

区市町村東京都高齢者向け優良賃貸住宅補助要領

平成 11 年 4 月 1 日

10 住開計第 235 号

平成 27 年 4 月 9 日

26 都市住民第 1715 号

最終改正

(目的)

第 1 この要領は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業制度要綱（平成 11 年 4 月 1 日 10 住開計第 232 号。以下「要綱」という。）第 46 に基づき、区市町村が補助する場合の東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業の補助金の交付について必要な事項を定めることを目的とする。

(通則)

第 2 要綱第 37 第 2 項、第 39 第 9 項、第 40 第 3 項並びに第 41 第 4 項に規定する補助金(以下「補助金」という。)の交付に関しては、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「法」という。)、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。)、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。)、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年 3 月 26 日付国官会第 2317 号。以下「交付要綱」という。)、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 28 日付国住備第 160 号）、地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱(平成 19 年 3 月 28 日付国住備第 161 号。以下「対象要綱」という。)、地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領(平成 19 年 3 月 28 日付国住備第 162 号。以下「補助要領」という。)、その他関係通知等及び東京都補助金交付規則(昭和 37 年東京都規則第 141 号)によるほか、この要領に定めるところによる。

(定義)

第 3 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 供給計画

要綱第 7 の規定に基づき都知事の認定を受けた供給計画をいう。

二 管理期間

供給計画に記載された管理の期間をいう。

三 住宅の共用部分等

令第 5 条第 2 号に規定する共同住宅の共用部分及び入居者の共同の福祉のため必要な施設であって、規則第 15 条に掲げるものをいう。

四 加齢対応構造等

法第 4 条第 3 項に規定する、加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備をいう。

五 認定事業者等

要綱第 10 に規定する認定事業者、又は東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備及び管理を行う者をいう。

六 所得

規則第 1 条第 1 項第 3 号に規定する所得をいう。

七 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）、老人保健法（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）に定める施設又は同法に定める事業の用に供する施設

ロ 学校教育法（昭和 26 年法律第 26 号）に定める専修学校又は各種学校で、社会福祉施設に係っている施設

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

八 近隣居住推進型高齢者向け優良賃貸住宅

平成 26 年度までに要綱第 7 による供給計画の認定（東京都高齢者向け優良賃貸住宅等 C 型にあっては、区市町村の要請。以下、「認定等」という。）を受け、かつ、入居者の選定に当たり実施要領第 22 に規定する地元割当を必要に応じて実施する東京都高齢者向け優良賃貸住宅をいう。

九 東京都高齢者向け優良賃貸住宅（地域住民入居）

要綱第 7 による供給計画の認定（東京都高齢者向け優良賃貸住宅等 C 型にあっては、区市町村の要請。以下、「認定等」という。）を受け、かつ、入居者の選定に当たり実施要領第 22 に規定する地元割当を必要に応じて実施する東京都高齢者向け優良賃貸住宅をいう。

（補助対象）

第 4 この要領において、補助の対象となる住宅は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業制度を活用して供給する住宅とする。

（供給計画策定費補助金額の算定）

第 5 供給計画策定に係る補助金の額は、計画の策定に必要な経費に係る区市町村が補助する額から国庫交付金相当額（交付要綱に基づき算出される対象額の 100 分の 45 に相当する額）を控除した額の 2 分の 1 以内の額とする。ただし、一の計画策定主体につき 7,725 千円を限度とする。

2 前項の規定にかかわらず、近隣居住推進型高齢者向け優良賃貸住宅にあっては、前項の額に、区市町村負担相当額（前項における補助金額）を加算した額を補助金の額の限度とする。

3 第 1 項の規定にかかわらず、東京都高齢者向け優良賃貸住宅（地域住民入居）にあっては、前項の額に、区市町村負担相当額（前項における補助金額）を加算した額を補助金の額の限度とする。

(整備費の補助対象区分)

第6 東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備費の補助対象は、次の各号の区分に応じ、次に掲げる費用の全部又は一部とする。

- 一 東京都高齢者向け優良賃貸住宅等A型又は東京都高齢者向け優良賃貸住宅等B型の整備（既存の住宅等の改良によるものに限る。）
 - イ 共同施設等整備
 - ロ 加齢対応構造等整備
- 二 東京都高齢者向け優良賃貸住宅等C型の整備（既存の住宅等の改良によるものに限る。）
 - イ 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 土地整備
- 三 東京都高齢者向け優良賃貸住宅等A型又は東京都高齢者向け優良賃貸住宅等B型の建設
 - イ 住宅（東京都高齢者向け優良賃貸住宅等B型のうち高齢者向け優良賃貸住宅以外にあっては管理期間が20年以上のものに限る。）の建設
- 四 東京都高齢者向け優良賃貸住宅等C型の建設
 - イ 住宅の建設
 - ロ 団地関連施設整備
 - ハ 土地整備

(整備費の補助金額の算定)

第7 東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備に係る補助金の額は、第6 第一号及び第三号に係るものは、別記1に定めるところにより算定した額とし、第6 第二号及び第四号に係るものは、別記2に定めるところにより算定した額とする。

(家賃減額補助及び管理事務費補助の期間)

第8 家賃の減額に係る補助金及び管理事務費の補助金（以下「家賃減額補助金等」という。）の交付の期間は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅の管理の期間とする。

2 前項の規定にかかわらず、東京都高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間が20年を超える場合にあっては、家賃減額補助金等の交付の期間を20年とする。ただし、知事が家賃減額補助金等の交付の期間の延長を認める場合は、更に20年を限度に当該期間を延長することができる。

(家賃減額補助金額の算定)

第9 区市町村に補助する家賃減額補助金の額は、当該家賃減額及び家賃減額補助に係る国庫補助金相当額（公的賃貸住宅家賃低廉化事業対象要綱（平成18年3月27日国住備第126号。以下、「低廉化事業要綱」という。）に基づき算出された対象額の100分の45、若しくは公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱（平成18年3月27日国住備第132号。以下、「調整補助金要綱」という。）に基づき算出された対象額の2分の1に相当する額）の2分の1以内とする。ただし、要綱第41

第4項第2号による場合を除き、1住戸につき、別記3の金額を限度とする。

- 2 前項の規定にかかわらず、平成22年度以降に供給計画の認定を受けた東京都高齢者向け優良賃貸住宅等C型以外にあっては、区市町村に補助する家賃減額補助金の額は、当該家賃減額及び家賃減額補助に係る区市町村が補助する額から国庫補助金相当額（低廉化事業要綱に基づき算出された対象額の100分の45、若しくは調整補助金要綱に基づき算出された対象額の2分の1に相当する額）を控除した額の2分の1以内とする。ただし、1住戸につき、別記3第1第2号の金額を限度とする。

（補助金の交付申請及び交付決定）

- 第10 区市町村の長は、この要領に基づく補助金の交付を受けようとするときは、別記様式第2号により知事に補助金の交付申請をしなければならない。
- 2 知事は、前項の申請の内容を審査し、適当と認めるときは、補助金の交付を決定し、速やかに区市町村に通知するものとする。また、当該決定にあたって知事が必要と認めるときは、条件を付けるものとする。
- 3 補助金の交付決定後において、補助金の額に変更が生じる内容の申請をするときは、別記様式第3号により第1項に準じて行うものとする。

（補助金の申請の撤回）

- 第11 区市町村の長は、この補助金の交付決定の内容又はこれに付けられた条件に異議のあるときは、交付決定通知書受領後14日以内に補助金交付申請の撤回をすることができる。

（承認事項）

- 第12 区市町村の長は、補助事業について、次の第1号に該当する場合には別記様式第4号により、第2号に該当する場合には別記様式第5号により、あらかじめ知事に届け出て承認を得なければならない。
 - 一 補助事業の内容を変更（第10第3項に規定する場合を除く。）しようとするとき。
 - 二 補助事業を中止し、又は廃止しようとするとき。

（補助事業遅延等の報告）

- 第13 知事は、補助事業が知事の指定する期限までに完了しない場合、又は補助事業の遂行が困難となると認められる場合は、別記様式第6号により報告を求め、その措置について区市町村の長に指示するものとする。

（補助事業の実績報告等）

- 第14 知事は、補助事業の円滑適正な執行を図るため必要があるときは、区市町村の長に対し、補助事業の状況について報告を求めることができる。
- 2 区市町村の長は、補助事業が完了したときは、別記様式第7号により補助事業の実績を報告するものとする。ただし、補助事業が会計年度（4月1日から翌年の3月31日までをいう。以下同じ。）を越えて継続される場合においては、会計年度終了後、別記様式第8号により速やかに補助事業の

実績を知事に報告するものとする。

(補助金の額の確定)

第 15 知事は、第 14 第 2 項の規定により区市町村の長が提出した補助事業の実績を審査し、補助金の交付の決定の内容に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、速やかに区市町村に通知するものとする。

(補助金の請求及び交付)

第 16 区市町村の長は、原則として補助事業完了後、別記様式第 9 号により知事に対し補助金の請求をするものとする。

2 知事は、前項の請求を受けたときは、当該請求に係る補助金の算出内容を審査し、適当と認めるときは、速やかに区市町村に交付するものとする。

(補助金の交付決定の取消し)

第 17 知事は、区市町村が次の各号のいずれかに該当した場合は、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消し、又はその内容若しくはこれに付した条件を変更することができる。

一 この補助金の交付の決定後、天災地変その他の事情変更により、補助の対象となる事業の全部又は一部を継続する必要がなくなったとき。

二 偽りその他不正の手段により、この補助金の交付決定を受けたとき。

三 補助の対象となる事業を中止したとき。

四 この補助金を他の用途に使用したとき。

五 補助の対象となる事業を予定期間に着手せず、又は完了しないとき。

六 補助対象費の精算額が補助対象経費に達しないとき。

七 この補助金の交付の決定の内容若しくはこれに付した条件又は関係法令に違反したとき。

八 補助対象額が減額となったとき。

九 この要領の規定に基づく報告等を怠り、又は知事の指示に違反したとき。

2 前項の規定は、第 16 の補助金の額の確定があった後においても適用するものとする。

(補助金の返還命令)

第 18 知事は、第 17 の規定により補助金の交付の決定を取り消した場合において、当該取消しに係る部分に関し、既に補助金が交付されているときは、期限を定めてその返還を命ずるものとする。

(残存物件)

第 19 補助事業が完了した時に、機械、器具、仮設物その他備品及び材料が残存（以下「残存物件」という。）するときは、残存物件調書を提出し、この補助事業と同種の他の補助事業に使用することを認めた場合を除き、当該物件の残存価格に都の負担率を乗じて得た金額を返還するものとする。

2 補助事業が完了したときにおける残存物件を継続して同種の他の補助事業に使用する場合は、別記様式第 10 号によりその承認を受けるものとする。

(補助金の違約加算金及び延滞金)

第 20 知事は、第 18 の規定により補助金の返還を命じたときは、次の第 1 号から第 3 号までの規定により、違約加算金を区市町村の長に納付させるものとする。

- 一 違約加算金(100 円未満の場合を除く。)は、補助金の受領の日から納付の日までの日数に応じ、当該補助金の額(その一部を納付した場合におけるその後の期間については、既納額を控除した金額)につき年 10.95 パーセントの割合で計算する。
- 二 補助金が 2 回以上に分けて交付されている場合は、返還を命じた額に相当する補助金は、最後の受領の日を受領したものとし、当該返還を命じた額がその受領した額を超えるときは、当該返還を命じられた額に達するまで順次さかのぼり、それぞれの受領の日において受領したものとして計算する。
- 三 違約加算金の納付を命じられた場合において、認定事業者の納付した金額が返還を命じた補助金の額に達するまでは、その納付金額は、まず当該返還を命じた補助金の額に充当する。

2 知事は、第 18 の規定により補助金の返還を命じた場合において、知事が定めた納期日までに区市町村の長がこれを納付しなかったときは、次の第 1 号及び第 2 号の規定により、延滞金を納付させるものとする。

- 一 延滞金(100 円未満の場合を除く。)は納期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、その未納額につき年 10.95 パーセントの割合で計算する。
- 二 延滞金の納付を命じた場合において、返還を命じた補助金の未納付額の一部が納付されたときは、当該納付日の翌日以降の期間に係る延滞金の計算の基礎となるべき未納付額は、その納付額を控除した額とする。

3 第 17 第 1 項第 1 号又は第 8 号に該当することにより、補助金の返還を命じた場合における違約加算金及び延滞金については、前 2 項の規定によらないことができる。

(検査、報告及び是正命令)

第 21 知事は、この要領に基づき交付された補助金の用途について、必要のあるときは、随時検査を行い、又は報告を求めることができる。

2 知事は、前項の検査又は報告により、補助金の交付の決定内容又はこれに付けた条件に従って補助対象事業が実施されていないと認めるときは、期日を指定して是正の措置を命ずることができる。

(台帳等の作成及び保存)

第 22 この要領により補助金の交付を受けた区市町村の長は、補助対象事業の実施状況及び補助金の執行を明らかにするための台帳、書類その他必要となる図書を作成及び整理し、これらを 5 年間保存するものとする。

(管理義務)

第 23 区市町村の長は、この要領に基づく補助金の交付を受けたときは、補助事業の完成後においても、補助金の交付の目的に従って適正に管理し、かつ、効果的な運営を図るよう努めるものとする。

(その他)

第 24 この要領の規定により難しいものについては、別にその都度決裁を得て処理するものとする。

附 則

この要領は、平成 11 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要領は、平成 13 年 2 月 1 日から施行する

附 則

1 この要領は、平成 13 年 8 月 5 日から施行する。

附 則

1 この要領は、平成 16 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要領は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。ただし、地域交付金交付要綱の適用を受けるものについては、平成 17 年 8 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要領は、平成 19 年 3 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要領は、平成 19 年 9 月 4 日から施行する。

附 則

1 この要領は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要領は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要領は、平成 22 年 9 月 9 日から施行する。

附 則

1 この要領は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要領は、平成 23 年 10 月 20 日から施行する。ただし、平成 23 年 10 月 19 日以前に供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅については、なお従前の例によるものとする。

附 則

1 この要領は、平成 25 年 6 月 6 日から施行する。

2 改正後の第 5 第 2 項、別記 1 第 8 第 2 項及び別記 2 第 5 の規定は、この要領の施行の日以後、近隣居住推進型高齢者向け優良賃貸住宅について適用し、同日前に認定等を受けた東京都高齢者向け優良賃貸住宅については、なお従前の例による。

附 則

1 この要領は、平成 27 年 4 月 14 日から施行する。

2 改正後の第 5 第 3 項、別記 1 第 8 第 3 項及び別記 2 第 6 の規定は、この要領の施行の日以後、東京都高齢者向け優良賃貸住宅（地域住民入居）について適用し、同日前に認定等を受けた東京都高齢者向け優良賃貸住宅については、なお従前の例による。

別記1 第6第一号及び第三号に係る補助金の額

第1 共同施設等整備に係る補助金の額

共同施設等整備に係る補助金の額は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅等A型の整備及び東京都高齢者向け優良賃貸住宅等B型の整備(既存の住宅等の改良によるものに限る。)にあつては、共同施設及び住宅共用部分の整備に係る費用(以下「共同施設等整備に係る費用」という。)に係る国庫交付金の額の2分の1以内とする。

- 2 前項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、当該建設又は改良に要する費用)に、低層住宅(地上階数2以下のものをいう。次項において同じ。)、中層住宅(地上階数3以上5以下のものをいう。次項において同じ。))及び高層住宅(地上階数6以上のものをいう。次項において同じ。)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乗じる数値
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

- 3 前2項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。)を超える場合にあつては、当該標準共同施設等整備費と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

- 4 前3項の規定にかかわらず、東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業補助要領第20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。

第2 加齢対応構造等整備に係る補助金の額

加齢対応構造等整備に係る補助金の額は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅等A型の整備及び東京都高齢者向け優良賃貸住宅等B型の整備(既存の住宅等の改良によるものに限る。)にあつては、加齢対応構造等整備に係る国庫交付金の額の2分の1以内とする。

ただし、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

$$Q = C \times \frac{S3}{S2} + E$$

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

- 2 前項の規定にかかわらず、次のイに掲げる要件を満たす全面的な改善を行う場合の東京都高齢者向け優良賃貸住宅等の整備(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、次のロにより算出される費用(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。

イ 全面的な改善の要件

- (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(イ)を除く。
- (ア) 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。)
- (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) 東京都高齢者向け優良賃貸住宅等B型(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。)

ロ 全面的な改善に係る費用

一の東京都高齢者向け優良賃貸住宅等に係る改善工事(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当たり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。

(1) 高優賃等B型(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。)

$$A=3,000+1,000 \times M / 40$$

A:戸当たり工事費単価(単位:千円/戸)(以下、同じ。)

M:東京都高齢者向け優良賃貸住宅等の平均住戸専用面積(単位:m²)(以下同じ。)

(2) (1)以外の高齢者向け優良賃貸住宅等

$$A=3,000$$

(削除)

(削除)

(削除)

第6 住宅の建設に係る補助金の額

住宅の建設に係る補助金の額は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅等A型及びB型の建設にあっては、次に掲げる費用を合計した額に係る国庫交付金の額の2分の1以内とする。

イ 主体附帯工事費

主体工事及び屋外附帯工事に要する費用(ただし、主体附帯工事費が標準主体附帯工事費を超える場合にあっては、当該標準主体附帯工事費を主体附帯工事費とする。)

ロ 共同施設工事費(ただし、駐車場の整備に要する費用を除く。)

2 店舗等を併存させる東京都高齢者向け優良賃貸住宅等の対象となる工事費は、次に掲げる額を合計した額とする。

一 東京都高齢者向け優良賃貸住宅等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

二 東京都高齢者向け優良賃貸住宅等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

D

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

D+S

Tb:東京都高齢者向け優良賃貸住宅等の部分の工事費

T:東京都高齢者向け優良賃貸住宅等の部分と東京都高齢者向け優良賃貸住宅等の部分の水平投影下の併存部分の工事費のうち、两部分に明らかに区分できない工事費

D:東京都高齢者向け優良賃貸住宅等の部分の延べ面積

S:東京都高齢者向け優良賃貸住宅等の部分の水平投影下の併存部分の延べ面積

第7 標準主体附帯工事費とは、以下のイ及びロにより算出した額とする。

イ 標準主体附帯工事費

標準主体附帯工事費は、住宅の戸数に、標準建設費等共同通知別表第1(以下「別表第1」という。)その4に掲げる1戸当たりの主体附帯工事費を乗じて得た額の合計額に標準建設費等共同通知別表第2の「加算額」欄に定める額(同表「対象要件」欄に掲げる場合に該当する場合に限る。)を加算した額とする。

ロ 標準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

住宅の構造別ごとの1戸当たり平均床面積が別表第1その1に掲げる1戸当たり標準床

面積未満の場合（量産住宅で、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。）の標準主体附帯工事費は、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㎡を加えたもので序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、イの規定を適用するものとする。ただし、当該事業主体が建設するほかの構造の住宅で、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。

$$D = \sum (Bi' / Bi) \cdot Ci \cdot Ai$$

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 : 構造別ごとの東京都高齢者向け優良賃貸住宅の戸数

(I は、構造別を示す添字である。)

第8 平成22年度以降に供給計画の認定を受けた東京都高齢者向け優良賃貸住宅等にあつては、前第1から第6における補助金の額を、「国庫交付金の額の2分の1以内」とあるものを、「区市町村が補助する額から国庫交付金相当額(対象要綱に基づき算出される対象額の100分の45に相当する額)を控除した額の2分の1以内」と読み替える。

2 前項の規定にかかわらず、近隣居住推進型高齢者向け優良賃貸住宅にあつては、前第1から第6における補助金の額を、前項により読み替えて得た額に、区市町村負担相当額（前第8により読み替えて得た額）を加算した額を補助金の額の限度とする。

3 第1項の規定にかかわらず、東京都高齢者向け優良賃貸住宅（地域住民入居）にあつては、前第1から第6における補助金の額を、前項により読み替えて得た額に、区市町村負担相当額（第1項により読み替えて得た額）を加算した額を補助金の額の限度とする。

別記2 第6第二号及び第四号に係る補助金の額

第1 住宅の共用部分等整備に係る補助金の額

住宅の共用部分等整備に係る補助金の額は、区市町村の要請によって整備される東京都高齢者向け優良賃貸住宅等C型（既存の住宅等の改良によるものに限る。）にあつては共同施設等整備に係る国庫補助金相当額(補助要領に基づき算出される対象額の2分の1に相当する額)の額の2分の1以内とする。

なお、次の各区分に定める項目については、住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目第2第3項に定めるところによるものとする。

一 共同施設整備に係る費用

次に掲げる費用を合計した額

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

二 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(又次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、国土交通大臣が年度毎に定める住宅局所事業に係る標準建設費等に、低層住宅（地上階数2以下のものをいう。次項において同じ。）、中層住宅（地上階数3以上5以下のものをいう。次項において同じ。）及び高層

住宅（地上階数6以上のものをいう。次項において同じ。）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又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

- イ 共用通行部分整備費
- ロ 防災性能強化工事費
- ハ 機械室（電気室を含む。）整備費
- ニ 集会所及び管理事務所整備費
- ホ 避難設備の設置費
- ヘ 消火設備及び警報設備の設置費
- ト 監視装置の整備設置費
- チ 避雷設備設置費
- リ 電波障害防除設備設置費
- ヌ 社会福祉施設等との一体的整備

- 2 前項の規定による補助金額の算定については、前項第1号ト及び前項第2号ヌの費用以外の共同施設等整備に係る費用（以下「高齢者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、高齢者生活支援施設等を除く標準共同施設等工事費を高齢者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。

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

- 3 前2項の規定にかかわらず、東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業補助要領第20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。
- 4 高齢者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、東京都高齢者向け優良賃貸住宅の戸数に2を乗じて得られた数を当該東京都高齢者向け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出来る。
- 一 高齢者生活支援施設が地域開放（東京都高齢者向け優良賃貸住宅と同時に整備される東京都高齢者向け優良賃貸住宅以外の住宅への開放を含む。）されるものとして供給計画に位置付けられたものであること
 - 二 高齢者生活支援施設を整備する団地における東京都高齢者向け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東京都高齢者向け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。
- 5 高齢者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終了して認定された供給計画に基づき供給される東京都高齢者向け優良賃貸住宅（以下「生活援助員派遣型東京都高齢者向け優良賃貸住宅」という。）に係るものの補助対象となる費用の限度は、第1項なお書きに規定する住宅局所管補助事業関連共同施設整備等補助要領細目第2第3項の定めに関わらず、

補助要領第 6 条第 2 項第一号ホに定める額を限度とする。

第 2 加齢対応構造等に係る補助金の額

加齢対応構造等に係る補助金の額は、区市町村の要請に基づき整備する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等 C 型（既存の住宅等の改良によるものに限る。）にあつては加齢対応構造等に係る国庫補助金相当額（補助要領に基づき算出される対象額の 2 分の 1 に相当する額）の額の 2 分の 1 以内とする。ただし、東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業補助要領第 20 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。

なお、次の各区分に定める項目（ハを除く。）については、住宅局所管補助事業関係共同施設整備等補助要領細目第 2 第 3 項に定めるところのよるものとする。

イ 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）

ロ 高齢者等生活支援施設整備費（高齢者又は障害者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。）

ハ 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

$$Q = C \times \frac{S3}{S2} + E$$

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）

S 2 : 住宅を含む建築物全体の延べ面積

S 3 : 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

2 次のイに掲げる要件を満たす全面的な改善を行う場合の東京都高齢者向け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、前項の規定にかかわらず、次のロにより算出される費用の合計額とする。

一 全面的な改善の要件

イ 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

ロ 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。

（ア）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、外壁の防災安全性改修を含む。）

ハ 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等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。

ニ ニイ及びロに掲げる住宅にあつては、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。）。

二 全面的な改善に係る費用

一の東京都高齢者向け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当たり 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、それぞれに掲げる数式

により算出される額を限度とする。

イ 東京都高齢者向け優良賃貸住宅等B型（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おおむね30年以上引き続き管理されるものに限る。）

次の数式により算出した額。

$$A=3,000+1,000 \times M/40$$

A：戸当たり工事費単価（単位：千円/戸）（以下、同じ。）

M：東京都高齢者向け優良賃貸住宅の平均住戸専用面積（単位：㎡）（以下、同じ。）

ロ 東京都高齢者向け優良賃貸住宅等C型（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、改善後の住宅についておおむね30年以上引き続き管理されるものに限る。）

次の数式により算出した額。

$$A=3,000+2,000 \times M/40$$

ハ イ、ロ以外の東京都高齢者向け優良賃貸住宅

$$A=3,000$$

第3 団地関連施設整備に係る補助金の額

団地関連施設整備に係る補助金の額は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅等C型にあつては、団地関連施設工事に要する費用として、次に掲げる費用を合計した額（ただし、1戸当たり2,684千円を限度とする。以下「団地関連施設整備に係る費用」という。）の1/2以内とする。ただし、東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業補助要領第20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。）

第4 住宅の建設に係る補助金の額

住宅の建設に係る補助金の額は、区市町村の要請に基づき整備される東京都高齢者向け優良賃貸住宅等C型の建設にあつては、次に掲げる費用を合計した額（以下「住宅の建設に係る費用」という。）に係る国庫補助金相当額（補助要領に基づき算出される対象額の6分の1に相当する額）の額の2分の1以内とする。

なお、ハに定める項目（(7)を除く。）については、住宅局所管補助事業関係共同施設整備等補助要領細目第2第3項に定めるところのよるものとする。

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東京都高齢者向け優良賃貸住宅（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

ハ 共同施設工事費

(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) 駐車場施設整備費
 - (7) 高齢者等生活支援施設整備費用
- 2 高齢者生活支援施設のうち、地域開放型高齢者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、東京都高齢者向け優良賃貸住宅の戸数に2を乗じて得られた数を当該東京都高齢者向け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出来る。
- 3 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、これらを含む。）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

- 4 前3項の規定による補助金の額の算定については、住宅の建設に係る費用が東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業に係る標準工事費等に定める標準主体附帯工事費及び共同施設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に係る費用とみなす。

第5 近隣居住推進型高齢者向け優良賃貸住宅にあつては、前第1から第4の規定にかかわらず、同第1から第4における補助金の額は、当該各項における補助金の額に、区市町村負担相当額（当該各項における補助金の額）を加算した額を限度とする。

第6 東京都高齢者向け優良賃貸住宅（地域住民入居）にあつては、前第1から第4の規定にかかわらず、同第1から第4における補助金の額は、当該各項における補助金の額に、区市町村負担相当額（当該各項における補助金の額）を加算した額を限度とする。

別記3 家賃減額補助

第1 家賃減額補助に関する費用の限度額

家賃の減額に係る補助金は下記の額を上限とする。

10,000円/月・戸

- 2 第9第二号に係る家賃の減額に係る補助金は下記の額を上限とする。

11,000円/月・戸