名古屋市の民間再開発支援ガイドライン

本市では、民間の再開発において、市街地環境の改善による地域の安全性や快適性の向上、公開空地の整備、更にはにぎわいや魅力の創出などの都市機能を更新する事業、環境の改善など公共貢献に寄与し、安全・快適な魅力ある都市環境を生み出す事業に対して、支援しています。

このガイドラインでは、次の民間再開発支援についてご紹介します。

■事業に要する費用の一部に対して補助金を交付する制度

市街地再開発事業

優良建築物等整備事業

民間再開発の支援

＜はじめに＞

本市では、国の補助制度や各種容積率緩和制度などを活用して、多くの民間再開発を支援し、市街地の整備改善を進めてきました。特に、名古屋駅周辺地区から栄地区にかけての都心部は都市再生緊急整備地域に指定されており、都市の活性化に向けては、積極的な支援を行うことにより民間投資の促進を図り、官民連携してまちづくりを進めていくことが必要であると考えております。

一方、本市の財政事情は厳しく、限られた予算の中で効果的な事業支援を進めることも重要になっております。

そこで、民間再開発を促進し、官民連携して効果的に市街地の整備改善を進めるため、補助金を交付する事業の採択や補助額算定の評価項目に関する考え方について整理し、ガイドラインとしてお示しすることにいたしました。支援制度を活用した開発をお考えの際は、早めにご相談をいただければと存じます。

＜今後のまちづくりの方向性＞

本市のまちづくりにおいては、リニア中央新幹線の開業に向け、官民連携して都市基盤の再生や市街地の整備改善に取り組んでいるところです。更に近年においては、地域住民が主体となったまちづくり団体（エリアマネジメント）の活動が活発になっており、こうしたまちづくり団体と連携した市街地開発の事例も生まれています。

また、今後訪れる人口減少社会を見据えた「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」、都市の滞在快適性を向上し多様な人材の交流を促進する「ウォーカブルなまちづくり」、世界共通の課題となっている環境問題の解決に向けた「カーボンニュートラル」や誰もが取り残されない多様性のある社会を実現するための「SDGｓ」など、国や世界が提示するキーワードを踏まえたまちづくりを進めていくことも、強く要請されているところです。

一方、激甚化する災害は、毎年日本各地で甚大な被害を及ぼしており、まちづくりの分野においても南海トラフ大地震等の激甚災害への備えが必須となっております。

こうした本市を取り巻く状況や、各種構想やマスタープラン等を踏まえた公共貢献、地域・社会の課題解決等を計画に盛り込んだ民間再開発に対しましては、本ガイドラインに基づき名古屋市としても積極的な支援を行っていきたいと考えています。

目次

市街地再開発事業　・・・・・・・・・・４
＜都市再開発法に基づく市街地開発事業＞

優良建築物等整備事業（優良再開発型）　・・・・・・・・・・６
＜国が定める「社会資本整備総合交付金交付要綱」に基づく補助事業＞

補助制度活用のあらまし　・・・・・・・・・・８

（参考）民間再開発における税制の特例措置　・・・・・・・・・・１５

（本ガイドラインにおける用語の定義）

民間再開発	都市再開発法に基づく市街地再開発事業だけでなく、優良建築物等整備事業や地権者自身による建物の共同化、一定規模の建物更新など、民間事業者・個人が実施する再開発事業全般をいう
国の交付金要綱	社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年 3 月 26 日制定）

市街地再開発事業

○市街地再開発事業とは、都市再開発法及び都市計画法の定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業です。関係権利者は、従前の土地と建物に見合う新しい建物の一部を、従後の資産として受け取ることができます（権利変換）。こうした手続きは都市再開発法で定められており、関係権利者の保護が図られています。また、税制の特例措置を受けることもできます。

施行区域についての要件の概要	高度利用地区、高度利用地区について定めるべき事項を定めた地区計画、都市再生特別地区、特定用途誘導地区又は特定業務施設等誘導地区の区域内であること
	老朽化しておらず低層・低利用でない耐火建築物の割合が、建築面積又は敷地面積で全体の概ね 1/3 以下であること
	公共施設が不十分、敷地利用が細分化されていること等により土地利用状況が不健全であること
	土地の高度利用を図ることが、都市の機能の更新に貢献すること

○総事業費のうち次の項目に要する費用が国の交付金要綱に基づく補助対象となり、そのうちの 2/3 以内が、予算の範囲内で交付されます。（ただし、個人施行であって、都市計画決定されないもの（＝都市計画事業でないもの）は対象となりません。）

調査設計計画：　事業計画作成、地盤調査、建築設計、権利変換計画作成
土地整備　　：　建築物除却、仮設店舗等設置、補償費
共同施設整備：　空地、供給処理施設、共用通行部分など、共用部の整備

＜補助金交付の対象となるための国の交付金要綱上の主な要件※1＞

施行者	再開発組合（再開発会社）	個人
地区面積 ※2	5,000 ㎡以上	1,000 ㎡以上
有効空地率	地区面積の 45%以上	地区面積の 30%以上又は、敷地面積の 10%以上

※1　このほか、国の関与に関する政策上の位置づけ、共用部分、個人施行の場合の権利者数、建築面積、延べ面積、階数、駐車施設などについて要件があります。なお、特定の位置づけのある地域等においては、要件を緩和することができます
※2　地区面積　　敷地に接する道路の中心線以内の面積

○主な手続きの流れ（再開発組合の場合）

事業化の機運 ⇨ 発起人の活動 ⇨ 地権者合意形成 ⇨ 基本計画等の作成 ⇨ 都市計画の決定 ⇨ 組合設立の認可 ⇨ 権利変換 ⇨ 工事 ⇨ 組合の解散

＜主な補助採択事例＞

納屋橋東地区（組合施行）



大井町１番南地区（組合施行）



納屋橋西地区（UR 施行）



牛島南地区（組合施行）



千種駅南地区（UR 施行）



栄三丁目 6 番地区（組合施行）



優良建築物等整備事業（優良再開発型）

〇優良建築物等整備事業とは、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ことを目的とした、土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備（地権者全員の同意で実施する任意の再開発）に対する、国の交付金要綱に基づく補助事業です。

〇国の交付金要綱に基づく主な要件（共同化タイプ　※1）

権利者数	２人以上 （２人の場合は 200 ㎡未満又は不整形な土地等を含む）
地区面積※２	概ね 1,000 ㎡以上（都心部は概ね 500 ㎡以上）
有効空地率	基準建蔽率に対し、敷地面積の 20%以上の空地の上乗せ
そ の 他	敷地面積が 500 ㎡以上 敷地が幅員６m以上の道路に４m以上接道　など

※１　優良再開発型優良建築物等整備事業には、共同化タイプのほか、「市街地環境形成タイプ」、「マンション建替えタイプ」がありますが、本ガイドラインでは「マンション建替えタイプ」は対象としていません。

※２　地区面積は、敷地に接する道路の中心線以内の面積

〇補助採択に際しては、上記の国の交付金要綱に基づく要件を満たしたうえで、地域の安全性や防災性の向上、都市の活性化や魅力の向上などに資する快適な都市空間の形成や市街地環境の改善といった公共貢献、これからの本市に求められる都市機能の導入、地域の課題に対する改善の提案等をいくつか組み合わせて開発計画に盛り込んでいただく必要があります。（詳細は８ページ以降を参照）

〇総事業費のうち、次の項目に要する費用が補助対象となり、そのうちの 2/3 以内が、予算の範囲内で交付されます。

調査設計計画：　地盤調査、建築設計
土地整備　　：　建築物除却
共同施設整備：　空地、供給処理施設、共用通行部分など、共用部の整備

＜主な補助採択事例＞

栄一丁目 6 番地区



名駅四丁目 4 番南地区



葵一丁目 19 番地区



名駅四丁目 27 番地区



名駅四丁目 7 番地区



大曽根駅前地区



補助制度活用のあらまし

１．補助事業の採択基準

（１）市街地再開発事業

法定の再開発である市街地再開発事業のうち、都市計画に基づく事業であって国の交付金要綱の要件を満たすものについては、全て補助金交付対象事業とします。

（２）優良建築物等整備事業

国の交付金要綱の要件を満たし、下記の要件を全て満たすものについて補助対象とします。

・敷地面積が 500 ㎡以上のもの。

・周辺地域の魅力向上、賑わい創出及び防災機能の向上等のまちづくりに対する十分な地域貢献が見込める事業であること。

① 都心部(※1)及び金山地区(※2)の場合

次のａからｇの７項目のうち４項目以上満たすこと。

ただし、事業対象区域が下記のいずれかに該当し、オフィス又は不特定多数の方が利用する施設を有する建築物を整備する場合は、都市再生安全確保計画・金山駅周辺地区エリア防災計画に位置付けられる帰宅困難者の受け入れ施設（退避施設）を整備すること。

・都市再生安全確保計画の区域内

・金山駅周辺地区エリア防災計画の対象地区内

ａ	共同化タイプに該当するもの、または、敷地の集約化を伴うものであって市街地環境形成タイプに該当するもの（従前の状況が、都市再開発法第３条第２号から第４号の全てに該当する場合に限る。）
ｂ	公共施設等の整備に関し、次のいずれかに該当する事業 ｲ 地域に不足している公共施設や面的な効果をもたらす公共施設（道路、連絡通路、自転車駐車場など）を整備 ﾛ 敷地内（屋内も可）の通り抜け通路や公開空地などの公共的な空間整備により、歩行空間も拡充し歩行環境を向上
ｃ	住宅（戸当たり専有床面積が平均 65 ㎡以上）を供給する事業（ただし都心部内であって、かつ、地区計画基準容積率が 800%以上の地域で実施される事業を除く。）

d	環境や防災に対する取り組みとして、防災・省エネまちづくり緊急促進事業の必須要件に該当する事業
e	交流人口の増加につながるような公益的な施設（※別表１参照）整備（施設専有面積が建築物の延床面積の 10%以上）により、都市の賑わいや都市の魅力を高める事業
f	まちづくりの観点で、次のいずれかに該当する事業 ｲ まちづくりの構想がある地区において、先導的な事業として位置づけられる。または、歴史的建造物の保全、活用など地域特性を活かす取り組みがある。 ﾛ 市の施策や事業と連携して事業が進められている。
g	名古屋市の行政目的と合致する観点から、次のいずれかに該当する事業 ｲ 地元組織（※3）が事業化を目指して自主的、継続的に活動している。 ﾛ 事業の緊急性、重要性が高いと判断される。

② 都心部及び金山地区以外の場合

次のａを満たすとともに、ｂからｆの５項目のうち３項目以上満たすこと。

a	都市再開発法第２条の３（都市再開発方針）第１項第１号に規定する計画的な再開発が必要な市街地（いわゆる１号市街地）、「なごや集約連携型まちづくりプラン」に定める都市機能誘導区域内、または、「名古屋市都市計画マスタープラン 2030」に定める重点的にまちづくりを展開する地域で実施される事業
b	共同化タイプに該当するもの、または、敷地の集約化を伴うものであって市街地環境形成タイプに該当するもの（従前の状況が、都市再開発法第３条第２号から第４号の全てに該当する場合に限る。）
c	公共施設の整備、又は敷地内の通り抜け通路などの公共的な空間整備で、歩行環境や居住環境を向上させる事業
d	住宅（戸当たり専有床面積が平均 75 ㎡以上）を供給する事業
e	まちづくりの観点で、次のいずれかに該当する事業 ｲ まちづくり構想がある地区で、先導的な事業として位置づけられる。または、歴史的建造物の保全、活用など地域特性を活かす取り組みがある。 ﾛ 市の施策や事業と連携して事業が進められている。 ﾊ 集約連携型のまちづくりの促進に資する機能導入等がある。

f	名古屋市の行政目的と合致する観点から、次のいずれかに該当する事業 ｲ 地元組織（※3）が事業化を目指して自主的、継続的に活動している。 ﾛ 事業の緊急性、重要性が高いと判断される。

（※１）都心部とは「都心部まちづくりビジョン」（平成 31 年３月策定）に基づく都心部を指す。

（※２）金山地区とは「金山駅周辺まちづくり計画」（令和７年２月策定）のウォーカブル界隈と位置付けている区域を指す。

（※３）地元組織とは、メンバーの大半が対象地区内の地権者（所有者・借地権者）からなる組織を指す。

別表１：公益的な施設の例

公益施設	・社会福祉施設（社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）に基づく社会福祉事業の用に供する施設をいう。） ・地域交流施設（多目的ホールその他の市民の交流に資する施設をいう。） ・教育文化施設 ・医療施設 ・その他地域住民等の共同の福祉又は利便のために必要な施設で、多数の者が出入りし利用することが想定される施設
都市の拠点性の向上に寄与するもの	・観光施設（産業観光関連、観光情報提供拠点等その他観光旅行客の利用に供される施設であって遊戯、鑑賞、運動のための施設） ・交流施設（イベントホール、コンベンション施設、広域レベルの交流施設等） ・文化施設（美術館、多目的ホール等） ・娯楽施設（シネコン、温浴施設等） ・スポーツクラブ・市民アリーナ等 ・宿泊施設 ・イノベーション関連施設（会議スペースや工房等を備えたコワーキングスペース、シェアオフィス等） ・その他交流人口の増加やまちの魅力向上につながるような施設
住民の利便性・アクセス向上につながるもの	・医療施設（診療所、クリニック、総合病院、保健所等） ・児童福祉施設（保育所、児童館、その他子育て支援施設等） ・高齢者福祉施設（老人ホーム、デイサービスセンター等高齢者生活支援施設） ・社会教育施設（公民館、コミュニティセンター、交流センター、図書館、生涯学習センター等） ・スポーツ施設（公営プール等） ・行政サービス施設（出張所等） ・地域に特に不足する規模・種類の商業、業務等（計画の位置づけ等があるもの） ・その他住民の利便性やアクセス向上につながるような施設

２．補助上限額算定における評価項目

補助採択した民間再開発（市街地再開発事業・優良建築物等整備事業）に対する補助上限額については、原則として下記の評価項目を考慮して決定します。ただし、補助金は予算の範囲内で交付されるものであるため、この補助上限額をもって実際に交付する補助額を確定するものではありません。

評価項目		評価の視点	備考	配点
従前状況	位置づけ	都市再開発方針、都市再生緊急整備地域内、地区計画の区域内、都市・居住環境整備重点区域内、建築物の方針（地区計画、建築協定、景観形成地区）など、まちづくりに関してどのような位置づけがなされているか	計画地における位置づけの数だけでなく、その重要度や計画の適合度合い等についても評価対象とします（例：景観形成地区内であっても、景観形成基準に適合しないものは評価の対象としません）	40
	共同化	どのくらいの数の権利者の土地・敷地を共同化するのか	再々開発に相当するもので一度敷地が共同化されている場合は、敷地数ではなく、合意を要する権利者数で判断する場合もあります	
	土地利用現況・建物現況	従前の土地利用状況や建物現況について、整備改善を行なう必要性の度合いがどのくらい高いのか	従前土地利用についての低未利用の度合いや、従前建物の老朽化・非木造の割合に応じて判断します	
建築計画・地域貢献	公共施設等	敷地外における公共施設の整備・改善の有無及びその内容 敷地内における公共施設の機能補完を行う公共的施設の整備の有無及びその内容	公共施設の整備・改善とは、必ずしも行政に移管するものだけでなく、日常的に一般利用が可能な敷地内通路や駐輪場の整備・改善も含みます	60
	空地	敷地に対する公開空地等の割合	総合設計制度による有効公開空地率や有効なオープンスペース率に準じます	
	建物用途	公益用途、都市の拠点性向上に寄与する用途の導入の有無及びその内容や規模	「名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度」における誘導用途等を評価対象とします	

建築計画・地域貢献	環境	CASBEE のランク、緑化整備の面積、地域冷暖房の導入の有無、雨水再利用の有無	緑化については壁面・屋上の緑化も評価の対象とします	
	福祉	バリアフリー基準への適合	バリアフリー動線を確保したもの、バリアフリー認定制度における認定相当のもの等について評価の対象とします	
	防災・防犯	防災関連施設の有無 防犯関連施設の有無	地域の防災備蓄倉庫、地域の避難所、グレードの高い耐震性能、地域の防犯カメラなどを評価対象とします	
	賑わい	低層部の店舗化及び前面道路に対するオープン化の有無及びその内容、規模	オープン化には、ガラス張りによる可視化も含みます	
	地域特性等	本市の事業や構想との連携や整合、地元のまちづくり構想との連携、歴史的建築物の保存・活用など、開発地区の持つ特性の活用の有無及びその内容	開発により実現する事柄の難易度やまちづくりへの効果に応じて判断します	

＜補助額の目安について＞

開発事業者におかれましては、事業性の可否を判断するための資金計画の作成に際し、補助金額の目安が必要となると思われますので、名古屋市がこれまで補助金を交付した主な開発事業に関する総事業費と補助額を下記にお示しします。

（※あくまで参考としてお示しするものです。必ずこの額の補助金が交付されるものではなく、従前の市街地の状況・公共貢献の度合いや市の財政状況に応じて、補助金額は変わりますので、ご注意ください。）

〇市街地再開発事業

	総事業費	補助金額
事例１	約１８３億円	約１３億円
事例２	約６０３億円	約３６億円
事例３	約８６億円	約１６億円
事例４	約２０４億円	約３０億円

〇優良建築物等整備事業

	総事業費	補助金額
事例１	約８４０億円	約１８億円
事例２	約２５７億円	約８億円
事例３	約１２９億円	約６億円
事例４	約２０４億円	約２０億円

※上記の補助金額には、都市・地域再生緊急促進事業費補助金や防災・省エネ緊急事業費補助金などの他の補助金は含めていません。

（参考）民間再開発における税制の特例措置

市街地再開発事業

市街地再開発事業では、関係権利者は、従前資産の譲渡所得に対する所得税や法人税、新たな不動産取得に対する不動産取得税、固定資産税等について、税制の特例措置を受けることができる場合があります。

特定民間再開発事業

特定民間再開発事業制度とは、三大都市圏の既成市街地等又は高度利用を図るべき一定の地区内において実施される租税特別措置法に基づく事業要件を満たす民間による任意の再開発事業について、課税繰延べの特例や軽減税率の適用などの税制優遇を認める制度です。

特定民間再開発事業のために土地、建物等を譲渡した者が、当該事業又は当該地区内において行われる他の優良な再開発事業により建築された建物、その敷地等を取得（交換を含む。）した場合、課税の繰延べの特例を受けることができます。また、当該事業により建築された建物を取得できない特別な事情があるために当該事業の施行地区外で土地、建物を取得した場合、譲渡所得に対し軽減税率の適用を受けることができます。

これらの特例を受けるためには、事業要件に適合すること、特別な事情があることについて、名古屋市長の認定を受ける必要があります。

民間都市再生事業計画の認定

都市再生緊急整備地域内における都市開発事業であって、当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とし、区域面積が特定都市再生緊急整備地域内の場合は原則として１ｈａ以上、一般の都市再生緊急整備地域内の場合は0．5ha 以上のもの（都市再生事業）を行おうとする民間事業者が、都市再生特別措置法の規定により当該都市再生事業に関する計画（民間都市再生事業計画）について国土交通大臣の認定を受けた場合に、所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税についての軽減などの税制支援を受けることが可能となる制度です。

名古屋市住宅都市局
都心まちづくり課
ＴＥＬ：０５２－９７２－２９４６

名古屋市ウェブサイトもご覧ください
http://www.city.nagoya.jp/
名古屋市　民間再開発

2026.11