

## 国庫補助要綱

1. 地域優良賃貸住宅制度要綱
2. 地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱
3. 地域優良賃貸住宅整備基準
4. 公営住宅等整備基準について（技術的助言）
5. 令和4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

以上

## 地域優良賃貸住宅制度要綱

（平成19年3月28日）  
国住備第160号  
住宅局長通知

最終改正：令和4年4月1日

国住備第429号

## （目的）

**第1条** この要綱は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度を確立し、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

## （定義）

**第2条** この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 事業主体 この要綱に基づき、第五号に規定する地域優良賃貸住宅等の供給を行おうとする民間事業者等、公社等、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方公共団体（都道府県及び市町村（特別区を含む。以下同じ。））をいう。
- 二 民間事業者等 地域優良賃貸住宅等の供給を行おうとする者（公社等、機構及び地方公共団体を除く。）をいう。
- 三 土地所有者等 土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用賃借による権利を有する者をいう。
- 四 公社等 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年建設省令第16号。以下「特優賃法施行規則」という。）第18条各号に規定する者（サービス付き高齢者向け住宅の供給にあつては社会福祉法人及び医療法人を含む。以下同じ。）をいう。
- 五 地域優良賃貸住宅等 第六号及び第十三号に掲げる賃貸住宅をいう。
- 六 地域優良賃貸住宅 第七号から第十二号までに掲げる賃貸住宅をいう。
- 七 地域優良賃貸住宅（民間供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイ又はロに掲げる賃貸住宅であつて、第3条第1項に基づく都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
  - イ 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
  - ロ 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- 八 地域優良賃貸住宅（公社供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイからニまでのいずれかに掲げる賃貸住宅であつて、第3条第1項に

基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

- イ 公社等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
  - ロ 公社等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
  - ハ 公社等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
  - ニ 公社等が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設
- 九 地域優良賃貸住宅（公共供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイからトまでのいずれかに掲げる賃貸住宅であって、第3条第2項に基づく地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長（以下「地方整備局長等」という。）への報告がなされた供給計画に基づくものをいう。
- イ 地方公共団体が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
  - ロ 地方公共団体が自ら所有する住宅又は建築物を転用又は改良し、管理する住宅及びその附帯施設
  - ハ 地方公共団体が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
  - ニ 土地所有者等が建設又は改良し、地方公共団体が買い取り、管理する住宅及びその附帯施設（土地所有者等が住宅及びその附帯施設の建設又は買取りを行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該住宅の所有権を取得する方式による場合を含む。）
  - ホ 土地所有者等が建設又は改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設
  - ヘ 機構が建設又は改良し、地方公共団体が買い取り、管理する住宅及びその附帯施設
  - ト 機構が建設又は改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設
- 十 地域優良賃貸住宅（機構供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイ又はロに掲げる賃貸住宅をいう。
- イ 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）
    - 第5条第1項第一号に掲げる者の居住の用に供給するために供給される次の(1)～(4)に掲げる賃貸住宅であって、第3条第8項に基づき機構が作成した計画に基づくものをいう。
    - (1) 機構が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
    - (2) 機構が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
    - (3) 機構が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
    - (4) 機構が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設
  - ロ 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）
    - 第5条第1項第三号に掲げる者の居住の用に供するために供給される次の(1)から(4)までに掲げる賃貸住宅であって、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成12年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）第46条の規定による地方公共団

体の要請に基づき供給する同法第 45 条第 1 項各号に掲げる基準及び第 4 条第 1 項第四号、第八号及び第九号に掲げる基準に適合するもの（生活援助員用の賃貸住宅を含む。）、同法第 49 条第 1 項各号に掲げる基準及び第 4 条第 1 項第四号、第八号及び第九号に掲げる基準に適合するもの（生活援助員用の賃貸住宅を含む。）又は第 4 条に掲げる基準（(4)に掲げる賃貸住宅にあっては、第 4 条（同条第八号及び第十号を除く。）に掲げる基準及び別に定める基準）に適合するものをいう。

- (1) 機構が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 機構が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 機構が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (4) 機構が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設

十一 地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ） 第八号から第十号まで及び次号に掲げる賃貸住宅で、この要綱に基づき、事業主体が子育て世帯又は新婚世帯に賃貸するために改良し、管理する住宅及びその附帯施設

十二 災害地域優良賃貸住宅 次のイ又はロに掲げる賃貸住宅であって、第 3 条第 1 項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

イ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 8 条第 1 項各号の一に該当する場合において、災害により滅失した住宅に居住していた者に賃貸するために供給されるものであって、次の(1)から(3)までに掲げるもの

- (1) 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

ロ 激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和 37 年法律第 150 号）第 22 条第 1 項に規定する政令で定める地域にあった住宅であって激甚災害により滅失したものに居住していた者に賃貸するために供給されるものであって、次の(1)から(3)までに掲げるもの

- (1) 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

十三 公営型地域優良賃貸住宅 第十四号から第十六号までに掲げる賃貸住宅をいう。

十四 公営型地域優良賃貸住宅（民間供給型） 地域優良賃貸住宅（床面積（共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。以下同じ。）80 m<sup>2</sup>以上の住宅に限る。次号においても同じ。）について用途の変更のための廃止を行い、第 5 条第 6 項に掲げる者の居住の用に供するために民間事業者等が供給する住宅及びその附帯施設であって、第 3 条第 1 項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

十五 公営型地域優良賃貸住宅（公社供給型） 地域優良賃貸住宅について用途の変更のための廃止を行い、第 5 条第 6 項に掲げる者の居住の用に供するために公社等が供給す

る住宅及びその附帯施設であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

十六 公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型） 地域優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）第18条第2項に規定する住宅をいう。以下同じ。）及び準特定優良賃貸住宅（公営型）（平成19年3月28日付け国住備第160号住宅局長通知により廃止される前の準特定賃貸住宅制度要綱第2第八号に定める住宅をいう。以下同じ。）について用途の変更のための廃止を行い、第5条第6項に掲げる者の居住の用に供するために地方公共団体が自ら管理する住宅及びその附帯施設、又は雇用促進住宅（独立行政法人雇用・能力開発機構が設置し、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が運営する移転就職者用宿舎をいう。以下同じ。）を地方公共団体が買い取って供給する住宅及びその附帯施設であって、第3条第2項に基づく地方整備局長等への報告がなされた供給計画に基づくものをいう。

十七 一般賃貸人 地域優良賃貸住宅等を第5条に掲げる者に賃貸する者をいう。

十八 賃貸人 地域優良賃貸住宅等を賃貸する者をいう。

十九 地域優良賃貸住宅等の整備 地域優良賃貸住宅等の建設、買取り又は借上げをいう。

二十 地域優良賃貸住宅等の整備等 地域優良賃貸住宅等の整備又は地域優良賃貸住宅等とするために必要な既存の住宅等の改良（用途の変更を伴うものを含む。以下同じ。）をいう。

二十一 地域優良賃貸住宅等の供給 地域優良賃貸住宅等の整備等及び管理を行うことをいう。

二十二 地域優良賃貸住宅整備事業 地方公共団体が地域優良賃貸住宅等の整備等を行う者に対し、整備等に要する費用を補助する事業又は地方公共団体が地域優良賃貸住宅等の整備等を行う事業をいう。

二十三 多子世帯向けの地域優良賃貸住宅 次のいずれかに該当する世帯向けに供給する地域優良賃貸住宅をいう。

イ 同居親族等が4人以上かつ当該親族等のうち、入居の日において18歳以下の者が3人以上あるもの

ロ 入居者又は同居親族等に高齢者（60歳以上の者をいう。以下同じ。）を含み、2以上の世帯にわたる直系血族（養子その他これに準ずる親族を含む。）からなる世帯を構成するもの

二十四 公営住宅 公営住宅法第2条第二号に規定する公営住宅をいう。

二十五 特定優良賃貸住宅等 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第6条に規定する特定優良賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅をいう。

二十六 高齢者向け優良賃貸住宅等 高齢者住まい法第44条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅をいう。

二十七 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者住まい法第5条第1項に規定する住宅をいう。

二十八 地域住宅計画等 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。以下「地域住宅特措法」という。）第6条

第1項に規定する地域住宅計画、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第46条第1項に規定する都市再生整備計画又は住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日付け国住市第350号）第10に規定する事業計画をいう。

二十九 高齢者の居住の安定の確保に関する計画 高齢者の居住の安定の確保に関する施策を計画的に実施するため、地方公共団体ごとに策定する第20条第1項に掲げる事項を定めた計画（以下「高齢者居住安定確保計画」という。）をいう。

三十 高齢者世帯 次の各号のすべてに該当する者又は当該者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）であるもの

(一) 60歳以上の者であること

(二) 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること

(イ) 同居する者がいない者であること

(ロ) 同居する者が配偶者、60歳以上の同居親族等又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事等が認める者であること

三十一 障害者等世帯 次の各号のいずれかに該当する者をいう。

(一) 障害者基本法第2条第一号に規定する障害者でその障害の程度が、次の(イ)から(ハ)までに掲げる障害の種類に応じ、当該(イ)から(ハ)までに定めるとおりとする。

(イ) 身体障害 身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度

(ロ) 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和25年政令第155号）第6条第3項に規定する一級又は二級に該当する程度

(ハ) 知的障害 前号に規定する精神障害の程度に相当する程度

(二) 戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法（大正12年法律第48号）別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度

(三) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

(四) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの

(五) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

三十二 子育て世帯 同居者に18歳未満の者又は妊娠している者がいる者をいう。

三十三 新婚世帯 配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）を得て5年以内の者であって、都道府県知事等が別に要件を定める場合は当該要件に該当する者

三十四 ひとり親世帯 母子及び父子並びに寡婦福祉法（昭和39年法律第129号）第6条第1項又は同条第2項に該当する者であって、同居者に18歳未満の者がいる者をいう。

三十五 同居親族等 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年建

設省令第16号)第1条第一号に規定する同居親族等をいう。

(供給計画)

- 第3条** 地域優良賃貸住宅等の供給をしようとする民間事業者等又は公社等は、あらかじめ地域優良賃貸住宅等の供給に関する計画（以下「供給計画」という。）を別記様式1により作成し、都道府県知事等の認定を申請し、その認定を受けなければならない。
- 2 地域優良賃貸住宅等を供給しようとする地方公共団体は、あらかじめ供給計画を作成し、地方整備局長等に報告しなければならない。
  - 3 供給計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
    - 一 賃貸住宅の位置
    - 二 賃貸住宅の戸数
    - 三 賃貸住宅の規模、構造及び設備
    - 四 賃貸住宅の整備に関する資金計画
    - 五 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項
    - 六 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
    - 七 賃貸住宅の管理の方法及び期間
    - 八 賃貸住宅の整備の事業の実施時期
    - 九 改良工事を実施しようとする建築物に関する事項（改良を伴う場合に限る。）
  - 4 都道府県知事等は、第1項の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があった場合において、当該申請に係る供給計画が第4条に掲げる基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる。
  - 5 都道府県知事等は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を計画の認定を受けた者及び関係市町村長（特別区の長を含む。）に通知しなければならない。
  - 6 民間事業者等又は公社等が供給しようとする地域優良賃貸住宅等が特定優良賃貸住宅等又は高齢者向け優良賃貸住宅等である場合であって、当該住宅が第4条に掲げる基準に適合するとき、都道府県知事等は、前5項の規定にかかわらず、計画の認定をすることができる。
  - 7 民間事業者等又は公社等が供給しようとする地域優良賃貸住宅等がサービス付き高齢者向け住宅である場合であって、民間事業者等又は公社等が供給計画を別記様式2により作成し、かつ、当該住宅が次の第一号、第二号又は第三号に掲げる事項が第4条に掲げる基準に適合するとき、当該住宅は、第1項から第5項までの規定にかかわらず、計画の認定を受けているものとみなす。
    - 一 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項
    - 二 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
    - 三 賃貸住宅の管理の期間
  - 8 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）を供給しようとする場合、機構はあらかじめ供給計画を作成し、国土交通大臣及び地方公共団体の長に報告しなければならない。
  - 9 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）（第2条第十号ロ(4)に掲げる賃貸住

宅に限る。)を供給しようとする場合、機構はあらかじめ供給計画を作成し、国土交通大臣に報告しなければならない。

- 10 前項までの規定は、計画の認定を受けた又は報告を行った事業主体が当該供給計画の変更をしようとする場合に準用する。ただし、次に掲げる軽微な変更を行う場合を除く。
- 一 賃貸住宅の戸数の変更のうち、5分の1未満の戸数の変更
  - 二 賃貸住宅の整備の事業の実施時期の変更のうち、事業の着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更

#### (認定の基準)

**第4条** 供給計画は、次の各号に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- 一 供給戸数が次のイ、ロに掲げる住宅ごとに、当該各項目に掲げる戸数以上であること。
  - イ 第2条第七号イ若しくは第八号イに掲げる住宅又は高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型) 5戸(他の施策住宅(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第4条第2項及び第7条第四号の規定に基づき国土交通大臣が定める基準(平成16年3月11日国土交通省告示第246号)第1イに定める住宅をいう。)又は10年以内に改良して地域優良賃貸住宅として供給する予定の既存住宅等と合算して5戸以上である場合を含む。)
  - ロ イに掲げる住宅以外の住宅 1戸
- 二 賃貸住宅の規模、構造及び設備が当該賃貸住宅の入居者の世帯構成等を勘案して以下に定める基準に適合するものであること。
  - イ 各戸の床面積については、次の(1)から(3)までに掲げる場合ごとに、当該各項目に掲げる面積以上であること。ただし、地域優良賃貸住宅(公共供給型)のうち、地域優良賃貸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帯施設の買取り又は借上げに係るもの(多子世帯向けの地域優良賃貸住宅を供給する場合又は公営住宅等関連事業推進事業制度要綱(平成6年6月23日付け建設省住建発第55号)第4に定める地域活性化居住基盤総合整備計画の区域内で供給する場合を除く。)の床面積については、(1)に掲げる面積以上125㎡以下であること。
    - (1) 地域優良賃貸住宅((2)に掲げるものを除く。) 25㎡(ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分について、共同して利用するために十分な面積を有する場合にあっては、18㎡とし、地方公共団体が高齢者住まい法第3条の2第1項において規定する高齢者居住安定確保計画で別に規模を定めている場合にあっては、当該規模とすることができる。)
    - (2) 地域優良賃貸住宅(子育て支援タイプ) 75㎡(共同住宅の場合は55㎡)(ただし、地域の実情を勘案して、都道府県知事等が別に面積を定める場合(55㎡(共同住宅の場合は40㎡)を下限とする。)は、その面積とすることができる。)
    - (3) 公営型地域優良賃貸住宅 19㎡
  - ロ 住宅の構造は、次の(1)から(3)までのいずれかに該当するものでなければならない。
    - (1) 建築基準法第2条第九号の二イに掲げる基準に該当する住宅
    - (2) 建築基準法第2条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当する住宅又はこれに



準ずる耐火性能を有する構造の住宅として次に掲げる要件に該当する住宅として次の(一)から(四)までに掲げる基準に該当する住宅

- (一) 外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第八号に規定する防火構造であること。
- (二) 屋根が、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の2第一号及び第二号に掲げる技術的基準に適合するものであること。
- (三) 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に15分間以上耐える性能を有するものであること。
- (四) (一)から(三)までに掲げるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること。

(3) 防火上及び避難上支障がないものとして都道府県知事等が認める構造の住宅

ハ 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。

三 従前の建築物が原則として竣工後35年以内の建築物（地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）にあつては、昭和56年6月1日以降に着工されたもの又は既存住宅に係る耐震等級が1以上であるもの若しくは個別の事情を勘案して都道府県知事等が認めるもの）であること。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。

四 賃貸住宅の入居者の資格を第5条の規定に基づき定めるものであること。

五 賃貸住宅の家賃の額を近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めるものであること。

六 賃貸住宅の入居者の選定方法その他賃貸の条件が第6条から第11条までに定める基準に従い、適正に定められるものであること。

七 賃貸住宅の管理の期間（公営型地域優良賃貸住宅については用途の変更のための廃止を行う前に地域優良賃貸住宅として管理されていた期間を含む。）が次のイ、ロに掲げる住宅ごとに、当該各項目に掲げる期間以上であること。

イ 第2条第八号ニ又は第九号ロに掲げる住宅であつて、改良を伴わないもの 10年以内で地方公共団体が定める期間

ロ イに掲げる住宅以外の住宅 10年

八 地域優良賃貸住宅については地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年3月28日付け国住備第164号）に、公営型地域優良賃貸住宅については公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）を参酌して地方公共団体が条例で定める基準に、それぞれ適合していること。

九 地方公共団体が地域住宅計画等に定める地域優良賃貸住宅の整備を促進すべき地域において供給するものであること。ただし、第2条第七号ロ、第八号ハ、第九号ロ若しくはハ又は第十号イ(3)若しくはロ(3)に係るものについては、地域住宅計画等において、次の各号が明記されている場合に限る。

イ 地域の活性化の観点から定住対策を進めることが、地域の住宅政策の主たる目標であること

ロ 定住促進を図るために良質な賃貸住宅供給を図るための事業であること

十 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）については、その供給計画が、地方公共団体が作成する地域住宅計画に位置付けられたものであること。

#### （入居者資格）

**第5条** 地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、次の各号のいずれかに該当する者であつて、その月額所得（以下本条において単に「所得」という。）が38万7千円以下のもの。ただし、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）については第一号及び第二号に該当する者に、高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）、高齢者向け優良賃貸住宅等及びサービス付き高齢者向け住宅については第三号又は第五号に該当する者にそれぞれ限る。また、災害地域優良賃貸住宅については、第2条第十二号イ又はロに掲げる災害の発生の日から3年間は、第五号に該当する者（ただし、3月以上の間、第五号に該当する入居者が確保できないときは、第一号から第四号まで及び第六号に規定する入居者の資格を有する者）に限る。

一 子育て世帯

二 新婚世帯

三 高齢者世帯

四 障害者等世帯

五 災害により滅失した住宅に居住していたもの（災害地域優良賃貸住宅に入居する場合を除き、当該災害発生の日から3年間に限る。）

六 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地方公共団体が地域住宅計画等に定めるもの

2 次の各号のいずれかに掲げる場合にあつては、前項中「38万7千円」とあるのは「48万7千円」と読み替えて同項の規定を適用する。

一 既存建築物を活用して供給が行われる場合

二 PPP／PFI事業により供給が行われる場合

三 公営住宅法第30条に基づき住宅のあっせんを受けた者が入居する場合（他にあっせんのための適切な住宅がない場合に限る。）

3 高齢者世帯と子育て世帯が同居する場合にあつては、第1項に規定する所得について、各世帯の所得を合算せず、世帯ごとの所得により同項の規定を満たすことをもって、同項の規定を満たすものとみなすことができる。

4 高齢者世帯と子育て世帯が近居（同一市町村内又は地方公共団体が地域の実情を踏まえて定める距離以内に居住することをいう。以下同じ。）し、かつ、いずれかの世帯が地域優良賃貸住宅に入居する場合にあつては、第1項に規定する所得について、当該入居者の所得から、近居する親族1人につき38万円を12で除した額を控除した額とすることができる。ただし、本項の規定により控除の対象となる親族の数は2人を上限とし、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず、3月以上の間、入居者がいない地域優良賃貸住宅に入居する場合に限る。

5 同一世帯を構成しない複数のひとり親世帯又は単身者世帯から成るグループ（単身者世帯のみから成るグループの場合にあつては、当該単身者が、35歳以下で地方公共団体

が定める年齢未満の場合に限る。)については、地方公共団体の判断により、当該グループを1つの世帯とみなすことができる。

- 6 公営型地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、公営住宅法第 23 条及び第 24 条に規定する入居者資格を満たす者とする。

#### (入居者の募集方法)

**第6条** 一般賃貸人は、次に掲げる者を入居させる場合を除くほか、地域優良賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

- 一 地域優良賃貸住宅（民間供給型）、地域優良賃貸住宅（公社供給型）、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）又は災害地域優良賃貸住宅であって、次のイ～ホに掲げる者

イ 特優賃法施行規則第7条第三号又は第四号に掲げる者

ロ 地方公共団体が雇用促進住宅であった住宅の買取り等を行った上で供給する場合における当該雇用促進住宅に入居していた者

ハ 特定優良賃貸住宅等、準特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等、準高齢者向け優良賃貸住宅、特定目的借上公共賃貸住宅、買取特定公共賃貸住宅又は地域特別賃貸住宅の用途を廃止し、一般賃貸人が地域優良賃貸住宅等として供給する場合における当該用途を廃止する前の住宅に入居していた者

ニ 応急仮設住宅に入居していた者

ホ 借上期間満了時の借り上げ公営住宅に入居していた者

- 二 地域優良賃貸住宅（公共供給型）であって、次のイ又はロに掲げる者

イ 特優賃法施行規則第26条第四号又は第五号に掲げる者

ロ 前号ロ～ホに掲げる者

- 2 一般賃貸人は、公営型地域優良賃貸住宅においては、次に掲げる特別な事由がある場合において特定の者を入居させる場合を除くほか、公営型地域優良賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

一 災害

二 不良住宅の除去

三 都市計画事業の施行に伴う住宅の除去

四 公営住宅又は他の公営型地域優良賃貸住宅の入居者が世帯構成に異動があったことにより当該公営型地域優良賃貸住宅に入居することが適切であること

五 公営型地域優良賃貸住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益になること

六 前項第一号ロ～ホに掲げる者を入居させる場合

- 3 前2項の規定による公募は、地方公共団体の長が定めるところにより、入居の申し込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、新聞掲載、掲示等の方法により広告して行わなければならない。

- 4 前3項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。

一 賃貸する住宅が地域優良賃貸住宅であること

- 二 賃貸住宅の所在地、種類、戸数、規模及び構造
  - 三 一般賃貸人の名称及び主たる事務所の所在地
  - 四 入居者の資格
  - 五 家賃その他賃貸の条件
  - 六 入居の申し込みの期間及び場所
  - 七 申し込みに必要な書面の種類
  - 八 入居者の選定方法
- 5 前項第六号の申し込みの期間は、少なくとも1週間としなければならない。
- 6 地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）については、3月（地方公共団体が3月以上で別に期間を定める場合はその期間）以上、子育て世帯又は新婚世帯に限って入居者の募集を行うものであること。

#### （入居者の選定）

- 第7条** 地域優良賃貸住宅においては、入居の申込みを受理した戸数が募集戸数を超える場合においては、一般賃貸人は、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。
- 2 公営型地域優良賃貸住宅については、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営型地域優良賃貸住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第7条に定める選考基準に従い、公正な方法で選考して、当該公営型地域優良賃貸住宅の入居者を決定しなければならない。

#### （入居者の選定の特例）

- 第8条** 地域優良賃貸住宅の一般賃貸人は、同居親族等が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で、都道府県知事等が定める基準に該当するものについては、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数（地域の実情を勘案して当該都道府県知事等が別に戸数を定める場合については、その戸数）について、第6条及び第7条に定めるところにより当該地域優良賃貸住宅の入居者を選定することができる。

#### （賃貸借契約の解除）

- 第9条** 一般賃貸人は、入居者が不正の行為によって地域優良賃貸住宅等に入居したときは、当該地域優良賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

#### （賃貸条件の制限）

- 第10条** 賃貸人は、次の各号に掲げる場合を除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。
- 一 毎月その月分の家賃を受領する場合
  - 二 家賃の3月分を超えない額の敷金を受領する場合

三 高齢者の居住の安定確保に関する基本方針（平成 21 年厚生労働省・国土交通省告示第 1 号）三に規定する高齢者居宅生活支援サービスの提供の対価として金銭を受領させる場合

四 終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合（高齢者住まい法第 52 条の認可を受けた場合に限る。）

**（高齢者向け優良賃貸住宅等及びサービス付き高齢者向け住宅に係る特例）**

**第 11 条** 高齢者向け優良賃貸住宅等においては、第 6 条から第 10 条の規定に関わらず、高齢者住まい法施行規則第 7 条から第 11 条までの規定に従うものとする。

2 サービス付き高齢者向け住宅については、第 6 条から第 10 条までの規定を適用しない。

**（入居者の申請義務等）**

**第 12 条** 入居者は、家賃の減額措置を受けようとするときは、毎年度、一般賃貸人を經由して事業主体に、所得を証明する書類を添付した申請書を提出しなければならない。

2 事業主体は、前項の申請があった場合には、その内容を審査し、一般賃貸人を經由して、入居者に家賃の減額に係る事項その他必要な事項を通知するものとする。

**（地域優良賃貸住宅等の用途の終了等）**

**第 13 条** 地域優良賃貸住宅等は、別に定める場合のほか、供給計画に定める管理期間を経過した場合においてその用途を終了することができる。

2 民間事業者等又は公社等は、地域優良賃貸住宅等の用途を廃止しようとする場合（前項に掲げるものを除く。）には、あらかじめ都道府県知事等の承認を申請し、その承認を受けなければならない。

3 地方公共団体は、地域優良賃貸住宅等の用途を廃止しようとする場合（第 1 項に掲げる場合を除く。）には、あらかじめ地方整備局長等に報告しなければならない。

4 機構は、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の用途を廃止しようとする場合（第 1 項に掲げる場合を除く。）には、あらかじめ国土交通大臣及び地方公共団体の長に報告しなければならない。

**（一般賃貸人の変更）**

**第 14 条** 事業主体は、地域優良賃貸住宅等の一般賃貸人に変更がある場合は、供給計画の変更に係る都道府県知事等の承認を受けて又は地方整備局長等にあらかじめ報告した上で、一般賃貸人を変更し、当該住宅を引き続き地域優良賃貸住宅等とすることができる。

**（指導監督等）**

**第 15 条** 国土交通大臣又は地方整備局長等は、事業主体に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、地域優良賃貸住宅制度の適正な実施のため必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

2 事業主体は、一般賃貸人に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、地域優

良賃貸住宅制度の適正な実施のため必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

(実施の細目)

第16条 地域優良賃貸住宅の実施の細目は、別に定めるところによるものとする。

(処分等)

第17条 地域優良賃貸住宅のうち次の各号に掲げる住宅の事業主体は、その地域優良賃貸住宅の全部又は一部について、3月以上の間、第5条第1項各号に規定する資格を有する入居者が確保できないときは、当該地域優良賃貸住宅の供給計画の変更に係る都道府県知事等の承認を受け（都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものに限る。）、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣又は地方整備局長等（以下「国土交通大臣等」という。）の承認を受けた場合は、次の各号に掲げる住宅の種別に応じて、次の者に賃貸することができる。この場合においては、その賃貸借を、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による建物の賃貸借（以下「定期建物賃貸借」という。）（5年を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。

- 一 地域優良賃貸住宅（民間供給型）、地域優良賃貸住宅（公社供給型）又は災害地域優良賃貸住宅 第5条各号に掲げる者以外の者で、地域住宅計画に記載した配慮入居者
- 二 地域優良賃貸住宅（公共供給型） 第5条第1項各号に掲げる者以外の者で、地域住宅計画に記載した配慮入居者又は雇用先からの解雇等に伴い、現に入居している住居から退去を余儀なくされる者
- 三 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型） 子育て世帯以外の者
- 四 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）又は高齢者向け優良賃貸住宅等 高齢者世帯以外の者

2 地域優良賃貸住宅のうち次の各号に掲げる住宅の事業主体は、前項に規定する国土交通大臣等の承認を受ける場合において、本来入居者の入居を阻害せず、当該地域優良賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲で、当該地域優良賃貸住宅を目的外使用させたときから1月以内に、別記様式3により国土交通大臣等に事後報告することをもって国土交通大臣等の承認があったものとして取り扱うこととする。

- 一 地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- 二 地域優良賃貸住宅（機構供給型）

3 地域優良賃貸住宅（公共供給型）又は地域優良賃貸住宅（機構供給型）で、管理開始後20年以内のものに係る譲渡については、地方自治法その他法令の規定によるほか、次の各号に該当するものとして別記様式4により地域優良賃貸住宅等の譲渡処分承認申請書を、国土交通大臣等に提出（市町村が供給主体である場合にあっては都道府県知事等を経由するものとする。）し、その承認を受けた場合に限り譲渡できるものとする。なお、地域優良賃貸住宅等の譲渡処分の承認の有効期間は承認の日から6月とし、地域優良賃貸住宅等の譲渡処分を完了したときは、別記様式5により譲渡契約の日から1月以内に、都道府県が供給主体である場合にあっては国土交通省住宅局長に、市町村が供給主体であ

る場合にあっては都道府県知事等を経由して国土交通省住宅局長に報告するものとする。

- 一 当該地域の実情から、地域優良賃貸住宅として引き続き管理する必要がなく、かつ、その敷地を将来の都市施設用地等の公有地として保有する必要がないこと。
  - 二 譲渡の対価が適正であること。
  - 三 譲渡後も住宅その他環境の維持保全が適正に行われると認められること。
- 4 地域優良賃貸住宅等の事業主体は、当該地域優良賃貸住宅等の供給計画に定める管理期間を経過していない場合で、かつ、次の各号のいずれかに掲げる場合にあっては、別記様式6により当該地域優良賃貸住宅等の供給計画の廃止に係る都道府県知事等の承認を受け（都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものに限る。）、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣等の承認を受けることで、当該地域優良賃貸住宅等の用途を廃止することができる。
- 一 次のイ及びロに該当する場合
    - イ 管理期間が第4条第七号イ、ロに掲げる住宅の区分に応じ、当該各項目に掲げる期間を経過している住宅であって、社会・経済情勢の変化等により空家となり、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず入居者がいないものであること
    - ロ 本来入居者の入居を阻害せず、当該地域優良賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないとき
  - 二 災害、老朽化等により地域優良賃貸住宅として引き続き管理することが不適当な場合
  - 三 建替えを行うため必要がある場合
  - 四 都市計画事業等を施行するため必要がある場合
  - 五 市町村の合併の特例に関する法律（昭和40年法律第6号）に規定する市町村建設計画又は市町村の合併の特例等に関する法律（平成16年法律第59号）に規定する合併市町村基本計画に基づくものである場合
  - 六 地方自治法その他法令の規定による場合
  - 七 第18条の規定に基づく用途の変更のための廃止を行う場合
  - 八 その他やむを得ない事情がある場合
- 5 地域優良賃貸住宅（公共供給型）の事業主体は、前項に規定する国土交通大臣等の承認を受ける場合において、地域優良賃貸住宅の用途を廃止したときから1月以内に、別記様式7により国土交通大臣等に報告（市町村が供給主体である場合にあっては都道府県知事を経由するものとする。）をした場合にあっては、当該報告をもって国土交通大臣等の承認があったものとして取り扱うことができるものとする。

#### （地域優良賃貸住宅の用途の変更のための廃止）

**第18条** 次の各号の要件を満たす地域優良賃貸住宅については、当該地域優良賃貸住宅の供給計画の変更に係る都道府県知事等の承認を受け（都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものに限る。）、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣等の承認を受けて、それぞれ用途の変更のための廃止を行うことができるものとする。

- 一 社会・経済情勢の変化等により空家となったもので、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず、3月以上入居者がいないもの

- 二 用途の変更のための廃止後、当該地域優良賃貸住宅として管理する予定であった期間を、公営住宅（地方公共団体が借上げを行うものに限る。）又は公営型地域優良賃貸住宅として管理されるものであること
- 三 用途の変更のための廃止後の住宅が、公営住宅等整備基準を参酌して地方公共団体が条例で定める基準に適合していること

#### （高齢者の居住の安定の確保に関する計画）

第19条 高齢者居住安定確保計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
  - 二 次に掲げる事項であって、上記の目標を達成するために必要なもの
    - イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
    - ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
    - ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
    - ニ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項
    - ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居住生活支援体制の確保に関する事項
  - 三 計画期間
  - 四 上記に掲げるもののほか、区域内における高齢者の居住の安定確保に関し必要な事項
- 2 地方公共団体は、高齢者居住安定確保計画を策定したときは、これを遅延なく公表するものとする。
- 3 地方公共団体は、高齢者居住安定確保計画を策定したときは、当該高齢者居住安定確保計画を遅延なく地方整備局長等に提出するものとする。
- 4 前2項の規定は、高齢者居住安定確保計画を変更する場合に準用する。

#### 附 則

本要綱は、住宅局長が別に定める日から適用する。

- 2 第1項の住宅局長が別に定める日までに、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等並びに事業に着手した特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等については、平成19年3月28日付け国住備発160号住宅局長通知により廃止される前の準特定優良賃貸住宅制度要綱（平成16年4月1日国住備発22-5号住宅局長通知）の適用を受けることができる。
- 3 平成19年9月4日までに供給計画の認定又は承認を受けた特定優良賃貸住宅、準特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、準高齢者向け優良賃貸住宅、特定目的借上公共賃貸住宅、買取特定公共賃貸住宅又は地域特別賃貸住宅については、本要綱第17条第4項を準用できるものとする。
- 4 地方公共団体が管理する特定公共賃貸住宅、高齢者向け公共賃貸住宅、特定目的借上公共賃貸住宅、買取特定公共賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅、並びに機構が管理する高齢者向け優良賃貸住宅については、本要綱第17条第2項、第3項及び第5項を準用できるものとする。



**附 則**

改正後の要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から適用する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 20 年 12 月 22 日から適用する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 21 年 1 月 16 日から適用する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から適用する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 22 年 4 月 1 日から適用する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から適用する。

- 2 改正前の要綱における地域優良賃貸住宅（一般型）については、平成 23 年 3 月 31 日までに供給計画の認定を受けた住宅及び事業に着手した住宅は、地域優良賃貸住宅として本要綱の適用を受けることができる。
- 3 改正前の要綱における地域優良賃貸住宅（高齢者型）については、住宅局長が別に定める日までの間、高齢者向け優良賃貸住宅等と読み替えて、都道府県知事は供給計画を認定することができる。この場合、当該日までに供給計画の認定を受けた住宅及び事業に着手した住宅については、なお従前の例による。

**附 則**

**（施行期日）**

**第 1 条** この要領は、平成 23 年 5 月 2 日から適用する。

**（東日本大震災に係る国の補助の特例）**

**第 2 条** 地方公共団体が、東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者の居住の用に供するために供給される賃貸住宅であって、次の第一号又は第二号に掲げる住宅の整備又は改良に係る事業を行う場合にあつては、国は、地方公共団体が行う当該事業に要する費用の一部を補助することができる。

- 一 借上公営型地域優良賃貸住宅 次に掲げる賃貸住宅であつて、第 3 条第 1 項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
- イ 借上公営型地域優良賃貸住宅（建設） 民間事業者等が建設し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設であつて、第 3 条第 1 項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

- ロ 借上公営型地域優良賃貸住宅（改良） 民間事業者等が改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
- 二 災害復興型地域優良賃貸住宅 次に掲げる賃貸住宅であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
  - イ 災害復興型地域優良賃貸住宅（建設） 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
  - ロ 災害復興型地域優良賃貸住宅（改良） 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
  - ハ 災害復興型地域優良賃貸住宅（買取後改良） 民間事業者等が買い取りを行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- 2 第2条第六号中「第七号から第十一号までに掲げる賃貸住宅をいう。」とあるのは「第七号から第十一号までに掲げる賃貸住宅並びに災害復興型地域優良賃貸住宅をいう。」と、第十二号中「第十三号から第十五号までに掲げる賃貸住宅をいう。」とあるのは「第十三号から第十五号までに掲げる賃貸住宅及び借上公営型地域優良賃貸住宅をいう。」とする。
- 3 災害復興型地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、東日本大震災の発生した日から起算して3年を経過するまでの間に限り、第5条第1項の規定にかかわらず、東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者又は福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第20条第1項に規定する居住制限者（以下「被災者」という。）とする。ただし、東日本大震災の発生した日から起算して3年を経過した日以後にあっては、当該住宅の入居者の資格は、第5条第1項に規定する者とする。
- 4 地方公共団体は、災害復興型地域優良賃貸住宅の全部又は一部について、3月以上の間、被災者に該当する入居者が確保できないときは、当該住宅を第5条第1項に規定する入居者の資格を有する者に賃貸することができる。
- 5 災害復興型地域優良賃貸住宅については、第6条第一号中「地域優良賃貸住宅（民間供給型）、地域優良賃貸住宅（公社供給型）又は災害地域優良賃貸住宅」とあるのは「災害復興型地域優良賃貸住宅」とし、「イ～ホ」とあるのは「イからへまでのいずれか」とし、同号中ホの次に「へ 災害復興型地域優良賃貸住宅であって、東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者」を加える。
- 6 借上公営型地域優良賃貸住宅については、公営住宅法第17条第3項の規定に基づく補助を受け、公営住宅法に基づく公営住宅として管理することができる。

#### 附 則

第1条 この要綱は、平成23年10月20日から適用する。

第2条 平成23年3月30日付け国住備第188号附則第3項に掲げる住宅局長が別に定める日は、平成23年10月20日とする。

#### 附 則

第1条 この要綱は、平成24年4月6日から施行する。ただし、平成23年5月2日付け国

住備第 33 号の附則第 2 条第 3 項の規定は、平成 24 年 3 月 31 日から施行する。

**附 則**

この要綱は、平成 25 年 5 月 15 日から適用する。

**附 則**

この要綱は、平成 26 年 2 月 6 日から適用する。

**附 則**

この要綱は、平成 26 年 4 月 1 日から適用する。

**附 則**

**第 1 条** この要綱は、平成 27 年 4 月 9 日から適用する。

**第 2 条** 次のいずれかに該当する場合にあっては、第 5 条第 1 項中「38 万 7 千円」とあるのは「48 万 7 千円」と読み替えるものとする。

- 一 平成 27 年 3 月 31 日までに事業に着手済である場合
- 二 法令に基づく計画において、居住の誘導や定住の促進を目的とするものとして位置付けられている場合（平成 28 年度までに位置付けられたものに限る。）

**附 則**

この要綱は、平成 28 年 1 月 20 日から適用する。

**附 則**

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から適用する。

**附 則**

**第 1 条** この要綱は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（以下「改正住宅セーフティネット法」という。）の公布日から適用する。

**第 2 条** 改正前の要綱における第 2 条第七号ロ又はニに定める地域優良賃貸住宅（民間供給型）にあっては、附則第 1 条に定める日までに供給計画の認定を受けた住宅及び事業に着手した住宅については、なお従前の例による。

**附 則**

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から適用する。

**附 則**

この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から適用する。

## 地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱

平成19年3月28日  
国住備第161号  
住宅局長通知

最終改正：令和4年4月1日  
国住備第431号

## (通則)

**第1条** 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）に規定する地域優良賃貸住宅整備事業の対象等に関しては、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「特優賃法」という。）及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）、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。

## (用語の定義)

**第2条** 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 地域優良賃貸住宅 次に掲げる賃貸住宅をいう。
  - イ 地域優良賃貸住宅（民間建設）  
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7号イに規定するもの。
  - ロ 地域優良賃貸住宅（民間買取・借上後改良）  
地優賃要綱第2条第7号ロに規定するもの。
  - ハ 地域優良賃貸住宅（公社建設）  
地優賃要綱第2条第8号イに規定するもの。
  - ニ 地域優良賃貸住宅（公社改良）  
地優賃要綱第2条第8号ロに規定するもの。
  - ホ 地域優良賃貸住宅（公社買取・借上後改良）  
地優賃要綱第2条第8号ハに規定するもの。
  - ヘ 地域優良賃貸住宅（公社転用）  
地優賃要綱第2条第8号ニに規定するもの。
  - ト 地域優良賃貸住宅（公共建設）  
地優賃要綱第2条第9号イに規定するもの。
  - チ 地域優良賃貸住宅（公共転用又は改良）  
地優賃要綱第2条第9号ロに規定するもの。
  - リ 地域優良賃貸住宅（公共買取・借上後改良）

- 地優賃要綱第2条第9号ハに規定するもの。
- ヌ 地域優良賃貸住宅（公共買取）  
地優賃要綱第2条第9号ニ又はヘに規定するもの。
- ル 地域優良賃貸住宅（公共借上）  
地優賃要綱第2条第9号ホ又はトに規定するもの。
- ヲ 地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）  
地優賃要綱第2条第11号に規定するもの。
- 二 地域優良賃貸住宅活用予定住宅 地方住宅供給公社が管理する住宅で、地域優良賃貸住宅として活用する予定の住宅をいう。
- 三 地域優良賃貸住宅整備事業 次に掲げる事業をいう。
- イ 地方公共団体が以下のいずれかの者に対し、建設、買取り又は改良に要する費用を補助する事業
- (1) 地域優良賃貸住宅（民間建設）又は地域優良賃貸住宅（公社建設）の建設を行う者
  - (2) 地域優良賃貸住宅（公社改良）の改良を行う者
  - (3) 地域優良賃貸住宅（民間買取・借上後改良）又は地域優良賃貸住宅（公社買取・借上後改良）の買取り若しくは改良を行う者
  - (4) 地域優良賃貸住宅（公共買取）の建設又は買取りを行った後、一定期間維持又は管理する民間事業者（住宅の建設又は買取りを行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該住宅の所有権を取得する方式による場合に限る。）
  - (5) 地域優良賃貸住宅活用予定住宅を含む住棟の改良を行う地方住宅供給公社
- ロ 地方公共団体が実施する以下のいずれかの事業  
地域優良賃貸住宅（公共建設）の建設、地域優良賃貸住宅（公共転用又は改良）の改良又は地域優良賃貸住宅（公共買取・借上後改良）、地域優良賃貸住宅（公共買取）若しくは地域優良賃貸住宅（公共借上）の買取り若しくは改良を行う事業
- 四 公社等 次のいずれかに該当する者をいう。
- イ 地方住宅供給公社
- ロ 農住組合
- ハ 日本勤労者住宅協会
- ニ 地方公共団体（その出資され、又は拠出された金額の全部が地方公共団体により出資され、又は拠出されている法人を含む。）の出資又は拠出に係る法人で賃貸住宅の建設及び管理を行うことを目的とするもの
- ホ 社会福祉法人及び医療法人（サービス付き高齢者向け住宅を供給する場合に限る。）
- 五 農業協同組合等 農業協同組合又は農業協同組合連合会で農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第10条第5項に規定する事業を行うもの

- 六 34条法人 民法（明治29年法律第89号）第34条の規定により設立された法人で賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの
- 七 供給計画 地優賃要綱第3条第1項に規定する供給計画をいう。
- 八 管理期間 供給計画に記載された地域優良賃貸住宅の管理の期間をいう。
- 九 共同施設 公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）第2条に規定する共同施設その他地域優良賃貸住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう。
- 十 加齢対応構造等 次のイからトまでに掲げる構造及び設備とする。
- イ 段差のない床
  - ロ 便所、浴室及び階段の手すり
  - ハ 介助用の車いすで移動できる幅の廊下及び居室の出入口
  - ニ 介助を考慮した広さの便所で腰掛便座が設けられたもの
  - ホ 介助を考慮した広さの浴室
  - ヘ エレベーター
  - ト 非常通報装置
- 十一 認定事業者等 地優賃要綱第3条第1項の規定に基づき、供給計画の認定を受けて地域優良賃貸住宅の整備及び管理を行う者（予定者を含む。）をいう。
- 十二 標準主体附帯工事費 標準主体附帯工事費は、次のイ又はロに掲げる住宅の種類に応じて、それぞれに掲げる額とする。
- イ 地域優良賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅を除く。） 次の(1)及び(2)により算出した額
- (1) 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、令和4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（令和4年4月1日付け国住備第415号、国住整第43号、国住市第95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2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（以下「別表第2」という。）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。
  - (2) 標準主体附帯工事費の特例
    - (一) 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2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 m<sup>2</sup>を加えたものを 1 戸当たり標準床面積に 44 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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。)

(二) 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おいては、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、(1)の規定を適用するものとする。

(三) 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おいては、別表第 1 その 2 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 356,000 円（燃料庫の床面積が 3.3 m<sup>2</sup>未満のときは、356,000 円に当該燃料庫の床面積を 3.3 m<sup>2</sup>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、(1)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。

ロ 地域優良賃貸住宅のうちサービス付き高齢者向け住宅 次の(1)及び(2)により算出した額

(1) 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、次の式により算出した 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。

(1戸あたりの主体附帯工事費)

= (別表第1その3に掲げる主体附帯工事基本額) + (別表第1その3に掲げる主体附帯工事費面積係数) × (1戸当たり平均面積)

ただし、1戸当たり平均床面積が別表第1その1に定める1戸当たり標準床面積(以下「公営住宅等の1戸当たり標準床面積」という。)を超える場合においては、当該標準床面積を1戸当たり平均床面積とする。また、緊急通報システムの整備に要する費用及び高齢者又は障害者のために行う特別の設計又は特別の設備の設置に要する費用については、別表第1その3に掲げる主体附帯工事基本額にそれぞれ別表第2(5)①の「加算額」欄に定める額以内又は同表(6)の「加算額」欄に定める額以内で必要な額を加算することができる。

## (2) 標準主体附帯工事費の特例

(一) 1戸当たり平均床面積が公営住宅等の1戸当たり標準床面積を超えるものがある場合

当該事業主体の建設する他の構造のサービス付き高齢者向け住宅等で、1戸当たり平均床面積が公営住宅等の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、主体附帯工事費は、次の算式により算出することができるものとする。

$$D = \sum (B_i + P_i \times S_i) \cdot A_i$$

ただし、 $D > \sum C_i \cdot A_i$  のときは  $\sum C_i \cdot A_i$  とする。

D : 主体附帯工事費

B<sub>i</sub> : 構造別ごとの主体附帯工事基本額

P<sub>i</sub> : 構造別ごとの主体附帯工事費面積係数

S<sub>i</sub> : 構造別ごとの1戸当たり平均床面積

A<sub>i</sub> : 構造別ごとのサービス付き高齢者向け住宅の戸数

C<sub>i</sub> : 構造ごとの公営住宅の1戸当たり標準床面積

(i は、構造別を示す添字である。)

(二) 団地等が2以上の地区にまたがる場合

イ(2)(二)に準じて適用する。

(三) 北海道において燃料庫を設ける場合

イ(2)(三)に準じて適用する。

## 十三 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)、母子及び父子並びに寡婦福祉法(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)、高齢者の医療の確保に関する法律(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

#### 十四 高齢者居住安定確保計画策定事業

地方公共団体が高齢者の居住の安定の確保に関する計画(地優賃要綱第 2 条第二十九号に規定する高齢者の居住の安定の確保に関する計画をいう。以下「高齢者居住安定確保計画」という。)を策定する事業をいう。

#### 十五 サービス付き高齢者向け住宅

高齢者住まい法第 5 条第 1 項に規定する住宅をいう。

十六 夫婦型サービス付き高齢者向け住宅 次の全ての要件に適合するサービス付き高齢者向け住宅をいう。

イ 住戸部分の床面積が 30 m<sup>2</sup>以上であること

ロ 住戸部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室の全てが設置されていること

#### 十七 周辺環境整備事業

防犯設備、事故防止のための設備その他子育て環境の防犯性又は安全性の向上のための環境整備を行う事業をいう。

### (対象)

第 3 条 地域優良賃貸住宅整備事業の対象は、次の表の(イ)欄に掲げる事業主体が整備する(ロ)欄に掲げる住宅の区分に応じ、当該欄に掲げる費用とする。

(イ)	(ロ)
民間事業者等	地域優良賃貸住宅(民間建設)
	住宅の建設に要する費用
	地域優良賃貸住宅(民間買取・借上後改良)
	買取等を行った上で改良を行う場合

	<p>次のイ及びロに係る費用を合計した額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 住宅の買取りに要する費用</li> <li>ロ 既存の住宅等の改良に要する費用（ただし、用途の変更のない場合は次の(1)、(2)又は(3)に係る費用を合計した額を限度とする。） <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 共同施設等整備</li> <li>(2) 加齢対応構造等整備</li> <li>(3) 調査設計計画（注1）</li> </ul> </li> </ul>
	<p>借上等を行った上で改良を行う場合</p> <p>既存の住宅等の改良に要する費用（ただし、用途の変更のない場合は次のイ、ロ及びハに係る費用を合計した額を限度とする。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 共同施設等整備</li> <li>ロ 加齢対応構造等整備</li> <li>ハ 調査設計計画（注1）</li> </ul>
	<p>地域優良賃貸住宅（公共買取）</p> <p>住宅の建設又は買取りに要する費用（住宅の建設又は買取りを行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該住宅の所有権を取得する方式による場合に限る。）</p>
	<p>周辺環境整備事業</p> <p>周辺環境整備に要する費用</p>
公社等	<p>地域優良賃貸住宅（公社建設）</p> <p>住宅の建設に要する費用（注2）</p>
	<p>地域優良賃貸住宅（公社改良）</p> <p>既存の住宅等の改良に要する費用（ただし、用途の変更のない場合は次のイ、ロ及びハに係る費用を合計した額を限度とする。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 共同施設等整備</li> <li>ロ 加齢対応構造等整備</li> <li>ハ 調査設計計画（注1）</li> </ul>
	<p>地域優良賃貸住宅（公社買取・借上等後改良）</p> <p>買取等を行った上で改良を行う場合</p> <p>次のイ及びロに係る費用を合計した額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 住宅の買取りに要する費用</li> <li>ロ 既存の住宅等の改良に要する費用（ただし、用途の変更のない場合は次の(1)、(2)又は(3)に係る費用を合計した額を限度とする。）（注2） <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 共同施設等整備</li> <li>(2) 加齢対応構造等整備</li> <li>(3) 調査設計計画（注1）</li> </ul> </li> </ul>

	借上等を行った上で改良を行う場合	
	<p>既存の住宅等の改良に要する費用（ただし、用途の変更のない場合は次のイ、ロ及びハに係る費用を合計した額を限度とする。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 共同施設等整備</li> <li>ロ 加齢対応構造等整備</li> <li>ハ 調査設計計画（注1）</li> </ul>	
	<p>地域優良賃貸住宅活用予定住宅</p> <p>当該住宅を含む住棟の改良（ただし、特定改良工事に係る費用を限度とする。）に要する費用</p>	
	<p>周辺環境整備事業</p> <p>周辺環境整備に要する費用</p>	
公共団体	<p>地域優良賃貸住宅（公共建設）</p> <p>住宅の建設に要する費用（注2）</p>	
	<p>地域優良賃貸住宅（公共買取）</p> <p>住宅の買取りに要する費用（注2）</p>	
	<p>地域優良賃貸住宅（公共借上）</p> <p>既存の住宅等の改良に要する費用</p>	
	<p>地域優良賃貸住宅（公共買取・借上後改良）</p> <p>買取等を行った上で改良を行う場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅等の買取りに要する費用（注2）</li> <li>(2) 既存の住宅等の改良に要する費用</li> </ul>	
	<p>借上等を行った上で改良を行う場合</p> <p>既存の住宅等の改良に要する費用（但し、用途の変更のない場合は次のイ、ロ又はハにかかる費用を合計した額を限度とする。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 共同施設等整備</li> <li>ロ 加齢対応構造等整備</li> <li>ハ 調査設計計画（注1）</li> </ul>	
	<p>地域優良賃貸住宅（公共転用又は改良）</p> <p>既存の住宅等の改良に要する費用（但し、用途の変更のない場合は次のイ、ロ又はハにかかる費用を合計した額を限度とする。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 共同施設等整備</li> <li>ロ 加齢対応構造等整備</li> <li>ハ 調査設計計画（注1）</li> </ul>	
	<p>周辺環境整備事業</p> <p>周辺環境整備に要する費用</p>	

（注1）高齢者等生活支援施設を併設するものに限る。

(注2) 管理期間が20年以上の住宅に係るものに限る。

- 2 前項表中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125㎡を超える地域優良賃貸住宅(民間買取・借上後改良)、地域優良賃貸住宅(公社改良)、地域優良賃貸住宅(公社買取・借上後改良)、地域優良賃貸住宅(公共転用又は改良)、地域優良賃貸住宅(公共買取・借上後改良)、地域優良賃貸住宅(公共買取)又は地域優良賃貸住宅(公共借上)を買取り又は改良する場合にあっては、面積按分により、125㎡に相当する部分に係る費用を対象とする。
- 3 地域優良賃貸住宅の管理者は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
  - イ 地方公共団体
  - ロ 公社等
  - ハ 農業協同組合等
  - ニ 34条法人
  - ホ 賃貸住宅の管理を業務として行う民間法人で、原則として宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有し、かつ、賃貸住宅の管理経験、経営の内容、賃貸住宅の管理業務に関する体制等について都道府県知事(市の区域内にあっては、当該市の長。)が定める基準に該当するもの
- 4 既存の住宅等の改良による地域優良賃貸住宅にあっては、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、整備後概ね20年間、使用が可能なものでなければならない。
- 5 高齢者居住安定確保計画策定事業の対象は、高齢者居住安定確保計画策定事業に要する費用とする。
- 6 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の規定に基づく土砂災害特別警戒区域において地域優良賃貸住宅を新たに建設する場合にあっては、原則として本事業の対象外とする。

#### (住宅の建設又は買取りに係る対象額)

**第4条** 第3条第1項表中における住宅の建設又は住宅の買取りに係る対象額は、次に掲げる費用(買取りの場合にあっては次に掲げる費用相当分)を合計した額(以下「住宅の建設等に係る費用」という。)のうち、地域優良賃貸住宅(民間建設)又は地域優良賃貸住宅(民間買取・借上後改良)にあっては、地方公共団体が民間事業者等に対し補助する額(住宅の建設等に係る費用の6分の1(当該住宅の階数が1又は2の場合にあっては9分の1、当該住宅がサービス付き高齢者向け住宅である場合にあっては階数にかかわらず5分の1)に相当する額を限度とする。ただし、当該住宅がサービス付き高齢者向け住宅である場合、当該額が200万円(平成29年度までに着手する事業については、夫婦型サービス付き高齢者向け住宅にあっては270万円、それ以外のサービス付き高齢者向け住宅にあっては240万円とする。)を超える場合にあっては、200万円(平成29年度ま

でに着手する事業については、夫婦型サービス付き高齢者向け住宅にあつては 270 万円、それ以外のサービス付き高齢者向け住宅にあつては 240 万円とする。) を限度とする。) とし、地域優良賃貸住宅 (公社建設) 又は地域優良賃貸住宅 (公社買取・借上後改良) にあつては地方公共団体が公社等に対し補助する額 (住宅の建設等に係る費用の 3 分の 1 に相当する額を限度とする。) とし、地域優良賃貸住宅 (公共建設)、地域優良賃貸住宅 (公共買取) 又は地域優良賃貸住宅 (公共買取・借上後改良) にあつては、住宅の建設等に係る費用の額とする。ただし、地域優良賃貸住宅 (公共建設) のうち、地方公共団体が借地して賃貸住宅を建設し、一定期間 (建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 2 条第 9 号の 2 イに掲げる基準に該当する住宅 (以下「耐火構造の住宅」という。) にあつては 25 年以上、同条第 9 号の 3 イ若しくはロのいずれかに該当する住宅 (以下「準耐火構造の住宅」という。) にあつては 20 年以上とする。) 経過後に土地の返還とあわせて、当該賃貸住宅を土地所有者に譲渡する方式によるものにあつては、住宅の建設等に係る費用に、建設する住宅の構造及び借地権の存続期間 (以下「借地期間」という。) に応じ、それぞれ次表に掲げる数値を乗じて得た額とする。

住宅の構造	耐火構造の住宅		準耐火構造の住宅	
	借地期間 (年)	25～50	50 以上	20～30
住宅の建設等に係る費用に乘じる数値	4 分の 3	10 分の 10	4 分の 3	10 分の 10

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

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。以下同じ。) に要する費用

三 共同施設工事費 (ただし、駐車場の整備に要する費用を除く。)

四 調査設計計画に係る費用

次のイ、ロ及びハに掲げる費用を合計した額とする。

イ 事業計画作成費

- (1) 現況測量、現況調査、権利調査及び調整に要する費用
- (2) 基本設計費
- (3) 敷地設計費
- (4) 公共施設設計費
- (5) 資金計画作成費
- (6) 環境アセスメント費

(7) P F I 事業選定費

ロ 地盤調査費

ハ 建築設計費

2 店舗等を併存させる地域優良賃貸住宅の対象となる工事費は、次の各号に掲げる額を合計した額とする。

一 地域優良賃貸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、地域優良賃貸住宅の部分の工事費

二 地域優良賃貸住宅の部分と併存部分とに明らかに区別できない工事（共用通行部分、共同施設、特殊基礎等を含む。）のうち次の算式により算出した工事費

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

ただし、 $T_b$ ：地域優良賃貸住宅の部分の工事費

$T$ ：地域優良賃貸住宅の部分と地域優良賃貸住宅の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

$D$ ：地域優良賃貸住宅の部分の延べ面積

$S$ ：地域優良賃貸住宅の部分の水平投影下の併存部分の延べ面積

**（既存の住宅等の改良（用途の変更を伴う場合）に係る対象額）**

**第5条** 第3条第1項表中既存の住宅等の改良に係る対象額は、用途の変更を伴う場合にあっては、住宅等の改良に係る費用（以下、この条において「住宅等の改良に係る費用」という。）のうち、地域優良賃貸住宅（民間買取・借上後改良）、地域優良賃貸住宅（公社改良）又は地域優良賃貸住宅（公社買取・借上後改良）にあっては、地方公共団体が認定事業者等に対し補助する額（住宅等の改良に係る費用の3分の2に相当する額を限度とする。）とし、地域優良賃貸住宅（公共借上）、地域優良賃貸住宅（公共買取・借上後改良）又は地域優良賃貸住宅（公共転用又は改良）にあっては、既存の住宅等の改良に係る費用の額とする。

2 地域優良賃貸住宅（民間買取・借上後改良）、地域優良賃貸住宅（公社改良）、地域優良賃貸住宅（公社買取・借上後改良）、地域優良賃貸住宅（公共借上）、地域優良賃貸住宅（公共買取・借上後改良）又は地域優良賃貸住宅（公共転用又は改良）にあっては、住宅等の改良に係る費用が、標準主体附帯工事費（当該地域優良賃貸住宅の推定再建築費が当該標準主体附帯工事費を下回る場合にあっては、当該推定再建築費）に100分の20（3階以上の建築物に係る改良で共用通行部分整備を行うものにあつては100分の30）を乗じて得た額を超える場合にあっては、当該額（ただし、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125㎡を超える場合にあっては、当該差額のうち、

面積按分により、125 m<sup>2</sup>に相当する部分に係る額) を改良に係る費用とする。

3 地域優良賃貸住宅(子育て支援タイプ)への改良にあつては、次の各号に掲げる工事のいずれか一以上の工事を行うものとする。

- 一 省エネルギー性能の向上
- 二 バリアフリー化
- 三 防犯性能の向上(侵入防止性能の高い建具、セキュリティシステムの設置等)
- 四 安全性能の向上(事故防止に配慮した構造への変更等)
- 五 耐震性の向上
- 六 防音性・遮音性の強化
- 七 間取りの変更
- 八 設備の改善・更新等

4 地域優良賃貸住宅(子育て支援タイプ)への改良を行う場合において、前項第五号の工事を行う場合にあつては、住宅等の改良に係る対象額は、第2項の規定にかかわらず、第1項から第3項までの規定に基づき算定される額に、戸建住宅にあつては35,700円/m<sup>2</sup>(密集市街地内の延焼の危険性の高い建物で防火改修工事を併せて行う戸建住宅については53,600円/m<sup>2</sup>)、共同住宅にあつては52,800円/m<sup>2</sup>を加えた額とすることができる。

#### (既存の住宅等の改良(用途の変更を伴わない場合)に係る対象額)

**第6条** 第3条第1項表中既存の住宅等の改良に係る対象額は、用途の変更を伴わない場合にあつては、次の各号に掲げる費用を合計した額(以下、この条において「住宅等の改良に係る費用」という。)のうち、地域優良賃貸住宅(民間買取・借上後改良)、地域優良賃貸住宅(公社改良)又は地域優良賃貸住宅(公社買取・借上後改良)にあつては、地方公共団体が認定事業者等に対し補助する額(住宅等の改良に係る費用の3分の2に相当する額を限度とする。)とし、地域優良賃貸住宅(公共買取・借上後改良)(借上等を行った上で改良を行う場合に限る。)又は地域優良賃貸住宅(公共転用又は改良)にあつては、住宅等の改良に係る費用の額とする。

一 共同施設等整備に係る費用 次のイからニまでの規定に基づき算定する。

イ 共同施設等整備に係る費用は、共同施設の整備に係る費用及び住宅共用部分の整備に係る費用の合計の額とする。

ロ イの住宅共用部分の整備に係る費用は、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つては、当該整備に要する費用。以下同じ。)に、低層住宅(地上階数2以下のものをいう。以下同じ。)、中層住宅(地上階数3以上5以下のものをいう。以下同じ。)及び高層住宅(地上階数6以上のものをいう。以下同じ。)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つては 100 分の 15)
高層住宅	100 分の 20

ハ 地域優良賃貸住宅で住戸の平均床面積が 65 m<sup>2</sup>以上のもの（階数が 3 以上の耐火建築物等で延べ面積の大部分を住宅の用に供する場合に限る。）にあつては、イ及びロの規定にかかわらず、原則として、標準主体附帯工事費に、中層住宅、高層住宅（地上階数 6 以上 13 以下）、高層住宅（地上階数 14 以上 19 以下）及び高層住宅（地上階数 20 以上）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、防災性能強化工事費、立体的遊歩道及び人工地盤施設の整備費、避雷設備の設置費、電波障害防除設備の設置費及び供給処理施設の整備費に係る費用（以下、社会福祉施設等との一体的整備等という。）との合計額を共同施設等整備に係る費用とする。ただし、当該地域優良賃貸住宅が高層住宅（地上階数 20 以上のものに限る。）である場合、公益的施設や商業・業務施設等との合築を行う場合等によりこの方法により難い場合は個別積算により積算することができる。

区 分	標準主体附帯工事費等に乘じる数値
中層住宅	100 分の 15 (ただし、階段室型住棟のものにあつては 100 分の 10)
高層住宅（6～13 階）	100 分の 18
高層住宅（14～19 階）	100 分の 21
高層住宅（20 階～）	100 分の 26

ニ イ、ロ及びハの規定にかかわらず、高齢者等生活支援施設の整備に係る費用及び社会福祉施設等との一体的整備費以外の共同施設等整備に係る費用が、標準主体附帯工事費に、低層住宅、中層住宅及び高層住宅の区分に応じ、それぞれ次表に掲げる数値を乗じて得た額（以下「標準共同施設等整備費」という。）を超える場合にあつては、当該標準共同施設等整備費並びに高齢者等生活支援施設の整備に係る費用及び社会福祉施設等との一体的整備費を合計した額を共同施設等整備に係る費用とする。

区 分	標準主体附帯工事費に乘じる数値
低層住宅	100 分の 20
中層住宅	100 分の 30 (ただし、階段室型住棟のものにあつては 100 分の 25)
高層住宅	100 分の 30



二 加齢対応構造等整備に係る費用 次のイ、ロ及びハの規定に基づき算定する。

イ 加齢対応構造等整備に係る費用のうち、共用通行部分整備費に係る費用については、エレベーターの設備の設置及びエレベーターホール（ただし、個別の住宅に専用的又は閉鎖的に使用されるものを除く。）の整備に要する費用で次の工事費算定式により算定した工事費とする。

工事費算定式

$$Q = C \times \frac{S_3}{S_2} + E$$

Q：エレベーターの設置に要する費用

C：住宅を含む建築物全体の建築主体工事費（全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附帯工事費を除いた額）

S<sub>2</sub>：住宅を含む建築物全体の延べ面積

S<sub>3</sub>：補助対象となるエレベーターホールの床面積の合計

E：エレベーター設備工事費

ロ イの規定にかかわらず、次に掲げる要件を満たす全面的な改善を行う場合の地域優良賃貸住宅の整備（既存の住宅等の改良によるものに限る。）に係る加齢対応構造等整備に係る費用は、次項により算出される全面的な改善に係る費用（共用通行部分整備に係る費用を除く。）と共用通行部分整備に係る費用の合計額とする。

(1) 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、(一)に掲げる改善を行えば足りる。

(一) 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸部分（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

(二) 安全性を確保するための改善（耐震改修及び外壁の防災安全性改修を含む。）

(2) 原則として、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の利用に供するための改善（地上階3階以上にある住宅について全面的な改善を行う場合で、当該住宅の存する住棟にエレベーターが設置されていない場合にあつては、エレベーターの設置を含む。）を併せて行うものであること

(3) 地域優良賃貸住宅（公社改良）（改良後の住宅について概ね30年以上引き続き管理されるものに限る。）にあつては、住棟単位又は団地単位で改善（当該住宅の存する住棟又は団地内の他の住宅の住戸部分については、管理期間に応じた適切な居住水準とするために必要な改善）を行うものであること（おおむね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。）

ハ ロの全面的な改善に係る費用は、一の地域優良賃貸住宅に係る改善工事（バルコニ

一部分の工事を含む。)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、次に掲げる区分に従い、それぞれに掲げる式により算出される額を限度とする。

(1) 地域優良賃貸住宅(公社改良)(改良後の住宅について概ね 30 年以上引き続き管理されるものに限る。)

$$A=3,000+1,000 \times M / 40$$

A: 戸当たり工事費単価(単位: 千円/戸)(以下、同じ。)

M: 地域優良賃貸住宅の平均住戸専用面積(単位:  $\text{m}^2$ )

(2) その他の地域優良賃貸住宅

$$A=3,000$$

三 調査設計計画に係る費用 第 4 条第 1 項第四号に掲げる額とする。

#### (地域優良賃貸住宅活用予定住宅の改良に係る対象額)

**第 7 条** 第 3 条第 1 項表中地域優良賃貸住宅活用予定住宅の改良に係る対象額は、用途の変更を伴わない場合にあつては、住宅等の改良に係る費用のうち、地方公共団体が公社等に対し補助する額(次の各号に掲げる費用を合計した額を限度とする。)とする。

一 共同施設等整備に係る費用 前条第 1 号に掲げる額

二 加齢対応構造等整備に係る費用 前条第 2 号に掲げる額

三 調査設計計画に係る費用 前条第 3 号に掲げる額

四 特定改良工事に係る費用 次のイ及びロに掲げる費用を合計した額(以下「特定改良工事に係る費用」という。)のうち、地方公共団体が地方住宅供給公社に対し補助する額(その額が特定改良工事に係る費用の 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)とする。

イ エレベーターの設置に要する費用

エレベーターの設備の設置及びエレベーターホール(ただし、個別の住宅に専用的又は閉鎖的に使用されるものを除く。)の整備並びにこれらに付随して行う住宅の共用部分の段差の解消及び手すりの設置等に要する費用

ロ 耐震改修に要する費用

#### (高齢者居住安定確保計画策定事業に係る対象額)

**第 8 条** 高齢者居住安定確保計画策定事業に係る対象額は、高齢者居住安定確保計画策定事業に要する費用の額とする。

#### (周辺環境整備事業に係る対象額)

**第 9 条** 周辺環境整備事業に係る対象額は、地方公共団体が整備を行う場合は周辺環境整

備（地方公共団体のまちづくり条例や防災まちづくり計画等に基づいて定められた整備対象地域におけるものであって当該区域から最寄りの保育施設、幼稚園、小学校、広場、公園、バス停、駅等に至る経路上におけるものに限る。以下同じ。）に要する費用とし、民間事業者、公社等が整備を行う場合は周辺環境整備に要する費用の3分の2とする。

- 2 周辺環境整備事業の対象は、概ね300戸以上又は概ね5ha以上の区域において5戸以上の地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）の供給が行われる場合に限る。

#### 附 則

本要綱は、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。

- 2 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高齢者向け優良賃貸住宅等並びに事業に着手した特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等については、平成19年3月28日付け国住備第160号住宅局長通知により廃止される前の特定優良賃貸住宅等整備事業対象要綱（平成17年8月1日国住備第38号住宅局長通知）及び高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業対象要綱（平成17年8月1日国住備第38-2号住宅局長通知）の適用を受けることができる。

#### 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。

#### 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。

- 2 改正前の要綱における地域優良賃貸住宅（高齢者型）のうち、住宅局長が別に定める日までに供給計画の認定を受けた住宅及び事業に着手した住宅（高齢者向け優良賃貸住宅等と読み替えて認定を受けたものを含む。）については、なお従前の例による。

#### 附 則

この要綱は平成23年5月2日から適用する。

#### 附 則

**第1条** この要綱は平成23年10月20日から適用する。

**第2条** 平成23年3月30日付け国住備第191号の附則第2項において規定する住宅局長が別に定める日は、平成23年10月20日とする。

**附 則**

**第1条** この要綱は、平成24年4月6日から施行する。

**第2条** 平成24年度にあつては、岩手県、宮城県及び福島県の区域内における本要綱において対象とする事業に係る限度額については、平成23年11月21日付け国住備第184号に係る規定によるものとする。

**附 則**

**第1条** この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

**第2条** 平成25年度にあつては、岩手県、宮城県及び福島県の区域内における本要綱において対象とする事業に係る限度額については、平成23年11月21日付け国住備第184号に係る規定によるものとする。

**附 則**

この要綱は平成25年5月15日から適用する。

**附 則**

この要綱は平成26年2月6日から適用する。

**附 則**

この要綱は平成26年4月1日から適用する。

**附 則**

この要綱は平成27年4月9日から適用する。

**附 則**

この要綱は平成28年4月1日から適用する。

**附 則**

この要綱は平成29年4月1日から適用する。

**附 則**

**第1条** この要綱は住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部

を改正する法律（以下「改正住宅セーフティネット法」という。）の公布日から適用する。

**第2条** 改正前の要綱における地域優良賃貸住宅（民間改良型）及び地域優良賃貸住宅（民間転用型）にあつては、第1条に定める日までに供給計画の認定を受けた住宅及び事業に着手した住宅については、なお従前の例による。

**附 則**

この要綱は平成30年4月2日から適用する。

**附 則**

この要綱は平成31年4月1日から適用する。

**附 則**

この要綱は平成31年10月1日から適用する。

**附 則**

この要綱は平成31年10月1日から適用する。

**附 則**

この要綱は令和2年4月1日から適用する。

**附 則**

この要綱は令和3年4月1日から施行する。

**附 則**

**第1条** この要綱は令和4年4月1日から施行する。

**第2条** 令和3年度末までに調査設計に着手する場合は、本要綱第3条第6項の規定を適用しないものとする。

## 地域優良賃貸住宅整備基準

平成19年3月28日  
国住備第164号  
住宅局長通知

最終改正 令和4年4月1日 国住備第430号

## 第1章 総則

## (適用の範囲)

第1条 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）第2条第六号に規定する地域優良賃貸住宅の整備は、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他建築関係法令及び関係通知に定めるもののほか、この基準の定めるところに従い、行わなければならない。

## (健全な地域社会の形成等)

第2条 賃貸住宅は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

## (良好な居住環境の確保)

第3条 賃貸住宅は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

## 第2章 共同施設等

## (団地内道路)

第4条 主要な団地内の道路（以下「団地内道路」という。）は、幅員6.5メートル以上の団地外の一般の交通の用に供する道路（団地の周辺の道路の状況によりやむを得ないときは、自動車の通行に支障がない道路）に接続しなければならない。

2 団地内道路は、幅員6メートル（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上とし、かつ、原則としてアスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装とし、かつ、雨水等を排出するために有効な耐水材料で構成された側溝又はこれに代わる排水設備を設けなければならない。

## (児童遊園等)

第5条 敷地の面積が0.3ヘクタール以上又は戸数が50戸以上の団地には、敷地の面積の100分の3以上の面積の児童遊園等を設けなければならない。ただし、当該団地の周辺に利用可能な相当規模の児童遊園等がある場合においては、この限りでない。

## (駐車場)

第6条 駐車場は、居住者の自動車の保有率及び外来者の自動車の利用率を考慮して、利用上適正な規模とし、その位置、構造等は、騒音、排気ガス、眩光等により団地の居住環境を著しく阻害することなく、かつ、居住者の安全が確保されるものでなければならない。

### 第3章 住棟及び住宅

(共用廊下)

第7条 廊下の幅は、片廊下型住棟にあつては1.2メートル以上、中廊下型住棟にあつては1.8メートル以上としなければならない。ただし、中廊下型住棟にあつては、建築物の床面積、共用廊下の長さ、使用状況等を考慮して、1.2メートル以上とすることができる。

(階段)

第8条 階段及びその踊り場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法は、次の表に掲げるところによらなければならない。ただし、屋上又は直上階のみに通ずる共用階段及びその踊り場の幅は、85センチメートル以上とすることができる。

区 分		階 段 及 び 其 の 踊 り 場 の 幅 (単位 セン チメートル)	け あ げ の 寸 法  (単位 セン チメートル)	踏 面 の 寸 法  (単位 セン チメートル)
共 用 階 段	階 段 室 型 住 棟 階 段	100 以上	20 以下	24 以上
	廊 下 型 住 棟 屋 内 階 段	120 以上	20 以下	24 以上
	廊 下 型 住 棟 屋 外 階 段	90 以上	20 以下	24 以上
住 戸 内 階 段		75 以上	22 以上	18 以上

2 地上階数が3以上の住宅を有する建築物の各階から避難階に通ずる直通階段は、住宅と住宅以外の部分で兼用するものであってはならない。ただし、安全上及び利用上支障のない場合においては、この限りでない。

(エレベーター)

第9条 高層住宅（地上階数6以上のものをいう。）には、エレベーターを設けなければならない。また、中層住宅（地上階数3以上5以下のものをいう。）で地上階数が5のものには、原則としてエレベーターを設けなければならない。

(併存住宅)

第10条 事務所、店舗その他これらに類するものの用途に供する部分が住宅と併存する建築物にあつては、その用途が住宅又は周囲の居住者に風致上、安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上に悪影響を及ぼすおそれのないものでなければならない。

(エネルギーの使用の合理化)

第11条 住宅は、原則として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年法律第53号）第2条第1項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準に適合しなければならない。

(天井)

第12条 居室の天井の高さは、2.3メートル以上としなければならない。

#### 第4章 補則

(適用の範囲)

第13条 地域優良賃貸住宅（公共供給型）は、第7条から第12条までに定める基準に適合する他、公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）の規定（公営住宅等整備基準第9条第1項の規定を除く。）に適合しなければならない。

(適用除外)

第14条 地域優良賃貸住宅にあつては、気候、風土、環境等地域の実情又は特別の事由によりやむを得ない場合は、国土交通大臣の承認を得て、この基準によらないことができる。

附 則

本基準は、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）の施行の日から適用する。

2 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高齢者向け優良賃貸住宅等並びに事業に着手した特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等については、平成19年3月28日付け国住備第160号住宅局長通知により廃止される前の特定優良賃貸住宅整備基準（平成5年7月30日建設省住建発第118号建設省住宅局長通知）及び高齢者向け優良賃貸住宅整備基準（平成13年8月5日国住備第91号住宅局長通知）の適用を受けることができる。

附 則

本基準は、平成21年4月1日より適用する。

附 則

本基準は、平成22年4月1日より適用する。

附 則

本基準は、平成23年4月1日より適用する。

附 則

本基準は、令和4年4月1日より適用する。

2 令和3年度末までに調査設計に着手する場合は、本整備基準第11条の規定の適用については、なお従前の例による。



## 公営住宅等整備基準について（技術的助言）

〔国住備第196号〕  
〔平成24年1月17日〕

最終改正 令和4年4月1日 国住備第511号

公営住宅等整備基準については、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成23年法律第37号）による公営住宅法の一部改正に伴い、公営住宅法施行規則及び公営住宅等整備基準の一部を改正する省令（平成23年国土交通省令第103号）により、従来の公営住宅等整備基準を改正し、事業主体が公営住宅等の整備に関する基準を条例で定めるに当たって参酌すべき基準としたところである。

この条例の制定に際し、新たに建設される公営住宅の基準については、下記の内容を目安としつつ、気候、風土、住宅事情その他の地域の実情を勘案し、適切な基準を定められたい。

なお、事業主体が条例で定める基準に適合させるためなど必要な場合には、特例加算の活用が可能となっていることに留意されたい。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても本内容について周知されたい。

## 記

- 1 公営住宅等整備基準（以下「整備基準」という。）第8条第2項の措置は、住宅が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年法律第53号）第35条第1項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準（ただし、公営住宅の借上げの場合は同法第2条第1項第三号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能基準、これらにより難しい場合は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条の2第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）第5の5の5-1（3）の等級4の基準）を満たすこと。また、気候風土や高層等により合理的な再生可能エネルギーの活用が困難でやむを得ない場合等を除き、太陽光発電設備の設置（敷地内に設置した太陽光発電設備の活用も含む。）を行うこと。
- 2 整備基準第8条第3項の措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1（3）イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4（3）の等級2の基準を満たすこと。

- 3 整備基準第8条第4項の措置は、住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準)を満たすこと。
- 4 整備基準第8条第5項の措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすこと。
- 5 整備基準第9条第3項の措置は、公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同(3)ロの等級3の基準を満たすこと。
- 6 整備基準第10条の措置は、住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこと。
- 7 整備基準第11条の措置は、公営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこと。

## 令和4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

（令和4年4月1日  
国住備第415号  
国住整第43号  
国住市第95号  
国土交通事務次官通知）

令和4年度における公営住宅法（昭和26年法律第193号）、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）等の規定による住宅局所管事業についての国の補助金額の算定の基準となる国土交通大臣の定める標準建設費その他の額（以下「標準建設費等」という。）は、次のとおりとする。

## 第1 標準建設費等の種類と構成

本通達において定める標準建設費等は、次の表の住宅等の種類の欄各項に掲げる住宅又は事業種類に応じ、それぞれ同表の標準建設費等の種類の欄各項に掲げるものとし、その額は、当該標準建設費等の種類に応じ、それぞれ同表の工事費等の額の欄各項に掲げる額を第13の規定により整理した額とする。

住宅等の種類	標準建設費等の種類		工事費等
公営住宅	公営住宅法第7条第4項（第8条第2項において準用する場合を含む。）に規定する標準建設・買取費	公営住宅の建設等に要する費用	第2及び第4により算出した主体附帯工事費及び特定工事費の合計額
		共同施設の建設等に要する費用	第3により算出した共同施設工事費の額
	公営住宅法第8条第5項に規定する標準建設費	公営住宅の建設に要する費用	第2及び第4により算出した主体附帯工事費及び特定工事費の合計額
		共同施設の建設に要する費用	第3により算出した共同施設工事費の額
	公営住宅法第8条第5項に規定する標準補修費		第5により算出した補修工事費の額
	公営住宅法第8条第5項に規定する標準宅地復旧費		第6により算出した宅地復旧工事費の額
	公営住宅法第9条第6項（第10条第2項において準用する場合を含む。）に規定する標準住宅共用部分工事費		第7により算出した住宅共用部分工事費の額
	公営住宅法第9条第6項（第10条第2項において準用する場合を含む。）に規定する標準施設工事費		第8により算出した施設工事費の額

地域優良賃貸住宅	地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領（平成19年3月28日付け国住備第162号）第4条第5項に規定する標準工事費	第2、第3及び第4により算出した主体附帯工事費、共同施設工事費及び特定工事費の合計額
サービス付き高齢者向け住宅	地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領第4条第5項に規定する標準工事費	第2、第3及び第4により算出した主体附帯工事費、共同施設工事費及び特定工事費の合計額
住宅地区改良事業	住宅地区改良法第27条第3項に規定する標準除却費	第9により算出した不良住宅等除却費の額
	住宅地区改良法第27条第3項に規定する標準建設費	第2、第10及び第11により算出した主体附帯工事費、土地整備費及び一時収容施設等設置費の合計額
	住宅地区改良事業等補助金交付要領（昭和53年4月4日付け建設省住整発第14号）第4第5項(3)及び住宅地区改良事業等対象要綱（平成17年8月1日付け国住整第38-2号）第4第5項(3)に規定する標準住宅共用部分工事費	第7により算出した住宅共用部分工事費の額
	住宅地区改良事業等補助金交付要領第4第5項(4)及び住宅地区改良事業等対象要綱第4第5項(4)に規定する標準施設工事費	第8により算出した施設工事費の額
小規模住宅地区等改良事業	住宅地区改良事業等補助金交付要領第4第1項(1)及び第4項(1)並びに住宅地区改良事業等対象要綱第4第1項(1)及び第4項(1)に規定する標準除却費	第9により算出した不良住宅等除却費の額
	住宅地区改良事業等補助金交付要領第4第1項(3)及び(4)及び第2項(1)並びに住宅地区改良事業等対象要綱第4第1項(3)及び(4)及び第2項(1)に規定する標準建設費	第2、第10及び第11により算出した主体附帯工事費、土地整備費及び一時収容施設等設置費の額
	住宅地区改良事業等補助金交付要領第4第5項(3)及び住宅地区改良事業等対象要綱第4第5項(3)に規定する標準住宅共用部分工事費	第7により算出した住宅共用部分工事費の額
	住宅地区改良事業等補助金交付要領第4第5項(4)及び住宅地区改良事業等対象要綱第4第5項(4)に規定する標準施設工事費	第8により算出した施設工事費の額
改良住宅等改善事業のうちの建替事業及び既設改善関	改良住宅等改善事業制度要綱（平成11年3月19日付け建設省住整発第25号）第16第8項に規定する国土交通大臣の定め	第2、第9、第10及び第11により算出した主体附帯工事費、不良住宅等除却費、土地

連建設事業	る額	整備費及び一時収容施設等設置費の合計額
	住宅地区改良事業等補助金交付要領第4第5項(3)及び住宅地区改良事業等対象要綱第4第5項(3)に規定する標準住宅共用部分工事費	第7により算出した住宅共用部分工事費の額
	住宅地区改良事業等補助金交付要領第4第5項(4)及び住宅地区改良事業等対象要綱第4第5項(4)に規定する標準施設工事費	第8により算出した施設工事費の額
住宅市街地総合整備事業のうち居住環境形成施設整備事業（密集住宅市街地整備型重点整備地区に係るものに限る。）	住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱（平成16年4月1日付け国住市第352号）第4第3号及び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）附属第Ⅲ編第1章イ-16-(8)1第3号に規定する国土交通大臣の定める額	第2、第9、第10及び第11により算出した主体附帯工事費、不良住宅等除却費、土地整備費及び一時収容施設等設置費の合計額
住宅市街地総合整備事業のうちの都市再生住宅整備事業	住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱（平成16年4月1日付け国住市第352号）第4第8号及び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）附属第Ⅲ編第1章イ-16-(8)1第8号に規定する国土交通大臣の定める額	従前居住者用住宅の建設に要する費用
		従前営業者用の店舗等施設の建設に要する費用
		第2により算出した主体附帯工事費の額
		第12により算出した賃貸施設工事費の額

## 第2 主体附帯工事費

### 1 主体附帯工事費

(1) 主体附帯工事費（サービス付き高齢者向け住宅に係るものを除く。）は、住宅の戸数に、別表第1の（その1）及び（その2）に掲げる1戸当たり主体附帯工事費を乗じて得た額の合計額とする。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の主体附帯工事費は、住宅の戸数に次の式により算定した1戸当たり主体附帯工事費を乗じて得た額の合計額とする。

（1戸当たり主体附帯工事費）

＝（別表第1（その3）に掲げる主体附帯工事基本額）

＋（別表第1（その3）に掲げる主体附帯工事費面積係数）×（1戸当たり平均面積）

ただし、1戸当たり平均床面積が別表第1（その1）に定める1戸当たり標準床面

積（以下「公営住宅等の1戸当たり標準床面積」という。）を超える場合においては、当該標準床面積を1戸当たり平均床面積とする。また、緊急通報システムの整備に要する費用及び高齢者又は障害者のために行う特別の設計又は特別の設備の設置に要する費用については、別表第1（その3）に掲げる主体附帯工事基本額にそれぞれ1戸当たり1,720,000円以内又は、3,383,000円以内で国土交通大臣が決定した額を加算することができる。

## 2 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（サービス付き高齢者向け住宅を除く。）

住宅の構造別ごとの1戸当たり平均床面積が別表第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㎡を加えたものを1戸当たり標準床面積に44㎡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する。ただし、当該事業主体又は施行者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、国土交通大臣が特に必要と認めるときは、次の算式により算出することができるものとする。

$$D = \sum \frac{B'_i}{B_i} \times C_i \times A_i$$

ただし、 $D > \sum C_i \times A_i$  のときは  $\sum C_i \times A_i$  とする。

D : 標準主体附帯工事費

B<sub>i</sub> : 別表第1に掲げる1戸当たり標準床面積に44㎡を加えたもの

B'<sub>i</sub> : 構造別ごとの1戸当たり平均床面積に44㎡を加えたもの

C<sub>i</sub> : 別表第1に掲げる1戸当たり主体附帯工事費

A<sub>i</sub> : 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) サービス付き高齢者向け住宅において1戸当たり平均床面積が公営住宅等の1戸当たり標準床面積を超えるものがある場合

当該事業主体の建設する他の構造のサービス付き高齢者向け住宅で、1戸当たり平均床面積が公営住宅等の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、国土交通大臣が特に必要と認めるときは、主体附帯工事費は、次の算式により算出することができるものとする。

$$D = \sum (B_i + P_i \times S_i) \times A_i$$

ただし、 $D > \sum C_i \times A_i$  のときは  $\sum C_i \times A_i$  とする。

D : 主体附帯工事費

B<sub>i</sub> : 構造別ごとの主体附帯工事基本額

P<sub>i</sub> : 構造別ごとの主体附帯工事費面積係数

S<sub>i</sub> : 構造別ごとの1戸当たり平均床面積

A<sub>i</sub> : 構造別ごとのサービス付き高齢者向け住宅の戸数

C<sub>i</sub> : 構造ごとの公営住宅の1戸当たり標準床面積

(i は、構造別を示す添字である。)

(3) 団地等が2以上の地区にまたがる場合

団地が別表第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す。この場合において、住宅市街地総合整備事業については、「団地」とあるのは「重点整備地区」とする。

(4) 主体附帯工事費を増額する場合

別表第2の「対象要件」欄に掲げる場合に該当する場合（同表の「適用しない住宅」欄に掲げる住宅に係る場合を除く。）において、国土交通大臣が必要と認めるときは、主体附帯工事費は、1及び2(1)から(3)までの規定により算出した額と同表の「対象工事費」欄に掲げる工事費として同表の「加算額」欄に定める額以内で国土交通大臣の決定した額を加算した額とする。

(5) 北海道において燃料庫を設ける場合（従前居住者用賃貸住宅を除く。）

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（サービス付き高齢者向け住宅にあつては、1の(2)式により計算した1戸当たり主体附帯工事費）に356,000円（燃料庫の床面積が3.3㎡未満のときは、356,000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、1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。

### 第3 共同施設工事費

共同施設工事費は、国土交通大臣が決定した額とする。

#### 第4 特定工事費

特定工事費は、国土交通大臣が決定した額とする。

#### 第5 補修工事費

補修工事費は、地方整備局長又は北海道開発局長が決定した額とする。

#### 第6 宅地復旧工事費

宅地復旧工事費は、地方整備局長又は北海道開発局長が決定した額とする。

#### 第7 住宅共用部分工事費

住宅共用部分工事費は、第2の規定により算出される主体附帯工事費に、低層住宅（地上階数2以下の住宅をいう。）、中層住宅（地上階数3以上5以下の住宅をいう。）及び高層住宅（地上階数6以上の住宅をいう。）の区分に応じてそれぞれ次の表に定める数値を乗じて得た額とする。

区分	主体附帯工事費に乗じる数値
低層住宅	100分の20
中層住宅	100分の30（ただし、階段室型住棟のものにあつては100分の25）
高層住宅	100分の30

#### 第8 施設工事費

施設工事費は、国土交通大臣が決定した額とする。

#### 第9 不良住宅等除却費

不良住宅等除却費は、次に掲げるところにより算出した買収費（発生材の価格を控除したものをいう。以下同じ。）、除却工事費及び通常損失補償費の合計額とする。この場合において、住宅市街地総合整備事業については、(1)、(2)及び(3)中「不良住宅」とあるのは、「老朽住宅」とする。

##### (1) 買収費

買収費は、除却する不良住宅（当該住宅に附属する物置及び作業場を含む。以下同じ。）、空き家住宅又は空き建築物の買収に要する費用の1㎡当たりの額（その額が153,000円を超える場合にあつては、153,000円）に買収する不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の延べ面積を乗じて得た額とする。

##### (2) 除却工事費

除却工事費は、不良住宅、空き家住宅若しくは空き建築物又は改良住宅等改善事業における従前の改良住宅等の除却工事に要する費用の1㎡当たりの額（その額が、木造住宅又は木造建築物の除却工事で28,000円を超える場合にあつては28,000円、非木造住宅又は非木造建築物の除却工事で41,000円を超える場合にあつては41,000円）に



除却する不良住宅、空き家住宅若しくは空き建築物又は改良住宅等改善事業における従前の改良住宅等の延べ面積を乗じて得た額とする。

(3) 通常損失補償費

通常損失補償費は、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の買収又は除却により通常生ずる損失の補償に要する額とする。

## 第10 土地整備費

土地整備費は、次に掲げるところにより算出した建設用地取得造成費及びその他の土地整備費の合計額とする。

(1) 建設用地取得造成費

イ 用地取得費

用地取得費は、住宅建設用地の取得に要する費用に別表第3に掲げる開発充当率を乗じて得た額（その額が次の表に定める限度額に当該用地に建設される改良住宅戸数を乗じて得た額を超える場合にあっては、当該額）とする。

1戸当たり建設用地取得費限度額表

(単位：千円)

地域区分	大都市－特特	大都市－特	大都市－Ⅰ	大都市－Ⅱ	その他
限度額	46,246	36,310	30,080	24,920	19,340

注1) 地域区分の大都市－Ⅰ及び大都市－Ⅱは、それぞれ別表第4のその1及びその2に掲げる市町の区域とし、その他は、大都市－Ⅰ及び大都市－Ⅱの区域以外の区域とする。

注2) D I Dの区域内の用地については、その他の区域内の用地にあっては大都市－Ⅱの限度額を、大都市－Ⅱの区域内の用地にあっては大都市－Ⅰの限度額を、大都市－Ⅰの区域内の用地にあっては大都市－特の限度額を適用する。

注3) 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第3項に規定する既成市街地若しくは近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）第2条第3項に規定する既成都市区域又は名古屋市の旧市街地の区域内においては、大都市－特の限度額を適用する。

注4) 注3に掲げる区域内で、かつ、D I D区域内である区域内においては、注2及び注3にかかわらず大都市－特の特の限度額を適用する。

ロ 用地造成費

用地造成費は、住宅建設用地の造成に要する費用（その額が2,904,000円に当該用地に建設される住宅の戸数を乗じて得た額を超える場合にあっては、当該額）とする。

ハ 通常損失補償費

通常損失補償費は、改良住宅建設用地の取得造成により通常生ずる損失の補償に要する額とする。

(2) その他の土地整備費

その他の土地整備費は、別表第5の費用の種類の内各欄に掲げる区分に応じてそれぞれ同表の限度額の内各欄に定める額を限度として算出した額の合計額とする。

### 第11 一時収容施設等設置費

一時収容施設等設置費は、次に掲げるところにより算出した建設工事費、移設工事費、補修工事費及びその他の経費の合計額とする。ただし、入居予定者の人数及び使用年数等を勘案して国土交通大臣が特に必要と認めるときは、これらの額に1.5を乗じて得た額に増額することができる。この場合において、住宅市街地総合整備事業については、(1)から(4)までの規定中「一時収容施設」とあるのは「仮設住宅等」とする。

(1) 建設工事費

建設工事費は、建設する一時収容施設の戸数に、次の表に掲げる使用年数の区分に応じてそれぞれ同表に定める補助基本額を乗じて得た額とする。

(単位：千円／戸)

使用年数	1年	2年	3年	4年	5年
補助基本額	2,340	2,560	2,700	2,930	3,080

(2) 移設工事費

移設工事費は、移設する一時収容施設の戸数に1戸当たり移設工事費(当該移設工事費が1,280,000円を超える場合にあっては、1,280,000円)を乗じて得た額とする。

(3) 補修工事費

補修工事費は、補修する一時収容施設の戸数に1戸当たり補修工事費(当該補修工事費が590,000円を超える場合にあっては、590,000円)を乗じて得た額とする。

(4) その他の経費

その他の経費は、次に掲げる費用の合計額とする。

イ 一時収容施設設置用地の借地に要する費用

ロ 一時収容施設の建設、移設及び補修に代えて民間借家等を賃借する費用(当該費用が2,060,000円を超える場合にあっては、2,060,000円)

ハ 仮設店舗、仮設作業場等を建設することが必要な場合における当該仮設店舗、仮設作業場等の建設、移転及び補修に要する費用(当該費用がそれぞれ一時収容施設の建設工事費移設工事費又は補修工事費を超える場合にあっては、当該超えることとなる額を除く。)

ニ 一時収容施設の建設等に附帯して必要となる補償費及びその他特別の事情により必要となる費用

### 第12 賃貸施設工事費

1 賃貸施設工事費は、次の算式により算出した額とする。

ただし、一の営業者に係る補助対象となる施設面積（専用面積と共用部分面積の持分の合計とする。以下同じ。）は、従前の施設面積以内で、かつ、その構造に該当する別表第1（その1）に掲げる1戸当たり標準床面積の2分の1以内とする。

$$X = \sum \frac{Y'_i}{Y_i} \times Z_i$$

X : 賃貸施設工事費

Y<sub>i</sub> : 別表第1（その1）に掲げる住宅の構造別の1戸当たり標準床面積

Y'<sub>i</sub> : 当該施設の補助対象床面積

Z<sub>i</sub> : 別表第1（その1）に掲げる住宅の構造別の1戸当たり主体附帯工事費  
(i は、構造別を示す添字である。)

2 賃貸施設工事費の特例

別表第2の対象工事費欄の(1)特殊基礎工事費、(9)店舗等併設工事費又は(15)その他特別工事費に係る同表の対象要件欄に掲げる場合に該当する場合において、国土交通大臣が特に必要と認めるときは、賃貸施設工事費は、前項の規定により算出した額に、(1)については1施設当たり1,956,000円以下、(9)については1施設当たり934,000円以下、(15)については1施設当たり1,692,000円以下で国土交通大臣の決定した額を加算した額とする。

### 第13 金額の整理

第2から第12までの規定により算出した額は、国の補助率が2分の1の場合にあつては2で、3分の1又は3分の2の場合にあつては3で、5分の2の場合にあつては5で、4分の3の場合にあつては4で、それぞれ割り切れる1,000円単位の額となるように端数を切り捨てるものとする。

別表第1 1戸当たり主体附帯工事費

○その1 公営住宅等の主体附帯工事費

注1) この表は、公営住宅、改良住宅、小規模改良住宅、更新住宅、都市再生住宅に適用する。

注2) 地区の区分は、その4による。

注3) 地域の区分は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号)第1条第1項第2号イ(1)の地域の区分とする。

構造	地区	1戸当たり標準床面積 (㎡/戸)	1戸当たり主体附帯工事費				
			(千円/戸)				
			地域1,2	地域3	地域4	地域5,6,7	地域8
木造及び準耐火構造 (平屋建)	特別	74.7	-	-	19,390	17,810	17,190
	離島		19,430	19,190	19,130	17,580	16,960
	豪雪		19,260	19,020	18,970	17,420	-
	都市		-	-	19,240	17,680	-
	一般		18,680	18,450	18,400	16,900	-
木造及び準耐火構造 (2階建)	特別	79.3	-	-	17,770	17,050	15,780
	離島		19,420	18,960	17,770	17,050	15,940
	豪雪		16,930	16,740	16,710	15,890	-
	都市		-	-	16,950	16,120	-
	一般		16,420	16,240	16,210	15,420	-
耐火構造 (平家建)	特別	74.7	-	-	23,730	23,360	22,890
	離島		24,630	24,380	24,370	23,990	23,500
	豪雪		22,520	22,520	22,520	22,520	-
	都市		-	-	21,660	21,320	-
	一般		19,550	19,350	19,340	19,040	-
耐火構造 (2階建)	特別	79.3	-	-	20,070	19,680	19,380
	離島		21,100	20,620	20,610	20,210	19,900
	豪雪		18,970	18,850	18,840	18,470	-
	都市		-	-	18,320	17,960	-
	一般		16,470	16,360	16,360	16,040	-
準耐火構造 (3階建～)	特別	94.0	-	-	21,230	20,780	20,510
	離島		21,910	21,810	21,800	21,340	21,070
	豪雪		20,030	19,940	19,930	19,510	-
	都市		-	-	19,380	18,970	-

	一般		17,390	17,310	17,300	16,940	-
中層耐火構造 (3～5階建)	特別	94.0	-	-	21,730	21,270	21,000
	離島		22,430	22,320	22,320	21,840	21,560
	豪雪		20,510	20,410	20,400	19,970	-
	都市		-	-	19,840	19,420	-
	一般		17,800	17,720	17,710	17,340	-
高層耐火構造 (6～10階建)	特別	101.1	-	-	22,440	22,010	21,840
	離島		23,080	23,040	23,040	22,600	22,430
	豪雪		21,100	21,070	21,060	20,660	-
	都市		-	-	20,480	20,090	-
	一般		18,320	18,290	18,290	17,940	-
高層耐火構造 (11～14階建)	特別	101.1	-	-	22,900	22,470	22,320
	離島		23,550	23,520	23,510	23,070	22,920
	豪雪		21,530	21,500	21,500	21,090	-
	都市		-	-	20,900	20,510	-
	一般		18,690	18,670	18,660	18,310	-
高層耐火構造 (15～19階建)	特別	101.1	-	-	24,040	23,610	23,480
	離島		24,710	24,690	24,690	24,240	24,110
	豪雪		22,590	22,570	22,570	22,170	-
	都市		-	-	21,950	21,550	-
	一般		19,610	19,600	19,590	19,240	-
超高層耐火構造 (20階建～)	特別	105.6	-	-	32,310	31,700	26,700
	離島		34,140	33,410	32,310	31,700	27,420
	豪雪		28,300	27,670	26,750	26,230	-
	都市		-	-	24,910	24,500	-
	一般		22,250	22,290	22,240	21,870	-

- 1 北海道において燃料庫を設ける場合の一戸当たり標準床面積は、この表の1戸当たり標準床面積に1.6㎡を加えて得た数字とする。
- 2 日本住宅性能表示基準別表1の3-1劣化対策等級2（木造住宅の場合は等級1）を適用するものに係る1戸当たり主体附帯工事費は、この表の1戸当たり主体附帯工事費に（その5）に掲げる係数を乗じて得た額とする。
- 3 日本住宅性能表示基準別表1の5-1断熱等性能等級4を適用するものに係る1戸当たり主体附帯工事費は、この表の1戸当たり主体附帯工事費に（その6）に掲げる係数を乗じて得た額とする。

○その2 地域優良賃貸住宅に係る主体附帯工事費

注1) この表は、地域優良賃貸住宅に適用する。

注2) 地区の区分は、その4による。

注3) 地域の区分は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号)第1条第1項第2号イ(1)の地域の区分とする。

構造	地区	1戸当たり標準床面積 (㎡/戸)	1戸当たり主体附帯工事費				
			(千円/戸)				
			地域1,2	地域3	地域4	地域5,6,7	地域8
木造及び準耐火構造 (平屋建)	特別	81.3	-	-	21,090	19,380	18,690
	離島		21,120	20,880	20,820	19,110	18,450
	豪雪		20,940	20,700	20,640	18,960	-
	都市		-	-	20,940	19,230	-
	一般		20,310	20,070	20,010	18,390	-
木造及び準耐火構造 (2階建)	特別	85.9	-	-	19,230	18,450	17,070
	離島		21,030	20,520	19,230	18,450	17,250
	豪雪		18,330	18,120	18,090	17,190	-
	都市		-	-	18,360	17,460	-
	一般		17,760	17,580	17,550	16,680	-
耐火構造 (平家建)	特別	81.3	-	-	25,800	25,410	24,900
	離島		26,790	26,520	26,520	26,100	25,560
	豪雪		24,480	24,480	24,480	24,480	-
	都市		-	-	23,550	23,190	-
	一般		21,270	21,060	21,030	20,700	-
耐火構造 (2階建)	特別	85.9	-	-	21,720	21,300	20,970
	離島		22,830	22,320	22,320	21,870	21,540
	豪雪		20,520	20,400	20,400	20,010	-
	都市		-	-	19,830	19,440	-
	一般		17,820	17,700	17,700	17,370	-
準耐火構造 (3階建～)	特別	100.6	-	-	22,710	22,230	21,930
	離島		23,430	23,340	23,310	22,830	22,530
	豪雪		21,420	21,330	21,330	20,880	-
	都市		-	-	20,730	20,280	-
	一般		18,600	18,510	18,510	18,120	-
中層耐火構造	特別	100.6	-	-	23,250	22,740	22,470

(3～5階建)	離島		24,000	23,880	23,880	23,370	23,070
	豪雪		21,930	21,840	21,810	21,360	-
	都市		-	-	21,210	20,760	-
	一般		19,050	18,960	18,930	18,540	-
高層耐火構造 (6～10階建)	特別	107.7	-	-	23,880	23,430	23,250
	離島		24,570	24,540	24,540	24,060	23,880
	豪雪		22,470	22,440	22,410	21,990	-
	都市		-	-	21,810	21,390	-
	一般		19,500	19,470	19,470	19,080	-
高層耐火構造 (11～14階建)	特別	107.7	-	-	24,390	23,910	23,760
	離島		25,080	25,050	25,020	24,570	24,390
	豪雪		22,920	22,890	22,890	22,470	-
	都市		-	-	22,260	21,840	-
	一般		19,890	19,860	19,860	19,500	-
高層耐火構造 (15～19階建)	特別	107.7	-	-	25,590	25,140	24,990
	離島		26,310	26,280	26,280	25,800	25,680
	豪雪		24,060	24,030	24,030	23,610	-
	都市		-	-	23,370	22,950	-
	一般		20,880	20,850	20,850	20,490	-
超高層耐火構造 (20階建～)	特別	112.2	-	-	34,320	33,660	28,350
	離島		36,270	35,490	34,320	33,660	29,130
	豪雪		30,060	29,370	28,410	27,870	-
	都市		-	-	26,460	26,010	-
	一般		23,640	23,670	23,610	23,220	-

- 1 北海道において燃料庫を設ける場合の一戸当たり標準床面積は、この表の1戸当たり標準床面積に1.6㎡を加えて得た数字とする。
- 2 日本住宅性能表示基準別表1の3-1劣化対策等級2(木造住宅の場合は等級1)を適用するものに係る1戸当たり主体附帯工事費は、この表の1戸当たり主体附帯工事費に(その5)に掲げる係数を乗じて得た額とする。
- 3 日本住宅性能表示基準別表1の5-1断熱等性能等級4を適用するものに係る1戸当たり主体附帯工事費は、この表の1戸当たり主体附帯工事費に(その6)に掲げる係数を乗じて得た額とする。

### ○その3 サービス付き高齢者向け住宅に係る主体附帯工事費

注1) この表は、サービス付き高齢者向け住宅に適用する。

注2) 地区の区分は、その4による。

注3) 地域の区分は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号)第1条第1項第2号イ(1)の地域の区分とする。

構造	地区	主体附帯工事費基本額 (千円/戸)					主体附帯工事費 面積係数(千円/㎡)				
		地域 1, 2	地域 3	地域 4	地域 5, 6, 7	地域 8	地域 1, 2	地域 3	地域 4	地域 5, 6 , 7	地域 8
木造及び 準耐火構 造 (平屋 建)	特別	-	-	6,878	6,319	6,099	-	-	156	144	139
	離島	6,892	6,807	6,787	6,235	6,018	157	155	154	142	137
	豪雪	6,832	6,749	6,728	6,181	-	155	153	153	140	-
	都市	-	-	6,826	6,271	-	-	-	155	143	-
	一般	6,627	6,546	6,526	5,996	-	151	149	148	136	-
木造及び 準耐火構 造 (2階 建)	特別	-	-	6,068	5,823	5,389	-	-	138	132	122
	離島	6,631	6,475	6,068	5,823	5,443	151	147	138	132	124
	豪雪	5,780	5,717	5,707	5,427	-	131	130	130	123	-
	都市	-	-	5,790	5,506	-	-	-	132	125	-
	一般	5,607	5,546	5,535	5,264	-	127	126	126	120	-
耐火構造 (平家 建)	特別	-	-	8,717	8,582	8,407	-	-	198	195	191
	離島	9,047	8,957	8,951	8,812	8,633	206	204	203	200	196
	豪雪	8,272	8,272	8,272	8,272	-	188	188	188	188	-
	都市	-	-	7,957	7,833	-	-	-	181	178	-
	一般	7,180	7,109	7,104	6,994	-	163	162	161	159	-
耐火構造 (2階 建)	特別	-	-	7,097	6,958	6,853	-	-	161	158	156
	離島	7,461	7,291	7,288	7,146	7,037	170	166	166	162	160
	豪雪	6,708	6,666	6,663	6,533	-	152	151	151	148	-
	都市	-	-	6,478	6,352	-	-	-	147	144	-
	一般	5,823	5,786	5,784	5,671	-	132	132	131	129	-
準耐火構 造 (3階建 ~)	特別	-	-	6,709	6,566	6,482	-	-	152	149	147
	離島	6,924	6,892	6,889	6,743	6,656	157	157	157	153	151
	豪雪	6,330	6,300	6,299	6,165	-	144	143	143	140	-
	都市	-	-	6,124	5,994	-	-	-	139	136	-
	一般	5,495	5,469	5,468	5,352	-	125	124	124	122	-
中層耐火	特別	-	-	6,867	6,721	6,634	-	-	156	153	151



構造 (3～5 階建)	離島	7,087	7,054	7,051	6,902	6,813	161	160	160	157	155
	豪雪	6,479	6,449	6,447	6,310	-	147	147	147	143	-
	都市	-	-	6,268	6,135	-	-	-	142	139	-
	一般	5,625	5,598	5,597	5,478	-	128	127	127	124	-
高層耐火 構造 (6～10 階建)	特別	-	-	6,722	6,593	6,543	-	-	153	150	149
	離島	6,915	6,903	6,903	6,770	6,719	157	157	157	154	153
	豪雪	6,322	6,311	6,311	6,190	-	144	143	143	141	-
	都市	-	-	6,136	6,018	-	-	-	139	137	-
	一般	5,488	5,479	5,478	5,373	-	125	125	125	122	-
高層耐火 構造 (11～14 階建)	特別	-	-	6,860	6,731	6,688	-	-	156	153	152
	離島	7,054	7,046	7,045	6,912	6,868	160	160	160	157	156
	豪雪	6,449	6,442	6,441	6,320	-	147	146	146	144	-
	都市	-	-	6,262	6,144	-	-	-	142	140	-
	一般	5,599	5,592	5,591	5,486	-	127	127	127	125	-
高層耐火 構造 (15～19 階建)	特別	-	-	7,203	7,074	7,033	-	-	164	161	160
	離島	7,403	7,397	7,397	7,264	7,222	168	168	168	165	164
	豪雪	6,769	6,763	6,762	6,641	-	154	154	154	151	-
	都市	-	-	6,575	6,457	-	-	-	149	147	-
	一般	5,876	5,871	5,870	5,765	-	134	133	133	131	-
超高層耐 火構造 (20階建 ～)	特別	-	-	9,390	9,213	7,760	-	-	213	209	176
	離島	9,921	9,707	9,390	9,213	7,969	225	221	213	209	181
	豪雪	8,224	8,040	7,773	7,623	-	187	183	177	173	-
	都市	-	-	7,238	7,118	-	-	-	164	162	-
	一般	6,467	6,477	6,463	6,356	-	147	147	147	144	-

○その4 主体附帯工事費の地区の区分

地区名	地 区 域
特別地区	首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第3項に規定する既成市街地及び同条第4項に規定する近郊整備地帯、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）第2条第3項に規定する既成都市区域及び同条第4項に規定する近郊整備区域、沖縄県
離島地区	離島振興法（昭和28年法律第72号）第2条第1項に規定する離島振興対策実施地域、鹿児島県（奄美市及び大島郡に限る。）、東京都（小笠原村に限る。）
豪雪地区	豪雪地帯対策特別措置法（昭和37年法律第73号）第2条第1項に規定する豪雪地帯
都市地区	東京・大阪・埼玉・千葉・神奈川・静岡・愛知の1都1府5県（特別地区及び離島地区に該当する地域を除く。）、茨城・栃木・群馬・山梨の4県（首都圏整備法による都市開発区域に限る。）、滋賀・和歌山・三重の3県（近畿圏整備法による都市開発区域に限る。）、滋賀・岐阜・三重の3県（中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）による都市整備区域及び都市開発区域に限る。）、京都・兵庫の1府1県（特別地区、離島地区及び豪雪地区に該当する地域を除く。）
一般地区	上記以外の地域

○その5 日本住宅性能表示基準別表1の3-1劣化対策等級2（木造住宅の場合は等級1）を適用するものに係る主体附帯工事費に乗じる係数

構 造	係 数
木造及び準耐火構造（平屋建、2階建）	0.957
耐火構造（平屋建、2階建）、中層耐火構造（3～5階建）及び準耐火構造（3階建～）	0.991
高層耐火構造（6階建～）	0.988

○その6 日本住宅性能表示基準別表1の5-1断熱等性能等級4を適用するものに係る  
主体附帯工事費に乗じる係数

構 造	係 数
木造及び準耐火構造（平屋建、2階建）並 びに耐火構造（平屋建、2階建）	0.970
中層耐火構造（3～5階建）及び準耐火構 造（3階建～）	0.941
高層耐火構造（6階建～）	0.942

別表第2 主体附帯工事費の特例加算限度額

対象工事費	対 象 要 件	加 算 額	適用しない住宅
(1) 特殊基礎工事費	特殊基礎工事を行う場合	1戸当たり 3,911,000円	
(2) 特別規模増工事費	障害者世帯向住宅、高齢者同居向住宅、多人数世帯向住宅及び(3)のエレベーターを設ける中層住宅で、構造別ごとの1戸当たり平均床面積が別表第1に掲げる1戸当たり標準床面積を著しく超える場合	1戸当たり 4,467,000円	サービス付き高齢者向け住宅
(3) エレベーター設置工事費	3階建て、4階建て及び5階建ての中層住宅においてエレベーターを設ける場合	1件当たり 33,859,000円	
(4) 消防用設備設置工事費	法令等において設置が義務付けられた消防用設備の設置を行う場合	1戸当たり 1,474,000円	
(5) 緊急通報システム設置工事費	緊急通報システムを設ける場合 ①シルバーハウジング・プロジェクト制度に係るもの及び ②高齢者対策のための住宅又は障害者世帯向け住宅で、①以外のもの。	1戸当たり 1,720,000円 1戸当たり 247,000円	サービス付き高齢者向け住宅
(6) 高齢者等向け特別設備等工事費	高齢者世帯、高齢者同居世帯又は障害者世帯のための住宅において特別の設計を行う場合又は特別の設備を設ける場合（手すりの設置、滑りにくい階段の処理、段差の解消、コンセントの設置（便所）及び住棟アプローチのスロープ化を行う場合を除く。）	1戸当たり 3,383,000円	サービス付き高齢者向け住宅
(7) 雪害防除工事費	多雪寒冷地区（特別豪雪地帯を含む。）において、雪害防除のために必要な工事を行う場合	1戸当たり 2,346,000円	
(8) 特殊屋外附帯工事費	特殊屋外附帯工事を行う場合（宅配ボックスの設置工事を含む。）	1戸当たり 1,794,000円 ただし、本区分の加算を受けて合併処理浄化槽を設ける場合にあつては、 2,846,000円	都市再生住宅

(9) 店舗等併設 工事費	公共建築物、店舗等が併設する場合	1戸当たり 1,867,000円	改良住宅、小規模改良住宅及び更新住宅														
(10) ピロティ等 設置工事費	ピロティ、屋上遊園等を設ける場合	1戸当たり 1,720,000円	改良住宅、小規模改良住宅、更新住宅及び都市再生住宅														
(11) 試作住宅設 置工事費	試作住宅の工事を行う場合 (新建材、新工法等による住宅の 工事を含む。)	1戸当たり 1,867,000円	改良住宅、小規模改良住宅、更新住宅及び都市再生住宅														
(12) 作業所設置 工事費	農山漁村向住宅に作業所を設ける 場合	構造に応じて次の 表に掲げる1㎡当 たり工事費に作業 所の床面積(1戸 当たり12㎡を限度 とする)を乗じた 額	特定優良賃貸住 宅、特定公共賃 貸住宅、準特定 優良賃貸住宅、 高齢者向け優良 賃貸住宅、改良 住宅、小規模改 良住宅、更新住 宅及び都市再生 住宅														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>構造別</th> <th>1㎡当たり工事費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>木造平屋建及び 準耐火構造平屋建</td> <td>173,000円/㎡</td> </tr> <tr> <td>木造2階建及び 準耐火構造2階建</td> <td>184,000円/㎡</td> </tr> <tr> <td>低層耐火構造</td> <td>188,000円/㎡</td> </tr> <tr> <td>中層準耐火構造</td> <td>188,000円/㎡</td> </tr> <tr> <td>中層耐火構造</td> <td>188,000円/㎡</td> </tr> <tr> <td>高層耐火構造</td> <td>216,000円/㎡</td> </tr> </tbody> </table>	構造別	1㎡当たり工事費	木造平屋建及び 準耐火構造平屋建	173,000円/㎡	木造2階建及び 準耐火構造2階建	184,000円/㎡	低層耐火構造	188,000円/㎡	中層準耐火構造	188,000円/㎡	中層耐火構造	188,000円/㎡	高層耐火構造	216,000円/㎡	
構造別	1㎡当たり工事費																
木造平屋建及び 準耐火構造平屋建	173,000円/㎡																
木造2階建及び 準耐火構造2階建	184,000円/㎡																
低層耐火構造	188,000円/㎡																
中層準耐火構造	188,000円/㎡																
中層耐火構造	188,000円/㎡																
高層耐火構造	216,000円/㎡																
(13) 耐久性向上 工事費	木造住宅の耐久性向上に係る次の 基準に適合する工事を行う場合又は これと同等以上の耐久性を有すると 認められる工事を行う場合 ① 構造耐力上主要な部分である 壁、柱及び横架材の全部又は一部を 木造とする住宅にあっては、すむ柱 の小径は12cm角(通し柱であるすみ 柱にあっては、13.5cm)以上である こと。	1戸当たり 2,346,000円た だし、住宅の構造 別ごとの1戸当 たり平均床面積が、 別表第1に掲げる 1戸当たり標準床 面積未満の場合 は、2,346,000円 に、その1戸当	都市再生住宅														

	<p>構造耐力上主要な部分である壁、柱及び横架材の全部又は一部に枠組壁構造を用いる住宅にあっては、枠組壁工法を用いる外壁の下地材料は、厚さ9mm以上の構造用合板であること。</p> <p>② 防腐及び防蟻措置に関して有効な措置を講じたものであること。</p> <p>③ 基礎は、一体の鉄筋コンクリート造の布基礎とし、地面からその上端までの高さは40cm以上であること。</p> <p>④ 外壁の床下部分には、壁の長さ4m以内ごとに、有効面積300cm<sup>2</sup>以上の換気孔を設け、床下はコンクリートで覆うこと。</p> <p>⑤ 小屋裏の壁で屋外に面するもの又は軒裏には、換気上有効な位置に2以上の換気孔を設けるものとし、換気孔の有効面積の天井面積に対する割合は、原則として300分の1以上とすること。</p> <p>⑥ 住宅の床下及び小屋裏は、点検が容易に行えるよう点検口及び点検スペースが設けられたものであること。</p>	<p>り平均床面積に44m<sup>2</sup>を加えたものを1戸当たり標準床面積に44m<sup>2</sup>を加えたもので除した数値を乗じて得た額</p>	
(14) スライド条項等適用工事費	<p>過年度に交付決定を受け、本年度以降に歳出分が残っている国庫債務負担行為を行った事業又は施行期間が複数年度にまたがり各年度において公営住宅法附則第5項により無利子貸付金の貸付を受ける事業で、契約後12箇月以上経過した時点で賃金又は物価の変動のため工事請負契約を更改することにより工事請負契約額を増額した場合</p>	<p>1戸当たり 3,383,000円</p>	<p>都市再生住宅</p>
(15) 再生可能エネルギー設備	<p>再生可能エネルギーに係る設備を設置する場合</p>		

工事費	①太陽光発電設備を設置する場合  ②蓄電池設備を設置する場合  ③太陽熱温水器を設置する場合	1 kW当たり 654,600円に、1棟 当たり18,000,000 円を加算した額  1 kWh当たり 323,200円  有効集熱面積 1 m <sup>2</sup> 当たり 300,000円	
(16) 交流スペース設置工事費	交流スペースを設置する場合	1 戸当たり 2,000,000円	
(17) その他特別工事費	その他特別の事情がある場合	1 戸当たり 3,383,000円	

別表第3 開発充当率

(1) 開発充当率

取得の条件		開発充当率
1 国有財産特別措置法（昭和27年法律第219号）第6条の2の適用を受けて取得する場合		1.00
2 1㎡当たり 6,000円以下の価格で取得する場合		1.00
3 その他の場合	改良住宅の容積率が(2)の基準容積率以上の場合	1.00
	改良住宅の容積率(A%)が(2)の基準容積率(A <sub>0</sub> %)未満の場合	$1.00 - 0.01 \times a$ $a = A_0 - A$ ただし、aは整数となるよう小数点以下を切り捨てるものとする。

(2) 基準容積率

地区の区分 構造	特別 離 都 島 市	一 般	特 豪 別 雪
	木造（平屋） 低層準耐火構造（平屋） 低層耐火構造（平屋）	% 20	% 20
木造（2階） 低層準耐火構造（2階） 低層耐火構造（2階）	35	35	30
中層準耐火構造（3階） 中層耐火構造（3階）	55	55	55
中層耐火構造（4・5階）	75	70	65
高層耐火構造	114	106	99

(注) 地区の区分は、別表第1（その4）による地区の区分である。



別表第4 用地取得費の地域区分

○その1 (大都市-I)

都道府県	市町名
埼玉県	さいたま市、川越市、川口市、所沢市、飯能市、春日部市、狭山市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、鶴ヶ島市、吉川市、ふじみ野市、三芳町
千葉県	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、佐倉市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市、四街道市、白井市
東京都	東京都区部、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、西東京市
神奈川県	横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、逗子市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、綾瀬市、葉山町、大磯町
静岡県	静岡市
愛知県	名古屋市、長久手市
滋賀県	大津市
京都府	京都市、宇治市、亀岡市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、精華町
大阪府	大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、泉大津市、高槻市、貝塚市、守口市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、松原市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、東大阪市、泉南市、四條畷市、交野市、大阪狭山市
兵庫県	神戸市、尼崎市、明石市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市
奈良県	奈良市、生駒市
広島県	広島市、府中町
沖縄県	那覇市

○その2（大都市－Ⅱ）

都道府県	市町名
北海道	札幌市
宮城県	仙台市
茨城県	取手市、牛久市
栃木県	宇都宮市
群馬県	前橋市、高崎市
埼玉県	熊谷市、行田市、加須市、本庄市、東松山市、鴻巣市、深谷市、久喜市、幸手市、日高市、伊奈町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、宮代町、白岡市、杉戸町
千葉県	木更津市、野田市、茂原市、成田市、東金市、勝浦市、市原市、君津市、袖ヶ浦市、印西市、富里市、酒々井町、大網白里市
東京都	あきる野市、瑞穂町、日の出町
神奈川県	小田原市、三浦市、秦野市、南足柄市、寒川町、二宮町、松田町、開成町、愛川町
新潟県	新潟市
石川県	金沢市、輪島市
福井県	福井市
山梨県	甲府市、大月市
長野県	軽井沢町
岐阜県	岐南町
静岡県	浜松市、沼津市、熱海市、三島市、伊東市、富士市、御殿場市、裾野市、函南町、清水町、長泉町
愛知県	豊橋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、春日井市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、蒲郡市、犬山市、江南市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知立市、尾張旭市、岩倉市、豊明市、日進市、清須市、北名古屋市、あま市、東郷町、扶桑町、大治町、蟹江町、南知多町
滋賀県	草津市、守山市、栗東市、野洲市
京都府	南丹市、久御山町
大阪府	河内長野市、阪南市、島本町、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町
兵庫県	姫路市、洲本市、加古川市、高砂市、淡路市、たつの市、播磨町
奈良県	大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、御所市、香芝市、平群町、三郷町、田原本町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町
和歌山県	和歌山市、海南市、橋本市
岡山県	岡山市
広島県	呉市、廿日市市、海田町
山口県	周南市
徳島県	徳島市
香川県	高松市
愛媛県	松山市
高知県	高知市、須崎市
福岡県	北九州市、福岡市、大野城市
沖縄県	宜野湾市、浦添市、沖縄市、与那原町

別表第5 その他の土地整備費の限度額

費用の種類	限度額														
(1) 道路整備費	整備に要する額														
(2) 下排水工事費															
(3) 児童遊園整備費															
(4) 緑地整備費															
(5) 地区施設等用地取得造成費															
(6) 店舗、作業場設置工事費	整備に要する額 ただし、構造の別に応じて次の表に定める1㎡当たり工事費に店舗、作業所又は管理事務所の床面積を乗じた額を限度とする。														
(7) 管理事務所設置工事費	<table border="1"> <thead> <tr> <th>構造別</th> <th>1㎡当たり工事費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>木造平屋建及び準耐火構造平屋建</td> <td>173,000円/㎡</td> </tr> <tr> <td>木造2階建及び準耐火構造2階建</td> <td>184,000円/㎡</td> </tr> <tr> <td>低層耐火構造</td> <td>188,000円/㎡</td> </tr> <tr> <td>中層準耐火構造</td> <td>188,000円/㎡</td> </tr> <tr> <td>中層耐火構造</td> <td>188,000円/㎡</td> </tr> <tr> <td>高層耐火構造</td> <td>216,000円/㎡</td> </tr> </tbody> </table>	構造別	1㎡当たり工事費	木造平屋建及び準耐火構造平屋建	173,000円/㎡	木造2階建及び準耐火構造2階建	184,000円/㎡	低層耐火構造	188,000円/㎡	中層準耐火構造	188,000円/㎡	中層耐火構造	188,000円/㎡	高層耐火構造	216,000円/㎡
	構造別	1㎡当たり工事費													
	木造平屋建及び準耐火構造平屋建	173,000円/㎡													
	木造2階建及び準耐火構造2階建	184,000円/㎡													
	低層耐火構造	188,000円/㎡													
	中層準耐火構造	188,000円/㎡													
	中層耐火構造	188,000円/㎡													
高層耐火構造	216,000円/㎡														
(8) 集会所設置工事費	整備に要する額 ただし、33,729,000円/件を限度とする。														
(9) 子育て支援施設の設置工事費	整備に要する額 ただし、33,729,000円/件を限度とする。														
(10) 高齢者生活相談所設置工事費 (シルバーハウジング・プロジェクト制度により設けられるものに限る。)	整備に要する額 ただし、33,729,000円/件を限度とする。														
(11) 物置の設置工事費	整備に要する額 ただし、526,000円/件を限度とする。														
(12) 施設併存構造費及びピロティ建設工事費	整備に要する額 ただし、中層耐火構造91,000円/㎡、高層耐火構造101,000円/㎡を限度とする。														
(13) 立体的遊歩道及び人工地盤建設工事費	整備に要する額 ただし、203,000円/㎡を限度とする。														
(14) 再生可能エネルギー設備工事費	整備に要する額 ただし、設置する設備に応じて次に定める額を限度とする。														

	①太陽光発電設備を設置する場合 654,600円/kWに、1棟当たり18,000,000円を 加算した額 ②蓄電池設備を設置する場合 323,200円/kWh ③太陽熱温水器を設置する場合 有効集熱面積1㎡当たり300,000円
(15) 交流スペース設置工事費	整備に要する額 ただし、33,729,000円/件を限度とする。
(16) 防災関連施設整備費	整備に要する額
(17) 水害危険集落地区内における宅地の 整備に要する費用	整備に要する額
(18) 測量・調査・設計費	測量等に要する額
(19) 工場等の移転補償費	移転補償に要する額
(20) その他国土交通大臣が必要と認める 費用	必要と認める額

## 附 則

**第1条** この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

**第2条** この要綱は、福島再生賃貸住宅（福島再生加速化交付金（帰還環境整備）交付要綱（国土交通省）（平成26年2月28日付け国官会第2906号通知）附属編第5の1. 1-1に規定する「福島再生賃貸住宅」をいう。）及び子育て定住支援賃貸住宅（福島再生加速化交付金（福島定住等緊急支援）交付要綱（国土交通省）（平成26年2月28日付け国官会第2911号通知）附属編第2の1. 1-1に規定する「子育て定住支援賃貸住宅」又は同交付要綱附則第2項の規定により廃止される前の福島定住等緊急支援交付金交付要綱（国土交通省）（平成25年4月15日付け国官会第3678号通知）附属編第2の1. 1-1に規定され、当該要綱に基づき整備される「子育て定住支援賃貸住宅」をいう。）についても適用する。この場合において、第1の表に以下のように加える。

住宅等の種類	標準建設費等の種類	工事費等
福島再生賃貸住宅（福島再生加速化交付金（帰還環境整備）交付要綱（国土交通省）（平成26年2月28日付け国官会第2906号通知）附属編第5の1. 1-1に規定する「福島再生賃貸住宅」をいう。）	地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領（平成19年3月28日付け国住備第162号）第4条第5項に規定する標準工事費	第2、第3及び第4により算出した主体附帯工事費、共同施設工事費及び特定工事費の合計額
子育て定住支援賃貸住宅（福島再生加速化交付金（福島定住等緊急支援）交付要綱（国土交通省）（平成26年2月28日付け国官会第2911号通知）	地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領（平成19年3月28日付け国住備第162号）第4条第5項に規定する標準工事費	第2、第3及び第4により算出した主体附帯工事費、共同施設工事費及び特定工事費の合

<p>附属編第2の1. 1-1に規定する「子育て定住支援賃貸住宅」又は同交付要綱附則第2項の規定により廃止される前の福島定住等緊急支援交付金交付要綱(国土交通省)(平成25年4月15日付け国官会第3678号通知)附属編第2の1. 1-1に規定され、当該要綱に基づき整備される「子育て定住支援賃貸住宅」をいう。)。</p>		計額
--	--	----

**第3条** 本通知において対象とする事業のうち、岩手県、宮城県及び福島県の区域内において実施する事業に関しては、第2の2(4)中「別表第2の「対象要件」欄に掲げる場合に該当する場合(同表の「適用しない住宅」欄に掲げる住宅に係る場合を除く。)において、国土交通大臣が必要と認めるときは、主体附帯工事費は、1及び2(1)から(3)までの規定により算出した額に同表の「対象工事費」欄に掲げる工事費として同表の「加算額」欄に定める額以内で国土交通大臣の決定した額を加算した額とする。」とあるのは、「国土交通大臣が必要と認めるときは、主体附帯工事費は、1及び2(1)から(3)までの規定により算出した額に、次に掲げる額を加算した額とする。

イ 1及び2(1)から(3)までの規定により算出した額に0.22を乗じた額以内で国土交通大臣の決定した額

ロ 別表第2の「対象要件」欄に掲げる場合に該当する場合(同表の「適用しない住宅」欄に掲げる住宅に係る場合を除く。)

においては、同表の「対象工事費」欄に掲げる工事費として同表の「加算額」欄に定める額以内で国土交通大臣の決定した額」とする。

2 本通知において対象とする事業のうち、岩手県、宮城県及び福島県の区域内において実施する事業に関しては、別表第2中、(17)その他特別工事費の「対象要件」欄について、「その他特別の事情がある場合」とあるのは、「① 地域特有の事情等により、性能の向上又は工期の短縮等を図るために特別の工事を実施する場合 ② その他特別の事情がある場合」とし、「加算額」欄について、「1戸当たり 3,383,000円」とあるのは、「① 1戸当たり 3,383,000円 ② 1戸当たり 3,383,000円(地域特有の事情等により、特殊な条件下で工事を実施する必要がある、やむを得ない場合においては、国土交通大臣が別に決定した額)」とする。

**第4条** 令和2年4月1日までに、現に住宅等の設計に着手している場合その他特別の事情がある場合には、第2の主体附帯工事費は、国土交通大臣が別に定める主体附帯工事費の算出方法により算出することができる。