

事業の活用イメージ②

ここでは、一般的に活用が想定されるケースとして、**鉄筋コンクリート造分譲マンション**において、一定の省エネルギー改修を行って本補助事業を適用するためのチェックポイントを紹介しています。

補助事業を活用する上で対応が困難な要件から、順番にチェックするようになっていきます。

RC造共同住宅における場合①

重要

- 本事業は住宅の性能向上を図るものであるため、**共用部分（躯体等）の評価基準等への適合が必須**
- **分譲マンションにおける一般的な活用ケースとしては、管理組合発注のリフォーム工事を想定**
※ 住戸ごとのリフォーム工事においても活用可能です。
- **住戸単位での活用が見込めるのは、建築時やその後の大規模修繕・点検等の際の図書等が保管されていて、耐震性を有しており、かつ、劣化対策の基準に適合していることが確認できる場合**
- **管理組合が発注する工事の場合**は、管理組合の理事会における施工業者選定後に、事業者登録・住宅登録及び交付申請を行い、**交付決定後に管理組合の総会の決議を経て、工事請負契約を締結することを可能とする**（契約締結後速やかに契約書の写しと総会の決議の議事録等、合意形成されたことが確認できる資料の提出が必要。※合意形成がとれていないことが発覚した場合、申請を差し戻します。）
また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく「マンション管理計画認定」の取得を要件とするため、上記の資料と併せて、「**認定通知書**」の提出が必要。

チェックポイント①：住戸規模と劣化対策の確認（保存されている書類で確認できるものを記載）

- 次の全てに該当する → チェックポイント②へ
 - 住戸専用部分の床面積が40㎡以上 ▽ 過半の住戸が適合していること。適合する住戸数で按分した工事費が補助対象
 - 劣化対策の次の基準の全てに適合する
 - （鉄筋のかぶり厚さ及び塩化物イオン量）検査済証があり、昭和34年12月23日以降に建築確認を受けたことが確認でき、かつ、鉄筋腐食を伴うひび割れや錆び汁の発生が認められない
 - 新築時の設計図書や既往の測定結果等でも確認できない場合は、鉄筋探査等によるかぶり厚さの測定や塩化物イオン量の測定が必要となる
 - （水セメント比）部位毎のかぶり厚さに応じた水セメント比以下であることを、新築時の設計図書等で確認
 - 確認できない場合は、サンプル調査により、中性化測定結果が最小かぶり厚さに応じた一定の数値以下であることを確認
- ※ 劣化対策の評価基準の概要については、「(2)評価基準について 評価基準の概要【劣化対策・RC造】」の項を参照

の住宅登録事項

赤字のサンプル調査等を行っても、なお上記にチェックがつかない場合
→ 補助対象にならない 又は 代替措置による提案型の活用を検討

RC造共同住宅における場合②

チェックポイント②:耐震性の有無の確認(保存されている書類で確認)

- 次のいずれかの書類等があり、耐震性に影響のある増改築等が行われていない → チェックポイント③へ
 - 建築確認の日付けが昭和56年6月1日以降である、確認済証又は特定行政庁の建築確認台帳記載事項証明書等
 - 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上の住宅性能評価書
 - 住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
 - I_s 値 ≥ 0.6 、かつ、 $q \geq 1.0$ が確認できる、建築士による耐震診断書

上記にチェックがつかない場合 → 建築士による耐震診断、又は、耐震改修が必要

■ 評価基準に適合させるための工事は全て特定性能向上工事

チェックポイント③:劣化事象の有無の確認(事前インスペクションで確認)

- 過去1年以内に実施した事前インスペクション等の結果が次のいずれかに該当する → チェックポイント④へ
 - (補助インスペクション)補助事業の現況チェックシートにおいて、劣化事象無し
 - (告示インスペクション)既存住宅状況調査の結果の報告書(※)において、劣化事象無し※「結果の概要」ではないので注意
 - (保険インスペクション)既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合(安心R住宅を含む)
 - (既存住宅性能評価)既存住宅性能評価の現況検査報告書において、特定劣化事象等無し

上記にチェックがつかない場合 → 劣化部分の補修工事を実施、又は、今後の補修工事や点検の強化を維持保全計画に記載
ただし、部材・接合部に著しいひび割れ、火災の跡、壁・柱・床等の著しい傾斜や雨漏り等が認められる場合は、その補修が必要

■ インスペクションの指摘事項の補修工事はその他性能向上工事

57

RC造共同住宅における場合③

チェックポイント④:断熱・省エネリフォームの実施(赤字は、分譲マンションでも比較的適用しやすいもの)

- 省エネルギー性能を高めるためのリフォームとして、次のいずれかのリフォームを実施(改修タイプの場合)
 - 全居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、床・外壁・屋根(天井)のいずれかの全部を断熱改修(タイプA;全開口断熱改修)
 - LDKと他2室全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、設備1種類を高効率化等設備に交換(改修タイプB: LDK+2室以上の開口部を改修、又は全開口部面積の65%以上を改修+省エネ設備改修)
 - LDK以外の2居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、設備2種類を高効率化等設備に交換(改修タイプC;その他居室2室の断熱・2種の省エネ設備改修) ■ 例えば、高効率給湯器と熱交換型換気設備
 - ある居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、その居室の床・外壁・屋根(天井)の全てを断熱改修(タイプD;一部屋断熱改修)

※ 窓・ドア、床はいずれも外皮にあるもの(外気に接するもの)が対象

※ 断熱改修の仕様及び高効率化等設備の概要については、「(2)評価基準について 評価基準の概要【省エネ】」の項を参照

チェックポイント⑤:補助金の額が、戸当たり10万円(補助対象工事費が30万円)以上であること

(参考1)共同住宅については、共用部分のバリアフリー改修工事も特定性能向上工事の対象

例:玄関アプローチへのスロープの設置工事、階段等への手すり設置工事、エレベーターの設置工事等

(参考2)事前採択タイプ(提案型)であれば、採択枠を確保することが可能

例:中性化深さが評価基準にわずかに満たない場合における、中性化進行抑制や鉄筋の発錆抑制のための対策・技術と適切な点検等の維持管理方法(効果の経年的な把握、必要に応じた追加対策の実施など)の提案

ただし、評価委員会において有効な取組であると評価されることが必要であり、また、採択されても、所定の要件を満たさない場合や交付申請等手続きを行わない場合、補助金は交付されないので注意すること

58