

建設省都再発第 154 号
建設省住街発第 72 号
平成 8 年 7 月 22 日

都道府県・政令指定都市担当部長殿

建設省都市局都市再開発防災課長

住宅局市街地建築課長

民間能力の活用による市街地再開発事業の推進について（通知）

都市の再開発は、民間部門及び公的部門それぞれが可能な分野を分担して広く事業の推進を図るべきものであり、これまでも民間の自主的な再開発を促進するとともに、都市再開発の中核的手法である市街地再開発事業における民間事業者の活用を図ってきたところである。

しかしながら、近年、地域の活性化や防災性の向上等を図る視点から、市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を一体的かつ総合的に行う市街地再開発事業の一層の活用を図ることが求められている一方、事業施行に当たって必要となる専門的知識・技術や施設建築物の管理・運営のノウハウ等はますます高度化・多様化してきている。

このような状況の下、施行者が自ら又は再開発コンサルタント等の助力を得て業務を実施するような一般の形態による事業を積極的に推進することはもとよりであるが、施行者等からの委託に基づき、民間事業者が市街地再開発事業の施行に関する業務の相当部分を代行する方式（以下「業務代行方式」という。）により、施行者等の負担を軽減するとともに、民間の能力を一層活用することは、市街地再開発事業の円滑な推進のため友好な手法の一つであると考えられる。

については、今般、社団法人全国市街地再開発協会において、市街地再開発事業における業務代行方式の普及及び推進を目的として、別添の「組合施行市街地再開発事業における業務代行モデル契約に関する解説」（平成 8 年 7 月 22 日）が作成されたところであり、今後、下記の事項に留意して民間能力の活用による市街地再開発事業の一層の推進に努められたい。

記

- 1 業務代行方式の有する次のような特長を活かし、民間能力の活用による市街地再開発事業の積極的推進を図る観点から、業務代行方式の普及に努めること。
 - (1) 民間事業者の知識、経験等により、事業の準備段階から完了まで円滑かつ迅速な事業運営を期待することができ、事業の早期完成が図られるとともに、事業施行に係る権利者等の負担が軽減されること。
 - (2) 民間事業者の資金調達能力を活用することができるため、権利者を始め施行者等の事業資金借入れ等に係る負担が軽減されること。
 - (3) 民間事業者における保留床の処分や施設の管理運営計画の作成等に関するノウハウを活用することにより、施設建築物の有効かつ効率的な利用が可能となること。

- 2 受託により業務代行を行う民間事業者（以下「業務代行者」という。）は当該市街地再開発事業において重要な役割を担うことにかんがみ、施行者等が業務代行者を選定しようとする場合には、当該施行者等の求めに応じ、積極的な助言又は指導を行うこと。

なお、この助言又は指導を行うに当たっては、市街地再開発事業の適正な施行を確保する観点から、業務代行者となる民間事業者の能力、市街地再開発事業に関する専門的知識及び経験を有する者の確保等の点に留意すること。

- 3 施行者等及び民間事業者が締結する業務代行の契約が適正なものとなるよう、施行者等又は民間事業者の求めに応じ、情報の提供、助言等を行うこと。この場合においては、社団法人全国市街地再開発協会が作成した「組合施行市街地再開発事業における業務代行モデル契約」及び「組合施行市街地再開発事業における業務代行モデル契約に関する解説」を参考にすること。（なお、当該モデル契約は、各事業の実態に即して別の形式又は内容の契約を締結することを妨げるものではないことに留意されたい。）