

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ときは、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とき」については、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（平成18年国土交通省告示第304号）において国土交通大臣が定めるものの例によります。
- 4) センターは、センターの認証審査員（過去にセンターで認証審査員であつた者を含む。）の氏名及びセンターの業務期間を記載した一覧を作成し、管理します。

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等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するものとします。
- 2) 1) の申請書類は、正本及び副本各1通を提出するものとします。
- 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った場合は、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。

(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新築等計画における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、又は設計確認審査に必要な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に適合するかどうか判断できないとき

(6) 知事への報告

センターは、設計確認書又は設計確認書不交付通知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、その新築等計画について、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への適合状況に係る審査（以下「設計変更確認審査」という。）を申請するものとします。
 - ① 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。）の床面積の合計が次のいずれかに該当する変更
 - イ 2,000㎡未満であったものが2,000㎡以上に増加
 - ロ 2,000㎡以上であったものが2,000㎡未満に減少
 - ② 単位住戸の戸数が増加又は減少する変更
 - ③ 当該住宅の南面等屋根の水平投影面積の変更等によって、東京ゼロエミ住宅指針第3-2（2）イに掲げる建築物に該当しなくなることに伴い、再生可能エネルギー利用設備を設置することとなる変更
 - ④ 断熱性能又は設備の省エネルギー性能を計算することにより、認証事項が認証要件に適合するかどうか明らかになる変更（ただし、①、②並びに⑤イ及びロに該当する変更を除く。）
 - ⑤ 設計確認審査申請書（設計変更確認審査の申請（以下「設計変更確認申請」という。）を行った場合は直近の設計変更確認審査申請書）における記載事項のうち、次に掲げる内容の変更
 - イ 適合する水準
 - ロ 適合を確認する際に選択した基準
 - ハ 再生可能エネルギー利用設備設置の取止め
 - ニ 設置する再生可能エネルギー利用設備の種類
 - ホ 東京ゼロエミ住宅におけるオール電化への該当の有無
 - ヘ その他建築主が設計変更確認審査を求める事項
- 2) 1) の申請書類は、正本及び副本各1通を提出するものとします。
- 3) 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) 改正前の東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱（令和6年3月26日付5環地環第490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変更後の新築等計画における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、又は設計変更確認審査に必要な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

(6) 知事への報告

センターは、1) の設計変更確認書又は設計変更確認書不交付通知書を建築主に交付したときは、知事に報告します。

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) 設計確認書又は設計変更確認書の交付を受けた住宅の工事を完了したときは、当該住宅の建築主は、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（設計変更確認書が交付されていない場合は設計確認書をいい、設計変更確認

書が交付されている場合は、直近に交付された設計変更確認書をいう。)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通を提出するものとします。
- 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、又は工事完了検査に必要な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

（6）知事への報告

センターは、認証書又は認証不適合通知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

- 1) 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) 建築主が設計確認書又は設計変更確認書の交付を受けた後、工事完了検査までに当該住宅について認証書の交付を受けることを取りやめる場合は、1)の規定を準用します。
- 3) 建築主が設計確認書の交付を受けた住宅について、別途設計確認書の交付を受けた場合は、先に交付を受けた設計確認書(設計変更確認書の交付を受けている場合にあっては設計変更確認書)について1)の規定を適用します。

（2）申請書等の提出等

- 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。

（3）説明の求めと訂正の指示等

- 1) センターは、審査又は検査において、提出された申請書の内容に疑義がある場合は、必要に応じて建築主に説明を求めるとともに、誤りがある場合は訂正を求めます。

- 2) センターは、認証書等の交付後に、次のいずれかに該当する場合に、当該住宅に係る設計確認、設計変更確認又は認証を取り消すことができます。
- ① 設計確認申請及び設計変更確認申請に係る新築計画等又は工事完了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ことが明らかになった場合
 - ② 認証書の交付を受けた住宅において、認証書等に記載された内容どおりに工事が行われていないことが明らかになった場合
- 3) センターは、2)の規定による取消しを行ったときは、取消通知書（別記第11号様式）を当該建築主に交付します。
- 4) センターは、3)の取消通知書を建築主に交付したときは、知事に報告します。

(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 不交付通知書等及び取消通知書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) 1)に定めるもののほか、センターは、次に掲げる認証審査の業務の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める書類を保存します。
- ① 設計確認審査 設計確認審査申請書及び提出図書
 - ② 設計変更確認審査 設計変更確認審査申請書及び提出変更図書
 - ③ 工事完了検査 工事完了検査申請書及び施工状況報告書
- 3) 1)に掲げる事項又は2)に掲げる書類が、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1)の帳簿への記載又は2)の書類に代えることができるものとします。
- 4) センターは、1)の帳簿及び2)の書類（3)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（2)の書類にあっては、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。

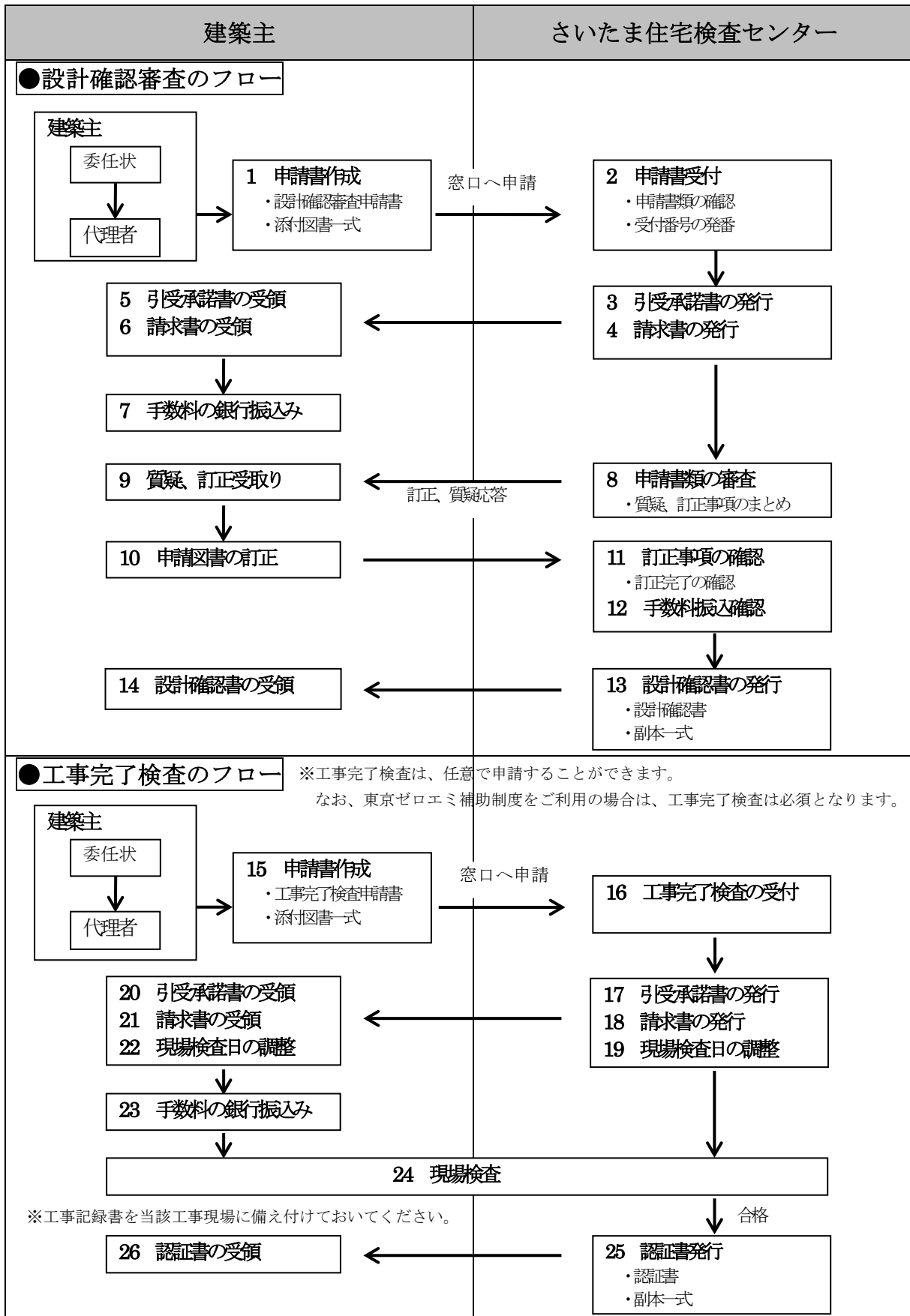
(6) 秘密保持

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。

附 則

この要領は、令和6年10月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和7年1月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和7年12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、各室の住戸番号(集合住宅等の場合に限る。)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
屋根伏図(再生可能エネルギー利用設備を設置しない場合に限る。)	縮尺、方位、南面等屋根(東京ゼロエミ住宅指針に定めるものをいう。)の水平投影面積及び勾配角度
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
その他センターが必要と認める図書	

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 認証機関の登録番号 4桁目～5桁目 認証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00001から順に付す。)</p>

別紙手数料表

1. 設計確認審査手数料

(1) 一戸建ての住宅

単位：円（税込み）

種 別		手数料
性能基準	単独申請	39,600
	併願申請 ※1	19,800
仕様基準	単独申請	11,000
	併願申請 ※1	

(2) 集合住宅等

単位：円（税込み）

種 別		手数料(建築物1棟当たり)	
性能基準	単独申請	2～10戸以下	$39,600 + M \times 9,900$
		11～30戸以下	$79,200 + M \times 5,500$
		31戸以上	$158,400 + M \times 3,300$
	併願申請 ※1	$19,800 + M \times 3,300$	

M：全戸数を示す（すべての住戸が東京ゼロエミ住宅基準に適合する必要があります。）

注) 併用住宅については、表（1）の手数料を適用します。

(3) その他の手数料

単位：円（税込み）

種 別	手数料
設計変更確認申請	<ul style="list-style-type: none"> 設計確認審査の手数料に0.5を乗じた額 ただし、以下の①及び②の場合は、表（1）又は表（2）に記載の手数料を適用します。 ① 直前の設計確認申請を他機関で受けている場合 ② 計算方法を変更して申請する場合 計算の審査を伴わない設計変更については、5,500円 <p>※ 設計変更については、業務要領 3（1）をご確認ください。</p>
再発行	1通につき、5,500円

※1 併願申請とは、建築物エネルギー消費性能適合性判定、設計住宅性能評価、長期使用構造等確認、低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査、性能向上計画認定（建築物省エネ法第30条）に係る技術的審査、フラット35S、住宅性能証明書又はBELS評価をセンターに併せて申請（センターが既に交付した場合で当該業務の基準に適合することが確認でき、かつ、その計算結果に変更がない場合を含む。）するものをいう。

(注) 併願申請 ※1 において一の業務については、単独申請の料金とする。

2. 工事完了検査手数料

(1) 一戸建ての住宅

単位：円（税込み）

種 別		手数料
性能基準又は仕様基準	単独検査	28,600
	同時検査 ※2	14,300

(2) 集合住宅等

単位：円（税込み）

全単位住戸の合計	申請方法	手数料
2戸～10戸以下	単独検査	$66,000 + M \times 4,400$
	同時検査 ※2	$33,000 + M \times 4,400$
11戸～30戸以下	単独検査	$103,400 + M \times 4,400$
	同時検査 ※2	$51,700 + M \times 4,400$
31戸以上	単独検査	$158,400 + M \times 4,400$
	同時検査 ※2	$79,200 + M \times 4,400$

M：全戸数を示す（すべての住戸が東京ゼロエミ住宅基準に適合する必要があります。）

注）併用住宅については、表（1）の手数料を適用します。

(3) その他の手数料

単位：円（税込み）

種 別	手数料
再検査	検査1回につき、22,000円/人
軽微な変更説明書の 審査	1通につき、3,300円
再発行	1通につき、5,500円
他機関加算	センターで設計確認審査を実施していない場合は、1の手数料を 2.（1）又は（2）に加算

※2 同時検査とは、性能基準による省エネ基準の検査を伴う建築基準法の完了検査、建設住宅性能評価、フラット35Sにおける省エネ基準（ZEHを含む）に係る竣工現場検査又は住宅性能証明書における省エネルギー性に係る竣工現場検査を同時に実施するものをいう。

（注）同時検査 ※2 において一の業務については、単独検査の料金とする。