

福岡市空き家活用補助金交付要綱

令和6年4月5日

住地第2号

(目的)

第1条 この要綱は、市街化調整区域における空き家活用に対する補助事業において、空き家を地域活性化に資する施設等（以下「地域活性化施設等」という。）として活用するために行う改修等（以下「改修事業」という。）に要する費用の補助について必要な事項を定めることにより、空き家の有効活用及び管理不全空家の発生を未然に防止するとともに、市街化調整区域における定住化を促進し、地域の活性化を図ることを目的とする。

(通則)

第2条 福岡市空き家活用補助金（以下「補助金」という。）の交付に関しては、福岡市補助金交付規則（昭和44年福岡市規則第35号）に定めるほか、この要綱に定めるところによる。

(定義)

第3条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- (1) 空き家 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する空家等で、福岡市内に所在するものをいう。ただし、法同条第2項に規定する特定空家等を除く。
- (2) 世帯分離 現世帯から分離し新たな世帯を設けるものをいう。
- (3) 所有者等 空き家の所有者又は管理者をいう。
- (4) 指定既存集落 福岡市開発行為の許可等に関する条例（平成16年条例第27号。以下「開発許可条例」という。）第9条第1項第1号ウに規定する集落をいう。
- (4) 兼用住宅 住宅部分と店舗等の非住宅部分が構造的に一体となった住宅をいう。
- (5) 家財道具等 生活用の家具、器具又は衣類等をいう。

(改修事業に要する費用の補助)

第4条 市長は、本要綱に基づく補助金を活用して改修事業を実施する者（以下「補助対象者」という。）に対し、予算の範囲内において、当該改修事業に要する費用の一部を補助することができる。

(補助対象者の公募)

第5条 市長は、この要綱に基づく補助金の交付の対象となる補助対象者を公募により募集する。

(補助対象者の要件)

第6条 補助対象者の要件は、次の各号に掲げるいずれかの要件に該当するものとする。

- (1) 空き家を取得し、自己の居住の用に供する住宅として改修事業を実施する者
 - (2) 空き家を賃借し、自己の居住の用に供する住宅として改修事業を実施する者
 - (3) 空き家を賃貸の用に供する住宅として改修事業を実施する者
- 2 前項第1号及び第2号の補助対象者は、次の各号に掲げる要件を満たす者とする。
- (1) 市外から市内に転入する者又は世帯分離により市内から転居する者
 - (2) 賃借する場合にあっては、次の①から③に掲げる要件について所有者等の合意を得ている者
 - ① 改修事業を実施すること。
 - ② 原状回復義務が免除されること。
 - ③ 改修事業の工事部分に係る所有権が所有者等に帰属されること。
 - (3) 賃借する場合にあっては、所有者等が第4項第3号及び第4号に該当する者でないこと。
- 3 第1項第3号の補助対象者は、次の要件を満たす者とする。
- (1) 市外から市内に転入する者又は世帯分離により市内から転居する者に限定し入居させる者
 - (2) 前項に規定する者が、次項第3号及び第4号に該当する者でないこと。
- 4 第1項の補助対象者は、次の要件を満たす者とする。
- (1) 福岡市の市税に係る徴収金（市税及び延滞金等）に滞納がないこと。
 - (2) 補助対象者が福岡市以外に居住する場合は、転居前における市区町村に係る徴収金（市区町村税及び延滞金等）に滞納がないこと。補助対象者が第1項第3号に該当し、居住地（法人の場合は所在地）が福岡市外にある場合は、居住地又は所在地における市区町村に係る徴収金（市区町村税及び延滞金等）に滞納がないこと。
 - (3) 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でないこと。
 - (4) 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でないこと。
 - (5) 法人の時は、その役員が第3号及び第4号に該当する者でないこと。

(改修事業の要件)

第7条 改修事業は、次に掲げる住宅の用途として10年間以上活用するものとする。

- (1) 空き家を取得した者が自己の居住の用に供する住宅として、次に掲げるいずれかの要件を満たすもの
 - ① 開発許可条例第7条又は第9条第2項に規定する区域における住宅
 - ② 指定既存集落内において、市街化調整区域に指定された日（昭和45年12月28日（旧早良郡早良町の一部は昭和53年3月30日））以前に建築され、その日以降も存する住宅、又はその住宅を建て替えた住宅
 - ③ 指定既存集落内において、昭和50年4月1日から平成13年5月18日まで施行された都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項第6号に規定された既存宅地制度において建築された住宅、又はその住宅を建て替えた住宅
 - ④ 指定既存集落内において、福岡市開発審査会の議を経て、使用者の変更を許可された住宅
- (2) 空き家を賃借した者が自己の居住の用に供する住宅又は空き家を賃貸の用に供する住宅として、次に掲げるいずれかの要件を満たすもの
 - ① 開発許可条例第7条又は第9条第2項に規定する区域における住宅
 - ② 指定既存集落内において、福岡市開発審査会の議を経て、賃貸住宅への用途変更を許可された住宅

(補助対象空き家の要件)

第8条 改修事業を実施する空き家の要件は、次の各号に掲げる要件に該当するものとする。

- (1) 第10条第2項の規定による交付申請日から遡って、1年間以上、居住者又は利用者のいないこと。
 - (2) 当該空き家が存する土地が、災害が発生する恐れのある区域にないこと。
 - (3) 建築基準法その他の建築に関する法令に違反していないこと。
 - (4) 次の①又は②に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
 - ① 建築の着工日が昭和56年6月1日以降のものであること。
 - ② 建築の着工日が昭和56年5月31日以前の場合、耐震改修工事により建築物の耐震性を確保していること。耐震性を確保していない場合にあっては、当該改修事業の完了までに建築物の耐震性を確保する予定であること。
 - (5) 当該改修事業に関し、過去に本要綱に基づく補助金又は当該改修事業と同様の他事業に基づく補助金の交付を受けていないこと。
- 2 前項第2号に規定する区域は次の各号に掲げる区域とする。
- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
 - (2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

- (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域
- (6) 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第 2 条第 1 項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

（補助金の補助対象費用及び額等）

第 9 条 補助金の額は、次の各号に掲げる改修事業に要する費用（以下「補助対象費用」という。）の合計額（消費税及び地方消費税の額を含む。）に 2 分の 1 を乗じて得た額以内とし、100 万円を限度とする。

- (1) 空き家の改修工事費で次に掲げるもの。ただし、事業目的の達成のために必要な範囲を過度に逸脱する華美な改修を除く。
 - ① 台所、浴室、洗面所又は便所などの改修工事費
 - ② 給排水、電気又はガス設備などの改修工事費
 - ③ 屋根又は外壁などの外装改修工事費
 - ④ 壁紙の張り換えなどの内装改修工事費
 - ⑤ その他市長が認める地域活性化施設等として活用するために必要な改修工事費
 - (2) 改修事業のために必要な測量、試験、調査、設計に要する費用
 - (3) 家財道具等の搬出処分及び屋内外の清掃にかかる費用
- 2 前項第 1 号に掲げる費用の交付を申請する場合に限り、前項第 2 号及び第 3 号に掲げる費用の交付を申請することができるものとする。
- 3 第 1 項第 3 号の額については、第 1 項の合計額に 5 分の 1 を乗じて得た額を上限とする。
- 3 第 1 項の額の算定については、算出した額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。
- 4 兼用住宅については、住宅部分に限り改修事業の対象とする。
- 5 改修事業は、第 11 条第 1 項の規定による交付決定の通知を受けた年度内に工事が完了しなければならない。

(補助金の交付申請)

第10条 補助金の交付を受けようとする者は、補助金の交付を申請しようとする日の属する年度の前年度の12月末日までに、事業計画概要書(様式第1号)を市長に提出するものとする。ただし、市長がやむを得ない理由により認めるときは、この限りではない。

2 補助金の交付を受けようとする者は、改修事業の着手前かつ原則として市長が定める日までに、補助金交付申請書兼同意書(様式第2号)に次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 事業計画概要書(様式第1号)
- (2) 建物の現況を確認できる図面等
- (3) 改修事業の内容が分かる図面等
- (4) 改修事業内訳書
- (5) 改修工事費見積書の写し(補助対象費用が確認できる書類)
- (6) 補助対象者であることを確認できる書類
- (7) その他市長が必要と認める書類(第6条第2項第2号に規定する所有者等の合意が確認できる書類等)

3 補助対象者は、前項に定める補助金交付申請書兼同意書を提出するにあたって当該補助金に係る仕入れに係る消費税相当額(補助対象経費に含まれる消費税及び地方消費税に相当する額のうち消費税法(昭和63年法律第108号)に規定する仕入れに係る消費税額として控除できる部分の金額と当該金額に地方税法(昭和25年法律第226号)に規定する地方消費税率を乗じて得た金額との合計額に補助率を乗じて得た金額をいう。以下同じ。)があり、かつ、その金額が明らかな場合には、これを減額して申請しなければならない。ただし、申請時において当該補助金の仕入れに係る消費税相当額が明らかでない場合については、この限りではない。

(補助金の交付決定)

第11条 市長は、前条の規定による交付申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、補助金交付の可否を決定したときは、補助金交付(不交付)決定通知書(様式第3号)により、補助対象者へ通知するものとする。

2 市長は、前項の通知をする場合において、必要に応じて交付決定の内容を変更し、又は条件を付することができる。

(補助金の交付決定変更申請)

第12条 補助対象者は、第11条第1項の規定による交付決定後において、改修事業の変更等に伴い、補助金の額に変更が生じる場合は、補助金交付決定変更申請書(様式第4号)に次の各号に掲げ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。

- (1) 改修事業の変更内容が分かる書類
- (2) 改修事業内訳書（変更箇所が分かるように記載）
- (3) 改修工事費見積書の写し（補助対象費用が確認できる書類）
- (4) その他市長が必要と認める書類

（補助金の交付決定変更）

第13条 市長は、前条の規定による交付決定変更申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、変更申請の内容が適当であると認めるときは、補助金交付決定変更通知書（様式第5号）により、補助対象者へ通知するものとする。

2 市長は、前項の通知をする場合において、必要に応じて交付決定の内容を変更し、又は条件を付することができる。

（補助金の交付決定の取消し）

第14条 市長は、第11条第1項の規定による交付決定通知を受けた補助対象者が、次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消し、補助金交付決定取消し通知書（様式第6号）により、補助対象者へ通知するものとする。

- (1) 補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に違反したとき。
- (2) 改修事業に関して不正、怠慢、虚偽その他不適當な行為をしたとき。
- (3) 交付決定後に生じた事情の変更等により、改修事業の全部又は一部を継続する必要がなくなったとき。
- (4) 前3号の場合のほか、補助金の交付決定の内容その他法令又はこれに基づく市長の処分に違反したとき。

2 前項の規定は、第21条に規定する補助金の額の確定後においても適用するものとする。

（改修費補助金の返還）

第15条 市長は、前条第1項の規定により補助金の交付決定を取り消した場合において、当該取消しに係る部分に関し、既に補助金が交付されているときは、期限を定めてその返還を求めることができる。

（改修事業の変更承認等）

第16条 補助対象者は、改修事業の内容を変更（第12条に規定する場合を除く。）しようとするときは、改修事業内容変更承認申請書（様式第7号）により、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による変更承認申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、変更の必要があると認めるときは、改修事業内容変更承認通知書（様式第8号）により、補助対象者に通知するものとする。

（改修事業の中止又は廃止）

第17条 補助対象者は、改修事業を中止し、又は廃止しようとするときは、速やかに改修事業中止（廃止）承認申請書（様式第9号）を提出し、市長の承認を受けなければならない。

（改修事業の状況報告）

第18条 補助対象者は、市長から改修事業の遂行状況について報告を求められたときは、速やかに改修事業遂行状況報告書（様式第10号）を、市長に提出しなければならない。

（改修事業の未完了報告）

第19条 補助対象者は、改修事業が予定期間内に完了することができないとき又は改修事業の遂行が困難となったときは、その理由及び遂行状況について改修事業未完了報告書（様式第11号）を提出し、市長の指示を受けなければならない。

（改修事業の完了実績報告）

第20条 補助対象者は、改修事業が完了したときは、当該年度の2月末日又は改修事業完了後15日以内のいずれか早い日までに、改修事業完了実績報告書（様式第12号）に次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- （1） 工事請負契約書の写し
- （2） 工事費内訳書の写し（補助対象費用が確認できる書類）
- （3） 請求書、領収書、送金伝票（入出金を確認できるもの）の写し
- （4） 耐震性を有することを確認できる書類（当該報告までに建築物の耐震性を確保する予定として申請した場合）
- （5） 改修工事前後の写真（改修工事の内容が判別できるように明示）
- （6） その他市長が必要と認める書類

2 第10条第3項ただし書きに基づき交付の申請をした補助対象者は、第1項に定める改修事業完了実績報告書を提出するに当たって、本補助金の仕入れに係る消費税相当額が明らかになった場合には、これを補助額から減額して報告しなければならない。

3 第10条第3項ただし書きに基づき交付の申請をした補助対象者は、第1項に定める改修事業完了実績報告書を提出した後に、消費税及び地方消費税の申告により当該補助金の仕入れに係る消費税相当額が確定した場合には、その金額（前項の規定により減額

した場合は、その金額が減額した額を上回る部分の金額)を消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額報告書(様式13号)により速やかに市長に報告するとともに、市長の返還命令を受けて、これを返還しなければならない。

(補助金の額の確定)

第21条 市長は、前条の規定による完了実績報告があったときは、当該報告に係る内容の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、改修事業の成果が補助金の交付決定の内容及びこれに付された条件に適合しているかどうかを確認し、適合していると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、完了実績報告書を受領した日から20日以内に、補助金額確定通知書(様式第14号)により、補助対象者に通知するものとする。

(補助金の請求及び交付)

第22条 前条の規定による補助金の額の確定通知を受けた補助対象者は、速やかに請求書を提出するものとする。

2 市長は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る内容を審査し、適正であると認めるときは、請求書を受領した日から30日以内に、補助対象者に補助金を交付するものとする。

(活用及び処分の制限等)

第23条 補助対象者は、第20条に規定する補助金額確定通知書の通知日以後10年間(以下、「活用期間」という。)以上、第11条の規定による交付決定通知若しくは第13条の規定による交付決定変更通知を受けた用途又は次条第2項の規定による変更承認通知を受けた用途で当該空き家を継続して活用し、適切に維持管理しなければならない。

2 補助対象者は、活用期間中に補助金の交付を受けた空き家を、市長の承認を受けずに補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはならない。

(地域活性化施設の活用用途変更)

第24条 補助対象者は、活用期間中に第11条の規定による交付決定通知又は第13条の規定による交付決定変更通知を受けた用途から、第7条に規定する別の用途に変更して活用しようとするときは、活用用途変更承認申請書(様式第15号)を、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による変更承認申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、変更の内容が適当であると認めるときは、活用用途変更承認通知書(様式第16号)により、補助対象者に通知するものとする。

(活用の停止又は中止)

第 25 条 補助対象者は、活用期間中に第 11 条の規定による交付決定通知若しくは第 13 条の規定による交付決定変更通知を受けた用途又は前条第 2 項の規定による変更承認通知を受けた用途で当該空き家を継続して活用することが困難となり、当該用途での活用を停止し、又は中止しようとするときは、速やかに活用停止（中止）報告書（様式第 17 号）を提出し、市長の指示を受けなければならない。

(活用状況の報告)

第 26 条 補助対象者は、補助金の交付を受けた空き家の前年度 3 月 31 日現在の活用状況について、毎年度 4 月 30 日までに、活用状況報告書（様式第 18 号）を、市長に提出しなければならない。ただし、その他市長が認める方法で、活用状況を確認できる場合にあってはこの限りでない。

2 補助対象者は、市長から当該空き家の活用状況について報告を求められたときは、速やかに活用状況報告書を、市長に提出しなければならない。

(書類の整備等)

第 27 条 補助対象者は、改修事業に係る帳簿などの書類を整備し、改修事業完了後 10 年間保存しておかなければならない。

(改修事業着手に係る遡及措置)

第 28 条 市長がやむを得ない理由により必要と認めるときは、改修事業に着手する日を第 10 条第 2 項に規定する補助金交付申請書兼同意書の提出日まで遡及することができる。

(その他)

第 29 条 この要綱に規定するもののほか、福岡市空き家活用補助金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定めるものとする。

附則

(施行期日)

1 この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

(廃止)

2 この要綱は、令和 7 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)

この要綱は、令和6年4月15日から施行する。