

民間都市再生事業計画の認定について（令和5年4月）

1 認定の申請をすることのできる者

認定の申請をすることのできる者は、民間事業者です。

2 事業の要件

認定の申請をすることのできる事業は、次に掲げる要件をいずれも満たすものです。

- 都市開発事業（公共施設の整備を伴うものに限る。）であること。
※ 「公共施設」とは、道路、公園、広場、緑地等。行政主体に移管するものに限りません。
- 都市再生緊急整備地域内で行うものであること。
- 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するものであること。
- （都市再生緊急整備地域の場合）
事業区域の面積が0.5ha以上であること。
（特定都市再生緊急整備地域の場合）
事業区域の面積が1ha以上であること。
ただし、当該特定都市再生緊急整備地域が指定されている都市再生緊急整備地域内において当該都市開発事業の事業区域に隣接・近接して一体的に他の都市開発事業が施行され、かつ、これらの事業区域の面積の合計が1ha以上となる場合は、0.5ha以上であること。

3 認定の基準

国土交通大臣が認定する計画は、次に掲げる基準に適合すると認めるものです。

- 事業が、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ものであると認められること。
- 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ものであること。
- 工事着手の時期、事業施行期間及び用地取得計画が、事業を迅速かつ確実に遂行するために適切なものであること。
- 事業の施行に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。

4 認定の手続

① 認定の申請

認定の申請は、申請書に次に掲げる図書を添えて提出することにより行います。

- 付近見取図

- 公共施設、建築物の利用者及び都市の居住者等の利便の増進に寄与する施設等の配置を表示した建築物の配置図
 - 建築物の各階平面図
 - 事業の工程表
 - 事業区域内の土地・付近地の住民説明会の開催の状況及び住民から提出された意見の概要
 - 所有権等を有する土地及び所有権の取得等をしようとする土地の境界線等を表示した土地及び建築物の配置図
 - 申請者が事業区域内の土地について所有権等を有する者であることを証する書類その他の申請者が事業区域内において事業を実施することが可能であることを証する書類
 - 法人の場合、登記事項証明書、定款並びに直前三年の各事業年度の貸借対照表、損益計算書及び収支の状況を明らかにすることができる書類
 - 個人の場合、住民票の抄本、資産及び負債に関する調書並びに所得の状況を明らかにすることができる書類
 - 事業により整備される建築物に係る収支の見込みを記載した書類
 - 事業の施行に必要な資金の調達の手方及び調達額・調達方法を記載した書類等
- ※ 事業の内容により添付書類が異なります。詳しくは、お問い合わせください。

なお、事業用地の所有権等の取得以前であっても申請者が事業区域内において事業を実施することが可能であることが明らかな場合は、申請することができます。

※ 事業者による土地取得に係る課税の特例（不動産取得税軽減）、従前地権者による事業者に対する土地譲渡に係る課税の特例（所得税・法人税の課税繰延・軽減等）の適用を受けるためには、土地取得・譲渡前に認定を受ける必要があります。お早めにご相談ください。

② 認定に関する処理

国土交通大臣は、基準に適合すると認めるときは、計画の認定をします。

計画の認定をしようとするときは、あらかじめ、関係地方公共団体・当該事業の施行により整備される公共施設の管理者等の意見を聴取します。

なお、計画の認定に関する処理期間は、申請を受理した日から2月以内（当該申請に係る都市再生事業の事業区域の全部が、特定都市再生緊急整備地域内にあるときは、1月以内）です。

③ 認定の通知・公表

国土交通大臣は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を関係地方公共団体、公共施設の管理者等及び民間都市開発推進機構に通知します。

あわせて、認定事業者の名称、事業の名称及び目的、事業施行期間、事業区域、計画に係る建築物・公共施設等の整備に関する事業の概要等をホームページ等で公表します。

5 認定後の手続等

計画の認定を受けた事業者は、認定された計画に基づき、事業を行うにあたり、次のように取り扱われます。

- 認定計画を変更しようとするときは、軽微な変更を除き、国土交通大臣の認定を受けなければなりません。
- 国土交通大臣は、認定事業者に対し、認定計画に係る事業の施行の状況について報告を求めることができます。
- 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から認定計画に係る事業区域内の土地の所有権その他事業の施行に必要な権原を取得した者は、国土交通大臣の承認を受けて、認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができます。
- 国土交通大臣は、認定事業者が認定計画に従って認定事業を施行していないと認めるときは、認定事業者に対し、改善に必要な措置を命ずることができます。認定事業者がこの処分に違反したときは、計画の認定を取り消すことができます。取消しをしたときは、速やかに、その旨を、関係地方公共団体、公共施設の管理者等及び民間都市開発推進機構に通知するとともに、公表します。

6 認定申請の提出先及び認定に関する相談窓口

国土交通省 都市局 まちづくり推進課

TEL 03-5253-8127(直通)

民間都市再生事業計画認定申請書

年 月 日

国土交通大臣 殿

申請者の住所又は主たる事務所の所在地

申請者の氏名又は名称

都市再生特別措置法第 20 条第 1 項の規定に基づき、民間都市再生事業計画について認定を申請します。

この申請書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。

注 1 不要の部分は消してください。

2 申請者が法人である場合には、代表者の氏名も併せて記載してください。

民間都市再生事業計画

1 事業の名称

2 事業の目的

3 事業区域

(1) 位置

(2) 面積 m^2

4 建築物及びその敷地の整備に関する事業の概要

(1) 建築物の建築面積等

建築物 番 号	階数	建築面積	延べ面積	敷地面積	延べ面積の敷 地面積に対す る割合	建築面積の敷 地面積に対す る割合
		m^2	m^2	m^2		
		m^2	m^2	m^2		
		m^2	m^2	m^2		
合計		m^2	m^2	m^2		

注1 「建築物番号」の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において建築物ごとに付した番号を記入してください。

2 「階数」の欄には、地階を除く階数を記入してください。

(2) 建築物の構造方法、設備及び用途

[建築物番号]
[構造方法]
[設備]
[用途]

注1 すべての建築する建築物について建築物ごとに作成してください。

2 [構造方法]の欄には、「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・その他」の別を記入してください。

3 [設備]の欄には、設置する設備ごとに構造等を記入してください。

4 [用途]の欄には、建築基準法施行規則別紙の表の用途の区分に従い用途をできるだけ具体的に記入してください。

5 公共施設の整備に関する事業の概要及び当該公共施設の管理者等

[公共施設番号]
[公共施設の種類]
[公共施設の規模]
[公共施設の管理者又は管理者となるべき者]

注1 [公共施設番号]の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において公共施設ごとに付した番号を記入してください。

2 すべての整備する公共施設について公共施設ごとに作成してください。

3 [公共施設の規模]の欄には、公共施設の規模を公共施設の種類に応じて適宜記入してください。

6 工事着手の時期及び事業施行期間

[事業の着手の予定年月日]	年 月 日
[事業の完了の予定年月日]	年 月 日

7 用地取得計画

(1) 申請者が従前から所有権、借地権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する事業区域内の土地

番号	所在	地番	地目	面積	申請者の有する権利の種類
				m ²	

注1 「番号」の欄には、添付する事業区域内にある土地及び建築物の配置図において土地ごとに付した番号を記入してください。

2 「申請者の有する権利の種類」の欄には、所有権、借地権その他の使用及び収益を目的とする権利の別を具体的に記入してください。

(2)申請者が所有権の取得又は借地権その他の使用及び収益を目的とする権利の取得若しくは設定(以下この様式において「所有権の取得等」という。)をしようとする土地

番号	所在	地番	地目	面積	申請者が取得又は設定しようとする権利の種類	所有権の取得等の方法	所有権の取得等の予定時期
				m ²			年 月

注1 「番号」の欄には、添付する事業区域内にある土地及び建築物の配置図において土地ごとに付した番号を記入してください。

2 「申請者が取得又は設定しようとする権利の種類」の欄には、所有権、借地権その他の使用及び収益を目的とする権利の別を具体的に記入してください。

8 資金計画

	内 訳	金 額 (百万円)
支 出	用 地 費 除 却 費 整 地 費 建 築 費 事 務 費 借 入 金 利 息 ○ ○ ○	
	計	
収 入	自 己 資 金 借 入 金 (借 入 先) ○ ○ ○	()
	計	

9 都市再生事業が、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ものであることを明らかにするために参考となるべき事項

10 建築物及びその敷地並びに公共施設の整備に関する計画が、地域整備方針に適合するものであることを明らかにするために参考となるべき事項

参考 関連法令（令和5年4月時点）

都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号） 抄

（目的）

第一条 この法律は、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことに鑑み、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上（以下「都市の再生」という。）を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定及び都市計画の特例、都市再生整備計画に基づく事業等に充てるための交付金の交付並びに立地適正化計画に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための都市計画の特例等の特別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「都市開発事業」とは、都市における土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業（これに附帯する事業を含む。）のうち公共施設の整備を伴うものをいう。

2 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

3 この法律において「都市再生緊急整備地域」とは、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域をいう。

4 この法律において「都市の国際競争力の強化」とは、都市において、外国会社、国際機関その他の者による国際的な活動に関連する居住者、来訪者又は滞在者を増加させるため、都市開発事業等を通じて、その活動の拠点の形成に資するよう、都市機能を高度化し、及び都市の居住環境を向上させることをいう。

5 この法律において「特定都市再生緊急整備地域」とは、都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として政令で定める地域をいう。

（民間都市再生事業計画の認定）

第二十条 都市再生緊急整備地域内における都市開発事業であつて、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、当該都市開発事業を施行する土地（水面を含む。）の区域（以下この節において「事業区域」という。）の面積が政令で定める規模以上のもの（以下「都市再生事業」という。）を施行しようとする民間事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該都市再生事業に関する計画（以下「民間都市再生事業計画」という。）を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができる。

2 民間都市再生事業計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 事業区域の位置及び面積
- 二 建築物及びその敷地の整備に関する事業の概要
- 三 公共施設の整備に関する事業の概要及び当該公共施設の管理者又は管理者となるべき者
- 四 工事着手の時期及び事業施行期間
- 五 用地取得計画
- 六 資金計画
- 七 その他国土交通省令で定める事項

(民間都市再生事業計画の認定基準等)

第二十一条 国土交通大臣は、前条第一項の認定（以下この節において「計画の認定」という。）の申請があった場合において、当該申請に係る民間都市再生事業計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる。

- 一 当該都市再生事業が、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ものであると認められること。
 - 二 建築物及びその敷地並びに公共施設の整備に関する計画が、地域整備方針に適合するものであること。
 - 三 工事着手の時期、事業施行期間及び用地取得計画が、当該都市再生事業を迅速かつ確実に遂行するために適切なものであること。
 - 四 当該都市再生事業の施行に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- 2 国土交通大臣は、計画の認定をしようとするときは、あらかじめ、関係地方公共団体の意見を聴かなければならない。
- 3 国土交通大臣は、計画の認定をしようとするときは、あらかじめ、当該都市再生事業の施行により整備される公共施設の管理者又は管理者となるべき者（以下この節において「公共施設の管理者等」という。）の意見を聴かなければならない。

(計画の認定に関する処理期間)

第二十二条 国土交通大臣は、第二十条第一項の規定による申請を受理した日から二月以内（当該申請に係る都市再生事業の事業区域の全部が特定都市再生緊急整備地域内にあるときは、当該申請を受理した日から一月以内）において速やかに、計画の認定に関する処分を行わなければならない。

- 2 前条第二項又は第三項の規定により意見を聴かれた者は、国土交通大臣が前項の処理期間中に計画の認定に関する処分を行うことができるよう、速やかに意見の申出を行わなければならない。

(計画の認定の通知)

第二十三条 国土交通大臣は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を関係地方公共団体、公共施設の管理者等及び民間都市開発の推進に関する特別措置法（昭和六十二年法律第六十二号。以下「民間都市開発法」という。）第三条第一項に規定する民間都市開発推進機構（以下「民間

都市機構」という。)に通知するとともに、計画の認定を受けた者(以下「認定事業者」という。)の氏名又は名称、事業施行期間、事業区域その他国土交通省令で定める事項を公表しなければならない。

(民間都市再生事業計画の変更)

第二十四条 認定事業者は、計画の認定を受けた民間都市再生事業計画(以下「認定計画」という。)の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通大臣の認定を受けなければならない。

2 前三条の規定は、前項の場合について準用する。

(報告の徴収)

第二十五条 国土交通大臣は、認定事業者に対し、認定計画(認定計画の変更があったときは、その変更後のもの。以下同じ。)に係る都市再生事業(以下「認定事業」という。)の施行の状況について報告を求めることができる。

(地位の承継)

第二十六条 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から認定計画に係る事業区域内の土地の所有権その他当該認定事業の施行に必要な権原を取得した者は、国土交通大臣の承認を受けて、当該認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。

(改善命令)

第二十七条 国土交通大臣は、認定事業者が認定計画に従って認定事業を施行していないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期間を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

第二十八条 国土交通大臣は、認定事業者が前条の規定による処分に違反したときは、計画の認定を取り消すことができる。

2 国土交通大臣は、前項の規定による取消しをしたときは、速やかに、その旨を、関係地方公共団体、公共施設の管理者等及び民間都市機構に通知するとともに、公表しなければならない。

都市再生特別措置法施行令(平成十四年法律第二十二号) 抄

(公共施設)

第一条 都市再生特別措置法(以下「法」という。)第二条第二項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、河川、運河及び水路並びに防水、防砂又は防潮の施設並びに港湾における水域施設、外郭施設及び係留施設とする。

(法第二十条第一項の政令で定める都市再生事業の規模)

第七条 法第二十条第一項の規定による民間都市再生事業計画の認定を申請することができる都市再生事業についての同項の政令で定める都市開発事業の事業区域の面積の規模は、〇・五ヘクタールとする。ただし、特定都市再生緊急整備地域内において当該都市開発事業を施行する場合には、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める規模とする。

- 一 次号に掲げる場合以外の場合 一ヘクタール
 - 二 当該特定都市再生緊急整備地域が指定されている都市再生緊急整備地域内において当該都市開発事業の事業区域に隣接し、又は近接してこれと一体的に他の都市開発事業（当該都市再生緊急整備地域に係る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するものに限る。）が施行され、又は施行されることが確実であると見込まれ、かつ、これらの都市開発事業の事業区域の面積の合計が一ヘクタール以上となる場合 〇・五ヘクタール
- 2 法第三十七条に規定する提案並びに法第四十二条及び第四十三条第一項に規定する申請に係る都市計画等の特例（次項において単に「都市計画等の特例」という。）の対象となる都市再生事業についての法第二十条第一項の政令で定める規模は、〇・五ヘクタールとする。
- 3 都市計画等の特例の対象となる関連公共公益施設整備事業（都市再生事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業をいう。）に係る当該都市再生事業についての法第二十条第一項の政令で定める規模は、〇・五ヘクタールとする。

都市再生特別措置法施行規則（平成十四年法律第二十二号） 抄

（民間都市再生事業計画の認定等の申請）

第二条 法第二十条第一項の規定により認定の申請をしようとする者は、別記様式第四による申請書に次に掲げる図書（これらの図書を提出することができない正当な理由があるときは、これらに代わるべき図書として適当なものであることを国土交通大臣が認めた図書）を添えて、これらを国土交通大臣に提出しなければならない。

- 一 方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示した付近見取図
- 二 縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置並びに事業区域内に整備する公共施設並びにこれに準ずる避難施設、駐車場その他の建築物の利用者及び都市の居住者等の利便の増進に寄与する施設並びに都市再生特別措置法施行令（平成十四年政令第九十号。以下「令」という。）第八条に規定する公益的施設の配置を表示した事業区域内に建築する建築物の配置図
- 三 縮尺、方位、間取り及び設備の概要を表示した建築する建築物の各階平面図
- 四 都市再生事業の工程表
- 五 都市再生事業についての事業区域内の土地及び付近地の住民に対する説明会の開催の状況及び当該住民から提出された当該都市再生事業に関する意見の概要
- 六 縮尺、方位、事業区域、申請者が従前から所有権、借地権その他の使用及び収益を目的とする権利（次号並びに第二十二條第六号及び第七号において「所有権等」という。）を有する土地及び申請者が所有権の取得又は借地権その他の使用及び収益を目的とする権利の取得若しくは設定（第二十二條第六号において「所有権の取得等」という。）をしようとする土地の境界線並びに事業区域内の建築物の位置を表示した事業区域内にある土地及び建築物の配置図

- 七 申請者が事業区域内の土地について所有権等を有する者であることを証する書類その他の申請者が事業区域内において事業を実施することが可能であることを証する書類
 - 八 申請者が法人である場合においては、登記事項証明書、定款並びに直前三年の各事業年度の貸借対照表、損益計算書及び収支の状況を明らかにすることができる書類
 - 九 申請者が個人である場合においては、住民票の抄本又はこれに代わる書面、資産及び負債に関する調書並びに所得の状況を明らかにすることができる書類
 - 十 都市再生事業により整備される建築物に係る収支の見込みを記載した書類
 - 十一 都市再生事業の施行に必要な資金の調達の手方並びに当該相手方ごとのおおむねの調達額及びその調達方法を記載した書類
 - 十二 令第七条第一項ただし書に規定する場合においては、当該場合に該当することを明らかにすることができる図書
 - 十三 前各号に掲げるもののほか、法第二十一条第一項各号に掲げる基準に適合することを明らかにするために国土交通大臣が必要と認める図書
- 2 法第二十四条第一項の規定により変更の認定の申請をしようとする者は、別記様式第四による申請書に前項各号に掲げる図書のうち変更に係るもの（これらの図書を提出することができない正当な理由があるときは、これらに代わるべき図書として適当なものであることを国土交通大臣が認めた図書）を添えて、これらを国土交通大臣に提出しなければならない。この場合において、同項第十三号中「法第二十一条第一項各号」とあるのは、「法第二十四条第二項において準用する法第二十一条第一項各号」とする。

（民間都市再生事業計画の記載事項）

第三条 法第二十条第二項第七号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 都市再生事業の名称及び目的
- 二 当該都市再生事業が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ものであることを明らかにするために参考となるべき事項
- 三 建築物及びその敷地並びに公共施設の整備に関する計画が地域整備方針に適合するものであることを明らかにするために参考となるべき事項

（民間都市再生事業計画の公表）

第四条 法第二十三条（法第二十四条第二項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 都市再生事業の名称及び目的
- 二 認定計画に係る建築物及びその敷地並びに公共施設の整備に関する事業の概要

（民間都市再生事業計画の軽微な変更）

第五条 法第二十四条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 地域の名称の変更又は地番の変更に伴う変更
- 二 工事着手の時期及び事業施行期間の六月以内の変更

三 前二号に掲げるもののほか、都市再生事業の施行に支障がないと国土交通大臣が認める変更