

密集市街地サポート助成実施要領

(目的)

第1条 この要領は、公益財団法人大阪府都市整備推進センター（以下「センター」という。）密集市街地まちづくり活動支援制度要綱（以下「制度要綱」という。）第2条第1号に定める密集市街地サポート助成の実施に関して必要な事項を定める。

(用語の定義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号の定めるところによる。

- (1) 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貸借による権利を有する者をいう。
- (2) 老朽建築物等：昭和56年5月31日以前の建築物又は耐用年数（木造22年）を経過した建築物をいう。（耐火性能のある建築物、附属建築物を除く）
- (3) 建替え等：老朽建築物等の建替え又は老朽建築物等の除却を伴う土地利用の転換（露天駐車場等への転換を含む）をいう。
- (4) 個別建替え：1名の土地所有者等が単独で行う建替えをいう。
- (5) 共同建替え：複数の土地所有者等が共同して行う建替えをいう。
- (6) 文化住宅等：老朽建築物等のうち木造共同住宅（文化・アパート）又は木造長屋住宅（重ね建て含む）をいう。

(助成の区分)

第3条 この要領による助成は、次の各号とする。

- (1) 建替え等相談支援
- (2) 建替え検討支援
- (3) 地元組織検討支援
- (4) 除却促進関連支援
 - ア 文化住宅等売却支援（一般文化住宅等）
 - イ 文化住宅等売却支援（特定建築物）
 - ウ 除却促進支援
- (5) 隣地統合支援
- (6) 空き地commons整備支援
- (7) 密集市街地地域活動支援

(助成の要件)

第4条 前条の助成を受けるための要件は、それぞれの助成区分ごとに次のとおりとする。ただし、同様の支援を他の機関から受けないこと。

(1) 建替え等相談支援

次のすべてに該当すること。

ア 相談を行う者が、老朽建築物等の土地所有者等であること。

イ 相談の目的が、老朽建築物等の除却や改修を伴うものであること。

ウ 次のいずれかに該当するなど建替え等を行うことが地域の防災性や居住環境の面で貢献すると認められること。

① 老朽建築物等が主要生活道路沿道にあり、道路拡幅の可能性が見込まれること。

② 建替え等を行う老朽建築物等が、重ね建住宅、連続住宅、又は共同住宅であること。ただし、センターが特に必要と認めた場合は、この限りでない。

(2) 建替え検討支援

次のすべてに該当すること。

ア 支援を受ける者が、老朽建築物等の土地所有者等であること。

イ 次のいずれかに該当するなど建替えを行うことが地域の防災性や居住環境の面で貢献すると認められること。

① 老朽建築物等が主要生活道路沿道にあり、道路拡幅の可能性が見込まれること。

② 建替えを行う老朽建築物等が、重ね建住宅、連続住宅、又は共同住宅であること。

(3) 地元組織検討支援

次のすべてに該当すること。

ア 支援を受ける者が、複数の老朽建築物等の土地所有者等により設立された地元組織（以下「地元組織」という。）であること。

イ 地元組織が、面的な建替えの可能性の検討や建替促進のための規制・誘導方策の活用を検討を行うものであること。

ウ 検討区域の面積が、500㎡以上であること。

(4) 除却促進関連支援

次のすべてに該当すること。

ア 支援を受ける者は、次の要件に該当する土地所有者であること。

(ア) 文化住宅等売却支援（一般文化住宅等）の場合

令和3年4月1日以降に文化住宅等を除却し、除却後土地を売却する土地所有者又は令和3年4月1日以降に文化住宅等とその敷地を一体として、売却する土地所有者とする。（ただし、購入者が購入後に除却する場合に限る。）ただし、いずれも住宅事業者は除く。

(イ) 文化住宅等売却支援（特定建築物）の場合

令和3年4月1日以降に次に掲げるいずれかの建築物(以下、「特定建築物」という。)を除却し、除却後土地を売却する土地所有者又は令和3年4月1日以降に特定建築物とその敷地を一体として、売却する土地所有者とする。(ただし、購入者が購入後に除却する場合に限る。)ただし、いずれも住宅事業者は除く。

① 制度要綱第3条第1項の取組みを行う「地震時等に著しく危険な密集市街地」(以下、「危険密集」という。)の整備アクションプログラム等において平均焼失率低減効果が高いとして位置付ける区域等における老朽建築物等

② 危険密集内の建築面積200㎡以上の老朽建築物等

(ウ) 除却促進支援の場合

令和5年4月1日以降に次に掲げるいずれかの文化住宅または危険密集内の老朽建築物等を除却し、除却後、空き地として所有する土地所有者とする。ただし、住宅事業者は除く。

① 危険密集の整備アクションプログラム等において平均焼失率低減効果が高いとして位置付ける区域等における老朽建築物等

② 文化住宅の敷地面積(登記面積)が100㎡以上であること。

③ 建築面積が200㎡以上の老朽建築物等。

イ 前号ア(ア)又は(イ)の場合は、助成決定日から2年以内に除却工事及び土地の所有権の移転登記が完了すること。

ウ 前号ア(ア)又は(イ)の場合は、売却する土地が、申請地を所管する市が整備する道路・公園等の公共施設の計画地内にある場合は、事業に協力すること。

エ 前号ア(ウ)の場合は、助成決定日から1年以内に除却工事が完了するとともに、除却跡地で貸駐車場、自動販売機等収益事業を行わないこと。

又、災害時に一時収容所や防災活動拠点として利用を認めること。

(5) 隣地統合支援

次のすべてに該当すること。

ア 支援を受ける者は、令和3年4月1日以降に自己所有地と2m以上隣接した50㎡以下(ただし、形状や接道条件等のため取得予定地単独での建築等の土地利用が困難とセンターが認めた場合を除く)の土地を取得して、宅地拡大を行う(自己所有地と隣地を一体的に利用する)土地所有者であること。

イ 隣地の土地所有者が、支援を受ける者の2親等以内の直系親族、又は支援を受ける者の配偶者の2親等以内の直系親族でないこと。

ウ 事前協議完了日から1年以内に隣地の取得と土地の所有権の移転登記が完了すること。

エ 自己所有地及び取得する土地が、申請地を所管する市が整備する道路・公園等の公共施設の計画地内にある場合は、事業に協力すること。

(6) 空き地コモンズ整備支援

次のすべてに該当すること。

ア 地域住民のための共用スペースとして利用するために、空き地や老朽建築物等の除却跡地等を土地所有者から市が借り上げ（ただし、市の要請等によりセンターが必要と認めた場合を除く）、自治会等が整備するもの、若しくは土地所有者自らが整備するもの、又は、公共用地において自治会等が整備するものであること。

イ 整備後、3年以上の期間、地域に開放すること。

ウ 地域の共用スペースとして整備した土地は、整備した者が、責任を持って維持管理を行うこと。

エ 老朽建築物等の除却跡地等を土地所有者から市や自治会等が借り上げた場合の土地使用賃借契約期間が満了し、地域の共用スペースとして整備した土地を整備前の原状に復する場合は、整備した者の負担により行うこと。

(7) 密集市街地地域活動支援

次の要件に該当する団体であること。

ア 密集市街地内で活動を行うまちづくり協議会等であり、地域住民10名以上で構成されていること。

イ 当該地域活動等に要する経費の一部に会費等独自の財源が充当されていること。

(ア) まちづくり活動支援

次の要件に該当すること。

活動内容が、密集市街地を災害等に強く、住みよいまちにするために行う活動で活動目的が次のいずれかであること。

- ① 面整備・道路整備・公園整備等の「街の形づくり」を目指した活動。
- ② 防犯、防災、バリアフリーなどの「安全・安心なまちづくり」を目指した活動。
- ③ その他センターが必要と認めた活動。

(イ) 感震ブレーカー設置支援

次の要件に該当すること。

- ① 密集市街地内のまちづくり協議会等で加入世帯の概ね5割以上の世帯へ感震ブレーカーを購入・設置すること。

ただし、耐火性能を有する共同住宅棟のみでの購入・設置は除く。

- ② 助成決定日から6ヶ月以内に設置が完了すること。

- ③ 感震ブレーカーは、(一社)日本配線システム工業会の自主規格に基づく認証を有するもの、又は(一財)日本消防設備安全センターの推奨証が交付されているものであること

(助成の内容)

第5条 この要領による助成の内容は、それぞれの助成区分ごとに、次のとおりとする。

(1) 建替え等相談支援

老朽建築物等の土地所有者等が建替え等の検討に先立ち課題となっている事項(借家人への対応、費用など)についての相談は、原則としてセンターが対応する。なお、特にセンターが専門家へ相談が必要と認める場合は、専門家を派遣する。原則として1件当たり1回の派遣とする。

(2) 建替え検討支援

老朽建築物等の土地所有者等が、建替えの可能性の検討(概略現況調査、概略建築計画、概略収支計画など)を必要とする場合は、原則としてセンターが行う。なお、特にセンターがコンサルタントへの委託検討が必要と認める場合は、次のとおり助成する。

ア 助成対象経費は、建替えの可能性の検討を行うために必要な費用とする。なお、共同建替えについては、複数の土地所有者等の合意形成を必要とすることから基本計画作成と事業計画作成の2段階で検討を行うことを原則とする。

イ 個別建替えの場合、助成回数は、原則として1助成対象当たり1回とし、助成金額は、1回当たり30万円を限度とする。共同建替えの場合、助成回数は、原則として1助成対象当たり2回までとし、助成金額は、2回の合計で100万円を限度とする。

ウ 助成方法は、助成金の交付又はコンサルタントの派遣のいずれかを選択することができる。

(3) 地元組織検討支援

ア 助成対象経費は、地元組織が、面的な建替えの可能性の検討や建替促進のための規制・誘導方策の活用(概略現況調査、概略整備計画、事業手法検討、概略収支計画、権利者調整など)を行うために必要な費用とする。

イ 助成回数は、1助成対象当たり3回までとし、1回当たりの助成金額は、100万円を限度とする。ただし、3回の助成額の合計は、200万円を限度とする。

ウ 助成方法は、助成金の交付又はコンサルタントの派遣のいずれかを選択することができる。

(4) 除却促進関連支援

助成金額は次のとおりとする。

ア 文化住宅等売却支援（一般文化住宅等）の場合は売却する敷地面積 1 m² 当たり 3 千円とし、1 件につき 90 万円を限度とする。なお、助成対象敷地面積は、売買契約書における敷地面積とする。

イ 文化住宅等売却支援（特定建築物）の場合は売却する敷地面積 1 m² 当たり 5 千円とし、1 件につき 150 万円を限度とする。なお助成対象敷地面積は、売買契約書における敷地面積とする。

ウ 除却促進支援の場合は市の除却補助の対象外となる諸費用や管理に対する支援とし、助成回数は 3 回（3 年）までとし、1 回（1 年）当たりの助成金額は敷地面積（固定資産税課税対象地積）1 m² 当たり 1 千円で 30 万円を限度とする。

エ 助成受付は令和 3 年度から令和 7 年度までとする。

（5）隣地統合支援

ア 助成対象経費は、隣地を取得するために必要な以下の費用の合計額の一部とする。

- ① 測量・明示費用
- ② 登記費用
- ③ 不動産取得に係る仲介手数料
- ④ 隣地所有者調査等に係る弁護士等の委託料

イ 助成金額は、1 助成対象当たり 1 回とし、前記①～④の費用について、センターが認めた必要額の 2 分の 1 以内に相当する額（千円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てた額とする。）とし、1 箇所につき 50 万円を限度とする。

ウ 前記イに加え、隣地取得後に第 3 条（6）に掲げる空き地コモンズ整備支援事業など公共性が高く地域に貢献する利用を行うものとセンターが認めた場合は、隣地取得額の 10% に相当する額（千円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てた額とする。）を助成することとし、助成金額は 1 箇所につき 50 万円を限度とする。

エ 助成受付は令和 3 年度から令和 7 年度までとする。

（6）空き地コモンズ整備支援

ア 土地整備費支援

① 助成対象経費は、地域の共用スペースとして整備する土地の整備に要する設計費、工事費、工事監理費及びセンターが認める維持管理に必要な防災用具費等の合計額とする。

② 助成金額は、1 助成対象当たり 1 回とし、1 箇所につき 150 万円を限度とする。

③ 助成受付は令和 3 年度から令和 7 年度までとする。

イ 建物改修費支援

- ① 助成対象経費は、地域の共用スペースとして整備する土地に隣接する建物を改修して、地域の共用スペースとして一体的に利用する場合に、その改修費及びセンターが認める維持管理に必要な備品費等の合計額の一部とする。ただし、老朽建築物等の建物は耐震診断を行い、耐震診断結果の総合評点が1.0未満の場合、耐震改修すること。
- ② 助成金額は、1助成対象当たり1回とし、センターが認めた必要額の2分の1以内に相当する額（千円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てた額とする。）とし、1箇所につき150万円を限度とする。
- ③ 助成受付は令和3年度から令和7年度までとし、土地整備費支援の受付後原則翌年度の年度末までとする。ただし、センターが認める場合はその限りでないが、建物の改修後、3年以上の期間、地域に開放すること。

ウ 管理費支援

- ① 助成対象経費は、整備費支援を受けた自治会等や土地所有者が維持管理に要する費用及び除草等を第三者に委託した場合の費用とする
- ② 助成金額は、1箇所につき2万円/年とし、第三者に委託する場合は10万円/年度を限度とし加算する。助成期間はいずれも3か年とする。
- ③ 助成受付は令和3年度から令和7年度までとする。

(7) 密集市街地地域活動支援

ア まちづくり活動支援

- ① 会議資料の作成や専門家等の派遣、調査活動等センターが必要と認めた活動内容に対し助成する。活動は年度毎とし、1団体の助成期間3年間までで総額50万円を限度とする。
- ② 助成は令和3年度から令和7年度までとする。

イ 感震ブレーカー設置支援

- ① 購入費・設置費の金額以内で2千円/個を限度とする。
- ② 助成は令和3年度から令和7年度までとする。

(助成の申請)

第6条 前条の助成を受けるための申請は、それぞれの助成区分ごとに次のとおりとする。

- (1) 前条(1)～(2)の助成を受けようとする者は、密集市街地サポート相談申出書(様式第1号)を助成開始希望日のおおむね1か月前までにセンターに提出しなければならない。また、専門家・コンサルタントへ委託する場合は、密集市街地サポート助成申請書(様式第1-1～2号)を各回ごとに提出しなければならない。

- (2) 前条（3）の助成を受けようとする者は、密集市街地サポート助成申請書（様式第1-3号）を各回ごとに助成開始希望日のおおむね1か月前までにセンターに提出しなければならない。
- (3) 前条（4）の文化住宅等売却支援（一般文化住宅等）及び（特定建築物）の助成を受けようとする者は、密集市街地サポート助成申請書（様式1-4-1号）を文化住宅等又は特定建築物の除却工事の着手日又は、売買契約締結日のいずれか早い日までにセンターに提出しなければならない。また、同条（4）の除却促進支援を受けようとする者は、密集市街地サポート助成申請書（様式1-4-2号）を老朽建築物等除却工事の着手日までにセンターに提出しなければならない。
- (4) 前条（5）の助成を受けようとする者は、申請に先立ち、隣地の取得前に事前協議書（様式1-5-1号）を提出しなければならない。事前協議の完了後に隣地を統合し、隣地の土地所有権移転登記後3ヶ月以内にセンターに密集市街地サポート助成申請書（様式1-5-2号）を提出しなければならない。
- (5) 前条（6）アの助成を受けようとする者は、密集市街地サポート助成申請書（様式1-6号）を地域の共用スペースとして整備する土地の整備着手日の1か月前までにセンターに提出しなければならない。
- (6) 前条（6）イの助成を受けようとする者は、密集市街地サポート助成申請書（様式1-7号）を建物改修工事着手日の1か月前までにセンターに提出しなければならない。
- (7) 前条（6）ウの助成を受けようとする者は、密集市街地サポート助成申請書（様式1-8号）を地域の共用スペースとして整備する土地の管理開始日までにセンターに提出しなければならない。
- (8) 前条（7）アの助成を受けようとする者は、密集市街地サポート助成申請書（様式1-9号）を年度ごとにセンターに提出しなければならない。
- (9) 前条（7）イの助成を受けようとする者は、密集市街地サポート助成申請書（様式1-10号）を感震ブレーカー購入前にセンターに提出しなければならない。

（助成の決定）

- 第7条 センターは、前条の申請書が提出されたときは、その内容を審査して、助成を行うことと決定したときは、密集市街地サポート助成決定通知書（様式第2-1～9号）により、助成を行わないことと決定したときは、密集市街地サポート助成非決定通知書（様式第2-10号）により、当該申請者に通知する。
- 2 センターは、助成決定する場合において、助成の目的を達成するため必要があるときは、条件を付すことができる。

（申請内容の変更等）

第8条 助成決定者は、申請内容を変更又は助成対象事業を中止しようとするときは、密集市街地サポート助成変更等承認申請書（様式第3号）をセンターに提出し、承認を受けなければならない。

2 センターは、前項の申請書が提出されたときは、その内容を審査して、適切と認められたときは、密集市街地サポート助成変更等承認通知書（様式第4号）により、申請者に通知する。

（指導及び助言）

第9条 センターは、必要があると認めたときは、助成決定者に対し、助成対象事業の状況について報告を求め、その内容について指導及び助言することができる。

（完了報告）

第10条 助成決定者は、助成対象事業が完了したときは、助成区分ごとに密集市街地サポート助成完了報告書（様式第5-1～9号）によりセンターに報告を行うものとする。なお、第5条（4）の支援のうち、文化住宅等売却支援（一般文化住宅等）及び（特定建築物）については文化住宅等又は特定建築物の除却工事完了及び土地の所有権移転後、除却促進支援については、文化住宅等の除却完了後、速やかに完了報告を行うものとする。

（検査及び助成金の確定）

第11条 センターは、前条の完了報告書が提出されたときは、その内容を検査し、速やかに検査調書（様式第6号）を作成するとともに、交付する助成金額を確定し、密集市街地サポート助成金確定通知書（様式第7号）により、申請者にその旨を通知するものとする。

（助成金の交付）

第12条 センターは、前条による助成金確定通知を受けた者（以下「助成金確定者」という。）からの密集市街地サポート助成金請求書（様式第8号）による請求に基づき、助成金を交付する。

2 第5条（4）の文化住宅等売却支援（一般文化住宅等）及び（特定建築物）の助成金の交付は、文化住宅等又は特定建築物の除却及び土地の所有権移転後とし、除却促進支援の助成金の交付は、当該年度は、文化住宅等除却完了日以降とし、以降1年毎に2月末時点で当該敷地の売却や土地利用の形態の変更がなされていないか状況を確認の上、交付するものとする。

3 第5条（5）の助成金の交付は、申請書に添付の領収書等を精査して行う。

4 第5条（6）の土地整備費支援助成金又は建物改修費支援助成金の交付は、それぞれ土地整備工事完成後又は建物改修工事完成後に領収書等を精査して行う。

管理費支援助成金は、土地整備工事完成日から1年後、以降1年毎の精算払いとする。

5 (1) 第5条(7)アの助成金は、助成決定後、団体からの請求に基づき交付するが、年度末に精算する。なお、助成金がコンサル委託費用に充てられる場合は、業務委託が完了したことを確認したのちに交付する。

(2) 第5条(7)イの助成金は、見積書により交付するが、設置完了後に領収書等に基づき精算する。

(助成決定の取消及び助成金の返還)

第13条 センターは、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、第7条第1項の助成決定の全部若しくは一部を取り消すことができる。

(1) 助成申請書の内容が、虚偽であったとき

(2) 助成対象となっている検討や工事を実施しなかったとき又は実施する見込みがないとき

(3) この要領の規定及び助成決定に付した条件に違反したとき

(4) その他センターが必要と認めるとき

2 センターは、前項の規定により助成決定の全部又は一部を取り消した場合においては、密集市街地サポート助成決定取消通知書(様式第9号)により、速やかにその旨を当該助成決定者に通知するとともに、当該取消に係る部分に関し、すでに助成金が交付されているときは、密集市街地サポート助成金返還命令書(様式第10号)により、期限を定めて、その返還を命じるものとする。

(助成決定者の責務)

第14条 助成決定者は、支援内容の実現に努めるものとする。

(その他)

第15条 助成は、予算の範囲内で行うものとする。

(委任)

第16条 この要領に定めるもののほか、この要領の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附則 この要領は、平成21年4月1日から施行する。

附則 この要領は、平成24年4月1日から施行する。

附則 この要領は、平成25年4月1日から施行する。

附則 この要領は、平成26年4月1日から施行する。

附則 この要領は、平成27年4月1日から施行する。

- 附則 この要領は、平成29年4月1日から施行する。
- 附則 この要領は、平成30年6月1日から施行する。
- 附則 この要領は、平成30年11月9日から施行する。
- 附則 この要領は、令和3年2月19日から施行する。
- 附則 この要領は、令和3年4月1日から施行する。
- 附則 この要領は、令和5年4月1日から施行する。