神戸市住宅耐震化促進事業に関する Q&A

2025 年（令和 7 年）4 月 1 日

神戸市 安全対策課

補助金の申請について、よくあるご質問・回答を記載しています。補助金申請の際に参考にしてください。

| 目次

<補助対象者について>P.3

Q.耐震改修補助が受けられる人は？

Q.住宅の所有者の二親等以内の親族の方が補助事業を行う場合の手続きは？

Q.「補助対象者」と「補助事業者」と「申請者」の違いは？

<補助対象住宅について>P.4

Q.過去に補助金を受けた住宅は補助対象になりますか？

<補助事業の手続きについて>P.5

Q.所有者、建築年を確認する提出書類はどのようなものがありますか？

Q.登記事項証明書で所有者の確認ができない場合はどうすればよいですか？

Q.所得要件について、誰の年収がわかればよいですか？

Q.兵庫県民でない場合でも交付申請をすることはできますか？

Q.二親等以内の親族の方が補助事業を行う場合、住宅の所有者の年齢に要件がありますが、いつ時点の年齢ですか？

Q.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いますか？

Q.交付申請時点で工事業者が登録業者でない場合は、登録が完了するまで交付申請をすることができないのですか？

Q.協力事業者グループとは？

Q.住宅の登記事項証明書や所得証明書等の証明書は、有効期限がありますか？

Q.耐震改修証明書はどのような場合に発行できますか？

Q.交付決定内容から変更がある場合、どのような手続きが必要ですか？

<補助対象経費について>P.7

Q.増築・減築工事も補助対象となりますか？

Q.消費税の取扱いは？

<補助メニューについて>P.8

Q.神戸市の耐震診断を実施している場合でも、改めて改修前の一般診断又は精密診断等をしないとイケないのですか？

Q.計画策定費補助について、神戸市の耐震診断を実施していなくても交付申請はできますか？

Q.計画策定費補助を受けていないと工事費補助を受けることができないのですか？

Q.計画策定・工事費一体補助の交付決定を受けた後、工事まで実施せず、診断又は計画策定までで事業を終了しても構いませんか？

Q.簡易耐震改修工事費補助で交付決定を受けた後、工事費補助（戸建住宅）に変更することは出来ますか？

Q.簡易耐震改修工事費補助を受けるときに、以前に計画策定費補助を受けたことのある住宅は、補助対象経費に計画策定費を含めることができますか。

<用語について>P.9

Q.劣化の改善となる工事とは、具体的に何を指しますか？

Q.提出書類の「劣化度のわかる写真」とは具体的にどのような写真ですか？

Q.共同住宅の補助メニュー等を利用する場合に提出する必要がある「建築物耐震評価者による評価書」とは何ですか？

<共同住宅関連>P.10

Q.区分所有の建物の場合、耐震改修工事等を行うことについて管理組合の議決は必要ですか？

Q.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ますか？

Q.兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）について、各戸ごとの加入ではなく、共用部分の加入のみでもよいですか？

補助対象者について

Q. 耐震改修補助が受けられる人（補助対象者）は？

A. 住宅の所有者、もしくは、住宅の所有者の二親等以内の親族の方（※）です。

○：補助事業者（申請者）

補助メニュー		補助事業者		住宅の所有者		二親等以内の親族	
		法人	個人	法人	個人	法人	個人
戸建住宅	計画策定	○	○	×	○※	×	○※
長屋・共同住宅	計画策定	○	○	×	○※	×	○※
戸建住宅	耐震改修工事	×	○	×	○※	×	○※
長屋・共同住宅	耐震改修工事	×	○	×	○※	×	○※
戸建住宅	計画工事一体型	×	○	×	○※	×	○※
戸建住宅	簡易耐震改修	×	○	×	○※	×	○※

（※）2025年4月より、住宅の所有者の二親等以内の親族の方が、所有者に代わって耐震改修事業（計画策定、耐震改修工事）を行う場合、その親族の方を補助事業者とすることができるようになりました（適用には、住宅の所有者が満65歳以上、住宅の所有者の同意が必要等の諸条件があります。）。

Q. 住宅の所有者の二親等以内の親族の方が補助事業を行う場合の手続きは？

A. 基本的に、住宅の所有者の方が補助事業を行う場合と同じ手続きとなります。

ただし、以下の書類等を申請書に添付していただく必要があります。

- ①住宅の所有者の二親等以内の方が補助事業を行うことについて、住宅の所有者と二親等以内の親族の方との間で同意していることが確認できる書類
- ②住宅の所有者の二親等以内の親族の方であることが確認できる書類
- ③住宅の所有者の年齢が確認できる書類

なお、これまでの住宅の所有者に対する補助で適用されていた以下の要件は、二親等以内の親族の方が補助事業者となった場合でも、住宅の所有者に対して適用されます。

（住宅の所有者に対する要件）

- ①兵庫県民であること
- ②所得が12,000千円（給与収入のみの者は、給与収入が13,950千円）以下
- ③要綱第2条第14号に規定する欠格事項に該当しないこと

Q.「補助対象者」と「補助事業者」と「申請者」の違いは？

A. 違いはありません。すべて同じです。

補助要綱では「補助対象者」の定義を定めていますが、本 QA では補助申請の手続きを行う方を「申請者」として記載しています。

補助対象住宅について

Q. 過去に補助金を受けた住宅は、補助対象になりますか？

A. 原則として、同一の補助を受けることはできません。

ただし、過去に受けた補助金とこれから受けようとする補助金の組み合わせによっては、利用できる場合があります。詳しくは、以下の表をご確認ください。

			これから受けようとする補助			
			計画策定	工事費	計画策定・工事費一体型	簡易耐震改修工事費補助
			戸建住宅			
過去に受けた補助	計画策定	戸建住宅		○	△	△
	工事費		×		×	×
	計画策定・工事費一体型		×	×		×
	簡易耐震改修工事費補助		○	△	△	

○：補助を受けることができる

△：過去に受けた補助金の額を控除のうえ補助を受けることができる

×：補助を受けることができない

補助事業の手続きについて

Q. 所有者、建築年を確認する提出書類はどのようなものがありますか？

A. 原則、次の書類です。これ以外の書類をご希望の場合は、別途ご相談ください。

- 所有者の確認
 - ・住宅の登記事項証明書
- 建築年の確認
 - ・住宅の登記事項証明書
 - ・住宅の固定資産課税台帳登録事項証明書(建築年が記載されたもの)
 - ・確認済証（確認通知書）
 - ・検査済証
 - ・建築計画概要書
 - ・台帳記載事項証明書

Q. 登記事項証明書で所有者の確認ができない場合はどうすればよいですか？

A. 未登記である等の理由で、登記事項証明書で所有者の確認ができない場合は、住宅の売買契約書や固定資産課税台帳登録事項証明書等で確認を行います。その際は、所有者の変更がない旨を示す書類の提出が必要となる場合があります。

また、2024年（令和6年）4月より、不動産を相続した場合の相続登記が義務化されました（相続から3年以内に相続登記が必要）。

詳しくは法務省 HP で確認してください

<https://www.moj.go.jp/MINJI/souzokutouki-gimuka/index.html>

Q. 所得要件について、誰の年収がわかればよいですか？

A. 申請者のみの年収がわかる書類（所得証明書）が必要です。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）の年収がわかる書類が必要です。

二親等以内の親族の方が補助申請を行う場合でも、所得要件を確認するのは「住宅の所有者」となります。住宅の所有者が複数いる場合は、「二親等以内の親族が補助手続きを行うことについて同意した方」となります。

Q. 兵庫県民でない場合でも交付申請をすることはできますか？

A. 計画策定費補助の場合は、兵庫県民でなくても補助を受けることができます。

工事費補助、計画策定・工事費一体補助及び簡易耐震改修工事費補助の場合は、兵庫県民であることが要件ですが、実績報告の時点で兵庫県民であることが確認できれば問題ありません。

二親等以内の親族の方が補助申請を行う場合は、「住宅の所有者」が兵庫県民であることが必要です。住宅の所有者が複数いる場合は、「二親等以内の親族が補助手続きを行うことについて同

意した方」が兵庫県民であることが必要です。二親等以内の親族の方は兵庫県民でなくても補助を受けることができます。

Q. 二親等以内の親族の方が補助事業を行う場合、住宅の所有者の年齢に要件がありますが、いつ時点の年齢ですか？

A. 補助申請を行う年度の3月末時点での満年齢です。

たとえば、2025年度（令和7年度）に補助申請を行う場合は、2026年（令和8年）3月31日時点の満年齢をいいます。

申請の際に、住宅の所有者の年齢が確認できる書類を添付してください。

Q. 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いますか？

A. 実績報告の時点で確認します。

基本的に住宅の所有者の方が利用できる制度なので、二親等以内の親族の方が補助申請を行う場合は、「住宅の所有者」の方の加盟が必要です。

詳しくは(公財)兵庫県住宅再建共済基金にお問い合わせください

<https://www.jutakusaiken.jp/index.html>

Q. 交付申請時点で工事業者が登録業者でない場合は、登録が完了するまで交付申請をすることができないのですか？

A. 実績報告の時点で工事業者が登録完了していることが確認できれば問題ありません。

Q. 協力事業者グループとは？

A. 高い技術力と経験・知見を活かし、自治体と連携して木造住宅の耐震化に取り組む事業者として、兵庫県の登録を受けた協力事業者です（2023年（令和5年）4月開始）。

協力事業者グループは、兵庫県のホームページにて公表されています。

https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks29/wd30_000000017.html

Q. 住宅の登記事項証明書や所得証明書等の証明書は、有効期限がありますか？

A. 所有者確認のために提出する登記事項証明書は、事前協議の受付時点で、発行後3ヶ月以内の証明書を提出してください。所得証明書は、申請と同年度のものであれば有効です。

Q. 耐震改修証明書はどのような場合に発行できますか？

A. 耐震改修証明書を発行するためには、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、工事費補助（戸建住宅）、計画策定・工事費一体補助をご利用の場合（長屋及び共同住宅は固定資産税の減免のみ）、市より証明書を発行することができます。耐震改修証明書は、市のほか、建築士事務所に所属している建築士も発行することができます。

Q. 交付決定内容から変更がある場合、どのような手続きが必要ですか？

A. まずは、変更内容について、すまいるネットに相談をしてください。

補助金額や補助メニューに変更がある場合は、変更承認申請が必要です。補助金額に変更がない場合は、実績報告書を提出する際に、変更の内容をまとめたものの他、図面、計算書、見積書、耐震診断報告書等、変更がある書類の提出が必要です。

補助対象経費について

Q. 増築・減築工事も補助対象となりますか？

A. 耐震性が向上することが確認できる場合、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。

なお、補助対象の耐震改修工事と同時に増築工事をする場合や、耐震改修工事が大規模な修繕・模様替に該当する場合、建築確認申請を伴うものか予めご確認ください（建築確認申請の要・不要について等のご相談がある場合は、神戸市建築住宅局建築指導部建築安全課へお問合せください）。

- ・建築確認申請が必要な場合は、補助申請に確認済証を添付してください。
- ・確認済証を取得した場合は、実績報告書に検査済証を添付してください。
- ・建築確認申請が不要な場合は、増築後の住宅の計画について、建築基準法に適合していることを示したチェックリスト等（任意様式）を添付してください。

Q.消費税の取扱いは？

A. 申請者が法人又は消費税課税事業者である場合の補助対象経費は、消費税及び地方消費税に相当する額を除いた額となります。

補助メニューについて

Q. 神戸市の無料耐震診断を実施している場合でも、改めて耐震改修前の住宅について一般診断又は精密診断等をしないとけないのですか？

A. 木造については神戸市の耐震診断の結果を用いて交付申請をすることができます。ただし、改修前後で診断方法を揃えていただく必要があり、異なる建築士が現況の耐震診断をしている等、改修前後で診断方法が変わってしまう場合については、改めて改修前の耐震診断についても実施していただく必要があります。

非木造の耐震診断については、改めて改修前の住宅について診断が必要です。

Q. 計画策定費補助について、神戸市の耐震診断を実施していなくても交付申請はできますか？

A. 神戸市の耐震診断を実施していなくても、交付申請をすることはできます。

ただし、耐震診断の結果、改修前の状態で耐震基準を満たすことが確認できた場合には、耐震診断に要する費用についてのみの補助となり、補助金額が変わりますので、予めご了承ください。

Q. 計画策定費補助を受けていないと工事費補助を受けることができないのですか？

A. 計画策定を行っていれば、計画策定費補助を受けていなくても、工事費補助を受けることができます。

Q. 計画策定・工事費一体補助の交付決定を受けた後、工事まで実施せず、計画策定までで事業を終了しても構いませんか？

A. 問題ありません。その場合は、変更承認申請が必要です。すまいるネットにご相談ください。なお、補助金額は計画策定に要する経費の9/10又は270,000円のいずれか低い額になります。

※未実施の耐震改修工事については、改めて工事費補助を受けることができます。

Q. 簡易耐震改修工事費補助で交付決定を受けた後、工事費補助（戸建住宅）に変更することは出来ますか？

A. 可能です。その場合は、変更承認申請が必要です。すまいるネットにご相談ください。

（工事費補助（戸建住宅）→簡易耐震改修工事費補助への変更も同様です。）

Q. 簡易耐震改修工事費補助を受けるときに、以前に計画策定費補助を受けたことのある住宅は、補助対象経費に計画策定費を含めることができますか？

A. 補助対象経費に含めることができません。

用語について

Q. 劣化の改善となる工事とは、具体的に何を指しますか？

A. 次のいずれかに該当するものを言い、劣化の原因となる事象を取り除く必要があります。

○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）による「劣化事象」の改善

○鉄鋼造

一般財団法人日本建築防災協会発行「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」（2011年版）による「経年指標」の改善

○鉄筋コンクリート造

一般財団法人日本建築防災協会発行「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説」（2017年版）による「経年指標」の改善

○鉄骨鉄筋コンクリート造

一般財団法人日本建築防災協会発行「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」（2009年版）による「経年指標」の改善

Q. 提出書類の「劣化度のわかる写真」とは具体的にどのような写真ですか？

A. 一般診断法において劣化事象を確認する箇所のうち、存在する箇所の写真を、それぞれ1枚程度添付してください。劣化事象を確認する箇所は以下の通りです。

- ・屋根葺き材
- ・樋（軒樋、縦樋）
- ・外壁仕上げ
- ・露出した躯体
- ・バルコニー（手すり壁、床）
- ・内壁（一般室、浴室）
- ・床（一般室・廊下、床下（基礎））

Q. 共同住宅の補助メニュー等を利用する場合に提出する必要がある「建築物耐震評価者による評価書」とは何ですか？

A. 3階1,000㎡以上の共同住宅の場合や、非木造の住宅において、建築物の地震に対する安全性を保有水平耐力計算による方法又は限界耐力計算による方法等により評価する場合は、耐震診断の結果や耐震改修設計の妥当性について、耐震判定委員会の判定を取得することが必要です。その判定結果が記載されている書類を「評価書」といいます。

また、「建築物耐震評価者」とは、次のいずれかに該当するものをいいます。

- ・既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に参加する団体のうち、当該委員会に登録された耐震判定委員会（耐震診断の結果及び耐震改修計画に関する判定・評価等を行う委員会をいう。）を設置しているもの
- ・建築基準法第二十条第一号の認定に係る性能評価を行う者として、国土交通大臣が指定する団体

耐震判定委員会は、（一財）日本建築防災協会のホームページで紹介されているので、参考にしてください。

共同住宅関連

Q. 区分所有の建物の場合、耐震改修工事等を行うことについて管理組合の議決は必要ですか？

A. 必要です。管理組合の議決等を経ていることを示す書類を提出してください。

Q. 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ますか？

A. 原則、次のとおりとします。

（計画策定費補助の場合）改修前の戸数を用いる。

（工事費補助の場合）改修後の戸数を用いる。

Q. 兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）について、各戸ごとの加入ではなく、共用部分の加入のみでもよいですか？

A. 共用部分の加入のみでも構いません。