

## 維持保全状況に係る報告徴収に関するQ&A

H29.4

項目	No.	質問	回答
維持保全状況に係る報告聴取について	1	なぜ、選ばれたのですか？	工事が完了してから概ね5年が経過した、すべての認定長期優良住宅のうち、一定の割合の方を無作為で抽出しました。
	2	認定計画実施者とは、建築主のことですか？ 維持保全を業者へ頼んでいる場合は、業者になるのですか？	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅建築等計画の認定を受けた者（建築主）をいいます。 なお、連名にて申請をされる場合は、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。
	3	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て規定されています。
	4	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、何らかの罰則があるのですか？	報告は、適切な内容を期限内に行ってください。 なお、法第20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。
	5	ハウスメーカーと維持保全に関する契約を結んでいるが、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。不明な点等は、ハウスメーカー等に確認しながら報告書を作成してください。
	6	報告書の作成及び報告を業者に依頼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か依頼した業者のどちらですか？	書類の作成は依頼をすることができます。 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。
	7	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。認定通知書の再発行はできますか？ また、維持保全計画書がないため、どのような維持保全計画を定めているかわからないが、どうしたらよいですか？	認定通知書の再発行はできません。認定申請関係書類を紛失された場合は、もう一度よく探していただき、その旨を報告書にご記入ください。また、建築物を建設する時に携わった建築施工会社や、設計者等に書類の復元ができないか、相談して下さい。
「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	8	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、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、報告者の押印は、認定時と同じ印影のものでなくても構いません。
	9	「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」の項目について。 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？	報告者の住所欄には現在お住まいの住所（住居表示）を記載してください。 「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」については、「換地済」と記入の上、換地後の地名地番を記入してください。
	10	「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」について。 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？	報告者の住所欄には現在お住まいの住所（住居表示）を記載してください。 「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」については、分筆後の地番を記入してください。
	11	「2住まいに係る書類の保存状況②住まいの維持保全（点検・補修等）の記録等」について。 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？	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、愛知県のホームページで、「長期優良住宅維持保全マニュアル」を掲載しています。 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ください。
	12	「3住まいの建築・維持保全（点検・補修等）状況」について。 設問で「①保存されている維持保全計画書で定めた時期に、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）の計画を記載した書類です。 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が求められます。 「維持保全計画書」は、認定申請書（副本）に添付されています。
	13	「3住まいの建築・維持保全（点検・補修等）状況」について。 設問で、「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。 この地震及び台風時とは、どれくらいの規模の地震や台風を指しますか？	具体的な数値規定等は定められていませんが、震度5強以上の地震や大型台風に見舞われた後などを目安に、また、これ以外においても、必要に応じて実施してください。
報告方法等	14	「長期優良住宅の維持保全状況等報告書」の行政庁への報告方法等について次のことを教えてください。 ①報告部数は何部必要ですか？ ②報告時に手数料は生じますか？ ③報告に対して、受領書は交付されますか？ ④郵送での報告はできますか？	①報告部数は1部です（ただし、名古屋市へ報告した内容は、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部は控えとして保管してください）。 ②不要です。 ③交付しません。 ④できます。
	15	「長期優良住宅の維持保全状況等報告書」を行政庁への報告した後のことについて教えてください。 ①報告に対して、何か行政庁側から書面が交付されますか？ ②報告に対して、現地調査はありますか？	①書面の交付はありませんが、不明な点などについて、お問い合わせをすることがあります。 ②原則、現地調査は行いません。

取り止め	16	維持保全を行うのを止めたいので、取り止めの手続きを行う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。
	17	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ることがありますのでご注意ください。 また、税金の扱いについては、所管の税務部局へご確認ください。
維持保全について	18	中古住宅を購入したり、相続等で長期優良住宅の所有者が変更した場合、何か手続きを行う必要がありますか？	計画の認定を受けた者（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）を継承したことになることから、法第10条に基づき「地位の承継」の手続きが必要となります。なお、手続き後、認定計画実施者（現所有者）の方は、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。
	19	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人ですが、報告を求める書類が届きました。私が行政庁へ報告する必要がありますか？ また、何か手続きを行う必要はありますか？	報告を求められた場合は、報告する必要があります。 また、今後、維持保全などを1人ですることになる場合は、認定計画実施者（建築主）の変更（2人→1人）に伴う手続きが必要となります。 速やかに記載事項変更届の手続きを行ってください。
	20	「維持保全計画書」に基づき定期的な点検を行う者は、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。
	21	ハウスメーカーで建設を行い、工事完了から2年目まではメーカーによる無償点検を実施しましたが、2年目以降は再契約を伴うため、契約せずに自分たちで点検を行うことにしました。何か手続きを行う必要はありますか？	建築後の住宅の維持保全の方法の変更（定期点検等実施予定者：業者→認定計画実施者）に伴う、記載事項変更届の提出をしてください。
	22	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、記載事項変更届の提出をしてください。
	23	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）の基準について、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 ・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 ・30年以上 ③維持保全（点検）を行う頻度 建築の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から10年を超えない期間内 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。