

事務連絡
令和7年3月31日

各地方整備局等担当部局
都道府県担当部局
政令指定都市担当部局
独立行政法人都市再生機構担当部局 あて

国土交通省都市局市街地整備課
住宅局市街地建築課

市街地再開発事業等関連要綱の一部改正について

令和7年度予算の成立に伴い、以下の要綱について一部改正されましたので、各事業主体におかれましては、下記の事項にご留意の上、市街地整備等を的確に推進していただきますようお願いいたします。

なお、都道府県担当部局におかれましては、管轄内市町村（政令指定都市を除く。）担当部局に対して、この旨周知いただきますようお願いいたします。

- ① 社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日、国官会第2317号）のうち、
 - イー13-（2）市街地再開発事業等
 - イー16-（2）市街地再開発事業
 - ロー13-（2）市街地再開発事業等
 - ロー16-（2）市街地再開発事業
- ② 市街地再開発事業等補助（一般会計）交付要綱（昭和49年6月5日、建設省都再発第77号）
- ③ 市街地再開発事業（組合施行、再開発会社施行、個人施行、独立行政法人都市再生機構施行及び地方住宅供給公社施行）等に係る国庫補助採択基準及び実施要領（昭和61年5月30日、建設省住街発第34号）
- ④ 市街地再開発事業等補助要領（昭和62年5月20日、建設省住街発第47号）

記

1. 市街地再開発事業等に対する支援制度の改正趣旨について

近年、資材価格の高騰や労務費の上昇による工事費高騰などの影響により、全国的に市街地再開発事業等の事業費が大幅に増加し、社会資本整備総合交付金等の要望額も例年を大幅に上回る額となっており、今後も同様の状況が継続することが見込まれている。

また、想定外の急激な工事費高騰により事業の実施が困難となり、一部の事業では事業の見直しを余儀なくされているが、事業計画認可後の事業の中止や見直しは従前権利者の生活再建に重大な影響を及ぼすという市街地再開発事業等の特徴を踏まえると、想定外の事態が生じた

場合にも必要性・緊急性の高い事業が着実に実施されるように予め対応することが必要である。

このため、**社会資本整備総合交付金等による支援の対象を必要性・緊急性の高い事業に絞り込む**とともに、事業マネジメントを徹底することにより、事業の持続性・自律性の向上を図ることとする。また、交付対象事業の中でも特に緊急性・公共性の高い事業については、事業マネジメントの徹底を行ったうえでなお、急激な工事費高騰など不測の事態により事業の成立が困難となり、従前権利者の生活再建に重大な支障が生じる場合における追加の支援措置をあらかじめ講じることとした。

2. 市街地再開発事業の交付対象事業の絞り込み

市街地再開発事業については、市街地の中で再開発を促進すべき区域であり、かつ、「都市機能の集約」「国際競争力の強化」「密集市街地の解消」という都市政策上の喫緊の課題に対応する位置付けのある区域において実施される、**必要性・緊急性の高い事業に交付対象事業を限定すること**とする。

なお、防災街区整備事業については、もともと防災上緊急性の高い密集市街地を対象としているため、交付対象事業の絞り込みは行わない。

3. 事業マネジメントの徹底

市街地再開発事業及び防災街区整備事業の持続性・自律性の向上を図るため、交付対象事業に以下の取組を求ることとしている。

イ 工事施工者の選定及び工事施工者との契約が、公共工事に準じるものであること

施行者と工事施工者が適切に負担を分担し建設工事が円滑かつ着実に実施されるよう、工事施工者の選定及び工事施工者との契約について公共工事に準じて行うことを求めている。

具体的には、工事施工者の選定にあたっては、単に価格だけでなく、事業の遂行能力や実績等を総合的に評価して選定することとする。工事施工者との契約については、資材高騰等が発生した場合の対応を想定した契約を行うこととするものであり、例えば、公共工事におけるいわゆるスライド条項を定めることや「発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン」を参考にした対応を行うことなど、令和6年改正の建設業法第19条第1項第八号に規定される「請負代金の額の変更方法及びその額の算定方法」を定めることとする。

ロ 工事費等が高騰した場合の施行者による対応方針が作成されること

事業計画認可後に工事費等が高騰した場合をあらかじめ想定し、施行者による対応方針（例えば、コスト削減や施設計画の見直し、工事費高騰に備えた予備費の確保、関係者の費用負担の見直しなど）を作成しておくことを求めている。

また、本対応方針については、工事費高騰等の事業リスクとともに、施行者をはじめとする関係者であらかじめ共有しておくことが望ましい。

ハ 事業遂行に対して、認可権者及び市町村による役割・責務が十分に果たされるものであること

地域にとって必要性・緊急性の高い事業が着実に実施され、その事業効果が確実に発現されるよう、事業認可権者や交付金事業者である市町村においても、十分な役割・責務を果たすことを求めている。具体的には、施行者に対する事業の進捗状況の平時からの確認、工事

費高騰時の適切な指導・助言、必要に応じた財政支援などの対応が考えられる。

二 事業当初及び見直し時点における工事費及び保留床処分単価が、市場の工事費動向や市場価格と比較して適切であること

交付対象事業の収支構造が適切となるよう、事業当初や見直し時点における工事費や保留床処分単価が、その時点の工事費動向や市場価格と比較して適切であることを求めている。

工事費については、事業当初の工事費が公共工事の単価や市場価格などから算出される工事費と比較して大きく乖離した額となっていないこと、工事費の増加により見直しを行う場合も、見直しによる工事費の増加率が近傍同種の工事費動向から乖離したものとなっていないことを確認することが考えられる。

保留床処分単価については、例えば、近傍同種の物件の売買実績等から把握される単価から著しく乖離していないこと、また、保留床が再販される場合は、参加組合員等の保留床取得者が当該床を取得する単価と予定している再販単価が著しく乖離していないものであることを確認することが考えられる。

4. 想定外の工事費高騰への支援

本支援は、急激な工事費高騰など想定外の事態が生じることに備え、交付対象事業の中でも、防災上の課題が特に大きく着実な事業実施と効果発現が強く求められる事業であり、かつ、従前権利者の生活再建の確保の観点からも支援が必要な緊急性・公共性が特に高い事業について、資金計画や施設計画を徹底的に見直してもなお事業施行が困難である場合に限り、国及び地方公共団体により工事費高騰分に対して追加的に支援を行うものである。

4-1 本支援の適用

本支援はあくまで想定外の事態において追加的に支援を行うものであるため、本支援の適用にあたっては、まずは施行者において資金計画や施設計画を徹底的に見直すことが前提であり、交付金事業者において十分に見直し内容について確認することを求めている。さらに、本来、着実な事業実施は施行者の責務であることに鑑み、工事費の増加について、通常想定しうる一定の範囲まではまずは施行者が負担をしたうえで、本支援を適用することとしている。

なお、本支援は、事業計画認可後の社会・経済状況の変化により生じる想定外の急激な工事費高騰等に対応するものであり、各地区特有の要因による収支の悪化や、事業計画作成時にすでに発生していた、あるいは想定されていた工事費増に対応するものではない。

また、既に要綱に定めのあるとおり、事業費の削減、保留床処分価格の増加等により、市街地再開発事業における収入が支出を上回った場合は、その差額に相当する国費を返還することとなる。

4-2 支援対象となる工事費増額

支援対象となる建設工事費の増額額は、認可された事業計画と工事費高騰を踏まえて変更される事業計画との比較により算出する。また、工事施工者に支払われる建設工事費のうち、想定外の事態による建設工事費の増額分が支援対象であり、仕様のグレードアップ等による建設工事費の増額分は支援対象とはならない。

4-3 工事費高騰支援に係る地方財政制度等

工事費高騰支援に対する地方負担額においても、市街地再開発事業等と同様に適債経費に限り地方債措置の対象となる。なお、当該負担分を地方交付税措置の対象に計上する場合は、事前に国土交通省の補助事業所管局に報告されたい。

5. 予備認定の取得

分譲住宅を供給する場合は予備認定の取得により適切な維持管理に配慮されているものであることを要件とする。なお、予備認定については、令和7年4月1日以降、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限り、予備認定申請を受け付けるとされているので留意すること。

6. 設計料の規定の見直し

建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準業務報酬基準が改訂されたことに伴い、補助対象となる設計料の規定の見直しを行う。

7. 経過措置

2～4については、令和8年度末までに事業着手されている場合は、従前の例によることができる。なお、ここでいう「事業着手」とは都市計画決定がされていることを想定している。

5. については、要綱の施行（令和7年4月1日）までに管理規約（案）又は長期修繕計画（案）を作成している場合はこの限りでない。

8. 留意事項

本改正に係る運用については、別途Q&Aにて整理しているため、参考にされたい。なお、Q&Aは、運用の基本的な考え方を示したものであるので、疑義がある場合又は該当のない事項については、各地方整備局等を通して個別に相談されたい。

以上