

(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、「平成31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。http://www.kenken.go.jp/chouki_r/
- 認定長期優良住宅型及び高度省エネルギー型については、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）
http://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10:00～17:00
(年未年始、及び12:00～13:00を除く)

※ 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。

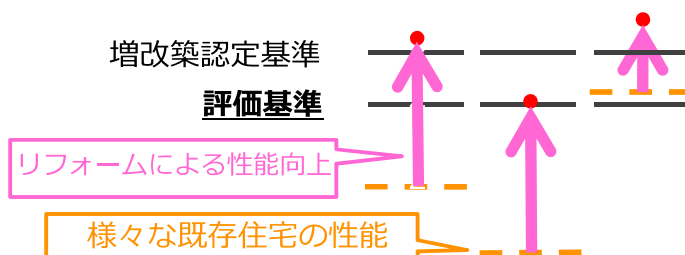
81

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



＜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, 7, 8, 9は必須
- 戸建住宅：3,4、共同住宅等：3～6
原則として○の中から一つ以上に適合

82

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
- ・ 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

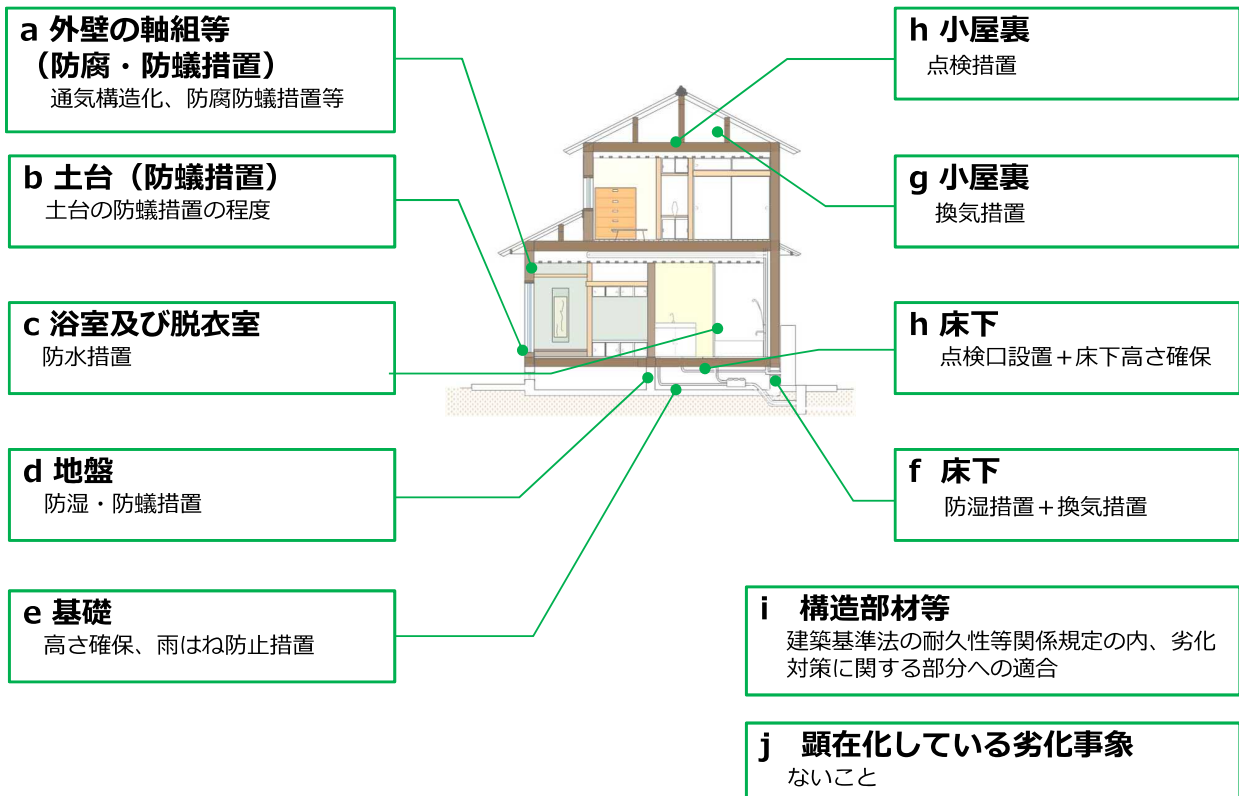
		特定住戸を 評価基準に適合させる場合	住棟全体を 評価基準に適合させる場合			
申請の方法		住戸申請	一棟申請			
申請戸数		1戸	工事後に評価基準に適合する住戸数 (住棟全体の過半数であること)			
補助対象 工事	共用部分	なし	有	有	なし	
	専有部分	有	有	なし	有(複数戸)	
評価基準 への適合 (●:必須)	劣化対策●	住棟全体	住棟全体			
	耐震性●	住棟全体	住棟全体			
	省エネ	当該住戸	過半数の住戸			
	維持 管理	共用配管	住棟全体	住棟全体		
		専用配管	当該住戸	過半数の住戸		
	高齢者等対策	当該住戸から建物出入口までの共用部分	住棟全体			
	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			



評価基準の概要【劣化対策・木造】

木造(戸建て住宅)
の基準

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、であるとともに軸組等・外壁下地材が防蟻・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)土台、床・床組、軸組の維持保全の強化★を実施する場合は、以下の範囲で防蟻・防蟻処理実施
 - ・床下空間に露出している部分
 - ・増築又は改築の工事に露出する部分
- ★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)

【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、ペイマツ、カラマツ等

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相当以上の防蟻・防蟻処理 (北海道、青森県ではK2以上の防蟻処理)
 - 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)以下の範囲で防蟻・防蟻処理実施 (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

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規格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、厚さ0.1mm以上の防湿フィルム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	1.2m ² ・K/W
3~7地域	0.6m ² ・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

87

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（人通路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



よくある質問と回答

■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。

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3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。)

91

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。

NDIS3419の記載を反映

サンプル調査の具体的手順はJIS等によってください。

コア採取の方法	: JIS A 1107
中性化深さの測定方法	: JIS A 1152
ドリル削孔法	: NDIS3419

調査対象階と箇所数、判断方法

例 4階建の場合

調査対象階	各階3箇所でもコア1本 又はドリル3孔 最も中性化が進んだ 箇所を判断
調査対象階	

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)

(い)	(ろ)		
築年数	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
10年以上20年未満	5mm	11mm	16mm
20年以上30年未満	7mm	14mm	20mm
30年以上40年未満	8mm	16mm	23mm
40年以上50年未満	9mm	18mm	26mm
50年以上60年未満	10mm	19mm	29mm
60年以上70年未満	10mm	21mm	31mm
70年以上80年未満	11mm	23mm	33mm
80年以上90年未満	12mm	24mm	35mm
90年以上100年未満	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)

(い)	(ろ)	
築年数	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
10年以上20年未満	8mm	14mm
20年以上30年未満	10mm	17mm
30年以上40年未満	12mm	20mm
40年以上50年未満	13mm	22mm
50年以上60年未満	15mm	25mm
60年以上70年未満	16mm	27mm
70年以上80年未満	17mm	28mm
80年以上90年未満	18mm	30mm
90年以上100年未満	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

よくある質問と回答

■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、実測により定めることは可能か？

- ・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。

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(JASS5T-608)又は同等の精度、範囲で検査を行える方法。

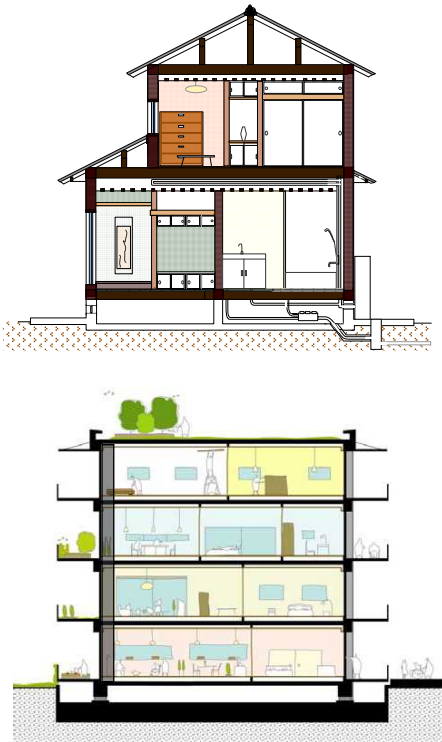
判定：以下の3つ全てを満たすことが必要。証明しようとするかぶり厚さをCdとして、

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

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

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)

95

よくある質問と回答

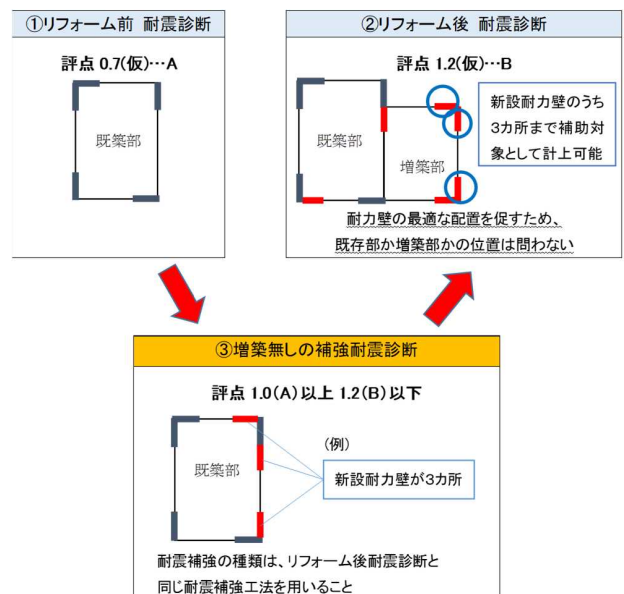
■ 耐震性 全構造

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（ I_w 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。

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。
 - a 筋かい等耐力要素の増減を伴うリフォームがある
 - b 増減築等により住宅全体の荷重の増減がある
 - c 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。



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、同協会による解説書に記載のあるとおり、補強後の診断では原則として0.9を上限としてください。
- また、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。

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」の開口部比率(ろ)に相当する開口部

※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

次のタイプA～Dのいずれかに適合。(断熱化の対象は、外皮にあるもの)

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) 全開口部以上の断熱化等	+	暖房、給湯、換気、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1室 全開口部以上の断熱化等	+	暖房、給湯、換気、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		

99

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	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) 全開口部以上	—	—	—	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1室 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、補助対象になります。

評価基準の概要【省エネ】

改修タイプの具体的な基準

※平成28年1月29日国交省告示第266号
：断熱等性能等級4の仕様基準として定められた告示

2/2

・改修メニューは下表の通りです。

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日国交省告示第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 ・潜熱回収型給湯器 エコジョーズ JIS S 2109:2011 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 S 3031 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 ・ガスエンジン給湯機 JIS B8122に基づく発電及び排熱利用の総合効率が、低位発熱量基準（LHV基準）で80%以上 太陽熱給湯器 強制循環式のもので、JIS A4112に規定する「太陽集熱器」の性能と同等以上の性能を有すること（蓄熱槽がある場合は、JIS A4113に規定する太陽蓄熱槽と同等以上の性能を有すること）
	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）
	その他 家庭用コージェネレーション設備

* 単価積上方式の場合、エコキュートのタンク容量150ℓ以上等、別途単価適用のための要件が定められている設備があります。

101

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構造躯体（木造充填断熱工法）



これらの部位の他、床（外気に接する部分）の基準があります。
（天井の代わりに用いる屋根の基準もあります。）
8地域は、天井・屋根以外、規定されていません。

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 (λ=0.045) の場合)
1、2地域	5.7㎡・K/W	260mm
3～8地域	4.0㎡・K/W	180mm

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 (λ=0.045) の場合)
1、2地域	3.3㎡・K/W	150mm
3～7地域	2.2㎡・K/W	100mm

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 (λ=0.024) の場合)
1～3地域	3.5/1.2㎡・K/W	85/30mm
4～7地域	1.7/0.5㎡・K/W	45/15mm

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 (λ=0.045) の場合)
1～3地域	5.2/3.3㎡・K/W	235/150mm
4～7地域	3.3/2.2㎡・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（λ=0.024）

102

評価基準の概要【省エネ】

② 構造躯体 (RC造内断熱工法)



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地域	1.4/0.4m ² ・K/W	35/10mm
4~7地域	0.8/0.2m ² ・K/W	20/5mm

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	3.6m ² ・K/W	90mm
3地域	2.7m ² ・K/W	65mm
4~7地域	2.5m ² ・K/W	60mm
8地域	1.6m ² ・K/W	40mm

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	2.3m ² ・K/W	60mm
3地域	1.8m ² ・K/W	45mm
4~7地域	1.1m ² ・K/W	30mm

床(外気に接する部分/その他の部分) (8地域は規定なし)

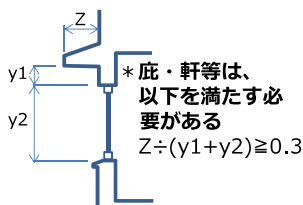
地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例(硬質ウレタンフォーム保温板 (λ=0.024) の場合)
1~2地域	3.2/2.2m ² ・K/W	80/55mm
3地域	2.6/1.8m ² ・K/W	65/45mm
4~7地域	2.1/1.5m ² ・K/W	55/40mm

103

評価基準の概要【省エネ】

③ 開口部について (戸建ての場合)

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。



- * 附属部材：外付ブラインド又は和障子
- * 開口部比率：外皮面積の合計に占める開口部面積の割合：(い)~(に)の内、ここでは(ろ)、(は)を例示
- * 日射熱取得率：枠の影響を考慮しないガラスのみの数値(H25年基準による)
- * 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

開口部比率 (ろ) ⇒ 「(1)一定の断熱措置」の内容

地域区分	熱貫流率 (U)	日射熱取得率(η)	具体例
1~3地域	2.33W/m ² ・K	基準なし	木製又は樹脂製サッシ +Low-E複層ガラス A10以上
4地域	3.49W/m ² ・K	基準なし	金属製サッシ +Low-E複層ガラス A10以上
5~7地域	4.65W/m ² ・K	0.74以下	金属製サッシ +Low-E複層ガラス A5以上10未満(日射取得型)
8地域	基準なし	戸建 : 0.68+庇・軒等 共同住宅等 : 附属部材又は庇等	金属製サッシ +Low-E複層ガラス(日射取得型) +庇・軒

開口部比率 (は)

地域区分	熱貫流率 (U)	日射熱取得率(η)	具体例
1~3地域	1.90W/m ² ・K	基準なし	木製又は樹脂製サッシ +Low-E複層ガラス G12以上
4地域	2.91W/m ² ・K	基準なし	金属製熱遮断構造サッシ +Low-E複層ガラス A10以上
5~7地域	4.07W/m ² ・K	0.49以下	金属製サッシ +Low-E複層ガラス A5以上10未満(日射遮蔽型)
8地域	基準なし	0.49+附属部材 又は 庇・軒等	金属製サッシ+Low-E複層ガラス(日射遮蔽型) +附属部材 又は 庇・軒

104

■省エネルギー対策

⑧開口部の断熱性能等について、開口部の日射熱取得率の基準は、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。

- 「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日国交省告示第266号）に基づき、計算によらず省エネ性能を確認するための仕様基準を用いる場合は、ガラスのみの数値です。

⇒改修タイプ、断熱等性能等級(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基準等に係る事項」（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、窓枠を考慮した数値です。

⇒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

- いずれの場合も和障子、外付けブラインドを含めることはできます。

⑨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。

■省エネルギー対策

⑩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

よくある質問と回答

■省エネルギー対策

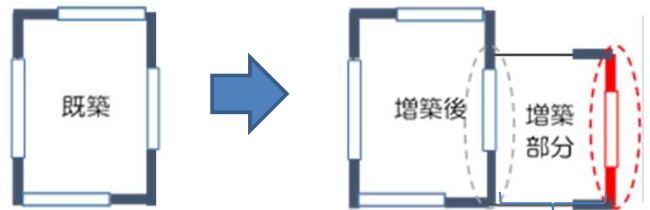
⑪増築部分の断熱化工事は補助対象になりますか。

- 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に分けて積算しておく必要があります。

- 増築部分の外皮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
- リフォーム前に「中」が2箇所設置されていて、増築部分に「大」を1箇所と「小」を2箇所設置した場合、「中」1箇所、「小」1箇所が補助対象となります。



この部分は単純増なので、補助対象外

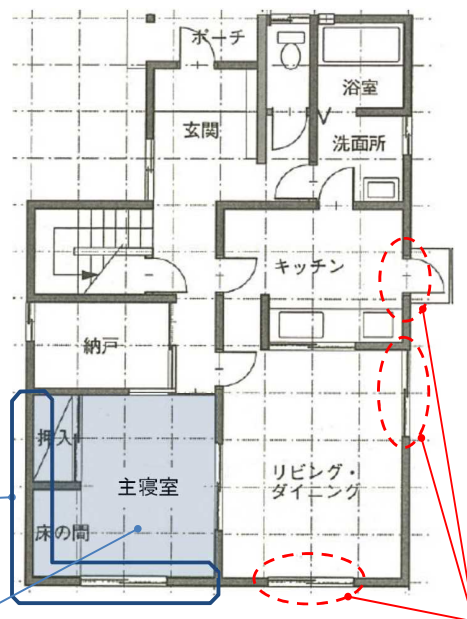
【例】増築部分でも省エネルギー対策の補助対象となる部分 

よくある質問と回答

■省エネルギー対策

⑫改修タイプBを適用する場合、主寝室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で主たる居室の開口部が断熱化された他、主寝室等その他の居室について断熱化を図る場合、外皮に接する天井、壁、床、開口部のうちいずれか1種について、当該居室全体を評価基準に適合するまで断熱化を図る場合、特定性能向上工事、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。



壁・開口部の断熱化の範囲

床の断熱化の範囲
(主寝室の上に2階があれば天井は断熱化不要)

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

⑬ 既存の給湯器等がすでに高効率化されている場合、改修タイプB、Cの適用は可能ですか。

- ・ 既存の設備が評価基準に記載された熱効率等の性能を満たすことを確認できる場合は、改修タイプB、Cを適用できます。

【例】 **エコキュート**：JIS C9220による給湯部熱効率が3.0(寒冷地は2.7)以上、ARFによる給湯部熱効率が3.5(寒冷地は3.2)以上(追焚無)

エコジョーズ：JIS S2109による家庭用ガス温水機器に規定される給湯部熱効率が94.0%以上

- ・ これらに満たない場合、或いは仕様書等にCOP等のみが記載されていて、上記の熱効率を確認できない場合は、評価基準を満たしませんので、改修タイプB,Cに適合する高効率給湯器とは認められません。
- ・ 既存給湯器が複数ある場合、いずれか1つの給湯器が上記の基準を満たせば基準を満たすものとしします。

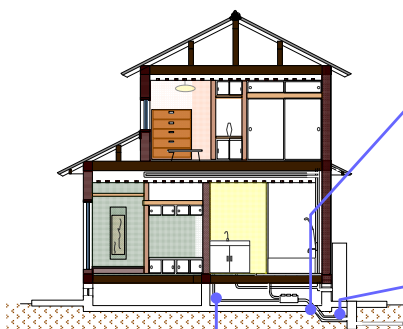
※逆にいうと、上の基準を満たさない給湯器から、基準を満たすものへの交換は、特定性能向上工事になり得ます。

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。

111

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。

112

よくある質問と回答

■維持管理・更新の容易性

⑭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。**
- 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、**共用配管が評価基準を満たさないと、補助申請はできません。**

⑮共同住宅等の建物全体を補助対象とする(一棟申請)場合の補助額はどのように算定するのか。

- 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がある場合、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、事業タイプに応じて、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。

113

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以上
 - ②居室天井高さ≥2,400mm以上

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、階段部分面積の30%まで、床面積に算入可
(階段の下部を便所や収納等や自由に行き来できる空間など 居住スペースとして利用できる場合のみ。)
- (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。

114

■ 高齢者等対策

⑯ 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

⑰ 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、階段室面積の30%を上限に、便所、物入れ等として使用している範囲については面積に算入することができます。

⑱ 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）。



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、H31年度から項目を変更しました。

<共通>

- ・ **確認の程度の区分を①～④とした**(ほとんど見えなかった、等の選択肢をなくし、1割以上見えなかった場合は工事中に確認を義務づけ)
- ・ 軽微な劣化事象の記入欄を設けた

<RC造住宅用>

- ・ 共同住宅一棟申請の場合、**棟単位で集約して入力**できるようにした
- ・ 住戸申請の場合、**屋根等の調査を長期修繕計画により省略可**とした
- ・ **オプション**であった項目を**一部必須**として整理
→基礎、屋根・ルーフバルコニー、床、天井
- ・ バルコニーは専用部分とし、雨水のチェック欄を設けた
- ・ **設備配管を共用と専用**に欄を分けた

<木造・鉄骨造住宅用>

- ・ 雨樋の劣化状況を記入できるようにした

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
	柱・梁(A外部)	構造
	共用設備配管【給水・給湯管】 共用設備配管【排水管】	設備配管 設備配管
専用部分	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】 専用設備配管【換気ダクト】	設備配管 設備配管

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**は以下の通りです。

- ・ 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		
	柱・梁(A外部)		
専有部分	共用設備配管【給水・給湯管】	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
	共用設備配管【排水管】		
	柱・梁(B内部)		
	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】	設備配管		
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、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**複数住戸の調査結果**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



よくある質問と回答

■インスペクション

⑱ 現況検査CSが変更になり、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

- ・ **ただし、劣化事象があってもその補修工事を補助対象とする場合、インスペクションの実施時期にかかわらず、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。

よくある質問と回答

■インスペクション

②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にどうすれば良いか。

- ・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）			
	確認様式	対応	検査項目	確認内容
劣化状況 B内廊	<input type="checkbox"/> ① <input type="checkbox"/> ② <input type="checkbox"/> ③ <input type="checkbox"/> ④ 現状検査できなかった箇所 () 理由 ()	○	(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（凹心の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な平面との交差する線（2m程度）の長さのみに限る。）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

●維持保全計画には下の内容を盛り込む必要があります。

- (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、維持保全の強化を行うことを前提にした場合、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					○

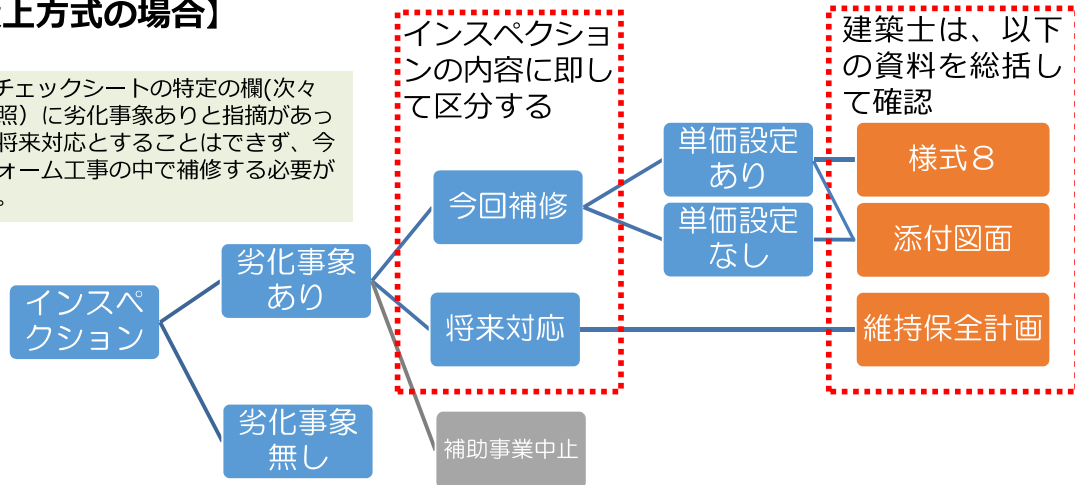
維持保全計画の作成について

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

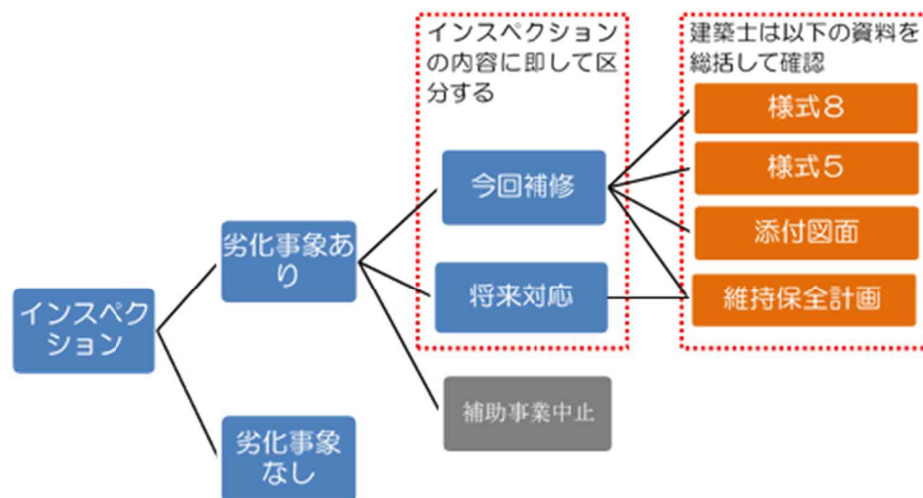
- ・ インスペクションで指摘された劣化事象は、様式8、添付図面、維持保全計画の中で、今回補修するもの、維持保全計画に記載して将来対応とするものに区別して記載
- ・ 構造耐力上主要な部分の重大な劣化事象、雨水の浸入を防止する部分についての劣化事象は、原則として今回補修の中を含める必要あり。

121

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	検査項目
【1】基礎(構造)	仕上げの種類の確認
	(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
【2】外壁・軒裏(構造)	仕上げの種類の確認
	(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
【3】屋根(雨水)	腐朽・腐食、蟻害
	(1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
	(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
【4】バルコニー(構造・雨水)	腐朽・腐食、蟻害
	(1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
	(1)【構造】支持部材(バルコニーを構成している柱・梁・根太等)、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化(ルーフトバルコニー等の場合)
	(2)【雨水】防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合
	(1)著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと

- 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

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。



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	検査項目
【5】天井・小屋組・梁(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
	(1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害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
【7】床(構造)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損
	(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
【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
【8】土台・床組(雨水)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損
	(1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと

部位	検査項目
【9】基礎・内部(構造)	仕上げの種類の確認
	(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
【10】設備配管【給水・給湯管】	(5)【構造】鉄筋の露出
	腐朽・腐食、蟻害
【10】設備配管【排水管】	(1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
	(1)【設備配管】給水管、給湯管の発錆による赤水
【10】設備配管【換気ダクト】	(2)【設備配管】給水管、給湯管からの漏水
	(1)【設備配管】排水の滞留
オプション(A外部)	(2)【設備配管】排水管の漏水
	(1)【設備配管】換気ダクトの脱落
	(1)門、塀等の工作物、車庫、擁壁等の目視可能な範囲の検査
	(2)樋の詰まり等、清掃で解消するものの検査
オプション(B内部)	(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
	(1)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)給排水設備、電気設備、ガス設備
オプション(鉄筋探査)	(3)住宅の劣損等、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(鉄筋探査以外)
	(1)基礎における鉄筋の本数及び間隔

<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。
- ・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されれば、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定する場合は、新築時などの図書の分類により確定方法が異なります。どの書類で確認したか等を**様式8、8の3の「○適合政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35S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35S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。

125

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
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、現地に於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。

126

よくある質問と回答

■その他

⑳ インスペクションの結果、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。

㉑ 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。

127

よくある質問と回答

■その他

㉒ 木造住宅のインスペク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、平成30年度より**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るようになりました（補助金は対象工事費の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。

㉓ 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、良好なマンション管理対応工事**とそれに伴い必要な**インスペクション、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。

128

■その他

⑤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、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。

