

令和5年度長期優良住宅化リフォーム推進事業 補助対象となるリフォーム工事の区分について

令和5年4月7日

本資料は、令和5年度長期優良住宅化リフォーム推進事業（以下、「本事業」といいます）における補助対象リフォーム工事の区分について説明するものです。

1. 補助対象リフォーム工事の区分について

本事業において補助対象となるリフォーム工事には、①特定性能向上リフォーム工事と②その他性能向上リフォーム工事、③三世帯同居対応改修工事、④子育て世帯向け改修工事、⑤防災性・レジリエンス性の向上改修工事の5種類があります。（以下、それぞれ「特定性能工事」、「その他性能工事」、「三世帯対応工事」、「子育て世帯向け改修工事」、「防災性・レジリエンス性の向上改修工事」といいます。）これらの考え方についてご説明します。

なお、現状の性能が不明の場合には、現状の性能を明らかにした上で、区分してください。

①特定性能工事

イ) 現状で評価基準に適合していない状態から、評価基準又は増改築認定基準に適合するように行うリフォーム工事(⇒次ページ 下図①イ)

【例外】

経年により効果が失われることがある工事については、今回、同様の効果を復元するリフォーム工事を特定性能工事として補助対象とする。これに該当する工事は以下に限定される。

- ・木造の「構造躯体等の劣化対策」のうち以下の工事
 - i) 防腐・防蟻薬剤塗布 (a.外壁の軸組等、b.土台、c.浴室及び脱衣室)
 - ii) 土壌処理薬剤による土壌処理 (d.地盤)

ロ) 評価基準に適合している状態から、増改築認定基準に適合するように行うリフォーム工事(⇒次ページ 下図①ロ)

【例】

- i) 軸組等が防腐防蟻処理されている住宅について、外壁を通気構造化するリフォーム工事（「構造躯体等の劣化対策」のa.外壁の軸組等）
【リフォーム前】評価基準「防腐防蟻処理」に適合 + 【リフォーム工事】外壁通気構造化
→ 【リフォーム後】増改築認定基準「防腐防蟻処理+外壁通気構造化」に適合
- ii) 改修タイプBを満たす住宅について、壁・床等の断熱改修を行い、断熱等性能等級4を満たすリフォーム工事（省エネルギー対策）
【リフォーム前】評価基準「改修タイプB」に適合 + 【リフォーム工事】壁・床等の断熱改修
→ 【リフォーム後】増改築認定基準「断熱等性能等級4」に適合

ハ) 現状で評価基準又は増改築認定基準を満たしているが、さらに性能向上が図られることを明確に測定できるリフォーム工事(⇒次ページ 下図①ハ)

(詳細は6ページ 2.「1. ①ハ」に該当する特定性能工事 参照)

②その他性能工事

イ) リフォーム前後ともに評価基準に適合しているが、リフォーム前後で性能が向上していない
(同じ仕様など) リフォーム工事(⇒下図②イ)

【例】

- ・木造住宅におけるユニットバスの交換
- ・脱衣室のビニルクロス・塩ビシートの張り替え
- ・給排水管の交換
- ・外壁サイディング(通気工法)の張替え
- ・潜熱回収型給湯器等の高効率給湯器から高効率給湯機への交換(評価基準を満たしたもから満たすもので性能が下がらないもの)

ロ) リフォーム前後ともに評価基準には適合しないが、リフォームによる性能向上が明らかである
リフォーム工事(⇒下図②ロ)

具体的には、以下の3つ

i) 評価基準に照らして評価できる性能向上工事

- ・外皮平均熱貫流率、又は冷房期日射熱取得率、一次エネルギー消費量の数値が向上する工事
- ・開口部の断熱性能が向上する工事(従前からの性能向上が明らかであれば、住宅全体での計算は要しない。)
- ・コンクリート埋め込み配管を是正する工事(補助率方式で、そのほかの部分に評価基準に適合しない部分が残る場合)。
- ・共同住宅における共用エレベーターの交換や設置(リフォーム後に高齢者等対策の基準を満たしていない場合) 等

ii) 評価基準の評価対象でないが、一定の性能向上が図られる工事

- ・戸建て住宅、共同住宅の専有部分等住戸に手すりを付ける工事(評価基準の5. 高齢者等対策は共同住宅共用部分のみ定められている) 等

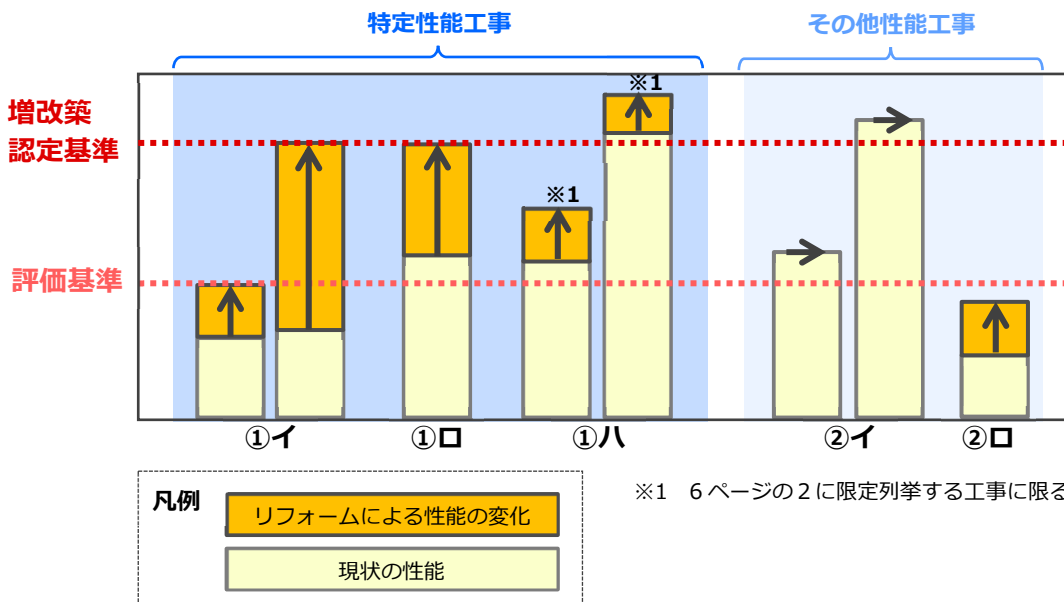
iii) 戸建住宅でホームエレベーターを設置する工事

ハ) インスペクションで指摘を受けた劣化事象(オプション項目に係る指摘を除く)の補修工事

【例】

- ・外壁塗膜、防水層等の劣化に対して再塗装、トップコート等の補修工事
- ・給排水管の更生工事

図：工事区分とリフォーム前後の性能の関係



二) テレワーク環境整備・バリアフリー（高齢期に備えた住まい改修工事）改修工事

バリアフリー改修工事は、「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」の策定を受け、これまで設定していたバリアフリー改修工事に補助対象にできるリフォーム工事を追加しました。

これらの工事について発注者、住宅について、資格要件は特にありません。適切な工事を選択してください。

【例】

テレワーク：テレワークスペースの設置、照明、コンセント、遮音サッシ

バリアフリー：玄関スペースの拡大、浴室・便所の改良・間取り変更、車いす使用者が利用できる調理台等

テレワーク環境整備・バリアフリー改修工事については、「補助額の算定方法による補助対象範囲について（以下HP）」を参照のこと

<https://r05.choki-reform.com/doc/hojohani.pdf>

なお、耐震性に関する工事は特定性能向上工事のみであって、その他性能向上工事として補助対象になることはありません。耐震補強等を行う場合は、必ず住宅全体の耐震性が向上していることを確認し、特定性能向上工事に該当させてください。

③三世代対応工事

調理室、浴室、便所又は玄関（以下、「調理室等」という）を増設する工事（箇所数を増やす工事）

三世代対応工事を補助対象とする場合には、建築士が三世代対応工事の内容が本事業の要件に合致しているか確認してください（長期優良住宅（増改築）認定を取得する場合には、完了実績報告時のみの確認。それ以外の場合は、交付申請時にも建築士の確認が必要）。確認すべき事項は以下の3点です。

- 1) 調理室等の増設工事に限り補助対象としていること（すでに設置されているものの移設工事や改修工事は増設工事にあたらない。また、対象住宅と一体でない離れなどに調理室等を増設したものは増設工事にあたらない。）。
- 2) リフォーム後に、調理室等のうちいずれか2種類以上が複数箇所設置されていること。
- 3) 2) の判定対象とした調理室等については、リフォーム後に本事業で定める要件に合致するものであること※2

※2 三世代対応工事の内容については、補助金交付申請等マニュアル、及び三世代同居対応改修工事の内容（以下HP）を参考のこと。

https://r05.choki-reform.com/doc/three_households_r05.pdf

表：リフォーム工事前後の調理室等の数と補助対象の適否の例

		調理室	便所	浴室	玄関	考え方
対象	リフォーム前	1	2	1	1	1箇所以上増設した上で、リフォーム後に2種類以上が複数箇所設置されているため補助対象
	リフォーム後	1	3	2	1	
対象	リフォーム前	2	2	1	1	1箇所以上増設した上で、リフォーム後に2種類以上が複数箇所設置されているため増設工事は補助対象 改修工事は補助対象外
	リフォーム後	2 (改修)	2 (改修)	2	1	

対象外	リフォーム前	1	1	1	1	1箇所増設されているものの、リフォーム後に2種類以上が複数箇所設置されていないため補助対象外
	リフォーム後	2	1	1	1	
対象外	リフォーム前	2	2	3	1	リフォーム後に2種類以上が複数箇所設置されているものの、1箇所以上増設されていないため補助対象外
	リフォーム後	2 (改修)	2 (改修)	3 (改修)	1	

凡例	a. 工事後に2箇所以上設置するもの（増設工事あり）
	b. 工事後に2箇所以上設置するもの（増設工事なし）

※「aが2つ以上」、又は「aが1つ以上、かつ、bが1つ以上」の場合に補助対象となる

④子育て世帯向け改修工事

住宅内の事故防止、子どもの様子を見守り等の子育てを行う居住環境の実現に資する工事

1) 工事発注者に関する要件

子育て世帯向け改修工事を補助対象とする場合には、工事発注者を含む世帯が以下のいずれかの要件に適合することを、住民票等により確認します。

- ・若者 令和5年4月1日時点で工事発注者が40歳未満であること。
- ・子育て世帯 令和5年4月1日又は交付申請時点で18歳未満の子どもがいること。

2) 建物形態に関する要件

戸建て住宅及び共同住宅等の一住戸の補助対象事業であること（「住戸申請」であること）。共同住宅等の建物全体を補助対象とする「一棟申請」は対象外。

3) リフォーム工事に関する要件

子育て世帯向け改修は、以下の分野に該当する工事を対象とします。※5

記号	分野	記号	分野
ア	住宅内の事故防止	カ	子どもの成長を支える空間づくり
イ	子どもの様子を見守り	キ	生活騒音への配慮
ウ	不審者の侵入防止	ク	子育てに必要な収納の確保
エ	災害への備え	ケ	家事負担の軽減
オ	親子がられあえる空間づくり		

各補助対象工事については、リフォーム後に本事業で定める要件に合致するものであること※5

※5 子育て世帯向け改修工事の内容については、補助金交付申請等マニュアル、及び子育て世帯向け改修工事の内容（以下HP）を参考のこと。

https://r05.choki-reform.com/doc/child_r05.pdf

4) 補助額の算定方法に応じて補助対象工事が異なります。

補助率方式の場合、3)の分野に該当する工事を補助対象とすることができます。

単価積上方式の場合、3)の分野に該当する工事の内、限定列挙された対象工事のみが補助対象とすることができます。詳しくは上記の資料を参照のこと。

⑤防災性・レジリエンス性の向上改修工事

自然災害への対応を図るため、防災性の向上、レジリエンス性の向上を図る改修工事

1) 建物形態に関する要件

建物形態について対象外とする要件はありませんが、建物形態により実施可能な工事が限定されることはあります。

例 ・共同住宅で a 地震災害への備えとして、建物の揺れや損傷を軽減するための工事を行うには、住戸申請ではなく、一棟申請であることが必要 等

2) リフォーム工事に関する要件

防災性の向上改修は、以下の分野に該当する工事を対象とします。

記号	分野
a	地震災害への備え
b	台風（風災害）への備え
c	水害への備え
d	火災への備え

レジリエンス性の向上改修は、以下の分野に該当する工事を対象とします。

記号	分野
e	電力の確保
f	水の確保
g	防災備蓄のためのスペースの確保

各補助対象工事については、リフォーム後に本事業で定める要件に合致するものであること※6

※6 防災性・レジリエンス性改修工事の内容については、「補助金交付申請等マニュアル」、及び「防災性・レジリエンス性の向上改修工事の内容（以下HP）」を参考のこと。

https://r05.choki-reform.com/doc/bosai_r05.pdf

3) 補助額の算定方法に応じて補助対象工事が異なります。

補助率方式の場合、2) の分野に該当する工事を補助対象とすることができます。

単価積上方式の場合、2) の分野に該当する工事の内、限定列挙された対象工事のみを補助対象とすることができます。詳しくは上記の資料を参照のこと。

2. 「1. ①八」に該当する特定性能工事

1で示した特定性能工事①八（現状で評価基準又は増改築認定基準を満たしているが、さらに性能向上が図られることを明確に測定できるリフォーム工事）は、以下①～④に掲げるもののみとする。

①耐震性

【考え方】 構造耐震指標が向上する工事（一般診断法又は精密診断法）。又は、「新耐震木造住宅検証法」に基づいて実施する耐震改修（一般診断法に準じた方法）。

■耐震診断により耐震性が向上する事を確認できる場合

リフォーム後に lw 、 ls 値等の値がリフォーム前より向上し、かつ $lw \geq 1.0$ 、 $ls \geq 0.6$ 等となること

例) 建築年が昭和56年6月以降で $lw=0.8 \rightarrow 1.0$ 、建築年問わず $lw=1.1 \rightarrow 1.3$
 lw 値等が全く向上しない工事は補助対象外になります。最も弱い階・方向を補強しないで別の部位を補強していることになり、耐震補強の効果が限定されると考えられるためです。

■一般診断法に準じた方法

昭和56年6月以降、平成12年5月までに着工した木造住宅について、「新耐震木造住宅検証法（平成29年5月）^{※3}」では、「所有者等による検証」を行い、この検証で専門家による検証が必要であると判定された場合には、「専門家による効率的な検証」を行うこととされている。この「専門家による効率的な検証」を実施した上で耐震改修が必要と判断された場合に行う耐震改修については特定性能工事として扱う。

なお、「所有者等による検証」しか実施していない場合には補助対象としない。

※3 以下の国土交通省ホームページ（報道発表）を参照のこと。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000662.html

②省エネルギー対策

【考え方】 リフォーム後に外皮平均熱貫流率の値等がリフォーム前より向上すること。又は、一定規模以上の断熱改修や新たな種類の設備の高効率化を図ること。

■計算による場合

外皮平均熱貫流率、又は冷房期平均日射熱取得率、一次エネルギー消費量の数値が良くなる工事。
但し、エネファーム、エコキュートの交換のみによる性能向上を除く。

例) 6地域において、
外皮平均熱貫流率 $UA=0.87 \rightarrow 0.85$ 、又は冷房期平均日射熱取得率 $\eta A=2.8 \rightarrow 2.5$

■一定規模以上の断熱改修

- 改修タイプに該当する工事（これに加えて、外皮に接する開口部、壁、床、天井・屋根のいずれか一つ以上について、室単位の断熱改修を行う場合は、その工事も含む）
- 評価基準（改修タイプを除く）に適合している場合に、以下のいずれかの断熱改修を行う工事（基準告示^{※4}に適合している部分を除く）
 - 壁、床、天井・屋根のうちいずれか1種について住宅全体にわたっての断熱改修
 - LDKの全ての開口部の断熱改修、又は、その他の居室のうち1/2以上の居室の全ての開口部の断熱改修
 - 一部屋単位で、外皮に接する開口部、壁、床、天井・屋根の全ての断熱改修

■設備

現状の性能が、評価基準（改修タイプを除く）に適合している場合に、暖房・給湯・換気のうち、いずれかの設備について新たに高効率化を図る工事

例) 暖房・給湯が高効率化済み → 新たに換気を高効率化
高効率化設備無し → 新たに給湯を高効率化

注) いずれの場合も太陽光発電設備は補助対象になりません。一部を除いて評価基準適合の際にも用いることができません。

※4 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年1月29日国土省告示第266号）

③維持管理・更新の容易性

【考え方】 ただし書きを適用（将来適合、適合除外）している状態からただし書きを適用せずに基準に適合している状態にすることや、先分岐方式をさや管ヘッダー方式の給水管に更新すること等。

■ただし書きを適用している状態からただし書きを適用せず評価基準に適合させるための工事。具体的には以下のとおり。

- i) コンクリート埋め込み配管の是正
- ii) 地中埋設（上にコンクリート打設）配管の是正
- iii) 専用配管が他住戸に設置してある状態（点検等は可能な状態）の是正

■給水管を先分岐方式からさや管ヘッダー方式に更新する工事

■耐久性の高い給水・給湯管や排水管に交換する工事（鋼管を腐食等しにくい材質等の管に交換する工事）

④高齢者等対策

【考え方】 共同住宅において増改築認定基準のうちエレベーターの基準を適合除外としている状態から、これに適合している状態にすること。

■評価基準に適合するエレベーターを新たに設置する工事

■エレベーターの出入り口の有効幅員 800mm 以上に広げる工事（既存のエレベーターの交換等）

■エレベーターホールを拡大する工事（一辺 1500mm とする正方形の空間を確保できるようにする工事）