

長期優良住宅化リフォーム 推進事業について

〈平成27年4月〉

本資料は、平成27年度長期優良住宅化リフォーム推進事業について、
制度の概要をとりまとめたものです。

国土交通省

- 長期優良住宅の認定制度
- 中古住宅流通・リフォーム促進等の住宅市場活性化
- 平成27年度の事業について
- 事業の概要
- 補助の考え方
- 「提案型」について
- インспекションについて
- リフォーム工事履歴について
- 維持保全計画について
- 申請者について
- 手続きの流れ(提案～採択～交付申請～工事～実績報告)

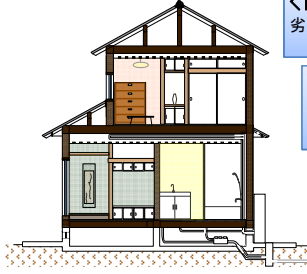
長期優良住宅の認定制度

長期優良住宅の認定制度

○「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定住宅は、**税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能**

認定基準



- <1>住宅の長寿命化のために必要な条件
劣化対策、耐震性、維持管理・更新性、可変性※、バリアフリー性※
※共同住宅のみ
- <2>社会的資産として求められる要件
高水準の省エネルギー性能、
基礎的なバリアフリー性能(共同住宅のみ)
- <3>長く使っていくために必要な要件
維持保全計画の提出
- <4>その他必要とされる要件
住環境への配慮、住戸面積

既存住宅について

現行では新築住宅の認定基準はあるが、既存住宅の増改築の認定基準がない。
⇒法律制定時、**附帯決議にて検討の実施が決議**

【附帯決議】 (20.11.27国土交通委員会)

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

- 一、ストック重視の住宅政策への転換という住生活基本法の基本理念を踏まえ、**改修・維持保全、流通の促進等により、既存住宅の長期使用化を図るとともに、既存住宅への長期優良住宅の認定の在り方等について検討**を行うこと。

日本再興戦略に掲げられた方針に基づき、評価・認定基準等の整備

【日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)】(抄)

フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、**既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化のための基準等の整備を行う(今年度中)**、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)等を行うことにより、居住面の環境整備を促進する。

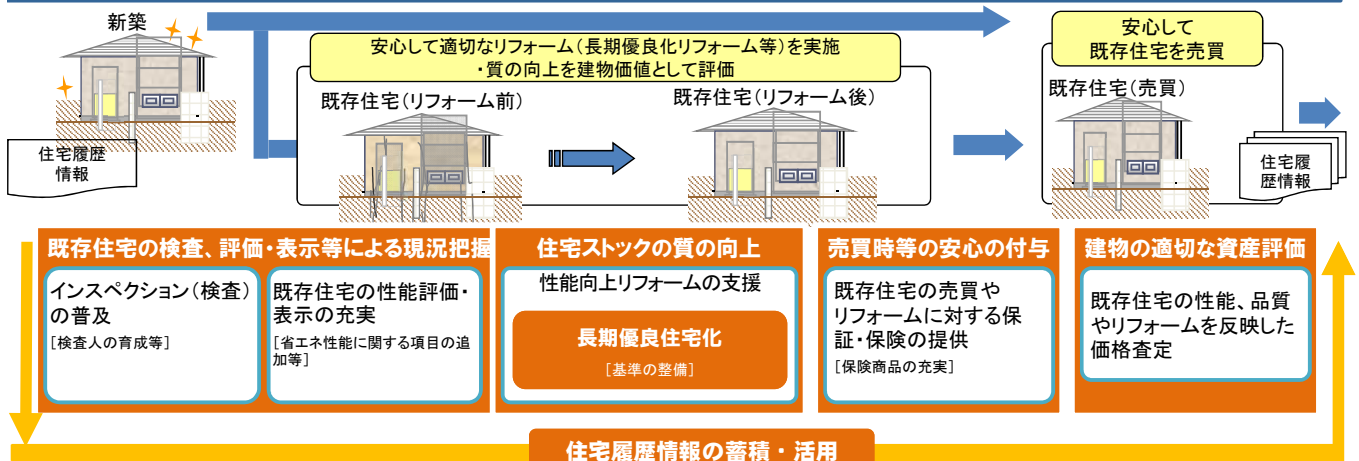
公民のストックを活用するため、**既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)**、**既存住宅・リフォームの性能評価基準等の策定(今年度中)**等による住宅価値向上や事業者間連携の強化、住み替えの円滑化等の支援を行う。

2

中古住宅流通・リフォーム促進等の住宅市場活性化

インスペクションの普及・促進、売主による情報提供や住宅履歴情報の充実、瑕疵保険の充実・合理化を行うほか、耐震性や省エネ性等に関するラベリング制度を充実させる。また、リフォーム促進に資する先進的な取組を推進する。

I 中古住宅流通各段階における改善策



【改善策における具体的取組】

インスペクションの普及

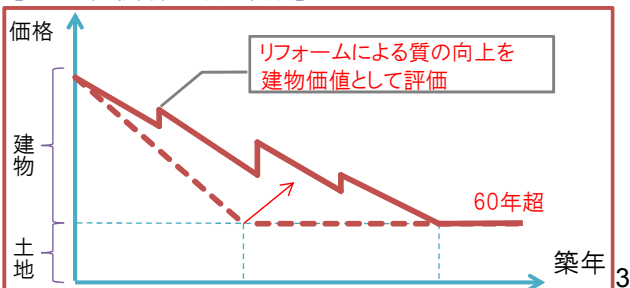
- ・インスペクターの育成
- ・瑕疵保険等との連携

長期優良住宅化に対する支援

- ・耐震改修
- ・省エネルギー改修等

維持保全計画の策定や住宅履歴情報の整備を促進

【適切な建物評価手法の実現】



3

◆平成27年度予算

これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れをして、長く大切に使う」社会へと移行するため、長期優良住宅化リフォームの取り組み等を促進する。

◆平成27年度予算での募集予定内容

下記(1)～(2)の公募を実施。(1)を5月中に公募予定、(2)を4月下旬から公募開始。

(1)「評価基準型」・・・ 評価基準に基づく長期優良住宅化リフォーム

(補助上限100万円/戸、全ての評価項目においてS基準を満たす場合は補助上限200万円/戸)

(2)「提案型」・・・・・・・ 提案による長期優良住宅化リフォーム

長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要①

1. 目的

日本再興戦略中長期工程表における重要業績指標「**中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増※**」の早期達成に向け、リフォーム市場の拡大と、良質な中古住宅の流通を促進する。

※ 10兆円(2010年)→20兆円(2020年)

2. 内容

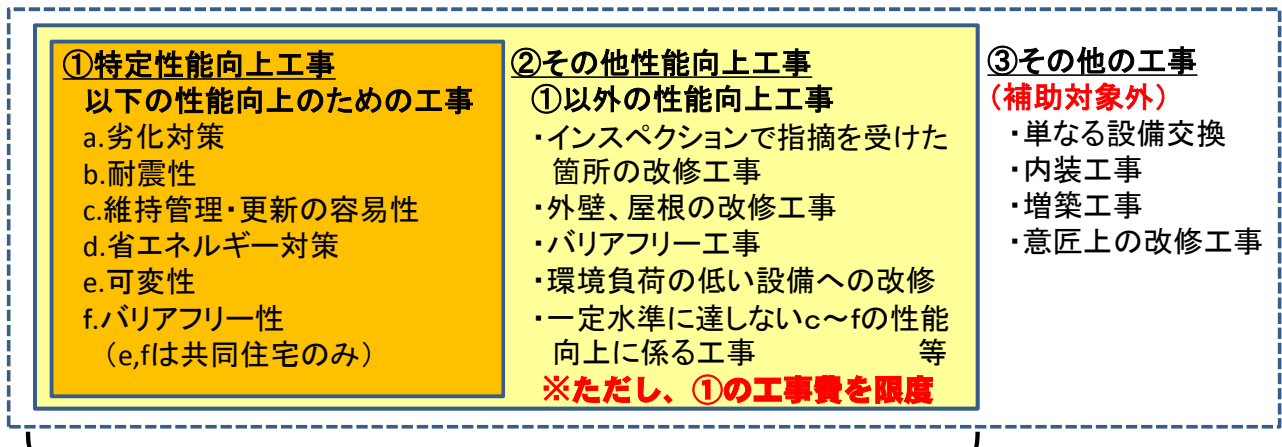
以下の要件を満たす既存住宅のリフォームについて支援を行う。

- ①一定の要件を満たす **インスペクションを実施** するものであること。
- ②次のa～fに関する性能を向上させるリフォーム工事であり、**工事後に一定の水準**を満たすものであること。
 - 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. 可変性(共同住宅のみ)
 - f. バリアフリー性(共同住宅のみ)
- ③ **リフォーム履歴**及び**維持保全計画**を作成すること。

長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要②

3. 補助対象

長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用
(ただし、①. のa~fまでの工事に要する費用が過半であること。)



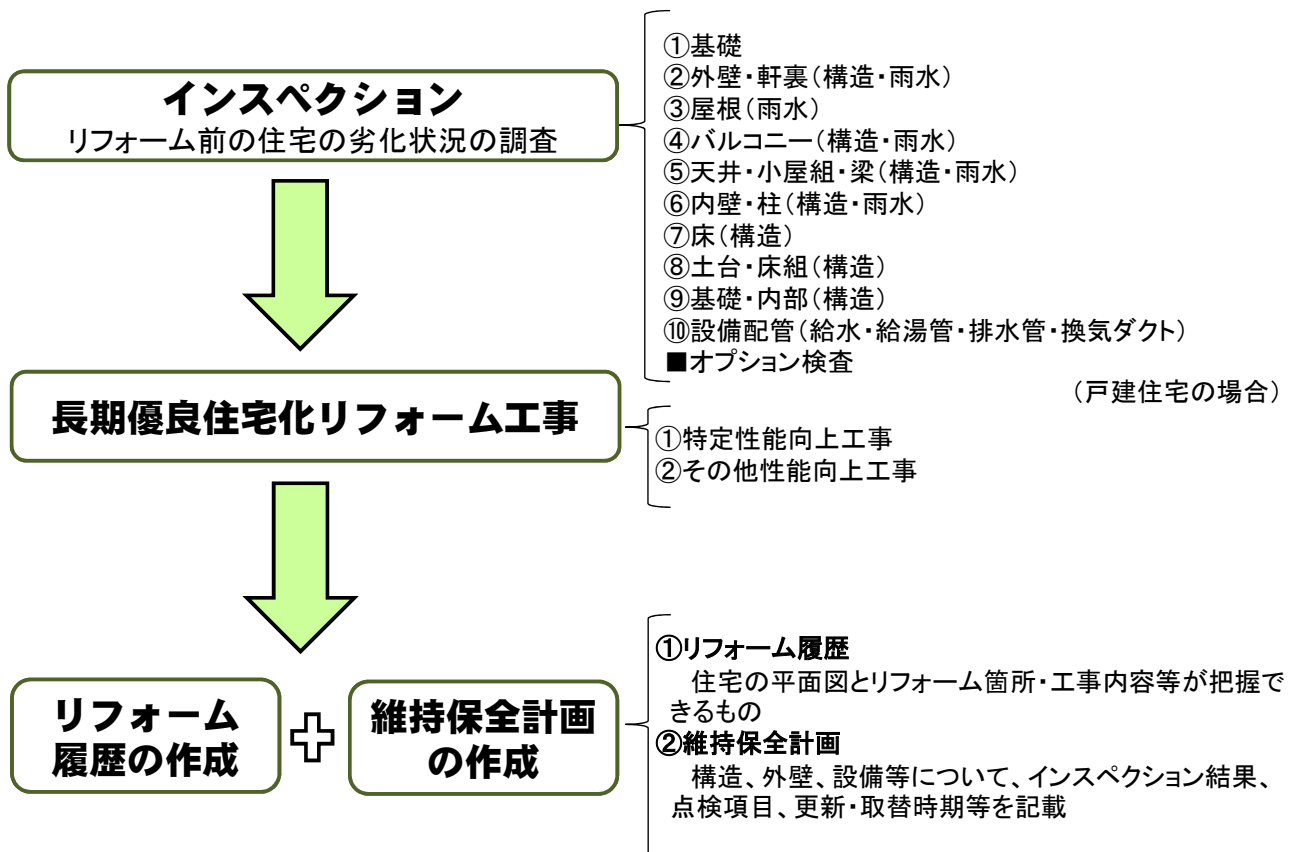
インスペクション費用、リフォーム履歴作成費用、維持保全計画作成費用 等

4. 補助率・補助限度額

- ・補助率: 上記に要する費用の1/3
- ・補助限度額: 100万円/戸、a~fの全てがS基準を満たす場合は200万円/戸

6

事業の流れ

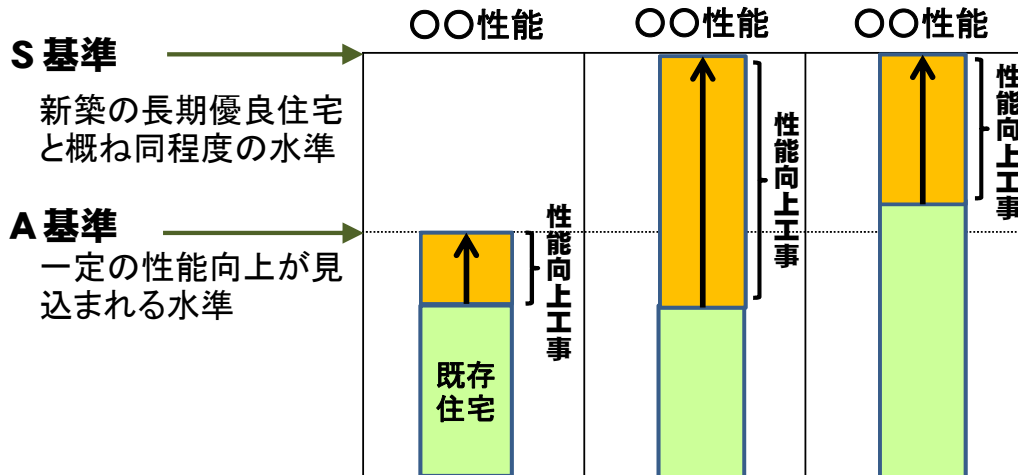


7

特定性能向上工事について

①劣化対策、②耐震性、③省エネルギー対策、④維持管理・更新の容易性、⑤可変性、⑥バリアフリー性(⑤、⑥は共同住宅のみ)について、以下の二つの基準のいずれかを達成するためのリフォーム工事。ただし、①②については、A基準達成を必須とする。

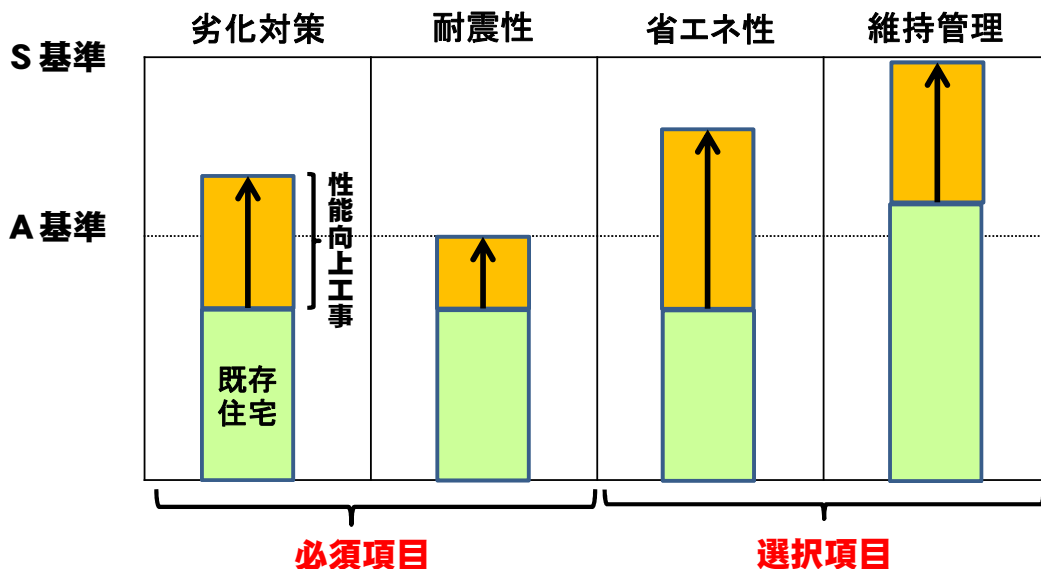
- ・S基準: 新築の長期優良住宅と概ね同程度の水準(一部代替基準あり)
- ・A基準: S基準には満たないが一定の性能向上が見込まれる水準



8

補助の考え方①

- ◆ 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。(S基準、A基準の内容については後述)
- ◆ 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。
- ◆ 選択項目については、必ずしもA基準に達することは要しないが、採択に当たっては、S基準又はA基準への対応度を考慮する。



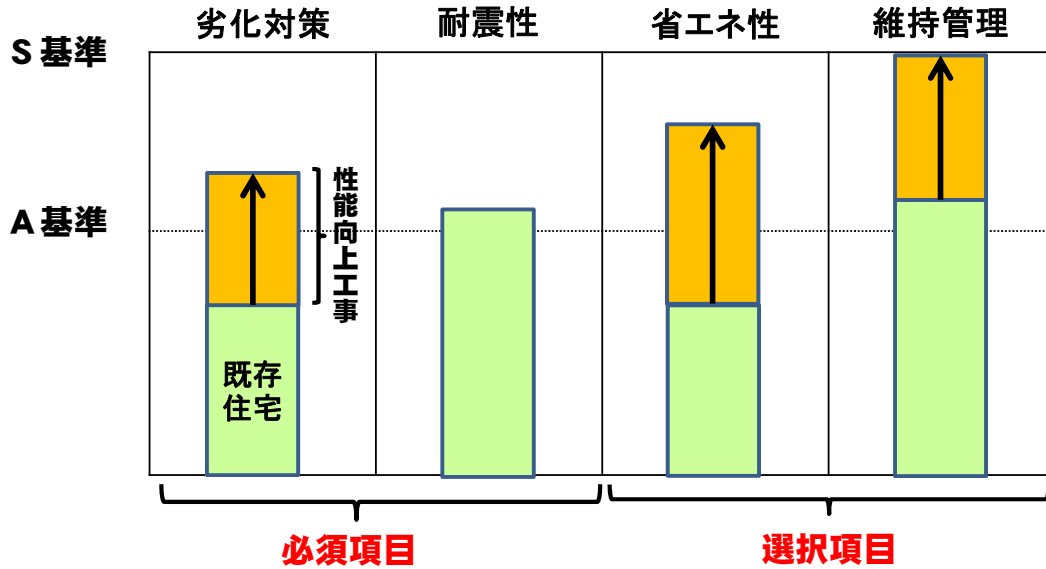
(リフォーム後に必ずA基準に達していること)
 ※リフォーム前に既に基準に適合している場合は工事の有無は問わない。

(注)戸建住宅の場合

9

補助の考え方（補足）

- ◆ 必須項目については、リフォーム前にすでにA基準に適合している場合は、必ずしも工事を行う必要はない。

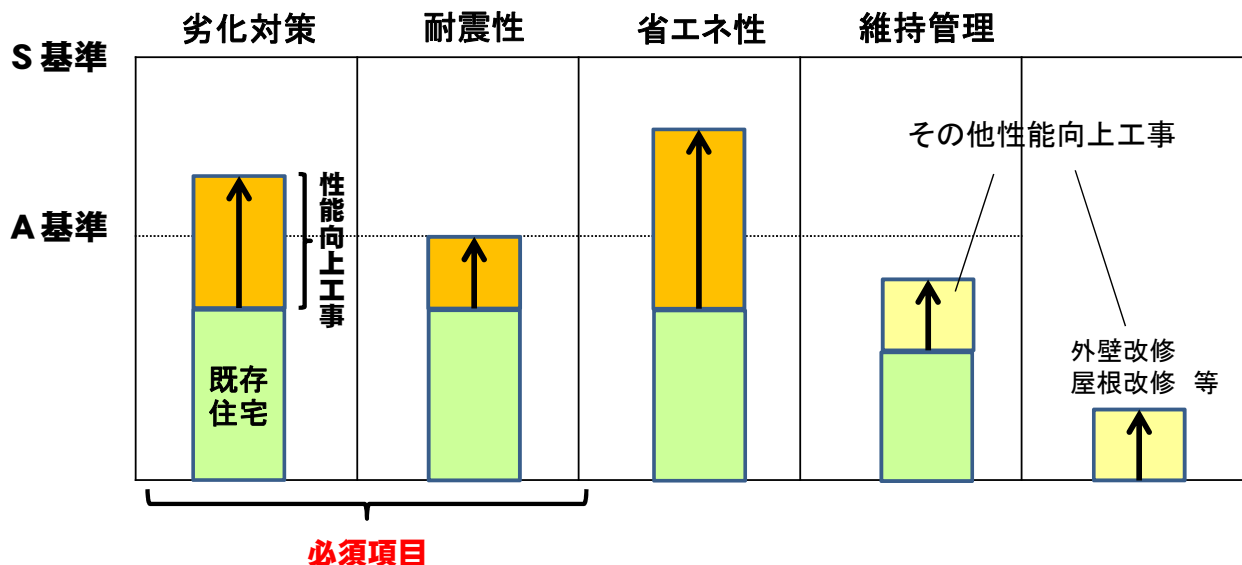


(注)戸建住宅の場合

10

補助対象の例

- ◆ 性能向上工事であっても、A基準に達しない工事は、その他性能向上工事とする。
- ◆ その場合、特定性能向上工事に要する費用を限度とする。



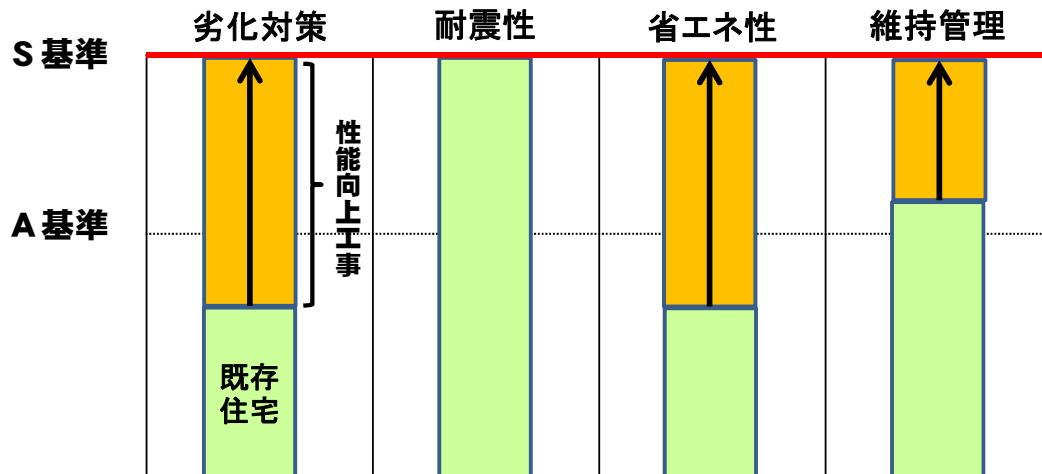
(リフォーム後に必ずA基準に達していること)
※リフォーム前にすでに基準に適合している場合は工事の有無は問わない。

(注)戸建住宅の場合

11

「評価基準型（2）」について

- ◆全ての評価項目においてS基準を満たす長期優良住宅化リフォームに対して補助率1/3、補助上限額200万円／戸として補助
- ◆評価機関による技術的審査が必要。



(注)戸建住宅の場合

12

「提案型」について

- ◆必ずしも評価基準では評価できない先導性・汎用性・独自性等の高い長期優良住宅化リフォームの実現手法について幅広く提案を求める。

例)・新技術(設計手法、工法、材料等)の導入
・地域独自の気候・風土への対応
・低コストな長期優良住宅化リフォームの実現手法
・長期に性能を維持保全する仕組み 等

1. 審査・採択

- ・学識経験者によって構成された検討委員会によって審査
- ・先導性・汎用性・独自性等の内容に応じて評価基準型よりも優先的に採択

2. 提案

- ・提案の概要を図表等を活用してわかりやすく説明
- ・耐震性についてはA基準以上を満たすことを必須

3. 補助額

- ・工事費の1/3、上限100万円／戸を基本とする
- ・すべての評価項目においてS基準相当と認められる場合、上限200万円／戸とすることも可能

13

インスペクションについて

- ・「現況検査チェックシート※」により、インスペクションを行うこと。
- ・インスペクションにより劣化事象が指摘された個所については、以下のいずれかの措置をとること。

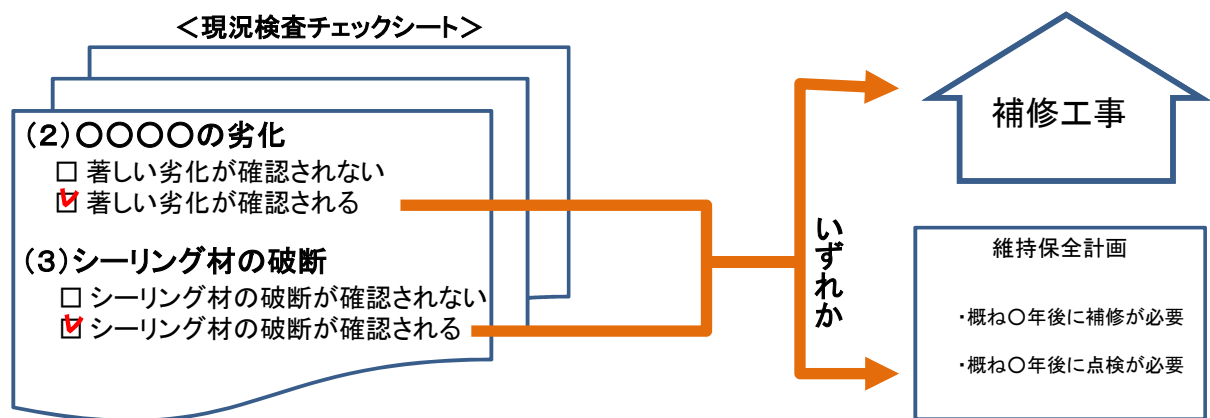
①リフォーム工事の内容に含めること

(特定性能向上工事又はその他性能向上工事として補助対象)

②維持保全計画において、今後の補修時期又は点検時期を明記すること。

※一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会による現況検査チェックシート

★平成26年度補正予算より、原則としてインスペクションの実施者を「一定の講習を受け、修了考査に合格した建築士または建築施工管理技士」とする。

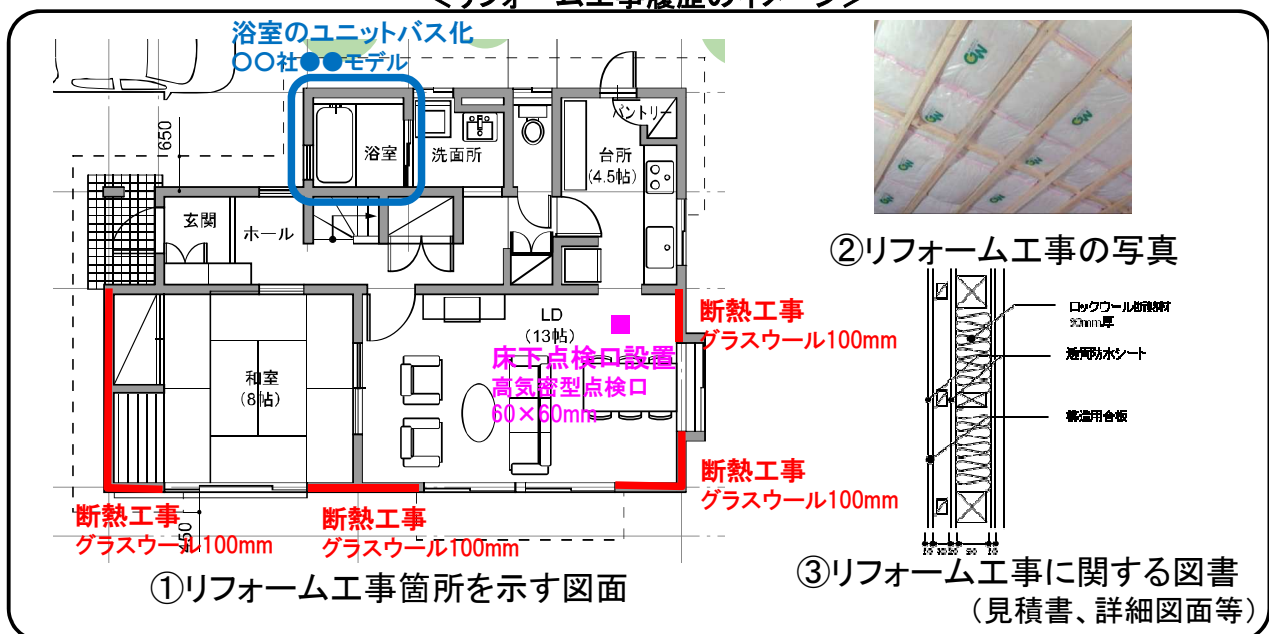


14

リフォーム工事履歴について

- ・ 工事完了後、リフォーム工事における履歴情報を作成すること。
 - ・ 保存する主な履歴情報は下記の通り。
- ①現況検査チェックシート
 - ②リフォーム工事箇所を示す図面
 - ③リフォーム工事の写真
 - ④リフォーム工事に関する図書(見積書、詳細図面等)

＜リフォーム工事履歴のイメージ＞



15

維持保全計画について

- 工事完了後、維持保全計画を作成すること。
- インスペクションで認められた劣化をリフォーム工事で補修しない場合は、維持保全計画に補修時期等を明記。

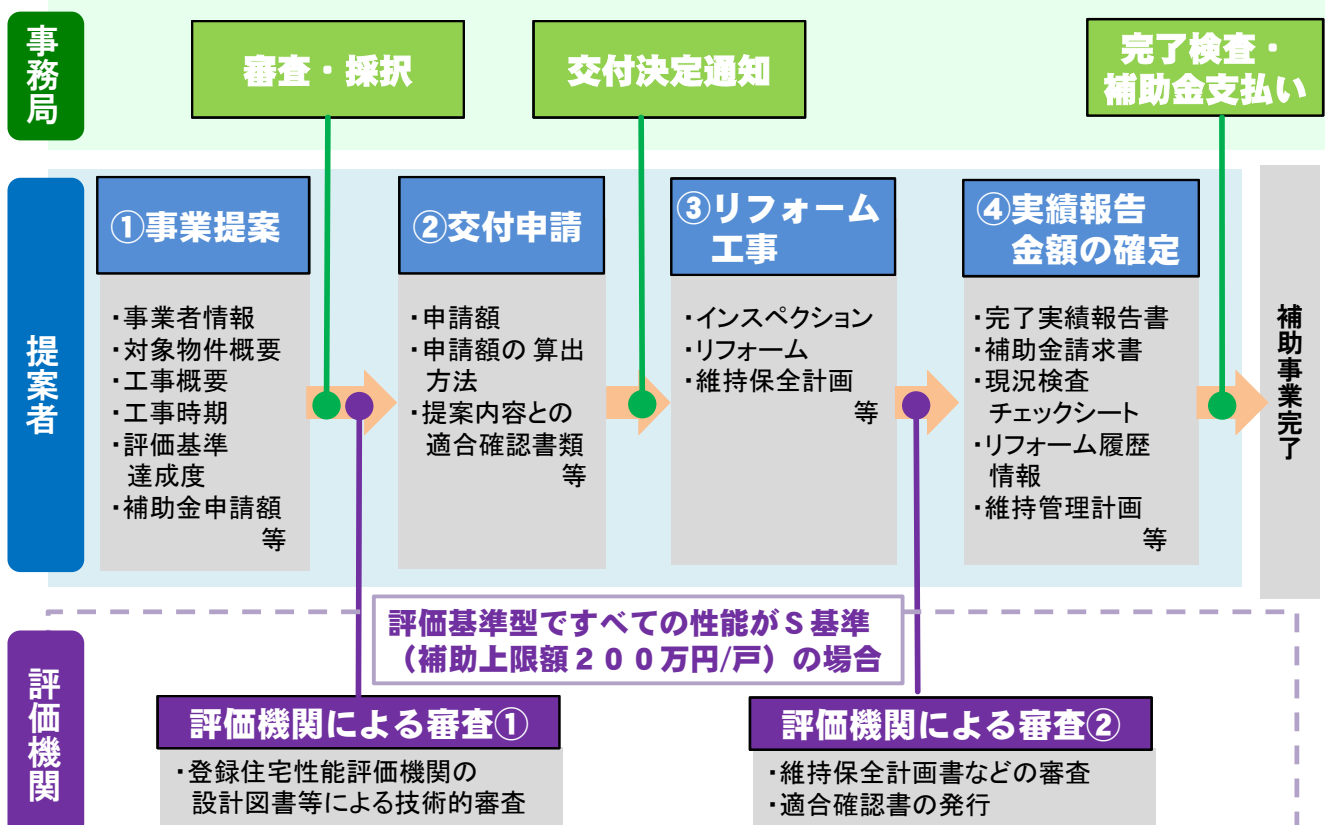
＜維持保全計画書のイメージ＞

部位	劣化事象の有無	劣化事象の内容	リフォームによる補修 (行わない場合は理由)	劣化の改善時期	点検の時期
基礎(構造)	無				5、10、15、20、25、30年	
外壁・軒裏(構造)	無				3、6、12、15(全面補修)、18、21、24、27、30年	
外壁・軒裏(雨水)	有	シーリング材の欠損	× 軽微な欠損	3年以内に補修を検討	1、3、6、12、15(全面補修)、18、21、24、27、30年	
屋根(雨水)	有	雨漏りの跡	○	リフォームで補修しない場合は補修時期を明記	2、5、10、20(葺き)	
設備配管(換気ダクト)	無					

16

提案～採択～工事の流れ

公募・審査 ▶ 補助金交付 ▶ 工事 ▶ 補助金支払



17