

東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱

制定 令和元年6月28日付31環地環第86号
改正 令和3年3月22日付2環地環第164号

(目的)

第1条 この要綱は、家庭部門のエネルギー消費量の削減に向けた住宅の断熱性能、設備の省エネルギー性能及び設備の創エネルギー性能（以下これらを「環境性能」という。）向上並びに住宅の環境性能の品質の確保に関する評価について必要な事項を定め、もって、東京都環境基本計画に掲げた「家庭部門のエネルギー消費量の削減に向けた住宅の環境性能向上」の推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の定義は、次のとおりとする。

- 一 住宅 人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（共用部分を除く。）をいう。
- 二 単位住戸 住宅部分の一の住戸をいう。
- 三 集合住宅等 同一建築物内に独立して単位住戸が二以上ある建築物をいう。
- 四 新築等 新たに建築物を建築すること又は建築物の全部を除却して当該建築物を建て替えることをいう。
- 五 建築主 東京都内（以下「都内」という。）において新築等を行う住宅に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らそれらの工事をする者をいう。
- 六 東京ゼロエミ住宅 住宅の断熱性能の確保と設備の効率化により断熱性能及び設備の省エネルギー性能の水準が高められた都内に存する住宅をいう。
- 七 認証審査 東京ゼロエミ住宅の新築等の計画（以下「新築等計画」という。）又は東京ゼロエミ住宅の認証を受けようとする住宅について、認証事項（当該住宅の断熱性能及び設備の省エネルギー性能の水準をいう。以下同じ。）が認証要件に適合するかどうか審査することをいう。
- 八 登録住宅性能評価機関 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「住宅品確法」という。）第5条第1項に規定する住宅性能評価を行うものとして国土交通大臣の登録を受けた機関をいう。
- 九 認証審査機関 前号の登録住宅性能評価機関のうち、東京都を評価の業務を行う区域とし、かつ、住宅品確法第9条第2項第三号において登録された登録の区分の範囲内において東京都知事（以下「知事」という。）が認証審査を実施することについて認めたものをいう。
- 十 登録住宅性能評価機関票 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（平成12年建設省令第20号）第17条第2項の規定により登録住宅性能評価機関が掲示するものをいう。

(東京ゼロエミ住宅指針)

第3条 知事は東京ゼロエミ住宅の認証事項、認証要件及びその他の環境性能について、別に定めるものとする。

(認証の対象住宅)

第4条 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。）とする。

(認証審査機関の登録)

第5条 認証審査を実施しようとする者（以下「認証審査機関申請者」という。）は、東京ゼロエミ住宅認証審査機関申請書（別記第13号様式）に登録住宅性能評価機関登録証の写しその他の必要書類を添えて、知事に提出するものとする。

2 知事は、前項の申請書の提出があつた場合において、当該認証審査機関申請者が認証審査を実施することを認めるときは、認証審査機関登録簿に次に掲げる事項を記載し、当該認証審査機関申請者を認証審査機関として登録する。

一 登録番号

二 認証審査機関の氏名又は名称

三 認証審査機関の登録の有効期間

四 住宅品確法第7条第2項に掲げる住宅の種別ごとの、設計確認審査、設計変更確認審査及び工事完了検査の別

五 認証審査機関が法人である場合にあつては、代表者の氏名

六 認証審査の業務を行う全ての事務所の所在地及び電話番号

七 認証審査の業務を行う時間及び休日

八 認証審査を実施する者（以下「認証審査員」という。）の氏名

3 前項第三号の有効期間が満了する日は、登録住宅性能評価機関の登録の有効期間が満了する日と同日とする。

4 知事は、第2項の登録をしたときは、同項第一号から第四号までに掲げる事項を公表するものとする。

5 知事は、第2項の登録をしたときは、当該認証審査機関申請者に対し、東京ゼロエミ住宅認証審査機関登録証（別記第14号様式）により、その旨を通知する。

(認証審査機関の登録内容の変更)

第6条 認証審査機関は、前条第2項の認証審査機関登録簿の記載内容に変更が生じた場合は、認証審査機関登録内容等変更届出書（別記第15号様式）に必要書類を添えて、知事に届け出るものとする。

2 知事は、前項の規定による届出があつたときは、認証審査機関登録簿の記載内容を変更する。

3 知事は、前項の規定により認証審査機関登録簿の記載内容を変更したときは、前条第2項第一号から第四号までに掲げる事項を変更したときに限り、その旨を公表する。

4 知事は、第2項の規定により認証審査機関登録簿の記載内容を変更したときは、当該届け出た者に対し、変更後の内容を記載した東京ゼロエミ住宅認証審査機関登録証（別記第14号様式）により、その旨を通知する。

(認証審査機関の登録の更新)

第7条 認証審査機関が、登録の更新をしようとするときは、当該認証審査機関の登録の有効期間の満了日の前日までに、認証審査機関登録更新申請書（別記第16号様式）に登録住宅性能評価機関票の写しその他の必要書類を添えて、知事に提出するものとする。

- 2 知事は、前項の申請書の提出があった場合において、当該申請者が登録を更新することを認めるときは、認証審査機関登録簿の記載内容を更新する。
- 3 知事は、前項の規定により登録を更新したときは、当該申請者に対し、更新後の内容を記載した東京ゼロエミ住宅認証審査機関登録証（別記第14号様式）により、その旨を通知する。
- 4 知事は、第2項の規定により登録を更新したときは、第5条第2項第三号に掲げる事項を公表するものとする。

(認証審査員等)

第8条 認証審査員は、住宅品確法第13条の評価員であることとする。

- 2 認証審査機関又は認証審査員が認証審査の申請を自らが行った場合その他の場合であって、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。
- 3 前項に規定する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ものとする。

(設計確認審査の申請)

第9条 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へ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、別表第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、認証審査機関に提出し、設計確認審査を申請するものとする。

- 2 次の各号のいずれかに該当するものは、前項の設計確認審査の申請（以下「設計確認申請」という。）を行うことができない。
 - 一 暴力団（東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例第54号。以下「暴排条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）
 - 二 暴力団員等（暴排条例第2条第3号に規定する暴力団員及び同条第4号に規定する暴力団関係者をいう。以下同じ。）
 - 三 法人その他の団体の代表者、役員又は使用人その他の従業者若しくは構成員に暴力団員等に該当する者があるもの

(手続代行者)

第10条 建築主は、前条第1項の設計確認申請に係る手続の代行業、第三者に対し依頼することができる。

- 2 前項の規定により依頼を受け当該申請に係る手続の代行を行う者（以下「手続代行者」という。）は、当該依頼を受けた手続について誠意をもって実施するものとする。
- 3 前2項の規定は、第13条、第16条、第19条又は第20条第3項の規定により申請書（各審査に必要な図書等を含む。）又は届出書を認証審査機関に提出する場合について準用する。

（設計確認審査の実施）

第11条 認証審査機関は、第9条第1項の設計確認審査申請書の提出を受けた後、設計確認申請に係る新築等計画における認証事項の認証要件への適合状況を、設計確認審査申請書及び提出図書により審査しなければならない。

（設計確認書の交付等）

第12条 認証審査機関は、前条の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う。

- 2 前項の設計確認書には、別表第2に定める方法により交付番号を付すものとする。
- 3 認証審査機関は、設計確認審査の結果、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するものとする。
 - 一 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。
 - 二 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。
 - 三 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。
- 4 認証審査機関は第1項の設計確認書を建築主に交付した時は、知事に報告しなければならない。

（設計変更確認審査の申請等）

第13条 前条第1項の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、次の各号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、別表第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。）を添えて、認証審査機関に提出し、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。）を申請するものとする。

- 一 認証事項が認証要件に適合しない変更
- 二 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割以上増加し、又は減少する変更
- 三 単位住戸の戸数が増加し、又は減少する変更

四 住宅の構造種別の変更

五 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基準の変更

- 2 前項において設計変更確認審査申請書を第9条の設計確認審査を行った認証審査機関とは異なる認証審査機関に提出しようとする場合にあっては、提出変更図書に加えて、当該住宅の設計確認書又はその写しを添えて提出するものとする。

(設計変更確認審査の実施)

第14条 認証審査機関は、前条の設計変更確認審査申請書の提出を受けた後、前条の設計変更確認審査の申請（以下「設計変更確認申請」という。）に係る新築等計画における認証事項の認証要件の適合状況を、設計変更確認審査申請書及び提出変更図書により審査しなければならない。

(設計変更確認書の交付等)

第15条 認証審査機関は、前条の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う。

- 2 前項の設計変更確認書には、別表第2に定める方法により交付番号を付すものとする。
- 3 認証審査機関は、設計変更確認審査の結果、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するものとする。
 - 一 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。
 - 二 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。
 - 三 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。
- 4 第1項の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うものとする。

(工事完了検査の申請)

第16条 建築主が、設計確認書等の交付を受けた住宅（前条第4項の規定により設計確認書等が失効し、又は第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。）を添えて認証審査機関に提出し、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る。

- 2 前項において、当該住宅が新築等計画から変更（第13条第1項各号に該当する変更を除く。）

して工事を完了したときは、提出変更図書も添えて申請するものとする。

- 3 前2項において、工事完了検査申請書を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とは異なる認証審査機関に提出しようとする場合にあっては、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するものとする。
- 4 建築主は、第1項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くものとする。

（工事完了検査の実施）

第17条 認証審査機関は、前条の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なければならない。

- 2 前項の場合において、目視又は計測が困難なとき若しくは当該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。

（東京ゼロエミ住宅認証書の交付等）

第18条 認証審査機関は、前条の工事完了検査の結果、工事完了申請に係る住宅について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する。

- 2 前項の認証書には、別表第2に定める方法により交付番号を付すものとする。
- 3 認証審査機関は、工事完了検査の結果、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するものとする。
 - 一 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。
 - 二 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。
 - 三 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。
- 4 前項の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、当該認証不適合通知書の交付によりその効力を失うものとする。
- 5 認証審査機関は、認証書を当該建築主に交付したときは、知事に報告しなければならない。

（審査の取下げ）

第19条 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）を認証審査機関に提出するものとする。

（認証の取消し及び設計確認等の辞退）

第20条 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、当該住宅に係る設計確認、設計変更確認又は認証を取り消すことができる。

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）（以下「取消通知書」という。）を当該建築主に交付しなければならない。

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）を認証審査機関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る。

（申請書の提出等）

第21条 第9条、第13条又は第16条の規定による申請は、申請書（各審査に必要な図書又は報告書を含む。この条及び次条において同じ。）の正本及び副本各1通を提出することにより行うものとする。

2 別表第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、当該事項を同表に掲げる図書に明示することを要しない。この場合において、同表に掲げる図書に明示すべき全ての事項を当該他の図書に明示したときは、同表に掲げる図書を第9条又は第13条の規定による申請書に添えることを要しない。

3 第5条第1項、第6条第1項、第7条第1項、第9条、第13条、第16条第1項、第19条、第20条第3項又は第28条第1項の規定による申請書等が、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、必要に応じ認証審査機関又は都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等に代えることができる。

（説明の求めと訂正の指示）

第22条 認証審査機関は、第11条、第14条又は第17条の規定による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指示しなければならない。

（認証書の交付等）

第23条 登録証、認証書等、不交付通知書等（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認証不適合通知書をいう。以下同じ。）又は取消通知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、必要に応じ建築主又は認証審査機関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

って当該認証書等又は不交付通知書等に代えることができる。

(帳簿の備付け等)

第24条 認証審査機関は、次に掲げる事項を記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

- 一 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
 - 二 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
 - 三 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 前項に定めるもののほか、認証審査機関は、次の各号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なければならない。
- 一 設計確認審査 設計確認審査申請書及び提出図書
 - 二 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
 - 三 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 第1項各号に掲げる事項又は前項各号に掲げる書類が、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、必要に応じ認証審査機関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第1項の帳簿への記載又は前項の書類に代えることができる。
- 4 認証審査機関は、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なければならない。

(秘密の保持)

第25条 認証審査機関及び認証審査員は、認証審査の業務に関して知り得た情報を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

(都への報告)

第26条 認証審査機関は、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、これに応じなければならない。

(指示)

第27条 知事は、認証審査の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、認証審査機関に対し、当該認証審査の適正な実施のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

(認証審査の業務の休廃止等)

第28条 認証審査機関は、認証審査の業務の全部を休止し、又は廃止しようとするときは、認証審査機関業務休廃止届出書（別記第17号様式）を知事に届け出なければならない。

- 2 知事は、前項の規定による認証審査の業務の全部の廃止の届出があったときは、当該認証審査機関の登録を取り消し、認証機関登録簿に記載されている登録事項を抹消する。
- 3 知事は、前項の規定により登録を取り消したときは、その旨を公表する。

(登録の取消し等)

第29条 知事は、認証審査機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は期間を定めて認証審査の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第27条の指示に従わないとき。
- 二 登録住宅性能評価機関の登録を取り消されたとき。
- 三 認証審査の業務に関し著しく不適當な行為をしたとき、又はその業務に従事する認証審査員若しくは法人にあってはその役員が、認証審査の業務に関し著しく不適當な行為をしたとき。
- 四 不正な手段により認証審査機関の登録を受けたとき。
- 五 その他知事が必要と認めたとき。

- 2 知事は、前項の規定により当該認証登録機関の登録を取り消したときは、認証機関登録簿に記載されている登録事項を抹消する。
- 3 知事は、前項の規定により登録を取り消したときは、その旨を公表する。

(認証審査機関の責任)

第30条 認証審査機関の責に帰すべき事由により認証審査又は認証書等の交付に関して生じた責任は、認証審査機関が負うものとする。

(その他)

第31条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、知事が別に定める。

附則（令和元年6月28日付31環地環第86号）

この要綱は、令和元年6月28日から施行する。

附則（令和3年3月22日付3環地環第164号）

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表第 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
その他認証審査機関が必要と認める図書	

別表第 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</p> <p>4桁目～5桁目 認証審査機関の事務所ごとに付する番号</p> <p>6桁目～9桁目 認証書等の交付年(西暦)</p> <p>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。</p> <p>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>
