

大阪市密集住宅市街地重点整備事業（防災空地活用型除却費補助）補助金交付要綱

制 定 平成 27 年 4 月 1 日
最近改正 令和 6 年 11 月 20 日

（目的）

第 1 条 この要綱は、建物の老朽化や建て詰まりに加えて、狭あいな道路が多い等、防災面や住環境面で様々な課題を抱えた密集市街地において、防災性の向上及び居住環境の改善を図るため、幅員 6 m 未満の道路に接する敷地等に建築された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整備する場合に、それらに要する費用の一部を大阪市が補助することに関し、大阪市補助金等交付規則（平成 18 年大阪市規則第 7 号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることを目的とする。

（用語の定義）

第 2 条 この要綱において、次の各号に定める用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅 床面積の合計の 2 分の 1 以上を住宅の用に供する建築物をいう。
- (2) 幅員 6 m 未満の道路に接する敷地等 次に掲げるもののいずれかに該当する敷地をいう。
 - ア 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 42 条に規定する道路（法附則第 5 項の規定により同条第 1 項第 5 号の規定による道路の位置の指定があったものとみなされるものを含む。以下第 18 条、別表 1 (1) 及び別表 2 において「道路」という。）で幅員が 6 m 未満のものに接するもの
 - イ その他、市長が防災上有効と認めるもの
- (3) 老朽木造住宅 別表 1 (1) の要件を満たす木造住宅をいう。
- (4) 集合住宅 重ね建住宅、連続住宅又は共同住宅をいう。
- (5) 土地所有者等 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 老朽木造住宅が存する土地の所有権又は老朽木造住宅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（以下、「土地の所有権等を有する者」という。）
 - イ アの配偶者又は一親等内の親族
- (6) 防災空地 老朽木造住宅を除却（住戸の一部のみを除却する場合を除く。以下同じ。）した跡地の全部又は一部を災害時の避難等に役立つ空間として整備し、自治組織等が維持管理する公共的な空地をいう。
- (7) 防災空地となる土地 別表 1 (2) の要件を満たす土地をいう。
- (8) 自治組織 自治会等の地域住民の組織する団体をいう。
- (9) 補助事業者 この要綱に基づき、補助事業を行い補助金の交付を受けようとする土地所有者等又は自治組織等で、別表 (3) の要件を満たすものをいう。ただし、補助事業者以外に第 5 号アに該当する者がいる場合にあつては、当該者全員の承諾を得た者に限る。また、補助金を交付した後にあつては、補助金の交付を受けた者とする。
- (10) 補助事業 重点対策地区内の幅員 6 m 未満の道路に接する敷地等において、老朽木造住宅を除却し、別表 1 (4) の要件を満たし、跡地の全部又は一部を災害時の避難等に役立つ空間として整備し、この要綱に基づき補助金の交付を受ける事業をいう。
- (11) 補助対象事業 補助事業のうち、第 5 条の規定に基づき補助の対象となる事業をいう。

- (12) 管理者 別表 1 (5)の内容を遵守し、防災空地を維持管理する自治組織等をいう。
- (13) 重点対策地区 延焼危険性及び避難困難性について最低限の安全性の確保が必要な市街地で、別表 3 に掲げる区域をいう。

(事業計画の承認)

第 3 条 補助事業者が、補助事業を行おうとするときは、あらかじめ大阪市と協議を行い、事業計画承認申請書(様式 1)を作成し、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の申請書の提出があった場合において、申請に係る書類の審査及び必要に応じて現地調査等を行い、事業計画が補助事業に適合していると認められるときは、事業計画を承認することができる。
- 3 市長は、前項の規定により事業計画を承認するにあたって、必要な条件を付することができる。
- 4 市長は、第 2 項の規定により事業計画を承認するにあたって、必要な指導助言等を行うことができる。
- 5 市長は、事業計画を承認した場合は、事業計画承認通知書(様式 2)により補助事業者へ通知するものとする。
- 6 市長は、第 1 項の申請書の提出があった場合において、事業計画を承認することが不相当であると認めるときは、事業計画を承認しない旨の決定をすることができる。
- 7 市長は、事業計画の承認をしない旨の決定をした場合は、不承認通知書(様式 3)により補助事業者へ通知するものとする。
- 8 市長は、第 1 項の申請書が到達してから、20 日以内に事業計画の承認又は承認しない旨の決定をするものとする。ただし、申請書に不備があり、訂正等に要する日数は除くものとする。

(実施協定及び貸借契約の締結)

第 4 条 土地所有者等、自治組織等及び市長(以下「協定者」という。)は前条第 5 項に規定する事業計画承認通知後、速やかに、次の各号に掲げる事項を定めた協定(以下「実施協定」という。)を締結するものとする。なお、実施協定の有効期間は、原則、締結日を初日として、災害時の避難等に役立つ空間として整備する事業(以下「整備事業」という。)における第 13 条第 1 項の規定に基づく補助金の額の確定通知日又は同条第 2 項の規定に基づく検査適合通知日(以下「整備事業における額の確定通知日等」という。)から 3 年を経過した日の属する年度の末日を満了日とする。

- (1) 防災空地となる土地の位置及び区域
 - (2) 実施協定の有効期間
 - (3) 整備等に関する事項
 - (4) 維持管理等に関する事項
 - (5) 遵守事項
 - (6) その他必要な事項
- 2 市長と防災空地となる土地の所有者は、前項の規定による実施協定を締結したときは、速やかに、防災空地となる土地の土地使用貸借契約(以下「貸借契約」という。)を締結するものとする。なお、貸借契約の有効期間は、原則、整備事業における額の確定通知日等を初日として、当該日から 3 年を経過した日の属する年度の末日を満了日とする。
 - 3 防災空地となる土地の所有者、管理者及び市長は、前 2 項に規定する実施協定及び貸借契約の有効期間満了日の 3 か月前までに、防災空地となる土地の所有者又は管理者から市長へ実施協定の再締結申出書(様式 4)の提出があった場合、協議を行った上で、実施協定及び貸借契約の再締結をすることができる。なお、再締結する際の実施協定及び貸借契約の有効期間は、最長 3 年とする。

(補助の対象及び補助率)

第5条 補助の対象となる費用は、次に掲げる費用とする。ただし、消費税等相当額及び他の大阪市等の事業により補助や補償を受ける部分にかかる費用は除く。

(1) 老朽木造住宅の除却に要する費用

(2) 舗装、植栽、防災倉庫、かまどベンチ、周囲の囲い、排水設備、標識、その他災害時の避難等に役立つ空間としての整備に要する費用

2 第1項第1号に掲げる費用について、市長は、補助事業者に対して、予算の範囲内において、補助対象となる費用の3分の2以内又は、次の各号に掲げる補助限度額単価を補助対象面積に乗じた額の3分の2以内のうちいずれか低い額を補助することができる。また、補助金の額の算定において、1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

(1) 集合住宅(集合住宅の一部のみを除却するものを除く。)である場合 1平方メートルあたり15,000円

(2) 前号に該当しない場合 1平方メートルあたり17,000円

3 前項の補助金の額は、次の各号に掲げる額を限度とする。

(1) 集合住宅(集合住宅の一部のみを除却するものを除く。)である場合 1棟あたり2,000,000円

(2) 前号に該当しない場合 1棟あたり1,000,000円

4 第1項第2号に掲げる費用について、市長は、補助事業者に対して、予算の範囲内において、補助対象となる費用の3分の2以内又は、1平方メートルあたり18,500円を補助対象面積に乗じた額の3分の2以内のうちいずれか低い額を補助することができる。ただし、補助金の額は、1,200,000円を限度とする。また、補助金の額の算定において、1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

(補助金の交付申請及び決定)

第6条 補助事業者は、実施協定及び貸借契約の締結後、補助対象事業に係る工事契約予定日の30日前、かつ、工事契約予定日の属する年度の12月末日(本市の定める休日である場合は、その日以前の直近の休日でない日)までに、補助金交付申請書(様式5)を作成の上、市長に提出しなければならない。ただし、交付申請までに工事契約した場合であっても、工事に未着手であることを証明できるときは、本項本文の「工事契約」及び第4項第1号の「工事契約」を「工事着手」と読み替えるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、第12条第1項に基づく完了報告を補助金の交付決定通知日の属する年度の2月末日(本市の定める休日である場合は、その日以前の直近の休日でない日)までに行うことができない場合は、申請することができない。なお、老朽木造住宅を除却する事業(以下「除却事業」という。)及び整備事業を連続して行わない等の場合は、当該各事業について別々に申請することができる。

3 市長は、第1項の申請書の提出があった場合において、申請に係る書類の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、申請に係る補助金の交付が法令、条例及び規則(以下「法令等」という。)に違反しないかどうか、金額の算定に誤りがないかどうか等を審査し、この要綱に適合し、補助金を交付すべきと認めるときは補助金の交付決定をすることができる。

4 市長は、前項の規定により補助金の交付決定を行うにあたって、次の各号に掲げる条件を付すものとするほか、必要な条件を付することができる。

(1) 補助事業に係る工事契約は、第7条第1項の規定による補助金の交付決定通知日以降とすること。

(2) 補助事業の内容、経費の配分又は執行計画の変更(次に掲げる変更等に限る。)をする場合には、

市長の承認を受けること。

ア 除却する老朽住宅の用途・形式、棟数又は戸数の変更

イ 整備事業に係る計画の変更

ウ 事業期間の変更

エ 補助金の額の変更を伴う変更

(3) 補助事業を廃止する場合には、市長の承認を受けること。

(4) 補助対象事業が事業期間内に完了しない場合又は補助事業の遂行が困難となった場合には、速やかに市長に報告してその指示を受けること。

(5) 市長が、補助金に係る予算の執行の適正を期するため、補助事業者に対して報告を求め、又はその担当職員に当該補助事業者の事務所、事業所等に立ち入り、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させる必要があると認めるときは、これに協力すべきこと。

5 市長は、第3項による審査の結果、補助金を交付することが不相当であると認めるときは、補助金を交付しない旨の決定をすることができる。

6 市長は、第1項の申請書が到達してから30日以内に補助金の交付決定又は交付しない旨の決定をするものとする。ただし、申請書に不備があり、訂正等に要する日数は除くものとする。

(交付決定の通知)

第7条 市長は、補助金の交付決定をしたときは、補助金交付決定通知書(様式6)により速やかにその決定の内容及びこれに付した条件を補助事業者に通知するものとする。

2 市長は、補助金を交付しない旨の決定をしたときは、補助金不交付決定通知書(様式7)により速やかにその旨の理由を付して補助事業者に通知するものとする。

(交付申請の取下げ)

第8条 補助事業者は、前条第1項の規定による通知を受領した場合において、当該通知に係る補助金の交付決定の内容又はこれに付された条件に不服があるときは、補助金交付申請取下書(様式8)により交付決定通知書を受けた日の翌日から起算して10日以内に申請の取下げをすることができる。

2 前項の規定による取下げがあったときは、当該申請に係る補助金の交付決定はなかったものとみなし、補助金交付申請取下承認通知書(様式9)により補助事業者に通知するものとする。

(補助対象事業の工事着手)

第9条 補助事業者は、第6条第1項の規定による交付申請における工事契約予定日にかかわらず、第7条第1項の規定による補助金の交付決定通知日以降に工事契約し、工事に着手しなければならない。

2 第6条第1項ただし書の規定に基づき交付申請を行う場合は、補助事業者は当該交付申請における工事着手予定日にかかわらず、第7条第1項の規定による補助金の交付決定通知日以降に工事着手し、速やかに工事に着手届(様式6の2)により工事着手日を市長に届け出なければならない。

(補助事業の変更及び廃止等)

第10条 補助事業者は、第6条第4項第2号ア、イ若しくはウに該当する場合(同号エを伴う場合を除く。)又は同項第3号に掲げる場合においては事業計画変更等承認申請書(様式10)を、同項第2号エに該当する場合においては補助金交付変更承認申請書(様式11)を、その他、市長が必要と認める事項に該当する場合においては事業計画変更等承認申請書(様式10)又は補助金交付変更承認申請書(様式11)を作成し、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項による申請書の提出があった場合は、その内容を審査し、申請書が到達してから 30 日（申請書に不備があり、訂正等に要する日数は除く。）以内に承認の可否を決定し、次の各号に掲げる区分に応じて、当該各号に掲げる様式によりその旨を補助事業者へ通知するものとする。
 - (1) 事業計画変更等承認申請書の提出があった場合において、変更を承認するとき 事業計画変更等承認通知書（様式 12）
 - (2) 補助金交付変更承認申請書の提出があった場合において、変更を承認するとき 補助金交付変更承認通知書（様式 13）
 - (3) 変更を承認することが不相当であると認めたとき 不承認通知書（様式 3）
- 3 市長は、補助事業者が第 1 項に規定する申請書の提出を怠った場合、事業計画承認及び交付決定取消通知書（様式 14）により補助事業者へ事業計画承認及び補助金の交付決定を取り消す旨の通知をするものとする。
- 4 前項に規定する事業計画承認及び交付決定取消通知書を受けた場合は、当該補助事業にかかる実施協定及び貸借契約は解除されたものとする。

（事情変更による決定の取消し等）

第 11 条 市長は、補助金の交付決定をした場合において、天災地変その後の事情変更により特別の必要が生じたときは、規則第 9 条に基づき、補助金の交付決定の全部若しくは一部を取り消し、又はその決定の内容若しくはこれに付した条件の変更をすることができる。

- 2 市長は、前項の取消し又は変更を行った場合は、補助金事情変更による交付決定取消・変更通知書（様式 15）により補助事業者へ通知する。

（完了報告）

第 12 条 交付決定を受けた補助対象事業を完了した補助事業者は、完了報告書（様式 16）に別表 2 に掲げる書類を添付のうえ事業期間内、かつ、補助金の交付決定通知日の属する年度の 2 月末日（大阪市の定める休日である場合は、その日以前の直近の休日でない日）までに市長に提出しなければならない。

- 2 整備事業に係る補助金交付申請書の提出を行わなかった補助事業者は、補助事業が完了したときは、完了報告書（様式 16 の 2）を作成し、速やかに、かつ、次項に掲げる日までに、市長に提出しなければならない。
- 3 補助事業者は、実施協定及び貸借契約を締結した次年度の 2 月末日（大阪市の定める休日である場合は、その日以前の直近の休日でない日）までに、補助事業を完了しなければならない。

（補助金の額の確定等）

第 13 条 市長は、前条第 1 項の報告の提出があった場合は、当該報告の内容を審査するとともに、必要に応じて現地の調査を行い、当該報告に係る補助対象事業の成果が補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認めたときは、交付すべき補助金の額を確定し、その旨を補助金の額の確定通知書（様式 17）により補助事業者へ通知する。

- 2 市長は、前条第 2 項の報告の提出があった場合は、当該報告の内容を審査するとともに、必要に応じて現地の調査を行い、当該報告に係る整備事業の成果が事業計画の承認（第 10 条第 2 項の規定に基づく承認を含む。以下次条及び第 18 条において同じ。）の内容及びこれに付した条件に適合すると認めたときは、その旨を検査適合通知書（様式 17 の 2）により補助事業者へ通知する。

（是正のための措置）

第 14 条 市長は、第 12 条第 1 項の報告の提出があった場合において、当該補助対象事業の成果が補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合しないと認めるときは、これらに適合させるために必要な措置をとるよう補助事業者に指示することができる。

2 市長は、第 12 条第 2 項の報告の提出があった場合において、整備事業の成果が事業計画の承認の内容及びこれに付した条件に適合しないと認めるときは、これらに適合させるために必要な措置をとるよう補助事業者に指示することができる。

(補助金の交付の請求及び交付)

第 15 条 第 13 条第 1 項の通知を受けた補助事業者は、速やかに、かつ、補助金の交付決定通知日の属する次の年度の 4 月末日（大阪市の定める休日である場合は、その日以前の直近の休日でない日）までに補助金の交付の請求を市長にしなければならない。

2 市長は、前項の規定による請求を受けた場合は、その内容を審査し、当該請求に係る補助金を交付するものとする。

3 市長は、第 1 項の請求があった場合、請求があった日から 30 日以内に口座振替により補助金を支払うものとする。ただし、請求に不備があり、訂正等に要する日数は除くものとする。

(実施協定及び貸借契約の解除)

第 16 条 協定者（市長を除く。以下本条において同じ。）は、補助事業完了後、実施協定及び貸借契約の有効期間中に実施協定及び貸借契約を解除しようとするときは、あらかじめ協定者及び市長と協議し、実施協定及び貸借契約解除申出書（様式 18）を市長へ提出しなければならない。

2 市長は、前項に規定する申出書の提出があった場合、その受領日をもって当該実施協定及び貸借契約を解除するものとする。

3 市長は、協定者が実施協定及び貸借契約、又は本要綱に規定する内容に違反する場合は、実施協定及び貸借契約を解除するものとし、実施協定及び貸借契約解除通知書（様式 19）により協定者に通知する。

(実施協定及び貸借契約の失効)

第 17 条 前条の規定に関わらず、天災地変その他の不可抗力により、防災空地の全部若しくは一部が滅失し、又は毀損し、防災空地の目的が達せられなくなったときは、当該実施協定及び貸借契約はその効力を失うものとする。

(補助金の交付決定の取消し)

第 18 条 市長は、補助事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

(1) 偽りその他不正の行為によって補助金の交付の決定を受けたとき。

(2) 補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件並びに事業計画の承認の内容及びこれに付した条件に違反したとき。

(3) 国土交通省制定に係る「社会資本整備総合交付金交付要綱」又は大阪府制定に係る「大阪府密集住宅市街地整備促進事業補助金要綱」に基づく国又は大阪府の大阪市に対する交付金の交付決定が取り消される等により、大阪市が国又は大阪府から当該交付金の交付を受けられない又は交付後返還を求められたとき。

(4) 整備事業における額の確定通知日等から 3 年を経過した日の属する年度の末日までに、第 16 条第

2項又は第3項の規定に基づき実施協定及び貸借契約が解除したとき。ただし、以下に掲げる場合を除く。

イ 防災空地と隣接する敷地を集約して耐火建築物を建築し、接道部の周辺（道路境界から視認できる範囲内）に敷地面積の3%以上の一定のまとまりのある緑地を設ける場合

ロ その他、市長が認めた場合

(5) 前4号のほか、この要綱に違反したとき。

2 前項第4号本文の規定により交付決定の全部又は一部を取り消した場合は、以下の内容で交付決定したものとみなす。

(1) 第5条第2項に規定する補助金の額は、補助対象となる費用の3分の2以内又は、次のイ及びロに掲げる補助限度額単価を補助対象面積に乗じた額の3分の2以内のうちいずれか低い額を補助することができる。また、補助金の額の算定において、1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

イ 集合住宅（集合住宅の一部のみを除却するものを除く。）である場合 1平方メートルあたり15,000円

ロ イに該当しない場合 1平方メートルあたり17,000円

(2) 前号の補助金の額は、次のイ及びロに掲げる額を限度とする。

イ 集合住宅（集合住宅の一部のみを除却するものを除く。）である場合 1棟あたり2,000,000円

ロ イに該当しない場合 1棟あたり1,000,000円

(3) 第5条第4項に規定する補助額は0とする。

(他制度との併用)

第19条 他の公的融資又は補助金等を併せて受けようとする補助事業者は、事前に市長と十分協議を行い、その指示に従わなければならない。

2 市長は、前項の指示を行うにあたっては、他の公的融資又は補助等を行う機関と調整を図るものとする。

(補助事業の遂行)

第20条 補助事業者は、規則第10条に基づき、補助事業を遂行しなければならない。

(補助事業の遂行指示等)

第21条 市長は、必要があると認めるときは、職員に補助事業に係る物件に立ち入り、設計図書等の書類を実地検査させ、又は必要な指示をさせることができる。

2 市長は、補助事業者が補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に従って補助事業を遂行していないと認めたときは、これらに従って当該事業を遂行すべきことを指示することができる。

3 市長は、補助事業者が前項の指示に違反したときは、当該事業者に対して補助事業の全部又は一部の停止を求めることができる。

(状況報告)

第22条 市長は、必要があると認めるときは、補助事業者に対し、補助事業の遂行に関する報告を求めることができる。

(調査協力)

第23条 補助事業者は、補助事業に関し、市長が必要な調査をするときは、これに協力するものとする。

(理由の提示)

第 24 条 市長は、補助金の交付決定の取消し、補助事業の遂行の指示又は補助事業の是正のための措置の指示をするときは、補助事業者に対してその理由を示すものとする。

(補助金の返還)

第 25 条 市長は、補助金の交付決定を取り消した場合において、補助事業の取消しに係る部分に関し、既に補助金が交付されているときは、補助金交付決定取消兼返還請求書(様式 20)により期限を定めて、その補助金の返還を求めるものとする。

(加算金及び延滞金)

第 26 条 補助事業者は、前条の規定により補助金の返還を求められたときは、規則第 19 条に基づき、加算金及び延滞金を大阪府に納付しなければならない。

(代表申請者の選任及び責務)

第 27 条 複数の補助事業者により補助事業を行おうとする場合は、そのうちから代表申請者を選出し、この要綱に基づく権利、義務、手続き等すべての事柄について代表申請者に委任するものとし、かつ代表申請者と協力して、この要綱に定める事柄を責任を持って遂行しなければならない。この場合において、当該代表申請者が行った行為は、すべての補助事業者が行った行為とみなす。

2 市長は、複数の補助事業者により補助事業を行おうとする場合における事業計画の承認申請から補助金の支払いに至るまでの手続き及び補助金の返還に関して、すべて代表申請者を相手方とする。

(関係法令の遵守等)

第 28 条 補助事業者は、法令等を遵守するとともに、良好な住環境等を確保するため、当該補助事業の敷地内又はその周辺で、実施又は実施が予定されている公的事业の所管部署と十分協議を行い、その指示に従わなければならない。

(関係書類の整備)

第 29 条 補助事業者は、補助事業に係る経費の収支を明らかにした書類、帳簿等を常に整備し、補助金の額の確定通知日から 5 年間保存しなければならない。

(委任)

第 30 条 市長は、補助事業を実施するため、事務の一部を大阪府以外のものに委任することができる。

附 則

この要綱は平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要綱は平成 27 年 8 月 25 日から施行する。

2 なお、改正前の要綱に定めた様式により第 3 条の事業計画承認申請及び第 6 条の補助金交付申請があった場合は、平成 28 年 3 月 31 日までの間に限り、改正後の文言に読み替えたうえで使用すること

ができる。

附 則

この要綱は平成 27 年 12 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は令和 5 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 改正前の要綱に定める様式により作成した用紙で残存するものについては、当分の間、改正後の要綱に定める様式により作成した用紙として使用することができる。

附 則

- 1 この要綱は令和 6 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱が施行される前に、改正前の第 3 条第 8 項の規定により事業計画の承認を決定したものは、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は令和 6 年 11 月 20 日から施行する。
- 2 この要綱が施行される前に、改正前の第 3 条第 8 項の規定により事業計画の承認を決定したものは、なお従前の例による。