

平成10年度公営住宅標準建設・買取費等について (依命通達)

(平成10年4月8日
建設省住備発第38号
建設事務次官通達)

平成10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。)に規定する標準建設・買取費、同法第8条第5項に規定する標準建設費、標準補修費及び標準宅地復旧費並びに同法第9条第6項(第10条第2項において準用する場合を含む。)に規定する標準住宅共用部分工事費及び標準施設工事費は、次のとおりとする。

第1 標準建設・買取費等の構成

標準建設・買取費、標準建設費、標準補修費、標準宅地復旧費、標準住宅共用部分工事費及び標準施設工事費は、それぞれ、第2の規定により算出した公営住宅の建設等に要する費用若しくは公営住宅の建設に要する費用、第3の規定により算出した共同施設の建設等に要する費用若しくは共同施設の建設に要する費用、第4の規定により算出した災害に基づく補修に要する費用若しくは公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用、第5の規定により算出した住宅若しくはその附帯施設の建設若しくは改良に要する費用又は第6の規定により算出した施設の建設若しくは改良に要する費用に、附帯事務費を加えた額とする。

第2 公営住宅の建設等に要する費用及び公営住宅の建設に要する費用

1 公営住宅の建設等に要する費用及び公営住宅の建設に要する費用の構成

公営住宅の建設等に要する費用及び公営住宅の建設に要する費用は、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。

2 主体附帯工事費

(1) 主体附帯工事費の構成

主体附帯工事費は、別表第1に掲げる区分に応じて公営住宅の戸数に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。

(2) 主体附帯工事費の特例

イ 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。

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

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に44㎡を加えたもの

Bi' : 構造別ごとの1戸当たり平均床面積に44㎡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)

ロ 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する。

ハ 主体附帯工事費を増額する場合

次の表の区分の項各欄に掲げる場合に該当する場合において、建設大臣が必要と認めるときは、主体附帯工事費は、(1)並びに(2)イ及びロの規定により算出した額に、同表の区分の項各欄に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ加算額の項各欄に定め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
(1) 特殊基礎工事を行う場合	1戸当たり 3,096,000円
(2) 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(4)のエレベーターを設ける公営住宅で、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超える場合	1戸当たり 3,258,000円
(3) 農山漁村向公営住宅に作業場を設ける場合	構造に応じて別表第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
(4) 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階建て及び4階建て)においてエレベーターを設ける場合	1件当たり 26,807,000円
(5) 緊急通報システムを設ける場合	1戸当たり 1,361,000円
① シルバーハウジング・プロジェクト制度に係るもの	
② 老人対策のための公営住宅又は心身障害者世帯	1戸当たり 196,000円

帯向公営住宅で、①以外のもの	
(6) 法令等において設置が義務付けられた消防用設備の設置を行う場合	1戸当たり 1,167,000円
(7) 公共建築物、店舗等が併存する場合	1戸当たり 1,361,000円
(8) 試作住宅の工事を行う場合	1戸当たり 1,361,000円
(9) ピロティ、屋上遊園等を設ける場合	1戸当たり 1,361,000円
(10) 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	1戸当たり 1,857,000円
(11) 特殊屋外附帯工事を行う場合	1戸当たり 1,426,000円 ただし、本区分の加算を受けて合併処理浄化槽を設ける場合にあっては、 2,262,000円
(12) 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	1戸当たり 2,679,000円
(13) 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5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	1戸当たり 2,679,000円
(14) その他特別の事情がある場合	1戸当たり 2,679,000円

ニ 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283,000円（燃料庫の床面積が3.3㎡未満のときは、283,000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。

3 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3 共同施設の建設等に要する費用及び共同施設の建設に要する費用

共同施設の建設等に要する費用及び共同施設の建設に要する費用は、建設大臣が決定した額とする。

第4 災害に基づく補修に要する費用及び公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用

災害に基づく補修に要する費用及び公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用は、建設大臣が決定した額とする。

第5 住宅又はその附帯施設の建設又は改良に要する費用

住宅又はその附帯施設の建設又は改良に要する費用は、第2第2項の規定により算出される主体附帯工事費に、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。）の区分に応じてそれぞれ次の表に定める数値を乗じて得た額とする。

区 分	主体附帯工事費に乘じる数値
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っては100分の25)
高層住宅	100分の30

第6 施設の建設又は改良に要する費用

施設の建設又は改良に要する費用は、建設大臣が決定した額とする。

第7 附帯事務費

附帯事務費は、第2から第6までの規定により算出した公営住宅の建設等に要する費用若しくは公営住宅の建設に要する費用と共同施設の建設等に要する費用若しくは共同施設の建設に要する費用を合計した額、災害に基づく補修に要する費用の額、公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用の額又は住宅若しくはその附帯施設の建設若しくは改良に要する費用と施設の建設若しくは改良に要する費用を合計した額に、別表第3の費用の区分ごとの費用の合計額の項に掲げる区分に応じてそれぞれ附帯事務費の算出割合の項に定める割合を乗じて得た額とする。ただし、災害に係る公営住宅又は共同施設については、附帯事務費の算出割合は2.8%とする。

第8 金額の整理

公営住宅の建設等に要する費用若しくは公営住宅の建設に要する費用、共同施設の建設等に要する費用若しくは共同施設の建設に要する費用、災害に基づく補修に要する費用若しくは公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用、住宅若しくはその附帯施設の建設若しくは改良に要する費用、施設の建設若しくは改良に要する費用又は附帯事務費を第2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1又は3分の2の場合にあっては3で、5分の2の場合にあっては5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。

別表第1 1戸当たり標準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)	1戸当たり標準主体附帯工事費(千円/戸)			
			II	III	IV	V
木造平屋建及び 準耐火構造平家建	特別	74.7	15,800	14,880	14,290	14,250
	一般		—	11,770	11,300	—
	寒冷地		11,880	11,180	10,740	—
	一般		11,440	10,770	10,350	10,320
木造2階建及び 準耐火構造2階建	特別	79.3	16,800	15,910	15,370	15,320
	一般		—	12,650	12,230	—
	寒冷地		12,760	12,080	11,670	—
	一般		12,290	11,640	11,250	11,210
耐火構造平家建	特別	74.7	18,390	17,280	16,600	16,590
	一般		—	13,100	12,600	—
	寒冷地		13,230	12,430	11,950	—
	一般		12,540	11,780	11,330	11,320
耐火構造2階建	特別	79.3	19,020	18,010	17,390	17,380
	一般		—	13,980	13,490	—
	寒冷地		14,070	13,320	12,860	—
	一般		13,410	12,700	12,260	12,240
中層準耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型以外の住棟)	特別	85.5	16,860	16,050	15,560	15,530
	一般		—	13,630	13,210	—
	寒冷地		13,750	13,090	12,680	—
	一般		13,060	12,430	12,050	12,020
中層準耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型住棟)	特別	94.0	18,540	17,650	17,100	17,070
	一般		—	14,980	14,520	—
	寒冷地		15,110	14,380	13,940	—
	一般		14,360	13,660	13,240	13,210
中層耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型以外の住棟)	特別	85.5	17,370	16,510	16,000	15,980
	一般		—	13,960	13,530	—
	寒冷地		14,100	13,390	12,980	—
	一般		13,300	12,640	12,240	12,230
中層耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型住棟)	特別	94.0	19,100	18,140	17,590	17,570
	一般		—	15,340	14,870	—
	寒冷地		15,500	14,730	14,270	—
	一般		14,630	13,890	13,460	13,450
中層耐火構造 (地上階数4～5階) (片廊下型以外の住棟)	特別	85.5	16,370	15,490	14,970	14,950
	一般		—	13,060	12,620	—
	寒冷地		13,250	12,530	12,110	—
	一般		12,480	11,810	11,410	11,400
中層耐火構造 (地上階数4～5階) (片廊下型住棟)	特別	94.0	18,000	17,030	16,450	16,430
	一般		—	14,360	13,880	—
	寒冷地		14,570	13,780	13,320	—
	一般		13,730	12,980	12,540	12,530
高層耐火構造 (地上階数6～8階)	特別	101.1	19,240	18,340	17,810	17,800
	一般		—	14,520	14,100	—
	寒冷地		16,580	15,810	15,350	—
	一般		14,000	13,350	12,960	12,950
高層耐火構造 (地上階数9～11階)	特別	101.1	21,070	20,180	19,650	19,640
	一般		—	15,830	15,420	—
	寒冷地		17,990	17,230	16,780	—
	一般		15,100	14,460	14,090	14,070
高層耐火構造 (地上階数12～13階)	特別	101.1	22,150	21,300	20,780	20,760
	一般		—	17,040	16,630	—
	寒冷地		19,150	18,410	17,960	—
	一般		16,340	15,710	15,330	15,310
高層耐火構造 (地上階数14～19階)	特別	101.1	23,970	23,110	22,620	22,590
	一般		—	18,480	18,080	—
	寒冷地		20,720	19,970	19,550	—
	一般		17,660	17,030	16,660	16,650
超高層耐火構造 (地上階数20階～)	特別	105.6	30,730	29,820	29,320	29,290
	一般		—	23,010	22,620	—
	寒冷地		25,970	25,210	24,780	—
	一般		21,510	20,870	20,520	20,500

(北海道)

構造別	地区別	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)
木造平屋建及び 準耐火構造平屋建	特別	76.3	13,600
	一般		12,660
木造2階建及び 準耐火構造2階建	特別	80.9	13,900
	一般		13,200
耐火構造平家建	特別	76.3	14,460
	一般		13,780
耐火構造2階建	特別	80.9	14,880
	一般		14,180
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	15,470
	暖房設備付		特別
中層準耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型住棟)	燃料庫付	95.6	15,860
	暖房設備付		特別
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	16,970
	暖房設備付		特別
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	17,440
	暖房設備付		特別
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	85.5	15,030
	暖房設備付		特別
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	95.6	15,430
	暖房設備付		特別
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	16,500
	暖房設備付		特別
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	16,960
	暖房設備付		特別
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	85.5	13,890
	暖房設備付		特別
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	95.6	14,250
	暖房設備付		特別
高層耐火構造 (地上階数6～8階)	燃料庫付	94.0	15,250
	暖房設備付		特別
高層耐火構造 (地上階数6～8階)	燃料庫付	102.7	15,660
	暖房設備付		特別
高層耐火構造 (地上階数9～11階)	燃料庫付	101.1	15,050
	暖房設備付		特別
高層耐火構造 (地上階数9～11階)	燃料庫付	102.7	15,350
	暖房設備付		特別
高層耐火構造 (地上階数12～13階)	燃料庫付	101.1	16,880
	暖房設備付		特別
高層耐火構造 (地上階数12～13階)	燃料庫付	102.7	17,130
	暖房設備付		特別
高層耐火構造 (地上階数14～19階)	燃料庫付	101.1	17,960
	暖房設備付		特別
高層耐火構造 (地上階数14～19階)	燃料庫付	102.7	18,200
	暖房設備付		特別
高層耐火構造 (地上階数20階～)	燃料庫付	101.1	19,570
	暖房設備付		特別
高層耐火構造 (地上階数20階～)	燃料庫付	107.2	19,780
	暖房設備付		特別
高層耐火構造 (地上階数20階～)	燃料庫付	105.6	24,140
	暖房設備付		特別

(沖縄)

構 造 別	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)
木造平屋建及び準耐火構造平家建	74.7	11,580
木造2階建及び準耐火構造2階建	79.3	12,920
耐火構造平家建	74.7	12,970
耐火構造2階建	79.3	13,760
中層準耐火構造 (地上階数3階・片廊下型以外の住棟)	85.5	14,690
中層準耐火構造 (地上階数3階・片廊下型住棟)	94.0	16,160
中層耐火構造 (地上階数3階・片廊下型以外の住棟)	85.5	15,000
中層耐火構造 (地上階数3階・片廊下型住棟)	94.0	16,490
中層耐火構造 (地上階数4～5階・片廊下型以外の住棟)	85.5	13,720
中層耐火構造 (地上階数4～5階・片廊下型住棟)	94.0	15,080
高層耐火構造 (地上階数6～8階)	101.1	15,450
高層耐火構造 (地上階数9～11階)	101.1	17,420
高層耐火構造 (地上階数12階～)	101.1	18,670

(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)による既成都市地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
大都市地域	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村に限る。)、群馬県(沼田市、特別地区に該当する地域を除く利根郡、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	上記以外の地区

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
木造平屋建及び準耐火構造平屋建	138,000円/㎡
木造2階建及び準耐火構造2階建	147,000円/㎡
低 層 耐 火 構 造	150,000円/㎡
中 層 準 耐 火 構 造	150,000円/㎡
中 層 耐 火 構 造	150,000円/㎡
高 層 耐 火 構 造	172,000円/㎡

別表第3 標準附帯事務費の算出割合
(北海道、沖縄以外の地域)

費用の区分ごとの費用の合計額 千円	附帯事務費の算出割合	
	都府県	市町村 %
0～ 105,000		4.30
105,001～ 208,000		4.10
208,001～ 327,000		3.90
327,001～ 493,000		3.70
493,001～ 688,000		3.50
688,001～ 952,000		3.30
952,001～ 1,670,000		3.10
1,670,001～ 2,080,000		2.90
2,080,001～ 3,040,000		2.70
3,040,001～ 4,170,000		2.50
4,170,001～ 6,540,000		2.30
6,540,001～ 11,400,000		2.10
11,400,001～ 30,800,000		1.90
30,800,001～ 56,900,000		1.70
56,900,001～ 94,900,000		1.50
94,900,001～		1.30

(ただし、災害に係る公営住宅又は共同施設については、附帯事務費の算出割合は2.8%とする。)

(北海道)

費用の区分ごとの費用の合計額 千円	附帯事務費の算出割合	
	道 %	市町村 %
0～ 21,900	2.60	2.70
21,901～ 23,600		2.60
23,601～ 64,500		2.50
64,501～ 71,300		2.40
71,301～180,000		2.30
180,001～197,000		2.20
197,001～		2.10

(ただし、災害に係る公営住宅又は共同施設については、附帯事務費の算出割合は2.8%とする。)

(沖縄)

費用の区分ごとの費用の合計額 千円	附帯事務費の算出割合	
	県 %	市町村 %
0～ 66,600	2.60	3.70
66,601～ 73,500		3.50
73,501～ 111,000		3.30
111,001～ 123,000		3.10
123,001～ 222,000		3.00
222,001～ 251,000		2.90
251,001～ 451,000		2.70
451,001～ 520,000		2.50
520,001～ 1,140,000		2.40
1,140,001～ 1,330,000		2.20
1,330,001～ 2,610,000		2.10
2,610,001～ 3,080,000		1.90
3,080,001～		1.80

(ただし、災害に係る公営住宅又は共同施設については、附帯事務費の算出割合は2.8%とする。)