

# 札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付要綱

[令和7年3月28日 都市局長決裁]  
(最終改正 令和8年6月12日)

## (目的)

第1条 この要綱は、札幌市内に存する集合住宅において、外断熱改修工事を行う者に対し、その費用の一部を補助する札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金（以下「補助金」という。）の交付に関し必要な事項を定め、既存集合住宅の省エネ化を促進することを目的とする。

## (定義)

第2条 この要綱における用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

### 一 集合住宅

共同住宅、寮及び寄宿舎のうち、耐火建築物又は準耐火建築物であって、延べ面積が1,000㎡以上であり、かつ、地階を除く階数が原則として3階以上のものをいう。

### 二 所有者等

分譲された集合住宅にあつては、管理組合をいい、賃貸の集合住宅にあつては、所有者をいう。

### 三 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。

### 四 ZEH仕様基準

「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準」（令和4年国土交通省告示第1106号）の「1 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準」に規定する基準をいう。

### 五 外断熱等改修工事

住宅の省エネルギー性能を向上させる開口部や躯体等の断熱化に係る改修工事のうち、別表1に定めるものをいう。

## (補助事業)

第3条 補助金の交付対象事業（以下「補助事業」という。）は、集合住宅の外断熱改修に係る工事のうち、ZEH仕様基準を満たす外断熱等改修工事で、次の各号のいずれかに該当する工事とする。

一 開口部について、別表1（1）に示す改修工事。

二 躯体等について、別表1（2）に示す断熱材を使用した改修工事。

2 補助事業は、申請年度の4月1日以降に工事が完了し、かつ、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付決定通知書の交付を受けていることとする。

## (対象建物)

第4条 補助事業の対象となる建物（以下「対象建物」という。）は、次の各号に掲げる要件のすべてに該当する建物とする。

一 札幌市内に存する集合住宅であること。ただし、国、地方公共団体、都市再生機構及び地方住宅供給公社等の公的事業主体が所有又は管理するものは除く。

二 昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したもの、又は昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したもののうち、補助事業完了時において、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第4条第1項の規定に基づく建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）の「（別添）建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」により、地震による倒壊の危険性が低いと判断されたものであること。

三 明らかにZEHレベルの省エネルギー性能がある住宅以外の建物であること。

四 建築基準法（昭和25年法律第201号）その他関係法令等に適合していること。

(補助対象者及び補助対象住戸)

第5条 補助金の対象となる者は、次の各号に掲げる要件をすべて満たす者とし、この要綱に基づく補助金の交付は、同一集合住宅及び同一所有者等につき、それぞれ年度ごとに1回限りとする。

- 一 対象建物の所有者等であること。ただし、賃貸の集合住宅の所有者の場合は、当該所有者が札幌市民、若しくは会社法（平成17年法律第86号）に基づき会社の本店又は支店の所在場所が札幌市内に登録されている営利法人であること。また、賃貸の集合住宅の所有者は、異なる所在地に存する集合住宅について同一年度に同時申請できないものとする。
  - 二 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成25年条例第6号。以下「暴排条例」という。）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員又は暴排条例第7条第1項に規定する暴力団関係事業者に該当しないこと。
  - 三 個人又は法人住民税、固定資産・都市計画税を滞納していないこと。
- 2 補助金の対象となる住戸は、賃貸の集合住宅については、すべての住戸とし、分譲された集合住宅については、次の各号に掲げる要件をすべて満たす住戸とする。
- 一 区分所有者が前項第二号に該当しないこと。
  - 二 区分所有者が個人住民税（法人の場合にあっては、法人住民税）及び固定資産・都市計画税を滞納していないこと。ただし、市外に居住している区分所有者の個人住民税（法人の場合にあっては、法人住民税）については、この限りでない。

(補助対象事業費)

第6条 補助金の交付の対象となる費用（以下「補助対象事業費」という。）は、改修工事にかかる費用のうち、第3条の補助事業に係る費用とし、原則、別表2に掲げるものとする。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。

- 2 補助対象事業費には、消費税相当額を含めないものとする。

(補助金の額)

第7条 補助金の額は、予算の範囲内において、次に掲げる額に10分の8を乗じた額のいずれか、低い額とする。ただし、補助金の対象とならない住戸がある場合は、次に掲げる額に、補助金の対象となる住戸数を全ての住戸数で除した数値を乗じて得た額に10分の8を乗じた額のいずれか、低い額とする。また、上限は補助金の対象となる住戸数に70万円を乗じた額とし、額の算定において1,000円未満は、これを切り捨てた額とする。

- ア 別表1で定めるモデル工事費に施工箇所及び施工数量を乗じた額を合計した額
- イ 補助対象事業費

(補助金の交付申請)

第8条 補助金の交付を受けようとする者は、申請受付期間内に、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付申請書（別記第1号様式）を正本1部及び副本1部に、それぞれ別表3（1）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、市長は、次条第1項の審査を行うため、当該書類以外の書類を必要に応じて求めることができる。

- 2 市長は、前項の申請について先着で受付を行うこととするが、同時に予算の範囲を超える申請があった場合は、以下の事項について優先度を考慮して受付を行うこととする。また、これらの事項の優先順位は、ア、イ、ウの順とする。
  - ア 対象建物の規模
  - イ 対象建物の築年数
  - ウ 対象建物の所在地（札幌市立地適正化計画の集合型居住誘導区域の内外）

(補助金の交付決定)

第9条 市長は、前条第1項の規定による申請の内容を審査し、適当と認めた場合は、補助金の交付を決定し、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付決定通知書（別記第2号様式）により申請者に通知し、適当と認めない場合は、補助金の不交付を決定し、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金不交付決定通知書（別記第3号様式）により申請者に通知するものとする。

- 2 市長は、前項の補助金の交付の決定に当たり、必要があるときは、条件を付することができる。

る。

- 3 市長は、第1項の規定による通知を前条第1項の規定による副本並びにその添付書類を添えて行うものとする。
- 4 市長は、札幌市補助金等交付規則（令和8年規則第24号。以下「規則」という。）第5条第3項各号のいずれかに該当する場合は、補助金を交付しない旨の決定をしなければならない。

#### （申請内容の変更）

- 第10条 第9条第1項の規定により補助金の交付決定を受けた者（以下「補助事業者」という。）は、第8条第1項の申請内容を変更するときは、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付変更申請書（別記第4号様式）を正本1部及び副本1部に、それぞれ別表3（2）に掲げる書類を添えて、速やかに市長に申請しなければならない。
- 2 市長は、前項の規定による申請内容を審査し、適当と認めた場合は、これを承認することを決定し、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付決定変更承認通知書（別記第5号様式）により補助事業者へ通知し、適当と認めない場合は、承認しないことを決定し、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付決定変更不承認通知書（別記第6号様式）により補助事業者へ通知するものとする。
  - 3 補助金の額は、第9条第1項の規定による札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付決定通知書の交付予定額から増額の変更はできないものとする。
  - 4 市長は、第2項の変更承認の決定に当たり、必要があるときは、条件を付することができる。
  - 5 市長は、第2項の規定による通知を第1項の規定による副本並びにその添付書類を添えて行うものとする。

#### （申請の取下げ）

- 第11条 補助事業者は、第8条第1項の補助金の交付申請を行った場合又は第9条第1項の札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付決定通知を受けた場合において、その申請を取り下げようとするときは、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付申請取下書（別記第7号様式）により、速やかに市長に届け出なければならない。
- 2 市長は、前項の取下届の提出を受けたときは、当該申請又は交付決定を取り消すものとする。
  - 3 第1項の規定による申請の取下げした場合、当該年度において再申請はできないものとする。

#### （補助事業の着手）

- 第12条 補助事業者は、補助事業に係る工事に着手したときは、着手届（別記第8号様式）を速やかに市長に提出しなければならない。なお、第9条第1項の補助金の交付決定通知の日において既に補助事業に係る工事に着手している場合は、補助金の交付決定後、速やかに着手届（別記第8号様式）を市長に提出しなければならない。

#### （補助事業の適正な執行）

- 第13条 補助事業者は、本事業の趣旨を十分に理解し、適正に補助事業を遂行しなければならない。
- 2 補助事業者が管理組合の場合、各区分所有者に本事業の趣旨を十分に説明し、適正に補助事業を遂行しなければならない。

#### （実績報告書）

- 第14条 補助事業者は補助事業が完了したときは、第9条第1項の補助金の交付決定通知の日の属する年度の2月末日（休日に該当する場合は、直前の休日でない日）までに、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業完了実績報告書（別記第9号様式）を正本1部及び副本1部に、それぞれ別表3（3）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。

#### （補助金の額の確定）

- 第15条 市長は、前条の報告を受けたときは、当該報告に係る書類の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、当該報告に係る補助事業の成果が交付決定の内容及びこれらに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業

補助金額確定通知書（別記第10号様式）により補助事業者に通知するものとする。

- 2 市長は、前項の額の確定に当たり、必要があるときは、条件を付するものとする。
- 3 第1項の規定による通知は、前条第1項の規定による副本並びにその添付書類を添えて行うものとする。

（是正のための措置）

第16条 市長は、前条の規定による調査等の結果、補助事業の成果が補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合しないと認めるときは、当該補助事業につき、これに適合させるための措置をとるべきことを命ずることができる。

（補助金の交付）

第17条 市長は、第15条による補助金の額の確定通知後、速やかに補助事業者に補助金を交付するものとする。

- 2 補助金の交付については、規則に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

（権利の譲渡等の禁止）

第18条 補助事業者は、補助金の交付を受ける権利を第三者に譲渡し、または担保に供してはならない。

（手続代行者）

第19条 申請者は、第8条、第10条、第11条、第12条及び第14条に規定する申請、届出及び報告について、他の者に手続きの代行を依頼することができる。

- 2 前項の規定により手続きの代行を依頼する場合は、市長にその旨を書面により届け出なければならない。
- 3 申請者から手続きの代行を依頼された者（以下「手続代行者」という。）は、手続きの代行を通じて得た情報について、個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守して取り扱わなければならない。

（補助金の交付決定の取消し）

第20条 市長は、補助事業者が次の各号のいずれかに該当した場合は、補助金の交付決定を取り消すことができる。

- 一 第11条の規定による、申請の取下げがあったとき。
  - 二 偽りその他不正の手段により、この補助金の交付等を受けたとき。
  - 三 この補助金を他の用途に使用したとき。
  - 四 規則第17条第1項各号のいずれかに該当するとき。
  - 五 補助事業を第14条に規定する期限までに完了できないとき。
  - 六 その他、補助金の交付決定の内容、これに付した条件、この要綱に基づく命令又は法令に違反したとき。
  - 七 市長が不相当と認める事由が生じたとき。
- 2 前項の規定は、第15条の規定により補助金の額の確定があった場合においても適用があるものとする。
  - 3 市長は、第1項の規定により、取消しを行うときは、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付決定取消通知書（別記第12号様式）により、補助事業者に通知するものとする。
  - 4 市長は、第1項第一号の取下げ（第8条第1項に規定する補助金の交付申請の取下げに限る）を受けたときは、前項の規定による通知と併せて、申請の際に提出された副本並びにその添付書類を補助事業者に戻却するものとする。

（補助金の返還）

第21条 市長は、前条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、既に補助金を交付していたときは、期限を指定し、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金返還命令書（別記第13号様式）により補助事業者に戻還を命じるものとする。

- 2 前項の規定により、補助金の返還を命じられた者は、指定された期限までに補助金を返還しな

なければならない。

(関係書類の整備及び保存)

第22条 補助事業者は、補助事業に関する書類(工事請負契約書、補助事業に係る経費の収支を明らかにした書類、帳簿等)を常に整備し、第15条第1項の補助金の額の確定通知の日の翌年度の4月1日から起算して、5年間保存しなければならない。

(補助事業者の責務)

第23条 補助事業者は、補助事業の実施にあたり、この要綱その他関係法令等を遵守しなければならない。

2 補助事業者は、本事業の制度改善や事業検証のため、札幌市又は札幌市と研究機関と共同で行う調査研究等必要な取組に協力するものとする。

(重複受給の禁止)

第24条 国、北海道又は札幌市の他の補助事業等(以下「他の事業」という。)により補助金等が交付される場合(予定を含む。)は、この要綱による補助の対象としない。ただし、この要綱による補助対象部分と他の事業による補助対象部分を明確に区分することができる場合は、この限りでない。

(立入検査等)

第25条 市長は、補助金の適正な執行を期するため、必要があると認めるときは、補助事業者に対して報告を求め、又は補助事業者の承諾を得た上で補助事業に関する書類その他の状況を検査することができる。

2 補助事業者は、前項に規定する検査等に協力しなければならない。

3 市長は、前項の協力が得られないときは、補助金交付決定を取り消すことができる。

4 市長は、前項の規定により取消しを行うときは、札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付決定取消通知書(別記第12号様式)により、補助事業者に通知するものとする。

(庶務)

第26条 補助事業についての庶務は、都市局市街地整備部住宅課において行う。

(業務委託)

第27条 市長は、補助事業に係る業務の全部又は一部を委託することができる。

(その他)

第28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、都市局長が定める。

附 則

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

附 則

別表1(2)躯体等の断熱化に係る改修工事のモデル工事費については、令和7年4月23日付「住宅・建築物省エネ推進事業の運用について」にあわせて額を変更する。

附 則

この要綱は、令和8年6月2日から施行する。

附 則

この要綱は、令和8年6月12日から施行する。

附 則

別表1(2)躯体等の断熱化に係る改修工事のモデル工事費については、令和8年〇月〇日付「住宅・建築物省エネ推進事業の運用について」にあわせて額を変更する。

別表1 外断熱等改修工事（第2条、第3条関係）

(1) 開口部の断熱化に係る改修工事

工事内容 部位	対象となる改修工事		モデル工事費※1
	工事種別	工事規模	
窓	内窓設置※2 外窓交換※3	2.8㎡以上	27.2万円/箇所
		1.6㎡以上2.8㎡未満	21.6万円/箇所
	0.2㎡以上1.6㎡未満	17.6万円/箇所	
ドア	ドア交換※4	開戸：1.8㎡以上	39.2万円/箇所
		引戸：3.0㎡以上	
		開戸：1.0㎡以上1.8㎡未満	34.4万円/箇所
		引戸：1.0㎡以上3.0㎡未満	
仕様・備考	国土交通省が実施するみらいエコ住宅2026事業の型番リスト等で公開されている型番の建材であること。又は、カタログ等により、仕様基準への適合が確認できるもの。		

※1 モデル工事費とは、外断熱等改修工事に係る費用として、市が定める工事費をいう。モデル工事費の定めのない工事種別を補助対象事業費に含める場合にあっては、複数の見積もりの取得等により、適正な工事費を計上するものとする。

※2 内窓設置とは、既存窓の内側に新たに窓を新設するもの又は既存の内窓を交換するものをいう。

※3 外窓交換とは、既存窓を窓ごと取り除き、新たな窓に交換するものをいう。工事規模は、窓枠の枠外寸法とする。

※4 ドア交換とは、既存のドアを取り除き、新たなドアに交換するものをいう。工事規模は、戸枠の枠外寸法とする。

(2) 躯体等の断熱化に係る改修工事

工事内容 部位	断熱材の区分	モデル工事費
外壁	A～C	22.5万円/㎡
	D～F	33.8万円/㎡
屋根・天井	A～C	8.0万円/㎡
	D～F	13.7万円/㎡
床	A～C	28.0万円/㎡
	D～F	42.0万円/㎡
仕様・備考	・断熱材の区分により、モデル工事費を区別する。 <断熱材の区分> A～C区分：熱伝導率 (W/m・K) 0.052～0.035 D～F区分：熱伝導率 (W/m・K) 0.034以下 ・国土交通省が実施するみらいエコ住宅2026事業の型番リスト等で公開されている型番の建材であること。又は、カタログ等により、仕様基準への適合が確認できるもの。	

別表2 補助対象事業費に含む工事種目（第6条、第7条関係）

名称	概要
1 外部足場	
外部足場一式	掛け払い手間、賃料、運搬費、養生シート・ネット、落

	下防止対策、出入口養生などを含む。
2 屋根防水工事	
断熱改修	平場、出隅・入隅処理を含む。
既存防水撤去・防水新設	
防水施工に伴うもの	笠木等の金物の取り外し・再取り付け、撤去・新設など。
処分費	必要に応じて撤去した資材などの処分費。
3 外壁外断熱改修工事	
断熱改修	外壁、開口部・出隅処理を含む。
仕上げ	湿式、乾式、いずれも可。
外壁改修に伴うもの	セルフボード、水切りなどの金物の取り外し・再取り付け、撤去・新設、シーリング（開口部周りを含む）など。 ただし、躯体のクラック・爆裂部の補修などは含まない。
処分費	必要に応じて撤去した資材などの処分費。
4 開口部工事	
サッシ	交換、調整を含む。
ドア	交換、調整を含む。
開口部工事に伴うもの	撤去・新設、開口部廻りモルタル、シーリングなど。
処分費	必要に応じて撤去した資材などの処分費。

※材料費、施工手間、運搬を含む。

別表3 提出書類（第8条、第10条、第15条関係）

(1) 交付申請

書類	備考
【第1号様式】札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付申請書	改修後の部位別の熱貫流率がわかる計算書等を添付
対象建物に係る登記事項証明書（土地・建物）	直近3か月以内に発行されたもの
建築基準法第7条第4項の確認済証の写し又は確認済証を受けた事実が分かる書類	
建築基準法第7条第5項の検査済証の写し又は検査済証を受けた事実が分かる書類	
工事に係る見積書	補助対象事業費とそれ以外の経費を明確に分けたもの
申請者が個人の場合	運転免許証の写し又は印鑑登録証明書等
申請者が法人の場合（管理組合法人を除く）	法人印の印鑑証明書等
申請者が管理組合の場合	当該補助金の申請について、集会の決議を経たことを証する書類
【別紙1】札幌市既存集合住宅外断熱改修事業に関する同意書	申請者が個人及び法人（管理組合法人を除く）で共有者がいる場合
【別紙2】札幌市既存集合住宅外断熱改修事業に関する確認書 【別紙2-1】札幌市既存集合住宅外断熱改修事業に関する	

確認書（所有者名簿）		
【別紙3】補助対象事業費内訳書		
【別紙4】現況写真		施工箇所ごとに提出 別表2に掲げる工事種目ご とに撮影すること。
【別紙5】施工概要書		
	配置図・各階平面図・立面図・断面図・矩計図・仕上表・ 建具表	
仕様確認書、カタログ等		建材等が別表1に示す仕様 に適合していることが確認 できる書類
改修前後のUA値比較表		最も有利な住戸、最も不利 な住戸及び中央値の住戸の 最低3住戸を比較すること
以下の書類のいずれか <耐震性がある旨が確認できるもの> ア 耐震診断の結果の報告書 イ 建設住宅性能評価書（住宅の品質確保の促進等に関する法 律） ウ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険付保証書 エ その他住宅の耐震性に関する書類（耐震基準適合証明書、 住宅耐震改修証明書等） <耐震改修を行う旨が確認できるもの> オ 本工事に併せて耐震改修を行うことが確認できる書類（耐 震改修補助金交付申請書と工事請負契約書等） カ 工事予定期間等を記した書類（外断熱改修工事の終了まで に耐震性が確保できない特段の事情がある場合に限る。） （参考様式1）委任状		昭和56年5月31日以前に着 工したものである場合
その他、市長が必要と認めるもの		手続代行者に申請を委任す る場合

(2) 変更申請

書類	備考
【第4号様式】札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金交付 変更申請書	
(1) 交付申請の書類のうち、内容に変更があるもの	変更内容を明示すること

(3) 完了実績報告

書類	備考
【第9号様式】札幌市既存集合住宅外断熱改修事業完了実績報 告書	
【別紙6】補助金精算額内訳書	
工事の実施を証する 書類	工事請負契約書の写し  契約変更がある場合は、 その契約書も提出するこ と。
工事の完了を証する 書類	工事完了引渡書等の写し  工事完了年月日がわかる もの。
支払いを証する書類	領収書の写し
	※銀行窓口支払の場合 送金伝票又は振込伝票の写し。ただし発 行金融機関の印のあるものに限る。 ※ATM支払の場合

	利用明細票の写し	
	※ネットバンキング支払の場合 振込を証する書類の写し	
【別紙7】工事写真		施工中・施工後 別表2に掲げる工事種目 ごとに撮影すること。
【別紙8】外観写真		施工前・施工後
施工証明書（参考様式2）		
出荷証明書又は納品書		
【第11号様式】口座振込申出書		
耐震改修工事確認書類		昭和56年5月31日以前に 着工した建築物で、補助 事業と同時期に耐震改修 工事を実施する場合