

福岡市住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱（拠点開発型）

（目的）

第1条 この要綱は、社会資本整備総合交付金交付要綱について（平成22年3月26日 国官会第2317号 国土交通事務次官通達）別添の社会資本整備総合交付金交付要綱（以下「国要綱」という。）附属第Ⅱ編交付対象事業の要件第1章基幹事業16－（8）住宅市街地総合整備事業、第2章関連事業第2効果促進事業（以下「国制度要綱」という。）及び国要綱附属第Ⅲ編国費の算定方法第1章基幹事業16－（8）住宅市街地総合整備事業に係る基礎額、第2章関連事業第2効果促進事業（以下「国補助金交付要綱」という。）の規定に基づき、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業のうち、拠点開発型事業及び事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業等について、その施行者に対し市が助成を行うことに関して必要な事項を定め、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、次に定めるところによる。なお、この要綱に定めがない用語の意義は、国制度要綱及び国補助金交付要綱によるものとする。

一 整備地区

国制度要綱に基づき市長が定め、国土交通大臣の承認を受けた整備計画において定める土地の区域をいう。

二 重点整備地区

整備計画において定める地区で、拠点の開発等の実施が見込まれる区域が含まれる地区をいう。

三 拠点の開発等

整備地区内の一団の土地において事業計画又は法令に基づいて行われる住宅等の整備、地区の整備及びこれらに付帯する事業をいう。

四 共同建替

複数の土地所有者等（土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有するものをいう。）が共同して行う建替をいう。

五 施行者

国制度要綱に定める施行者のうち、国補助金交付要綱に定義される整備計画策定等事業、市街地住宅等整備事業及び居住環境形成施設整備事業を施行する福岡市住宅供給公社及び民間事業者等をいう。

六 まちづくり協議会等

施行者のうち整備地区内の一定の地域において、地域の実情に応じた快適なまちづくりを推進することを目的とする当該地区内の住民等から成る団体で、第8条の規定によりまちづくり協議会等活動支援の承認を受けた団体をいう。

七 住宅整備基準

国制度要綱及び国補助金交付要綱に定めるもののほか、市長が定めた住宅整備に関する基準をいう。

八 絶対空地率

建築面積に含まれない敷地の部分の敷地面積に対する割合をいう。

（補助金交付対象者）

第2条の2 補助金の交付対象者は、次に掲げる要件を備えているものとし、公募により募集する。

- 一 福岡市市税条例（昭和36年福岡市条例第53号）第3条に掲げる市税を滞納していないこと。
- 2 前項の規定にかかわらず、市長は、補助金の交付対象者となる者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付対象者とししないものとする。
 - 一 福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。以下「暴排条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員
 - 二 法人でその役員のうち前号に該当する者のあるもの
 - 三 暴排条例第6条に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者

（補助金交付対象事業）

第3条 補助金の交付の対象となる事業（以下「補助事業」という。）は、国制度要綱及び国補助金交付要綱に定められた補助対象事業のうち、整備計画及び住宅整備基準に適合し、市長が承認した事業計画に基づいて実施する事業で、次に掲げる事業とする。ただし、重点整備地区以外では、共同建替に限るものとする。

- 一 整備計画策定等事業
 - イ 事業計画作成
 - ロ まちづくり協議会等活動支援
 - 二 市街地住宅等整備事業
 - イ 共同施設整備等
 - a 調査設計計画
 - b 土地整備
 - c 共同施設整備
 - ロ 公共空間等整備
 - a 公共空間整備
 - b 公開空地整備
 - c 駅施設整備
 - 三 居住環境形成施設整備事業
 - イ 地区公共施設等整備
 - a 市街地景観形成施設
 - b 環境共生施設
 - c 福祉空間形成施設
 - d 地域生活基盤施設
 - e 地区公共施設
- 2 前項に掲げる事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業として、市長が認めるもの。

（補助事業の額及び補助率）

第4条 市は予算の範囲内において、国補助金交付要綱及び住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目（平成12年3月24日 建設省住宅局長通知）に定められたもののうち、次に掲げる費用を施行者に補助することができる。ただし、補助事業が国要綱附属第Ⅱ編交付対象事業の要件第1章基幹事業16－（17）都市・地域再生緊急促進事業の規定に適合する場合にあっては、当該額に国要綱附属第Ⅲ編国費の算定方法第1章基幹事業16－（17）都市・地域再生緊急促進事業に係る基礎額の規定に基づき算出した額を加えた額とする。

- 一 整備計画策定等事業
 - 次に掲げる費用とする。
 - イ 事業計画作成
 - 事業計画の作成に当たって必要となる現況の測量、現況図の作成、物件及び権利関係

の調査並びに基本構想の作成に関する事業並びに事業計画の作成等に関する事業。

事業費は、事業計画を作成する区域の面積に1ha当たり1,917千円を乗じて得た額を限度とし、補助率は2/3以内。

ロ まちづくり協議会等活動支援

まちづくり協議会等活動支援は、住宅市街地総合整備事業に関連して行われる整備地区内において、地権者等によるまちづくり協議会等の活動を支援する事業。

事業費は、年12,360千円/地区を限度とし、補助率は2/3以内かつ整備計画承認後10年間を限度とする。

二 市街地住宅等整備事業

次のイ及びロに掲げる費用の合計額とする。

イ 共同施設整備等

事業計画に基づき行う事業のうち、次のaからcまでに掲げる費用の合計額とする。

a 調査設計計画

事業費は次の(1)から(8)までに掲げる費用の合計額とし、補助率は2/3以内。

(1) 現況測量、現況調査、権利調査及び調整に要する費用

土地及び建物等の現況調査及び現況測量並びに土地及び建物についての権利に関する調査及び調整に要する費用

(2) 基本設計費

建築物の基本設計に要する費用（テレビ視聴障害に係る調査費を含む）。ただし、標準的な仕様による建築工事費（高価な装飾、特殊な材料又は高価な設備を使用しない建築工事費とし、「当該年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に基づき算出された主体、付帯工事費とする。以下同じ。）を基準とする。

(3) 敷地設計費

公園、広場、緑地、駐車場等特別に設計する必要があると認められる場合の当該設計に要する費用

(4) 公共施設設計費

施行地区内に整備する公共施設の設計に要する費用

(5) 資金計画作成費

資金計画の作成に要する費用

(6) 環境アセスメント費

法令又は条例に基づいて行われる環境アセスメントに要する費用

(7) 地盤調査費

設計及び建築に必要な地盤調査に要する費用（埋蔵文化財調査を含む）

(8) 建築設計費

建築設計に要する費用（工事監理費を含む）。ただし、標準的な仕様による建築工事費を基準とする。

b 土地整備

従前から存する建築物及びそれに附属する工作物の除去又は移転並びに仮設店舗等設置等。事業費は次の(1)から(3)までに掲げる費用の合計額とし、補助率は2/3以内。

(1) 建築物除却等費

建築物及びこれに附属する工作物の解体除却工事に要する費用並びに除却後の整地に要する費用

(2) 仮設店舗等設置費

地区内であって除却される建築物で営業し、又は居住している者が使用する仮設店舗・住宅等（以下「仮設店舗等」という。）の設置に要する費用で次に掲げるもの。この場合において、①から④までの各工事には、電気工事、給水工事、

排水工事及びガス工事に要する費用で、その管理を他に移管する施設に係る工事に要する費用又はこれらの工事に係る負担金を含む。ただし、次に掲げる仮設店舗等設置費標準単価表により算出した額を限度とする。また、借上げの場合には耐用年数を使用年数に読み替える。

- ① 仮設店舗等建設工事費
- ② 仮設店舗等移転工事費
- ③ 仮設店舗等補修工事費
- ④ 仮設店舗等借上費
- ⑤ ①から④の他に特に必要と認めて市長の承認した次に掲げる費用
 - ・ 借地権又は借家権取得費（ただし、各々戸当たり仮設店舗等設置標準単価表による額を限度とする。）
 - ・ 用地造成費（ただし、2千円／㎡を限度とする。）
 - ・ 共同倉庫建設費（ただし、1,030千円を限度とする。）

仮設店舗等設置費標準単価表（単位：千円／戸）

構造	耐用年数				
	1年	2年	3年	4年	5年
木造	1,790	1,880	—	—	—
軽量鉄骨造 スチールパイプ造	1,830	1,990	2,120	2,280	2,390

(3) 補償費等

土地整備に伴い通常生ずる損失の補償に要する費用について、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準（平成13年1月6日 国土交通省訓令第76号）及び国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針（平成15年8月5日 国総国調第57号）（以下「基準等」という。）に準じて算出した額

（注1）基準等のうち「土地の取得」又は「土地の使用」とあるのは、「建築物除却等」と読み替える。

（注2）「土地整備」とあるのは、「建築物除却等」と読み替える。

c 共同施設整備

事業費は次の(1)から(3)までに掲げる費用の合計額とし、補助率は2／3以内。

(1) 空地等整備費

① 通路整備費

通路（公衆が建築物の出入等に利用する道をいう。）の整備費のうち、整地、側溝の設置、舗装及び附帯設備の工事に要する費用

② 駐車施設整備費

公衆が常時利用できる非営利的駐車施設の整備費のうち、整地、側溝の設置、舗装及び附帯設備の工事に要する費用

③ 児童遊園整備費

児童遊園の整備費のうち、整地、側溝の設置、舗装、遊具等の設置及び附帯設備の工事に要する費用

④ 緑地整備費

緑地の整備費のうち、造成、植栽及び附帯設備の工事に要する費用

⑤ 広場整備費

広場の整備費のうち、整地、側溝の設置、舗装及び附帯設備の工事に要する費用

(2) 供給処理施設整備費

① 給水施設整備費

給水施設のうち、外部の給水幹線、ポンプ施設及び水槽（高置式、中間式及び地下式）相互をつなぐ管路、ポンプ施設並びに水槽の整備に要する費用

② 排水施設整備費

排水施設のうち、外部の下水道本管、ポンプ施設及び処理施設相互をつなぐ管路、ポンプ施設並びに処理施設の整備に要する費用

③ 電気施設整備費

電気施設のうち、外部の幹線、受変電設備及び自家発電設備相互をつなぐケーブル、受変電設備並びに自家発電設備の整備に要する費用

④ ガス供給施設整備費

ガス供給施設のうち、外部の本管とガスガバナ及びガスガバナ相互をつなぐ管路並びにガスガバナの整備に要する費用

⑤ 電話施設整備費

電話施設のうち、外部の電話幹線と配線盤及び配線盤相互をつなぐケーブル並びに配線盤の整備に要する費用

⑥ ごみ処理施設整備費

ごみ処理施設のうち、共同貯塵槽、共同ごみ搬送設備及び共同ごみ圧縮設備の整備に要する費用

⑦ 情報通信施設整備費

情報通信施設のうち、通信ケーブル及び配線盤の整備に要する費用

⑧ 熱供給施設整備費

熱供給施設のうち、プラント、プラントと熱交換器（これに類する施設を含む。この項において以下同じ。）をつなぐ管路及び熱交換器の整備に要する費用

(3) その他の施設等整備等費

① 共用通行部分整備費

廊下及び階段並びにエレベーター及びホール（個別の住宅、一般店舗、大規模小売店舗、事務所、ホテル等の用途に専用的又は閉鎖的に使用されるものを除く。以下「共用通行部分」という。）の整備に要する費用（次の式により算出した工事費をいう。ただし、別に積算が可能な場合にあつては、この限りでない。）

$$P = C \times \frac{S_1}{S_2} + E$$

P : 共用通行部分の整備に要する費用

C : 建築物の建築主体工事費（全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外付帯工事費を除いた額）

S₁ : 補助対象となる共用通行部分の床面積の合計

S₂ : 建築物の延べ面積

E : エレベーターの設備工事費

② 防災性能強化工事費

地盤の軟弱な区域（昭和62年建設省告示第1897号に定める基準に該当する区域をいう。）内における特殊基礎工事に要する費用で杭長10mの杭工事に要する費用相当額を控除した額（免震構造工事に要する費用を含む。）

③ 防災関連施設整備費

備蓄倉庫及び耐震性貯水槽の整備に要する費用

④ 航空障害燈設置費

航空法（昭和27年法律第231号）第51条に規定する航空障害燈の設置に要する費用

⑤ 防音・防振等工事費

防音、防振、二重スラブ構造、危険物対策等に要する費用（住宅の居住環境を良好に保つためのもの）

- ⑥ 社会福祉施設等との一体的整備費
社会福祉施設等との一体的整備を行う事業の建築主体工事費（全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附帯工事費を除いた額をいう。ただし、他の国庫補助の補助対象事業に係る部分を除く。）に0.15を乗じて得た額。また、社会福祉施設等の床面積の合計が延べ面積の1/10以上で、かつ、住宅の用に供する床面積の合計が延べ面積の1/2以上であるものに限る。
- ⑦ 立体的遊歩道及び人工地盤施設整備費
立体的遊歩道及び人工地盤施設の整備に要する費用
- ⑧ 公共用通路整備費
公共用通路の整備に要する費用に3/4を乗じて得た額
- ⑨ 駐車場整備費
駐車場の整備に要する費用（駐車場を特定の者の専有部分として処分し、かつ、その処分価格が当該費用の1/3を超える場合は、当該費用からその処分価格を減じた額に2/3を乗じて得た額）
- ⑩ 機械室（電気室を含む。）整備費
機械室（電気室を含む。）の整備に要する費用
- ⑪ 集会所及び管理事務所整備費
集会所及び管理事務所の整備に要する費用
- ⑫ 高齢者等生活支援施設整備費
- ・ 誰もが円滑に利用できる便所（高齢者、障害者その他日常生活又は社会生活に身体の機能上の制限を受けるもの等が円滑に利用できるものとし、特定の用途に専用的又は閉鎖的に使用されるものを除く。）の整備に要する費用
 - ・ 緊急連絡装置の整備に要する費用
- ⑬ 子育て支援施設整備費
公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース及び住民等の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースの整備に要する費用
- ⑭ 避難設備設置費
避難設備のうち、排煙設備、非常用照明装置及び防火戸（通路、階段、出入口に設けるものをいう）等の設備の設置に要する費用
- ⑮ 消火設備及び警報設備設置費
消火設備及び警報設備の設置に要する費用
- ⑯ 監視装置設置費
監視装置（防犯カメラ、防犯システム等を含む）の設置費のうち、給水施設、受変電設備、消防施設、エレベーター、エントランス、駐車場等に係る監視装置の設置に要する費用
- ⑰ 避雷設備設置費
避雷設備の設置に要する費用
- ⑱ 電波障害防除設備設置費
電波障害防除設備（建築物の建設によってテレビ聴視障害をうける施行区域外の区域へのテレビ共同聴視施設をいう。）の設置費のうち共同アンテナ、配線及びその他の必要附帯設備の設置に要する費用
- (4) 共同施設整備費の乗率算定方式
共同施設整備については、補助事業対象建築物が階数3以上の耐火建築物で、延べ面積の大部分を住宅の用に供する場合は、原則として次に定める方式により共同施設整備に要する費用を算定するものとする。
なお、超高層建築物、公益施設や商業・業務施設等との合築、あるいは、熱供給施設の設置等により次に定める方法によりがたい場合には、個別積算により積算することができる。

共同施設整備に要する費用は、次の①に②を加えた額とする。

① 包括積算施設の整備に要する費用

共同施設整備のうち次表イー１に掲げる施設の整備等に要する費用。
 主体工事、附帯工事及び外構工事に要する費用（次表イー２に掲げる施設の整備に要する費用を除く。）に階数の区分に応じ、それぞれ次表イー３に掲げる数値を乗じて得た額とする。

② 個別積算施設の整備に要する費用

共同施設整備費のうち次表イー１に掲げる施設以外の整備に要する費用。

表イー１

供給処理施設，共用通行部分，機械室（電気室を含む），集会所及び管理事務所，避難設備，消火設備及び警報設備，監視装置

表イー２

空地等，防災性能強化工事，防災関連施設，航空障害燈，防音・防振等工事 立体的遊歩道及び人工地盤施設，公共用通路，駐車場，高齢者等生活支援施設，子育て支援施設，避雷設備，電波障害防除工事

表イー３

階 数	主体工事等に要する費用に乗じる数値
3～5階	100分の15 (ただし，階段室型住棟にあつては100分の10)
6～13階	100分の18
14～19階	100分の21
20階以上	100分の26

※包括積算施設を乗率算定方式でなく個別積算により算定する場合の複合建築物等における取り扱い及び建物がセットバックしている場合の取扱いは，住宅市街地整備ハンドブック（全国市街地再開発協会）を参考とする。

ロ 公共空間等整備

事業計画に基づき行う事業のうち，次のaからcまでに掲げる費用の合計額とする。

a 公共空間整備

事業費は次の(1)に掲げる費用の合計額とし，補助率は2／3以内

(1) 施設整備費

住宅等の建設に伴って市街地住宅等整備事業者が行う管理上の担保のある道路，公園，給排水施設等及びこれらに附帯する設備の工事に要する費用（設計費を含む。）並びに道路，公園，給排水施設等に必要な用地・補償費（義務的に整備すべき部分に係る額を除く。）若しくは当該用地・補償費に相当する住宅等の整備に要する費用

b 公開空地整備

事業費は次の(1)に掲げる費用の合計額とし，補助率は2／3以内

(1) 空地等整備費

住宅等の整備に伴って市街地住宅等整備事業者が行う管理上の担保のある公開空地等及びこれらに附帯する設備の工事に要する費用（設計費を含む）

c 駅施設整備

次に掲げる鉄道整備事業について行う市街地住宅等整備事業者の負担する費用とする。

- ・ 新駅の設置（一体的に行われる軌道の施設を含む。）
- ・ 既存駅の改良（一体的に行われる軌道の施設を含む。）

事業費は次の(1)から(2)に掲げる費用の合計額とし，補助率は2／3以内

(1) 鉄道整備負担金

事業費は、鉄道事業者と市街地住宅等整備事業者とが結ぶ鉄道整備事業の費用に関する負担協定（鉄道整備に係る費用について鉄道事業者以外に複数の負担者がいる場合において、市街地住宅等整備事業者が負担する費用が最終的に鉄道事業者を支払われることとなる協定を含む。以下同じ。）に基づき市街地住宅等整備事業者が負担する次に掲げる費用を合計した額

- ①用地買収費
- ②調査設計費及び測量試験費
- ③土木工事費
- ④建築工事費
- ⑤機械設備費

(2) 用地費差額負担費

鉄道事業者と住宅建設事業者との負担協定に基づいて、住宅整備事業者が鉄道事業者に土地を譲渡する場合における当該土地の取得及び造成に要する費用と鉄道事業者への譲渡価格との差額

三 居住環境形成施設整備事業

次のイに掲げる費用の合計額とする。

地区計画等、建築協定その他これらに類する市街地の整備・誘導指針の定められた地区において行う地区公共施設（道路、公園、緑地、広場、その他公共の用に供する施設で、主として整備地区内の居住者等の利用に供されるものをいう。）等の整備。原則として、拠点の開発等が行われる区域以外の区域であること。ただし、市街地住宅等整備の補助対象項目になっていない項目についての補助を受けようとする場合はこの限りでない。

イ 地区公共施設等整備

事業計画に基づき行う事業のうち次の a から e までに掲げる費用の合計額とし、補助率は 2 / 3 以内。

ただし、事業費は地区面積に 1 ha 当たり 120,000 千円を乗じて得た額を限度とし、このうち集会所に係る補助金の額は 100,000 千円を限度とする。

a 市街地景観形成施設

- (1) 電線類の地下埋設に要する費用（電力会社等が負担する費用を除く。）
- (2) 電波障害防除施設の設計に要する費用
- (3) 地域冷暖房施設のシステムに関する設計に要する費用
- (4) 地域生活基盤施設及び地区公共施設に付随する植栽・緑化施設、せせらぎ・カスケード、カラー舗装・石畳、照明施設並びにストリートファニチャー・モニュメント等の整備に要する費用

b 環境共生施設

以下に該当するものとして市長が特に必要と認める費用

- (1) 雨水浸透施設の整備に要する費用
- (2) コンポスト等の整備に要する費用
- (3) 雨水等有効利用施設の整備に要する費用
- (4) 太陽エネルギー利用システムの整備に要する費用

c 福祉空間形成施設

- (1) 地域生活基盤施設及び地区公共施設に付随する高齢者等歩行支援施設並びに障害者誘導施設等の整備に要する費用
- (2) 屋外及び屋内の移動システム、移動システムと一体的に整備される広場、空地、アトリウム、ホール、ラウンジ、トイレ等の公衆のために公開された空間、移動ネットワークの一部を形成する身体障害者用駐車施設等の整備に要する費用

d 地域生活基盤施設

- (1) 立体的遊歩道、人工地盤及び人工歩廊等の整備に要する費用
- (2) 多目的広場及び公開空地（屋内空間を含む。）の整備に要する費用。

(3) 集会所，子育て支援に資する施設及び情報板の整備（集会所の購入を含む。）
に要する費用

(4) 備蓄倉庫及び耐震性貯水槽の整備に要する費用

e 地区公共施設

道路，公園，緑地，広場，駐車場及び駐輪場等の整備に要する費用（用地費を含む。）

2 市は予算の範囲内において，国補助金交付要綱に定められたもののうち，前項に掲げる事業と一体となってその効果を一層高めるために必要と市長が認める事業に要する費用を施行者に補助することができる。補助率は2／3以内。

(住宅整備基準)

第5条 第2条第7号に規定する住宅整備基準は，次に定めるものとする。

一 敷地面積及び住宅部分の規模

敷地面積は，原則として500㎡以上であること。

また，住宅の用に供される部分の床面積は当該建築物の延べ面積の3分の2以上であること。ただし，周辺の状況により支障がないと市長が認めた場合は，当該建築物の延べ面積の2分の1以上とすることができる。

二 前面道路の幅員及び道路に接する長さ

敷地は，幅員は6m以上の道路に，当該敷地境界線の延長合計の8分の1以上接していなければならない。ただし，当該敷地の利用状況及びその他周囲の状況により安全上支障がないと市長が認めた場合はこの限りではない。

三 構造及び主要用途

イ 地上階数3以上で，かつ，耐火構造又は準耐火構造もしくは同等の性能を満たすこと。

ロ 主要用途は，共同住宅又は連続住宅であること。

四 住戸部分の面積

住戸専用面積（バルコニーは含まない）は，原則として1戸当たり55㎡以上であること。ただし，地域の実情に応じ，総戸数の概ね2割を限度として，43㎡以上55㎡未満とすることができる。

五 住戸の数

原則として10戸以上とすること。

六 空地等

イ 原則として次の表に掲げる空地を確保すること。

敷地が属する建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	空地の面積(絶対空地面積と公開空地面積の有効面積の合計(重複して算入することが出来る))の敷地面積に対する割合
10分の5以下の場合	1.0から建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数に10分の1.5を加えた数値
10分の5を超え 10分の5.5以下の場合	10分の6.5
10分の5.5を超える場合	1.0から建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数に10分の2を加えた数値

ロ 敷地内には，緑地の確保に努めること。

七 建築物の高さ・採光等の制限

当該敷地及び周辺の敷地の用途地域が工業・準工業地域であっても、建築物の各部分の高さ、日影による中高層の建築物の制限及び居室の採光については、第2種住居地域の規定を適用する。

ただし、土地利用及び周辺の状況により環境を害する恐れがないと市長が認めた場合はこの限りでない。

八 集会室

原則として住戸の戸数が50戸以上の場合は、次の表に掲げる集会室を設置すること。

住宅の戸数（単位：戸）	集会室の面積（単位：㎡）
150未満	30以上 70程度
150以上 300未満	50以上 100程度
300以上 600未満	70以上 150程度
600以上 1,000未満	100以上 200程度
1,000以上	150以上 300程度

九 駐車場及び自転車置き場

イ 原則として自動車保管場所は、住戸の戸数分以上確保すること。

ただし、地域の実情や住戸計画に応じて、「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」に定めている最低設置率に10%を上乗せして定めた次表に掲げる設置率まで緩和することができる。

当該敷地の存する用途地域	都市計画において定められた容積率の限度	住戸数に対する緩和した設置率
第1種低層住居専用地域	5/10 又は 6/10	80%
第2種低層住居専用地域		70%
第1種中高層住居専用地域	10/10	70%
第2種中高層住居専用地域	15/10 以上	60%
第1種住居地域	20/10	60%
第2種住居地域 準住居地域	30/10	50%
商業地域， 近隣商業地域	—	40%
その他の用途地域	—	60%

ロ 原則として自転車置き場は、住戸の戸数分以上確保すること。

ハ 駐車場等の設置にあたっては、居住者の安全性、利便性及び良好な居住環境の確保に支障のないように配慮すること。

十 住宅の配置計画等

イ 住宅の計画にあたっては、道路境界線から2m以上の歩行者空間を確保すること。

ただし、住宅等の周囲に広い空地がある場合、その他土地利用及び周囲の状況により交通安全上支障がないと市長が認めた場合はこの限りではない。

ロ 原則として、「福岡市福祉のまちづくり条例」に定めている誘導的基準及び国補助金交付要綱別表第7に適合するよう整備すること。

十一 環境配慮及び景観形成

住宅の計画にあたっては、「福岡市環境配慮指針」に適合するように努力し、地球環境に配慮するとともに、日照、通風、騒音、プライバシーなど周辺環境との調和等に配慮し、「福岡市建築景観ガイドライン」及び当該整備地区のガイドライン等に基づき、美しい市街地景観を形成する建築物とすること。

十二 その他

原則として次に掲げる要件を満たすものであること。

イ 公的融資（住宅金融公庫等）付き建築物であること、または、同等の規格の建物であること。

ロ 住宅部分の環境を害する用途部分を含まないこと。

ハ その他市長が必要と認める事項。

（整備計画に基づく助言及び指導）

第6条 市長は、施行者に対し、当該整備地区における整備計画を促進するうえで必要な事項について助言し、又は指導することができる。

（事業の承認申請）

第7条 補助金の交付を受けようとする施行者は、あらかじめ、当該地区に係る整備計画に適合した事業計画を作成し、事業承認申請書（様式第1号）に関係書類を添えて市長に申請し、承認を受けなければならない。

（事業の承認通知等）

第8条 市長は、前条の承認申請を受理したときは、その内容を審査し、適当と認めるときは事業承認通知書（様式第2号）により、当該申請者に通知するものとする。承認しない場合は、申請者に対しその旨を通知するものとする。

2 市長は、前項の事業の承認を行うにあたり、必要があるときは当該事業計画の内容について条件を付すことができる。

（事業内容の変更）

第9条 施行者は、前条の規定により市長から承認を受けた事業計画の内容を変更しようとするとき（事業を廃止又は中止しようとするときを含む。）は、事業内容変更承認申請書（様式第3号）に関係書類を添えて市長に申請し、市長の承認を受けなければならない。この場合、前条の規定を準用する。

（補助金の交付の申請）

第10条 施行者は、前2条の規定により承認を受けた事業計画等に基づき、市の補助を受けようとするときは、補助金交付申請書（様式第4号）に関係書類を添えて市長に補助金の交付の申請をしなければならない。

2 市長は、前項の申請にあたり、補助金からの暴力団の排除に関し福岡県警察本部への照会確認を行うため、申請者（法人であるときは、その役員）の氏名（フリガナを付したもの）、生年月日、性別等の個人情報の提出を求めることができる。

（補助金の交付の決定等）

第11条 市長は、前条の規定により施行者から補助金の交付の申請があったときは、当該申請の内容を審査し、交付又は不交付を決定して補助金交付決定通知書（様式第5号）又は補助金不交付決定通知書（様式第6号）により申請者に通知しなければならない。

2 市長は、前項の交付決定をする場合において必要があるときは、条件を付することができる。

(補助金交付決定の通知を受けるまでの補助事業の制限)

第12条 施行者は、前条第1項の補助金交付決定通知書の交付を受けた後でなければ、当該補助事業に係る契約及び着手をしてはならない。

(申請の取下げ)

第13条 補助金の交付の申請をした者は、第11条の規定による補助金交付決定の通知を受けた場合において、当該通知に係る補助金の交付決定の内容又はこれに付された条件に不服があるときは、当該通知を受けた日から起算して15日以内に補助金交付決定取下書(様式第7号)により申請を取り下げることができる。ただし、市長が必要と認めたときはこの期日を変更することができる。

2 前項の規定による申請の取下げがあったときは、当該申請に係る補助金の交付の決定はなかったものとみなす。

(補助事業の内容の変更)

第14条 施行者は、補助金の額に変更を生じる場合においては、補助金交付変更承認申請書(様式第8号)により市長に申請し、承認を受けなければならない。第10条から第11条までの規定は、この場合において準用する。

2 施行者は、補助金の額に変更を生じないもので、次に掲げる変更を行う場合においては、補助金事業内容変更同意申請書(様式第9-1号)を提出し、市長の同意を得なければならない。

一 住宅等の位置、構造形式又は階数その他の第5条に規定する住宅整備基準に掲げる事項に係る変更

二 事業を施行する区域の変更

3 施行者は、補助金の額に変更を生じないもので、前項に掲げるもの以外の変更をしたときは、速やかに補助事業内容変更報告書(様式第9-2号)を市長に提出し報告するものとする。

(補助事業の遂行)

第15条 施行者は、法令の定め並びに補助金の交付の決定の内容及びこれに付した条件その他法令に基づく市長の処分に従い、善良な管理者の注意をもって補助事業を行わなければならない。

(補助事業着手の届出)

第16条 施工者は、補助事業に着手した場合には、事業着手届(様式第10-1号)を速やかに市長に提出しなければならない。

(状況報告)

第17条 第3条第2号及び第3号に係る補助事業(調査設計計画に係るものは除く。)を行う施行者は、当該対象事業遂行状況に関し、事業遂行状況報告書(様式第10-2号)を市の毎会計年度各四半期(第4四半期を除く。)ごとに当該期間経過後10日以内に市長に提出し報告しなければならない。

2 前項に規定するもののほか、市長は、必要があると認めるときは、施行者に対し、補助事業の遂行状況に関し報告を求め又は職員をして調査を行わせることができる。

(補助事業の遂行等の命令等)

第18条 市長は、前条の報告等により、補助事業が事業計画等又は、補助金の交付の決定の内容若しくはこれに付した条件に従って遂行されていないと認めるときは、補助事業遂行命令書(様式第11号)により、施行者に対しこれらに従って当該補助事業を遂行すべきこ

とを命ずることができる。

- 2 市長は、施行者が前項の命令に違反したときは、事業一時停止命令書（様式第12号）により、当該施行者に対し当該補助事業の遂行の一時停止を命ずることができる。

（補助金の経理）

- 第19条 施行者は、市の補助金について経理を明らかにする帳簿を作成し、事業の完了後、5年間保存しなければならない。

（補助事業等における残存物件の取扱い）

- 第20条 施行者が補助事業等における残存物件の取扱いについて（昭和34年3月12日建設省発会第74号）に定められている備品を購入した場合は、台帳を作成し、当該備品の購入年月日、数量、価格等を明らかにしておかなければならない。

（完了期日の変更）

- 第21条 施行者は、補助事業等が予定の期間内に完了しない場合又は補助事業等遂行が困難となった場合においては、速やかに市長に完了期日変更報告書（様式第13号）を提出してその指示を受けなければならない。

（実績報告）

- 第22条 施行者は、補助事業が完了した場合は、速やかに完了実績報告書（様式第14号）により市長に報告しなければならない。市の毎会計年度が終了した場合も同様に年度終了実績報告書（様式第15号）により報告しなければならない。
- 2 施行者は、補助事業の一部が完了した場合（補助事業の廃止の承認を受けた場合を含む。）は、速やかに部分完了実績報告書（様式第16-1号）により市長に報告しなければならない。
- 3 施行者は、補助事業が完了する前に、当該補助対象施設の使用を開始する場合は、補助対象施設整備完了報告書（様式16-2号）により、市長に報告しなければならない。

（補助事業完了時等の調査）

- 第22条の2 市長は、前条の規定による報告を受けた場合において、その報告に係る補助事業の成果が補助金の交付の決定の内容及びこれに付した条件に適合するものであるかどうかを確認するため、職員をして調査を行うものとする。

（補助金の額の確定）

- 第23条 市長は、第22条の規定による報告及び前条の規定による調査において、補助事業の成果が補助金の交付の決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、補助金の額の確定通知書（様式第17号）により、当該施行者に通知するものとする。

（是正のための措置）

- 第24条 市長は、第22条の規定による報告を受けた場合において、その報告に係る補助事業の成果が補助金の交付の決定の内容及びこれに付した条件に適合していないと認めるときは、是正命令書（様式第18号）により、これに適合させるための措置をとるべきことを当該施行者に命ずることができる。
- 2 第22条の規定は、前項の規定による命令に従って行う補助事業について準用する。

(補助金の交付)

第25条 第23条の規定による補助金の額の確定通知を受けた施行者は、速やかに市会計規則による請求書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による請求を受けたときは、請求に係る補助金の交付を行う。

(交付決定の取消)

第26条 市長は、施行者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。第23条の補助金の額の確定通知を行った後においても同様とする。

一 偽りその他不正な手段により補助金の交付の決定を受けたとき。

二 補助金を補助事業以外の用途に使用したとき。

三 第14条第1項の規定に基づく市長の承認を得ず、補助事業の全部又は一部を中止し、又は廃止したとき。

四 補助金交付申請書に記載された予定期間内に補助事業に着手せず又は完了しないとき。

五 前各号に定めるもののほか、補助金の交付の決定の内容若しくはこれに付した条件その他法令、本市の条例若しくは規則、この要綱又はこれらに基づく市長の命令若しくは指示に違反したとき。

六 補助金交付対象者が、第2条の2第2項各号のいずれかに該当することが判明したとき。

2 市長は、前項の規定に基づき補助金の交付の決定を取り消したときは、補助金交付決定取消通知書(様式第19号)により、施行者に対し通知しなければならない。

(補助金の返還)

第27条 市長は、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消した場合において、当該取り消しに係る部分に関し、すでに補助金が交付されているときは、補助金返還命令書(様式第20号)により期限を定めてその返還を命じなければならない。

2 市長は、補助金の額を確定した場合において、すでにその額を超える補助金が交付されているときは、補助金返還命令書により期限を定めてその返還を命じなければならない。

(加算金)

第28条 施行者は、前条の規定により、補助金の返還を命ぜられたときは、その命令に係る補助金の受領の日から返還納付の日までの日数に応じ、当該補助金の額(その一部を返還納付した場合におけるその後の期間については、その額を控除した額)につき年10.95パーセントの割合で加算した加算金を市に納付しなければならない。

(施行者の責務)

第29条 施行者は、この要綱の規定等を誠実に守り、住宅市街地総合整備事業の推進に協力するとともに、補助を受けて整備した施設等について適切な維持管理を行わなければならない。

2 施行者は、分譲価格又は家賃について、周辺における住宅の価格又は家賃に照らし、住宅の水準、立地条件等を勘案して適正な水準とするよう努めなければならない。

3 施行者は、分譲価格又は家賃の決定を行ったときは、市長に届出なければならない。

(住宅用途の担保)

第30条 施行者は、この要綱に基づく補助金を受けて建設した住宅を、住宅以外の用途に転用してはならない。

2 施行者は、補助事業が完成したときは、住宅等の玄関ホール等建築物内部の見やすい位置に、当該建物が本補助金を受けて建設されたものであり、住宅部分については他用途への転用が禁じられている旨と、当該住宅部分を建物平面図等に明瞭に図示した標識を掲示しな

ればならない。なお、当該標識の設置位置及び記載内容は設置前に市長へ報告することとする。（別紙標識参考例）

（その他）

第31条 補助金の交付に関し必要な事項は、この要綱に定めるもののほか、福岡市補助金交付規則（昭和44年福岡市規則第35号）の定めるところによる。

（特別の場合の措置）

第32条 この要綱の施行について必要な事項及びこの要綱によりがたい場合の措置については、住宅都市局長が定める。

附 則

（施行期日）

第1条 この要綱は、平成17年2月25日から施行する。

（経過措置）

第2条 福岡市住宅市街地整備総合支援事業補助金交付要綱（平成10年4月8日施行）は廃止する。この要綱の施行の際、既に事業を承認した住宅市街地整備総合支援事業及び現に施行中である住宅市街地整備総合支援事業は、この要綱で定める住宅市街地総合整備事業であると見なす。

附 則

（施行期日）

第1条 この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

（経過措置）

第2条 この要綱の施行の日前に交付決定を受けた補助事業については、改正後の福岡市住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

（施行期日）

第1条 この要綱は、平成24年12月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

第1条 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

（期間）

第2条 この要綱は、平成29年3月31日をもって廃止する。なお、終期到来後の継続については、その必要性の検証を踏まえた上で、終期到来までに判断するものとする。

附 則

（施行期日）

第1条 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

（期間）

第2条 この要綱は、平成33年3月31日をもって廃止する。なお、終期到来後の継続については、その必要性の検証を踏まえた上で、終期到来までに判断するものとする。