

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 国住市第 352 号
国土交通省住宅局長通知〕

最終改正 令和 7 年 12 月 16 日 国住市第 96 号

第 1 通則

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、空き家対策総合支援事業又は住宅団地再生推進モデル事業に係る国の補助金（以下「補助金」という。）の交付等に関しては、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号。以下「法」という。）、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。）、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。）、住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成 16 年 4 月 1 日付け国住市第 350 号。以下「制度要綱」という。）並びに第 23 に規定する関係法令及び関係通知に定めるところによるほか、この要綱に定めるところによる。

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 都心共同住宅供給事業

大都市法第 101 条の 3 に基づき認定を受けた計画に従って行う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で、別表第 1（1）に掲げる要件を満たし、かつ、同（2）に掲げるタイプのいずれかに該当するものをいう。

二 整備計画策定等事業

都市・居住環境整備重点地域、整備地区、重点整備地区若しくは拠点的開発等を行う地区に係る調査等及び事業化に向けてのコーディネート等、又は地元住民協議会等の活動支援で、別表第 2 に掲げるものをいう。

三 市街地住宅等整備事業

住宅市街地整備計画に適合する事業又は第 1 号に規定する都心共同住宅供給事業に係る事業で、別表第 3 の（い）欄に掲げる事業（ただし密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業については建替えを促進すべき建築物の除却を伴い、別表第 5（1）から（5）のいずれかの要件に適合する建築物の建設（老朽建築物の除却跡地において建設する場合は除却後 2 年以内に行うもの。）に限り、住宅団地ストック活用型重点整備地区に係る事業については、公園・緑地・広場の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に係るものを除き、既存ストックの改修に限る。）をいう。

四 居住環境形成施設整備事業

次に掲げる事業をいう。

イ 拠点開発型重点整備地区内の原則として拠点的開発等が行われる区域以外の区域、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で、次に掲げる計画等の定められた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。以下同じ。）等で、別表第 4 の（い）欄に掲げる施設の整備（住宅団地ストック活用型重点整備地区に係る事業については、公園・緑地・広場に係

るものを除き、既存ストックの改修に限る)をいう。

- a 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第9項に規定する地区計画等
 - b 都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条の3第1項第2号若しくは同条第2項に規定する整備又は開発の計画
 - c 大都市法第3条の6第1項に規定する住宅市街地の開発整備の方針(確実に策定が見込まれるものと含む。)
 - d 都市計画法第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区(建築物の中高層階における住宅の確保及び住居の環境の保護を図ることを目的とするものに限る。)、第3号に掲げる高度地区及び高度利用地区、第4号に掲げる特定街区並びに第11条第1項第8号に掲げる一団地の住宅施設
 - e 建築基準法(昭和25年法律第201号)第47条に規定する壁面線による建築制限、第69条に規定する建築協定及び第86条第1項に規定する総合的設計
 - f 街なみ環境整備事業制度要綱(平成5年4月1日付け建設省住整発第27号)第9に規定する街づくり協定
 - g その他これらに類する市街地の整備・誘導指針
- ロ 密集住宅市街地整備型重点整備地区において行う次のaからcまでに掲げる事業をいう。
- a 老朽建築物等の除却(この場合、老朽建築物等には老朽住宅等、不良住宅、空き家住宅、空き建築物又は特定空家等と連担して一体的に除却すべき建築物を含み、除却には不良住宅、空き家住宅、空き建築物、又は特定空家等でない老朽建築物等の除却のための取得を含む。以下「老朽建築物等除却」という。)
 - b 施行地区の環境の整備改善に必要な土地の取得(代替地等及び公共施設用地転換地(制度要綱第2第33に規定するものをいう。以下同じ。)の取得を含む。)及び造成並びに地区公共施設等の整備等で、別表第4の(い)欄に掲げる施設の整備
 - c 仮設住宅等の設置(以下「仮設住宅等設置」という。)

五 延焼遮断帯形成事業

道路整備等と一体に沿道の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。)に建替えることにより延焼遮断機能を整備する事業であって、制度要綱第19第2項の各号の要件に適合するもの。

六 都市再生住宅等整備事業

密集市街地整備法第19条の規定に従って行われる市町村借上住宅を借り上げる事業及び住宅市街地総合整備事業(都心共同住宅供給事業を除く。)等の実施に伴って必要となる次に掲げる事業をいう。

イ 民間建設型都市再生住宅等整備事業

下記のいずれかに該当する都市再生住宅等を供給する事業

- a 民間土地所有者等が所有する住宅を民間事業者が借り上げ、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若しくは分譲することにより供給するもの
- b 地方公共団体が、都市再生機構、地方住宅供給公社又は民間土地所有者が所有する住宅を、地方住宅供給公社が、民間の土地所有者等が所有する住宅を借り上げて管理することにより供給するもの

ロ 公共建設型都市再生住宅等整備事業

地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社が自ら整備等を行い、管理若しくは分譲することにより都市再生住宅等を供給する事業

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）又は老人保健法（昭和 57 年法律第 80 号）に定める施設又は事業の用に供する施設
- ロ 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に定める専修学校又は各種学校で、社会福祉施設に関係している施設
- ハ 民間事業者による老後の保健又は福祉のための総合的施設の整備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 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）に定める施設
- ホ 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）に定める医療提供施設

八 関連公共施設整備

制度要綱第 20 第 5 項に規定する要件に該当する整備地区に係る関連公共施設で、当該公共施設と同種の公共施設の整備に関する事業の採択基準に適合する施設（ただし、平成 15 年度までに整備計画の承認を受けた整備地区内の施設にあっては、地区内の全体事業費が通常事業と同様のものを含む（事業費が市町村道については 5,000 万円以上、街路については 1 億円以上の施設に限る。））の整備であって、次に掲げる基準に適合するものをいう。

イ 一般的基準

住宅市街地総合整備事業において、住宅の建設と一体的に整備することが必要な公共施設の整備に関する事業であること

ロ 施設別基準

a 道路（都市計画道路を含む。）

一般国道以外の道路で、次の(1)、(2)及び(3)に該当するものの整備に関する事業であること

- (1) 住宅市街地整備計画によって定める区域（以下「整備地区」という。）内の主要な道路
- (2) 整備地区と整備地区外の主要な道路又は最寄主要駅等交通上の重要拠点とを連絡する道路のうち、住宅市街地総合整備事業として緊急に整備を行うことが必要な区間
- (3) 整備地区と整備地区外の義務教育施設等主要な公益施設とを連絡する道路で、緊急に整備することが住宅市街地総合整備事業にとって不可欠な区間

b 都市公園

都市計画施設である住区基幹公園、都市緑地、緑道等の整備に関する事業で、原則として整備地区内において行われる事業であること

c 下水道

下水道法による下水道事業で、次の(1)から(4)までの一に該当する施設の整備に関する事業であること

- (1) 整備地区内の主要な管渠

整備地区と整備地区外の主要な幹線管渠又は流域下水道の管渠とを結ぶ公共下水道の管渠で、住宅市街地総合整備事業として緊急に整備を行うことが必要なもの

(3) 主として整備地区内の下水を処理する終末処理場で、住宅市街地総合整備事業として緊急に整備を行うことが必要なもの

(4) 整備地区内又は整備地区から適切な放流地点に至るまでの都市下水路

d 河川

一級河川、二級河川又は準用河川に係る事業であつて、当該河川の下流の治水計画上も効果的と認められるもので、かつ次の(1)又は(2)に該当する施設の整備に関するものであること

(1) 整備地区の整備の影響により改修が必要となる河川の部分、又は整備地区を通過し、若しくは接する河川の部分で、住宅市街地総合整備事業として整備することが必要なもの

(2) 住宅市街地総合整備事業として整備することが必要とされる防災調節池、流域調節池、雨水貯留施設又は貯留浸透施設

九 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 三世代同居対応（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つて、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。

十 街なみ環境整備事業

街なみ環境整備事業費補助金交付要領(平成5年4月1日付け建設省住整発第38号)

第2第1号に規定する街なみ環境整備事業をいう。

十一 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。

十二 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。

十三 共同化

複数の土地所有者等（土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用賃借による権利を有する者をいう。）が建設を行う際、共同して行うことをいう。

十四 協調化

複数の土地所有者等が建設を行う際、一体性に配慮した設計に基づいて、各個の敷地で行うことをいう。ただし、複数の土地所有者等による建設の時期が異なる場合には住宅市街地整備計画期間中の早期にすべての建設が完了することが確実と見込まれる場合に限る。

十五 協定等適合化

沿道の建物所有者等が建設を行う際、定められた建築ルール（建築協定、地区計画等）に従って各個の敷地で行うことをいう。

十六 民間賃貸住宅等家賃対策補助事業

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（別表第5の(3)の要件に該当するものに限る。）若しくは防災街区整備事業に係る従前居住者が入居する当該建設後賃貸住宅又は制度要綱第17に基づき、住宅困窮者に対して地方公共団体があっせんする都市再生住宅以外の賃貸住宅に係る家賃対策補助を行う事業をいう。

十七 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及び同第4号に定める準公営住宅整備事業
- ロ 地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領（平成19年3月28日付け国住備第162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年建設省住建発第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

十八 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10号に規定する住宅地区改良事業等計画基礎調査事業

十九 高齢者世帯

60歳以上の者が世帯主である世帯をいう。

二十 障害者等世帯

公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第6条第4項第1号に該当する世帯をいう。

二十一 都市・地域再生緊急促進事業

都市・地域再生緊急促進事業 都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について（平成21年1月27日付け国都まち第85号、国都市第367号、国住備第107号、国住街第202号、国住市第325号）（以下「都市・地域再生緊急促進事業通知」という。）第2の一に規定する事業

二十二 再生促進事業

制度要綱第23第8項第3号に規定する事業

二十三 総合防災促進事業

制度要綱第24第8項第2号に規定する事業

二十四 空き家対策基本事業

制度要綱第25第7項第二号に規定する事業

二十五 空き家対策附帯事業

制度要綱第 25 第 7 項第三号に規定する事業

二十六 空き家対策促進事業

制度要綱第 25 第 7 項第五号に規定する事業

二十七 空き家対策モデル事業

制度要綱第 25 第 8 項第一号に規定する事業

二十八 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）第 2 第 1 号に規定する優良建築物等整備事業

二十九 省エネ基準

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 2 条第 1 項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準をいう。

三十 ZEH 水準

強化外皮基準（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 3 条の 2 第 1 項に規定する評価方法基準における断熱等性能等級 5 以上の基準（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。））を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から 20% 削減となる省エネ性能の水準をいう。

三十一 ZEB 水準

再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から用途に応じて 30% 削減又は 40% 削減（小規模（300 m²未満）は 20% 削減）となる省エネ性能の水準をいう。

三十二 公的不動産等支援

地方公共団体が、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おいて、住宅団地再生推進モデル事業を実施する者（その構成員等を含む。以下「モデル事業実行者等」という。）に対して行う支援で、次に掲げるものをいう。ただし、法令に基づき当然に行うべきものを除く。

イ 地方公共団体が所有又は管理する不動産（住宅団地再生推進モデル事業で活用するものに限る。以下「公的不動産」という。）を譲渡する際に、譲渡価格を減免すること

ロ 公的不動産を賃貸する際に、賃料を減免すること

ハ 住宅団地再生推進モデル事業で活用する施設又は当該施設の存する土地について、固定資産税、都市計画税等を減免すること

ニ その他住宅団地再生推進モデル事業に資する経済的利益の供与を行うこと

三十三 民間不動産等協力

民間事業者等であるモデル事業実行者等が、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おいて、住宅団地再生推進モデル事業と連携して住宅団地の再生のために行う協力で、次に掲げるものをいう。ただし、法令に基づき当然に行うべきものを除く。

イ モデル事業実行者等が所有又は管理する不動産（以下「民間不動産」という。）を譲渡する際に、譲渡価格を減免すること

ロ 民間不動産を賃貸する際に、賃料を減免すること

ハ その他住宅団地再生推進モデル事業に資する経済的利益の供与を行うこと

第 3 補助金交付対象事業

補助金の交付対象事業は、次の各号に掲げる事業とする。ただし、住宅団地再生推進

モデル事業で実施する事業は、当該事業を開始した年度から3箇年度以内のものに限る。

一 次の表の（口）欄に掲げる施行者等が行う（イ）欄に掲げる事業

二 次の表の（ハ）欄に掲げる施行者等及び地元住民協議会等が行う（イ）欄に掲げる事業に対する地方公共団体の補助事業

(イ)	(口)	(ハ)
整備計画策定等事業		
整備計画作成	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社	
事業計画作成	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社 (注1)	地方住宅供給公社(注1) 民間事業者等(NPO法人等を含む)
推進事業	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社 (注2)	地元住民協議会等、民間事業者等(NPO法人等を含む)、防災街区計画整備組合、防災街区整備推進機構等
地域防災力向上事業(注3)	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社	地元住民協議会等、民間事業者等(NPO法人等を含む)、防災街区計画整備組合、防災街区整備推進機構等
住宅市街地機能再生支援事業	都市再生機構	
推進計画作成	都市再生機構	
都市・居住環境整備基本計画作成(注4)		
都市・居住環境整備基本計画作成	地方公共団体	
事業推進コードィネート	地方公共団体 都市再生機構	地方住宅供給公社等
市街地住宅等整備事業		
共同施設整備等 (注5)(注6)(注7)(注8)(注9) (注10)	地方公共団体(注11) 都市再生機構 地方住宅供給公社 (注12)	地方住宅供給公社 民間事業者等
循環利用住宅整備	地方公共団体 都市再生機構	地方住宅供給公社 民間事業者等
公共空間等整備		
公共空間整備	地方公共団体 都市再生機構	地方住宅供給公社 民間事業者等
公開空地整備	地方公共団体 都市再生機構	地方住宅供給公社 民間事業者等
駅施設整備	地方公共団体	地方住宅供給公社

		都市再生機構	民間事業者等
居住環境形成施設整備事業			
老朽建築物等除却 (注 13)	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社	民間事業者等 (N P O 法人等を含む)	
地区公共施設等整備 (注 8) (注 9)	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社 (注 13)	地方住宅供給公社 (注 14) 民間事業者等 (N P O 法人等を含む)	
仮設住宅等設置	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社	民間事業者等 (N P O 法人等を含む)	
延焼遮断帯形成事業 (注 6) (注 7) (注 8)		民間事業者等	
住宅・建築物耐震改修等事業 (注 6) (注 7) (注 15)		施行者等	
民間賃貸住宅等家賃対策補助事業	地方公共団体 都市再生機構	対象住宅の家主	
防災街区整備事業 (注 5) (注 6) (注 7) (注 8) (注 9) (注 10) (注 19)	地方公共団体	個人施行者、防災街区整備事業組合、防災街区計画整備組合、事業会社、都市再生機構、地方住宅供給公社、特定建築者、準備組織	
都市再生住宅等整備事業			
民間建設型都市再生住宅等			
民間建設型都市再生住宅等整備 (注 5) (注 6) (注 7) (注 8) (注 9) (注 10)	都市再生機構 (注 16)	地方住宅供給公社 民間事業者等	
家賃対策補助	地方公共団体	地方住宅供給公社 民間事業者等	
公共建設型都市再生住宅等 (注 17)			
公共建設型都市再生住宅等整備 (注 6) (注 7) (注 8) (注 9) (注 10)	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社		
家賃対策補助	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社		
関連公共施設整備	地方公共団体 都市再生機構		

街なみ環境整備事業	地方公共団体	民間事業者等
公営住宅整備事業等	地方公共団体 都市再生機構	地方住宅供給公社 民間事業者等
住宅地区改良事業等	地方公共団体	地方住宅供給公社
優良建築物等整備事業（注 18）		民間事業者等

- (注 1) 抱点開発型重点整備地区、街なか居住再生型重点整備地区に係る事業にあっては、市街化区域内農地等の低未利用地等を活用した良好な住宅の供給の促進に係る場合に限る。
- (注 2) 抱点開発型重点整備地区、街なか居住再生型重点整備地区に係る事業にあっては、農業協同組合等国土交通大臣が必要と認める者を含み、市街化区域内農地等の低未利用地等を活用した良好な住宅供給の促進に係る場合に限る。
- (注 3) 密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業に限る。
- (注 4) 住宅団地ストック活用型重点整備地区に係る事業は除く。
- (注 5) 市街地住宅等整備事業、民間建設型都市再生住宅等整備事業及び防災街区整備事業の共同施設整備の補助を受けて建設される住宅は、原則として別表第 7 に示すバリアフリー化基準を満たすものに限る。(ただし、平成 12 年度までに設計等に着手した場合を除く)
- (注 6) 新築の住宅は、原則として「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域」又は「建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域と重複する区域に限る。）」外に存するものに限る。
- (注 7) 都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 88 条第 1 項に規定する住宅等を新築する行為であって、同条第 5 項の規定に基づく公表に係るものは、原則として本事業による補助対象外とする。
- (注 8) 新築の住宅及び建築物は、原則として省エネ基準に適合するものに限る。
- (注 9) 地方公共団体又は都市再生機構が新築する住宅及び建築物は、原則として住宅部分においては ZEH 水準、非住宅部分においては ZEB 水準に適合するものに限る。
- (注 10) 地方公共団体又は都市再生機構が新築する公的賃貸住宅は、原則として太陽光発電設備が設置されているものに限る。
- (注 11) 密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業については共同化促進費に限る。
- (注 12) 共同化促進費に限る。
- (注 13) 密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業に限る。
- (注 14) 抱点開発型重点整備地区、街なか居住再生型重点整備地区、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。
- (注 15) 住宅の防火改修又は建替えに関する事業（耐震改修を伴うものを除く。）については、地方公共団体が防火規制の上乗せ、規制誘導手法等の活用又は GIS の活用を行う場合に限る。また、当該事業において対象とする住宅のうち旧耐震基準により建築された住宅については、耐震診断等により地震に対して安全な構造であることが明らかなものに限る。
- (注 16) 都市・居住環境整備重点地域内の密集住宅市街地整備型重点整備地区の整備及び防災街区整備事業に係るものに限る。
- (注 17) 公共建設型都市再生住宅等整備事業の補助を受けて建設される住宅は、原則と

して別表第7及び別表第8に示すバリアフリー化基準を満たすものに限る。(ただし、平成12年度までに設計等に着手した場合を除く)

(注18) 民間建設型都市再生住宅等整備事業(民間土地所有者等が所有する住宅を民間事業者が借り上げ、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若しくは分譲することにより供給する都市再生住宅等に係るものに限る。)と併せて行う優良建築物等整備事業に限る。

(注19) 次の①から④を満たす、事業マネジメントを徹底した事業に限る。

- ①工事施工者の選定及び工事施工者との契約が、公共工事に準じるものであること
- ②工事費等が高騰した場合の施行者による対応方針が作成されるものであること
- ③事業遂行に対して、認可権者及び市町村による役割・責務が十分に果たされるものであること

④事業当初及び見直し時点における工事費及び保留床処分単価が、市場の工事費動向や市場価格と比較して適切であること

三 住宅団地再生推進モデル事業にあっては、施行者等及び地元住民協議会等が行う事業計画作成及び推進事業

第4 補助金の額

補助金の額は、次のとおりとする。

一 整備計画策定等事業

次の表の(ロ)欄に掲げる者が行う(イ)欄に掲げる事業に要する費用の(ハ)欄に掲げる額の合計とする。

(イ)	(ロ)	(ハ)
整備計画作成	地方公共団体	費用の1/3以内(都市・居住環境整備重点地域及び密集住宅市街地整備型重点整備地区及び地域住宅団地再生事業を実施する区域にあっては、1/2以内)(注1)
	都市再生機構	費用の1/2以内(注1)
	地方住宅供給公社	費用の1/3以内(注1)
事業計画作成	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社	費用の1/3以内(密集住宅市街地整備型重点整備地区及び地域住宅団地再生事業を実施する区域にあっては1/2以内)(注2)
	地方住宅供給公社 民間事業者等	地方公共団体の補助に要する費用の1/2以内、かつ、当該補助事業費の合計額の1/3以内(注2)
推進事業	地方公共団体	費用の1/3以内(都市・居住環境整備重点地域、密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業及び地域住宅団地再生事業を実施する区域にあっては、1/2以内)

		(注3) (注4)
	都市再生機構	費用の1／2以内(注3)(注4)
	地方住宅供給公社	費用の1／3以内(密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業にあっては、1／2以内)(注3)(注4)
	地元住民協議会等、民間事業者等(NPO法人等を含む)、防災街区計画整備組合、防災街区整備事業組合、防災街区整備推進機構等	地方公共団体の補助に要する費用の1／2以内、かつ、当該補助事業費の合計額の1／3以内(注3)(注5)
地域防災力向上事業	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社	費用の1／2以内
	地元住民協議会等、民間事業者等(NPO法人等を含む)、防災街区計画整備組合、防災街区整備事業組合、防災街区整備推進機構等	地方公共団体の補助に要する費用の1／2以内、かつ、当該補助事業費の合計額の1／3以内
住宅市街地機能再生支援事業	都市再生機構	費用の1／2以内(注6)
推進計画作成	都市再生機構	費用の2／3以内(注7)
都市・居住環境整備 基本計画作成		
	都市・居住環境整備基本計画作成	地方公共団体 費用の1／2以内(注8)
	事業推進コードィネート	地方公共団体 都市再生機構 費用の1／2以内
		地方住宅供給公社等 費用の1／2以内、かつ、当該補助事業費の合計額の1／3以内

(注1) 費用は次に掲げる額の合計を限度とする。

①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に係る事業のうち公共施設整備を伴う事業にあっては年32,440千円／地区、公共施設整備を伴わない事業にあっては、年18,540千円

／地区。ただし、5年間を限度とする。

②密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業にあっては、310千円／ha。ただし、310千円／haに対象区域面積を乗じて得た額が10,000千円に満たない場合にあっては、10,000千円／地区。

(注2) 費用は次に掲げる額の合計を限度とする。

①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に係る事業にあっては、2,875千円／ha（事業計画において、住宅街区防災コミュニティ整備プログラムを作成する場合5,751千円／ha。）。

②密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業にあっては、7,500千円／ha。

(注3) 費用は次に掲げる額の合計を限度とする。助成期間は、住宅市街地整備計画承認前を含み、住宅市街地整備計画（変更を含む）承認又は計画提出後10年間までとする。

①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に係る事業にあっては年18,540千円／地区

②密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業にあっては年4,500千円／ha（防災再開発促進地区においては年9,000千円／ha）

(注4) 別表第2ハの欄の推進事業に係る説明欄の③、④、⑤については密集住宅市街地整備型重点整備地区に係るものに限るものとし、別表第2ハの欄の推進事業に係る説明欄の④のうちGISや規制誘導手法等を活用するものを除き、費用の1／3以内とする。

(注5) 別表第2ハの欄の推進事業に係る説明欄の③、④、⑤については密集住宅市街地整備型重点整備地区に係るものに限るものとし、別表第2ハの欄の推進事業に係る説明欄の④のうちGISや規制誘導手法等を活用するものについては、地方公共団体の補助に要する費用の1／2以内、かつ、当該補助事業費の合計額の1／2以内とする。ただし、別表第2ハの欄の推進事業に係る説明欄の④のうち、効率的な密集市街地の整備改善に資するGISや規制誘導手法等を活用するものについては、地方公共団体の補助に要する費用の1／2以内、かつ、当該補助事業費の合計額の1／2以内とする。

(注6) 費用は、年1,250千円／haを限度とする。

(注7) 費用は、2,250千円／haを限度とする。ただし、重点密集市街地を含む密集市街地にあっては、費用の4分の3以内とする。

(注8) 費用は、30,000千円／地域を限度とする。

二 市街地住宅等整備事業

次に掲げる額（ただし、地域医療介護総合確保基金の対象となっている施設に係る費用を除く。）の合計（都市・地域再生緊急促進事業にあっては、当該額に都市・地域再生緊急促進事業通知に基づき算出した額を加えた額）とする。

イ 共同施設整備等（調査設計計画、土地整備及び共同施設整備）

住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目（平成12年3月24日付け建設省住備発第42号、建設省住整発第27号、建設省住防発第19号、建設省住街発第29号、建設省住市発第12号）第2に定めるもののうち、次に掲げる額の合計とする。

(1) 住宅市街地整備計画に適合し事業計画等に基づき実施される事業に係る場合

地方公共団体又は都市再生機構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1／3以内とし、地方住宅供給公社又は民間事業者等が施行する事業に

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1／2以内、かつ、当該補助事業費の合計額の1／3以内（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1号から第4号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（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。）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1／2以内、かつ、当該補助事業費の1／10以内）とする。なお当該費用は、別表第3の（あ）欄に掲げる区分に応じ、（い）欄に掲げる項目のうち○を付したものとの費用を合計した額とする。ただし、住宅団地ストック活用型重点整備地区において行う高齢者支援施設及び子育て支援施設の整備については、国の補助限度額は12,500千円／施設を限度とする。

（2）都心共同住宅供給事業に係る場合

認定事業者である地方公共団体又は都市再生機構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合計額（都市再生機構が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）第4に基づく承認を受け行う事業にあっては、承認の後に取得した敷地の整備に係るものに限る。）の1／3以内とし、その他の認定事業者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1／2以内、かつ、別表第3の（あ）欄に掲げる区分に応じ、（い）欄に掲げる項目のうち○を付したものとの費用を合計した額とし、当該補助事業費の1／3以内とする。

（3）共同施設整備の乗率算定方式

以上の規定に関わらず、共同施設整備について、補助事業対象建築物が階数3以上の耐火建築物で、延べ面積の大部分を住宅の用に供する場合は、原則として次に定める方法により共同施設整備に要する費用を算定するものとする（ただし、住宅団地ストック活用型重点整備地区に係る事業を除く。）。なお、超高層建築物、公益施設や商業・業務施設等との合築、あるいは、熱供給施設の設置等により次に定める方法によりがたい場合には、個別積算により積算することができる。

共同施設整備に要する費用は、次のaにbを加えた額とする。

a 包括積算施設の整備に要する費用

共同施設整備のうち次表1に掲げる施設の整備等に係る主体工事、付帯工事及び外構工事に要する費用に階数の区分に応じ、それぞれ次表2に掲げる数値を乗じて得た額とする。

b 個別積算施設の整備に要する費用

共同施設整備のうち次表1に掲げる施設以外の整備に要する費用

表1

供給処理施設、共用通行部分、機械室（電気室を含む。）、集会所及び管理事務所、避難設備、消火設備及び警報設備、監視装置
--

表2

階 数	主体工事等に要する費用に乘じる数値
3～5階	100分の15 (ただし、階段室型住棟にあっては100分の10)
6～13階	100分の18
14～19階	100分の21

ロ 循環利用住宅整備

地方公共団体又は都市再生機構が施行する事業については、循環利用住宅の整備に要する費用の1/3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、循環利用住宅の整備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1/2又は当該事業費の合計額の1/3のうちいづれか低い額とする。ただし、国の補助限度額は1,250千円/戸とする。

ハ 公共空間等整備

次の表の(ロ)欄に掲げる者が行う(イ)欄に掲げる事業に要する費用(他の補助制度により国から補助を受けて整備される施設等がある場合は、その整備等に要する費用を除く。)の(ハ)欄に掲げる額の合計とする。なお、当該費用は別表第3の(ア)欄に掲げる区分に応じ、(イ)欄に掲げる項目のうち○を付したものとの費用を合計した額とする。

(イ)	(ロ)	(ハ)
① 施設整備費	地方公共団体	1/3以内
	都市再生機構	1/2以内
	地方住宅供給公社 民間事業者等	地方公共団体の補助に 要する費用の1/2以 内、かつ、当該補助事業 費の1/3以内
② 空地等整備費	地方公共団体	1/3以内
	都市再生機構	1/2以内
	地方住宅供給公社 民間事業者等	地方公共団体の補助に 要する費用の1/2以 内、かつ、当該補助事業 費の1/3以内
③ 駅施設整備	地方公共団体	1/2以内
	都市再生機構	
	地方住宅供給公社 民間事業者等	地方公共団体の補助に 要する費用の1/2以 内、かつ、当該補助事業 費の1/3以内

三 居住環境形成施設整備事業

次に掲げる額(ただし、地域医療介護総合確保基金の対象となっている施設に係る費用を除く。)の合計とする。ただし、密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業の費用については、その費用の(附帯工事費を含む。)が、「令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」(令和7年3月31日付け国住備第599号、国住整第222号、国住市第101号国土交通事務次官通知。)に定める不良住宅等除却費、土地整備費及び一時収容施設等設置費の額を超える場合においては、原則として当該額を限度とし、イにおいてがけ地や狭小敷地、無接道敷地等に立地し、通常とは異なる工法により除却する場合又はm²あたりの除却単価

の算出が困難な付属物や工作物等がある場合に限り、当該限度額を超える費用を含む。

イ 老朽建築物等除却

a 次の表の(イ)欄に掲げる老朽建築物等に対して、(ハ)欄に掲げる者が行う事業の(ロ)欄に掲げる費用について(ニ)欄に掲げる額の合計とする。

	(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)
(1)	不良住宅 空き家住宅 空き建築物 特定空家等	除却工事費 通常損失補償費 (運用益損失額を含む。)	地方公共団体 都市再生機構	(ロ)欄に掲げる費用の合計額の5分の2
(2)	(イ)欄(1)以外の老朽建築物等	買収費用 除却工事費 通常損失補償費 (運用益損失額を含む。)	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社 民間事業者等	(ロ)欄に掲げる費用の合計額の3分の1 (GISを活用する場合(危険密集市街地において、令和9年3月31日までに着手するものに限る。)、老朽建築物等の除却跡地を都市再生住宅、公営住宅、地区公共施設その他の公共的施設の用に供する場合又は公的セクターが無接道敷地を対象とする場合にあっては2分の1) (ロ)欄に掲げる費用の合計額の3分の1(GISを活用する場合(危険密集市街地において、令和9年3月31日までに着手するものに限る。)又は公的セクターが無接道敷地を対象とする場合にあっては2分の1) 又は、地方公共団体が補助する額の2分の1のいずれか低い額

- b 老朽建築物等の除却により著しく利益を受ける者に除却に要する費用の全部又は一部を負担させるときは、その負担金の額を老朽建築物等の除却に要する費用から控除するものとする。
- c 老朽建築物等の除却により隣接する建物及び土地にその発生が確実に予見される損害等が、社会生活上受容すべき限度を超えるものである場合には、これらの補償に要する費用を老朽建築物等除却費に算入することは差し支えないものとする。

ロ 地区公共施設等整備

地方公共団体又は都市再生機構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1／3以内（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、1／2以内（公開空地整備を除く））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、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1／2以内、かつ、当該補助事業費の1／3以内（密集住宅市街地整備型重点整備地区で施行する事業であって、民間事業者等が地方公共団体と協定等を結び、敷地の全部を広場、緑地、公園などの公共的な用途として整備し、管理を行う場合にあっては、1／2以内）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又は住宅団地ストック活用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150,000千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62,500千円を限度とする。また、地域基盤施設のうち生活支援施設については、国の補助限度額は12,500千円／施設とする。なお、当該費用は別表第4の（あ）欄に掲げる区分に応じ、（い）欄に掲げる項目のうち○を付したものとの費用を合計した額とする。

ハ 仮設住宅等設置

地方公共団体又は都市再生機構が施行する事業については、次に掲げる費用の合計額の1／3以内とし、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地方公共団体の補助に要する費用の合計額の1／2以内、かつ、当該補助事業費の1／3以内とする。ただし、第14第1項第3号ただし書きに係るもので、国土交通大臣が定める額に1.5を乗じて得た額を超える場合にあっては、当該額の1／3以内とする。なお、a、b、cの工事費には、給水工事、排水工事、ガス工事等の工事のうち、その管理を他に移管する部分の工事に要する費用及びこれらの工事の負担金として要する費用を含むものとする。

- a 建設工事費
- b 移設工事費
- c 補修工事費
- d その他の経費

四 延焼遮断帯形成事業

地方公共団体の補助に要する費用の1／2以内、かつ、当該補助事業費の1／3以内とする。なお当該費用は調査設計計画（基本設計、建築設計）、土地整備（建築物除却費、補償費等）、耐火建築物等・準耐火建築物等の外壁、開口部、屋根等の整備に要する費用の合計額とする。

五 住宅・建築物耐震改修等事業

次のイ及びロに掲げる事業ごとに定める額の合計とする。

イ 社会資本整備総合交付金交付要綱附属第III編イ-16-(12)-①第1項から第4項までに掲げる事業の基礎額。

ロ 住宅の防火改修又は建替えに関する事業

a 住宅（マンションを除き、延焼の危険性が高い住宅に限る。）の防火性能の向上のための計画の策定及び防火改修又は建替えを総合的に行う事業

(1) 住宅の防火性能の向上を総合的に行う事業に要する費用（防火改修設計等費及び防火改修工事費を合算した額とし、建替えを行う場合にあっては防火改修設計等及び防火改修に要する費用相当分とする。）の1／2以内、かつ、地方公共団体が補助する額の1／2以内とする。

(2) 250,000 円／戸又防火改修工事費の額の 2／5 のいずれか低い額を限度とする。

b 住宅（マンションを除き、延焼の危険性が高い住宅に限る。）の防火改修又は建替えに関する事業

(1) 防火改修に要する費用（防火改修工事費に 23.0% を乗じて得た額とし、建替えを行う場合にあっては防火改修に要する費用相当分とする。）の 1／2 以内、かつ、地方公共団体が補助する額の 1／2 以内とする。

(2) 住宅の防火改修工事費は、17,100 円／m²を限度とする。

六 民間賃貸住宅等家賃対策補助事業

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 日付け国土交通省住備発第 132 号）第 6 に定めるところによる。

七 防災街区整備事業

イ 補助対象及び補助率

地方公共団体が施行する事業については、次に掲げる費用の合計額の 1／3 以内とし、防災街区整備事業組合等が施行する事業については、地方公共団体の補助に要する費用の 1／2 以内、かつ、当該補助事業費の 1／3 以内とする。なお当該費用は別表第 3 及び別表第 4 の（あ）欄に掲げる区分に応じ、（い）欄に掲げる項目のうち○を付したもののが費用を合計した額とする。また、急激な工事費高騰など想定外の事態が発生した場合の工事費増加分に対する支援にあっては、当該補助金の額に口に基づき算出した額を加えた額とする。

□ 急激な工事費高騰など想定外の事態が発生した場合の工事費増加額に対する支援に係る基礎額は、a の各号の要件を満たす事業に限り、b に定める額とする。

a 事業の要件

(1) 事業認可がされており、工事費高騰を踏まえた事業計画（資金計画含む）の変更を実施することが確実と見込まれること

(2) 耐火建築物（十分な耐震性能を有さない建築物を除く）が、建築面積又は宅地面積ベースで 3 分の 1 以下であり、災害時に市街地火災や建物倒壊の恐れの高い、市街地改善の必要性・緊急性が特に高い地区であること

(3) 資金計画及び施設計画を徹底的に見直してもなお事業施行が困難であること

(4) 事業当初及び見直し時点における工事費、保留床処分単価が市場の工事費動向（見込みを含む。）や市場価格と比較して適切な価格であること

b 基礎額

変更される事業計画に基づく建設工事費（建築主体工事、屋内設備工事及び屋外付帯工事に要する費用。ただし、現に施工された建設工事に係る費用及び後年度の建設工事に対し、国及び地方公共団体から交付される補助金又は交付金の限度額（国の要綱に基づき算定される額）を除く。なお、地方公共団体が施行する事業の場合、当該補助対象事業費に国費率の 2 倍の数値を乗じて得た額を除く。以下この号において同じ。）の増加額から、変更前の事業計画の建設工事費に次表 1 に掲げる率を乗じた額を除いた額のうち、地方公共団体が施行する事業にあっては、3 分の 1 に相当する額、防災街区整備事業組合等が施行する事業にあっては、地方公共団体の補助に要する費用の額（当該額が増加額（変更前の事業計画の建設工事費に次表 1 に掲げる率を乗じた額を除いた額）の 3 分の 2 を超えるときは、その超える部分の額を控除するものとする。）の 2 分の 1 に相当する額とする。なお、次に掲げるいずれかのうち、少ない額の 2 分の 1 に相当する額を限度とする。

(1) 共同施設整備費（ただし、現に施工された建設工事のうち、共同施設整備費

- に係る費用を除く。) の 3 分の 1
- (2) 変更される事業計画に基づく建設工事費に対し、100 分の 23 を乗じて得た額

表 1

事業計画認可から竣工までの期間	施行者が負担する一定率
3 年未満	100 分の 3
5 年未満	100 分の 5
5 年以上	100 分の 7

ハ 共同施設整備の算定方法の特例

共同施設整備に要する費用は、次の a に b を加えた額とする。

a 包括積算施設の整備に要する費用

共同施設整備のうち次表 2 に掲げる施設の整備等に係る主体工事、付帯工事及び外構工事に要する費用に階数の区分に応じ、それぞれ次表 3 に掲げる数値を乗じて得た額とする。

b 個別積算施設の整備に要する費用

共同施設整備のうち次表 2 に掲げる施設以外の整備に要する費用

表 2

供給処理施設、共用通行部分（分譲共同住宅の保留床に係る部分を除く）、機械室（電気室を含む。）、集会所及び管理事務所、避難設備、消火設備及び警報設備、監視装置、空地等、電波障害防除設備、避雷設備
--

表 3

階 数	主体工事等に要する費用に乘じる数値
3～5 階	100 分の 22
6～13 階	100 分の 24
14～19 階	100 分の 24
20 階以上	100 分の 26

八 都市再生住宅等整備事業

イ 民間建設型都市再生住宅等整備事業

a 共同施設整備等

共同施設整備等に要する費用の算出は、第 2 号イの規定を準用する。

b 住宅改良等

都市再生機構が施行する事業については、既存建築物を都市再生住宅等に用途転用する場合の改良（以下「住宅改良」という。）に要する費用の 1/3 以内とし、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、住宅改良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 1/2 以内、かつ、当該補助事業費の合計額の 1/3 以内とする。

c 家賃対策補助

公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱第 6 に定めるところによる。

ロ 公共建設型都市再生住宅等整備事業

　a 公共建設型都市再生住宅の整備

　　地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社が施行する事業については次に掲げる費用（国土交通大臣の定める額を超える場合には、当該限度額をその費用とする。以下この号において同じ。）の合計額の1／2以内とする。ただし、特定公共建設型都市再生住宅等の整備にあっては、次に掲げる費用の合計額の2／3以内、建替等対象団地の建替事業等に係る都市再生住宅等の整備にあっては、次に掲げる費用の合計額1／3以内、分譲するための都市再生住宅等の整備にあっては、イの規定を準用するものとする。

　　(1) 従前居住者用の住宅の整備費

　　従前居住者用の住宅の建設又は改良（購入を含む。以下同じ。）に要する費用の額

　　(2) 従前営業者用の店舗等の施設の整備費

　　従前営業者用の店舗等の施設の整備に要する費用の額

　　(3) 用地費

　　従前居住者用の住宅等の整備に伴う土地に関する権利の取得（特定公共建設型都市再生住宅に限る）及びその土地の整備に要する費用の額

　　(4) 調査設計計画

　　従前居住者用の住宅等の整備に必要な調査設計計画に要する費用とする。なお当該費用は別表第3及び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に基づき算出すること。

　　(5) 従前居住者用の宅地の整備に要する費用（基盤の整備費に限る。）

　　施行者が整備地区外の従前居住者用の宅地を整備するために設置する道路・通路、主要な下排水施設、公園・緑地等の整備に要する費用を補助対象とする。ただし、密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る場合に限り、用地の取得に要する費用を含む。

　　b 家賃対策補助

　　公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱第6に定めるところによる。

九 公共建設型都市再生住宅の整備費の特例

　　イ 次の（1）から（13）に該当する場合において、国土交通大臣が特に必要と認めるときは、従前居住者用の住宅の整備費は、前号ロの規定により算出した額に、国土交通大臣の定める額を超えない範囲で加算した額とする。

　　(1) 特殊基礎工事費

　　(2) 特別規模増工事費

　　(3) エレベーター設置工事費

　　(4) 消防用設備設置工事費

　　(5) 緊急通報システム設置工事費

　　(6) 高齢者等向け特別設備等工事費

　　(7) 雪害防除工事費

　　(8) 特殊屋外附帯工事費

　　(9) 店舗等併設工事費

　　(10) ピロティ等設置工事費

　　(11) 21世紀都市居住緊急促進事業工事費

　　(12) その他特別工事費

　　(13) 施設併存構造費（ただし、密集住宅市街地整備型重点整備地区に係るものに限る。）

施設併存構造費は、都市再生住宅等と他の施設が併存することにより明らかに増加したと判断される都市再生住宅等又は併存施設（都市再生住宅等と併存する地区施設、店舗、作業場等の施設又は都市再生住宅等以外の住宅、人工地盤、ピロティ等をいう。）の構造費の増加分の一部を施行者が負担する必要がある場合における当該費用とし、補助対象額は次の式により算出した額以内とする。

$$T = T_1 + T_2 \beta$$

T : 施設併存構造費

T₁ : 都市再生住宅等部分の補助対象構造費

T₂ : 併存施設部分の補助対象構造費

β : 併存構造率

- ロ この号イに規定する（1）、（2）又は（12）に該当する場合において、国土交通大臣が特に必要と認めるときは、従前営業者用の店舗等の整備費は、前号ロの規定により算出した額に、国土交通大臣の定める額を超えない範囲で加算した額とする。

十 関連公共施設整備

同種の公共施設の整備に関する事業の補助金の交付に係る規定による補助の対象となる事業費に、同種の公共施設の整備に関する事業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をそれぞれ乗じて得た額の合計額以内とする。

十一 街なみ環境整備事業

街なみ環境整備事業費補助金交付要領等の要件に適合するものごとに、それぞれ当該要領等に定められた事業費に国の補助割合を乗じて得た額以内とする。

十二 公営住宅整備事業等

公営住宅整備事業等補助要領等の要件に適合するものごとに、それぞれ当該要領等に定められた事業費に国の補助割合を乗じて得た額（都市・地域再生緊急促進事業にあっては、当該額に都市・地域再生緊急促進事業通知に基づき算出した額を加えた額）以内とする。

十三 住宅地区改良事業等

住宅地区改良事業等補助金交付要領等の要件に適合するものごとに、それぞれ当該要領等に定められた事業費に国の補助割合を乗じて得た額以内とする。

十四 地域居住機能再生推進事業に係る民間活用等に係る検討

制度要綱第23第8項第1号に規定する検討に係る補助金の額は、次の表の（イ）欄に掲げる者が行う事業に要する費用の（ロ）欄に掲げる額の合計額以内とする。

十五 再生促進事業

再生促進事業の補助金の額は、次の表の（イ）欄に掲げる者が行う事業に要する費用の（ロ）欄に掲げる額の合計額以内とする。

十六 総合防災促進事業

総合防災促進事業の補助金の額は、次の表の（イ）欄に掲げる者が行う事業に要する費用の（ロ）欄に掲げる額の合計額以内とする。

十七 空き家対策基本事業

空き家対策基本事業の補助金の額は、次の表の（イ）欄に掲げる者が行う事業に要する次のイからチに掲げる費用の（ロ）欄に掲げる額の合計額以内とする。

イ 除却工事等費

制度要綱第25第7項第一号イ、ロ又はハの除却工事費及び除却により通常生ずる損失の補償費の合計（「令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」（令和7年3月31日付け国住備第599号、国住整第222号、国住市第101号国土交通事務次官通知。）第9(2)に定める除却工事費に同通知第9(1)に定める買収費の10分の1を加えた額との合計（b(4)においては、当該額と除却工事費及び測

量試験等費の合計から公的な方法により算定した売買想定価格を減じた額のいずれか小さい額)を限度とする。ただし、以下のaに掲げる場合に限り、当該限度額を超える費用を含む。)に10分の8(地方公共団体自ら除却を行うことがやむを得ない場合としてbに掲げる場合にあっては10分の10)を乗じて得た額

a 以下の(1)から(3)のいずれかに該当する場合

- (1) 崖地や狭小敷地、無接道敷地等に立地し、通常とは異なる工法により除却する場合
- (2) 離島等に立地し、廃材等の処分場が近くにない場合
- (3) 空き家に付属する煙突・門扉等又は吹き付けアスベスト等面積換算が困難な除却箇所がある場合

b 以下の(1)から(4)のいずれかに該当する場合

- (1) 所有者の資力が乏しい等により費用回収が困難な特定空家等の行政代執行による除却を行う場合
- (2) 所有者不明等により費用回収が困難な特定空家等の略式代執行(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22条第10項による措置をいう。)による除却を行う場合
- (3) 所有者の資力が乏しい等により費用回収が困難な特定空家等の緊急代執行(空家法第22条第11項による措置をいう。)による除却を行う場合
- (4) 除却等を自ら行うことが困難な空き家所有者から寄附等により譲り受けた特定空家等の除却を行う場合

ロ 空家住宅等、特定空家等又は不良住宅の除却後の土地整備費

制度要綱第25第7項第一号イb、ロ又はハの除却後の土地を制度要綱第25第7項第二号ハに掲げるa、b又はcの用途で活用するため行う整地、土地の舗装等に要する費用及び当該土地の活用に附帯する工事に要する費用

ハ 空家住宅等改修等費

制度要綱第25第7項第一号イaを、住環境の改善及び地域の活性化のため、宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等に要する費用

ニ フィージビリティスタディに要する費用

制度要綱第25第7項第一号イ又はロを活用するか除却するかを判断するための測量、インスペクション及び調査検討等に要する費用

ホ 測量試験等費

次のa又はbに掲げる費用

a 制度要綱第25第7項第一号イ、ロ又はハの除却に必要な測量・調査・設計費等に要する費用を合計した額に10分の8(地方公共団体自ら除却を行うことがやむを得ない場合としてイbに掲げる除却にあっては10分の10)を乗じて得た額

b 制度要綱第25第7項第一号イaの活用に必要な測量・調査・設計費等に要する費用を合計した額

ヘ 空き家等所有者特定費

制度要綱第25第7項第一号イ、ロ又はハの所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等を合計した額

ト 空き家等実態把握費

空家等対策計画の策定等に必要な制度要綱第25第7項第一号イ、ロ又はハの現況を把握するための調査経費

チ 空家等管理活用支援法人に対する補助等の費用

空家法第24条第一号、第三号又は第五号に掲げる業務に要する費用を合計した額
(ただし、各事業年度につき1法人当たり10,000千円を限度とする。)

十八 空き家対策附帯事業

空き家対策附帯事業の補助金の額は、地方公共団体が行う事業に要する費用の1／2以内とする。

十九 空き家対策促進事業

空き家対策促進事業の補助金の額は、次の表の(イ)欄に掲げる者が行う事業に要する費用の(ロ)欄に掲げる額の合計額以内とする。

二十 空き家対策モデル事業

空き家対策モデル事業の補助金の額は、次のイからハに掲げる額とする。

イ 制度要綱第25第8項第一号イ及びハb並びにcに掲げる事業の補助金の額は、当該事業の実施に要する経費以内の額とする。

ロ 制度要綱第25第8項第一号ロに掲げる事業の補助金の額は、空き家の改修工事及び測量試験等(工事の実施のために必要な測量、試験、調査および設計をいう。以下この号及び次の表において同じ。)に要する費用の1／3以内、除却工事及び測量試験等に要する費用の2／5以内、除却後の土地の整備に要する費用の1／3以内とする。

ハ 制度要綱第25第8項第一号ハaに掲げる事業の補助金の額は、次のa及びbに掲げる経費を合算した額の合計額以内の額とする。

a 空き家対策モデル事業に要する費用を交付するための費用
イ及びロに掲げる費用

b 事務費

空き家対策モデル事業に係る事務事業の実施に必要な事務費として、空き家対策モデル事業に要する費用の0.1%から3%までの範囲内において国土交通大臣が定める率を乗じた額とする。ただし、この率によることが著しく不適当である場合は、この率によらないことができる。

二十一 優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業制度要綱等の要件に適合するものごとに、それぞれ当該要綱等に定められた事業費に国の補助割合を乗じて得た額以内とする。

(イ)	(ロ)
地方公共団体	費用の1／2以内
地方住宅供給公社 民間事業者等	地方公共団体の補助に要する費用の1／2以内、かつ、当該補助事業費の1／3以内(制度要綱第25第7項第二号ロ及びヌ(除却に係る測量試験等に限る。)の場合にあっては、地方公共団体の補助に要する費用の1／2以内、かつ、第十七号イ及びホaの1／2以内とし、制度要綱第25第7項第二号ワの場合にあっては、地方公共団体の補助に要する費用の1／2以内、かつ、第十七号チの1／2以内とする。)

二十二 住宅団地再生推進モデル事業

住宅団地再生推進モデル事業の補助金の額は、次のイからニに掲げる額とする。

イ 制度要綱第26第5項第一号に掲げる事業の補助金の額は、第4に掲げる補助金の額とする。(住宅団地ストック活用型重点整備地区に係る事業において補助できるものに限る。)

ロ イの規定に関わらず、住宅団地再生推進モデル事業の補助金の額については、次のaからjを適用する。

- a 第4第一号(イ)欄のうち、整備計画作成、事業計画作成及び推進事業については、(ハ)欄に掲げる補助金の額は、当該事業に要する費用とする。
 - b 第4第一号(イ)欄のうち、整備計画作成、事業計画作成及び推進事業に要する費用の合計額は、3,000千円を限度とする。
 - c 第4第二号イの事業において、地方公共団体が施行する共同施設整備等に要する費用は、公的不動産等支援に係る額を含むものとし、民間事業者等が施行する共同施設整備等に要する費用は、公的不動産等支援及び民間不動産等協力に係る額を含むものとし、民間事業者等に対する地方公共団体の補助に要する費用は、公的不動産等支援に係る額を含むものとする。
 - d 第4第二号イの事業において、国の補助限度額は、共同施設整備等に要する費用より、当該費用に含めた公的不動産等支援及び民間不動産等協力に係る額を除いた額を限度とする。
 - e 第4第二号ロの事業において、地方公共団体が施行する循環利用住宅の整備に要する費用は、公的不動産等支援に係る額を含むものとし、民間事業者等が施行する循環利用住宅の整備に要する費用は、公的不動産等支援及び民間不動産等協力に係る額を含むものとし、民間事業者等に対する地方公共団体の補助に要する費用は、公的不動産等支援に係る額を含むものとする。
 - f 第4第二号ロの事業において、国の補助限度額は、循環利用住宅の整備に要する費用より、当該費用に含めた公的不動産等支援及び民間不動産等協力に係る額を除いた額を限度とする。
 - g 第4第二号ハの事業において、地方公共団体が施行する事業に要する費用は、公的不動産等支援に係る額を含むものとし、民間事業者等が施行する事業に要する費用は、公的不動産等支援及び民間不動産等協力に係る額を含むものとし、民間事業者等に対する地方公共団体の補助に要する費用は、公的不動産等支援に係る額を含むものとする。
 - h 第4第二号ハの事業において、国の補助限度額は、当該事業に要する費用より、当該費用に含めた公的不動産等支援及び民間不動産等協力に係る額を除いた額を限度とする。
 - i 第4第三号ロの事業において、地方公共団体が施行する地区公共施設の整備等に要する費用は、公的不動産等支援に係る額を含むものとし、民間事業者等が施行する地区公共施設の整備等に要する費用は、公的不動産等支援及び民間不動産等協力に係る額を含むものとし、民間事業者等に対する地方公共団体の補助に要する費用は、公的不動産等支援に係る額を含むものとする。
 - j 第4第三号ロの事業において、国の補助限度額は、地区公共施設の整備等に要する費用より、当該費用に含めた公的不動産等支援及び民間不動産等協力に係る額を除いた額を限度とする。
- ハ 制度要綱第26第5項第二号イに掲げる事務事業の補助金の額は、次のa及びbに掲げる経費を合算した額の合計額以内の額とする。
- a 制度要綱第26第5項第一号に掲げる事業に要する費用を交付するための費用
 - イ及びロに掲げる費用
 - b 事務費
 - 制度要綱第26第5項第一号に掲げる事業に係る事務事業の実施に必要な事務費として、制度要綱第5項第一号に掲げる事業に要する費用の0.1%から3%

までの範囲内において大臣が定める率を乗じて得た額とする。ただし、この率によることが著しく不適当である場合には、この率によらないことができる。

ニ 制度要綱第 26 第 5 項第二号ロ及びハに掲げる事業の補助金の額は、当該事業の実施に要する経費以内の額とする。

二十三 住宅の新築に係る特例

第 4 に規定する二号、三号、八号、二十一号において掲げる以下のイかつロに該当する区域における住宅の新築については、補助対象外とする。ただし、密集住宅市街地整備型（住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成 16 年国住市第 350 号）第 4 第 2 号ロ）に掲げる要件に該当する区域は除く。

イ 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調整区域
ロ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項の規定に基づく土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づく洪水浸水想定区域又は同法第 14 条の 3 第 1 項の規定に基づく高潮浸水想定区域における浸水想定高さ 3 m 以上の区域をいう。）

二十四 阪神・淡路大震災に係る特例

阪神・淡路大震災の被災地域において、阪神・淡路大震災に関連して実施される住宅市街地総合整備事業については、次の特例を適用することができる。

イ 第 4 第 2 号イ(1)及びロ中 1/3 を 2/5 とする。
ロ 第 4 第 3 号ロ中 1/3 を 2/5 と、50,000 千円を 60,000 千円とする。
ハ 第 4 第 3 号イ中 1/3 を 1/2 以内とする。
ニ 第 4 第 4 号中「費用の 1/3 以内」を「費用の 1/3 以内（ただし、共同建替の場合の除却等費、調査設計計画費及び共同施設整備費については 2/5 以内）」とする。
ホ 第 4 第 3 号ハ仮設住宅等設置に阪神・淡路大震災により損傷を受けた仮設住宅等の除却又は補修に要する費用を加える。
ヘ 第 4 第 9 号イ(12) の適用に際しては、同号イ中「国土交通大臣の定める額」を「国土交通大臣が認める額」と読み替えるものとする。

第 5 損失補償

密集住宅市街地整備型重点整備地区に係る事業の実施に伴い必要となる土地（土地の付加物を含む。）又は建物等の取得及び使用に対する損失補償並びにこれらに伴う通常損失の補償に要する費用の取扱いについては、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和 37 年 6 月 29 日閣議決定）の定めるところにより、適正に運用するものとする。ただし、老朽建築物の買収又は建築物の補償費の算定は、次の各号に定めるところによる。

一 老朽建築物の買収

老朽建築物買収価額については、近傍同種の建物の正常な取引価額とするものとし、取引事例がない場合は、当該建物の推定再建築費を取引時までの経過年数及び維持保全の状況に応じて減額した額、その他正当な評価額をもってその価額とする。

また、老朽建築物除却により通常生ずる損失補償費には、運用益損失額を含むこととする。

二 建築物の補償費

建築物を買収せずに移転しようとする場合の移転料は、当該建築物を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法（再建築工法、曳家工法、改造工法、除却工法及び復元工法を標準とする。）によって、移転するのに要する費用をもって、

その価額とする。

第6 建築物除却等費の交付基準

第4第2号イの規定に基づき、老朽建築物を除却する者に対し、住宅等の建設に伴つて必要な建築物除却等費に係る補助金を交付する場合は、次の各号によるものとする。

- 一 共同化を行うものは、事業着手前に「5年以内に共同化を行う」旨の覚書きを締結するものとする。
- 二 補助金の交付は、事業の行われた年度ごとに行うものとする。
- 三 事業着手から5年以内に共同化が行われない場合、又は共同化が行われる見込みがない場合は、補助金の交付の決定は取り消すものとする。

なお、既に補助金が交付されているときは、期限を定めて、その返還を行わせるものとする。

第7 全体設計の承認

- 1 補助事業者は、市街地住宅整備等事業、居住環境形成施設整備事業、延焼遮断帯形成事業、都市再生住宅等整備事業及び防災街区整備事業の建設工事が複数年度にわたるものに係る初年度の補助金交付申請前に、当該建設工事に係る事業費の総額、事業完了の予定時期等について、全体設計承認申請書を住宅局長に提出することができる。なお、当該建設工事に係る事業費の総額を変更する場合も同様とする。
- 2 住宅局長は、全体設計承認申請書を受理し、審査の上適当と認めた場合は、当該全体設計を承認し、補助事業者に通知するものとする。

第8 補助金の交付の申請

- 1 補助事業者又は住宅団地再生推進モデル事業（整備計画策定等事業に限る。）を実施する施行者（以下「補助事業者等」という。）は、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、空き家対策総合支援事業又は住宅団地再生推進モデル事業にかかる補助金交付申請書を、整備地区又は地区別、及び会計区分別（一般会計と道路整備特別会計との別。以下同じ。）に作成しなければならない。
- 2 事業の実施が複数年度にわたるものうち、全体設計に係るものについては前項に準じて毎年度補助金交付申請書を作成しなければならない。

第9 経費の配分及び附帯事務費の明細の変更

- 1 経費の配分は、本工事費、附帯工事費、測量及び試験費、用地費及び補償費、機械器具費、換地諸費、権利変換諸費並びに管理処分諸費とする。
- 2 指導監督交付金についての経費の配分は、旅費、人件費、備品購入費及びその他とする。
- 3 国土交通大臣の承認を要しない経費の配分の軽微な変更は、次のとおりとする。
 - 一 本工事費、附帯工事費、測量及び試験費、用地費及び補償費、機械器具費、営繕費、換地諸費、権利変換諸費並びに管理処分諸費の相互間における流用で、流用先の経費の3割（当該流用先の経費の3割に相当する金額が300万円以下であるときは300万円）以内の変更となるもの
 - 二 指導監督交付金のうち旅費の減額並びに人件費及び備品購入費の増額以外の変更

第10 事業内容の変更

- 1 国土交通大臣の承認を要しない事業内容の軽微な変更は、次に掲げるものの以外の変更で、補助金の額に変更を生じないものとする。
 - 一 工事施工箇所の変更で、国土交通大臣が同意した事業計画の範囲（工事の金額の算

- 定に誤りがないことの確認を受けた範囲に限る。) を超えることとなるもののうち、工事の重要な部分に関するもの。
- 二 構造及び工法の変更のうち、工事の重要な部分に関するもの並びに規模の変更で、国土交通大臣が同意した事業計画に示す工事（工事の金額の算定に誤りがないことの確認を受けたものに限る。）の程度を著しく変更するもの
- 三 庁費のうちの食料費の増額
- 2 補助事業者等は、軽微な変更以外の事業内容の変更（補助金の額に変更を生じないものに限る。）をしようとする場合には、当該変更内容について、事業計画の事業費内訳を定め又は変更し、国土交通大臣の同意を得なければならない。
- 3 補助金の額に変更を生じる場合には、補助金交付変更申請書を作成し、国土交通大臣に提出しなければならない。

第 11 補助金の経理及び取扱い

- 1 補助事業者は、国の補助金について、当該事業者の歳入歳出予算等における科目別計上金額を明らかにする調書を作成し、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、空き家対策総合支援事業又は住宅団地再生推進モデル事業の完了後五箇年間保存しなければならない。
- 2 補助事業者は、「補助事業等における残存物件の取扱いについて」（昭和 34 年 3 月 12 日付け建設省会発第 74 号）に定められている備品、材料その他の物件を購入した場合は、台帳を作成し、当該物件の購入年月日、数量、価格等を明らかにしておかなければならぬ。
- 3 指導監督交付金については、前 3 項の規定について、補助事業者を都道府県知事と読みかえて、当該規定を準用する。

第 12 指導監督

都道府県知事は、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、空き家対策総合支援事業又は住宅団地再生推進モデル事業の円滑な進捗を図るため、補助事業者である市町村（指定都市（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市をいう。以下同じ。）を除き特別区を含む。以下同じ。）に対し必要な指示を行い、報告書の提出を命じ、又は検査しなければならない。

第 13 指導監督交付金

- 1 国は、都道府県知事の行う前項の指導監督に要する費用として、当該年度における当該都道府県の区域内の市町村が行う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、空き家対策総合支援事業又は住宅団地再生推進モデル事業に要する費用の 1/1000 から 30/1000 までの範囲内において（関連公共施設整備については、同種の公共施設の整備に係る指導監督事務費の規定による。）国土交通大臣が定める率を乗じて得た額を都道府県に交付する。ただし、この率によることが著しく不適当である場合には、この率によらないことができる。
- 2 都道府県知事は、指導監督交付金の交付を受けようとするときは、指導監督交付金交付申請書に予算議決書の写しを添付して、国土交通大臣に提出しなければならない。
- 3 国土交通大臣は、第 2 項に掲げる申請書を受理した場合は、これを審査の上、適当と認めた場合においては、交付金の額を決定し、当該都道府県知事に通知するものとする。

第 14 仮設店舗等又は仮設住宅等の管理及び処分

- 1 仮設住宅等の設置基準
- 一 仮設住宅等を設置する位置は、原則として重点整備地区内又は重点整備地区近傍の

土地とする。

- 二 仮設住宅等の設置戸数は、老朽建築物等の除却及び都市再生住宅等の整備を相互に調整して計画することにより、最小の戸数に抑えるようにしなければならない。
- 三 仮設住宅等の1戸当たり床面積は、原則として32.2m²とする。ただし、入居期間が6ヶ月間以上にわたると予想され、かつ、次のイからニまでのいずれかに該当する場合で、大型の仮設住宅等を設置するときは、1戸当たり床面積を48.2m²とすることができる。
 - イ 60才以上の者とその親族が同居する場合
 - ロ 入居者及び同居親族5人以上の用に供する場合
 - ハ 次のいずれかに該当する心身障害者とその親族が同居する場合
 - a 身体障害者
身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第5号に掲げる障害のうち4級以上のものがあることにより身体障害者福祉法第15条第4項の規定により都道府県知事から身体障害者手帳の交付を受けている者
 - b 戦傷病者
恩給法（大正12年法律第48号）別表第1号表ノ2に掲げる項症のうちいずれか又は別表第1号表ノ3に掲げる第1款症の障害があることにより戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第4条の規定により厚生労働大臣から戦傷病者手帳の交付を受けている者
 - c 知的障害者等
次のいずれかに該当する者
 - (a) 児童福祉法第15条の2第1項第2号の規定により児童相談所から重度又はこれに準ずる程度の精神障害者と判定されている者
 - (b) 知的障害者福祉法第12条第2項第2号の規定により知的障害者更正相談所から重度又はこれに準ずる程度の知的障害者と判定されている者
 - (c) 精神障害の診断又は治療に関し相当の経験を有する医師から重度又はこれに準ずる程度の知的障害者と判定されている者
- ニ 疾病による長期療養者とその親族が同居する等特別の事情がある場合
- 四 仮設住宅等は、住戸の独立性、居住性の利便、保安衛生等に十分留意したものとしなければならない。
- 五 仮設住宅等の戸建て形式は、連続住宅又は共同住宅とし、収容期間の短い場合には、便所及び台所は数戸共同のものを標準とする。
- 六 仮設住宅等はなるべく軽量鉄骨造り又はスチールパイプ造りとする。

2 管理

- 一 仮設店舗等又は仮設住宅等の設置者は、仮設店舗等又は仮設住宅等の状況に留意し、その管理を適切かつ合理的に行うよう努めなければならない。

二 使用料の決定

仮設店舗等又は仮設住宅等の年割使用料は、次により算出した額を限度とすること。

$$\frac{\text{仮設店舗等の設置費} - (\text{国庫補助金相当額} \times 2)}{\text{対応年数}} = \text{限度額}$$

- 三 仮設店舗等又は仮設住宅等の設置者は、仮設店舗等又は仮設住宅等の使用に関し、その入居者から敷金、権利金その他の金品（使用料を除く。）を徴収し、又は入居者に不当な義務を課してはならない。

3 処分

- 一 仮設店舗等又は仮設住宅等の設置者は、使用計画期間を経過したときは、すみやかに仮設店舗等又は仮設住宅等を撤去しなければならない。ただし、使用計画期間を経

- 過した場合において当該仮設店舗等又は仮設住宅等を撤去できない理由があるときは、速やかに国土交通大臣と協議すること。
- 二 仮設店舗等又は仮設住宅等の設置者は、特別の事情により仮設店舗等又は仮設住宅等を引き続いて管理することが不適当と認められるときは、国土交通大臣の承認を得て用途を廃止することができる。ただし、耐用年数を経過したものについては、国土交通大臣の承認を得ることを要しない。
- 三 耐用年数を経過する前に仮設店舗等又は仮設住宅等を撤去する場合には、施行者及び補助事業者は、同種の事業に継続使用する場合を除き、残存価額（補助対象建設費に残存価額率を乗じた額）に補助率を乗じて得た額を返還しなければならない。

第 15 住宅用地先行取得促進事業に係る住宅用地の処分

補助事業者は、住宅用地先行取得促進事業に係る住宅用地の全部又は一部を住宅供給公社の供給する賃貸住宅（借地権を設定した分譲住宅を含む。）の供給以外の用に供するため処分する場合においては、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第 22 条の規定に基づき国土交通大臣の承認を受けなければならない。この場合において、補助金相当額を返還するものとする。

第 16 地区公共施設整備に係る土地の処分

- 1 施行者は第 4 第 3 号口の補助を受けて取得した地区公共施設等整備に係る土地（地区公共施設等整備を行う用地の代替地等又は公共施設用地転換地として取得した土地を含む。）の全部又は一部について、地区公共施設等整備を行う用地又は地区公共施設等整備を行う用地の代替地以外の用に供するため処分する場合においては、法第 22 条の規定に基づき国土交通大臣の承認を受けなければならない。この場合、補助金相当額を返還するものとする。
- 2 施行者は第 4 第 3 号口の補助を受けて取得した代替地等の全部又は一部を地区公共施設等整備を行う用地の代替地の用に供した場合、当該代替地の時価が地区公共施設等整備を行う用地の取得に要する費用を超えるときは、施行者は当該差額相当額を事業地区の環境の整備改善に必要な土地の取得に要する費用に充てなければならない。

第 17 書類の様式及び提出方法等

- 1 住宅市街地総合整備事業に係る書類の様式は、別に定める通りとする。
- 2 前項に規定する書類の提出は、補助事業者が都道府県、指定都市又は都市再生機構にあっては国土交通大臣（第 7 の規定による全体設計承認申請の場合にあっては、住宅局長）に、補助事業者等が住宅団地再生推進モデル事業を行う民間事業者等にあっては国土交通大臣に、補助事業者が都市再生住宅等整備事業等を行う地方住宅供給公社又は民間事業者等にあっては都道府県知事を経由して国土交通大臣に、補助事業者が市町村にあっては都道府県知事に対して提出するものとする。
- 3 第 14 第 3 項に規定する国土交通大臣に対する協議又は承認申請は、仮設店舗等又は仮設住宅等の設置者が都道府県、指定都市又は都市再生機構にあっては国土交通大臣に、仮設店舗等又は仮設住宅等の設置者が都市再生住宅等整備事業等を行う地方住宅供給公社にあっては都道府県知事を経由して国土交通大臣に、仮設店舗等又は仮設住宅等の設置者が市町村、地方住宅供給公社又は民間事業者等にあっては都道府県知事に対して行うものとする。
- 4 補助事業者である市町村に対する補助金交付申請書の交付の決定通知及び額の確定通知等は都道府県を経由して行うものとする。

第 18 都道府県知事の進達等

1 都道府県知事は、法第26条第2項及び補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律施行令（昭和30年政令第255号。以下「法」という。）第17条の規定に基づき、都道府県知事が行うこととなった補助金等の交付に関する事務（以下「受託事務」という。）として、補助金交付申請等を受理した場合においては、審査調書を添えて、これを国土交通大臣に進達しなければならない。

ただし、補助金交付申請の進達においては、共通様式第1の別紙2-1、別紙3-1から3-4まで、別紙4-1、別紙5-1から5-2まで、別紙6-1から7まで、添付資料1から4まで並びに別表1及び2に掲げる資料（大臣認定費用に係る資料を除く。）の添付を要しない。

- 2 都道府県知事は、受託事務として、次の各号の掲げる事務を処理した場合においては、それぞれ当該各号に掲げる書類を作成し、国土交通大臣に報告しなければならない。
- 一 法第12条の規定に基づく遂行状況の報告の受理事業進捗状況調書
 - 二 法第14条後段（法第16条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく年度終了実績報告書の受理年度終了実績調書
 - 三 法第15条の規定に基づく補助金の額の確定補助金の額の確定状況報告明細書
- 3 都道府県知事は、受託事務として、法第13条第2項の規定に基づく事業の遂行の一時停止を命じたときは、速やかにその理由を付して、その旨国土交通大臣に報告し、その指示を受けなければならない。

第19 実績の報告等

- 1 補助事業者等は、補助事業が完了したときは、補助事業の完了の日から起算して1箇月を経過した日又は補助事業の完了の日の属する会計年度の翌年度の4月10日のいずれか早い日までに、実績報告書を国土交通大臣に提出しなければならない。また、補助金の交付の決定に係る国の会計年度が終了した場合も、その翌年度の4月10日までに、当該実績報告書を国土交通大臣に提出しなければならない。
- 2 補助事業者等は、第1項の場合において、やむを得ない事由によりその提出が遅延する場合には、あらかじめ大臣の承認を受けなければならない。

第20 補助金の額の確定

- 1 国土交通大臣は、第19第1項の実績報告書の提出を受けた場合においては、その内容の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、その報告に係る補助事業の成果が補助金の交付の決定の内容及びこれに付された条件に適合するものであるかどうかを調査し、適合すると認めたときは、交付すべき補助金の額を確定し、補助事業者等に通知するものとする。

第21 補助金の支払い

- 1 補助金は、第20第1項の規定により交付すべき補助金の額を確定した後に支払うものとする。ただし、必要があると認められる経費については、概算払いをすることができる。
- 2 補助事業者等は、前項の規定により補助金の支払いを受けようとするときは、支払い請求書を国土交通大臣に提出しなければならない。

第22 交付決定の取消等

次の各号のいずれかに該当するときは、国土交通大臣は、補助事業者等に対して、補助金の全部若しくは一部を交付せず、その交付を停止し、又は交付した補助金の全部若しくは一部の返還を命ずることができる。

- 一 事業主体が補助金交付の条件に違反した場合
- 二 事業主体が補助事業に関して不正、怠慢、虚偽その他不適当な行為をした場合
- 三 交付の決定後に生じた事情の変更等により、補助事業の全部又は一部を継続する必要がなくなった場合
- 四 前3号に掲げる場合のほか、事業主体が補助金の交付の決定の内容その他法令又はこれに基づく国土交通大臣の处分に違反した場合。

第23 運営

- 補助金の交付等に関しては、次の各号に定めるところにより行わなければならない。
- 一 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律及び同法施行令（昭和30年政令第255号）
 - 二 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施行令（昭和50年政令第306号）
 - 三 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施行令（平成9年政令第324号）
 - 四 國土交通省所管補助金等交付規則（昭和33年建設省令第16号）
 - 五 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施行規則（昭和50年建設省令第20号）
 - 六 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施行規則（平成9年建設省令第15号）
 - 七 住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目（平成12年3月24日付け建設省住備発42号、建設省住整発第27号、建設省住防発第19号、建設省住街発第29号、建設省住市発第12号）
 - 八 令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（令和7年3月31日付け国住備第599号、国住整第222号、国住市第101号）
 - 九 都市・地域再生緊急促進事業通知
 - 十 補助事業等における残存物件の取扱いについて（昭和34年3月12日付け建設省会発第74号）
 - 十一 公営住宅建設事業等における残存物件の取扱いについて（昭和34年4月15日付け建設省住発第120号）
 - 十二 住宅局所管補助事業の附帯事務費等の使途基準について（平成7年11月20日付け建設省住総発第172号）
 - 十三 建設省所管補助事業における食糧費の支出について（平成7年11月20日付け街建設省会発第641号）
 - 十四 住宅局所管補助事業等における消費税相当額の取扱いについて（平成17年9月1日付け国住総発第37号）
 - 十五 その他関連通知に定めるもの

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 阪神・淡路大震災に係る特例

阪神・淡路大震災の被災地域において、阪神・淡路大震災に関連して実施される住宅市街地総合整備事業については、次の特例を適用することができる。

- 一 第4第2号イ(1)及びロ中1／3を2／5とする。
- 二 第4第3号ロ中1／3を2／5と、50,000千円を60,000千円とする。
- 三 第4第3号イ中1／3を1／2以内とする。

- 四 第4第4号中「費用の1／3以内」を「費用の1／3以内（ただし、共同建替えの場合の除却等費、調査設計計画費及び共同施設整備費については2／5以内）」とする。
- 五 第4第3号ハ仮設住宅等設置に阪神・淡路大震災により損傷を受けた仮設住宅等の除却又は補修に要する費用を加える。
- 六 第4第9号イ(12)の適用に際しては、同号イ中「国土交通大臣の定める額」を「国土交通大臣が認める額」と読み替えるものとする。

第3 経過措置

- 一 住宅市街地整備総合支援事業補助金交付要綱（平成10年4月8日付建設省住市発第15号）、住宅市街地整備総合支援事業関連公共施設整備補助金交付要綱（平成12年3月24日付建設省住市発第6号）、及び密集住宅市街地整備促進事業等補助金交付要領（平成6年6月23日付建設省住市発第48号）（以下「旧要綱等」という。）は、廃止する。ただし、この要綱施行の際、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とみなす。
- 二 この要綱の施行の際、住宅市街地基盤整備事業補助金交付要綱（平成16年4月1日付け国土政第3-5号、国住整第12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補助金交付要綱（平成14年5月21日付け国総宅第357号、国住整第1168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とみなす。
- 三 住宅市街地整備総合支援事業制度要綱に基づく従前居住者用住宅等又は密集住宅市街地整備促進事業制度要綱に基づくコミュニティ住宅等で、平成13年度までに整備計画の承認を受けたものに関する規定は、なお従前の例によるものとする。
- 四 住宅等の建設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園空地の整備を行うものとして、平成13年度までに取得した用地について、平成14年度以降に住宅等の整備に伴い支出されることとなるものに関する規定は、なお従前の例によるものとする。

附則

第1

この要綱は平成17年4月1日から施行する。

第2

平成16年度までに制度要綱第10の規定により同意を受けた事業計画に基づき行われる事業に関する規定は、なお従前の例によるものとする。

附則

第1

この要綱は平成18年4月1日から施行する。

第2

低未利用地有効利用等推進計画で、平成17年度までに採択された地区に関する規定は、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17号ロの規定については、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、なお従前の例による。

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。

附則

第1 施行期日

この要綱は平成 21 年 1 月 27 日から施行する。

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 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 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。

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。

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。

附則

第 1 施行期日

この要綱は平成 31 年 2 月 7 日から施行する。

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 5 号に規定する「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。

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3年8月16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。

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。

附則

第1 施行期日

この要綱は令和6年12月17日から施行する。

附則

第1 施行期日

この要綱は令和7年4月1日から施行する。

第2 経過措置

1 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。

2 防災街区整備事業のうち令和8年度末までに着手しているものについては、なお従前の例によることができる。ただし、第4第七号口を適用する場合、第3に掲げる表中（注19）を満たすものに限る。

附則

第1 施行期日

この要綱は令和7年12月16日から施行する。

別表第1 都心共同住宅供給事業国庫補助採択要件

(1) 敷地及び構造等の要件（都市・居住環境整備重点地域に係るものにあっては、イ及びロを除く。）

イ	敷地に接する道路の中心線以内の面積が原則として500m ² 以上であること。
ロ	①欄に掲げる最高限度に応じて、②欄に掲げる空地の面積の敷地面積に対する割合を満たす面積以上の空地を確保すること。ただし、空地の面積は、絶対空地面積と公開空地面積の有効面積の合計とし、公開空地面積については、総合設計許可準則に関する技術基準について（昭和61年12月27日付け建設省住街発第94号）に準じて積算することができる。 ① 建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（「最高限度」） ② 空地の面積の敷地面積に対する割合
	10分の5以下 10分の5を超える場合 10分の5.5を超える場合
	1から建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1.5を加えた数値 10分の6.5 1から建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の2を加えた数値
ハ	敷地が、原則として、幅員6m以上の道路に4m以上接すること。
ニ	耐火建築物等又は準耐火建築物等であること。

(2) タイプ

イ 共同化タイプ	2以上の敷地又は敷地以外の一団の土地（以下「敷地等」という。）について所有権等を有する2人以上の者又はこれらの者の同意を得た者が、当該権利の目的となっている敷地等の区域において行う一の構えを成す建築物（建築基準法第86条第1項の規定により同一敷地内にあるものとみなされる2以上の構えを成す建築物を含む。以下同じ。）及びその敷地等の整備で、整備する建築物の延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供するものをいう。ただし、当該敷地等について所有権を有する者が2人である場合は、その面積が200平方メートル未満である敷地等又はその形状が不整形である敷地等を含むものに限ること。この場合において、当該所有権等を有するものの人数の算定上、一の権利を共有するものは1人とみなし、土地又は借地権の信託の受託者を除くものとする。
ロ 市街地環境形成タイプ	次のいずれかの要件に該当する建築物及びその敷地等の整備で、整備する建築物の延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供するものをいう。 1) 建築基準法第69条に規定する建築協定、都市計画法第12条の5第2項第3号に規定する地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第2号に規定する沿道地区整備計画その他これらに類する計画等に基づく壁面の位置の制限、建築物の形

	<p>態、意匠等に関する制限その他これらに類する制限を受けるものであること。</p> <p>2) 次に掲げるいずれかに該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 日常的に開放され、市街地における公衆の円滑な通行の確保に資する敷地（建築物を含む。）内の公共的通路等を整備するもの ② 敷地内の事業認可前の都市計画施設部分、都市計画法第12条の5第2項に規定する地区施設部分を空地として確保することにより、都市計画施設等の整備の促進に寄与するとともに、歩行者空間としての確保等にも寄与するもの ③ 都市再生推進事業制度要綱（平成12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）に基づく地方拠点整備総合計画区域及び市街地環境整備総合計画区域内において施行されるものであること。
ハ マンション建替タイプ	<p>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1を経過し、又はこれと同程度の機能低下を生じている共同住宅（当該共同住宅が取壊し等により、現に共同住宅として使用されていない場合を含む。）に関し、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年4月4日法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項に規定する区分所有権を有する者（以下「区分所有者」という。）又は区分所有者の同意を得た者が1人で、又は数人共同して、当該権利の目的となっている敷地等の区域内で行う共同住宅の建替え及びその敷地等の整備であり、次に掲げる要件に該当するものをいう。</p> <p>1) 市街地総合再生計画等の区域内において行われる事業であること又は次に掲げる周辺市街地整備に寄与する事業のいずれかに該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① その敷地内で狭小道路に面する部分の道路拡幅、通路提供等を伴う事業 ② その敷地内に一般の利用に供する公開空地を確保する事業 ③ 近隣環境に配慮し、景観と一体となった建築計画が定められた事業 <p>2) 建替え対象となる共同住宅に係る区分所有者が10人以上（地区面積が1,000平方メートル未満で、従前の住宅戸数が10戸以上の場合は、区分所有者が5人以上）であること。</p> <p>3) 区分所有法第62条第1項の規定による建替え決議又は区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに準ずる措置がなされていること。</p> <p>4) 建替え後の建築物の延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供し、かつ、建替え前の戸数又は建替え前の延べ面積以上の</p>

	住宅を供給すること。
ニ 住宅複合利用タイプ	住宅を他の施設と共同して建設することにより、住宅の地価負担を軽減するものであって、住宅を15戸（都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画のうち、同法第12条の9に規定する事項が定められたものの区域内並びに同法第8条第1項に掲げる近隣商業地域、商業地域及び特別用途地区（建築物の中高層階における住宅の確保及び住居の環境の保護を図ることを目的とするものに限る。）の区域内においては10戸）以上供給する建築物及びその敷地等の整備をいう。
ホ 優良住宅供給タイプ	大都市法第101条の3の規定に基づく都府県知事の認定を受けた計画により30戸以上の住宅を供給する建築物及びその敷地等の整備をいう。

別表第2 整備計画策定等事業

事業及び内訳	説明
イ 整備計画作成	
(1) 広域調査	整備地区を選定するため、整備計画を策定する補助事業者の行政区域の相当範囲を対象に行う土地利用、施設現況等の調査に関する事業
(2) 整備計画作成調査	整備計画の作成に当たって必要となる現況の測量、現況図の作成、物件及び権利関係の調査並びに基本構想の作成（防災再開発促進地区の設定経費を含む。）に関する事業
ロ 事業計画作成	事業計画の作成に当たって必要となる現況の測量、現況図の作成、物件及び権利関係の調査並びに基本構想の作成に関する事業並びに事業計画の作成等に関する事業
ハ 推進事業	<p>住宅市街地総合整備事業の推進に必要な以下に掲げる事業</p> <p>① 施行者又は施行者から委託等を受けた者が行う事業推進のために必要な関係機関、地元住民等との調整業務等及び当該業務の実施に必要な現地事務所の設置</p> <p>② 地元住民協議会及びN P O 法人等並びに防災街区計画整備組合及び防災街区整備推進機構における事業普及活動促進事業等</p> <p>③ ブロック単位の実施計画の策定</p> <p>④ 建替促進事業計画の作成</p> <p>⑤ 再評価等の事業評価</p>
ニ 地域防災力向上事業	地域防災力を向上させるために行う感震ブレーカー等の設置（地方公共団体が普及啓発活動等を行い、かつ、出火防止や火災拡大防止に効果があるものに限る。）、地域防災力の実効性を向上させるために行う防災マップ作成、防災訓練及び防災人材育成等の活動に関する事業
ホ 住宅市街地機能再生支援事業	地区現況調査、土地所有者等の開発・土地利用意向調査、地区整備構想及び整備プログラムの作成、関連公共施設や地区公共施設等の整備計画の作成、地区整備促進のためのコーディネート、関係者間の調整、個別の事業計画の作成及びその実現のためのコーディネート、関係権利者及び事業者間の調整、事業推進及び事業化に係る調整等に関する事業
ヘ 都市・居住環境整備基本計画作成	
(1) 都市・居住環境整備基本計画作成	都市・居住環境整備基本計画の作成に関する事業
(2) 事業推進コーディネート	都市・居住環境整備重点地域において、地権者による共同化や民間事業者による再開発等の誘導、良質な都市住宅の整備を通じて低未利用地の有効利用と都市構造の再編に資する良好な住宅市街地の整備を促進するためのコーディネートに関する事業
ト 推進計画作成	密集市街地における老朽建築物等の共同化等を推進するため、地方公共団体との連携の下で、都市再生機構が行う調査、計画作成及びコーディネート等に要する費用

別表第3 市街地住宅等整備事業

(a)	区分	拠点開発型 ・ 街なか居住再生 型 ・ 都心共同住宅供 給事業	住宅団地ストッ ク活用型 (注1)	密集住宅市街地整備型					防災 街区 整備 事業
				個別 建替 え	誘導 建替 え	まち づく り建 替え	認定 建替 え	防災 建替 え	
	共同施設整備等								
	1 調査設計計画								
	イ 事業計画作成費								
	(1) 現況測量、現況調査、 権利調査及び調整に 要する費用	○	○						○
	(2) 基本設計費	○	○	○	○	○	○	○	○
	(3) 敷地設計費	○	○						○
	(4) 公共施設設計費	○	○						○
	(5) 資金計画作成費	○	○						○
	(6) 環境アセスメント費	○	○						○
	(7) PFI 事業者選定費								○
	(8) 建物状況調査（耐 震診断、耐用年数の評 価等）に要する費用（注 2）								○
	ロ 地盤調査費	○	○						○
	ハ 建築設計費	○	○	○	○	○	○	○	○
	ニ 権利変換計画作成費								○
	2 土地整備（注3）（注4）								
	イ 建築物除却等費	○	○	○	○	○	○	○	○ (注 5)
	ロ 仮設店舗等設置費	○ (注6)	○ (注6)						
	ハ 補償費等	○	○	○	○	○	○	○	○
	3 共同施設整備（注3）								
	イ 空地等整備費								
	(1) 通路整備費	○	○	○ (注 7)	○	○	○		○
	(2) 駐車施設整備費	○	○		○	○	○		○
	(3) 児童遊園整備費	○	○		○	○	○		○
	(4) 緑地整備費	○	○		○	○	○		○
	(5) 広場整備費	○	○		○	○	○		○
	ロ 供給処理施設整備費								
	(1) 給水施設整備費	○	○		○	○			○
	(2) 排水施設整備費	○	○		○	○			○
	(3) 電気施設整備費	○	○		○	○			○

	(4) ガス供給施設整備費	○	○			○	○		○
	(5) 電話施設整備費	○	○			○	○		○
	(6) ごみ処理施設整備費	○	○			○	○		○
	(7) 情報通信施設整備費	○	○						
	(8) 熱供給施設整備費	○	○			○	○		○
ハ その他の施設等整備等費									
	(1) 共用通行部分整備費	○	○			○	○		○
	(2) 防災性能強化工事費	○	○			○	○		○
	(3) 防災関連施設整備費	○	○						
	(4) 航空障害燈設置費	○	○						
	(5) 防音・防震等工事費	○	○			○	(注8)		○
	(6) 社会福祉施設等との 一体的整備費	○	○			○	○		○
	(7) 立体的遊歩道及び人 工地盤施設整備費	○	○			○	○		○
	(8) 公共用通路整備費	○	○						
	(9) 駐車場整備費	○	○			○	○		○
	(10) 機械室(電気室を含 む。)整備費	○	○			○	○		○
	(11) 集会所及び管理事 務所整備費	○	○			○	○		○
	(12) 高齢者等生活支援 施設整備費	○	○						○
	(13) 子育て支援施設整 備費	○	○			○	○		○
	(14) 避難設備設置費	○	○			○	○		○
	(15) 消火設備及び警報 設備設置費	○	○			○	○		○
	(16) 監視装置設置費	○	○			○	○		○
	(17) 避雷施設設置費	○	○			○	○		○
	(18) 電波障害防除施設 設置費	○	○			○	○		○
	(19) 耐火等構造費							○	
	(20) 共同化促進費					○	○		
	(21) 公開空地用地取得費						○	(注9)	○ (注9)
	(22) 地区計画等に定め られた施設整備費								○
循環利用住宅整備			○						
公共空間等整備									
1 公共空間整備費(注10)	○	○							
2 公開空地整備費(注11)	○	○							
3 駐施設整備費(注12) (注 13)	○	○							

(注1) 公園・緑地・広場の整備及び地方公共団体又は地域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を除き、既存ストックの改修に限る。

(注2) 施行地区内にある建築物を防災施設建築物として整備・活用する場合に限る。

(注3) 防災街区整備事業のうち、次表(ア)欄に該当するものにあっては、それぞ

の費用の額に（イ）欄の係数を乗じて得た額とする。ただし、令和3年3月31日までに着手している事業又は令和3年度中に都市計画決定を受ける予定の事業であって、「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・停車場（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径500mの範囲内において実施される事業」については、当該費用の額に1.20を乗じて得た額とする。

(ア) 事業	(イ) 係数
<ul style="list-style-type: none"> ○ 認定長期優良住宅（長期優良住宅の普及の促進に関する法律第5条第1項に規定する長期優良住宅建築等計画の認定を受けた住宅をいう。）の整備を含む事業 ○ 予備認定（新築マンションを対象とした管理計画案の認定）を受けた防災施設建築物の整備を含む事業 ○ CASBEE建築評価認証またはCASBEE ウェルネスオフィス評価認証において、Aランク以上の認証を受けた防災施設建築物の整備を含む事業 ○ エリアマネジメント活動団体（都市再生推進法人、まちづくり会社等の地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための活動を行う法人であり、かつ、継続的な活動が見込まれると地方公共団体が認めたもの）によるエリアマネジメント活動（施設建築物又は施設建築敷地の優先利用等に関して、エリアマネジメント活動団体、当該施設等の所有者及び地方公共団体が協定等を締結するものに限る）と一体的に取り組まれる事業 	1.20
<ul style="list-style-type: none"> ○ 密集市街地整備法第3条の規定に基づき定め、又は定める予定である防災再開発促進地区の区域内で施行される事業（区域内に含まれる丁町目境から概ね500mの範囲内に位置する公的不動産等を種地として活用した連鎖型の事業を含む） ○ 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）に基づく「地震時等に著しく危険な密集市街地」として位置付けられた区域内で実施される事業（区域内に含まれる丁町目境から概ね500mの範囲内に位置する公的不動産等を種地として活用した連鎖型の事業を含む） ○ 都市機能誘導区域内のイー10（1）6.1の（2）に規定する中心拠点区域内において立地適正化計画に基づき行われる事業 	1.35

<p>○ (イ) 係数 1.35 を満たす (ア) 事業要件及び以下の要件のいずれかを満たす事業</p> <p>① 以下のすべてを満たすもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 従後建物の容積率が、従前建物の容積率に 150% を加えたもの以下、かつ、600%以下であること ・ 大都市部（東京 23 区及び政令指定都市）以外の市町村内で行われるものであること <p>② (イ) 係数 1.20 を満たす (ア) 事業要件のいずれかを満たす事業</p>	<p>1.50</p>
---	-------------

- (注 4) 住宅団地ストック活用型を除き、住宅等の整備に伴って必要となる土地整備に限る。
- (注 5) 施行地区内にある建築物を防災施設建築物として整備・活用する場合の曳家移転工事に要する費用を含む。
- (注 6) 都心共同住宅供給事業は除く。
- (注 7) 隣地を取得して建替える戸建住宅（以下、「隣地取得型戸建住宅」という。）と同時に整備されるものであって、地方公共団体と緊急時避難路として活用する旨の協定が締結された通路に限る。
- (注 8) 1 ヘクタール当たりの工場の延べ面積の合計がおおむね 800 平方メートル以上、かつ、木造住宅率が 5 割以上の地区（以下「住工混在型地区」という。）において工場併存住宅に建て替える場合（老朽建築物等の除却の跡地において工場併存住宅を建設する場合を含む。）及び住工混在型地区において都市再生機構が工場併存住宅に建て替える場合（老朽建築物等の除却の跡地において工場併存住宅を建設する場合を含む。）に限る。
- (注 9) 空地等整備費の（1）～（5）又はその他施設等整備等費の（1）若しくは（7）に係る土地に限る。
- (注 10) 住宅等の整備に伴って市街地住宅等整備事業者が行う管理上担保措置のある道路、公園、給排水施設等及びこれらに付帯する設備の工事に要する費用（設計費を含む。）並びに道路、公園、給排水施設等の整備に必要な用地・補償費（義務的に整備すべき部分に係る額を除く。）若しくは当該用地・補償費に相当する住宅等の整備に要する費用
- (注 11) 住宅等の整備に伴って市街地住宅等整備事業者が行う管理上担保措置のある空地等及びこれらに付帯する設備の工事に要する費用（設計費を含む）
- (注 12) 次に掲げる鉄道整備事業について行う市街地住宅等整備事業者の負担
- ① 新駅の設置（一体的に行われる軌道の敷設を含む。）
 - ② 既存駅の改良（一定的に行われる軌道の敷設を含む。）
- (注 13) 以下の①及び②に要する費用の合計額
- ① 鉄道整備負担費
鉄道事業者と市街地住宅等整備事業者とが結ぶ鉄道整備事業の費用に関する負担協定（鉄道整備に係る費用について鉄道事業者以外に複数の負担者がいる場合において、市街地住宅等整備事業者が負担する費用が最終的に鉄道事業者に支払われることとなる協定を含む。以下同じ。）に基づき市街地住宅等整備事業者が負担する次に掲げる費用を合計した額
 - ・ 用地買収費
 - ・ 調査設計費及び測量試験費

- ・土木工事費
- ・建築工事費
- ・機械設備費

② 用地費差額負担費

鉄道事業者と住宅整備事業者との負担協定に基づいて、住宅整備事業者が鉄道事業者に土地を譲渡する場合における当該土地の取得及び造成に要する費用と鉄道事業者への譲渡価格との差額

別表第4 居住環境形成施設整備

(あ)	区分	拠点開発型 ・ 街なか居住再生型	住宅団地 ストック活用型 (注1)	密集住宅市街地整備型 ・ 防災街区整備事業
	老朽建築物等除却 (注2)			○
	地区公共施設等整備 (注2)			
	(1) 市街地景観形成施設			
	① 電線類の地下埋設 (注3)	○		○
	② 電波障害防除施設 (注4)	○		
	③ 地域冷暖房施設 (注5)	○		
	④ 地域生活基盤施設及び地区公共施設に付随する植栽・緑化施設、せせらぎ・カスケード、カラー舗装・石畳、照明施設並びにストリートファーニチャー・モニュメント等	○		
	(2) 環境共生施設			
	① 雨水浸透施設	○		○
	② コンポスト等	○		
	③ 雨水等有効利用施設	○		○
	④ 太陽エネルギー利用システム (注6)	○		○
	(3) 福祉空間形成施設			
	① 地域生活基盤施設及び地区公共施設に付随する歩行支援施設並びに障害者誘導施設等	○	○	
	② 屋外及び屋内の移動システム、移動システムと一体的に整備される広場、空地、アトリウム、ホール、ラウンジ、トイレ等の公衆のために公開された空間、移動ネットワークの一部を形成する身体障害者用駐車施設等	○	○	
	(4) 地域生活基盤施設 (注7)			
	① 立体的遊歩道等 (注8)	○	○	○ (注12)
	② 空間創出施設	○	○	○ (注13)
	③ コワーキングスペース等 (注9)		○	
	④ コミュニティ施設 (集会所、子育て支援に資する施設、高齢者生活相談設置 (注10) 及び情報板)	○	○	○ (注12)
	⑤ 防災関連施設 (既存施設の防災機能の向上に資する改修に要する事業を含む)	○	○	○ (注12)
	⑥ 工場等の移転補償 (注11)			○
	⑦ 生活支援施設 (住替支援施設、生活サービス拠点施設、交通関連施設)		○	
	(5) 地区公共施設			
	① 道路	○ (注14)	○ (注14)	○ (注12)
	② 公園	○ (注14)	○ (注14)	○ (注12)
	③ 緑地	○ (注14)	○ (注14)	○ (注12)
	④ 広場	○ (注14)	○ (注14)	○ (注12)
	⑤ 駐車場及び駐輪場等	○ (注14)	○ (注14)	
	⑥ 給排水工事			○ (注12)
	(6) 空き家等活用			
	① 空き家住宅又は空き建築物の取得 (用地費は除く。) 、移転、増築、改築等	○ (注15) (注16)	○ (注15)	

	(7)その他 ① その他国土交通大臣が必要と認める施設			○
	仮設住宅等設置（注2）			○

- (注1) 公園・緑地・広場を除き、既存ストックの改修に限る。
- (注2) 測量、調査、設計に要する費用を含む。ただし、設計に要する費用については、昭和54年7月10日付け建設省告示第1206号により算出した額を標準とする。
- (注3) 民地に地上機器を設置する場合の用地費及び補償費を含み、電力会社等が負担する費用を除く。
- (注4) 住宅等の整備によってテレビ聴視障害を受ける区域に対するテレビ共同聴視施設の整備のうち、設計に要する費用
- (注5) 地域冷暖房施設のシステムに関する設計に要する費用
- (注6) 住宅局長が特に必要と認める費用に限る。
- (注7) 既存建造物の活用による整備を行う場合については、整備地区当たりの補助対象額が100万円以上の事業に限る。
- (注8) 立体的遊歩道、人工地盤及び人工歩廊等の整備
- (注9) 次の全ての要件を満たすものに限る。
 ①入居者等の特定の利用者だけでなく、地域住民等も利用できること
 ②利便性が高く、利用者がアクセスしやすい場所に配置するとともに、セキュリティに配慮した計画とすること
 ③当該施設の収益が経常的な維持管理費を上回らないこと
- (注10) 「シルバーハウジング・プロジェクトの実施について」（平成13年3月28日付け国住備発第51号、厚生労働省発第114号）記2（1）に規定するシルバーハウジング・プロジェクトに係る高齢者生活相談所に限る。
- (注11) ① 住工混在地区において、施行地区を整備するために行う必要最小限の工場等の移転に伴い通常生ずる損失の補償に要する費用
 ② 補助対象となる工場等は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定により同法第48条の規定、同法第49条及び第50条の規定に基づいて地方公共団体が定める条例の規定並びに同法第68条の2第1項の規定に基づいて市町村が定める条例中建築物の用途の制限を定める規定の適用を除外されている建築物で、次の各号に掲げるもの
 (1) 作業場の床面積が500m²以下の工場
 (2) 危険物の貯蔵又は処理に供するものでその用に供する部分の面積が500m²以下のもの
- (注12) 用地の取得及び造成（代替地等及び公共施設用地転換地の取得を含む。）を含む。
- (注13) 管理上の担保があり、公的主体が管理するものに限り、用地・補償費相当額を含む。
- (注14) 用地の取得（借地権の取得に要する費用を含む。なお、用地を取得し、特別会計等で経理が明らかにされている場合には、その買収費、補償費等及びこれらの費用に有利子の資金が充てられた場合の利子支払額の合計額（当該用地の時価に補償費を加えた額の範囲内）及びこれにより通常生ずる損失の補償を除き、補助を受けて取得した代替用地との交換による用地の取得により通常生ずる損失の補償を含む。）を含む。
- (注15) 空き家住宅又は空き建築物について、地域コミュニティの維持、再生に資する用途に10年以上活用するものに限る。

(注 16) 拠点開発型重点整備地区に係る事業については、次の全ての要件を満たす区域で行われるものに限る。

- ① 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。
- ② 新住宅市街地開発事業、区画整理事業等の市街地開発事業、開発許可により開発された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。
- ③ まちびらきから 30 年以上が経過していること。
- ④ 直近の 10 年間で人口が 5%以上減少していること。

別表第5

(1) 個別 建替え	イ 構造	耐火構造又は準耐火構造（ただし、耐火建築物等又は準耐火建築物等の場合はこの限りでない。）ホ欄ただし書の規定の適用を受ける建築基準法第43条の規定に適合しない無接道敷地を含む隣地取得型戸建住宅の建替え（同条の規定に適合する敷地（以下「接道敷地」という。）を所有する者が隣接する同条の規定に適合しない敷地（以下「無接道敷地」という。）を取得して、又は無接道敷地を所有する者が隣接する接道敷地若しくは無接道敷地を取得して行う戸建住宅の建替えをいう。）にあっては耐火建築物等又は準耐火建築物等。	
	ロ 用途・形式	重ね建住宅、連続住宅、共同住宅又は隣地取得型戸建住宅	
	ハ 床面積・居室	各戸（隣地取得型戸建住宅の場合は当該戸）が原則として35m ² 以上120m ² 以下（共用部分を除く。）、かつ2以上の居住室を有するもの。ただし、単身者用の小規模住宅にあっては、原則として18m ² 以上、かつ1以上の居住室を有するもの。	
	ニ 設備	各戸が、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること	
	ホ 敷地面積	150m ² 以上。ただし、次に掲げる基準に適合する場合にあっては100m ² 以上、無接道敷地を含む隣地取得型戸建住宅の建替えにあっては75m ² 以上。 1. 壁面の後退 次の(1)又は(2)のいずれか1つを満たしていること (1) 建築物の道路境界線からの後退距離を50cm以上とすること (2) 建築物の敷地面積の5%以上の一定のまとまりのある空地（緑地を含む。）を前面の道路に接して確保すること 2. 建築物の形状等 建築物の形状、外壁等の色彩は、周辺の環境に配慮したものとすること	
(2) 誘導 建替え	イ 構造	耐火構造又は準耐火構造（ただし、耐火建築物等又は準耐火建築物等の場合はこの限りでない。）	
	ロ 用途・形式	重ね建住宅、連続住宅又は共同住宅	
	ハ 床面積・居室	各戸が原則として35m ² 以上120m ² 以下（共用部分を除く。）、かつ2以上の居住室を有するもの。ただし、単身者用の小規模住宅にあっては、原則として18m ² 以上、かつ1以上の居住室を有するもの。	
	ニ 設備	各戸が、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること	
	ホ 階数	地上階数3以上。ただし、以下のいずれかの場合にあっては、地上階数2以上 a 第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域内で建設する場合 b 日照等周囲の住環境を良好に保つ上で地上階数3以上の建物の建設が不適当である場合	
(3) まちづくり 建替え	ヘ 敷地面積 (協調化を行う場合にあっては、複数の敷地面積の合計)	200m ² 以上	
	イ 形態	共同化、協調化、協定等適合化又は都市再生機構若しくは地方住宅供給公社が行う建設	
	ロ 構造	耐火構造又は準耐火構造（ただし、耐火建築物等又は準耐火建築物等の場合はこの限りでない。）	
	ハ 用途・形式	重ね建住宅、連続住宅又は共同住宅	
	ニ 床面積・居室	各戸が原則として35m ² 以上120m ² 以下（共用部分を除く。）、かつ2以上の居住室を有するもの。ただし、単身者用の小規模住宅にあっては、原則として18m ² 以上、かつ1以上の居住室を有するもの。	
	ホ 設備	各戸が、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること	
	ヘ 階数	地上階数3以上。ただし、以下のいずれかの場合にあっては、地上階数2以上。 a 第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域内で建設する場合 b 日照等周囲の住環境を良好に保つ上で地上階数3以上の建物の建設が不適当である場合	
ト 敷地面積	共同化	100m ² 、又は都市計画等において定められた建築物の敷地面積の最低限度の数値のうち、いずれか大きい数値以上	
	協定等適合化	敷地面積要件の適用なし	

		その他	敷地面積の合計が 300 m ² 以上、かつ、有効空地（道路、広場、屋外駐車場等）が原則として敷地面積の 10 %以上確保されること
(4) 認定建替え	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 1 号から第 4 号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（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。）長が認定する建替えにより新築される建築物であること		
(5) 防災建替え	<p>次に掲げる区域において行う耐火建築物等又は準耐火建築物等の建設（老朽木造建築物の除却を伴うものに限る。）</p> <p>① 密集市街地整備法第 32 条第 2 項第 2 号に規定する防災街区整備地区計画に定められる特定地区防災施設の周辺</p> <p>② 密集市街地整備法第 31 条に規定する特定防災街区整備地区</p> <p>③ 密集市街地整備法第 3 条に規定する防災街区整備方針に整備に関する計画の概要を定められる防災公共施設の周辺</p> <p>1 「耐火構造の住宅」とは、旧住宅金融公庫法（昭和 25 年法律第 156 号）第 2 条第 4 号に規定するものをいう。</p> <p>2 「準耐火構造の住宅」とは、旧住宅金融公庫法第 2 条第 5 号に規定するものをいう。</p> <p>3 「耐火建築物等」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 53 条第 3 項第 1 号イに規定する建築物のことをいい、「準耐火建築物等」とは、同号ロに規定する建築物のことをいう。</p> <p>4 住工混在型地区においては、住宅には工場併存住宅を含むものとする。</p>		

別表第6 指導監督事務費の費用の内訳

	科 目		説明
	節	区 分	
指導監督事務費			都道府県知事が管下市町村施行補助事業に関する「補助金等の交付に関する事務の一部を都道府県知事が行うことについて」（平成12年4月13日付け建設省告示第1171号）に基づく事務を行うために必要な人件費、旅費、庁費とする。
			「補助金等の交付に関する事務の一部を都道府県知事が行うことについて」（平成12年4月13日付け建設省告示第1171号）に基づく委任事務を行うために必要な経費で、その内容は事務費の例に準ずる。

別表第7

住宅の通行の用に供する共用部分は、原則として次に掲げる基準に適合したものでなければならない。
一 廊下の幅及び床の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであり、廊下に段差がある場合は、傾斜路が設けられていること。
二 階段の踏面及びけあげの寸法並びに踏面の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであること。
三 階段には、補助手すりが設けられていること。また、廊下は、少なくとも補助手すりを設けることができる構造のものであること。
四 廊下及び階段は、手すりの設置等落下防止のための措置が講じられたものであること。

別表第8

住戸内の各部は、原則として次に掲げる基準に適合したものでなければならない。
一 床は、段差のない構造のものであること。ただし、浴室の出入口にあつては、動作の補助のための手すり（以下「補助手すり」という。）が設けられている場合はこの限りでない。
二 出入口の幅及び配置並びに廊下の幅は、高齢者等の通行に支障が生じないものであること。
三 階段の踏面及びけあげの寸法並びに踏面の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであること。
四 ドアその他の出入口に設置する建具は、高齢者等の利用に配慮した把っ手の設置等の措置が講じられたものであること。
五 浴室及び階段には、補助手すりが設けられていること。また、玄関、便所、脱衣所、洗面所及び廊下は、少なくとも補助手すりを設けることができる構造のものであること。
六 バルコニー及び窓は、手すりの設置等落下防止のための措置が講じられたものであること。