

神戸市マンション管理適正化支援補助金要綱

令和 6 年 6 月 28 日 建築住宅局長決定

令和 7 年 4 月 1 日 最終改正

(目的)

第 1 条 この要綱は、神戸市内（以下「市内」という。）に所在するマンションにおいて、マンションの適正管理の推進を図り、もって良質な住宅ストックの形成に寄与するため、管理組合が検討を行う費用の一部に対して交付する補助金について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、神戸市補助金等の交付に関する規則（平成 27 年 3 月神戸市規則第 38 号。以下「補助金規則」という。）に定めがあるもののほか、当該補助金の交付等に関して必要な事項を定める。

(定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の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）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（同条第 3 項に規定する専有部分をいう。）のあるものをいう。
- (2) 管理組合 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）第 2 条第 3 号に規定する管理組合をいう。
- (3) 劣化調査診断 マンションの大規模修繕の計画的な実施を目的として、建物の劣化の状況、修繕の箇所、時期、工事の方法及びその工事の所要金額に関する調査等を行うことをいう。
- (4) 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。
- (5) 修繕 劣化した建築物全体又はその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させることをいう。
- (6) 改修 修繕した上で建物全体又はその部分の性能及び機能を向上させることをいう。
- (7) 建替え マンションの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「円滑化法」という。）第 2 条第 1 項第 2 号に規定する建替えをいう。
- (8) 敷地売却 円滑化法第 2 条第 1 項第 8 号に規定する敷地売却をいう。
- (9) 敷地分割 円滑化法第 2 条第 1 項第 11 号に規定する敷地分割をいう。
- (10) 再生手法の比較検討 改修、建替え、敷地売却または敷地分割のうち、複数を比較検討することをいう。

(申請の種類)

第 3 条 補助金の申請の種類は次の各号に定める。

- (1) 劣化調査診断費補助
- (2) 長期修繕計画作成費補助
- (3) 再生手法の比較検討費補助

(補助対象マンション)

第 4 条 この要綱による補助の対象となるマンションは、別表 1 に掲げる要件をすべて満たすものとする。

(補助対象経費)

第5条 補助の対象となる経費は別表2に定める。補助対象経費には、消費税及び地方消費税を含まないものとする。

(補助金の額)

第6条 補助金の額は別表3に定める。

(申請者)

第7条 本事業の申請者は、マンションの管理組合とする。

(補助の申請)

第8条 申請者は、補助事業を実施する前に、補助金交付申請書(様式第1号)に別表4に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(交付の決定)

第9条 市長は、前条に規定する書類を受理したときは、その内容を審査し、決定した内容を次の各号に定める通知書により、速やかに申請者へ通知しなければならない。

(1) 補助することを決定したときは、補助金交付決定通知書(様式第2号)

(2) 補助しないことを決定したときは、補助金不交付決定通知書(様式第3号)

2 市長は、補助金の交付にあたり、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ことができる。

(補助事業の変更)

第10条 前条の規定による補助金の交付の決定を受けた者(以下「補助事業者」という)は、当該補助決定を受けた申請の内容を変更しようとするときは、速やかに次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、第2項に定める軽微な変更については、この限りでない。

(1) 補助金交付決定内容変更申請書(様式第4号)

(2) 第8条の規定により提出した添付書類のうち、当該書類に係る変更内容が確認できる書類

(3) その他市長が必要と認めた書類

2 軽微な変更とは、次に掲げる各号をすべて満たすものとする。

(1) 補助の対象となる項目と内容に変更がないもの

(2) 補助金の額に増額変更がないもの

(変更の承認)

第11条 市長は、前条に規定する書類を受理したときは、その内容を審査し、補助金交付決定内容変更通知書(様式第5号)により、補助事業者に通知しなければならない。

(補助事業の中止)

第12条 補助事業者は、補助決定を受けた補助事業を中止するときは、補助事業中止報告書(様式第6号)により、速やかに市長に届け出なければならない。

(調査報告)

第13条 補助事業者は、補助事業を実施した場合には、書面により調査業者等から報告を受けるものとする。

(実績報告)

第14条 補助事業者は、補助事業が完了したときは、原則として完了の日から30日以内又は交付申請

を行った年度の末日のいずれか早い日までに、補助事業完了実績報告書（様式第7号）に別表5に掲げる書類を添えて、速やかに市長に提出しなければならない。

（補助金の交付額の確定）

第15条 市長は、前条の規定による書類を受理したときは、その内容を審査し、内容が適正であると認めたときは、補助金の額を確定し、補助金額確定通知書（様式第8号）により通知するものとする。

2 市長は、確定した補助金の交付額が、補助金の交付決定における交付予定額（第10条の規定による変更があった場合は、変更後のもの）と同額である場合は、前項の規定による通知を省略することができる。

3 市長は、第1項により適合すると認めるときは、速やかに補助金を補助事業者を支払うものとする。

（決定の取消し）

第16条 市長は、補助事業者が、次の各号のいずれかに該当するときは、交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

（1）虚偽その他不正な手段により補助金の交付を受けようとし、又は受けたとき

（2）実績報告が補助金の交付の決定の内容に著しく適合していないと認めたとき。

（3）第11条の規定による承認を受けずに、補助金の交付の決定に係る申請の内容を著しく変更したとき。

（4）この要綱その他法令に基づく市長の指示に違反したとき。

2 市長は、前項の規定により補助決定の全部又は一部を取り消したときは、補助金交付決定取消通知書（様式第10号）により、補助事業者に通知しなければならない。

3 第1項の規定は、第15条の規定による補助金の交付額の確定があった後においても適用する。

（補助金の返還）

第17条 市長は、前条の規定により交付決定の全部又は一部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、既に補助金を交付しているときは、期限を定めて、その返還を命ずるものとする。

（業務の委託）

第18条 市長は、本要綱に基づく補助金の交付に係る業務の一部を、市の外郭団体等に委託することができる。

（その他）

第19条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、建築住宅局長が別に定める。

附則

（施行期日）

この要綱は令和6年7月1日から施行する。

この要綱は令和6年10月1日から施行する。

この要綱は令和7年4月1日から施行する。

（神戸市マンション劣化調査診断費補助金要綱の廃止）

神戸市マンション劣化調査診断費補助金要綱（令和2年9月29日建築住宅局長決定、令和4年3月28日最終改正）は、廃止し、この要綱に引き継ぐ。

(神戸市マンション劣化調査診断費補助金要綱の廃止に伴う経過措置)
令和6年度に申請のあるものに限り、旧要綱の様式による申請を可とする。

別表 1（第 4 条関係）補助対象マンション

(1) 劣化調査診断費補助	次に掲げる要件をすべて満たすものとする。 (1) 市内に所在するマンション (2) マンションが竣工した日の属する年度の初日より起算して 35 年以上経過していること (3) 原則として、マンションが建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他関係法令に適合していること。 (4) 神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱（令和 2 年 12 月 22 日、建築住宅局長決定）第 4 条に規定する規模のマンションは、同条の規定による届出を行っていること。 (5) 第 8 条の規定による申請を行う日の属する年度の末日から起算して 10 年以内に当該補助金の交付を受けていないこと。
(2) 長期修繕計画作成費補助	次に掲げる要件をすべて満たすものとする。 (1) 市内に所在するマンション (2) 長期修繕計画が未作成であること (3) 専有面積の 2 分の 1 以上が住宅用途であること (4) マンションが竣工した日の属する年度の初日より起算して 5 年以上経過していること (5) 原則として、マンションが建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他関係法令に適合していること。 (6) 神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱（令和 2 年 12 月 22 日、建築住宅局長決定）第 4 条に規定する規模のマンションは、同条の規定による届出を行っていること。 (7) 過去に当該補助金の交付を受けていないこと。
(3) 再生手法の比較検討費補助	次に掲げる要件をすべて満たすものとする。 (1) 市内に所在するマンション (2) 区分所有法に規定する建替え決議又はこれに準ずる措置がなされていないこと (3) 次に掲げる項目を満たしている。 - ア 管理組合があり、総会が年 1 回以上開催されている。 - イ 管理規約が作成されている。 (4) 専有面積の 2 分の 1 以上が住宅用途であること (5) マンションが竣工した日の属する年度の初日より起算して 35 年以上経過していること (6) 原則として、マンションが建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他関係法令に適合していること。 (7) 神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱（令和 2 年 12 月 22 日、建築住宅局長決定）第 4 条に規定する規模のマンションは、同条の規定による届出を行っていること。 (8) 当該年度に当該補助金の交付を受けていないこと。 (9) 過去に当該補助金の交付回数が 3 回に達していないこと。

別表 2（第 5 条関係）補助対象経費

(1) 劣化調査診断費補助	1 補助の対象は、マンションの共用部分（専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分と一体として管理組合が管理する場合、その専有部分を含む）に関して実施する次の各号に掲げる項目にかかる費用とする。 (1) 外壁、内壁（専有住戸区画内間仕切り壁は除く）、天井、床等の住宅本体に関する調査 (2) 屋上又は屋根、バルコニー、共用廊下等の防水に関する調査 (3) 給排水管及びその設備（高架水槽、受水槽等を含む。）に関する調査 (4) 電気、ガス、通信、消防、エレベーター、機械式駐車場等の設備に関する調査 (5) 手すり、扉、階段、配管などの鉄製品、金属製品、及び配線等に関する調査 (6) その他、補助を行うのが適切であると市長が認める調査 2 住宅部分とそれ以外の用途に供する部分が併存するマンションにあつては、全体共用部分及び住宅共用部分に係る劣化調査診断のみを補助対象とする。
(2) 長期修繕計画作成費補助	1 補助の対象は、国の長期修繕計画標準様式に準拠した長期修繕計画を作成するにあたり外部専門家に委託する費用とする。 2 住宅部分とそれ以外の用途に供する部分が併存するマンションにあつては、全体共用部分及び住宅共用部分に係る長期修繕計画の作成のみを補助対象とする。
(3) 再生手法の比較検討費補助	補助の対象は、マンションの再生手法の比較検討及び区分所有者間の合意形成に関して外部専門家に委託する次の各号に掲げる項目にかかる費用とする。 (1) 現状調査に要する経費 (2) 区分所有者等の意向調査等に要する経費 (3) 改修の手法検討に要する経費 (4) 建替えの手法検討に要する経費 (5) 敷地売却の手法検討に要する経費 (6) 敷地分割の手法検討に要する経費 (7) 再生の比較検討に要する経費 (8) 事業協力者の導入の可能性の検討に要する経費 (9) 管理組合における再生検討組織の運営支援に要する経費

別表 3（第 6 条関係）補助金の額

(1) 劣化調査診断費補助	補助金の額は、次の各号に掲げる額又は補助限度額 15 万円のいずれか低い額とする。ただし、算出した補助金の額に 1,000 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。 （1）竣工した日の属する年度の初日より起算して 45 年を経過していないマンションの場合、補助対象経費に 3 分の 1 を乗じて得た額 （2）竣工した日の属する年度の初日より起算して 45 年以上経過しているマンションの場合、補助対象経費に 2 分の 1 を乗じて得た額
(2) 長期修繕計画作成費補助	補助金の額は、補助対象経費に 2 分の 1 を乗じて得た額又は補助限度額 30 万円のいずれか低い額とする。ただし、算出した補助金の額に 1,000 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。
(3) 再生手法の比較検討費補助	補助金の額は、補助対象経費に 2 分の 1 を乗じて得た額又は補助限度額 50 万円のいずれか低い額とする。ただし、算出した補助金の額に 1,000 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

別表 4（第 8 条関係）交付申請時の提出書類

(1) 劣化調査診断費補助	(1) 補助金の交付申請及び補助対象事業の実施に関する証書（様式第 1 号- 2） (2) 補助事業概要書（様式第 1 号- 3） (3) マンションの配置図 (4) 劣化調査診断の項目等内容が把握できる書類の写し (5) 補助対象経費の内訳が確認できる調査業者等による見積書の写し (6) 建築年月日が確認できる書類の写し (7) 委任状（代理者が補助申請等を行う場合のみ） (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
(2) 長期修繕計画作成費補助	(1) 補助金の交付申請及び補助対象事業の実施に関する証書（様式第 1 号- 2） (2) 補助事業概要書（様式第 1 号- 4） (3) マンションの配置図 (4) 補助対象経費の内訳が確認できる調査業者等による見積書の写し (5) 建築年月日が確認できる書類の写し (6) 委任状（代理者が補助申請等を行う場合のみ） (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
(3) 再生手法の比較検討費補助	(1) 補助金の交付申請及び補助対象事業の実施に関する証書（様式第 1 号- 2） (2) 補助事業概要書（様式第 1 号- 5） (3) マンションの配置図 (4) 補助対象経費の内訳が確認できる調査業者等による見積書の写し (5) 建築年月日が確認できる書類の写し (6) 委任状（代理者が補助申請等を行う場合のみ） (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

別表 5（第 13 条関係）実績報告時の提出書類

（１） 劣化調査診断費補助	（１）劣化調査診断に係る契約書の写し （２）領収書の写し （３）調査報告書の写し （４）その他市長が必要と認める書類
（２） 長期修繕計画作成費補助	（１）長期修繕計画の作成に係る契約書の写し （２）領収書の写し （３）長期修繕計画書の写し （４）その他市長が必要と認める書類
（３） 再生手法の比較検討費補助	（１）再生手法の比較検討に係る契約書の写し （２）領収書の写し （３）補助事業概要書（様式第 7 号-2） （４）再生手法の比較検討に係る報告書の写し （５）その他市長が必要と認める書類