

## 尼崎市戸建住宅賃貸化改修補助要綱

(この要綱の目的)

第1条 この要綱は、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ことについて、必要な事項を定めることにより、当該戸建住宅の有効活用に向けてその賃貸化を支援するとともに、子育て世帯等が暮らしやすい賃貸住宅の提供を図り、もって子育て世帯等の本市への転入及び定住を促進及び良好な住環境の形成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、次に掲げる用語の意義は、当該号に定めるところによる。

- (1) 子育て住宅促進区域 兵庫県の子育て住宅促進区域の指定等に関する要綱第4条に基づき兵庫県知事が指定した本市内の区域をいう。
- (2) サブリース契約 戸建住宅の所有者(個人に限る。以下同じ。)によって使用されなくなった当該戸建住宅(以下「未使用戸建住宅」という。)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。
- (3) 夫婦 住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)第7条の住民票の記載事項において「世帯主」及び世帯主との続柄が夫又は妻と記載されている「世帯員」の二人の者(これらの者に類する共同で生活する二人の者を含む。)をいう。
- (4) 若年夫婦世帯 年齢の合計が80歳未満の夫婦のみで構成される世帯をいう。
- (5) 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(出産予定の子を含む。)とその親を含む世帯員で構成される世帯をいう。
- (6) 子育て世帯等 子育て世帯及び若年夫婦世帯をいう。
- (7) 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(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。)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(台所)
  - ウ 専用のトイレ
  - エ 専用の出入口
- (8) 戸建住宅 一戸建ての住宅(長屋を含む。)をいう。
- (9) 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。)が実施する制度であって、未使用戸建住宅を子育て世帯等その他の者に転貸する制度をいう。

(補助対象事業)

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、次のいずれかに掲げる工事とする。

- (1) 子育て住宅促進区域内に存する未使用戸建住宅の所有者が、マイホーム借上げ制度を利用するに当たり、当該未使用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
  - (2) 子育て住宅促進区域内に存する未使用戸建住宅をサブリース契約により子育て世帯等に転貸しようとする者が当該未使用戸建住宅を転貸借住宅として活用するために必要となる改修工事
- 2 前項各号に規定する工事によって改修された未使用戸建住宅は、次に掲げる要件に適合するものでなければならない。
- (1) 延べ床面積が55㎡以上の戸建住宅であること。
  - (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。

(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、次の各号に掲げる要件をすべて満たす者でなければならない。

- (1) 前条第1項第1号に規定する未使用戸建住宅の所有者がマイホーム借上げ制度を利用する場合にあっては、JTIと当該未使用戸建住宅を賃貸住宅として活用することを目的とした契約を締結すること(JTIより、借上げ条件を記載した承認通知書を受領したことをもって契約締結とみなす)。
- (2) 前条第1項第2号に規定する未使用戸建住宅を借り上げ、これを子育て世帯等に転貸しようとする場合にあつては、次に掲げる要件をすべて満たすこと。
  - ア 当該未使用戸建住宅を借り上げる者は当該未使用戸建住宅の所有者との間で当該未使用戸建住宅を賃貸住宅として活用することを目的とした契約を締結すること。
  - イ 当該未使用戸建住宅の改修工事後の最初の入居者として子育て世帯等を対象に3月以上募集すること。
  - ウ 改修工事を行う事業者は補助対象者以外の者であること。
  - エ 当該未使用戸建住宅が譲渡により取得されたものである場合は、取得後1年以上経過していること。
- (3) 尼崎市における市税に未納がない者であること。
- (4) 本件補助対象者の世帯(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、尼崎市暴力団排除条例(平成25年尼崎市条例第13号)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。

(5) 過去にこの要綱に基づく補助を受けたことがない戸建住宅であること。

(補助対象経費)

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

(1) 未使用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

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、本件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、戸建住宅賃貸化改修補助金交付申請書（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) 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) 本件補助の対象となる未使用戸建住宅の登記事項証明書等、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や売買契約書等）
- (4) 第3条第1項第1号に掲げる補助対象事業の場合にあつては、当該未使用戸建住宅のJTIのマイホーム借上げ制度の制度利用申込書の写し
- (5) 第3条第1項第2号に掲げる補助対象事業の場合にあつては、当該未使用戸建住宅の賃借権を有している事実が分かる書類（賃貸借契約書等）
- (6) 第3条第1項第2号に掲げる補助対象事業の場合にあつては、当該未使用戸建住宅の所有者が改修について承諾している事実が分かる承諾書等
- (7) 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）
- (8) 事業費内訳書（第3号様式）
- (9) 昭和56年5月31日以前に建築された建物であつて、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
- (10) 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
- (11) 対象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
- (12) その他市長が必要と認める書類

（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、交付の可否を決定する。この場合において、本件補助金の募集開始時以後の先着順により本件補助金の交付を受けるべき者を決定するものとする。

2 市長は、前項の決定について、戸建住宅賃貸化改修補助金交付決定通知書（第4号様式）又は戸建住宅賃貸化改修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「補助事業者」という。）は、補助金の交付の申請を取り下げるときは、速やかに、戸建住宅賃貸化改修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 補助事業者は、その申請事項に変更が生じた場合は、速やかに戸建住宅賃貸化改修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。

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、戸建住宅賃貸化改修補助金変更交付決定通知書（第8号様式）又は戸建住宅賃貸化改修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、当該申請に係る本件事業に着手してはならない。

（完了報告）

第13条 補助事業者は、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、戸建住宅賃貸化改修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（内訳が分かるもの）
- (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
- (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) 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していることがわかる資料又は写真
- (6) 昭和56年5月31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
- (7) 第3条第1項第1号に掲げる補助対象事業の場合にあつては、J T Iが発行した借上げ条件を記載した承認通知書
- (8) 第3条第1項第2号に掲げる補助対象事業の場合にあつては、子育て世帯等を対象に3月以上入居者を募集していることがわかる書類（広告等。）
- (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、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、その内容を戸建住宅賃貸化改修補助金交付額確定通知書（第12号様式）によ

り補助事業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補助事業者は、速やかに、戸建住宅賃貸化改修補助金交付請求書(第13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、その請求に係る本件補助金を補助事業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、補助事業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たとき。

(2) この要綱及び関係法令に違反したとき。

(3) その他市長が補助金を交付することが不相当と認めたとき。

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、戸建住宅賃貸化改修補助金交付決定取消通知書(第14号様式)により交付決定者に通知するものとする。

3 市長は、第1項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、戸建住宅賃貸化改修補助金返還請求書(第15号様式)により、本件補助金の返還を求めるものとする。

(補助対象工事完了後の状況報告等)

第17条 補助事業者は、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。

2 市長は、本件補助金の交付前又は交付後にかかわらず、必要があると認めたときは、本件補助金の交付の申請者に対して、報告又は書類の提出(以下「報告等」という。)を求めることができる。

3 申請者は、前項の報告等を求められたときは、速やかに応じなければならない。

(補則)

第18条 この要綱に定めるもののほか、本件補助金の交付に関し必要な事項は、主管局長が別に定める。

付 則

この要綱は、令和6年8月1日から施行する。

別表第 1 (第 3 条第 2 項第 2 号関係)

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、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、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、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	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。
インターホン	相手の顔や様子を確認できるよう、カメラ付きインターホンを設ける。

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	構造耐震判定指標(Iso)で除した値が1.0以上
(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。