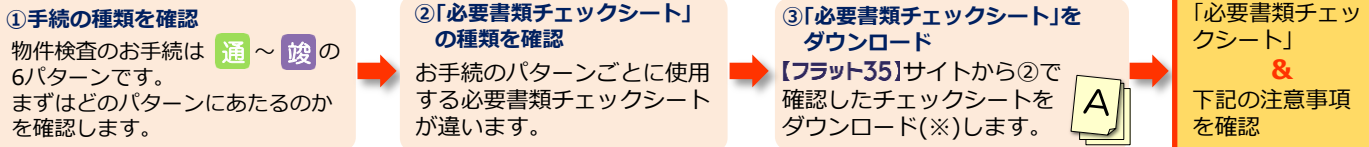


設計・現場検査セルフチェックシート【一戸建て等(一般用)】

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



● 物件検査手順と必要書類チェックシートの種類

物件検査手順の種類	検査の時期	設計検査	中間現場検査	竣工現場検査
		設計検査	中間現場検査	竣工現場検査
通	「設計検査」、「中間現場検査」、「竣工現場検査」を所定の時期に行う 通常のお手続	A	C	E
瑕	「住宅瑕疵担保保険の現場検査」又は「特定工程の中間検査」を実施する場合に【フラット35】の「中間現場検査」を省略するお手続	B	省略	F
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	省略	D	G
瑕 + 設	上記 瑕 + 設 を併用するお手続	省略	省略	F+G
建	「建設住宅性能評価」を活用して、【フラット35】の「設計検査」と「中間現場検査」を省略するお手続	省略	省略	H

※ **竣** (既に竣工した住宅について、特例的に物件検査を行うお手続)は、**I** のチェックシートとなります。

物件検査手順の種類の選択に際して

- ・ **通** の設計検査の申請時期は、中間現場検査を行うことが可能な時期までとなっています(着工していても可能です)。
- ・ **瑕** の設計検査の申請時期は、住宅瑕疵担保保険の躯体工事完了時の現場検査又は特定工程の中間検査(機構の定める中間現場検査を行うことが可能な時期)までとなっています。
- ・ **瑕** の手続は、【フラット35】の物件検査の申請受理又は現場での検査を行う機関と住宅瑕疵担保保険の躯体工事完了時の現場検査又は特定工程の中間検査を行う機関が**同一機関の場合に選択可能です**。
- ・ **設** および **建** の手続は、【フラット35】の物件検査の申請受理を行う機関と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行う機関が**同一機関の場合に選択可能です**。
※長期優良住宅の場合で設計検査を省略するには、所管行政庁から長期優良住宅であることを証する書類を取得済みであることが必要です。
- ・ **竣** は、【フラット35】S「耐震性」の場合は**選択できません**。

【提出書類の注意事項】

- **図面への明示**
原則として、機構の技術基準については、図面に明記してください。
図面に記載できない場合は、根拠となる資料等の提出をお願いします。
- **設計内容説明書、仕様書と図面記載内容の不整合**
設計内容説明書、仕様書に記載されている仕様と図面の仕様が異なるケースがありますので、ご注意ください。
- **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の種類ごとに設計内容説明書が必要です。
- **「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】

- **「敷地面積」、「建設の場所」**
検査申請書に記載する「敷地面積」、「建設の場所(地名地番)」は、建築確認(検査済証)と一致させてください。
⚠ 間違いの例
「建設の場所(地名地番)」欄に、住居表示や家屋番号が記入されている等
- **【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。
記載間違いのないよう特にご注意ください。ご了承ください。
- ⚠ 間違いの例**
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している等

【竣工現場検査における注意事項】

- **適合証明書の交付を受けるための要件**
適合証明書は融資実行の可否を最終判断するための書類であることから、交付を受けるためには、工事が完成し居住できる状態に至っていることが必要です。
⚠ 適合証明書の交付を受けることができない状況
- ・ 水道、電気、ガスの配管工事が未了の状態
- ・ 流し台、便器、合併処理浄化槽が未設置の状態
- ・ 【フラット35】S「バリアフリー性」の適用を受ける場合にあっては、手すりが未設置の状態
- 💡 エアコン、コンロ等、入居された後にお客さまが設置する機器については、未設置でも構いません。

基準項目 (H25機構編著 木造住宅工事 仕様書該当ページ)	該当工法					基準の概要 ※あくまで概要ですので、工事内容の確認にあたっては機構仕様書等をよくご確認ください。	Point Check !
	在来 木造	2×4	S造	R C造	丸太組		
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	➡ ①
住宅の規模	○	○	○	○	○	・住宅の1戸当たりの床面積が70㎡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	➡ ②
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	➡ ③
戸建型式	○	○	○	○	○	・木造の住宅は、一戸建て又は連続建てであること	➡ ④
断熱構造 (P134～)	○	○	○	○	○	・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	➡ ⑤
土台 (P67)	○	○	-	-	○	・外壁に接する土台を木造とする場合は次のア及びイに適合すること ア 耐久性の高い樹種を使用するかK3相当以上の防腐防蟻処理を行うこと (北海道・青森県はK2相当以上の防腐処理) イ 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	➡ ⑥
換気設備の 設置 (P202)	○	○	○	○	○	・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	○	○	○	○	○	・炊事室に設置される給排水その他の配管設備(配電管・ガス管を除く)が仕上げ材等により隠されている場合は、配管設備を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口を仕上げ材等に設けること	➡ ⑦
区画	○	○	○	○	○	・住宅相互間等の区画は、原則として耐火構造又は1時間準耐火構造の界壁・界床で区画すること(連続建て、重ね建てのみ) ・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	



Point ① ○都市計画区域外の場合
建築基準法とは異なり都市計画区域外であっても、**2m以上の接道が必要**です。

Point ⑤ ○図面への記載漏れに注意
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。
仕様書の早見表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。

⚠ 記載漏れの内容例

- ・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

Point ② ○下限値に注意
⚠ 70㎡未満は融資対象となりません。
連続建て、重ね建ての下限値も70㎡です(30㎡ではないので注意してください)。

○車庫、非住宅面積の誤算入
1戸当たりの床面積は、確認申請書第三面の「11.延べ面積 又、住宅の部分」の面積と同一です。
つまり**車庫は含みません**。また、非住宅の面積が含まれている場合は除外してください。

Point ⑥ ○土台の防腐・防蟻処理
現場でK3相当以上の防腐・防蟻処理はできないにもかかわらず、図面等に「現場でK3相当以上の防腐・防蟻処理」と記載されている例がありますので、ご注意ください。

Point ③ ○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。

Point ⑦ ○点検口の記載漏れに注意
点検口の位置を図面に記載してください。

Point ④ ○連続建てと重ね建ての判断間違いに注意
一部でも界床があれば建物全体として「重ね建て」の扱いとなり、耐火構造または準耐火構造の住宅とする必要があります。

連続建て

- 耐火
- 準耐火(省令準耐火)
- 木造(耐久性あり)

重ね建て

- 耐火
- 準耐火(省令準耐火)
- ✗ 木造(耐久性あり)

⚠ 【フラット35】の戸建型式の区分は、建築基準法における主要用途の区分(一戸建ての住宅、長屋、共同住宅等)とは異なります。建築基準法の主要用途が長屋の場合に、必ず連続建てになる訳ではありませんので、ご注意ください。



このページは、耐火構造・準耐火構造の住宅の基準です。

木造の住宅(耐久性基準)については、次のページをご覧ください。

基準項目 (H25機構編者 木造住宅工事 仕様書該当ページ)	該当工法					基準の概要
	在来 木造	2×4	S造	R C造	丸太組	
耐火 主要構造部を 耐火構造 とした住宅	-	-	○	○	-	・建築基準法第2条第9号の2イに適合する住宅であること
準耐火構造 の住宅 (P204)	○	○	○	○	-	・主要構造部を耐火構造とした住宅以外の住宅で、建築基準法第2条第9号の3イ又はロ若しくは省令準耐火構造に適合する住宅であること
準耐火 省令準耐火 構造の住宅 の仕様 (いずれか) (P218)	○	○	-	-	-	・機構が監修又は編著した仕様書による住宅であること
	○	○	○	○	-	・機構承認住宅(省令準耐火構造タイプ)の承認を受けた住宅であること
	○	○	-	-	-	・省令準耐火構造の仕様が確認できる住宅であること

**Pointを
Check!**

➡ ①

➡ ②

Point
①

○機構仕様書による住宅の場合

- ・機構仕様書の添付(**✖** 複写は認められません)が必要です。
- ・アンダーラインが引かれている箇所は【フラット35】の技術基準に該当します。基準に適合しないような修正(添削)等を行わないようご注意ください。
- ・□(チェックボックス)が付いている箇所は選択項目です。チェック漏れがないようご注意ください。



○図面と仕様書の不整合に注意

仕様書においては省令準耐火構造の住宅の基準に適合した仕様としながら、図面には仕様書と異なる不適合な仕様(軒裏に防火構造でない材料を使用など)が記載されていた例があります。

図面と仕様書に不整合のないようご注意ください。

Point
②

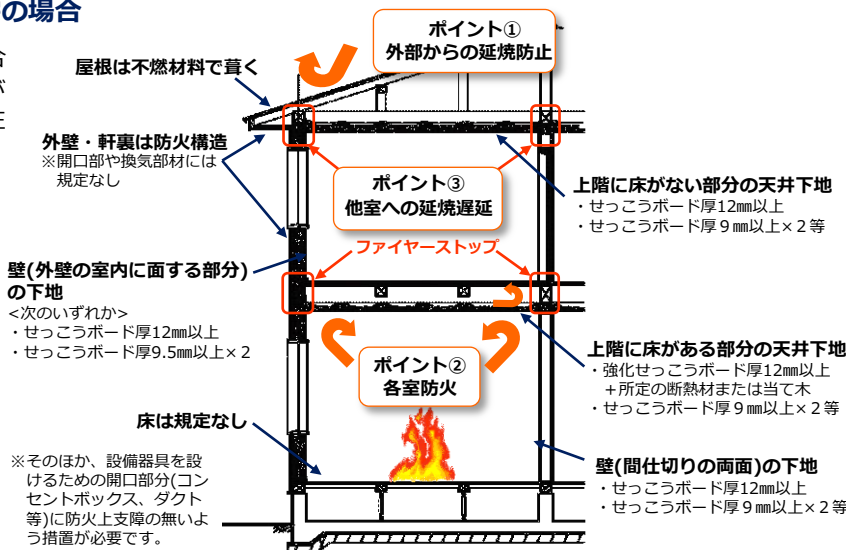
○事業者独自の特記仕様書による住宅の場合

- ・「省令準耐火構造」に関する基準に不適切な記載がある事業者独自作成の仕様書が添付されていた例がありますので、ご注意ください。

<省令準耐火の仕様>

- ・屋根を不燃材料で葺く
- ・外壁・軒裏を防火構造とする
- ・室内側の天井・壁を防火被覆する
- ・ファイヤーストップ材を設置等

⚠ 「省令準耐火構造の住宅」は、建築基準法上は準耐火構造とはなりません。【フラット35】の融資においては準耐火として取り扱うものですが、建築基準法上の準耐火構造とは考え方が異なりますのでご注意ください。



○耐久性基準への適合

- ・木造の住宅（耐火構造、準耐火構造に該当しない住宅）にあつては、各工法毎に定められた耐久性基準を満たす必要があります。
- ※「木造の住宅」とは、「在来木造の住宅」ではなく、「耐火構造、準耐火構造に該当しない住宅」です。

1階が車庫（コンクリート）、2階が木造の混構造の場合は、構造が「木造の住宅」となり、1階部分も耐久性基準を満たす必要があります。



基準項目 (H25機構編著 木造住宅工事 仕様書該当ページ)	該当工法					基準の概要
	在来木造	2×4	S造	R C造	丸太組	
構造耐力上 主要な部分 の鋼材	-	-	○	-	-	・構造耐力上主要な部分の鋼材は、所定の防錆性能を有する仕様であること
鉄筋の かぶり厚さ	-	-	-	○	-	・鉄筋のかぶり厚さは、水セメント比ごとに定められた所定の寸法以上であること ・使用されるセメント及びコンクリートは、基準に適合する品質等を有すること
基礎の高さ (P31)	○	○	-	-	○	・地面から基礎の上端まで、または地面から土台の下端までの高さが、40cm以上あること
小屋裏 換気 (P153)	○	○	○	-	○	・次のいずれかに適合すること ア 独立した小屋裏ごとに2カ所以上の換気孔を設け、換気孔の有効面積の天井面積に対する割合は、所定の割合以上であること イ 所定の屋根断熱工法であること
床下換気 (P33)	○	○	○	-	○	・次のいずれかに適合すること ア 外壁の床下部分に壁の長さ4m以内ごとに有効面積300cm ² 以上の換気孔を設置 イ 外壁の全周にわたって外壁の長さ1m当たり有効面積75cm ² 以上の換気孔を設置 ウ 所定の基礎断熱工法であること
床下防湿 (P34)	○	○	○	-	○	・床下の防湿措置は以下のいずれかであること ア 厚さ6cm以上のコンクリートで覆ったもの イ 厚さ0.1mm以上の防湿フィルムで覆ったもの
木部の 防腐・防蟻 措置 (P67)	○	○	-	-	○	・外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分に次のいずれかの措置を講じていること ア JAS耐久性区分D ₁ の樹種による製材又は集成材等の使用 イ 防腐・防蟻処理材（北海道・青森県は防腐処理材）の使用 ウ 柱を直接外気に接する構造（真壁造）とし、軒の出90cm以上 エ 柱に接続する外壁に通気層の設置 オ 断面寸法12cm角以上の製材又は集成材等の使用
基礎内周部の 地盤の 防蟻措置 (P68)	○	○	-	-	○	・基礎の内周部の地盤は、次のいずれかの防蟻措置を講じていること（北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県及び福井県を除く） ア 鉄筋コンクリート造のべた基礎による被覆 イ 基礎と鉄筋により一体となって地盤上に一様に打設されたコンクリートによる被覆 ウ 有効な土壌処理（基礎断熱工法の場合を除く）
浴室等の 防水措置 (P69)	○	○	-	-	○	・浴室及び脱衣室の軸組等及び床組並びに浴室の天井は、防水上有効な仕上げが施されていること

耐火・準耐火以外II木造（耐久性あり）

**Point
Check !**

➡ ①

➡ ②

➡ ③

➡ ④

Point
①

○基礎高さまたは地面から土台下端までの高さ不足に注意
基礎高さまたは土台下端までの高さが最低となる部分が40cm以上必要です。

Point
③

○防腐・防蟻薬剤の現場処理に注意
工場で処理したもののほか、現場での薬剤塗布も認められていますが、現場でK3相当以上の防腐・防蟻処理はできないにもかかわらず、図面等に「現場でK3相当以上の防腐・防蟻処理」と記載されている例がありますので、ご注意ください。

Point
②

○換気量の計算結果、換気孔の位置を図面に記載
換気孔の設置方法だけを表示し、図面に換気孔の具体的な設置位置や有効換気面積の記載がない例が多く見られますので、ご注意ください。実際に計算してみると不適だったり、現場で換気孔自体が設置されていなかった事例があります。

Point
④

○脱衣室の防水措置
・脱衣室については、外壁通気工法としている場合であっても、当該外壁面以外の壁の軸組等及び床組に、防水上有効な仕上げを行う必要があります。
・脱衣室に使用する耐水性のフローリングでは、防水措置の基準には適合しませんのでご注意ください(継ぎ目のある仕上げ材を使用する場合は、下地に耐水性のある下地材(耐水石膏ボードや耐水合板等)を使用し、軸組に水が浸入しないようにする必要があります)。

○バルコニー下部等への換気孔設置
バルコニー下部や下屋の小屋裏に空間がある場合にも、小屋裏換気の基準が適用されます。

⚠ 脱衣室の仕上げ等は、図面等に明記してください。

⚠ 必ず計算による確認を行い、図面に明記してください。



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 (H25機構編者 木造住宅工事 仕様書該当ページ)	該当工法					基準の概要
	在来 木造	2×4	S造	R C造	丸太組	
省エネルギー性 (P235)	○	○	○	○	○	・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
耐震性 (P278)						
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 (P294)	○	○	○	○	○	・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
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
耐久性 ・ 可変性 (P315)						
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!**

➡ ①
➡ ②
➡ ③

Point
①

○**図面への記載漏れに注意【断熱材の必要厚さ等】**
以下の内容については、必ず図面に明記してください。

- ・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
- ・屋根断熱の場合における通気層・防風層
- ・日射侵入対策の仕様
(框ドアのガラス部分の日射侵入防止措置)

○**緩和ルールの解釈(浴室、トイレ等の小窓を想定)**
「床面積の合計の2%までの開口部の断熱性能」及び「床面積の合計の4%までの開口部(直射光が入射する天窓を除く)の日射侵入防止措置」は「窓」について適用されるもので、「ドア」「引戸」「框ドア」には適用されませんのでご注意ください。

緩和を適用する場合は必ず計算による確認を行い、図面に明記してください。

○**トレードオフ(省エネルギー対策等級4の場合のみ)**
補完する部位及びその性能については、図面に明記してください。

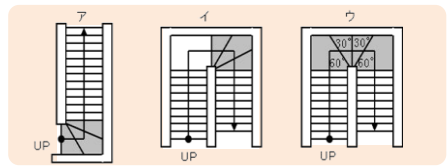
省エネルギー対策等級4における取扱いを記載していません。断熱等性能等級4においては、**トレードオフ規定を使用することはできない**のでご注意ください。

Point
②

○**メーカーの自主検査評価書は利用不可**
メーカーの自主検査評価書は性能を証明するための書類としては利用できません。品確法に基づく住宅性能評価書又は構造計算書を提出していただく必要があります。

Point
③

○**回り階段部分の技術基準の確認手順【等級3】**
①回り階段部分の形状が、けあげ・踏面の条件式の適用を受けない階段形状(ア〜ウのいずれか)かどうか。



②ア〜ウのいずれにも該当しない場合は、回り階段の部分、階段形状の条件式に該当していることが必要です。その際、特に三枚割りは踏面寸法の基準、二枚割りは蹴上寸法の基準を満たさないことが多いのでご注意ください。

階段の形状については建築基準法と【フラット35】Sで異なる基準を定めているのでご注意ください。

上記の②に該当する場合は、回り階段部分のけあげ・踏面寸法を図面に記載してください(設計内容説明書には、直階段部分のけあげ・踏面の寸法を記載してください)。

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まま申請されている例がありますのでご注意ください。

○**変更手続きの失念、申請内容の誤記載**
【フラット35】Sの申請内容を変更する場合には、変更手続きが必要です。手続きを失念してい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 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。



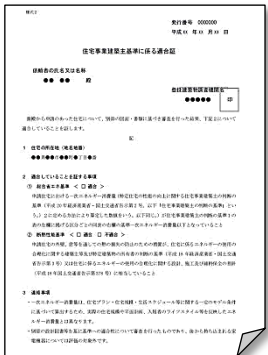
基準項目 (H25機構編著 木造住宅工事 仕様書該当ページ)	該当工法					基準の概要
	在来 木造	2×4	S造	R C造	丸太組	
省エネルギー性 (P323)	○	○	○	○	○	・ 次のいずれかに適合していること ア 登録建築物調査機関から「住宅事業建築主基準に係る適合証」が発行された住宅であること □ 「住宅事業建築主基準に係る適合証(写し)」を提出 ① イ 登録住宅性能評価機関から「エコポイント対象住宅証明書(変更を含む)」(適用したエコポイント対象住宅判定基準の欄が「住宅事業建築主基準」のものに限る)が発行された住宅であること □ 「エコポイント対象住宅証明書(変更を含む)(写し)」を提出 ウ 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
耐震性 (P329)	○	○	○	○	○	・ 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 ②
バリアフリー性 (P331)	○	○	○	○	○	・ 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4又は等級5の基準に適合していること ③
耐久性・可変性 (P338)	○	○	○	○	○	・ 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 to Check!

Point ①
 ○住宅事業建築主基準の対象となる住戸型式
 「住宅事業建築主の判断の基準」の適用は**一戸建てのみ**です。
 連続建て、重ね建ては対象とならないので、ご注意ください。

○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」を選択する場合は、「住宅事業建築主基準に係る適合証(写)」、「認定低炭素住宅」を証する書類(写)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)」の提出が必要です。これらの書類の提出漏れが多く見受けられますので、ご注意ください。

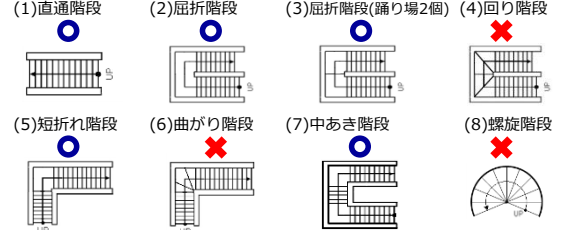
! 設計検査時に提出出来ない場合は、適合証明書交付時までに提出する必要があります。



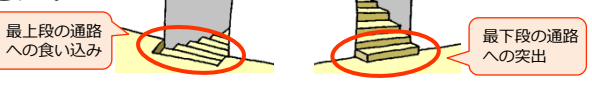
「住宅事業建築主基準に係る適合証(例)」「長期優良住宅」を証する書類(例)

Point ②
 ○メーカーの自主検査評価書は利用不可
 メーカーの自主検査評価書は性能を証明するための書類としては利用できません。設計内容説明書及び構造計算書等が、品確法に基づく住宅性能評価書を提出頂く必要があります。

Point ③
 ○回り階段の禁止【等級4】
 回り階段等安全上問題があると考えられる形式は用いることができませんので、ご注意ください*。



○通路等への食い込み・突出の禁止【等級4】
 最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分を設けることはできませんので、ご注意ください*。



! ※日常生活空間外にある階段について
 上記によらず、等級3の仕様とすることができます。

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。

○変更手続きの失念、申請内容の誤記載
 ・【フラット35】Sの申請内容を変更する場合には変更手続きが必要であるにもかかわらず、手続きを失念しているケースがありますのでご注意ください。
 ・【フラット35】Sの申請内容に変更がないにもかかわらず、現場検査申請書類において異なる内容が記載されているケースがありますのでご注意ください。