

令和3年度第1回茨木市空家等対策協議会

— 会議次第 —

◆ 日 時 令和3年6月30日（水） 午前10時～正午

◆ 場 所 茨木市役所南館8階 中会議室

◆ 次 第

○開会

○議事（案件）

- 1 令和3年度空家活用提案事業の実施について
- 2 特定空家等に対する取組状況について

○閉会

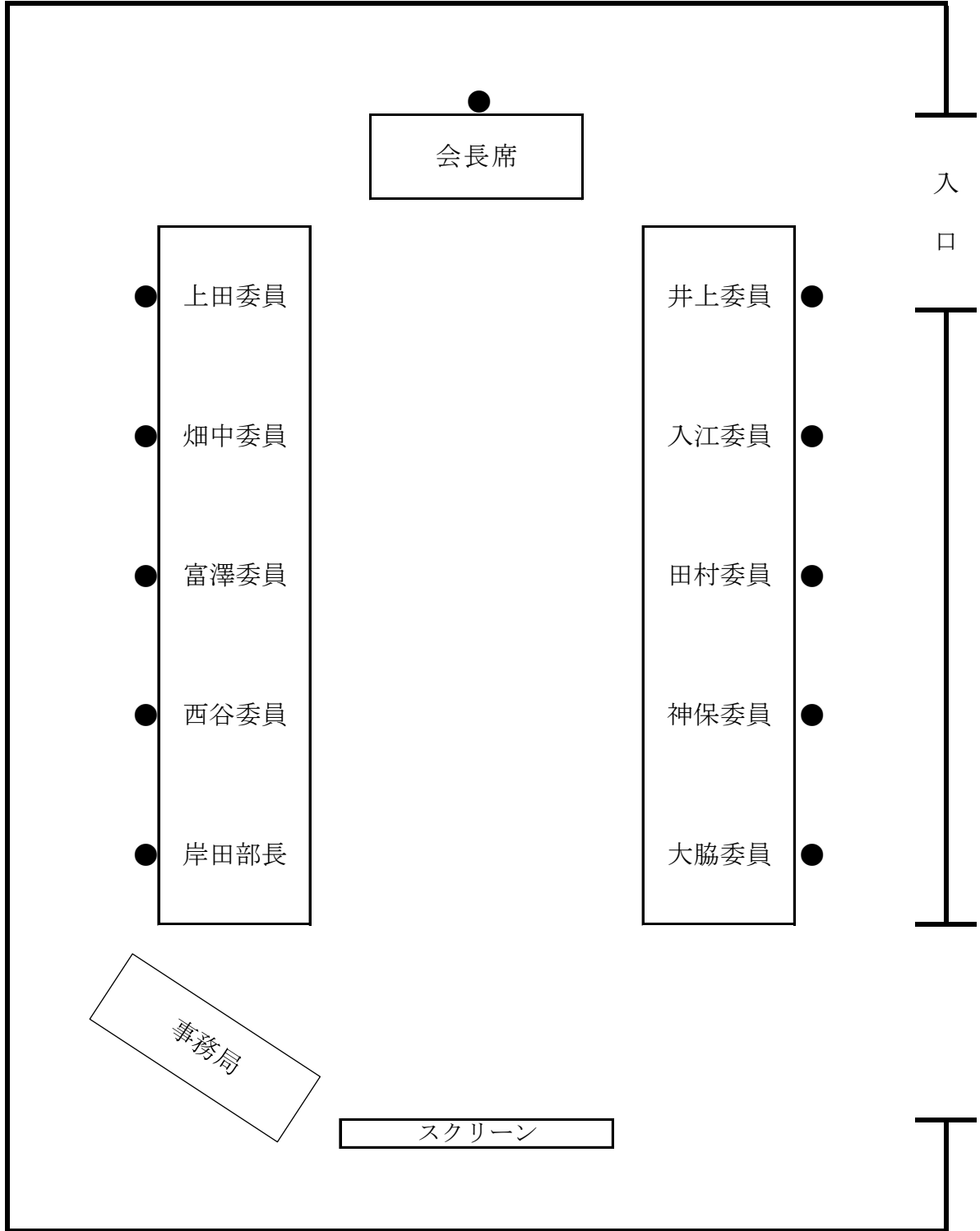
茨木市空家等対策協議会委員名簿

(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
	法務	入江 寛	入江 寛法律事務所（弁護士）
	法務	田村 綾子	西村司法書士事務所（司法書士）
	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
		畑中 剛	建設常任委員会副委員長
市民		富澤 秀雄	
		西谷 友香里	

令和3年度第1回 茨木市空家等対策協議会 配席図

令和3年6月30日(水)
茨木市役所 南館8階 中会議室
(敬称略)



1 令和3年度空家活用提案事業の実施について

(1) 事業趣旨について

空家は地域活性化やまちづくりの資源となり得るものであり、本市では空家の適正管理の一環として、空家の有効活用の促進につながる取組を支援するため、令和元年度から空家活用提案事業を実施している。今年度も引き続き空家活用の普及・促進を図るため、地域貢献に資する利活用や、地域に開かれた利活用等、地域資源となり得る空家の利活用の提案を募集する。

(2) 一昨年、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	○ R1
おうち学童	空家（戸建て）	利活用者	賃借	○ R2
DIY、空家プラットフォーム	空家（長屋）	利活用者	賃借	○ R2

・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3年度実施に向けた応募要領、審査要領の見直し

項目	令和元年度	令和2年度	令和3年度
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	地域に開かれた活用 → (R1 協議会意見) 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。	
空家等の定義	空家 人が住んでいない戸建ての住宅 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	次の要件を追加 ・利用スペースが独立している。 → (R1 協議会意見) 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。	

項目	令和元年度	令和2年度	令和3年度
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	1年間以上居住その他の使用がなされていないもの → (R1 協議会意見) 短期間使用されていないものを空家というのか。	
空家所有者と利活用者	(規定なし)	所有者による申請は不可 → (R1 協議会意見) 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。	空家の解消を目的とする事業のため、所有者による利活用も可とする。応募の妥当性については1次審査、2次審査で判断する。
関係法令への適合性	(規定なし)	現行通り → (R1 協議会意見) 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。	〔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いております、適合していない場合は申請を認めていない。〕
耐震性	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	現行通り → (R1 協議会意見) 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。	〔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	プレゼンテーション15分、質疑応答15分 → (R1 協議会意見) 時間が短いのではないか。	

令和3年度

茨木市空家活用提案事業 応募要領（案）

1	事業趣旨	1
2	募集概要	1
3	採択数	2
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	8
9	問合せ窓口	9

1 事業趣旨

茨木市の空家数は、平成30年の住宅・土地統計調査によると約1万4千戸、空家率は10.9%となっています。全国の13.6%や大阪府の15.2%と比べ低い割合ですが、空家数、空家率ともに年々増加しており、「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。**その一方で**「新たな活動の場として空家を探しているが、なかなか見つからない」という活用希望者も多くいらっしゃいます。

そこで、本市では空家等をまちづくりの資源と捉え、空家等の活用による地域の課題解決や魅力向上を推進するため、**令和元年度、2年度に空家活用提案事業を実施しました。今年度も引き続き本事業において「地域に開かれた活用方法の提案」**を募集します。管理不全となる前に空家状態が解消された事例を市民の皆さまにも知っていただくことにより、空家活用が普及・促進されることを期待しています。

空家等の定義 ※本事業では、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（あきてんぽ）：使われていない店舗

《要件》

- ・ 1年以上居住その他の使用がなされていないこと
- ・ 利用スペースが独立していること（他の占有部分を通らなければ利用できないものは不可）

地域に開かれた空家活用の例

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「空家等の活用方法の提案」を募集します。審査の結果、採択された提案については、空家等の活用にかかる経費の一部を補助します。併せて、所有している空家を活用したい方、空家を利用したい方のご相談も募集しています。

3 採択数

若干数（予算総額 250 万円の範囲内で採択）
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

・地域に開かれた空家の使い方をすること

閉鎖的でなく、人が訪れやすい空間となっていること。出来るだけ多くの人に利用してもらい、訪れる人々が交流・滞留できるような活用をすること

・所有者や利活用者による自主的な取組であること

提案内容について、所有者や利活用者が「自主的」、「自立的」及び「継続的」に取組を行うこと

(2) 応募資格

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) 空家等を賃借し、本事業に応募しようとするもの~~

(イ) 5年以上継続して事業を実施する意思があること

(ロ) 事業実施に必要な体制及び能力を有していること

(ハ) 政治、宗教活動を行わないこと

(ニ) 市税の滞納がないこと

(ホ) 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、1年以上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並びに店舗であること（住宅以外の用途を兼ねるものを含む。）

(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) 本事業において利用しようとするスペースが他から独立していること（他の占有部分を通らなければ利用できないものは不可）

- (オ) 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
- (カ) 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
- (キ) 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
- ・茨木市空家活用事業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
- ・本市及び関係機関の取材等に協力すること
- ・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
- ・事業の実施にあたっては、新型コロナウイルス感染症対策について十分留意すること

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	月	スケジュール
令和 3 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 ～ 8 月 20 日（金）
	8 月	応募受付 8 月 2 日（月）～ 8 月 31 日（火） （郵送の場合は 8 月 31 日必着）
	9 月	一次審査（書類審査） 一次審査結果の通知

令和3年度	10月	二次審査（プレゼンテーション審査） 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
	11月	補助対象工事等の実施
	3月	補助対象工事等完了※ 工事等の実績報告 補助金交付
令和4年度	4月	活用開始
		活用状況の報告

※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

①一次審査（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。

②二次審査（プレゼンテーション審査）

学識経験者、専門家、市議会議員、市民等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。

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30分（発表15分、質疑応答15分）を予定しており、方法については、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 (一次審査)	<ul style="list-style-type: none"> ・応募資格を満たした団体等かどうか。 ・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。
公益性	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容が、地域に開かれた活用となっているか。 またその内容が具体的に示されているか。 ・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

観 点	内 容
	<p>的でなく、人が訪れやすい空間となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・改修スケジュールは妥当か。 ・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。 ・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。
継続性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・5年後の事業の展開イメージが持てているか。 ・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。
先進性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
発展性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実現により、周辺への普及性、発展性が期待できるものとなっているか。

(4) 選考結果

二次審査の結果をもとに、市が採択する事業を決定いたします。選考結果は、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。

- ・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。
- ・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、申請金額に応じて按分した金額を交付予定額とします。

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、 現況平面図 、写真、改修内容、スケジュール

様式－5	見積書	空家等の改修工事、事業開始のための準備に係る見積
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（暴力団誓約書、納税証明書 等）	

(2) 応募方法

①事前相談

応募前に必ずご相談ください。

期間：令和3年8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

②応募受付

期間：令和3年8月2日（月）から8月31日（火）まで（土・日・祝は除く）

受付時間：午前9時～12時、午後1時～5時

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8月31日（火）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

〒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。
- ・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

最大 250 万円です。採択された事業が複数ある場合は、予算総額 250 万円の範囲内で、申請金額に応じて按分した金額を交付予定額とします。

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４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

- ・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。また、提案事業の運営開始後、継続して行われているかどうかを市職員が確認することがあります。

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

空家活用提案事業の受付を開始

空家の利活用を促進するため、地域に開かれた活用方法の提案を募集します。
採択された場合、提案を実現するための改修費を一部補助します（最大 250 万円）。空家をお持ちの方、空家を活用したい方は事前にご相談の上、ご応募ください。

相談受付 8月20日（金）まで

応募受付 8月2日（月）～8月31日（火）

問 居住政策課

電話 655-2755