

福岡市マンション再生検討等促進事業補助金交付要綱

制 定 住計第 147 号 令和 4 年 6 月 22 日

最終改正 住計第 1303 号 令和 7 年 4 月 1 日

(目的)

第 1 条 この要綱は、マンションの再生に向けた検討（以下「再生検討」という。）や長期修繕計画の作成又は見直し（以下「長期修繕計画等」）を行う管理組合に対し、福岡市マンション再生検討等促進事業補助金（以下「補助金」という。）を交付することにより、建設後一定の年数を経たマンションの適正な管理や再生を促進し、もってマンションの良好な居住環境を確保することを目的とする。

(通則)

第 2 条 補助金の交付に関しては、福岡市補助金交付規則（昭和 44 年福岡市規則第 35 号）の定めによるほか、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意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション 2 以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 2 条第 2 項に規定する区分所有者をいう。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第 2 条第 3 項に規定する専有部分をいう。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設をいう。
- (2) 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第 3 条若しくは第 65 条に規定する団体又は区分所有法第 47 条第 1 項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。
- (3) 管理者等 区分所有法第 25 条第 1 項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第 49 条第 1 項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。
- (4) 修繕 マンションの性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させる行為をいう。
- (5) 改良 マンションの性能・機能を向上させる行為をいう。
- (6) 改修 修繕及び改良により、マンションの性能・機能を改善する行為をいう。
- (7) 建替え等 マンション建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション建替法」という。）第 2 条第 1 項第 2 号に規定するマンションの建替え及び同項第 8 号に規定するマンションの敷地売却をいう。

(8) 再生 改修又は建替え等を行うことをいう。

(9) 長期修繕計画 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）第1条の2第1項第2号の規定による長期修繕計画をいう。

（再生検討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再生検討を行う管理者等に対し、予算の範囲内において、当該再生検討に要する費用の一部を補助することができる。

2 前項の規定による補助は、一の管理組合につき3回を限度とし、1回目の交付決定年度を含む3年度間で、各年度1回まで交付を受けることができる。

（長期修繕計画作成等に要する費用の補助）

第5条 市長は、本要綱に基づく補助金を活用して長期修繕計画作成等を行う管理者等に対し、予算の範囲内において、当該長期修繕計画作成等に要する費用の一部を補助することができる。

2 前項の規定による補助は、一の管理組合につき1回を限度とする。

（補助対象者の公募）

第6条 市長は、本要綱に基づく補助金の交付の対象となる者（以下「補助対象者」という。）を公募により募集する。

（補助対象者の要件）

第7条 第4条第1項の規定により補助を受けることができる補助対象者の要件は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

(1) 次に掲げるマンションの管理者等であること。

① 福岡市内に所在すること。

② 専有面積の2分の1以上が住宅用途であること。

③ 築後40年を経過していること。

④ 補助金を活用して行う再生検討について、区分所有法第39条第1項に規定する決議又は国土交通省が作成するマンション標準管理規約にて示される理事会における決議を経ていること。

⑤ 区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議、マンション建替法第108条第1項に規定するマンション敷地売却決議、同法第115条の4第1項に規定する敷地分割決議、区分所有者全員の同意による建替え若しくは売却を目的とした決議又は改修工事（過去に行った工事を除く。）を目的とした区分所有法第17条、第18条に規定する決議若しくはこれに準ずる措置がなされていないこと。

- ⑥ 第4条第1項の規定による補助金の交付を過去に受けたことがないこと。ただし、同条第2項の規定による3年度間で複数回交付を受ける場合を除く。
- (2) 福岡市税に係る徴収金（福岡市税及び延滞金等）の滞納がないこと。
- 2 第5条第1項の規定により補助を受けることができる補助対象者の要件は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。
 - (1) 次に掲げるマンションの管理者等であること。
 - ① 福岡市内に所在すること。
 - ② 専有面積の2分の1以上が住宅用途であること。
 - ③ 築後20年を経過していること。
 - ④ 補助金を活用して行う長期修繕計画等について、総会または理事会の決議を経ていること。
 - ⑤ 長期修繕計画が未作成であること又は作成済みの場合は、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省（令和6年5月改訂）」に示された金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限值（以下「積立金下限値」という。（別表第1））（マンションに機械式駐車場がある場合は、機械式駐車場の加算単価（別表第2）を加えた額）を下回る金額となっていること。
 - ⑥ マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の4に基づく基準に準拠した別表第3に定める事項に適合する長期修繕計画を作成すること。
 - ⑦ 第5条第1項の規定による補助金の交付を過去に受けたことがないこと。
 - (2) 福岡市税に係る徴収金（福岡市税及び延滞金等）の滞納がないこと。

（暴力団の排除）

- 第8条 市長は、福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。次項において「暴排条例」という。）第6条の規定に基づき、本条に規定する排除措置を講じるものとする。
- 2 市長は、補助金の交付の申請をした者が次の各号のいずれかに該当するときは、この要綱に定める他の規定に関わらず、補助金を交付しないものとする。
- (1) 暴排条例第2条第2号に規定する暴力団員
 - (2) 法人でその役員のうち前号に該当する者のあるもの
 - (3) 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
- 3 市長は、第10条第2項の規定による補助金の交付決定を受けた者（以下「補助事業者」という。）が前項各号のいずれかに該当したときは、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。

- 4 市長は、補助金からの暴力団の排除に関し警察への照会確認を行うため、補助金の交付を受けようとする者（法人格をもつ管理組合であるときは、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。

（補助対象経費及び補助金の額）

第9条 第4条第1項の規定による補助の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、次の各号に掲げる経費とする。

- (1) マンションの現状調査等
- (2) 区分所有者の意向調査等
- (3) マンションの再生手法の比較検討（外部委託費に限る。）
- (4) 専門委員会の運営
- (5) その他市長が必要と認める事項

2 第5条第1項の規定による補助対象経費は、次の各号に掲げる経費とする。

- (1) 調査・診断報告書の作成に要する経費
- (2) 計画作成に要する経費

3 補助金の額は、第1項各号に掲げる経費の合計額又は前項各号に掲げる経費の合計額に2分の1を乗じて得た額（千円未満切り捨て）とし、30万円を限度とする。（経費の合計額に消費税及び地方消費税の額を含む。）

（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、補助金交付申請書兼同意書（様式第1号）に次の各号に掲げる書類を添えて、補助を受けようとする事業の着手に先行して、市長に提出しなければならない。

- (1) マンションの付近見取図、配置図及び各階平面図
- (2) マンションの建築年月を確認できる書類（建物の登記事項証明書の写し等）
- (3) 役員名簿（様式第2号）（法人格をもつ管理組合に限る。）
- (4) 管理者等を確認できる書類（管理者等を選任することを決議した集会の議事録の写し等）
- (5) 事業計画書（再生検討の場合（様式第3-1号）、長期修繕計画作成等の場合（様式第3-2号））
- (6) 補助対象経費内訳書（再生検討の場合（様式第4-1号）、長期修繕計画作成等の場合（様式第4-2号））
- (7) 補助対象経費を確認できる書類（見積書の写し等）
- (8) 第7条第1項第1号4又は第7条第2項第1号4に規定する決議を経たことが分かる議事録の写し
- (9) 管理規約の写し

(10) その他市長が必要と認める書類

- 2 補助事業者は、前項の申請書を提出するに当たって、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、交付又は不交付を決定するものとする。

2 市長は、前項の規定により、交付を決定したときは、補助金交付決定通知書（様式第5号）により、不交付を決定したときは、補助金不交付決定通知書（様式第6号）により、申請者へ通知するものとする。

3 市長は補助金の交付決定にあたり、補助金の交付の目的を達成するために必要と認める条件を付することができる。

4 第2項の規定による補助金の交付決定を受けた補助事業者は、補助金の交付決定の通知を受けた事業（以下「補助事業」という。）について、交付決定日以降に着手しなければならない。

(補助事業の変更)

第12条 補助事業者は、補助事業を事情により変更するときは、速やかに補助金交付決定変更申請書（様式第7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。（補助対象経費の減額のみ変更であり、補助事業の内容に変更がない場合を除く。）

(1) 事業計画書（再生検討の場合（様式第3-1号）、長期修繕計画作成等の場合（様式第3-2号））（変更箇所が分かるように記載）

(2) 補助対象経費内訳書（再生検討の場合（様式第4-1号）、長期修繕計画作成等の場合（様式第4-2号））（変更箇所が分かるように記載）

(3) 補助対象経費を確認できる書類（見積書の写し等）

(4) その他市長が必要と認める書類

(補助事業の変更の承認)

第 13 条 市長は、前条に規定する書類を受領した時は、その内容を審査し、補助金交付決定変更通知書（様式第 8 号）により、補助事業者に通知しなければならない。

（補助金の交付申請の取下げ）

第 14 条 補助事業者は、補助事業を事情により中止又は廃止する場合には、速やかに補助金交付申請取下げ届出書（様式 9 号）により、市長に届け出なければならない。

（補助金の交付決定の取消し及び返還）

第 15 条 市長は、前条の規定による補助金交付申請取下げ届出書の提出があったとき又は補助事業者が、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 10 号）により、当該補助事業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） 不正な行為等により、補助金の交付決定を受けたとき。
- （3） 第 7 条各号に規定する要件に適合していないことが判明したとき。
- （4） その他市長の指示に従わないとき。

2 補助事業者は、前条の規定により補助金の交付決定を取り消された場合において、すでに補助金の交付を受けているときは、当該補助金の全部又は一部を市長に返還しなければならない。

（補助事業の遂行）

第 16 条 補助事業者は、補助金の交付決定の内容に従い、適切に補助事業を行わなければならない。

（完了実績報告）

第 17 条 補助事業者は、補助事業が完了したときは、完了実績報告書（様式第 11 号）に次に掲げる書類を添えて、当該年度の 2 月末日までに、市長に提出しなければならない。

- （1） 補助事業の内容及び実績を確認できる書類
- （2） 補助対象経費内訳書（再生検討の場合（様式第 4-1 号）、長期修繕計画作成等の場合（様式第 4-2 号））
- （3） 補助対象経費の支払いを確認できる書類（領収書の写し等）
- （4） 業務委託契約書の写し（補助事業の一部を外部委託した場合）
- （5） その他市長が必要と認める書類

- 2 第10条第2項ただし書きに基づき交付の申請をした補助事業者は、前項に定める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2項ただし書きに基づき交付の申請をした補助事業者は、第1項に定める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12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18条 市長は、前条の規定による実績報告があったときは、当該報告に係る内容を審査し、補助金の交付決定等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たときは、交付すべき補助金の額を確定し、実績報告書を受理した日から20日以内に、補助金額確定通知書（様式第13号）により、補助事業者に通知するものとする。

（補助金の請求及び交付）

- 第19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事業者は、速やかに市長に請求書を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、適正であると認めたときは、請求書を受理した日から30日以内に、補助対象者へ補助金を交付するものとする。

（その他）

第20条 この要綱に規定するもののほか、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7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

この要綱は、令和5年6月29日から施行する。

附則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

附則

(施行期日)

1 この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

(廃止)

2 この要綱は、令和11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。

別表第1 積立金下限値（第7条第2項第1号5関係）

階数	建築延床面積	専有床面積当たりの修繕積立金の額
20階未満	5,000㎡未満	235円/㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円/㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円/㎡・月
20階以上	—	240円/㎡・月

別表第2 機械式駐車場の加算単価（第7条第2項第1号5関係）

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台当たりの月額)
2段(ピット1段)昇降式	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式(垂直循環方式)	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

別表第3 長期修繕計画の作成基準（第7条第2項第1号6関係）

(1)	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること
(2)	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
(3)	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
(4)	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
(5)	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
(6)	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること