

尼崎市不良木造賃貸住宅の除却の促進に係る補助金交付要綱

(この要綱の目的)

第1条 この要綱は、老朽化により構造又は設備が不良となり居住の用に供することが不適当な状態の木造賃貸住宅に居住する者の当該木造賃貸住宅からの退去に要する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、当該木造賃貸住宅の早期の更新に道すじをつけ、当該木造賃貸住宅が周辺の防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことを防止するとともに、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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 木造賃貸住宅 木造の住宅（構造の一部が非木造であるものを含む。）で共同住宅又は長屋住宅として賃貸の用に供することを目的とした住宅をいう。
- (2) 住宅 世帯が独立して家庭生活を営むことができるよう、次に掲げる室、設備等の全てを有する建築物（店舗等併用住宅で住宅以外の用に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものを含む。）をいう。
 - ア 一つ以上の居室
 - イ 専用（共用の場合であっても、他の世帯の居住部分を通らずに使用できるものを含む。以下同じ。）の炊事用流し（台所）
 - ウ 専用のトイレ
 - エ 専用の出入口
- (3) 住戸 世帯が独立して家庭生活を営むことができるよう、前号アからエまでに掲げる室、設備等の全てを有する建築物の部分进行をいう。
- (4) 共同住宅 一棟の建築物内に2戸以上の住戸があり、玄関、廊下、階段等の共有部分を有するものをいう。
- (5) 長屋住宅 一棟の建築物内に2戸以上の住戸があり、玄関、廊下、階段等の共有部分を有しないものをいう。
- (6) 不良木造賃貸住宅 次に掲げる木造賃貸住宅をいう。
 - ア 昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
 - イ 別表1に掲げる判定項目のいずれか、又は別表2に掲げる判定項目のいずれか2つ以上に該当するものであること。

(補助対象事業)

第3条 この要綱による補助（以下「本件補助」という。）の対象となる事業（以下「補助対象事業」という。）は、次の各号に掲げる要件に適合する不良木造賃貸住宅から当該不良木造賃貸住宅の居住者を退去させる事業とする。

- (1) 当該不良木造賃貸住宅について、第7条の事前協議を行った日以降新たに居住その

他の使用を行うことなく、第8条第2項の規定による交付決定のあった日から1年以内に除却を行うものであること。

- (2) その敷地（当該不良木造賃貸住宅の除却後に当該敷地と合筆等を行う予定の隣地を含む。以下同じ。）の面積が300平方メートル以上である不良木造賃貸住宅であること。
- (3) その敷地の面積が300平方メートル未満である不良木造賃貸住宅である場合は、当該不良木造賃貸住宅の住戸の数が5戸以上であること。
- (4) 当該不良木造賃貸住宅について、居住その他の使用がなされている住戸の数が2戸以下であること。

（補助対象者）

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、次の各号に掲げる要件の全てを満たす個人又は法人とする。

- (1) 当該不良木造賃貸住宅の所有者であること。
- (2) 当該不良木造賃貸住宅の使用に関して当該居住者との間で賃貸借契約を締結している者であること。
- (3) 当該不良木造賃貸住宅の除却を行うに当たり、当該居住者の退去を求めなければならない者であること。
- (4) 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（尼崎市暴力団排除条例（平成25年尼崎市条例第13号）第2条第5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（尼崎市暴力団排除条例第2条第4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

- (5) 当該不良木造賃貸住宅の居住者が当該不良木造賃貸住宅から退去するに当たり、必要となる経費を補填するために所有者が当該居住者に支払う費用に関して、国、地方公共団体等による同種の補助金の交付を受けていない者であること。

（補助対象経費）

第5条 本件補助の対象となる経費（以下「本件補助対象経費」とする。）は、当該不良

木造賃貸住宅の居住者が当該不良木造賃貸住宅から退去するに当たり、補助対象者において必要となる経費を補填するために、第7条第2項の規定による補助金の事前協議確認済書の通知を行った日（以下「通知日」という。）以降に補助対象者が当該居住者に支払う費用の額とする。ただし、通知日より前に補助対象者が当該居住者に支払った費用について、市長が特に必要であると認める場合は、この限りでない。

（補助金の交付）

第6条 市長は、毎年度につき、予算の範囲内において、本件補助対象経費の額に相当する額（その額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）の補助金を交付することができる。

2 補助金の額の上限は、300千円に居住者において居住その他の使用がなされている住戸の数を乗じて得た額（その額が600千円を超える場合は、600千円）とする。ただし、一の世帯が複数の住戸において居住その他の使用をしている場合は、当該複数の住戸は一の住戸とみなす。

（事前協議）

第7条 補助金の交付を受けようとする者は、補助対象事業を実施するに当たり、事前に不良木造賃貸住宅の除却の促進に係る事前協議申入書（第1号様式）に次に掲げる書類を添えて、市長に協議を申し入れなければならない。

(1) 当該補助対象事業に係る不良木造賃貸住宅の敷地の用に供している土地及び周辺の道路の状況並びに構築物の立地の状況を示した図画（当該不良木造賃貸住宅の全景及びすべての損傷個所が分かる写真を含む。）

(2) 当該不良木造賃貸住宅の居住状況が確認できる次に掲げる書類

ア 当該不良木造賃貸住宅に係る賃貸借契約書の写し等

イ 当該不良木造賃貸住宅から退去する者の住民票の写し等、当該者が当該不良木造賃貸住宅の住戸に居住その他の使用をしていることが分かる書類

(3) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、第1項の規定による協議の結果について、不良木造賃貸住宅の除却の促進に係る補助金事前協議結果通知書（第2号様式）により申請者へ通知するものとする。

3 市長は、当該不良木造賃貸住宅における居住状況を確認するための調査のほか、この要綱に基づく補助金の執行のために必要な限度において、当該不良木造賃貸住宅の調査を行うことができる。

4 補助金の交付を受けようとする者は、正当な理由なく前項の調査を拒んではならない。

（補助申請及び交付決定）

第8条 前条第1項の規定による協議を行った者で補助金の交付を受けようとするものは、不良木造賃貸住宅の除却の促進に係る補助金交付申請書（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、事業実施年度ごとに定める申請期間内に市長に提

出しなければならない。この場合において、当該申請に係る補助対象事業の内容は、前条第3項の通知により指示を受けた事項を反映させるものでなければならない。

- (1) 本件補助対象経費の支払の事実が確認できるもの
- (2) 当該不良木造賃貸住宅に係る建物の登記事項証明書（未登記の場合は、固定資産税台帳記載事項証明書。以下同じ）
- (3) 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、所有権等に係る権限を有することを証明する書類
- (4) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による補助申請について補助金を交付することが適当と認めたときは、補助金の額を確定し、その内容を不良木造賃貸住宅の除却の促進に係る補助金交付決定通知書（第4号様式）により申請者へ通知するものとする。

3 市長は、前項の規定による補助金の交付決定（以下「交付決定」という。）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ことができる。

4 市長は、第1項の規定による補助申請について、補助金の交付をすることが適当でないとき、不良木造賃貸住宅の除却の促進に係る補助金不交付決定通知書（第5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9条 前条第2項の規定による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、不良木造賃貸住宅の除却の促進に係る補助金交付申請取下届（第6号様式）を市長に提出しなければならない。

（補助金の交付請求及び交付）

第10条 第8条第2項の規定による通知を受けた補助事業者は、速やかに、不良木造賃貸住宅の除却の促進に係る補助金交付請求書（第7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に交付するものとする。

（跡地の状況調査等）

第11条 市長は、当該不良木造賃貸住宅について、除却の事実を把握するために必要な調査を行うことができる。

2 補助事業者は、正当な理由なく前項の調査を拒んではならない。

3 市長は、当該不良木造賃貸住宅の除却の事実を把握するために必要な限度において、補助事業者に対し、当該不良木造賃貸住宅の除却に関する事項に関し報告を求めることができる。

（交付決定の取消し）

第12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、不良木造賃貸住

宅の除却の促進に係る補助金交付決定取消通知書（第 8 号様式）により通知し、交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) この要綱又は建築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) 偽りその他不正な手段により交付決定を受けたとき。
- (4) その他市長が補助金を交付することが公序良俗に反すると認めたとき。

（補助金の返還）

第 13 条 市長は、前条の規定により交付決定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、不良木造賃貸住宅の除却の促進に係る補助金返還請求書（第 9 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求めるものとする。

（補助対象事業の実施に係る支援）

第 14 条 補助対象事業を実施し、補助金の交付を受けようとする者は、第 7 条の事前協議の申入れを行う際に、居住者に対する事業説明申入書（第 10 号様式）を提出することにより、不良木造賃貸住宅の居住者に対する事業の説明について市が協力することについて、市長に申し入れることができる。

（市営住宅のあっせん）

第 15 条 市長は、補助対象事業により当該不良木造賃貸住宅から退去した者に対して、当該不良木造賃貸住宅が公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 22 条第 1 項に規定する不良住宅その他これに類する住宅である場合には、市営住宅（尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例（平成 9 年尼崎市条例第 29 号）第 2 条第 1 号に規定する市営住宅をいう。）への入居をあっせんすることができる。

（補則）

第 16 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 7 年 7 月 8 日より施行する。

別表第 1（第 2 条第 6 号関係）

判定の対象			不良状態
1	構造一般の程度	外壁	外壁の構造が粗悪なもの
2	構造の腐朽又は 破損の程度	基礎、土台、 柱又ははり	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
			基礎に不同沈下のあるもの、基礎又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等大修理を要するもの
		外壁	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外壁の壁体を貫通する穴を生じているもの
			延焼のおそれのある外壁の壁面数が 3 以上あるもの
		屋根	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの又は軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの
			屋根が著しく変形したもの

別表 2（第 2 条第 6 号関係）

判定の対象			不良状態
1	構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの又は玉石であるもの
2	構造の腐朽又は 破損の程度	外壁	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
		屋根	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
3	防火上又は避難 上の構造の程度	外壁、屋根	延焼のおそれのある外壁があるもの又は屋根が可燃性材料でふかれているもの