

平成7年度公営住宅標準工事費等について（依命通達）

（平成7年4月1日）
建設省住備発第7号
建設事務次官通達

改正 平成7年5月19日 建設省住備発第52号

公営住宅法（昭和26年法律第193号）第7条第4項（第8条第2項において準用する場合を含む。）及び第8条第5項の規定に基づき、平成7年度の公営住宅の標準工事費、標準補修費及び標準宅地復旧費が別途のとおり定められたので、命により通達する。

おって、貴管下事業主体にも周知徹底されたい。

平成7年度公営住宅標準工事費等

平成7年度における公営住宅に係る公営住宅法（昭和26年法律第193号）第7条第4項（第8条第2項において準用する場合を含む。）に規定する標準工事費並びに同法第8条第5項に規定する標準工事費、標準補修費及び標準宅地復旧費は、次のとおりとする。

第1 標準工事費等の構成

標準工事費、標準補修費及び標準宅地復旧費は、第2以下の規定により算出した工事費、補修に要する費用及び宅地の復旧に要する費用にそれぞれ附帯事務費を加えた額とする。

第2 公営住宅建設事業、災害公営住宅建設事業及び既設公営住宅復旧事業における工事費

公営住宅建設事業（公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）第2条第1項第1号の事業をいう。以下同じ。）、災害公営住宅建設事業（公営住宅法施行規則第2条第1項第3号の事業をいう。以下同じ。）及び既設公営住宅復旧事業（公営住宅法施行規則第2条第1項第4号の事業をいう。以下同じ。）の工事費は、主体工事費及び附帯工事費（特定工事費を除く。以下「主体附帯工事費」という。）並びに特定工事費とする。

第3 主体附帯工事費

主体附帯工事費は、別表第1に掲げる区分に従い、公営住宅の戸数に1戸当たり主体附帯工事費を乗じて得た額の合計額とする。

第4 主体附帯工事費の特例

1 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

公営住宅の種類別及び構造別ごとの1戸当たり平均床面積が別表第1に掲げる1戸当たり標準床面積未満の場合（量産公営住宅で、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12㎡を加えたものを1戸当たり標準床面積に12㎡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、第3の規定を適用するものとする。ただし、当該事業主体の建設する他の構造の公営住宅

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、建設大臣が特に必要と認めるときは、次の算式により算出することができるものとする。

$$D = \sum \frac{Bi^i}{Bi} \cdot Ci \cdot Ai$$

ただし、 $D > \sum Ci \cdot Ai$ のときは $\sum Ci \cdot Ai$ とする。

D：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（ただし、当該構造の公営住宅の平均床面積が標準床面積未満の場合には当該標準床面積に12㎡を加えたもの）

Biⁱ：構造別ごとの1戸当たり平均床面積（ただし、当該構造の公営住宅の平均床面積が標準床面積未満の場合には当該平均床面積に12㎡を加えたもの）

Ci：別表第1に掲げる1戸当たり主体附帯工事費

Ai：構造別ごとの公営住宅の戸数

(iは構造別を示す添字である)

2 団地が2以上の地区にまたがる場合

団地が別表第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して、第3の規定を適用するものとする。

3 主体附帯工事費を増額する場合

次の一に該当する場合においては、建設大臣が必要と認めるときは、第3の規定にかかわらず、主体附帯工事費は、第3の規定により算出した額にそれぞれ下表に掲げる額以内で建設大臣の決定した額を加算した額とする。

区 分	加 算 額
イ 特殊基礎工事を行う場合	一戸当たり 3,119,000円
ロ 量産公営住宅、心身障害者世帯向公営住宅、老人同居世帯向公営住宅、多家族向公営住宅及びへによってエレベーターを設ける公営住宅で、種類別及び構造別ごとの1戸当たり平均床面積が実施上別表第1に掲げる1戸当たり標準床面積を著しく越える場合	一戸当たり 3,281,000円
ハ 農山漁村向公営住宅に作業場を設ける場合	構造に応じて別表2に掲げる1㎡当たり工事費に作業場の床面積（1戸当たり12㎡を限度とする）を乗じた額
ニ 集会室を設ける場合	一件当たり 27,003,000円
ホ シルバーハウジング・プロジェクト制度により生活相談・団らん室を設ける場合	一件当たり 27,003,000円

へ 5階建ての中層住宅及び老人対策のための公営住宅又は心身障害者世帯向公営住宅を含む中層住宅（3階建及び4階建）においてエレベーターを設ける場合	一件当たり 27,003,000円
ト シルバーハウジング・プロジェクト制度により緊急通報システムを設ける場合	一戸当たり 1,372,000円
チ 公共建築物、店舗等が併存する場合	一戸当たり 1,372,000円
リ 試作住宅の工事を行う場合	一戸当たり 1,372,000円
ヌ ピロティ、屋上遊園等を設ける場合	一戸当たり 1,372,000円
ル 多雪寒冷地区（特別豪雪地帯を含む。）において雪害防除のために必要な工事を行う場合	一戸当たり 1,870,000円
ヲ 特殊屋外附帯工事を行う場合	一戸当たり 1,437,000円 (ただし、合併処理浄化槽を設ける場合にあっては、2,278,000円)
ワ 老人同居世帯向公営住宅等の老人対策のための公営住宅又は心身障害者世帯向公営住宅で、特別の設計を行う場合又は特別の設備を設ける場合	一戸当たり 2,698,000円
カ 過年度に交付決定を受け、本年度以降に歳出分が残っている国庫債務負担行為を行った事業又は施行期間が複数年度にまたがり各年度において公営住宅法附則第6項の規定により無利子貸付金の貸付を受ける事業で、契約後12箇月以上経過した時点で貸金又は物価の変動のため工事請負契約を更改することにより工事請負契約額を増額した場合	一戸当たり 2,698,000円
ヨ その他特別の事情がある場合	一戸当たり 2,698,000円

4 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（北海道）に掲げる構造別ごとの1戸当たり主体附帯工事費に285,000円（燃料庫の床面積が3.3㎡未満のときは、285,000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、第3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1戸当たり平均床面積が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床面積差を控除するものとする。

第5 特定工事費

特定工事費は、建設大臣が決定した額とする。

第6 既設公営住宅復旧事業における補修に要する費用及び宅地の復旧に要する費用
既設公営住宅復旧事業の補修に要する費用及び宅地の復旧に要する費用は、建設大臣が認定した額とする。

第7 附帯事務費

附帯事務費は、第3から第6までの規定により算出した公営住宅の種類別ごとの主体附帯工事費、特定工事費、補修に要する費用又は宅地の復旧に要する費用に、別表第3の区分に従い同表に掲げる附帯事務費の算出割合を乗じて得た額とする。

第8 金額の整理

主体附帯工事費、特定工事費、補修に要する費用、宅地の復旧に要する費用及び附帯事務費を第3から第7までの規定により算出するに当たっては国の補助率が2分の1の場合にあっては2で、3分の2の場合にあっては3で、4分の3の場合にあっては4で、それぞれ割り切れる1,000円単位の額とし、端数は切り捨てるものとする。

附 則

阪神・淡路大震災の被災居住者等（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）附則第3項に規定する被災居住者等をいう。）に賃貸するため、大阪府又は兵庫県の区域において建設される公営住宅についての第4第3項の表ヨの項の適用については、第4第3項の表ヨの項中「戸当たり 2,698,000円」とあるのは「建設大臣が認める額」とする。

別表第1 1戸当たり主体附帯工事費一覧表
(北海道・沖縄以外の地域)

構造別	地区別	1戸当たり標準床面積 ㎡/戸	第一種 1戸当たり主体附帯工事費 千円/戸				1戸当たり標準床面積 ㎡/戸	第二種 1戸当たり主体附帯工事費 千円/戸			
			地域の区分					地域の区分			
			II	III	IV	V		II	III	IV	V
木造平家建及び準耐火構造平家建	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	74.7	16,770	15,790	15,160	15,120	71.4	16,020	15,090	14,490	14,460
			11,440	11,270	10,820	10,310		11,430	10,770	10,350	9,870
木造2階建及び準耐火構造2階建	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	79.3	18,150	17,190	16,600	16,550	76.0	17,400	16,470	15,900	15,870
			13,000	13,040	12,600	12,600		12,450	11,790	11,490	12,060
耐火構造平家建	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	74.7	18,650	17,530	16,850	16,830	71.4	17,820	16,740	16,110	16,080
			12,730	12,610	12,130	11,480		12,840	12,060	11,580	10,980
耐火構造2階建	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	79.3	19,440	18,400	17,770	17,750	76.0	18,630	17,640	17,040	17,010
			13,990	13,240	12,790	12,110		13,410	12,690	12,240	11,610
中層耐火構造(地上階数3階)(片廊下型以外の住棟)	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	85.5	17,350	16,520	16,010	15,980	82.2	16,680	15,870	15,390	15,360
			13,210	13,290	12,880	12,190		13,410	12,780	12,390	11,700
中層準耐火構造(地上階数3階)(片廊下型住棟)	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	94.0	19,080	18,160	17,600	17,570	90.7	18,420	17,520	16,980	16,950
			15,350	14,610	14,160	13,370		14,820	14,100	13,680	12,900
中層耐火構造(地上階数3階)(片廊下型以外の住棟)	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	85.5	17,910	17,010	16,480	16,470	82.2	17,220	16,350	15,840	15,840
			14,300	13,580	13,160	12,340		13,740	13,050	12,660	11,880
中層耐火構造(地上階数3階)(片廊下型住棟)	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	94.0	19,690	18,700	18,120	18,110	90.7	18,990	18,030	17,490	17,460
			15,720	14,930	14,470	13,560		15,180	14,400	13,950	13,080
中層耐火構造(地上階数4~5階)(片廊下型以外の住棟)	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	85.5	16,500	15,600	15,080	15,060	82.2	15,870	15,000	14,490	14,490
			12,360	12,460	12,040	11,280		12,660	11,970	11,580	10,860
中層耐火構造(地上階数4~5階)(片廊下型住棟)	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	94.0	18,140	17,150	16,580	16,560	90.7	17,490	16,560	15,990	15,990
			14,480	13,690	13,230	12,410		13,980	13,200	12,780	11,970
高層耐火構造(地上階数6~8階)	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	101.1	19,840	18,910	18,360	18,340	97.8	19,200	18,300	17,760	17,730
			16,830	16,040	15,570	12,860		16,290	15,510	15,060	12,450
高層耐火構造(地上階数9~11階)	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	101.1	22,120	21,200	20,640	20,620	97.8	21,390	20,520	19,980	19,950
			18,700	17,920	17,450	14,430		18,090	17,340	16,890	13,950
高層耐火構造(地上階数12~13階)	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	101.1	23,610	22,700	22,150	22,130	97.8	22,830	21,960	21,420	21,390
			19,950	19,190	18,720	15,490		19,290	18,570	18,120	14,970
高層耐火構造(地上階数14~19階)	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	101.1	25,790	24,870	24,340	24,310	97.8	24,960	24,060	23,550	23,520
			21,800	21,020	20,570	17,020		21,090	20,340	19,890	16,470
高層耐火構造(地上階数20階~)	特別 大都市 多雪寒冷 一般 奄美	105.6	31,940	30,990	30,480	30,450	102.3	30,930	30,030	29,520	29,490
			26,990	26,190	25,760	21,310		26,160	25,380	24,960	20,670

(北海道)

構造別	地区別	第一種		第二種	
		1戸当たり標準床面積 ㎡/戸	1戸当たり主体附帯工事費 ㎡/戸	1戸当たり標準床面積 ㎡/戸	1戸当たり主体附帯工事費 千円/戸
木造平家建及び 準耐火構造平家建	特別	76.3	13,800	73.0	13,200
	一般		12,850		12,300
木造2階建及び 準耐火構造2階建	特別	80.9	14,110	77.6	13,530
	一般		13,400		12,840
耐火構造平家建	特別	76.3	14,670	73.0	14,040
	一般		13,980		13,380
耐火構造2階建	特別	80.9	15,100	77.6	14,490
	一般		14,390		13,800
中層準耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型以外の住棟)	燃料庫付	87.1	15,580	83.8	15,000
	暖房設備付		14,780		14,220
中層準耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型住棟)	特別	95.6	15,980	92.3	15,360
	一般		15,160		14,580
中層耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型以外の住棟)	燃料庫付	87.1	17,100	83.8	16,500
	暖房設備付		16,220		15,660
中層耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型住棟)	特別	94.0	17,570	90.7	16,950
	一般		16,660		16,080
中層耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型以外の住棟)	燃料庫付	87.1	16,110	83.8	15,510
	暖房設備付		15,150		14,580
中層耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型住棟)	特別	95.6	16,530	92.3	15,900
	一般		15,550		14,940
中層耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型以外の住棟)	燃料庫付	94.0	17,690	90.7	17,070
	暖房設備付		16,630		16,050
中層耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型住棟)	特別	94.0	18,180	90.7	17,550
	一般		17,090		16,500
中層耐火構造 (地上階数4～5階) (片廊下型以外の住棟)	燃料庫付	87.1	14,890	83.8	14,340
	暖房設備付		14,000		13,470
中層耐火構造 (地上階数4～5階) (片廊下型住棟)	特別	95.6	15,270	92.3	14,670
	一般		14,360		13,800
中層耐火構造 (地上階数4～5階) (片廊下型以外の住棟)	燃料庫付	94.0	16,340	90.7	15,780
	暖房設備付		15,370		14,850
中層耐火構造 (地上階数4～5階) (片廊下型住棟)	特別	94.0	16,790	90.7	16,200
	一般		15,780		15,240
高層耐火構造 (地上階数6～8階)	燃料庫付	102.7	16,920	99.4	16,380
	暖房設備付		15,640		15,150
高層耐火構造 (地上階数6～8階)	特別	101.1	17,260	97.8	16,710
	一般		15,960		15,450
高層耐火構造 (地上階数9～11階)	燃料庫付	102.7	18,980	99.4	18,360
	暖房設備付		17,550		16,980
高層耐火構造 (地上階数9～11階)	特別	101.1	19,270	97.8	18,630
	一般		17,810		17,220
高層耐火構造 (地上階数12～13階)	燃料庫付	102.7	20,190	99.4	19,560
	暖房設備付		18,670		18,060
高層耐火構造 (地上階数12～13階)	特別	101.1	20,470	97.8	19,800
	一般		18,920		18,300
高層耐火構造 (地上階数14～19階)	燃料庫付	102.7	22,000	99.4	21,300
	暖房設備付		20,330		19,680
高層耐火構造 (地上階数14～19階)	特別	101.1	22,240	97.8	21,510
	一般		20,560		19,890
高層耐火構造 (地上階数20階～)	燃料庫付	107.2	27,140	103.9	26,310
	暖房設備付		25,090		24,330
高層耐火構造 (地上階数20階～)	特別	105.6	27,480	102.3	26,610
	一般		25,400		24,600

(沖縄)

構造別	第一種		第二種	
	1戸当たり標準床面積 ㎡/戸	1戸当たり主体附帯工事費 千円/戸	1戸当たり標準床面積 ㎡/戸	1戸当たり主体附帯工事費 千円/戸
木造平家建及び 準耐火構造平家建	74.7	11,760	71.4	11,240
木造2階建及び 準耐火構造2階建	79.3	13,110	76.0	12,560
耐火構造平家建	74.7	13,140	71.4	12,560
耐火構造2階建	79.3	13,980	76.0	13,400
中層準耐火構造 (地上階数3階・片廊下型以外の住棟)	85.5	14,790	82.2	14,240
中層準耐火構造 (地上階数3階・片廊下型住棟)	94.0	16,260	90.7	15,720
中層耐火構造 (地上階数3階・片廊下型以外の住棟)	85.5	15,120	82.2	14,520
中層耐火構造 (地上階数3階・片廊下型住棟)	94.0	16,620	90.7	16,040
中層耐火構造 (地上階数4～5階・片廊下型以外の住棟)	85.5	13,830	82.2	13,280
中層耐火構造 (地上階数4～5階・片廊下型住棟)	94.0	15,210	90.7	14,680
高層耐火構造 (地上階数6～8階)	101.1	16,050	97.8	15,520
高層耐火構造 (地上階数9階～)	101.1	18,090	97.8	17,520

(北海道、沖縄以外の地域)

地区名	地 域
特別地区	首都圏整備法(昭和31年法律第83号)による既成市街地及び近郊整備地帯、近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)による既成都市区域及び近郊整備区域、離島振興法(昭和28年法律第72号)による離島振興対策実施地域、豪雪地帯対策特別措置法(昭和37年法律第73号)による特別豪雪地帯
大都市地区	東京、大阪、埼玉、千葉、神奈川、静岡、愛知の1都1府5県(特別地区に該当する地域を除く。)、茨城、栃木、群馬、山梨の4県(首都圏整備法による都市開発区域に限る。)、滋賀、奈良、和歌山、三重の4県(近畿圏整備法による都市開発区域に限る。)、滋賀、岐阜、三重の3県(中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)による都市整備区域及び都市開発区域に限る。)、京都、兵庫の1府1県(特別地区及び多雪寒冷地区に該当する地域を除く。)
多雪寒冷地区	青森、岩手、秋田、山形、福島、長野、新潟、富山、石川、福井の10県(特別地区に該当する地域を除く。)、宮城県、栃木県(日光市及び塩谷郡栗山町に限る。)、群馬県(沼田市、特別地区に該当する地域を除く利根郡及び吾妻郡に限る。)、山梨県、岐阜県(高山市、郡上郡、益田郡、揖斐郡藤橋村、特別地区に該当する地域を除く大野郡及び吉城郡に限る。)、滋賀県(坂田郡伊吹町、伊香郡木之本町、同西浅井町、高島郡マキノ町、同今津町及び同朽木村に限る。)、京都府(福知山市、舞鶴市、綾部市、宮津市、北桑田郡美山町、天田郡夜久野町、加佐郡、与謝郡、中郡、竹野郡及び熊野郡のうち近畿圏整備法による都市開発区域以外の地域に限る。)、兵庫県(豊岡市、城崎郡、出石郡、美方郡、養父郡及び朝来郡和田山町に限る。)、鳥取県、島根県(浜田市、益田市、江津市、漣摩郡を除く。)
奄美地区	鹿児島県(名瀬郡及び大島郡に限る。)
一般地区	上記以外の地域

地域の区分	都 道 府 県 名
II	青森県 岩手県 秋田県
III	宮城県 山形県 福島県 茨城県 栃木県 群馬県 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 長野県 岐阜県 滋賀県
IV	埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 静岡県 愛知県 三重県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県 鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県 徳島県 香川県 愛媛県 高知県 福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県
V	宮崎県 鹿児島県

(北海道)

地 区 名	地 域
特 別 地 区	離島振興法による離島振興対策実施地域
一 般 地 区	上記以外の地域

別表第2 作業場1㎡当たり工事費

構 造 別	1㎡当たり工事費
木造平家建及び 準耐火構造平家建	139,000円/㎡
木造2階建及び 準耐火構造2階建	149,000円/㎡
低層耐火構造	152,000円/㎡
中層準耐火構造	152,000円/㎡
中層耐火構造	152,000円/㎡
高層耐火構造	173,000円/㎡

別表第3 附帯事務費の算出割合

(1) 公営住宅建設事業

(イ) 主体附帯工事費

(北海道, 沖縄以外の地域)

事業主体の当該事業における主体附帯工事費の合計額 千円	附帯事務費の算出割合	
	都府県	市町村 %
0～ 106,000		4.60
106,001～ 111,000		4.50
111,001～ 209,000		4.40
209,001～ 223,000		4.30
223,001～ 329,000		4.20
329,001～ 349,000		4.10
349,001～ 495,000		4.00
495,001～ 523,000		3.90
523,001～ 691,000		3.80
691,001～ 739,000		3.70
739,001～ 957,000		3.60
957,001～ 1,020,000		3.50
1,020,001～ 1,680,000		3.40
1,680,001～ 1,890,000		3.30
1,890,001～ 2,090,000		3.20
2,090,001～ 2,300,000		3.10
2,300,001～ 3,060,000		3.00
3,060,001～ 3,350,000		2.90
3,350,001～ 4,190,000		2.80
4,190,001～ 4,600,000		2.70
4,600,001～ 6,570,000		2.60
6,570,001～ 7,190,000		2.50
7,190,001～ 11,500,000		2.40
11,500,001～ 12,500,000		2.30
12,500,001～ 31,000,000		2.20
31,000,001～ 35,800,000		2.10
35,800,001～ 57,200,000		2.00
57,200,001～ 63,300,000		1.90
63,300,001～ 95,400,000		1.80
95,400,001～ 109,000,000		1.70
109,000,001～		1.60

(北海道)

事業主体の当該事業における主体附帯工事費の合計額 千円	附帯事務費の算出割合	
	道 %	市町村 %
0～ 22,000		3.00
22,201～ 23,700		2.90
23,701～ 64,800	3.00	2.80
64,801～ 71,700		2.70
71,701～ 181,000		2.60
181,001～ 198,000		2.50
198,001～		2.40

(沖縄)

事業主体の当該事業における主体附帯工事費の合計額 千円	附帯事務費の算出割合	
	県 %	市町村 %
0～ 66,900		4.10
66,901～ 73,900		3.90
73,901～ 112,000		3.70
112,001～ 124,000		3.50
124,001～ 223,000		3.40
223,001～ 252,000		3.20
252,001～ 453,000	3.00	3.00
453,001～ 523,000		2.80
523,001～ 1,150,000		2.70
1,150,001～ 1,340,000		2.50
1,340,001～ 2,620,000		2.30
2,620,001～ 3,100,000		2.10
3,100,001～		2.00

(ロ) 特定工事費

事業主体の当該事業における特定工事費の合計額のいかんにかかわらず, 附帯事務費の算出割合は2.6%とする。

(2) 災害公営住宅建設事業及び既設公営住宅復旧事業

事業主体の当該事業における工事費の合計額のいかんにかかわらず, 附帯事務費の算出割合は3.3%とする。