

宮津市空き家活用モデル事業

募集要項



《募集期間》

令和5年7月18日～8月25日



宮津市 企画財政部 企画課

移住定住・魅力発信係

〒626-8501 京都府宮津市字柳縄手 345-1

電話 0772-45-1609 FAX 0772-25-1691

Mail : teijyu@city.miyazu.kyoto.jp

H P <https://www.city.miyazu.kyoto.jp/site/ijuteiju/18717.html>



1

事業趣旨

空き家が増加し、これらが十分に手入れされず放置されることは、周辺環境の悪化はもとより、地域コミュニティやまちの活力の低下につながります。

一方で、空き家は、住まいをはじめ、様々な形で活用できるまちづくりの資源にもなります。

そのため、本市では、「宮津市空家空地対策計画」を策定し、市民、地域、事業者等の皆様との連携の下、空き家の活用をはじめ、予防や適正管理等に関する取組を進めています。

本事業では、それらの取組の一環として、未利用の空き家等の利活用を促進するとともに、移住定住に向けた「住まい確保」を図ることを目的に、空き家等の優れた活用モデルの提案を募集し、優れた提案に対して、予算の範囲内において事業に要する費用の一部を補助します。

2

募集プロジェクト

空き家等の優れた活用モデルを構築するため、次の用途に**概ね 10 年以上利活用**するため、空き家等を取得又は賃貸し、「**住宅**」として**整備**するためのプロジェクトを募集します。

採択されたプロジェクトについては、実現するために必要な費用の一部に対し、**最大 500 万円（補助率 1/2）**補助します。

（対象となる地区）

宮津地区内（市街地エリア）

（対象となる事業）

- ① 移住者等向けの賃貸住宅
- ② 職住一体の賃貸住宅（店舗兼住宅、オフィス一体型住居など）
- ③ 移住者向けの賃貸住宅で、自らの生活拠点を確立するまでの一時的な居住の用に供するもの
- ④ 二地域居住、多地域居住等を実現するための住宅
- ⑤ その他空き家の利活用を促進する優良な取組のモデルとなる住宅

（対象とならない事業）

- ① 個人住宅の改修（事業を実施した者が自ら居住するための住宅）
- ② 売却を目的とした住宅の改修

【優れた空き家活用モデルの例（あくまで一例）】

- まちの再生や活性化に寄与する空き家の活用
- 空き家イメージを覆すような価値の向上をもたらす改修
- 周辺の街並みや地域と調和した住宅への改修
- 外国人労働者向けのシェアハウス・寄宿舎 など

3

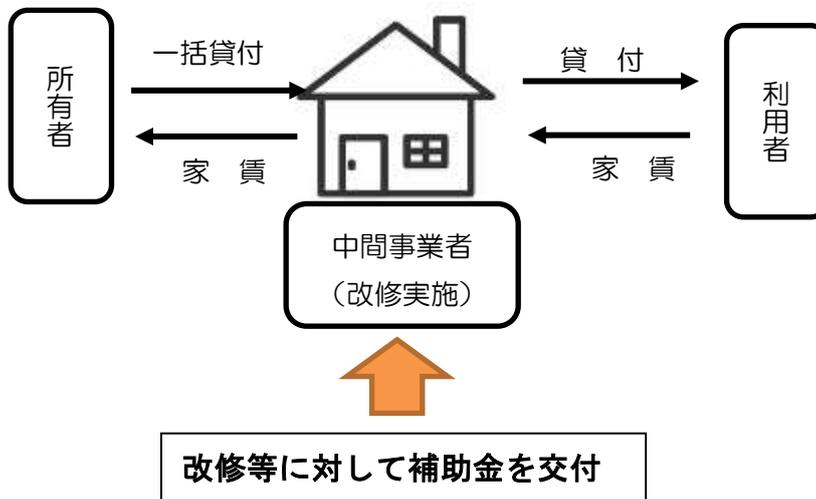
募集テーマ及び採択数

募集テーマは次の2つです。それぞれのテーマで1件採択します。
ただし、各テーマともに、審査の結果、該当なしとすることがあります。

テーマ	採択数	概要
サブリース方式部門	1件	市の指定する空き家を「サブリース方式」で転貸する条件を付し、募集プロジェクトに沿った優れた提案を募集するもの。 ※ 指定する物件の詳細及び条件は、「サブリース方式部門における指定物件の概要及び貸付条件（別紙1）」を参照
自由テーマ部門	1件	物件の指定は行わず、募集プロジェクトに沿った優れた提案を募集するもの。 ※ 活用する空き家は、申請者自身でご準備いただく必要があります。

【それぞれのテーマのイメージ】

① サブリース方式部門



② 自由テーマ部門



(1) 周辺のまちなみとの調和について

提案する空き家活用モデルの構築に当たっては、「物件それ自体の魅力の向上」はもとより、「周辺のまちなみとの調和」を図ること。

※ 「周辺のまちなみとの調和」については、応募されたプロジェクトの選考において加点方式で審査します。

【周辺のまちなみに関する参考資料について】

(ア) 「サブリース方式部門」について

市の指定する物件については、宮津城下町の都市計画において町人（職人・商人）居住地に位置し、宮津の代表的な町家建築である「今林家住宅」（国登録文化財）に隣接する物件のため、「サブリース方式部門に係る指定物件の周辺の景観特性について（別紙2）」を参考に、周辺のまちなみとの調和を図るデザインとしてください。

(イ) 「自由テーマ部門」について

物件の指定はないため、特に指示はしませんが、物件の立地している周辺のまちなみや近隣の建物との調和を図るデザインとしてください。

(2) 空き家活用モデル構築後の情報発信、普及について

今回募集する空き家活用モデル事業は、空き家等の優れた活用モデルを構築するとともに、それを空き家所有者等に情報発信することで、空き家活用を促していくことを目的としています。

したがって、空き家活用モデル構築後については、次の取組みを行うこと。

- ① 内覧会等の情報発信の取組を行うこと。
- ② 本事業の取組みや活用状況等を継続的に情報発信すること。
- ③ 市が主催するモデルプロジェクト報告会（仮称）で事例発表を行うこと。
- ④ 市の広報等での紹介や事例集等へ掲載することに協力すること。
- ⑤ 本市又は関係機関の取材等に協力すること。

※ 当該モデル事業の周知等に必要な経費については、今回の募集に係る補助対象経費となります。

（1） 応募資格

次のいずれかに該当する者で、（ア）から（エ）の要件を満たす者

【対象者】

- ① 個人事業主
- ② 中小企業基本法（昭和 38 年法律第 154 号）第 2 条第 1 項各号に規定する中小企業者（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する営業を行うものを除く。）
- ③ 特定非営利活動法人
- ④ 地域活動団体

【要件】

- （ア） 市税の滞納がないものであること
- （イ） 補助対象建築物の所有者等の同意を得ていること
ただし、補助対象者が補助対象建築物の所有権を取得した場合を除く
- （ウ） 補助対象建築物を 10 年以上管理し、活用し、及び運営することができるものであること
- （エ） 補助対象者が個人事業主である場合はその者、補助対象者が法人その他の団体である場合はその役員が宮津市暴力団排除条例（平成 24 年宮津市条例第 20 号）第 2 条第 1 号から 4 号までに掲げるものでないこと

（2） 補助対象となる建築物の要件

（募集テーマのうち「サブリース方式部門」を除く）

- ① 戸建て住宅、長屋住宅、集合住宅その他の建築物で、現に人が居住せず、又は使用していない建築物（概ね 1 年間）
- ② 市ホームページへの掲載、市の広報等において事例として紹介することについて建築物の所有者等及び当該補助金を申請する者が了承していること
- ③ 空き家等の利活用について、当該空き家等が所在する場所の自治会に報告していること
- ④ 当該補助金のほかに、当該補助金の対象工事と「同一の部分」に対して国又は地方公共団体から補助を受けて工事を行っていない建築物であること
- ⑤ 建築基準法その他の建築に関連する法令に照らし、適当と認められる建築物であること

(3) 補助対象となる経費

次に掲げる経費で、(ア)～(イ)の要件を全て満たすものとします。

【補助対象経費】

- ① 補助対象建築物に係る設計・管理費
- ② 耐震診断、耐震改修
- ③ 台所、浴室、洗面所及び便所の改修のうち必要なもの
- ④ 給排水、電気及びガス設備の改修のうち必要なもの
- ⑤ 壁紙、床の仕上げ等の内装の改修
- ⑥ 屋根、外壁等の外装の改修
- ⑦ 当該モデル事業の周知等に必要な経費
(具体的には、リーフレットやチラシ等の印刷代、ホームページ作成の初期費用などが対象となります)
- ⑧ 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

【要件】

- (ア) 建築基準法その他関係法令を遵守すること。
- (イ) 改修後において、利用上の安全性に配慮された計画であり、耐震性の向上に努めるものであること。

【対象とならない経費】

- ・消費税及び地方消費税
- ・賃貸借契約に要する賃貸借料、仲介手数料、敷金、礼金等
- ・空き家等の取得に要する経費
- ・火災保険料等
- ・空き家等の活用を継続的に行っていくために必要な運営費や維持管理経費
- ・人件費、飲食・食材費、準備期間における活動費、活用目的に関連のない経費

【経費についての注意事項】

- ・自社や関連会社へ支払う経費を対象とする場合、経費の妥当性を確認するため他社の相見積を提出してください。

(4) 補助率及び補助額

- ① 補助率 補助対象となる経費の2分の1
- ② 補助額 空き家活用モデル1事業あたり最大500万円
(1万円未満の端数が生じた場合は切り捨てる)

(5) 事業期間

提案したモデル事業を実施するための初期整備が、採択された後から令和6年3月8日までに終了するとともに、早期に（概ね6カ月以内）に運営を開始すること。

(6) 他の補助制度への応募について

本補助制度を活用した場合でも、補助対象部分に重複がなければ他の補助制度へ応募できます。ただし、他の補助制度が併用を認めない場合もありますので、確認の上応募するとともに、他の補助制度についても事業収支予算書（様式第3号）に記載してください。

(7) モデルプロジェクト報告会（仮称）について

採択された空き家活用モデル事業の実施団体等は、宮津市が主催するモデルプロジェクト報告会（以下「報告会」という。）で、整備後の成果等について発表していただきます（必須）

報告会で使用するプレゼンテーション用の資料は、実施団体等で作成してください。報告会の詳細については、詳細が決まり次第、採択者に連絡します。

6

補助金手続きの流れ

応募から支払いまでは、以下の流れで実施します。

※ 着色欄は提出者が行う必要がある項目です。書類等は全てご自身で作成してください。

①資料作成

応募時に必要な書類を作成する他、物件の確保、見積書等を用意

②応募

応募申請書等の資料を揃えた上で、募集期間中に、郵送（必着）又は持参により宮津市企画課移住定住・魅力発信係に提出してください。

③審査会

有識者等の意見を踏まえ、事業内容に係るヒアリングを実施します。

④審査会結果通知

審査会終了後2週間以内を目途に、補助金採択の是非と採択した補助金の区分を文書で通知します。

⑤交付申請

審査会での意見や直近の状況を踏まえ、採択された補助金に係る交付申請書を作成し、提出してください。（様式は別途通知します）

⑥交付決定

申請した補助金についての結果を文書で通知します。（原則、「④審査結果通知」の通知内容と同じです。）

⑦事業実施

事業計画に基づき実施してください。請求書・領収書は捨てないでください。

⑧実績報告

補助対象事業が完了したら実績報告書を整え、事業完了後30日以内又は令和6年3月8日（金）のいずれか早い日までに、郵送（必着）又は持参により宮津市企画課移住定住・魅力発信係に提出してください。

⑨補助金の額の確定

市で実績報告を審査した後、確定した交付金額を文書で通知します。

⑩補助金の請求

額の確定通知日以降の日付で請求書を作成し、宮津市企画課移住定住・魅力発信係に提出してください。

⑪補助金の振り込み

請求書受領後2週間を目途に補助金を振り込みます。

以下の書類に必要事項を記入の上、郵送又は持参により提出してください。

(1) 提出書類

- ① 応募申請書（様式第1号）
- ② 事業計画書（様式第2号）
- ③ 事業収支予算書（様式第3号）
- ④ 同意・宣誓書（様式第4号）
- ⑤ 補助対象建築物の賃貸借契約書（契約書に改修工事等に係る工事許可及び整備完了後10年以上の継続利用に関する承認事項が記載されていること）又は建物売買契約書の写し
（応募時点において上記契約書の写しが提出できない場合は、所有者等が補助対象建築物の賃貸若しくは売買及び事業計画の内容について承諾したことを確認できる書面）
- ⑥ 建築年度及び所有者等が確認できる登記事項証明書（全部）又は名寄帳の写し
- ⑦ 補助対象建築物の概要写真（改修工事等着手前の外観及び屋内の状態が確認できるもの）
- ⑧ 位置図及び現況平面図
- ⑨ 計画平面図、完成のイメージがわかる書類
- ⑩ 改修工事等に係る見積書の写し（補助対象経費の内訳の記載されたもの）
- ⑪ 補助対象建築物が居住その他の使用がなされていないことが常態であることが確認できる書類
※ おおむね1年以上使用されていない状況を示すもの（水道、電気メーターの記録など）
- ⑫ その他市長が特に必要と認める書類

※ 「サブリース方式部門」の応募については、⑤～⑧、⑪の書類は不要

(2) 提出期限

令和5年8月25日（金） 17:00 必着

(3) 提出先

企画財政部 企画課 移住定住・魅力発信係

〒626-8501 京都府宮津市字柳縄手 345 番地の1（宮津市役所 本館3階）

(4) 応募にあたっての留意事項

- ア 応募は各テーマ毎に、一事業者につき一事業のみとすること。
- イ 応募に係る一切の費用は、全て応募者の負担とすること。
- ウ 提出された書類は、事業者決定後も返却しません。
- エ 補助金交付決定前に、補助事業に係る工事請負契約書の締結、改修工事等の着手等を行わないこと（特に認めた場合は除く）。
- オ 提出された書類等の内容に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。
- カ 建築基準法、消防法、その他関係法令に適合するものであるかどうか、応募前に必ず確認すること。

(5) その他

応募時、物件の契約手続きが完了していない等の理由で資料を添付できない場合、当該理由を示した上で、資料を除いて提出し、入手次第速やかに提出してください。
なお、不足する資料については、審査会当日までに提出が必要となります。

(6) サブリース方式部門における市指定物件の見学について

応募に際して物件の見学を希望される場合は、下記までご連絡ください。

連絡先：企画財政部 企画課 移住定住・魅力発信係
0772-45-1609

(7) 質疑について

応募に関して質疑が生じた場合は、令和5年8月18日（金）17時までに、質問事項・氏名・連絡先を記載のうえ、Eメールにより企画財政部 企画課 移住定住・魅力発信係宛に送付してください。

回答については、質問者にメールで回答するとともに、随時市のホームページで公開します。

(1) 審査方法

提案事業の審査は、宮津市空き家活用モデル事業審査会において、提出された応募書類及びプレゼンテーションの提案内容を、以下の視点により総合的に評価して行います。

- ① 事業の実現性（運営体制、資金確保など）
- ② 事業の継続性（収支見通しなど）
- ③ 事業の先進性、独創性、モデル性
- ④ 周辺のまちなみとの調和
- ⑤ 波及効果（周辺の地域や空き家所有者へ好影響を与える仕組みかどうか など）
- ⑥ 事業主体の適格性

(2) プレゼンテーション及びヒアリング

- ① 実施日 令和5年8月下旬～9月上旬予定 ※日時及び会場は別途通知
- ② プレゼンテーションにおける提案の説明時間は15分程度とし、その後10分程度で質疑を行います。実施方法の詳細については、別途通知します。
- ③ プレゼンテーションの内容は、提出のあった応募書類に基づくものとし、資料の追加配布は認めません。
- ④ プレゼンテーションの説明者は、補助者を含めて3名以内とします。

(3) 審査結果の通知

審査結果は、審査会の7日後に、応募者に対し、郵送により通知します。（到着日ではありません）

(4) 配点

別添のとおり

採択者と個別に調整します。

10

事業の変更、中止

補助金の採択後、事業内容を途中で変更又は中止する場合は、変更・中止の承認手続が必要となるため、速やかに企画課 移住定住・魅力発信係まで相談いただく必要があります。

ただし、事業の主たる内容に変更がない場合で、補助対象経費の増減が 20%以内の軽微な変更を除きます。なお、補助対象経費が増加する場合において補助金の増額はできません。

11

実績報告等

事業完了後、企画課 移住定住・魅力発信係に、郵送又は持参により実績報告書を提出してください。

(1) 提出書類

- ①実績報告書
- ②事業報告書
- ③収支決算書
- ④その他添付資料

- ・補助対象とした経費の領収書（明細書含む）の写し等支払証拠書類
- ・成果物（写真、印刷物等）
- ・完成後の建物の図面、外観及び内装の写真 など

(2) 提出期限

事業完了後 30 日以内又は令和 6 年 3 月 8 日（金）のいずれか早い日（必着）

※期限までに提出がない場合は、補助金の決定を取り消します。

12

補助金の交付決定の取消し等

事業者が次の各号のいずれかに該当する場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すものとし、既に交付した補助金があるときは返還を求めることがあります。

- ① 虚偽又は不正の事実により補助金の交付を受けたとき。
- ② 補助金交付の条件に違反したとき。
- ③ 当該モデル事業の完成から 10 年を経過するまでの期間に事業の廃止又は休止をしたとき。
- ④ 前各号に掲げるもののほか、市長が特に補助金を交付する者としてふさわしくないと認めたとき。

(1) 経営に関する相談窓口について

本補助金の審査に際しては、事業計画の実効性が求められます。商工会議所や金融機関等の認定支援機関による専門的な経営指導を受けた後に審査申出を行っていただくことをお勧めします。

◆ 宮津商工会議所

〒626-0041 宮津市字鶴賀 2054 番地の1

電話 0772-22-5131 FAX 0772-25-1690

※ 認定支援機関とは、中小企業の新たな事業活動の促進に関する法律(平成11年法律第18号)第17条に規定する経営革新等支援機関に認定された商工会や商工会議所など中小企業支援者のほか、金融機関、税理士、会計士等をいいます。

(2) 事業実施についてのお願い

市内経済活動活性化のため、事業の実施に際しては、できるだけ市内で発注や消費をしてください。

(3) 処分の制限

補助金の交付を受け整備物件、設備等は処分制限がかかるため、譲渡、交換、貸し付けまたは担保に供する場合は、市長の承認が必要です。

(4) 事業完了後のお願い

事業に係る収入及び支出を明らかにした帳簿を備え、かつ、当該事業の収入及び支出について証拠書類を整理し、事業完了後5年間保管してください。

Q 事業の対象区域は。

A 宮津地区（市街地）が対象です。

Q 事業の対象となる「空き家」とは。

A 対象区域に存する戸建て住宅、長屋住宅、集合住宅その他の建築物であって、現に居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物です。

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、概ね年間を通して使用されていない状態をいいます。交付申請の際には、使用していない状況を明確に示すもの（水道・電気メーターの記録など）を提出していただく必要があります。

Q 長屋や集合住宅は、1室でも使用していなければ事業の対象になりますか。

A 対象となりません。長屋住宅や集合住宅は、当該建築物の全室が使用されていない場合のみ対象となります。

Q 他者が所有している空き家を購入し、新たに事業を行う場合は対象となるか。

A 対象となります。

Q 補助の交付申請ができるのは、宮津市民又は宮津市内事業者に限られるのか。

A 限られません。ただし、応募資格に記載の要件に合致する必要があります。

Q NPO法人は支援対象になるか。

A 対象となります。ただし、応募資格に記載の要件に合致する必要があります。

Q 個人は支援対象になるか。

A 支援対象になりません。ただし、個人で所有している物件を改修し、賃貸等の事業をされる場合は対象となります。（個人事業主扱いとなります）

Q 改修内容は、住宅整備であれば対象になるのか。

A 住宅整備であっても、個人住宅の改修（事業を実施した者が自ら居住するための住宅）及び売却を目的とした住宅の改修は対象になりません。

あくまで、整備した空き家を、住宅として活用する事業（賃貸等）が対象です。

Q 空き家物件を個人で所有していますが、個人は対象になりますか。

A 個人で所有している物件を改修し、賃貸等の事業をされる場合は対象となります。（個人事業主扱いとなります）

ただし、改修を実施した者が自ら居住するための住宅は対象になりません。

Q 店舗兼住宅の改修については対象になりますか。

A 職住一体の賃貸住宅は対象となりますが、住宅を伴わない店舗のみの改修は対象になりません。

Q 周辺のまちなみとの調和については、どの程度配慮が必要ですか。

A 添付する資料等を参考に、物件が立地する周辺のまちなみと調和がとれるよう、申請者自身でデザインを検討してください。なお、「周辺のまちなみとの調和」については、応募されたプロジェクトの選考において、加点方式で審査します。

Q 「利用上の安全性」及び「耐震性の確保」に基準はあるのか。

A いずれの項目にも具体的な基準は設けていませんが、改修工事の中で安全性及び耐震性が向上するよう計画してください。

Q 2つの募集テーマにそれぞれ応募することができますか。

A 2つの募集テーマにそれぞれ応募することは可能です。
ただし、それぞれのテーマにおいて、応募は1事業者当たり1回のみです。

Q 工事はだれが行ってもいいのか。

A 制限はありません。ただし、市内経済活動活性化のため、事業の実施に際しては、できるだけ市内で発注や消費をしてください。

Q 自社（または関連会社）が請け負った経費は対象にできますか。

A 対象にできますが、経費の妥当性を確認するため他社の相見積もりを提出してください。

Q 賃貸借契約書又は建物売買契約書の写しを添付とあるが、応募時点で契約を締結しておく必要があるのか。

A 応募時点では、事業の採択が決定しておらず、賃貸借契約等の締結が困難な場合には、契約書以外（補助対象建築物となる空き家に対し改修工事等を行うこと及び事業計画の内容について、その所有者等が同意していることを確認できる書面）でも可とします。
※ その場合は、補助金交付決定後に契約書の写しを提出していただきます。

Q 補助金はいつ、どのように支払われますか。

A 募集要項「6 補助金手続きの流れ」を確認してください。

Q 交付決定通知を受ける前に事業に着手してもよいですか。

A 原則として、補助金交付決定後に着手していただくこととなります。
ただし、工期等の関係で補助金交付決定前に着手する必要がある場合は、事前にご相談ください。（事前着手届等の手続きをさせていただきますが、採択を保証するものではありません）

Q 他の補助金との併用はできますか。

A 空き家活用モデル事業の趣旨に合致する事業であれば、他の補助金をもらっていても対象となります。ただし、補助対象経費は重複しないように見積明細書などにより明確に区分していただく必要があります。

※事業の重複は可、経費の重複は不可

15

様式集

(1) 応募

- ① 応募申請書 (様式第1号)
- ② 事業計画書 (様式第2号)
- ③ 事業収支予算書 (様式第3号)
- ④ 同意・宣誓書 (様式第4号)

(2) 採択後の手続きに関する様式

各補助金の

- ・ 交付申請書
- ・ 変更交付申請書
- ・ 実績報告書

これらの様式は募集締め切り後に市ホームページに掲載します。

※宮津市ホームページ (表紙記載) からダウンロードしていただけます。

お問い合わせ先

宮津市 企画財政部 企画課 移住定住・魅力発信係

〒626-8501 京都府宮津市字柳縄手 345-1

電 話 0772-45-1609 F A X 0772-25-1691

メールアドレス teijyu@city.miyazu.kyoto.jp

