

# 令和2年度第1回茨木市空家等対策協議会

## — 会議次第 —

◆ 日 時 令和2年7月31日（金） 午後1時～3時

◆ 場 所 茨木市役所南館10階 大会議室

◆ 次 第

○開会

○委員紹介

○議事（案件）

（1）会長選出、会議の公開・非公開の決定

（2）令和2年度空家活用提案事業の実施について

（3）特定空家等に対する取組状況について

○閉会

茨木市空家等対策協議会委員名簿

(委員)

区分	分野	氏名	職・経歴
学識経験者等	住宅	吉田 友彦	立命館大学政策科学部教授
	建築	井上 えり子	京都女子大学家政学部教授
	文化	井上 典子	追手門学院大学地域創造学部教授
	法務	入江 寛	入江 寛法律事務所（弁護士）
	建築	神保 勲	(株)神保塗装代表取締役（一級建築士）
	不動産	大脇 久徳	(株)富士商会代表取締役
市議会議員		上田 光夫	建設常任委員会委員長
		稲葉 通宣	建設常任委員会副委員長
市民		富澤 秀雄	
		西谷 友香里	



## 令和2年度空家活用提案事業の実施について

### 1 事業目的について

空家の活用事例を広く発信することにより、空家所有者や活用希望者の意欲を向上させ、空家活用の普及・促進を図る。

### 2 昨年度の応募内容

応募提案	空家等	申請者	所有	採択
北部地域の宿泊施設	空家（戸建て）	所有者	自己所有	
歴史民俗資料館	空家（長屋）	所有者	自己所有	
パン教室、パン販売	空店舗の一部	利活用者	賃借	○

・応募等の状況から見てきたこと

- ▶ 空家活用よりも事業支援の側面が強い。
- ▶ 活用セミナーの参加状況や空家バンクの登録数から、所有者より空家を探している利活用希望者が多い。

### 3 令和2年度実施に向けた応募要領、審査要領の見直し

項目	昨年度	ご意見等	今年度の方針
事業趣旨	地域貢献や地域課題の解決につながるような空家活用を支援	この条件で募集した以上地域おこしや地域に寄与するかをみていくべきではないか。	地域に開かれた活用方法を支援
空家等の定義	空家 人が住んでいない一戸建ての住宅 空室 共同住宅などで人が住んでいない住戸 空店舗 使われていない店舗	空家等の定義があいまいではないか。 全体的に活用されている建物の一部に対して補助するのはどうか。	次の要件を追加 ・利用スペースが独立している。
空家となっている期間	（規定なし） 現に居住その他の使用がなされていないもの	短期間使用されていないものを空家というのか。	1年間以上居住その他の使用がなされていないもの

項目	昨年度	ご意見等	今年度の方針
空家所有者と利活用者	(規定なし)	空家所有者と利活用者が同じ場合、補助が個人の資産価値向上につながるおそれもあり、評価が難しい。	所有者による申請は不可
耐火性、耐震性、老朽化	(規定なし)	ある程度建物を建築基準法等に適応させた上で内容を審議すべきではないか。	現行通り 〔関係法令等への適合性については、申請者側で確認した上で申請していただき、適合していない場合は申請を認めていない。〕
	昭和56年5月31日以前に着工された建築物については、耐震改修を行う等、耐震性に配慮すること	耐震性や老朽度合いも評価項目に入れるべきではないか。	現行通り 〔耐震性については、耐震性向上のために補助金を上乘せする対応をしている。〕
二次審査 (プレゼンテーション)	プレゼンテーション 10分、質疑応答 10分	時間が短いのではないか。	プレゼンテーション 15分、 質疑応答 15分

令和元年度

# 茨木市空家活用提案事業 応募要領

1	事業趣旨	1
2	募集概要	1
3	採択数	1
4	応募条件	2
5	選考について	3
6	応募について	5
7	補助金について	7
8	その他	9
9	問合せ窓口	9

## 1 事業趣旨

茨木市の空家数は、平成 25 年の住宅・土地統計調査によると約 1 万 2 千戸、空家率は 9.7% となっています。全国の 13.5% や大阪府の 14.8% と比べ低い割合ですが、建物を使用する予定はないが活用の仕方がわからない、賃貸したいが借り手が見つからない等、様々な事情により使用できるにもかかわらず空家状態となっている建物が多く見られます。

そこで、本市では、地域貢献や地域課題の解決につながるような空家活用を支援するため、空家や空室、空店舗（以下「空家等」という。）の活用モデルとなる事業に対し、その経費の一部を補助することにより空家活用を促進し、地域の課題解決や魅力向上につなげることを目的として、空家活用提案事業を実施します。

**空家等の定義** ※この事業では、次の三つをあわせて「空家等」と呼びます。

空家（あきや）： 人が住んでいない一戸建ての住宅

空室（あきしつ）： 共同住宅などで人が住んでいない住戸

空店舗（あきてんぼ）：使われていない店舗

### 地域貢献や地域課題の解決につながる空家活用の例

交流（自治会の集会所、地域の交流スペース）

福祉（地域福祉の活動拠点、高齢者の活動施設・趣味活動等交流の場）

子育て（子育て支援施設、小規模保育、学童保育、こども食堂）

商業（チャレンジショップ、コ・ワーキングスペース、コミュニティカフェ）

その他（地域と大学が連携した活動拠点、文化芸術のまちづくり拠点） など

## 2 募集概要

申請者が自ら探した空家等又は茨木市空き家バンク等を介してマッチングした空家等で行おうとしている「空家活用モデル事業の提案」を募集します。

審査で採択された提案について、事業を実現するための初期整備費用を一部補助します。

## 3 採択数

若干数（予算の範囲内で採択）

ただし、審査の結果、該当なしとすることがあります。

## 4 応募条件

### (1) 対象

- ・ **地域貢献につながる空家活用のモデルであること**

地域の課題解決や魅力向上等、地域貢献につながる空家活用のモデル事例を創出すること

- ・ **家主や利活用者による自主的な取組であること**

提案事業により行われる活用が、家主や利活用者によって、自主的、自立的及び継続的に  
行われること

### (2) 応募資格

地域貢献の目的を持って自主的に空家等を活用しようとするもので、次のいずれにも該当  
する団体又は個人を対象とします。

- (ア) 5年以上継続して事業を実施する意思があること
- (イ) 事業実施に必要な体制及び能力を有していること
- (ウ) 政治、宗教活動を行わないこと
- (エ) 市税の滞納がないこと
- (オ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員及び暴力団と密接な関係にある者でないこと

### (3) 対象物件

提案事業の対象となる空家等は、次のいずれにも該当するものとします。

- (ア) 本市の区域内に存し、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
- (イ) 一戸建ての住宅、長屋住宅、共同住宅及び寄宿舍（住宅以外の用途を兼ねるものを含む。）並びに店舗に該当するものであること
- (ウ) 原則として、建築基準法第6条第1項の確認を受けて建築されたものであること
- (エ) 国又は地方公共団体が所有又は管理するものでないこと
- (オ) 本補助金の交付の対象となる工事等（以下「補助対象工事等」という。）に、現に着手していないこと
- (カ) 補助対象工事等と同一箇所の工事に対して、国又は地方公共団体からの補助金等の交付を受けていないこと

### (4) その他の条件

- ・ 事業の実施について、建物所有者及び土地所有者の了解を得ていること

- ・周辺環境に十分配慮し、良好な近隣関係を損なわないよう努めること
- ・関係する法令等を遵守し、関係機関からの指導及び助言について適切に対応すること
- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物については、耐震改修を行う等、耐震性に配慮すること
- ・ホームページ、ブログ、ソーシャルネットワークサービス、チラシ等を用い、事業進捗や活動状況等を継続的に情報発信すること
- ・茨木市空家活用支援補助要綱に基づく補助金の交付を受けた事業であることを表示すること
- ・茨木市ホームページ、広報等において事例として紹介することについて、建物所有者及び土地所有者の了解を得ていること
- ・本市及び関係機関の取材等に協力すること

## 5 選考について

### (1) スケジュール

以下のスケジュールで提案事業の募集及び選定を行います。

審査の結果、採択された団体等は、交付決定通知書を受け取った後から工事等に着手することができます。

年度	年月	スケジュール
令和元年度	7月	応募要領・応募用紙をホームページにて掲載 事前相談受付 ～9月20日(金)
	9月	応募受付 9月2日(月)～9月30日(月) (郵送の場合は9月30日必着)
	10月	一次審査(書類審査) 一次審査結果の通知
	11月	プレゼンテーション及び二次審査 提案事業の選定 二次審査結果の通知 補助金交付申請手続、交付決定通知
	12月	補助対象工事等の実施
	3月	補助対象工事等完了※ 実績報告 補助金交付
令和2年度	4月	事業開始
	(未定)	事業報告

※工事内容によっては工期を延長することができます。

## (2) 審査方法

書類審査（一次審査）、プレゼンテーションを踏まえ、二次審査を行います。審査は、学識経験者、専門家等で構成する審査委員会が行います。

なお、プレゼンテーションは、一次審査通過者を対象として行います。プレゼンテーションの時間は、約 20 分（発表 10 分、質疑応答 10 分）を予定しており、方法については、後日、一次審査通過者に通知します。

## (3) 審査基準

以下の観点において総合的に判断します。全ての観点を備える必要はありませんが、観点到に沿った提案であることが評価されます。

観 点	内 容
適格性	<ul style="list-style-type: none"><li>・応募資格を満たした団体等かどうか。</li><li>・事業を実施するのにふさわしい物件（立地・安全性等）であるか。</li></ul>
公益性	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域の課題解決や魅力向上等、地域貢献に寄与する事業かどうか。</li><li>・地域や市民の方に事業を広く周知する方法が検討されているか。</li></ul>
実現性・継続性	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業を5年以上継続して適正に遂行できる体制かどうか。</li><li>・予算案と事業内容の整合性が取れているか。</li><li>・収支計画が妥当かどうか。</li></ul>
先進性・発展性	<ul style="list-style-type: none"><li>・先進的な活用提案となっているか。</li><li>・今後の発展が期待できるか。</li></ul>

## 6 応募について

### (1) 申請書類

以下の申請書類を作成し、ご提出ください。申請書類は居住政策課の窓口で配布しているほか、茨木市ホームページからダウンロードしていただけます。

様式	書類名	内容
様式-1	表紙	代表者名、タイトル、主な活用方法等
様式-2	申請者について	応募者、メンバー、活動実績等
様式-3	事業企画提案書	事業の目的、活用方法、管理・運営体制、収支計画等
様式-4	改修内容等	空家等の概要、位置図、見取り図、写真、改修内容、スケジュール
様式-5	見積書	初期整備に係る見積
様式-6	同意書	物件の所有者の同意書
その他	その他市長が必要と定める書類	

### (2) 応募方法

#### ①事前相談

応募前に必ず、事前相談にお越しくください（要予約）。

期間：令和元年9月20日（金）まで（土・日・祝は除く）

受付時間：午前9時～12時、午後1時～5時

予約：電話

#### ②応募受付

期間：令和元年9月2日（月）から9月30日（月）まで（土・日・祝は除く）

受付時間：午前9時～12時、午後1時～5時

予約：持参の場合は、電話で来室日時をご予約ください。

担当者：中村

#### ③提出部数

10部

#### ④提出方法

持参又は郵送

申請に必要とされる書類一式をそろえた上で、応募期限内に下記までご持参いただくか、郵送でご提出ください（郵送の場合は9月30日（月）必着）。

電子メール、FAXによる応募は受け付けません。

### ⑤提出場所

茨木市 都市整備部 居住政策課（担当：中村）

〒567-8505

茨木市駅前三丁目8番13号（市役所南館5階）

電話：072-655-2755

### ⑥注意事項

- ・ご提出いただいた応募書類は返却いたしません。
- ・提出後の応募書類の変更はできません。
- ・応募書類の作成及び提出にかかる費用は、応募者側の負担とします。
- ・「応募受付」は、作成済みの応募書類を提出する機会です。応募書類を作成する上での質問や相談は、応募受付の前に「事前相談」として済ませておいてください。
- ・受付時に応募書類に大きな不備が見つかった場合は、受け取ることができないこともありますのでご注意ください。

## 7 補助金について

### (1) 補助対象経費

補助の対象となる経費は、提案事業を実施するために必要なもののうち、(ア) 及び (イ) に係る経費に限ります。また、国や地方公共団体等の補助金・助成金を受けられるもの（市長が必要と認めるものを除く。）については対象となりません。

#### (ア) 空家等の改修工事に係る費用

- ① 設計・監理費
- ② 台所、浴室、洗面所及び便所の改修費
- ③ 給排水、電気及びガス設備の改修費
- ④ 内装の改修費（壁紙、床の仕上げ等）
- ⑤ 外装の改修費（屋根、外壁、サッシ等）
- ⑥ 耐震性を向上させる工事費（土台や柱等の修繕等）
- ⑦ 造作工事費
- ⑧ 看板設置費（屋上や壁面等、建物に付属するものに限る。）
- ⑨ 家屋内整理等作業費（家財の撤去、ハウスクリーニング等）
- ⑩ その他、市長が必要と認めるもの

#### (イ) 事業開始のための準備費用

- ① 広告宣伝費（広告掲載費、ポスター・チラシ等の印刷代、ホームページ作成費等）
- ② 報償費（講師謝礼等）
- ③ その他、市長が必要と認めるもの

#### 対象とならない経費

- ・ 消費税相当額
- ・ 外構工事費
- ・ 売買契約又は賃貸契約に係る費用（賃貸料、敷金、礼金、仲介手数料、損害保険料等）
- ・ 事業実施に必要な運営費、維持管理費
- ・ 工事用機械、工具等の購入費
- ・ 対象物件に付属しない備品等の購入費
- ・ 本事業の実施に直接関係がないと認められる費用

## (2) 補助金額

1事業あたり最大250万円です。ただし、予算の範囲内で審査会において額を決定するため、採択数によっては1団体あたりの補助金額が250万円を下回ることがあります。

空家活用に係る費用（工事費及び準備費）	最大200万円
耐震改修費用（茨木市の耐震診断・改修に関する要綱と同等の耐震診断・改修をした場合に限る）	最大50万円

## (3) 工事等実施期間

初期整備に係る改修工事等は、原則、令和2年3月中旬までとします。ただし、工事内容によっては工期を延長することができます。

## (4) 補助金交付の手続き

### ①補助金交付申請

- ・プレゼンテーション及び二次審査の結果、採択された団体等は、補助金交付申請書を提出してください。内容確認後、市から交付決定通知書を送付します。
- ・交付決定通知書を受け取った後から工事等に着手することができます。

### ②実績報告

- ・工事等完了後、速やかに実績報告書を提出してください。  
申請時に提出した見積書に対応する全ての領収書の写しの提出が必要です。領収書の添付がないものは補助金を支払えませんので、きちんと保管しておいてください。  
(工事費用等は一旦全額を団体等で負担する必要がありますので、ご注意願います。)
- ・実績報告書の内容確認後、市から確定通知書を送付します。

### ③補助金請求

- ・確定通知書を受け取った後、速やかに請求書を提出してください。  
手続きが完了次第、補助金を支払います。

## 8 その他

やむを得ない理由で提案事業の内容を変更するとき又は事業を取りやめるときは、手続きが必要となりますので、必ず、事前にご相談ください。

採択された提案事業であっても、その後の補助金交付の審査で、実現が困難と認められる場合は、交付決定を取り消すことがあります。提案事業の運営開始後、継続して行われているかどうか、市職員が確認に行くことがあります。

## 9 問合せ窓口

茨木市 都市整備部 居住政策課

住所：茨木市駅前三丁目 8 番 13 号

TEL：072-655-2755 FAX：072-620-1730

メール：kyojyu@city.ibaraki.lg.jp

## 令和元年度

## 茨木市空家活用提案事業 審査要領

## 1 審査方法、予算総額

審査方法	一次審査（書類審査）
	二次審査（プレゼンテーション審査）
予算総額	250 万円

## 2 選考方法

## (1) 書類審査

- ・都市整備部居住政策課において、書類の不備などのチェック、提案内容が事業趣旨や応募条件に合致したものであるかの確認を行います。

## (2) プレゼンテーション審査

- ・学識経験者等、市議会議員、市民、市長で構成する茨木市空家等対策協議会に対してプレゼンテーションを実施していただきます。
- ・協議会が内容を評価し、その意見をもとに、市が選考事業を決定いたします。

審査の流れ	配分	内容
プレゼンテーション	10 分	申請事業の概要について、茨木市空家等対策協議会に説明します。 事前にご相談いただければ、プロジェクター、スクリーンの使用も可能です。
質疑応答	10 分	申請内容について、茨木市空家等対策協議会から質問をします。

- ・審査の結果、選考基準点（満点の6割）に満たない場合は、不採択となります。配点の詳細は「3 評価基準と採点」をご覧ください。なお、下位の事業については、選考基準点を満たしていても不採択となる場合があります。
- ・採択された事業が複数ある場合は、予算の範囲内で、申請金額（補助対象として不適当な額を除く。）に応じて按分した金額を交付予定額とします。

- ・採択された提案については、その提案を実現するために必要な工事等についての補助金の交付申請を行っていただきます。
- ・実際に交付する補助金額は、補助対象工事等完了後の実績報告から再度算出し、交付決定金額を上限として確定します。

### 3 評価基準と配点

項目	配点	内容
公益性	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案内容が、地域貢献や地域課題の解決につながるような空家活用事業となっているか。 またその内容が具体的に示されているか。</li> <li>・出来るだけ多くの人に利用してもらうための方針が示され、かつ閉鎖的でなく、人が訪れやすい空間となっているか。</li> <li>・地域住民等に本事業や空家活用について周知する方法が具体的に示されているか。</li> </ul>
実現性	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修スケジュールは妥当か。</li> <li>・収支計画の実現可能性があり、かつ見積書が具体的に示されているか。</li> <li>・事業実現に生かされる活動実績や、事業実施に役立つネットワークや運営体制を有しているか。</li> </ul>
継続性	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業を5年以上継続して適正に遂行できる体制がとれているか。</li> <li>・5年後の事業の展開イメージが持てているか。</li> <li>・運営開始後の1年間の収支計画が現実的なものとなっているか。</li> </ul>
先進性	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業に創意工夫が見られ、先進性、新規性をそなえているか。</li> </ul>
発展性	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実現により地域貢献等が期待でき、モデル事業としての普及性、発展性のあるものとなっているか。</li> </ul>

### 4 選考結果の公開について

- ・選考結果は、採択・不採択に関わらず、個人情報に係る部分を除いて、原則、市のホームページ等で公開します。

### 令和2年度 空家対策スケジュール(案)

	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
空家等対策協議会			● (7/31)				●					●
			活用提案事業 特定空家の取組状況				活用提案事業審査					特定空家の取組状況
特定空家の対応			↓				↓				↓	
法第12条(情報提供、助言)			→ ●								→ ●	→
特定空家候補の抽出	←		→ ●								→ ●	→
法第14条(助言・指導～)											●	→
活用提案事業				←	→	●	●	←			○	→
				周知	募集	一次審査 (事務局)	二次審査		事業準備		実績報告	開始
セミナーの開催				● (8/24)					●			
				出前講座					消費者セミナー			