

# 事業用地適正化計画の認定について

## 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、次のとおりです。

- 民間都市開発事業を施行しようとする者
- 建築物の敷地を整備し、当該敷地を民間都市開発事業を施行しようとする者に譲渡・賃貸する事業を施行しようとする者（民間都市開発事業を施行しようとする者と共同して認定申請をする場合に限り。）

## 2 計画の要件

事業用地適正化計画とは、従前から所有権又は借地権を有する土地に隣接する土地を合わせて隣接する土地の所有権の取得又は借地権の取得・設定をし、従前から所有権又は借地権を有する土地と合わせて、民間都市開発事業の用に供する一団の土地としてその形状、面積等を適正化する計画をいいます。

民間都市開発事業とは、民間事業者によって行われる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敷地の整備に関する事業であって、次のいずれも満たすものをいいます。

- 公共施設の整備を伴うもの。公共施設は、道路、公園、広場、緑地等であり、行政主体に移管するものに限りません。
- 事業用地の面積が 500 m<sup>2</sup>以上あるもの。
- 整備される建築物の延べ面積が 1000 m<sup>2</sup>以上あるもの。

## 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。

- 事業用地が次に掲げる要件に該当すること。
  - ① 住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の用途に供されていないこと。又はその土地の利用の程度がその周辺の地域における同一・類似の用途に供されている土地の利用の程度に比して、著しく劣っていること。
  - ② 次のいずれかに該当する土地の区域内にあり、かつ、市街化区域の区域（区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域にあつては、用途地域が定められている土地の区域）内にあること。
    - 首都圏の既成市街地、近郊整備地帯又は都市開発区域
    - 近畿圏の既成都市区域、近郊整備区域又は都市開発区域
    - 中部圏の都市整備区域又は都市開発区域
    - 道府県庁所在の市の区域

- 人口 10 万以上の市の区域
- 中心市街地活性化に関する法律に規定する認定中心市街地の区域  
(ただし、既成市街地、既成都市区域、都市整備区域については、平成 23 年 6 月 30 日までに交換を行った場合のみ、税制特例の対象となります。)
- ③ 面積が 500 m<sup>2</sup>以上であること。
- ④ 当該土地の形状がおおむね整形であること。ただし、土地の規模、隣接土地の利用状況等からみて、民間都市開発事業の施行に支障がないと認められる場合には、この限りではありません。
- 申請者が従前から所有権等を有する土地が、形状、面積等からみて民間都市開発事業の用に供することが困難又は不相当であること。
- 取得等をしようとする隣接土地の権利の内容、隣接土地の所有権の取得等の方法及び予定時期が適切なものであること。
- 民間都市開発事業の内容が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ものであり、かつ、その施行の予定時期が適切なものであること。
- 隣接土地の所有権の取得等及び民間都市開発事業の施行に必要な経済的基礎並びにこれら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 関係権利者の同意取得

認定の申請に際しては、次に掲げる事業用地内の関係権利者から事業用地適正化計画について同意を得る必要があります。ただし、その権利をもって計画の認定を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りではありません。

- 事業用地について所有権、使用及び収益を目的とする権利を有する者  
例) 所有権者、借地権者（抵当権等の担保権者の同意は要しない。）
- 事業用地の区域内の建築物について権利を有する者  
例) 所有権者、借家権者、抵当権等の担保権者（未登記の抵当権者の同意はしない。）

### ② 認定の申請

認定の申請は、事業用地適正化計画について同意を得なければならない関係権利者の同意を取得した後、申請書の正本 1 部・副本 1 部に、それぞれ下記の図書を添えて、所轄の地方整備局、北海道開発局、沖縄総合事務局に提出することにより行います。

- 付近見取図
- 事業用地の区域内の土地及び建築物の配置図
- 民間都市開発事業に係る計画図
- 同意証書
- 権利者不確知理由書（確知できない権利者が存する場合） 等

※ 計画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。

※ 従前地権者が土地交換に係る課税の特例の適用を受けるためには、土地の交換前に認定を受け

る必要があります。お早めにご相談ください。

### ③ 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。  
計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を通知します。

## 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、隣接土地の所有権の取得等及び民間都市開発事業を行うにあたり、次のように取り扱われます。

- 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、事業者に対し、計画に係る隣接土地の所有権の取得等及び民間都市開発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。
- 事業者の一般承継人又は計画に係る事業用地の区域内に事業者が有していた土地の全部につき所有権の取得等をした者は、国土交通大臣の承認を受けて、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、事業者が計画に従って隣接土地の所有権の取得等をしていないと認めるときは、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。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。
- 国土交通大臣は、民間都市開発事業が計画に従って施行されていないと認めるときは、事業者に対し、改善に必要な措置を勧告することができます。

## 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

北海道開発局	事業振興部	都市住宅課	TEL 011-709-2311(内線 5867)
東北地方整備局	建政部	計画・建設産業課	TEL 022-225-2171(内線 6131)
関東地方整備局	建政部	計画管理課	TEL 048-601-3151(内線 6136)
北陸地方整備局	建政部	計画・建設産業課	TEL 025-370-6571(内線 6134)
中部地方整備局	建政部	計画管理課	TEL 052-953-8571(内線 6136)
近畿地方整備局	建政部	計画管理課	TEL 06-6942-1141(内線 6131)
中国地方整備局	建政部	計画・建設産業課	TEL 082-221-9231(内線 6131)
四国地方整備局	建政部	計画・建設産業課	TEL 087-851-8061(内線 6131)
九州地方整備局	建政部	計画・建設産業課	TEL 092-471-6331(内線 6131)
沖縄総合事務局	開発建設部	建設産業・地方整備課	TEL 098-866-0031(内線 3172)
本省	都市局	まちづくり推進課	TEL 03-5253-8127(直通)

事業用地適正化計画認定申請書

年 月 日

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



民間都市開発の推進に関する特別措置法第 14 条の2 第 1 項  
第 2 項 の規定に基づき、事業用地適正化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の記載の事項は、事実と相違ありません。

1 民間都市開発事業の名称

2 民間都市開発事業の目的

3 事業用地

(1) 位置

(2) 面積 m<sup>2</sup>

4 申請者が従前から所有権又は借地権を有する事業用地の区域内の土地

番号	所在	地番	地目	面積	申請者の有する権利の種類	申請者の有する権利の内容
				m <sup>2</sup>		

5 申請者が所有権の取得等をしようとする隣接土地

番号	所在	地番	地目	面積	隣接土地の所有権又は借地権を有する者の氏名又は名称	隣接土地の所有権又は借地権を有する者の住所	申請者が取得又は設定をしようとする権利の種類	申請者が取得又は設定をしようとする権利の内容	所有権の取得等の方法 (交換による取得の場合は交換先の土地又は建築物の所在及び地番)	所有権の取得等の予定時期
				m <sup>2</sup>						年 月

6 事業用地において施行される民間都市開発事業の概要

(1) 建築物の概要

番号	敷地面積	延べ面積	主たる用途
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	

(2) 公共施設の概要

番号	公共施設の種類

7 事業用地において施行される民間都市開発事業の施行の予定時期

- (1) 事業の着手の予定時期 年 月
- (2) 事業の完了の予定時期 年 月

8 隣接土地の所有権の取得等及び民間都市開発事業の施行に関する資金計画

	科 目	金額 (百万円)
収 入	自己資金	
	借入金	
	〇〇〇	
	計	
支 出	所有権の取得等費用	
	工事費	
	事務費	
	借入金利息	
	〇〇〇	
	計	

9 民間都市開発の推進に関する特別措置法第 14 条の 2 第 2 項の申請に係る申請者

- (1) 建築物の敷地を整備し、当該敷地の譲渡又は賃貸をする事業を施行する者の氏名又は名称
  
- (2) 民間都市開発事業を施行する者の氏名又は名称

備考

- (1) 申請者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載すること。
- (2) 申請者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- (3) 民間都市開発の推進に関する特別措置法第 14 条の 2 第 2 項の申請の場合は、建築物の敷地を整備し、当該敷地の譲渡又は賃貸をする事業を施行する者及び民間都市開発事業を施行する者の両者が申請者であること。
- (4) 4 については、申請者が複数の場合には、申請者ごとに記載すること。
- (5) 4 及び 5 の「番号」の欄には、添付する「事業用地の区域内の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載すること。
- (6) 4 の「申請者の有する権利の種類」の欄及び 5 の「申請者が取得又は設定をしようとする権利の種類」の欄には、所有権又は借地権の別を記載すること。
- (7) 6 (1) の「主たる用途」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建築物の主たる用途を記載すること。
- (8) 6 (1) 及び (2) の「番号」の欄には、添付する「民間都市開発事業に係る計画図」において建築物又は公共施設ごとに付した番号を記載すること。
- (9) 6 (2) の「公共施設の種類」の欄には、道路、公園、広場、下水道、緑地、河川、運河又は水路の別を記載すること。
- (10) 9 は、民間都市開発の推進に関する特別措置法第 14 条の 2 第 2 項の申請の場合のみ記載すること。

## 参考 関連法令

### 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） 抄

#### 第一章 総則

##### （目的）

第一条 この法律は、民間事業者によつて行われる都市開発事業を推進するための特別の措置を定めることにより、良好な市街地の形成と都市機能の維持及び増進を図り、もつて地域社会の健全な発展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「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。

2 この法律において「民間都市開発事業」とは、民間事業者によつて行われる次に掲げる事業をいう。

一 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であつて、政令で定める要件に該当するもの

二 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第六項の都市計画施設のうち政令で定めるものの整備に関する事業であつて、同法第五十九条第四項の認可を受けたもの

#### 第三章 事業用地適正化計画の認定

##### （事業用地適正化計画の認定）

第十四条の二 民間都市開発事業を施行しようとする者は、従前から所有権又は借地権を有する土地にこれに隣接する土地を合わせて適正な形状、面積等を備えた一団の土地とし、当該一団の土地を民間都市開発事業の用に供しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、隣接する土地の所有権の取得又は借地権の取得若しくは設定（以下この章並びに附則第十七条第一項及び第三項において「所有権の取得等」という。）をし、民間都市開発事業の用に供する一団の土地としてその形状、面積等を適正化する計画（以下「事業用地適正化計画」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 建築物の敷地を整備し、当該敷地を民間都市開発事業を施行しようとする者に譲渡し、又は賃貸する事業を施行しようとする者は、従前から所有権又は借地権を有する土地（建築物の敷地を整備しようとする土地の区域内に当該民間都市開発事業を施行しようとする者が所有権又は借地権を有する土地がある場合にあつては、当該土地を含む。）にこれに隣接する土地を合わせて適正な形状、面積等を備えた一団の土地とし、当該一団の土地を建築物の敷地として整備し

民間都市開発事業の用に供させようとするときは、当該民間都市開発事業を施行しようとする者と共同して、国土交通省令で定めるところにより、事業用地適正化計画を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができる。

- 3 前二項の認定（以下「計画の認定」という。）を申請しようとする者は、事業用地適正化計画について、民間都市開発事業の用に供しようとする一団の土地（以下この章において「事業用地」という。）について所有権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者又は事業用地の区域内の建築物について権利を有する者の同意を得なければならない。ただし、その権利をもつて計画の認定を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りでない。
- 4 前項の場合において、事業用地について所有権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者又は事業用地の区域内の建築物について権利を有する者のうち、事業用地について所有権又は借地権を有する者及び権原に基づいて存する建築物について所有権又は借家権を有する者以外の者を確知することができないときは、確知することができない理由を記載した書面を添えて、計画の認定を申請することができる。
- 5 事業用地適正化計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
  - 一 事業用地の位置及び面積
  - 二 申請者が従前から所有権又は借地権を有する事業用地の区域内の土地の所在、地番、地目及び面積並びに当該土地について申請者の有する権利の種類及び内容
  - 三 申請者が所有権の取得等をしようとする前号の土地に隣接する土地（以下「隣接土地」という。）の所在、地番、地目及び面積、取得又は設定をしようとする権利の種類及び内容並びに隣接土地の所有権又は借地権を有する者の氏名又は名称及び住所
  - 四 隣接土地の所有権の取得等の方法（申請者が所有権若しくは借地権を有する土地又は所有権を有する建築物との交換により取得する場合にあつては、当該土地又は建築物の所在及び地番を含む。）及び予定時期
  - 五 事業用地において施行される民間都市開発事業の概要及び施行の予定時期
  - 六 隣接土地の所有権の取得等及び民間都市開発事業の施行に関する資金計画
  - 七 その他国土交通省令で定める事項
- 6 第二項の事業用地適正化計画には、前項各号に掲げるもののほか、建築物の敷地を整備し、当該敷地の譲渡又は賃貸をする事業を施行する者及び民間都市開発事業を施行する者の氏名又は名称を記載しなければならない。

（事業用地適正化計画の認定基準）

第十四条の三 国土交通大臣は、計画の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る事業用地適正化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 事業用地が次に掲げる要件に該当すること。
  - イ 住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の用途に供されておらず、又はその土地の利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められること。

ロ 次のいずれかに該当する土地の区域内にあり、かつ、都市計画法第七条第一項 に規定する市街化区域の区域（同項 に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域にあつては、同法第八条第一項第一号 に規定する用途地域が定められている土地の区域）内にあること。

（１） 首都圏整備法（昭和三十一年法律第八十三号）第二条第三項 に規定する既成市街地、同条第四項 に規定する近郊整備地帯又は同条第五項 に規定する都市開発区域

（２） 近畿圏整備法（昭和三十八年法律第二百二十九号）第二条第三項 に規定する既成都市区域、同条第四項 に規定する近郊整備区域又は同条第五項 に規定する都市開発区域

（３） 中部圏開発整備法（昭和三十九年法律第二百二号）第二条第三項 に規定する都市整備区域又は同条第四項 に規定する都市開発区域

（４） 道府県庁所在の市その他政令で定める都市の区域

ハ 面積が政令で定める規模以上であること。

ニ イからハマまでに掲げるもののほか、民間都市開発事業の用に供されることが適当であるものとして国土交通省令で定める基準に該当するものであること。

二 申請者が従前から所有権又は借地権を有する土地が、その形状、面積等からみて申請に係る民間都市開発事業の用に供することが困難又は不適當であること。

三 取得又は設定をしようとする隣接土地の権利の内容並びに隣接土地の所有権の取得等の方法及び予定時期が適切なものであること。

四 民間都市開発事業の内容が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ものであり、かつ、その施行の予定時期が適切なものであること。

五 隣接土地の所有権の取得等及び民間都市開発事業の施行に必要な経済的基礎並びにこれら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。

（事業用地適正化計画の認定通知）

第十四条の四 国土交通大臣は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を機構に通知しなければならない。

（事業用地適正化計画の変更）

第十四条の五 計画の認定を受けた事業者（以下「認定事業者」という。）は、当該計画の認定を受けた事業用地適正化計画（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）

第十四条の六 国土交通大臣は、認定事業者に対し、認定計画（前条第一項の変更の認定があつたときは、その変更後のもの。以下同じ。）に係る隣接土地の所有権の取得等及び民間都市開発事業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)

第十四条の七 認定事業者の一般承継人又は認定計画に係る事業用地の区域内に認定事業者が有していた土地の全部につき所有権の取得等をした者は、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。

(税制上の措置)

第十四条の九 国は、租税特別措置法（昭和三十二年法律第二十六号）で定めるところにより、認定計画に係る隣接土地の所有権の取得等を促進するために必要な措置を講ずるものとする。

(改善命令)

第十四条の十 国土交通大臣は、認定事業者が認定計画に従つて隣接土地の所有権の取得等を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)

第十四条の十一 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 第十四条の四の規定は、国土交通大臣が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

(勧告)

第十四条の十二 国土交通大臣は、民間都市開発事業が認定計画に従つて施行されていないと認めるときは、認定事業者（第十四条の二第二項の認定にあつては、民間都市開発事業を施行する者に限る。）に対し、相当の期間を定めて、その改善に必要な措置を勧告することができる。

## 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号） 抄

### 第四章 中心市街地の活性化のための特別の措置

#### 第一節 認定中心市街地における特別の措置

(民間都市開発法の事業用地適正化計画の認定の特例)

第二十条 認定中心市街地の区域内の民間都市開発事業（民間都市開発法第二条第二項に規定する民間都市開発事業をいう。）の用に供する一団の土地の形状、面積等を適正化する計画について、民間都市開発法第十四条の二第一項若しくは第二項又は第十四条の十三第一項の認定の申請があつた場合における民間都市開発法第十四条の三の規定（民間都市開発法第十四条の十三第二項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）の適用については、民間都市開発法第十四条の三第一号中「次に掲げる」とあるのは、「次のイ、ハ及びニに掲げる」とする。

## 民間都市開発の推進に関する特別措置法施行令（昭和六十二年政令第二百七十五号） 抄

（公共施設）

第一条 民間都市開発の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第二条第一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港湾における水域施設、外郭施設及び係留施設とする。

（民間都市開発事業の要件等）

第二条 略

2 法第三章並びに附則第十四条第一項第一号イ、第二項、第七項及び第九項並びに第十七条第一項及び第三項に規定する民間都市開発事業についての法第二条第二項第一号の政令で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

一 法第二条第二項第一号に規定する事業が行われる土地の区域の面積が、五百平方メートル以上であること。

二 整備される建築物の延べ面積が、千平方メートル以上であること。

3 法第二条第二項第二号の政令で定める都市計画施設は、道路、駐車場、公園、緑地、広場、運動場、墓園、下水道、河川、運河及び水路並びに防水、防砂又は防潮の施設とする。

（法第十四条の三第一号ロ(4)の政令で定める都市）

第十六条 法第十四条の三第一号ロ(4)の政令で定める都市は、人口十万以上の市とする。

（法第十四条の三第一号ハの政令で定める規模）

第十七条 法第十四条の三第一号ハの政令で定める規模は、五百平方メートルとする。

## 民間都市開発の推進に関する特別措置法施行規則（昭和六十二年建設省令第十九号） 抄

（事業用地適正化計画の認定の申請）

第七条 法第十四条の二第一項又は第二項の規定により認定の申請をしようとする者は、別記様式第一による申請書の正本及び副本に、それぞれ次の表に掲げる図書を添えて、これらを国土交通大臣に提出しなければならない。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物並びに事業用地の区域
事業用地の区域内の土地及び建築物の配置図	縮尺、方位、事業用地の区域、申請者が従前から所有権又は借地権を有する土地及び隣接土地の境界線並びに事業用地の区域内の建築物の位置
民間都市開発事業に係る計画図	縮尺、方位、事業用地の区域、事業用地の区域内の建築物のおおむねの位置及び公共施設のおおむねの配置
同意証書	法第十四条の二第三項に規定する同意を得たことを証する書類

(計画の記載事項)

第八条 法第十四条の二第五項第七号 の国土交通省令で定める事項は、民間都市開発事業の名称及び目的とする。

(法第十四条の三第一号 二の国土交通省令で定める基準)

第九条 法第十四条の三第一号 二の国土交通省令で定める基準は、当該土地の形状がおおむね整形であることとする。ただし、当該土地の規模、当該土地に隣接する土地の利用状況等からみて、当該土地における民間都市開発事業の施行に支障がないと認められる場合には、この限りでない。

(法第十四条の五第一項 の国土交通省令で定める軽微な変更)

第十条 法第十四条の五第一項 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 隣接土地の所有権の取得等又は民間都市開発事業の施行の予定時期の一年以内の変更
- 二 隣接土地の所有権の取得等をした後における資金計画の変更

(権限の委任)

第十二条 法に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。

- 一 法第十四条の三 の規定により事業用地適正化計画の認定をすること。
- 二 法第十四条の五第一項 の規定による認定計画の変更の認定をすること。
- 三 法第十四条の六 の規定により認定事業者に対し報告を求めること。
- 四 法第十四条の七 の規定による承認をすること。
- 五 法第十四条の十 の規定により必要な措置を命ずること。
- 六 法第十四条の十一第一項 の規定により認定を取り消すこと。
- 七 法第十四条の十二 の規定により必要な措置を勧告すること。