

設計・現場検査セルフチェックシート【共同建て】

【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。お客さまの物件検査手続の種類を、「表 物件検査手続と必要書類チェックシートの種類」で確認してください。
- ②該当する物件検査手続の種類に応じた、「必要書類チェックシート【J】～【M】」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(共同建て) 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申請してください。

表 物件検査手続と必要書類チェックシートの種類

必要書類チェックシートの種類		物件検査手続の種類			
		設計検査	竣工現場検査		
		【J】	【K】	【L】	【M】
<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			○	
<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				○

※<設>で「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の場合は、平成25年10月1日以後に「適合証明書」が交付されるものから適用します。

物件検査お手続の種類の選択に際して

- ・<設>の「設計住宅性能評価活用」、<建>の手続を選択するには、下記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(検査の過程で確認できる場合は不要です)
 ※フラット35S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。
 ※住宅性能評価書を取得している場合でも、フラット35又はフラット35Sの必要等級を満たしていないまま申請するケースがありますのでご注意ください。
- ・<建>の手続において、竣工現場検査時に建設住宅性能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、①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機関の場合、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している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(※1)」とする場合)
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(※2))が発行されます。
 ※1 フラット35登録マンションとは
 ・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のことをいいます。
 *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。
 ※2 適合証明書(機構提出用)
 ・交付日が平成25年10月1日以後の適合証明書から適合証明書(機構提出用)を機構に提出する必要があります。
 (交付日が平成25年9月30日以前の適合証明書の場合は適合証明書(写し)を従来どおり機構にご提出ください。)
- 住戸単位で申請する場合(「フラット35登録マンション」としない場合)
 ・適合証明書は申請された住戸単位(1戸でも複数単位でも可能)で発行されます。
- 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ので、ご注意ください(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35Sを利用する場合
 ・利用するフラット35Sごとに設計内容説明書が必要になります。

【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。
- 「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35Sの基準の適用が異なる(一部の住戸のみフラット35S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。

2 基準のチェック 【フラット35】

基準項目	基準の概要
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、住宅部分の床面積が非住宅部分の床面積以上であること
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
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
断熱構造とする部分	・屋根又は天井並びに壁、床等、断熱構造とする部分が基準に定められたものであること。
断熱性能等	・次のいずれかに適合すること ・住宅の種類、部位、工法、地域の区分及び断熱材の種類に応じて、基準に定められた断熱材の厚さ以上であること ・住宅の種類、部位、工法、地域の区分及び断熱材の種類に応じて、基準に定められた熱抵抗値以上であること ・住宅の種類、部位及び地域の区分に応じて、基準に定められた熱貫流率以下であること ・住宅の種類、地域区分に応じ、熱損失係数が基準に定められた値以下であること ・住宅の種類、地域区分に応じ、年間暖冷房負荷が基準に定められた値以下であること
防湿層	・繊維系断熱材等を使用した場合には防湿層を設けること
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 イ 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 ロ 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 一 機械換気設備 二 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
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	管理規約に次の全ての事項が定められている必要があります。 ①管理規約の対象となる敷地、建物、付属施設、共用部分の範囲。 ②区分所有者が管理費および修繕積立金を納入しなければならないこと。 ③修繕積立金は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に要する経費に充当する場合に取崩すことができる旨を規定されるものであること。 ④修繕積立金は、管理費と区分して経理しなければならない旨を規定するものであり、かつ、管理費に充当するために取崩すことができる旨が規定されていないこと。 ⑤管理組合が管理する敷地、共用部分および付属施設の修繕および変更に関する業務が管理組合の業務とされていること。 ⑥次のすべてが管理組合の集会の議決事項であること ア 収支決算 イ 収支予算 ウ 管理費、修繕積立金および使用料の額並びに賦課徴収方法 エ ③の項目に充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し
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。

○下限値に注意【申請時に間違えることが非常に多い】
・下限値は30㎡です(一戸建て、連続建て、重ね建ては70㎡)。
*【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」として申請していただく必要があります。

○住宅の1戸あたりの床面積
・専有面積(原則、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)としますが、当該マンションにおいてパイプスペースやトランクルームを専有面積に含めるかどうかの取り扱いが定められている場合にあっては、その専有面積を住宅の1戸あたりの床面積としてください。

○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、食住分離できる場合は、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。

○区画
・住戸相互間、住宅部分と共用部分の間だけでなく、非住宅部分と共用部分の間、共同施設(駐車場など)と共用廊下の間も区画が必要となります。
・上記の区画において開口部を設ける場合は、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問題ない。
・フラット35: 共同住宅については、共用部分に面する住宅部分に開口部を設ける場合、防火戸とする必要がある。

○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。

○管理規約
・標準管理規約のとおりであれば問題ありませんが、修正を行っている場合は不適となるケースがありますので、ご注意ください。
【不適合記述の例】
×管理費が不足した場合は修繕積立金を流用できる。
×少額であれば理事会の判断で修繕積立金を取崩しできる。
×専用使用料(駐車場、専用庭等)が集会の議決事項となっていない。

【フラット35】S

基準項目		基準の概要	
フラット35S (優良な住宅基準)	省エネルギー性	全般	・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	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(すべて)	専用部分	・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
		共用部分	・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9-2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(すべて)	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の基準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の基準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
	(特にフラット35S基準)	省エネルギー性	全般
耐震性		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(すべて)		専用部分	・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
		共用部分	・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9-2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		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受けた住宅(長期優良住宅)であること

フラット35S共通

○性能評価書とフラット35S申請の該当する基準要件の再確認

・性能評価書を取得さえすれば基準を満たす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するケースがありますので、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(優良、特に優良の別、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。

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(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

○断熱補強に注意

・界壁等が断熱層を貫通する部分(乾式構造による界壁、間仕切壁等の部分及び玄関土間を除きます。「構造熱橋部」といいます。)においては、所定の断熱補強を行う必要があります。

耐久性・可変性共通

○柱の有無の確認

・基準階には「間取りの変更に伴う柱」が無い場合に、最上階やセットバックがある住戸の「間取りの変更に伴う柱」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。

○書類の提出漏れに注意

・「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)」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」

(適合証明書の交付日が平成25年10月1日以後の場合)
・「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[第三面]の「特に優良な住宅基準」の「8.耐久性・可変性」のチェックが必要になりますので、ご注意ください。
・設計検査を省略するには、①フラット35の物件検査を行う機関が、当該物件に係る「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。

(適合証明書の交付日が平成25年9月30日以前の場合)

・「長期優良住宅に関する認定通知書(写し)」を、お申込金融機関にご提出ください。
・適合証明書は、フラット35Sを利用しない通常のフラット35として申請してください。

・フラット35登録マンションの場合、住戸ごとの「長期優良住宅に関する認定通知書等(写し)」の確認が必要ですので、ご注意ください。