

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：平成26年3月28日 国住備第320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（民間買取・借上後改良）

地優賃要綱第2条第7号ハに規定するもの。

ニ 地域優良賃貸住宅（民間転用）

地優賃要綱第2条第7号ニに規定するもの。

ホ 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。

ヘ 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。

ト 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。

チ 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。

リ 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。

ヌ 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。

- ル 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。
 - ヲ 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。
 - ワ 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。
- 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（民間改良）又は地域優良賃貸住宅（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 次に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 次に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、平成26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26年3月28日付け国住備第322号、国住整第92号、国住市第219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3又はその4に掲げる1戸あたりの主体附帯工事費を乗じて得た額の合計額に標準建設費等共同通知別表第2の「加算額」欄に定める額（同表「対象要件」欄に掲げる場合に該当する場合に限る。）を加算した額とする。ただし、当該事業が複数年度にわたる場合で、事業実施当初年度の翌年度以降に実施する事業についての標準建設費等については、事業実施当初年度の標準建設費等とすることができるものとする。

(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1に掲げる1戸当たり標準床面積未満の場合（量産住宅で、1戸当たり平均床面積と1戸当たり標準床面積との差が1戸当たり標準床面積の1パーセント以内の場合を除く。）の標準主体附帯工事費は、同表に掲げる1戸当たり主体附帯工事費に、その1戸当たり平均床面積に44㎡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㎡を加えたもの

B_i : 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_i : 別表第1に掲げる1戸当たり主体附帯工事費

A_i : 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、イ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1(北海道)に掲げる構造別及び地区別ごとの1戸当たり主体附帯工事費に302,000円(燃料庫の床面積が3.3㎡未満のときは、302,000円に当該燃料庫の床面積を3.3㎡で除した数値を乗じて得た額)を加えた額を1戸当たり主体附帯工事費として、イの規定を適用するものとする。

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

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標準建設費等共同通知別表第2の「加算額」欄に定める額(同表「対象要件」欄に掲げる場合に該当する場合に限る。)を加算した額とする。ただし、当該事業が複数年度にわたる場合で、事業実施当初年度の翌年度以降に実施する事業についての標準建設費等については、事業実施当初年度の標準建設費等とすることができるものとする。

(1戸あたりの主体附帯工事費)

= (標準建設費等共同通知別表第1(以下「別表第1」という。)その5に掲げる主体附帯工事基本額) + (別表第1その5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心身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5に掲げる主体附帯工事基本額にそれぞれ1戸当たり1,458,000円以内又は、2,868,000円以内に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_i : 構造別ごとの主体附帯工事基本額

P_i : 構造別ごとの主体附帯工事費面積係数

S_i : 構造別ごとの1戸当たり平均床面積

A_i : 構造別ごとのサービス付き高齢者向け住宅の戸数

C_i : 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)(三)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

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

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

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

ニ 医療法（昭和23年法律第205号）に定める医療提供施設

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条第二十七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。

(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（民間改良）
	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。）
	イ 共同施設等整備
	ロ 加齢対応構造等整備
ハ 調査設計計画（注1）	
	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
	次のイ及びロに係る費用を合計した額
	イ 住宅の買取りに要する費用
	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。）
	(1) 共同施設等整備
(2) 加齢対応構造等整備	
(3) 調査設計計画（注1）	
借上等を行った上で改良を行う場合	
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。）	
イ 共同施設等整備	
ロ 加齢対応構造等整備	
ハ 調査設計計画（注1）	
公社等	地域優良賃貸住宅（公社建設）
	住宅の建設に要する費用（注2）
	地域優良賃貸住宅（公社改良）
	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。）
	イ 共同施設等整備
	ロ 加齢対応構造等整備
ハ 調査設計計画（注1）	
	地域優良賃貸住宅（公社買取・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> <p>イ 住宅の買取りに要する費用</p> <p>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）</p> <p>(1) 共同施設等整備</p> <p>(2) 加齢対応構造等整備</p> <p>(3) 調査設計計画（注1）</p>
	<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> <p>イ 共同施設等整備</p> <p>ロ 加齢対応構造等整備</p> <p>ハ 調査設計計画（注1）</p>
	<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>
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>住宅の建設又は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> <p>(1) 住宅等の買取りに要する費用（注2）</p> <p>(2) 既存の住宅等の改良に要する費用</p>
	<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> <p>イ 共同施設等整備</p> <p>ロ 加齢対応構造等整備</p> <p>ハ 調査設計計画（注1）</p>
	<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"> イ 共同施設等整備 ロ 加齢対応構造等整備 ハ 調査設計計画（注1）
--	--

（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（民間改良）、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。

（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200万円を超える場合にあっては、200万円を限度とする。）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）にあっ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	30以上
住宅の建設等に係る費用に 乗じる数値	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) PFI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つては、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（民間改良）、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）にあつては、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（民間改良）、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）にあつては、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つては、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つては、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㎡を超える場合にあつては、当該差額のうち、面積按分により、125㎡に相当する部分に係る額）を改良に係る費用とする。

（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（民間改良）、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っては、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っては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㎡以上のもの（階数が3以上の耐火建築物で延べ面積の大部分を住宅の用に供する場合に限る。）にあっては、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費という。）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し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乗じる数値
中層住宅	100分の15 (ただし、階段室型住棟のものにあっては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。）を超える場合にあっては、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

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）

S₂：住宅を含む建築物全体の延べ面積

S₃：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(バルコニー部分の工事を含む。)に要する費用の総額から一戸当たり500千円(従前居住者からの退去時の徴収額が一戸あたり500千円を上回る場合は、当該額)を除いた額とする。ただし、次に掲げる区分に従い、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: m²)

(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。

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。