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. 検査手続のチェック | 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 | 2-3.【フラット35】S【フラット35】維持保全型

■検査手続きのチェック

物件検査のお手続は 通 ～ 建 の3パターンです。どのパターンにあたるのかを確認します。

●物件検査手続の種類

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	「設計検査」、「竣工現場検査」を所定の時期に行う**通常のお手続**	○	○
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	○
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	省略	○

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断熱等性能等級　原則**等級４**以上　②一次エネルギー消費量等級　原則**等級4**以上

③維持管理対策等級(共用配管)　原則**等級２**以上

（検査の過程で断熱構造等及び配管設備の点検に係る基準の確認ができる場合は、等級の取得は不要です。）

※**【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。

■検査申請時のチェック

【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)が発行されます。

申請書第三面がそのまま適合証明書の一部となりますので、記載間違いにご注意ください。

※ 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。

⚠ 適合証明書交付時までに、登録マンションの登録番号が必要となります。余裕を持って登録手続を行ってください。

○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ごと(１戸でも複数戸でも可能)に発行されます。申請書第二面の住宅番号欄が不足する場合は、申請書第二面を複数作成してください（別表（任意書式）を作成してもかまいません）。

○戸建型式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等が必要になります。

【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。

○ 適用する基準（第二面・第三面）（【フラット35】S・【フラット35】維持保全型 ）

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になります。

記載間違えのないよう特にご注意いただきますようお願いいたします。

⚠ **間違いやすい例**

断熱等性能等級４及び一次エネルギー性能等級６の住宅であるが「省エネ金利Aプラン」にチェックしている等

○検査申請書（第三面)の記載内容

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。

(R5.4)

基準項目	基準の概要	Point
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	
断熱構造等	・次のいずれかに適合すること ア 断熱等性能等級４以上で　かつ　一次エネルギー消費量等級４以上の住宅 イ 建築物エネルギー消費性能基準及び結露防止措置の基準を満たす住宅（※） ※ 一定の結露防止措置の基準に適合する必要があります。	③
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	④
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15㎝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	⑤
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 Check！

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。

○浴室には浴槽を設置

原則として、浴室には浴槽を設置する必要があります。

Point ③

○性能評価書と断熱構造等の基準の不整合

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、「断熱等性能等級４及び一次エネルギー消費量等級４」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。

Point ④

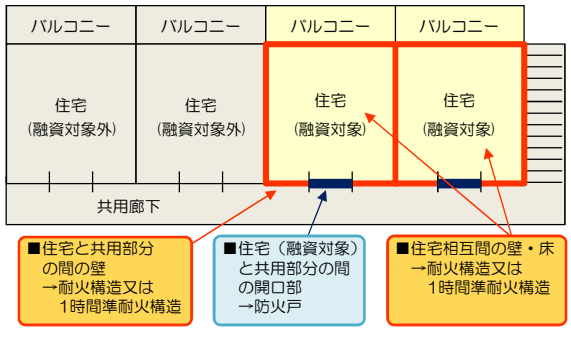
○区画

・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		【フラット35】(共同住宅の場合)
延焼の恐れのある部分のみ防火戸にすればOK	⇔	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



Point ⑤

○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。

(R5.4)

【フラット35】S(金利Bプラン)の住宅の基準

Point を Check！

基準項目	基準の概要
省エネルギー性	次のいずれかに適合するもの ①断熱等性能等級５以上の住宅 ②一次エネルギー消費量等級６の住宅 ➡①
耐震性	③耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅
バリアフリー性	④高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	⑤劣化対策等級３、維持管理対策等級２以上、および下記ア、イの更新対策がされている住宅 ➡② 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

（注）①から⑤までの技術基準は、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）に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S(金利Bプラン)をご利用いただけます。

【フラット35】S(金利Aプラン)の住宅の基準

基準項目	基準の概要
省エネルギー性	①断熱等性能等級５以上の住宅で　かつ　一次エネルギー消費量等級６の住宅 ➡① （認定低炭素住宅※1および性能向上計画認定住宅※2を含む。）
耐震性	②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)３の住宅
	③免震住宅(評価方法基準第５の1-3に適合するものであること)
バリアフリー性	④高齢者等配慮対策等級(専用部分)３以上、かつ高齢者等配慮対策等級（共用部分）４以上の住宅
耐久性・可変性	⑤長期優良住宅の認定を受けた住宅

（注）①から④までの技術基準は、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）に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S(金利Aプラン)をご利用いただけます。

※１　都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）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または同法の規定により集約都市開発事業計画が認定された住宅

※２　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）（通称「建築物省エネ法」）の規定により、建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅（竣工年月日が2016年4月1日以後の住宅に限る。）

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

○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「間取りの変更に障害となりうる柱」を見落として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。

【間違いの多い例】

該当する【フラット35】Sの基準が「省エネルギー性のみ」の住戸と「耐久性・可変性のみ」の住戸が混在するマンションにおいて、全住戸を「省エネルギー性＋耐久性・可変性」で申請

⚠ 申請内容の一致を再度確認

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確認してください。

(R5.4)

【フラット35】S（ＺＥＨ）の住宅の基準

○【フラット35】S（ZEH）は、建て方に応じて、次表のいずれかの区分で申請します。
なお、各区分に応じた所定の断熱等性能及び一次エネルギー消費量に関する基準に加えて、適用条件を満たす必要があります。

区分	適用条件
①『ZEH-M』	なし
② Nearly ZEH-M	
③ ZEH-M Ready	住宅用途の階層数が４層以上
④ ZEH-M Oriented	住宅用途の階層数が６層以上

共通

○適用区分の確認

【フラット35】S（ＺＥＨ）は、建て方や建設地等に応じて適用できる区分が異なります。
申請時にどの区分で申請を行うかあらかじめご確認ください。

（注）区分を間違えて申請する例がありますのでご注意ください。
例：住宅用途の階層数が５層であったが、「ZEH-M Oriented」として申請した場合等

○提出書類の確認

【フラット35】S（ＺＥＨ）の利用にあたっては、原則、ＢＥＬＳ評価書（住棟評価を行ったもの）の提出が必要になります。

ただし、ZEH-M Orientedの区分での申請において、設計検査で基準の検査を行う場合には、ＢＥＬＳ評価書の提出が不要となりますので、申請時にご確認ください。（別途、設計検査に必要な書類の提出が必要です。）

⚠ 共同住宅におけるBELS評価のおいては、住棟全体で評価を行う「住棟評価」と住戸ごとに評価を行う「住戸評価」があります。【フラット35】S（ＺＥＨ）では、「住棟評価 」において『ZEH－M』等の評価を受けたものが対象となります。
（「住戸評価」を受けたBELS評価書では、【フラット35】S（ＺＥＨ）の対象となりませんので、ご注意ください。）

○ＢＥＬＳ評価書の取得後の計画変更

ＢＥＬＳ評価書の取得後に計画変更があった場合、当初の計画で作成されたＢＥＬＳ評価書では、適合証明における検査に利用できない恐れがあります。その場合には、変更後の計画におけるＢＥＬＳ評価書の取得が必要となりますので、ご注意ください。

【フラット35】S の性能を示す書類として、第三者が交付する証明書等を活用できます。

活用できる書類	【フラット35】S の性能	
認定低炭素住宅であることを証する書類	（金利Ａプラン）	省エネ
性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）であることを証する書類	（金利Ａプラン）	省エネ
長期優良住宅認定通知書※	（金利Ａプラン）	耐久可変
札幌版次世代住宅認定証または札幌版次世代住宅工事適合証明書	（金利Ａ・Ｂプラン）	省エネ
ＢＥＬＳ評価書	（ＺＥＨ・金利Ａ・Ｂプラン）	省エネ
次世代住宅ポイント対象住宅証明書	（金利Ａ・Ｂプラン）	耐震　バリア　耐久可変

※【フラット35】S（ＺＥＨ）のうち、ZEH-M Orientedの基準を確認する書類としても活用が可能です。ただし、以下の①及び②に該当する場合に限ります。
①認定制度における令和４年10月改正後の基準による認定であること
②全住戸が認定の対象となっており、かつ、住棟評価において共用部分の確認ができている認定書であること。

○書類の提出漏れに注意

第三者が交付する証明書等を活用して【フラット35】Sを利用する場合、基準に適合することを証明する書類を提出する必要があります。

⚠ 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に提出する必要があります。
だたし、BELS評価書は竣工現場検査の申請時までに提出する必要があります。

登録マンションの場合にも、各住戸ごとに【フラット35】Sの基準が確認できる書類の提出が必要です。

(R5.4)

【フラット３５】維持保全型の対象となる住宅の基準

共同建ての住宅において、**【フラット35】維持保全型**を利用する場合、次表のいずれか１つ以上の基準を満たす必要があります。

基準項目	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。
長期優良住宅	【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）の耐久性・可変性の基準と同じ
予備認定マンション	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第91条に規定するマンション管理適正化推進センターから認定を受けた管理計画（管理組合が作成したマンションの管理に関する計画をいう。以下同じ。）を有する共同住宅の用途に供する建築物内の住宅

次の①、②のいずれかに当てはまる場合、
【フラット３５】 Ｓまたは【フラット３５】維持保全型をご利用いただけません。

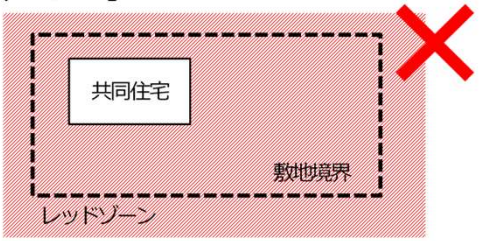
①建設又は購入する新築住宅が一部でも土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）に含まれる場合
（注)建設または購入する新築住宅が、レッドゾーン内であっても【フラット３５】はご利用いただけます。

<判断基準>

【原則】

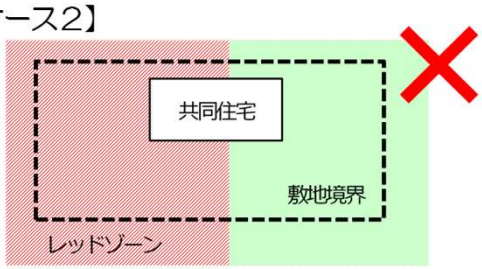
① 【フラット３５】Ｓまたは【フラット３５】維持保全型をご利用いただけないケース

【ケース1】



着工時において、住宅の全部がレッドゾーン内に含まれている場合

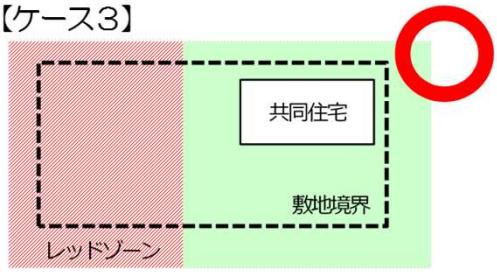
【ケース2】



着工時において、住宅の一部がレッドゾーン内に含まれている場合

② 【フラット３５】Ｓまたは【フラット３５】維持保全型をご利用いただけるケース

【ケース3】



着工時において、住宅がレッドゾーン内に含まれていない場合

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）について

・急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域です。

・特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制などが行われます。

【例外】 <土砂災害特別警戒区域が適合証明書交付前に解除される場合>
着工時において、住宅の全部または一部が土砂災害特別警戒区域に含まれている場合であっても、適合証明書交付前に当該区域が解除される場合は、**【フラット35】S**または【フラット３５】維持保全型をご利用いただけます。

最新のレッドゾーンの該当区域に関する指定状況については、
各都道府県のホームページで確認することができます。
・各都道府県の問合せ先（土砂災害警戒区域等の指定状況）
（国土交通省ホームページ）
https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sao/linksinpou.html

②都市再生特別措置法第88条第１項に基づく届出を行った場合において、同条第５項に基づく市町村長による公表の措置を受けた場合

(R5.4)