千葉市高機能オフィスビル建築促進事業補助金交付要綱

（趣旨）

第１条　この要綱は、本市の都心地区において魅力あるオフィスの供給を図ることで、本市における産業の集積及び雇用機会の拡大を促進し、本市経済を活性化することを目的として、高機能オフィスビルの建築に要する経費について、予算の範囲内において、千葉市補助金等交付規則（昭和６０年千葉市規則第８号。以下「規則」という。）及びこの要綱に基づき、補助金を交付する。

　（定義）

第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

（１）オフィス　事務所、営業所、研究所及びこれらに類するもの並びにこれらに付随した施設

（２）オフィスビル　オフィスとして賃貸することを目的とした部分を主たる用途に含む建築物をいう。

（３）対象地区　次に掲げる地区をいう。

　　ア　千葉都心地区（千葉業務核都市構想で定める区域）のうち都市再生特別措置法（平成１４年法律第２２号）第２条第３項に基づき、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域を定める政令（平成１４年政令第２５７号）第１条で定める都市再生緊急整備地域。

　　イ　幕張新都心地区（千葉業務核都市構想で定める区域）のうち幕張新都心中心地区地区計画（昭和６３年１０月２８日決定）及び幕張新都心豊砂地区地区計画（平成３年２月２６日決定）で定める業務研究地区。

　　ウ　千葉都市計画都市再開発の方針（平成２８年２月決定。以下「都市再開発の方針」という。）で定める１号市街地の蘇我地区のうち東日本旅客鉄道蘇我駅東口地区及び東日本旅客鉄道蘇我駅西口地区

（４）新築　建築物が現存していない土地に、各種関係法令において適法なオフィスビルを建築することをいう。

（５）建替え　敷地内に現存している建築物を除去した上で、各種関係法令において適法なオフィスビルを建築することをいう。

（６）増築　現存している建物を除去することなく、階数の増加等により床面積を増加させ、各種関係法令において適法なオフィスビルとすることをいう。

（７）基準階面積　オフィスビルにおいて、最も一般的にレイアウトされた代表的な平面をもつ階の面積（共用部等も含む）のことをいう。

（８）オフィス床　オフィスとして賃貸することを目的とした部分のことをいう。

（９）関連企業等　次の各号のいずれかに該当するものをいう。

　　ア　５０％以上の株式を保有していること

　　イ　連結決算を行っていること

　　ウ　役員を送り込むなど支配関係にあると認められること

　　エ　経営者が同一であること

　　オ　親会社又は５０％以上の株式を保有する個人が同一であること

　　カ　アからオまでに掲げる場合に類するものと認められること

（10）リフレッシュスペース等　オフィスビルに入居した企業が使用することができる共用の休憩スペース、ラウンジ及び食堂等の利便施設をいう。

（11）カンファレンススペース　主に会議に使用することを目的に設置された施設をいう。

（12）オープンイノベーションスペース　企業、大学又は研究機関等が連携して事業若しくは製品の企画、研究若しくは開発等を行うための施設をいう。

（13）コワーキングスペース　複数の企業がその場所及び設備を共用しつつ独立して事業を行うことのできる施設をいう。

（14）新規進出企業等　市外からの新規進出企業及び市内企業で増床して移転する企業をいう。

　（補助対象ビル）

第３条　補助金の交付対象となるオフィスビル（以下「補助対象ビル」という。）は、次に掲げる要件のいずれかを満たす建築物で、かつ別表１に掲げる要件を満たしたものとする。ただし、その用途の中に住宅を含む場合は補助対象ビルとしない。

（１）対象地区において、新築又は建替えにより建築されたオフィスビルであること。

（２）対象地区において、増築されたオフィスビルであること。

２　前項の規定にかかわらず、工事契約締結の日から５年を経過しても竣工しない場合は、補助対象ビルとしない。

　（補助事業者）

第４条　補助金の交付対象となる者（以下「補助事業者」という。）は、前条に定める補助対象ビルを新築、建替え、又は増築し、補助対象ビルの家屋及び償却資産に係る固定資産税の納税義務者となる者で、次に掲げる要件を満たすものとする。

（１）本市税について、適正に申告し、及び納付していること。ただし、本市の区域内において事業所を有していない場合は、所得税（法人税）について適正に申告し、納付していること。

（２）事業に必要な事項について届出し、又は許認可等を受けていること。

（３）本市による経済関係の調査等に積極的に協力すること。

２　前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、補助事業者に該当しないものとし、補助期間終了までに間に新たに次の各号のいずれかに該当した者は、将来にわたり補助事業者の資格を失うものとする。

（１）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第２号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）がその事業活動を支配する者

（２）代表者又は役員が暴力団員である者

（３）暴力団又は暴力団員に対して、資金等を提供し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

（４）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第５項に係る者

（５）宗教活動又は政治活動を目的とする者

（６）公序良俗に反する等、市長が不適当と認める者

　（補助対象経費）

第５条　補助金の交付対象となる経費は、第２２条の規定による補助金の交付申請をする年度の補助対象ビルのオフィス床に係る家屋及び償却資産の固定資産税課税標準額とし、その算定方法は次に定めるとおりとする。

　　ｅ＝ａ×（ｂ－ｃ）／ｄ

　上記の式における記号は、それぞれ次の数値を表すものとする。

　　ａ　補助対象ビルの家屋及び償却資産の固定資産税が最初に賦課される年度の家屋及び償却資産に係る固定資産税課税標準額

　　ｂ　補助対象ビルのオフィス床面積

　　ｃ　ｂのうち補助事業者及びその関連企業等が利用する面積

　　ｄ　補助対象ビルの延床面積

　　ｅ　補助対象経費となる固定資産税課税標準額

　（補助率及び上限額）

第６条　補助率は別表２に掲げるものとする。

２　上限額は別表２に掲げる額の範囲内において、第１２条に定める協定書の締結時における補助事業者の資金調達や事業計画など、周辺状況を総合的に判断し、補助対象ビルごとに定めるものとする。

３　補助対象ビルに対し、補助事業者が複数存在する場合は、前条及び第１項の規定により補助額を算出した後、各補助事業者の補助金額を次に掲げる比率に応じて算出するものとする。

（１）共有名義の場合　建物の登記事項証明書に記載されている持分比率

（２）区分所有の場合　オフィス床の所有床面積比率

（市長特認）

第７条　次の各号に定める地区であって、特に市長が認める場合にあっては、第２条第３号に規定する対象地区として取り扱うことができる。

（１）都市再開発の方針で定める既成都心地区

（２）幕張新都心地区（千葉業務核都市構想で定める区域）

２　次の各号のいずれかに該当する場合であって、特に市長が認める場合にあっては、第３条第２項の規定にかかわらず、補助対象ビルとすることができる。

（１）工事契約を締結した後、大規模災害等により工事が遅延し、工事契約締結の日から５年を経過した場合

（２）工事契約を締結した後、建築する意思が明確であるにもかかわらず、社会経済情勢の変化等やむを得ない事情により工事が遅延し、工事契約締結の日から５年を経過した場合

３　次の各号に定める施設であって、特に市長が認めるものが補助対象ビル内に整備される場　　　　　合にあっては、その床面積を第５条ｂの面積に加算することができる。

（１）リフレッシュスペース等

（２）カンファレンススペース

（３）オープンイノベーションスペース

（４）コワーキングスペース

４　前条第２項の規定にかかわらず、特に市長が認める場合にあっては、別に上限額を定めることができる。

　（事業計画認定申請）

第８条　新たに補助金の交付を申請しようとする者は、工事契約を締結する前に、千葉市高機能オフィスビル建築促進事業計画認定申請書（様式第１号）を市長に提出しなければならない。

２　前項の規定による補助金の交付を申請しようとするものは、次の各号に定める要件を満たす事業計画を作成しなければならない。

（１）事業開始（予定）日から１０年以内にオフィス床面積の２分の１以上を新規進出企業等へ賃貸し、かつ全体の９０％以上が稼働していること

（２）事業開始（予定）日から１０年間を経過するまでの間、オフィス床を維持すること。

３　補助対象ビルに対し、補助金の交付を申請しようとする者が複数いる場合は、それぞれを補助事業者とすることができる。この場合において、前項の規定に基づく申請は、全ての補助事業者の連名により行わなければならない。

４　前項の規定にかかわらず、都市再開発法（昭和４４年法律第３８号）に基づく市街地再開発組合（以下「組合」という。）が設立されている場合は、組合による申請を行うことができるものとする。

　（事業計画認定）

第９条　市長は、前条の規定による事業計画認定申請書の提出があったときは、当該事業計画に係る書類等を審査し、その要件を満たすと認めるときは、当該事業計画を認定し、その旨を千葉市高機能オフィスビル建築促進事業計画認定通知書（様式第２号）により、又はその要件を満たすと認めないときは、その旨を千葉市高機能オフィスビル建築促進事業計画不認定通知書（様式第３号）により、速やかに、申請者に通知するものとする。

　（認定事業計画変更承認申請）

第１０条　前条の規定による認定通知を受けた補助事業者は、当該事業計画を変更しようとするとき（市長が別に定める場合に該当するときに限る。）は、千葉市高機能オフィスビル建築促進事業認定事業計画変更承認申請書（様式第４号）を市長に提出しなければならない。

　（認定事業計画変更承認）

第１１条　市長は、前条の規定による認定事業計画変更承認申請書の提出があったときは、当該変更に係る書類等を審査し、これを承認したときは、千葉市高機能オフィスビル建築促進事業認定事業計画変更承認通知書（様式第５号）により、又はこれを承認しないときは、その旨を千葉市高機能オフィスビル建築促進事業認定事業計画変更不承認通知書（様式第６号）により、速やかに申請者に通知するものとする。

　（協定書の締結）

第１２条　第９条の規定による認定通知を受けた補助事業者は、本市が所要の予算措置を行った後、市と次の各号に掲げる事項について協議を行い、その内容につき協定を締結しなければならない。

（１）補助上限額

（２）補助金の交付時期及び概算額

（３）事業工程

（４）企業誘致の方針

（５）千葉市高機能オフィスビル建築促進事業補助金交付要綱の遵守

（６）その他事業の遂行に必要な事項

２　補助事業者が第２９条の規定により補助金の交付を取り消された場合、前項の協定は全て無効とする。

　（工事着工届）

第１３条　前条の規定による協定を締結した補助事業者は、補助対象ビルの工事着工後、速やかに千葉市高機能オフィスビル建築促進事業工事着工届（様式第７号）を市長に提出しなければならない。

　（事業計画中止（廃止）届）

第１４条　第９条の規定による認定の通知を受けた補助事業者は、当該事業計画を中止し、又は廃止する場合には、あらかじめ千葉市高機能オフィスビル建築促進事業計画中止（廃止）届出書（様式第８号）を市長に提出しなければならない。

　（事業計画中止（廃止）届出受理通知）

第１５条　市長は、前条の規定による事業計画中止（廃止）届出書の提出があったときは、千葉市高機能オフィスビル建築促進事業計画中止（廃止）届出受理通知書（様式第９号）により、速やかに申請者に通知するものとする。

　（工事完了届）

第１６条　第１３条の規定による工事着工届を提出した補助事業者は、補助対象ビルの工事完了後、速やかに千葉市高機能オフィスビル建築促進事業工事完了届（様式第１０号）を市長に提出しなければならない。

　（事業開始届）

第１７条　前条の規定による届出をした補助事業者は、補助対象ビルの事業開始後、速やかに千葉市高機能オフィスビル建築促進事業事業開始届（様式第１１号）を市長に提出しなければならない。

　（補助金額算出報告書）

第１８条　前条の規定による届出をした補助事業者は、補助対象ビルの家屋及び償却資産の固定資産税が最初に賦課された年度の５月３１日までに、千葉市高機能オフィスビル建築促進事業補助金額算出報告書（様式第１２号）を市長に提出しなければならない。

　（補助金予定額の決定通知）

第１９条　市長は、前条の規定による報告書の提出があったときは、補助金の交付予定額（総額）及び各年度の交付予定額を決定した上、速やかに千葉市高機能オフィスビル建築促進事業補助金予定額決定通知書（様式第１３号）により、申請者に通知するものとする。

（事業の報告）

第２０条　補助事業者は、第１７条の規定により届け出た事業開始の日の属する年度から、事業開始の日の１０年後の属する年度までの間、事業開始の日の属する月の翌月末までに、毎年度、千葉市高機能オフィスビル建築促進事業事業報告書（様式第１４号）を市長に提出しなければならない。

２　補助事業者は、前項の規定による報告書の提出を、補助対象ビルの運営管理を行う事業者に委任することができるものとし、その場合にあっては、千葉市高機能オフィスビル建築促進事業委任内容報告書（様式第１５号）によりその旨を報告するものとする。

３　市長は、第１項の規定による報告の内容が、第８条の規定により申請した計画の内容と大きく乖離し、改善が見込めない場合には、補助金の交付を停止することができる。

　（立入調査等）

第２１条　市長は、補助金の交付に関し必要がある場合は、補助事業者に対して報告を求め、又は現地調査を行い、帳簿書類や設備等を検査することができる。

２　市長は、前項の結果、必要があると認めるときは、事業者に対し改善その他必要な措置を講ずるよう指導することができる。

　（交付の申請）

第２２条　第１９条の規定による通知を受けた補助事業者は、規則第３条の規定により補助金の交付を申請しようとするときは、各年度の５月３１日まで（ただし、初年度にあっては７月３１日まで）に、千葉市高機能オフィスビル建築促進事業補助金交付申請書（様式第１６号）を市長に提出しなければならない。ただし、市長が特に認める理由があるときは、この限りでない。

２　補助対象ビルに対し、補助金の交付を申請しようとする補助事業者が複数存在する場合は、前項の規定に基づく申請はそれぞれの補助事業者ごとに行わなければならない。

　（交付の審査及び条件）

第２３条　市長は前条の規定による交付の申請があったときは、提出書類等により、次の各号に掲げる事項を審査するものとする。

（１）交付の申請をする者が第４条の規定による要件を満たしていること。

（２）第９条の規定による認定を受けていること。

（３）必要に応じて第１１条の規定による承認を受けていること。

（４）第１２条の規定による協定を締結していること。

（５）前各号に掲げるもののほか、規則及び要綱に基づく申請等を適正に行っていること。

２　規則第５条の規定により附する条件は次の各号に掲げるとおりとする。

（１）補助事業の内容、交付申請額の変更をする場合においては、市長の承認を受けること。

（２）補助事業を中止し、又は廃止する場合には、あらかじめ、市長の承認を受けること。

（３）補助事業の遂行が困難となった場合には、速やかに、市長に報告し、その指示を受けること。

（４）第２０条の規定による報告を遅滞なく行うこと。

（５）補助対象ビルについて、第３０条の規定を遵守すること。

（交付決定通知）

第２４条　市長は、前条の規定による審査によりその要件を満たすと認めるときは、速やかに千葉市高機能オフィスビル建築促進事業補助金交付決定通知書兼補助金額確定通知書（様式第１７号）により、申請者に通知するものとする。

２　市長は、前項の規定により補助金の交付を受ける者が、当該事業計画に係る事業を中止し、又は廃止するときは、以後の補助金の支払をしないものとする。

　（変更の交付申請等）

第２５条　規則第５条第１項第１号の規定による承認を受けようとするとき、及び補助金の変更交付の申請をしようとするときは千葉市高機能オフィスビル建築促進事業補助金変更交付申請書（様式第１８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交付申請書の提出があったときは、その内容を審査し、補助金の変更交付を決定し、千葉市高機能オフィスビル建築促進事業補助金変更交付決定通知書（様式第１９号）により申請者に通知するものとする。

　（中止等の承認申請書）

第２６条　第２３条第２項第２号の規定による承認を受けようとするときは、あらかじめ千葉市高機能オフィスビル建築促進事業中止（廃止）承認申請書（様式第２０号）を市長に提出しなければならない。

２　市長は、前項の申請書により内容を確認し、事業の中止又は廃止を承認したときは、千葉市

高機能オフィスビル建築促進事業中止（廃止）承認通知書（様式第２１号）により通知するものとする。

　（承継）

第２７条　補助金の交付期間中に、補助対象ビルを所有する補助事業者に変更が生じた場合は、新たに施設を所有することとなる者が第４条に規定する補助事業者の要件を満たすものと市長が認めるときに限り、当該補助事業者の地位を承継するものとする。

２　前項の規定により補助事業者の地位を承継した者は、速やかに千葉市高機能オフィスビル建築促進事業認定事業計画変更承認申請書（様式第４号）を市長に提出しなければならない。

　（固定資産税課税標準額の減額補正を受けた場合の報告）

第２８条　補助事業者は、第２４条の規定による交付の決定後、補助対象経費となる固定資産税課税標準額を減額する更正を受けたときは、当該更正後の固定資産税課税標準額を速やかに市長に報告しなければならない。

　（交付の請求）

第２９条　補助事業者は、規則第１６条第１項の規定により補助金の交付の請求をしようとするときは、千葉市高機能オフィスビル建築促進事業補助金交付請求書（様式第２２号）を市長に提出しなければならない。

　（財産処分の制限）

第３０条　補助事業者は、補助対象ビルについて、市長の承認を受けずに、補助金の交付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。ただし、補助事業者が事業資金の調達のために金融機関等に対し担保に供すること、及び第２７条の規定による地位の承継を行った場合はこの限りではない。また、事業開始の日から起算して１０年間が経過した場合は、この限りではない。

　（補助金交付の取消等）

第３１条　市長は、補助事業者が、規則第１７条第１項に該当すると認められる場合の他、次の各号のいずれかに該当すると認められる場合は、千葉市高機能オフィスビル建築促進事業補助金交付決定取消通知書（様式第２３号）により、その決定の全部又は一部を取り消し、補助金の交付を停止し、又は既に交付した補助金の全部又は一部の返還を千葉市高機能オフィスビル建築促進事業補助金返還命令書（様式第２４号）により命ずることができる。

（１）第４条第２項に規定する事項のいずれかに該当したとき。

（２）第２０条第１項の規定による報告がなされなかったとき。

（３）第２０条第３項の規定に該当したとき。

（４）前条の規定に違反したとき。

（５）市税、使用料その他公課を滞納したとき。

（６）その他市長が補助措置を講ずること又は講じたことが不適当と認めるとき。

　（関係部署との連携）

第３２条　市長は、補助金の交付を適正に行うために、必要な事項について関係部署に情報の提供及び協力を求めることができる。

　（補助金の経理）

第３３条　この要綱により補助金の交付を受けた者は、当該補助事業に係る経理について明確にした帳簿書類を整備保管し、最後に補助金の交付を受けた日から起算して１０年間保存しなければならない。

　（情報の公開）

第３４条　市長は、補助事業者に係る次に掲げる事項について公表できるものとする。

（１）補助事業者名、対象ビル名

（２）当該補助金の交付対象として認定し、又は補助金を交付したこと

（３）補助対象ビルがオフィスビルとして事業を開始した時期

（４）その他市長が必要と認める内容

　（補則）

第３５条　この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

　　　附　則

この要綱は、令和５年４月１日から施行し、令和１０年３月３１日までに工事契約を締結するものに適用する。

　　　附　則

この要綱は、令和６年４月１日から施行し、令和１０年３月３１日までに工事契約を締結するものに適用する。

別表１

|  |  |
| --- | --- |
| 第２条第３号ア | 第２条第３号イ及びウ |
| （１）基準階面積１，５００㎡以上かつオフィス床面積２０，０００㎡以上であること。ただし、増築の場合は基準階面積７５０㎡以上、オフィス床面積１０，０００㎡以上とする。 | （１）基準階面積６６０㎡以上かつオフィス床面積５，０００㎡以上であること。　　　ただし、増築の場合は上記基準階面積３３０㎡以上、オフィス床面積２，５００㎡以上のとする。 |
| （２）千葉市建築物環境配慮制度に基づく「ＣＡＳＢＥＥ（建築環境総合性能評価システム）」にてＡ以上であること。（３）天井高２．７ｍ以上かつＯＡフロア１００ｍｍ以上であること。（４）以下に定める事項のうち、６つ以上を満たすこと。ア　オフィス床を小分けにできる構造を採用していること。イ　リフレッシュスペース等を設けていること。ウ　最先端のデジタル技術を活用していること。エ　個別制御が可能な空調システムを設けていること。オ　非常用発電設備を設けていること。カ　オフィスエリア及び各テナントのオフィス出入口において、セキュリティシステムを導入していること。キ　感染症の拡大を防止する措置を講じていること。（５）まちづくりや周辺の景観に配慮された計画であること。 |

別表２

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 対象地区 | 第２条第３号ア | 第２条第３号イ及びウ |
| 補助率（増築の場合） | ２０％（１０％） | １０％（５%） |
| 上限額（増築の場合） | ２０億円（１０億円） | １０億円（５億円） |