

第 8 回協議会後の変更点

「空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等」において、「本市における取組」として参考に記載している補助事業について、制度拡充等を行う内容を計画に反映する。

<制度拡充の内容>

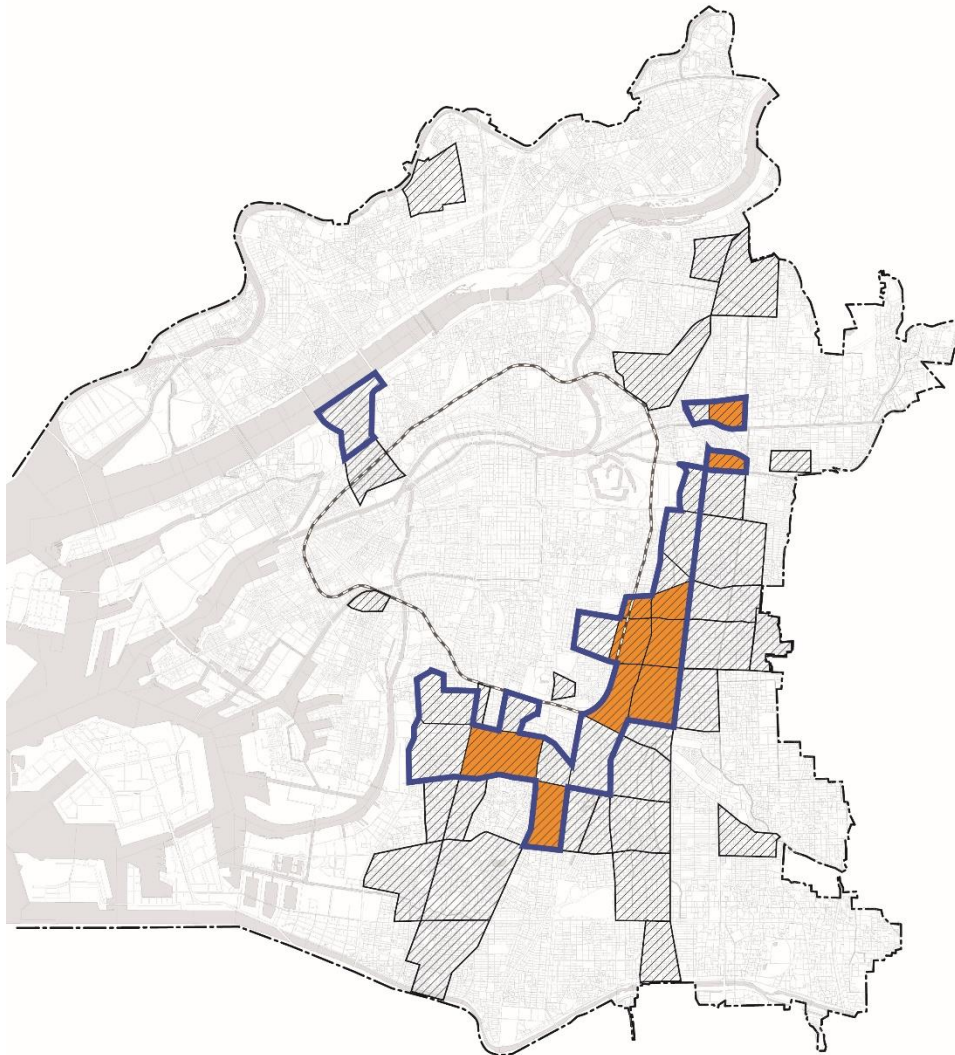
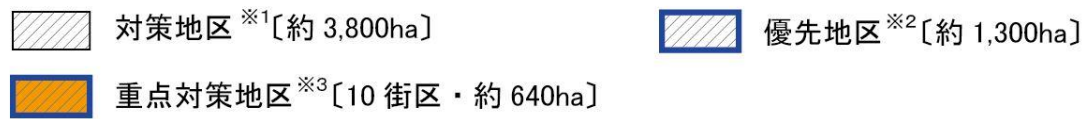
○民間住宅の耐震化の促進

- ・民間住宅の耐震化のさらなる促進を図るため、「大阪市耐震改修促進計画」について、今年度を実施した中間検証の結果をもとに、令和 3 年 3 月末に計画改定を行う予定である。
- ・令和 3 年度から、同計画に基づき、耐震診断・改修補助事業において、全市域を対象として、耐震性の不足する戸建て住宅等（空家も含む）に対する除却費補助メニューを追加することとしている。
- ・また、補助要件としていた「前面道路等の幅員が 2.7m 以上であること」については、廃止することとしている。

○密集住宅市街地の整備

- ・これまで、密集市街地における防災性の向上を図るため、優先地区（約 1,300ha）を対象に、一定の要件を満たす老朽木造住宅（空家も含む）に対する除却費補助（狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度）等を実施してきた。
- ・今年度、庁内プロジェクトチームにおいて、今後の密集市街地整備に向けた取組み等について検討を行い、令和 3 年 3 月末に、「大阪市密集住宅市街地整備プログラム」を策定する予定である。
- ・令和 3 年度からは、この整備プログラムに基づき、除却費補助の対象エリアを優先地区から「対策地区」（約 3,800ha）に拡充するなど、各種補助制度の再編を行うこととしている。

■密集住宅市街地整備の対象地域



※1：面的な災害の可能性が高い密集市街地（防災性向上重点地区）

※2：防災性向上重点地区のうち、特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地

※3：優先地区のうち、令和2年度末時点で2指標未達成の防災街区

2. 空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等

- ・適切に維持管理されておらず修繕が必要な建物や、現行の耐震基準に適合していない建物については、安全性や市場価値が低くなり、活用や流通に供される可能性も低くなります。
- ・そのため、空家のみならず、将来的に空家になる場合への備えも含めて、建物の所有者や相続人が活用や売却・賃貸等を行えるよう、インスペクションによる建物の現状把握や、適切な維持管理・改修等によるストックの質の向上を促進します。
- ・密集住宅市街地の不燃化や地震時の倒壊等による道路閉塞の防止など防災性の向上の観点からも、老朽木造住宅の除却を促進するとともに、地域による除却した跡地の活用を支援します。

(具体的取組)

▶ 改修等によるストックの質の向上、~~老朽住宅の建替促進~~

空家等の流通促進に向けて、空家の利活用に向けた改修や子育て世帯向けの民間賃貸住宅の改修、耐震診断・耐震改修工事等への補助、長期優良住宅制度の普及等を進め、ストックの質の向上を図ります。~~また、狭小な敷地の集約化に資する共同建替を含め老朽住宅の建替を促進します。~~

【参考】本市における取組

○空家利活用改修補助事業

空家の利活用に向けた良質なストックへの改修を促進するため、住宅の性能向上に資する改修や、地域まちづくりに資する用途（子ども食堂や高齢者サロンなど）への改修にかかる費用等の一部を補助します。



○子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

民間賃貸住宅等の空家を有効活用し、子育て世帯等の居住を促進するため、子供の安全対策に加え、LDK 化工事等を行うオーナー等に対して、改修費補助を行います。戸建持家の空家を改修して賃貸住宅にする場合も補助対象となります。

○耐震診断・改修補助事業

~~建築物の耐震化を促進し、地震時の建物倒壊等による被害の軽減を図るため、一定の要件を満たす戸建住宅等の所有者を対象に、耐震診断や耐震改修工事、耐震除却工事*等に対して補助を行っています。改修後に住宅として活用するのであれば、空家も対象となります。~~

~~*耐震性の不足する戸建て住宅等の除却工事~~

○民間老朽住宅建替支援事業

~~民間老朽住宅の自主建替を促進し、都市の防災性の向上と住環境の改善を図るため、専門家の派遣や建設費補助などの支援を行っています。~~

- 密集住宅市街地における老朽住宅の除却や、その跡地を活用した防災空地の整備の促進

密集住宅市街地において、狭あいな道路に面する老朽木造住宅の除却や、老朽住宅を除却した跡地等を活用した防災空地等の整備の促進に取り組みます。

【参考】本市における取組

○狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度

密集住宅市街地における不燃化や地震時の避難経路の確保を促進するため、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（約 1,300ha）対策地区」（約 3,800ha）等において、狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却に対して補助を行っています。

○隣地取得型戸建住宅建替

「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（約 1,300ha）」等を対象に「対策地区」（約 3,800ha）において、未接道敷地等を解消するために隣接する土地を取得した敷地において、戸建住宅に建替える場合、設計費、解体費等に対して補助を行っています。

○民間老朽住宅建替支援事業（建替建設費補助）

「重点対策地区」（約 640ha）において、老朽建築物を集合住宅等へ建替える場合、解体費用、設計費用、共同施設整備費に対して補助を行います。

○防災空地活用型除却費補助

密集住宅市街地の重点整備エリア（約 410ha）「重点対策地区」（約 640ha）において、跡地を防災空地として活用する場合に、老朽木造住宅の除却費及び空地整備費の補助を行っています。土地の固定資産税等が非課税になる場合があります。



除却前



除却後

○まちかど広場整備事業

「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」「重点対策地区」（約 640ha）において、日常時の地域活動等の場や災害時の一時避難場所となるまちかど広場を本市で整備するにあたり、民間用地の提供があった場合、建物の除却費の補助を行っています。土地の固定資産税等が非課税になる場合があります。

