

解説付

【フラット35】
【フラット35】S
【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)

技術基準対応

木造住宅工事仕様書

平成22年改訂
(全国版)

この仕様書はフラット35の設計検査、工事請負契約等に添付してお使いいただくことができます。

監修 独立行政法人 住宅金融支援機構
発行 財団法人 住宅金融普及協会

基 準	記 載 内 容	表 記 方 法
フラット35技術基準	全ての住宅に適用となる事項	該当箇所を_____で表示
	住宅の構造、【フラット35】S、【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)の種類に応じて適用となる事項	該当箇所を_____で表示

木造住宅工事仕様書

平成22年改訂
(全国版)

この仕様書はフラット 3 5 の設計検査、工事請負契約等に添付してお使いいただくことができます。

建 築 主	住 所
	氏 名 ㊞
工事施工者	住 所
	氏 名 ㊞
設 計 者	住 所
	氏 名 ㊞
工事監理者	住 所
	氏 名 ㊞

目 次

仕 様 書 の 使 い 方	1
フラット35技術基準適合仕様確認書	4
フラット35Sについて	5
フラット35S技術基準適合仕様確認書	6
フラット35S（20年金利引下げタイプ）について	10
フラット35S（20年金利引下げタイプ）技術基準適合仕様確認書	11
〔第Ⅰ章〕工 事 概 要	15
〔第Ⅱ章〕工 事 仕 様 書	19
〔第Ⅲ章〕フ ラ ッ ト 3 5 S 工 事 仕 様 書	247
〔第Ⅳ章〕フラット35S（20年金利引下げタイプ）工事仕様書	329
付 録	367

仕様書の使い方(必ずお読みください。)

1 仕様書の位置付け

住宅を設計・施工するためには、設計図面には表せない施工方法や、使用材料、仕上げ程度などについても決めておかねばなりません。仕様書は、設計図面に表せない事項を補足するものとして極めて重要なものです。つまり、設計図面に描かれた住宅を適切な材料と施工方法により建設するためには仕様書は不可欠なものです。

工事がある程度進んだ段階や竣工した後で、建主が考えていたものと相当異なる仕様であったりすると、建主・施工者間のトラブルになってしまうことが想定されます。このようなトラブルを防止するためには、建設する住宅について事前に十分打ち合わせを行った上で設計図面とともに仕様書を作成し、工事請負契約内容の一部として位置付けることが重要です。

本仕様書は、前述のことを支援するため、設計者にとっては、設計の都度仕様書を作成する手間と経費を削減し、また、建主にとっては、工事を安心して施工者に任せることができるよう、標準的な仕様をまとめ、広く皆様にお使いいただけるように作成したものです。また、省エネルギーやバリアフリー等の政策的課題に対応した住宅の普及を促進し、住宅の質の確保にも貢献できるように、住宅金融支援機構の技術的基準である、フラット35技術基準に対応した誘導的な仕様も盛り込んでいます。なお、本仕様書は、平成22年1月1日現在の関係規格等を勘案して作成しています。

以下に本仕様書の活用方法を列挙します。

①工事請負契約書に添付する仕様書として

発注者（建主）と請負業者（施工者）間の工事請負契約時には、配置図、平面図、立面図等の設計図面の他に仕様書を契約図書として用意することが必要です。

当協会で作成している標準的な工事請負契約書においても、設計図面とともに仕様書を契約書類として位置付けています。

本仕様書は、様々な標準的仕様を列挙しているものですので、ご自分の工事内容にあわせて採用する仕様項目を選択し、あるいは、適宜添削してご利用ください。（3ページ参照）

②設計・施工の技術的解説書として

本仕様書には、技術的な事項の理解を深めるために用語解説、参考図、付録等をあわせて掲載していますので技術的な解説書としてもご活用いただけます。

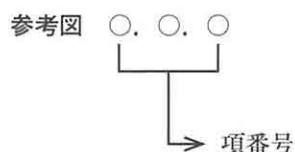
【枠線欄外の解説部分の読み方】

枠線欄外の解説部分は、仕様書の内容をご理解いただき、建築工事現場をご覧になる際などの参考にさせていただくために作成したものです。

この解説部分には、用語の解説（**用語**）、関連する法令に係る事項（**関係法令**）、施工方法の解説（**施工方法**）、その他留意事項（**留意事項**）を掲載しております。

仕様書は、工事請負契約の内容の一部になるものですが、この解説部分は、通常、工事請負契約の内容とはなりませんのでご注意ください。

（注）参考図番号は、下記に示すように関連する仕様書本文の項を表しています。



例：参考図3.3.3-1 ベタ基礎詳細例
（「3.3.3ベタ基礎・基礎ぐい」に関する参考図その1」）

③フラット35の設計検査提出書類の一部として

フラット35を利用し、適合証明機関に設計検査を申請する場合には、申請住宅がフラット35技術基準に適合していることを確認できる設計図書の提出が必要です。

本仕様書には、フラット35技術基準に関係する仕様について整理した「フラット35技術基準適合仕様確認書」が添付されており、この確認書を活用することにより、ご自分の設計仕様がフラット35技術基準に適合しているかどうかを確認できるとともに、設計検査のための申請書類としても活用しやすいものとなっています。

また、フラット35Sやフラット35S（20年金利引下げタイプ）の申請の際にもご利用いただけるように、「フラット35S技術基準適合仕様確認書」「フラット35S（20年金利引下げタイプ）技術基準適合仕様確認書」が添付されています。設計検査申請の際に、ご自身の設計内容が各基準に適合しているかどうかをご確認いただけるとともに、設計検査のための申請書類としてもご利用いただけるものとなっています。

さらに、機構財形住宅融資に係る技術基準にも対応していますので、同融資の設計検査のための申請書類としてもご利用いただけます。

なお、設計検査申請書類として、本仕様書に他の独自の特記仕様書を添付することや、本仕様書以外の別の仕様書を用いることも可能です。

2 本仕様書の構成及びフラット35技術基準との関係

本仕様書は以下の5つのパートから構成されています。

- ① フラット35技術基準適合仕様確認書 等（フラット35技術基準に関連する仕様部分を整理した一覧表）
- ② 工事概要（住宅の概要や内外部の仕上げ表など、工事の概要を記載する表）
- ③ 工事仕様書（フラット35技術基準を含め、建物の工事一式について標準的な仕様を掲載）
- ④ フラット35S工事仕様書（フラット35Sを利用する際に必要となる仕様）
- ⑤ フラット35S（20年金利引下げタイプ）工事仕様書（フラット35S（20年金利引下げタイプ）を利用する際に必要となる仕様）

本仕様書は、建築基準法に基づく告示等及びフラット35技術基準に基づく仕様を掲載しています。

本仕様書に掲載されている事項のうち建築基準法に関連する部分は、原則として告示等により示された仕様を記載しています。構造計算による場合及び国土交通大臣の認定を受けた仕様による場合は、本仕様書によらないことができますので、違法建築物とならないことをよくお確かめの上、該当部分を添削してご利用ください。

また、フラット35技術基準に該当する箇所は、次表のとおりアンダーラインを付して表現しています。

本仕様書を用いてフラット35技術基準に適合する住宅を建設しようとする場合には、本文中のアンダーライン「 」「 」の部分はフラット35技術基準に該当する仕様ですので、訂正（添削）するとフラット35がご利用いただけない場合があります。「 」の部分は、フラット35を利用する全ての住宅に適用となる事項です。「 」の部分は住宅の構造、【フラット35】S、【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の利用の有無に応じて適用となる事項です。

基 準	記 載 内 容	表 記 方 法
フラット35技術基準	全ての住宅に適用となる事項	該当箇所を <u> </u> で表示
	住宅の構造、【フラット35】S、【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の種類に応じて適用となる事項*	該当箇所を <u> </u> で表示

（※）具体的に適用する事項については、4～9ページの「フラット35技術基準適合仕様確認書」、「フラット35S技術基準適合仕様確認書」及び10～14ページの「フラット35S（20年金利引下げタイプ）技術基準適合仕様確認書」によりご確認ください。

【仕様書本文の工事内容に合わせた使用例】

①本仕様書の内容から選択する場合

選択できる項目には、☐（チェックボックス）が付いていますので、選択した項目に☒（チェック）を入れてください。

3.3 基礎工事

3.3.1 一般事項

1. 基礎は、1階の外周部耐力壁及び内部耐力壁の直下に設ける。
2. 基礎の構造は地盤の長期許容応力度に応じて、次のいずれかとする。
 - ☐イ. 布基礎（長期許容応力度 30kN/㎡以上）
 - ☐ロ. 腰壁と一体になった布基礎（長期許容応力度 30kN/㎡以上）
 - ☒ハ. べた基礎（長期許容応力度 20kN/㎡以上）
 - ☐ニ. 基礎ぐいを用いた構造（長期許容応力度 20kN/㎡未満）

②本仕様書の内容によらず、図面へ記載又は独自の特記仕様書を用いる場合

☐（チェックボックス）が付いている場合

「～特記による。」と記載されている項目に☒（チェック）を入れ、図面へ記載するか、又は独自の特記仕様書を添付してください。

5.8.7 火打ちばりによる床組の補強方法は次のいずれかによる。

よる床組の補強方法

- ☐1. 木製火打ちとする場合は、次による。
 - イ. 断面寸法は、90mm×90mm以上とする。
 - ロ. はり・胴差・けた等との仕口は、かたぎ大入れとし、六角ボルト締めとする。ただし、はり・胴差・けた等の上端又は下端に取り付ける場合は、渡りあご又はすべりあごとし、いずれも六角ボルト締めとする。
- ☒2. 鋼製火打ちとする場合は、特記による。

☐（チェックボックス）が付いていない場合

その項目を削除し、「特記による。」と記載した上で、図面へ記載するか、又は独自の特記仕様書を添付してください。

5.3 大壁造の面材耐力壁

5.3.1 大壁耐力壁の種類等

構造用合板、各種ボード類（以下「構造用面材」という。）による面材耐力壁の種類等は、下表による。

特記による。

面材耐力壁の種類	材 料	くぎ打ちの方法		倍率
		くぎの種類	くぎの間隔	
構造用合板	合板のJASに適合するもので、種類は特記とし、厚さは7.5mm以上とする。			
			以下その他の部分は20cm以下	1.0
ラスシート	JIS A 5524（ラスシート（角波亜鉛鉄板ラス））に適合するもので、種類はLS4（メタルラスの厚さが0.6mm以上のものに限る）とする。	N38	15cm以下	

フラット35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技術基準に該当する仕様項目を整理した表です。
- ・「住宅の構造」欄には、構造ごとに実施しなければならない仕様項目について○印で示してあります。つまり、○印を付した該当項目について、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）を記入して下さい。
- ・☑（チェック）を記入した仕様項目について、仕様書の該当部分を添削した場合には、「特記欄」に「添削」と記入して下さい。また、添削をした場合には、その箇所がアンダーライン「 」「 」部分でないことを確認して下さい。アンダーライン部分を訂正すると、フラット35がご利用いただけない場合があります。

基 準 項 目		仕様書		住宅の構造		適合確認欄 ☑	特記欄
		仕様項目	ページ	木造 (耐久性)	準 耐 火		
基礎の高さ		Ⅱ-3.3.2,3.3.3	31	○		☐	
床下換気（注１）		Ⅱ-3.3.10	32	○		☐	
床下防湿		Ⅱ-3.3.14	33	○		☐	
基礎断熱工事（基礎断熱工法に限る）		Ⅱ-3.4	43	○		☐	
土台の防腐・防蟻措置		Ⅱ-4.3.1	59	○	○	☐	
土台以外の木部の防腐・防蟻措置		Ⅱ-4.3.2	59	○		☐	
床下地面の防蟻措置		Ⅱ-4.4	60	○		☐	
浴室等の防水措置		Ⅱ-4.5	60	○		☐	
住戸間の界壁（連続建に限る）		Ⅱ-5.11	100	○	○	☐	
断熱工事（注２）	施工部位	Ⅱ-7.2	123	○	○	☐	
	断熱性能	Ⅱ-7.3	124	○	○	☐	
	防湿材の施工	Ⅱ-7.4.3	127	○	○	☐	
小屋裏換気		Ⅱ-8.9.1	146	○		☐	
点検口の設置（給排水設備）		Ⅱ-13.1.1	188	○	○	☐	
換気設備の設置（浴室等）		Ⅱ-16.4.1	207	○	○	☐	
省令準耐火構造（注３）		Ⅱ-19	231		○	☐	
45分準耐火構造（注３）		Ⅱ-18.1	219				
1時間準耐火構造（注３）		Ⅱ-18.2	227				

（注1）基礎断熱工事を行う場合は床下換気孔は設置しません。

（注2）断熱工事の地域区分については仕様書のⅡ-7.1.1（適用）を参照してください。

（注3）「住宅の構造」を準耐火とする場合は、仕様書のⅡ-18.1（45分準耐火構造の住宅の仕様）、Ⅱ-18.2（1時間準耐火構造の住宅の仕様）又はⅡ-19（省令準耐火構造の住宅の仕様）のいずれかの仕様とする必要があります。

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、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、当初10年間の借入金利を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表の1～4いずれか1つ以上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（注1）

1 省エネルギー性	省エネルギー対策等級4に適合する住宅
2 耐 震 性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上に適合する住宅又は免震建築物（注2）
3 バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級3以上に適合する住宅
4 耐久性・可変性	劣化対策等級3及び維持管理対策等級2以上に適合する住宅（共同住宅等の場合は一定の更新対策（注3）が必要です）

（注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。

（注2）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。

（注3）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。
- ・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、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性の4つの基準のうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であることが必要です。

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）	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）	254	☐	
	防湿材の施工	5-1(3)ロ①d	Ⅲ-1.4.3（防湿材の施工）	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	261	☐	
	外壁通気	5-1(3)ロ①d	Ⅲ-1.4.7（壁の施工）の2	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）	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）	286	☐	

2.耐震住宅に関する基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2）

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. 土台・柱	柱の小径	1-1(3)ホ⑥	Ⅱ-5.1.4（柱）の1					65	☐		
	アンカーボルト		Ⅱ-3.3.8（アンカーボルト）					32	☐		
b. 壁仕様	筋かい耐力壁	1-1(3)ホ⑥	Ⅱ-5.1.9（木造筋かい）					66	☐		
	木ずり耐力壁		Ⅱ-5.1.11（木ずり）					66	☐		
	面材耐力壁		Ⅱ-5.3（大壁造の面材耐力壁）					82	☐		
		Ⅱ-5.4（真壁造の面材耐力壁）					83	☐			
	木ずり準耐力壁	1-1(3)ホ①	Ⅱ-5.1.11（木ずり）					66	☐		
	面材準耐力壁	表1	Ⅲ-2.3.2（準耐力壁等）の2					289	☐		
c. 壁量	※検討方法		壁量計算・許容応力度計算・その他（ ）						☐		
	最大壁線間隔	1-1(3)ホ②	（ m ）						☐		
			階級	方向	必要壁量 （A）	存在壁量 （B）	充足率 （B/A）		☐		
									☐		
	c. 壁量	建築基準法で 定める 壁量	1-1(3)ホ①	1階	X方向	cm	cm	%		☐	
					Y方向	cm	cm	%		☐	
2階				X方向	cm	cm	%		☐		
				Y方向	cm	cm	%		☐		
3階				X方向	cm	cm	%		☐		
				Y方向	cm	cm	%		☐		
1階				X方向	cm	cm	%		☐		
				Y方向	cm	cm	%		☐		
2階				X方向	cm	cm	%		☐		
				Y方向	cm	cm	%		☐		
3階				X方向	cm	cm	%		☐		
				Y方向	cm	cm	%		☐		
d. 床組・ 屋根面等	仕様全般		Ⅲ-2.4.1（床組）					292	☐		
			Ⅲ-2.4.2（屋根面）					295	☐		
			Ⅲ-2.4.3（小屋組（小屋床面））					296	☐		
	火	取合う梁成	（ mm ）						☐		
		負担面積	（ m ² ）						☐		
		倍率	（ ）						☐		
	打	※位置	2階床・3階床・小屋						☐		
	2階	面材種類	（ 厚さ mm ）						☐		
		釘打	（種類 間隔 mm ）						☐		
		根太	（間隔 mm工法 ）						☐		
	床面	倍率	（ ）						☐		
		3 面材種類	（ 厚さ mm ）						☐		
		釘打	（種類 間隔 mm ）						☐		
	床面	根太	（間隔 mm工法 ）						☐		
		倍率	（ ）						☐		
		小 面材種類	（ 厚さ mm ）						☐		
	屋	釘打	（種類 間隔 mm ）						☐		
		根太	（間隔 mm工法 ）						☐		
		倍率	（ ）						☐		
	屋根面	勾配	1-1(3)ホ③	（ /10 ）						☐	
		面材種類		（ 厚さ mm ）						☐	
		たる木		（間隔 mm工法 ）						☐	
		釘打		（種類 間隔 mm ）						☐	
		倍率		（ ）						☐	
		※検討結果		2 階	適合	・	不適合		☐		
			3 階	適合	・	不適合		☐			
			屋根・小屋	適合	・	不適合		☐			

e. 接合部	金物の品質	1-1(3)ホ⑥	Ⅱ-4.1.6 (諸金物)	48	☐	
	筋かい端部の仕口		Ⅱ-5.2.1 (筋かい端部の仕口)	69	☐	
	柱脚・柱頭の仕口		Ⅱ-5.2.2 (耐力壁となる軸組の柱と横架材の仕口)	69	☐	
	※検討方法		告示1460号・N値計算・許容応力度計算		☐	
	胴差と通し柱の仕口	1-1(3)ホ④a	Ⅲ-2.5.4 (胴差と通し柱の仕口)	296	☐	
	下屋等の横架材の継手・仕口	1-1(3)ホ④b	Ⅲ-2.5.5 (下屋等の横架材の継手・仕口)	297	☐	
f. 基礎	仕様一般	1-1(3)ホ⑤	Ⅱ-3.3 (基礎工事)	31	☐	
	根入れ深さ		深さ (mm)		☐	
	※基礎の形式及び仕様		布基礎・べた基礎・その他 ()		☐	
			Ⅱ-3.3.2 (布基礎)	31	☐	
		Ⅱ-3.3.3 (べた基礎・基礎ぐい)	31	☐		
※検討方法			スパン表・許容応力度計算・その他 ()		☐	
g. 横架材	床大梁	1-1(3)ホ⑤	(mm× mm 間隔)		☐	
	床小梁		(mm× mm 間隔)		☐	
	小屋梁		(mm× mm 間隔)		☐	
	胴差し		(mm× mm 間隔)		☐	
	根太		(mm× mm 間隔)		☐	
	たる木		(mm× mm 間隔)		☐	
	※検討方法			スパン表・許容応力度計算・その他 ()		☐

〈使い方〉

- ・「保有水平耐力計算等」や「階数が2以下の木造の建築物における基準」等により、住宅性能表示制度「耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2」以上の耐力が確保できることを確認した上で、その設計内容を元に必要事項を記入してください。
- ・記入内容が複数ある場合はカッコ内にそれぞれ併記してください。
- ・項目欄に※印のあるものについては該当する内容を○で囲ってください。

3. 免震住宅に関する基準（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）

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		
告示第2009号第2に規定された免震建築物	1-3(3)イ	Ⅲ-3.2 (基礎)	300	☐	
		Ⅲ-3.3 (免震層)	301	☐	
		Ⅲ-3.4 (上部構造)	302	☐	
		Ⅲ-3.5 (下部構造)	302	☐	
免震層及び免震材料の維持管理	1-3(3)ロ	Ⅲ-3.6 (維持管理等に関する事項)	302	☐	

4. バリアフリー性に関する基準（高齢者等配慮対策等級 3）

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		
部屋の配置	9-1(3)ハ①	Ⅲ-4.2.1（部屋の配置）	303	☐	
段差	9-1(3)ハ②	Ⅲ-4.3.1（段差の解消）	304	☐	
階段	9-1(3)ハ③	Ⅲ-4.4.1（住戸内階段の勾配） 及びⅢ-4.4.2（住戸内階段の構造）の 2	308	☐	
手すり	9-1(3)ハ④	Ⅲ-4.5.1（手すりの設置箇所） （2 の口においてはイ）に限る。）	310	☐	
通路及び出入口の幅員	9-1(3)ハ⑤	Ⅲ-4.6.1（廊下及び出入口の幅員の確保）	318	☐	
寝室、便所及び浴室の規模	9-1(3)ハ⑥a	Ⅲ-4.7.1（寝室、便所及び浴室の規模）の 1	321	☐	
	9-1(3)ハ⑥b	Ⅲ-4.7.1（寝室、便所及び浴室の規模）の 2	321	☐	
	9-1(3)ハ⑥c	Ⅲ-4.7.1（寝室、便所及び浴室の規模）の 3	321	☐	

5. 耐久性・可変性に関する基準（劣化対策等級 3 及び維持管理対策等級 2 等）

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		
外壁の軸組等		3-1(3)イ①a	Ⅲ-5.5.2（外壁の軸組の防腐・防蟻措置）	324	☐	
			Ⅲ-5.5.3（外壁下地材の防腐・防蟻措置）	325	☐	
土台		3-1(3)イ①b	Ⅲ-5.5.1（土台の防腐・防蟻措置）	324	☐	
浴室及び脱衣室		3-1(3)イ①c	Ⅲ-5.7（浴室等の防水措置）	325	☐	
地盤		3-1(3)イ①d	Ⅲ-5.6（床下地面の防蟻措置）	325	☐	
基礎		3-1(3)イ①e	Ⅲ-5.2（基礎工事）	324	☐	
床下		3-1(3)イ①f	Ⅲ-5.3（床下換気）	324	☐	
			Ⅲ-5.4（床下防湿）	324	☐	
小屋裏		3-1(3)イ①g	Ⅲ-5.8（小屋裏換気）	325	☐	
専用配管	コンクリート内への埋め込み禁止	4-1(3)イ①	Ⅲ-5.9（専用配管）の1	325	☐	
	地中埋設管	4-1(3)イ②	Ⅲ-5.9（専用配管）の2	325	☐	
	排水管の内面	4-1(3)イ④	Ⅲ-5.9（専用配管）の3	326	☐	
共用配管等	コンクリート内への埋め込み禁止	4-2(3)イ①	Ⅲ-5.10（共用配管等）の1	326	☐	
	地中埋設管	4-2(3)イ②	Ⅲ-5.10（共用配管等）の2	326	☐	
	掃除口	4-2(3)イ③	Ⅲ-5.10（共用配管等）の3	326	☐	
	開口	4-2(3)イ④	Ⅲ-5.10（共用配管等）の4	326	☐	
	排水管の内面	4-1(3)イ③	Ⅲ-5.10（共用配管等）の5	326	☐	
	他の住戸専用部内設置禁止	4-1(3)イ③	Ⅲ-5.10（共用配管等）の6	326	☐	
更新対策	躯体天井高	4-4(3)イ	Ⅲ-5.11（更新対策（住戸専用部））の1	326	☐	
	住戸専用部の構造躯体	4-4(3)ロ	Ⅲ-5.11（更新対策（住戸専用部））の2	326	☐	

フラット35 S（20年金利引下げタイプ）について

フラット35S（20年金利引下げタイプ）とは、フラット35をお申し込みのお客様が、省エネルギー性、耐震性などに特に優れた住宅を取得される場合に、当初20年間の借入金利を引き下げる制度です。

フラット35S（20年金利引下げタイプ）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35S（20年金利引下げタイプ）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表の1～4のいずれか1つ以上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（20年金利引下げタイプ）の技術基準

1 省エネルギー性	「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」に適合する住宅（一戸建て住宅に限る）（注1）
2 耐 震 性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3に適合する住宅（注2）
3 バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級4又は5に適合する住宅（注2）
4 耐久性・可変性	長期優良住宅（注3）

（注1）省エネルギー性の技術基準における「住宅事業建築主の判断の基準」への適合については、次に掲げるいずれかの書類の写しを検査機関に対してご提出いただくことにより実施します。

- ・「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に定める登録建築物調査機関から発行された「住宅事業建築主基準に係る適合証」
- ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に定める登録住宅性能評価機関から発行された「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」のものに限る。）

（注2）耐震性及びバリアフリー性の技術基準は「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等級と同じです。なお、住宅性能評価書を取得していなくてもフラット35S（20年金利引下げタイプ）はご利用いただけます。

（注3）耐久性・可変性の技術基準における長期優良住宅とは、「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のことです。長期優良住宅に係る「認定通知書」の写しを金融機関にご提出いただく必要があります。

フラット35S（20年金利引下げタイプ）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35S（20年金利引下げタイプ）の各基準に該当する仕様項目を整理した表です。
- ・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35S（20年金利引下げタイプ）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。
- ・フラット35S（20年金利引下げタイプ）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、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性の4つの基準のうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であることが必要です。

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）

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）			334	☐		
(2)地域区分			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	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	341	☐		
	B 冷房設備	() GJ/戸・年	345	☐		
	C 給湯設備	() GJ/戸・年	346	☐		
	D 換気設備	() GJ/戸・年	347	☐		
	E 照明設備	() GJ/戸・年	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	347	☐		
	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			() %	☐		

2.耐震性に関する基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3）

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. 土台・柱	柱の小径	1-1(3)ホ⑥	II-5.1.4（柱）の1					65	☐	
	アンカーボルト		II-3.3.8（アンカーボルト）					32	☐	
b. 壁仕様	筋かい耐力壁	1-1(3)ホ⑥	II-5.1.9（木造筋かい）					66	☐	
	木ずり耐力壁		II-5.1.11（木ずり）					66	☐	
	面材耐力壁		II-5.3（大壁造の面材耐力壁）					82	☐	
		II-5.4（真壁造の面材耐力壁）					83	☐		
	木ずり準耐力壁	1-1(3)ホ①	II-5.1.11（木ずり）					66	☐	
面材準耐力壁	表1	III-2.3.2（準耐力壁等）の2					289	☐		
c. 壁量	※検討方法		壁量計算・許容応力度計算・その他（ ）						☐	
	最大壁線間隔		1-1(3)ホ②	（						

e. 接合部	金物の品質	1-1(3)ホ⑥	II-4.1.6 (諸金物)	48	☐	
	筋かい端部の接合部		II-5.2.1 (筋かい端部の仕口)	69	☐	
	柱頭・柱脚の接合部		II-5.2.2 (耐力壁となる軸組の柱と横架材の仕口)	69	☐	
	※検討方法		告示1460号・N値計算・許容応力度計算		☐	
	胴差と通し柱の接合部	1-1(3)ホ④a	III-2.5.4 (胴差と通し柱の仕口)	296	☐	
	下屋等の横架材の接合部	1-1(3)ホ④b	III-2.5.5 (下屋等の横架材の継手・仕口)	297	☐	
f. 基礎	仕様一般	1-1(3)ホ⑤	II-3.3 (基礎工事)	31	☐	
	根入れ深さ		深さ (mm)		☐	
	※基礎の形式		布基礎・べた基礎・その他 ()		☐	
	基礎の仕様		II-3.3.2 (布基礎)	31	☐	
			II-3.3.3 (べた基礎・基礎ぐい)	31	☐	
g. 横架材	※検討方法		スパン表 ・ 許容応力度計算 ・ その他 ()		☐	
	床大梁	1-1(3)ホ⑤	(mm × mm 間隔)		☐	
	床小梁		(mm × mm 間隔)		☐	
	小屋梁		(mm × mm 間隔)		☐	
	胴差し		(mm × mm 間隔)		☐	
	根太		(mm × mm 間隔)		☐	
	たる木		(mm × mm 間隔)		☐	
	※検討方法		スパン表 ・ 許容応力度計算 ・ その他 ()		☐	

〈使い方〉

- ・「保有水平耐力計算等」や「階数が2以下の木造の建築物における基準」等により、性能表示制度「耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3」の耐力を確保することを確認した上で、その設計内容を元に必要事項を記入してください。
- ・記入内容が複数ある場合はカッコ内にそれぞれ併記してください。
- ・項目欄に※印のあるものについては該当する内容を○で囲ってください。

3. バリアフリー性に関する基準 (高齢者等配慮対策等級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		
部屋の配置	9-1(3)ロ①	IV-3.2.1 (部屋の配置)	350	☐	
段差	9-1(3)ロ②	IV-3.3.1 (段差の解消)	350	☐	
階段	9-1(3)ロ③	IV-3.4.1 (住戸内階段の勾配) 及び、IV-3.4.2 (住戸内階段の構造) の 2、3	354	☐	
手すり	9-1(3)ロ④	IV-3.5.1 (手すりの設置箇所)	354	☐	
通路及び出入口の幅員	9-1(3)ロ⑤	IV-3.6.1 (廊下及び出入口の幅員の確保)	355	☐	
寝室、便所及び浴室	9-1(3)ロ⑥a	IV-3.7.1 (寝室、便所及び浴室の規模) の 1、3	355	☐	
	9-1(3)ロ⑥b	IV-3.7.1 (寝室、便所及び浴室の規模) の 2	355	☐	

4. 耐久性・可変性に関する基準（長期優良住宅）

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		
(1) 構造躯体等の劣化対策				☐	
外壁の軸組等	3-1(3)イ①a	IV-4.2.7.2 (外壁の軸組の防腐・防蟻等)	358	☐	
		IV-4.2.7.3 (外壁下地材の防腐・防蟻等)	358	☐	
土台	3-1(3)イ①b	IV-4.2.7.1 (土台の防腐・防蟻措置)	358	☐	
浴室及び脱衣室	3-1(3)イ①c	IV-4.2.8 (浴室等の防水措置)	358	☐	
地盤	3-1(3)イ①d	IV-4.2.2 (床下地面の防蟻措置)	358	☐	
基礎	3-1(3)イ①e	IV-4.2.1 (基礎工事)	358	☐	
床下	3-1(3)イ①f	IV-4.2.3 (床下換気)	358	☐	
		IV-4.2.4 (床下防湿)	358	☐	
小屋裏	3-1(3)イ①g	IV-4.2.9 (小屋裏換気)	358	☐	
点検口	—	IV-4.2.5 (点検口の設置)	358	☐	
床下空間	—	IV-4.2.6 (床下空間高さ)	358	☐	
(2) 耐震性 (a か b のいずれか)				☐	
a. 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 2		フラット35S技術基準適合確認書 2.	7	☐	
b. 免震住宅		フラット35S技術基準適合確認書 3.	8	☐	
(3) 可変性				☐	
躯体天井高	—	IV-4.4.1 (躯体天井高)	360	☐	
(4) 維持管理・更新の容易性				☐	
専用配管	コンクリート内への埋め込み禁止	4-1(3)イ①	IV-4.5.2 (専用配管) -1	361	☐
	地中埋設管	4-1(3)イ②	IV-4.5.2 (専用配管) -2	361	☐
	排水管の内面	4-1(3)イ④	IV-4.5.2 (専用配管) -3	361	☐
	掃除口	4-1(3)イ⑤	IV-4.5.2 (専用配管) -4	361	☐
	開口	4-1(3)イ⑥	IV-4.5.2 (専用配管) -5	361	☐
	他住戸への設置禁止	4-1(3)イ③	IV-4.5.2 (専用配管) -6	361	☐
共用配管	コンクリート内への埋め込み禁止	4-2(3)イ①	IV-4.5.3 (共用配管) -1	361	☐
	地中埋設管	4-2(3)イ②	IV-4.5.3 (共用配管) -2	361	☐
	掃除口	4-2(3)イ③	IV-4.5.3 (共用配管) -3	361	☐
	開口	4-2(3)イ④	IV-4.5.3 (共用配管) -4	361	☐
	排水管の内面	4-2(3)イ⑤	IV-4.5.3 (共用配管) -5	361	☐
	横主管	4-2(3)イ⑥	IV-4.5.3 (共用配管) -6	361	☐
	設置位置	4-2(3)イ⑦	IV-4.5.3 (共用配管) -7	361	☐
共用排水管	コンクリート内への埋め込み禁止	4-3(3)イ①a	IV-4.5.4 (共用排水管) -1	361	☐
	地中埋設管	4-3(3)イ①b	IV-4.5.4 (共用排水管) -2	361	☐
	横主管	4-3(3)イ①c	IV-4.5.4 (共用排水管) -3	362	☐
	設置位置	4-3(3)イ①d	IV-4.5.4 (共用排水管) -4	362	☐
	更新等の措置	4-3(3)イ①e 4-3(3)イ①f	IV-4.5.4 (共用排水管) -5	362	☐
(5) 省エネルギー対策				☐	
省エネルギー対策		フラット35S技術基準確認書 1	6	☐	
(6) その他				☐	
維持保全の期間	—	IV-4.7.1 (維持保全の期間)	365	☐	
維持保全計画	—	IV-4.7.2 (維持保全計画)	365	☐	
まちなみ・景観への配慮	—	IV-4.7.3 (まちなみ・景観への配慮)	365	☐	
住戸床面積	—	IV-4.7.4 (住戸床面積)	365	☐	

〔第Ⅰ章〕 工 事 概 要

(設計図面に記載した場合は、ここに記入する必要はありません。)

1. 工 事 内 容

- (1) 構造：(準耐火構造、その他_____)
- (2) 階数：(平屋建、2階建、3階建)
- (3) 床面積：1階_____㎡、2階_____㎡、3階_____㎡、計_____㎡
- (4) 戸建型式：(1戸建、連続建、重ね建)
- (5) 附帯設備工事：(電気、給排水、衛生、ガス、その他_____)
- (6) 別途工事：_____

2. 外 部 仕 上 表

各部名称	仕 上	備 考
基 礎		
外 壁		
屋 根		
軒 裏		
ひ さ し		
と い		
塗 装 木 部 鉄 部		

3. 内部仕上表

室 名		床	巾 木	壁
玄 関				
居 住 室				
押 入				
台 所				
便 所				
洗面所・脱衣室				
浴 室				
縁 側				
廊 下				
階 段				

(注)

1. 塗装仕上げはそれぞれの欄に記入すること。
2. 備考欄には設計に含まれているもの(造り付け欄、下駄箱類、天袋、なげし、カーテンレール、台所流し、コンロ台、浴槽、大小便器、手洗器、洗面器など)を記入すること。

4. 建築設備表

室 名		電 灯	スイッチ	コンセント	水 栓	ガス栓	電話用配管	電 話
玄関		灯	個	個			個	個
居 住 室		灯	個	個		個	個	個
		灯	個	個		個	個	個
		灯	個	個		個	個	個
		灯	個	個		個	個	個
		灯	個	個		個	個	個
		灯	個	個		個	個	個
台 所		灯	個	個	個	個	個	個
便 所		灯	個	個	個			
洗面所・脱衣室		灯	個	個	個	個	個	個
浴 室		灯			個	個		
縁 側		灯	個	個			個	個
廊 下		灯	個	個			個	個
階 段		灯	個	個				
		灯	個	個	個	個	個	個
		灯	個	個	個	個	個	個

(注)

1. 電灯欄は、直付、埋込み、コード吊、ブラケットなどそれぞれ記入のこと。
2. コンセントは1個のコンセントの中に2口あるいは3口であっても1個と数える。

〔第Ⅱ章〕 工事仕様書

1. 一般事項	23
1.1 総則	
1.2 施工一般	
2. 仮設工事	27
2.1 なわ張り等	
2.2 足場・仮囲い・設備	
3. 土工事・基礎工事	28
3.1 土工事	
3.2 地業	
3.3 基礎工事	
3.4 基礎断熱工事	
3.5 地下室	
3.6 埋戻し・地ならし	
4. 木工事一般事項	47
4.1 材料	
4.2 指定寸法・仕上げ・養生	
4.3 木部の防腐・防蟻措置	
4.4 床下地面の防蟻措置	
4.5 浴室等の防水措置	
5. 木造躯体工事	65
5.1 軸組	
5.2 軸組の仕口	
5.3 大壁造の面材耐力壁	
5.4 真壁造の面材耐力壁	
5.5 小屋組	
5.6 屋根野地	
5.7 軒まわり・その他	
5.8 床組	
5.9 ひさし	
5.10 バルコニー	
5.11 住戸間の界壁	
6. 屋根工事	101
6.1 屋根工事一般	
6.2 下ふき	
6.3 金属板ふき	
6.4 粘土がわらふき	
6.5 プレスセメントがわらふき	
6.6 住宅屋根用化粧スレートふき	
6.7 アスファルトシングルふき	
6.8 むね・壁との取合い・軒先・けらば及び谷ふき	
6.9 水切り・雨押え	
6.10 とい	
7. 断熱工事	118
7.1 一般事項	
7.2 施工部位	
7.3 断熱性能	
7.4 断熱材等の施工	
8. 造作工事	139
8.1 床板張り	
8.2 敷居・かもし・その他	
8.3 内外壁下地	
8.4 外壁内通気措置	

8.5	外壁板張り	
8.6	窯業系サイディング張り	
8.7	金属サイディング等張り	
8.8	開口部まわりのシーリング処理	
8.9	小屋裏換気	
8.10	内壁合板張り	
8.11	内壁のせっこうボード張り・その他のボード張り	
8.12	天井下地	
8.13	天井張り	
8.14	階段	
8.15	バルコニーの床防水	
8.16	バルコニー手すり	
9.	左官工事	157
9.1	一般事項	
9.2	モルタル下地ラス張り工法	
9.3	モルタル塗り	
9.4	せっこうプラスター塗り	
9.5	繊維壁塗り	
9.6	しっくい塗り	
9.7	土壁塗り	
10.	内外装工事	168
10.1	タイル張り	
10.2	畳敷き	
10.3	タフテッドカーペット敷き	
10.4	ビニル床タイル張り	
10.5	ビニル床シート張り	
10.6	壁紙張り	
10.7	仕上塗材仕上げ	
11.	建具まわり工事	174
11.1	外部建具及び止水	
11.2	内部建具	
11.3	建具金物	
12.	塗装工事	185
12.1	一般事項	
12.2	工法	
13.	給排水設備工事	188
13.1	一般事項	
13.2	給水・給湯設備工事	
13.3	排水設備工事	
14.	ガス設備工事・ガス機器等設置工事	197
14.1	一般事項	
14.2	ガス設備工事	
14.3	ガス機器等	
15.	電気工事	200
15.1	一般事項	
15.2	電力設備工事	
15.3	弱電設備工事	
16.	衛生設備工事・雑工事	205
16.1	衛生設備工事	
16.2	浄化槽工事	
16.3	便槽工事	
16.4	局所換気設備	
16.5	居室等の換気設備	
16.6	雑工事	
17.	3階建仕様	215

17.1	一般事項	
17.2	防火仕様	
17.3	避難措置	
17.4	雑金物	
18.	準耐火構造の住宅の仕様	219
18.1	45分準耐火構造の住宅の仕様	
18.2	1時間準耐火構造の住宅の仕様	
19.	省令準耐火構造の住宅の仕様	231
19.1	一般事項	
19.2	屋根、外壁及び軒裏	
19.3	界壁以外の部分の内壁	
19.4	界床以外の部分の天井	
19.5	界壁	
19.6	界床	
19.7	壁張り	
19.8	天井張り	
19.9	柱	
19.10	はり	
19.11	下がり天井	
19.12	その他	

〔第Ⅲ章〕 フラット35S工事仕様書

フラット35Sについて・フラット35S工事仕様書の使い方	248
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）に係る仕様	249
1.1 一般事項	
1.2 施工部位	
1.3 断熱性能	
1.4 断熱材等の施工	
1.5 気密工事（充填断熱工法又は繊維系断熱材を用いた外張断熱工法による場合）	
1.6 気密工事（発泡プラスチック系断熱材を用いた外張断熱工法による場合）	
1.7 開口部の断熱性能	
1.8 開口部の日射侵入防止措置	
2. 耐震住宅に関する基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2）に係る仕様	288
2.1 一般事項	
2.2 基礎	
2.3 耐力壁および準耐力壁等	
2.4 床組等	
2.5 接合部	
2.6 横架材及び基礎	
3. 免震住宅に関する基準（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）に係る仕様	300
3.1 一般事項	
3.2 基礎	
3.3 免震層	
3.4 上部構造	
3.5 下部構造	
3.6 維持管理等に関する事項	
4. バリアフリー性に関する基準（高齢者等配慮対策等級3）に係る仕様	303
4.1 一般事項	
4.2 部屋の配置	
4.3 住戸内の段差の解消	
4.4 住戸内階段	
4.5 手すり	
4.6 廊下及び出入口の幅員	
4.7 寝室、便所及び浴室	

4.8	その他の配慮	
5.	耐久性・可変性に関する基準（劣化対策等級 3 及び維持管理対策等級 2 等）に係る仕様	324
5.1	一般事項	
5.2	基礎工事	
5.3	床下換気	
5.4	床下防湿	
5.5	木部の防腐・防蟻措置	
5.6	床下地面の防蟻措置	
5.7	浴室等の防水措置	
5.8	小屋裏換気	
5.9	専用配管	
5.10	共用配管等	
5.11	更新対策（住戸専用部）	

〔第Ⅳ章〕 フラット35S（20年金利引下げタイプ）工事仕様書

フラット35S（20年金利引下げタイプ）について・フラット35S（20年金利引下げタイプ）工事仕様書の使い方		330
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）の仕様	331
1.1	一般事項	
1.2	基準一次エネルギー消費量	
1.3	地域区分	
1.4	躯体の断熱性	
1.5	設備機器	
2.	耐震性に関する基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 3）の仕様	349
2.1	一般事項	
2.2	基礎	
2.3	耐力壁及び準耐力壁等	
2.4	床組等	
2.5	接合部	
2.6	横架材及び基礎	
3.	バリアフリー性に関する基準（高齢者等配慮対策等級 4）の仕様	350
3.1	一般事項	
3.2	部屋の配置	
3.3	住戸内の段差の解消	
3.4	住戸内階段	
3.5	手すり	
3.6	廊下及び出入口の幅員	
3.7	寝室、便所及び浴室	
3.8	その他の配慮	
4.	耐久性・可変性に関する基準（長期優良住宅）の仕様	357
4.1	一般事項	
4.2	構造躯体等の劣化対策	
4.3	耐震性	
4.4	可変性	
4.5	維持管理・更新の容易性	
4.6	省エネルギー対策	
4.7	その他	