維持保全状況に係る報告徴収に関する Q & A

項目	No.	質 問	回 答
報告徴収に係る周知ハガキが届いた時	1	長期優良住宅の計画をするにあたり、業者から、「私共のメーカーでは、長期優良住宅が標準仕様であり、維持管理についても、メンテナンスプログラムに従い適切に実施すれば、行政庁から指導を受けることは一切ない」との説明を聞いて、建設を行いました。このハガキは何ですか。	このハガキは、法第12条に基づき、認定計画実施者（建築主）の方へ、認定を受けた長期優良住宅の建築や維持保全の状況について確認を行うためのものです。 なお、保存されているメンテナンスプログラム（維持保全計画書）に従い適切に維持保全（図書や記録の保存を含む）が実施されていれば、業者の方からの説明のとおり、行政庁から指導等を行うことはありません。
	2	法では、点検時期が、それぞれ認定建築物の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から10年を超えないものであることとあります。今回、5年目で、このような維持保全状況の確認の報告徴収をすることですが、これは法に従ったものですか。	はい、法第12条に基づき報告徴収を行うものです。長期優良住宅の機能を十分に発揮させるためには、「維持保全計画書」に基づく点検、修繕、記録の作成・保存等を適切に実施しながら使用していくことが不可欠であることから、適切な時期にその都度、注意喚起や支援等のため維持保全状況の確認を行うこととしています。
	3	認定申請の時に提出した「維持保全計画書」では、全ての部分の点検が工事完了後10年目に行うことになっていますが、今回の報告対象となりますか。	はい、報告の対象になります。維持保全状況の確認には、点検状況等だけでなく、維持保全に関する契約や記録の作成・保存状況等も含まれるからです。
	4	長期優良住宅では、一般の住宅に比べ各種の規定が付加されており、長持ちする丈夫な住宅であることは認識しています。しかし、建築基準法などと比べ、点検時期や部分等、維持保全に関する規定が多く決められているのはなぜですか。	長期優良住宅は、3世代（約100年）と長く住み続けられる住宅を目指すものであることから、建物本体に関する規定に加え、定期的な点検や修繕などの維持保全に係る規定も、他の法律に比べ多く決められています。
	5	5年を経過した住宅を対象に、その住宅にお住まいの方のうち、一定の割合の方を抽出して調査（報告を求める）することとなりましたとありますが、私共は共稼ぎのため、時間的に余裕がありません。何か、事前に「陳述書」のようなものを提出すれば、対象から外してもらうことはできますか。	できません。今年度は、工事完了予定を平成21年6月4日～9月30日と記載された全ての方が報告徴収の対象となります。なお、報告を求める方には、改めて9月以降に郵便で連絡をします。
	6	私共は、認定を受けた方から間借りをしています（海外赴任のため、いつ戻ってくるかわかりません。）このような状況の中でも抽出されることはありますか。	あります。このハガキは、認定計画実施者（建築主）にとっては、重要な内容となることから、貸主の方へお伝えください。なお、報告を求める方には、改めて9月以降に郵便で連絡をしますが、この場合、建築主の方に報告する義務が生じることを合わせてお伝えください。
	7	法では、「認定計画実施者」が適切に維持管理を行う必要があるとありますが、この認定計画実施者とは、施主（私共）になるのか、維持保全を業として行っているものと契約していれば、業者となるのか。	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき長期優良住宅として認定を得たもの（建築主）となります。なお、連名にて申請をされている場合は、全ての方が「認定計画実施者」となりますのでご注意ください。
	8	私共の住宅は、中古住宅を購入したものであるため、前所有者の名前でハガキが届きました。今後、抽出された場合は、私共が行政庁へ報告する必要はありますか。また、このこととは別に、何か手続きを行う必要はありますか。	報告する必要があります。長期優良住宅は、3世代（約100年）と長く住み続けられる住宅として、建物本体に関する規定に加え、定期的な点検や修繕などの維持保全に係る規定が法で定められています。認定計画実施者（建築主）の方には、認定申請時に提出した維持保全計画書に従い、適切に維持保全を行う義務があります。今回、長期優良住宅を購入されたことにより、計画の認定を受けたもの（前所有者）が有していた計画認定に基づく地位（権利や維持保全の義務）を承継したことになることから、報告をして頂く必要が生じます。なお、法第10条第1項第2号に基づき「地位の承継」の手続きが必要となりますので、速やかに手続きを行ってください。
	9	私共の住宅は、父から相続した建物なので内容がよくわかりません。今後、抽出された場合は、私共が行政庁へ報告する必要がありますか。また、このこととは別に、何か手続きを行う必要はありますか。	報告する必要があります。長期優良住宅は、3世代（約100年）と長く住み続けられる住宅として、建物本体に関する規定に加え、定期的な点検や修繕などの維持保全に係る規定が法で定められています。認定計画実施者（建築主）の方には、認定申請時に提出した維持保全計画書に従い、適切に維持保全を行う義務があります。今回、長期優良住宅を相続されたことにより、計画の認定を受けたもの（前所有者）が有していた計画認定に基づく地位（権利や維持保全の義務）を承継したことになることから、報告をしていただく必要が生じます。なお、法第10条第1項第1号に基づき「地位の承継」の手続きが必要となりますので、速やかに手続きを行ってください。
	10	認定時は、子どもとの連名で認定を得ましたが、独立したため、現在は私1人です。今後、抽出された場合は、私が行政庁へ報告する必要がありますか。また、今後どのように対応すればいいですか。何か手続きを行う必要はありますか。	報告する必要があります。また、認定計画実施者（建築主）の変更に伴う手続きが必要となります。速やかに法第8条第1項に基づく変更届の手続きを行ってください。
	11	私共は、住宅の建て替えを計画していましたが、未だに着手に至っていません。このような状況の中で、ハガキの送付がありました。今後どのように対応をすればいいですか。何か手続きを行う必要はありますか。	今年度の報告徴収の対象とはなりません。速やかに工事着手日及び完了予定日の変更に伴う、法第8条第1項に基づく変更届の手続きを行ってください。

維持保全状況に係る報告徴収に関する Q & A

項目	No.	質 問	回 答
「長期優良住宅の維持保全状況等報告書」 についての 一連書類が届いた時	12	なぜ、私共が選ばれたのか、抽出方法について知りたいのですが。	工事完了から5年、10年、20年、30年経過した物件が対象となります。対象者から一定の割合の方を、無作為で抽出しました。
	13	長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第12条の規定に基づき報告を求めますとありますが、この規定とは何ですか。	所管行政庁が、認定計画実施者（建築主）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とした規定です。
	14	報告書を行政庁へ報告しない場合、または、報告期限を過ぎた場合、何か罰則はありますか。 また、報告を行った内容について不備があった場合は、何らかの罰則がありますか。	報告は、適切な内容を期限内に行ってください。 なお、法第21条にあるとおり、法第12条の規定による報告をしなかったり、虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処されることがありますのでご注意ください。
	15	私共は、ハウスメーカーと維持保全に関する契約を結んでいますが、この場合、報告書を作成し報告する者は誰になりますか。	報告書を作成し報告する者は、認定計画実施者である建築主の方となります。 今回の場合は、ハウスメーカーに確認しながら報告書を作成していただくことになるかと思えます。
	16	私共は、共稼ぎであること及び、建築に対する知識がないため、報告書の作成及び報告について、業者に依頼をしようかと思っています。業者に依頼をすることは、できますか。 この場合、報告書に記載する報告者の欄は私の氏名となるのか、依頼した業者となるのか。また、依頼を行う場合の留意事項についても何かありましたら、教えてください。	依頼をすることではできません。 この場合でも、報告書に記載する報告者の欄は、認定計画実施者（建築主）となります。 なお、依頼する場合、長期優良住宅では、建築士により定期点検を行わないといけないという規定はありませんが、今後30年以上に渡り、定期点検や修繕、記録の作成・保存等を適切に行うことが認定計画実施者（建築主）に課せられることから、建築等の知識がある、建築施工会社や定期点検等を業としている方へ依頼を行うことをおすすめします。
	「長期優良住宅の維持保全状況等に関する報告書」の記載方法について	17	現在、報告書を作成していますが、長期優良住宅認定申請関係書類（認定申請書・認定通知書・維持保全計画書等）が一切手元にありません。また、維持保全計画書もないため、私共の住宅がどのように維持保全計画を定めているのかもわかりません。再発行ができますか。
18		現在、報告書の作成をしています。長期優良住宅認定申請関係書類（認定申請書・認定通知書・維持保全計画書等）については、手元に用意できましたが、報告書の記載方法がよくわかりません。今から電話でやり取りをして作成したいが可能ですか。	原則、できません。記入例を参考に記載してください。 維持保全を業者に依頼している場合は、その方へご相談ください。
19		現在、報告書を作成していますが、私共は、父との連名で認定を得ています。この場合、報告者欄の記載は、代表者のみではなく、父との連名とする必要がありますか。 また、押印は、認定時と同じ印影のものとする必要がありますか。	連名とする必要があります。 なお、報告者への押印は、認定時と同じ印影のものとする必要はありません。
20		現在、報告書を作成していますが、報告者の住所欄の記載は、住居表示のものを記載してもいいですか（認定に係る住宅の位置の表示と住居表示が異なる場合のQ。）	住居表示の記載も可能です。 この場合「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」については、省略できないことに留意してください。
21		現在、報告書を作成していますが、その中に「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」の項目があります。認定時は土地区画整理事業中であつたため、仮換地及び該当地の記載を行っていますが、その後、土地区画整理事業が完了し本換地として新たに地番が定められました。この場合、報告書に記載する地番はどちらを記載すればいいですか。	報告者の住所欄の記載は本換地後の住所を記載してください。 なお、「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」については、認定時の通知書に記載がある仮換地（保留地）及び該当地を記入してください。
22		現在、報告書を作成していますが、その中に「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」の項目があります。認定時は敷地の一部で認定を得ましたが、その後、分筆を行い、新たな地番となりました。この場合、報告書に記載する地番はどちらを記載すればいいですか。	報告者の住所欄の記載は分筆後の住所を記載してください。 なお、「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」については、認定時の通知書（変更認定通知書、変更届を含む）に記載がある地番を記入してください。
23		現在、報告書を作成していますが、その中に「2住まいに係る書類の保存状況①長期優良住宅関係書類」とあります。保存状況について、調べましたが、工事請負契約書以外は全て手元にないことが判明しました。業者に問い合わせを行ってもよくわからないとの回答でした。大切な書類であることは認識しましたが、今から何をどの様に揃えて保存をしていけばいいですか。	再度、建築物を建設する時に携った建築会社や、設計者等にお問い合わせください。 粘り強く捜してください。

維持保全状況に係る報告徴収に関する Q & A

項目	No.	質 問	回 答
「長期優良住宅の維持保全状況等に関する報告書」の記載方法について	24	現在、報告書を作成していますが、その中に「2住まいに係る書類の保存状況④住まいの維持保全（点検・補修等）の記録等」の項目があります。私共の住宅では、工事完了後、外壁の不備が見つかり補修を行った実績があります。今から点検・補修等の内容を記録して残したいと思いますが、何か決まった様式はありますか。媒体（紙若しくは電子データ等）は自由に選択ができますか。参考になるものがあれば、教えてください。	法律（第11条第1項）では、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とありますが、法令で様式は定めていません。そのため、認定計画実施者（建築主）が適切に維持保全を行えるように、愛知県のHPで、「長期優良住宅維持保全マニュアル」を掲載しています。このマニュアルは、基礎編・実践編・資料編の構成となっています。基礎編では、認定を受けた方が今後行う必要がある維持保全についての留意事項が、また、実践編では、具体的な維持保全の記録の方法、記入例、参考様式が、掲載してあります。また、資料編として、関連情報も掲載しています。点検・記録表はワード形式でも、掲載してありますので、ダウンロードしてご活用いただければと思います。媒体についてですが、特に紙ベースにしなければいけないとはしていません。電子での作成も可能ですが、その場合、随時、紙ベースでプリントアウトできることが必要です。
	25	現在、報告書を作成していますが、その中に、「3住まいの建築・維持保全（点検・補修等）状況①保存されている維持保全計画書に基づき、定期点検を行っていますか」の項目があります。この「維持保全計画書」とは、どのようなもので、どこにありますか。	「維持保全計画書」とは、建築物の完成後の維持保全（点検・補修）の計画内容を記載した重要書類となります。長期優良住宅は、新築時に耐久性や耐震性等を確保した上で、維持保全計画に基づく点検・修繕・記録の作成・保存等を適切に実施しながら使用をしていく事を求めています。そのため、法、告示（第209号第4）で維持保全の方法の基準を定めています。「維持保全計画書」は、申請時に、この法令に適合しているかどうかを審査したものととなります。認定申請書（副本）の中に添付されています。
	26	現在、報告書を作成していますが、「維持保全計画書」を改めて、確認をしたところ、長いスパンでの点検・補修等の時期が記載されています（全ての部位が工事完了時から10年）。しかしながら、せっかくのマイホームであるため、私共は、これとは別に、短いスパンで定期的に点検を行っています。この場合、報告書の中の「3住まいの建築・維持保全（点検・補修等）状況①保存されている維持保全計画書に基づき、定期点検を行っていますか」の項目ですが、これは、あくまでも認定時の「維持保全計画書」に従い記載をするべきものなのか、それとも実際に点検を行った実績に基づいて記載するべきものなのか教えてください。	報告書の記載については、原則、認定時の「維持保全計画書」に基づき記載をしてください。また、点検・修繕・記録の作成・保存については、実際に行った内容を記載し保管をしてください。
	27	現在、報告書を作成していますが、その中に、「3住まいの建築・維持保全（点検・補修等）状況②地震及び台風時の臨時点検を行っていますか」の項目があります。この地震及び台風については、何か数値的な規定を定めていますか。	少なくとも「震度5強以上の地震時及び気象庁の特別警報（暴風雨・大雨）発令後」に臨時点検を実施する必要があります。しかし、それ以外においても、必要に応じて実施するようにしてください。
	28	現在、報告書を作成していますが、その中に「3住まいの建築・維持保全（点検・補修等）状況③点検結果（定期・臨時）の記録を保存していますか」の項目があります。今まで点検を一切行っていませんでした。今回の件で維持保全の重要性は、認識しましたが、まず、私は何を行えばいいのか教えてください。	まずは、長期優良住宅に係る認定申請関係の書類の保存状況を確認し、その中に「維持保全計画書」により、点検部位や点検時期等を確認して、必要な点検を行ってください。なお、点検に当たり、報告徴収に同封したちらしや愛知県HPに掲載している「長期優良住宅維持保全マニュアル」も参考に適切に行ってください。
	29	現在、報告書を作成していますが、その中に「3住まいの建築・維持保全（点検・補修等）状況④劣化の状況に応じて維持保全の計画の見直しをしていますか」の項目があります。計画の見直しをする場合とは具体的にどのような場合を指すのですか。	保存されている維持保全計画書は、使用する部材や立地状況、使用状況等を踏まえ、計画されていると思いますが、実際には、想定された劣化等を超える場合もあり、点検によりそのことが判明した場合は、必要に応じて、修繕方法や期間の見直し等が必要となります。
	30	現在、報告書を作成していますが、その中に「3住まいの建築・維持保全（点検・補修等）状況⑨増築やリフォーム等を行っていますか」の項目があります。このリフォームとは、具体的にどのような場合を指すのですか。	具体的な例を次に掲げます。 ・部屋の間仕切り壁を新規で設けた場合。 ・据置型の太陽光パネルを設置した場合。 ・屋根の仕様を一体型の太陽光パネルへ一部変更した場合。 ・外壁・屋根・外部に面する建具の仕様を変更した場合等が該当します。
報告方法等	31	「長期優良住宅の維持保全状況等報告書」について、行政庁へ報告したいのですが、次のことについて教えてください。 ①報告部数は何部必要か。 ②報告時に手数料は生じるか。 ③報告に対して、受領書は交付されるか。 ④郵送での報告はできるか（この場合、着払いでの対応はできるか）。	①報告部数は1部です（ただし、所管行政庁へ報告した内容は、記録として残す必要がありますので、保存用の資料として、2部作成して、1部は控え用として保管をすることをおすすめします）。 ②不要です。 ③交付しません。 ④できます。ただし、着払いでの対応はできません。その他、「あいち電子申請・届出システム」での報告も可能です。（推奨）
	32	「長期優良住宅の維持保全状況等報告書」の行政庁への報告後に対する次のことについて教えてください。 ①報告に対して、何か行政庁側から通知文が交付されるのか。 ②報告に対して、現地調査はあるのか。	①交付しません。 ②原則、現地調査は行いません。
取り止め	33	維持保全を行うのを止めたいので、取り止めの手続きを踏むことを考えています。この手続きを提出期限までに行えば、報告はしなくてもいいですか。	報告は必要です。工事完成から今までの維持保全状況等の報告を行う必要があります。
	34	取り止めを行った場合、新築時に長期優良住宅の認定取得を条件として受けた補助金や、長期優良住宅としての税制優遇について、返納する必要がありますか。	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は、認定の取り消しにより、補助金の返還を求められますのでご留意ください。なお、税制優遇については、各税務部局へご確認ください。

維持保全状況に係る報告徴収に関する Q & A

項目	No.	質 問	回 答
維持 保 全	35	「維持保全計画書」に基づき定期的に点検を行う者は、建築士の資格が必要ですか。	資格は不要です。認定計画実施者（建築主）が自ら行うことも可能です。ただし、今後30年以上に渡り、定期点検や修繕、記録の作成・保存等を適切に行うことが認定計画実施者（建築主）に課せられることから、建築等の知識がある、建築施工会社や定期点検等を業としている方へ依頼を行うことをおすすめします。
	36	私共はハウスメーカーで建設を行い、工事完了から2年目までの無償点検は、定期的に建築士による点検を実施しましたが、2年目以降は再契約を伴うため、締結せずに現在に至っています。今回の件で「適切な維持保全」の重要性を再認識しました。何か、建築知識の無い私共でも適切に維持保全の点検や、記録を残すことができるマニュアルのようなものはありますか。また、申請時には、維持保全を行うものとして、ハウスメーカー一名を記載していますが、今後は私共で実施することを考えています。何か手続きを行う必要はありますか。	愛知県のHPで、「長期優良住宅維持保全マニュアル」を掲載していますので参考としてください。このマニュアルは、基礎編・実践編・資料編の構成となっています。基礎編では、認定を受けた方が今後行う必要がある維持保全についての留意事項が、また、実践編では、具体的な維持保全の記録の方法、記入例、参考様式が、掲載してあります。また、資料編として、関連情報も掲載しています。点検・記録表はワード形式でも、掲載していますので、ダウンロードしてご活用して頂ければと思います。また、同HPには、リンク集として、長期優良住宅普及促進コンソーシアムが作成しています、「住宅長持ちガイド・長期優良住宅維持保全ガイド」も掲載していますので参考にしてください。手続きについてですが、建築後の住宅の維持保全の方法の変更に伴う、法第8条第1項に基づく変更届の提出をしてください。
	37	長期優良住宅の認定時に維持保全を行うものとして、建設業者名を記載しましたが、倒産しました。そのため、近所の業者に再度依頼をしようと思います。この場合、業者を選定するに当たり、何か留意することはありますか。また、変更する場合に何か手続きを行う必要はありますか。	今後も30年以上に渡り、定期点検や修繕、記録の作成、保存を適切に行うことが認定計画実施者（建築主）に課せられることから、建築等の知識がある建築施工会社や、定期点検等を業として行っている方へ依頼を行う事をおすすめします。なお、手続きについてですが、建築後の住宅の維持保全の方法の変更に伴う、法第8条第1項に基づく変更届の提出をしてください。
	38	長期優良住宅の認定時に維持保全を行うものとして、認定計画実施者（建築主）を記載しましたが、手間なため、近所の業者に依頼をしようかと思えます。点検業者を紹介してもらうことはできますか。また、業者を選定するに当たり、何か留意することはありますか。変更する場合に何か手続きを行う必要はありますか。	点検業者を個別に紹介することはできません。※今後も30年以上に渡り、定期点検や修繕、記録の作成、保存を適切に行う事が認定計画実施者（建築主）に課せられることから、建築等の知識がある建築施工会社や、定期点検等を業として行っている方へ依頼を行う事をお勧めします。なお、手続きについてですが、建築後の住宅の維持保全の方法の変更に伴う、法第8条第1項に基づく変更届の提出をしてください。※住まい手サポーター（電話052-264-4022）にご相談されてはと思います。
	39	工事完了後に行わなければならない住宅の維持保全（点検・補修）について、次のことを教えてください。 ①維持保全（点検・補修）が必要な部分。 ②維持保全（点検・補修）を行わなければならない期間。 ③維持保全（点検）を行う頻度。 ④その他、維持保全（点検）について定められている内容。	①維持保全（点検・補修）が必要な部分法第6条第1項第4号イ・規則第5条では次の部位について維持保全（点検・補修）が必要な部分と定めています。 ・構造耐力上主要な部分（基礎、土台、床組、壁、柱、小屋組、梁、胴差、筋かい等） ・雨水の侵入を防止する部分（屋根、外壁及びそれらに設ける開口部） ・給水設備・排水設備（給水又は排水の配水管設備） ②維持保全（点検・補修）を行わなければならない期間 ・法第6条第1項第4号ロでは、建築後の住宅の維持保全の期間が30年以上であることと規定しています。 ③維持保全（点検）を行う頻度法第6条第1項第4号イ・規則第5条・告示第209号第4では、建築の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から10年を超えないものであることを規定しています。 ④その他、維持保全（点検）について定めている内容 ・点検結果を踏まえ、調査・修繕・改良を行うこと。 ・地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。 ・住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うことを規定しています。
	40	維持保全に係る資金計画についてお聞きします。私共の住宅は、修繕資金としての年間積立金額を10万円としています。しかし、なかなか捻出するのに苦労をしています。この積立金は必ず毎年積立する必要がありますか。また、金額の変更をする場合に何か手続きを行う必要はありますか。	維持保全に係る資金の積立金額は、計画段階で建築物の仕様や規模を考慮して適正な維持保全を行うために必要なものとして申請をされたと思います。これは、修繕が必要になった時、資金の準備ができていないと修繕工事を行うことができず、結果的に劣化部分の拡大にもつながることを防ぐためでもあります。そのため計画的（毎年度の積立が望ましい）な資金計画とする必要があります。なお、金額等、資金計画を変更する場合は、法第8条第1項に基づく変更届の手続きを行ってください。
	41	維持保全について、資料の内容がよくわからない。一般住宅との違いをお聞きしたい。	一般住宅と長期優良住宅の大きな違いは、一般住宅の多くが1世代（約30年）で取り壊されてしまうのに対して、長期優良住宅は、3世代（約100年）と長く住み続けられる住宅を目指しているという点です。そのために、長期優良住宅では、建物本体に関する規定に加え、定期的な点検や修繕などの維持保全に係る規定が法で定められています。愛知県HPには、「長期優良住宅維持保全マニュアル」も掲載していますので参考にしてください。