

エコポイント対象住宅証明書の発行業務要領

株式会社 都市居住評価センター

このエコポイント対象住宅証明書の発行業務要領は、一般社団法人 住宅性能評価・表示協会の会員である株式会社 都市居住評価センター（以下「UHEC」という。）が実施する新築住宅に係るエコポイント対象住宅証明書の発行に関する業務について適用します。

I. 用語の定義

1. この要領において「一戸建ての住宅」とは、人の居住の用以外の用途に供する部分を有しない一戸建ての住宅をいう。
2. この要領において「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいう。
3. この要領において「住宅事業建築主基準」とは、エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく住宅事業建築主の新築する特定住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び住宅に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために特定住宅に必要とされる性能の向上に関する住宅事業建築主の判断の基準（平成 21 年経済産業省・国土交通省告示第 2 号）をいう。
4. この要領において「省エネ基準」とは、住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準（平成 18 年経済産業省・国土交通省告示第 3 号）または住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省告示第 378 号）をいう。

II. 新築住宅に関する住宅エコポイント制度（前提）

1. 発行業務の位置付け

- 1) 住宅エコポイントの発行対象については、平成 21 年 12 月 8 日以降に着工した住宅で、平成 22 年 1 月 28 日以降に工事が完了し、引き渡された住宅となります。
- 2) 住宅エコポイントの取得を申請しようとする者は、住宅エコポイント事務局に、必要な添付書類を添えて申請書を提出することが求められます。
住宅エコポイントの申請に必要な書類は、住宅エコポイント申請書及びエコポイント対象住宅判定基準に適合していることを証明する書類などです。
- 3) 2) のうち、エコポイント対象住宅判定基準に適合していることを証明する書類としては以下のいずれかとなります。（①～⑤については木造住宅、⑥、⑦は一戸建ての住宅の場合のみ）
 - ① 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保法」という。）に基づく設計住宅性能評価書（省エネルギー対策等級の等級 4 に適合しているもの）
 - ② 住宅品質確保法に基づく建設住宅性能評価書（省エネルギー対策等級の等級 4 に適合しているもの）
 - ③ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定通知書
 - ④ 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証
 - ⑤ 竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（新築住宅）

【フラット35】S（省エネルギー性）に関する基準に適合

⑥ 竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（新築住宅）

【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）（省エネルギー性）に関する基準に適合

⑦ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく住宅事業建築主基準に係る適合証

⑧ エコポイント対象住宅証明書

4) 3)のうち、①～⑦については、既存の制度を活用したものであり、本要領では⑧のエコポイント対象住宅証明書の発行業務について説明します。

2. エコポイント対象住宅判定基準

次の基準は下表の住宅区分に応じて適用します。

- 1) 省エネ基準（木造住宅に適用）
- 2) 住宅事業建築主基準（一戸建ての住宅に適用）
- 3) エコポイント対象住宅基準（共同住宅等）

表：基準と対象になる住宅

	木造住宅	木造住宅以外
一戸建ての住宅	1) 又は 2)	2)
共同住宅等	1) 又は 3)	3)

Ⅲ. 審査手順・要領

1. 手続きの流れ

1) 審査・発行の条件

① 業務の対象住宅

エコポイント対象住宅証明書の発行業務の対象住宅は、UHECが定める設計住宅性能評価業務を行うことができる住宅に該当するものとします。また、依頼の時期は着工前、着工後を問わないものとします。

② 適合審査の実施者

エコポイント対象住宅判定基準への適合審査（以下「適合審査」という。）の実施者は、住宅品質確保法第13条に定める評価員でUHECに評価員として選任されている者（以下「審査員」という。）とします。また、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平成18年国土交通省告示第304号を審査員について準用します。

③ 適合審査に必要な提出図書

適合審査に必要な提出図書は、適用するエコポイント対象住宅判定基準に応じて次のとおりとなります。

a. II. 2. 1) の基準による場合（建て方に関わらず木造住宅）

- ・省エネ基準の審査に必要な事項が明示された図書

- (例) 仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、Q値等計算書
- b. II. 2. 2) の基準による場合 (構造に関わらず一戸建ての住宅)

・省エネ基準の審査に必要な事項及び設置する設備機器等が明示された図書

(例) 仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、Q値等計算書、設備機器等が確認できる仕様書 (カタログ等の写しを含む)、基準達成率算定シート、算定用Webプログラムを使用している場合はプログラム出力表、省エネ基準の適合が証明できる書類 (以下「評価書等」という。) を活用する場合は評価書等の写し

評価書等…設計住宅性能評価書 (原則省エネ等級4適合)

建設住宅性能評価書 (原則省エネ等級4適合)

長期優良の普及の促進に関する法律に基づく認定通知書

長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証

竣工現場検査に関する通知書・適合証明書 (フラット35S (省エネ基準適合))

※評価書等が添付されている場合は、省エネ基準の審査に必要な事項が明示された図書を省略できる場合があります。(c. において同じ。)

- c. II. 2. 3) の基準による場合 (構造に関わらず共同住宅等)

・エコポイント対象住宅基準 (共同住宅等) の審査に必要な事項及び設置する設備機器等が明示された図書

(例) 仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、Q値等計算書、設備機器等が明示された仕様書 (カタログ等の写しを含む)、評価書等を活用する場合は評価書等の写し

なお、設計住宅性能評価又は長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査を同一の機関に同時に申請する場合においては、適合審査に必要な提出図書のうち設計住宅性能評価又は長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査の提出図書と重複するものは省略することができます。(ただし、適合審査の内容が確認できる場合に限る。)

2) 業務の引受

・UHECは、依頼者から適合審査の依頼があった場合は、エコポイント対象住宅証明依頼書 (別記様式1号又は別記様式1-2号) のほか、1) ③の図書が正副2部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。

- 依頼のあった住宅が、UHECが定める設計住宅性能評価業務を行う区分に該当すること
- 依頼のあった住宅の建て方 (一戸建て住宅か共同住宅等) の確認をすること
- 依頼のあった住宅の構造 (木造住宅か木造住宅以外) の確認をすること
- 依頼のあった住宅のエコポイント対象住宅判定基準の確認をすること
- 依頼に評価書等の添付がある場合は、その書類の確認をすること
- 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

・提出図書に特に不備がない場合には当該適合審査依頼の提出図書を受理します。*

* このとき、別記様式1号で依頼を受けた場合は、別記様式1-3号を併せて配布します。

3) 適合審査の実施

- ・2) の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行います。

- ・ 1) ③で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。

4) エコポイント対象住宅証明書等の発行

- ・ 「2. 適合審査の方法」による審査が完了し、エコポイント対象住宅判定基準に適合していると認める場合、依頼者に対してエコポイント対象住宅証明書（別記様式2号）（以下「証明書」という。）を発行します。（変更計画に係る場合は別記様式4号の証明書を発行）
- ・ 証明書に記載する証明書発行番号は、別紙1「証明書発行番号の付番方法」に基づいて付番をします。
- ・ 依頼者から紛失等による証明書の再発行の依頼があった場合、証明書に再発行である旨と再発行日を記載して、発行します。
- ・ 提出図書の内容が基準と不適合の場合又は明らかな虚偽がある場合は、依頼者に対してエコポイント対象住宅判定基準不適合通知書（別記様式5号）を発行します。
- ・ 証明書等の発行は、依頼書及び提出図書の副本を1部添えて行います。

5) 変更計画に係る業務手続き（従前の証明書を発行したUHECに限る）

- ・ 証明書の発行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、変更に係る適合審査を行います。なお、審査の実施方法は「1. 手続きの流れ」1) から4) までと同じとします。また、c. の証明書の原本については受理したのち、UHECの責任において廃棄します。
- a. 変更エコポイント対象住宅証明依頼書（別記様式3号）
- b. 適合審査に要した図書（1）③a、b、c）のうち変更に係るもの及び変更の内容を示す図書
- c. 変更前の証明書の原本

2. 適合審査の方法

1) 省エネ基準による場合

【適用範囲】 木造住宅

省エネ基準に適合していることを提出図書により審査します（別紙2）。なお、依頼時に住宅品質確保法に基づく住宅型式性能認定書、型式住宅部分等製造者認証書もしくは特別評価方法認定書その他の認定書（以下「認定書等」という。）が添付されている場合は当該基準への適合の審査を省略し、認定書等の結果を活用することができます。

2) 住宅事業建築主基準による場合

【適用範囲】 一戸建ての住宅

住宅事業建築主基準に適合していることを提出図書により審査を行う。なお、依頼時に評価書等及び認定書等が添付されている場合は当該基準への適合の審査を省略し、評価書等及び認定書等の結果を活用することができます。

3) エコポイント対象住宅基準（共同住宅等）による場合

【適用範囲】 共同住宅等

エコポイント対象住宅基準（共同住宅等）に適合していることを提出図書により審査します。なお、依頼時に評価書等及び認定書等が添付されている場合は当該基準へ

の適合の審査を省略し、評価書等及び認定書等の結果を活用することができます。ただし、認定書等の活用については、別紙2に注意事項を記載していますのでご確認ください。

IV. その他

1. 適合審査料金について

エコポイント対象住宅証明書発行料金については別表の通りです。

2. 秘密保持について

UHEC及び審査員並びにこれらの者であった者は、この適合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てはなりません。

3. 帳簿の作成・保存

1) UHECは、次の(1)から(11)までに掲げる事項を記載した証明書の発行業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）を作成し事務所に備え付け、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、証明書の発行業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存します。

- (1) 依頼者の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地
- (2) 証明書の発行業務の対象となる住宅の名称
- (3) 証明書の発行業務の対象となる住宅の所在地
- (4) 証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方
- (5) 証明書の発行業務の対象となる住宅の構造
- (6) 証明書の発行業務の対象となる住宅に適用したエコポイント対象住宅判定基準
- (7) 適合審査の依頼を受けた年月日
- (8) 適合審査を行った審査員の氏名
- (9) 適合審査料金の金額
- (10) 証明書の発行番号
- (11) 証明書の発行を行った年月日又はエコポイント対象住宅判定基準不適合通知書の発行を行った年月日

2) 前項の保存は当該文書を電子計算機に備え付け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て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出来るようにして、これを行なうことが出来る。

4. 書類等の保存

帳簿は適合審査業務の全部を終了した日の属する年度、適合審査用提出図書および証明書の写しは証明書の発行を行った日の属する年度から5事業年度保管します。

5. 国土交通省等への報告等

UHECは、公正な業務を実施するために国土交通省や住宅エコポイント事務局から業務に関する報告等を求められた場合には、適合審査の内容、判断根拠その他情報について報告等をします。

平成21年12月24日制定

平成22年 1月26日改訂

平成22年 3月 9日改訂

平成22年 8月 1日改訂

別紙 1

「証明書発行番号の付番方法」

発行番号は、16桁の英数字を用い、次のとおり表すものとします。

『067-01-2010-E-2-00000』

- | | |
|---------|---|
| 1～3桁目 | 登録住宅性能評価機関番号 |
| 4～5桁目 | 登録住宅性能評価機関の事務所毎に付する番号 |
| 6～9桁目 | 証明書発行日の西暦 |
| 11桁目 | 1：一戸建ての住宅
2：共同住宅等 |
| 12～16桁目 | 通し番号（11桁目までの数字の並びの別に応じ、00001から順に付するものとします。） |

■省エネ基準の適合審査については、次の（a）又は（b）により実施します。

（a）住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準（平成18年経済産業省・国土交通省告示第3号。以下「建築主の判断基準」という。）

「1-3 地域の区分に応じた年間暖冷房負荷等の基準」に適合することを確認します。ただし、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）に規定する評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）と同様に、次の取扱いができることとします。

- 1 評価方法基準第5 5-1省エネルギー対策等級（2）④における特定条件を活用することができます。
- 2 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成18年国土交通省告示第378号。以下「設計・施工指針」という。）4（1）ロ又は（2）ロに掲げる基準に適合している場合にあっては、建築主の判断基準1-3（2）ロ（イ）に適合しているものとみなします。

（b）設計・施工指針

「2 断熱構造とする構造」、「3 躯体の断熱性能等に関する基準」及び「4 開口部の断熱性能等に関する基準」に適合することを確認します。

ただし、評価方法基準と同様に、次の取扱いができることとします。

- 1 「4 開口部の断熱性能等に関する基準」において「（1）又は（2）」とあるのは「（1）イ又は（2）イ及び（1）ロ又は（2）ロ」とします。
- 2 建築主の判断基準1-3（2）ロに適合している場合にあっては、設計・施工指針4（1）ロ及び（2）ロを適用しません。

■エコポイント対象住宅基準（共同住宅等）の審査において断熱性能要件を「建築主の判断基準」における「1-3地域の区分に応じた年間暖冷房負荷等の基準（1-3（2）ロを除く。）に適合し、断熱性能以外の要件として、「開口部において高断熱仕様の窓を有する場合」を選択しようとする場合の認定書等の活用については、次の（a）及び（b）に注意する必要があります。

（a）住宅型式性能認定書について

住宅型式性能認定書が添付されており、当該認定書に記載されている窓の仕様とは異なる仕様の窓を計画する場合、型式認定の条件から外れるが、躯体の断熱性能については当該認定書の内容で審査することが可能であることとします。

（b）型式住宅部分等製造者認定書について

型式住宅部分等製造者認定書の活用は出来ません。