

長期優良住宅化 リフォーム推進事業



耐震性が
心配

最近
寒くなった
ような
気がする...

建物自体の
劣化が
気になる

省エネ
対策も
したい!

このような課題に対し、住宅の性能向上を
目的としたリフォームを支援する事業です!

はじめに

本誌は、共同住宅における長期優良住宅化リフォーム推進事業の概略を説明するものです。
その他の詳細の要件等については交付申請等マニュアルや評価基準等を確認してください。

調査診断～改修基本計画の作成



築25年目になる
〇×マンション

建物の
調査診断結果
報告会

—報告は
以上と
なります

これ以外に
皆さん
気になって
いることは
ありますか？

〇×マンション管理組合
理事長

最近
暖房をつけても
部屋が寒い気が
して...

わかります！

とくに窓際が
冷えませんか？

たしかに

うちも最近
寒く感じるな...

この前も...

ただいまー

おかえりー

なに
やってる
の？

寒いから
これ貼ろうと
思って

パチパチ
緩衝材

窓からの
冷気によ
るところが
大きいん
ですって

寒さ対策についても
盛り込めないか

お願いします!!

...そうですね

専門委員会で検討
してみましょう



後日

専門委員会*

—という
意見が多く

*マンション管理組合が改修工事のために設置した委員会



改修基本計画に
寒さ対策のための改修も
追加したいと考えています

賛成です



その後理事会でも

改修基本計画全体
について合意を
得ることができた

〇×マンシ
管理組
理事会

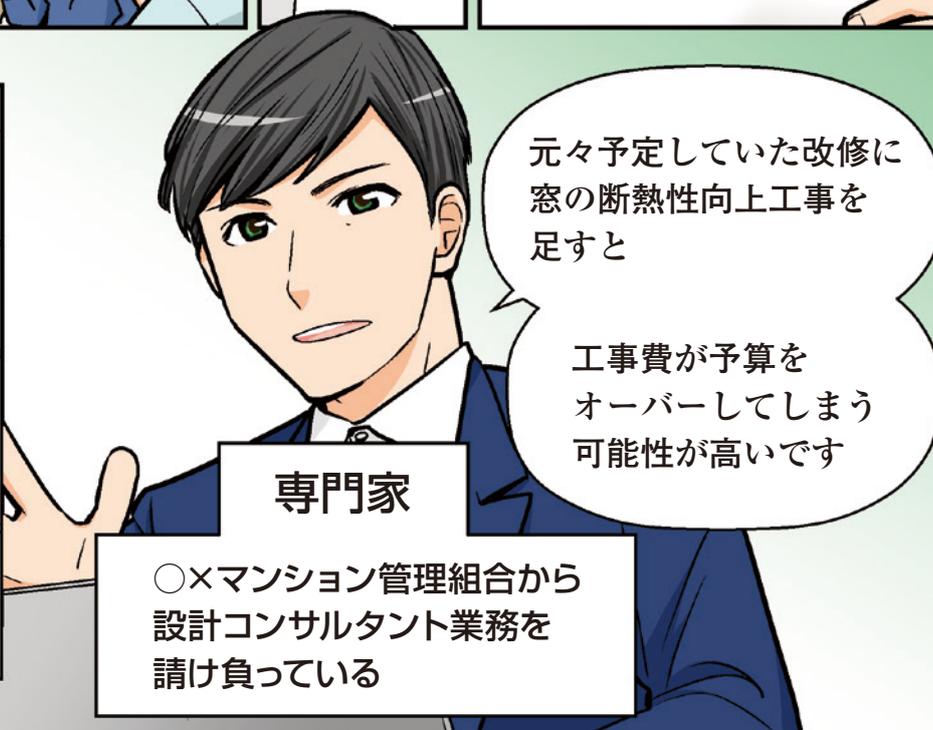
これで
寒さ対策が
できる!



ところが後日

専門家の事務所

予算
オーバー!?



専門家

〇×マンション管理組合から
設計コンサルタント業務を
請け負っている

元々予定していた改修に
窓の断熱性向上工事を
足すと

工事費が予算を
オーバーしてしまう
可能性が高いです



でも
寒さ対策を追加
しないわけにも
いかないし

どうすれば…

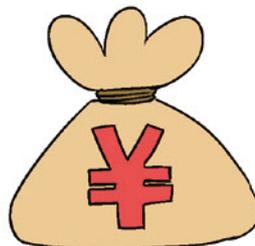
寒いのは
いや…



一般的な
修繕積立金以外での
資金調達方法として

補助金制度
というものが
あります

こちらを利用
するのはいかが
でしょうか?



補助金
制度?

長期優良住宅化リフォーム推進事業とは



この制度は
国が行っている

「長期優良住宅化
リフォーム推進事業」
です

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」

before after

既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援等を行う事業

リフォームを行う
既存の戸建て住宅やマンションが
補助制度の対象となります

どの
リフォーム工事でも
利用できるんですか？

補助金を受けるためには
大きく**3つの条件**を
満たす必要があります

1つ目が
「**インスペクション
(現況調査)の実施***」です

工事に先立って
日常生活に支障をきたすような
劣化事象の有無を把握する
ために行います

インスペクションで
指摘を受けたものの
中には
今回のリフォーム工事で
補修しないとイケない
ものもあります

※建築士である既存住宅状況調査技術者が実施する必要があります。

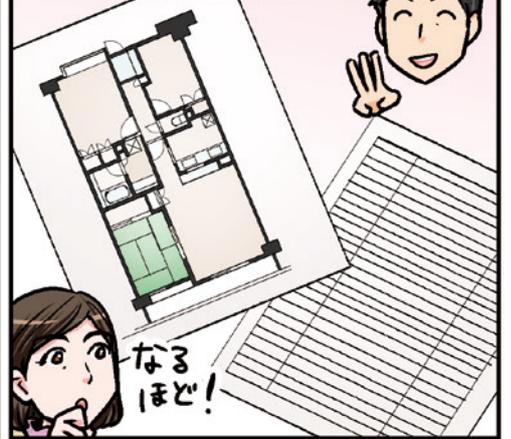
2つ目が
「リフォーム後の住宅が
一定の性能基準を満たすこと」です



3つ目が
「リフォーム履歴と
維持保全計画を
作成すること」です



性能項目	概要	要否
構造躯体等の劣化対策	コンクリートの中性化対策等	必須
耐震性	大地震でも倒壊しないよう耐震性の確保	
省エネルギー対策	窓や壁、床、天井などの断熱化 給湯器などの高効率化	
住戸面積の確保	戸当り40㎡以上の住戸面積を有する	
維持管理・更新の容易性	給排水管を点検・清掃・交換しやすくする	任意
高齢者等対策（共同住宅のみ）	バリアフリー化	
可変性（共同住宅のみ）	将来の間取り変更等に対応しやすくする	



また、補助金は
リフォーム全体に出るのではなく
原則として「特定の性能項目を
一定の基準まで向上させる工事」
が対象となります

具体的な
工事内容にも
条件があるんですね



※性能向上工事以外にも補助対象となる場合があります。

補助対象となる工事

性能向上リフォーム工事費

① 特定性能向上工事：耐震性や省エネ対策、高齢者等対策など特定の性能項目を一定の基準まで向上させる工事

特定の性能項目：構造躯体等の劣化対策、耐震性、省エネルギー対策、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策（共同住宅のみ）、可変性（共同住宅のみ）



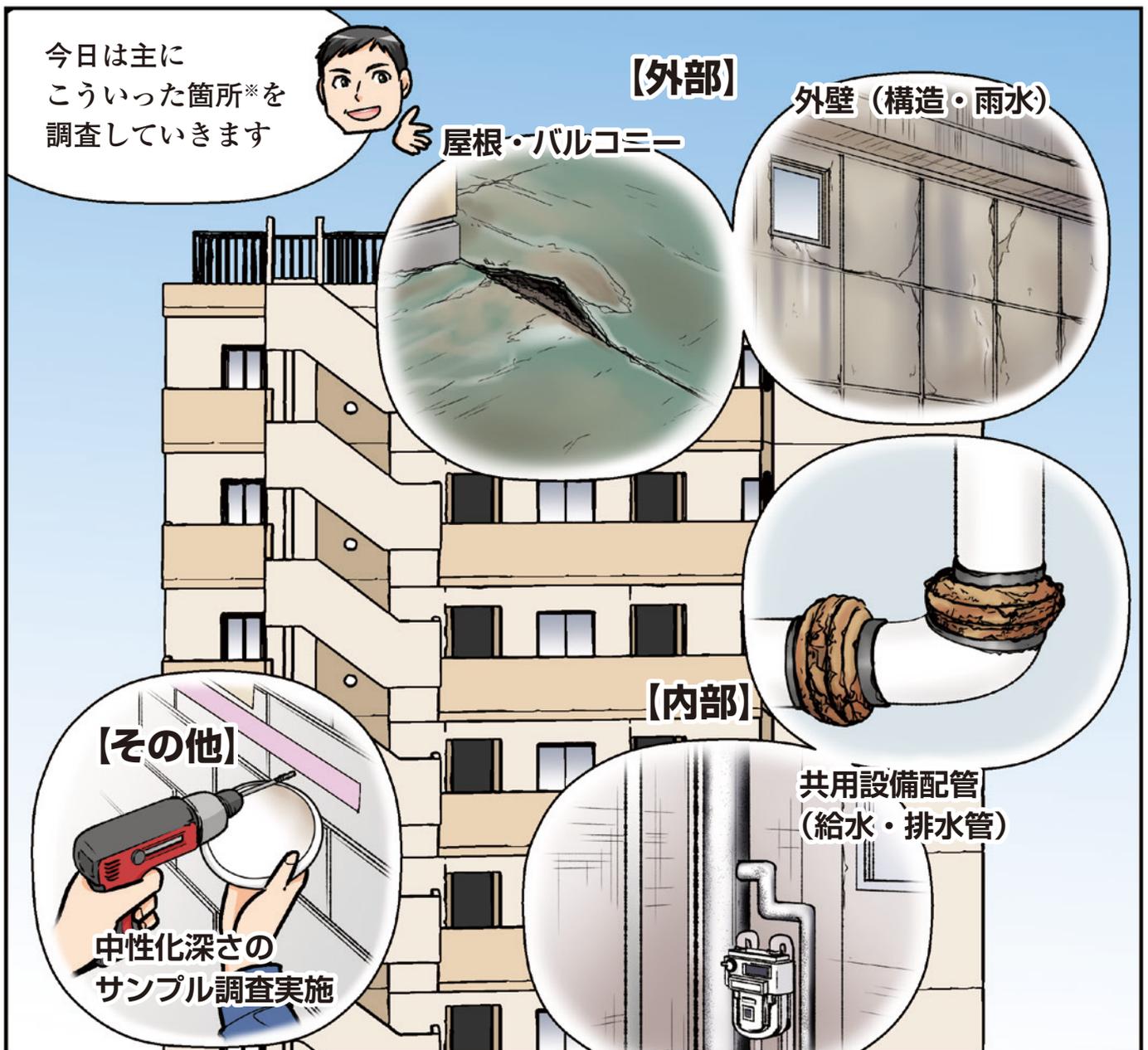
② その他性能向上工事

インスペクションでの指摘を補修する工事等

③ 性能向上工事以外の補助金対象工事

防災性・レジリエンス性の向上改修工事等

インスペクションの実施



*住戸内も、1割以上を抽出して調査を行う。

調査
終了後

専門
委員会



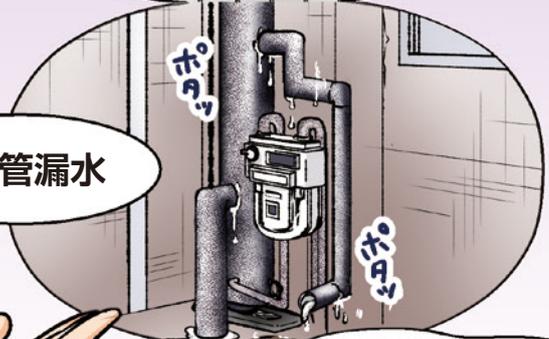
調査の結果
新たに2箇所
劣化事象が
見つかりました



外壁タイルの浮き
・剥落



給水管漏水



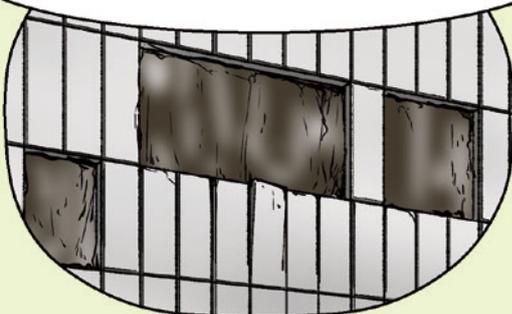
こんなところ
にも劣化が...



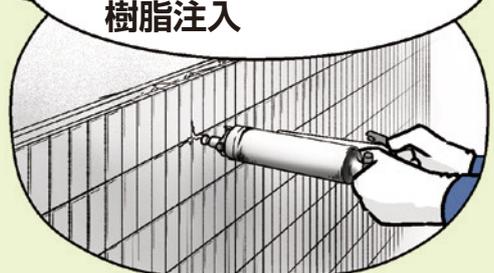
それぞれこのような対応で
今回のリフォームに
盛り込んでいきましょう



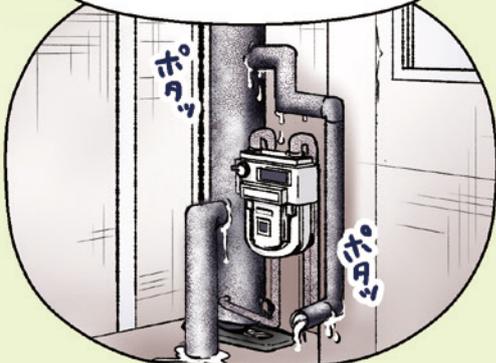
外壁タイルの浮き・剥落



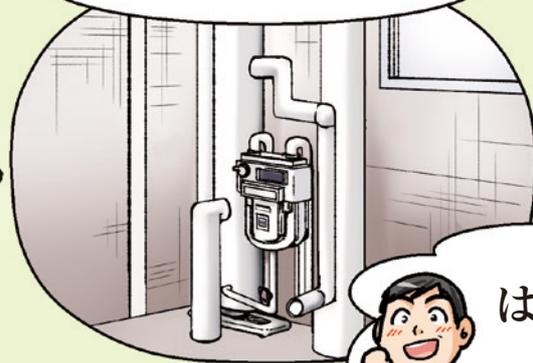
全面打診検査をして
剥落しそうな箇所に
樹脂注入



給水管漏水



給水立管の交換工事



はい!



工事内容の決定



工事内容についても決めていきましょう

工事には2つの事業タイプがあり
住宅の性能をどれだけ上げるかによって補助金の限度額が変わってきます

評価基準型

認定長期優良住宅型

基準はこのようになっています

住宅性能の基準

- 評価基準：認定基準には満たないが一定の性能確保が見込まれる水準
- 認定基準：長期優良住宅(増改築)認定を取得するための基準

① 評価基準型^{※2}

性能項目のうち、劣化対策、耐震性、省エネルギー対策について評価基準に適合するもの

② 認定長期優良住宅型^{※2}

所管行政庁から長期優良住宅(増改築)の認定を受けるもの
→全ての性能項目で認定基準に適合することが必要

※1 リフォーム前に基準を満たしている場合は、特定性能向上工事の実施を必須とするものではない
※2 加算要件を満たす場合、補助上限50万円/戸の加算対象(詳しくは、交付申請等マニュアルをご確認ください。)

上記の他、評価基準や認定基準には適合しないが、基準と同等と認められる代替措置を講じる場合は、**提案型**に応募することが可能です。

今回は評価基準型を選択し
共同住宅の一棟申請^{*}として手続きを進めていきましょう

はい!

※共用部と専有部と一緒に申請する場合は、全ての工事発注者が管理組合でないと申請できません。

補助金はいくらもらえるの？

- 補助率：1 / 3 (補助対象リフォーム工事費等の合計の1 / 3の額が補助されます)
- 補助限度額：リフォーム後の住宅性能に応じて2つの補助限度額を設定しています。

	リフォーム後の住宅性能	補助限度額 [*]
① 評価基準型	長期優良住宅(増改築)認定を取得しないものの、一定の性能向上が認められる場合	80万円/戸
② 認定長期優良住宅型	長期優良住宅(増改築)認定を取得した場合	160万円/戸

※三世帯同居対応改修工事を実施する住戸など、一定の加算要件を満たす場合、戸当り50万円増額があります。
※1 申請あたり住棟全体で1億円が上限です。
※ 本年度事業における1団地あたりの補助上限額は2億円以下とします。

※1 開口部の断熱化により省エネルギー対策の断熱等性能等級3+αの基準に適合を確認。

※2 インспекション対応工事であっても要件を満たせば特定性能向上工事と認める場合があります。劣化した管を交換する工事は一般にその他性能向上工事。

具体的に今回の工事内容で
補助対象となるのはこちらです

特定性能向上工事

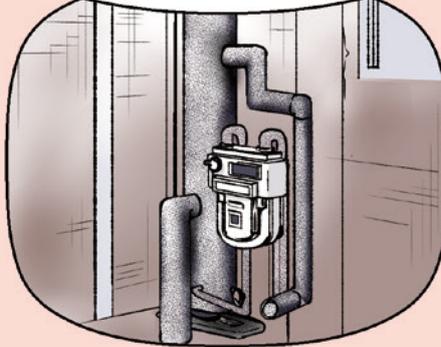
省エネ化

(開口部の断熱改修) ※1



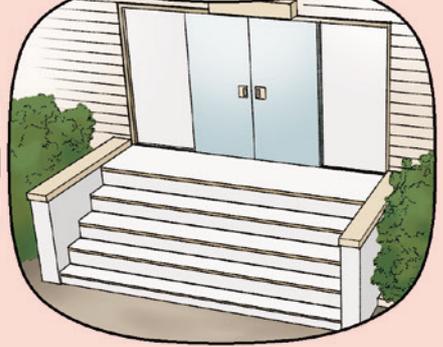
維持管理更新対策

(共用給水管の更新) ※2



高齢者等対策

(エントランス階段を
緩やかに)



その他性能向上工事

インспекション対応の
外壁タイルの浮き・剥落部分に
樹脂注入



屋根

(防水層の改修)

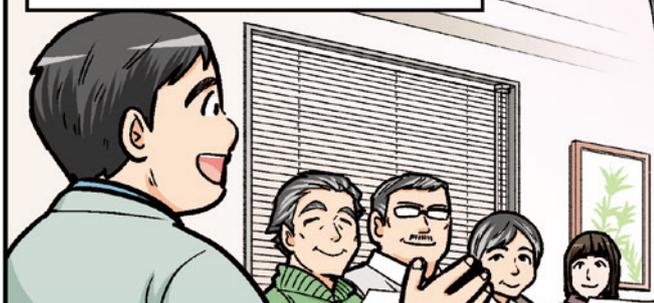


インспекションで
新たに見つかった箇所の
改修工事も
補助対象になるんですね！



ありがたい...!

後日
理事会でも承認を得て
工事内容が決定



その後
専門家による
発注準備が
進められた

全体設計(2カ年申請)

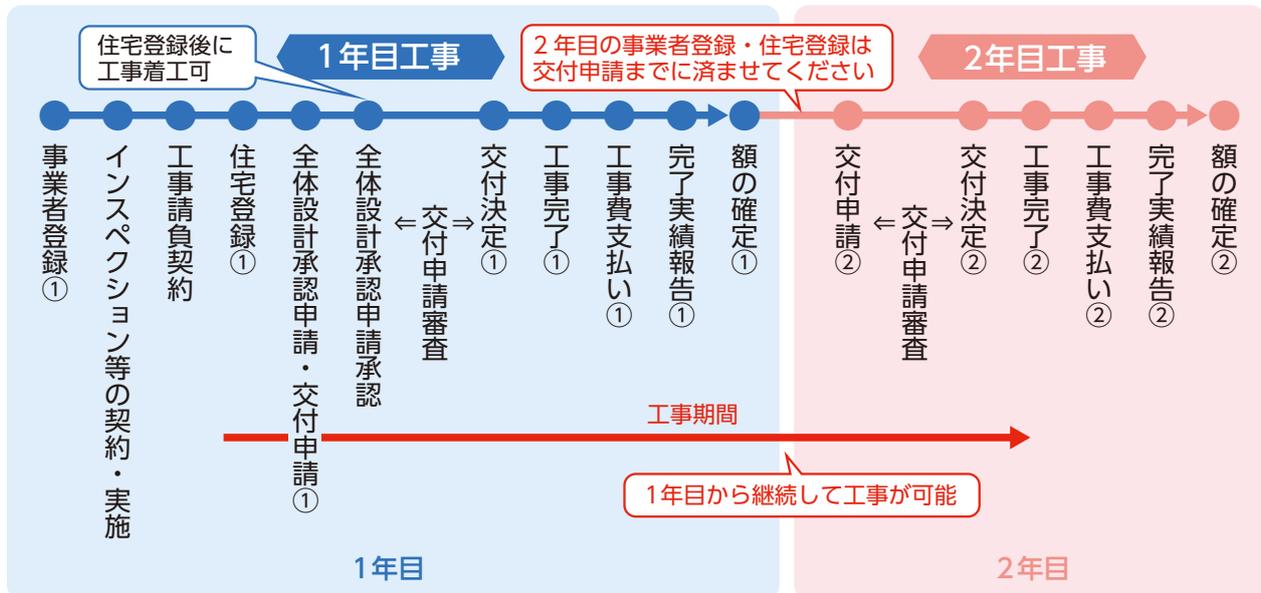


事業が2カ年度にわたる場合、
全体設計承認申請書を提出し
国土交通省の承認を得ることで本事業を
2カ年度にわたって実施することができます。
事業の流れは、例えば次の通りです。



事業の概要

事業が2カ年度にわたる場合、全体設計承認申請書を提出し国土交通省の承認を受けることで本事業を2カ年度にわたって実施することが出来ます。



※令和6年度事業より、全体設計承認申請にあたっては、年度別計画において1年目に事業費全体の5割以上の実施計画を必須とします。

全体設計(2カ年申請)を実施する場合

対象

- 全体設計(2カ年申請)の対象は、**共同住宅**及び長期優良住宅(増改築)の認定を取得する戸建住宅

	戸建住宅	共同住宅
評価基準型	—	○
認定長期優良住宅型	○	○

手続き

- 全体設計(2カ年申請)の場合、**最初**に「**全体設計承認申請書**」を提出し、**全体の事業計画**について国土交通省の**承認**を受ける必要があります。
- 各年度において、**交付申請**及び**完了実績報告書**を提出する必要があります。

その他

- 令和5年度に、**全体設計承認申請書**が承認されている場合でも、**2年目**も**事業者登録・住宅登録**が必要となりますのでご注意ください。

発注先の選定



見積合わせ方式・其他方式について

見積合わせ方式

一般的には、管理組合から設計コンサルタント業務を請け負った専門家等が、管理組合と協議の上で仕様・工事項目・数量及び見積条件を検討し、発注先の候補となる施工会社数社に提示した上で見積を募る方法。

競争入札方式

価格のみで発注先を決める方式（価格競争型）と、価格と価格以外のいくつかの要素（工事実績、技術資格者数、会社概要等）で判断する方式（総合評価型）がある。

特命随意契約方式

推薦を受けるなどした特定の1社から見積の提出を求め、内容を精査し決定する方式。

発注先仮決定～合意形成・ 総会における決議まで



その後
複数の施工会社からの
見積を比較し
専門委員会にて
業者を仮決定

適任かと
思います

OK!

施工業者C

理事会に報告
承認を得る

そして
発注先の施工会社による
事業者登録までが完了した*

登録完了

※事業者登録…長期優良住宅化リフォーム推進事業は、事業者が発注者の代わりに申請します。
申請する事業者は、リフォーム工事の請負契約を締結する前に情報を登録する必要があります。

改修工事
実施についての
総会前——

ズーン…

どうかされた
んですか？

改修工事の
大事な決議なので
緊張してしまって…

伝えないといけない
ことも多いですし…

そうですね

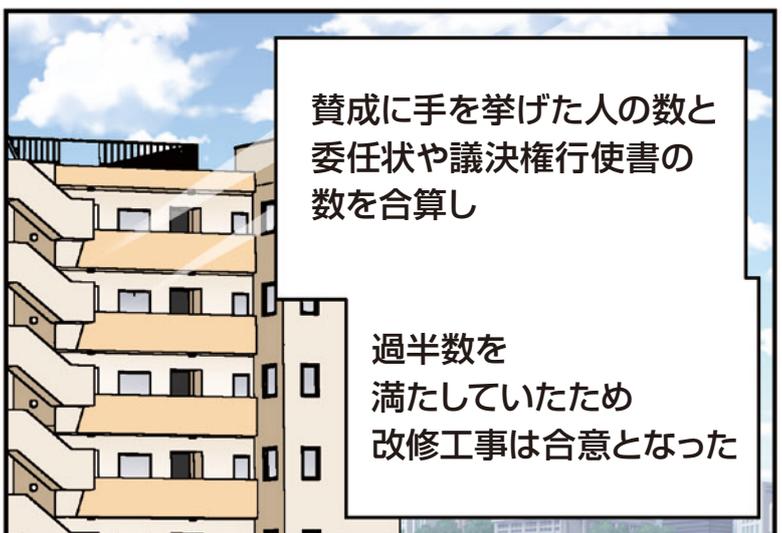
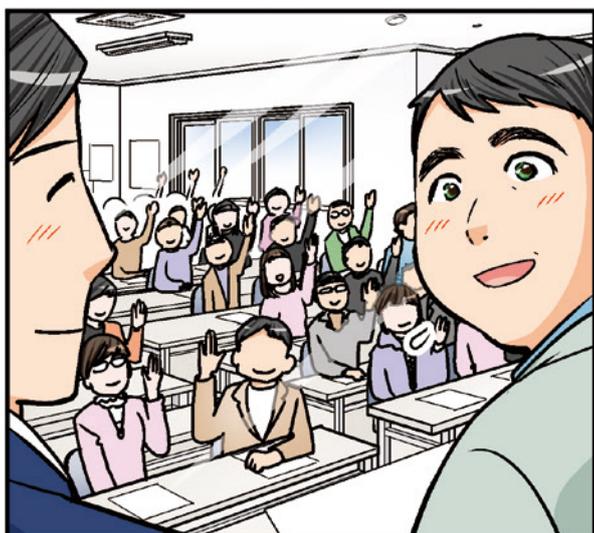
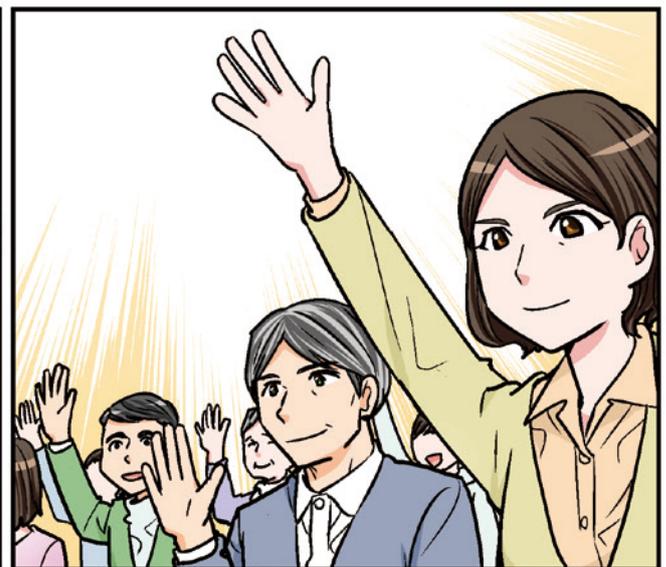
合意を形成していくにあたり
これらをきちんと説明
することが大切です

- 修繕積立金を取り崩した場合に
残額はいくらか 
- 将来の修繕工事はどうなるのか 
- 借入をした場合は
以降の毎月の修繕積立金額が
いくらに増額されるのか 
- 一時金を徴収する場合は
その徴収額はいくらになるのか 

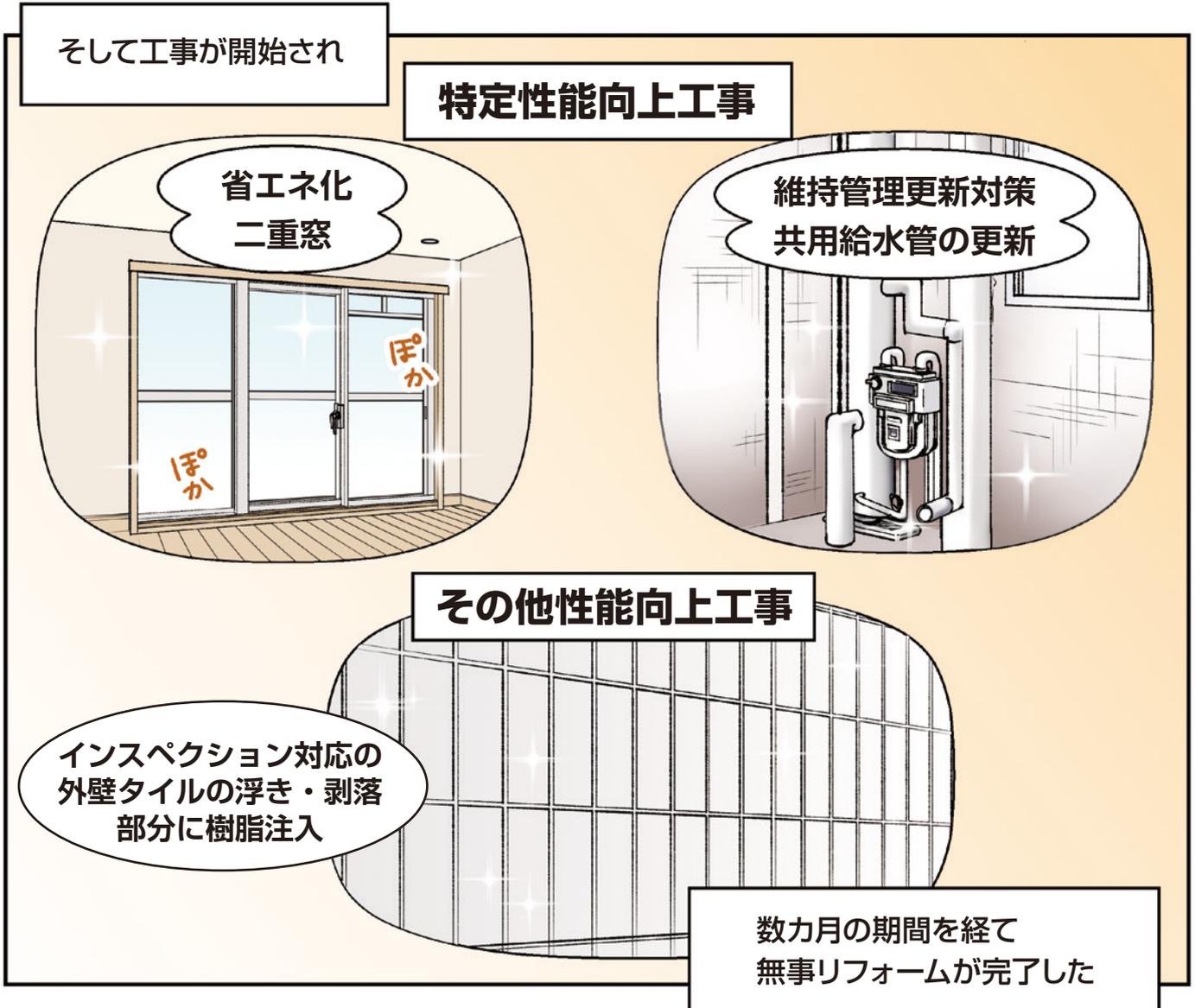
たしかに
住んでいる立場
からすると
こういった点が
気になりますね…

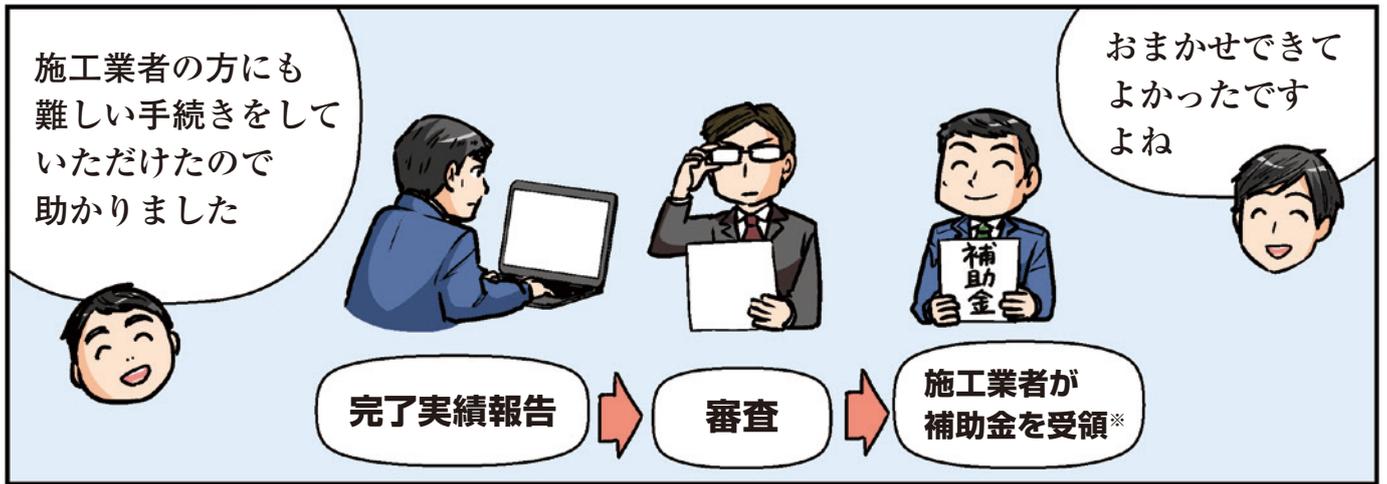
どうね

工事内容だけでなく
未来に向けてどう
具体的に
進んでいくのか
理解が得られるよう
準備を進めて
いきましょう

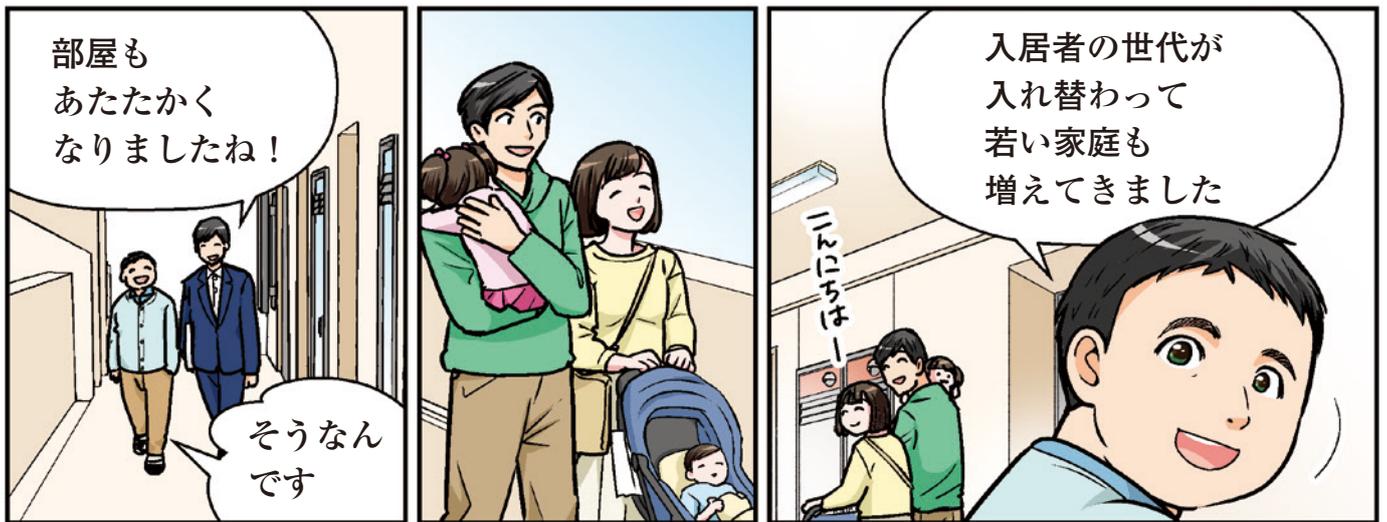


工場の実施～補助金交付完了まで





※補助金相当額は、発注者に還元される。



マンション改修の基本的な進め方と注意点

基本的な進め方



★マーク部分の合意形成の進め方に注意が必要。

★検討体制の確立

マンション管理組合が改修工事のための専門委員会を設置し、継続的に検討を行う。

※準備から工事完成まで3～5年程度を要するのが一般的である。なお、最終的に理事会による決定となる。

★専門家等の選定

改修工事の実施にあたって、管理組合のパートナーとしてマンションの改修業務に精通した専門家（建築士を有する設計事務所、建設会社、管理会社）を選定する。また、管理組合内の合意形成の支援を得るため、マンション管理士を選定する。建築技術的な支援を行う専門家等の関わり方には、以下の方法が挙げられる。

- 設計・監理方式^{※1}
- 責任施工方式^{※2}

※1：建築士を有する建築設計事務所・建設会社・管理会社等を選定し、合意形成までの段階では、調査診断・改修設計・施工会社の選定・資金計画等に係る専門的、技術的、実務的な業務を委託し、工事実施段階では工事監理を委託する方式

※2：建築士を有する施工会社（設計・施工・管理部門を有する建設会社や管理会社等）を選定し、調査診断・改修設計・資金計画から工事の実施までの全てを請け負わせる方式

★調査診断及び改修基本計画の作成

建物の調査診断を行い、建物各部の現状の劣化・損傷の程度、不具合点や問題点、現マンションが有している性能の程度等を正確に把握する。調査診断を行う際には、不具合や問題点の原因を確認し対応策を検討。また、調査診断が終わった段階で、調査診断結果の報告会を行い、区分所有者全員にマンションの劣化等の状況を正確に認識してもらう。

調査診断の段階では、区分所有者に対する意向調査を行い、当該マンションが抱えている問題点や居住者の改善ニーズを把握することも重要。この改善ニーズと調査診断結果をもとにして、問題点に対する基本的対応策を検討し、改修基本計画を作成する。

なお、調査診断の時期は、管理組合の資金計画や合意形成などの運営面からみて、長期修繕計画に定められた工事実施時期の2年前程度に行うことが望ましい。

★資金計画

改修工事の費用は、修繕積立金によりまかなわれる。積立金が不足している場合は、修繕積立金のほかに、資金調達の方法として以下の方法が考えられる。

- 補助金（長期優良住宅化リフォーム推進事業を活用）

→補助金を受けられる工事について補助を受ける。また、棟全体で劣化対策、耐震性の評価基準に適合、過半数の住戸[※]で省エネルギー対策、戸当たり床面積の評価基準に適合する必要がある。

※全ての住戸が評価基準を満たさない場合、評価基準を満たす戸数の割合によって補助金が減額になります。

- 金融機関からの借入金
- 区分所有者からの一時金徴収

★合意形成・集会における決議

改修に向けた合意形成の最大ポイントは、資金計画にある。区分所有者に対して以下の内容について、十分に検討した上で合意形成を図る必要がある。

- 修繕積立金を取り崩した場合に残額はいくらか
- 将来の修繕工事はどうなるのか
- 借入をした場合は以降の毎月の修繕積立金額がいくらに増額されるのか
- 一時金を徴収する場合はその徴収額はいくらになるのか

改修工事の実施の最終的な決定は、区分所有法の規定に基づき、マンション管理組合の集会（総会）における決議で行われる。

※総会議事録など、工事内容について合意形成を得ているエビデンスを交付申請時に提出する必要があります。

※住宅内のリフォームを補助対象とする「住戸申請」という申請方法もあります。

参照：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（令和3年9月改訂）（国土交通省）より

長期優良住宅化リフォーム推進事業



問合せ先

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

技術的相談
soudan@choki-reform.com
その他質疑
qanda@choki-reform.com

電話 03-5805-0522
月～金（祝日、年末年始を除く）10:00～16:00（12:00～13:00を除く）
HP https://www.kenken.go.jp/chouki_r/index.html

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室

メール toiawase@choki-r-shien.com

電話 03-5229-7568
月～金（祝日、年末年始を除く）10:00～16:00（12:00～13:00を除く）
HP <https://www.choki-r-shien.com/>