

## ■住環境整備事業って…？

住環境整備事業とは、構造や設備が不良な住宅の密集、道路・公園等の公共施設の未整備など、住環境が劣っている地区に、良質な住宅の供給、公共施設等の整備を行う事業のことをいいます。整備手法としては、構成要素を個々に整備するものから、複合・総合的に整備するものまで存在し、住環境の複合的な整備を目的とする事業としては、住宅地区改良事業や小規模住宅地区等改良事業等があげられます。また、広義として、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型、拠点開発型・沿道等整備型)や街なみ環境整備事業も含めて住環境整備事業ということがあります。

ここでは、代表的な2つの事業を紹介します。

## ■住宅地区改良事業

### (1)住宅地区改良事業って…？

[1] 目的: 住宅地区改良法に基づき、不良住宅(※1)が密集すること等によって保安衛生等に関し危険又は有害な状況にある地区(改良地区)において、不良住宅をすべて除却し、生活道路、児童遊園、集会所等を整備し、従前の居住者のための改良住宅(※2)を建設する事業であり、改良地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むことのできる住宅の集団的な建設を促進することを目的としています。

#### ※1 不良住宅

主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

#### ※2 改良住宅

住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業の中で、施行者である地方公共団体が建設し、事業の実施により居住する住宅を失う者に対して供給する住宅及びその付帯施設のことをいう。

[2] しくみ: 住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)を根拠に実施される事業です。国土交通大臣による改良地区の指定、事業計画の認定を得た上、不良住宅の買収除却を行い、改良住宅の建設、公共施設の整備を行います。施行者は、不良住宅の収用(11条)、土地整備のための土地の収用(13条)が可能です。

[3] 施行者: 市町村・都の特別区(特別の事情による場合は都道府県)

### (2)住宅地区改良事業を行うには…！

#### 【地区の要件】

- 面積…0.15ha以上
- 不良住宅戸数…50戸以上
- 不良住宅率…80%以上

- 住宅戸数密度・・・80戸/ha以上

### (3)住宅地区改良事業に対する支援

【補助・支援制度】

補助対象の例(補助率)

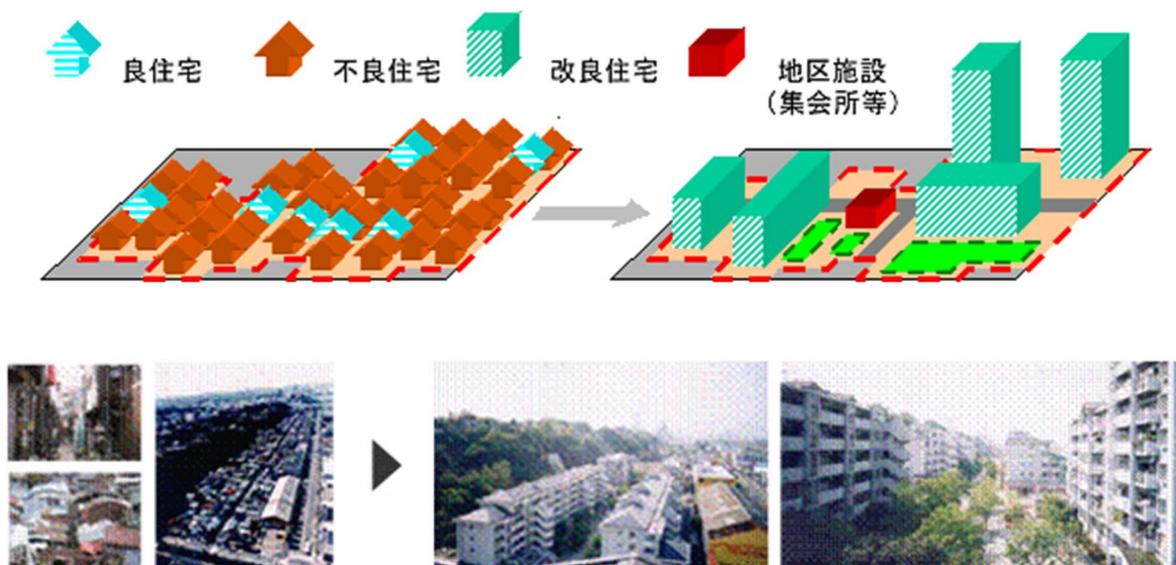
- 不良住宅の買収・除却(1/2)
- 改良住宅整備・用地取得(2/3)
- 公共施設・地区施設整備(2/3) 等

支援制度

- 租税特別措置法の適用

### (4)所管部署

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室



住宅地区改良事業実地事例(横浜市)

出典:住環境整備 [発行:公益社団法人 全国市街地再開発協会]

## ■小規模住宅地区等改良事業

### (1) 小規模住宅地区等改良事業って…？

[1] 目的： 不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の整備改善又は災害の防止のために、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設、建築物の敷地の整備等を行う事業です。住宅地区改良事業と比べ、地区の要件が緩和されています。

[2] しくみ： 小規模住宅地区等改良事業制度要綱(平成9年住宅局長通達)に基づく制度です。住宅地区改良事業に準じる制度ですが、法律に基づく制度ではないことから、収用事業ではありません。

[3] 施行者： 市町村・都の特別区(特別の事情による場合は都道府県)

### (2) 小規模住宅地区等改良事業を行うには…！

#### 【地区の要件】

- 不良住宅戸数…15戸以上(過疎地における激甚災害に係る事業の場合は5戸以上に要件緩和)
- 不良住宅率…50%以上 等

### (3) 小規模住宅地区等改良事業に対する支援

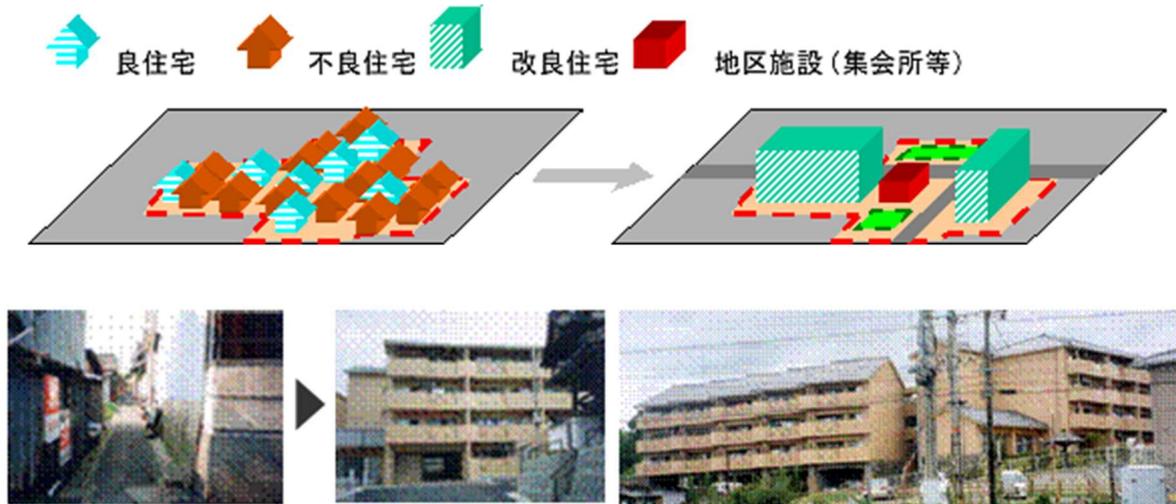
#### 【補助・支援制度】

##### 補助対象(補助率)

- 不良住宅の買収・除却(1/2、1/3(除却跡地を公共的施設の用に供しない場合))
- 小規模改良住宅整備(2/3)
- 用地取得(1/2)
- 公共施設・地区施設整備(1/2) 等

#### (4)所管部署

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室



小規模住宅地区改良事業実地事例(奈良市)

出典:住環境整備 [発行:公益社団法人 全国市街地再開発協会]

2023年3月1日更新

※このページの内容は、書籍『住環境整備』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。