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

■建築物の**容積率などの制限の緩和**制度

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。併せて、各種容積率緩和制度につきましても、その概要を紹介しています。これらの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

建築物の容積率制限の緩和　・・・・・・・・・・14

（参考）民間再開発における税制の特例措置　・・・・・・・・・・17

（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又は都市再生特別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。）

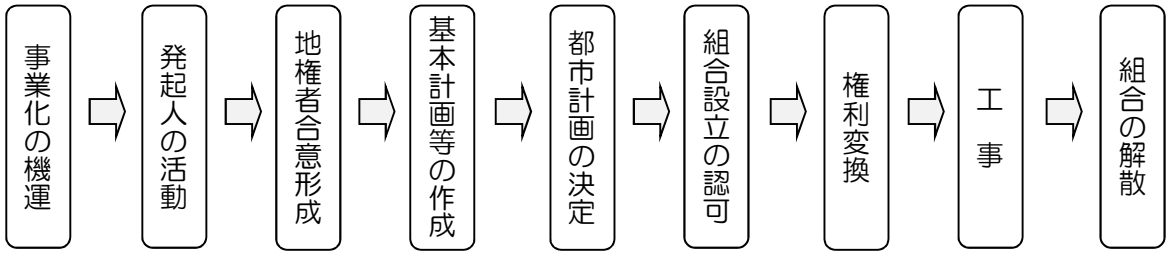
調査設計計画：　事業計画作成、地盤調査、建築設計、権利変換計画作成
土地整備　　：　建築物除却、仮設店舗等設置、補償費
共同施設整備：　空地、供給処理施設、共用通行部分など、共用部の整備

＜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）



＜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 住宅部分がある場合は各戸の専用部分が 50 ㎡以上 125 ㎡以下 など

※１　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）

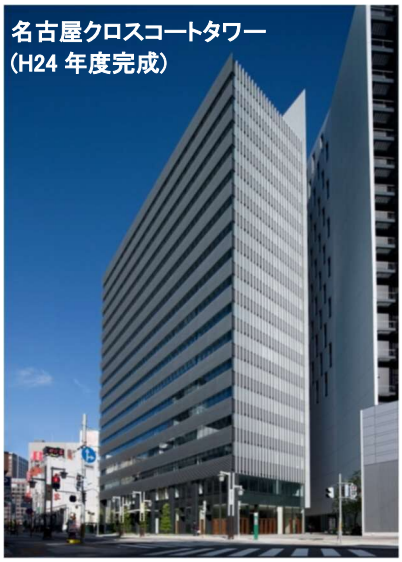
〇総事業費のうち、次の項目に要する費用が補助対象となり、そのうちの 2/3 以内が、予算の範囲内で交付されます。

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敷地の面積が 500 ㎡以上のもので、かつ、下記の要件を満たすものについて補助対象とします。

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、都市再生安全確保計画又は金山駅周辺地区エリア防災計画の区域内にあって、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にあっては、帰宅困難者の受け入れ施設（退避施設）として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ものに限ります。

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整備（施設専有面積 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構想」（平成 29 年３月策定）の対象区域を指す。

（※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。

２．補助額算定の評価項目

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、補助金額は予算の範囲内で交付されるものであるため、この額をもって実際に交付する補助金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
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）
	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
	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
	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

建築計画・地域貢献	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。

建築物の容積率制限等の緩和

○建築基準法に基づく総合設計制度や都市計画法に基づく高度利用地区、都市再生特別地区、地区計画などの適用により、容積率などの制限の緩和をすることができます。
○土地の合理的かつ健全な高度利用を行い、通路や広場などの公共的空間を設置するなど優れた都市機能を備えた建築物を実現することを目的に適用されます。

総合設計制度

○建築基準法に基づき、敷地内に歩行者が自由に通行・利用できる公開空地等を設けることにより、市街地環境の整備改善を図る計画について、容積率や高さ制限を緩和する制度

○制度適用の主な要件
- 敷地面積の最低限度（近隣商業地域、商業地域は５００㎡）
- 前面道路の最低幅員（近隣商業地域、商業地域は８m）
- このほか、空地率の最低限度、有効公開空地率の最低限度、外壁面の後退、日影規制、駐車施設等の附置、緑化などについて、一定の要件があります。

○適用事例：瀧定本社ビル（錦二丁目）、名古屋インターシティ（錦一丁目）、
ウィンクあいち・名古屋クロスコートタワー（名駅四丁目）、
名古屋三井ビル本館・新館（名駅南一丁目）など
（制度の詳細は「名古屋市総合設計制度指導基準」参照）

高度利用地区

○土地利用が細分化されているなどにより高度利用が阻害されている区域において、建築物の敷地の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的に指定する地区

○容積率の最高及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を都市計画で定める

○適用地区：栄三丁目地区（ラシック）、名駅五丁目地区（アクアタウン納屋橋）など

都市再生特別地区

○都市再生緊急整備地域内において、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的に指定する地区

○既に定められている用途地域等による建築制限の代わりに、誘導すべき用途や容積率、高さ等の必要な事項を都市計画で決定

○事業者からの都市計画提案（※）を基本とし、提案内容を個別評価した上で、都市計画の必要性・妥当性を総合的に判断

（※）都市計画提案の主な要件

区域面積０．５ｈａ以上（提案要件）、対象地区内の土地の所有権等を有する者の３分の２以上の同意、提案内容の地域整備方針への適合など

○提案内容の評価の視点は、地域整備方針や都市計画マスタープラン等との整合、周辺環境への配慮、都市再生への効果など

○適用地区：名駅四丁目７番地区（ミッドランドスクエア）、名駅一丁目１番地区（ＪＲゲートタワー・ＪＰタワー名古屋）など

（制度の詳細は「名古屋市都市再生特別地区運用指針」参照）

地区計画

○地区の特性に応じて、良好な都市環境の整備と保全を図るために必要な事項を整備方針や整備計画で定め、きめ細かいまちづくりを実現する制度。目的に応じていくつかのパターンがあり、制限の強化だけでなく緩和ができる場合もある

○都市計画や建築基準法で定める制限のほか、道路、公園など地区の施設と建築物の用途、形態、敷地などに関する事項を都市計画で定める

○再開発等促進区を定める地区計画では、一体的かつ総合的な市街地の再開発または開発整備を行う場合に、必要となる道路等の公共施設整備に併せて建築物の容積率等を緩和することが可能

○その他、容積率の緩和が可能なパターンとして、高度利用型・容積配分適正型・用途別容積型がある

〇適用地区：牛島南地区（名古屋ルーセントタワー）、大井町地区（ヴィークタワー名古屋東別院）、錦二丁目地区（プラウドタワー名古屋錦）など

〇名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画の区域内においては、誘導用途の整備や公共貢献の実施等の基準に適合する建築物について市長の認定を受けることにより、地区計画基準容積率（従来の指定容積率）を基準に、指定容積率（都市計画変更により、従来の指定容積率から緩和された容積率）を上限として容積率を緩和することが可能
（※制度の詳細は下記の名古屋市公式ウェブサイトを参照）
https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000132208.html

（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
リニア関連都心開発部都心まちづくり課
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

2023.4