

4 開発促進に関連する支援措置

(1) 市街地の整備に関する補助

① 市街地再開発事業

概要

都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物や敷地、道路等の整備を行う事業。従前建物・土地所有者等に対し、再開発ビルの床（権利床）を与える。

事業の要件

- 高度利用地区や都市再生特別地区等の区域内であること
- 耐火建築物の建築面積の合計が建築面積又は敷地面積のおおむね1/3以下 等
※国の「市街地再開発事業等補助要領」への適合が必要です。

補助の内容

国及び新潟市から、開発に係る費用の一部補助を受けることができます。

【補助対象】

調査設計計画費、土地整備費、
共同施設整備費

【補助率】

各補助対象の 2/3
(国 1/3 + 新潟市 1/3)

▶ 詳しくは新潟市 HP「市街地再開発事業」を参照

※上記補助率は上限です。
※新潟市立地適正化計画に基づく計画の場合、補助率の割増があります。
※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。

税制優遇

所得税・法人税、不動産取得税等、各種税制の優遇措置を受けることができます。

新潟市における事例

- ・ 弁天町地区
- ・ 新潟駅南口第一地区
- ・ 新潟駅南口第四地区 D3 街区
- ・ 花園 1 丁目地区
- ・ 新潟駅南口第二地区
- ・ 古町通 7 番町地区



新潟駅南口第二地区



古町通 7 番町地区

② 新潟都心地域優良建築物等整備事業【新制度・新潟市独自】

概要

都市再生緊急整備地域において、国の優良建築物等整備事業に基づき、都市再生の実現と、良好な市街地環境の形成を促進するため、一定の条件を満たす民間等の任意の再開発事業に対して国と新潟市が助成を行う。

都市再生緊急整備地域の地域整備方針に基づき、オフィス・都市機能誘導施設等を整備する場合は整備費の加算を行う。

事業の種類・要件

	優良再開発型			都市再構築型
	共同化タイプ	市街地環境形成タイプ	マンション建替えタイプ	
概要	細分化された敷地を共同化して土地の高度利用を図る事業。	良質な景観の形成や、不足している公共的空間の確保等により、美しい街並みの形成を図る事業。	老朽化したマンションを適切な時期に建替え、市街地環境の向上に寄与する事業。	まちの拠点となるエリアに医療・福祉等の都市機能を導入する建築物等を整備する事業。
要件	<ul style="list-style-type: none"> ●都市再生緊急整備地域の新潟都心地域内 ●施行地区の規模が1,000㎡以上であること ●幅員8m以上の道路に、4m以上の長さで接道していること ●オフィス*もしくは立地適正化計画で位置付けられた都市機能誘導施設（商業施設、社会福祉施設、教育文化施設、医療施設など）を整備すること 等 <p>※国の「優良建築物等整備事業制度要綱」（建設省住街発第 63 号）の「優良再開発型」もしくは「都市再構築型」への適合が必要です。</p> <p>*対象となるオフィスは以下の要件に適合するもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専有部の面積が1フロア当たり660㎡以上であるもの。 ・天井高さが2,700mm以上であるもの。 ・高さ100mm以上のOAフロアであるもの。 			

補助の内容

国及び新潟市から、開発に係る費用の一部補助を受けることができます。

【補助対象】

調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費、専有部整備費
※専有部整備費は都市再構築型に限る。

【補助率】

各補助対象の 2/3
(国 1/3 + 新潟市 1/3)

※上記補助率は上限です。
※オフィスと都市機能誘導施設以外の用途では、共同施設整備費に補正率がかかります。
※都市再構築型の場合は、補助率の割増があります。
※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。

【加算補助】（新潟市独自）

オフィス、都市機能誘導施設の共同施設整備費について、**20%を加算補助**

※上記補助率は上限です。
※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。

▶ 詳しくは新潟市 HP「新潟都心地域優良建築物等整備事業」を参照

③ 新潟市まちなか再生建築物等整備事業

概要

商業地域、近隣商業地域において、国の優良建築物等整備事業に基づき、良好な市街地環境の形成を促進するため、一定の条件を満たす民間等の任意の再開発事業に対して国と新潟市が助成を行う。

事業の種類・要件

	優良再開発型		
	共同化タイプ	市街地環境形成タイプ	マンション建替えタイプ
概要	細分化された敷地を共同化して土地の高度利用を図る事業。	良質な景観の形成や、不足している公共的空間の確保等により、美しい街並みの形成を図る事業。	老朽化したマンションを適切な時期に建替え、市街地環境の向上に寄与する事業。
要件	<ul style="list-style-type: none"> ●商業地域・近隣商業地域 ●施行地区の規模が1,000㎡以上であること ●幅員8m以上の道路に、4m以上の長さで接道していること 等 <small>※国の「優良建築物等整備事業制度要綱」（建設省住街発第63号）への適合が必要です。</small>		

補助の内容

国及び新潟市から、開発に係る費用の一部補助を受けることができます。

【補助対象】

調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

【補助率】

各補助対象の 2/3
(国 1/3 + 新潟市 1/3)

▶ 詳しくは新潟市 HP 『まちなか再生建築物等整備事業』を参照

※上記補助率は上限です。
※共同施設整備費には補正率がかかります。
※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。

新潟市における事例

- ・新潟駅南口 E2 街区
- ・新潟駅南口 F2 街区
- ・寄居町地区
- ・西堀通 6 番町地区
- ・下大川前通 5 ノ町地区
- ・古町通 5 番町地区
- ・万代 5 丁目地区



西堀通 6 番町地区



万代 5 丁目地区

出典：アパグループ HP

(2) 企業誘致に関する補助 (R4.4.1 現在)

① デジタル・イノベーション企業立地促進補助金

概要

情報通信関連産業の立地を促進し、魅力的な雇用の場を創出するため、一定以上の市民を雇用する情報通信関連企業に対して、事業所賃借料の一部等を支援する。

事業の対象・要件

【対象】 情報通信関連産業

(情報サービス業、インターネット附随サービス業、インターネット広告業、コールセンター業等)

【要件】

- ・市内に事業所を新設する企業であること
- ・新規常用雇用者等：市民5人（事業所面積50坪以上：15人）以上雇用
※コールセンターの場合：市民10人以上（事業所面積90坪以上：30人）以上雇用
- ・賃貸借契約締結後1年以内に事業を開始し、市内で7年以上事業を継続

補助の内容 (にいがた2km型)

- 事業所賃借料：事業所賃借料の3/4以内（3年間）【限度額：5,000万円/年】
- 雇用促進費用：新規常用雇用者1人につき25万円（正規雇用は100～150万円）（3年間）【限度額：5,000万円/年】

▶ 詳しくは新潟市 HP「情報通信関連産業」を参照

② 本社機能施設立地促進事業補助金

概要

市内への本社機能施設の立地を促進するため、首都圏等から本社機能を移転する企業や、市内の本社機能を拡充する企業に対して、設備投資や事業所賃借料、新規雇用に関する費用の一部を支援する。

事業の対象・要件

本社機能を有する事業所（全業種）

【対象】 本社機能：事業や業務の管理、統括、運営や研究開発、研修など
※風営法第3条の許可を要する風俗営業など一部業種を除く

- 【要件】**
- A. 設備投資型**（用地・建物等を購入・建設する場合）
 - ・投下固定資産額5,000万円以上など
 - B. オフィス型**（オフィス床を賃借する場合）
 - ・新たに本店（登記）を市内に設置する市外企業
 - ・新規常用雇用者等：市民5人（事業所面積50坪以上：15人）以上雇用
 - ・賃貸借契約締結後1年以内に事業を開始し、市内で7年以上事業を継続

補助の内容 (A. 設備投資型はア・ウ、B. オフィス型はイ・ウ・エが対象)

- ア．投下固定資産：市外からの移転：20%【限度額：5億円】
市内での拡充：10%【限度額：3億円】
- イ．事業所賃借料：事業所賃借料の3/4以内（3年間）【限度額：5,000万円/年】
- ウ．雇用促進費用：新規常用雇用者1人につき25万円（正規雇用は100～150万円）
役員の住民票異動1人につき100万円【限度額：5,000万円/年】
- エ．設備購入費、移転運搬費：経費の1/2以内【限度額：1,000万円】

▶ 詳しくは新潟市 HP「本社機能施設立地促進事業補助金」を参照

③ オフィスリノベーション補助金

概要

前記、①デジタル・イノベーション企業立地促進補助金、②本社機能施設立地促進事業補助金の制度の対象となった企業の入居に合わせたオフィスビル改修費の一部を支援する。

事業の対象・要件

【対象】 オフィスビルの所有者等
(新規入居企業との共同申請)

【要件】

- ・入居予定企業とオフィスビル等にかかる賃貸借契約を締結し、かつ、当該入居予定企業が当該オフィスビル等のOAフロア化、トイレの新設・改修の後に入居すること。
- ・100坪以上/階層のオフィス等で、一定の連続性が認められるオフィス部分の延床面積が50坪以上の賃貸契約の範囲とする。

補助の内容

OAフロア化、トイレの新設・改修経費の1/4以内【限度額：500万円】

▶ 詳しくは新潟市 HP「オフィスビルのリフォーム支援」を参照

④ 起業・創業に関する主な支援

事業名	支援の内容
創業サポート事業 (オフィス)	<p>【概要】 市内で新たに事業活動を行う個人やグループ、ベンチャー企業等の事業所賃借料の一部を支援</p> <p>【対象】 今後創業しようとするもの、又は創業から3年未満のもの</p> <p>【補助】 事業所賃借料の1/3～1/2以内(1年間)【限度額：3～5万円/月】 ※情報通信関連産業は1/3～1/2以内(3年間)</p>
中小企業開業資金	<p>【概要】 新規開業に必要な運転資金、設備資金を貸付 融資期間：運転資金7年以内、設備資金10年以内</p> <p>【対象】 市内で開業後1年未満の者等</p> <p>【補助】 保証料補助額：全額又は半額 利子補給額：一定期間内の利子全額(条件あり)</p>

▶ 詳しくは新潟市 HP「創業サポート事業(オフィス)【ちんりょう・楽ちん】」「中小企業開業資金」を参照

(3) 民間都市再生事業 (0.5ha 以上の開発の大臣認定) と税制支援について

概要

都市再生緊急整備地域内では、事業区域0.5ha (原則) 以上の都市開発事業は、国土交通大臣に認定の申請を行い、認定された場合、税制支援と金融支援を受けることができます。

認定の基準

- ・都市再生緊急整備地域における市街地の整備を緊急に推進する上で効果的であり、かつ、当該地域を含む都市の再生に著しく貢献する事業
- ・建築物・公共施設等の整備に関する計画が、地域整備方針に適合する事業 等

税制支援

- 所得税・法人税 : 2.5 割増償却 [5年間]
- 登録免許税 : 建物の保存登記 0.4%→0.35% に軽減
- 不動産取得税 : 課税標準から新潟県の条例で定める割合を控除できます。
- 固定資産税・都市計画税 : 課税標準から新潟市の条例で定める割合を控除できます。[5年間]

金融支援

公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援が行われます。

- 償還期間 : (貸付) 20 年以内、(社債取得) 10 年以内

▶ 詳しくは国土交通省 HP 「民間の活力を中心とした都市再生」を参照

(4) 民間都市開発推進機構による支援

一般財団法人民間都市開発推進機構 (MINTO 機構) は、「民間都市開発の推進に関する特別措置法」に基づき国土交通大臣に指定された法人です。融資、出資、助成の各種支援メニューを用いて、都市開発やまちづくりを支援しています。

各種支援メニュー

●共同型都市再構築業務

防災・環境性能の優れたプロジェクトや、医療、福祉、商業等の都市機能を有するプロジェクトを行う民間事業者に対し、長期安定的に資金を提供します。

●メザニン支援業務

国や市町村が定める特定の区域において行われる防災や環境に配慮した優良な民間都市開発事業に対し、メザニン資金 (ローン・社債取得) を提供します。

●まちなか公共空間等活用支援業務

快適に交流・滞在できる空間の創出を目指した都市開発事業を行う都市再生推進法人に対し、長期にわたる低利貸付を行い、事業の円滑化を図ります。

●まち再生出資業務

市町村が定める特定の区域において行われる優良な民間都市開発事業に対し、MINTO 機構が出資を行うことにより、事業の立上げ支援を行います。

●まちづくりファンド支援業務 (マネジメント型)

地域金融機関と MINTO 機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、出資・社債取得を通じて、リノベーション等による民間まちづくり事業を進めます。

●まちづくりファンド支援業務 (クラウドファンディング活用型)

クラウドファンディングを活用して行われる景観形成等を目的としたNPO、住民等によるまちづくり事業に対して助成等を行う「まちづくりファンド」に資金拠出します。

▶ 詳しくは民間都市開発推進機構 HP 「業務のご案内」を参照