

平成8年度公営住宅標準建設・買取費等について (依命通達)

平成8年8月30日
建設省住備発第57号
建設事務次官通達

平成8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が別添のとおり定められたので,命により通達する。

なお,貴管下市区町村にも周知徹底されたい。

平成8年度公営住宅標準建設・買取費等

平成8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及び公営住宅の建設に要する費用若しくは第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及び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,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。

(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、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
(1) 特殊基礎工事を行う場合	1戸当たり 3,103,000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(5)によって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越える場合	1戸当たり 3,265,000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階建及び4階建）においてエレベーターを設ける場合	1戸当たり 26,868,000円
(5) 緊急通報システムを設ける場合	
① シルバーハウジング・プロジェクト制度に係るもの	1戸当たり 1,365,000円
② 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、①以外のもの	1戸当たり 196,000円
(6) 公共建築物、店舗等が併存する場合	1戸当たり 1,365,000円
(7) 試作住宅の工事を行う場合	1戸当たり 1,365,000円
(8) ピロティ、屋上遊園等を設ける場合	1戸当たり 1,365,000円
(9) 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 1,861,000円
(10) 特殊屋外附帯工事を行う場合	1戸当たり 1,430,000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、 2,267,000円
(11) 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 2,685,000円
(12) 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 2,685,000円
(13) その他特別の事情がある場合	1戸当たり 2,685,000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284,000円（燃料庫の床面積

積が3.3㎡未満のときは、284,000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号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、それぞれ次の表に掲げ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つては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、第3の規定により算出される額とする。

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及び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及び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、公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用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。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3.0%とする。

第8 金額の整理

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、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、災害に基づく補修に要する費

用、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の場合にあつては2で、3分の1又は3分の2の場合にあつては3で、5分の2の場合にあつては5で、4分の3の場合にあつては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戸当たり主体附帯工事費(千円/戸)			
			II	III	IV	V
木造平家建及び準耐火構造平家建	特別 大多 奄	74.7	16,650	15,680	15,060	15,010
			11,880	11,900	11,420	—
			11,360	11,190	10,740	10,240
木造2階建及び準耐火構造2階建	特別 大多 奄	79.3	18,020	17,070	16,490	16,440
			12,910	12,950	12,510	—
			12,320	12,230	11,810	11,240
耐火構造平家建	特別 大多 奄	74.7	18,520	17,410	16,730	16,710
			13,330	13,210	12,700	—
			12,640	12,530	12,040	11,400
耐火構造2階建	特別 大多 奄	79.3	19,300	18,270	17,640	17,620
			13,890	13,860	13,390	—
			13,170	13,150	12,700	12,020
中層準耐火構造(地上階数3階)(片廊下型以外の住棟)	特別 大多 奄	85.5	17,270	16,430	15,930	15,900
			13,890	13,810	13,390	—
			13,140	13,220	12,820	12,100
中層準耐火構造(地上階数3階)(片廊下型住棟)	特別 大多 奄	94.0	18,980	18,070	17,510	17,480
			15,270	15,180	14,720	—
			14,450	14,540	14,090	13,300
中層耐火構造(地上階数3階)(片廊下型以外の住棟)	特別 大多 奄	85.5	17,820	16,920	16,400	16,390
			14,230	14,130	13,690	—
			13,350	13,510	13,100	12,280
中層耐火構造(地上階数3階)(片廊下型住棟)	特別 大多 奄	94.0	19,590	18,600	18,030	18,010
			15,640	15,530	15,050	—
			14,680	14,850	14,400	13,500
中層耐火構造(地上階数4~5階)(片廊下型以外の住棟)	特別 大多 奄	85.5	16,420	15,520	15,000	14,990
			13,110	12,960	12,520	—
			12,300	12,390	11,980	11,230
中層耐火構造(地上階数4~5階)(片廊下型住棟)	特別 大多 奄	94.0	18,050	17,070	16,490	16,480
			14,410	14,250	13,770	—
			13,520	13,630	13,170	12,340
高層耐火構造(地上階数6~8階)	特別 大多 奄	101.1	19,740	18,810	18,270	18,250
			16,750	16,520	14,100	—
			13,840	13,960	13,500	12,800
高層耐火構造(地上階数9~11階)	特別 大多 奄	101.1	22,010	21,090	20,540	20,520
			18,610	16,270	15,850	—
			15,410	17,830	17,360	14,360
高層耐火構造(地上階数12~13階)	特別 大多 奄	101.1	23,490	22,590	22,040	22,020
			—	17,430	17,000	—
			19,850	19,090	18,630	15,410
高層耐火構造(地上階数14~19階)	特別 大多 奄	101.1	25,670	24,750	24,220	24,190
			—	19,100	18,690	—
			21,690	20,920	20,470	16,930
超高層耐火構造(地上階数20階~)	特別 大多 奄	105.6	31,780	30,840	30,320	30,290
			—	23,790	23,400	—
			26,860	26,060	25,630	21,200
			22,240	21,580	21,220	27,980

(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)
木造平家建及び準耐火構造平屋建		特別	76.3	13,700
		一般		12,760
木造2階建及び準耐火構造2階建		特別	80.9	14,010
		一般		13,300
耐火構造平家建		特別	76.3	14,570
		一般		13,880
耐火構造2階建		特別	80.9	15,000
		一般		14,290
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	特別	87.1	15,500
	暖房設備付	一般		14,700
		特別	85.5	15,900
		一般		15,080
中層準耐火構造(地上階数3階)(片廊下型住棟)		特別	95.6	17,020
		一般		16,140
		特別	94.0	17,480
		一般		16,580
中層耐火構造(地上階数3階)(片廊下型以外の住棟)		特別	87.1	16,030
		一般		15,070
		特別	85.5	16,450
		一般		15,470
中層耐火構造(地上階数3階)(片廊下型住棟)		特別	95.6	17,600
		一般		16,540
		特別	94.0	18,090
		一般		17,010
中層耐火構造(地上階数4~5階)(片廊下型以外の住棟)		特別	87.1	14,820
		一般		13,930
		特別	85.5	15,190
		一般		14,290
中層耐火構造(地上階数4~5階)(片廊下型住棟)		特別	95.6	16,260
		一般		15,290
		特別	94.0	16,700
		一般		15,710
高層耐火構造(地上階数6~8階)		特別	102.7	16,830
		一般		15,560
		特別	101.1	17,180
		一般		15,880
高層耐火構造(地上階数9~11階)		特別	102.7	18,890
		一般		17,460
		特別	101.1	19,170
		一般		17,720
高層耐火構造(地上階数12~13階)		特別	102.7	20,090
		一般		18,580
		特別	101.1	20,360
		一般		18,820
高層耐火構造(地上階数14~19階)		特別	102.7	21,890
		一般		20,230
		特別	101.1	22,130
		一般		20,460
高層耐火構造(地上階数20階~)		特別	107.2	27,000
		一般		24,960
		特別	105.6	27,340
		一般		25,270

(沖繩)

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	11,680
木造2階建及び準耐火構造2階建	79.3	13,000
耐火構造平家建	74.7	13,080
耐火構造2階建	79.3	13,880
中層準耐火構造 (地上階数3階・片廊下型以外の住棟)	85.5	14,720
中層準耐火構造 (地上階数3階・片廊下型住棟)	94.0	16,200
中層耐火構造 (地上階数3階・片廊下型以外の住棟)	85.5	15,040
中層耐火構造 (地上階数3階・片廊下型住棟)	94.0	16,520
中層耐火構造 (地上階数4～5階・片廊下型以外の住棟)	85.5	13,760
中層耐火構造 (地上階数4～5階・片廊下型住棟)	94.0	15,120
高層耐火構造 (地上階数6～8階)	101.1	15,960
高層耐火構造 (地上階数9～11階)	101.1	18,000
高層耐火構造 (地上階数12階～)	101.1	19,310

(北海道・沖繩以外の地域)

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, 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
木造平家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	148,000円/㎡
低層耐火構造	151,000円/㎡
中層準耐火構造	151,000円/㎡
中層耐火構造	151,000円/㎡
高層耐火構造	172,000円/㎡

別表第3 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~ 110,000		4.20
110,001~ 208,000		4.10
208,001~ 222,000		4.00
222,001~ 327,000		3.90
327,001~ 347,000		3.80
347,001~ 493,000		3.70
493,001~ 520,000		3.60
520,001~ 688,000		3.50
688,001~ 735,000		3.40
735,001~ 952,000		3.30
952,001~ 1,010,000		3.20
1,010,001~ 1,670,000		3.10
1,670,001~ 1,880,000		3.00
1,880,001~ 2,080,000		2.90
2,080,001~ 2,290,000		2.80
2,290,001~ 3,040,000		2.70
3,040,001~ 3,330,000		2.60
3,330,001~ 4,170,000		2.50
4,170,001~ 4,580,000		2.40
4,580,001~ 6,540,000		2.30
6,540,001~ 7,150,000		2.20
7,150,001~ 11,400,000		2.10
11,400,001~ 12,400,000		2.00
12,400,001~ 30,800,000		1.90
30,800,001~ 35,600,000		1.80
35,600,001~ 56,900,000		1.70
56,900,001~ 63,000,000		1.60
63,000,001~ 94,900,000		1.50
94,900,001~ 108,000,000		1.40
108,000,001~		1.30

(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	2.70	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

(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	2.70	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