

(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6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.hyoukakyukai.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)

※ 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

P103 直近の大規模修繕時の調査結果を用いる事ができる条件の明確化

省エネルギー対策

P111,112 改修タイプBの要件強化(開口部の断熱化範囲に1居室追加、開口部面積の65%以上)

P114 「地域区分とは」を追加

P116 熱貫流率の四捨五入ルールを追記

P117 開口部の仕様毎の熱貫流率表について、樹脂と金属の複合材料製、金属製等を追加

P121 改修タイプBの要件強化に伴い加筆

P122 改修タイプにおけるエネファーム等を特定工事で補助対象とする要件の明確化

P123 開口部の現状が評価基準を満たしていないことを確認する提出資料の追加

P124 躯体、設備の現状が評価基準を満たしていないことを確認する提出資料の追加

P125 共同住宅でエコジョーズとドレン排水設備等を補助対象にする要件の追加

P126 照明設備を補助対象とする要件についてFAQを独立

維持管理・更新の容易性

P131 共同住宅の下取り配管がある場合の補助対象工事の要件を明確化

評価基準に影響しない配管材料の変更工事をその他性能向上工事として明確化

P132 給水・給湯管の方式と単価区分の明確化

P133 共同住宅でエコジョーズ用のドレン排水設備工事を補助対象とする要件の明確化

P140 木造の床が衝撃吸収性のある床として補助対象にならないことを明確化

子育て世帯向け改修工事

P143 キッチン改修工事費上限に含まれる給排水設備工事、内装下地工事の範囲の明確化

よくある質問と回答その他

P168 その他性能向上工事の補助額の算定ルールを明確化(特定以下⇒特定の1/2以下)

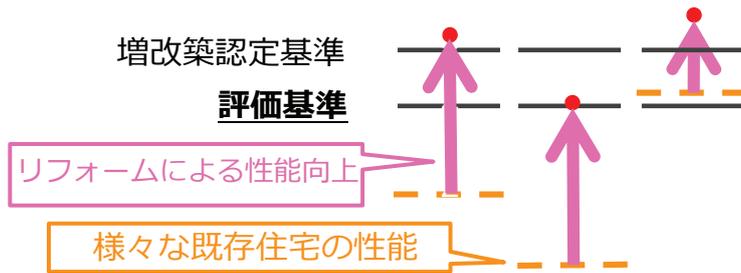
92

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

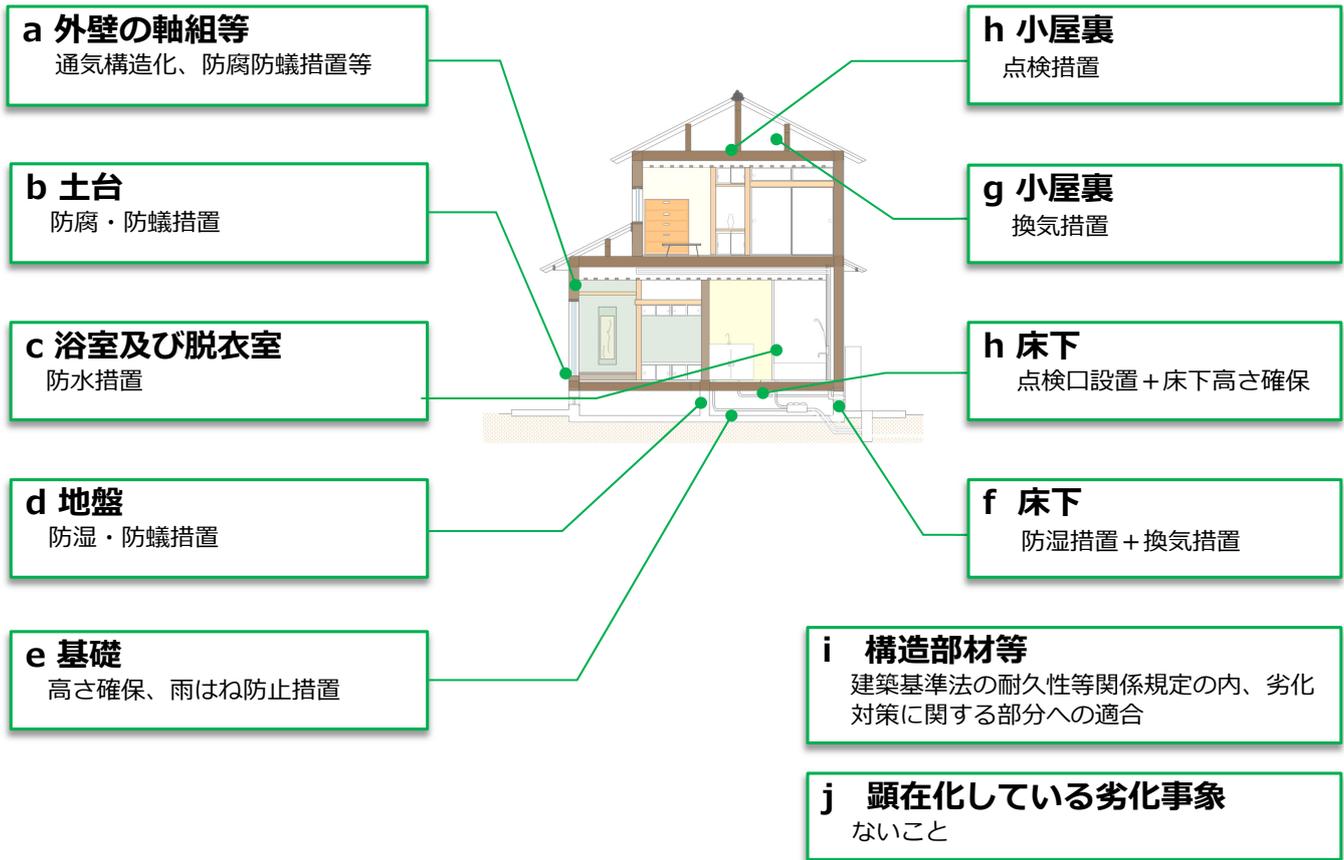
共同住宅は、要件適合の範囲により、2種類に分かれます。

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
 - ① K3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
 - ③ ①~②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	1.2m ² ・K/W
3~7地域	0.6m ² ・K/W
8地域	-

*省工基標準で定める1~8の地域⇒P★★参照

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)築年数の同じ区分である場合

NDIS3419の記載を反映

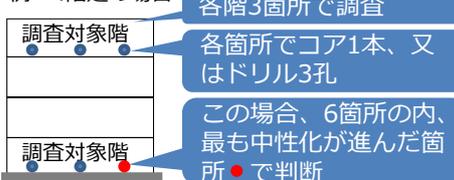
サンプル調査の具体的手順、仕様はJIS等によってください。

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

例 4階建の場合



*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。

103

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)

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	(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
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

築年数	(ろ)	
	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

■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



(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

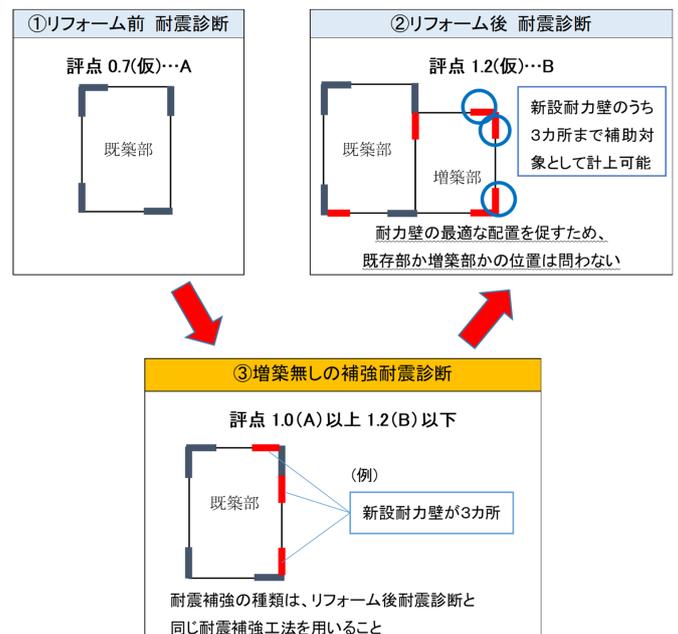
■ 耐震性 全構造

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だろう工事分」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。

■耐震性 木造

⑥耐震性に影響のあるリフォームとはどのようなものか。

- 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。

■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。

■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。

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 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)とその他居室2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 その他居室1室と非居室1室*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65%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

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2室 全開口部以上*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室と非居室1室*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65%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。

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。

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㎡・K/W	260mm
3～7地域	4.0㎡・K/W	180mm
8地域	0.78㎡・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㎡・K/W	150mm
3～7地域	2.2㎡・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㎡・K/W	235/150mm
4～7地域	3.3/2.2㎡・K/W	150/100mm

硬質ウタフォーム保温板

：A種硬質ウタフォーム保温板2種1号 ($\lambda=0.024$)

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（硬質ウタフォーム保温板 ($\lambda=0.024$) 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

*地域区分とは

・寒冷的な1地域から高温多湿な8地域まで、8地域に分けた区分を指し、各地域で省エネ基準の基準値が定められています。

各地域の都市の例		
1地域 旭川市	4地域 仙台市	7地域 長崎市
2地域 札幌市	5地域 宇都宮市	8地域 那覇市
3地域 盛岡市	6地域 東京23区	

地域区分新旧表 <https://www.mlit.go.jp/common/001500182.pdf>

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

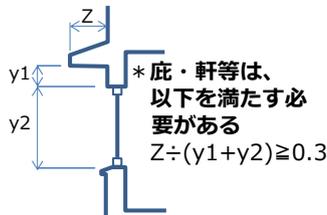
115

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

メーカーカタログ等で確認した熱貫流率の小数第二位を四捨五入することができます。

例 2.33W/m²・K ⇒ 2.3W/m²・K

* 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、開口部比率を用いることはありません。
・三世同居対応、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。

116

評価基準の概要【省エネ】

開口部の仕様毎の熱貫流率については、以下の表による数値を用いてください。

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 [W/(m ² ・K)] ^{※2}				
	ガスの封入 ^{※1}	中空層の厚さ	付属部材無し	シャッター・障子付	紙障子付	風除室あり	
三層複層ガラス	Low-E ガラス 2枚	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
			7 mm以上 10 mm未満	1.90	1.75	1.66	1.60
		されていない	7 mm未満	2.15	1.96	1.86	1.77
			13 mm以上	1.70	1.58	1.51	1.46
			9 mm以上 13 mm未満	1.90	1.75	1.66	1.60
	Low-E ガラス 1枚	されている	10 mm以上	1.90	1.75	1.66	1.60
			10 mm未満	2.15	1.96	1.86	1.77
			13 mm以上	1.90	1.75	1.66	1.60
		されていない	9 mm以上 13 mm未満	2.15	1.96	1.86	1.77
			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
一般ガラス	されていない	12 mm以上	2.33	2.11	1.99	1.89	
		12 mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26	
二層複層ガラス	Low-E ガラス	されている	10 mm以上	2.15	1.96	1.86	1.77
			8 mm以上 10 mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89
		されていない	8 mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26
			14 mm以上	2.15	1.96	1.86	1.77
			11 mm以上 14 mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89
	一般ガラス	されている	11 mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26
			13 mm以上	2.91	2.59	2.41	2.26
		されていない	13 mm未満	3.49	3.04	2.82	2.59
			13 mm未満	3.49	3.04	2.82	2.59
			単板ガラス	-	-	-	6.51

樹脂(又は木)と金属の複合材料製

ガラスの仕様	中空層の仕様		開口部の熱貫流率 [W/(m ² ・K)] ^{※2}				
	ガスの封入 ^{※1}	中空層の厚さ	付属部材無し	シャッター・障子付	紙障子付	風除室あり	
三層複層ガラス	Low-E ガラス 2枚	されている	12 mm以上	1.90	1.75	1.66	1.60
			8 mm以上 12 mm未満	2.15	1.96	1.86	1.77
			8 mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89
		されていない	16 mm以上	1.90	1.75	1.66	1.60
			10 mm以上 16 mm未満	2.15	1.96	1.86	1.77
			8 mm以上 10 mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89
	Low-E ガラス 1枚	されている	12 mm以上	2.15	1.96	1.86	1.77
			9 mm以上 12 mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89
			9 mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26
		されていない	12 mm以上	2.15	1.96	1.86	1.77
			12 mm以上 16 mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89
			12 mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26
一般ガラス	されていない	7 mm以上	2.91	2.59	2.41	2.26	
		7 mm未満	3.49	3.04	2.82	2.59	
二層複層ガラス	Low-E ガラス	されている	14 mm以上	2.33	2.11	1.99	1.89
			14 mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26
		されていない	9 mm以上	2.91	2.59	2.41	2.26
			9 mm未満	3.49	3.04	2.82	2.59
			11 mm以上	3.49	3.04	2.82	2.59
	一般ガラス	されている	11 mm未満	4.07	3.49	3.21	2.90
			11 mm未満	4.07	3.49	3.21	2.90
		されていない	8 mm以上	4.65	3.92	3.60	3.18
			8 mm未満	4.65	3.92	3.60	3.18
			単板ガラス	-	-	-	6.51

金属製・金属製熱遮断構造建具等

ガラスの仕様	中空層の仕様		開口部の熱貫流率 [W/(m ² ・K)] ^{※2}				
	ガスの封入 ^{※1}	中空層の厚さ	付属部材無し	シャッター・障子付	紙障子付	風除室あり	
二層複層ガラス	Low-E ガラス	されている	10 mm以上	2.91	2.59	2.41	2.26
			10 mm未満	3.49	3.04	2.82	2.59
		されていない	14 mm以上	2.91	2.59	2.41	2.26
			7 mm以上 14 mm未満	3.49	3.04	2.82	2.59
	一般ガラス	されている	7 mm未満	4.07	3.49	3.21	2.90
			8 mm以上	4.07	3.49	3.21	2.90
		されていない	8 mm未満	4.65	3.92	3.60	3.18
			8 mm未満	4.65	3.92	3.60	3.18
単板ガラス	-	-	-	6.51	5.23	4.76	3.95

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



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様になりました。

開口部の熱貫流率：**枠+ガラス** 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。



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。

119

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
- 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 

120

■省エネルギー対策

⑮改修タイプBを適用する場合、対象室以外の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。

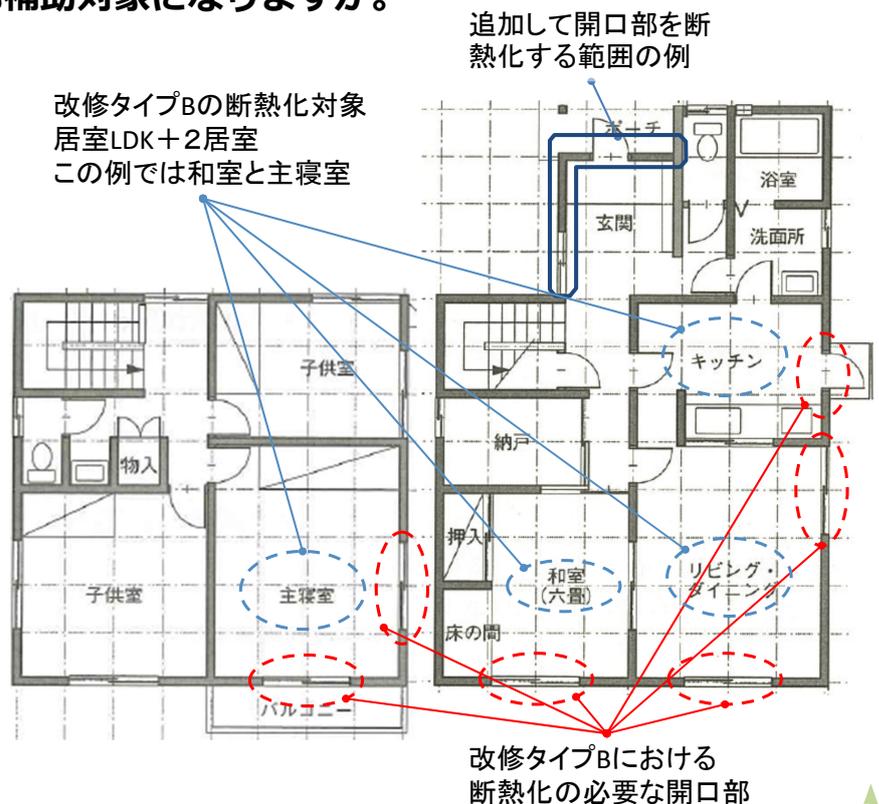
・改修タイプBで主たる居室ともう2居室の開口部が断熱化された他、以下に該当する断熱化工事は特定性能向上工事として補助対象になります。

○その他の居室や非居室について開口部（室内に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。



■省エネルギー対策

⑯-1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、エコキュートではない状態

・エネファーム、エコキュートを補助対象とする場合、躯体・開口部と給湯器の両方の既存状態が、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、次ページで示します。

・既存状態の確認ができない場合、エネファーム、エコキュートについては、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、エコキュートについて、補助対象とする場合の条件を設けます。

よくある質問と回答

■省エネルギー対策

⑬-2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(続き)。

躯体・開口部と給湯器の両方の**既存状態が、性能に満たないことを確認できる提出資料**の内容について示します。

開口部について、以下の通りです。

ここにあげたエビデンスは例示ですので、これ以外に明らかに確認できるエビデンスがあれば、評価室事務局まで具体的な写真や設計図書等を示して、ご相談ください。

- ・地域区分は現行の区分に基づいて判断してください。
- ・現場の写真は、対象住宅の写真であることを確認できる様に、近景と遠景をセットで、対象住宅名、撮影日を記載した黒板を写し込んだ写真としてください。

開口部により判断することができる仕様

地域区分	熱貫流率(W/m ² ・K)/日射遮蔽措置の基準	基準適合する仕様の例	基準適合しない仕様の例	具体的なエビデンスの例	備考
1,2〔Ⅰ〕	2.3/-	樹脂製又は木製建具 +Low-E複層ガラスA14以上	樹脂製建具・木製建具でないもの、 又は ガラスがLow-E複層ガラスではないもの	枠の材料がわかる写真等	基準適合しないことを確認できる新築時の設計図書等も可
3〔Ⅱ〕					
4〔Ⅲ〕	3.5/-	金属枠+LowE複層ガラスA7以上	ガラスがLow-E複層ガラスではないもの	ガラスの仕様が分かるガラス面の刻印の写真、又は、単板ガラスであることがわかる写真	
5,6〔Ⅳ〕 7〔Ⅴ〕	4.7/ηw0.59、又はηg0.73、 又は付属部材、軒・庇	金属枠+LowE複層ガラス、又は 金属枠+複層ガラス+付属部材、軒・庇	ガラスが複層ガラスではないもの		
8〔Ⅵ〕	-/ηw0.53、又はηg0.66、 又は付属部材、軒・庇	金属枠+LowE複層ガラス、又は 付属部材、軒・庇がある	ガラスがLow-eガラスではなく、かつ 付属部材、軒、庇のいずれもない	単板ガラス、かつ付属部材・軒・庇のいずれもないことがわかる写真	

Uw：開口部の熱貫流率 ηw：開口部の日射熱取得率 ηg：ガラスのみの日射熱取得率

ガラス面の刻印は、写真に写りにくいため、裏に紙を当てる、ライトを当てる、写す角度を変える、等して判別できる写真を送ってください。

123

よくある質問と回答

■省エネルギー対策

⑬-3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(続き)。

躯体・開口部と給湯器の両方の**既存状態が、性能に満たないことを確認できる提出資料**の内容について示します。

躯体と設備について、以下の通りです。

躯体により判断することができる仕様

天井

地域区分	熱抵抗値基準(m ² ・K/W)の基準	基準適合する仕様の例	基準適合しない仕様の例	具体的なエビデンスの例	備考
1,2〔Ⅰ〕	5.70	GW16K 260mm、又は GW10K 285mm	繊維系断熱材が180mm以下	断熱材の種類と厚さがわかる写真等	基準適合しないことを確認できる新築時の設計図書等も可
3〔Ⅱ〕					
4〔Ⅲ〕					
5,6〔Ⅳ〕 7〔Ⅴ〕					
8〔Ⅵ〕	0.78	GW10K 40mm	断熱材がないこと	断熱材のないことがわかる写真等	

床(その他の部分)

地域区分	熱抵抗値基準(m ² ・K/W)の基準	基準適合する仕様の例	基準適合しない仕様の例	具体的なエビデンスの例	備考
1,2〔Ⅰ〕	3.30	GW16K 150mm、又は GW10K 165mm、 又は A種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温版4号 145mm	繊維系断熱材が100mm以下 発泡プラスチック系断熱材が60mm 以下	断熱材の種類と厚さがわかる写真等	基準適合しないことを確認できる新築時の設計図書等も可
3〔Ⅱ〕					
4〔Ⅲ〕	2.20	GW16K 100mm、又は GW10K 110mm、 又は A種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温版4号 95mm	繊維系断熱材が70mm以下 発泡プラスチック系断熱材が40mm 以下		
5,6〔Ⅳ〕 7〔Ⅴ〕					
8〔Ⅵ〕					-

〔 〕内は旧省エネ基準における地域区分

既存の設備が評価基準に満たないことを確認するエビデンス

右のいずれか	<ul style="list-style-type: none"> ・既存設備の写真(銘板の近景と、設備全体、住宅全景を含む遠景)と銘板により確認できる型番に対応するカタログ等 ・基準適合しないことを確認できる新築時の設計図書等と設計図書通りの設備であることを確認できる既存設備の写真(設備全体と住宅全景を含む遠景)
--------	---

124

■省エネルギー対策

⑰共同住宅で、給湯器をエコジョーズにする工事は、ドレン排水設備も含めて補助対象になりますか。

共同住宅で評価基準を満たすエコジョーズの設置とドレン排水設備の整備を同時に行う場合、特定性能向上工事として補助対象になります。

<条件>

給湯器 評価基準にあるエコジョーズとしての要件(給湯部熱効率94.0%以上)を満たすこと
ドレン排水設備は以下のいずれかから一つ選択してください。

- ・既存の雑排水管への接続
- ・三方弁の設置(浴室ユニットバスにドレンを排水できるようにする)
- ・ドレンレール設置 以下の条件を満たす場合に限りです。自治体、管理組合が下記を認めていることを示すホームページのコピー等や、管理規約・細則等のコピーを添えて申請してください。

自治体がドレン排水を雨水排水管に接続して良いと認めている場合
管理組合がドレンレールの設置を認めている場合

■省エネルギー対策

⑱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。

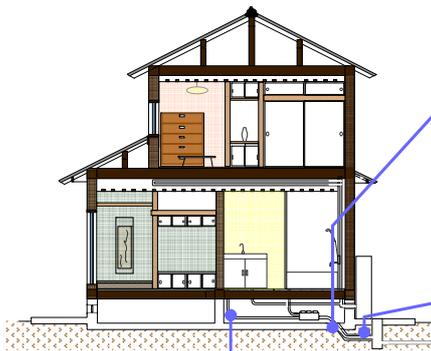
- ・改修タイプの高効率化等設備を照明設備とする場合、次の要件を満たしてください。
 - ・対象住宅の**全ての照明設備（玄関等屋外も含む）をLED化**してください(台所のレンジフード、外構を除き、屋外であっても外壁等、住宅に設置されているものは含みます)。電球の交換のみで基準適合上は支障ありません。
 - ・電球のみの交換はもちろん、設備の交換、配線工事のある場合も、**改修タイプでは照明設備を補助対象とすることはできません。**

⑲照明設備を補助対象にするには、どのような要件を満たす必要があるか。

- ・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。この場合でも、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。

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。**

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。

(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。

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、清掃に支障の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。

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**にあつては**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**にあつては**15m以内ごと**であつて、**管の曲がり**が連続すること、**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**がある場合にあつては、**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。



よくある質問と回答

■維持管理・更新の容易性

⑳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**。

㉑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。

よくある質問と回答

■維持管理・更新の容易性

②②共同住宅の下取り配管をそのままリフォームする場合、補助対象にできるか。

- 共同住宅の浴室やトイレの排水管がスラブ下(下階の天井ふところ)に設置されていることがあります。

⇒本事業の評価基準では、原則として、下取り排水管は、スラブ上で配管するように改善することとしています。今回のリフォームで改善できない場合でも、将来改善する計画とすることを求めています。

ただ、スラブ下からスラブ上に配管ルートを変更することはハードルが高いため、スラブ下配管の取扱は以下の通りとします。

○スラブ下配管以外の工事について、評価基準に適合しない状態から適合するようにリフォームする工事は、特定性能向上工事、その他の場合はその他性能向上工事とします。

スラブ下配管をスラブ上に配管ルートを変更する工事は、特定性能向上工事とし、そのままの位置で更新する工事は、補助対象外とします。

②③配管材料を錆びやすいものから錆びにくいものへ変更する工事は特定性能向上工事とすることができるか

- 評価基準に直接影響しない配管材料を変更する工事は、錆びにくい配管材料への変更であっても特定性能向上工事とすることはできません。その他性能向上工事としてください。

131

よくある質問と回答

■維持管理・更新の容易性

②④住戸内の給水・給湯管工事に用意されている2種類の単価の使い分け方はどうすれば良いか？

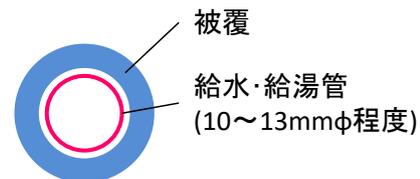
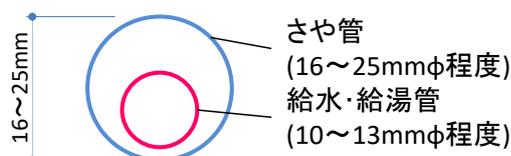
- 住戸内の給水・給湯管更新工事には、以下の2種類があります。

メーターから各機器まで 120,000円/式

さや管ヘッダー方式 219,000円/式

- さや管ヘッダー方式の単価は、さや管の中に架橋ポリエチレン管等の給水・給湯管を通し、将来の更新性を高めることができる工法に限って適用できます。

メーターから各機器までの単価は、配管の種類によらず、いわゆる先分岐方式の他、さや管を用いないヘッダー方式を含みます。



さや管ヘッダー方式の配管イメージ

さや管(16~25mmφ程度)の中に給水・給湯管(10~13mmφ程度)が、挿入されるものです。

さや管ではない配管の例

給水・給湯管の保護・保温のため設けた被覆はさや管とは認められません。

132

■ 維持管理・更新の容易性

②5 共同住宅でエコジョーズを設置するために行う配管工事は特定工事になるか？

- 共同住宅のパイプスペースにエコジョーズを設置するために必要なドレン配管を行う工事は、維持管理・更新容易性の**特定性能向上工事**として補助対象になります。

<条件>

ドレン配管を給湯器の設置箇所から、既存の雑排水管又は雨水排水管まで接続すること

ただし、雨水排水管に接続する場合は、自治体がドレン排水を雨水排水管に排水して良い旨定めていることが必要です。自治体の見解を把握できるホームページ等のコピーを添えて申請してください。

- ドレンレールで廊下側溝に排出する工事は、**その他性能向上工事**として、補助対象とします。自治体がドレン排水を雨水排水管に排水して良い旨定めていること、および**管理組合**が給湯器からの排水をドレンレールを用いて廊下側溝等に排出することを認めている場合に限りです。

上記同様の自治体の見解を把握できる資料と、管理規約・細則等のコピーを添えて申請してください。

なお、エコジョーズを設置せず、エコジョーズからのドレン排水ができるようにしただけでは省エネルギー対策の評価基準を満たす事はできません。

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。

134

よくある質問と回答

■ 高齢者等対策

②6 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

②7 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。

②8 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）。

135