

長崎市優良建築物等整備事業補助金交付要綱

〔平成11年12月1日〕
告示第465号

改正 平成16年4月1日告示第163号の4

平成29年11月15日告示第861号

令和3年4月5日告示第311号

(趣旨)

第1条 この要綱は、市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業（以下「優良建築物等整備事業」という。）を施行する地方住宅供給公社、民間事業者等（以下「施行者」という。）に対し、長崎市優良建築物等整備事業補助金（以下「補助金」という。）を交付することについて、長崎市補助金等交付規則（昭和63年長崎市規則第21号。以下「規則」という。）に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次項に定めるもののほか、優良建築物等整備事業制度要綱（平成6年建設省住街発第63号）、市街地再開発事業等補助要領（昭和62年建設省住街発第47号）及び社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年国官会第2317号）に定めるところによる。

2 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) 補助事業 優良建築物等整備事業で、市長が必要があると認めたものをいう。
- (2) 補助事業者 補助事業を施行する民間事業者等をいう。

(補助対象事業の内容)

第3条 補助事業は、次に掲げる事業で、かつ、別に定める基準を満たす事業とする。

- (1) 優良再開発型優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業のうち、次のいずれかに該当する事業をいう。

ア 共同化タイプ

2以上の敷地又は敷地以外の一団の土地（以下「敷地等」という。）について所有権等を有する2人以上の者又はこれらの者の同意を得た者が、当該権利の目的となっている敷地等の区域において行う1の構えを成す建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項の規定により同一敷地内にあるものとみなされる2以上の構えを成す建築物を含む。以下同じ。）及びその敷地等の整備をいう。ただし、当該敷地等について所有権を有する者が2人である場合は、その面積が200平方メートル未満である敷地等又はその形状が不整形である敷地等を含むものとする。この場合において、当該所有権等を有する者の人数の算定上、1の権利を共有する者は1とみなす。ただし、1の構えをなす建築物等の整備を目的に共有する場合については、共有する前に所

有権等を有していた者の人数をもって算定することとする。また、土地又は借地権の信託の委託者がある場合については、委託者の人数をもって算定することとし、当該受託者については、所有権等を有する者とみなさないこととする。

イ 市街地環境形成タイプ

次のいずれかの要件に該当する建築物及びその敷地等の整備をいう。

(ア) 建築基準法第69条の建築協定、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項第1号の地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号の沿道地区整備計画その他これらに類する計画等に基づく壁面の位置の制限、建築物の形態、意匠等に関する制限その他これらに類する制限を受けるものであること。

(イ) 次のいずれかに該当するものであること。

a 日常的に開放され、市街地における公衆の円滑な通行の確保に資する敷地（建築物を含む。）内の公共的通路等（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第19条の15第1項に規定する都市再生安全確保計画に基づき都市の滞在者等が利用する避難用空間を含む。）を整備するもの

b 敷地内の事業認可前の都市計画施設部分、都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区施設又は都市計画法第12条の5第5項第1号に規定する施設を空地として確保することにより、都市計画施設の整備の促進に寄与するとともに、歩行者空間としての確保等にも寄与するもの

(ウ) 都市再生推進事業制度要綱（平成12年3月24日付建設省経宅発第37—2号、建設省都計発第35—2号、建設省住街発第23号）に基づく都市拠点整備総合計画区域内において施行されるものであること。

(エ) 沿道整備道路（沿道法第2条第2号に規定する沿道整備道路をいう。）の沿道地域において、沿道環境の向上に資する次のa及びbの要件を満たすものであること。

a 生活道路と連携した次に掲げる要件を満たす良質な公開空地を設けること。

(a) 面積が敷地の1/10以上かつ100平方メートル以上であること。

(b) 生活道路から自由に出入りできること。

(c) 植栽等により快適な空間とすること。

b 建築計画において、建築物の配置、形態等が公開空地の環境を向上させるように配慮されていること。

(オ) 次のいずれかの条件に該当する公共駐車場と一体的に整備するものであること。

a 駐車場台数が概ね100台以上の自走式駐車場（機械自走併用式駐車場の場合は概ね70台以上、機械式駐車場の場合は概ね30台以上）であること。

b 都市計画法による都市施設または都市施設に準ずる施設であること。

- c 中心市街地内のもので駐車場の用に供する部分の床面積がこれと一体的に整備する建築物の建築面積以上であること。

(2) 都市再構築型優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業のうち、次のいずれかに該当する事業をいう。

ア 人口密度維持タイプ

都市機能誘導区域内の中心拠点区域、連携生活拠点区域又は生活拠点区域において、それぞれ中心拠点誘導施設、連携生活拠点誘導施設又は生活拠点誘導施設の整備を行うものをいう。

イ 高齢社会対応タイプ

都市機能誘導区域内の高齢者交流拠点区域において、高齢者交流拠点誘導施設の整備を行うものをいう。

(施行区域)

第4条 優良建築物等整備事業の施行区域は、次の各号のいずれかの区域内でなければならない。

- (1) 都市再生特別措置法第2条第3項の規定により、都市再生緊急整備地域として定められた区域
- (2) 市長が、周辺の市街地環境の状況を勘案し、特に必要と認めるときは、長崎市立地適正化計画（平成30年4月策定）の都市機能誘導区域
(建築物及びその敷地の基準)

第5条 優良建築物等整備事業に係る建築物及びその敷地は、次の各号のいずれかに適合するものでなくてはならない。

- (1) 優良再開発型優良建築物等整備事業に係る敷地は、敷地に接する道路の中心線以内の面積がおおむね1,000平方メートル以上のもの。ただし、次のいずれかの要件に該当する場合は、敷地に接する道路の中心線以内の面積がおおむね500平方メートル以上のものとする。

ア 大都市居住環境整備推進制度要綱（平成11年3月19日付け建設省住市発第9号）又は都市再生推進事業制度要綱（平成12年3月24日付け建設省経宅発第37-2号、建設省都計発第35-2号、建設省住街発第23号）に基づく都市・居住環境整備重点地域

イ 都市再開発法第2条の3第1項第2号又は第2項に規定する特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区

ウ 都市機能誘導区域内であって、鉄道若しくは地下鉄の駅（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径1kmの範囲内又はバス若しくは軌道の停留所若しくは停車場（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径500mの範囲内

- (2) 都市再構築型優良建築物等整備事業に係る敷地については、次のいずれかに適合するものであること。

ア 中心拠点誘導施設の整備を行うものにあつては、敷地に接する道路の中心線以内の面積が概ね300平方メートル以上のもの。

イ 連携生活拠点誘導施設の整備を行うものにあつては、敷地に接する道路の中心線以内の面積が500平方メートル以下のもの。ただし、連携して作成する立地適正化計画に、当該誘導施設を複数市町村で機能分担して共同で活用する旨の記載がなされており、かつ、同種の施設が中心拠点区域及び他の連携生活拠点区域において立地適正化計画に位置付けられた誘導施設となっていない場合、医療施設は敷地に接する道路の中心線以内の面積が500平方メートル以上、社会福祉施設・教育文化施設は敷地に接する道路の中心線以内の面積が300平方メートル以上のものを含む。

ウ 生活拠点誘導施設の整備を行うものにあつては、敷地に接する道路の中心線以内の面積が500平方メートル以下のもの。

(3) 建築物は、優良再開発型優良建築物等整備事業にあつては、次のア及びイに適合するものであること。

ア 地階を除く階数が原則として3階以上であること。

イ 耐火建築物又は準耐火建築物であること。

(4) 建築物の通行の用に供する共用部分であつて、補助対象となるものは、原則として次のアからエまでに掲げる基準に適合したものでなければならない。

ア 廊下の幅及び床の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであり、廊下に段差がある場合は、傾斜路が設けられていること。

イ 階段の踏面及びけあげの寸法並びに踏面の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであること。

ウ 階段においては、動作の補助のための手すり（以下「補助手すり」という。）が設けられていること。また、廊下は少なくとも補助手すりを設けることができる構造のものであること。

エ 廊下及び階段は、手すりの設置等落下防止のための措置が講じられたものであること。

(5) 当該区域内に原則として別表左欄に掲げる建築基準法第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に応じて同表右欄に掲げる割合以上の空地を確保すること。

(6) その敷地が原則として幅員6 m以上の道路に4 m以上接すること。

（補助対象及び補助金の額）

第6条 市長は、予算の範囲内において、周辺の市街地環境の状況を勘案し、特に必要と認める場合は、補助事業者に対し、補助事業に要する費用のうち、次の各号に掲げるものについてその3分の2以内を補助することができる。

(1) 調査設計計画費

ア 事業計画の作成に要する費用

イ 地盤の調査に要する費用

ウ 建築の設計に要する費用

(2) 土地整備費

ア 建築物の除却等に要する費用

イ 建築物除却後の土地の整地に要する費用

ウ 補償費等に要する費用

(3) 共同施設整備費

ア 空地等（通路、緑地等をいう。）の整備に要する費用

イ 供給処理施設の整備に要する費用

ウ その他の施設（消防施設、避難施設、駐車場等）の整備に要する費用（駐車場の整備に要する費用については、専用的又は閉鎖的に使用される駐車場の整備に要するものを除き、長崎市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例（平成5年長崎市条例第4号。以下「附置義務条例」という。）による附置しなければならない台数（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第4条第1項に基づく大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針に基づく必要台数が附置義務条例により附置しなければならない台数を超える場合は、当該台数とする。）の整備に要するものに限る。）

2 補助事業に交付する補助金の総額は、補助事業に要する費用の総額（以下「総事業費」という。）の4分の1以内とする。ただし、社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅲ編国費の算定方法（表イ－16－（2）－1）に規定する事業で、かつ、市長が必要と認めるものは、総事業費の3分の1以内とすることができる。

（軽微な変更）

第7条 規則第5条第1項第1号の軽微な変更とは、次の各号に掲げる以外のもので、補助金の額に変更を生じないものとする。

(1) 施設建築物の位置又は形態の変更

(2) 補助事業を施工する区域の変更

2 補助事業者は、前項に規定する変更を行うときは、市長に報告しなければならない。

（交付の条件）

第8条 規則第5条第1項第4号の規定による条件は、次のとおりとする。

(1) 補助事業者は、取得財産等（補助事業により取得し、又は効用の増加した規則第19条各号に掲げる財産をいう。以下同じ。）がある場合、補助事業の完了後、速やかにその所有者、持分、用途及び補助金相当額等を明らかにした所有状況報告書（第1号様式）を市長に提出しなければならない。所有者を変更した場合その他届け出た事項に変更が生じた場合も同様とする。

(2) 取得財産等の全部又は一部について、その所有権を第三者に移転する者又は第三者のために権利を設定する者は、当該第三者に対し、補助金交付の条件を承継させなければならない。

(3) 補助事業者、補助事業に係る建築物及びその敷地の管理を行う者（以下「補助事業者等」という。）は、規則第19条の規定による承認を受けようとする場合は、財産処分承認申請書（第2号様式）を

市長に提出しなければならない。

(4) 市長は、規則第19条の規定による承認をする場合は、当該事業を所管する省庁の取扱いに準じて、補助金等の全部又は一部に相当する金額を市に納付させることができる。

(5) 補助事業者等は、補助事業に係る経費の収支の状況を明らかにした帳簿及び関係書類を備え、当該帳簿及び関係書類を補助金の額の確定の日（補助事業の中止又は廃止の承認を受けた場合には、その承認を受けた日）の属する年度の終了後5年間保管しなければならない。ただし、取得財産等がある場合は、耐用年数（減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）に定められている期間）を経過する日まで、当該帳簿を保存しておかなければならない。

（財産の処分の制限）

第9条 規則第19条第2号又は第3号に掲げる別に定めるものは、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）に定められた資産とし、同条に定める市長が別に定める期間は、当該資産の耐用年数とする。

（入札及び契約手続）

第10条 補助事業者は、補助金の交付を受けて行う補助事業については、本市が行う入札及び契約手続の取扱いに準じるよう努めるものとする。

（事業完了期日の変更）

第11条 補助事業者は、補助事業が交付決定通知書に付された期日までに完了しない場合は、速やかに完了期日変更報告書（第3号様式）により市長に報告し、その指示を受けなければならない。

（遂行状況報告等）

第12条 補助事業者は、毎会計年度の各四半期（第4四半期を除く）ごとに事業遂行状況報告書（第4号様式）を当該期間の経過後、速やかに市長に提出しなければならない。

2 補助事業者は、補助事業に着手又は完了したときは、それぞれ着手届（第5号様式）又は完了届（第6号様式）を市長に提出しなければならない。

3 前2項の規定は、市長が必要ないと認めるときは、省略することができる。

（補助金の交付等）

第13条 この補助金は、市長が必要があると認めるときは、概算払又は前金払により交付する。

2 補助事業者が、前項の規定する概算払又は前金払による補助金の請求を行うときは、請求書に請求額を明らかにする書類を添付して、市長に提出しなければならない。

（他事業との併用）

第14条 補助事業者が他の公的融資又は助成等を併せて受けようとするときは、事前に市長と協議を行い、その指示に従わなければならない。

2 市長は、前項の指示を行うにあたっては、他の公的融資、助成等を行う機関と調整を図るものとする。

(補助金の交付の申請)

第15条 規則第3条第1項の期日は、補助事業者に対し、あらかじめ通知した日とする。

2 補助金の申請をしようとする者は、その申請時に当該補助金の仕入れに係る消費税等相当額（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の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等相当額が明らかでない場合については、この限りでない。

(申請の取下げ)

第16条 規則第7条第1項の期日は、補助金の交付の決定の通知を受けた日から起算して7日とする。

(実績報告書)

第17条 規則第12条の期日は、補助事業の完了の日から起算して1月を経過した日又は補助金の交付の決定に係る会計年度の3月31日のいずれか早い日とする。

(消費税等に係る仕入控除税額の確定に伴う補助金の返還)

第18条 第15条第2項ただし書の規定により補助金の交付申請をした者は、規則第12条の実績報告書を提出するときに、当該補助金に係る仕入れに係る消費税等相当額が明らかである場合には、これを補助金額から減額して報告するとともに、消費税及び地方消費税仕入控除税額報告書（第7号様式）により報告しなければならない。

2 第15条第2項ただし書の規定により補助金の交付申請をした者は、規則第12条の実績報告書を提出した後において、消費税及び地方消費税の申告により当該補助金に係る仕入れに係る消費税等相当額が確定した場合には、消費税及び地方消費税仕入控除税額報告書により速やかに市長に報告しなければならない。この場合において、市長は当該金額の返還を命ずることがあるものとする。

(補助金の返還)

第19条 規則第17条第1項又は第2項の期限は、補助金の交付決定の取消しの通知の日又は補助金の額の確定の通知の日から10日以内とする。ただし、これにより難しい場合には、補助金の額の確定の通知の日から70日以内で期限を定めることができる。

(委任)

第20条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則（平成11年12月1日告示第465号）

この要綱は、告示の日から施行し、平成11年度の補助金から適用する。

附 則（平成16年4月1日告示第163号の4）

(施行期日等)

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。
- 2 改正後の長崎市優良建築物等整備事業補助金交付要綱の規定は、平成16年度以降の年度分の補助金から適用する。

附 則（平成29年11月15日告示第861号）

この要綱は、告示の日から施行する。

附 則（令和3年4月5日告示第311号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、告示の日から施行する。
（経過措置）
- 2 改正前の長崎市優良建築物等整備事業補助金交付要綱に定める様式による用紙は、当分の間所要の調整をして使用することができる。

別表（第5条関係）

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（重複して積算して良い。））の敷地面積に対する割合
10分の5以下の場合	1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値に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値に10分の2を加えた数値

公開空地面積の積算方法

総合設計許可準則に関する技術基準について（昭和61年12月27日建設省住街発第94号）に準じて積算する。

第1号様式(第8条関係)

年 月 日

(あて先)長崎市長

補助事業者 住所

氏名

(団体の場合は、団体名及び代表者名)

所 有 状 況 報 告 書

(地区)

長崎市優良建築物等整備事業補助金交付要綱第8条第1項第1号の規定により、別紙のとおり所有状況を報告します。

所有狀況調書

[illegible]

第2号様式（第8条関係）

年 月 日

（あて先）長崎市長

住所

氏名

（団体の場合は、団体名及び代表者名）

財 産 処 分 承 認 申 請 書
（ 地区）

地区優良建築物等整備事業により取得（又は効用の増加）した財産を処分したいので、長崎市優良建築物等整備事業補助金交付要綱第8条第1項第3号の規定により、関係書類を添え、次のとおり申請します。

- 1 補助事業の名称
- 2 申請物件の名称
- 3 申請物件の所在地
- 4 申請物件の名称
- 5 申請物件の取得年月日
- 6 申請物件の概要
- 7 申請物件に係る事業費及び補助金
- 8 財産処分の内容
 - （1） 財産処分区分
 - （2） 財産処分の相手方
 - （3） 財産処分の目的
 - （4） 財産処分する理由
 - （5） 財産処分後の管理
 - （6） 財産処分の期間
 - （7） 財産処分の対価
- 9 補助金返還額
- 10 補助金返還額の算出根拠
- 11 添付資料（位置図、平面図及びその他参考となる資料）

第3号様式(第11条関係)

年 月 日

(あて先) 長崎市長

補助事業者 住所
氏名
(団体の場合は、団体名及び代表者名)

〇〇年度 事業の完了期日変更報告書
(地区)

年 月 日付け 号で標記事業に係る補助金の交付決定の通知を受け
たが、同通知に付された完了期日には、次の事由により事業の完了が困難となったので報
告いたします。

- 1 補助事業の名称
- 2 交付決定通知に付された事業の完了期日
- 3 変更すべき事業の完了予定期日
- 4 変更の事由
- 5 事業実施状況表(別表のとおり)
- 6 工事工程表

(別表)

地区(工区名)	項 目	事業費	契約済 事業費	契 約 年月日	契約工期	当初の完了期日ま での予定出来高	備考
						%	
小計							
小計							
計							

第4号様式(第12条関係)

年 月 日

(あて先)長崎市長

補助事業者 住所

氏名

(団体の場合は、団体名及び代表者名)

事業遂行状況報告書
(地区)

長崎市優良建築物等整備事業補助金交付要綱第12条第1項の規定により、別紙のとおり
事業遂行状況調書を提出します。

事業遂行状況調書

事業計画作成		未着手		%
		作成中		%
		完了		%
地盤調査		未着手	箇所	%
		調査中	箇所	%
		完了	箇所	%
建築設計		未着手		%
		作成中		%
		完了		%
権利変換計画作成		未着手		%
		作成中		%
		完了		%
建築物除却等		未着手	戸	%
		作成中	戸	%
		完了	戸	%
仮設店舗等設置工事	建設	未着手	戸	%
		工事中	戸	%
		完了	戸	%
	移転	未着手	戸	%
		工事中	戸	%
		完了	戸	%
	補修	未着手	戸	%
		工事中	戸	%
		完了	戸	%
補償等		未着手	件	%
		交渉中	件	%
		完了	件	%
共同施設整備		未着手		%

	工事中		%
	完了		%
施設建築物建設	未着手		%
	工事中		%
	完了		%

第5号様式（第12条関係）

年 月 日

（あて先）長崎市長

補助事業者 住所

氏名

（団体の場合は、団体名及び代表者名）

着 手 届
（ 地区）

年 月 日付け 号により補助金等交付決定の通知があった優良建築物等整備事業
（ 地区）は、次のとおり事業に着手しましたので、長崎市優良建築物等整備事業補助金交
付要綱第12条第2項の規定により、届出いたします。

- 1 着手年月日
- 2 完了予定年月日
- 3 事業場所
- 4 事業内容

事業種別	実施内容

第6号様式(第12条関係)

年 月 日

(あて先)長崎市長

補助事業者 住所

氏名

(団体の場合は、団体名及び代表者名)

完 了 届
(地区)

年 月 日付け 号により補助金等交付決定の通知があった優良建築物等整備事業
(地区)は、次のとおり事業を完了しましたので、長崎市優良建築物等整備事業補助金交
付要綱第12条第2項の規定により、届出いたします。

- 1 着手年月日
- 2 完了予定年月日
- 3 事業場所
- 4 事業内容

事業種別	実施内容

年 月 日

（あて先）長崎市長

住所
氏名
（団体の場合は、団体名及び代表者名）

年度 消費税及び地方消費税仕入控除税額報告書
（ 地区）

年 月 日付けで補助金の額を確定した長崎市優良建築物等整備事業補助金に係る消費税及び地方消費税仕入控除税額について、下記のとおり報告します。

記

- 1 補助金確定額（市が補助金の額の確定通知書により通知した額）

金 円

- 2 消費税及び地方消費税の申告により確定した消費税及び地方消費税仕入控除税額（補助金返還相当額）

金 円

- 3 当該補助金に係る消費税及び地方消費税仕入控除税額がない場合、その理由を記載

[]

- 4 添付書類（2で補助金返還相当額がある場合）

- ・課税期間分の消費税及び地方消費税の確定申告書（写）
- ・課税売上割合、控除対象仕入税額等の計算表（写）
- ・2の金額の積算内訳書等