

長期優良住宅の維持保全のすすめ

～いつまでも快適な住まいに暮らし続けるために～

はじめに 「長期優良住宅」を建て、住まわれている皆さまへ

皆さまがお住まいの長期優良住宅は、「長く住み続けられる住宅」として建てられています。しかし、日々の生活の中で、きちんと点検し、手入れをしないと、どんなに丈夫につくった住宅も長く住み続けることはできません。

このパンフレットでは、「長期優良住宅の特徴」や点検や修繕などの「維持保全」について、簡単にまとめてありますのでご活用ください。

そして、住まいの維持保全の大切さを、家族の皆さまとも考えて頂き、計画的な点検・修繕を行うことで、子・孫・孫の子の代まで安心して住み続けることができる住まいを目指しましょう。

1 長期優良住宅の7つの特徴

長く住み続けられるために定められた基準を満たす性能の高い住宅「長期優良住宅」の特徴は、以下の通りです。

①劣化対策（耐久性）

数世代にわたって住み続けても住まいの構造体がしっかりしていて、少なくとも100年継続使用できること。



②耐震性

極めてまれに発生する大きな地震に対し、継続して住み続けられるための改修の容易化を図るため、損傷が少なく済むこと。

⑤居住環境

地区計画、建築協定などの基準に適合し、地域の居住環境の維持及び向上に配慮されていること。

⑥住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模であること。

⑦計画的な維持保全

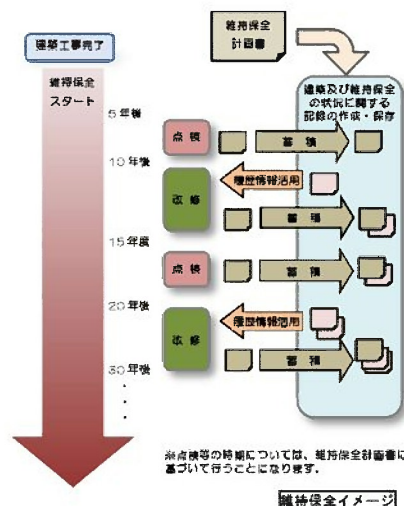
計画時から将来を見据え、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていて、少なくとも10年に1回は点検を行うこと。維持保全の期間は30年以上であること。

③維持管理・更新の容易性

構造体に比べて耐用年数が短い給排水管などについて、点検・補修・更新がしやすくなっていること。

④省エネルギー性

断熱性能等の充実により、省エネルギー性能が高められていること。



2 計画的な維持保全による長期優良住宅の4つのメリット

- ① 経年劣化を防ぐことができる。
- ② 住まいの資産価値が高まり、売買が有利に。
- ③ 親から子へ、子から孫へ トータルで住居費負担が軽減。
- ④ 環境への負荷を低減し、社会に貢献。

3 認定を受けられた方が今後行わなければならないこと

① 住宅の維持保全（点検・補修）をしましょう。【長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「法」という）第6条第1項】

建築後、認定を受けた維持保全計画に基づいて住宅の維持保全（点検・補修）を行わなければなりません。

まずは、長期優良住宅の認定申請書の中にある「維持保全計画書」に改めて目を通してみましょう。併せて「資金計画」の確認をしましょう。

その上で、住宅の維持保全を計画的に行ってください。

【法律で決まっていること】

(1) 点検が必要な部分

- 構造耐力上主要な部分（基礎、土台、壁、柱、小屋組、梁、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（給水又は排水の配管設備）

(2) 点検期間は、建築後、30年以上行う。

(3) 点検頻度は、少なくとも10年毎に行う。

(4) 点検結果を踏まえ、必要に応じて修繕等を行う。

(5) 地震及び台風時に臨時点検が必要。

(6) 住宅の劣化状況に応じて、維持保全計画の見直しが必要。

長く住み続けられる住宅のための維持保全

構造部材をしっかりと点検

住宅の屋根、柱、壁はりなどの大事な構造部材が早く劣化すると、住宅が地震や豪雨などで倒壊するおそれもあり、安心して住み続けることができません。
木造住宅は、構造部材が腐食したり、シロアリの被害を受ける場合があります。鉄骨造の住宅でも、柱などが劣化してしまう場合があります。腐食の原因となる細菌やシロアリは一般的に湿気を好み、雨漏りや結露（けつろう）などにより構造部材が劣化することや、歪んだ状態が原因となることがあります。

こうした構造部材の被害の兆候に気づき、適切な対策を早期に講じることが重要です。

住宅を雨から守る1 ～屋根の点検と補修～

<点検>

- ・屋根の点検では、雨漏りや水漏れがないよう、瓦やスレートなどの屋根ふき材料の欠け、変色等の痛みやずれがないか、雨どいが外れたりつまつまわっていないかなどを点検します。
- ・平らな屋根（油断屋根）やバルコニー等は、周囲の排水溝の詰まり等の劣化がないか、排水口のつまりや水たまり等がないかを点検します。
- ・屋根ふき材は、材料の劣化や経年による劣化だけでなく、台風や積雪、地震等によりずれたり、破れたりすることもあります。定期的な点検に加え、自然災害等の後にも点検をお願いします。
- ・屋根からの雨漏りは、天井シミなどでわかることもあります。
- ・屋根の上から点検することは危険であり、かえって怪我を招いてしまうこともありますので、専門家の協力をお願いします。

<補修>

- ・戸建で住宅の屋根は、下地となる合板の上に防水シートを張り、その上に瓦やスレート、金属板などの屋根ふき材を、くさねや釘を付けていくのが一般的な施工方法です。不具合を気づいたら、再塗装、屋根ふき材のふきなおし、合板や防水シートの交換を行うなどの対策を行います。

住宅を雨から守る2 ～外壁の点検と補修～

<点検>

- ・床下の点検では、床下の腐食の有無、土台などの部材の腐食、基礎周りの土壌（ぼどう）・腐土（ぼど）の有無について、目視や触診、木造やドライバーによる打診により確認し、腐食、シロアリ、さび等の被害や、鉄骨造等の漏水等の兆候がないかを点検します。
- ・基礎住宅の床下部分の点検は、床下及び住宅の外から行います。
- ・基礎の床下換気口を、結露や腐食の道具などでふさいでいると、床下に湿気がこもる原因になります。
- ・基礎に、内部にいたる穴やひび割れや、内部の鉄筋がむき出し（むき出し）が露れるようなひび割れがある場合は、その強度が損なわれているおそれがあります。
- ・基礎のひび割れや基礎と周囲の地盤との間の様子により、地盤の不安定化（住宅の置いている地盤が部分的に沈下することなど）が分かる場合があります。

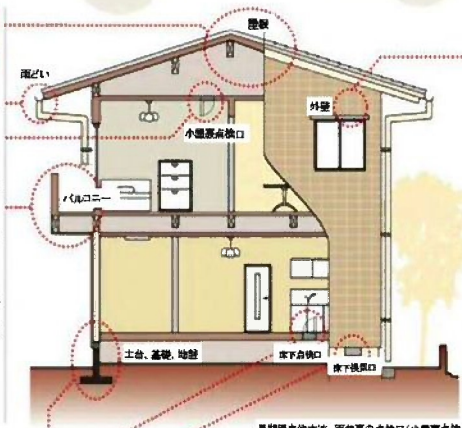
<補修>

- ・点検結果の判断や、腐食やシロアリ被害等の対策、基礎・地盤の補修措置などは専門業者が高いため、建築した工務店と連絡できる業者と相談しましょう。

手入れをすれば長く住み続けられる住宅に

年を経るごとに建ちあがる美しい住宅と比べてくことは理想ですが、一般的には住宅は年を経ると外壁、内装、キッチンなどの劣化がすすんでいき、色あせたり、設備機能が落ちるものになってきます。住宅をきれいに維持し、価値を高く保つていくには、居住者の方が快適に過ごせるとともに、売却・賃貸等の際、新しい居住者の方にも、住宅を維持するのではなく長く住み続けようという思いを、住宅が長く住み続けられることにつながります。

構造部材がしっかりしていれば、本来、住宅は長く住み続けられるものです。普段の長期優良住宅も、外壁の塗り替え、内装の張り替え、設備機器の交換など、投資をこまめにすれば、長く住み続けられる住宅として大切に扱われたいと思います。



長期優良住宅は、天井裏の点検口（小窓裏点検口）や床下点検口が設置されていて、点検しやすくなっています。（住宅の構造等により、点検口が設置されていない場合もあります）



※ 腐土、腐土シロアリは腐土を築き、コンクリート等の基礎の上と分断してシロアリをつくり、その中を移動することがあります。このシロアリ等の被害を減らし、腐土の増殖の元を断つことが重要です。

住宅を雨から守る2 ～外壁の点検と補修～

<点検>

- ・外壁の点検では、雨や風が室内へ侵入しないよう、モルタル、サイディング・セメントや金属、木製の板などの材料の剥離やひび割れ、変色、はがれなどがなく、雨漏りや結露の発生がないかを点検します。
- ・バルコニーや外壁の排水溝付近は、雨水の流入が多い場所なので、変色などの異状に特に注意しましょう。
- ・ガラス等のサッシの外と内側のすきまなどにもシーリング材が使われていいますので、劣化していないかを確認しましょう。
- ・外壁の内部には、室内からの湿度から結露が生じているおそれがあります。長期優良住宅では、断熱性が確保されており結露しにくい仕様になっていますが、住宅の使用状況などによっては結露が起きる可能性があります。内装材のシミやカビの発生、壁から床下への水漏れなどに気づいた場合は、専門家に相談しましょう。

<補修>

- ・外壁は、断熱や合板を防水シートで覆い、透気膜を貼った上に塗料を取り付けている場合が多く、わずかなひび割れなどで塗料が剥がれやすくなっています。専門家に相談し、シーリングの補修、外壁のひび割れの補修・再塗装などを行うと、劣化の程度が軽くなる場合は外壁の塗り替え等を行います。

* シーリング材

材料の継ぎ目に用いられることが多い弾力のあるゴム状の材料です。雨漏りを防ぐために重要な材料です。

住宅を美しく快適に暮らす

<点検>

- ・屋根・外壁等の材料の色あせや塗料の剥離、換気設備の汚れ、電気設備・給湯設備やトイレ、キッチンなどの水回り内の機器交換の必要性など、長く快適に住み続けられる住宅のためには、居住や設備等の取替時期も高くなり、点検を行うことが求められます。

<補修>

- ・維持保全計画には、建物の耐用年数などから、補修時期を決めている場合もあります。工務店等と相談し、目的に応じた補修等を行ってください。

② 建築や維持保全の記録を保存しましょう。【法第11条第1項】

法律により長期優良住宅の建築や維持保全の状況などに関する記録を作成し、保存しなければならないことになっています。

【作成・保存しなければならないもの（例示）】

	保存する書類の名称	主な記載内容、図書
1	認定申請書 及び 認定通知書	・認定を受けた旨 ・認定年月日 ・認定計画実施者の氏名 ・認定番号 ・長期優良住宅建築等計画（住宅の位置・構造・設備・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など） ・設計内容説明書 ・各種図面 ・計算書
2	変更認定申請書 及び 変更認定通知書、変更届 （分譲住宅を購入したときや計画の変更があったとき）	・変更の内容 ・認定を受けた旨 ・変更認定（変更届）年月日
3	承認申請書 及び 承認通知書 （住宅を相続や売買するとき）	・承認を受けた旨 ・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
4	報告した内容を記載した図書 （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
5	所管行政庁の命令を記載した通知 （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
6	所管行政庁の助言又は指導を記載した通知 （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
7	実施した維持保全（点検・補修等）の記録等	・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
8	維持保全に関する契約書、実施報告書等 （維持保全を委託した場合に業者等から報告を受けたもの）	・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 ・委託先の氏名、名称

③ 認定を受けた計画を変更するときには、変更認定を受けましょう。【法第8条第1項】

認定を受けた長期優良住宅を変更（軽微なものを除く）しようとするときは、あらかじめ所管行政庁（知事又は特定の市長）の変更認定を受ける必要があります。

- (1) 増築やリフォーム等を行うとき
- (2) 維持保全計画の変更を行うとき

④ 認定を受けた計画を相続や売買したときには、地位の承継の承認を受けましょう。

【法第10条】

相続や売買等により認定を受けた方の地位を引き継ぐ場合は、所管行政庁の承認を受ける必要があります。

4 所管行政庁から報告を求められたとき

所管行政庁から、住まいの工事内容や維持保全の状況について報告を求められることがあります。報告を求められた方は、維持保全の状況等について、記録や保存している資料に基づいて報告をしてください。【法第12条】

【維持保全状況等の報告徴収について】

(1) 報告徴収の目的

長期優良住宅では、法律において、維持保全（点検や修繕）を定期的に行うことが定められていることから、お住まいの皆さまの維持保全の取組状況について確認をし、改めて、維持保全の大切さを考える機会として頂くことを目的としています。

(2) 報告徴収の根拠

法第12条によります。

法第12条（報告徴収）

「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。」

(3) 報告対象

長期優良住宅の認定をうけて建築後、5年目、10年目、20年目、30年目を経過する住宅にお住まいの方の中から抽出して選定します。

(4) 報告徴収の方法

所管行政庁から、報告対象として選定された方へ郵送で報告徴収の通知をします。

(5) 報告書の提出方法

所管行政庁の窓口へ直接持参又は郵送で提出してください。なお、各所管行政庁で取扱いが異なる場合がありますので必要に応じて問い合わせをしてお確かください。

※ 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場合は、30万円以下の罰金に処せられることがあります。

(6) 提出物

○報告書（様式第4号） 1部

(7) 報告内容

○住まいの概要等

○住まいに係る書類等の保存状況

○住まいの建築・維持保全（点検・補修等）状況 等

(8) 内容の確認

所管行政庁は、提出された報告書に基づき、適正な維持保全が行われているかを確認します。

※ 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、所管行政庁に改善を求められ、従わない場合は、所管行政庁から長期優良住宅の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。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。