



25 (公社) 全宅連発政策第 66 号
平成 26 年 2 月 4 日

都道府県宅建協会 会長殿

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会
政策推進委員会
委員長 小林 真



国土交通省「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の概要について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、平成 25 年 12 月 12 日に閣議決定された「平成 25 年度補正予算」について予算案に盛り込まれた国土交通省における「長期優良住宅化リフォーム推進事業」が公表されましたので御案内申し上げます。

本事業は、インスペクション、性能の向上のためのリフォーム及び適切なメンテナンスによる住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図ることを目的としています。

本事業については、平成 25 年度補正予算が国会において成立後に内容を確定し、公募等についてあらためて公表される予定であります。

また、平成 26 年 1 月 28 日付 25 (公社) 全宅連発政策第 64 号文書でもご案内のとおり、本事業に係る全国説明会について、国土交通省において開催されておりますので、都道府県協会におかれましては、適宜貴協会会員に対しご周知方よろしくお願い申し上げます。

なお、内容についてのお問い合わせ等につきましては、国土交通省住宅局住宅生産課 (03-5253-8111) にお問い合わせいただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

- 長期優良住宅化リフォーム推進事業案について (国土交通省 参考資料)
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業評価基準「A基準」の概要
- 「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の公募内容に係る情報提供について (国土交通省報道発表資料)

※国土交通省ホームページ URL

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000496.html



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
- 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)

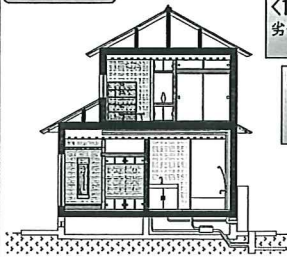
長期優良住宅の認定制度

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。

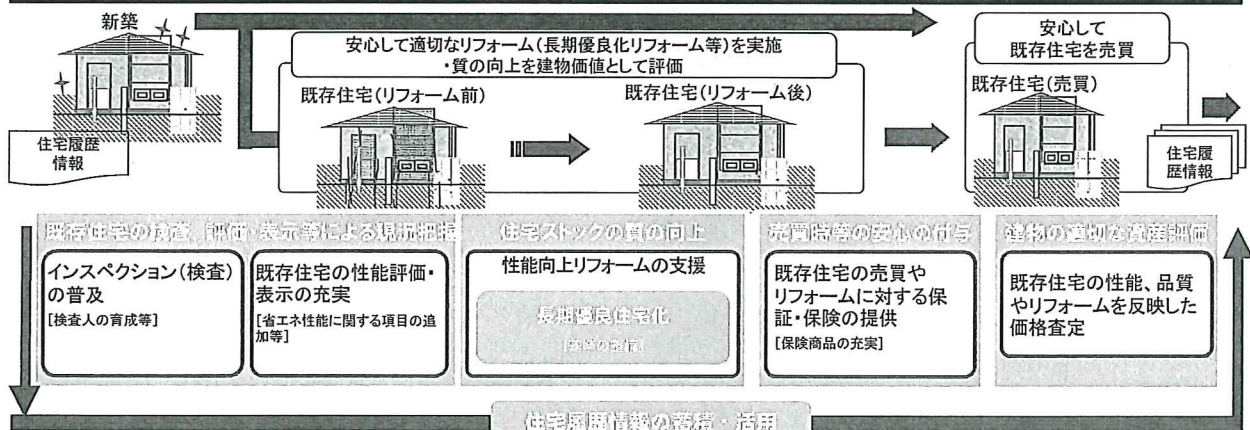
公民のストックを活用するため、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)、既存住宅・リフォームの性能評価基準等の策定(今年度中)等による住宅価値向上や事業者間連携の強化、住み替えの円滑化等の支援を行う。

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

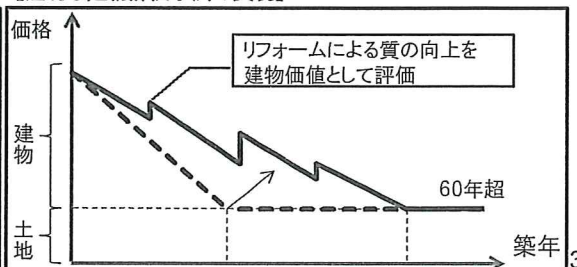
- ・インスペクターの育成
- ・瑕疵保険等との連携

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

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。

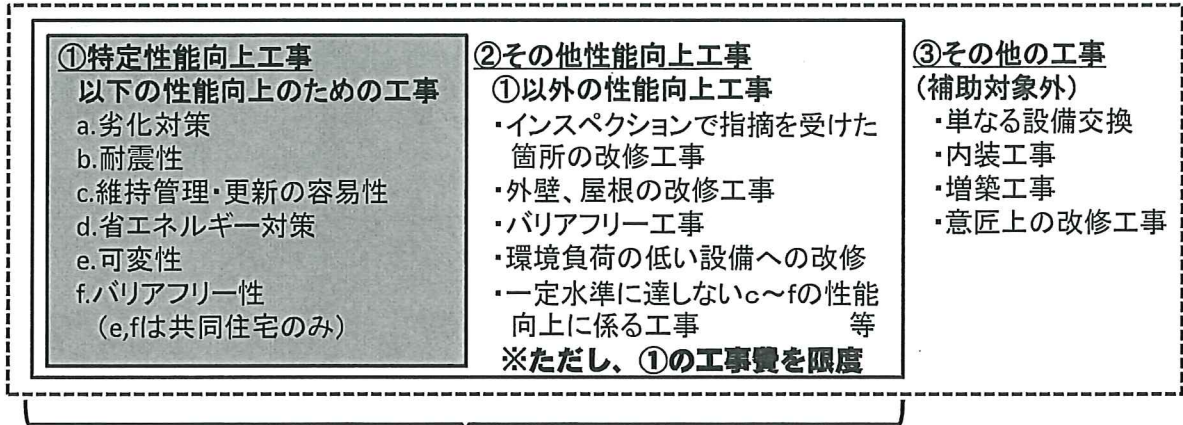
- ①一定の要件を満たすインスペクションを実施するものであること。
- ②次のa～fに関する性能を向上させるリフォーム工事であり、工事後に一定の水準を満たすものであること。
 - a. 劣化対策
 - b. 耐震性
 - c. 維持管理・更新の容易性
 - d. 省エネルギー対策
 - e. 可変性(共同住宅のみ)
 - f. バリアフリー性(共同住宅のみ)
- ③リフォーム履歴及び維持保全計画を作成すること。

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。)



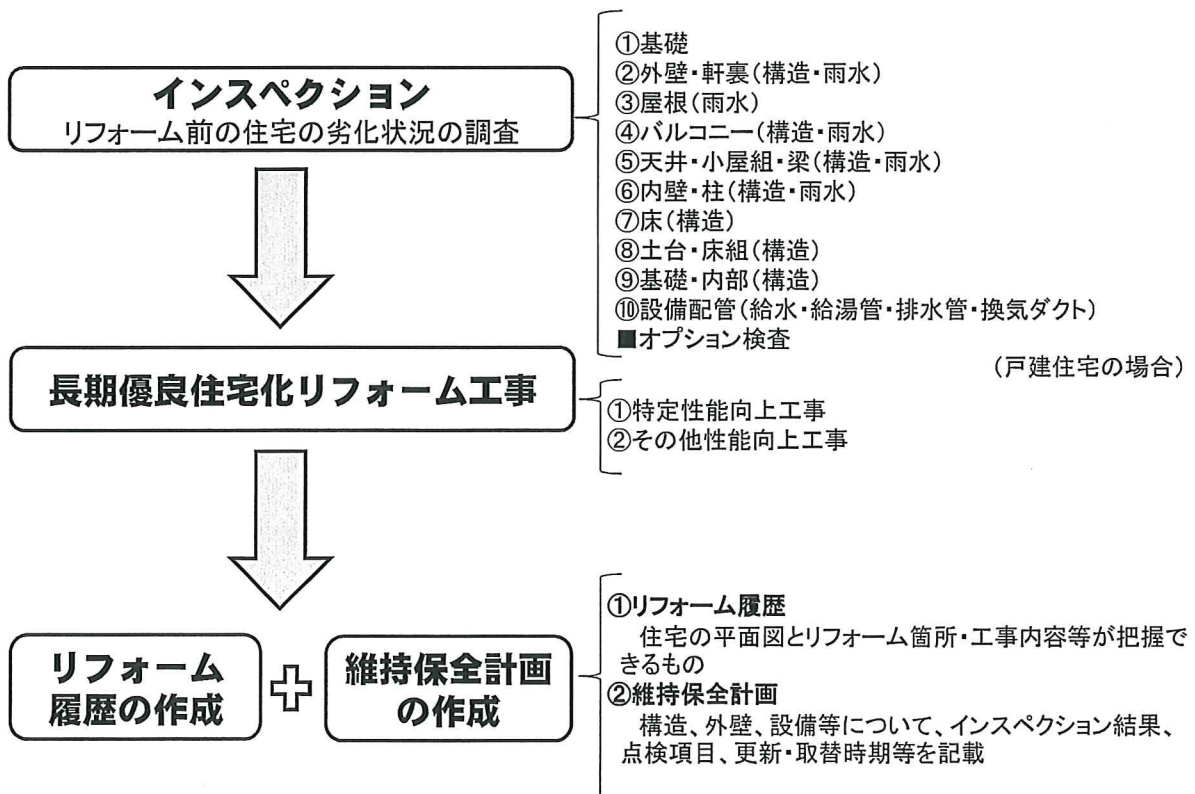
インスペクション費用、リフォーム履歴作成費用、維持保全計画作成費用 等

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

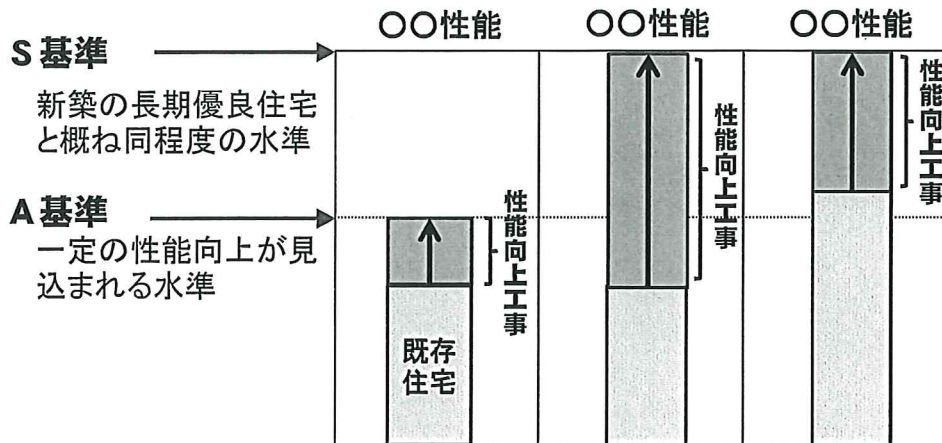
事業の流れ



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。

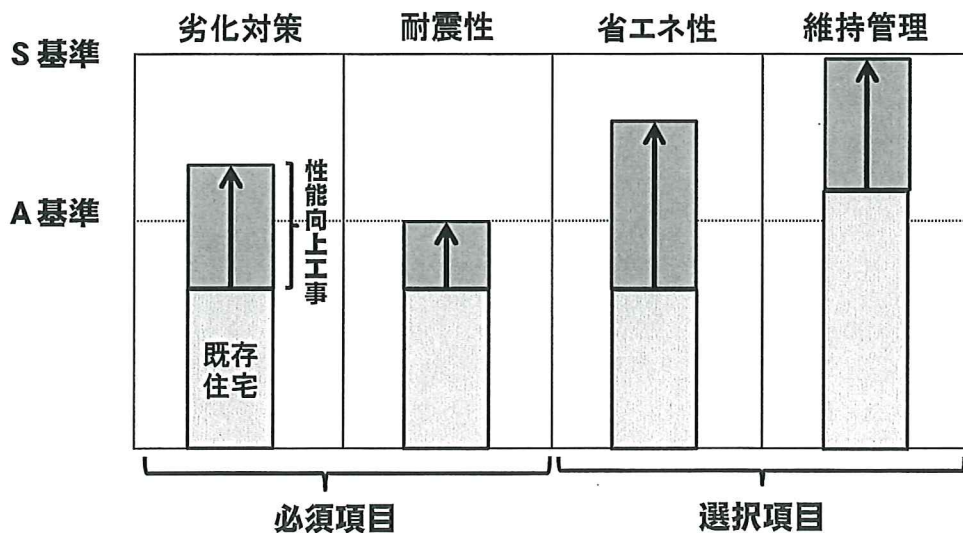
- ・S基準: 新築の長期優良住宅と概ね同程度の水準(一部代替基準あり)
- ・A基準: S基準には満たないが一定の性能向上が見込まれる水準



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。



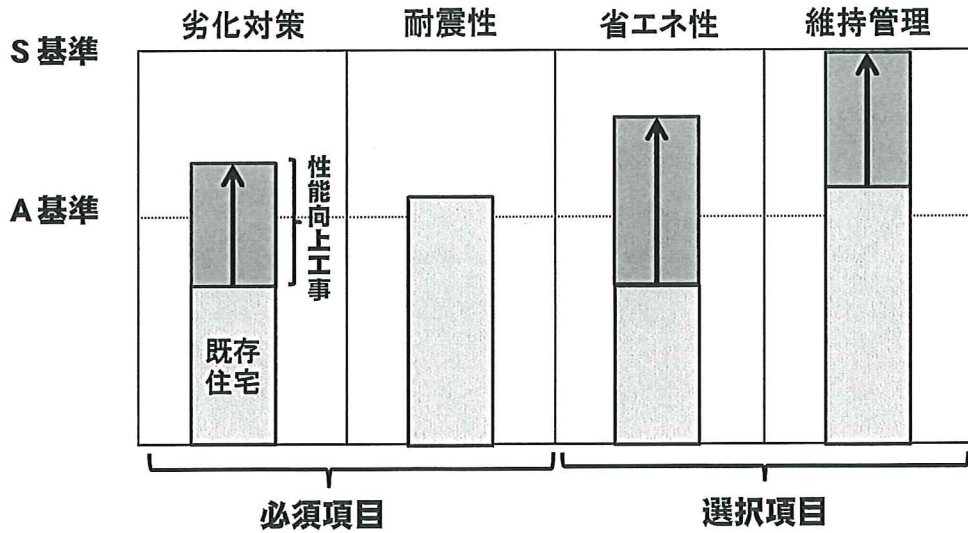
(リフォーム後に必ずA基準に達していること)
※リフォーム前に既に基準に適合している場合は工事の有無は問わない。

(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。

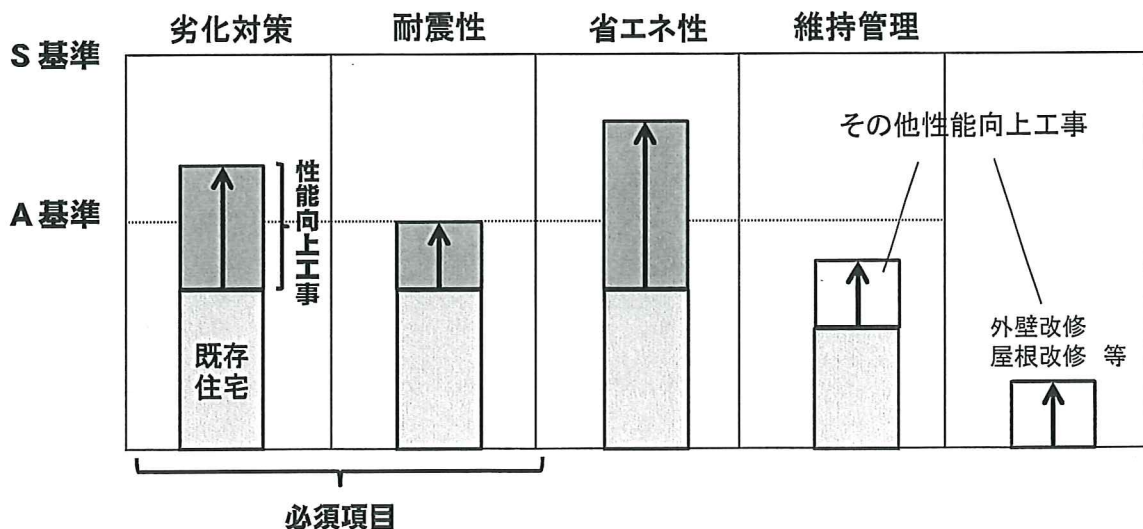


(注)戸建住宅の場合

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。



(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

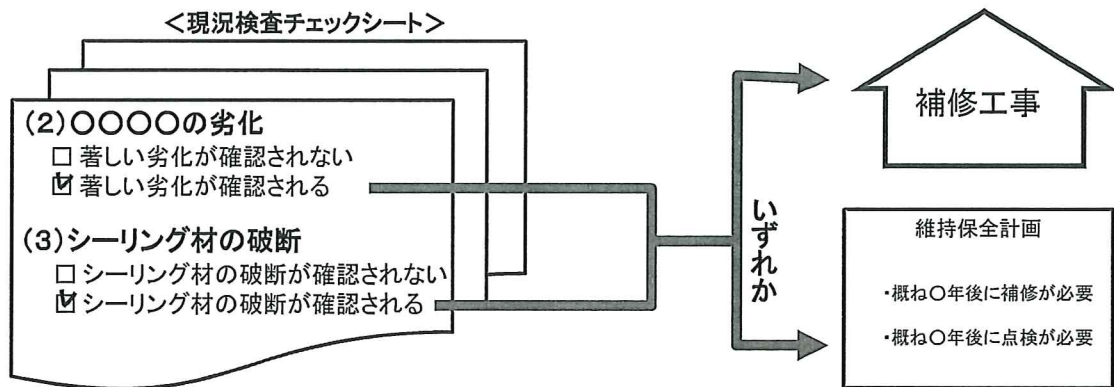
- ・ 「現況検査チェックシート※」により、インスペクションを行うこと。
- ・ インスペクションにより劣化事象が指摘された個所については、以下のいずれかの措置をとること。

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

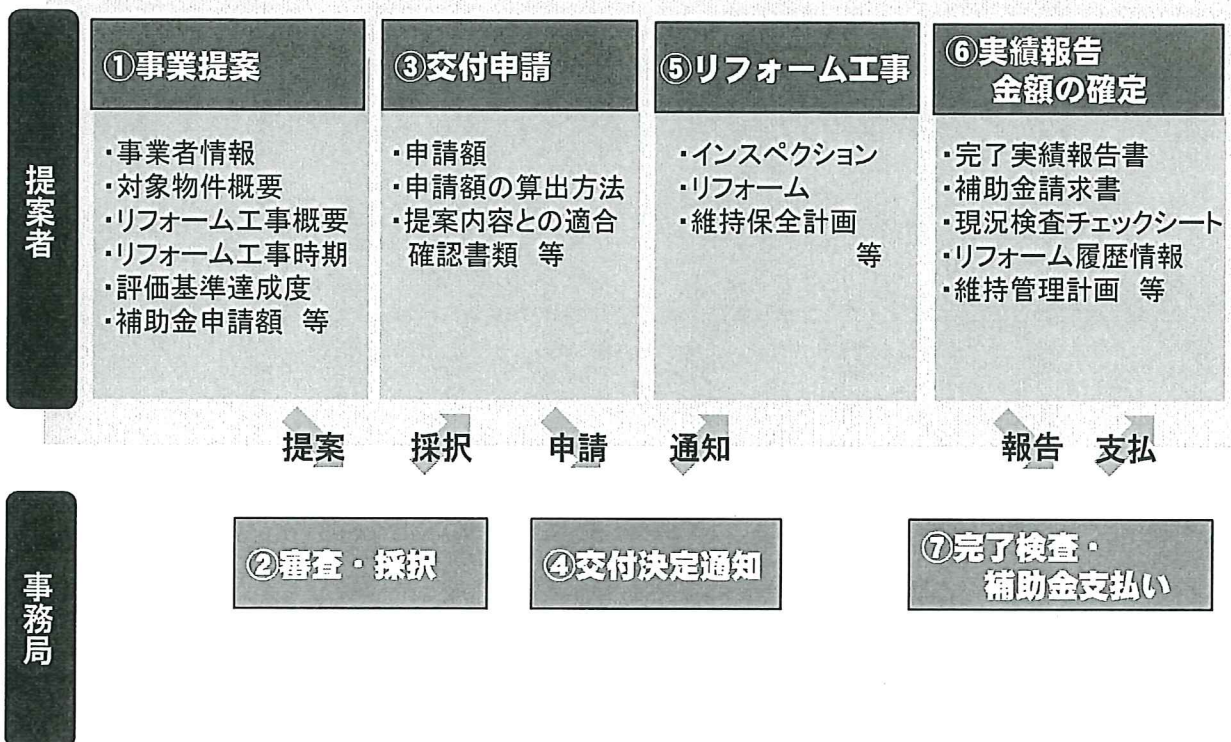
- ◆申請は、発注者又はリフォーム工事の施工業者が行うものとする。
 - ◆施工業者による申請は個社又は施工業者によるグループ提案も可とする。
- ※申請には少なくとも1件以上の具体的な物件が含まれていることとする。

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



MEMO

長期優良住宅化リフォーム推進事業 評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅(木造)の基準

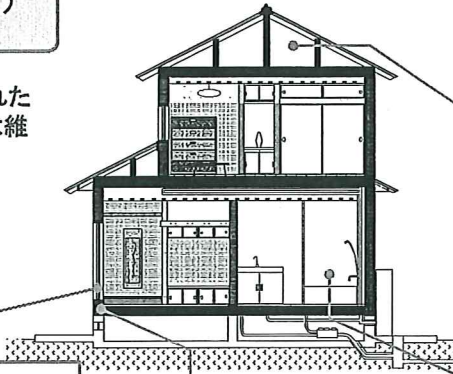
評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

1. 劣化対策(必須)

1-1.木造

インスペクションで認められた劣化事象が補修され(又は維持保全計画に記載され)、かつ次に掲げる基準に適合すること。



外壁の軸組等

- 外壁が通気構造
- or
- 過去に一定の防腐防蟻処理
- or
- 耐久性の高い樹種又は一定以上の部材の径
- or
- 可能な範囲の防腐防蟻処理 + 定期点検強化

土台

- 過去に一定の防腐防蟻処理
- or
- 耐久性の高い樹種
- or
- 可能な範囲の防腐防蟻処理実施 + 定期点検強化

小屋裏

- 一定以上の小屋裏換気措置
- +
- 小屋裏点検口設置

浴室及び脱衣室

- 浴室ユニット
- or
- 一定の防水仕上げ
- etc.

※リフォームや劣化部位の補修の際に可能な範囲及び床下から可能な範囲

次ページにつづく (2)

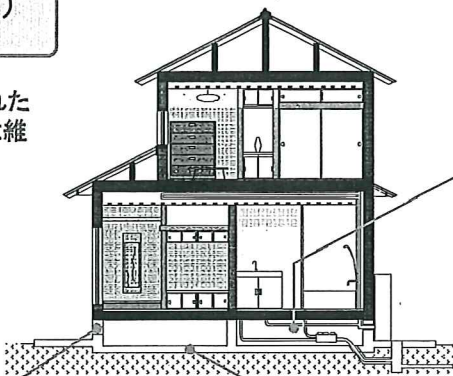
評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

1. 劣化対策(必須)

1-1.木造

インスペクションで認められた劣化事象が補修され(又は維持保全計画に記載され)、かつ次に掲げる基準に適合すること。



前ページのつづき

基礎

- 基礎高さ40cm以上
- or
- 基礎高さ30cm以上 + 雨はね防止措置 + 定期点検強化

地盤

- べた基礎
- or
- 布基礎 + 防蟻コンクリート
- or
- 土壌処理薬剤散布

床下

- 防湿コンクリート or 防湿フィルム
- or
- 床下木部が湿潤状態にないこと
- +
- 床下換気措置 (4m毎に300cm²)
- or
- 床下換気措置 (5m毎に300cm²) + 定期点検強化
- +
- 床下点検口設置 + 床ふところ33cm以上
- or
- 各室に床下点検口設置

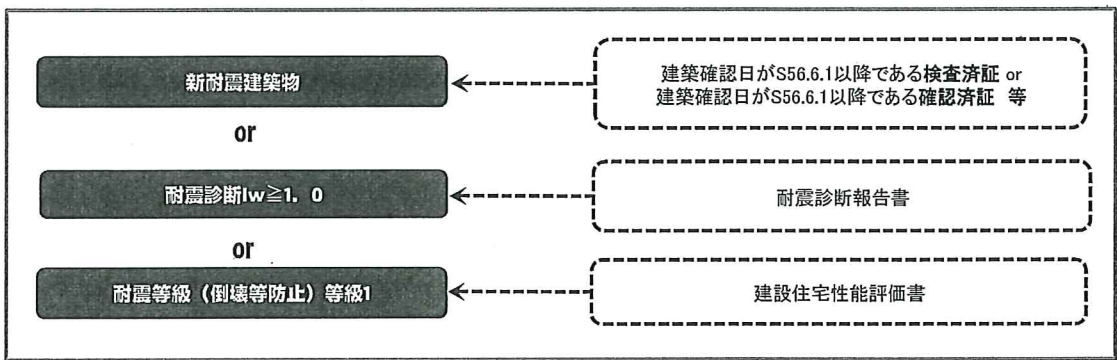
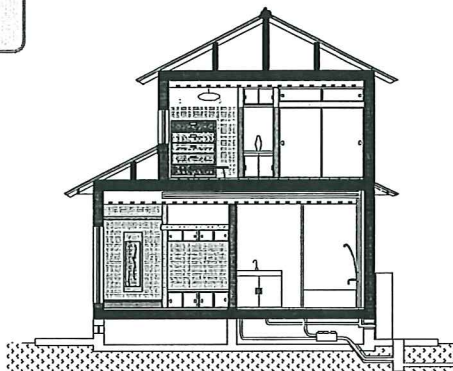
(3)

評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

2. 耐震性(必須) 2-1.木造

次のいずれかに
適合すること。



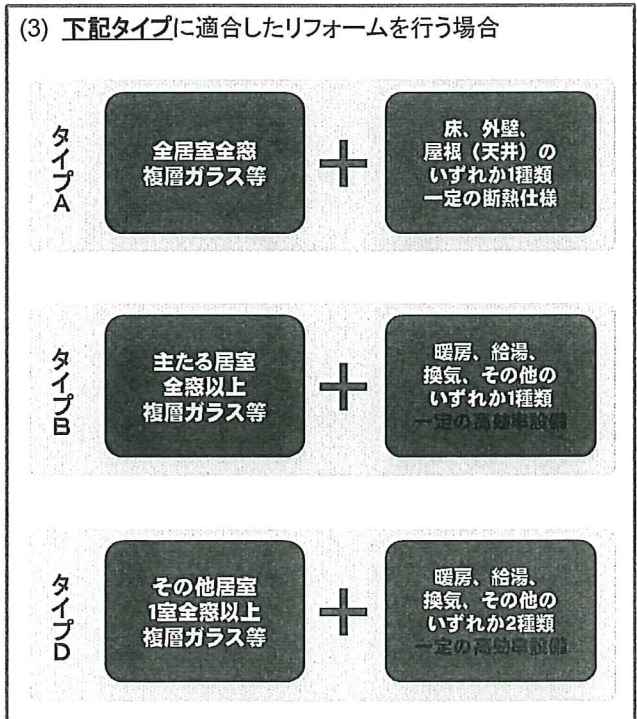
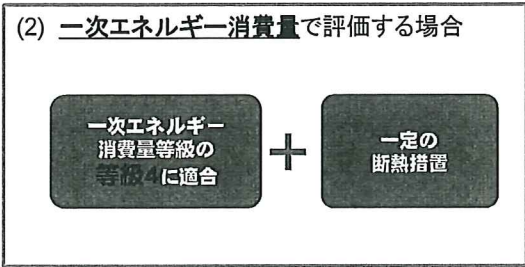
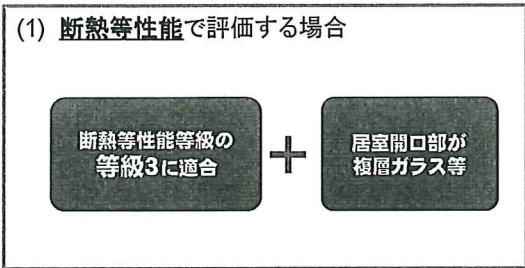
(4)

評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

3. 省エネルギー対策

次の(1)~(3)のいずれかに
適合すること。



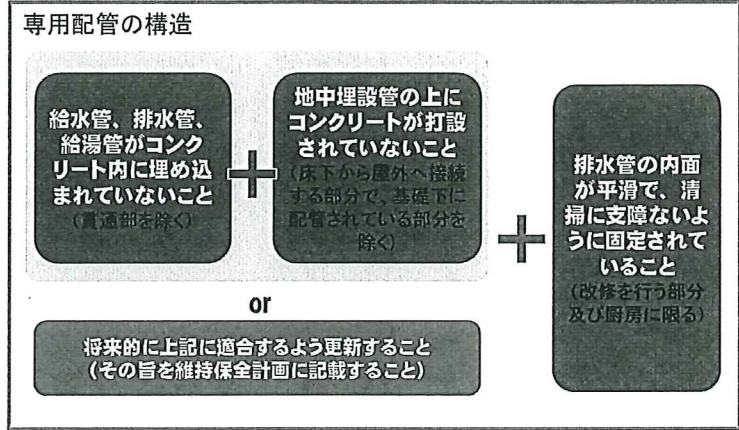
(5)

評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

4. 維持管理・更新の容易性 4-1. 一戸建ての住宅

次に掲げる基準に適合すること。



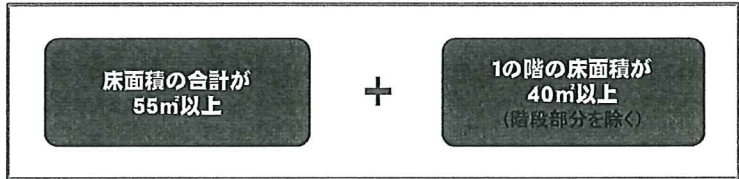
(6)

評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

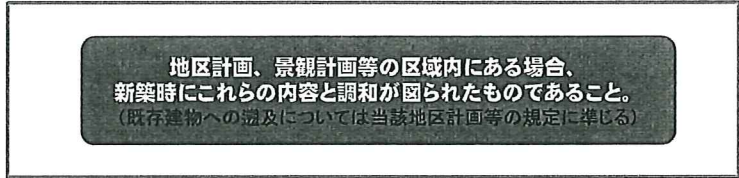
7. 住戸面積の確保(必須)

次に掲げる基準に適合すること。



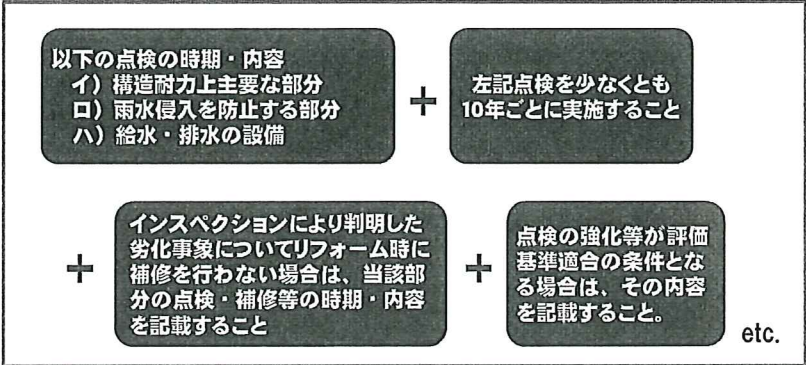
8. 居住環境(必須)

次に掲げる基準に適合すること。



9. 維持保全計画の策定(必須)

維持保全の期間(30年以上)について、次に掲げる事項を定めること。



(7)

共同住宅(鉄筋コンクリート造)の基準

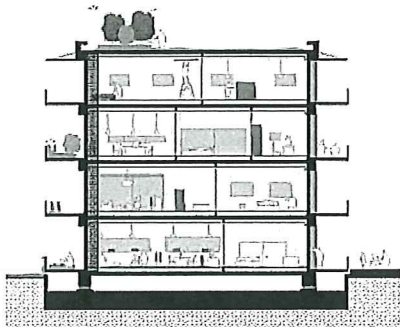
(8)

評価基準「A基準」の概要

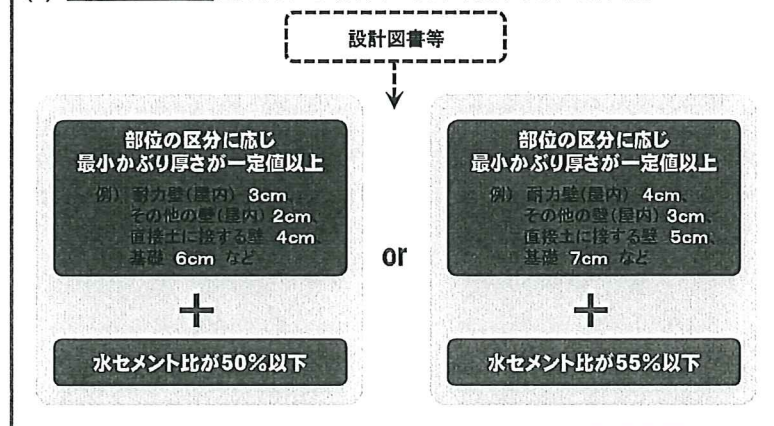
共同住宅(鉄筋
コンクリート造)の基準

1. 劣化対策(必須) 1-2.鉄筋コンクリート造

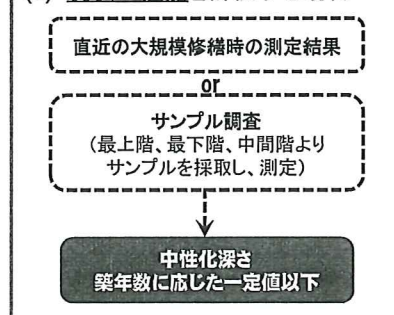
インスペクションで認められた劣化事象が補修され(又は維持保全計画に記載され)、かつ次に掲げる基準に適合すること。



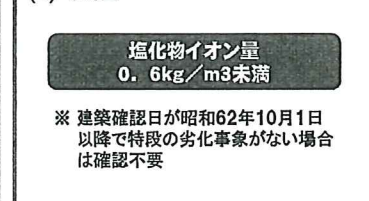
(1) 新築時の性能を評価する場合(=劣化対策等級3を確認)



(2) 現状の性能を評価する場合



(3) 共通



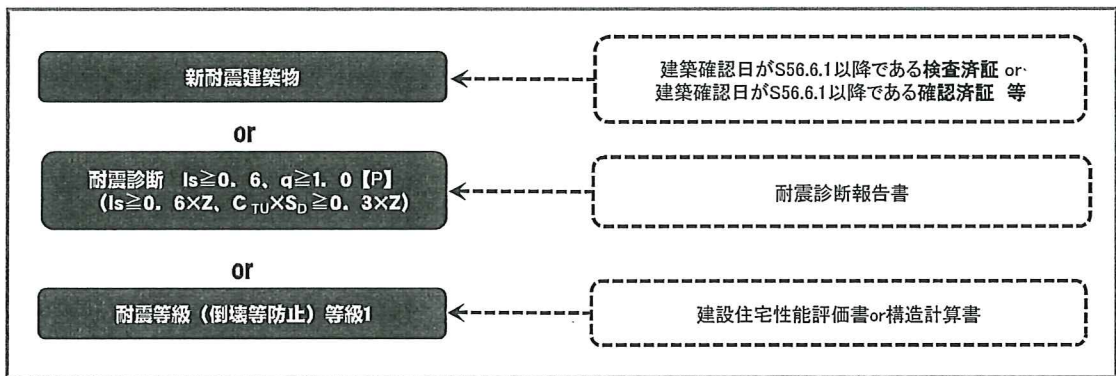
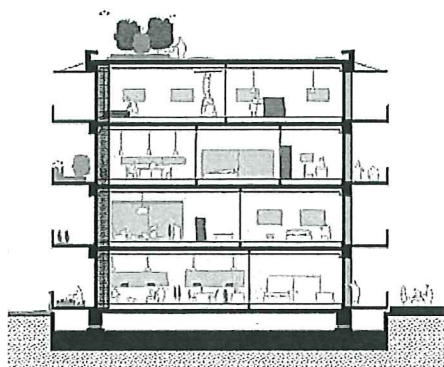
(9)

評価基準「A基準」の概要

共同住宅(鉄筋
コンクリート造)の基準

2. 耐震性(必須) 2-2.鉄筋コンクリート造

次のいずれかに
適合すること。



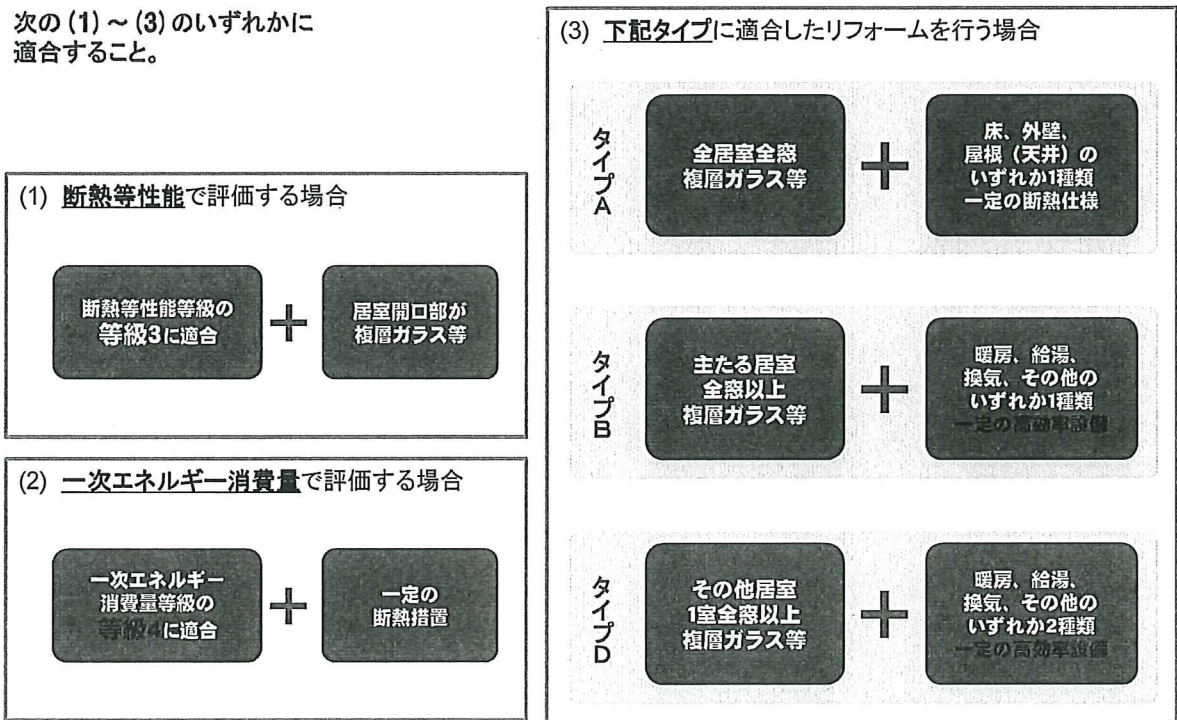
(10)

評価基準「A基準」の概要

共同住宅(鉄筋
コンクリート造)の基準

3. 省エネルギー対策

次の(1)~(3)のいずれかに
適合すること。



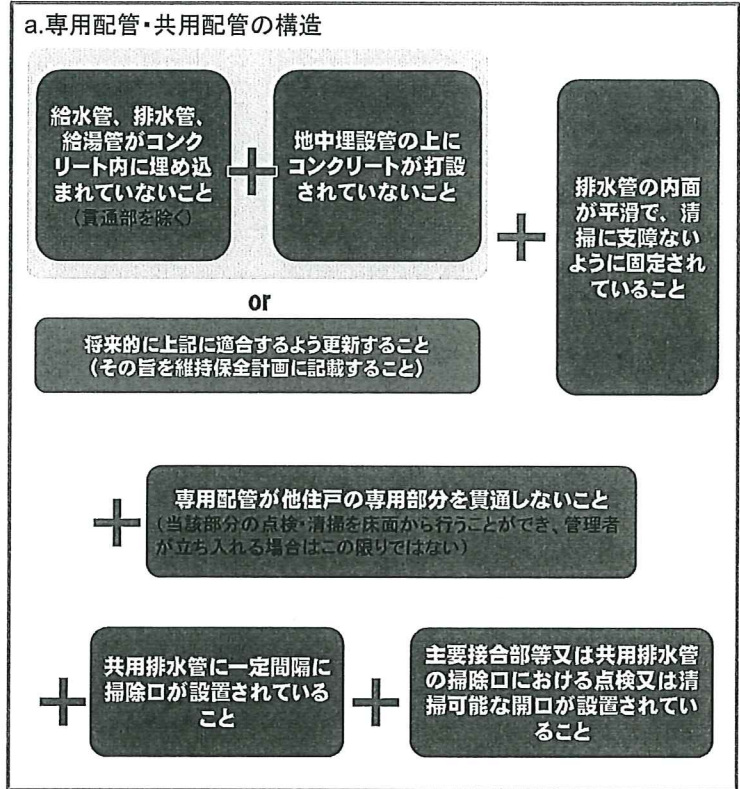
(11)

評価基準「A基準」の概要

共同住宅(鉄筋
コンクリート造)の基準

4. 維持管理・更新の容易性
4-2.共同住宅等(専用配管)
4-3.共同住宅等(共用配管)

次に掲げる基準に適合すること。



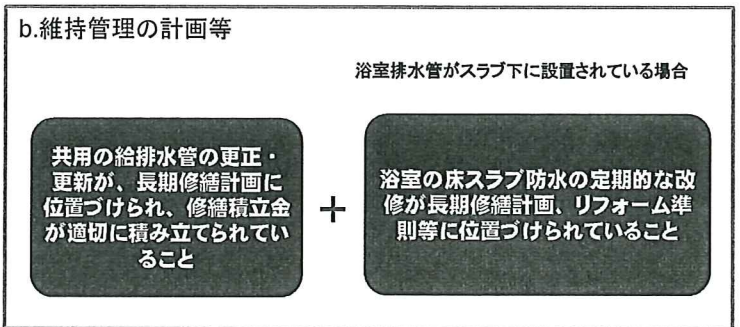
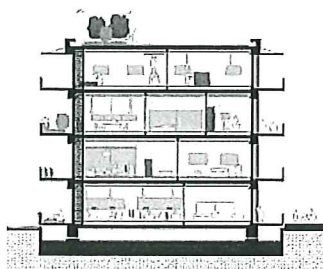
(12)

評価基準「A基準」の概要

共同住宅(鉄筋
コンクリート造)の基準

4. 維持管理・更新の容易性
4-2.共同住宅等(専用配管)
4-3.共同住宅等(共用配管)

次に掲げる基準に適合すること。



(13)

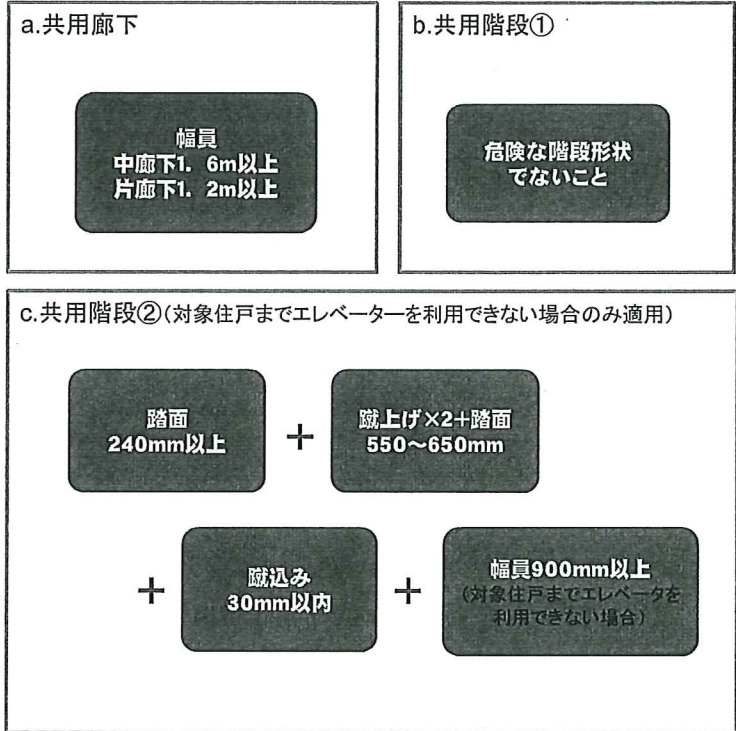
評価基準「A基準」の概要

共同住宅(鉄筋
コンクリート造)の基準

5. 高齢者等対策※

※共同住宅等に限る。

次に掲げる基準に適合すること。



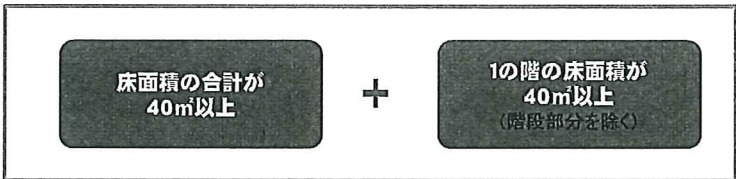
(14)

評価基準「A基準」の概要

共同住宅(鉄筋
コンクリート造)の基準

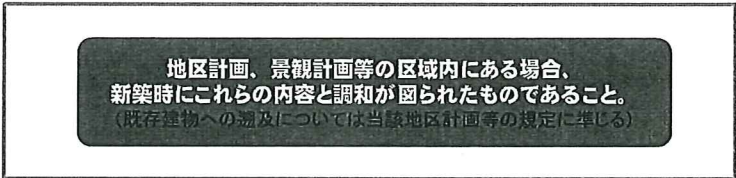
7. 住戸面積の確保(必須)

次に掲げる基準に適合すること。



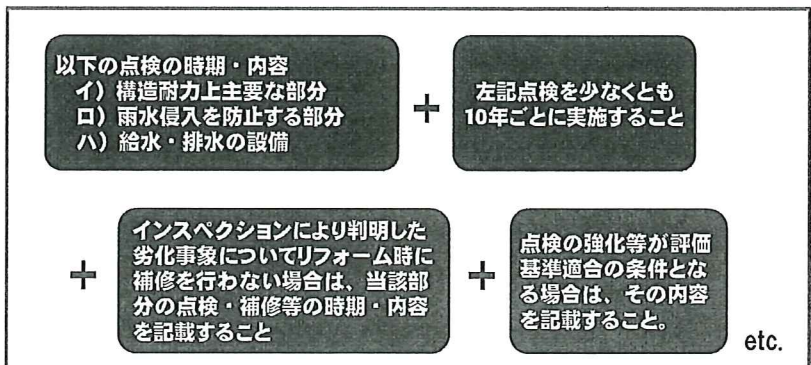
8. 居住環境(必須)

次に掲げる基準に適合すること。



9. 維持保全計画の策定(必須)

維持保全の期間(30年以上)
について、次に掲げる事項を定めること。



(15)

報道・広報






ホーム > 報道・広報 > 報道発表資料 > 「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の公募内容に係る情報提供について

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の公募内容に係る情報提供について

平成26年1月23日

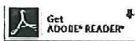
平成25年度補正予算案(平成25年12月12日閣議決定)に盛り込まれた「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の内容について、情報提供いたします。
 本事業は、インスペクション、性能の向上のためのリフォーム及び適切なメンテナンスによる住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図るものです。
 本事業については、平成25年度補正予算成立後に内容を確定し、公募等について周知する予定ですが、広く周知を図るため現時点の具体的な内容についてお知らせしています。
 なお、本公募への申請や基準についてのお問い合わせは補正予算成立後に開設する事務局において対応する予定です。

添付資料

- 別添1 募集要領(案)(PDF形式) 
- 別添2 評価基準(案)(PDF形式) 
- 別添3 現況検査チェックシート(PDF形式) 
- 別添4 提案申請書(案)記入例(PDF形式) 
- 別添5 概要資料(案)(PDF形式) 

お問い合わせ先

国土交通省住宅局住宅生産課
 TEL: (03)5253-8111 (内線39431)



別ウィンドウで
開きます

PDF形式のファイルをご覧いただくためには、Adobe Acrobat Readerが必要です。
 左のアイコンをクリックしてAdobe Acrobat Readerをダウンロードしてください(無償)。
 Acrobat Readerをダウンロードしても、PDFファイルが正常に表示されない場合はこちらをご覧ください。

● ページの先頭に戻る

国土交通省 [● アクセス情報・地図]

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 (代表電話) 03-5253-8111

● プライバシーポリシー ● リンク・著作権・免責事項について ● 関連リンク集

MLIT

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Copyright© 2008-2013 MLIT Japan. All Rights Reserved.