

東京ゼロエミ住宅認証審査業務要領

一般財団法人さいたま住宅検査センター

はじめに

この「東京ゼロエミ住宅認証審査業務要領」（以下「業務要領」という。）は、一般財団法人さいたま住宅検査センター（以下「センター」という。）が東京都の定める「東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱」（以下「要綱」という。）及び「東京ゼロエミ住宅指針」（以下「指針」という。）に基づき実施する東京ゼロエミ住宅認証業務（以下「認証業務」という。）について必要な事項を定めるものです。

なお、この業務要領で使用する用語については、特段の断りのない限り、要綱及び指針に基づくものとします。

1. 東京ゼロエミ住宅認証業務の対象等

(1) 認証業務の対象

東京ゼロエミ住宅の認証の対象は、都内において新築等を行う住宅（集合住宅等にあつては、当該建築物内の全ての単位住戸。以下同じ。）となります。

(2) 認証審査員

- 1) 認証審査員は、住宅品確法第13条の評価員であることとします。
- 2) センター及び認証審査員は、認証審査の申請を自らが行った場合その他の場合であつて、認証審査の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがあるものとして認められる場合においては、これらの申請に係る認証審査を行うことはできないものとします。
- 3) 2)の「認証業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがあるものとして認められる場合」については、平成18年国土交通省告示第304号に規定する住宅性能評価の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがあるものとして国土交通大臣が定める場合の例によります。

2. 設計確認審査の手続きの流れ

(1) 設計確認審査の申請

- 1) 東京ゼロエミ住宅の新築を行おうとする建築主は、その新築等計画の認証事項の認証要件の適合状況に係る審査（以下「設計確認審査」という。）を受けようとする場合は、認証事項に係る工事に着手する前に東京ゼロエミ住宅設計確認審査申請書（別記第1号様式。以下「設計確認審査申請書」という。）に、別表1に定める東京ゼロエミ住宅の設計確認審査に必要な図書（以下「提出図書」という。）を添えて、センターに提出し、設計確認審査を申請します。
- 2) 1)の申請書類は、正本及び副本各1通を提出してください。
- 3) 建築主は、設計確認申請に係る手続の代行を第三者に対し依頼することができます。

(2) 設計確認審査の引受け

- 1) センターは、建築主等から認証審査の申請があつた場合は、東京ゼロエミ住宅設計

確認審査申請書（別記第1号様式）のほか、(1)の図書が添付されていること及び以下の事項について確認します。

- ① 申請のあった住宅が、都内に新築等行うものであり、かつ、センターの業務区域内であること。
 - ② 申請のあった住宅の適用する住宅性能
 - ③ 提出図書に不足なく、かつ、記載事項に漏れがないこと
- 2) 提出図書に特に不備がない場合には、建築主等に対して引受承諾書を交付します。

(3) 設計確認審査の実施

- 1) センターは、住宅品質確保法第13条の評価員により設計確認審査を実施します。
- 2) 認証審査は、東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱及び東京ゼロエミ指針に準じて行います。
- 3) 提出された図書の内容に疑義がある場合は、必要に応じて申請者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。

(4) 設計確認書の交付

- 1) センターは、設計確認審査の結果、設計確認申請に係る新築等計画における認証事項が認証要件の各水準のいずれかに適合すると認めるときは、東京ゼロエミ住宅設計確認書（別記第2号様式。以下「設計確認書」という。）に設計確認審査申請書の写し及び提出図書の副本を1部添えて、当該建築主に交付することにより設計確認を行います。
- 2) 設計確認書に記載する確認書発行番号は、別表2「証明書発行番号の付番方法」に基づいて付番します。

(5) 設計確認書不交付通知書の交付

- 1) センターは、設計確認審査の結果、次のいずれかに該当する場合に、東京ゼロエミ住宅設計確認書不交付通知書（別記第3号様式。以下「設計確認書不交付通知書」という。）を当該建築主に交付します。
 - ① 設計確認申請に係る住宅において、認証事項が認証要件に適合しないとき。
 - ② 設計確認審査の過程において、建築主から提出された設計確認審査申請書又は提出図書に不備があり、又は必要事項の記載が不十分であることが明らかとなり、認証事項に関して認証要件の適合の可否が判断できないとき。
 - ③ 建築主から提出された書類等に記載された内容が明らかに虚偽であると認められるとき。

(6) 知事への報告

センターは、設計確認書を建築主に交付したときは、知事に報告します。

3. 設計変更確認審査の手続きの流れ

(1) 設計変更確認審査の申請

1) 設計確認書の交付を受けた建築主が、設計確認書受領後に設計確認審査申請書又は提出図書の内容について、次のいずれかに該当する変更を行おうとする場合にあっては、変更に係る工事に着手する前に、東京ゼロエミ住宅設計変更確認審査申請書（別記第4号様式。以下「設計変更確認審査申請書」という。）に、別表1のうち変更する事項に関する図書（以下「提出変更図書」という。）及び当該住宅の設計確認書又はその写しを添えて、センターに提出し、変更後の新築等計画の認証事項の認証要件の適合状況に係る審査（以下「設計変更確認審査」という。）を申請します。

- ① 認証事項が認証要件に適合しない変更
- ② 単位住戸及び共用部分（人の居住の用に供するものに限る。）の床面積の合計が1割以上増加又は減少する変更
- ③ 単位住戸の戸数が増加又は減少する変更
- ④ 住宅の構造種別の変更
- ⑤ 認証要件の適合状況を確認する際に選択した認証要件の水準又は基準の変更
- ⑥ 太陽光発電システムの設置の有無の変更
- ⑦ 設置される太陽光発電システムの出力が増加し、もしくは減少する変更
- ⑧ オール電化への該当の有無の変更

2) 1) の申請書類は、正本及び副本各1通を提出してください。

3) 改正前の東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱（令和3年3月22日付2環地環第164号。以下「旧要綱」という。）に基づき設計確認審査が実施された部分に対して設計変更確認申請を行おうとするときは、旧要綱に基づくものとします。

(2) 設計変更確認審査の引受け

1) センターは、建築主等から設計変更に係る認証審査の申請があった場合は、東京ゼロエミ住宅設計変更確認審査申請書（別記第4号様式）のほか、(1)の図書が添付されていること及び以下の事項について確認します。

- ① 申請のあった住宅が、都内に新築等行うものであり、かつ、センターの業務区域内であること。
- ② 申請のあった住宅の適用する住宅性能
- ③ 提出図書に不足なく、かつ、記載事項に漏れがないこと

2) 提出図書に特に不備がない場合には、建築主等に対して引受承諾書を交付します。

(3) 設計変更確認審査の実施

設計変更確認審査については、2.(3)と同様とします。

(4) 設計変更確認書の交付

1) センターは、設計変更確認審査の結果、設計変更確認申請に係る新築等計画における認証事項が認証要件の各水準のいずれかに適合すると認めるときは、東京ゼロエミ住宅設計変更確認書（別記第5号様式。以下「設計変更確認書」という。）に設計変更確認審査申請書の写し及び提出変更図書の副本を1部添えて、当該建築主に交付す

ることにより設計変更確認を行います。

- 2) 設計変更確認書に記載する確認書発行番号は、別表 2「証明書発行番号の付番方法」に基づいて付番します。

(5) 設計変更確認書不交付通知書の交付

- 1) センターは、設計変更確認審査の結果、次のいずれかに該当する場合に、東京ゼロエミ住宅設計変更確認書不交付通知書（別記第 6 号様式。以下「設計変更確認書不交付通知書」という。）を当該建築主に交付します。
 - ① 設計変更確認申請に係る住宅において、認証事項が認証要件に適合しないとき。
 - ② 設計変更確認審査の過程において、建築主から提出された設計変更確認審査申請書又は提出変更図書に不備があり、又は必要事項の記載が不十分であることが明らかとなり、認証事項に関して認証要件の適合の可否が判断できないとき。
 - ③ 建築主から提出された書類等に記載された内容が明らかに虚偽であると認められるとき。
- 2) 設計変更確認書の交付の際、当該建築主に対し既に交付されていた設計確認書又は設計変更確認書（以下「設計確認書等」という。）は、当該設計変更確認書の交付によりその効力を失います。

4. 工事完了検査の手続きの流れ

(1) 工事完了検査の申請

- 1) 建築主が、設計確認書等の交付を受けた住宅（3.(5) 2)により設計確認書等が失効し、第 20 条第 1 項の規定により設計確認若しくは設計変更確認が取り消され、又は同条第 3 項の規定により辞退した住宅を除く。）の工事を完了したときは、東京ゼロエミ住宅工事完了検査申請書（別記第 7 号様式。以下「工事完了検査申請書」という。）に当該住宅の施工状況について工事施工者が作成する施工状況報告書（以下「施工状況報告書」という。）を添えてセンターに提出し、設計確認書等に記載された内容どおり工事が行われたか確認する検査（以下「工事完了検査」という。）を申請することができます。
- 2) 1) の申請書類は、正本及び副本各 1 通を提出してください。
- 3) 当該住宅が新築等計画から変更して工事を完了したときは、提出変更図書も添えて申請してください。当該住宅の設計確認審査又は設計変更確認審査を行った認証審査機関がセンターとは異なる場合にあっては、提出図書及び設計確認書若しくはその写し又は提出変更図書及び設計変更確認書若しくはその写しも添えて提出してください。
- 4) 建築主は、1) の工事完了検査の申請（以下「工事完了申請」という。）に当たっては、当該住宅の建設工事における認証事項が認証要件に適合していることを証する図書（以下「工事記録書」という。）を当該工事現場に備え付けておいてください。

(2) 工事完了検査の引受け

- 1) センターは、建築主等から工事完了検査の申請があった場合は、工事完了検査申請書（別記第 7 号様式）のほか、(1) の図書が添付されていること及び以下の事項につ

いて確認します。

- ① 申請のあった住宅が、都内に新築等行うものであり、かつ、センターの業務区域内であること。
 - ② 申請のあった住宅の適用する住宅性能
 - ③ 提出図書に不足なく、かつ、記載事項に漏れがないこと
- 2) 提出図書に特に不備がない場合には、建築主等に対して引受承諾書を交付します。

(3) 工事完了検査の実施

- 1) センターは、工事完了検査申請書の提出を受けた後、工事完了申請に係る住宅が設計確認書等に記載された内容どおり工事が行われたことを、当該工事現場を目視し、又は計測し、工事完了検査申請書、施工状況報告書及び工事記録書により検査します。
- 2) センターは、工事完了検査を行う場合において、目視又は計測が困難なときは、当該工事に係る施工関連の図書の審査をもって、これに代えることができるものとします。

(4) 東京ゼロエミ住宅認証書の交付

- 1) センターは、工事完了検査の結果、工事完了申請に係る住宅が設計確認書等に記載された内容どおり工事が行われたことを認めるときは、東京ゼロエミ住宅認証書（別記第8号様式。以下「認証書」という。）に工事完了検査申請書の写し及び施工状況報告書の副本を1部添えて当該建築主に交付することにより当該住宅について東京ゼロエミ住宅である旨を認証します。
- 2) 認証書に記載する確認書発行番号は、別表2「証明書発行番号の付番方法」に基づいて付番します。

(5) 認証不適合通知書の交付

- 1) センターは、工事完了審査の結果、次の各号のいずれかに該当する場合に、東京ゼロエミ住宅認証不適合通知書（別記第9号様式。以下「認証不適合通知書」という。）を当該建築主に交付します。
 - ① 工事完了申請に係る住宅において、設計確認書等に記載された内容どおりに工事が行われていないとき。
 - ② 工事完了検査の過程において、建築主から提出された工事完了検査申請書、施工状況報告書又は工事記録書に不備があり、又は必要事項の記載が不十分であることが明らかとなり、設計確認書等に記載された内容どおりに工事が行われているかどうか判断できないとき。
 - ③ 建築主から提出された書類等に記載された内容が明らかに虚偽であると認められるとき。
- 2) 4. (4) 1の認証書又は認証不適合通知書の交付の際、当該建築主に対し既に交付されていた設計確認書等は、当該認証書又は当該認証不適合通知書の交付によりその効力を失います。

(6) 知事への報告

センターは、認証書を建築主に交付したときは、知事に報告します。

5. その他

(1) 申請の取下げ

建築主は、設計確認書、設計変更確認書又は認証書（以下これらを「認証書等」という。）の交付前に設計確認申請、設計変更確認申請又は工事完了申請を取り下げようとする場合は、東京ゼロエミ住宅認証審査取下届（別記第10号様式）をセンターに提出します。

(2) 認証の取消及び設計確認等の辞退

- 1) 知事は、認証書等の交付後に、建築主から提出された書類等に記載された内容が明らかに虚偽であると判明した場合は、当該住宅に係る認証書等を取り消すことができます。
- 2) 知事は、前項の規定による取消しを行ったときは、東京ゼロエミ住宅認証要件適合取消通知書（別記第11号様式）を当該建築主に交付します。
- 3) 建築主は設計確認書等の交付を受けた後、工事完了検査までに当該住宅における認証事項が認証要件に適合しないことが明らかになった場合は、東京ゼロエミ住宅設計確認辞退届（別記第12号様式）をセンターに提出することにより、設計確認又は設計変更確認を辞退することができます。

(3) 申請書等の提出

- 1) 別表1に掲げる図書に明示すべき事項を同表に規定する図書のうち他の図書に明示する場合には、当該事項を当該別表に掲げる図書に明示することを要しません。この場合において、当該別表に掲げる図書に明示すべきすべての事項を当該他の図書に明示したときは、当該別表に掲げる図書を設計確認審査又は工事完了検査に係る申請書に添えることを要しません。
- 2) 設計確認審査、設計変更確認審査又は工事完了検査の規定による申請書が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じセンターにおいて電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクをもって当該申請書に代えることができます。

(4) 手数料

認証審査手数料は、別に定める手数料表のとおりとします。

(5) 帳簿の備え付け等

- 1) センターは、次に掲げる事項を記載した帳簿を備え付け、これを保存します。
 - ① 設計確認審査申請書、設計変更確認審査申請書又は工事完了審査申請書を受理した年月日

- ② 認証書等を交付した年月日及びその認証書等に記載した事項
 - ③ 不交付通知書等を交付した年月日及びその不交付通知書等に記載した事項
- 2) センターは、第1項の帳簿及び第2項の書類（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を、認証審査の業務の全部を廃止した日（第2項の書類にあつては、当該住宅に関する認証審査業務が終了した日）の属する都の事業年度（4月1日から翌年3月31日まで。以下単に「事業年度」という。）の翌事業年度から5事業年度の間保存します。

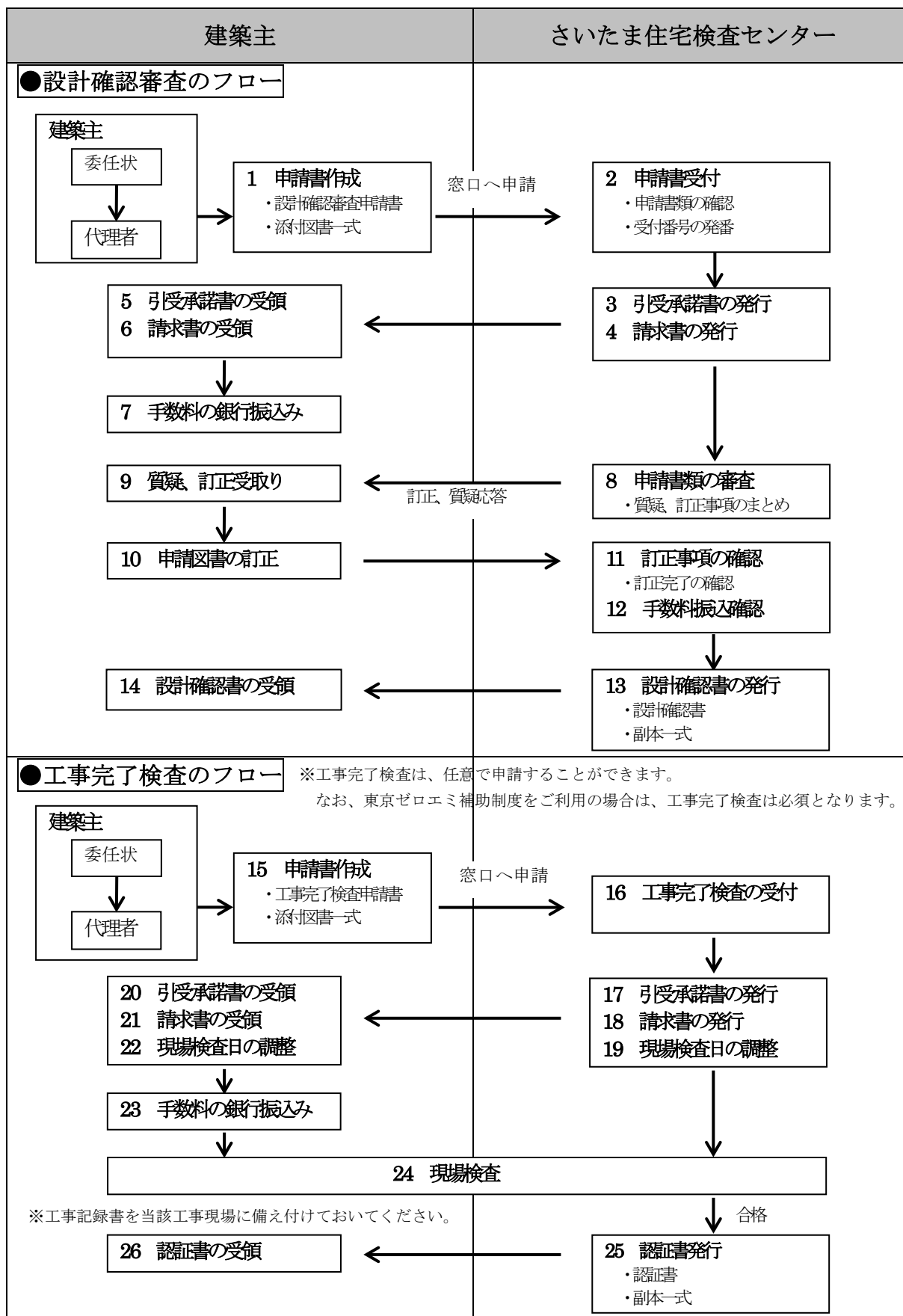
(6) 秘密保持

センター及び役職員並びにこれらの者であった者は、この認証審査の業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用しません。

(7) 東京都への報告等について

センターは、認証審査の内容、判断根拠等について知事から業務に関する報告等を求められた場合は、これに応じ報告します。

6. 認証審査業務フロー



附 則

この要領は、令和元年 11 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、令和 5 年 9 月 1 日から施行する。

別表 1

図書の種類	明示すべき内容
仕様書(仕上げ表を含む。)	認証事項に関する部材の種別(該当する規格等を含む。)、寸法及び取り付け方法並びに認証事項に関する設備(以下単に「設備」という。)の種別
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の名称及び用途、壁の位置及び種類、開口部の位置及び構造、各室の寸法並びに設備の種別及び位置
床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
二面以上の立面図	縮尺、開口部、壁及び設備の位置
断面図又は矩計図	縮尺、床の高さ、各階の天井高さ、軒及びひさしの出、軒の高さ、建築物の高さ並びに壁、屋根、天井、床及び土間床等の外周部の構造
各部詳細図	縮尺並びに各部の材料の種別及び寸法
各種計算書	省エネルギーその他計算を要する場合における当該計算の内容
機器表	設備の種別、位置、仕様、数及び制御方法
系統図	エネルギーの効率的利用を図ることのできる設備又は器具の配線

別表 2

<p>交付番号は、15桁の文字を用いて、次のとおり付すものとする。</p> <p>『○○○-○○-○○○○-○-○○○○○』</p> <p>1桁目～3桁目 認証審査機関の登録番号 4桁目～5桁目 認証審査機関の事務所ごとに付する番号 6桁目～9桁目 認証書等の交付年(西暦) 10桁目 設計確認書の交付にあつてはS、設計変更確認書の交付にあつてはH、認証書の交付にあつてはNを付す。 11桁目～15桁目 通し番号(10桁目までの文字の並びの別に応じ、交付ごとに0001から順に付す。)</p>
--