

夫

門真市木造賃貸住宅等建替事業助成金







門真市の地勢

本市は大阪府の北東部にあり、市域は東西 4.9 キロメートル、南北 4.3 キロメートルで、面積は 12.28 平方キロメートルです。もともと穀倉地帯で、よく知られている河内蓮根が特産物でしたが、宅地造成により農村地帯から産業都市へと移行し現在は東大阪工業地帯の重要な位置を占めています。

また、通勤通学の足として、北部を京阪電車が走り、市内に西三荘・門真市・古川橋・大和田・萱島駅、南部には、地下鉄長堀鶴見緑地線の門真南駅、西部には、大阪モノレール門真市駅と狭い市域に7つの駅があり、主要道路には、京阪・近鉄のバス網があります。

幹線道路としては、中央部を東西に国道 163 号が横断、 西部を南北に府道大阪中央環状線や近畿自動車道が縦断して います。平成 22 年には第二京阪道路が全線開通し、門真市の 産業発展に大きな役割を果たしています。

本市周辺は淀川低湿地帯と呼ばれ、たえず水害に見舞われてきました。しかし、さまざまな工夫と努力でこれを克服し現在も茨田堤や段蔵など水と戦ってきた努力の跡が門真市内に数多く見られます。



市の花・さつき



もの木・楠(クスノキ)



密集住宅市街地の成り立ち



昭和39年



平成7年

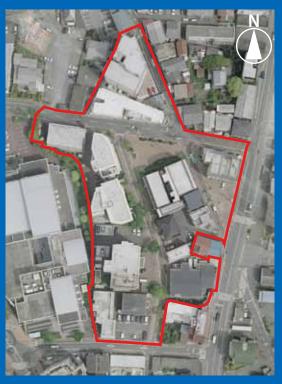
昭和 39 年当時の京阪古川橋駅周辺は駅周辺に市街地が見られるものの、石原町付近は田園風景がひろがる地域でありました。その後、約 10 年間にわたって大阪都市圏への人口流入の受け皿として、道路など基盤が未整備のまま大量の文化住宅、長屋住宅、店舗併用住宅等が建設され、密集住宅市街地が形成されました。

密集住宅市街地の解消に向けて

密集住宅市街地の解消に向けて門真市では住宅市街地総合整備事業を行っています。住宅市街地総合整備事業とは密集 住宅市街地において、居住環境の整備、老朽建築物等の建替えの促進等を行い、災害に強いまちをつくる事業です。



末広南地区 整備前



末広南地区 整備後

門真市における住宅市街地総合整備事業



門真市は、国道 163 号線より北側にある密集住宅市街地区域(461 ヘクタール)を「門真市北部地区」として昭和 59 年 11 月に「住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)」整備計画の大臣承認を受け事業の推進を行っています。門真市木造賃貸住宅等建替事業助成金の交付対象地区はこの「門真市北部地区」内になります。

門真市木造賃貸住宅等建替事業助成金について

門真市北部地区は、木造の文化住宅、長屋住宅、アパートなどが多く建ち並んでい ます。

これらの木造賃貸住宅は、高度成長期の昭和30年代後半から昭和40年代前半に かけて建築され、今では年数の経過とともに老朽化が著しく、空家も増加しています。 また、道路が狭小であるため消防車など緊急車両が通行しにくく、火災が拡大して いくことが懸念されています。

そのため、木造賃貸住宅の耐火建築物への建替を支援する門真市木造賃貸住宅等建 替事業助成金交付要綱を制定しました。

助成金を導入したまちづくり建替の事例(本町地区)

1. 目的

住宅市街地総合整備事業の一環として、木造賃貸住宅の耐火建築物への建替を促進 し、密集市街地の快適な住環境の整備を図ることを目的としています。

2. 対象者

土地所有者、建物所有者

3. 対象地域

門真市北部地区(国道 163 号北側)

※原則として都市計画法第8条第1号に規定する工業地域は対象外

4. 対象規模

敷地面積が200㎡以上の共同住宅(賃貸及び分譲)

※誘導建替事業、まちづくり建替事業は敷地面積300㎡以上が対象 戸建て住宅は対象外になります。

5. 事前協議

建替事業を行う年度の前年度8月末までに事前協議書を提出していただき、市予算 の範囲内で助成金の確保を行います。

6. 助成対象事業の種類

①個別建替事業

1名の土地所有者が単独で要綱記載の条件を満たした建物に建替えることで、除却工事費、建築設計費の一部を助成します。

②誘導建替事業

1 名もしくは複数の土地所有者が要綱記載の条件を満たした建物に建替えることで、除却工事費、建築設計費、外構工事費の一部を助成します。

③まちづくり建替事業

複数の土地所有者が要綱記載の条件を満たした共同建替もしくは協調建替えによる建物に建替えることで、除却工事費、建築設計費、外構工事費、共用部の工事費の一部を助成します。

- 7. 事前協議に必要な書類
 - ①門真市木造賃貸住宅等建替事業計画事前協議書
 - ②印鑑証明書 原本
 - ③委任状
 - 4位置図
 - ⑤外構図(配置図)
 - ⑥敷地求積図
 - ⑦各階平面図
 - ⑧床面積求積図
 - ⑨公営住宅法に基づく面積表
 - 10立面図
 - ⑪改造計画図
 - 迎現況写真
 - ⑬土地登記簿謄本 原本
 - ※区画整理事業の換地処分前は仮換地証明(図面含む) の原本



建 替 事 業 の 流 れ

建替相談

どのような建替を考えておられるか、あらかじめ市とご相談ください。 また、隣接地との共同建替や協調建替もご検討ください。

建替意志の決定

建替計画の事前協議

市と建替計画の事前協議を行ってください。 8月末までに事前協議書を提出していただければ、翌年度に市予算の 範囲内で助成を行います。

助成金の交付申請

助成金の交付申請をしていただき、申請書の審査を市が行います。 審査後に助成金の交付決定を行います。

除却工事

建築設計

建築工事

建替形態によって外構工事費や共用部の工事費の助成があります。

建替完了

建替事業の完了実績報告をしていただき、助成金の交付を行います。

【注意】業者との設計契約および工事契約は必ず助成金の交付決定後に 行ってください。 門真市木造賃貸住宅等建替事業助成金

お問い合わせ先 門真市役所 まちづくり部 地域整備課 大阪府門真市中町 1番 1号 電話 06-6902-1231

