

# 確認申請 ～ 大河原土木かわら版 ～

## ◎認定長期優良住宅の適正な維持保全の確保について

### 認定長期優良住宅の適正な維持保全の確保について

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条)に基づき認定された長期優良住宅は、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き点検・修繕、又、その記録の作成・保存を適切に実施しながら使用していくことが求められています。長期優良住宅の機能を十分に発揮させるため、適切な維持保全の実施が不可欠となります。

今回は、認定長期優良住宅の適正な維持保全における留意点を紹介しますので、長期優良住宅に携わる場合の業務の参考にさせていただければ幸いです。なお、以下では、長期優良住宅の普及の促進に関する法律を「法」とします。

#### 1. 定期点検等実施予定者の確認

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を記載してください。

定期点検等実施予定者の所在地については市区町村まで記載してください。

定期点検等実施予定者を現時点で確定しない場合は、長期優良住宅建築等計画の認定を受けられた方(以下、「認定計画実施者」とします。)が責任を持って定期点検等を実施する旨を記載してください。この場合、所在地についての記述は不要です。

#### 2. 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間 (記載例)

維持保全の方法:○○工務店(●●県○○市)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

#### 2. 認定計画実施者の維持保全義務等

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では、

- ・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(計画どおりの建築とメンテナンスをしましょう)
- ・維持保全の状況に関する記録を作成し保存すること(建築やメンテナンスの記録を保存しましょう)
- ・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

が認定計画実施者には求められており、違反した場合は認定取消等の必要な措置を講じることとされています。

また、認定を前提に国庫補助を受けている場合は、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ります。

法第11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。

### 3 このようなときは手続きが必要です。

#### (1) 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、あらかじめ県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。

※ 計画の変更の認定を受ける必要があるか、判断に迷う場合は、土木事務所に相談してください。

#### (2) 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、県の承認が必要となります(法第10条)。速やかに地位の承継の承認申請をして下さい。

#### (3) 工事完了報告

認定建築物の工事が完了したときは工事完了報告書を土木事務所に提出してください。

その際、認定に係る住宅の位置の欄には住所(住居表示)を記載願います。

報告書には認定された計画通りに工事が行われたことについて、建築士等の工事監理者が確認した内容のわかる書類(建設住宅性能評価書や工事監理報告書等)を添付してください。

### 4 土木事務所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、一部の方を対象に調査することがあります(法第12条)。その他、必要に応じて同様の内容について報告を求めることがあります。

※ 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。

報告者に選定された場合は、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を提出してください。

国土交通省のHPに「認定長期優良住宅における記録の作成と保存について」が掲載されていますので、参考にしてください(<http://www.mlit.go.jp/common/000039819.pdf>)。

法第12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。

### 5 認定の取り消し

以下に該当すると、認定を取り消すことがあります。

- ・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、土木事務所から改善を求められても従わない場合
- ・認定を受けた分譲事業者の方が分譲人を決定しない、又は決定しても変更の認定申請をしていないことにより、土木事務所から改善を求められても従わない場合

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。

※ 建築関係技術者の皆さんが長期優良住宅の建築・維持保全に携わる場合には、くれぐれも手続きを忘れないでください。良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用されるよう、皆さんのご協力をお願いします。

#### お知らせ

大河原土木事務所建築班のホームページをご覧ください。

このかわら版をカラーで見ることができます。

これまで発行したかわら版をはじめ、各種情報も掲載しています。

(宮城県庁 → 土木部 → 大河原土木事務所から入って下さい。)