

民間都市再生事業計画制度の運用について（事業認定ガイドライン）

平成 25 年 4 月 1 日
一部改正 令和 3 年 4 月 1 日
一部改正 令和 5 年 4 月 1 日
一部改正 令和 8 年 4 月 1 日
国土交通省 都市局まちづくり推進課

都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号。以下「法」という。）における民間都市再生事業計画制度については、平成 14 年の制度創設以来、法第 21 条に基づく国土交通大臣の認定実績の蓄積を踏まえ、申請事業者の便宜のため、認定の手続基準の明確化等を内容とする事業認定ガイドラインを取りまとめたので、今後の認定申請に当たって参考にして頂きたい。

記

1. 認定基準の明確化

○法第 20 条第 1 項本文における記述について補足説明する。

・「都市再生緊急整備地域内における」

都市再生緊急整備地域の具体的な箇所及び地域整備方針の内容については、以下のホームページ参照。

(https://www.chisou.go.jp/tiiki/toshisaisei/kinkyuseibi_list/index.html)

・「都市開発事業」

法第 20 条第 1 項本文においては、「都市再生緊急整備地域内における都市開発事業であつて、当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とし、当該都市開発事業を施行する土地の区域の面積が政令で定める規模以上のもの」として、「都市再生事業」が規定されている。

さらに、法第 2 条では、「都市開発事業」の定義が規定されており、公共施設の整備を伴う必要がある。

具体的には、道路、公園、広場、下水道、緑地、河川、運河、水路、防水施設、防砂施設、防潮施設、港湾の水域施設、港湾の外郭施設及び港湾の係留施設のいずれか又は複数を整備する必要がある。

公共施設は、いつでも（原則 24 時間）、誰でも利用できる施設でなければならないが、相当の事由が存在する場合（地方公共団体の条例で夜間の封鎖・施錠が義務付けられている場合等）はこの限りでない。

また、公共施設の管理者は、公的主体以外の者であっても構わない。

・「面積要件」

【特定都市再生緊急整備地域内の事業】

・以下の①又は②のいずれかを満たすこと。

①事業区域の面積が 1 ha 以上であること。

②以下の 1) 及び 2) の双方を満たすこと。

1) 事業区域の面積が 0.5ha 以上であること。

2) 事業区域に隣接又は近接する場所で一体的に他の都市開発事業が施行（※）されており（施行されることが確実であると見込まれる場合及び当該事業の施行者が他者である場合を含む。）、これらの事業区域の面積の合計が 1 ha 以上であること。

※一体的な施行かどうかについては、事業相互の位置関係、施行期間、施行内容の一体性等を総合的に勘案し、判断する。

【都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を除く）内の事業】

・事業区域の面積が 0.5ha 以上であること。

※ただし、事業区域の全部又は一部が特別区の都市再生緊急整備地域内に位置する事業にあつては、特定都市再生緊急整備地域内の事業と同様の面積要件（上記①又は②のいずれか）を満たすもの限り、不動産取得税及び固定資産税・都市計画税の課税の特例の対象となりうる。

・「民間事業者」

事業施行主体が民間事業者（国、地方公共団体又は特殊法人等の特別な法律によって設置された法人以外の者）である必要がある。民間事業者以外の者の出資を受けている場合や、民間事業者以外の者が共同事業者に含まれる場合は、案件に応じて判断する。

○法第 21 条第 1 項第 1 号及び第 2 号における記述について補足説明する。

都市再生事業は、「当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とする事業」（法第 20 条第 1 項本文）である必要があるため、当該都市再生事業に係る民間都市再生事業計画の認定申請に当たっては、法第 21 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の認定基準に係る都市再生特別措置法施行規則（平成 14 年国土交通省令第 66 号）第 3 条第 1 号から第 3 号までの規定に基づき、民間都市再生事業計画について、地域整備方針に定められた「整備の目標」、「都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項」、「公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項」、「緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項」に適合する旨説明されたい。その際、参考資料があれば適宜添付されたい。

特定都市再生緊急整備地域における民間都市再生事業計画については、特定都市再生緊急整備地域が、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域（法第 2 条第 5 項）として指定されていることに鑑み、認定に際して建築環境総合性能評価システム（CASBEE）を活用し、以下の①又は②のいずれかを満たすことを求めることとするので、都市再生特別措置法施行規則第 2 条第 1 項第 13 号に基づく図書として、CASBEE 新築の評価結果が分かる資料を提出願いたい。なお、①を満たす場合であっても、②-2)の性能を有することが望ましい。

①建築環境総合性能評価システム（CASBEE）の S ランクのものであること。

②以下の 1) 及び 2) の双方を満たすこと。

1) 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）の A ランクのものであること。

2) ロビー、エレベーター等の共用部分において外国語による表示が施されること、整備される建築物内に設けられる受付、案内所、医療施設、教育施設等において外国語による対応が可能であること、災害発生時に外国語による緊急放送も行われる体制を整えること等、国際的な活動の拠点として相応しい性能を有すると認められること。

また、都市再生緊急整備地域における民間都市再生事業計画についても、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）を指標として、原則 A ランク以上であることを求めることとするので、同様に CASBEE 新築の評価結果が分かる資料を提出願いたい。

○法第 21 条第 1 項第 3 号における記述について補足説明する。

・認定の申請時期

法第 20 条第 1 項において、国土交通大臣認定の対象が民間都市再生事業「計画」とされていること、第 2 項の申請時の記載事項として工事着手（※）の時期等が規定されていることに鑑み、「工事着手時期」は原則として申請時より後である必要がある。

ただし、①工事着手前から認定申請に係る事前相談がなされており、認定基準を満たすことが概ね間違いのないとの共通認識の下で一部先行的に工事着手が行われた場合や、②工事着手されたものの、予期できない経済社会情勢等の変化により、公的支援が必要不可欠となったことについて合理的な理由が存する場合は、例外的に工事着手後であっても認定申請を受け付け、認定することがありうることを申し添える。

なお、所得税法等の一部を改正する法律（平成 25 年法律第 5 号）（平成 25 年租税特別措置法改正）の施行日以降に認定申請する民間都市再生事業計画について、登録免許税の特例措置を受けるためには、工事着手前に認定申請する必要があることに留意願いたい。

※「工事着手」とは、実際に現場で新築・改修等の工事を始める日（新築・改修等の工事のための仮設が必要な場合は仮設工事を始める日）である。現場での除草などの準備工事については、工事着手に含まなくてもよい。

○事前相談について

認定申請を行う際には、事前段階として事前相談を前広に行うことが望ましい。

事前相談については、事業概要等（基本的な認定申請要件の該当性、スケジュール（事業の工期、支援希望時期）、事業スキーム、事業の収支計画、償還の方法等）を整理した資料を作成し、パンフレット等の事業関連資料とともに提出した後、打ち合わせの場において、国土交通省担当者として事業者とが実際に対面し、案件の具体的な内容について国土交通省担当者への説明をして頂きたい。

2. 認定時期の前倒し関係

認定の申請が可能となる時期について、以下のとおり、運用を明確化する。

優良な民間都市開発事業を国土交通大臣が法第 21 条に基づき認定する時期は、建築物の詳細が固まる建築確認申請がなされた段階（工事着手直前）となることが一般的であり、このため、大臣認定及び民間都市開発推進機構（以下「民都機構」という。）による金融支援も事業の工事着手直前から竣工前までに行われていた。一方、民間都市開発事業は、初期段階から土地取得などのため資金を必要とするものであり、これらの資金調達ニーズに対し、従前の民都機構による金融支援実施時期では対応することが困難となっている。

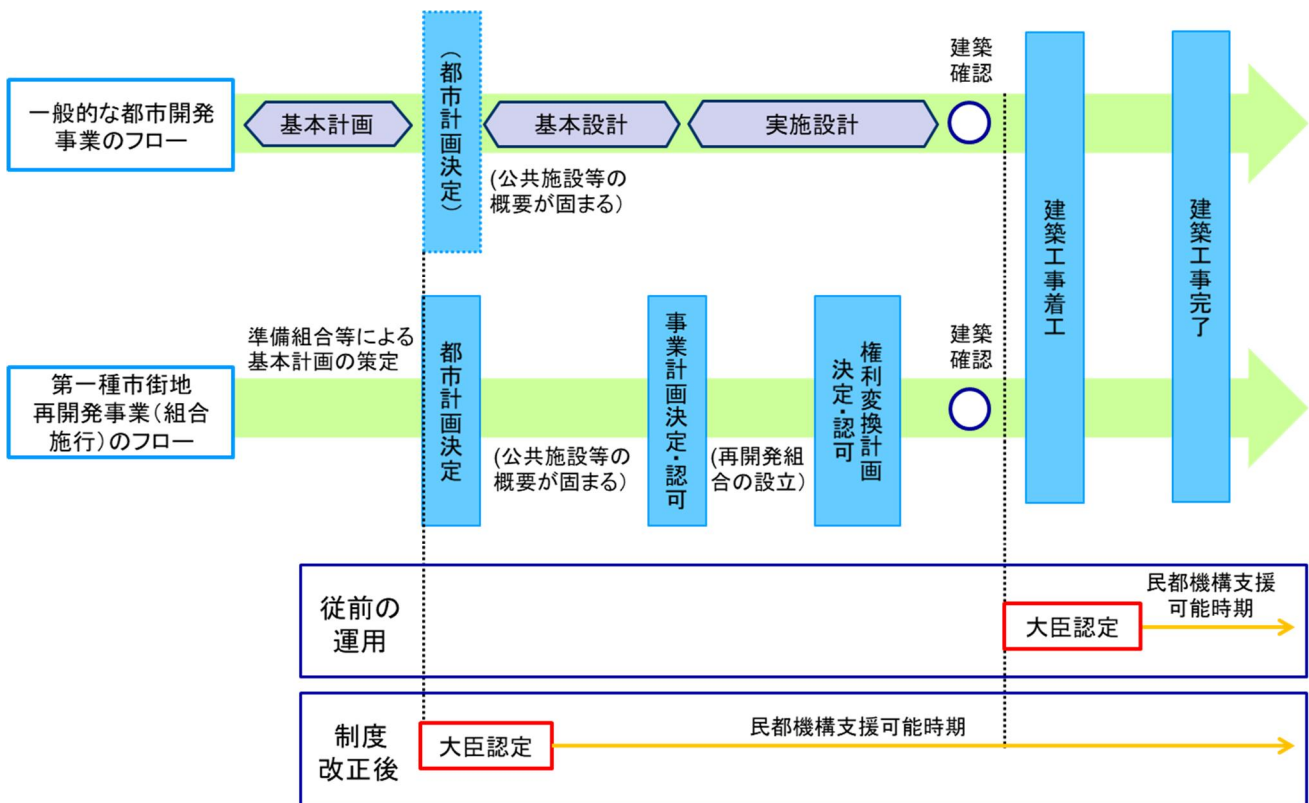
こうしたことから、国土交通大臣による認定の時期を事業の早期段階（都市計画決定段階その他公共施設及び建築物の概要が確認できる段階）まで前倒すことが可能である旨の運用の明確化を行うものであり、民都機構による金融支援の時期についても前倒しを可能とするため、都市再生特別措置法施行規則を改正し、以下の措置を講じるものである。万が一、結果的に認定の要件を満たさなかった場合は、計画の認定については認定を取り消し、金融支援については一括償還を義務付けることとする。

①劣後担保付き貸付・劣後社債要件

メザニン支援事業について、民間金融機関からの融資等が確保できていない段階での支援となることから、民都機構による貸付・社債取得の劣後特約（貸付の場合は担保付き）要件を改め、元利金の支払いについて劣後の内容を有する特約が付されていなくてもよいこととする。ただし、民間金融機関からの融資等を受けた時点で民都機構による貸付又は民都機構が取得する社債が劣後する特約が付されることが必要である。

②CASBEE 要件等

メザニン支援事業の支援要件として、特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域においては、高機能な建築物であること（建築環境総合性能評価システム（CASBEE）A ランク以上であること）、CO2 の削減にも配慮した建築物であること（建築物の LC（ライフサイクルコスト）CO2 の低減が一定水準図られていること）が定められている。認定時期を事業の早期段階まで前倒した場合、CASBEE 要件及び LCCO2 削減要件を確実に満たすかどうかの確認が困難になることが想定されるため、これらの要件については確実に見込まれることを前提に認定することを可能とする。



3. 多様な都市機能やゆとりあるオフィスのニーズへの対応

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、働く場と住む場の融合が進み、それに伴い憩う場やレクリエーションを行う場も必要になるなど、都市にはより多様な機能が求められている。

また、外国企業は1フロア面積の広いオフィスを志向しており、新型コロナ危機を契機にゆとりあるオフィスへのニーズが一層高まっていることを踏まえ、都市の国際競争力の強化のためには広いオフィスの提供が必要となっている。

これらのニーズに都市再生事業を通じて効果的に対応するため、民間都市再生事業計画の認定要件に以下の①・②を追加することとするので、これに適合する旨を説明されたい。

- ①事業区域内において複数（2以上）の用途（※1、※2）を整備し、都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を除く）においては、地域の魅力発信等に資する施設又は機能（※3）を整備すること。
- ②特定都市再生緊急整備地域においては、事業区域内に多層にわたるオフィスを含む建築物を整備する場合、そのオフィス用途部分の基準階面積（※4）が1,000㎡以上であること。（※5）

※1 用途とその該当施設の例

用途の例	左記の用途に該当する施設の例
業務	オフィス
商業	物販店舗、飲食店舗
居住	住宅
文化	美術館、博物館、映画館、劇場、音楽ホール
交流	集会所、多目的ホール
情報発信	展示施設
観光	展望台、その他観光目的となる施設
宿泊・滞在	ホテル、サービスアパートメント
MICE・カンファレンス	大規模会議場、バンケット
娯楽・エンターテインメント	遊園地、スタジアム、温浴施設
学術・教育	小・中・高校、大学、大学院、社会人学校、図書館
医療	病院、診療所
子育て支援	保育施設、一時預かり施設
社会福祉	介護施設、障害者支援施設
運動	フィットネスクラブ、体育館
研究・開発	研究所
行政	行政サービス施設

※2 用途として算定するに当たっての考え方

- ①主要な用途の附属施設としての機能に留まるもの（駐車場、倉庫等）は一の用途としては扱わない。
- ②不特定多数の者の利用を前提としている用途（商業、交流、医療等）については、広く一般の者にとって、それ自体が固有の来訪目的となると認められるものに限って、一の用途として扱う。例えば、オフィスビルの1階等に、主に当該オフィスに勤務する従業者を対象としたコンビニエンスストア等が少数設置されている場合や当該オフィスに勤務する従業者のみを対象とした保育施設、診療所等を設置している場合は、一の用途としては扱わない。
- ③一の建築物において複数の用途を備える場合のほか、事業区域内において複数の建築物を整備することにより、合わせて二以上の用途を整備する場合も当該要件を満たすものと判断する。
- ④特定都市再生緊急整備地域においては、その事業区域の全部又は一部が特別区の区域内にあるものにあつては、住宅のうち分譲住宅は一の用途としては扱わない。

※3 都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を除く）においては、以下の①から④のいずれかの施設又は機能の整備を伴うものであること。

- ①地域の魅力発信に資するもの（主に文化、情報発信又は観光用途に該当するもの）
- ②地域の交流促進に資するイベントスペースや共用スペース等（主に交流又は娯楽・エンターテインメ

ント用途に該当するもの)

③多様な働き方の実現に資するシェアオフィス等（主に業務又は研究・開発用途に該当するもの）

④その他地域整備方針の実現に特に資するもの（事業計画の内容に応じて個別に審査）

※4 「基準階面積」とは、「多層の建築物において、最も多く繰り返される、代表的な平面を持つ階（＝基準階）における貸室部分の面積」をいう。

※5 複数のオフィスを含む建築物を整備する場合は、その建築物の全てが当該要件を満たすことが必要（ただし、明らかに他の建築物と比して規模が小さい建築物及び主たる建築物を補完する機能として建てられたことが明らかである建築物を除く。）。

4. 施行期日

本事業認定ガイドラインのうち、「1. 認定基準の明確化」については、所得税法等の一部を改正する法律（平成25年法律第5号）の施行日と同日に施行し、本事業認定ガイドラインの施行以降に認定申請のあった民間都市再生事業計画に適用する。

本事業認定ガイドラインのうち、「2. 認定時期の前倒し関係」については、平成25年度当初予算成立後の、都市再生特別措置法施行規則の一部を改正する省令（平成25年国土交通省令第36号）の施行日と同日に施行する。

本事業認定ガイドラインのうち、「3. 多様な都市機能やゆとりあるオフィスのニーズへの対応」（※3を除く。）については、令和3年4月1日に施行し、本事業認定ガイドラインの施行以降に認定申請のあった民間都市再生事業計画に適用する。

本事業認定ガイドラインのうち、「3. 多様な都市機能やゆとりあるオフィスのニーズへの対応」については、令和5年4月1日に施行し、本事業認定ガイドラインの施行以降に認定申請のあった民間都市再生事業計画に適用する。

本事業認定ガイドラインのうち、「3. 多様な都市機能やゆとりあるオフィスのニーズへの対応」※2④については、所得税法等の一部を改正する法律（令和8年法律第12号）の施行日と同日に施行し、本事業認定ガイドラインの施行以降に認定申請のあった民間都市再生事業計画に適用する。

以上