

狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度事業の よくあるご質問(FAQ)

1. 補助要件にかかる項目

Q1-1 いつ建築されたのかを知りたいのですが、その方法を教えてください。

A1-1 固定資産家屋評価証明書を取得すると、建築年を知ることができます。

取得される際に、「建築年」・「棟明細」・「共有者氏名」に☑を入れて申請してください。

Q1-2 道路幅員は、どこを測るのでしょうか。

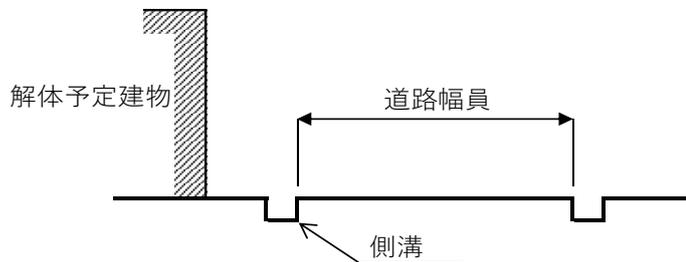
A1-2 解体建物の敷地が接している道路の幅員です。

(道路に面して側溝がある場合)

側溝までの距離が道路幅になります。

側溝は道路幅に含みません。

(参考断面図)

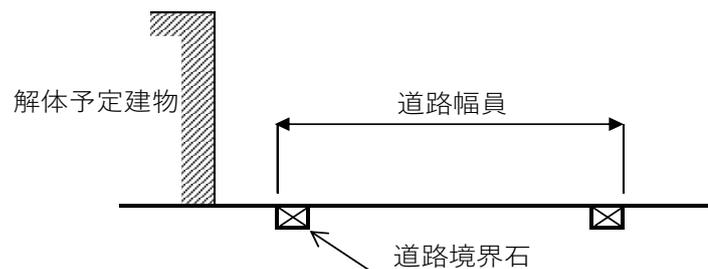


(道路境界石がある場合)

道路境界石の敷地側までが道路幅になります。

道路境界石は道路幅に含めます。

(参考断面図)



- Q1-3 今回の敷地は、広い道路と狭い道路の両方に面しているが、補助を受けられますか。その他の補助要件はクリアしています。
- A1-3 狭い方の道路が、補助対象になる道路(種別・幅員)であれば、補助対象になります。
- Q1-4 (補助要件「用途が住宅であること」について)以前にお店をしていたが、今はしていないので申請は可能ですか。
- A1-4 固定資産家屋評価証明書の床面積の合計の内、2分の1以上の用途が「住宅」であることが確認できれば補助申請は可能です。

2. 所有者・申請者にかかる項目

- Q2-1 所有者が亡くなったのですが、登記は亡くなった人の名義のままで差し支えないですか。
- A2-1 所有権移転登記はしなくても構いませんが、その場合、お亡くなりになられた所有者のすべての法定相続人の確認が必要になります。
必要な書類は、所有者の出生から亡くなるまでの連続した戸籍謄本等です。なお、提出された戸籍謄本の内容により、追加で関連する戸籍謄本が必要になる場合があります。
- Q2-2 戸籍謄本は、どのようにして入手するのですか。
- A2-2 ケースにより異なるため、本籍地のある役所等で出生からお亡くなりになるまでの連続した戸籍謄本を取得したい旨を伝えて、入手方法を確認して下さい。
- Q2-3 亡くなった人の名義のままで、法定相続人の中に連絡先が分からない人がいますが、差し支えありませんか。
- A2-3 法定相続人の全員から委任状、または、承諾書等の提出がなければ、補助申請することができません。
- Q2-4 家主が行方不明のため、地主である自分が建物を壊したいが、補助申請は可能ですか。
- A2-4 建物所有者の承諾書(実印押印)と印鑑登録証明書が必要になりますので、行方不明のままでは申請できません。
- Q2-5 購入した住宅を解体して新築するため、所有権移転登記はしない予定です。固定資産家屋評価証明書の所有者は、前の所有者のままですが、差し支えありませんか。
- A2-5 差し支えありませんが、購入された住宅の売買契約書の写しと、売買代金の領収書等の写しの提出が必要になります。また、建物登記簿謄本(交付申請書の受付時点で、発行から3ヵ月以内の法務局公印が有るもの)の提出も必要になります。

Q2-6 私の父が所有する建物を父に代わって、私（息子）が解体工事を行います。この場合、解体補助の申請はできますか。

A2-6 建物所有者の配偶者又は一親等内の親族であれば補助申請は可能です。ただし、建物所有者であるお父様の承諾が必要となります。また、建物所有者が複数いる場合には、その全員の承諾も必要になります。

なお、所有権を持たない一親等内の親族が、解体工事費を負担する場合には、贈与税が課税される場合があります。詳細については税務署にてご確認ください。

3. 補助金算定その他にかかる項目

Q3-1 登記簿上の面積や現況の面積が固定資産家屋評価証明書の面積と異なっている。どの面積をもとに補助金を計算するのですか。

A3-1 固定資産家屋評価証明書で証明される面積のうち、補助対象となる建築年・種類の面積で計算します。

Q3-2 3戸1棟長屋のうち、1戸解体と2戸解体の場合では、補助限度額に変わりはありませんか。

A3-2 長屋の一部解体は、「戸建住宅」として扱いますので、解体戸数に係わず、補助限度額は、対策地区なら75万円、重点対策地区なら100万円になります。

4. 納税証明書・評価証明書にかかる項目

Q4-1 固定資産税・都市計画税の納税証明書の「全市」とは何ですか。

A4-1 大阪市内の全行政区における固定資産の納税状況を証明するものです。

Q4-2 相続した建物の固定資産税・都市計画税の納税証明書を発行できません。市内に所有している固定資産は今回相続したものだけです。

A4-2 お亡くなりになった所有者の固定資産税・都市計画税の納税証明書を取得して下さい。（お亡くなりになられた所有者が納税していたことの確認）

Q4-3 最近、土地と建物を購入しました。市内に所有する固定資産は、今回購入した土地と建物のみですが、固定資産税・都市計画税の納税証明書が出ません。

A4-3 ご提出は不要です。

Q4-4 固定資産家屋評価証明書はどこで入手できるのですか。

A4-4 大阪市内の区役所、または、市税事務所で入手できます。

5. 申請窓口に係る項目

Q5-1 申請するにはどうしたらよいですか。

A5-1 まずは受付窓口まで、お電話等でその旨をお知らせください。その際に、補助要件について確認します。補助の対象になる可能性がある場合は、受付窓口まで来所頂くか、メール等で必要書類等をご案内します。

Q5-2 補助申請をする場合、必ず窓口に行く必要がありますか。

A5-2 郵送での申請も可能です。事前に、固定資産家屋評価証明書等の公的資料と申請書をメール、若しくは、FAX等にて送付いただき、内容確認後に資料一式を郵送して頂くことになります。

6. 交付決定後にかかる項目

Q6-1 補助金交付決定後に見積金額が変わった場合は、どうしたらいいですか。

A6-1 まずは、変更後の金額の内訳書を確認させていただきます。
補助金額の変更が生じる場合は、「補助金交付変更承認申請書」を提出して頂く必要があります。

Q6-2 解体工事費の支払いを証明する書類について、振込金(兼手数料)受取書は、領収書の代わりになりますか。

A6-2 領収書の代わりにはなりません。領収書を発行してもらってください。

Q6-3 解体業者の紹介はしてもらえますか。

A6-3 解体業者の紹介はしておりません。

Q6-4 補助事業者の住所を変更したい場合、どのような手続きが必要ですか。

A6-4 補助金変更承認申請書に変更する内容を記入し、その内容が確認できる書類(運転免許証の写し、住民票の写し等)を添付のうえ提出してください。

Q6-5 補助事業者の法人代表を変更したい場合、どのような手続きが必要ですか。

A6-5 補助金変更承認申請書に変更する内容を記入し、その内容が確認できる公の書類(商業登記簿謄本等)を添付のうえ提出してください。

7. 全般的な項目

Q7-1 補助事業者というのは誰のことですか。施工業者のことですか。

A7-1 補助事業を行い、補助金の交付を受けようとする土地や建物の所有者等になります。

Q7-2 補助金は誰がもらえるのかですか。

A7-2 補助事業者名義の口座に振込入金となります。

Q7-3 申請様式に押印は必要ですか。

A7-3 承諾書(様式 1-5-1・1-5-2)以外は不要です。

Q7-4 補助申請書を提出してから交付決定通知まで 40 日とありますが、短くなりませんか。

A7-4 速やかに交付決定できるように努めていますが、交付手続きに最長 40 日間を要することについて、ご理解いただければと思います。

Q7-5 長屋の切り取りを行うが、壁面の補修工事は補助対象になりますか。

A7-5 壁面補修工事は補助対象になりません。

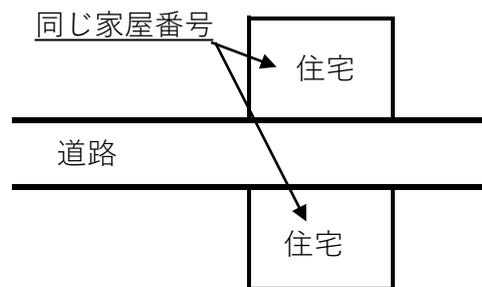
Q7-6 長屋であるか否かは、どのように見分けるのですか。

A7-6 登記簿・固定資産家屋評価証明書・写真・現在の状況などを基に総合的に判断します。

Q7-7 解体を終えたのですが、補助申請は可能ですか。

A7-7 解体の工事着手後に補助申請はできません。

Q7-8 申請予定建物が、下図に示す通り道路を挟んで建っていますが、登記簿における家屋番号は一つしか設定されておらず、家屋評価証明書においても家屋番号は一つしか明記されていないことから2棟とも同じ家屋番号になります、現況は道路を挟んで建っていることから、それぞれごとに補助申請してよろしいでしょうか？



A7-8 差し支えありません。ただし、市税事務所に備え付けの家屋見取図を閲覧して書き写し、各々の棟の面積や建築年等を明確にする必要があります。

Q7-9 所有している土地を他人に貸しており、借地人が住宅を建てて使用していましたが、借地人が地代を滞納していたため、建物所有者(=借地人)に対して、建物収去土地明渡請求訴訟を提起し勝訴判決が確定しています。また、この判決に基づき、建物解体の代替執行申立てについても相当であると裁判所から認められています。

本補助制度は、土地所有者が補助申請する場合は、建物所有者の承認が必要との

ことですが、建物所有者が、現在、行方不明のため承諾を得ることができません。こういった場合に補助申請することは可能でしょうか？

- A7-9 この場合は、訴訟の判決や代替執行の申立てが認められていることから建物所有者の承諾を得た場合と同じものとみなして、補助申請が可能と判断します。
なお、こういったケースは、個別の判断が必要となりますので窓口にご相談ください。

以上