

■住宅市街地総合整備事業って…？

(1)目的

住宅市街地総合整備事業の目的は、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、住宅や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い、もって公共の福祉に寄与することである。

住宅市街地総合整備事業は、以下の7事業から構成されている。

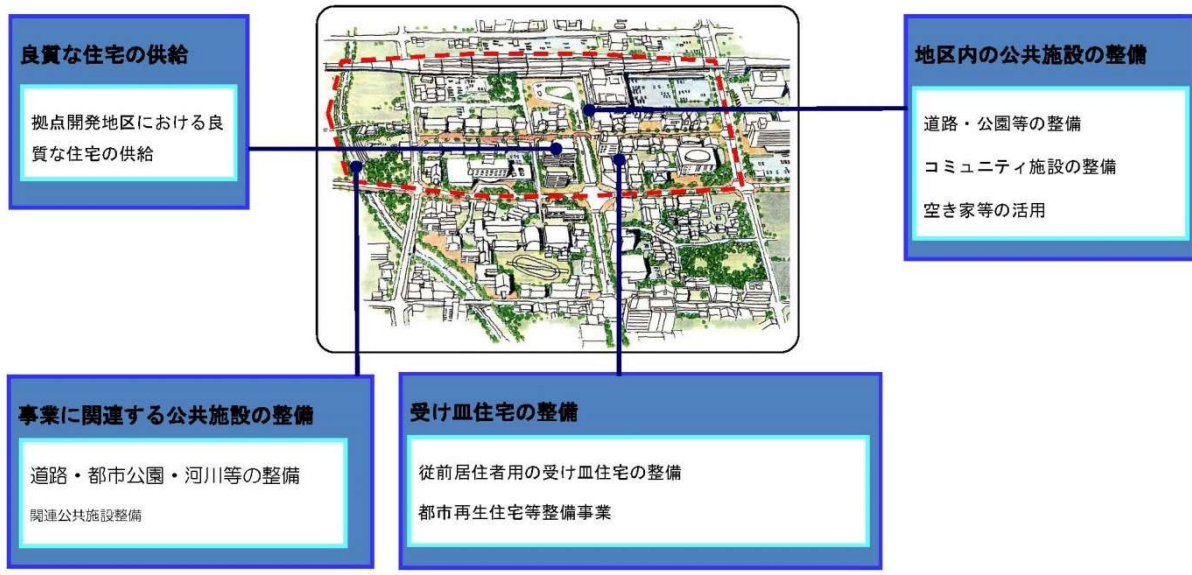
- [1]住宅市街地整備計画に従って行われる事業
- [2]都心共同住宅供給事業
- [3]防災街区整備事業
- [4]都市再生住宅等整備事業
- [5]地域居住機能再生推進事業
- [6]密集市街地総合防災事業
- [7]空き家対策総合支援事業

(2)施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者

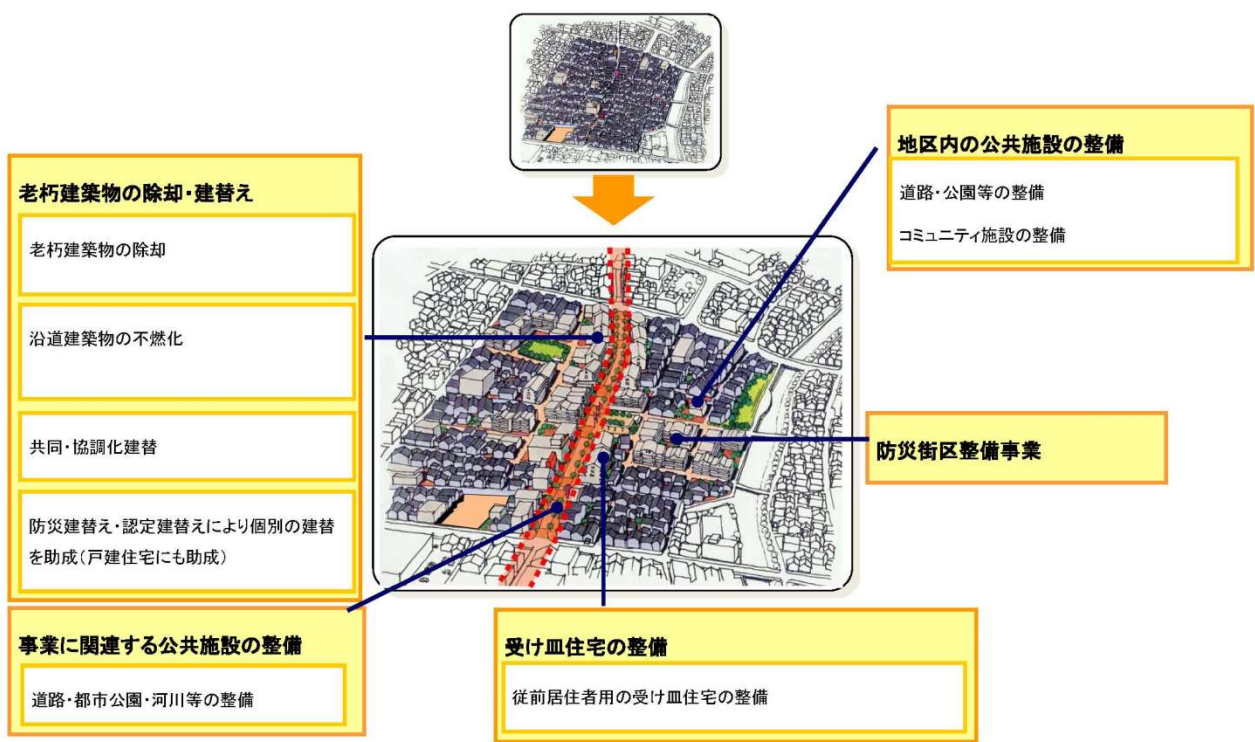
(3)事業の構成(概要)

- [1]住宅市街地整備計画に従って行われる事業
 - ・拠点的な住宅開発を中心とした整備に関連して行われる事業(拠点開発型)、密集住宅市街地整備に関連して行われる事業(密集住宅市街地整備型)、中心市街地における街なかの住宅再整備に関連して行われる事業(街なか居住再生型)、住宅団地の再生整備に関連して行われる事業(住宅団地ストック活用型)の4事業タイプに分類される
- [2]都心共同住宅供給事業
 - ・大都市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
- [3]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に規定する防災街区整備事業
- [4]都市再生住宅等整備事業
 - ・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従前居住者用の住宅等の整備
- [5]地域居住機能再生推進事業
 - ・地域居住機能再生計画に従って行われる住宅等の整備
- [6]密集市街地総合防災事業
 - ・密集市街地総合防災計画に従って行われる防災街区の整備等
- [7]空き家対策総合支援事業
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項に規定する空家等対策計画に沿って実施される空き家対策であって、空き家対策総合実施計画に従って行われる事業



住宅市街地整備計画に従って行われる事業(拠点開発型・街なか居住再生型)のイメージ

出典:住宅市街地整備ハンドブック [発行:公益社団法人 全国市街地再開発協会]



住宅市街地整備計画に従って行われる事業(密集住宅市街地整備型)のイメージ

出典:国土交通省 HP

■住宅市街地総合整備事業を行うには・・・！

事業種別	地区要件
[1]住宅市街地整備計画に従って行われる事業	<p><拠点開発型、街なか居住再生型、密集住宅市街地整備型における共通地区要件></p> <p>[1]重点整備地区(*)を一つ以上含む地区であること *重点整備地区の要件 [i]面積が概ね 1ha 以上であること（住宅団地ストック活用型を除き、重点供給地域においては概ね 0.5ha 以上） [ii]拠点開発型、街なか居住再生型、密集住宅市街地整備型、住宅団地ストック活用型のいずれかの型の要件に適合すること</p> <p>[2]整備地区の面積が概ね 5ha 以上であること（住宅ストック活用型を除き、重点供給地域においては概ね 2ha 以上）</p> <p>[3]原則として住宅戸数密度が 30 戸/ha 以上の地区であること（街なか居住再生型、住宅団地ストック活用型を除く）</p>
拠点開発型	<p>[1]次のいずれかの地域内に存すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏整備法の既成市街地、近郊整備地帯又は都市開発区域 ・近畿圏整備法の既成都市区域、近郊整備区域又は都市開発区域 ・中部圏開発整備法の都市整備区域又は都市開発区域 ・重点供給地域 ・地方拠点都市地域 ・県庁所在都市又は通勤圏人口 25 万以上の都市の通勤圏 ・市街地総合再生計画の区域 ・都市機能誘導区域内であって、鉄道若しくは地下鉄の駅(※)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(※)から半径 500m の範囲内 ※ピーク時運行本数(片道)が 3 本以上 <p>[2]重点整備地区内に、概ね 1ha 以上、かつ重点整備地区面積の概ね 20%以上(※)の拠点開発等の実施が見込まれる区域を含むこと ※人口が減少している都心地域、中心市街地基本計画区域等にあつては、概ね 0.5ha 以上、かつ重点整備地区面積の概ね 10%以上</p>
街なか居住再生型	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化基本計画で定める中心市街地の区域であつて、一定の条件に該当する区域に存すること ・重点整備地区で概ね 50 戸以上かつ 10 戸/ha 以上の住宅整備が見込まれること ・重点整備地区の面積が概ね 30ha 以下であること
密集住宅市街地整備型	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の換算老朽住宅戸数が 50 戸以上であること（重点供給地域にあつては 25 戸以上） ・住宅戸数密度の区分に応じた、地区内の住宅戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合以上であること
住宅団地ストック活用型	<ul style="list-style-type: none"> ・入居開始から概ね 30 年以上を経過した住宅団地が存在していること ・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 ・住宅戸数が 100 戸以上であること ・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 ・都市再生特別措置法に規定する立地適正化計画が策定されている場合は、全域が都市機能誘導区域又は居住誘導区域内、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、都道府県まち・ひと・しごと創生総合戦略等にて位置づけられていること
[2]都心共同住宅供給事業	<p>以下のいずれかの区域のうち、重点供給地域内であること</p> <p>[1]東京 23 区 [2]大阪市 [3]名古屋市の旧市街地</p>
[3]防災街区整備事業	<p>以下の条件に該当する密集市街地の土地の区域であること</p> <p>[1]特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画の区域内にあること</p>

事業種別	地区要件
	<p>[2] 耐火建築物又は準耐火建築物の延べ面積の合計が、全ての建築物の延べ面積の合計の概ね三分の一以下であること</p> <p>[3] 接道、建ぺい率、敷地面積の最低限度、壁面の位置等の制限に適合しない建築物の数又は建築面積の合計が、全ての建築物の数又は建築面積の合計の二分の一以上であること</p> <p>[4] 十分な公共施設がないこと、土地の利用が細分化されていること等により土地の利用状況が不健全であること</p> <p>[5] 当該地区を防災街区として整備することが、特定防災機能の効果的な確保に貢献すること</p>
[4] 都市再生住宅等整備事業	・住宅市街地総合整備事業等に伴い住宅等に困窮することとなる者のための住宅等を整備するものであること等
[5] 地域居住機能再生推進事業	<p>[1] 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</p> <p>* 重点整備地区の要件</p> <p>[i] 面積が概ね 1ha 以上であること（重点供給地域は概ね 0.5ha 以上）</p> <p>[ii] 住宅市街地総合整備事業等の事業の実施が見込まれる区域を含むこと</p> <p>[iii] 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</p> <p>[2] 整備地区の面積が概ね 5ha 以上であること（重点供給地域においては概ね 2ha 以上）</p> <p>[3] 次に掲げる要件に該当すること</p> <p>[i] 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</p> <p>[ii] 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（団地内に複数の生活支援施設等を併設する場合は、概ね 300 戸以上）</p>
[6] 密集市街地総合防災事業	<p>[1] 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</p> <p>* 重点整備地区の要件</p> <p>[i] 面積が概ね 1ha 以上であること（重点供給地域は概ね 0.5ha 以上）</p> <p>[ii] 住宅市街地総合整備事業等の事業の実施が見込まれる区域を含むこと</p> <p>[iii] 次に掲げるいずれかの要件に該当すること</p> <p>a) 地区内の住宅戸数密度が 30 戸/ha 以上であること</p> <p>b) 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</p> <p>[2] 整備地区の面積が概ね 5ha 以上であること（重点供給地域においては概ね 2ha 以上）</p>
[7] 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に規定する空き家等対策計画に沿って実施される空き家対策であって、空き家対策総合実施計画に従って行われる事業

■住宅市街地総合整備事業に対する支援（交付・補助等）

※このページの内容は、書籍『住宅市街地整備ハンドブック』に詳しく載っています。購入を希望される方は協会ホームページ「再開発等の専門図書」をご覧ください。

■国土交通省 担当部署

- 住宅局市街地建築課市街地住宅整備室

2023年3月1日更新

※このページの内容は、書籍『住宅市街地整備ハンドブック』に詳しく載っています。
購入を希望される方は協会ホームページ「販売図書」をご覧ください。