

空き家5（ファイブ）戦略事業利活用モデル業務公募型プロポーザル に係る質問回答

徳島県県土整備部住宅課

このことについては、次のとおりです。

番号	質 問 事 項	回 答
1	<p>・ 昨年に実施された事業 イメージをつけるため、実施報告書等を拝見したいのですが可能でしょうか。 また、辞退した方はいらっしゃったのでしょうか。</p>	<p>実施報告書の公開は予定しておりません。 昨年度においては、参加申込締切後、審査書類受付締切までの間に2件が辞退されました。 今年度においても、令和8年6月16日（火）午後5時までに参加辞退届（様式第6号）を提出することにより、辞退を受付けることができます。 （募集要領11参照）</p>
2	<p>・ 業務に係る経費 具体的にどのような経費が該当するのでしょうか。こちらの想定では、チラシやLPの作成、フェアへの出展料やそれに係る交通費、広告費やパナー費等になります。</p>	<p>業務仕様書「3業務の内容」に記載の業務を実施するために必要な経費であると判断できる場合は、ご提案のような費用も対象となります。</p>
3	<p>現在、応募を検討している空き家については、法人代表者個人が所有している物件となります。 当該物件の改修及び利活用については、代表者が経営する法人において実施し、市外から雇用する従業員の社宅及び事務所等として活用する想定です。また本物件は今後、耐震診断の実施も予定しています。 このような計画は、本事業の目的や応募要件に該当するのをご教示ください。</p>	<p>市外から雇用する従業員の社宅及び事務所等はテーマ2【人材確保×空き家】及びテーマ3【人口減少×空き家】に該当し得ると考えますが、本業務の目的（募集要領1、2（4）参照）に沿った提案内容としてください。 なお、「業務料」については、建物の所有権を要件としておりませんが、所有者の同意があることを前提としております。「改修工事費補助」については、所有者、管理者又は賃借人が申請者となる事を想定しています。 耐震性の有無については、申請時点では要件としておりませんが、補助事業完了後10年以上使用していただくためには、耐震改修を行い、施設利用者の安全性を確保する事が望ましいと考えますので、市町村の補助等を活用し、実施していただくことを推奨しています。</p>
4	<p>弊社が2018年にモデルハウスとして建築した戸建て住宅（徳島県内）がございます。 2年ほどモデルハウスとして利用した後、2020年頃から販売を開始いたしました。売却には至らず、現在も自社で所有（未使用の状態）しております。 本物件のように「当初はモデルハウスとして建築され、現在は販売目的で長期間未使用のまま所有している住宅」は、本事業の公募対象（対象となる空き家等）に含まれますでしょうか。</p>	<p>本事業の対象は、空き家又は空き建築物としており、「居住その他の使用がなされていないことが常態であり、かつ、今後も従来の用に供される見込みのない」住宅又は建築物を指します。 なお、「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、国土交通省の告示では「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」とされております。</p>

空き家5（ファイブ）戦略事業利活用モデル業務公募型プロポーザル に係る質問回答

番号	質 問	回 答
5	<p>自治体（市町村）が所有しているものの、現在は十分に活用されていない公有建築物（城郭型観光施設や旧公的集会施設など）を対象物件とすることは可能でしょうか。</p> <p>また、民間事業者が当該自治体から対象物件を借り受ける（賃貸借契約等の締結や利活用の同意を得る）ことを前提として、本プロポーザルに応募することは可能でしょうか。</p>	<p>自治体所有の建築物は、本事業の対象としておりません。</p>
6	<p>テーマ1【観光×空き家】において、1棟の古民家を「本屋（セレクト書店）」「カフェ」「宿泊施設」の3用途を組み合わせた複合施設として改修・活用する計画で応募を検討しています。</p> <p>募集要領のリノベーション例には「民泊施設」「カフェ・レストラン」「商業施設」が挙げられており、各用途はそれぞれテーマ1に該当すると理解していますが、これらを1棟に複合させた施設として申請することは可能でしょうか。また、複数用途が混在する場合、補助対象経費の考え方（用途ごとに按分が必要か等）についてもご教示ください。</p>	<p>補助対象は棟単位のため、用途が複数であっても申請は1件となります。なお、テーマは複数としても差し支えありません。</p>
7	<p>募集要領13留意事項（10）に「整備対象の空き家等が所在する市町村の『空家等対策計画』に改修用途が記載されていなければならない場合がある」との記載があります。</p> <p>応募予定の物件が所在する市町村の空家等対策計画において、今回予定している改修用途（宿泊施設・商業施設）が明示的に記載されているかどうか、現在確認中です。</p> <p>① 空家等対策計画への用途記載の有無は、審査書類提出時点（6月16日）までに確認・解決しておく必要があるか。それとも採択後に市町村と調整することで対応可能か。</p> <p>② 記載がない場合、補助金交付を受けられない可能性があるか。</p>	<p>①審査書類提出時点で確認しておいてください。なお、提出時点までに市町村からの回答がない場合は、提案書内にその旨を明記してください。</p> <p>②貴見のとおりです。</p>
8	<p>業務仕様書「3 業務内容」に係る調査・取りまとめ・実施報告書作成等を、申請事業者本人が実施する場合、人件費・企画費等として見積計上することは可能でしょうか。</p>	<p>可能です。</p>
9	<p>個人と建築士事務所（法人）によるコンソーシアムで応募を検討しています。個人構成員について、以下の2点をご確認させてください。</p> <p>① 参加申込書の添付書類として「直近2期分の決算書又はこれに類する書類」が求められていますが、開業間もなく決算書が存在しない場合、代替となる書類を提出する必要があるか。また、個人構成員が本事業での開業を目指しており、現時点では開業届が未提出です。参加申込みまでに届け出を行う必要があるか。</p> <p>② 「会社等の概要が分かる書類（パンフレット等）」については、個人構成員の場合はどのような資料が適当か。</p>	<p>①個人事業主でない個人の場合は、提出不要です。なお、開業に必要な手続きや資格の取得等については、各関係法令を遵守し、適切に行ってください。</p> <p>②上記回答のとおりです。</p>

空き家5（ファイブ）戦略事業利活用モデル業務公募型プロポーザル に係る質問回答

番号	質 問	回 答
10	<p>■企画提案書内の課題①「業務実施体制」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務体制とは、業務遂行、改修、運営のすべてを含んだ総合的な体制の記載でよいか。 	<p>貴見のとおりです。提案事業を遂行できる体制かどうか判断できる内容を記載してください。</p>
11	<p>■企画提案書内の課題②「改修施工者の選定方法及び工期遵守の提案」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・弊社はリフォーム会社であり、自社設計施工が可能である。本事業を、自社物件の自社設計施工で実施が可能か。可能である場合、施工の発注・経費精算・利益排除に関する注意点はあるのか。 ・採択後、契約するまでにどの程度期間がかかるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自社物件の自社設計施工での実施は可能ですが、本業務の目的や各テーマ（募集要領1、2（4）参照）に沿った提案としてください。業務料及び改修費補助については、実費を記載してください。なお、対象経費の詳細は採択後に改めて審査いたします。 ・採択後、必要書類等が揃い次第契約いたします。
12	<p>■企画提案書内の課題③「活用候補となる地域及び空家物件の提案」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テナント併設型民泊を計画しております。法令上の要件は満たす前提において、本事業の「財産処分制限」や「事業目的継続」の観点から、①期間内のテナント交代、②民泊非営業日（180日外）の他用途（定期借家契約による短期賃貸短期賃貸等）への転用が実施可能であるという認識でよいか。 	<p>①テナントに入る用途が本事業の目的や各テーマ（募集要領1、2（4）参照）に該当するものであること（又は用途を限定して募集する等）を提案書に盛り込んでください。未定の場合は各テーマに該当しているか判断できないため、対象となりません。</p> <p>②民泊非営業日の他用途についても、回答①のとおりです。</p> <p>なお、原則として、事業完了後10年間は、本事業の目的に資する施設として活用することとなっております（交付要綱第5条（3））。テナント及び民泊非営業日に実施する他用途の運営については、各関係法令を遵守してください。</p>
13	<p>■「参加申込書」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンソーシアムの設立予定が無い場合、「構成員」について、どういったメンバーを記載するのか。 	<p>コンソーシアムでない場合は、構成員を記載する必要はありません。</p>
14	<p>■「改修工事に係る経費の見積書」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・見積書の経費区分は要綱の別表Iに準拠すべきか。 ・改修内容は部位ごとに細分化して記載すべきか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「経費区分」においては、具体的な工種等を記載してください。「改修内容」においては、交付要綱の別表1に記載する対象経費であるか判断できる内容を記載してください。 ・改修内容が補助対象かどうか判断できる記載方法としてください。
15	<p>■「戦略事業利活用モデル業務に係る経費」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「施工前後の写真撮影費」と「動画の作成費」以外で、対象になる経費は、他何かがあるか。 ・業務費に報告書作成人件費を含めてよいか。 ・見積書の「経費区分」は、どの部分を準拠すべきか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務仕様書「3業務の内容」に記載の業務を実施するために必要な経費です。 ・上記に記載の報告書等を作成するための人件費を含めることは可能です。 ・本事業の実施に必要と思われる費用を記載してください。

空き家5（ファイブ）戦略事業利活用モデル業務公募型プロポーザル に係る質問回答

番号	質 問	回 答
16	<p>元々事業所であった空き物件を活用した宿泊施設等の事業の開始を検討していますが、現在は法人ではなく、個人事業主として開業届も出していない。</p> <p>申請する時点で、個人事業開始届の提出は必須でしょうか。</p> <p>また、事業実績が無い場合、事業に関するパンフレットや決算書等がありませんが、それに類する書類の作成が必要でしょうか。（提出できるのが納税証明書くらいかと思うのですが、その他必要な書類をご教示ください。）</p>	<p>個人での申請方法については、質問回答9をご参照ください。</p> <p>ただし、本業務を的確に遂行するための人員が適切に配置される必要があることから、業務実施体制の適切性を確保するため、複数の個人や法人等による連合体（コンソーシアム）による実施を想定しています。また、多様な意見を踏まえた企画提案書としていただくことを期待しています。（FAQ2-①）</p>
17	<p>該当テーマ 業務テーマ・テーマ1【観光×空き家】 目的：観光客や地域ニーズに合わせた宿泊施設やカフェ等への転換とありますが 中山間地域（神山町）において古民家を改修し、宿泊施設として活用する事業を検討しています。本事業は観光客向け宿泊機能を軸としつつ、地域体験型コンテンツの提供による関係人口の創出や、短期滞在（デイキャンプ等）機能を通じた子育て世帯の利用も想定しています。これら複合的な効果を有しますが、主たる用途および収益構造が観光宿泊に基づく場合、「テーマ1【観光×空き家】」として応募することが適切であるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>複数のテーマに該当するとして提案いただくことも可能です。</p>
18	<p>対象物件 5年以上空き家として放置されている物件を対象としようと考えています 現在、同一または関連する空き家物件に対して、他の補助金（国・県・市町村を含む）の申請を行っている（または予定している）場合でも、本事業へ応募することは可能でしょうか。また、採択後において、補助対象経費や事業内容が重複しない範囲であれば、他制度との併用は認められるかについてもご教示ください。</p>	<p>補助対象経費が重複しない場合に限り、他制度との併用が可能です。</p> <p>ただし、他制度の要綱等で併用が認められているかどうかは、申請者側でご確認ください。</p>
19	<p>昨今の物価高騰や世界情勢の影響により、企画書提出時に算出した改修工事の見積金額が工事着手までの間に変更となる場合や、必要な資材・物品の調達が困難となり、一部の工事を予定どおり完了できない場合には、どのような取り扱いとなりますか。</p>	<p>本事業の業務期間内に完了することが原則ですが、やむを得ないと認められる場合には、次年度に繰越すことができる場合があります。ただし、時期によっては対応ができない可能性がありますので、必ずお早目にご相談ください。</p> <p>また、工事内容の変更手続きも可能ですが、開業の中止などにより本事業の目的が達成できない場合は、業務料及び改修工事費補助金の支払いはできません。</p>
20	<p>成果物の動画は一般公開を想定されていますか。もし一般公開されるのであれば、撮影中に映り込む人への配慮が必要となるためご教示ください。</p>	<p>一般公開を予定していますので、プライバシーへの配慮等については申請者側にてご対応をお願いします。業務仕様書「7 成果品に対する責任の範囲（2）」も併せてご確認ください。</p>

**空き家5（ファイブ）戦略事業利活用モデル業務公募型プロポーザル
に係る質問回答**

番号	質 問	回 答
21	慢性的な賃貸住宅不足が町の課題となっていることを踏まえ、空き家を改修し、子育て世帯向けの中長期滞在型お試し住宅として活用する計画で、テーマ3「人口減少×空き家」での申請を検討しています。一方で、空室時には1か月未満の短期滞在にも対応できるよう、住宅宿泊管理業の届出、または簡易宿所営業の許可申請も計画しています。このような目的で宿泊業を実施する場合は、宿泊業実施のために必要な改修工事の経費も、テーマ3「人口減少×空き家」の補助対象になるという認識で差し支えないでしょうか。あるいは、1軒の空き家改修事業に、テーマ1「観光×空き家」とテーマ3「人口減少×空き家」という、2つのテーマを設定して申請することは可能でしょうか。	各テーマに沿った用途に改修するために必要な改修工事の経費は補助対象に該当します。なお、1棟に対し、複数のテーマに該当するとして提案いただくことは可能です。各関係法令の適合については、申請者においてご確認ください。
22	他の補助金や助成金との併用は可能でしょうか。	質問回答18をご参照ください。
23	複数棟の空き家を改修する場合、各々の物件に対して別々のプロポーザルを提出する必要がありますか。	同一の申請者（コンソーシアムを含む）による複数棟の申請は可能ですが、提案内容が同じである場合、そのすべてが採択されるとは限りません。なお、申請は原則として1棟毎としますが、複数棟で1つの用途を成す場合（例：宿泊施設において、宿泊棟とトイレ棟が分かれている場合など）は、複数棟をまとめて1件の申請としてください。
24	観光地を対象とした通年利用の施設ではなく、使っていない空き家を、イベント開催時にのみ活用する施設でもテーマ1【観光×空き家】に該当するか。	イベント開催時にのみ活用する施設は、テーマ1【観光×空き家】に該当し得ると考えますが、本業務の目的（募集要領1、2（4）参照）に沿った提案内容としてください。
25	参加申込の提出書類について、納税証明書はどのような種類のものを添付すればよいか。また、写しの提出でもよいか。	未納の税額がないことが確認できる証明書を添付してください。なお、写しでかまいません。