

## 維持保全状況抽出調査に係るQ &amp; A

横浜市

項目	No.	質問	回答
調査について	1	今回の調査は何のために行うのですか? なぜ、報告しなければならないのですか?	長期優良住宅は、定期的なメンテナンスにより長期間使用できる住宅として認定を受けたもので、認定計画実施者(建築主)には適切な維持保全と記録の保存が法律で義務付けられています。このため、本市では定期的に長期優良住宅の適切な維持保全、記録の作成・保存が行われていることを確認するため、維持保全状況に関する抽出調査を実施しています。
	2	なぜ私が選ばれたのですか?	建築工事の完了日を基準に概ね5年、10年、20年、30年が経過した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ています。
	3	維持保全計画とは何ですか?	認定申請時に提出された維持保全計画書に記載されている年数ごとに建物の基礎、土台、屋根、外壁、雨どい、軒裏、水道管、下水道管等の設備にひび割れや破損等がないかを点検し、不具合があった場合又は経過年数に応じて、補修又は交換等を行う計画のことです。
	4	維持保全計画の最初の点検時に達していないのですが、報告は必要ですか?	報告は必要になります。点検時に達しておらず、一度も点検されていない場合は、2報告内容2-1(5)の「該当なし」を○で囲んでください。2-2(1)も「③該当なし」を○で囲んでください。
記載方法について	5	認定計画実施者とは、誰のことですか。維持保全を事業者へ頼んでいる場合は事業者になりますか?	「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。連名にて申請された場合は、全ての方が「認定計画実施者」となります。
	6	認定に係る住宅の位置について、認定後に新たな地番が定められた場合、報告書にはどちらを記載すればいいですか?	確定後の地名地番を記載してください。
	7	「維持保全計画書」に基づき定期点検を行う者は、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が。ただし、今後30年以上に渡り、定期点検や修繕、記録の作成・保存等を適切に行なうことが認定計画実施者に課せられることから、できるだけ建築の知識のある事業者に依頼することをお勧めします。
保存状況について	8	維持保全計画書がどこにあるか分かりません。	長期優良住宅の認定を受けた時の申請図書の中にはあります。また、建築確認申請の書類と一緒に保管されている場合もあります。見つからなければ、住宅の設計を依頼した会社又は住宅の販売・工事をした会社にお問い合わせください。
	9	長期優良住宅認定申請書関係書類(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。	認定申請書、認定通知書、維持保全計画書等を事業者から受け取っていない場合や事業者が関係書類を予備で保管している場合があります。住宅の設計を依頼した会社又は住宅の販売・工事をした会社にお問い合わせください。
	10	維持保全(点検・修繕等)は実施したが、その記録、委託契約書、実施報告書等のいずれも残っていない場合などどのようにすればいいですか?	維持保全(点検・修繕)を実施した事業者から関係書類を取り寄せてください。または、維持保全の記録を事業者に依頼して復元してもらってください。

項目	No.	質問	回答
維持保全状況について	11	維持保全計画のとおりに点検していませんでした。	まずは、長期優良住宅に関する認定申請関係書類の保存状況を確認して、その中にある維持保全計画書により点検箇所や点検時期を確認して、必要な点検を行っていただき、報告してください。
	12	点検の記録として何を残せばいいのかわかりません。参考になるものにはありますか？	維持保全計画書に示された部位について点検し、その状態を記録してください。記録の様式に特に決まりはありません。下記の一般社団法人住宅性能評価・表示協会が発行している「長期優良住宅にお住いの方へ」に参考として点検・修繕等記録シート(例)が掲載されておりますのでご活用ください。 <a href="https://hyoukakyukai.ezas.jp/uups/a/panfuretto/panfu/chouki_p_final_A4_ol.pdf">https://hyoukakyukai.ezas.jp/uups/a/panfuretto/panfu/chouki_p_final_A4_ol.pdf</a>
	13	維持保全計画どおりに点検をした結果、劣化等が認められたが修繕等を行っていなかった場合はどのようになるのですか？	修繕等を行っていなかった理由を報告書に記載してください。正当な理由があると認められる場合は、適切に維持保全していると判断します。正当な理由又は理由なく修繕等を行っていない場合は、市から助言や是正指導があります。それに従って必要な点検や修繕を行ってください。
	14	地震時及び台風時に臨時点検の質問があったが、地震及び台風の規模はどの程度なのか？	具体的な数値規定等は定められていませんが、地震については震度5強以上、台風については気象庁より大雨又は暴風に関する特別警報が発表された場合を目安として、これ以外にも必要に応じて実施してください。
	15	点検実施予定者であった事業者が倒産してしまった場合、維持管理の点検はどうすればいいですか。	ご自身で点検を行うか、新たに別の点検専門業者等に点検を依頼してください。
その他	16	相続や売買で建物の所有者が変更になった場合、誰が報告する必要がありますか。	現在の所有者が報告をしてください。また、所有者が変更になった場合、承継の手続きが必要ですので、市へ申請をしてください。詳しくは下記URLもしくは「横浜市 長期優良住宅 その他の手続き」で検索したページをご覧ください。 <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/kankyo-shoene/chouki/sonota.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/kankyo-shoene/chouki/sonota.html</a>
	17	増築やリフォームを行う場合、手続きは必要ですか。	長期使用構造等に影響がないか民間の登録住宅性能評価機関で確認し、必要に応じて変更の手続きを行う必要があります。詳しくは、建築の知識のある事業者にご相談ください。