

危険密集解消サポート実施要領

(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号に定める危険密集解消サポート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。

(サポートの区分)

第3条 この要領によるサポートは、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
 - イ 除却促進支援
- (5) 空き地コモンズ整備支援

(サポートの要件)

第4条 前条のサポートを受けるための要件は、それぞれのサポート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の場合

令和6・7年度において、文化住宅等を除却し、除却後土地を売却する土地所有者に助成決定を行い、令和8・9年度において、その物件を除却及び売却した土地所有者とする。

(イ) 除却促進支援の場合

令和7年度に文化住宅または危険密集内の老朽建築物等を所有する土地所有者に助成決定を行い、令和8年度にその物件を除却した土地所有者とする。また、令和6・7・8年度において除却を完了した土地所有者とする。

イ 前号ア(ア)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)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(イ)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) 空き地コモンズ整備支援

次のすべてに該当すること。

ア 整備後、3年以上の期間、地域に開放すること。

イ 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。

ウ 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。

(サポートの内容)

第5条 この要領によるサポートの内容は、それぞれのサポート区分ごとに、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、次のとおりサポートする。

ア サポート対象経費は、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、サポート回数は、原則として1サポート対象当たり1回とし、サポート金額は、1回当たり30万円を限度とする。共同建替えの場合、サポート回数は、原則として1サポート対象当たり2回までとし、サポート金額は、2回の合計で100万円を限度とする。

ウ サポート方法は、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 サポート対象経費は、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 サポート回数は、1サポート対象当たり3回までとし、1回当たりのサポート金額は、100万円を限度とする。ただし、3回のサポート額の合計は、200万円を限度とする。

ウ サポート方法は、サポート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

サポート金額は次のとおりとする。

ア 文化住宅等売却支援で一般文化住宅等の場合は、売却する敷地面積1㎡当たり3千円とし、1件につき90万円を限度とする。なお、サポート対象敷地面積は、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で特定建築物の場合は売却する敷地面積1㎡当たり5千円とし、1件につき150万円を限度とする。なおサポート対象敷地面積は、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、サポート回数は3回(3年)までとし、1回(1年)当たりのサポート金額は敷地面積(固定資産税課税対象地積)1㎡当たり1千円で30万円を限度とする。

(5) 空き地コモンズ整備支援

管理費支援

① サポート対象経費は、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 サポート金額は、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。サポート期間は3か年とする。

(サポートの申請)

第6条 前条のサポートを受けるための申請は、それぞれのサポート区分ごとに次のとおりとする。

(1) 前条(1)～(2)のサポートを受けようとする者は、危険密集解消サポート相談申出書(様式第1号)をサポート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、危険密集解消サポート申請書(様式第1-1～2号)を各回に提出しなければならない。

(2) 前条(3)のサポートを受けようとする者は、危険密集解消サポート申請書(様式第1-3号)を各回にサポート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及び除却促進支援のサポートを受けようとする者は、令和7年度までにサポート助成決定されている土地所有者に限る。ま

た、除却促進支援を受けようとする者は、危険密集解消サポート申請書（様式1-4号）を助成確定の翌年度の2月末以降にセンターに提出しなければならない。

（4）前条（5）のサポートを受けようとする者は、危険密集解消サポート申請書（様式1-5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。

（サポートの決定）

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、サポートを行うことと決定したときは、危険密集解消サポート決定通知書（様式第2-1～3号）により、サポートを行わないことと決定したときは、危険密集解消サポート非決定通知書（様式第2-4号）により、当該申請者に通知する。

2 センターは、サポート決定する場合において、サポート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 サポート決定者は、申請内容を変更又はサポート対象事業を中止しようとするときは、危険密集解消サポート変更等承認申請書（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、危険密集解消サポート変更等承認通知書（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、サポート決定者に対し、サポート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 サポート決定者は、サポート対象事業が完了したときは、サポート区分ごとに危険密集解消サポート完了報告書（様式第5-1～4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。

（検査及びサポート金の確定）

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、その内容を検査して、速やかに検査調書（様式第6号）を作成するとともに、交付するサポート金額

を確定し、危険密集解消サポート金確定通知書（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。

（サポート金の交付）

第12条 センターは、前条によるサポート金確定通知を受けた者（以下「サポート金確定者」という。）からの危険密集解消サポート金請求書（様式第8号）による請求に基づき、サポート金を交付する。

2 第5条（4）の文化住宅等売却支援のサポート金の交付は、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、除却促進支援のサポート金の交付は、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）のサポート金の交付は、次のとおりとする。

- ① サポート対象経費は、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 第5条（5）のサポート金の交付は、サポート金額は、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。サポート期間はいずれも3か年とする。

（サポート決定の取消及びサポート金の返還）

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項のサポート決定の全部若しくは一部を取り消すことができる。

- （1）サポート申請書の内容が、虚偽であったとき
- （2）サポート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サポート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、前項の規定によりサポート決定の全部又は一部を取り消した場合においては、危険密集解消サポート決定取消通知書（様式第9号）により、速やかにその旨を当該サポート決定者に通知するとともに、当該取消に係る部分に関し、すでにサポート金が交付されているときは、危険密集解消サポート金返還命令書（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。

（サポート決定者の責務）

第14条 サポート決定者は、支援内容の実現に努めるものとする。

（その他）

第15条 サポートは、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。

附則 この要領は、令和8年4月1日から施行する。