



大阪市民間老朽住宅建替支援事業

タテカエ・サポートイング21

古くなった住宅の建替えや解体を幅広くサポート



安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりを
大阪市が支援します

大阪市都市整備局

タテカエ・サポートリング21とは？

都市の防災性の向上と住環境の改善を図るため、建替え相談や建替建設費補助、老朽住宅の解体促進等の様々な支援メニューにより、民間老朽住宅の自主更新を促進しています。

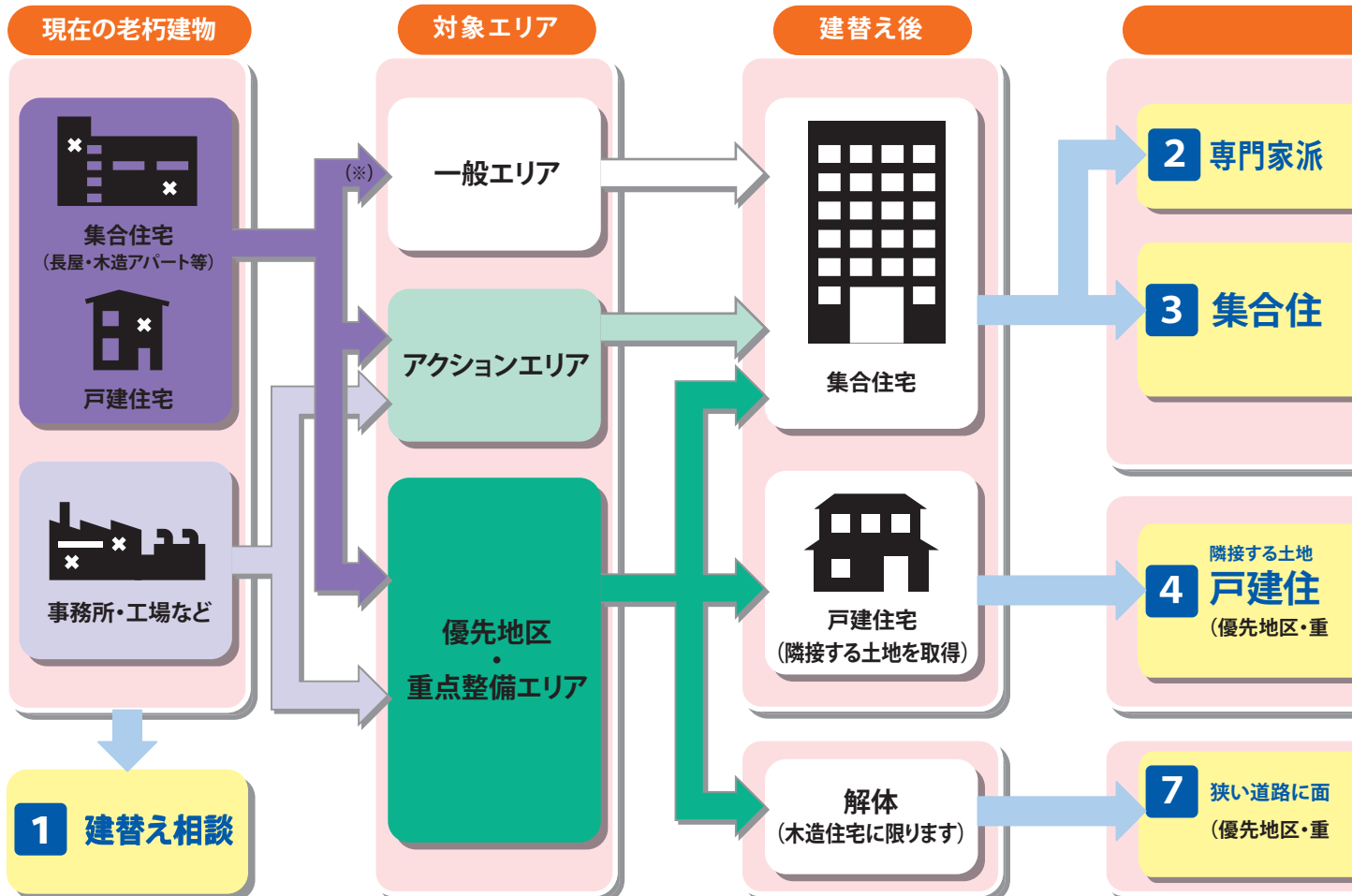
また、大阪市には、JR大阪環状線の外周部を中心に、建物の老朽化や建て詰まりに加えて、狭い道路が多く、公園・オープンスペースが不足するなど、防災面や住環境面でさまざまな課題を抱えた密集住宅市街地が広く分布しています。

そこで、面的な災害の可能性が高い市街地を「防災性向上重点地区(約3,800ha)」(アクションエリア)として指定し、老朽住宅の建替えを重点的に促進するとともに、アクションエリアのうち「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1,300ha)」(優先地区)において、補助内容を優遇しています。さらに、優先地区において「重点整備エリア(計10地区、約410ha)」を設定し、集中的な取り組みを実施しています。

老朽化した建物を建替えたい！

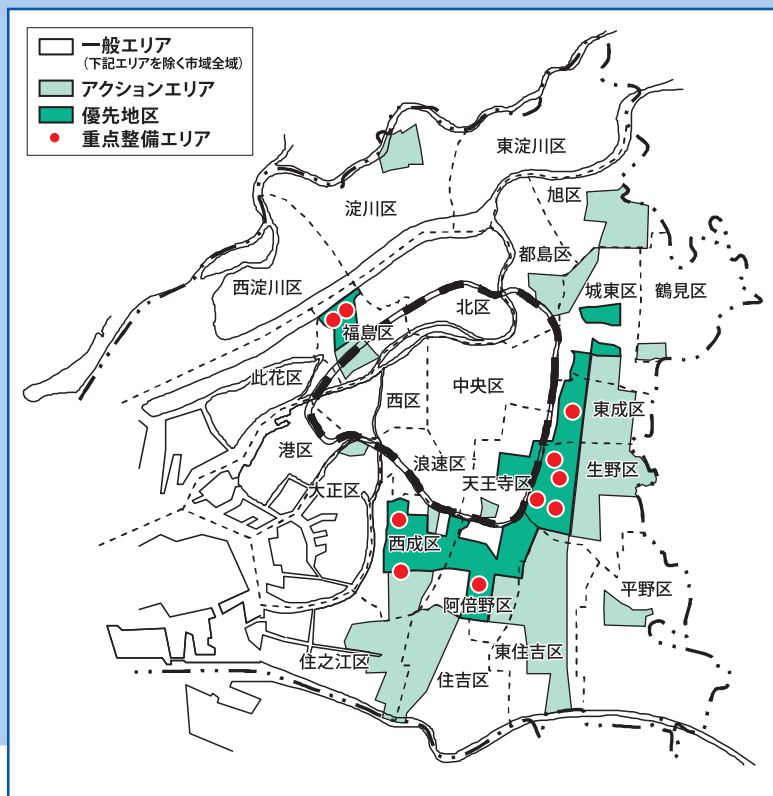
大阪市がサポートします！

老朽建物の建替えや解体をご検討の方は、どのようなサポートが受けられるか今すぐチェック！



(※) 単独建替の場合、現在の老朽建物は集合住宅に限る

対象エリアMAP



詳しいエリアはp.13・14をご覧ください

詳細は各ページでご確認ください。

活用できる制度

遣による建替えのアドバイス

宅への建替建設費の補助

p.3~6

を取得した
宅への建替建設費の補助

(点整備エリアに限ります)

p.4~6

した古い木造住宅の解体費の補助

(点整備エリアに限ります)

p.10

5

従前居住者の方への家賃補助

6

建設資金の融資あつせん

p.9

p.7

1 建替え相談 無料

建替えに関する補助制度、融資制度など、お気軽にご相談ください。相談に必要なと思われる資料などはあらかじめご用意ください。事前に相談の日時をご連絡ください。

2 専門家派遣による建替えのアドバイス 無料

共同建替・協調建替、または、アクションエリア・優先地区・重点整備エリア内での単独建替を支援するため、ハウジングアドバイザー（大阪市に登録している建築士・弁護士・不動産鑑定士など）を派遣します。

■共同建替・協調建替を考えている場合

※派遣回数は6回を限度とします。

※基本構想の作成まで可能です。

■アクションエリア・優先地区・重点整備エリア内での単独建替を考えている場合

※派遣回数は2回を限度とします。

3 集合住宅への建替建設費の補助

..... p.3~6

4 戸建住宅への建替建設費の補助

..... p.4~6

5 従前居住者の方への家賃補助 p.7

6 建設資金の融資あつせん p.9

7 狭い道路に面した古い木造住宅の解体費の補助 ... p.10

◆ 注意事項・よくあるご質問 p.11

◇ その他の制度 p.12

- ・防災空地活用型除却費補助制度
- ・狭あい道路拡幅促進整備事業
- ・主要生活道路不燃化促進整備事業
- ・耐震診断・改修補助事業

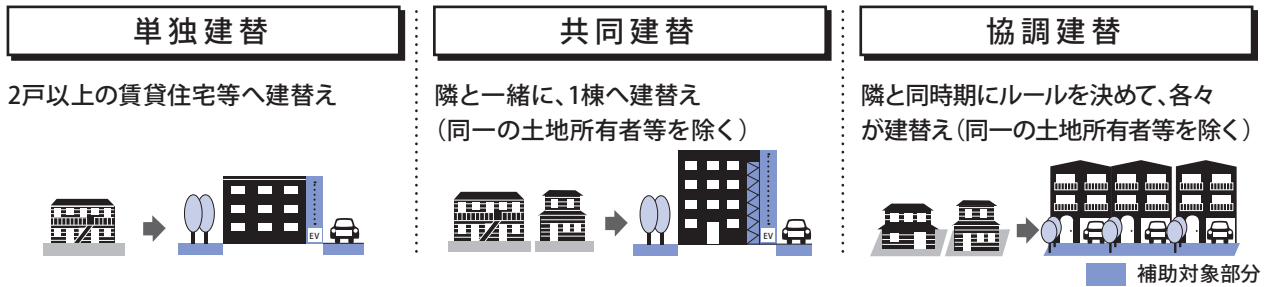
対象エリア p.13・14

ご相談・お問い合わせ先 裏表紙

3 集合住宅への建替建設費の補助

※手続きの流れは p.8 参照

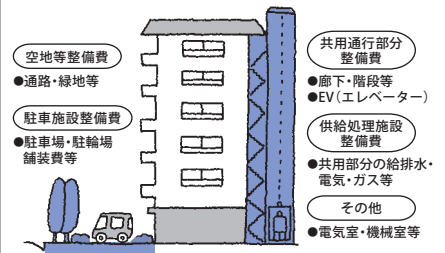
古いアパートや長屋などを集合住宅(マンション・アパートなど)に建替える場合、設計費、解体費、共同施設整備費の一部を補助します。



主な補助要件、補助対象項目・補助率、補助限度額

一般エリア(補助率1/2以内)

		単独建替	共同建替	協調建替
主な補助要件 ※1	建替え前	昭和56年5月31日以前		
	用途	集合住宅	住宅	
	敷地面積	200㎡以上		
	階数・建物形式	3階建て以上の協働建て、重ね建てまたは連続建て		
	用途	2戸以上の賃貸住宅	賃貸住宅・分譲住宅	
	住戸規模	50㎡以上120㎡以下、25㎡以上(30%以下) ^{※3}	50㎡以上120㎡以下	
建替え後	道路境界線から1m以上後退し、接道部の周辺に敷地面積の5%以上の空地(3%以上の緑地を含む)を整備			
補助対象項目 ※2	設計費(実施設計・工事監理) 解体費等(解体・整地)	○	○	○
	空地等整備費(通路・緑地等)	○	○	○
	駐車施設整備費 共用通行部分整備費(EV整備)	○	○	○
	共用通行部分整備費(EV以外)	×	○	○
補助限度額		1,000万円	4,000万円	



※1 その他の要件は建設基準(p.5・6)をご覧ください。

※2 補助対象項目ごとに限度額がありません。

※3 建設基準 第2章 第12(2)参照

※4 建替え前の用途が集合住宅の場合、建替え後の用途は分譲住宅とすることができます。

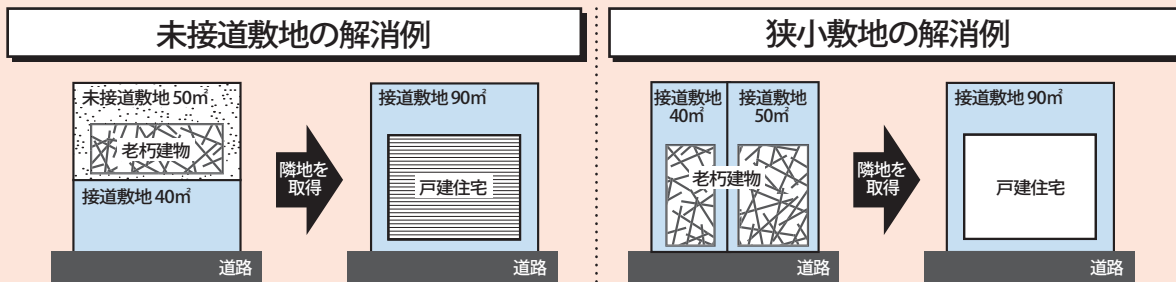
アクションエリア(補助率1/2以内)、優先地区・重点整備エリア(補助率1/2以内・ は2/3以内)

		単独建替	共同建替	協調建替		
主な補助要件 ※1	建替え前	昭和56年5月31日以前				
	用途	問わない(解体後2年以内の跡地でも可)				
	敷地面積	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上	200㎡以上	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上
	階数・建物形式	3階建て以上の共同建て、重ね建てまたは連続建て				
	用途	2戸以上の賃貸住宅 ^{※4}		賃貸住宅・分譲住宅		
	住戸規模	35㎡以上120㎡以下、25㎡以上(50%以下) ^{※3}				
建替え後	道路境界線から50cm以上後退し、接道部の周辺に敷地面積の5%以上の空地(3%以上の緑地を含む)を整備					
補助対象項目 ※2	設計費(実施設計・工事監理) 解体費等(解体・整地)	○	○	○	○	
	空地等整備費(通路・緑地等)	○	○	○	○	
	駐車施設整備費 共用通行部分整備費(EV整備)	○	○	○	○	
	共用通行部分整備費(EV以外) 機械式駐車場整備費 供給処理施設整備費 等	×	×	○	○	
	補助限度額	1,000万円(アクションエリアのみ適用)		4,000万円(アクションエリアのみ適用)		

4 隣接する土地を取得した戸建住宅への建替建設費の補助

(優先地区・重点整備エリアに限ります)

未接道敷地や狭小敷地を解消するため、隣接する土地を平成30年4月以降に売買で取得した敷地において、戸建住宅に建替える場合、設計費・解体費等の一部を補助します。



主な補助要件、補助対象項目・補助率、補助限度額

優先地区・重点整備エリア(補助率2/3以内)

		隣地取得型戸建住宅建替
主な補助要件 ※1	建替え前	
	建築年	昭和56年5月31日以前
	用途	問わない
	敷地面積	80㎡以上 150㎡未満 ※3
	建物形式	戸建て(大火建築物または準耐火建築物)
	用途	住宅
建替え後	住戸規模	50㎡以上
	壁面後退・空地等	道路境界線から50cm以上後退または接道部の周辺に敷地面積の5%以上の空地を整備
	補助対象項目 ※2	
設計費(実施設計・工事監理)	○	
解体費等(解体・整地)	○	
共同施設整備費	×	
災害時避難通路(※4)整備費	○	
補助限度額	なし	

- ※1 その他の要件は建設基準(p.6右下部)をご覧ください。
- ※2 補助対象項目ごとに限度額があります。
- ※3 平成30年4月以降に隣接する土地を売買で取得した後の面積で、建築確認申請における敷地面積
- ※4 行き止まり道路を解消し、災害時に道路まで通行可能な通路

翌年の3月15日までに建替え工事を完了し、完了報告の手続きを行ってください。

補助を活用して集合住宅へ建替えた事例(単独建替)



建替え前



建替え後

第1章 総則

●関係法令等の遵守

第1 本基準に基づく住宅の建設及びこれと一体的に行われる敷地の整備は、建築基準法及びその他関係法令並びに各条例等に定めるもののほか、この基準に定めるところに従い行われなければならない。また、計画区域内で実施又は実施が予定されている公的事業との整合性を保つこと。

●定義

第2 この基準における用語の意義は、「大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度補助金交付要綱」に定める用語の意義と同一とする。

●良好な住環境の確保等

第3 計画に際しては、周辺の環境を十分に配慮して住環境の向上に資する計画内容とすること。

2 大阪市主要生活道路不燃化促進整備事業建設費補助制度補助金交付要綱第3条第2項の認定を受けた防災コミュニティ道路の沿道において建替えを行う場合は、同要綱第2条第15号に規定する壁面後退を行うとともに、大阪市主要生活道路不燃化促進整備事業建設費補助制度補助金交付要領第3条に定める整備基準を満たすこと。

3 大阪市狭あい道路拡幅促進整備要綱第2条第1号に規定する狭あい道路の沿道において建替えを行う場合は、大阪市狭あい道路拡幅促進整備補助金交付実施要領第4条に定める整備の仕様を満たすこと。また、当該狭あい道路が大阪市狭あい道路拡幅促進整備要綱第2条第1号のイに規定する2項道路である場合は、大阪市狭あい道路拡幅促進整備補助金交付要綱第6条に定める道路中心線の設置を行うこと。

4 建替後の住宅が分譲住宅である場合は、大阪市防災力強化マンション認定制度要綱に基づく防災力強化マンションの認定を受けるよう努めること。

第2章 住宅の計画

●共通事項

第4 主な屋外の歩行空間、共用階段及び共用廊下の床の仕上げは、滑りやつまずきに対する安全性に配慮すること。

2 主な屋外の歩行空間の階段及び傾斜路、共用階段の傾斜部分並びに共用廊下の少なくとも片側に連続した手すりを設置すること。ただし、勾配が20分の1以下又は高低差が16cm以下かつ勾配が12分の1以下の傾斜路については、この限りではない。

3 共用階段及び共用廊下には、手すりの設置等落下防止のための措置が講じられたものであること。

4 集合住宅の設計にあたっては、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」に基づき、防犯性の高い設計を行うことが望ましい。

●建物構造及び壁面後退

第5 建物の構造が、耐火建築物または準耐火建築物であること。

2 容積率が基準容積率の2分の1以上であること。

3 建物及びガレージの壁面（バルコニー等を含み、駐車場にあつては区域線をいう。）は建築基準法上の道路境界線から1m（アクションエリア、優先地区、重点整備エリア及び老朽住宅密集市街地整備事業区域内は0.5m）以上後退すること。

後退部にあつては、緑地等を設ける際、緊急時に車両が通行できるように努めること。また、塀（隣地境界線に沿って設けるものを除く。）、ネットフェンス又は駐車スペースを設置してはならない。

●住棟へのアプローチ等

第6 敷地内の通路等は次の各号に定めるところによる。

(1) 主な歩行空間の幅員は0.9m以上とし、車椅子のすれ違いが可能な部分的に広いところを設けるとともに高低差が生じる場合にはできる限り傾斜路を設けること。

(2) 主な屋外に設置する階段は、T(踏面。以下同じ)≥24cm、55cm ≤T+2R(蹴上げ。以下同じ) ≤65cmとすること。

●共用階段

第7 共用階段は、次の各号に定めるところによる。

(1) 屋内階段の有効幅員（手すりの幅は10cmを限度として、ないもののみなして算定する。以下同じ）は1.2m以上とし、屋外階段については0.9m以上とすること。ただし、常時使用しない軽微な階段は除く。

(2) 主な階段の勾配はT≥24cm、55cm ≤T+2R ≤65cmとすること。

(3) 構造は最上段の通路への食い込みや最下段の通路への突出がないものとする。

(4) 蹴込板を設置するとともに、蹴込寸法を3cm以下とすること。

(5) 複数の照明を設置するなど、路面に影が生じないようにすること。

●共用廊下

第8 共用廊下には段差を設けてはならず、また、やむを得ず高低差が生じる場合は、勾配12分の1（高低差が10cm未満の場合は、勾配8分の1）以下の傾斜路を設けること。

●各住戸の玄関の出入口

第9 各住戸の玄関の出入口においては、沓摺と玄関外側との差は2cm以下、沓摺と玄関土間との差は5mm以下とすること。

●エレベーター

第10 エレベーターは、次の各号に定めるところによる。

(1) エレベーターホールへのアクセスに高低差が生じる場合は、有効幅員1.2m以上の傾斜路を設置すること。

(2) エレベーターホールへのアクセスのための階段及び傾斜路には、少なくとも片側に連続した手すりを設置すること。ただし、勾配が20分の1以下又は高低差が16cm以下かつ勾配が12分の1以下の傾斜路については、この限りではない。

(3) エレベーターホールには、車椅子が回転できるスペース（1.5m角以上）があること。

(4) エレベーター開口幅は、0.8m以上であること。

(5) 車椅子の利用者が操作できる高さに、乗り場ボタン及びエレベーターのかご内の操作パネルを設置していること。

(6) エレベーターには、非常時において押しボタン、インターホン等によりかごの内部から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されたものとする。また、エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓又は防犯モニタ等が設置されたものとする。

●制度適用の表示

第11 当該住宅の建設工事中の表示については、A3版（縦29.7cm×横42.0cm）以上とし、「大阪市民間老朽住宅建替支援事業（タテカエ・サポーターズ21）」を適用している旨を明記のうえ表示すること。また、建替後の住宅に設置する標示板については、縦17cm×横35cm程度の石又は金属製（SUS304）とし、「大阪市 タテカエ・サポーターズ21 助成制度適用住宅」を3段書きで掘り込み又はエッチングで行ったものを一般の通行人および賃借人に周知できる位置に表示すること。

●住戸の規模

第12 住戸の規模は次の各号に定めるところによる。

(1) 各戸の住宅専用床面積（バルコニー、アルコーブ、共用部分からの点検が可能なメーターボックス等を除く。以下同じ）が50㎡以上（アクションエリア、優先地区及び重点整備エリア内は35㎡以上）120㎡以下で、かつ、2以上の居住室（内1以上の寝室）を有する（重点整備エリアでは1以上の居住室を有する）ものであること。なお、小規模住戸を設置する場合の住宅専用床面積については、25㎡以上かつ1以上の寝室を有するものであること。

(2) 小規模住戸の戸数は補助対象住戸数の30%以下であること。ただし、一般エリア以外または都心居住容積ボーナス制度の適用区域においては補助対象住戸数の50%以下とする。なお、一般エリア以外において、従前の住宅専用床面積が35㎡未満の住戸数が補助対象住戸数の50%を超える場合は、従前の住宅専用床面積が35㎡未満の住戸数を限度とする。

第3章 住戸の計画

●住戸内各所の所要要件

第13 住戸内各所の所要要件は次の各号に定める要件を満たすこと。ただし、アクションエリア・優先地区・重点整備エリアで建替えを行う場合は、要件を満たすよう努めること。

(1)住戸内のバリアフリー

主たる寝室、便所、洗面所、脱衣室、浴室及び居間・食事室は同一階に設置し、床(浴室の出入口を除く。)は段差のない構造(段差の許容範囲は0~+5mmまでとする。以下同じ。)とすること。

(2)玄関

ア. 上がり框の段差が、11cm以下であること。ただし、段差が11cmを超える場合は、踏み台を設置し、又は設置できるスペースを設けること。この場合において、土間と踏み台の段差及び踏み台と上がり框の段差は、それぞれ11cm以下とすること。

イ. 靴等の着脱等のために上がり框部に手すりを設置できるようにしていること。

(3)便所

ア. 便所の出入口の建具は、外開き戸等とし、緊急時の救助に支障のない構造であること。

イ. 手すりが設置できるようにしていること。

ウ. 建具の鍵は、外から開錠が可能とすること。

エ. 壁には暖房等に用いるための電気コンセントを設けること。

(4)浴室

ア. 浴室の出入口は、2cm以下の単純段差であること。ただし、やむを得ない場合は、手すりを設置するとともに、浴室内外の高低差は12cm以下で、かつ、またぎ高さ18cm以下とすること。

イ. 浴室の出入口の建具は、緊急時に外から救助に入ることが可能な構造とすること。

ウ. 浴槽の出入用の手すりを設置すること。

エ. 浴槽の縁の高さは30cmから50cmであること。

(5)廊下

ア. 廊下は段差のない構造とすること。

イ. 廊下等の壁の片側に手すりの設置ができるようにしていること。

ウ. (1)に規定する部屋との間は段差のない構造とすること。

(6)階段

ア. 住戸内の階段は $T \geq 19.5\text{cm}$ 、 $R / T \leq 22 / 21.55\text{cm} \leq T + 2R \leq 65\text{cm}$ とする。

イ. 階段の床の仕上げは、滑りにくい材質とすること。

ウ. 手すりを設置すること。

(7)バルコニー

バルコニー、テラス等への出入口の段差(接地階の住戸を除く。)は、18cm以下の単純段差又はまたぎ高さとする。ただし、やむを得ない場合は、段差が18cm以下となるよう踏み台を設けること。

(8)通路等の幅員

ア. 通路の有効幅員は78cm(柱の箇所にあつては75cm)以上とすること。

イ. 出入口の有効幅員は75cm(浴室及び便所については60cm)以上とすること。

(9)手すり

ア. 手すりは、使用しやすい形状及び材質であり、適切な位置に設置されていること。

イ. 手すりの設置高さは、床仕上面(階段の場合は踏面の先端)から70cmから90cmを標準としていること。

(10)床の仕上げ

床は、滑りにくい床材を使用していること。

(11)建具

玄関を含め住戸内の開き戸の取っ手はレバー式等(プッシュプル式可)とすること。

(12)設備

ア. 給水、給湯設備の水栓金具は、レバー式等操作しやすい形状のものとともに湯温調節が安全に行えるものとする。

イ. 住戸内の照明設備は、安全上必要な箇所に設置しており、十分な照度を確保していること。

ウ. 各設備の設置にあたっては、高齢者等にやさしい仕様及び設備の採用に努めること。

第4章 緑化計画

●緑地及び空地の整備

第14 景観に配慮するため、接道部の周辺に敷地面積の5%以上の一定のまとまりのある空地(緑地3%以上を含む)を設けること。また、協調建替にあつては、連続性や一体性の確保に努めること。なお、接道部の周辺の緑地については、道路から視認できる範囲とすること。

2 道路沿いの屋外床面の仕上げについては、タイル等により美装化すること。

3 「大阪市みどりのまちづくり条例」及び「建築物に付属する緑化等に関する指導要綱」を遵守するとともに、接道部の周辺及び補助対象となる緑地については、樹木又は地被植物(リュウノヒゲ、アイビー、ササ類、シダ類、芝等)を適宜植えること。

4 協調建替で敷地面積の合計が300㎡以上の場合、道路、広場、屋外駐車場等の有効空地が原則として各敷地面積の10%以上確保されること。

第5章 付属施設計画

●駐車施設等

第15 敷地内に、補助対象住戸数の25%以上に相当する台数の自動車駐車施設を設けることとし(重点整備エリアでは、設置台数の規定は適用除外)、やむを得ず敷地内に設置できない場合は、敷地外へ設ける等の対策を行うことができる。この場合において、駐車施設は補助事業を行う敷地から350m以内に確保するものとする。なお、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」、「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」及び「大阪市ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱」に定める規定を遵守すること。

また、補助対象住戸数の100%以上(住宅専用床面積35㎡以下の住戸については、補助対象住戸数の70%以上)に相当する台数の自転車駐車場(必要台数の5%以上の原動機付自転車駐車場を含む。)を設けるとともにバイク駐車施設を適宜設けること。

2 自動車駐車施設の駐車区画については、1台につき幅2.3m以上、奥行き5.0m以上とし、自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.5m以上、奥行き2.0m以上とし、原動機付自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.8m以上、奥行き2.0m以上とし、区画線等により明示すること。ただし、自転車駐車場の駐車区画について、ラック等、特殊な装置を用いる場合は、幅の縮小を可能とする。

●集会所等の設置

第16 建替後の分譲住宅(住宅専用床面積35㎡以下の住戸を除く)の補助対象住戸数が70戸以上である場合においては、延床面積35㎡以上の集会所その他居住者等の共同の利便のための施設を設置すること。

4 戸建住宅への建替建設費の補助における建設基準

P.5~6の建設基準のうち、以下のすべての基準を満たすこと。

・第1章第1~2及び第3の1~3並びに第2章第5の1及び第11の全て(部分)

※ただし、第2章第11は「表示すること」を「表示するよう努めること」と読み替える

・第2章第5の3または第4章第14のいずれか(部分)

・第2章第12のうち、 部分のみ

(注)災害時避難経路を整備する場合は、別途定める基準を満たすこと。

5 従前居住者の方への家賃補助

3 **4** 建替建設費の補助や**7** 解体費の補助など^{※1}の対象となった住宅に2年以上入居していた方^{※2}を対象に、一定の要件^{※3}を満たせば、従前住宅の家賃と移転先住宅の家賃の差額の一部を補助します。

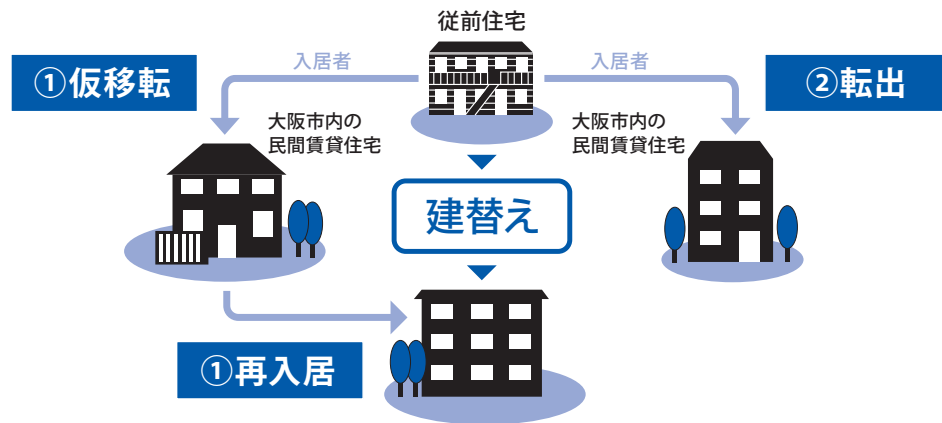
※1 防災空地活用型除却費補助制度、主要生活道路不燃化促進整備事業およびまちかど広場整備事業も対象となります。

※2 登録申請日において引き続き2年以上現に居住し、かつ当該居住地において住民基本台帳法に基づく住民登録を行っている方を指します。

※3 世帯人数に応じた収入基準を満たしていること、公的制度の家賃補助を受けていないこと など

① 仮移転再入居 … 大阪市内の民間賃貸住宅に仮移転し、建替え後の賃貸住宅に再入居する場合

② 転出 …………… 大阪市内の民間賃貸住宅に転出する場合



補助率

一般世帯

従前住宅と①仮移転(再入居)先もしくは②転出先との家賃差額の **1/2** 以内

高齢者等世帯[※]

従前住宅と①仮移転(再入居)先もしくは②転出先との家賃差額の **2/3** 以内

※高齢者等世帯とは、世帯構成が次のいずれかに該当する世帯です。

① 65歳以上の方が、単身もしくは次のいずれかの親族等とのみ同居する世帯

ア. 配偶者 イ. 18歳未満の児童 ウ. 65歳以上の者

② 入居者もしくは同居する親族が障がい者である世帯

③ 配偶者のない者とその子どもで構成する世帯。ただし、20歳未満の児童が含まれていること

補助限度額(月額)

一般世帯

25,000円

高齢者等世帯

35,000円かつ①仮移転(再入居)先もしくは②転出先の家賃額の**1/2**以内

補助期間

一般エリア

36ヵ月(3年)

※高齢者等世帯は60ヵ月(5年)

※①仮移転再入居の場合、仮移転期間を含む

アクションエリア・優先地区・重点整備エリア

60ヵ月(5年)

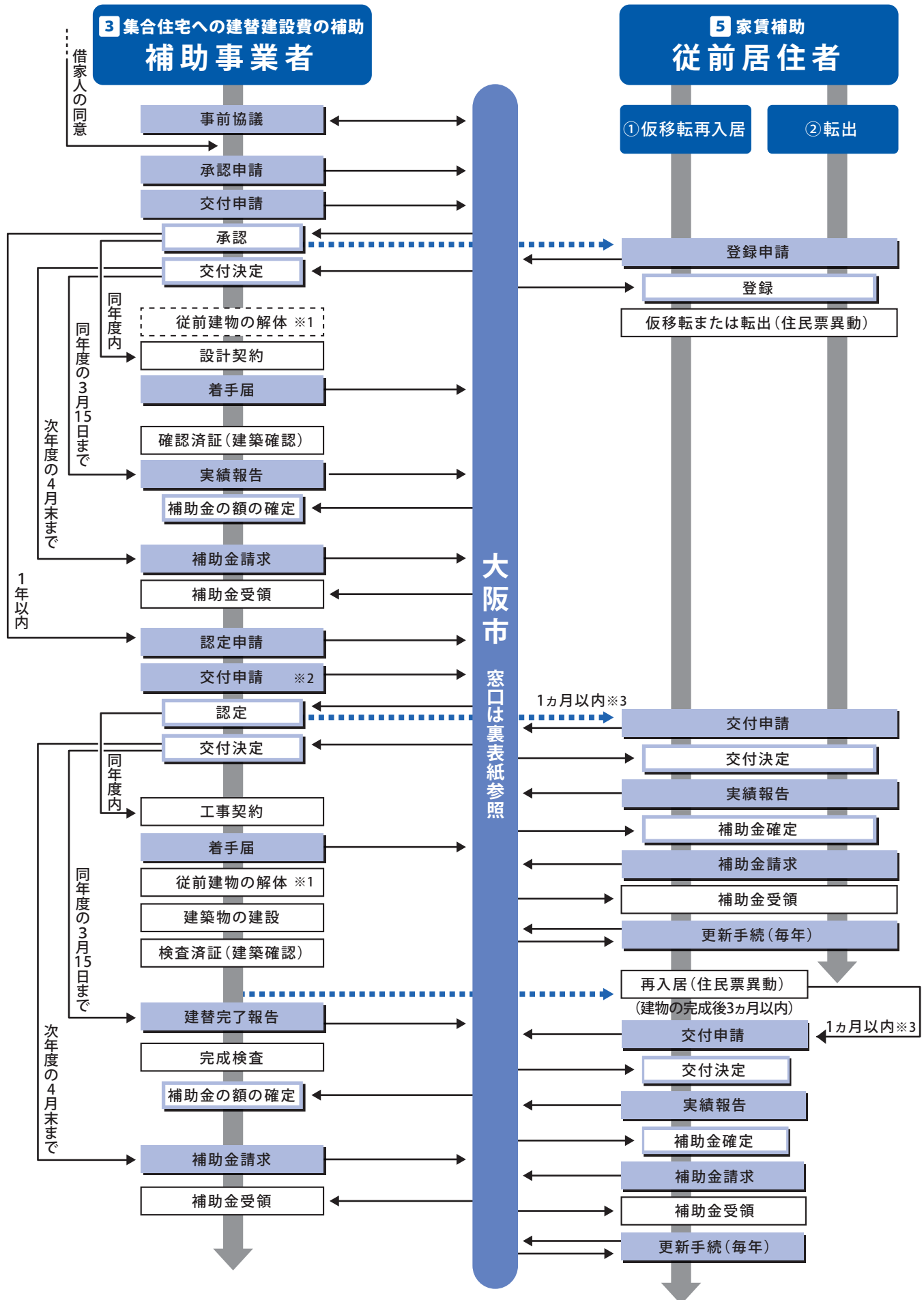
※高齢者等世帯は84ヵ月(7年)

※①仮移転再入居の場合、仮移転期間は別途24ヵ月(2年)

ご注意

- ・建替建設費補助等の承認後に家賃補助の登録申請をし、大阪市の登録を受けた後に退去・住民票の異動を行ってください。
- ・家賃補助の開始時期は、建替建設費補助等の認定日等以降かつ住民票の異動日以降となります。
- ・家賃補助の対象となる住宅は、便所・台所が専用の市内の民間賃貸住宅に限ります。
- ・この補助金は課税対象になりますので、原則、所得税の確定申告または市・府民税の申告が必要となります。詳しくは、税務署または市税事務所へお問い合わせください。

手続きの流れ



※1 承認申請時に所定の書類を提出することにより、認定前に解体することができます。
 ※2 補助事業に係る建設工事が複数年度にわたる場合は、毎年4月1日に当該年度分の申請を行ってください。
 ※3 認定または再入居日が1月から5月中の日であるなどの場合は、別途定める期間とします。
 ※4 4戸建住宅への建替建設費の補助は、手続きの流れが一部異なります。

6 建設資金の融資あっせん

3 集合住宅への建替建設費の補助を受けて賃貸住宅を建設する場合に、一定の要件を満たせば低利な建設資金の融資あっせんを行います。

融資区分

- 密集地区 アクションエリア・優先地区・重点整備エリアにおいて建設する場合
- 共同建替 複数の土地所有者等が2以上の敷地で1の構えをなす建築物への建替をする場合
- 一般 上記に該当しない場合

これまでの取扱い金融機関（参考）

尼崎信用金庫、(株)阿波銀行、(株)池田泉州銀行、大阪市農業協同組合、大阪府信用農業協同組合連合会、(株)紀陽銀行、(株)商工組合中央金庫、(株)静岡銀行、(株)三井住友銀行、(株)りそな銀行、(株)関西みらい銀行、旧(株)関西アーバン銀行、旧(株)近畿大阪銀行

融資限度額

次のいずれか低い方の額になります。

- ・ 融資単価 × 融資対象面積
- ・ 全体建設費 × 融資対象面積 / 全体面積

融資単価（令和2年度）

準耐火構造	210,500円/㎡
中層耐火構造 (5階建て以下)	213,100円/㎡
高層耐火構造 (6階建て以上)	214,600円/㎡

融資条件

- ・ 利率（令和2年度）

区分	期間	1～10年	11～15年	16～25年
密集地区 共同建替		0.03%	0.53%	1.03%
一般		1.03%		
(店舗等)		1.03%		

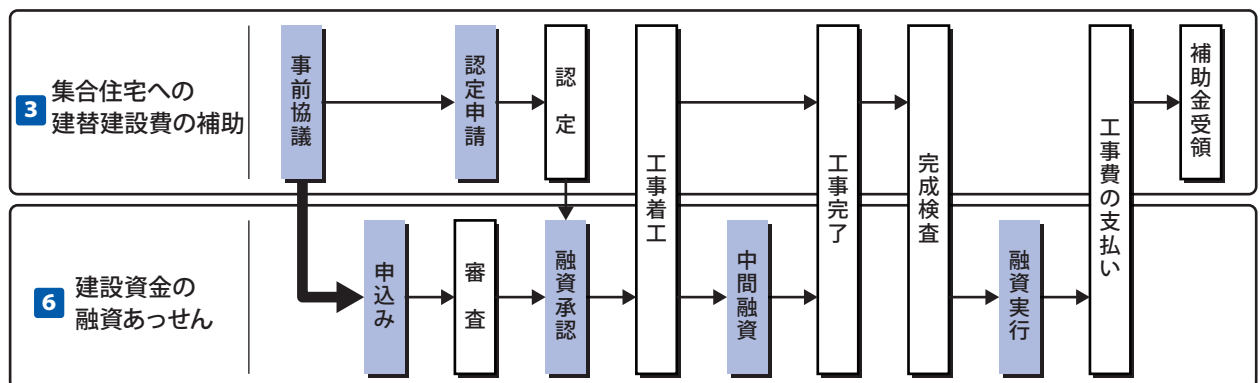
- ・ 償還方法 元利均等月賦償還
※ 密集地区区分と共同建替区分については、元金を1年間据置くことができます。
- ・ 償還期間 最長25年間（店舗等は最長10年間）

申込受付

7月1日～翌年2月末まで

※ ただし、申込みが融資予定額に達した場合はその時点で受付を終了します。

手続きの流れ



- ご注意**
- ・ 申込みに際し、希望される金融機関と十分協議してください。
 - ・ 大阪市内で書類審査、図面審査、現場検査を行い、申込み内容が適当と認められる場合に、ご希望の金融機関に審査を依頼します。
 - ・ 融資額は、金融機関の審査を経たうえで決定します。
 - ・ 虚偽または不正の申込みがあったとき、条件を守れないとき及び完了検査前に入居させたときは、融資を取消すことがあります。

7 狭い道路に面した古い木造住宅の解体費の補助

(優先地区・重点整備エリアに限ります)

対象建物

優先地区

幅員4m未満の道路に面する敷地等に
昭和25年以前に建てられた木造住宅

重点整備エリア

幅員6m未満の道路に面する敷地等に
昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅

- ※ 上記の建築年以前に建てられた部分のみが補助対象。
- ※ 店舗や事務所等との併用住宅の場合は、床面積合計の1/2以上が住宅であること。
- ※ 賃貸住宅の場合、入居者の同意が得られたものに限る。

補助対象項目・補助率

解体に要する費用の 1/2 以内

- ※ 屋内動産(家具・電化製品等)の処分費、屋外工作物(門・塀等)の撤去費、壁面補修費および消費税等は補助の対象外。

補助限度額

戸建住宅: 75万円

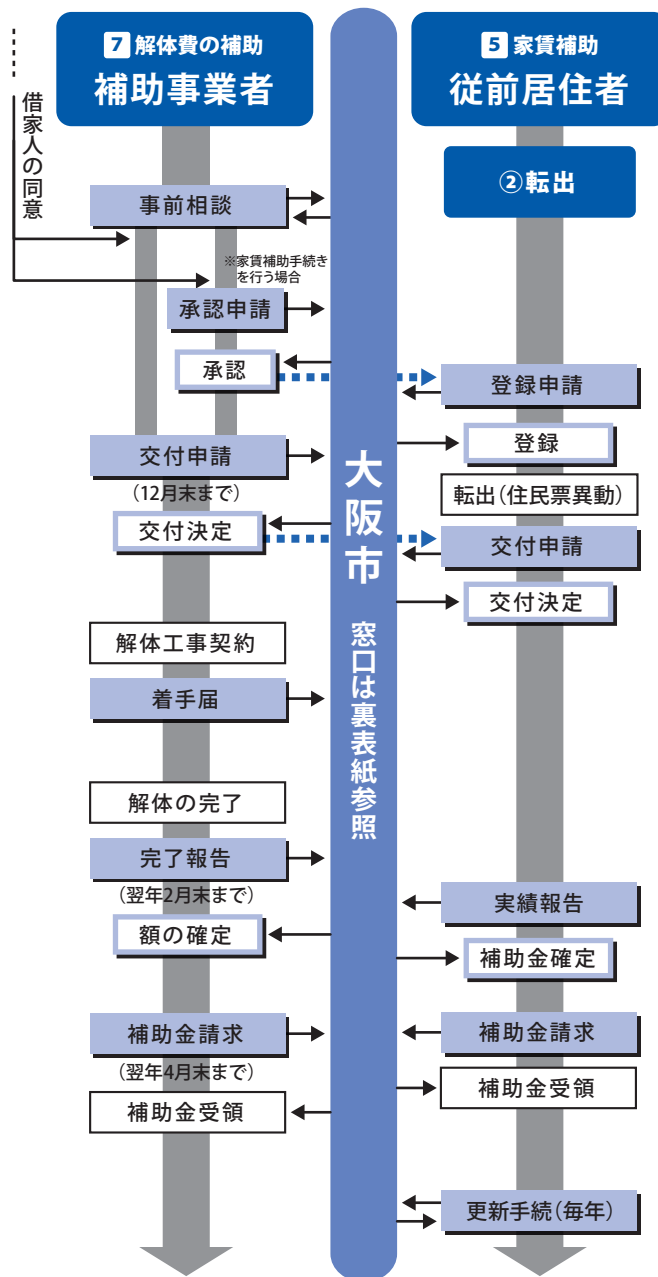
集合住宅: 150万円

- ※ 長屋等の一部解体は75万円
- ※ 別途、補助対象面積による限度額あり
(100㎡の住宅では最大約50万円程度)

解体後の用途等

- 解体後の用途は問いません。駐車場等の空地、住宅等の建築なども可能です。
- 解体後2年以内に建替える場合、3 集合住宅への建替建設費の補助も適用可能です。(p.3参照)
- 幅員4m未満の道路に面した建物の建替え等の際、後退した部分を道路として整備する場合、拡幅整備費用の一部を補助する制度もあります。(p.12参照)

手続きの流れ



防災空地

- 「重点整備エリア」では、解体後の跡地を災害時の避難等に役立つ防災空地として活用する場合、解体費用に加えて空地整備費用の一部を補助する「防災空地活用型除却費補助制度」もあります。(補助率2/3以内)
- この制度を活用して防災空地を整備した場合は、土地の固定資産税・都市計画税が非課税となります。
(整備の翌年以降から) (p.12参照)

◆ 注意事項

- 補助金を受けるためには、補助申請手続きが必要です（制度ごとに申請期限・完了期限があります）。
- 本パンフレットに記載している制度の内容は、令和2年度のものとなります。
- 大阪市による補助金の交付決定前に補助対象となる設計や工事等の契約または着手をした場合は、補助金を受け取ることができません。（契約または着手後の交付申請はできません。）
- 補助金は、所得税法上、確定申告により総収入金額に算入しなくてもよい場合があります。詳しくは、税務署へお問い合わせください。
- 建替え・解体に伴い、固定資産税・都市計画税の額が変わる場合があります。詳しくは、土地・家屋のある区を担当する市税事務所の固定資産税担当へお問い合わせください。
- 補助金額については、予算の範囲内の額となります。
- 補助金は、工事費等の支払いが完了した後、大阪市へ請求の手続きをしていただいた上でのお振込みとなります。
- 住民票を提出する場合、マイナンバー（個人番号）の記載がないものをご用意ください。

◆ よくあるご質問

共通

- Q1. 申請書の様式は、どこでもらえますか。
A1. 受付窓口のほか、大阪市ホームページからダウンロードできます。（裏表紙参照）
- Q2. 申請書類のうち公的証明書は、どこでもらえますか。
A2. 公的証明書の主な発行場所は下表のとおりです。

納税証明書、課税証明書 固定資産（家屋）評価証明書	大阪市内の市税事務所又は区役所・区役所出張所
土地・建物登記簿謄本、公図	対象の土地・建物を管轄する登記所（法務局・支局・出張所） ※登記情報交換サービスを利用することで、最寄りの登記所でも請求可能
住民票	大阪市内の区役所・区役所出張所又はサービスカウンター、市役所

- Q3. 既存建物の建築年が不明ですが、どのように確認するのですか。
A3. 固定資産（家屋）評価証明書で建築年を確認します。証明書の発行申請時に、建築年の記載を依頼してください。

解体費の補助

- Q4. 補助金を活用して事業を行う場合、施工業者を紹介してもらえますか。
A4. 紹介はしておりません。
- Q5. 角地で、敷地に面する道路の一方が広くもう一方が狭い場合は補助対象になりますか。
A5. 狭い方の道路が要件を満たしていれば、補助対象となります。

◆ その他の制度

防災空地活用型除却費補助制度 (重点整備エリアに限ります)

木造住宅を解体し、跡地を災害時の避難等に役立つ防災空地として活用する場合、解体費用、空地整備費用の一部を補助します。なお、本制度を活用して防災空地を整備した場合は、土地の固定資産税・都市計画税が非課税となります。(整備完了の翌年以降)

主な要件

- ・幅員6m未満の道路に面した昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅を解体すること
- ・敷地面積が50㎡以上あること
- ・土地所有者等、地域住民等、市の三者で管理協定を締結すること など

補助率

- ・解体に要する費用の2/3以内
【補助限度額】戸建住宅:100万円 集合住宅:200万円
- ・空地整備に要する費用の2/3以内
【補助限度額】120万円

狭あい道路拡幅促進整備事業 (優先地区・重点整備エリアに限ります)

幅員4m未満の道路に面した建物の建替え等の際、後退した部分を道路として整備する場合、拡幅整備費用の一部を補助します。

対象道路

建築基準法第42条第2項道路、附則5項道路
※ただし、次に掲げるものは除く。
・既に道路中心線から2m後退が済んでいるもの
・敷地面積が500㎡を超えるもの など

補助率

- 以下に要する費用の2/3以内(補助限度額あり)
- ・側溝等の設置費
 - ・道路舗装費(最大道路中心線まで)
 - ・道路境界石の設置費
 - ・後退用地等にある支障物の撤去費
 - ・集水柵の設置費

主要生活道路不燃化促進整備事業 (優先地区内の防災コミュニティ道路沿道に限ります)

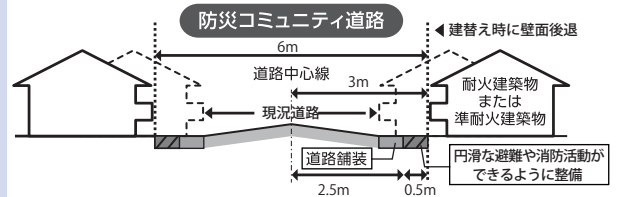
防災コミュニティ道路に面した建物の建替え等をする場合、解体費用、道路後退整備費用、建設費用等の一部を補助します。

これまでに認定した防災コミュニティ道路

東成区1路線、福島区2路線、
阿倍野区1路線、生野区9路線

詳しくは、大阪市ホームページでご確認ください

▶ <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000062769.html>



ご相談・お問い合わせ

大阪市都市整備局 住環境整備課 大阪市役所7階 TEL. 06 (6208) 9235
生野区南部地区については 生野南部事務所 生野区役所5階 TEL. 06 (6717) 8266

耐震診断・改修補助事業

一定の要件を満たす民間戸建住宅等の耐震診断や耐震改修にかかる費用等の一部を補助します。

空家(戸建・長屋建)の場合は、別途補助があります。

空家利活用改修補助事業

▶ <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000470652.html>



らくらく耐震診断 【耐震診断費補助】

耐震診断に要する費用の10/11以内(限度額は1棟につき5万円×戸数、かつ20万円)、耐震改修設計に要する費用の2/3以内(限度額は1棟につき10万円×戸数、かつ18万円)を併せて補助します。

なっとく耐震改修 【耐震改修工事費補助】

耐震改修工事に要する費用の1/2以内(限度額は1棟につき100万円×戸数)を補助します。令和2年度は、更に20万円×戸数(自己負担額による上限あり)を加算します。

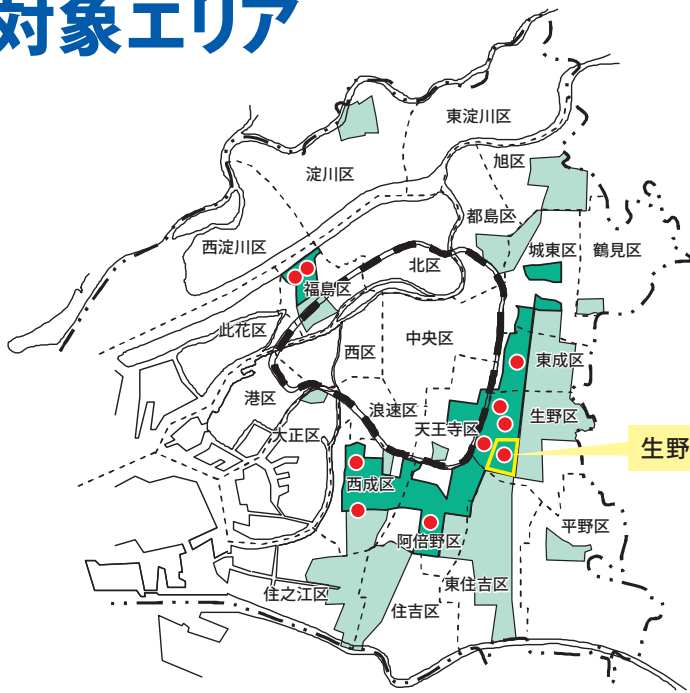
※3階建て以上の非木造共同住宅については、制度内容が異なります。

ご相談・お問い合わせ

大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口 TEL. 06 (6882) 7053

紙面の都合上、省略している部分がありますので、詳しくは窓口にお問い合わせください

対象エリア



一般エリア (下記エリアを除く市域全域)
 アクションエリア
 優先地区
● 重点整備エリア

※令和2年4月現在のエリアです。
 ※令和3年度以降はエリアを変更する可能性があります。

下線なし：アクションエリア 下線あり：優先地区 ：重点整備エリア

区名	町丁名
淀川区	新高1丁目(歌島豊里線以北、服部十三線(国道176号線)以东)、新高3丁目、西三国1~3丁目、西三国4丁目(3番の一部、4~10番)、西宮原2丁目(2~6番)、西宮原3丁目、三国本町2~3丁目
旭区	今市1~2丁目、大宮1丁目(市道(柳通)以北)、大宮2~4丁目、清水1~3丁目、新森1~5丁目、千林1~2丁目、高殿7丁目、中宮1丁目(阪神高速守口線以东、市道(柳通)以北)、中宮2丁目(阪神高速守口線以东)、中宮3丁目(阪神高速守口線以东)、中宮4丁目(阪神高速守口線以东)、森小路1~2丁目
都島区	東野田町5丁目、都島中通1~3丁目、都島本通3~5丁目、都島南通1丁目(都島東野田線以东)、都島南通2丁目
福島区	<u>海老江2丁目</u> 、 <u>海老江3丁目(1~23番)</u> 、 <u>海老江3丁目(24番)</u> 、 <u>海老江4丁目</u> 、 <u>海老江5~6丁目</u> 、 <u>海老江7~8丁目</u> 、 <u>大開1~2丁目</u> 、 <u>玉川3丁目</u> のうち中央卸売市場北側市道以北(3~11番)、玉川4丁目、野田2丁目のうち中央卸売市場北側市道以北(2~24番)、野田3丁目、野田5丁目、野田6丁目(1~4番)、吉野2~4丁目
鶴見区	今津中1丁目(片町徳庵線以南、今津中学校西側市道以西)、今津南1丁目(今津中学校西側市道以西)、放出東2丁目(片町徳庵線以南)、放出東3丁目
城東区	今福西1~2丁目、今福南1~2丁目、 <u>蒲生3~4丁目</u> 、 <u>新喜多2丁目</u> のうちJRおおさか東線以东(4~6番)、 <u>鴨野東3丁目</u> 、 <u>成育1丁目</u> (京阪本線以西)、成育3~5丁目、 <u>天王田</u> 、 <u>中浜1~3丁目</u> 、 <u>野江1丁目</u> (京阪本線以西)、野江2~4丁目、東中浜1~9丁目
東成区	大今里1~4丁目、 <u>大今里西1丁目(1~15番、19番の一部、20番)</u> 、 <u>大今里西1丁目(16~18番、19番の一部、21~30番)</u> 、 <u>大今里西2~3丁目</u> 、 <u>大今里南1~5丁目</u> 、 <u>大今里南6丁目</u> (新庄大和川線(内環状線)以西)、 <u>神路1丁目</u> (築港深江線(中央大通)以南)、 <u>神路2~4丁目</u> 、 <u>玉津1~3丁目</u> 、 <u>中道2丁目</u> 、 <u>中道4丁目</u> 、 <u>中本1~3丁目</u> 、 <u>中本4丁目</u> 、 <u>中本5丁目(1~19番、23~27番)</u> 、 <u>中本5丁目(20~22番)</u> 、 <u>東今里1~3丁目</u> 、 <u>東小橋3丁目</u> のうち岩崎橋今里線(千日前通)以南(15~20番)、 <u>東中本1~3丁目</u> 、 <u>深江北1丁目</u> (築港深江線(中央大通)以南)、 <u>深江南1丁目</u>
天王寺区	<u>上之宮町</u> 、 <u>上本町7丁目</u> のうち東野田河堀口線(上町筋)以东(1番、4番)、 <u>上本町8丁目</u> のうち東野田河堀口線(上町筋)以东(1番、4番、5番、9番)、 <u>上本町9丁目</u> のうち東野田河堀口線(上町筋)以东(1番、4番、5番)、 <u>勝山4丁目</u> のうち勝山通線(勝山通)以北(2番、3番、5番、6番)、 <u>烏ヶ辻1~2丁目</u> 、 <u>北河堀町</u> (東野田河堀口線(上町筋)以西)、 <u>北山町</u> 、 <u>小宮町</u> 、 <u>細工谷1丁目</u> のうち生玉片江線以南(4~10番)、 <u>細工谷2丁目</u> 、 <u>下味原町</u> 、 <u>真法院町</u> 、 <u>大道1丁目</u> (芦原杭全線以南)、 <u>堂ヶ芝1丁目</u> 、 <u>堂ヶ芝2丁目</u> のうち生玉片江線以南(2~18番)、 <u>東上町</u> 、 <u>悲法院町</u> (玉造筋以北)、 <u>堀越町</u> 、 <u>松ヶ鼻町</u>

区名	町丁名
生野区	<p>生野西1～2丁目、生野西3丁目、生野西4丁目(14番)、生野西4丁目(1～13番、15～22番)、 勝山北1～3丁目、勝山北4丁目(1番の一部、2～9番、11～13番、14番の一部)、 勝山北4丁目(1番の一部、10番、14番の一部)、勝山北5丁目、 勝山南1丁目、勝山南2丁目(1～2番、3番の一部、4～5番、6番の一部)、 勝山南2丁目(3番の一部、6番の一部、7～8番)、小路1～3丁目、小路東1～6丁目、 新今里1～7丁目、田島1～5丁目、巽北1～4丁目、巽西1～4丁目、鶴橋1～3丁目、 鶴橋4丁目(1～13番)、鶴橋4丁目(14～15番)、鶴橋5丁目(1～19番)、鶴橋5丁目(20～21番)、中川1～6丁目、 中川西1～3丁目、中川東1～2丁目、林寺1丁目、林寺2丁目(生野線以南)、林寺4丁目、林寺6丁目、 桃谷1～2丁目、桃谷3丁目(22番の一部、23番)、桃谷3丁目(1～21番、22番の一部)、桃谷4～5丁目</p>
生野区 南部地区	<p>生野東1～4丁目、勝山南3～4丁目、舍利寺1～3丁目、林寺2丁目のうち生野線以北(1～16番、17番の一部、18番)、 林寺3丁目、林寺5丁目</p>
大正区	<p>三軒家西1丁目(JR環状線以南)、三軒家西2～3丁目</p>
阿倍野区	<p>旭町1丁目のうち尼崎平野線以南および金塚南北線以西(2～6番)、阿倍野筋4～5丁目、 阿倍野元町のうち木津川平野線(松虫通)以北(1～2番)、王子町1丁目、王子町2～3丁目、王子町4丁目、 共立通1～2丁目、三明町1～2丁目、昭和町1丁目、昭和町2～5丁目、 天王寺町北1丁目のうち天王寺吾彦線以東(1～5番、6番の一部、7～10番)、天王寺町北2～3丁目、天王寺町南1～3丁目、 長池町、播磨町1丁目のうち柴谷平野線(南港通)以北(1～22番)、阪南町1丁目、阪南町2～3丁目、阪南町4丁目、 阪南町5丁目のうち柴谷平野線(南港通)以北(1～22番)、美章園1～3丁目、文の里1～3丁目、 文の里4丁目のうち木津川平野線(松虫通)以北(1～24番)、文の里4丁目(木津川平野線(松虫通)以南)、 松虫通1丁目のうち木津川平野線(松虫通)以北(1～12番)、松虫通2丁目、 松虫通3丁目のうち木津川平野線(松虫通)以北(1～4番、8番)、丸山通1～2丁目、 桃ヶ池町1丁目のうち木津川平野線(松虫通)以北(1～2番)、桃ヶ池町1丁目(木津川平野線(松虫通)以南)、桃ヶ池町2丁目</p>
西成区	<p>旭1～3丁目、岸里1丁目、岸里2～3丁目、岸里東1～2丁目、北津守3丁目のうち尼崎堺線(新なにわ筋)以東(1番の一部)、 北津守4丁目のうち尼崎堺線(新なにわ筋)以東(1～2番)、山王1丁目のうち尼崎平野線以南(2～8番、10～16番)、 山王2～3丁目、潮路1～2丁目、聖天下1～2丁目、千本北1丁目(1～11番、12～17番の各一部、18番、19～20番の各一部)、 千本北1丁目(12～17番の各一部、19～20番の各一部)、 千本北2丁目(1～27番、28～29番の各一部、30番、31～32番の各一部)、 千本北2丁目(28～29番の各一部、31～32番の各一部)、千本中1丁目(1～8番、10～17番)、 千本中1丁目(9番の一部、18～19番の各一部)、千本中1丁目(9番の一部、18～19番の各一部)、 千本中2丁目(1～3番の各一部)、千本中2丁目(1～3番の各一部)、千本中2丁目(4～12番)、千本南1～2丁目、 太子1丁目のうち尼崎平野線以南および堺筋線以東(2～3番、6～13番、15番)、太子2丁目のうち堺筋線以東(2～4番)、 橋1～3丁目、玉出中1～2丁目、玉出西1～2丁目、玉出東1丁目(堺筋線(阪堺線)以西)、玉出東2丁目(堺筋線(阪堺線)以西)、 津守1丁目のうち尼崎堺線(新なにわ筋)以東(1～6番)、津守2丁目のうち尼崎堺線(新なにわ筋)以東(1～6番)、 津守3丁目のうち尼崎堺線(新なにわ筋)以東(1～3番)、鶴見橋1～3丁目、出城3丁目、天下茶屋1～3丁目、 天下茶屋北1丁目のうち堺筋線以東(1～3番、5～6番)、天下茶屋東1～2丁目、長橋1～3丁目、中開3丁目、梅南1～3丁目、 花園北1丁目(尼崎平野線以南)、花園北2丁目、花園南1～2丁目、松1～3丁目、南津守1丁目、南開2丁目</p>
平野区	<p>平野上町1～2丁目、平野東1～3丁目、平野本町1～5丁目</p>
東住吉区	<p>今川1丁目、今川4丁目、今川7丁目、今林1丁目(森小路大和川線(今里筋)以西)、北田辺1丁目、 北田辺2丁目、北田辺3丁目、北田辺4～6丁目、杭全1～5丁目、桑津1～5丁目、駒川1～5丁目、 住道矢田1～4丁目、鷹合1～4丁目、田辺1～6丁目、照ヶ丘矢田1～4丁目、中野1丁目、中野3丁目、 西今川1～4丁目、針中野1～4丁目、東田辺1～3丁目、南田辺1丁目、山坂1～3丁目、湯里1～2丁目、湯里4～5丁目</p>
住吉区	<p>上住吉1～2丁目、沢之町1丁目(長柄堺線(あべの筋)以西)、清水丘1～3丁目、墨江1～4丁目、 住吉1～2丁目、千躰2丁目、帝塚山中1～5丁目、帝塚山西1丁目(柴谷平野線(南港通)以南)、 帝塚山西2～4丁目、帝塚山東1～4丁目、殿辻2丁目、長峽町、万代2～6丁目、東粉浜1～3丁目</p>
住之江区	<p>安立1～4丁目、粉浜1～3丁目、粉浜西1～3丁目、住之江1～3丁目、中加賀屋1～3丁目、 中加賀屋4丁目(市道(住吉川小学校南側)以北)、西加賀屋1～3丁目、 西加賀屋4丁目(市道(住吉川小学校南側)以北)、西住之江1～2丁目、浜口西1～2丁目、浜口東1～3丁目、 東加賀屋1～4丁目、御崎1丁目、御崎3丁目</p>



大阪市民間老朽住宅建替支援事業

タテカエ・サポーターズ21

ご相談・お問い合わせ先

大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口

TEL.06 (6882) 7053

大阪市立住まい情報センター (4階)

〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20

営業時間：平日・土曜 9:00~19:00

日曜・祝日 10:00~17:00

休館日：火曜日(祝日の場合は翌日)、
祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、
年末年始

※上記休館日のほか、臨時休館や特別に開館する日があります。



OsakaMetro谷町線・堺筋線、阪急電鉄「天神橋筋六丁目駅」3号出口をご利用ください。
JR大阪環状線「天満駅」から北へ約650m

生野区南部地区でのご相談・お問い合わせ

生野南部事務所

TEL.06 (6717) 8266

生野区役所 (5階)

〒544-8501 大阪市生野区勝山南3-1-19

開庁時間：平日 9:00~17:30

閉庁日：土曜、日曜、祝日、年末年始



大阪市都市整備局 住環境整備課 (大阪市役所7階) TEL.06 (6208) 9233

「大阪市民間老朽住宅建替支援事業タテカエ・サポーターズ21」ホームページ

▶<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000110352.html>

大阪市 建替え

検索



『まちかど広場』に適した土地を探しています。

大阪市では、優先地区のうち、広場・公園などのオープンスペースが不足するエリアにおいて、地域の防災活動の場や災害時の一時避難場所となる「まちかど広場」の整備に取り組んでいます。

まちかど広場としてご提供いただける、利用予定のない遊休地等がありましたら、下記の連絡先まで情報をお寄せください。

■ご提供いただきたい土地(優先地区・重点整備エリア)
面積:200~300㎡程度 期間:概ね20年間の使用貸借(無償)

■ご提供いただける場合の優遇措置

- ・まちかど広場用地の固定資産税・都市計画税は借地期間中、非課税となる場合があります
- ・一定の条件を満たす従前建物の解体費用の一部を補助します

お問い合わせ先 大阪市都市整備局 住環境整備課(大阪市役所7階)
TEL.06 (6208) 9234



紙面の都合上、省略している部分がありますので、詳しくは窓口にお問い合わせください