



長期優良住宅化リフォーム 推進事業について

本資料は、平成25年度補正予算案(H25.12.5閣議決定)及び平成26年度予算案(H25.12.24閣議決定)に盛り込まれた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
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業の創設
- 事業の概要
- 補助の考え方
- 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)

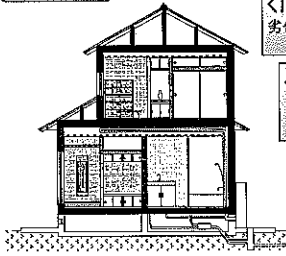
長期優良住宅の認定制度

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】(2011.27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、その適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)

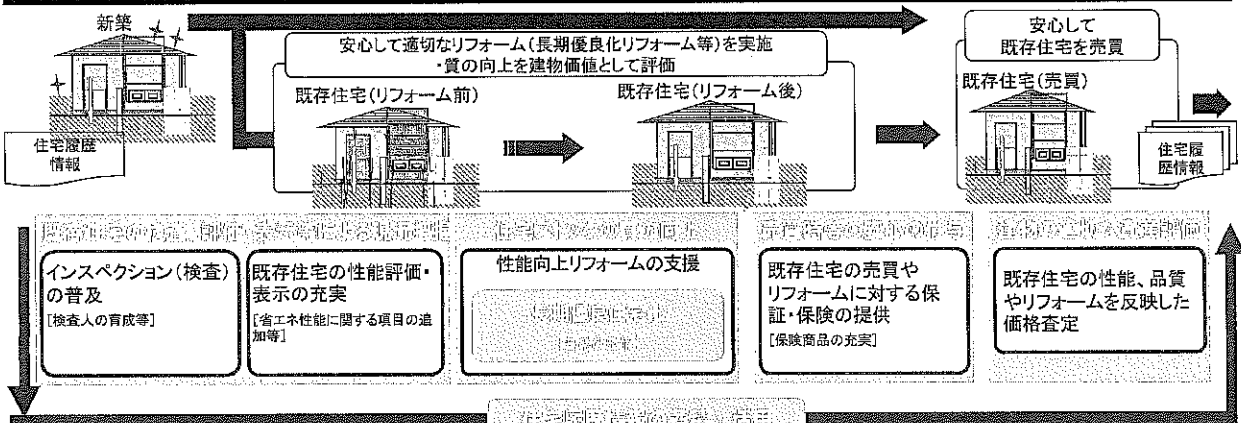
フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化のための基準等の整備を行う(今年度中)、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)等を行うことにより、居住面の環境整備を促進する。

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。

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

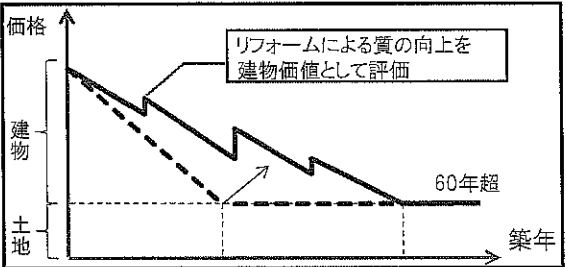
- ・インスペクターの育成
- ・瑕疵保険等との連携

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】



長期優良住宅化リフォーム推進事業の創設

- ◆平成25年度補正予算(政府予算案):20億円(国費)
- ◆平成26年度当初予算(政府予算案):31億円※(国費:優先課題推進枠)
※176億円(国費)の内数

◆平成25年度補正予算案

「好循環実現のための経済対策」(H25.12.5閣議決定)

I. 競争力強化策

4. 地域、農林水産業、中小企業・小規模事業者の活力発揮

(1) 地域づくり・まちづくり

・エネルギー問題等に対応する電気自動車普及、長期優良住宅化リフォーム等の推進(国土交通省)

◆平成26年度予算案

2020年までに中古住宅流通・住宅リフォーム市場を20兆円まで倍増させることを目指し、長期優良住宅化リフォームへの支援、住宅ストック活用のための市場環境の整備等を促進する。
・既存住宅の質の向上を図るため、劣化対策・省エネ改修等を総合的に行い住宅の長寿命化を図る長期優良住宅化リフォームに対する支援を行う。

4

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。

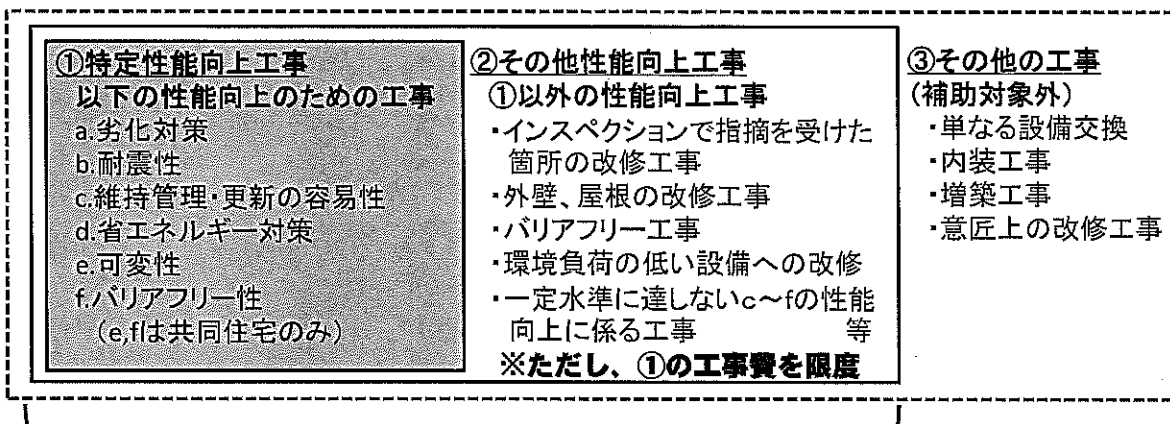
- ①一定の要件を満たすインスペクションを実施するものであること。
- ②次のa～fに関する性能を向上させるリフォーム工事であり、工事後に一定の水準を満たすものであること。
 - a. 劣化対策
 - b. 耐震性
 - c. 維持管理・更新の容易性
 - d. 省エネルギー対策
 - e. 可変性(共同住宅のみ)
 - f. バリアフリー性(共同住宅のみ)
- ③リフォーム履歴及び維持保全計画を作成すること。

5

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。)



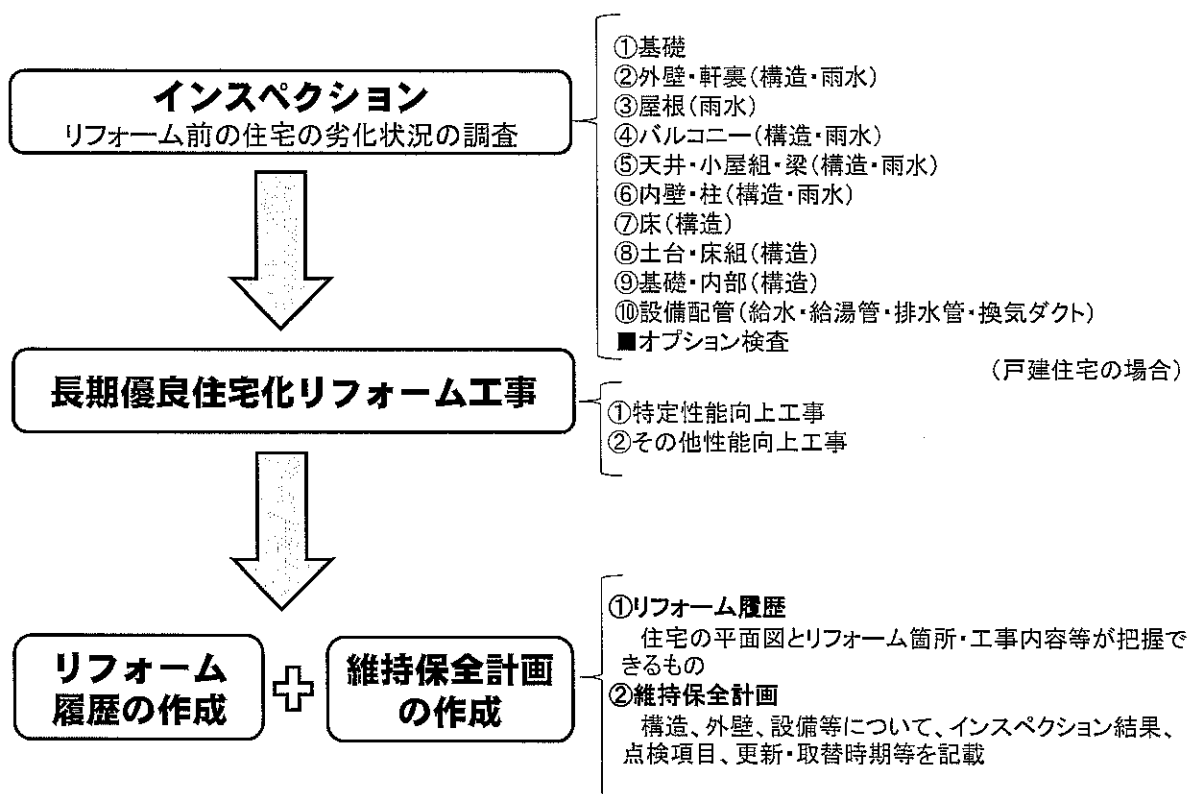
インスペクション費用、リフォーム履歴作成費用、維持保全計画作成費用 等

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 等

(a~fの全てについてS基準を満たす場合は200万円/戸。ただし、補正予算では実施せず。) 6

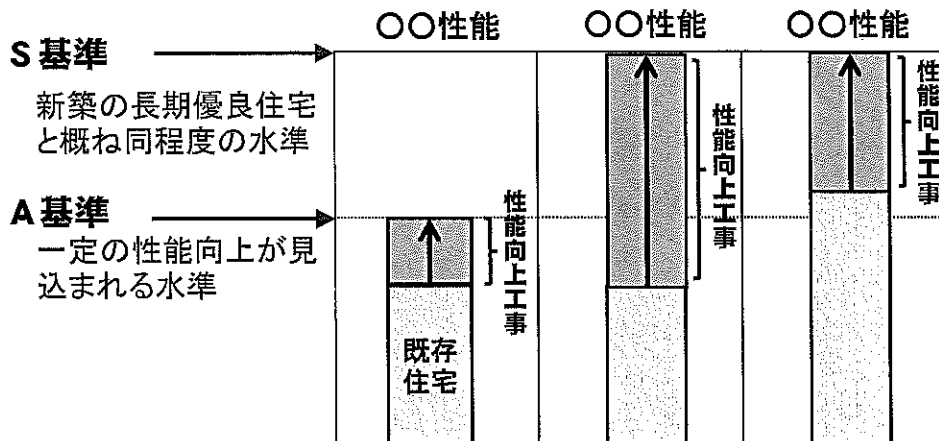
事業の流れ



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。

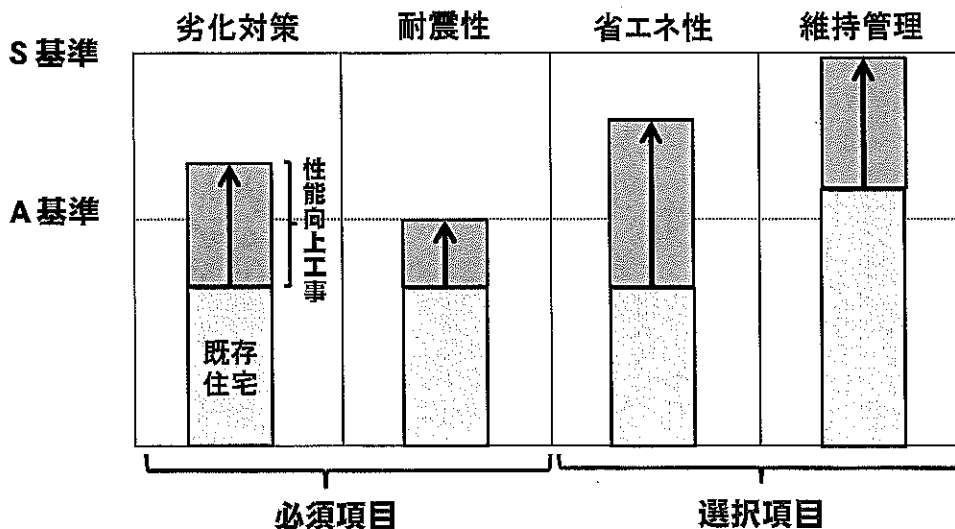
- ・S基準: 新築の長期優良住宅と概ね同程度の水準(一部代替基準あり)
- ・A基準: S基準には満たないが一定の性能向上が見込まれる水準



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。



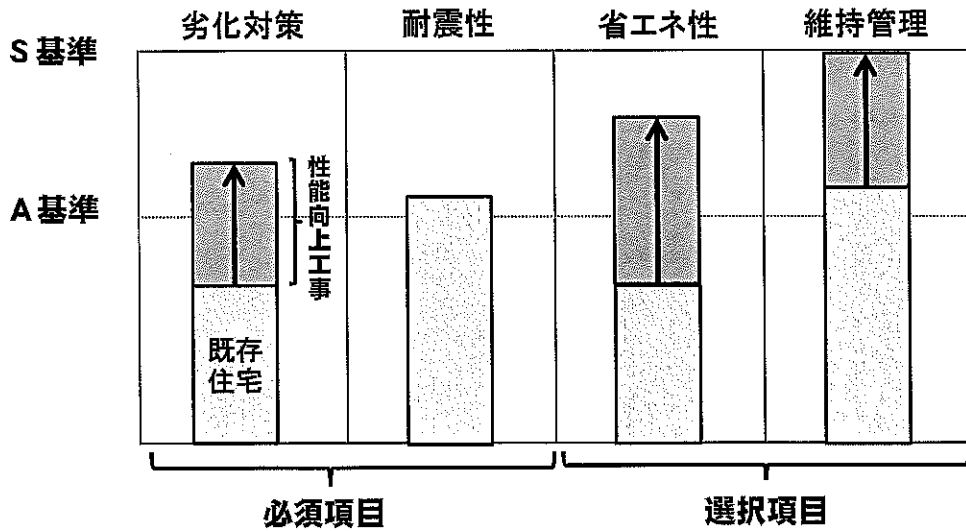
(リフォーム後に必ずA基準に達していること)
※リフォーム前に既に基準に適合している場合は工事の有無は問わない。

(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。

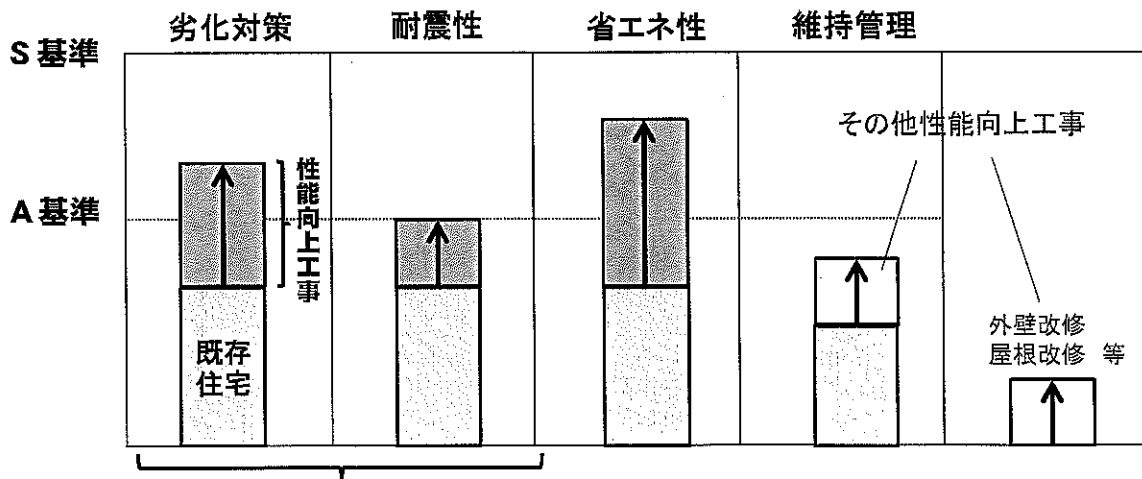


(注) 戸建住宅の場合

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。



必須項目

(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

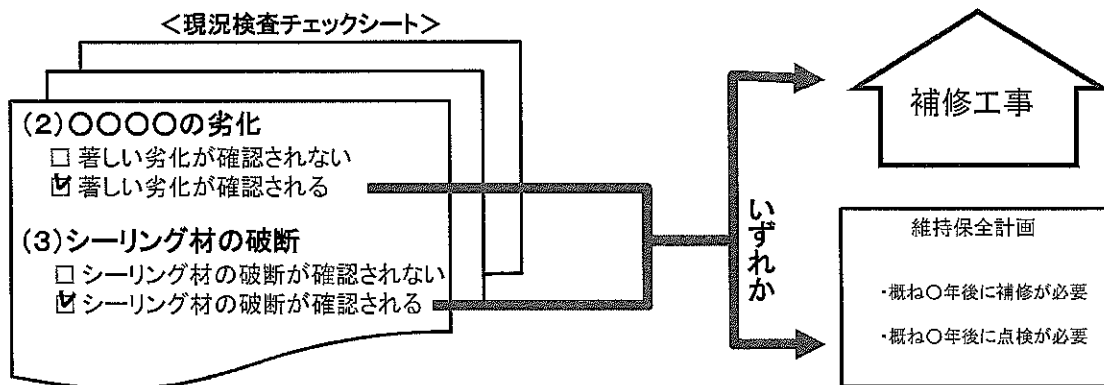
11

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次回の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

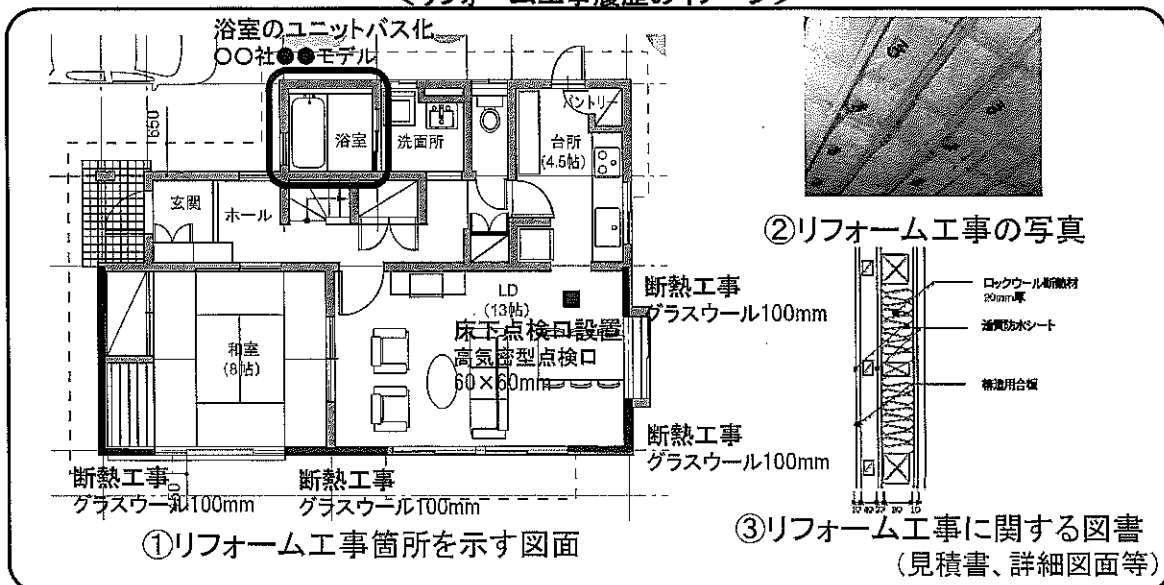


12

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＞



13

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					

14

申請者について

- ◆ 申請は、発注者又はリフォーム工事の施工業者が行うものとする。
 - ◆ 施工業者による申請は個社又は施工業者によるグループ提案も可とする。
- ※申請には少なくとも1件以上の具体的な物件が含まれていることとする。

申請者		提案上限額	具体物件
発注者 (所有者、管理組合)		戸数×100万円以内 かつ 5000万円程度	提案の中に、少なくとも1件以上の具体的な物件が含まれていること。
工事施工業者	個社	5000万円程度	
	グループ申請	1億円程度	

15

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

提案者

①事業提案

- ・事業者情報
- ・対象物件概要
- ・リフォーム工事概要
- ・リフォーム工事時期
- ・評価基準達成度
- ・補助金申請額 等

③交付申請

- ・申請額
- ・申請額の算出方法
- ・提案内容との適合
確認書類 等

⑤リフォーム工事

- ・インスペクション
- ・リフォーム
- ・維持保全計画 等

⑥実績報告 金額の確定

- ・完了実績報告書
- ・補助金請求書
- ・現況検査チェックシート
- ・リフォーム履歴情報
- ・維持管理計画 等

提案

採択

申請

通知

報告

支払

事務局

②審査・採択

④交付決定通知

⑦完了検査・
補助金支払い

MEMO