

記録の作成及び保存（住宅履歴書）について

該当条文

（定義）

第二条（略）

- 2 この法律において「建築」とは、住宅を新築し、増築し、又は改築することをいう。
- 3 この法律において「維持保全」とは、次に掲げる住宅の部分又は設備について、点検又は調査を行い、及び必要に応じ修繕又は改良を行うことをいう。
 - 一 住宅の構造耐力上主要な部分として政令で定めるもの
 - 二 住宅の雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの
 - 三 住宅の給水又は排水の設備で政令で定めるもの
- 4～6（略）

（記録の作成及び保存）

第十一条 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。

具体的内容

1. 基本的考え方

長期優良住宅の認定を受けた住宅に対して保存を義務付けるべき履歴情報については、当該住宅の建築及び維持保全に係るものを対象とし、長期優良住宅の認定を受けるために必要な情報など、本法律に基づく行為により生成される情報とする。

2. 作成・保存の対象

建築及び維持保全の状況に関する情報を以下の段階に分けて、法令上、保存を義務付ける項目について検討を行っているところ。

① 法律上の規定により、生成される情報

- (1) 長期優良住宅建築等計画*の認定申請（法第5条第1項）
- (2) 長期優良住宅建築等計画の認定（法第6条第1項）
- (3) 長期優良住宅建築等計画の変更の認定（法第8条第1項）
- (4) 譲受人を決定した場合における認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更の認定（法第9条第1項）
- (5) 地位の承継（法第10条）
- (6) 報告の徴収（法第12条）
- (7) 改善命令（法第13条）

(8) 助言及び指導（法第15条）

② 長期優良住宅建築等計画に基づく行為で生成される情報（災害時等におけるものを含む）

(9) 実施した点検、調査及び修繕等の内容

(10) 実施した点検、調査及び修繕等の実施日、施工者 等

* 長期優良住宅建築等計画への記載事項（第5条第4項）

a. 建築をしようとする住宅の位置

b. 建築をしようとする住宅の構造及び設備

c. 建築をしようとする住宅の規模

d. 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間

e. 住宅の建築及び建築後の住宅の維持保全に係る資金計画

f. 管理組合又は管理組合法人の名称（マンションの場合）

g. 共同で維持保全を行う者の氏名・名称 等

3. 保存方法の設定案

① 保存時期

認定時及び認定後、保存すべき情報が新たに追加されたときに保存すること

② 保存行為を行う者

認定計画実施者

その他検討すべき論点

○ 住宅所有者における住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する市場サービスの展開を期待し、その仕組みやルールについて検討しているところであるが、その際、どのような情報を蓄積すべきか、また配慮すべき事項は何か。

<住宅履歴情報の整備に関する検討について>

- ・住宅の適正な維持管理の実施や円滑な既存住宅流通等のため、住宅履歴情報を整備していくことが求められるが、市場において何が求められているか、後世に何をどう伝えていくべきかなどを十分に勘案のうえで、必要な情報を整備していくことが求められる。
- ・平成19～21年度にかけて、学識経験者や関係業界団体などで構成する「住宅履歴情報整備検討委員会」（委員長：野城智也東京大学教授）において、住宅履歴情報の蓄積・活用に関する仕組み・ルールなどについて検討しているところである。
- ・各企業（ハウスメーカー、ディベロッパー等）が有する情報管理の仕組みを活かして、様々な主体が住宅所有者等における住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する情報管理サービスの提供を行っていくことを期待して、住宅市場において活用され、市

場における事実上の標準とみなされるような仕組みを想定して、共通にしておくべき仕組みやルール等について、具体的な検討を進めているところである。

- (1) IT技術（ICタグ、ユビキタス等）の活用などにより、効果的な情報の蓄積・利用を可能とする仕組みを検討。
- (2) 必要な時に必要な情報を活用できるよう、各企業等が提供する情報管理サービスにおいて、共通言語化や原本性の確保、情報の保護など、必要な共通ルールについて検討。
- (3) 情報の正当性、信頼性の確保の観点から、虚偽・誤入力の防止方策等について
検討。 等