

目 次

第一部 住宅市街地整備の仕組み	1
第1章 はじめに	1
1. ハンドブックの目的	1
2. 住宅市街地整備とは	1
第2章 令和8年度予算の拡充事項	3
1. 住宅市街地総合整備事業（水害対策型）の創設	3
2. 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、密集市街地総合防災事業の拡充	3
3. 住宅・建築物安全ストック形成事業の拡充・延長	4
4. 住宅・建築物防災力緊急促進事業の拡充・延長	5
5. 災害リスクの高いエリアにおける住宅の立地抑制	5
6. 物価高騰を踏まえた補助限度額の引上げ	6
第3章 制度の枠組	11
第1節 交付金と補助金の関係	11
第2節 制度概要	12
1. 住宅市街地総合整備事業	12
2. 密集市街地総合防災事業	14
3. 街なみ環境整備事業	15
4. 住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物耐震改修事業）	16
5. 住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物アスベスト改修事業）	19
6. 住宅・建築物安全ストック形成事業（がけ地近接等危険住宅移転事業）	21
7. 住宅・建築物安全ストック形成事業（災害危険区域等建築物防災改修等事業）	22
8. 住宅・建築物安全ストック形成事業（建築物火災安全改修事業）	23
9. 住宅・建築物防災力緊急促進事業	25
10. 防災・省エネまちづくり緊急促進事業	27
11. 狭あい道路整備等促進事業	31
第3節 住宅市街地総合整備事業に関する制度枠組	51
1. 事業の目的・概要	51
2. 事業の構成	53
3. 地区要件	54
4. 住宅市街地整備計画	56
5. 事業計画	59
6. 支援対象項目の全体像	60
7. 事業再評価	66
8. 事業完了の報告	66
第二部 住宅市街地整備	75
第1章 密集市街地整備	75
第1節 密集市街地整備の現状と整備目標	75
1. 密集市街地整備の現状と課題	75
2. 密集住宅市街地整備の目標	76
第2節 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	87

1. 密集法の概要	87
2. 密集法関連の融資等	90
第3節 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）	93
1. 事業の概要	93
2. 交付対象・補助対象	93
3. 用地の事前取得の特例	128
第4節 密集市街地総合防災事業	145
1. 事業の概要	145
2. 一般的なフロー	146
3. 地区要件	146
4. 密集市街地総合防災計画	146
5. 補助対象	147
6. 事業評価の実施	147
7. 事業地区一覧	148
第5節 防災街区整備事業	150
1. 事業の概要	150
2. 施行地区要件	150
3. 事業の内容	150
4. 事業の施行者	151
5. 防災街区整備事業の対象区域	151
6. 支援対象項目の全体像	154
7. 支援対象項目別の留意点	155
8. 交付対象事業の算定方式の特例	162
9. 共同施設整備費の乗率算定方式	163
10. 事業実施の留意点	163
11. 事業地区一覧	165
第6節 狭あい道路整備等促進事業	169
1. 事業の概要	169
2. 狭あい道路整備等促進事業の活用のポイント	170
第7節 狭あい道路情報整備モデル事業	173
1. 事業の概要	173
第2章 工場跡地等を活用した拠点開発	174
第1節 拠点開発について	174
第2節 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）	175
1. 事業の概要	175
2. 交付対象・補助対象	175
第3章 住宅団地再生	204
第1節 団地再生について	204
第2節 地域再生法（地域住宅団地再生事業）	204
第3節 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）	206
1. 事業の概要	206
2. 交付対象・補助対象	206
第4節 住宅団地再生推進モデル事業	223
1. 事業の概要	223
2. 実施要件	223
3. 交付対象・補助対象	223
4. 現物負担を含む場合のスキーム	225

5. 地区一覧	225
第5節 地域居住機能再生推進事業	226
1. 事業の概要	226
2. 一般的な事業のフロー	226
3. 地区要件	226
4. 地域居住機能再生計画	227
5. 支援対象項目	228
6. 事業評価の実施	228
7. 地域居住機能再生推進事業実施地区一覧	229
第4章 街なか居住の推進	231
第1節 中心市街地について	231
第2節 住宅市街地総合整備事業（街なか居住型）	231
1. 事業の概要	231
2. 交付対象・補助対象	231
第5章 住宅市街地における水害対策	253
第1節 水害対策について	253
第2節 住宅市街地総合整備事業（水害対策型）	253
1. 事業の概要	253
2. 交付対象・補助対象	253
第6章 関連公共施設整備	266
1. 支援対象項目	266
2. 公共施設採択基準	266
3. 関連公共施設整備を行う場合の留意点	268
第7章 都心部における中高層共同住宅の供給	270
1. 事業の概要	270
2. 事業フロー	270
3. 対象区域	271
4. 計画の認定	271
5. 採択要件	274
6. 助成の概要	276
7. 融資制度等	276
第8章 従前居住者対策	278
第1節 都市再生住宅制度	278
1. 事業の概要	278
2. 事業フロー	279
3. 整備内容	280
4. 入居者の選定	281
5. 支援対象項目	282
6. 支援対象項目別の留意点	283
第2節 家賃対策	289
1. 従前居住者用賃貸住宅家賃対策	289
2. 民間賃貸住宅等家賃対策	297
3. 住宅困窮者に斡旋した民間賃貸住宅に係る家賃対策補助	302
第9章 その他	303
1. 防災・省エネまちづくり緊急促進事業	303

2. 住宅市街地総合整備事業の要素事業	315
3. 他事業との合併施行	317
4. 独立行政法人都市再生機構の活用	319
5. 地方財政措置、税制、融資	328
第三部 街なみを活かすまちづくり	337
第1章 歴史的な街なみを活かすまちづくりの意義	337
第2章 街なみ環境整備事業	338
第1節 事業の概要	338
1. 事業の目的	338
2. 事業主体	338
3. 対象区域	338
4. 地区要件	338
5. 事業フローの一例	340
第2節 計画の作成	341
1. 街なみ環境整備方針の作成	341
2. 街なみ環境整備方針の社会資本総合整備計画への記載	341
3. 街なみ環境整備方針に関する協議	341
4. 街なみ環境整備方針策定の留意点	342
5. 街なみ環境整備事業計画	342
第3節 街づくり協定	343
1. 街づくり協定の策定	343
2. 街づくり協定の承認	343
3. 街づくり協定策定の留意点	343
第4節 支援対象	345
1. 支援対象項目の全体像	345
2. 支援対象項目別の留意点	346
第5節 事業実施の留意点	361
第6節 事業完了報告	361
第7節 地方財政措置等	361
1. 住宅金融支援機構等の融資	361
2. 起債措置	362
第8節 街なみ環境整備事業に関する Q&A	363
1. 新規採択等について	363
2. 事業期間等について	363
3. 協議会活動助成について	364
4. 修景助成について	364
5. 生活環境施設助成について	365
6. 駐車場助成について	365
7. その他国土交通大臣が必要と認める事業に対する助成について	366
8. その他事項	366
第四部 災害に強い住宅・建築物の整備	401
第1章 住宅・建築物の耐震化	401
第1節 耐震化の意義	401
第2節 住宅・建築物耐震改修事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）	402

1. 定義.....	402
2. 事業の構成.....	403
3. 事業概要.....	404
第3節 建築物耐震対策緊急促進事業.....	423
1. 事業内容.....	423
2. 対象事業.....	423
3. 補助金の交付申請に関連する手続きの流れ（例）.....	434
第4節 地方財政措置、税制、融資.....	436
1. 起債措置.....	436
2. 特別交付税措置.....	436
3. 耐震改修促進税制.....	437
4. 融資制度.....	439
第5節 住宅・建築物耐震改修事業に関する Q&A.....	440
1. 制度全般の内容について.....	440
2. 耐震診断・計画策定・普及啓発に関する事業について.....	441
3. 耐震改修又は建替えに関する事業について.....	442
4. 住宅を除去し移転を行う事業又は移転建替えについて.....	445
5. その他.....	447
第2章 住宅・建築物の安全対策.....	455
第1節 災害時拠点強靱化緊急促進事業.....	455
1. 目的.....	455
2. 制度の概要.....	455
第2節 住宅・建築物アスベスト改修事業.....	459
1. 定義.....	459
2. 事業の構成.....	459
3. 事業概要.....	459
4. 地方財政措置について.....	462
5. 耐震改修等とアスベスト対策の一体的実施.....	462
6. 住宅・建築物アスベスト改修事業に関する Q&A.....	462
第3節 がけ地近接等住宅移転事業.....	467
1. 事業の概要.....	467
2. 交付の要件等.....	467
3. 地方財政措置.....	468
4. がけ地近接等危険住宅移転事業に関する Q&A.....	468
第4節 災害危険区域等建築物防災改修等事業.....	477
1. 事業の概要.....	477
2. 交付の要件等.....	477
第5節 建築物火災安全改修事業.....	480
1. 事業の概要.....	480
2. 交付の要件等.....	480
3. 地方財政措置.....	481
4. 建築物火災安全改修事業（直通階段が一つの建築物に関する火災安全改修）に関する Q&A.....	482
第五部 参考資料.....	487
第1章 補助金等の交付手続き等.....	487
1. 補助申請と交付決定.....	487

2. 補助事業等の遂行と完了	489
3. 地方整備局等への事務委任	497
4. 指導監督費等の使途基準	497
5. 取得財産の取扱い	505
6. 残存物件の取扱い	513
7. 未竣工工事の防止について	531
8. 一括設計審査（全体設計）制度等	535
9. 消費税相当額の取り扱いについて	535
10. 無電柱化の推進について	538
第2章 住宅市街地整備に係る事業の系譜	539
1. 住宅市街地総合整備事業等の経緯	539
2. 街なみ環境整備事業等の経緯	552
3. 事業手法の変遷	555
第3章 社会資本整備総合交付金等の概要	556
第1節 社会資本整備総合交付金	556
1. 制度の創設等	556
2. 社会資本整備総合交付金の概要	557
3. 社会資本整備総合交付金の事業の構成	560
4. 交付金業務に係る一連の流れ	569
5. 社会資本総合整備計画	570
6. 交付申請までの手続	575
7. 社会資本整備総合交付金制度の見直しについて	579
9. その他	581
第2節 防災・安全交付金	600
1. 防災・安全交付金の概要	600
2. 防災・安全交付金の特長	600
3. 防災・安全交付金の事業の構成	601
4. 整備計画	603
第4章 地区一覧	606
第5章 担当課一覧	611