

国住生 第 495 号  
平成22年11月30日

各都道府県住宅・建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長

認定長期優良住宅の適正な維持保全の確保について（技術的助言）

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）が昨年6月に実施され、同法に基づき認定された長期優良住宅は、本年10月末時点で12万戸に上っています。同法は認定した長期優良住宅について、新築時に耐久性や可変性を確保した上で、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していくことを求めています。長期優良住宅の機能を十分に発揮させるためには、適切な維持保全の実施が不可欠であり、認定計画実施者に対し、国及び所管行政庁による注意喚起や技術的支援が重要と考えられます。

以上を踏まえ、認定長期優良住宅の適正な維持保全を確保するための所管行政庁の事務処理マニュアル（別添）に十分ご留意の上、管内の認定長期優良住宅の適正な維持保全の確保に遺漏のないよう特段の配慮をお願いします。

また、貴管内の所管行政庁に対してもこの旨を十分周知いただきますようお願いいたします。

## 認定長期優良住宅の適正な維持保全を確保するための事務処理マニュアル

本マニュアルは、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。以下「法」という。）に基づく事務を行う所管行政庁が管内の認定長期優良住宅の維持保全の状況を把握し、適正な維持保全がなされていないと判断した場合に法制度上予定された必要な措置を講じるための方策をまとめたものである。

法の目的に掲げられた長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及の促進を実現するためには、建築後の認定長期優良住宅が適正に維持保全されることが不可欠である。法制度上認定を行い法律上の各種特例や国庫補助及び税制特例を適用しているのは、いずれも適正な維持保全がなされることを前提としたものである。

所管行政庁は、制度の根幹である適正な維持保全を担保するため、本マニュアルを参考とし、法の適正な施行に努められたい。

## 1. 定期点検等実施予定者の確認【平成 23 年 1 月以降受理分から実施】

所管行政庁は認定申請受理時に認定申請書（第一号様式）第四面「2. 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間」欄に定期点検等実施予定者が記載されていることを確認の上（P6 参考資料①）、当該定期点検等実施予定者を認定物件管理台帳（所管行政庁において認定物件を管理している台帳）に記録する。

## 2. 認定計画実施者に対する維持保全義務等の徹底

長期優良住宅の適正な維持保全を確保するため、長期優良住宅の普及の促進に関する法律は、

- ・認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づく維持保全を行うこと
- ・維持保全の状況に関する記録を作成し保存すること
- ・所管行政庁の求めに応じて維持保全の状況について報告を行うこと

を認定計画実施者に求めており、違反した場合は認定取消等必要な措置を講じることとされている。

また、認定を前提に国庫補助を受けている場合、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）等に基づき当該補助金を返還する必要がある。

従って、所管行政庁は上記内容を認定計画実施者に確実に周知すること。

具体的な方策としては、

- ①認定申請者が自ら認定長期優良住宅の維持保全を行う者である場合には、維持保全義務等について口頭で伝えた上で認定書を交付する際に維持保全の計画の内容を確認させること、
- ②上記内容を記載したパンフレットやチラシを作成し維持保全を行う者に交付すること（この場合、原則、国土交通省が今後作成（平成 23 年 2 月末完成予定）するリーフレットを既認定物件の居住者を含む全ての認定計画実施者に交付すること<sup>\*</sup>。ただし、当面の間は P7 参考資料②「長期優良住宅の認定を受けられたみなさまへ」を活用すること。）。特に認定申請者が分譲事業者である場合（法第 5 条第 3 項に基づく認定申請）は、確実に維持保全を行う者（譲受人）の手元に渡るように、譲受人が決定した際の計画変更の認定申請（法第 9 条第 1 項）に係る認定時に譲受人に対して当該パンフレット等を交付すること。
- ③同内容を記載したはがきや封書を維持保全を行う者に定期的に送付し注意喚起すること

等が考えられる。

注意喚起を効果的なものとするため、適正な維持保全がなければそもそも住宅が長寿命化せず期待していた投資の効果が得られないこと、認定によって国庫補助や税制特例の適用を受けている場合には、維持保全義務違反等による認定取消に伴い当該補助金等を返還する必要があることを上記配布物に明記することで、認定計画実施者の自発的な維持保全を促すこと。

さらに、法第 12 条に規定する報告徴収の一環として、次項で述べる抽出調査を行うことについてもあわせて周知すること。

※ 既認定長期優良住宅の居住者（認定計画実施者）に対する維持保全に関するリーフレットの送付

○ 方針

所管行政庁は、国土交通省が新たに作成する維持保全に関する居住者向けリーフレットを、全ての既認定長期優良住宅の居住者（認定計画実施者）に対して送付する。

○ スケジュール

平成 23 年 2 月末 リーフレット完成（国交省作成）。

3 月中旬 所管行政庁から既認定物件（平成 21 年 6 月から平成 23 年 2 月末までに認定した物件）居住者（認定計画実施者）宛にリーフレットを送付。

なお、送付方法については国土交通省と別途調整。

### 3. 維持保全状況に関する抽出調査の実施

長期優良住宅の適正な維持保全を確保するためには、所管行政庁が管内の長期優良住宅の維持保全の状況を十分に把握し、必要に応じて認定取消等法制度上予定された措置を発動する必要がある。

所管行政庁には法律上認定長期優良住宅の立入検査を行う権限が付与されておらず、維持保全の状況を把握するためには法第 12 条に基づく報告徴収を的確に行う必要があるため、以下で述べるところにより抽出調査を行うこと。

#### (1) 報告者の選定

管内に存する築後 5 年、10 年、20 年及び 30 年の認定長期優良住宅が対象となる。

抽出数は対象住宅の 1 割程度を目安として所管行政庁の事務処理能力に応じて定めること。

ただし、1. 定期点検等実施予定者の確認により、事業者が長期優良住宅の定期点検を行うことが確認できるものについては、低い抽出率として差し支えない。

#### (2) 実施時期

毎年実施すること。ただし、対象件数が少ない等地域の実情に応じて数年に一度まとめて実施することも可能である。

#### (3) 求める報告の内容

報告者に選定された者に対しては、法第 11 条に基づき作成及び保存を義務づけている維持保全の状況の記録の写しの提出を求めること。その場合、提

出期限から十分な時間的余裕をもって通知することが望ましい。

なお、本調査は法第 12 条に基づく報告の徴収として行うものであるため、報告の求めに応じなかった場合や虚偽の報告をした場合は罰則の対象となることを報告を求める際にあわせて周知すること。

対象者への送付文書は国土交通省が別途作成する標準的な様式を参考とされたい。

#### (4) 提出された報告について所管行政庁において確認すべき事項

所管行政庁は、提出された報告が認定を受けた維持保全の計画と齟齬がないものであるかを確認すること。

具体的には、

- ① 定期点検時に必要な点検項目を確認した記録があるか、
- ② 計画上定められた設備の取替えや更新等を行っているか、計画通りの措置がなされている場合であってもそれが十分なものか（設備の取り換え等の大がかりな措置は事業者との契約書等の有無を確認すること）
- ③ 定められた時期に設備の取替えや更新等を行っていない場合には合理的な理由が存在するか、
- ④ 劣化の状況に応じて維持保全の計画の見直しを行う必要がないか
- ⑤ 地震及び台風時に臨時点検を行っているか（基礎、土台、軸組、小屋組、外壁、軒裏、開口部は計画上定められた点検の時期にかかわらず臨時点検を行うことが望ましい）

等を確認すること。

<参考>維持保全計画のモデルケースにおける点検項目と必要な設備更新等

部位		点検時期	主な点検項目	必要な取替え・更新等	
構造 躯体	基礎	コンクリート基礎立 ち上がり	5年おき	ひび割れ、欠損、沈下 換気口のふさがり、錆び、 蟻道、等	建替え時に更新
	土台	土台	5年おき	基礎からのずれ・浮き、断 面欠損、腐朽・蟻害	5年ごとに防腐・防蟻処理 建替え時に更新
	床組	大引き、床束、 根太	5年おき	腐朽・蟻害、傾斜、たわ み、床鳴り、振動 等	5年ごとに防腐・防蟻処理 20年で全面取替を検討
	軸組	柱、間柱、筋かい、 胴差	10年おき	傾斜、断面欠損、腐朽・ 蟻害 等	建替え時に更新
	小屋組	たる木、もや、 棟木、小屋づか	10年おき	雨漏り等の跡、小屋組の 接合部の割れ	建替え時に更新
屋根・ 外壁・ 開口部 等	屋根	瓦ふき	5年おき	ずれ、はがれ、浮き、わ れ、雨漏り、変形、等	20年で全面葺き替えを検討
	外壁	サイディング壁 (窯業系)	3,6,12,15,18, 21,24,27年後	割れ、欠損、剥がれ、シ ーリング材の破断 等	3年ごとにトップコート吹替え 15年で全面補修を検討
	雨樋	雨樋	3,7,10,14,17, 21,24年後	破損、詰まり、はずれ、ひ び、軒樋の垂れ下がり	7年で全面取替を検討
	軒裏	軒裏天井	5年おき	腐朽、雨漏り、剥がれ、た わみ、ひび割れ	15年で全面取替を検討
	開口部	屋外に面する開口 部	5年おき	建具周囲の隙間、建具の 開閉不良	20年で全面取替を検討
設 備	配管 設備	給水管	5年おき	漏水、赤水、給水流量の 不足など	水漏れは直ちに補修 20年で全面取替を検討
		排水管	5年おき	漏水、排水の滞留	水漏れは直ちに補修 20年で全面取替を検討

#### 4. 適正な維持保全がなされていないと判断した場合の所管行政の対応

上記2(4)に示された視点で適切な維持保全がなされていないと判断された場合には、法第13条に基づく改善命令により速やかに改善を求めた上で、なお改善が見られない場合は法第14条に基づき当該住宅に係る認定を取り消すこと。

適切な維持保全がなされていないことが判明した場合、その原因として当該認定長期優良住宅を供給した事業者から維持保全義務について十分な説明を受けていないことが考えられ、同一事業者から住宅を供給された者も同様に適切な維持保全を行っていない蓋然性が高いと考えられる。そのため、所管行政庁において確認できる範囲で同一事業者から供給を受けた住宅についても報告徴収することが望ましい。

また、認定を取り消した住宅が認定の取得を条件に国庫補助を受けている場合は補助金返還等に必要な措置を講じる必要があるため、

- ・ 上記抽出調査を含む報告徴収等により維持保全がなされていないことが発覚した場合
  - ・ 同一事業者への追加調査により他物件でも維持保全がなされていなかった場合
  - ・ 改善命令違反により法第14条に基づき認定を取り消した場合
- については、速やかに国土交通省にその旨通知すること。

第一号様式（第二条関係）

（第四面：法第5条第1項又は第2項の規定に基づく申請の場合）

2. 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間

維持保全の方法：〇〇工務店の点検・保証システムを実施【別添の維持保全計画書参照】  
維持保全の期間：30年

3. 住宅の建築及び維持保全に係る資金計画

① 建築に係る資金計画

--

② 維持保全に係る資金計画

--

4. 法第5条第2項の規定による認定を受けようとする住宅の維持保全を行う者

① 維持保全を建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第3条若しくは第65

条に規定する団体又は同法第47条第1項に規定する法人が行う場合、当該団体又は法人の名称

--

② 譲受人が建築後の住宅の維持保全を他の者と共同して行う場合、当該他の者の氏名又は名称

--

5. 住宅の建築の実施時期

[建築に関する工事の着手の予定年月日]	年	月	日
[建築に関する工事の完了の予定年月日]	年	月	日



# 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

- 所管行政庁による維持保全の状況調査  
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、一部の方を対象に調査を行うことがあります。（法第 12 条）  
その他、必要に応じて、所管行政庁が同様の内容について報告を求めることがあります。  
※ 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39429）