

平成 23 年 12 月

住宅工事仕様書を購入された皆様へ

このたびは、住宅工事仕様書（平成 22 年改訂）をお買い上げいただき、誠にありがとうございました。

平成 23 年度第 3 次補正予算の成立に伴い、【フラット 35】S の制度拡充を実施しました。

本制度拡充により仕様書に掲載している技術基準の変更はございませんが、制度名称の変更等により読み替えが発生します。

つきましては、今回の制度拡充に対応した「【フラット 35】S 技術基準適合仕様確認書」等の変更版を作成しましたので、ご活用いただきますようお願い申し上げます。

なお、制度拡充については、フラット 35 サイト (www.flat35.com) にてご確認ください。

住宅金融支援機構

住宅金融普及協会

1 変更後の名称

現行	変更後
【フラット 35】 S	【フラット 35】 S エコ（金利 B プラン） 【フラット 35】 S ベーシック（金利 B プラン）
【フラット 35】 S（20 年金利引下げタイプ）	【フラット 35】 S エコ（金利 A プラン） 【フラット 35】 S ベーシック（金利 A プラン）

2 変更版等

該当頁 (解：解説付)			現行の表題	変更後（変更版等）
木造	枠組	RC 造等		
P5 解 P5	P5 解 P5	P5	フラット 35 S について	〔変更版 1 共通〕
P6 解 P6	P6 解 P6	P6	フラット 35 S 技術基準適合仕様確認書	〔変更版 2 木造〕 〔変更版 2 枠組〕 〔変更版 2 RC 造等〕
P10 解 P10	P11 解 P11	P10	フラット 35 S（20 年金利引下げタイプ）について	【削除】
P11 解 P11	P 12 解 P12	P11	フラット 35 S（20 年金利引下げタイプ） 技術基準適合仕様確認書	〔変更版 3 木造〕 〔変更版 3 枠組〕 〔変更版 3 RC 造等〕
P116 解 P248	P136 解 P266	P212	フラット 35 S について・フラット 35 S 工事仕様書の使い方	〔変更版 4 共通〕
P146 解 P330	P160 解 P330	P280	フラット 35 S（20 年金利引下げタイプ） について・フラット 35 S（20 年金利引 下げタイプ）工事仕様書の使い方	【削除】

【フラット35】Sについて

【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申し込みのお客様が、耐震性、省エネルギー性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】Sは、お申込みの受付期間及び募集枠に制限があります。詳細は「フラット35サイト (www.flat35.com)」にてご確認ください。

【フラット35】Sをご利用いただく場合は、フラット35の技術基準に加えて以下の基準を満たしている住宅である必要があります。

【フラット35】Sの技術基準（※1）

【フラット35】Sエコ（金利Aプラン）	次の(1)～(4)のうちいずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。 省エネルギー性（一戸建てに限る。） (1)「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準（通称 トップランナー基準）」に適合する住宅（※2） 耐久性・可変性 (2)長期優良住宅（※3） 省エネルギー性+耐震性 (3)省エネルギー対策等級4の住宅で、かつ、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅 省エネルギー性+バリアフリー性 (4)省エネルギー対策等級4の住宅で、かつ、高齢者等配慮対策等級4または5の住宅（共同住宅の専用部分は等級3でも可）
【フラット35】Sエコ（金利Bプラン）	省エネルギー性 省エネルギー対策等級4の住宅
【フラット35】Sベーシック（金利Aプラン）	次の(1)・(2)のうちいずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。 耐震性 (1)耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅 バリアフリー性 (2)高齢者等配慮対策等級4または5の住宅（共同住宅の専用部分は等級3でも可）
【フラット35】Sベーシック（金利Bプラン）	次の(1)～(4)のうちいずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。 耐震性 (1)耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2または3の住宅 (2)免震建築物（※4） バリアフリー性 (3)高齢者等配慮対策等級3、4または5の住宅 耐久性・可変性 (4)劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2または3の住宅（共同住宅等については、一定の更新対策（※5）が必要）

（※1）各技術基準は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同じです。

なお、住宅性能評価書を取得しなくても【フラット35】Sはご利用いただけます。

（※2）次のいずれかの書類の交付を受けた住宅です。

- ・「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に規定する登録建築物調査機関が発行する「住宅事業建築主基準に係る適合証」（登録建築物調査機関は、フラット35サイトでご確認ください。）
- ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する登録住宅性能評価機関が発行する「エコポイント対象住宅証明書*」又は「エコポイント対象住宅証明書（変更）*」（*エコポイント対象住宅判定基準が「住宅事業建築主基準」に該当するとされたものに限りします。）

（※3）「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき「長期優良住宅」の認定を受けた住宅です。

（※4）免震建築物は、住宅性能表示制度の評価方法基準1～3に適合しているものを対象とします。

（※5）一定の更新対策とは、躯体天井高の確保（2.5m以上）及び間取り変更の障害となる壁または柱がないことです。

【フラット 35】 S 技術基準適合仕様確認書

【本確認書の使い方】

- ・本確認書は、本仕様書の内容のうち、【フラット 35】 S の各基準に該当する仕様項目を整理した表です。
- ・【フラット 35】 S をご利用される場合は、本確認書を「フラット 35 技術基準適合仕様確認書」とあわせてお使いください。
- ・各仕様項目において、仕様書本文中にあるアンダーライン「_____」部分が、遵守しなければならない基準となります。
- ・【フラット 35】 S の技術基準に適合していることを、この確認書の仕様項目に基づき確認し、実施する仕様の「適合確認欄」のチェックボックスに☑（チェック）を記入してください。
- ・仕様書によらずその性能を確保する場合、「特記欄」に「特記」と記入し、その内容について特記仕様書等を作成してください。

1. 省エネルギー性に関する基準（省エネルギー対策等級 4）

項目		評価方法基準 項目番号	仕様書		適合 確認欄 ☑	特記欄
			仕様項目	ページ		
断熱構造とする部分		5-1(3)ロ①a	Ⅲ-1.2（施工部位）	117 解 250	☐	
躯体の断熱性能等	断熱材の厚さ	5-1(3)ロ①b	Ⅲ-1.3（断熱性能）	117 解 254	☐	
	防湿材の施工	5-1(3)ロ①d	Ⅲ-1.4.3（防湿材の施工）	120 解 260	☐	
	屋根通気	5-1(3)ロ①d	〈屋根を断熱構造とする場合〉 Ⅲ-1.4.9（屋根の施工）の 2	120 解 261	☐	
	外壁通気	5-1(3)ロ①d	Ⅲ-1.4.7（壁の施工）の 2	120 解 260	☐	
開口部の断熱性能等	断熱性能	5-1(3)ロ①c	Ⅲ-1.7（開口部の断熱性能）	125 解 282	☐	
	日射侵入防止	5-1(3)ロ①c	Ⅲ-1.8（開口部の日射侵入防止措置）	127 解 286	☐	

※ページ欄：下段は、解説付の仕様書のページを示しています。

【フラット35】S技術基準適合仕様確認書

- 【本確認書の使い方】
- ・本確認書は、仕様書の内容のうち、【フラット35】Sの各基準に該当する仕様項目を整理した表です。
 - ・【フラット35】Sをご利用される場合は、本確認書を「フラット35技術基準適合仕様確認書」とあわせてお使いください。
 - ・各仕様項目において、仕様書本文中にあるアンダーライン「_____」部分が、遵守しなければならない基準となります。
 - ・【フラット35】Sの技術基準に適合していることを、この確認書の仕様項目に基づき確認し、実施する仕様の「適合確認欄」のチェックボックスに☑（チェック）を記入してください。
 - ・仕様書によらずその性能を確保する場合、「特記欄」に「特記」と記入し、その内容について特記仕様書等を作成してください。

1. 省エネルギー性に関する基準（省エネルギー対策等級 4）

項目		評価方法基準 項目番号	仕様書		適合 確認欄 ☑	特記欄
			仕様項目	ページ		
a．断熱構造とする部分		5-1(3)ロ①a	Ⅲ-1.2（施工部位）	137 解268	☐	
b．躯体の断熱性能等	断熱材の厚さ	5-1(3)ロ①b	Ⅲ-1.3.3（断熱材の厚さ）	137 解272	☐	
	防湿材の施工	5-1(3)ロ①d	Ⅲ-1.4.3（防湿材の施工）	140 解276	☐	
	屋根通気	5-1(3)ロ①d	＜屋根を断熱構造とする場合＞ Ⅲ-1.4.9（屋根の施工）の2	141 解276	☐	
	外壁通気	5-1(3)ロ①d	Ⅲ-1.4.7（壁の施工）の2	140 解276	☐	
c．開口部の断熱性能等	断熱性能	5-1(3)ロ①c	Ⅲ-1.7（開口部の断熱性能）	145 解292	☐	
	日射侵入防止	5-1(3)ロ①c	Ⅲ-1.8（開口部の日射侵入防止措置）	147 解295	☐	

※ページ欄：下段は、解説付の仕様書のページを示しています。

【フラット35】S技術基準適合仕様確認書

【本確認書の使い方】

- ・本確認書は、本仕様書の内容のうち、【フラット35】Sの各基準に該当する仕様項目を整理した表です。
- ・【フラット35】Sをご利用される場合は、本確認書を「フラット35技術基準適合仕様確認書」とあわせてお使いください。
- ・各仕様項目において、仕様書本文中にあるアンダーライン「_____」部分が、遵守しなければならない基準となります。
- ・【フラット35】Sの技術基準に適合していることを、この確認書の仕様項目に基づき確認し、実施する仕様の「適合確認欄」のチェックボックスに☑（チェック）を記入してください。
- ・仕様書によらずその性能を確保する場合、「特記欄」に「特記」と記入し、その内容について特記仕様書等を作成してください。

1. 省エネルギー性に関する基準（省エネルギー対策等級 4）

項目		評価方法基準 項目番号	仕様書		適合 確認欄 ☑	特記欄
			仕様項目	ページ		
断熱構造とする部分		5-1(3)ロ①a	Ⅲ-1.2.1（断熱構造とする部分）	213	☐	
躯体の断熱性能等	断熱材の厚さ	5-1(3)ロ①b	Ⅲ-1.3（断熱性能）	216	☐	
	断熱補強	5-1(3)ロ①b	＜鉄筋コンクリート造、組積造の場合＞ Ⅲ-1.3.5（熱橋部の断熱補強）	223	☐	
	防湿材の施工	5-1(3)ロ①d	Ⅲ-1.4.4（防湿材の施工）	228	☐	
	通気措置	5-1(3)ロ①d	＜鉄骨造の場合＞ Ⅲ-1.4.5（通気措置）	229	☐	
開口部の断熱性能等	断熱性能	5-1(3)ロ①c	Ⅲ-1.7（開口部の断熱性能）	233	☐	
	日射侵入防止	5-1(3)ロ①c	Ⅲ-1.8（開口部の日射侵入防止措置）	236	☐	

1. 省エネルギー性に関する基準（「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅）

仕 様 項 目			仕様書 ページ	適合 確認欄 ☑	特記欄
(1) 所在地（市町村名まで）			149 解 334	☐	
(2) 地域区分			149 解 334	☐	
(3) 申請住宅に係る基準一次エネルギー消費量	…①	() GJ／戸・年	148 解 333	☐	
(4) 評価方法	☐ 算定用シート ☐ 算定用プログラム			☐	
(5) 申請住宅の一次エネルギー消費量 ※コージェネレーションシステム設置の有無のいずれかを選択				☐	
☐ コージェネレーションシステムを設置しない場合	A 暖房設備	() GJ／戸・年	156 解 341	☐	
	B 冷房設備	() GJ／戸・年	160 解 345	☐	
	C 給湯設備	() GJ／戸・年	160 解 346	☐	
	D 換気設備	() GJ／戸・年	161 解 347	☐	
	E 照明設備	() GJ／戸・年	161 解 347	☐	
	小計（A+B+C+D+E）	…②	() GJ／戸・年	☐	
	F 太陽光発電による発電量 ※総発電量より売電量及び家電で消費する量を除いた量	() GJ／戸・年	161 解 348	☐	
	合計（②－F）	…③	() GJ／戸・年	☐	
☐ コージェネレーションシステムを設置する場合		…④	() GJ／戸・年	☐	
(6) 申請住宅の基準達成率 ①／（③あるいは④）×100 ※100%以上となる場合に、基準に適合		() %	☐		

※ページ欄：下段は、解説付の仕様書のページを示しています。

1. 省エネルギー性に関する基準（「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅）

※一戸建住宅に限る。

仕 様 項 目				仕様書 ページ	適合 確認欄 ☒	特記欄	
(1)所在地(市町村名まで)				163 解335	☐		
(2)地域区分				163 解335	☐		
(3)申請住宅に係る基準一次エネルギー消費量 ……………①		() GJ/戸・年		162 解334	☐		
(4)評価方法		☐ 算定用シート ☐ 算定用プログラム			☐		
(5)申請住宅の 一次エネルギー消費量 ※コージェネレーション システム設置の有無の いずれかを選択		☐ コージェネ レーション システムを 設置しない 場合	A 暖房設備	() GJ/戸・年	170 解342	☐	
			B 冷房設備	() GJ/戸・年	173 解346	☐	
			C 給湯設備	() GJ/戸・年	174 解347	☐	
			D 換気設備	() GJ/戸・年	175 解348	☐	
			E 照明設備	() GJ/戸・年	175 解348	☐	
			小計 (A+B+C+D+E) ……②	() GJ/戸・年		☐	
			F 太陽光発電による発電量 ※総発電量より売電量及び 家電で消費する量を除い た量	() GJ/戸・年	175 解349	☐	
			合計 (②-F) ……………③	() GJ/戸・年		☐	
		☐ コージェネレーションシステ ムを設置する場合 ……④		() GJ/戸・年			☐
(6)申請住宅の基準達成率 ①／(③または④)× 100 ※ 100%以上となる場合に、基準に適合		() %			☐		

※ページ欄：下段は、解説付の仕様書のページを示しています。

1. 省エネルギー性に関する基準（「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅） ※一戸建住宅に限る。

仕 様 項 目			仕様書 ページ	適合 確認欄 ☒	特記欄
(1)所在地（市町村名まで）			284	☐	
(2)地域区分			284	☐	
(3)申請住宅に係る基準一次エネルギー消費量	…①	() GJ／戸・年	283	☐	
(4)評価方法	☐ 算定用シート ☐ 算定用プログラム			☐	
(5)申請住宅の一次エネルギー消費量 ※コージェネレーションシステム設置の有無のいずれかを選択				☐	
☐ コージェネレーションシステムを設置しない場合	A 暖房設備	() GJ／戸・年	290	☐	
	B 冷房設備	() GJ／戸・年	294	☐	
	C 給湯設備	() GJ／戸・年	295	☐	
	D 換気設備	() GJ／戸・年	296	☐	
	E 照明設備	() GJ／戸・年	296	☐	
	小計（A＋B＋C＋D＋E）	…② () GJ／戸・年		☐	
	F 太陽光発電による発電量 ※総発電量より売電量及び家電で消費する 量を除いた量	() GJ／戸・年	297	☐	
	合計（②－F）	…③ () GJ／戸・年		☐	
☐ コージェネレーションシステムを設置する場合		…④ () GJ／戸・年		☐	
(6)申請住宅の基準達成率 ①／（③又は④）×１００ ※100%以上となる場合に、基準に適合		() %		☐	

【フラット 3 5】S について

【フラット 3 5】S とは、【フラット 3 5】をお申し込みのお客様が、耐震性、省エネルギー性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット 3 5】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット 3 5】S は、お申込みの受付期間及び募集枠に制限があります。詳細は「フラット 3 5 サイト (www.flat35.com)」にてご確認ください。

【フラット 3 5】S をご利用いただく場合は、フラット 3 5 の技術基準に加えて以下の基準を満たしている住宅であることが必要です。

【フラット 3 5】S の技術基準 (※ 1)

【フラット 3 5】S エコ (金利 A プラン)	次の (1) ～ (4) のうちいずれか 1 つ以上の基準を満たす住宅であること。 省エネルギー性 (一戸建てに限る。) (1) 「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準 (通称 トップランナー基準)」に適合する住宅 (※ 2) 耐久性・可変性 (2) 長期優良住宅 (※ 3) 省エネルギー性 + 耐震性 (3) 省エネルギー対策等級 4 の住宅で、かつ、耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 3 の住宅 省エネルギー性 + バリアフリー性 (4) 省エネルギー対策等級 4 の住宅で、かつ、高齢者等配慮対策等級 4 または 5 の住宅 (共同住宅の専用部分は等級 3 でも可)
【フラット 3 5】S エコ (金利 B プラン)	省エネルギー性 省エネルギー対策等級 4 の住宅
【フラット 3 5】S ベーシック (金利 A プラン)	次の (1) ・ (2) のうちいずれか 1 つ以上の基準を満たす住宅であること。 耐震性 (1) 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 3 の住宅 バリアフリー性 (2) 高齢者等配慮対策等級 4 または 5 の住宅 (共同住宅の専用部分は等級 3 でも可)
【フラット 3 5】S ベーシック (金利 B プラン)	次の (1) ～ (4) のうちいずれか 1 つ以上の基準を満たす住宅であること。 耐震性 (1) 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 2 または 3 の住宅 (2) 免震建築物 (※ 4) バリアフリー性 (3) 高齢者等配慮対策等級 3、4 または 5 の住宅 耐久性・可変性 (4) 劣化対策等級 3 の住宅で、かつ、維持管理対策等級 2 または 3 の住宅 (共同住宅等については、一定の更新対策 (※ 5) が必要)

- (※ 1) 各技術基準は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同じです。
なお、住宅性能評価書を取得しなくても【フラット 3 5】S はご利用いただけます。
- (※ 2) 次のいずれかの書類の交付を受けた住宅です。
- ・「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に規定する登録建築物調査機関が発行する「住宅事業建築主基準に係る適合証」(登録建築物調査機関は、フラット 3 5 サイトでご確認ください。)
 - ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する登録住宅性能評価機関が発行する「エコポイント対象住宅証明書＊」又は「エコポイント対象住宅証明書 (変更) ＊」(＊エコポイント対象住宅判定基準が「住宅事業建築主基準」に該当するとされたものに限ります。)
- (※ 3) 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき「長期優良住宅」の認定を受けた住宅です。
- (※ 4) 免震建築物は、住宅性能表示制度の評価方法基準 1ー3 に適合しているものを対象とします。
- (※ 5) 一定の更新対策とは、躯体天井高の確保 (2.5m 以上) 及び間取り変更の障害となる壁または柱がないことです。

【フラット 3 5】S 工事仕様書の使い方

本文のアンダーライン「_____」の部分は、基準に係る項目ですので、訂正すると当制度が利用できない場合があります。

なお、アンダーライン「_____」以外の仕様については、ご自分の工事内容に合わせて当該仕様部分を適宜添削するなどしてご使用ください。

木造仕様書の頁：1 1 6 頁 (解 2 4 8 頁)
枠組仕様書の頁：1 3 6 頁 (解 2 6 6 頁)
R C 造等仕様書の頁：2 1 2 頁

MEMO

お問い合わせ先

仕様書の 購入 に関するお問合せ	住宅金融普及協会 事業課 TEL 03-3260-7340 受付時間 9:00~17:00 (土日、祝日、年末年始を除く) 住宅金融普及協会ホームページの書籍販売サイト【住まいの書籍】では、仕様書のご注文をお受けしています。 https://www.sumai-info.com/book_shop/list_03.html また、同サイトでは、仕様書の販売窓口についてもご覧いただけます。 https://www.sumai-info.com/book_shop/madoguchi.html
仕様書の 記載内容 に関するお問合せ	住宅金融支援機構 CS推進部 技術支援グループ TEL 03-5800-8163 受付時間 9:00~17:00 (土日、祝日、年末年始を除く)
【フラット35】 に関するお問合せ	住宅金融支援機構 お客様コールセンター TEL  0570-0860-35 受付時間 9:00~17:00 (祝日、年末年始を除く) 一般電話からは、全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます。 ご利用いただけない場合（IP電話、PHSなど）は、次の番号におかけください。 TEL 048-615-0420 【フラット35】の情報満載 http://www.flat35.com/