

設計・現場検査セルフチェックシート【一戸建て等(一般用)】

【ご使用にあたって】

このシートは、フラット35の設計・現場検査申請を行う際に、事前にご確認いただきたい事項をまとめたものです。検査の手戻りは、検査機関だけでなくお客さまにとっても負担の大きなものとなりますので、ストレス無く検査合格に至れるよう「1 必要書類のチェック」と「2 基準のチェック」を事前にご確認いただくことをお勧めします。

1 必要書類のチェック

- ①必要書類は、物件検査手続の種類によって異なります。下の「表 物件検査手続と必要書類チェックシートの種類」から、お客さまの物件検査手続の種類を確認してください。
- ②該当する物件検査手続の種類に応じた検査欄に○印のある、「必要書類チェックシート【A】～【I】」を【フラット35】サイト(<http://www.flat35.com/>)からダウンロードしてください。
 (【フラット35】サイト → 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(一戸建て等) の順番にアクセス)
- ③「必要書類チェックシート」をよくご確認のうえ、提出漏れがないようにお願いします。

表 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	必要書類チェックシートの種類		竣工現場検査							竣工済特例		
	設計検査	中間現場検査	[A]	[B]	[C]	[D]	[E]	[F]	[G]		[F+G]	[H]
<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	○	○					○					
<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	○		← 省略 →					○				
<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 →				○					
<設+瑕> 上記<設>+<瑕>を併用するお手続			← 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」と「中間現場検査」を省略するお手続			← 省略 →								○	
<竣工済特例検査> 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												○

【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、図面に明記するようお願いいたします。図面に記載できない場合は根拠となる資料等を提出してください。
- 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、注意してください。
- 複数のフラット35Sを利用する場合**
 ・利用するフラット35Sの種類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**
 ・平成26年2月25日に公布された住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準の5-1に定める「断熱等性能等級」の基準を選択して申請する場合は、各申請書、工事内容確認チェックシート、工事監理・施工状況報告書において、「省エネルギー対策等級」を「断熱等性能等級」と読み替えてご使用ください。
 ・申請書第一面の「連絡事項」欄に下記の追記をお願いします。
 【例】改正後の住宅性能表示制度における「断熱等性能等級」に基づき申請

【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。
 ※「建設の場所(地名地番)」欄に、間違えて住居表示や家屋番号が記入されているケースが多く見受けられます。
- 「フラット35Sの基準の適用」欄**
 ・間違った内容で申請し、合格をしようとする融資条件が変わってしまうなど、お客さま自身にご迷惑がかかる場合があります。
 申請内容・書類の確認を行い、特にご注意くださいようお願いいたします。
 【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(例)】
 - ・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35S(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。)

物件検査手続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と住宅性能評価を行う機関が同一機関の場合に選択可能です。
- ・<設>、<建>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。
- ・<竣工済特例検査>は、フラット35S(耐震性)の場合は選択できません。

2 基準のチェック 【フラット35】

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 (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お読みください。)
	在来木造	2×4	S造	RC造	丸太組	
接道	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	・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	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	・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、住宅部分の床面積が非住宅部分の床面積以上であること
住宅の規格	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	・原則として2以上の居住室、炊事室、便所、浴室があること
戸建型式	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	・木造の住宅は、一戸建て又は連続建てであること
断熱構造 (P134～)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	・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 (P67)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	・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
換気設備の設置 (P202)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	・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	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	・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
区画	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	・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

○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。

○下限値に注意【申請時に間違えることが非常に多い】
・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 リ 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。)

○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。

○連続建てと重ね建ての判断間違い
・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。

※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。

○図面への記載漏れに注意【断熱材の必要厚さ等の記載ミス】
・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: 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

○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。

○点検口の記載漏れに注意
・点検口の位置が図面に記載されていない場合が多く見受けられますので、ご注意ください。

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 (あくまで概要ですので、工事内容の確認にあたっては、機構仕様書をよくお読みください。)
	在来 木造	2 × 4	S 造	R C 造	丸 木 組	
耐火 主要構造部 を耐火構造 とした住宅の 場合	-	-	○	○	-	・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	準耐火構造 の住宅の 場合 (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
	省令準耐火 構造の住宅 の仕様 (いずれか) (P218)	○	○	○	○	・機構が監修又は編者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を確認できる住宅であること
耐 火・ 準 耐 火 以 外 木 造 (耐 久 性 あ り)	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、こ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)	○	○	-	○	・地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さは、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60mm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 防蟻・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 防蟻・防蟻処理材(北海道・青森県は防蟻処理材の使用 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	

- 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。
 - ・フラット35の技術基準に該当する箇所にアンダーラインが引かれているため、基準に適合しないような修正(添削)等を行わないよう注意してください。
 - ・選択できる項目には機構仕様書本文に口(チェックボックス)が付いているので、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当な仕様(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。
- 事業者独自の特記仕様書は要注意**
 - ・「省令準耐火構造」に関する基準に不適合な記載がある事業者独自作成の仕様書を添付していた例がありますので、ご注意ください。

※省令準耐火の仕様は、フラット35独自の基準であり、建築基準法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。
省令準耐火の仕様：屋根を不燃材料、外壁・軒裏を防火構造、室内側の天井・壁を防火被覆し各室ごとに防火区画化、ファイヤーストップ材を設置など
- 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」という意味ではなく、「耐火構造、準耐火構造に該当しない住宅」という意味ですので、ご注意ください。
※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ので、ご注意ください。
- 基礎高さ不足**
 - ・基礎高さが最低となる部分が40cm以上必要です。
- 換気量が未計算、換気孔が未設置**
 - ・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。
- 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。

※必ず計算による確認を行い、図面に明記してください。
- 防蟻・防蟻薬剤の現場処理に注意**
 - ・工場で処理したもののほか、現場で薬剤塗布することも認められていますが、現場でK3相当以上の防蟻・防蟻処理はできないにもかかわらず、図面等に「現場でK3相当以上の防蟻・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。
- 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。
 - ・脱衣室に使用する防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、下地に防水性のある下地材(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。)

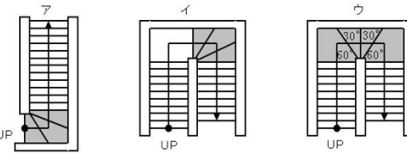
※脱衣室の仕上げ等が図面等に明記されていない事例がありますので、ご注意ください。

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 (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お読みください。)		
		在来木造	2×4	S造	RCC造	丸太組		
フラット35S (優良な住宅基準)	省エネルギー性 (P235)	全般	○	○	○	○	・設計内容説明書の説明内容及び記載図書の内容が品確法第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」といいます。)第5の5-1に定める省エネルギー対策等級の等級4の基準に適合していること	
	耐震性 (P278)	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の場合	○	○	○	○	・設計内容説明書の説明内容及び記載図書の内容が評価方法基準第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	
		免震建築物の場合	○	○	○	○	・設計内容説明書の説明内容及び記載図書の内容が評価方法基準第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になっていること	
	バリアフリー性 (P294)	全般	○	○	○	○	・設計内容説明書の説明内容及び記載図書の内容が評価方法基準第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	
	耐久性・可変性 (P315)	劣化対策等級	○	○	○	○	○	・設計内容説明書の説明内容及び記載図書の内容が評価方法基準第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)	○	○	○	○	○	・設計内容説明書の説明内容及び記載図書の内容が評価方法基準第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)		○	○	○	○	○	・設計内容説明書の説明内容及び記載図書の内容が評価方法基準第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	○	○	○	○	○	・設計内容説明書の説明内容及び記載図書の内容が評価方法基準第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らうものがないこと	
フラット35S (特に優良な住宅基準)	省エネルギー性 (P323)	全般	○	○	○	○	・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 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)であること →「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)」を提出 ※ 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こと。	
	耐震性 (P329)	全般	○	○	○	○	・設計内容説明書の説明内容及び記載図書の内容が評価方法基準第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 (P331)	全般	○	○	○	○	・設計内容説明書の説明内容及び記載図書の内容が評価方法基準第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	
	耐久性・可変性 (P338)	全般	○	○	○	○	・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「 提出 」した住宅(長期優良住宅)であること「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)」を提出	

フラット35S共通
○性能評価書とフラット35S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35Sの申請内容(優良、特に優良の別、性能タイプ)を変更する場合は忘れずに変更手続きをお取りください。手続きを失念している事例が発生しています。
 ・フラット35S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で記載されているケースがありますので、ご注意ください。

省エネルギー性共通
○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、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窗を除く。)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
 ・補完する部位及びその性能が図面に記載されていない場合が多く見受けられますので、図面に記載するよう注意してください。

耐震性共通
○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か、品確法に基づく住宅性能評価書をお出し頂く必要があります。

バリアフリー性(等級3の場合)
【回り階段部分の技術基準の確認手順】
 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、回り階段の部分が、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、注意が必要です。

 ※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)。
※階段は、建築基準法とフラット35Sで異なる基準を定めているので、注意してください。

○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
 ・「住宅事業建築主基準に係る適合証(写し)」等の提出漏れが多く見受けられますので、ご注意ください。

○フラット35S(特に優良な住宅の基準)の「耐久性・可変性」
 ・「長期優良住宅に関する認定通知書(写し)」を検査機関に提出してください。申請書[第二面]の「特に優良な住宅基準」の「8.耐久性・可変性」にチェックが必要となりますので、ご注意ください。
 ・設計検査を省略するには、①フラット35Sの物件検査を行う機関が、申請住宅の「長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査の適合証」を交付しており、②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みであることが必要です。