

建築家との協働による空き家活用促進事業 募集案内

目的 Purpose



適切に管理されていない空き家・空き地が、防犯や防災、景観等、様々な面で全国的に課題となっており、空き家・空き地は今後も増加していくと言われています。

このような状況の中、神戸市では、これらが適切に管理されず、周囲に悪影響を及ぼすことなどを未然に防ぐため、「使える空き家空き地は売却や賃貸、地域利用などの活用を促す」ことを基本に、対策に取り組んでいます。

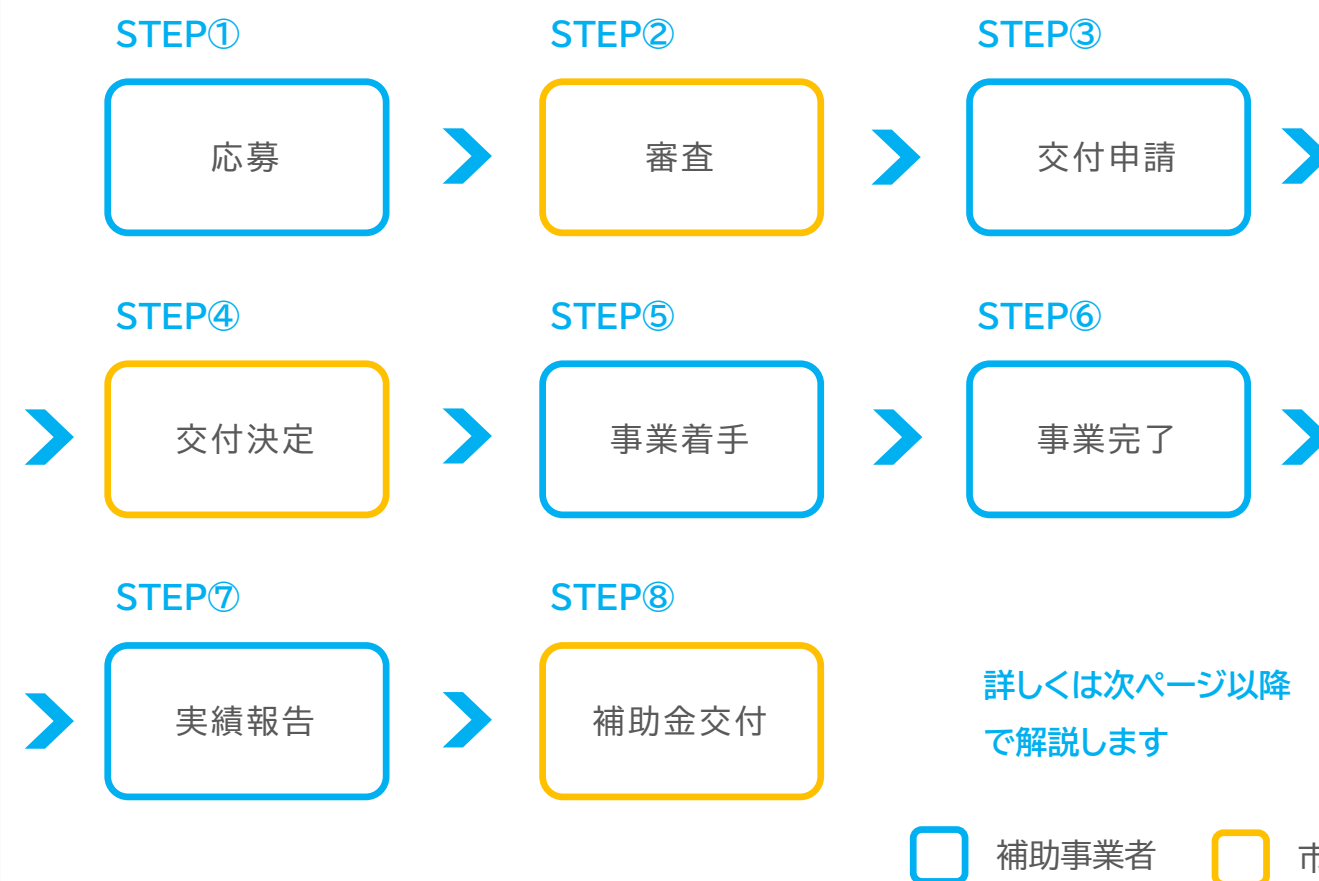
その一環として、空き家がその個性を活かしながら、意匠にも配慮された魅力ある建物に再生・活用される事例が集積し、にぎわいが生まれ、まちの魅力が向上するといった循環を生み出すことで、空き家活用の機運を高めていきたいと考えています。

そこで、建築の専門家としての知識・経験を活かして、単なる補修・修繕にとどまらず、ライフスタイルや地域コミュニティまでデザインできる「建築家」が、空き家の活用に積極的に関わることで、空き家がより魅力的に再生・活用されることに期待し、建築家と協働して空き家を改修し、地域の活性化など、社会貢献のために活用する事業を募集します。

概要 Overview

空き家の所有者等が、建築家と協働し空き家を改修して、社会貢献に取り組む場合に、その改修などに要する費用の一部を補助します。
500万円コースと200万円コースから事業規模に応じて選べます。

補助金受取までの流れ Flow



対象者／対象空き家 Target

申請(応募)できる人

- 改修する空き家の所有者または借主

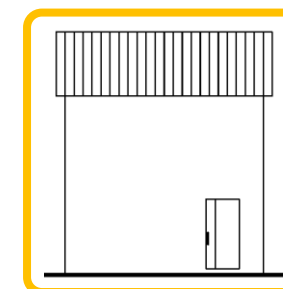
予定でもOK

対象にできる物件

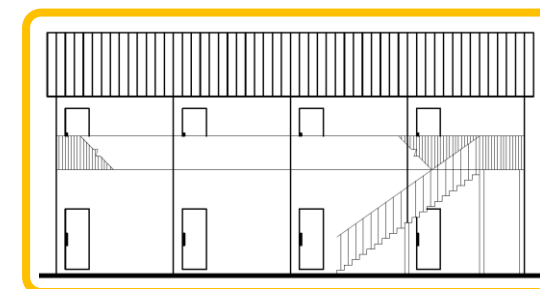
- 1棟の建築物または長屋の1住戸で(右図参考)、その全体が使われていないもの

対象にできる物件 Target

1棟の建築物



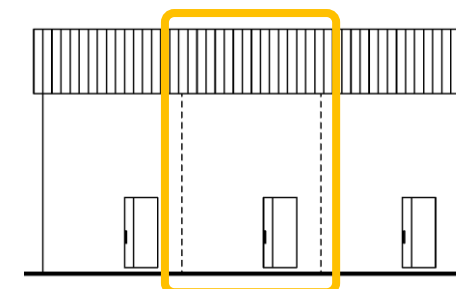
1棟の戸建住宅



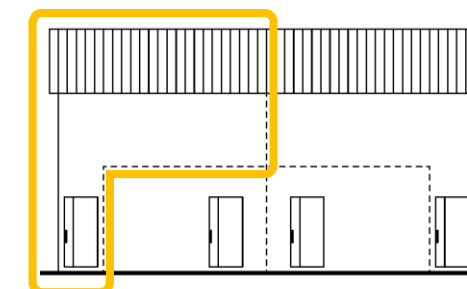
1棟の共同住宅

※共同住宅は、すべての住戸が空き家であれば対象になります

長屋の1住戸



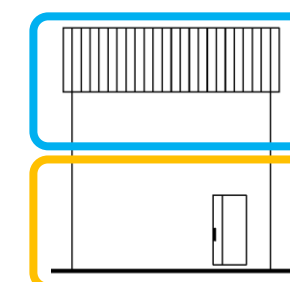
長屋の1住戸(連棟)



長屋の1住戸(重層)

対象物件の一部を社会貢献のために活用する場合も補助対象です

例えば



2階は居住に利用

1階で社会貢献活動

※ただし、1棟すべてを社会貢献のために活用する場合と比べ、審査会での採点が低くなる可能性があります。

注意点 Notes



- 土砂災害特別警戒区域(通称レッドゾーン)にある物件は除きます。
- 国または地方公共団体が所有している、もしくは過去1年以内に所有していた物件は除きます。
- 過去に、神戸市の空き家改修費の補助金を受けていないこと。
- 令和4年度以降に受ける「空き家地域利用応援制度」の補助との併用はできません。
- 原則として、1つの物件につき、1件の応募・申請です。社会貢献に取り組む一つの事業で複数物件を活用する場合であっても、すべての応募が選定されるとは限りません。
- 神戸市税の滞納がある場合、暴力団員である(暴力団員が経営に関与している)場合などは対象になりません。

要件 Requirement

- 空き家を改修し、空き家の全体または一部を社会貢献活動のために2年以上継続して活用してください。
- 一級建築士、二級建築士または木造建築士が改修設計を行い、意匠に配慮した魅力ある建物として再生してください。
- 神戸市の広報で空き家の活用事例として紹介する場合は、ご協力をお願いします。
- 空き家を改修すること、活用の方法、神戸市への広報の協力について空き家の所有者全員の承諾を得てください。
- 空き家での活動が周辺に影響を与えると思われる場合は、事前に地域住民等に説明し、理解を得ながらその活動を進めてください。
- 建築基準法、都市計画法、その他関係法令を遵守してください。
- この補助金の対象とする事業に対して、ほかに国または地方公共団体から補助金の交付を受けることはできません。ただし、兵庫県の「古民家再生促進支援事業改修工事費補助」等に随伴する形でこの補助を受けることは可能です。
- この補助金の対象とする事業に交付申請より前に着手してはいけません。必ず交付決定を受けてからこの事業に着手してください。

「社会貢献活動」とはなんですか？ Q&A



社会貢献のために、次のような活動に取り組むことをいいます。

- まちづくりの推進を図る活動
- 農山漁村や中山間地域の振興を図る活動
- 学術・文化・芸術・スポーツの振興を図る活動
- 子どもの健全育成を図る活動 など

詳しくは補助金交付要綱をご確認ください。

なお、「空き家を活用することで、空き家の減少に取り組む」ことは、この補助制度の大前提ですので、それ自体は「社会貢献活動」に該当しません。

過去に採択された事例を[神戸市HP](#)で公開していますので参考にしてください。

注意点 Notes



建築士法では、建築物を新築する場合に、その規模や構造に応じて、設計等を行うことのできる資格(一級建築士、二級建築士、木造建築士)が定められています。今回の空き家の活用にあたっては、対象空き家と同じ規模・構造の新築設計ができる建築士が改修設計を行ってください。

例 一定規模以上の鉄骨造の空き家を改修する場合

⇒木造建築士ではなく、一級もしくは二級建築士の方が設計してください。

対象にできる経費

Subsidized costs

空き家の改修に必要となる経費のうち、以下のいずれかに該当するものが補助金の対象とできます。

- 空き家の取得または賃借に要する仲介手数料、所有権移転登記費用等
- 家財の片付け費用
- 改修のために必要な調査及び診断費用

例 既存住宅状況調査、建築基準法適合状況調査、耐震診断、など

- 改修設計費用
- 改修工事費用
- 工事監理費用

補助金の額

Subsidy amount



① 補助対象経費(補助金の対象とする経費)の合計の1/2

② 改修工事に要する経費

③ 500万円 or 200万円(上限額)

のいずれか低い額とします。

事業規模に応じて、応募時に選んでください。
両方に応募することもできますが、選定されるのはどちらか一方だけです。

補助金額の計算例

Calculation example

Case01.補助対象経費の合計:1,000万円(うち改修工事費:700万円)のとき

補助対象経費の合計の1/2 : 1,000万円×1/2=500万円…①

改修工事に要する経費 : 700万円…②

上限額 : 500万円…③

500万(①)=500万円(③)<700万円(②) ∴補助金額は500万円

Case02.補助対象経費の合計:1,000万円(うち改修工事費:300万円)のとき

補助対象経費の合計の1/2 : 1,000万円×1/2=500万円…①

改修工事に要する経費 : 300万円…②

上限額 : 500万円…③

300万(②)<500万円(①)=500万円(③) ∴補助金額は300万円

注意点

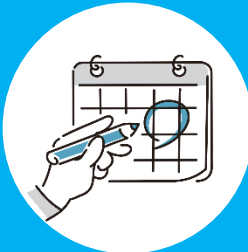
Notes



- 交付申請より前に着手しているものは、補助金の対象に含められません。
必ず交付決定を受けてから補助事業に着手(契約を含みます)してください。
- 家具や家電その他容易に移動できる備品の購入・設置は除きます。

応募等のスケジュール

Schedule

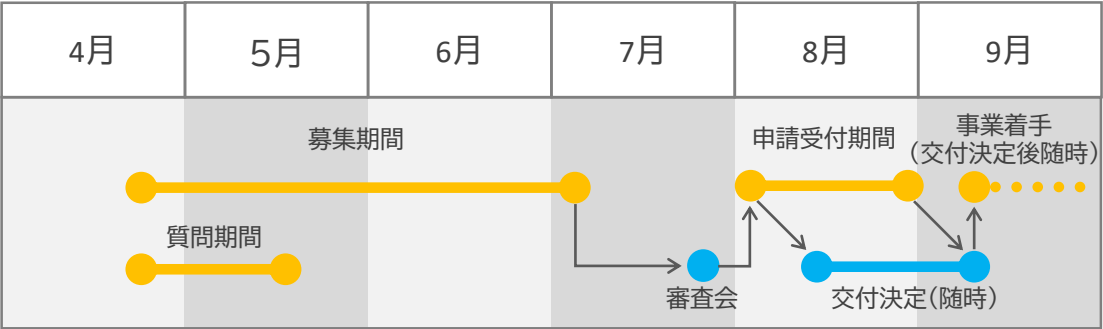


応募から交付申請までは、以下のようなスケジュールです。

- 募集開始 2024年4月24日(水曜日)
- 質問期限 2024年5月8日(水曜日)
- 質問に対する回答 2024年5月15日(水曜日)
- 応募期限 2024年7月5日(金曜日)
- 選定審査会(※) 2024年7月下旬(予定)
- 選定結果の通知 2024年8月上旬(予定)
- 交付申請の受付 選定結果の通知以降、随時
- 交付申請期限 2024年8月30日(金曜日)

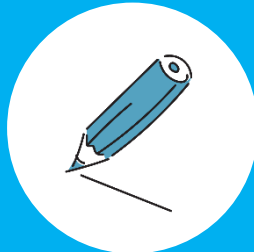
決まり次第応募者にお知らせします

※審査会において、事業内容のヒアリングを行いますので出席をお願いします。応募者多数の場合は、ヒアリングの対象を限定することもあります。



応募／質問

Entry／Questions



応募

- 受付期間 2024年4月24日(水曜日)～7月5日(金曜日)
- 提出書類
 - 事業計画書(様式第1号の2)(スケッチ等を含む)
 - 空き家の所在がわかる位置図
 - 現況の平面図
 - 現況の写真(外観および内部)
 - 市街化調整区域の場合は、
都市局都市計画課、経済観光局農政計画課への相談記録(2024年度より追加)

内部は、各部屋の様子が分かる写真を添付してください

- 提出先 神戸市 建築住宅局 政策課 空家空地活用担当
- 提出方法 akiyaakichi@office.city.kobe.lg.jp
宛にEメールで提出してください。



質問

- 受付期間 2024年4月24日(水曜日)～5月8日(水曜日)
- 提出書類
 - 質問書(様式は自由です)
- 提出先 神戸市 建築住宅局 政策課 空家空地活用担当
- 提出方法 akiyaakichi@office.city.kobe.lg.jp
宛にEメールで提出してください。

回答は5/15にメールでお返します



応募書類(事業計画書)の記入例
Sample

様式第1号の2

事業計画書

神戸市長 宛

令和 5 年 5 月 2 日

応募者

住所

兵庫県神戸市中央区加納町 6-5-1

氏名

神戸 太郎

電話番号

078-331-8181

Eメール

●●●●●●@●●●●●●●●

下記の事業計画のとおり、空き家を社会貢献活動のために活用し

記

補助制度の名称

建築家との協働による空き家活用促進事業

最大500万円コース

最大200万円コース

(応募を希望するすべてに☑)

活用する物件

住居表示

神戸市○○区○○町○丁目○ー○

活動の名称

●●●●●●●●●●●●

社会貢献に関する提案

次のうち、どの社会貢献活動に該当しますか？
(最も該当するものの文頭に◎を付けてください。)
(それ以外にも該当するものがあれば、その文頭に○を付けてください。)

保健、医療又は福祉の増進を図る活動

社会教育の推進を図る活動

◎まちづくりの推進を図る活動

観光の振興を図る活動

農山漁村又は中山間地域の振興を図る活動

○学術、文化、芸術又はスポーツの振興を図る活動

環境の保全を図る活動

災害救援活動

地域安全活動

人権の擁護又は平和の推進を図る活動

国際協力の活動

男女共同参画社会の形成の促進を図る活動

子どもの健全育成を図る活動

情報化社会の発展を図る活動

科学技術の振興を図る活動

経済活動の活性化を図る活動

職業能力の開発又は雇用機会の拡充を支援する活動

消費者の保護を図る活動

その他 ()

社会貢献に関する提案

現状の社会課題をどのように捉えていますか？

(自由に記述してください。行数制限はありません。)

この社会課題をどのような活動により解決しようとしていますか？

(自由に記述してください。行数制限はありません。)

この社会貢献活動が、特定の個人や団体だけでなく、社会や地域住民等の福祉や利便の増進にいかに関与することができるかを教えてください。

(自由に記述してください。行数制限はありません。)

この空き家で行う社会貢献活動を健全に継続していくための運営スキーム等を教えてください。

(自由に記述してください。行数制限はありません。)

この空き家で行う社会貢献活動を10年以上継続しますか？(いずれかに☑)

必ず10年以上継続します。

令和 年 月～令和 年 月

必ずしも10年は継続しません。

令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月

物件・デザインに関する提案

改修後のデザイン・魅力やゾーニング(各室のおおまかな使い方のほか、取り組みに活用する範囲も図示)等がわかるスケッチやイメージバース(外観・内部とも)等を添付してください。枚数の制限はありません。

改修前写真と同じアングルが望ましいです。

この空き家について教えてください。

空き家期間

5 年間

建築年月

昭和 37 年 5 月

この空き家を再生することが有益であることを説明してください。また、この空き家の安全性の確保にどのように取り組みますか？(すでに安全性が確認又は確保できている場合は、そのことを説明してください。)

(自由に記述してください。行数制限はありません。)

この空き家の改修設計はどのような建築士が行いますか？

氏名

●●建築設計事務所 ●●●●

資格

☑一級建築士

□二級建築士

□木造建築士

(該当に☑)

この空き家が持つ魅力や欠点を踏まえたうえで、意匠に配慮した、より魅力ある建築物に再生させる工夫を教えてください。

(自由に記述してください。行数制限はありません。)

外観からも空き家活用の魅力や可能性を感じさせる工夫を教えてください。

(自由に記述してください。行数制限はありません。)

その他

上述の項目以外で、アピールポイントがあればご自由にお書きください。

(自由に記述してください。行数制限はありません。)

地域への説明(いずれかに☑)

□説明済

☑説明予定(説明予定時期：令和 4 年 8 月)

応募の時点で説明していない場合は、実績報告までに必ず説明してください。

以上

上段にチェックした場合は10年以上の期間を記入してください。

10年継続しない場合も、2年以上の期間を記入してください。

6

審査／選定

Screen／Selection



審査基準に基づき公正に審査を行い、交付申請できる事業を選定します。

選定のする件数は、500万円コース・200万円コースを合わせて30件程度の予定です。

審査会

- 日時 2024年7月下旬(予定)
- 場所 未定
- 審査基準 右ページで説明します
- 選定方法 採点の結果、点数の高いものを選定します

日時や場所は、
決まり次第応募者にお知らせします

※審査会において、事業内容のヒアリングを行いますので出席をお願いします。
応募者多数の場合は、ヒアリングの対象を限定することもあります。

選定結果の通知

2024年8月上旬(予定)に、応募者全員にEメールで通知します。

選定された物件は順次神戸市HPで紹介します。

審査基準

screen criteria

委員が以下の基準に基づき、5段階で採点します。

審査項目		ポイント	配点
社会貢献に関する審査	課題解決力	社会課題を的確に把握し、効果的な解決策を提案しているか	20点
	貢献度	特定の個人や団体だけでなく、社会や地域住民等の福祉や利便の増進に貢献することが期待できるか	12点
	継続性	事業計画の内容は現実的なもので、長期の継続が期待できるものか	8点
		当該空き家で行う社会貢献活動を10年以上継続するか(補助事業者が継続すると申告する場合は満点、そうでない場合は0点とする)	8点
物件・デザインに関する審査	再生の必要性	当該空き家を再生することが有益であり、また、空き家の安全性の確保に積極的に取り組んでいるか	16点
	デザイン性	当該空き家が持つ魅力や欠点を踏まえたうえで、意匠に配慮した、より魅力ある建築物に再生されることが期待できるか	20点
	波及効果	外観からも建築家との協働による空き家活用の魅力や可能性を感じさせ、ひいては空き家活用の機運を高める一助となりえるものか	16点

点数が同じ応募者が複数いる場合は、「課題解決力」と「デザイン性」の点数の合計がより高い方を優先します。ただし、以下の場合は選定の対象となりません。

- ① 委員の点数の平均が、
 - ・ 70点に満たない場合(500万円コース)
 - ・ 50点に満たない場合(200万円コース)
- ② 「課題解決力」または「デザイン性」の審査項目それぞれの点数(各委員の平均)が5点に満たない場合

交付申請 Application



- 受付期間 選定の通知～2024年8月30日(金曜日)
- 提出書類
 - 補助金交付申請書(様式第1号)
 - 事業計画書(様式第1号の2)(スケッチ等を含む)
 - 空き家の所在がわかる位置図
 - 空き家及び空き家が存する土地の所有者がわかる次の書類
 - 公図(地番参考図でも可)
 - 建物の登記事項証明書(原則、発行日から3か月以内のもの)等
 - 土地の登記事項証明書(原則、発行日から3か月以内のもの)等
 - 空き家を賃貸借または使用貸借して活用する場合は、賃貸借契約書等の写し
 - 申請者の他に空き家の所有者がいる場合は、空き家活用承諾書(様式第1号の3)
 - 現況の平面図等
 - 現況の写真(外観および各室の内部)
 - 改修設計を行う建築士の免許証の写し
 - その他市長が必要と認める書類

※応募時に提出した書類(下線のものは、変更が無ければ省略できます。

- 提出先 神戸市 建築住宅局 政策課 空家空地活用担当
- 提出方法 akiyaakichi@office.city.kobe.lg.jp

宛にEメールで提出してください。

※一旦ご提出いただき、必要書類や必要事項の不備があれば修正していただく必要があります。不備なく整ってから正式に受け付けますので、余裕をもってご用意ください。

交付決定 Grant decision



交付申請書の受付後、概ね2週間程度で交付を決定し、補助金交付決定通知書をEメールでお送りします。

注意点 Notes



- 「現況の平面図等」は、間取り図のような簡易なものでも構いませんが、対象物件の範囲(特に長屋の場合など)や社会貢献活動に活用する範囲が明確にわかるものをご用意ください。
- 実績報告時には、外観および改修工事を行った箇所(建物内外)の改修前と改修後の写真が必要になります。交付申請の時点で、現況写真を十分に撮っておいてください。また、完成後は隠蔽されてしまう部分の工事中的の写真もできるだけ撮っておいてください。
- 書類提出等の事務を補助事業者以外(建築家など)が行う場合は、事務代行届(参考様式)を提出してください。

交付申請書の記入例
Sample

様式第1号

補助金交付申請書

令和 6 年 6 月 1 日

神戸市長 宛

申請者

住所

〒651-0083
兵庫県神戸市中央区加納町6-5-1

氏名

神戸 太郎

電話番号

078-331-8181

Eメール

●●●●●@●●●●●●●●●●

属性

☐所有者（☐予定）

☐借主（☒予定）

（いずれかに☑）

(振込先口座)

金融機関名

神戸中央 銀行

三ノ宮 支店

預金種目

☒普通 ☐当座 ☐その他（ ）（いずれかに☑）

口座番号

1234567

口座名義

神戸 太郎

※口座名義は、申請者と同一の名義であること。

(カナ)

コウベ タロウ

下記事業について、次のとおり補助金の交付を申請します。

記

補助制度の名称

建築家との協働による空き家活用促進事業
☒最大500万円コース ☐最大200万円コース（選定されたいずれかに☑）

補助事業の期間

着手予定年月日

令和 6 年 9 月 1 日

完了予定年月日

令和 7 年 3 月 31 日

空き家の所在地

住居表示

神戸市○○区○○町○丁目○-○

地名地番

神戸市○○区○○町○丁目○番○

補助対象経費

※申請者が法人の場合は税抜金額

合計

10,175,000 円

不動産仲介・登記等

75,000 円

家財整理・処分等

0 円

調査・診断等

500,000 円

改修設計

800,000 円

改修工事

8,000,000 円

工事監理

800,000 円

年度

R6年度

R6年度

R7年度

R7年度

補助金の額

(低い方に☑)

☒補助対象経費×1/2
※補助事業を2カ年度に分けて実施する場合は、申請年度に実施するものの合計×1/2

1,002,000 円（千円未満切り捨て）

☐改修工事費

8,000,000 円（千円未満切り捨て）

☐補助金額上限
※2,000,000 円又は5,000,000 円
※前年度と分けて補助事業を実施している場合は、上限額と前年度に交付を受けた補助金額の差額

5,000,000 円

誓約事項

(確認のうえ☑)

■補助金規則及び補助金交付要綱の規定を遵守し、提出する書類の内容に虚偽はない。

■交付申請の時点において空き家である。

■一棟の建築物又は長屋の一住戸である。

■市長の求めに応じて、当該空き家で行う社会貢献活動について報告し、市が行う広報において事例として紹介されることに協力する。

■当該空き家で行う社会貢献活動が地域住民の生活に影響を及ぼすと考えられる場合は、社会貢献活動を開始する前に、当該地域住民に対してその内容や運営方法等を説明し、理解を得ながら社会貢献活動を進める。

■建築基準法及び都市計画法その他関係法令を遵守する。

■当該補助事業に対して、この別表に基づく補助金のほかに国又は地方公共団体から補助金の交付を受けない。（ただし、兵庫県が定める補助制度の随伴補助として実施する場合を除く。）

■交付申請の時点において当該補助事業にすでに着手しておらず、交付決定の日以降に着手する。

■神戸市税を滞納していない。

■神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱第5条に該当しない。

☐すべての事項について誓約します。

提出書類

(該当に☑)

☒補助金交付申請書（様式第1号）

☒事業計画書（様式第1号の2）（スケッチ等を含む）

☒空き家の所在がわかる位置図

☒空き家及び空き家が存する土地の所有者がわかる次の書類

☒公図（地番参考図でも可）

☒建物の登記事項証明書（原則、発行日から3か月以内のもの）の写し等

☒土地の登記事項証明書（原則、発行日から3か月以内のもの）の写し等

☐＜賃貸借又は使用貸借して活用する場合＞賃貸借契約書等の写し

2024年度より、市街化調整区域の空き家の場合は、応募に先立って神戸市経済観光局農政計画課及び都市局都市計画課への事前の相談が必要になりました。

実施しようとしている計画が市街化調整区域で実現可能なものなのか相談し、その記録を添付してください。

書類提出等の事務を補助事業者以外（建築家など）が行う場合は、「その他市長が必要と認める書類として、事務代行届（参考様式）を提出してください。

＜賃貸借または使用貸借して活用する場合＞
交付申請の時点で賃貸借または使用貸借の契約をまだ結んでいない場合は提出不要ですが、実績報告までには必ず提出してください。その場合は、ここのチェックは不要です。

最も低いものに忘れずチェックしてください。

千円未満は切り捨てますので、記入いただく金額の末尾は、必ず「000」になります。

選定された、申請するコースにチェックしてください。

<着手予定年月日>
補助対象経費として計上する事業のうち、最も早く着手（契約も含む）する事業の着手予定年月日を記入してください。<完了予定年月日>
補助対象経費として計上する事業のうち、最も遅く完了（支払いも含む）する事業の完了予定年月日を記入してください。<実施年度>
2024年度より、対象経費ごとに実施する年度を分けることができるようになりました。（2カ年度まで）
対象経費ごとに実施する年度を記入してください。
なお、必ず2年に分ける必要はありません。



Q01.

対象にできる空き家の、元の用途に制限はありますか？
住宅以外の、店舗や工場だった建物でも対象になりますか？

A01.

空き家の従前の用途は制限していませんので、元工場や元店舗であっても対象になります。

Q02.

賃貸借(使用貸借)中の物件であっても、実情として使われていなければ、対象になりますか？

A02.

賃貸借(使用貸借)契約中の物件であっても、居住その他の使用がされていない空き家であれば、対象となります。

Q03.

申請者と設計する建築家が同一人物でも構いませんか？

A03.

補助事業者(申請者)と協働する建築家が同一人物であっても問題ありません。



Q04.

外装工事・内装工事、どちらも補助の対象とできますか？

A04.

「改修工事に要する経費」として、外装・内装どちらの工事も補助の対象とすることができます。

Q05.

改修設計を行う建築士は建築士事務所に所属している必要がありますか？

A05.

建築士の資格を有する方であれば、建築士事務所に所属していなくても構いません。ただし、建築士法上、都道府県知事の登録を受けた建築士事務所に所属していない建築士の方は、設計や工事監理等の報酬を受けることはできませんので、設計に要する経費を補助対象経費には含められません。



Q06.

改修設計をお願いする建築家を紹介してもらうことはできますか？

A06.

神戸市から紹介することはできませんが、協力いただいている下記の団体で相談が可能です。

一般社団法人 兵庫県建築士事務所協会 神戸支部

〒650-0011 神戸市中央区下山手通5丁目9-18(古河ビル4F)

問合せフォーム:<http://www.kobe-aaf.org/contact/index.html>

紹介いただいた建築家の方に依頼するときは、お願いする内容や条件等をしっかりと相談・確認して、応募の準備に取りかかってください。