

公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱

（平成12年3月24日）
建設省住備発第34号
建設省住宅局長通知

最終改正 平成29年3月31日 国住備第486号

第1 通則

公営住宅等ストック総合改善事業に係る国の補助金（以下「補助金」という。）の交付等に関しては、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。）並びに第24に定める関係法令及び関係通知によるほか、この要綱に定めるところによる。

第2 交付の目的

補助金は、既設の公的賃貸住宅等に係る改善について、その経費の一部を補助することにより既設の公的賃貸住宅等の居住水準の向上と公的賃貸住宅ストックの総合的活用を図ることを目的とする。

第3 定義

この要綱において、次の各号に掲げる意義は、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。）
 - 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号に限っているもの
- 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 次のイからニまでに掲げるものをいう。
 - イ 公営住宅ストック総合改善事業 公営住宅に関して第6第一号に規定する事業主体が行う個別改善事業及び全面的改善事業で、この要綱の規定による国の補助に係るものをいう。
 - ロ 特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業 特定公共賃貸住宅等に関して第6第二号に規定する事業主体が行う個別改善事業で、この要綱の規定による国の補助に係るものをいう。
 - 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に関して第6第三号に規定する事業主体が行う個別改善事業で、この要綱の規定による国の補助に係るものをいう。
 - ニ 公的賃貸住宅長寿命化モデル事業 以下のいずれかに掲げる住宅に関して、第6第四号に規定する事業主体が実施する改修事業（以下、「公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業」という。）及び第6第五号に規定する事業主体が実施する評価事業で、この要綱の規定による国の補助に係るものをいう。
 - (1) 公営住宅
 - (2) 改良住宅（住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第六号に定める住宅をいう。以下同じ。）
 - (3) 機構住宅（独立行政法人都市再生機構が供給する賃貸住宅をいう。以下同じ。）
 - (4) 公社住宅（地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅をいう。以下同じ。）
- 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。）の改善をいう。
 - 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 エレベーター設置住宅 平成7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建設された公営住宅のうち、個別改善事業（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日建設省住建発第129号。以下「貸付要綱」という。）第3第六号に規定する個別改善事業を含む。）のうち共用部分改善（平成12年11月22日以後に適化法第5条の規定により補助金等の交付の申請を行ったもの又は貸付要綱第3第四号に定める共用部分改善を行ったものに限る。）によりエレベーターを設置した住棟（階段室型共同住宅にあつてはエレベーターを設置した階段室）に存するものをいう。
 - 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（貸付要綱第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。以下同じ。）又は公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業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、公営住宅法第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 全面的改善事業又は公的賃貸住宅長寿命化モデル改修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 最適改善手法評価 全面的改善事業を施行するに際して、既設公営住宅の最適な改善手法を判定するために、別に定めるところに従い公的機関等により行われる評価（躯体の耐震性及びコンクリート品質の診断を含む。）をいう。
 - 十六 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四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。
- 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又はサービス付き高齢者向け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
- 4 公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業は、原則として第3項各号に掲げる改善工事を行うものとし、公的賃貸住宅の長寿命化に資する先導性を有し、将来的な普及が見込まれる工事を含むものとする。（概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。）

第4 補助金の交付の対象

国は、事業主体が行う公営住宅等ストック総合改善事業の施行に要する費用のうち、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。)に要する費用の一部について、予算の範囲内で補助金を交付するものとする。ただし、第7、第8及び第9の規定に基づいて算出される個別改善事業、全面的改善事業及び公的賃貸住宅長寿命化モデル改修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
- 三 公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業及び当該事業に係る評価事業
- 四 家賃対策

2 国は、貸付要綱第3第一号に定める公営住宅ストック総合改善事業を実施した公営住宅に係る家賃対策に要する費用の一部について、予算の範囲内で補助金を交付するものとする。

第5 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、事業主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7第1項第二号に係る補助金の交付を受ける場合(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つては、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ものとして国土交通大臣が認めた施設
- 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、事業主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。
 - 五 全面的改善事業を施行するに際して、最適改善手法評価を行い、全面的改善事業が適切な改善手法であると判定されたものであること。
- 3 公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業の実施に係る要件は次に掲げるとおりとする。
- 一 平成 30 年度までに実施するものであること。
 - 二 公営住宅を対象とする事業については、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。
 - 三 改良住宅を対象とする事業については、改良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。
 - 四 公社住宅については、あらかじめ地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 18 日国住備第 160 号）第 3 条第 1 項に掲げる供給計画を作成し、都道府県知事等の認定を申請し、その認定を受けたものであること。
 - 五 公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業を実施しようとする住宅が、原則として昭和 50 年度以前に整備された鉄筋コンクリート造の中高層住宅（地上階数 3 以上のものをいう。）であること。
 - 六 公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業について、学識経験者等の意見を踏まえた上で、次のイ及びロを満たし、公的賃貸住宅の長寿命化に資するものとして選定した事業であること。
 - イ 公的賃貸住宅の長寿命化に資する先導性を有しているものであること
 - ロ 将来的な普及が見込まれるものであること
 - 七 公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業を実施した住宅が、当該事業の実施後、概ね 35 年以上管理する予定のものであること。

第 6 事業主体

- 一 公営住宅ストック総合改善事業は、公営住宅を現に管理している地方公共団体が施行する。
- 二 特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業は、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施行する。
- 三 サービス付き高齢者向け住宅等ストック総合改善事業は、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施行する。
- 四 公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業は、対象となる住宅を現に管理している者が施行する。
- 五 公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業に係る評価事業は、以下に適合している法人が施行する。
 - イ 公平性及び中立性の高い機関であること
 - ロ 事業を的確に遂行する技術能力（鉄筋コンクリート造の中高層住宅の改修工事に係る知識を含む。）を有すること
 - ハ 事業に係る経理その他の事務についての的確な管理体制及び処理能力を有すること

第 7 個別改善事業に係る補助金の額

個別改善事業に要する経費に係る補助金の額は、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）を合計した額に 2 分の 1 を、事業主体が借り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）に 2 分の 1 を乗じて得た額とする。

- 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、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。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、第 5 第 1 項第五号イからニまで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所にあっては 1 件当たり 31,686,000 円）とする。
 - 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。）
- 2 前項各号の規定により工事費及び測量試験費を算出する場合においては、2 で割り切れる 1,000 円単位の額とし、端数は切り捨てるものとする。

第8 全面的改善事業に係る補助金の額

全面的改善事業に要する経費に係る補助金の額は、次に掲げる費用を合計した額に2分の1を乗じて得た額とする。

- 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、第5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っては2,674,000円）を乗じて得た額（同号イに定める集会所にあっては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並びに最適改善手法評価に要する費用
- 2 前項各号の規定により工事費及び測量試験費を算出する場合においては、2で割り切れる1,000円単位の額とし、端数は切り捨てるものとする。

第9 公的賃貸住宅長寿命化モデル事業に係る補助金の額

公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業に要する経費に係る補助金の額は、次の各号に掲げる費用を合計した額のうち、次の表の（イ）欄に掲げる額について（ロ）欄の対象住宅等に応じ（ハ）欄に掲げる率を乗じて、それぞれ得た額とする。

- 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住宅の戸数を乗じて得た額を限度とする。ただし、第5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っては2,674,000円）を乗じて得た額（同号イに定める集会所にあっては1件当たり31,686,000円）とする。
- 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並びに最適改善手法評価に要する費用

	（イ）	（ロ）	（ハ）
1戸当たり平均 10,000,000円以内 の部分		公営住宅、改良住宅	2/3
		機構住宅	1/2
		公社住宅	1/4
1戸当たり平均 10,000,000円を超 える部分		公営住宅、改良住宅	1/2
		機構住宅	1/3
		公社住宅	1/6

- 2 第1項の規定により工事費及び測量試験費を算出する場合においては、12で割り切れる1,000円単位の額とし、端数は切り捨てるものとする。
- 3 公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業に係る評価事業に要する経費に係る補助金の額は、公的賃貸住宅モデル改修事業に係る評価に必要な費用以内の額とする。

第10 家賃対策に係る補助金の額

全面的改善事業又は公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業を施行した公営住宅及びエレベーター設置住宅又は耐震改修実施住宅の家賃対策に係る補助金の額は、第11の規定に基づき算定した補助基本額（以下「補助基本額」という。）に2分の1を乗じて得た額とする。

- 2 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第20条第2項の規定に基づき公営住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用に対する国の補助については、前項の規定に関わらず、別に定めるところによるものとする。

- 3 前項までの規定により補助基本額を算出する場合には、2で割り切れる1,000円単位の額とし、端数は切り捨てるものとする。

第11 補助基本額の算定

補助基本額は、近傍同種の住宅の家賃の額から第12の規定に基づき算定した入居者負担基準額（以下「入居者負担基準額」という。）を控除した額に、第13の規定に基づき算定した補助対象月数の総和（以下「補助対象月数」という。）を乗じて得た額から、公営住宅家賃収入補助金交付要領（昭和50年1月17日付け建設省住総発第7号。以下「家賃収入補助要領」という。）第2の規定（第2第3項（二）から（七）の規定を除く。）に基づき算定した1戸当たりの補助基本額（以下「家賃収入補助基本額」という。）を控除した額とする。ただし、入居者負担基準額が近傍同種の住宅の家賃の額から家賃収入補助要領第2第2項に規定する補助基本額の積算基礎額となる期間における1月当たりの家賃収入補助基本額を控除した額を超える場合は、補助基本額は0円とする。

- 2 全面的改善事業又は公的賃貸住宅長寿命化モデル改修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を減額する場合における補助基本額は、前項の規定に関わらず、近傍同種の住宅の家賃の額から減額（当該事業の施行後の入居者負担基準額から当該事業の施行前の最終の入居者負担基準額を控除した額に、次の表の上欄各項に定める当該事業の施行後の公営住宅への入居期間の区分に応じてそれぞれ下欄各項に定める率を乗じた額を限度とする。）した後の家賃の額を控除した額に補助対象月数を乗じて得た額とする。

入居期間	率
1年以下の場合	3分の2
1年を超え2年以下の場合	3分の1

- 3 前2項の補助基本額の算定は、公営住宅の団地別、管理開始年度別、構造別、床面積別及び第11第一号の表の上欄各項に定める入居者の収入の区分別に行うものとする。

第12 入居者負担基準額

入居者負担基準額は、次の第一号に定める家賃算定基礎額に、第二号から第四号までに掲げる数値を乗じた額とする。

- 一 家賃算定基礎額 入居者の収入（当年度家賃を決定するために用いた公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）第1条第三号に規定する収入をいう。以下同じ。）の区分に応じ、次の表に定める額

	入居者の収入	家賃算定基礎額
(1)	104,000円以下の場合	34,400円
(2)	104,000円を超え、123,000円以下の場合	39,700円
(3)	123,000円を超え、139,000円以下の場合	45,400円
(4)	139,000円を超え、158,000円以下の場合	51,200円
(5)	158,000円を超え、186,000円以下の場合	58,500円
(6)	186,000円を超え、214,000円以下の場合	67,500円
(7)	214,000円を超え、259,000円以下の場合	79,000円
(8)	259,000円を超える場合	91,100円

- 二 市町村立地係数 当該公営住宅の存する市町村ごとに、法第44条第3項並びに令第2条第1項第一号及び第三号並びに第3条第1項に規定する国土交通大臣が定める期間等（平成8年建設省告示第1783号。以下「告示」という。）第二号に定める数値

- 三 規模係数 当該公営住宅の床面積の合計（共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。以下同じ。）を65㎡で除した数値

- 四 経過年数係数 当該公営住宅の構造及びその存する区域に応じ、告示第三号に定める数値

第13 補助対象月数

補助対象月数は、全面的改善事業又は公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業を施行した公営住宅にあっては当該公営住宅への入居可能日（家賃徴収の始期となる日をいう。以下同じ。）、エレベーター設置住宅にあっては当該エレベーターの供用を開始した日が、月の初日である場合はその月から、その日が月の初日以外の日である場合は翌月から、耐震改修実施住宅にあっては当該耐震改修が終了した日が、月の初日である場合はその月から、その日が月の初日以外の日である場合は翌月から年度末までの期間とする。ただし、年度の途中において当該公営住宅の滅失等その管理が終了した場合においては、その終了の日が月の初日であるときは前月まで、その日が月の初日以外の日であるときはその日の属する月までとする。

第 14 補助対象戸数

補助対象戸数は、毎年 10 月 1 日（10 月 2 日以降に新たに管理を開始する場合にあっては入居可能日、9 月 30 日以前に管理を終了する場合にあってはその終了の日）において、現に管理されている全面的改善事業実施住宅（第 3 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をいい、次の各号に掲げるものを除く。以下同じ。）、エレベーター設置住宅（次の各号に掲げるものを除く。以下同じ。）、耐震改修実施住宅（次の各号に掲げるものを除く。以下同じ。）の戸数又は公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業を実施した公営住宅の戸数とする。

- 一 空家住宅
- 二 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

第 15 家賃対策に係る補助金の交付の期間

第 3 第 1 項第十四号イの措置に係る補助金の交付の期間は、全面的改善事業実施住宅については 5 年、エレベーター設置住宅については 1 年、耐震改修実施住宅については 3 年、公的賃貸住宅長寿命化モデル改修事業を実施した公営住宅については 10 年とする。

- 2 第 3 第 1 項第十四号ロの家賃の減額に係る補助金の交付の期間は 2 年以内で、かつ、事業主体が家賃の減額を行う期間とする。

第 16 全体設計の承認

事業主体の長は、公営住宅等ストック総合改善事業の実施が複数年度にわたるものについては、初年度の補助金交付申請前に、当該事業に係る事業費の総額、事業完了の予定時期等について、全体設計承認申請書を地方整備局長、北海道開発局長、沖縄総合事務局長又は住宅局長（以下「地方整備局長等」という。）に提出することができる。なお、当該事業に係る事業費の総額を変更する場合も同様とする。

- 2 地方整備局長等は、全体設計承認申請書を受理し、審査の上適当と認めた場合は、当該全体設計を承認し、事業主体の長に通知するものとする。

第 17 補助金の交付の申請

公営住宅等ストック総合改善事業に係る補助金交付申請書は、事業主体毎に次の各号に掲げる事業種別毎に作成しなければならない。

- 一 公営住宅等ストック総合改善事業のうち、建設若しくは買取りに係る事業
- 二 公営住宅等ストック総合改善事業のうち、借上げに係る事業

- 2 前項の補助金交付申請書は、公営住宅等建設費等統合補助実施要領（平成 13 年国住備第 119 号）第 6 に定める交付申請予定表に即したものでなければならない。
- 3 事業の実施が複数年度にわたるもののうち、国庫債務負担行為に係るものについては前項までの規定に準じて補助金交付申請書を作成しなければならない。

第 18 経費の配分の明細の変更

経費の配分は、工事費とする。

- 2 指導監督事務費についての経費の配分は、旅費、人件費、備品購入費、その他の諸経費とする。

第 19 事業内容の軽微な変更

地方整備局長等の承認を要しない事業内容の軽微な変更は、交付決定の対象となった団地において建物の構造、型式、階数、戸数、床面積等についての補助金の額の算定に関わる重要な変更が行われない場合で、事業主体毎の補助金の額に変更を生じないものとする。

- 2 補助金の額に変更を生じる場合には、補助金交付変更申請書を作成し、地方整備局長等に提出しなければならない。第 17 の規定は、この場合において準用する。

第 20 補助金の経理及び取扱い

事業主体の長は、国の補助金について、当該事業主体の歳入歳出予算等における科目別計上金額を明らかにする調書を作成しておかなければならない。

- 2 事業主体の長は、「補助事業等における残存物件の取扱いについて」（昭和 34 年 3 月 12 日付け建設省会発第 74 号）に定められている備品、材料その他の物件を購入した場合は、台帳を作成し、当該物件の購入年月日、数量、価格等を明らかにしておかなければならない。なお、自動車については、別に自動車損害保険等内訳を作成しておかなければならない。
- 3 補助金に係る消費税相当額の取扱については、「住宅局所管補助事業等における消費税相当額の取扱について」

(平成17年9月1日付け国住総第37号国土交通省住宅局長通知)によるものとする。

第21 指導監督

都道府県知事は、公営住宅等ストック総合改善事業の円滑な進捗を図るため、事業主体に対し、公営住宅整備事業等指導監督要領(昭和50年4月10日付け建設省住建発第29号。以下「指導監督要領」という。)に定めるところにより、必要な指示を行い、報告書の提出を命じ、又は実地に検査しなければならない。

第22 指導監督事務費

国は、第21の規定により都道府県知事の行う指導監督に要する費用として、当該年度における当該都道府県の区域内の市町村(指定都市を除く。)が行う公営住宅等ストック総合改善事業(家賃対策を除く。)に要する費用の合計額に0.003以上0.008以下で国土交通大臣が定める率を、家賃対策の補助対象となる額に0.002を、それぞれ乗じて得た額を合計した額を、都道府県に交付する。

- 2 都道府県知事は、指導監督事務費の交付を受けようとするときは、指導監督要領に定めるところにより、指導監督事務費交付申請書に予算議決書の写を添付して、国土交通大臣に提出しなければならない。
- 3 国土交通大臣は、第2項に掲げる申請書を受理した場合は、指導監督要領に定めるところにより、これを審査の上、適当と認めた場合においては、指導監督事務費の額を決定し、当該都道府県知事に通知するものとする。

第23 書類の様式及び提出方法等

公営住宅等ストック総合改善事業に関する書類の様式は、別表によるものとする。

- 2 前項に規定する書類は、事業主体が都道府県又は指定都市にあつては地方整備局長等に、事業主体が指定都市以外の市町村(特別区を含む。以下同じ。)にあつては都道府県知事に、事業主体が地方公共団体以外の場合には住宅局長に、それぞれ提出するものとする。
- 3 事業主体である市町村に対する補助金の交付決定通知は都道府県を経由して行うものとする。

第24 都道府県知事の進達等

都道府県知事は、適化法第26条第2項及び同法施行令(昭和30年政令第225号)第17条の規定により、都道府県知事が行うこととなった補助金等の交付に関する事務(以下「受託事務」という。)として、補助金交付申請書等を受理した場合には、指導監督要領に定めるところにより審査調書を添えて、第4第1項第三号及び第2項に定める事業にあつては国土交通大臣に、その他の事業にあつては地方整備局長等に進達しなければならない。

ただし、補助金交付申請書の進達においては、別記様式第1以外の様式(大臣認定費用に係る資料を除く。)の添付を要しない。

- 2 都道府県知事は、受託事務として、次の各号に掲げる事務を処理した場合には、指導監督要領に定めるところにより、それぞれ当該各号に掲げる書類を作成し、地方整備局長等に報告しなければならない。
 - 一 適化法第12条の規定に基づく遂行状況の報告の受理 事業進捗状況調査書
 - 二 適化法第14条後段(適化法第16条第2項において準用する場合を含む。)の規定に基づく年度終了実績報告書の受理 年度終了実績調査書
 - 三 適化法第15条の規定に基づく補助金の額の確定 補助金の額の確定状況報告明細書
- 3 都道府県知事は、受託事務として、適化法第13条第2項の規定に基づく事業の遂行の一時停止を命じたときは、すみやかにその理由を付して、その旨を地方整備局長等に報告し、その指示を受けなければならない。
- 4 第1項の規定に基づく国土交通大臣への進達は、地方整備局長等を経由して行うものとする。

第25 運営

補助金の交付等に関しては、次の各号に定めるところにより行わなければならない。

- 一 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律施行令(昭和30年政令第255号)
- 二 国土交通省所管補助金等交付規則(平成12年内閣府・建設省令第9号)
- 三 住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目(平成12年3月24日付け建設省住備発第42号、建設省住街発第29号、建設省住整発第27号、建設省住防発第19号、建設省住市発第12号)
- 四 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)
- 五 公営住宅等建設費等統合補助実施要領(平成13年国住備第119号)
- 六 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日付け建設省住建発第129号)
- 七 補助事業等における残存物件の取扱いについて(昭和34年3月12日付け建設省会発第74号)
- 八 公営住宅建設事業等における残存物件の取扱いについて(昭和34年4月15日付け建設省住発第120号)

- 九 建設省所管補助事業における食糧費の支出について（平成7年11月20日付け建設省会発第641号）
- 十 住宅局所管補助事業等における消費税相当額の取扱について（平成17年9月1日付け国住総第37号国土交通省住宅局長通知）
- 十一 その他関連通知に定めるもの

附 則

この要綱は平成12年4月3日から適用する。

- 2 既設公営住宅改善事業補助金交付要綱（昭和51年7月1日建設省住建発第47号）は廃止する。ただし、公営住宅ストック総合活用計画を策定していない事業主体による既設公営住宅の改善に係る補助金の交付については、平成15年3月31日までの間は、なお従前の例による。

附 則

この要綱は平成12年11月22日から適用する。

附 則

この要綱は平成13年4月2日から適用する。

附 則

この要綱は平成14年2月8日から適用する。

附 則

この要綱は平成14年4月1日から適用する。

附 則

この要綱は平成15年4月1日から適用する。

附 則

この要綱は平成16年4月1日から適用する。

附 則

この要綱は平成17年4月1日から適用する。

附 則

この要綱は平成18年4月1日から適用する。

附 則

この要綱は平成19年4月1日から適用する。

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日から施行する。

- 2 この要綱の施行の際現に公営住宅に入居している者で第11の規定による入居者負担基準額（以下この項において「新入居者負担基準額」という。）がこの要綱の施行の日前の入居者負担基準額（以下この項において「旧入居者負担基準額」という。）を超えるものの次の表の上欄に掲げる年度の入居者負担基準額は、第3の規定にかかわらず、新入居者負担基準額から旧入居者負担基準額を控除して得た額に同欄に掲げる年度の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める率を乗じて得た額に、旧入居者負担基準額を加えて得た額とする。

平成21年度	0.2
平成22年度	0.4
平成23年度	0.6
平成24年度	0.8

附 則

この要綱は平成21年4月1日から適用する。

2 第5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であって、以下のいずれかに係るものについては、第4に掲げる公営住宅等ストック総合改善事業に係る補助金の交付の対象とする。

- 一 公営住宅ストック総合活用計画（次のイからホまでに掲げる事項について適切に定めたものとして国土交通大臣の確認を受けたものに限る。）に基づいて行われる個別改善事業。
 - イ 需要の把握、公営住宅ストック活用の目標等公営住宅ストック活用の基本的考え方
 - ロ 建替、全面的改善、個別改善、計画修繕を含む維持管理等ストック活用のための手法
 - ハ 改善について改善の内容ごとの標準管理期間
 - ニ 計画修繕を含む維持管理に係る必要費用の水準
 - ホ 公共賃貸住宅の供給に係る事業主体間の連携（募集情報の提供等を含む。）の考え方
- 二 福祉対応型を行うものうち障害者等の公営住宅における居住の円滑化のための設備等の改善又は安全性確保型を行うものうち耐震改修、外壁落下防止改修等の緊急的に実施する必要がある改善を行う個別改善事業。

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

改正後の要綱は、平成23年11月21日から施行する。

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185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185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。