費用×1/3
- c. インспекション、履歴情報作成、維持保全計画書作成に要する費用、
リフォーム瑕疵保険の保険料の合計×1/3
- d. 三世帯同居改修工事に要する費用×1/3

II. 附帯事務費

- 条件
- ・ $a \geq b$
 - ・ $a + b + c \leq 100$ 万円 (又は200万円)
 - ・ $d \leq 50$ 万円
 - ・ 附帯事務費 $\leq I \times 2.2\%$ (内、人件費以外は $I \times 1\%$ 以内)
 - ・ $I + II \leq$ 補助限度額

・ 補助限度額とは

評価基準型 (1)	100万円 (三世帯同居改修工事を実施する場合は150万円)
評価基準型 (2)	200万円 (三世帯同居改修工事を実施する場合は250万円)
認定長期優良住宅型	200万円 (三世帯同居改修工事を実施する場合は250万円)

※次のような三世帯同居改修工事を含む交付申請は不可

- 例) 評価基準型 (1) で、 a b cの補助額計120万円 + dの補助額30万円 = 150万円
 評価基準型 (2) で、 a b cの補助額計160万円 + dの補助額90万円 = 250万円

88

補助額の留意事項 (2)

補助限度額のイメージ

特定性能向上リフォーム工事と三世帯同居改修工事の両方を実施する場合

補助 限度 額	c. インспекション	a + b + c は100万円以内 (または200万円以内)
	b. その他性能向上工事	
	a. 特定性能向上工事	
	★附帯事務費 (補助額の合計額の2.2%以内)	
	d. 三世帯同居改修工事	d ≤ 50万円
		b ≤ a

補助限度額は、評価基準型(1)は150(万円/戸)、評価基準型(2)・認定長期優良住宅型は250(万円/戸)

89

補助額の留意事項 (3)

建設費等に係る補助対象額

- ・「特定性能向上リフォーム工事」「その他性能向上リフォーム工事」「三世帯同居改修工事」は内訳書で明確に切り分ける。
- ・「住宅部分と非住宅部分」「補助対象工事費と補助対象外工事費」「特定性能向上リフォーム工事費」とその他性能向上リフォーム工事費」など、工事費を明確に切り分けられない場合は按分する。仮設足場、諸経費、出精値引きなど、各工事にまたがる場合も同様。

ユニットバスに関する補助対象額

- ・木造住宅で、劣化対策工事にユニットバス設置工事を含む場合は、1戸当たりユニットバス設置工事費の1/3かつ30万円を上限に特定性能向上リフォーム工事費の対象とする。
- ・ユニットバス設置に伴い高断熱浴槽を導入する場合は、ユニットバス設置工事費の1/3かつ30万円を上限にその他性能向上リフォーム工事費の対象とする。

(1) 特定性能向上工事

木造住宅のユニットバス化

「ユニットバス設置工事費×1/3」又は
「30万円」のうちいずれか低い額



(2) その他性能向上工事

高断熱浴槽の設置

「ユニットバス設置工事費×1/3」又は
「30万円」のうちいずれか低い額



三世帯同居工事

ユニットバスの増設

※同じ浴室に対して左記(1)(2)の
性能向上工事との重複は不可

※増設する浴室は
「ユニットバス以外の浴室」でも可

90

補助額の留意事項 (4)

附带事務費に係る補助対象額

附带事務費とは・・・

当該事業を行うために必要な人件費、旅費、一般管理費等

補助額は・・・

- ・建設費等に係る補助額の合計の2.2%以内の額
- ・附带事務費の内、人件費以外は上記の中で、建設費等に係る補助額の合計の1%以内の額

- ・完了実績報告時に附带事務費の確認資料（領収書など）の提出が必要。
- ・工事請負契約に含まれる一般管理費や現場管理費は附带事務費に計上できない。
- ・建設費等に係る補助額と附带事務費の合計は、補助限度額内となる。

91

交付申請時の留意事項（1）

交付申請時の留意事項

「特定性能向上リフォーム工事」に誤って計上している事例

- ・床の段差解消を目的とした床の張替工事
→その他性能向上リフォーム工事。高齢者対策の専有部分の評価基準が設けられていない。
- ・専用排水管の交換と同時に行ったシステムキッチンの設置工事
→補助対象外。附帯工事には含まれない。
ただし、三世帯同居改修工事としてキッチンを増設する場合には補助対象。
- ・リフォーム工事後に省エネルギー対策のA基準を満たしていない住宅に設置する
高効率給湯器設置工事
→その他性能向上リフォーム工事。リフォーム後の住宅がA基準以上なら特定性能向上
リフォーム工事となる。
- ・排水管交換工事を行う場合の床の撤去復旧など専用部分の附帯工事
→補助対象外。排水管交換に伴う専用部分の附帯工事は補助の対象とならない。
- ・構造計算、耐震診断を行わずに実施する金物補強工事や屋根の軽量化工事
→その他性能向上リフォーム工事。
構造計算や耐震診断を行い、評価基準を満たすために行う工事は特定性能向上リフォーム工事。
- ・基礎のひび割れ補修工事
→その他性能向上リフォーム工事。インスペクションで見つかった劣化事項の補修は特定性能
向上リフォーム工事には含まれない。

補助対象工事費について

- 「特定性能向上リフォーム工事」……リフォーム工事後の性能がA基準以上（認定長期優良住宅型は認定基準）となる
リフォーム工事
- 「その他性能向上リフォーム工事」…… a 以外の工事で住宅の性能向上に資するリフォーム工事

92

交付申請時の留意事項（2）

交付申請時の留意事項

要件を満たしておらず補助の対象とならない事例

- ・「特定性能向上リフォーム工事」に該当する工事が行われていない。
(三世帯同居改修工事を対象としない場合)
→補助対象工事には「特定性能向上リフォーム工事」を含む必要がある。
「その他性能向上リフォーム工事」のみでは補助金が算出できない。
- ・1戸当たりの床面積が基準を満たしていない。
→戸建て住宅 55㎡以上、共同住宅等 40㎡以上
(認定長期優良住宅型の場合は、戸建て住宅 75㎡以上、共同住宅等 55㎡以上
行政庁が別に定めている場合がある。)
1の階の床面積が階段部分を除いて40㎡以上
- ・鉄骨造の住宅で基礎の内周部に土壌処理のみを行い特定性能向上リフォーム工事とした。
→木造の劣化対策である「地盤」の評価基準を適用してしまった。鉄骨造で木造の基準を
引用しているのは「床下」と「小屋裏」である。
- ・耐震性においてA基準で適合確認がされていると交付申請時に申告されたものの、
住宅の着工時期が昭和56年6月1日以前であった。
→A基準を適用するには、住宅の着工時期が昭和56年6月1日以降であり、耐震性に影響の
ある増改築等が行われていないことが必要である。(耐震診断等による方法も可)

93

補助金の還元について

- ・ 施工業者が申請者となる場合、本事業の補助金相当額は長期優良住宅化リフォーム推進事業を行う発注者に還元される必要がある。
- ・ 発注者が買取再販業者である場合には、購入者に還元される必要がある。
- ・ 交付申請時にこの還元方法に関する書面の提出が必要である。

補助金の還元方法	補助金受領後に発注者へ補助金相当額を支払い	補助金相当額を工事費の支払いから猶予
工事費の支払い		
補助金の流れ		

94

完了実績報告の方法

完了実績報告

交付決定を受けた住宅の工事が完了した住宅ごとに完了実績報告
→工事完了後1か月以内に完了実績報告を行う。

提出書類

- ・ 完了実績報告確認書（事前採択タイプの場合）
- ・ 完了実績報告書
- ・ 工事内容確認書
- ・ 現況検査チェックシート
- ・ リフォーム工事箇所の写真、リフォーム工事の証明書類
- ・ 維持保全計画書の写し など

工事内容確認書とは…

工事内容と交付申請書類との適合状況を建築士が確認し証明する書類

現況検査チェックシートとは…

インスペクター講習団体登録の建築士等が行ったインスペクションの結果

リフォーム工事箇所の写真とは…

施工前、施工中、施工後の記録写真（黒板等を入れ撮影日がわかるように）

リフォーム工事の証明書類とは…

出荷証明書・領収書の写しなど

維持保全計画書とは…

リフォーム工事箇所の点検時期や内容、性能項目に応じた維持保全を強化する内容などを定めたもの

95