

全住協第134号
平成26年7月29日

会員各位

一般社団法人 全国住宅産業協会
専務理事 田村 仁 人

認定長期優良住宅の維持保全状況に関する抽出調査について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第12条に基づき、認定計画実施者に対し「認定長期優良住宅の維持保全状況に関する抽出調査」が所管行政庁により実施される予定です。

つきましては、(一社)住宅生産団体連合会から、同抽出調査における留意点等について連絡がありましたのでお知らせいたします。 敬具

記

1. 認定長期優良住宅の建築・維持保全に係る状況調査について

(1) 背景

- ・長期優良住宅認定は、平成21年6月4日より施行（6月4日より申請受付開始）されており、平成26年6月4日で満5年を経過し、制度開始後6年目になった。
- ・長期優良住宅の維持保全計画は、5年目に最初の点検をする計画が多いことから、今年度より調査が実施される。

(2) 開始時期

- ・平成26年秋頃から実施。その後は継続的に行われる。※開始時期は、各所管行政庁の事務準備状況により異なる。

(3) 調査概要（想定）

- ・所管行政庁による抽出調査。調査の概要は以下のとおりとなるのが想定されるが、具体的な調査方法は各所管行政庁により異なる場合がある。

①調査対象者の選定

- ・管内に存する築5年を経過する認定長期優良住宅の居住者（認定計画実施者）。
- ・抽出数は対象住宅の1割程度を目安として各所管行政庁の事務処理状況等により定められる。

②調査方法

- ・調査用紙が、抽出選定された居住者のところに送付される。
- ・調査用紙への維持保全計画に基づく点検、臨時点検（地震時や台風時等に実施する点検）の有無等を記入する。（調査報告時に、点検等の記録のコピーの提出が求められる場合もあるので注意する。）

(4) その他

- ・計画どおりに建築及び維持保全を実施していない場合は、所管行政庁から認定計画実施者へ指導及び改善命令がある。
- ・改善命令を受けて従わない場合は、所管行政庁による認定の取消しが行われることがある。

以上

(参考) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

(記録の作成及び保存)

第十一条 認定計画実施者は、国土交通省令で定めるところにより、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存しなければならない。

2 国及び地方公共団体は、前項の認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録の作成及び保存を容易にするため、必要な援助を行うよう努めるものとする。

(報告の徴収)

第十二条 所管行政庁は、認定計画実施者に対し、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第十三条 所管行政庁は、認定計画実施者が認定長期優良住宅建築等計画に従って認定長期優良住宅の建築及び維持保全を行っていないと認めるときは、当該認定計画実施者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

2 所管行政庁は、認定計画実施者（第五条第三項の規定による認定の申請に基づき第六条第一項の認定を受けた分譲事業者に限る。）が認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅の譲受人を決定せず、又はこれを決定したにもかかわらず、第九条第一項の規定による第八条第一項の変更の認定を申請していないと認めるときは、当該認定計画実施者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

第十四条 所管行政庁は、次に掲げる場合には、計画の認定を取り消すことができる。

一 認定計画実施者が前条の規定による命令に違反したとき。

二 認定計画実施者から認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築又は維持保全を取りやめる旨の申出があったとき。

2 所管行政庁は、前項の規定により計画の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定計画実施者であった者（当該認定長期優良住宅建築等計画にその名称又は氏名が記載されていた管理組合等を含む。）に通知しなければならない。

(助言及び指導)

第十五条 所管行政庁は、認定計画実施者に対し、認定長期優良住宅の建築及び維持保全に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

(本件に関する(一社)住宅生産団体連合会の問合せ先)

住団連 住宅性能向上委員会 SWG 2 主査 松原 俊二 TEL 03-5397-7752

住団連 住宅性能向上委員会事務局 里 仁 TEL 03-5275-7251

(本件に関する全住協の問合せ先)

(一社) 全国住宅産業協会 担当 岩脇 TEL 03-3511-0611

長期優良住宅の認定を受けられたみなさまへ

認定後に行っていただくこと

■ 計画どおりの建築とメンテナンスをしましょう

認定を受けられた方は、認定を受けた計画に基づき建築をし、建築完了後は、計画に基づいてメンテナンスを行ってください。

■ 建築やメンテナンスの記録を保存しましょう

認定を受けられた方は、認定長期優良住宅の建築やメンテナンスの状況に関する記録を作成・保存してください。（裏面参照）

こんなときは手続きが必要です

■ 認定を受けた計画を変更しようとするとき

認定を受けられた方は、認定を受けた計画を変更するときは、あらかじめ所管行政庁の認定を受ける必要があります。（法第8条第1項）

※ 建築だけでなく維持保全に関する部分を変更しようとする場合も同様です。

※ 法第5条第3項の規定による申請に基づき認定を受けた分譲事業者の方は、認定を受けた計画に係る住宅の譲受人を決定した日から3ヶ月以内に、譲受人と共同して所管行政庁に変更の認定を申請してください。（法第9条第1項）

■ 認定長期優良住宅を相続や売買するとき

相続・売買等により認定計画実施者の地位を引き継ぐ場合は、所管行政庁の承認が必要となります。（法第10条）

ご注意いただきたいこと

■ 所管行政庁から報告を求められたとき

工事完了の報告など、認定長期優良住宅の建築・維持保全の状況について、所管行政庁より、報告を求められることがあります。（法第12条）

その際は、建築やメンテナンスの状況に関する記録（住宅履歴情報）等の活用により報告を行ってください。

※ 所管行政庁から報告を求められたときに、報告をしない、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処せられることがあります。

■ 認定の取消し

以下の場合に該当すると、所管行政庁から認定を取り消されることがありますので、留意してください。（法第14条第1項）

- ・ 認定を受けられた方が計画に従って建築・維持保全を行わず、所管行政庁に改善を求められ、従わない場合。
- ・ 認定を受けた分譲事業者の方が譲受人を決定しない、または決定しても変更の認定申請をしていないことにより、所管行政庁に改善を求められ、従わない場合。

なお、新築時に長期優良住宅の認定取得を条件とする補助金の交付を受けている場合、認定が取り消されると、補助金の返還を求められますので、留意してください。

認定長期優良住宅における記録の作成と保存について

認定を受けられた方は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」第11条第1項に基づき、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存する必要があります。（電子データ等による作成・保存も可）

省令	概要	
	作成・保存する項目	記載されている図書の例
第14条 第1項	認定を受けた長期優良住宅の建築と維持保全の以下の項目の情報について記載した図書を作成し、保存する。	
	第1号 長期優良住宅建築等計画に記載する事項 ・住宅の位置 ・住宅の構造及び設備 ・住宅の規模 ・維持保全の方法及び期間 ・建築及び維持保全に係る資金計画 等	・長期優良住宅建築等計画 (第1号様式)
	第2号 認定通知に記載される事項 ・認定を受けたこと ・認定年月日 ・認定を受けた者の氏名 ・認定番号	・認定通知書 (第2号様式)
	第3号 変更認定があった場合 ・変更認定があったこと ・変更認定年月日 ・変更の内容	・変更認定申請書及び変更認定通知書 (第3号様式又は第5号様式) ・変更認定通知書 (第4号様式)
	第4号 地位の承継について承認を受けた場合 ・地位の承継があったこと ・承認を受けた者の氏名 ・地位の承継があった年月日 ・承認を受けた年月日	・承認申請書 (第6号様式) ・承認通知書 (第7号様式)
	第5号 所管行政庁より報告を求められた場合 ・報告を求められたこと ・報告した年月日 ・報告内容	・報告した内容を記載した図書
	第6号 所管行政庁より命令を受けた場合 ・命令を受けたこと ・命令を受けた年月日 ・命令の内容	・所管行政庁の命令を記載した通知
	第7号 所管行政庁から助言又は指導を受けた場合 ・助言又は指導を受けたこと ・助言又は指導を受けた年月日 ・助言又は指導の内容	・所管行政庁の助言又は指導を 記載した通知
	第8号 認定申請した住宅の設計内容等 ・住宅の構造及び設備が長期使用構造等 であることの説明 等 (省令第2条第1項を参照)	・設計図書 等
	第9号 認定申請に変更があった場合の設計内容等 ・上に同じ	//
第10号 実施した維持保全（点検・補修等）の内容等 ・維持保全を行ったこと ・維持保全を行った年月日 ・維持保全の内容 ・維持保全を委託した場合の委託先	・維持保全を委託した場合、契約書、 実施報告書等	

■ お問い合わせ先

国土交通省住宅局住宅生産課

TEL 03-5253-8111 (内 39426)