

【フラット35】が支える住宅の質



住宅金融支援機構
地域支援部 技術統括室長
海野 敦
(うみの あつし)

1986年東北大学工学部卒業、同年住宅金融公庫入庫。2007年住宅金融支援機構編入後は、審査部住宅審査室、CS推進部、東北支店東北復興支援室等を経て、2017年4月より現職

はじめに

【フラット35】の特徴のひとつは住宅の質を支える技術的基準が適用されることである。住宅金融支援機構では【フラット35】を利用する皆さまに、目指す住宅の質を技術基準で示し、検査により実現性を高め、情報提供により理解を深めていただく支援をしている。

機構創立から10年の間に、住宅の質の確保・向上を図る施策として住宅性能表示制度や住宅瑕疵保険などが浸透し、長期優良住宅法^{※1}や建築物省エネ法^{※2}などが制定された。中古住宅の質を確保・改善する環境も整ってきた。

【フラット35】の技術基準や検査は、それらの制度インフラを活用しながら住宅の質を支えてきた。

1 住宅の質を支える【フラット35】の技術基準、この10年

(1) 技術基準の概要

機構が【フラット35】に関して定めている技術基準は大きく次のふたつに分かれる。

■【フラット35】の技術基準

適合すると【フラット35】を利用できる基準である。住宅の質の確保を目的として安全性、快適性、耐久・可変性、省エネルギー性について基礎的な事項を定めている。

■【フラット35】Sの技術基準

住宅の質の向上を目的として耐久・可変性、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性の4分野について定めている。選択した分野の基準と前述の【フラット35】の技術基準に適合すると【フラット35】Sを利用できる。

これらの基準の概要を表1に掲げる。

(2) 【フラット35】の技術基準、この10年

機構は、機構創立当初の2007年4月に技術基準を制定し、以後、住宅性能評価方法基準の改正等に準じて改正を行った。【フラット35】Sの金利引下げ幅、期間などの改正も住宅の質を効率的に誘導する目的で行われた。(表2)

2009年の国連気候変動サミット後のCO₂削減や東日本大震災以後のエネルギー消費量の削減などの政策に関連して、省エネルギーに関する技術基準の改正が相次いだ。

中古住宅特有の【フラット35】S、【フラット35】リノベ^{※3}の開始など、中古住宅に対して質の向上を図るローンの登場も特徴的だった。

※1：長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年（2008年）法律第87号）

※2：建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年（2015年）法律第53号）

※3：中古住宅の購入に合わせて性能向上リフォームを行う場合に【フラット35】の金利を引下げる仕組みの住宅ローン

表1 【フラット35】と【フラット35】Sの技術基準の概要（2017年4月1日現在）

注：詳しい内容はフラット35サイト（<http://www.flat35.com>）等をご覧ください。

基準項目	新築住宅		中古住宅		
	一戸建て住宅等	共同住宅	一戸建て住宅等	共同住宅	
接道	原則として一般の道に2m以上接すること				
住宅の床面積	70m ² 以上	30m ² 以上	70m ² 以上	30m ² 以上	
併用住宅の床面積	併用住宅の住宅部分の床面積は全体の1/2以上				
住宅の規格	原則として2以上の居住室、キッチン、トイレ、浴室の設置				
戸建形式	耐火構造または準耐火構造以外の構造（木造の住宅など）は一戸建てまたは連続建てのみ				
住宅の構造	耐火構造、準耐火構造（省令準耐火構造を含む）または耐久性基準に適合すること				
区画	併用住宅の住宅と住宅以外の部分を壁、建具等で区画				
	住宅相互間等を1時間耐火構造等の界床、界壁で区画		(適用しない)		
断熱構造	断熱等性能等級2以上		(適用しない)		
配管設備の点検口	点検口等の設置	共用配管を構造体力上主要な壁の内部に設置しないこと	(適用しない)		
床の遮音構造	(適用しない)	界床の厚さは15cm以上(RC造の場合)	(適用しない)		
管理規約	(適用しない)	管理規約が定められていること	(適用しない)	管理規約が定められていること	
長期修繕計画	(適用しない)	計画期間が20年以上であること	(適用しない)	計画期間が20年以上であること	
劣化状況	(適用しない)	構造上主要な部分、防水部分、配管等に劣化がないこと			
耐震性	(適用しない)	現行の建築基準法で定める水準の耐震性を確認できること			
【フラット35】Sの技術基準	金利Aプランの場合	省エネルギー性	認定低炭素住宅、一次エネルギー消費量等級5の住宅または性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）若しくはトップランナー基準に適合する一戸建ての中古住宅		
		耐震性	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	高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同住宅の専用部分が等級3以上のものを含む）		
		耐久性・可変性	長期優良住宅		
	金利Bプランの場合	省エネルギー性	断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上の住宅		
		耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅または免震建築物		
		バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級3以上の住宅		
		耐久性・可変性	劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅（共同住宅等については一定の更新対策が必要）		
	中古住宅のみ	省エネルギー性（開口部断熱）	(適用しない)	窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅	
		省エネルギー性（外壁等断熱）	(適用しない)	断熱等性能等級2相当以上の住宅であることが確認できるもの	
		バリアフリー性（段差解消）	(適用しない)	床の段差が解消された住宅	
		バリアフリー性（手すり設置）	(適用しない)	浴室および住宅内の階段に手すりが設置された住宅	

表2 【フラット35】と【フラット35】Sの技術基準と、関連する施策等

年度	技術基準と、関連する施策等
2007年度	4月 【フラット35】と【フラット35】S（当初5年間の金利を0.3%引下げ）の技術基準を制定
2008年度	4月 【フラット35】Sについて4タイプのうち2つ以上の実施を条件化（従前1つ以上） 10月 【フラット35】Sについて4タイプのうち1つ以上の実施を条件化（従前2つ以上） 1月 【フラット35】Sの対象に一定の性能を備えた中古住宅*を追加 *表1の【【フラット35】S／中古住宅のみ】に掲げる技術基準等に適合する住宅
2009年度	4月 【フラット35】S金利引下げ期間を当初10年間に変更（従前は当初5年間） 改正省エネルギー法施行 6月 【フラット35】Sについて次の拡充 ・長期優良住宅法施行。認定を受けた長期優良住宅を対象に追加 ・長期優良住宅、改正省エネルギー法に適合する住宅等についての金利引下げ期間を当初20年間に変更 2月 【フラット35】Sの金利引下げ幅を1%（当初10年間。金利引下げ期間が20年間の場合11年目以降は0.3%）に変更（従前0.3%）
2010年度	4月 改正省エネルギー法完全施行 3月 東日本大震災
2011年度	10月 【フラット35】Sの金利引下げ幅を0.3%に変更（従前1%） 12月 【フラット35】Sを次のとおり変更 ・【フラット35】Sベーシック（金利Aプラン）：表1の【フラット35】S／金利Aプラン相当 当初20年間の金利を0.3%引下げ（9月まで受付分は当初10年間1%引下げ） ・【フラット35】Sベーシック（金利Bプラン）：表1の【フラット35】S／金利Bプラン相当 当初10年間の金利を0.3%引下げ（9月まで受付分は1%） ・【フラット35】S（中古タイプ：表1の【フラット35】S／中古住宅のみ相当） 当初10年間の金利を0.3%引下げ（9月まで受付分は1%） ・【フラット35】SEコ（金利Aプラン）：表1の【フラット35】S／金利Aプラン省エネルギー対策等級4相当または中古住宅のみ+省エネルギー対策等級4相当 当初5年間の金利を0.7%（東日本大震災の被災地では1%）、6年目以降20年目まで0.3%引下げ ・【フラット35】SEコ（金利Bプラン）：省エネルギー対策等級4相当または表1の【フラット35】S／中古住宅のみのうち省エネルギーに関するもの相当 当初5年間の金利を0.7%（東日本大震災の被災地では1%）、6年目以降10年目まで0.3%引下げ
2012年度	10月 【フラット35】SEコの受付終了 11月 【フラット35】Sの金利引下げ期間を「20または10年間」を「10または5年間」に短縮 12月 「都市の低炭素化の促進に関する法律」施行 【フラット35】Sを対象に「認定低炭素住宅」を追加
2013年度	11月 マンション維持管理基準について管理規約があること等に簡素化 2月 住宅性能表示制度の劣化対策等級（構造躯体等）及び維持管理対策等級（共用配管）の改正に伴う技術基準を改正、施行
2014年度	2月 住宅性能表示制度における一次エネルギー消費量等級の追加に伴う技術基準の改正（平成27年4月施行に備えたもの）
2015年度	4月 【フラット35】S（省エネルギー性）の住宅の基準について、断熱等性能等級または一次エネルギー消費量等級に変更（従前、省エネルギー対策等級） 【【フラット35】（中古リフォーム一体型）】の受付開始 7月 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」公布
2016年度	10月 【【フラット35】リノベ】の受付開始

2 住宅の質を支える【フラット35】の検査、この10年

(1) 適合証明の概要

【フラット35】では、融資対象の住宅について検査機関等が機構の技術基準に適合することを図面や現場で検査（適合証明）している。

適合証明は、機構と協定を締結した検査機関（指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関）が実施している。これに加えて中古住宅の適合証明については適合証明技術者（機構が講習を行い登録した建築士）も実施している。

2017年4月現在、127の検査機関と3,760人の適合証明技術者が適合証明を実施する体制である。

(2) 適合証明、この10年

適合証明については住宅性能表示制度や住宅瑕疵保険などの制度インフラを活用した手続きの合理化の推進に取り組んだ（表3）。

良質な中古住宅の流通促進を図ることを目的として、中古住宅購入とリフォームを一体的に進める場合の適合証明の仕組みづくりが本格化した。

2017年2月には、既存住宅状況調査の告示^{※4}が施行され、適合証明において本制度を活用する検討を開始した。

(3) 適合証明の信頼性の確保の10年

機構では適合証明の信頼性を確保するために検査機関や適合証明技術者に対して継続的にモニタリングを実施している（表4）。

検査機関へのモニタリングについては、業務不備の減少を踏まえ、2015年度からは自主モニタリングなども援用して効率的に実施した。

適合証明技術者へのモニタリングは、2010年度から開始し、2013年度からは「適合証明業務システム」によって適合証明交付業務の日次モニタリングを開始した。

モニタリングは、業務品質の改善を提案し不備を予防することが最大の目的である。適合証明技術者については年間10,000件程度の日次モニタリングを実施し、業務不備の防止とともに予防効果を発揮した。

モニタリングにおいて業務に不備等があった場合には処分を行い、再発防止を図った。検査機関に対しては協定解除、一定期間の業務停止など、適合証

表3 適合証明の主な改正事項

	適合証明の主な改正事項（制度改正対応を除く）	
2007年度	4月	建設住宅性能評価の検査過程で交付される検査確認書を活用できることとした。
2008年度	1月	【フラット35】S（中古タイプ）の適合証明について、省エネルギー対策等級2以上の建設住宅性能評価書の交付を受けている住宅の現場検査を省略できることとした。
2009年度	6月	長期優良住宅について設計検査を省略できることとした。
	10月	中間現場検査等を瑕疵保険の検査等で代替できることとした。竣工現場検査を建設住宅性能評価書で代替できることとした。
2012年度	7月	【フラット35】リフォームパックの適合証明の開始
2013年度	10月	長期優良住宅の関係書類の提出先を検査機関とし、設計検査を省略できることとした。
2015年度	4月	フラット35（リフォーム一体型）の適合証明の開始
2016年度	8月	【フラット35】リノベの適合証明の受付開始（融資申込受付開始は10月）

※4：既存住宅状況調査技術者講習登録規程および既存住宅状況調査方法基準（平成29年（2017年）国土交通省告示第81号および同82号）

表4 検査機関等への立入モニタリング先の推移

年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
立入モニタリングを行った検査機関数	73	54	65	72	69	73	66	59	40	40
立入等モニタリングを行った適合証明技術者の事務所数	(2010年度から)			43	77	76	75	25	15	15

明技術者に対しては登録解除、文書戒告などの処分を行った。

モニタリング以外でも、検査機関に対して業務品質の向上を目的として説明会や新任者研修などを毎年20回程度、全国各地で実施した。

こうした研修やモニタリングなどによる適合証明業務の品質の底上げも【フラット35】による住宅の質の確保・向上を支えてきたところである。

3 住宅の質を支える【フラット35】の技術情報の提供

技術情報の提供は【フラット35】対応住宅工事仕様書（以下、仕様書）に代表される。仕様書は、旧住宅金融公庫が創立した1950年から作成され始め、技術基準に適合した住宅を実現できるよう材料と納まりなどを具体的に示してきた。

2013年度から施行された省エネルギー基準では要求仕様を計算で求めることが必要となった。「基準に適合する具体的な仕様」の情報へのニーズが高まり、2014年度以降、仕様書セミナーでは省エネルギーに関する説明を重点的に行った。

基準や検査手続きの情報提供も継続的に行った。【フラット35】の基準や検査は制度インフラと共通化しており、住宅性能表示制度や長期優良住宅など

の普及の役割も担った。

なお、2010年12月の「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」閣議決定を受けて【フラット35】に直接関連しない情報の提供は2011年3月で終了した。

【フラット35】リノベの情報提供では、改修企画と検査のビジネスパッケージの提案などにも取り組んだ。技術情報提供によって事業ソリューションに繋がる先例として、今後の発展が期待できる活動となった。

おわりに

【フラット35】が支える住宅の質について象徴的なデータがある。

■熊本地震の被害調査

2016年の熊本地震で被害の大きかった益城町では、1981年以降に建てられた木造建築物の15.1%が大破以上の被害をこうむった^{※5}。一方、【フラット35】等（旧公庫融資を含む）を利用した住宅についての同様の調査では大破以上のものの割合が5.3%にとどまった^{※6}。学識者からなる委員会^{※7}では、【フラット35】等を利用した住宅の優位性の理由として基準・検査・仕様書により、法適合、適切な工事監理・施工管理、強度の確保・維持が促進された、と分析された。

※5：平成28年（2016年）熊本地震における建築物被害の分析を行う委員会報告書（国土技術政策総合研究所及び国立研究開発法人建築研究所）

※6：機構調査（2016年6月、7月実施。専門家2名に検証を委託）

※7：住宅金融支援機構技術委員会（委員長 中島正夫氏 関東学院大学建築・環境学部教授）

表5 住宅の質を支える【フラット35】の技術情報提供の概況

	技術情報提供の取り組み
2007年度	【フラット35】Sの技術基準等について137会場で住宅事業者等に説明 お客様コールセンターに「工務店専用ダイヤル」を設置
2008年度	住宅性能表示を活用した場合の適合証明の検査省略についての周知 【フラット35】Sの技術基準等について16会場で住宅事業者等に説明
2009年度	瑕疵保険制度等を活用した場合の適合証明の検査省略についての周知（後年度継続） 「物件検査手続きの概要」をホームページに掲載 【フラット35】対応住宅工事仕様書を監修。18会場で住宅事業者等に説明 セミナー実施（耐震改修6回、住宅省エネラベリング制度2回、長期優良住宅10回）
2010年度	【フラット35】Sの基準パンフレットを作成、14万部をセミナー等で、13万部を検査機関で配布 【フラット35】Sの技術基準説明会を45会場で実施 「【フラット35】技術基準・検査ガイドブック」を12万部配布 【フラット35】対応住宅工事仕様書を活用したセミナーを21会場で実施 （12月「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」閣議決定）
2011年度	【フラット35】Sの技術基準説明会を57会場で実施 「【フラット35】技術基準・検査ガイドブック」を9万部配布
2012年度	【フラット35】対応住宅工事仕様書を作成*、84会場でセミナーを実施 *仕様書について従来の監修から編集著作に切り替えて発行する体制に変更 仕様書サポートダイヤルを開設、照会内容をQ&Aとしてホームページに掲載（後年度継続）
2013年度	【フラット35】対応住宅工事仕様書を活用したセミナーを19会場で実施 【フラット35】対応住宅工事仕様書を作成
2014年度	省エネ基準等のセミナー（主催6回、講師派遣46回、Webセミナー3本） 【フラット35】対応住宅工事仕様書、木造住宅ハンドブック等を作成
2015年度	【フラット35】対応住宅工事仕様書を活用した省エネ基準等に関するセミナーを27会場で実施 【フラット35】対応住宅工事仕様書、木造住宅ハンドブック等を作成
2016年度	【フラット35】対応住宅工事仕様書を活用した省エネ基準等に関するセミナーを27会場で実施 【フラット35】リノベを事業者向け説明会、チラシ配布に加えて個別アドバイスにより推進 【フラット35】対応住宅工事仕様書、木造住宅ハンドブック等を作成

表6 【フラット35】（新築戸建て）の申込みにおける省エネ住宅のシェアの推移

年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
【フラット35】（新築戸建て）の申込みにおける省エネ住宅のシェア	24.1%	55.9%	61.2%	78.6%	59.1%	61.8%	67.7%	63.4%

■住宅の省エネルギー性能向上の促進

【フラット35】（新築戸建て）の申込みにおける省エネ住宅（【フラット35】Sの省エネルギー性基準に該当する住宅）のシェアは、集計を開始した2009年度には24.1%だったが、金利引下げ水準の変更の効果で上下しながら2016年度には63.4%となった（表6）。

【フラット35】では、基準、検査（適合証明）、仕

様書（情報提供）の仕組みが住宅の質を支えている。この効果は耐震性の確保に限ったものではなく、省エネルギー性能等についても住宅の質の確保・向上を支えている。

今般、あらためて創立以来を振り返ってみて、機構への信頼と期待に応え、【フラット35】により住宅の質を支える役割を再認識した次第である。