

5-4 建替・除却の促進

老朽住宅の建替え

民間老朽住宅建替支援事業については、全市的にみると一定の成果をあげてきているが、老朽化した木造住宅がなお多く存在しており、更なる事業の促進を図る必要がある。このため、戸建住宅に対するニーズが根強いことなど地家主等のニーズや住宅市場の動向に的確に対応した制度となるよう助成制度の弾力的な見直しを行う必要がある。

また、老朽住宅の建替えの促進にあたっては、未接道や権利関係の輻輳等の理由で建替えが困難となっている老朽木造住宅等を中心に、積極的に働きかけを行う必要がある。

民間老朽住宅建替支援事業の推進

- ・ 民間老朽住宅建替支援事業について各種補助内容の運用改善や移転費用等に対する補助項目の追加など、地家主等のニーズや市場動向に的確に対応した助成内容となるよう制度を見直すとともに、都市再生機構との連携方策について検討
- ・ 戸建住宅の耐火性能の向上等の質的誘導を促進する方策について検討

建替え促進のための普及啓発・専門家派遣

- ・ 町会や地元組織等と連携した建替え促進の普及啓発
- ・ 地家主等の建替えについて、きめ細やかに意向把握を行い、まちづくりの専門家の派遣等による建替え意欲の掘り起こし

【現行の主な取り組み】

- ・ 建替えに関する無料相談や専門家（ハウジングアドバイザー）の派遣
- ・ 建替えにあたっての建設費の一部補助
- ・ 従前居住者に対する家賃補助



<従前建物>老朽木造住宅



<従後建物>共同住宅等

民間老朽住宅建替支援事業の事例

未接道敷地における建替条件の整備

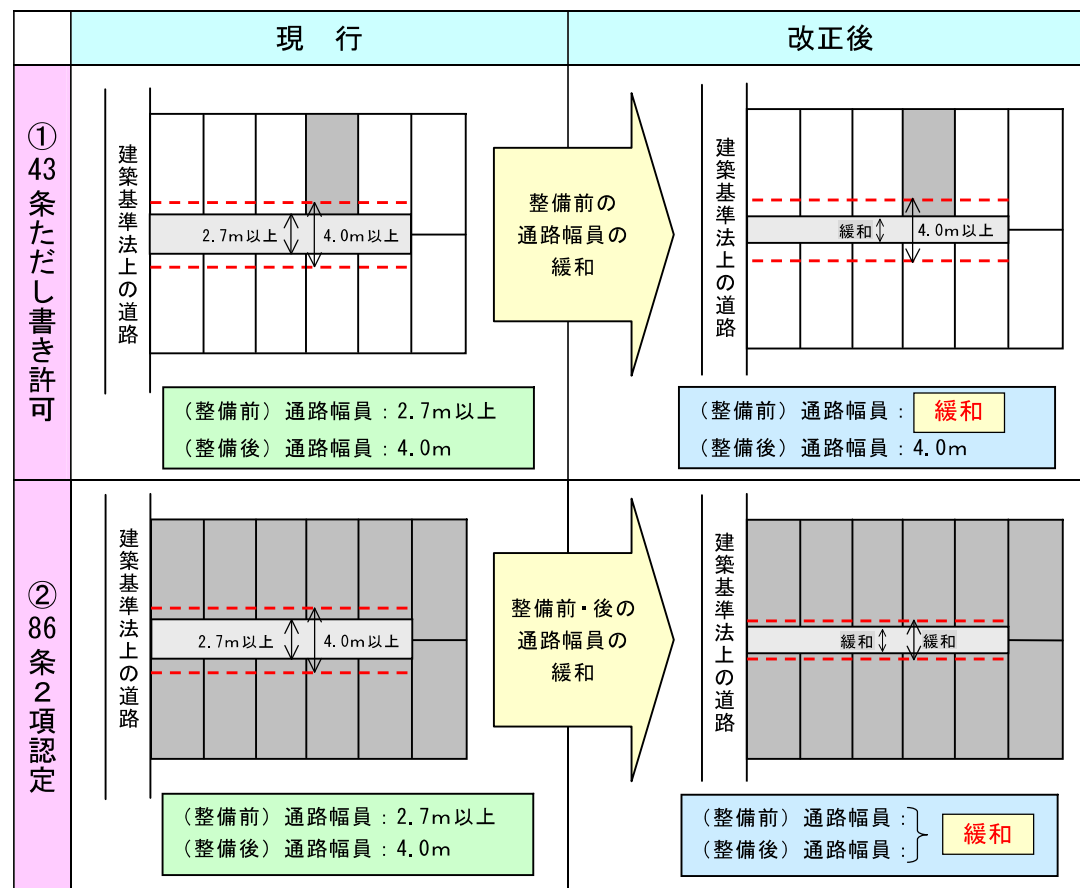
優先地区には、建築基準法上の道路に接していないために建替えが困難な敷地が多数存在している。このような未接道敷地における建替えを促進するため、建築基準法の適用基準の柔軟な運用について検討する必要がある。

また、道路と非道路の角地に位置する「のど元敷地」については、単独建替えが可能なために関係権利者等の協力が得られないことが多いため、「のど元敷地」の関係権利者等の協力を促すための方策について検討する必要がある。

さらに、制度の実施にあたっては、関係権利者等の合意が不可欠なため、積極的に働きかけを行い、まちづくりの機運を高めていく必要がある。

建築基準法に基づく緩和手法の柔軟な運用

- ・ 安全性の確保（2方向避難の確保、延焼防止性能の確保、避難検証等）等を行ったうえで、建築基準法第43条のただし書き許可基準、第86条第2項（連担建築物設計制度）認定基準について、大阪市の実情に合わせた運用について検討
- ・ のど元敷地や未接道敷地の関係権利者等に対して、制度を周知するとともに、合意形成を図るため、積極的なまちづくりの専門家の活用方策について検討
- ・ 密集法第289条に規定される「避難経路協定」制度については、承継効による安全性の高い通路の担保性の確保が可能となることから、同制度を活用し、未接道敷地における2方向避難の確保を誘導する方策について検討
- ・ 連担建築物設計制度を活用した協調建替えを促進するため、敷地整序型土地区画整理手法等の活用について検討

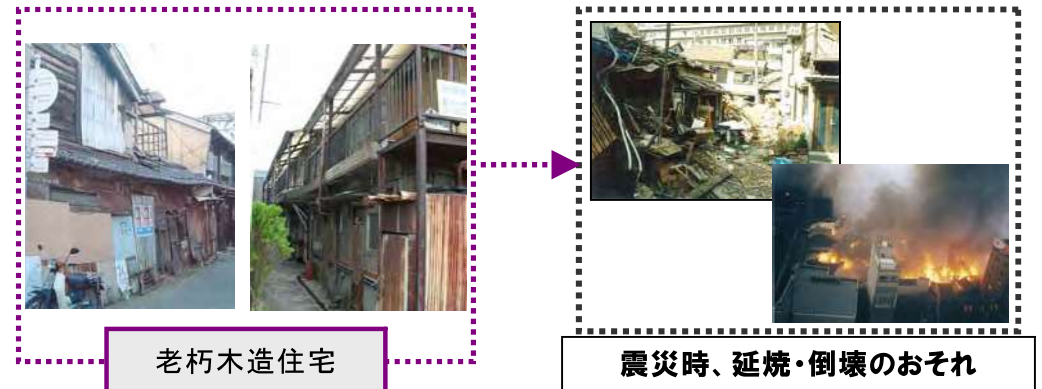


老朽住宅の除却

地域の延焼・倒壊危険性を低減させるためには、老朽住宅等を建替えることはもとより、除却を行い、駐車場や広場等として活用することも有効である。特に、一定期間放置された老朽空家については、維持保全が行われていないために倒壊の危険性が高く、敷地の有効活用を図る観点からも課題が多い。しかしながら、除却費の負担が大きいことや、除却後を空地等とする場合には固定資産税等の特例を受けることができなくなることから、このような老朽住宅等がそのまま放置されるケースが多い。このため、除却費に対する助成等により、老朽住宅の除却を促進する必要がある。

老朽住宅の除却促進

- ・ 建築物の延焼・倒壊危険性を低減し、地域の防災性が向上するスピードの加速化を図るため、期間を限定し、老朽住宅の除却費に対して補助を実施
- ・ 除却後すぐに住宅等の建設を行わずに、駐車場や広場等として利用する場合についても、除却費に対して補助を実施
- ・ 緊急に除却が必要な老朽住宅の地家主に対して、積極的にその必要性を周知し、除却を促進
- ・ 老朽住宅の除却に伴い住居を失う従前居住者等について、一定の条件を満たし、民間賃貸住宅に居住する際、一定期間、家賃の補助を実施



除却の促進・誘導



延焼危険性の低減

倒壊危険性の低減