

公共施設整備に関する国土交通大臣の証明に係る審査基準(案)

第一 審査の内容について

- 1 長期所有の土地等の譲渡者は、当該譲渡に係る所得税又は法人税の計算に当たり、租税特別措置法（以下「法」という。）第31条の2第2項第12号又は第62条の3第4項第12号の規定の適用を受けるためには、当該土地等の譲渡が都市計画法第29条第1項の許可（以下、「開発許可」という。）を受けて行われる一団の宅地造成を行う個人又は法人に対するもので、租税特別措置法施行規則（以下「規則」という。）第13条の3第1項第12号イ又は第21条の19第2項第12号イに掲げる書類として、当該土地等の買取りをする者から交付を受けた当該宅地造成と併せて公共施設の整備が適切に行われることについての国土交通大臣の証明（以下「大臣証明」という。）に関する書類の写しを確定申告書等に添付しなければならない。
- 2 大臣証明に関し審査する事項は、申請に係る一団の宅地造成が法第31条の2第2項第12号ハ又は第62条の3第4項第12号ハに規定する当該宅地造成と併せて公共施設の整備が適切に行われるものとして規則第13条の3第6項又は第21条の19第7項に定める次の要件のいずれかを満たしているか審査するものである。
 - (1) 当該一団の宅地造成が行われる区域内において都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の用に供される土地が確保されていること。
 - (2) 当該一団の宅地造成に係る土地の面積のうち都市計画法第4条第14項に規定する公共施設の用に供される土地の面積の占める割合が30%以上であること。

[参考]

- 1 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設とは、都市計画において定められた次に掲げる施設をいう。
 - ① 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
 - ② 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
 - ③ 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
 - ④ 河川、運河その他の水路
 - ⑤ 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
 - ⑥ 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
 - ⑦ 市場、と畜場又は火葬場
 - ⑧ 一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
 - ⑨ 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
 - ⑩ 流通業務団地
 - ⑪ 電気通信事業の用に供する施設
 - ⑫ 防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設
- 2 都市計画法第4条第14項に規定する公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

第二 証明申請書の審査要領について

1 審査手続

- (1) 別記様式1による証明申請書（次に掲げる図書が添付されているものに限る。）に基づいて、当該一団の宅地造成が第一の2の該当要件を満たしているかどうかを2に掲げる審査基準及び審査方法により審査するものとする。
- ① 当該一団の宅地造成に係る都市計画法第30条第1項に規定する申請書の写し（事業概要書に設計説明書、設計図、開発区域位置図及び開発区域図が添付されているものに限る。）及び同法第35条第2項に規定する通知文書の写し。
 - ② 当該一団の宅地造成区域の土地の状況（別記様式1の付表1）
 - ③ 当該一団の宅地造成区域の土地利用計画（別記様式1の付表2）
 - ④ 規則第13条の3第6項第1号又は第21条の19第7項第1号に規定する要件に該当する場合には、都市計画施設に関する都市計画法第14条第1項に規定する計画図の写し（縮尺2500分の1以上で、当該造成区域を明示したもの）
- (2) 審査は必要に応じ証明申請者等から事情聴取及び現地調査等を行い、また、必要な資料の提出を求め、行うものとする。

2 審査基準及び審査方法

- (1) 第一の2の(1)に掲げる都市計画施設用地の確保要件について、当該宅地造成が行われる区域内において都市計画施設の用に供される土地が確保されているかどうかの判定は、都市計画図の写しにより行うものとする。
- (2) 第一の2の(2)に掲げる公共施設用地の30%要件について、当該造成に係る一団の土地の面積のうち都市計画法第4条第14項に規定する公共施設の用に供される土地の面積の占める割合が30%以上であるかどうかの判定は、当該一団の宅地造成区域の土地利用計画図及び土地利用計画における公共施設用地の割合が30%以上であるかどうかにより行うものとする。

(注)

- 1 法第31条の2第2項第12号又は第62条の3第4項第12号に規定する一団の宅地の造成に該当するためには、当該一団の宅地の面積が1,000㎡（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域においては5ha、同法第7条第1項の市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない同法第4条第2項に規定する都市計画区域（いわゆる非線引都市計画区域）においては3,000㎡）以上であることが要件とされている（法第31条の2第2項第12号イ、第62条の3第4項第12号イ）。
- 2 長期所有の土地等を譲渡する者が、本特例（優良住宅地等のための譲渡の特例及び土地の譲渡等がある場合の特別税率の適用除外の特例）の適用を受けることができるのは、当該土地等の譲渡が都市計画法第29条第1項の開発許可を受けて行われる一団の宅地造成を行う個人又は法人に対するものである場合に限られるので、土地等を譲渡する者が、自ら開発許可を受けた後、当該開発許可を受けた

宅地造成区域内の土地を、当該開発許可に基づく地位の承継を行うこととなる個人又は法人に対して譲渡した場合には、本特例の適用はない。

別記様式 1
公共施設整備に関する証明申請書

平成 年 月 日

国土交通大臣 殿

住所（所在地） _____
氏名（名称及び
代表者の氏名） _____ 印
連絡担当者 _____
電話番号 _____

下記の一団の宅地造成は、租税特別措置法第31条の2第2項第12号ハ又は第62条の3第4項第12号ハに規定する公共施設の整備が適切に行われるものであることの証明を願いたく申請いたします。

1	造成に係る一団の宅地の所在地			
2	造成に係る一団の宅地を含む都市計画区域の名称			
3	造成に係る一団の宅地を含む都市計画区域の区分 ・都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域 ・都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域 ・都市計画法第7条第1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同法第4条第2項に規定する都市計画区域のうち、同法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている区域			
4	造成に係る一団の宅地の面積			m ²
5 適用要件の区分	租税特別措置法施行規則第13条の3第6項第1号・第2号又は第21条の19第7項第1号・第2号			
	都市計画施設の用地の状況（第1号の場合）			
	名称			
	面積			m ²
5 適用要件の区分	公共施設の状況（第2号の場合）			
	都市計画法第4条第14項に規定する公共施設の用に供する土地の面積			m ²
	公共施設の用に供する土地の面積割合			%
6	開発許可の状況	第 号	平成 年 月 日	
*	受付番号及び年月日	第 号	平成 年 月 日	

上記の一団の宅地の造成は、租税特別措置法第31条の2第2項第12号ハ又は第62条の3第4項第12号ハに規定する公共施設の整備が適切に行われるものであることを証する。

平成 年 月 日

国土交通大臣 印

(注)

- 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は、「住所」は当該法人の主たる所在地を、「氏名」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 「造成に係る一団の宅地を含む都市計画区域の名称」の欄には、当該造成に係る一団の宅地を含む都市計画区域の名称を記載すること。
- 4 「造成に係る一団の宅地を含む都市計画区域の区分」の欄には、都市計画法第7条第1項の市街化区域、同法第7条第1項の市街化調整区域又は同法第7条第1項の市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない同法第4条第2項に規定する都市計画区域（非線引都市計画区域）のいずれに存するかに応じ該当するものに○で囲むこと。
- 5 「都市計画施設の用地の状況」の細には、造成区域内において計画されている都市計画施設の名称及びこれらの施設の用に擬することとなる造成区域内の土地の面積を記載すること。
- 6 「公共施設の状況」の欄には、造成区域内の都市計画法第4条第14項に規定する公共施設の用に供する土地の面積及びその面積の造成に係る一団の宅地の面積に占める割合を記載すること。
- 7 「開発許可の状況」の欄には、開発許可の番号及び取得年月日を記載すること。
- 8 土地等の譲渡者が確定優良住宅地等予定地のための土地等の譲渡に該当するとして既に本特例の通用を受けて申告している場合には、開発許可を受けた後ただちに証明申請を行わなければならないので留意すること。
なお、認定申請の審査には原則として、必要な審査資料の提出後、概ね2か月の時間を要することに留意し、申請を行うこと。

別記様式1の付表1

造成区域の土地の状況

番号	所在地		所有者 (権利関係者)	地目		面積 (㎡)		買収年月日
	登記簿	住居表示		登記簿	現況	登記簿	実測	
計								

(注) 1 一筆ごとに記入すること。

2 「所有者」の欄には、地上権者等関係権利者がある場合には、関係権利者も記載すること。

3 「地目」欄中「登記簿」の欄には、登記簿に記載されている田、畑、山林等の区分により記載すること。

4 「地目」欄中「現況」の欄には、土地の主たる現況地目を上記区分に準じて記載すること。また、宅地にあつては当該土地の上に存する建築物の種類（住宅、工場、倉庫等）を記載すること。

5 「面積」欄中「実測」の欄には、実測面積を記載すること。

別記様式1の付表2

造成区域の土地利用計画

土地の利用区分	面積 (㎡)	比率 (%)
宅地		
公共施設用地	道路用地	
	公園用地	
	小計	
学校等公益施設用地		
その他の用地		
合計		100%

(注) 「公共施設用地」の欄には、道路、公園等公共施設の種類ごとに面積、比率を記載すること。