

# 東京ゼロエミ住宅認証業務要領

株式会社 住宅性能評価センター

2024/10/01

この「東京ゼロエミ住宅認証業務要領」（以下「業務要領」という。）は、株式会社住宅性能評価センター（以下「当機関」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ある。なお、この業務要領で使用する用語は、特段の断りのない限り、要綱及び指針で使用する用語の例によるものとする。

## 1. 認証業務の条件等

### 1) 認証業務の対象

認証業務の対象は、東京都内において新築を行う住宅（併用住宅の住宅部分を含む。）とする。また、申請の時期は、設計確認審査については、認証事項に係る工事に着手する前、設計変更確認審査については、変更に係る工事に着手する前及び工事完了検査については、工事を完了したときとする。

### 2) 認証審査員

認証審査員は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 13 条に定める評価員で当機関に評価員として選任されている者のうち、東京都へ登録を行った者とする。

3) 当機関又は認証審査員は、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業務を行わない。ここでいう「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る。

## 2. 設計確認審査及び設計変更確認審査の手順・要領

### 1) 申請の受付

当機関は、建築主又はその建築主から認証業務の申請に係る手続きの代行を委任された者（以下「代理者」といい、「建築主」と併せ、「建築主等」という。）から設計確認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（以下「設計確認審査申請書」という。）（正本及び副本）に、別表 1 に掲げる図書（以下「提出図書」といい、設計確認審査申請書と併せ、以下「提出図書等」という。）

（正本及び副本）が添付されていること及び以下の事項について確認する。

- a. 申請に係る住宅が、1. 1) の認証業務の対象に該当すること
- b. 申請に係る住宅の建て方（一戸建ての住宅か共同住宅等）
- c. 申請に係る住宅の構造とこれに適用できる基準（指針で定める仕様規定及び性能規定）
- d. 提出図書等に不足がなく、かつ記載事項に漏れがないこと

なお、提出図書等の受理については、あらかじめ建築主等と協議して定めるところ

により、電子情報処理組織（当機関の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）と建築主等の使用に係る入出力装置とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。以下同じ。）の使用によることができる。

#### 2) 設計確認審査業務の引受

提出図書等に特に不備がない場合には、当機関は、建築主に対して引受承諾書及び請求書を発行する。

#### 3) 設計確認審査の実施

当機関による設計確認審査は、要綱及び指針で定める東京ゼロエミ住宅の認証要件に適合していることを、提出図書等により確認することにより実施する。その際、提出図書等の内容に疑義がある場合、当機関は必要に応じて建築主等に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めることができる。

#### 4) 設計確認書の交付等

① 当機関は、2. 3) による設計確認審査の結果、認証要件に適合していると認める場合、東京ゼロエミ住宅設計確認書（以下「設計確認書」という。）に提出図書等の副本を添えて、建築主に交付する。ただし、料金が約款に定める支払期日までに支払われない場合は、この限りでない。

② 設計確認書の交付番号は、別表2に定める方法に従う。

③ 当機関は、認証要件に不適合の場合、適合の可否が判断できない場合又は提出された書類等の内容に明らかな虚偽がある場合は、建築主に申請者に対してその旨書面をもって通知する。

④ 当機関は、設計確認書を交付したときは、東京都知事に報告を行う。

⑤ 当機関は、前各項に規定する図書の交付については、電子情報処理組織の使用又は磁気ディスクの交付（以下「電子交付」という。）とすることができる。

#### 5) 変更に係る手続き

設計確認書の交付後に建築主等が要綱第13条第1項各号に該当する変更を行う場合の設計変更確認申請について、当機関は、建築主等から東京ゼロエミ住宅設計変更確認審査申請書及び変更する事項に関する図書（以下「提出変更図書等」という。）（いずれも正本及び副本）の提出を受け、変更に係る審査を行う。この場合において、電子情報処理組織の使用による提出変更図書等の受理については、2. 1) を準用する。また、審査並びに設計変更確認書及び設計変更確認書を交付できない旨の通知書の交付は、2. 3) 及び4) に準じて行うものとする。なお、直前の審査を他の機関で行っている場合、当機関は、提出変更図書等に加え、その当時の設計確認審査に要した書類の提出を受けることとする。

### 3. 工事完了検査の手順・要領

#### 1) 申請の受付

当機関は、建築主等から工事完了検査の申請があった場合は、東京ゼロエミ住宅

工事完了検査申請書（以下「工事完了検査申請書」という。）（正本及び副本）に工事施工者が作成する施工状況報告書（正本及び副本）が添付されていることを確認する。また、要綱第13条第1項各号に該当しない変更がある場合は、変更事項に係る図書（正本及び副本）も添付されていることを確認する。なお、電子情報処理組織の使用による申請書及び図書の受理については、2. 1）を準用する。

#### 2) 工事完了検査業務の引受

工事完了検査申請書及び施工状況報告書（1）の変更がある場合は、変更事項に係る図書も含む。）（以下、「工事完了検査申請書等」という。）に特に不備がない場合には、建築主に対して引受承諾書及び請求書を発行する。

#### 3) 工事完了検査の実施

① 当機関による工事完了検査は、申請に係る住宅が設計確認書又は設計変更確認書の交付を受けた内容（1）の変更がある場合は、変更事項に係る図書の内容を含む）（以下「設計確認書等」という。）どおり工事が行われたことを、工事現場の目視・計測、工事完了検査申請書等及び工事記録書により検査する。その際、工事内容に疑義がある場合は、当機関は必要に応じて建築主等に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求める。

② ①の場合において、申請に係る住宅が島しょに存するときは、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。

#### 4) 認証書の交付等

① 当機関は、3. 3）による工事完了検査の結果、設計確認書等のとおり工事が行われたことを認める場合、東京ゼロエミ住宅認証書（以下「認証書」という。）に工事完了検査申請書等の副本を添えて、建築主に交付する。ただし、料金が約款に定める支払期日までに支払われない場合は、この限りでない。

② 認証書の交付番号は、別表2に定める方法に従う。

③ 当機関は、工事が、設計確認書等のとおりに行われていない場合、設計確認書等のとおりに行われているかどうか判断できない場合又は工事完了検査申請書等に記載された内容に明らかな虚偽がある場合は、建築主に対して、東京ゼロエミ住宅認証不適合通知書（以下「不適合通知書」という。）を交付する。

④ 当機関は、認証書を交付したときは、東京都知事に報告を行う。

⑤ 当機関は、前各項に規定する図書の交付については、電子交付とすることができる。

#### 4. 認証等の取消し

① 当機関は、設計確認書、変更設計確認書又は認証書の交付後、要綱第22条第2項各号のいずれかに該当することになった場合に、これらの書類の取消しを行うことができる。取消しを行ったときは、取消通知書を建築主に対して交付する。

② 当機関は、前項に規定する図書の交付については、電子交付とすることができる。

## 5. 料金

- ① 建築主等は、当機関に対して申請する認証業務の区分、内容等に応じ、別表3に定める料金を銀行振り込みにより支払う。振り込みに要する費用は建築主等の負担とする。
- ② 当機関と建築主等は、別途協議により、一括納入その他別の支払方法をとることができるものとする。
- ③ 当機関が認証業務を効率的に行うことができると判断した場合は、料金を減額することができる。

## 6. その他

### 1) 秘密保持

当機関及び認証審査員並びにこれらの者であった者は、認証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てはならない。

### 2) 帳簿の作成・保存について

当機関は、次の①から③までに掲げる事項を記載した管理帳簿（以下「帳簿」という。）を作成し事務所に備え付け、これを施錠のできる室又はロッカー等において、個人情報及び秘密情報が漏れることなく、かつ、認証業務以外の目的で複製、利用等がされない確実な方法で保存する。ただし、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し、当該記録を必要に応じ電子計算機その他の機械を用いて明確に表示することができるようにして、これを行うことができる。

- 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検査申請書を受理した年月日
- ② 設計確認書、設計変更確認書又は認証書を交付した年月日及びその記載事項
- ③ 設計確認書不交付通知書、設計変更確認書不交付通知書又は不適合通知書を交付した年月日及びその記載事項

### 3) 書類等の保存

当機関は、帳簿については認証業務の全部を廃止した日から7事業年度、提出図書等、提出変更図書等及び工事完了検査申請書等については当該住宅に関する認証業務が終了した日から7事業年度の間保管する。

### 4) 東京都への報告

当機関は、認証審査の内容、判断根拠等について東京都知事から認証業務に関する報告等を求められた場合は、これを行う。

(附則) 1. この要領は2024年10月1日から施行する。

制定2021年 4月 1日

改訂2023年 7月11日

改訂2024年 10月 1日

別表1 提出図書

図面の種類	明示すべき事項
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
各種計算書等	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の図ることのできる設備又は器具の配線
その他当機関が必要と認める図書	

別表2 交付番号の付番方法

交付番号は次のとおり付すものとする。

○○○—○○—○○○○—○—○○○○○

- 1～3桁目 認証機関の登録番号
- 4～5桁目 認証機関の事務所ごとに付する番号
- 6～9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。）

別表3 料金表

3-1 一戸建ての住宅

設計確認審査		
審査条件	仕様規定	性能規定
単独申請	33,000	44,000
併願申請 ※4	27,500	27,500
工事完了検査 ※1 ※2		
審査条件	仕様規定	性能規定
単独申請	22,000	27,500
併願申請 ※5	16,500	16,500
変更手続き		
変更種別	料金	
設計変更確認審査	設計確認審査料金×50%	
設計確認書 再交付	5,500	
設計変更確認書 再交付	5,500	
認証書 再交付	5,500	
設計確認審査取下届	0	
変更設計確認審査取下届	0	
工事完了検査取下届	0	

(単位：円 税込金額)

※1 弊社で設計確認書又は変更設計確認書を取得していない場合は、記載の料金に設計確認審査の料金を加算します。

※2 申請に係る住宅が島しょ部に存する場合で、施工関連の図書の審査をもって検査を実施する場合は 記載の単独検査料金を適用します。なお現地にて検査を実施する場合については、記載の料金とは別に遠隔地手数料として実費を加算します。

※3 申請受付後のご返金はいたしかねます。

※4 当社にて併願申請する以下の各業務です。

設計性能評価

適合証明

長期使用構造等確認

低炭素建築物技術的審査

性能向上計画認定技術的審査

住宅性能証明書適合審査（省エネルギー性に優れた住宅 一次エネルギー消費量等級 4 以上）

BELS 評価

※5 当社にて併願申請する以下の各業務です。

建設性能評価

### 3-2 共同住宅等（長屋・共同住宅）

設計確認審査	
審査条件	料金
単独申請	77,000+3,300×住戸数
併願申請 ※4	44,000+1,100×住戸数
工事完了検査 ※1 ※2	
審査条件	料金
単独申請	38,500+4,400×住戸数
併願申請 ※5	22,000+2,200×住戸数
変更手続き	
変更種別	料金
設計変更確認審査	設計確認審査料金×50%
設計確認書 再交付	5,500
設計変更確認書 再交付	5,500
認証書 再交付	5,500
設計確認審査取下届	0
変更設計確認審査取下届	0
工事完了検査取下届	0

(単位：円 税込金額)

- ※1 弊社で設計確認書又は変更設計確認書を取得していない場合は、記載の料金に設計確認審査の料金を加算します。
- ※2 申請に係る住宅が島しょ部に存する場合で、施工関連の図書の審査をもって検査を実施する場合は 記載の単独検査料金を適用します。なお現地にて検査を実施する場合には、記載の料金とは別に遠隔地手数料として実費を加算します。
- ※3 申請受付後のご返金はいたしかねます。
- ※4 当社にて併願申請する以下の各業務です。  
 設計性能評価  
 適合証明  
 長期使用構造等確認  
 低炭素建築物技術的審査  
 性能向上計画認定技術的審査  
 住宅性能証明書適合審査（省エネルギー性に優れた住宅 一次エネルギー消費量等級 4 以上）  
 BELS 評価
- ※5 当社にて併願申請する以下の各業務です。  
 建設性能評価