

# 川西市戸建住宅賃貸化改修補助 申請の手引き

令和7年6月作成

令和8年4月改訂

川西市 住宅政策課

■問い合わせ・提出先

川西市 都市政策部 住宅政策課

〒666-8501 兵庫県川西市中央町12-1

TEL：072-740-1205

E-mail：kawa0207@city.kawanishi.lg.jp

※メールでの回答には数日時間を要する場合があります。

あらかじめご了承ください。

## 川西市戸建住宅賃貸化改修補助 申請の手引き

川西市では、子育て世帯等（若年世帯・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、持続可能なまちづくりに向けた本市ニュータウン（子育て住宅促進区域）への移住・定住の促進を図ることを目的として、「子育て住宅促進区域」内の戸建住宅をサブリース契約により、若年世帯や子育て世帯向けに賃貸化する場合、その個人所有者または転貸しようとする者に対し、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します。

この手引きは、「川西市戸建住宅賃貸化改修補助要綱（以下「要綱」という。）」に基づき実施する補助金交付の手続き等について、まとめたものです。

### <目次>

- 1 補助制度の概要
- 2 手続きの流れ
- 3 申請書及び添付書類の説明

※要綱および各様式は、次のホームページに掲載されています。

### 川西市ホームページ

川西市の公式ページにある検索欄（PCの場合は画面右上、スマートフォンの場合は画面を下へスクロールしたところにある場合が多いです。）にて「子育て住宅総合支援事業補助金」と検索



## 1 補助制度の概要

### ① 事業概要

個人所有者又は転貸しようとする者が本市の子育て住宅促進区域内にある戸建住宅（長屋含む）をサブリース契約（個人所有者が所有する戸建住宅を賃借し、第三者に転貸する契約）により、若年世帯（夫婦の合計年齢が80歳以下の夫婦のみの世帯）や子育て世帯（高校を卒業するまでの子どもがいる世帯）向けに賃貸化するために行う改修工事に要する費用の一部を補助します。

### ② 補助対象住宅の主な要件

- (1) 子育て住宅促進区域（ニュータウン）内にある個人所有の戸建住宅（長屋含む）であること
- (2) 建築計画概要書上の延べ面積が55m<sup>2</sup>以上であること
- (3) 子育てにおける安全性の基準を1項目以上満たすこと
- (4) 建築基準法に規定する新耐震基準に適合していること又は同等の耐震性能を有していること
- (5) サブリース契約日が令和7年7月1日以降であること
- (6) 原則として改修後10年以上住宅として活用すること

### ③ 補助対象者の主な要件

- (1) サブリース契約日前に事前エントリーを市へ行うこと
- (2) 「戸建住宅の個人所有者」又は「戸建住宅を借上げ、若年世帯又は子育て世帯に転貸しようとする者」であること
- (3) 当該住宅を若年世帯又は子育て世帯向けに賃貸住宅として活用することを目的としサブリース契約を（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）等と結ぶこと
- (4) 改修工事を行う事業者はサブリース契約を行う事業者以外とすること
- (5) 市区町村民税を滞納していないこと
- (6) 暴力団員又は暴力団密接関係者でないこと
- (7) 過去にこの要綱に基づく補助を受けていないこと

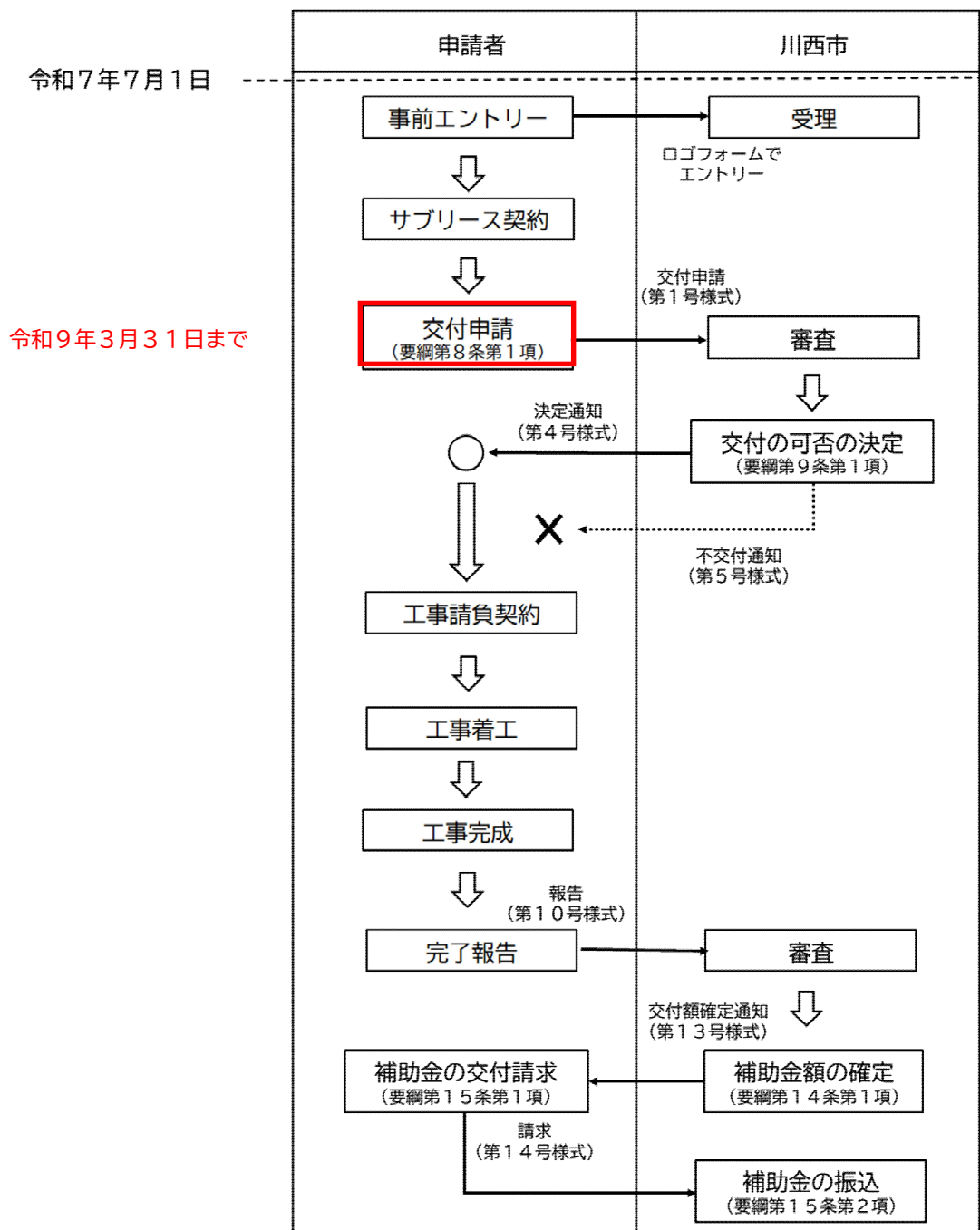
### ④ 補助金の額

補助金の額は補助対象経費の2分の1に相当する額と60万円のいずれか低い額とします。

※予算額を超えた場合や令和9年4月1日以降に工事が完了する場合の申請分は、令和9年度予算での対応となります。この場合、制度改正等により補助額が変更となる場合があります。

## 2 手続きの流れ

### 川西市戸建住宅賃貸化改修補助 フロー図



### 3 申請書及び添付書類の説明

#### ① 事前エントリー

事前エントリーされる方は、**サブリース契約前に**ロゴフォームでエントリーしてください。

※ロゴフォームには川西市ホームページからアクセスできます。

#### ② 交付申請

補助金の交付申請をされる方は、補助金交付申請書（第1号様式）および添付書類を住宅政策課の窓口まで提出してください。郵送での提出も可能です（締切日に必着）。

※申請様式は川西市ホームページからダウンロードできます。

なお、申請は**令和9年3月31日まで**に行う必要があります。

申請する前に、必ず次の書類がそろっていることを確認してください。

※提出された書類は返却しませんので、必要に応じて控えをご準備ください。

確認	必要書類	留意事項
<input type="checkbox"/>	補助金交付申請書（第1号様式）	
<input type="checkbox"/>	実施計画書（第2号様式）	
<input type="checkbox"/>	当該戸建住宅の登記事項証明書等、所有者がわかる書類 ※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	○当該戸建住宅の所有者 ○当該戸建住宅の所在
<input type="checkbox"/>	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	○当該戸建住宅の所在 ○当該戸建住宅の延べ面積 ○当該戸建住宅の用途 ○当該戸建住宅の建築時期 ○当該戸建住宅の建て方
<input type="checkbox"/>	耐震基準（要綱別表第2）を満たしていることを証する書類（耐震基準適合証明書等） ※該当者のみ	○当該戸建住宅の耐震性（旧耐震の場合）
<input type="checkbox"/>	当該戸建住宅のJTIのマイホーム借上げ制度の制度利用申込書の写し ※JTIと契約する場合	○申込内容部分 ○申込年月日 ○当該戸建住宅の所在地

<input type="checkbox"/>	当該戸建住宅の賃貸権を有している事実がわかる書類（賃貸借契約書等） ※JTI以外と契約する場合	○契約内容部分（契約両者の記名押印箇所） ○契約年月日 ○当該戸建住宅の所在地
<input type="checkbox"/>	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 ※該当者のみ	○承諾内容部分 ○承諾年月日 ○当該戸建住宅の所在地
<input type="checkbox"/>	事業費内訳書（第3号様式）	
<input type="checkbox"/>	事業費見積書の写し（補助対象経費が明確に判断できるもの）	
<input type="checkbox"/>	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できる図書	
<input type="checkbox"/>	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	
<input type="checkbox"/>	その他 ※該当者のみ	○委任状（委任する場合） ○上記の書類で要件が確認できない場合に必要な書類

### ③ 交付の可否の決定

内容を審査し、交付又は不交付の決定を行うものとします。決定後、「交付決定（不交付決定）通知書」を発行します。

※次年度に交付決定する場合があります。この場合、補助金の交付は次年度になります。

### ④ 完了報告

補助金の交付決定を受けた方は、工事請負契約を行い、工事が完了したら、速やかに、補助金工事完了報告書（第10号様式）および添付書類を住宅政策課の窓口まで提出してください。郵送での提出も可能です（締切日に必着）。

※申請様式は川西市ホームページからダウンロードできます。

提出する前に、必ず次の書類がそろっていることを確認してください。

※提出された書類は返却しませんので、必要に応じて控えをご準備ください。

確認	必要書類	留意事項
<input type="checkbox"/>	補助金工事完了報告書（第10号様式）	
<input type="checkbox"/>	実施報告書（第11号様式）	

<input type="checkbox"/>	補助対象事業の契約書の写し	○契約締結部分（契約両者の記名押印箇所） ○契約年月日 ○契約金額 ○当該戸建住宅の所在地 ※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
<input type="checkbox"/>	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	○支払者と支払先 ○支払年月日 ○支払金額 ※補助対象事業の契約書の契約金額と一致しているもの
<input type="checkbox"/>	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
<input type="checkbox"/>	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	※写真の撮り方は、『安全性の基準の解説および報告写真の撮り方』の参考資料を参照
<input type="checkbox"/>	耐震基準（要綱別表第2）を満たしていることを証する書類（耐震基準適合証明書等） ※該当者のみ	○当該戸建住宅の耐震性（旧耐震の場合）
<input type="checkbox"/>	JTIが発行した借り上げ条件を記載した承認通知書 ※該当者のみ	○借り上げ条件が記載された承認内容部分 ○承認年月日 ○当該戸建住宅の所在地
<input type="checkbox"/>	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） ※該当者のみ	○募集内容 ○募集期間 ○当該戸建住宅の所在地
<input type="checkbox"/>	その他 ※該当者のみ	○委任状（委任する場合） ○上記の書類で要件が確認できない場合に必要書類

⑤ 補助金額の確定

内容を審査し、補助金額の確定を行うものとします。決定後、「補助金交付額確定通知書」を発行します。

⑥ 補助金の交付請求

補助金額の確定を受けた方は、速やかに、補助金交付請求書（第14号様式）および添付書類を住宅政策課の窓口まで提出してください。郵送での提出も可能です（締切日に必着）。

※申請様式は川西市ホームページからダウンロードできます。

提出する前に、必ず次の書類がそろっていることを確認してください。

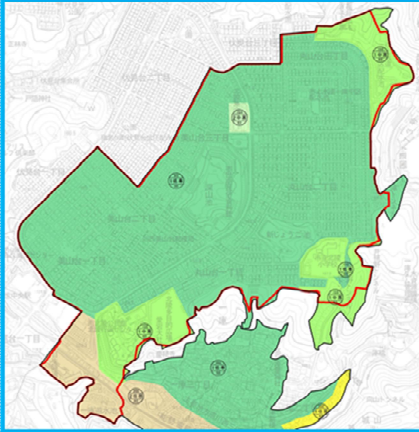
※提出された書類は返却しませんので、必要に応じて控えをご準備ください。

確認	必要書類	留意事項
<input type="checkbox"/>	補助金交付請求書（第14号様式）	※申請者名と口座名義人は同一
<input type="checkbox"/>	その他 ※該当者のみ	○委任状（委任する場合） ○上記の書類で要件が確認できない場合に必要書類

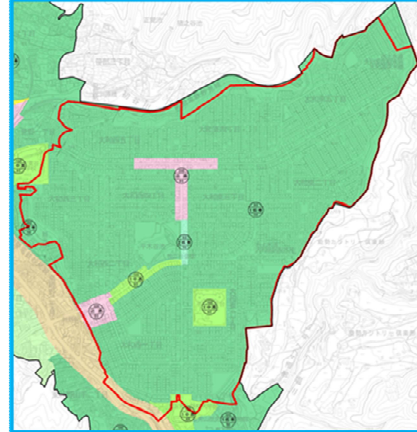
子育て住宅促進区域(ニュータウン):赤色内

※土砂災害特別警戒区域を除く

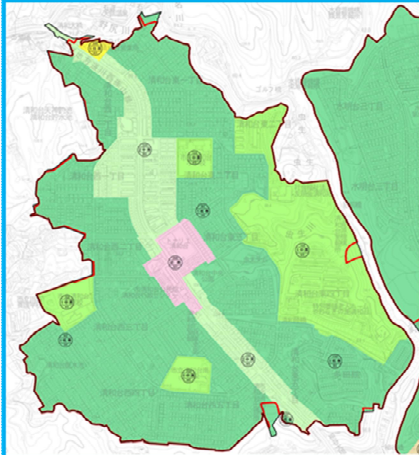
日生ニュータウン  
(美山台・丸山台)



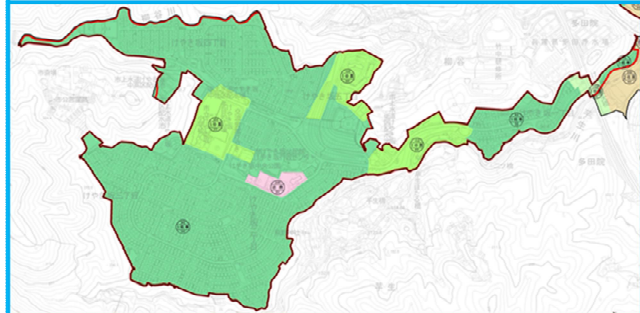
大和団地  
(大和西・大和東)



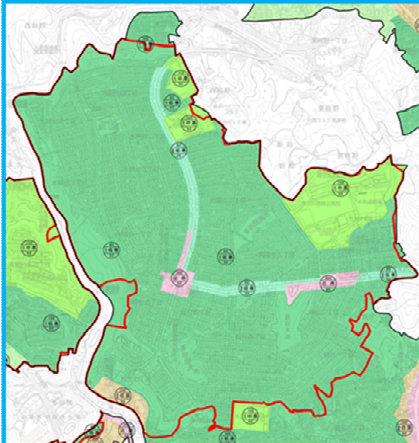
清和台  
(清和台西・清和台東)



けやき坂  
(けやき坂)



多田グリーンハイツ  
(緑台・向陽台・水明台)



鶯台・萩原台・湯山台・鶯が丘・南野坂  
(鶯台・萩原台西・萩原台東・湯山台・鶯が丘・南野坂)



## 子育てにおける安全性の基準

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、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にカメラ付きインターホンを設ける。

## 昭和56年5月31日以前に着工された住宅の耐震基準

	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)	市町が実施する簡易耐震診断	木造	総合評点が1.0以上
(3)	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
(4)	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
(5)	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	構造耐震指標(Is)を構造耐震判定指標(Iso)で除した値が1.0以上
(6)	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。
(7)	上記(1)から(6)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(6)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。