

フラット35 近年の制度改正について

～省令準耐火構造の検査方法の変更ポイント～

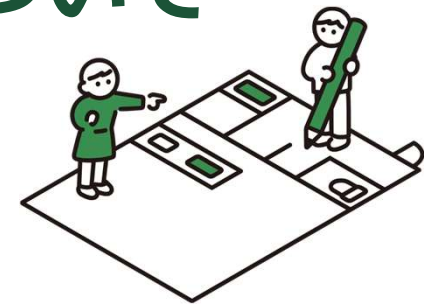


一般財団法人

宮城県建築住宅センター

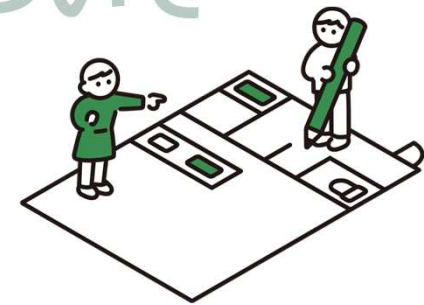
次第

1. 【フラット35】近年の主な制度改正
2. 省令準耐火構造とは
3. 省令準耐火構造の検査方法変更について



次第

1. 【フラット35】近年の主な制度改正
2. 省令準耐火構造とは
3. 省令準耐火構造の検査方法変更について



【フラット35】近年の主な制度改正

【令和6年10月】

- ・ 金利引下げ制度の制限区域の追加
- ・ 省令準耐火構造の住宅に係る検査方法の変更

【令和7年4月】

- ・ 断熱構造基準の廃止
 - ※S（省エネルギー性）およびS（ZEH）の場合を除く
- ・ 【フラット35】中古プラスの新設

【フラット35】近年の主な制度改正

【令和6年10月】

- ・ 金利引下げ制度の制限区域の追加
- ・ 省令準耐火構造の住宅に係る検査方法の変更

【令和7年4月】

- ・ 断熱構造基準の廃止
 - ※S（省エネルギー性）およびS（ZEH）の場合を除く
- ・ 【フラット35】中古プラスの新設

【フラット35】金利引下げ制度の制限区域の追加

以下の区域内の場合は、**金利引き下げ制度を利用できない**
※ただし、区域内であっても、フラット35自体は利用可能です。

【2024年9月以前】

- ・ 土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）



【**2024年10月以後**の設計検査申請分】

- ・ 土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）
- ・ 災害危険区域内的の急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 災害危険区域内的の地すべり防止区域

追加

追加

【フラット35】金利引下げ制度の制限区域の追加

金利引き下げ制度の利用の有無を問わず

「金利引下げ制度の対象区域に関するチェックシート」の添付が必須

〔通知工第11号書式〕 確認日: 令和 年 月 日

金利引下げ制度の対象区域に関するチェックシート

申請者(氏名又は名称):

(申請者の住所が変更する場合は)旧住所(氏名又は名称):

物件所在地(地名):

上記物件所在地の住宅について、次のとおり確認しました。この申請書及び添付書類に記載された事項は、事実と相違ありません。
なお、この申請に虚偽があった場合は、交付された貸付金等に関する通知書・借付金等取り扱いは所管官庁に報告されます。

建設又は購入予定の住宅について下記の要件事項及びフローチャートの〔Step1〕から〔Step3〕までに掲げる区域への該当有無を確認してください。

〔要件事項〕

都市再生特別措置法第8条第5項に規定する公表の措置を受けていない又は対象外です。公表の措置を受けた場合は必ず検査機関
□ に申請します。
⇒ 公表の措置を受けていることが判明した場合は、【フラット35】S、【フラット35】維持保全型及び【フラット35】子育てプラスを利用できません。

〔ご注意事項〕

□ 建設・購入予定の住宅が一部でも〔Step1〕から〔Step3〕までの区域に含まれる場合は、「該当する」にチェックしてください。
□ 【Step1】から【Step3】までに掲げるいずれかの区域に該当する場合で、着工前までに区域の指定が解除された場合は、金利引下げ制度を利用できますので、検査機関に申し出てください。

区域の確認フローチャート

〔Step1〕
土砂災害特別警戒区域

□ 該当する □ 該当しない

〔Step2〕
災害危険区域

□ 該当する □ 該当しない

〔Step3〕
急傾斜地崩落危険区域又は地すべり防止区域

□ いずれかに該当する □ いずれにも該当しない

□ 以下の金利引下げ制度を利用できないことについて承諾します。
・【フラット35】S
・【フラット35】維持保全型
・【フラット35】子育てプラス

□ 金利引下げ制度を利用できることを確認しました。

急傾斜地崩落危険区域及び地すべり防止区域に該当しないことを確認した方法にチェックをしてください。
(いずれかにチェック)
□ 各都道府県、市区町村が公表しているハザードマップ等で確認
⇒ 本チェックシートと併せて、ハザードマップ等の写しを検査機関に提出してください。
□ 区域が確認できる機関等(例: 土木事務所)に確認
⇒ 確認日、確認先、確認者を記入してください。
- 確認日: 令和 年 月 日
- 確認先:
- 確認者:

※ 都市再生特別措置法第8条第5項の規定による発出(建築行為に限りません。)もしも、着工前までに区域の指定が解除された場合は、金利引下げ制度を利用できますので、検査機関に申し出てください。

2025年4月

金利引下げ制度の対象区域に関するチェックシート

【フラット35】近年の主な制度改正

【令和6年10月】

- ・金利引下げ制度の制限区域の追加
- ・省令準耐火構造の住宅に係る検査方法の変更

【令和7年4月】

- ・断熱構造基準の廃止
 - ※S（省エネルギー性）およびS（ZEH）の場合を除く
- ・【フラット35】中古プラスの新設

【フラット35】近年の主な制度改正

【令和6年10月】

- ・金利引下げ制度の制限区域の追加
- ・省令準耐火構造の住宅に係る検査方法の変更

【令和7年4月】

- ・断熱構造基準の廃止
 - ※S（省エネルギー性）およびS（ZEH）の場合を除く
- ・【フラット35】中古プラスの新設

【フラット35】断熱構造基準の廃止

2025年4月よりすべての住宅に省エネ基準が適用されることに伴い
2025年4月1日以後の着工分から、【フラット35】の断熱構造等基準を廃止

表：適用される断熱構造等基準

融資種別	2025年3月31日以前に着工または設計検査を申請	2025年4月1日以後に着工
フラット35	以下のいずれかに適合 ①断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上 ②建築物エネルギー消費性能基準及び結露防止に関する基準	- (廃止)

※【フラット35】S（省エネルギー性）及び【フラット35】S（ZEH）の基準に変更はありません。

※また、2025年3月31日以前に着工または設計検査を申請している場合は、【フラット35】の断熱構造等基準が引き続き適用されます。

【フラット35】近年の主な制度改正

【令和6年10月】

- ・金利引下げ制度の制限区域の追加
- ・省令準耐火構造の住宅に係る検査方法の変更

【令和7年4月】

- ・断熱構造基準の廃止
※S（省エネルギー性）およびS（ZEH）の場合を除く
- ・【フラット35】中古プラスの新設

【フラット35】中古プラスの新設

一定の基準を満たした中古物件の金利引き下げ

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】中古プラス P	当初 5 年間	年 ▲0.25%

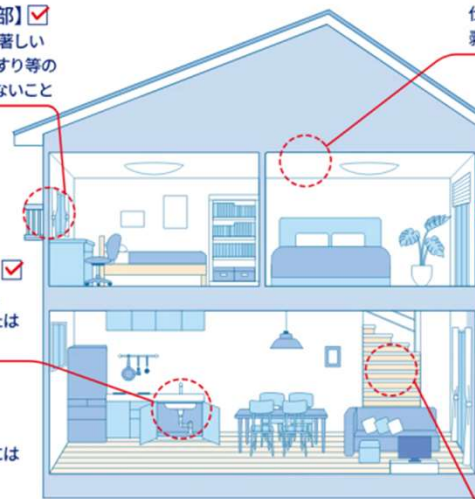


検査箇所と確認内容

【屋外に面する開口部】☒
建具周囲に隙間、建具の著しい開閉不良がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと

【給排水・給湯設備】☒
給排水管の接続部分等、トラップ周辺に漏水または漏水の跡がないこと

【床】☒
中古マンションの場合には床の確認(著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがないこと)が別途必要となります。



【天井】☒
仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ、腐食、漏水の跡がないこと

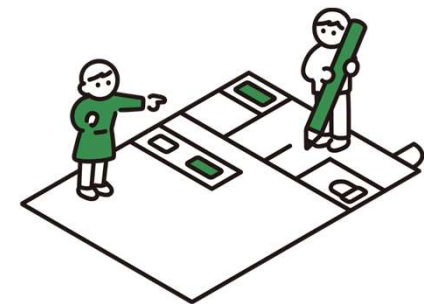
【雨樋】☒
破損がないこと

【バルコニー】☒
手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと

【階段】☒
踏面の著しい沈み、構造体の欠損、腐食等がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと

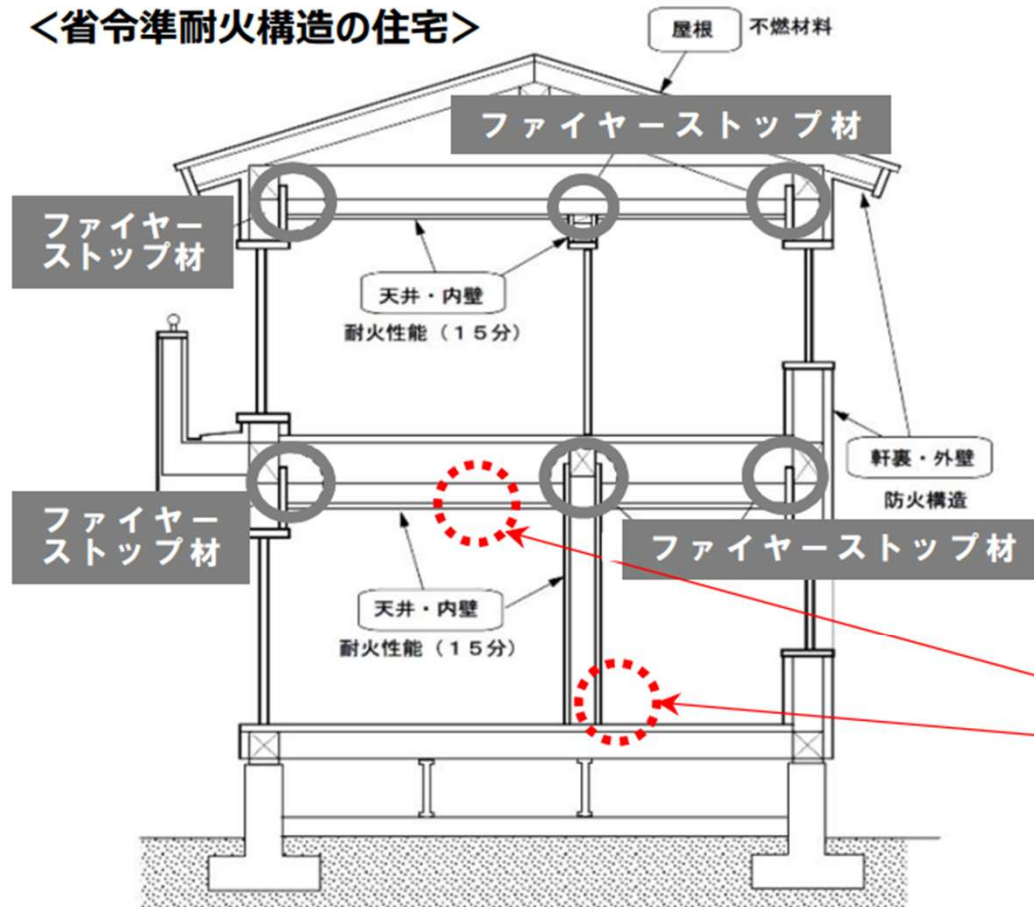


省令準耐火構造とは



【フラット35】省令準耐火構造とは

＜省令準耐火構造の住宅＞



（注）開口部に防火設備を設置する必要なし。床は制約なし。

特徴 1 外部からの延焼防止

- ①屋根：不燃材料で造りまたは葺く
- ②外壁及び軒裏：防火構造とする

特徴 2 各室防火

- ③天井・壁にせっこうボード

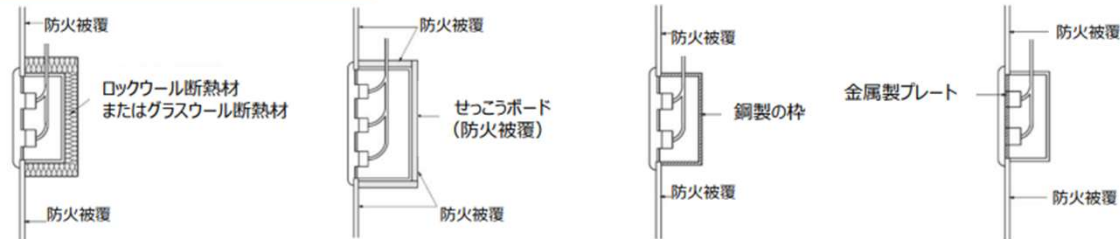
特徴 3 他室への延焼遅延

- ④壁または天井の防火被覆を貫通して設備器具を取り付ける場合の防火被覆措置

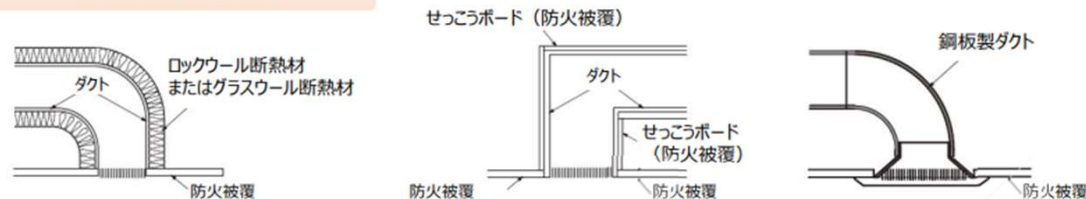
- ⑤ファイヤーストップ材の設置 等

【フラット35】省令準耐火構造とは

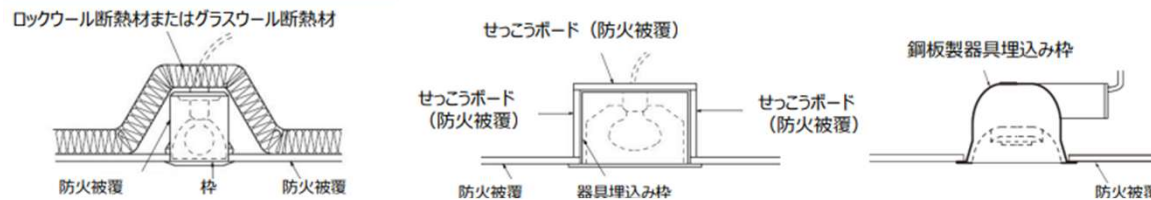
コンセントボックスの防火被覆例



ダクトの防火被覆例



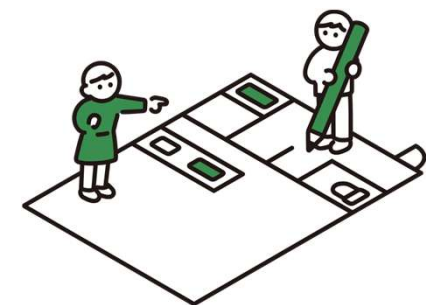
埋込み照明器具の防火被覆例



壁または天井の防火被覆を貫通して設備器具を取り付ける場合は設備器具又は設備器具の裏面を、当該部分に空隙が生じないよう不燃材料又は準不燃材料で造り又は覆う必要があります。

※ 電気ケーブルを通すために必要な開口部の防火被覆措置は不要

省令準耐火構造 検査方法の変更について



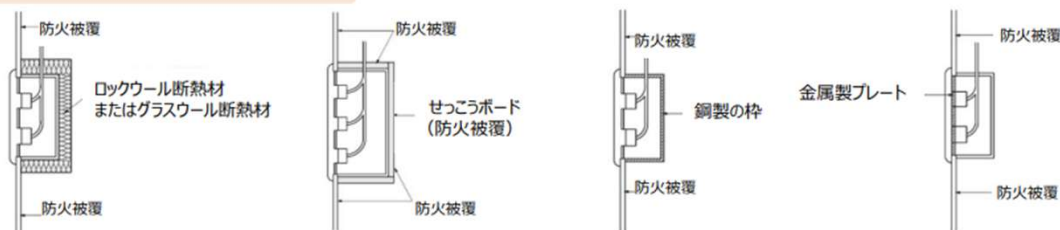
【フラット35】省令準耐火構造の検査方法変更

令和6年10月以後の設計検査申請分から、

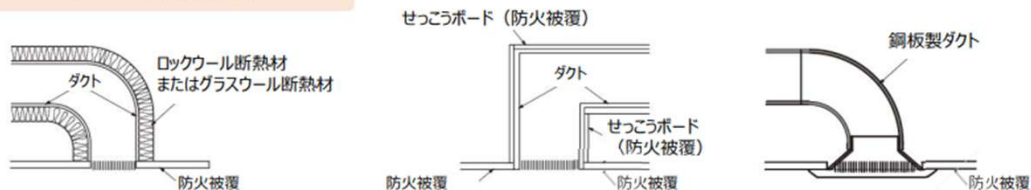
防火被覆を貫通して設備器具を取り付ける場合の措置の確認が必要

※省令準耐火構造の基準に変更は無し

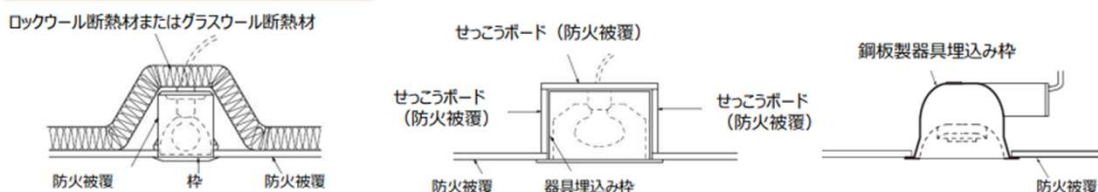
コンセントボックスの防火被覆例



ダクトの防火被覆例



埋込み照明器具の防火被覆例



- 設計検査：図面、仕上表等に記載
- 現場検査：設計図書どおりであることがわかる納品書や施工写真の提示

【フラット35】省令準耐火構造の検査方法変更

<設計検査>

現行	(追加) 令和6年10月以後の設計検査申請分から						
■仕様書を提出する場合 ・基準の該当箇所を添削しないこと ・仕様を選択する部位は全て仕様が選択されていること ■仕様書を提出しない場合 ・設計図書に全ての基準の内容を明記	■仕様書を提出する場合、提出しない場合（共通） ・防火被覆貫通部の設備器具の具体的な仕様を図面に記載 [図面への記載例] 防火被覆を貫通して設備器具を取り付ける場合の措置 <table border="1"> <tr> <td>コンセントボックス・スイッチボックス</td><td> ・省令準耐火構造仕様のコンセントボックス・スイッチボックスを設置（内壁）（カタログ参照） ・グラスウール断熱材で覆う（外壁） </td></tr> <tr> <td>ダクト</td><td>鋼板製ダクトを使用</td></tr> <tr> <td>埋込み照明器具</td><td> ・グラスウール断熱材で覆う（2階天井） ・鋼板製器具埋込み枠を設置（1階天井） </td></tr> </table> ・鋼製の枠、金属プレート等の防火被覆が一体となった器具を使用する場合は、当該器具のカタログも添付 図面 ○防火被覆材貫通部仕様 ○ファイアーストップ材等の仕様 ○..... 図面、仕上表等に 省令準耐火構造の 基準を全て明記 + カタログ 省令準耐火仕様の コンセント	コンセントボックス・スイッチボックス	・省令準耐火構造仕様のコンセントボックス・スイッチボックスを設置（内壁）（カタログ参照） ・グラスウール断熱材で覆う（外壁）	ダクト	鋼板製ダクトを使用	埋込み照明器具	・グラスウール断熱材で覆う（2階天井） ・鋼板製器具埋込み枠を設置（1階天井）
コンセントボックス・スイッチボックス	・省令準耐火構造仕様のコンセントボックス・スイッチボックスを設置（内壁）（カタログ参照） ・グラスウール断熱材で覆う（外壁）						
ダクト	鋼板製ダクトを使用						
埋込み照明器具	・グラスウール断熱材で覆う（2階天井） ・鋼板製器具埋込み枠を設置（1階天井）						

【フラット35】省令準耐火構造の検査方法変更

＜現場検査＞

現行	(追加) 令和6年10月以後の設計検査申請分から
設計図書どおりに施工した旨を工事監理者が「工事内容確認チェックシート」により確認	防火被覆貫通部の設備器具の納品書、施工写真等を現場検査時に検査機関へ提示 現場検査時に提示 工事内容確認チェックシート + 納品書 or 写真 ○防火被覆貫通部の措置ごとに納品書を提示 ○施工写真は、措置ごとに1箇所以上撮影 施工箇所と黒板等（物件名、施工場所及び撮影日を記載）を撮影
・写真は物件が特定できるよう物件名、施工場所、撮影日を記載した黒板と一緒に撮影してください。 ・現場検査時に、必ず納品書や施工写真をご準備ください。納品書や施工写真の取り忘れや紛失等により、施工箇所の確認ができない場合は、目視により施工箇所を確認します。	

令和7年度改正法の施行に向けた

建築基準法・建築物省エネ法の関連情報

※ 令和7年(2025年)4月から建築確認の手続き等が変わります



<https://www.mkj.or.jp/legal-reform-r7>