

川西市戸建住宅賃貸化改修補助要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、子育て住宅促進区域内において若年世帯及び子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅及び住環境の確保を支援するとともに、良質な戸建住宅を若年世帯及び子育て世帯へ賃貸住宅として提供することを促し、若年世帯及び子育て世帯の本市への転入及び定住並びに地域の活性化を促進することにより、持続可能で生活の質が高いまちづくりに資することを目的として、本市の子育て住宅促進区域内に存する戸建住宅をサブリース契約による賃貸化に向けて行う改修工事に要する費用の一部を補助するに当たり、川西市補助金等交付規則（平成16年川西市規則第40号）その他法令に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 子育て住宅促進区域 兵庫県が定める子育て住宅総合支援事業（戸建住宅賃貸化改修補助）補助金交付要領第2条第1号に規定する子育て住宅促進区域であって、市内にあるものをいう。
- (2) 若年世帯 夫婦（内縁関係（婚姻の届出をしていないが、婚姻に準ずる関係をいう。）、同性婚（同性同士において社会観念上夫婦と同様であると認められる関係を形成する者同士の関係をいう。）その他事実上婚姻関係と同様の事情にある場合を含む。）であって、その満年齢の合計が80歳以下であるもののみの世帯をいう。
- (3) 子育て世帯 18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある子及びその親を含む世帯員で構成される世帯をいう。
- (4) 戸建住宅 建物（長屋を含む。）又は用途上不可分の2以上の建築物であって、1つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるよう、次に掲げる室、設備等の全てを有するものをいう。ただし、店舗、事務所等の併用部分を有する住宅にあつては、居住以外の用に供する部分の床面積が延べ面積の2分の1未満のものに限る。
 - ア 居室
 - イ 専用又は共用（他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる場合に限る。以下この号において同じ。）の炊事用流し
 - ウ 専用又は共用のトイレ
 - エ 専用又は共用の出入口
- (5) サブリース契約 サブリース事業者（第三者に転貸することを目的として対象住宅の所有者との間で賃貸借契約を締結する事業者をいう。以下同じ。）が戸建住宅の所有者（個人に限る。以下同じ。）が所有する当該戸建住宅を賃借し、当該戸建住宅を第三者に転貸するための契約をいう。

(補助対象事業の要件)

第3条 この要綱による補助(以下「本件補助」という。)を受けることができる事業

(以下「補助対象事業」という。)は、子育て住宅促進区域内にある戸建住宅であって次の各号のいずれかに該当するものに対して行う当該戸建住宅を賃貸住宅として活用するために必要となる改修工事(戸建住宅の所有者又はサブリース事業者が実施するものを除く。)とする。

(1) 令和7年7月1日以降に所有者がマイホーム借上げ制度(一般社団法人移住・住みかえ支援機構(以下「JTI」という。)が実施する現に居住の用に供されていない戸建住宅を若年世帯、子育て世帯その他の者に転貸する制度をいう。以下同じ。)の利用を申し込んだ戸建住宅

(2) 令和7年7月1日以降に所有者とサブリース事業者がサブリース契約を締結した戸建住宅

2 前項に規定する工事によって改修された戸建住宅は、次に掲げる要件に適合するものでなければならない。

(1) 延べ面積(居住の用に供する部分に限る。)が55㎡以上であること。

(2) 別表第1の左欄に掲げる項目に応じて同表右欄に定める基準に1項目以上適合していること。

(3) 昭和56年5月31日以前に着工された建築物の場合、別表第2に定める耐震基準を満たすもの又はその他の措置により当該建築物の居住者、利用者等の安全が確保されるものとして、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たものであること。

3 第1項の規定にかかわらず、過去にこの要綱に基づく補助を受けた戸建住宅は、本件補助の対象としないものとする。

4 サブリース事業者は、第1項の工事により改修された戸建住宅について、当該改修後の最初の入居者について、若年世帯及び子育て世帯を対象として、3箇月以上の期間を設けてこれを募集しなければならない。

(補助対象者)

第4条 本件補助を受けることができる者(以下「本件補助対象者」という。)は、対象住宅の所有者又はサブリース事業者であって、次の各号に掲げる要件をすべて満たすものでなければならない。

(1) 所有者が戸建住宅のサブリース契約の締結(マイホーム借上げ制度を利用する場合にあっては、利用の申込み)よりも前に市が指定する方法による事前募集に応募すること。

(2) 市区町村民税を滞納していないこと。

(3) 本件補助対象者の世帯(本件補助対象者が法人の場合は当該法人)に属するすべての構成員が、川西市暴力団排除に関する条例(平成24年川西市条例第5号)第2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でないこと。

(補助対象経費)

第5条 本件補助に係る補助対象経費（以下「補助対象経費」という。）は、次に掲げるとおりとする。

(1) 戸建住宅を転貸借住宅として活用するため、機能回復又は設備改善に必要な工事に要する費用。ただし、次に掲げるものを除く。

ア 申請手続又は検査に係る費用

イ 設計又は調査に係る費用

ウ 設備機器、照明器具等であって、壁、床又は天井と一体となっていないものに係る費用

エ 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

オ 業務用の設備機器に係る費用

カ 外構工事に要する費用

キ 増築工事又は改築工事に要する費用

(2) 家屋内整理等作業で次に掲げるものに要する費用

ア 家具等の運搬

イ 一般廃棄物処理業者による不要物の廃棄手数料

ウ ハウスクリーニング

2 本件補助による補助金（以下「本件補助金」という。）の交付を受けようとする者が他の補助金の交付を受けようとする場合においては、補助対象経費から他の補助金の補助対象となる当該経費を控除して申請しなければならない。

(補助金の額)

第6条 本件補助金の額は、予算の範囲内で次に掲げる額のうち、いずれか低い額を交付する。

(1) 補助対象経費を合計した額の2分の1に相当する額（その額に1,000円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた額）

(2) 600千円

(補助金の交付件数)

第7条 本件補助金の交付件数は、予算の範囲内で市長が決定する。

(補助金交付申請)

第8条 本件補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、補助金交付申請書（第1号様式）に、次に掲げる書類を添えて市長が別に定める日までに市長に提出しなければならない。ただし、添付の必要がないと市長が認める場合は、この限り

でない。

- (1) 実施計画書（第2号様式）
 - (2) 当該戸建住宅の登記事項証明書その他所有者が分かる書類（未登記の場合は、固定資産税台帳記載事項証明書、売買契約書等）
 - (3) 建築基準法に基づく建築計画概要書及び検査済証の写し
 - (4) 昭和56年5月31日以前に建築された建物であって、かつ既に耐震基準に適合するための工事を行っている場合は、別表第2に定める耐震基準を満たしていることを証する書類
 - (5) サブリース契約に係る契約書（マイホーム借上げ制度を利用する場合にあっては、当該戸建住宅に係るマイホーム借上げ制度の制度利用申込書）の写し
 - (6) 申請者がサブリース業者であるときにあっては、当該戸建住宅の所有者が改修について承諾している事実がわかる承諾書等
 - (7) 事業費内訳書（第3号様式）
 - (8) 事業費見積書の写し（補助対象経費が明確に判別できるもの）
 - (9) 補助対象工事施工前後の平面図又はその補助対象工事の内容を確認することができる図書
 - (10) 当該戸建住宅の全体写真及び補助対象工事の着手前の状況を示す写真
 - (11) その他市長が必要と認める書類
- 2 申請者（申請者がサブリース事業者である場合にあっては所有者）は、本件補助金の交付を申請するときは、対象住宅を市のホームページ、広報誌その他の広報媒体に事例として掲載することあらかじめ同意しなければならない。

（交付の決定）

第9条 市長は、前条の規定による本件補助金の交付の申請を受けたときは、その内容を審査し、交付又は不交付の決定を行うものとする。

- 2 市長は、前項の決定について、補助金交付決定通知書（第4号様式）又は補助金不交付決定通知書（第5号様式）により申請者に通知するものとする。

（補助申請の取下げ）

第10条 前条第2項の規定により交付決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、本件補助金の交付の申請を取り下げるときは、速やかに、補助金交付申請取下届（第6号様式）を市長に提出しなければならない。

（申請事項の変更手続）

第11条 交付決定者は、その申請事項に変更が生じた場合は、速やかに補助金変更交付申請書（第7号様式）に、当該変更に係る書類を添えて市長に提出し、承認を受けなければならない。ただし、補助対象工事の目的及び補助金額に影響しない軽微な変更は除く。

2 市長は、前項の申請を受けたときは、当該書類を審査して本件補助金の交付の可否を決定し、補助金変更交付決定通知書（第8号様式）又は補助金変更交付不承認通知書（第9号様式）により申請者に通知するものとする。

（事業着手の制限）

第12条 第8条の規定による補助金交付申請又は前条第1項の規定による変更交付申請を行った者は、本件補助金の交付決定の通知を受けた後でなければ、当該申請に係る補助対象事業に着手してはならない。

2 第8条の規定による補助金交付申請又は前条第1項の規定による変更交付申請を行った者は、工事の着手を行う際、補助対象事業の契約又はそれに準ずるものとして書面による工事発注の取り交わしを行わなければならない。

（完了報告）

第13条 交付決定者は、補助対象事業が完了した日（以下「完了日」という。）から起算して20日以内かつ市長が別に定める日までに、補助金工事完了報告書（第10号様式）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。ただし、添付の必要がないと市長が認める場合は、この限りでない。

- (1) 実施報告書（第11号様式）
- (2) 補助対象事業の契約書の写し（内訳及び本件補助金の交付決定通知以後に契約されたことがわかるもの）
- (3) 補助対象事業の領収書等代金の支払の事実を証する書類の写し（補助対象事業の契約書の契約金額と一致しているもの）
- (4) 補助対象事業の施工後の写真（工事の完了状況を確認できるもの）
- (5) 補助対象工事と共に別表第1の左欄に掲げる項目に応じて同表右欄に定める基準に適合するための工事を行ったものにあつては、安全性確認チェックリスト（第12号様式）及び確認できる写真
- (6) 昭和56年5月31日以前に建築された建物であつて、補助対象工事と共に耐震基準に適合するための工事を行ったものにあつては、耐震基準適合証明書又はその他耐震性能を証する書類
- (7) マイホーム借上げ制度を利用する場合にあつては、当該戸建住宅に係るJTIから受領した借上げ条件を記載した承認通知書の写し
- (8) サブリース事業者が若年世帯及び子育て世帯を対象に3箇月以上入居者を募集していることがわかる広告文書その他の書類（マイホーム借上げ制度を利用する場合を除く）

く。)

(9) その他市長が必要と認める書類

(補助金額の確定)

第14条 市長は、前条の規定による報告を受けた場合は、その内容を審査し、当該報告の内容が適当であると認めた場合は、本件補助金の額を確定し、その内容を補助金交付額確定通知書（第13号様式）により交付決定者に通知するものとする。

(補助金の交付)

第15条 前条の規定による通知を受けた交付決定者は、市長が別に定める日までに、補助金交付請求書（第14号様式）により、本件補助金の交付を請求しなければならない。

2 市長は、前項の規定による本件補助金の交付の請求を受けたときは、内容を審査の上、その請求に係る本件補助金を交付決定者に交付するものとする。

(交付決定の取消し)

第16条 市長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、本件補助金の交付決定を取り消すことができる。

(1) 虚偽その他不正な手段により補助金の交付を受け、又は受けようとしたとき。

(2) この要綱及び関係法令に違反したとき。

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が補助金を交付することが不適當と認めたとき。

2 市長は、前項の規定により本件補助金の交付決定を取り消したときは、補助金交付決定取消通知書（第15号様式）により交付決定者に通知するものとする。

(補助金の返還)

第17条 市長は、前条の規定により本件補助金の交付決定を取り消した場合において、既に本件補助金を交付しているときは、期限を定めて、補助金返還請求書（第16号様式）により、本件補助金の返還を求めるものとする。

(住宅の活用)

第18条 交付決定者は、本件補助金により改修した戸建住宅を補助対象事業の完了後10年以上、住宅として活用しなければならない。

(状況報告)

第19条 補助事業者等は、市長が必要と認めるときは、補助事業等の遂行の状況に関し、市長に報告しなければならない。

(補則)

第20条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和7年7月1日から施行する。

(失効規定)

2 この要綱は、令和10年3月31日限り、その効力を失う。

別表第1（第3条第2項第2号関係）

項目ごとに定められた基準の全てを満たすものであること。

項目	基準
室内扉	<p>（玄関からリビングまでの主要な扉に限る）</p> <p>引き戸の場合は子どもの指をはさまないように100mm程度の引き残しを確保する、又は自動でゆっくりと閉まる構造（ドアクローザー機能）のものとする。</p> <p>開き戸の場合はドアクローザー又はドアストッパーの機能付きのものとする。</p>
バルコニー	<p>1 転落を防止するために設置される手すりは次の構造のものとする。</p> <p>(1) 手すりの形状は子どもが容易によじ登れないように足がかりがない形状とする。</p> <p>(2) 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という）が生じる場合は、次の高さには達する手すりを設ける。</p> <p>ア 腰壁等の頂部と床面又は式台との距離のいずれか小さい方（以下「床面等との距離」という）が650mm以上1,100mm未満の場合は、床面等との距離が1,100mm以上となるように設ける。</p> <p>イ 腰壁等の頂部と床面等との距離が300mm以上650mm未満の場合は、腰壁等から800mm以上の高さには達するように設ける。</p> <p>ウ 腰壁等の頂部と床面等との距離が300mm未満の場合は、床面等との距離が1,100mm以上となるように設ける。</p> <p>(3) 手すり子の相互の間隔は、床面及び腰壁（腰壁の高さが650mm未満の場合に限る）からの高さが800mm以内の部分に存するものについては、子どもの頭が入らないように内法寸法で110mm以下とする。</p> <p>(4) 手すりの最下部とバルコニー床面との間は、子どもの頭が入らないように内法寸法で90mm以下とする。</p> <p>2 室外機や資源用ゴミ箱等がバルコニーの手すりをよじ登る足がかりにならないように次のいずれかの転落防止策を講じる。</p> <p>(1) バルコニーの手すりから600mm以上の距離を確保した位置に指定の設置場所を確保する。</p> <p>(2) バルコニーの手すりから適切な離隔距離による設置場所を確保できない場合は、室外機等を高さ900mm以上の柵で囲う。</p>
住戸内階段	<p>（階段がない場合（平屋の場合）は、当該基準を満たしているものとする）</p> <p>1 踏面及びけあげ等の寸法は次のようなものとする。</p> <p>(1) 勾配は22/21以下とする。</p> <p>(2) けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であり、かつ踏面の寸法が195mm以上とする。</p> <p>(3) 蹴込みは30mm以下とする。</p> <p>2 少なくとも片側に手すりを設置し、次の基準のものとする。</p> <p>(1) 手すりの高さは、踏面の先端から高さが700mmから900mmの</p>

	<p>位置とする。</p> <p>(2) 大人用と子ども用の2段手すりを設置する場合は、踏面の先端からの高さが上段は850mm程度、下段は650mm程度の位置とする。</p> <p>3 踏面に滑り防止のための部材を設ける。当該部材は踏面と同一面となるようにする。</p>
浴室	<p>1 浴室の出入り口部分に段差が生じる場合、その程度は次のいずれかとする。</p> <p>(1) 浴室内外の高低差が20mm以下の単純段差とする。</p> <p>(2) またぎ段差の場合は、浴室の内外の高低差は120mm以下とし、かつ浴室内の床からのまたぎの高低差は180mm以下とする。</p> <p>2 浴室のドアにはチャイルドロック（子どもの手が届きにくい高さに脱衣室側から施錠・解錠が出来る錠）を設置する。</p>
敷地内	<p>監視の目を補完するため、防犯カメラ又はセンサーライトを設置する。</p>
インターホン	<p>相手の顔や様子を確認できるようにカメラ付きインターホンを設ける。</p>

別表第2（第3条第2項第3号関係）

耐震診断区分		構造区分	耐震基準
(1)	国土交通省住宅局建築指導課監修「木造住宅の耐震診断と補強方法」又は一般財団法人日本建築防災協会発行「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」による一般診断法又は精密診断法	木造	上部構造評点が1.0以上
(2)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」（1996年版、2011年版）による耐震診断	鉄骨造	構造耐震指標(Is)が0.6以上
(3)	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」に定める「第1次診断法」、「第2次診断法」又は「第3次診断法」（2017年版）による耐震診断	鉄筋コンクリート造	構造耐震指標(Is)を構造耐震判定指標(Iso)で除した値が1.0以上
(4)	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」に定める「第1次診断法」、「第2次診断法」又は「第3次診断法」（2009年版）による耐震診断	鉄骨鉄筋コンクリート造	
(5)	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。
(6)	上記(1)から(5)まで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(5)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。