



令和5年5月

空家利活用改修補助事業 地域まちづくり活用型 事例集



地域まちづくり活用型事例集について

空家は放置していると、安全、衛生、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたす恐れがあるとともに、地域コミュニティの衰退やまちの魅力の低下などにもつながります。一方で、空家を人が集い、住み、働く場所として活用したり、イベント等の実施により、にぎわいが生まれ、魅力あるエリアとして再生されている事例もあります。



大阪市の空家利活用改修補助事業では、そんな空家の活用を進めるため、省エネ化やバリアフリー化などといった住宅の性能向上のための改修〈住宅再生型〉や、子ども食堂や高齢者サロンなどの地域まちづくりの場として活用するための改修〈地域まちづくり活用型〉等に補助を行っています。

この事例集は、空家利活用改修補助事業のうち、空家を地域に開かれた居場所等として活用する地域まちづくり活用型の改修事例を集めたものです。空家の改修内容やその後の活動内容をはじめ、空家活用のメリット・デメリットなど活動団体のリアルな声もご紹介しています。これから空家を地域まちづくりの活動の場として活用したいとお考えの方々への参考になれば幸いです。

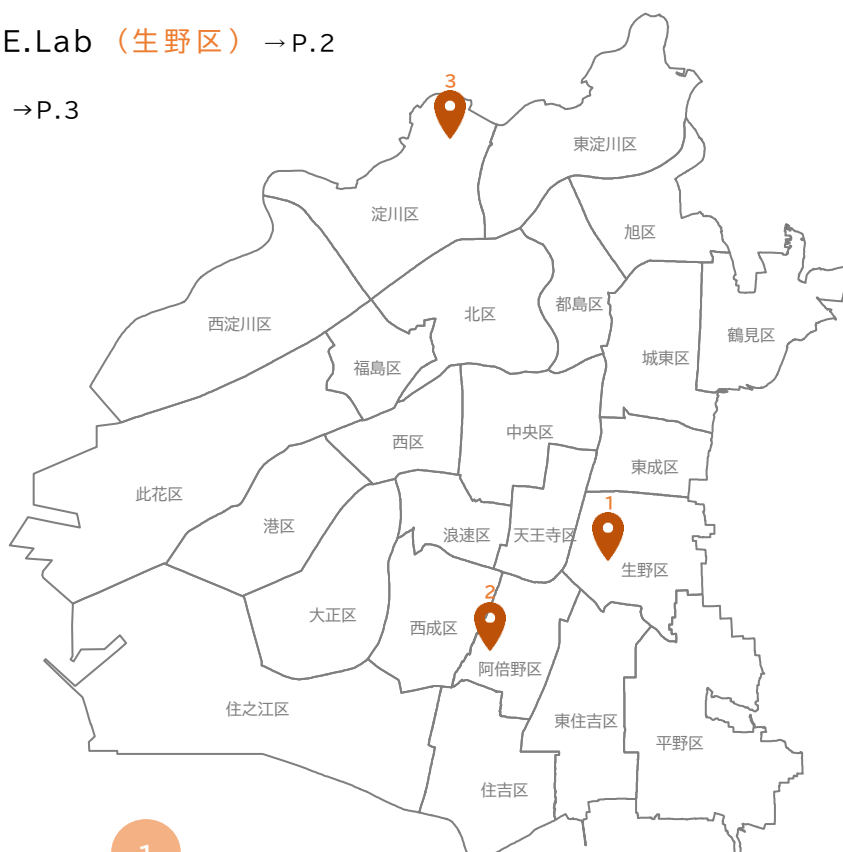


地域まちづくり活用型事例のご紹介

事例1 はたけもり HATA.Lab×COME.Lab（生野区）→P.2

事例2 お風呂 de サロン（阿倍野区）→P.3

事例3 ここコミュ（淀川区）→P.4



事例 1 はたけもり HATA.Lab×COME.Lab

生野区

お米屋さんを営んでいた実家を、
 いろんな人が集まり新たなチャレンジができる
 “実験場”として活用し、
 子どもから高齢者まで世代を超えた
 学びの場や交流の場へと転換する。

❖ 建物概要

種別	戸建て(店舗付き住宅)
建築年次	昭和 28 年
構造	木造
階数	1 階
延べ面積	66.38 m ²
不動産活用形態	自己所有

❖ 主な改修内容

耐震改修、キッチン改修、トイレ新設、電気設備改修、
 土間スペースとキッチンの一体化、カフェスペースの
 設置、内装改修

❖ 活動団体

はたけもり(一般社団法人いくのもり)

❖ 活動内容

<畑づくりを楽しむ HATA.Lab 活動>

HATA.Lab では、「ジャガイモ1株オーナー」制度を立
 ち上げ、植え付け、観察、芋掘り、料理し食すという体
 験を多くの方と共有するなど、隣接する畑と連動した
 食育活動を展開

<空家を再生した COME.Lab 活動>

COME.Lab では、「機織り体験」、「シニアスマホ教
 室」、「思い出のこしを考える会」、「ウィキペディアを
 書く会」など、スペースとICT環境を活用したイベン
 トを開催



▲建物外観



▲シニアスマホ教室のようす

❖ この物件を選んだポイント

お米屋さんを営んでいた実家が空家になっており、
 隣接の空地と併せて活用することを決めた。

❖ 空家活用のメリット

まちの記憶を残すことにより、愛着も再生できると
 感じている。

❖ 空家活用のデメリット

古い部分を活かしつつ補強することによって、かえ
 って経費がかかった。

活動団体からひとこと

ご近所や知人には、いい場ができた喜んでいただ
 いています。これまでの活動を継続しつつ、この場
 が、さらに多様な人たちに活用いただき、交流が
 広がればと考えています。



◀ 生野区役所ホームページ
 そのほか改修写真を掲載しています

事例 2 お風呂 de サロン

阿倍野区

築100年の邸宅を
高齢者向けシェアハウスとして再活用。
その共用リビングを、地域の高齢者が交流する
サロンとして開放し、自宅のように
くつろげる場を提供する。

❖ 建物概要

種別	戸建て
建築年次	大正 10 年
構造	木造
階数	2 階
延べ面積	147.86 m ²
不動産活用形態	土地・建物を購入

❖ 主な改修内容

共用リビング部分のキッチン・トイレ・洗面設備の設置、
共用リビングの内装改修、外壁改修等
(耐震改修とシェアハウス部分の改修は国土交通省の
補助事業を活用)

❖ 活動団体

居住支援法人 弁天堂株式会社

❖ 活動内容

常駐の見守り職員を配置し、平日の日中は共有リビングを地域の高齢者に開放。将棋やオセロ、トランプなどで遊んだり、お茶やお菓子を食べながら自宅のようにくつろげる場として運営する。

地域包括支援センター等から相談・紹介を受けた一人暮らしの高齢者等を案内。相談窓口に専門職員を配置し、居住支援法人として様々な相談に応じる。

※コロナ禍のため限定的に活動中



▲建物外観



▲共用リビング内観

❖ この物件を選んだポイント

周辺地域で活動を行っており、物件が事業所の近所でもあったことから空家になっていることが気になっていて、購入に至った。

❖ 空家活用のメリット

新築に比べてコストが安いので始めやすい。

❖ 空家活用のデメリット

近隣との調整に時間がかかる。

活動団体からひとこと

スタッフでそば打ちが得意な人が入社したので、そば打ち会をしてみたいです。また、高齢者・障がい者対象なので、将来の不安について相談に乗れるイベントをしてみたいです。



◀ 阿倍野区役所ホームページ
そのほか改修写真を掲載しています

事例 3 ここコミュ

淀川区

生前整理の活動をきっかけに出会った空家を
コミュニティスペースに改修。
こども食堂や外国人向け無料食堂を
定期的に開催し、アクティブシニアと若年世代の
交流スペースとして活用する。

❖ 建物概要

種別	戸建て
建築年次	昭和 46 年
構造	木造
階数	3 階
延べ面積	100.74 m ²
不動産活用形態	土地・建物を賃貸

❖ 主な改修内容

耐震改修、内装・外装改修、キッチン・トイレ改修

❖ 活動団体

特定非営利活動法人 ここから100

❖ 活動内容

子ども食堂を定期的に行い、外国籍・多世代交流の場として開放している。また、こども・若いママのサードプレイスになるように、シングルマザーの支援活動なども行っている。

夏休み中は、『つながるぬりえ展』と題して小学生が下絵を描き、近隣のシニア世代の方たちが塗り絵したものを展示したり、プチ縁日、読書感想文講座など子ども向けイベントを実施している。



▲こども食堂ボランティアスタッフのみなさん

❖ この物件を選んだポイント

空家所有者から生前整理の家財整理・処分の依頼がきたのをきっかけに、東三国小学校前という立地の良さからこどもたちのためにできるがあると考え、所有者と賃貸契約に至った。

❖ 空家活用のメリット

立地がよい。

❖ 空家活用のデメリット

シロアリ・床・柱・屋根・壁等の補修があるので思ったより費用がかかる。

活動団体からひとこと

整理収納から始める空き家活性化プロジェクトを推進しており、何か社会貢献ができないのか検討していました。実際に活動を始め、地域で気楽に使用できるコミュニティスペースが他にないので、こどもたち・若い世代に非常に喜ばれています。小学校・中学校・保育所ともつながりができ、地域でこどもたちの見守りができていると思いますし、地域でつながっている実感があります。



◀ 淀川区役所ホームページ
そのほか改修写真を掲載しています

空家利活用改修補助事業とは？

この制度では、省エネ化やバリアフリー化などの住宅の性能向上に資する改修〈住宅再生型〉や、子ども食堂や高齢者サロンなどの地域まちづくりに資する用途への改修〈地域まちづくり活用型〉等に対して補助を行っています。

補助の種類	住宅再生型	地域まちづくり活用型
改修後の用途	住宅	地域まちづくりに資する用途（地域に開かれた居場所等） ※区との事前協議が必要
補助対象者	・空家所有者（居住予定者、賃貸予定者） ・空家取得予定者、賃借予定者	・非営利団体（NPO法人、社会福祉法人、公益法人等）等 ※区との事前協議が必要
補助内容 戸あたり限度額： 補助率	①インスペクション 3万円：1/2 ②耐震診断 5万円：10/11 ③耐震設計 10万円：2/3 ④耐震改修工事 100万円：1/2 ⑤性能向上に資する改修工事 75万円：1/2	①インスペクション 3万円：1/2 ②耐震診断 5万円：10/11 ③耐震設計 10万円：2/3 ④耐震改修工事 100万円：1/2 ⑤地域まちづくりに資する改修工事 300万円：1/2
※補助金額は①②③は税込み、④⑤は税抜きで算定します。また、上記以外に別途上限があります。		

地域まちづくり活用型の補助を利用するには

主な補助の要件

- 既に耐震性を有していること、又は改修により一定の耐震性を確保すること
- 活動団体や改修後の用途について区が認めたものであること（区役所と事前協議が必要）
- 市内にある平成 12 年 5 月 31 日以前に建築された住宅（戸建又は長屋）であること
- 不動産市場に賃貸用又は売却用として流通しておらず、3か月以上空家であること
- 利活用事例として、大阪市が情報発信（内容は区と協議）することに了承できること
- 売却を前提としたものでないこと

空家が所在する区役所との事前協議

- 非営利団体について
 - 活動団体が非営利団体であること
 - 継続した活動ができる団体であること（最低 10 年間）
 - 地域まちづくりに資する用途について
 - 地域に開かれた居場所等で、区が認めるもの
 - 営利目的でないこと（実費相当の利用者負担は要相談）
 - 原則として月の半分以上、活動（活用）すること
 - 空家利活用事例の情報発信へのご協力について
 - 空家の利活用事例として、大阪市が情報発信を行うことに承諾していること
- ※「大阪市の広報媒体への掲載」については、必ずご協力いただく必要があります

区役所への提出書類

インスペクション 耐震診断 耐震改修設計	・様式 B-1 ・団体の確認書類 ・活動計画書 ・空家の付近見取図
耐震改修工事 地域まちづくりに資する改修工事	・様式 B-2、様式 A ・団体の確認書類 ・活動計画書 ・空家の付近見取図 ・今後の活動計画 ・事業収支予算書 ・改修計画図

（様式は区役所 HP からダウンロードできます）

申請手続きの注意事項

○ 耐震性が不足している場合は、耐震改修を行っていただきます

耐震診断が必ず必要です。その結果により耐震性の有無を確認します。(耐震診断の補助もご利用いただけます)長屋の場合は、原則として、棟全体で耐震性の確保が必要です。

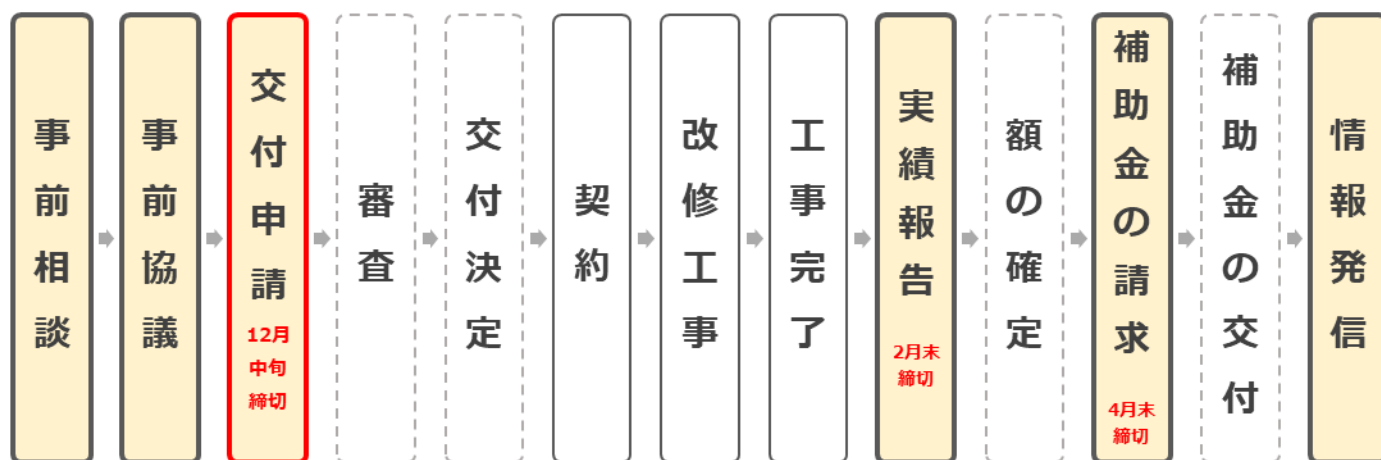
○ 補助を受けるには、事前(契約・着手前)に手続きが必要です

まずは、下記の受付窓口へお電話ください。補助要件を満たすかどうかの確認を行います。

先に補助申請を行い、大阪市から交付決定を受けた後に、事業者との契約・事業着手を行っていただく必要があります。

○ 賃借人による改修工事の申請の場合は、建物所有者全員の同意書(実印)が必要です

手続きの流れ(改修工事の場合)



補助制度のその他要件や詳しい内容については、大阪市ホームページをご覧ください。

空家が所在する区役所もしくは受付窓口までお問い合わせください。

大阪市ホームページへは検索もしくはQRコードから

大阪市 空家 補助



(補助制度の事前協議について お問い合わせ先)

空家が所在する各区役所の空家相談窓口までお問い合わせください。

(補助制度の詳しい内容について お問い合わせ先)

補助申請の
受付窓口 大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口
業務受託者：大阪市住宅供給公社（愛称：大阪市住まい公社）

住 所 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター 4階 5番窓口

電 話：06-6882-7053

ファックス：06-6882-0877

開館時間：平日・土曜 9:00～19:00 / 日曜・祝日 10:00～17:00

休館日：火曜日（祝日の場合は翌日）、祝日の翌日（日曜日、月曜日の場合を除く）、年末年始

