

認定事業計画申請書類作成の手引き

令和5年10月2日
国土交通省
都市局まちづくり推進課

民間都市再生(整備)事業計画申請書類の記載事項や注意事項等を取りまとめましたので、書類作成に当たって参考にしてください。下記の内容で不明な点がございましたら、担当職員にお問い合わせください。

記

① 付近見取り図(計4種類作成)

- ・ (特定)都市再生緊急整備地域または、都市再生整備計画区域の枠取りを行った広域図に事業区域を記載したもの
 - ・ 当該事業区域周辺のみを記載した付近見取り図
- ⑩ 当該事業区域と周辺の建築物等との位置関係がわかるように作成してください。(特定)都市再生緊急整備地域内外が明確にわかるような縮尺等にご配慮ください。
- ・ 上記2種類の図において、(特定)都市再生緊急整備地域、都市再生整備計画区域を記載しないもの
- ⑩ 方位、道路名、地目を記載してください。また、報道発表資料等で使用しますので、使用して問題のないものとしてください。

② 公共施設及び建築物の配置図

- ・ 各階平面図に公共施設、都市利便施設、建築利便施設の区分を明示したもの(凡例を用いて、図面に色塗りをしてください)
- 縮尺、方位、事業区域、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、用途
- 色塗りのした箇所の面積(凡例部分に記載する、または別紙にまとめていただく等方法は適宜ご検討ください)
- ⑩ 公共施設及び都市利便施設は、都市の居住者等に一般に公開されているものをいい、建築利便施設は、建物利用者の共同利用に供されるものをいいます。詳細は別紙1を参照してください。なお、都市利便施設については、そのうち税制特例の対象となる通路・緑化施設に該当する部分とその他の都市利便施設に区分していただくと税制効果の算出が容易になります。

③ 建築物の各階平面図

- ・ 縮尺、方位、寸法、用途等を記載した図面(色塗りのなし)
- ⑩ ②の「公共施設及び建築物の配置図」と整合を図ってください。

④ 都市再生事業の工程表

- ・ 設計段階、工事段階の各工程を横グラフ状に表現したもの(サンプルあり)
- ⑩ 新築工事着工、竣工予定の他各種許認可及び並行して動いている事案の日付も記載してください(都市再生特別地区認定、再開発事業等法定事業が関係する場合、都市計画決定、区画整理の計画等)。各矢印の始点と終点には、具体的日付を記載してください(令和〇年〇月〇日)。

⑤ 付近地の住民に対する説明会の開催及び提出された意見の概要

- ・ 付近地の住民や会社、自治体等に対して行った説明会の資料及び提出された意見の概要を記載したもの

⑨ 説明会にて出た未解決の意見・質問等については、その後の経過や解決した旨がわかる資料を別途作成してください。説明会を行わない事業の場合は、付近地の住民等が事業内容を認識している、問題のないものと考えている等を明示する資料を作成してください。

⑥ 土地及び建築物の配置図

- ・ 事業区域内の土地(地番)の境界線及び建物の位置を記載したもの

⑨ 縮尺、方位、事業区域を記載してください。区画整理や再開発事業等により地番に変更が生じる場合は、従前・従後の図面を作成してください。

⑦ 事業区域内の土地が、所有権または借地権を有するものであることを証する書類

- ・ 土地の不動産登記簿謄本等の権利を証明する書類^{※1}

⑨ 売買契約書の写しや道路使用(占有)許可等でも構いません。上記⑥「土地及び建築物の配置図」に記載される地番全てに何らかの証明書を添付してください。また、改修工事や増築工事の場合は、既存建築物の謄本等も提出してください。

※1:本申請時から3ヶ月以内のものを添付してください(申請書類作成に時間を要すると3ヶ月を超過している場合があるため注意が必要です)。

⑧ 申請者が法人である場合

- ・ 登記事項証明書^{※1}
- ・ 定款(原本証明^{※2}が必要です)
- ・ 直前三年の各事業年度の貸借対照表、損益計算書及び資金収支の状況を明らかにすることができる書類
- ・ 代表事項証明書^{※1}

⑨ TMK(特定目的会社)の場合は、資産流動化計画も添付してください。

※2:原本証明とは、原本を提出することができない書類についてその写しを提出する場合、確実に原本の写しであることを申請者名義で証明していただくものです(日付も記載)。

⑨ 申請者が個人である場合

- ・ 住民票の抄本、またはこれに代わる書面^{※1}
- ・ 資産及び負債に関する調書並びに所得の状況を明らかにすることができる書類

⑩ 事業により整備される建築物に係る収支の見込みを記載した書類

- ・ 10年及び20年の収支計画を示したもの(サンプルあり)

⑨ 各種前提条件も記載してください(想定稼働率、賃料、減価償却年数(定額法や定率法なども含む)等)。なお、10年の収支計画では、当該建築物を賃貸した場合に想定される不動産の収益価格の算定を行ってください。また、20年の収支計画では、申請書の資金計画との整合性を図ったうえ、実際の収支計画を記載してください。

⑪ 事業の施行に必要な資金の調達の相手方並びに当該相手方ごとの概ねの調達額及びその調達方法を記載した書類

- ・ 資金の調達相手方、調達額、調達方法等を記載したもの

⑨ 上記内容は、SPC など当該事業に対して直接借入を行う場合には必須となりますが、申請者がコーポレートベースで借入れた資金を用いて当該事業に充てる場合は、自己資金〇〇〇百万円と記載することも可能です。なお、申請書の資金計画との整合性を図ってください。また、⑬のスキーム図に上記の内容を記載して提出いただいても構いません。

⑫ 隣接・近接による事業区域面積の緩和を受ける場合は、これを明らかにする図書

- ・ 都市再生特別措置法施行令第7条第1項ただし書に該当することを明らかにすることができる図書（サンプルあり）
別添として、公共施設等の色塗り図、事業区域図、履歴事項全部証明書、代表者事項証明書が必要となります。
- ⑨ 1)開発事業全体の一体性（目的、整備方針等）
2)事業が施行されるという確実性
3)当該事業区域間の物理的な距離
「隣接」…事業区域が隣り合って接している場合
「近接」…事業区域が道路や公園等によって物理的に隔てられているが、客観的に一体的な事業と見なせる場合
4)事業の施工時期が同時期であること
これらの要件を総合的に判断しています。

⑬ その他国土交通大臣が必要と認める図書

- ・ パース
整備する施設の全景がわかるイメージパース

⑨ 報道発表資料等で使用しますので、使用して問題のないものとしてください。また、いくつかアングルが異なるパースを提出してください。
- ・ 施設概要図
断面図におおまかな用途を記載したもの

⑨ 報道発表資料等で使用しますので、使用して問題のないものとしてください。概略図で構いません。過去のプレスリリース資料等をご参照のうえ作成してください。
- ・ 配置図
1階平面図又は配置図において、建築物の外周を実線で囲っていただいたうえで、申請書の「建築物番号○」と記載したもの

⑨ 建築確認申請上の棟数と合わせるとわかりやすいかと思います。番号の付け方にルールはありませんので、説明しやすく、証明しやすい表現としていただければ構いません。
- ・ 公図^{*1}
当該事業区域を図示した公図

⑨ インターネットから取得したものでも構いません。
- ・ 事業スキーム図
当該事業に係る関係者の関係がわかるスキーム図

⑨ 関係権利者や施工業者、資金調達先等の関係者を明確にし、矢印でモノ、資金の流れ、契約関係等を示してください。なお、事業期間内で建物所有者が変わる場合は、時系列に合わせたスキーム図を適宜作成してください。
- ・ 関係権利者意向整理表
当該事業関係権利者の同意状況についてまとめたもの

⑨ 土地所有者や既存建物所有者、デッキや連絡通路等で接続する相手方等漏れなく記載してください。
- ・ 施設建築物の内訳
土地や建物において、竣工後、誰が取得し所有、管理していくかについてまとめたもの
- ・ 事業収支見込み計算用取引事例の所在地
用途毎の賃貸取引事例等の所在図を図示したもの（サンプルあり）

⑨ 図の中に当該事業区域の位置を記載し、参照事例との位置関係を示してください。また整備する建築物の一部を売却することを見込んでいる場合は、売買の取引事例も記載してください。

・ **当該事業に係るパンフレット等**

⑩ 当該事業を第三者に説明するに当たって、わかりやすい表記のものを提出してください。既に他の用途のために作成されているものがあれば、そちらでも構いません。

・ **所管の行政担当者の連絡先等**

所管行政の担当者の名前、部署名、役職、連絡先(郵便番号、住所、Tel、Fax、メールアドレス)を整理したもの

⑪ 当該事業計画の認定手続の中で、対象建築物が所在する都道府県、市区町村及び公共施設の管理者に当該事業の意見聴取を行います。その際、回答いただける行政担当者(部署)の情報を記載してください。自治体によっては、通常やりとりしている部署と本件の意見聴取の対応を行う部署が違う場合がございますので、あらかじめご確認のうえ、本申請前に十分な打合せ及び資料の提出等を行ってください。

・ **都市再生促進税制効果**

税制特例の軽減見込額を記載したもの(サンプルあり)

⑫ 別紙にて各種優遇額の算出根拠を示したのもも作成してください。各種税制優遇には適用要件があるため、算出時は注意が必要です。特例を見込まない場合は、その理由を記載してください。

・ **建築環境総合性能評価システム(CASBEE)**

CASBEE を指標として、原則 A ランク以上であることを示す書類

CASBEE 建築評価員の登録証の写し

国際的な活動の拠点として相応しい性能を有することを明らかにする資料(A ランクの場合のみ)

・ **地域の魅力発信等に資する施設又は機能に関する図面(一般地域の場合のみ)等**

地域の魅力発信等に資する施設又は機能の配置、面積、機能等の概要を記載したもの

・ **オフィスの基準階面積を証する図面(特定地域でオフィスを整備する場合のみ)等**

特定都市再生緊急整備地域内でオフィスを整備する場合、オフィス部分の基準階面積が 1000 m² 以上あるかを、図面上に記載ください。求積は CAD で問題ありません。

・ **公共施設等整備費の積算表**

公共施設整備費及び都市利便施設整備費、建築利便施設整備費の積算根拠を整理したもの

(再開発事業の場合)

・ **権利変換スキーム説明図**

従前、従後の土地、建物の権利形態を模式図化した権利変換スキーム説明資料

・ **保留床整理表**

保留床の処分先、該当区画、規模、面積、価格、その担保(保留床譲渡契約締結済(令和〇.〇))について整理した資料

(金融支援が必要な場合)

・ **金融支援対象者に係る事業費の構成**

金融支援対象者に係る事業費の構成について整理したもの

⑬ 借入、出資の内訳について記載してください。

・ **金融支援対象者取得床配置図**

金融支援対象者が取得する床を図示した各階平面図

⑨ 権利床／保留床、専有区画／共有区画、凡例、面積、共有持分等を記載してください。

- ・ **金融支援対象者に係る事業収支計画(申請者と金融支援対象者が同一ではない場合)**
10年及び20年の収支計画を示したもの(⑩同様。サンプルあり)
- ・ **金融支援対象者に係る説明書類(申請者と金融支援対象者が同一ではない場合)**
登記事項証明書^{*1}
定款(原本証明^{*2}をすること)
直前三年の各事業年度の貸借対照表、損益計算書及び収支の状況を明らかにすることができる書類
代表事項証明書^{*1}

(スマートビル化のための情報化基盤設備(※4)を整備する場合)

- ・ **情報化基盤設備図及び概要**
配置図、設備の種類、取得データ、取得データの活用方法、整備費用を示したもの
- ・ **個人情報の取得予定の有無に関する書類**
(個人情報を取得する予定の場合)個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)に基づき、個人情報の適切な取扱いを実施することを表明する書類
(個人情報を取得しない予定の場合)個人情報を取得せず、個人情報の保護に関する法律第16条に定める個人情報取扱事業者該当しないことを表明する書類

※4: センサー、ビーコン、画像解析カメラ等、先端的な技術を活用した設備

以上

お問い合わせ先

国土交通省 都市局 まちづくり推進課
Tel. 03-5253-8406(直通)
〒100-8919
東京都千代田区霞が関2-1-3(中央合同庁舎3号館6階)