

国住備第 778 号
令和 8 年 4 月 7 日

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長
(公 印 省 略)

地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領の一部改正について

地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備発第 16 2 号）の一部を改正し、別紙のとおりとしたので通知する。

なお、貴管内市町村（指定都市を除く。）に対しても、この旨周知徹底方願いする。

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
国住備第162号
住宅局長通知

最終改正：令和8年4月7日
国住備第778号

(通則)

第1条 地域優良賃貸住宅の整備に係る国の補助金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。）、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。）並びに第25条に定める関係法令及び関係通知によるほか、この要領の定めるところによる。

(用語の定義)

第2条 この要領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（機構建設）

地優賃要綱第2条第10号イ(1)又は同号ロ(1)に規定するもの。

ヅ 地域優良賃貸住宅（機構改良）

地優賃要綱第2条第10号イ(2)又は同号ロ(2)に規定するもの。

カ 地域優良賃貸住宅（機構買取・借上後改良）

地優賃要綱第2条第10号イ(3)又は同号ロ(3)に規定するもの。

コ 地域優良賃貸住宅（機構転用）

地優賃要綱第2条第10号イ(4)又は同号ロ(4)に規定するもの。

タ 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。

レ 災害地域優良賃貸住宅

以下の(1)～(3)に掲げる住宅をいう。

(1) 災害地域優良賃貸住宅（建設） 地優賃要綱第2条第12号イ(1)又は同号ロ(1)に規定するもの。

(2) 災害地域優良賃貸住宅（改良） 地優賃要綱第2条第12号イ(2)又は同号ロ(2)に規定するもの。

(3) 災害地域優良賃貸住宅（買取・借上後改良） 地優賃要綱第2条第12号イ(3)又は同号ロ(3)に規定するもの。

二 地域優良賃貸住宅活用予定住宅

地方住宅供給公社又は独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）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 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地方公共団体に対し、国が本要領に基づいて補助を行う事業

(1) 地域優良賃貸住宅（民間建設）、地域優良賃貸住宅（公社建設）又は災害地域優良賃貸住宅（建設）の建設を行う者

(2) 地域優良賃貸住宅（公社改良）又は災害地域優良賃貸住宅（改良）の改良を行う者

(3) 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）の建設又は改良を行う者

(4) 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（公社買取・借上後改良）又は災害地域優良賃貸住宅（買取・借上後改良）の買取り又は改良を行う者

(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

ハ 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又は当該民間事業者に対し、地域優良賃貸住宅（公共買取）の建設又は買取りに要する費用を補助する地方公共団体に対し、国が本要領に基づいて補助を行う事業（民間事業者が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。）

ニ 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）の建設、地域優良賃貸住宅（機構建設）の建設又は地域優良賃貸住宅（機構改良）、地域優良賃貸住宅（機構買取・借上後改良）若しくは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機構に対し、国が本要領に基づいて補助を行う事業

ホ 地優賃要綱第2条第10号イに規定する地域優良賃貸住宅（以下「子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）」という。）又は地優賃要綱第2条第10号ロに規定する地域優良賃貸住宅（以下「高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）」という。）の入居者の家賃を減額する機構に対し、国が本要領に基づいて補助を行う事業

四 既設地域優良賃貸住宅災害復旧事業

次のイ及びロに掲げる事業をいう。

イ 災害（火災にあつては、地震による火災に限る。）により地域優良賃貸住宅（公共建設）、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）が滅失し、又は著しく損傷した場合において、地域優良賃貸住宅の建設、地域優良賃貸住宅の補修又は地域優良賃貸住宅を建設するための宅地の復旧（地域優良賃貸住宅を建設するために必要な土地を宅地として復旧するための土地の造成をいう。以下同じ。）を行う地方公共団体に対し、国が本要領に基づいて補助を行う事業をいう。

ロ 災害（火災にあつては、地震によるものに限る。）により地域優良賃貸住宅（公社建設）（地方住宅供給公社が地方公共団体の要請に基づき整備及び管理を行うものに限る。）、地域優良賃貸住宅（公社改良）（地方住宅供給公社が地方公共団体の要請に基づき整備及び管理を行うものに限る。）、地域優良賃貸住宅（公社買取・借上後改良）（地方住宅供給公社が地方公共団体の要請に基づき整備及び管理を行うものに限る。）

る。)、地域優良賃貸住宅(機構建設)、地域優良賃貸住宅(機構改良)又は地域優良賃貸住宅(機構買取・借上後改良)が滅失し、又は著しく損傷した場合で、地方住宅供給公社又は機構が地域優良賃貸住宅の建設、補修又は地域優良賃貸住宅を建設するための宅地の復旧を行う場合において、当該災害に基づく地域優良賃貸住宅の補修又は当該宅地の復旧(以下「復旧等」という。)を行う機構又は当該復旧等を行う地方住宅供給公社に対し補助を行う地方公共団体に対し国が本要領に基づいて補助を行う事業をいう。

五 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。)

六 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

七 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

八 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。

九 管理期間

供給計画に記載された地域優良賃貸住宅等の管理の期間をいう。

十 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。

十一 共同住宅の共用部分等

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成13年政令第250号。以下「令」という。)第6条第二号に規定する共同住宅の共用部分等をいう。

十二 地域関連施設

道路、給水施設、排水処理施設又は共同施設のうち、一般型(公共建設)の機能上不可欠であり、位置、配置等について周辺地域との関連を考慮して整備する必要がある施設又は当該一般型(公共建設)の立地に伴い周辺地域の従前の機能に著しい変化を与え

るおそれがある場合において、それを防止又は修復するために必要がある施設をいう。

十三 地域関連施設整備計画

地域関連施設の整備に関する計画をいう。

十四 特定計画

良好な居住環境の整備を行う相当規模の団地における一般型（公共建設）の建設に関し、そのための測量試験等（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。）、既設の公営住宅（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。以下同じ。）、一般型（公共建設）、一般型（公共買取・借上後改良）、一般型（民間改良）、一般型（民間買取・借上後改良）、一般型（公社改良）、一般型（公社買取・借上後改良）、一般型（公共買取）若しくは一般型（公共借上）又はこれらの共同施設の除却工事（以下「既設公営住宅等の除却工事」という。）、共同施設工事、特定施設工事（一般型（公共建設）の主体工事が数年度にわたる場合、主体工事期間中のある年度に、当該主体工事と分離し、一括して実施することが合理的であると認められる工事をいう。以下同じ。）、敷地整備工事（住棟の敷地において、当該住棟の主体工事年度に先立って実施することが合理的であると認められる工事をいう。以下同じ。）に関する計画をいう。

十五 特定工事

地域関連施設整備計画又は特定計画において、測量試験等及び既設公営住宅等の除却工事として定められたもの及び道路工事、緑地工事、給水施設工事、排水処理施設工事その他一般型（公共建設）の建設に関連して実施する必要がある工事のうち特定施設工事又は敷地整備工事として定められた工事をいう。

十六 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

十七 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。

十八 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

十九 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 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。

（国庫補助対象）

第 3 条 地域優良賃貸住宅整備事業の国庫補助対象は、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）
	災害地域優良賃貸住宅（建設）
	住宅の建設に要する費用
	災害地域優良賃貸住宅（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（住宅から地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）への変更を含むものとする。以下同じ。）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）
	災害地域優良賃貸住宅（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）
	地域優良賃貸住宅（公共買取）	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。）
	周辺環境整備事業	周辺環境整備に要する費用
	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・借上等後改良） 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。）（注２） (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）
	地域優良賃貸住宅活用予定住宅	
		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
	周辺環境整備事業	
		周辺環境整備に要する費用
機構	地域優良賃貸住宅（機構建設）	
		住宅の建設に要する費用（但し、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 住宅の建設 ロ 団地関連施設整備 ハ 土地整備
	地域優良賃貸住宅（機構改良）	
		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からホまでに係る費用を合計した額を限度とする。） イ 共同住宅の共用部分等整備 ロ 加齢対応構造等整備 ハ 団地関連施設整備 ニ 調査設計計画 ホ 土地整備
	地域優良賃貸住宅活用予定住宅	
		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合

		計した額を限度とする。)
	地域優良賃貸住宅（機構買取・借上後改良）	
	買取等を行った上で改良を行う場合	
	(1) 住宅等の買取りに要する費用（ただし、次のイ、ロ及びハに係る費用に相当する額を合計した額を限度とする。） イ 住宅の建設 ロ 団地関連施設整備 ハ 土地整備 (2) 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からホまでに係る費用を合計した額を限度とする。） イ 共同住宅の共用部分等整備 ロ 加齢対応構造等整備 ハ 団地関連施設整備 ニ 調査設計計画 ホ 土地整備	
	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からホまでに係る費用を合計した額を限度とする。） イ 共同住宅の共用部分等整備 ロ 加齢対応構造等整備 ハ 団地関連施設整備 ニ 調査設計計画 ホ 土地整備	
	周辺環境整備事業	
		周辺環境整備に要する経費
	地域優良賃貸住宅（公共建設）	
		住宅の建設に要する費用
地方公共団体	地域優良賃貸住宅（公共買取）	
		住宅の買取りに要する費用
	地域優良賃貸住宅（公共借上）	
		既存の住宅等の改良に要する費用
	地域優良賃貸住宅（公共買取・借上後改良）	
		買取等を行った上で改良を行う場合

		(1) 住宅等の買取りに要する費用
		(2) 既存の住宅等の改良に要する費用
		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）
		地域優良賃貸住宅（公共転用又は改良）
		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）
		周辺環境整備事業
		周辺環境整備に要する費用

（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 年以上のものに限る。

二 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）及び高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の家賃の減額 家賃の減額に要する費用

2 既設地域優良賃貸住宅災害復旧事業の国庫補助対象は、次の各号の区分に応じ、当該各号に掲げる費用とする。

一 地域優良賃貸住宅（公共建設）、地域優良賃貸住宅（公社建設）（地方公共団体の要請に基づくものに限る。）又は地域優良賃貸住宅（機構建設）の建設 住宅の建設（地域優良賃貸住宅（公共建設）以外は、管理期間が 20 年以上のものに限る。）

二 地域優良賃貸住宅（公共建設）、地域優良賃貸住宅（公社建設）（地方公共団体の要請に基づくものに限る。）、地域優良賃貸住宅（公社改良）（地方公共団体の要請に基づくものに限る。）、地域優良賃貸住宅（公社買取・借上後改良）（地方公共団体の要請に基づくものに限る。）、地域優良賃貸住宅（機構建設）、地域優良賃貸住宅（機構改良）、地域優良賃貸住宅（機構買取・借上後改良）、地域優良賃貸住宅（公共改良）、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（公共買取）の補修 住宅の補修

三 地域優良賃貸住宅（公共建設）を建設するための宅地の復旧 宅地の復旧

- 3 第1項表中事業のうち、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）、災害地域優良賃貸住宅（改良）、災害地域優良賃貸住宅（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）若しくは地域優良賃貸住宅（公共借上）（ただし、多子世帯向けに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。）の買取り若しくは改良に係るものについては、面積按分により、125㎡に相当する部分に係る費用を対象として補助するものとする。
- 4 既存の住宅等の改良による地域優良賃貸住宅にあつては、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 地域優良賃貸住宅整備事業の国庫補助対象とする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。
- 一 地方公共団体
 - 二 公社等
 - 三 農業協同組合等
 - 四 34条法人
 - 五 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（市の区域内にあつては、当該市の長。）が定める基準に該当するもの
- 六 機構
- 6 次の各号のいずれかに該当する場合にあつては、原則として本事業の国庫補助対象外とする。
- 一 土砂災害特別警戒区域（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項に規定する土砂災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域をいう。以下同じ。）又は地すべり防止区域（地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域をいう。以下同じ。）において地域優良賃貸住宅を建設する場合（従前の土地で既存住宅の建替えを行う場合を含む。）
 - 二 立地適正化計画（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画をいう。）に基づく居住誘導区域（同法第81条第2項第二号に規定する居住誘導区域をいう。）外、かつ、災害危険区域（建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定に基づく災害危険区域をいう。以下同じ。）、土砂災害

特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域をいう。）内で建設されるもののうち、3 戸以上の開発又は 1 戸若しくは 2 戸で規模 1,000 ㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法第 88 条第 5 項の規定に基づく公表に係る地域優良賃貸住宅を建設する場合（従前の土地で既存住宅の建替えを行う場合を含む。）

三 市街化調整区域（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域をいう。以下同じ。）のうち、土砂災害警戒区域（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第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域をいう。以下同じ。）又は浸水想定区域（水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第 1 項若しくは第 2 項に規定する洪水浸水想定区域又は同法第 14 条の 3 第 1 項に規定する高潮浸水想定区域における浸水想定高さ 3 m 以上の区域に限る。以下同じ。）に該当する区域において地域優良賃貸住宅を建設する場合（従前の土地で既存住宅の建替えを行う場合を含む。）

四 市街化調整区域以外の区域のうち、土砂災害警戒区域又は浸水想定区域かつ、災害危険区域に該当する区域において地域優良賃貸住宅を建設する場合（従前の土地で既存住宅の建替えを行う場合を含む。）

（住宅の建設又は買取りに係る補助額）

第 4 条 前条第 1 項表中における住宅の建設（地域優良賃貸住宅（機構建設）の場合を除く。）若しくは住宅の買取り（地域優良賃貸住宅（機構買取・借上後改良）の場合を除く。）又は同条第 2 項第 1 号に規定する住宅の建設（地域優良賃貸住宅（機構建設）の場合を除く。）に係る補助額は、次の第一号～第三号に掲げる費用（買取りの場合にあつ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、次表の（イ）欄に掲げる住宅の区分に応じ、（ロ）欄に掲げる額とする。

（イ）	（ロ）
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）	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 の場合にあつては 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つ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 120 万円を超える場合にあつては、120 万円を限度とする。）に 2 分の 1 を乗じて得た額
災害地域優良賃貸住宅（建設）又は災害地域優良賃貸住宅（買取・借上	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 5 分の 1（当該住宅の階数が 1

後改良)のうち、地優賃要綱第2条第十二号イに掲げる住宅	又は2の場合にあつては15分の2、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つては階数にかかわらず100分の24)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つては、200万円を限度とする。)に2分の1を乗じて得た額
災害地域優良賃貸住宅(建設)又は災害地域優良賃貸住宅(買取・借上後改良)のうち、地優賃要綱第2条第十二号ロに掲げる住宅	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5分の1(当該住宅の階数が1又は2の場合にあつては15分の2、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つては階数にかかわらず100分の24)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つては、200万円を限度とする。)に4分の3を乗じて得た額
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)	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。)に2分の1を乗じて得た額
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)	住宅の建設等に係る費用の額に2分の1を乗じて得た額

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イ又はロに該当する住宅(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

イ 主体工事費

- (1) 建築主体工事費
- (2) 屋内設備工事費
- (3) 店舗等を併存させる地域優良賃貸住宅（一般型）（以下「併存型住宅」という。）
の建築主体工事及び屋内設備工事に係る負担金

ロ 屋外附帯工事費

- (1) 整地工事費
- (2) 道路工事費
- (3) 給排水工事費
- (4) 電気ガス工事費
- (5) 境界垣、植樹及び緑地整備工事費
- (6) 物干場設備及びじんあい処理設備工事費
- (7) 併存型住宅の屋外附帯工事に係る負担金
- (8) 前記のほか、特に必要があるものとして地方整備局長、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。）が承認する工事（一般型（公共
建設）及び一般型（公共買取）に限る。）に要する費用

二 共同施設の整備に係る費用 次のイからレまでに掲げる費用を合計した額とする。

イ 通路整備費

ロ 駐車施設整備費

ハ 児童遊園整備費

ニ 緑地整備費

ホ 広場整備費

ヘ 集会所及び管理事務所整備費

ト 子育て支援施設整備費

チ 給水施設整備費

リ 排水施設整備費

ヌ 電気施設整備費

ル ガス供給施設整備費

ヲ 電話施設整備費

ワ ごみ処理施設整備費

カ 情報通信施設整備費

ヨ 熱供給施設整備費

タ 高齢者等生活支援施設整備費（高齢者等生活支援施設のうち、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て供給される地域優良賃貸住宅（以下「生活援助員派遣型高齢者向け地域優良賃貸住宅」という。）に係るものの補助対象となる費用の限度は、共同施設整備等細目第2第3項の定めに関わらず、4,496千円（第3項の規定により地域優良賃貸住宅の戸数とみなされることにより補助対象に追加され

た戸数分については、2,698 千円)を限度とする。)

レ 生涯学習センターの整備に要する費用

「生涯学習のむら整備推進事業の実施について」(昭和 63 年 7 月 16 日付け建設省
住建発第 77 号) 1 に規定する生涯学習のむら整備計画に基づく生涯学習センターの
整備に要する費用

三 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 前条第 1 項表中における住宅の建設(地域優良賃貸住宅(機構建設)の場合に限る。)

若しくは住宅の買取り(地域優良賃貸住宅(機構買取・借上後改良)の場合に限る。)又は同条第 2 項第 1 号に規定する住宅の建設(地域優良賃貸住宅(機構建設)の場合に限る。)に係る補助額は、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)を合計した額の 6 分の 1 の額とする。

なお、第 2 号に定める項目(トを除く。)については、共同施設整備等細目第 2 第 3 項に定めるところによるものとする。

一 主体附帯工事費

前項第 1 号に掲げる主体附帯工事費。ただし、同号ロ(8)に規定する費用を除く。

二 共同施設工事費

イ 公園整備費

ロ 広場整備費

ハ 緑地整備費

ニ 通路整備費

ホ 立体的遊歩道及び人工地盤施設整備費

ヘ 駐車施設整備費

ト 高齢者等生活支援施設整備費(高齢者等生活支援施設のうち、生活援助員派遣型高齢者向け地域優良賃貸住宅に係るものの補助対象となる費用の限度は、共同施設整備等細目第 2 第 3 項の定めに関わらず、4,496 千円(第 3 項の規定により地域優良賃貸住宅の戸数とみなされることにより補助対象に追加された戸数分については、

2,698 千円) を限度とする。)

三 団地関連施設整備

次に掲げる費用を合計した額(ただし、1戸当たり4,597千円を限度とする。)とする。ただし、第17条の規定に基づく全体設計の承認を受けた場合の団地関連施設整備に係る費用の適用は、当該承認年度において算出した費用以下とする。

イ 給水施設の整備に要する費用(用地取得造成費を含む。)

ロ 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。)

ハ 道路の整備に要する費用(用地取得造成費を含む。)

ニ 公園の整備に要する費用(用地取得造成費を含む。)

3 高齢者等生活支援施設のうち、次に掲げる要件を満たすもの(以下「地域開放型高齢者等生活支援施設」という。)の整備に要する費用に係る補助については、地域優良賃貸住宅の戸数に2を乗じて得られた数を当該地域優良賃貸住宅の戸数とみなし、前項の規定を適用することができる。

一 高齢者等生活支援施設が地域開放(地域優良賃貸住宅と同時に整備される地域優良賃貸住宅以外の住宅への開放を含む。)されるものであること

二 高齢者等生活支援施設を整備する団地における地域優良賃貸住宅の戸数が20戸以上であり、かつ、団地内又は周辺地域において、高齢者等生活支援施設の利用が想定される高齢者の居住する住宅の戸数が当該地域優良賃貸住宅の戸数を上回ると見込まれるものであること

4 併存型住宅の補助対象となる工事費は、次に掲げる額を合計した額とする。

イ 住宅の部分と併存部分とが明らかに区分できる工事費のうち、住宅の部分の工事費

ロ 住宅の部分と併存部分とが明らかに区分できない工事(共用通行部分、共同施設、特殊基礎等がある場合はそれを含む。)のうち次の算式により算出した工事費

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

T_b : 住宅の部分の工事費

T : 住宅の部分と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分できない工事費

D : 住宅の部分の延べ面積

S : 住宅の部分の水平投影下の併存部分の延べ面積

5 第1項から前項までの規定による国の補助金の額の算定については、住宅の建設等に係る費用が標準主体附帯工事費、共同施設工事費及び特定工事費を合計することにより算出する標準工事費を超えるときは、標準工事費を住宅の建設等に係る費用とみなす。

(既存の住宅等の改良(用途の変更を伴う場合)に係る補助額)

第5条 第3条第1項表中既存の住宅等の改良に係る補助額は、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。)に2分の1を乗じて得た額とし、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に2分の1を乗じて得た額とする。

2 第3条第1項表中、地域優良賃貸住宅(機構改良)又は地域優良賃貸住宅(機構買取・借上後改良)の改良に係る補助額は、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の3分の1の額とする。

3 第3条第1項表中、災害地域優良賃貸住宅(改良)又は災害地域優良賃貸住宅(買取・借上後改良)に掲げる補助額は、用途の変更を伴う場合にあっては、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5分の4に相当する額を限度とする。)に次に掲げる額を乗じて得た額とする。

イ 地優賃要綱第2条第十二号イに掲げる住宅 2分の1

ロ 地優賃要綱第2条第十二号ロに掲げる住宅 4分の3

4 地域優良賃貸住宅(民間買取・借上後改良)、災害地域優良賃貸住宅(改良)、災害地域優良賃貸住宅(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っては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㎡に相当する部分に係る額)を改良に係る費用とする。

5 地域優良賃貸住宅(子育て支援タイプ)への改良にあっては、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

- 6 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補助額は、第4項の規定にかかわらず、第1項から第5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48,700円/㎡（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73,100円/㎡）、共同住宅にあつては72,000円/㎡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）に係る補助額）

第6条 第3条第1項表中既存の住宅等の改良に係る補助額は、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。）に2分の1を乗じて得た額とし、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に2分の1を乗じて得た額とする。

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乘じる数値
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㎡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 次のイからハまで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。）

$$A = 3,750 + 1,250 \times M / 40$$

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：㎡）

- (2) その他の地域優良賃貸住宅

$$A = 3,750$$

三 調査設計計画に係る費用 第 4 条第 1 項第 3 号に掲げる額とする。

- 2 第 3 条第 1 項表中、地域優良賃貸住宅（機構改良）又は地域優良賃貸住宅（機構買取・借上後改良）の改良に係る補助額は、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に 2 分の 1 を乗じて得た額とする。

一 共同施設等整備に係る費用 次のイからへまでの規定に基づき算定する。

イ 共同施設整備に係る費用

次に掲げる費用を合計した額。

- (1) 公園整備費
- (2) 広場整備費
- (3) 緑地整備費
- (4) 通路整備費
- (5) 立体的遊歩道及び人工地盤施設整備費
- (6) 駐車施設整備費
- (7) 高齢者等生活支援施設整備費

ロ 住宅共用部分整備に係る費用

次に掲げる費用を合計した額。ただし、住宅共用部分整備に係る費用（(10)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、標準建設費等共同通知第 2 の規定により算定される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、当該建設又は改良に要する費用）に、低層住宅、中層住宅及び高層住宅の区分に応じ、それぞれ次の表に掲げる数値を乗じて得た額と(10)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	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

- (1) 共用通行部分整備費
- (2) 防災性能強化工事費
- (3) 機械室（電気室を含む。）整備費
- (4) 集会所及び管理事務所整備費
- (5) 避難設備の設置費
- (6) 消火設備及び警報設備の設置費
- (7) 監視装置の整備設置費
- (8) 避雷設備設置費
- (9) 電波障害防除設備設置費
- (10) 社会福祉施設等との一体的整備費

ハ イ及びロの規定による国の補助金額の算定については、イ(7)及びロ(10)の費用以外の共同施設等整備に係る費用（以下「高齢者等生活支援施設等を除く共同施設等整備に係る費用」という。）が、標準建設費等共同通知第2の規定により算定される標準主体附帯工事費に次の表に掲げる住宅の区分に応じてそれぞれ同表に定める数値を乗じて得た額（以下「高齢者等生活支援施設等を除く標準共同施設等工事費」という。）を超えるときは、高齢者等生活支援施設等を除く標準共同施設等工事費を、高齢者等生活支援施設等を除く共同施設等整備に係る費用とみなす。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。

区分	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

ニ 地域開放型高齢者等生活支援施設の整備に要する費用に係る補助については、地域優良賃貸住宅の戸数に2を乗じて得られた数を当該地域優良賃貸住宅の戸数とみなし、第1項の規定を適用することができる。

ホ 高齢者等生活支援施設のうち、生活援助員派遣型高齢者向け地域優良賃貸住宅に係るものの補助対象となる費用の限度は、共同施設整備等細目第2第3項の定めに関わらず、4,496千円（前項の規定により地域優良賃貸住宅の戸数とみなされることにより補助対象に追加された戸数分については、2,698千円）を限度とする。

ヘ イからホまでの規定によらず、第17条の規定に基づく全体設計の承認を受けた場合の共同施設等整備に係る費用は、当該承認年度において前項の規定により算定さ

れた費用以下とする。

二 加齢対応構造等整備に係る費用

イ 次の各区分に定める項目（(3)を除く。）について、共同施設整備等細目第2第3項に定めるところによるものとする。ただし、第17条の規定に基づく全体設計の承認を受けた場合に係る費用の適用は、当該承認年度において算出した費用以下とする。

- (1) 高齢者等生活支援施設整備費（警報装置の整備に要する費用）
- (2) 高齢者等生活支援施設整備費（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）
- (3) 共用通行部分整備費

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

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 (1)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。）に係る前項イ及びロの費用は、前項の規定に関わらず、ロにより算出される費用の合計額とする。

(1) 全面的な改善の要件

(一) 最適改善手法評価（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。）により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。

(二) 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(イ)を除く。

(イ) 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

(イ) 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。）

(三) 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っては、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

(四) (2)(一)及び(二)に掲げる住宅にあっては、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。）

(2) 全面的な改善に係る費用

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。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。

(一) 地域優良賃貸住宅（公社改良）（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3第2項の規定により策定された公共賃貸住宅ストック総合活用計画に基づいて行われるもので、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。）

$$A = 3,750 + 1,250 \times M / 40$$

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：㎡）（以下同じ。）

(二) 地域優良賃貸住宅（機構改良）（公共賃貸住宅ストック総合活用計画に基づいて行われるもので、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。）

$$A = 3,750 + 2,500 \times M / 40$$

(三) (一)又は(二)以外の地域優良賃貸住宅

$$A = 3,750$$

三 団地関連施設整備に係る費用

第4条第2項第3号に掲げる額

3 第3条第1項表中、災害地域優良賃貸住宅（改良）又は災害地域優良賃貸住宅（買取・借上後改良）に掲げる補助額は、用途の変更を伴わない場合にあっては、住宅等の改良に係る費用のうち、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5分の4に相当する額を限度とする。）に次に掲げる額を乗じて得た額とする。

イ 地優賃要綱第2条第十二号イに掲げる住宅 2分の1

ロ 地優賃要綱第2条第十二号ロに掲げる住宅 4分の3

（地域優良賃貸住宅活用予定住宅の改良に係る補助額）

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補助金の額は、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。）に2分の1を乗じて得た額とする。

一 共同施設等整備に係る費用

イ 地方住宅供給公社の場合 前条第1項第1号に掲げる額

ロ 機構の場合 前条第2項第1号に掲げる額

二 加齢対応構造等整備に係る費用

イ 地方住宅供給公社の場合 前条第1項第2号に掲げる額

ロ 機構の場合 前条第2項第2号に掲げる額

三 調査設計計画に係る費用（地方住宅供給公社の場合に限る。） 前条第1項第3号に掲げる額

四 団地関連施設整備に係る費用（機構の場合に限る。） 前条第2項第3号に掲げる額

五 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。ただし、第17条の規定に基づく全体設計の承認を受けた場合のロに係る費用の適用は、当該承認年度において算出した費用以下とする。

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

（土地整備に係る補助金の額）

第8条 第3条第1項表中土地整備に係る補助金の額は、次に掲げる費用を合計した額（以下「土地整備に係る費用」という。）のうち、地域優良賃貸住宅（機構建設）、地域優良賃貸住宅（機構改良）、地域優良賃貸住宅（機構買取・借上後改良）にあつては土地整備に係る費用の3分の1の額とする。

なお、次の各区分に定める項目については、共同施設整備等細目第2第2項に定めるところによるものとする。

イ 建築物除却等費

ロ 仮設店舗等設置費

(周辺環境整備事業に係る補助金の額)

第9条 周辺環境整備事業に係る補助金の額は、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。）に要する費用に2分の1を乗じて得た額とし、民間事業者、公社等が整備を行う場合は地方公共団体が当該民間事業者又は公社等に対し補助する額（周辺環境整備に要する費用の3分の2に相当する額を限度とする。）に2分の1を乗じて得た額とする。

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。

(住宅の補修に係る補助金の額)

第10条 第3条第2項第二号の住宅の補修に係る補助金の額は、災害により滅失又は著しく損傷した地域優良賃貸住宅の補修に要する費用として地方整備局長、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。）が決定した額に、地域優良賃貸住宅（公共建設）、地域優良賃貸住宅（公共買取）、地域優良賃貸住宅（公共借上）、地域優良賃貸住宅（公共改良）若しくは地域優良賃貸住宅（公共買取・借上後改良）にあつては3分の1を、地域優良賃貸住宅（機構建設）、地域優良賃貸住宅（機構改良）若しくは地域優良賃貸住宅（機構買取・借上後改良）にあつては6分の1を乗じて得た額とし、地域優良賃貸住宅（公社建設）、地域優良賃貸住宅（公社改良）、地域優良賃貸住宅（公社買取）若しくは地域優良賃貸住宅（公社買取・借上後改良）にあつては地方整備局長等が決定した額に6分の1を乗じて得た額と地方公共団体が地方住宅供給公社に対し補助する額に2分の1を乗じて得た額のいずれか低い額とする。

(宅地の復旧に係る補助金の額)

第11条 第3条第2項第三号の宅地の復旧に係る補助金の額は、地域優良賃貸住宅を建設するための宅地の復旧に要する費用として地方整備局長等が決定した額に、地域優良賃貸住宅（公共建設）にあつては3分の1を、地域優良賃貸住宅（機構建設）にあつては6分の1を乗じて得た額とし、地域優良賃貸住宅（公社建設）にあつては地方整備局長等が決定した額に6分の1を乗じて得た額と地方公共団体が地方住宅供給公社に対し補助する額に2分の1を乗じて得た額のいずれか低い額とする。

(補助金の額に係る端数計算)

第12条 補助金の額の算定に当たっては、整備費補助基本額に相当する国費に相当する国費が、それぞれ千円単位の額となるものとし、端数は切り捨てるものとする。

(家賃の減額に係る補助金の額)

第13条 第3条第1項第2号の子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）及び高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の家賃の減額に係る国の補助金の額は、次の各号にそれぞれ掲げる額とする。

一 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）

イ 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の家賃の減額に係る国の補助金の額は家賃と入居者負担額の差額に当該住宅の管理月数を乗じた額の2分の1とする。

ロ 家賃の減額の対象額の算定の対象とする地域優良賃貸住宅は、入居者が次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 同居者に小学校修了前の者があるもの、同居者に18歳未満の子どもが3人以上いるもの又は地優賃要綱第2条第三十四号に規定するひとり親世帯（以下単に「ひとり親世帯」という。）であり、かつ、当該入居者の所得（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条第四号に規定する所得をいう。以下同じ。）が21万4千円を超えないもの（同居者に18歳未満の子どもが3人以上いるもの又はひとり親世帯に該当しないものにあつては、当該入居者の家賃減額の期間が6年以内のものに限る。）

(2) 地優賃要綱第2条第三十二号に規定する子育て世帯又は同条第三十三号に規定する新婚世帯であり、かつ、当該入居者の所得が25万9千円を超えないもの（当該入居者の家賃減額の期間が、子育て世帯にあつては6年以内、新婚世帯にあつては3年以内のものであり、かつ、平成28年1月20日以降に入居する者であつて、令和11年3月31日までに家賃の低廉化が開始されるものに限る。）

(3) 入居者の所得が15万8千円を超えないもの

ハ イの管理月数は、当該地域優良賃貸住宅についての入居契約による入居可能日（家賃徴収の始期となる日をいう。）が月の初日であるときはその月から、その日が月の初日以外の日であるとき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地域優良賃貸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。

ニ ロの入居者の所得の算定は、原則として前年の所得により行うものとする。ただし、所得が、ロ(1)の規定の適用を受けようとする者のうち21万4千円を超えることとなる者、ロ(2)の規定の適用を受けようとする者のうち25万9千円を超えることとなる者又はロ(3)の規定の適用を受けようとする者のうち15万8千円を超えることとなる者が、同居親族の増加等により、所得が、それぞれ21万4千円、25万9千円又は15万8千円以下となる場合には、この限りでない。

ホ 家賃低廉化対象額の算定にあつては、算定の対象となる地域優良賃貸住宅について、ロの要件に該当する世帯の数を当該住宅に入居する世帯の数で除した数に、同項

の要件に該当する地域優良賃貸住宅の管理月数を合計した月数及び5万円（家賃と公営住宅並み家賃（公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第2条の家賃算定基礎額に市町村立地係数及び規模係数を乗じて得た額を参考にした額をいう。）の差額が5万円以下の場合にあっては、当該差額）を乗じた額を限度額とする。

二 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）

イ 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の家賃の減額に係る国の補助金の額は家賃と入居者負担額の差額に当該住宅の管理月数を乗じた額の2分の1とする。ただし、家賃（限度額家賃（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）の施行前的高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号。以下「規則」という。）第32条中「高齢者向け優良賃貸住宅」を「高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）」と読み替えて算出する額（規則第33条第1項の基準を「高齢者向け優良賃貸住宅」を「高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）」と読み替えて適用する場合にあっては、同条第2項の規定により算出する規則第32条第1項の額）をいう。）を超える場合にあっては当該限度額家賃（その額が30万円を超える場合にあっては30万円）。以下この項において同じ。）から入居者負担基準額を控除した額に当該高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の管理月数を乗じた額の2分の1を限度とし、入居者負担基準額が家賃の額を超える場合又は高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）（地方公共団体の要請に係るものを除く。）において入居者の所得（規則第1条第三号に規定する所得をいう。以下同じ）が15万8千円を超える場合は、補助金の額は0円とする。

ロ イに定める入居者負担基準額は、令第2条に規定する国土交通大臣が定める算定の方法（平成13年国土交通省告示第1295号）に基づき算定した額とする。

ハ 地方公共団体の要請に係る高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）において、所得が21万4千円を超える入居者については、家賃の減額に係る国の補助は行わないものとする。ただし、当該入居者であっても、家賃の減額に係る補助の打ち切りまでの経過措置として、所得が21万4千円を超えてから1年間に限り、機構が家賃を減額する額のうち、家賃と従前の所得に応じてロの規定により算出した入居者負担基準額の差額の2分の1を限度として、その3分の1を補助するものとする。

ニ 家賃及び入居者負担基準額については、毎年度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。以下「基準日」という。）現在の数値を用いるものとする。

ホ イの管理月数は、当該高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）についての入居契約による入居可能日（家賃徴収の始期となる日をいう。）が月の初日であるときはその月から、その日が月の初日以外の日であるとき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高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構

供給型)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。

へ 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型)にあつては基準日において次の(1)から(3)までのいずれかの住宅に該当するものについて、家賃の減額に係る国の補助は行わないものとする。ただし、入居者の所得の算定については、前項のただし書き規定を準用する。

(1) 空家住宅

(2) 所得が規則第34条の規定に基づき都道府県知事が定める額を超える者が入居している高齢者向け優良賃貸住宅等及び準高齢者向け優良賃貸住宅(当該入居者の所得が基準日の属する年の1月1日から9月30日までに同居親族の増加等により当該額以下となる場合及び第4項の規定による経過措置を適用する場合を除く。)

(3) 入居者が高齢者(地優賃要綱第2条第十号ロ(4)に規定する地域優良賃貸住宅にあつては障害者を含む)でない住宅

ト 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型)の家賃の減額に係る国の補助金の額は、高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型)(前項に規定する補助対象外の賃貸住宅を除く。)について、イ及びロの規定により算出される一の高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型)の家賃の減額に係る国の補助金の額を合計した額(以下「家賃減額補助金額」という。)とする。

チ トの規定にかかわらず、高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型)の家賃の減額に係る国の補助金の額は、高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型)について、一の高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型)の家賃と入居者負担額の差額を合計した額(高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型)の管理月数を合計した月数に5万円を乗じた額を超える場合は当該額)の2分の1の額(以下「包括積算家賃減額補助金額」という。)とすることができる。

リ 家賃減額補助金額及び包括積算家賃減額補助金額の算定に当たっては、それぞれ千円単位の額となるものとし、端数は切り捨てるものとする。

2 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。

(前払家賃を受領する場合における家賃の減額に係る補助金の額)

第14条 高齢者住まい法第52条の認可を受けて賃借人の終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払い金として一括して受領する場合の第13条の入居者負担額は、規則第22条に規定する前払い家賃の算定の基礎となる家賃の月額及び地域優良賃貸住宅の

入居者が毎月支払う家賃の額とを合計した額とする。

（家賃の減額に係る補助金の交付の期間）

第 15 条 家賃の減額に係る国の補助金の交付の期間は、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）及び高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の管理の期間とする。

- 2 国は、前項の規定に関わらず、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）及び高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の管理期間が 20 年を超える場合にあっては、家賃の減額に係る国の補助金の交付の期間を 20 年（高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）については、家賃の減額に係る期間の終了時に現に居住する者がある場合は退去するまでの間）とする。

（既設地域優良賃貸住宅災害復旧計画）

第 16 条 既設地域優良賃貸住宅災害復旧事業を施行する者は、既設地域優良賃貸住宅災害復旧計画書に災害確定報告書等を添えて都道府県知事を経由して、地方整備局長等に提出しなければならない。

- 2 地方整備局長等は、当該計画書及び当該報告書に基づき、この要領の規定に該当するか否かについて調査を実施し、既設地域優良賃貸住宅災害復旧計画（住宅の補修又は宅地の復旧にあっては、それに要する費用の認定書を含む。以下同じ。）を都道府県知事に決定通知するものとする。ただし、過年発生災害に係る既設地域優良賃貸住宅災害復旧計画については年度当初に決定通知するものとする。
- 3 前 2 項の災害確定報告書等の策定に当たっては、以下のとおりとする。
- 一 被災した住宅の滅失又は損傷の区分は、次表による。

被害区分		被害の程度
滅失	全壊	住宅の損壊、焼失若しくは流失した部分の床面積がその住宅の延床面積の 70%以上に達した程度のものである又は住宅の主要な構成要素の経済的被害が住宅全体に占める損害割合の 50%以上に達した程度のものである。
	全流失	
	全焼	
損傷	半壊 半焼	住宅の損壊部分がその住宅の延床面積の 20%以上 70%未満のものである又は住宅の主要な構成要素の経済的被害が住宅全体に占める損害割合の 20%以上 50%未満のものである。
	その他	上記以外のもの。

（注 1）損壊とは、住宅に被災による損傷、劣化、傾斜等の変化が生じることにより、補修を行わなければ被災前の機能を復元し得ない状況に至ることをいう。

(注2) 主要な構成要素とは、住宅の構成要素のうち造作等を除いたものであって、住宅の一部として固定された設備を含むものをいう。

二 住宅被害戸数とは、1つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築された建物又は完全に区画された建物の一部を戸の単位とし、前記の区分により算定された数とする。

なお、1つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるための要件は、下記の各号とする。

イ 専用の出入口があること。

ロ 専用の居住室があること。

ハ 専用又は共用の炊事用排水設備があること。

(全体設計の承認)

第17条 事業主体の長は、事業の実施が複数年度にわたるものに係る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住宅局長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 住宅局長は、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。

(補助金の交付の申請)

第18条 地域優良賃貸住宅整備事業又は既設地域優良賃貸住宅災害復旧事業（以下、「地域優良賃貸住宅整備事業等」という。）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するものとする。

一 地域優良賃貸住宅整備事業のうち、地方公共団体が建設、改良又は買取りを行う事業

二 地域優良賃貸住宅整備事業のうち、地方公共団体以外の者が建設、改良又は買取りを行う事業

三 既設地域優良賃貸住宅災害復旧事業

2 地域優良賃貸住宅の建設事業の実施が複数年度にわたるもののうち、全体設計に係るものについては前項の規定に準じて毎年度補助金交付申請書を作成しなければならない。

(経費の配分の明細の変更)

第19条 経費の配分は、工事費（買取りの場合にあつては、買取費）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。

(事業内容の変更)

第 20 条 国土交通大臣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、事業主体毎かつ事業種別毎の補助金の額に変更を生じないものとする。

- 2 補助金の額に変更が生じる場合には、補助金交付変更申請書に第 24 条に定める添付書類を添付し、国土交通大臣等に提出しなければならない。この場合においては、第 18 条の規定を準用する。

(補助金の経理及び取扱い)

第 21 条 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料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。

(指導監督)

第 22 条 都道府県知事は、地域優良賃貸住宅整備事業に係る補助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)に定めるところにより、適切な指導監督を行わなければならない。

(指導監督事務費)

第 23 条 国は、都道府県知事の行う第 22 条の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。)が行う地域優良賃貸住宅整備事業等に要する費用の額(国庫補助基本額)に、同第 1 項の場合にあつては 0.003 から 0.008 までの範囲において国土交通大臣が定める率を乗じて得た額を、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しを添付して、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。

(書類の様式及び提出方法)

第 24 条 地域優良賃貸住宅整備事業等に係る補助事業に係る書類の様式は、別表によるものとする。

- 2 前項に規定する書類は、事業主体が機構である場合にあっては国土交通大臣に、都道府県又は指定都市にあっては地方整備局長等に、指定都市以外の市町村（特別区を含む。次項において同じ。）である場合にあっては都道府県知事に提出するものとする。ただし、第 17 条の規定による全体設計承認申請（事業主体が機構であるものに係るものを除く。）は、地方整備局長等を経由して住宅局長に提出するものとする。
- 3 事業主体である指定都市以外の市町村に対する補助金の交付決定通知は都道府県知事を経由して行うものとする。

(都道府県知事の進達等)

第 25 条 都道府県知事は、適化法第 26 条第 2 項及び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）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、これを国土交通大臣等に進達しなければならない。

- 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、委任通達の規定により、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、指導監督要領に定めるところにより、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又は報告は、地方整備局長等を経由して行うものとする。

(運営)

第 26 条 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 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令（平成 5 年政令第 255 号）
- 四 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 16 号）
- 五 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成 13 年政令第 250 号）
- 六 高齢者の居住の安定確保の促進に関する法律施行規則（平成 13 年建設省令 115 号）
- 七 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）
- 八 住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領細目（平成 12 年 3 月 24 付け建設省住備発第 42 号、住街発第 29 号、住整発第 27 号、住防発第 19 号、住市発第 12 号）
- 九 令和 8 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 8 年 4 月 7 日付け国住備第 768 号、国住整第 201 号、国住市第 177 号）
- 十 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）
- 十一 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）
- 十二 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）
- 十三 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）
- 十四 その他関連通知等に定めるもの

附 則

本要領は、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供給促進事業等補助要領（平成 5 年 7 月 30 日建設省住建発第 116 号建設省住宅局長通知）及び高齢者向け優良賃貸住宅制度補助要領（平成 13 年 8 月 5 日国住備第 90 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 日から施行する。

- 2 高齢者型（機構供給）のうち、施行の際現に入居している者で、当該入居者の所得（高

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第1条第3号に規定する所得をいう。以下同じ。)が15万8千円以下の場合における第21の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 改正後の平成13年国土交通省告示第1295号(平成20年11月7日公布。以下「新告示」という。)の規定による高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成13年政令第250号。以下「令」という。)第2条に規定する入居者の所得、住宅の規模等を勘案して算出する額(以下「新入居者負担基準額」という。)がこの告示の施行の日前の最終の令第二条に規定する入居者の所得、住宅の規模等を勘案して算出する額(以下「旧入居者負担基準額」という。)を超える場合にあっては、新入居者負担基準額から旧入居者負担基準額を控除した額を算出する。

二 前号で算出した額に別表の左欄に掲げる年度の区分に応じ、それぞれ同表の右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を第21第2項に適用する入居者負担基準額とする。

3 高齢者向け優良賃貸住宅制度補助要領(平成13年8月5日国住備第90号住宅局長通知)に定める高賃貸等C型(地方公共団体の要請に係るものを除く。)又は準高賃貸C型のうち、施行の際現に入居している者で、当該入居者の所得が15万8千円以下の場合における高齢者向け優良賃貸住宅制度補助要領第15の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 新入居者負担基準額が旧入居者負担基準額を超える場合にあっては、新入居者負担基準額から旧入居者負担基準額を控除した額を算出する。

二 前号で算出した額に別表の左欄に掲げる年度の区分に応じ、それぞれ同表の右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を高齢者向け優良賃貸住宅制度補助要領第15第2項に適用する入居者負担基準額とする。

4 高齢者向け優良賃貸住宅制度補助要領に定める高賃貸等C型(地方公共団体の要請に係るものを除く。)又は準高賃貸C型のうち、施行の際現に入居している者で、当該入居者の所得が15万8千円を超え20万円以下の場合に係る高齢者向け優良賃貸住宅制度補助要領第15の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 家賃から旧入居者負担基準額を控除した額を算出する。

二 前号で算出した額に別表の左欄に掲げる年度の区分に応じ、それぞれ同表の右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を第15第2項に適用する入居者負担基準額とする。

(別 表)

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。

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

（施行期日）

第 1 条 この要綱は、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、東日本大震災に対し、激甚災害に対処するための財政援助等に関する法律第 22 条第 1 項に定める地域にあった住宅で東日本大震災により滅失したものに居住していた者、福島復興再生特別措置法（平成 24 年法律第 25 号）第 27 条第 1 項に規定する特定帰還者又は同法第 39 条第 1 項に規定する居住制限者の居住の用に供するため、平成 23 年 5 月 2 日付け国住備第 35 号による改正後の地優賃要綱附則（以下「平成 23 年地優賃要綱附則」という。）第 2 条第 1 号及び第 2 号に規定する借上公営型地域優良賃貸住宅及び災害復興型地域優良賃貸住宅の整備又は改良に係る事業（以下「借上公営型地域優良賃貸住宅等整備事業」という。）を行う場合にあっては、国は、平成 23 年度から令和 7 年度までの間における歳出予算に係る国の補助を受けるものに限り、予算の範囲内で、地方公共団体が行う借上公営型地域優良賃貸住宅等整備事業に要する費用の一部を補助することができる。

- 2 第 2 条第 1 号中「次に掲げる賃貸住宅をいう。」とあるのは「次に掲げる賃貸住宅並びに平成 23 年地優賃要綱附則第 2 条第 1 号に規定する借上公営型地域優良賃貸住宅及び同条第 2 号に規定する災害復興型地域優良賃貸住宅をいう。」と、同条第 3 号イ(1)中「又は地域優良賃貸住宅（公社建設）」とあるのは「、地域優良賃貸住宅（公社建設）、平成 23 年地優賃要綱附則第 2 条第 2 号イに規定する災害復興型地域優良賃貸住宅（建設）又は平成 23 年地優賃要綱附則第 2 条第 1 号イに規定する借上公営型地域優良賃貸住宅（建設）」と、同条第 3 号イ(2)中「又は地域優良賃貸住宅（公社改良）」とあるのは「、地域優良賃

貸住宅（公社改良）、平成 23 年地優賃要綱附則第 2 条第 2 号ロに規定する災害復興型地域優良賃貸住宅（改良）又は平成 23 年地優賃要綱附則第 2 条第 1 号ロに規定する借上公営型地域優良賃貸住宅（改良）」と、同条第 3 号イ(4)中「又は地域優良賃貸住宅（公社買取・借上後改良）」とあるのは「、地域優良賃貸住宅（公社買取・借上後改良）又は平成 23 年地優賃要綱附則第 2 条第 2 号ハに規定する災害復興型地域優良賃貸住宅（買取後改良）」とする。

- 3 借上公営型地域優良賃貸住宅等整備事業の国庫補助対象は、第 3 条の規定にかかわらず、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	災害復興型地域優良賃貸住宅（建設）
	住宅の建設に要する費用
	災害復興型地域優良賃貸住宅（改良）
	既存の住宅等の改良に要する費用（ただし、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）
地方公共団体	災害復興型地域優良賃貸住宅（買取後改良）
	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、次の(1)、(2)及び(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）
	借上公営型地域優良賃貸住宅（建設）
	住宅の建設に要する費用（ただし、次の(1)、(2)及び(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）
地方公共団体	借上公営型地域優良賃貸住宅（改良）
	住宅の改良に要する費用（ただし、次の(1)、(2)及び(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）
	借上公営型地域優良賃貸住宅（借上後改良）

（注） 高齢者等生活支援施設を併設するものに限る。

- 4 借上公営型地域優良賃貸住宅等整備事業を行う場合にあっては、第4条第1項中「前条第1項表中における住宅の建設」とあるのは「前条第1項表又は附則第2条第3項表中における住宅の建設」と、「又は地域優良賃貸住宅（公共買取・借上後改良）にあっては、住宅の建設等に係る費用の額に2分の1を乗じて得た額とする。」とあるのは「又は地域優良賃貸住宅（公共買取・借上後改良）にあっては、住宅の建設等に係る費用の額に2分の1を乗じて得た額とし、災害復興型地域優良賃貸住宅（建設）又は災害復興型地域優良賃貸住宅（買取後改良）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5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100分の24）に相当する額を限度とする。）に4分の3を乗じて得た額とし、借上公営型地域優良賃貸住宅（建設）にあっては、地方公共団体が民間事業者等に補助する額（第6条第1項各号に掲げる費用を合計した額の5分の4に相当する額を限度とする。）に4分の3を乗じて得た額とする。」と読み替える。
- 5 借上公営型地域優良賃貸住宅等整備事業を行う場合にあっては、第6条第1項中「第3条第1項表中既存の住宅等の改良」とあるのは「第3条第1項表又は附則第2条第3項表中既存の住宅等の改良」と、「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）にあっては、住宅等の改良に係る費用の額に2分の1を乗じて得た額とする。」とあるのは「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）にあっては、住宅等の改良に係る費用の額に2分の1を乗じて得た額とし、災害復興型地域優良賃貸住宅（改良）又は災害復興型地域優良賃貸住宅（買取後改良）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5分の4に相当する額を限度とする。）に4分の3を乗じて得た額とし、借上公営型地域優良賃貸住宅（改良）にあっては、地方公共団体が民間事業者等に補助する額（住宅等の改良に係る費用の5分の4に相当する額を限度とする。）に4分の3を乗じて得た額とする。」とする。

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192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。ただし、平成23年5月2日付け国住備第35号の附則第2条第1項の規定は、平成24年3月31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10月20日付け国住備第168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10月20日付け国住備第168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5月15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10月20日付け国住備第168号に係る規定によるものとする。ただし、次条に掲げるものについてはこの限りではない。

第3条 本要領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4条第1項第二号タ、同条第2項第二号ト及び第6条第2項第一号ホ中「2,447千円」とあるのは、「2,488千円」とし、「1,419千円」とあるのは、「1,493千円」とする。

附 則

第1条 この要綱は、平成26年2月6日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年4月9日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年5月7日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 1 月 20 日から施行する。

附 則

(施行期日)

第 1 条 この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から適用する。

(機構に対する家賃の減額に係る補助の特例)

第 2 条 平成31年3月31日までの間は、高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）（地域優良賃貸住宅（機構転用）に限る。）の家賃の減額に係る補助金の額に関しては、第13条第二号イ中「家賃と入居者負担額の差額に当該住宅の管理月数を乗じた額の2分の1」とあるのは、「家賃と入居者負担額の差額に当該住宅（家賃の減額に関し、国による他の財源措置が講じられている住宅を除く。）の管理月数を乗じた額」とする。

附 則

この要領は、平成 29 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

第 1 条 この要領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 改正前の要領における地域優良賃貸住宅（民間改良）及び地域優良賃貸住宅（民間転用）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

この要領は、平成 30 年 4 月 2 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 31 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 31 年 10 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、令和 2 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、令和３年４月１日から適用する。

附 則

(施行期日)

第１条 この要領は、令和３年１２月２０日から適用する。

(福島再生加速化交付金制度に基づき整備した住宅に係る国の補助の特例)

第２条 地方公共団体が、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）に基づき整備する福島再生賃貸住宅（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）（以下「交付要綱」という。）附属編５の１．の第１―１第一号、第二号及び第四号に規定する賃貸住宅に限る。）及び福島再生加速化交付金（福島定住等緊急支援）実施要綱（平成２６年２月２８日付け国官会第２８９６号等）に基づき整備する子育て定住支援賃貸住宅については、本要領第二条第四号の規定を準用する。この場合において、第二条第四号イ、第三条第二項、第四条第一項、第十条及び第十一条中「地域優良賃貸住宅（公共建設）」とあるのは、「交付要綱附属編５の１．の第１―１第一号に規定する福島再生賃貸住宅又は子育て定住支援賃貸住宅」と、「地域優良賃貸住宅（公共買取・借上後改良）」とあるのは、「交付要綱附属編５の１．の第１―１第四号に規定する福島再生賃貸住宅」と、「地域優良賃貸住宅（公共買取）」とあるのは、「交付要綱附属編５の１．の第１―１第二号に規定する福島再生賃貸住宅」と、「地域優良賃貸住宅」とあるのは、「福島再生賃貸住宅又は子育て定住支援賃貸住宅」と読み替えるものとする。

附 則

第１条 この要領は、令和４年４月１日から適用する。

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

第３条 改正後の本要領第１３条の規定は、令和４年度以降の新規入居者から適用する。ただし、令和３年度までに地域優良賃貸住宅等の供給に関する計画について、国土交通大臣及び地方公共団体の長に報告した子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）及び国土交通大臣に報告した高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）については、令和５年度以降の新規入居者から適用する。

附 則

第１条 この要領は、令和５年４月１日から適用する。

第２条 令和４年度末までに調査設計に着手する場合は、本要領第３条第６項第二号の規

定を適用しないものとする。

附 則

第1条 この要領は、令和6年4月1日から適用する。

第2条 令和5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項第一号及び第4条第6項の規定の適用については、なお従前の例による。

附 則

第1条 この要領は、令和7年4月1日から適用する。

第2条 令和6年度末までに調査設計に着手している事業については、なお従前の例によることができる。

附 則

第1条 この要領は、令和7年12月16日から適用する。

第2条 この要領の適用の際、現に改正前の要領に基づき着手している事業における本要領第6条の規定の適用については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

第1条 この要領は、令和8年4月7日から適用する。

(経過措置等)

第2条 この要領の適用の際、現に改正前の要領に基づき着手している事業における本要領第3条及び第4条第1項前段の表の規定の適用については、なお従前の例による。

第3条 第13条第1項第一号ロ(2)に掲げる者は、令和8年4月1日から4月6日までの間に家賃の低廉化が開始された者を含む。

第4条 地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領を改正する通知（平成23年5月2日付け国住備第35号）附則第2条第1項中「令和7年度」とあるのは「令和12年度」とする。

第5条 地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領を改正する通知（令和4年4月1日付け国住備第432号）による改正後の規定が適用されていない入居者（令和3年度（同年度までに地域優良賃貸住宅等の供給に関する計画について国土交通大臣及び地方公共団体の長に報告した子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）及び国土交通大臣に報告した高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）にあっては、令和4年度）末時点で子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）又は高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）に入居していたものをいう。）に係る家賃低廉化対象額の算定における同通知による改正前のこの要領第13条第1項第一号ホ及び第二号チの適用については、同項第一号ホ及び第二号チ中「4万円」とあるのは「5万円」と読み替えるものとする。

○地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領（平成 19 年 3 月 28 日国住備第 162 号）

（傍線部は改正部分）

新	旧
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 国住備第162号 住 宅 局 長 通 知 <u>最終改正 令和 8 年 4 月 7 日国住備第778号</u> 第 1 条 （略） （用語の定義） 第 2 条 この要領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。 一～十 （略） 十一 共同住宅の共用部分等 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年政令第250号。以下「令」という。）<u>第 6 条</u>第二号に規定する共同住宅の共用部分等をいう。 十二～十九 （略） <u>（削除）</u> <u>二十</u> （略）	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 国住備第162号 住 宅 局 長 通 知 <u>最終改正 令和 7 年12月16日国住備第373号</u> 第 1 条 （略） （用語の定義） 第 2 条 この要領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。 一～十 （略） 十一 共同住宅の共用部分等 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年政令第250号。以下「令」という。）<u>第 5 条</u>第二号に規定する共同住宅の共用部分等をいう。 十二～十九 （略） <u>二十 夫婦型サービス付き高齢者向け住宅</u> <u>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。</u> <u>イ 住戸部分の床面積が30㎡以上であること</u> <u>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</u> <u>二十一</u> （略）

(国庫補助対象) 第3条 (略) 2～5 (略) 6 次の各号のいずれかに該当する場合にあっては、原則として本事業の国庫補助対象外とする。 一 <u>土砂災害特別警戒区域（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項に規定する土砂災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）</u>、<u>急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域をいう。以下同じ。）</u>又は<u>地すべり防止区域（地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域をいう。以下同じ。）</u>において地域優良賃貸住宅を建設する場合（<u>従前の土地で既存住宅の建替えを行う場合を含む。</u>） 二 <u>立地適正化計画（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画をいう。）に基づく居住誘導区域（同法第81条第2項第二号に規定する居住誘導区域をいう。）外、かつ、災害危険区域（建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定に基づく災害危険区域をいう。以下同じ。）</u>、<u>土砂災害特別警戒区域</u>、<u>地すべり防止区域</u>、<u>急傾斜地崩壊危険区域</u>、<u>浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する浸水被害防止区域をいう。）</u>内で建設されるもののうち、<u>3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1,000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法第88条第5項の規定に基づく公表に係る地域優良賃貸住宅を建設する場合（従前の土地で既存住宅の建替えを行う場合を含む。）</u> 三 市街化調整区域（都市計画法（昭和43 年法律第100 号）第7条第1項	(国庫補助対象) 第3条 (略) 2～5 (略) 6 次の各号のいずれかに該当する場合にあっては、原則として本事業の国庫補助対象外とする。 一 <u>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又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域と重複する区域に限る。）</u>において地域優良賃貸住宅を<u>新たに</u>建設する場合 二 <u>都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第88条第1項に規定する住宅等を新築する場合であって、同条第5項の規定に基づく公表に係るものである場合</u> 三 市街化調整区域（都市計画法（昭和43 年法律第100 号）第7条第1項
---	---

に規定する市街化調整区域をいう。以下同じ。)のうち、土砂災害警戒区域（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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域をいう。以下同じ。）又は浸水想定区域（水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項若しくは第2項に規定する洪水浸水想定区域又は同法第14条の3第1項に規定する高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る。以下同じ。）に該当する区域において地域優良賃貸住宅を建設する場合（従前の土地で既存住宅の建替えを行う場合を含む。）

四 市街化調整区域以外の区域のうち、土砂災害警戒区域又は浸水想定区域かつ、災害危険区域に該当する区域において地域優良賃貸住宅を建設する場合（従前の土地で既存住宅の建替えを行う場合を含む。）

（住宅の建設又は買取りに係る補助額）

第4条 前条第1項表中における住宅の建設（地域優良賃貸住宅（機構建設）の場合を除く。）若しくは住宅の買取り（地域優良賃貸住宅（機構買取・借上後改良）の場合を除く。）又は同条第2項第1号に規定する住宅の建設（地域優良賃貸住宅（機構建設）の場合を除く。）に係る補助額は、次の第一号～第三号に掲げる費用（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、次表の（イ）欄に掲げる住宅の区分に応じ、（ロ）欄に掲げる額とする。

（イ）	（ロ）
地域優良賃貸住宅（民間建設）又は地域優良	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

に規定する市街化調整区域）であって土砂災害警戒区域（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第7条第1項の規定に基づく土砂災害警戒区域）又は浸水想定区域（水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項若しくは第2項の規定に基づく洪水浸水想定区域又は同法第14条の3第1項の規定に基づく高潮浸水想定区域）であって浸水想定高さ3m以上の区域に限る。）に該当する区域において地域優良賃貸住宅を新たに建設する場合

（新設）

（住宅の建設又は買取りに係る補助額）

第4条 前条第1項表中における住宅の建設（地域優良賃貸住宅（機構建設）の場合を除く。）若しくは住宅の買取り（地域優良賃貸住宅（機構買取・借上後改良）の場合を除く。）又は第2項第1号に規定する住宅の建設（地域優良賃貸住宅（機構建設）の場合を除く。）に係る補助額は、次の第一号～第三号に掲げる費用（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、次表の（イ）欄に掲げる住宅の区分に応じ、（ロ）欄に掲げる額とする。

（イ）	（ロ）
地域優良賃貸住宅（民間建設）又は地域優良	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

賃貸住宅 (民間買 取・借上 後改良)	者向け住宅である場合、当該額が <u>120 万円</u> を超える場合にあっては、 <u>120 万円</u> を限度とする。) に 2 分の 1 を乗じて得た額	賃貸住宅 (民間買 取・借上 後改良)	者向け住宅である場合、当該額が <u>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。)</u> を超える場合にあっては、 <u>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。)</u> を限度とする。) に 2 分の 1 を乗じて得た額
(略)	(略)	(略)	(略)
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。）にあっては 25 年以上、同条第 9 号の 3 イ <u>又は</u> ロに該当する住宅（以下「準耐火構造の住宅」という。）にあっては 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っては、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。 (表略) 一 (略) 二 共同施設の整備に係る費用 次のイからレまでに掲げる費用を合計した額とする。 イ～ヨ (略) タ 高齢者等生活支援施設整備費（高齢者等生活支援施設のうち、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て供給される地域優良賃貸住宅（以下「生活援助員派遣型高齢者向け地域優良賃貸住宅		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 <u>(昭和 25 年法律第 201 号)</u> 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。）にあっては 25 年以上、同条第 9 号の 3 イ <u>若しくは</u> <u>ロのいずれか</u> に該当する住宅（以下「準耐火構造の住宅」という。）にあっては 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っては、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。 (表略) 一 (略) 二 共同施設の整備に係る費用 次のイからレまでに掲げる費用を合計した額とする。 イ～ヨ (略) タ 高齢者等生活支援施設整備費（高齢者等生活支援施設のうち、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て供給される地域優良賃貸住宅（以下「生活援助員派遣型高齢者向け地域優良賃貸住宅	

宅」という。)に係るものの補助対象となる費用の限度は、共同施設整備等細目第2第3項の定めに関わらず、4,496千円(第3項の規定により地域優良賃貸住宅の戸数とみなされることにより補助対象に追加された戸数分については、2,698千円)を限度とする。)

レ (略)

三 (略)

2 前条第1項表中における住宅の建設(地域優良賃貸住宅(機構建設)の場合に限る。)若しくは住宅の買取り(地域優良賃貸住宅(機構買取・借上後改良)の場合に限る。)又は同条第2項第1号に規定する住宅の建設(地域優良賃貸住宅(機構建設)の場合に限る。)に係る補助額は、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)を合計した額の6分の1の額とする。

なお、第2号に定める項目(トを除く。)については、共同施設整備等細目第2第3項に定めるところによるものとする。

一 (略)

二 共同施設工事費

イ～ヘ (略)

ト 高齢者等生活支援施設整備費(高齢者等生活支援施設のうち、生活援助員派遣型高齢者向け地域優良賃貸住宅に係るものの補助対象となる費用の限度は、共同施設整備等細目第2第3項の定めに関わらず、4,496千円(第3項の規定により地域優良賃貸住宅の戸数とみなされることにより補助対象に追加された戸数分については、2,698千円)を限度とする。)

三 団地関連施設整備

次に掲げる費用を合計した額(ただし、1戸当たり 4,597千円を限度とする。)とする。ただし、第17条の規定に基づく全体設計の承認を受

宅」という。)に係るものの補助対象となる費用の限度は、共同施設整備等細目第2第3項の定めに関わらず、4,140千円(第3項の規定により地域優良賃貸住宅の戸数とみなされることにより補助対象に追加された戸数分については、2,485千円)を限度とする。)

レ (略)

三 (略)

2 前条第1項表中における住宅の建設(地域優良賃貸住宅(機構建設)の場合に限る。)若しくは住宅の買取り(地域優良賃貸住宅(機構買取・借上後改良)の場合に限る。)又は第2項第1号に規定する住宅の建設(地域優良賃貸住宅(機構建設)の場合に限る。)に係る補助額は、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)を合計した額の6分の1の額とする。

なお、第2号に定める項目(トを除く。)については、共同施設整備等細目第2第3項に定めるところによるものとする。

一 (略)

二 共同施設工事費

イ～ヘ (略)

ト 高齢者等生活支援施設整備費(高齢者等生活支援施設のうち、生活援助員派遣型高齢者向け地域優良賃貸住宅に係るものの補助対象となる費用の限度は、共同施設整備等細目第2第3項の定めに関わらず、4,140千円(第3項の規定により地域優良賃貸住宅の戸数とみなされることにより補助対象に追加された戸数分については、2,485千円)を限度とする。)

三 団地関連施設整備

次に掲げる費用を合計した額(ただし、1戸当たり 4,233千円を限度とする。)とする。ただし、第17条の規定に基づく全体設計の承認を受

けた場合の団地関連施設整備に係る費用の適用は、当該承認年度において算出した費用以下とする。 イ～ニ （略） 3～5 （略） （既存の住宅等の改良（用途の変更を伴う場合）に係る補助額） 第5条 （略） 2～5 （略） 6 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っては、住宅等の改良に係る補助額は、第4項の規定にかかわらず、第1項から第5項までの規定に基づき算定される額に、戸建住宅にあっては <u>48,700 円／㎡</u>（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 <u>73,100 円／㎡</u>）、共同住宅にあっては <u>72,000 円／㎡</u>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）に係る補助額） 第6条 （略） 2 （略） 一 共同施設等整備に係る費用 次のイからへまでの規定に基づき算定する。 イ～ニ （略） ホ 高齢者等生活支援施設のうち、生活援助員派遣型高齢者向け地域優良賃貸住宅に係るものの補助対象となる費用の限度は、共同施設整備等細目第2第3項の定めに関わらず、<u>4,496 千円</u>（前項の規定により地域優良賃貸住宅の戸数とみなされることにより補助対象に追加された戸数分については、<u>2,698 千円</u>）を限度とする。	けた場合の団地関連施設整備に係る費用の適用は、当該承認年度において算出した費用以下とする。 イ～ニ （略） 3～5 （略） （既存の住宅等の改良（用途の変更を伴う場合）に係る補助額） 第5条 （略） 2～5 （略） 6 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っては、住宅等の改良に係る補助額は、第4項の規定にかかわらず、第1項から第5項までの規定に基づき算定される額に、戸建住宅にあっては <u>44,900 円／㎡</u>（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 <u>67,300 円／㎡</u>）、共同住宅にあっては <u>66,300 円／㎡</u>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）に係る補助額） 第6条 （略） 2 （略） 一 共同施設等整備に係る費用 次のイからへまでの規定に基づき算定する。 イ～ニ （略） ホ 高齢者等生活支援施設のうち、生活援助員派遣型高齢者向け地域優良賃貸住宅に係るものの補助対象となる費用の限度は、共同施設整備等細目第2第3項の定めに関わらず、<u>4,140 千円</u>（前項の規定により地域優良賃貸住宅の戸数とみなされることにより補助対象に追加された戸数分については、<u>2,485 千円</u>）を限度とする。
---	---

へ (略) 二・三 (略) 3 (略) 第7条～第12条 (略) (家賃の減額に係る補助金の額) 第13条 第3条第1項第2号の子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）及び高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の家賃の減額に係る国の補助金の額は、次の各号にそれぞれ掲げる額とする。 一 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型） イ (略) ロ 家賃の減額の対象額の算定の対象とする地域優良賃貸住宅は、入居者が次の各号のいずれかに該当するものとする。 (1) (略) (2) 地優賃要綱第2条第三十二号に規定する子育て世帯又は同条第三十三号に規定する新婚世帯であり、かつ、当該入居者の所得が25万9千円を超えないもの（当該入居者の家賃減額の期間が、子育て世帯にあつては6年以内、新婚世帯にあつては3年以内のものであり、かつ、平成28年1月20日以降に入居する者であつて、<u>令和11年</u>3月31日までに家賃の低廉化が開始されるものに限る。） ハ～ホ (略) 二 (略) 2 (略) 第14条・第15条 (略)	へ (略) 二・三 (略) 3 (略) 第7条～第12条 (略) (家賃の減額に係る補助金の額) 第13条 第3条第1項第2号の子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）及び高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の家賃の減額に係る国の補助金の額は、次の各号にそれぞれ掲げる額とする。 一 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型） イ (略) ロ 家賃の減額の対象額の算定の対象とする地域優良賃貸住宅は、入居者が次の各号のいずれかに該当するものとする。 (1) (略) (2) 地優賃要綱第2条第三十二号に規定する子育て世帯又は同条第三十三号に規定する新婚世帯であり、かつ、当該入居者の所得が25万9千円を超えないもの（当該入居者の家賃減額の期間が、子育て世帯にあつては6年以内、新婚世帯にあつては3年以内のものであり、かつ、平成28年1月20日以降に入居する者であつて、<u>令和8年</u>3月31日までに家賃の低廉化が開始されるものに限る。） ハ～ホ (略) 二 (略) 2 (略) 第14条・第15条 (略)
--	---

(既設地域優良賃貸住宅災害復旧計画)

第 16 条 (略)

2 (略)

3 前 2 項の災害確定報告書等の策定に当たっては、以下のとおりとする。

一 被災した住宅の滅失又は損傷の区分は、次表による。

被害区分		被害の程度
滅失	全壊	住宅の損壊、焼失若しくは流失した部分の床面積がその住宅の延床面積の 70% 以上に達した程度のもの又は住宅の主要な構成要素の経済的被害が住宅全体に占める損害割合の 50% 以上に達した程度のもの。
	<u>全流失</u> 全焼	
(略)	(略)	(略)

(注 1)・(注 2) (略)

二 (略)

第 17 条～第 25 条 (略)

(運営)

第 26 条 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。

一～八 (略)

九 令和 8 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 8 年 4 月 7 日付け国住備第 768 号、国住整第 201 号、国住市第 177 号)

十～十四 (略)

(既設地域優良賃貸住宅災害復旧計画)

第 16 条 (略)

2 (略)

3 前 2 項の災害確定報告書等の策定に当たっては、以下のとおりとする。

一 被災した住宅の滅失又は損傷の区分は、次表による。

被害区分		被害の程度
滅失	全壊	住宅の損壊、焼失若しくは流失した部分の床面積がその住宅の延床面積の 70% 以上に達した程度のもの又は住宅の主要な構成要素の経済的被害が住宅全体に占める損害割合の 50% 以上に達した程度のもの。
	<u>全流出</u> 全焼	
(略)	(略)	(略)

(注 1)・(注 2) (略)

二 (略)

第 17 条～第 25 条 (略)

(運営)

第 26 条 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。

一～八 (略)

九 令和 7 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 7 年 3 月 31 日付け国住備第 599 号、国住整第 222 号、国住市第 101 号)

十～十四 (略)

附 則 （略）

附 則

（施行期日）

第 1 条 この要領は、令和 8 年 4 月 7 日から適用する。

（経過措置等）

第 2 条 この要領の適用の際、現に改正前の要領に基づき着手している事業における本要領第 3 条及び第 4 条第 1 項前段の表の規定の適用については、なお従前の例による。

第 3 条 第 13 条第 1 項第一号ロ(2)に掲げる者は、令和 8 年 4 月 1 日から 4 月 6 日までの間に家賃の低廉化が開始された者を含む。

第 4 条 地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領を改正する通知（平成 23 年 5 月 2 日付け国住備第 35 号）附則第 2 条第 1 項中「令和 7 年度」とあるのは「令和 12 年度」とする。

第 5 条 地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領を改正する通知（令和 4 年 4 月 1 日付け国住備第 432 号）による改正後の規定が適用されていない入居者（令和 3 年度（同年度までに地域優良賃貸住宅等の供給に関する計画について国土交通大臣及び地方公共団体の長に報告した子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）及び国土交通大臣に報告した高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）にあつては、令和 4 年度）末時点で子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）又は高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）に入居していたものをいう。）に係る家賃低廉化対象額の算定における同通知による改正前のこの要領第 13 条第 1 項第一号ホ及び第二号チの適用については、同項第一号ホ及び第二号チ中「4 万円」とあるのは「5 万円」と読み替えるものとする。

附 則 （略）

（新設）

