

街なみ環境整備事業制度要綱

平成 5 年 4 月 1 日 建設省住整発第 27 号
建設省住宅局長通知

最終改正 平成 20 年 6 月 27 日 国住市第 97 号

第 1 目的

この要綱は、住宅が密集し、かつ、生活道路等の地区施設が未整備であること、住宅等が良好な美観を有していないこと等により住環境の整備改善を必要とする区域において、ゆとりと潤いのあるおいのある住宅地区の形成のため、地区施設、住宅及び生活環境施設の整備等住環境の整備改善を行う地方公共団体及び土地所有者等に対して国等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 街なみ環境整備事業 この要綱で定めるところに従って行われる協議会活動助成事業、整備方針策定事業、街なみ整備事業及び街なみ整備助成事業並びにこれらに附帯する事業をいう。
- 二 景観地区 都市計画法（昭和 43 年法律 100 号）第 8 条第 1 項第 6 号に規定する景観地区をいう。
- 三 景観計画区域 景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 8 条第 1 項に規定する景観計画において定める景観計画の区域をいう。
- 四 景観整備機構 景観法第 92 条第 1 項に規定する景観整備機構をいう。
- 五 事業主体 街なみ環境整備事業を施行する地方公共団体をいう。
- 六 施行者 街づくり協定を締結する者（第 10 第 2 号のただし書きで定める計画等の対象区域の住民を含む。）又は景観整備機構で、街なみ整備助成事業の対象事業を施行するものをいう。
- 七 協議会活動助成事業 この要綱で定めるところに従って行われる協議会の活動に対する助成をいう。
- 八 整備方針策定事業 この要綱で定めるところに従って行われる街なみ環境整備方針の策定をいう。
- 九 街なみ整備事業 この要綱で定めるところに従って行われる街なみ環境整備事業計画の策定、地区施設等の整備及び空家住宅等の除却をいう。
- 十 街なみ整備助成事業 この要綱で定めるところに従って行われる街なみ環境整備事業計画に基づき地区住民の行う門、塀等の移設及びこれに伴う分筆登記、共同建替等の共同施設整備並びに修景施設の整備等に対する助成をいう。
- 十一 街なみ環境整備促進区域 この要綱に基づいて事業主体が街なみ環境整備方針によって定める土地の区域をいう。
- 十二 街なみ環境整備事業地区 この要綱に基づいて事業主体が街なみ環境整備事業計画によって定める土地の区域をいう。
- 十三 地区内権利者等 土地所有者等及び関係地方公共団体、建築士会、コンサルタントその他当該区域の街なみ整備に関し、指導、助言、助成等を行う者をいう。
- 十四 協議会 地区内権利者等により構成され、区域の良好な街なみの形成方針等に係

る検討を行う組織をいう。

十五 街づくり協定 この要綱に基づいて土地所有者等が定める協定をいう。

十六 土地所有者等 土地の所有者及び建物の所有を目的とする地上権又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者をいう。

十七 接道不良住宅 その敷地が幅員4メートル以上の道路に接していない住宅をいう。

十八 地区施設 道路、通路、小公園、広場、緑地その他街なみ環境整備促進区域の住環境の整備改善のために必要な施設をいう。

十九 地区防災施設 屋外消火栓、防火水槽その他街なみ環境整備促進区域の防災性の向上のために必要な施設をいう。

二十 生活環境施設 集会所その他地区住民の街なみ形成のための活動拠点又は地区の景観形成のため設置する非営利的施設で、街なみ環境整備促進区域の住民が主として利用するものをいう。

二十一 景観重要建造物 景観法（平成16年法律第110号）第19条第1項の規定に基づき指定を受けた建造物をいう。

二十二 歴史的風致形成建造物 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）（以下「歴史的風致維持向上法」という。）第12条第1項の規定に基づき指定を受けた建造物をいう。

二十三 歴史的風致維持向上計画 歴史的風致維持向上法第5条題8項の規定に基づき認定を受けた計画をいう。

二十四 地区施設等 地区施設、地区防災施設及び生活環境施設等をいう。

二十五 空家住宅等 本事業を実施しようとするときに使用されておらず、かつ、今後使用される見込みのない住宅及び住宅以外の建築物で、その除却後の跡地が街なみ整備のための計画的利用に供されるもの及び住宅地区改良法施行規則（昭和三十五年建設省令第10号）別表の2項（ろ）欄に掲げる各評点項目につき同表（は）欄に掲げる評点内容に応ずる同表（に）欄に定める評点を合計した評点が100を超える住宅及び住宅以外の建築物

第3 事業主体

1 街なみ環境整備事業は、市町村（特別区を含む。以下同じ。）又は法律に基づき組織された市町村を構成員に含む協議会（以下「法定協議会」という。）が施行する。

2 都道府県は、市町村又は法定協議会が街なみ環境整備事業を施行することが困難な場合その他特別な事情がある場合においては、街なみ環境整備事業を施行することができる。

第4 街なみ環境整備促進区域

街なみ環境整備促進区域は、面積が1ヘクタール以上である土地の区域のうち、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。

一 次に掲げる基準に該当すること。

イ 当該区域内の住宅の戸数（その区域の外周の道路の幅員が4メートル以上である場合には、当該道路に接する住宅の戸数を除く。）に対する接道不良住宅の戸数の割合が7割以上であること。

ロ 当該区域（道路、公園、広場、緑地、鉄道、軌道、下水道、河川及び工場の敷地の用に供されている部分を除く。）の面積に対する当該区域内の住宅の戸数の割合が、原則として1ヘクタール当たり30戸以上であること。

二 次に掲げる基準に該当すること。

イ 当該区域内の幅員6メートル以上の道路の延長が、原則として当該区域内の道路総延長の4分の1未満であること。

ロ 当該区域内の公園、広場及び緑地の面積の合計が、原則として当該区域の面積の3パーセント未満であること。

三 景観計画区域又は景観地区の区域の一部若しくは全部を含むこと、歴史的風致維持向上計画の重点区域の一部若しくは全部を含むこと、又は地方公共団体の条例等により景観形成を図るべきこととされていること。

第5 街なみ環境整備方針の承認

1 事業主体は、街なみ環境整備方針を定め、国土交通大臣の承認を受けなければならない。

2 前項の規定は、事業主体が次の各号に関して街なみ環境整備方針を変更しようとする場合に準用する。次の各号に掲げるもの以外の軽微な変更をしようとする場合においては、国土交通大臣に届け出るものとする。

一 街なみ環境整備促進区域に関するもの

二 地区施設等及び住宅施設等の整備に関する事項の変更のうち、整備区域の整備の目標に影響を及ぼすもの

3 事業主体である市町村が都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第46条第1項の都市再生整備計画（平成14年法律第22号）第46条第1項の都市再生整備計画（同法同条第2項第3号に係るものとして街なみ環境整備事業を記載しているものに限る。）を作成し、同法第47条第1項の規定に基づき国土交通大臣に提出した場合にあっては、同計画を第1項の承認を受けた街なみ環境整備方針とみなすことができるものとし、第6、第7の規定は適用しないものとする。

第6 街なみ環境整備方針

1 街なみ環境整備方針においては、街なみ環境整備促進区域及び当該街なみ環境整備促進区域の整備に関する基本方針を定めなければならない。

2 街なみ環境整備促進区域の整備に関する基本方針においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 地区施設等の整備に関する基本方針

二 住宅等の整備に関する基本方針

三 街なみ環境整備促進区域の整備予定時期

四 その他当該区域の整備に関して必要な事項

3 街なみ環境整備方針は、街なみ環境整備促進区域内の地区施設等及び住宅等の整備を促進し、その他街なみ環境整備促進区域をゆとりとうるおいのある健全な住宅地区に形成するように定めなければならない。

第7 街なみ環境整備方針の周知等

1 事業主体は、街なみ環境整備方針を定め、又は変更しようとする場合において必要があると認めるときは、あらかじめ、街なみ環境整備促進区域内の居住者及び利害関係を有する者に対して当該方針の案の周知を図り、意見を聴取する等当該方針にこれらの者の意見を反映させるための措置を講ずるものとする。

2 事業主体は、街なみ環境整備方針の承認（変更の承認を含む。）があったときは、速やかに当該方針を周知させる措置をとらなければならない。

第8 街づくり協定の承認

- 1 街なみ環境整備促進区域内の一団の土地の区域内の土地所有者等は、当該区域の住環境の整備改善を図るため、街づくり協定を定め、事業主体の承認を受けることができる。この場合において、事業主体は、当該協定が第9の規定及び当該区域に係る街なみ環境整備方針に適合するものでなければ、これを承認してはならない。
- 2 前項の規定は、土地所有者等が街づくり協定を変更しようとする場合に準用する。

第9 街づくり協定

街づくり協定においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 協定の目的となっている土地の区域
- 二 住宅等の整備に関する事項
- 三 住宅等の維持管理に関する事項
- 四 地区施設等の維持管理等に関する事項
- 五 街づくり協定を実施するための組織に関する事項
- 六 街づくり協定の有効期間
- 七 その他当該街づくり協定を定めようとする区域の住環境の整備改善に関して必要な事項

第10 街なみ環境整備事業地区

街なみ環境整備事業地区は、街なみ環境整備促進区域内における次に掲げる要件に該当する地区でなければならない。

- 一 地区の面積が0.2ヘクタール以上であること。
- 二 街づくり協定（第8第1項の規定により事業主体の承認を受けたものに限る。以下同じ。）が締結されていること。ただし、景観計画、景観地区が定められている場合、歴史的風致維持向上計画の重点区域が定められている場合、又は、地方公共団体が定める条例等により住宅等の整備若しくは維持管理に関する事項等が定められている場合には、街づくり協定が締結されているものとみなす。

第11 街なみ環境整備事業計画

- 1 街なみ環境整備事業を行うため、国から補助を受ける事業主体は、街なみ環境整備事業計画を定めなければならない。この場合において、当該計画は、街なみ環境整備方針に適合するものでなければならない。
- 2 街なみ環境整備事業計画においては、次に掲げる事項を定めなければならない。
 - 一 街なみ環境整備事業地区の名称、位置及び区域
 - 二 地区施設等の整備、空家住宅等の除却に関する事項
 - 三 住宅等に関する事項
 - 四 補助対象施設等の名称
 - 五 補助事業者
 - 六 補助種別及び項目又は工種
 - 七 事業施行予定期間
 - 八 各補助対象施設等の全体事業量
 - 九 各補助対象施設等の全体概算事業費
 - 十 その他街なみ環境整備事業地区の整備に関して必要な事項
- 3 街なみ環境整備事業計画には、街なみ環境整備事業の全部又は一部について、次の各号に掲げる事項（以下「事業費内訳」という。）を定めることができる。

- 一 具体的な事業実施箇所及び内容
 - 二 事業費
 - 三 経費の配分及び積算内訳
- 4 事業主体は、街なみ環境整備事業計画を定めたときは、国土交通大臣に協議し、その同意を受けるものとする。
 - 5 前項の規定は、事業主体が、街なみ環境整備事業計画を変更した場合に準用する。
 - 6 街なみ環境整備事業を施行する施行者は、第4項の規定により同意を受けた街なみ環境整備事業計画に即して街なみ環境整備事業地区の整備を行うものとする。

第12 街なみ環境整備事業計画の同意等

- 1 国土交通大臣は、第11第4項に規定する街なみ環境整備事業計画の協議を受けた場合において、当該街なみ環境整備事業計画の内容が、法令及び予算で定めるところに違反していないこと、街なみ環境整備方針の内容と適合していること、事業費内訳について工事の金額の算定に誤りがないこと（事業費内訳が定められている場合に限る。）等を確認し、適当と認めた場合は、当該街なみ環境整備事業計画に同意するものとする。
- 2 街なみ環境整備事業計画に事業費内訳が定められていない場合の事業について、国土交通大臣が、工事の金額の算定に誤りがないことを確認し、国庫補助の交付の決定（変更の交付の決定を含む。）を行った場合には、当該交付の決定に係る事業費の内訳が、当該街なみ環境整備事業計画の事業費内訳として定められ、国土交通大臣の同意を受けたものとみなす。

第13 街なみ環境整備事業計画の周知

事業主体は、街なみ環境整備事業計画を定め、又は変更したときは、速やかに当該計画を街なみ環境整備事業地区内の居住者及び利害関係を有する者に対して周知させる措置をとらなければならない。

第14 街なみ環境整備事業計画に関する協議

事業主体は、街なみ環境整備事業計画を定め、又は変更しようとするときは、あらかじめ、当該街なみ環境整備事業計画の策定又はその変更に関係のある地区施設等の管理者又は管理者となるべき者に協議しなければならない。

第15 地区施設等の整備

事業主体は、街なみ整備事業計画に従って地区施設等の整備を行わなければならない。

第16 地区施設等の管理

事業主体は、街なみ環境整備事業計画に従って整備された地区施設等の管理を地区住民が行う場合には、当該地区施設等の管理が適切に行われるよう、管理者を指導・監督しなければならない。

第17 住宅等の整備の指導

事業主体は、土地所有者等が街づくり協定に適合した住宅等の整備を行うよう指導に努めなければならない。

第18 国の補助

- 1 国は、事業主体に対して、協議会活動助成事業に要する費用について、予算の範囲内において、その2分の1以内を補助することができる。

- 2 国は、事業主体に対して、整備方針策定事業に要する費用について、予算の範囲内において、その2分の1以内を補助することができる。
- 3 国は、事業主体に対して、街なみ整備事業に要する費用について、予算の範囲内において、その2分の1以内（景観重要建造物整備費については、3分の1以内）を補助することができる。
- 4 国は、事業主体に対して、事業主体が街なみ整備助成事業として施行者に補助する費用について、予算の範囲内において、当該費用の2分の1以内で、かつ、施行者が行う街なみ整備助成事業の対象事業に要する費用の3分の1以内を補助することができる。

第19 住宅金融支援機構等の融資

住宅金融支援機構又は沖縄振興開発金融公庫は、法令及びその事業計画の範囲において、住宅等の適正な整備が促進されるよう、街づくり協定に従って住宅等の整備を行う者に対して、必要な資金の貸付けを行うことができる。

第20 地方公共団体の助成

- 1 都道府県は、街なみ環境整備事業を行う市町村又は法定協議会に対して、補助金を交付することができる。
- 2 都道府県又は市町村は、住宅等の適正な整備が促進されるよう、街づくり協定に従って住宅等の整備を行う者に対して必要な助成を行うことができる。また、都道府県は当該助成を行う市町村又は法定協議会に必要な助成を行うことができる。
- 3 市町村は、第16に規定する地区施設等の管理を行う地区住民に対し、必要な助成を行うことができる。

第21 監督等

国土交通大臣は都道府県、市町村、又は法定協議会に対し、都道府県知事は市町村、法定協議会、又は施行者に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、街なみ環境整備事業の適正な施行及び住宅等の適正な整備の促進を図るため、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行うことができる。

第22 運営

街なみ環境整備事業の運営は、この要綱に定めるところによるほか、街なみ環境整備事業事務処理要領（平成5年4月1日付け建設省住整発第39号）及び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）の定めるところにより行わなければならない。

附則

- 1 この要綱は、平成5年4月1日から適用する。
- 2 地区住環境総合整備事業制度要綱（昭和61年5月24日付け建設省住整発第36号）及び街なみ整備促進事業制度要綱（昭和63年4月7日付け建設省住整発第41号）は廃止する。
- 3 この要綱の適用の際現に施行中の地区住環境総合整備事業制度要綱の規定による地区住環境総合整備事業及び街なみ整備促進事業制度要綱の規定による街なみ整備促進事業は、この要綱の規定による街なみ環境整備事業とみなす。
- 4 この要綱の施行の前に、地区住環境総合整備事業制度要綱により地区住環境総合整備事業に関して行った手続その他の行為及び街なみ整備促進事業制度要綱により、街なみ整備促進事業に関して行った手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定により

街なみ環境整備事業に関して行った手続きその他の行為とみなす。

附則

改正後の要綱は、平成 10 年 4 月 8 日から適用する。

附則

改正後の要綱は、平成 13 年 4 月 2 日から適用する。

附則

改正後の要綱は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附則

改正後の要綱は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

附則

改正後の要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附則

改正後の要綱は、平成 20 年 6 月 27 日から施行する。