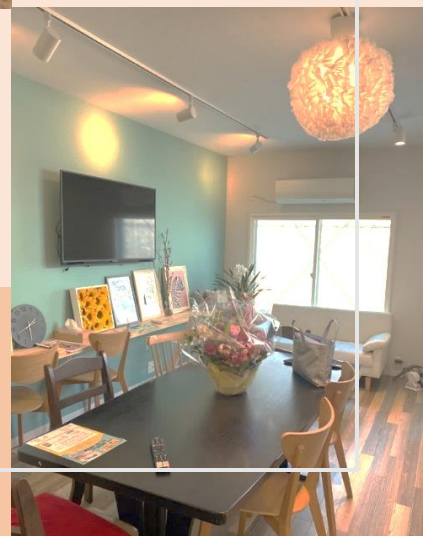




令和7年4月

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

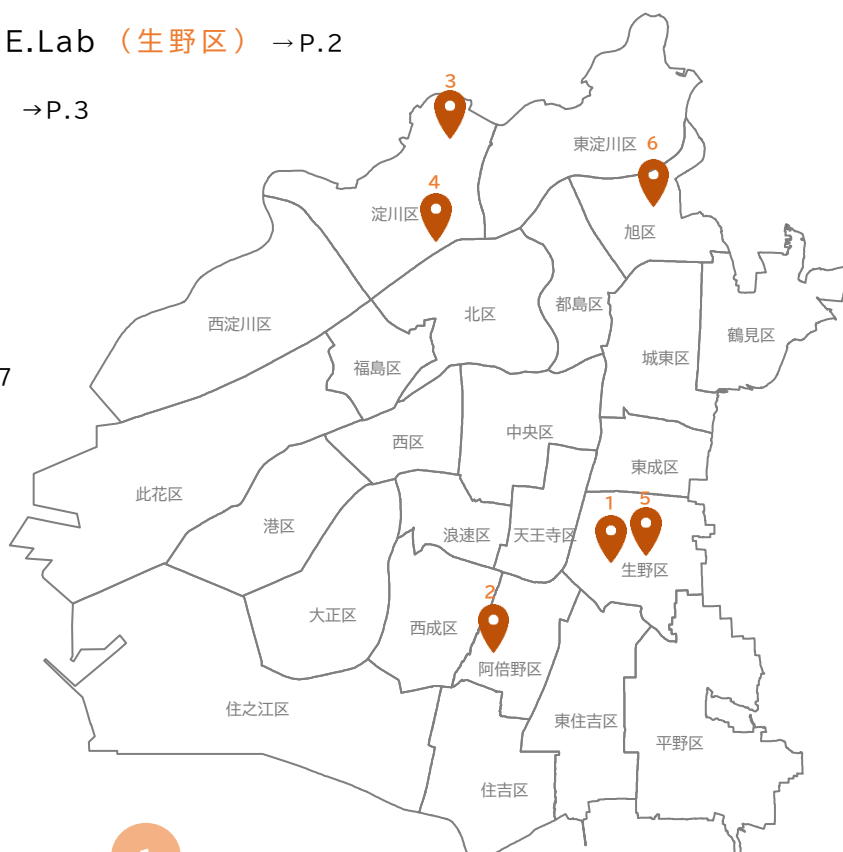
事例2 お風呂 de サロン（阿倍野区）→P.3

事例3 ここコミュ（淀川区）→P.4

事例4 ひろば（淀川区）→P.5

事例5 きたつランド（生野区）→P.6

事例6 学びの空間『楽』（旭区）→P.7



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
改修年度	令和 2 年度
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
改修年度	令和 3 年度
構造	木造
階数	2 階
延べ面積	147.86 ㎡
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



◀ 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



▲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。



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
改修年度	令和 3 年度
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、キッチン・トイレ改修、内装・外装改修

❖ 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・若いママのサークル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ことがあると考え、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

事例 4 ひろば

淀川区

にぎやかな商店街の近くにある古い空家を
障がいを持つ当事者や
地域の様々な方等の交流の場として活用。
手づくりの内装や家具であたたかい雰囲気の
居場所づくりを行っている。

❖ 建物概要

種別	戸建て
建築年次	昭和 35 年
改修年度	令和 4 年度
構造	木造
階数	2 階
延べ面積	170.13 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、内装改修(段差解消や仕上げの統一など)、
給排水・電気設備工事、車いす用トイレへの改修、浴
室・洗面の改修

❖ 活動団体

一般社団法人 エンパワメントサポートセンター

❖ 活動内容

障がいを持つ当事者による団体「障がい者の人権を
考える当事者の会 Future～みらい～」 「シッポファ
ーレ仕事づくりクラブ」への支援として、障がい者の
居場所づくりや、障がいをもつ当事者の親同士の交
流の場づくり、子ども食堂といった地域の方々との
交流の場をつくる。施設のお披露目会では、自主製品
を販売・展示したり、開設後は地域の人たちと障がい
者当事者団体のメンバーなどが参加する料理教室を
実施。



▲障がい者当事者団体メンバーの木工チームが家具等を製作

❖ この物件を選んだポイント

淀川区に限定せず広く物件を探していた際に、運
よく不動産屋から賃貸情報には出ていない物件を
紹介してもらうことができた。
部屋が広く、駅・区役所・商店街が近いなど立地が
よかったことが決め手となった。

❖ 空家活用のメリット

マンションの一室を借りる場合だと、活動にあたっ
て他の部屋の住人への配慮も必要となるが、戸建
て住宅一棟を利用することでその心配が少ない。

❖ 空家活用のデメリット

コロナ等の影響で建築資材の値上がりもあり、改
修費用が想定より多くかった。

*改修費用には大阪市補助のほかクラウドファン
ディングを活用して集めた資金を充てている。

活動団体からひとこと

障がいの有無や年齢にかかわらず
気軽に立ち寄れる地域のコミュニティスペース
となれるよう、オープンな居場所づくりを
目指してまいります。



◀ 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

事例 5 きたつランド

生野区

大阪の医療チーム「KISA2 隊(きさつたい)」が
子どもの虐待や孤立の問題に目を向け、
子どもたちが共に学び、楽しく遊べる
新しい場づくりをコンセプトに開設。

❖ 建物概要

種別	戸建て
建築年次	昭和 55 年
改修年度	令和 4 年度
構造	木造
階数	2 階
延べ面積	176.9㎡
不動産活用形態	土地・建物を賃貸

❖ 主な改修内容

耐震改修、段差解消、和式から洋式トイレへの改修、
洗面設備の設置、内装改修、和室から洋室への改修

❖ 活動団体

KISA2 子ども応援部隊

❖ 活動内容

テスト勉強や宿題の手伝いなどの学習支援、専門家を招いた学びの場の提供、読書やボードゲームなどで自由に過ごすなど、地域の子どもの居場所として開放する。
これまでに、子どもたちとボランティアスタッフが雑誌の切り抜きなどを画用紙に貼って作品をつくる「コラージュづくり」や、夏休み期間中には射的ゲームやスーパーボールすくいができる夏祭りイベントを開催。また、医師であるボランティアスタッフによって、聴診器で自分の心音を聞いたり、エコーで自分の心臓の動きを観察するなどの「いのちの授業」を行っている。



◀ 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



▲子供たちと遊ぶ「コラージュづくり」のようす



▲耐震の補強壁に大きな黒板を設置したお絵描きスペース

❖ この物件を選んだポイント

生野区空き家カフェを通じて物件とマッチングが成立。家主さんには、地域貢献の想いに賛同していただき、賃料を安価に設定していただいたり、修繕費用の一部をご負担いただいた。

❖ 空家活用のメリット

元々和室が広い家だったので、和の雰囲気を残すことができた。

❖ 空家活用のデメリット

古い空き家であったため修繕箇所が多い。維持費・運営費の捻出。

活動団体からひとこと

地域の方々からは、地域内に子どもを見守る場所が増えるため活動を継続してほしいとの声をいただいた。学校・家庭に居場所がないと感じる子どもたちに「ここは居場所である」と感じられる場所にしていきたい。



事例 6 学びの空間『楽』

旭区

空家になった医院兼住宅の実家を
学びの場として地域住民に提供する。
ひとりひとりが暮らしやすい社会になるよう、
皆で楽しく活動し、考えていくための空間。

❖ 建物概要

種別	戸建て
建築年次	昭和 42 年
改修年度	令和5年度
構造	木造
階数	2 階
延べ面積	171. 6 ㎡
不動産活用形態	自己所有

❖ 主な改修内容

耐震改修、バリアフリーのトイレへ改修、洗面設備の
設置、内装改修、建具改修等

❖ 活動団体

学びの空間『楽』

❖ 活動内容

教えてほしい人と、教えられる人を掲示版でマッチングして開催する「だれでも先生 300 円教室」を開き、英語勉強会やセルフリンパ等を実施。また、子供から高齢者まで一緒に食事をする「みんなの食堂」などを実施している。さらに、「まちライブラリー」では、ライブラリー用の本棚を近くの大学の学生と協力して制作を行い、本の貸出しを無料で行っている。特に小中学生が宿題を行う「宿題ひろば」や、高齢者向けの簡単な体操を行う「百歳体操」はこれからも力を入れていきたい活動である。他にもやさしい日本語カフェや健康セミナーなど様々な活動も検討している。



▲オープニングのようす

❖ この物件を選んだポイント

空家になった医院兼住宅の実家の近くは、昔、お店も多く、町内会の活動も活発でとても活気があった。しかし、最近では、住民の高齢化や、外国人も含めた新しい住民との交流がないと感じており、ここで昔の長屋のようなまちづくりができればと思った。

❖ 空家活用のメリット

新しい土地・建物を購入することに比べれば安価に済んだ。元医院のため、古くからの住民に知っていた。住宅地にあるので、近隣の方が足を運びやすい。

❖ 空家活用のデメリット

明かりを採るために吹き抜けを作ったが、古い建物ということもあり、冬は寒い。また、敷地の奥まった場所に建物があるため、入り口が少しわかりにくい。

活動団体からひとこと

目標は、「ここに『楽』があってよかった。」と
言ってもらえるようになることと、「こんなのなら
うちでもできるかも。」と他でもこのような活動が
広がっていくことです。



◀ 旭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 ・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спек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спек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
(共同住宅は補助対象とはなりません)
- 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等であること
- 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)
- 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



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)
- 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。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



(区役所の空家相談窓口) 地域まちづくり活用型の補助対象となるかどうかは、空家が所在する区役所空家相談窓口までお問い合わせください。

区名	担当課	電話番号	区名	担当課	電話番号
北区	地域課(防災・防犯担当)	6313-9734	東淀川区	地域課(企画調整)	4809-9927
都島区	まちづくり推進課(防災安全担当)	6882-9975	東成区	市民協働課	6977-9042
福島区	企画総務課(企画推進)	6464-9906	生野区	地域まちづくり課	6715-9923
此花区	地域サポート課(安全サポート)	6466-9504	旭区	防災安全課	6957-9192
中央区	市民協働課	6267-9841	城東区	市民協働課(防災・防犯)	6930-9045
西区	地域支援課(安全安心担当)	6532-9972	鶴見区	市民協働課(市民協働)	6915-9166
港区	協働まちづくり推進課	6576-9928	阿倍野区	市民協働課	6622-9787
大正区	地域協働課(地域協働)	4394-9743	住之江区	協働まちづくり課(防災安全担当)	6682-9906
天王寺区	市民協働課(安全まちづくり室)	6774-9899	住吉区	政策推進課	6694-9957
浪速区	市民協働課	6647-9979	東住吉区	総務課	4399-9917
西淀川区	防災安全課	6478-9897	平野区	安全安心まちづくり課	4302-9979
淀川区	政策企画課	6308-9683	西成区	市民協働課	6659-9734

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(補助制度の詳しい内容のお問い合わせ先)
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「天神橋六丁目」駅3号出口をご利用ください

memo

