

尼崎市一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の除却費補助要綱

(この要綱の目的)

第1条 この要綱は、一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等（老朽危険空家等に該当しない住宅を含む。以下同じ。）を同一の時期に一括して除却する場合における当該除却費用の一部を補助することについて必要な事項を定めることにより、当該一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の早期の除却を図り、もってそれらの住宅を除却した後の土地の有効活用により、無接道敷地及び小規模敷地の解消並びに新規住宅等の供給の促進につなげ、良好な住環境の形成に資することを目的とする。

(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、当該号に定めるところによる。

(1) 一団の土地 次に掲げる土地の区域をいう。

ア 住宅が密集する土地の区域で、その区域内に老朽危険空家等に該当する住宅等が複数存し、及びこれらの住宅等の中に無接道敷地に建築されている、又はこれと同等の敷地の使われ方がされている住宅が見られるといった状況の下にあって、火災時の延焼、地震時の建物の倒壊、緊急車両の進入困難といった事情により大きな被害が発生するおそれがあるものとして市長が認める土地の区域をいう。

イ 無接道敷地又は小規模敷地に建築され、又はこれと同等の敷地の使われ方がされている老朽危険空家等に該当する長屋住宅又は共同住宅（一戸建て住宅であって、その外壁が隙間なく立て込んでいる状態のものを含む。以下「長屋住宅等」という。）であって、構造耐力上主要な部分の著しい破損等により、その倒壊の危険が差し迫っており、その周辺の土地の利用状況から見て、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼす恐れのある状態であり、次に掲げる要件のすべてを満たすものとして市長が認める当該長屋住宅等の敷地たる土地の区域をいう。

(ア) 当該長屋住宅等の所有者の全部又は一部の者に当該長屋住宅等の除却に応じられない何らかの事情が存する等により、当該長屋住宅等の速やかな除却が期待できない状況であること。

(イ) 当該長屋住宅等の所有者の全部又は一部がその敷地の所有者と異なる等、当該敷地の売却等による解体費用の補填が困難であること。

(ウ) その敷地の形状等から、合筆等を行わない限りは、将来における当該敷地の有効活用を期待できない状態であること。

(2) 住宅 人の居住の用に供する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）又は建築物の部分（人の居住の用以外の用に供する建築物の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。

(3) 長屋住宅 独立した複数の住戸が1棟の建築物内に設けられた住宅であって、建築物内に住戸ご

との独立した専用部分があるほか各住戸と住戸の間の界壁以外共有する部分がなく、各住戸に外部から直接出入りできるものをいう。

- (4) 共同住宅 独立した複数の住戸が1棟の建築物内に設けられた住宅であって、建築物内に住戸ごとの独立した専用部分があるほか玄関、廊下、階段等住宅で暮らす住人が共同で使用可能な共用部分が設けられているものをいう。
- (5) 老朽危険空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に規定する特定空家等又は尼崎市危険空家等対策に関する条例（平成27年尼崎市条例第8号。以下「条例」という。）第2条第1項第2号に規定する危険空家等のうち、別表第1に掲げる不良度判定基準によって測定した評点の合計が100点以上のものをいう。
- (6) 無接道敷地 建築基準法第43条第1項の接道要件を満たさず、かつ、同条第2項の規定による特定行政庁の許可を得ていない敷地をいう。
- (7) 小規模敷地 尼崎市住環境整備条例（昭和59年尼崎市条例第44号）第18条第1項に規定する最低敷地面積に満たない敷地面積の土地をいう。

（補助対象工事）

第3条 この要綱による補助（以下「本件補助」という。）の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、次に掲げる区分に応じ、当該号に定める要件のすべてを満たす住宅（兼用住宅又は併用住宅にあっては、居住の用に供する部分が延べ面積の2分の1以上のもののみを含む。以下同じ。）に係る除却工事とする。

- (1) 前条第1号アに掲げる一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等を除却する工事であって次に掲げるもの

ア 当該一団の土地上に存する当該老朽危険空家等に該当する住宅等（当該老朽危険空家等に該当する住宅のうち、法第22条第9項又は条例第11条の規定により行政代執行を受け、又は受けることとなる老朽危険空家等並びに当該一団の土地に存する住宅のうち、この要綱に基づく補助金の交付を受けることなく除却を行い、又は行おうとする住宅（以下「補助対象外住宅等」という。）を除く。以下同じ。）を同一の時期に一括して除却する工事であること。ただし、市長が特に認める場合にあっては、当該一団の土地に存する住宅の一部について除却の対象としないことができる。

イ 当該一団の土地に含まれる無接道敷地又は小規模敷地について、これを解消するための計画（異なる個人又は法人が所有する土地の合筆等を行う等、将来における当該敷地の有効活用が期待できるものであること。次号イにおいて同じ。）を、当該一団の土地及び当該一団の土地上に存する建築物の所有者間で協議し、その合意が形成された後に行われる工事であること。ただし、市長が特に認める場合についてはこの限りでない。

- ウ 当該一団の土地に存する老朽危険空家等に該当する住宅等が、現在又は将来における倒壊等により、当該一団の土地に存する老朽危険空家等に当たらない住宅（老朽危険空家等に当たらない区分所有建物の専有部分を含む。以下この号において同じ。）に影響を及ぼし、その利用を妨げている事実があり、かつ、それらの老朽危険空家等に該当する住宅等のすべてを除却する工事であること。
- エ 当該一団の土地に存する老朽危険空家等に該当する住宅等について、これらを単体で除却工事を行うことが当該一団の土地における道路事情の下では、不可能であるか、又は時間及び費用の点において極めて不効率であると市長が認めたものであること。
- オ 当該一団の土地に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の除却工事について、第7条第2項の規定による補助金の交付決定後に、一斉に、又は別に指定する期限までに順次着手すること。
- カ 当該一団の土地に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の除却工事について、本件補助の申請をした日の属する年度の1月末日（市長がやむを得ない事情があると認めるときは、市長が定める日）までに完了すること。
- キ 当該一団の土地に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の除却工事に関して、国、地方公共団体等によるこれらの住宅の除却に係る他の補助金等の交付を受けていないこと。ただし、他の補助金との併給を市長が認めた場合を除く。
- ク 当該一団の土地に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の敷地であった土地全体を更地の状態とするものであること。
- (2) 前条第1号イに掲げる一団の土地に存する長屋住宅等を除却する工事であって次に掲げるもの
- ア 当該一団の土地に存する当該長屋住宅等（補助対象外住宅等を除く。以下同じ。）を同一の時期に一括して除却する工事であること。ただし、市長が特に認める場合にあっては、当該長屋住宅等の一部について除却の対象としないことができる。
- イ 当該一団の土地に含まれる無接道敷地又は小規模敷地について、これを解消するための計画を、当該一団の土地及び当該一団の土地に存する建築物の所有者間で協議し、その合意が形成された後に行われる工事であること。ただし、市長が特に認める場合についてはこの限りでない。
- ウ 当該一団の土地に存する長屋住宅等について、当該長屋住宅等の所有者の全部又は一部の者に当該長屋住宅等の除却に応じられない何らかのやむを得ない事情が存することにより、相当の期間にわたって当該長屋住宅等が除却されないと市長が認めたものであること。
- エ 当該一団の土地に存する長屋住宅等の除却工事について、第7条第2項の規定による補助金の交付決定後に、一斉に、又は別に指定する期限までに順次着手すること。
- オ 当該一団の土地に存する長屋住宅等の除却工事について、本件補助の申請をした日の属する

年度の1月末日（市長がやむを得ない事情があると認めるときは、市長が定める日）までに完了すること。

カ 当該一団の土地上に存する長屋住宅等の除却工事に関して、国、地方公共団体等による当該長屋住宅等の除却に係る他の補助金等の交付を受けていないこと。ただし、他の補助金との併給を市長が認めた場合を除く。

キ 当該一団の土地上に存する長屋住宅等の敷地であった土地全体を更地の状態とするものであること。

（補助対象者等）

第4条 本件補助を受けることができる者（以下「補助対象者」という。）は、次に掲げる区分に応じ、当該号に定める要件のすべてを満たすものとする。

(1) 第2条第1号アに掲げる一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の場合

ア 当該一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の所有者（区分所有建物の区分所有者を含み、補助対象外建築物の所有者を除く。以下同じ。）及びその敷地の所有者から委託を受けたうえで当該住宅の除却を行おうとする者であること。ただし、市長が特に認める場合についてはこの限りでない。

イ 尼崎市における市税に未納がないこと。ただし、市長が本件補助を行う必要があると特に認める者についてはこの限りでない。

ウ 当該一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等について、所有権又はその他の権利を有する者（以下「権利者等」という。）が存する場合にあっては、当該老朽危険空家等に該当する住宅等の除却について、すべての権利者等の同意を得ていること。

エ 当該一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等のうち、老朽危険空家等に該当するものの管理について、法第22条第3項又は条例第8条第3項の規定による命令を受けていないこと。

オ 次に掲げるいずれの者にも該当しないこと。

（ア） 役員等（補助対象者が個人である場合にはその者を、補助対象者が法人である場合にはその役員又は役員に準ずべき者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）以下同じ。）であると認められる者

（イ） 暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員がその経営に実質的に関与していると認められる者

（ウ） 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる者

（エ） 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的

又は積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

(オ) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者

(2) 第2条第1号イに掲げる一団の土地上に存する長屋住宅等の場合

ア 当該一団の土地上に存する長屋住宅等の所有者（区分所有建物の区分所有者を含み、補助対象外建築物の所有者を除く。以下同じ。）及びその敷地の所有者から委託を受けたうえで当該長屋住宅の除却を行おうとする者であること。ただし、市長が特に認める場合についてはこの限りでない。

イ 尼崎市における市税に未納がないこと。ただし、市長が本件補助を行う必要があると特に認める者についてはこの限りでない。

ウ 当該一団の土地上に存する長屋住宅等について、権利者等が存する場合にあっては、当該長屋住宅等の除却について同意を得ていること。

エ 当該一団の土地上に存する長屋住宅等の管理について、法第22条第3項又は条例第8条第3項の規定による命令を受けていないこと。

オ 前号オに掲げるいずれの者にも該当しないこと。

（補助金の交付）

第5条 市長は、予算の範囲内において、補助対象者に対し、別表第2の左欄に掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ同表の中欄に掲げる額（その額が同表の右欄に掲げる額を超えるときは、同表の右欄に掲げる額）の補助金を交付することができる。

（事前審査）

第6条 補助金の交付を受けようとする者は、その所有する住宅又はその敷地が第2条第1号ア又は同号イに掲げる一団の土地（以下「一団の土地」という。）上に存するか否かについて市長の認定を受けるため、一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助事前審査申込書（第1号様式）を、次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。この場合において、10戸を超える住戸を除却する補助対象工事に係る補助申請をしようとする者は、市長が急施を要すると認める場合を除き、当該補助申請手続をしようとする日の概ね3月前までに、当該事前審査の手続をしなければならない。

(1) 当該住宅の位置図

(2) 当該住宅の配置図（当該住宅の敷地と道路（幅員を含む。））

(3) 当該住宅の周辺の現況写真

2 市長は、前項の一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助事前審査申込書の提出を受けたときは、その申込みを行った者が所有する住宅又はその敷地及びその周辺に存する住宅の管理の状況並びにそれらの住宅の敷地及び道路の状況について調査し、その申込みを行った者の所有する住宅又はその敷地及びその周辺に存する住宅が一団の土地上に存するか否かについて

の認定を行うものとする。

- 3 市長は、第1項の申込みを行った者の所有する住宅又はその敷地及びその周辺に存する住宅が一団の土地の上に存すると認定したときは、その区域を明らかにして、一団の土地の上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助事前審査結果通知書（第2号様式）により同項の申込みを行った者に通知するとともに、当該一団の土地の上に存する住宅又はその敷地の所有者等に、それらの住宅が一団の土地の上に存する事実についての周知を図るものとする。

（補助申請及び交付決定）

第7条 補助金の交付を受けようとする一団の土地の上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の所有者又はその敷地の所有者（一団の土地の上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の所有者から委託を受けて当該老朽危険空家等に該当する住宅等の除却を行おうとする者を含む。以下同じ。）は、一団の土地の上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金交付申請書（第3号様式）に必要事項を記載し、次に掲げる書類を添えて、当該一団の土地の上に存する他の老朽危険空家等に該当する住宅等の所有者とともに、一斉に、又は別に指定する期限までに順次市長に提出しなければならない。ただし、市長が省略することを認めるものについてはこの限りでない。

- (1) 一団の土地の上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金工事実施計画書（第4号様式）
- (2) 一団の土地の上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の敷地の一部が無接道敷地又は小規模敷地である場合にあっては、無接道敷地又は小規模敷地の解消に向けての計画書（第5号様式）
- (3) 位置図
- (4) 配置図（敷地と道路（幅員含む。）との関係、一団の土地の上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の配置、附属する門塀等の位置等を記載したもの）
- (5) 現況写真（老朽危険空家等に該当する住宅等の全景及び全ての損傷個所が分かるもの）
- (6) 一団の土地の上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等及びその敷地の登記事項証明書（未登記である建物については、固定資産税台帳記載事項証明書）
- (7) 補助対象工事の工事見積書の写し（内訳が分かるもの）
- (8) 世帯全員の住民票の写し
- (9) 納税証明書（尼崎市における市税に未納がないことの証明）
- (10) 他に権利者がいる場合にあっては、その者の同意書（第6号様式）
- (11) 登記事項証明書で確認できる建物所有者と異なる者が申請する場合にあっては、遺産分割協議書の写し、戸籍等相続関係が分かる書類等所有権等の権原を有することを証明する書類
- (12) その他市長が必要と認める書類

- 2 市長は、前項の申請書の提出があった場合において、その内容を審査し、補助金を交付することが適当であると認めたときは、一団の土地の上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補

助金交付決定通知書（第 7 号様式）により申請者へ通知するものとする。

3 市長は、前項の交付決定を行うに当たり、必要があると認めるときは、その交付について条件を付することができる。

4 市長は、第 2 項に規定する審査により、補助金の交付をすることが適当でないと認めたときは、一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金不交付決定通知書（第 8 号様式）により申請者へ通知するものとする。

（補助申請の取下げ）

第 8 条 前条第 2 項の規定により交付決定を受けた者（以下「補助事業者」という。）は、補助金の交付の申請を取り下げるときは、速やかに、一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金交付申請取下届（第 9 号様式）を市長に提出しなければならない。

（補助申請内容の変更）

第 9 条 補助事業者は、補助対象工事の内容又は補助対象工事費を変更しようとするときは、変更に係る書類を添付し、速やかに一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金交付決定変更申請書（第 10 号様式）を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の申請書の提出があった場合において、その内容を審査し、その変更が適当であると認めたときは一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金交付決定通知書（第 11 号様式）により、その変更が適当でないと認めたときは一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金交付決定変更不承認通知書（第 12 号様式）により、補助事業者に通知するものとする。

3 市長は、第 1 項の承認を行うに当たり、必要があると認めるときは、交付決定に新たに条件を付し、又は交付決定に付した条件を変更することができる。

（完了報告）

第 10 条 補助事業者は、補助対象工事が完了した日から起算して 30 日以内の日又は補助金の交付決定のあった日の属する年度の 1 月末日のいずれか早い日（市長がやむを得ない事情があると認めるときは、市長が定める日）までに、一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金工事完了報告書（第 13 号様式）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 補助対象工事の契約書の写し

(2) 補助対象工事の領収書等代金の支払の事実を証する書類の写し

(3) 補助対象工事の施工後の写真

(4) その他市長が必要と認める書類

（補助金額の確定）

第 11 条 市長は、前条の規定による報告を受けた場合は、その内容を審査し、当該報告の内容が適当

であると認めた場合は、補助金の額を確定し、その内容を一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金交付額確定通知書（第１４号様式）により補助事業者へ通知するものとする。

（補助金の交付）

第１２条 前条の規定による通知を受けた補助事業者は、速やかに、一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金交付請求書（第１５号様式）により、その補助金の交付を市長に請求しなければならない。

２ 市長は、前項の規定による補助金の交付の請求を受けたときは、その請求に係る補助金を補助事業者へ交付するものとする。

（交付決定の取消し）

第１３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し、一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金交付決定取消通知書（第１６号様式）により補助事業者へ通知するものとする。

- (1) この要綱又は関係法令に違反したとき。
- (2) 交付決定に付した条件に違反したとき。
- (3) 偽り或其他不正な手段により交付決定を受けたとき。
- (4) 正当な理由なく第１０条に定める日までに一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金工事完了報告書を提出しないとき。
- (5) その他市長が補助金を交付することが不適当と認めたとき。

（補助金の返還）

第１４条 市長は、前条の規定により補助金交付決定の全部又は一部を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、期日を定めて、一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等に係る除却費補助金返還請求書（第１７号様式）により、既に交付した補助金の全部又は一部の返還を補助事業者へ求めるものとする。

（補則）

第１５条 この要綱に定めるもののほか、補助金の交付について必要な事項は、主管局長が別に定める。

付 則

この要綱は、令和４年４月１日から施行する。

付 則（令和４年１２月２３日改正）

この要綱は、令和４年１２月２３日から施行する。

付 則（令和７年３月１４日改正）

この要綱は、令和７年３月１４日から施行する。

別表第1（第2条関係）

不良度判定基準

評定区分		評定項目	評定内容		評点	最高 評点
1	構造一般の 程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽 又は破損の 程度	③基礎、 土台、柱 又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
		⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
3	防火上又は 避難上の構 造の程度	⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		30
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		10
				合計		点

※1 不良度の評点は、各評定項目につき評定内容に応じた評点を評定区分ごとに合計した評点（その合計した評点が最高評点を超えるときは、その最高評点）を合算することによって測定する。

2 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

別表第2（第5条関係）

補助金の額

住宅の種類	補助金の額	上限額
長屋住宅及び共同住宅以外の住宅	補助対象者が所有する住宅の除却（当該住宅の所有者から委託を受けて除却する場合を含む。）に要する補助対象工事費の額の3分の2の額	50万円に補助対象となる住宅の住戸数を乗じて得た額
長屋住宅 共同住宅	補助対象者が所有する住戸の除却（当該住戸の所有者から委託を受けて除却する場合を含む。）に要する補助対象工事費の額の3分の2の額	50万円に補助対象となる住宅の住戸数を乗じて得た額。ただし、当該住戸数が10戸以上である場合は、1棟あたり500万円を補助の上限額とする。

※1 除却に要する工事費の額は、国土交通大臣が定める標準除却費から算出した除却費の額又は補助対象者が除却に要する費用の額として実際に負担することとなる額のいずれか低い額により補助金の額を算出する。

2 一団の土地上に存する住宅について、個々の住宅（区分所有建物にあっては、個々の専有部分）の除却に要する工事費の額が明示されない場合は、次に掲げる算出方法により得られた額（1,000円未満の端数は切り捨てる。）の3分の2の額（その額が500,000円を超える場合は、500,000円）とする。

補助金の額 = 一団の土地上に存するすべての住宅（補助対象外建築物を除く。以下この条において同じ。）の除却に要する費用の額

補助対象者が除却しようとする住宅（区分所有建物にあっては、専有部分）の延床面積

×

一団の土地上に存するすべての住宅の延床面積の合計面積

3 一団の土地上に存する住宅に係る除却に要する費用の額が、個々の住宅ごとに極端に相違が認められ、上記2の方法で算出したならば著しく負担の不均衡が生ずる場合における補助金の額は、別に定める。

4 除却に要する工事費の額は、補助対象者が法人の場合にあっては、消費税及び地方消費税に相当する額は含まないこととする。