

公営住宅等整備事業対象要綱

〔平成17年8月1日〕
国住備第37号
住宅局長通知

最終改正 平成31年3月29日 国住備第465号

第1 通則

社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）及び沖縄振興公共投資交付金交付要綱（平成24年3月22日付け国官会第3284号）に規定する公営住宅等整備事業の対象等に関しては、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）及び補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）並びに関係法令及び関係通知によるほか、この要綱の定めるところによる。

第2 用語の定義

この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 公営住宅等

法第2条第二号に規定する公営住宅（以下「公営住宅」という。）並びに公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号。以下「施行規則」という。）第2条及び第4条に規定する共同施設その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設（以下「共同施設」という。）をいう。

二 公営住宅等整備事業

次に掲げる事業をいう。

- イ 地方公共団体が公営住宅等の建設又は買取り（以下「公営住宅等の建設等」という。）を行う事業
- ロ 地方公共団体が公営住宅等として借り上げる住宅若しくは施設（以下「借上げ公営住宅等」という。）の建設若しくは改良（用途の変更を伴うものを含む。以下同じ。）を行う者に対し建設若しくは改良に要する費用を補助する事業
- ハ 地方公共団体が借上げ公営住宅等の建設等を行う者に対し建設等に要する費用を補助する事業
- ニ 地方公共団体が地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号。以下「地優賃要綱」という。）第2条第十三号に規定する公営型地域優良賃貸住宅（以下「準公営住宅」という。）の買取り又は改良を行う事業
- ホ 地方公共団体が準公営住宅の買取り又は改良を行う者に対し買取り又は改良に要する費用を補助する事業

三 地域優良賃貸住宅の用途の変更による借上げ公営住宅等

借上げ公営住宅等のうち、地優賃要綱第 18 条の規定に基づき地域優良賃貸住宅（地優賃制度要綱第 2 条第六号に規定する地域優良賃貸住宅をいう。以下同じ。）の用途の変更のための廃止を行い、借上げ公営住宅等としたものをいう。

四 標準主体附帯工事費

標準主体附帯工事費は、以下のイ及びロにより算出した額とする。

イ 標準主体附帯工事費

標準主体附帯工事費は、住宅の戸数に、平成 31 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（平成 31 年 3 月 29 日付け国住備第 463 号、国住整第 36 号、国住市第 122 号国土交通事務次官通知。以下「標準建設費等共同通知」という。）別表第 1（以下「別表第 1」という。）その 1 に掲げる 1 戸あたりの主体附帯工事費を乗じて得た額の合計額に標準建設費等共同通知別表第 2 の「加算額」欄に定める額（同表「対象要件」欄に掲げる場合に該当する場合に限る。）を加算した額とする。ただし、当該事業が複数年度にわたる場合で、事業実施当初年度の翌年度以降に実施する事業についての標準建設費等については、事業実施当初年度の標準建設費等とすることができるものとする。

ロ 標準主体附帯工事費の特例

(1) 1 戸当たり平均床面積が 1 戸当たり標準床面積未満の場合

住宅の構造別ごとの 1 戸当たり平均床面積が別表第 1 その 1 に掲げる 1 戸当たり標準床面積未満の場合（量産住宅で、1 戸当たり平均床面積と 1 戸当たり標準床面積との差が 1 戸当たり標準床面積の 1 パーセント以内の場合を除く。）の標準主体附帯工事費は、同表に掲げる 1 戸当たり主体附帯工事費に、その 1 戸当たり平均床面積に 44 m²を加えたものを 1 戸当たり標準床面積に 44 m²を加えたもので除した数値を乗じて得た額を 1 戸当たり主体附帯工事費として、イの規定を適用するものとする。ただし、当該事業主体が建設又は買取りをする他の構造の住宅で、1 戸当たり平均床面積が 1 戸当たり標準床面積を超えるものがある場合においては、次の算式により算出することができるものとする。

$$D = \sum \frac{Bi'}{Bi} \cdot Ci \cdot Ai$$

ただし、 $D > \sum Ci \cdot Ai$ のときは $\sum Ci \cdot Ai$ とする。

D : 標準主体附帯工事費

Bi : 別表第 1 に掲げる 1 戸当たり標準床面積に 44 m²を加えたもの

Bi' : 構造別ごとの 1 戸当たり平均床面積に 44 m²を加えたもの

Ci : 別表第 1 に掲げる 1 戸当たり主体附帯工事費

Ai : 構造別ごとの住宅の戸数

(i は、構造別を示す添字である。)

(2) 団地等が2以上の地区にまたがる場合

団地が別表第1その1に掲げる2以上の地区にまたがり、かつ、相当の面積が1戸当たり主体附帯工事費の高い地区に属する場合には、その団地の全域が1戸当たり主体附帯工事費の高い地区に属するものとみなして、イの規定を適用するものとする。

(3) 北海道において燃料庫を設ける場合

北海道において各戸に燃料庫を設ける場合には、別表第1その1(北海道)に掲げる構造別及び地区別ごとの1戸当たり主体附帯工事費に344,000円(燃料庫の床面積が3.3㎡未満のときは、344,000円に当該燃料庫の床面積を3.3㎡で除した数値を乗じて得た額)を加えた額を1戸当たり主体附帯工事費として、イの規定を適用するものとする。

この場合において、燃料庫の床面積を控除した別表第1に掲げる構造別ごとの1戸当たり平均床面積が同表に掲げる構造別及び地区別ごとの1戸当たり標準床面積未満のときは燃料庫の床面積から当該1戸当たり平均床面積と1戸当たり標準床面積との差を控除するものとする。

五 公的賃貸住宅等

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成17年法律第79号)第2条に規定する住宅をいう。

六 社会福祉施設等

次に掲げる施設をいう。

イ 社会福祉法(昭和26年法律第45号)、生活保護法(昭和25年法律第144号)、児童福祉法(昭和22年法律第164号)、母子及び寡婦福祉法(昭和39年法律第129号)、老人福祉法(昭和38年法律第133号)、身体障害者福祉法(昭和24年法律第283号)、知的障害者福祉法(昭和35年法律第37号)、母子保健法(昭和40年法律第141号)、老人保健法(昭和57年法律第80号)又は介護保険法(平成9年法律第123号)に定める施設又は事業の用に供する施設

ロ 学校教育法(昭和22年法律第26号)に定める専修学校又は各種学校で、社会福祉施設に関係している施設

ハ 地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律(平成元年法律第64号)に定める特定民間施設

ニ 医療法(昭和23年法律第205号)に定める医療提供施設

第3 対象

公営住宅等整備事業の対象は、次のとおりとする。

一 地方公共団体による公営住宅等の建設等

- 二 地方公共団体以外の者による借上げ公営住宅等の建設又は改良（第三号から第五号までに掲げる場合を除く。）に係る次のイからホまでに係る事業
 - イ 住宅共用部分の整備（ただし、管理期間が 10 年（公営住宅の用に供することを目的として建設された住宅の借上げ（災害の場合の借上げを除く。）にあつては 15 年）以上の場合に限る。）
 - ロ 共同施設整備
 - ハ 高齢者向け又は障害者向け設備の設置等（ただし、管理期間が 10 年（公営住宅の用に供することを目的として建設された住宅の借上げ（災害の場合の借上げを除く。）にあつては 15 年）以上の場合に限る。）
 - ニ 建築物除却等
 - ホ 仮設店舗等の設置（市街地再開発事業（都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）による市街地再開発事業をいう。）、優良建築物等整備事業（優良建築物等整備事業制度要綱（平成 6 年 6 月 23 日付け建設省住街発第 63 号）による優良建築物等整備事業をいう。）又は地区再開発事業（地区再開発事業制度要綱（平成 12 年 3 月 24 日付け建設省都再発第 19 号）による地区再開発事業をいう。）の国庫補助採択基準に該当するものに限る。）
- 三 民間事業者が実施する借上げ公営住宅等の建設等（借上げ公営住宅等の建設等を行い、一定期間維持又は管理をした後に、地方公共団体が当該公営住宅等の所有権を取得する方式によるものに限る。）
- 四 地域優良賃貸住宅の用途の変更による借上げ公営住宅等の改良
- 五 地方公共団体以外の者による借上げ公営住宅等の改良（用途の変更を伴うものに限る。）又は準公営住宅の改良
- 六 準公営住宅の買取り
- 七 地方公共団体による既設公営住宅等の除却等に係る次のイ又はロに係る事業
 - イ 既設公営住宅等の除却（以下のいずれかに掲げる場合に限る。）
 - (1) 除却後の土地において公的賃貸住宅等又は社会福祉施設等が整備されるものであつて、除却を行う団地に公的賃貸住宅等が整備される場合
 - (2) 公営住宅を除却し、立地適正化計画（都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画をいう。以下同じ。）に基づく居住誘導区域（同法第 81 条第 2 項第二号に規定する居住誘導区域をいう。以下同じ。）内に再建等する場合
 - ロ 既設公営住宅の除却に伴う従前の入居者の移転（以下のいずれかに掲げるものに限る。）
 - (1) 除却後に公的賃貸住宅等又は社会福祉施設等が整備される土地に存する既設公営住宅の従前の入居者に係る移転
 - (2) 公営住宅を除却し、居住誘導区域内に再建等する場合の従前の入居者に係

る移転

- 2 前項第一号又は第二号の事業のうち、100戸以上の公営住宅団地の建替えに係るものについては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設（以下「保育所等」という。）を併設するものに係る費用を対象とする。
 - 一 当該公営住宅団地の存する地域において、保育所等が十分に存する場合
 - 二 敷地条件等から保育所等を併設することが困難な場合
 - 三 保育所等の設置主体からの併設の希望がない場合
 - 四 保育所等の併設により公営住宅の適切な管理に支障が生ずる場合
- 3 第1項各号の事業のうち、1戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）が80㎡を超える公営住宅の買取り若しくは借上げ（公営住宅の用に供することを目的として建設された住宅及びその附属施設の買取り又は借上げを除く。）又は準公営住宅の買取り若しくは改良に係るものについては、面積按分により、80㎡に相当する部分に係る費用を対象とする。
- 4 第1項第四号の借上げ公営住宅等の改良（用途の変更を伴うものに限る。）にあつては、従前の建築物が原則として竣工後35年以内の建築物でなければならない。ただし、建築物の安全上特に支障のない場合についてはこの限りでない。
- 5 公営住宅等整備事業は、公営住宅等長寿命化計画（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（平成17年8月1日付け国住備第38-3号）第2第1項第十五号に規定する計画をいう。）に基づいて行われるものであること。

第4 公営住宅等の建設等に係る対象額

第3第1項第一号の公営住宅等の建設等及び第3第1項第三号の借上げ公営住宅等の建設等に係る対象額は、次に掲げる費用（買取りの場合にあつては次に掲げる費用相当分）を合計した額とする。

一 主体附帯工事費

主体工事及び屋外附帯工事に要する費用（ただし、主体附帯工事費が、標準主体附帯工事費を超える場合にあつては、当該標準主体附帯工事費を主体附帯工事費とする。）

二 特定工事費

イ 測量試験等（工事の実施のため必要な測量、試験、調査及び設計をいう。）に要する費用

ロ 既設公営住宅等の除却費（ただし、公営住宅等の建設等に係るものに限る。）

ハ 道路工事費、緑地工事費、給水施設工事費、排水処理施設工事費その他公営住宅等の建設に関連して実施する必要がある工事（ただし、団地内に限る。）

ニ 公営住宅等の建設等におけるPFI事業（民間資金等の活用による公共施設等の

整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）に基づき実施する事業。公共施設等運営事業を含む。）の実施その他民間事業者の活用のための導入可能性調査に要する費用（民間事業者の活用により予算の縮減や性能の向上などが見込まれるものに限る。）

三 共同施設整備費

共同施設（駐車場を除く。）の整備に要する費用

2 店舗等を併存させる公営住宅の対象となる主体附帯工事費は、次に掲げる費用の合計額とする。

一 公営住宅の部分と併存部分とに明らかに区別できる工事費のうち公営住宅の部分の工事費

二 公営住宅の部分と併存部分とに明らかに区別できない工事（共用部分、共同施設、特殊基礎等を含む。）のうち下記により算定した工事費

D

$$T_b = T \times \frac{D}{D + S}$$

D + S

ただし、T_b：公営住宅部分の工事費

T：公営住宅部分と併存部分の水平投影下の併存部分の工事費のうち、両部分に明らかに区別できない工事費

D：公営住宅部分の延べ面積

S：併存部分の水平投影下の延べ面積

第 5 住宅共用部分の整備に係る対象額

第 3 第 1 項第二号イの住宅共用部分の整備に係る対象額は、住宅共用部分の整備に係る費用（標準主体附帯工事費（建設又は改良に要する費用が、当該標準主体附帯工事費を下回る場合にあっては、当該建設又は改良に要する費用）に、低層住宅（地上階数 2 以下のものをいう。）、中層住宅（地上階数 3 以上 5 以下のものをいう。）及び高層住宅（地上階数 6 以上のものをいう。）の区分に応じ、それぞれ次表に掲げる数値を乗じて得た額と社会福祉施設等との一体的整備費との合計額をいう。以下同じ。）のうち、地方公共団体が借上げ公営住宅等の建設又は改良を行う者に対し補助する額（その額が住宅共用部分の整備に係る費用の 3 分の 2 に相当する額を超える場合にあっては、当該 3 分の 2 に相当する額）とする。

区 分	標準主体附帯工事費に乗じる数値
低層住宅	100 分の 10
中層住宅	100 分の 20 (ただし、階段室型住棟のものにあっては 100 分の 15)

第 6 共同施設整備に係る対象額

第 3 第 1 項第二号ロの共同施設整備に係る対象額は、共同施設整備に係る費用のうち、地方公共団体が借上げ公営住宅等の建設又は改良を行う者に対し補助する額（その額が共同施設整備に係る費用の 3 分の 2 に相当する額を超える場合にあっては、当該 3 分の 2 に相当する額）とする。

第 7 高齢者向け又は障害者向け設備の設置等に係る対象額

第 3 第 1 項第二号ハの高齢者向け又は障害者向け設備の設置等に係る対象額は、高齢者向け又は障害者向け設備の設置等に係る費用（共用通行部分整備に係る費用を含む。以下「高齢者等向け設備の設置等に係る費用」という。）のうち、地方公共団体が借上げ公営住宅等の建設又は改良を行う者に対し補助する額（その額が高齢者等向け設備の設置等に係る費用の 3 分の 2 に相当する額を超える場合にあっては、当該 3 分の 2 に相当する額）とする。

2 前項の規定に関わらず、昭和 56 年度以前に着工した住棟に存する住宅（ただし、旧耐震基準（建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和 55 年 7 月 14 日政令第 196 号）が施行される日における耐震関係規定をいう。以下同じ。）の適用を受けたものに限る。）で、次に掲げる要件を満たす全面的な改善を行う場合の借上げ公営住宅等の改良に係る高齢者等向け設備の設置等に係る費用は、次項により算出される全面的な改善に係る費用と共用通行部分整備に係る費用の合計額とする。

一 次に掲げる改善を全て行うものであること。ただし、住宅の存する住棟について安全性が確保されている場合には、イに掲げる改善を行えば足りる。

イ 住戸部分（バルコニー部分を含む。）の改善で、居住性向上を目的とした設備等の改善及び高齢者の利用に供するための設備等の改善を行うもの（内装、設備等（躯体を除く。）を全面的又はこれに準ずる改善を行うものに限る。）

ロ 安全性を向上させるための改善（耐震改修、外壁の防災安全性改修を含む。）

二 可能な範囲において、住棟の共用部分及び当該住棟周囲の屋外・外構部分について高齢者等の利用に供するための改善を併せて行うものであること

3 前項の全面的な改善に係る費用は、一の借上げ公営住宅等に係る改善工事（バルコニー部分の工事を含む。）に要する費用の総額から一戸当たり 500 千円（従前居住者からの退去時の徴収額が一戸あたり 500 千円を上回る場合は、当該額）を除いた額とする。ただし、次に掲げる数式により算出される額を限度とする。

$$A = 3,000 + 2,000 \times M / 40$$

A：戸当たり工事費単価（単位：千円／戸）

M：借上げ公営住宅等の平均住戸専用面積（単位：㎡）

第8 建築物除却等に係る対象額

第3第1項第二号ニの建築物除却等に係る対象額は、建築物除却等に係る費用のうち、地方公共団体が借上げ公営住宅等の建設を行う者に対し補助する額（その額が建築物除却等に係る費用の3分の2に相当する額を超える場合にあつては、当該3分の2に相当する額）とする。

第9 仮設店舗等の設置に係る対象額

第3第1項第二号ホの仮設店舗等の設置に係る対象額は、仮設店舗等の設置に係る費用のうち、地方公共団体が借上げ公営住宅等の建設を行う者に対し補助する額（その額が仮設店舗等の設置に係る費用の3分の2に相当する額を超える場合にあつては、当該3分の2に相当する額）とする。

第10 地域優良賃貸住宅の用途の変更による借上げ公営住宅等の改良に係る対象額

第3第1項第四号の地域優良賃貸住宅の用途の変更による借上げ公営住宅等の改良（以下、本項において「改良」という。）に係る対象額は、改良に係る費用（住宅共用部分の整備、共同施設整備及び高齢者等向け設備の設置等に係る費用を合計した額とする。）のうち、地方公共団体が改良を行う者に対し補助する額（その額が改良に係る費用の3分の2に相当する額を超える場合にあつては、当該3分の2に相当する額）とする。この場合において、住宅共用部分の整備に係る費用については、第5の規定を準用する。ただし、改良を行う借上公営住宅等について用途の変更前に国の補助金又は負担金の交付対象となった費用を除く。

第11 既存の住宅等の改良に係る対象額

第3第1項第五号イの既存の住宅等の改良（以下「改良」という。）に係る対象額は、事業主体が地方公共団体以外である場合にあつては、改良に係る費用のうち、地方公共団体が改良を行う者に対して補助する額（その額が改良に係る費用の3分の2に相当する額を超える場合においては、当該3分の2に相当する額）、事業主体が地方公共団体である場合にあつては、改良に係る費用の額とする。この場合において、改良に係る費用のうち主体付帯工事費が標準主体付帯工事費を超える場合にあつては、当該標準主体付帯工事費を主体付帯工事費とする。ただし、改良を行う既存の住宅等について用途の変更前に国の補助金又は負担金の交付対象となった費用を除く。

第12 準公営住宅の買取りに係る対象額

第3第1項第六号の準公営住宅の買取りに係る対象額は、準公営住宅の供給のために必要な住宅及びその附帯施設並びに共同施設（以下、本項において「住宅等」とい

う。)の買取りに要する費用として、第4の規定に準じて算出した額とする。ただし、買取りを行う住宅等について用途の変更前に国の補助金又は負担金の交付対象となつた費用を除く。

- 2 準公営住宅の供給のために必要な既存の住宅等の改良に係る費用に対して国の補助金又は負担金の交付を受けた住宅を買取る場合にあっては、当該改良に要した費用のうち地方公共団体が改良を行う者に対して補助した額を前項の対象額から除くものとする。

第13 地方公共団体による既設公営住宅等の除却等に係る対象額

第3第1項第七号イの地方公共団体による既設公営住宅等の除却に係る対象額は、既設の公営住宅等の除却に要する額とする。

- 2 第3第1項第七号ロの既設公営住宅の除却に伴う従前の入居者の移転に係る対象額は、地方公共団体が移転者に支払う経費を合計した額とする。ただし、移転件数一件につき、179千円を限度とする。

附 則

この要綱は、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）の施行の日（平成17年8月1日）から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

- 2 地域優良賃貸住宅に係る規定については、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）の施行の日から施行する。
- 3 前項の施行の日までに、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅等及び事業に着手した特定優良賃貸住宅等については、なお従前の例によるものとする。

附 則

この要綱は、平成20年4月1日から適用する。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から適用する。

- 2 第3第5項の規定にかかわらず、平成25年度までに実施する事業については、第

3に掲げる公営住宅等整備事業の対象とする。

附 則

この要綱は、平成 22 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要綱は、平成 24 年 4 月 6 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 25 年 5 月 15 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 26 年 2 月 6 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

第 1 条 この要綱は、平成 26 年 8 月 1 日から施行する。

第 2 条 平成 30 年度末までに公営住宅等整備事業に着手する場合は、当該事業が実施される市町村において、平成 30 年度中に居住誘導区域を設定することを前提に、本要綱第 3 第 1 項第七号イ(2)及び同号ロ(2)において、「居住誘導区域」を「居住誘導区域の見込地」と読み替えるものとする。

附 則

第 1 条 この要綱は、平成 27 年 4 月 9 日から施行する。

附 則

第 1 条 この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

第1条 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

第1条 この要綱は、平成30年4月2日から施行する。

附 則

第1条 この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

第1条 この要綱は、平成31年10月1日から施行する。