

長岡市

まちなか建物更新等支援事業

募集要項



民間主導によるスピード感を持ったまちづくり事業を支援します！！

- 老朽化した建築物の更新により、安全・安心な中心市街地のまちづくりを推進
- 新たな床利用（商業、業務、宿泊等）やまちなか居住等により賑わいを創出
- 事業を契機に地域内外の投資を呼び込み、地域経済を活性化



1 事業の趣旨

中心市街地の都市機能の更新と市街地環境の整備改善を図るため、民間事業者が建物の共同建て替えを行う場合等に、事業費の一部を予算の範囲内で補助します。

2 補助対象区域

長岡市中心市街地活性化基本計画（第3期計画）区域内（8ページ区域図参照）で行われる事業が対象です。

3 補助対象事業

(1) 基本計画等作成等事業〔事業化調査支援〕

事業者が実施する計画立案・調整に係るコーディネート業務が対象です。

(2) 優良建築物等整備事業〔事業支援〕

- ① 共同化タイプ：原則3人以上の土地所有者が既存建築物の共同建て替えを行う場合
- ② 市街地環境形成タイプ：公共的通路等の整備を伴う建築物及び敷地の整備を行う場合

<まちなか建物更新等支援事業を活用した建て替えのイメージ>

<従前地の条件>

地区面積 1,000 m²以上（敷地+前面道路の中心線までを併せた面積）

※大手通界限地区市街地総合再生計画区域内は 500 m²以上

<共同化タイプの建て替えイメージ（一例）>

※このほか、市街地環境形成タイプについては、ご相談ください。

【従前地（建て替え前）の例】

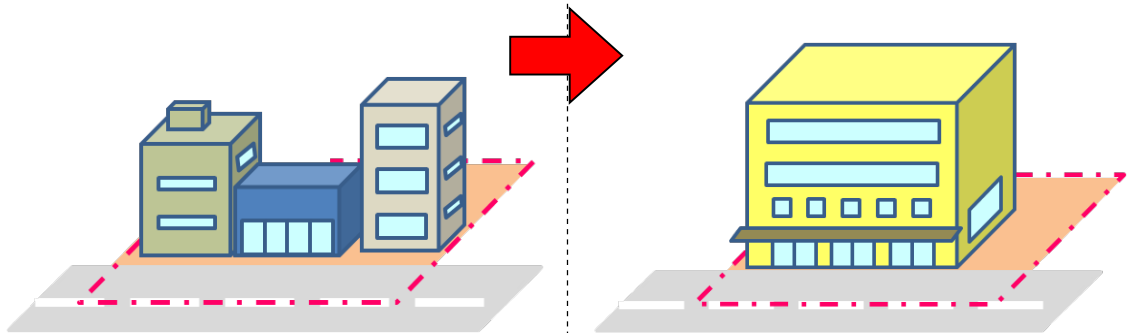
地権者3人以上、敷地3以上
を共同で建て替え

【従後地（建て替え後）の例】

集合住宅（賃貸又は分譲）、
宿泊施設、専門学校 等

+

1階に1区画以上の商業、業務又は
中心市街地の賑わいに資する公益施
設を整備



4 補助対象事業者

補助対象事業者は、権利者で組織する団体とします。

5 補助要件

国の社会資本整備総合交付金交付要綱に定めるもののほか、長岡市が定める次の要件に適合するものを補助対象とします。

国の社会資本整備総合交付金交付要綱の必須要件	基本計画等作成等事業	優良建築物等整備事業
補助対象事業者は、事業実施区域の土地所有者等の3分の2以上が参加する市街地再開発事業の準備組織であること	○	—
原則として、地権者3以上、敷地3以上	○	○
原則として、地区面積が概ね1,000㎡以上	○	○
空地の確保（社会資本整備総合交付金交付要綱 交付要綱付属第2編表イ-16-(2)-1等をご参照ください）	—	○
幅員6m以上の道路に4m以上接すること	—	○
整備した建築物が、耐火建築物又は準耐火建築物、地上3階以上	—	○

長岡市が定める必須要件	基本計画等作成等事業	優良建築物等整備事業
既存建築物がある場合は、1以上の建築物が、昭和56年5月以前の耐震基準に基づいて設計されていること	○	○
整備した建築物の1階部分に1区画以上の商業、業務又は中心市街地の賑わいに資する公益施設を配置すること	○	○
整備した建築物が次の用途に供されないこと ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風俗営業法」という。）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業 イ 風俗営業法第2条第1項に規定する風俗営業（ただし、補助対象事業の着手以前から相当期間営業していた場合を除く）	—	○
町内会、商店街の組合その他の地域のコミュニティ組織への参画を図るための誘導策を講ずること	—	○
関係法令及び新潟県福祉のまちづくり条例並びに本市の景観形成方針等の規定を遵守すること	—	○
権利者全員の同意（借地権者及び借家権者を含む）	—	○

6 補助金額

予算の範囲内で補助対象経費の3分の2以内の額を補助します。

※基本計画等作成等事業は、大手通界限地区市街地総合再生計画の区域外で行われる場合は、予算の範囲内で補助対象経費の3分の1以内の額を補助します。

7 補助対象経費

国の社会資本整備総合交付金交付要綱に定めるものを補助対象とします。

(1) 基本計画等作成等事業

補助対象経費	例
<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用計画作成調査費 ・ 建築物等整備計画作成調査費 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設需要予測 ・ 整備地区の課題抽出 ・ 居住・営業調査 ・ 税込増効果算定 等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備手法等検討経費 ・ 関係機関との調整経費 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長岡市、金融機関、保留床取得者等との調整等

(2) 優良建築物等整備事業

補助対象経費	補助対象とする金額
1. 調査設計計画費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地盤調査費 ・ 建築設計費 等 	○ (全額を補助対象とする)・・・①
2. 土地整備費	
(1) 既存建築物除却等費等	○ (全額を補助対象とする)・・・②
(2) 補償費	× (補助対象としない)
3. 共同施設整備費	
(1) 包括積算方式 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空地等 ・ 機械室 等 	$a \times b^{\wedge}$ ……③
(2) 個別積算方式 <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場 等 	$c \times b^{\wedge} / b$ ……④
補助対象経費	①～④の合計

注) a : 建築主体工事費等に要する費用
(建築主体・付帯・外構工事費－c)

b : 国の要綱に基づく乗率

c : 個別積算方式対象費用

b^{\wedge} : 市の制度による乗率

$$b^{\wedge} = b - 0.1 + P$$

P : 事業提案に対する評価によるボーナス加算率 (上限 0.1)

＜優良建築物等整備事業の支援制度の構造＞

提案項目	市が求める提案項目 公益性、地域性、 機能・デザイン性の観点	➔	共同施設整備費 ボーナス加算額 ($\frac{\text{加算率の}}{\text{上限0.1}}$)
	独自の提案項目 他のモデルとなるような 先導性のある取り組み等		
必須項目	市が求める必須項目 中心市街地の賑わい創出を図るうえで 市が求める基礎的要件		共同施設整備費 基礎額
	国の制度要綱に基づく項目 国の優良建築物等整備事業の制度要綱で 規定する採択要件		土地整備費 調査設計計画費

8 優良建築物等整備事業の事業提案について

(1) 提案内容

- ・長岡市中心市街地活性化基本計画（第3期計画）に沿った、まちなかの価値を高め、まちの賑わいや安全安心につながる取り組みを、事業者から提案していただきます。
- ・提案項目は、公益性、地域性、機能・デザイン性に加え、独自の観点からの自由提案とします。
- ・提案された取り組みに対する評価をもとに、ボーナス加算を決定します。

＜長岡市中心市街地活性化基本計画（第3期計画）の中心市街地活性化の方針＞

みんなが創るまちなかの価値
～誰もが楽しみ安心できる場所、誰もがつながり育てるまち～

まちを「つくる」「つかう」から「つなぐ」へ

- 基本方針① 多くの人々が歩き、巡り、にぎわいが広がるまち
- 基本方針② 多様なビジネスが生まれ、育ち、集積するまち
- 基本方針③ 将来を担う若者が集い、活躍するまち

(2) 評価の観点

公益性	中心市街地活性化基本計画等の市の政策目標との整合性など
地域性	地域特性や地域ニーズとの整合性など
機能・デザイン性	建築物の機能やデザインなどの効果
自由提案	他のモデルとなるような取り組みや、まちなかの価値創造に資する事業者の自由な発想

9 応募手続き

「長岡市まちなか建物更新等支援事業補助金事業計画書」に必要事項を記入し、添付図書を添えて長岡市中心市街地整備室（大手通庁舎7階）に持参してください。

事業計画書の内容	基本計画等 作成等事業	優良建築物 等整備事業
1) 計画地の概要	◎	◎
2) 土地利用現況	◎	◎
3) 建築物等の整備計画	○	◎
4) 権利関係	○	◎
5) 資金計画（補助対象事業費は必ず記載）	○	◎
6) 費用便益比（B/C）※	—	◎
7) 事業工程表	○	◎

◎印…必ず記載 ○印…詳細未定の場合は記載不要

※算定方法については、事前に中心市街地整備室にご相談ください。

添付図書	基本計画等 作成等事業	優良建築物 等整備事業
1) 位置図	○	○
2) 区域図	○	○
3) 更正図	○	○
4) 計画建築物の概要を示す図面	—	○
5) 現況写真	○	○
6) 土地の登記事項証明書	○	○
7) 申請する組織の概要が分かるもの（規約等）	○	○
8) 権利者全員の同意書 （借地権者及び借家権者を含む）	—	○

○印…提出

10 補助対象事業の選定

事業計画書の提出後、長岡市まちなか建物更新等支援事業選定委員会で事業者プロポーザルを行います。事業計画書及びプロポーザルの内容に基づき同委員会で審査を行い、補助対象事業を決定し、提出者に通知します。補助対象事業に選定された場合に、補助金交付申請書を提出していただきます。

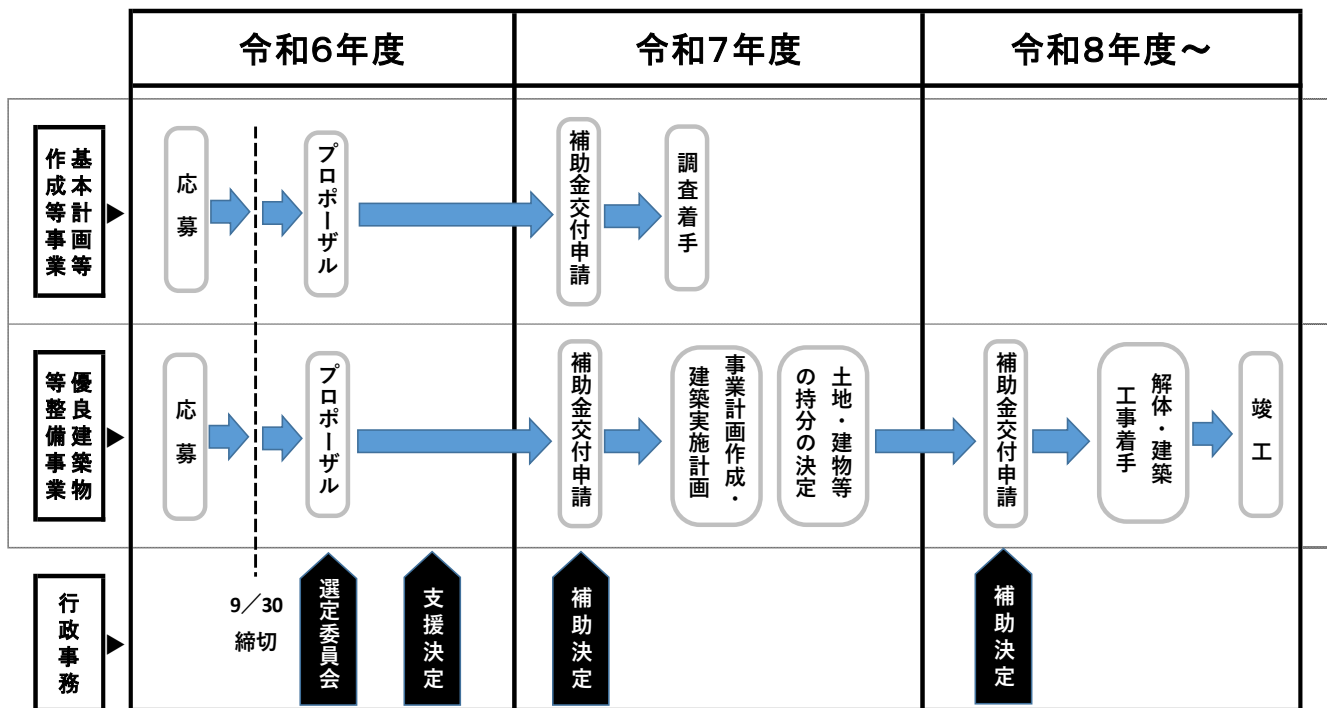
11 実績報告書の提出及び事業成果の公表

事業実施者には、四半期ごとに事業の遂行状況報告書、また、補助事業終了後には、事業完了実績報告書を提出していただきます。なお、この補助事業における応募書類や事業遂行状況報告書、事業完了実績報告書などにより市が知り得た事柄は、この補助事業に必要な範囲において、市が公表できるものとします。

12 補助金の返還

補助金交付決定に付された条件を守らなかったときなど、長岡市まちなか建物更新等支援事業補助金交付要綱の規定に該当する場合は、補助金の全部または一部を返還していただきます。（事業完了後にも適用）

13 事業スケジュール

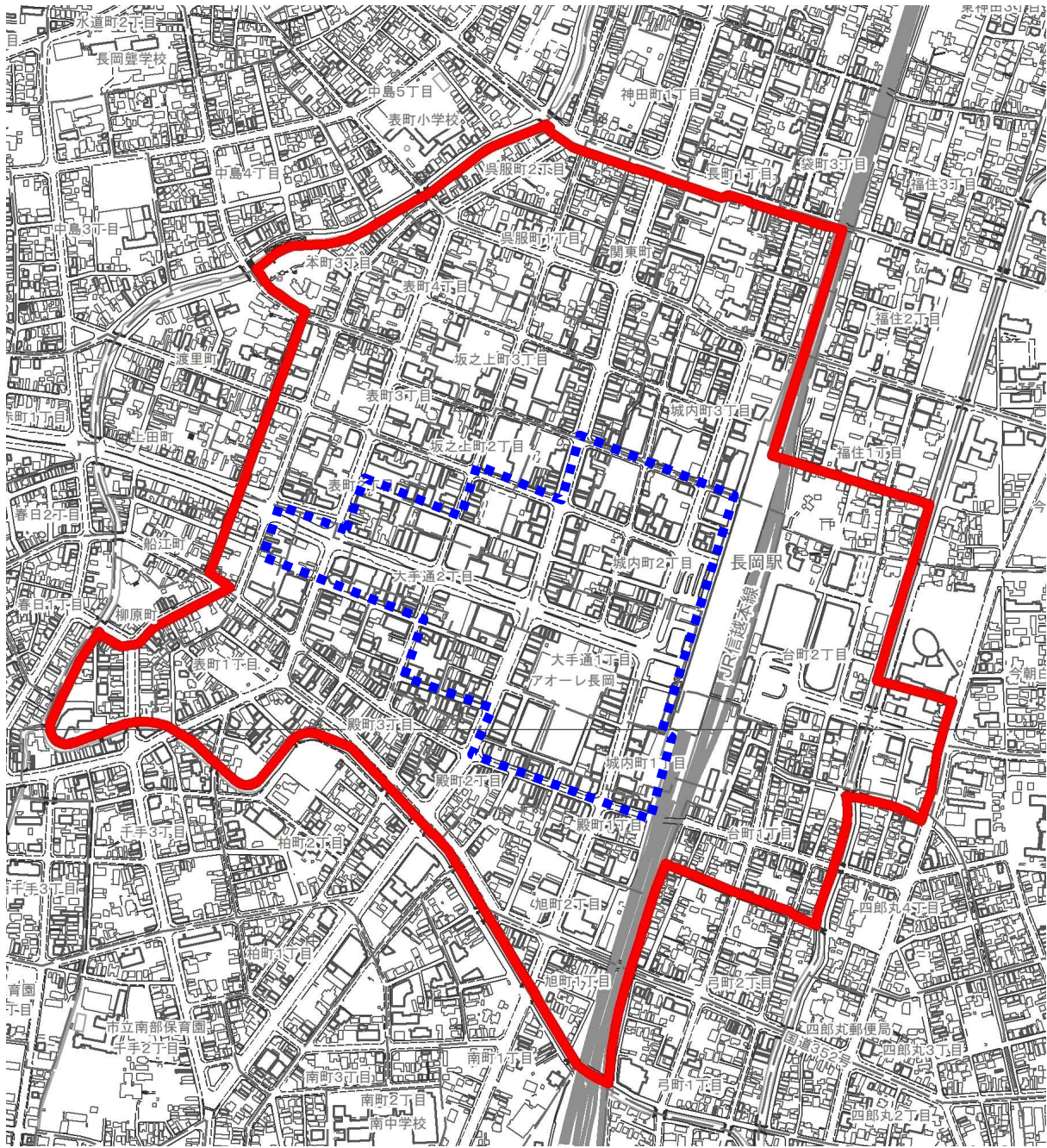




14 応募締切

- (1) 基本計画等作成等事業（令和7年度実施分）
令和6年9月30日（月曜日）必着
- (2) 優良建築物等整備事業（令和7年度実施分）
令和6年9月30日（月曜日）必着

募集期間終了後も、事業に関する相談は随時受け付けます。

＜長岡市中心市街地活性化基本計画（第3期計画）区域＞



-  : 中心市街地活性化基本計画（第3期計画）区域
-  : 大手通界限地区市街地総合再生計画区域

制度の活用をお考えの際は、事前に下記までご相談ください。

長岡市中心市街地整備室

〒940-0062 長岡市大手通2丁目6番地 フェニックス大手イースト7階

TEL : 0258-39-2807 FAX : 0258-39-2827

E-mail : shigaichi-seibi@city.nagaoka.lg.jp

ホームページ : 長岡市トップページで「まちなか建物更新」と検索