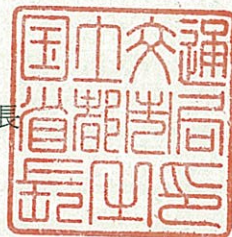




国都制第39号
国住街第64号
平成25年8月8日

各都道府県知事殿

国土交通省都市局長



国土交通省住宅局長



「特定の民間再開発事業認定事務の実施について」、「特定民間再開発事業認定事務等の実施について」等の一部改正について

今般、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）の一部改正が行われ、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第12条に規定する認定集約都市開発事業計画の区域につき、特定の民間再開発事業及び特定民間再開発事業の施行区域として追加されたため、別紙の通り「特定の民間再開発事業認定事務の実施について」（昭和63年12月12日付け建設省都再発第126号・建設省住街発第118号建設省都市局長・建設省住宅局長から各都道府県知事あて通達）、「特定民間再開発事業認定事務等の実施について」（昭和59年6月20日付け建設省都再発第54号・建設省住街発第49号建設省都市局長・建設省住宅局長から各都道府県知事あて通達）及び「特定民間再開発事業に係る課税繰延べの特例の適用範囲の拡大について」（平成3年12月24日付け建設省都再発第120号・建設省住街発第185号建設省都市局長・建設省住宅局長から各都道府県知事あて通達）の一部を改正したので、その執行については、遺漏なきを期されたい。また、貴管下市町村に対しても貴職より本通知の趣旨を周知徹底されたい。

なお、本通知については、関係省庁と協議済みである。

本助言は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言であることを申し添える。

昭和63年12月12日
建設省都再発第126号
建設省住街発第118号
建設省都市局長・建設省
住宅局長から各都道府県
知事あて通達

最新改正 平成25年8月8日
国都制第39号
国住街第64号

(注) 下線部は今回改正部分。前書きは省略

記

1 特定の民間再開発事業の要件

特定の民間再開発事業（以下「本事業」という。）とは、地上階数4以上の中高層耐火建築物の建築をすることを目的とする事業で、次の(1)から(4)までに掲げる要件（本事業が都市再開発法（昭和44年法律第38号）第129条の6に規定する認定再開発事業計画に係る同法129条の2第1項に規定する再開発事業（以下「認定再開発事業」という。）の場合にあっては、次の(1)、(2)及び(4)に掲げる要件）を満たすものであることにつき都道府県知事の認定を受けたものをいう（法第31条の2第2項第11号又は第62条の3第4項第11号、令第20条の2第13項又は第38条の4第22項及び規則第13条の3第5項又は第21条の19第6項）。

- (1) i) 本事業が三大都市圏の既成市街地等（法第37条第1項の表の第1号の上欄又は法第65条の7第1項の表の第1号の上欄に規定する既成市街地等をいう。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1項に規定する都市計画に都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区、都市計画法第8条第1項第3号に掲げる高度利用地区、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第16条第1項に規定する認定中心市街地の区域、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域、同法第67条に規定する認定整備事業計画（当該認定整備事業計画に同条に規定する都市再生整備事業の施行される土地の区域の面積が0.5ha以上であることが定められているものに限る。）の区域又は都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第12条に規定する認定集約都市開発事業計画（次の①及び②が定められているものに限る。）の区域内で施行されるもの（認定集約都市開発事業計画の区域内で施行される事業にあっては、当該認定集約都市開発事業計画に係る集約都市開発事業に限る。）であること。

① 都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する認定集約都市開発事業計画に係る同法第9条第1項に規定する集約都市開発事業（社会資本整備総合交付金（予算の目である社会資本整備総合交付金の経費の支出による給付金をいう。）の交付を受けて行われるものに限る。）の施行される土地の区域の面積が2,000㎡以上であること。

② ①の集約都市開発事業により都市の低炭素化の促進に関する法律第9条第1項に規定する特定公共施設の整備がされること。

ii) 都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画（同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内の同法第8条第1項第1号の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、

第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を除く。以下同じ）、同項第2号に掲げる防災街区整備地区計画、同項第4号に掲げる沿道地区計画の区域のうち、次の①及び②のいずれにも該当する区域内で施行されるものであること。

① 当該地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域について定められた次に掲げる計画において、当該計画の区分に応じてそれぞれ次に定める制限が定められていること。

㊦ 当該地区計画の区域について定められた都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画 同条第7項第2号に規定する建築物の容積率の最低限度又は建築物等の高さの最低限度

㊧ 当該防災街区整備地区計画の区域について定められた密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画 同条第3項又は第4項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

㊨ 当該沿道地区計画の区域について定められた幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画 同条第6項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

② ①㊦から㊨までに掲げる計画の区域において建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定により、条例で、これらの計画の内容として定められた①㊦から㊨までに定める制限が同項の制限として定められていること。

(2) 本事業の施行される土地の区域（以下「施行地区」という。）の面積が1,000㎡以上（ただし、当該事業が認定再開発事業である場合には、500㎡以上）であること。

(3) 本事業の施行地区内において都市施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設又は同法第12条の5第2項に規定する地区施設をいう。本事業の施行地区が次に掲げる区域内である場合には、都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれ次に定める施設）の用に供される土地又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条第1項に規定する空地が確保されていること。

㊩ 都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区又は同条第4項に規定する開発整備促進区 同条第2項第1号に規定する地区施設又は同条第5項第1号に規定する施設

㊪ 都市計画法第12条の4第1項第2号に掲げる防災街区整備地区計画の区域 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条第2項第1号に規定する地区防災施設又は同項第2号に規定する地区施設

㊫ 都市計画法第12条の4第1項第4号に掲げる沿道地区計画の区域 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第2項第1号に規定する沿道地区施設（その事業の施行地区が同条第3項に規定する沿道再開発等促進区内である場合には、当該沿道地区施設又は同条第4項第1号に規定する施設）

(4) 本事業の施行地区内の土地の高度利用に寄与するものであること。すなわち、施行地区内の土地（建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（以下「借地権」という。）の設定がされている土地を除く。）につき所有権を有する者又は当該施行地区内の土地につき借地権を有する者（区画された一の土地に係る所有権又は借地権が二以上の者により共有されている場合には、当該所有権を有する二以上の者又は当該借地権を有する二以上の者のうち、それぞれ一の者とする。）の数が二以上であること。

2 認定に当たっての留意点

特定の民間再開発事業認定は、本事業を行う者から提出される特定の民間再開発事業認定申請書（別記様式第1）及びこれに添付される書類に基づき行うことを原則とし、施行地区の面積の測量、

都市施設の用地の確保等に関し必要があるときは、適宜、現地調査を行うこととするが、審査に当たっては、特に次の点に留意すること。

(1) 1 (1) について

本事業の施行地区が1 (1) に掲げる区域又は地区内にあるかどうかを判定することが困難であるときは、必要に応じ当該区域又は地区を管轄する市町村と十分連絡をとりながら判定するものとする。

なお、1 (1) に掲げる区域又は地区のうち、高度利用地区、認定中心市街地の区域、都市再生緊急整備地域、認定整備事業計画の区域、認定集約都市開発事業計画の区域並びに地区計画、防災街区整備地区計画及び沿道地区計画の区域については全国にあるこれらの区域が対象となるので留意すること。

また、本事業の施行地区が認定集約都市開発事業計画の区域内に位置する場合、施行地区内において特定公共施設の整備がされるものかどうかの判定は、当該認定集約都市開発事業計画の添付図書に照らして行うものとするが、必要に応じ当該施行地区を管轄する市町村に対する照会、現地調査等を行うものとする。

(2) 1 (2) について

本事業の施行地区の面積の算定については、当該施行地区に接する道路その他の公共施設の用に現に供され、又は供される予定の公有地の面積は含めないが、当該施行地区内にある公有地以外の土地で都市計画決定された道路その他の公共施設の用に供することとなるものの面積は算入するものとする。

(3) 1 (3) について

① 本事業の施行地区内の土地に都市施設又は1 (3) ④から⑥までに定める施設の用に供される土地が確保されているものかどうかの判定は、都市計画の図書（総括図、計画図及び計画書）に照らして行うものとするが、必要に応じ当該施行地区を管轄する市町村に対する照会、現地調査等を行うものとする。

② 建築基準法施行令第136条第1項に規定する空地が確保されているかどうかの判定は、配置設計図、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証（同法第18条第3項の規定による確認済証を含む。以下同じ。）等によって行うものとする。

(4) 1 (4) について

従前の土地所有者及び借地権者の人数の算定に当たっては、本事業の施行地区内の土地に借地権が設定されているときは借地権が設定されている土地の所有者（いわゆる底地権者）は土地所有者の人数には算入されないこと及び現に共有されている区画された一の土地の所有者又は借地権者はそれぞれ一人の土地所有者又は借地権者として算入されることとなるので留意されたい。

3 認定の申請

特定の民間再開発事業の認定の申請は、本事業を行う者が別記様式第1の特定の民間再開発事業認定申請書に確認済証その他必要な書類（本事業が認定再開発事業である場合には、都道府県知事の当該認定再開発事業につき都市再開発法第129条の2第1項に規定する再開発事業計画の同法第129条の4の認定（同法第129条の5第1項の認定を含む。）をしたことを証する書類の写し及び同法第129条の6に規定する認定再開発事業計画の写し（都市再開発法施行規則（昭和44年建設省令第54号）第37条の10に掲げる図書の写しを含む。）を、本事業の施行地区が認定集約都市開発事業計画の区域内である場合には、都市の低炭素化の促進に関する法律第9条第1項に規定する集約都市開発事業計画の同法第10条第1項の認定（同法第11条第1項の認定を含む。）をしたことを証する書類の写し（同法第9条第1項の事業計画認定申請書の写しを含む。）及び同事業が社会資本整備総合交付金の交付を受けて行われる事業であることを証する書類の写しを、本事業の施行地

区が地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域内である場合には、地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画又は沿道地区整備計画の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写しを含む。)を添付して提出することにより行うものとする。

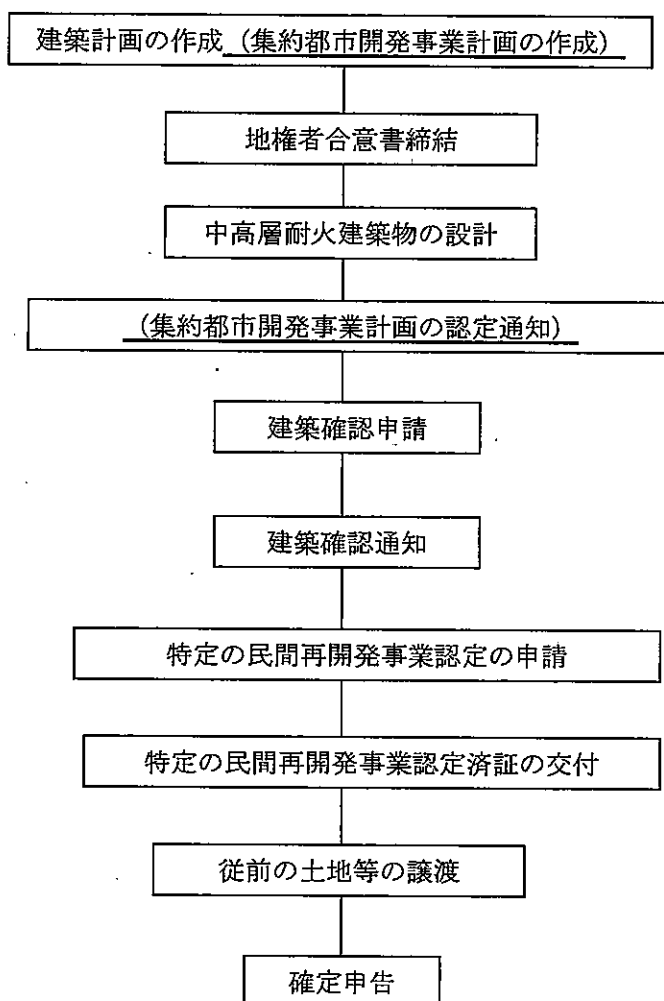
4 認定の時期

特定の民間再開発事業認定申請書を受理した場合には、相当の期間内に本事業の要件に適合するか否かを審査し、当該要件に適合すると認めるときは、速やかに特定の民間再開発事業認定を行うものとする。

5 認定済証の交付

特定の民間再開発事業認定を行った場合においては、都道府県知事は別記様式第2の特定の民間再開発事業認定済証を交付するものとする。この認定済証は、規則第13条の3第1項第11号に規定する「施行令第20条の2第13項の申請に基づき同項の認定をしたことを証する書類」又は規則第21条の19第2項第11号に規定する「施行令第38条の4第22項の申請に基づき同項の認定をしたことを証する書類」に該当する。

なお、参考までに本事業の手続の典型例を示すと、次図のとおりとなる。かっこ書きは本事業が認定集約都市開発事業である場合を示す。



6 事前協議

認定の審査手続は速やかに行う必要があるため、実情に応じて本事業の認定申請前に本事業を行う者と事前協議を行うこと等により、認定事務の円滑な実施を図るものとする。

7 その他

(1) 手数料

認定事務に係る手数料を徴収する場合には、条例を制定して手数料を徴収するものとする。

(2) 不服申立て

認定の申請の却下又は認定の拒否については、申請者は行政不服審査法（昭和37年法律第160号）により、国土交通大臣に対して審査請求することができる。この場合、都道府県知事は同法第57条により審査庁等の教示をしなければならないこととされているので、この旨を十分に留意するものとする。

(3) 認定事務の委託

- ① 都道府県知事の権限である認定事務については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により条例の定めるところにより市町村長に委託することができることとされているが、委託に当たっては、受託者としては建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁（限定特定行政庁を除く。）である市町村長に限るものとする。
- ② 認定事務が委託された場合、当該市町村は条例を制定して手数料を徴収できる。
- ③ 認定事務が委任された場合、審査庁等の教示は、都道府県知事を審査庁、国土交通大臣を再審査庁とするものであることにつき留意するものとする。

別記

様式第 1

特定の民間再開発事業認定申請書

租税特別措置法施行令 の認定を申請します。 年 月 日 殿	第 2 0 条 の 2 第 1 3 項 第 3 8 条 の 4 第 2 2 項 の規定に基づき、都道府県知事	※手数料欄																																		
施 行 地 区	所在地 三大都市圏の既成市街地等・二号地区・高度利用地区・認定中心市街地の区域・都市再生緊急整備地域・認定整備事業計画の区域・認定集約都市開発事業計画の区域・地区計画の区域・防災街区整備地区計画の区域・沿道地区計画の区域 面積 ㎡ (登記・実測)																																			
従前の権利者及びその権利の状況	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">権利者</th> <th colspan="2">土 地</th> <th colspan="2">借地権</th> <th rowspan="2">備 考</th> </tr> <tr> <th>氏名又は名称</th> <th>住 所</th> <th>所在及び地番</th> <th>地 積 (㎡)</th> <th>借地権の目的となっている土地の所在及び地番</th> <th>借地権の目的となっている土地の面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		権利者		土 地		借地権		備 考	氏名又は名称	住 所	所在及び地番	地 積 (㎡)	借地権の目的となっている土地の所在及び地番	借地権の目的となっている土地の面積 (㎡)	1							2							3						
権利者		土 地		借地権		備 考																														
氏名又は名称	住 所	所在及び地番	地 積 (㎡)	借地権の目的となっている土地の所在及び地番	借地権の目的となっている土地の面積 (㎡)																															
1																																				
2																																				
3																																				
認定再開発事業の当否	認定再開発事業の当否 (該当 ・ 非該当) 認定年月日 年 月 日																																			
認定集約都市開発事業の当否等	認定集約都市開発事業の当否 (該当 ・ 非該当) 認定年月日 年 月 日 社会資本整備総合交付金の交付の当否 (該当 ・ 非該当) 特定公共施設の整備：種類 () 名称 () 所在地の用途地域 主たる用途 敷地面積 建築面積 建ぺい率 延べ面積 容 積 率 構 造 地上階数 確認済証の交付年月日及び番号 年 月 日 第 号																																			

都市施設等の用地の状況	名称 面積	m ²
建築基準法施行令第136条第1項に規定する空地の状況		
※受付欄		
※認定欄		

備考

- 1 ※のある欄には記載しないこと。
- 2 「申請者」については、本事業を行う者の住所、氏名を記載すること。
申請者が法人である場合においては、「住所」には当該法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」には当該法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載すること。
- 3 「施行地区」の欄中「所在地」については施行地区が三大都市圏の既成市街地等・二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは高度利用地区、認定中心市街地（中心市街地の活性化に関する法律第16条第1項に規定するもの）の区域、都市再生緊急整備地域（都市再生特別措置法第2条第3項に規定する地域）、認定整備事業計画（同法第67条に規定する計画）の区域、認定集約都市開発事業計画（都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する計画）の区域又は地区計画（都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内の同法第8条第1項第1号の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を除く。）、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画の区域のいずれに存するかに応じ、「面積」については登記又は実測のいずれによるかに応じ、それぞれ該当するものを○で囲むこと。
- 4 「地積」の欄には、土地登記簿に記載された地積を記載すること。
- 5 「借地権の目的となっている土地の面積」の欄には、借地権が一筆の土地の全部を目的としている場合においてはその面積を備考4の例により記載し、借地権が一筆の土地の一部を目的としている場合においてはその一筆の土地の一部の面積を記載すること。
- 6 「従前の権利者及びその権利の状況」の欄については、従前の権利者が多数であるときは、当該欄の記載に代えて同一様式により別紙を作成して記載すること。
- 7 「認定再開発事業の当否」の欄中「認定再開発事業の当否」については、本事業が認定再開発事業であるか否かに応じ、該当するものを○で囲むとともに、認定再開発事業である場合には「認定年月日」についてその認定年月日を記載すること。
- 8 「認定集約都市開発事業の当否等」の欄中「認定集約都市開発事業の当否」については、本事業が認定集約都市開発事業であるか否かに応じ、該当するものを○で囲むとともに、認定集約都市開発事業である場合には「認定年月日」についてその認定年月日を記載すること。また、本事業が認定集約都市開発事業である場合、「社会資本整備総合交付金の交付の当否」については、社会資本整備総合交付金の交付を受けているか否かに応じ、該当するものを○で囲むこと。さらに、認定集約都市開発事業である場合には特定公共施設の整備をすることが要件とされているので、その「種類」と「名称」とを記載すること。
- 9 「都市施設等の用地の状況」の欄には、施行地区内において計画されている都市計画施設又は地区施設（本事業の施行地区が租税特別措置法施行令第20条の2第13項第2号又は第38条の4第2

2項第2号中に掲げる区域内である場合には、当該都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれこれらの号中に定める施設)の名称及びこれらの施設の用に供することとなる施行地区内の土地の面積を記載すること。ただし、本事業が認定再開発事業である場合には、都市再開発法施行規則様式第25の7の欄中[公共施設の規模]に記載された公共施設の用に供する敷地面積を記載すること。

10 「建築基準法施行令第136条第1項に規定する空地の状況」の欄には、建築基準法第53条の規定による建ぺい率の最高限度、建築基準法施行令第136条第1項の規定により必要とされている空地率及び申請に係る事業における空地率を記載すること。ただし、本事業が認定再開発事業である場合には、記載することを要しない。

11 申請に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

12 施行地区内の面積が実測による場合には実測の結果を記載した図書を、登記簿上の権利者と真の権利者が異なる場合には必要に応じ真の権利を証する書面を、それぞれ添付すること。

特定の民間再開発事業認定済証

第 号
年 月 日
都道府県知事 印

租税特別措置法施行令 { 第 20 条の 2 第 1 3 項 } の規定に基づき、下記の事業を認定したことを証明
{ 第 38 条の 4 第 2 2 項 }
します。

記

1 認定番号 年 月 日 第 号

2 施行地区の所在地及び面積

・所在地

・面積 (㎡)

高度利用地区の種類等 ()
(年 月 日 第 号 最終変更)
(年 月 日 第 号)
(年 月 日 第 号)
(年 月 日 第 号)

二号地区の名称 ()
認定中心市街地の区域の名称 ()
都市再生緊急整備地域の名称 ()
認定整備事業計画の区域の名称 ()
認定集約都市開発事業計画の区域の名称 ()
・社会資本整備総合交付金の交付の当否 (該当 ・ 非該当)
・特定公共施設の整備：種類 () 名称 ()
地区計画の区域の名称 ()
防災街区整備地区計画の区域の名称 ()
沿道地区計画の区域の名称 ()

3 認定を受けた者の住所及び氏名

4 中高層耐火建築物の確認済証の交付年月日及び番号 年 月 日 第 号

5 従前の権利者及びその権利の状況

権 利 者		土 地		借 地 権		備 考
氏名又は名称	住 所	所在及び地番	地 積 (㎡)	借地権の目的となっている土地の所在及び地番	借地権の目的となっている土地の面積 (㎡)	
1						
2						
3						

(注) 1 認定済証の交付に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

2 「従前の権利者及びその権利の状況」については、権利者が多数となるときは、当該欄の

記載に代えて同一様式により別紙を作成して記載すること。

- 3 「施行地区の所在地及び面積」の欄については、施行地区について高度利用地区が都市計画において定められている場合にあつては、高度利用地区が告示された告示年月日及び告示番号を記載することとするが、都市計画の変更により、告示年月日及び告示番号が更改されている場合にあつては、その全てについて記載すること。また、規制等の違いにより種類（〇〇地区、〇〇一丁目地区等）の別が定められている場合においてはその種類について記載することとする。また、施行地区について二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは高度利用地区、地区計画、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画の区域が都市計画において定められている場合にあつては、それぞれの記載をすること。なお、これらの地区又は区域が都市計画に重複して定められている場合は、必ずその全てについて記載すること。

特定の民間再開発事業認定事務施行細則（案）

（目的）

第1条 この規則は、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。以下「令」という。）第20条の2第13項及び第38条の4第22項の規定に基づく認定事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

（特定の民間再開発事業認定の申請手続）

第2条 令第20条の2第13項及び第38条の4第22項の規定に基づく認定（以下「特定の民間再開発事業認定」という。）を受けようとする者は、別記様式第1の特定の民間再開発事業認定申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 特定の民間再開発事業（以下「本事業」という。）の施行地区内の土地所有者又は借地権者の本事業に対する同意書（土地所有者又は借地権者の署名押印があるものに限る。）
- (2) 本事業の施行地区内に係る土地の登記簿謄本（借地権について登記がされていない場合においては、借地権設定契約書等借地権が存することを証する書面）
- (3) 本事業の施行地区の附近見取図（方位、道路、目標となる地物等を含むもの）
- (4) 各敷地の区分及び各建物の位置を記載した図面で縮尺〇〇分の1であるもの
- (5) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証（同法第18条第3項の規定による確認済証を含む。）
- (6) 本事業に係る中高層耐火建築物の配置設計図で縮尺〇〇分の1であるもの
- (7) 本事業の施行地区内にある都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第6項に規定する都市計画施設の位置及び規模を記載した図面で縮尺〇〇分の1であるもの
- (8) 本事業の施行地区内が都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画、同項第2号に掲げる防災街区整備地区計画又は同項第4号に掲げる沿道地区計画の区域内である場合には、同法第12条の5第2項に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画若しくは同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項に規定する沿道地区整備計画の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写し

(9) 前各号に掲げるもののほか必要と認められるもの

3 本事業が都市再開発法第129条の6に規定する認定再開発事業計画に基づく同法第129条の2第1項に規定する再開発事業（以下「認定再開発事業」という。）である場合には、第1項の申請書には、前項(5)及び(9)に掲げる図書並びに都道府県知事の当該認定再開発事業につき同条第1項に規定する再開発事業計画の同法第129条の4の認定（同法第129条の5第1項の認定を含む。）をしたことを証する書類の写し及び同法第129条の6に規定する認定再開発事業計画の写し（都市再開発法施行規則（昭和44年建設省令第54号）第37条の10に掲げる図書の写しを含む。）を添付しなければならない。

4 本事業が都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する認定集約都市開発事業計画に基づく同法第9条第1項に規定する集約都市開発事業である場合には、第1項の申請書には、第2項各号に掲げる図書、同条第1項に規定する集約都市開発事業計画の同法第10条第1項の認定（同法第11条第1項の認定を含む。）をしたことを証する書類の写し（同法第9条第1項の事業

計画認定申請書の写しを含む。）及び同事業が社会資本整備総合交付金の交付を受けて行われる事業であることを証する書類の写しを添付しなければならない。

(特定の民間再開発事業認定の基準)

第3条 知事は、特定の民間再開発事業認定の申請があった場合において、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、認定しないものとする。

- (1) 当該申請の手続きがこの規則に違反していること。
- (2) 当該申請に係る事業の内容が租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第31条の2第2項第11号又は第62条の3第4項第11号の規定（これらの規定に基づく令及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）の規定を含む。）による事業の要件に該当しないこと。

(認定済証の交付)

第4条 知事は、特定の民間再開発事業認定を行った場合においては、申請者に対して別記様式第2の特定の民間再開発事業認定済証を交付するものとする。

(申請者等の提出部数)

第5条 この規則の規定による特定の民間再開発事業認定申請書及びその添付図書の提出部数は、正本1部及び副本2部とする。ただし、本事業の施行地区が2以上の市町村にわたるときは、副本の部数は、当該市町村の数に1を加えた数とする。

(事務の委任)

第6条 令第20条の2第13項及び第38条の4第22項の規定に基づく知事の権限に属する事務で、〇〇市の区域内において行われるものは、条例の定めるところにより〇〇市長に委任する。この場合、第2条から第4条までの規定の適用については、これらの規定中「知事」とあるのは、「〇〇市長」と読み替えるものとする。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

(別記様式 略)

昭和59年 6月20日
建設省都再発第 54号
建設省住街発第 49号
建設省都市局長・建設省
住宅局長から各都道府県
知事あて通達

最新改正 平成25年8月8日

国都制第39号

国住街第64号

(注) 下線部は今回改正部分。前書きは省略

記

第1 特定民間再開発事業認定について

一 特定民間再開発事業の要件

特定民間再開発事業（以下「本事業」という。）とは、地上階数4以上の中高層耐火建築物の建築をすることを目的とする事業で、次の(1)から(4)までに掲げる要件を満たすものであることにつき都道府県知事の認定を受けたものをいう（法第37条の5第1項の表の第1号の上欄、令第25条の4第2項及び第3項、規則第18条の6第1項）。

(1) i) 本事業が三大都市圏の既成市街地等（法第37条第1項の表の第1号の上欄に規定する既成市街地等をいう。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1項に規定する都市計画に都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区、都市計画法第8条第1項第3号に掲げる高度利用地区、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第16条第1項に規定する認定中心市街地の区域、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域（ただし、本事業が都市再生特別措置法第25条に規定する認定計画に係る同条に規定する都市再生事業又は同法第67条に規定する認定整備事業計画に係る同条に規定する都市再生整備事業に該当する場合を除く。）又は都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第12条に規定する認定集約都市開発事業計画（次の①及び②が定められているものに限る。）の区域内で施行されるもの（認定集約都市開発事業計画の区域内で施行される事業にあつては、当該認定集約都市開発事業計画に係る集約都市開発事業に限る。）であること。

① 都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する認定集約都市開発事業計画に係る同法第9条第1項に規定する集約都市開発事業（社会資本整備総合交付金（予算の目である社会資本整備総合交付金の経費の支出による給付金をいう。）の交付を受けて行われるものに限る。）の施行される土地の区域の面積が2,000㎡以上であること。

② ①の集約都市開発事業により都市の低炭素化の促進に関する法律第9条第1項に規定する特定公共施設の整備がされること。

ii) 都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画（同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内の同法第8条第1項第1号の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を除く。以下同じ）、同項第2号に掲げる防災街区整備地区計画、同項第4号に掲げる沿道地区計画の区域のうち、次の①及び②のい

ずれにも該当する区域内で施行されるものであること。

① 当該地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域について定められた次に掲げる計画において、当該計画の区分に応じてそれぞれ次に定める制限が定められていること。

㊦ 当該地区計画の区域について定められた都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画 同条第7項第2号に規定する建築物の容積率の最低限度又は建築物等の高さの最低限度

㊧ 当該防災街区整備地区計画の区域について定められた密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画 同条第3項又は第4項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

㊨ 当該沿道地区計画の区域について定められた幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画 同条第6項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

② ①㊦から㊨までに掲げる計画の区域において建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定により、条例で、これらの計画の内容として定められた①㊦から㊨までに定める制限が同項の制限として定められていること。

(2) 本事業の施行される土地の区域（以下「施行地区」という。）の面積が1,000㎡以上であること。

(3) 本事業の施行地区内において都市施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設又は同法第12条の5第2項に規定する地区施設をいう。本事業の施行地区が次に掲げる区域内である場合には、都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれ次に定める施設）の用に供される土地又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条第1項に規定する空地が確保されていること。

㊩ 都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区又は同条第4項に規定する開発整備促進区 同条第2項第1号に規定する地区施設又は同条第5項第1号に規定する施設

㊪ 都市計画法第12条の4第1項第2号に掲げる防災街区整備地区計画の区域 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条第2項第1号に規定する地区防災施設又は同項第2号に規定する地区施設

㊫ 都市計画法第12条の4第1項第4号に掲げる沿道地区計画の区域 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第2項第1号に規定する沿道地区施設（その事業の施行地区が同条第3項に規定する沿道再開発等促進区内である場合には、当該沿道地区施設又は同条第4項第1号に規定する施設）

(4) 本事業の施行地区内の土地の利用の共同化に寄与するものであること。すなわち、施行地区内の土地（建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（以下「借地権」という。）の設定がされている土地を除く。）につき所有権を有する者又は当該施行地区内の土地につき借地権を有する者（区画された一の土地に係る所有権又は借地権が二以上の者により共有されている場合には、当該所有権を有する二以上の者又は当該借地権を有する二以上の者のうち、それぞれ一の者とする。）の数が二以上であり、かつ、当該中高層耐火建築物の建築の後における当該施行地区内の土地に係る所有権又は借地権がこれらの者又はこれらの者及び当該中高層耐火建築物等を所有することとなる者の二以上の者により共有されるものであること。

二 認定に当たっての留意点

特定民間再開発事業認定は、本事業に係る中高層耐火建築物の建築主（建築基準法第2条第16号に規定する建築主をいう。以下同じ。）から提出される特定民間再開発事業認定申請書（別記様

式第1)及びこれに添付される書類に基づき行うことを原則とし、施行地区の面積の測量、都市施設の用地の確保等に関し必要があるときは、適宜、現地調査を行うこととするが、審査に当たっては、特に次の点に留意すること。

(一) 一 (1) について

本事業の施行地区が一 (1) に掲げる区域又は地区内にあるかどうかを判定することが困難であるときは、必要に応じ当該区域又は地区を管轄する市町村と十分連絡をとりながら判定するものとする。

なお、一 (1) に掲げる区域又は地区のうち、高度利用地区、認定中心市街地の区域、都市再生緊急整備地域、認定集約都市開発事業計画の区域並びに地区計画、防災街区整備地区計画及び沿道地区計画の区域については全国にあるこれらの区域が対象となるので留意すること。

また、本事業の施行地区が認定集約都市開発事業計画の区域内に位置する場合、施行地区内において特定公共施設の整備がされるものかどうかの判定は、当該認定集約都市開発事業計画の添付図書に照らして行うものとするが、必要に応じ当該施行地区を管轄する市町村に対する照会、現地調査等を行うものとする。

(二) 一 (2) について

本事業の施行地区の面積の算定については、当該施行地区に接する道路その他の公共施設の用に現に供され、又は供される予定の公有地の面積は含めないが、当該施行地区内にある公有地以外の土地で都市計画決定された道路その他の公共施設の用に供することとなるものの面積は算入するものとする。

(三) 一 (3) について

① 本事業の施行地区内の土地に都市施設又は一 (3) ①から④までに定める施設の用に供される土地が確保されているものかどうかの判定は、都市計画の図書（総括図、計画図及び計画書）に照らして行うものとするが、必要に応じ当該施行地区を管轄する市町村に対する照会、現地調査等を行うものとする。

② 建築基準法施行令第136条第1項に規定する空地が確保されているかどうかの判定は、配置設計図、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証（同法第18条第3項の規定による確認済証を含む。以下同じ。）等によって行うものとする。

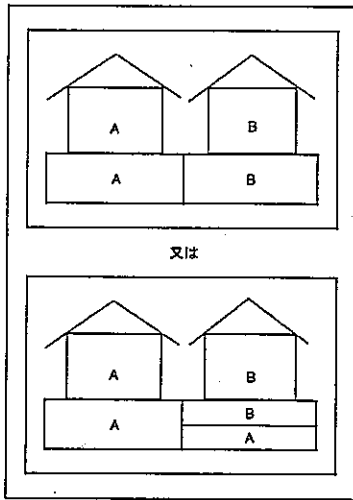
(四) 一 (4) について

本事業の施行地区内の土地の利用の共同化に寄与するものであるかどうかについては、本事業の実施に関する土地所有者又は借地権同意者の同意書、配置設計図、確認済証等により客観的に判断することが必要であるが、特定民間再開発事業認定の申請時においては、当該事業の施行地区内の土地に係る所有権又は借地権の共有の登記まで行われていることを要しない。ただし、本事業の完了時において、当該事業の施行地区内の土地の登記簿謄本を請求する等の方法により、当該施行地区内の土地に係る所有権又は借地権の共有を確認することとする。

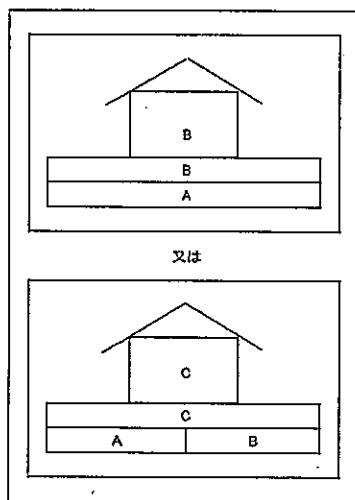
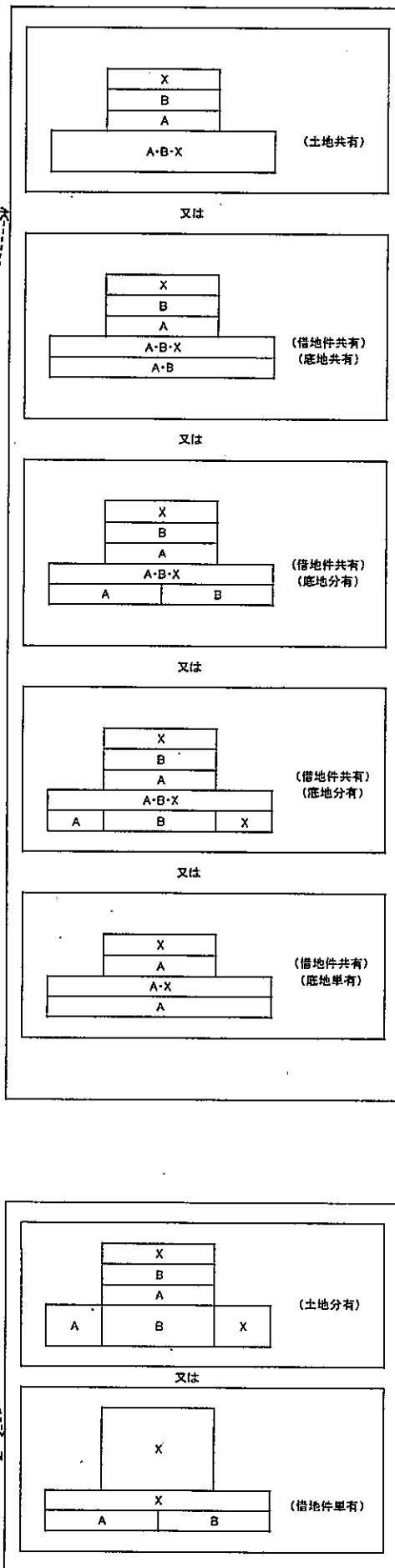
また、共有化に係る人数の算定に当たっては、本事業の施行地区内の土地に借地権が設定されているときは、事業の施行前、事業の施行後のいずれにおいても、借地権が設定されている土地の所有者（いわゆる底地権者）は土地所有者の人数には算入されないこと、及び現に共有されている区画された一の土地の所有者又は借地権者はそれぞれ一人の土地所有者又は借地権者として算入されることとなるので留意されたい。

参考までに土地の利用の共同化に寄与するものであると認められるものと認められないものの例を示すと、次のようになる。

イ 従前の土地利用状況



ロ 事業施行後の土地利用状況



①.....共有化に寄与するものと認められるもの
 ②、③、④.....共有化に寄与するものとは認められないもの

三 認定の申請

特定民間再開発事業の認定の申請は、本事業に係る中高層耐火建築物の建築主が別記様式第1の特定民間再開発事業認定申請書に確認済証その他必要な書類（本事業の施行地区が認定集約都市開発事業計画の区域内である場合には、都市の低炭素化の促進に関する法律第9条第1項に規定する集約都市開発事業計画の同法第10条第1項の認定（同法第11条第1項の認定を含む。）をしたことを証する書類の写し（同法第9条第1項の事業計画認定申請書の写しを含む。）及び同事業が社会資本整備総合交付金の交付を受けて行われる事業であることを証する書類の写しを、本事業の施行地区が地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域内である場合には、地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画又は沿道地区整備計画の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写しを含む。）を添付して提出することにより行うものとする。

四 認定の時期

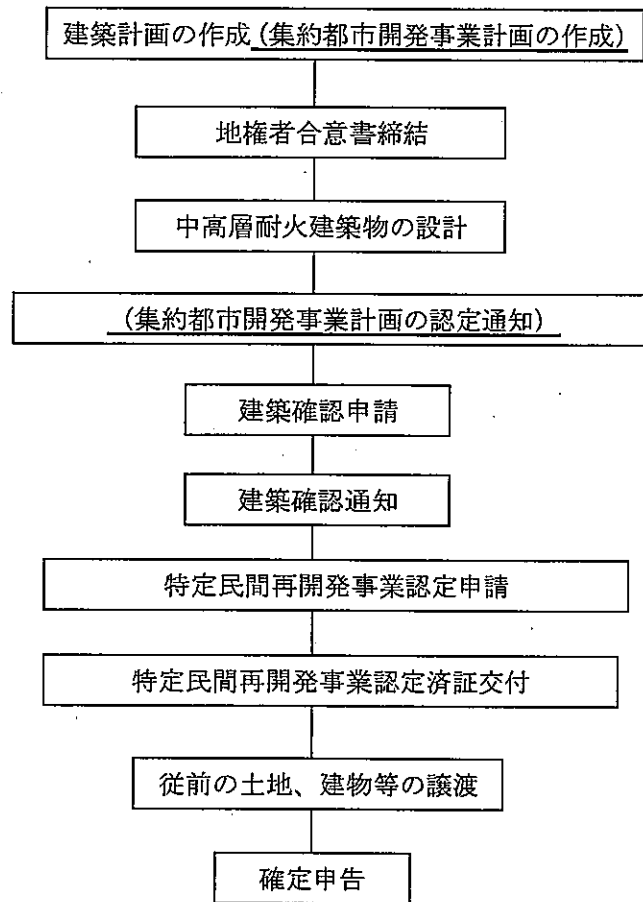
特定民間再開発事業認定申請書を受理した場合には、相当の期間内に本事業の要件に適合するか否かを審査し、当該要件に適合すると認めるときは、速やかに特定民間再開発事業認定を行うものとする。

この場合、本事業の施行地区外に転出して一定の居住用財産を取得する者がある場合には、本認定は、第2の地区外転出事情認定の前提となるものであること及び従前の土地、建物等の譲渡（一般的には、地区外転出事情認定があった後に行われる。）は本事業に係る中高層耐火建築物の建築についての確認済証の交付があった日の翌日から同日以後6ヶ月を経過する日までの間に行わなければ特例の適用対象にならないこととされていること（令第25条の4第19項）に十分留意するものとする。

五 認定済証の交付

特定民間再開発事業認定を行った場合には、都道府県知事は別記様式第2の特定民間再開発事業認定済証を交付するものとする。この認定済証は、規則第18条の6第2項及び第4項に規定する「施行令第25条の4第2項に規定する認定をした旨を証する書類」に該当する。

なお、参考までに本事業の手続の典型例を示すと、次図のとおりとなる。かつこ書きは本事業が認定集約都市開発事業である場合を示す。



六 事前協議

認定の審査手続は、本事業の施行地区外に転出する者がある場合はもちろん、転出する者がいない場合にも速やかに行う必要があるので、実情に応じて本事業の認定申請前に本事業に係る中高層耐火建築物の建築主と事前協議を行うこと等により、認定事務の円滑な実施を図るものとする。

七 その他

1 手数料

認定事務に係る手数料を徴収する場合には、条例を制定して手数料を徴収するものとする。

2 不服申立て

認定の申請の却下又は認定の拒否については、申請者は行政不服審査法（昭和37年法律第160号）により、国土交通大臣に対して審査請求することができる。この場合、都道府県知事は同法第57条により審査庁等の教示をしなければならないこととされているので、この旨を十分に留意するものとする。

3 認定事務の委託

- (1) 都道府県知事の権限である認定事務については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により条例の定めるところにより市町村長に委託することができることとされているが、委託に当たっては、受託者としては建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁（限定特定行政庁を除く。）である市町村長に限るものとする。
- (2) 認定事務が委託された場合、当該市町村は条例を制定して手数料を徴収できる。
- (3) 認定事務が委任された場合、審査庁等の教示は、都道府県知事を審査庁、国土交通大臣を再審査庁とするものであることにつき留意するものとする。

第2 地区外転出事情認定について

本事業の用に供するために居住用の土地・建物等を譲渡した個人が、当該個人に本事業に係る中高

層耐火建築物等の取得をすることを困難とする特別な事情（以下「地区外転出事情」という。）があるため、本事業の施行地区外に転出して一定の居住用財産を取得する場合には、地区外転出事情があることにつき都道府県知事の認定を受けることその他の一定の要件の下で、法第31条の3の規定による特例を受けることができる（法第37条の5第5項、令第25条の4第16項から第19項まで、規則第18条の6第3項及び第4項）。

一 地区外転出事情認定の基準について

地区外転出事情認定は以下に掲げる事情があることにつき都道府県知事が認定を行うものとする。

従前の土地、建物等が当該個人の居住の用に供されていた場合において、次の④から⑥までに掲げるいずれかの事情により、その者が中高層耐火建築物等を取得してこれを引き続き居住の用に供することが困難であると認められること。

- ④ 当該個人又はその者と同居を常況とする者が老齢であり又は身体上の障害があること。
- ⑤ 本事業に係る中高層耐火建築物の用途が専ら業務の用に供する目的で設計されたものであること。
- ⑥ 本事業に係る中高層耐火建築物が住宅の用に供するのに不適当な構造、配置及び利用状況にあると認められるものであること。

二 認定に当たっての留意点

地区外転出事情認定は、従前の土地、建物等の譲渡をした個人及び本事業に係る中高層耐火建築物の建築主から提出される地区外転出事情認定申請書（別記様式第3）及びこれに添付される書類に基づき行うことを原則とし、個人の身体的状況、事業の現況、環境に与える影響等を把握する上で必要があるときは、適宜、現地調査を行うこととするが、審査に当たっては、特に次の点に留意すること。

（一）一④について

「老齢」とは、原則として、65歳以上の年齢をいうものであり、また、「身体上の障害」については、所得税法施行令第10条第1項各号に掲げるような身体障害者手帳の交付を受けた者、精神薄弱者、常に就床を要し、複雑な介護を要する者等を含むものであること。

（二）一⑤について

「専ら業務の用に供する」とは、当該中高層耐火建築物の延べ面積のおおむね9割以上を店舗、事務所の用その他の業務の用に供することをいい、これに該当するかどうかは、配置設計図、確認済証等によって判定すること。

（三）一⑥について

「中高層耐火建築物が住宅の用に供するのに不適当な構造、配置及び利用状況にある」とは、当該中高層耐火建築物が専ら業務の用に供する目的で設計されたものでない場合にあっても、業務の用に供される部分が当該中高層耐火建築物の相当部分を占めており、かつ、倉庫、駐車場、旅館、キャバレー、ナイトクラブ等業務の種類、態様に鑑み、特殊の構造、配置等が必要となり住宅の用に供することが不適当であることをいうものであること。

また、構造、配置及び利用状況は、それぞれ密接な関係にあることが一般的であるので、住宅の用に供するのに不適当であるかどうかについては、当該中高層耐火建築物の構造、配置及び利用状況を総合的に判断し、配置設計図、確認済証等により客観的に判断すること。

三 認定申請

地区外転出事情認定の申請は、従前の土地、建物等を譲渡した個人及び本事業に係る中高層耐火建築物の建築主が、別記様式第3の地区外転出事情認定申請書に必要な書類を添付して提出することにより行うものとする。

この場合において、申請書の提出は、建築主が一括して行うものとする。

四 認定の時期

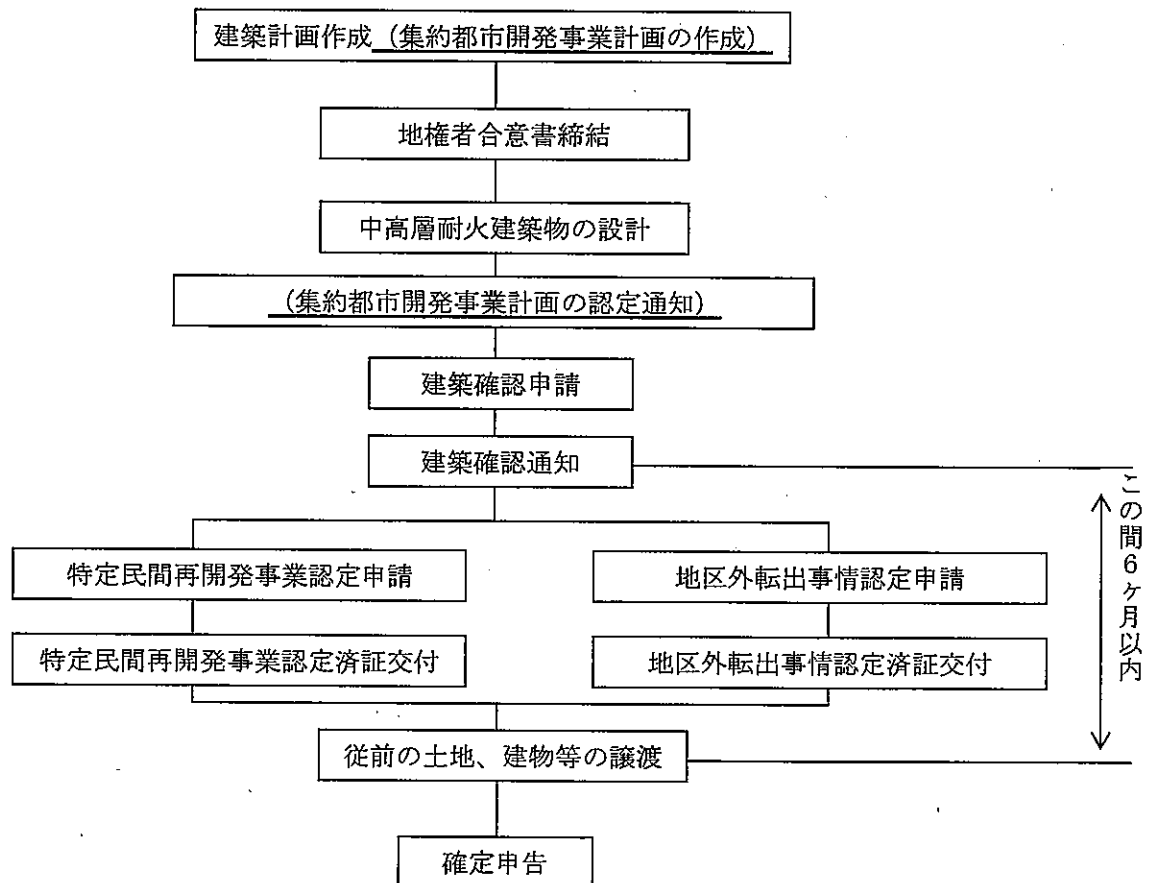
地区外転出事情認定申請書を受理した場合には、相当の期間内に地区外転出事情が存するか否かを審査し、当該事情が存すると認めるときは、速やかに地区外転出事情認定を行うものとする。この場合、本認定については、事実上、従前の土地・建物等の譲渡の前提条件となるものであり、また、その譲渡は本事業に係る中高層耐火建築物についての確認済証の交付があったこと日の翌日から同日以後6ヶ月を経過する日までの間に行わなければ特例の適用対象にならないこととされていること（令第25条の4第19項）に十分留意するものとする。

また、本認定は特定民間再開発事業認定を前提とするものであり、その認定なくしては本認定もまた成立しえないものであることにも十分配慮するものとするとともに、審査に当たっては特定民間再開発事業認定申請書及びその添付書類を参考とするものとする。

五 認定済証の交付

地区外転出事情認定を行った場合においては、都道府県知事は、別記様式第4の地区外転出事情認定済証を交付するものとする。なお、この認定済証は、特定民間再開発事業認定済証とともに規則第18条の6第4項に規定する「同条第16項に規定する認定をした旨を証する書類」に該当する。

なお、参考までに地区外転出事情認定を含む本事業の典型例を示すと、次図のとおりとなる。
かっこ書きは本事業が認定集約都市開発事業である場合を示す。



六 事前協議

四で記述したように、従前の土地・建物等の譲渡の時期が限られており、本認定は特定民間再開発事業認定とともに特に速やかに行う必要があるため、実情に応じて、本認定の申請前に特定民間再開発事業認定の事前協議と併せて本事業の建築主（必要があるときは本事業の施行地区外に転出

する者も含めて) と事前協議を行うこと等により、認定事務の円滑な実施を図るものとする。

七 その他

1 手数料

特定民間再開発事業認定と同様の取扱いとするものとする。

2 不服申立て

特定民間再開発事業認定と同様の取扱いとするものとする。

3 認定事務の委任

特定民間再開発事業認定と同様の取扱いとするものとする。

別記

様式第1

特定民間再開発事業認定申請書

租税特別措置法施行令第25条の4第2項の規定に基づき、特定民間再開発事業の認定を申請します。 年 月 日 殿 申請者 住所 氏名 印										※手数料欄	
施行地区		所在地 (三大都市圏の既成市街地等・二号地区・高度利用地区・認定中心市街地の区域・都市再生緊急整備地域・認定集約都市開発事業計画の区域・地区計画の区域・防災街区整備地区計画の区域・沿道地区計画の区域) 面積 m ² (登記・実測)									
従前の権利者及びその権利の状況		権利者		土地		借地権		建物		備考	
		氏名 又は 名称	住所	所在及び地番	地積 (m ²)	借地権の目的となつて いる土地の 所在及び地 番	借地権の 目的とな っている 土地の面 積 (m ²)	所 在	家屋 番号		用 途
		1									
		2									
事業の概要		認定集約都市開発事業の当否 (該当・非該当) 認定年月日 年 月 日 社会資本整備総合交付金の交付の当否 (該当・非該当) 特定公共施設の整備：種類 () 名称 ()									
		中高層耐火建築物の概要		1 所在地の用途地域 2 主たる用途 3 敷地面積 m ² 4 建築面積 m ² 5 建ぺい率 % 6 延べ面積 m ² 7 容積率 % 8 構造 9 地上階数 10 確認済証の交付年月日及び番号 平成 年 月 日 第 号							
都市施設等用地の状況		名称		面積 m ²							
建築基準法施行令第											

	136条第1項に規定する空地の状況	
	中高層耐火建築物の敷地に係る権利の状況	1 所有権の共有 2 借地権の共有
※受付欄		
※認定欄		

備考

- 1 ※のある欄には記載しないこと。
- 2 申請者の欄には、中高層耐火建築物の建築主の住所、氏名を記載すること。
また、申請者が法人である場合においては、「住所」の欄には当該法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」の欄には当該法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載すること。
- 3 「施行地区」の欄中「所在地」については、施行地区が三大都市圏の既成市街地等・二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは高度利用地区、認定中心市街地（中心市街地の活性化に関する法律第16条第1項に規定するもの）の区域、都市再生緊急整備地域（都市再生特別措置法第2条第3項に規定する地域）、認定集約都市開発事業計画（都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する計画）の区域又は地区計画（都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内の同法第8条第1項第1号の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を除く。）、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画の区域のいずれに存するかに応じ、「面積」については登記又は実測のいずれによるかに応じ、それぞれ該当するものを○で囲むこと。
- 4 「地積」欄には、土地登記簿に記載された地積を記載すること。
- 5 「借地権の目的となっている土地の面積」欄には、借地権が一筆の土地の全部を目的としている場合においては、その面積を備考4の例により記載し、借地権が一筆の土地の一部を目的としている場合においてはその一筆の土地の一部の面積を記載すること。
- 6 「従前の権利者及びその権利の状況」の欄については、従前の権利者が多数であるときは、当該欄の記載に代えて別紙に同一様式を作成して記載すること。
- 7 「認定集約都市開発事業の当否等」の欄中「認定集約都市開発事業の当否」については、本事業が認定集約都市開発事業であるか否かに応じ、該当するものを○で囲むとともに、認定集約都市開発事業である場合には「認定年月日」についてその認定年月日を記載すること。また、本事業が認定集約都市開発事業である場合、「社会資本整備総合交付金の交付の当否」については、社会資本整備総合交付金の交付を受けているか否かに応じ、該当するものを○で囲むこと。さらに、認定集約都市開発事業である場合には特定公共施設の整備をすることが要件とされているので、その「種類」と「名称」とを記載すること。
- 8 「都市施設等の用地の状況」の欄には、施行地区内において計画されている都市計画施設又は地区施設（本事業の施行地区が租税特別措置法施行令第25条の4第2項第2号又は第39条の7第11項第2号中に掲げる区域内である場合には、当該都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれこれらの号中に定める施設）の名称及びこれらの施設の用に供することとなる施行地区内の土地の面積を記載すること。
- 9 「建築基準法施行令第136条第1項に規定する空地の状況」の欄には、建築基準法第53条の規定による建ぺい率の最高限度、建築基準法施行令第136条第1項の規定により必要とされている空

地率及び申請に係る事業における空地率を記載すること。

10 申請に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

11 施行地区内の面積が実測による場合には実測の結果を記載した図書を、登記簿上の権利者と真の権利者が異なる場合には必要に応じ真の権利を証する書面を、それぞれ添付すること。

特定民間再開発事業認定済証

第 号
年 月 日
都道府県知事 印

下記の事業は租税特別措置法施行令第 25 条の 4 第 2 項の規定に基づき、特定民間再開発事業として認定したことを証明します。

記

1 認定番号 年 月 日 第 号

2 施行地区の所在地及び面積

・所在地

・面積 (㎡)

高度利用地区の種類等 ()
 (年 月 日 第 号 最終変更)
 (年 月 日 第 号)
 (年 月 日 第 号)
 (年 月 日 第 号)

二号地区の名称 ()

認定中心市街地の区域の名称 ()

都市再生緊急整備地域の名称 ()

認定集約都市開発事業計画の区域の名称 ()

・社会資本整備総合交付金の交付の当否 (該当 ・ 非該当)

・特定公共施設の整備：種類 () 名称 ()

地区計画の区域の名称 ()

防災街区整備地区計画の区域の名称 ()

沿道地区計画の区域の名称 ()

3 認定を受けた者の住所及び氏名

4 中高層耐火建築物の確認済証の交付年月日及び番号 年 月 日 第 号

5 従前の権利者及びその権利の状況

権利者		土地		借地権		建 物			備考
氏名 又は 名称	住所	所在及び 地番	地積 (㎡)	借地権の目的 となっている 土地の所在及 び地番	借地権の目 的となっ ている土地の 面積 (㎡)	所在	家屋 番号	用途	
1									
2									
3									

(注) 1 認定済証の交付に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

2 「従前の権利者及びその権利の状況」については、権利者が多数となる場合は、当該欄の記載に代えて別紙に同一様式を作成して記載すること。

3 「施行地区の所在地及び面積」の欄については、施行地区について高度利用地区が都市計画において定められている場合にあっては、高度利用地区が告示された告示年月日及び告示番号

を記載することとするが、都市計画の変更により、告示年月日及び告示番号が更改されている場合にあっては、その全てについて記載すること。また、規制等の違いにより種類（〇〇地区、〇〇一丁目地区等）の別が定められている場合においてはその種類について記載することとする。また、施行地区について二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは高度利用地区、地区計画、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画の区域が都市計画において定められている場合にあっては、それぞれの記載をすること。なお、これらの地区又は区域が都市計画に重複して定められている場合は、必ずその全てについて記載すること。

地区外転出事情認定申請書

租税特別措置法施行令第 25 条の 4 第 16 項の規定に基づき、地区外転出事情の認定を申請します。 年 月 日 殿 申請者 (地区外転出者) 住所 氏名 印 (建 築 主) 住所 氏名 印							※手数料欄
特定民間再開 発事業の概要		1 所在地 2 面積 ㎡ 3 施行地区の用途地域 4 中高層耐火建築物の主たる用途 5 中高層耐火建築物の確認済証の交付年月日及び番号 平成 年 月 日 第 号					
地区外転出者 権利の状況	土 地		借 地 権		建 物		備 考
	所在及び地番	地積 (㎡)	借地権の目的となっている土地の所在及び地番	借地権の目的となっている土地の面積 (㎡)	所 在	家 屋 番 号	
地区外転出事情の内容		1 租税特別措置法施行令又は租税特別措置法施行規則の当該条文 2 当該理由					
※受 付 欄							
※認 定 欄							

備考 1 ※のある欄には記載しないこと。

2 申請者の欄には、従前の土地、建物等を譲渡した個人の住所、氏名及び中高層耐火建築物の建築主の住所、氏名を記載すること。

3 申請に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

地 区 外 転 出 事 情 認 定 済 証

第 号

平成 年 月 日

都道府県知事 印

下記の者は、租税特別措置法施行令第 25 条の 4 第 16 項の規定に基づき、地区外転出事情があるものとして認定したことを証明します。

記

1 認定番号 平成 年 月 日 第 号

2 地区外転出事情該当事項

租税特別措置法施行令第 条 第 項 第 号

租税特別措置法施行規則第 条 第 項 第 号

3 特定民間再開発事業の施行地区の所在地及び面積

4 特定民間再開発事業の認定番号 平成 年 月 日 第 号

5 中高層耐火建築物の確認済証の交付年月日及び番号

平成 年 月 日 第 号

6 認定を受けた者の住所及び氏名

(地区外転出者) 住 所

氏 名

(建 築 主) 住 所

氏 名

(注) 認定済証の交付に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

特定民間再開発事業認定事務及び地区外転出事業認定事務施行細則（案）

（目的）

第1条 この規則は、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。以下「令」という。）第25条の4第2項及び第16項の規定に基づく認定事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

（特定民間再開発事業認定の申請手続）

第2条 令第25条の4第2項の規定に基づく認定（以下「特定民間再開発事業認定」という。）を受けようとする者は、別記様式第1の特定民間再開発事業認定申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

一 特定民間再開発事業（以下「本事業」という。）の施行地区内の土地所有者又は借地権者の本事業に対する同意書（土地所有者又は借地権者の署名押印があるものに限り、施行地区内の土地に係る所有権又は借地権を共有することとなる者の同意書にあってはその者が当該共有に対し同意していることが明らかであるものとする。）

二 本事業の施行地区内に係る土地及び建物の登記簿謄本（借地権について登記がされていない場合においては、借地権設定契約書等借地権が存することを証する書面）

三 本事業の施行地区の附近見取図（方位、道路、目標となる地物等を含むもの）

四 各敷地の区分及び各建物の位置を記載した図面で縮尺〇〇分の1であるもの

五 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証（同法第18条第3項の規定による確認済証を含む。）

六 本事業に係る中高層耐火建築物の配置設計図で縮尺〇〇分の1であるもの

七 本事業の施行地区内にある都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第6項に規定する都市計画施設の位置及び規模を記載した図面で縮尺〇〇分の1であるもの

八 本事業の施行地区内が都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画、同項第2号に掲げる防災街区整備地区計画又は同項第4号に掲げる沿道地区計画の区域内である場合には、同法第12条の5第2項に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画若しくは同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項に規定する沿道地区整備計画の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写し

九 前各号に掲げるもののほか必要と認められるもの

3 本事業の施行地区内が都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する認定集約都市開発事業計画の区域内である場合には、第1項の申請書には、第2項各号に掲げる図書、同法第9条第1項に規定する集約都市開発事業の同法第10条第1項の認定（同法第11条第1項の認定を含む。）をしたことを証する書類の写し（同法第9条第1項の事業計画認定申請書の写しを含む。）及び同事業が社会資本整備総合交付金の交付を受けて行われる事業であることを証する書類の写しを添付しなければならない。

（地区外転出事情認定の申請手続）

第3条 令第25条の4第16項の規定に基づく認定（以下「地区外転出事情認定」という。）を受けようとする者は、別記様式第2の地区外転出事情認定申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、令第25条の4第16項に規定する事情によるものにあつては戸籍謄本、住

民票、身体障害者手帳その他申請者等の年齢又は身体上の障害を証する書類を添付しなければならない。

(特定民間再開発事業認定の基準)

第4条 知事は、特定民間再開発事業認定の申請があった場合において、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、認定をしないものとする。

- 一 当該申請の手続がこの規則に違反していると認めるとき。
- 二 当該申請に係る事業の内容が租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）第37条の5第1項の表の第1号の上欄の規定（この規定に基づく令及び租税特別措置法施行規則の規定を含む。）による事業の要件に適合しないと認めるとき。

(地区外転出事情認定の基準)

第5条 知事は、地区外転出事情認定の申請があった場合において、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、認定をしないものとする。

- 一 当該申請の手続がこの規則に違反していると認めるとき。
- 二 当該申請に係る地区外転出事業が法第37条の5第5項の規定（この規定に基づく令及び租税特別措置法施行規則の規定を含む。）による特別な事情に適合しないと認めるとき。

(認定済証の交付)

第6条 知事は、特定民間再開発事業認定又は地区外転出事情認定を行った場合においては、申請者に対してそれぞれ別記様式第3又は別記様式第4の認定済証を交付するものとする。

(申請者等の提出部数)

第7条 この規則の規定による特定民間再開発事業認定申請書又は地区外転出事情認定申請書及びこれらの添付図書の提出部数は、正本1部及び副本2部とする。ただし、本事業の施行地区が2以上の市町村にわたるときは、副本の部数は、当該市町村の数に1を加えた数とする。

(事務の委任)

第8条 令第25条の4第2項及び第16項の規定に基づく知事の権限に属する事務で、〇〇市の区域内において行われるものは、条例の定めるところにより〇〇市長に委任する。この場合、第2条から第6条までの規定の適用については、これらの規定中「知事」とあるのは、「〇〇市長」と読み替えるものとする。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

(別記様式 略)

平成 3年12月24日
建設省都再発第120号
建設省住街発第185号
建設省都市局長・建設省
住宅局長から各都道府県
知事あて通達

最新改正 平成25年8月8日
国都制第39号
国住街第64号

(注) 下線部は今回改正部分。前書きは省略

記

1 特定民間再開発事業に係る課税繰延べの特例制度について

本特例は、特定民間再開発事業の用に供するために従前資産を譲渡した個人が、当該特定民間再開発事業の施行地区が含まれる都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1項に規定する都市計画に定められた次の（1）に掲げる高度利用地区等の区域と同一の高度利用地区等の区域内において、次の（2）に掲げる特定民間再開発事業その他の事業により建築された地上階数4以上の中高層の耐火建築物で建築後使用されたことのないもの（当該中高層の耐火建築物の敷地の用に供されている土地等を含む。）又は当該中高層の耐火建築物に係る構築物（以下「従後資産」という。）を取得する場合に、課税繰延べの特例（所得税）を認めるものである。（法第37条の5第1の表の第1号の下欄、令25条の4第3項及び第4項、規則第18条の6第2項）

(1) 高度利用地区等の区域

- ① 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項第2号に掲げる地区（以下「二号地区」という。）
- ② 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第16条第1項に規定する認定中心市街地の区域（以下「認定中心市街地の区域」という。）
- ③ 都市計画法第8条第1項第3号に掲げる高度利用地区（以下「高度利用地区」という。）
- ④ 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域（ただし、特定民間再開発事業が都市再生特別措置法第25条に規定する認定計画に係る同条に規定する都市再生事業又は同法第67条に規定する認定整備事業計画に係る同条に規定する都市再生整備事業に該当する場合を除く）（以下「都市再生緊急整備地域」という。）
- ⑤ 都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画、同項第2号に掲げる防災街区整備地区計画及び同項第4号に掲げる沿道地区計画の区域のうち、次に掲げる要件のいずれにも該当する区域（以下「地区計画等の区域」という。）
 - イ 当該地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域について定められた次に掲げる計画において、当該計画の区分に応じてそれぞれ次に定める制限が定められていること。
 - i) 当該地区計画の区域について定められた都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画 同条第7項第2号に規定する建築物の容積率の最低限度又は建築物等の高さの最低限度
 - ii) 当該防災街区整備地区計画の区域について定められた密集市街地における防災街区の整

備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画 同条第3項又は第4項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

iii) 当該沿道地区計画の区域について定められた幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画 同条第6項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

ロ イ i) から iii) までに掲げる計画の区域において建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定により、条例で、これらの計画の内容として定められたイ i) から iii) までに定める制限が同項の制限として定められていること。

⑥ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第12条に規定する認定集約都市開発事業計画（一定の事項が定められているものに限る。）の区域（以下「認定集約都市開発事業計画の区域」という。）

(2) 特定民間再開発事業その他の事業

① 法第37条の5第1項の表の第1号の上欄に規定する特定民間再開発事業

② 法第31条の2第2項第11号に規定する事業（以下「特定の民間再開発事業」という。）

③ 都市再開発法による第一種市街地再開発事業又は第二種市街地再開発事業（以下「市街地再開発事業」という。）

2 適用要件について

本特例の適用を受けるためには、次の(1)から(4)までに掲げる要件を満たすものであることが必要である。

(1) 高度利用地区等の区域内にある従前資産が特定民間再開発事業の用に供するため譲渡されたものであること。

(2) 従前資産に係る中高層耐火建築物等が①、②又は③の要件を満たすものであること。

① (1)の特定民間再開発事業以外の特定民間再開発事業により建築された建築物であること。

② 特定の民間再開発事業により建築された建築物であること。

③ 市街地再開発事業により建築された建築物であること。

(3) 従後資産が従前資産と同一の高度利用地区等の区域内にあること。

(4) 従後資産に係る中高層の耐火建築物が4階以上かつ建築後使用されたことのないものであること。

3 適用に当たっての留意点

2に掲げる要件を満たすか否かについては、それぞれ以下に掲げるところにより判断することとする。

(1) 2 (1) について

従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証（令第25条の4第2項の規定による認定をした旨の書類。以下同じ）によって判断するものとする。なお、特定民間再開発事業認定事務については、昭和59年6月20日付け建設省都再発第54号、住街発第49号建設省都市局長、住宅局長通達により定められたものであるので留意すること。

(2)

① 2 (2) ①について

従後資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証によって判断するものとする。

② 2 (2) ②について

特定の民間再開発事業認定済証（令第20条の2第13項又は第38条の4第22項の規定による認定をした旨の書類。以下同じ。）によって判断するものとする。なお、特定の民間再

開発事業認定事務等については、昭和63年12月12日付け建設省都再発第126号、住街発第118号建設省都市局長、住宅局長通達により定められたものであるので留意すること。

③ 2 (2) ③について

本特例の適用を受ける者が、従後資産の所在地を管轄する都道府県知事に提出する当該従後資産が市街地再開発事業に係る建築物等である旨等の証明を求める証明申請書（別記様式1。以下「市街地再開発事業証明申請書」という。）によって判断するものとする。なお、本証明は以下により行うこととする。

イ 証明申請

本特例の適用を受ける者が、従後資産の所在地を管轄する都道府県知事に市街地再開発事業証明申請書に必要な書類（施設建築物を取得又は取得予定である旨を証明する契約書等の書類）を添付して提出することにより行うものとする。

ロ 証明の時期

市街地再開発事業証明申請書を受理した場合においては、従後資産に係る当該申請書の記載事項に誤りがないか否かを審査し、速やかに証明を行うものとする。

ハ 市街地再開発事業証明申請書の交付

市街地再開発事業証明申請書の記載事項に誤りがない場合においては、都道府県知事は、市街地再開発事業証明申請書に証明印を押印の上交付すること。

(3) 2 (3) について

① 証明

本特例の適用を受ける者が、従後資産の所在地を管轄する都道府県知事に提出する当該資産が従前資産と同一の高度利用地区等の区域内にある旨の証明を求める証明申請書（別記様式2。以下「同一地区（区域）証明申請書」という。）によって判断するものとする。なお、本証明は以下により行うこととする。

イ 証明申請

本特例の適用を受ける者が、従後資産の所在地を管轄する都道府県知事に、従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証と従後資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証、特定の民間再開発事業認定済証又は証明済みの市街地再開発事業証明申請書を提出することにより行うものとする。

ロ 証明の時期

同一地区（区域）証明申請書を受理した場合においては、証明すべき事項を検討し、誤りがないか否かを審査し、速やかに証明を行うものとする。

ハ 同一地区（区域）証明申請書の交付

同一地区（区域）証明申請書の記載事項に誤りがない場合においては、都道府県知事は、同一地区（区域）証明申請書に証明印を押印の上交付すること。

② 証明に当たっての留意点

①の証明に当たっては次に掲げる事業の区分に応じ、それぞれ次に定めるところによって判断するものとする。

その際、イ及びロの場合ともに、従前資産及び従後資産が同一の高度利用地区等の区域内にあることとは、従前資産及び従後資産が二号地区、認定中心市街地の区域、高度利用地区、都市再生緊急整備地域、地区計画等の区域、認定集約都市開発事業計画の区域のうち、いずれか一つの地区又は区域内に所在することをいうことに留意されたい。

イ 従後資産が特定民間再開発事業又は特定の民間再開発事業に係る場合

特定民間再開発事業認定済証及び特定の民間再開発事業認定済証の様式等については、事業

の施行地区に係る二号地区の名称、認定中心市街地の区域の名称、高度利用地区の種類等、都市再生緊急整備地域の名称、地区計画等の区域又は認定集約都市開発事業計画の区域の名称（以下「地区計画等の区域の名称等」という。）を記載することとしているところであり、従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証に記載された地区計画等の区域の名称等と従後資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証又は特定の民間再開発事業認定済証に記載された地区計画等の区域の名称等とを照合することによって判断するものとする。なお、高度利用地区については、従前資産の所在する高度利用地区と従後資産の所在する高度利用地区に係る告示年月日及び告示番号等を照合することによって判断するものとするが、都市計画の変更により告示年月日及び告示番号が更改される場合があるため、都市計画変更前の旧告示年月日及び告示番号についても併せて照合すること。また、高度利用地区については区域ごとに同一か否かの判断を行うことから、複数の区域が同一の告示年月日及び告示番号により告示されている場合においては、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49条）第9条第2項及び第3項に規定される高度利用地区の位置及び区域を示した計画図並びに地区の種類等を記載した計画書により判断を行うこと。

ロ 従後資産が市街地再開発事業に係る場合

従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証に記載された地区計画等の区域の名称等と従後資産に係る事業の市街地再開発事業申請証明書に記載された地区計画等の区域の名称等とを照合することによって判断するものとする。なお、高度利用地区については、イと同様に当該高度利用地区が告示された告示年月日及び告示番号等を照合することにより判断するものとするが、都市計画の変更により告示年月日及び告示番号が更改される場合があるため、都市計画変更前の旧告示年月日及び告示番号についても併せて照合すること。また、高度利用地区については区域ごとに同一か否かの判断を行うことから、複数の区域が同一の告示年月日及び告示番号により告示されている場合においては、都市計画法施行規則第9条第2項及び第3項に規定される高度利用地区の位置及び区域を示した計画図並びに地区の種類等を記載した計画書により判断を行うこと。

(4) 2 (4) について

必要に応じて、登記簿の写しを求めることとする。

4 その他

本特例の適用を受ける者は、税務署に対し、以下の書類を提出することとなるので留意されたい。

- (1) 従前資産に係る特定民間再開発事業認定済証
- (2) 従後資産に係る特定民間再開発事業認定済証、特定の民間再開発事業認定済証又は証明済みの市街地再開発事業証明申請書
- (3) 証明済みの同一地区（区域）証明申請書

市街地再開発事業証明申請書

租税特別措置法施行規則第 18 条の 6 第 2 項第 1 号ロ (3) に規定する第

{
—
二

種市街地再開発

事業の施行により建築された施設建築物であることの証明を申請します。

殿

(申請者 住所 氏名)

印

- 1 申請する施設建築物を施行する事業の名称
- 2 申請する施設建築物の施行地区の所在地及び面積
 - ・所在地
 - ・面積 (㎡)

高度利用地区の種類等 ()
 (年 月 日 第 号 最終変更)
 (年 月 日 第 号)
 (年 月 日 第 号)

二号地区の名称 ()
認定中心市街地の区域の名称 ()
都市再生緊急整備地域の名称 ()
認定集約都市開発事業計画の区域の名称 ()

・社会資本整備総合交付金の交付の当否 (該当 ・ 非該当)
 ・特定公共施設の整備：種類 () 名称 ()

地区計画の区域の名称 ()
 防災街区整備地区計画の区域の名称 ()
 沿道地区計画の区域の名称 ()

- 3 申請人が取得する当該施設建築物の一部等

・専有部分	}	棟
		階
		番号
		床面積
・共用部分の 共用持分	}	用途
		廊下
		階段
		昇降機
		その他

・取得日又は取得予定日 (年 月 日 取得・予定)

上記申請のとおり証する。

年 月 日

証明者 都道府県知事

印

(注) 1 高度利用地区については、告示年月日及び告示番号を記載することとするが、都市計画の変更により告示年月日及び告示番号によりが更改されている場合にあつては、その全てについて記載すること。また、規制等の違いにより種類 (〇〇地区、〇〇一丁目地区等) の別が定めら

れている場合においてはその種類について記載することとする。

- 2 本証明申請書を申請する場合においては、施設建築物を取得（建設を含む。）又は取得予定である旨を証明する書類（契約書等）を添付すること。

別記様式第2

従前資産（譲渡資産）及び従後資産（買換
資産）に係る同一地区（区域）証明申請書

租税特別措置法施行規則第18条の6第2項の規定に基づき、下記1の従前資産と下記2の従後資産
は同一の_____地区（区域）内にあることの証明を申請します。

殿

（申請者 住所 氏名）

印

1 従前資産の所在地等

- ・所在地
- ・従前資産に係る特定民間再開発事業認定済証の認定番号
(年 月 日 第 号)

2 従後資産の所在地

- ・所在地
- ・従後資産に係る特定民間再開発事業認定済証の認定番号
(年 月 日 第 号)
- ・従後資産に係る特定の民間再開発事業認定済証の認定番号
(年 月 日 第 号)
- ・従後資産に係る市街地再開発事業の事業の名称
()

上記申請のとおり証する。

年 月 日

証明者 都道府県知事

印

(注) 本証明申請書を申請する場合には、従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証
と従後資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証又は特定の民間再開発事業認定済証又
は市街地再開発事業証明申請書（証明済みのもの）を添付すること。

○「特定の民間再開発事業認定事務の実施について」新旧対照表

改正後	改正前
<p style="text-align: center;">昭和63年12月12日 建設省都再発第126号 建設省住街発第118号 建設省都市局長・建設省 住宅局長から各都道府県 知事あて通達</p> <p style="text-align: right;">最新改正 平成25年8月8日 国都制第39号 国住街第64号</p>	<p style="text-align: center;">昭和63年12月12日 建設省都再発第126号 建設省住街発第118号 建設省都市局長・建設省 住宅局長から各都道府県 知事あて通達</p> <p style="text-align: right;">平成12年3月27日 建設省都再発第16号 建設省住街発第36号</p>
<p>(注) <u>下線部</u>は今回改正部分。前書きは省略 記</p>	<p>(注) <u>下線部</u>は修正又は削除部分。前書きは省略 記</p>
<p>1 特定の民間再開発事業の要件</p> <p>特定の民間再開発事業（以下「本事業」という。）とは、地上階数4以上の中高層耐火建築物の建築をすることを目的とする事業で、次の(1)から(4)までに掲げる要件（本事業が都市再開発法（昭和44年法律第38号）第129条の6に規定する認定再開発事業計画に係る同法129条の2第1項に規定する再開発事業（以下「認定再開発事業」という。）の場合にあつては、次の(1)、(2)及び(4)に掲げる要件）を満たすものであることにつき都道府県知事の認定を受けたものをいう（<u>法第31条の2第2項第11号又は第62条の3第4項第11号、令20条の2第13項又は第38条の4第22項及び規則第13条の3第5項又は第21条の19第6項</u>）。</p> <p>(1) <u>i) 本事業が三大都市圏の既成市街地等（法第37条第1項の表の第1号の上欄又は法第65条の7第1項の表の第1号の上欄に規定する既成市街地等をいう。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1項に規定する都市計画に都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3</u></p>	<p>1 特定の民間再開発事業の要件</p> <p>特定の民間再開発事業（以下「本事業」という。）とは、地上階数4以上の中高層耐火建築物の建築をすることを目的とする事業で、次の(1)から(4)までに掲げる要件（本事業が都市再開発法（昭和44年法律第38号）第129条の6に規定する認定再開発事業計画に係る同法129条の2第1項に規定する再開発事業（以下「認定再開発事業」という。）の場合にあつては、次の(1)、(2)及び(4)に掲げる要件）を満たすものであることにつき都道府県知事の認定を受けたものをいう（<u>法第31条の2第2項第6号又は第62条の3第4項第6号、令20条の2第6項又は第38条の4第16項及び規則第13条の3第4項又は第21条の19項第5項</u>）。</p> <p>(1) 本事業が三大都市圏の既成市街地等（法第37条第1項の表の第1号の上欄又は法第65条の7第1項の表の第1号の上欄に規定する規制市街地をいう。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1号に規定する都市計画に都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項</p>

第1項第2号に掲げる地区として定められた地区、都市計画法第8条第1項第3号に掲げる高度利用地区、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第16条第1項に規定する認定中心市街地の区域、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域、同法第67条に規定する認定整備事業計画（当該認定整備事業計画に同条に規定する都市再生整備事業の施行される土地の区域の面積が0.5ha以上であることが定められているものに限る。）の区域又は都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第12条に規定する認定集約都市開発事業計画（次の①及び②が定められているものに限る。）の区域内で施行されるもの（認定集約都市開発事業計画の区域内で施行される事業にあつては、当該認定集約都市開発事業計画に係る集約都市開発事業に限る。）であること。

① 都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する認定集約都市開発事業計画に係る同法第9条第1項に規定する集約都市開発事業（社会資本整備総合交付金（予算の目である社会資本整備総合交付金の経費の支出による給付金をいう。）の交付を受けて行われるものに限る。）の施行される土地の区域の面積が2,000㎡以上であること。

② ①の集約都市開発事業により都市の低炭素化の促進に関する法律第9条第1項に規定する特定公共施設の整備がされること。

ii) 都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画（同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内の同法第8条第1項第1号の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を除く。以下同じ）、同項第2号に掲げる防災街区整備地区計画、同項第4号に掲げる沿道地区計画の区域のうち、次の①及び②のいずれにも該当する区域内で施行されるものであること。

① 当該地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域について定められた次に掲げる計画において、当該計画の区分に応じてそれぞれ次に定める制限が定められていること。

第2号に掲げる地区として定められた地区若しくは中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（平成10年法律第92号）第7条第1項に規定する特定中心市街地の区域のうち都市再開発法第2条の3第2項に規定する地区として定められた地区、都市計画法第8条第1項第3号に掲げる高度利用地区又は同法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画、同項第3号に掲げる再開発地区計画、同項第4号に掲げる防災街区整備地区計画及び同項第5号に掲げる沿道地区計画の区域のうち、次の①及び②のいずれにも該当する区域内で施行されるものであること。

① 当該地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域について定められた次に掲げる計画において、当該計画の区分に応じてそれぞれ次に定める制限が定められていること。

④ 当該地区計画の区域について定められた都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画 同条第7項第2号に規定する建築物の容積率の最低限度又は建築物等の高さの最低限度

㉔ 当該防災街区整備地区計画の区域について定められた密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画 同条第3項又は第4項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

㉕ 当該沿道地区計画の区域について定められた幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画 同条第6項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

② ①㉔から㉕までに掲げる計画の区域において建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定により、条例で、これらの計画の内容として定められた①㉔から㉕までに定める制限が同項の制限として定められていること

(2) (略)

(3) 本事業の施行地区内において都市施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設又は同法第12条の5第2項に規定する地区施設をいう。）本事業の施行地区が次に掲げる区域内である場合には、都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれ次に定める施設の用に供される土地又は

④ 当該地区計画の区域について定められた都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画 同条第3項第2号に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度又は建築物等の高さの最低限度

㉔ 当該再開発地区計画の区域について定められた都市再開発法第7条の8の2第2項第3号に規定する再開発地区整備計画 同条第3項第2号に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度又は建築物その他の工作物の高さの最低限度

㉕ 当該防災街区整備地区計画の区域について定められた密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第2号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第3号に規定する防災街区整備地区整備計画 同条第3項又は第4項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度

㉖ 当該沿道地区計画の区域について定められた幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項に規定する沿道地区整備計画 同項第1号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度

② ①㉔から㉖までに掲げる計画の区域において建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定により、条例で、これらの計画の内容として定められた①㉔から㉖までに定める制限が同項の制限として定められていること。

(2) (略)

(3) 本事業の施行地区内において都市施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設又は同法第12条の5第2項に規定する地区施設をいう。）の用に供される土地（本事業の施行地区が次に掲げる区域内である場合には、都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれ次に定める施設の用

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条第1項に規定する空地が確保されていること。

① 都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区又は同条第4項に規定する開発整備促進区 同条第2項第1号に規定する地区施設又は同条第5項第1号に規定する施設

② 都市計画法第12条の4第1項第2号に掲げる防災街区整備地区計画の区域 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条第2項第1号に規定する地区防災施設又は同項第2号に規定する地区施設

③ 都市計画法第12条の4第1項第4号に掲げる沿道地区計画の区域 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第2項第1号に規定する沿道地区施設（その事業の施行地区が同条第3項に規定する沿道再開発等促進区内である場合には、当該沿道地区施設又は同条第4項第1号に規定する施設）

(4) 略

2 認定に当たっての留意点

特定の民間再開発事業認定は、本事業を行う者から提出される特定の民間再開発事業認定申請書（別記様式第1）及びこれに添付される書類に基づき行うことを原則とし、施行地区の面積の測量、都市施設の用地の確保等に関し必要があるときは、適宜、現地調査を行うこととするが、審査に当たっては、特に次の点に留意すること。

(1) 1 (1) について

本事業の施行地区が1 (1) に掲げる区域又は地区内にあるかどうかを判定することが困難であるときは、必要に応じ当該区域又は地区を管轄する市町村と十分連絡をとりながら判定するものとする。

なお、1 (1) に掲げる区域又は地区のうち、高度利用地区、認定中心市街地の区域、都市再生緊急整備地域、認定整備事業計画の区域、認定集約都市開発事業計画の区域並びに地区計画、防災街区整備地区計画及び沿道

に供される土地）又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条第1項に規定する空地が確保されていること。

① 都市計画法第12条の4第1項第3号に掲げる再開発地区計画の区域 都市再開発法第7条の8の2第2項第2号に規定する施設又は同項第3号に規定する地区施設

② 都市計画法第12条の4第1項第4号に掲げる防災街区整備地区計画の区域 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条第2項第2号に規定する地区防災施設又は同項3号に規定する地区施設

③ 都市計画法第12条の4第1項第5号に掲げる沿道地区計画の区域 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第2項第2号に規定する沿道地区施設

(4) 略

2 認定に当たっての留意点

特定の民間再開発事業認定は、本事業を行う者から提出される特定の民間再開発事業認定申請書（別記様式第1）及びこれに添付される書類に基づき行うことを原則とし、施行地区の面積の測量、都市施設の用地の確保等に関し必要があるときは、適宜、現地調査を行うこととするが、審査に当たっては、特に次の点に留意すること。

(1) 1 (1) について

本事業の施行地区が1 (1) に掲げる区域又は地区内にあるかどうかを判定することが困難であるときは、必要に応じ当該区域又は地区を管轄する市町村と十分連絡をとりながら判定するものとする。

なお、1 (1) に掲げる区域又は地区のうち、高度利用地区並びに地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画及び沿道地区計画の区域については全国にある高度利用地区並びに地区計画、再開発地区計画、防災街

地区計画の区域については全国にあるこれらの区域が対象となるので留意すること。

また、本事業の施行地区が認定集約都市開発事業計画の区域内に位置する場合、施行地区内において特定公共施設の整備がされるものかどうかの判定は、当該認定集約都市開発事業計画の添付図書に照らして行うものとするが、必要に応じ当該施行地区を管轄する市町村に対する照会、現地調査等を行うものとする。

(2) 1 (2) について

(略)

(3) 1 (3) について

(略)

(4) 1 (4) について

(略)

3 認定の申請

特定の民間再開発事業の認定の申請は、本事業を行う者が別記様式第1の特定の民間再開発事業認定申請書に確認済証その他必要な書類（本事業が認定再開発事業である場合には、都道府県知事の当該認定再開発事業につき都市再開発法第129条の2第1項に規定する再開発事業計画の同法第129条の4の認定（同法第129条の5第1項の認定を含む。）をしたことを証する書類の写し及び同法第129条の6に規定する認定再開発事業計画の写し（都市再開発法施行規則（昭和44年建設省令第54号）第37条の10に掲げる図書の写しを含む。）を、本事業の施行地区が認定集約都市開発事業計画の区域内である場合には、都市の低炭素化の促進に関する法律第9条第1項に規定する集約都市開発事業計画の同法第10条第1項の認定（同法第11条第1項の認定を含む。）をしたことを証する書類の写し（同法第9条第1項の事業計画認定申請書の写しを含む。）及び同事業が社会資本整備総合交付金の交付を受けて行われる事業であることを証する書類の写しを、本事業の施行地区が地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域内であ

区整備地区計画及び沿道地区計画の区域が対象となるので留意すること。

(2) 1 (2) について

(略)

(3) 1 (3) について

(略)

(4) 1 (4) について

(略)

3 認定の申請

特定の民間再開発事業の認定の申請は、本事業を行う者が別記様式第1の特定の民間再開発事業認定申請書に確認済証その他必要な書類（本事業が認定再開発事業である場合には、都道府県知事の当該認定再開発事業につき都市再開発法第129条の2第1項に規定する再開発事業計画の同法第129条の4の認定（同法第129条の5第1項の認定を含む。）をしたことを証する書類の写し及び同法第129条の6に規定する認定再開発事業計画の写し（都市再開発法施行規則（昭和44年建設省令第54号）第37条の10に掲げる図書の写しを含む。）を、本事業の施行地区が地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域内である場合には、地区整備計画、再開発地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画又は沿道地区整備計画の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写しを含む。）を添付して提出することにより行うものとする。

る場合には、地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画又は沿道地区整備計画の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写しを含む。)を添付して提出することにより行うものとする。

4 認定の時期

(略)

5 認定済証の交付

特定の民間再開発事業認定を行った場合においては、都道府県知事は別記様式第2の特定の民間再開発事業認定済証を交付するものとする。この認定済証は、規則第13条の3第1項第11号に規定する「施行令第20条の2第13項の申請に基づき同項の認定をしたことを証する書類」又は規則第21条の19第2項第11号に規定する「施行令第38条の4第22項の申請に基づき同項の認定をしたことを証する書類」に該当する。

なお、参考までに本事業の手續の典型例を示すと、次図のとおりとなる。
かっこ書きは本事業が認定集約都市開発事業である場合を示す。

4 認定の時期

(略)

5 認定済証の交付

特定の民間再開発事業認定を行った場合においては、都道府県知事は別記様式第2の特定の民間再開発事業認定済証を交付するものとする。この認定済証は、規則第13条の3第1項第6号に規定する「施行令第20条の2第6項の申請に基づき同項の認定をしたことを証する書類」又は規則第21条の19第1項第6号に規定する「施行令第38条の4第16項の申請に基づき同項の認定をしたことを証する書類」に該当する。

なお、参考までに本事業の手續の典型例を示すと、次図のとおりとなる。

建築計画の作成 (集約都市開発事業計画の作成)

地権者合意書締結

中高層耐火建築物の設計

(集約都市開発事業計画の認定通知)

建築確認申請

建築確認通知

特定の民間再開発事業認定の申請

特定の民間再開発事業認定済証の交付

従前の土地等の譲渡

確定申告

建築計画の作成

地権者合意書締結

中高層耐火建築物の設計

建築確認申請

建築確認通知

特定の民間再開発事業認定の申請

特定の民間再開発事業認定済証の交付

従前の土地等の譲渡

確定申告

6 事前協議
(略)

7 その他
(1) 手数料
(略)
(2) 不服申し立て

6 事前協議
(略)

7 その他
(1) 手数料
(略)
(2) 不服申し立て

認定の申請の却下又は認定の拒否については、申請者は行政不服審査法（昭和37年法律第160号）により、国土交通大臣に対して審査請求することができる。この場合、都道府県知事は同法第57条により審査庁等の教示をしなければならないこととされているので、この旨十分に留意するものとする。

(3) 認定事務の委託

① 都道府県知事の権限である認定事務については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により条例の定めるところにより市町村長に委託することができることとされているが、委託に当たっては、受託者としては建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁（限定特定行政庁を除く。）である市町村長に限るものとする。

② （略）

③ 認定事務が委任された場合、審査庁等の教示は、都道府県知事を審査庁、国土交通大臣を再審査庁とするものであることにつき留意するものとする。

認定の申請の却下又は認定の拒否については、申請者は行政不服審査法（昭和37年法律第160号）により、建設大臣に対して審査請求することができる。この場合、都道府県知事は同法第57条により審査庁等の教示をしなければならないこととされているので、この旨十分に留意するものとする。

(3) 認定事務の委託

① 都道府県知事の権限である認定事務については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により条例の定めるところにより市町村長に委託することができることとされているが、委託に当たっては、受託者としては建築基準法第2条第36号に規定する特定行政庁（限定特定行政庁を除く。）である市町村長に限るものとする。

② （略）

③ 認定事務が委任された場合、審査庁等の教示は、都道府県知事を審査庁、建設大臣を再審査庁とするものであることにつき留意するものとする。

別記

様式第1については別添

様式第2については別添

別記様式について同左

○「別紙 特定の民間再開発事業認定事務施行細則（案）」新旧対照表

改正後	改正前
<p>(目的)</p> <p>第1条 この規則は、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。以下「令」という。）<u>第20条の2第13項及び第38条の4第22項の規定</u>に基づく認定事務に関し、必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(特定の民間再開発事業認定の申請手続)</p> <p>第2条 <u>令第20条の2第13項及び第38条の4第22項の規定</u>に基づく認定（以下「特定の民間再開発事業認定」という。）を受けようとする者は、別記様式第1の特定の民間再開発事業認定申請書を知事に提出しなければならない。</p> <p>2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。</p> <p>(1) ～ (7) (略)</p> <p>(8) 本事業の施行地区内が都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画、<u>同項第2号に掲げる防災街区整備地区計画又は同項第4号に掲げる沿道地区計画の区域内である場合には、同法第12条の5第2項に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画若しくは同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項に規定する沿道地区整備計画の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写し</u></p> <p>(9) (略)</p> <p>3 (略)</p> <p>4 <u>本事業が都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する認定集</u></p>	<p>(目的)</p> <p>第1条 この規則は、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。以下「令」という。）<u>第20条の2第6項及び第38条の4第16項の規定</u>に基づく認定事務に関し、必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(特定の民間再開発事業認定の申請手続)</p> <p>第2条 <u>令第20条の2第6項及び第38条の4第16項の規定</u>に基づく認定（以下「特定の民間再開発事業認定」という。）を受けようとする者は、別記様式第1の特定の民間再開発事業認定申請書を知事に提出しなければならない。</p> <p>2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。</p> <p>(1) ～ (7) (略)</p> <p>(8) 本事業の施行地区内が都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画、<u>同項第3号に掲げる再開発地区計画、同項第4号に掲げる防災街区整備地区計画又は同項第5号に掲げる沿道地区計画の区域内である場合には、同法第12条の5第2項に規定する地区整備計画、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第7条の8の2第2項第3号に規定する再開発地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第2号に規定する特定建築物地区整備計画若しくは同項第3号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項に規定する沿道地区整備計画の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写し</u></p> <p>(9) (略)</p> <p>3 (略)</p>

約都市開発事業計画に基づく同法第9条第1項に規定する集約都市開発事業である場合には、第1項の申請書には、第2項各号に掲げる図書、第9条第1項に規定する集約都市開発事業計画の同法第10条第1項の認定をしたことを証する書類の写し（同法第9条第1項の事業計画認定申請書の写しを含む。）及び同事業が社会資本整備総合交付金対象事業であることを証する書類の写しを添付しなければならない。

（特定の民間再開発事業認定の基準）

第3条 知事は、特定の民間再開発事業認定の申請があった場合において、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、認定しないものとする。

(1) (略)

(2) 当該申請に係る事業の内容が租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第31条の2第2項第11号又は第62条の3第4項第11号の規定（これらに基づく令及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）の規定を含む。）による事業の要件に該当しないこと。

（認定済証の交付）

第4条 (略)

（申請者等の提出部数）

第5条 (略)

（事務の委任）

第6条 令第20条の2第13項及び第38条の4第22項の規定に基づく知事の権限に属する事務で、〇〇市の区域内において行わるものは、条例の定めるところにより〇〇市長に委任する。この場合、第2条から第4条までの規定の適用については、これらの規定中「知事」とあるのは、「〇〇市長」と読み替えるものとする。

（特定の民間再開発事業認定の基準）

第3条 知事は、特定の民間再開発事業認定の申請があった場合において、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、認定しないものとする。

(1) (略)

(2) 当該申請に係る事業の内容が租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第31条の2第2項第6号又は第62条の3第4項第6号の規定（これらに基づく令及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）の規定を含む。）による事業の要件に該当しないこと。

（認定済証の交付）

第4条 (略)

（申請者等の提出部数）

第5条 (略)

（事務の委任）

第6条 令第20条の2第6項及び第38条の4第16項の規定に基づく知事の権限に属する事務で、〇〇市の区域内において行わるものは、条例の定めるところにより〇〇市長に委任する。この場合、第2条から第4条までの規定の適用については、これらの規定中「知事」とあるのは、「〇〇市長」と読み替えるものとする。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

(別記様式 略)

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

(別記様式 略)

【改正後】

別記

様式第 1

特定の民間再開発事業認定申請書

租税特別措置法施行令 の認定を申請します。 年 月 日 殿	第20条の2第13項 第38条の4第22項 の規定に基づき、都道府県知事	※手数料欄 印					
施行地区	所在地 三大都市圏の既成市街地等・二号地区・高度利用地区・認定中心市街地の区域・都市再生緊急整備地域・認定整備事業計画の区域・認定集約都市開発事業計画の区域・地区計画の区域・防災街区整備地区計画の区域・沿道地区計画の区域 面積 ㎡ (登記・実測)						
従前の権利者及びその権利の状況	権利者		土地		借地権		備考
	氏名又は名称	住所	所在及び地番	地積 (㎡)	借地権の目的となっている土地の所在及び地番	借地権の目的となっている土地の面積 (㎡)	
	1						
	2 3						
認定再開発事業の当否	認定再開発事業の当否 (該当・非該当)		認定年月日 年 月 日				
認定集約都市開発事業の当否等	認定集約都市開発事業の当否 (該当・非該当)		認定年月日 年 月 日		社会資本整備総合交付金の交付の当否 (該当・非該当) 特定公共施設の整備：種類 () 名称 ()		
中高層耐火建築物の概要	所在地の用途地域 主たる用途 敷地面積 建築面積 建ぺい率 延べ面積 容積率 構造						

	地上階数 確認済証の交付年月日及び番号	年 月 日 第 号
都市施設等の用地の状況	名 称 面 積	m ²
建築基準法施行令第136条第1項に規定する空地の状況		
※受付欄		
※認定欄		

備考

- 1 ※のある欄には記載しないこと。
- 2 「申請者」については、本事業を行う者の住所、氏名を記載すること。
申請者が法人である場合においては、「住所」には当該法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」には当該法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載すること。
- 3 「施行地区」の欄中「所在地」については施行地区が三大都市圏の既成市街地等・二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは高度利用地区、認定中心市街地（中心市街地の活性化に関する法律第16条第1項に規定するもの）の区域、都市再生緊急整備地域（都市再生特別措置法第2条第3項に規定する地域）、認定整備事業計画（同法第67条に規定する計画）の区域、認定集約都市開発事業計画（都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する計画）の区域又は地区計画（都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内の同法第8条第1項第1号の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を除く。）、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画の区域のいずれに存するかに応じ、「面積」については登記又は実測のいずれによるかに応じ、それぞれ該当するものを○で囲むこと。
- 4 「地積」の欄には、土地登記簿に記載された地積を記載すること。
- 5 「借地権の目的となっている土地の面積」の欄には、借地権が一筆の土地の全部を目的としている場合においてはその面積を備考4の例により記載し、借地権が一筆の土地の一部を目的としている場合においてはその一筆の土地の一部の面積を記載すること。
- 6 「従前の権利者及びその権利の状況」の欄については、従前の権利者が多数であるときは、当該欄の記載に代えて同一様式により別紙を作成して記載すること。
- 7 「認定再開発事業の当否」の欄中「認定再開発事業の当否」については、本事業が認定再開発事業であるか否かに応じ、該当するものを○で囲むとともに、認定再開発事業である場合には「認定年月日」についてその認定年月日を記載すること。
- 8 「認定集約都市開発事業の当否等」の欄中「認定集約都市開発事業の当否」については、本事業が認定集約都市開発事業であるか否かに応じ、該当するものを○で囲むとともに、認定集約都市開発事業である場合には「認定年月日」についてその認定年月日を記載すること。また、本事業が認定集約都市開発事業である場合、「社会資本整備総合交付金の交付の当否」については、社会資本整備総合交付金の交付を受けているか否かに応じ、該当するものを○で囲むこと。さらに、認定集約都市開発事業である場合には特定公共施設の整備をすることが要件とされているので、その「種類」と「名称」とを記載すること。

- 9 「都市施設等の用地の状況」の欄には、施行地区内において計画されている都市計画施設又は地区施設（本事業の施行地区が租税特別措置法施行令第20条の2第13項第2号又は第38条の4第22項第2号中に掲げる区域内である場合には、当該都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれこれらの号中に定める施設）の名称及びこれらの施設の用に供することとなる施行地区内の土地の面積を記載すること。ただし、本事業が認定再開発事業である場合には、都市再開発法施行規則様式第25の7の欄中[公共施設の規模]に記載された公共施設の用に供する敷地面積を記載すること。
- 10 「建築基準法施行令第136条第1項に規定する空地の状況」の欄には、建築基準法第53条の規定による建ぺい率の最高限度、建築基準法施行令第136条第1項の規定により必要とされている空地率及び申請に係る事業における空地率を記載すること。ただし、本事業が認定再開発事業である場合には、記載することを要しない。
- 11 申請に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。
- 12 施行地区内の面積が実測による場合には実測の結果を記載した図書を、登記簿上の権利者と真の権利者が異なる場合には必要に応じ真の権利を証する書面を、それぞれ添付すること。

【改正後】

様式第2

特定の民間再開発事業認定済証

第 号
年 月 日
都道府県知事 印

租税特別措置法施行令 { 第20条の2第13項 } の規定に基づき、下記の事業を認定したことを証明
 { 第38条の4第22項 }
 します。

記

1 認定番号 年 月 日 第 号

2 施行地区の所在地及び面積

- ・所在地
- ・面積 (㎡)

高度利用地区の種類等 ()
 (年 月 日 第 号 最終変更)
 (年 月 日 第 号)
 (年 月 日 第 号)
 (年 月 日 第 号)

二号地区の名称 ()
認定中心市街地の区域の名称 ()
都市再生緊急整備地域の名称 ()
認定整備事業計画の区域の名称 ()
認定集約都市開発事業計画の区域の名称 ()
 ・社会資本整備総合交付金の交付の当否 (該当 ・ 非該当)
 ・特定公共施設の整備：種類 () 名称 ()
 地区計画の区域の名称 ()
 防災街区整備地区計画の区域の名称 ()
 沿道地区計画の区域の名称 ()

3 認定を受けた者の住所及び氏名

4 中高層耐火建築物の確認済証の交付年月日及び番号 年 月 日 第 号

5 従前の権利者及びその権利の状況

権 利 者		土 地		借 地 権		備 考
氏名又は名称	住 所	所在及び地番	地 積 (㎡)	借地権の目的となっている土地の所在及び地番	借地権の目的となっている土地の面積 (㎡)	
1						
2						
3						

- (注) 1 認定済証の交付に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。
- 2 「従前の権利者及びその権利の状況」については、権利者が多数となるときは、当該欄の記載に代えて同一様式により別紙を作成して記載すること。
- 3 「施行地区の所在地及び面積」の欄については、施行地区について高度利用地区が都市計画において定められている場合にあつては、高度利用地区が告示された告示年月日及び告示番号を記載することとするが、都市計画の変更により、告示年月日及び告示番号が更改されている場合にあつては、その全てについて記載すること。また、規制等の違いにより種類（〇〇地区、〇〇一丁目地区等）の別が定められている場合においてはその種類について記載することとする。また、施行地区について二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは高度利用地区、地区計画、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画の区域が都市計画において定められている場合にあつては、それぞれの記載をすること。なお、これらの地区又は区域が都市計画に重複して定められている場合は、必ずその全てについて記載すること。

【改正前】

別記

様式第1

特定の民間再開発事業認定申請書

租税特別措置法施行令 の認定を申請します。 年 月 日 殿 申請者 住所 氏名		第20条の2第6項 第38条の4第16項 の規定に基づき、都道府県知事		※手数料欄 印			
施行地区	所在地 三大都市圏の既成市街地等・二号地区・特定中心市街地内の二項地区・高度利用地区・地区計画の区域・再開発地区計画の区域・防災街区整備地区計画の区域・沿道地区計画の区域 面積 ㎡ (登記・実測)						
従前の権利者及びその権利の状況	権利者		土地		借地権		備考
	氏名 又は 名称	住所	所在 及び 地番	地積 (㎡)	借地権の 目的とな っている 土地の所 在及び地 番	借地権の 目的とな っている 土地の面 積 (㎡)	
	1						
	2						
3							
認定再開発事業の当否	認定再開発事業の当否 (該当・非該当) 認定年月日 年 月 日						
中高層耐火建築物の概要	所在地の用途地域 主たる用途 敷地面積 建築面積 建ぺい率 延べ面積 容積率 構造 地上階数 確認済証の交付年月日及び番号 年 月 日 第 号						
都市施設等の用地の状況	名称 面積					㎡	

建築基準法 施行令第 136条第1項 に規定する 空地の状況	
※受付欄	
※認定欄	

備考

- 1 ※のある欄には記載しないこと。
- 2 「申請者」については、本事業を行う者の住所、氏名を記載すること。
申請者が法人である場合においては、「住所」には当該法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」には当該法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載すること。
- 3 「施行地区」の欄中「所在地」については施行地区が三大都市圏の既成市街地等・二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは特定中心市街地内の二項地区（中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第7条第1項に規定する特定中心市街地の区域のうち都市再開発法第2条の3第2項に規定する地区として定められた地区）、高度利用地区又は地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画の区域のいずれに存するかに応じ、「面積」については登記又は実測のいずれによるかに応じ、それぞれ該当するものを○で囲むこと。
- 4 「地積」の欄には、土地登記簿に記載された地積を記載すること。
- 5 「借地権の目的となっている土地の面積」の欄には、借地権が一筆の土地の全部を目的としている場合においてはその面積を備考4の例により記載し、借地権が一筆の土地の一部を目的としている場合においてはその一筆の土地の一部の面積を記載すること。
- 6 「従前の権利者及びその権利の状況」の欄については、従前の権利者が多数であるときは、当該欄の記載に代えて同一様式により別紙を作成して記載すること。
- 7 「認定再開発事業の当否」の欄中「認定再開発事業の当否」については、本事業が認定再開発事業であるか否かに応じ、該当するものを○で囲むとともに、認定再開発事業である場合には「認定年月日」についてその認定年月日を記載すること。
- 8 「都市施設等の用地の状況」の欄には、施行地区内において計画されている都市計画施設又は地区施設（本事業の施行地区が租税特別措置法施行令第20条の2第6第2号又は第38条の4第16項第2号中に掲げる区域内である場合には、当該都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれこれらの号中に定める施設）の名称及びこれらの施設の用に供することとなる施行地区内の土地の面積を記載すること。ただし、本事業が認定再開発事業である場合には、都市再開発法施行規則様式第25の7の欄中[公共施設の規模]に記載された公共施設の用に供する敷地面積を記載すること。
- 9 「建築基準法施行令第136条第1項に規定する空地の状況」の欄には、建築基準法第53条の規定による建ぺい率の最高限度、建築基準法施行令第136条第1項の規定により必要とされている空地率及び申請に係る事業における空地率を記載すること。ただし、本事業が認定再開発事業である場合には、記載することを要しない。
- 10 申請に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。
- 11 施行地区内の面積が実測による場合には実測の結果を記載した図書を、登記簿上の権利者と真の権利者が異なる場合には必要に応じ真の権利を証する書面を、それぞれ添付すること。

【改正前】

様式第 2

特定の民間再開発事業認定済証

第 号
年 月 日
都道府県知事 印

租税特別措置法施行令 { 第 20 条の 2 第 6 項 } の規定に基づき、下記の事業を認定したことを証明
{ 第 38 条の 4 第 16 項 }
します。

記

1 認定番号 年 月 日 第 号

2 施行地区の所在地及び面積

- ・所在地
- ・面積 (㎡)

高度利用地区の種類等 ()
 (年 月 日 第 号 最終変更)
 (年 月 日 第 号)
 (年 月 日 第 号)
 (年 月 日 第 号)
 二号地区の名称 ()
 特定中心市街地の二項地区の名称 ()
 地区計画の区域の名称 ()
 再開発地区計画の区域の名称 ()
 防災街区整備地区計画の区域の名称 ()
 沿道地区計画の区域の名称 ()

3 認定を受けた者の住所及び氏名

4 中高層耐火建築物の確認済証の交付年月日及び番号 年 月 日 第 号

5 従前の権利者及びその権利の状況

権 利 者		土 地		借 地 権		備 考
氏名又は名称	住 所	所在及び地番	地 積 (㎡)	借地権の目的となっている土地の所在及び地番	借地権の目的となっている土地の面積 (㎡)	
1						
2						
3						

(注) 1 認定済証の交付に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

2 「従前の権利者及びその権利の状況」については、権利者が多数となるときは、当該欄の記載に代えて同一様式により別紙を作成して記載すること。

3 「施行地区の所在地及び面積」の欄については、施行地区について高度利用地区が都市計画において定められている場合にあっては、高度利用地区が告示された告示年月日及び告示番号

を記載することとするが、都市計画の変更により、告示年月日及び告示番号が更改されている場合にあつては、その全てについて記載すること。また、規制等の違いにより種類（〇〇地区、〇〇一丁目地区等）の別が定められている場合においてはその種類について記載することとする。また、施行地区について二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは特定中心市街地内の二項地区（中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第7条第1項に規定する特定中心市街地の区域のうち都市再開発法第2条の3第2項に規定する地区として定められた地区）、高度利用地区又は地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画が都市計画において定められている場合にあつては、それぞれの記載をすること。なお、これらの地区又は区域が都市計画に重複して定められている場合は、必ずその全てについて記載すること。

○「特定民間再開発事業認定事務の実施について」新旧対照表

改正後	改正前
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>昭和59年 6月20日 建設省都再発第 54号 建設省住街発第 49号 建設省都市局長・建設省 住宅局長から各都道府県 知事あて通達</p> </div> <p style="text-align: right;">最新改正 平成25年8月8日 国都制第39号 国住街第64号</p>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>昭和59年 6月20日 建設省都再発第 54号 建設省住街発第 49号 建設省都市局長・建設省 住宅局長から各都道府県 知事あて通達</p> </div> <p style="text-align: right;">最新改正 平成12年3月27日 建設省都再発第16号 建設省住街発第36号</p>
<p>(注) <u>下線部</u>は今回改正部分。前書きは省略 記</p>	<p>(注) <u>下線部</u>は修正又は削除部分。前書きは省略 記</p>
<p>第1 特定民間再開発事業認定について</p> <p>一 特定民間再開発事業の要件</p> <p>特定民間再開発事業（以下「本事業」という。）とは、地上階数4以上の中高層耐火建築物の建築をすることを目的とする事業で、次の(1)から(4)までに掲げる要件を満たすものであることにつき都道府県知事の認定を受けたものをいう（法第37条の5第1項の表の第1号の上欄、令25条の4第2項及び第3項、規則第18条の6第1項）。</p> <p>(1) <u>i) 本事業が三大都市圏の既成市街地等（法第37条第1項の表の第1号の上欄に規定する既成市街地等をいう。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1項に規定する都市計画に都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた</u></p>	<p>第1 特定民間再開発事業認定について</p> <p>一 特定民間再開発事業の要件</p> <p>特定民間再開発事業（以下「本事業」という。）とは、地上階数4以上の中高層耐火建築物の建築をすることを目的とする事業で、次の(1)から(4)までに掲げる要件を満たすものであることにつき都道府県知事の認定を受けたものをいう（法第37条の5第1項の表の第1号の上欄又は第65条の7第1項の表の14号の上欄、令25条の4第2項及び第3項又は第39条の7第11項及び第12項、規則第18条の6第1項又は第22条の7第3項）。</p> <p>(1) 本事業が三大都市圏の既成市街地等（法第37条第1項の表の第1号の上欄又は法第65条の7第1項の表の第1号の上欄に規定する規制市街地をいう。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1号に規定する都市計画に都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の</p>

地区、都市計画法第8条第1項第3号に掲げる高度利用地区、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第16条第1項に規定する認定中心市街地の区域、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域（ただし、本事業が都市再生特別措置法第25条に規定する認定計画に係る同条に規定する都市再生事業又は同法第67条に規定する認定整備事業計画に係る同条に規定する都市再生整備事業に該当する場合を除く。）又は都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第12条に規定する認定集約都市開発事業計画（次の①及び②が定められているものに限る。）の区域内で施行されるもの（認定集約都市開発事業計画の区域内で施行される事業にあっては、当該認定集約都市開発事業計画に係る集約都市開発事業に限る。）であること。

① 都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する認定集約都市開発事業計画に係る同法第9条第1項に規定する集約都市開発事業（社会資本整備総合交付金（予算の目である社会資本整備総合交付金の経費の支出による給付金をいう。）の交付を受けて行われるものに限る。）の施行される土地の区域の面積が2,000㎡以上であること。

② ①の集約都市開発事業により都市の低炭素化の促進に関する法律第9条第1項に規定する特定公共施設の整備がされること。

ii) 都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画（同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内の同法第8条第1項第1号の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を除く。以下同じ）、同項第2号に掲げる防災街区整備地区計画、同項第4号に掲げる沿道地区計画の区域のうち、次の①及び②のいずれにも該当する区域内で施行されるものであること。

① 当該地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域について定められた次に掲げる計画において、当該計画の区分に応じてそれぞれ次に定める制限が定められていること。

3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区若しくは中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（平成10年法律第92号）第7条第1項に規定する特定中心市街地の区域のうち都市再開発法第2条の3第2項に規定する地区として定められた地区、都市計画法第8条第1項第3号に掲げる高度利用地区又は同法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画、同項第3号に掲げる再開発地区計画、同項第4号に掲げる防災街区整備地区計画及び同項第5号に掲げる沿道地区計画の区域のうち、次の①及び②のいずれにも該当する区域内で行われるものであること。

① 当該地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域について定められた次に掲げる計画において、当該計画の区分に応じてそれぞれ次に定める制限が定められていること。

① 当該地区計画の区域について定められた都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画 同条第7項第2号に規定する建築物の容積率の最低限度又は建築物等の高さの最低限度

② 当該防災街区整備地区計画の区域について定められた密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画 同条第3項又は第4項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

③ 当該沿道地区計画の区域について定められた幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画 同条第6項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

④ ①②から③までに掲げる計画の区域において建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定により、条例で、これらの計画の内容として定められた①②から③までに定める制限が同項の制限として定められていること。

(2) (略)

(3) 本事業の施行地区内において都市施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設又は同法第12条の5第2項に規定する地区施設をいう。本事業の施行地区が次に掲げる区域内である場合には、都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれ次に定める施設）の用に供される土地又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条第

① 当該地区計画の区域について定められた都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画 同条第3項第2号に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度又は建築物等の高さの最低限度

② 当該再開発地区計画の区域について定められた都市再開発法第7条の8の2第2項第3号に規定する再開発地区整備計画 同条第3項第2号に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度又は建築物その他の工作物の高さの最低限度

③ 当該防災街区整備地区計画の区域について定められた密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第2号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第3号に規定する防災街区整備地区整備計画 同条第3項又は第4項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度

④ 当該沿道地区計画の区域について定められた幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項に規定する沿道地区整備計画 同項第1号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度

⑤ ①②から④までに掲げる計画の区域において建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定により、条例で、これらの計画の内容として定められた①②から④までに定める制限が同項の制限として定められていること。

(2) (略)

(3) 本事業の施行地区内において都市施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設又は同法第12条の5第2項に規定する地区施設をいう。）の用に供される土地（本事業の施行地区が次に掲げる区域内である場合には、都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれ次に定める施設の用に供される土地）又は建築基準法施行令（昭和25年政令第3

1項に規定する空地が確保されていること。

㊦ 都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区又は同条第4項に規定する開発整備促進区 同条第2項第1号に規定する地区施設又は同条第5項第1号に規定する施設

㊧ 都市計画法第12条の4第1項第2号に掲げる防災街区整備地区計画の区域 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条第2項第1号に規定する地区防災施設又は同項2号に規定する地区施設

㊨ 都市計画法第12条の4第1項第4号に掲げる沿道地区計画の区域 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第2項第1号に規定する沿道地区施設 (その事業の施行地区が同条第3項に規定する沿道再開発等促進区内である場合には、当該沿道地区施設又は同条第4項第1号に規定する施設)

(4) (略)

二 認定に当たっての留意点

特定民間再開発事業認定は、本事業に係る中高層耐火建築物の建築主(建築基準法第2条第16号に規定する建築主をいう。以下同じ。)から提出される特定民間再開発事業認定申請書(別記様式第1)及びこれに添付される書類に基づき行うことを原則とし、施行地区の面積の測量、都市施設の用地の確保等に関し必要があるときは、適宜、現地調査を行うこととするが、審査に当たっては、特に次の点に留意すること。

(一) 一 (1) について

本事業の施行地区が一(1)に掲げる区域又は地区内にあるかどうかを判定することが困難であるときは、必要に応じ当該区域又は地区を管轄する市町村と十分連絡をとりながら判定するものとする。

なお、一(1)に掲げる区域又は地区のうち、高度利用地区、認定中心市街地の区域、都市再生緊急整備地域、認定集約都市開発事業計画の区域並びに地区計画、防災街区整備地区計画及び沿道地区計画の区域につ

38号)第136条第1項に規定する空地が確保されていること。

㊦ 都市計画法第12条の4第1項第3号に掲げる再開発地区計画の区域 都市再開発法第7条の8の2第2項第2号に規定する施設又は同項第3号に規定する地区施設

㊧ 都市計画法第12条の4第1項第4号に掲げる防災街区整備地区計画の区域 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条第2項第2号に規定する地区防災施設又は同項3号に規定する地区施設

㊨ 都市計画法第12条の4第1項第5号に掲げる沿道地区計画の区域 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第2項第2号に規定する沿道地区施設

(4) (略)

二 認定に当たっての留意点

特定民間再開発事業認定は、本事業に係る中高層耐火建築物の建築主(建築基準法第2条第16号に規定する建築主をいう。以下同じ。)から提出される特定民間再開発事業認定申請書(別記様式第1)及びこれに添付される書類に基づき行うことを原則とし、施行地区の面積の測量、都市施設の用地の確保等に関し必要があるときは、適宜、現地調査を行うこととするが、審査に当たっては、特に次の点に留意すること。

(一) 1 (1) について

本事業の施行地区が1(1)に掲げる区域又は地区内にあるかどうかを判定することが困難であるときは、必要に応じ当該区域又は地区を管轄する市町村と十分連絡をとりながら判定するものとする。

なお、1(1)に掲げる区域又は地区のうち、高度利用地区並びに地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画及び沿道地区計画の区域については全国にある高度利用地区並びに地区計画、再開発地区計画、

いては全国にあるこれらの区域が対象となるので留意すること。

(二) ー (2) について
(略)

(三) ー (3) について
(略)

(四) ー (4) について
(略)

三 認定の申請

特定民間再開発事業の認定の申請は、本事業に係る中高層耐火建築物の建築主が別記様式第1の特定民間再開発事業認定申請書に確認済証その他必要な書類（本事業の施行地区が認定集約都市開発事業計画の区域内である場合には、都市の低炭素化の促進に関する法律第9条第1項に規定する集約都市開発事業計画の同法第10条第1項の認定（同法第11条第1項の認定を含む。）をしたことを証する書類の写し（同法第9条第1項の事業計画認定申請書の写しを含む。）及び同事業が社会資本整備総合交付金対象事業であることを証する書類の写しを、本事業の施行地区が地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域内である場合には、地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画又は沿道地区整備計画の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写しを含む。）を添付して提出することにより行うものとする。

四 認定の時期

特定民間再開発事業認定申請書を受理した場合においては、相当の期間内に本事業の要件に適合するか否かを審査し、当該要件に適合すると認めるときは、速やかに特定民間再開発事業認定を行うものとする。

この場合、本事業の施行地区外に転出して一定の居住用財産を取得する者がある場合においては、本認定は、第2の地区外転出事情認定の前提となるものであること及び従前の土地、建物等の譲渡（一般的には、地区外

防災街区整備地区計画及び沿道地区計画の区域が対象となるので留意すること。

(二) 1 (2) について
(略)

(三) 1 (3) について
(略)

(四) 1 (4) について
(略)

三 認定の申請

特定民間再開発事業の認定の申請は、本事業に係る中高層耐火建築物の建築主が別記様式第1の特定民間再開発事業認定申請書に確認済証その他必要な書類（本事業の施行地区が地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域内である場合には、地区整備計画、再開発地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画又は沿道地区整備計画の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写しを含む。）を添付して提出することにより行うものとする。

四 認定の時期

特定民間再開発事業認定申請書を受理した場合においては、相当の期間内に本事業の要件に適合するか否かを審査し、当該要件に適合すると認めるときは、速やかに特定民間再開発事業認定を行うものとする。

この場合、本事業の施行地区外に転出して一定の居住用財産又は事業用財産を取得する者がある場合においては、本認定は、第2の地区外転出事情認定の前提となるものであること及び従前の土地、建物等の譲渡（一般

転出事情認定があった後に行われる。)は本事業に係る中高層耐火建築物の建築についての確認済証の交付があった日の翌日から同日以後6ヶ月を経過する日までの間に行わなければ特例の適用対象にならないこととされていること(令第25条の4第19項)に十分留意するものとする。

五 認定済証の交付

特定民間再開発事業認定を行った場合においては、都道府県知事は別記様式第2の特定民間再開発事業認定済証を交付するものとする。この認定済証は、規則第18条の6第2項及び第4項に規定する「施行令第25条の4第2項に規定する認定をした旨を証する書類」に該当する。

なお、参考までに本事業の手続の典型例を示すと、次図のとおりとなる。
かつこ書きは本事業が認定集約都市開発事業である場合を示す。

的には、地区外転出事情認定があった後に行われる。)は本事業に係る中高層耐火建築物の建築についての確認済証の交付があった日の翌日から同日以後6ヶ月を経過する日までの間に行わなければ特例の適用対象にならないこととされていること(令第25条の4第21項又は第39条の7第15項)に十分留意するものとする。

五 認定済証の交付

特定民間再開発事業認定を行った場合においては、都道府県知事は別記様式第2の特定民間再開発事業認定済証を交付するものとする。この認定済証は、規則第18条の6第3及び第6項に規定する「施行令第25条の4第2項に規定する認定をした旨を証する書類」又は規則第22条の7第10項第12号に規定する「施行令第39条の7第11項に規定する認定をした旨を証する書類」に該当する。

なお、参考までに本事業の手続の典型例を示すと、次図のとおりとなる。

建築計画の作成(集約都市開発事業計画の作成)

地権者合意書締結

中高層耐火建築物の設計

(集約都市開発事業計画の認定通知)

建築確認申請

建築確認通知

特定民間再開発事業認定申請

特定民間再開発事業認定済証交付

従前の土地、建物等の譲渡

確定申告

六 事前協議
(略)

七 その他

1 手数料
(略)

2 不服申立て

認定の申請の却下又は認定の拒否については、申請者は行政不服審査

建築計画の作成

地権者合意書締結

中高層耐火建築物の設計

建築確認申請

建築確認通知

特定民間再開発事業認定申請

特定民間再開発事業認定済証交付

従前の土地、建物等の譲渡

確定申告

六 事前協議
(略)

七 その他

1 手数料
(略)

2 不服申立て

認定の申請の却下又は認定の拒否については、申請者は行政不服審査

法（昭和37年法律第160号）により、国土交通大臣に対して審査請求することができる。この場合、都道府県知事は同法第57条により審査庁等の教示をしなければならないこととされているので、この旨十分に留意するものとする。

3 認定事務の委託

(1) 都道府県知事の権限である認定事務については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により条例の定めるところにより市町村長に委託することができることとされているが、委託に当たっては、受託者としては建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁（限定特定行政庁を除く。）である市町村長に限るものとする。

(2) (略)

(3) 認定事務が委任された場合、審査庁等の教示は、都道府県知事を審査庁、国土交通大臣を再審査庁とするものであることにつき留意するものとする。

第2 地区外転出事情認定について

本事業の用に供するために居住用の土地・建物等を譲渡した個人が、当該個人に本事業に係る中高層耐火建築物等の取得をすることを困難とする特別な事情（以下「地区外転出事情」という。）があるため、本事業の施行地区外に転出して一定の居住用財産を取得する場合には、地区外転出事情があることにつき都道府県知事の認定を受けることその他の一定の要件の下で、法第31条の3の規定による特例を受けることができる（法第37条の5第5項、令第25条の4第16項から第19項まで、規則第18条の6第3項及び第4項）。

一 地区外転出事情認定の基準について

法（昭和37年法律第160号）により、建設大臣に対して審査請求することができる。この場合、都道府県知事は同法第57条により審査庁等の教示をしなければならないこととされているので、この旨十分に留意するものとする。

3 認定事務の委託

(1) 都道府県知事の権限である認定事務については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により条例の定めるところにより市町村長に委託することができることとされているが、委託に当たっては、受託者としては建築基準法第2条第36号に規定する特定行政庁（限定特定行政庁を除く。）である市町村長に限るものとする。

(2) (略)

(3) 認定事務が委任された場合、審査庁等の教示は、都道府県知事を審査庁、建設大臣を再審査庁とするものであることにつき留意するものとする。

第2 地区外転出事情認定について

本事業の用に供するために居住用又は事業用の土地・建物等を譲渡した個人又は法人が、当該個人又は法人に本事業に係る中高層耐火建築物等の取得をすることを困難とする特別な事情（以下「地区外転出事情」という。）があるため、本事業の施行地区外に転出して一定の居住用財産又は事業用資産を取得する場合には、地区外転出事情があることにつき都道府県知事の認定を受けることその他の一定の要件の下で、法第31条の3若しくは法37条又は第65条の7の規定による特例を受けることができる（法第37条の5第5項又は第65条の7第1項の表の第14号の下欄かつこ書、令第25条の4第16項から第21項まで又は第39条の7第13項から第15項まで及び第25項、規則第18条の6第4項から第6項まで又は第22条の7第4項及び10項）。

一 地区外転出事情認定の基準について

地区外転出事情認定は以下に掲げる事情があることにつき都道府県知事が認定を行うものとする。

従前の土地、建物等が当該個人の居住の用に供されていた場合において、次の④から⑩までに掲げるいずれかの事情により、その者が中高層耐火建築物等を取得してこれを引き続き居住の用に供することが困難であると認められること。

④～⑩ (略)

二 認定に当たっての留意点

地区外転出事情認定は、従前の土地、建物等の譲渡をした個人及び本事業に係る中高層耐火建築物の建築主から提出される地区外転出事情認定申請書（別記様式第3）及びこれに添付される書類に基づき行うことを原則

地区外転出事情認定は次の(1)又は(2)のいずれかに該当する事情があることにつき都道府県知事が認定を行うものとする。

(1) 従前の土地、建物等が当該個人の居住のように

供されていた場合において、次の④から⑩までに掲げるいずれかの事情により、その者が中高層耐火建築物等を取得してこれを引き続き居住の用に供することが困難であると認められること。

④～⑩ (略)

(2) 従前の土地、建物等が当該個人又は法人の事業の用に供されていた場合において、次の⑪から⑮までに掲げるいずれかの事情により、これらの者が中高層耐火建築物等を取得してこれを引き続き同種の事業の用に供することが困難であると認められること。

⑪ 当該個人又は法人が保安上危険であり、又は衛生上有害である事業を営んでいること。

⑫ 本事業に係る中高層耐火建築物が従前の土地、建物等の譲渡をした個人又は法人の当該譲渡前の事業（以下「従前の事業」という。）の用に供するのに不適當な構造、配置及び利用状況にあると認められるものであること。

⑬ 本事業に係る中高層耐火建築物が従前の事業により生ずる騒音、振動、悪臭その他これらに準ずる障害の状況からみて当該従前の事業に供するのに不適當と認められるものであること。

⑭ 本事業に係る中高層耐火建築物がその用途につき建築基準法（同法に基づく条例を含む。）の規定による制限を受けるため従前の事業の用に供することができないものであること。

二 認定に当たっての留意点

地区外転出事情認定は、従前の土地、建物等の譲渡をした個人又は法人及び本事業に係る中高層耐火建築物の建築主から提出される地区外転出事情認定申請書（別記様式第3）及びこれに添付される書類に基づき行うこ

とし、個人の身体的状況、事業の現況、環境に与える影響等を把握する上で必要があるときは、適宜、現地調査を行うこととするが、審査に当たっては、特に次の点に留意すること。

(一) ～ (三)

(略)

とを原則とし、個人の身体的状況、事業の現況、環境に与える影響等を把握する上で必要があるときは、適宜、現地調査を行うこととするが、審査に当たっては、特に次の点に留意すること。

(一) ～ (三)

(略)

(四) - (2) Qについて

「保安上危険である事業」とは、ガソリンスタンド、火薬工場、メッキ工場等消防法に規定する危険物、火薬類取締法に規定する火薬類、毒物及び劇物取締法に規定する毒物又は劇物等それ自体の属性又はその取扱によって生命、身体等に危険を及ぼす物品を扱う事業をいい、また、「衛生上有害である事業」とは、ゴミ処理等廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物等それ自体の属性又はその取扱いによって生命、身体等に悪影響を及ぼす物品を取り扱う事業をいうものであること。

(五) - (2) Qについて

「本事業に係る中高層耐火建築物が従前の事業の用に供するのに不適当な構造、配置及び利用状況にある」とは、当該中高層耐火建築物が専ら住宅の用に供する目的で設計されたものであるもの、従前の事業が倉庫、駐車場（特別の施設を設けないものを除く。）、旅館、劇場、キャバレー、ナイトクラブ、パチンコ屋、マージャン屋、幼稚園、養老院、公衆浴場等特殊の構造、配置等を必要とする事業又は生鮮食料品店、日用雑貨品店、質屋等零細な事業であって、当該中高層耐火建築物において従前の事業を継続することが不適当であることをいうものであること。

また、従前の事業の用に供するのに不適当であるかどうかについては、当該中高層耐火建築物の構造、配置及び利用状況を総合的に勘案すべきことは、一 (1) Qの場合と同様である。

(六) - (2) Qについて

「従前の事業により生ずる騒音、振動、悪臭その他これらに準ずる障害の状況からみて当該従前の事業に供するのに不適当である」とは、当該従

前の事業が、騒音規制法、振動規制法、悪臭防止法、風俗営業等取締法等の規制を受ける事業、又はこれらの法令による規制を受けない事業であっても騒音、振動、悪臭等を生ずるため建築される中高層耐火建築物に係る良好な居住又は業務環境を害するおそれがある事業で、当該中高層耐火建築物において従前の事業を継続することが不相当であることをいうものであること。これに該当する例としては、従前の事業が自動車修理工場、印刷工場、製材工場、アンモニア工場、肥料工場、その他の工場、キャバレー、ナイトクラブ、パチンコ屋、マージャン屋その他の風俗営業又は食堂、喫茶店その他の飲食店等であって、その操業、営業等に伴い、騒音、振動、悪臭等を生ずるものである。

(七) 一 (2) ㊦について

「用途につき建築基準法（同法に基づく条例を含む。）の規定による制限を受ける」とは、次のような場合をいうものであること。

- i) 建築基準法第48条の規定又は第49条若しくは第68条の2の規定に基づく建築物の用途の制限に係る条例の規定（以下「用途制限に関する規定」という。）の適用につき同法第3条第2項のいわゆる既存不適格の扱いを受けているが、中高層耐火建築物の建築により用途制限に関する規定に適合しなくなる場合。
- ii) 用途制限に関する規定に適合しているが、敷地の共同化に伴い、同条第91条の過半主義により用途制限に関する規定に適合しなくなる場合。

なお、これらの事情については、本事業に係る中高層耐火建築物の建築確認等を行った建築主事と十分連絡のうえ認定を行うものとする。

(八) 以上に加えて、従前の土地、建築物等が他に貸し付けられているものである場合においては、次のように取り扱うものであること。

- i) 他に貸し付けられている土地（特別な施設を設けない駐車場の用に供されている土地を含む。）又は借地件については、たとえ相当の対価を得て貸し付けられている場合であっても、地区外転出事情を認定すること

三 認定申請

地区外転出事情認定の申請は、従前の土地、建物等を譲渡した個人及び本事業に係る中高層耐火建築物の建築主が、別記様式第3の地区外転出事情認定申請書に必要な書類を添付して提出することにより行うものとする。

この場合において、申請書の提出は、建築主が一括して行うものとする。

四 認定の時期

地区外転出事情認定申請書を受理した場合においては、相当の期間内に地区外転出事情が存するか否かを審査し、当該事情が存すると認めるときは、速やかに地区外転出事情認定を行うものとする。この場合、本認定については、事実上、従前の土地・建物等の譲渡の前提条件となるものであり、また、その譲渡は本事業に係る中高層耐火建築物についての確認済証

はできない。

ii) 相当の対価を得て他に貸し付けられている建物又は構築物については、規則第18条の6第5項第1号若しくは第3号又は第22条の7第4項1号若しくは第3号に掲げる事情に該当すれば、地区外転出事情を認定することができる。ただし、一時的な建物等の貸付け又はこの特例を受けるためのみの目的で行われている建物等の貸付けに該当する場合は、地区外転出事情を認定することはできない。

また、個人又は法人がその者が行っている事業の従業員に貸し付けている宿舎その他の建物又は構築物についても、前記規則の規定に掲げる事業に該当すれば、地区外転出事情を認定することができる。

なお、簡易な施設を設け、又は特別の施設は設けなくて、物品置場、駐車場等として常時使用している土地で個人又は法人の事業の遂行上通常必要なものについては、他の場所に物品置場、駐車場等の用地を確保することが真に必要とされる場合に限り、規則第18条の6第5項第1号又は第22条の7第4項第1号に掲げる事情に該当すれば地区外転出事情を認定することができる。

三 認定申請

地区外転出事情認定の申請は、従前の土地、建物等を譲渡した個人又は法人及び本事業に係る中高層耐火建築物の建築主が、別記様式第3の地区外転出事情認定申請書に必要な書類を添付して提出することにより行うものとする。

この場合において、申請書の提出は、建築主が一括して行うものとする。

四 認定の時期

地区外転出事情認定申請書を受理した場合においては、相当の期間内に地区外転出事情が存するか否かを審査し、当該事情が存すると認めるときは、速やかに地区外転出事情認定を行うものとする。この場合、本認定については、事実上、従前の土地・建物等の譲渡の前提条件となるものであり、また、その譲渡は本事業に係る中高層耐火建築物についての確認済証

の交付があったこと日の翌日から同日以後6ヶ月を経過する日までの間に行わなければ特例の適用対象にならないこととされていること（令第25条の4第19項）に十分留意するものとする。

また、本認定は特定民間再開発事業認定を前提とするものであり、その認定なくしては本認定もまた成立しえないものであることにも十分配慮するものとするとともに、審査に当たっては特定民間再開発事業認定申請書及びその添付書類を参考とするものとする。

五 認定済証の交付

地区外転出事情認定を行った場合においては、都道府県知事は、別記様式第4の地区外転出事情認定済証を交付するものとする。なお、この認定済証は、特定民間再開発事業認定済証とともに規則第18条の6第4項に規定する「同条第16項に規定する認定をした旨を証する書類」に該当する。

なお、参考までに地区外転出事情認定を含む本事業の典型例を示すと、次図のとおりとなる。

かつこ書きは本事業が認定集約都市開発事業である場合を示す。

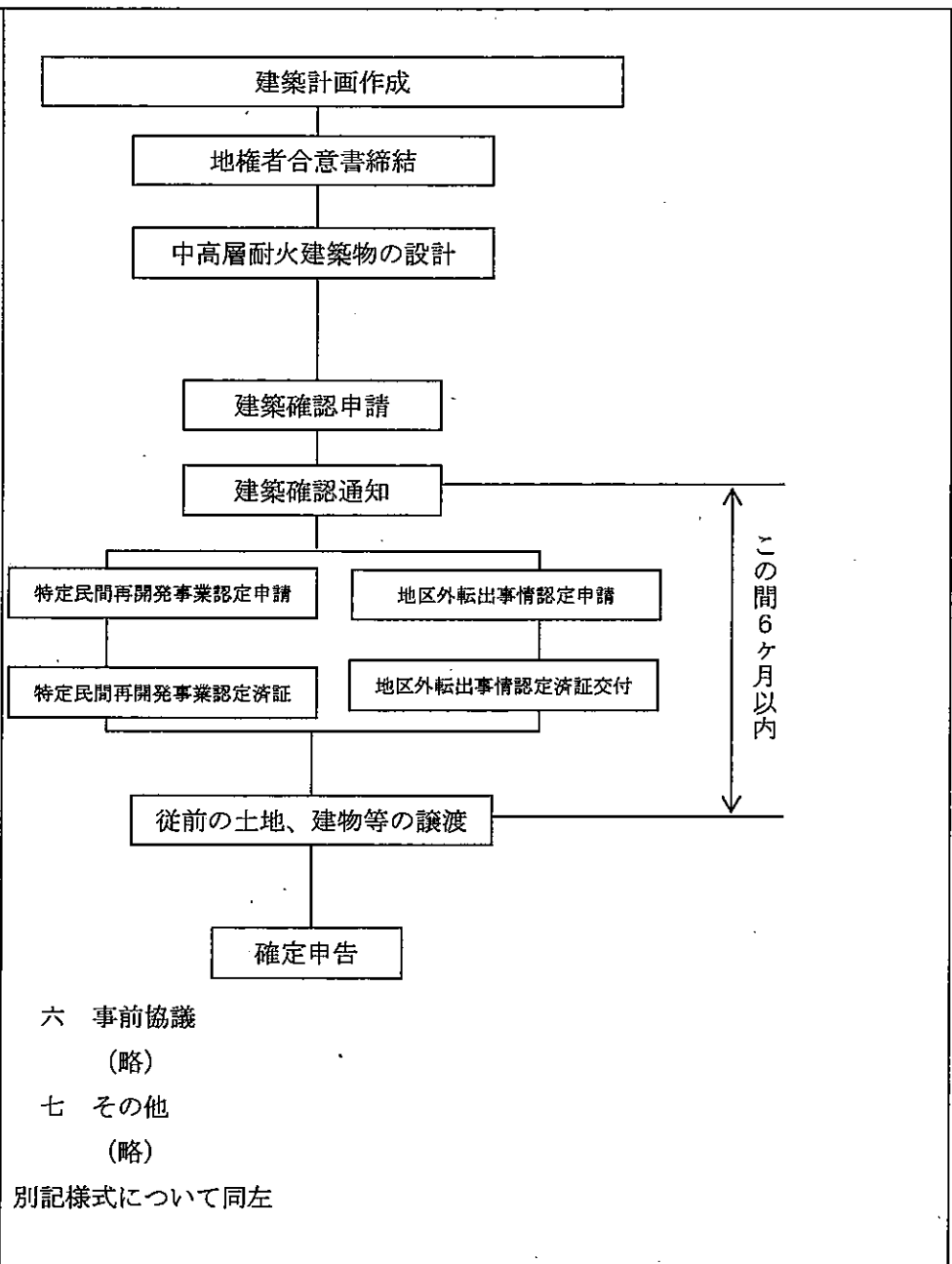
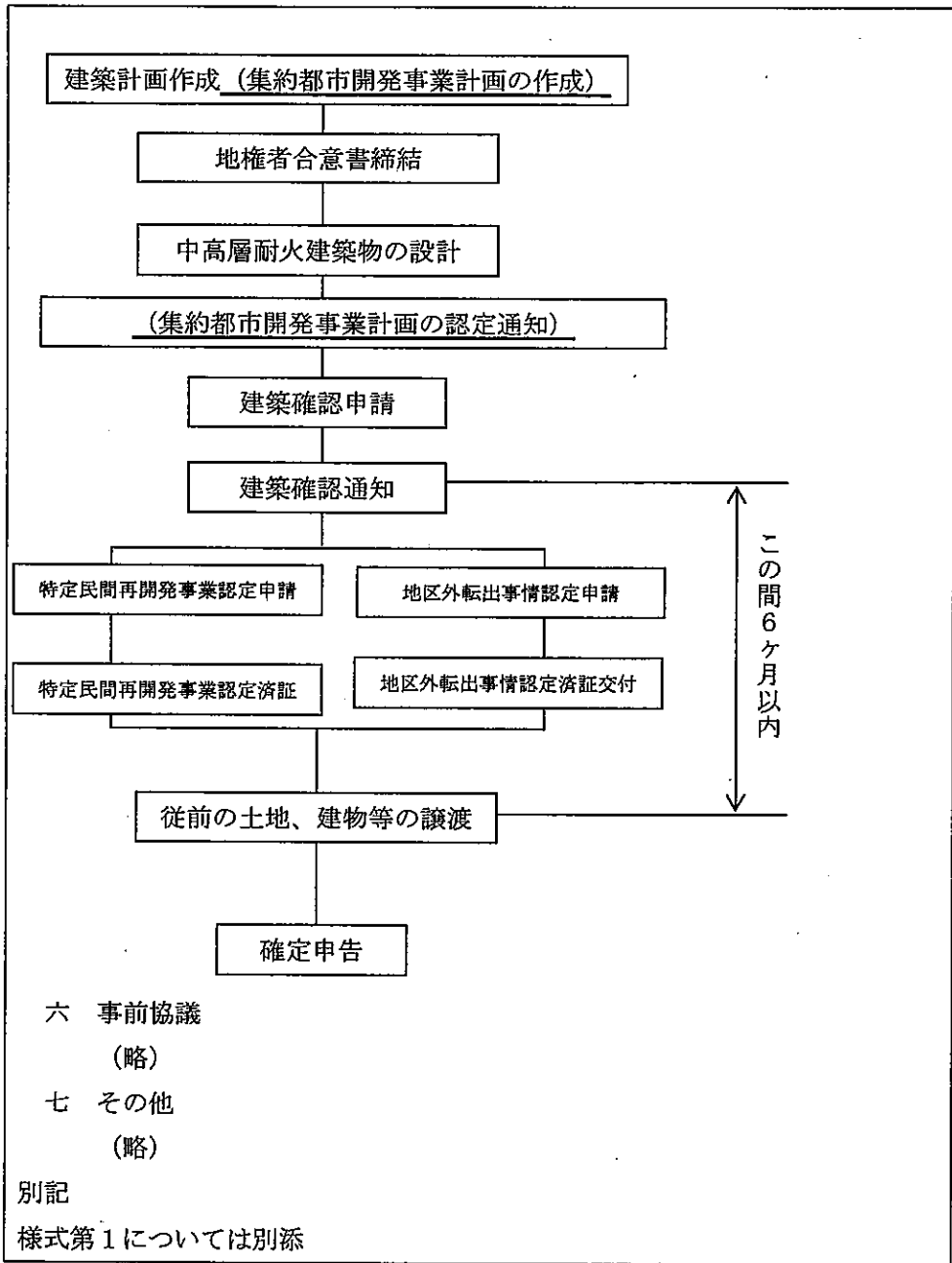
の交付があったこと日の翌日から同日以後6ヶ月を経過する日までの間に行わなければ特例の適用対象にならないこととされていること（令第25条の4第21項又は第39条の7第15項）に十分留意するものとする。

また、本認定は特定民間再開発事業認定を前提とするものであり、その認定なくしては本認定もまた成立しえないものであることにも十分配慮するものとするとともに、審査に当たっては特定民間再開発事業認定申請書及びその添付書類を参考とするものとする。

五 認定済証の交付

地区外転出事情認定を行った場合においては、都道府県知事は、別記様式第4の地区外転出事情認定済証を交付するものとする。なお、この認定済証は、特定民間再開発事業認定済証とともに規則第18条の6第6項に規定する「同条第16項に規定する認定をした旨を証する書類」又は第22条の7第10項第13号に規定する「同項に規定する認定をした旨を証する書類」に該当する。

なお、参考までに地区外転出事情認定を含む本事業の典型例を示すと、次図のとおりとなる。



様式第2については別添
様式第3については別添
様式第4については別添

○「別紙 特定民間再開発事業認定事務及び地区外転出事業認定事務施行細則（案）」新旧対照表

改正後	改正前
<p>(目的)</p> <p>第1条 この規則は、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。以下「令」という。）第25条の4第2項及び第16項の規定に基づく認定事務に関し、必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(特定民間再開発事業認定の申請手続)</p> <p>第2条 令第25条の4第2項の規定に基づく認定（以下「特定民間再開発事業認定」という。）を受けようとする者は、別記様式第1の特定民間再開発事業認定申請書を知事に提出しなければならない。</p> <p>2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。</p> <p>一～七 (略)</p> <p>八 本事業の施行地区内が都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画、<u>同項第2号に掲げる防災街区整備地区計画又は同項第4号に掲げる沿道地区計画</u>の区域内である場合には、同法第12条の5第2項に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）<u>第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画若しくは同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項に規定する沿道地区整備計画</u>の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写し</p> <p>九 (略)</p> <p>3 本事業の施行地区内が都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規</p>	<p>(目的)</p> <p>第1条 この規則は、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。以下「令」という。）第25条の4第2項及び第16項<u>並びに第39条の7第11項及び第13項</u>の規定に基づく認定事務に関し、必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(特定民間再開発事業認定の申請手続)</p> <p>第2条 令第25条の4第2項<u>及び第39条の7第11項</u>の規定に基づく認定（以下「特定民間再開発事業認定」という。）を受けようとする者は、別記様式第1の特定民間再開発事業認定申請書を知事に提出しなければならない。</p> <p>2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。</p> <p>一～七 (略)</p> <p>八 本事業の施行地区内が都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画、<u>同項第3号に掲げる再開発地区計画、同項第4号に掲げる防災街区整備地区計画又は同項第5号に掲げる沿道地区計画</u>の区域内である場合には、同法第12条の5第2項に規定する地区整備計画、<u>都市再開発法（昭和44年法律第38号）第7条の8の2第2項第3号に規定する再開発地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第2号に規定する特定建築物地区整備計画若しくは同項第3号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項に規定する沿道地区整備計画</u>の写し及び建築基準法第68条の2第1項の規定による条例の写し</p> <p>九 (略)</p>

定する認定集約都市開発事業計画の区域内である場合には、第1項の申請書には、第2項各号に掲げる図書、同法第9条第1項に規定する集約都市開発事業の同法第10条第1項の認定をしたことを証する書類の写し（同法第9条第1項の事業計画認定申請書の写しを含む。）及び同事業が社会資本整備総合交付金対象事業であることを証する書類の写しを添付しなければならない。

(地区外転出事情認定の申請手続)

第3条 令第25条の4第16項の規定に基づく認定（以下「地区外転出事情認定」という。）を受けようとする者は、別記様式第2の地区外転出事情認定申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、令第25条の4第16項に規定する事情によるものにあつては戸籍謄本、住民票、身体障害者手帳その他申請者等の年齢又は身体上の障害を証する書類を添付しなければならない。

(特定民間再開発事業認定の基準)

第4条 知事は、特定民間再開発事業認定の申請があつた場合において、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、認定をしないものとする。

一 (略)

二 当該申請に係る事業の内容が租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）

第37条の5第1項の表の第1号の上欄の規定（この規定に基づく令及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）の規定を含

(地区外転出事情認定の申請手続)

第3条 令第25条の4第16項及び第39条の7第13項の規定に基づく認定（以下「地区外転出事情認定」という。）を受けようとする者は、別記様式第2の地区外転出事情認定申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、令第25条の4第16項第1号に規定する事情によるものにあつては第1号に掲げる書類、令第25条の4第16項第1号及び第39条の7第13項に規定する事情によるものにあつては第2号に掲げる書類を添付しなければならない。

一 戸籍謄本、住民票、身体障害者手帳その他申請者等の年齢又は身体上の障害を証する書類

二 従前の事業に係る許可証又はその写し、商業登記簿の謄本その他従前の事業の概要を記載した書類

(特定民間再開発事業認定の基準)

第4条 知事は、特定民間再開発事業認定の申請があつた場合において、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、認定をしないものとする。

一 (略)

二 当該申請に係る事業の内容が租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）

第37条の5第1項の表の第1号の上欄又は第65条の7第1項の表の第14号の上欄の規定（これらに基づく令及び租税特別措置法施行規則

む。)による事業の要件に適合しないと認めるとき。

(地区外転出事情認定の基準)

第5条 知事は、地区外転出事情認定の申請があった場合において、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、認定をしないものとする。

一 (略)

二 当該申請に係る地区外転出事情が法第37条の5第5項の規定(この規定に基づく令及び規則の規定を含む。)による特別な事情に適合しないと認めるとき。

(認定済証の交付)

第6条 (略)

(申請者等の提出部数)

第7条 (略)

(事務の委任)

第8条 (略)

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

(別記様式 略)

(昭和32年大蔵省令第15号)の規定を含む。)による事業の要件に適合しないと認めるとき。

(地区外転出事情認定の基準)

第5条 知事は、地区外転出事情認定の申請があった場合において、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、認定をしないものとする。

一 (略)

二 当該申請に係る地区外転出事情が法第37条の5第5項又は第65条の7第1項の表の第14号の下欄かっこ書の規定(これらの規定に基づく令及び規則の規定を含む。)による特別な事情に適合しないと認めるとき。

(認定済証の交付)

第6条 (略)

(申請者等の提出部数)

第7条 (略)

(事務の委任)

第8条 (略)

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

(別記様式 略)

【改正後】

別記

様式第 1

特定民間再開発事業認定申請書

租税特別措置法施行令第 25 条の 4 第 2 項の規定に基づき、特定民間再開発事業の認定を申請します。 年 月 日 殿 申請者 住所 氏名 印										※手数料欄	
施行地区		所在地 三大都市圏の既成市街地等・二号地区・高度利用地区・認定中心市街地の区域・都市再生緊急整備地域・認定集約都市開発事業計画の区域・地区計画の区域・防災街区整備地区計画の区域・沿道地区計画の区域 面積 m^2 (登記・実測)									
従前の権利者及びその権利の状況		権利者		土地		借地権		建 物		備考	
		氏名 又は 名称	住所	所在及び地番	地積 (m^2)	借地権の目的となつて いる土地の 所在及び地 番	借地権の目的となつて いる 土地の面 積 (m^2)	所 在	家屋 番号		用 途
		1									
		2									
認定集約都市開発事業の当否等		認定集約都市開発事業の当否 (該当・非該当)									
		認定年月日 年 月 日									
事業概要		社会資本整備総合交付金の交付の当否 (該当・非該当)									
		特定公共施設の整備：種類 () 名称 ()									
		1 所在地の用途地域									
		2 主たる用途									
		3 敷地面積 m^2									
		4 建築面積 m^2									
		5 建ぺい率 %									
		6 延べ面積 m^2									
		7 容積率 %									
		8 構造									
9 地上階数											
10 確認済証の交付年月日及び番号 平成 年 月 日 第 号											
都市施設等用地の状況		名 称								面 積 m^2	

	建築基準法 施行令第 136条第1項 に規定する 空地の状況	
	中高層耐火 建築物の敷 地に係る権 利の状況	1 所有権の共有 2 借地権の共有
※受付欄		
※認定欄		

備考

- 1 ※のある欄には記載しないこと。
- 2 申請者の欄には、中高層耐火建築物の建築主の住所、氏名を記載すること。
また、申請者が法人である場合においては、「住所」の欄には当該法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」の欄には当該法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載すること。
- 3 「施行地区」の欄中「所在地」については、施行地区が三大都市圏の既成市街地等・二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは高度利用地区、認定中心市街地（中心市街地の活性化に関する法律第16条第1項に規定するもの）の区域、都市再生緊急整備地域（都市再生特別措置法第2条第3項に規定する地域）、認定集約都市開発事業計画（都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する計画）の区域又は地区計画（都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内の同法第8条第1項第1号の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を除く。）、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画の区域のいずれに存するかに応じ、「面積」については登記又は実測のいずれによるかに応じ、それぞれ該当するものを○で囲むこと。
- 4 「地積」欄には、土地登記簿に記載された地積を記載すること。
- 5 「借地権の目的となっている土地の面積」欄には、借地権が一筆の土地の全部を目的としている場合においては、その面積を備考4の例により記載し、借地権が一筆の土地の一部を目的としている場合においてはその一筆の土地の一部の面積を記載すること。
- 6 「従前の権利者及びその権利の状況」の欄については、従前の権利者が多数であるときは、当該欄の記載に代えて別紙に同一様式を作成して記載すること。
- 7 「認定集約都市開発事業の当否等」の欄中「認定集約都市開発事業の当否」については、本事業が認定集約都市開発事業であるか否かに応じ、該当するものを○で囲むとともに、認定集約都市開発事業である場合には「認定年月日」についてその認定年月日を記載すること。また、本事業が認定集約都市開発事業である場合、「社会資本整備総合交付金の交付の当否」については、社会資本整備総合交付金の交付を受けているか否かに応じ、該当するものを○で囲むこと。さらに、認定集約都市開発事業である場合には特定公共施設の整備をすることが要件とされているので、その「種類」と「名称」とを記載すること。
- 8 「都市施設等の用地の状況」の欄には、施行地区内において計画されている都市計画施設又は地区施設（本事業の施行地区が租税特別措置法施行令第25条の4第2項第2号又は第39条の7第11項第2号中に掲げる区域内である場合には、当該都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれこれらの号中に定める施設）の名称及びこれらの施設の用に供することとなる施行地区内の土地の面積を記載すること。

- 9 「建築基準法施行令第136条第1項に規定する空地の状況」の欄には、建築基準法第53条の規定による建ぺい率の最高限度、建築基準法施行令第136条第1項の規定により必要とされている空地率及び申請に係る事業における空地率を記載すること。
- 10 申請に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。
- 11 施行地区内の面積が実測による場合には実測の結果を記載した図書を、登記簿上の権利者と真の権利者が異なる場合には必要に応じ真の権利を証する書面を、それぞれ添付すること。

【改正後】

様式第 2

特定民間再開発事業認定済証

第 号

年 月 日

都道府県知事

印

下記の事業は租税特別措置法施行令第 25 条の 4 第 2 項の規定に基づき、特定民間再開発事業として認定したことを証明します。

記

1 認定番号 年 月 日 第 号

2 施行地区の所在地及び面積

・所在地

・面積 (㎡)

高度利用地区の種類等 ()
 (年 月 日 第 号 最終変更)
 (年 月 日 第 号)
 (年 月 日 第 号)
 (年 月 日 第 号)

二号地区の名称 ()

認定中心市街地の区域の名称 ()

都市再生緊急整備地域の名称 ()

認定集約都市開発事業計画の区域の名称 ()

・社会資本整備総合交付金の交付の可否 (該当 ・ 非該当)

・特定公共施設の整備：種類 () 名称 ()

地区計画の区域の名称 ()

防災街区整備地区計画の区域の名称 ()

沿道地区計画の区域の名称 ()

3 認定を受けた者の住所及び氏名

4 中高層耐火建築物の確認済証の交付年月日及び番号 年 月 日 第 号

5 従前の権利者及びその権利の状況

権利者		土地		借地権		建 物			備考
氏名 又は 名称	住所	所在及び 地番	地積 (㎡)	借地権の目的 となっている 土地の所在及 び地番	借地権の目的 となっている土地の 面積 (㎡)	所在	家屋 番号	用途	
1									
2									
3									

(注) 1 認定済証の交付に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

2 「従前の権利者及びその権利の状況」については、権利者が多数となるときは、当該欄の記載に代えて別紙に同一様式を作成して記載すること。

- 3 「施行地区の所在地及び面積」の欄については、施行地区について高度利用地区が都市計画において定められている場合にあつては、高度利用地区が告示された告示年月日及び告示番号を記載することとするが、都市計画の変更により、告示年月日及び告示番号が更改されている場合にあつては、その全てについて記載すること。また、規制等の違いにより種類（〇〇地区、〇〇一丁目地区等）の別が定められている場合においてはその種類について記載することとする。また、施行地区について二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは高度利用地区、地区計画、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画の区域が都市計画において定められている場合にあつては、それぞれの記載をすること。なお、これらの地区又は区域が都市計画に重複して定められている場合は、必ずその全てについて記載すること。

【改正後】

様式第 3

地区外転出事情認定申請書

租税特別措置法施行令第 25 条の 4 第 16 項の規定に基づき、地区外転出事情の認定を申請します。 年 月 日 殿 申請者 (地区外転出者) 住所 氏名 印 (建 築 主) 住所 氏名 印							※手数料欄	
特定民間再開 発事業の概要	1 所在地 2 面積 m² 3 施行地区の用途地域 4 中高層耐火建築物の主たる用途 5 中高層耐火建築物の確認済証の交付年月日及び番号 平成 年 月 日 第 号							
地区外転出者 権利の状況	土	地	借 地 権		建 物			備 考
	所在及び地番	地積 (m ²)	借地権の目的となっている土地の所在及び地番	借地権の目的となっている土地の面積 (m ²)	所 在	家 屋 番 号	用 途	
地区外転出事情の内容	1 租税特別措置法施行令又は租税特別措置法施行規則の当該条文 2 当該理由							
※受 付 欄								
※認 定 欄								

備考 1 ※のある欄には記載しないこと。

2 申請者の欄には、従前の土地、建物等を譲渡した個人の住所、氏名及び中高層耐火建築物の建築主の住所、氏名を記載すること。

3 申請に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

【改正後】

様式第 4

地 区 外 転 出 事 情 認 定 済 証

第 号

平成 年 月 日

都道府県知事 印

下記の者は、租税特別措置法施行令第 25 条の 4 第 16 項の規定に基づき、地区外転出事情があるものとして認定したことを証明します。

記

1 認定番号 平成 年 月 日 第 号

2 地区外転出事情該当事項

租税特別措置法施行令第 条 第 項第 号

租税特別措置法施行規則第 条 第 項第 号

3 特定民間再開発事業の施行地区の所在地及び面積

4 特定民間再開発事業の認定番号 平成 年 月 日第 号

5 中高層耐火建築物の確認済証の交付年月日及び番号

平成 年 月 日第 号

6 認定を受けた者の住所及び氏名

(地区外転出者) 住 所

氏 名

(建 築 主) 住 所

氏 名

(注) 認定済証の交付に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

【改正前】

別記

様式第 1

特定民間再開発事業認定申請書

租税特別措置法施行令 第 2 5 条の 4 第 2 項 第 3 9 条の 7 第 1 1 項 の規定に基づき、特定民間再 発事業の認定を申請します。 年 月 日 殿 申請者 住所 氏名		※手数料欄 印								
施 行 地 区	所在地 三大都市圏の既成市街地等・二号地区・特定中心市街地内の二項地区・ 高度利用地区・地区計画の区域・再開発地区計画の区域・防災街区整備 地区計画の区域・沿道地区計画の区域 面積. m² (登記・実測)									
従前の権利者及び その権利の状況	権 利 者	土 地		借地権		建 物			備考	
	氏 名 又 は 名 称	住 所	所在及 び地番	地積 (m ²)	借地権の目 的となっ ている土地の 所在及び地 番	借地権の 目的とな っている 土地の面 積 (m ²)	所 在	家 屋 番 号		用 途
	1									
	2									
事 業 の 概 要	1 所在地の用途地域 2 主たる用途 3 敷地面積 m² 4 建築面積 m² 5 建ぺい率 % 6 延べ面積 m² 7 容積率 % 8 構 造 9 地上階数 10 確認済証の交付年月日及び番号 平成 年 月 日 第 号									
	都市施設等 用地の状況	名 称 面 積 m²								
	建築基準法 施行令第 136条第1項									

	に規定する 空地の状況	
	中高層耐火 建築物の敷 地に係る権 利の状況	1 所有権の共有 2 借地権の共有
※受付欄		
※認定欄		

備考

- 1 ※のある欄には記載しないこと。
- 2 申請者の欄には、中高層耐火建築物の建築主の住所、氏名を記載すること。
また、申請者が法人である場合においては、「住所」の欄には当該法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」の欄には当該法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載すること。
- 3 「施行地区」の欄中「所在地」については施行地区が三大都市圏の既成市街地等・二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは特定中心市街地内の二項地区（中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第7条第1項に規定する特定中心市街地の区域のうち都市再開発法第2条の3第2項に規定する地区として定められた地区）、高度利用地区又は地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画の区域のいずれに存するかに応じ、「面積」については登記又は実測のいずれによるかに応じ、それぞれ該当するものを○で囲むこと。
- 4 「地積」欄には、土地登記簿に記載された地積を記載すること。
- 5 「借地権の目的となっている土地の面積」欄には、借地権が一筆の土地の全部を目的としている場合においては、その面積を備考4の例により記載し、借地権が一筆の土地の一部を目的としている場合においてはその一筆の土地の一部の面積を記載すること。
- 6 「従前の権利者及びその権利の状況」の欄については、従前の権利者が多数であるときは、当該欄の記載に代えて別紙に同一様式を作成して記載すること。
- 7 「都市施設等の用地の状況」の欄には、施行地区内において計画されている都市計画施設又は地区施設（本事業の施行地区が租税特別措置法施行令第25条の4第2第2号又は第39条の7第11項第2号中に掲げる区域内である場合には、当該都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれこれらの号中に定める施設）の名称及びこれらの施設の用に供することとなる施行地区内の土地の面積を記載すること。
- 8 「建築基準法施行令第136条第1項に規定する空地の状況」の欄には、建築基準法第53条の規定による建ぺい率の最高限度、建築基準法施行令第136条第1項の規定により必要とされている空地率及び申請に係る事業における空地率を記載すること。
- 9 申請に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。
- 10 施行地区内の面積が実測による場合には実測の結果を記載した図書を、登記簿上の権利者と真の権利者が異なる場合には必要に応じ真の権利を証する書面を、それぞれ添付すること。

【改正前】

様式第2

特定民間再開発事業認定済証

第 号

年 月 日

都道府県知事

印

下記の事業は租税特別措置法施行法
 第25条の4第2項
 第39条の7第11項
 の規定に基づき、特定民間再開発事業として認定したことを証明します。

記

1 認定番号 年 月 日 第 号

2 施行地区の所在地及び面積

・所在地

・面積 (㎡)

高度利用地区の種類等 ()

(年 月 日 第 号 最終変更)

(年 月 日 第 号)

(年 月 日 第 号)

(年 月 日 第 号)

二号地区の名称 ()

特定中心市街地の二項地区の名称 ()

地区計画の区域の名称 ()

再開発地区計画の区域の名称 ()

防災街区整備地区計画の区域の名称 ()

沿道地区計画の区域の名称 ()

3 認定を受けた者の住所及び氏名

4 中高層耐火建築物の確認済証の交付年月日及び番号 年 月 日 第 号

5 従前の権利者及びその権利の状況

権利者		土地		借地権		建物			備考
氏名 又は 名称	住所	所在及び 地番	地積 (㎡)	借地権の目的 となっている 土地の所在及 び地番	借地権の目 的となっ ている土地の 面積 (㎡)	所在	家屋 番号	用途	
1									
2									
3									

(注) 1 認定済証の交付に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

2 「従前の権利者及びその権利の状況」については、権利者が多数となるときは、当該欄の記載に代えて別紙に同一様式を作成して記載すること。

3 「施行地区の所在地及び面積」の欄については、施行地区について高度利用地区が都市計画

において定められている場合にあつては、高度利用地区が告示された告示年月日及び告示番号に記載することとするが、都市計画の変更により、告示年月日及び告示番号が更改されている場合にあつては、その全てについて記載すること。また、規制等の違いにより種類（〇〇地区、〇〇一丁目地区等）の別が定められている場合においてはその種類について記載することとする。また、施行地区について二号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区）若しくは特定中心市街地内の二項地区（中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第7条第1項に規定する特定中心市街地の区域のうち都市再開発法第2条の3第2項に規定する地区として定められた地区）又は地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画が都市計画において定められている場合にあつては、それぞれの名称を記載をすること。なお、これらの地区又は区域が都市計画に重複して定められている場合は、必ずその全てについて記載すること。

【改正前】

様式第4

地 区 外 転 出 事 情 認 定 済 証	
第	号
平成	年 月 日
都道府県知事	印
下記の者は、租税特別措置法施行令	
第25条の4第16項	}の規定に基づき、地区外転出事情があるものとして認定したことを証明します。
第39条の7第13項	
記	
1 認定番号	平成 年 月 日 第 号
2 地区外転出事情該当事項	
租税特別措置法施行令第 条第 項第 号	
租税特別措置法施行規則第 条第 項第 号	
3 特定民間再開発事業の施行地区の所在地及び面積	
4 特定民間再開発事業の認定番号	平成 年 月 日 第 号
5 中高層耐火建築物の確認済証の交付年月日及び番号	平成 年 月 日 第 号
6 認定を受けた者の住所及び氏名	
(地区外転出者) 住 所	
氏 名	
(建 築 主) 住 所	
氏 名	

(注) 認定済証の交付に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は抹消すること。

○「特定民間再開発事業に係る課税繰延べの特例の適用範囲の拡大について」新旧対照表

改正案	現行
<p>特定民間再開発事業に係る課税繰延べの特例の適用範囲の拡大について (改正後全体版)</p> <p>平成 3年12月24日 建設省都再発第120号 建設省住街発第185号 建設省都市局長・建設省 住宅局長から各都道府県 知事あて通達</p> <p>最新改正平成25年8月8日 国都制第39号 国住街第64号</p>	<p>特定民間再開発事業に係る課税繰延べの特例の適用範囲の拡大について (改正後全体版)</p> <p>平成 3年12月24日 建設省都再発第120号 建設省住街発第185号 建設省都市局長・建設省 住宅局長から各都道府県 知事あて通達</p> <p>最新改正平成11年12月10日 建設省都再発第128号 建設省住街発第133号</p>
<p>(注) <u>下線部</u>は今回改正部分。前書きは省略 記</p>	<p>(注) <u>下線部</u>は修正又は削除部分。前書きは省略 記</p>
<p>1 特定民間再開発事業に係る課税繰延べの特例制度について</p> <p>本特例は、特定民間再開発事業の用に供するために従前資産を譲渡した個人が、当該特定民間再開発事業の施行地区が含まれる都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1項に規定する都市計画に定められた次の（1）に掲げる高度利用地区等の区域と同一の高度利用地区等の区域内において、次の（2）に掲げる特定民間再開発事業その他の事業により建築された地上階数4以上の中高層の耐火建築物で建築後使用されたことのないもの（当該中高層の耐火建築物の敷地の用に供されている土地等を含む。）又は当該中高層の耐火建築物に係る構築物（以下「従後資産」という。）を取得する場合に、課税繰延べの特例（所得税）を認めるものである。（法第37条の5第1の表の第1号の下欄、令25条の4第3項及び第4項、規</p>	<p>1 特定民間再開発事業に係る課税繰延べの特例制度 <u>(改正部分)</u> について</p> <p>本特例は、特定民間再開発事業の用に供するために従前資産を譲渡した個人又は法人が、当該特定民間再開発事業の施行地区が含まれる都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1項に規定する都市計画に定められた次の（1）に掲げる高度利用地区等の区域と同一の高度利用地区等の区域内において、次の（2）に掲げる特定民間再開発事業その他の事業により建築された地上階数4以上の中高層の耐火建築物で建築後使用されたことのないもの（当該中高層の耐火建築物の敷地の用に供されている土地等を含む。）又は当該中高層の耐火建築物に係る構築物（以下「従後資産」という。）を取得する場合に、課税繰延べの特例（所得税・法人税）を認めるものである。（法第37条の5第1の表の第1号の下欄又は第65条の7第</p>

則第18条の6第2項)

(1) 高度利用地区等の区域

① (略)

② 中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号)第16条第1項に規定する認定中心市街地の区域(以下「認定中心市街地の区域」という。)

③ (略)

④ 都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域(ただし、特定民間再開発事業が都市再生特別措置法第25条に規定する認定計画に係る同条に規定する都市再生事業又は同法第67条に規定する認定整備事業計画に係る同条に規定する都市再生整備事業に該当する場合を除く)(以下「都市再生緊急整備地域」という。)

⑤ 都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画、同項第2号に掲げる防災街区整備地区計画及び同項第4号に掲げる沿道地区計画の区域のうち、次に掲げる要件のいずれにも該当する区域(以下「地区計画等の区域」という。)

イ 当該地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域について定められた次に掲げる計画において、当該計画の区分に応じてそれぞれ次に定める制限が定められていること。

i) 当該地区計画の区域について定められた都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画 同条第7項第2号に規

1項の表の14号の下欄、令25条の4第2項、第3項及び第4項又は第39条の7第11項、第12項及び第13項、規則第18条の6第3項又は第22条の7第10項)

(1) 高度利用地区等の区域

① (略)

② 中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律(平成10年法律第92号)第7条第1項に規定する特定中心市街地の区域のうち都市再開発法第2条の3第2項に規定する地区として定められた地区(以下「特定中心市街地内の二項地区」という。)

③ (略)

④ 都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画、同項第3号に掲げる再開発地区計画、同項4号に掲げる防災街区整備地区計画及び同項第5号に掲げる沿道地区計画の区域のうち、次に掲げる要件のいずれにも該当する区域(以下「再開発地区計画等の区域」という。)

イ 当該地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域について定められた次に掲げる計画において、当該計画の区分に応じてそれぞれ次に定める制限が定められていること。

i) 当該地区計画の区域について定められた都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画 同条第3項第2号に規定する

定する建築物の容積率の最低限度又は建築物等の高さの最低限度

ii) 当該防災街区整備地区計画の区域について定められた密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画 同条第3項又は第4項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

iii) 当該沿道地区計画の区域について定められた幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画 同条第6項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度

ロ イ i) から iii) までに掲げる計画の区域において建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定により、条例で、これらの計画の内容として定められたイ i) から iii) までに定める制限が同項の制限として定められていること。

⑥ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第12条に規定する認定集約都市開発事業計画（一定の事項が定められているものに限る。）の区域（以下「認定集約都市開発事業計画の区域」という。）

(2) 特定民間再開発事業その他の事業

① 法第37条の5第1項の表の第1号の上欄に規定する特定民間再開発事業

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度又は建築物等の高さの最低限度

ii) 当該再開発地区計画の区域について定められた都市再開発法第7条の8の2第2項第3号に規定する再開発地区整備計画 同条第3項第2号に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度又は建築物その他の工作物の高さの最低限度

iii) 当該防災街区整備地区計画の区域について定められた密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第2号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第3号に規定する防災街区整備地区整備計画 同条第3項又は第4項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度

iv) 当該沿道地区計画の区域について定められた幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項に規定する沿道地区整備計画 同項第1号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度

ロ イ i) から iv) までに掲げる計画の区域において建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定により、条例で、これらの計画の内容として定められたイ i) から iv) までに定める制限が同項の制限として定められていること。

(2) 特定民間再開発事業その他の事業

① 法第37条の5第1項の表の第1号の上欄又は第65条の7第1項の表の第14号の上欄に規定する特定民間再開発事業

② 法第31条の2第2項第11号に規定する事業（以下「特定の民間再開発事業」という。）

③ (略)

2 適用要件について

本特例の適用を受けるためには、次の(1)から(4)までに掲げる要件を満たすものであることが必要である。

(1) 高度利用地区等の区域内にある従前資産が特定民間再開発事業の用に供するため譲渡されたものであること。

(2) ~ (4) (略)

3 適用に当たっての留意点

2に掲げる要件を満たすか否かについては、それぞれ以下に掲げるところにより判断することとする。

(1) 2(1)について

従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証（令第25条の4第2項の規定による認定をした旨の書類。以下同じ）によって判断するものとする。なお、特定民間再開発事業認定事務については、昭和59年6月20日付け建設省都再発第54号、住街発第49号建設省都市局長、住宅局長通達により定められたものであるので留意すること。

(2)

① 2(2)①について
(略)

② 2(2)②について

特定の民間再開発事業認定済証（令第20条の2第13項又は第38条の4第22項の規定による認定をした旨の書類。以下同じ。）によって判断するものとする。なお、特定の民間再開発事業認定事務等につ

② 法第31条の2第2項第6号又は第62条の3第4項第6号に規定する事業（以下「特定の民間再開発事業」という。）

③ (略)

2 適用要件について

本特例の適用を受けるためには、次の(1)から(4)までに掲げる要件を満たすものであることが必要である。

(1) 法第37条第1項の表の第1号の上欄又は第65条の7第1項の表の第14号の上欄に規定する既成市街地等又は高度利用地区等の区域内にある従前資産が特定民間再開発事業の用に供するため譲渡されたものであること。

(2) ~ (4) (略)

3 適用に当たっての留意点

2に掲げる要件を満たすか否かについては、それぞれ以下に掲げるところにより判断することとする。

(1) 2(1)について

従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証（令第25条の4第2項又は第39条の7第1項の規定による認定をした旨の書類。以下同じ）によって判断するものとする。なお、特定民間再開発事業認定事務については、昭和59年6月20日付け建設省都再発第54号、住街発第49号建設省都市局長、住宅局長通達により定められたものであるので留意すること。

(2)

① 2(2)①について
(略)

② 2(2)②について

特定の民間再開発事業認定済証（令第20条の2第6項又は第38条の4第16項の規定による認定をした旨の書類。以下同じ。）によって判断するものとする。なお、特定の民間再開発事業認定事務等につ

については、昭和63年12月12日付け建設省都再発第126号、住街発第118号建設省都市局長、住宅局長通達により定められたものであるので留意すること。

③ 2 (2) ③について
(略)

(3) 2 (3) について

① 証明
(略)

② 証明に当たっての留意点

①の証明に当たっては次に掲げる事業の区分に応じ、それぞれ次に定めるところによって判断するものとする。

その際、イ及びロの場合ともに、従前資産及び従後資産が同一の高度利用地区等の区域内にあることとは、従前資産及び従後資産が二号地区、認定中心市街地内の区域、高度利用地区、都市再生緊急整備地域、地区計画等の区域、認定集約都市開発事業計画の区域のうち、いずれか一つの地区又は区域内に所在することをいうことに留意されたい。

イ 従後資産が特定民間再開発事業又は特定の民間再開発事業に係る場合特定民間再開発事業認定済証及び特定の民間再開発事業認定済証の様式等については、事業の施行地区に係る二号地区の名称、認定中心市街地の区域の名称、高度利用地区の種類等、都市再生緊急整備地域の名称、地区計画等の区域又は認定集約都市開発事業計画の区域の名称（以下「地区計画等の区域の名称等」という。）を記載することとしているところであり、従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証に記載された地区計画等の区域の名称等と従後資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証又は特定の民間再開発事業認定済証に記載された地区計画等の区域の名称等とを照合することによって判断するものとする。なお、高度利用地区については、従前資産の所在する高度利用地区と従後資産の所在する高度利用地区に係る告示年月日及び告示番号等を照合すること

については、昭和63年12月12日付け建設省都再発第126号、住街発第118号建設省都市局長、住宅局長通達により定められたものであるので留意すること。

③ 2 (2) ③について
(略)

(3) 2 (3) について

① 証明
(略)

② 証明に当たっての留意点

①の証明に当たっては次に掲げる事業の区分に応じ、それぞれ次に定めるところによって判断するものとする。

その際、イ及びロの場合ともに、従前資産及び従後資産が同一の高度利用地区等の区域内にあることとは、従前資産及び従後資産が二号地区、特定中心市街地内の二項地区、高度利用地区、再開発地区計画等の区域のうち、いずれか一つの地区又は区域内に所在することをいうことに留意されたい。

イ 従後資産が特定民間再開発事業又は特定の民間再開発事業に係る場合平成3年12月24日付け通達第121号及び平成11年〇〇月〇〇日付け通達第〇〇〇号により特定民間再開発事業認定済証及び特定の民間再開発事業認定済証の様式等を一部改正し、事業の施行地区に係る高度利用地区の種類等、二号地区の名称若しくは特定中心市街地内の二号地区の名称又は再開発地区計画等の区域の名称（以下「再開発地区計画等の区域の名称等」という。）を記載することとしているところであり、従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証に記載された再開発地区計画等の区域の名称等と従後資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証又は特定の民間再開発事業認定済証に記載された再開発地区計画等の区域の名称等とを照合することによって判断するものとする。なお、高度利用地区については、従前資産の所在する高度利用地区と従後資産

によって判断するものとするが、都市計画の変更により告示年月日及び告示番号が更改される場合があるため、都市計画変更前の旧告示年月日及び告示番号についても併せて照合すること。また、高度利用地区については区域ごとに同一か否かの判断を行うことから、複数の区域が同一の告示年月日及び告示番号により告示されている場合においては、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49条）第9条第2項及び第3項に規定される高度利用地区の位置及び区域を示した計画図並びに地区の種類等を記載した計画書により判断を行うこと。

ロ 従後資産が市街地再開発事業に係る場合

従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証に記載された地区計画等の区域の名称等と従後資産に係る事業の市街地再開発事業申請証明書に記載された地区計画等の区域の名称等とを照合することによって判断するものとする。なお、高度利用地区については、イと同様に当該高度利用地区が告示された告示年月日及び告示番号等を照合することにより判断するものとするが、都市計画の変更により告示年月日及び告示番号が更改される場合があるため、都市計画変更前の旧告示年月日及び告示番号についても併せて照合すること。また、高度利用地区については区域ごとに同一か否かの判断を行うことから、複数の区域が同一の告示年月日及び告示番号により告示されている場合においては、都市計画法施行規則第9条第2項及び第3項に規定される高度利用地区の位置及び区域を示した計画図並びに地区の種類等を記載した計画書により判断を行うこと。

(4) 2 (4) について

(略)

4 その他

(略)

の所在する高度利用地区に係る告示年月日及び告示番号等を照合することによって判断するものとするが、都市計画の変更により告示年月日及び告示番号が更改される場合があるため、都市計画変更前の旧告示年月日及び告示番号についても併せて照合すること。また、高度利用地区については区域ごとに同一か否かの判断を行うことから、複数の区域が同一の告示年月日及び告示番号により告示されている場合においては、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49条）第9条第2項及び第3項に規定される高度利用地区の位置及び区域を示した計画図並びに地区の種類等を記載した計画書により判断を行うこと。

ロ 従後資産が市街地再開発事業に係る場合

従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証に記載された再開発地区計画等の区域の名称等と従後資産に係る事業の市街地再開発事業申請証明書に記載された再開発地区計画等の区域の名称等とを照合することによって判断するものとする。なお、高度利用地区については、イと同様に当該高度利用地区が告示された告示年月日及び告示番号等を照合することにより判断するものとするが、都市計画の変更により告示年月日及び告示番号が更改される場合があるため、都市計画変更前の旧告示年月日及び告示番号についても併せて照合すること。また、高度利用地区については区域ごとに同一か否かの判断を行うことから、複数の区域が同一の告示年月日及び告示番号により告示されている場合においては、都市計画法施行規則第9条第2項及び第3項に規定される高度利用地区の位置及び区域を示した計画図並びに地区の種類等を記載した計画書により判断を行うこと。

(4) 2 (4) について

(略)

4 その他

(略)

<p>別記様式第1については別添 別記様式第2については別添</p>	<p>別記様式について同左</p>
--	-------------------

【改正後】

別記様式 1

市街地再開発事業証明申請書

租税特別措置法施行規則第18条の6第2項第1号ロ(3)に規定する第

一
二

種市街地再開発

事業の施行により建築された施設建築物であることの証明を申請します。

殿

(申請者 住所 氏名)

印

- 1 申請する施設建築物を施行する事業の名称
- 2 申請する施設建築物の施行地区の所在地及び面積

- ・所在地
- ・面積 (㎡)

高度利用地区の種類等 ()

(年 月 日 第 号 最終変更)

(年 月 日 第 号)

(年 月 日 第 号)

二号地区の名称 ()

認定中心市街地の区域の名称 ()

都市再生緊急整備地域の名称 ()

認定集約都市開発事業計画の区域の名称 ()

・社会資本整備総合交付金の交付の当否 (該当 ・ 非該当)

・特定公共施設の整備：種類 () 名称 ()

地区計画の区域の名称 ()

防災街区整備地区計画の区域の名称 ()

沿道地区計画の区域の名称 ()

- 3 申請人が取得する当該施設建築物の一部等

- ・専有部分
 - 棟
 - 階
 - 番号
 - 床面積
 - 用途
- ・共用部分の
共用持分
 - 廊下
 - 階段
 - 昇降機
 - その他

・取得日又は取得予定日 (年 月 日 取得・予定)

上記申請のとおり証する。

年 月 日

証明者 都道府県知事

印

(注) 1 高度利用地区については、告示年月日及び告示番号を記載することとするが、都市計画の変

更により告示年月日及び告示番号によりが更改されている場合にあつては、その全てについて記載すること。また、規制等の違いにより種類（〇〇地区、〇〇一丁目地区等）の別が定められている場合においてはその種類について記載することとする。

- 2 本証明申請書を申請する場合には、施設建築物を取得（建設を含む。）又は取得予定である旨を証明する書類（契約書等）を添付すること。

【改正後】

別記様式第2

従前資産（譲渡資産）及び従後資産（買換資産）に係る同一地区（区域）証明申請書

租税特別措置法施行規則第18条の6第2項の規定に基づき、下記1の従前資産と下記2の従後資産は同一の_____地区（区域）内にあることの証明を申請します。

殿

（申請者 住所 氏名）

印

1 従前資産の所在地等

- ・所在地
- ・従前資産に係る特定民間再開発事業認定済証の認定番号
(年 月 日 第 号)

2 従後資産の所在地

- ・所在地
- ・従後資産に係る特定民間再開発事業認定済証の認定番号
(年 月 日 第 号)
- ・従後資産に係る特定の民間再開発事業認定済証の認定番号
(年 月 日 第 号)
- ・従後資産に係る市街地再開発事業の事業の名称
()

上記申請のとおり証する。

年 月 日

証明者 都道府県知事

印

(注) 本証明申請書を申請する場合には、従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証と従後資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証又は特定の民間再開発事業認定済証又は市街地再開発事業証明申請書（証明済みのもの）を添付すること。

【改正前】

別記様式 1

市街地再開発事業証明申請書

租税特別措置法施行規則第 18 条の 6 第 3 項第 1 号ロ (3)

租税特別措置法施行規則第 22 条の 7 第 10 項第 12 号ロ (3)

に規定する第 { 一 } 種
{ 二 }

市街地再開発事業の施行により建築された施設建築物であることの証明を申請します。

殿

(申請者 住所 氏名)

印

- 1 申請する施設建築物を施行する事業の名称
- 2 申請する施設建築物の施行地区の所在地及び面積
 - ・所在地
 - ・面積 (㎡)

高度利用地区の種類等 ()
 (年 月 日 第 号 最終変更)
 (年 月 日 第 号)
 (年 月 日 第 号)

二号地区の名称 ()
 特定中心市街地の二項地区の名称 ()
 地区計画の区域の名称 ()
 再開発地区計画の区域の名称 ()
 防災街区整備地区計画の区域の名称 ()
 沿道地区計画の区域の名称 ()

- 3 申請人が取得する当該施設建築物の一部等

- ・専有部分 { 棟
階
番号
床面積
用途
- ・共用部分の共用持分 { 廊下
階段
昇降機
その他

・取得日又は取得予定日 (年 月 日 取得・予定)

上記申請のとおり証する。

年 月 日

証明者 都道府県知事

印

(注) 1 高度利用地区については、告示年月日及び告示番号を記載することとするが、都市計画の変更により告示年月日及び告示番号によりが更改されている場合にあつては、その全てについて記載すること。また、規制等の違いにより種類 (〇〇地区、〇〇一丁目地区等) の別が定められている場合においてはその種類について記載することとする。

- 2 本証明申請書を申請する場合には、施設建築物を取得（建設を含む。）又は取得予定である旨を証明する書類（契約書等）を添付すること。

【改正前】

別記様式第 2

従前資産（譲渡資産）及び従後資産（買換
資産）に係る同一地区（区域）証明申請書

租税特別措置法施行規則第 18 条の 6 第 3 項

租税特別措置法施行規則第 22 条の 7 第 10 項

の規定に基づき、下記 1 の従前資産と下記 2 の

従後資産は同一の _____ 地区（区域）内にあることの証明を申請します。

殿

（申請者 住所 氏名）

印

1 従前資産の所在地等

- ・所在地
- ・従前資産に係る特定民間再開発事業認定済証の認定番号
(年 月 日 第 号)

2 従後資産の所在地

- ・所在地
- ・従後資産に係る特定民間再開発事業認定済証の認定番号
(年 月 日 第 号)
- ・従後資産に係る特定の民間再開発事業認定済証の認定番号
(年 月 日 第 号)
- ・従後資産に係る市街地再開発事業の事業の名称
()

上記申請のとおり証する。

年 月 日

証明者 都道府県知事

印

(注) 本証明申請書を申請する場合には、従前資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証と従後資産に係る事業の特定民間再開発事業認定済証又は特定の民間再開発事業認定済証又は市街地再開発事業証明申請書（証明済みのもの）を添付すること。

事務連絡
平成 25 年 8 月 8 日

社会資本整備総合交付金（集約都市開発事業関係）担当官殿

国土交通省都市局市街地整備課 課長補佐 東野 文人
同市街地整備制度調整室 課長補佐 石田 康典
住宅局市街地建築課 課長補佐 吉竹 宜也

集約都市開発事業に対し交付される社会資本整備総合交付金に係る
民間事業者からの交付申請書類の留意点について

日頃より、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号。以下「都市低炭素化促進法」という。）に基づく集約都市開発事業の推進にご尽力賜り、ありがとうございます。

今般、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）、租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号）及び租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号）の一部改正が行われ、都市低炭素化促進法第 12 条に規定する認定集約都市開発事業のために土地を譲渡した場合について、税制上の特例措置が創設され、平成 25 年 6 月 1 日付で施行されたところで、（租税特別措置法施行令第 20 条の 2 第 14 項第 5 号）。

当該税制の特例措置の適用に当たっては対象が、社会資本整備総合交付金（予算の目である社会資本整備総合交付金の経費の支出による給付金）の交付を受けて行われる認定集約都市開発事業の場合に限定されています。このため、土地を譲渡する者が確定申告を行う際に必要となる都道府県知事の認定を行うにあたり、社会資本整備総合交付金が当該税制の特例措置を受けようとする区域で行われる事業に交付されていることを事業者からの申請書等により確認することとなりますので、税制の特例を受けようとする事業地区については、事業者から出される社会資本整備総合交付金の交付申請書類記載内容には十分ご留意ください。

なお、当該申請書等の受理手続きは市町村（特別区を含む）が行うことから、税制の特例措置の円滑な適用の実施を行うため、貴管下の市町村に対して、本事務連絡の趣旨につき周知徹底を図られますようお願いいたします。

○ 事業者からの申請書又はその添付書類について、税制の特例を受けようとする事業の地区の場合には、以下の事項が記載されていること。

- ① 交付対象事業の名称（市街地再開発事業、優良建築物整備事業、集約都市開発支援事業等）
- ② 都市低炭素化促進法第 9 条の集約都市開発事業計画の申請書に記載される事業の名

称に対応する事業地区の名称

③ 事業地区の地名及び地番

特定民間再開発事業及び特定の民間再開発事業

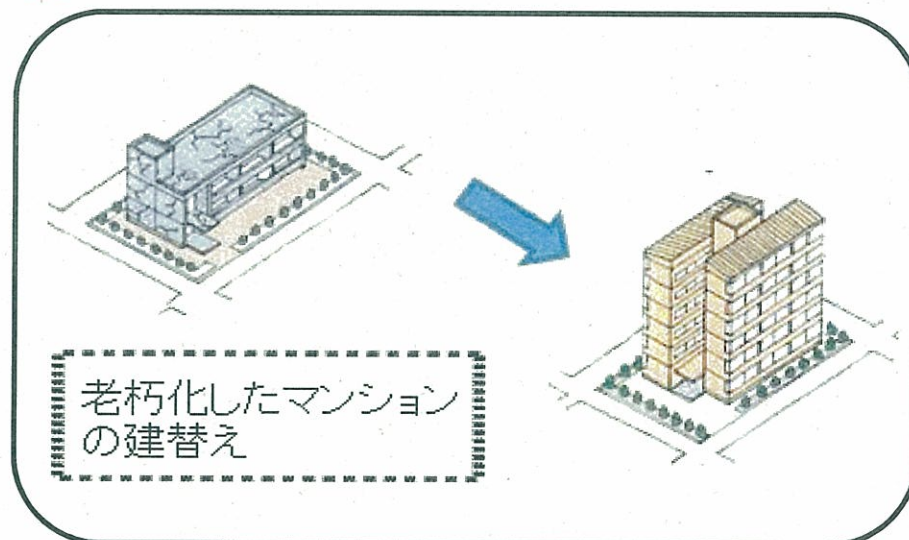
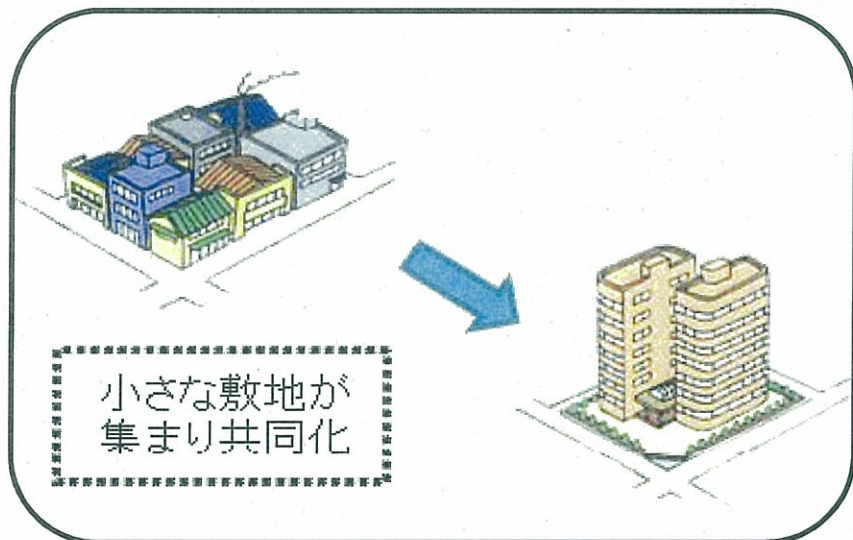
→地上階数4以上の中高層耐火建築物の建築を目的とする事業で、以下に掲げる要件を満たすものであることにつき建築主の申請に基づき、都道府県知事が認定したもの。

事業名	特定民間再開発事業	特定の民間再開発事業
税目	所得税	所得税・法人税
特例の内容	①事業のために土地等を譲渡し、事業により建築された建築物等を取得する場合の買換特例 <u>(居住用資産：100%繰延)</u> ②事業のために土地等を譲渡し、特別の事情により地区外に転出する場合 <u>6,000万円以下 10% (4%)</u> <u>6,000万円超 15% (5%)</u>	事業のために長期保有の土地等を譲渡する場合、 ・所得税（個人住民税）の軽減税率 <u>2,000万円以下 10% (4%)</u> <u>2,000万円超 15% (5%)</u> ・法人税：5%重課の適用除外
適用区域要件	①三大都市圏の既成市街地等 ②都市再開発法第2条の3第1項第2号の地区 ③高度利用地区 ④地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画の区域 ⑤認定中心市街地の区域 ⑥都市再生緊急整備地域 ⑦認定整備事業計画の区域 ⑧認定集約都市開発事業計画の区域	同左
従前権利者要件	・従前権利者2人以上 ・従後土地の所有権又は借地権が従前権利者を含む2人以上により共有されること	・従前権利者2人以上
階数要件 事業区域面積	4階以上 1,000㎡以上	4階以上 1,000㎡以上（認定再開発事業の場合は500㎡）
公共施設整備	都市施設用地又は公開空地の確保	同左

民間の再開発事業税制(特定民間再開発事業 等)

【本税制が適用される範囲】—適用対象事業が任意の再開発であることが必要

【適用事業のイメージ】—優良建築物等整備事業の例



【認定集約都市開発事業税制に固有の要件】



○事業区域面積：2,000㎡以上

○特定公共施設の整備を確保

○当該事業が社会資本整備総合交付金の対象事業であること