

戸建住宅
を追加

老朽建築物等の除却費を補助します。

住みよい・安全な

まちづくりに向けて

令和3年(2021年)は
市制施行70周年です



密集住宅地区の整備について

松屋ゆうゆう広場(香里地区)



東大利アベリア公園(池田・大利地区)



萱島あやめ公園(萱島東地区)



住宅市街地総合整備事業

寝屋川地区 平成19年3月29日	重点整備地区	香里地区 昭和61年3月19日	133.0 ha	247.7 ha	256.4 ha
		池田・大利地区 昭和60年2月14日	66.0 ha		
		萱島東地区 昭和59年4月17日	48.7 ha		
	その他地区 平成19年3月29日			8.7 ha	



まちづくり推進部 住宅政策課
電話 072-824-1181(代表)
072-825-2266(直通)

香里地区 (133ヘクタール)

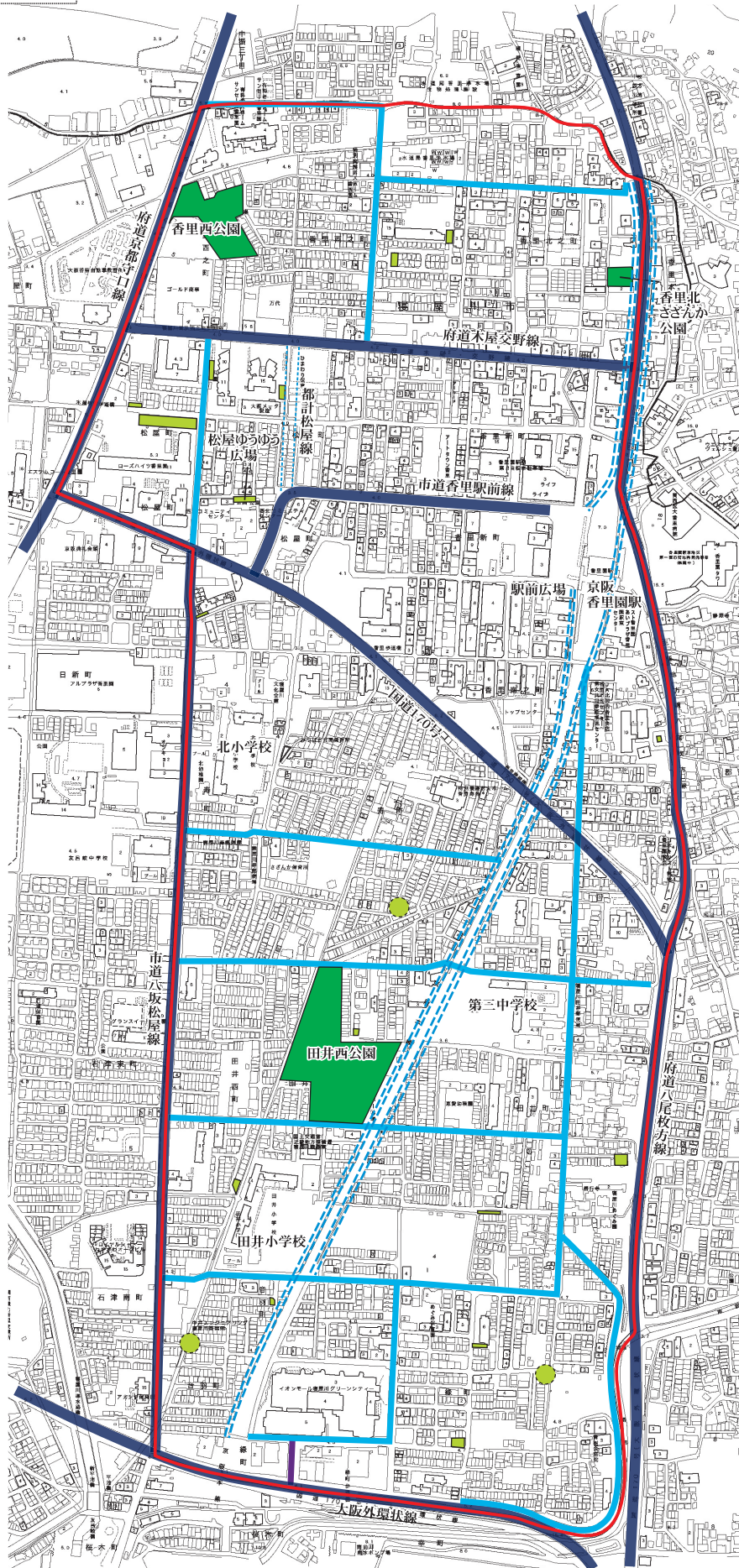
昭和61年3月19日大臣承認

まちづくり計画

- 主要生活道路 (壁面線)
- 主要生活道路
- 幹線道路
- 都市計画道路
- 都市公園
- 公園・広場
- 防災広場予定地
- 重点整備地区
防災街区整備
地区計画区域

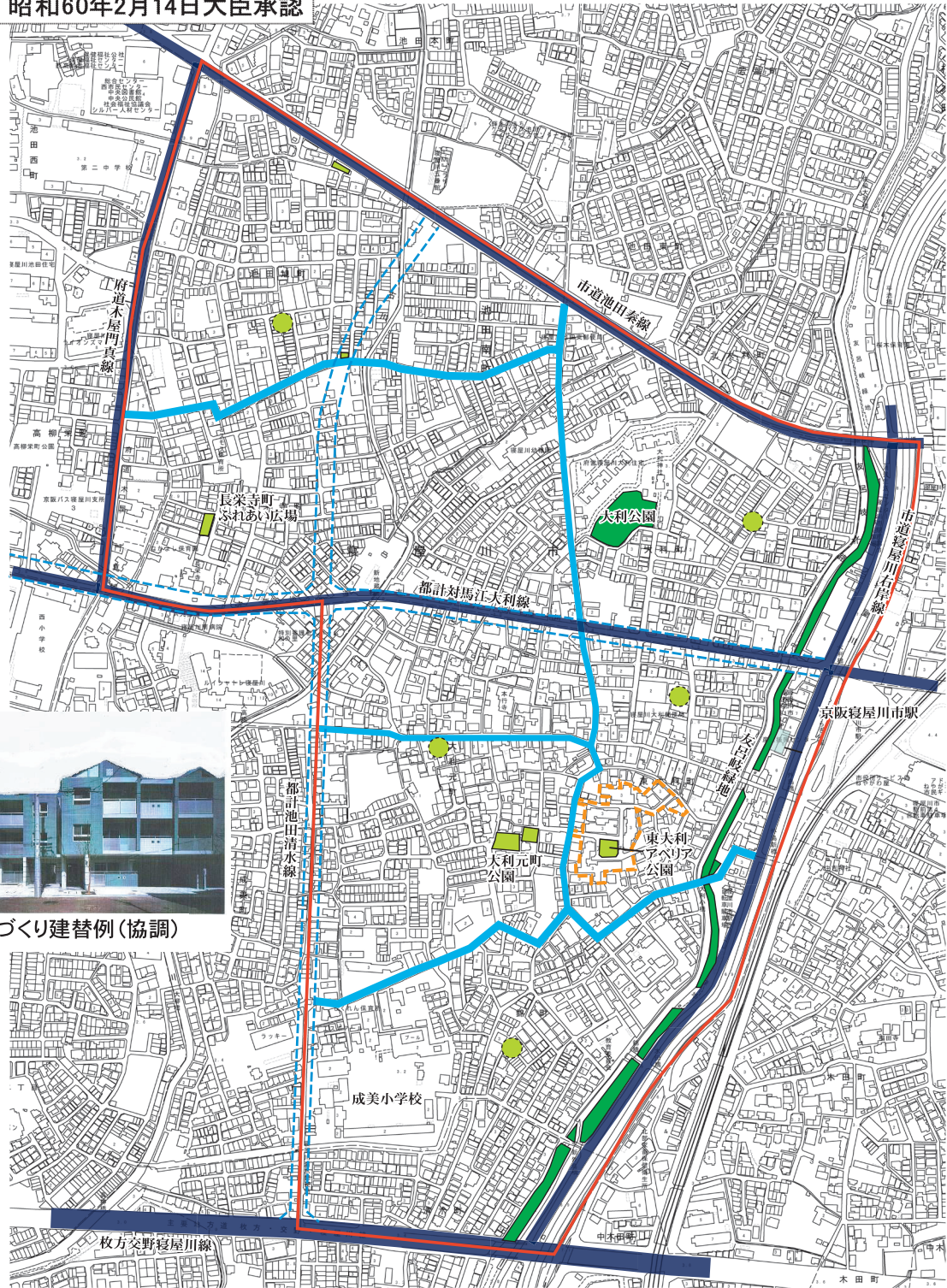


まちづくり建替例(協調)

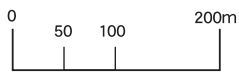










池田・大利地区 (66ヘクタール)

昭和60年2月14日大臣承認



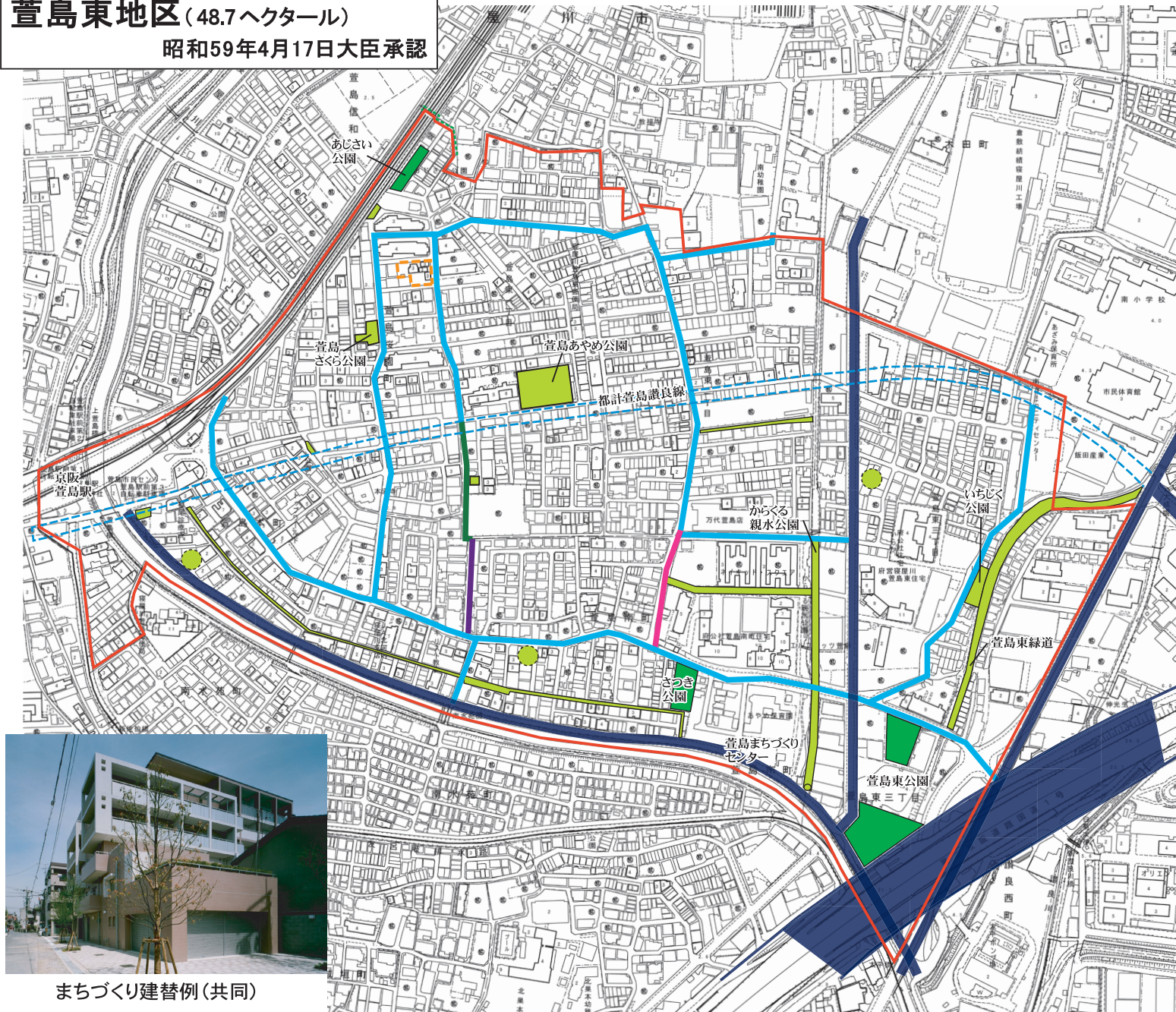
まちづくり建替例(協調)



- | | | | |
|---|-----------------|---|----------------------------|
|  | 幹線道路 |  | 公園・広場 |
|  | 都市計画道路 |  | 防災広場予定地 |
|  | 主要生活道路
(壁面線) |  | 東大利スクエアタウン |
|  | 都市公園 |  | 重点整備地区
防災街区整備
地区計画区域 |

萱島東地区 (48.7ヘクタール)

昭和59年4月17日大臣承認



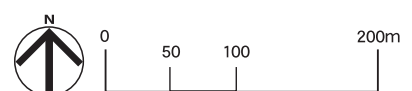
- 主要生活道路 (1号壁面線)
- 主要生活道路 (2号壁面線)
- 主要生活道路 (3号壁面線)
- 主要生活道路

- 幹線道路
- 都市計画道路

- 都市公園
- 公園・広場・緑道
- 防災広場予定地
- 萱島桜園町地区 防災街区整備事業
- 重点整備地区 防災街区整備地区計画区域

主要生活道路の壁面線の位置について

1号壁面線	主要生活道路の中心から3.35m
2号壁面線	主要生活道路の西側の境界から東側に6.7m
3号壁面線	主要生活道路の西側の境界から東側に9.2m



まちづくり建替例(共同)

寝屋川市木造住宅等建替事業補助金のあらし

要件	項目	個別建替	誘導建替	まちづくり建替		
				2人以上 (共同建替)	(協調建替)	
要件	土地所有者	1人		2人以上		
	構造	耐火構造・準耐火構造				
	用途・形式	重ね建住宅・連続住宅又は共同住宅かつ賃貸住宅				
	床面積・居室	各戸が原則として50㎡以上120㎡以下(共同部分を除く)かつ2以上の寝室を有するもの				
条件	設備	各戸が台所・水洗便所・収納設備・洗面設備及び浴室を有するもの				
	階数	—	地上階数3以上			
	敷地面積	200㎡以上	300㎡以上	300㎡以上(協調は有効空地を敷地面積の10%以上確保)		
補助対象経費	除却等費	○	○	○	○	
	建築設計費	×	○	○	○	
	共同施設整備費	空地等整備費	×	○	○	○
		供給処理施設整備費	×	×	○	○
		その他施設整備費(廊下階段等)	×	×	○	○
建替後のイメージ						

* 補助対象経費の詳細は、市長が別に定める。

共同建替え
共同・協調
建替えとは
協調建替え

複数の土地所有者等が複数の敷地を1つに統合して行う賃貸住宅の建替え

複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計に基づいて複数の敷地で行う賃貸住宅の建替え

公益財団法人 大阪府都市整備推進センターの各種支援制度のご案内

密集市街地(寝屋川市では香里、池田・大利、萱島東の各3地区)改善に向け、文化住宅等所有者等への各種支援を用意しています。各種支援を希望される方・支援の詳細内容は、ホームページをご覧ください。お気軽に都整センターまでお問い合わせください。

文化住宅等所有者等のための各種支援

文化住宅等を何とかしたいとお考えの方

建替え等相談支援

建替えに限らず、土地活用や売却等について相談をお受けします。

専門家の派遣が必要とセンターが認めた場合、その費用はセンターが負担します。(助成額には上限があります)

文化住宅等の建替えをお考えの方

建替え検討支援

建替えプランの提案を行います。

建替えプランの提案を行い、必要な場合はコンサルタントを派遣し、その費用はセンターが負担します。(助成額には上限があります)

※ 文化住宅等：古くなった文化住宅や木質アパートのような木造の共同住宅、木造の長屋、木造の重ね建て住宅
※ 令和7年度までの限定の支援です。今後、支援の内容が変更になる場合があります。

隣地統合による宅地形成をお考えの方

隣地統合支援

隣地を統合して宅地形成を行う所有者を助成します。

[助成対象]
利用困難な未接道や狭小等の隣地を取得して宅地拡大を行う土地所有者

[助成内容]
① 測量・明示費用
② 登記費用
③ 不動産所得に係る仲介手数料
④ 隣地所有者調査等に係る弁護士等の委託料

上記①～④合計の必要費のうちの1/2を、50万円を限度に助成します。
※ 公共性が高い利用を行う場合は追加の助成があります。



文化住宅等の売却をお考えの方

文化住宅等売却支援

文化住宅等の売却時の費用の一部を助成します。

[助成対象] (住宅事業者を除く)
文化住宅等を売却し、除却後の跡地を売却する土地所有者、又は文化住宅等付きで土地を売却し、購入者が除却する場合の売却を行う土地所有者

[助成内容]
売却に係る諸費用(売買手数料・登記費用・測量費用等)の一部を助成します。
《対象となる建築物》
● 文化住宅等：売却する一般文化住宅等の敷地面積当たり3,000円/㎡で90万円/件を限度に助成します。
● 特定建築物：除却により延焼防止の効果が大きくなる建物については、売却する特定建築物の敷地面積当たり5,000円/㎡で150万円/件を限度に助成します。

【問合せ先】

公益財団法人 大阪府都市整備推進センター まちづくり支援室
〒541-0053 大阪市中央区本町1丁目8番12号 オーク堺筋本町ビル5階
TEL:06(6262)7713, FAX:06(6262)7722
e-mail: omsk@toshiseibi.org
ホームページ: https://www.toshiseibi.org/



当面利用のない土地を有効活用したいとお考えの方

空き地コモンズ整備支援

広場や緑地等、地域住民のための共用スペースとして活用する際の整備費・改修費・管理費の一部を助成します。

[助成対象]
① 当面利用のない土地を地域住民のための地域の共用スペースとして利用するために整備・改修・管理する土地所有者
② 当面利用予定のない土地を借り受け、地域住民のための共用スペースとして利用するために整備・改修・管理する自治会等

[助成内容]
・土地の整備に係る費用を150万円/ヶ所を限度に助成します。
・土地に隣接する建築物を改修して一体的に利用する場合には、その改修費及び維持管理に必要な備品等費用の一部を150万円/ヶ所を限度に追加で助成します。
・管理に要する費用として年2万円/ヶ所を助成します。
なお、第三者に管理の一部を委託する場合は年10万円/ヶ所を限度に加算します。

地元自治会等のための各種支援

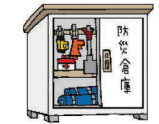
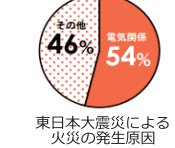
密集市街地で活動される自治会等を応援します

密集市街地 地域活動支援

密集市街地内の自治会等での「まちづくり活動」や「感震ブレーカーの設置活動」を助成します。

○ まちづくり活動
[助成対象]
会議資料の作成や専門家の派遣、調査活動等都整センターが必要と認めた活動
[助成内容]
1団体の助成期間3年間までで総額50万円を限度に助成

○ 感震ブレーカーの設置活動
[助成対象]
密集市街地内の自治会等が加入世帯の概ね5割以上の世帯へ感震ブレーカーを購入・設置すること
(※自治会エリアの範囲の設定については、都整センターにご相談ください。)
[助成内容]
購入費・設置費の金額以内で2千円/戸を限度とします。



■密集住宅地区における取組

老朽化した木造建築物が密集し、かつ道路、公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災、地震が発生した際に延焼防止、避難に必要な機能が確保されていない密集住宅地区で、快適な住環境の整備と防災性の向上を図るために、「密集住宅地区整備要綱」（旧：過密住宅地区整備要綱）を昭和59年4月1日に制定しました。

平成24年10月に、国土交通省より「地震時等に著しく危険な密集市街地」として重点的な改善が必要とされたことから、より一層、密集住宅地区を解消するため、不燃領域率40%以上及び、令和3年度から想定平均焼失率23%未満の確保を目指すこととなりました。市は、大阪府が平成26年3月に策定（令和3年3月に改定）した「大阪府密集市街地整備方針」に基づいた事業計画として「整備アクションプログラム」を策定し、地区内の道路等の整備・改善及び不燃化促進の取組を行っています。

※不燃領域率・・・市街地大火の危険性を判定するための市街地の「燃えにくさ」を示す指標で建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算定するものであり40%以上で市街地の焼失率は急激に低下するとされている。

※想定平均焼失率・・・市街地大火の危険性を判定するための「燃え広がりやすさ」を表す指標で、評価範囲内の1棟で出火があった場合、延焼がどの程度広がるかを評価する期待値を示す。

■地区計画によって、まちの不燃化を促進しています

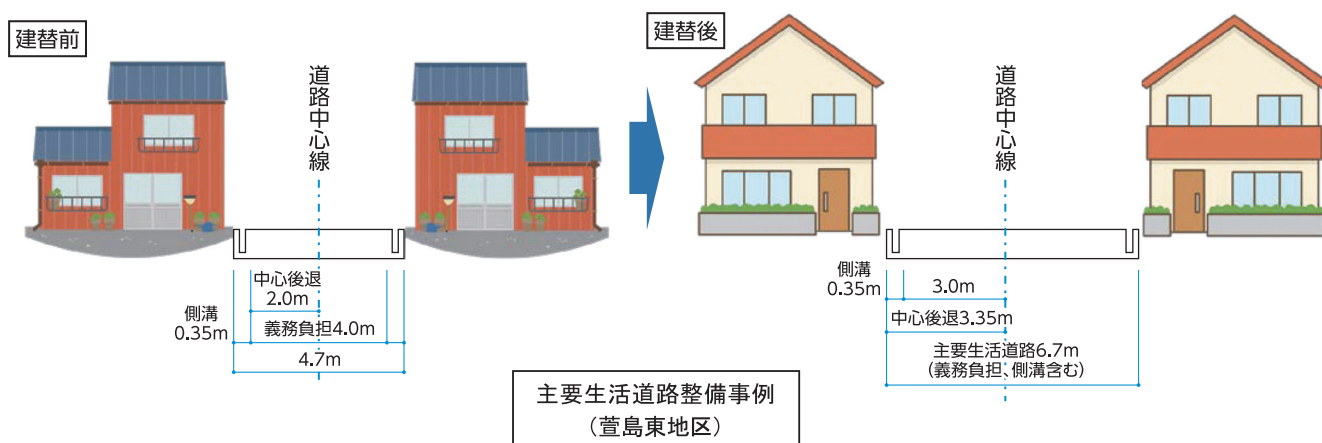
防災街区整備地区計画によって、壁面の位置の制限による主要生活道路空間の確保と、建築物の建替時に耐火建築物または準耐火建築物とすることで、地区内の不燃化を促進しております。

■主要生活道路の整備にご協力をお願いします

消防車などの緊急車両の進入や地区内の通行を円滑にするための主要な道路を主要生活道路として指定し、幅員6.7mを標準として、沿道の建物が建替えられる際に、後退して建物を建てていただくよう土地所有者の方のご協力を頂きながら、順次整備を進めています。

（主要生活道路の位置については、見開きページをご覧ください。）

道路の義務負担分（道路中心線から2m）または現状道路となっている部分を超える部分は市が買収します。



■老朽化した建築物等の除却費を補助します

密集住宅地区内の老朽化した建築物等の除却を促進するため、建物所有者へ除却費の補助を行っています。新たに、令和3年度より木造の文化住宅や長屋住宅だけでなく、木造以外の戸建住宅、住宅以外の幅広い老朽建築物等の除却に対象を拡大しましたので、ぜひご活用ください。

【補助対象建築物及び補助対象者】

- ・入居者がいない老朽化した建築物等の所有者（築後経過年数の制限あり）
- ・除却の工事は、下記のいずれかの登録を受けた解体工事業者が除却工事を行うことが条件です。
 - ① 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けている者
 - ② 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第21条第1項

【除却工事費の算定方法】

補助基本額 下記のいずれか低い金額

「除却に要する費用に2/3を乗じた金額」又は「算定基準により算出した金額」

補助対象工事 除却を行う床面積の合計（土地・家屋課税台帳兼課税帳または固定資産評価証明書に記載された床面積又は実測面積の最小面積）

限度額 1棟当たり250万円

申請前に除却した場合は補助できません。
必ず事前にご相談ください。

	算定金額	補助限度額
①	【除却工事を行う床面積100㎡未満】	500,000円
②	【除却工事を行う床面積100㎡以上～200㎡未満】	1,000,000円
③	【除却工事を行う床面積200㎡以上～300㎡未満】	1,500,000円
④	【除却工事を行う床面積300㎡以上～400㎡未満】	2,000,000円
⑤	【除却工事を行う床面積400㎡以上】	2,500,000円
※	【当該老朽建築物等が道路拡幅予定線（主要生活道路）に掛かる場合】 （①～④のみ適用）	+500,000円

【注意事項】

- (1) 補助金交付は、予算の範囲内とし、これを超える場合は補助金交付を受けることはできません。
- (2) 事業（除却工事）期間は、補助金交付申請から建物除却完了（実績報告書提出）までを当該会計年度の3月15日以内に完了する必要があります。
- (3) 主要生活道路沿道の敷地において、補助金交付を受ける場合は、事前に主要生活道路の後退（用地買収等）について、協力同意（書面等にて）が必要です。
- (4) 土地所有者と建物所有者が異なる場合は、土地所有者の同意が必要です。
- (5) 建物が共有又は区分所有の場合は、申請者以外の建物所有者の同意が必要です。
- (6) 市民税、固定資産税及び都市計画税を滞納していない者が補助対象となります。
- (7) 建設リサイクル法・特定建設実施届け等、その他関係法令規定などを遵守する必要があります。

■木造集合住宅の建替の促進

老朽化した木造集合住宅の共同建替等を促進し、あわせて道路の整備、広場の確保を図るため、一定の要件を満たす良好な建替に補助金を交付しています。（詳しくは見開きページの右側をご覧ください。）

■公園、広場、緑地の整備

地区内の公園、広場、緑地の整備を図っています。

*** 補助については一定の要件がありますので、必ず事前にご相談ください ***

創業38年の実績!!
地域密着型の総合解体企業を
目指しています。



大きな解体から小さな解体まで
適正価格で解体致します。



アスベスト調査・
除去工事後の
諸官庁への届出もお任
せ下さい。



道が細いから心配...と
いう家屋でも大丈夫です。



安心・安全・安価

☎072

833-0330

京阪工業

検索

見積無料・相談無料
お気軽にお電話下さい



<http://keihan-k.co.jp/>

総合解体工事・アスベスト除去工事



京阪工業株式会社

〒572-0084 寝屋川市香里南之町10-36

創業60年の実績と信頼の輪

賃貸事業のエキスパート

土地活用で資産向上

豊富な経験&ノウハウで安心企画

完全サポートで任せて安心

分譲住宅・建築・リフォーム・不動産全般・解体



丸信住宅株式会社

本社:寝屋川市萱島信和町14-1 電話072-822-3001~7

《ホームページ》<http://www.marushinjutaku.co.jp>

建設業と環境事業でお応えします!

北口建設工業株式会社

挨拶・誠実・丁寧・迅速をモットーに!

当社は、建設業と
各種廃棄物処理業
を営んで半世紀!



その実績とノウハウを活かし、
解体、増改築、各種廃棄物処分など、
皆様のご相談に、総合的にお応えします!

〒572-0812 寝屋川市新家1丁目8番7号

電話: 072-823-0823 (代表)

FAX: 072-823-1385

解体工事

寝屋川・守口・北摂エリアで
解体業者をお探しなら

安心
安全
親切

岩元興業

岩元興業は工事保険に加入し、産廃
処理法に基づき、適切な処理をして
います。

にお任せください!

まずは、無料見積をご依頼ください。



〒570-0014 大阪府守口市藤田町2丁目6-2-203

大阪府知事許可(登録-二十四)第六五八号

岩元興業

TEL: 06-4977-5473

FAX: 06-4977-5473

携帯: 080-1524-4868

このパンフレットは、広告主様の協賛により作成しています。

問合せ: 寝屋川市まちづくり推進部 住宅政策課

電話 072-824-1181(代表)

072-825-2266(直通)

e-mail: jutaku@city.neyagawa.osaka.jp

令和3年8月3,000部 作成