

# 公庫融資住宅の 設計から竣工まで

(財形住宅融資及び住まいひろがり特別融資(本人居住型・親族居住型)を含む)

平成18年度



住宅金融公庫

THE GOVERNMENT HOUSING LOAN CORPORATION

# 公庫融資住宅 の 設計から 竣工まで

皆様は、これからいよいよ公庫の融資を受けて、待望の住宅をお建てになるわけですが、住宅を建てるためには、いくつかの手順、手続きがあります。それらの手順、手続きを、本冊子に順を追って記しましたので、内容をよくお読みいただいて手続き等に不備のないようにしてください。

建築関係の手続きは専門の方に依頼する場合がありますと思われませんが、全く他人任せにすると、思わぬトラブルを招くことがありますので、ご自分で手続きをよく把握した上で、慎重に事を進めてください。

また、設計審査申請などの手続きには期限が定められています。この期限に遅れますと融資が取り消される場合がありますので、十分にご注意ください。

なお、建築確認を受ける必要のある住宅については、検査済証が交付されないとせっかくお建てになった住宅が融資の対象となりませんのでご注意ください。

## 目 次

はじめに 1			
手続きのあらまし 2	敷地について 3	設計について 4	仕様書について 5
技術基準等について 6~8	住宅の構造 9~11	基準金利適用住宅 12	融資予約について 13
設計審査について 14~20	建設費についてのご注意等 21	工事請負契約等について 22	工事の着手について 施工について 23
現場審査について 24~26	資金の受取りについて 竣工後の措置について 27		

## 〈巻末資料〉

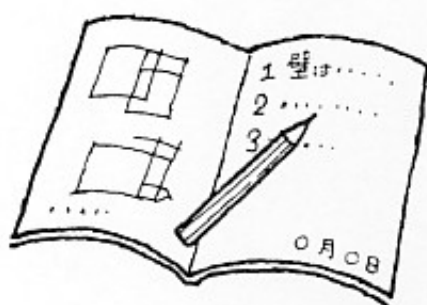
1. 快適な住まいづくりのポイント 28~29	2. 地震に強い住まいづくりのポイント 30~32	3. 建設計画時・請負契約時のチェックポイント 33	4. 工事監理について 34~37
5. 着工から竣工まで工事内容のチェックポイント 37~41	6. 入居後の住まいの維持管理について 42~44	マニフェスト未回収に係る申出書 性能表示住宅に関する申出書 45~46	工事請負契約約款の解説 47~55

## はじめに —ノートブックをそなえる—

住宅の設計から竣工までの間には、間取り・構造・仕上げなどを決める設計から始まって、建築に必要な申請、資金調達のためのいろいろな手続き、施工業者の選定と工事契約、現場の工事進行に併せた打合せなど、さまざまな事柄を限られた期間のなかで進めていかなければなりません。将来の家庭生活に最適の住まいとなるかどうかは、これらのことにかかっていますから、すべての事柄について十分検討しましょう。

この期間には、たくさんの人たちと会って打合せをすることが多いと思いますので、是非ノートブックを1冊そなえられることをおすすめします。単なる備忘録ということにとどまらず、あとあとに問題を起さぬためにも、敷地や工事途中の写真なども貼れるようにしておけば記念にもなりますし、必ず役立ちます。

そして、わが家に関することすべてを記録し、このノートを見ればわかるようにしておきましょう。



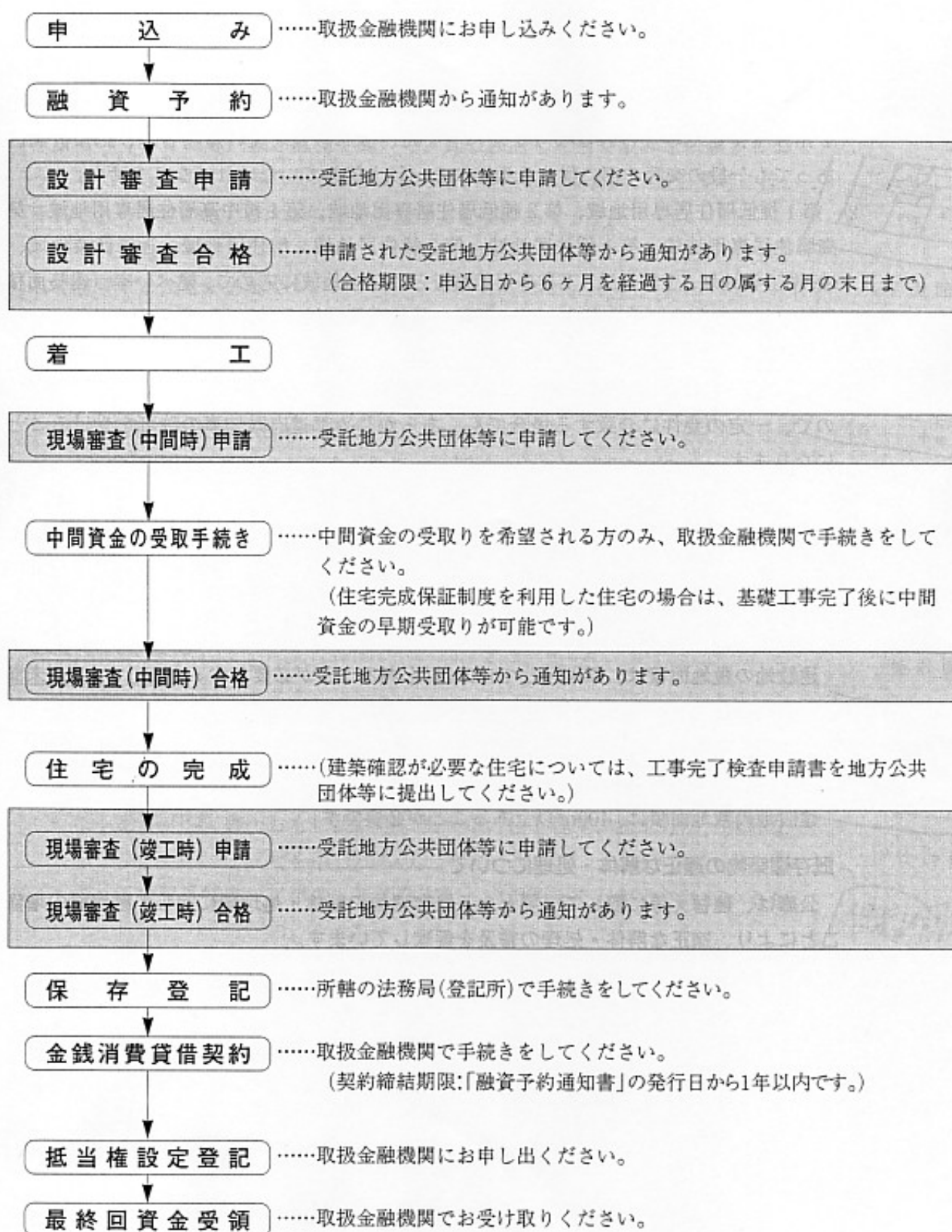
- 家族みんなで検討したこともまとめて記しておく
- 地方公共団体などで尋ねたことも記しておく
- 手続方法や時期などもメモしておく



巻末資料に設計から竣工までの各段階におけるチェックポイントをまとめていますのでご活用ください。(37ページ～41ページ参照)

# 手続きのあらまし

お申込みから手続き完了までの順序は次のとおりです。この「公庫融資住宅の設計から竣工まで」では、主として設計審査及び現場審査に関する内容を解説しています。





## 敷地について

家を建てるにあたり、敷地にどのような都市計画法上の地域・地区の指定がなされているのか、それによってどのような建物を建てることができるのかなどを十分に調べておくことが大切です。敷地と建物に関する主な法的制限については、次のようなものがありますので、専門家や地方公共団体等の建築担当課などに確認しておいてください。

建築基準法等による制限は以下のとおりです。

- (1) 都市計画区域内の建物の敷地は、建築基準法に基づき道路（原則として4 m以上のもの）に2 m以上接していなければなりません。また、公庫融資を受ける場合は、都市計画区域外であっても一般の交通の用に供する道路に2 m以上接していなければなりません。
- (2) 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域などの用途地域に応じて、建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）や容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）などが定められています。
- (3) 防火地域または準防火地域に該当する場合には、建物の構造などが制限されています。
- (4) 市街化調整区域に該当する場合には、原則として家を建てることは禁止されていますので、一定の要件に合致する場合でも、あらかじめ都道府県知事の許可を受けることが必要になります。
- (5) 農地に家を建てようとするときは、農地法に基づき農地を宅地に転用するための許可または届け出が必要になります。

また、敷地面積に関する公庫融資の要件は以下のとおりです。

- (1) 一般住宅の場合

建設地の敷地面積は、原則として100㎡以上あることが必要です。ただし、100㎡未満であっても公共事業等移転者などに該当する方や、昭和57年1月2日以降に分筆も分割もせず敷地として使用する場合は申込みをすることができます。

- (2) 住まいひろがり特別融資（本人居住型・財形住まいひろがり特別融資）

建設地の敷地面積は、100㎡以上あることが必要です。

### 既存建築物の適正な解体・処理について

公庫は、建替え等に際して必要となる既存建物の解体・処理費に対し、融資額の増額を行うことにより、適正な解体・処理の普及を促進しています。

廃棄物の不法投棄や野焼きによる環境への影響が社会問題化しています。産業廃棄物の不法投棄の9割を建設廃棄物が占めると言われ、その中でも木くずの占める割合が最も高く、これらの多くは戸建住宅の解体工事に伴い排出される「建築解体廃棄物」です。

この「建築解体廃棄物」を適正に処理するためには建築物の分別解体等、相応の費用が必要であり、その費用は施主の方が当然に負担すべきものです。しかし、現状では解体工事の費用負担に対する施主の方の認識不足から適正処理に見合う費用が解体業者に支払われていないケースもあり、そのことが不法投棄等を招く要因の一つになっているという意見もあります。

住宅の解体により排出される廃棄物の処理費用を施主の皆様が負担することの必要性をご理解していただき、適正な廃棄物処理が行われるようお願いいたします。

## 設計について —基本的なことは自分で—

設計にあたっては、部屋の配置から台所の吊り棚の位置など詳細にわたって間取りを決めることとなります。しかも、これらのすべてが家庭生活を快適に営むために能率よく、かつ経済的に計画される必要があります。

しかし、建築の知識が乏しいために、せっかく便利だと思って考えた間取りが案外能率的でなかったり、無駄な費用が多くかかったり、構造的に無理があったりしがちです。

なるべく多くの専門家の意見を聞いて、比較検討した上で設計を依頼するようになりたいものです。専門家に頼むにしても、建築設計事務所、施工業者には、それぞれの特色がありますから十分考慮する必要があります。

いずれにしても、設計にあたっての基本的な事柄については、ご自身で検討して整理することが必要です。

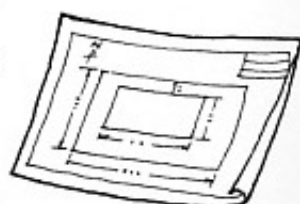
その主な点をあげると次のとおりです。

- (1) 現在から将来にわたる一応の生活設計を想定する。
- (2) 建築予算を確定する。(経費、新築に伴う設備・家具など含めて考える。)
- (3) 家族の意見をまとめておく。
- (4) 生活様式 (イス式か座式かあるいは折ちゅうか)
- (5) 必要な部屋数と広さおよび押入などの収納面積
- (6) 設備の内容 (便所、台所、浴槽、給湯、暖房など)
- (7) 将来の増築の有無

## 設計図書とは

設計図書とは、およそ次のものをいいます。

- (1) 設計図…付近見取図、配置図、平面図、立面図、矩計図、仕上表、詳細図、構造図、設備関係図など。
- (2) 工事仕様書…おもに設計図に表せない仕上程度、施工方法、材料などを示したもの。
- (3) 工事費見積書…工事費、工事費内訳、内訳明細などが示されているもの。



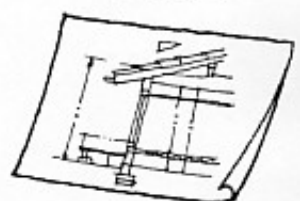
配置図



平面図



立面図



矩計図



仕上表



仕様書

## 仕様書について —工事の発注にぜひ必要なもの—

家を設計するためには、設計図と仕様書を作る必要があることは前のページで説明しました。設計図についてはご承知のことと思いますが、仕様書(工事仕様書)についてはどのようなものなのか、また、注文者にとってどのような意味があるか、あまり知られていないようです。

設計や工事の内容は設計図だけでは十分に表わせません。また、工事費を見積りするためにも、大工さんや左官屋さんのような直接工事にたずさわる人達が工事を進めるためにも、設計図を補足する意味で施工方法、材料、仕上げ程度などのような比較的細かい事項をくわしく決めておかなければなりません。これを文章にして取りまとめたものが「仕様書」です。

住宅に限らず何か製品を作る場合を考えても、設計をする部門では設計図と同時に材料、製作の方法、細工の仕方、仕上げ程度を仕様書にまとめ工場の技術者に指示し、これに基づいて製品化が行われます。つまり、住宅を建設する場合も同様に、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、仕様書は不可欠なものなのです。

また、住宅を注文するのに口約束とか簡単な図面だけで工事請負契約をすると、予想外の工事が行われる可能性もあります。そして、工事がある程度進んだ段階や、完成した段階で注文者が考えていたものと相当に違った住宅となるなどのトラブルも想定されます。このようなことを防止するためにも事前に十分打合せを行った上で最初に設計図と仕様書を作成し、工事請負契約時の互いの約束事項としておくことが重要です。なお、設計図と仕様書には極めて専門的な事項が含まれており、一般の方々には理解しにくいことがあります。したがって、内容の全部を知る必要はないのですが、少なくとも重要なことはできるだけ説明を受け理解しておくようにしましょう。

参考のため、仕様書の内容について概略を説明しますと、大きく次の3つの項目に分けられます。

1. 材 料……住宅の部位別にたくさんの種類があり、また、様々な品質や等級があります。  
(例) 柱の場合では杉の無節というようなことです。
2. 施 工 方 法……工事の方法や細工の仕方などの技術的な取り決めです。  
(例) 基礎工事では割栗石の敷き方、基礎コンクリートの打ち方、土台の接合方法、土台締め付用アンカーボルトの取付け方、さらに埋戻しと地ならし等です。
3. 仕上げ程度……住宅の仕上げは住宅の部位別にそれぞれ非常に種類が多く、しかも同じ種類であっても内容の違いでさまざまなものがあります。  
(例) 6畳和室のしっくい塗壁は、下地はラスボード張りとし、下塗、中塗、上塗の順にそれぞれ塗り厚さや施工程度を示し、上塗について、こてむらのない塗り付けをすることなどを指します。

## 住宅工事仕様書

住宅金融公庫では、木造住宅などの住宅工事仕様書(全国版)を監修(発行:(財)住宅金融普及協会)しておりますのでこれを利用されるようお奨めします。また、北海道と北陸(富山県、石川県、福井県用)、高知県については、それぞれの地域特性に配慮した地域版仕様書(分冊)も作成されていますので、全国版とあわせてご使用ください。

なお、設計審査の際に提出していただく仕様書は、建築基準法等関係法令及び公庫住宅等基礎基準等に合致していれば、公庫監修以外のものでも差し支えありません。

※平成17年改訂住宅工事仕様書の表紙には「【フラット35】(公庫証券化支援住宅)技術基準対応」と記載していますが、当該仕様書を公庫融資の設計審査申請等にご使用いただくことができます。

# 技術基準等について —公庫技術基準等に適合することが必要です—

住宅を建てる場合には建築基準法その他の関係法令に適合（北海道においては、北海道防寒住宅建設等促進法関係法令により、防寒・防火構造等の措置も必要）していることが必要です。また、このほか公庫が定める独自の技術基準(住宅の断熱・耐久性など)に適合することが必要です。

なお、公庫の技術基準の概要は以下のとおりです。（くわしくは、別冊の「公庫融資住宅基準集」を参照してください。）

1. 構造区分上、「木造の住宅」とした場合の建て方は、1戸建てまたは連続建てとしてください。  
 なお、連続建てとした場合の界壁については2の仕様としてください。（建て方については、下図を参照してください。）
2. 住宅相互間または住宅と非住宅の間（以下、3の併用住宅を除く。）の壁または床の区画は、原則として耐火構造または1時間準耐火構造としてください。
3. 店舗付住宅などの併用住宅（7ページの図1を参照してください。）の場合には、住宅部分の床面積が非住宅部分（店舗等）の床面積以上であることが必要です。（財形住宅の単独融資の場合を除きます。）また、住宅部分と非住宅部分との間については、壁、建具等により仕切りを設けるようにしてください。

なお、設計審査の申請を行うときは、平面図に非住宅部分の用途をはっきりと明示（特記）してください。

〔注〕住まいひろがり特別融資(本人居住型)においては併用住宅は認められておりません。

## 戸建形式

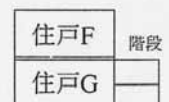
- ① 1戸建て：1戸が独立した住宅をいう。
- ② 共同建て：2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方をいう。  
 （共用する面積は問わない。）
- ③ 重ね建て：②以外の建て方で、2戸以上の住宅を重ねる建て方をいう。
- ④ 連続建て：②以外の建て方で、2戸以上の住宅を連結する建て方をいう。



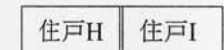
① 1戸建て



② 共同建て



③ 重ね建て

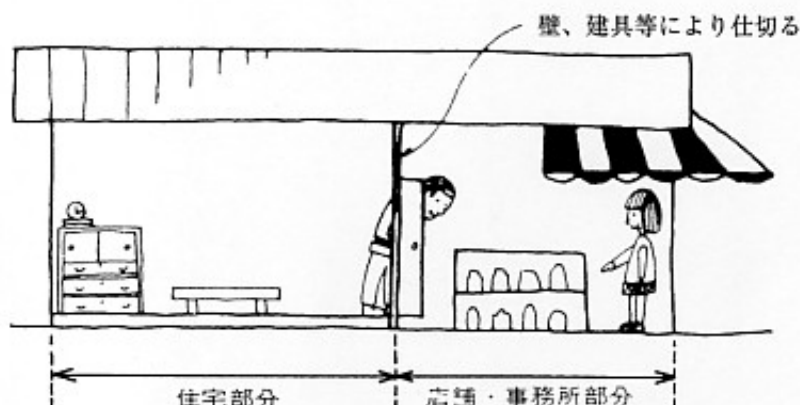


④ 連続建て

※各住戸間は、原則として耐火構造または1時間準耐火構造の界壁・界床(=の部分)とする必要があります。



図1 併用住宅の仕切り



4. 必要な床面積や部屋数、設備などについて次のように定めています。(8ページの図2を参照してください。)

イ 住宅部分の床面積(注)は、80㎡から280㎡(住まいひろがり特別融資(本人居住型)は50㎡から280㎡)までです。なお、住宅部分の床面積などによって融資額及び融資金利が異なりますのでご注意ください。

(くわしくは「マイホーム新築融資のご案内」を参照してください。)

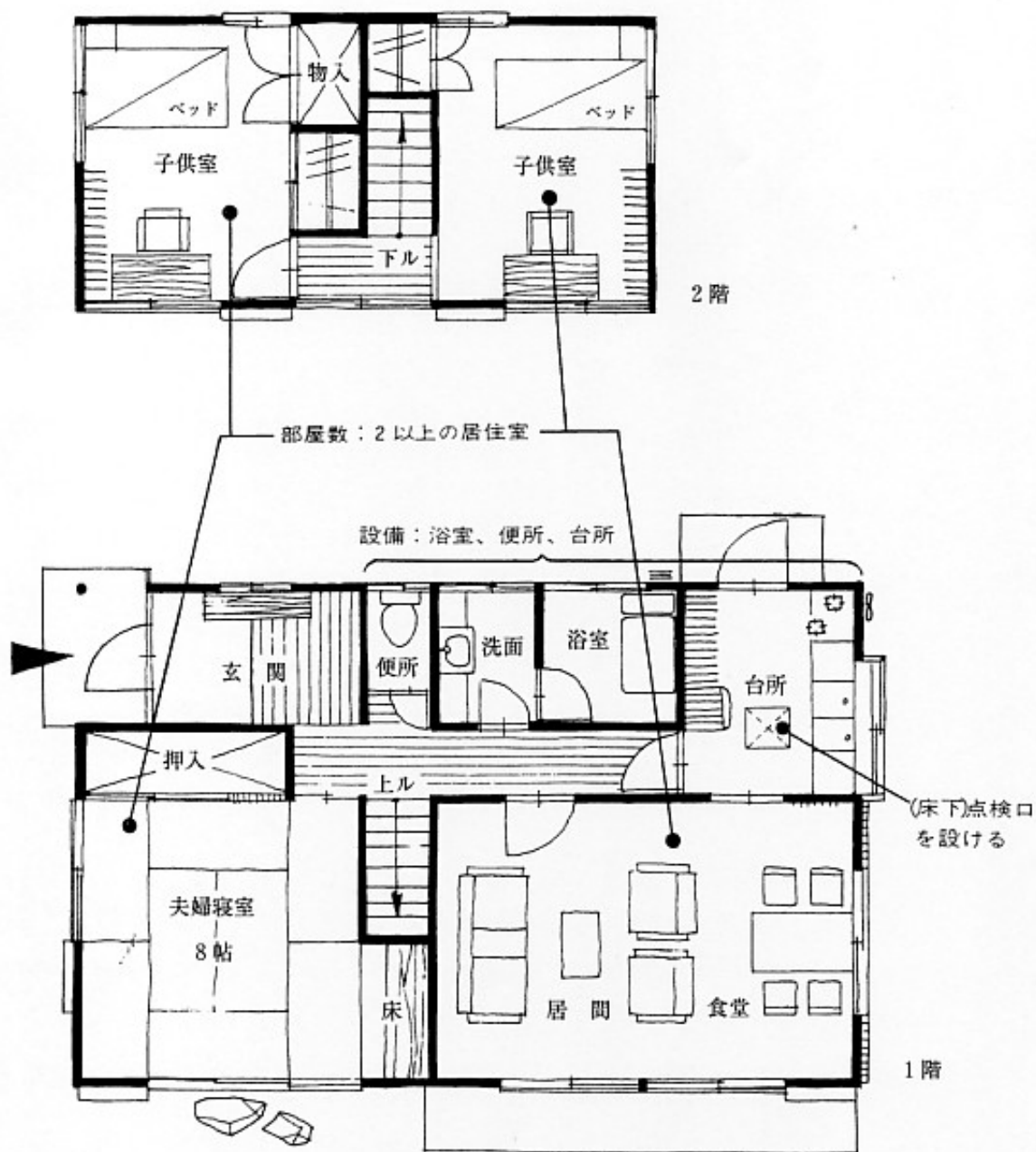
(注) 住宅部分の床面積には、地下室、車庫、別棟の物置、バルコニー及び共同建ての住宅の共用部分の床面積は含みません。ただし、地下に設ける居住室、台所、トイレ、浴室などは住宅部分の床面積に含みます。

ロ 住宅は、原則として、2以上の居住室並びに台所、トイレ及び浴室を設ける必要があります。ただし、2世帯住宅特別加算を希望する場合は、一戸建て等の住宅にあっては、2以上の台所及び2以上のトイレ(一定の広さ等を有する1のトイレでも可)並びに4以上の居住室及び原則として2以上の浴室(一定の広さ等を有する1の浴室でも可)を設ける必要があります。

[注] 住まいひろがり特別融資(本人居住型)には2世帯住宅特別加算はありません。

5. 北海道においては、延焼のおそれがある部分(隣地などから1階で3m以内、2階以上で5m以内の部分)の外壁及び軒裏は、耐火構造、準耐火構造または防火構造とする必要があります。
6. 断熱及び結露防止のため、住宅の外壁や屋根(天井)、床などに所定の厚さの断熱材を施工してください。なお、北海道においては、開口部についても防寒構造とする必要があります。
7. 外壁に接する土台を木造とする場合は、地面から基礎の上端までの高さを一定以上とするとともに過半の柱と同寸法以上としてください。また、土台の樹種は耐久性の高いものとしてください。
8. 台所の給水、排水などの配管設備(配電管を除く。)の点検のための点検口等を設けてください。

図2 間取り



# 住宅の構造

住宅の構造は、次のように区分されます。一つの住宅が異なる構造により建築される場合は、防火性能の低い構造が住宅の構造になります。

## イ 木造の住宅

木造（耐久性）

準耐火構造の住宅及び耐火構造の住宅以外のもので、住宅金融公庫（以下「公庫」という。）の定める一定の耐久性向上措置（\*）を施したものです。

## ロ 準耐火構造の住宅

### ①省令準耐火構造

屋根を瓦、スレートなどの不燃材料で造り、またはふき、外壁の屋外に面する部分及び軒裏をモルタル塗りなど防火構造とし、さらに、天井及び壁の室内に面する部分を石膏ボード等の不燃材料で防火被覆した住宅をいいます。

具体的には、枠組壁工法（2×4工法）の住宅で、公庫監修の枠組壁工法住宅工事 仕様書の「省令準耐火構造の住宅の仕様」の項に適合するものやプレハブ住宅で事前に公庫の承認を得た住宅が該当します。

### ②準耐火構造（イ準耐）

主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根などをいう。）を準耐火構造（一部を耐火構造としたものも含まれます。）とした住宅をいいます。（建築基準法第2条第9号の3イに該当）

### ③準耐火構造（政令1号準耐）

外壁を鉄筋コンクリートまたはコンクリートブロックなど耐火構造とし、かつ屋根を一定の防耐火性能を有するものとした住宅をいいます。（建築基準法第2条第9号の3ロ及び同法施行令第109条の3第1号に該当）

### ④準耐火構造（政令2号準耐）

主要構造部である柱及び梁を不燃材料で造り、その他の主要構造部を準不燃材料で造り、外壁の延焼のおそれのある部分を防火構造、屋根及び床を一定の防耐火性能を有するものとした住宅をいいます。（建築基準法第2条第9号の3ロ及び同法施行令第109条の3第2号に該当）

### ⑤高性能準耐火構造

主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根などをいう。）を1時間の耐火性能を有する準耐火構造（建築基準法施行令第115条の2の2第1項第1号に該当（一部を耐火構造としたものも含まれます。））とした住宅で、かつ公庫の定める一定の耐久性向上措置（\*）を施したものです。

公庫監修の木造住宅工事仕様書、枠組壁工法住宅工事 仕様書または鉄骨造住宅工事仕様書の「高性能準耐火構造の住宅の仕様」の項に適合するものが該当します。

## ハ 耐火構造の住宅

### ①耐火（一般）

主要構造部を鉄筋コンクリート造などの耐火構造とした住宅をいいます。

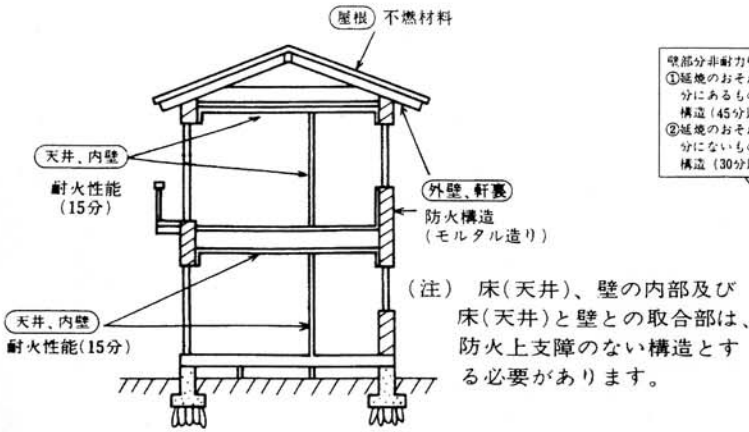
### ②性能耐火（耐久性有）

主要構造部が耐火設計法（建築基準法第2条第9号の2イ(2)）の基準に適合し、公庫の定める一定の耐久性向上措置（\*）を施したものをいいます。

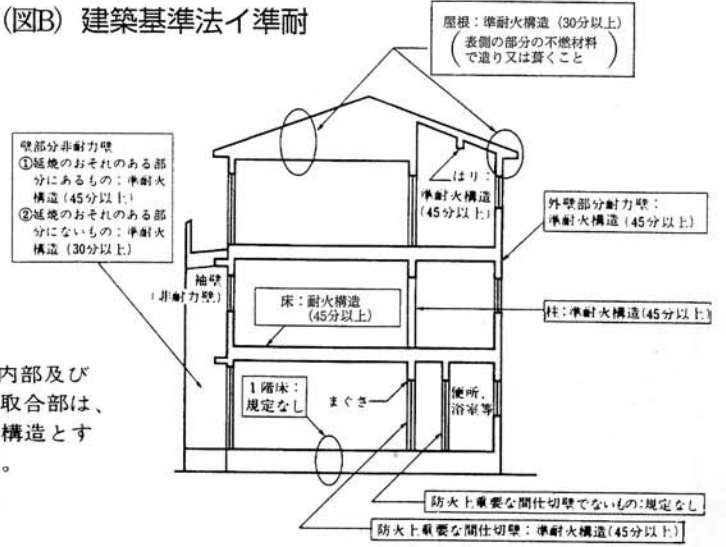
（\*）基準金利適用住宅の共通要件である耐久性タイプの基準と同じです。

ただし一般的に、性能耐火はこの耐久性向上措置に係る基準に該当しない特殊なケースとなりますので、個別に公庫による承認が必要となります。

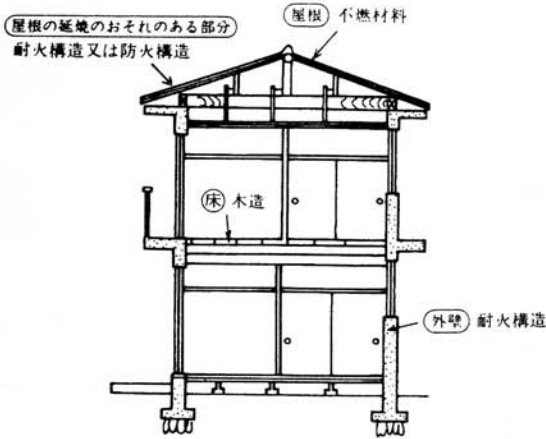
(図A) 準耐火構造の住宅 (省令準耐)



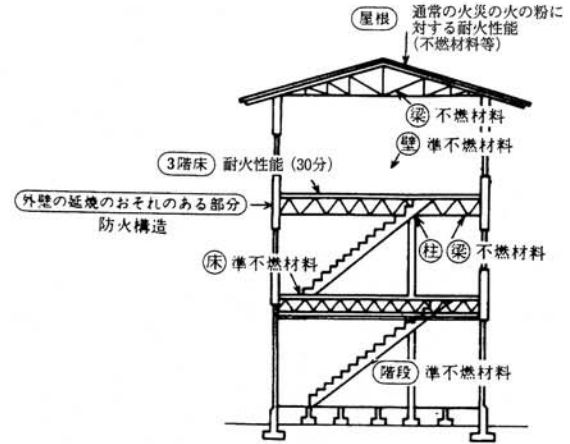
(図B) 建築基準法イ準耐



(図C) 建築基準法ロ準耐 (政令1号準耐)

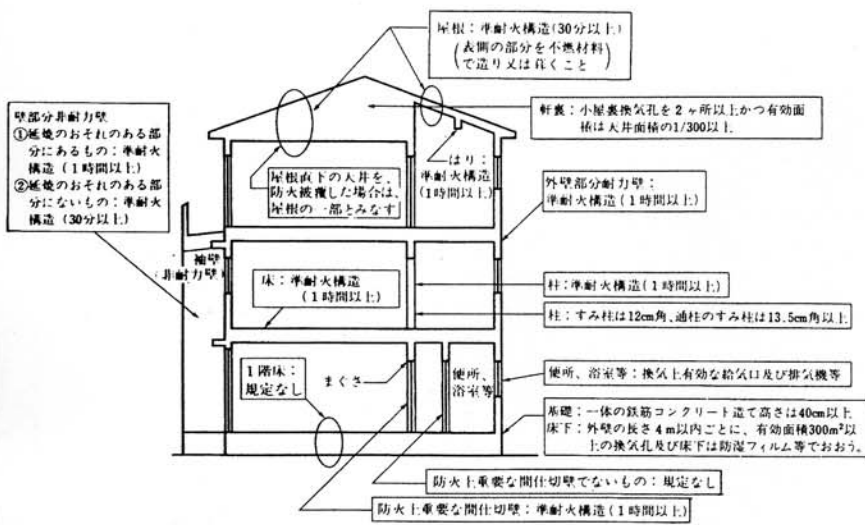


(図D) 建築基準法ロ準耐 (政令2号準耐)



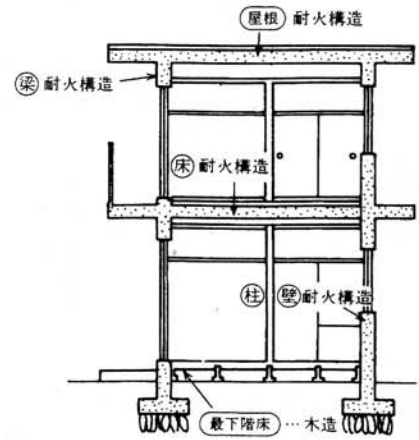


(図E) 高性能準耐火構造の住宅  
(在来軸組工法の例)



(注) 基準の詳細については、公庫監修の住宅工事仕様書の「高性能準耐火構造の仕様」の項を参照してください。

(図F) 耐火構造の住宅



# 基準金利適用住宅

以下の要件を満たす住宅に対し、通常より低い金利（基準金利）を適用しています。また、このような住宅を「基準金利適用住宅」といいます。

- 〔要件〕 ①規模については床面積175㎡以下の住宅  
②「バリアフリータイプ」+「耐久性基準」または、「省エネルギータイプ」+「耐久性基準」のいずれかの基準を満たす住宅

※住まいひろがり特別融資（本人居住型・親族居住型）には、基準金利は適用されません。

※申込本人の収入金額（平成17年1月～12月）が、次の額を超えると原則として基準金利は適用されません。

〔給与収入のみの方の場合〕 1,422万1,053円

〔給与収入のみ以外の方の場合〕 1,200万円

※災害り災者の場合は、175㎡以下（175㎡超の場合は、被災前の住宅部分の床面積以下）であれば上記の要件②及び収入金額にかかわらず、基準金利が適用されます。

## 基準の概要

－くわしくは公庫融資住宅基準集を参照してください－

### （1）選択基準・バリアフリータイプ

本格的な高齢社会の到来に対応して、あらゆる年齢の健常者にとって安全であるとともに、高齢化に伴い身体機能が低下した場合でも長く住み続け、自立した生活が営めるよう配慮した住宅です。

- 〔基準〕 ①段差の解消 ②廊下幅の確保 ③出入り口の幅の確保  
④浴室の広さの確保 ⑤階段の寸法 ⑥手すりの設置  
⑦部屋の位置 ⑧共同住宅における、共用部分の措置

### （2）選択基準・省エネルギータイプ

住宅の外気に接する部分の断熱性能を高めることにより、冷暖房エネルギーの使用量を抑えるとともに、快適に過ごすことができる、省エネルギーに配慮した住宅です。

- 〔基準〕 ①地域、住宅の工法に応じ、種類ごとに定められた厚みの断熱材を外壁、屋根・天井、床等に施工  
②寒冷地においては、住宅の工法に応じて開口部の建具を二重サッシ等にする

### （3）共通基準・耐久性基準

基礎や柱といった構造部分を強化するとともに、腐朽やシロアリによる害を防止するなど、新築時の強度を長期間維持するための措置です。

- 〔基準〕 ・在来木造の住宅  
①構造材（柱）の強化 ②基礎の強化 ③小屋裏換気措置  
④床下換気措置の強化 ⑤防腐・防蟻措置  
・枠組壁工法の住宅  
①構造材（外壁下地材）の強化、その他は在来木造の住宅の②～⑤と同じ  
・鉄筋コンクリート造の住宅  
①かぶり厚さの確保 ②セメント及びコンクリートの品質確保  
・鉄骨造の住宅  
①防錆措置、その他は在来木造の住宅の③・④と同じ  
・コンクリートブロック造の住宅  
①かぶり厚さの確保 ②セメント及びコンクリートブロックの品質確保

### （4）共通基準・その他付加基準（共同住宅の場合）

- 〔基準〕 床スラブを厚さ17cm以上の鉄筋コンクリート造とする。

#### — 請負契約上の瑕疵担保責任について —

基本構造部分（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）についての瑕疵担保責任期間は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、「住宅の引渡しの日から10年」となります。また基本構造部分以外については、請負契約により「木造住宅については引渡日から1年、それ以外の堅固建物については引渡日から2年」と定めている場合が多いようです。

## 融資予約について

申込みをされますと、お申込み金融機関から「融資予約通知書」が郵送されます。この「融資予約通知書」は、住宅金融公庫の融資を約束するものです。

### 融資予約が取り消される場合

融資予約通知を受けた後において次のような事項に該当した場合は、調査のうえ、場合によっては融資予約を取り消すことがありますのでご注意ください。特に敷地に関しては、建物の保存登記を完了するまでは抵当権等を設定しないでください。

- (1) 申込み後6ヶ月以内に設計審査に合格しないとき。
- (2) 所定の現場審査に不合格となったとき。
- (3) 理由なくして所定の現場審査合格後相当期間工事を中断しているとき。
- (4) 理由なくして融資予約後1年以内に金銭消費貸借抵当権設定契約を締結しなかったとき。
- (5) 自ら居住する住宅の建設・購入のための融資を、公庫から重複して受けたとき。
- (6) 融資金を住宅以外の目的に使用したとき。
- (7) 公庫に無断で融資住宅またはその敷地もしくは借地権を他人に譲渡したとき。
- (8) 公庫に無断で融資住宅に住まなかったとき。
- (9) 公庫に無断で融資住宅を住宅以外の用途に使用したとき。
- (10) 融資住宅またはその敷地もしくは借地権に第三者のための抵当権、その他公庫に損害を及ぼす権利が設定されたとき。
- (11) 破産手続開始または民事再生法による再生手続きの申立てを行ったとき。
- (12) 強制執行、仮差押え、仮処分または競売などの申立てを受けたとき。また滞納処分による差押え等を受けたとき。
- (13) 融資住宅またはその敷地が滅失し、損傷し、または著しく減価したとき。
- (14) 融資住宅の敷地を使用する権利を失ったとき。
- (15) 融資住宅の敷地または借地権が法令により収用または使用されたとき。
- (16) 融資住宅またはその敷地もしくは借地権について、第三者から訴訟が提起されたとき。
- (17) 申込者が提出した書類に虚偽があったとき、または二重申込みその他不正な方法により融資の申込みを行ったことが判明したとき。
- (18) 公庫に無断で設計または建設敷地を変更したとき。
- (19) その他公庫が債権保全上支障があると判断したとき。

## 設計審査について 一着工前の手続き一

家を建築する場合には、建築基準法その他関係法令に適合するかどうか、工事の着手前にあらかじめ建築基準法に基づく確認申請を行う必要がありますが、公庫融資住宅を建築する場合にはこのほかに公庫の設計審査の手続きが必要です。

設計審査とは、融資対象住宅について公庫が定める独自の基礎基準・政策基準等(住宅の断熱・耐久性など)に適合していることを、設計図書等により審査することです。

お申込み金融機関から「融資予約通知書」が交付され、設計図書の用意ができましたら設計審査を受けてください。

### (1) 設計審査の申請先

住宅を建設される場所を管轄する公庫が業務を委託している都道府県、土木事務所、市役所または区役所等の建築(住宅)担当課等、指定確認検査機関もしくは登録住宅性能評価機関(これらをあわせて受託地方公共団体等といいます。)で受付けます。なお、くわしくは、お申込みの金融機関または公庫にお問い合わせください。

※1 指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関の一覧については公庫のホームページ(<http://www.jyukou.go.jp/>)をご覧ください。

### (2) 設計審査の合格期限

申込日から6ヶ月を経過する日の属する月の末日までに設計審査に合格しない場合は、融資が取り消される場合がございますので、「融資予約通知書」が届いたらすみやかに設計審査を申請してください。

### (3) 設計審査申請の提出書類

提出していただく書類は、次のとおりです。

提出書類	通数
①設計(変更)審査申請書(個人住宅)(1~3面) [住工第1号書式]	1通
②設計(変更)審査に関する通知書(個人住宅) [住工第5号書式]	2通(複写式)
③「設計(変更)審査に関する通知書」送付用封筒(80円切手貼付)	2通
④設計図書	2通
⑤「融資予約通知書」(または写しでも可)	提示

※住宅性能表示制度を活用すると設計審査が一部簡素化されます。(次ページを参照してください。)

(注1)割増融資工事等により上記以外の書類の提出が必要な場合があります。18~20ページをご参照ください。

(注2)「融資予約通知書」の記載内容は、設計(変更)審査申請書と一致している必要があります。(以下の事項に変更がある場合など、申込内容に変更がある場合は、あらかじめお申込みされた金融機関にお申し出いただく必要があります。)

- イ 基準金利適用住宅の有無及びタイプの変更
- ロ 敷地面積の制限の区分の変更(当初100㎡以上としていたが、100㎡未満となるような場合及び当初100㎡未満としていたが、申込み時より敷地面積が減少するような場合)。
- ハ 建設地を変更する場合
- ニ 割増工事等の区分の変更
- ホ 構造区分を変更する場合



計画審査の申請前に、33ページの「建設計画時・請負契約時のチェックポイント」を活用して、建設計画のチェックをしてみましょう。