

## 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  
国 住 備 第 599 号  
国 住 整 第 222 号  
国 住 市 第 101 号  
国土交通事務次官通知

令和 7 年度における公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）、住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）等の規定による住宅局所管事業についての国の補助金額の算定の基準となる国土交通大臣の定める標準建設費その他の額（以下「標準建設費等」という。）は、次のとおりとする。

## 第 1 標準建設費等の種類と構成

本通達において定める標準建設費等は、次の表の住宅等の種類の欄各項に掲げる住宅又は事業種類に応じ、それぞれ同表の標準建設費等の種類の欄各項に掲げるものとし、その額は、当該標準建設費等の種類に応じ、それぞれ同表の工事費等の額の欄各項に掲げる額を第 13 の規定により整理した額とする。

| 住宅等の種類 | 標準建設費等の種類                                                  |                | 工事費等                                |
|--------|------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|
| 公営住宅   | 公営住宅法第 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     | 公営住宅の建設等に要する費用 | 第 2 及び第 4 により算出した主体附帯工事費及び特定工事費の合計額 |
|        |                                                            | 共同施設の建設等に要する費用 | 第 3 により算出した共同施設工事費の額                |
|        | 公営住宅法第 8 条第 5 項に規定する標準建設費                                  | 公営住宅の建設に要する費用  | 第 2 及び第 4 により算出した主体附帯工事費及び特定工事費の合計額 |
|        |                                                            | 共同施設の建設に要する費用  | 第 3 により算出した共同施設工事費の額                |
|        | 公営住宅法第 8 条第 5 項に規定する標準補修費                                  |                | 第 5 により算出した補修工事費の額                  |
|        | 公営住宅法第 8 条第 5 項に規定する標準宅地復旧費                                |                | 第 6 により算出した宅地復旧工事費の額                |
|        | 公営住宅法第 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 |                | 第 7 により算出した住宅共用部分工事費の額              |
|        | 公営住宅法第 9 条第 6 項（第 10 条第 2 項において準用する場合を含む。）に規定する標準施設工事費     |                | 第 8 により算出した施設工事費の額                  |

#### 第4 特定工事費

特定工事費は、国土交通大臣が決定した額とする。

#### 第5 補修工事費

補修工事費は、地方整備局長又は北海道開発局長が決定した額とする。

#### 第6 宅地復旧工事費

宅地復旧工事費は、地方整備局長又は北海道開発局長が決定した額とする。

#### 第7 住宅共用部分工事費

住宅共用部分工事費は、第2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以下の住宅をいう。）、中層住宅（地上階数3以上5以下の住宅をいう。）及び高層住宅（地上階数6以上の住宅をいう。）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つては100分の25） |
| 高層住宅 | 100分の30                            |

#### 第8 施設工事費

施設工事費は、国土交通大臣が決定した額とする。

#### 第9 不良住宅等除却費

不良住宅等除却費は、次に掲げるところにより算出した買収費（発生材の価格を控除したものをいう。以下同じ。）、除却工事費及び通常損失補償費の合計額とする。この場合において、住宅市街地総合整備事業については、(1)、(2)及び(3)中「不良住宅」とあるのは、「老朽住宅」とする。

##### (1) 買収費

買収費は、除却する不良住宅（当該住宅に附属する物置及び作業場を含む。以下同じ。）、空き家住宅又は空き建築物の買収に要する費用の1㎡当たりの額（その額が178,000円を超える場合にあつては、178,000円）に買収する不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の延べ面積を乗じて得た額とする。

##### (2) 除却工事費

除却工事費は、不良住宅、空き家住宅若しくは空き建築物又は改良住宅等改善事業における従前の改良住宅等の除却工事に要する費用の1㎡当たりの額（その額が、木造住宅又は木造建築物の除却工事で33,000円を超える場合にあつては33,000円、非木造住宅又は非木造建築物の除却工事で47,000円を超える場合にあつては47,000円）に

除却する不良住宅、空き家住宅若しくは空き建築物又は改良住宅等改善事業における従前の改良住宅等の延べ面積を乗じて得た額とする。

(3) 通常損失補償費

通常損失補償費は、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の買収又は除却により通常生ずる損失の補償に要する額とする。

## 第 10 土地整備費

土地整備費は、次に掲げるところにより算出した建設用地取得造成費及びその他の土地整備費の合計額とする。

(1) 建設用地取得造成費

イ 用地取得費

用地取得費は、住宅建設用地の取得に要する費用に別表第 3 に掲げる開発充当率を乗じて得た額（その額が次の表に定める限度額に当該用地に建設される改良住宅戸数を乗じて得た額を超える場合にあっては、当該額）とする。

1 戸当たり建設用地取得費限度額表

(単位：千円)

| 地域区分 | 大都市－特特  | 大都市－特   | 大都市－Ⅰ   | 大都市－Ⅱ   | その他     |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 限度額  | 46, 246 | 36, 310 | 30, 080 | 24, 920 | 19, 340 |

注 1) 地域区分の大都市－Ⅰ及び大都市－Ⅱは、それぞれ別表第 4 のその 1 及びその 2 に掲げる市町の区域とし、その他は、大都市－Ⅰ及び大都市－Ⅱの区域以外の区域とする。

注 2) D I D の区域内の用地については、その他の区域内の用地にあっては大都市－Ⅱの限度額を、大都市－Ⅱの区域内の用地にあっては大都市－Ⅰの限度額を、大都市－Ⅰの区域内の用地にあっては大都市－特の限度額を適用する。

注 3) 首都圏整備法（昭和 31 年法律第 83 号）第 2 条第 3 項に規定する既成市街地若しくは近畿圏整備法（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又は名古屋市の旧市街地の区域内においては、大都市－特の限度額を適用する。

注 4) 注 3 に掲げる区域内で、かつ、D I D 区域内である区域内においては、注 2 及び注 3 にかかわらず大都市－特の特の限度額を適用する。

ロ 用地造成費

用地造成費は、住宅建設用地の造成に要する費用（その額が 3, 648, 000 円に当該用地に建設される住宅の戸数を乗じて得た額を超える場合にあっては、当該額）とする。

ハ 通常損失補償費

通常損失補償費は、改良住宅建設用地の取得造成により通常生ずる損失の補償に要する額とする。