

空家利活用改修補助 住宅再生型 事例集



空家利活用改修補助 住宅再生型 事例集

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、空家を住宅として活用する住宅再生型の改修事例を集めたものです。空家を所有する方々へ、空家活用にあたっての参考になれば幸いです。

空家利活用改修補助事業とは？

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う大阪市の事業です。

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 ・ 空家取得予定者、賃借予定者 等	・ 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。		

住宅再生型の補助対象となるのはどんな工事？

省エネルギー改修又はバリアフリー改修のメニュー(A～G)のうちから1以上の改修工事を伴う場合に限り、その他改修(H)を含むA～Hの工事が補助対象となります。(テレワーク環境のための設備工事も補助対象です)

性能向上に資する工事内容		補助対象工事費の 限度額
省エネルギー改修	A 居室（建築基準法第2条第4号で規定される「居室」をいう）における窓の断熱改修工事（1以上の居室における外気に接する窓全てを改修するもの）	—
	B 外壁・屋根・天井又は床の断熱改修工事（部分的な断熱改修工事を含む）	
	C エコ住宅設備（太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽、高効率給湯器、節湯水栓）のうち、3種類以上を設置する工事	
バリアフリー改修	D 段差解消工事（便所、浴室、脱衣室、その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路のうち、いずれか1箇所以上の床の段差を解消する工事）	—
	E 廊下幅等の拡張工事（介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口のうち、いずれか1箇所以上の幅を拡張する工事）	
	F 階段の改良工事（既存の階段の撤去を伴うもので、勾配を緩和する工事に限る）	
	G トイレの改良工事（和式便所を撤去し、洋式便器を設置する工事（ただし手すりが設置されているものに限る、材工共、既存の撤去費を含む））	300,000 円/箇所
その他改修	内外装（壁、床、天井、屋根等）及び基礎部分の改修工事	35,900 円/㎡
	建具（扉・窓等）の改修工事	
	上下水道設備・ガス設備・電気設備の改修工事	—
	H 台所の改修工事（材工共・既存の撤去費を含む）	690,000 円/戸
	トイレの改修工事（材工共・既存の撤去費を含む）	300,000 円/箇所
	浴室の改修工事（材工共・既存の撤去費を含む）	690,000 円/戸
	洗面室の改修工事（材工共・既存の撤去費を含む）	300,000 円/戸



所定の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。



▲ 耐震補強の例（筋交いの設置・金物の設置・基礎の新設）

バリアフリー 改修事例 ①



◀改修前の空家の様子



F 階段の改良工事 既存の階段の撤去を伴うもので、勾配を緩和する工事



before



after

H その他改修工事



トイレの改修工事



台所の改修工事

バリアフリー 改修事例 ②

改修前の空家の様子▶



D 段差解消工事 玄関とリビングを結ぶ経路の段差を解消する工事



before

after

H その他改修工事



ガス設備の改修工事



洗面所の改修工事



浴室の改修工事



トイレの改修工事

バリアフリー 改修事例 ③



◀ 改修前の空家の様子



D 段差解消工事 トイレの出入り口の段差を解消する工事



before



after

H その他改修工事



トイレの改修工事



台所の改修工事



浴室の改修工事（改修後）

+ 耐震改修工事

基礎の補強工事

筋交いと構造用合板を設置する工事



補強壁施工箇所の例

バリアフリー 改修事例 ④ ＜長屋の事例＞

▼改修前の空家の様子



改修後の外観▼



D 段差解消工事 畳等の床材を撤去、全面フローリング張りとし段差を解消する工事



before



after

省エネルギー 改修事例

エコ住宅設備とは？

「太陽熱利用システム」「節水型トイレ」「高断熱浴槽」
「高効率給湯器(エコジョーズ・エコフィール・エコキュート等)」
「節湯水栓」のことを指します。

C エコ住宅設備 のうち3種類以上を設置する工事



before



after

この事例では、

- ①高効率給湯器 (エコジョーズ)
- ②節水型トイレ
- ③高断熱浴槽
- ④節湯水栓 (浴室のシャワー)

を設置する工事と

浴室・居室入口の段差解消工事
を行いました！

空家利活用改修補助事業について

手続きの流れ(改修工事の場合)



申請手続きの注意事項

- 所定の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
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・事業着手を行う必要があります。
- 確認申請を伴う工事の場合、実績報告までに検査済証の交付を受ける必要があるため、余裕をもって申請してください
令和7年4月施行の建築基準法の改正により、大規模の修繕・模様替えにおいて確認申請が必要になる場合があります。
- 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



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か、空家が所在する区役所もしくは下記の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 9:00～17:30 / 祝日 10:00～17:00

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



Osaka Metro谷町線・堺筋線「天神橋筋六丁目」駅 3号出口をご利用ください