

住宅地区改良事業等対象要綱

平成 17 年 8 月 1 日 国住整第 38-2 号
最終改正 平成 28 年 3 月 29 日 国住整第 41 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）表イ 15-(1)-1 第 3 項の住宅地区改良事業等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）、住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）、小規模住宅地区等改良事業制度要綱（平成 9 年 4 月 1 日付け建設省住整発第 46 号）、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）、住宅新築資金等貸付助成事業補助制度要綱（昭和 60 年 4 月 5 日付け建設省住整発第 40 号）、アイヌ住宅資金等貸付事業補助制度要綱（昭和 50 年 11 月 4 日付け建設省住整発第 34 号）並びに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 用語の定義

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

一 交付金

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成 17 年法律第 79 号）第 7 条第 2 項に規定する交付金をいう。

二 地区整備事業

住宅地区改良事業若しくは小規模住宅地区改良事業（以下「住宅地区改良事業等」という。）又は改良住宅等改善事業の施行に伴う次に掲げる事業をいう。

(1) 不良住宅除却

住宅地区改良事業等の施行に伴う改良地区（小規模住宅改良地区を含む。以下同じ。）内の不良住宅の除却（除却のための取得等を含む。）をいう。

(2) 改良住宅等除却

改良住宅等改善事業の施行に伴う当該事業を施行する地区内の既存の改良住宅等（改良住宅等改善事業制度要綱第 2 第三号に規定する改良住宅等をいう。以下同じ。）の除却をいう。

(3) 土地整備

改良住宅（小規模改良住宅を含む。以下同じ。）又は更新住宅（改良住宅等改善事業制度要綱第 2 第二十号に規定する更新住宅をいう。以下同じ。）の建設のために必要な土地の取得及び造成並びに施行区域（住宅地区改良事業等、建替事業又は既設改善関連建設事業を施行する土地の区域をいう。以下同じ。）の環境の整備改善に必要な土地の取得及び造成並びに施設の設置等をいう。

(4) 一時収容施設設置

住宅地区改良事業等の施行に伴う改良地区の整備によりその居住する住宅を一時的に失う者を収容する仮設住宅等の設置等をいう。

三 改良住宅建設事業

その居住する住宅を失うことにより住宅に困窮すると認められる者を入居させるための住宅地区改良事業等の施行に伴う改良住宅の建設、購入又は改良をいう。

四 分譲改良住宅整備事業

分譲改良住宅（住宅地区改良事業等により建設される住宅及び附帯施設で、住宅地区改良事業等の施行に伴い住宅を失うこととなる者に譲渡されるものをいう。以下同じ。）に係る次に掲げる事業をいう。

(1) 調査設計計画

分譲改良住宅の供給に要する次に掲げる調査設計計画をいう。

イ 事業計画作成費

ロ 地盤調査費

ハ 建築設計費

(2) 共同施設整備

分譲改良住宅に係る次に掲げる施設の整備をいう。

イ 通路、駐車施設、児童遊園又は広場

ロ 給排水施設その他の供給処理施設

ハ その他の共同施設

(3) 敷地整備

定期借地権付分譲改良住宅の供給のために必要な土地に係る除却、整地又は補償をいう。

五 空き家再生等推進事業

小規模住宅地区等改良事業制度要綱に基づく空き家再生等推進事業をいう。

六 更新住宅整備事業

更新住宅（分譲更新住宅を除く。）の建設、購入又は改良をいう。

七 分譲更新住宅整備事業

分譲更新住宅に係る次に掲げる事業をいう。

(1) 共同施設整備

分譲更新住宅に係る次に掲げる施設の整備をいう。

イ 通路、駐車施設、児童遊園、緑地又は広場

ロ 給排水施設その他の供給処理施設

ハ その他の共同施設

(2) 敷地整備

定期借地権付分譲更新住宅の建設のために必要な土地に係る除却、整地及び補償をいう。

八 改良住宅借上事業

その居住する住宅を失うことにより住宅に困窮すると認められる者を入居させるための住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を借上げる事業をいう。

九 更新住宅借上事業

改良住宅等改善事業制度要綱の定めるところに従って行われる更新住宅を借上げる事業をいう。

十 改良住宅ストック総合改善事業

改良住宅等改善事業制度要綱の定めるところに従って行われる改良住宅等を改善する事業をいう。

十一 駐車場整備事業

改良住宅等改善事業制度要綱の定めるところに従って行われる駐車場を整備する事業をいう。

十二 改善推進事業

次に掲げる改良住宅等改善事業の施行に伴う事業等をいう。

(1) 改良住宅等長寿命化計画策定

改良住宅等改善事業制度要綱第2第二十二号に規定する改良住宅等長寿命化計画（以下単に「改良住宅等長寿命化計画」という。）の策定をいう。

(2) 建替等計画作成

改良住宅等改善事業制度要綱第2第二十三号に規定する建替等計画の作成をいう。

(3) まちづくり協議会支援

補助事業者が行うまちづくり協議会（改良住宅等改善事業の施行中又は施行予定の地区を含む地域の住民等による組織をいう。以下(3)において同じ。）の活動に対する助成及び支援に関する事業で、次に定める基準に適合するものをいう。

イ 助成又は支援の対象とするまちづくり協議会の活動が、円滑な事業実施に資すると見込まれる地区を対象とするものであること。

ロ 助成又は支援の対象とするまちづくり協議会が、まちづくりの推進を図る活動を行うことを主たる目的とする非営利組織であり、地域住民等の意見を代表すると認められるものであること。

(4) 移転促進

改良住宅等改善事業の施行に伴い移転することとなる者に対する移転費用の支払をいう。

(5) 仮住居等借上げ

改良住宅等改善事業の施行に伴いその居住する住宅等を失うこととなる者が一時的に居住等の用に供するための仮住居等の借上げをいう。

(6) 既設改良住宅等の改築又は増築による高齢者生活相談所の整備

地方公共団体が行う既設の改良住宅団地等における住宅の改築又は増築による高齢者生活相談所の整備をいう。

十三 住宅地区改良事業等計画基礎調査事業

住宅市街地の総合的整備の計画的かつ効率的推進及び住宅地区改良事業等の促進と円滑な実施を図るために地方公共団体が行う次に定める事業をいう。

(1) 住宅市街地整備方針策定

住環境水準を指針とした住宅市街地整備方針の策定及び策定の基礎として必要となる現況の調査等で次に定める基準に適合するものをいう。

イ 住宅市街地の総合的整備を計画的かつ効率的に推進する必要があると認められ、かつ、住宅市街地の総合的整備に対する積極的な取組みが期待できる市町村（特別区を含む。

以下同じ。)の区域を対象とするものであること。

ロ 少なくとも、現況の調査、住環境水準を指針とした住宅市街地における住環境の現状及び課題等の把握、総合的に整備すべき住宅市街地の設定、住環境の目標水準の設定並びに住宅市街地の整備・誘導方針案の策定を行うものであること。

(2) 整備プログラム策定

住宅市街地の整備プログラムの策定及び策定の基礎として必要となる現況の調査で次に定める基準に適合するものをいう。

イ 密集住宅市街地の総合的な整備改善、低未利用地等を活用した戦略的・重点的な市街地整備、地域特性・景観に配慮した住宅市街地整備等を行う必要があると認められ、かつ住宅市街地の整備プログラム策定の見込みがある地区を対象とするものであること。

ロ 少なくとも、現況の調査を行うとともに、整備すべき地区の整備・誘導計画又は住宅市街地の整備事業等の実施プログラムを策定するものであること。

(3) 計画基礎調査

住宅地区改良事業等の事業計画策定の基礎として必要となる現況の測量、現況図の作成、物件及び権利関係の調査、基本構想の作成、説明会の開催等で次に定める基準に適合するもの。

イ 居住環境の整備改善を図るため住宅地区改良事業等を実施する必要があると認められ、事業計画策定の見込みがある地区を対象とするものであること。

ロ 少なくとも現況図の作成及び住宅の不良度の測定を行うとともに、事業計画案又は一体推進計画案の策定を実施するものであること。

(4) まちづくり協議会支援

まちづくり協議会（住宅地区改良事業等の施行中又は施行予定の地区を含む住民等による組織をいう。以下(4)において同じ。）の活動に対する助成及び支援に関する事業で、次に定める基準に適合するもの。

イ 助成又は支援の対象とするまちづくり協議会の活動が、円滑な事業実施に資する見込まれる地区を対象とするものであること。

ロ 助成又は支援の対象とするまちづくり協議会が、まちづくりの推進を図る活動を行うことを主たる目的とする非営利組織であり、地域住民等の意見を代表すると認められるものであること。

(5) 耐震性診断

既設の改良住宅の耐震性の診断（コンクリート劣化診断を含む。）をいう。

(6) 改善計画作成

既設の改良住宅（昭和55年度以前の予算に係る補助金の交付を受けて建設されたものに限る。）の改善計画（耐震改修又は高齢者向け改善に係るものに限る。）の作成をいう。

十四 住宅新築資金等貸付助成事業

住宅新築資金等貸付助成事業制度要綱に基づき都道府県が行う償還推進助成事業をいう。

十五 アイヌ住宅資金等貸付事業

アイヌ住宅資金等貸付事業制度要綱に基づき、北海道内の市町村が行う住宅新築資金、住

宅改修資金又は宅地取得資金の貸付事業に必要な資金の一部に充てるため、貸付事業を行う市町村（以下「貸付主体」という。）に対して補助金を交付する事業で北海道が行うものをいう。

十六 津波避難施設等整備事業

住宅地区改良事業及び小規模住宅地区等改良事業の実施に伴い津波避難施設及び防災関連施設の整備を行う事業をいう。

十七 大規模地震による津波の危険性が高い地域

次に掲げる地域のうち、津波に関する基準に適合する市町村の地域をいう。

- (1) 大規模地震対策特別措置法第3条第1項の規定に基づき内閣総理大臣が指定した地震対策強化地域内の既成市街地
- (2) 東南海・南海地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法第3条に基づき内閣総理大臣が指定した東南海・南海地震防災対策推進地域内の既成市街地
- (3) 日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法第3条に基づき内閣総理大臣が指定した日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域内の既成市街地

十八 標準建設費等

「平成28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28年3月29日付け国住備第445号、国住整第38号、国住市第125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。）第1に定める標準建設費等をいう。

第3 交付対象事業

- 1 社会資本整備総合交付金交付要綱表イ15-(1)-1第3項に規定する交付対象事業は、地区整備事業、改良住宅建設事業、分譲改良住宅整備事業、空き家再生等推進事業、更新住宅建設事業、分譲更新住宅整備事業、改良住宅借上事業、更新住宅借上事業、改良住宅ストック総合改善事業、駐車場整備事業、改善推進事業及び住宅地区改良事業等計画基礎調査事業、住宅新築資金等貸付助成事業、アイヌ住宅資金等貸付事業、津波避難施設等整備事業並びにこれらに附帯する事業とする。
- 2 住宅地区改良事業、小規模住宅地区等改良事業、改良住宅等改善事業（建替事業に限る。）のうち、100戸以上の改良住宅又は更新住宅等の建設に係るものについては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、保育所又は老人福祉法第5条の3に規定する老人福祉施設若しくは同法に基づき実施される事業に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設（以下「保育所等」という。）を併設する場合に、交付対象事業とするものとする。
 - 一 当該改良住宅団地の存する地域において、保育所等が十分に存する場合
 - 二 敷地条件等から保育所等を併設することが困難な場合
 - 三 保育所等の設置主体からの併設の希望がない場合
 - 四 保育所等の併設により改良住宅の適切な管理に支障が生じる場合
- 3 国は、改良住宅建設事業及び更新住宅建設事業のうち、改良工事に係る事業については、竣工後35年以内の既存ストックを活用する場合に、交付対象事業とするものとする。

- 4 国は、更新住宅建設事業及び改良住宅ストック総合改善事業については改良住宅等長寿命化計画に基づく事業を交付対象事業とするものとする。

第4 交付金の交付対象額

交付限度額の算定にあたっては、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、事業実施当初の標準建設費等とすることができるものとする。

1. 地区整備事業

(1) 不良住宅除却

イ 交付対象額は、次に掲げる費用の合計額（その額が国土交通大臣の定める標準除却費（以下単に「標準除却費」という。）を超える場合には標準除却費）とする。ただし、小規模住宅地区等改良事業にあつては、不良住宅等の除却跡地を改良住宅若しくは公営住宅又は生活環境施設その他の公的施設の用に供しない場合における不良住宅の除却に要する費用については、その額に3分の2を乗じた額とする。

a 不良住宅買収費

b 不良住宅除却工事費

c 不良住宅除却により通常生ずる損失補償費（運用益損失額を含む。）

ロ 不良住宅の除却により著しく利益を受ける者に除却に要する費用の全部又は一部を負担させるときは、その負担金の額を不良住宅の除却に要する費用から控除するものとする。

ハ 不良住宅の除却により隣接する建物又は土地にその発生が確実に予見される損害等が、社会生活上受認すべき限度を超えるものである場合には、これらの補償に要する費用を不良住宅除却費に算入することは差し支えないものとする。

(2) 改良住宅等除却

イ 交付対象額は、改良住宅等の除却工事に要する費用の合計額（その額が標準除却費を超える場合は標準除却費）に3分の4を乗じた額とする。

ロ 改良住宅等の除却により隣接する建物及び土地にその発生が確実に予見される損害等が、社会生活上受忍すべき範囲を超えるものである場合には、これらの補償に要する費用を改良住宅等除却費に算入することは差し支えないものとする。

(3) 土地整備

交付対象額は、次に掲げる費用の合計額（その額が国土交通大臣の定める標準建設費を超える場合には、標準建設費）に3分の4を乗じた額とする。ただし、小規模住宅地区等改良事業にあつては、その額とする。

イ 改良住宅又は更新住宅建設用地取得造成費

改良住宅又は更新住宅の建設用地の取得造成費等（次年度以降に建設する改良住宅又は更新住宅建設用地の取得造成費を含む。）で、次に掲げる費用の合計額とする。

a 用地取得費

用地の取得に要する費用（借地権の取得に要する費用を含む。）

ただし、用地を既にも買収し、特別会計等で経理が明らかにされている場合には、その買収費、補償費等及びこれらの費用に有利子の資金が充てられた場合の利子支払額の合計額（その額が当該用地の時価に補償費を加えた額を超える場合は当該額とする。）とする。

b 用地造成費

盛土、切土、地盤改良等の土木工事及び擁壁の設置等の宅地の造成に要する費用並びに取付道路工事、給水工事、排水工事、電気工事、ガス工事等でそれぞれの管理を他に移管する部分に係るものに要する費用又はこれらの工事の負担金

c 通常損失補償費

改良住宅又は更新住宅の用地の取得、使用又は造成により通常生ずる損失の補償

ロ その他土地整備費

施行区域を整備するために必要な次に掲げる費用（更新住宅建設事業についてはoを除く。）の合計額とする。ただし、aからeまでに掲げる費用のうち用地の取得等に要するものについては、イの規定を適用する。

a 道路整備費

b 下排水工事費

c 児童遊園整備費

d 緑地整備費

e 地区施設等用地取得造成費

f 店舗及び作業場設置工事費

g 管理事務所（管理室を含む。）設置工事費

h 集会所（集会室を含む。）設置工事費

i 子育て支援施設設置工事費

j 高齢者生活相談所設置工事費

k 物置設置工事費

l 施設併存構造費及びピロティ建設工事費

m 立体的遊歩道及び人工地盤建設工事費

n 測量・調査・設計費

o 工場等の移転補償費

p その他国土交通大臣が必要と認める費用

(4) 一時収容施設設置

交付対象額は、次に掲げる費用の合計額（その額が国土交通大臣の定める標準建設費を超える場合においては、標準建設費）とする。ただし、小規模住宅地区等改良事業にあつてはその額に3分の2を乗じた額とする。

この場合において、各工事費には、給水工事、排水工事、電気工事、ガス工事等で、それぞれの管理を他に移管する部分に要する費用又はこれらの工事の負担金を含むものとする。

イ 建設工事費

- ロ 移設工事費
- ハ 補修工事費
- ニ その他の経費

2. 改良住宅建設事業又は更新住宅建設事業

(1) 交付対象額は、次に掲げる費用の合計額（その額が国土交通大臣の定める標準建設費を超える場合においては、標準建設費）に3分の4を乗じた額とする。

- イ 主体工事費
 - a 建築主体工事費
 - b 屋内設備工事費
 - c 店舗等を併存させる改良住宅又は更新住宅の建築主体工事又は屋内設備工事についての負担金
- ロ 屋外附帯工事費
 - a 整地工事費
 - b 道路工事費
 - c 給水工事費
 - d 排水工事費
 - e 電気工事費
 - f ガス工事費
 - g 境界垣及び植樹工事費
 - h 緑地整備工事費
 - i 物干整備及び塵芥処理施設設置工事費
 - j 店舗等を併存させる改良住宅又は更新住宅の屋外附帯工事に係る負担金

(2) (1)の標準建設費は、改良住宅又は更新住宅の構造、床面積、建設される地域等（北海道においては燃料庫の有無を含む。）に応じた1戸当たりの標準的な工事費の額に、次に掲げる工事費のうち当該事業に該当するものに要する額を加えた額とする。

- イ 特殊基礎工事費
- ロ 特別規模増工事費
- ハ エレベーター設置工事費
- ニ 消防用設備設置工事費
- ホ 緊急通報システム設置工事費
- ヘ 高齢者向け特別設備等工事費
- ト 雪害防除工事費
- チ 特殊屋外附帯工事費
- リ 耐久性向上工事費
- ヌ スライド条項等適用加算費
- ル その他特別の事情がある場合で、国土交通大臣が特に必要と認めた場合の工事費

3. 分譲改良住宅整備事業又は分譲更新住宅整備事業

(1) 調査設計計画（分譲改良住宅整備事業に限る。）

交付対象額は、次に掲げる調査設計計画費の合計額に3分の2を乗じた額とする。ただし、施行者が住宅地区改良事業等の施行に伴い住宅を失うこととなる者に譲渡する住宅及びその附帯施設を建設する地方住宅供給公社、住民と共同して事業計画を作成する民間事業者、その他国土交通大臣が認める者（以下(1)において「特定施行者」という。）に対して当該調査設計計画費を補助する場合には、施行者が特定施行者に交付する補助金と当該調査設計計画費に3分の2を乗じた額のうちいずれか少ない額とする。

イ 事業計画作成費

ロ 地盤調査費

ハ 建築設計費

(2) 共同施設整備

交付対象額は、次に掲げる共同施設整備費（分譲改良住宅については、ハのc、d及びhを除く。）の合計額に3分の2を乗じた額とする。ただし、施行者が住宅地区改良事業等、建替事業又は二戸一改善等の施行に伴い住宅を失うこととなる者に譲渡する住宅及びその附帯施設を建設する地方住宅供給公社、住民と共同して事業計画を作成した民間事業者（分譲改良住宅整備事業に限る。）、その他国土交通大臣が認める者（以下(2)において「特定施行者」という。）に対して当該共同施設整備費を補助する場合には、施行者が特定施行者に交付する補助金の額と当該共同施設整備費に3分の2を乗じた額のうちいずれか少ない額とする。

イ 空地等整備費

a 通路整備費

b 駐車場整備費

c 児童遊園整備費

d 緑地整備費

e 広場整備費

ロ 供給処理施設整備費

a 給水施設整備費

b 排水施設整備費

c 電気施設整備費

d ガス供給施設整備費

e 電話施設整備費

f ごみ処理施設整備費

g 熱供給施設整備費

ハ その他の施設等整備費

a 共用通行部分整備費

b 防災性能強化工事費

c 防災関連施設整備費

d 社会福祉施設等との一体的整備費

e 立体的遊歩道及び人工地盤施設整備費

- f 機械室（電気室を含む。）整備費
- g 集会所（集会室を含む。）整備費
- h 高齢者等生活支援施設整備費
- i 子育て支援施設整備費
- j 管理事務所（管理室を含む。）整備費
- k 避難施設設置費
- l 消火設備及び警報設備設置費
- m 監視装置設置費
- n 避雷設備設置費
- o 電波障害防除設備設置費

(3) 敷地整備

交付対象額は、次に掲げる敷地整備費の合計額に3分の4を乗じた額とする。ただし、小規模住宅地区等改良事業にあっては、その額とする。

- イ 用地取得（借地権の取得を含む。）に係る除却費
- ロ 整地費（大規模な宅地の造成を除く。）
- ハ 通常損失補償費

4. 空き家再生等推進事業

交付対象額は、次に掲げる費用の合計額とする。ただし、小規模住宅地区等改良事業制度要綱第12第2項第二号の場合にあっては、除却工事等費と施行者が不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う者に交付する補助金の額のうちいずれか少ない額とし、第四号の場合にあっては、要する費用に3分の2を乗じた額と施行者が空き家住宅又は空き建築物の活用を行う者に交付する補助金の額のうちいずれか少ない額とする。

(1) 除却工事等費

不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却工事費及び除却により通常生ずる損失の補償費の合計（標準除却費のうちの除却工事費に買収費の10分の1を加えた額を限度とする。）に10分の8を乗じて得た額

(2) 空き家住宅改修等費

空き家再生等推進事業を実施しようとするときに使用されていない空き家住宅及び空き建築物を、住環境の改善及び地域の活性化のため、宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等に要する費用

(3) 空き家等所有者特定費

不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等を合計した額

(4) 空き家等実態把握費

空き家等対策計画の策定等に必要不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の現況を把握するための調査経費

5. 改良住宅借上事業又は更新住宅借上事業

(1) 借上型改良住宅等共同施設整備費

交付対象額は、地方公共団体以外の者による借上型改良住宅、借上型更新住宅及び附帯施設（以下「借上型改良住宅等」という。）の建設又は改良に要する次に掲げる費用について、施行者が借上型改良住宅等を建設又は改良する者に交付する補助金と当該共同施設整備費に3分の2を乗じた額のうちいずれか少ない額とする。

イ 住宅共用部分整備（ただし、管理期間が10年（借上型改良住宅等の用に供することを目的として建設された住宅の借上げ（災害の場合の借上げを除く。）にあつては15年）以上の住宅に係るものに限る。）

ロ 共同施設整備

ハ 高齢者向け又は障害者向け設備の設置等（ただし、管理期間が10年（借上型改良住宅等の用に供することを目的として建設された住宅の借上げ（災害の場合の借上げを除く。）にあつては15年）以上の住宅に係るものに限る。）

ニ 団地関連施設整備

ホ 土地整備（都市再開発法（昭和44年法律第38号）による市街地再開発事業、優良建築物等整備事業制度要綱（平成6年6月23日付け建設省住街発第63号）による優良建築物等整備事業又は地区再開発事業制度要綱（平成12年3月24日付け建設省都再発第19号）による地区再開発事業の国庫補助採択基準に該当するものに限る。）

(2) 家賃対策補助

従前居住者用賃貸住宅等家賃対策補助要領細目（平成12年3月24日付け建設省住市発第7号、建設省住整発第24号）第3第1項に定める改良住宅借上事業又は更新住宅等借上事業に係る家賃対策補助事業による。

(3) 住宅共用部分整備に要する費用

イ (1)イの住宅共用部分整備に係る費用は、「住宅局所管補助事業関連共同施設整備等補助要領細目」（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、建設省住宅局長通知。以下「共同施設整備等細目」という。）第2第3項に定める項目のうち、次に掲げる項目に係る費用を合計した額（aからiまでに掲げる費用を合計した額が、別に定める標準住宅共用部分工事費を超える場合にあつては、当該標準住宅共用部分工事費とjに掲げる費用との合計額）をいう。

a 共用通行部分整備費

b 防災性強化工事費

c 防災関連施設整備費

d 機械室（電気室を含む。）整備費

e 避難設備の設置費

f 消火設備及び警報設備の設置費

g 監視装置の整備設置費

h 避雷設備設置費

- i 電波障害防除設備設置費
- j 社会福祉施設等との一体的整備費
- ロ 住宅共用部分整備に係る費用（イ j に掲げる費用を除く。）について、本体工事と分離して積算することが困難な場合等にあつては、イの規定にかかわらず、標準建設費等共同通知第2の規定により算定される主体付帯工事費（建設又は改良に要する費用が、当該主体付帯工事費を下回る場合にあつては、当該建設又は改良に要する費用）に、低層住宅（地上階数2以下のものをいう。）、中層住宅（地上階数3以上5以下のものをいう。）及び高層住宅（地上階数6以上のものをいう。）の区分に応じ、それぞれ次の表に掲げる数値を乗じて得た額とイ j に掲げる費用との合計額を住宅共用部分整備に係る費用とすることができる。

区分	主体付帯工事費に乗じる数値
低層住宅	100分の5
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	100分の15

(4) 共同施設整備に要する費用

(1)ロの共同施設整備に係る費用は、共同施設整備等細目第2第3項に定める項目のうち、次に掲げる項目に係る費用（共同施設の管理期間が20年を下回るものにあつては、aからdまで及びfに掲げる費用）を合計した額（共同施設整備に係る費用が、別に定める標準施工工事費を超える場合にあつては、当該標準施設工事費の合計額）をいう。

- a 児童遊園整備費
- b 広場整備費
- c 緑地整備費
- d 通路整備費
- e 集会所及び管理事務所整備費
- f 立体的遊歩道及び人工地盤施設整備費
- g 子育て支援施設整備費
- h 高齢者等生活支援施設整備費のうち、高齢者生活相談所の整備に要する費用
- i 駐車施設整備費

(5) 高齢者向け又は障害者向け設備の設置等に要する費用

イ (1)ハの高齢者等向け設備の設置等に係る費用は、共同施設整備等細目第2第3項に定める項目のうち、次に掲げる項目に係る費用を合計した額をいう。

- a 高齢者生活支援施設整備費のうち、緊急通報装置及び火災報知器の設置に要する費用
- b 高齢者生活支援施設整備費のうち高齢者又は障害者のための特別な設計の実施及び特別な設備の設置に要する費用
- c 共用通行部分整備費

- ロ 昭和56年度以前に着工した住棟に存する住宅（ただし、旧耐震基準（建築基準法施行

令（昭和 25 年 11 月 16 日政令第 338 号）の一部を改正する政令（昭和 55 年 7 月 14 日政令第 196 号）が施行される日前における耐震関係規定。）の適用を受けたものに限る。）で、次の a に掲げる要件を満たす全面的な改善を行う場合の借上住宅等の改良に係るイ a 及び b の費用は、イの規定に関わらず、次の b により算出される費用とする。

a 全面的な改善を行う住宅の要件

(i) 躯体の耐久性の事前診断を行い、かつ、既設の住宅ストックの効率的活用の観点から全面的な改善が適切な手法であるものと事前に判定されたものであること

(ii) 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、(7) に掲げる改善を行えば足りる。

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

(4) 安全性を向上させるための改善（耐震改修、外壁の防災安全性改修を含む。）

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

b 全面的な改善に係る費用

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

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

A：戸当たり工事費単価（単位：千円／戸）

M：借上住宅の平均住戸専用面積（単位：㎡）

(6) 団地関連施設整備に要する費用

(1) 一の団地関連施設整備に係る費用は、次に掲げる項目に係る費用を合計した額（ただし、1 戸当たり 3,126 千円を限度とする。）をいう。

a 給水施設の整備に要する費用（用地取得造成費を含む。）

b 排水処理施設の整備に要する費用（用地取得造成費を含む。）

c 道路の整備に要する費用（用地取得造成費を含む。）

d 児童遊園の整備に要する費用（用地取得造成費を含む。）

(7) 土地整備に要する費用

(1) ホの土地整備に要する費用は、共同施設整備等細目第 2 第 3 項に定める項目のうち、建築物除却等費に係る額をいう。

6. 改良住宅ストック総合改善事業

個別改善、全面的改善及び災害復旧事業に係る交付対象額は、次に掲げる費用の合計額とする。ただし、(1)、(2)に基づいて算出される交付金の対象となる団地単位の事業費の合計が原則として 1,000 千円を超える事業（複数の団地で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つては、それぞれ当該事業に要する経費を合計した額が

1,000千円を超える事業)に限るものとする。

(1) 個別改善の工事費(附帯的工事費、既存部分の除却及び撤去費用を含む。)

イ 工事費

団地別及び構造別ごとに算定するものとし、標準建設費等別表第1に掲げる1戸当たりの工事費に改善の対象となる改良住宅の戸数を乗じて得た額を限度とする。ただし、改良住宅等改善事業制度要綱第5第2項に掲げる施設の整備を伴う個別改善については、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改良住宅の戸数に1戸当たり1,664千円(合併処理浄化槽施設を設ける場合にあつては2,639千円、中層改良住宅においてエレベーターを設ける場合にあつては、1件当たり31,400千円)を乗じて得た額(同項(1)に定める集会所にあつては1件当たり31,279千円)とする。

ロ 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。(個別改善事業実施後、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね20年間、使用が可能であるものに限る。)ただし、戸当たり339千円を限度とする。

a 規模増改善

b 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。)

c 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) 全面的改善に係る費用(附帯的工事並びに既存部分の除却及び撤去費用を含む。)

イ 工事費

(1)に従い算定された額。この場合において、住戸改善に係る工事費の算定については、団地別及び住戸別ごとに算定するものとし、1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戸当たり500千円(従前居住者からの退去時の徴収額が1戸当たり500千円を上回る場合は、当該額)を除いた額とし、1の住戸に係る交付金は、次の式により算出される額を限度とする。

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

L: 一の住戸に係る交付金の限度額(単位: 千円)

M: 対象住戸面積(単位: m²)

ロ 測量試験費

工事のために必要な測量、試験、調査及び設計費用並びに最適改善手法評価費用。

(3) 災害復旧事業

災害復旧事業に係る改良住宅の建設等にあつては別に定める額、宅地の復旧又は補修にあつては、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。)の認定した額とする。ただし、限度額はそれぞれ次に掲げるものとする。

イ 除却費及び建設費は、それぞれ標準建設費等の取扱いに関する通知に規定する標準除却費及び標準建設費を工事費の限度とする。

ロ 前項の規定にかかわらず、中層改良住宅においてエレベーターを設ける場合にあっては、1件当たり31,400千円を前項の額に加算した額を災害復旧事業に係る工事費の限度とすることができる。

7. 駐車場整備事業

(1) 交付対象額

交付対象額は、地区ごとに次式により算定した駐車場整備費（買取りの場合は整備費相当分とする。）の合計額に3分の2を乗じた額とする。

$$1 \text{ 台当たり整備費} \times \text{整備台数}$$

(2) 前項の算定式における用語の意義は、それぞれ次に定めるところによるものとする。

イ 1台当たり整備費

駐車場の整備に要する1台当たりの費用。ただし、次のaからdまでのいずれかに該当する場合は257万円、それ以外の場合は26万円を限度とする。

- a 条例により駐車場の附置義務がある場合において、平面式の駐車場では当該条例の規定を満たすことが困難なために立体式等の駐車場を整備する場合における附置義務台数分
- b 平面式の駐車場では住宅地区改良事業等の地区内の住宅地区改良法第18条各号に掲げる者等（以下「地権者」という。）が事業計画の認可又は承認時において当該地区内に保有している自動車台数（1世帯1台を限度とするものとし、以下「地権者台数」という。）分の駐車場を確保することが困難なために立体式等の駐車場を整備する場合における当該地権者の利用に供する台数分
- c 建替重点団地において、立体式等の駐車場を整備する場合における整備台数分
- d 50戸以上の新規建設団地で、土地の有効活用を図るため立体式等の駐車場を整備する場合における整備台数分

ロ 整備台数

原則として次のaからdまでに掲げる地域の区分に従い、それぞれに掲げる台数を限度とする駐車場の設置台数。ただし、条例による附置義務台数又は地権者台数が次のaからcまでに掲げる台数を超える場合にあっては、それぞれ附置義務台数又は地権者台数を限度とする。

- a 首都圏整備法（昭和25年法律第219号）第2条第3項に規定する既成市街地又は近畿圏整備法（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の区域 改良住宅等の戸数の3割に相当する台数
- b 首都圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備地帯又は近畿圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備区域の区域 改良住宅等の戸数の5割に相当する台数
- c a又はbに掲げる区域以外の区域であり、かつ、国勢調査で設定された人口集中地区 改良住宅等の戸数の9割に相当する台数
- d a、b又はcに掲げる区域以外の区域 改良住宅等の戸数に相当する台数

8. 改善推進事業

交付対象額は、次に掲げる改良住宅等長寿命化計画策定、建替等計画策定、まちづくり協

議会支援、移転促進、仮住居等借上及び既設改良住宅等の改築又は増築による高齢者生活相談所の整備に要する経費とする。

ただし、まちづくり協議会支援として補助事業者がまちづくり協議会に補助する経費については、補助事業者が補助する額とまちづくり協議会の活動経費に3分の2を乗じた額のうちいずれか少ない額とする。

(1) 改良住宅等長寿命化計画策定

要する費用は、改良住宅等長寿命化計画策定に要する費用の合計額とする。

(2) 建替等計画作成

要する費用は、次に掲げる費用の合計額とする。ただし、限度額は、計画の対象である合計の面積に1ヘクタール当たり792千円を乗じて得た額を超える場合にあっては、当該額とする。

イ 現況調査費（現況の測量、現況図の作成及び説明会の開催に必要な経費をいう。）

ロ 基本構想作成費（基本構想の作成及び説明会の開催に必要な経費をいう。）

(3) まちづくり協議会支援

要する費用は、次に掲げる費用の合計額とする。ただし、限度額は、1地区当たり年間12,713千円を限度とし、10年間を限度とする。

イ 活動助成経費

まちづくり協議会の活動経費（整備課題、整備方針等の調査、研究、周知等、住民等の意向調査、事業に係る提案の作成等をいう。）に対して補助事業者の行う補助に必要な経費。

ロ 活動支援経費

まちづくり協議会に対して補助事業者の行うコンサルタントの派遣等に必要な経費。

(4) 移転促進

要する経費は、施行者が移転料として移転者に支払う費用とする。ただし、移転費は、動産移転料、移転雑費、立竹木移転及び電話移設料として必要な費用について、移転料として施行者が移転者に支払う経費を合算した額（その額が移転件数1件につき176千円を乗じて得た額を超える場合にあっては、当該額）とする。

(5) 仮住居等借上

要する経費は、移転者が仮住居として民間住宅等を借り上げるために要する経費について施行者が助成する額又は施行者が移転者の仮住居として供するため借り上げた民間住宅等の家賃を軽減するために負担する額とする。ただし、仮住居を借り上げる月数（36月（埋蔵文化財発掘調査を伴う建替事業及び既設改善関連建設事業にあっては48月、改良住宅ストック総合改善事業（耐震性の確保に係るものに限る。）にあっては12月を限度とする。）に当該仮住居の毎月の家賃について施行者が助成又は負担する額（1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。）

(6) 既設改良住宅等の改築又は増築による高齢者生活相談所の整備

要する経費は、施行者が行う既設の改良住宅団地等における住宅の改築又は増築による高齢者生活相談所（生活援助員を派遣するものとして福祉部局との協議を了したものに限

る。)の整備に要する経費とする。(ただし、事業費の合計が原則として1,000千円を超える事業に限るものとする。)

9. 住宅地区改良事業等計画基礎調査事業

交付対象額は、次に掲げる事業について、それぞれ別表第1に掲げる経費を合算した額とする。

ただし、まちづくり協議会支援事業として施行者がまちづくり協議会に補助する経費については、施行者が補助する額とまちづくり協議会の活動経費に3分の2を乗じた額のうちいずれか少ない額とする。

(1) 住宅市街地整備方針策定

次に掲げる費用の合計額とする。ただし、1市町村当たり10,594千円(平成17年3月末までに合併した市町村(同日までに地方自治法第7条第1項又は第3項の規定による申請をし、平成18年3月31日までに合併した市町村を含む。)にあっては合併後3ヶ年は10,594千円に合併前の市町村数を乗じて得た額)を限度とする。

イ 現況調査経費(現況の環境の概況調査に必要な経費)

ロ 住宅市街地整備方針案策定経費(住宅市街地整備方針案の策定に要する費用)

(2) 整備プログラム策定

次に掲げる費用の合計額とする。ただし、整備プログラムを策定する土地の区域の面積に1ヘクタール当たり、イについては1,053千円を、ロ又はハについては792千円を乗じた額をそれぞれの限度とする。

イ 現況調査経費(現況の住宅市街地の即地調査、人口動向の調査、民間建築活動の動向調査及び住民意向調査に必要な経費)

ロ 整備・誘導計画案策定経費(住環境整備・誘導計画案の策定及び説明会の開催に要する経費)

ハ 整備プログラム策定経費(整備プログラムの策定及び説明会の開催に要する経費)

(3) 計画基礎調査

次に掲げる費用の合計額とする。ただし、事業計画案及び一体推進計画案を策定する土地の区域の面積の1ヘクタール当たりイについては1,317千円を、ロ又はハについては792千円を乗じて得た額を、それぞれの限度とする。

イ 現況調査経費(現況の測量、現況図の作成、物件等の調査、基本構想の策定及び説明会の開催に必要な経費)

ロ 住宅地区改良事業等事業計画案策定経費(住宅地区改良事業等事業計画案の策定及び説明会の開催に要する経費)

ハ 一体推進計画案策定経費(一体推進計画案の策定及び説明会の開催に要する経費)

(4) まちづくり協議会支援

次に掲げる費用の合計額とする。ただし、1地区当たり年間12,713千円を限度とする。

イ 活動助成経費

まちづくり協議会の活動経費(整備課題、整備方針等の調査、研究、周知等、住民等の意向調査、事業に係る提案の作成等をいう。)に対して補助事業者の行う補助に必要な

経費

ロ 活動支援経費

まちづくり協議会に対して補助事業者の行うコンサルタント派遣等に必要経費

(5) 耐震性診断

既設改良住宅の耐震性の診断に要する額とする。ただし、耐震性の診断に要する費用については、診断を行う住宅1戸につき206千円を限度とする。

(6) 改善計画の作成

改善計画の作成に要する費用とする。ただし、(5)の耐震性の診断に要する額と合わせて住宅1戸につき206千円を限度とする。

10. 住宅新築資金等貸付助成事業

償還推進助成事業に係る交付対象額は、当該事業に要する経費の額に3分の4を乗じた額と償還の推進に要する市町村等の経費の額のうちいずれか少ない額とする。ただし、償還の推進に要する市町村等の経費の額は、次の各号に係る経費を合算した額とする。

一 基本的回収に要する経費

前年度までの滞納に係らない償還金の回収に要する別表第1に掲げる経費。ただし、当該償還金の償還件数（住宅新築資金、住宅改修資金及び宅地取得資金それぞれの償還件数の合計件数とする。）に1件当たり、市町村については2,160円を、一部事務組合については3,240円をそれぞれ乗じて得た額を限度とする。

二 督促等に要する経費

前年度までの滞納に係る償還金の回収のための督促等に要する別表第1に掲げる経費。ただし、当該償還金の償還件数（住宅新築資金、住宅改修資金及び宅地取得資金それぞれの償還件数の合計件数とする。）に1件当たり、市町村については7,410円を、一部事務組合については11,110円をそれぞれ乗じて得た額を限度とする。

三 債務引受承認に要する経費

債務引受承認に要する別表第1に掲げる経費。ただし、承認1件当たり10,290円を乗じて得た額を限度とする。

四 法的措置に要する経費

弁護士への相談、調停・訴訟等の法的措置に要する経費（次号以下に掲げるものを除く。）。ただし、弁護士法の一部を改正する法律（平成15年法律第128号）の規定による改正前の弁護士法（昭和24年法律第205号）第33条第2項第八号に規定する弁護士の報酬に関する標準を示す規定が定める額を限度とする。

五 強制執行の申立て等に要する経費

任意競売の申立て、強制執行の申立て、支払督促の申立て、訴訟提起等の手続き又は配当参加に要する経費。ただし、任意競売の申立てについて1件当たり40,010円、強制執行の申立てについて1件当たり31,580円、支払督促の申立てについて1件当たり30,140円、訴訟提起等の手続きについて1件当たり33,020円、配当参加について1件当たり6,990円をそれぞれの件数に乗じて得た額の合計額を限度とする。

六 取得財産の管理及び処分に要する経費

取得財産の売却若しくは賃貸、売却した取得財産の割賦払売却代金に係る債権の管理回収、取得財産の管理若しくは売却、又は賃貸している取得財産に係る強制執行の申立て等に要する経費。ただし、取得財産の売却又は賃貸について1件当たり2,570円、売却した取得財産の割賦払売却代金に係る債権の管理回収について1件当たり2,100円、取得財産の管理について1件当たり3,830円、売却し、又は賃貸している取得財産に係る強制執行の申立て等については前号に規定する額を、それぞれの件数に乗じて得られる額の合計額を限度とする。

七 未償還額と強制執行等による取立て額等との差額

強制執行・配当参加・抵当権の実行により債権の保全を最大限図っても借受人からの未償還分の回収が著しく困難であり、かつ、保証人からの償還が困難と認められる場合の未償還額と強制執行等による取立て額等との差額。

八 災害又は火災により住宅が滅失した場合における未償還額と火災保険等による充当額等との差額

災害又は火災により貸付金に係る住宅が滅失し、借受人からの未償還分の回収が著しく困難であり、かつ、保証人からの償還が困難であると認められる場合の未償還分と火災保険等による充当額等との差額。

九 その他、国土交通大臣が特に必要と認める経費

11. アイヌ住宅資金等貸付事業

(1) 交付対象額は、貸付主体に対し、北海道が補助する額と当該年度の貸付事業の財源に充てるために要する住宅新築資金等の新規財源に4分の1を乗じた額のうちいずれか少ない額とする。ただし、貸付金の限度の額は、次に掲げる区分に従い、それぞれ当該各号に掲げる金額とする。

一 住宅新築資金30万円以上、760万円以下。

ただし、1平方メートル当たりの新築(又は購入)単価に75平方メートルを乗じて得た額を越えないものとする。

二 住宅改修資金3万円以上480万円以下。

三 宅地取得資金30万円以上590万円以下。

ただし、1平方メートル当たりの取得単価に300平方メートルを乗じて得た額を越えないものとする。

12. 津波避難施設等整備事業

交付対象額は、津波避難施設設置工事費及び防災関連施設整備費の合計額に3分の4を乗じた額とする。ただし、小規模住宅地区等改良事業にあつては、その額とし、民間事業者等が施行する事業については、施行者が民間事業者等に交付する補助金と当該費用に3分の2を乗じた額のうちいずれか少ない額とする。

第5 交付対象の範囲

次に掲げる費用に係る交付対象の範囲は、それぞれ次のとおりとする。

1. 地区整備事業に係るその他土地整備費

(1) 道路整備費

道路の用地の取得、築造、舗装及びこれにより通常生ずる損失の補償に要する費用

(2) 下排水工事費

下排水道の用地の取得、施設整備及びこれにより通常生ずる損失の補償に要する費用

(3) 児童遊園整備費

児童遊園の用地の取得、造成、遊具等設置及びこれにより通常生ずる損失の補償に要する費用並びに改良住宅又は更新住宅敷地内に設置される遊具等の設置に要する費用

(4) 緑地整備費

緑地の用地取得、造成、植栽、造園及びこれにより通常生ずる損失の補償に要する費用並びに改良住宅又は更新住宅敷地内で防風、砂防等の目的で大規模な植樹等を行う場合の植栽造園に要する費用

(5) 地区施設等用地取得造成費

イ 地区施設の用地取得造成費

施行区域内の居住者及び改良住宅又は更新住宅の入居者の利便を図り、生活の向上を図るために必要な共同作業場、集会所等の地区施設のうち、その敷地を施行者が整備する営利を目的としない施設の用地の取得、造成及びこれにより通常生ずる損失の補償に要する費用

ただし、改良住宅又は更新住宅と同一棟又は同一敷地内に設置される場合の用地取得造成費は当該地区施設等及び改良住宅又は更新住宅の床面積、配置等を勘案して算出するものとする。

ロ 改良住宅又は更新住宅と併設する店舗等施設の用地取得造成費

改良住宅又は更新住宅の敷地の外に設置される当該改良住宅又は更新住宅と併設する店舗、作業場等の施設の用地の取得、造成及びこれにより通常生ずる損失の補償に要する費用を交付対象とする。

ただし、改良住宅又は更新住宅と同一棟又は同一敷地内に設置される場合の用地取得造成費は、改良住宅用地取得造成費又は更新住宅用地取得造成費に含めるものとする。

(6) 店舗及び作業場設置工事費

住宅地区改良事業又は改良住宅等改善事業の施行に伴って営業する場所を失い、営業を継続することができなくなった者で、営業の継続を希望している者に対し、施行者が営業用の施設を当該改良住宅又は更新住宅と同一棟又は別棟で建設し、賃貸する場合の建設工事に要する費用

ただし、建設規模及び交付対象面積は次のとおりとする。

a 店舗

1 使用世帯当たりの建設規模は、改良住宅又は更新住宅と同一棟の場合は当該地区の改良住宅又は更新住宅の構造ごとの標準床面積以内、別棟の場合はその構造ごとの標準床面積以内とし、それぞれの標準床面積の2分の1を交付対象とする。

ただし、従前の営業床面積が、これらの標準床面積を超える場合には、1使用世帯当たりの建設規模を、その構造の標準床面積の2倍以内で、かつ、従前の営業床面積

以内で国土交通大臣が必要と認める面積とすることができる。

b 作業場

1 使用世帯当たりの建設規模は、改良住宅又は更新住宅と同一棟の場合は当該地区の改良住宅又は更新住宅の構造ごとの標準床面積以内、別棟の場合はその構造の標準床面積以内とし、それぞれ 15 m²以内を交付対象とする。

ただし、従前の作業場床面積が、これらの標準床面積を超える場合には、1 使用世帯当たりの建設規模を、その構造の標準床面積の 2 倍以内でかつ従前の作業場床面積以内で、国土交通大臣が認める面積とすることができる。

(7) 管理事務所（管理室を含む。）設置工事費

施行区域の整備及び改良住宅又は更新住宅の維持管理を適正に行う上で必要であると認めたものの建設工事に要する費用。ただし、原則として対象となる利用戸数は 50 戸以上とし、交付対象面積は、「住宅地区改良事業設計基準」に定めるところを基準とする。

(8) 集会所（集会室を含む。）設置工事費

施行区域の整備及び改良住宅又は更新住宅の維持管理を適正に行う上で必要であると認めたものの建設工事に要する費用。ただし、原則として対象となる利用戸数は 50 戸以上とし、交付対象面積は、「住宅地区改良事業設計基準」に定めるところを基準とする。

(9) 子育て支援施設設置工事費

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等の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースの工事費

(10) 物置設置工事費

改良住宅又は更新住宅の居住者が当該改良住宅又は更新住宅に係る住宅地区改良事業等又は改良住宅等改善事業の施行前の生活を維持するために必要となる物置を施行者が各戸専用床の外に設置し、賃貸する場合の設置工事に要する費用。ただし、1 使用世帯当たりの建設規模は 6.0 m²以内とし、交付対象面積は 1 使用世帯当たり 3.3 m²以内とする。

(11) 施設併存構造費等

施設併存工事費は、改良住宅又は更新住宅と他の施設が併存することにより明らかに増加したと判断される改良住宅、更新住宅又は併存施設（改良住宅若しくは更新住宅と併存する地区施設、店舗、作業場等の施設又は改良住宅及び更新住宅以外の住宅、人工地盤、ピロティ等をいう。以下同じ。）の構造費の増加分の一部を施行者が負担する必要がある場合における当該費用とし、交付対象額は次の式により算出した額以内とする。

$$T = T_1 + T_2 \cdot \beta$$

T : 施設併存構造費

T₁ : 改良住宅部分の交付対象構造費

T₂ : 併存施設部分の交付対象構造費

β : 併存構造率

(12) 立体的遊歩道及び人工地盤

立体的遊歩道及び人工地盤施設の整備に要する費用

(13) 測量・調査・設計費

地区整備事業、改良住宅建設事業、分譲改良住宅建設事業、更新住宅建設事業又は分譲更新住宅建設事業を実施するために必要となる調査、測量及び設計に要する費用を交付対象とする。ただし、設計に要する費用については、昭和 54 年 7 月 10 日付け建設省告示第 1206 号により算出した額を標準とする。

(14) 工場等の移転補償費

イ 住工混在地区において、住宅地区改良事業により施行区域を整備するために行う必要最小限の工場等の移転に伴い通常生ずる損失の補償に要する費用

ロ 交付対象となる工場等は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条の規定並びに同法第 49 条及び第 50 条の規定に基き地方公共団体が定める条例の規定並びに同法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基き市町村が定める条例中建築物の用途に係る規定により建築を制限され、かつ、同法第 2 条第 2 項の規定に基づき当該各規定の適用を除外されている建築物で、次に掲げる条件に該当するものとする。

a 作業場の床面積が 500 平方メートル以下の工場

b 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、その用に供する部分の面積が 500 平方メートル以下のもの

(15) その他国土交通大臣が必要と認める費用

(1) から (14) までに掲げる費用以外で、事業を実施する上で特に必要なものとして国土交通大臣が認めたもの

2. 分譲改良住宅整備事業又は分譲更新住宅整備事業に係る共同施設整備費

分譲改良住宅又は分譲更新住宅共同施設整備事業に係る共同施設整備費の交付対象の範囲は共同施設整備等細目に定めるところによるものとする。

3. 津波避難施設等整備事業に係る費用

(1) 津波避難施設設置工事費

大規模地震による津波被害を軽減するために設置する津波避難施設の建設又は改良工事に要する費用。ただし、次に掲げる要件に適合する場合に限る。

イ 大規模地震による津波の危険性が高い地域において実施する事業であること

ロ 周辺に当該施設として使用可能な施設がないこと

ハ 原則として既存建築物を改修するもの又は他施設の整備に併せて機能を付加するものを対象とすること

(2) 防災関連施設整備費

備蓄倉庫及び耐震性貯水槽の整備に要する費用。ただし、(1)イからハまでに掲げる要件に適合する場合に限る。

第 6 沖縄県の住宅地区改良事業に対する特例

社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-15 の 3. に規定する改良住宅の建設等に係る額は、住宅地区改良事業に要する費用のうち、改良住宅用地取得造成費その他土地整備費及び改良住宅建設工事費とする。

第7 損失補償の基準

改良住宅又は更新住宅建設用地等の土地（土地の付加物を含む。）又は建物等の取得及び使用に対する損失補償並びにこれらに伴う通常損失の補償に要する費用の取扱いについては、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」（昭和37年6月29日閣議決定）の定めるところにより、適正に運用するものとする。

ただし、不良住宅又は良住宅の補償費の算定は、次に掲げるところによる。

(1) 不良住宅

不良住宅買収価額については、近傍同種の建物の正常な取引価額とするものとし、取引事例がない場合は、当該建物の推定再建築費を取引時までの経過年数及び維持保全の状況に応じて減額した額、その他正当な評価額をもってその価額とする。また、不良住宅除却により通常生ずる損失補償費には、運用損失額を含むこととする。

(2) 良住宅

良住宅を買収せず、移転しようとする場合の移転料は、当該住宅を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法（再築工法、曳家工法、改造工法、除却工法及び復元工法を標準とする。）によって、移転するのに要する費用をもって、その価額とする。

第8 一時収容施設の管理及び処分

1. 設置基準

- (1) 一時収容施設を設置する位置は、原則として改良地区内又は改良地区近傍の土地とする。
- (2) 一時収容施設の設置戸数は、不良住宅の除却及び改良住宅の建設等を相互に調整して計画することにより、最小の戸数に抑えるようにしなければならない。
- (3) 一時収容施設の1戸当たりの床面積は、原則として32.2㎡とする。ただし、入居期間が6ヶ月以上にわたると予想され、かつ、次のいずれかに該当する場合は、1戸当たり床面積を48.2㎡とすることができる。

イ 60才以上の高齢者とその親族が同居する場合

ロ 入居者及び同居親族5人以上の用に供する場合

ハ 次のいずれかに該当する心身障害者とその親族が同居する場合

a 身体障害者

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5号に掲げる障害のうち4級以上のものがあることにより身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第15条第4項の規定により都道府県知事から身体障害者手帳の交付を受けている者

b 戦傷病者

恩給法（大正12年法律第48号）別表第1号表ノ2に掲げる項症のいずれか又は別表第1号表ノ3に掲げる第1款症の障害があることにより戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第4条の規定により厚生労働大臣から戦傷病者手帳の交付を受けている者

c 知的障害者等

次のいずれかに該当する者

- (a) 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 15 条の 2 第 1 項第二号の規定により児童相談所から重度又はこれに準ずる程度の精神障害者と判定されている者
- (b) 精神薄弱者福祉法（昭和 35 年法律第 37 号）第 12 条第 2 項第二号の規定により知的障害者更正相談所から重度又はこれに準ずる程度の知的障害者と判定されている者
- (c) 精神障害の診断又は治療に関し相当の経験を有する医師から重度又はこれに準ずる程度の精神障害者と判定されている者

ニ 疾病による長期療養者とその親族が同居する等特別の事情のある場合

- (4) 一時収容施設は、住戸の独立性、居住者の利便、保安衛生等に十分留意したものとしなければならない。
- (5) 一時収容施設の戸建て形式は、連続住宅又は共同住宅とし、収容期間の短い場合には、便所及び台所は数戸共同のものを標準とする。
- (6) 一時収容施設は、可能な限り軽量鉄骨造り又はスチールパイプ造りとする。

2. 管理

- (1) 施行者は一時収容施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うよう努めなければならない。
- (2) 施行者は、一時収容施設の使用に関し、その入居者から敷金、権利金その他の金品（使用料を除く。）を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課してはならない。

3. 処分

- (1) 施行者は、使用計画期間を経過したときは、速やかに一時収容施設を撤去しなければならない。ただし、使用計画期間を経過した場合において当該一時収容施設を撤去できない理由があるときは、速やかに国土交通大臣と協議するものとする。
- (2) 施行者は、特別の事情により一時収容施設を引き続いて管理することが不相当と認められるときは、国土交通大臣の承認を得て用途を廃止することができる。ただし、耐用年数を経過したものについては、国土交通大臣の承認を得ることを要しない。
- (3) 耐用年数を経過する前に一時収容施設を撤去する場合には、施行者は、同種の事業に継続使用する場合を除き、残存価額（交付対象建設費に残存価格率を乗じた額）に国費率を乗じて得た額を返還しなければならない。

第 9 事業に必要な土地を交換により取得する場合の取扱い

- 1 施行者は、事業に必要な土地の所有者から代替地の提供について申出があり、真にやむを得ない事情がある場合に限り、代替地を買収し、これと交換することによって、当該土地を取得することができる。

この場合において、その価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足することができる。

- 2 前項の規定に基づき交換によって事業に必要な土地を取得する場合には、事業に必要な土地を直接買収することを想定した場合の買収価額（残地の価額が低下し、その残地に関して損失を生ずる場合においては、当該残地補償費を加えた額）の範囲内で、代替地の買収費及

び補足金を交付対象とする。

- 3 前項によるもののほか、残地に必要を生じた補償工事費相当額及び事業に必要な土地を直接買収することを想定した場合の通常生ずる損失の補償に要する費用については交付対象とし、代替地の取得に伴い通常生ずる損失の補償に要する費用については交付対象としない。

別表第 1

項 目	説 明
給 料	事業執行のため直接必要な一般職員の給料。
職 員 手 当	事業執行のため直接必要な一般職員に対する諸手当。
共 済 費	職員に係る地方公務員共済組合に対する負担金並び報酬、給料及び賃金に係る社会保険料。
賃 金	事業執行に直接必要な補助員等の賃金（ただし、庶務、経理等の一般管理事務に従事する者を除く。）。
報 償 費	謝礼金等。
旅 費	事業執行のための他県への出張、関係機関等との連絡等に必要な普通旅費及び非常勤職員の費用弁償。
需 用 費	文具費、消耗器材費等消耗品費、自動車等の燃焼費、茶菓子、弁当等食糧費（事業執行のために特に必要な場合。なお、食糧費の執行については、平成 7 年 11 月 20 日付け建設省会発第 641 号建設事務次官通達「建設省所管補助事業における食糧費の支出について」に留意すること。）、設計書、図面、報告書、帳簿等の印刷、製本代等印刷製本費、電気、水道、瓦斯等の使用料、同計器使用料等光熱水費並びに事務用器具及び自動車、自転車等備品の修繕料。
役 務 費	郵便、電信電話料及び運搬料等通信運搬費用、物品保管料、倉庫料等保管料、試験料、宅地の取得に要する手数料等の手数料、設計書報告書等の筆耕料並びに自動車損害保険料等。
委 託 料	設計、試験、調査等の委託料。
使用料及び賃貸料	自動車借上、会場借上、物品その他の借上等使用料及び賃借料。
備 品 購 入 費	事務用器具、機械、図書等の購入費で原型のまま比較的長期の反覆使用に耐える物品の購入費（昭和 34 年 3 月 12 日付け建設省会発第 74 号建設事務次官通達「補助事業等における残存物件の取扱いについて」参照）。
負担金、補助金及び交付金	事業執行のために必要な負担金等ただし経常的会費等は含まない。

(附 則)

附 則〔平成 17 年 8 月 1 日国住整第 38-3 号〕

1. 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。
2. 当分の間、第 2 の 1 (1) の規定にかかわらず、不良住宅除却の定義は「改良地区（小集落改良地区を含む。以下同じ。）内の不良住宅および住環境の整備のために除却することが必要な不良住宅以外の建築物で当該除却跡地が道路、公園等の公的土地利用又は住宅建設用地等の建築的土地利用に供されないと認められるもの（以下「不良住宅等」という。）の除却（除却のための取得等を含む。）をいう。」とするものとし、要綱中「不良住宅」とあるのはすべて「不良住宅等」と読み替えるものとする。
3. 平成 14 年 3 月 31 日までに事業計画の承認を受けた小規模住宅地区改良事業については、第 4 第 1 項(1)イ中「その額に 3 分の 2 を乗じた額とする。」を「その額とする」と、同項(3)中「その額とする」を「その額に 3 分の 4 を乗じた額とする。」と、同項(4)中「その額に 3 分の 2 を乗じた額とする。」を「その額とする」とする。

附 則〔平成 18 年 3 月 27 日要綱第 77 号〕

改正後のこの要綱は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則〔平成 19 年 3 月 28 日要綱第 80-4 号〕

改正後のこの要綱は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則〔平成 20 年 3 月 28 日要綱第 67 号〕

改正後のこの要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則〔平成 21 年 3 月 26 日要綱第 60 号〕

1. 改正後のこの要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。
2. 第 3 第 4 項の規定にかかわらず、平成 25 年度までに実施する更新住宅整備事業及び改良住宅ストック総合改善事業については、交付対象事業とする。

附 則〔平成 22 年 3 月 31 日要綱第 214 号〕

改正後のこの要綱は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附 則〔平成 23 年 3 月 31 日要綱第 166 号〕

改正後のこの要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則〔平成 24 年 3 月 28 日要綱第 182 号〕

1. 改正後のこの要綱は、平成 24 年 4 月 6 日から施行する。

2. 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 3 月 31 日付け国住整第 166 号に係る規定によるものとする。

附 則〔平成 25 年 3 月 29 日要綱第 75 号〕

1. 改正後のこの要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。
2. 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 3 月 31 日付け国住整第 166 号に係る規定によるものとする。

附 則〔平成 25 年 5 月 15 日要綱第 21 号〕

1. 改正後のこの要綱は、平成 25 年 5 月 15 日から施行する。
2. 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 3 月 31 日付け国住整第 166 号に係る規定によるものとする。

附 則〔平成 25 年 2 月 6 日要綱第 75-3 号〕

1. 改正後のこの要綱は、平成 26 年 2 月 6 日から施行する。
2. 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 3 月 31 日付け国住整第 166 号に係る規定によるものとする。

附 則〔平成 26 年 3 月 28 日要綱第 96 号〕

改正後のこの要綱は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

附 則〔平成 27 年 4 月 9 日要綱第 9 号〕

改正後のこの要綱は、平成 27 年 4 月 9 日から施行する。

附 則〔平成 28 年 3 月 29 日要綱第 41 号〕

改正後のこの要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。