

# 大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替アドバイザー派遣制度要綱

制 定 令和3年4月1日  
最近改正 令和7年4月1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、老朽住宅の建替を検討する建物所有者等に対し、建替計画等に関する助言を行う専門家を派遣することに関し、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、次の各号に掲げる用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) アドバイザー この要綱に基づき派遣される、老朽住宅の建替に関する高度な知識及び建築士の資格を有する専門家（以下「専門家」という。）をいう。
- (2) 専門家団体 「建替に係るアドバイザーの派遣に関する協定書」を締結した専門家団体をいう。
- (3) 対策地区 別表に掲げる区域をいう。
- (4) 住宅 人の居住の用に供する部分の面積が延床面積の2分の1以上である建築物をいう。
- (5) 老朽住宅 対策地区内において、昭和56年5月31日以前に建築された住宅をいう。ただし、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するマンション（2以上の戸又は住室を有する建築物で隣接する戸又は住室が開口部のない壁又は床を共有し、廊下、階段等の共用部分を有しないもので区分登記されているものを除く。）を除く。
- (6) 建替 老朽住宅を除却し、その存していた土地（除却後2年を経過した跡地を除く。）を含む敷地に新たな住宅を建設することをいう。
- (7) 派遣対象者 老朽住宅の所有権を有する個人、老朽住宅が存する土地の所有権を有する個人又はいずれかの所有権を有する個人の承諾を得た同個人の配偶者若しくは一親等内の親族で建替を検討するものとする。

## (アドバイザーの派遣)

第3条 市長は、専門家団体を通じて、派遣対象者の相談に対し助言を行うアドバイザーの派遣を行うことができる。

- 2 前項の規定による派遣は、老朽住宅の建替を検討する同一の敷地につき、3回を限度とする。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。
- 3 第1項の規定による派遣の日は、第5条第3項の規定による通知日から、その通知日の属する年度の2月末までの期間内とし、相談時間は1回につき2時間を限度とする。
- 4 第1項の規定による派遣先は、大阪市内とする。

## (派遣の申請)

第4条 前条の規定によるアドバイザーの派遣を受けようとする者は、派遣を受けようとする日が属す

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、1回毎に建替アドバイザー派遣申請書（様式1）に市長が必要と認める書類を添えて、市長に提出することとする。

#### （派遣の決定）

第5条 市長は、前条の規定による派遣の申請があった場合において、アドバイザーの派遣が適当であると認めたときは、専門家団体の長に対し、派遣アドバイザー選定依頼書（様式2）に市長が必要と認める書類を添えて、派遣の申請内容に相応しいアドバイザーの選定を依頼する。

- 2 前項の規定によりアドバイザーの選定の依頼を受けた専門家団体の長は、当該団体に所属している専門家の中から、派遣の申請内容に相応しい専門家をアドバイザーとして選定し、その結果を派遣アドバイザー選定結果通知書（様式3）により、市長に通知する。
- 3 市長は、前項の通知を受けたときは、アドバイザーの派遣を決定した旨を、建替アドバイザー派遣決定通知書（様式4）により、派遣の申請を行った者に通知する。
- 4 専門家団体の長は、前項の規定による通知書のとおり、派遣の申請を行った者に対し、アドバイザーを派遣する。
- 5 市長は、前条の規定による派遣の申請があった場合において、アドバイザーを派遣することが不適当であると認めたときは、理由を付して、建替アドバイザー派遣不承認通知書（様式5）により、派遣の申請を行った者に通知する。

#### （アドバイザーの業務・責務）

第6条 アドバイザーは、老朽住宅の建替に関する相談に対し、現地の状況を踏まえて、建替計画等への技術的な助言を行う。

- 2 アドバイザーは、前項に規定する業務以外の業務を行ってはならない。
- 3 アドバイザーは、派遣に際して一切の営業行為を行ってはならない。
- 4 アドバイザーは、業務に関して知り得た情報を漏らしてはならない。

#### （アドバイザーの変更）

第7条 専門家団体の長は、第5条第2項の規定により通知したアドバイザーを変更しようとするときは、市長と協議のうえ、当該派遣の日の原則として10日前までに、派遣アドバイザー選定結果通知書（様式3）により、市長に通知する。

- 2 第5条第3項の規定は、前項の規定によるアドバイザーの変更について準用する。

#### （派遣申請の取下げ）

第8条 第5条第3項の規定による通知を受けた者は、派遣申請を取下げようとするときは、当該派遣の日の原則として10日前までに、建替アドバイザー派遣申請取下届（様式6）を、市長に提出することにより申請の取下げを行う。

- 2 市長は、前項の規定による派遣申請の取下げの届出があったときは、第5条第3項の規定によるアドバイザーの派遣の決定はなかったものとする。

#### （業務報告）

第9条 派遣されたアドバイザーは、所属する専門家団体の長を通じて、派遣の業務が完了した日の翌日から起算して2週間以内に、建替アドバイザー派遣業務報告書（様式7）を、市長に提出する。

（経費の支払い）

第10条 市長は、前条の規定により提出された報告書について、提出を受けた日から原則として10日以内（書類の訂正等に要する期間は除く。）に書類の審査等を行う。

2 前項の規定による書類の審査等により、その内容が適正であると認めたときは、市は、専門家団体から請求を受けた日から30日以内にアドバイザーの派遣に要する経費を支払う。

3 前項の規定による経費は、1回の派遣につき、3万円とする。

（経費の負担）

第11条 前条第2項の規定による経費は、市の負担とし、派遣の申請を行った者は負担しない。

（その他）

第12条 この要綱の施行について必要な事項については、都市整備局長が別に定める。

附 則

この要綱は令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は令和4年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は令和5年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は令和7年4月1日から施行する。

## 別表(第2条第3号関係)

対策地区(下線部分は、重点対策地区)の区域

区名	町丁目
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)以東))、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(阪神高速守口線以東,市道(柳通)以北))、中宮2丁目(20~25番(阪神高速守口線以東))、中宮3丁目(13~17番(阪神高速守口線以東))、中宮4丁目(13~15番(阪神高速守口線以東))、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(都島東野田線以東))、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おおさか東線以東)、 <u>鳴野東3丁目</u> 、成育1丁目(1~3番(京阪本線以西))、成育3~5丁目、 <u>天王田</u> 、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
東成区	大今里1~4丁目、大今里西1~2丁目、 <u>大今里西3丁目</u> 、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、 <u>玉津3丁目</u> 、中道2・4丁目、中本1~5丁目、東今里1~3丁目、 <u>東小橋3丁目(15~20番(岩崎橋今里線(千日前通)以南))</u> 、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	<u>生野西1~4丁目</u> 、 <u>生野東1~4丁目</u> 、勝山北1~2丁目、 <u>勝山北3~5丁目</u> 、 <u>勝山南1~4丁目</u> 、 <u>舍利寺1~3丁目</u> 、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、 <u>鶴橋1~5丁目</u> 、中川1~6丁目、 <u>中川西1~3丁目</u> 、中川東1~2丁目、 <u>林寺1丁目</u> 、 <u>林寺2丁目(1~16番、17番の一部、18番(生野線以北))</u> 、林寺2丁目(17番の一部、19~27番(生野線以南))、 <u>林寺3丁目</u> 、林寺4丁目、 <u>林寺5丁目</u> 、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))、 <u>桃谷2丁目(5番の一部(生玉片江線以北))</u> 、桃谷3~5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)以東))、上本町8丁目(1番、4番、5番、9番(東野田河堀口線(上町筋)以東))、上本町9丁目(1番、4番、5番(東野田河堀口線(上町筋)以東))、勝山4丁目(2番、3番、5番、6番(勝山通線(勝山通)以北))、鳥ヶ辻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、 <u>下味原町</u> 、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))、 <u>東上町</u> 、 <u>悲田院町</u> (1~7番(玉造筋以北))、 <u>堀越町</u> 、 <u>松ヶ鼻町</u>
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))、 <u>阿倍野筋4丁目</u> (1~17番)、 <u>阿倍野筋4丁目</u> (18~24番)、 <u>阿倍野筋5丁目</u> (1~9番)、 <u>阿倍野筋5丁目</u> (10~13番)、 <u>阿倍野元町</u> (1~2番(木津川平野線(松虫通)以北))、王子町1~4丁目、 <u>共立通</u> 1~2丁目、三明町1~2丁目、昭和町1~5丁目、 <u>天王寺町北</u> 1丁目(1~5番、6番の一部、7~10番(天王寺吾彦線以東))、 <u>天王寺町北</u> 2~3丁目、 <u>天王寺町南</u> 1丁目(1番)、天王寺町南1丁目(2~7番)、 <u>天王寺町南</u> 2丁目(1番、2番、5番、6番)、天王寺町南2丁目(8~26番)、 <u>天王寺町南</u> 3丁目(1番)、天王寺町南3丁目(4~12番)、長池町、播磨町1丁目(1~22番(柴谷平野線(南港通)以北))、阪南町1~4丁目、阪南町5丁目(1~22番(柴谷平野線(南港通)以北))、美章園1~3丁目、文の里1~4丁目、 <u>松虫通</u> 1丁目(1~12番(木津川平野線(松虫通)以北))、 <u>松虫通</u> 2丁目、 <u>松虫通</u> 3丁目(1~4番、8番(木津川平野線(松虫通)以北))、 <u>丸山通</u> 1~2丁目、桃ヶ池町1~2丁目
西成区	旭1~3丁目、 <u>岸里</u> 1丁目、岸里2~3丁目、岸里東1~2丁目、北津守3丁目(1番の一部(尼崎堺線(新なにわ筋)以東))、北津守4丁目(1~2番(尼崎堺線(新なにわ筋)以東))、山王1丁目(2~8番、10~16番(尼崎平野線以南))、山王2~3丁目、潮路1~2丁目、 <u>聖天下</u> 1~2丁目、千本北1~2丁目、千本中1~2丁目、千本南1~2丁目、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))、太子2丁目(2~4番(堺筋線以東))、橘1~3丁目、玉出中1~2丁目、玉出西1~2丁目、玉出東1丁目(1~11番(堺筋線(阪堺線)以西))、玉出東2丁目(2~5番、10~15番(堺筋線(阪堺線)以西))、津守1丁目(1~6番(尼崎堺線(新なにわ筋)以東))、津守2丁目(1~6番(尼崎堺線(新なにわ筋)以東))、津守3丁目(1~3番(尼崎堺線(新なにわ筋)以東))、鶴見橋1~3丁目、出城3丁目、 <u>天下茶屋</u> 1~3丁目、 <u>天下茶屋</u> 北1丁目(1~3番、5~6番(堺筋線以東))、 <u>天下茶屋</u> 東1~2丁目、長橋1~3丁目、中開3丁目、梅南1~3丁目、花園北1丁目(2~10番(尼崎平野線以南))、花園北2丁目、花園南1~2丁目、松1~3丁目、南津守1丁目、南開2丁目
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丁目、北田辺2丁目、北田辺3丁目、北田辺4~6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、千躰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、長峠町、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

(様式1)

令和 年 月 日

大阪市長

申請者

住所 〒

ふりがな

氏名

電話番号 ( )

## 大阪市民間老朽住宅建替支援事業 建替アドバイザー派遣申請書

大阪市民間老朽住宅建替支援事業 建替アドバイザー派遣要綱（以下「要綱」という。）第4条の規定に基づき、必要書類を添えて次のとおり申請します。

### 記

#### 1. 老朽住宅の建替を検討する敷地の所在地

(住居表示) 大阪市 区 丁目

#### 2. 上記の敷地に関して過去に要綱に基づくアドバイザーの派遣を受けた回数

これまで派遣を受けていない  1回  2回  不明

#### 3. 既存建物の建築時期

年 月

#### 4. 相談内容

#### 5. 添付書類

- 既存建物の構造、面積、建築年が記載された書類（固定資産（家屋）評価証明書など）
  - 既存建物所有者又は土地所有者が記載された書類（登記事項証明書・登記簿謄本（建物または土地）など）
  - 既存建物位置図（住宅地図可）
  - 既存建物外観の写真（1棟あたり2方向程度）
  - 建替アドバイザー派遣制度を利用することについて、既存建物所有者又は土地所有者の承諾（建物及び土地に立ち入ることを含む。）を得ていることが確認できる書類（申請者がいずれかの所有者の配偶者又は一親等内の親族の場合に限る。様式自由）
  - その他
- ※ 本申請書の記載内容、添付書類に記載の既存建物の概要に係る情報、既存建物位置図及び既存建物外観の写真は、大阪市から専門家団体及びアドバイザーへ提供します。

注意事項：本相談に関し、既存建物及び敷地の所有権を有する関係者等とトラブルが発生したときは、派遣申請者が責任をもって対処してください。

(様式2)

大都整 第 号  
令和 年 月 日

(派遣を依頼する専門家団体の長)

様

大阪市長

大阪市民間老朽住宅建替支援事業  
派遣アドバイザー選定(変更)依頼書

次のとおりアドバイザーの派遣の申請がありましたので、大阪市民間老朽住宅建替支援事業 建替アドバイザー派遣要綱(以下「要綱」という。)第5条第1項の規定に基づき、派遣アドバイザーの選定(変更)を依頼します。

記

1. 派遣申請者

住所 〒

ふりがな

氏名

電話番号 ( )

2. 老朽住宅の建替を検討する敷地の所在地  重点対策地区  対策地区

大阪市 区 丁目

3. 依頼の内容

4. 既存建物の概要

・構造	造	・地上階数	階
・敷地面積	m <sup>2</sup>	・延べ面積	m <sup>2</sup>
・建築時期	年 月		

5. 添付書類

・既存建物位置図  
・既存建物外観の写真

6. 要綱第10条に基づく支払額

(様式3)

令和 年 月 日

大阪市長

(派遣を依頼した専門家団体の長)

住所 〒

氏名

大阪市民間老朽住宅建替支援事業  
派遣アドバイザー選定（変更）結果通知書

令和 年 月 日付大都整 第 号で依頼のありました派遣アドバイザーの選定（変更）について、次のとおり決定しましたので、大阪市民間老朽住宅建替支援事業 建替アドバイザー派遣要綱第5条第2項の規定に基づき通知します。

記

1. 派遣するアドバイザー

ふりがな

氏名

2. 老朽住宅の建替を検討する敷地の所在地

大阪市 区 丁目

(様式4)

大都整 第 号  
令和 年 月 日

様

大阪市長

大阪市民間老朽住宅建替支援事業  
建替アドバイザー派遣（変更）決定通知書

令和 年 月 日付で派遣（変更）申請のあったアドバイザーの派遣について、大阪市民間老朽住宅建替支援事業 建替アドバイザー派遣要綱（以下「要綱」という。）第5条第3項の規定に基づき、下記のとおり派遣（変更）の決定をしたので通知します。

記

1. 派遣決定番号

2. 老朽住宅の建替を検討する敷地の所在地

大阪市 区 丁目

3. 派遣するアドバイザー

ふりがな

氏名

4. その他

- アドバイザーの派遣の相談時間は、2時間以内としてください。
- アドバイザーの派遣は、本通知書の通知日から、その通知日の属する年度の2月末日までに受けしてください。
- アドバイザーの派遣先は、大阪市内に限ります。
- 要綱第10条第2項に規定するアドバイザーの派遣に要する経費について、派遣申請者の負担はありませんが、派遣申請者が用意された会議室の使用料等、他に支払が必要となったものがある場合は、派遣申請者の負担となります。
- 派遣日程、派遣先については、後日、大阪市から調整のご連絡を致します。

(様式5)

大都整 第 号  
令和 年 月 日

様

大阪市長

大阪市民間老朽住宅建替支援事業  
建替アドバイザー派遣不承認通知書

令和 年 月 日付で派遣申請のあったアドバイザーの派遣について、大阪市民間老朽住宅建替支援事業 建替アドバイザー派遣要綱第5条第5項の規定に基づき、審査の結果、下記により派遣しないことを決定したので通知します。

記

1. 老朽住宅の建替を検討する敷地の所在地  
大阪市 区 丁目

2. 派遣を認められない理由

(様式6)

令和 年 月 日

大阪市長

申請者

住所 〒

氏名

大阪市民間老朽住宅建替支援事業  
建替アドバイザー派遣申請取下届

令和 年 月 日付大都整 第 号で派遣決定通知のあったアドバイザーの派遣について、大阪市民間老朽住宅建替支援事業 建替アドバイザー派遣要綱第8条第1項の規定に基づき、申請の取下げの届出をします。

記

1. 派遣決定番号

2. 老朽住宅の建替を検討する敷地の所在地

大阪市 区 丁目

3. 取下げの理由

(様式7)

令和 年 月 日

大阪市長

(派遣を依頼した専門家団体の長)

## 大阪市民間老朽住宅建替支援事業 建替アドバイザー派遣業務報告書

アドバイザーの派遣業務を完了しましたので、大阪市民間老朽住宅建替支援事業 建替アドバイザー派遣要綱第9条の規定に基づき、その結果を次のとおり報告します。

記

1. 派遣決定番号

2. 派遣したアドバイザー

ふりがな

氏名

3. 派遣日及び相談時間

令和 年 月 日 時 分 ~ 時 分

4. 老朽住宅の建替を検討する敷地の所在地

大阪市 区 丁目

5. 派遣申請者

氏名

6. 相談・助言の内容