

長期優良住宅化リフォームに関する取組について

国土交通省住宅局住宅生産課

一部資料に誤りがあったため、シンポジウム開催後に修正しました。
詳細は以下の通りです。

【修正箇所】

P.6 下段「これまでの応募・採択状況」の「評価基準型（２）・認定長期優良住宅型」
の H28（当）の認定型戸数を内数に変更

長期優良住宅化リフォーム に関する取組について

国土交通省

主な説明内容

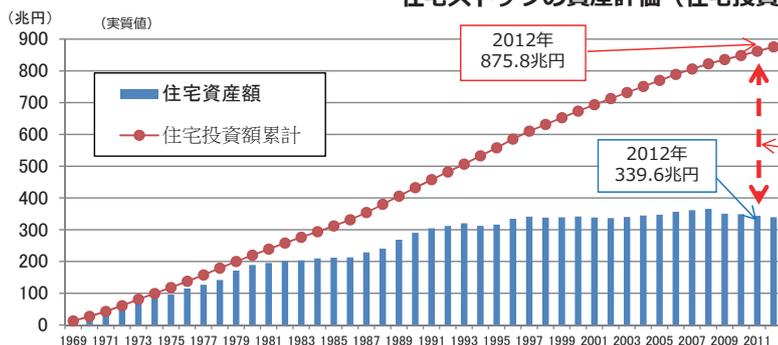
- I. 背景と事業の概要
- II. 提案と採択の状況
- III. 平成29年度事業の予定

I. 背景と事業の概要

既存住宅流通・リフォーム市場の現状

- 住宅ストックの資産額は、投資累計額を大きく下回っている（資産として評価されていない）。
- 既存住宅流通・リフォーム市場の規模は、国際的に見ても小さい。

住宅ストックの資産評価（住宅投資額累計と住宅資産額）



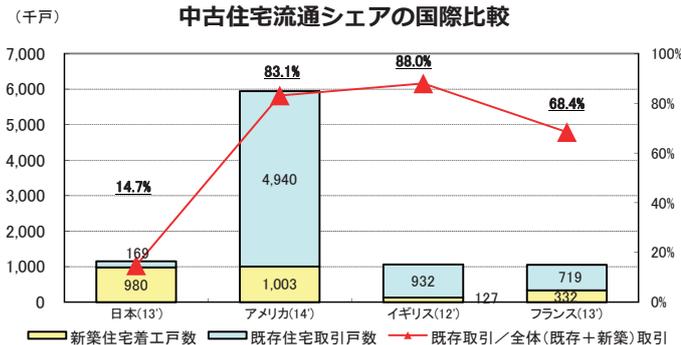
ストック額が投資額を大きく下回る理由

資産評価：減耗のある再調達原価で設定
・我が国の実態を反映し、築年数の経過で急速に減耗する計算

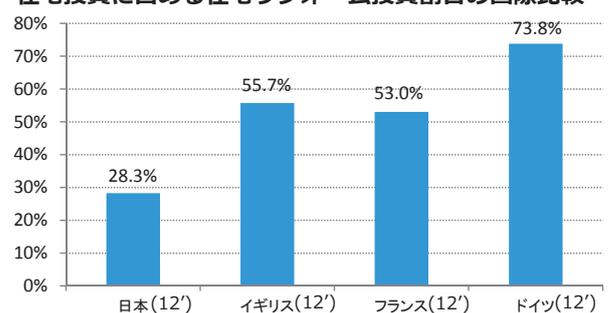
投資額累計に対し、資産額が500兆円程度下回る。

(資料) 国民経済計算(内閣府)を元に、国土交通省において作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計
※1969年以前は統計がないため、1969年以降の累計

中古住宅流通シェアの国際比較



住宅投資に占める住宅リフォーム投資割合の国際比較

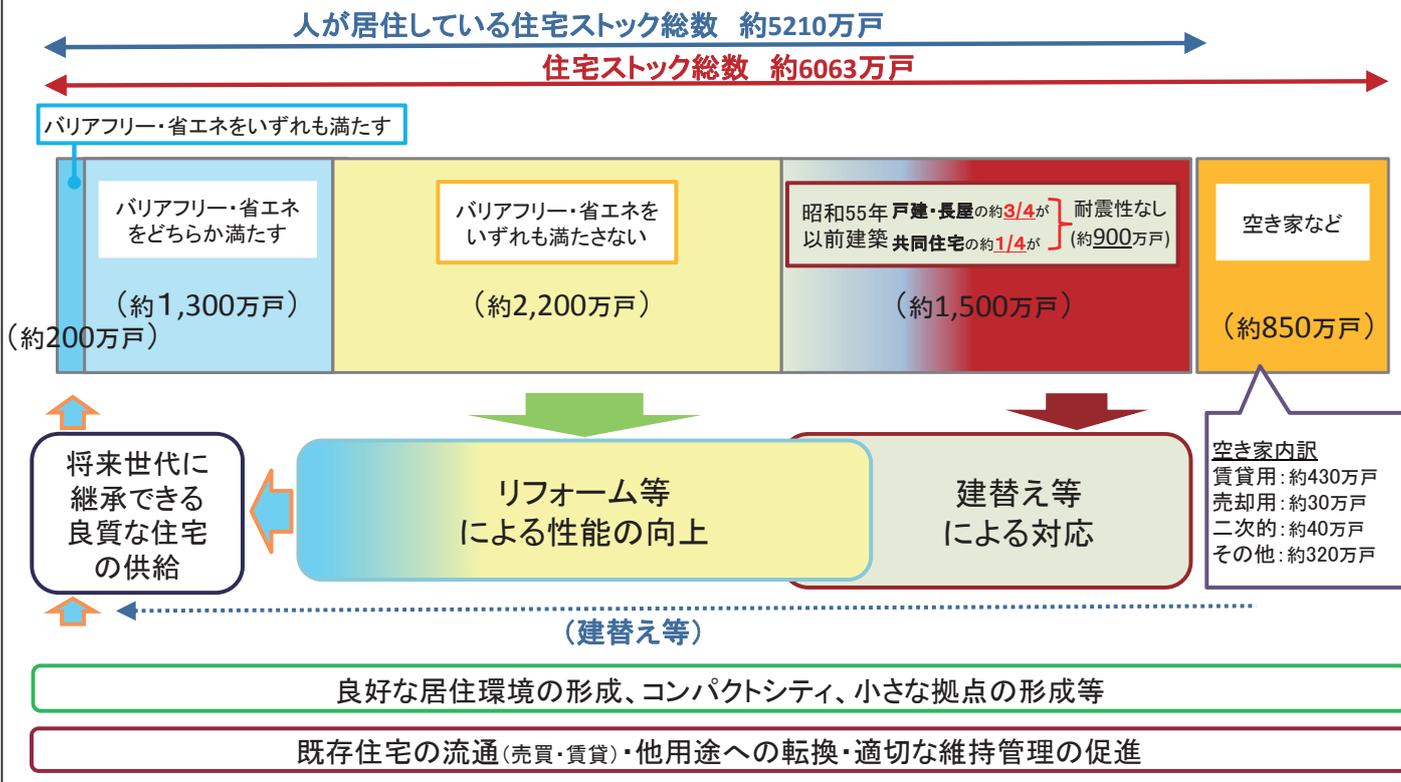


(資料) 日本：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」(データは2013年)
アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「The 2011Statistical Abstract」(データは2010年) <http://www.census.gov/>
イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2012年) <http://www.communities.gov.uk/>
フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」|「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年) <http://www.driesa.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr>

(資料) 日本(2012年)：国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
イギリス・フランス・ドイツ(2012年)：ユーロコンストラクト資料

住宅ストックの姿（耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎）

- 住宅ストックについて、耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎のストック数推計を実施した結果、居住している住宅ストックのうち、耐震性のない住宅は全国で約900万戸。
- 耐震改修だけでなく、耐震性能を向上させるための建替えも重要。



住生活基本計画における位置付け

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出**
- (2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

（基本的な施策）

- 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - ・建物状況調査、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保、住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実、既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着 等
- 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給 等

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックに更新**
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上**を図る

（基本的な施策）

- **耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新**
- リフォームによる**耐震性、耐久性等（長期優良化等）、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進** 等

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

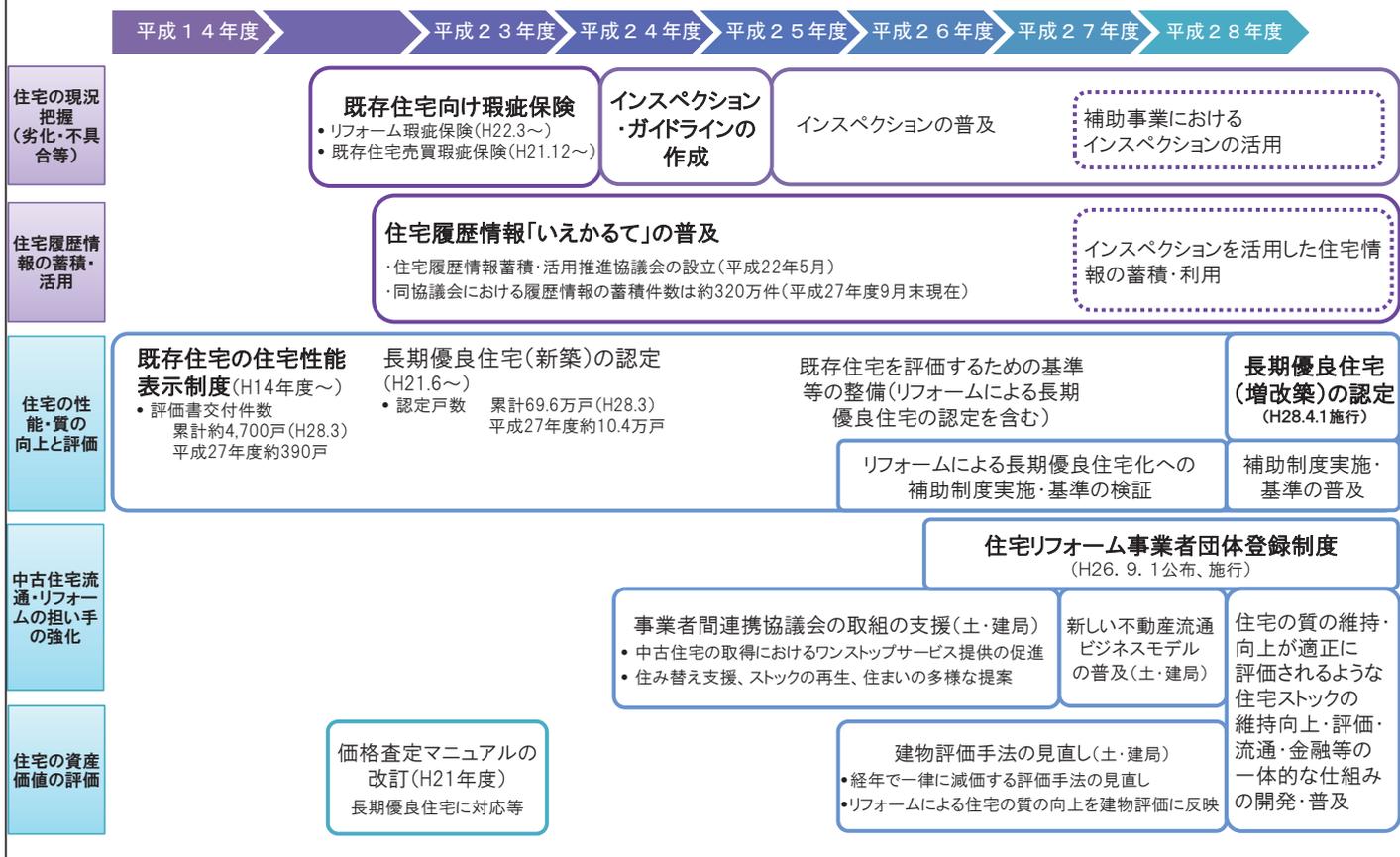
- (1) 後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現 (以下、略)

（基本的な施策）

- 地域経済を支える地域材を用いた**良質な木造住宅の供給促進**やそれを担う**設計者や技能者の育成等の生産体制整備**
- 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、**CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発を推進** 等

既存住宅・リフォームに係る取組

○ 長期優良住宅、住宅性能表示、既存住宅やリフォーム向けの瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴、長期優良住宅化リフォーム等の制度が整備されてきた。



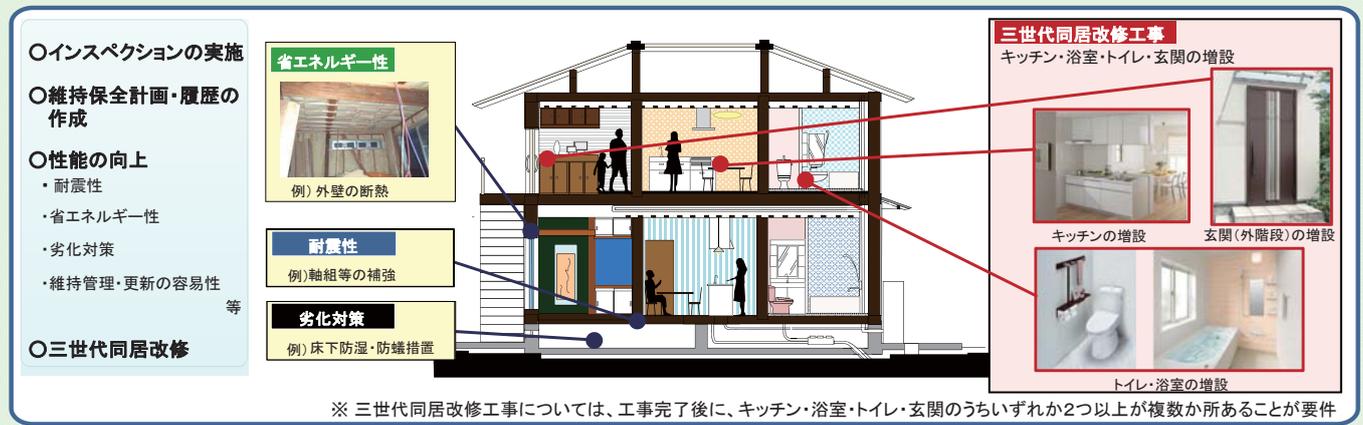
平成28年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

既存住宅の長寿命化に資するリフォームの取組に対して支援を行うとともに、子育てしやすい環境整備を図るため、三世帯同居の実現に資するリフォームに対する支援を行う。

事業概要

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画・履歴の作成の取組を行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取組及び三世帯同居を実現するキッチン・浴室・トイレ等の増設工事に対し支援を行う。

【補助率】1/3 【限度額】 100万円/戸(認定長期優良住宅とする場合:200万円/戸)
三世帯同居改修工事を実施する場合:150万円/戸(同250万円/戸)
※三世帯同居改修工事費については50万円/戸を上限



効果

- 住宅ストックの質の向上、長寿命化
- リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進
- 三世帯同居の推進

Ⅱ. 提案と採択の状況

これまでの事業予算・事業概要

- ◆平成25年度補正予算 : 20億円 (国費)
- ◆平成26年度当初予算 : 176億円 (環境・ストック活用推進事業176億円(国費)の内数)
- ◆平成26年度補正予算 : 130億円 (環境・ストック活用推進事業130億円(国費)の内数)
- ◆平成27年度当初予算 : 60.75億円 (環境・ストック活用推進事業60.75億円(国費)の内数)
- ◆平成28年度当初予算 : 40億円 (国費)

| | 平成25年度 | 平成26年度 | | 平成27年度 | 平成28年度 |
|-----------------|--------|--------|------|--------|--------|
| | 補正予算 | 当初 | 補正予算 | 当初予算 | 当初予算 |
| 評価基準型(1) ※1 | ● | ● | ● | ● | ● |
| 評価基準型(2) ※2 | | ● | ● | ● | ● |
| 認定長期優良住宅型 ※3 | | | | | ● |
| 提案型 ※4 | | ● | | ● | ● |

- ※1 評価基準に基づくリフォーム(補助限度額100万円/戸)
- ※2 全ての評価基準でS基準を満たすリフォーム(補助限度額200万円/戸)
- ※3 長期優良住宅(増改築)認定を受けるリフォーム(補助限度額200万円/戸)
- ※4 独自の提案によるリフォーム(補助限度額100万円/戸又は200万円/戸)

これまでの応募・採択状況

- ◆ 平成28年度は、評価基準型(1)、(2)、認定長期優良住宅型において、約1万戸の応募に対して全件を採択
- ◆ 提案型は19件の応募のうち7件を採択

| | 評価基準型(1) | | 評価基準型(2) | | 認定長期優良住宅型 | | 提案型 | |
|------------------|----------|---------|----------|------|-----------|------|------|------|
| | 応募戸数 | 採択戸数 | 応募戸数 | 採択戸数 | 応募戸数 | 採択戸数 | 応募件数 | 採択件数 |
| 平成25年度 (補正予算) | 18,151戸 | 6,458戸 | / | / | / | / | / | / |
| 平成26年度 (当初予算) | 11,541戸 | 7,637戸 | 541戸 | 541戸 | / | / | 131件 | 6件 |
| 平成26年度 (補正予算) | 4,915戸 | 4,868戸 | 246戸 | 245戸 | / | / | / | / |
| 平成27年度 (当初予算) | 9,619戸 | 7,449戸 | 460戸 | 375戸 | / | / | 117件 | 13件 |
| 平成28年度 (当初予算) | 10,150戸 | 10,150戸 | 241戸 | 241戸 | 141戸 | 141戸 | 19件 | 7件 |

※ 未確定案件含む

これまでの応募・採択状況

| | | 戸建住宅 | 共同住宅 | | 合計 | |
|------------------------|-------------------|----------------|------------|--------------|------------|----------------|
| | | | 専用部分 | 共用部分 | | |
| 評価基準型(1) | H25(補) | 2,529戸 | 1,130戸 | 2,799戸 | 98棟 | 6,458戸 |
| | H26(当) | 3,966戸 | 410戸 | 3,261戸 | 105棟 | 7,637戸 |
| | H26(補) | 3,342戸 | 698戸 | 828戸 | 35棟 | 4,868戸 |
| | H27(当) | 3,664戸 | 686戸 | 3,099戸 | 151棟 | 7,449戸 |
| | H28(当) | 7,789戸 | 452戸 | 1,909戸 | 96棟 | 10,150戸 |
| | 合計 | 21,290戸 | 3,376戸 | 11,896戸 | 485棟 | 36,562戸 |
| 評価基準型(2) ・認定長期優良住宅型 | H26(当) | 406戸 | 82戸 | 53戸 | 8棟 | 541戸 |
| | H26(補) | 244戸 | 1戸 | 0戸 | 0棟 | 245戸 |
| | H27(当) | 367戸 | 3戸 | 5戸 | 2棟 | 375戸 |
| | H28(当) (うち認定型) | 447戸 (113戸) | 4戸 (1戸) | 72戸 (27戸) | 4棟 (1棟) | 523戸 (141戸) |
| | 合計 | 1,464戸 | 90戸 | 130戸 | 14棟 | 1,684戸 |
| 提案型 | H26(当) | 215戸 | －戸 | －戸 | －棟 | 215戸 |
| | H27(当) | 222戸 | －戸 | 30戸 | 1棟 | 252戸 |
| | H28(当) | 123戸 | －戸 | 28戸 | 1棟 | 151戸 |
| | 合計 | 560戸 | －戸 | 58戸 | 2棟 | 618戸 |

※ (当): 当初予算、(補): 補正予算
 ※ 未確定案件含む

平成28年度評価基準型等の都道府県別提案・採択の状況

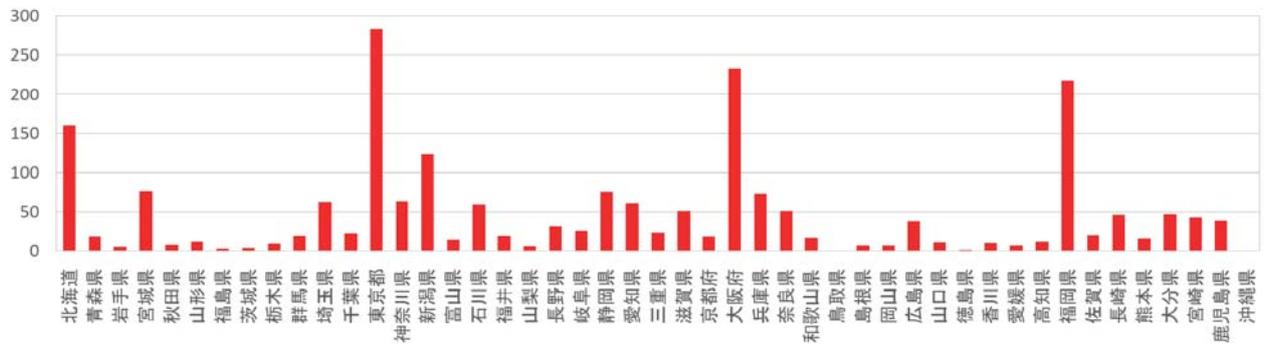
| 都道府県 | 提案者数 (採択者数) | 提案戸数 | 採択戸数 |
|------|----------------|-------|-------|
| 北海道 | 160 | 478 | 478 |
| 青森県 | 18 | 89 | 89 |
| 岩手県 | 5 | 8 | 8 |
| 宮城県 | 77 | 196 | 196 |
| 秋田県 | 8 | 25 | 25 |
| 山形県 | 12 | 63 | 63 |
| 福島県 | 3 | 6 | 6 |
| 茨城県 | 4 | 8 | 8 |
| 栃木県 | 9 | 51 | 51 |
| 群馬県 | 19 | 81 | 81 |
| 埼玉県 | 62 | 276 | 276 |
| 千葉県 | 22 | 236 | 236 |
| 東京都 | 283 | 1,511 | 1,511 |
| 神奈川県 | 63 | 399 | 399 |
| 新潟県 | 123 | 622 | 622 |
| 富山県 | 14 | 84 | 84 |

| 都道府県 | 提案者数 (採択者数) | 提案戸数 | 採択戸数 |
|------|----------------|-------|-------|
| 石川県 | 59 | 368 | 368 |
| 福井県 | 19 | 34 | 34 |
| 山梨県 | 6 | 8 | 8 |
| 長野県 | 31 | 82 | 82 |
| 岐阜県 | 26 | 97 | 97 |
| 静岡県 | 75 | 248 | 248 |
| 愛知県 | 61 | 389 | 389 |
| 三重県 | 23 | 193 | 193 |
| 滋賀県 | 51 | 124 | 124 |
| 京都府 | 18 | 94 | 94 |
| 大阪府 | 233 | 1,327 | 1,327 |
| 兵庫県 | 73 | 677 | 677 |
| 奈良県 | 51 | 106 | 106 |
| 和歌山県 | 17 | 73 | 73 |
| 鳥取県 | 0 | 0 | 0 |
| 島根県 | 7 | 7 | 7 |

| 都道府県 | 提案者数 (採択者数) | 提案戸数 | 採択戸数 |
|------|----------------|--------|--------|
| 岡山県 | 7 | 59 | 59 |
| 広島県 | 38 | 185 | 185 |
| 山口県 | 11 | 24 | 24 |
| 徳島県 | 1 | 1 | 1 |
| 香川県 | 10 | 60 | 60 |
| 愛媛県 | 7 | 25 | 25 |
| 高知県 | 12 | 23 | 23 |
| 福岡県 | 218 | 1,060 | 1,060 |
| 佐賀県 | 20 | 105 | 105 |
| 長崎県 | 46 | 266 | 266 |
| 熊本県 | 16 | 80 | 80 |
| 大分県 | 47 | 187 | 187 |
| 宮崎県 | 43 | 384 | 384 |
| 鹿児島県 | 39 | 113 | 113 |
| 沖縄県 | 0 | 0 | 0 |
| 総計 | 2,148 | 10,532 | 10,532 |

- ※ 評価基準型(1)、評価基準型(2)、認定長期優良住宅型の合計。
- グループ提案は、代表提案者の所在地において、「1者」として計上している。
- 同一の提案者が異なる時期の公募で採択された場合、提案者数は重複して計上している。

【都道府県別提案者数(採択者数)】



都道府県別の住宅ストック数に占める累積採択戸数の割合

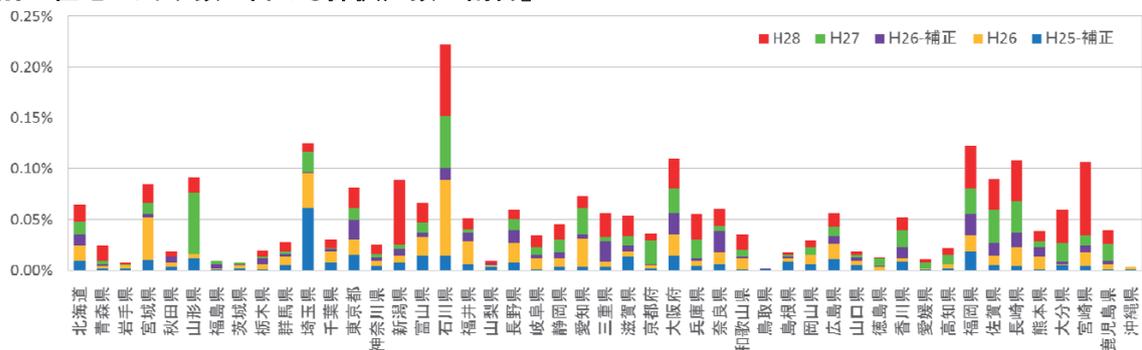
| 都道府県 | ストック数 (千戸) | 累積採択 戸数 (戸) | ストックに 占める割合 (%) |
|------|---------------|-------------------|-----------------------|
| 北海道 | 2,747 | 1,785 | 0.065% |
| 青森県 | 586 | 144 | 0.025% |
| 岩手県 | 552 | 42 | 0.008% |
| 宮城県 | 1,034 | 881 | 0.085% |
| 秋田県 | 447 | 83 | 0.019% |
| 山形県 | 432 | 395 | 0.091% |
| 福島県 | 782 | 77 | 0.010% |
| 茨城県 | 1,268 | 105 | 0.008% |
| 栃木県 | 879 | 169 | 0.019% |
| 群馬県 | 903 | 252 | 0.028% |
| 埼玉県 | 3,266 | 4,077 | 0.125% |
| 千葉県 | 2,896 | 873 | 0.030% |
| 東京都 | 7,359 | 6,027 | 0.082% |
| 神奈川県 | 4,351 | 1,087 | 0.025% |
| 新潟県 | 972 | 863 | 0.089% |
| 富山県 | 439 | 291 | 0.066% |

| 都道府県 | ストック数 (千戸) | 累積採択 戸数 (戸) | ストックに 占める割合 (%) |
|------|---------------|-------------------|-----------------------|
| 石川県 | 520 | 1,155 | 0.222% |
| 福井県 | 310 | 159 | 0.051% |
| 山梨県 | 422 | 38 | 0.009% |
| 長野県 | 982 | 581 | 0.059% |
| 岐阜県 | 878 | 299 | 0.034% |
| 静岡県 | 1,659 | 748 | 0.045% |
| 愛知県 | 3,439 | 2,504 | 0.073% |
| 三重県 | 831 | 469 | 0.056% |
| 滋賀県 | 603 | 327 | 0.054% |
| 京都府 | 1,320 | 483 | 0.037% |
| 大阪府 | 4,586 | 5,020 | 0.109% |
| 兵庫県 | 2,734 | 1,507 | 0.055% |
| 奈良県 | 615 | 374 | 0.061% |
| 和歌山県 | 476 | 169 | 0.036% |
| 鳥取県 | 250 | 5 | 0.002% |
| 島根県 | 304 | 54 | 0.018% |

| 都道府県 | ストック数 (千戸) | 累積採択 戸数 (戸) | ストックに 占める割合 (%) |
|------|---------------|-------------------|-----------------------|
| 岡山県 | 885 | 264 | 0.030% |
| 広島県 | 1,394 | 780 | 0.056% |
| 山口県 | 706 | 135 | 0.019% |
| 徳島県 | 365 | 45 | 0.012% |
| 香川県 | 471 | 247 | 0.052% |
| 愛媛県 | 705 | 77 | 0.011% |
| 高知県 | 392 | 84 | 0.021% |
| 福岡県 | 2,493 | 3,051 | 0.122% |
| 佐賀県 | 338 | 304 | 0.090% |
| 長崎県 | 660 | 712 | 0.108% |
| 熊本県 | 804 | 311 | 0.039% |
| 大分県 | 570 | 339 | 0.059% |
| 宮崎県 | 534 | 568 | 0.106% |
| 鹿児島県 | 865 | 337 | 0.039% |
| 沖縄県 | 603 | 23 | 0.004% |
| 総計 | 60,629 | 38,320 | 2.466% |

- ※ 評価基準型(1)、評価基準型(2)、認定長期優良住宅型の合計。
- グループ提案は、代表提案者の所在地において、「1者」として計上している。
- 同一の提案者が異なる時期の公募で採択された場合、提案者数は重複して計上している。
- ストック数は、平成25年住宅・土地統計調査による。

【都道府県別の住宅ストック数に占める採択戸数の割合】

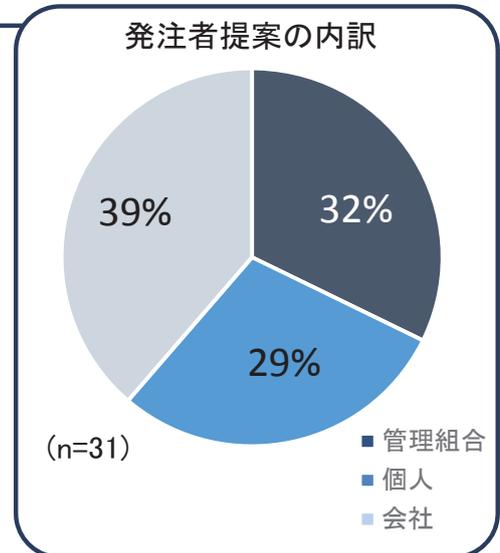
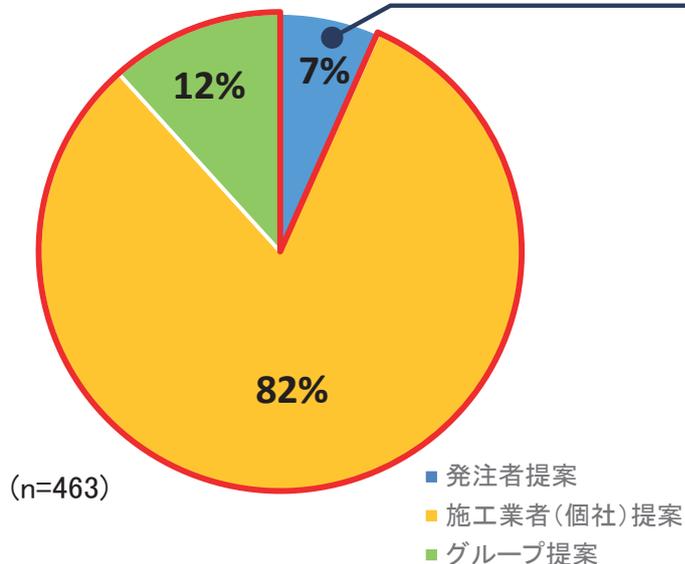


提案者の属性（評価基準型）

- ◆評価基準型は、施工業者（グループを含む）提案が約84%、発注者提案が約7%となっている。
- ◆発注者提案のうち、買取再販業者等の会社による提案は約39%となっている。

提案者の内訳（平成28年度事業）

①評価基準型 **：施工業者提案：94%**

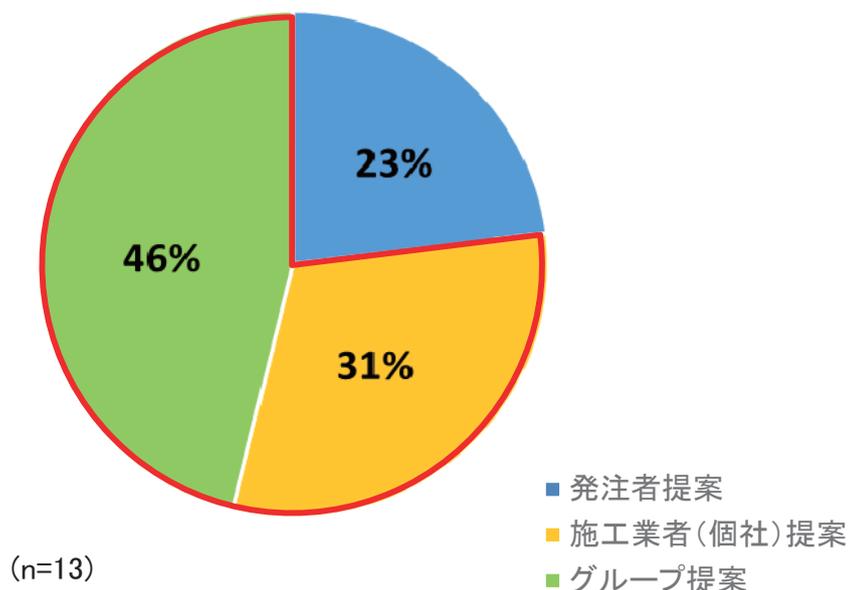


提案者の属性（提案型）

- ◆提案型は、施工業者（グループを含む）提案が約77%、発注者提案が約23%となっている。

提案者の内訳（平成28年度事業）

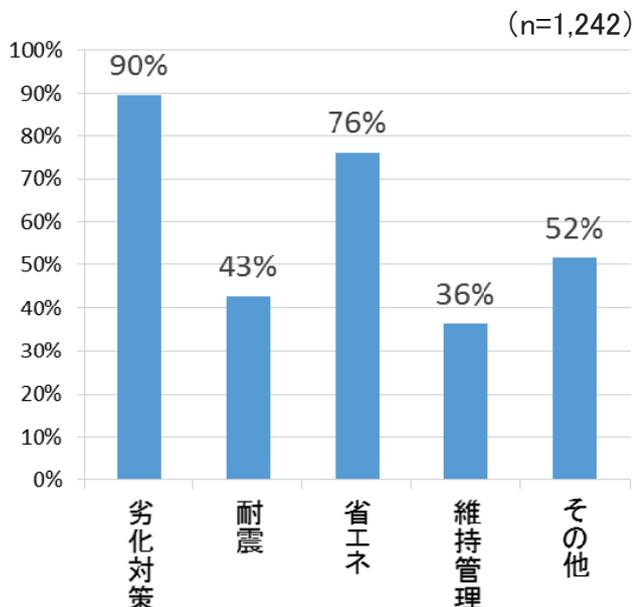
②提案型 **：施工業者提案：77%**



戸建住宅の提案内容①

- ◆劣化対策の性能向上リフォームの実施割合が最も高く、次いで省エネの実施割合が高い。
- ◆劣化対策では防腐・防蟻処理、ユニットバス設置工事等、省エネでは断熱材設置や開口部の改修、高効率給湯器設置工事が多い。

性能向上の内容



※平成28年度に公募した評価基準型及び認定長期優良住宅型の確定案件の提案書の内容の集計による。特定性能向上工事及びその他性能向上工事のみ対象。

主な工事内容

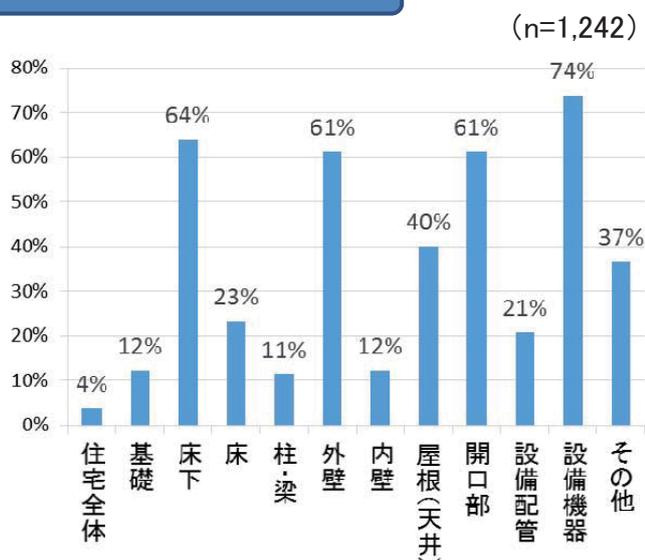
| 性能向上の内容 | 主な工事内容 |
|---------|---|
| 劣化対策 | ・防腐・防蟻処理 ・ユニットバス設置 ・防湿コンクリート施工 ・外壁の通気構造化 |
| 耐震 | ・耐力壁、耐震パネル設置 ・筋かい設置 ・金物補強 |
| 省エネ | ・断熱材設置 ・内窓、ペアガラス設置 ・高効率給湯器設置 |
| 維持管理 | ・給排水管の床上下 ・排水管改修 |
| その他 | ・節水型トイレの設置 ・外壁改修 |

※性能向上の内容は提案者の任意の分類のため、必ずしも正確な分類ではない。

戸建住宅の提案内容②

- ◆工事の実施割合は、設備機器の実施割合が最も高い。床下、外壁、開口部も6割を超える。
- ◆工事内容は、外壁の断熱化工事、床下の点検口設置工事、屋根の小屋裏換気・点検口設置工事、設備機器の高効率給湯器設置などの特定性能向上工事が多く見られた。

リフォーム実施箇所



※平成28年度に公募した評価基準型及び認定長期優良住宅型の確定案件の提案書の内容の集計による。特定性能向上工事及びその他性能向上工事のみ対象。

主な工事内容

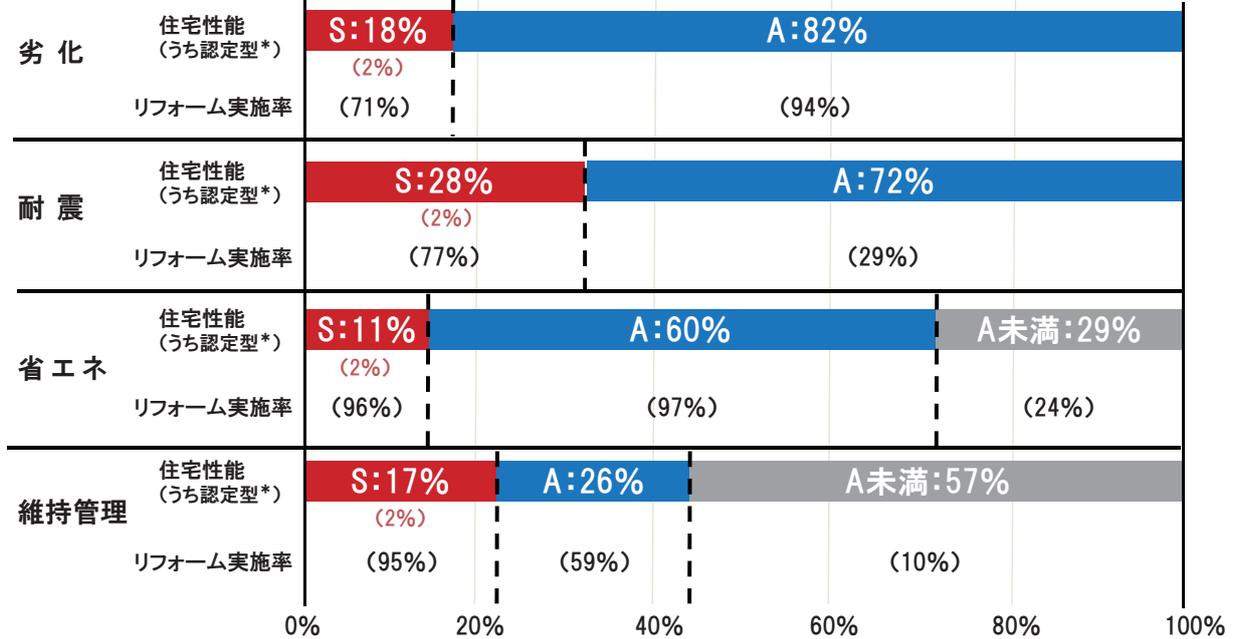
| 工事箇所 | 主な工事内容 |
|--------|---------------------------------|
| 基礎 | 基礎の耐震化工事、防湿化工事 |
| 床下 | 防蟻・防腐対策工事、断熱化工事、点検口設置工事、防湿化工事 |
| 柱・梁 | 筋かい設置、金物補強、部材交換 |
| 外壁 | 断熱化工事、通気層設置、塗装工事 |
| 屋根(天井) | 断熱化工事、小屋裏換気設置工事、点検口設置、塗装工事、葺替工事 |
| 開口部 | 断熱サッシ設置、ペアガラス化、内窓設置 |
| 設備配管 | 給排水管改修工事、さや管ヘッダー設置 |
| 設備機器 | 高効率給湯器設置 |
| その他 | ユニットバス設置工事、節水型トイレ設置工事、バルコニー防水工事 |

戸建住宅の提案内容③

- ◆S基準を満たす提案は、耐震が28%と最も多い。劣化・省エネ・維持管理は、2割未満である。
- ◆S基準又はA基準が達成される場合のリフォーム実施率は、劣化・省エネ・維持管理では6～9割と高いが、耐震のうちA基準の場合は3割程度であり、リフォーム前から基準を満たしていることが多い。

戸建住宅の基準達成度とリフォーム実施の有無

(n=1,242)



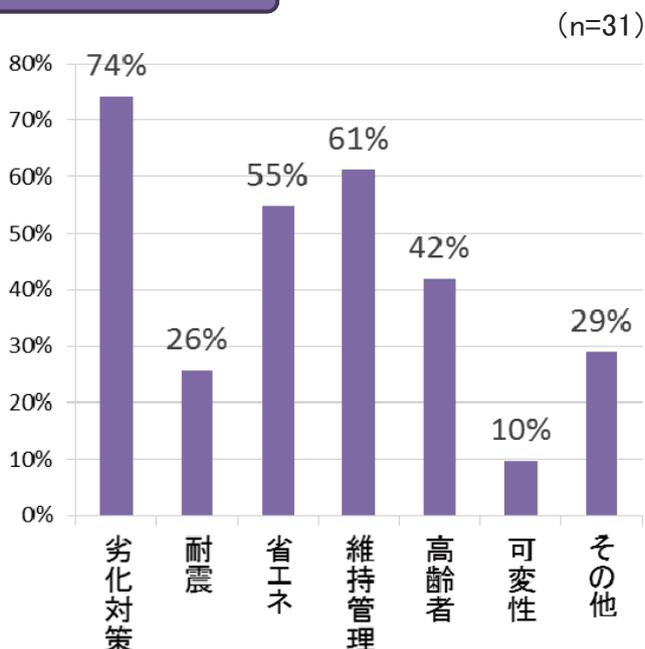
※平成28年度に公募した評価基準型及び認定長期優良住宅型の確定案件の提案書の内容の集計による。

*認定型＝認定長期優良住宅型

共同住宅（共用部分）の提案内容①

- ◆リフォーム実施割合は、劣化対策が7割程度と最も高く、省エネ・維持管理は6割程度である。
- ◆劣化対策の実施割合が高いが、実情は評価基準上の劣化対策とは異なる内容が多いものと推測される。

性能向上の内容



主な工事内容

| 性能向上の内容 | 主な工事内容 |
|---------|------------------------------|
| 劣化対策 | 外壁改修、屋根改修 (いずれもその他性能向上工事に該当) |
| 耐震 | 耐力壁増打ち |
| 省エネ | 高効率給湯器設置、断熱化工事、開口部断熱化 |
| 維持管理 | 給排水管更新 |
| 高齢者 | 共用部手すり設置工事 |
| その他 | 高断熱浴槽設置、バルコニー防水工事、節水型トイレ設置 |

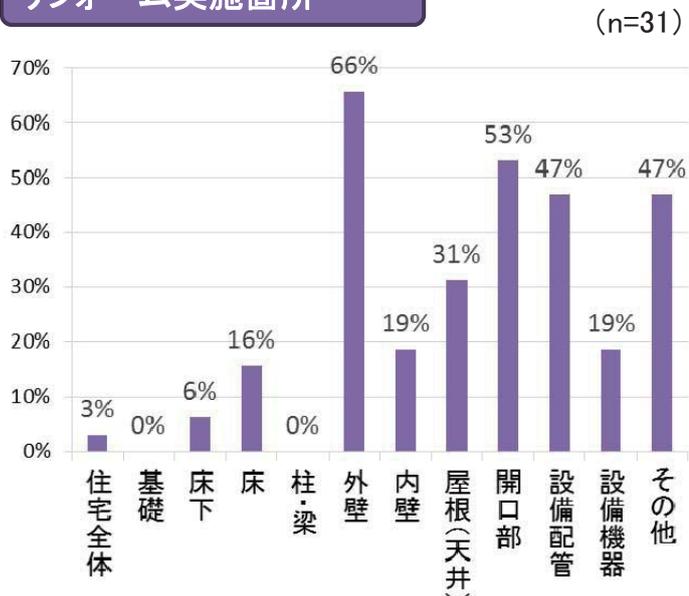
※性能向上の内容は提案者の任意の分類のため、必ずしも正確な分類ではない。

※平成28年度に公募した評価基準型及び認定長期優良住宅型の確定案件の提案書の内容の集計による。特定性能向上工事及びその他性能向上工事のみ対象。

共同住宅（共用部分）の提案内容②

- ◆工事の実施割合は、外壁が7割程度と高く、次いで開口部、設備配管、そのほかが約5割である。
- ◆工事内容は、省エネ対策工事が、外壁・屋根・開口部等の複数の箇所において記載されている。

リフォーム実施箇所



主な工事内容

| 工事箇所 | 主な工事内容 |
|--------|----------------------------|
| 柱・梁 | 補強工事、防蟻・防腐対策工事 |
| 外壁 | 断熱化工事、塗装工事 |
| 屋根(天井) | 断熱化工事、塗装工事 |
| 開口部 | 断熱サッシ設置、ペアガラス化、内窓設置 |
| 設備配管 | 給排水管改修工事 |
| 設備機器 | 高効率給湯器設置 |
| その他 | ユニットバス設置工事、防水工事、節水型トイレ設置工事 |

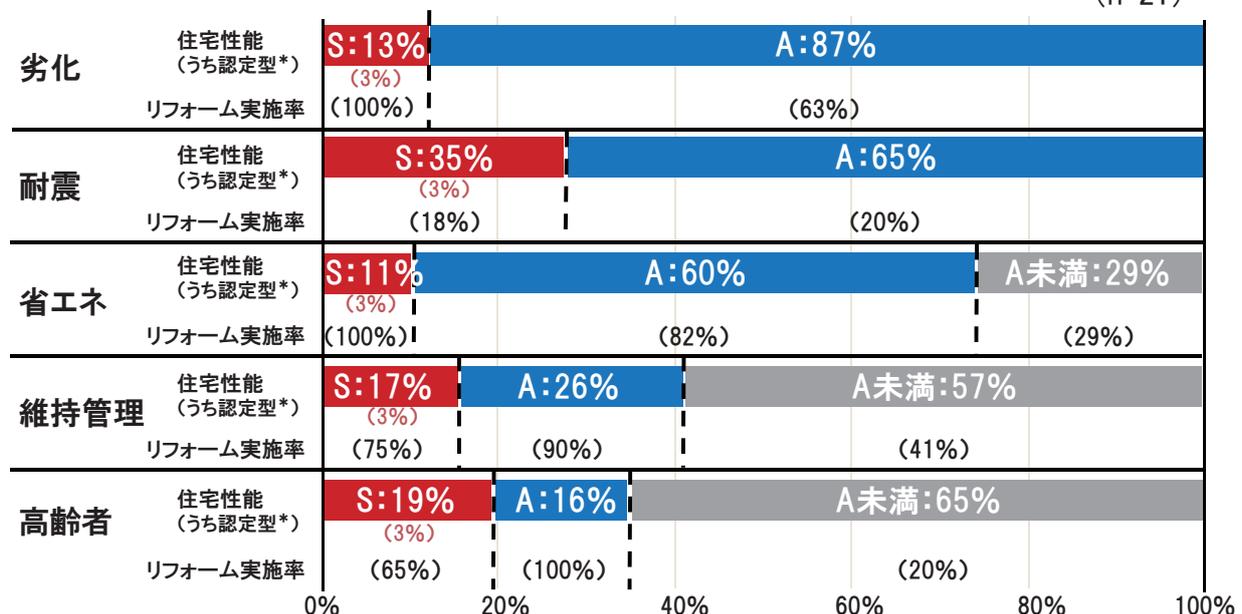
※平成28年度に公募した評価基準型及び認定長期優良住宅型の確定案件の提案書の内容の集計による。特定性能向上工事及びその他性能向上工事のみ対象。

共同住宅（共用部分）の提案内容③

- ◆S基準を満たす提案は、耐震が35%程度であり、その他の項目では2割未満である。
- ◆省エネ・維持管理・高齢者は、A基準未達の提案が多い一方で、A基準以上を満たす提案はリフォームの実施割合が高く、リフォームにより基準を満たしている。

共同住宅等共用部分の基準達成度とリフォーム実施の有無

(n=21)



※平成28年度に公募した評価基準型及び認定長期優良住宅型の確定案件の提案書の内容の集計による。

*認定型＝認定長期優良住宅型

Ⅲ. 平成29年度事業の予定

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、劣化対策又は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

- 長期優良住宅(増改築)の認定を取得するものを除き、補助単価方式(工事内容に応じて定めた補助額を積み上げ)で算出する。
- 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補助単価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(ただし、事業者登録を行うこととする)、通年申請のみとし、事業者ごとの申請件数は制限しない。
- 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。

※本資料のうち、平成29年度事業に関する内容については、現時点での予定であり、今後変更になる可能性があります。

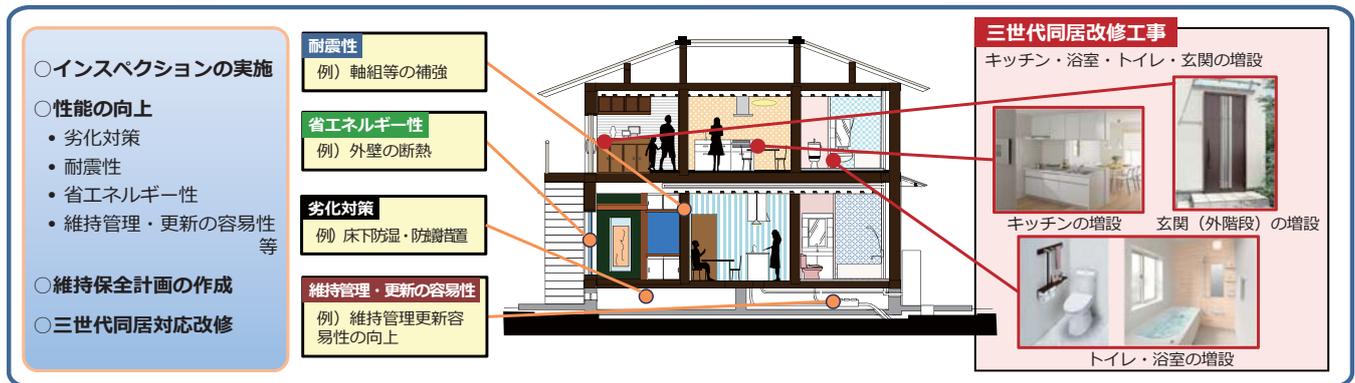
平成29年度長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

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、工後に**維持保全計画を作成**すること。
 - ② リフォーム工後に次の a 及び b の性能基準を満たすこと。
 - a. **劣化対策と耐震性（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 下記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同居対応改修工事**を行うこと。
 - ・劣化対策、耐震性、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）
- ※ 若者が既存住宅の流通に伴って実施する場合は② b の要件は適用しない。



平成29年度長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

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（グループも可）
 - ・買取再販業者

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て改修**
 - b. **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

- 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

- ・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

② 三世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

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

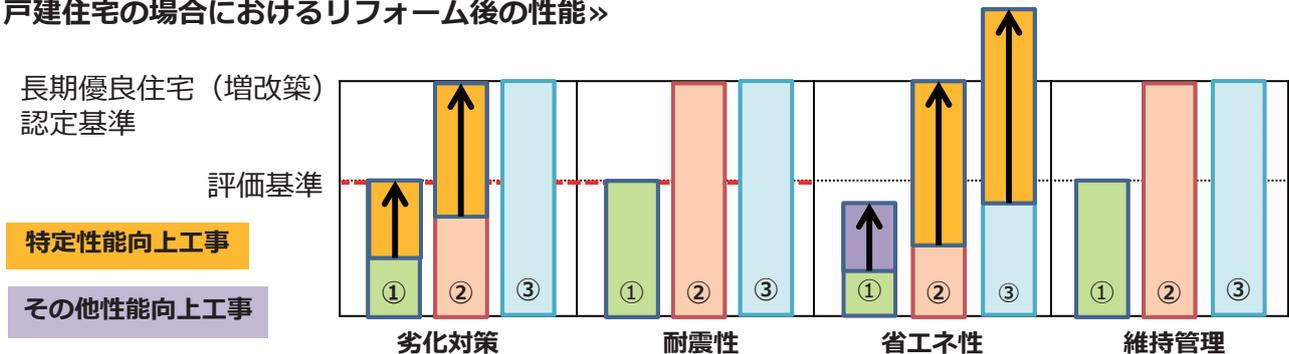
平成29年度長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

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・耐震性及びこれら以外の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、既存住宅の取得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」



平成29年度長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

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 |
|--------------------|---------------|---|--------------|
| 補助額 (工事費分) | ①補助単価方式で算出した額 | ①補助単価方式で算出した額 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 |
| 補助限度額 | 100万円/戸 | 200万円/戸 | 250万円/戸 |
| 〔三世帯同居対応改修工事を行う場合〕 | (150万円/戸) | (250万円/戸) | (300万円/戸) |

- ※ 共同住宅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
- ※ 補助単価方式については、特定の工事項目（＝単価設定されている項目）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）
- ※ 三世帯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（三世帯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ション費用等に係る補助額は、所要額に補助率1/3を乗じて得た額を補助

① 補助単価方式

- 実施する長期優良住宅化リフォーム工事の内容に応じて定める補助単価を積み上げて、補助額を算出
- 工事請負契約額に、契約額に応じて定める補助対象比率を乗じて得た額を上回らないこと
- 補助単価の定めのないリフォーム工事は補助額に計上できないこと

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）

平成29年度長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

| 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の施工業者が対象 | <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