

低炭素建築物新築等計画に係る
技術的審査の手引き

2022年10月1日版

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

●目次

はじめに

■低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査の手引き

1章 低炭素建築物新築等計画の認定と技術的審査

1. 認定の対象
2. 低炭素建築物新築等計画の認定
3. 技術的審査
4. 技術的審査を行う審査機関及び審査員

2章 技術的審査の手順

1. 所管行政庁に認定申請する前に評価機関が技術的審査する場合
 - 1) 審査の流れ
 - ① 業務の流れ
 - ② 依頼図書の流れ
 - 2) 依頼手続き
 - ① 事前相談
 - ② 依頼の受付
 - ③ 業務の引受
 - ④ 技術的審査の実施
 - ⑤ 料金
 - ⑥ 適合証の交付
 - 3) 変更の手続き
 - ① 適合証交付前の変更
 - ② 適合証交付後の変更
 - 4) 取り下げの手続き
2. 所管行政庁から評価機関に技術的審査の依頼がある場合
 - 1) 審査の流れ
 - ① 業務の流れ
 - ② 依頼図書の流れ
 - 2) 依頼手続き
 - ① 依頼の受付
 - ② 業務の引受
 - ③ 技術的審査の実施
 - ④ 料金
 - ⑤ 適合証の交付

3章 技術的審査の要領

1. 対象となる基準の確認
2. 設計内容説明書等と基準の照合
3. 設計内容説明書と関連図書との照合
4. 審査の確定

はじめに

都市の低炭素化の促進に関する法律の円滑な施行に向けて、国土交通省より一般社団法人 住宅性能評価・表示協会に対して、同法に基づく所管行政庁による低炭素建築物新築等計画の認定が円滑に行われるように、認定に先立って技術的審査を住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関（以下「登録住宅性能評価機関」という。）若しくは建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく登録建築物エネルギー消費性能判定機関（以下「登録建築物エネルギー消費性能判定機関」という。）において行うことなどについて、協力要請がありました。

そこで、一般社団法人 住宅性能評価・表示協会としては、同法の円滑な施行が図られることの重要性を認識し、登録住宅性能評価機関若しくは登録建築物エネルギー消費性能判定機関である会員等機関による技術的審査の実施を行うこととしました。

この「低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査業務規程・技術的審査の手引き」は、国土交通省及び所管行政庁と連携して、一般社団法人 住宅性能評価・表示協会が会員等機関による適正な技術的審査を行うことを目的として作成したものです。

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

1 章 低炭素建築物新築等計画の認定と技術的審査

1. 認定の対象

認定の対象は市街化区域内における以下であることが定められています。(法第 53 条)

- ①建築物の低炭素化に資する建築物の新築
- ②低炭素化のための建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替え
- ③低炭素化のための建築物への空気調和設備、その他の政令で定める建築設備の設置
- ④建築物に設けた空気調和設備等の改修

2. 低炭素建築物の新築等計画の認定

低炭素建築物新築等の計画の認定を受けようとするものは、国土交通省令で定められた低炭素化のための建築物の新築等計画を作成して所管行政庁へ認定申請することとなります。提出された低炭素建築物の新築等計画が以下の基準の適合と判断された時には、計画が認定されます。(法第 54 条第 1 項 (最終改正平成 27 年 7 月 8 日))

法第五十四条

—略—

- 一、当該申請に係る建築物のエネルギーの使用の効率性その他の性能が、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 2 条第 1 項第 3 号に規定する建築物エネルギー消費性能基準を超え、かつ、建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき経済産業大臣、国土交通大臣及び環境大臣が定める基準に適合するものであること。
- 二、低炭素建築物新築等計画に記載された事項が基本方針に照らして適切なものであること
- 三、前条第 2 項第 3 号の資金計画が低炭素化のための建築物の新築等を確実に遂行するため適切なものであること。

3. 技術的審査

法第 54 条第 1 項第 1 号、2 号、3 号に定める基準への適合に関しては、関係所管行政庁が定める区分のものについて登録住宅性能評価機関等に技術的審査を依頼することができます。

この技術的審査は、所管行政庁へ認定申請する前に登録住宅性能評価機関が実施する場合 (第 2 章 1) と所管行政庁への認定申請後、登録住宅性能評価機関等へ技術審査の依頼がある場合があります。(第 2 章 2)

4. 技術的審査を行う審査機関及び審査員

技術的審査を行う対象建築物、審査機関、審査員は以下を想定。

【対象建築物の別による審査を行う機関】

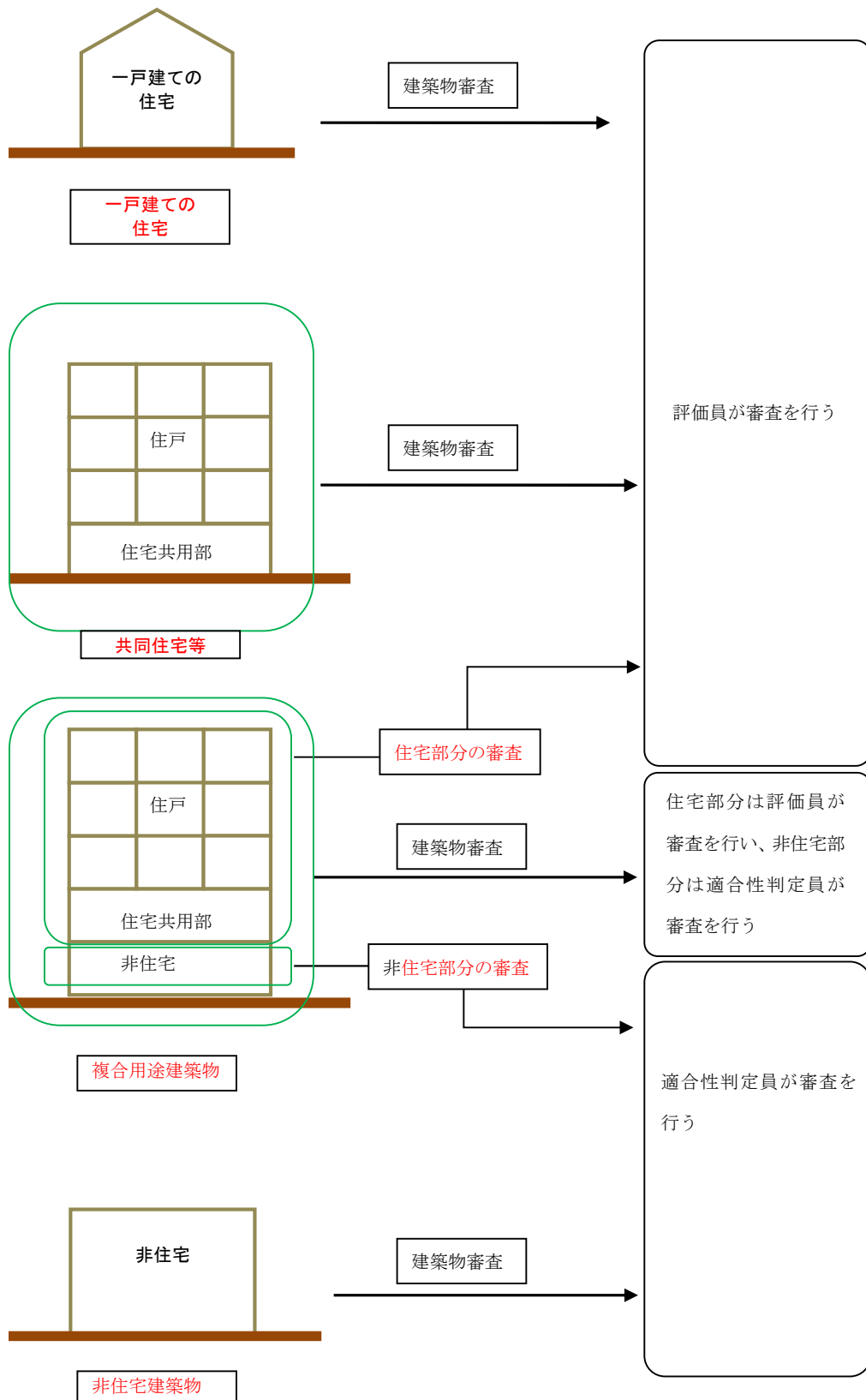
対象建築物		審査機関
(1)	住宅のみの用途に 供する建築物	・登録住宅性能評価機関
(2)	非住宅のみの用途に 供する建築物	・登録建築物エネルギー消費性能判定機関
(3)	住宅用途、非住宅用途が 混在する建築物	・住宅部分：登録住宅性能評価機関 ・非住宅部分：登録建築物エネルギー消費性能判定機関
※ 上表において「登録住宅性能評価機関」とは、住宅の品質の確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 5 条第 1 項に規定する機関をいう。		
※ 上表において、「登録建築物エネルギー消費性能判定機関」とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 15 条第 1 項に規定する機関をいう。		
※ 上記各機関の業務範囲で、実施可能な建築物の範囲に限る。		
※ 上記各機関は、業として、建築物を設計し若しくは販売し、建築物の販売を代理し若しくは媒介し、又は新築の建設工事を請け負う者に支配されていないものが想定される。		

【建築物の用途及び認定方法による審査員の条件】

申請された建築物の用途により審査を行う者（以下「審査員」という）の条件が異なり、住戸認定に関しては、住宅の品質確保の促進等に関する法律に定める評価員（以下「評価員」という）が審査を行います。非住宅建築物又は複合建築物全体の認定では、住宅部分は評価員が、非住宅建築物（非住宅部分を含む。）にあつては建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に定める適合性判定員が審査を行う必要があります。

また、認定の対象にある②増築、改築、修繕若しくは模様替え、③、④の建築物への空気調和設備等の設置、改修においても新築と同様の審査員によって審査を行うこととなります。

■ 審査員の条件



2章 技術的審査の手順

1. 所管行政庁に認定申請する前に審査機関が技術的審査する場合

1) 審査の流れ

①業務の流れ [別添フロー1 (1) (p. 10 参照)]

依頼者は、所管行政庁に認定申請する前に、認定に先立って行われる技術的審査を登録住宅性能評価機関若しくは登録建築物エネルギー消費性能判定機関に低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査業務規程（以下「規程」という。）別記様式1号の低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査依頼書（以下「依頼書」という。）と添付図書を添えて依頼を行います。

機関は依頼があった場合、受理・引受をして技術的審査を行います。

審査が終了し、内容の適合が確認できたのち機関は規程別記様式2号の低炭素建築物新築等計画に係る適合証（以下「適合証」という。）を依頼者に交付します。

②依頼図書の流れ [別添フロー2 (1) (p. 12 参照)]

依頼者は、都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則（平成24年国土交通省令第86号。以下「規則」という。）第41条第1項で定められた認定方法に応じた認定申請書（第五号様式）及び添付図書を正副2部※、協会で定めた依頼書を正副2部機関に提出します。

機関は技術的審査が終了したときは、依頼者に対して適合証を、依頼書の副本1部、認定申請書及び添付図書の副本1部※を添えて交付します。このとき、機関は、添付図書に技術的審査が終了した旨が確認できるように、押印をします。

その後、依頼者は、認定申請書の正本及び副本に、添付図書を2部と機関から交付を受けた適合証とその写しを添付して、所管行政庁に認定の申請を行うこととなります。

なお、複合建築物で建築物全体の認定を受けた後に住宅部分又は非住宅部分の申請を行う場合、住宅部分又は非住宅部分の認定を受けた後に建築物全体の申請を行う場合には、各認定の必要書類を新たに揃えて申請する必要があります。

※ 依頼者は、認定申請書及び添付図書については、機関に3部提出することもできます。この場合は、機関は依頼者に対して副本等を2部添えて適合証を交付します。

2) 依頼手続き

①事前相談

依頼者は、技術的審査の依頼に先立ち、機関に相談することができます。

②依頼の受付

機関は、依頼者から技術的審査の依頼があった場合は、以下の書類が添付されていることを確認します。

- a. 技術的審査依頼書（別記様式1号）
- b. 認定申請書（規則第五号様式）
- c. 添付図書（規則第41条第1項）
- d. その他必要な書類

③業務の引受

- ・②で提出された書類について、以下の事項について確認します。
 - a. 技術的審査を依頼する認定基準の区分が、認定申請先の所管行政庁が定める区分の全てについて依頼されていること
 - b. 依頼のあった建築物が市街化区域等（都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域の区域（同項に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない同法第4条第2項に規定する都市計画区域にあつては、同法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている土地の区域。）内に計画されていること※
 - c. 依頼のあった建築物の用途、工事種別及び申請の別が、当機関が定める評価業務を行う区分に該当すること
 - d. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと
 - e. 技術的審査に係る計画の内容に明らかな問題点がないこと
- ※ 依頼者又は代理者に、以下の点の確認を行う。
 - (i) 市街化区域等内の建築物が認定対象である旨を理解していること
 - (ii) 依頼のあった建築物の所在地が市街化区域等内であること
- ・②で提出された書類の内容に疑義がある場合は必要に応じて依頼者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。
- ・提出図書に特に不備がない場合には依頼者に対して引受承諾書を交付します。

④技術的審査の実施

- ・③の後、技術的審査を行うことが可能となった場合は、速やかに審査を行います。
- ・審査員は②で提出された書類をもって審査を行います。
- ・②で提出された書類の内容に疑義がある場合は必要に応じて依頼者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。
- ・提出図書の内容に認定基準と不適合を認めた場合又は明らかな虚偽を認めた場合は、依頼者に対して適合証を交付できない旨とその理由を通知します。（別記様式5号）

⑤料金

技術的審査料金については各機関にて設定します。

⑥適合証の交付

- ・技術的審査が完了し、所管行政庁の定める区分の認定基準に適合していると認める場合、依頼者に対して適合証を交付します。
- ・適合証の交付は、依頼書及び添付図書の副本を1部添えて行います。

3) 変更の手続き

①適合証交付前の変更

技術的審査依頼後に計画が変更された場合は、依頼者が書類の修正を行います。

②適合証交付後の変更

適合証の交付後に依頼者が計画を変更する場合は、依頼者から以下の書類の提出を受け、変更に係る技術的審査を行います。ただし、変更の内容が軽微※なものについては、新たに変更に係る技術的審査を依頼する必要はありません。

- 変更技術的審査依頼書（別記様式3号）
- 技術的審査に要した図書（2）②c及びdのうち変更に係るもの及び変更の内容を示す図書
- 直前の技術的審査の結果が記載された適合証又はその写し（直前の技術的審査と異なる機関に依頼しようとする場合に限る。）

※ 軽微な変更とは、住宅の品質又は性能を向上される変更その他の変更後も認定に係る低炭素建築物新築等計画が法54条第1項各号に掲げる基準に適合することが明らかな変更をいう。

4) 取り下げの手続き

- ・依頼者が技術的審査依頼を取り下げた場合、技術的審査を中止し、提出された技術的審査に係る提出図書を依頼者に返却します。
- ・また、この場合、依頼者に依頼を取り下げる旨を記載した取り下げ届（別記様式6号）の提出を求めます。

2. 所管行政庁から評価機関に技術的審査の依頼がある場合

以下は一般的な例を示します。（所管行政庁との契約内容により異なる場合があります。）

1) 審査の流れ

①業務の流れ [別添フロー1（2）(p.11参照)]

認定申請者は所管行政庁に認定申請書及び添付図書を提出します。

所管行政庁は、機関に技術的審査の依頼をします。

機関は技術的審査が完了し、依頼された区分の認定基準に適合していると認める場合、所管行政庁に対して適合証を交付します。

②依頼図書の流れ [別添フロー2 (2) (p. 13 参照)]

所管行政庁は、申請者から受け取った認定申請書及び添付図書を正副各2部機関に提出します。

機関は技術的審査が終了したときは、所管行政庁に対して適合証に認定申請書及び添付図書を添えて交付します。

2) 依頼手続き

①依頼の受付

機関は所管行政庁から技術的審査の依頼があった場合は、以下の書類が添付されていることを確認します。

- a. 認定申請書 (規則第五号様式)
- b. 添付図書 (規則第41条第1項)
- c. その他必要な書類

②業務の引受

- ・①で提出された書類において、以下の事項について確認します。
 - a. 依頼のあった建築物が市街化区域内に計画されていること※
 - b. 依頼のあった建築物の用途、工事種別及び申請の別が、当機関が定める評価業務、建築確認及び建築物調査を行う区分に該当すること
 - c. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと
 - d. 技術的審査に係る計画の内容に明らかな問題点がないこと
- ※ 依頼者に以下の点の確認を行う。
 - (i) 市街化区域等内の建築物が認定対象である旨を理解していること
 - (ii) 依頼のあった建築物の所在地が市街化区域等内であること
- ・①で提出された書類の内容に疑義がある場合は必要に応じて所管行政庁に問い合わせをするか、又は、あらかじめ所管行政庁が認定申請者の承諾を得ている場合には、認定申請者に直接問い合わせをします。
- ・提出図書に特に不備がない場合には所管行政庁の契約内容に基づいて引受をします。

③技術的審査の実施

- ・②の後、技術的審査を行うことが可能となった場合は、速やかに審査を行います。
- ・審査員は①で提出された書類をもって審査を行います。
- ・①で提出された書類の内容に疑義がある場合は必要に応じて所管行政庁に問い合わせをするか、又は、あらかじめ所管行政庁が認定申請者の承諾を得ている場合には、認定申請者に直接問い合わせをします。
- ・提出図書の内容に認定基準と不適合を認めた場合又は明らかな虚偽を認めた場合は、所管行政庁に対して適合証を交付できない旨とその理由を通知します。(別記様式5

号)

④料金

所管行政庁との契約によります。

⑤適合証の交付

・技術的審査が完了し、認定基準に適合すると認める場合、所管行政庁に対して適合証を交付します。

・適合証の交付は、認定申請書及び添付図書を正副各2部添えて行います。このとき、技術的審査の記録を保存する必要があると判断する機関においては、自ら写しをとってください。(所管行政庁の希望によっては、認定申請書及び添付図書の正本を機関で保管する場合もあると考えられます。)

3章 技術的審査の要領

技術的審査については、「低炭素建築物 認定マニュアル」と以下に従って審査します。

1. 対象となる基準の確認

依頼書及び認定申請書により審査対象建築物の用途、認定方法（**建築物全体、複合建築物（住宅部分、非住宅部分）**）、構造種別、立地する地域等、基準の適用の前提となる基本的事項を確認します。

ここで、認定申請日時点での認定基準がその審査対象住宅の認定基準となりますので、依頼書に記載されている認定申請予定日でもって、適用する認定基準での審査となることを判断します。

このため、実際の認定申請日が認定申請予定日と異なったことにより、適用する認定基準が異なる場合には、適合証の有効性が失われます。

2. 設計内容説明書等と基準の照合

設計内容説明書（必要な場合は、関連図書を含む。）と基準との照合により適合を判断します。

3. 設計内容説明書と関連図書との照合

設計内容説明書と記載内容の信頼性を確認するために関連図書との照合を行います。

4. 審査の確定

a. 設計内容が基準に適合しているものの、一部明らかな記載ミス等がある場合

依頼者が記載内容の修正を行った場合はその修正箇所を確認し、その結果を適合証として交付します。また、依頼者が修正を行わない場合は、依頼者に対して適合証を交付できない旨とその理由を通知します。(別記様式5号)

b. 設計内容が基準に適合しない場合

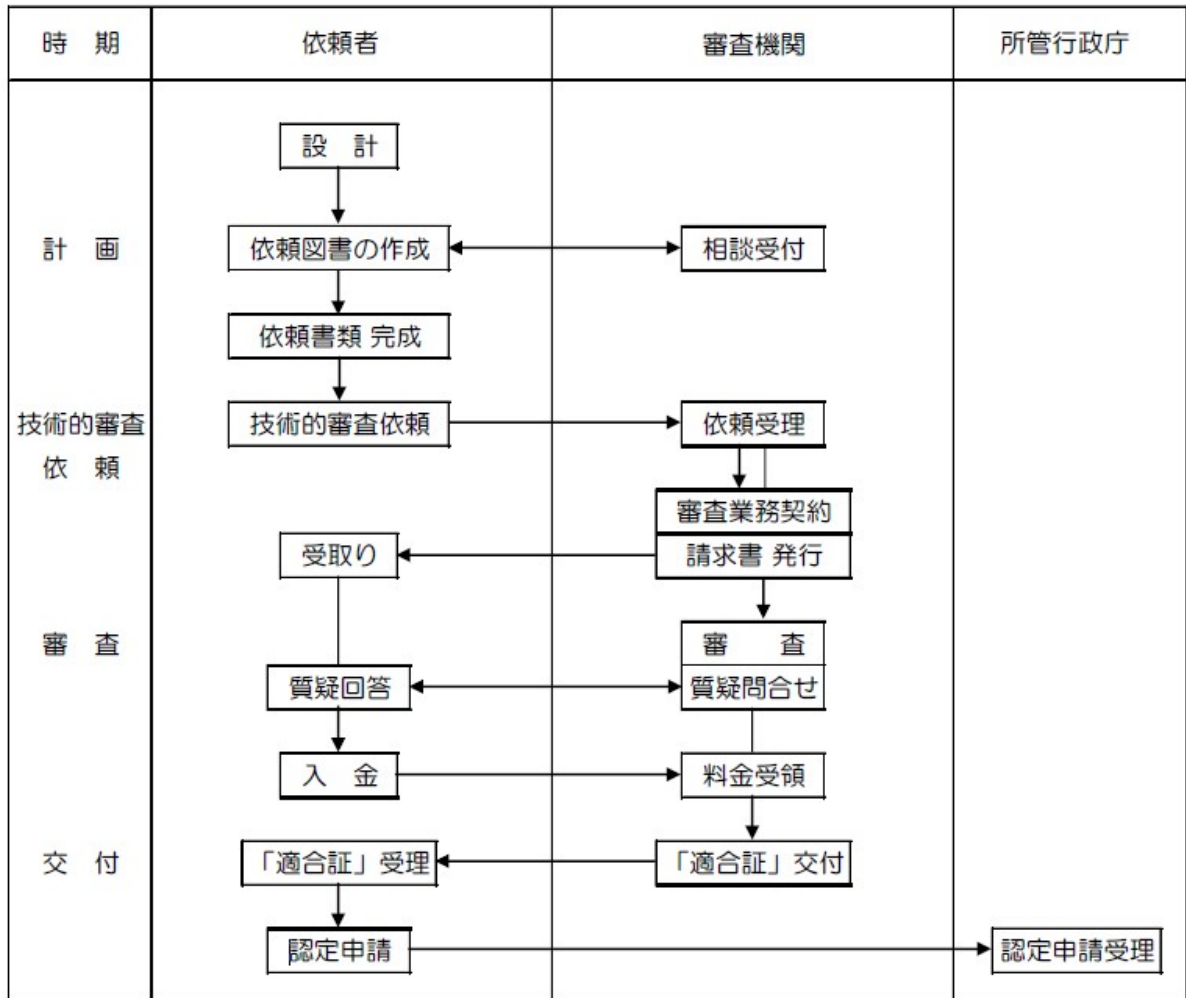
依頼者に対して、設計内容の変更が必要である旨を伝えます。依頼者が変更を行った

場合は改めて審査を行い、基準に適合すると認めるときは、その結果を適合証として交付します。また、依頼者が変更を行わない場合は、依頼者に対して適合証を交付できない旨とその理由を通知します。(別記様式5号)

(附則) この技術的審査の手引きは、平成30年4月1日より施行する。

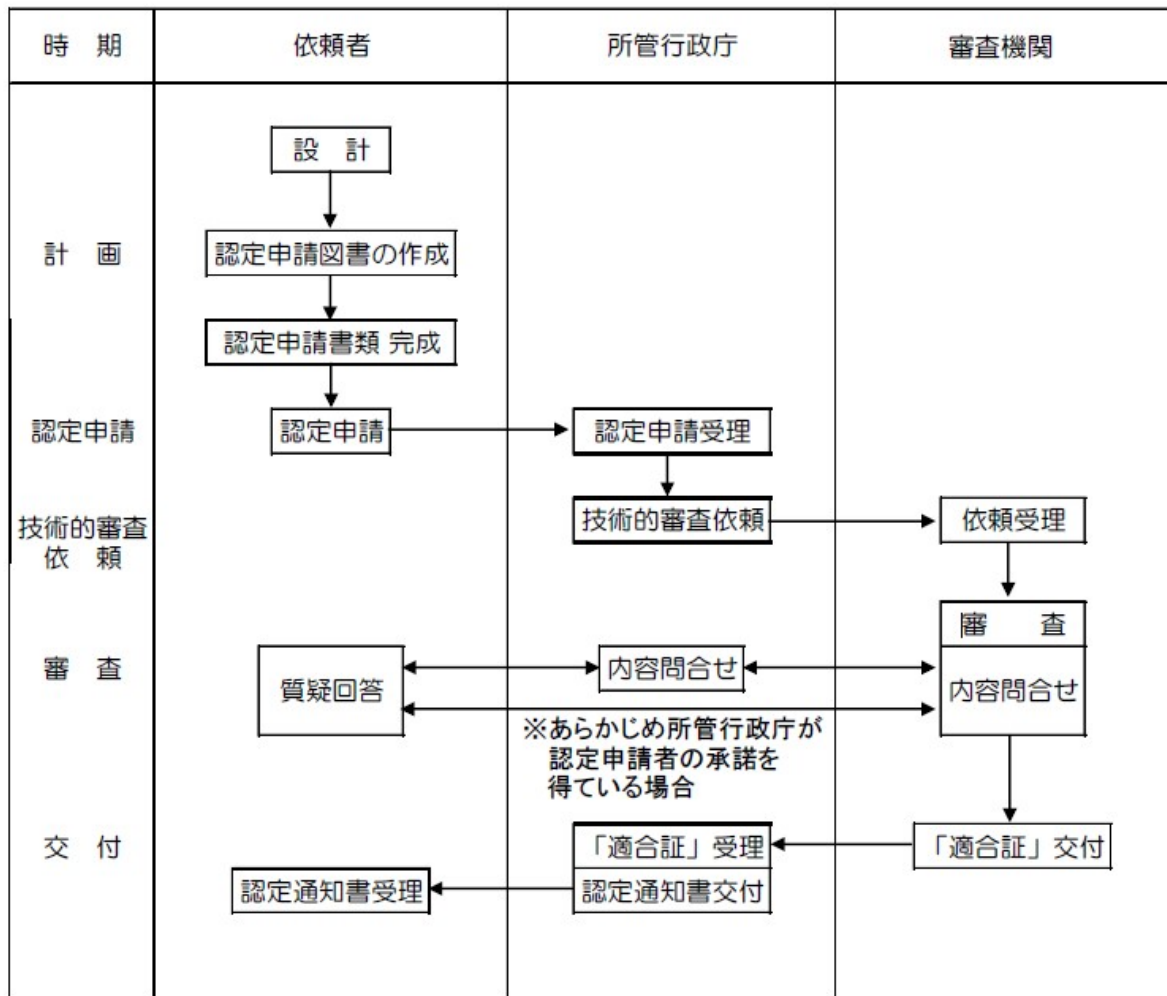
(附則) この技術的審査の手引きは、令和4年10月1日より施行する。

業務の流れ (所管行政庁に認定申請する前に評価機関が技術的審査する場合)



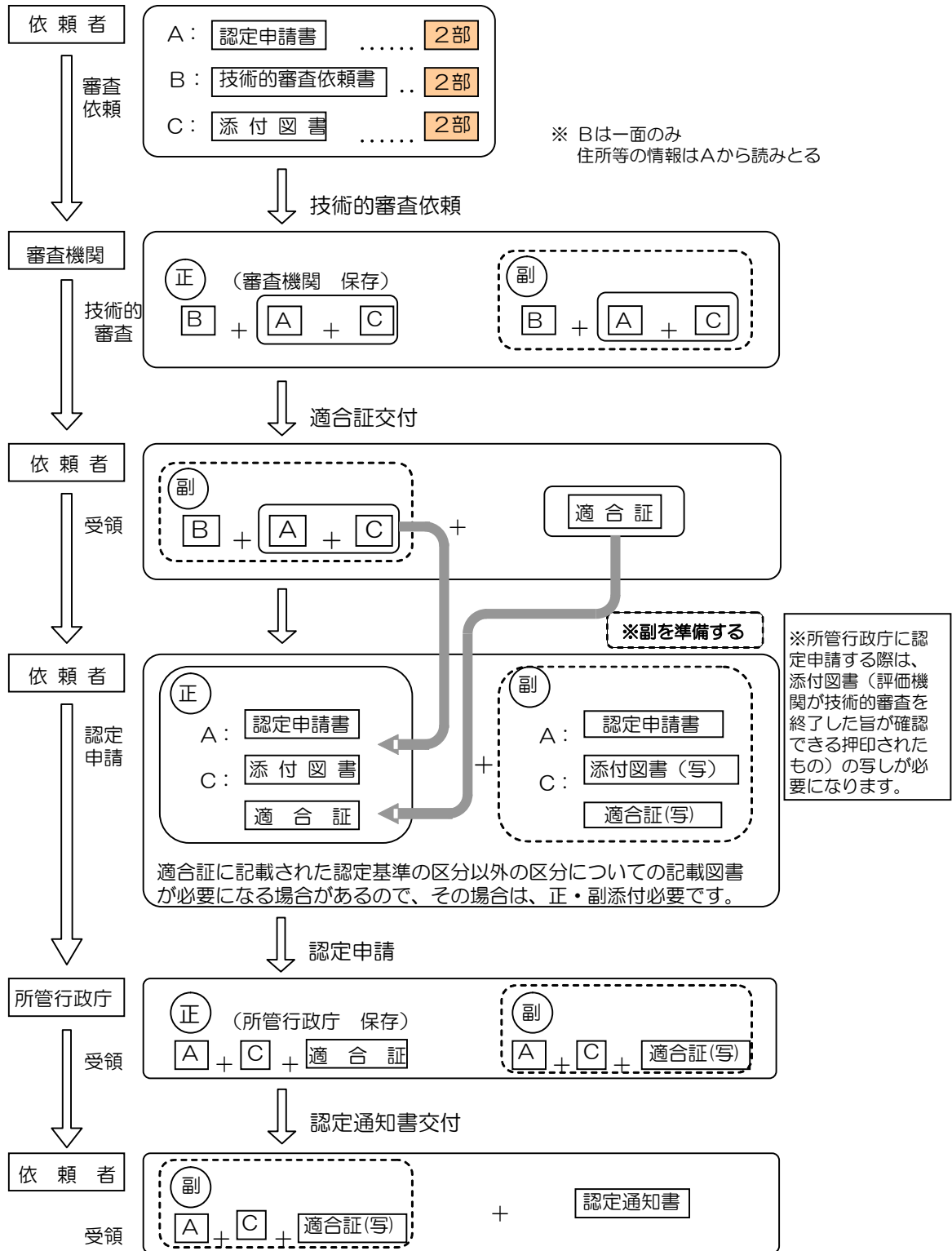
※ フロー中の「**審査**機関」は、「登録住宅性能評価機関」又は「登録建築物エネルギー消費性能判定機関」を示す。

業務の流れ (所管行政庁から評価機関に技術的審査の依頼がある場合)



※ フロー中の「審査機関」は、「登録住宅性能評価機関」又は「登録建築物エネルギー消費性能判定機関」を示す。

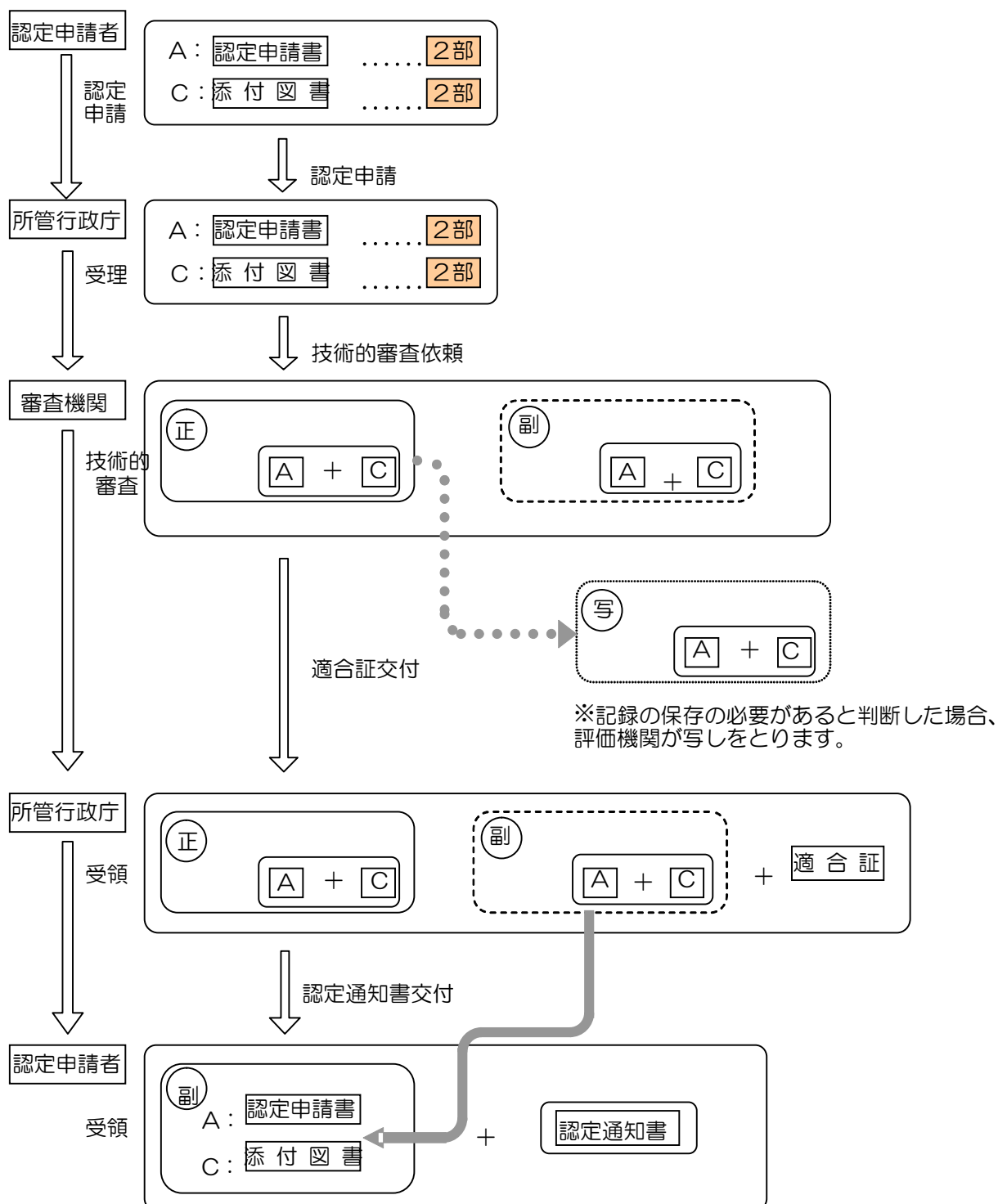
< 依頼 図書の流れ (一般の流れ) >



※ フロー中の「審査機関」は、「登録住宅性能評価機関」又は「登録建築物エネルギー消費性能判定機関」を示す。

下記は一般的な例を示します。（所管行政庁との契約内容により異なる場合があります。）

< 依頼 図 書 の 流 れ （所管行政庁から依頼の場合） >



※ フロー中の「審査機関」は、「登録住宅性能評価機関」又は「登録建築物エネルギー消費性能判定機関」を示す。

引受承諾書

(低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査)

依頼者の氏名又は名称 殿

機関名

事務所の所在地

代表者の氏名

○年○月○日 付けであった依頼について、下記のとおり引き受けることを承諾します。引受に当たっては、当機関業務約款及び当機関低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査業務規程を遵守します。

記

- 1 受付番号 00000000
- 2 引き受けた業務
低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査業務
- 3 引き受けた認定基準等
 - (1) 建て方 戸建住宅
 - (2) 建築物の場所 東京都千代田区
 - (3) 延べ面積 123.45 m²
 - (4) 階数 地下 0階 地上 2階
 - (5) 構造種別 木造(2×4)
 - (6) 申請の別
 - 建築物全体
 - 複合建築物の非住宅部分
 - 複合建築物の住宅部分
- 4 業務期日 ○年○月○日
- 5 料金

	金	円也
内訳	契約金額	円
	消費税額	円(税率5%)