

(2) 評価基準について

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

注意事項

- 本資料は評価基準の概要及びよくある質問等を説明したものです。
- 本資料はあくまで概要を示したものですので、リフォーム計画を立てる前には、「令和5年度長期優良住宅リフォーム推進事業 住宅性能に係る評価基準※」を必ずご確認ください。

※評価室のホームページに公開しています。 https://www.kenken.go.jp/chouki_r/

- 認定長期優良住宅型については、長期優良住宅（増改築）認定基準※（以下、「増改築認定基準」という）が適用されます。当該基準については、以下ホームページをご参照ください。

- ①長期優良住宅の普及の促進に関する法律関連情報（国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html
- ②長期優良住宅について（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）
<http://www.hyoukakyoukai.or.jp/chouki/>

※長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第209号）の第3に定める増改築基準

- 本資料および評価基準の不明点については、評価室事務局にご相談ください。

評価室事務局

メールアドレス 技術的相談 soudan@choki-reform.com
FAX番号 03-5805-0533
電話番号 03-5805-0522 平日10:00～16:00*
(年末年始、及び12:00～13:00を除く)

*評価室事務局の業務時間、曜日は、新型コロナウイルスの感染状況により変更することがあります。

※ ページ番号に★がついているページは、昨年度から追加又は変更のあるものです。

91

昨年度からの主な変更

劣化対策

- ・維持保全の強化を行う際の点検間隔の例を他資料と統一⇒P96
- ・サンプル調査の対象階と箇所数、判断方法の例示を明確化⇒P103
- ・対象の抽出方法を加筆、調査対象とできる鉄筋を明確化⇒P105

省エネルギー対策

- ・タイプB、タイプCの開口部の断熱化を行う対象居室等を拡充⇒P111、112
- ・基準告示の改正に伴い、RC造共同住宅の熱抵抗値、具体例の数値を修正⇒P115
- ・基準告示の改正に伴い、一戸建て住宅、共同住宅等の開口部の基準を記載⇒P116
- ・補助対象とできる条件を明確化⇒P119
- ・改修タイプBの改定に伴い、改修を行う範囲を示した例を改定⇒P121
- ・レジリエンス性の補助額上限設定に伴いエネファーム等の補助要件を明確化⇒P122
- ・LED照明を高効率化等設備とする際の要件を明確化⇒P123

維持管理・更新の容易性

- ・共同住宅で評価基準適合判断の要件を明確化⇒P127

住戸面積の確保

- ・1の階の床面積の要件について、階段室下部分の取り扱いを改定⇒P128、P129

子育て世帯向け改修工事

- ・補助率方式の補助対象工事を列挙したものに限定するように改定⇒P130

レジリエンス性向上改修工事

- ・防災性・レジリエンス性向上改修工事全体の補助対象工事費の上限を450千円/戸に設定⇒P144

インスペクション・維持保全計画

- ・既存住宅状況調査報告書等を現況調査CSに代える場合の補足説明を追加⇒P149
- ・維持保全計画の規定をリフォーム工事終了時点とする旨、明確化⇒P160

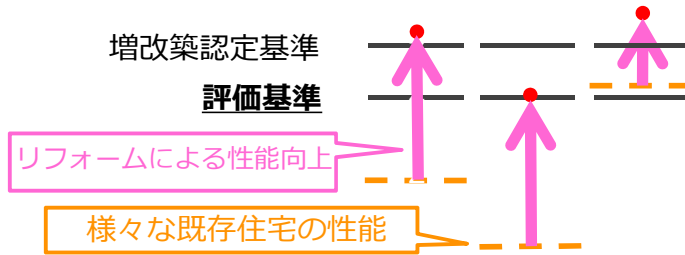
92

評価基準の概要【基本的な考え方】

基本的な考え方

評価基準は長期優良住宅化リフォーム推進事業の適用を受けるために、満たすべき性能の水準を示すもの

- 本事業で用いる評価基準・増改築認定基準は、いずれも住宅性能表示制度の評価方法基準を引用して規定（一部独自の基準有）
- 評価基準・増改築認定基準は、多様な水準にある既存住宅のリフォームに適用できるように複数の水準を設け、個々の住宅の条件に適した性能向上リフォームを支援することを目的として設定



全体設計承認を受けた事業の場合、2年目の終了時に評価基準・認定基準に適合することを確認する必要があります。確認できなければ、1年目に交付された補助金の返却が求められます。

<評価基準に定められた項目>

1. 構造躯体等の劣化対策●
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. 高齢者等対策○
6. 可変性○
7. 住戸面積の確保●
8. 居住環境●
9. 維持保全計画の策定●

- 1, 2, 3, 7, 8, 9は必須
- 戸建住宅：4、共同住宅等：4～6は任意。

評価基準適合の範囲等の考え方

● 補助事業の対象となる住宅の種類によって、評価基準適合の範囲等が異なります。

- ・ 戸建住宅：住宅全体で評価基準に適合
- ・ 共同住宅の特定の住戸（「住戸申請」という）：共同住宅等の特定住戸のみ評価基準に適合(劣化対策・耐震性は住棟全体で適合が必要)
- ・ 共同住宅・長屋の建物全体（「一棟申請」という）：基本的に共同住宅等の建物全体を評価基準に適合

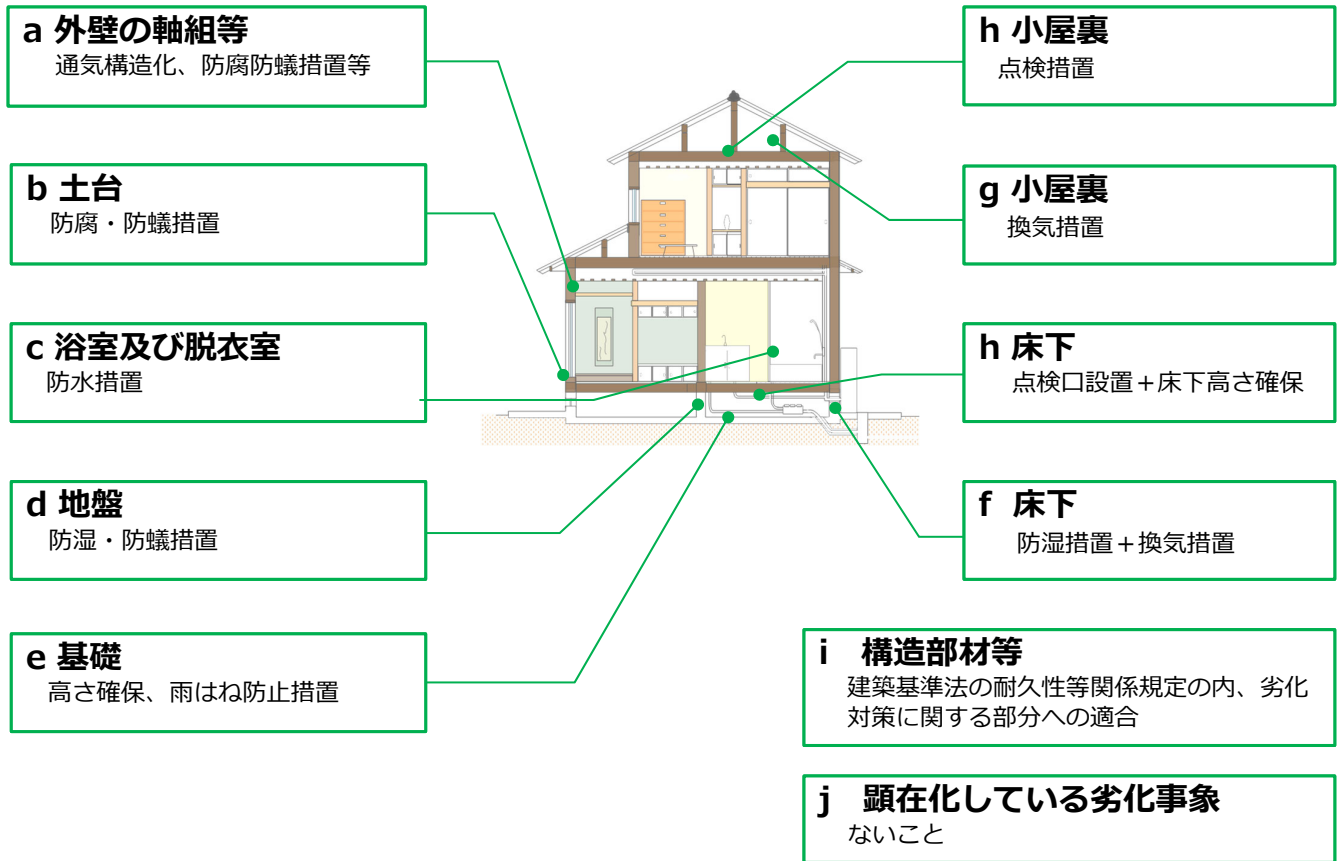
共同住宅は、要件適合の範囲により、2種類に分かれます。

さらに一棟申請は、補助対象工事の範囲が、共用部分、専有部分を含むかどうかにより、下表の□の通り3パターンあります。

共同住宅における補助事業の対象と評価基準適合の範囲

		特定住戸を 評価基準に適合させる場合	住棟全体を 評価基準に適合させる場合			
申請の方法		住戸申請	一棟申請			
申請戸数		1戸	工事後に評価基準に適合する住戸数 (住棟全体の過半数であること)			
補助対象 工事	共用部分	なし	有	有	なし	
	専有部分	有	有	なし	有(複数戸)	
評価基準 への適合 (●:必須)	劣化対策●	住棟全体	住棟全体			
	耐震性●	住棟全体	住棟全体			
	省エネ●	当該住戸	過半数の住戸			
	維持 管理	共用配管	住棟全体	住棟全体		
		専用配管	当該住戸	過半数の住戸		
	高齢者等対策	当該住戸から建物出入口までの共用部分	住棟全体			
	可変性	当該住戸	過半数の住戸			
	住戸面積●	当該住戸	過半数の住戸			
	居住環境●	住棟全体	住棟全体			
維持保全計画●	【必須】リフォームを行った部分、インスペクションで劣化事象が判明した部分 【任意】申請する住戸又は住棟全体					
補助限度額		戸あたりの限度額を適用	戸あたりの限度額 × 評価基準に適合する住戸数			

次に掲げる基準に全て適合すること。



a.外壁の軸組等 外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分が次の(1)~(6)のいずれかに適合
(北海道、青森県では防蟻処理を要しない)

- (1)外壁が通気構造等
- (2)軸組等が製材又は集成材等であって、かつ外壁下地材が製材、集成材等又は構造用合板等、であるととともに軸組等・外壁下地材が防腐・防蟻処理されている
- (3)軸組等が製材又は集成材等でその小径が12.0cm以上
- (4)軸組等が耐久性区分D1の樹種に区分される製材又はこれにより構成される集成材等
- (5)(1)~(4)と同等の劣化の軽減に有効な措置
- (6)(1)~(5)のいずれにも該当しない場合、土台、床・床組、軸組の維持保全の強化★を実施する場合
は、以下の範囲で防腐・防蟻処理実施

茶色で表示した選択肢は、リフォーム工事で適用しやすいように検討したもの。

- ・床下空間に露出している部分：土台、柱・筋かい下端、大引、根太、合板等、基礎立上り、東石・束等
- ・増築又は改築の工事に露出する部分（地面から1m以内）

【注】・柱、間柱、筋かい等、部材ごとに(1)~(6)の基準を適用
・耐久性区分D1:スギ、ベイマツ、カラマツ等

○床下空間に露出している部分
土台、柱・筋かい下端、大引、根太、合板等、基礎の立上り、東石・束、根がらみ等を指す。

b.土台 土台が次の(1)、(2)のいずれかに適合

- (1)次の①~③のいずれか、かつ土台に接する外壁の下端に水切り設置
 - ①K3相当以上の防腐・防蟻処理（北海道、青森県ではK2以上の防腐処理）
 - ②耐久性区分D1の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシーダーその他これらと同等の耐久性を有するものに区分される製材又はこれらにより構成される集成材等
 - ③①~②と同等の劣化の軽減に有効な措置
- (2)以下の範囲で防腐・防蟻処理（北海道、青森県では防蟻処理を要しない）+土台、床・床組の維持保全の強化★
 - ・床下空間に露出している部分、および増築又は改築の工事に露出する部分

○床下空間に露出している部分
土台、柱・筋かい下端、大引、根太、合板等、基礎の立上り、東石・束、根がらみ等を指す。

★維持保全の強化：「維持保全の強化」を含む基準に適合する場合は、1年ごとの点検を維持保全計画に位置づけること。(以下、同様) 点検間隔の例 1,2年目点検を行い、健全であれば、5年目、更に健全であれば10年目、以降5年間隔とする(最長10年間隔)等

c.浴室および脱衣室

防水上有効な仕上げであること(コンクリートブロック等の部分は除く)

- ・浴室の壁の軸組等、床組並びに天井が、(2)、(3)、(4)のいずれか
- ・脱衣室の壁の軸組等、床組が、(1)、(3)、(4)いずれか
- (1) 壁：ビニルクロス、床：塩ビシート等防水上有効な仕上
- (2) 浴室：JIS A4416に規定する浴室ユニット
- (3)(1),(2)と同等の防水上有効な措置(例 脱衣室：耐水石膏ボード、耐水合板下地など)
- (4)各部位がa.外壁の軸組等における(1)~(5)のいずれか(通気構造等は外壁に面する部分のみ適用可)

d.地盤 次の(1)、(2)のいずれかに適合

(北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県、又は福井県の区域に存する住宅は除く)

- (1)基礎の内周部及びつか石周囲の地盤の防蟻措置が次の①~③のいずれか。
 - ①地盤を鉄筋コンクリート造のべた基礎で又は布基礎と鉄筋により一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの
 - ②有効な土壌処理
 - ③その他同等の措置：防蟻シート敷設など
- (2)地盤を基礎とその内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもので、当該コンクリートにひび割れ等による隙間が生じていないこと+基礎、土台、床・床組、軸組の維持保全の強化★

e.基礎 次の(1)、(2)のいずれか。

- (1)地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが400mm以上
- (2)地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが300mm以上かつ基礎廻りの雨はね防止措置+土台、床・床組の維持保全の強化★

雨はね防止措置：軒・庇の出900mm以上、基礎外周における人工芝、芝、砂利の敷設、雨樋の設置等、軒先から流下する水のはね返りが土台、外壁下端等の木部に当たることを防止する措置。

f.床下 床下が次の(1)かつ(2)に適合。

- (1)次の①又は②のいずれかに適合。
 - ①厚さ60mm以上のコンクリート、又は厚さ0.1mm以上の防湿フィルムのいずれか、又はその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われていること。
 - ②床下木部が湿潤状態にない+土台、床・床組の維持保全の強化★
- (2)次の①又は②のいずれかに適合。
 - ①次の i ~ ivのいずれかに適合
 - i 外壁の床下部分に壁の長さ4m以下ごとに有効面積300cm²以上の換気口
 - ii 外壁の床下部分に壁の長さ5m以下ごとに有効面積300cm²以上の換気口+土台、床・床組の維持保全の強化★
 - iii 壁の全周にわたって壁の長さ1m当たり有効面積75cm²以上の換気口
 - iv i ~ iii と同等の換気性能
 - ②基礎断熱工法を用いた場合で、床下が厚さ100mm以上のコンクリート、厚さ0.1mm以上の防湿フィルムで覆われ、かつ、基礎の断熱材の熱抵抗が右表の数値以上である。

※ 木部が湿潤状態にないことの確認：触診によることとし、含水率計等を用いることを必ずしも要しない

地域区分	断熱材の熱抵抗の基準値
1,2地域	1.2㎡・K/W
3~7地域	0.6㎡・K/W
8地域	-

g.小屋裏 小屋裏が次の(1)~(3)のいずれかに適合

- (1)小屋裏を有する場合は次の①~④のいずれかに適合
 - ①小屋裏の屋外に面する壁の換気上有効な位置に2以上の換気口設置：有効面積が天井面積の1/300以上
 - ②軒裏に換気上有効な位置に2以上の換気口設置：有効面積が天井面積の1/250以上
 - ③軒裏又は小屋裏の屋外に面する壁に給気口設置、小屋裏の屋外に面する壁の換気上有効な位置に排気口設置、給気口と排気口の垂直距離90cm以上、かつ、給・排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の1/900以上
 - ④軒裏又は小屋裏の屋外に面する壁に給気口設置、小屋裏の頂部に排気口設置、給・排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の1/900以上及び1/1600以上
- (2)軒裏又は小屋裏の屋外に面する壁に換気上有効な位置に2以上の換気口設置+野地板等的小屋裏木部が湿潤状態にない+小屋組の維持保全の強化★
- (3)屋根断熱工法等により、小屋裏が室内と同等の温熱環境

h.床下・小屋裏の点検 次の(1)かつ(2)、又は、(1)かつ(3)のいずれかに適合

- (1)区分された床下空間・小屋裏空間（人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間・小屋裏空間を1の部分とみなす。）ごとに点検口設置。
- (2)床下空間の有効高さ330mm以上
ただし、浴室の床下等当該床下空間の有効高さを330mm未満とすることがやむを得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合を除く。
- (3)各点検口からの目視等により床下空間の各部を点検できる

i.構造部材等

建築基準法施行令第37条【構造部材の耐久】、第41条【木材】、第49条【外壁内部等の防腐措置等】、第80条の2【構造方法に関する補則】のうち、構造躯体等の劣化軽減に関係するものに適合。

j.顕在化している劣化事象

目視又は計測により確認された建築物の現況について、腐朽及び蟻害による木材の劣化その他劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められないこと。

よくある質問と回答

■劣化対策 共通

① 「i.構造部材等」と「j.顕在化している劣化事象」の違いは何ですか？それぞれどうやって確認しますか

・ i.構造部材等：新築時に用いられた材料・構法の適切性

→新築時の確認済証・検査済証や、建築士による現地・書類調査により、建築基準法の仕様規定に適合していることを確認
：適法に建設されていれば適合していると判断

・ j.顕在化している劣化事象：現在、構造耐力上主要な部分に生じている劣化事象

→インスペクションにより生じていないことを確認
：劣化事象を把握したら、補修が必要

■劣化対策 木造

②劣化対策として外壁を通気構造化する場合、特定性能向上工事とその他性能向上工事のどちらに分類されるか。

- ・住宅の外壁が、現状で通気構造ではなく、下地工事を含む外壁の通気構造化工事により、住宅の外壁の少なくとも地面から1m以内の範囲を通気構造とする工事である場合、特定性能向上工事として扱います。
- ・現状で通気構造ではなく、壁体内結露が生じていないことを確認でき、カバー工法により既存外壁の外側に、通気層を設置するリフォームも**特定性能向上工事**になります。

③雨樋は、雨はね防止対策として認められるか。

- ・雨樋は、**雨はね防止に有効な位置**に設置される場合、雨はね防止対策として認められます。
- ・現状、**雨樋が設置されていない状態から新設**する場合、**特定性能向上工事**として補助対象になります。
- ・既設の雨樋が劣化していて、**現況検査チェックシート**で指摘されていれば、雨樋の交換等の工事は、**その他性能向上工事**として補助対象になります。

評価基準の概要【劣化対策・RC造】

鉄筋コンクリート造
(共同住宅等)の基準

次に掲げる基準に全て適合すること。

a. 建築基準法施行令第79条に適合すること

鉄筋のかぶり厚さが、部位に応じて右表を満たすこと
⇒確認済証等があって、S34.12.23以降着工であることを確認

部位	かぶり厚さ
耐力壁ではない壁、床	2cm
耐力壁、柱、はり	3cm
直接土に接する壁、柱、床、はり、布基礎の立上り部分	4cm
基礎(布基礎の立上り部分を除く)	6cm

b. 水セメント比・中性化深さ (1),(2)のいずれかに適合

- (1)新築時の設計図書等により、劣化対策等級2に適合するかぶり厚さと水セメント比であることを確認できる。⇒**中性化深さの確認は原則不要**。
- (2)検査済証等により昭和34年12月23日以降に建築確認を受けたことを確認でき、かつ**サンプル調査Bによる中性化深さが、築年数に応じて所定の値以下**

c. 塩化物イオン量

コンクリート中の**塩化物イオン量が0.6kg/m³以下** 又は
検査済証があり、目視調査により鉄筋腐食を伴うひび割れやさび汁等がないことを確認。

d. 顕在化している劣化事象

目視又は計測により確認された建築物の現況について、コンクリートの中性化による鉄筋の発錆及び凍結融解作用によるコンクリートの劣化その他劣化対策に関連する著しい劣化事象が認められないこと。(インスペクションにより、劣化事象が確認されないこと。)

サンプル調査Bとは

1/2

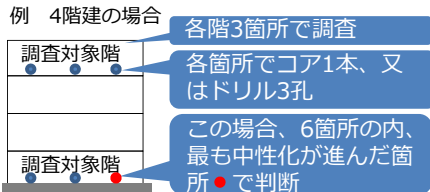
- 設計図書等により新築時の中性化対策の内容（水セメント比、増し打ち厚さ等）を詳細に把握できない場合に用いる中性化深さの調査方法を指します。
- サンプルは、住宅の階数に応じた階において、各3箇所以上採取する。
調査対象階*は、 地上1～3階建ての場合はいずれか1つの階、
地上4～6階建ての場合は**最上階と最下階（地上）の2つの階**、
地上7階建て以上の場合は**最上階・中間階・最下階（地上）**を含む3以上の階。
- サンプル調査を適切に実施するため下のJIS等に定めた方法によること。
なお、**ドリル削孔法**による場合、**1箇所につき3孔以上**を測定し、**箇所ごとの平均値**をその箇所の中性化深さとする。
また、測定結果のうち、**最も中性化が進行している箇所の中性化深さ**について評価する。
- 原則として、共用部分で仕上げ材のない箇所からの採取とする。
やむを得ず仕上げ材の施されている箇所でサンプル調査を実施した場合は、維持保全計画により継続的に中性化を測定する。また、**ドリル削孔法による場合、中性化深さが明確に判定できる場合に限り**仕上のある部分で調査を行うことができる。
- 以下の条件の下、直近の大規模修繕時の調査結果を用いることは可能
 - 調査の方法、サンプル数が、上記に適合していること。
 - 中性化深さの判定は、調査時点の経過年数で行うこと。
 - 申請時点と大規模修繕等の時点が次頁別表の(い)築年数の区分が同じである場合

NDIS3419の記載を反映

サンプル調査の具体的手順、仕様はJIS等によってください。

- コア採取の方法 : JIS A1107
- 中性化深さの測定方法 : JIS A1152
- ドリル削孔法 : NDIS3419
- 調査規格に適合しない場合その結果を採用できません。

調査対象階と箇所数、判断方法



*高基礎とすることが認められる**特別豪雪地帯**で、**高基礎部分を床面積に算入しない基準**を満たしていることを、確認済証等により確認でき、基準通りに利用されている場合、当該高基礎部分は、RC造の劣化対策を適用する必要はありません。

サンプル調査Bとは

2/2

- サンプル調査によって得られた中性化深さが、品質管理の程度に応じて、別表6または8を満たすこと。

別表6 (評価基準/一定の品質管理※がなされている)

築年数	(い)			(ろ)		
	最小かぶり厚さ：20mm以上 30mm未満	最小かぶり厚さ：30mm以上 40mm未満	最小かぶり厚さ：40mm以上	最小かぶり厚さ：20mm以上 30mm未満	最小かぶり厚さ：30mm以上 40mm未満	最小かぶり厚さ：40mm以上
10年未満	4mm	8mm	11mm	4mm	8mm	11mm
10年以上20年未満	5mm	11mm	16mm	5mm	11mm	16mm
20年以上30年未満	7mm	14mm	20mm	7mm	14mm	20mm
30年以上40年未満	8mm	16mm	23mm	8mm	16mm	23mm
40年以上50年未満	9mm	18mm	26mm	9mm	18mm	26mm
50年以上60年未満	10mm	19mm	29mm	10mm	19mm	29mm
60年以上70年未満	10mm	21mm	31mm	10mm	21mm	31mm
70年以上80年未満	11mm	23mm	33mm	11mm	23mm	33mm
80年以上90年未満	12mm	24mm	35mm	12mm	24mm	35mm
90年以上100年未満	13mm	25mm	37mm	13mm	25mm	37mm

別表8 (評価基準/一定の品質管理※がなされていない)

築年数	(い)		(ろ)	
	最小かぶり厚さ：30mm以上 40mm未満	最小かぶり厚さ：40mm以上	最小かぶり厚さ：30mm以上 40mm未満	最小かぶり厚さ：40mm以上
10年未満	6mm	10mm	6mm	10mm
10年以上20年未満	8mm	14mm	8mm	14mm
20年以上30年未満	10mm	17mm	10mm	17mm
30年以上40年未満	12mm	20mm	12mm	20mm
40年以上50年未満	13mm	22mm	13mm	22mm
50年以上60年未満	15mm	25mm	15mm	25mm
60年以上70年未満	16mm	27mm	16mm	27mm
70年以上80年未満	17mm	28mm	17mm	28mm
80年以上90年未満	18mm	30mm	18mm	30mm
90年以上100年未満	19mm	32mm	19mm	32mm

※一定の品質管理がなされている：JASS5等の仕様に準じて施工管理が行われていることを確認できる場合

■劣化対策 鉄筋コンクリート造

④鉄筋のかぶり厚さについて、新築時の図書等がない場合、実測することは可能か？

- 原則として鉄筋のかぶり厚さを判断するのは、新築時の施工管理記録等の図書等によることとしていますが、以下の方法による実測によることを可能とします。

<かぶり厚さの調査・判定方法>

対象の抽出：原則として外壁で調査することとする。

外壁の面の10%以上を抽出し、その外側・内側両方を対象とする。

各面で10本以上の鉄筋を対象にかぶり厚さを調査する。

各面で最も浅い位置にある縦筋のみ、又は横筋のみを対象、混在は不可。

調査方法：電磁誘導法によるコンクリート中の鉄筋位置の測定方法(日本建築学会建築工事標準仕様書JASS5T-608)又は同等の精度、範囲で検査を行える方法。

判定：以下の3つ全てを満たすことが必要。証明しようとするかぶり厚さをCdとして、

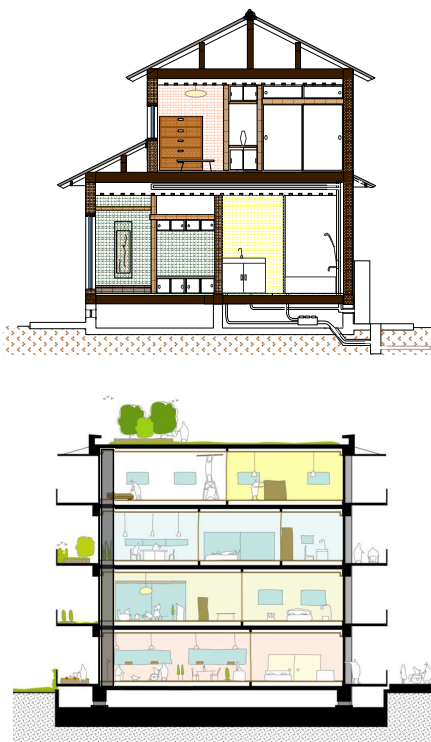
- 測定によるかぶり厚さの最小値 $> Cd - 10\text{mm}$
- Cdを下回る測定結果が、測定箇所全体の15%以下
- $Cd \leq$ 測定によるかぶり厚さの平均値 $\leq Cd + 20\text{mm}$

判定の結果を整理して、Cdの数値を決め、評価室事務局の確認を受けてください。

【参考】 はつり調査、ドリル調査は不可。最も浅い位置にある鉄筋を調査できるか不明なため

105

評価基準の概要【耐震性・全構造】



(1)~(3)のいずれかに適合

(1) 次の①~③のいずれかに適合、かつ④に適合

- ① 現行新耐震基準に適合。
- ② 耐震診断基準に適合。 木造： $I_w \geq 1.0$
RC造： $I_s \geq 0.6$ かつ $q \geq 1.0$
- ③ 評価方法基準第5の1の1-1(3)新築住宅における評価基準に適合（耐震等級(倒壊等防止)等級1以上）
- ④ 構造に応じて、次のいずれか
 - i 木造：部材若しくは接合部の腐朽若しくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜等が認められない。
 - ii 鉄骨造：部材又は接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜等が認められない。
 - iii 鉄筋コンクリート造：部材又は接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜等が認められない。

(2) 免震建築物であって、次を満たすこと。

- 免震材料等が劣化していないこと。
- 免震層の地震応答変位を阻害するおそれのあるものがないこと。
- (1)④に適合

(3) 昭和56年6月1日以降着工、当時の耐震性が保持されていることを確認できる。

(耐震性に影響のあるリフォームがなく、かつ(1)④に適合)

よくある質問と回答

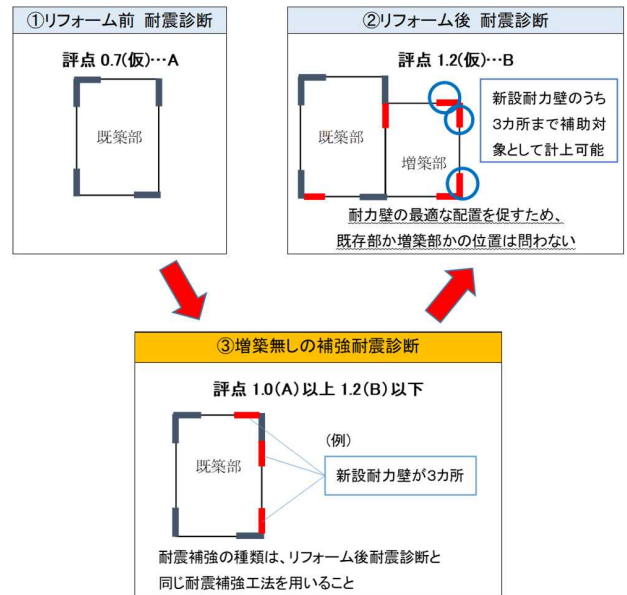
■ 耐震性 全構造

⑤ 増築部分の工事は補助対象にならないか。

- 原則として増築部分については、住宅全体の性能に係る工事であっても補助対象になりません。ただし、「仮に増築しなかったとしても実施していたであろう工事分」に限り増築部分の工事を補助対象とします。
- 増築しない仮定で耐震診断を行った結果、耐震性の基準を満たすために必要な補強工事分については、補助対象とします。例えば、増築しない状態で耐震補強の内容を検討し、筋かい3本を追加する必要があるとすれば、増築部分を含めて筋かい3本分まで補助対象とします。
- ただし、増築をしない仮定で行う耐震補強の水準（Iw値等）は、実際に計画をする住宅全体の耐震性の水準と同水準とします。

※補助率方式で算出する場合、補助対象工事費が適切に計上されていることを確認できるように、耐震補強工事費を補強箇所単位で計上することが必要です。

【例】



- 耐力壁の位置を増築後の住宅全体の中で最適な位置としてください。

107

よくある質問と回答

■ 耐震性 木造

⑥ 耐震性に影響のあるリフォームとはどういうものか。

- 以下のいずれかに該当する場合、耐震性に影響があるリフォームとします。
 - 筋かい等耐力要素の増減を伴うリフォームがある
 - 増減築等により住宅全体の荷重の増減がある
 - 柱、梁等の移動を伴うリフォームがある

これらのいずれもないことを確認できる状態を、耐震性に影響のあるリフォームがない状態とします。

- 筋かい等の増設を行い、部分的に耐力が増えるリフォームであっても、住宅全体のバランスが崩れて、耐震性がむしろ下がってしまうことがあります。意図しないで耐震性が損なわれることを避けるために、耐震性に影響のあるリフォームがある場合、耐震性が確保されていることを確認する必要があります。減築で荷重が減る場合も同じです。
- なお、柱の移動のみの場合、耐震診断の計算上は影響がないかもしれませんが、上階の荷重を支える柱を移動すると、梁のたわみ、強度不足などが生じる可能性があるため、影響のあるリフォームに含めています(⇒c)。柱の移動等がある場合には、上階の荷重を問題なく、基礎へ伝えることができることを確認してください。

108

よくある質問と回答

■耐震性 木造

⑦日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法（一般診断法）」の中で用いる劣化低減係数は1.0として良いか。

- 一般診断法における劣化低減係数は、必ずしも全ての柱、はり、土台等の確認を行って算定されるものではないため、慎重に判断する必要があります。同協会による解説書に記載のあるとおり、劣化診断において劣化が認められ、補修がなされた場合、**原則として補強後の劣化低減係数は0.9が上限**とする必要があります。
- ただし、補強前後の診断状況により以下の運用とすることができます。
 - (1)補強前の診断で0.9～1.0⇒補強後の劣化低減係数はそのまま0.9～1.0
 - (2)-1補強前の診断で0.9未満⇒補強時に外観の補修は行ったが**軸組の補修は実施しない**場合、劣化低減係数は**補強前と同じ**
 - (2)-2補強前の診断で0.9未満⇒補強時に軸組の調査を行って**軸組の補修を実施**した場合、劣化低減係数は**0.9を上限**に改善
 - (2)-3補強前の診断で0.9未満⇒補強時に**精密診断と同水準の診断**を行い、**全ての軸組の健全性を確認**又は補修を行った場合、**劣化低減係数は0.9を超えて改善可**
- 耐震診断の結果については、評価基準等への適合性を確認する建築士において当然確認すべき内容であるため、劣化低減係数についても当該建築士の責任のもとで設定してください。

109

よくある質問と回答

■耐震性 木造

⑧新耐震基準への適合の確認方法は、耐震診断以外にないか？

- 平成18年国土交通省告示第184号(耐震診断・耐震改修に関する指針)と同等に、建築物が耐震性を有することを確認できる方法について、技術的助言「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について」がでています。
- この技術的助言には、いわゆる耐震診断法の他に「**建築物の構造耐力上主要な部分が昭和56年6月1日以降におけるある時点の建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するものであることを確認する方法**」があります。
 - ⇒**確認済証・検査済証**とその添付書類等により**着工日が昭和56年6月1日以降**であり、新築当時から**耐震性に影響のあるリフォームや劣化事象がない**ことを確認できれば、耐震性があると判断できます。
 - ⇒評価基準(3)「昭和56年6月1日以降着工、当時の耐震性が保持されていることを確認できる。」に該当します。

⑨耐震補強を補助対象とするには、Iw値が上昇しないといけないか？

- 耐震補強を補助対象とする場合、リフォーム前後で耐震補強を行って耐震性が向上していることを確認できることが必要です。
- 木造のIw値、RC造等のI_s値またはq値は、最も弱い階、方向の耐震性を示す数値ですので、有効な耐震補強を行うには、この数値を上げることが必要です。
 - なお、**Iw値等が向上しない耐震補強は補助対象になりません。**

110

評価基準の概要【省エネ】

(1)断熱等性能等級などによる場合 (①～④共通:開口部の一定の断熱措置※1) 次のいずれかに適合。

- ①断熱等性能等級3以上
- ②一次エネルギー消費量等級4 + 壁・床：省エネ等級2 ※2、※3
+ 屋根・天井：省エネ等級3 ※2、※3
- ③一次エネルギー消費量等級4 + (省エネ等級2 ※2、断熱等性能等級2 ※2) のいずれか
(太陽光発電は評価対象外)
- ④省エネルギー対策等級3以上

※1 開口部の一定の断熱措置：後述の「③開口部について」に記載する内容の断熱・日射遮蔽措置

※2 省エネルギー対策等級への適合は、既存の状態での性能評価書等により確認できる場合のみ有効、今回のリフォームで基準適合する場合は、断熱等性能等級を用いてください。

※3 熱貫流率による基準に限る

(2)改修タイプによる場合

①タイプA 全居室全開口部の断熱化等

+

床、外壁、屋根(天井)の
いずれか1種類の断熱化

②タイプB 主たる居室(LDK)とその他1居室
全開口部以上*1の断熱化等

+

暖房、給湯、換気、照明、その他の
いずれか1種類が一定の高効率化等設備

③タイプC その他居室2室、又は
その他1居室と非居室1*2の
全開口部以上の断熱化等

+

暖房、給湯、換気、照明、その他の
いずれか2種類が一定の高効率化等設備

④タイプD 居室1室以上
全開口部・天井・壁・床の断熱化

*1 タイプBの開口部の範囲は、住宅全体の開口部面積の50%以上
(主たる居室全開口部を含み、対象開口部は室単位で選択)とすることができる

*2 非居室は、玄関ドアが面する玄関ホールなどを含む1室以上

111

評価基準の概要【省エネ】

改修タイプの具体的な基準

1/2

・改修タイプには下の4タイプあります。

タイプ名	断熱仕様 (外皮に接する部分)				高効率化等設備				
	開口部	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	照明*1	その他
タイプA	全居室全開口部	住宅全体 (いずれか1種類)			—	—	—	—	—
タイプB	主たる居室(LDK)+その他居室1 全開口部以上1*2	—	—	—	いずれかの高効率化等設備 1種類以上				
タイプC	その他居室2室、又は その他居室1と非居室1*3 全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備 2種類以上				
タイプD	居室1室以上 全開口部	その居室の全て			—	—	—	—	—

改修タイプに適合するためのリフォームと同時に、表中の「—」部分についても、評価基準に適合する性能向上リフォームを行う場合、**特定性能向上工事**として補助対象になります。

*1 照明設備は、高効率化等設備としては認めますが、改修タイプでは補助対象にはなりません。

*2 タイプBの開口部の範囲は、住宅全体の開口部面積の50%以上(主たる居室全開口部を含み、対象開口部は室単位で選択)とすることができる。

*3 非居室は、『玄関ドアが面する非居室(玄関ホールなど)』を含む1室以上で、間仕切り壁、建具等により仕切られる範囲にある**開口部全て**を対象。例えば玄関ホールにある**階段の2階部分に窓がある場合**、この窓も**対象**になります。

112

評価基準の概要【省エネ】

改修タイプの具体的な基準

※断熱仕様：平成28年1月29日国土交通省告示第266号:基準告示
最終改正令和4年11月7日国土交通省告示第1105号

2/2

・改修メニューは下表の通りです。

：断熱等性能等級4の仕様基準が定められた告示

項目	仕様・メニュー例	
断熱仕様	原則として、「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日国土交通省告示第266号※） 1 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準に掲げる基準に適合するもの	
高効率化等設備*	暖房	高効率熱源機（効率が10%以上向上する集中ボイラ、組込型エアコン等）
	給湯	高効率給湯器 <ul style="list-style-type: none"> ・潜熱回収型給湯器 エコジョーズ JIS S2109:2011 家庭用ガス温水機器に規定する給湯部熱効率が94%以上 エコフィール JIS S3031 石油燃焼機器の試験方法通則に規定する連続給湯効率が94%以上 ・ヒートポンプ給湯器 JIS C9220に基づく年間給湯保温効率、又は年間給湯効率が3.0以上（ただし寒冷地仕様は2.7以上） ・ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器 熱源設備は電気式ヒートポンプと潜熱回収型ガス機器と併用するシステムで、貯湯タンクを持つものであり、電気ヒートポンプの効率が中間期（電気ヒートポンプのJIS基準に定める中間期）のCOPが4.7以上かつ、ガス機器の給湯部熱効率が94%以上
		太陽熱給湯器
	換気	熱交換型換気設備（ダクト式第1種換気設備の場合に限る）
	照明	主たる居室、その他居室及び非居室の全て（住宅外部の照明を含む）についてLED照明とすること（台所のレジ・フト、外構を除く。器具の交換を含まず電球の交換のみで可）
その他	家庭用コージェネレーション設備（エネファーム、エコウィルなど）	

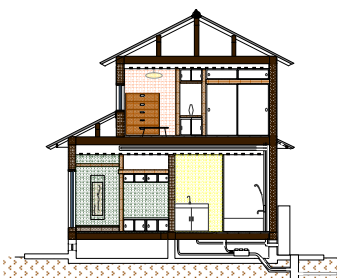
エコキュートのタンク容量150ℓ以上等、別途要件が定められている設備があります。
（単価積上・補助率方式共通）

113

評価基準の概要【省エネ】

平成28年国交省告示第266号に基づく「仕様基準」とは（1/3）

①構造躯体（木造充填断熱工法）



- ・これらの部位の他、天井の代わりに用いる屋根の基準があります。
- ・8地域は、天井・屋根以外、規定されていません。
- ・断熱材厚さ d (mm) = $R_c \times \lambda \times 1000$
表中の数字は、5mm単位で切上げた数値を示します。

土間床等の外周部分で必要な断熱材厚さ（外気に接する部分/その他の部分）

（8地域は規定なし）

地域区分	熱抵抗値 (R_c)	具体例(硬質ウレタフォーム保温板 ($\lambda=0.024$) の場合)
1~3地域	3.5/1.2 $m^2 \cdot K/W$	85/30mm
4~7地域	1.7/0.5 $m^2 \cdot K/W$	45/15mm

天井で必要な断熱材厚さ

地域区分	熱抵抗値 (R_c)	具体例（住宅用GW 16K ($\lambda=0.045$) の場合）
1、2地域	5.7 $m^2 \cdot K/W$	260mm
3~7地域	4.0 $m^2 \cdot K/W$	180mm
8地域	0.78 $m^2 \cdot K/W$	40mm

壁で必要な断熱材厚さ（8地域は規定なし）

地域区分	熱抵抗値 (R_c)	具体例（住宅用GW 16K ($\lambda=0.045$) の場合）
1、2地域	3.3 $m^2 \cdot K/W$	150mm
3~7地域	2.2 $m^2 \cdot K/W$	100mm

床で必要な断熱材厚さ(外気に接する部分/その他の部分)

（8地域は規定なし）

地域区分	熱抵抗値 (R_c)	具体例（住宅用GW 16K ($\lambda=0.045$) の場合）
1~3地域	5.2/3.3 $m^2 \cdot K/W$	235/150mm
4~7地域	3.3/2.2 $m^2 \cdot K/W$	150/100mm

硬質ウレタフォーム保温板：A種硬質ウレタフォーム保温板2種1号 ($\lambda=0.024$)

114

評価基準の概要【省エネ】

平成28年国交省告示第266号に基づく「仕様基準」とは (2/3)

②構造躯体 (RC造共同住宅・内断熱工法)



土間床等の外周部分 (8地域は規定なし) (外気に接する部分/その他の部分)

地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例(硬質ウレタンフォーム保温板 (λ=0.024) の場合)
1~2地域	1.7/0.5m ² ・K/W	45/15mm
3~7地域	0.6/0.1m ² ・K/W	15/5mm

屋根又は天井

地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例(硬質ウレタンフォーム保温板 (λ=0.024) の場合)
1、2地域	2.5m ² ・K/W	60mm
3地域	1.6m ² ・K/W	40mm
4地域	1.2m ² ・K/W	30mm
5~7地域	0.9m ² ・K/W	25mm
8地域	0.7m ² ・K/W	20mm

壁 (8地域は規定なし)

地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例(硬質ウレタンフォーム保温板 (λ=0.024) の場合)
1、2地域	1.9m ² ・K/W	50mm
3地域	1.2m ² ・K/W	30mm
4~7地域	0.8m ² ・K/W	20mm

床(外気に接する部分/その他の部分) (8地域は規定なし)

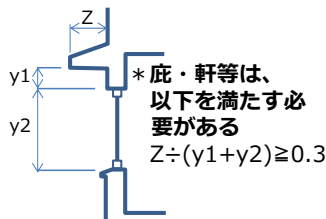
地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例(硬質ウレタンフォーム保温板 (λ=0.024) の場合)
1~2地域	2.0/1.2m ² ・K/W	50/30mm
3地域	1.4/0.8m ² ・K/W	35/20mm
4地域	1.0/0.5m ² ・K/W	25/15mm
5~7地域	0.8/0.4m ² ・K/W	20/10mm

評価基準の概要【省エネ】

平成28年国交省告示第266号に基づく「仕様基準」とは (3/3)

③開口部について

開口部は寒冷地と蒸暑地を除き、**熱貫流率と日射遮蔽措置の両方**の基準を満たす必要があります。



- * 付属部材：外付ブラインド又は和障子
- * 熱貫流率：開口部全体(枠+ガラス)で決まる数値
- * 日射熱取得率：開口部全体(枠+ガラス)、又はガラスのみで決まる数値
- * A10等：空気層10mm以上の複層ガラス
- * G12等：ガス封入した層12mm以上の複層ガラス

一戸建の住宅・共同住宅等又は複合建築物の住宅部分

地域区分	熱貫流率 (U)	日射熱取得率(η)		具体例
1~3地域	2.3 W/m ² ・K	基準なし		木製又は樹脂製サッシ +Low-E複層ガラス A14以上
4地域	3.5 W/m ² ・K	基準なし		金属製サッシ +Low-E複層ガラス A7以上
5~7地域	4.7 W/m ² ・K	一戸建の住宅	次のいずれか ・開口部全体0.59以下 ・ガラスのみ0.73以下 ・付属部材 ・庇・軒等	金属製サッシ +Low-E複層ガラス(日射取得型)
		その他*	基準なし	金属製サッシ+複層ガラス
8地域	基準なし	一戸建の住宅	次のいずれか ・開口部全体0.53以下 ・ガラスのみ0.66以下 ・付属部材 ・庇・軒等	金属製サッシ +付属部材又は庇・軒
		その他*	北±22.5°の方位を除く開口部に、次のいずれか ・開口部全体0.52以下 ・ガラスのみ0.65以下 ・付属部材 ・庇・軒等	北面：金属製サッシ 北面以外：金属製サッシ +Low-E複層ガラス(日射取得型)

その他*：共同住宅等又は複合建築物の住宅部分

・基準告示から開口部比率の考え方がなくなったので、R5年度から開口部比率を用いることはありません。
・三世帯同居対応、子育て世帯向け改修工事、防災性・レジリエンス性の向上工事等、省エネルギー対策を目的としないリフォームにおいても、開口部のリフォームを行う場合、上の「開口部の一定の断熱措置」を満たす開口部としてください。

評価基準の概要【省エネ】

R2年度末、原則として開口部の熱貫流率は仕様に応じて計算することとなり、従前使用されていた建具とガラスの組み合わせ表が廃止されました。

断熱建材協議会が開口部の熱貫流率を建具やガラスの仕様ごとに示した表を公表していますので、本事業では、移行措置としてこの表を用いることを可能とします。

この表が、R2年度に仕様を細分化する形で見直されました。R3年度は従前の表を用いることができましたが、R4年度以降はR3年度版を用います。

R2年度版 窓等の大部分がガラスで構成される開口部の熱貫流率(木製・樹脂製建具を抜粋)

R3年度版 窓等の大部分がガラスで構成される開口部の熱貫流率(木製・樹脂製建具を抜粋)

ガラスの仕様	中空層の仕様		開口部の熱貫流率 U [W/(m ² ·K)]		
	ガス ^(注1) の封入	中空層の厚さ	付属部材なし	シャッターまたは雨戸 [*]	和障子 [*]
2枚以上のガラス表面にLow-E膜を使用したLow-E 三層複層ガラス	されている	7mm 以上	1.60	1.49	1.43
Low-E 三層複層ガラス	されている	6mm 以上	1.70	1.58	1.51
	されていない	9mm 以上	1.70	1.58	1.51
Low-E 複層ガラス	されている	12mm 以上	1.90	1.75	1.66
		8mm 以上 12mm 未満	2.33	2.11	1.99
	されていない	4mm 以上 8mm 未満	2.91	2.59	2.41
		10mm 以上	2.33	2.11	1.99
		5mm 以上 10mm 未満	2.91	2.59	2.41
遮熱複層ガラス	—	10mm 以上	2.91	2.59	2.41
複層ガラス	—	6mm 以上 10mm 未満	3.49	3.04	2.82
単板ガラス	—	—	6.51	5.23	4.76

ガラスの仕様	中空層の仕様		開口部の熱貫流率 [W/(m ² ·K)] ^(注2)			
	ガスの封入 ^(注1)	中空層の厚さ	付属部材なし	シャッター・雨戸付	和障子付	風除室あり
三層複層ガラス	されている	13 mm 以上	1.60	1.49	1.43	1.38
		10 mm 以上 13 mm 未満	1.70	1.58	1.51	1.46
	されていない	7 mm 以上 10 mm 未満	1.90	1.75	1.66	1.60
		7 mm 未満	2.15	1.96	1.86	1.77
		13 mm 以上 ^(注4)	1.70	1.58	1.51	1.46
Low-E ガラス 1枚	されている	9 mm 以上 13 mm 未満	1.90	1.75	1.66	1.60
		7 mm 以上 9 mm 未満	2.15	1.96	1.86	1.77
	されていない	7 mm 未満	2.33	2.11	1.99	1.89
		10 mm 以上	1.90	1.75	1.66	1.60
		10 mm 未満	2.15	1.96	1.86	1.77
二層複層ガラス	されている	13 mm 以上	1.90	1.75	1.66	1.60
		9 mm 以上 13 mm 未満	2.15	1.96	1.86	1.77
	されていない	7 mm 以上 9 mm 未満	2.33	2.11	1.99	1.89
		7 mm 未満	2.91	2.59	2.41	2.26
		12 mm 以上	2.33	2.11	1.99	1.89
一般ガラス	されている	12 mm 未満	2.91	2.59	2.41	2.26
		10 mm 以上	2.15	1.96	1.86	1.77
	されていない	8 mm 以上 10 mm 未満	2.33	2.11	1.99	1.89
		8 mm 未満	2.91	2.59	2.41	2.26
		14 mm 以上	2.15	1.96	1.86	1.77
単板ガラス	されている	11 mm 以上 14 mm 未満	2.33	2.11	1.99	1.89
		11 mm 未満	2.91	2.59	2.41	2.26
	されていない	13 mm 以上	2.91	2.59	2.41	2.26
		13 mm 未満	3.49	3.04	2.82	2.59
		—	—	—	6.51	5.23

一般社団法人 木を活かす建築推進協議会発行
各年度「住宅省エネルギー技術講習テキスト基準・評価方法編」より

一番上の行にある仕様など、同じ熱貫流率のままのものもありますが、細分化されていて、熱貫流率が下がる仕様もあります。

117

よくある質問と回答

■省エネルギー対策

⑩開口部の断熱性能等について、ガラスのみの数値と窓枠を考慮した数値のどちらで満たす必要がありますか。

- 基準告示に定める仕様基準を用いて開口部の性能を確認する場合は、以下の通りです。
R4年11月の告示改正により、日射遮蔽性能をガラスのみと枠を考慮した数値から選択できるようになりました。

開口部の熱貫流率：枠込み 日射遮蔽措置：枠+ガラス、又はガラスのみ(枠なし)
⇒改修タイプ、断熱等性能等級4(仕様による場合)の基準適合

- 「建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項」(平成28年1月29日国交省告示第265号)に基づいて算出する場合は、熱貫流率、日射熱取得率、共に窓枠を考慮した数値を用います。

⇒断熱等性能等級(計算による場合)、一次エネ消費量等の基準適合

- いずれの場合も日射遮蔽措置に、和障子、外付けブラインドを含めることが可能(レースのカーテン、内付けブラインドは対象外)

⑪併用住宅で、仕様基準を適用する際、日射遮蔽措置について「一戸建以外の住宅及び複合建築物」を適用して良いか？

- H28年国交省告示第266号では、開口部の日射遮蔽措置について、「一戸建の住宅」と「一戸建以外の住宅及び複合建築物」に分かれて規定されていて、「一戸建以外の住宅及び複合建築物」では1~7地域で日射遮蔽措置の基準が定められていません。
- 本事業上は、併用住宅等であっても住宅の形状が一戸建住宅に近いものであれば、「一戸建住宅」の基準を適用することとしてください。

118

よくある質問と回答

■省エネルギー対策

⑫開口部の断熱性、日射遮蔽措置の基準について、緩和はありますか。

- 以下の通り、基準適合の方法や、補助金の算定方法により緩和の有無、基準適合の必要な範囲、補助対象の範囲が異なります。

基準への適合方法		基準へ適合させる範囲	補助金算定方法	
			単価積上	補助率
断熱等性能等級、 又は一次エネルギー消費量等級の適合確認	計算による場合	全ての開口を対象に計算	0.2㎡未満も補助対象 (小サイズの単価を適用)	0.2㎡未満も補助対象
	仕様基準による場合	床面積の一定範囲までは適用免除可 熱貫流率：2% 日射熱取得率：4%	0.2㎡未満は補助対象外	0.2㎡未満であっても基準へ適合させた場合は補助対象※
改修タイプの場合		0.2㎡未満は適用免除	0.2㎡未満は補助対象外	0.2㎡未満であっても基準へ適合させた場合は補助対象※

※ ここで「補助対象」とあるのは、当該開口部を仕様基準に適合させれば特定性能向上工事として補助対象であることを示す。当該開口部が仕様基準に適合しない場合でも今回リフォームにより性能向上することを確認できれば、その他性能向上工事として補助対象になる。


⑬欄間、袖窓付きの開口部の断熱性はどう判断するか？

開口部に欄間、袖窓がある場合、各部位で熱貫流率を確認又は計算して、各部位の面積を考慮した面積加重平均を、開口部全体の熱貫流率とします。

よくある質問と回答

■省エネルギー対策

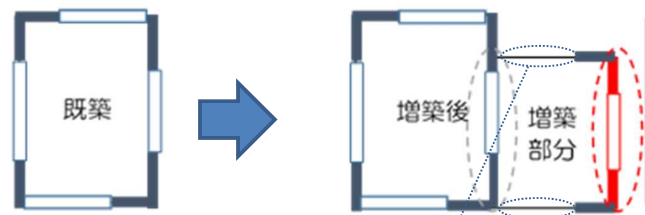
⑭増築部分の断熱化工事は補助対象になりますか。

- 増築部分は原則として補助対象になりません。ただし、外壁の断熱改修を行う場合、既築部と増築部の境界部分にあり、増築により外壁でなくなる部分等、仮に増築しなかった場合に断熱改修していたであろう部分については、その面積分に限り増築部分を補助対象とします。
- 例えば、増築によって外壁でなくなる壁が20㎡あり（）、当該外壁が断熱性の基準を満たしておらず、増築部分の外壁を評価基準に適合するまで断熱化を図る場合、増築部分であっても20㎡分を上限に断熱化の費用を補助対象とします。


⇒増築部分の床・屋根は、補助対象外です。

補助率方式の場合も同様ですが、上の計算を確認できるように、断熱工事の数量・工事費を、補助対象部分と対象外部分を分けて積算しておく必要があります。

- 増築部分の外壁のうち元の外壁面積まで外壁断熱化の補助対象として計上可能
- 開口部については、例えばリフォーム前に「中」が2箇所設置されていた壁を壊して増築する部分に「大」を1箇所と「小」を2箇所設置した場合、
 - 単価積上方式の場合、「中」1箇所、「小」1箇所
 - 補助率方式の場合、「大」1箇所、「小」1箇所迄補助対象になります。



この部分は単純増なので、補助対象外

【例】 増築部分でも省エネルギー対策の補助対象となる部分 

■省エネルギー対策

⑮改修タイプBを適用する場合、主寝室と玄関ホールについても断熱化を図りたい。開口部、壁、床、天井も補助対象になりますか。

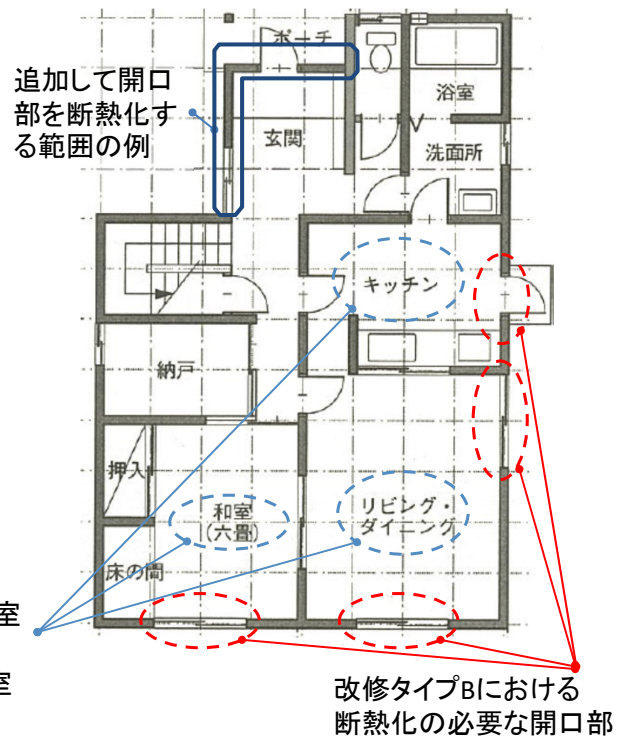
・改修タイプBで主たる居室ともう一居室の開口部が断熱化された他、以下に該当する断熱化工事は特定性能向上工事として補助対象になります。

○その他の居室や非居室について開口部（複数ある場合は全部）の断熱化を図る場合

○居室や非居室について、外皮に接する天井、壁、床のうちいずれか1種以上について、対象室全体で評価基準に適合するまで断熱化を図る場合

その他の場合はその他性能向上工事になります。

・壁、床、天井のいずれかについて住宅全体で評価基準に適合する場合も補助対象になります。



改修タイプBの断熱化対象居室 LDK+1居室 この例では和室

改修タイプBにおける断熱化の必要な開口部

■省エネルギー対策

⑯給湯器をエネファーム、エコキュートにする工事は、省エネ対策として補助対象になりますか。

・既存の住宅の状況が評価基準を満たしておらず、リフォームにより評価基準を満たすようになれば、エネファーム等もこれまで通り特定性能向上工事として補助対象になります。

【例1】既存の住宅が省エネルギー対策等級3に満たない状態から、躯体・開口部を断熱化、エネファーム、エコキュートの高効率な給湯器を導入、省エネルギー対策の評価基準(1)の①～③のいずれかを満たすようになる場合

【例2】既存の住宅が断熱等性能等級4に満たない状態から、躯体・開口部を断熱化、エネファーム、エコキュートの高効率な給湯器を導入、省エネルギー対策の認定基準(1)、(2)のいずれかを満たすようになる場合

【例3】改修タイプA～Dは、以下の状態から評価基準を満たすリフォームを行う場合

- ・対象とする居室の開口部・躯体の断熱性等が評価基準に満たない状態 かつ
- ・給湯器がエネファーム等ではない状態

- ・エネファーム、エコキュートを補助対象とする場合、既存状態が性能に満たないことを確認できる資料を提出していただきます。具体的な提出資料の内容等は、今後Q&A等でお知らせする予定です。
- ・上記の確認ができない場合、エネファーム等については、省エネルギー対策であっても防災・レジリエンス性向上工事と同様に、補助対象工事費は45万円が上限になり、その他性能向上工事になります。
- ・防災・レジリエンス性向上工事に補助対象額の上限が設けられたため、省エネルギー対策でもエネファーム等について、補助対象とする場合の条件を設けます。

■省エネルギー対策

⑰改修タイプで高効率化等設備にある**照明設備**については、どのような要件を満たす必要があるのか。

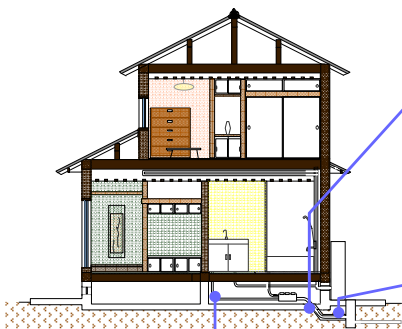
- ・改修タイプの高効率化等設備を照明設備とする場合、次の要件を満たしてください。
 - ・対象住宅の**全ての照明設備（玄関等屋外も含む）をLED化**してください(台所のレンジフード、外構を除き、屋外であっても外壁に設置されているものは含みます)。電球の交換のみで支障ありません。
 - ・電球のみの交換はもちろん、設備の交換、配線工事のある場合も、**改修タイプでは照明設備を補助対象とすることはできません。**
- ・照明設備工事を補助対象とすることができるのは、**一次エネルギー消費量計算を行い、性能が向上、一次エネルギー消費量等級4以上、かつ評価基準又は認定基準を満たす場合です。**この場合、電球の交換や、**引掛シーリング**に設置するペンダントライトやシーリングライト等の照明器具など、工事を伴わない設備の交換は補助対象外で、**ダウンライト等配線工事が必要な器具の設置に限って補助対象**になります。

評価基準の概要【維持管理・戸建】

一戸建て住宅

専用配管の構造

(1)～(3)を全て満たすこと



- (1)コンクリート内埋め込み配管がない**
原則として専用配管が、壁、柱、床、はり、及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、**コンクリート内に埋め込まれてないこと。**
- (2)地中埋設管上でのコンクリート打設がない**
床下から屋外へ接続する部分で基礎下に配管されている部分を除き、原則として、**地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。**
- (3)専用排水管の内面が平滑である**
専用排水管のうち、**改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面が、清掃に支障のないように平滑で、かつ、清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。**

ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合は当該基準は適用しない。

専用配管の構造

(1)～(4)を全て満たすこと



(1)コンクリート内埋め込み配管がない

専用配管が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合、及びPSから住戸内への引き込み部分がシンダーコンクリート等へ埋め込まれている場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。

ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを、維持保全計画に記載することも可。

(2)地中埋設管上でのコンクリート打設がない

地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。

(3)専用配管が他住戸専用部に設置されていない

専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこと。他住戸等の専用部分を貫通している場合は以下の対応が図られていること。

- 当該部分の点検、清掃を床面から行うことができること。（便器を取り外して点検・清掃できれば可）また、管理者の住戸内への立入が可能であること。
- 将来の共用部分の排水立管の改修に合わせて、専用配管を更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。
- 浴室排水管が階下の他住戸等に設置されている場合、浴室の床スラブ防水改修など適切な措置が長期修繕計画、リフォーム細則等に位置付けられていること。

(4)専用排水管の内面が平滑である

専用排水管のうち、改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面が、清掃に支障ないように平滑であり、かつ、清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。

125

共用配管の構造

(1)～(7)を全て満たすこと



(1)コンクリート内埋め込み配管がない

原則として、共用配管が壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。

ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを、維持保全計画に記載することも可。

(2)地中埋設管上でのコンクリート打設がない

地中埋設された共用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。

(3)共用排水管における掃除口がある

共用排水管には、共用立管にあっては最上階又は屋上、最下階及び3階以内おきの中間階又は15m以内ごとに、横主管にあっては15m以内ごととあって、管の曲がりや連続すること、管が合流すること等により管の清掃に支障が生じやすい部分がある場合にあっては、支障なく清掃が行える位置に掃除口が設けられていること。

(4)主要接合部等又は排水管の掃除口がある

専用配管と共用配管の接合部及び共用配管のバルブ又は排水管の掃除口における点検又は清掃可能な開口が設置されていること。

(5)共用排水管の内面が平滑である

共用排水管のうち、改修を行う部分の内面が、清掃に支障ないように平滑であり、かつ、清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。

(6)将来対応時の共用排水立管の措置がある

将来的に、他住戸等の専用部分に設置されている専用配管の更新を行う場合は、共用排水立管についての必要な措置を講じていること、又はその計画が立案されていること。

(7)共用排水管の掃除のための開口がある

共用の排水管に設けられた掃除口、主要接合部等を点検するために必要な開口及び掃除口による清掃を行うために必要な開口が使用できるものであること。

126

よくある質問と回答

■維持管理・更新の容易性

⑱共同住宅等の建物全体を補助対象とする(一棟申請)場合、要件適合はどのように確認するのか。専用部分だけの補助申請の際、共用配管は基準を満たす必要があるか。

- 性能項目のうち、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性の共用配管に係る基準、高齢者等対策については、**建物全体で評価基準を満たす**必要があります。
- 性能項目のうち、省エネルギー対策、維持管理・更新の容易性の専用配管に係る基準、可変性、住戸面積については、**過半の住戸において評価基準を満たしていれば、基準を満たしているものとみなします。**
- 省エネルギー対策、住戸面積基準は必須なので、過半の住戸が満たしていなければ全体が補助対象外になります。
- 専用部分のみの申請であっても、**共用配管と専用配管の両方が、基準を満たす**必要がありますので、**共用配管が住棟全体で評価基準を満たさないと、補助申請はできません。**

⑲共同住宅等の建物全体を補助対象とする(一棟申請)場合の補助額はどやって算定するのか。

- 共同住宅(併用住宅及び長屋建て住宅を除く)の**共用部分を含む場合は、共用部分、専用部分とも補助率方式で算定**します。
- 基準を満たしていない住戸は**全体の半数未満であれば支障ありません**が、共用部分に係る補助額は、**(基準を満たしている住戸数÷全住戸数)**を乗じた額となります。
- なお、併用住宅及び長屋建て住宅は、戸建て住宅と同様に、単価積上方式又は補助率方式のいずれかにより、補助額を算定します。

127

評価基準の概要 高齢者等、可変性、住戸面積、居住環境

高齢者等(共同住宅等の場合) a、b、c全て満たすこと

共同住宅等の基準

- a. 次の(1),及び(2)に適合
(1)共用廊下の幅員が、中廊下:1.6m以上、片廊下:1.2m以上
(2)屋上広場、2階以上にあるバルコニー等の周囲に、高さ1.1m以上の手すり壁、さく、金網を設置
- b.共用階段 踏面240mm以上、蹴上寸法×2+踏面寸法が550~650mm、蹴込み寸法≤30mm、階段幅員900mm以上、危険な形状の禁止、建築基準法適合
- c.エレベーター、手すり、その他の部分が使用上支障がないこと アンダーライン部分はエレベーターがある場合、不問

可変性(共同住宅及び長屋の場合) (1)~(2)のいずれかに適合

共同住宅の基準

- (1)現状よりも天井高さを低くしないこと。
(2)次のいずれかに該当
①躯体天井高さ≥2,650mm
②居室天井高さ≥2,400mm

住戸面積の確保

次の(1)、(2)の全てに適合

- (1)少なくとも1の階の床面積(階段部分を除く)が店舗、車庫等を除いて40㎡以上
ただし、階段部分の下部を居住スペースとして利用できる部分は、床面積に算入可
居住スペース:階段の下部を便所や収納等や自由に行き来できる空間等として利用でき、天井高1.4m以上
- (2)床面積の合計が下記に適合すること。
〔戸建て住宅〕 55㎡以上 (1人世帯の一般型誘導居住面積水準)
〔共同住宅等〕 40㎡以上 (1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)

居住環境

地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。

128

■ 高齢者等対策

⑳ 戸建住宅で、ホームエレベーターの新設は補助対象になるか。

- ・ 戸建住宅でホームエレベーターの新設は、その他性能向上工事として補助対象になります。
- ・ ただし、ホームエレベーターの新設に伴って必要となる耐力壁設置等躯体工事は対象外です。

■ 住戸面積

㉑ 1の階の床面積を算出する際、階段室の面積は、階段室の下を便所、物入れ等で使用している範囲は全て床面積に算入できるか。

- ・ 1の階の床面積を算出する際、階段室の面積は原則全て除いてください。
ただし、**居住スペース**として、便所、物入れ、廊下等として使用できる範囲、かつ**天井高さ1.4m以上の範囲**については床面積に算入することができます。

㉒ 車庫や店舗の面積を床面積に算入できるか。

- ・ **車庫や店舗の面積は床面積に含めることはできません**（1の階の床面積だけでなく、全体の床面積にも含めることができません）。

【子育て世帯向け改修工事】の内容

■ 子育て世帯向け改修工事の要件

- ・ 右に示すような分野に該当する工事を対象とする。これらの工事に必要な範囲に限って増築工事(躯体、外壁、内装)も補助対象にできる。
- ・ 戸建、共同住宅の住戸内のみを対象、共用部分は対象外
- ・ 必要に応じて、工事内容が要件を満たすか、カタログ等により確認するため交付申請書にカタログ等のコピーを添付

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

■ 補助額の算定方法に応じた対象工事

- ・ 補助率方式は、ア～ケに該当する工事として**列挙した工事を補助対象**とすることができる。
- ・ 単価積上方式は、予め設定された単価のある工事のみ補助対象とすることができる。

■ 住宅に固定されないものは対象外

- ・ 工事を伴わず、住宅に固定されないで、設置される置き家具の類は対象外。
例 1 置くだけ、又は壁に突っ張り棒などで一時的に固定されるだけの遊具、チャイルドフェンス等
例 2 電気配線工事を伴わずに設置されるインターホン、防犯カメラなど。
⇒いずれも壁や床などにねじ留めされている場合は対象になる。

【子育て世帯向け改修工事】の内容

■ 具体的な工事内容

1/2

記号	分野	具体的な工事内容
ア	住宅内の事故防止	<ul style="list-style-type: none"> ・柱・壁等の出隅等の衝突防止のために行う角を丸める工事 ・床仕上を衝撃吸収性のあるクッションフロアに変更する工事 ・転倒防止の為に行う人感センサー付き照明器具の設置 ・転落防止手すりの設置、シャッター付きコンセントへの交換
イ	子どもの様子の見守り	<ul style="list-style-type: none"> ・対面式キッチンとするためのキッチンの移設・交換、間仕切等工事 ・家事をしながら子どもの見守りができる家事スペースの設置
ウ	不審者の侵入防止	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯性強化のために行うガラス、サッシ、玄関扉の強化(リフォームする部位は原則CPマーク取得したもの)、後付けクレセント等、ツーロック化 ・防犯カメラ設置、カメラ付きインターホン設置等
エ	災害への備え	<ul style="list-style-type: none"> ・家具固定用の長押、壁下地補強(構造用合板下地などを対象、家具固定自体は対象外) ・避難導線の確保のために行う玄関扉の耐震ドア化
オ	親子がふれあえる空間づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・親子でふれあえるスペースを作るために行うキッチン、浴室の拡張工事 ・キッチンの作業スペースを拡大するための調理台設置

131

【子育て世帯向け改修工事】の内容

■ 具体的な工事内容

2/2

記号	分野	具体的な工事内容
カ	子どもの成長を支える空間づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・親子で入ってトイレのトレーニングができる広さを確保するための工事 ・キッズスペースを設置するために行う床・壁仕上の張替え工事 ・子どもが使いやすく安全な水栓、電気スイッチ等への交換
キ	生活騒音への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁開口部の遮音性を向上させるための内窓設置、サッシ交換(JISに基づく遮音性能T1以上)
ク	子育てに必要な収納の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・収納の広さ確保のための間仕切り、内部造作等
ケ	家事負担の軽減	<ul style="list-style-type: none"> ・掃除がしやすい床、壁、天井の仕上貼り替え工事

サッシの交換で採用するガラス交換、カバー工法、既存サッシ交換にあたっては、省エネルギー対策の評価基準にある「開口部の一定の断熱措置」に定める熱貫流率、日射熱取得率のものとする。

■ 補助率方式の補助対象工事費の上限

記号	分野	具体的な工事内容	補助対象工事費上限
イ	子どもの様子の見守り	キッチンの移設・交換工事	1,500,000円/箇所
オ	親子がふれあえる空間づくり	・ユニットバスの大型化(給湯設備含む)	1,406,000円/箇所
		・ユニットバスの大型化(給湯設備含まない)	837,800円/箇所
カ	子どもの成長を支える空間づくり	・トイレの拡張工事	532,100円/箇所

132

【子育て世帯向け改修工事】の内容

■単価積上方式

・単価積上方式では、既にある単価を参考に設定

記号	分野	具体的な工事内容	対象工事費単価
ア	住宅内の事故防止	・床仕上を衝撃吸収性のあるクッションフロアに変更する工事	5,700円/㎡
イ	子どもの様子の見守り	・対面式キッチンとするためのキッチンの交換、間仕切等工事	690,000円/箇所
ウ	不審者の侵入防止	・防犯性強化のために行うガラス、サッシ、玄関扉の強化(CPマーク)	90,000円/箇所 (カバー工法、大サイズ)
エ	災害への備え	・避難導線の確保のために行う玄関扉の耐震ドア化	99,900円/箇所 (小サイズ)
オ	親子がふれあえる空間づくり	・親子でふれあえるスペースを作るために行うキッチンの拡張工事	690,000円/箇所
カ	子どもの成長を支える空間づくり	・親子で入ってトイレのトレーニングができる広さを確保するための工事 ・キッズスペースを設置するために行う床仕上の張替工事	300,000円/箇所 5,700円/㎡
キ	生活騒音への配慮	・外壁開口部の遮音性を向上させるための内窓設置、サッシ交換(JISに基づく遮音性能T1以上)	108,000円/箇所 (枠ごと交換、中サイズ)

開口部は、大きさ、工法を性能向上リフォーム工事に準じて設定している。
詳細は評価室HPから「子育て世帯向け改修工事の内容」を参照のこと。

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

133

よくある質問と回答

■衝撃吸収性のある床材とはどのようなものか？

・クッションフロア等の床材で、JIS A6519(体育館用鋼製床下地構成材)に定められた方法により、G値が100G以下の衝撃吸収性能を有するものを想定しています。
交付申請時に添付する書類として、メーカーカタログ等で性能の表示されている資料を添付していただきます。

⇒他にもJIS等に基づいて性能確認を必要とする改修内容がありますので、評価室HPから、「子育て世帯向け改修工事の内容」を必ず確認してください。

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

・木造の床(土台+根太+木質下地・仕上)も衝撃吸収性のある床材と認められますが、補助対象にはなりません。

■インターホンの補助要件はどのようなものか？

・インターホンは、住宅に固定される工事を伴うカメラ付きのものであれば、補助対象になります。配線工事が無い無線式等のものでも、住宅に固定されるのであれば、補助対象にすることができます。

■イ 子どもの様子を見守りで認められる「対面式キッチン」の要件はどのようなものか

- 調理台、コンロ台、流し台のうち、2つ以上から居間(キッズスペースを含む)、食事室の少なくとも片方の過半を正面に見守ることができることとします。
- 調理台等の一部に間仕切り壁等がある場合、その過半から居間等を正面に見ることができれば、見守ることができると判断します。⇒下図参照
- この項目はキッチンの対面化を補助対象とするもので、LD部分の仕上げ工事は計上することができません。これは、キッチンの拡大でも同様です。仕上げ工事は、キッチン相当の面積(下図で網掛けした範囲)分、按分して計上してください。

この図の場合、

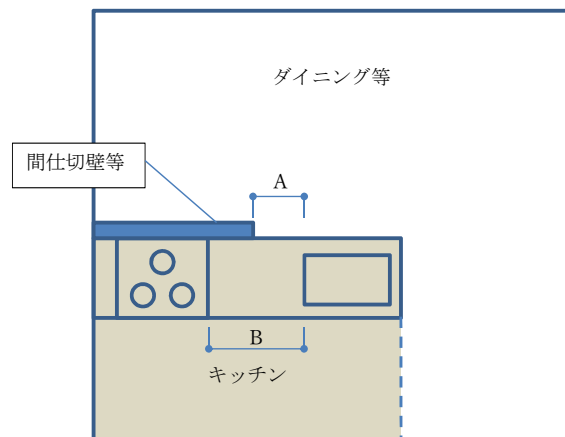
- 流し台：ダイニング等を正面に見ることができます。
- 調理台：一部に間仕切り壁があるので、以下による。
A 調理台からダイニング等を正面に見ることができる長さ、
B 調理台の長さ

として、

$$A > B/2$$

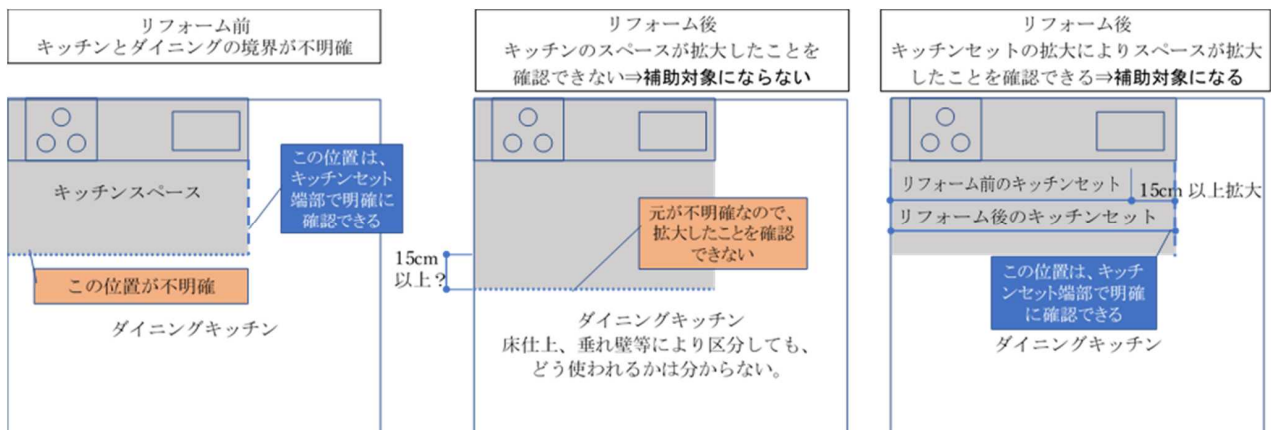
であれば、調理台からダイニング等を見守ることができると判断します。

- 建具等によりキッチンとダイニング等が仕切ることができる場合、キッチンからダイニング等を見守ることができないと判断します。



■オ 親子がふれあえる空間づくりで認められる「キッチンの拡大」の要件はどのようなものか

- キッチンの作業スペースが拡大することを補助対象としますので、リフォームの前後でキッチンが独立タイプ、又は対面式等でキッチンの範囲が明確であることが必要です。いわゆるDKタイプでは、キッチンの範囲を確定できない場合、補助対象とすることができません。キッチンセットのサイズが拡大する等、明確にキッチンが拡大することを確認できる場合、補助対象になります。下図を参照してください。



- DKタイプの場合でも、作業スペースを拡大するための作業台設置は補助対象になります。

■ キッチンの補助対象工事費上限に含まれる設備等はなにか？

補助率の場合、キッチンの対面化、拡大の補助対象工事費上限には以下を含みます。

- ・ 台所流しの設置工事（間仕切り、袖壁、垂れ壁、キッチンカウンター設置工事を含む）
- ・ ガスこんろ若しくはIHクッキングヒーター又はこんろ台の設置工事
- ・ 給排水設備工事、ガス・電気工事、換気設備工事、照明設備工事、給湯器設置又は取替工事
- ・ 内装・下地工事、その他工事

■ 子ども室のリフォームを補助対象とする要件はどのようなものか？

- ・ 子ども室として使用できる室の数又は面積が増えるものを対象とします。
- ・ 元々子ども室が2室、合わせて20㎡あるとすると、3室以上とするか、20㎡超の面積とするリフォームが、補助対象になります。
- ・ 今ある和室等を子ども室とするために内装材張り替えを計上する場合、次のいずれかで補助対象にできます。
 - ・ **和室から洋室への変更**するために行う内装仕上の変更、収納、建具工事。
 - ・ **防汚性のある内装材**を用いて行う内装仕上の変更工事

■ 増築を補助対象とできるのは、どのようなときか？

- ・ **子育て世帯向け改修を行うために増築**することが必要で補助率方式を用いる場合。
 - 例1 **キッズスペース、キッチンの対面化**等、「子育て世帯向け改修工事の内容」に**増築を含む旨**、明示のある改修を行う場合。
 - 例2 **キッチンの拡大を行うために隣接する脱衣室等を増築部分に移設**する場合。
- ・ 単に趣味の室を作るためなど**子育て世帯向け改修の中に該当しないリフォーム**のための**増築は補助対象外**です。
- ・ 補助対象となる増築部分に開口部がある場合、「開口部の一定の断熱措置」の基準を満たすものとしてください。

注) 単価積上方式の場合、キッチンの対面化・拡張工事、ユニットバスの大型化、トイレの拡張工事については、単価に変更はありませんが、増築部でも補助対象になります。

■ 給湯器の大型化の際、給湯器の種類・熱源を変更して良いか？

- ・ **燃焼式**の給湯器から**電気ヒートポンプ式**給湯器などへ給湯器の種類を変更すると、大型化する変更かどうかの判断がつかないため、**給湯器の種類**を変更することはできません。
- ・ 給湯器の種類はそのまま、石油からガスなど熱源の変更は、給湯器の容量を確認することができますので、可能です。
- ・ 従来型の燃焼式給湯器から、潜熱回収型給湯器への変更も、同様に可能です。

■ サッシの交換等を行う場合の一定の断熱措置とはどのようなものか？

- ・ 省エネルギー対策で、断熱等性能等級4等の基準に適合させる際に追加で求められる水準の断熱化を行ってください。具体的には、P116の内容のものです。

【防災性の向上・レジリエンス性の向上改修工事】の内容

■ 防災性の向上・レジリエンス性の向上改修工事の要件

・各々、右に示すような分野に該当する工事を対象とする。対象となる工事に付随する場合に限り、増築工事も補助対象とする。

例 浸水リスクの低い場所へ電気設備を設置するため電気室を増築部分に移設する場合

■ 補助額の算定方法に応じた対象工事

- ・補助率方式は、趣旨に適合し、a～gに該当する工事は補助対象とすることができる。
- ・単価積上方式は、予め設定された単価のある工事のみ補助対象とすることができる。

	記号	分野
防災性の向上	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	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

■ 住宅に固定されないものは対象外

・工事を伴わず、住宅に固定されないで、設置される置き家具の類は対象外。

例 水の確保のために貯水タンクを置く場合、固定されないタンクは補助対象外。
壁や床などに固定されていて、配管が接続されているタンクは補助対象。

■ 重複して補助対象とすることは不可

・一つの工事で複数の補助費目で補助対象として計上することはできません。

例 一カ所の開口部を、防災性の他に省エネルギー対策等で重複して申請することはできません。

139

【防災性の向上改修工事】の内容

■ 具体的な工事内容

1/2

記号	分野	具体的な工事内容	補助の要件
a 地震災害への備え	建物の揺れや損傷を軽減するための工事	制振装置の設置工事、内装・下地補強工事 (外壁側から施工、室内側から施工)	・耐震性が向上し、改修後に基準を満たすこと
	瓦の交換工事	瓦等の交換工事、下地補強工事	・瓦等の取り付け方法がガイドライン工法によること
	避難動線確保工事	玄関ドアの耐震ドア交換工事	・地震により変形しにくい耐震ドア(ドア枠の変形1/120までドアの開閉が可能なもの)
	家具の転倒防止(下地処理)工事	家具固定用の長押設置、構造用合板等の下地補強工事	家具の転倒防止措置を講じることができる、付け長押等を補助対象とする(家具固定用金物等は補助対象外)
	地震による設備配管の損傷を軽減するための工事	給水給湯・排水・ガス管の交換工事	・フレキシブル配管を用いること
b 台風(風災害)への備え	瓦の交換工事	瓦等の交換工事、下地補強工事	・瓦等の取り付け方法がガイドライン工法によること
	開口部(窓)の強風対策工事	雨戸・シャッター等の設置・交換工事 開口部(ガラス又はサッシ)の交換工事	・一定以上(JIS A4706に定める S-2以上)の耐風圧性能を有すること ・開口部のガラスが、合わせガラス(中間膜30mil以上)であること

140

【防災性の向上改修工事】の内容

■具体的な工事内容

2/2

記号	分野	具体的な工事内容	補助の要件
c 水害への備え	大雨による浸水対策工事	宅地内への下水の逆流低減用設備の設置工事	逆流防止弁等を宅地内の汚水枦に設置する等、下水の逆流を低減するための設備
		雨樋の交換工事	・高排水性能を有した雨樋に交換する工事 ・共同住宅の場合、一棟申請に限る
		床下換気口への止水板等の設置工事	・床下浸水を防止する工事。住宅に固定されず容易に取り外すことができるものは対象外
		玄関ドア、サッシの交換工事	玄関ドア: JIS A4706 W-2以上の水密性能 サッシ: JIS A4706 W-4以上の水密性能
		建築物への浸水防止用設備(止水板等)の設置工事	JIS A4716 Ws-3と同等以上の浸水防止性能
		電気設備の浸水対策工事	浸水リスクの低い場所への電気室の移設、電気室出入り口への止水板・防水扉などの設置。止水板、防水扉はJIS A4716 Ws-3と同等以上の浸水防止性能
d 火災への備え	外壁開口部の防火性能向上工事	サッシの交換工事	・既存サッシを防火設備に交換する工事 ・防火地域、準防火地域にある建築物は補助対象外
	火災対策工事	感震ブレーカー付き分電盤の設置	感震機能、避難安全性等確保機能が搭載された分電盤に交換する工事
		トラッキングコンセントの設置	トラッキング検出機能が搭載されたコンセントに交換する工事

・開口部の工事を行う場合は、省エネルギー対策における「開口部の一定の断熱措置」以上の断熱化を図ること

141

【レジリエンス性の向上改修工事】の内容

■具体的な工事内容

記号	分野	具体的な工事内容	補助の要件
e 電力の確保	災害時の電力確保のための工事	蓄電池設置工事	・停電時に宅内給電が可能であること ・住戸全体で電気を使用することが可能であること
		V2H(電気自動車からの給電)、パワーコンディショナの設置工事	・パワーコンディショナの設置工事 ・住戸全体で電気を使用することが可能であること
		自家発電設備設置工事	自家発電設備設置に伴う配線工事も補助対象
		家庭用コージェネレーション設備の設置工事	停電時発電継続機能が搭載されていること*
f 水の確保	災害時の飲料水、生活水確保のための工事	貯水タンクの設置工事	固定式の貯水タンクで、タンク内の水が、飲料水として使用可能であること
	災害時の生活水確保のための工事	貯湯タンクを有する給湯器の設置工事	・JIS C9220 に基づく年間給湯保温効率又は年間給湯効率が3.0以上(電気ヒートポンプ式給湯器の場合) ・タンク容量が150リットル以上 ・非常用水として貯水タンク内の水を取り出すことができること
		雨水利用タンクの設置工事	・固定式雨水利用タンクで容量100リットル以上(ワイヤーでの固定は不可) ・雨水タンクの設置に必要な雨樋の交換工事も対象
g 防災備蓄のためのスペース確保	防災用品置場スペース確保のための工事	防災用品置場スペースの設置工事	・改修前に防災倉庫等がないこと ・合計0.1㎡/戸以上の有効面積があること

*但し、リフォーム前の同設備に発電継続機能が搭載されている場合、同設備自体は補助対象外

・停電時に用いる自立切替装置を外付可だが設置されていない場合、自立切替装置及び切替に伴う配線工事は対象、家庭用コージェネレーション設備自体は対象外

・なお、家庭用コージェネレーション設備を補助対象とする場合、リフォーム前後の現地写真で同設備の型番、カタログで機能を確認できることが必要です。

142

【防災性の向上・レジリエンス性の向上改修工事】の内容

■ 防災性の向上改修工事の補助工事単価

記号・分野	工事内容		単価	単位	備考
a 地震災害への備え	玄関ドアの耐震化	玄関ドアの交換	大150,000 小99,900	円/箇所	・地震により変形しにくい耐震ドア(ドア枠の変形1/120までドアの開閉が可能なもの)
	瓦の交換	屋根の張り替え(下地含む)	10,500	円/㎡	
b 台風(風災害)への備え		屋根の張り替え(下地含まず)	7,200		
	c 水害への備え	サッシの破損防止又は水密化	ガラス交換	大60,900 中36,000 小24,000	円/箇所
カバー工法			大90,000 中72,000 小63,000		
既存サッシ交換(枠ごと)			大150,000 中108,000 小99,900		
玄関ドアの水密性向上		玄関ドアの交換	大150,000 小99,900	・玄関ドア: JIS A4706 W-2以上の水密性能	

■ レジリエンス性の向上改修工事の補助工事単価

記号・分野	工事内容	単価	単位	備考
f 水の確保	雨樋交換	1,800	円/m	雨水タンク設置に伴う雨樋の交換工事(雨水タンクは補助対象外)
	貯湯タンクを有する給湯器の設置工事	390,000	円	・JIS C9220 に基づく年間給湯保温効率又は年間給湯効率が3.0以上(電気ヒートポンプ式給湯器の場合) ・タンク容量が150リットル以上 ・非常用水として貯水タンク内の水を取り出すことができること

143

【防災性の向上・レジリエンス性の向上改修工事】の内容

■ レジリエンス性の向上改修工事の補助対象工事費の上限

記号・分野	工事内容	補助対象工事費の上限	単位	備考
e 電力の確保	蓄電池設置工事	①1kwhあたり 60,000	円	・①、②の内、いずれか小さい方を上限とする ・蓄電池設置に係る附帯設備、配線等の工事費を含む

■ 防災性の向上・レジリエンス性の向上改修工事の補助対象工事費は、**全体で450千円/戸を上限**とします(補助額上限は150千円/戸)

■ 防災性の向上・レジリエンス性の向上改修工事については、詳しい補助要件等について、「【防災性の向上・レジリエンス性の向上改修工事】の内容」を評価室事務局HPからダウンロードして確認してください。

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

【テレワーク環境整備改修工事】の内容

■テレワーク関連:全てその他性能向上工事

単価積上方式において、遮音性を向上させるための外壁開口部工事を補助対象に追加

工事の内容	具体的な工事内容	補助の要件等	単価積上方式	補助率方式
テレワークスペース確保のための工事	他の室内空間と間仕切壁や建具等で仕切られるテレワークスペースを新たに設置する工事	テレワークスペースを確保する為に、間取り変更(間仕切壁・建具の移設、設置)する場合を補助の対象とする	補助対象外	補助対象
	室内空間の一角にテレワークを行う為のデスク・本棚等を新たに設置する工事	工事を伴わない可搬のデスク・本棚等の設置は補助対象外 造り付けであれば折り畳めるものは補助対象 スペースを仕切るために設置する袖壁等は補助対象	補助対象外	補助対象
テレワーク環境整備のための工事	遮音性能を向上させる為の工事(外壁開口部)	テレワークスペースに面する外壁開口部の既存のサッシに内窓を設置して二重窓とすること、又はJIS A 4706(サッシ)に規定する遮音性能がT1以上であるサッシに交換(*1)すること (カタログの確認)	補助対象	補助対象
	遮音性能を向上させる為の工事(間仕切壁・建具・床等の内装仕上げ)	遮音性能を有する材料への交換工事が補助対象 (カタログの確認) ※オーディオルーム等別用途を目的とする場合は補助対象外	補助対象外	補助対象
	電気配線工事等附帯工事	テレワーク環境整備の為の、配線(コンセント、照明プラグ、LANケーブル用端子等)工事が補助対象	補助対象外	補助対象

*1 省エネルギー対策にの評価基準にある「開口部の一定の断熱措置」に定める熱貫流率、日射遮蔽措置のものとする。平成28年国土交通省告示第266号「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」に定める開口部比率(ろ)の時に満たすべき開口部の断熱性、及び日射遮蔽措置

⇒テレワーク関連は、「その他性能向上工事」であるので、単独で補助対象にはならない。

145

【バリアフリー改修・高齢期に備えた住まいへの改修工事】の内容

■バリアフリー改修工事・高齢期に備えた住まいへの改修工事

これまでのバリアフリー改修工事に追加(抜粋)

工事の内容	単価積上方式	補助率方式
玄関スペースの拡大	補助対象外	補助対象
浴室の改良 : 洗浄を容易にする水栓器具の設置 蛇口の移設、レバー式蛇口、ワンプッシュ式シャワー、湯温調整や操作性の優れているものへの取り替え等	補助対象	補助対象
浴室の改良 : 浴室、脱衣室への暖冷房設備の設置 住宅に組み込まれない設備・機器等の導入・設置は対象外	補助対象外	補助対象
便所の改良 : 便所への暖冷房設備の設置 住宅に組み込まれない設備・機器等の導入・設置は対象外	補助対象外	補助対象
便所・洗面・浴室の床面積増加、間取り変更 バリアフリーに寄与する間取り変更部分のみ明確に区分できる場合は補助対象	補助対象 浴室・便所の床面積を増加させる場合のみ	補助対象
いすや車いすに座って使用できる調理台・洗面台の設置 バリアフリーに寄与する間取り変更部分のみ明確に区分できる場合は補助対象	補助対象 調理台の交換のみ	補助対象

⇒バリアフリー改修工事・高齢期に備えた住まいへの改修工事は、「その他性能向上工事」であるので、単独で補助対象にはならない。

146

インスペクションについて

現況検査チェックシートについて

- インスペクションの結果は、原則として本事業所定の現況検査チェックシート(以下、現況検査CS)を用いて実施、その写しを交付申請書に添付します。
- 現況検査CSは、R3年度から項目等を変更しています。
- R4年度以降は、新しい現況検査CSを用いて下さい。

<RC造住宅用>

- ・ 共用部分の必須項目に以下の項目を**追加**
→床、内壁、天井及び軒裏、階段
- ・ 「その他の仕上げの場合」欄を以下の項目に**追加**
→ : 共用部分の外壁(構造)、専用部分の内壁(構造)、天井(構造)
- ・ : 「バルコニーに面する建具等」の記載をバルコニー(雨水)の項目に**追加**

<木造・鉄骨造住宅用>

- ・ オプションの検査項目内容について、『非防水型の軽微なバルコニー(柱建て式、屋根置き、持し出し式)等』について**追加**

<共通>

- ・ 登録インスペクターの欄等をなくし、インスペクションは、既存住宅状況調査技術者が実施するもの**のみに変更**

区分	RC造共同住宅用 現況検査チェックシート目次	
共用部分	外壁	構造・雨水
	基礎	構造
	屋根・ルーフバルコニー	雨水
	床	構造
	内壁	構造・雨水
	天井及び軒裏	構造・雨水
	階段	構造
	柱・梁(A外部)	構造
	共用設備配管【給水・給湯管】	設備配管
	共用設備配管【排水管】	設備配管
専有部分	柱・梁(B内部)	構造
	バルコニー	構造・雨水
	内壁	構造・雨水
	天井	構造・雨水
	床	構造
	専用設備配管【給水・給湯管】	設備配管
	専用設備配管【排水管】	設備配管
	専用設備配管【換気ダクト】	設備配管
現況検査チェックシート		

147

インスペクションについて

- 補助対象とする住宅の種別により、**インスペクションの範囲と現況検査CSのまとめ方**は以下の通り
 - ・ 戸建住宅は住宅全体をインスペクションして、全体を現況検査CSにとりまとめる
 - ・ 共同住宅等は、住戸申請、一棟申請の別により下表の通り

区分	RC造共同住宅用 現況検査チェックシート目次	住戸申請 (特定住戸を事業の要件に適合させる場合)	一棟申請 (住棟全体を事業の要件に適合させる場合)
共用部分	外壁	住棟全体 長期修繕計画を有する場合を除く	住棟全体
	基礎		
	屋根・ルーフバルコニー		
	床		
	内壁		
	天井及び軒裏		
	階段		
	柱・梁(A外部)		
	共用設備配管【給水・給湯管】		
	共用設備配管【排水管】		
専有部分	柱・梁(B内部)	当該住戸部分	部分調査 ・最下階、最下階から数えて2階、10階、以降は7階おき、最上階にある部分(当該階から確認できる部分を含む) ・木造の共同住宅等及び木造以外の小規模(階数(地階を含む)が3以下で延べ面積が500㎡未満)共同住宅等の場合は全ての階
	バルコニー		
	内壁		
	天井		
	床		
	専用設備配管【給水・給湯管】		
	専用設備配管【排水管】		
	専用設備配管【換気ダクト】		
現況検査チェックシート		住戸ごとに作成	住棟ごとに作成

※一棟申請の場合、概ね10%以上の住戸数について専有部分を調査し、対象住戸(号室等)を明記してください。

- **住棟全体を補助対象とする場合、住戸部分の調査結果は必要戸数(総戸数の1割以上)の住戸の調査結果を、以下の要領で一冊の現況検査CSにとりまとめる(特に必要な場合を除き、劣化事象のあった住戸番号の記載不要)**
 - ・ ひび割れ幅等、**部位によって異なる場合は最大の幅を記載**
 - ・ 部位・方位については**劣化事象のあった部位・方位を全て記載**

148

よくある質問と回答

■インスペクション

②③ 現況検査CSと、既存住宅状況調査の報告書等とフォーマットが異なるが、既存住宅状況調査報告書では足りない調査項目がある場合、どうすれば良いか。

- 本事業の要件としては、以下のインスペクション結果を用いることができますので、項目が異なっても、交付申請書の添付図書としては問題ありません。

＜工事着手1年前の日以降に実施された以下の調査結果＞

- 既存住宅の建設住宅性能評価に係る現況検査
- 既存住宅状況調査技術者による既存住宅状況調査
- 安心R住宅に係る既存住宅売買瑕疵保険に加入するための検査

これらの検査結果を用いる場合であっても、調査者は既存住宅状況調査技術者に限ります。

- ただし、劣化事象があってその補修工事を補助対象とする場合、当該部位のインスペクション結果を提出していただく必要があります。報告のない部位の劣化事象について補助対象とすることはできません。

この場合、該当する部分だけでよいので、現況検査CSのフォーマットを用いて、劣化の状況を報告してください。

よくある質問と回答

■インスペクション

②④ 大壁の住宅で柱・梁などがほとんど見えない部位がある場合、どうすれば良いか。

- インスペクションでは、部位ごとに概ね1割以上を対象に検査することが必要です。
- ただし、インスペクションは、非破壊で外観・内観からの調査が原則ですから、住宅の壁など、壊さないと検査できない部分を検査する必要はありません。

部位等	【6】内壁・柱（構造）			
	確認種別	知府	検査項目	確認内容
現況検査できなかった箇所 () 理由 () 劣化状況 内 部	<input type="checkbox"/> ① <input type="checkbox"/> ② <input type="checkbox"/> ③ <input type="checkbox"/> ④	○	(1) 【構造】下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離	<input type="checkbox"/> ア 下地材に至るひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離が確認されない <input type="checkbox"/> イ 下地材に至るひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離が確認される（下表に記入） a. 下地材に至るひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離が確認された場所 ()
		●	(2) 【構造】柱・壁における6/1,000以上の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な断面との交差する線（2m程度の長さのものに限る。）の傾斜）	<input type="checkbox"/> ア 柱・壁の著しい傾斜が確認されない <input type="checkbox"/> イ 柱・壁の著しい傾斜が確認される（下表に記入） a. 柱・壁の最も傾きがある場所 () b. 当該部分の傾斜 () / 1000
		●	(3) 【構造】柱の著しいひび割れ、劣化又は欠損	<input type="checkbox"/> ア 柱の著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認されない <input type="checkbox"/> イ 柱の著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認される（下表に記入） a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 () b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ () mm

- 例えば、大壁のように柱がほとんど見えない場合、目視可能な「内壁」を検査することにより、「【6】内壁・柱」の単位でどの程度検査できたかを判断することができます。
- やむを得ずインスペクション時に検査できない部位がある場合には、リフォーム工事の際に検査し、完了実績報告時に報告することが可能です。

維持保全計画の作成について

- 維持保全計画(計画期間:リフォーム後**30年以上**)には以下を記載する必要があります。

- (1) 以下のうち、リフォーム工事を行った部分の点検の時期・内容。
 - ①構造耐力上主要な部分
 - ②雨水浸入を防止する部分
 - ③給水・排水の設備
- (2) (1)の点検は少なくとも10年ごとに実施すること。
- (3) **インスペクションにより判明した劣化事象についてリフォーム時に補修を行わない場合、劣化の状況に応じた当該部分の調査、修繕及び改良の時期・内容。** ⇒次ページ
- (4) 点検の結果を踏まえ、必要に応じ調査、修繕又は改良を行うこと。
- (5) 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。
- (6) 劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこと。
- (7) 計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更すること。
- (8) **各性能項目において維持保全の強化や将来的な更新等を評価基準適合の条件としている場合は、その具体的な内容。**

- 評価基準への適合について、維持保全の強化を前提にした場合、維持保全計画書にその内容を記載する必要があります。
右表に該当する木造の劣化対策の各項目に応じて、基礎や土台などの部位について、点検間隔を原則1年以内とする必要があります。
- 共同住宅共用部分を含む申請に添付する維持保全計画書は、棟単位で作成することができます。

構造躯体の劣化対策	基礎	土台	床・床組	軸組	小屋裏
a. 外壁の軸組等		○	○	○	
b. 土台		○	○		
c. 浴室		○	○	○	○
c. 脱衣室		○	○	○	
d. 地盤	○	○	○	○	
e. 基礎		○	○		
f. 床下		○	○		
g. 小屋裏					○

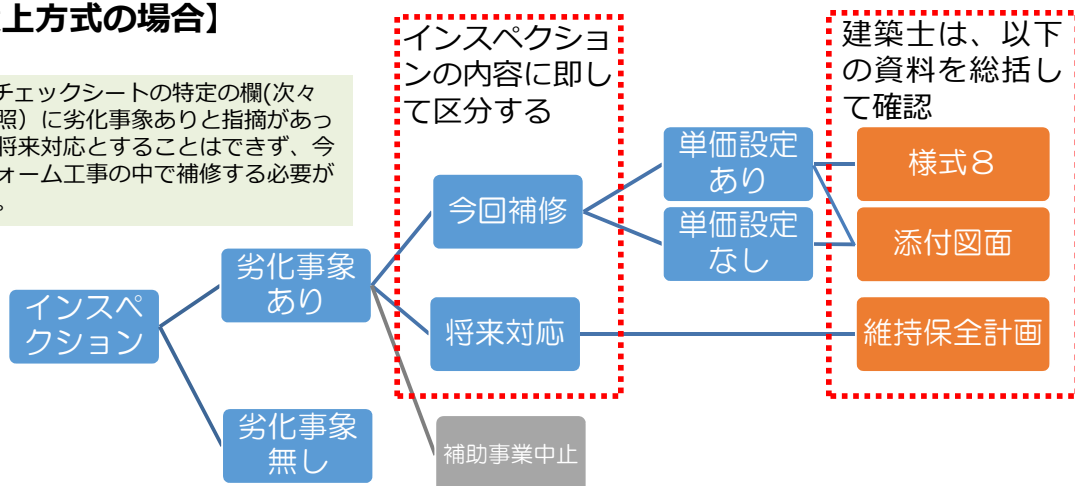
維持保全計画の作成について

インスペクションにおいて指摘された劣化事象についての考え方

- インスペクションに基づく劣化部位の確認、必要な補修と確認方法の整理補助額の算定方法により、補助対象が異なります。

【単価積上方式の場合】

※現況検査チェックシートの特定の欄(次々ページ参照)に劣化事象ありと指摘があった場合、将来対応とすることはできず、今回のリフォーム工事の中で補修する必要があります。



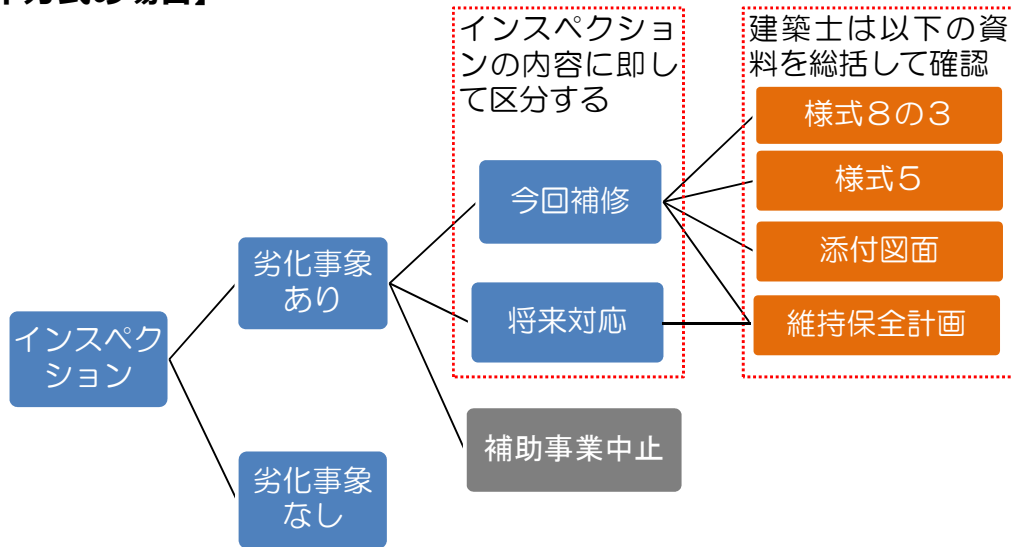
原則として、劣化部位の補修は補助対象になるが、その他性能向上工事として計上できる補修工事は、単価設定のあるもののみ

- ・インスペクションで指摘された劣化事象は、様式8、添付図面、維持保全計画の中で、今回補修するもの、維持保全計画に記載して将来対応とするものに区別して記載
- ・構造耐力上主要な部分の重大な劣化事象、雨水の浸入を防止する部分についての劣化事象は、原則として今回補修の中にも含める必要あり。

維持保全計画の作成について

インスペクションにおいて指摘された劣化事象についての考え方

【補助率方式の場合】



- ・補助率方式の場合、予め単価の設定がないので、現況検査の対象となる構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分の劣化事象があった場合、その補修工事は基本的にその他性能向上工事として計上可能です。

維持保全計画の作成について

インスペクションで指摘された劣化事象の内、即時補修が求められる事象

木造住宅・鉄骨造住宅の現況検査チェックシートの部位・検査項目

1/2

部位等	検査項目			
外部	【1】基礎(構造)	(1)【構造】幅 0.5 mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ 20 mm以上の欠損 (3)【構造】コンクリートの著しい劣化 (4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (5)【構造】鉄筋の露出 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと		
	【2】外壁・軒裏(構造)	(1)【構造】下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 (2)【構造】複数の仕上げ材にまたがるひび割れ又は欠損(乾式仕上、タイル仕上(湿式工法)の場合) (3)【構造】金属の著しい錆び又は化学的侵食(乾式仕上げの場合) (4)【構造】仕上げ材の著しい浮き(乾式仕上げ以外の場合)		
		【2】外壁・軒裏(雨水)	(1)【雨水】シーリング材や防水層の破断、欠損 (2)【雨水】軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損 (3)【雨水】軒裏天井の雨漏りの跡 (4)【雨水】屋外に面する建具や建具廻りの隙間や破損、開閉不良 (5)【雨水】建具廻りのシーリング材の破断 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと	
			【3】屋根(雨水)	(1)【雨水】屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ (2)【雨水】防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合(陸屋根等の場合) (3)【雨水】雨樋の破損 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと
				【4】バルコニー(構造・雨水)

- 今回のリフォーム工事により補修すべき劣化事象●
- 同上(雨漏りの跡が確認された場合に、その対応する箇所)■
- 維持保全計画に将来対応の記載が認められる劣化事象□

雨漏り跡が指摘された場合、その補修は必須です。原因の除去と雨漏り跡の補修を、両方行ってください。

ある雨漏り跡に対して、どの部分の補修を必要とするかは、現地調査の上、インスペクター又は事業者に判断して頂くこととなります。雨漏り原因の特定が困難である場合、複数の原因が考えられる場合は、可能性のある部位の劣化事象を全て補修してください。

また、雨漏りの跡が確認された場合に、その対応する箇所■に該当する劣化事象が確認されたが、雨漏り跡がない場合であっても、今回のリフォーム工事の中で補修を行う工事は、補助対象になります。

(現況検査チェックシート上、対応欄に●、■が記載されています。)

※RC造住宅の場合も共通です。

維持保全計画の作成について

木造住宅・鉄骨造住宅の現況検査チェックシートの部位・検査項目

2/2

部位等	検査項目
【5】天井・小屋組(構造)	(1)【構造】天井における下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
	(2)【構造】小屋組の著しいひび割れ、劣化又は欠損
	(3)【構造】梁の著しいひび割れ、劣化又は欠損
	(4)【構造】梁の著しいたわみ
【5】天井・小屋組(雨水)	(1)【雨水】天井の雨漏りの跡
	(2)【雨水】小屋組の雨漏りの跡 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等、蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと
【6】内壁・柱(構造)	(1)【構造】下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
	(2)【構造】柱・壁における6/1,000以上の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線(2m程度以上の長さのものに限る。)の鉛直線に対する角度をいう。)
	(3)【構造】柱の著しいひび割れ、劣化又は欠損
【6】内壁(雨水)	(1)【雨水】内壁の雨漏りの跡 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等、蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと
	【7】床(構造)
(2)【構造】著しい沈み	
(3)【構造】6/1,000以上の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線(2m程度以上の長さのものに限る。)の鉛直線に対する角度をいう。) 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等、蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと	
【8】土台・床組(構造)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等、蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと

部位等	検査項目
【9】基礎・内部(構造)	(1)【構造】幅0.5mm以上のひび割れ
	(2)【構造】深さ20mm以上の欠損
	(3)【構造】コンクリートの著しい劣化
	(4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損
	(5)【構造】鉄筋の露出 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等、蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと
【10】設備配管【給水・給湯管】	(1)【設備配管】給水管、給湯管の発錆による赤水
	(2)【設備配管】給水管、給湯管からの漏水
【10】設備配管【排水管】	(1)【設備配管】排水の滞留
	(2)【設備配管】排水管の漏水
【10】設備配管【換気ダクト】	(1)【設備配管】換気ダクトの脱落
A外部	(1)軽微なバルコニー(非防水)※門、塀等の工作物、車庫、擁壁等の目視可能な範囲の検査
	(2)積の詰まり等、清掃で解決するもの検査
	(3)給排水設備、電気設備、ガス設備、浄化槽の著しい劣化
	(4)非破壊検査機器を用いた検査
B内部	(1)キッチンコンロ、換気扇やパナソニックエアコン等の設備機器の作動不良等の検査
	(2)給排水設備、電気設備、ガス設備
	(3)住宅の汚損等、清掃により解消可能なものの検査
	(4)非破壊検査機器を用いた検査(鉄筋検査以外)
鉄筋探査	(1)基礎における鉄筋の本数及び間隔

：令和3年度追加加筆した部分

<留意事項>

・リフォーム工事中に雨漏り跡を確認した場合であっても、その原因特定と対応を行う必要があります。その他性能向上工事を増額する余地があれば、変更交付申請を行うことが可能ですので、発注者と相談の上リフォーム計画の再検討を行ってください。
※RC造住宅の場合も共通です。

<令和3年度より追加した部分について>

・非防水型の軽微なバルコニー(柱建て式、屋根置き式、持し出し式)等がある場合は、外壁、屋根等との接続部についても検査する必要があるため、項目に追加した。

155

維持保全計画の作成について

RC造住宅の現況検査チェックシートの部位・検査項目

1/2

- 今回のリフォーム工事に補修すべき劣化事象
- 同上(雨漏りの跡が確認された場合に、その対応する箇所)
- 維持保全計画に将来対応の記載が認められる劣化事象
- ：令和3年度追加加筆した部分

部位等	検査項目	
【1】外壁(構造)	I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合 (1)【構造】幅0.5mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ20mm以上の欠損 (3)【構造】コンクリートの著しい劣化 (4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (5)【構造】鉄筋の露出	
	II. タイル仕上げ(湿式工法)又は湿式塗壁仕上げ等の場合 (1)【構造】下地材に至るひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離(乾式仕上げ、タイル仕上げ(湿式工法)の場合) (2)【構造】複数のタイル等にまたがるひび割れ又は欠損	
	III. その他の仕上げの場合 (1)【構造】仕上げ材の著しい割れ (2)【構造】著しい欠損 (3)【構造】仕上げ材の著しい剥がれ (4)【構造】著しいひび割れ	
【1】外壁(雨水)	(1)【雨水】シーリング材や防水層の破断、欠損 (2)【雨水】屋外に面する建具や建具廻りの隙間や破損、建具廻りのシーリング材の破断、閉鎖不良 (3)【雨水】建具廻りのシーリング材の破断	
共用部分	【2】基礎(構造) (1)【構造】幅0.5mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ20mm以上の欠損 (3)【構造】コンクリートの著しい劣化 (4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (5)【構造】鉄筋の露出	
	【3】屋根・ルーフトバルコニー(雨水) (1)【雨水】防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合	
	【4】床(構造) (1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む) (2)【構造】6/1,000以上の傾斜	
	【5】内壁(構造)	I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合 (1)【構造】幅0.5mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ20mm以上の欠損 (3)【構造】コンクリートの著しい劣化 (4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (5)【構造】鉄筋の露出
		II. その他の仕上げの場合 (1)【構造】仕上げ材の著しい割れ (2)【構造】著しい欠損 (3)【構造】仕上げ材の著しい剥がれ (4)【構造】著しいひび割れ
【5】内壁(雨水)	(1)【雨水】内壁の雨漏りの跡	

<令和3年度より追加した部分について>

・共用部分の劣化事象等を確認する部位を明確にするため、床(構造)、内壁(構造・雨水)、天井及び軒裏(構造・雨水)、階段(構造)の項目を追加した。
・特定の仕上げ以外の劣化事象等を確認するため、共用部分の外壁(構造)、専用部分の内壁(構造)及び天井(構造)の項目に「その他の仕上げの場合」の欄を追加した。
・バルコニーにおける外壁・サッシの劣化事象等を確認するため検査項目を追加した。

部位等	検査項目
【6】天井及び軒裏(構造)	I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合 (1)【構造】幅0.5mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ20mm以上の欠損
	II. その他の仕上げの場合 (1)【構造】仕上げ材の著しい割れ (2)【構造】著しい欠損 (3)【構造】仕上げ材の著しい剥がれ (4)【構造】著しいひび割れ
【6】天井及び軒裏(雨水)	(1)【雨水】漏水の跡
【7】階段(構造)	(1)【構造】構造体の著しいひび割れ (2)【構造】構造体の著しい欠損 (3)【構造】踏み面の著しい欠損 (4)【構造】手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等
【8】柱・梁(構造)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む) (2)【構造】柱の著しい傾斜
【9】共用設備配管【給水・給湯管】	(1)【設備配管】給水管、給湯管の発錆による赤水 (2)【設備配管】給水管、給湯管からの漏水
【9】共用設備配管【排水管】	(1)【設備配管】排水の滞留 (2)【設備配管】排水管の漏水

156

維持保全計画の作成について

RC住宅の現況検査チェックシートの部位・検査項目

2/2

部位等	検査項目
【10】バルコニー(構造)	(1)【構造】支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化(さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む)
【10】バルコニー(雨水)	(1)【雨水】防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合 (2)【雨水】シーリング材や防水層の破断、欠損 (3)【雨水】屋外に面する建具や建具廻りの隙間や破損、建具廻りのシーリング材の破断、閉開不良 (4)【雨水】建具廻りのシーリング材の破断
【11】柱・梁(構造)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む) (2)【構造】柱の著しい傾斜
【12】内装構造	I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合 (1)【構造】幅 0.5 mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ 20 mm以上の欠損 (3)【構造】コンクリートの著しい劣化 (4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (5)【構造】鉄筋の露出
	II. その他の仕上げの場合 (1)【構造】仕上げ材の著しい割れ (2)【構造】著しい欠損 (3)【構造】仕上げ材の著しい割れ (4)【構造】著しいひび割れ
【12】内装(雨水)	(1)【雨水】内装の雨漏りの跡
【13】天井構造	I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合 (1)【構造】コンクリートの著しい劣化 (2)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損(エフロレッセンスを含む) (3)【構造】鉄筋の露出
	II. その他の仕上げの場合 (1)【構造】仕上げ材の著しい割れ (2)【構造】著しい欠損 (3)【構造】仕上げ材の著しい割れ (4)【構造】著しいひび割れ
【13】天井(雨水)	(1)【雨水】天井の雨漏りの跡
【14】床(構造)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む) (2)【構造】6/1,000 以上の勾配の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる床の表面における 2 点(3m程度離れているものに限る。)の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。)

：令和3年度追加加算部分

部位等	検査項目
専用部分	【15】専用設備配管【給水・給湯管】 (1)【設備配管】給水管、給湯管の発錆による赤水 (2)【設備配管】給水管、給湯管からの漏水
	【15】専用設備配管【排水管】 (1)【設備配管】排水の滞留 (2)【設備配管】排水管の漏水
	【15】専用設備配管【換気ダクト】 (1)【設備配管】換気ダクトの脱落
オプション	A 共用部分 (1)非破壊検査機器を用いた検査
	B 専用部分 (1)申込み住宅のキッチンコンロ、換気扇やパッケージエアコン等の設備機器の作動不良等の検査 (2)申込み住宅の給排水設備、電気設備、ガス設備 (3)申込み住宅の汚損等、清掃により解消可能なものの検査 (4)非破壊検査機器を用いた検査
	圧縮強度 (1)【構造】コンクリートの圧縮強度
	鉄筋探査 (1)基礎における鉄筋の本数及び間隔

<留意事項>

・区分所有である共同住宅等にける住戸単位申請の場合、確認された劣化事象によっては、補修部位が共用部分にあり、住戸専用部分のリフォームでは対応できないことも想定されます。その場合、管理組合において、劣化事象の補修を行うか、長期修繕計画への補修工事を位置付けるかが必要となります(長期修繕計画への記載が確認できれば、補修工事の実施時期は問いません)。

既築部分の仕様の確認方法

既築部分の仕様について、新築時などの図書を活用し確認する場合は、新築時などの図書の分類により確認方法が異なります。どの書類で確認したか等を様式 8、8の3の「○適合性確認に要した資料等」にチェックしてください。(新築時などの図書がない場合は、性能項目ごと、かつ、部位・仕様ごとに一箇所以上抽出し、現地において目視・計測により確認を行う。)

ア) 新築時などに第三者の設計検査及び現場検査を受けている図書

以下に掲げる図書を活用し仕様を確定する場合は、建築士が現地において著しい変更のないことを確認することで当該図書に記載されている情報とすることができる。(当時取得した各性能項目を活用する場合には、次ページ別表を参照、以下同じ。)

- ・建設住宅性能評価書の添付図書
- ・公庫融資現場判定通知書の添付図書
- ・フラット3 5 S適合証明書の添付図書
- ・検査済証の添付図書

イ) 新築時などに第三者の設計検査を受けている図書

以下に掲げる図書を活用し仕様を確定する場合は、建築士が当該図書に記載の内容と当該仕様について性能項目ごとに住宅全体で一箇所以上抽出し、現地での目視・計測や施工記録書等の内容と相違がないことを確認する。その結果、図書どおりであることが確認できた場合は、当該図書に記載されている情報とすることができる。なお、確認方法について設計内容説明書に記載することとする。審査において内容に疑義が生じた場合等、詳細な確認が必要と判断した場合は、評価機関等より当該確認資料の提出を求められるため留意されたい。

- ・設計住宅性能評価書の添付図書
- ・確認済証の添付図書
- ・フラット3 5 S設計検査通知書の添付図書
- ・型式住宅認定、工業化住宅認定に用いられた図書(当該認定書通りに施工されたことが確認でき仕様が特定できる場合)
- ・低炭素住宅認定申請に用いられた添付図書
- ・長期優良住宅認定申請に用いられた添付図書(新築時に長期認定を受けている物件は原則として「変更認定申請」を行うこととなっている。)

(例) 断熱材の仕様について、ある一面の壁が図書どおりであることを確認できれば、その他の天井、床などの部位についても新築時等の図書どおりとすること。

ウ) 上記図書がない場合(確認済証などが無い図書等の場合)

建築士が当該図書に記載の内容と当該仕様について性能項目ごと、かつ、部位・仕様ごとに一箇所以上抽出し、現地において目視・計測や施工記録書等の内容と相違がないことを確認する。その結果、図書どおりであることが確認できた場合は、当該図書に記載されている情報とすることができる。確認方法について設計内容説明書に記載することとする。審査において内容に疑義が生じた場合等、詳細な確認が必要と判断した場合は、評価機関等より当該確認資料の根拠を求められるため留意されたい。

(例) 断熱材の仕様について、壁、床、天井など部位ごとに断熱仕様の異なる全ての箇所について図書どおりであることを確認できれば、新築時等の図書どおりとすることができる。

既築部分の仕様の確認方法

別表 新築時の図書等を活用し性能を確認する場合（参考）

各種制度	設計 検査あり	現場 検査あり	長期優良住宅認定基準									備考	
			構造			劣化	維持管理	温熱 5-1		温熱 5-2			高齢者等 (共用部)
			等級3	等級2	等級1	等級3	等級3	等級4	等級3	等級5	等級4		等級3
住宅性能評価	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
フラット35S	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公庫融資(割増・基準金利)	○	○				○		○	○				○
建築基準法	○	○			○								
認定低炭素住宅	○							○	○	○	○		
認定長期優良住宅	○		○	○	○	○	○	○	○				○
省エネ住宅ポイント	○							○	○	○	○		
住まい給付金	○			○	○	○		○	○	○	○		
贈与税の非課税措置	○	○		○	○			○	○	○	○		

※第三者の現場検査を受けた図書がある場合において、図書と現地を照合し、著しい変更がなければ、当時取得した上記性能項目を活用することができる。

※第三者の設計検査を受けた図書がある場合においては、現地にて性能項目ごとに住宅全体の一箇所を抽出検査し、図書と同様の仕様であることが確認できた場合は、**当時取得した上記性能項目**を活用することができる。

※無印部分についての性能が確認できる情報が図書に記載されている場合で、性能項目ごとの部位・仕様ごとに一箇所以上抽出検査し、図書と同様の仕様であることが確認できた場合は、新築時の図書の情報を活用することができる。

※省エネルギー対策等級等、過去の等級で同等性が認められるものは活用可能である。

よくある質問と回答

■維持保全計画

②維持保全計画の強化★を適用して評価基準に適合させた項目がある場合、点検間隔はどのように設定すれば良いか。

- ・劣化対策、維持管理更新容易性の評価基準には、維持保全計画の強化★を行うことにより評価基準適合を行える選択肢が用意されたものがあります。

この場合、点検間隔は原則1年以内ですが、点検の対象となる部位が健全であることを2年目も確認できれば徐々に点検間隔を延長できると評価基準で定めています。

- ・点検の時期は、**リフォーム終了時を起点**に1年目、2年目等と設定してください。

維持保全の強化を適用する点検間隔設定の例

	点検間隔の設定例	適不適の判断	適不適の理由
①	1年目、2年目※、5年目※、10年目※、20年目※、30年目	適切	⇒2年目、5年目等点検間隔を延長する際に、延長して良いか、確認して点検することとしている。 ⇒5年目に点検を行って、リフォームから5年間健全であることを判断してから点検間隔の延長を10年目以降行っている。
②	1年目、2年目※、10年目※、20年目※、30年目	不適切	⇒2年目の判断から10年目まで延長していて、徐々に延長、とは言えない。
③	1年目※、5年目※、10年目※、20年目※、30年目	不適切	⇒2年目の点検を予定しておらず、評価基準の内容を遵守できていない。

※：維持保全の強化を行う際に点検対象となった部位が健全かどうかを確認して、点検間隔を延ばすかどうか、判断を行う。間隔を延長することが不適切と判断されれば、維持保全計画を見直す。

よくある質問と回答

■その他

②⑥ インспекションの結果、マンションの屋上の防水層が破れていて、雨漏りが確認されました。専用部分のリフォームについて補助を受けることが可能ですか。

- ・ 共用部分の劣化事象が確認された場合、以下のいずれかに該当すれば補助を受けることができます。
 - ・ 専用部分のリフォームについての完了実績報告までに、共用部分の補修が終了したことを確認できること。
 - ・ 共用部分で必要な補修工事が、マンション全体の長期修繕計画に組み込まれたことを、完了実績報告までに確認できること。
- いずれの場合も管理組合名義の工事として、改めて交付申請されない限り、共用部分の補修工事は補助対象にはなりません。

②⑦ 仮設工事費は、特定性能向上工事に計上しても良いか。

- ・ 外壁足場、屋根足場を計上する場合、その足場を用いる工事が**特定かその他**かによって、外壁/屋根の別に判断してください。
例えば、その他性能向上工事の外壁塗装に足場を用いる場合、外壁足場もその他性能向上工事です。
- ・ 足場を**特定にもその他にも用いる**場合は、**特定性能向上工事**として計上できます。

161

よくある質問と回答

■その他

②⑧ 木造住宅のインспекションで不同沈下と床下の蟻害が確認されました。補助単価がありませんが、補助対象になりませんか。

- ・ 床の不同沈下、腐朽・蟻害が確認された場合、単価積上方式であっても、**実工事費を補助対象工事費に加算して**、その他性能向上工事費として、計上することができます(**補助額は対象工事費の1/3、かつその他全体で特定以下**)。
- ・ 劣化状況、補修工事の内容がわかるような資料(図面、写真、内訳書等)を揃えて、交付申請に先立って、評価室にご相談ください。
⇒技術的相談窓口 メールアドレス: soudan@choki-reform.com
- ・ ただし、新築引渡から不同沈下等の不具合が確認されるまで、10年以内の住宅は補助対象外です。

②⑨ 新築時に長期優良住宅の認定を受けた住宅で、今回のリフォームで補助を受けることが可能ですか。

- ・ 性能向上工事については、当事業の補助対象とすることはできません。
- ・ **新築当初の認定を継続**させ、特定行政庁に長期優良住宅建築等計画の変更申請を行った上で、**三世帯同居対応改修工事又は子育て世帯向け改修工事、防災性・レジリエンス性の向上工事**と、それらに伴い必要な**インспекション、リフォーム住宅履歴情報の蓄積**については、補助対象とすることができます。

162

■ その他

⑩現状で建築基準法への適合状況を確認できない住宅は、補助対象にできますか。

・本事業では、違反建築物は補助対象外、既存不適格建築物は補助対象としています。

×**違反建築物**：新築時に法適合しない状態で建築されたものや、新築時は適法であったが、建築確認・審査の必要な増築等を、必要な手続きを経ずに行ったもの

○**既存不適格建築物**：新築時に法適合が確認されていて、その後の法改正等により、法適合しない部分が生じた建築物

・違反建築物である場合には、特定行政庁に相談の上適法状態とし、本事業を利用していただくことが必要です。

・既存不適格建築物である場合には、原則として法適合確認は改めて必要ありません。ただし、耐震性に影響のあるリフォームを行う、あるいは過去に行われた場合には、耐震性の確認を行う必要がある等、新築後の状況によっては確認が必要な場合があります。なお、建築確認・審査の必要な増改築等を行う場合には、原則として当該増改築と同時に、法適合するように改善する必要があります。

MEMO
