

尼崎市空家改修費補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、一定期間使用されていない空き家や建て替えが難しい空き家を利用することにより老朽危険空家等の発生を抑制するため、改修工事に要する費用の一部を補助することについて、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定義は、当該号に定めるところによる。

(1) 住宅 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建築物又は建築物の部分という（店舗等併用住宅で住宅以外の用に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものを含む。）。

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（台所）

ウ 専用のトイレ

エ 専用の出入口

(2) 戸建住宅 一つの建築物が一つの住宅となっているものをいう。

(3) 長屋住宅 2以上の住宅を有する建築物であり、隣接する住宅が開口部のない壁を共有し、廊下、階段等の共用部分を有しない住宅をいう。

(4) 共同住宅 戸建住宅及び長屋住宅以外の住宅をいう。

(5) 空き家 居住その他の用に供していない住宅をいう。

(6) 無接道敷地 建築基準法（昭和25年法律第201号。）第43条（敷地等と道路との関係）の規定を満たさない土地をいう。

(7) 賃貸住宅 賃貸借契約に基づき親族以外のものに貸し出すことを目的とした住宅をいう。

(8) 自己居住型空き家 空き家のうち、改修後に自己の居住の用に供するものをいう。

(9) 事業者型空き家 空き家のうち、改修後に賃貸住宅として活用するものをいう。

(10) 親族 6親等以内の血族及び3親等以内の姻族並びに配偶者をいう。

(補助対象空き家)

第3条 この要綱による補助（以下「本件補助」という。）の対象となる空き家（以下「補助対象空き家」という。）は、本市の区域内に存するもののうち、次に掲げる空き家の区分に応じ、当該号に定めるところによる。

(1) 自己居住型空き家 築20年以上経過しており、かつ、2年間以上使用実態のない空き家で、次に掲げる要件の全てに該当するもの。ただし、無接道敷地に存する空き家については、3か月以上使用実態のない空き家で、次に掲げる要件の全てに該当するもの

とする。

ア 当該空き家が次のいずれかに該当すること。

- (ア) 戸建住宅
- (イ) 長屋住宅
- (ウ) 一棟の共同住宅

イ 次のいずれかに該当すること。

- (ア) 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認済証（以下「確認済証」という。）の交付を受けた日が昭和56年6月1日以後であること。
- (イ) (ア)に該当しない場合にあつては、耐震改修工事を施工したこと等によってその時点における耐震基準（建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）の施行の日以後の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に規定する耐震基準に限る。以下「新耐震基準」という。）に適合していることを確認することができる書類を有していること。
- (ウ) (ア)及び(イ)に該当しない場合にあつては、尼崎市住宅耐震改修促進事業を同時に活用すること等により、新耐震基準に適合していることを証明する書類を工事完了届出時までに市長に提出することができること。

ウ 過去10年の間に第12条の規定による補助金の交付を受けていないこと。

(2) 事業者型空き家 無接道敷地に存し、かつ、3か月以上使用実態のない空き家で、次に掲げる要件の全てに該当するもの。

ア 改修工事後は賃貸住宅として活用すること。

イ 前号アからウに掲げる要件

(補助対象工事)

第4条 本件補助の対象となる改修工事（以下「補助対象工事」という。）は、補助対象空き家の住宅部分について行う機能回復又は設備改善（以下「機能回復等」という。）に必要な工事であつて、次のいずれにも該当しないものをいう。

- (1) 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の機能回復等の工事
- (2) ガスコンロ、電磁調理器、食器洗い機又はガス小型湯沸器でビルドインタイプでないものの機能回復等の工事
- (3) 尼崎市住宅耐震改修促進事業に係る工事
- (4) 国、地方公共団体等による他の補助金等の交付を受けている又は交付対象となる工事

2 補助対象工事は、第7条第2項の規定による補助金の交付決定後に着手しなければならない。

(補助対象者)

第5条 本件補助を受けることができる者（以下「補助対象者」という。）は、次に掲げる

空き家の区分に応じ、当該号に定めるところによる。

(1) 自己居住型空き家 当該空き家を自己の居住の用に供するために改修する個人で、次に掲げる要件の全てに該当するもの。

ア 当該者が次のいずれかに該当すること。

(ア) 補助対象空き家の所有者又は購入予定者

(イ) 補助対象空き家の借主

イ 完了報告書届出時に当該補助対象空き家の所在地を住所として市の住民基本台帳に記録されていること。

ウ 尼崎市における市税に未納がないこと。

エ 尼崎市暴力団排除条例（平成25年尼崎市条例第13号）暴力団排除条例第2条第5号に規定する暴力団員又は同条第7号に規定する暴力団密接関係者でないこと。

(2) 事業者型空き家 当該空き家を賃貸住宅として活用するために改修する個人又は法人で、次に掲げる要件の全てに該当するもの。

ア 補助対象空き家の所有者又は購入予定者で、改修後に賃貸住宅として活用する者

イ 前号ウ及びエに掲げる要件

（補助金の額）

第6条 本件補助に係る補助金の額は、補助対象工事に要した費用又は住宅の用に供する部分の床の延べ面積に1㎡当たり4万円を乗じて得た金額のいずれかのうち低い方の金額に3分の2を乗じて得た金額（その額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とする。

2 前項の補助金の額の上限は、次に掲げる空き家の区分に応じ、当該号に定めるところによる。

(1) 戸建住宅及び長屋住宅

一戸当たり 1,000千円

(2) 長屋住宅及び共同住宅

一棟当たり 2,000千円

（補助申請及び交付決定）

第7条 補助金の交付を受けようとする補助対象者は、空家改修費補助金交付申請書（様式第1号）に、必要事項を記載し、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) 実施計画書（様式第2号）

(2) 納税証明書（尼崎市における市税に未納の税額がないことの証明）

(3) 建物の登記事項証明書等、所有者が分かる書類（未登記である空き家については、固定資産税台帳記載事項証明書や売買契約書等）

(4) 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）

(5) 事業費内訳書（様式第3号）

- (6) 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、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) 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
- (8) 当該空き家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
- (9) 賃貸借契約書等の写し（補助対象空き家の借主の場合に限る）
- (10) 承諾書（様式第4号）（補助対象空き家の借主の場合に限る）
- (11) 使用実態のない期間が確認できる書類
- (12) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申請があった場合において、その内容を審査し、補助金を交付することが適当であると認めたときは、空家改修費補助金交付決定通知書（様式第5号）により申請者へ通知するものとする。

3 市長は、前項の規定により補助金の交付決定（以下「交付決定」という。）を行うに当たり、必要があると認めるときは、その交付について条件を付することができる。

4 市長は、第2項の規定により、補助金の交付をすることが適当でないと認めたときは、空家改修費補助金不交付決定通知書（様式第6号）により申請者へ通知するものとする。
（補助申請の取下げ）

第8条 前条第2項の規定により交付決定を受けた者（以下「補助事業者」という。）は、補助金の交付の申請を取下げるときは、速やかに、空家改修費補助金交付申請取下届（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

（補助申請内容の変更）

第9条 補助事業者は、補助対象工事の内容又は補助対象工事費を変更しようとするときは、変更に係る書類を添付し、速やかに空家改修費補助金交付決定変更申請書（様式第8号）を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の申請書の提出があった場合において、その内容を審査し、その変更が適当であると認めたときは空家改修費補助金交付変更決定通知書（様式第9号）により、その変更が適当でないと認めたときは空家改修費補助金交付変更不承認通知書（様式第10号）により、補助事業者に通知するものとする。

3 市長は、第1項の承認を行う場合において必要があるときは、交付決定に新たに条件を付し、又は交付決定に付した条件を変更することができる。

（完了報告）

第10条 補助事業者は、補助対象工事が完了した日（以下「完了日」という。）から起算して30日以内又は補助金の交付決定のあった日の属する年度の1月末日のいずれか早い日までに、空家改修費補助金工事完了報告書（様式第11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) 実施報告書（様式第 1 2 号）
 - (2) 補助対象工事の契約書の写し（内訳が分かるもの）
 - (3) 補助対象工事の領収書等代金の支払の事実を証する書類の写し
 - (4) 補助対象工事の施工後の写真（工事の完了状況を確認できるもの）
 - (5) 昭和 5 6 年 5 月 3 1 日以前に建築された建物であって、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
 - (6) 自己居住型空き家にあつては、住民票の写し
 - (7) 事業者型空き家にあつては、賃貸住宅として活用していることがわかる書類（賃貸として貸出す旨の広告等。）
 - (8) その他市長が必要と認める書類
- （補助金額の確定）

第 1 1 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、必要に応じて現地確認を行うことにより、当該報告の内容が適当であると認めた場合は、補助金の額を確定し、その内容を空家改修費補助金交付額確定通知書（様式第 1 3 号）により補助事業者へ通知するものとする。

（補助金の交付）

第 1 2 条 前条の規定による通知を受けた補助事業者は、速やかに、空家改修費補助金交付請求書（様式第 1 4 号）により、その補助金の交付を市長に請求しなければならない。

2 市長は、前項の規定による補助金の交付の請求を受けたときは、その請求に係る補助金を補助事業者へ交付するものとする。

（交付決定の取消し）

第 1 3 条 市長は、補助事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、空家改修費補助金交付決定取消通知書（様式第 1 5 号）により通知し、補助金の交付決定の全部又は一部を取消することができる。

- (1) この要綱又は関係法令に違反したとき。
- (2) 交付決定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交付決定を受けたとき。
- (4) 正当な理由なく第 1 0 条に定める日までに空家改修費補助金工事完了報告書（様式第 1 1 号）を提出しないとき。
- (5) その他市長が補助金を交付することが不適当と認めたとき。

（補助金の返還）

第 1 4 条 市長は、前条の規定により交付決定を取消した場合において、既に補助金が交付されているときは、期日を定めて、空家改修費補助金返還請求書（様式第 1 6 号）により、既に交付した補助金の全部又は一部の返還を命ずるものとする。

（補助対象工事完了後の状況報告等）

第15条 自己居住型空き家にあつては、申請者は、完了住宅を当該補助対象工事の完了後10年以上、自己の居住の用に供しなければならない。

2 事業者型空き家にあつては、申請者は、完了住宅を当該補助対象工事の完了後10年以上、賃貸住宅として活用しなければならない。

3 補助事業者は、補助対象工事の完了日の翌日から起算して10年間、当該完了日の属する年度の翌年度及びその年度以後3年度ごとにその完了住宅の活用状況について、その年度の12月の最終の市の開庁日までに、空家改修費補助金状況報告書（様式第17号）により市長に報告しなければならない。

4 補助事業者は、事業完了後10年間に実施計画書に記載している補助対象空き家の用途を変更、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承認を得なければならない。

（補則）

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、主管局長が別に定める。

付 則

この要綱は、令和3年5月1日から施行する。

付 則（令和4年4月1日改正）

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

付 則（令和7年3月14日改正）

この要綱は、令和7年3月14日から施行する。