

# 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  
国住備第38-3号  
住宅局長通知

最終改正：平成29年3月31日 国住備第485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）、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）、東日本大震災復興交付金制度要綱（平成24年1月6日付け府復第3号、23文科政54号、厚生労働省発会0106第3号、国官会第2357号、環境政発第120106002号）、福島再生加速化交付金（帰還環境整備）実施要綱（平成26年2月28日付け国官会第2893号等）及び福島再生加速化交付金（長期避難者生活拠点形成）実施要綱（平成26年2月28日付け国官会第2894号等）に規定する公営住宅等ストック総合改善事業の対象等に関しては、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。以下「適化法」という。）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 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 公営住宅法（昭和26年法律第193号。）第2条第二号に規定する公営住宅をいう。
- 二 特定公共賃貸住宅等 次のイからニまでに掲げる住宅をいう。
  - イ 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52号。以下「特優賃法」という。）第18条に基づき地方公共団体が建設する賃貸住宅をいう。）
  - ロ 地域優良賃貸住宅（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9号に規定する地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び同条第16号に規定する公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）（従前の要綱に基づくものを含む。）をいう。）
  - ハ 地域特別賃貸住宅（地域特別賃貸住宅制度要綱（昭和61年4月5日付け住建発第97号）第2（三）に基づき地方公共団体が建設する賃貸住宅をいう。以下同じ。）
  - ニ みなし特定公共賃貸住宅（公営住宅法第45条第2項に基づき特優賃法第3条第4号イ又はロに掲げる者に使用させている公営住宅をいう。）をいう。
- 三 サービス付き高齢者向け住宅等 次のイからニまでに掲げる住宅をいう。
  - イ サービス付き高齢者向け住宅（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。）第5条第1項に規定する住宅をいう。）
  - ロ 高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法第44条に規定する住宅をいう。）
  - ハ 地優賃要綱第2条第6号に規定する地域優良賃貸住宅のうち、入居者の資格を第5条第1項第3号に限定しているもの
- 四 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をいう。

- 五 公営住宅等ストック総合改善事業 次のイからハに掲げる事業をいう。
- イ 公営住宅ストック総合改善事業 既設の公営住宅の居住水準の向上と公営住宅ストックの総合的活用を図ることを目的として公営住宅を現に管理している地方公共団体が行う個別改善事業及び全面的改善事業をいう。
- ロ 特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業 既設の特定公共賃貸住宅等の居住水準の向上と特定公共賃貸住宅等ストックの総合的活用を図ることを目的として特定公共賃貸住宅等を現に管理している地方公共団体が行う個別改善事業をいう。
- ハ サービス付き高齢者向け住宅等ストック総合改善事業 サービス付き高齢者向け住宅等の居住水準の向上とサービス付き高齢者向け住宅等ストックの総合的活用を図ることを目的としてサービス付き高齢者向け住宅等を現に管理している認定事業者等(地優賃要綱第3条第7項の規定に基づき、供給計画の認定を受けているものとみなされるサービス付き高齢者向け住宅等の供給を行い、現に管理している者(地方公共団体及び独立行政法人都市再生機構を除く。))をいう。以下同じ。)又は地方公共団体が行う個別改善事業をいう。
- 六 個別改善事業 規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業(当該改善箇所の買取りを含む。)をいう。
- 七 規模増改善 公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うものをいう。
- 八 住戸改善 公営住宅及び特定公共賃貸住宅等(以下「公営住宅等」という。)並びにサービス付き高齢者向け住宅等の住戸部分(バルコニー部分を含む。)の改善
- 九 共用部分改善 公営住宅等及びサービス付き高齢者向け住宅等の共用部分の改善をいう。
- 十 屋外・外構改善 公営住宅等及びサービス付き高齢者向け住宅等の屋外及び外構部分(共同施設を含む。)の改善をいう。
- 十一 全面的改善事業 公営住宅について住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業をいう。
- 十二 最適改善手法評価 全面的改善事業を施行するに際して行う既設公営住宅の最適改善手法を判定するための評価をいう。
- 十三 耐震改修実施住宅 昭和56年度以前の年度の国の予算に係る補助金を受けて建設された公営住宅のうち、個別改善事業のうち共用部分改善により耐震改修を実施した住棟に存する公営住宅をいう。
- 十四 家賃対策 次のイ又はロに掲げるものをいう。
- イ 全面的改善事業(公営住宅ストック総合改善事業無利子貸付金貸付要綱(昭和62年9月4日建設省住建初第129号。以下「貸付要綱」という。)第3第七号に規定する全面的改善事業を含み、第3項第一号又は貸付要綱第3第三号の住戸改善を行ったものに限る。ロ及び第6から第11までにおいて同じ。)を施行した公営住宅、エレベーター設置住宅又は耐震改修実施住宅について、法第16条第2項に規定する近傍同種の住宅の家賃(以下「近傍同種の住宅の家賃」という。)と同条第1項に規定する家賃との差額に対する措置
- ロ 全面的改善事業の施行により家賃の額が当該事業の施行前の最終の家賃の額を超えることとなる

入居者に係る家賃の減額

十五 公営住宅等長寿命化計画 予防保全的な維持管理、耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等ストック（第一号から第三号までに掲げる住宅及び第五号に掲げる共同施設をいう。以下同じ。）の長寿命化を図るため、公営住宅等ストックを管理する地方公共団体ごとに策定する計画をいう。

十六 公営住宅等長寿命化計画策定事業 地方公共団体が公営住宅等長寿命化計画を策定する事業（公営住宅等長寿命化計画の策定に当たり必要となる躯体の劣化状況の調査等を含む。）をいう。

十七 既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業 既設公営住宅の耐震改修事業の施行に伴い転出又は転入を行う当該事業の対象となる公営住宅の入居者に対し、転出若しくは転入又は仮住居の借上げを行う事業をいう。

2 個別改善事業のうち、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善にあつては次の各号のいずれかの改善を行うものとする。

一 居住性向上型 公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

二 福祉対応型 高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善（既設の公営住宅を公営住宅法第45条第1項の事業等を定める省令（平成8年厚生省・建設省令第1号）第1条に規定する事業に活用するための改善及びサービス付き高齢者向け住宅等を老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業に活用するための改善を含む。）

三 安全性確保型 公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

四 長寿命化型 公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

3 全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする。（概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。）

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改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの

二 共用部分改善で福祉対応型（4階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。）及び安全性確保型（最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。）を行うもの

三 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの

### 第3 対象

公営住宅等ストック総合改善事業の対象は、次の各号に掲げる事業（衛星放送受信機の設置、ケーブルテレビの配線、電話回線の増設その他の専ら個人の利便や享楽に供される設備等の整備で個人の負担により行うことが適切であると認められるものを除く。）に要する費用をいう。ただし、第5及び第6の規定に基づいて算出される個別改善事業及び全面的改善事業に要する団地毎の経費が原則として100万

円を超える事業（複数の団地における住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置に係る事業にあっては、各団地における当該事業に要する経費を合計した額が 100 万円を超える事業）に限るものとする。

一 個別改善事業

二 全面的改善事業

2 公営住宅等長寿命化計画策定事業の対象は、公営住宅等長寿命化計画策定事業に要する費用をいう。

3 既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業の対象は、既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業に要する費用をいう。

#### 第4 公営住宅等ストック総合改善事業の施行の要件

個別改善事業の施行の要件は、次に掲げるとおりとする。

一 公営住宅等ストック総合改善事業のうち、地方公共団体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

二 個別改善事業を施行しようとする公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等が、原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修については昭和56年度（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年政令第196号）の施行の日以前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。）、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善については、平成12年度、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善については平成14年度、共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものについては平成14年度）以前の年度の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたものであること。ただし、以下に掲げるものについてはこの限りではない。

イ 長寿命化型を行うもの

ロ 福祉対応型を行うもののうち障害者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善（既設の公営住宅を公営住宅法第45条第1項の事業等を定める省令第1条に規定する事業に活用するための改善及びサービス付き高齢者向け住宅等を老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業に活用するための改善に限る。）

ニ 住宅用防災機器、地上波デジタル放送対応設備、P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等

ホ 住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善

三 個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間（ただし、家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね15年間、第5第1項第二号に係る費用を対象とする場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合を除く。）は、概ね20年間）、使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

四 個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、公営住宅法第28条第1項

の規定に該当する者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として5割以下であること。

五 前各号に掲げるもののほか、次に掲げる施設の整備を伴う場合にあっては、個別改善事業が原則として150戸以上の団地で行われるものであること。

イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）

ロ 児童遊園

ハ 屋外消火栓

ニ その他イからハまでに掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設

2 全面的改善事業の施行の要件は、次に掲げるとおりとする。

一 公営住宅等ストック総合改善事業のうち、地方公共団体が行う全面的改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

二 前項第四号及び第五号に掲げる要件を具備すること。

三 全面的改善事業を施行しようとする公営住宅が、原則として建築後30年を経過したものであること。

四 全面的改善事業を施行した公営住宅が、当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること。

## 第5 個別改善事業に係る対象額

個別改善事業に要する経費に係る対象額は、事業主体（公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等を現に管理している地方公共団体で、公営住宅等ストック総合改善事業を施行する者をいう。以下同じ。）が行う個別改善事業の場合にあっては、次に掲げる費用（買取りの場合は、次に掲げる費用相当分）を合計した額、事業主体が借上げた公営住宅等の改善を行う者又は認定事業者等に対して事業主体が補助する場合にあっては、当該補助額（その額が次に掲げる費用を合計した額の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。

一 工事費（附帯的工事費、既存部分の除却及び撤去費用を含む。） 団地別及び構造別に算定するものとし、平成29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29年3月31日付け国住備第477号、国住整第45号、国住市第130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に掲げる1戸当たりの工事費に改善の対象となる公営住宅等の戸数を乗じて得た額を限度とする。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し、第4第1項第五号イからニに掲げる施設の整備を伴う個別改善事業については、上記の算定とは別に団地別及び施設別に算定するものとし、その工事費の合計の限度額を改善の対象となる公営住宅等の戸数に1戸当たり1,685,000円（合併処理浄化槽施設を設ける場合にあっては2,674,000円）を乗じて得た額（同号イに定める集会室にあっては1件当たり31,686,000円）

二 測量試験費 次に掲げるいずれかの工事を含む個別改善事業を実施するために必要な測量、調査及び設計に要する費用。（ただし、1戸当たり33万円を限度とする。）

イ 規模増改善

ロ 住戸改善（福祉対応型、安全性確保型（耐震性の確保に係るもの）及び長寿命化型に限る）

ハ 共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型（耐震性の確保に係るもの）及び長寿命化型に限る）

## 第6 全面的改善事業に係る対象額

全面的改善事業に要する経費に係る対象額は、次に掲げる費用を合計した額とする。

- 一 工事費（附帯的工事費、既存部分の除却及び撤去費用を含む。） 団地別及び構造別に算定するものとし、標準建設費等共同通知別表第1に掲げる1戸当たりの工事費に改善の対象となる公営住宅の戸数を乗じて得た額を限度とする。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し、第4第1項第五号イからニまでに掲げる施設の整備に係る工事費については、上記の算定とは別に団地別及び施設別に算定するものとし、その工事費の合計の限度額を改善の対象となる公営住宅の戸数に1戸当たり1,685,000円（合併処理浄化槽施設を設ける場合にあつては2,674,000円）を乗じて得た額（同号イに定める集会室にあつては1件当たり31,686,000円）とし、住戸改善に係る工事費については、団地別及び住戸別に算定するものとし、その工事費の1戸あたりの限度額を一の住戸に係る改善工事（バルコニー部分の工事を含む。）に要する費用の総額から1戸あたり500千円（従前居住者からの退去時の徴収額が1戸あたり500千円を上回る場合は、当該額）を除いた額と、次の式により算出される額のいずれか少額のものを限度とする。

$$L = 3,000 + (2,000 \times M / 40)$$

L：一の住戸に係る工事費の限度額（単位：千円）

M：対象住戸面積（単位：㎡）

- 二 測量試験費 工事のために必要な測量、試験、調査及び設計に要する費用及び最適改善手法評価に要する費用

## 第7 公営住宅等長寿命化計画策定事業に係る対象額

公営住宅等長寿命化計画策定事業に係る対象額は、公営住宅等長寿命化計画策定事業に要する費用を合計した額とする。

## 第8 既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業に係る対象額

既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業の対象額は、次に掲げる費用の額の合計額とする。

- 一 既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転に要する費用として、地方公共団体が移転者に支払う経費を合計した額。ただし、移転件数一件につき、176千円を限度とする。

二 移転者が仮住居として住宅を借り上げるために要する経費について地方公共団体が助成する額又は地方公共団体が移転者の仮住居の用に供するため借り上げた住宅の家賃を減額するために負担する額。ただし、仮住居を借り上げる月数（12 月を限度とする。）に当該仮住居の毎月の家賃について地方公共団体が助成又は負担する額（一件につき 47 千円を限度とする。）を乗じて得た額を限度とする。

**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**

改正後の要綱は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

2 第 4 第 1 項第一号及び第 2 項第一号の規定にかかわらず、平成 25 年度までに施行する個別改善事業及び全面的改善事業については第 3 に掲げる公営住宅等ストック総合改善事業の対象とする。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 21 年 5 月 29 日から施行する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 23 年 5 月 2 日から施行する。

**附 則**

**第1条** 改正後の要綱は、平成23年10月20日から施行する。

**第2条** 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号）の規定による改正前の高齢者住まい法第34条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅については、なお従前の例による。

**附 則**

**第1条** 改正後の要綱は、平成23年11月21日から施行する。

**第2条** 平成23年度補正予算（第3号）に係る東日本大震災復旧・復興社会資本総合整備事業費及び平成24年度東日本大震災復興特別会計予算に係る社会資本整備総合交付金については、公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等の耐震改修又はP波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置若しくはエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施に係る事業に充てるものとする。

**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**

改正後の要綱は、平成25年5月15日から施行する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成26年2月28日から施行する。ただし、第1に定める規定以外の規定は、平成26年2月6日から施行する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成26年4月1日から施行する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成27年4月9日から施行する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 27 年 5 月 7 日から施行する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則**

改正後の要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。