

民都機構による『出資』を通じた まちづくり支援について

平成29年5月

一般財団法人 民間都市開発推進機構



- 民間都市開発の推進に関する特別措置法（S62法第62号）に基づき指定された一般財団法人
- 都市再生特別措置法（H14法第22号）などに基づき、優良な民間都市開発事業に対して、国からの資金や政府保証債を活用して、出資・融資などの金融支援を行う
- 今日まで資金面等で支援した事業は累計約1,300件、支援総額1兆7,000億円超

機構のあゆみ

昭和62年	財団法人 民間都市開発推進機構 設立
	参加業務（～H22年度）、融通業務（～H20年度）、NTT-A型無利子貸付業務（～H16年度）
平成6年	土地取得・譲渡業務（～H16年度）
平成14年	都市再生特別措置法 制定 都市再生支援業務（～H22年度）
平成17年	まち再生出資業務 住民参加型まちづくりファンド支援業務 がスタート
平成23年	メザニン支援業務 がスタート
平成25年	共同型都市再構築業務 がスタート
平成26年	都市再生特別措置法改正（制度拡充）
平成29年	まちづくりファンド支援業務（マネジメント型） がスタート

支援メニュー

出資

1. まち再生出資業務

市町村が定める「都市再生整備計画」等の区域等において行われる国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に対して、出資等により支援を行います。

ファンド支援

2. まちづくりファンド支援業務（マネジメント型）

地域金融機関と連携してまちづくりファンドを立ち上げ、民間によるまちづくり事業に対して、出資等により支援を行います。

（クラウドファンディング活用型）

クラウドファンディングを活用した民間によるまちづくり事業に助成を行うまちづくりファンドに対して、資金拠出により支援を行います。

長期安定的な融資型支援

3. メザニン支援業務

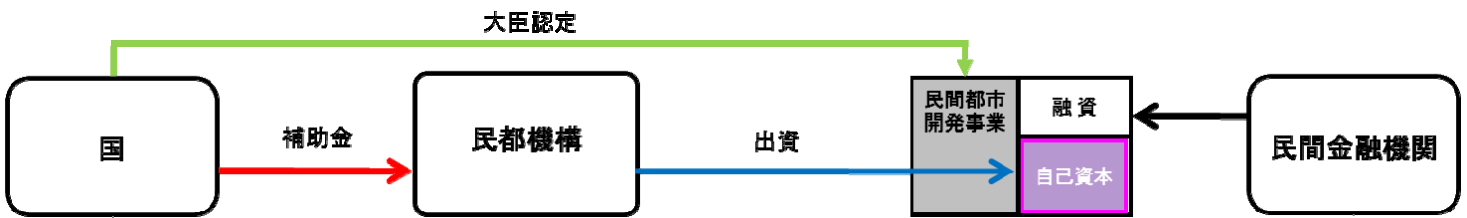
「都市再生緊急整備地域」等の区域において行われる国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に対して、貸付又は社債の取得により支援を行います。

4. 共同型都市再構築業務

事業の施行に要する費用の一部を負担して不動産を取得し、当該不動産を共同事業者に長期割賦弁済条件で譲渡することで、長期安定的な貸付と同様の効果の支援を行います。

1. まち再生出資業務

「まち再生出資」とは



- 対象は、市町村が定める都市再生整備計画・立地適正化計画等の区域において行われる優良な民間都市開発事業。
- 事業者に近い立場から事業の立ち上げを支援
= 自己資本部分（エクイティ）への支援
- 自己資本の充実を通じ、事業全体のリスク補完が図られることにより、民間金融機関（銀行など）からの融資等の呼び水となる。






出資要件

対象区域	<ul style="list-style-type: none"> ① 市町村が策定する「都市再生整備計画区域」内 ② 市町村が策定する「立地適正化計画の都市機能誘導区域」内 ③ 都道府県が策定する「広域的地域活性化基盤整備計画の重点地区」内
支援方法	<ul style="list-style-type: none"> ① 大臣の認定を受けた民間事業者に対する出資 ② 専ら、認定を受けた民間事業者から建築物及び敷地（信託受益権を含む）を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社、合同会社、特定目的会社に対する出資 ③ 認定を受けた事業に係る不動産特定共同事業契約に基づく出資 等
事業採算性	10年以内に配当等を行うことが確実であると見込まれること 等
限度額	以下のうち最も少ない額 ①資本の額の50% ②総事業費の50% ③公共施設等整備費
その他	原則として、着工から竣工までの期間出資が可能

業 務			商 業			
<p>中野セントラルパーク [東京都]</p> 	<p>仙台ファーストタワー [宮城県]</p> 	<p>魚津 商工会議所ビル [富山県]</p> 	<p>宮崎駅西口 拠点施設整備事業(KITEN) [宮崎県]</p> 	<p>片町A地区第一種市街地再開発事業(片町きらら) [石川県]</p> 	<p>天文館 シネマパラダイス [鹿児島県]</p> 	<p>オガールプラザ [岩手県]</p> 
<p>栄・常盤地区第一種市街地再開発事業 [長崎県]</p> 	<p>飯田市橋南第二地区第一種市街地再開発事業 [長野県]</p> 	<p>若草町地区第一種市街地再開発街地事業 [広島県]</p> 	<p>牧志・安里地区第一種市街地再開発事業 [沖縄県]</p> 	<p>小松駅南ブロック複合施設建設事業 [石川県]</p> 	<p>氷見市“ひみ番屋街・総湯” [富山県]</p> 	<p>熊本城 桜の馬場 “城彩苑” [熊本県]</p> 
医 療		宿 泊		観 光		
<p>九州重粒子線がん治療センター(サハイマツ) [佐賀県]</p> 	<p>神戸 低侵襲がん医療センター [兵庫県]</p> 	<p>日本平ホテル [静岡県]</p> 	<p>ホテルグリーンコア 坂東 [茨城県]</p> 	<p>“ONOMICHI” 県営上屋2号 再生事業 [広島県]</p> 	<p>仙台うみの杜 水族館 [宮城県]</p> 	<p>東京 スカイツリー [東京都]</p> 

全支援事例43件(うち公的不動産活用(PRE)17件)
(出資額累計:約302億円)

※説明のために簡略化しており、各施設が必ずしも当該用途だけを含むものではありません。
詳しくは支援事例集やホームページをご覧ください。

- ① オガールプラザ 
- ② 仙台うみの杜水族館 
- ③ 氷見市ひみ番屋街 
- ④ ONOMICHI U2 
- ⑤ 小松駅南ブロック複合施設建設事業 
- ⑥ タンガテーブルプロジェクト



施設の特徴

- 請願駅「紫波中央」周辺の土地開発事業で取得した町有地を、民間のアイデアと資金を導入し施設整備
- 公益施設（図書館・子育てセンター）と民間施設（産直・クリニック・飲食店等）の合築
- 公益施設の賑わいが商業にも波及するPPPの好事例として注目を集めている

岩手県紫波町



事業概要

- 事業者：オガールプラザ(株)
- 民都出資額：60百万円（優先株式）
- 土地所有者：紫波町
- 竣工：H24年6月

建物概要

- 敷地面積：5,640㎡
- 延床面積：5,826㎡
- 用途：図書館・店舗・診療所
- 規模構造：木造2階建て（一部RC造）

地域が抱える課題

駅前町の有地が空き地のまま10年経過町は施設整備の予算措置ができない状態

まち再生出資の活用により...

- 官民一体となった公民連携事業を後押し

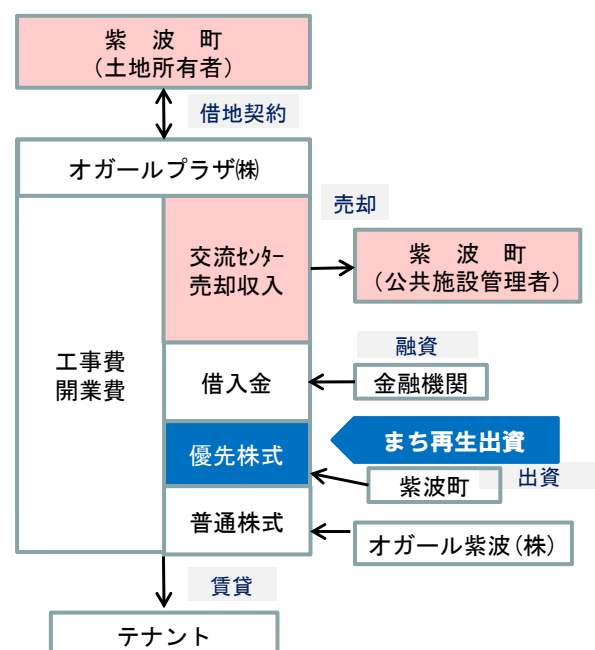
紫波町のニーズ

- 新しいまちの起爆剤になる開発を、民間のノウハウと資金で実現したい
- 老朽化した公共施設（図書館や市役所）の更新を進める必要がある

H21「公民連携基本計画」策定

民間事業者の成り立ち

- 紫波町（39%）や地元企業などで出資する「オガール紫波」を設立
- 官民複合施設を整備したのち、情報交流館を市に売却しテナント事業を運営する





施設の特徴

- 津波被害も受けた仙台港の後背地に、復興のシンボルともなる水族館の整備
- 都市計画公園内で市の設置許可を受けて実施
- 津波避難ビルとしても機能
- 年間来場者数は131万人（H28年度）

宮城県仙台市



事業概要

- 事業者： 仙台水族館開発株式会社
- 民都出資額： 850百万円（優先株式）
- 土地所有者： 仙台市
- 竣工： H27年5月

建物概要

- 敷地面積： 13,500㎡
- 延床面積： 9,800㎡
- 用途： 水族館
- 規模構造： S造 地上2階建て

自治体のニーズ

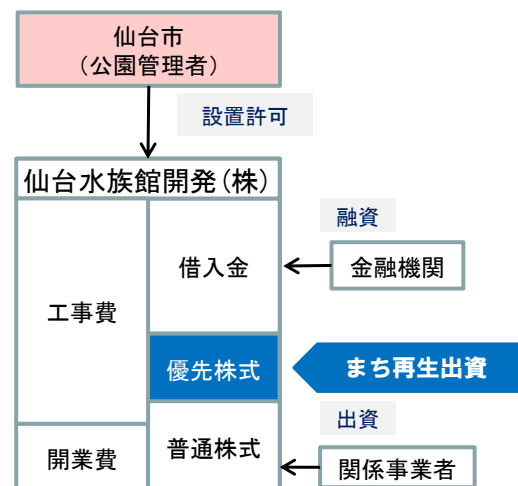
- 仙台港エリアの交流回復を図る
- 復興のシンボルとなる施設整備
- 厳しい財政下で新たな資金負担なく施設整備

金融機関・民間事業者の課題

- 新設の水族館で収支予想が立て難い
- 都市計画公園内（≒公有地の借地）での事業で、担保価値が低い
- 特殊な建築物で、換価性に劣る

まち再生出資の活用により...

- 資本増強による事業の円滑な立上げ支援と下支え
- 金融機関（メガバンク・地銀）からの融資及び地元企業の出資の呼び水効果





施設の特徴

- 市有地を活用した「道の駅」
- 立山連峰を望む富山湾に面し、地元産の食材を使った飲食や物販店舗と温泉施設を併設
- 年間来場者数は123万人（H28年度）と盛況（富山県観光客入込数 第2位）

富山県氷見市



事業概要

- 事業者： 氷見まちづくり(株)
- 民都出資額： 150百万円（優先株式）
- 土地所有者： 氷見市
- 竣工： H24年9月

建物概要

- 敷地面積： 10,632㎡
- 延床面積： 3,835㎡
- 用途： 物販・飲食・温浴施設
- 規模構造： 木造平屋建て

地域が抱える課題

北陸新幹線の開業・能越道の開通etc 交通網の劇的な変化が見込まれる

まち再生出資の活用により...

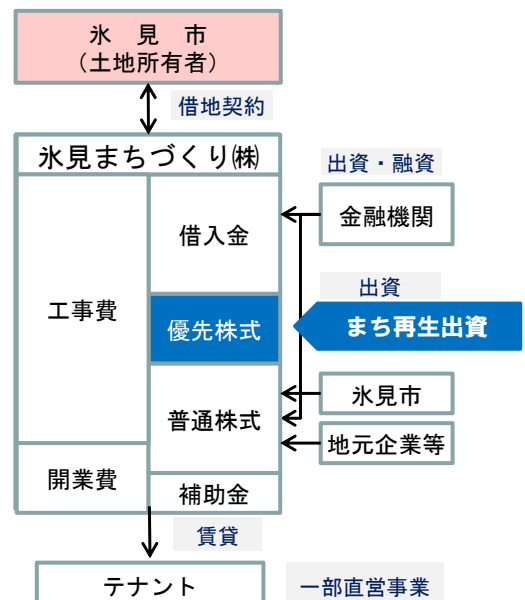
- 市有地の借地による事業に対しリスク補完を行うことにより、地元企業による出資及び地元金融機関による融資の呼び水に

地域のニーズ

- 北陸新幹線開業前に、「氷見ブランド」を全国に発信し定着させたい
- 近傍の「フィッシャーマンズワーフ海鮮館」に代わる新たな集客拠点を整備し、和倉温泉の経路上で観光客を獲得したい

民間事業者の成り立ち

- 氷見市のほか、地元企業を中心に設立





施設の特徴

- 県が所有する築70年の港湾倉庫を、公募事業に当選した民間事業者がホテルなどにリニューアル。
- 「しまなみ海道」を旅する自転車旅行者のための観光拠点。日本初の「サイクリスト向け複合施設」として人気スポットに。



広島県尾道市

事業概要

- ・ 事業者： 株式会社OU2
- ・ 民都出資額： 63百万円（優先株式）
- ・ 土地所有者： 広島県
- ・ 竣工： H26年3月（内部）

建物概要

- ・ 敷地面積： 5,247㎡
- ・ 延床面積： 2,693㎡
- ・ 用途： ホテル・飲食・物販
- ・ 規模構造： RC造・S造2階建

自治体のニーズ

- 民間の資金とノウハウで、県が所有する倉庫を「自転車の聖地」の拠点施設としてリニューアル整備したい

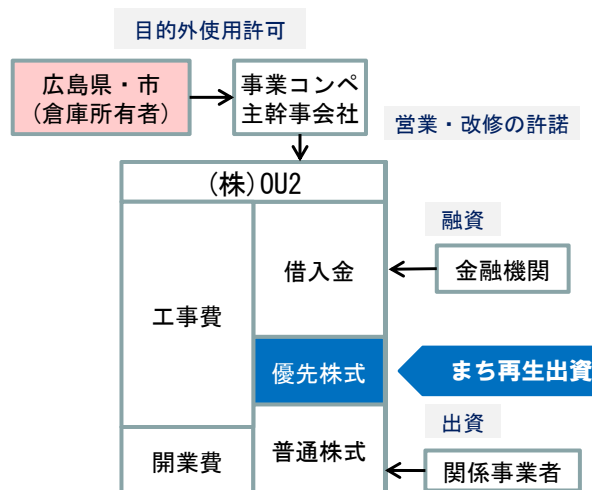
まち再生出資の活用により...

- エクイティ支援で事業の安定性向上に寄与
- 大臣認定により政策的意義がオーソライズされ、金融機関による融資を後押し

リニューアル事業者を公募で選定

金融機関・民間事業者の課題

- 前例のない新規事業で事業採算性が見通しづらい
- 土地建物が県の所有で、不動産を担保にした融資が困難



⑤ 小松駅南ブロック複合施設建設事業



石川県小松市



事業概要

- 事業者： 合同会社 青山ライフプロモーション
- 民都出資額： 540百万円（優先出資証券）
- 土地所有者： 小松市
- 竣工： H29年10月（予定）

建物概要

- 敷地面積： 3,941.97㎡
- 延床面積： 9,422.28㎡
- 用途： ホテル、学校校舎、子育て支援施設、飲食物販店舗
- 規模構造： S造 8階建

施設の特徴

- JR小松駅前で小松市が取得した百貨店跡地を活用し、ビジネスホテル・教育施設・子育て支援施設等の複合施設を整備する公民連携事業
- 企業関係の宿泊需要に応えるホテルを整備するとともに、公立4年制大学を誘致することなどにより交流人口を拡大し、賑わいの再生が期待されている

地域が抱える課題

撤退した大規模商業施設の跡地を活用し、北陸新幹線延伸（平成34年度末）が予定される駅前にふさわしい基盤整備や交流空間の整備が必要

市のニーズ

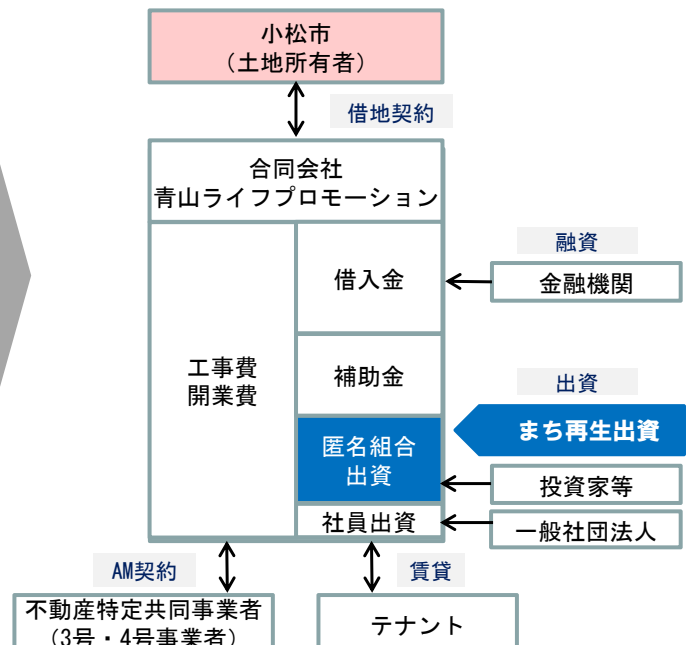
- 市内および周辺地域に立地する企業関係の宿泊需要に応えるホテルを整備したい
- 商業施設整備や大学誘致により定住人口や交流人口を拡大させ、賑わいを創出したい

金融機関・民間事業者の課題

- 駅前とはいえ地方都市の大規模事業であり、公的な機関の支援を得ることで事業の安定性を高めたい
- 市有地を活用した事業であり、担保力については限界がある

まち再生出資の活用により...

- エクイティ支援により、リスクの高い地方都市における不動産開発事業の安定性を向上
- 公的機関の参加により出資及び融資に対する呼び水効果





福岡県北九州市小倉北区



事業概要

- 事業者：(株)タンガテーブル
- 民都出資額：15百万円（匿名組合出資）
- 物件所有者：民間業者（賃貸）
- 竣工：H27年9月

建物概要

- 敷地面積：602㎡
- 延床面積：4,964㎡
(4階部分) (725㎡を賃借)
- 用途：飲食店舗、宿泊施設
- 規模構造：RC造 一部S造 6階建

施設の特徴

- 増加傾向にある北九州市小倉都心地区の遊休不動産をゲストハウス・飲食店等にリニューアル・コンバージョンする事業
- 経済活動の活性化を図って雇用を創出し、小倉都心地区の魅力を高めることが期待されている事業

地域が抱える課題

- 中心市街地の経済活動の停滞
- 遊休不動産の増加（店舗だけでなく、オフィスにも大量の空室が発生している）

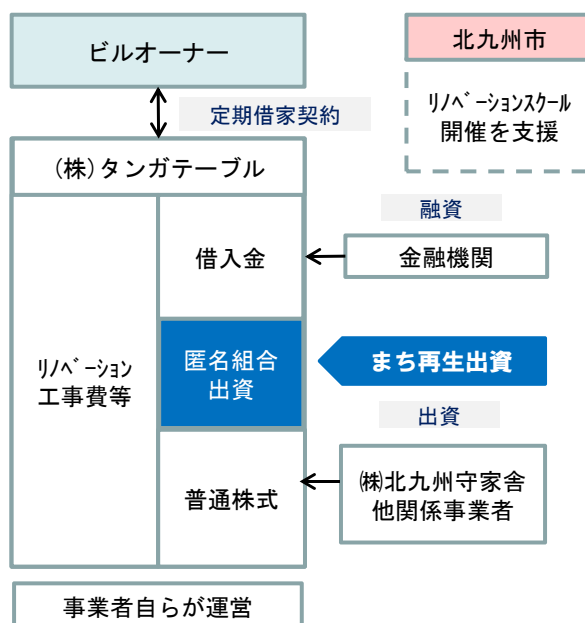
まち再生出資の活用により...

- **エクイティの確保により、賃貸物件に係るリニューアル事業の安定性を向上**

株式会社北九州家守舎が主催する
リノベーションスクール@北九州にて
「ゲストハウス」への転換を事業化提案

金融機関・民間事業者の課題

- 国内でなじみの薄い宿泊施設のため参考指標も少なく、**需要が見通しにくい**
- 賃借物件の有効活用事業であることから、**担保力に限界**がある
- **エクイティの比率を十分確保することで事業の安定性を高めたい**



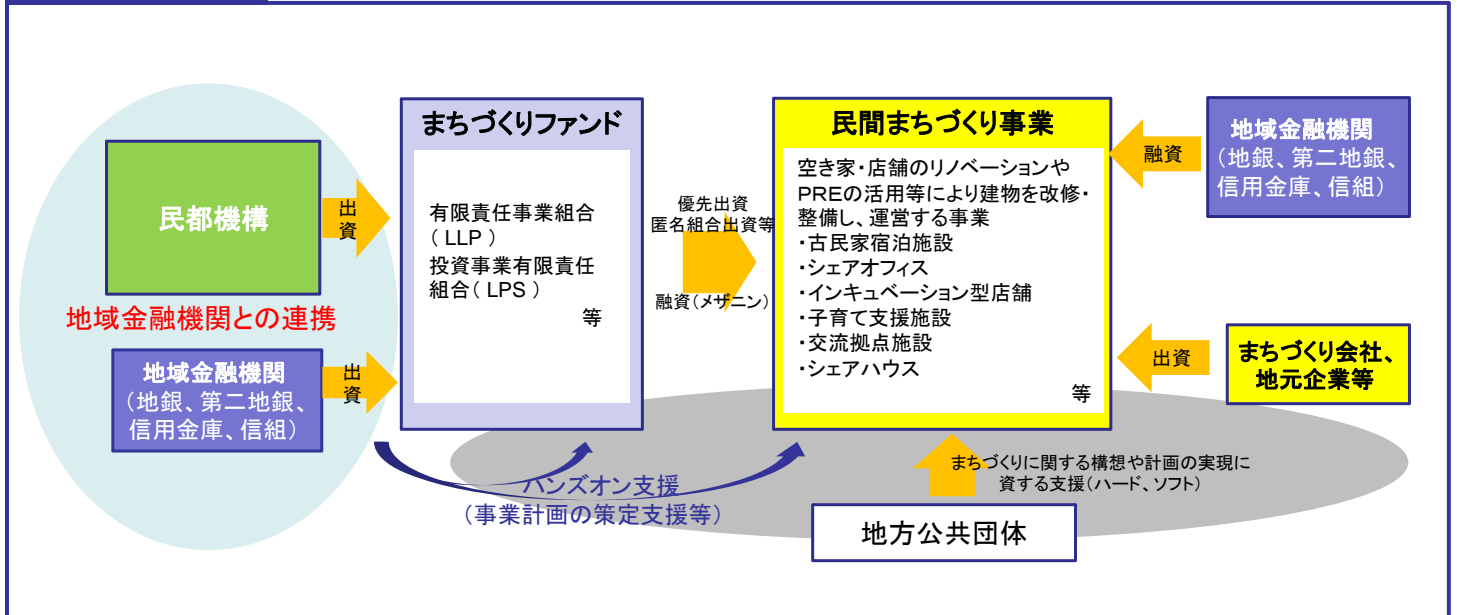
2. まちづくりファンド支援業務（マネジメント型）

H29政府予算 4億円（クラウドファンディング活用型含む）

概要

民間都市開発推進機構と地域金融機関とが連携してまちづくりファンドを立ち上げ、一定のエリアの価値向上に資するリノベーション等の民間によるまちづくり事業を、出資・融資により支援。

スキーム図(イメージ)



ファンドの概要

- ファンド形態 : LLP, LPS等からファンドの規模等を踏まえて選択
- ファンド規模 : 数千万円～数億円を想定
- 民都機構の出資額 : ファンド総額の1/2を上限

特徴

- LLPスキームを活用することで、小規模なファンドを簡便に組成・運営することが可能
- エリアで連鎖的に行われるまちづくり事業を支援することで、エリアの価値向上を図り、支援した事業の価値の向上も期待

活用イメージ

活用イメージの事例:

- シェアオフィス**: リノベーション
- インキュベーション施設**: リノベーション
- ゲストハウス**: リノベーション

複数のまちづくり事業を連鎖的に行うことにより

- エリア価値の向上
- 空き家、空き店舗対策等地域の課題解決に貢献

お気軽にお問合せ下さい



■ホームページでも支援事例をご紹介しています

<http://www.minto.or.jp>

■ご連絡

〒135-6008 東京都江東区豊洲3-3-3 豊洲センタービル8階

一般財団法人 民間都市開発推進機構

業務第二部 「まち再生出資」業務担当

03-5546-0777

企画部 「まちづくりファンド支援」業務担当

03-5546-0797

業務第一部 「メザニン支援・共同型都市再構築」業務担当

03-5546-0787