

隣接する土地を取得した 戸建住宅への建替え

令和7年度版

令和7年度よりオンライン申請始めました!

を補助します!

[大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度]

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1日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、**実施設計費、工事監理費、解体費等**の一部を補助します。

対象エリア

対策地区・重点対策地区（次ページ参照）

補助率

設計・解体等に要する費用の **1/2** 以内
(重点対策地区では、**2/3** 以内)

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
	建替え後	敷地面積	80㎡以上 150㎡未満 ※3
		建物形式	戸建住宅(耐火建築物、準耐火建築物など)
		住戸規模	50㎡以上
		建物等の後退・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 ※2	実施設計費・工事監理費、解体費等(解体・整地)、 災害時避難通路(※4)整備費		

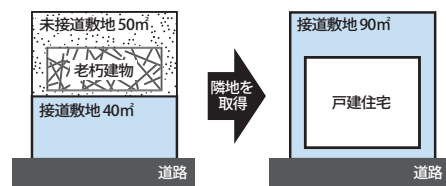
※1 その他の要件は建設基準(裏面ホームページ参照)をご覧ください。

※2 補助対象項目ごとに限度額があります。

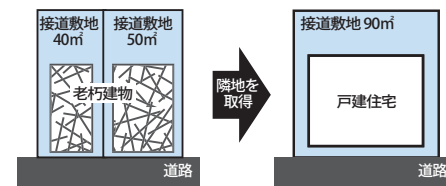
※3 平成30年4月以降に隣接する土地を売買で取得した後の面積で、建築確認申請における敷地面積

※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

未接道敷地の解消例



狭小敷地の解消例



注意事項

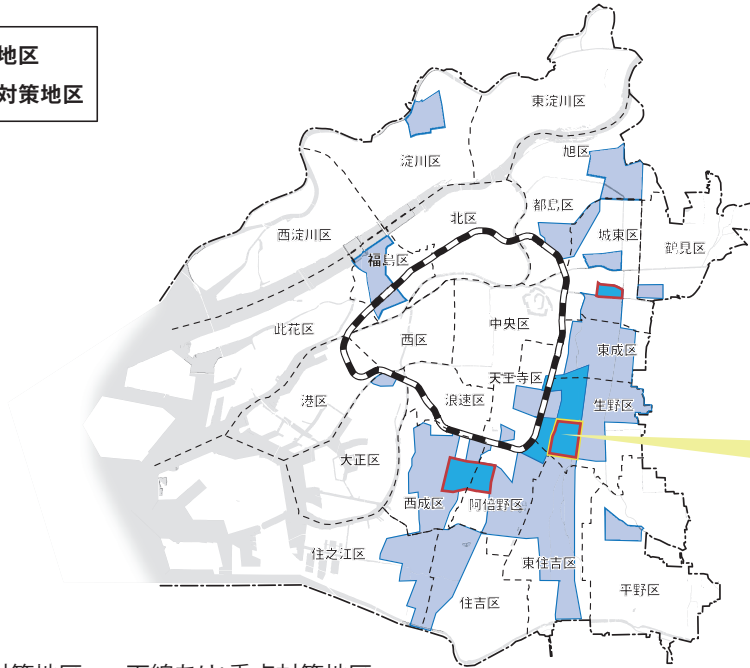
- 令和7年度よりオンライン申請ができるようになりました。
アクセスはこちら⇒ 
- 手続きには時間がかかりますので、お早めにご相談ください。
- 事前相談には、登記事項証明書・登記簿謄本(土地)、固定資産(家屋)評価証明書(建築年・共有者氏名・棟明細の記載があるもの)、建物写真などを持参してください。
- 補助金の交付申請前に設計及び工事の契約をした場合は、原則補助金を受けることができません。
(交付申請前に契約(設計契約を除く)をした場合であっても、工事着手までに十分な期間がある場合は申請できる場合がありますので、ご相談ください。)

- 補助対象項目ごとに限度額があります。
- 12月26日までに交付申請を行い、3月13日までに建替え工事等の完了報告を行ってください。
- 補助金額については、予算の範囲内の額となります。
- この補助金は、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。
- 建替えや解体に伴い、固定資産税・都市計画税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へお問い合わせください。

紙面の都合上、省略している部分がありますので、詳しくは相談窓口(裏面)へお問い合わせください。

対象エリア

対策地区
 重点対策地区



生野区南部地区

図の のエリア
 (表の 網かけ のエリア)は
 令和8年度より補助対象エリアの指定が
 変わります。それに伴い、補助の要件や
 補助限度額等が変わる可能性があります。

下線なし:対策地区 下線あり:重点対策地区

区名	町丁名
淀川区	新高1丁目(3番、4番(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(2~7番、14~19番(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(12~14番(阪神高速守口線以东、市道(柳通)以北))、中宮2丁目(20~25番(阪神高速守口線以东))、中宮3丁目(13~17番(阪神高速守口線以东))、中宮4丁目(13~15番(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(21番、22番(都島東野田線以东))、都島南通2丁目
福島区	海老江2~8丁目、大開1~2丁目、玉川3丁目(3~11番(中央卸売市場北側市道以北))、玉川4丁目、野田2丁目(2~24番(中央卸売市場北側市道以北))、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(6番、9番(片町徳庵線以南、今津中学校西側市道以西))、今津南1丁目(1番、3番、5番、7番、8番(今津中学校西側市道以西))、放出東2丁目(4~8番、17~21番(片町徳庵線以南))、放出東3丁目(2番、3番、6~33番(JR片町線(学研都市線)以北))
城東区	今福西1~2丁目、今福南1~2丁目、蒲生3~4丁目、新喜多2丁目(4~6番(JRおおさか東線以东))、 鴨野東3丁目 、成育1丁目(1~3番(京阪本線以西))、成育3~5丁目、 天王田 、中浜1~3丁目、野江1丁目(1~11番、12番の一部、13、14番(京阪本線以西))、野江2~4丁目、東中浜1~9丁目
天王寺区	上之宮町、上本町7丁目(1番、4番(東野田河堀口線(上町筋)以东))、上本町8丁目(1番、4番、5番、9番(東野田河堀口線(上町筋)以东))、上本町9丁目(1番、4番、5番(東野田河堀口線(上町筋)以东))、勝山4丁目(2番、3番、5番、6番(勝山通線(勝山通)以北))、烏ヶ辻1~2丁目、北河堀町(4~10番(東野田河堀口線(上町筋)以西))、北山町、小宮町、細工谷1丁目(4~10番(生玉片江線以南))、細工谷2丁目、 下味原町 、 真法院町 、 大道1丁目 (6~14番(芦原杭全線以南))、堂ヶ芝1丁目、堂ヶ芝2丁目(2~18番(生玉片江線以南))、 東上町 、 悲田院町 (1~7番(玉造筋以北))、堀越町、松ヶ鼻町
東成区	大今里1~4丁目、大今里西1~2丁目、 大今里西3丁目 、大今里南1~5丁目、大今里南6丁目(1~3番、6~8番、10~13番、15~18番、20~27番(新庄大和川線(内環状線)以西))、神路1丁目(7~15番(築港深江線(中央大通)以南))、神路2~4丁目、 玉津1~2丁目 、 玉津3丁目 、中道2丁目、中道4丁目、中本1~5丁目、東今里1~3丁目、 東小橋3丁目 (15~20番(岩崎橋今里線(千日前通)以南))、東中本1~3丁目、 深江北1丁目 (2~17番(築港深江線(中央大通)以南))、 深江南1丁目
生野区	生野西1~4丁目 、 勝山北1~2丁目 、 勝山北3~5丁目 、 勝山南1~2丁目 、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1~5丁目 、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 (17番の一部、19~27番(生野線以南))、 林寺4丁目 、 林寺6丁目 、 桃谷1丁目 、 桃谷2丁目 (1~4番、5番の一部、6~28番(生玉片江線以南))、 桃谷2丁目 (5番の一部(生玉片江線以北))、 桃谷3~5丁目
生野区南部地区	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 (1~16番、17番の一部、18番(生野線以北))、 林寺3丁目 、 林寺5丁目

区名	町丁名
大正区	三軒家西1丁目(5～27番(JR環状線以南))、三軒家西2～3丁目
阿倍野区	旭町1丁目(2～6番(尼崎平野線以南、金塚南北線以西))、阿倍野筋4丁目(1～17番)、 <u>阿倍野筋4丁目(18～24番)</u> 、 <u>阿倍野筋5丁目(1～9番)</u> 、 <u>阿倍野筋5丁目(10～13番)</u> 、 <u>阿倍野元町(1～2番(木津川平野線(松虫通)以北))</u> 、 <u>王子町1～4丁目</u> 、 <u>共立通1～2丁目</u> 、 <u>三明町1～2丁目</u> 、 <u>昭和町1～5丁目</u> 、 <u>天王寺町北1丁目(1～5番、6番の一部、7～10番(天王寺吾彦線以東))</u> 、 <u>天王寺町北2～3丁目</u> 、 <u>天王寺町南1丁目(1番)</u> 、 <u>天王寺町南1丁目(2～7番)</u> 、 <u>天王寺町南2丁目(1番、2番、5番、6番)</u> 、 <u>天王寺町南2丁目(8～26番地)</u> 、 <u>天王寺町南3丁目(1番)</u> 、 <u>天王寺町南3丁目(4～12番)</u> 、 <u>長池町</u> 、 <u>播磨町1丁目(1～22番(柴谷平野線(南港通)以北))</u> 、 <u>阪南町1～4丁目</u> 、 <u>阪南町5丁目(1～22番(柴谷平野線(南港通)以北))</u> 、 <u>美章園1～3丁目</u> 、 <u>文の里1～4丁目</u> 、 <u>松虫通1丁目(1～12番(木津川平野線(松虫通)以北))</u> 、 <u>松虫通2丁目</u> 、 <u>松虫通3丁目(1～4番、8番(木津川平野線(松虫通)以北))</u> 、 <u>丸山通1～2丁目</u> 、 <u>桃ヶ池町1～2丁目</u>
西成区	旭1～3丁目、 <u>岸里1丁目</u> 、 <u>岸里2～3丁目</u> 、 <u>岸里東1～2丁目</u> 、 <u>北津守3丁目(1番の一部(尼崎堺線(新なにわ筋)以東))</u> 、 <u>北津守4丁目(1～2番(尼崎堺線(新なにわ筋)以東))</u> 、 <u>山王1丁目(2～8番、10～16番(尼崎平野線以南))</u> 、 <u>山王2～3丁目</u> 、 <u>潮路1～2丁目</u> 、 <u>聖天下1～2丁目</u> 、 <u>千本北1～2丁目</u> 、 <u>千本中1～2丁目</u> 、 <u>千本南1～2丁目</u> 、 <u>太子1丁目(2番、3番、6～13番、15番(尼崎平野線以南、堺筋線以東))</u> 、 <u>太子2丁目(2～4番(堺筋線以東))</u> 、 <u>橘1～3丁目</u> 、 <u>玉出中1～2丁目</u> 、 <u>玉出西1～2丁目</u> 、 <u>玉出東1丁目(1～11番(堺筋線(阪堺線)以西))</u> 、 <u>玉出東2丁目(2～5番、10～15番(堺筋線(阪堺線)以西))</u> 、 <u>津守1丁目(1～6番(尼崎堺線(新なにわ筋)以東))</u> 、 <u>津守2丁目(1～6番(尼崎堺線(新なにわ筋)以東))</u> 、 <u>津守3丁目(1～3番(尼崎堺線(新なにわ筋)以東))</u> 、 <u>鶴見橋1～3丁目</u> 、 <u>出城3丁目</u> 、 <u>天下茶屋1～3丁目</u> 、 <u>天下茶屋北1丁目(1～3番、5～6番(堺筋線以東))</u> 、 <u>天下茶屋東1～2丁目</u> 、 <u>長橋1～3丁目</u> 、 <u>中開3丁目</u> 、 <u>梅南1～3丁目</u> 、 <u>花園北1丁目(2～10番(尼崎平野線以南))</u> 、 <u>花園北2丁目</u> 、 <u>花園南1～2丁目</u> 、 <u>松1～3丁目</u> 、 <u>南津守1丁目</u> 、 <u>南開2丁目</u>
平野区	平野上町1～2丁目、平野東1～3丁目、平野本町1～5丁目
東住吉区	今川1丁目、今川4丁目、今川7丁目、今林1丁目(1番(森小路大和川線(今里筋)以西))、北田辺1～6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
住吉区	上住吉1～2丁目、沢之町1丁目(10番、11番(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、千鉢2丁目、帝塚山中1～5丁目、帝塚山西1丁目(1番の一部、2～14番(柴谷平野線(南港通)以南))、帝塚山西2～4丁目、帝塚山東1～5丁目、殿辻2丁目、長峽町、万代2～6丁目、東粉浜1～3丁目
住之江区	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(1番、2番、5番、6番(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(1～3番、5～7番(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

その他の制度について

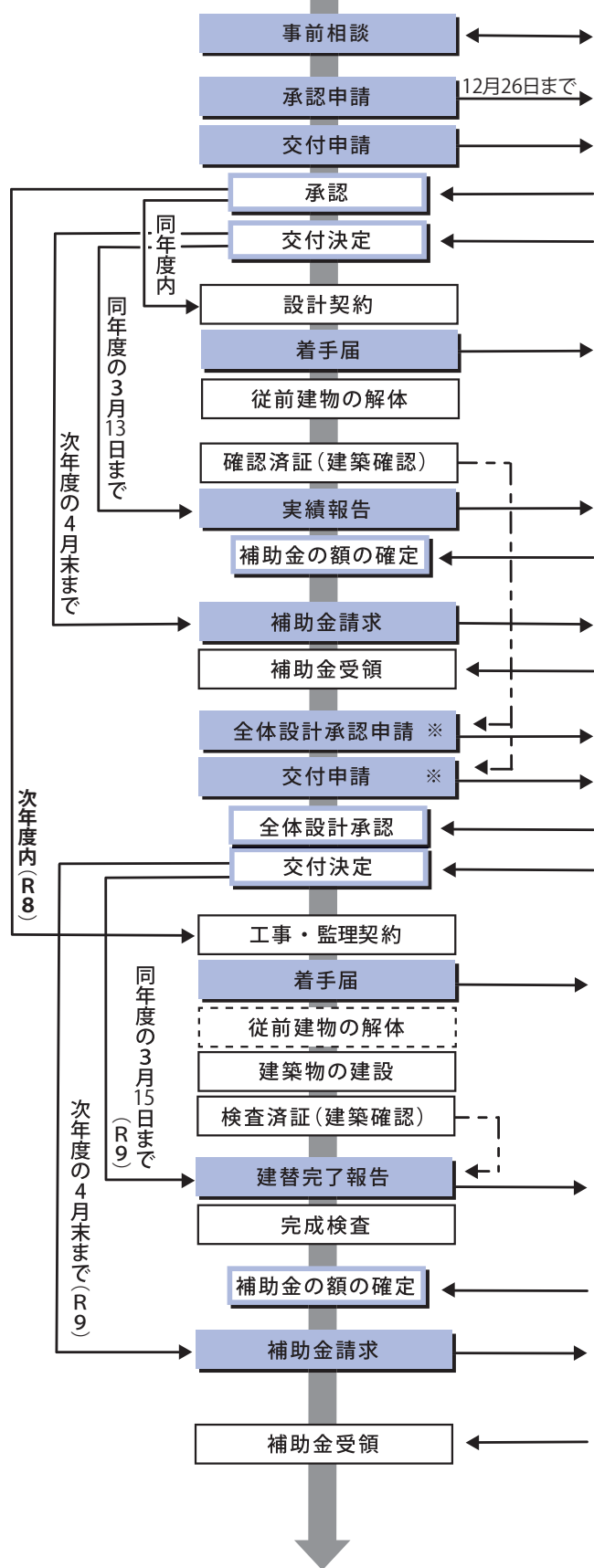
- ・大阪市では、古い木造住宅等の解体の際に利用できる補助制度や、狭あい道路に面した建物の建替え等の際、後退した部分を道路として整備する場合、拡幅整備費用の一部を補助する制度があります。
詳しくは大阪市ホームページをご確認ください。
- ・本制度を活用した後に戸建住宅を建設する場合、所定の要件を満たす方は、【フラット35】地域連携型として借入金利が当初5年間、年0.25パーセントの引下げを受けることができます。
詳しくは大阪市ホームページをご確認ください。
- ・本制度を活用して老朽住宅の建替えを実施する場合に、一定の要件を満たすものについては、お住まいの方の移転先として、生野区南部地区整備事業において建設した再開発住宅を活用することができます。
詳しくは下記お問い合わせ先までご連絡ください。



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.06-6208-9235

手続きの流れ

補助事業者



ご相談・お問い合わせ

生野区南部地区以外でのご相談・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

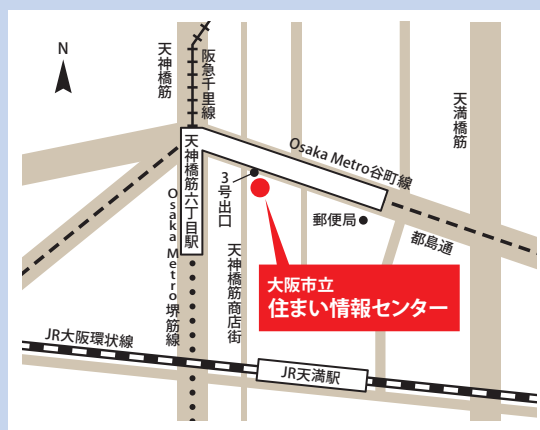
大阪市立住まい情報センター4階 ⑤番窓口

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20

営業時間: 平日・土曜 9時～17時30分、祝日 10時～17時

休業日: 火曜(祝日の場合は翌日)、日曜

祝日の翌日(月曜の場合は除く)、年末年始



Osaka Metro谷町線・堺筋線、阪急電鉄「天神橋筋六丁目駅」3号出口直結
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

大阪市都市整備局 生野南部事務所

生野区南部地区外の
生野区内の
ご相談もお受けします

TEL.06(6717)8266

生野区役所5階

〒544-8501 大阪市生野区勝山南3丁目1-19

開庁時間: 平日 9時～17時30分

閉庁日: 土曜、日曜、祝日、年末年始



※ 補助事業にかかる建設工事の事業期間が複数年度にわたる場合、全体設計承認を行うとともに、毎年4月1日に当該年度分の交付申請を行ってください。

「大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度(戸建住宅への建替え)」ホームページ

▶ <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000531975.html>

