

MINTO

Vol.39



財団法人 民間都市開発推進機構

CONTENTS

就任ごあいさつ	1
新理事長 武藤 英二	
退任ごあいさつ	2
前理事長 伴 襄	
対談 ～『新しいMINTO 機構』について語る～	3
【語り部・かたりすと】 平野 啓子 × 武藤理事長	
平成22年度業務の紹介	8
【参加業務】	
木の葉モール 橋本	9
【都市再生支援(債務保証)業務】	
(仮称) 京橋3-1プロジェクト	11
(仮称) 神田駿河台4-6計画	13
【まち再生出資業務】	
中野セントラルパーク	15
熊本城桜の馬場【桜の小路】	17
アパートメントタワー勝どき	19
アイネスフクヤマ	21
牧志・安里地区第一種市街地再開発事業	23
住民参加型まちづくりファンド支援業務	25
都市研究センター	27
平成23年度都市再生関連施策の概要	29
国土交通省 都市・地域整備局	
まちづくり推進課 都市開発融資推進室	
平成23年度新規業務(メザニン支援業務)の概要	31
MINTO機構の支援メニュー	33

表紙写真プロジェクト



熊本城桜の馬場【桜の小路】



アイネスフクヤマ



木の葉モール 橋本



ポップタウン住道オペラパークショッピングセンター



イオンモール大牟田



有明セントラルタワー



塩竈港運送(株)新物流センター



高田世界館

第5代理事長に就任して

財団法人 民間都市開発推進機構理事長

武 藤 英 二



履 歴
氏 名 武 藤 英 二
生年月日 昭和24年1月2日生(満62歳)

主要職歴
昭和46年 7月 日本銀行入行
平成14年 2月 日本銀行理事(大阪支店長、次いで金融機構局等を担当)
18年 2月 / 退任
18年 6月 株NTTデータ経営研究所 取締役会長 兼 金融システム研究所長
22年10月 / 退任
11月 財団法人 民間都市開発推進機構理事長

昨年11月1日付で、伴襄・前理事長の後任として、財団法人 民間都市開発推進機構(以下、民都)の第5代理事長を拝命いたしました。

ご挨拶に先立ち、東日本大震災により尊い命を失われた方々に深く哀悼の意を表するとともに、被災された皆様に心よりお見舞いを申し上げます。宮城県を中心に東日本が激震に襲われた3月11日午後、偶々、私は仙台市街に居合わせました。ファイナンス支援を民都が行った物流施設の竣工式が仙台港で催され、その式典からの帰途でした。交通手段が途絶し、2日間、仙台で足止めを余儀なくされましたが、幸いにして山形・新潟経由で何とか帰京することができました。地元の方々のご辛苦には比べるべくもありませんが、震度6強の烈震を体感した時の記憶は、今なお鮮明です。

自己紹介を簡単にさせていただきますと、民都に転じる前は、調査・コンサルティングを手掛ける株式会社NTTデータ経営研究所で4年余り金融部門の責任者と取締役会長を兼務していました。さらに、その前は、日本銀行に35年近く奉職していました。

早いもので民都に転任以来、半年が経ちました。その間に印象付けられたことは多々ありますが、ここでは、3つに絞って申し上げます。

第一は、民都の業務がその時々の経済情勢に即応して柔軟に展開されてきた、という点です。詳細は、別稿の対談に譲りますが、要は、時宜にかなったスクラップ&ビルドが実践されてきた、と言えるのではないのでしょうか。

第二は、支援案件に対し関係者から深く感謝されることが多いことです。着任以来、これまで6回ほど竣工式に出席する機会がありましたが、「民都の支援なくしてプロジェクトは実現できなかった」といった最大級の賛辞を何回か頂戴しました。支援の直接の恩恵を受ける方から高い評価を受けるのは、ある意味、当然です。しかし、民都の場合には、関係者全般から幅広く評価される傾向を感じます。それは、民間では対応が難しい役割、より端的には、呼び水金融の機能を果たしてきたことに由来するよう思われます。

第三は、財政と金融の狭間に位置している、ということです。国の予算と密接に絡む一方、機動性・弾力性を本領とする金融政策に似た醍醐味があります。

こう申し上げてくると良いこと尽くめに聞こえますが、もちろん、課題も少なくありません。上記の点にしても、いずれも両刃の刃の側面があります。運用如何では、民業を圧迫する、あるいは逆に、中途半端な施策に終始する、等のリスクを見逃せません。それだけに的確な運用が何よりも肝要となります。

本号の解説記事にもあるように、民都は、2011年度からは、民間で対応可能な分野からは手を引き、民間では対応困難な分野に重点を置くことを基本方針に据えています。スローガン流に言えば、「民間金融機関との『競業』を排し、『協業』に徹する」です。この点を常に念頭に置きながら、国民の皆様のお役に立つMINTOを目指して微力ながら全力を尽くしていく所存です。ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。

退任の御挨拶

前理事長 伴 襄



ご挨拶に先立ち、このたびの東日本大震災により、被災されました皆様方に対し心よりお見舞い申し上げます。また、お亡くなりになられた方へのご冥福をお祈り申し上げ、皆様の安全と一刻も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。去る10月31日をもって、財団法人 民間都市開発推進機構理事長を退任いたしました。在任中は大変お世話になり誠に有難うございました。

民都機構24年の歴史の中で、4代目の駅伝ランナーとして、ほぼ5年の区間を受け持ちましたが、荒木浩会長をはじめ関係各位の温かい御指導、御支援のお陰で、この間誠に充実した日々を送ることができました。

民都機構は、政策投資銀行の民営化に伴い、今や都市開発をファイナンス面で支援する唯一の公的機関となりましたが、他方国の都市政策を具体的に実施実現する機関でもありますので、これまでも社会経済情勢や民間ニーズに応じて、支援手法を創設、改廃、改良し、重点の置きどころも柔軟に変遷させてきたところです。

私の代でも、土地取得・譲渡業務は成功裏に大団円を迎えつつある一方で、業務の主力を都市再生法に基づく都市再生やまち再生にシフトさせて、出資、社債取得、無利子貸付、債務保証など多彩なメニューをフルに活用致しました。地方のプロジェクトについても、初期から機構のまちづくりスタッフが参加してオーダーメイドで育てたものなどかなり多くの案件の立ち上げを支援できましたし、一昨年春の経済危機対策で大型補正予算がついたこともあって、東京スカイツリー、歌舞伎座建て替え、大阪北ヤードなどの著名大プロジェクトにも関わりました。

民都機構が民間都市開発に対して支援したこれまでの実績は、プロジェクト数で約1,300件、支援金額で2兆3千億円超に上りますが、数ある支援手法の中では、矢張り土地取得・譲渡業務が高い評価を得ています。資金手当ては国費に頼らず政府保証により民間資金を集めましたし、地方・大都市を通じて数多くの都市開発を推し進めて、土地流動化対策としても経済景気対策としても多大な効果をあげることができました。また、制度発足翌年に起きた阪神・淡路大震災の復興にも大いに貢献しましたし、国からお預かりした無利子借入金1千億余は一切棄損することなく全額国庫に返納して、事業仕分けの金額成果にも寄与するというおまけもつきました。機構の今年の新規制度「メザン支援業務」では、この土地業務と同様、原資は政府保証により民間資金を集める方が採用されていて、御同慶の至りです。

いずれにしても、長期に亘る民間都市開発は、民間金融機関のみではなかなか対応できなくて、別途民都機構のような公的機関が支援して安定的な金利の長期資金を調達できるシステムが不可欠のようです。これからも民都機構が携わっているファイナンス機能への期待は途絶えることは無いでしょう。

どうか、機構業務に従事する皆さんは、絶えず事業者のニーズを的確に把握し、機構のロゴマークにある通りサポート役に徹して、民間都市開発をしっかり支えて下さい。そして最後になってしまいましたが、ユーザーの皆さん方には、民都機構に対してこれからも絶大なご支援ご愛顧を賜りますようくれぐれもよろしくお願い申し上げます、退任の御挨拶とさせていただきます。





テーマ 『新しいMINTO機構』について語る

対談者：【MINTO機構 理事長】武藤 英二 【語り部・かたりすと・キャスター】平野 啓子

MINTO機構に対する印象について

平野：本日は昨年11月に就任された、MINTO機構の武藤新理事長にお話を伺います。武藤理事長は金融界の日銀から理事長にご就任されたと伺っていますが、このMINTO機構に対してどのような印象をお持ちでしたか。

武藤：複数の知人がMINTO機構の役員を務めたことがあり、MINTO機構の存在と名前は知っていました。人員構成などからして、漠然とですが官主導の組織ではないかと思っていました。それから、日銀勤務時に不良債権処理に関わったことがあり、MINTO機構が90年代後半から2000年代前半にかけて、土地を買い入れたことは知っていました。逆に言えば、それ以上の知識は持ち合わせていませんでした。MINTO機構に来ることが決まって、何人か知人・友人に挨拶を行った際、中には「MINTO機構って不良債権の塊じゃない？大変なところに行くのですね」という人もいて、やや戦々恐々としながら着任したのが実情です。

平野：『大変なところ』という印象をお持ちだったのですね。

武藤：その印象は、着任後、かなり劇的に変わりました。不良債権の塊というのは、全くの杞憂でした。業務の面でも、金融・建設・不動産の各業界などからの出向者が多数おられ、日々の運営は実務色が濃く、官主導のイメージとは様相を異にしていました。

平野：そうですね。最初の印象という点をもう少し詳しく聞かせて頂けますか。

武藤：最も印象的だったのは、私が実際に知っている建物などをいろいろと手掛けていて、MINTOの存在が非常に身近に感じられるようになったことです。日銀時代に名古屋や大阪に勤務したことがあり、名古屋や大阪にあるビルや公園を結構知っていましたが、その中にMINTOが資金支援を行った案件が数多くあることに驚きました。例えば名古屋の栄にあるオアシス21という大きな公園は、その一例です。

また、私の大阪勤務時に一期工事が完成したなんばパークス、昔の大阪球場の跡地ですが、これにもMINTOが資金を出しています。日銀本店の近辺にかつて東急百貨店があり、今はコレド日本橋になっていますが、実はここにもMINTOが絡んでいます。いろんなことをやっているのだなと認識を新たにしました。

もうひとつ印象的だったのは、MINTOは、昭和62年の創設以来、時代時代で業務が変わってきていることです。後程ご説明しますが、今年度からは新しい領域というか、従来やっていた業務をかなり取りやめる一方で、新規の業務を開始することにしています。その時々々の情勢に即応して業務面や組織面で弾力的に対応を図ってきたことがMINTOの大きな特徴であり、これからも変わらないモチーフであり続けると思っています。

平野：時代とともに変るといって、一見固いところではありますが柔軟性はある、ソフトに対応できるということなのでしょうね。

MINTO機構の業務について

平野：それでは次に、MINTO機構の業務について、ご紹介頂ければと思います。

武藤：MINTO機構が62年に創設されて以来、展開されてきた業務を3つの段階に大別して申し上げたいと思います。

第1段階は、創設以来、バブル崩壊までの間です。この局

面では、民都法、正式には「民間都市開発の推進に関する特別措置法」に基づき、主として、長期で低利の資金を供給する支援機能を担ってきました。

第2段階は、バブル崩壊後の10年余りです。平成6年度に土地取得・譲渡業務が臨時異例の業務として新たに創設されました。これは、塩漬けになった土地を対象に10年間で限度としてMINTOが土地を預かり、いずれ事業を行う時点で買い戻してもらう制度で、累計では1兆円を上回る土地を購入しました。なお、この殆どは既に売り戻し済みです。

第3段階は、平成14年以降です。都市再生特別措置法という法律ができ、これに基づいてMINTO機構が債務保証や社債等の取得をする新しいツールができました。

この都市再生特別措置法に基づき平成17年には、まち再生出資という制度ができました。これはMINTO機構が出資することによって、関係者からの資金を集めやすくしようとするもので、これを利用した案件のひとつが東京スカイツリーです。

スカイツリーは今でこそ人気を呼んでいます、建設計画が出た頃は投融资対象として必ずしも魅力的な案件ではありませんでした。観光収入で果たしてペイするだろうかという懸念をなかなか拭えなかったのです。他の主体が投融资をしやすいようMINTO機構が先駆けて出資したのですが、私たちはこれを呼び水金融と呼んでいます。MINTO機構が出資することが呼び水となって、皆さんが出資や融資をしやすい環境を作るというわけです。

平野：すごく影響力があるのですね。

武藤：すべてがそうではありませんが、スカイツリーはうまく取り運んだ典型的な例だと思います。

MINTOに来た後の半年間で、いくつか竣工式に出席しました。そのうちのひとつに、2月に竣工した広島県福山市の「アイネスフクヤマ」というプロジェクトがありました。アイネスとはセンイ (sen-i) を逆から読んだものです。もともと繊維の町だった福山の駅前に50年前に建てられた繊維ビルが老朽化したため、それを作り変えることになりました。そこにMINTOはそれほど大きな金額ではありませんが、出資を行いました。その竣工式に出席したところ、あらゆる関係者から感謝を表明されたのです。「MINTOが出資してくれたおかげで、このプロジェクトが完成できた」と。とくに私が嬉しかったのは、銀行さんからも感謝されたことです。というのは、銀行は時として、融資を巡ってMINTOと競合することがあ



りうるからです。福山のケースでは、出資が集まりにくい中で、MINTOが出資をすることで銀行も融資に応じやすくなったと高く評価してくれました。これこそが呼び水であり、そこにMINTOの業務の醍醐味というか、多くの皆さんから喜んで頂ける要素があるように思います。

平野:そういう意味では、MINTO機構の存在が銀行からも安心感の材料になるわけですね。長期にわたって、良い見通しが立ってくる、これはなかなかすごい役割ですね。

武藤:良い点だけみればバラ色ですが、よくよく考えないと、出資をしたのはよいが、お金が返ってこないことにもなりかねません。MINTOとしては吟味を重ね、返してもらえぬ算段をしっかりと踏む一方で、民間では取りにくいリスクを取っていく。そこに醍醐味があり、難しさもあります。

平野さんへの質問

武藤:ところで平野さんとは今日初めてお会いしましたが、経歴を拝見すると、実に多彩でいらっしゃる。語り部・声優であり、また空間エンターテイナーとして都市にも深い造詣をお持ちです。そういう立場からご覧になっての、MINTOに対するご意見やご要望をお伺いできればと思います。

平野:決して都市づくりや街づくりの専門家というわけではありません。私は物語をすべて暗記して伝えることを語りの基本として、語り部という肩書きで舞台などで公演しているのですが、劇場の舞台に限らず、ビルの吹き抜けの空間や公園などの屋外、美術館などでその空間を生かした語り、その場ならではの最高のものを創りあげるということをいつも目指しています。

もし、ある会場で何か語ってくださいとあった場合、例えばそこに木があれば、その木を生かそうという演出を考えたりするのを、私の語りの取り組みの基本としています。ある意味、建築に例えると注文建築のようなものですね。街づくりとなると、非常に大きな空間となりますが、どこにもないようなものをそこに作り上げることで、その街のストーリーが出来上がるのではないのでしょうか。私たちが訪ねて行った時に、歴史や文化も含めたその街ならではのストーリーやその街を作り上げてきた息吹のようなものを感じられる、そんな街であってほしいと思うのです。



武藤:我々はファイナンスを仕事にしていますので、自分達で主体的に街を作っていくわけではありませんが、今おっしゃった文脈との関係でいえば、文化的な要素も決して無縁ではありません。例えば歌舞伎座のリニューアル、この案件にも社債の取得を介してMINTO機構が支援を行っています。低層部に大きな劇場を作るので、この劇場部分の大空間が制約になり、コスト面ではどうしても割高にならざるを得ません。その点、MINTO機構による資金支援が呼び水となる余地が出てきます。

平野:歌舞伎の上演自体も、ユネスコの世界無形文化遺産として認定されているものですから、このように日本を代表する文化を取り巻くハードがソフトと見事にマッチするのは嬉しい限りです。私は歌舞伎も好きで、歌舞伎座に何度も足を運びました。このように親しんできた劇場が建て替えられてどうなるのだろうとちょっと心配していましたが、外観が残されることを知り「ああ、良かった」と感じていました。そこにもMINTOさんが絡んでいたのですね。

武藤:新しい歌舞伎座ができたあと、歌舞伎を観に行かれることがあったら、MINTOの名前を思い出して頂ければと思います。

平野:語り部としては、いい話を聞くと伝えていくのが職業柄身に付いていますので、ぜひいろんなところでMINTOさんのお話をさせていただきたいと思います。

MINTO機構の新業務

平野:今年度からはMINTO機構設立以来の参加業務を終えて新たにメザニン支援業務が創設されるとのことですが、この新しい業務について教えて頂けますでしょうか。

武藤:メザニンというのは、「中2階」の意味です。エクイティ（資本）とシニアローン、その中間がメザニンです。どう違うかといいますと、事業が行き詰った場合に、残余財産があれば、まずローンから回収が行われます。エクイティは、回収の順番が最後になります。要は、会社が倒れた場合、銀行などお金を貸している人は、残余財産があればそこから回収できますが、それが尽きた場合には、株主が責任を負う。その中間をメザニンと言いまして、エクイティよりはリスクが少ない、しかしシニアローンよりはリスクがあるというものです。

新たなコンセプトの基本は、民間でできることは民間にまかせる、というものです。MINTOは公の組織なので、民間ではとりにくいリスクに重点を置く、具体的には、民間でも対応



しやすいシニアローンからは手を引く一方で、民間では対応しにくいメザニンとエクイティに特化して行こうという点に眼目があります。なお、そのための資金調達には市中から行いますが、そこには政府保証をつけて頂くこととしています。

こういう趣旨で始める新たな業務について、私は「民間との競争を排し、協業に徹する」というスローガンを掲げています。口でいうほど簡単なことではありませんが、どこの、どういう案件に資金を出せばよいのか、常にアンテナを高く張っていきたくと思っています。

平野:そういう意味では、大変なところに来られました、でもその大変さは前向きですね。その協業を進めていくにあたって、どんな風に進めていこうとお考えですか。

武藤:基本的には、我々が資金支援をさせて頂くにふさわしい案件が、情報としてしっかり入ってくるようにする必要があります。そのために、まずはMINTOの存在を広く知って頂くことが出発点になります。いろいろな媒体を通じてMINTOのことよく知って頂き、MINTOが果たす役割を等身大に理解して頂く、このことが大切だと思っています。

前職での思い出など

平野:以前勤務された日銀や、その後のIT関連企業におけるお仕事や経歴で、思い出に残ったことはありますでしょうか。

武藤:反省点も多々ありますが、過ぎてみればみな良い思い出に変わっていく気がします。そうした中で、ここ数年の間、強く実感しているのは、ご縁の妙です。私はMINTOに転じる直前には、NTTデータの子会社に4年半ほど勤務していました。NTTデータの本体はMINTOと同じ豊洲センタービルにあって、私は前の会社にいた時に、平均して月に一回程度このビルに来ていたのです。MINTOでの仕事をお引き受けする気になった理由のひとつには、月に一度来ていたビルに毎日行くことになる、それにご縁と感じたことがありました。それからNTTデータの今の社長さんが、私の小学校・中学校の一級先輩だったことが、子会社に入った後で分かりました。実家同士が近くて、しかもその方のお兄さんと私の姉とがこれまた同級生ということで、お互いとても親近感を感じるようになりました。ご縁を大切に、これは今の私にとって大きな人生訓となっています。

平野:ご出身がNTTデータの社長さんと同じというお話を伺いましたが、ちなみにどちらですか。

武藤:出身地は神奈川県小平市です。高校は相模川を越えて藤沢の湘南高校に通いました。卒業生の先輩の根岸英一さんが昨年秋にノーベル賞を授与され、その話題で同窓会などは随分盛り上がりました。大震災直後の3月18日に根岸先生のご講演を聞く機会があったのですが、いろいろ伺って特に印象に残っているのは、「あきらめない」ということでした。根岸さんが猛烈な努力家だったことを知り、やはりすごいなあと思いつつ聞いていました。

趣味など

平野:趣味は何かお持ちですか？

武藤:車に興味があるほか、一度はやめたゴルフを最近では時折楽しんでます。あと、趣味といえるかどうかは別として、一貫して好きなことは地図を眺めることです。MINTOでは、たとえば「地図中心」といったような月刊誌が回覧されてきて、地図を目にする機会が格段に増えています。今、趣味と仕事のベクトルが初めて同じの向きとなっているのかも知れません。

平野:古地図などを見ると、土地の歴史の移り変わり、ここは昔こういう地名だったということなどがわかりますよね。そういうことって、再開発の時などに人の心を合わせていくのに大事な要素になるように思われます。こうした点は、これからの街づくりの中でも重要なことになるのではないのでしょうか。

武藤:私は都市の専門家ではありませんし、MINTOはあくまでも金融中心です。そうはいっても、できるだけ良い都市計画・良い都市開発に役に立ちたいという気持ちは当然あ

ります。ですから建設・不動産をはじめ、いろんなバックグラウンドをもつ方が働きやすい環境や雰囲気を作っていくことが大事と考えています。

平野:終始一貫して、自分は街づくりの専門家ではなく金融の専門家であるとおっしゃっておられるのですが、それを裏返せば、各分野それぞれのプロとしての仕事を大切になさっている他のプロの方々からも、理事長が自分達の世界を大切にしてくれていると思っておりますよね。

武藤:平野さんこそ、いろんなジャンルでプロになられ、すごいですよね。語り部としていろいろな名作を取り上げられると思うのですが、どなたの文章が一番好きですか。

平野:最近凝っているのが、幸田露伴の「五重塔」です。難しい作品ですが、原文の合間を自分で訳した現代文でつないでひとつの物語にしています。五重塔には心棒が吊るしてあります。スカイツリーの免震はそれを模しているそうですが、五重塔がどんな台風があってもビクともしなかった、というシーンがあります。今、大震災の後、人々を元気づけるための作品として、そのシーンをぜひやって欲しいというお申込みをずいぶん頂いています。今日お話を伺って、当初は金融の方って、割り切りがすごくはつきりしていて、人間という部分を出すより先に、割り切る方向に行かれるのではないかという先入観がありましたが、理事長とお話ししていましたら、むしろその逆で、人が持っているもとの根っこの部分というんですか、そういったものを理事長さんから伺えたという気がします。

武藤:そうやって頂けると光栄です。これからは出来れば平野さんにMINTO機構の語り部になって頂き、PRの面でも充実を図っていきたく思います。

平野:私でよろしければ、いつでもお声をかけてください。



ひらの けいこ
平野 啓子

語り部・かたりすと・キャスター
◇大阪芸術大学放送学科教授 ◇武蔵野大学非常勤講師(伝統文化研究)

静岡県沼津市出身。早稲田大学在学中にミス東京に選ばれる。卒業後東京都歴史文化財団職員を経て、「NHKニュースワイド」「NHKニュースおはよう日本」のキャスターや大河ドラマ「毛利元就」、「義経」で「義経紀行」の語り、教育テレビ「NHK短歌」、「日本の伝統芸能鑑賞入門」を始め数多くの番組の司会、語り手、ナレーション等務める。一方、放送人となる以前より、語りを鎌田弥恵師に、朗読を故山内雅人師に師事し、現在、名作・名文を暗誦する語り芸術家として舞台やテレビで活躍中。中国北京、韓国ソウル等、国内外で公演し、日本の文化や日本語の美しさを紹介している。平成9年度文化庁芸術祭大賞、松尾芸能賞優秀賞、ギャラクシー賞奨励賞、徳川夢声市民賞等を受賞。2010年12月に平成22年度文化庁長官表彰。

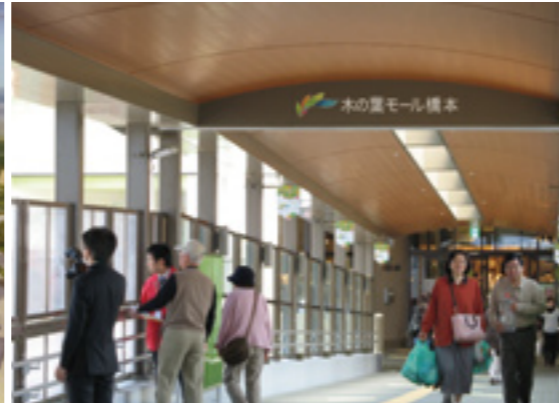
平成22年度 業務の紹介

福岡県
福岡市

木の葉モール 橋本



完成イメージ(鳥瞰パース)



駅に連絡するデッキ



道路(上:高速5号線、下:外環状道路)を跨いで駅に連絡するデッキを整備



四季を感じられるガーデンコート(中庭)



一年を通じて快適に過ごせるインナー空間

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、「福岡市新・基本計画(区基本計画)」に沿って、福岡市西区の都市再生整備計画区域「七隈線沿線地区」内において、大型商業施設の誘致により街の賑わいを創出し、外環状道路・都市高速沿道の拠点形成を図るものです。市営地下鉄「橋本駅」に連絡するデッキや敷地内及び施設内に歩道や通路等を整備するとともに、敷地内に植栽や親水施設などで四季を感じられるガーデンコート(中庭)や開放的なモール空間を整備するなど公共性の高い事業です。

- 事業地：福岡県福岡市西区橋本二丁目
- 事業者：福岡地所株式会社
- 事業施行期間：平成22年7月着工～平成23年3月竣工
- 公共施設等の概要：地下鉄駅連絡デッキ、ガーデンコート(中庭)、モール等
- 支援の形態：参加業務
- 支援時期：平成23年1月

位置図



MINTO機構の役割

- 資金調達の厳しい地方都市において、民間金融機関と協調したMINTO機構の長期・低利の資金により福岡市郊外の新たな拠点形成の核となる商業複合施設の立上げを支援

公共公益上の効果

- 橋本駅に連絡するデッキの整備により、広幅員の外環状道路・都市高速による地域の分断を回避しコミュニティ活性化を橋渡し
- デッキ及び施設内通路・敷地内歩道の整備により、駅へのアクセス向上を図るとともに周辺地域の歩行者の安全な通行を支援

福岡地所株式会社

『豊かな自然との共生』『環境への配慮』『生活ニーズに適した商品やサービスの提供』を基本コンセプトにしたライフスタイル提案型ショッピングセンター【木の葉モール 橋本】が本年4月15日にグランドオープンを迎えました。

木の葉モール 橋本は、福岡市西区の「福岡市新・基本計画(区基本計画)」に沿って大型商業施設の誘致により街の賑わいを生みつつ住宅を計画的に配置し、道路・公園等の公共施設の整備改善を図る「福岡市橋本土地区画整理事業」の中核となる施設です。

当エリアは福岡市営地下鉄「橋本駅」を拠点とした交通結節機能の強化とともに、駅周辺において良好な市街地形成を図るため地域住民による主体的な街づくりが目指されている地域であり、地域間を分断することのないよう福岡市営地下鉄「橋本駅」に連絡するデッキ等を整備することや、施設内の通路や本施設敷地内の歩道を

地区計画通路とすることで周辺地域の歩行者の安全な通行を支援し結節機能の強化を図っています。また、植栽や親水施設などで四季を感じられるガーデンコートをはじめとした開放的な外部空間と1年を通じて快適に時間を過ごすインナー空間とを双方整備することにより、地域住民のコミュニティ活性化の一助を担う公共性の高い事業となっております。

当施設は、買物という楽しさに加え地域環境・地域コミュニティとの調和を図り、毎日を支えるスーパーマーケットを中心に大型雑貨店・大型スポーツ用品店・ファッションアパレル・多彩な顔ぶれの飲食店やフードコート・子育て行政施設などサンリブと128店舗のバラエティあふれる専門店が出店する複合施設として、地域コミュニティの核となるショッピングセンターを目指しております。

この様なプロジェクトの実現において、MINTO機構「参加業務」における長期かつ低金利での資金支援の役割は大変大きく、今後も地域の活性化等に必要とされる開発事業においてMINTO機構のご支援を期待し、福岡の街づくりに貢献していきたいと考えております。



周辺地域の歩行者の安全な通行を支援

東京都
中央区

(仮称)京橋3-1プロジェクト



完成イメージパース



「(仮称)京橋の丘」のイメージパース



地下駅前広場(京橋駅に接続)のイメージパース

PROJECT

プロジェクトの概要

都市再生緊急整備地域「東京駅・有楽町駅周辺地域」内において、都市開発事業における緑化やヒートアイランド対策の誘導が位置づけられ、建築物の環境性能の向上や緑化等の対策が必要となっています。

本計画では、低層部の屋上も含めた重層的で豊かな緑空間の創出や都市環境の向上に向けた「緑のネットワーク形成」と「低CO₂型都市の実現」に積極的に取り組んでいます。同時に、業務・金融・商業機能の高度化に資する国際化に対応した生活支援機能の誘導、地下鉄京橋駅に直結する立地を活かした歩行者ネットワークの強化、防災支援機能の強化、医療・子育て支援施設の整備などを通して京橋駅前の拠点整備を推進するとともに地域の活動や魅力を向上し、東京の都市再生に貢献することを目的とします。

- 事業地：東京都中央区京橋三丁目1番1号地
- 事業者：京橋開発特定目的会社ほか
- 事業施行期間：平成22年9月着工～平成25年3月竣工
- 公共施設等の概要：広場、歩道状空地、貫通路等
- 支援の形態：債務保証
- 支援時期：平成22年9月

位置図



広域的な環境改善の取組み (イメージ図)

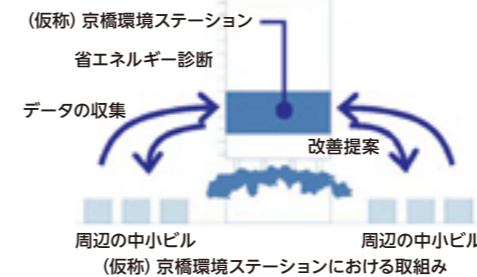
最先端の環境技術の導入によるCO₂の削減(計画建物(ビル単独))

- 太陽光発電システム
- 排気ボイドを利用した換気システム
- 人感センサーなどによるハイブリッド制御
- 省エネルギー運用システム
- 地中熱利用熱源システム

広域的な取組みへ

エリアエネルギーマネジメント

・周辺地域を含めた一体的なCO₂の削減を推進



MINTO機構の役割

● 不動産開発に対する民間資金の供給が依然として厳しい中、MINTO機構の債務保証(信用補完)により民間金融機関からの資金調達を促し、事業の立上げを支援

公共公益上の効果

- 京橋駅バリアフリー化と駅前広場整備等による都市基盤の整備と防災機能の強化
- 太陽光・地中熱等の未利用エネルギーの活用や広域的な環境改善による省CO₂

京橋開発特定目的会社アセットマネージャー
【東京建物株式会社】

東京駅と銀座駅に挟まれ、東京メトロ銀座線の京橋駅に直結する本計画は、古くから当エリアに馴染みの深い企業である6社の共同事業として一体開発の事業化を検討してきました。当社が開発業務を受託し、共同事業者とともに都市再生緊急整備地域や中央区による東京駅前エリアの整備方針に沿った開発計画を提案し、平成22年3月に都市再生特別地区の都市計画決定を受けるに至りました。

本計画は、優れた交通利便性と恵まれた立地条件を活かし、地域の課題解決を図る公共性の高い地域貢献と次世代を見据えた環境配慮型のオフィスを中心とした複合型施設を整備する事で東京の新たなビジネス拠点を創出するものです。

建物の老朽化が進み、街割りも小さい当エリアの課題を解決するべく、区道付替えによる街区の集約化を行うとともに、京橋駅のバリアフリー化と駅前広場の整備などによる都市基盤の整備と防災機能の強化を進めます。

さらに新たな環境配慮型の計画として、太陽光・地中熱等の未利用エネルギー活用や高効率熱源機器などの最先端CO₂削減技術の導入や、低層部での約3,000㎡に及ぶ重層的緑化空間である「(仮称)京橋の丘」の形成、日射を遮る大庇の設置、周辺地域のCO₂削減などに取り組む「(仮称)京橋環境ステーション」の整備など、ビルそのものにとどまらない広域的な環境改善にも取り組むことが大きな特徴で、国土交通省の省CO₂先導事業にも認定されています。

このような高い公共性により、国土交通大臣の民間都市再生事業計画認定を取得するとともに、依然として厳しい昨今の不動産市況下において、本計画をご評価いただきましたMINTO機構の「債務保証(信用補完)」により、当特定目的会社の資金調達にご支援いただき、昨年9月に本体新築工事着工の運びとなりました。

本計画を通じ、環境に配慮したビジネス拠点を構築するとともに、東京駅前の新たなランドマークを創出する事で、まちづくりの先導役を担ってまいります。

東京都
千代田区

(仮称)神田駿河台4-6計画

駿河台開発特定目的会社の開発業務受託者
【大成建設株式会社】



完成イメージパース



事業地一帯の整備イメージ

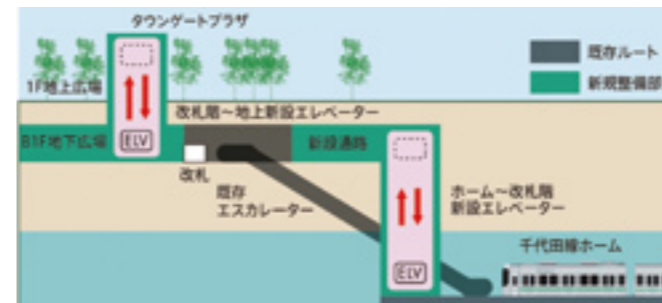


「(仮称)タウンゲートプラザ」(駅前立体都市広場)のイメージパース

断面パース (地下広場は地下鉄新御茶ノ水駅改札に接続)



環境負荷低減の取組み(太陽光発電・湧出水利用等)



新御茶ノ水駅バリアフリールート整備概念図

お茶の水地域は、JR駅を中心として神田川・湯島聖堂・ニコライ堂・神田明神・聖橋などが点在し歴史的な面影を残す街です。また、大学や予備校などが数多く集まる文化の街としても有名です。一方でお茶の水地域の課題として、駅周辺のオープンスペースの不足、駅施設のバリアフリー未整備、歩行者空間の不便さなどの問題点を地域の皆様から聞いておりました。これらの地域の状況を踏まえ、本計画では都市の再生や地域の活性化に貢献するため、様々な地域貢献整備の実施を提案し都市再生特別地区の指定を受けております。

具体的には、約3,000㎡の地上広場と地下鉄新御茶ノ水駅と接続する地下広場を一体的に整備し、自由に利用できるスペース((仮称)タウンゲートプラザ)として公開します。また、地下広場から隣接する淡路町二丁目再開発を結ぶ通路や接続ブリッジを整備し、外堀通りからJR駅までのバリアフリールートを整備します。また、東京メトロ様と共同して、本計画地内に新御茶ノ水駅ホームから聖橋方面改札に至るエレベーター・通路等を整備し駅のバリアフリー化を実現します。

また、計画建物では環境への配慮にも力を入れ、優れた建物環境性能(CASBEE:Sランク)を実現するとともに、都内オフィスビル最大級の太陽光発電、地下鉄湧出水の活用など新しい環境への取組にも挑戦しています。

なお、計画建物は事務所、低層階は教育関連施設、アカデミックカンファレンスセンター、店舗・サービス施設からなる複合施設であり、新たな拠点としても地域に貢献できると考えております。

工事の着工にあたっては、不安定な景気動向の中で資金調達に厳しさも予測されておりましたが、MINTO機構のご支援もあって順調に調達を完了し予定通りに着工することが出来ました。2013年3月には無事竣工させ、都市再生、地域活性化の成功例となることを目指し確実に事業を推進して行く所存です。

PROJECT

プロジェクトの概要

JR御茶ノ水駅周辺では、都市再生緊急整備地域「秋葉原・神田地域」の地域整備方針や地区計画、「神田駿河台地域まちづくり基本構想」等において、鉄道駅バリアフリー化や歩行者ネットワーク整備、また、地域の歴史文化資源や回遊ルート等の情報発信による地域の人々や来街者との交流促進が求められています。

そこで、本計画では、地域に開かれた2層の広場空間の整備、安全で快適な歩行者ネットワークの整備、地下鉄新御茶ノ水駅のバリアフリー化等を実現します。また、地域文化の情報発信の場となる文化交流拠点を整備し、地域の活力や魅力の向上を目指すとともに、自然エネルギー・未利用エネルギーの活用にも積極的な取組を行うことにより、東京の都市再生に貢献することを目的とします。

- 事業地：東京都千代田区神田駿河台四丁目6番1他
- 事業者：駿河台開発特定目的会社
- 事業施行期間：平成22年11月着工～平成25年3月竣工
- 公共施設等の概要：道路、広場、歩道状空地等
- 支援の形態：債務保証
- 支援時期：平成22年11月

位置図



MINTO機構の役割

- 不安定な景気動向にあつて都心といえども資金調達が厳しい中、民間金融機関を補完するMINTO機構の債務保証により東京都心における大規模プロジェクトの立上げを支援

公共公益上の効果

- 地下広場で地下鉄駅に直結し地上レベルとの2層からなる立体広場の整備により、地下鉄駅および周辺地域のバリアフリー化を図るとともに歩行者ネットワークを強化
- 地域文化情報発信拠点およびアカデミックカンファレンスセンターの整備により、地域文化交流拠点の形成に貢献
- 敷地内の大規模緑化、太陽光発電・地下鉄湧出水等の自然エネルギー・未利用エネルギーの活用等による環境負荷の低減

東京都
中野区

中野セントラルパーク



完成イメージ



広大な緑(イメージ)



都市計画公園と連続した賑わいのプロムナード(イメージ)



従前(昭和62年頃)の事業地一帯



事業地一帯の整備イメージ

PROJECT

プロジェクトの概要

中野警察大学校等跡地などに決定された、再開発等促進区を定める地区計画である中野四丁目地区地区計画の区域内では、街路・都市計画公園の整備とともに業務・商業・大学・病院等の整備により広域拠点形成が指向されています。

その中で、本計画地は中野駅北側の商業・業務集積ゾーンと連担する位置を占めており、中野区が定める中野駅周辺まちづくりガイドライン2007では、商業・業務の核となる「賑わいの心」の拡充形成に資する整備が求められています。

本計画では、中野駅周辺地区が東京を代表する先進的複合拠点の一つを目指すための先導プロジェクトとなることを目標として、業務・商業施設等で構成する先進的な大規模複合オフィスビル、緑豊かで賑わいのあるオープンスペースの整備を目的とするものです。

- 事業地：東京都中野区中野四丁目2番140他
- 事業者：中野駅前開発特定目的会社
- 事業施行期間：平成22年6月着工～平成24年5月竣工
- 公共施設等の概要：緑地、広場等
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成22年6月

位置図



MINTO機構の役割

- 不動産開発に対する民間資金の供給が依然として厳しい中、MINTO機構の出資が金融機関の融資の呼び水となり事業の立上げを支援

公共公益上の効果

- 駅に近接する低利用の大規模国有地の土地利用転換をまちづくりガイドラインに沿って官民協働で実現
- 都市計画公園と一体となった広大なオープンスペースにより周辺地域の防災拠点を形成
- オープンスペースに面した店舗等により賑わいを演出

中野駅前開発特定目的会社アセットマネージャー 【東京建物株式会社】

本プロジェクトの位置する警察大学校等跡地では、約1.5haの都市計画公園や道路が整備され、明治大学、帝京平成大学、早稲田大学の進出が決定しているほか、既に東京警察病院が開業しています。また、中野駅周辺では新たに中野駅西口改札や新北口駅前広場、南北通路等の整備が予定されており、本計画地を含む中野駅北口エリアは、将来、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益機能を備えた複合市街地の形成が期待されています。

本プロジェクト計画地は、東京都再開発等促進区を定める地区計画である「中野四丁目地区地区計画」の区域内に位置し、中野区が定める「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」において、商業・業務の核となる「賑わいの心(しん)」の拡充形成に資する整備が求められています。

本プロジェクトは、JR中野駅至近の約3.5haに及ぶ広大な敷地に商業・コンベンション機能を備えた2棟の先進的な大規模複合オフィスビルと1棟のレジデンス棟を開発する計画となっており、「都市再生特別措置法」に基づく民間都市再生整備事業計画として国土交通大臣の認定を受けMINTO機構より「まち再生出資」のご支援をいただき、平成22年6月に着工することができました。

施設計画の策定にあたっては、計画地内の既存樹木の保存に努めながら隣接する都市計画公園と合わせて約3haにも及ぶ広大な緑地空間を整備、さらに各オフィスビル1階にはオープンスペースに面してカフェやレストラン等の店舗を配置し公園と連続した賑わいのプロムナードを演出することし、防災拠点の中核的機能の一部を担い周辺地域にも貢献する計画としています。

ここでは、都心では味わうことができない広大で豊かな緑を最大限に活かし潤いのあるビジネス環境を創出することにより、ここで働く人々に様々な付加価値を提供し次世代のワークスタイルを実現させる、「WORK STYLE INNOVATION」というコンセプトの下、「中野」に新たなビジネスフィールドを提供します。

MINTO機構のご期待に応えるべく、本プロジェクトを成功に導くことにより、東京を代表する先進的な複合拠点の一つとして「中野の顔」ともいえる公園都市を誕生させ、新たな「中野」のまちづくりに貢献していきます。

熊本県
熊本市

熊本城桜の馬場【桜の小路】



全体整備イメージ(右側が桜の小路(飲食物販ゾーン)、左奥が湧湧座(歴史体験施設など))



城下町を再現した館に店舗を集めた飲食物販ゾーン



従前の事業地



竣工後

熊本市は九州の真ん中に位置し、熊本城を中心とした城下町で豊かな自然に恵まれたまちです。

熊本市の中心に位置する熊本城は、2008年城郭観光集客全国一となりました。しかし熊本城の観光は駐車場と天守閣の往復に止まり、滞在時間平均1時間以内の観光地として熊本市中心市街地周辺への回遊がほとんどない状況でした。

この状況をどうにか打破するため、熊本城のエンタランス部分に当る桜の馬場地区に歴史体験文化施設設置事業、観光案内所施設設置事業、飲食物販施設設置事業の3つの施設整備事業を展開し熊本城にかかわる歴史文化を文化的に高い観光交流エンターテインメント事業へと発展させ、国際的な観光都市の創造を促進するとともに地域全体の活性化に寄与することを目的として生まれたのが「熊本城桜の馬場再整備事業」です。3事業のうち前者2事業を熊本市のPFI事業とし、後者1事業を市の公募による民間事業として構成し官民一体となった事業体制をとっています。

民間事業である飲食物販施設は、江戸時代の城下町を再現した風情ある館に熊本県下から選りすぐりの23のお店が集合し、郷土料理やここでしか味わえない逸品など肥後熊本の豊かな味わいと古今の食文化に出会えるゾーンとなっており、地域活性化のけん引役でもある地元まちづくり会社が運営するものです。

民間事業として計画を進めていく中で問題となるのがやはり資金調達です。景気低迷の折、地元企業からの出資にも限界があり借入と一般出資のみでの実現は極めて困難でした。MINTO機構の「まち再生出資業務」により支援をいただいたことは、円滑な資金調達を促進し事業実現の大きな要素となりました。他の地方都市におかれましても「まち再生出資業務」を地域活性化のために積極的に活用されることを期待します。

2011年3月九州新幹線が全線開業しました。また、2012年4月熊本市は政令指定都市として新しい第一歩を刻もうとしています。このプロジェクトが地域活性化の起爆剤として、さらに「国際的な観光都市」実現の第一歩として推進してまいります。

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、熊本城にかかわる歴史文化を市民や地元企業者との協働で文化的に高い観光交流エンターテインメント事業へと発展させる「熊本城桜の馬場再整備事業」を構成するものとして、歴史体験文化施設設置事業、観光案内所施設設置事業と一体的に施行されるものです。

熊本の質の高い食文化やものづくり文化を集積しながら、熊本ブランドを確立し情報発信機能を強化することにより、国際的な観光都市の創造の促進に寄与するとともに、来城観光客へのサービス向上により消費活動を活性化させ、滞留時間拡大による宿泊客増大等により新事業の創出を図ることにより、地域経済の振興および地域全体の活性化に貢献することを目的とします。

- 事業地：熊本県熊本市二の丸1番14の一部
- 事業者：熊本城桜の馬場リテール株式会社
- 事業施行期間：平成22年2月着工～平成23年2月竣工
- 公共施設等の概要：通路、緑地
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成22年8月

位置図



MINTO機構の役割

- 熊本城下の市有地(借地)においてまちづくり会社を中心となって実施する官民連携事業に対し、景気低迷も相俟って地元企業からの出資が集まりにくい状況の中、MINTO機構の出資が金融機関からの融資の呼び水となり事業の立上げを支援(PPP)

公共公益上の効果

- 九州新幹線の全線開業に合せた歴史・食文化による熊本ブランドの発信により、魅力ある国際観光都市の創造に寄与
- 施設の集積に伴う来城観光客の滞留時間拡大により、地域経済の振興・地域全体の活性化に貢献

東京都
中央区

アパートメントタワー勝どき

勝どき一丁目地区プロジェクト



アパートメントタワー勝どき



広場(プレイホール)と屋上緑化(認定こども園)



近くを流れる隅田川



2階「認定こども園」園庭



広場内のプレイホール(屋内遊戯施設)

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業では、隅田川に程近い都営住宅跡地にその水辺環境を活かした大規模開発により、子育て世帯向けに相場賃料よりも安い賃料の賃貸住宅を整備するほか、生活利便施設として認定こども園をはじめとした子育て支援施設の整備、クリニックモールを含む生活関連施設の誘致を図っています。また、総合設計制度を活用して公開空地を確保し、歩道状空地の整備や晴海通りから月島川・隅田川へと結ぶ親水性のある歩行者ネットワークを整備しています。

本事業は、こうした施設整備に加えてソフトサービスの充実も図ることにより、勝どき地区の住環境関連整備を図り「子育て世帯をはじめとした地域住民が安心して快適に暮らせる、活気にぎわいにあふれた複合市街地の形成」を目的とするものです。

- 事業地：東京都中央区勝どき一丁目104番7号
- 事業者：かちどきGROWTH TOWN株式会社
- 事業施行期間：平成20年6月着工～平成23年1月竣工
- 公共施設等の概要：広場、道路(通路)
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成22年10月(第2次)

位置図



MINTO機構の役割

- 相場水準よりも安い賃料で子育て世帯向け賃貸住宅等を提供するという高収益を期待しにくい事業スキームであったため、金融機関からの資金調達に厳しい中、MINTO機構の出資により事業の立上げを支援

公共公益上の効果

- プレイホール・認定こども園・クリニックモールといった多彩な施設の併設により親子の安心・快適な生活をサポート
- 子育て支援施設・サービスの地域への開放により地域交流の活性化にも寄与



コンビニの一部が子供コーナー(Kid's SPACE)に

かちどきGROWTH TOWN株式会社

本事業は、中央区勝どきの都営住宅跡地に、「子育て支援」や「人と環境に優しい居住環境の整備」を目的とした複合施設、「アパートメントタワー勝どき」を開発したものです。

平成18年に東京都が行った「『都営勝どき一丁目団地跡地』における子育て支援施設の整備等を目的とした提案型事業コンペ」において、当社グループ(東京建物株式会社・イヌイ倉庫株式会社・東急建設株式会社・株式会社梓設計・株式会社東京建物アメニティサポート)が選定され、本事業は開始いたしました。その後、平成20年に本事業は国土交通省の民間都市再生整備事業の認定を受け、同年にMINTO機構から「まち再生出資業務」による資金支援をいただきました。MINTO機構の資金支援により事業はスムーズに立ち上がり、本年1月末に無事竣工を迎えました。

本物件は、隅田川に程近い水と緑溢れる環境に位置する地下2階地上45階建の複合施設であり、居住環境の整備や子育て支援を目的として様々な取組みを行っております。敷地内には総合設計制度を活用して公開空地を確保し、歩道状空地の整備や晴海通りから月島川・隅田川へと結ぶ親水性のある歩行者ネットワークの整備等を行いました。また、本物件内の賃貸住宅のうち100戸を「子育て世帯向け住戸」として設置し、子育て世帯が入居しやすい賃料設定を行うほか、ベビーカーなどを保管できるベビーカーピットや、子どもの成長に合わせて使用できる可動式間仕切りを採用する等の工夫を行うことで、親子が安心・快適に生活できるよう設計に配慮致しました。他にも雨の日でも子どもが遊べるプレイホール(屋内遊戯施設)や中央区初となる認定こども園、小児科をはじめとしたクリニックなど、多彩な子育て支援施設を併設しており、更にNPO法人と連携して子育て支援サービスの充実も図っております。このような子育て支援施設やサービスは、入居者のみではなく、地域全体に開放することで、地域交流の活性化にも寄与していきます。

本年4月にはプレイホールをはじめとした子育て支援施設が開業を迎え、連日多くの親子連れで賑わいを見せております。近年、「子育て支援」が社会的に重要度を増す中で、本事業が住民の子育てのネットワークを生み出す一つの場となり、地域全体で子育て支援を行うための助けとなればと考えております。

今後もMINTO機構のご支援が、子育て支援や地域活性化等の取組みに有効に活用されていくことを期待しております。

広島県
福山市

ines FUKUYAMA (アイネスフクヤマ)

東桜町地区第一種市街地再開発事業



竣工後



従前の事業地



センタープラザ(エントランス外部)



1階センターコート(路面型の店舗)



既存地下道(右側)との連絡通路(左奥が建物(事業地))

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、備後都市圏の中核都市である福山市の中心部にふさわしい高度・多様化した商業機能を集積し、都心居住を促進する都市型住宅を配置し、隣接する駅前広場の整備と連携した公共施設・空間の整備を図ることで、経済的・文化的中枢機能が集積する周辺街区と一体的に都市の核を形成する都心部の形成と併せて中心市街地活性化の促進を目的とするものです。

- 事業地：広島県福山市東桜町1番1号
- 事業者：福山駅前開発株式会社
- 事業施行期間：平成20年9月着工～平成23年1月竣工
- 公共施設等の概要：道路、通路
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成23年2月(第2次)

位置図



MINTO機構の役割

- 低迷する経済情勢の影響を受け事業途中に保留床取得予定者が破綻したものの、MINTO機構の出資により会社施行の再開発事業の立上げ支援

公共公益上の効果

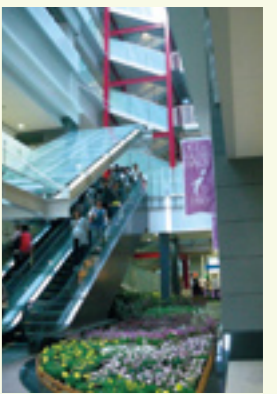
- 長年市民に親まれてきた施設を新築・再生させることにより、福山市中心市街地の交流拠点強化に大きく貢献
- 既存地下道との連絡通路や地上レベルの通り抜け通路の整備により、駅前大通によって分断されていた地域の一体化を図るとともに歩行者の回遊性を向上

福山駅前開発株式会社

東桜町地区第一種市街地再開発事業は、JR福山駅前に立地していた福山繊維ビルの建替え事業です。福山繊維ビルは昭和36年に防災建築街区造成事業により建設され、以来、長年福山市民に親しまれ愛されてきました。新しく誕生したビル「ines FUKUYAMA(アイネスフクヤマ)」は店舗・事務所・住宅・ホテル及び駐車場等の複合用途で構成され、中心市街地の交流拠点強化に大きく貢献することが期待されています。

本事業は、地権者法人である「福山駅前開発株式会社」が自ら事業を施行する会社施行という手法を用いていますが、福山駅前開発株式会社が国土交通省の大臣認定を経て、着工前と竣工時の2回に分けてMINTO機構のまち再生出資を活用できたことによって、金融機関の呼び水となり保留床取得の資金調達が固まりました。1回目の出資によって資本の充実した福山駅前開発株式会社でしたが、低迷する経済情勢の影響を受けて工事期間中に多くの困難に遭遇しました。けれども、事業の立ち上がりからMINTO機構が資本参画したことによってぶれることなく着実に事業を進めることができ、2回目の出資を受けて無事に竣工を迎えることができました。

また、本事業は福山駅南地区都市再生整備計画の関連事業として位置付けられ、地下1階の既存地下道との連絡通路や1階の通り抜け通路が整備され、これらの通路に面して路面型の店舗が配置されています。これまで駅前大通によって東西に分断されていた街の構造



1階センターコート(通り抜け通路)

を一つにつなぐ役割を担い、歩行者の回遊性の向上を図っています。施設の高層部は、来街者を迎えるハイクラスの宿泊特化型ホテルと都心居住のマンションとなっています。

これからは、このアイネスフクヤマを舞台としてより多くの方々に様々な生活のシーンで使ってもらえる魅力的な施設となるよう、関係者一丸となって運営してまいります。

沖縄県
那覇市

牧志・安里地区 第一種市街地再開発事業



竣工後の事業地一帯



安里川の改修イメージパース



モノレール・牧志駅前の整備イメージパース



従前の事業地一帯



竣工後

PROJECT

プロジェクトの概要

当地域は、那覇市中心市街地に位置しており、市内でも有数の好立地を備えている地域です。しかしながら、現況は建替の許可されない未接道家屋の密集地であり、低地部を流れる未改修の安里川により、浸水常襲地区になっているのが現状です。このため、防災性向上のための河川改修・道路拡幅等の公共施設整備と賑わい創出のための商業施設整備の同時整備が可能な「市街地再開発事業」を導入し、安心・安全な「まちづくり」を行う中で、中心市街地の中でも最も衰退しているエリアの活性化を図ることを目的としています。

- 事業地：沖縄県那覇市安里一丁目463番地3他
- 事業者：DH牧志特定目的会社
- 事業施行期間：平成20年10月着工～平成23年3月竣工
- 公共施設等の概要：河川、道路等
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成23年3月

位置図



MINTO機構の役割

- 市街地再開発事業で建設されたビルの床を取得する参加組合員TMKへのMINTO機構の出資により、地方都市における大規模な市街地再開発事業の成立に貢献

公共公益上の効果

- 安里川の線形を改修し氾濫を抑制することによる長年の浸水問題の抜本的解消
- 地区内の老朽家屋・未接道家屋の集約・建替による地域の防災性向上
- 商業・宿泊・居住等の複合機能の導入による中心市街地の一角の活性化及び低利用地の高度利用化
- モノレール牧志駅前にバスバースを備えた広場等の設置による交通結節点の整備

牧志・安里地区第一種市街地再開発事業の施行区域は、沖縄県那覇市の中心市街地である国際通りに面しており、またモノレール牧志駅前という市内でも有数の好立地を備えている区域です。しかしながら、従前は建替の許可されない未接道家屋の密集地であり、低地部を流れる未改修の安里川により、浸水常襲地区になっていました。この為、河川改修による防災性の向上・道路等公共施設整備及び商業施設等との同時整備が可能な「市街地再開発事業」を導入し、安心・安全な「まちづくり」を行う中で、中心市街地の中でも最も衰退しているエリアの活性化を図ることを目的としています。整備内容としては、主に河川(安里川)の改修やモノレール牧志駅前にバスバースを備えた広場等の公共施設の整備と、権利者並びに分譲購入者が入居するマンション及び商業施設・那覇市の公共公益施設(公民館・図書館)・宿泊施設からなる複合ビルの建築となっております。

本再開発事業は、権利者(土地所有者、借地権者)53名が、都市再開発法の規定に基づき沖縄県の認可を得て設立した「牧志・安里地区市街地再開発組合」として事業施行者となり、特定業務代行者「大和ハウス工業・大林組・國場組グループ」の支援を得て推進中の都市計画事業であります。権利者の資産を、ビルへの権利又は金銭に置き換える「権利変換手法」を用い、余剰容積を活用して建設したビルの権利を、参加組合員としてDH牧志特定目的会社並びに大和ハウス工業株式会社へ、優先分譲先として那覇市に売却することで事業資金をまかなっております。

本再開発事業は、国土交通大臣の民間都市再生整備事業の認定を受け、MINTO機構の「まち再生出資業務」を活用しております。今回、那覇市の中心市街地である国際通りに面する複合ビルの商業施設の一部並びに宿泊施設を、参加組合員として取得するDH牧志特定目的会社が、MINTO機構から出資を頂くことで事業が円滑に進み、公共施設並びに商業施設の整備が行われ、市民の交流の場として中心市街地の活性化へ寄与しています。

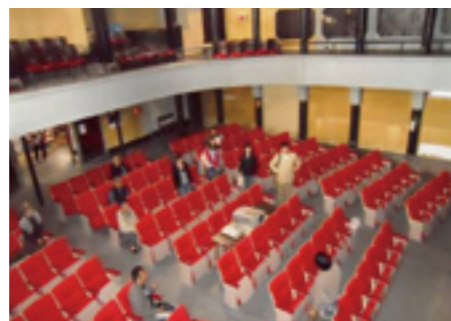
住民参加型まちづくりファンド支援業務

地域のまちづくりのため、資金を地縁等により調達し、まちづくり活動へ助成等の支援を行うまちづくりファンド(公益信託、公益法人、市町村長が指定するNPO等の非営利法人又は地方公共団体が設置する基金)に対し、MINTO機構が資金拠出による支援を行うことで、住民等によるまちづくり活動のさらなる推進を図ることを目的としています。(支援スキーム等につきましては、支援メニュー(P37)をご参照ください)

■ 過去の助成事業事例

I 事業名:高田世界館第一期改修整備事業

事業者:NPO法人街なか映画館再生委員会
事業地:新潟県上越市



□事業の概要

本館は、明治44年に劇場として建てられ、現役の映画館としては日本最古級と言えるものであり、外観や内部に当時の趣をそのまま残し、高田の町の繁栄を今に物語っているレトロな建物です。平成21年にNPO法人街なか映画館再生委員会が建物の譲渡を受けて、「高田世界館」として再生活用するため整備されました。

II 事業名:うえんだ4・5・6号館改修事業

事業者:株式会社まちづくり木曾福島
事業地:長野県木曾町



□事業の概要

木曾町では、福島上の段地区に残されている旧中山道街並みを保存修景し、地域活性化施設の整備が進められています。本事業は、このエリアの中で景観上重要な路地に面した古民家土蔵3棟(うえんだ4・5・6号館)を改修し、民芸小物等地域産品販売や地元住民が観光客との交流を行うスペースとして整備するものです。

III 事業名:子育て交流拠点アプリコット・カフェ整備事業

事業者:育児ひろばアプリコット
事業地:滋賀県甲賀市



□事業の概要

本事業は、就園前の子育て中の親が抱く孤立感・不安感・負担感を緩和するため、親子で気軽に集える場を整備するものです。商店街の空き店舗を「お洒落なカフェ」として改修し、利用者にとって入りやすい場を設定することで、これまで支援にふれにくかった人々への新たなモデルづくりを目指しました。

■ 平成22年度まちづくりファンド支援実績

ファンドの名称	事業主体	ファンドの助成対象地域	助成の対象とする主な事業
開陽丸ファンド	財団法人開陽丸青少年センター	江差町(北海道)	・観光案内板設置 ・地域住民と観光客の交流拠点整備
財団法人福島県文化振興基金	財団法人福島県文化振興基金	福島県	・歴史的、文化的価値のある建造物の保全・改修 ・古くから親しまれてきた文化施設の保全・改修
東京歴史まちづくりファンド	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	東京都	・歴史的建造物の保存・修復
水の郷きもべつまちづくり振興基金	喜茂別町	喜茂別町(北海道)	・農村暮らしによる交流居住の拠点づくり ・歴史資源活用による観光振興施設整備
積丹町まちづくり活動支援基金	積丹町	積丹町(北海道)	・歴史的建造物を活用した観光拠点整備 ・地域住民と都市住民との交流拠点整備
七尾市地域振興基金	七尾市	七尾市(石川県)	・観光案内機能強化のための拠点施設改修 ・誘導サイン整備
敦賀市国際交流基金	敦賀市	敦賀市(福井県)	・多言語案内施設整備 ・案内板整備
常滑市やきもの散歩道地区景観保全基金	常滑市	常滑市やきもの散歩道地区(愛知県)	・レンガ煙突等、景観保全のために行う外観改修 ・建造物の外観改修・修景
伊根町生き生きまちづくり応援基金	伊根町	伊根町(京都府)	・景観形成のための修景整備 ・観光案内板整備
大野城市まちづくりパートナー基金	大野城市	大野城市(福岡県)	・案内板の整備 ・空き店舗を利用したコミュニティ交番整備
佐賀市ふるさとづくり基金	佐賀市	佐賀市(佐賀県)	・町並み景観整備 ・歴史的建造物等を生かした賑わい施設整備
大分市地域づくり推進基金	大分市	大分市(大分県)	・ビジターバース、展望台の整備 ・案内サイン等の整備
日向市市民活動支援基金	日向市	日向市(宮崎県)	・地域資源活用のための案内板等整備 ・地域支えあい交流拠点整備
奄美市地域振興基金	奄美市	奄美市(鹿児島県)	・地域の自然環境を活かした散策路整備 ・地域の伝統を活かした景観整備
本部町ちゅらまちづくり応援基金	本部町	本部町(沖縄県)	・交流広場の整備 ・モニュメントの設置

■ 業務の概要

都市研究センターは、我が国における都市政策の新たな展開を踏まえ、都市の開発・整備が円滑に遂行されるよう総合的な調査研究を行う機関として、財団法人 民間都市開発推進機構本体の設立後約3年たってから設置されました。

センターは、都市の開発・整備・環境保全等の都市問題全般にわたる研究を行います。社会経済情勢の動向に応じてセンターが自らテーマを設定した自主研究や官民団体との共同研究等を行い、関係機関への協力・提言を通じて、都市整備・都市再生に貢献していくこととしております。

また、平成19年度からは大学の研究室等を対象に、都市（特に地方都市）の再生に関する研究計画を公募し、優秀な研究計画に対して助成を行う都市再生研究助成事業を実施しています。

■ 設 立 平成2年6月11日

■ 所 長 伊藤 滋

（早稲田大学特命教授、東京大学名誉教授）

研究業務の主たる分野は、次のとおりです。

- (1) 都市再生事業の企画、実施方策
- (2) 中心市街地活性化
- (3) 都市環境・景観
- (4) 都市開発のファイナンス
- (5) 都市経済活動および都市産業
- (6) 少子・高齢化社会における街づくりのあり方
- (7) 諸外国の都市開発、整備方策
- (8) その他

■ 研究成果の公表

都市研究センターでは、都市問題全般に関する機関誌「URBAN STUDY(アーバンスタディ)」を年2回程度発行しています。

これらの研究の一部は、センターのホームページにおいて公開しています。

(<http://www.minto.or.jp/center/>)



1 自主研究等

① 都市再生事業の企画、実施方策に関する調査・研究

- 1) 都市再生を図るための民間事業者の新たな活用方策の検討調査
- 2) 民間都市開発事業によるまち再生を実現するための方策検討
- 3) エリア・マネジメントを活用した都市再生施策検討調査
- 4) 外資導入による都市再生推進調査

② 中心市街地活性化に関する調査・研究

- 1) 都市と地域間連携・交流を推進する中心市街地のあり方の検討調査
- 2) 広域圏における中心市街地活性化のあり方に関する調査
- 3) 中心市街地の必要性に係る理論的検討調査

③ 都市環境・景観に関する調査・研究

- 1) 低炭素都市づくりの現状と今後の展望に関する調査
- 2) 都市の総合的環境管理手法の検討とこれに基づく環境負荷の低減方策の検討調査
- 3) 都市環境の新たな評価手法の検討調査

④ 都市開発のファイナンスに関する調査・研究

- 1) 都市計画と資産評価に関する調査
- 2) 民間都市開発事業によるまち再生を実現するための方策検討調査

⑤ 都市経済活動および都市産業に関する調査・研究

- 1) 都市の競争力と大都市圏戦略に関する調査
- 2) 東京都心部における低未利用地有効利用調査
- 3) 土地利用計画制度のあり方に関する研究

⑥ 少子・高齢化社会における街づくりのあり方に関する調査・研究

- 1) 積雪寒冷地での環境共生型シニア住宅を軸とした街づくり調査
- 2) 人口減少社会（少子高齢化）に対応した都市再構築の方策検討調査

⑦ 諸外国の都市開発、整備方策に関する調査・研究

- 1) 欧米のまちづくり・都市計画制度（サステイナブル・シティ）に関する調査
- 2) 欧米の自転車政策に関する調査

2 都市再生研究助成事業（平成22年度助成決定分）

申請者 (所属機関)	研究名
谷口 守 (筑波大学)	交通需要予測に頼らない「縁結び型」松江交通まちづくり
池田 靖史 (慶應義塾大学)	江東区新木場地域を対象とした大都市臨海部の水辺環境を活用した都市再生手法の研究
鈴木 健二 (鹿児島大学)	地方都市・斜面密集市街地の再生に向けた老朽危険空家の解体に関する研究
瀬戸口 剛 (北海道大学)	社会資本ストックの集約・再編によるコンパクトシティ形成手法の開発 —北海道夕張市での挑戦—

(敬称略)

平成23年度都市再生関連施策の概要

国土交通省 都市・地域整備局 まちづくり推進課 都市開発融資推進室

1 これまでの都市再生の取組み

平成14年の都市再生特別措置法の制定以来、都市再生のための各般の施策が講じられてきました。大都市においては、相当程度社会基盤整備が行われており、規制緩和や各種の支援により、民間活力を引き出すことを目指してきました。大都市を中心として、都市再生緊急整備地域が全国で65地域指定され、都市再生特別地区による容積率のボーナスなどの規制緩和、税制支援、金融支援(民都機構による都市再生支援業務)により民間投資を促進してきました。これらの施策を通じ、平成14年以降10年間で、都市再生緊急整備地域においては、約12兆円の民間投資が行われると見込まれています。

また、全国の都市に共通する施策として、各都市の実情に応じた社会基盤整備に対する支援や、民間都市開発プロジェクトの立ち上げのための出資による支援を行ってきました。都市再生整備計画は、全国913市町村、2,041地区で作成され、その対象区域では、社会資本整備総合交付金(平成21年度までは、まちづくり交付金)による市町村の社会基盤整備に対する支援や、民間事業者への出資(民都機構によるまち再生出資業務)を通じた民間都市開発プロジェクトに対する支援が実施されています。

2 都市再生の課題

これまでの都市再生の施策は効果を発現してきましたが、現在の我が国を取り巻く社会・経済の情勢に照らすと、大都市も大都市以外の都市も大きな課題を抱えています。

我が国の大都市については、アジア諸国の都市の台頭により、相対的に地位の低下が懸念されています。東京をアジアにおけるビジネスの中心都市として考えるビジネスパーソンの割合は、平成18年(2006年)の21%から、5~10年後には10%になるという民間の調査結果もあります。このような状況に対応し、引き続き、我が国の成長を牽引していくよう、大都市の国際競争力の強化が求められています。そのため、国、地方公共団体、民間事業者が連携して、スピード感をもって都市の整備を進めていく必要があります。

また、地方都市を含め全国の都市に共通して、引き続き市街地の整備を進めていくことに加え、まちのにぎわい・交流を創出することによって、都市の魅力を上向きさせていくことが必要になってきています。まちづくり会社や特定非営利活動法人などのまちづくり活動を行っている団体は、全国で平成19年の約400団体から平成22年には約800団体へと約2倍に増加しています。こうした団体をはじめまちづくり活動を行う様々な主体の参画を得て、エリアマネジメントに関する取組みを促進する

ことが重要になっています。官民が協働してまちづくりを進めていく制度的な枠組みも整備し、にぎわい・交流の創出により都市の魅力が向上していく取組みを促進する必要があります。

以上のような課題認識について、昨年5月の国土交通省成長戦略では、「世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化」、「新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進」に取り組むことが必要であるとされています。また、昨年6月の政府の新成長戦略では、「地域資源の活用による地方都市の再生、成長の牽引役としての大都市の再生」に取り組むことが必要であるとされています。

3 平成23年度における施策

このような課題に取り組むために、都市再生に関連するこれまでの制度、施策を見直し、新たな枠組みを導入していく必要があります。この新たな枠組みを導入するためのツールとして、平成23年度予算と都市再生特別措置法の一部を改正する法律、平成23年度税制改正があげられます。

①平成23年度予算

まず、平成23年度予算(平成23年3月29日に成立)においては、都市の再生に関連する2つの大きな施策が盛り込まれています。

一つ目は、民間都市開発プロジェクトに対する新たな金融支援措置として、民都機構を通じたメザニン支援業務を創設するために、600億円の政府保証枠を新たに設けていることです。これは、民間の金融機関と競合するローリスク部分に対する支援から市場で供給が不足しているミドルリスク部分に対する支援へとポジションを変え民業補完に徹すること、金融支援の原資の半分程度を国からの財政支出に依存してきたことから全額を金融市場から調達することにより事業者からの支援要請に柔軟に対応できること、という大きな政策転換を図るものです。

二つ目は、後ほど述べる「特定都市再生緊急整備地域」の整備計画に位置づけられた都市拠点インフラの整備に対して、44億円(整備事業に関する国費)の補助制度(国際競争拠点都市整備事業)を創設していることです。大都市の国際競争力の強化に必要な、国際空港へのアクセスを改善するためのインフラ整備などに対して、国が戦略的に支援することができるようになっています。

②都市再生特別措置法の一部を改正する法律

次に、都市再生特別措置法の一部を改正する法律(平成23年4月20日成立)においては、都市の国際競争力の強化

や都市の魅力の向上のための新たな制度的な枠組みが整備されています。

1) 都市の国際競争力の強化

都市の国際競争力の強化に関しては、「特定都市再生緊急整備地域」に関する制度を創設しています。都市再生緊急整備地域のうち、国際競争力の強化の観点から重要な地域を「特定都市再生緊急整備地域」(特定地域)として政令で指定することとしています。この「特定地域」では、国、地方公共団体、民間事業者が協議して整備計画を定めることにより、それぞれが役割分担し、協力しながら、市街地の整備を進めることになります。また、下水道の未利用エネルギーを民間事業者が活用できるようにするための規制緩和や、既存の道路の上空にオフィスビルやデパートなどの建築物を建築できるようにするための規制緩和といった、新たな制度も盛り込まれています。

さらに、今回の法改正では、都市再生緊急整備地域全体を対象とした都市再生事業の大臣認定の申請期限が平成29年3月31日まで延長されておりますので、民間事業者が事業計画を検討しやすい環境の整備に役立つものと考えています。

これまでの施策や今回の法改正で導入した新たな施策も活用することにより、大都市において今後10年間で約9兆円の民間建設投資を誘発し、これに対して約24兆円の経済波及効果が見込まれると試算しています。

2) 都市の魅力の向上

都市の魅力の向上に関しては、都市再生整備計画の機能を拡充するとともに、都市再生整備推進法人の対象にまちづくり会社を追加しています。

都市再生整備計画については、主として社会資本整備総合交付金(平成21年度までは、まちづくり交付金)を活用して社会資本を整備するための計画として機能してきました。今回の法律改正により、地元地方公共団体、民間事業者、まちづくり主体などが協議して都市再生整備計画に位置づけられれば、オープンカフェや産直販売施設などについて道路占用の許可基準を緩和したり、広場などを住民の方々が共同で管理するルールを決める協定(都市利便増進協定)を締結することができます。

都市再生整備計画が、整備だけでなく、まちの管理についても、地域の実情に応じた基本的な枠組みを定める仕組みとなっています。

まちづくり会社についても、都市再生整備推進法人として市町村の指定を受けることができるよう法的に位置付けることにより、地元の合意形成を円滑化し、地域の志ある資金を出資の形で円滑に調達するといった、そのメリットを生かしながら、まちづくり会社を積極的に活用していく機運が醸成されると考えています。

都市再生整備計画がさらに活用され、また、まちづくり会社をはじめとするさまざまなまちづくり主体がまちの整備・管理にどんどん参画するよう、関係者に積極的に働きかけていく必要があります。

③平成23年度税制改正

都市再生関連税制については、これまで、都市再生緊急整備地域に関する減価償却の特例や登録免許税、不動産取得税、固定資産税の軽減などが措置されてきました。平成23年度税制改正については、「特定地域」の導入に伴い、従来の都市再生緊急整備地域よりも登録免許税、不動産取得税、固定資産税の軽減を深掘りするための、関係する税法の改正案が国会に提出されています。

経済界からの要望も強い税制改正ですので、これらの税法改正案の早期成立が望まれます。

都市の国際競争力の強化に関しては、メザニン支援業務、国際競争拠点都市整備事業などにより「特定地域」の整備を実効あるものにしていく必要があります。また、都市の魅力の向上に関しては、社会資本整備総合交付金、まち再生出資業務、メザニン支援業務などにより機能が拡充された都市再生整備計画を実現していく必要があります。この都市の魅力の向上のための施策は、東日本大震災の被災地の復興に際しても活用することができます。関係の公共団体の意向に応じた活用がされるよう、情報提供などに努めてまいります。

4 民都機構の業務の見直し

メザニン支援業務の創設のところで述べたことと重複しますが、平成23年度予算及び都市再生特別措置法の一部改正により、民都機構の業務は抜本的に見直されています。

これまでの民都機構の支援メニューのうち、民間と競合するローリスク部分に対する支援であり、また、財政支出を伴う参加業務については、平成23年度以降は新規案件を採択しないことにしています。

また、実質的にミドルリスク部分に支援してきたこれまでの都市再生支援業務についても、財政支出を伴うものであるため、平成23年度以降は全てのメニューにおいて新規案件を採択しないことにしています。

これにより、民都機構は、金融支援のメニューとしては、今回創設されたメザニン支援業務と従来からのまち再生出資業務とに特化していくことになります。都市開発プロジェクトのリスク管理を、プロジェクトのプロセス全体にわたって的確に行うことが、これまで以上に重要です。

民都機構には、民間の金融機関を補完し、優れた民間の都市開発プロジェクトが立ち上げるよう支援する、公的な支援機関としての機能を十分に果たすことが、従来に増して求められています。

平成23年度新規業務(メザニン支援業務)の概要

都市再生特別措置法の改正(平成23年4月20日成立、平成23年7月施行予定)で新たに創設されるMINTO機構
をご紹介します。なお、本業務の創設に伴い、これまで行っておりました『都市再生支援業務』及び『参加業務』の新規

による『民間都市開発プロジェクトに対する金融支援』(平成23年度予算600億円:『メザニン支援業務』)の概要を
業務は終了いたします。

1 メザニン支援業務の創設について

(1) 目的

新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定)を踏まえ、防災や環境に配慮した新規の優良な都市開発プロジェクトについて、民間金融機関を補完する観点から、特に調達が困難なミドルリスク資金供給の円滑化など安定的な金利で長期に資金調達ができる方策を構築、支援を実施します。

(2) 概要

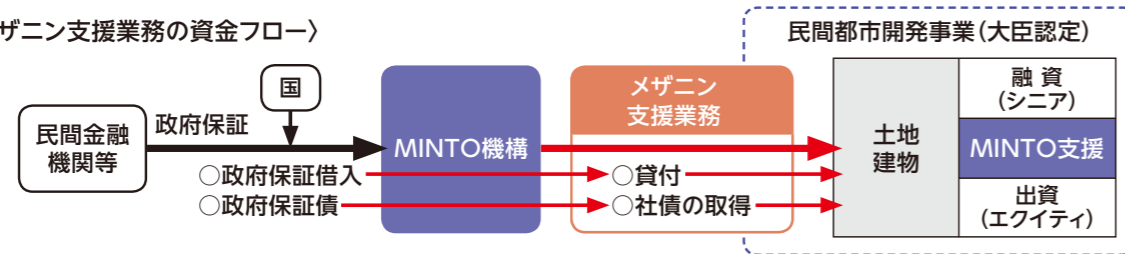
■ 新たな支援手法

- 国土交通大臣の認定を受けた民間事業者(認定事業者※1 又は認定整備事業者※2)が施行する都市開発事業に対する支援の手法として、MINTO機構によるメザニン支援業務を創設
 - MINTO機構は、メザニン支援業務として貸付及び社債の取得を実施
 - 認定事業者に対しては、所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税等の優遇措置があります。
- ※1 認定事業者: 特定都市再生緊急整備地域内又は都市再生緊急整備地域内における民間都市再生事業計画について、国土交通大臣の認定を受けた者をいいます。なお、認定を受けた計画に係る都市再生事業を「認定事業」といいます。
- ※2 認定整備事業者: 都市再生整備計画の区域内における民間都市再生整備事業計画について、国土交通大臣の認定を受けた者をいいます。なお、認定を受けた計画に係る都市再生整備事業を「認定整備事業」といいます。

■ 償還期間

貸付については20年以内、社債の取得については10年以内

(メザニン支援業務の資金フロー)



2 メザニン支援業務の実施地域及び選定基準等

(1) 支援実施地域

- 特定都市再生緊急整備地域**
都市再生特別措置法改正により新たに創設される地域
- 都市再生緊急整備地域**
全国65地域、6,612ha(政令指定)
【平成23年4月1日現在】
- 都市再生整備計画の区域**
全国588市町村、900地区(市町村が決定)
【平成23年4月1日現在】

(2) 選定基準

以下の要件に適合したものを対象とします。

- 特定都市再生緊急整備地域又は都市再生緊急整備地域(税制面の優遇あり)**
 - ① 緑地、広場等の公共施設の整備を伴うものであること
 - ② 防災備蓄倉庫等の防災施設や地下鉄駅と連絡する通路などの都市に居住する人々の利便を増進する施設の整備を伴うものであること
 - ③ 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)のAランク以上のものであること
 - ④ CO₂の削減にも配慮した建築物であること
- 都市再生整備計画の区域(税制面の優遇なし)**
上記の①及び②

(3) 支援方法

- 認定事業者及び認定整備事業者に対する貸付 又は 認定事業者及び認定整備事業者が発行する社債の取得
ただし、対象となる事業者は、株式会社、合同会社又は特定目的会社(以下「株式会社等」)であって専ら認定事業及び認定整備事業の施行を目的とするものに限ります。
- 専ら、認定事業者及び認定整備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等に対する貸付 又は 当該株式会社等が発行する社債の取得

(4) 事業規模

- 特定都市再生緊急整備地域内又は都市再生緊急整備地域内: 1ha以上。ただし、近接・隣接して一体的に都市開発事業が施行され、これらの事業区域の合計面積が1ha以上になる場合は0.5ha以上
- 都市再生整備計画の区域内: 3大都市圏の区域は0.5ha以上(ただし、近接・隣接して一体的に都市開発事業が施行され、これらの事業区域の合計面積が0.5ha以上なる場合は0.25ha以上)、3大都市圏以外の区域は0.2ha以上

(5) 支援限度額

- 支援限度額は、『公共施設等整備費』又は『総事業費の50%』のいずれか少ない額とします。

(6) 審査委員会

- 対象事業の選定、支援金利、支援条件の設定については、学識経験者、金融実務経験者等から構成される審査委員会の審議を経ることとなります。

3 公共施設等整備費

公共施設等整備費とは、(公共施設+都市利便施設+建築利便施設)の整備費の合計額をいいます。

公共施設

緑地、広場等の公共施設の整備を伴うもので公共の用に供される施設(事業者が所有のものでも可)

都市利便施設

防災備蓄倉庫等の防災施設や地下鉄駅と連絡する通路などの都市に居住する人々の利便の増進に寄与する施設

建築利便施設

避難施設、消防施設、共用通路、昇降機、空調施設等で、建築物利用者の利便の増進に寄与する施設

公共施設等の整備イメージ



MINTO機構の支援メニュー

都市及び地域の活性化・再生のためには、民間都市開発事業者の都市開発事業への更なる参画が求められています。

民間都市開発推進機構(MINTO機構)は、国の制度に基づき指定された財団法人で、国からの無利子資金等を活用した低利資金・出資などの各種支援メニューを用い、昭和62年の設立以来平成23年3月までに約1,300件の優良な民間都市開発事業を支援してまいりました。

MINTO機構では、民間金融機関の業務を補完する観点から従来の支援メニューを抜本的に見直し、防災や環境に配慮した新規の優良な都市開発事業に対する長期・安定的なミドルリスク資金の供給を目的として、平成23年度より「メザニン支援業務」を創設いたしました。

優良な民間都市開発事業等に対し、下記のメニューより支援いたします。

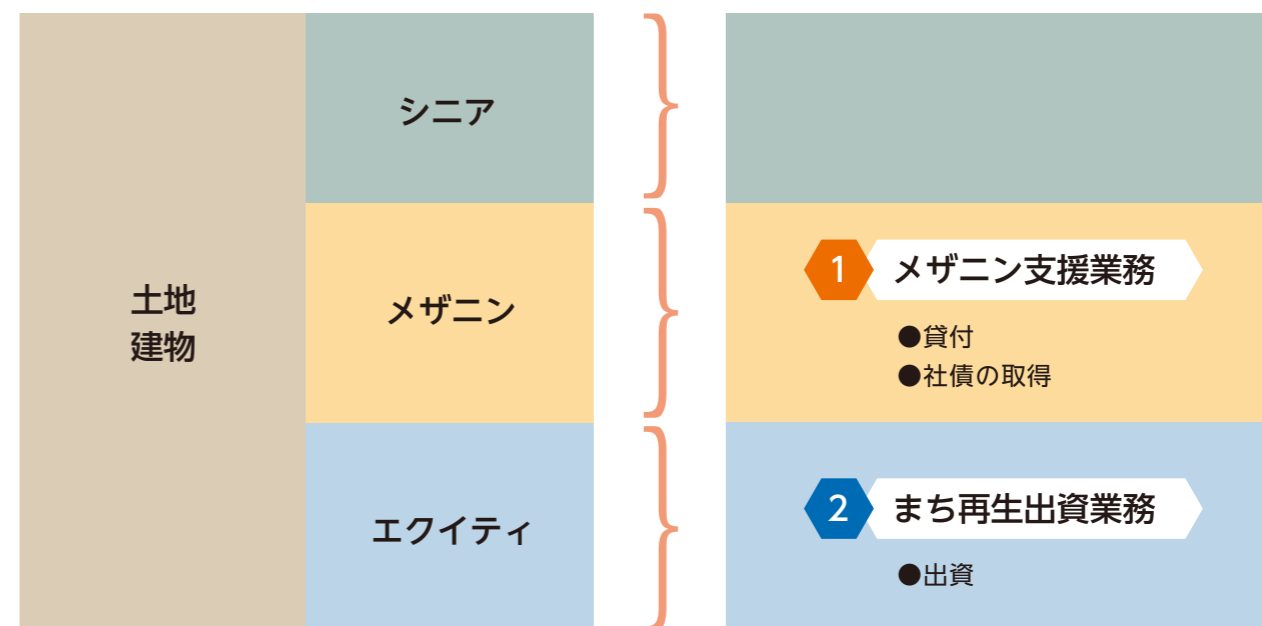
- 1 **メザニン支援業務**.....民間金融機関を補完する貸付および社債の取得
- 2 **まち再生出資業務**.....事業者の立場に近い事業立上げに当たっての出資 等
- 3 **住民参加型まちづくりファンド支援業務**...地域住民の自発的なまちづくり活動への資金拠出

●「メザニン支援業務」の創設に伴い、従来の「参加業務」及び「都市再生支援業務」に関する新規業務は終了いたしました。

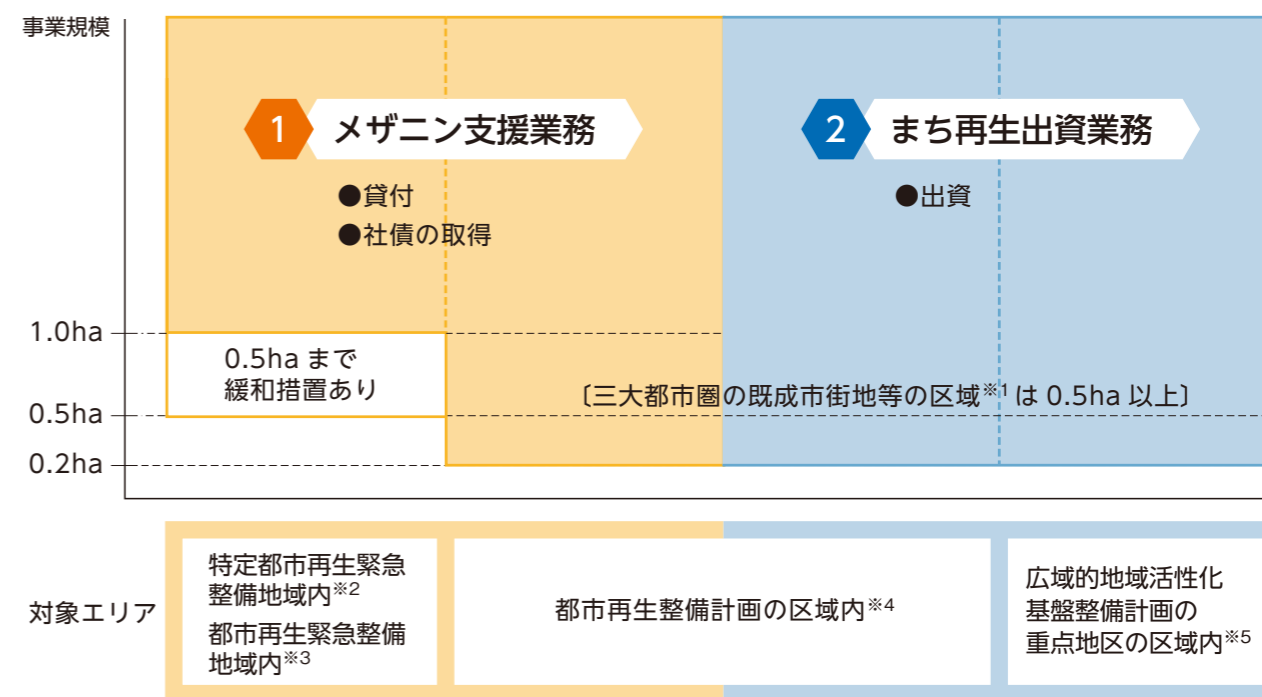
MINTO機構の歩み

1987(昭和62)年	5月	緊急経済対策
	6月	民間都市開発の推進に関する特別措置法(民都法)制定公布
	10月	財団法人 民間都市開発推進機構 設立
		参加業務(～2010) 融通業務(～2008) NTT-A型無利子貸付業務(～2005)
1994(平成6)年	2月	総合経済対策
	3月	土地取得・譲渡業務創設(～2004)
1995(平成7)年	1月	阪神・淡路大震災
2002(平成14)年	4月	都市再生特別措置法制定
	4月	都市再生支援業務(都市再生無利子貸付業務、債務保証業務、出資・社債等取得業務)創設(～2010)
2003(平成15)年	6月	都市再生ファンド投資法人の設立
2005(平成17)年	4月	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
2010(平成22)年	6月	新成長戦略
2011(平成23)年	4月	都市再生特別措置法改正(2011年7月施行予定)
		メザニン支援業務創設

カテゴリ別支援メニュー



規模・エリア別支援メニュー

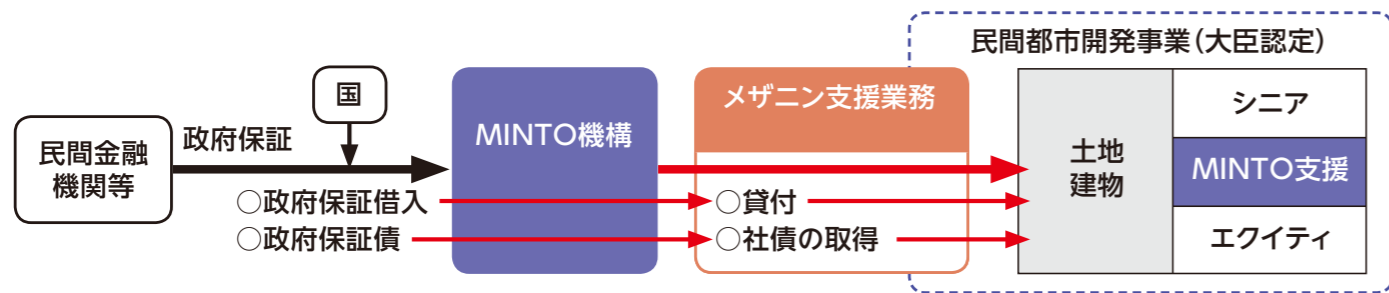


3 「住民参加型まちづくりファンド支援業務」の地域指定はありません

1 メガニン支援業務

民間金融機関を補完する貸付及び社債の取得

国や市町村が定める特定の区域において行われる防災や環境に配慮した新規の優良な民間都市開発事業に対し、特に調達が困難なミドルリスク資金を安定的な金利で長期に供給します。



■メガニン支援業務の要件

■事業要件

- 対象事業 国土交通大臣の認定を受けた民間事業者(認定事業者^{*6}又は認定整備事業者^{*7})が施行する都市開発事業であること
- 対象区域 特定都市再生緊急整備地域^{*2}又は都市再生緊急整備地域^{*3}又は都市再生整備計画^{*4}の区域内であること
- 事業規模
 - ①特定都市再生緊急整備地域内における都市開発事業……………1.0ha以上
 - ②都市再生緊急整備地域内における都市開発事業……………1.0ha以上
 - ①、②の区域内において複数の都市開発事業が隣接又は近接して一体的に施行される場合、個々の事業区域面積は…0.5ha以上
 - ③都市再生整備計画の区域内における都市開発事業
 - i)三大都市圏の既成市街地等の区域^{*1}内における都市開発事業……………0.5ha以上
 - i)の区域内の都市開発事業には面積要件の緩和措置があります。
詳細は、ご相談の際にお問合せください。
 - ii)上記i)の区域以外における都市開発事業……………0.2ha以上
- 選定基準
 - ①特定都市再生緊急整備地域又は都市再生緊急整備地域
 - i)緑地、広場等の公共施設の整備を伴うものであること
 - ii)防災備蓄倉庫等の防災施設や地下鉄駅と連絡する通路などの都市に居住する人々の利便を増進する施設の整備を伴うものであること
 - iii)建築環境総合性能評価システム(CASBEE)^{*8}のAランク以上のものであること
 - iv)CO₂の削減にも配慮した建築物であること
 - ②都市再生整備計画の区域
上記のi)及びii)

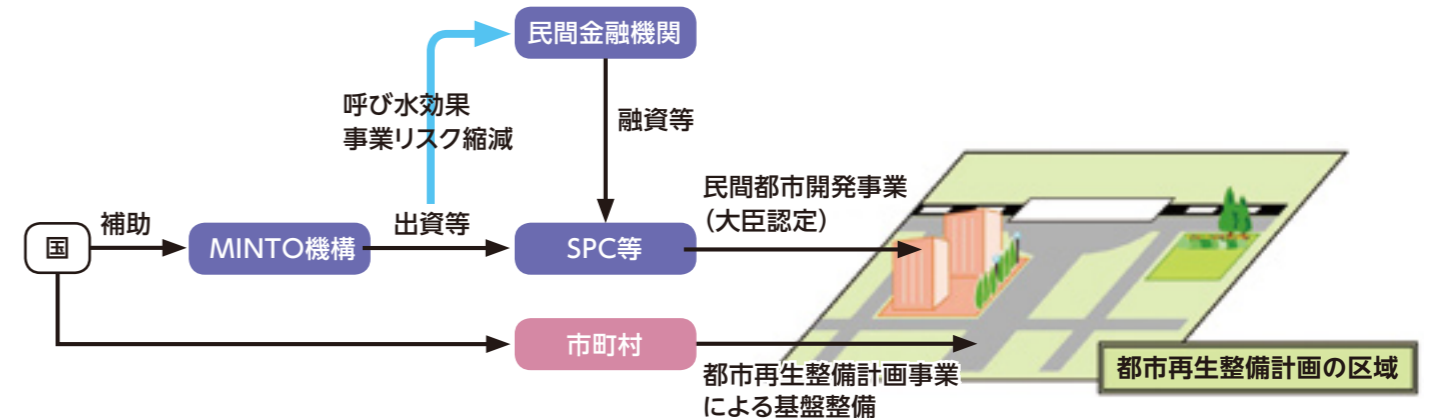
■支援要件

- 支援方法
 - ①認定事業者及び認定整備事業者に対する貸付 又は 認定事業者及び認定整備事業者が発行する社債の取得
 - ②専ら、認定事業者及び認定整備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、合同会社又は特定目的会社に対する貸付 又は 当該会社が発行する社債の取得
- 償還期間
 - ①貸付 20年以内
 - ②社債の取得 10年以内
- 限度額 「公共施設等整備費^{*9}」か「総事業費の50%」のいずれか少ない額
- 審査委員会 対象事業の選定、支援金利、支援条件の設定は、学識経験者、金融実務経験者等から構成される審査委員会の審議を経ることとなります。

2 まち再生出資業務

事業者の立場に近い事業立上げに当たっての出資等

市町村が定める都市再生整備計画の区域において行われる優良な民間都市開発事業に対し、MINTO機構が出資等を行うことにより、事業者に近い立場から立上げ支援を行う業務です。なお、民間拠点施設整備事業^{*5}に対する立上げ支援も行います。



※税制特例の見直しに伴い「まち再生促進税制」による優遇措置は終了しました。

■まち再生出資業務の要件

■事業要件

- 対象事業 国土交通大臣の認定を受けた民間事業者(認定整備事業者^{*7})が施行する都市開発事業であること
新築のみならず既存建築物の改築等(リニューアル・コンバージョン)を行う事業も対象
- 対象区域 都市再生整備計画の区域内であること
- 事業規模
 - ①三大都市圏の既成市街地等の区域内における都市開発事業……………0.5ha以上
 - ①の区域内の都市開発事業には面積要件の緩和措置があります。
詳細は、ご相談の際にお問合せください。
 - ②上記①の区域以外における都市開発事業……………0.2ha以上
 - ③認定中心市街地活性化基本計画区域内における都市開発事業……………0.2ha以上

■支援要件

- 支援方法
 - ①認定整備事業者^{*7}に対する出資
 - ②専ら、認定整備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、合同会社又は特定目的会社に対する出資
 - ③認定整備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 以下の額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^{*9}」

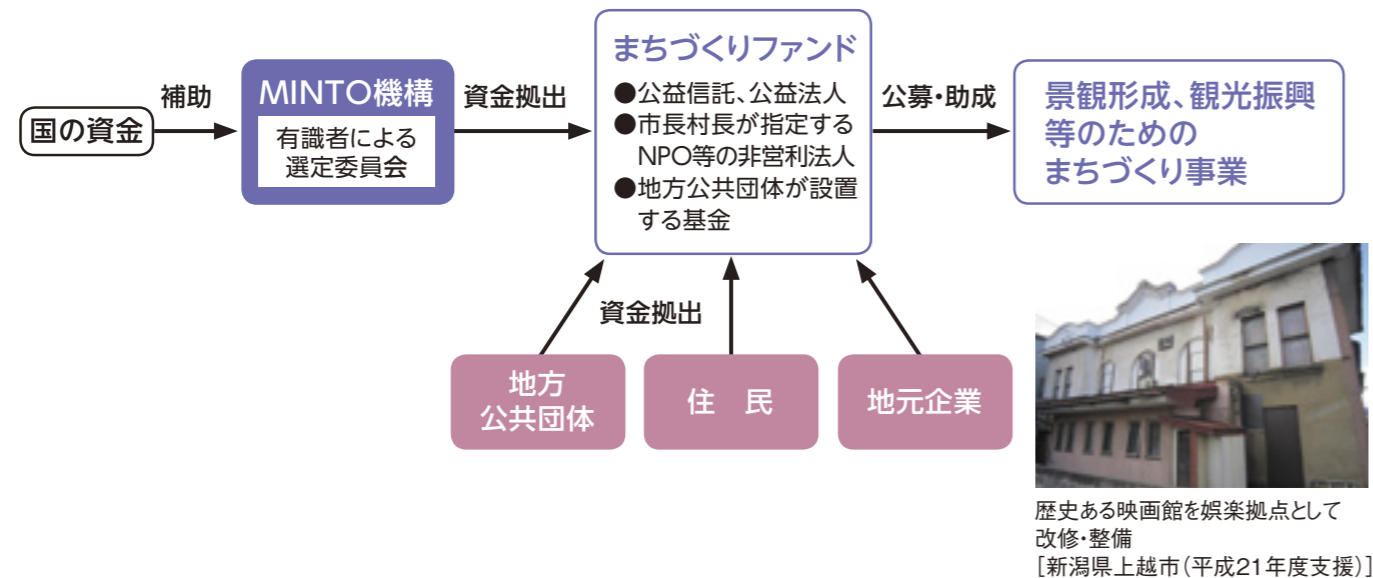
なお、認定中心市街地活性化基本計画区域内の面積要件の適用を受ける事業においては、
①が「資本の額の50%未満」、②が「総事業費の25%」

3 住民参加型まちづくりファンド支援業務

地域住民の自発的なまちづくり活動への資金拠出

■業務の概要

地域の資金を地縁により調達しこれを景観形成・観光振興等のまちづくりへ誘導するため、「まちづくりファンド」に対してMINTO機構が資金拠出により支援を行います。



- ※1 三大都市圏の既成市街地等の区域とは次の区域をいいます。(アンダーラインを引いた市は行政区域の一部が指定区域)
 - 首都圏整備法に規定する既成市街地(東京都特別区、武蔵野市、三鷹市、川口市、横浜市、川崎市)
 - 近畿圏整備法に規定する既成都市区域(京都市、大阪市、守口市、東大阪市、堺市、神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市)
 - 中部圏開発整備法に規定する都市整備区域のうち名古屋市の旧市街地
- ※2 特定都市再生緊急整備地域とは、都市再生特別措置法の改正により都市再生緊急整備地域内に新たに創設された地域をいいます。
- ※3 都市再生緊急整備地域は全国65地域が指定されています。【平成23年4月1日現在】
(都市再生本部ホームページをご参照ください。)
- ※4 都市再生整備計画とは、市町村による都市再生整備計画事業等が記載された計画で、同計画に都市再生整備計画の区域が設定されています。(国土交通省ホームページをご参照ください。)
- ※5 「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律」第2条に基づき都道府県が作成する広域的地域活性化基盤整備計画に記載された重点地区の区域内で、民間事業者が実施する大臣認定を受けた民間拠点施設整備事業もまち再生出資の対象となります。
- ※6 認定事業者:特定都市再生緊急整備地域内又は都市再生緊急整備地域内で大臣認定を受けた民間都市開発事業者であって、専ら認定事業の施行を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社に限ります。
- ※7 認定整備事業者:都市再生整備計画の区域内で大臣認定を受けた民間都市開発事業者であって、専ら認定整備事業の施行を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社に限ります。
- ※8 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)については(財)建築環境・省エネルギー機構ホームページをご参照ください。
- ※9 公共施設等整備費とは、「公共施設+都市利便施設+建築利便施設」の整備費の合計額をいいます。
 - 公共施設・・・道路、通路、公園、緑地、広場等で公共の用に供される施設(公的に管理される必要はありません。)
 - 都市利便施設・・・防災備蓄倉庫等の防災施設や地下鉄駅と連絡する通路等の都市居住者の利便の増進に寄与する施設
 - 建築利便施設・・・避難施設、消防施設、共用通路、昇降機、空調施設等で建築物利用者の利便の増進に寄与する施設

■編集後記:

東日本大震災に被災されました皆様及び関係者の方々に心からお見舞い申し上げます。
「MINTO Vol.39」につきましては、昨年の理事長交代及び昨年度の支援プロジェクト等の紹介と併せて、今年度の新業務(メザニン支援業務)の紹介を主な内容としております。
被災された都市・地域におかれましては、一日も早い復旧・復興に向けてメザニン支援業務等MINTO機構の各種支援メニューを積極的にご活用いただけると幸いです。

MINTO Vol.39 平成23年3月
発行/財団法人 民間都市開発推進機構
発行人/藤田 博
印刷/星光社印刷株式会社

財団法人 民間都市開発推進機構

〒135-6008 東京都江東区豊洲3丁目3番3号 豊洲センタービル8

階
◆総務部 TEL:03-5546-0781
FAX:03-5546-0796

◆各業務総合窓口
企画部 企画課 TEL:03-5546-0797

◆メザニン支援業務
業務第一部 TEL:03-5546-0787

◆まち再生出資業務
業務第二部 TEL:03-5546-0777

◆住民参加型まちづくりファンド支援業務
企画部調査計画課 TEL:03-5546-0797

※上記業務のうち港湾関係のもの
企画部 港湾課 TEL:03-5546-0786
FAX:03-5546-0794(上記3部共通)

◆土地取得・譲渡業務
管理部 TEL:03-5546-0782
FAX:03-5546-2961

◆都市研究センター TEL:03-5546-0791
FAX:03-5546-0795



■東京メトロ有楽町線/ゆりかもめ 豊洲

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