

○芦屋市空き家活用支援事業補助金交付要綱

平成30年8月1日

(目的)

第1条 この要綱は、芦屋市内に存する空き家及び空き住戸を若年・子育て世帯等が芦屋市へ移住・定住するための住宅、地域経済発展のための事業所又は地域コミュニティ活動の拠点として活用する場合に、その改修費用の一部を補助することにより、空き家及び空き住戸の増加抑制を図り、もって地域の活性化に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅 一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるよう、次に掲げる設備要件を満たしている建築物、建築物の一部又は用途上不可分な二以上の建築物をいう。
 - ア 一つ以上の居室
 - イ 専用（共用の場合であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できるものを含む。以下同じ。）の炊事用流し
 - ウ 専用のトイレ
 - エ 専用の出入口
- (2) 一戸建ての住宅 次のいずれかに該当する住宅をいう。
 - ア 階段、廊下等を他の住宅と共用しないもの
 - イ 長屋住宅（界壁又は床のみを他の住宅と共用しているもの）
- (3) 共同住宅 住宅であって、一戸建ての住宅以外のもの
- (4) 空き家 現に居住その他の使用がなされていない住宅で、第4条に定めるものをいう。ただし、本号を共同住宅に適用する場合は、「空き家」を「空き住戸」と読み替えるものとする。
- (5) 地域団体等 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 自治会、まちづくり協議会その他これらに類する地域を基盤として活動する団体

イ ワークーション施設、定額制多拠点居住サービス施設又はコワーキングスペースとして活用する者

ウ 上記のほか、その活動内容が地域活性化に貢献する者として市長が認めるもの

(6) 地域交流拠点 地域活動若しくは地域住民等の交流拠点等の地域活性化に資する用途に供する施設又はワークーション施設、定額制多拠点居住サービス施設若しくはコワーキングスペースをいう。

(7) ワークーション施設 リモートワークの活用等により働きながら休暇を取ることのできるライフスタイルを実現するため、単独又は周辺施設との連携により、事務作業及び宿泊の機能を備えた施設をいう。

(8) 定額制多拠点居住サービス施設 月額等の定額制の料金体系により、日本各地に展開する居住施設を自由に使うことができるサービスを提供する施設をいう。

(9) コワーキングスペース 専ら快適に事務作業ができるようOA機器、デスク、椅子等の設備及び通信環境が整えられた空間であって、利用料等費用を徴収して不特定多数の者に貸し出される施設をいう。

(10) 改修建築物 本事業によって空き家を改修して活用される住宅、事業所又は地域交流拠点をいう。

(11) 増築工事 既存の建築物の延べ面積を増加させる（床面積を追加する）工事をいう。

(12) 改築工事 建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続き、これと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てる工事をいう。

(補助対象者)

第3条 補助対象者は、空き家の改修に係る権原（建物所有権者又は賃借権者であつて、建物所有者又は管理者等に改修を許されたもの）を有し、当該空き家を10年以上活用するため改修を行う次の各号いずれにも該当する者とする。

(1) 次のいずれかに該当する者

ア 住宅として活用するために改修を行う若年世帯及び子育て世帯又は一般世帯に属する者

イ 事業所として活用するために改修を行う者

ウ 地域交流拠点として活用するために改修を行う者

(2) 補助事業完了後、兵庫県で発行する広報刊行物やホームページ等に事例として掲載することに同意している者

2 前項第1号アに定める世帯とは、次に掲げる世帯をいう。

(1) 若年世帯 交付申請時において、夫婦（婚約及び内縁関係を含む。）の合計年齢が80歳未満の世帯。ただし、当該空き家を取得し、自己居住用の住宅として活用するために改修するものでなければならない。

(2) 子育て世帯 交付申請時において、子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）又は妊娠している者が同居している世帯。ただし、当該空き家を取得し、自己居住用の住宅として活用するために改修するものでなければならない。

(3) 一般世帯 前2号以外の世帯

3 前2項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、補助対象者とし
ない。

(1) 芦屋市暴力団排除条例（平成24年芦屋市条例第30号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当する者

(2) 市税等（市民税その他の市税をいう。）の滞納がある者

(3) 住宅として活用するために改修を行う不動産販売を業としている者又は不動産貸付を業としている法人

（補助対象）

第4条 本事業で補助の対象とする空き家は、市街化区域に存するものであり、次の各号のいずれにも該当するものをいう。

(1) 空き家期間が6か月以上であるもの。ただし、国又は市が提供する居住その他の使用がなされていない住宅に関する物件情報に登録している住宅については、この限りでない。

(2) 築20年以上経過したもの

(3) 台所、浴室、便所等の水回り設備のいずれかが10年以上更新されていないも

の

2 空き家所有者以外の者が改修を行う場合、造作買取請求権を行使しないこととする。また、空き家所有者が次に掲げる事項について同意していることを要する。

- (1) 当該空き家を改修すること。
- (2) 補助事業完了後10年以上活用すること。
- (3) 賃借期間終了後の原状回復義務の免除

3 前2項の規定にかかわらず、改修しようとする空き家が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付対象としない。

- (1) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域に所在するとき。
- (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項に規定する災害危険区域に所在するとき。
- (3) 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域に所在するとき。
- (4) 改修後において別表第2に定める耐震基準を満たすものとして、建築士法(昭和25年法律第202号)第2条に規定する建築士の確認を受けていないとき又はその他の措置により改修建築物の居住者・利用者等の安全が確保されていないとき。
- (5) 都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法、その他関係法令に適合していないとき又は改修後において適合する見込みのないとき。
- (6) 賃貸人が賃貸住宅の一住戸について本補助制度を受けた場合に他の住戸を改修しようとするとき。
- (7) 補助金の交付申請をした日の属する年度の2月末日までに、第12条に規定する実績報告を行える見込みのないとき。

(併用住宅における本事業の適用)

第5条 改修建築物が住宅と他の用途を含む場合においては、その全部について過半の用途における事業を適用する。

2 併用住宅における耐震診断の基準は、別表第2の耐震診断の区分に応じ、それぞれ左記以外の場合の欄に定める基準とする。

(補助対象経費)

第6条 補助対象経費は、空き家を住宅、事業所又は地域交流拠点として活用するための機能回復又は設備改善に必要な工事に要する費用で、次に掲げるものを除く。

- (1) 申請手続又は検査に係る費用
- (2) 設計又は調査に係る費用
- (3) 設備機器又は照明器具で、壁、床又は天井と一体となっていないものに係る費用
- (4) 電気ヒートポンプ給湯機（エコキュート）、潜熱回収型ガス給湯機（エコジョーズ）、潜熱回収型石油給湯機（エコフィール）又はヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機（ハイブリッド給湯機）その他これらに類する高効率給湯機に係る費用
- (5) 業務用の設備機器に係る費用
- (6) 外構工事に要する費用
- (7) 増築工事又は改築工事に要する費用

2 前項の補助対象経費のうち、地域交流拠点の改修に必要な費用が100万円以上である場合に限り、コワーキングスペースの利用者の利用に供されるOA機器、デスク、椅子等の事務機器の取得に要する費用を、100万円を上限として補助対象経費に加えることができる。

3 本事業以外の助成制度を併せて申請する場合にあっては、補助事業の対象となる経費から当該助成制度の助成対象となる経費を控除したものを本事業の補助対象経費として申請しなければならない。

(補助金の額等)

第7条 補助金の額及び補助率は、予算の範囲内において、別表第1に定めるところによる。

2 補助金の交付回数は、一の補助対象者につき1年度1回とする。

(交付申請)

第8条 補助金の交付を受けようとする申請者は、芦屋市空き家活用支援事業補助金交付申請書（様式第1号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 芦屋市空き家活用支援事業実施計画書（様式第2号）
- (2) 収支予算書（様式第3号）
- (3) 事業費内訳表（様式第4号）
- (4) 承諾書（様式第5号。自己の所有に属さない空き家を改修しようとする場合に
限る。）
- (5) 耐震性能確認書（様式第6号。昭和56年5月31日以前に着工された家屋を
改修しようとする場合に限る。）
- (6) 誓約書（様式第7号）
- (7) 同意書（様式第8号）
- (8) 市税納付状況等証明書
- (9) 立地要件等確認書（様式第8号の2）
- (10) その他市長が必要を認める書類
（交付決定等）

第9条 市長は、前条の規定による申請があったときは、その内容を審査の上、交付の可否を決定し、芦屋市空き家活用支援事業補助金交付決定通知書（様式第9号）又は芦屋市空き家活用支援事業補助金不交付決定通知書（様式第10号）により申請者に通知する。

（補助対象工事の着手）

第10条 申請者は、前条の補助金の交付決定後でなければ補助対象工事に着手してはならない。

（変更交付申請）

第10条の2 第9条の規定による交付決定を受けた申請者（以下「交付対象者」という。）は、申請の内容を変更しようとするときは、遅滞なく、芦屋市空き家活用支援事業補助金変更交付申請書（様式第11号）に変更に係る第8条各号に規定する書類を添付し提出しなければならない。ただし、補助金の額に変更が生じない軽微な変更については、この限りでない。

2 第9条の規定は、前項の規定による変更の申請があった場合について準用する。

（申請の取下げ）

第11条 交付対象者は、第9条による交付決定を受けたのち、芦屋市空き家活用支

援事業取下書（様式第12号）により申請の取下げをすることができる。

2 前項の申請の取下げがあったときは、当該申請に係る交付決定はなかったものとみなす。

（実績報告）

第12条 交付対象者は、改修又は移転が完了したときは、芦屋市空き家活用支援事業補助金実績報告書（様式第13号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 耐震改修工事実施確認書（様式第14号）
- (2) 申請内容変更報告書（様式第15号。補助金額に関わらない軽微な範囲に限る。）
- (3) 芦屋市空き家活用支援事業実施報告書（様式第16号）
- (4) 広報用資料提供書（様式第16号の2）
- (5) 工事契約書、工事内訳書及び領収書等の写し
- (6) 改修内容が分かる写真
- (7) 建築基準法第7条第5項又は同法第7条の2第5項に規定する検査済証（同法第6条第1項各号に係る工事を伴う場合に限る。）
- (8) その他市長が必要と認める書類

（補助金の額の確定）

第13条 市長は、前条の規定による実績報告があったときは、その内容を審査の上、交付すべき補助金の額を確定し、芦屋市空き家活用支援事業補助金交付額確定通知書（様式第17号）により交付対象者に通知するものとする。

（補助金の交付）

第14条 前条の規定による確定通知を受けた交付対象者は、芦屋市空き家活用支援事業補助金交付請求書（様式第18号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による請求があったときは、補助金を交付する。

（補助事業完了後の状況報告等）

第15条 交付対象者は事業完了後10年間、事業完了の翌年度及び翌年度から3年ごとに、芦屋市空き家活用支援事業改修建築物活用状況報告書（様式第19号）に必要書類を添えて、改修建築物の活用状況を報告するものとする。

2 交付対象者は、補助事業の完了から10年の間に改修建築物の用途を変更、中止又は廃止しようとする場合は、あらかじめ市長と協議して同意を得なければならない。

3 交付対象者が、補助事業の完了から10年の間に売却等で当該建物の所有等の権原を処分する場合は、当該事業を次の所有者等に継承すること。この場合、前項の規定を準用し、あらかじめ市長と協議して同意を得なければならない。

(交付決定の取消し)

第16条 市長は、交付対象者が、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、当該交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 補助金を補助事業以外の用途に使用したとき。
- (2) 交付決定の内容及びこれに付した条件に違反したとき。
- (3) 偽りその他不正な手段により補助金の交付を受けたとき。
- (4) その他この要綱又は関係法令の規定に違反したとき。

2 市長は、前項の取消しの決定を行った場合には、その旨を芦屋市空き家活用支援事業補助金交付決定取消通知書(様式第20号)により当該交付対象者に通知する。

(補助金の返還)

第17条 市長は、前条第1項の取消しを決定した場合において、当該取消しに係る部分に関し、既に補助金が交付されているときは、その補助金の一部又は全部を返還させることができる。

(補助事業者の役割)

第18条 補助事業者は、本事業を広報するため、市長から記事の掲載等について依頼があった場合には、協力しなければならない。

附 則

この要綱は、平成30年8月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の芦屋市空き家活用支援事業補助金交付要綱の規定は、令

和3年4月1日以後の交付申請に係る補助金について適用し、同日前の交付申請に係る補助金については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、令和5年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和8年5月1日から施行する。

別表第1（第3条、第7条関係）

補助区分	補助事業の対象となる者	補助金の額
若年・子育て世帯住宅型	第3条第2項第1号又は第2号に掲げる世帯に属する者	(1) 一戸建ての住宅 補助対象経費が100万円以上150万円未満の場合は60万円、150万円以上200万円未満の場合は85万円、200万円以上250万円未満の場合は110万円、250万円以上300万円未満の場合は135万円、300万円以上の場合は150万円。 (2) 共同住宅 補助対象経費が100万円以上150万円未満の場合は60万円、150万円以上200万円未満の場合は85万円、200万円以上の場合は100万円。
一般世帯住宅型	第3条第2項第3号に掲げる世帯に属する者	(1) 一戸建ての住宅 補助対象経費が100万円以上150万円未満の場合は40万円、150万円以上2

		<p>00万円未満の場合は60万円、200万円以上250万円未満の場合は75万円、250万円以上300万円未満の場合は90万円、300万円以上の場合は100万円。</p> <p>(2) 共同住宅</p> <p>補助対象経費が100万円以上150万円未満の場合は40万円、150万円以上200万円未満の場合は60万円、200万円以上の場合は65万円。</p>
事業所型	第3条第1項第1号イに該当する者	<p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>補助対象経費が150万円以上200万円未満の場合は60万円、200万円以上250万円未満の場合は75万円、250万円以上300万円未満の場合は90万円、300万円以上350万円未満の場合は110万円、350万円以上400万円未満の場合は125万円、400万円以上450万円未満の場合は140万円、450万円以上の場合は150万円。</p> <p>(2) 共同住宅</p> <p>補助対象経費が150万円以上200万円未満の場合は60万円、200万円以上250万円未満の場合は75万円、250万円以上300万円未満の場合は90万円、300万円以上350万円未満の場合は110万円、350万円以上の場合は115万円。</p>
地域交流拠点型	第3条第1項第1号ウに該当する者	<p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>補助対象経費が100万円以上200万円未満の場合は75万円、200万円以上4</p>

		<p>00万円未満の場合は150万円、400万円以上600万円未満の場合は250万円、600万円以上800万円未満の場合は350万円、800万円以上1,000万円未満の場合は450万円、1,000万円以上の場合は500万円。</p> <p>(2) 共同住宅</p> <p>補助対象経費が100万円以上300万円未満の場合は100万円、300万円以上500万円未満の場合は200万円、500万円以上700万円未満の場合は300万円、700万円以上の場合は350万円。</p>
--	--	--

別表第2（第4条、第5条関係）

耐震診断区分		構造区分	耐震基準	
			改修建築物を自己の居住の用に供する場合	左記以外の場合
(1)	一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」（2025年改訂版、2012年改訂版、2004年改訂版）による一般診断法又は精密診断法	木造	上部構造評点が0.7以上	上部構造評点が1.0以上
(2)	市が実施する簡易耐震診断	木造	総合評点が0.7以上	総合評点が1.0以上
(3)	一般財団法人日本建築防災協会による「耐震改修促進法のための既存鉄骨造建築物の耐震診断および耐震改	鉄骨造	構造耐震指標(Is)が0.3以上	構造耐震指標(Is)が0.6以上

	修指針・同解説」(2025年改訂版、2011年版、1996年版)による耐震診断			
(4)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準 同解説」(2017年改訂版、2001年改訂版)に定める「第1次診断法」、「第2次診断法」又は「第3次診断法」による耐震診断	鉄筋コンクリート造		構造耐震指標(I_s)を構造耐震判定指標(I_{so})で除した値が1.0以上
(5)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準 同解説」(2009年改訂版)に定める「第1次診断法」、「第2次診断法」又は「第3次診断法」による耐震診断	鉄骨鉄筋コンクリート造		
(6)	建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第3章第8節に規定する構造計算による耐震診断	全ての構造	構造計算により安全性が確かめられること。	
(7)	上記(1)から(6)に掲げる方法と同等と認められる耐震診断	全ての構造	上記(1)から(6)までの耐震基準と同等の耐震性を有すると認められること。	

様式（省略）