

# 住宅市街地総合整備事業制度要綱

〔平成 16 年 4 月 1 日 国住市第 350 号  
国土交通省事務次官通知〕

最終改正 令和 6 年 4 月 1 日 国住市第 83 号

## 第 1 目的

この要綱は、既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進、住宅団地の再生、地域の居住機能の再生等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業について、地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う制度を確立し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

## 第 2 定義

この要綱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 住宅市街地総合整備事業

この要綱に定める住宅市街地整備計画に従って行われる住宅等の整備、公共施設の整備等に関する事業及びこれらに附帯する事業、第 5 号に定める都心共同住宅供給事業並びに第 7 号に定める都市再生住宅等の整備に関する事業をいう。

### 二 地域居住機能再生推進事業

この要綱に定める地域居住機能再生計画に従って行われる住宅等の整備、公共施設の整備等に関する事業及びこれらに附帯する事業をいう。

### 三 密集市街地総合防災事業

この要綱に定める密集市街地総合防災計画に従って行われる住宅等の整備、公共施設の整備等に関する事業及びこれらに附帯する事業をいう。

### 四 空き家対策総合支援事業

空き家対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）第 7 条第 1 項に規定する空き家対策計画（以下「空き家対策計画」という。）に沿って実施される空き家対策であって、この要綱に定める空き家対策総合実施計画に従って行われる事業、及び次号に掲げる空き家対策モデル事業をいう。

### 五 空き家対策モデル事業

空き家の発生抑制、活用等に係るモデル的な取組を行う事業をいう。

### 六 都心共同住宅供給事業

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和 50 年法律第 67 号。以下「大都市法」という。）第 2 条第 5 号に規定する都心共同住宅供給事業及びそれと一体的に行う建築物等の整備事業をいう。

### 七 防災街区整備事業

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成 9 年法律第 49 号。以下「密集市街地整備法」という。）第 2 条第 5 号に規定する防災街区整備事業（その準備段階を含む）をいう。

### 八 都市再生住宅等

住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等を失うことにより住宅等に困窮すると認められる者を入居させるための住宅及びその附帯施設（以下「都市再生住宅」

という。)並びに店舗、事務所等及びその附帯施設をいう。

#### 九 施行者

住宅市街地総合整備事業（都心共同住宅供給事業及び防災街区整備事業を除く。）、地域居住機能再生推進事業、密集市街地総合防災事業又は空き家対策総合支援事業を施行する地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社及び民間事業者等をいう。

#### 十 補助事業者

住宅市街地総合整備事業、地域居住機能再生推進事業、密集市街地総合防災事業又は空き家対策総合支援事業（空き家対策モデル事業を除く。）の実施に伴い必要となる費用について、施行者に対して補助を行う地方公共団体及び国から補助を受ける地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社等をいう。

#### 十一 整備地区

次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する土地の区域をいう。

イ 住宅市街地総合整備事業（都心共同住宅供給事業、都市再生住宅等の整備に関する事業を除く。）を施行するため、この要綱に基づき都道府県知事、市町村（特別区（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 281 条第 1 項に規定する特別区をいう。）を含む。以下同じ。）の長（以下「市町村長」という。）、都市再生機構理事長又は地方住宅供給公社理事長が住宅市街地整備計画に定める土地の区域

ロ 地域居住機能再生推進事業を施行するため、この要綱に基づき地域居住機能再生協議会が地域居住機能再生計画に定める土地の区域

ハ 密集市街地総合防災事業を施行するため、この要綱に基づき密集市街地総合防災協議会が密集市街地総合防災計画に定める土地の区域

#### 十二 拠点的开发等

整備地区における工場跡地、老朽化した住宅団地その他の一団の土地において事業計画又は法令等に基づいて行われる住宅等の整備、地区の整備及びこれらに附帯する事業をいう。

#### 十三 中心市街地

中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号）第 9 条の規定により市町村が作成する基本計画（市街地整備に関連する施策と商業振興に関連する施策が、適正かつ緊密な連携をもって実施されるものに限る。以下「基本計画」という。）で定める中心市街地の区域（以下「中心市街地基本計画区域」という。）であって、次に掲げる条件に該当する区域

イ 昭和 35 年国勢調査による人口集中地区（ただし、昭和 35 年に人口集中地区が設定されていない場合については、人口集中地区の設定の基準を満たすとみなされる地区）

ロ 経済社会状況の変化により、都市の中心としての役割が低下し、又は低下するおそれがあり、当該都市及びその周辺地域の発展を図る上で一体的整備を図ることが必要と認められる区域

ハ 商業地域又は近隣商業地域が相当部分を占める区域

ニ まちづくり協議会、商店街振興組合など基本計画の実現に積極的に参加する地域の住民、事業者等による組織があると認められる区域

ホ 首都圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成市街地、近畿圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成都市区域、名古屋市の区域及び指定の区域を除く地域

ヘ 平成 12 年人口の昭和 55 年人口に対する減少率が 20%以上である区域

ト 平成 12 年の高齢者人口の割合が 16%以上である区域

#### 十四 住宅戸数密度

区域内の住宅の戸数を当該区域の面積のヘクタールの数値で除した数値をいう。

## 十五 住宅等

住宅、店舗、事務所等及びその附帯施設をいう。

## 十六 小規模敷地

住宅の敷地の用に供する土地で、その面積（急傾斜地等の部分の面積を除く。）が 100 平方メートル未満のものをいう。

## 十七 老朽建築物等

次のイからトまでのいずれかに該当する建築物をいう。

イ 別表第 2 による評点（密集住宅市街地整備型重点整備地区内の敷地の数に対する小規模敷地の数の割合が 7 割以上の場合の密集住宅市街地整備型重点整備地区内の各建築物については、これに 30 を加えた数値。以下同じ。）が 130 以上となる建築物又は災害その他の理由によりこれと同程度の機能の低下を生じている建築物

ロ 公共賃貸住宅建替 10 箇年戦略（平成 4 年 6 月 30 日付け建設省住建発第 99 号、建設省住都監発第 10 号）第 3 の 2 の規定に基づき都道府県が策定する建替促進計画において建替重点団地として指定された団地（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 5 第 1 項に規定する公営住宅ストック総合活用計画又は同第 2 項に規定する公共賃貸住宅ストック総合活用計画において建替重点団地に準ずるものとして位置付けられた団地を含む。以下「建替重点団地」という。）内の建築物

ハ 建替重点団地の建替えと併せて整備することが必要な公共施設の整備に伴い除却すべき建築物

ニ 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 4 項に規定する不良住宅であって、災害により著しく損壊し建築物でなくなった住宅を含む建築物（以下「不良住宅」という。）

ホ 使用されておらず、かつ、今後も居住の用に供される見込みのない住宅であって、その除却後の跡地が地域の防災性向上のための計画的利用に供される、又は跡地で建設される建築物を耐火建築物等（建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号イに規定する建築物をいう。以下この要綱において同じ。）又は準耐火建築物等（同号ロに規定する建築物をいう。以下同じ。）とすることが条例等により義務付けられている建築物（以下「空き家住宅」という。）

ヘ 使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない建築物であって、その除却後の跡地が地域の防災性向上のための計画的利用に供される、又は跡地で建設される建築物を耐火建築物等又は準耐火建築物等とすることが条例等により義務付けられている建築物（以下「空き建築物」という。）

ト 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 2 条第 2 項に規定する特定空家等である建築物（以下「特定空家等」という。）

## 十八 老朽住宅等

老朽建築物等のうちイ～ハに該当し、住宅の用に供する建築物をいう。

## 十九 換算老朽住宅戸数

老朽住宅等の戸数及び別表第 2 による評点が 100 以上 130 未満である住宅の戸数に 10 分の 8 を乗じて得た戸数の合計をいう。

## 二十 建替えを促進すべき建築物

第 16 号イに該当する住宅、木造集合住宅（木造共同建て、木造長屋建て又は木造重ね建ての住宅（住宅の用に供されている部分を有する建築物を含む。）をいう。）、工場その他その建替えが健全な住宅地区の形成に資する建築物をいう。ただし、次に掲げる要件に該当する場合、これらと一体的に建替えを行う建築物を含むことができる。

イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の法令の規定により老朽建築物等及び当

該建築物の敷地のみでは建替えができないこと

- ロ 建替えの区域内にある第 16 号イに該当しない建築物の建築面積の合計が、当該区域内にあるすべての建築物の建築面積の合計の概ね 1 / 3 以下であること、又は、建替えの区域内にある第 14 号イに該当しない建築物の敷地面積の合計が、当該区域内の全敷地面積の概ね 1 / 3 以下であること

#### 二十一 住宅・建築物耐震改修等事業

住宅・建築物の耐震化の支援に関する事業、耐震改修及び建替え等に関する事業並びに防火改修及び建替えに関する事業をいう。

#### 二十二 住宅困窮者

住宅市街地総合整備事業の施行等に関連し、住宅に困窮すると認められる者のほか、次に掲げる要件のいずれかに該当する者で住宅に困窮すると認められる者をいう。

- イ 住宅市街地総合整備事業の整備地区内において、密集市街地整備法第 13 条に基づく除却の勧告を受けた賃貸住宅（密集市街地整備法第 13 条に規定する除却の勧告対象の基準に相当する賃貸住宅を含む。）の居住者
- ロ 住宅市街地総合整備事業の整備地区内において、密集市街地整備法第 5 条に基づく建替計画の認定を受けた賃貸住宅（密集市街地整備法第 5 条に規定する認定基準に相当する賃貸住宅を含む。）の居住者
- ハ 住宅市街地総合整備事業の整備地区内において、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）昭和 25 年法律第 156 号）第 13 条第 1 項第 7 号に規定する貸付けを受けて建て替えられる賃貸住宅（ただし、老朽建築物等であつて、敷地面積 100 ㎡以上の場合に限る。）の居住者
- ニ 住宅市街地総合整備事業の整備地区内において、道路・公園等の公共施設の整備又は市街地再開発事業により住宅等を失う者
- ホ 密集住宅市街地整備型重点整備地区において行われる第 17 号に規定する建替えを促進すべき建築物の建替えにより住宅等を失う者
- ヘ 住宅市街地総合整備事業の整備地区内において防災街区整備事業により住宅等を失う者

#### 二十三 公共施設

次に掲げる公共の用に供する施設をいう。

- イ 道路
- ロ 都市公園
- ハ 下水道
- ニ 河川等

#### 二十四 関連公共施設

第 20 第 5 項の規定に基づく国庫補助による公共施設をいう。

#### 二十五 公益施設

教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で居住者の共同の福祉又は利便のため必要なものをいう。

#### 二十六 21 世紀都市居住緊急促進事業

住宅局長が別に定めるところにより、21 世紀を通して良質なストックとして活用し得る集合住宅を整備する事業をいう。

#### 二十七 都市・居住環境整備重点地域

大都市居住環境整備推進制度要綱（平成 11 年 3 月 19 日付け建設省住市発第 9 号）第 3 の規定により指定された地域をいう。

#### 二十八 都市・居住環境整備基本計画

大都市居住環境整備推進制度要綱第 4 の規定により定められた計画をいう。

## 二十九 緊急に改善すべき密集住宅市街地

「第八期住宅建設五箇年計画について」（平成 13 年 3 月 13 日閣議決定）において設定された緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準に基づき、速やかな解消に努めるものとされた区域。

## 三十 重点密集市街地

都市再生プロジェクト第三次決定（平成 13 年 12 月 都市再生本部決定）において「地震時に大きな被害が想定される危険な密集市街地のうち、特に大火の可能性の高い危険な市街地」として位置付けられた区域

## 三十一 再生を図るべき計画開発住宅市街地

次に掲げる要件に該当する計画開発住宅市街地をいう。

- イ 道路、公園等の公共施設整備が既に十分に行われていること
- ロ 新住宅市街地開発事業又は一団地の住宅施設事業等により整備されていること
- ハ 次の a 又は b のいずれかに該当すること
  - a 地区面積が概ね 500ha 以上であり、まちびらきから 30 年以上が経過していること
  - b 地区面積が概ね 200ha 以上であり、まちびらきから 40 年以上が経過していること
- ニ 直近の 10 年間で人口が 5%以上減少していること

## 三十二 街なみ環境整備事業

街なみ環境整備事業制度要綱（平成 5 年 4 月 1 日付け建設省住市発第 27 号）に基づき実施される街なみ環境整備事業をいう。

## 三十三 公営住宅整備事業等

次に掲げる事業をいう。

- イ 公営住宅整備事業等補助要領（平成 8 年建設省住備発第 83 号）第 2 第 1 号に定める公営住宅整備事業、同第 4 号に定める準公営住宅整備事業及び公営住宅等整備事業対象要綱（平成 17 年 8 月 1 日国住備第 37 号）に定める公営住宅等整備事業
- ロ 地域優良賃貸住宅整備事業補助要領（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 161 号）第 2 第四号及び地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 161 号）第 2 条第 3 号に定める地域優良賃貸住宅整備事業
- ハ 公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱（平成 12 年建設省住備発第 34 号）第 3 第 1 号及び公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（平成 17 年 8 月 1 日付け国住備第 38-3 号）第 2 第 5 号に定める公営住宅等ストック総合改善事業
- ニ 公営住宅等駐車場整備事業費補助金交付要綱（平成 3 年住建発第 103 号）に定める公営住宅等駐車場整備事業
- ホ 公営住宅等関連事業推進事業補助要領（平成 6 年建設省住備発第 56 号）第 2 各号に定める補助金の交付の対象となる事業

## 三十四 住宅地区改良事業等

次に掲げる事業をいう。

- イ 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 1 項に規定する住宅地区改良事業
- ロ 小規模住宅地区等改良事業制度要綱（平成 9 年 4 月 1 日付け建設省住整発第 46 号）第 2 第 3 号に規定する小規模住宅地区等改良事業
- ハ 改良住宅等改善事業制度要綱（平成 11 年 4 月 1 日付け建設省住整発第 25 号）第 2 第 1 号に規定する改良住宅等改善事業
- ニ 住宅地区改良事業等補助金交付要領（昭和 53 年 4 月 4 日付け建設省住整発第 14 号）第 2 第 3 号に規定する分譲改良住宅整備事業、同第 12 号に規定する住宅地区改

良事業等計画基礎調査事業及び住宅地区改良事業等対象要綱（平成 17 年 8 月 1 日付け国住整第 38-2 号）第 2 第 4 号に規定する分譲改良住宅整備事業、同第 13 号に規定する住宅地区改良事業等計画基礎調査事業

### 三十五 公共施設用地転換地

次に掲げる要件に該当するものをいう。

- イ 地方公共団体等による取得後、権利変換等の際に公共施設用地として転換される土地であること
- ロ 防災街区整備事業等の事業が確実な区域内であること

### 三十六 収入分位 40%以下の世帯

公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）第 1 条第 3 号に規定する収入が 21 万 4 千円以下の世帯又は住宅局長が別に定める世帯をいう。

### 三十七 公営住宅ライフサイクルコスト最適化事業

地域居住機能再生推進事業において実施する公営住宅等整備事業において、PFI 事業（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）に基づき実施する事業）又は民間事業者等からの公営住宅の買取りにより、長期耐用仕様の公営住宅を整備し、適切に管理することで、公営住宅のライフサイクルコストの低減を図る事業をいう。

### 三十八 循環利用住宅整備

住宅の長期優良化に資するリフォーム工事で、次のイからニに掲げるすべての要件を満たすものをいう。

イ リフォーム後の住宅が次の基準を満たすこと。

- a ロ a 及び b について、国土交通省の定める一定の性能を満たすこと。
- b ロ c 又は d のいずれかについて、国土交通省の定める一定の性能を満たすこと。
- ロ 次の a から e のいずれかの性能向上等に資するリフォームを行うものであること。

- a 構造躯体等の劣化対策
- b 耐震性
- c 省エネルギー対策
- d 維持管理・更新の容易性

e 三世帯同居対応（調理室、浴室、便所又は玄関のいずれかを増設する工事であって、改修後にこれらのうちのいずれか 2 つ以上が複数となる工事）

ハ リフォーム実施前に建築士によるインスペクションを実施するとともに、工事後にリフォーム履歴や維持保全計画を作成するものであること。

ニ ロ a から e に規定するリフォームに要する費用が過半を占めるリフォーム工事であること。

## 第 3 整備地区

整備地区は、次の各号に掲げる要件（地域再生法（平成 17 年法律第 24 号）第 5 条第 4 項第 11 号に規定する地域住宅団地再生事業を実施する区域（以下「地域住宅団地再生事業を実施する区域」という。）における第 4 第 2 号ニに規定する住宅団地ストック活用型重点整備地区に係る整備地区にあっては第 1 号、街なか居住再生型重点整備地区及び住宅団地ストック活用型重点整備地区に係る整備地区にあっては第 1 号及び第 2 号に掲げる要件に限る。）に該当するものでなければならない。

- 一 第 4 に規定する重点整備地区を一つ以上含む地区にあって、重点整備地区の整備に関連して、良好な住宅市街地の整備が見込まれる地区であること。
- 二 整備地区の面積が概ね 5 ヘクタール以上（住宅団地ストック活用型重点整備地区に係る整備地区を除き、住生活基本法第 17 条第 2 項第 6 号に規定する住宅の供給及び

住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下「重点供給地域」という。）にあつては概ね2ヘクタール以上）であること。

三 整備地区（大規模な低未利用地など連坦して土地利用転換が見込まれる地区を除く。）の住宅戸数密度が原則として30以上であること。

#### 第4 重点整備地区

重点整備地区は、次の各号に掲げる要件（地域住宅団地再生事業を実施する区域における住宅団地ストック活用型に係るものにあつては第2号に掲げる要件に限る。）に該当するものでなければならない。

一 重点整備地区の面積が概ね1ヘクタール以上（住宅団地ストック活用型重点整備地区を除き、重点供給地域にあつては概ね0.5ヘクタール以上）であること。

二 次に掲げるいずれかの要件に該当すること。

##### イ 拠点開発型

次に掲げる要件に該当すること。

a 次に掲げるいずれかの地域内に存すること。

① 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、同条第4項に規定する近郊整備地帯又は同条第5項に規定する都市開発区域

② 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、同条第4項に規定する近郊整備区域又は同条第5項に規定する都市開発区域

③ 中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)第2条第3項に規定する都市整備区域又は同条第4項に規定する都市開発区域

④ 重点供給地域

⑤ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律(平成4年法律第76号)第4条第1項の規定により指定された地方拠点都市地域

⑥ 県庁所在都市又は通勤圏人口25万以上の都市の通勤圏

⑦ 市街地総合再生計画の区域

⑧ 都市再生特別措置法第81条第2項第3号に規定する都市機能誘導区域（以下「都市機能誘導区域」という。）内であつて、鉄道若しくは地下鉄の駅（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径1kmの範囲内又はバス若しくは軌道の停留所若しくは停車場（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径500mの範囲内

b 重点整備地区内に、概ね1ヘクタール以上、かつ、重点整備地区の面積の概ね20パーセント以上（人口が減少している都心地域、大都市法施行規則第1条に規定する区域、中心市街地基本計画区域、緊急に改善すべき密集住宅市街地及び再生を図るべき計画開発住宅市街地にあつては、概ね0.5ヘクタール以上、かつ、重点整備地区の面積の概ね10パーセント以上。（ただし、緊急に改善すべき密集住宅市街地にあつては、概ね100戸以上の住宅建設を伴うものに限る。))の拠点的开发等の実施が見込まれる区域を含むこと。

##### ロ 密集住宅市街地整備型

次に掲げる要件に該当すること。

a 地区内の換算老朽住宅戸数が50戸以上であること。ただし、重点供給地域にあつては25戸以上であること。

b 原則として、次表の左欄に掲げる地区の住宅戸数密度の区分に応じ、地区内の住宅の戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合が同表の右欄に掲げる割合以上であること。

地区の住宅戸数密度	地区内の住宅戸数に対する 換算老朽住宅戸数の割合
30 戸/ha 以上 40 戸/ha 未満	7 割
40 戸/ha 以上 50 戸/ha 未満	6 割
50 戸/ha 以上 60 戸/ha 未満	5 割
60 戸/ha 以上 70 戸/ha 未満	4 割
70 戸/ha 以上	3 割

#### ハ 街なか居住再生型

次に掲げる要件に該当すること。

- a 中心市街地に存すること。
- b 重点整備地区内において、概ね 50 戸以上かつ 1 ヘクタールあたり概ね 10 戸以上の住宅整備が見込まれること。
- c 重点整備地区の面積が概ね 30 ヘクタール以下であること。

#### ニ 住宅団地ストック活用型

次に掲げる要件（地域住宅団地再生事業を実施する区域にあつては a、c、d 及び e に掲げる要件に限る。）に該当すること。

- a 入居開始から概ね 30 年以上（地域住宅団地再生事業を実施する区域にあつては入居開始から概ね 20 年以上）を経過した住宅団地が所在していること。
- b 高齢者人口の割合が全国平均以上かつ当該重点整備地区の所在する市区町村の平均と比較して著しく高いこと。
- c 住宅戸数が 100 戸以上であること。
- d 重点整備地区面積に占める道路、公園、緑地又は広場の面積の割合が概ね 15% 以上あること。
- e 都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画が策定されている場合は、全域が同条第 2 項第 3 号に規定する都市機能誘導区域又は同項第 2 号に規定する居住誘導区域内であること。立地適正化計画が策定されていない場合は、地方公共団体が策定する総合計画、まち・ひと・しごと創生法（平成 26 年法律第 136 号）第 9 条に規定する都道府県まち・ひと・しごと創生総合戦略、同法第 10 条に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条に規定する都道府県計画若しくは都市計画法第 6 条の 2 に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の法令に基づく計画又は特定の住宅団地の再生計画において位置付けられていること。

## 第 5 住宅市街地整備計画

1 住宅市街地整備計画には、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 整備地区及び重点整備地区の区域
- 二 整備地区の整備の基本的方針
- 三 整備地区の土地利用に関する事項



- 四 住宅等の整備に関する事項
  - 五 公共施設及び公益施設の整備に関する事項
  - 六 その他必要な事項
- 2 住宅市街地整備計画は、次の各号に掲げるところに従って定めなければならない。
    - 一 重点整備地区の存する都市の住宅事情の改善に資するため、当該地区内の土地（公共施設又は公益施設の用に供する土地を除く。）の大部分が住宅地として利用されること。
    - 二 快適な居住環境の創出、美しい市街地景観の形成、都市の機能の更新、良好なコミュニティの形成、密集住宅市街地の整備改善、住宅団地の再生等に資するよう、住宅等、公共施設及び公益施設の整備が行われること。
  - 3 整備地区の全部又は一部において防災街区整備事業を行おうとする場合は、市町村又は都道府県は前第一項各号及び次に掲げる事項を定めた住宅市街地整備計画を策定しなければならない。
    - 一 整備地区における防災に関する機能の確保、土地の合理的かつ健全な利用及び居住環境の整備改善の目標年次及び目標量
    - 二 次に掲げる事項のうち、前号の目標を達成するため必要な事項
      - イ 都市計画の決定に関する事項
      - ロ 建築物の建替えに関する事項
      - ハ 道路、公園その他の公共の用に供する施設の整備に関する事項

## 第6 住宅市街地整備計画の提出等

- 1 地方公共団体の長は、住宅市街地整備計画を定めることができる。ただし、この場合において、第7及び第8の規定は適用しないものとする。
- 2 都市再生機構理事長は、次の各号に該当する場合にあっては、関係市町村長の意見を聴いて市街地整備に係る役割分担を明確にした上で住宅市街地整備計画を定め、国土交通大臣に協議の上、提出することができる。
  - 一 地区の整備に関する上位計画が定められている地区であること。
  - 二 整備地区内に拠点開発型重点整備地区、街なか居住再生型重点整備地区又は住宅団地ストック活用型重点整備地区を含むこと。
  - 三 主として都市再生機構が行う又は都市再生機構と民間事業者との共同事業による住宅整備を中心とした市街地整備がなされること。
- 3 地方住宅供給公社理事長は、次の各号に該当する場合にあっては、関係市町村長の意見を聴いて住宅市街地整備計画を定め、都道府県知事を経由して国土交通大臣に協議の上、提出することができる。
  - 一 整備地区内に拠点開発型重点整備地区、街なか居住再生型重点整備地区又は住宅団地ストック活用型重点整備地区を含むこと。
  - 二 都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化区域内で農地その他低未利用地が相当程度含まれる地区であること。
  - 三 良好な住宅の供給が促進されること。
  - 四 関連公共施設の整備を伴わない住宅市街地整備計画であること。
- 4 前3項の規定は、住宅市街地整備計画を策定した地方公共団体の長及び住宅市街地整備計画を提出する都市再生機構理事長又は地方住宅供給公社理事長が住宅市街地整備計画を変更しようとする場合に準用する。
- 5 市町村長が都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第46条第1項の都市再生整備計画（同法同条第2項第3号に係るものとして住宅市街地総合整備事業及び防災街区整備事業を記載しているものに限る。）を作成し、同法第47条第1項の規定に基づき国

土交通大臣に提出した場合にあっては、同計画を住宅市街地整備計画とみなすことができるものとし、第7及び第8の規定は適用しないものとする。

- 6 都道府県知事又は市町村長が地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第6条第1項の地域住宅計画（同法同条第2項第1号に係るものとして住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を記載しているものに限る。）を作成し、同法第7条第1項の規定に基づき国土交通大臣に提出した場合にあっては、同計画を住宅市街地整備計画とみなすことができるものとし、第7及び第8の規定は適用しないものとする。
- 7 地方公共団体が社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）附属第Ⅱ編イ-16-（8）に規定する住宅市街地整備計画が記載されている同要綱第8に規定する社会資本総合整備計画を国土交通大臣に提出した場合にあっては、同計画を住宅市街地整備計画とみなすことができるものとし、第7及び第8の規定は適用しないものとする。

## 第7 住宅市街地整備計画に関する協議

- 1 住宅市街地整備計画を策定する都市再生機構理事長又は地方住宅供給公社理事長は、第6第2項、第3項の要件を満たすこと、地方公共団体の上位計画に適合していること、重点整備地区の要件を満たすこと等について、第6に規定するとおり、国土交通大臣に協議しなければならない。
- 2 住宅市街地整備計画を策定する都市再生機構理事長又は地方住宅供給公社理事長は、関連公共施設の整備を伴う住宅市街地整備計画を定め、又は変更しようとするときは、あらかじめ、公共施設の管理者又は管理者となるべき者に協議しなければならない。

## 第8 住宅市街地整備計画の公表

住宅市街地整備計画を策定する都市再生機構理事長又は地方住宅供給公社理事長は、住宅市街地整備計画を提出（変更を含む。）したときは、その旨を公表しなければならない。

## 第9 事業計画

- 1 住宅市街地総合整備事業による補助を受けて整備地区の整備を行うため、国から補助を受ける補助事業者は、住宅市街地整備計画に適合した事業計画を定めるものとする。ただし、補助事業者が複数にわたる場合には、当該補助事業者は、共同して事業計画を定めるものとし、これを変更しようとする場合においても、同様とする。
- 2 密集市街地整備法第122条第1項、第136条第1項、第165条第1項、第179条第1項及び第188条第1項に規定する防災街区整備事業の事業計画（以下「防災街区整備事業の事業計画」という。）は、前項の事業計画とみなすことができる。なお、公共施設用地転換地の取得を行う場合には、防災街区整備事業の事業計画に当該公共施設用地転換地に関する事項を記載することにより、前項の事業計画とみなすことができる。
- 3 防災街区整備事業と防災建替えを併せて実施する場合には、防災街区整備事業の事業計画に防災建替えに関する事項を記載することにより、防災街区整備事業の事業計画の当該部分をもって防災建替えに係る前項の事業計画とみなす。
- 4 事業計画には、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 重点整備地区の名称、位置及び区域
  - 二 住宅の戸数その他住宅整備に関する事項
  - 三 補助対象施設等の名称
  - 四 補助事業者

- 五 補助種別及び項目又は工種
  - 六 事業施行予定期間
  - 七 各補助対象施設等の全体事業量
  - 八 各補助対象施設等の全体概算事業費
  - 九 その他必要な事項
- 5 事業計画には、整備地区の整備の全部又は一部について、次の各号に掲げる事項（以下「事業費内訳」という。）を定めることができる。
- 一 具体的な事業実施箇所及び内容
  - 二 構造、工法及び規模
  - 三 事業費
  - 四 経費の配分及び積算内訳
- 6 補助事業者は、事業計画を定めたときは、国土交通大臣に協議し、提出するものとする。なお、事業計画を定めた補助事業者が、住宅市街地整備計画を策定した者と異なる場合及び住宅市街地整備計画を策定した者に含まれない場合には、補助事業者は、事業計画に住宅市街地整備計画を添付することとする。
- 7 事業計画を定めた補助事業者が、住宅市街地整備計画を策定した者と異なる場合及び住宅市街地整備計画を策定した者に含まれない場合には、当該補助事業者は、前項の規定に基づく国土交通大臣への協議を行う前に、あらかじめ、住宅市街地整備計画を策定した者の同意を得るものとする。
- 8 前2項の規定は、補助事業者が、事業計画を変更した場合に準用する。ただし、複数の補助事業者が共同して定めた事業計画を変更した際には、当該変更に係る補助事業者が、単独で国土交通大臣に協議し、事業計画を提出することができる。
- 9 施行者は、第6項の規定により同意を受けた事業計画に即して整備地区の整備を行うものとする。
- 10 防災街区整備事業の事業計画については、第4項から第9項までの規定は適用しないことができる。

## 第10 事業計画の協議等

- 1 事業計画を定めた補助事業者は、当該事業計画の内容が、法令及び予算で定めるところに違反していないこと、住宅市街地整備計画の内容と適合していること、事業費内訳について工事の金額の算定に誤りがないこと（事業費内訳が定められている場合に限る。）等について、第9第6項に規定するとおり、国土交通大臣に協議しなければならない。
- 2 事業計画に事業費内訳が定められていない場合の事業について、国土交通大臣が、工事の金額の算定に誤りがないことを確認し、国庫補助の交付の決定（変更の交付の決定を含む。）を行った場合には、当該交付の決定に係る事業費の内訳が、当該事業計画の事業費内訳として定められ、国土交通大臣と協議を行ったものとみなす。
- 3 住宅市街地整備計画を策定した者以外の補助事業者が、事業計画について国土交通大臣に提出（変更の提出を含む。）を行った場合には、当該協議内容について、住宅市街地整備計画を策定した者に報告するものとする。ただし、住宅市街地整備計画を策定した者と共同で事業計画の協議・提出した場合はこの限りではない。
- 4 防災街区整備事業の事業計画の認可があった場合には、第1項の国土交通大臣に協議を行ったものとみなす。

## 第11 仮設住宅等の設置

住宅市街地総合整備事業の施行者は、住宅市街地総合整備事業の施行に伴いその居住する住宅等を失う者を一時収容するため必要がある場合においては、仮設住宅等を設置

するものとする。

## 第12 都市再生住宅等整備

- 1 施行者は、都市再生住宅等の整備等又は従前居住者用の宅地の整備を行うことができるものとする。
- 2 施行者は、事業の施行等に関連してその居住する住宅等を失い、住宅等に困窮すると認められる者で、都市再生住宅等へ入居を希望する者の世帯の数に相当する都市再生住宅等を整備するよう努めるものとする。
- 3 都市再生住宅等の整備は、別表第1に掲げる地区において行うものとする。ただし、当該住宅等は原則として耐火建築物等又は準耐火建築物等（既存建築物を活用して整備する場合にあっては、築後35年以内であること）に限るものとする。
- 4 都市再生住宅等の整備を行おうとする施行者は、住宅局長が別に定めるところにより、当該住宅等の位置、戸数、規模、構造並びに建設に関する資金計画及び管理等に関する事項についての計画（以下「都市再生住宅等供給計画」と言う。）を定め、国土交通大臣へ報告しなければならない。ただし、住宅市街地総合整備事業の事業計画において、当該計画内容が定められている場合はこの限りではない。
- 5 市町村長が都市再生整備計画（同法同条第2項第3号に係るものとして都市再生住宅等整備を記載しているものに限る。）を作成し、同法第47条第1項の規定に基づき国土交通大臣に提出した場合にあっては、同計画を前項の規定により報告した都市再生住宅等供給計画とみなすことができる。
- 6 地方公共団体が社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）附属第Ⅱ編イ-16-(8)に規定する都市再生住宅等供給計画が記載されている同要綱第8に規定する社会資本総合整備計画を国土交通大臣に提出した場合にあっては、同計画を都市再生住宅等供給計画とみなすことができる。

## 第13 民間建設型都市再生住宅等の供給

- 1 都市再生住宅等の供給は、原則として、民間の土地所有者若しくは借地権者等（以下「民間土地所有者等」という）が所有する住宅等を民間事業者等が借り上げ、管理することにより、又は当該民間土地所有者等が自ら管理することにより行うものとする。
- 2 前項のほか、民間事業者等は、自ら都市再生住宅等の整備等を行い、都市再生住宅等として管理又は分譲できるものとする。ただし、分譲するための都市再生住宅等の整備等は、密集住宅市街地型重点整備地区の整備に係る場合に限るものとする。
- 3 前2項のほか、地方公共団体は、都市再生機構、地方住宅供給公社又は民間土地所有者等が所有する住宅等を、地方住宅供給公社は、民間土地所有者等が所有する住宅等を借り上げて都市再生住宅等として管理することができるものとする。
- 4 前3項の規定による都市再生住宅等（以下「民間建設型都市再生住宅等」という。）のうち、賃貸するための都市再生住宅等を供給する場合、地方公共団体は、当該住宅に係る契約家賃と入居者負担基準額との差額を負担できるものとする。
- 5 民間建設型都市再生住宅等を供給する地方公共団体又は地方住宅供給公社（地方住宅供給公社が借り上げて供給する場合に限る。）又は民間事業者（他の民間土地所有者等から借り上げて供給する場合に限る。）は、住宅局長が別に定めるところにより、当該住宅等を民間建設型都市再生住宅等とすることの約定及び条件等について、当該住宅等の所有者と協定を締結するものとする。

## 第14 公共建設型都市再生住宅等の供給

地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社は、民間建設型都市再生住宅等を供給できない場合に限り、自ら都市再生住宅等の整備等を行い、都市再生住宅等として

管理又は分譲できるものとする。ただし、分譲するための都市再生住宅等の整備等は、密集住宅市街地型重点整備地区の整備に係る場合に限るものとする（以下、本項に基づく都市再生住宅等を「公共建設型都市再生住宅等」という。）。

## 第15 都市再生住宅等の入居者

- 1 都市再生住宅等に入居できる者は、別表第1（1）欄に掲げる事業の実施（密集住宅市街地型重点整備地区に係る住宅市街地整備計画において記載され、5年以内に事業実施が予定される事業については、当該事業の事業採択の前であっても当該計画の承認をもって実施とみなす。ただし、当該都市再生住宅の管理開始後5年を経過しても当該事業の事業採択が行われない場合にあっては、家賃対策補助を打ち切るものとする。）に伴って住宅等を失うことにより住宅等に困窮すると認められる者とする。
- 2 前項に規定する都市再生住宅等に入居できる者が当該住宅等に入居せず又は居住しなくなった場合は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）第22条及び第25条の規定に準じて、現に住宅等に困窮していることが明らかな者又は住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）第2条第1項に規定する住宅確保要配慮者のうちから公正な方法で選考して当該住宅等の入居者を決定することができる。ただし、建替等対象団地の建替事業等に係る場合は、住宅局長が別に定めるところによるものとする。また、民間事業者等が管理する民間建設型都市再生住宅等については、地方公共団体が民間事業者等から優先的に借り上げることができるものとする。
- 3 前項に規定する者を募集してもなお当該住宅等の入居者が決定しない場合は、前項の規定によらず当該住宅等の入居者を決定することができる。ただし、前項に規定する者の入居の申込に対応できるよう、住戸管理を行うものとする。
- 4 都市再生住宅等の供給を行った者は、別表第1（1）欄に掲げる事業の実施に伴い、仮住居又は仮店舗等の施設を必要とすることとなる者を、必要な期間に限り、当該住宅等に入居させることができる。

## 第16 都市再生住宅等の家賃及び管理等

- 1 都市再生住宅等の家賃は、住宅局長が別に定めるところにより、近隣の民間の賃貸住宅の家賃水準等を考慮して適正な額となるよう管理主体が定めるものとする。
- 2 前項の規定に関わらず、次の各号に該当する地区における公共建設型都市再生住宅等（以下「特定公共建設型都市再生住宅等」という。）については、住環境整備のための事業との均衡に配慮し、別途家賃を定めることができるものとする。
  - 一 地区の住宅戸数密度が70戸/ha以上であること。
  - 二 地区内の住宅戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合が5割以上であること。
- 3 都市再生住宅等の供給を行った者は、常に当該住宅等の状況に留意し、住宅局長が別に定めるところにより、その管理を適正に行うよう努めなければならない。
- 4 分譲するために整備される都市再生住宅等の価額は、当該住宅の整備に要する費用から当該住宅等に係る国等の補助の額を控除した額の範囲内で定めなければならない。

## 第17 住宅困窮者に対する入居のあっせん

地方公共団体は、密集住宅市街地整備型重点整備地区の整備等に関連してその居住する住宅を失い住宅に困窮すると認められる者のうち第2第21号イからへに規定する住宅困窮者で、都市再生住宅等への入居を希望しない者が賃貸住宅（原則として整備地区内に存し、かつ、耐火建築物等又は準耐火建築物等に限る。）に入居できるよう必要なあっせんを行うよう努めるものとする。

## 第18 地方公共団体の補助に対する国の補助

- 1 国は、施行者に対して事業計画の作成に要する費用を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。
- 2 国は、地元住民協議会等に対して、事業の推進に必要な活動等に要する費用（以下「推進事業に要する費用」という。）又は地域防災力の向上に必要な活動等に要する費用（以下「地域防災力向上事業に要する費用」という。）を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。
- 3 国は、大都市法第101条の5第1項に規定する認定事業者（以下、「認定事業者」という。）に対して次の各号に掲げる費用を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。
  - 一 住宅等の建設に伴って必要となる調査設計計画に要する費用
  - 二 住宅等の建設に伴って必要となる土地整備に要する費用
  - 三 住宅等の整備のうち共同施設の整備に要する費用
- 4 国は、都市再生住宅等の整備（既存建築物を活用して整備するものを含む。）に伴って必要となる調査設計計画、土地整備及び共同施設の整備に要する費用を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。
- 5 国は、地方住宅供給公社又は民間事業者等が管理する民間建設型都市再生住宅等に係る家賃負担低減に係る費用について補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。
- 6 国は、地方住宅供給公社等に対して都市・居住環境整備重点地域において行う事業コーディネートに要する費用を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。
- 7 国は、施行者に対して街なみ環境整備事業に要する費用を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。
- 8 国は、防災街区整備事業を施行する者に対して、事業に要する費用を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。
- 9 国は、施行者に対して公営住宅整備事業等に要する費用を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。
- 10 国は、施行者に対して住宅地区改良事業等に要する費用を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。

#### 第19 重点整備地区に係る地方公共団体の補助に対する国の補助

- 1 国は、施行者に対して次の各号に掲げる費用を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。（ただし、密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業で共同化を伴わない住宅等の整備については、木造住宅率が概ね6割以上の重点整備地区（1ヘクタール当たりの工場の延べ面積の合計が概ね800平方メートル以上の場合には木造住宅率が概ね5割以上の重点整備地区）を対象とする。）
  - 一 住宅等の整備（既存建築物を活用して整備するものを含む。以下この項において同じ。）に伴って必要となる調査設計計画に要する費用
  - 二 住宅等の整備に伴って必要となる土地整備及び地方公共団体又は地元住民協議会等からの要請に基づく用途の整備に伴う既存建築物の除却（住宅団地ストック活用型に限る。）に要する費用
  - 三 住宅等の整備のうち共同施設の整備に要する費用
  - 四 循環利用住宅整備に要する費用（住宅団地ストック活用型重点整備地区に係る事業

に限る。)

五 住宅等の整備に伴って行う管理上の担保措置のある道路、公園、給排水施設等の整備に要する費用（当該施設の整備に必要な用地費及び補償費若しくは当該用地・補償費に相当する住宅等整備費を含む。第 21 第 2 項第 1 号において同じ。）

六 住宅等の整備に伴って都市計画法第 4 条第 9 項に規定する地区計画等（以下、「地区計画等」という。）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 69 条に規定する建築協定（以下、「建築協定」という。）等により管理上の担保措置のある公開空地を整備し、管理を行う場合、当該公開空地の整備に要する費用

七 駅施設の整備について市街地住宅等整備事業者の負担に係る費用

八 地区計画等、建築協定その他これらに類する市街地の整備・誘導指針の定められた地区又は密集住宅市街地整備型重点整備地区において行う地区公共施設（道路、公園、緑地、広場、その他の公共の用に供する施設で、主として整備地区内の居住者等の利用に供されるものをいう。第 21 第 5 項において同じ。）等の整備（既存建造物の活用による整備及び代替地等の取得を含む。）に要する費用

九 老朽建築物等の除却（当該老朽建築物等が不良住宅、空き家住宅、空き建築物、又は特定空家等でない場合に限り、その除却のための取得を含む。）に要する費用

十 仮設住宅等の設置に要する費用

2 国は、道路整備と一体となった建替え等により整備された沿道の耐火建築物等又は準耐火建築物等の延焼遮断機能を有する部分の建設費を補助する地方公共団体に対して、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する場合、予算の範囲内において当該補助に要する費用の一部を補助することができる。

一 国土交通大臣が指定した密集市街地重点地域の区域内であること

二 幅員 6 m 以上の道路空間（建築物の後退等による空地を含む。）を有する道路の整備と一体に沿道の延焼遮断帯（延長 60m 以上のものに限る。）を形成する沿道建築物に係る建替え又は改修であること

三 事業により形成される延焼遮断帯により、最低限の安全性が確保される住宅等が 50 戸以上あること

四 次に掲げる防災街区整備地区計画等により沿道の建築物を耐火建築物等又は準耐火建築物等とすることが義務づけられていること

イ 防災街区整備地区計画による防火上必要な制限

ロ 特定防災街区整備地区による構造規制

ハ 建築基準法第 40 条に基づく条例による防火制限 等

3 国は、密集住宅市街地整備型重点整備地区において、施行者に対して住宅・建築物耐震改修事業に要する費用を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。（ただし、平成 23 年度までに事業着手した地区に係るものに限る。）

4 国は、密集住宅市街地整備型重点整備地区の整備に係る市街地住宅等整備事業若しくは防災街区整備事業による従前居住者が入居する当該建設後賃貸住宅又は第 18 の規定に基づきあっせんする賃貸住宅に係る家賃対策補助に要する費用等を補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を補助することができる。

## 第 20 地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社等に対する国の補助

1 国は、予算の範囲内において、地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社に対し、住宅市街地整備計画の作成に要する費用の一部を補助することができる。

2 国は、予算の範囲内において、地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社に

対し、事業計画の作成に要する費用の一部を補助することができる。

- 3 国は、予算の範囲内において、推進事業に要する費用について、地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社に対し当該費用の一部を補助することができる。
  - 4 国は、予算の範囲内において、地域防災力向上事業に要する費用について、地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社に対し当該費用の一部を補助することができる。
  - 5 国は、予算の範囲内において、整備地区において既存の建替を含め 100 戸以上の住宅等の整備が見込まれ、かつ次の各号に掲げる要件のいずれかに該当する場合、地方公共団体又は都市再生機構に対し、公共施設の整備に要する費用の一部を補助することができる。
    - 一 整備地区が第 4 第 2 号イ a の要件に該当すること。
    - 二 重点整備地区が次に掲げる要件に該当すること。
      - イ 全国の D I D 地区（隣接地を含む。）における低層住宅密集市街地に存すること。
      - ロ 次の a から d までのいずれかに該当すること。
        - a 接道に関する要件  
地区内の住宅のうち、接道不良住宅（その敷地が幅員 4 m 以上の道路に接していない住宅）の戸数の割合が 2 分の 1 以上であること。ただし、0.2ha 以上のまとまった低未利用地が存在し、かつその合計面積が地区面積の 2 分の 1 以上存在する地区においては、地区内の全低未利用地の換算道路延長率（（低未利用地の幅員 6 m 以上の道路への接道総延長）÷（低未利用地の総面積））が 160m/ha 未満であり、かつ、計画的な開発誘導がなければ地区全体の住環境水準の低下が予想されること。
        - b 消防水利に関する要件  
地区内の住宅のうち、消防水利（幅員 6 m 以上の道路から直接利用可能なものに限る。）からの直線距離が 140m を超える位置にある住宅の戸数の割合が 3 分の 1 以上であること。
        - c 公共的空地に関する要件  
地区内の公園・広場・緑地・公開空地等公共的空地の面積の合計が、原則として地区の面積の 3 % 未満であること。
        - d 安全性・保健性に関する要件  
局部的な浸水危険のある住宅があること、宅地の崩壊等により第三者に危害を及ぼすおそれがあること、地区内に水質悪化の著しい河川、水路があること等、安全性、保健性の面から緊急に公共施設の整備等を行う必要があること。
- 6 国は、予算の範囲内において、地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社に対し、都市再生住宅等の整備（既存建築物を活用して整備するものを含む。）に伴って必要となる調査設計計画、都市再生住宅等の整備等に要する費用の一部を補助することができる。
- 7 国は、予算の範囲内において、地方公共団体、地方住宅供給公社又は都市再生機構に対し、公共建設型都市再生住宅等又は地方公共団体が借り上げた民間建設型都市再生住宅等に係る家賃負担低減に係る費用のうち、契約家賃と入居者負担基準額との差額の一部を補助することができる。
- 8 国は、予算の範囲内において、地方公共団体に対し、密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る都市再生住宅等の家賃の激変を緩和するため、入居者の家賃を減額する場合においては、当該補助対象額の一部を当該地方公共団体に対して補助することができる。
- 9 国は、予算の範囲内において、都市再生機構に対し、次の各号に掲げる要件に該当する場合、住宅市街地機能再生支援事業に要する費用の一部を補助することができる。



一 次に掲げるいずれかの地域等を含む地区において行われるものであること。ただし、ハからホの地域については、中枢中核都市の区域内のものに限る。

イ 都市再生特別措置法第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域

ロ 都市再生特別措置法第3条に規定する都市再生本部が決定した都市再生プロジェクトに位置づけられた事業又は当該プロジェクトに関連する事業が実施される地区

ハ 都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発方針で定められた計画的な再開発が必要な市街地

ニ 都市機能誘導区域内であって、鉄道若しくは地下鉄の駅（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径1kmの範囲内又はバス若しくは軌道の停留所若しくは停車場（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径500mの範囲内

ホ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条第1項第1号に規定する防災再開発促進地区

ヘ まち・ひと・しごと創生法第8条に規定する、まち・ひと・しごと創生総合戦略で定められた医療・福祉拠点化検討区域

ト 大規模地震対策特別措置法第3条第1項に基づく地震防災対策強化地域、首都直下地震対策特別措置法第3条第1項に基づく首都直下地震緊急対策区域、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法第3条第1項に基づく南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法第3条第1項に基づく日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域

チ 被災市街地復興特別措置法第5条第1項に規定する被災市街地復興推進地域

リ 被災した地域等

二 地方公共団体からの要請があること。

三 令和11年3月31日までに着手するものであること。

10 国は、予算の範囲内において、都市再生機構に対し、推進計画作成に要する費用の一部を補助することができる。

11 国は、予算の範囲内において、21世紀都市居住緊急促進事業を施行する者に対し、当該事業に要する費用の一部を補助することができる。

12 国は、予算の範囲内において、次の各号に掲げる費用について、地方公共団体又は都市再生機構に対し、当該費用の一部を補助することができる。

一 地方公共団体が行う都市・居住環境整備基本計画の作成に要する費用

二 地方公共団体又は都市再生機構が都市・居住環境整備重点地域において行う事業コーディネートに要する費用

13 国は、予算の範囲内において、街なみ環境整備事業を施行する地方公共団体に対して、当該事業に要する費用の一部を補助することができる。

14 国は、予算の範囲内において、地方公共団体に対し、防災街区整備事業に要する費用の一部を補助することができる。

15 国は、予算の範囲内において、地方公共団体に対し、公営住宅整備事業等（公営住宅又は共同施設の建設又は買い取り（以下「公営住宅等の建設等」という。）に限る。）に要する費用の一部を補助するものとする。

16 国は、予算の範囲内において、地方公共団体又は都市再生機構に対し、公営住宅整備事業等（公営住宅等の建設等を除く。）に要する費用の一部を補助することができる。

17 国は、予算の範囲内において、地方公共団体又は都市再生機構に対し、住宅地区改良事業等に要する費用の一部を補助することができる。

## 第21 重点整備地区に係る地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社に対する国

## の補助

- 1 国は、地方公共団体又は都市再生機構が住宅等の整備（既存建築物を活用して整備するものを含む。以下この項及び次項において同じ。）を行う場合は、予算の範囲内において、次の各号に掲げる費用の一部を補助することができる。（ただし、密集市街地整備型重点整備地区に係る事業で共同化を伴わない住宅等の整備については、木造住宅率が概ね6割以上の事業地区（1ヘクタール当たりの工場の延べ面積の合計が概ね800平方メートル以上の場合には木造住宅率が概ね5割以上の事業地区）を対象とする。）ただし、公営住宅建設事業費補助等の国庫補助に係る部分を除く。
  - 一 住宅等の整備に伴って必要となる調査設計計画に要する費用
  - 二 住宅等の整備に伴って必要となる土地整備及び地方公共団体又は地元住民協議会等からの要請に基づく用途の整備に伴う既存建築物の除却（住宅団地ストック活用型に限る。）に要する費用
  - 三 住宅等の整備のうち共同施設の整備に要する費用
- 2 国は、予算の範囲内において、地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社等に対し、循環利用住宅整備に要する費用の一部を補助することができる。
- 3 国は、予算の範囲内において、次の各号に掲げる費用について、地方公共団体又は都市再生機構に対し当該費用の一部を補助することができる。
  - 一 住宅等の整備に伴って行う管理上の担保措置のある道路、公園、給排水施設等の整備に要する費用
  - 二 住宅等の整備に伴って行う地区計画、建築協定等により管理上の担保措置のある公開空地の整備に要する費用
- 4 国は、予算の範囲内において、地方公共団体又は都市再生機構に対し、駅施設の整備について負担する費用の一部を補助することができる。
- 5 国は、予算の範囲内において、地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社等に対し、当該事業に要する次の各号に掲げる費用の一部を補助することができる。
  - 一 老朽建築物等の除却（当該老朽建築物等が不良住宅、空き家住宅、空き建築物、又は特定空家等でない場合に限り、その除却のための取得を含む。）に要する費用
  - 二 仮設住宅等の設置に要する費用
- 6 国は、予算の範囲内において、地方公共団体又は都市再生機構に対し、地区計画等、建築協定その他これらに類する市街地の整備・誘導指針の定められた地区又は密集住宅市街地整備型重点整備地区において行う地区公共施設等の整備（既存建造物の活用による整備及び代替地等並びに公共施設用地転換地の取得を含む。）に要する費用の一部を補助することができる。
- 7 国は、都市再生機構に対し、予算の範囲内において、密集住宅市街地整備型重点整備地区の整備に係る市街地住宅等整備事業若しくは防災街区整備事業による従前居住者が入居する建設後の都市再生機構の賃貸住宅又は地方公共団体が第18の規定に基づきあつせんする都市再生機構の賃貸住宅に係る家賃対策補助に要する費用の一部を補助することができる。

## 第22 国の無利子貸付

- 1 国は、地方公共団体又は地方住宅供給公社に対し、住宅市街地総合整備事業の実施に要する費用について、予算の範囲内において、当該費用の補助金の交付に係る規定による国の補助割合又は負担割合と同じ割合を、日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法（昭和62年法律第86号）第2条の2第1項第10号の規定により無利子で貸し付けることができる。
- 2 前項の規定により貸付を受けて実施される住宅市街地総合整備事業に係る第11の規

定の適用については、「補助」又は「交付」とあるのは「貸付」と読み替えるものとする。

- 3 前項の規定において、第1項の貸付を受ける者が事業計画を定めているときは、当該事業計画をもって同項の規定により読み替えて適用される第11の規定に基づく事業計画に代えるものとする。
- 4 国は、地方公共団体、都市再生機構及び地方住宅供給公社に対し、別表第2(1)欄に掲げる事業(整備地区の整備を除く。)に係る都市再生住宅等(賃貸住宅に限る。)の整備又は購入に要する費用について、予算の範囲内において、住宅局長が定めるところにより、当該費用の一部を都市再開発法(昭和44年法律第38号)附則第5条第2項又は土地区画整理法(昭和29年法律第119号)附則第6項の規定により無利子で貸し付けることができる。

## 第23 地域居住機能再生推進事業

- 1 施行者及び補助事業者は、施行者及び補助事業者等で構成する地域居住機能再生協議会(2者以上の施行者が構成員に含まれるものに限る。)を設置し、第4項に規定する地域居住機能再生計画に基づき、地域居住機能再生推進事業を実施することができる。
- 2 地域居住機能再生推進事業の整備地区は、次の各号に掲げる要件に該当するものでなければならない。
  - 一 第3項に規定する重点整備地区を一つ以上含む地区にあって、重点整備地区の整備に関連して、良好な住宅市街地の整備が見込まれる地区であること。
  - 二 整備地区の面積が概ね5ヘクタール以上であること。ただし、重点供給地域にあっては概ね2ヘクタール以上であること。
  - 三 次に掲げる要件に該当すること。
    - イ 入居開始から30年以上経過した公的賃貸住宅団地を含んでいること。
    - ロ 公的賃貸住宅の管理戸数について、次のaからdまでのいずれかに該当すること。
      - a 公的賃貸住宅の管理戸数の合計が概ね1,000戸以上であること。
      - b 次の(1)から(7)までのいずれかに該当する施設を複数併設する場合(少なくとも一の施設を子育て支援施設((5)から(7)までに掲げるものをいう。)とするものに限る。)にあっては、公的賃貸住宅の管理戸数の合計が概ね300戸以上であること。
        - (1) 総合生活サービス窓口、情報提供施設、生活相談サービス施設、食事サービス施設、交流施設、健康維持施設及び介護関連施設
        - (2) 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院若しくは同条第2項に規定する診療所又は健康保険法(大正11年法律第70号)第88条第1項に規定する訪問看護事業の用に供する施設
        - (3) 社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条第2項第2号(ただし、児童養護施設及び(5)に掲げる施設を除く。)、同条第2項第4号に規定する施設
        - (4) 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法律施行令(平成17年政令第257号。以下「地域住宅特別措置法施行令」という。)第2条第2号又は第6号に規定する施設
        - (5) 社会福祉法第2条第2項第2号に掲げる施設(ただし、乳児院、母子生活支援施設又は児童自立支援施設に限る。)
        - (6) 地域住宅特別措置法施行令第2条第1号、第3号又は第5号に規定する施設
        - (7) 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項ハ(13)に規定する施設
      - c 整備地区が、次の(1)及び(2)を満たす地域内に存する場合にあっては、公的賃貸住宅の管理戸数の合計が概ね100戸以上であること。
        - (1) 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地若しくは同条第4項に規定す

る近郊整備地帯、近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域若しくは同条第4項に規定する近郊整備区域又は中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域以外の地域

- (2) 都市再生特別措置法第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域、地域再生法(平成17年法律第24号)第17条の7第1項に規定する地域再生土地利用計画の区域又はまち・ひと・しごと創生法(平成26年法律第136号)第10条第1項に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略若しくは地域住宅計画において移住・定住促進若しくは生活圏の維持形成等の位置付けのある区域

d 次の(1)及び(2)の要件に該当する場合にあっては、公的賃貸住宅の管理戸数の合計が概ね100戸以上であること。

(1) 子育て支援施設を併設すること。

(2) 建替後、新たに募集する住戸の半数以上で子育て世帯を優先的に募集すること。ただし、子育て世帯を優先的に募集する住戸は、その住宅専用面積を55㎡以上とする。

3 地域居住機能再生推進事業の重点整備地区は、次の各号に掲げる要件に該当するものでなければならない。

一 重点整備地区の面積が概ね1ヘクタール以上、重点供給地域にあっては概ね0.5ヘクタール以上であること。

二 第8項第2号の表(イ)欄に掲げるいずれかの事業の実施が見込まれる区域を含むこと。

三 地域居住機能再生協議会で地域居住機能再生計画を策定すること。

4 地域居住機能再生計画には、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。

一 整備地区及び重点整備地区の区域

二 整備地区の整備の基本的方針

三 整備地区の土地利用に関する事項

四 住宅等の整備に関する事項

五 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

六 その他必要な事項

5 地域居住機能再生計画は、次の各号に掲げるところに従って定めなければならない。

一 地域全体の居住機能を再生するため、施行者間の連携のもと、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替え等を推進し、公的賃貸住宅の管理戸数の適正化が図られること。

二 高齢者、子育て世帯等が安心して暮らせるため、住宅等、高齢者世帯・子育て世帯等のための生活支援施設等の整備が行われること。

三 第2項第3号ロa又はcに該当するものとして実施する場合にあっては、子育て支援施設の整備について検討が行われること。

四 公営住宅等整備事業を実施する場合にあっては、次のイからハまでの取組みの全てについて実施の検討が行われるとともに、いずれか1つ以上の取組みが実施されること。ただし、災害対応、災害予防対応、公共事業の実施に伴う移転等への対応若しくは特区制度や地方創生への対応の場合又は次のイからハまでの取組みの実施が財政負担の削減につながらない場合については、この限りでない。

イ PPP/PFI手法の導入

ロ 既存建築物を活用した公的賃貸住宅の供給

ハ 団地間又は団地内での住棟の再編又は集約化

五 整備地区が、首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地若しくは同条第4項に規定する近郊整備地帯、近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域若しく

は同条第4項に規定する近郊整備区域、中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市（以下「指定都市」という。）に存する場合にあつては、PPP/PFI手法を導入すること。

- 6 地域居住機能再生協議会は、地域居住機能再生協議会において市街地整備に係る役割分担を明確にした上で地域居住機能再生計画を定め、国土交通大臣に協議の上、提出することができる。
- 7 前項の規定は、地域居住機能再生計画を策定した地域居住機能再生協議会が地域居住機能再生計画を変更しようとする場合に準用する。
- 8 地域居住機能再生推進事業の実施
  - 一 地方公共団体は、第5項第4号に規定するイからハまでの取組みに関する検討を実施することができる。
  - 二 施行者又は補助事業者は、地域居住機能再生推進事業において、次の表の（イ）欄に掲げる事業について、（ロ）欄に掲げる要綱等に即して事業を実施することができる。この場合において、（ロ）欄に掲げる要綱等のうち（ハ）欄に掲げる事項は（ニ）欄に掲げる事項に読み替えるものとする。

（イ）	（ロ）	（ハ）	（ニ）
住宅市街地総合整備事業	住宅市街地総合整備事業制度要綱第3から第22まで、住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号、以下、この表において「交付金交付要綱」という。）附属第Ⅱ編イ-16-（8）、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-16-（8）	住宅市街地整備計画	地域居住機能再生計画
公営住宅等整備事業	公営住宅整備事業等補助要領、公営住宅等整備事業対象要綱及び交付金交付要綱附則第Ⅲ編		
地域優良賃貸住宅整備事業	地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領、地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱及び交付金交付要綱附則第Ⅲ編		
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱、公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱及び交付金交付要綱附則第Ⅲ編		
住宅地区改良事業等	イ 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業		

	<p>ロ 小規模住宅地区等改良事業制度要綱（平成9年4月1日付け建設省住整発第46号）第2第3号に規定する小規模住宅地区等改良事業</p> <p>ハ 改良住宅等改善事業制度要綱（平成11年4月1日付け建設省住整発第25号）第2第1号に規定する改良住宅等改善事業</p> <p>ニ 住宅地区改良事業等補助金交付要領（昭和53年4月4日付け建設省住整発第14号）第2第3号に規定する分譲改良住宅整備事業、同第12号に規定する住宅地区改良事業等計画基礎調査事業及び住宅地区改良事業等対象要綱（平成17年8月1日付け国住整第38-2号）第2第4号に規定する分譲改良住宅整備事業、同第13号に規定する住宅地区改良事業等計画基礎調査事業</p>	<p>ロ 第5第1項に規定する事業計画</p> <p>ハ 第2第23号に規定する建替等計画</p>	<p>ロ 地域居住機能再生計画</p> <p>ハ 地域居住機能再生計画</p>
市街地再開発事業	市街地再開発事業等補助要領（昭和62年5月20日建設省住街発第47号）、交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-(1)、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-16-(1)		
優良建築物等整備事業	優良建築物等整備事業制度要綱（平成6年6月23日付け建設省住街発第63号）、交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-16-(2)		
スマートウェルネス住宅等推進事業	イ スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱（平成26年3月31日付け国住心第178号）第4第1号に規定するサービス付き高齢者向け住宅整		

	備事業 ロ スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱第4第3号に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業		
--	--	--	--

三 施行者は、前号の表の（イ）欄に掲げる事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業等（交付金交付要綱第6第2号ロの①～④に掲げるものを除く。この場合において、「交付金事業者」を「施行者」に読み替えるものとする。）を再生促進事業として実施することができる。

9 地域居住機能再生推進事業に対する国の補助

一 国は、前項第1号に規定する検討について、地方公共団体に対して、予算の範囲内において、当該検討に要する費用の一部を補助することができる。（ただし、民間事業者の活用等により予算の縮減や性能の向上等が見込まれる場合に限る。）

二 国は、前項第2号の表の（イ）欄に掲げる事業について、同表（ロ）に掲げる要綱等に即して事業の施行者又は補助事業者に対して補助等を実施することができる。

三 国は、再生促進事業について、施行者又は施行者に補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内、かつ、各地域居住機能再生計画の交付対象事業の全体事業費の2/10以内において、当該事業に要する費用の一部を補助することができる。

四 公営住宅ライフサイクルコスト最適化事業を実施する場合にあっては、第二号の規定により適用される公営住宅整備事業等補助要領第5第3項又は公営住宅等整備事業対象要綱第2第四号イに規定する標準建設費等共同通知別表第2の規定の適用について、「(11)試作住宅設置工事費」を「(11)試作住宅設置工事費（公営住宅ライフサイクルコスト最適化事業に係る工事費を含む。）」と、「試作住宅の工事を行う場合」を「試作住宅の工事を行う場合（公営住宅ライフサイクルコスト最適化事業を行う場合を含む。）」と読み替えるものとする。

**第24 密集市街地総合防災事業**

1 施行者及び補助事業者は、施行者及び補助事業者等で構成する密集市街地総合防災協議会（2者以上の施行者が構成員に含まれるものに限る。）を設置し、第4項に規定する密集市街地総合防災計画に基づき、密集市街地総合防災事業を実施することができる。

2 密集市街地総合防災事業の整備地区は、次の各号に掲げる要件に該当するものでなければならない。

一 第3項に規定する重点整備地区を一つ以上含む地区にあって、重点整備地区の整備に関連して、密集市街地の総合的な環境整備が見込まれる地区であること。

二 整備地区の面積が概ね5ヘクタール以上であること。ただし、重点供給地域にあっては概ね2ヘクタール以上であること。

3 密集市街地総合防災事業の重点整備地区は、次の各号に掲げる要件に該当するものでなければならない。

一 重点整備地区の面積が概ね1ヘクタール以上、重点供給地域にあっては概ね0.5ヘクタール以上であること。

二 第8項第1号の表（イ）欄に掲げるいずれかの事業の実施が見込まれる区域を含むこと。

三 次に掲げるいずれかの要件を満たす密集市街地であること。

イ 地区内の住宅戸数密度が30戸/ha以上であること

- ロ 地区内の住宅戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合が過半であること
- 4 密集市街地総合防災計画には、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 整備地区及び重点整備地区の区域
  - 二 整備地区の整備の基本的方針
  - 三 整備地区の土地利用に関する事項
  - 四 住宅等の整備に関する事項
  - 五 公共施設及び公益施設の整備に関する事項
  - 六 その他必要な事項
- 5 密集市街地総合防災計画は、次の各号に掲げるところに従って定めなければならない。
  - 一 密集市街地の総合的な環境整備を行うため、施行者間の連携のもと、防災対策の推進が行われること。
  - 二 次の各号のいずれかの取組みが行われること。
    - イ 二者以上の施行者が連携して事業を行うこと。
    - ロ 多様な世帯の居住促進を図るため、高齢者世帯・子育て世帯等のための生活支援施設等の整備が行われること。
    - ハ 公的不動産等を活用すること。
- 6 密集市街地総合防災協議会は、密集市街地整備に係る当該協議会内の役割分担を明確にした上で密集市街地総合防災計画を定め、国土交通大臣に協議の上、提出することができる。
- 7 前項の規定は、密集市街地総合防災計画を策定した密集市街地総合防災協議会が密集市街地総合防災計画を変更しようとする場合に準用する。
- 8 密集市街地総合防災事業の実施
  - 一 施行者又は補助事業者は、密集市街地総合防災事業において、次の表の（イ）欄に掲げる事業について、（ロ）欄に掲げる要綱等に即して事業を実施することができる。この場合において、（ロ）欄に掲げる要綱等のうち（ハ）欄に掲げる事項は（ニ）欄に掲げる事項に読み替えるものとする。

(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)
住宅市街地総合整備事業	住宅市街地総合整備事業制度要綱第3から第22まで、住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号、以下、この表において「交付金交付要綱」という。）附属第Ⅱ編イ-16-(8)、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-16-(8)	住宅市街地整備計画	密集市街地総合防災計画
防災街区整備事業	住宅市街地総合整備事業制度要綱第3から第22まで、住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱、市街地再開発事業費補助（一般会計）採択基準、市街地再開発事業費補助（一般会計）交付要綱（昭和49年6月5日建設省都再発第77号）、	交付金	補助金



	交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-13-(2)及びイ-16-(8)、並びに交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-13-(2)及びイ-16-(8)		
市街地再開発事業	市街地再開発事業等補助要領、市街地再開発事業費補助(一般会計)採択基準、市街地再開発事業費補助(一般会計)交付要綱(昭和49年6月5日建設省都再発第77号)、交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-13-(2)及びイ-16-(1)、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-13-(2)及びイ-16-(1)	交付金	補助金
優良建築物等整備事業	優良建築物等整備事業制度要綱、交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-16-(2)		
狭あい道路整備等促進事業	交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-(13)、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-16-(13)		
空き家再生等推進事業	小規模住宅地区等改良事業制度要綱第2第2号に規定する空き家再生等推進事業		
都市防災総合推進事業	交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-13-(1)①、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-13-(1)①	・社会資本総合整備計画 ・交付金	・密集市街地総合防災計画 ・補助金
都市再生区画整理事業	都市再生推進事業制度要綱(平成13年3月24日建設省経宅発第37-2号、建設省都計発第35-2号、建設省住街発第23号)、都市再生推進事業費補助交付要綱(平成13年3月24日建設省経宅発第37-3号、建設省都計発第35-3号、建設省住街発第24号)、交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-13-(6)、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-13-(6)	・交付金事業者 ・交付金	・施行者 ・補助金
街路事業	街路事業・交通連携推進事業採択基準、公共団体等区画整		

	理補助事業実施要領（平成 15 年 5 月 27 日国都市第 67 号）、 交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ ー 1 ー（1）、交付金交付要綱 附属第Ⅲ編イー 1 ー（1）		
都市公園・緑地等事業	交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ ー 1 2 ー（1）のⅠ、Ⅱ、Ⅲ、 （2）のⅠ、Ⅱ、（5）のⅠ、 交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ ー 1 2 ー（1）のⅠ、Ⅱ、Ⅲ、 （2）のⅠ、Ⅱ、（5）のⅠ		
防災・省エネまちづく り緊急促進事業	防災・省エネまちづくり緊急 促進事業補助金交付要綱（平 成 24 年 4 月 6 日付け国都市第 341 号、国住備第 724 号、国住 街 201 号、国住市 179 号）		
スマートウェルネス 住宅等推進事業（注 1）	イ スマートウェルネス住宅 等推進事業補助金交付要綱 第 4 第 1 号に規定するサー ビス付き高齢者向け住宅整 備事業 ロ スマートウェルネス住宅 等推進事業補助金交付要綱 第 4 第 3 号に規定する住宅 確保要配慮者専用賃貸住宅 改修事業		

（注 1）密集市街地総合防災事業によりスマートウェルネス住宅等推進事業を実施する場合にあっては、スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱第 5 第 1 項第 1 号※ 2 については適用しない。

二 施行者は、前号の表の（イ）欄に掲げる事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業等（交付金交付要綱第 6 第 2 号ロの①～④に掲げるものを除く。この場合において、「交付金事業者」を「施行者」に読み替えるものとする。）を総合防災促進事業として実施することができる。

#### 9 密集市街地総合防災事業に対する国の補助

一 国は、前項第 1 号の表の（イ）欄に掲げる事業について、同表（ロ）に掲げる要綱等に即して事業の施行者又は補助事業者に対して補助等を実施することができる。この場合において、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イー 1 6 ー（8）第 1 項第 2 号イ（1）及び第 3 号ロの事業については、それぞれ、次のように読み替えるものとする。

イ 交付金交付要綱附属第Ⅲ編イー 1 6 ー（8）第 1 項第 2 号イ（1）

「（1）密集市街地総合防災計画に適合し実施される事業に係る場合

地方公共団体が施行する事業については、共同施設整備等に要する費用の 3 分の 1 とし、地方住宅供給公社又は民間事業者等が施行する事業については、共同施設整備等に要する費用に関する地方公共団体の補助に要する費用の 2 分の 1 又は当該補助事業費の合計額の 3 分の 1（市街地再開発事業及び防災街区整備事業を施行する者又は都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 99 条の 2 第

2項及び密集市街地整備法第235条第2項に規定する特定建築者を除く民間事業者等が施行する事業については、共同施設整備等に要する費用に関する地方公共団体の補助に要する費用の3分の2又は当該補助事業費の合計額の3分の2のうちいずれか低い額（密集市街地整備法第5条第1項の規定に基づく建替計画の認定を受けた建替え、又は密集市街地整備法第5条第1項第一号から第4号までに規定する基準に適合するものとして都道府県知事又は市町村の長が認定する建替えにおける公開空地用地取得費については、地方公共団体の補助に要する費用の2分の1又は当該事業費の10分の1のうちいずれか低い額。）とする。なお当該費用は、表イー16-(8)-5の(あ)欄に掲げる区分に応じ、(い)欄に掲げる項目のうち○を付したものの費用を合計した額とする。」

ロ 交付金交付要綱附属第Ⅲ編イー16-(8)第1項第3号ロ

「地方公共団体が施行する事業については、市街地景観形成施設、環境共生施設、福祉空間形成施設、地域生活基盤施設、地区公共施設及びその他の施設の整備（以下「地区公共施設の整備等」という。）に要する費用（設計費を含む。）の合計額の3分の1（密集住宅市街地整備型重点整備地区で施行する事業（防災街区整備事業において、組合等が実施する地区公共施設の整備について、地方公共団体が費用負担する場合を含む。）にあっては、2分の1（公開空地整備を除く））とし、地方住宅供給公社及び民間事業者等が施行する事業については、地区公共施設の整備等に要する費用（設計費等を含む。）に関する地方公共団体の補助に要する費用の合計額の2分の1又は当該補助事業費の3分の1（民間事業者等が施行する事業のうち、事業完了後、地方公共団体が当該地区公共施設を管理する場合にあっては、地区公共施設の整備等に要する費用（設計費等を含む。）に関する地方公共団体の補助に要する費用の合計額の2分の1又は当該補助事業費の2分の1）のいずれか低い額とする。ただし、拠点開発型重点整備地区、街なか居住再生型重点整備地区のみに係る事業については、地区面積に1ha当たり120,000千円を乗じて得た額の1/3を限度とし、このうち集会所に係る補助金の額は50,000千円を限度とする。なお、当該費用は表イー16-(8)-6の(あ)欄に掲げる区分に応じ、(い)欄に掲げる項目のうち○を付したものの費用を合計した額とする。」

二 国は、総合防災促進事業について、施行者又は施行者に補助する地方公共団体に対して、予算の範囲内、かつ、各密集市街地総合防災計画の交付対象事業の全体事業費の2/10以内において、当該事業に要する費用の一部を補助することができる。

## 第25 空き家対策総合支援事業

- 1 施行者及び補助事業者は、空き家対策総合支援事業を実施することができる。
- 2 空き家対策総合実施計画には、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。ただし、空家等対策計画と重複した内容の記載がある事項については、定めることを要しない。
  - 一 計画の実施地区の区域
  - 二 基本的方針
  - 三 空き家の活用と除却に関する事項
  - 四 他の空き家対策に関する事項
  - 五 その他必要な事項
- 3 空き家対策総合実施計画は、次の各号に掲げるところに従って定めなければならない。ただし、第7項第二号ヲに規定する実態把握を除く。
  - 一 空家等対策計画に基づくこと。
  - 二 実施地区は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）第7条第2項第1号に規定する空家等対策計画に定める地区に含

まれること。

三 市区町村が策定する分野横断的な総合的計画に位置付けられること。

四 実施地区内において空き家対策に取り組む民間事業者等を構成員とする協議会等の意見を踏まえるなど協議会等と連携して策定すること。

五 実施される事業の実施主体及び事業期間を定めること。

六 次の各号の全ての取組みが行われること。

イ 普及啓発、ワンストップの相談窓口の設置その他の空き家の発生を抑制する事業、隣地取引のコーディネートその他の空き家の除却を支援する事業、空き家の活用を支援する事業等の総合的な取組が市区町村により行われること。

ロ 空き家やその跡地を利活用する取組みが民間事業者等により行われること。

4 地方公共団体は、空き家対策総合実施計画を定め、国土交通大臣に協議の上、提出することができる。

5 前項の規定は、地方公共団体が空き家対策総合実施計画を変更しようとする場合に準用する。

6 空家等対策計画に記載すべき事項を盛り込んだ空き家対策総合実施計画及び空き家対策総合実施計画に記載すべき事項を盛り込んだ空家等対策計画は、空家等対策計画兼空き家対策総合実施計画として定めることができる。

7 空き家対策総合支援事業（空き家対策モデル事業を除く。）の実施

一 空き家対策総合支援事業における対象建築物は、次のイからハに掲げるものとする。

イ 空家住宅等

空家法第2条第1項に規定する空家等（ただし、地方公共団体等が所有し、又は管理するものを含む。以下同じ。）であって、次のa、bのいずれかに該当するものをいう。

a 除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの

b 雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は見込まれるものであって緊急的又は予防的な除却を要するもの

ロ 特定空家等又はこれに準ずる空家等（以下「特定空家等」という。）

次のa、bのいずれかに該当するものをいう。

a 空家法第2条第2項に規定する特定空家等（ただし、自主的対応が可能な者に対する空家法第22条第3項に規定する命令に係る部分を除く。）

b 建築基準法第43条の規定に適合しない無接道敷地又は概ね75㎡未満の狭小敷地その他単独での活用が困難である敷地に立地する空家等で、当該空家等の隣接地の所有者等が取得したものであって、以下に該当するもの

(1) 隣接地と当該空家等の敷地の統合後の敷地を、自らの居住等の用に供し適切に10年以上管理するもの又は空家等対策計画その他地域のまちづくりに関する計画等に位置づけられた取組に活用するもの

(2) 除却に要する費用（除却のために必要となる調査設計計画費等を含む。）が公的な方法により算定した売買想定価格を上回るもの

ハ 不良住宅

住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第4項に規定する不良住宅をいい、災害により著しく損壊し建築物でなくなった住宅を含む。ただし、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものに限る。

- 二 施行者は、空き家対策総合支援事業において、次のイからワに掲げる事業について、空き家対策基本事業として実施することができる。ただし、イ又はロに掲げる事業のいずれか及びホ又はへに掲げる事業のいずれかについては原則実施するものとする。
- イ 空家住宅等、特定空家等又は不良住宅の除却（ただし、次の a 及び b の除却を除く。）
- a 地方公共団体が所有する不良住宅の除却
  - b 当該年度に地方公共団体が所有する建築物の除却のみを行う場合の除却
- ロ 空家住宅等（ただし、第一号イ a に該当するものにあつては、以下の a、b 及び c の要件を満たすものに限る。）、特定空家等又は不良住宅の除却を行う者に対する補助
- a 除却後の跡地について、除却後 3 年以内かつ地方公共団体が定める時期までに地域活性化のための計画的利用（地方公共団体が定める地域活性化の目的に適合するものに限る。以下「計画的利用」という。）に着手し、通算 1 年以上かつ地方公共団体が定める期間以上当該計画的利用に供されること
  - b 除却後の跡地を計画的利用に供することについて、地方公共団体は除却を行う者に対してその必要性等を説明し、書面等（電磁的記録によるものを含む）で同意を得ること
  - c 看板への掲示や地方公共団体のホームページ等地方公共団体が定める方法により、周辺住民等に対して除却後の跡地の用途及び利用可能期間等の周知がなされること
- ハ 空家住宅等（ただし、第一号イ b に限る。）、特定空家等又は不良住宅の除却後の土地を公益性の高い以下の a、b 又は c の用途で活用する場合の土地整備及び当該土地整備の附帯工事（ただし、10 年以上同一の用途で活用する場合に限る。）
- a 地域に開放するポケットパークや児童遊園を整備する場合
  - b 災害時等に避難することが可能な防災空地や避難場所を整備する場合
  - c 地域に開放する公的駐車場を整備する場合
- ニ 空家住宅等（ただし、第一号イ b に限る。）、特定空家等又は不良住宅の除却後の土地をハ a、b 又は c の用途で活用する場合の土地整備及び当該土地整備の附帯工事を行う者に対する補助（ただし、10 年以上同一の用途で活用する場合に限る。）
- ホ 空家住宅等（ただし、第一号イ a に限る。）の活用
- へ 空家住宅等（ただし、第一号イ a に限る。）の活用を行う者に対する補助（ただし、地域コミュニティ維持・再生の用途に 10 年以上活用する場合に限る。）
- ト 空家住宅等又は特定空家等を除却するか活用するかを判断するためのフィージビリティスタディ
- チ 空家住宅等又は特定空家等を除却するか活用するかを判断するためのフィージビリティスタディを行う者に対する補助
- リ 空家住宅等、特定空家等又は不良住宅の除却又は活用に係る測量試験等（工事の実施のために必要な測量、試験、調査及び設計をいう。又において同じ。）
- ヌ 空家住宅等、特定空家等又は不良住宅の除却又は活用に係る測量試験等を行う者に対する補助
- ル 空家住宅等、特定空家等又は不良住宅の所有者の特定
- ヲ 空家等対策計画の策定等に必要となる空家住宅等、特定空家等又は不良住宅の実態把握（ただし、空家等対策計画に数値目標や空き家対策を推進する具体的施策を記載する場合に限る。）
- ワ 空家法第 24 条第一号、第三号又は第五号に掲げる業務を行う空家等管理活用支援法人に対する補助等（1 法人当たり通算 3 か年度以内で実施するものに限る。）

三 施行者は、空き家対策総合支援事業において、前号の空き家対策基本事業とあわせて実施する、空家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条、第 264 条の 2、第 264 条の 8、第 264 条の 9、第 264 条の 14 及び第 952 条に基づく請求のための法務的手続等を行う事業について、空き家対策附帯事業として実施することができる。

四 施行者又は補助事業者は、空き家対策総合支援事業において、第二号の空き家対策基本事業とあわせて実施する、次の表の（イ）欄に掲げる事業について、（ロ）欄に掲げる要綱等に即して、空き家対策関連事業として実施することができる。この場合において、（ロ）欄に掲げる要綱等のうち（ハ）欄に掲げる事項は（ニ）欄に掲げる事項に読み替えるものとする。

（イ）	（ロ）	（ハ）	（ニ）
住宅・建築物耐震改修事業（空き家に関するものに限る。）	社会資本整備総合交付金交付要綱（以下、この表において「交付金交付要綱」という。）附属第Ⅱ編イ-16-（12）、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-16-（12）		
住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型の重点整備地区を含むものに限る。）	住宅市街地総合整備事業制度要綱第 3 から第 22 まで、住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱、交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-（8）、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-16-（8）	住宅市街地整備計画	空き家対策総合実施計画
街なみ環境整備事業	街なみ環境整備事業制度要綱（平成 5 年 4 月 1 日付け建設省住市発第 27 号）交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-（9）、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-16-（9）		
狭あい道路整備等促進事業	交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-（13）、交付金交付要綱附属第Ⅲ編イ-16-（13）		
小規模住宅地区改良事業	小規模住宅地区等改良事業制度要綱	第 5 第 1 項に規定する事業計画	空き家対策総合実施計画
住宅地区改良事業等計画基礎調査事業	住宅地区改良事業等補助金交付要領（昭和 53 年 4 月 4 日付け建設省住整発第 14 号）第 2 第 12 号に規定する住宅地区改良事業等計画基礎調査事業		
地域優良賃貸住宅整備事業（住宅を新たに建設するものを除	地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領、地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱及び交付金		

五 施行者は、第二号の空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業等（交付金交付要綱第6第2号口の①～④に掲げるものを除く。この場合において、「交付金事業者」を「施行者」に読み替えるものとする。）を空き家対策促進事業として実施することができる。

8 空き家対策総合支援事業（空き家対策モデル事業に限る。）の実施

一 施行者は空き家対策総合支援事業において次のイからハに掲げる事業について、空き家対策モデル事業として実施することができる（ただし、将来的に空き家の改修工事若しくは除却工事を行う前提の取組又は地方公共団体が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組に限る）。

イ 次のaからcのいずれかに該当する創意工夫をこらしたモデル性の高い調査検討・評価、普及・広報等

a 空き家に関する相談対応の充実又は空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等

b 空き家等に関連するスタートアップその他の新たなビジネスモデルの構築等

c ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した空家等の活用

ロ 創意工夫をこらしたモデル性の高い空き家の改修工事及び除却工事（除却後の土地の整備を含む。）

ハ イ及びロに掲げる事業の実施に関する事業として、次のaからcに掲げるもの

a イ及びロに掲げる事業を行う者に必要な費用の交付等の事務を行う事業

b イ及びロに掲げる事業の評価を行う事業

c モデル性の高い空き家対策に関する調査、普及・広報を行う事業

9 空き家対策総合支援事業に対する国の補助

一 国は、空き家対策基本事業について、事業の施行者に対して補助を実施することができる。ただし、第7項第二号ワに掲げる事業にあっては、空家等管理活用支援法人の各事業年度の取組を国土交通大臣に報告するものとし、予算の範囲内、かつ、各空き家対策総合実施計画の交付対象事業の全体事業費の1/2未満において、当該事業に要する費用の一部を補助することができる。

二 国は、空き家対策附帯事業について、事業の施行者に対して補助を実施することができる。

三 国は、空き家対策関連事業について、前項第四号の表の（イ）欄に掲げる事業毎に、同表（ロ）に掲げる要綱等に即して事業の施行者又は補助事業者に対して補助を実施することができる。

四 国は、空き家対策促進事業について、事業の施行者に対して、予算の範囲内、かつ、各空き家対策総合実施計画の交付対象事業の全体事業費の2/10以内において、当該事業に要する費用の一部を補助することができる。

五 国は、空き家対策モデル事業について、事業の施行者に対して補助を実施することができる。

## 第26 監督等

国土交通大臣は、都道府県、指定都市、都市再生機構又は地方住宅供給公社に対し、都道府県知事は、市町村（指定都市を除く。）、地方住宅供給公社又は民間事業者等に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、住宅市街地総合整備事業の施行の促進を図り、又は都市再生住宅等の管理及び処分の適正な執行を確保するため、報告若し

くは資料の提出を求め、又は必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

## 第27 運 営

住宅市街地総合整備事業制度の運営は、この要綱に定めるところによるほか、大都市法及び関係法令等、住宅市街地総合整備事業事務処理要領（平成16年4月1日付け国住市第351号）、住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱（平成16年4月1日付け国住市第352号）、21世紀都市居住緊急促進事業補助金交付要綱（平成10年12月11日付け建設省住備発第130号・建設省住街発第110号・建設省住市発第45号）、都市再生住宅等管理要領（平成14年4月1日付け国住市第1938号）、敷地及び建築物の整備に関する計画制度要綱（平成11年12月9日付け建設省住街発第127号、建設省住市発第42号）及び関係通知の定めるところにより行わなければならない。

### 附則

#### 第1 施行期日

この要綱は平成16年4月1日から施行する。

#### 第2 経過措置

- 1 住宅市街地整備総合支援事業制度要綱（平成10年4月8日付け建設省住市発第13号）及び密集住宅市街地整備促進事業制度要綱（平成6年6月23日付け建設省住市発第46号）（以下、旧要綱という。）は、廃止する。ただし、この要綱の施行の際、旧要綱に基づき行われている事業については、この要綱で定める住宅市街地総合整備事業であるものとみなし、各補助対象事業の補助に関する規定は、それぞれなお従前の例によるものとする。
- 2 この要綱の施行の際、住宅市街地基盤整備事業制度要綱（平成16年4月1日付け国土政第3-4号）附則第2により廃止された住宅宅地関連公共施設等総合整備事業制度要綱（平成14年5月21日付け国総宅第356号）に基づき行われている事業のうち、平成16年度以降において住宅市街地総合整備事業として予算配分される事業については、この要綱で定める住宅市街地総合整備事業であるものとみなし、各補助対象事業の補助に関する規定は、それぞれなお従前の例によるものとする。
- 3 平成10年3月31日までに整備計画の承認を受け、かつ、前項の規定により住宅市街地総合整備事業とみなした事業に係る第19第1項第8号及び第21第6項の規定については従前の事業の規定による。

### 附則

#### 第1 施行期日

この要綱は平成17年4月1日から施行する。

### 附則

#### 第1 施行期日

この要綱は平成18年4月1日から施行する。

### 附則

#### 第1 施行期日

この要綱は平成19年4月1日から施行する。

#### 第2 地域優良賃貸住宅整備事業に係る規定



- 1 第2第32号口の規定については、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）の施行の日から施行する。
- 2 前項の施行の日までに、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等並びに事業に着手した特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等については、なお従前の例によるものとする。

### 第3 経過措置

この要綱の施行の際、旧要綱に基づき行われている沿道等整備型重点整備地区における事業については、この要綱で定める住宅市街地総合整備事業であるものとみなし、各補助対象事業の補助に関する規定は、それぞれなお従前の例によるものとする。

#### 附則

##### 第1 施行期日

この要綱は平成20年4月1日から施行する。

##### 第2 経過措置

- 1 平成21年3月31日までの間においては、第2第35号の規定を次のように読み替えて、本要綱の規定を適用することとする。

三十五 収入分位40%以下の世帯

公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第1条第3号に規定する収入が26万8千円以下の世帯又は住宅局長が別に定める世帯をいう。

#### 附則

##### 第1 施行期日

この要綱は平成21年4月1日から施行する。

#### 附則

##### 第1 施行期日

この要綱は平成22年4月1日から施行する。

#### 附則

##### 第1 施行期日

この要綱は平成23年4月1日から施行する。

#### 附則

##### 第1 施行期日

この要綱は平成24年4月6日から施行する。

#### 附則

##### 第1 施行期日

この要綱は平成25年4月1日から施行する。

#### 附則

##### 第1 施行期日

この要綱は平成 25 年 5 月 15 日から施行する。

## 附則

### 第 1 施行期日

この要綱は平成 26 年 2 月 6 日から施行する。

## 附則

### 第 1 施行期日

この要綱は平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

## 附則

### 第 1 施行期日

この要綱は平成 26 年 8 月 1 日から施行する。

## 第 2 経過措置

平成 28 年度末までに住宅市街地総合整備事業を開始する場合は、平成 28 年度中に都市機能誘導区域、平成 30 年度中に都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定により市町村が作成する立地適正化計画（以下「立地適正化計画」という。）に定められた同条第 2 項第 2 号に規定する居住誘導区域を設定することを前提に、「都市機能誘導区域」を「都市機能誘導区域の見込地」と読み替えるものとする。平成 28 年度末までに中心市街地活性化法第 9 条に規定される中心市街地活性化基本計画について内閣総理大臣の認定を受ける場合は、当該中心市街地活性化基本計画に基づいて行われる事業に限り、なお従前の例による。

## 第 3 マンション建替事業等に係る特例

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション建替え円滑化法」という。）に基づき認可を受けて実施されるマンション建替事業で、次に掲げる要件に該当するものについては、平成 29 年度までに認可されるものに限り、別表第 1 の「マンション建替事業等」に含むものとする。

イ 施行マンションの敷地が、第 4 第 2 号イ a の①から③まで、⑤若しくは⑦又は次に掲げるいずれかの区域内にあること。

a 都市機能誘導区域内であって、鉄道若しくは地下鉄の駅（ピーク時運行本数（片道）が 3 本以上）から半径 1 km の範囲内又はバス若しくは軌道の停留所・停車場（ピーク時運行本数（片道）が 3 本以上）から半径 500m の範囲内であって、次に掲げる条件に該当する区域

- (a) 昭和 35 年国勢調査による人口集中地区（ただし、昭和 35 年に人口集中地区が設定されていない場合については、人口集中地区の設定の基準を満たすとみなされる地区）
- (b) 経済社会状況の変化により、都市の中心としての役割が低下し、又は低下するおそれがあり、当該都市及びその周辺地域の発展を図る上で一体的整備を図ることが必要と認められる区域
- (c) 商業地域又は近隣商業地域が相当部分を占める区域
- (d) まちづくり協議会、商店街振興組合など基本計画の実現に積極的に参加する地域の住民、事業者等による組織があると認められる区域
- (e) 首都圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成市街地、近畿圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成都市区域、名古屋市の区域及び指定の区域を除く地域

- (f) 平成 12 年人口の昭和 55 年人口に対する減少率が 20%以上である区域
- b 平成 12 年の高齢者人口の割合が 16%以上である区域
- c 人口 5 万人以上の市の区域
- d 特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法（平成 3 年法律第 82 号）第 5 条第 1 項に規定する特定商業集積基本構想（以下「特定商業集積整備基本構想」という。）が定められた区域
- e 土地区画整理法第 6 条第 6 項に規定する高度利用推進区
- ロ 施行マンションの敷地に接する道路の中心線以内の面積が 300 平方メートル以上であること
- ハ 施行マンションの住戸が 10 戸以上であり、かつ、当該マンションが減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）別表第 1 に掲げる耐用年数の 3 分の 2 を経過していること

#### 附則

##### 第 1 施行期日

この要綱は、平成 26 年 12 月 24 日から施行する。

#### 附則

##### 第 1 施行期日

この要綱は、平成 27 年 4 月 9 日から施行する。

#### 附則

##### 第 1 施行期日

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

##### 第 2 経過措置

平成 30 年度末までに地域居住機能再生推進事業を開始する場合は、平成 30 年度中に居住誘導区域を設定することを前提に、本要綱第 23 第 2 項第三号ロ c(2)において、「居住誘導区域」を「居住誘導区域の見込地」と読み替えるものとする。

##### 第 3 地域居住機能再生推進事業に係る特例

第 1 の施行の日までに事業に着手した地域居住機能再生推進事業については、第 23 第 5 項第四号の規定を適用しないものとする。

#### 附則

##### 第 1 施行期日

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

#### 附則

##### 第 1 施行期日

この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

##### 第 2 経過措置

全部又は一部が豪雪地帯又は特別豪雪地帯に存する市町村においては、平成 30 年度に限り、第 25 第 3 項第一号の空家等対策計画に策定中の空家等対策計画案を含むものとする。

#### 附則

##### 第 1 施行期日

この要綱は平成 31 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 2 第 16 号ホに規定する「耐火建築物等」及び「準耐火建築物等」に関する規定は、建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）の施行の日から施行する。

## 第 2 経過措置

この要綱の施行の際、改正前の要綱に基づき行われている低未利用地有効利用等推進計画の作成に係る事業については、なお従前の例による。

### 附則

#### 第 1 施行期日

この要綱は令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

### 附則

#### 第 1 施行期日

この要綱は令和 3 年 1 月 28 日から施行する。

### 附則

#### 第 1 施行期日

この要綱は令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

### 附則

#### 第 1 施行期日

この要綱は令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

### 附則

#### 第 1 施行期日

この要綱は令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

#### 第 2 経過措置

この要綱の施行の際、設計等に着手している事業については、なお従前の例によることができる。

### 附則

#### 第 1 施行期日

この要綱は令和 5 年 12 月 13 日から施行する。

### 附則

#### 第 1 施行期日

この要綱は令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

#### 第 2 経過措置

この要綱の施行の際、設計等に着手している事業については、なお従前の例によることができる。

別表第1 都市再生住宅等の整備に係る地区等

(1)都市再生住宅等整備の対象事業	(2)都市再生住宅等整備の内容	(3)都市再生住宅等整備を行う地区
整備地区の整備	都市再生住宅等の整備 従前居住者用の宅地の整備	整備地区又は当該地区に近接する地区
市街地再開発事業等	都市再生住宅等の整備	市街地再開発事業の施行区域等
特別の事情がある場合の市街地再開発事業等に関連して緊急に整備が必要な公共施設の整備事業、建替等対象団地の建替事業等、高規格堤防等整備事業と関連して行われる優良建築物等整備事業及び都市・居住環境整備基本計画に位置づけられた事業	都市再生住宅等の整備	入居することとなるものの利便を考慮した適正な立地条件を備えた地区
マンション建替事業等	都市再生住宅等の整備	施行マンション若しくは施行再建マンションの敷地の区域等又は当該区域に近接する区域

(注)

- 1 賃貸施設の建設等は、整備地区の整備に係るもの（整備地区内に整備する場合に限る。）又は市街地再開発事業に係るもの（市街地再開発事業の施行地区に整備する場合に限る。）とする。
- 2 「市街地再開発事業等」とは、都市再開発法第2条第1号に規定する市街地再開発事業、土地区画整理法第2条第1項に規定する土地区画整理事業、大都市法第2条第4号に規定する住宅街区整備事業、都市再生推進事業制度要綱（平成12年3月24日付け建設省経宅発第37-2号・都計発第35-2号・住街発第23号）第1条の2第1項第5号に規定する都市防災総合推進事業又は防災街区整備事業をいう。
- 3 「市街地再開発事業の施行区域等」とは、都市再開発法第2条第3号に規定する施行地区、都市計画法第10条の2第1項第1号の規定により都市計画に定められた市街地再開発促進区域若しくは同項第2号の規定により都市計画に定められた住宅街区整備促進区域、同法第12条第2項の規定により都市計画に定められた市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅街区整備事業若しくは防災街区整備事業の施行区域又は都市再生推進事業費補助交付要綱第10条の2第4項第2号に規定する不燃化促進区域をいう。
- 4 「関連して緊急に整備が必要な公共施設」とは、都市計画法第7条の2第1項の都市再開発の方針に、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の整備又は開発の計画の概要を定めた区域内における市街地再開発事業等の実施に関連し、緊急に整備が必要となる公共施設をいう。
- 5 「建替等対象団地の建替事業等」とは、「地域リロケーション住宅の供給について」（平成12年11月22日付け建設省住備発第72号）により実施される建替等対象団地内の公共賃貸住宅の建替え及び全面的改善事業をいう。
- 6 「高規格堤防等整備事業」とは、高規格堤防（河川法（昭和39年法律第167号）第6条第2項に規定する高規格堤防をいう。）及びこれに準ずる堤防の整備に関する事業をいう。
- 7 「優良建築物等整備事業」とは、優良建築物等整備事業制度要綱（平成6年6月23日付け建設省住街発第63号）第2第1号に規定する優良建築物等整備事業をいう。
- 8 「マンション建替事業等」とは、一又は二のいずれかに該当するものであること。
  - 一 マンション建替え円滑化法第2条第4号に規定するマンション建替事業で、次に掲げる要件に該当するもの
    - イ 施行マンション（マンション建替え円滑化法第2条第6号に規定する施行マンションをいう。以下同じ。）の敷地が都市再開発法第2条の3第1項第1号に規定する計画的な再開発が必要な市街地、同条第2項に規定する計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ継続的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区又は第4第2号イ a の⑧に規定する区域の区域内にあり、かつ、施行マンションの敷地に接する道路の中心線以内の面積が1,500平方メー

トル以上であること

ロ 施行マンションの住戸が 50 戸以上であり、かつ、当該マンションが減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）別表第 1 に掲げる耐用年数の 3 分の 2 を経過していること

二 マンション建替え円滑化法第 102 条第 2 項の規定による除却の必要性に係る認定を受けたマンションについて実施する同法第 2 条第 1 項第 9 号に規定するマンション敷地売却事業

9 「施行マンション若しくは施行再建マンションの敷地の区域等」とはマンション建替え円滑化法第 10 条若しくは第 47 条の規定により事業計画に定められた施行マンションの敷地の区域、同法第 10 条若しくは第 47 条の規定により事業計画に定められた施行再建マンションの敷地の区域、同法第 120 条第 1 項の規定により認可を受けたマンション敷地売却組合の定款に定められた売却マンション（同法第 2 条第 1 項第 10 号に規定する「売却マンション」をいう。）の敷地の区域をいう。

別表第2 建築物の老朽度等の測定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点
老 朽 度	築後経過年数	耐用年限の 1/2 超過、耐用年限の 2/3 以下のもの	100	130
		耐用年限の 2/3 超過のもの	130	
耐 火 性	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
		同壁面数が 3 以上あるもの	20	
	屋根	屋根が可燃性材料でふかかれているもの	10	
接 道	道路幅員	接する道路の幅員が 2.7m以上 4 m未満のもの	20	50
		接する道路の幅員が 1.8m以上 2.7m未満のもの	30	
		接する道路の幅員が 1.8m未満のもの	50	
	袋路状道路	延長 35m以上の袋路にのみ接しているもの	10	
	接道延長	接道部分の延長が 2 m未満のもの	20	
採光 ・ 通 風	天空遮蔽率	主要居室の主要開口部の前面における天空遮蔽率が 30%以上 50%未満のもの	10	30
		同 50%以上 70%未満のもの	20	
		同 70%以上のもの	30	
	障害物	採光・通風確保の観点から著しい障害となるものが住宅に隣接しているもの	10	
	住宅形状	採光・通風上不合理な形状であるもの	10	
建 築 基 準 法 不 適 合	道路内制限	道路内建築制限に適合していないもの	20	40
	用途地域	用途地域の制限に適合していないもの	20	
	容積率	延べ面積の敷地面積に対する割合の上限を超えているもの	20	
	建ぺい率	建築面積の敷地面積に対する割合の上限を超えているもの	20	

注1) 評価項目に応ずる評価点の合計（ただし、評価点の合計が最高評価点を超えるときはその最高評価点）をその評価区分の評価点とし、評価区分ごとの評価点の合計をその住宅の評価点とする。

注2) 耐用年限は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)に定める年数とする。

<住宅の場合>

RC(SRC)	レンガ、ブロック	金 属	木 造	木造モルタル	簡易建物
47年	38年	34、27、19年	22年	20年	10、7年

注3) 本表による評価点に代えて、住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）第1条第1項の規定による評価点並びに本表のうち接道及び採光・通風に関する評価点の合計をもって、その住宅の評価点とすることができる。