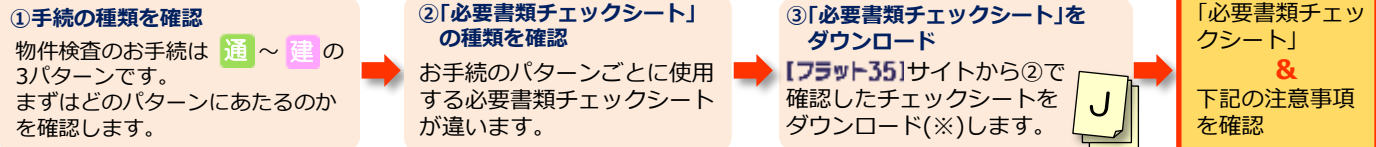


設計・現場検査セルフチェックシート【共同建て】

スムーズな検査合格に向けて、申請前に必要書類と技術基準のセルフチェックをしておきましょう！

- 1. 必要書類のチェック
- 2-1. 【フラット35】基準のチェック
- 2-2. 【フラット35】S基準のチェック

必要書類のチェック手順 *「必要書類チェックシート」を使って、提出書類を確認しましょう



● 物件検査手続と必要書類チェックシートの種類

物件検査手続の種類	検査の時期	設計検査	竣工現場検査
		通	J
設	「設計住宅性能評価」又は「長期優良住宅」を活用して【フラット35】の「設計検査」を省略するお手続き	省略	L
建	「建設住宅性能評価」を活用して【フラット35】の「設計検査」を省略するお手続き	省略	M

(※) 【フラット35】サイト(Flat35.com)→住宅事業者のみなさま→物件検査申請書式ダウンロード→新築住宅(共同建て)

物件検査手続の種類の選択に際して

- ・ **設** および **建** の手続を選択するには、下記の2つの条件に該当する必要がありますのでご注意ください。
 - (1) 設計住宅性能評価書または建設住宅性能評価書を取得する検査機関と、【フラット35】の物件検査の申請受理を行う検査機関が同一機関であること。
 - (2) 下記の等級を満たす設計住宅性能評価書または建設住宅性能評価書を取得すること。
 - ① 省エネルギー対策等級：等級2以上
 - ② 維持管理対策等級(共用配管)：原則等級2以上(検査の過程で配管設備の点検に係る基準が確認できる場合は不要)
 ※ 【フラット35】Sをご利用の場合は、ご利用予定の基準の必要等級を満たす必要があります。
- ・ **建** の手続において、竣工現場検査時に建設住宅評価書を既に取得済みの場合、現場での検査を省略できる場合がありますが、「竣工現場検査・適合証明」の申請手続は必要ですので、ご注意ください。
- ・ **設** の「長期優良住宅」を活用して【フラット35】の設計検査を省略するお手続きは、【フラット35】の物件検査の申請受理と長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査を行う機関が同一で、所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類を取得済の場合に選択可能です。

【提出書類の注意事項】

- **マンション全体で一括申請する場合(「フラット35登録マンション(※)」の場合)**
適合証明書はマンション全体に対し1通(申請者用・金融機関用・機構提出用)が発行されます。
※ 事業者さまがマンション全体(*)について適合証明書を取得する予定として、あらかじめ住宅金融支援機構にご登録いただいたマンション。
* 複数棟ある団地を販売時期ごとに分割(棟単位であれば1棟でも複数棟でも可能)して申請いただけます。
* 一部対象外住戸があっても対象外住戸を明記することで、ご登録いただけます。
- **住戸単位で申請する場合(「フラット35登録マンション」以外)**
適合証明書は申請された住戸単位(1戸でも複数戸でも可能)で発行されます。
- **戸建型に応じた書式をご使用ください。**
2戸以上の住戸が上下で重なっていても、共用部分がない場合は重ね建てとなり、一戸建て等の書式で申請する必要があります(2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する場合は共同建てとなります)。
- **複数の【フラット35】Sを利用する場合**
利用する【フラット35】Sごとに設計内容説明書が必要になります。
- **「断熱等性能等級」による申請の場合**
「断熱等性能等級」による申請の場合は、各書類の「省エネルギー対策等級」を「断熱等性能等級」と読み替えてください。

【申請書の記載ミスが多い箇所】

- **「建設の場所」、「敷地面積」、「階数」、「延べ面積」**
検査申請書に記載する「建設の場所(地名地番)」、「敷地面積」、「階数」、「延べ面積」は建築確認(検査済証)と一致させてください。
- **【フラット35】Sの基準の適用欄**
間違った内容で申請し、合格をしてしまうと融資条件が変わってしまうなど、お客さまにご迷惑がかかることとなります。
記載間違えのないよう特にご注意ください
ようお願いいたします。
- ⚠ **間違いやすい例**
省エネルギー対策等級4の住宅であるが、「特に優良な住宅基準」欄の省エネルギー性にチェックをしている等
- **検査申請書(第三面)**
以下に該当する場合、それぞれ該当する欄に住戸番号を記入する必要があります。
・ 住戸ごとに【フラット35】Sの基準の適用が異なる(一部の住戸のみ【フラット35】Sを利用する場合を含む)。
・ 30㎡以上40㎡未満又は280㎡超の財形融資対象外住戸がある。
・ 30㎡未満や基準を満たさない住戸がある。

基準項目	基準の概要	Point Check!
接道	・原則として一般の交通の用に供する道に2m以上接していること	
住宅の規模	・住宅の1戸当たりの床面積が30㎡以上であること ・併用住宅の場合は、住宅部分の床面積 ≥ 非住宅部分の床面積 であること	➡ ①
住宅の規格	・原則として2以上の居住室、炊事室、便所、浴室があること	➡ ②
住宅の構造	・主要構造部を耐火構造とした住宅又は準耐火構造の住宅であること	
断熱構造	・断熱材の施工箇所、厚さ等が、基準に定められたとおりであること ・繊維系断熱材等を使用した場合は、防湿措置を講ずること	
土台 (外壁に接する土台を木造とする場合)	・土台は次のいずれかであること ア ひのき、ひば、べいひ等の樹種又はこれらを使用した構造用集成材等 イ K3相当以上の防腐・防蟻処理材(北海道・青森県はK2相当以上の防腐処理材) ・土台に接する外壁の下端には水切りが設けられていること	
換気設備の設置	・住宅の炊事室、浴室及び便所には次に掲げるいずれかの設備を設けること ア 機械換気設備 イ 換気のできる窓	
配管設備の点検	・給排水その他の配管設備(配電管を除く)で各戸に共有するものは、構造耐力上主要な部分である壁の内部に設けてはならない	
区画	・住宅相互間(いずれの住宅も融資対象外住宅の場合は除く)等の区画は、原則として耐火構造又は1時間準耐火構造の界壁・界床で区画し、開口部には防火戸を設置していること ・併用住宅の場合は、住宅部分と非住宅部分を壁、建具等により区画すること	➡ ③
床の遮音	・界床は、原則として鉄筋コンクリート造の均質単板スラブであって厚さ15cm以上であるもの又はこれと同等以上の遮音上有効な措置を講じた構造であること	
管理規約	・管理規約が定められていること ⚠ 平成26年10月1日以後に適合証明書が発行されるものから、管理規約の条文に係る詳細の規定は廃止されています。	➡ ④
長期修繕計画	・対象期間が20年以上の長期修繕計画が定められていること	

Point
①

○床面積の下限値に注意

⚠ 住宅1戸あたりの床面積の下限値は30㎡です。
一戸建て、連続建て、重ね建ての下限値(70㎡)とは異なります。

【申請外住戸(登録マンションの場合)】

専有面積が30㎡未満の住戸などがある場合は「申請外住戸」として申請いただく必要があります。

○床面積の算定

住宅の1戸あたりの床面積は、住宅の壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積(専有面積)とします。

ただし、当該マンションにおいて専有部分の範囲が定められている場合にあっては、その専有部分の面積を住宅の1戸あたりの床面積としてください。

Point
②

○原則として2以上の居住室

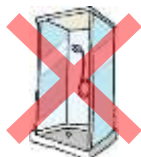
ワンルームであっても家具等で仕切り、食寝分離できる場合は、2つ以上の居住室として取り扱うことができます。

○浴槽の未設置

原則として、浴室には浴槽を設置する必要があります。



OK



NG

Point
③

○区画

- ・住宅(融資対象外住宅を除く)と共用部分との間の開口部は、建築基準法で要求されない場合であっても、防火戸とする必要があります。
- ・設備開口(24時間換気用の換気スリーブ等)は防火設備とする必要はありません。

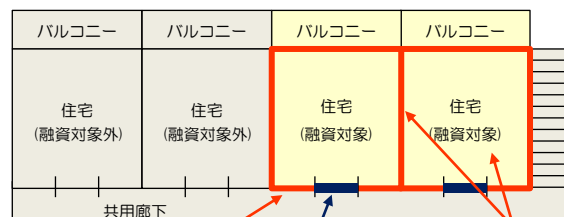
⚠ 建築基準法等とフラット35で異なる基準を定めているので注意してください。

建築基準法

延焼の恐れのある部分のみ防火戸にすればOK

【フラット35】(共同住宅の場合)

共用部分に面する住宅部分(融資対象)に開口部を設ける場合、防火戸とする必要がある



■住宅と共用部分の間の壁
→耐火構造又は1時間準耐火構造

■住宅(融資対象)と共用部分の間の開口部
→防火戸

■住宅相互間の壁・床
→耐火構造又は1時間準耐火構造

Point
④

○管理規約、長期修繕計画の提出漏れ

設計検査時には提出できず、竣工現場検査までに提出する予定のまま、提出漏れとなるケースがありますので、ご注意ください。



このページは、【フラット35】S 優良な住宅基準(金利Bプラン)の住宅の基準です。
特に優良な住宅基準(金利Aプラン)については、次のページをご覧ください。

基準項目		基準の概要
 省エネルギー性		・品確法第3条第1項の規定に基づく評価方法基準(以下「評価方法基準」)第5の5-1に定める省エネルギー対策等級4又は断熱等性能等級4の基準に適合していること
 耐震性	耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	・評価方法基準第5の1-1に定める耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の等級2又は等級3の基準に適合していること
	免震建築物	・評価方法基準第5の1-3に定める以下の基準に適合していること ア 免震建築物であること イ 免震建築物の維持管理に関する基本的な事項が明らかであること
 バリアフリー性	専用部分	・評価方法基準第5の9-1に定める高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3、等級4又は等級5の基準に適合していること
	共用部分	・評価方法基準第5の9-2に定める高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級3、等級4又は等級5の基準に適合していること
 耐久性・可変性	劣化対策等級	・評価方法基準第5の3-1に定める劣化対策等級(構造躯体等)の等級3の基準に適合していること
	維持管理対策等級 (専用配管)	・評価方法基準第5の4-1に定める維持管理対策等級(専用配管)の等級2又は等級3に適合していること
	維持管理対策等級 (共用配管)	・評価方法基準第5の4-2に定める維持管理対策等級(共用配管)の等級2又は等級3に適合していること
	更新対策	・評価方法基準第5の4-4に準じた以下の基準に適合していること ア 躯体天井高が2.5m以上であること イ 壁又は柱で間取りの変更の障害となりうるものがないこと

Point
Check!

Point

①

○ 図面への記載漏れに注意【断熱材の必要厚さ等】

・断熱措置の内容が図面(矩計図)に記載されていない場合がありますので、ご注意ください。



記載漏れの内容

- ・断熱材の種類、厚さ、施工箇所
- ・繊維系断熱材の防湿シートの設置

・仕様書に記載のない断熱材を使用する場合には、断熱材の熱抵抗値等を図面に記載してください。

○ 断熱補強に注意

界壁等が断熱層を貫通する部分(構造熱橋部)については、所定の断熱補強を行う必要があります。



断熱補強を省略できる部分

- ① 乾式構造の界壁、間仕切壁等が断熱層を貫通する部分
- ② 玄関床が断熱層を貫通する部分

Point

②

○ 柱の有無の確認

基準階には「間取りの変更により障害となりうる柱」が無い場合に、最上階やセットバックがある住戸の「間取りの変更により障害となりうる柱」を見落とし申請するケースがありますので、ご注意ください。

○ 躯体天井高に注意

躯体天井高(住戸を規定する構造躯体の床下スラブ間の内法寸法)が、必要高さを満たしていないケースが見られますので、ご注意ください。

共通

○ 性能評価書と【フラット35】S 該当基準の不整合

性能評価書を取得しているから基準を満たしているだろうとの思い込みから、該当する基準の等級を満たさないまま申請されている例がありますのでご注意ください。

○ 等級の変更

工事途中で等級を変更する場合、該当する基準の等級を満たさなくなるケースがありますので、ご注意ください。
また、変更手続を忘れずにお取りください。

○ 申請書の記載間違い

錯誤により実際と異なる申請内容で、竣工現場検査が申請されるケースがありますので、ご注意ください。






竣工現場検査申請の際には、設計検査時と申請内容(金利Bプラン、金利Aプランの別、性能タイプ)が一致しているか、一致していないければ変更なのか錯誤なのかを必ず確認してください。



このページは、【フラット35】S 特に優良な住宅基準(金利Aプラン)の住宅の基準です。
優良な住宅基準(金利Bプラン)については、前のページをご覧ください。



基準項目		基準の概要	Pointを Check !
 省エネルギー性		<ul style="list-style-type: none"> 都市の低炭素化の促進に関する法律の規定により低炭素建築物新築等計画が認定された住宅(認定低炭素住宅)又は集約都市開発事業計画が認定された住宅であること 「認定低炭素住宅であること又は集約都市開発事業計画が認定された住宅であることを証する書類(写し)」を提出 	①
 耐震性		<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の1-1に定める耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の等級3の基準に適合していること 	
バリアフリー性	専用部分	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の9-1に定める高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3、等級4又は等級5の基準に適合していること 	
	共用部分	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の9-2に定める高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級4又は等級5の基準に適合していること 	
 耐久性・可変性		<ul style="list-style-type: none"> 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定により長期優良住宅建築等計画について認定の通知を受けた住宅(長期優良住宅)であること 「長期優良住宅であることを証する書類(写し)」を提出 	①

Point ①


○書類の提出漏れに注意

【フラット35】S (金利Aプラン)の「省エネルギー性」を選択する場合には、「所管行政庁が交付する認定低炭素住宅であることを証する書類(写し)」又は「集約都市開発事業計画が認定された住宅であることを証する書類(写し)」、「耐久性・可変性」を選択する場合には、「所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類(写し)」の提出が必要です。


 設計検査時に提出できない場合は、適合証明書交付時まで提出する必要があります。

 登録マンションの場合にも、住戸ごとに提出が必要ですので、ご注意ください。



 「認定低炭素住宅」を証する書類(例)



 「長期優良住宅」を証する書類(例)

その他

○性能評価書と【フラット35】S 該当基準の不整合


性能評価書を取得しているから基準を満たしているだろうとの思い込みから、該当する基準の等級を満たさないうまま申請されている例がありますのでご注意ください。

○等級の変更

工事途中で等級を変更する場合、該当する基準の等級を満たさなくなるケースがありますので、ご注意ください。また、変更手続を忘れずにお取りください。

○申請書の記載間違い

錯誤により実際と異なる申請内容で、竣工現場検査が申請されるケースがありますので、ご注意ください。

 竣工現場検査申請の際には、設計検査時と申請内容(金利Bプラン、金利Aプランの別、性能タイプ)が一致しているか、一致していなければ変更なのか錯誤なのかを必ずご確認ください。