

## 小規模住宅地区等改良事業制度要綱

平成 9 年 4 月 1 日 建設省住整発第 46 号  
最終改正 平成 27 年 4 月 9 日 国住整第 4 号

### 第 1 章 総則

#### 第 1 目的

この要綱は、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りる住宅の集団的建設、建築物の敷地の整備等の事業を行う地方公共団体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 小規模住宅地区改良事業 この要綱に定めるところに従って行われる小規模住宅改良地区の整備及び小規模改良住宅の整備に関する事業並びにこれらに附帯する事業をいう。
- 二 空き家再生等推進事業 この要綱に定めるところに従って行われる不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用に関する事業並びにこれらに附帯する事業をいう。
- 三 小規模住宅地区等改良事業 前 2 号に規定する事業をいう。
- 四 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。
- 五 空き家住宅 空き家再生等推進事業を実施しようとする際に使用されておらず、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、その除却後の跡地又は増改築等の後の住宅が地域活性化のための計画的利用に供されるものをいう。
- 六 空き建築物 空き家再生等推進事業を実施しようとする際に使用されておらず、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をいう。
- 七 小規模改良住宅 小規模住宅地区改良事業により施行者が建設し、購入し又は借上げる住宅及びその附帯施設をいう。
- 八 施行区域 第 1 号から第 2 号までの事業が行われる土地の区域（地区外建設用地を含む）
- 九 産炭等地域 旧産炭地域振興臨時措置法（昭和 36 年法律第 219 号）第 2 条第 1 項に規定する産炭地域又は鉱工業（石炭に係るものを除く。以下同じ。）の振興と密接な関連を有する地域をいう。
- 十 公共施設 道路、公園、広場、緑地、河川、下水道その他の公共の用に供する施設をいう。
- 十一 生活環境施設 集会所、保育所、幼稚園その他の住民の日常生活に密接に関連する施設をいう。
- 十二 地域住宅計画 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 項に規定する地域住宅計画をいう。
- 十三 都市再生整備計画 都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 46 条第 1 項に規定する都市再生整備計画をいう。
- 十四 立地適正化計画 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画をいう。
- 十五 居住誘導区域 都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第二号に規定する居住誘導区域をいう。

#### 第 3 施行者

- 1 小規模住宅地区等改良事業は、市町村（特別区を含む。以下同じ。）が施行する。
- 2 都道府県は、市町村が小規模住宅地区等改良事業を施行することが困難な場合その他特別の事情がある場合においては、小規模住宅地区等改良事業を施行することができる。

### 第 2 章 事業計画

#### 第 4 事業地区

- 1 小規模住宅改良地区は、次の各号のいずれかに掲げる土地の区域とする。
  - 一 次に掲げる要件に該当する土地の区域とする。
    - イ 地区内の不良住宅の戸数が 15 戸以上であること。
    - ロ 地区内の住宅の戸数に対する不良住宅の戸数の割合が 5 割以上であること。

- 二 次に掲げる要件に該当する土地の区域とする。
  - イ 地区内の不良住宅の戸数が5戸以上であること。
  - ロ 地区内の住宅の戸数に対する不良住宅の戸数の割合が5割以上であること。
  - ハ 過疎地域であること。
  - ニ 激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和37年法律第150号）第3条に規定する都道府県又は市町村の区域又は第22条に規定する地域であること。

## 第5 事業計画の策定

- 1 小規模住宅地区改良事業を施行しようとする者は、次に掲げる事項を定めた事業計画を策定し、国土交通大臣の承認を受けなければならない。ただし、地域住宅計画又は都市再生整備計画において位置づけられた事業については、国土交通大臣の承認を要しない。
  - (1) 事業施行区域の名称、位置及び区域
  - (2) 小規模改良住宅の建設戸数
  - (3) 地区整備計画
  - (4) 資金計画
  - (5) 事業の施行年度
  - (6) 事業地区内の居住者の移転計画
  - (7) 公共施設及びその他の施設の種類並びにその用に供すべき土地の規模
  - (8) 第3の規定によって事業計画に関する協議の相手方となる公共施設の管理者又は管理者となるべき者及びその他の施設を設置すべき者への土地の引渡し計画
- 2 市町村が前項の承認の申請をしようとするときは、都道府県知事を経由して行うものとする。
- 3 施行者は、事業計画を定めようとするときは、あらかじめ次に掲げる関係者と協議しなければならない。
  - (1) 公共施設の管理者又は管理者となるべき者
  - (2) 生活環境施設の設置について、許可、認可その他の処分をする権限を有する者
  - (3) 施行区域内において住宅経営をしようとする地方公共団体、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社並びに一団地の住宅施設に関する都市計画事業を行う者
- 4 前3項までの規定は、事業計画の変更（軽微な変更を除く。）について準用する。

## 第6 事業計画の周知

小規模住宅地区改良事業の施行者は、事業計画又はその変更の承認があったときは、速やかに、当該計画を事業地区内の居住者に周知させる措置をとらなければならない。

## 第3章 小規模改良住宅

### 第7 小規模改良住宅の整備

- 1 小規模住宅地区改良事業の施行者は、事業計画の承認の日（地域住宅計画又は都市再生整備計画を作成している場合は当該計画の提出の日）において事業地区内に居住する者で、事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより住宅に困窮することとなると認められる世帯の数に相当する戸数の小規模改良住宅を整備しなければならない。
- 2 施行者は、前項の規定により整備しなければならない小規模改良住宅の戸数が、第9第1項の規定により小規模改良住宅に入居させるべき世帯の数に比較して過不足を生ずることが明らかとなった場合においては、これを増減するために速やかに事業計画を変更し、国土交通大臣の承認を受けなければならない。ただし、地域住宅計画又は都市再生整備計画において位置づけられた事業については、国土交通大臣の承認を要しない。
- 3 国の補助又は交付を受けて建設される小規模改良住宅は、建築基準法（昭和25年法律第201号）に定める耐火建築物又は準耐火建築物とし、その戸建形式は、次の表に掲げるところによらなければならない。ただし、特別の事由によりやむを得ない場合においては、この限りでない。

| 構 造    | 戸 建 形 式          |
|--------|------------------|
| 耐火建築物  | 重ね建住宅又は共同住宅      |
| 準耐火建築物 | 連続住宅、重ね建住宅又は共同住宅 |

### 第8 一時収容施設の設置

小規模住宅地区改良事業の施行者は、小規模改良住宅に入居させるべき者を一時収容する必要がある場合においては、これに必要な施設を設置しなければならない。

### 第9 小規模改良住宅の入居

- 1 小規模住宅地区改良事業の施行者は、次に掲げる者で、小規模改良住宅への入居を希望し、

かつ、住宅に困窮すると認められるものを小規模改良住宅に入居させなければならない。

- (1) 小規模住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失った世帯に属する者
  - (2) 事業計画の承認の日（地域住宅計画又は都市再生整備計画を作成している場合は当該計画の提出の日）以後に事業地区内において災害により住宅を失った世帯に属する者
- 2 事業計画、地域住宅計画又は都市再生整備計画に従って整備された小規模改良住宅に、前項の規定により小規模改良住宅に入居させるべき者が入居せず又は居住しなくなった場合は、その戸数に相当する数の世帯を、住宅に困窮していると認められる世帯の中から公正な方法で選考し、当該小規模改良住宅に入居させなければならない。

## 第10 小規模改良住宅の管理

小規模住宅地区改良事業の施行者は、常に小規模改良住宅の状況に留意し、国土交通省住宅局長が別に定めるところにより、その管理を適正かつ合理的に行うよう努めなければならない。

## 第4章 空き家再生等推進事業

### 第11 空き家再生等推進事業

- 1 空き家再生等推進事業の施行者は、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）第6条第1項に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）に定められた同条第2項第1号の空家等に関する対策の対象とする地区において、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行うことができる。
- 2 前項のほか、空き家再生等推進事業の施行者は、次の各号に掲げる事業内容に応じ、当該各号に定める区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行うことができる。

一 不良住宅、空き家住宅  
又は空き建築物の除却  
を行う事業

不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画若しくは都市再生整備計画に定められた区域又は立地適正化計画の居住誘導区域を定めた場合はその区域外で不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

二 空き家住宅又は空き  
建築物の活用を行う事  
業

次の各号のいずれかに掲げる区域とする。

イ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域（過疎地域自立促進特別措置法（平成12年法律第15号）第2条に規定する過疎地域をいう。）

ロ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅又は空き建築物の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画又は都市再生整備計画に定められた区域（立地適正化計画の居住誘導区域を定めた場合はその区域内に限る。）

- 2 前項第一号の地域住宅計画又は都市再生整備計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - (1) 前項第一号の区域
  - (2) 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の現況（戸数・棟数又は区域内の住宅の戸数・建物の棟数に対する割合）
  - (3) 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却に関する目標（目標年度及び目標値）
- 3 第1項第二号ロの地域住宅計画又は都市再生整備計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - (1) 第1項第二号ロの区域
  - (2) 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の現況（戸数・棟数又は区域内の住宅の戸数・建物の棟数に対する割合）
  - (3) 空き家住宅又は空き建築物の活用に関する目標（目標年度及び目標値）

## 第5章 費用の負担及び補助

## 第12 国の補助又は交付

- 1 国は、小規模住宅地区改良事業の施行者に対して、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又は交付することができる。ただし、第4第1項第二号に該当する事業地区にあっては、他の補助事業制度がある場合に当該制度を活用するより国の補助又は交付の額が大きくないものに限る。
  - 一 不良住宅の除却（除却のための取得を含む。）に要する費用
  - 二 小規模改良住宅の建設、購入又は改良工事に要する費用
  - 三 小規模改良住宅の建設、購入又は改良工事のため必要な土地の取得及びその土地の宅地造成に要する費用
  - 四 道路、下排水施設その他事業地区の住環境の改善のために必要な施設の整備に要する費用
  - 五 一時収容施設の設置に要する費用
  - 六 借上型小規模改良住宅を建設又は改良する者に対する施行者の補助に要する費用（次に掲げるものの整備に要する費用に限る。）
    - イ 住宅共用部分整備
    - ロ 共同施設整備
    - ハ 高齢者向け又は障害者向け設備の設置等
    - ニ 団地関連施設整備
    - ホ 土地整備
  - 七 借上型小規模改良住宅に係る借上に要する費用と入居者から徴収する費用との差額
- 2 国は、空き家再生等推進事業の施行者に対し、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又は交付することができる。ただし、市町村が施行する空き家再生等推進事業（空き家住宅又は空き建築物に係るものに限る。）に係る第一号及び第二号に定める費用については、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。
  - 一 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却費用
  - 二 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う者に対し除却工事等に要する経費について補助する費用
  - 三 空き家住宅又は空き建築物の活用に必要な費用
  - 四 空き家住宅又は空き建築物の活用を行う者に対し改修等に要する経費について補助する費用（ただし、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものであること。）
  - 五 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に必要な費用
  - 六 空家等対策計画の策定等に必要とする不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の実態把握に必要な費用
- 3 前項第一号及び第二号に定める費用については、前項ただし書の規定にかかわらず、平成29年度までの間に限り、その一部を補助又は交付することができる。
- 4 国は、小規模住宅地区等改良事業の施行者に対して、予算の範囲内において、津波避難施設及び防災関連施設の整備に要する費用の一部を補助又は交付することができる。

## 第6章 補則

### 第13 監督等

国土交通大臣は都道府県又は市町村に対して、都道府県知事は市町村に対して、小規模住宅地区等改良事業の適正な施行を図り、又は小規模改良住宅の管理及び処分を適正に行わせるため、この要綱の施行のため必要な限度において、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14 運営

小規模住宅地区改良事業の運営は、この要綱に定めるところによるほか、住宅地区改良事業等補助金交付要領又は住宅地区改良事業等対象要綱、小規模住宅地区等改良事業事務処理要領及び改良住宅等管理要領の定めるところにより行われなければならない。

(附 則)

附 則 [平成9年4月1日要綱第46号]

第1 施行期日

この要綱は平成9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、密集住宅市街地整備促進事業制度要綱（平成6年6月23日付建設省住市発第46号。以下「密集要綱」という。）の規定に基づき現に施行中の炭住等地区に係る密集住宅市街地整備促進事業は、この要綱の規定による小規模住宅地区等改良事業とみなす。
- 2 前項の事業について、この要綱の施行の前に、密集要綱により炭住等地区に係る密集住宅市街地整備促進事業に関して行った手続その他の行為は、この要綱の相当する規定により小規模住宅地区等改良事業に関して行った手続その他の行為とみなす。
- 3 この要綱の施行の際密集要綱の規定による現に存する炭住等地区に係るコミュニティ住宅及び住宅地区改良事業に準ずる事業の取扱いについて（昭和49年9月1日付建設省住整発第91号）の規定による住宅地区改良事業に準ずる事業により建設された住宅は、この要綱の規定による小規模改良住宅とみなす。

第3 その他

住宅地区改良事業に準ずる事業の取扱いについて（昭和49年9月1日付建設省住整発第91号）は廃止する。

附 則 [平成10年4月8日要綱第28号]

改正後のこの要綱は、平成10年4月8日から施行する。

附 則 [平成12年3月24日要綱第30号]

改正後のこの要綱は、平成12年4月3日から施行する。

附 則 [平成13年3月30日要綱第745号]

改正後のこの要綱は、平成13年4月2日から施行する。

附 則 [平成14年3月29日要綱第1228号]

第1 施行期日

改正後のこの要綱は、平成14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現に施行中の旧要綱の規定による小規模住宅地区改良事業は、従前の事業の規定による。

附 則 [平成15年3月31日要綱第132号]

改正後のこの要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則 [平成17年4月1日要綱第88号]

改正後のこの要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則 [平成17年8月1日要綱第38-3号]

改正後のこの要綱は、平成17年8月1日から施行する。

附 則 [平成18年3月27日要綱第76号]

改正後のこの要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則 [平成20年3月28日要綱第69号]

改正後のこの要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則 [平成21年5月29日要綱第28-2号]

改正後のこの要綱は、平成21年5月29日から施行する。

附 則 [平成22年3月31日要綱第210号]

改正後のこの要綱は、平成22年4月1日から施行する。

**附 則 [平成 24 年 1 月 6 日要綱第 95 号]**

第 1 施行期日

改正後のこの要綱は、平成 24 年 1 月 6 日から施行する。

第 2 東日本大震災の被災地における特例

- 1 東日本大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律（平成 23 年法律第 40 号）第 2 条第 2 項の政令で定める市町村の区域内においては、平成 27 年度までに東日本大震災復興特別区域法（平成 23 年法律第 122 号）第 78 条に基づき復興交付金事業計画を内閣総理大臣に提出した場合に限り、第 4 第 1 項第 2 号ニ中「過疎地域であること。」とあるのは「過疎地域、離島振興法（昭和 28 年法律第 72 号）第 2 条第 1 項の規定により指定された離島振興対策実施地域の全部又は一部を含む市町村の区域、豪雪地帯対策特別措置法（昭和 37 年法律第 73 号）第 2 条第 1 項の規定により指定された豪雪地帯の全部又は一部を含む市町村の区域若しくは山村振興法（昭和 40 年法律第 64 号）第 7 条第 1 項の規定により指定された振興山村の区域の全部又は一部を含む市町村の区域であること。」と読み替えるものとする。
- 2 東日本大震災復興特別区域法第 78 条に基づく復興交付金事業計画を、地域住宅計画又は都市再生整備計画とみなしてこの要綱の規定を適用する。

**附 則 [平成 25 年 5 月 15 日要綱第 18 号]**

改正後、この要綱は、平成 25 年 5 月 15 日から施行する。

**附 則 [平成 26 年 2 月 6 日要綱第 75-2 号]**

改正後、この要綱は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則 [平成 26 年 3 月 28 日要綱第 94 号]**

第 1 施行期日

改正後のこの要綱は、平成 26 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現に施行中の旧要綱の規定による空き家再生等推進事業は、従前の事業の規定によるものとする。

**附 則 [平成 26 年 8 月 1 日要綱第 28 号]**

第 1 施行期日

改正後のこの要綱は、平成 26 年 8 月 1 日から施行する。

第 2 経過措置

この要綱の施行の際現に施行中の旧要綱の規定による空き家再生等推進事業は、従前の事業の規定によるものとする。

**附 則 [平成 27 年 4 月 9 日要綱第 4 号]**

第 1 施行期日

改正後のこの要綱は、平成 27 年 4 月 9 日から施行する。

第 2 経過措置

この要綱の施行の際現に施行中の旧要綱の規定による空き家再生等推進事業は、従前の事業の規定によるものとする。