宝塚市住宅耐震化促進事業に関するＱ＆Ａ

令和５年４月１日
宝塚市都市整備部建築指導課

宝塚市住宅耐震化促進事業に関する具体的な説明や取扱いをＱ＆Ａ形式にしましたので、ご確認ください。

目次

１　Ｑ＆Ａ

１．１　共通

（１）補助対象（住宅全般）　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１
（２）補助対象（その他共同住宅、マンション）　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２
（３）補助対象（経費）　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４
（４）補助対象（申請者）　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５
（５）住宅改修業者登録制度　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ６
（６）手続関係　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ６
（７）その他　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ６

１．２　補助区分別

（１）住宅耐震改修計画策定費補助　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ７
（２）住宅耐震改修工事費補助　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ８
（３）簡易耐震改修工事費補助　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ８
（４）屋根軽量化工事費補助　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ９
（５）シェルター型工事費補助　・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ９
（６）防災ベッド等設置費補助　・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１０

２　その他

・過去に宝塚市住宅耐震化促進事業及びひょうご住まいの耐震化促進事業（H26 までは兵庫県わが家の耐震改修促進事業）を受けた住宅の扱いについて（別紙）・・・Ｐ１１
・相続人代表者指定（変更）届（様式第相続１号）　・・・Ｐ１２

１ Ｑ＆Ａ

１．１ 共通

（１） 補助対象（住宅全般）

No.	質問	回答
①	過去に簡易耐震診断を受けて安全性が低いと判断された住宅も補助対象となるか。	補助対象となります。
②	過去に補助金を受けた住宅は補助対象になるか。	原則として補助対象になりません。ただし、別紙の「過去に宝塚市住宅耐震化促進事業及びひょうご住まいの耐震化促進事業(H26 までは兵庫県わが家の耐震改修促進事業）を受けた住宅の扱いについて」のとおり例外規定があります。
③	昭和 56 年 6 月 1 日以降に増改築を行った住宅も補助対象となるのか。	原則、以下のとおりとします。 ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した場合でも、昭和 56 年 6 月以降に既存住宅と構造的に一体となる増改築を行った場合は、増改築の際に既存住宅部分も含めてその時点の基準に適合させる義務があると考えられるため、補助対象外。ただし、昭和 56 年 6 月 1 日以降の増改築着工であっても、以下に掲げる場合は、昭和 56 年 5 月 31 日以前着工部分に限り、補助対象とできる。 ①【増改築着工が昭和 56 年 6 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 日】 エキスパンションジョイント（EXP.Ｊ）など相互に応力を伝達しない構造方法により増改築部部分と既存部分が分離されているもの又は増改築の部分の床面積の合計が 10 ㎡以内のもの ②【増改築着工が平成 17 年 6 月 1 日以降】 エキスパンションジョイント（EXP.Ｊ）など相互に応力を伝達しない構造方法により、増改築部分と既存部分が分離されているものかつ増改築部分が増改築前の延べ面積の 1/20 かつ 50 ㎡以内であること
④	1 つの敷地内に母屋と離れがある場合の補助対象戸数の考え方は。	原則、以下のとおりとします。 ・2 つ以上の建物が一体となって、一つの戸建住宅を形成している場合にあっては、建物ごとに補助対象となるか否かを判断するものとする。

		・それぞれの建物が住宅要件（居室、台所、トイレ、出入口）を満たしていない場合であっても、要件のいずれか一つ以上を満たし、かつ、全体として要件を満たしているときは補助対象とみなす。この場合の補助金の額は、補助対象となる建物が複数棟であっても、戸建住宅一戸分の額を限度とする。
⑤	1つの敷地内に母屋・離れがあり、敷地全体で1戸とみなせる場合の補助対象の考え方は。	原則、住戸全体の耐震化が必要です。ただし、安全性が低いと診断された構造上分離された部分がある住宅において、その一部のみ耐震改修工事を行おうとする場合にあっては、耐震改修工事を行わない部分の日常的利用頻度が著しく小さい場合に限り補助対象とする。

（２）　補助対象（その他共同住宅、マンション）

No.	質問	回答
①	区分所有の建物である場合、耐震改修工事等を行うことについて区分所有法に基づく管理組合の議決等を経ている必要はあるか。	原則、以下のとおりとします。 ・管理組合の議決等を経ていることを示す書類の提出を求める。
②	その他共同住宅で、補助要件（収入要件、県民要件等）を満たさない者がいる場合の補助限度額の考え方は。	住宅耐震改修工事費補助、簡易耐震改修工事費補助、屋根軽量化工事費補助の場合、補助要件を満たさない者の割合に応じ、限度額は減額されます。 （住宅耐震改修工事費補助の例）全体 100 戸のうち補助要件を満たすのが80戸で住宅耐震改修工事費補助を受ける場合 ⇒補助限度額： 40 万円/戸×80 戸＝3,200 万円
③	その他共同住宅で、補助要件（収入要件、県民要件等）を満たさない者がいる場合の補助対象経費の考え方は。	原則、以下のとおりとします。 ・補助要件を満たす者とそうでない者が所有する住宅の専有面積※1（又は専用面積※2）割合に応じて按分 ・壁芯による専有面積、内法による専有面積、専用面積のいずれを用いてもよいが、按分計算の際に用いる面積種別は全住戸で統一 （例）全体 100 戸（専有面積 7,000 ㎡）のうち補助要件を満たす者が 80 戸（専有面積 5,000

		㎡)、満たさない者が 20 戸（専有面積 2,000 ㎡）で住宅耐震改修工事費補助を受ける場合 ⇒補助対象経費： 全体工事費 4,000 万円×5,000 ㎡/7,000 ㎡ ＝2,857 万円 ※1　専有面積…区分所有法に基づく専有部分の面積。バルコニー、専用庭等の面積は通常含まない。専有面積には壁芯面積（不動産広告等に用いられる）と内法面積（登記に用いられる）がある。 ※2　専用面積…専有面積に加え、居住者が専用使用権を有するバルコニー、専用庭等の面積を含む
④	マンションで店舗等の用途を兼ねるものである場合の補助限度額の考え方は。	住宅耐震改修計画策定費補助における交付限度額及び住宅耐震改修工事費補助における絶対限度額の算定に用いる延べ面積は、店舗等部分を除く、住宅部分のみの延べ面積です。
⑤	その他共同住宅及びマンションで、1 敷地内に構造的に分離された部分がある場合、申請単位の考え方は。	構造的に分離された部分ごとの申請であっても、複数の構造的に分離された部分をまとめての申請であっても構いません。ただし、Exp.J など相互に応力を伝達しない構造方法により分離されている場合でも、補助対象限度額は 1 棟として算出する必要があります。
⑥	その他共同住宅及びマンションで、共用部分の耐震改修工事費用は補助対象となるか。	補助対象として問題ありません。
⑦	その他共同住宅で、改修前と改修後で補助対象戸数が変わる場合の補助限度額の算定は改修前と改修後のどちらの戸数を用いるのか。	原則、以下のとおりとします。 ・改修後の戸数を用いる。
⑧	店舗等の用途を兼ねるその他共同住宅及びマンションで、店舗と住宅双方の共用部分の耐震改修工事費用は補助対象となるか。	原則、以下のとおりとします。 ・店舗の専有面積（又は専用面積）と住宅の専有面積（又は専用面積）の割合に応じて按分し、住宅の専有面積（又は専用面積）分のみ補助対象。 （例）店舗の専有面積 2,000 ㎡、住宅の専有面積 8,000 ㎡で住宅耐震改修工事費補助を受ける場合

		⇒共用部分の補助対象経費： 共用部分工事費 2,000 万円×8,000 ㎡/10,000 ㎡＝1,600 万円
⑨	兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）について、その他共同住宅及びマンションの場合、各戸ごとの加入が必須なのか、共用部分の加入のみでも可なのか。	共用部分の加入のみでも可としています。ただし、長屋住宅の場合、補助対象住戸の内、１戸以上の加入を条件とします。

（３）　補助対象（経費）

No.	質問	回答
①	店舗等の面積が全体の1/2未満である店舗等の用途を兼ねる住宅の場合、店舗等部分に係る耐震改修工事費を補助対象とみなしてよいか。	原則、住宅以外の部分は補助対象外です。ただし、戸建住宅の店舗等の用途を兼ねる住宅であれば、店舗等部分の耐震改修工事は補助対象として問題ありません。
②	増築・減築工事も補助対象となるのか。	耐震性の向上する減築工事は補助対象としますが、増築工事は補助対象外です。
③	交付決定後に増築する部分に耐力壁を設置する場合、補助対象か。	増築工事は補助対象外であるため、補助対象外です。
④	契約内容に増築工事が含まれていても、補助対象外工事として整理していれば問題ないか。	補助対象工事と補助対象外工事が明確に区分されていれば、問題ありません。
⑤	耐力壁等の新設工事は補助対象となるのか。	増築を伴わない耐力壁等の新設工事は補強工事とみなし、補助対象となります。
⑥	劣化の改善となる工事とは、具体的に何を指すか。	次のいずれかに該当するものを言います。 〇木造 一般財団法人日本建築防災協会発行「木造住宅の耐震診断と補強方法（2012 年改訂版、2004 年改訂版）」による「劣化事象」の改善 〇鉄筋コンクリート造 国土交通省住宅局建築指導課監修「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説」による「経年指標」の改善 〇鉄骨鉄筋コンクリート造 国土交通省住宅局建築指導課監修「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説」による「経年指標」の改善
⑦	複数年度にわたる工事に対しての補助は	原則として補助対象外です。

	可能か。	

（４）　補助対象（申請者）

No.	質問	回答
①	所有者、建築年の具体的な確認方法は。	登記簿謄本等、固定資産税課税台帳登録証明、建築確認通知書等で確認を行います。
②	所得要件について、世帯主の年収なのか、世帯全員の年収なのか。また、所有者が複数いる場合は全員分の合算なのか。	申請者のみの年収です。 区分所有建物で、一住戸に複数の所有者がいる場合は、代表者（世帯主、居住者等）の年収として構いません。
③	交付申請後に申請者が死亡した場合、申請者の相続人の代表者を補助事業者とみなしてよいか。	問題ありません。以下の書類を提出して下さい。 なお、交付決定後に申請者が死亡した場合の本事業を引き継ぐ者については、収入要件及び県民要件の適否を問いません。 ・相続人代表者指定（変更）届（様式第相続１号） ・申請者の死亡が確認できる書類 ・申請者と本事業を引き継ぐ者の関係が確認できる書類（被相続人と相続人の関係が分かる戸籍謄本等の写し） ・申請者の相続人が複数いる場合は、本事業を引き継ぐ者が事業を行うことに対する他の相続人の同意書
④	申請者以外に所有権を有している者がいる場合の申請者の考え方は。	原則、以下のとおりとします。 ・耐震改修工事等を行うことについて権利者全員（生計を一にする同居の親族以外）の同意を得ていれば、所有者のうちの一人が代表者として申請することができる。
⑤	収入、県民の具体的な確認方法は。	直近年度の所得証明書で確認します。
⑥	兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）の加入の確認はいつ行うのか。	実績報告時に確認できれば問題ありません。
⑦	交付申請時点で兵庫県民でない場合であっても、完了実績報告の時点で申請者が兵庫県民であることが確認できればよいか。	問題ありません。
⑧	区分所有のその他共同住宅で管理組合がある場合は、管理組合が申請者となってよいか。	補助対象となる耐震診断・計画策定や改修工事等の契約者が管理組合であれば、問題ありません。

（５）　住宅改修業者登録制度

No.	質問	回答
①	県住宅改修業者登録制度及び事業者グループ登録制度の内容、登録方法について教えてほしい。	以下にお問い合わせ下さい。 （お問い合わせ先） 〇県住宅改修業者登録制度について 兵庫県まちづくり部 住宅政策課住宅行政班 TEL:078-341-7711 〇事業者グループ登録制度について 兵庫県まちづくり部 建築指導課防災耐震班 TEL: 078-362-4340
②	交付申請時点で登録業者でない場合は、登録が完了するまで交付申請を受け付けることができないのか。	登録は申請者の業者選定の困難解消等が目的であることから、交付申請時点での登録完了が基本ですが、実績報告時点で登録完了が確認できれば問題ありません。

（６）　手続関係

No.	質問	回答
①	交付決定前に申請者が業者と契約してしまった場合、補助を行うことはできるか。	交付決定後でないと、申請者は業者と契約できないため、補助できません。
②	「事業の着手年月日」、「事業の完了年月日」は何を指すのか。	事業の着手年月日は契約日（契約書の日付）、事業の完了年月日は代金支払日（領収書の日付）です。
③	添付書類として提出する所得証明書等の有効期限に制限はあるか。	直近の証明書を添付してください。
④	公表内容報告書の「延べ面積当り評点上昇分当り補助対象経費」の端数処理は。	四捨五入とします。

（７）　その他

No.	質問	回答
①	申請者が現金以外で支払うことは可能か。	可能です。ただし、業者が自社発行するクーポン券で支払う場合などで実質的な値引きとなる場合は、値引き相当額は補助対象外となります。
②	住宅の新築、リフォーム等に係る他の国の補助制度等との併用は可能か。	原則として、併用できません（補助対象となる部位が明確に切り分けられ、補助対象経費の重複が生じない場合は併用可）。

③	簡易耐震改修工事費補助、屋根軽量化工事費補助、シェルター型工事費補助を受けた場合、住宅耐震改修証明書を発行できるか。	住宅耐震改修証明書の発行に際しては、改修後の評点が 1.0 以上となることを確認する必要があります。このため、左記の補助を受けた場合であっても、改修後の評点が 1.0 以上であることが確認されない場合、住宅耐震改修証明書を発行することはできません。

１．２　補助区分別

（１）　住宅耐震改修計画策定費補助

No.	質問	回答
①	簡易耐震診断を実施している場合でも、あらためて改修前の一般診断をしないといけないのか。	補強前の一般診断又は精密診断を行った結果、地震に対して安全な構造であることが確認できた場合、耐震改修計画策定が不要となるため、原則、改修前の一般診断又は精密診断等を行う必要があります。
②	簡易耐震診断を実施していなくても交付申請は可能か。	補助対象として簡易耐震診断を実施した住宅を想定していますが、簡易耐震診断を実施していなくても交付申請は可能です。
③	設計を行う者は、建築士である必要があるのか。	建築士法に基づき、建築士事務所に勤務する建築士が行う必要があります。
④	マンション等の長期修繕計画策定費用は補助対象か。	補助対象外です。
⑤	耐震判定委員会による評価を受ける必要はあるか。	構造的に分離された部分ごとの規模がマンションに相当する規模以上（延べ面積が１，０００㎡以上かつ地階を除く階数が３階以上）の場合、実績報告時における耐震診断結果に対して委員会による評価を受ける必要がありますが、耐震改修計画に対しては任意とします。その他の規模（戸建住宅以外）については、必要の可否を個別に判断します。なお、住宅耐震改修工事費補助の交付申請時においては、構造上分離された部分ごとの規模がマンションに相当する規模以上の場合、耐震診断結果および耐震改修計画について委員会による評価を受けている必要があります。
⑥	耐震判定委員会による評価を受ける場合、その経費は補助対象に含めてよいか。	問題ありません。
⑦	耐震改修工事の見積書作成業者は、県住宅	改修工事費補助は登録業者によるものであること

	改修業者登録制度への登録業者である必要があるか。	から、計画策定費補助の実績報告に添付する改修工事見積書も登録業者による作成であることが基本ですが、申請者が建築士等から適切な説明を受け了承している等の場合は、登録業者でない者による作成でも問題ありません。ただし、マンションの場合は登録業者である必要はありません。

（２）　住宅耐震改修工事費補助

No.	質問	回答
①	簡易耐震診断を実施している場合でも、あらためて改修前の一般診断をしないといけないのか。	改修前の診断は簡易耐震診断でも可としています。ただし、補強案は簡易耐震診断ではなく、一般診断や精密診断等を行う必要があります。
②	戸建住宅の場合、補助対象経費が 50 万円未満の場合は補助対象外なのか。	補助対象外です。
③	住宅耐震改修計画策定費補助を受けていないと住宅耐震改修工事費補助の補助を受けることができないのか。	自費で計画策定を行っていれば、住宅耐震改修計画策定費補助を受けている必要はありません。
④	交付申請に必要な耐震診断結果等は、耐震判定委員会による評価を受ける必要はあるか。	構造的に分離された部分ごとの規模がマンションに相当する規模以上（延べ面積が１，０００㎡以上かつ地階を除く階数が３階以上）の場合は、耐震診断結果および耐震改修計画に対して委員会による評価を受けている必要があります。その他の規模（戸建住宅以外）については、必要の可否を個別に判断します。
⑤	交付決定後に耐震改修計画に変更が生じた場合、耐震判定委員会による評価を再度受ける必要はあるか。	変更の内容により個別に判断します。
⑥	工事監理費は補助対象となるか。	補助対象です。

（３）　簡易耐震改修工事費補助

No.	質問	回答
①	簡易耐震診断を実施している場合でも、あらためて改修前の一般診断をしないといけないのか。	補強前の一般診断又は精密診断を行った結果、上部構造評点が 0.7 以上又は Is 値が 0.3 以上であることが確認できた場合、耐震改修計画策定及び耐震改修工事が不要となるため、原則、改修前の一般診断又は精密診断等を行う必要があります。
②	簡易耐震診断を実施していなくても交付	補助対象として簡易耐震診断を実施した住宅を想

	申請は可能か。	定していますが、簡易耐震診断を実施していなくても交付申請は可能です。ただし、簡易耐震診断を実施していない場合は自費で要綱に定められた診断方法を実施し、改修前の診断結果を提出する必要があります。
③	鉄骨造や鉄筋コンクリート造（RC 造）など木造でない住宅の場合、簡易耐震診断では Is0.3 未満の確認ができない。補助対象かどうかの判断はどのように行うのか。	簡易耐震診断ではなく、要綱に定められた診断方法により Is を算出することになります。
④	戸建住宅の場合、補助対象経費が 50 万円未満の場合は補助対象外なのか。	補助対象外です。
⑤	補助対象経費が工事費のみの場合であっても補助対象なのか。	補助対象です。
⑥	住宅耐震改修計画策定費補助で補助金を既に受けている場合でも、簡易耐震改修工事費補助の対象になるのか。また、その場合に補助額を減額する必要があるのか。	耐震診断・補強設計費は補助対象外ですが、工事費は対象です。補助額を減額する必要はありません。

（４）　屋根軽量化工事費補助

No.	質問	回答
①	戸建住宅の場合、補助対象経費が 50 万円未満の場合は補助対象外なのか。	補助対象外です。
②	補助対象となる「非常に重い屋根」とはどういうものか。	「非常に重い屋根」とは、土葺きの瓦屋根（2,400N/㎡程度）です。
③	一般診断等による補強設計を行う必要があるのか。	原則として、補強設計は必要ありません。
④	一部の屋根が既に軽量化されている住宅でも補助対象となるのか。	原則、補助対象外です。

（５）　シェルター型工事費補助

No.	質問	回答
①	補助対象経費が 10 万円未満の場合は補助対象外なのか。	補助対象外です。
②	シェルター型工事費補助の「シェルター」と防災ベッド等設置費補助の「防災ベッド」との違いは何か。	「シェルター」は一定程度（概ねベッド 2 台分以上）の広さを有するもの、「防災ベッド」は「シェルター」より狭いものと考えています。
③	複数の部屋にシェルターを設置する場合	50 万円/戸が限度ですので、複数設置する場合も補

	は、1 部屋ごと 50 万円の補助を受けるこができるか。	助金額は変わりません。

（６）　防災ベッド等設置費補助

No.	質問	回答
①	1 戸当りの設置台数の上限はあるか。	上限はありません。
②	防災ベッド等の設置は木造以外の戸建住宅や 2 階でも設置可能なのか。	木造以外の戸建住宅や 2 階への設置については、メーカーが当該条件での性能を保証する場合に限り可能とします。

別紙

過去に宝塚市住宅耐震化促進事業及びひょうご住まいの耐震化促進事業（H26 までは兵庫県わが家の耐震改修促進事業）を受けた住宅の扱いについて

		過去に受けた補助				
		計画策定	耐震改修	簡易改修	屋根軽量化	シェルター
これから受けようとする補助	計画策定	×	×	○	×	○
	耐震改修	○	×	△	×	△
	簡易改修	△	×	×	×	×
	屋根軽量化	○	×	×	×	×
	シェルター	○	×	×	×	×

凡例
○：補助可能
△：補助可能（一部控除あり）
×：補助不可能

様式第相続１号

年　　月　　日

相続人代表者指定（変更）届

（宛先）宝塚市長

（相続人代表者）
（〒　　－　　）
住　　所
氏　　名　　印
電話番号　　－　　－
相続分　　／
被相続人からみた続柄　配偶者・子・その他（　　）

令和　　年　　月　　日宝建指第　　号をもって交付決定のあった（令和　　年　　月　　日に交付申請をした）令和　　年度宝塚市住宅耐震化促進事業について、次のとおり、事業を引き継ぐ代表者を届け出ます。

被相続人	亡くなった方の氏名		死亡時の住所	死亡年月日	
	フリガナ			年　　月　　日	
相続人（相続人代表者を除く）	氏　　名	印	住　　所	被相続人からみた続柄	相続分
	フリガナ				／
	フリガナ				／
	フリガナ				／
	フリガナ				／
	フリガナ				／

※相続人本人の署名が困難な場合、本人の了解を得ていただければ代筆でも構いません。
　相続分の欄は確定している場合のみご記入ください。
※この届は、民法上の相続や相続税とは何ら関係ありません。