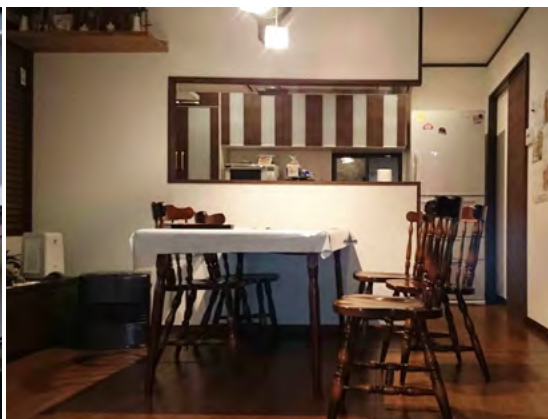




良質な住宅ストック形成へ

— 有効活用したい国のリフォーム補助

住宅ストックの増大や人口の長寿命化を背景に、住まいのリフォームの重要性が一段と増えています。手入れが行き届かないまま住み手を失った老朽空家の問題が深刻化していることもあり、建物を長持ちさせたり、流通価値を高める工事の促進に向けて、国もさまざまな支援策を打ち出しています。そうしたリフォームを取り巻く最新事情に、目を向けてみました。

After

New Wave

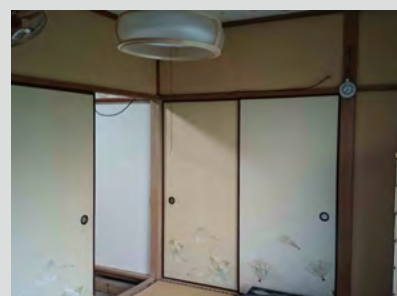
住まいのカタチ

話題の住宅を紹介します！

Before



耐震補強、壁断熱… etc.



良質な住宅ストックの形成に向けて、国が現在、力を入れている施策の一つに、「長期優良住宅認定制度」が挙げられます。長期に使用するための耐久性や優れた性能、維持保全の期間・方法などの計画を定めて認定を受け、建てられた住宅に対して、税制面などの優遇措置を設けて普及を図っていくとする制度。新築住宅を対象に2009年にスタートし、2016年4月からは、増築・改築を行った既存住宅も対象に加えられました。

しかしながら一般社団法人住宅性能評価・表示協会の集計によると、所管行政庁の認定に先立ち技術的審査の適合証の交付を受けた増改築の事例は、昨年末現在、全国で105戸。県内では2戸にとどまっています。開始したばかりでまだまだ認知度が高まっていないこともあります。長期優良住宅は一定以上の面積規模に加え、家全体として構造躯体等の劣化対策

が講じられ、耐震性、省エネルギー性、維持管理・更新の容易性など、多岐にわたって高い水準を有することが求められるため、既存住宅を増改築してそれを満たすとなると、古い建物ほど大がかりな工事になるであろうことは容易に想像がつかます。また、マンションなどの共同住宅については1戸単位で認定を受けられることになっていますが、住戸面積や耐震等級、共用廊下の幅など、そもそも専有部分のリフォームによっては改変できない要件が存在しているという難しさもあります。

(2面に続く)

インデックス

1-3面：特集 良質なストック形成へ

— 有効活用したい国のリフォーム補助

4-5面：県内高校生の表彰作品などを展示・紹介

6-7面：TOPIC / 事務局だより

8面：住宅地探訪 あの街は今…

/ 其の十一 大和・旧下鶴間宿

長寿命化、性能向上が一層求められる時代に

(1 面から続く)

これに対して、もう一つ国が 3 年前から実施しているのが、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」。①工事前のインスペクション（建物調査）を経て、②性能の向上を図るリフォームを行い、③リフォーム履歴と維持保全計画の作成によって完成後も適正に管理され、既存住宅ストックの長寿命化に資する優良な取り組みに対し、費用の一部を補助するものです。2016 年度はそれまでの事業内容が一部変更され、前述の増改

築による長期優良住宅認定を後押しする措置が講じられたほか、三世代同居など複数世帯の同居に対応する改修工事が対象に追加されました。また申請方法については、リフォーム事業者の方で予め補助金の枠を確保しておく「事前採択タイプ」と、工事の発生時に随時申請可能な「通年申請タイプ」があるのですが、後者の通年申請を発注者（施主）ができるようになりました。

2015 年度の通年申請は施工業者に限られ、1 業者につき 1

リフォームに対する国の補助金制度の概要

	長期優良住宅化リフォーム推進事業	住宅ストック循環支援事業（エコリフォーム）
補助対象となる工事等	【戸建て住宅の場合】 インスペクション（施工前の劣化状況調査） & リフォーム履歴の作成（施工後） & 維持保全計画の作成（施工後） & 特定性能向上工事 リフォーム後に劣化対策、耐震性が A 基準に達していないと補助は受けられません。 必須項目 選択項目 劣化対策 耐震性 省エネ性 維持管理・更新の容易性 S 基準 新築の長期優良住宅と概ね同程度の水準 A 基準 一定の性能向上が見込まれる水準 リフォーム前の水準 性能向上工事によるレベルアップ 長期優良住宅（増改築）の認定を受けるために必要なレベルアップ その他性能向上工事 インスペクションで指摘を受けた劣化個所の改修、外壁・屋根の改修、バリアフリー対応工事、エコ住宅設備の導入など（こちらのみの工事を行う場合は補助対象にはなりません） 三世代同居改修工事 キッチン、浴室、トイレまたは玄関のうち、いずれか 2 つ以上を複数個所に増設する工事（劣化対策・耐震性の A 基準を満たす住宅は、こちらのみの工事でも補助が受けられます）	次の①～③のいずれか 1 つが必須で、補助額の合計が 5 万円以上になること。 ①開口部の断熱改修（ガラス交換、内窓設置、外窓交換、ドア交換） ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修（一定量の断熱材を使用） ③設備エコ改修（エコ住宅設備のうち、3 種類以上を設置する工事） エコ住宅設備：太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽、高効率給湯機、節湯水栓 ④併せて対象とするリフォーム等 A. バリアフリー改修（手すり設置、段差解消等） B. エコ住宅設備の設置（1 種類または 2 種類の設置） C. 木造住宅の劣化対策工事（土間コンクリート打設等） D. 耐震改修 E. リフォーム瑕疵保険への加入 ※ ①、②の断熱改修および③、④ - B のエコ住宅設備は、事務局に登録された製品のみが対象。また、④ - C の工事はリフォーム瑕疵保険に加入するものが対象となります。
補助率	1 / 3	定額（工事内容に応じて予め決められた額） 例：窓ガラス交換 3,000 ～ 8,000 円 外壁の断熱改修 12 万円 など
補助限度額	●一定レベルの性能向上を満たす工事…100 万円／戸 ●長期優良住宅（増改築）の認定を取得する場合…200 万円／戸 + 三世代同居改修工事…50 万円／戸	30 万円／戸（耐震改修を行う場合は 45 万円／戸）

良質な住宅ストック形成へ — 有効活用したい国のリフォーム補助

New Wave
住まいのカタチ



長期優良住宅化リフォームの補助を受けて実施された木造住宅浴室の改修（ユニットバス化）。④が施工前、⑤が完成後。提供：株式会社大船住研



件という制約がありました。申請を発注者（施主）がする場合、どの施工業者に依頼するかは自由なため、複数の長期優良住宅化リフォームを受注できるようになったということで、業績アップに向けて積極的に活用を図る施工業者も増えてきました。

株式会社大船住研栄上郷営業所の津田隆行所長も、この補助金制度のメリットを認識し顧客の掘り起こしに意欲を燃やす一人。長期優良住宅化リフォーム事業では、満額の補助を受けて長期優良住宅の認定を目指すこともできますし、最高レベルでなくても耐震性などが一定の水準に達していれば部分的な改修でも補助対象となるため、利用価値は高いと言います。「特に浴室は、木造住宅におけるユニットバスの設置、高効率給湯器の導入などが特定性能向上リフォーム工事に、高断熱浴槽の採用やバリアフリー対応がその他性能向上工事に該当し、補助と絡めやすい部位だと感じています。もちろん、ほかにも選択肢はいろいろあり、限定的なりフォームであっても補助金を活用すればワンランク上のグレードが手に入るということを知ってもらいたいですね」と、津田さんは強調しています。

2016 年度の長期優良住宅化リフォーム推進事業は、2017 年 2 月をもって交付申請の受け付けを終了しましたが、2017 年度についても前年並みの予算が確保され、継続されることになっています。

また、住宅の省エネ性能の向上をバックアップする国の施策としては、2016 年度の第 2 次補正予算に基づいて「住宅ストック循環支援事業」が実施され、エコリフォームについては 1 戸あたり最高 30 万円（耐震改修を併せて行う場合は 45 万円）の補助が受けられます。こちらも、必須となる断熱改修やエコ住宅設備の導入工事とセットで、耐震改修以外にバリアフリー改修や木造住宅の劣化対策工事の費用なども対象に組み込むことが可能。補助金の交付申請は予算に達した時点で打ち切られますが、現時点では 2017 年 6 月 30 日が期限となっています。

共同住宅共用部の改修にも利用可能

これらの補助金制度は共同住宅の共用部分の改修にも活用でき、住宅ストックの質の向上や長寿命化を図るという趣旨からすれば、的を射た使い道といっていいでしょう。しかし、分譲マンションでは管理組合としての合意形成がネックとなり、居住者の高齢化などと相俟って耐震補強や性能向上を図る出費には消極的で、自治体で提供している補助などもあまり使われていない現状があります。

問題が生じたら修復すればよいというような意識に対して、「それでは良質なストックとはみなされず、資産価値は下がる一方です。また、建物を維持していくためのコストという面では、管理組合として加入している損害保険に目を向けてみてください」と指摘するのは、一般社団法人神奈川県マンション管理士会の川井征理事です。

分譲マンションにおける損害保険は、火災や風水害などに備える基本補償と、突発的な事故によって管理組合や区分所有者が法律上の責めを負ったときに保険金が入る賠償責任保険をセットにしていることが一般的ですが、この賠償責任保険の適用の大半を占めているのが給排水管からの漏水事故。配水管が

老朽化すればそうしたリスクが高まるという認識から、築年数の経過に対する損害保険会社の保険料の査定は、年々厳しくなっているといえます。他方、古いマンションであっても給排水管の保守管理がしっかり行われている建物については、ローリスクを正當に評価して保険料に反映させる動きも広まっていて、メンテナンス状況や漏水事故の発生率に応じて保険料が安くなる商品が近年登場しています。

省エネ性や断熱性に関しても同様の観点でとらえれば、現状回復ではなく性能向上を図ることで、各戸における光熱費の負担軽減につながる可能性があります。「長年にわたって暮らし良い生活環境を保っていく上でも、管理組合として前向きな発想と賢い選択をしたいものです」と、川井さんも呼びかけています。

PR ご利用ください！

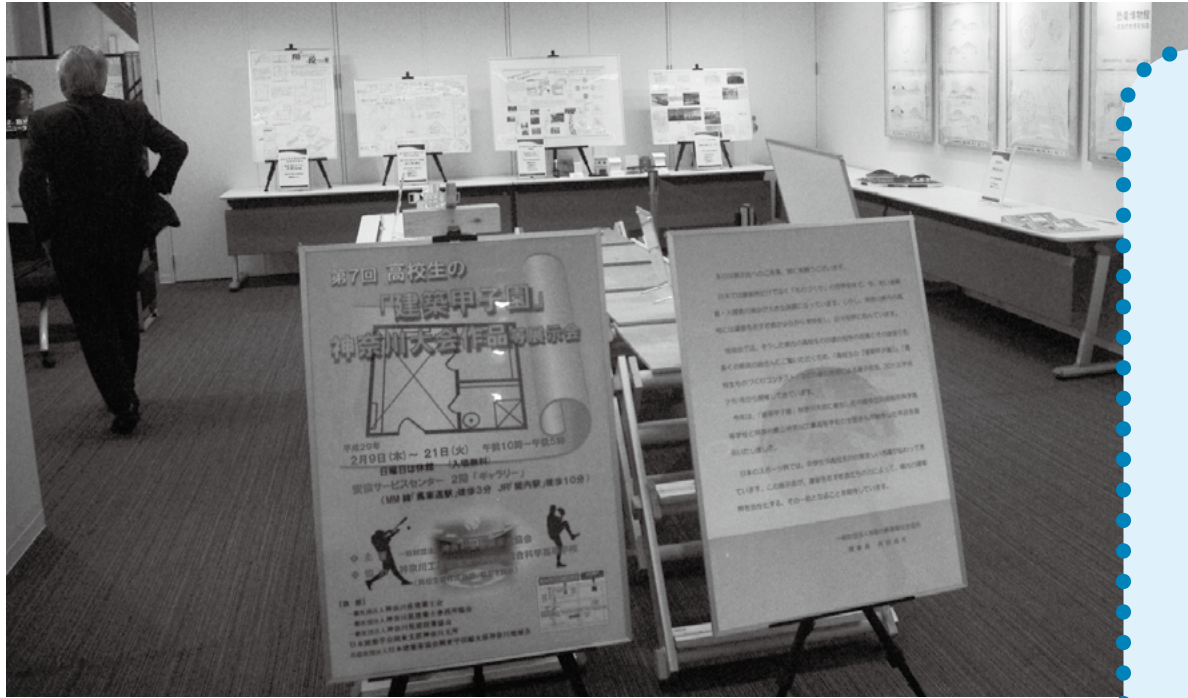
初回
無料

まち協のマンション管理相談

水・金曜日 9:00 ～ 12:00
(祝日、年末年始を除く)

専用ダイヤル ☎ 045-664-9179

経験豊富なマンション管理士が、管理組合の運営や管理規約、修繕積立等に関する相談にお答えしています。まち協事務所（横浜市中区・神奈川建設会館 4 階）のブースへお越しになるか、専用の直通ダイヤルをご利用ください。事前予約不要、先着順。



神奈川県建築安全協会が2月に展示会

公益社団法人日本建築士会連合会が主催する第7回高校生の「建築甲子園」に神奈川県代表として出場した作品をはじめ、川崎市立川崎総合科学高校、神奈川県立神奈川工業高校の生徒さんたちの表彰事例や課題研究などを集めた展示会が、2017年2月9日～21日、横浜市中区の安協サービスセンター2階のギャラリーで催されました。主催は、一般財団法人神奈川県建築安全協会。一般社団法人神奈川県建築士会、一般社団法人神奈川県建築士事務所協会、一般社団法人神奈川県建設業協会、公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部神奈川地域会、日本建築学会関東支部神奈川支所が後援。

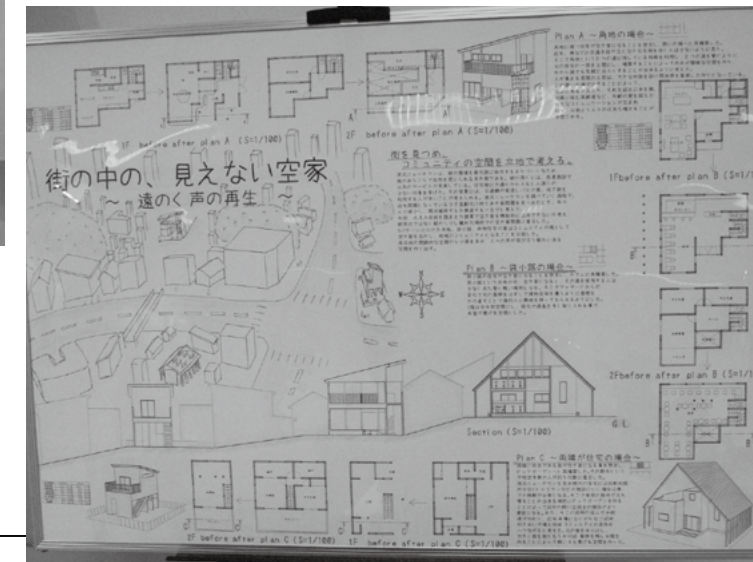
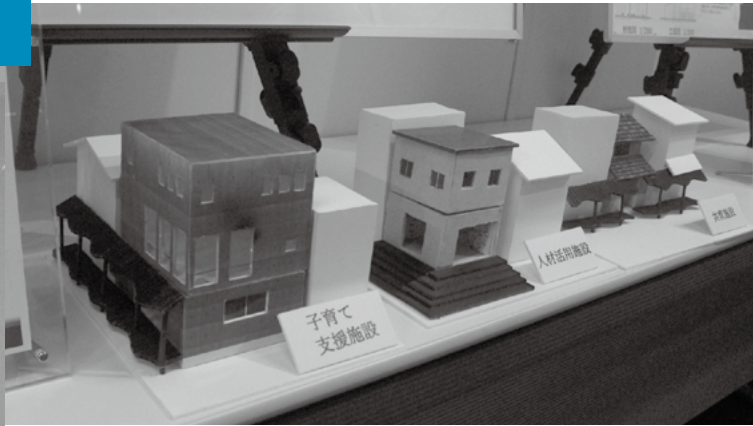
見学に訪れて、製図や木工技術を競う全国大会、大学が行っている設計コンペなど、高校生を対象にいろいろと実力を試す場が設けられていることを知りました。また作成されたパネルや模型から、高校生の時点で建築の道を志し専門的な学習に打ち込む姿を思い浮べるとともに、住まいまちづくりに対する純粋な視野や発想などに触れる中、今後の成長に対してエールを送りたい気持ちに駆られました。

明日の建築界を担う
県内高校生の表彰作品などを紹介

第7回高校生の「建築甲子園」



④のパネルと模型が、神奈川県大会で優勝して全国大会に進み奨励賞を受賞した川崎総合科学高校生徒さんの「Engawa Style Engawa Story」。第7回建築甲子園のテーマは「地域のくらしー空き家を活かす」で、三浦市三崎のまちづくりに目を向けて、縁側と交流拠点をういた通りのつながりと活性化を提案しました。④は、神奈川工業高校生徒さんによる「街の中の、見えない空家」(神奈川県特別賞)。こちらは空き家の立地条件に着目し、①角地②袋小路③両隣が住宅の場合の3つの形態に見合った活用の仕方を考察しています。

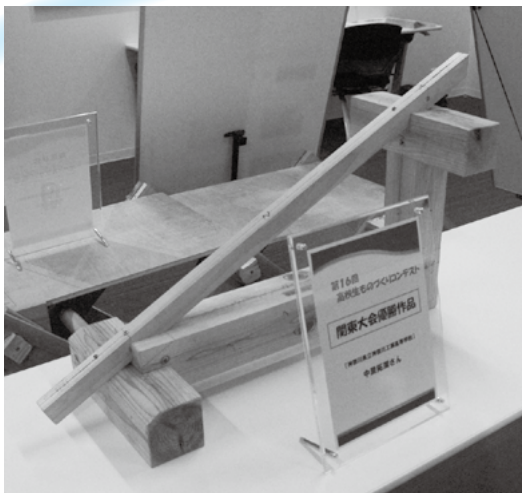
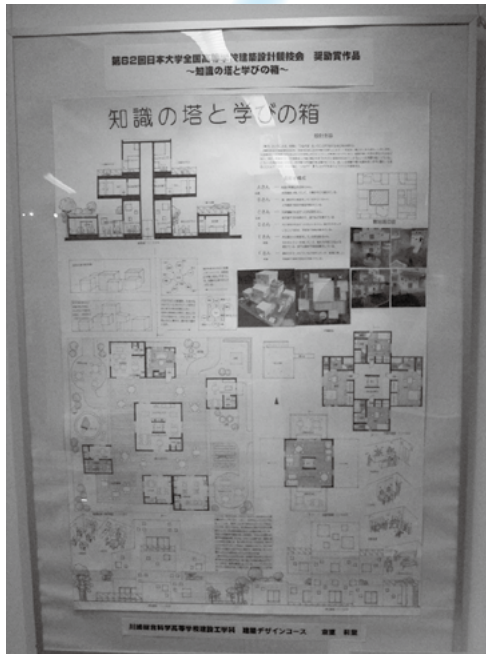
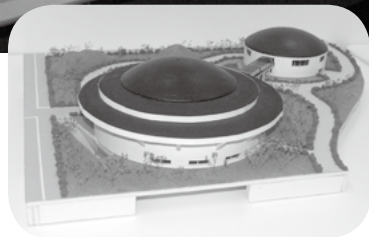


その他の表彰事例等

課題研究や実習作品

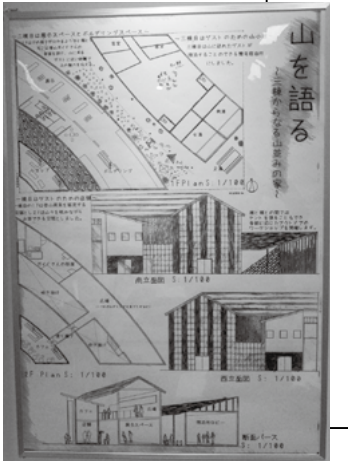
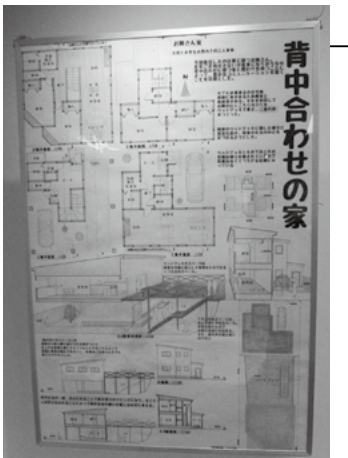


造形実習のミニチュアや課題研究の力作も併せて展示されていました。



第16回高校生ものづくりコンテスト(木材加工部門)の関東大会で優勝した神奈川工業高校生徒さんの作品

昨年度の第62回日本大学全国高等学校・建築設計競技で奨励賞を受賞した川崎総合科学高校生徒さん(卒業生)の作品



①が日本工業大学建築設計競技、②が道都大学美術学部高校生住宅設計コンクールに出展された神奈川工業高校生徒さんの作品

住宅地探訪

あの街は今…

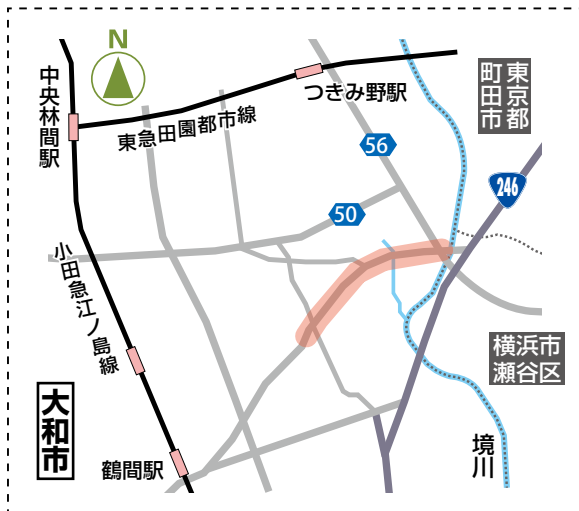
「かながわのまちなみ100選」
選定から4半世紀

魅力ある住宅地を維持するには、
何が必要なのでしょう。

県内の緑豊かな住宅街や雰囲気の良い
商店街のたたずまいを記録した「かなが
わのまちなみ100選」が発行されたのが1987年。4半
世紀が経った今もなお、魅力ある住宅地に隠されたヒントを
見つけに、カメラ片手にルポして回ります。

其の十一 大和・旧下鶴間宿

江戸・東海道の脇街道で、大山詣にも利用された矢倉沢
往還（大山街道）の、宿駅として発展したところ。商家や
旅籠が集積していたエリアは、寺社や風格のある家が連な
り、往時の名残を現代にとどめていました。そんな歴史あ
るまちなみ景観が、「100選」の一つに加えられました。



「まちなみ100選」選
定時に、写真で紹介さ
れた風景。④が現在、
⑤（出典：かながわの
まちなみ100選）が当
時の景観です。

道端に「相州鶴間村宿」
と刻まれた碑。両側には
「是より東江戸十里」「是
より西大山七里」と表記
されています。



大和市教育委員会
による旧下鶴間宿
の説明掲示板。

鶴林寺

大黒天開運神社
（大山阿夫利神社
御分霊社）

渡辺華山が宿泊した
とされる旅籠の「まん
じゅう屋」跡地。
説明板と道標もあり。



日枝神社

境内の隅に矢倉沢往
還と滝山街道の交差
を示す道標などがあ
ります。

東急田園都市線・つきみ野駅から徒歩で約20
分、区画整理された住宅地を抜けて旧街道へ。
まず訪れたのは「大和市中鶴間ふるさと館」。
江戸末期に建てられた商家（旧小倉家住宅）の母
屋と土蔵を市指定重要文化財として復元保存し、
2006年に開館したものです。「まちなみ100選」
選定当時はなかった施設で、年中行事を催したり
座敷等を貸し出しているほか、商家から見つかった
物品や下鶴間宿に関わる資料展示も行われて
います（見学無料）。

渡辺華山や伊能忠敬測量隊なども宿泊したと
いう歴史ロマンに思いを馳せつつ街道沿いを歩
いてみると、寺社巡りに加え、宿場があったこと
を示す碑や大和市教育委員会による説明板など
を見て回ることができます。また、敷地のゆった
りしたお屋敷が結構多く、倉や外構の立派な造り
からも、経済的に豊かなまちが長年にわたって受
け継がれてきたことが感じられました。

折しも神奈川県では今年度、県民の健康づく
りに対する意識啓発と地域振興を目的とした「大
山街道ウォーキングスタンプラリー」を、2016
年12月17日～2017年2月26日にわたって開催。
併催イベントで、かながわボランティアガイド協
議会の協力による「宿場探訪ウォーキング」も行
われ、このまち並みを目にした人たちも多かった
のではないのでしょうか。



大和市 下鶴間ふるさと館

開館時間／10：00～16：00

休館日／月曜・火曜（祝日の場合は開館）と
祝日の翌日（土曜・日曜、祝日は除く）、
年末年始



街道沿いで目にしたお屋敷の例