

■ 密集住宅市街地整備プログラムに基づく取組の見直しの方向性（案）について

- ・整備プログラムでは、取組期間の3年目に進捗状況を踏まえ、必要に応じて取組の見直しを行うこととなっているが、この間の2指標の値は順調に改善してきていることから、基本的には現行の取組を継続実施する。
- ・そのうえで、過年度の利用が低調、実情への対応が必要など、プログラム策定後2年を経て見えてきた制度上の課題に対応するため、一部取組の見直しを実施する。



本市「防災空地活用型除却費補助制度」と大阪府都市整備推進センター「密集市街地サポート助成（空き地commons整備支援）」との連携強化

【現状】本市では重点対策地区において、老朽木造住宅を除却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に解体費用、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」を実施しているが、制度利用は低調な状況。

一方、この本市制度に類似する制度として、大阪府都市整備推進センターにおいて、利用予定のない土地を地域住民のための共用スペース（広場・緑地等）として活用する場合に、整備費、管理費等の一部を助成する「空き地commons整備支援」を実施しており、本市の重点対策地区においても利用可能である。

【課題】都市整備推進センターの制度では管理費が助成されるなど、併用できれば利用者のメリットがより大きくなるが、現時点では補助の要件が異なり併用することができない。

【方針】両制度の運用や手続き等の調整を行い併用可能な制度に改善し、重点対策地区における防災空地の更なる整備促進を図る。

〈両制度の概要比較〉

	大阪市	府都市整備推進センター
老朽木造住宅除却補助	○（補助率 2/3）	—
防災空地の整備・管理主体	整備：所有者、管理：地域住民	整備・管理する者は同一
防災空地整備費等補助	○（整備費 補助率 2/3, 限度額 120 万円）	○（整備費・防災用具購入費 全額補助, 限度額 150 万円 等）
管理費助成	—	○（2 万円/年×3 年間 委託する場合は 10 万円/年加算）
土地の固定資産税等	非課税	—

「建替建設費補助制度（隣地取得型戸建住宅建替）」における複数年事業の対象化

【現状】 隣地取得型戸建住宅建替建設費補助制度

未接道敷地や狭小敷地の解消を図るため、隣接する土地を取得し戸建住宅へ建替える場合に、解体費用・設計費用等の一部を補助

- 対象エリア：重点対策地区・対策地区
- 補助率：（重点対策地区）2/3 以内・（対策地区）1/2 以内
- 主な要件：昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた建物
取得後の敷地面積が 80 m²以上 150 m²未満

【課題】本制度では、単年度で補助事業（従前建物の解体～戸建住宅の新築）が完了することを前提としているため、事業期間の制約から、補助申請の受付が年度の前半に限定され、年間を通して受付することができない。

【方針】年度を跨ぐ事業についても補助対象となるように見直す。

※「建替建設費補助制度（集合住宅への建替）」は、従来から年度跨ぎ可能

【参考】 補助制度の申請者の対象拡大

※ R5 実施済

【現状】本市では、密集市街地整備を支援する制度として、老朽木造住宅の除却、集合住宅・戸建住宅への建替え、狭あい道路の拡幅整備、防災空地整備等の各種補助制度を実施しているが、いずれの補助制度においても、申請者を土地・建物の所有権等を有する者（本人）に限定してきた。

【課題】密集市街地の土地・建物の所有権者等は高齢化が一層進んでおり、資力等の要因から、権利者本人ではなく、子や配偶者といった家族が老朽住宅の除却・建替等を検討するケースがみられるようになってきたが、従来の制度では、家族が実施する事業について、申請を受け付けることができなかった。

【対応】令和 5 年度受付から、申請者の対象に「配偶者又は一親等内の親族」を追加。