

令和5年度 神戸市密集市街地建物除却事業補助金申請の手引き

■トピックス ～令和5年度から変更となる点～

1. 補助対象の区域に、兵庫区の下三条町の一部を追加しました。
2. 補助金額のうち、床面積の合計に乗じる基準額を28,000円としました。
3. 交付申請書に添付する見積書は、1業者のみでも可としました。



神戸市では、「密集市街地再生方針（平成23年3月策定）」に基づき、地震時などの火災が広範囲に燃え広がるおそれのある「密集市街地再生優先地区（灘北西部、兵庫北部、長田南部、東垂水）」において、「燃え広がりにくいまちづくり」を推進しています。

その取組みの一つとして、広範囲に燃え広がる危険性を解消するため、老朽住宅の解体に対する補助を実施しています。

<対象区域> (別図のとおり)

- 灘北西部** 灘区 灘区赤坂通1～5丁目、天城通1～3丁目、上野通2丁目～6丁目
国玉通1丁目の一部、2～4丁目、倉石通1丁目、五毛通2丁目、水道筋2丁目、3丁目の各一部
中原通1丁目、畑原通1～3丁目、5丁目、福住通1～3丁目、薬師通2～3丁目
- 兵庫北部** 兵庫区 石井町1～6丁目、神田町、菊水町4～5丁目、7～9丁目、10丁目の一部、熊野町2～5丁目
山王町1～2丁目、下三条町の一部、大同町1～5丁目、千鳥町1～2丁目
都由乃町1～2丁目、氷室町1丁目の一部、2丁目、鶴越町、湊川町8～9丁目、10丁目の一部
湊山町、矢部町、雪御所町、夢野町3～4丁目
- 長田南部** 長田区 腕塚町7～8丁目、久保町3～4丁目、7～10丁目
駒ヶ林町1～2丁目、3～5丁目の各一部、6丁目、庄田町2～4丁目
二葉町2～4丁目、8～10丁目
- 東垂水** 垂水区 泉が丘2～3丁目、4丁目の一部、5丁目、城が山4丁目の一部、5丁目、東垂水2丁目
山手2～6丁目、7丁目の一部

<対象者> 老朽建築物の所有者、他の所有者から同意等を得た代表の所有者等

- <補助金額> ①、②、③のうち最も低い額
①老朽建築物の除却に要する費用の額の2/3
②基準額（28,000円）に床面積の合計を乗じた額の2/3
③補助の上限 戸建形式等：128万円、集合形式等：256万円

<申請期間> 令和5年度の申請期間は、令和5年2月20日から令和5年12月28日まで
※予算が無くなり次第終了します。

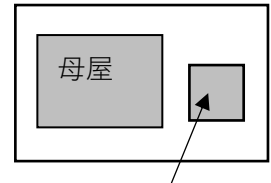
<主な要件>

- ・所有者が複数もしくは、相続により複数の者が所有権を有する場合、申請者は、他の建築物所有者から除却に対して同意を得ていること。
 - ・原則として申請者が土地内に所有するすべての建築物を除却すること。
 - ・補助対象建築物は、昭和56年5月31日以前に着工された**木造建築物**であること。
 - ・長屋の一部除却についてはご相談ください。
 - ・当該補助事業を活用して除却した土地に新たに建築する場合は、事業が完了した年度の年度末から10年間は、準耐火建築物又は耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止性能を有する建築物とすること。
 - ・補助事業者及び土地所有者は、老朽建築物除却後の敷地について、適正な維持管理に取り組むこと。
 - ・補助対象建築物が他の制度に基づく補助金の交付及び公共事業による補償を受けていないこと。
 - ・解体除却について、同種の補助事業と重複していないこと。
- ※条件を満たす場合、不燃化促進事業（新築補助）の申請が可能です。

<除却する建物の取り扱い>

【除却しなければならないもの】

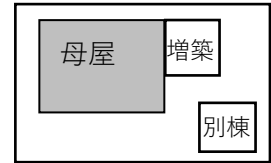
- ・ 一体利用していた土地内にある建築物等は倉庫や離れ等も含めて全て除却すること。
- ・ 門及び塀も除却すること（ただし、除却により周囲に危険が生じるものを除く）
- ・ 長屋の一部解体の場合は隣家と共有する柱・壁等は除却対象から除く



土地内の倉庫や離れ等も除却

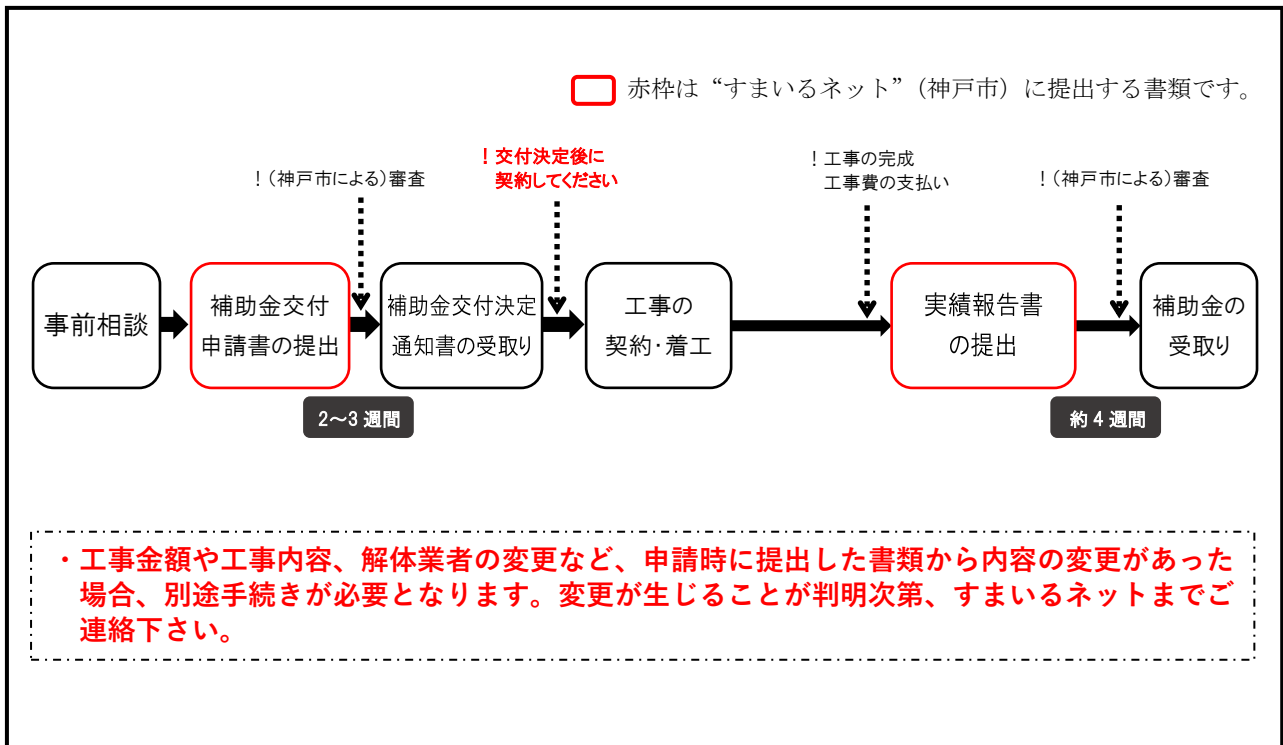
【補助対象外となるもの】

- ・ 増築部分が昭和 56 年以降に建てられた場合、増築部分は補助対象外（ただし、補助対象外範囲についても除却すること）
- ・ 別棟が昭和 56 年以降に建てられた場合、別棟部分は補助対象外（ただし、補助対象外範囲についても除却すること）



昭和 56 年以降に建てられた部分については補助対象外

<手続きの流れ>



全体の留意点

- ・ 一部の書類を除き申請者の押印は不要です。（様式に“印”の記載がなければ不要）
- ・ 書類へ押印する場合は全て同一の印鑑を使用してください。
- ・ 補助対象建築物の所在地は地番で明記ください。
- ・ 契約は交付決定日以降に行ってください。令和 5 年 2 月 20 日～4 月 2 日に申請いただいた場合は、交付決定は 4 月 3 日以降となりますのでご注意ください。

事前相談の留意点

- ・ 予算がなくなり次第、申請受付を終了するため、予算の有無について確認をしてください。
- ・ 除却する建物の権利関係によって申請に必要な書類が異なる場合があるため、事前相談時に確認をしてください。

<補助金交付申請に必要な書類>

- (1) 補助金交付申請書【様式第1号】(補助金の受け取りを他の者に委任する場合は様式第1号の2)
- (2) 位置図(住宅地図又は1/2500程度の地形図等に申請地を記載したもの)
 - ・前面道路(通路)や建物周辺状況が分かるもの
 - ・敷地形状を明示すること(位置図と配置図の形状の整合を図ること)
- (3) 配置図、(1/100程度で敷地と建物の位置や形状、道路との関係等が記載されたもの)
 - ・敷地の境界線(赤字)、建築物の位置、道路を記入すること。
- (4) 現況写真
 - ・前面道路(通路)、建物外観及び周辺状況がわかるもの
- (5) 公図(発行から3か月以内のもの)
 - ・公図は電子交付ではなく、**法務局で交付されたもの**。写しの提出でも可。
 - ・公図に申請敷地を赤字で記載すること
- (6) 建物の登記事項証明書(所有者、建築年次、延べ面積が分かるもの)(発行から3か月以内のもの)
 - ・登記簿は電子交付ではなく、**法務局で交付されたもの**。写しの提出でも可。
 - ・建物の登記事項証明書で延べ面積(床面積の合計)が不明な場合等は、追加書類として家屋の課税台帳登録事項証明書または平面図及び求積図を必ず提出すること。
 - ・(1)の申請書に記載の住所と登記上の住所が異なる場合は関連を証する書面を添付すること。
- (7) 平面図、求積図(必要な場合のみ)
 - ・平面図及び求積図は、登記事項証明書又は固定資産評価証明書から現況延床面積が確認できる場合は提出しなくてもよい。ただし、一部木造以外の構造がある場合や昭和56年6月1日以降に増築した場合は提出すること。
 - ・平面図には寸法を記載すること。
 - ・求積図の延べ面積は見積書の対象面積と整合させること。
- (8) 土地の登記事項証明書(所有者が分かるもの)(発行から3か月以内のもの)
 - ・登記簿は電子交付ではなく、**法務局で交付されたもの**。写しの提出でも可。
 - ・(1)の申請書に記載の住所と登記上の住所が異なる場合は関連を証する書面を添付すること。
- (9) 業者の見積書の写し
見積もり書を作成した業者の建設業許可(写)もしくは解体工事業の登録(写)
 - ・見積書には日付及び工事業者の押印が必要。(社員の印は認めない)
 - ・申請時点で有効期限内のもの。
 - ・解体物件の地番か住所を見積書に記載すること。

今年度から一業者でも可としました

※建設業許可は「土木」「建築」「解体」いずれかの工事の種類であること。

※解体工事業の登録は兵庫県知事に認可を受けているものであること。
- (10) 共有名義人の解体同意書【参考様式】
 - ・建築物の登記名義人(所有者)複数の場合は、要綱第3条の代表の所有者が他の名義人から予め同意等を得て、同意書等を提出すること。
 - ・同意者の押印が必要。
- (11) 誓約書①【参考様式】(次の場合のみ)
 - ・建築物の登記名義人は死亡しているが相続登記等を行っていない場合は、申請者が相続人であること等の誓約が必要。申請者が相続人であることを証する書類を添付すること。
 - ・売買により建築物を取得したが所有権移転登記を行っていない場合は、誓約書と売買契約書及び領収書(契約金額の全額分)の写しを提出すること。
 - ・長屋の一部を除却する場合は、トラブルがあった場合は申請者が対処する旨の誓約書及び隣接建物所有者の解体除却に関する(15)の同意書を提出すること。

(12) 誓約書② 【参考様式】（土地と建物の所有者が異なる場合のみ）

- ・土地と建物の所有者が異なる場合において、「解体除却後の土地に新たに建築する場合は準耐火建築物又は耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止性能を有する建築物とすること」等について土地所有者に伝え、承諾を得たことの誓約が必要

(13) 委任状 【参考様式】

- ・補助申請等の手続きを申請者以外の者に代行させる場合に必要。
- ・申請者及び受任者の押印が必要。

(14) 隣接建築物所有者の解体同意書（※建物が隣接建物と接している場合）【参考様式】

- ・隣接建物と接した建物を解体する場合は、隣接建物所有者から除却等に対する同意書が必要。
- ・隣接建物所有者であることを証する書類（登記事項証明書等）を添付。また、隣接建物所有者の押印が必要。

(15) 身分証明書の写し

- ・身分証明書は、有効期限内のもので、氏名が記載された面のみで可。白黒コピーでも可。
- ・(13) を提出する場合は、受任者の身分証明書の写しでもよい。
- ・申請者が法人の場合は、①代表者個人の身分証明書の写し、②(13) の委任状と受任者の身分証明書の写し、のいずれかを提出する。
※身分証明書の例：運転免許証、健康保険被保険者証、年金手帳、社員証、マイナンバーカード、パスポート、住民基本台帳カード、宅地建物取引士証、特別永住者証明書 など
※提出された身分証明書の写しは、確認後に神戸市で処分します。

補助金交付申請時の留意点

- ・必要な全ての申請書類が揃った時点で正式な受付となります。ただし、登記事項証明書など発行から3か月以内と指定されている書類については、仮受付（※）を行った場合、その時点で3か月以内であれば可とします。
※仮受付：申請書類が一式揃っているが修正等が必要であり、書類は一旦窓口でお預かりする場合はいいます。なお、仮受付後に所有者等の変更があった場合は関係する書類の再提出又は再申請が必要です。
- ・交付決定日より前に工事契約及び補助事業工事を実施した場合は、補助金を交付することが出来ません。
- ・床面積が80㎡以上の場合実績報告時に建設リサイクル法第10条1項の規定に基づく届け出の写しの提出が必要ですので、工事着手日の7日前までに環境局に届け出をしてください。

交付申請時の内容から変更があった場合

- ・工事金額や工事内容、解体業者の変更など、申請時に提出した書類から内容の変更があった場合、別途手続きが必要となります。変更が生じることが判明次第、すまいるネットまでご連絡下さい。

<実績報告書に必要な書類>

(1) 実績報告書 【様式第8号】

(2) 工事請負契約書、領収書等の写し、又は補助事業者が当該除却工事を請け負った業者に支払ったことを証する書類の写し

- ・日付及び工事業者の押印が必要
- ・工事注文書で対応する場合は、請書と合わせてご提出ください。
- ・支払ったことを証する書面の写しとは、振込明細書などを言います。
- ・受領委任した場合は、残りの工事費を支払ったことが分かる領収書等の写しを提出してください。
- ・領収書の名義と補助金受領者の名前は一致させてください。

(3) 事業が完了したことが判明できる写真

- ・更地の全景がわかるもの2～3枚。

(4) 建物滅失証明書の写し (①か②のいずれか)

- ①法務局が除却を証明するもの。(登記完了証(目的 滅失)、全部事項証明書(取り壊し))
- ②法務局に申請する「建物取毀証明書」又は「建物滅失証明書」の写しのいずれか。
 - ・証明書は電子交付ではなく、法務局で交付されたもの。写しの提出でも可。

(5) 建設リサイクル法(建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律)第10条第1項の規定に基づく届出書の写し(該当しない場合不要)

- ・床面積が80㎡以上の場合は工事着手日の7日前までに届出の提出が必要です。
- ・リサイクル届の届出者・元請人が、除却事業の申請者・見積もり者と相違ないようにしてください。

(6) 振込先口座変更届【参考様式】

- ・補助金交付申請書に記載していた振込先口座に変更がある場合は提出してください。

実績報告時の留意点

- ・不備のない実績報告を事業終了後15日以内または交付決定通知日の属する年度の3月31日まで(令和6年は3月30日まで)のいずれか早い日までに提出してください。
- ・令和6年3月に実績報告を提出する場合は、事業終了前であっても3月18日までにすまいるネットに書類チェックを必ず受けてください。
- ・工事金額や工事内容、解体工事事業者の変更など、補助申請時に提出した書類から内容の変更があった場合、別途手続きが必要となります。変更が生じることが判明次第、すまいるネットまでご連絡下さい。

その他留意事項

- ・この手引きに記載する書類以外の書類の提出を求める場合があります。
- ・申請された書類及び補助事業の内容に虚偽等が発覚した等の場合は、補助金の交付決定の取り消し又は補助金の返還を行う場合があります。
- ・工事の中止など、実績の報告が出来ない場合は、中止(廃止)申請書の提出が必要です。

★補助を受けた土地での注意点★

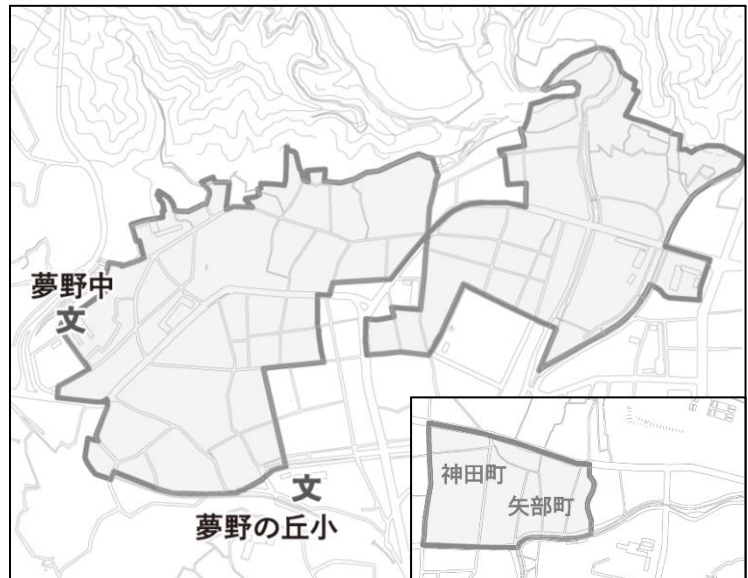
- ・当該補助事業を活用して除却した建物があった土地(1筆の土地に複数の建築敷地がある場合は除却した部分の土地)に新たに建築する場合は、事業が完了した年度の年度末から10年間は、準耐火建築物又は耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止性能を有する建築物とすること。
- ・補助事業者及び土地所有者は、老朽建築物除却後の敷地について、適正な維持管理に取り組むこと。
- ・除却後の土地の所有権を移転する場合、又は貸す場合は、相手方に対して、参考様式「建築に関する重要事項」を渡すことなどにより、その内容を説明すること。

※交付決定通知を郵送する際に参考様式「建築に関する重要事項」を同封していただきます。土地所有者はご自身で保管してください。土地所有者以外の方は土地所有者に渡してください。

【参考】対象区域図



灘北西部地区



兵庫北部地区



長田南部地区



東垂水地区

◎この手引きに記載する要綱、様式は下記の神戸市ホームページよりダウンロードできます。

https://www.city.kobe.lg.jp/a96653/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/misshu/tatemono_jokyaku.html

[密集市街地 建物除却事業 申請に関するお問い合わせ]

神戸市すまいの安心支援センター「すまいるネット」

TEL:078-647-9933

午前10時～午後5時まで (水曜・日曜・祝日定休)