

尼崎市不良木造賃貸住宅の除却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、老朽化により不良な状態の木造賃貸住宅が空き家となった場合において、当該木造賃貸住宅の除却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、その除却後の跡地について良質な住宅の建築その他当該跡地の有効活用を図り、もって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を用いる。
- (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。
 - ウ 現に居住その他の使用がなされていないものであること。

(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の除却とする。

- (1) 当該不良木造賃貸住宅の敷地（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こと。
- (2) 当該不良木造賃貸住宅の敷地の面積が300平方メートル未満である場合は、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。
- (3) 当該不良木造賃貸住宅の除却は、原則として当該跡地全体を更地の状態とするものであること。ただし、当該不良木造賃貸住宅の一部又はこれに付属する門、塀等を残置することが、安全上支障がなく、市長が特に必要であると認める場合は、この限りでない。
- (4) 当該不良木造賃貸住宅の除却後の跡地について、除却工事が完了した日から起算して、3年を超えない範囲内において市長が定める日までにゆとりある広さの住宅の建築その他の良好な住環境の形成に資する跡地の利用を開始し、その開始した日から起算して1年以上経過した日であって、市長が定める日まで当該跡地の利用を継続すること。ただし、市長が当該跡地の利用を開始するまでの期間の延長又は当該跡地の利用の変更等をする必要があると特に認める場合は、当該跡地の利用の開始の時期は、市長が別に定める日までとすることができる。
- (5) 当該不良木造賃貸住宅の除却後の跡地に共同住宅を建築する場合にあっては、住戸の床面積について、次に掲げる要件の全てを満たすものとする。
 - ア 1住戸の床面積（壁芯で算定した専用面積。以下同じ。）を30平方メートル以上のものとする。
 - イ 総住戸数に対し、1住戸の床面積が40平方メートル以上である住戸の数を2分の1以上（小数点以下は切り捨て）確保すること。
 - ウ 総住戸数が10戸以上である場合には、総住戸数に対し、1住戸の床面積が55平方メートル以上である住戸の数を5分の1以上（小数点以下は切り捨て）確保すること。
- (6) 当該不良木造賃貸住宅の除却後の跡地に長屋住宅を建築する場合にあっては、1住戸の床面積を80平方メートル以上のものとする。
- (7) 当該不良木造賃貸住宅の除却後の跡地に戸建住宅（一つの建築物が一つの住宅となっているもの。多世帯住宅を含む。以下同じ。）を建築する場合にあっては、床面積を80平方メートル以上のものとする。
- (8) 当該不良木造賃貸住宅の除却後の跡地について、住宅を建築せず利用する場合において、第4号に定める跡地の利用開始の期限として市長が定める日（同号ただし書に規定する場合は、同号ただし書に規定する日）までに当該跡地の利用の変更を行い、当該跡地に住宅を建築しようとするときは、第5号から前号までに掲げる要件を満たす住宅とすること。
- (9) 当該不良木造賃貸住宅に本件補助に係る補助金（以下「補助金」という。）の交付を受けようとする者の他に所有権その他権利を有する者（次号に規定する者を除く。

以下「共有者等」という。)がいる場合にあっては、当該不良木造賃貸住宅の除却について、原則として全ての共有者等の同意を得ること。

- (10) 当該不良木造賃貸住宅が借地上に存する場合は、当該不良木造賃貸住宅の除却後の跡地の利用について、第4号から第8号までに掲げる要件を満たすことに関して当該跡地について権原を有する者の同意を得ること。
- (11) 当該不良木造賃貸住宅の除却後の跡地について、住宅等を建築せずに売却する場合にあっては、当該売却に係る契約書等において、第4号から第8号までに掲げる要件と同様の要件を付すること。
- (12) 当該不良木造賃貸住宅の除却工事は、第8条第2項の規定による補助金の交付決定後に着手すること。
- (13) 当該不良木造賃貸住宅の除却工事に関して、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管理に関して、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)第22条第3項及び尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例(令和7年尼崎市条例第33号)第20条第3項の規定による命令を受けていない者であること。
- (3) 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

(補助対象経費)

第5条 本件補助の対象となる経費は、補助対象事業に係る除却工事の施工に要する経費

(補助金の交付を受けようとする者が法人である場合は、消費税及び地方消費税に相当する額を含まない額。以下同じ。)とする。

(補助金の交付)

第6条 市長は、各年度につき、予算の範囲内において、補助対象事業に係る除却工事の施工に要する経費の額又は標準建設費等のうちの除却工事費の額のいずれか低い額に3分の2を乗じて得た金額(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 前項の「標準建設費等のうちの除却工事費の額」とは、住宅地区改良事業等補助金交付要領(昭和53年4月4日付け建設省住整発第14号)に基づき国土交通大臣が定める標準建設費等のうちの除却工事費の額でこの要綱による補助金の交付を決定する時点における額(無接道敷地に立地する等により、工法によるかかりまし費用が発生し、その工事の内容及び額が国の基準に適合する場合にあっては、これを加算した額)をいう。

3 補助金の額の上限は、500千円に当該不良木造賃貸住宅の住戸数を乗じて得た額(その額が5,000千円を超える場合は、5,000千円)とする。

(事前協議)

第7条 補助金の交付を受けようとする者は、補助対象事業に係る除却工事を施工しようとする場合は、不良木造賃貸住宅の除却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、市長に申し入れるとともに、当該補助対象事業が第3条の各号に掲げる要件に適合しているか否かについて市長と協議しなければならない。

(1) 補助対象事業に係る除却工事を施工しようとする区域(以下「施工区域」という。)内の土地及び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) 施行区域内に存する不良木造賃貸住宅の除却及びその跡地利用の予定を記した書類

2 前項の規定による申し入れを行った者は、同項の協議により指示を受けた事項について、次条の補助申請に当たり、これを補助対象事業に反映させなければならない。

(補助申請及び交付決定)

第8条 前条第1項の規定による事前協議を行った者で補助金の交付を受けようとする者は、不良木造賃貸住宅の除却に係る補助金交付申請書(第2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、市長は、次に掲げる書類のうち申請時に提出することが困難であると認めるものについては、その提出時期を別に定めることができる。

(1) 不良木造賃貸住宅の除却に係る工事実施計画書(第3号様式)

(2) 不良木造賃貸住宅の跡地の利用計画書(第4号様式)

(3) 不良木造賃貸住宅に係る賃貸借契約書の写し等、当該不良木造賃貸住宅が賃貸住宅として供されていた事実を証する書類。ただし、市長が当該不良木造賃貸住宅が賃貸

住宅として供されていたことが明らかであると認めた場合は、この限りでない。

- (4) 補助対象事業の工事見積書の写し（内訳が分かるもの）
- (5) 当該不良木造賃貸住宅に係る土地及び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）
- (6) 当該不良木造賃貸住宅について共有者等がいる場合にあっては、全ての共有者等の同意書（第5号様式）。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、一部の共有者等の同意書を提出し、又は別途市長が指示する内容の書類の提出をもって当該同意書に替えることができる。
- (7) 当該不良木造賃貸住宅が借地上に存する場合は、当該不良木造賃貸住宅の除却後の跡地の利用について、第3条第4号から第8号までに掲げる要件を満たすことに関して当該跡地について権原を有する者の同意書
- (8) 当該不良木造賃貸住宅の除却後の跡地を売却する場合にあっては、当該売却に係る契約書等の写し
- (9) 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その他所有権等に係る権限を有することを証明する書類
- (10) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申請について補助金を交付することが適当であると認めたときは、不良木造賃貸住宅の除却に係る補助金交付決定通知書（第6号様式）により申請者へ通知するものとする。

3 市長は、前項の規定により補助金の交付決定（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項の規定による申請について補助金の交付をすることが適当でないとしたときは、不良木造賃貸住宅の除却に係る補助金不交付決定通知書（第7号様式）により申請者へ通知するものとする。

（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に係る補助金交付申請取下届（第8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10条 補助事業者は、補助対象事業の内容又は補助対象経費を変更しようとするときは、変更に係る書類を添付し、速やかに不良木造賃貸住宅の除却に係る補助金交付決定変更申請書（第9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 第7条の規定は、前項の規定により補助事業者が補助対象事業の内容又は補助対象経費を変更しようとするときに準用する。この場合において、同条第1項中「第3条の各号」とあるのは、「第3条第5号から第8号まで」と読み替えるものとする。

3 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るときは、不良木造賃貸住宅の除却に係る補助金交付決定変更承認通知書（第10号様式）により、その変更が適当でないと認めるときは不良木造賃貸住宅の除却に係る補助金交付決定変更不承認通知書（第11号様式）により、補助事業者に通知するものとする。

4 市長は、第1項の承認を行う場合において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。

（除却工事完了報告）

第11条 補助事業者は、補助対象事業（前条第3項の規定による交付決定の変更の承認が補助対象事業に係る除却工事が完了するまでにあったときは、当該変更後の補助対象事業）に係る除却工事が完了した日から起算して30日を経過する日又は交付決定のあった日（同条第3項の規定による交付決定の変更の承認があったときは、その承認の日）の属する年度の1月末日のいずれか早い日までに、不良木造賃貸住宅の除却に係る補助金工事完了報告書（第12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) 補助対象事業に係る工事請負契約書の写し（内訳が分かるもの）
- (2) 補助対象事業に係る経費の領収書等代金の支払の事実を証する書類の写し
- (3) 補助対象事業に係る除却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12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られた場合は、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に係る補助金交付額確定通知書（第13号様式）により補助事業者に通知するものとする。

（補助金の交付請求及び交付）

第13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、不良木造賃貸住宅の除却に係る補助金交付請求書（第14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。

（跡地利用の状況調査等）

第14条 市長は、当該不良木造賃貸住宅の跡地について、補助対象事業に係る利用計画（第10条第3項の規定による交付決定の変更の承認があったときは、当該変更後の補助対象事業に係る利用計画）に基づき利用されている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 市長は、当該不良木造賃貸住宅の跡地の利用状況等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、当該跡地の利用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15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に係る補助金交付決定取消通知書（第15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) 正当な理由なく第11条に定める日までに老朽空家木造賃貸住宅の除却に係る補助金工事完了報告書（第12号様式）を提出しないとき。
- (5) 補助事業者又は不良木造賃貸住宅の跡地について権原を有する者が不良木造賃貸住宅の跡地の利用計画書（第10条第3項の規定による交付決定の変更の承認があったときは、当該変更後の補助対象事業に係る利用計画書）に記載した内容に従った当該跡地の利用を行わないで、第3条第4号に規定する日（同号ただし書に規定する場合は、同号ただし書に規定する日）が経過したとき。
- (6) 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とき。

(補助金の返還)

第16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に係る補助金返還請求書（第16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に求めるものとする。

(補則)

第17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5月27日より施行する。

付 則（令和7年9月1日改正）

この要綱は、令和7年9月1日から施行する。

付 則（令和7年11月27日改正）

この要綱は、令和7年11月27日から施行する。

別表 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