

(1) 制度概要

国土交通省住宅局住宅生産課

平成29年度 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 住宅局 住宅生産課

注意事項

- 補助の要件、手続き等については、**交付申請等マニュアル**や**交付規程等**を必ずよく確認していただいた上で手続きを行ってください。
- 本事業の実施に際しては、以下の点が必要となりますので、あらかじめご承知おきください。（発注者に関する主な事項のみ）
 - 本事業で対象とするリフォーム工事は、必ず**工事請負契約書**（注文書のみでは不可。注文書と注文請書の両方）の写しの提出が必要です。
 - 補助事業者になるものとして登録を行った事業者の情報を本事業ホームページにて公表することとしておりますので、登録時に公表することについて同意していただきます。
 - リフォームの施工業者が補助事業者となり、発注者を共同事業者として、**共同事業実施規約**を締結し、提出していただきます。（発注者の記名押印が必要です）
 - 若者が既存住宅を購入して長期優良住宅化リフォームを行う場合の緩和措置を適用しようとする場合は、当該売買契約書、購入した若者の本人確認書類等が必要です。
- 本資料で示しているスケジュールは予定であり、予算の執行状況により変更となることがあります。最新の情報を確認して事業に取り組んでください。
- 本事業に関する最新の情報は以下のホームページにおいてお知らせしますので、適宜ご確認ください。

本事業ホームページ http://www.kenken.go.jp/chouki_r/

平成29年度事業の平成28年度事業との変更点

1. 補助の要件、限度額等について

- ・劣化対策及び耐震性能に加え、その他の性能項目についても一定の基準に適合することを要件とする。
- ・ただし、若者が既存住宅の購入に伴って実施する場合は、劣化対策及び耐震性能が確保されていれば可とする（平成28年度までと同様）。
- ・認定長期優良住宅（増改築）のうち、1次エネルギー消費量を省エネルギー基準比20%以上削減するもの（高度省エネルギー型）については、補助限度額を250万円とする。

2. 補助額の算出方法について

- ・評価基準型は単価積上方式（工事内容に応じて定めた工事単価を積み上げ）により、高度省エネルギー型は従来同様の補助率方式により、補助額を算出する。
- ・長期優良住宅（増改築）の認定を取得するものは、事業者ごとに、従来の補助率方式と単価積上方式との選択を可能とする。

3. 応募・申請方法について

- ・評価基準型、認定長期優良住宅型については事前採択は行わず（代わりに事業者登録を行う）、通年申請のみとし、事業者ごとの申請件数は、原則として制限しない。
- ・高度省エネルギー型及び提案型については、事前採択を行う。

3

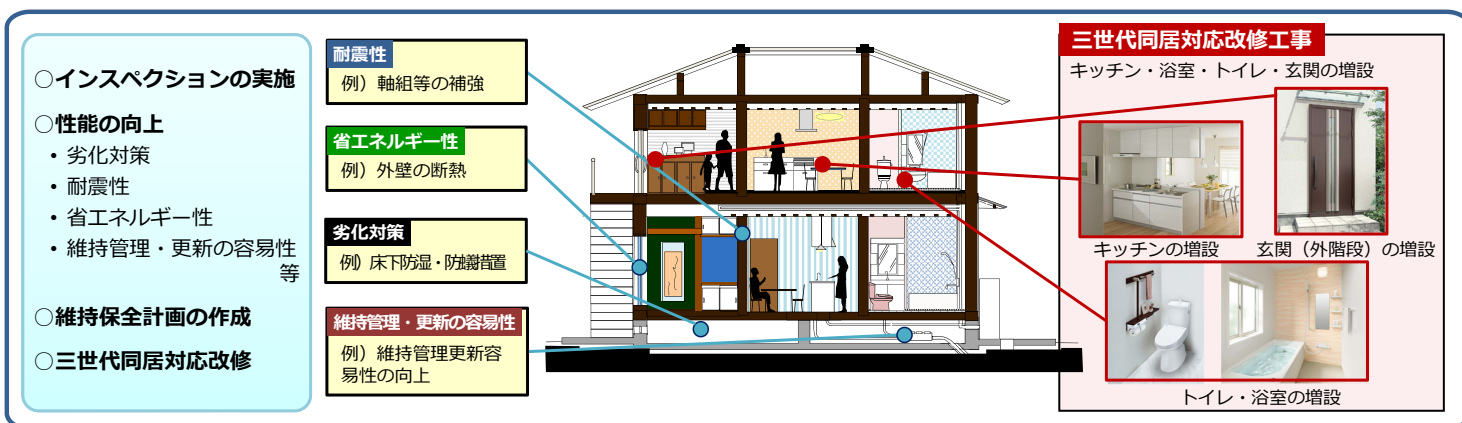
事業概要① 目的・要件について

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、維持保全計画及びリフォームの履歴を作成すること。
- ② リフォーム工事後に次のa及びbの性能基準を満たすこと（※若者による既存住宅の購入に伴って実施する場合は要件bは適用しない。）。
 - a. 劣化対策及び耐震性（新耐震基準適合等）の基準
 - b. 省エネルギー性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策(共同住宅)、可変性(共同住宅)のいずれかの基準
- ③ ② a、bの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対応改修工事を行うこと。



4

事業概要② 補助事業者、補助対象等について

3. 補助事業者

施主等を共同事業者とする以下の事業者

- ・リフォーム工事の施工業者
- ・買取再販業者

※発注者が補助事業者となることはできません

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。

- ・ リフォーム工事の内容に含めて改修
- ・ 維持保全計画に補修時期又は点検時期を明記

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

- 劣化対策
- 耐震性
- 維持管理・更新の容易性
- 省エネルギー対策
- 高齢者等対策（共同住宅のみ）
- 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、屋根の改修工事等）
- ・ 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 三世帯同居対応改修工事に要する費用

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

- ・ 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
- ・ リフォーム瑕疵保険の保険料

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

➡ これらは補助対象外

事業概要③ リフォーム後の性能について

6. リフォーム後の性能

- ◆ 特定性能向上工事は、各性能項目について長期優良住宅（増改築）認定基準又は評価基準を満たすための性能向上工事とする。
- ◆ 事業タイプは、リフォーム後の住宅の性能（下図参照）に応じ、次のとおりとする。 (※1)

 - ① **評価基準型** … 劣化対策、耐震性及びその他いずれかの性能項目で評価基準に適合するもの (※2)
 - ② **認定長期優良住宅型** … 長期優良住宅（増改築）の認定を受けるもの
 - ③ **高度省エネルギー型** … ②のうち、一次エネルギー消費量が省エネ基準比20%削減されるもの (※3)

※1 既に基準に達している場合に、これらの工事の実施を必要とするものではないので、三世帯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

※2 若者が、既存住宅の購入に際して実施する場合は、劣化対策及び耐震性について評価基準に適合すればよい

※3 一次エネルギー消費量は太陽光発電による削減量を反映しない（控除しない）ものとする

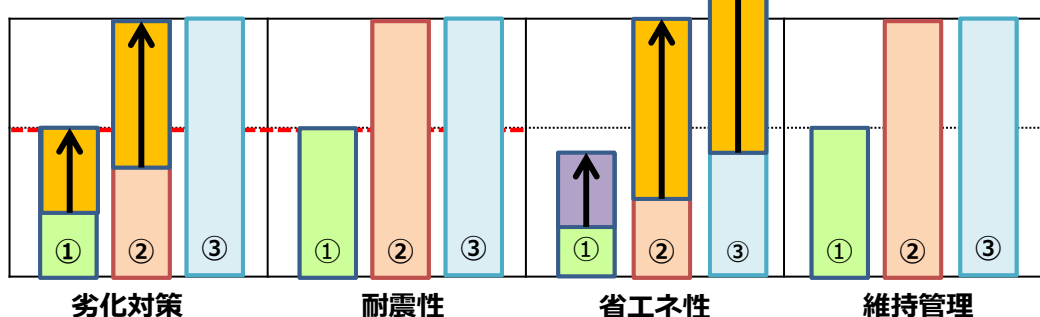
「戸建住宅の場合におけるリフォーム後の性能」

長期優良住宅（増改築）
認定基準

評価基準

特定性能向上工事

その他性能向上工事



(補足) 一次エネルギー消費量の確認について

- ◆ 本補助事業においては、太陽光発電パネルの設置工事費は補助対象外
- ◆ 高度省エネルギー型の補助限度額は、太陽光発電パネルの設置工事費を含めずに設定
⇒ 一次エネルギー消費量についても、太陽光発電による効果分を除いて算定すること

BELS 評価書

申請者の連絡先
東京都新宿区神楽坂***

申請者の氏名又は名称
住宅 太郎

下記の建築物に関して、建築物省エネルギー性能表示制度に基づく評価業務方法書に従って評価を行った結果について証します。
なお、評価結果については、提出を受けた図面に評価したものであり、それ以降の計画の変更や時間経過などによる変化がないことを保証するものではありません。

建築物の所在地
東京都新宿区

名称
〇〇様邸

建築物に関する基本的事項
階数 地上2階 地下0階 構造 木造
延べ面積 220㎡
新築竣工時期(計画中の場合は予定時期) 20160401

申請対象部分に関する基本的事項
用途 住宅
改修の竣工時期(※1)

評価結果

| 評価手法(※2) | 非住宅部分 | 対象外 | 住戸部分 | 非住宅・住宅計基準値(※3) |
|-----------------------------|--------------|----------------|------|----------------|
| BEIの値(%) (※3) | 0.89 (11%削減) | | 改修前 | |
| 単位面積当たりの一次エネルギー消費量 (MJ/年・㎡) | 設計値(その他) 320 | 設計値(その他含む) 421 | | |
| | 基準値(その他) 364 | 基準値(その他含む) 465 | | |

① 削減率 ② 削減率 ③ 削減率

特記事項
■ ZEH又は住宅の「ゼロエネルギー相当」に関する事項
再生可能エネルギーを除いた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※4)
再生可能エネルギーを加えた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※4)

評価書交付年月日 2016年4月1日
評価書交付番号 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇〇
評価機関名 評価協会テスト 評価員氏名 △△△ △△

〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇〇

評価結果(詳細)
■ 評価毎の単位面積当たりの一次エネルギー消費量について (MJ/年・㎡)

| 評価項目 | 空調機・給湯機 | 機械換気設備 | 照明設備 | 給湯設備 | 昇降機 | エネルギー利用効率化設備 |
|----------------|---------|--------|-------|-------|--------|--------------|
| 非住宅部分(※5) | | | | | | |
| 設計値 | | | | | | |
| 基準値 | | | | | | |
| 住戸部分 | | | | | | |
| 設計値 | 7.21 | 124.71 | 36.32 | 56.61 | 154.29 | 49.44 |
| 基準値 | 8.34 | 122.52 | 35.76 | 64.48 | 132.17 | |
| 共同住宅等の共用部分(※6) | | | | | | |
| 設計値 | | | | | | |
| 基準値 | | | | | | |

④ 太陽光発電による削減量

(※5) 非住宅の評価対象となる設備は「設計値」に「1」欄が記載されます。また、「削減率」は「エネルギー削減率」とあるのは「太陽光発電設備」となります。
(※6) 共同住宅等の共用部分及び非住宅部分の評価手法が違えば計算上の差が生じ、共同住宅の共用部分は、非住宅部分に含まれます。

参考情報 (申請者からの情報提供に基づいて記載した事項であり、評価に基づくものではありません。)

確認方法

【太陽光発電を設置していない場合】

① BEIの値が0.8以下、(削減率)が20%以上であること。

【太陽光発電を設置している場合】

太陽光発電によるエネルギー量削減効果を除いて算出したBEIの値が0.8以下であること。

$$(\text{②} + \text{④}) \div \text{③} \leq 0.8$$

- ② 単位面積当たりの一次エネルギー消費量の設計値(その他除く)
- ③ 単位面積当たりの一次エネルギー消費量の基準値(その他除く)
- ④ 太陽光発電による削減量

事業概要④ 補助額・補助限度額(その1)

7. 補助額・補助限度額

| 事業タイプ | 評価基準型 | 認定長期優良住宅型 | 高度省エネルギー型 |
|------------------------------|----------------------|---|----------------------|
| 補助限度額 (三世同居対応改修工事を実施する場合) | 100万円/戸 (150万円/戸) | 200万円/戸 (250万円/戸) | 250万円/戸 (300万円/戸) |
| 補助額 (工事費分) | ①単価積上方式で算出した額 | ①単価積上方式で算出した額 ②補助率方式で算出した額 (事業者単位でいずれか選択) | ②補助率方式で算出した額 |

※ 共同住宅(長屋建て及び併用住宅は含みません)の共用部分については、事業タイプによらず補助率方式によること

※ 提案型の場合、補助額の算出方法は採択時に通知された方法によること

※ 単価積上方式については、特定の工事項目(=補助工事単価表に記載されている項目)のみが補助対象

※ 認定長期優良住宅型の場合は、事業者単位で①又は②のいずれかの方式を選択すること(混用不可)

※ 三世同居対応改修工事については、いずれの事業タイプとも50万円/戸を限度として補助(三世同居対応改修工事の補助額は、長期優良住宅化リフォームの補助額算出方法にあわせること)

※ インспекション等に係る補助額は、所要額に補助率1/3を乗じて得た額を補助【その3参照】

事業概要④ 補助額・補助限度額(その2)

① 単価積上方式

- 実施する長期優良住宅化リフォーム工事の内容に応じ、別に定める補助工事単価を積み上げた額に1/3を乗じて、補助額を算出
- 補助限度額及び工事請負契約額（三世帯同居対応改修工事を含み、工事費以外の費用を含めない）に契約額に応じた補助対象工事費率（下表）と補助率（1/3）を乗じて得た額を上回らないこと
- 補助工事単価表に記載のないリフォーム工事は補助額には計上できない

② 補助率方式

- 5. 補助対象に該当する工事費に補助率1/3を乗じて得た額（平成28年度までと同様）

(1) 補助対象工事費率(評価基準型の場合)

| 契約額 | 200万円未満 | 200万円以上 400万円未満 | 400万円以上 600万円未満 | 600万円以上 800万円未満 | 800万円以上 1,000万円未満 | 1,000万円以上 |
|-----|---------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------|
| 数値 | 0.80 | 0.75 | 0.60 | 0.45 | 0.35 | 0.30 |

例1) 契約額500万円で単価積上方式による補助額70万円の場合 $500万円 \times 0.6(工事比率) \times 1/3 = 100万円 \geq 70万円$ のため補助額は70万円

例2) 契約額300万円で単価積上方式による補助額90万円の場合 $300万円 \times 0.75(工事比率) \times 1/3 = 75万円 < 90万円$ のため補助額は75万円

(2) 補助対象工事費率(認定長期優良住宅型の場合)

| 契約額 | 1,000万円未満 | 1,000万円以上 1,200万円未満 | 1,200万円以上 1,400万円未満 | 1,400万円以上 1,600万円未満 | 1,600万円以上 1,800万円未満 | 1,800万円以上 |
|-----|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------|
| 数値 | 0.80 | 0.55 | 0.50 | 0.45 | 0.40 | 0.35 |

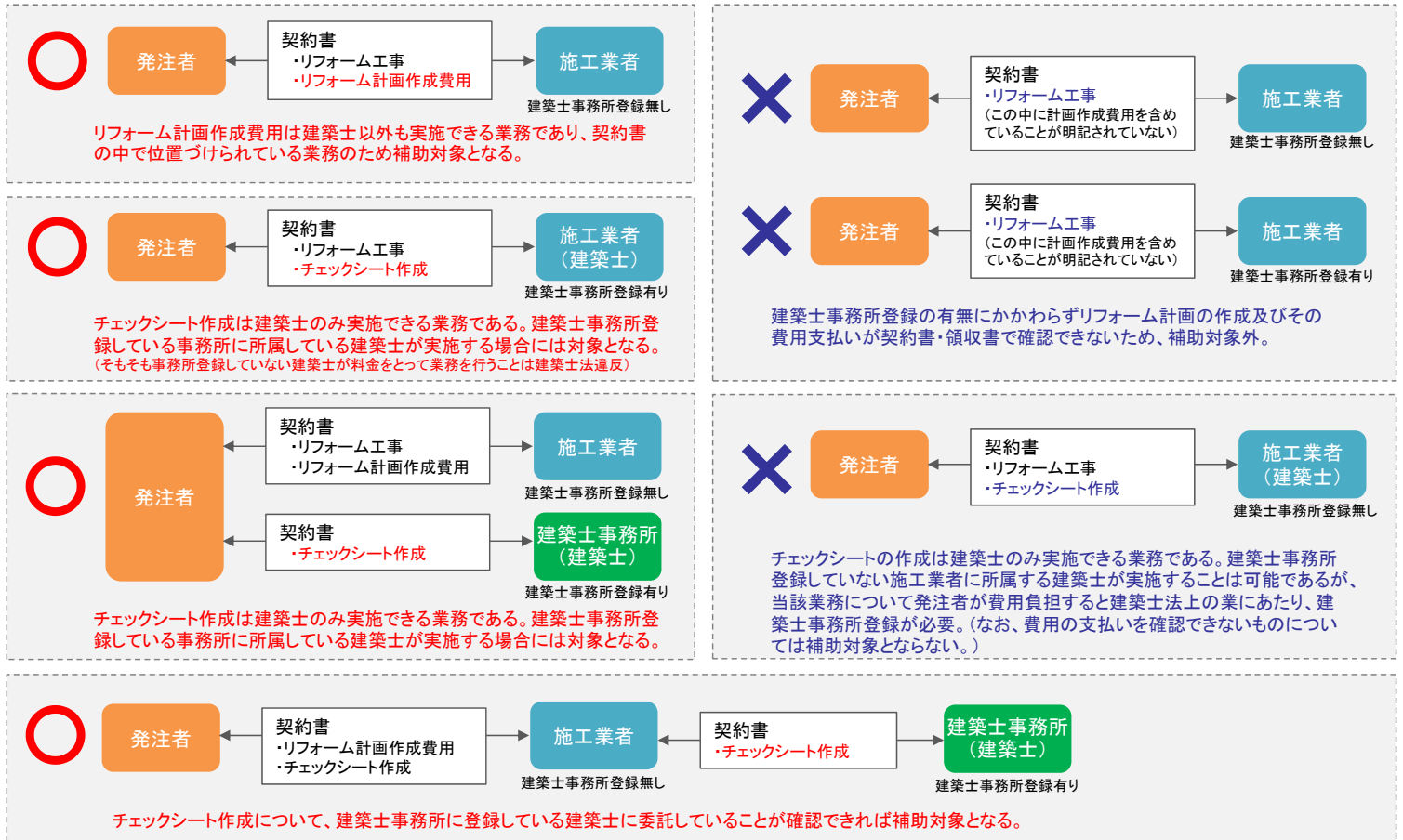
事業概要④ 補助額・補助限度額(その3)

「インスペクション費用等の工事費以外の補助対象費用について」

| 補助対象項目 | 対象となる費用(事業タイプ毎の適用) | | | | | 戸当たりの 補助対象費用 限度額 |
|--------------|---|-------|-------|-------|-----------|------------------------|
| | ※ いずれの費用も、補助の対象とする業務等を実施することが明記された契約書の写しと当該費用の支払いを確認できる領収書の写しが提出されるものに限り補助対象とします。また、建築士が行うものについては、知事登録されている建築士事務所に所属する者である場合に限り補助対象となります。 | 評価基準型 | 優良住宅型 | 認定長期型 | 高度省エネルギー型 | |
| 事前インスペクション | 既存住宅状況調査技術者又は講習団体の登録インスペクターが、実施するインスペクションであって、本事業指定の報告書を作成する費用 | ○ | ○ | ○ | ○ | 15万円 |
| リフォームの履歴作成 | リフォーム計画の作成費用 | ○ | ○ | ○ | ○ | 6万円 |
| | 建築士がリフォーム計画の内容を確認し、本事業の評価基準の適合状況確認書等を作成する費用 | ○ | ○ | ○ | △ | 6万円 |
| | 長期優良住宅(増改築)認定の取得に係る費用 ※ 評価機関の技術的審査適合証の取得費を含む | — | ○ | ○ | △ | 6万円 |
| | BELS評価書の取得に係る費用 | — | — | ○ | — | 3万円 |
| | 建築士が工事結果を確認し、工事内容確認書を作成する費用 | ○ | ○ | ○ | ○ | 6万円 |
| 維持保全計画の作成 | 維持保全計画書を作成する費用 | ○ | ○ | ○ | ○ | 3万円 |
| リフォーム瑕疵保険(※) | 保険料(検査料を含む) | ○ | ○ | ○ | ○ | 3万円 |

(※) 国土交通大臣が指定する保険法人が取り扱うものであって、大規模修繕瑕疵保険を含む。

(補足) リフォーム工事以外に補助対象とできる業務の例



※ 上図における「チェックシート作成」とは、評価基準の適合状況確認書及び工事内容確認書を作成することを指します。

(補足) 単価積上方式の補助工事単価(主な項目)について

戸建て住宅、併用住宅、長屋建て住宅及び共同住宅の専用部分に対して適用する。

| 性能 | 工事内容 | 補助工事単価 | 単位 |
|------------|--|---|---------|
| 劣化対策 | 外壁通気構造化 | 13,200 | 円/㎡ |
| | 土台、根太、床束、柱・筋かい端部等へ防腐・防蟻薬剤塗布 | 1,800 | 円/㎡ |
| | ユニットバス化 | 240,000 | 円/箇所 |
| | 脱衣室 壁：ビニルクロス貼り | 1,500 | 円/㎡ |
| | 防湿フィルム敷き込み+乾燥砂敷 | 2,400 | 円/㎡ |
| | 土壌処理用薬剤による土壌処理 | 2,700 | 円/㎡ |
| | 小屋裏換気口の設置 | 11,700 | 円/箇所 |
| | 小屋裏点検口の設置 | 15,000 | 円/箇所 |
| 耐震改修 | 耐力壁の設置 (構造用合板、認定工法等) | 14,100 | 円/㎡ |
| | 準耐力壁の設置 (構造用合板、構造用せっこうボードの設置等) | 11,100 | 円/㎡ |
| | 筋かいの設置 | 31,200 | 円/箇所 |
| | 金物補強 | 27,000 | 円/箇所 |
| | 基礎補強 | 25,200 | 円/m |
| | 屋根の軽量化(桧瓦⇒ガルバリウム板葺き) | 15,900 | 円/㎡ |
| 省エネ | 断熱材設置 繊維系 壁 室内側から施工 内装の撤去・仕上込 | 5,100 | 円/㎡ |
| | 開口部 内窓設置 大サイズ (2.8㎡以上) 1800×1800mm程度 | 79,800 | 円/箇所 |
| | 開口部 内窓設置 中サイズ (1.6㎡以上2.8㎡未満) 1800×1200mm程度 | 48,900 | 円/箇所 |
| | 開口部 内窓設置 小サイズ (0.2㎡以上1.6㎡未満) 900×900mm程度 | 34,800 | 円/箇所 |
| | 維持管理・更新 | 排水管更新工事 戸建 各設備機器から樹まで 旧配管の撤去共 (埋設部分は存置) | 129,000 |
| 配管点検口の設置 壁 | | 16,200 | 円/箇所 |
| その他性能 | 屋根補修 | 600 | 円/㎡ |
| | バルコニー防水工事 | 10,800 | 円/㎡ |
| | 手すり設置 (I型手すり) | 9,000 | 円/m |
| | 床段差解消 (踏み台の設置及び浴室の段差解消には適用しない) | 29,100 | 円/箇所 |

※上記の補助工事単価を積み上げた額を1/3して補助額を算出。

申請等の手続きについて

| 申請タイプ 事業タイプ | 1. 通年申請タイプ 〔 事前の公募・採択なし 申請期間中、随時、住宅毎に交付申請 〕 | 2. 事前採択タイプ 〔 交付申請に先立って公募し、 事業者単位でまとめて応募・採択 〕 |
|----------------|---|--|
| 評価基準型 | ○ | × |
| 認定長期優良住宅型 | ○ | × |
| 高度省エネルギー型 | ○ | ○ |
| 提案型 (※) | × | ○ |
| 申請タイプの概要 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 交付申請期間内であれば随時申請できる ・ 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が対象 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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枠の確保が可能 ・ 公募期間が必要となるため、事業着手までに一定の期間が必要 |

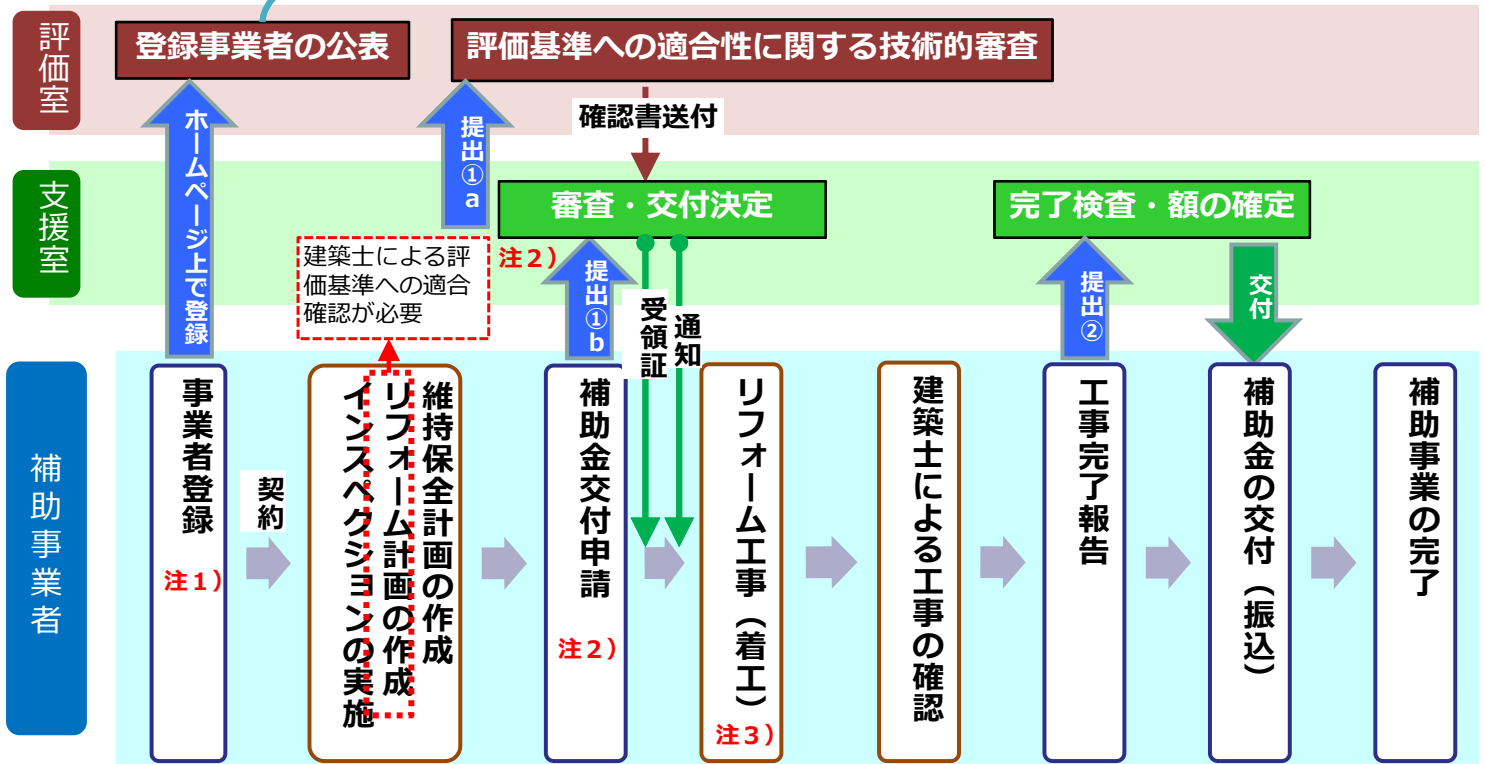
(※) 提案型について

- ・ 評価基準や認定基準への適合が確認できない場合でも、提案された代替的な措置について、評価委員会において有効であると評価されれば、同等の性能向上リフォームが行われるものとして補助を受けられる
- ・ 複数戸をまとめて提案応募し、採択されることにより、一定の予算枠を確保可能

13

通年申請タイプの事業の流れ① 評価基準型

登録事業者は、建設業許可業者、登録住宅リフォーム事業者団体の構成員、リフォーム瑕疵保険の登録事業者に該当するかどうか明らかにして、事務局ホームページで公表



注1) 事業者登録後であれば、工事(着工)以外を進めることが可能(※ 交付申請は別途必須)

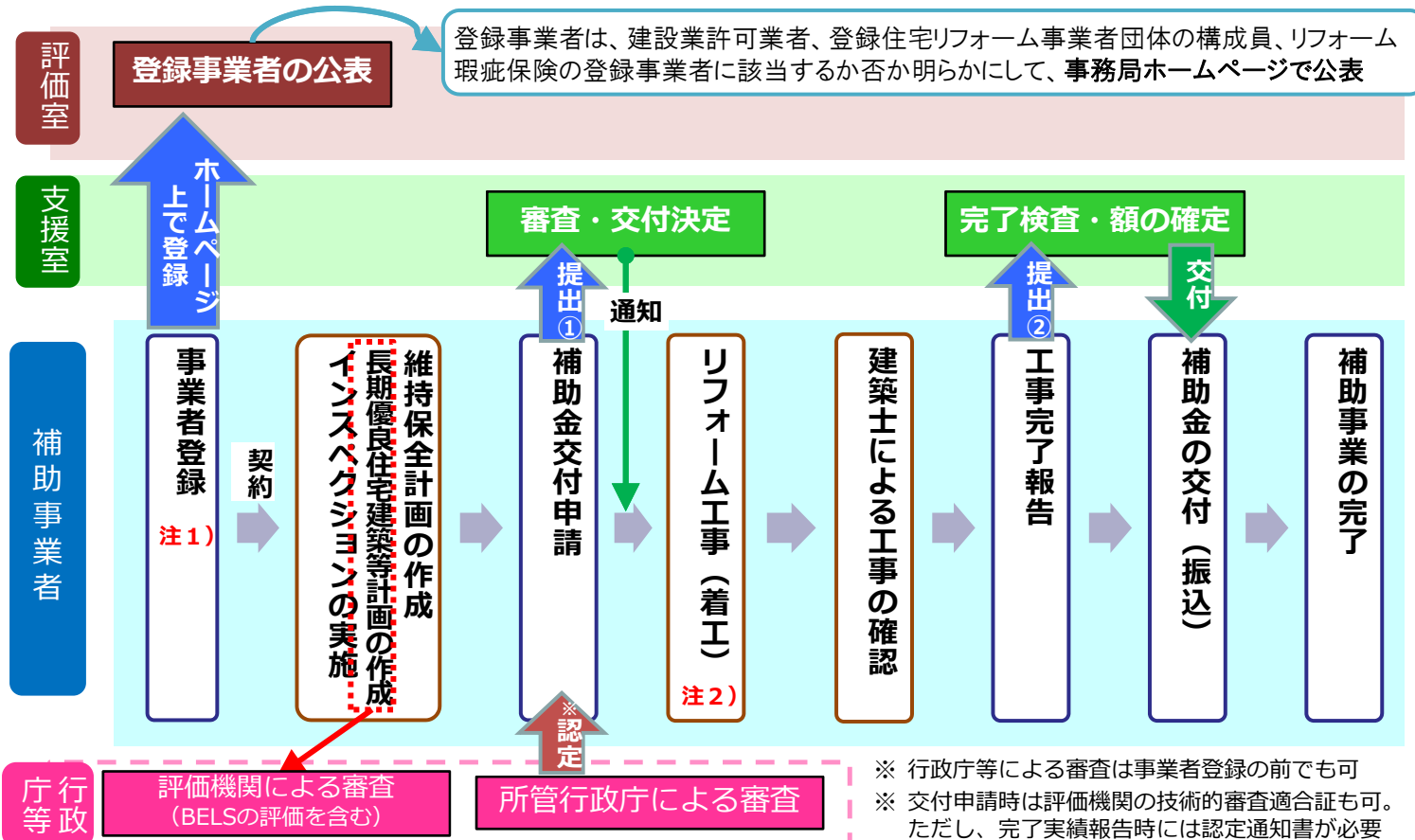
注2) 原則、技術的審査(提出①a/評価室事務局へ提出)と交付申請書(提出①b/実施支援室へ提出)は同時に提出

注3) 着工は、原則、交付決定後(実施支援室から受領証が交付された場合は着工可)

14

通年申請タイプの事業の流れ② 認定長期優良住宅型・高度省エネルギー型

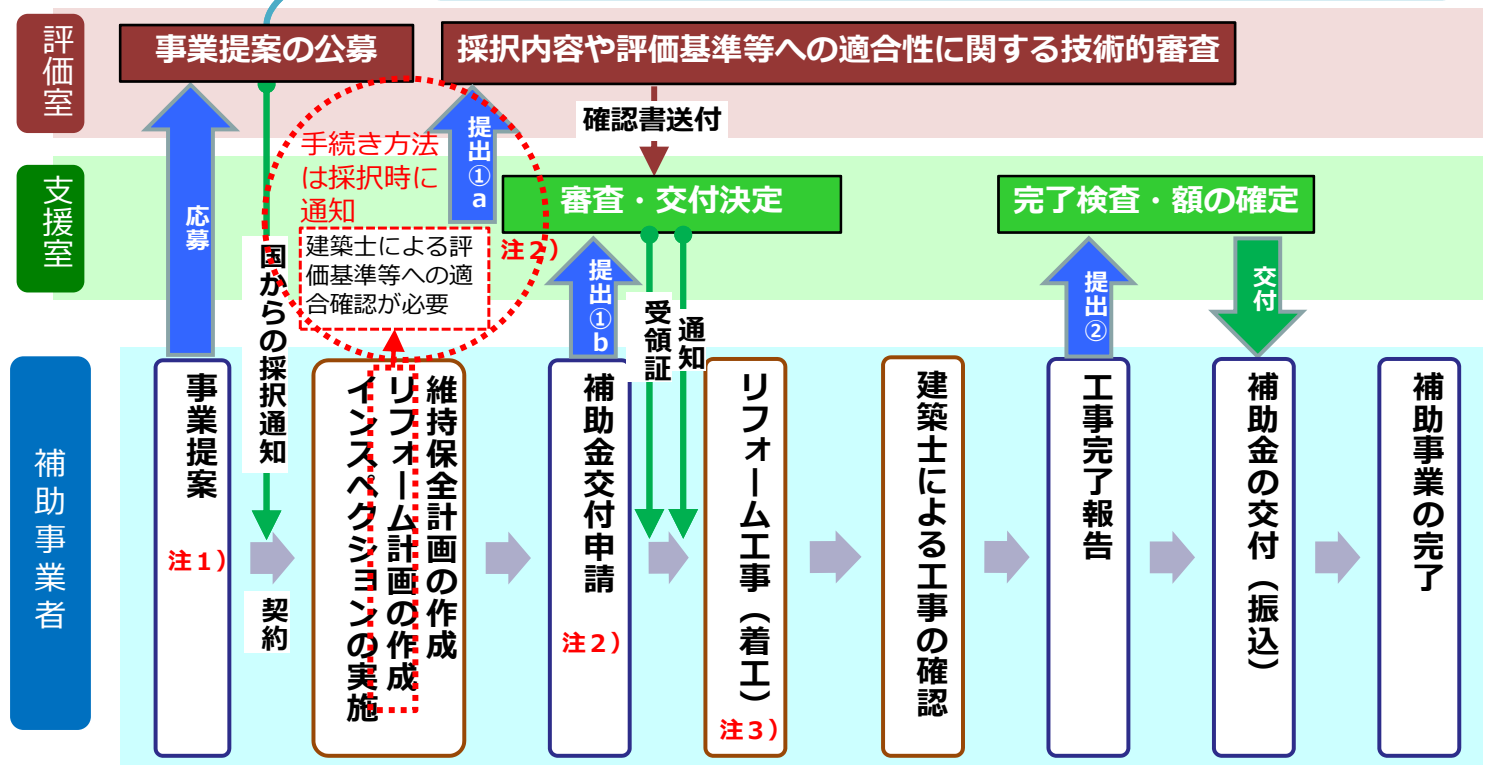
登録事業者は、建設業許可業者、登録住宅リフォーム事業者団体の構成員、リフォーム瑕疵保険の登録事業者に該当するか否か明らかにして、事務局ホームページで公表



注1) 事業者登録後であれば、工事(着工)以外を進めることが可能(※ 交付申請は別途必須)
 注2) 着工は、原則、交付決定後(実施支援室から受領証が交付された場合は着工可)

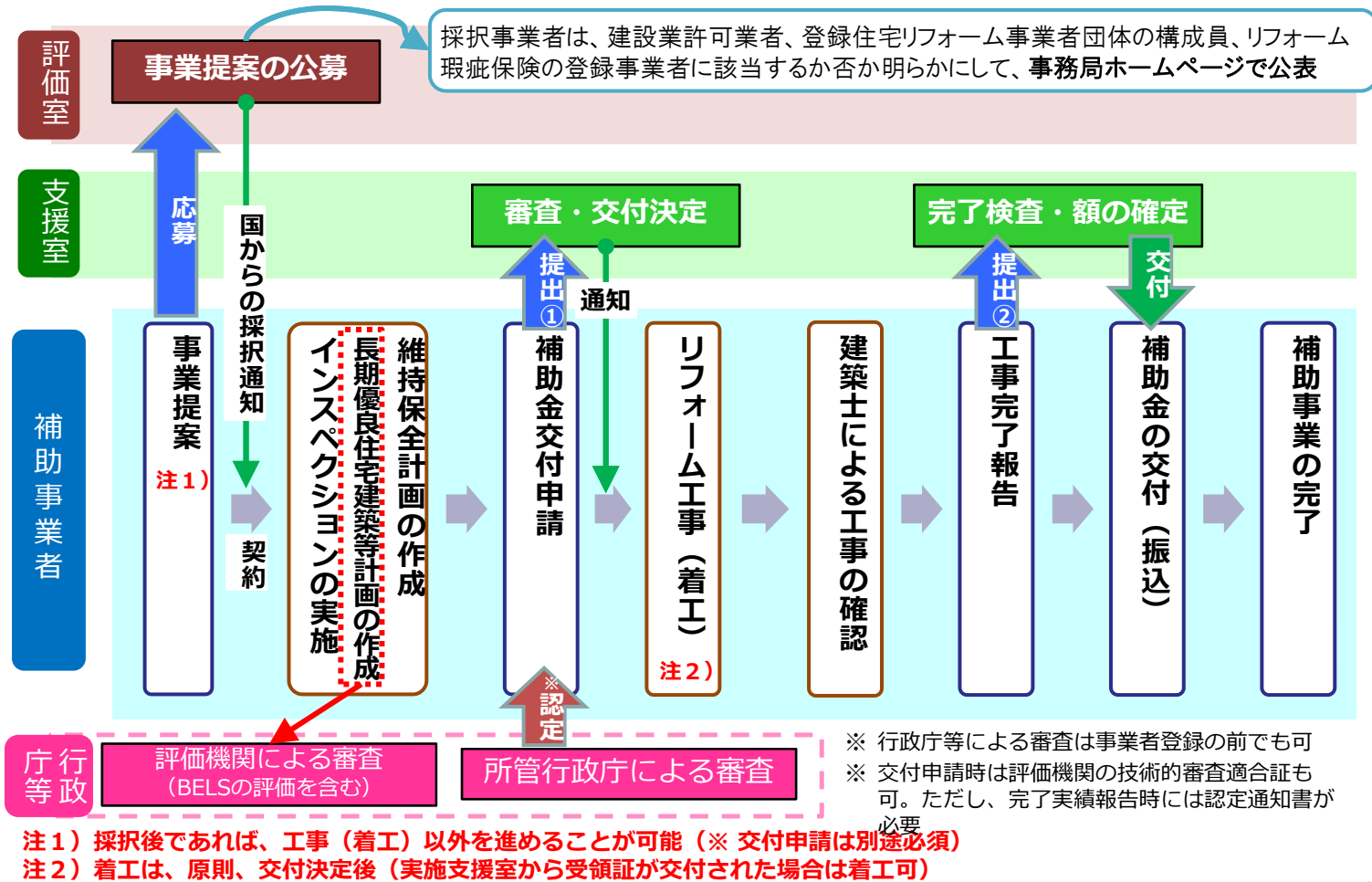
事前採択タイプの事業の流れ① 提案型

採択事業者は、建設業許可業者、登録住宅リフォーム事業者団体の構成員、リフォーム瑕疵保険の登録事業者に該当するか否か明らかにして、事務局ホームページで公表



注1) 採択後であれば、工事(着工)以外を進めることが可能(※ 交付申請は別途必須)
 注2) 原則、技術的審査(提出① a/評価室事務局へ提出)と交付申請書(提出① b/実施支援室へ提出)は同時に提出
 注3) 着工は、原則、交付決定後(実施支援室から受領証が交付された場合は着工可)

事前採択タイプの事業の流れ② 高度省エネルギー型



事業タイプと要件・基準適合の確認方法

| 事業タイプ 段階 | 高度省エネルギー型 (250万円/戸) | 認定長期優良住宅型 (200万円/戸) | 評価基準型 (100万円/戸) | 提案型 (100・200万円/戸) |
|--------------------|---|---|---|---|
| リフォーム 前の状態 | ○状況調査書(長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合)の写し、または現況検査チェックシートの写し ●既存住宅状況調査技術者、本事業で登録されたインスペクション講習団体に登録されているインスペクター ☑劣化事象の有無 | | | |
| 維持保全 計画 | ○維持保全計画書(リフォーム事業者等が作成し、住宅所有者が内容を確認していること) ●建築士(将来的な改修を位置づけて基準を適用しないこととする場合、指摘された劣化事業を補修しない場合) ☑維持保全の方法及び期間、劣化事象が指摘された事項等についてリフォームしない場合の対応 | | | |
| リフォーム の 計画内容 | 右欄の内容に加えて ○BELS評価書 ●登録住宅性能評価機関等 ☑一次エネ消費量▲20% | ○長期優良住宅認定通知書(技術的審査適合証) ●所管行政庁(登録住宅性能評価機関) ☑長期優良住宅認定基準 | ○評価基準の適合状況確認書(様式8) ●建築士(※) ☑劣化対策及び耐震性 ☑その他いずれかの評価基準 | ○評価委員会の評価結果 ●建築士(※) ☑評価基準相当(100万円/戸) 又は ☑認定基準相当(200万円/戸) |
| 補助対象 工事 | 特定性能向上等 | | 認定基準適合の性能向上リフォーム 三代同居対応改修工事 | |
| | その他性能向上 | | 戸建て住宅、共同住宅専有部のバリアフリー改修等の評価対象項目以外の性能向上リフォーム 事前インスペクションで指摘のあった劣化事象に係る改修工事(屋根・外壁の改修工事等) | |
| リフォーム の 施工結果 | ○建築士による工事内容確認書(様式13)、リフォーム工事箇所の工事写真(様式14) ●建築士(※) ☑リフォームの施工が計画と整合していることを現地調査及び工事写真等で確認 | | | |

(※) 補助対象とする場合には、建築士事務所所属する建築士が実施するものであること

事前インスペクションを行うインスペクターの取扱いについて

- 建築士については、平成29年度以降、順次、告示に基づく既存住宅状況調査技術者に移行（平成29年度については、引き続き、講習団体の登録を受け付ける）
- 建築施工管理技士については、引き続き、一定の要件を満たす講習を行う団体に登録された者を対象
- 補助事業として登録された講習団体の登録インスペクターは、登録有効期間中は引き続き対象【経過措置】

| 資格者 | 平成28年度まで | 平成29年度 | 平成30年度、平成31年度 |
|--------------------------------------|---|---|------------------------|
| 一級建築士 二級建築士 木造建築士 | <p style="text-align: center;">告示に基づく既存住宅状況調査技術者 ＜補助事業としての講習団体の登録・公表は不要＞</p> <p style="text-align: center;">補助事業で登録した講習団体の登録インスペクター ＜平成30年度以降、補助事業として講習団体の登録受付は行わない＞</p> | | |
| 建築施工管理技士 (2級は「建築」又は「躯体かつ仕上げ」に限る) | <p style="text-align: center;">補助事業で登録した講習団体の登録インスペクター ＜平成29年度以降も、補助事業として講習団体の登録受付を継続＞</p> | | |
| 補助事業に係る講習団体の要件 ※ 告示講習にあわせて一部要件見直し | <ul style="list-style-type: none"> 講習 4時間以上 修了考査を実施 登録内容を原則公表 <ol style="list-style-type: none"> 番号、氏名、保有資格 勤務先、連絡先 | <ul style="list-style-type: none"> 講習 4時間以上 修了考査を実施 登録内容の公表 <ol style="list-style-type: none"> 番号、氏名、保有資格 勤務先、連絡先(任意) | 同左(建築施工管理技士向けの講習のみが対象) |

19

平成29年度長期優良住宅化リフォーム推進事業のスケジュール(予定)

- 平成29年度補助事業の実施スケジュールは、申請タイプに応じて以下のとおりを予定している。
 通年申請タイプ: 評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネ型 / 事前採択タイプ: 高度省エネ型、提案型

| | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|---------|---|--|----|----|--|----|-----|---|-----|----|---------------|---------------|
| 通年申請タイプ | | <p style="text-align: center;">事業者登録の受付期間 平成29年5月10日(水)～平成29年11月30日(木)</p> | | | <p style="text-align: center;">事前審査・交付申請の受付期間 平成29年6月6日(火)～平成29年12月22日(金)</p> | | | <p style="text-align: center;">完了実績報告の受付期間 ①平成29年7月3日～平成29年12月22日、②①の期限後～平成30年2月16日</p> | | | | |
| | | | | | | | | | | | ①年度内の補助金振込対象※ | ②年度明後の補助金振込対象 |
| 事前採択タイプ | <p style="text-align: center;">公募期間 平成29年5月10日(水)～平成29年6月2日(金)</p> <p style="text-align: center;">● 採択通知 平成29年7月中</p> | <p style="text-align: center;">事前審査・交付申請の受付期間 平成29年8月初旬～平成29年12月22日(金)</p> | | | <p style="text-align: center;">完了実績報告の受付期間 ①平成29年10月2日～平成29年12月22日 ②①の期限後～平成30年2月16日</p> | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | ①年度内の補助金振込対象※ | ②年度明後の補助金振込対象 |

※) 振込時期を約束するものではありません。①の対象であっても、審査に時間を要すると②となります。

20

本事業(評価基準型)の適用イメージ <木造戸建て住宅の例 その1>

省エネルギー対策 選択

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 選択

専用配管の構造
排水管内面が平滑（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 必須

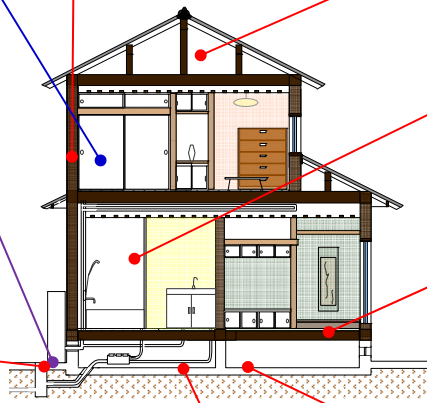
外壁
通気構造 等

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 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

本事業(評価基準型)の適用イメージ <木造戸建て住宅の例 その2>

※ ①は現況で基準に適合、②、③は基準を満たすようリフォーム等を実施

| 性能項目 | 補助対象の該当例(各性能項目のいずれかに該当すれば、当該項目は評価基準に適合) | | |
|--------------------|---|--|--|
| 劣化事象 《必須項目》 | ① インспекションにおける劣化事象の指摘なし | ② インспекションで指摘された劣化事象をリフォーム工事に含めて補修 | ③ インспекションで指摘された劣化事象の補修を維持保全計画に位置付け |
| 劣化対策 《必須項目》 | | | |
| 小屋裏 | ① 一定規模以上の換気口がある | ② 一定規模以上の換気口を設置する | ③ 2以上の換気口を設置し、小屋裏木部が湿潤状態にないことを確認して、維持保全強化を実施 |
| 小屋裏点検 | ① 小屋裏点検口がある | ② 小屋裏点検口を設置する | |
| 外壁の軸組等 (地面から1m) | ① 外壁が通気構造、一定の防腐・防蟻措置、又は耐久性の高い樹種である | ② ①となるように外壁の通気構造化、防腐・防蟻措置を実施する | ③ リフォーム時に露出する部分の防腐・防蟻措置と維持保全強化を実施 |
| 浴室・脱衣室 | ① 浴室がユニットバスであり、脱衣室が一定の防水仕上げである | ② 浴室をユニットバス化し、脱衣室を一定の防水仕上げにする | ③ 浴室及び脱衣室を一定の防水仕上げにする |
| 土台 | ① K3相当以上の防腐・防蟻処理済み+外壁下端に水切り処理 | ② 現状、ヒノキ、ヒバ等の耐久性の高い樹種を使用+外壁下端に水切り処理 | ③ 床下空間の露出範囲を防腐・防蟻処理し、維持保全強化を実施 |
| 床下点検 | ① 各室に床下点検口がある | ② 床下点検口があり、床ふところが33cm以上ある | ③ ①又は②となるよう、床下点検口を設置する |
| 床下 | ① 厚さ60mm以上の防湿コンクリート又は防湿フィルムがある | ② ①となるように防湿コンクリート又は防湿フィルムを設置する | ③ 床下木部が湿潤状態にないことを確認し、維持保全強化を実施 |
| | ① 床下換気口が4m毎に300cm ² 又は1m当たり75cm ² 確保されている | ② 換気口が5m毎に300cm ² 設置されていることを確認し、維持保全強化を実施 | |
| 基礎 | ① 基礎高さ40cm以上である | ② 基礎高さ30cm以上であり、雨はね防止措置を行い、維持保全強化を実施 | |
| 地盤 | ① ベタ基礎である | ② 布基礎にその他のコンクリートを打設し、維持保全強化を実施 | ③ 地盤の土壌処理 |

本事業(評価基準型)の適用イメージ <木造戸建て住宅の例 その3>

※ ①は現況で基準に適合(省エネを除く)、②、③は基準を満たすようリフォーム等を実施

| 性能項目 | 補助対象の該当例(各項目の①から③のいずれかに該当すれば、当該項目は評価基準に適合) | | |
|--|--|--|---|
| 耐震性 《必須項目》 | ① 耐震性を有することを確認済み(S56.6.1以降の確認済証等あり、耐震性に影響のある増改築無し) | ② ①に該当しない住宅について、耐震診断で耐震性を有することを確認 | ③ 耐震改修を実施 |
| 省エネルギー対策 《選択項目》 窓・ドアは外気に接する部分 高効率設備は、暖房、給湯、換気、コジェネが対象 | ① 新築時に省エネルギー対策等級3の評価を受けた住宅、又は、省エネ基準(H4基準)相当で建てられた住宅について、全居室の全ての窓・ドアを地域区分に応じた断熱性等を有する窓・ガラス等に交換 ⇒ 建設住宅性能評価書(以下、評価書)等がない場合は、建築時の断熱に係る仕様を確認する必要あり | ② 新築時に省エネルギー対策等級2の評価を受けた住宅、又は、省エネ基準(S55基準)相当で建てられた住宅について、一次エネルギー消費量等級4に適合するよう、窓・ドアの断熱改修や高効率設備に交換 ⇒ リフォーム後の一次エネルギー消費量を計算する必要あり。評価書がない場合は、建築時の断熱に係る仕様の確認も必要 | ③ 改修タイプとして、次のいずれかの工事を実施 A) 全居室の全ての窓・ドア及び床・外壁・屋根(天井)のいずれか1種類を断熱改修 B) LDKの全ての窓・ドアの断熱改修と1種類以上の高効率化等設備の交換 C) LDK以外の1居室の全ての窓・ドアの断熱改修と2種類以上の高効率化等設備の交換 |
| 維持管理・更新の容易性 《選択項目》 | ① 次の全てに該当 1. 給・排水管、給湯管(貫通部を除く)が、コンクリート内に埋め込まれていない 2. 地中埋設配管(基礎下の部分を除く)の上部にコンクリートが打設されていない 3. 排水管が蛇腹等でなく平滑であり、また、継ぎ手部についても清掃上支障がない | ② 次の全てに該当 1. コンクリート内に埋め込まれている給・排水管、給湯管(貫通部を除く)について、埋め込みでないように設置 2. 上部にコンクリートが打設されている地中埋設配管(基礎下の部分を除く)について、コンクリートが打設されていないルートに設置 3. 厨房用の排水管を含む改修部分の排水管について、内面が平滑な排水管、清掃しやすい継ぎ手部に交換 | ③ 次の全てに該当 1. 腐食・閉塞等使用に支障がないことから、コンクリートに埋め込まれている給・排水管、給湯管(貫通部を除く)のリフォームを維持保全計画に記載 2. 上部にコンクリートが打設されている地中埋設配管(基礎下部分を除く)のリフォームを維持保全計画に記載 3. 厨房用の排水管の内面が平滑かつ清掃上支障がないことから、改修部の排水管を内面が平滑な排水管、清掃しやすい継ぎ手部に交換 |
| 住戸規模 《必須項目》 | ① 少なくとも1の階の床面積(階段部分除く)が40㎡以上かつ延べ床面積が55㎡以上である | ② ①に適合するよう増築する | |

23

よくある質問と回答(質問一覧)

■ 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。
- ② 自社が保有する住宅を自社でリフォームする予定があるが、補助対象となるか。

■ 若者による既存住宅の購入について

- ③ 若者の要件はあるか。
- ④ いつの時点で既存住宅を購入したものが対象となるか。
- ⑤ 取得時期のほかに、既存住宅の購入について条件はあるのか。

■ 補助事業者について

- ⑥ この事業の補助事業者には条件はあるか。

■ 事業タイプの適用方法について

- ⑦ 様々な事業タイプ・申請方法があるが、どのように活用すればよいのか。
- ⑧ 高度省エネルギー型は事前採択タイプと通年申請タイプとがあるが、違いは何か。

■ 通年申請について

- ⑨ 通年申請タイプの戸数上限はあるか。

■ インスペクターについて

- ⑩ 既存住宅状況調査技術者や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はどうすればよいか。

25 ■ 事業者登録について

- ⑪ グループでの事業者登録や提案型の場合の事業者登録の方法について。 29
- ⑫ 登録の単位(法人の場合の支店や事業所の扱い)や公表情報について。 30

26

■ 補助対象について

- ⑬ インスペクション等については、いつの時点から実施したものが補助対象になりますか。 30
- ⑭ 他の補助事業との併用の可否について教えてください。 31
- ⑮ リフォーム計画や維持保全計画の作成も建築士が作成する必要があるのか。契約等のようにすれば補助対象になるのか。 32
- ⑯ 補助対象にならない工事等を教えてください。 33
- ⑰ ユニットバスとする場合に、補助対象となる場合と補助額はいくらですか。 33

28 ■ 補助金の還元について

- ⑱ 受け取った補助金はどうすればよいですか。 34

29 ■ 補助額の算定方法について

- ⑲ 共同住宅において、専用部分と共用部分をまとめて補助対象とする場合の補助額の算定方法を教えてください。 35

29

■ 事務局等について

- ⑳ 評価室事務局と実施支援室の違いを教えてください。 35

24

■ 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、建設時期についての条件はありません。
- ・ 住宅の規模は、事業タイプに応じて、それぞれ以下を満たす必要があります。
 - * 評価基準型 – 戸建：55㎡以上、共同住宅：40㎡以上。但し一つの階で40㎡以上(階段室除く)
 - * 認定長期優良住宅型※ – 戸建：75㎡以上、共同住宅：55㎡以上。但し一つの階で40㎡以上(階段室除く)
- ※ 高度省エネルギー型も同様。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。
- ・ 新築時に長期優良住宅（新築）認定を取得している住宅は対象外です。
- ・ 平成28年度以前に本事業補助金の交付を受けている住宅は対象外です。

② 自社が保有する住宅を自社でリフォームする予定があるが、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。
- ・ 買取再販物件においても工事請負契約を締結して発注する工事が補助対象となります。自ら施工する場合は補助対象になりません。
- ・ 発注者が親会社（施工業者の役員）、受注者が子会社（役員の所属する施工業者）といった関係にある場合は、価格の妥当性を明らかにするため、相見積り（3社以上）を提出していただきます（単価積上方式の場合を除く）。

■ 若者による既存住宅の購入について

③ 若者の要件はあるか。

- ・ 平成29年4月1日時点で、40歳未満の方を対象とします。

④ いつの時点で既存住宅を購入したものが対象となるか。

- ・ 既存住宅を購入してから1年以内に工事に着手する長期優良住宅化リフォームを対象とします。工事着手は工事請負契約書の工期の始期で、購入は売買契約書の締結日で確認します。

⑤ 取得時期のほかに、既存住宅の購入について条件はあるのか。

- ・ 住宅の購入者とリフォーム工事の発注者が同一である必要がありますが、購入に関してその他の条件はありません。（ただし、売買契約書の写しの提出は必要）

■ 補助事業者について

⑥ この事業の補助事業者には条件はあるか。

- ・ 平成29年度以降、補助事業者はリフォーム工事の施工業者又は買取再販業者とします。発注者（個人、管理組合等）は補助事業者となることはできません。
- ・ 建設業許可の有無や規模、経験等は問いませんが、建設業法等関連法令を遵守してください。
- ・ 施工業者等からなるグループとして、事前採択型の提案・応募を行うことも可能ですが、交付申請や完了報告の手続きについては、個々の施工業者が行います。
- ・ 施工業者又は買取再販業者以外の者のみからなるグループ等は提案・応募できません。
- ・ 施工業者でない建築士事務所については、グループの構成メンバーとなることは可能ですが、補助事業者となることはできません。補助事業者ではない第三者として、リフォームの計画や施工結果の内容が基準に適合しているか確認する立場で、参画してください。

よくある質問と回答

■事業タイプの適用方法について

⑦ 様々な事業タイプ・申請方法があるが、どのように活用すればよいのか。

- ・事業タイプは、リフォーム後の住宅性能別に設定されており、一般的に必要となるリフォーム工事の内容・額に応じて、補助限度額が設定されています。このため、発注者のリフォームの意向を良く確認していただき、適切な事業タイプを選択してください。
- ・事前採択タイプの提案型は、評価委員会によるリフォーム計画内容の個別評価を受け、基準に適合するものと同等であると認められれば補助対象とできますので、評価基準や認定基準に適合しない場合に選択してください。（採択されても認定は受けられません）
- ・また、事前採択タイプは、採択により補助金の枠取りが可能となりますので、先導的な取組や独自の取組を行おうとする場合に、採択を受けることで事業を実施しやすくなることが考えられます。

| 住宅の状態等 発注者の意向 | リフォーム工事の実施上、物理的な制約 やコスト的な制約がない場合 | リフォーム工事の実施上、物理的な制約 やコスト的な制約がある場合 |
|-----------------------|--|---|
| 一定の性能向上を希望 | 通年申請タイプ 評価基準型〔100万円/戸〕 | 事前採択タイプ 提案型〔100万円/戸〕 |
| フルリフォーム、スケルトンリフォームの予定 | 通年申請タイプ 認定長期優良住宅型〔200万円/戸〕 ※ 長期優良住宅（増改築）認定必須 | 事前採択タイプ 提案型〔200万円/戸〕 ※ 長期優良住宅（増改築）認定基準同等の場合 |
| 高い省エネ性能を希望 | 事前採択タイプ/通年申請タイプ 高度省エネルギー型〔250万円/戸〕 ※ 長期優良住宅（増改築）認定必須 | |

27

よくある質問と回答

■事業タイプの適用方法について

⑧ 高度省エネルギー型は事前採択タイプと通年申請タイプとがあるが、違いは何か。

- ・高度省エネルギー型については、事前採択タイプと通年申請タイプとで、補助の要件や補助額の算定方法・上限額に違いはありません。
- ・両タイプの違いは、次のとおりです。
 - 事前採択タイプ
 - ✓ 交付申請前に公募を行い、高度省エネルギー型のリフォーム計画を作成することが可能かどうかを確認して、事業者を採択し、当該採択事業者に対してまとめて補助金の枠（戸数と額）を配分します。このため配分された枠については、当初予定している交付申請受付期間内は補助金が確保されます（延長後はこの限りではありません）。
 - ✓ ただし、公募・採択期間が必要となるので、工事着手が可能となるまでに一定の期間を要します。
 - 通年申請タイプ
 - ✓ 交付申請前の公募は行わず、個々のリフォームの内容を確認して、個別に交付決定等を行います。このため、事前採択タイプに比べると早めに工事着手が可能です。
 - ✓ ただし、執行状況により申請期間が短縮される場合があり、その場合は交付申請を行うことができません。
- ・事前採択タイプで採択を受けた事業者は、採択戸数を消化しない限り、通年申請タイプで高度省エネルギー型の交付申請を行うことはできません（交付申請は受理されません）。

28

よくある質問と回答

■ 通年申請について

⑨ 通年申請タイプの戸数上限はあるか。

- ・原則として、戸数上限は設けない予定ですが、申請多数であって、特定の事業者が相当数の補助事業を実施することとなる場合には、交付申請を受け付けない場合があります。

■ インспекターについて

⑩ 既存住宅状況調査技術者やインспекター講習団体に登録されたインспекターが住宅の近くにいない場合はどうすればよいか。

- ・インспекションは、原則、既存住宅状況調査技術者又はインспекター講習団体による講習を修了し、団体に登録されたインспекター（登録インспекター等）が実施します。
※ 平成29年度の講習団体登録までの間は、昨年度迄の登録インспекターが実施することとします。
- ・やむを得ず登録インспекター等による実施が不可能な場合は、あらかじめ実施支援室に相談し、了解を得た上で、建築士において実施するようにしてください。

■ 事業者登録について

⑪ グループでの事業者登録や事前採択タイプの場合の事業者登録の方法について。

- ・通年申請タイプの場合、登録住宅リフォーム事業者団体に限り、一括して事業者登録が可能ですが、事業者登録に当たり同意事項の確認書を取りまとめていただく必要があります。
- ・事前採択タイプの場合、グループ提案で採択された事業者は、採択時の事業者リストにより登録されます。
- ・事業者情報は評価室事務局のホームページ上で公表されますので、正確な情報を届け出てください。また、公表を拒むことはできません。その旨了解して、登録・提案してください。

29

よくある質問と回答

■ 事業者登録について

⑫ 登録の単位（法人の場合の支店や事業所の扱い）や公表情報について。

- ・法人の支店や事業所ごとに登録することも、法人として1つの登録をすることも可能です。ただし、最小単位は決裁単位（契約書を結べる単位）としてください。また、事務局からの事業内容に関する問い合わせに対して速やかに対応可能な単位で登録してください。
- ・登録された単位で、交付申請書の受付等を行うとともに、事業者情報を公表する予定です。また、交付申請多数の場合には、事業者ごと（同一の法人番号を1事業者とする）に受付上限（戸数、額）を設ける可能性もありますので、その旨ご理解された上で、事業者登録を行ってください。
- ・国土交通省では、安心してリフォームできるようにするための環境整備として、リフォーム瑕疵保険制度や住宅リフォーム事業者団体登録制度に取り組んでおります。このため、公表情報として、建設業許可の有無に加えて、これらの制度における登録事業者であるか否かについてもあわせて公表することとしておりますので、この点もご承知おきください。

■ 補助対象について

⑬ インспекション等については、いつの時点から実施したものが補助対象になりますか。

- ・インспекションやリフォーム履歴の作成等に係る費用については、通年申請タイプの場合には事業者登録後、事前採択タイプの場合には採択後に実施したものを補助対象とします。
- ・これらの費用を補助対象に含めない場合には、事業者登録や採択の前に実施しても差し支えありません。ただし、インспекションについては、工事着手日の1年前の日以前に実施したものは補助事業には活用できませんので、改めて実施してください。

30

■ 補助対象について

⑬ 他の補助事業との併用の可否について教えてください。

- ・国が実施する他の補助制度と併用することは原則できません。
 1. 併用できない補助制度の主な例
 - ・住宅ストック循環支援事業
 - ・住宅・建築物安全ストック形成事業
 - ・経済産業省所管の住宅の断熱改修による省エネ化(省エネルギーフォーム)の支援事業
 - ・環境省所管の賃貸住宅における省CO2促進モデル事業
 2. 併用可能な助成制度の主な例
 - ・被災者生活再建支援金
 - ・介護保険制度による住宅改修費助成（補助金等が充当される工事が明確に区分される場合に限る）
- ・地方公共団体（都道府県又は市町村）が独自に実施している補助事業であって、その補助金の一部に国費が充当されていない場合は、併用についての制限はありません。
 - ※ 補助金の一部に国費が充当されているか否かについては、当該地方公共団体にお尋ねください。

⑭ リフォーム計画や維持保全計画の作成も建築士が作成する必要があるのか。契約等どのようにすれば補助対象になるのか。

- ・リフォーム計画や維持保全計画の作成は、建築士に限られません。
- ・これらの計画作成業務が、リフォーム工事の請負契約とあわせて位置付けられていれば（実施する業務や費用の支払いを確認することができますので、）補助対象となりえます。
- ・ただし、建築士が実施することとされている経費を補助対象とする場合は、建築士事務所登録された事務所に所属する建築士に依頼してください。

■ 補助対象について

⑮ 補助対象にならない工事等を教えてください。

- ・専ら個人の嗜好に基づくリフォーム工事
 - ✓ 外壁・屋根の装飾及び個人の趣味・嗜好による外壁の塗り替え
 - ✓ 間取りの変更工事
 - ✓ 天井、内壁等の壁紙等の内装工事、床材の設置・交換工事
 - ✓ 家具（組み込み式を含む）の設置工事、洗面台の設置・交換工事 など
- ・住宅に組み込まれない設備・機器等の導入・交換
 - ✓ 壁掛け式エアコン、蓄熱電気暖房機等の設置工事
 - ✓ シャワーヘッドの交換、調理器具・食器洗浄機等の設置
 - ✓ 工事発注者が分離して購入可能な後付けの家電に類するもの
 - ✓ 住戸内や共同住宅等の共用部における照明器具の工事を伴わない器具の交換
 - ✓ 蓄電池の設置、家具固定のための器具及び工事 など
- ・その他
 - ✓ 外構工事
 - ✓ 太陽光発電設備の設置工事
 - ✓ 現況検査チェックシートにおいて指摘された劣化事象以外の劣化事象を補修するための工事（なお、オプション検査に係る指摘のうち構造・防水上支障のない劣化事象は補助対象に含まれず、補助対象外となる）
 - ✓ 本補助事業の趣旨に合わない判断される工事
 - ✓ リフォーム履歴の作成の対象経費として認められていない申請手数料等の経費 など

よくある質問と回答

■ 補助対象について

⑩ ユニットバスとする場合に、補助対象となる場合と補助額はいくらですか。

- ・ ユニットバスについては、次の3ケースで補助対象となりえます。
 1. 木造住宅の劣化対策工事として特定性能向上工事（浴槽等を除いた浴室ユニットの側部分が補助対象）
 2. 省エネルギー化としてその他性能向上工事（浴槽相当分が補助対象）
 3. 浴室の増設として三世帯同居対応改修工事（浴室全体が補助対象）
- ・ 下表中の工事費には、本体設置工事費のほかに、給排水・電気・ガス・換気工事、照明工事、内装・下地工事等の附帯工事費を含みます。

| | 木造住宅 | 非木造住宅 |
|---------------------------|--|--|
| 特定性能向上工事 | ユニットバス化（劣化対策） 補助率方式：工事費の1/3と30万円のいずれか少ない額 単価積上方式：補助工事単価 | |
| 組み合わせ可 その他性能向上工事 | 高断熱浴槽化（省エネ） 補助率方式：工事費の1/3と30万円のいずれか少ない額 単価積上方式：補助工事単価 | 高断熱浴槽化（省エネ） 補助率方式：工事費の1/3と30万円のいずれか少ない額 単価積上方式：補助工事単価 |
| 三世帯同居対応改修工事 （条件を満たす場合） | 浴室の増設 補助率方式：工事費の1/3と150万円のいずれか少ない額 単価積上方式：補助工事単価 | 浴室の増設 補助率方式：工事費の1/3と150万円のいずれか少ない額 単価積上方式：補助工事単価 |

※ 同一の浴室に両方を適用することは不可

注) 表中 () 書きは補助対象額を表す

33

よくある質問と回答

■ 補助金の還元について

⑪ 受け取った補助金はどうすればよいですか。

- ・ 補助事業者(施工業者)は、**補助金全額を共同事業者(発注者)に還元**しなければなりません。
- ・ このため、**両者で所定様式の共同事業実施規約を定め**、交付申請書とあわせて提出します。
- ・ 還元方法は次のいずれかから両者の協議により決定します。
 1. 補助金受領後に、補助事業者が補助金全額を共同事業者(発注者)に支払う方法
 2. 補助事業者が、支払代金のうち補助金相当額の支払いを猶予し、受け取った補助金を当該猶予した支払いに充当する方法
- ・ 買取再販業者が補助事業者の場合は、補助金全額を住宅購入者に還元しなければなりません。

| 補助金の還元方法 | 補助金受領後に発注者へ補助金全額を支払い | 補助金相当額の支払いを猶予し、補助金を充当 |
|----------|------------------------------|---|
| 工事費の支払い | リフォーム工事代金 工事代金を全額支払い | リフォーム工事代金 補助金相当額を差し引いた額を支払い 支払い猶予 補助金相当額 |
| 補助金の流れ | 支援室 → 振込 → 補助事業者 → 支払い → 発注者 | 支援室 → 振込 → 補助事業者 → 相殺 → 工事費の支払いに充当 |

34

■補助額の算定方法について

- ⑱ 共同住宅において、専用部分と共用部分をまとめて補助対象とする場合の補助額の算定方法を教えてください。
- ・共同住宅の共用部分については、従来通り、補助率方式で申請します。専用部分については、事業タイプに応じて指定された算定方法で計上します。
 - ・なお、併用住宅及び長屋建て住宅については、戸建て住宅と同様に、事業タイプに応じて、単価積上方式又は補助率方式のいずれかにより、補助額を算定します。

■事務局等について

- ⑲ 評価室事務局と実施支援室の違いを教えてください。

- ・**評価室事務局**は、次の手続きを担当します。
 1. 事前採択タイプに係る事業提案の受理・評価
 2. 1.の採択事業者及び通年申請タイプに係る事業者登録の受付・登録公表
 3. 評価基準型及び提案型に係る評価基準等への技術的適合性に関する審査
※ 評価室事務局においては、補助額に関する審査は一切行いません。
- ・**実施支援室**は、補助金の交付に関する次の手続きを担当します。
 1. 補助金交付申請書を受理・審査し、交付決定通知等を発出
 2. 完了実績報告書を受理・審査し、額の確定通知等を発出
 3. 補助金の交付（振込）

三世代同居対応改修工事について

「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

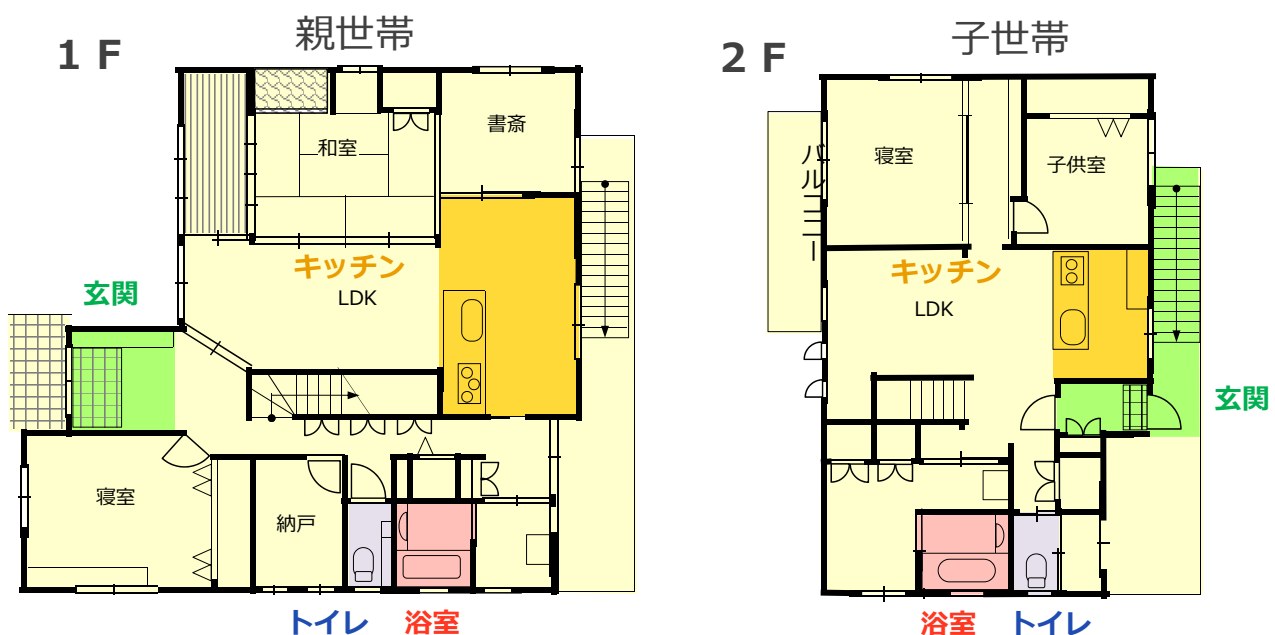
2. 「希望出生率1.8」に直結する緊急対策

■ 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】

37

三世代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

三世代同居に対応した住宅として支援対象

38

三世代同居対応改修工事の内容

■ 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

三世代同居対応改修工事の内容

| | 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 |

三世代同居対応改修工事の内容

| | 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 |

41

三世代同居対応改修工事の内容

■ 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

42

工事ごとの補助額、補助対象工事費限度額

| 工事内容 | | ①単価積上方式の場合 補助工事単価 (※1) | ②補助率方式の場合 補助対象工事費限度額 | ②の補助対象工事 費限度額の留意点 |
|---------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--|
| 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 | 690,000円 | 1,500,000円 | 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 | 300,000円 | 434,700円 | |
| 浴室の 増設工事 (※2) | 浴槽を設置し、給湯設備を設 置するもの | 690,000円 (※2) | 1,406,000円 | 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 | 690,000円 (※2) | 837,800円 | |
| | 浴槽を設置しないもの (シャワーを設置するもの) | 390,000円 | 589,300円 | |
| 便所の 増設工事 | — | 300,000円 | 532,100円 | — |
| 玄関の 増設工事 | 地上階に玄関を増設するもの | 個別に確認 | 655,300円 | 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 | 個別に確認 | 1,244,500円 | |

(※1) 表に示す補助工事単価を積み上げた値に補助率1/3を乗じて得た額が補助金額。

(※2) 三世代同居対応改修工事の対象とする浴室について、木造住宅における劣化対策工事としてのユニットバス化やその他性能向上工事としての高断熱浴槽の設置に係る補助を適用することはできない。便所も同様。

43

三世代同居対応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 ×

44

① 三世代同居の定義は何か。

- ・三世代同居の定義はしていません。本事業は三世代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 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、増築築に係る躯体工事費等は補助対象外です。

③ 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事が必要です。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 「三世代同居対応改修工事」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・リフォーム履歴を作成するとともに、工事後に劣化対策、耐震性及びその他いずれか1項目について評価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。

⑦ 既存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、三世代同居対応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、増設分が補助対象となりえます。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。

⑦ 三世代同居対応改修工事の補助額の算定方法はどうすればよいか。

- ・長期優良住宅化リフォーム工事（特定性能向上工事）に係る補助額の算定方法と同じ方法で算定します。したがって、評価基準型の場合は、単価積上方式で算定し、計上します。
- ・補助対象とする工事が三世代同居対応改修工事のみの場合は、いずれも単価積上方式としてください。

【参考】長期優良住宅化リフォーム等に対応した所得税等の特例措置

※赤太字は平成29年度税制改正

所得税(投資型・現金購入者向け) ~H33.12

⇒ 標準的な費用額の10%を所得税額から控除

| 対象工事 | 対象限度額 | 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 (350万円) | 25万円 (35万円) |
| 三世帯同居 | 250万円 | 250万円 |

長期優良住宅化リフォーム

| | | |
|------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 耐震+省エネ+耐久性 | 500万円 (600万円) | 50万円 (60万円) |
| 耐震・省エネのいずれか+耐久性 | 250万円 (35万円) | 25万円 (35万円) |

※ カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

※長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。
※耐久性工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。

所得税(ローン型・ローン利用者向け) ~H33.12

⇒ ローン残高の一定割合を所得税額から控除

| 対象工事 | 対象ローン限度額 | 控除率 | 最大控除額(5年間) |
|---|-------------------|------|--------------------------------|
| バリアフリー 省エネ 三世帯同居 長期優良住宅化リフォーム 【省エネ+耐久性】 | 250万円 | 2.0% | 62.5万円 (250万円×2%×5年 = 25万円) |
| その他工事 | 2.0%分と合計して1,000万円 | 1.0% | 750万円×1%×5年 = 37.5万円 |

固定資産税 ~H30.3

⇒ 固定資産税の一定割合を減額

| 対象となる改修住宅 | 減額割合 | 減額期間 |
|---|------------|--------------|
| 耐震 | 1/2 | 1年(*) |
| バリアフリー | 1/3 | 1年 |
| 省エネ | 1/3 | 1年 |
| 長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須) | 2/3 | 1年(*) |

(*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額
(長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

【参考】地域型住宅グリーン化事業(新築に関する補助制度)

平成29年度予算案: 114億円

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備を図るとともに、これと併せて行う三世帯同居への対応等に対して支援を行う。

グループの構築

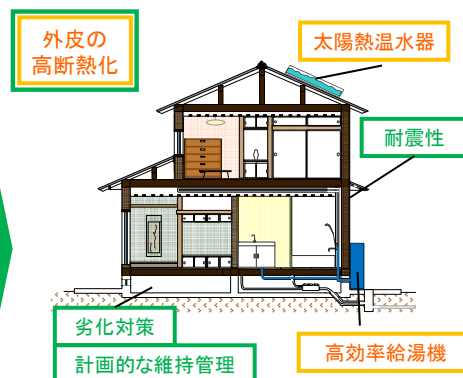


共通ルールの設定

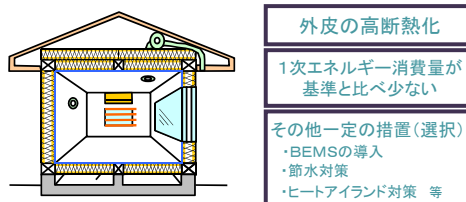
- 地域型住宅の規格・仕様
- 資材の供給・加工・利用
- 積算・施工方法
- 維持管理方法
- その他、グループの取組

地域型住宅・建築物の整備

補助対象(住宅)のイメージ



補助対象(建築物)のイメージ



長寿命型

長期優良住宅

補助限度額
100万円/戸

高度省エネ型

認定低炭素住宅 100万円/戸
性能向上計画認定住宅※1 100万円/戸
ゼロ・エネルギー住宅 165万円/戸※2

※1 「建築物省エネ法」に基づいて省エネ性能が通常より高いと認定された住宅
※2 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合は、補助限度額150万円/戸

・地域材加算・・・主要構造材(柱・梁・桁・土台)の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助を加算

・三世帯同居加算・・・玄関・キッチン・浴室又はトイレのうちいずれか2つ以上を複数箇所設置する場合、30万円/戸を限度に補助を加算

優良建築物型

認定低炭素建築物など一定の良質な建築物 1万円/平米(床面積)

平成28年度事業に係る「同居対応住宅に関するアンケート」のお願い

- 国土交通省では、同居対応住宅（新築・リフォーム）に関するアンケート調査を実施しております。
 - 調査結果は同居対応住宅の新築・リフォームの実施状況を把握するものとして活用します。趣旨をご理解いただきアンケート調査にご協力ください。
- ※補助金・減税制度を受けるための条件ではありません。

対象となる事業等と回答者・回答方法等について

平成28年度長期優良住宅化 リフォーム推進事業

リフォーム

回答者：リフォーム工事の施主
回答方法：郵送又はインターネットで直接回答

※完了実績報告書の提出後、補助事業者に対し、事務局からアンケートへの依頼書をお送りします。補助事業者の皆様におかれましては、施主への依頼書の転送をお願いします。

同居対応リフォームに係る 所得税の減税制度

リフォーム

回答者：リフォーム工事の施主
回答方法：郵送又はインターネットで直接回答

※リフォーム関係事業者等の皆様に対し、業界団体等を通じてアンケートへの依頼をお送りしています。業界団体等より依頼があった場合にはご協力をお願いします。

平成28年度 地域型住宅グリーン化事業

新築

回答者：新築工事の施主
回答方法：郵送又はインターネットで直接回答

※完了実績報告書の提出後、補助事業者に対し、事務局からアンケートへの依頼書をお送りします。補助事業者の皆様におかれましては、施主への依頼書の転送をお願いします。

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

制度の概要

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 >

【新築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置
【増改築】所得税／固定資産税の特例措置（平成29年度税制改正による）

< 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 >

【新築】中小工務店等に対する補助制度
【増改築】長期優良住宅化リフォーム推進事業

認定実績

新築 | 約**805,000戸** 累計実績（H21.6～H29.3）
（一戸建て：約786,000戸、共同住宅等：約19,000戸）

増改築 | **127戸** 累計実績（H28.4～H29.3）
（一戸建て：100戸、共同住宅等：27戸）

51

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

- 住宅の建築主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建築（増改築）及び維持保全の計画について、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.hyokakyokai.or.jp/chouki/qyosei.php>で検索が可能です。

52

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



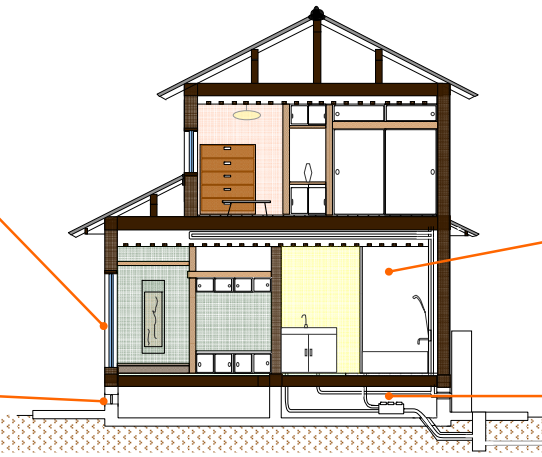
耐震補強工事の例

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



| 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。 ・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 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。 |
| 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 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。 |
| 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。 |

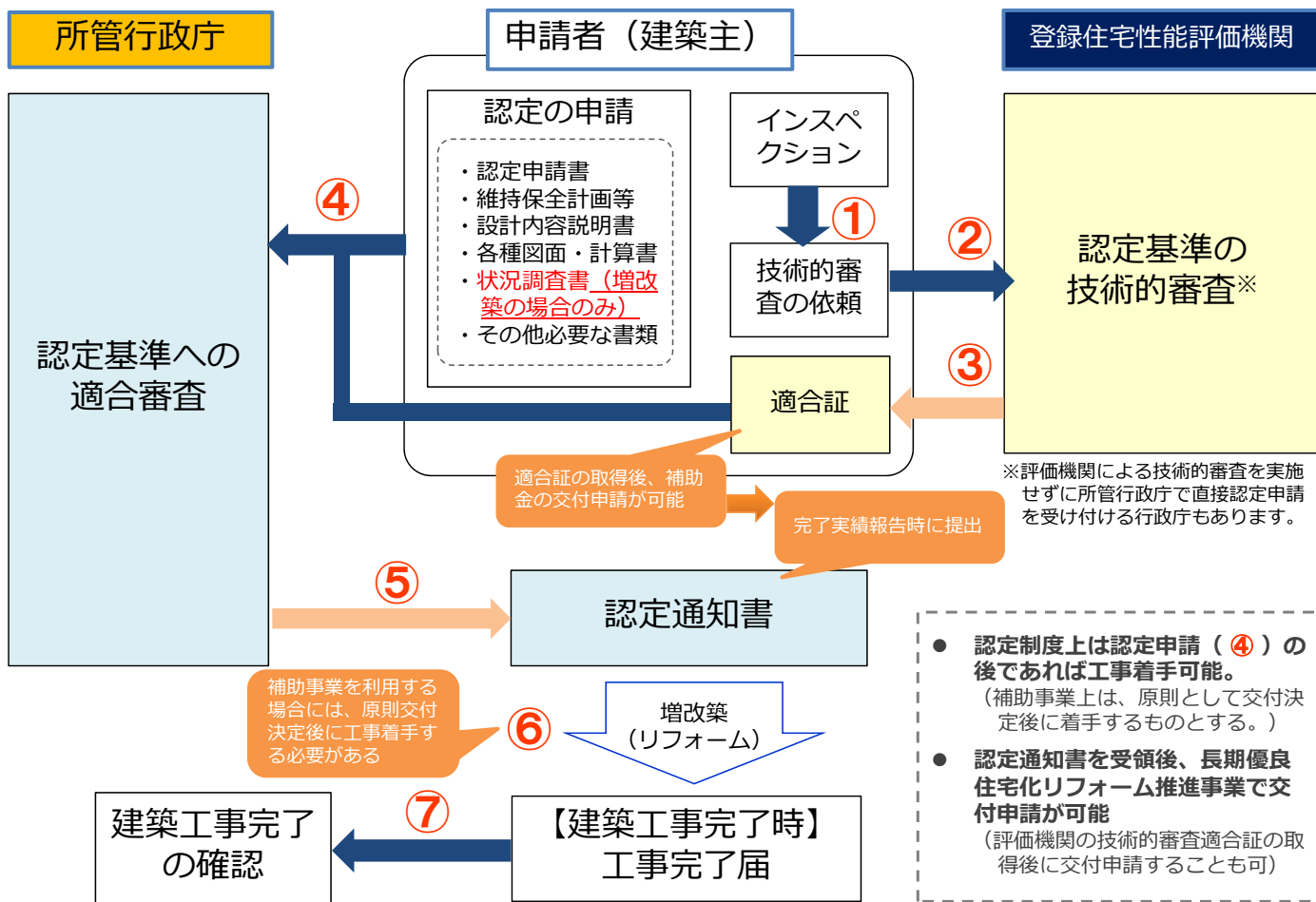
55

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 | ・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〕 ・75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準） 〔共同住宅等〕 ・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、所管行政庁により変更可。 | 同左（共通） |

56

認定取得の流れ



認定要件と補助要件(評価基準型)の主な相違点

| | 認定長期優良住宅型・高度省エネルギー型の要件 | 評価基準型の要件 |
|--------------|---|--|
| 手続き | <ul style="list-style-type: none"> ・評価機関の技術審査 ・行政庁への認定申請など | <ul style="list-style-type: none"> ・評価室事務局の技術的審査など |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅状況調査技術者（宅建業法の告示により国に登録された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」 | <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅状況調査技術者（宅建業法の告示により国に登録された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」 |

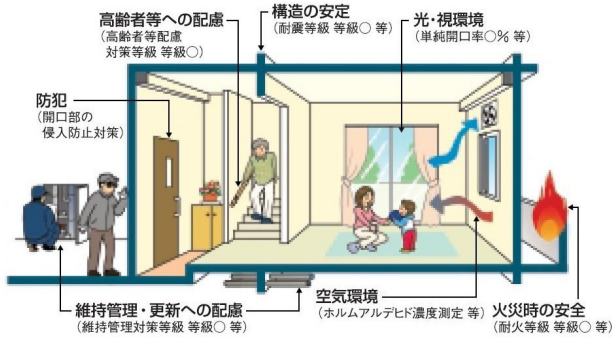
【参考】住宅性能表示制度の概要(既存住宅)

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

9分野30項目について等級等による評価等を行う。

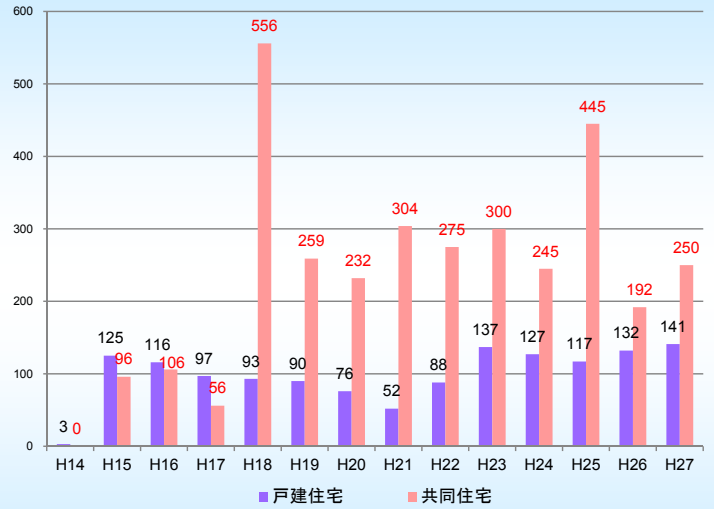


【例】「構造の安定」の場合

上記のほか「現況検査により認められる劣化等の状況」についても併せて表示することとなっている。

| 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 実績 約390戸※
- ・制度開始からの累計実績 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

memo