

長期優良住宅化リフォーム 推進事業について

〈平成28年4月〉

本資料は「平成28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

内 容

- 平成28年度の事業について
- 補助の考え方
- 認定長期優良住宅型について
- 長期優良住宅(増改築)認定制度
- 三世代同居改修工事について
- 「提案型」について
- インスペクションについて
- リフォーム工事履歴について
- 維持保全計画について
- 手続きの流れ(提案～採択～交付申請～工事～実績報告)

長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

赤字は平成28年度事業からの新規事項

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。

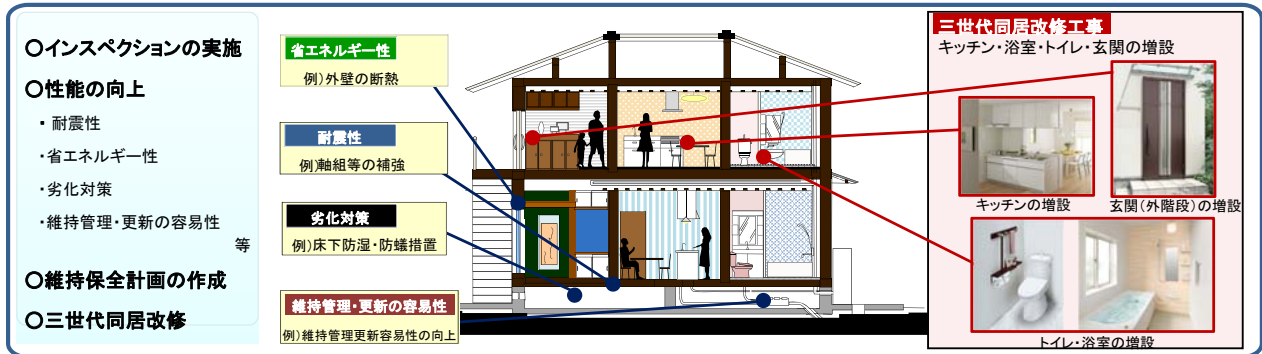
2. 要件

- 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。



2

長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

赤字は平成28年度事業からの新規事項

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(ただし、補助対象工事費のうち①と②の工事費用の合計額が過半であること。)

- 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
- ・外壁、屋根の改修工事
 - ・インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事
 - ・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 三世帯同居改修工事

調理室・浴室・便所・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. インスペクション結果の反映

- ・インスペクションで劣化事象等不具合が指摘された場合、以下のいずれかの措置をとること。
 - a. リフォーム工事の内容に含める
 - b. **当面の補修を必要としない場合に限り維持保全計画に補修時期又は点検時期を明記**

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

3

長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

6. 補助率・補助限度額

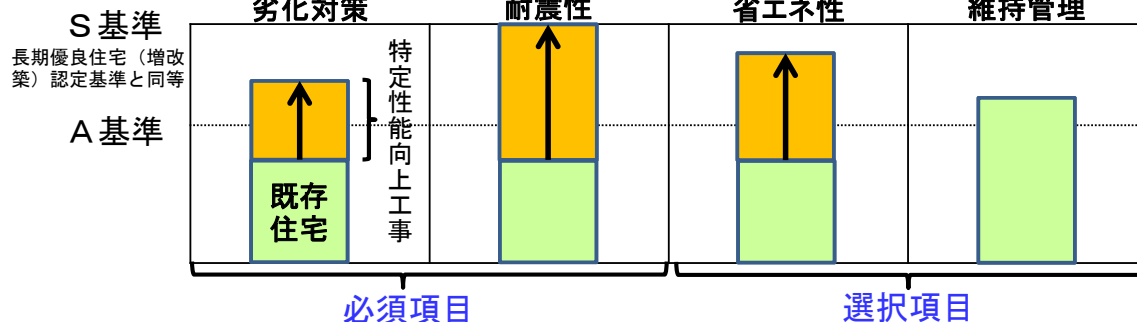
赤字は平成28年度事業からの新規事項

- 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。

7. リフォーム後の性能評価

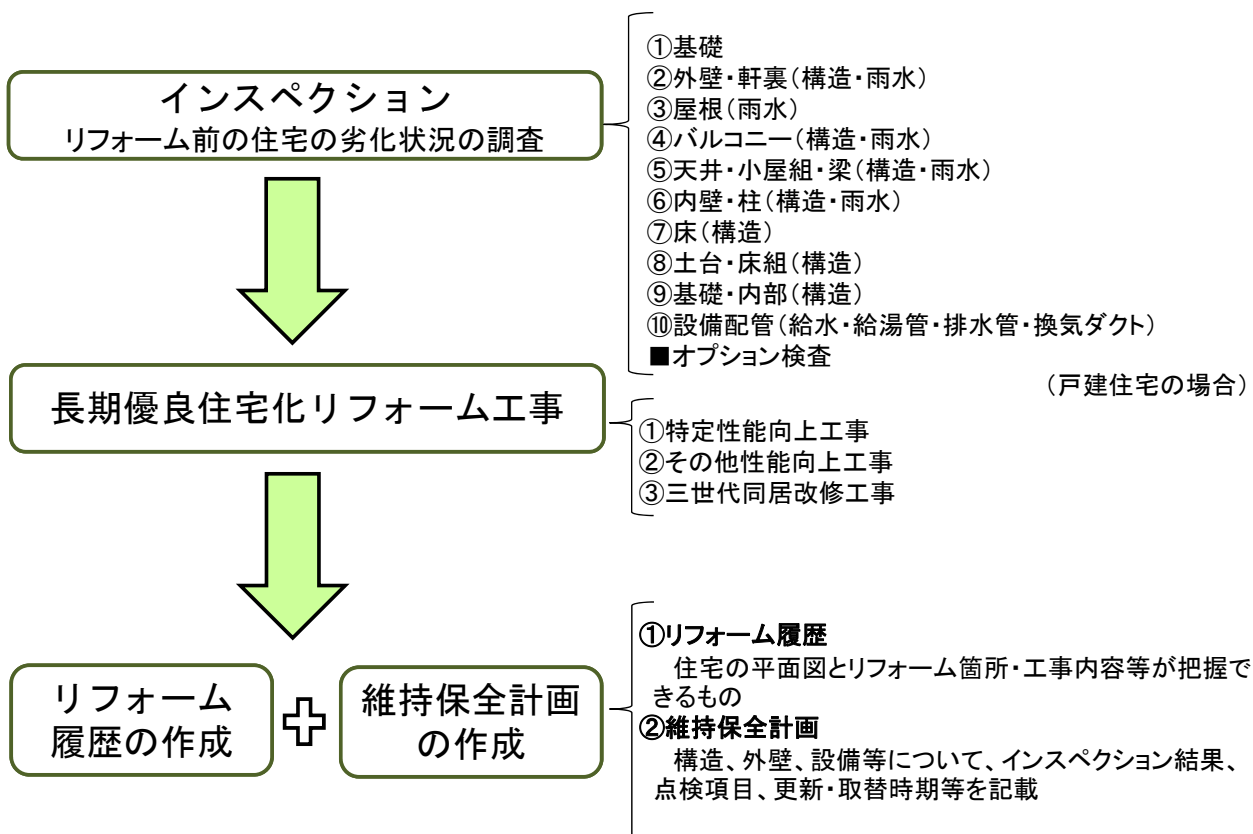
- ◆特定性能向上工事は各性能項目についてS基準又はA基準を満たすための性能向上工事とする。
- ◆劣化対策、耐震性については、リフォーム後にA基準に達していることを要件とする。※

戸建住宅の場合



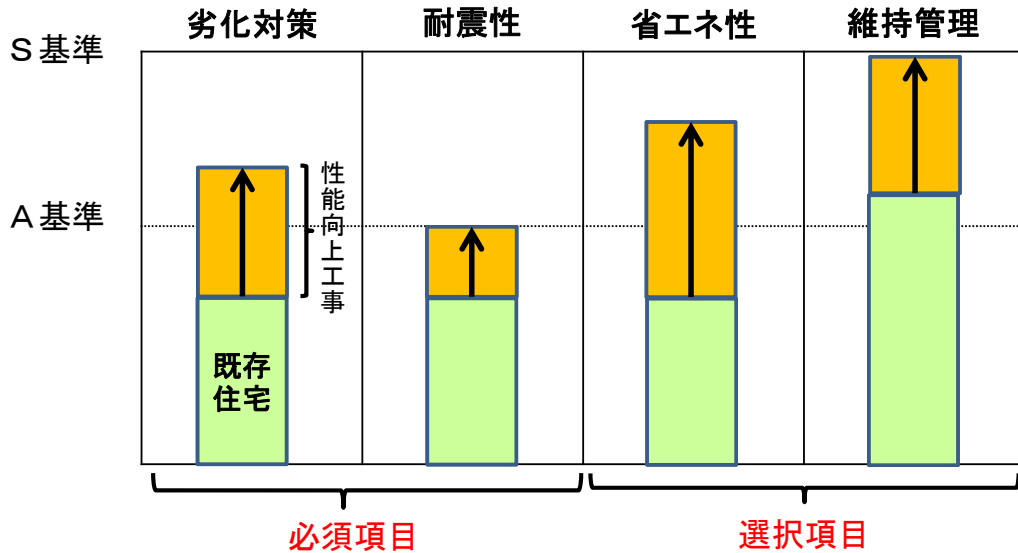
※既に基準に達している場合は工事の有無は問わないので、三世代改修対応工事や省エネ性に係る特定性能向上工事等のみ実施することも可能

事業の流れ



補助の考え方

- ◆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。
- ◆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。



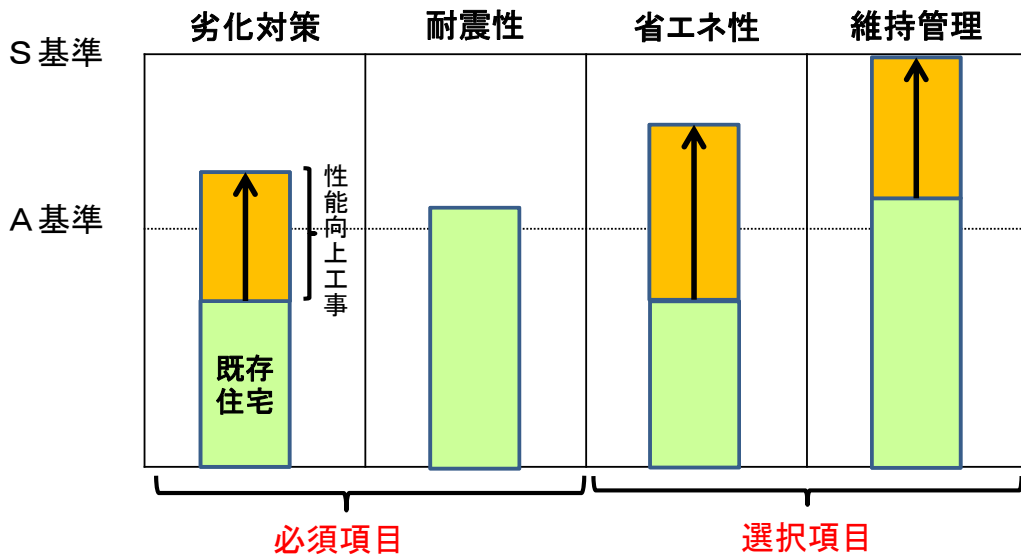
※リフォーム後に必ずA基準に達していること
ただし、リフォーム前に既に基準に適合している場合は工事の有無は問わない。

(注)戸建住宅の場合

6

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。



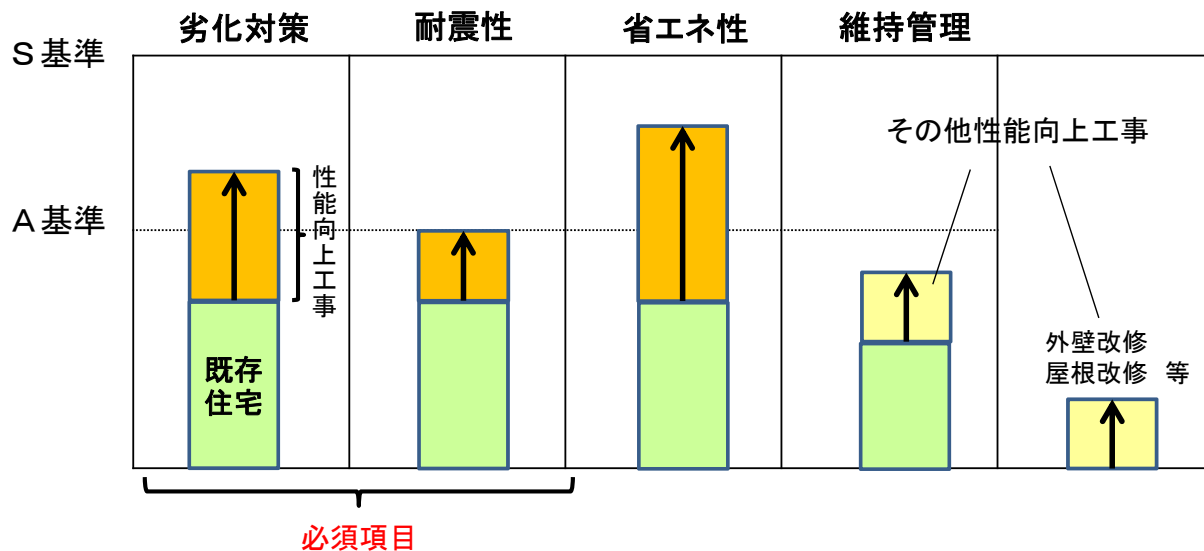
※リフォーム後に必ずA基準に達していること
ただし、リフォーム前に既に基準に適合している場合は工事の有無は問わない。

(注)戸建住宅の場合

7

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。



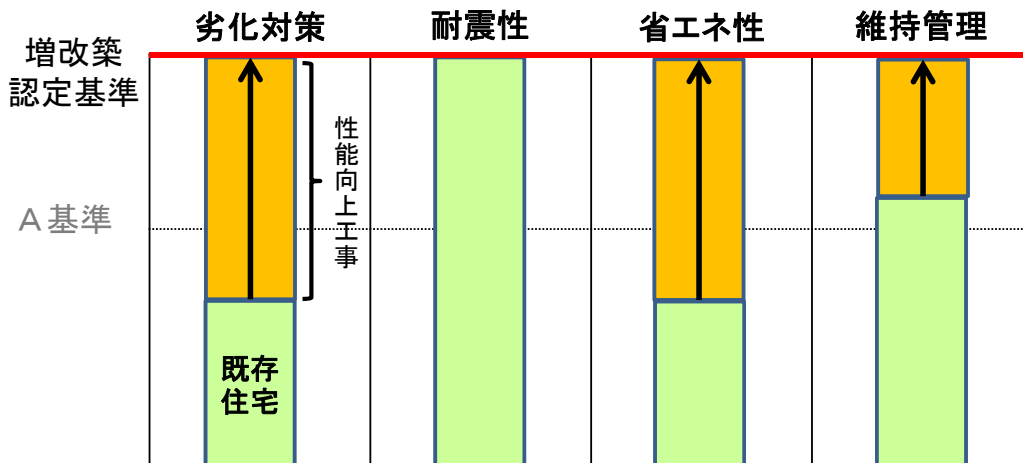
※リフォーム後に必ずA基準に達していること
ただし、リフォーム前に既に基準に適合している場合は工事の有無は問わない。

(注)戸建住宅の場合

8

「認定長期優良住宅型」について

- ◆所轄行政庁による認定取得したものを「認定長期優良住宅型」として200万円／戸を上限として補助。
- ◆全ての評価項目において認定基準(S基準と同等)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。(当面は評価基準型(2)もこれまで通り継続)
- ◆原則として、評価機関による技術的審査が必要。



(注)戸建住宅の場合

9

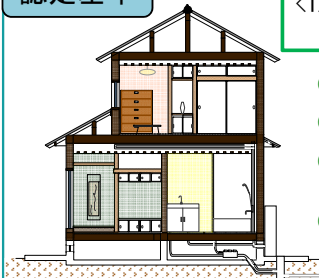
長期優良住宅（増改築）認定制度

○ 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をいう。

※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



＜1＞住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性
(共同住宅のみ)

＜2＞社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 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条件

- ⑦ 維持保全計画の提出

＜4＞その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 住戸面積

特例措置

(H28.4現在)

- ＜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金利の優遇措置
- ＜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～H27.12) … 約671,000戸
(一戸建て：約626,000戸、共同住宅等：約16,800戸)

H26年度の実績 … 99,905戸
(一戸建て：97,526戸、共同住宅等：2,379戸)

住宅着工全体の11.3% (平成26年度)
(一戸建て住宅：23.8%)

10

長期優良住宅（増改築）認定制度

手続について

住宅の所有者または分譲(買取再販)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。

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。

スケジュール

平成28年4月1日より既存住宅の増築・改築に係る認定制度を開始。

長期優良住宅化リフォーム推進事業においては、平成28年10月1日からは評価基準型(2)での交付申請は廃止し、認定長期優良住宅型に限定する。(評価基準型(1)は継続。)

11

既存住宅を増改築する際の認定基準の概要 <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



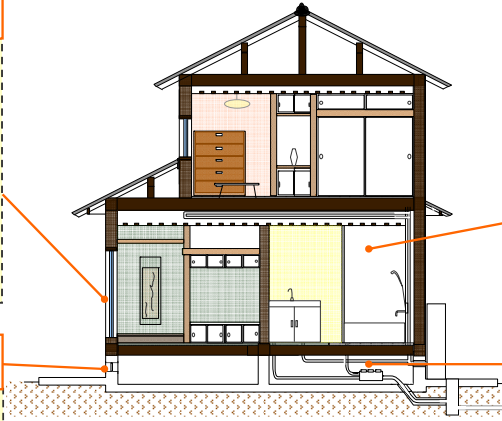
耐震補強工事の例

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



三世帯同居改修工事について

補助の要件

- 調理室等（調理室・浴室・便所・玄関）の増設に係る工事費用が補助対象。
- リフォーム後に、調理室・浴室・便所・玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所設置されていること。

用語の定義

| 室 | 用語の定義 |
|-----|---------------------------------------------------------------|
| 調理室 | ・給排水設備と接続された台所流しを有すること ・ガスコンロ若しくはIHクッキングヒーターまたはコンロ台を有すること |
| 浴室 | ・給排水設備及び給湯設備に接続された浴槽またはシャワーを有すること |
| 便所 | ・給排水設備と接続された大便器を有すること（小便器のみ不可） |
| 玄関 | ・玄関扉を有すること ・土間（土足を着脱するスペース）を有すること ・外側から鍵がかけられる出入り口であること |

三世代同居改修工事について

対象工事

①本体設置工事及びそれに付随する工事

台所流し、浴槽、大便器、玄関扉・土間の増設工事

②その他の工事

調理室等の増設に係る工事のうち、給排水・電気・ガス・換気工事、内装・下地工事、給湯器設置工事、解体工事、その他工事(諸経費、足場、養生等)

※リフォームローン型減税(所得税)で対象となる工事と同様

工事種類ごとの補助限度額

調理室等の増設に係る工事は種類によって補助限度額が設定されている。

例)

| 工事内容 | | 一箇所あたりの補助対象 工事費の上限額 | 備考 |
|-------------|-------------------|------------------------|---------------------|
| 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を含まない。 |
| | 地上階以外の階に玄関を増設するもの | 1,244,500円 | |

14

「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

15

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

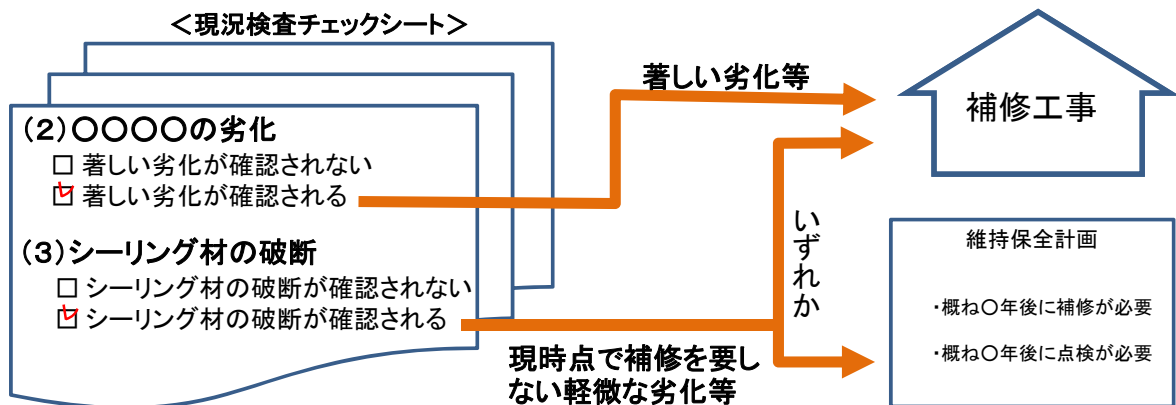
(特定性能向上工事又はその他性能向上工事として補助対象)

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

★原則としてインスペクションの実施者は「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」であること。

※認定長期優良住宅型については建築士に限る。



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>

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。

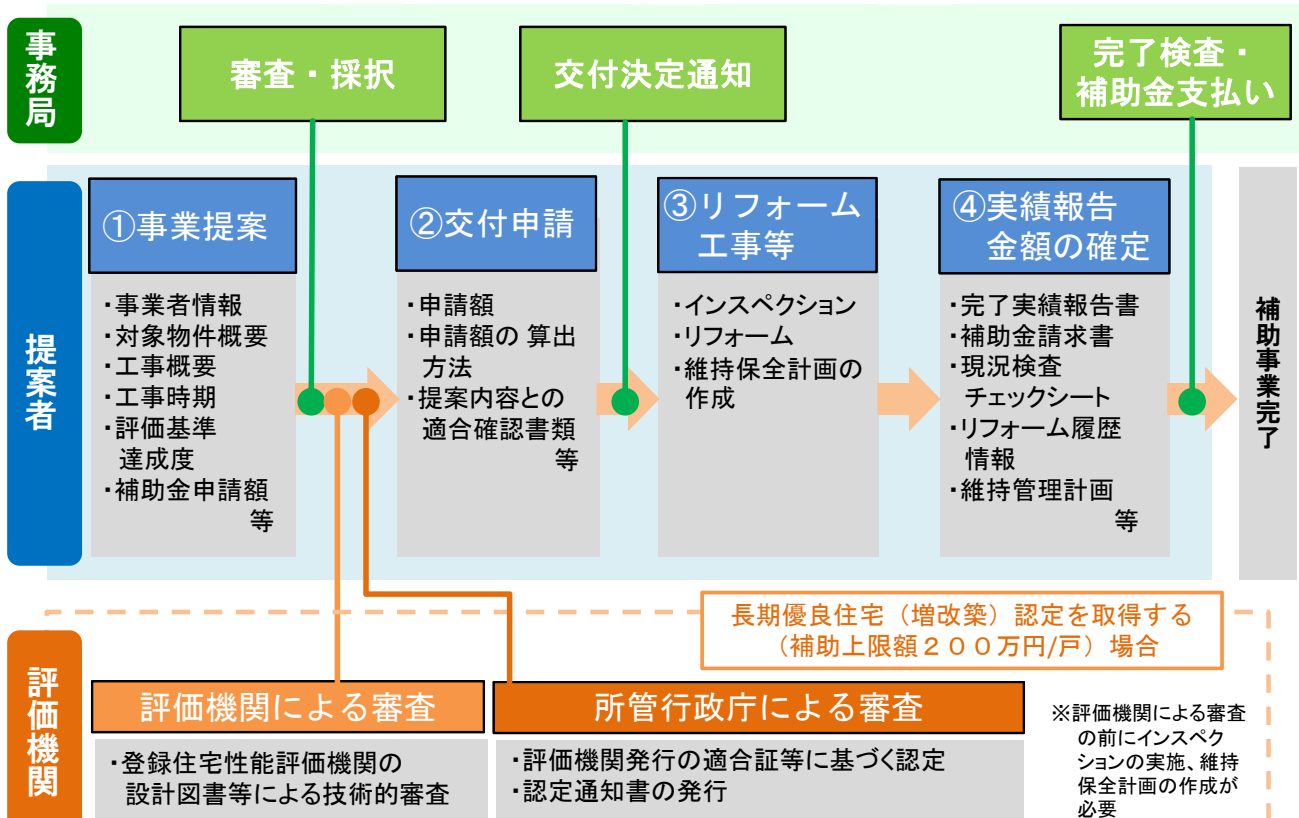
＜維持保全計画書のイメージ＞

| 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 | ○ | | 2、5、10、20(葺き) | |
| 設備配管 (換気ダクト) | 無 | | | | | |

18

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

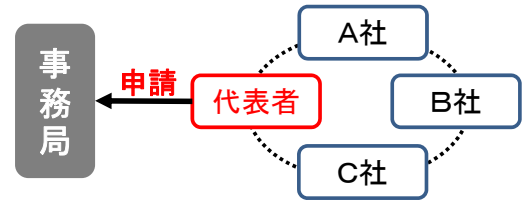


19

中小工務店の活用促進のための方策

1. グループ申請

複数者がグループを作って申請することが可能。提案書等の作成・提出を代表提案者が行うことで、手続きを省力化。



2. 勉強会支援

長期優良住宅化リフォームについての勉強会等を行う場合に、会場費及び講師交通費を負担。



3. 通年申請タイプの新設

工事発注者と、採択事業者で利用可能な枠を持たない事業者は、事前の応募なく交付申請することが可能。(ただし、1者1戸のみ)

