

長期優良住宅化リフォーム推進事業 活用事例

国土交通省

- ・本事業の実施状況
- ・事業の概要
- ・戸建住宅 事例①
- ・戸建住宅 事例②
- ・戸建住宅 事例③
- ・戸建住宅 事例④
- ・戸建住宅 事例⑤
- ・戸建住宅 主なその他性能向上工事の内容
- ・共同住宅共用部分 申請事例①
- ・共同住宅共用部分 申請事例②
- ・共同住宅共用部分 主な工事内容
- ・共同住宅専用部分 主な工事内容
- ・今後の予定

本事業の実施状況

■実施状況

- ・平成25年度補正予算、平成26年当初予算で事業を実施
 - ・平成25年度：約650提案、約6,500戸
平成26年度：約750提案、約8,200戸の住宅を採択(評価基準型※)
- ※評価基準に基づく性能向上リフォーム

■主な課題

- ・後述するその他性能向上工事が十分に活用されていない

補助金の費目内訳(平成26年度評価基準型[上限100万円/戸])

項目	特定性能向上工事	その他性能向上工事	インスペクション等
戸建住宅	67%	31%	2%
共同住宅等専用部分	54%	35%	11%
共同住宅等共用部分	87%	10%	3%
合計	69%	29%	2%

■本説明会の目的



これまでの本事業の活用事例を紹介し、今後の「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の一層の活用につなげる

事業の概要

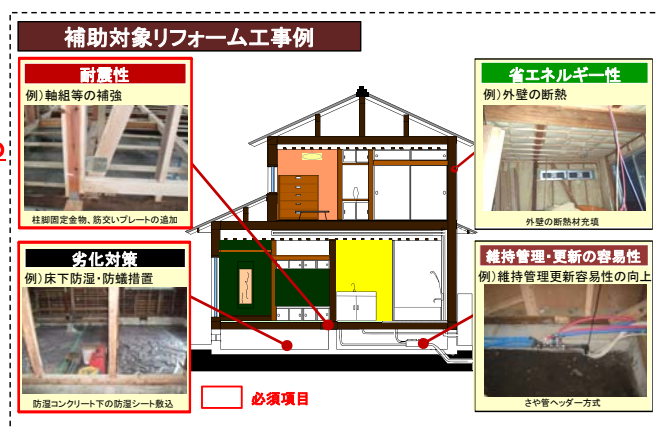
1. 目的

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. 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**を行うこと。
 - 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. 高齢者等対策(共同住宅のみ)
 - f. 可変性(共同住宅のみ)
- 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。



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。)
- ・**グループによる提案も可**とする。

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. **維持保全計画に補修時期又は点検時期を明記**

事業の概要

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、①の工事に要する費用が過半であること。)

- 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)

- ②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**

- ③その他の工事**
- ・単なる設備交換
 - ・内装工事
 - ・増築工事
 - ・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

6. 補助率・補助限度額

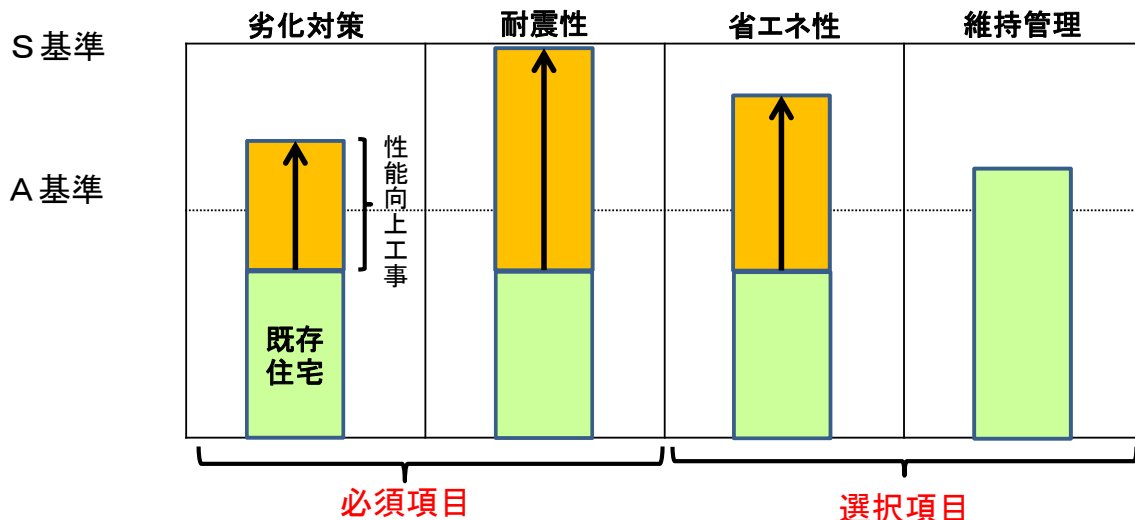
- ①補助率:上記に要する費用の1/3
- ②補助限度額:100万円/戸(すべての評価項目をS基準とする場合は200万円/戸)

事業の概要

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。
- ◆すべての項目でS基準の場合は補助上限額200万円とする。

※戸建住宅の場合



(リフォーム後に必ずA基準に達していること)
※既存住宅が既に達している場合は工事の有無は問わない。

戸建住宅 事例① 概要

■リフォーム工事概要

- ・家の間取りを子供の成長に合わせることや、老朽化対策・防寒対策のためリフォームを実施。
- ・劣化対策の性能向上リフォームをメインとし、合わせて耐震補強や省エネルギーリフォームも実施。

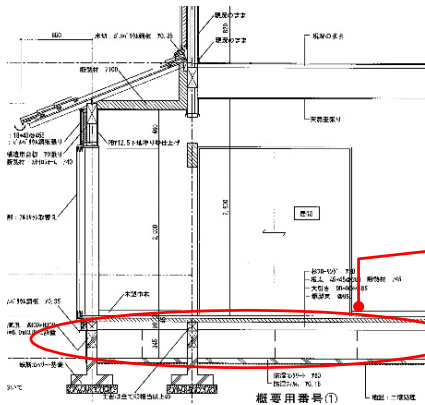
■対象住宅の写真



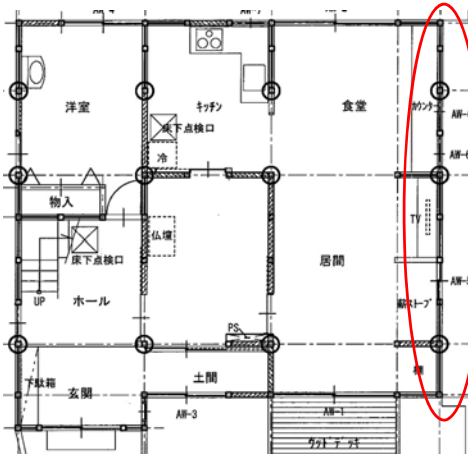
■建物諸元

所在地：滋賀県	構造：木造	建設年：昭和58年
種別：戸建住宅	階数：2階	延床面積：147.7㎡

戸建住宅 事例① 特定性能向上工事



【劣化対策】 防湿コンクリートの設置

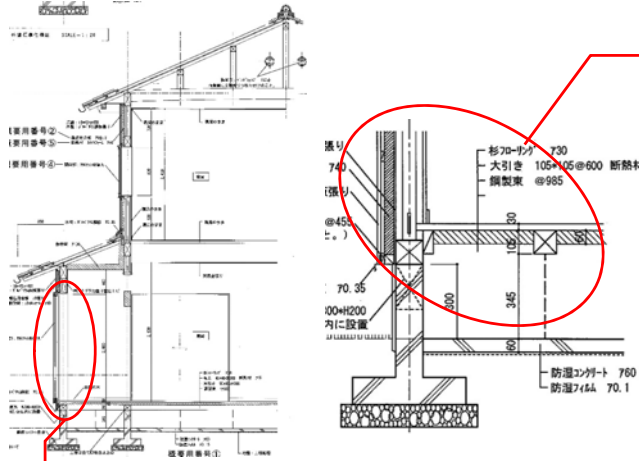


【耐震性】 筋交い・構造用合板 の設置

金物の設置



戸建住宅 事例① その他性能向上工事



断熱材の設置



サッシの取替え



戸建住宅 事例① 補助金の内訳

■補助金活用のポイント

- ・ 家全体のリフォームではないが、1階全体及び2階の一部において劣化対策や耐震補強工事といった特定性能向上工事を効果的に実施。
- ・ 予算の制約上、省エネがA基準に届かなかったが、その他性能向上工事費として省エネリフォームを補助対象とし、補助金を有効活用。

■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 防湿コンクリートの設置 点検口の設置	外壁 地盤 床下・小屋裏
	耐震性	A	○	構造用合板・金物の設置	外壁
	省エネ	A未満			
	維持管理	A未満			
その他性能向上工事		—	○	断熱材の設置 サッシの取替え ※省エネ基準A未満のためその他性能向上工事に該当	外壁、床開口部

■事業費・補助額

特定性能向上工事

約200万円

その他性能向上工事

約130万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

約4万円

補助額(上限80万円)

約80万円

戸建住宅 事例② 概要

■リフォーム工事概要

- ・ バリアフリーリフォームに注力している会社によるリフォーム。
- ・ 経年劣化に伴う塗装工事等は数年前に実施済みであり、今回は防蟻・防腐処理と浴室廻りのバリアフリーリフォームを実施。

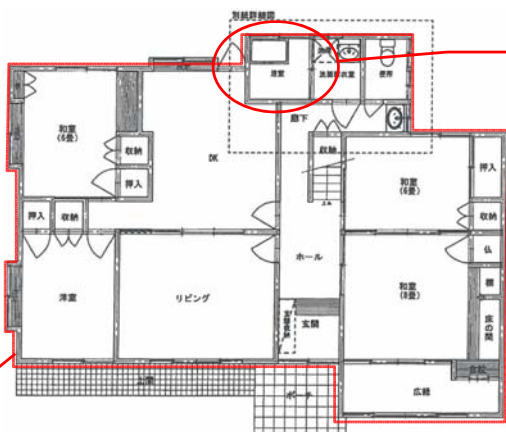
■対象住宅の写真



■建物諸元

所在地：福岡県	構造：木造	建設年：昭和57年
種別：戸建住宅	階数：2階	延床面積：150.1㎡

戸建住宅 事例② 特定性能向上工事



【劣化対策】 防腐防蟻処理



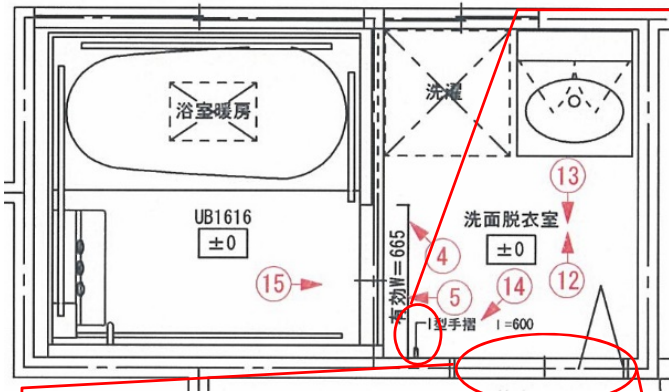
【劣化対策】 ユニットバス化



浴槽周りにも 手すりを設置



戸建住宅 事例② その他性能向上工事



手すりの設置



段差の解消



開戸から折戸への変更



戸建住宅 事例② 補助金の内訳

- ・特定性能向上工事は防腐・防蟻処理と浴室ユニットバス化のみを実施。
- ・その他性能向上工事費を活用して浴室廻りのバリアフリー化工事を実施。
- ・目的としていたバリアフリー化を特定性能向上工事と合わせて実現した本事業による補助金を有効に活用した事例。

■ 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	A	○	防腐・防蟻処理 ユニットバス化	床下木部 浴室
	耐震性	A			
	省エネ	—			
	維持管理	—			
その他性能向上工事	—	○	段差の解消	浴室・脱衣室	
			手すりの設置	浴室・脱衣室	
			引戸から折戸への変更	浴室・脱衣室	
			高断熱浴槽設置	浴室	

■ 事業費・補助額

特定性能向上工事

約90万円

その他性能向上工事

約80万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

約3万円

補助額

約60万円

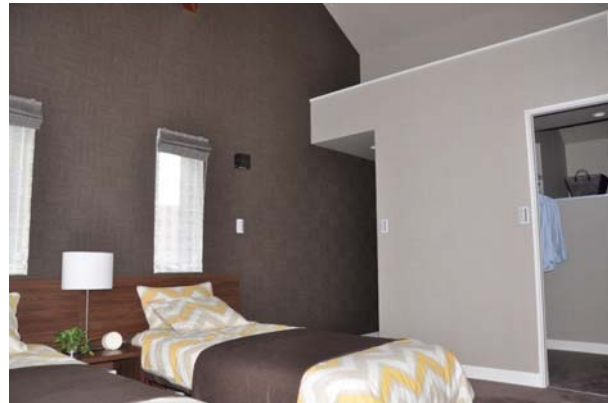


戸建住宅 事例③ 概要

■リフォーム工事概要

- ・大規模な戸建住宅の買取再販物件。
- ・インフィルのみフルリフォームし、外壁は塗装のみ実施。
- ・海沿いで冬の寒さが厳しいことから断熱化工事を実施。
- ・販売の際、長期優良住宅化リフォームであることをセールスポイントとした。

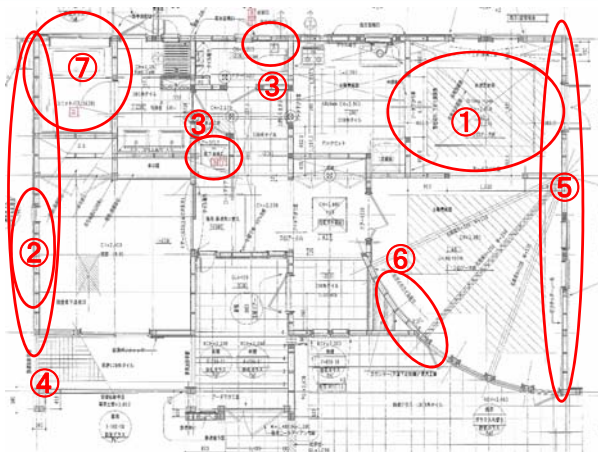
■対象住宅の写真



■建物諸元

所在地：福岡県	構造：木造	建設年：平成4年
種別：戸建住宅	階数：2階	延床面積：146.4㎡

戸建住宅 事例③ 特定性能向上工事



【耐震性】

筋交いの設置：④



金物補強：⑤



【劣化対策】

防腐防蟻処理



土台の交換：⑥



【省エネ性】

断熱材の設置：①



LOW-Eガラスへの交換：②



【維持管理】

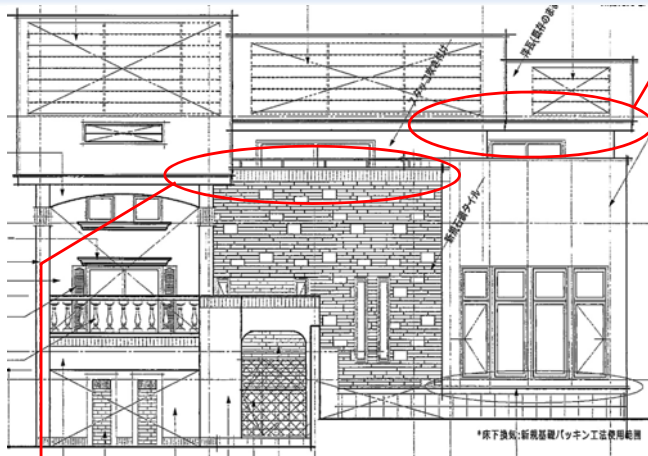
配管点検口の設置：③



ユニットバス化：⑦



戸建住宅 事例③ その他性能向上工事



● 屋根の葺き替え
(ガルバニウム鋼板カバー工法)



● バルコニーのFRP防水

バルコニーから漏水があったため補修



戸建住宅 事例③ 補助金の内訳

■ 補助金活用のポイント

- ・ 数多くの特定性能向上工事を実施。
- ・ その他性能向上工事としては住宅リフォームで多く行われる塗装工事、屋根改修等を実施。

■ 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	○	防腐・防蟻処理	軸組、土台
				ユニットバス化	浴室
				点検口の設置	床下・小屋裏
	耐震性	S	○	金物・筋かいの設置	柱・梁
省エネ	S	○	断熱材の設置	壁・床・天井	
			LOW-Eガラスへの交換	開口部	
維持管理	S	○	配管点検口の設置	床下	
その他性能向上工事		—	○	再塗装	外壁
				既存瓦の上カバー工法	屋根
				バルコニーの防水	バルコニー

■ 事業費・補助額

特定性能向上工事

約710万円

その他性能向上工事

約210万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

0万円

補助額(上限80万円)

約80万円

戸建住宅 事例④ 概要

■リフォーム工事概要

- ・ 自社で新築を手がけた鉄骨造住宅のリフォーム。
- ・ 省エネリフォームと合わせて外壁塗装等を実施。

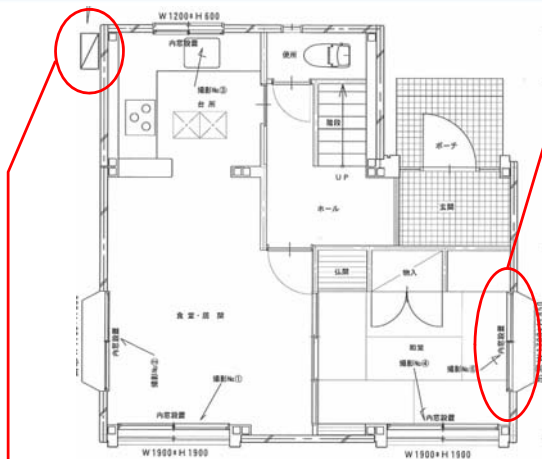
■対象住宅の写真



■建物諸元

所在地：東京都	構造：鉄骨造	建設年：昭和62年
種別：戸建住宅	階数：2階	延床面積：86.4㎡

戸建住宅 事例④ 特定性能向上工事



【省エネ性】

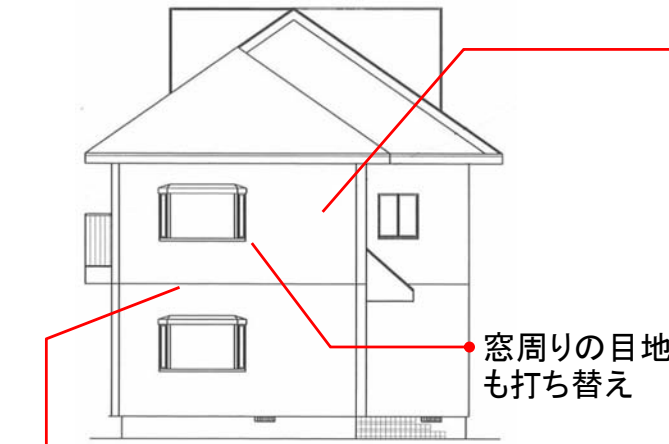
高効率給湯器
の設置



【省エネ性】 内窓の設置



戸建住宅 事例④ その他性能向上工事



戸建住宅 事例④ 補助金の内訳

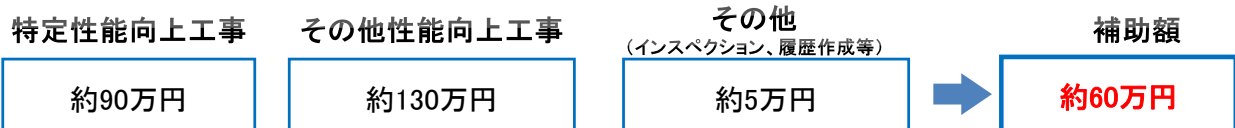
■ 補助金活用のポイント

- ・ 内窓設置、高効率給湯器設置といった大がかりではないリフォーム工事を実施。
- ・ その他性能向上工事費を外壁塗装、目地コーキングの打ち替えに活用。
- ・ プレハブ住宅において本事業を有効に活用した事例。

■ 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	A	リフォーム工事なし	
	耐震性	A	リフォーム工事なし	
	省エネ	A	○ 内窓（複層ガラス）の設置 給湯器の設置	開口部
	維持管理	A	リフォーム工事なし	
その他性能向上工事	—	○	目地コーキングの打ち替え	外壁
			外壁の塗装	外壁

■ 事業費・補助額



戸建住宅 事例⑤ 概要

■リフォーム工事概要

- ・フルスケルトンリフォームを実施した買取再販物件。
- ・寒冷地仕様の高気密・高断熱化工事を実施。

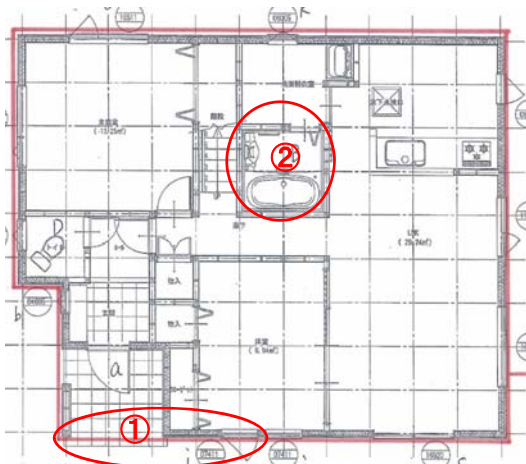
■対象住宅の写真



■建物諸元

所在地：北海道	構造：木造	建設年：昭和52年
種別：戸建住宅	階数：2階	延床面積：105.3㎡

戸建住宅 事例⑤ 特定性能向上工事



※①、②以外は住宅全体的に実施

【耐震性】 金物補強



筋かい・構造用面材 の設置



【省エネ性】 サッシ交換



高気密化・ 断熱材設置



【劣化対策】

軒天換気部材の設置：①



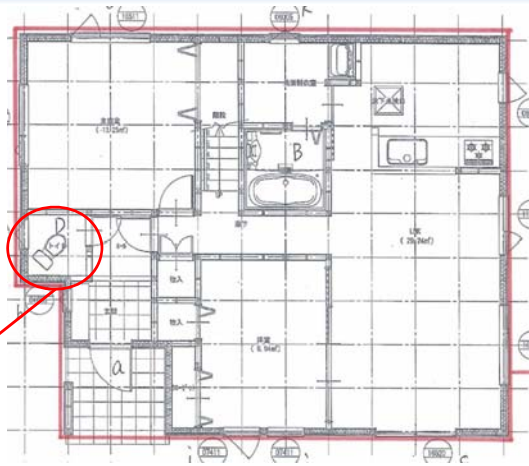
防腐・防蟻処理



浴室ユニットバス化：②



戸建住宅 事例⑤ その他性能向上工事



● 節水型トイレの設置



屋根材葺き替え



戸建住宅 事例⑤ 補助金の内訳

■補助金活用のポイント

- ・フルスケルトンリフォームのため、多くの特定性能向上工事を実施可能。
- ・その他性能向上工事としては屋根材の葺き替え等を実施。

■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	○	防腐・防蟻処理	床下
			ユニットバス化	浴室
			軒天換気部材の設置	小屋裏
	耐震性	○	筋かい・構造用合板・金物の設置	外壁
省エネ	S	○	断熱材の設置	壁・床・天井
			サッシの取替え	開口部
維持管理	A	○	排水管の改修	床下
その他性能向上工事	—	○	屋根材の葺き替え	屋根
			節水型トイレの設置	便所

■事業費・補助額

特定性能向上工事

約500万円

その他性能向上工事

約100万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

0万円

補助額(上限80万円)

約80万円

戸建住宅 主なその他性能向上工事の内容

■戸建住宅でよく見られた工事内容

- ・その他性能向上工事費の活用により、屋根改修、外壁改修等の住宅リフォームでよく行われる工事が補助対象となる。

工事内容	工事例	性能の向上となる理由
屋根改修	鋼板張替え、防水シート張替え、高圧洗浄・再塗装	防水性向上、耐久性の向上等
外壁改修	サイディング張替え、高圧洗浄・再塗装、シーリング工事、コーキングの打ち替え	防水性向上、耐久性の向上等
雨樋の交換	—	雨水排出性の向上
基礎の補修	クラック補修	インスペクションで判明した劣化事象の補修、基礎の耐久性の向上
バルコニー防水工事	FRP防水	防水性向上
バリアフリー工事	手摺り取り付け、段差解消、開き戸から引き戸への変更	バリアフリー性の向上
床暖房設置工事	温水床暖房設置	温熱環境の向上
防犯工事	防犯雨戸設置	防犯性の向上

共同住宅共用部分 申請事例①

- ・外壁の外断熱工事、開口部のペアガラス化工事と合わせてその他性能向上工事で給水設備を更新。
- ・約20戸の規模の共同住宅で1,000万円以上の補助額。

■物件概要

戸数: 約20 階数: 5 構造: RC

■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	A			
	耐震性	S			
	省エネ	A	○	外皮外断熱化工事	外壁
				ペアガラス化工事	開口部
	維持管理・更新	—			
	高齢者	—			
可変性	—				
その他性能向上工事	—	○	給水設備の更新工事	共用給水管	

■事業費・補助額

特定性能向上工事

約1,700万円

その他性能向上工事

約1,400万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

約100万円

補助額

約1,100万円

共同住宅共用部分 申請事例②

- ・ 特定性能向上工事で排水管工事を実施し、その他性能向上工事で給水管工事を実施。
- ・ 約80戸の規模の共同住宅で1,000万円以上の補助額。

■ 物件概要

戸数: 約80 階数: 7 構造: RC

■ 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	A			
	耐震性	S			
	省エネ	—			
	維持管理・更新	A	○	排水管の更新工事	共用排水管
	高齢者	—			
	可変性	—			
その他性能向上工事		—	○	給水管の更新工事	共用給水管

■ 事業費・補助額

特定性能向上工事

約3,600万円

その他性能向上工事

約1,400万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

0万円

補助額

約1,200万円

※満額の申請を行っていない

共同住宅共用部分 主な工事内容

■ 共同住宅等共用部分の交付申請でよく見られた工事内容

- ・ 特定性能向上工事で排水管の交換や断熱化・窓改修を行い、その他性能向上工事を塗装工事や給水管工事に活用するパターンが見られた。

	リフォーム工事箇所	リフォーム工事内容	リフォーム工事が性能の向上となる理由
特定性能向上工事	排水管	排水管の交換	維持管理・更新の容易性向上
	外壁	断熱工事	省エネルギー対策
	屋上・屋根	断熱工事	省エネルギー対策
	開口部	ペアガラス化	省エネルギー対策
その他性能向上工事	外壁	塗装工事	耐久性の向上
	外壁	クラック補修	インスペクションで判明した劣化事象の補修、耐久性の向上
	屋上	防水層工事	防水性の向上
	屋根	塗装工事	耐久性の向上
	給水管	給水管の交換	給水管の維持管理・更新の容易性向上

共同住宅専用部分 主な工事内容

■共同住宅等専用部分の交付申請でよく見られた工事内容

- ・特定性能向上工事で排水管の交換や内窓設置を行い、その他性能向上工事費を高断熱浴槽導入や給水管工事に活用するパターンが見られた。

	リフォーム工事箇所	リフォーム工事内容	リフォーム工事が性能の向上となる理由
特定性能向上工事	排水管	専用排水管の交換	維持管理・更新の容易性向上
	開口部	内窓の設置	省エネルギー対策
	バルコニー、PS等	高効率給湯器の設置	省エネルギー対策
その他性能向上工事	浴室	高断熱浴槽の設置	省エネルギー性の向上
	給水管	専用給水管の交換	給水管の維持管理・更新の容易性の向上
	便所	節水型便器への交換	節水性の向上
	床	床暖房設置工事	省エネルギー性の向上

今後の予定

- ・平成26年度補正予算成立後、評価基準型を公募開始予定。
- ・引き続き、本事業へのご協力を宜しくお願いします。