



MINTO

Vol. 45

(一財)民間都市開発推進機構設立30周年記念号



一般財団法人 民間都市開発推進機構

当機構は設立30周年の大きな節目を迎えました。

これまでの実績やノウハウの蓄積を踏まえつつ、引き続き長期安定的な融資や出資によるリスク補完などにより、魅力あるまちづくりのサポートに努めてまいります。

《基本理念》

明日のまちづくりをサポート

私たちは、まちづくりのパートナーとして、
安定的な資金支援を通じ、「魅力あるまち」の実現に貢献します。

《経営姿勢》

■お客さまへのコミットメント

お客さまの多様なニーズを反映した質の高いサービスを提供し、お客さまの期待にお応えします。

■地域社会へのコミットメント

地域社会のみなさまとともに、まちづくりの課題解決に取り組み、地域の発展に貢献します。

■国民のみなさまへのコミットメント

民間金融の補完に徹することを基本としつつ、業務・組織の効率運営や適確なリスク管理により、健全で安定的な経営を行い、みなさまの信頼にお応えします。

■行政へのコミットメント

まちづくりの新たなニーズや課題に対応した国や地方公共団体の政策の実現に積極的に貢献します。

■職員へのコミットメント

一人ひとりの職員が意欲や能力を十分に発揮し、「働きがい」を実感できる職場をつくります。

表紙写真プロジェクト



霞北埠頭流通センター
(三重県/四日市市)



虎ノ門一丁目地区第一種
市街地再開発事業
(東京都/港区)



オガールセンター整備事業
(岩手県/紫波町)



ホテルグリーンコア坂東
建設計画
(茨城県/坂東市)



新函館北斗駅前ビル(新函館北斗駅前
地区第一街区新函館北斗駅前ビル計画)
(北海道/北斗市)



小松駅南ブロック複合施設
建設事業
(石川県/小松市)



CONTENTS

ご挨拶	
(一財)民間都市開発推進機構理事長 原田 保夫	01
<hr/>	
祝辞	
国土交通省都市局長 栗田 卓也	03
<hr/>	
民都機構設立30周年記念特集	05
MINTO機構30年のあゆみ	06
MINTO機構30年の年譜	17
30周年記念インタビュー	
(一財)民間都市開発推進機構評議員 近藤 茂夫	23
UR都市機構理事長 中島 正弘	26
復興庁顧問 西脇 隆俊	28
国土交通省大臣官房建設流通政策審議官 青木 由行	31
国土交通省都市局長 栗田 卓也	34
三協立山株式会社社外取締役監査等委員 野崎 博見	37
都市再生ファンド運用株式会社代表取締役常務 蘭牟田 典秀	39
株式会社共同広告社取締役 金子 晃	41
<hr/>	
MINTO機構支援メニュー	43
<hr/>	
最近の支援実績	50
[共同型都市再構築業務]	
霞北埠頭流通センター	51
[メザニン支援業務]	
虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業	53
[まち再生出資業務]	
オガールセンター整備事業	55
ホテルグリーンコア坂東建設計画	57
小松駅南ブロック複合施設建設事業	59
新函館北斗駅前ビル	61
[住民参加型まちづくりファンド支援業務]	
住民参加型まちづくりファンド支援業務 新規資金拠出先一覧(平成28年度)	63
「まちづくり」ファンドによる助成事業事例 (平成28年度助成)	65
<hr/>	
都市研究センターの活動	
最近の調査研究の概要	68
MINTO機構の動き	
PREメルマガ発行・アドバイザー派遣事業	70
「マネジメント型まちづくりファンド支援業務」の 第1号ファンドを設立	72
参考資料	
民間都市開発推進機構の業務の変遷	73
業務実績表	75
都道府県別業務実績概要	77



(一財) 民間都市開発推進機構理事長

原田 保夫

yasuo harada

(一財) 民間都市開発推進機構設立 30 周年を迎えて

当民間都市開発推進機構は、本年 10 月で設立 30 年を迎えることができました。この間、お客様、国土交通省はじめ関係者の皆様に、多大なご厚誼とご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

振り返れば、昭和 62 年、内需主導の経済構造への転換やそのための民間活力の活用が求められる中、特に地方都市における優良な都市開発事業を主に資金面で支援するため、民間都市開発の推進に関する特別措置法が制定され、それを受けて、同法の掲げる業務を実施する団体として、当民間都市開発推進機構が設立されました。具体的な業務としては、当初、参加業務、融通業務、NTT-A 型業務を中心としてスタートしましたが、その後、経済・金融情勢や都市開発を巡る状況の変化の中で、業務内容の追加・見直しを適宜行い、現在に至っております。その結果、発足以降現在まで、1200 件を超える優良都市開発事業の支援をさせていただいております。

当機構の特色は、一つには、都市開発に関する政

策実施機関であること、二つには、公的資金による金融機関であることです。ここでは、設立 30 年にあたり、この二つの特色から、改めて当機構の使命と役割について述べさせていただきたいと思えます。

一つ目の都市開発に関する政策実施機関であることから、政策的意義の高いプロジェクトを支援する姿勢が何より大切です。その際併せて大事なものは、「政策的意義」を固定的・硬直的に捉えるのではなく、地域の状況に応じ、あるいは時代とともに、それは変化するものであるという視点です。例えば、「都市開発」と言いましたが、都市開発を内需拡大だとか民間活力だとか一過性の行為・効果だけで捉えていかは疑問です。今後は、都市開発で創出される空間が、どのような機能を生み出し、そこでどのような活動が営まれ、地域にどう貢献するのか、そういったことに着目した政策的意義の評価が重要であると考えます。また、当然のことながら、大都市と地方都市を同じ物差しで測ることを慎まなければなりません。

二つ目の公的資金による金融機関であることから、二つのことが大切です。一つには、金融の世界は、民間金融が基本であることから、制度的に、あるいは実際の運営においても、民業補完に徹するということです。二つには、償還確実性と資金の効果的・効率的な使用を期さなければならないということです。これは、民間金融でもそうかも知れませんが、公的資金であるという性格に照らせば、一層重要なことです。この面は、今後、地方のプロジェクトにおいて厳しく問われてくると考えられますので、地域金融機関との連携・協調の中で、一緒になって取り組まなければならないことでもあります。

以上のような、当機構の特色から来る二つの使命・役割は、実際の運営において、それを両立させるのは困難を伴います。「政策的意義は高いが採算性が低い」あるいは「採算性は高いが政策的意義が低い」といったことです。困難を伴うからといって、そこから逃げる訳には行きません。その解決の糸口は、事業者・関係金融機関の方々との丁寧な対話プロセスにあります。政策的意義をどのようにしたら高められるか、採算性を改善するにはどのような知恵があるかなど、真摯に対話することでお互い納得が行く結論に至るプロセスを大事にしたいと考えています。結論において、当機構の資金支援に至らないケースもあるとは思いますが、そのような対話プロセスが、プロジェクトの実施に何がしかのお役に立つことができれば、結果としての資金支援だけでなく、そこにも当機構の重要な役割があります。

当機構は、設立 30 年になりますが、世の中に広く知られているかと言えば、そうとばかりは言えません。国土交通省はじめ関係者の皆様と共に、そのた

めの努力を続けるとともに、お客様と丁寧に向き合い、一緒になって、良好な都市空間の創造に力を尽くして参る決意です。今後とも、ご厚誼とご支援をよろしくお願い申し上げます。



国土交通省都市局長

栗田 卓也

takuya kurita

(一財) 民間都市開発推進機構 もう30年?まだ30年?

1987年。私の建設省就職の3年後のこと、民間都市開発推進機構が設立された。当時、中曽根内閣の下で、行財政改革とともに民間活力の活用が進められていた。日本でも新自由主義という言葉が使い始められたのは、この頃かと振り返る。

民間の活力・資金を用いながら、都市開発を進めるための導管体として、建設銀行などさまざまな案が議論され、機構創設に至ったと思うが、もちろん20代半ばの私は、詳細が分かる立場にはなかった。バブル前夜でもあり、民間資金は市中銀行からも潤沢に供給され、また政策金融機関も活発に活動していた最中での船出、制度検討に際し、先輩方が多少の妥協を余儀なくされたことは想像に難くない。

以来、時代の環境に応じて業務を見直しているが、その中には、バブル崩壊後の都市開発事業の著しい停滞に対応するため、1兆円以上の支援実績を残した土地取得・譲渡業務、地域の小規模なまちづくりプロジェクトに必要な資金を地縁により調達するという理念を掲げた住民参加型まちづくりファンド支援業務(通常型)など、機構が一身を賭して事に当たったものや、世に新たな価値を生み出そうと試みたものも少なくない。と同時に、民間金融を補完するとい

う視点で何が求められるのか、常に思考・試行を繰り返しながら今日に至っている。では、30年の節目で何を考えるべきか。

民間金融の世界でも、変革の必要性が唱えられている。フィデューシャリー・デューティ (fiduciary duty) がキーワードの一つとされている。直訳的には、受託者の忠実義務ということだが、元々は信託の受託者が、委託者、さらには受益者に対して、高いエクスパティーズと最大限の誠実さを持って、果たすべき義務・責任という意味合いと理解している。そのキーワードの下で、金融機関が変革を迫られ、取組を始めている。考えてみれば、初心に返ってということか。機構に置き換えると、租税などの経路を通じて国民資産を受託し(国民が委託者)、都市開発に資産運用(投資・融資)を行い、地域の活性化・維持を図る(ローカルプレーヤー、地域社会などが受益者)ということになるだろうか。特に、強制徴収された租税を受託している機構においては、民間組織よりも強く意識すべき考え方なのかもしれない。

このフィデューシャリー・デューティというコンセプトは、広く受け止めると、地域金融のあり方にも再

考を迫っている面がある。地域金融は、地域社会への貢献が強く求められる存在である。しかし、地域金融機関の地元向け預貸率（地域の預貯金が地域内の投融資に充当される割合）が低水準にあるということは、かねてより指摘されてきた。私がそのことを明確に意識し始めたのは、旧国土計画局で第5次の国土計画（21世紀の国土のグランドデザイン）の策定に関わり、地域活性化を担務とした10数年前のことである。地域で集められた預金が、当時ではアメリカ国債、現在では日本国債などの購入に充てられ、せつかくの地域の資金が域内で循環していない。それでは、地域活性化などは覚束ないとの思いから、国土計画の一節に地域資金の循環の必要性を記載し、問題提起した。その思いは今も変わらない。

地域金融が担保重視でなく、目利き力を生かして適切なリスク計量の下で、地域を支える産業への資金供給を行うという点について、改めて舵とりがされようとしているのか、まだ躊躇いがみられるのか、私にはよく分からない。ただ、そのような地域金融の望ましい方向への変革を機構が支えることができるならば、それも一つの機構の役割の果たし方ではないだろうか。

もう少し機構のあり方を、初心に戻り、振り出しに戻って考えてみたい。機構業務の根拠となっている法律のタイトルは、「民間都市開発の推進に関する特別措置法」である。「民間都市開発」、この概念の前提として、機構の業務規定には、「公共施設の整備を伴う」や「公共施設等の整備に要する費用」といった表現が頻出する。そして、「公共施設」についても、（この語は、一般に認識される道路などの公共施設より広い概念ではあるが）オールドファッション化していないか、自問自答する。

国土交通省都市局の課名に、「まちづくり」という平仮名が登場したのが、2001年。もう16年前になる。この言葉は、道路、公園、広場などのハードの都市整備から、民間主体を含めた多様な主体の地域社会の営みまでも視野に入れたものだったと思う。

関連施策の充実も図られてきた。しかし、機構の業務は公共施設、すなわちハードの世界から完全に抜け出せていない。この点は、創設当初の先輩方の妥協点でもあったと思うし、国土交通行政の執行機関という位置づけ、行政改革など考慮すべき事柄が今もあることは承知の上で、脱皮を図るにはどうすればいいのか夢想する。

折しも、本年7月の社会資本整備審議会の都市計画基本問題小委員会で、第一弾のとりまとめが行われた。都市計画制度の中に、都市の公共施設や建築物の整備時点だけでなく、時間軸を伸ばして都市のマネジメントを視野に収めること、地域社会の多様なプレーヤーに能動性を求め、そのために誘導・媒介手法を練ること、などの方向性を示していただいた。これらは、機構の未来にも示唆を与えること多々ありと考えている。まちづくりと金融の双方に精通したプロ集団である機構は、その高いエクスパティーズを社会にどう還元していくのか。役職員の皆様、地域のステークホルダーと一緒に考えていきたい。

人口が減る中で都市の装置の総量も見直しが必要、歩いて暮らせる豊かな時間消費が可能な空間が欲しい、など都市に求められるものは様々である。地方都市の現実を考えると、大きな成長を望むというより、豊かさを維持する、すなわち定常的なあり方を模索するという意識転換を図るところも出てこよう。

色々な都市のあり方やその変革を支えるため、機構には、制度立案、そして現実へのアプリケーションの突破口としての役割を念願する。

もう30年なのか、まだ30年なのか。北海道から沖縄まで、累計1386件、1兆8千億余円の設立以来の支援実績がその歴史を物語っていると思うが、いずれにしても、大事なのはこれからの何十年である。これまでの機構の役職員ほか、多くの関係者のご尽力に深謝を申し上げるとともに、今後の更なる活躍を期待している。

民都機構設立30周年
記念特集

MINTO 機構 30 年のあゆみ

1. はじめに

一般財団法人民間都市開発推進機構（平成24年度以前は、財団法人民間都市開発推進機構。以下「民都機構」という。）は、その発足から本年で30年を迎えることができました。

昭和60年代当初、我が国は経常収支の不均衡が拡大し、内需主導の経済構造への転換が強く求められ、また、厳しい財政状況でもあったことから、各方面で民間活力の活用が大いに期待されていました。ただし、都市開発のプロジェクトについては、投資回収期間が長期にわたるとともに、特に地方都市における事業は、大都市圏に比べ採算性が厳しいといった様々な課題があります。このため、民間による良好なまちづくり事業について主に資金面からの支援を行い、都市開発分野における民間活力導入を推進することを通じ、良好な都市空間の形成や地域社会の発展に寄与することを目的として、昭和62年10月1日に民都機構が設立されました。

民都機構が発足した昭和62年当時、我が国経済はバブル経済に突入したと言われています。その後、バブル崩壊やこれに伴う不良債権処理問題が生じ、また、国内的には景気低迷状況が長期化するとともに、いわゆるリーマンショックによる国際的金融危機も発生するなど、我が国経済をめぐる状況は大きく変化してきました。この間、都市開発における民間活力活用の推進による内需拡大、不動産流通の促進による景気の底上げ、都市再生による都市の防災性や国際競争力の向上、地方都市の活性化など機構に対する社会的要請も大きく移り変わってきましたが、民都機構としましては、その支援スキームや業務内容等を適宜変化・適応させるなど、時代々々における経済社会情勢の変化に柔軟に対応してまいりました。その結果、民都機構発足以降現在までに、1,200件を超える優良な民間都市開発事業（住民参加型まちづくりファンドに対する支援実績を加えると、1,300件超）に対する支援を実現し、良好な都市空間の形成や地域社会の発展に寄与してきたものと考えております。

この民都機構発足後30年という節目の時に当たり、本稿におきましては、発足以来の経緯を振り返り、都

市開発をめぐる時代背景や民都機構をめぐる制度の変遷、これまで民都機構が果たしてきた役割などについて、あらためて整理を試みるものであります。

大きな流れとしては、以下の4つの時代に分けて、これまで民都機構の歩んだ30年を振り返りたいと思います。

昭和 62 年 6 月	民間都市開発の推進に関する特別措置法制定
10 月	財団法人民間都市開発推進機構 設立 参加業務（～H 22 年度）、 融通業務（～H 20 年度）、 N T T - A 型無利子貸付業務（～H 16 年度）
平成 6 年 3 月	土地取得・譲渡業務（～H 16 年度）
平成 14 年 4 月	都市再生特別措置法制定 都市再生支援業務（～H 22 年度）
平成 15 年 6 月	都市再生ファンド投資法人設立
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（～H 28 年度）
平成 23 年 7 月	メザニン支援業務
平成 25 年 3 月	共同型都市再構築業務
平成 29 年 4 月	まちづくりファンド支援業務

- ① 内需拡大や民間活力の活用が求められる中、昭和62年6月、民間都市開発の推進に関する特別措置法（昭和62年法律第62号）が制定され、同年10月に民都機構が発足。いわゆるバブル景気の影響もあり、参加業務（～平成22年度）、融通業務（～平成20年度）等による支援を順調に推進（本文の2）。
- ② バブル景気が崩壊し、民間の都市開発事業が大きく低迷する中、平成6年3月、土地取得・譲渡業務（～平成16年度）をスタートさせ、優良な民間都市開発事業の円滑な推進を確保するとともに、土地の有効利用を促進（本文の3）。
- ③ 景気の低迷状況が長期化する中、平成14年4月、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）が制定。都市再生推進の一翼を担う形で、都市再生支援業務（～平成22年度）を開始するとともに、翌平成15年6月には都市再生ファンドが設立（本文の4-1）。また、平成17年4月には、まち再生出資業務や住民参加型まちづくりファンド支援業務を開始し、地方都市の活性化を支援（本文

MINTO 機構 30 年のあゆみ

の4-2)。

- ④ リーマンショックの余波もあり民間の資金需要が引き続き旺盛な中、平成23年7月、民業補完の観点から、民間事業者にとって市場からの調達が困難なミドルリスクの部分支援するメザニン支援業務を創設(本文の5-1)。

また、東日本大震災の発生も踏まえ、平成25年3月には共同型都市再構築業務を開始し、都市の防災機能の向上と地方都市等における医療福祉等の生活拠点の形成といった都市の再構築を支援するとともに、平成26年度の立地適正化計画制度の創設を受け、コンパクトシティ形成の支援を開始(本文の5-2)。

さらに、平成29年度には、まちづくりファンド支援業務(マネジメント型・クラウドファンディング活用型)を創設(本文の5-3)。

2. 民都機構の草創期 ～内需拡大と民間活力の導入～

2-1. 民都法の制定と民都機構の発足

昭和60年代当初、我が国経済においては、厳しい財政状況の中、円高、貿易不均衡等を是正しつつ、安定的な経済成長を実現していく観点から、民間活力の活用による内需主導型経済構造への転換が強く指向されてきました。公共事業の分野を見ても、関西国際空港株式会社や東京湾横断道路株式会社が設立される(それぞれ昭和59年10月1日、昭和61年10月1日)とともに、いわゆる民活法(昭和61年5月公布・施行)の制定等が相次いでいました。

まちづくりの分野においても民間活力の活用推進が強く求められ、昭和61年12月には、当時の金丸副総理の私的諮問機関であった民間活力活用推進懇談会の報告において、民間による都市開発を推進するため、プロジェクトの初動資金に対する支援を行うこと、支援を行う機構等の整備を検討すること等が決定されることとなります。このような状況を受け、昭和62年6月、民間事業者による都市開発事業を推進し、良好な市街地の形成と都市機能の維持及び増進を図り、もって地域社会の健全な発展に寄与することを目的として、「民間都市開発の推進に関する特別措置法」(以下「民都法」という。)が制定されました(同年8月5日施行)。この法律の中で、民間都市開発事業の推進を目的として、資金面を中心に、情報面など多様な側面から支援を行う財団法人として「民間都市開発推進機構」が位置付けられ、建

設大臣(平成13年1月以降は国土交通大臣)がこの法人を指定することとされたところです(民都法第3条第1項)。

民都法の制定当時、民都機構の中心的な支援業務として位置付けられたのは、参加業務と融通業務と呼ばれる2つの業務でした。

参加業務は、民間事業者による良好な都市開発事業に対して、民都機構がその調達した長期かつ低利の資金をもってその費用の一部を負担して共同事業者として参加する業務(事業)です。民間事業者としては、資金負担の軽減、事業機会の拡大、信用力の補完等のメリットを享受できる一方、民都機構としましては、建物・施設完成時にその負担した費用の割合に応じて収益床等を取引し、これを共同事業者である民間事業者等に賃貸又は長期割賦譲渡することによって資金を回収するといったものでした。

融通業務は、民間事業者による良好な都市開発事業に対して、長期かつ低利の資金を融通することによりその事業の推進を図るものであり、先ず、民都機構が政府から借り入れた無利子資金と政府保証債により調達した資金を、日本開発銀行、北海道東北開発公庫及び沖縄振興開発金融公庫に寄託し、その上で、これらの銀行又は公庫が民都機構からの寄託金と自らが調達した資金(財投資金)とを原資として、公共施設等の整備に充てるための長期かつ低利の資金を民間事業者に貸し付ける形で行われました。

一方、当時、公債残高が増大し、財政改革の強力な推進を図ることが喫緊の課題となる中、昭和62年度補正予算において、NTT株式の売り払いによって生じた収入の一部を活用し、公共施設等の事業者に対して無利子貸付けを行うことを通じて社会資本整備の促進を図る制度が創設されました。この無利子貸付制度については、貸付けの種別により3つのタイプ(型)が存在しましたが、このうち、その事業により生じる収益をもって費用を支弁することができる公共事業へ無利子貸付けを行うタイプ(いわゆるNTT-A型)であって、第三セクターが行う事業に対する無利子貸付けについては民都機構を経由して行うこととされ、まだ機構が発足する前ではありましたが、これに必要な民都法の改正が行われました(昭和62年9月4日公布・施行)。

以上のような民都法の制定及び改正等を経て、民都機構は、昭和62年10月1日に建設大臣及び運輸大臣による許可を受けて設立され、同月7日に、民都法の規

MINTO 機構 30 年のあゆみ

定に基づく建設大臣の指定を受けました。なお、当時の事務所は千代田区一番町に置かれていました（その後の事務量や人員の増加等に伴い、平成4年11月に江東区豊洲に事務所移転をしております。）。

2-2. 民都機構発足当初期における業務の執行状況と実績

民都機構発足時における中心的な業務は、前述しましたように、参加業務、融通業務とNTT-A型無利子貸付業務の3つでした。

民都機構発足後、特に発足当初の5年間においては、いわゆるバブル景気と呼ばれる景気拡大傾向の経済状況の中、参加業務、融通業務とも着実にその運用実績を伸ばし、オフィスビルを中心に、ホテル、大規模ショッピング施設など多様な民間都市開発事業に関するニーズに対応してきました。具体的には、先ず、民都機構が設立された昭和62年度の年度末である昭和63年3月下旬に、融通業務について11件のプロジェクト（うち都市整備関係8件、港湾整備関係3件）が実行されました。また、参加業務については、民都機構設立の翌年度である昭和63年度に、三井ガーデンホテル広島を第一号案件として実行しております。

また、NTT-A型無利子貸付業務につきましても、貸付業務の対象となる事業種別や対象地域の拡大といった制度拡充もあり、第三セクター等による土地区画整理事業、下水道事業、公園事業、地下街整備事業、連続立体交差事業等の公共施設の整備に大きな実績を上げてきました。

なお、これらの業務は、その後、都市開発事業をめぐる社会経済情勢の変化やこれに伴う民都機構へのニーズの移り変わり等により、参加業務については平成22年度末、融通業務については平成20年9月、NTT-A型無利子貸付業務については平成16年度末をもって、その支援業務としての新規案件採択を終了しております。各業務の創設後、新規案件採択終了までの実績につきましては、下表のとおりです。



赤坂インターシティ



なんばパークス



オアシス21

	支援件数	支援総額	代表的支援事例
参加業務	85件	3,197億円	アクロス福岡（福岡県福岡市）、万代島ビル（新潟県新潟市）、赤坂インターシティ（東京都港区）
融通業務	342件	528億円	未来都市なにわ新都（なんばパークス）（大阪市浪速区）、わさだ新都市センター（大分県大分市）、札幌駅南口JRタワー（北海道札幌市）
NTT-A型無利子貸付業務	512件	1,849億円	名古屋栄公園（オアシス21）（愛知県名古屋市）、北九州市永犬丸・則松土地区画整理事業（福岡県北九州市）

MINTO 機構 30年のあゆみ

3. バブル崩壊後の民間都市開発の低迷と土地取得・譲渡業務

いわゆるバブルの崩壊後、景気の大規模な減退や地価の下落が続く、都市開発事業の採算性の不透明さが増大したこと等により、都市開発への投資に大きくブレーキがかかり、民間の都市開発事業が停滞する状況となります。このような中、都市部を中心に、本来であれば民間都市開発事業の適地として速やかな開発が望まれる土地であっても、現実にはその多くについて具体的な事業化に結びつかず、遊休地化する傾向が見られました。これらの遊休地がそのまま放置された場合には、細分化やスプロール化等が進み、将来の優良な民間都市開発事業の実現が困難となるだけでなく、都市の健全な発展にも大きな支障となるおそれが出てきました。

このような状況を背景として、民間による都市開発事業の円滑な推進を確保し、土地の有効利用を促進する

ことを通じて経済の活性化を図る観点から、平成6年2月の政府の総合経済対策において、「(財)民間都市開発推進機構において、民間都市開発事業の用に供する土地の先行的な取得を行う制度を創設する」こととされ、これを受け、同年3月、民都法等の関係法律について必要な改正が行われ、民都機構の業務として土地取得・譲渡業務が追加されました。

この土地取得・譲渡業務は、①民間都市開発事業の用に供される見込みがある土地(事業見込地)の取得、管理及び譲渡を行うこと、②取得した事業見込地における民間都市開発事業についての企画、立案及び調整を行うこと、③取得した事業見込地において施行される民間都市開発事業に参加することを柱とするものであり、民都機構による土地取得により民間事業者に対して資金面での支援を行うとともに、民都機構による事業参加や事業プロモートを通じて民間都市開発事業を円滑に立ち上げることを目的としたものでした。

また、この業務については、対象地域が三大都市圏のいわゆる政策区域や道府県庁所在市等における市街化区域等に限定される等、対象地域や事業規模等について一定の要件が課されていましたが、制度創設後適宜これら要件の緩和が行われ、また、機構による土地取得の原資である政府保証枠についても拡充が重ねられました。これらの制度拡充等を受け、土地の取得状況を見ても、平成10年度をピークに着実にその実績を重ねたところです。

さらに、経済対策という本業務の性格上、機構による土地取得について制度創設当初は平成10年度末までとする期限が民都法上に付されていました。その後この期限について二回の延長(法改正)を経ましたが、最終的には、民間都市開発をめぐる環境が変化し、本業務は一定の目的を果たしたとして、平成16年度末をもって新規の土地取得を終了することとなったものです。

このように土地取得・譲渡業務につきましては、すでに新規の土地取得を終了していますが、これまでの土地取得、土地譲渡の実績は下表のとおりです。

また、本業務による代表的な支援事例としては、井筒屋小倉店新館(福岡県北九州市)、ミント神戸(兵庫県神戸市)、コレド日本橋(東京都中央区)、渋谷ヒカリエ(東京都渋谷区)等があります。



コレド日本橋

	件数	面積	取得・譲渡価額
土地取得 (平成6年度～16年度)	227件	3,406,442㎡	10,465億円
土地譲渡 (平成9年度～28年度)	226件	3,364,812㎡	11,174億円

4. 都市再生の推進と民都機構の支援業務

4-1. 都市再生法の制定と都市再生支援業務の創設

政府において都市再生の動きが開始された平成13年の当時、我が国の経済は、財政金融両面にわたる政策努力もあり、平成11年4月を景気の谷として穏やかな改善を続けてきたものの、景気の先行きについては設備投資の鈍化の兆しなど懸念すべき点もみられており、民間需要を中心とする本格的な景気回復への移行が遅れていることは否めない状況にありました。

景気動向が示すこのような脆弱性の背景にある我が国経済の構造問題について根本的に取り組むとして、平成13年4月、政府の緊急経済対策がとりまとめられました。この中において、構造問題解決のための具体的施策として、金融機関の不良債権処理等と並び、都市再生が掲げられ、①都市再生に関する施策を推進する組織として、内閣総理大臣を本部長、関係大臣を本部員とする「都市再生本部」を内閣に設置すること、②都市再生本部においては21世紀型都市再生プロジェクトを具体的に選定し、集中的、重点的な推進を図ること等が決定さ

れました。

都市再生本部においては、国際空港や環状道路の整備等をはじめとする国家的事業が都市再生プロジェクトとして決定される一方、「民間事業者の力の発揮による都市再生の推進」等についても議論が進められました。

この都市再生本部における議論や決定事項を受け、平成14年4月、「都市再生特別措置法」（以下「都市再生法」という。）が制定されるに至ります。制定当初の都市再生法においては、都市再生の拠点となるべき都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するため、容積率をはじめとする都市計画等の特例措置のほか、都市再生緊急整備地域内における民間による都市開発事業であって国土交通大臣の認定を受けたもの（認定事業）を支援するため民都機構の新たな業務が創設され、民都機構による支援業務が都市再生推進の一翼を担うこととされました。

具体的には、認定事業を実施する事業者（認定事業者）に対し、認定事業の立ち上げ期の資金調達を支援することを目的として、都市再生無利子貸付業務、出資・社債等取得業務、債務保証業務の新たな支援業務が創設されました。

都市再生無利子貸付業務は、都市計画施設等の公共



三宮駅前第1地区都市再生事業



GINZA KABUKIZA



新天神地下街

MINTO 機構 30年のあゆみ

	支援件数	支援総額	代表的支援事例
都市再生無利子貸付業務	3件	23億円	三宮駅前第1地区都市再生事業（兵庫県神戸市）
出資・社債等取得業務	9件	778億円	高松丸亀町商店街民間都市再生事業（香川県高松市）、 （仮称）銀座四丁目12地区建設事業（GINZA KABUKIZA）（東京都中央区）
債務保証業務	5件	263億円	新天神地下街（福岡県福岡市）、 アークヒルズ仙石山森タワー（東京都港区）

施設の整備の遅れが、民間都市開発事業の立ち上げの隘路となっていた状況を踏まえ、認定事業者が認定事業と一体的に一定の公共施設等を整備する場合に、その整備費用について、民都機構が認定事業者に対し無利子貸付けを行うというものです。

出資・社債等取得業務は、認定事業の施行に要する費用のうち認定事業者が民間からの投資を受けることが困難な部分（総事業費の50%又は公共施設等の整備費のいずれか少ない額が限度）について出資し、又はその発行する社債を取得することにより資金支援を行うものであり、民都機構からの出資等と民間からの借入れにより設立された都市再生ファンド投資法人（平成15年6月設立）を通じて実施されました。

また、債務保証業務は、認定事業者による民間金融機関や投資家からの資金調達円滑化を目的として、認定事業者の民間借入れや発行社債について、民都機構が公共施設等の整備費の範囲内で保証を行うというものです。

これらの支援業務については、一定の事業目的を達したとして、民都機構の業務見直しに伴い、いずれも平成22年度末をもって、すでに新規案件の採択を終了しています。これまでの支援の実績は上の表のとおりですが、東京等の大都市中心部のプロジェクトのほか、地方都市のプロジェクトも含め幅広く支援を実施し、都市再生の推進に寄与したものと考えております。

4-2. 地方都市の再生に向けた民間都市開発事業の支援

平成14年4月に都市再生法が制定され、東京、大阪、名古屋等の大都市地域を中心に、同法に基づき、都市再生緊急整備地域における規制緩和や民間都市再生事業に対する金融支援などにより、都市再生が推進されました。一方、地方都市においては一般に民間活力が乏しいこともあり、都市再生法はあまり活用されず、民間による都市再生事業も十分には進まないのが実態でした。このような状況を踏まえ、地方部を含めきめ細やかなまちづくりを推進する観点から平成16年3月に都市

再生法が改正され、地域の実情を熟知した市町村のまちづくりに関する権限拡充と併せて、市町村による都市再生整備計画の作成及びこの都市再生整備計画に基づく事業に対する国から市町村へのまちづくり交付金の交付といった市町村の自主性・裁量性の高い財政支援制度が創設されました。

また、市町村の創意工夫を活かすだけでなく、民間の知恵や活力を最大限活用して、官民協働でまちづくりを進める観点から、翌平成17年4月に都市再生法が再度改正され、都市再生整備計画の区域内における民間の都市再生事業に対する国土交通大臣による認定制度（民間都市再生整備事業計画）や、この認定を受けた事業者（認定整備事業者）に対する金融支援など、主に地方都市を対象として、民間都市開発事業の立ち上げを支援するための新たな仕組みが創設されました。この改正において、民都機構が認定整備事業者に対する金融支援を担うこととされ、民都機構の新たな支援業務として、まちづくり交付金と連携した出資業務（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創設されました。

〈まち再生出資業務〉



東京スカイツリー

これまでご紹介しました参加業務をはじめとする支援業務につきましては、平成29年現在、いずれもすでに新規案件の採択を終了しておりますが、このまち再生出資業務は現在でも新規案件に対する支援を継続しているメニューの一つとなります。

MINTO 機構 30 年のあゆみ

まち再生出資業務は、都市再生整備計画の区域内において、市町村が行うまちづくり交付金事業と連携して行われ、都市再生に資する優良な民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、当該事業を行う民間事業者（認定整備事業者）に対して、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を出資により支援する制度です。民都機構の出資によりプロジェクト全体のリスクが縮減されることが呼び水となり、民間金融機関からの資金調達が円滑化される効果があります。

本業務の支援を活用していただくためには、支援の対象となる民間都市再生事業について国土交通大臣の認定を受けることが必要であるほか、事業区域の面積等について一定の要件があります。本稿ではその詳細な説明は割愛させていただきますが、これらの要件につきましては、平成17年度の本業務の創設以来、制度拡充・要件緩和が重ねられてきました。例えば、支援対象事業につきましては、本業務創設当初は建築物の新築・建替えを前提としていましたが、現在では既存建築物の改築等（リニューアル・コンバージョン）も支援の対象となっています（平成19年度～）。

本業務の最大の特色は、柔軟で幅広い支援が可能という点です。出資形態につきましても一律に固定されておらず、個々の事業者の資金ニーズに応じたオーダーメイドによる対応が可能（株式のみならず優先出資、匿



ONOMICHI U2

名組合出資も可能) です。例えば、配当の上限を定めるような制度設計も可能ですし、民都機構単独の最劣後出資はできませんが、事業者と同順位の最劣後出資は可能です。また、実際に支援の対象となる事業としても、民間保有地の高度・有効利用、公有地での民間施設の建築、開発不動産の流動化、再開発事業の保留床の取得など、幅広い事業内容につきまして本業務による出資の活用が可能となっています。

また、平成19年5月には、「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律」が制定されました。この法律は、都道府県を越える広域での観光や物流の活性化を図ることを目的に、都道府県の作成する広域的地域活性化基盤整備計画に基づき、社会資本整備交付金の活用等を通じ、必要な基盤整備を推進することを内容とするものです。この法律の中で、都道府県の広域的地域活性化基盤整備計画に基づき、民間事業者が観光施設や物流施設等の地域活性化の拠点となる施設を整備する場合に、国土交通大臣の認定を受けた上で、民都機構による金融支援を受けることができることとされました。具体的には、上述しましたまち再生出資業務により、都市再生整備計画の区域内における民間都市再生事業だけでなく、この広域的地域活性化基盤整備計画に基づく民間事業者による施設整備事業についても出資ができることとなりました。

さらに、後述いたしますが、平成26年5月の都市再生法改正において立地適正化計画制度が創設されたことに伴い、この立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域において行われる優良な民間都市開発事業についても支援を行うことができるようになる等、まち再生出資業務による支援の対象が逐次拡大されてきたところです。

なお、現時点までの本業務による支援の実績は、43件、302億円（平成29年3月現在）であり、代表的事例としては、東京スカイツリー（東京都墨田区）、官民連携事業（PPP）として知られるオガールプラザ（岩手



オガールプラザ



サガハイマツト

MINTO 機構 30 年のあゆみ

県紫波郡紫波町)、九州国際重粒子線がん治療センター(サガハイマツト)(佐賀県鳥栖市)、“ONOMICHI U2”尾道糸崎港西御所地区(県営2号上屋及び周辺)活用事業(広島県尾道市)への出資など、全国各地の都市における幅広い事業に活用していただいております。都市の再生並びにまちづくりの推進に貢献してきているものと自負しております。

(まち再生出資業務のスキーム図:48ページ参照)

〈住民参加型まちづくりファンド支援業務〉

平成17年度の都市再生法改正の当時、地域住民、地元企業等が自らの地域の再生のため資金を拠出してファンド(住民参加型まちづくりファンド)を組成し、景観形成、観光振興等のまちづくりを支援しようとする取り組みが見られ始めていました。住民参加型まちづくりファンド支援業務は、民都機構がこのようなファンドに資金拠出による支援(返還の必要のないいわゆる補助金型の支援)を行うことにより、地域の資金の地縁による調達を促進し、地域のまちづくりを推進することを目的としたものです。

本業務につきましては、平成28年度末をもって廃止しましたが、それまでに147件、40億円のファンド支援を実施し、地方都市の地域振興等に寄与いたしました。

5. 民都機構の支援業務の新たな課題と展開

5-1. メザニン支援業務の創設と支援業務の見直し

平成20年9月に発生した米国に端を発する金融危機(いわゆるリーマンショック)に伴い、我が国経済も円高、株価低迷等により景気が大きく後退することとなります。

こうした中、平成22年6月の政府の新成長戦略において、地域資源の活用による地方都市の再生や、国の成長の牽引役である大都市の再生(国際競争力の強化)に取り組むことが必要であるとされるとともに、翌平成23年4月には都市再生法が改正され、特定都市再生緊急整備地域制度が創設される等、都市の国際競争力強化のための法制度の枠組みが整えられました。また、新成長戦略においては、大都市の再生に当たり、厳しい財政事情の中で、民間の知恵と資金を積極的に活用するとされた一方、世界的金融危機の影響もあり、民間の資金需要は引き続き旺盛な状況でした。

このように、国の財政状況が厳しい中、政府の新成長戦略を踏まえ、地方都市・大都市の再生の推進に向け、防災や環境に配慮した優良な民間の都市開発事業について市場からの資金調達を円滑化するため、平成23年度予算において、民都機構の新たな支援業務としてメザニン支援業務が創設されました。なお、このメザニン支援業務は、まち再生出資業務と同様に、現在でも新規案件に対する支援を継続しているメニューの一つとなります。

このメザニン支援業務は、大都市における都市再生緊急整備地域・特定都市再生緊急整備地域、地方都市における都市再生整備計画の区域内において、国土交通大臣の認定を受けた一定の民間都市開発事業について、民間金融機関の機能を補完する観点から、市場において調達が困難なミドルリスクの資金を民都機構が供給



虎ノ門ヒルズ



渋谷キャスト

MINTO 機構 30 年のあゆみ

する（貸付け又は社債の取得）ものであり、民都機構の資金供給を呼び水として、民間資金の流入を促進する効果があります。

事業規模等の支援要件の詳細についてはここでは割愛させていただきますが、支援の規模は、原則として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を限度とし、償還期間は、貸付けによる支援の場合には20年以内、社債の取得による支援の場合には10年以内としております。

先述しましたように、本業務による新規案件採択は現在も行っており、平成28年度末までに、5件、476億円の支援実績があるところです。代表的な支援案件としては、環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業Ⅲ街区建築物等整備事業（環二通り、虎ノ門ヒルズ）（東京都港区）、渋谷宮下町計画（渋谷キャスト）（東京都渋谷区）等があり、民間金融機関と相まって、都市の国際競争力強化等に寄与しているものと考えております。

また、メザニン業務の創設に併せ、民都機構の従来からの支援業務について、民業補完や国の財政支出の観点から見直しが行われ、参加業務、都市再生支援業務については、平成22年度末をもって新規案件の採択を終了いたしました。これにより、平成23年度当初における民都機構による金融支援としては、新たに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することとなります（後述しますように、この後、共同型都市再構築業務、まちづくりファンド支援業務が創設され、現在ではこれら4つのメニューにより金融支援を行っております。）。

（メザニン支援業務のスキーム図：47ページ参照）

5-2. 東日本大震災の発災等と共同型都市再構築業務の創設

平成23年3月11日、東日本大震災が発災しました。これ以後、被災地の復興が政府の最重要課題となるとともに、事前防災をはじめ都市における防災機能の強化が従前にも増して強く求められるようになりました。

また、当時我が国の経済としては円高・デフレ不況が長期化しており、その状況からの早期脱却、景気の底割れ回避が求められていました。平成25年1月には「日本経済再生に向けた緊急経済対策」が閣議決定され、まちづくりの分野についても、「地方都市等において都市の再生・リノベーションとコンパクトで活力ある持続可能なまちづくりを推進する。」とされ、その政策手段として民都機構による金融支援も位置付けられました。

このような状況を踏まえ、平成25年2月に成立した平成24年度補正予算において、民都機構の支援業務について、まち再生出資業務の拡充等が行われるとともに、防災機能の強化に資する一定の民間都市開発事業や、特に地方都市等において地域の必要な生活機能を供給する都市開発事業について、事業の立ち上げを強力に支援し、都市の再構築（リノベーション）を推進するため、「共同型都市再構築業務」が創設されたところです。

この共同型都市再構築業務は、具体的には、

①防災施設（備蓄倉庫、非常用発電施設、退避施設等）を含み、かつ、一定の環境性能等を有する民間都市開発事業、又は

②三大都市（東京都特別区、大阪市、名古屋市の旧市街地）以外の都市における事業で、教育文化施設、医療・福祉施設、商業施設等を含む一定の民間都市開発事業を支援するものであり、支援の方法としては、従来の参加業務と同様に、民都機構が共同事業者として建設費の一部を負担し、竣工時に取得した建物の持分を事業者に譲渡、その代金を長期割賦（民都機構が資金負担した時点から起算して20年又は10年以内）で返済していただくというものです。

共同型都市再構築業務につきましては、現在でも新規案件に対し支援を行っており、平成28年度末現在で8件、160億円の支援実績があり、代表的な支援案件としては、広島マツダ大手町ビル改築工事（おりづるタワー）（広島県広島市）、さいたま新都心コクーン2（埼玉県さいたま市）、東京流通センター物流ビルB棟建替計画（東京都大田区）、霞北埠頭流通センター（三重県四日市市）等があります。

（共同型都市再構築支援業務のスキーム図：46ページ参照）



おりづるタワー

MINTO 機構 30年のあゆみ



東京流通センター物流ビルB棟建替計画

5-3. コンパクトシティ化に対応したまち再生出資業務の拡充、まちづくりファンド支援業務の創設

〈コンパクトシティ化に対応したまち再生出資業務の拡充〉

平成22年に実施された国勢調査の結果、我が国の総人口はついに前回調査の数値を下回り、人口減少時代に入っていることが明らかとなるとともに、今後は生産年齢人口の減少に伴い、高齢化が急激に進行するものと見込まれています。このような現象は、既に地方都市を中心に特に顕著に現れており、さらに東京や大阪等の大都市の郊外部においても進展していくものと予想されます。

このような中、まちづくりの面においても、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現し、経済的にも持続可能な都市経営を可能とするため、いわゆるコンパクトシティの形成を進める重要性がかねてから唱えられてきました。平成26年5月都市再生法が改正され（同年8月施行）、行政や住民、民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度を柱とする法的枠組みが創設されました。

立地適正化計画制度においては、この計画に定められた都市機能誘導区域に、医療、福祉、商業等の都市機能（誘導施設）を誘導・集約化し、効率的にサービスの提供を行うことができるようにすることを目指しています。この誘導施設の整備に当たっては各種の国の支援措置が設けられているところですが、民都機構としてはその支援措置の一つ、金融面の支援を担うこととなりました。具体的には、従来のまち再生出資業務につきましては、都市再生整備計画の区域内における民間都市再生事業等が対象とされていましたが、この都市再生法の

改正により、都市機能誘導区域において行われる優良な民間都市開発事業についても民都機構が出資できるように、その支援対象が追加されたところです。

今後各自治体において立地適正化計画の策定が一層進むものと見込まれる中、本出資業務もコンパクトシティの形成に貢献していくものと考えています。

〈まちづくりファンド支援業務の創設〉

ファンド支援に係る業務としては、平成17年度に創設した住民参加型まちづくりファンド支援業務（4-2に前述）により、市民団体やNPO等による景観形成等のまちづくり活動を支援してきましたが、業務創設後10年余が経過するに至り、まちづくり分野における新しいニーズに対応するためにファンド支援のあり方を根本的に見直す必要が生じてきました。そこで、平成28年度末をもって住民参加型まちづくりファンド支援業務を廃止し、今年度（平成29年度）から新たにまちづくりファンド支援業務を創設しました。

まちづくりファンド支援業務は、「マネジメント型」と「クラウドファンディング活用型」の2つの支援形態があり、その概要については次のとおりです。

〈マネジメント型まちづくりファンド支援業務〉

急激な人口減少や少子高齢化等により、まちの活力や利便性等が失われるとともに、都市のスポンジ化などの課題が顕在化しつつある都市が増えています。一方で、地方自治体の財政状況は厳しく、マンパワーも不足する中で、こうした課題に行政のみで対応していくことは困難な状況になっています。このような地域では、大規模な事業を一つ行うのではなく、課題の存在するエリアを対象に、空き家、空き店舗、遊休施設や空き地等を有効活用し、民間事業者が行う小規模ながらもスピーディな複数のまちづくりに資する事業をエリア全体の価値向上を考えながら連鎖的に進めていくことが求められています。

このため、地域金融機関と民都機構が連携し、一定のエリアをマネジメントしつつ、複数の民間まちづくり事業を連鎖的に支援し地域の課題解決を目指すことを目的とする「マネジメント型まちづくりファンド支援業務」を創設したところです。本業務における個別事業への支援の特徴としては、公共施設等の要件や事業区域面積の下限がないなど、リノベーション等の小規模なまちづくり事業に対する金融支援ニーズに対応したものとなっています。

本業務については、本年（平成29年）9月7日に、その

MINTO 機構 30 年のあゆみ

適用第1号となるファンド契約を、沼津信用金庫、大阪シティ信用金庫とそれぞれ締結し、その調印式を両信金、国土交通省、信金中央金庫とともに開催したところです。今回のファンド契約に引き続き、全国各地の地域金融機関とまちづくりファンドを形成し、地方創生に貢献できればと考えております。

(クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務)

不特定多数の人々に対し、インターネット等を通じての資金拠出を求める方法で、ベンチャー企業等の資金調達手段として活用が拡大しているクラウドファンディング。まちづくりの分野においても、近年、クラウドファンディングを活用して広く資金を集め、まちづくり事業を展開するといった先進的事例が見られるようになってきました。このような状況を背景に、クラウドファンディングにより直接個人等から資金提供を受けるまちづくり事業に対し助成・出資を行うまちづくりファンドについて、民都機構から資金拠出を行うこととしております。

本業務については、地方都市を中心に、まちの賑わいの創出や地域経済の活性化に寄与するツールとして成長し、活用されていくことを期待しております。

(まちづくりファンド支援業務のスキーム図：49ページ参照)

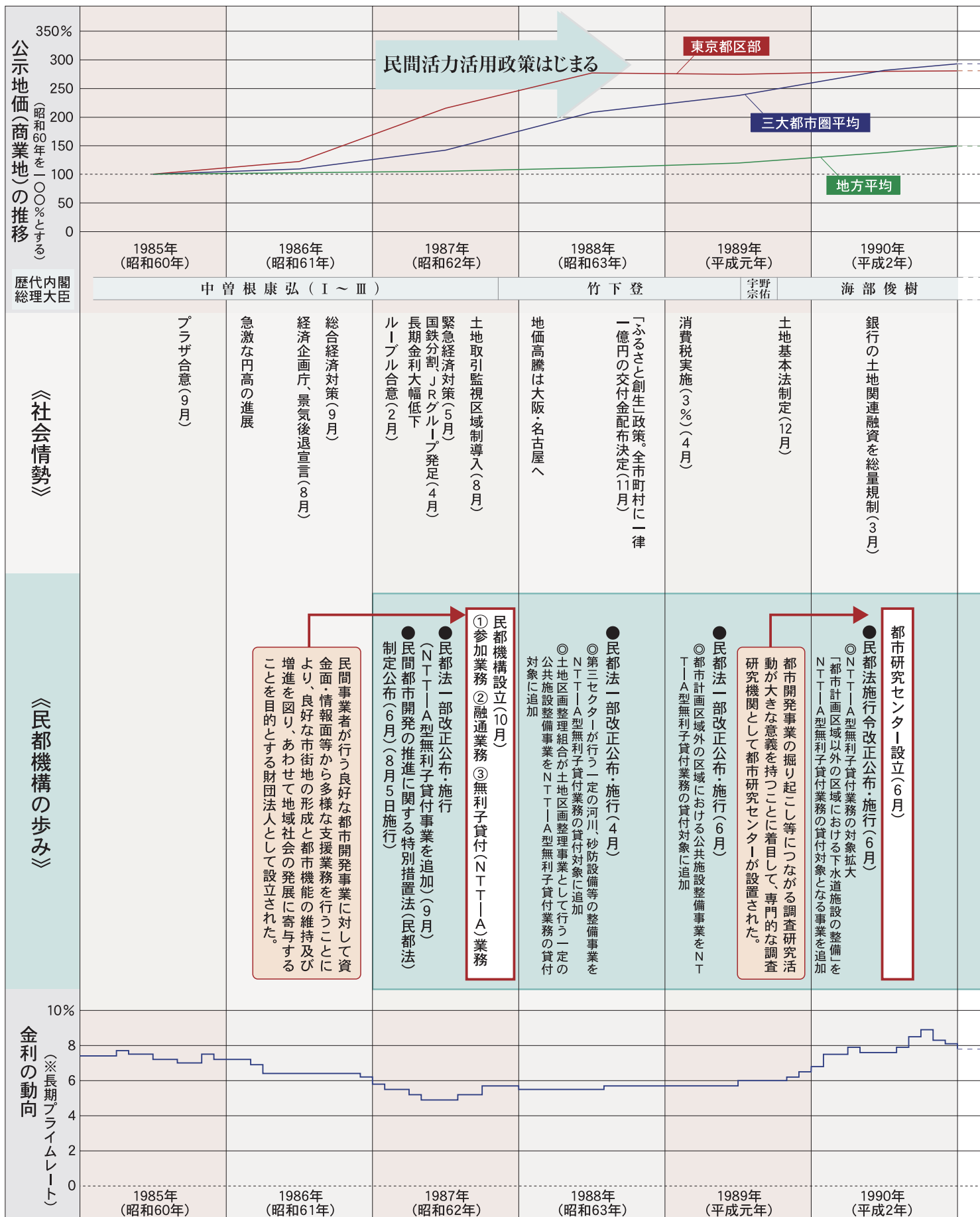
6. おわりに ~今後ともまちづくりのパートナーとして~

昭和62年に設立されて以来、民都機構は今年で30年を迎えることができました。これもひとえに関係者の皆様のご尽力とご高配の賜と考えております。

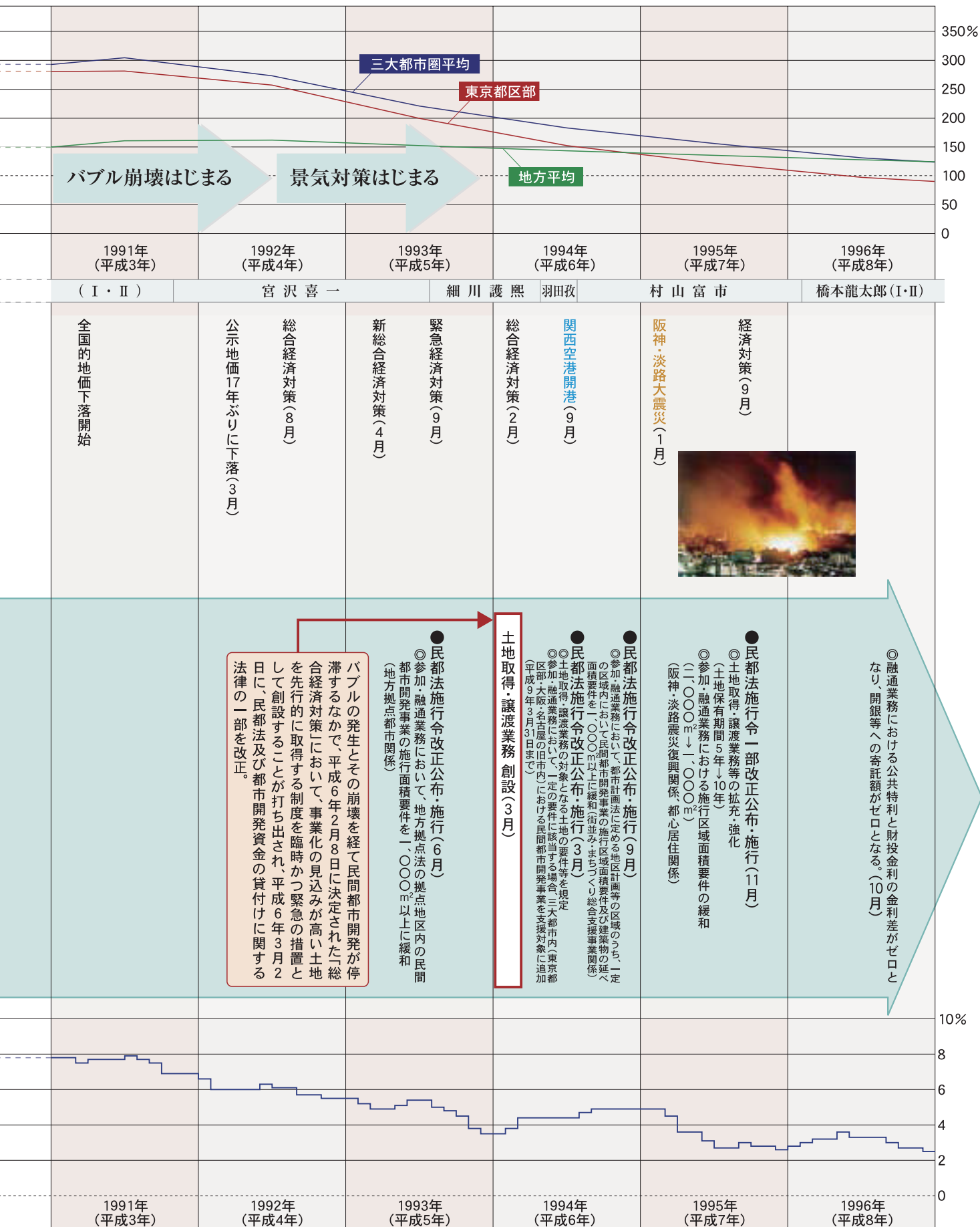
本稿においては、この間の時代背景の変化や民都機構の業務の主立った変遷について縷々記載させていただきました。民都機構発足当初の業務は参加業務、融通業務等であり、その後業務としての屋台骨となつたのは土地取得・譲渡業務でありました。いずれの業務も、その後、社会経済情勢の変化とともにその役割を終了し、また、都市再生をはじめ、まちづくりの新たなニーズを捉えながら金融支援のあり方を衣替えしてきた訳ですが、その経緯等が多少なりともご理解いただけましたら幸甚です。

平成29年現在、3年後のオリンピック・パラリンピックを控え、東京都心部においては不動産市場は依然として活況で、各地で大規模な民間都市開発事業が進められています。一方、それ以外の地域においては、急激な人口減少や高齢化の進展の影響を正面から受け、また、東日本大震災以降も様々な災害が各地で発生する中、高齢者や子育て世代の方々に、安心、安全かつ健康に暮らしていただける豊かな空間づくりをどのように行っていくか、たいへん困難な課題に直面されているものと考えます。民都機構は、民間による良好な都市開発を、資金面から、民間金融を補完する形で支援させていただくのがその役割ですが、今後とも、まちづくりの主役である住民や民間事業者、自治体の皆様方のお声を拝聴しつつ、それぞれの現場や地域のニーズに即した柔軟な支援を展開し、まちづくりのパートナーとして、微力ながら、「魅力あるまち」の実現に寄与することができるよう、役職員一同真摯に取り組んでまいりたいと考えております。

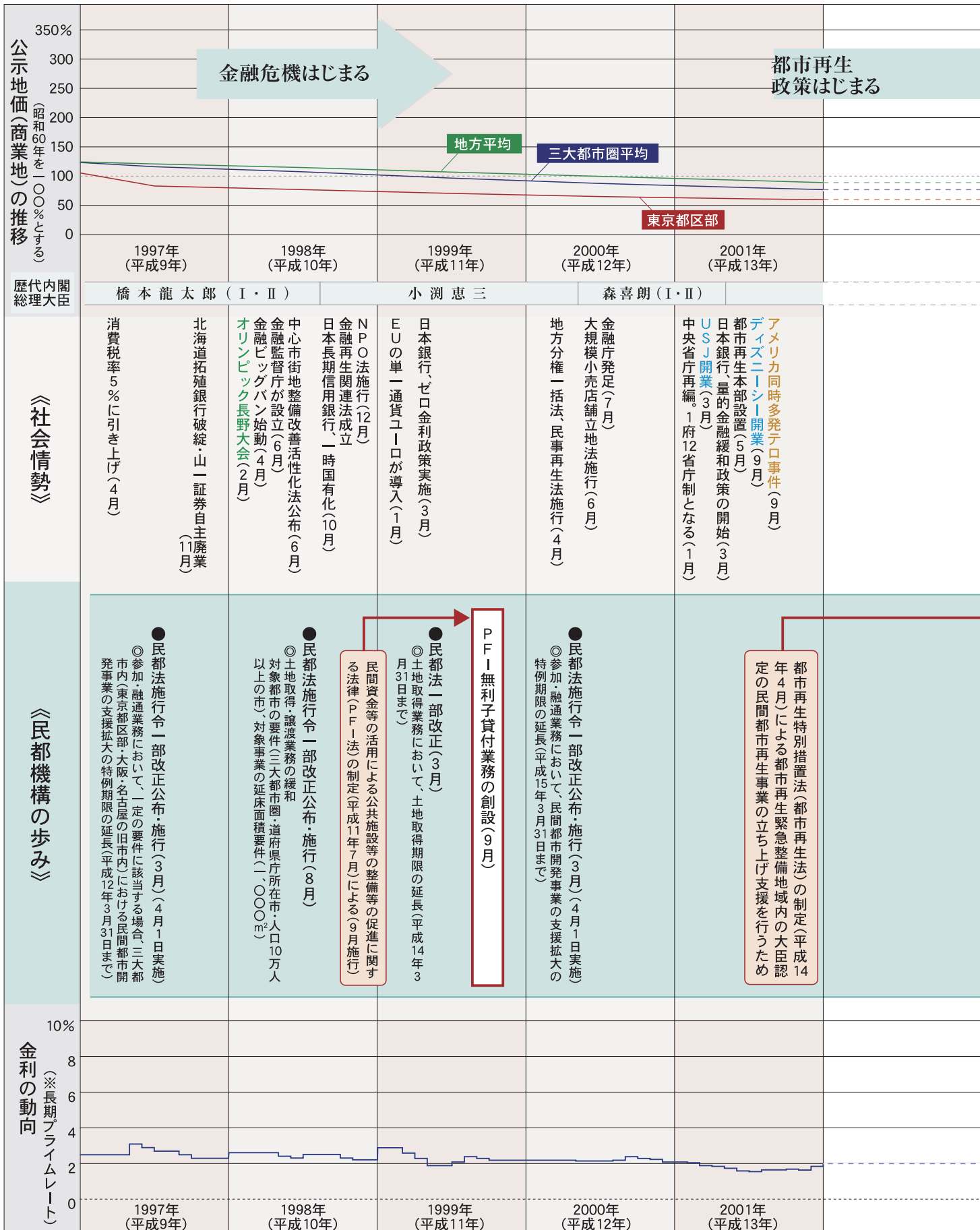
MINTO機構30年の年譜：機構誕生



からバブル崩壊まで (昭和62年～平成8年)



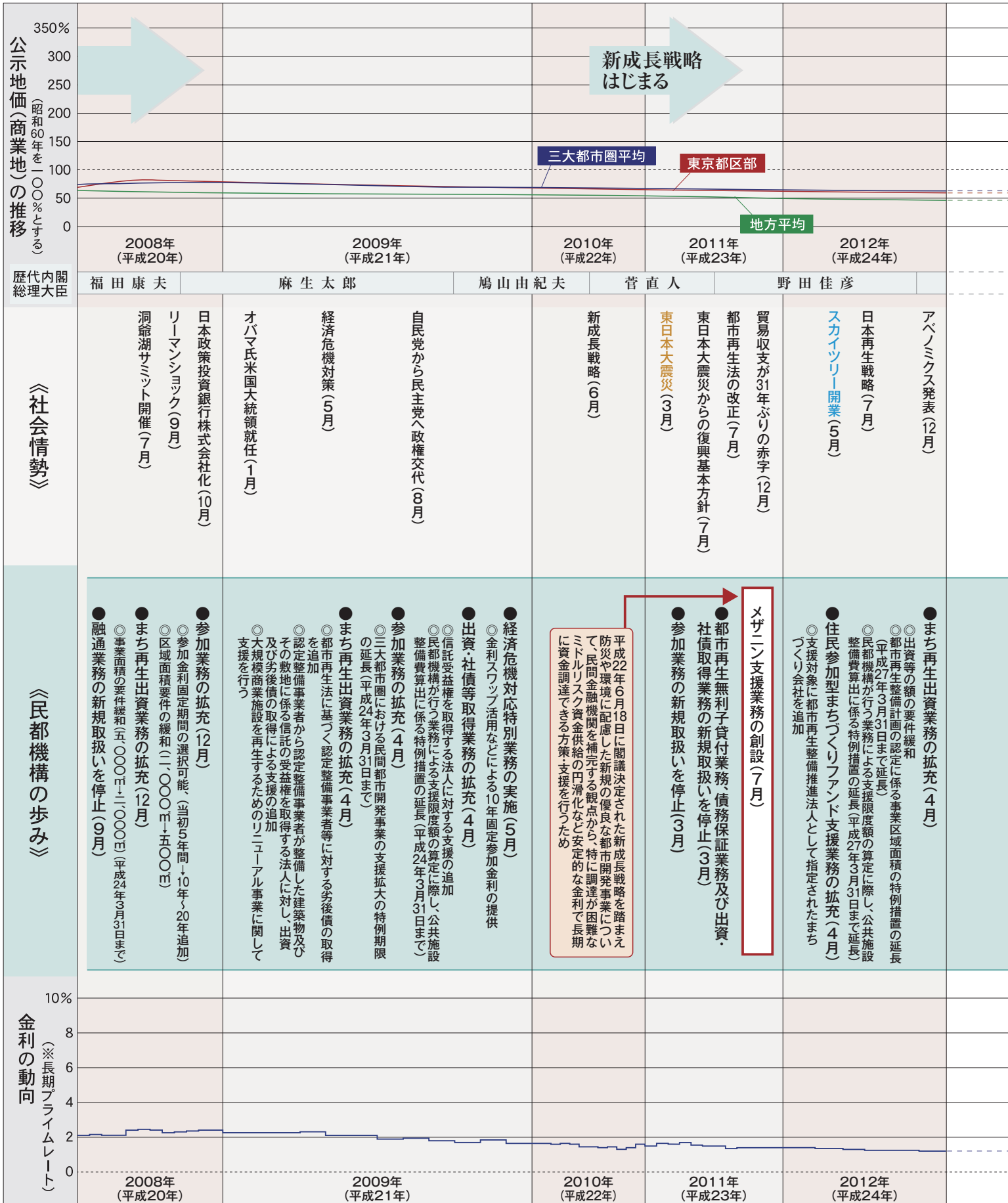
バブル崩壊から



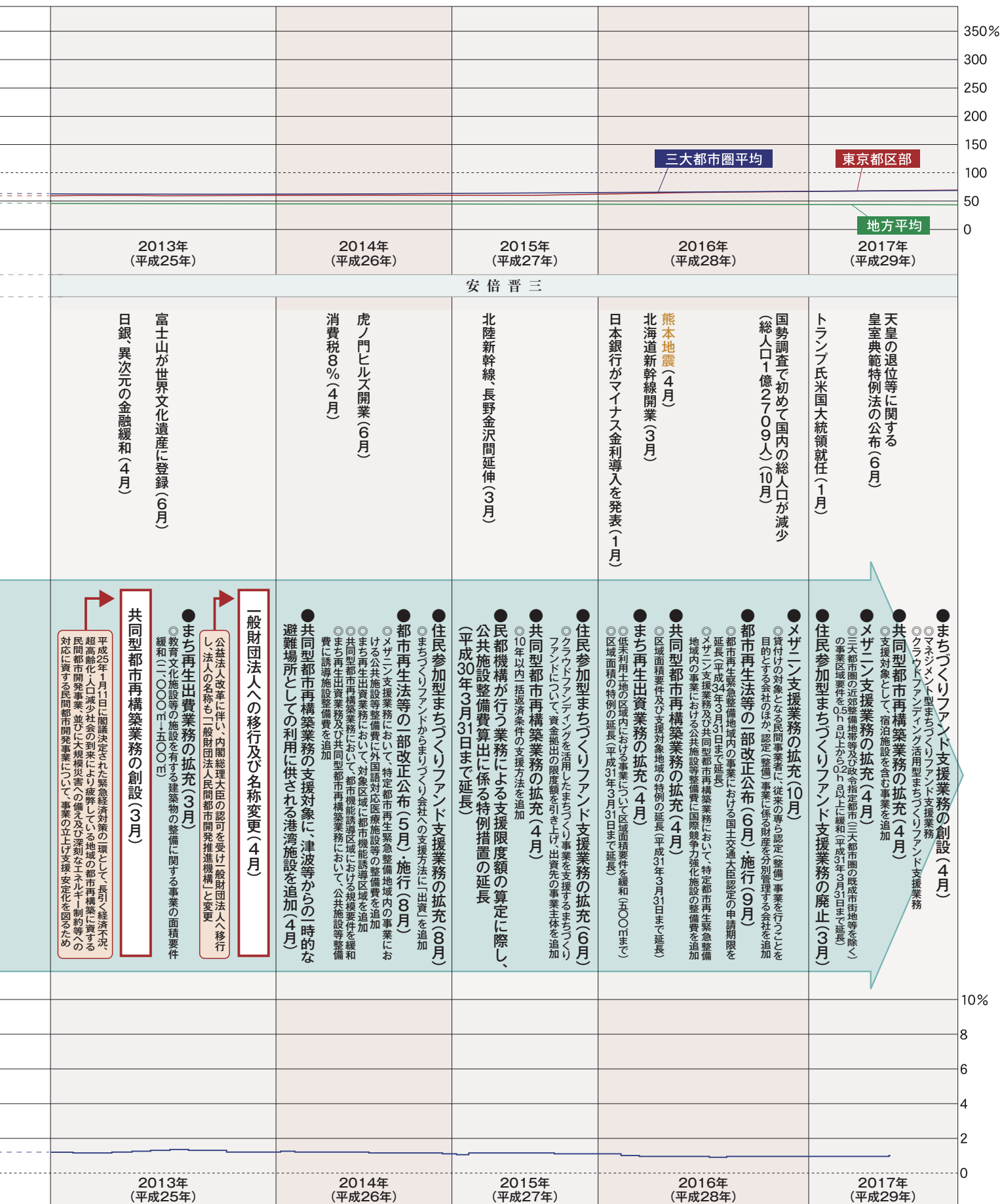
サブプライム問題まで (平成9年～平成19年)



リーマンショックから



現在まで (平成20年度～現在まで)



30周年記念インタビュー



(一財)民間都市開発推進機構
評議員
公益財団法人都市計画協会顧問

こんどう しげお
近藤 茂夫

当時の所属等

昭和60年7月
建設省都市局再開発課長

昭和61年7月～昭和63年1月
金丸副総裁秘書官事務取扱

金丸副総理の秘書官として

Q 近藤様は、民都機構の設立について、当時の金丸副総理の秘書官としてたいへんご尽力いただいたと聞いております。民都機構の設立に至った当時の背景からお聞かせいただけませんかでしょうか。

A 民都機構が設立された当時、経常黒字の拡大に伴い、内需振興が求められていました。また、厳しい財政状況の下で社会資本整備を進め、地域経済を活性化させる必要もあり、民間活力の活用が強く求められている状況でした。

こうした中、昭和61年7月に第3次中曽根内閣が組閣され、金丸信議員が副総理に就任し、民間活力導入の担当にもなるのですが、このとき、私は金丸副総理の秘書官として着任することとなりました。当初、副総理の秘書官については総理府から出す前提で検討が進められていたようなのですが、金丸副総理はかつて建設大臣も務められており、建設省に対する信頼が大きかったこともあって、組閣の前日になり、急遽建設省から秘書官を出すよう副総理の指示があり、その結果私が副総理秘書官として行くこととなったものです。このように組閣直前の人事変更だったので、私は組閣の日に秘書官バッジを持っていなかったのですが、もう一人、当時の宮澤大蔵大臣の日高秘書官も、大臣の意向で組閣時直前に秘

書官となったため、秘書官バッジを持っておらず、秘書官バッジを持っていない秘書官が二人いたことをよく覚えています。

この民間活力導入の担当であった金丸副総理の私的諮問機関として、民間活力活用推進懇談会、いわゆる民活懇が設置されます。この民活懇で具体的な成果を得る必要があったのですが、それが民都機構の設立であった訳です。昭和61年12月に公表された民活懇の報告において、民間による都市開発を推進するため、プロジェクトの開発企画等に要する初動資金に対する支援を行うこと、支援を行う機構等の整備の検討を行うこと等が決定され、民都機構の設立に向けた動きが本格化することとなります。

また、この民都機構設立の哲学をふまえ、民間による都市開発プロジェクトの具体化となったものが、東京湾臨海部の開発プロジェクトです。私がまだ副総理秘書官になる前、建設省の都市再開発課長だったときの話ですが、当時の東京湾臨海部は工業団地だったのですが、銀座にも近く立地が良いため、商業やオフィス床として利用できるように開発し、一般に販売できるようにすれば、一気に価値が上がります。ただし、この開発利益を全て工業団地等の土地所有者に還元するのは不合理だということで、当時の牧野都市局長の指示で、いわゆるスーパー区画整理事業という方式を考えておりました。通常の土地区画整理事業の場合であれば、公的負担により整備することとなる幹線道路等の一定の公共施設についても、地権者側に負担を求めるといえるのです。民活懇においても、臨海部の開発は議論され、また、昭和61年9月には、金丸副総理をはじめとする関係閣僚により、臨海部の洋上視察が行われています。その後、先ほどの哲学が答申の中にとりこまれ、その方向で東京湾臨海部の開発が具体化していくこととなります。

民間活力活用推進懇談会

Q 民活懇のお話がありました。この懇談会に関して、エピソードやご苦労されたお話がありましたら、お聞かせいただけませんか。

A 民活懇のメンバーなのですが、会長は経団連の斎藤英四郎会長で、学者や経済人のほか、地方自治体の代表としては鈴木東京都知事と戸谷姫路市長の二人だけが入っています。東京都知事がメンバーとなることについては大都市の代表として衆目の一致するところでしょうが、地方の代表として、政令指定市の市長ではなく姫路市長が入られたことについては、民活には地方都市の意見も特に聴く必要があるという建前はあるものの、意外に感じるかもしれません。

実は、東京都知事をメンバーとすることについては、金丸副総理からの指示によるものでしたが、地方の代表については副総理から「近藤君だけか適当な人はいないか」とのことでしたので、私が戸谷姫路市長を推薦しました。戸谷市長は、私が昭和52年から2年間兵庫県の課長として出向したときに副知事をされていました。土木部長等も経験されて実務に精通し、また、大変なアイデアマンであることを知っていたので推薦させていただいたという背景もあります。

もう一つ、民活懇のメンバーの関係では、日本開発銀行（開銀）の総裁に入っていたということが重要です。民活懇ができた当時、民都機構は純粋に独立した金融機関として設置するというので、斎藤英四郎会長に経団連会長室で説明しご了解をいただきましたし、金丸構想ということで開銀総裁にも説明し、難色は示されましたが、何とかご了解をいただきました。大蔵省との関係では、当時の主計官から宮澤大臣に話を上げてもらい、「宮澤大臣も賛成なので、これを金丸・宮澤構想というように連名にできないか」という話まであったくらいです。ただ、その後、大蔵省の開銀の担当課長の方から屋



上屋ではないかとの批判があり、調整の結果、最終的には、民都機構が融資を行う際には、民都機構から開銀に推薦及び融資財源の一部を寄託し、その上で開銀から融資を行うという、間接融資の形となったものです。

Q 民都機構の設立に向けて、税制改正の関係でもいろいろな経緯があったと伺っておりますが、そのお話しにつきましてもお聞かせいただけませんか。

A 当時、民都法の法律としての骨格を整えるためにも、民都機構が割引債を発行できる旨の規定を置くことを考えており、そのためにもこの割引債に係る税制改正（源泉分離課税の優遇措置）を認めてもらうことが非常に重要でした。

この税制改正について、どこかの省庁に担いでもらう必要があります。当初は建設省の都市局に税制改正要求を依頼しました。ところが、建設省都市局の担当課長に断られたため、私から自治省に申し入れたところ、すぐに了解という返事。その後、再度建設省に話をすると、当時都市局総務課の黒川課長がびっくりされて、「当然建設省が要求する」ということとなり、最終的には建設省から税制改正要求をしていただくこととなりました。

30周年記念インタビュー

この税制改正要求が行われていた頃、金丸副総理は胃の手術のため入院されていました。その入院中のある日の午前中、10時半くらいだったと思いますが、副総理秘書官室の係長の方が「秘書官、お電話です。」と慌ててやってきます。電話に出てみると、金丸副総理が病室から電話をかけてきており、「山中（貞則）君に割引債の話をし、了解をもらったので、安心して進めて欲しい。」との話でした。

山中貞則議員は自民党税制調査会（党税調）の会長をされていたのですが、当時の党税調会長の権限は今からでは想像できないほど強く影響力を持っていました。その山中党税調会長に、金丸副総理は胃を手術したばかりなのに病室から連絡をし、了解を取ったというのです。当時、税制改正要求をすると、先ず「マル政」という位置付けをされないと、党税調でまともに議論してくれない。ところが、これは後に間接に聞いた話なのですが、山中貞則会長は、この要求について「マル政ではなく、マル金だ」と言っていたそうです。

民都機構の設立

Q 民都機構は昭和62年10月1日に設立された訳ですが、これまでお話しを伺っていると、様々な幸運、事情が重なって、民都機構を設立していただいたという感を抱きますが、いかがでしょうか。

A 確かにそういう面はあろうかと思えます。私が副総理秘書官になったのは、組閣の前日になっての突然の人事によるものでしたし、直前の再開発課長時代に牧野都市局長の指示で臨海部の開発方式について検討していたこともありました。また税制改正要求が通ったことについては、金丸副総理が病室から山中貞則党税調会長に電話されたことが大きかったものと思います。

ただ、確かにこのような経緯で、民都機構という民間

の都市開発に対し金融支援をする機関を設立することは決まっていたのですが、具体の組織や業務等の事務的な詰めや整理について、当時都市総務課の企画官であった峰久さんがものすごく苦勞し、機構設立の実現にこぎ着けたというのも事実です。是非このことについても忘れないでいて欲しいと思います。

Q ありがとうございます。

◎聞き手：倉野泰行（民都機構都市研究センター研究主幹）



UR都市機構
(独立行政法人都市再生機構)
理事長

なかじま まさひろ
中島 正弘

当時の所属等

昭和62年4月

建設省都市局
都市再開発課長補佐

昭和62年5月～昭和63年6月

建設省都市局都市再開発課
再開発融資専門官

民都機構設立に向けた出捐金の 依頼や組織づくり

Q 中島理事長は、昭和62年4月に出向されていた岐阜県庁から当時の建設省に戻られ、都市局にあった民都機構を設立するための「タコ部屋」に参加されたと聞いております。

A そのとおりです。一応再開発課に席はあったのですが。

私がタコ部屋に入ったときは、すでに法案もできていましたし、予算も税制ももちろん決着していました。私としては、「民都機構って何ですか」というところから始まった訳ですが、財団法人たる機構をつくり上げることが私のミッションでした。具体的には、組織をつくる、出捐金を集める、法案はできていましたが政省令がまだ残っていたのでこれをつくる、業務規定とか内規をつくる等です。政省令等は山本徳治君他が一手にやってくれましたので、私としては主に、出捐金の依頼と組織づくりに注力しました。また、タコ部屋のチームには他にもいろいろなメンバーがいましたが、後に機構設立時に民都機構に行かれたと思うのですが、政策投資銀行から竹内さんという方に出向してもらっていて、非常に情熱のある人でチーフとして助けていただきました。

当時は、民活という風が吹いていましたし、都市開発もブームだったので、金融の側面から民間の都市開発事業を支援するというスキームは、マーケットに非常に好感を持って見られていたものと思います。私は金融業界は素人で、あちこちで業界秩序を乱したと思いますが、こういった環境もあって、出捐金集めそのものは概ね順調に進

み、最終的には総参加型というか、長信銀三行のほか、都銀や地方銀行、生保や損保、証券のほか、ゼネコンやデベロッパー、インフラ関連企業も出資していただきました。お金を出す側としては、横並びもあり、その局面、局面で船に乗らない訳にはいかなかったという面もあったと思います。信金まで出資をしていただいたときには正直驚きました。

お金はこのようにして集まったのですが、組織づくりも担当しましたので、こちらが大変でした。誰をヘッドにして、誰を役員にして、どういう組織にして、どこから人に来てもらってといった調整です。

NTT無利子貸付制度の創設と 民都機構の設立

Q 法案はすでにできていたということですが、その年、NTTの関係で再度、民間都市開発の推進に関する特別措置法（民都法）を改正されています。

A 民都機構の設立に向け、出捐金の依頼や組織づくりといった仕事をしているとき、突然、当時の総務課企画官の峰久さんから呼ばれて、NTT資金をもとにした無利子貸付けという新しい仕事を命じられました。NTT株の売却益を原資として公共施設の整備に無利子貸付けを行う仕組みが、この年の補正予算でできました。この貸付制度のうち、いわゆるNTT-A型という収益で事業費を賄う民間都市開発事業については、民都機構を通じて行うこととされたものですから、これに必要な法改正をお前がやれということとなったのです。

当時峰久さんは、彼が考えている仕組みについてポンチ絵を描いて説明してくれたのですが、この絵が複雑で、またその図の一つ一つに意味があり、使い分けがされている。例えば、ペンがかすれている箇所があると、「ここから薄くなっているのには意味があり、濃い部分とは違うんだ」というような感じでした。頭が良い人は違うなど痛感したものです。

補正予算案が国会に提出されたときには、当初の民都法は6月にすでに国会で成立していたのですが、まだ施行されていない状態でした。私は、当時岐阜県庁から戻ってきたばかりでしたし、その前も法案を担当するような部署にほとんどいなかったもので、施行前の法律をまた

30周年記念インタビュー

改正するなんてどうやったらいいのか悩みましたが、まわりに優秀な人たちがいっぱいいたので、結局のところあまり苦労はせずに済みました。ただし、道路のような公共施設を収益還元でつくるといった仕組みを周囲に説明するのは苦労しました。当時都市計画課の係長だったと思いますが広瀬さんを連れて説明に回り、環状二号線の絵などを描いて、「このビルをつくるのに併せて道路を抜くんです」、「マッカーサー道路ができるんです」等と説明していましたが、私自身当時はまだ「本当かな」という感じで、半信半疑でした。

また、当時はまだ民都機構の設立に向けた作業も途中でしたので、そんな中で急にNTTの制度も担当し、二足のわらじを履くこととなったため、機構設立を担当するチームのメンバーからはかなり怒られました。

その後、民都法の政令等の各省協議をすることとなるのですが、最近はかなりマイルドになったと聞いていますが、当時の各省協議はかなり過激で、だいたい全削除といったところから始まる。また、途中で民都機構に港湾の業務も入ることとなったので、機構における担当職員の数や席の位置といった組織上の課題も含めて調整が必要となり、結構大変でした。民間から出向して機構設立の作業をされている方々にとっては、役所のカルチャーに慣れていないこともあって、「政府一丸でやろうとしていることについて、何でこんなに揉めるのだろう」と、相当びっくりしていたと思います。

このような経過があって、ようやく10月1日になって民都機構が設立されることとなり、盛大なパーティーが開催されたのを覚えています。



Q 中島理事長が民都機構に携わられたのは、岐阜県庁から戻られた昭和62年の4月から民都機構が設立された10月までということでしょうか。

A そうです。機構が設立された後は、本来の部署である再開発課に戻りました。再開発課に戻っても、突然都市再開発法の改正をやれということになり、再開発事業の施行要件の一つである耐火要件を緩和したのですが、これも大変でした。

今後の民都機構に期待すること

Q URの理事長である中島様に伺うのも恐縮ですが、民都機構の今後の役割について、ご示唆があればお聞かせいただきたいのですが。

A 都市開発の流れにおいて、都市活動とか都市のエLEMENTをつくっているのは民間活動だと思います。民都機構としてはこれをサポートするという軸はぶれないと思いますので、これを軸として政策のフロンティアを引き続き追求して欲しいと思います。URとしても、民都機構と連携し、民都機構が切り拓いた場所で一緒に仕事ができればと望んでいます。

特に地方都市の再生、展開といった分野においては、民都機構が情報を先に持っているものもあるでしょうから、その情報を元に民都機構とURとで一緒に絵を描くとか、URがつかんでいる動きについて、民都機構にも参画してもらおうとか、一緒に仕事ができれば良いと思います。

Q ありがとうございました。

◎聞き手：倉野泰行（民都機構都市研究センター研究主幹）



復興庁顧問
にしわき たかとし
西脇 隆俊

当時の所属等

平成5年7月～平成6年7月
建設省都市局都市政策課長補佐

平成12年7月
建設省都市局都市政策課長

平成13年1月～平成14年7月
国土交通省都市・地域整備局
まちづくり推進課長

土地業務の創設に向けた 補正予算要求や法改正等について

Q 西脇顧問は、平成6年の土地取得譲渡業務（土地業務）の創設、平成14年の都市再生関係の支援業務の創設にご尽力いただいたと伺っております。まず、土地業務の創設につきまして、当時の時代背景やご苦労された話からお聞かせいただければと存じます。

A 土地業務を創設したときの状況ですが、当時は細川内閣のときで、自民党が初めて下野したこともあり、国会もいろいろと揉め、予算編成がずっと遅れていました。平成6年の年が明け、2月8日に総合経済対策が決定されたのですが、当時の政府の問題意識としては、バブルが崩壊し景気が低迷する中、地価の下落が非常に大きな問題となっており、土地の有効利用の促進というのが総合経済対策の大きな一つの柱となっていました。具体的には、公共用地の先行取得や都市開発資金制度の拡充、税制上も長期譲渡所得に係る減税、ソフト面でも土地取引関連情報の充実などが一つのパッケージとして掲げられています。ただし、公共用地については対策がある一方、民間都市開発の事業用地になるような土地を買い取るという仕組みが抜けているので、ここを何とかしなければいけないという話が、当時の大蔵省から建設省にありました。

年明けから、いろいろな案を水面下で検討しました。当時の状況としては、民間都市開発が全然進まない一方で、都市開発事業の適地はあちこちにある。しかし、事業を立ち上げないと地価はどんどん下落するし、開発しようとしても採算点がどこにあるのか分からないという状況でした。都市政策の観点からすると、本来質の高い開発が

可能な土地が、放っておくといずれ細分化されてしまう、スプロール化する、例えばパチンコ店のように安易な土地利用になってしまうという懸念があった訳です。そこでこのような民間都市開発の適地を先行的に取得するという理念が、先ほどの総合経済対策の中で、民都機構の土地業務という形で盛り込まれた、このような背景です。

平成6年度の本予算の国会提出は3月にずれ込んだのですが、この総合経済対策を受け、補正予算が2月15日に国会提出、23日に成立、これと並行して、必要な民都法の改正作業を進めることとなりました。このように、通常のケースと異なり、年明けになってから、補正予算要求、法律改正、税制改正の検討を全て一つのタコ部屋で行うという、経過としては非常に異質な形になったことをよく覚えています。

タコ部屋で作業を進める中、中味としての苦労が大きく二つありました。一つは、民都機構は財団法人であるのに、土地を保有してよいのか、財団として基本財産は少ないし体力もあまりないのに、不良債権化したらどうするのか、そうならないようどのように担保するのかという問題です。これについては、先ず調達コストを下げるため、民間借入に政府保証を付けました。普通であれば財投資金を活用するのですが、そうはせず、政府保証により金利コストを相当下げることにしました。また、事務運営費については、無利子貸付けを受け、その運用益で賄う、さらに買戻し特約を付ける、このようなことで土地保有によるリスクを軽減することとしました。その意味では税制上の措置も重要で、不動産取得や譲渡に係る税や保有している間の地価税や特別土地保有税について、当時の住宅・都市整備公団に近い軽減措置をしていただきました。

もう一つの苦労は、民都機構が財団であるので利益を出させない、このため土地の取得価額、譲渡価額をどうするのか、そんなにうまく買えるのか、売れるのかという問題です。この点については価格審査会を設置してコントロールするという説明をしたのですが、この点を理解してもらおうが大変でした。

各省折衝で大変だったのは当時の運輸省です。民都機構はその創設時から港湾の業務があり、ある意味運輸省と共管のような部分もあったのですが、土地業務については水面下で検討していたため、さすがに運輸省になかなか説明ができませんでした。また、国鉄の清算事業団用地について、この土地業務との関係でどのように取り扱うのかという問題もあり、大変な折衝となってしまいました。

30周年記念インタビュー

また、当時の建設省では、年明けの補正予算に関連して法案を国会に提出するといった経験がなく、国会運営の面でも大変苦労しました。昼間は当然予算委員会を開催して補正予算を審議していますので、法案の審議は昼休みか夜しかできず、衆議院が午後の6時過ぎから7時まで、参議院が午後0時過ぎから1時前までと、それぞれ40分か50分くらいしか委員会の質疑時間を取っていないはずで、審議においては、当時野党の自民党の金子一義先生から「土地の取得規模が5,000億円では手ぬるい、もっと買うべき」との質問を受けたことを覚えています。また、審議時間がなかったため、附帯決議が付けられなかったことも異例でした。

小泉内閣の最重要課題である都市再生の動きと民都機構の支援業務

Q もう一つ、西脇顧問は、まちづくり推進課長として、都市再生の支援業務の創設にご尽力されたと聞いておりますが。

A 私は、平成12年の夏に都市政策課長に就任し、翌13年1月には省庁再編に伴い、国土交通省まちづくり推進課長となり、そこで都市再生特別措置法の制定をはじめ、都市再生全般を担当することとなりました。民都機構の業務拡大もその一つです。

都市再生については、私が都市政策課長になる前の平成11年2月に、小渕内閣の経済戦略会議の答申において、「21世紀に不可欠な国家的重要分野」の一つとして位置付けられています。これを受け、前任の川本都市政策課長のときに、東京圏と京阪神地域のそれぞれで都市再生推進懇談会が設置され、この会議は建設大臣の私的懇談会だったにもかかわらず、官邸で開催され、総理も出席するというものでした。当時の問題意識を少し話しますと、「都市化社会から都市型社会」と言われていた時代で、もう都市を拓げるのではなく、今ある都市の中の課題を解決しよう。これには二つの意味があり、長時間通勤とか交通渋滞とかオープンスペースの確保といった20世紀の負の遺産とも言うべき課題のほか、シンガポールや上海、香港といった都市に比べ国際競争力が落ちているんじゃないかという新しい課題にも対応し、今ある都市を21世紀にふさわしいものに再生していこうというものでした。一方で、この都市再生は、都市政策の面だけでなく、経済対策的にも重要

と位置付けられましたので、平成13年3月の与党の緊急経済対策、これをそのまま受ける形で、同年4月6日の政府の緊急経済対策において、総理を本部長とする都市再生本部を内閣に設置して、21世紀型の都市再生プロジェクトを選定するという事となったのです。4月下旬には小泉内閣が発足し、初めての所信表明演説で「私を本部長とする都市再生本部を速やかに設置する」と述べた翌日の5月8日に、閣議決定により都市再生本部、それから都市再生本部事務局が同時に設置された訳です。

都市再生本部においては、都市再生の基本的考え方を決定したり、東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備、大都市圏における環状道路体系の整備等の都市再生プロジェクトを数次にわたり選定しました。一方で、8月28日の本部で「民間都市開発投資促進のための緊急措置」が決定されたのですが、これは民間都市開発投資の前倒し・拡大を図るための緊急措置として、プロジェクトの立ち上がりを支援するという基本的考え方の下、そのための制度等をどうするかという問題意識でした。このとき、全国の地方公共団体や民間事業者からプロジェクトの提案や意見募集をし、かなりの数のものが集まったのですが、中には、民間都市開発のため必要な都市計画の手続が、区役所の職員の机の中に入ったままで回答がなく、進まないといったものもあったことを記憶しています。これら様々な意見をとりまとめて、12月4日の本部において「都市再生のために緊急に取り組むべき制度改革の方向性」が決定され、その10日後の同月14日に、総理指示という形で、新しい法律の制定を視野に入れて検討しなさいということとなったのです。実は、水面下で緊急整備地域の指定や都市計画の特例、民間事業者に対する金融支援など後の都市再生特別措置法の骨格となる内容についていろいろと検討していましたが、表向きにはここから検討するという形となりました。民都機構の支援業務についても、この段階で改要求をしています。

このとき、都市再生特別措置法だけでなく、いくつかの法改正も併せて行いました。都市再開発法について民間事業者が第二種の市街地再開発事業を施行できるよう改正したり、都市開発資金法もどうしても改正したい項目があったのでひっそりと改正したりしました。建築基準法も改正しましたし、民都法の土地業務もこのとき延長しました。このため、タコ部屋はつくりませんでした。市街地整備課のメンバーも都市計画課のメンバーも机をもってまち課に収容する、そのような形で作業を進めました。

土地業務のときもそうでしたが、港湾局との調整が大変で、局長同士の折衝が一度決裂し、課長同士で話をしようということになりました。昼間は折衝相手である港湾局の課長さんが、夜9時くらいになると「エレベーターで階数を間違えた」と言って私のところへやってきて、ビールを飲みながら議論したものです。私としては、今後協力しますから今回は諦めてくれるようお願いし、結局のところ、翌年、港湾施設に対しても支援できるよう制度拡充がされています。

各省との折衝では、いくつかの省庁がいろいろと言ってきましたが、当時内閣官房に向向していた佐々木さんが、「都市再生本部は総理が本部長で全大臣がメンバーとして入っている。文句があるなら本部で言ってください。」と強く言ってくれたこともあり、ほとんど揉めませんでした。

法案の国会審議は大変でした。国会審議においては、都市再生特別措置法と都市再開発法や民都法の一部改正法を一括審議にすることで、民都法の土地業務の延長があることを梃子に、日切れ法案扱いにすることになっていました。これだけの大きな法案ですから、衆議院では本会議で趣旨説明質疑も行い、委員会で参考人質疑も行いました。その結果、参議院でも同様の審議を行った上で年度末までに成立させようとする、審議時間が極めて綱渡りの状態となってしまい、官房からは、「土地業務の期限が数日切れても実害はないだろう。年度内成立は諦めるか。」というような話もありました。しかし、よく見たら、民都法の一部改正部分の施行日が「平成14年4月1日」と確定日付で法案に書いてあるので、もし年度内に成立しないとすると、法案の修正が必要となり、再度衆議院の審議からやらなければいけなくなる、そうするとかなり成立が伸びるぞということで、結局は、国対筋もやっぱ



り頑張ろうと言ってくれて、年度内に通していただきました。その代わりという訳ではありませんが、その年の建築基準法等の一部改正法案については、かなり長い審議時間を取られたと記憶しています。

このように、この年は民都機構の都市再生支援業務の創設等いろいろなことがありましたが、私としては、都市再生という小泉内閣の最重要課題をいかに国土交通省のイニシアティブで進めていくか、こちらの方にも大変神経を使いました。

今後の民都機構に期待する役割について

Q 最後に、大変恐縮ですが、民都機構も30年を迎えて、今後の機構に期待する役割等について、ご示唆をいただければと存じますが。

A 現在の民都機構の支援というのは、基本的に、新規開発というか、建設に係るものばかりです。私としては、これに加えて、建設した後の運営、維持管理、リニューアルといったことにも機構として関与し支援する仕組みがあると良いと思いますし、その方が業務としてもサステナブルではないかと思います。復興庁の事務次官としてよく思ったのは、被災地でまちづくりの基盤整備が進んでも、なかなか建築物が立たない。それは、テナントの誘致がうまくいかないとか、そもそもコーディネートする力が弱いといった問題もあります。そこで、建設の時点で支援した案件について、運営の面でも金融上の支援をし、機構として関与をする、そういったことができればと思います。

もう一つ、現在の民都機構の支援業務は、公共施設やオープンスペースの整備といったものを公共性の梃子にして成り立っていると思います。しかし、このような物理的な公共性だけでなく、様々な政府の政策との結びつきを考え、政策推進に寄与するような案件については支援を深掘りするといった、支援のメリハリを付けるというか、業務の幅を拡大するようなことができれば良いと思います。

Q ありがとうございました。

◎聞き手：倉野泰行（民都機構都市研究センター研究主幹）

30周年記念インタビュー



国土交通省大臣官房
建設流通政策審議官
あおき よしゆき
青木 由行

当時の所属等

平成61年4月
建設省都市局都市再開発課
(建設省入省)

平成16年4月～平成17年4月
国土交通省都市・地域整備局
まちづくり推進課
都市開発融資推進官

新人のときに民都機構の 設立作業

Q 先ず、入省された当時に、民都機構の設立に携わられたと聞いていますが。

A 私は昭和61年に都市局都市再開発課に入省しました。最初に仕えた課長は、近藤茂夫先輩ですが、夏頃、近藤課長は急遽金丸副総理の秘書官に異動されました。そして、年末だったと思いますが、民間の都市開発を民間資金で強力に推進するための特別な機関を設置せよという緊急指示が、金丸副総理から下りてきました。

年明けには民都機構を設置するための法案の「タコ部屋」ができ、私もそこに集められ、初めて立法に関わる仕事をしました。2年目(昭和62年)には、4月に岐阜県から都市再開発課に戻られた中島さんの下で、民都機構の立ち上げに必要な就業規則等の作業をした記憶があります。役所に入っすぐの時に、民都機構創設という新しい制度に関わる仕事の一端を担わせてもらったことは、とても印象深く記憶に残っています。

ヒアリングから生まれた まち再生出資

Q その後、まちづくり推進課の推進官としても、民都機構の仕事に携わられましたね。

A 平成16年の4月にまちづくり推進課の都市開発融資推進官に着任しました。当時の民都機構の状況ですが、不動産の証券化が本格化し、Jリートもできて、都市

開発関係の融資が長期じゃなくて、短期でイグジットできるようになり、金利低下もあって、参加業務、融通業務といった民都機構の創設時からの業務の件数が激減していました。また、NTT-Aタイプの無利子融資も財源がほぼ枯渇し、事実上廃止状態でした。また、金融機関が不良債権処理で立ち直る中で融資態度を積極化し、少し前に創設した都市再生業務もなかなか活用されない状況でした。一方で、バブル崩壊の後に創設された土地取得譲渡業務(土地業務)は一時隆盛を極めました。少し前の金融危機の影響もあって買い戻しに応じない破綻企業が急増するという問題が発生し、新規取得も大きく減少していました。下手をすると組織の存亡に関わる状況になりかねないと思ったことを覚えています。

一方で、平成16年度末で土地業務の期限が切れるので、これを延長し、継続することが至上命題であり、私のミッションでした。ただ、土地業務を継続するためには法律改正が必要になりますが、業務の期限を単純に延長するだけではとても国会に出ていけないので、何か新しい制度が必要という状況でした。

当時、都市再生については、都心部などだけでなく全国都市再生が必要だと言われ始めた頃でした。また、地方の中心市街地の疲弊が大きな問題となっていて、新しい制度の検討は、地方のまちづくりを支援するのが一つの方向だろうなぐらいの認識から始まりました。私が着任した時点では、検討は白紙状態だったので、机の上で考えても仕方がないということで、関係しそうな業界や団体に片っ端からヒアリングをやりました。当時の西脇建設業課長に建設業界の主だったところを紹介していただいたり、不動産業界、金融機関、保険会社はもちろんのこと、プロジェクトファイナンス関係の法律事務所や当時増えていたビジネスホテル業界やアミューズメント業界にも行きました。ある日、当時の竹歳都市局長のところで中間報告をせよということになり、山ほどやったヒアリングの成果を整理して報告しました。例えば、高速道路や新幹線ができると支店とか支社が廃止され、オフィス床の需要が減少する一方、出張客の増加によりビジネスホテルができて周辺にはコンビニ、居酒屋ができて商店街は喜んでいたりとか、さまざまなコンバージョン案件があちこちで出てきているとか、地方都市でもプロジェクトファイナンスは少しずつ出ているといった話をしたところ、局長から「どういう制度をつくるかはこれからということだろうが、とても面白かった。午後の早い時間、1~2時間話を聞いて眠くならなかったのは大したものだ。」とユーモラスに激励された記憶があります。さて、ヒアリングは大量にしたものの、新規制度にはなかなか

かたどり着きませんでした。確か概算要求の局内締め切りの前日だったと思いますが、室内で議論して煮詰まっていたところへ、メンバーの一人があるプロジェクトの勉強会から戻ってきて「準公益的な業務のために追加出資を募れないかという議論があった。」と言ったときに天から降ってきたようにそれまでのヒアリングのエッセンスが結びついて「劣後する出資で支援する」というアイデアが出てきて、その日のうちにまち再生出資のスキームがほぼできあがったと記憶しています。ヒアリングで聞いた話で、新潟県で閉店した中堅スーパーの店舗の再生のためにSPCをつくり、施設の一部を保育施設や福祉施設にコンバージョンするプロジェクトの資金の不足分をリース会社が出資して支えてオープンにこぎつけ、周辺の商店もお客が増えたというのがありました。なかなか心を打つ事例だったので、まち再生出資の趣旨を説明する際にはこの案件を例にして、通常は地方案件では出資者がなかなか見つからないので、民都機構が支援するという説明をしました。また、ヒアリングの中で、銀行からは地方リスクという言葉がよく出ました。地方案件については、採算が取れてもローン・トゥ・バリュー(LTV)が大都市並みであると稟議が回らないというのです。公共事業費由来の出資で地方リスクを除去する、LTVを下げるというのが、ヒアリングで得たまち再生出資のコンセプトでした。また、従来の業務のように機構が民間資金を調達して支援するのではなく、機構が公共事業費の真水のお金を原資とした出資を劣後するところに入れることを呼び水に、民間資金を出融資で地方に誘導しようというのもコンセプトでした。さらに、まちづくり交付金とセットで計画に位置付けることとし、地方公共団体とのコーディネートに民都機構の活路を開こうとも考えました。

3年位前、国会の地方創生の議論で、小泉進次郎議員が「オガール紫波」について、補助金に頼らず、そのかわりに民都機構からの出資を受け、それが呼び水となり民間の金融機関等から資金を集めることで金融面での成功に導いたと紹介されたのを見て、ちょっとうれしかったですね。

住民参加型まちづくりファンドという制度もつくりました。当時、中心市街地活性化の話を知っていると、地元の人が支持してもいない商店街に補助率の高い国費を投入してアーケードなど整備する例があり、何とかならないかなと思っていました。地域再生本部のメンバーと飲んでいたとき、小口でもいいから、地元の有志から「このプロジェクトを私は支持する」という志による資金の拠出を募ることはできないか、理想としては一口2、3千円くらいからでコンビニで手続きできればいいねという話で盛り上がりました。今でい

うクラウドファンディングですね。地方公共団体が発行するミニ公募債のヒットもヒントとなりました。証券会社に話を持ち込むと興味を持ってくれ、相当勉強会もしたのですが、当時は証券として小口化してしまうと経費ばかりがかかってしまって、どうしても割が合わないということで断念しました。そこで、公益信託などに寄付を集めるという形で妥協したのが、住民参加型まちづくりファンドでした。

妥協の産物とはいえ、このファンドは、立上がりから当時京都市の副市長であった毛利さんのご紹介で、京都の町屋の改修に活用されたほか、かなりの数の活用案件が出てきました。今ではクラウドファンディングにも対応できるようになっています。この仕組みをつくった当時は、まだネットで小口のお金を集めるようなことは普及していませんでしたので、後輩の方々がクラウドファンディングに対応できるようにしてくれたのは、もともと、小口のお金を広く出資等で集めるということを考えていた私としては、とても嬉しいですね。

民都機構としては、大手企業による大規模な都市開発だけでなく、今後は住民が古い町並みを生かしてまちづくりをやっていくとか、景観にも配慮した観光まちづくりを進めるといった分野においてもニーズは絶対に出てくる。そういう意味で、ファンドの選定委員会で、住民主体のまちづくりに詳しい有識者の方とか、地域で実践している方に集まっていたらいい、そういう方々と民都機構がつながりを持てるようにしたいというのも、このファンドの仕組みをつくる時に意識したことでした。

夏以降、財務省との折衝があった訳ですが、当時の担当主査はこの年三位一体改革などのシリアスな案件を抱えていたので、民都機構で労力をかけさせてはいけなかと考え、質問には即答できるよう準備し、宿題はほとんどもらいませんでした。当時の担当者がいかに優秀だったかわかります。今振り返っても、国土交通省採用者、銀行からの出向者すべて優秀かつ個性、持ち味のあるすごいメンバーでした。

また、当時のまちづくり推進課の石井課長には、省内での要求順位を一丁目一番地まで高めていただきましたし、税も要求して施策パッケージとすることをお願いいただき、大変ありがとうございました。

一方、土地業務の延長については、単純延長ではなく都市再生緊急整備地域と都市再生整備区域内に限定する形で要求しました。ところが、探してくるタマがよくあるマンション位しかなく、土地業務で支援する意義の説明に苦しみました。二局の前になって、財務省の担当主査から「新規業務は無傷で通ってくるから土地業務の延長は止めよう」との話があ

30周年記念インタビュー

り、私としては相当迷いました。土地業務の延長がももとの至上命題だった訳ですし、まち再生出資等の新しい制度もそのために考え出したものでした。しかし、かつては土地業務も政策上意義のある案件を支えていましたが、当時の状況や今後の展望を考えてみるに、この業務に今後の民都機構を支える力はないのではないか、今回無理して延長しても次回の延長はあり得ない、そのときに新規制度に切り替えるとしても土地業務の値段は相当落ちているだろうと考えるに至りました。幸い上司にも納得していただきましたし、財務省の担当主査も、まち再生出資等の新規制度を全部通してくれました。

なお、住民参加型まちづくりファンドは大臣折衝事項になり、当時の財務大臣が谷垣大臣であったこともあり、北側大臣の指示で京都の町屋のコンバージョン事例のパネルを急遽作成し、プレゼンしていただいたのを、とても印象深く覚えています。

土地業務で裁判所に証人として出廷

Q まちづくり推進課に在籍されていた当時、まち再生出資等の新規制度の創設だけでなく、土地業務でのそごうとの裁判でもご尽力されたと同っていますが。

A そごうへの与信額自体も極めて大きかったのですが、当時他にも土地業務で破綻企業との交渉案件もいくつか抱えていて、そごうとの訴訟に負けた場合、他の案件への影響が予想され、場合によっては機構が吹っ飛ぶのではないかと危機感を私も民都機構も持っていました。

着任して、証人として出廷しなければならないという話を聞いたのですが、当時裁判官の心証はそごう側に傾いてい

るとのことで、追加で陳述書を作成することになりました。幸い、民都機構の新規業務が都市再生特措法改正の法律事項で重宝されてきたことがヒントとなり、「民都機構は、一般の法人と違って法律に定められた業務しかできない。土地業務は事業見込地の取得から事業施行者への譲渡までを一体的に行う業務として法定されており、事業の施行が途中で無理になった場合、そこから法定されていない新しい法律関係を築くことはありえず、売戻して原状回復するしかない」というロジックにたどり着き、陳述書に記載しました。勝訴した一審の判決のときに私は鳥取県に出向していましたが、判決文にこのロジックも書かれていたと聞きました。証人として出廷したときには、何も持ち込めない中で不用意な発言はできないプレッシャーを感じました。相手方の弁護士が執拗に「はい」「いいえ」で答えろというのをこちらも執拗に自分の言葉でしか答えず、見かねた裁判官から双方注意されたりとなかなか得難い経験をさせていただきました。

最後は機構側にかなり有利な形で和解になったと聞いて少しはお役に立てたのかなと思いました。

今後の民都機構に期待する役割について

Q 最後に、今後の民都機構に期待する役割などがありましたら、お聞かせいただきたいのですが。

A 設立から30年間でも都市開発の手法や資金調達の手法は激変しました。都市開発の現場で何が起きているのか、常に最先端のことを知っているというのが、民都機構に求められる大きな役割だと思います。この中から自ずと次の事業展開が見えてくると思います。

インフラや建築物の老朽化が進む中、単体のインフラの老朽化対策、単体の建物の建て替えではなく、例えば、バスタ新宿とか品川の駅前のように、従来の敷地や管理区分にとらわれずにより複合的で魅力的な都市開発を進めていく、こういう動きをもっと促進する仕組みがあってもいいのではないのでしょうか。それから、空き地・空き家など人口減少に伴う問題についても、他のプレーヤーではできない民都機構ならではの出番、役割が必ずあると思います。期待しています。

Q ありがとうございます。

◎聞き手：倉野泰行（民都機構都市研究センター研究主幹）





国土交通省都市局長
くりた たくや
栗田 卓也

当時の所属等

平成21年7月～平成23年7月

国土交通省都市・地域整備局
(都市局) まちづくり推進課長

メザニン支援業務の 創設等の意図

Q 栗田局長には、現在も都市局長という立場から民都機構に対してご指導いただいているところですが、その前にも、まちづくり推進課長として民都機構の業務の見直し、特にメザニン支援業務の導入を実現していただいています。そのときの背景や意図からお聞かせいただけますでしょうか。

A 私がまちづくり推進課長の任にあったのは、平成21年7月からの2年間です。当時、政策金融機関の多くは、行政改革の視点から、民間的立場への移行を余儀なくされていたと記憶しています。もちろん、民都機構についても例外ではなく、そのあり方について見直し、変化させていく必要があると考えていました。

改めて申し上げるまでもなく、民都機構の役割は、民間の都市開発事業に対して、民業を補完する立場から金融支援を行い、良好な都市環境の形成に寄与することですが、私としては、かねてから、この民業補完、市中銀行を補完するとはどういうことかと疑問を持っていました。

民間都市開発事業に対する金融支援の役割について考えてみますと、都市開発事業はそもそも構造的に資金回収に長期間を要するものであり、長期の安定的な資金の供給が求められます。その一方、ボラティリティが高い業種とみなされがちなことあって、市中銀行により長期資金を供給することが困難な部分もあり、都市開発事業者のニーズとの間にミスマッチが存在するため、これを埋めるのが政策金融の役目となります。支援のポジショ

ン別に考えますと、先ずエクイティの部分については、特に大都市での民間開発については、出資をしリスクテイクして事業を起こす民間プレーヤーが存在することが前提となります。一方、金融組成をする際に弁済優先度の高いデット、シニアローンの部分については、金融緩和政策がとられていたこともあり、市中銀行で十分に供給される状況でしたので、リスクが高くより高度な審査能力が求められることとなりますが、バーゼルIIによる自己資本比率規制もあり、民間の銀行が手を出しにくいメザニン部分が、民都機構による金融支援の担うべき役割ではないかとの結論に至った訳です。当時、まちづくり推進課に在籍していた青柳室長も、ここを攻めて民都機構の業務改革を進めていくべきとの明確な意見をもって、私に進言してくれたことをよく覚えています。もちろん、メザニンであっても真に支援が必要な優良な都市開発事業に特化して金融支援を行うことが必要ですので、支援対象エリアは都市再生緊急整備地域などのまちづくりの政策区域に限定するとともに、環境や防災性等の面から質の高い建築物を整備する民間事業に限定して支援するよう制度設計をしたものです。

このメザニン支援を設計する上で一つ思考を要したのが、リスクマネーを供給する政策金融機関である日本政策投資銀行との関係でした。率直にいろいろな意見交換をしましたが、当時メザニンのニーズは増えている一方、これを供給するプレーヤーは逆に減ってきているという状況の下、特に大規模な都市開発プロジェクトのような場合には、政投銀だけではリスクマネーをカバーすることができないこともあるので、結論としては、量的な補完関係にあるということで、お互いの役割分担を整理することができました。たまたま、民都機構とは直接関係のない公式の会議の場で都市開発事業をめぐる金融のあり方が議題になり、政投銀の方が、メザニン部分も含め、ファイナンスにおける民都機構との関係、役割分担についてもお話をされ、我々と共通認識を持っていただき、ほっとしたことを覚えています。

なお、このメザニンという単語ですが、当時は今ほど広く使われておらず、局長ほかの関係者にとっても最初は耳慣れない言葉であったため、説明に苦労しました。金融組成の図を書いて、エクイティとシニアローンの間にあるミドルリスク、ミドルリターンの部分と説明してみたり、そもそもメザニンという言葉はイタリア語が語源で、「中二階」という意味で、デパートのエレベーターの階数表

30周年記念インタビュー

示にある「M2」のあの「M」がそうです、などいろいろな説明を工夫していた記憶があります。

また、民都機構の業務の見直しを考える上でのもう一つの視点は、財源の問題でした。当時、民都機構の財源としては、土地取得・譲渡業務などの臨時の業務を除く通常の業務については一般会計だけを財源としており、その規模は、例えば参加業務を見ても、年間数十億円というオーダーで、民都機構が金融機関として振る舞うには、あまりにロットが小さいという問題意識がありました。そこで、財源として広義の財投資金を活用することとしたため、それまでの数十億円という規模から一桁増やすことができました。

この業務の創設後、今日まで金融緩和の状態が続いていますので、メザニン支援の活用実績も当初想定したほどには拡大していないというのが実感ですが、今後金融環境が変化すれば、ますます注目され、実績も伸びていくものと思います。

メザニン支援業務設立に至る経緯、財務省との調整

Q 日本政策投資銀行との調整の話がありました。財務省との調整、要求は順調に進んだのでしょうか。

A 平成22年の春、私としてはまちづくり推進課長としての2年目を迎ようとしていたタイミングですが、いくつかテーマを持って仕事をしたいと考えており、メザニンの支援業務もその一つでした。このメザニンですが予算要求としては大きな事項になると思いましたが、ゴールデンウィーク明けに、当時の財務省の主計官を赤坂の居酒屋にお誘いし、予算要求の趣旨や内容について直談判しました。もちろん、その場で良いとかダメとか結論めいた話があった訳ではありませんが、よく耳を傾けていただき、今でも感謝しております。この主計官とは、その後も折々で仕事の接点を持っていますが、「連休明けに食事に誘われたので怪しいと思ったけれど、やはり仕事の話だった」と、昔話をしては、苦笑いしながら、今でも一緒にお酒を飲んでいます。これ以後、私は、それなりの仕事をするときには、概算要求の時点ではなく、もっと早くから問題意識を伝えて、テーブルを囲んで一緒に考えて欲しいというスタイルをとろうと努めています。

ちなみに、その年私が自身に課したテーマは、都市の国際競争力強化という国策性を高めることでした。具体的には、都市再生特別措置法の改正と、地方分権、交付金化の流れの中で、国際競争拠点都市整備事業という補助制度を新設して国策として枢要地域の整備をリードする手段を持つことでした。これについても、ゴールデンウィーク明けに主計官にお話したテーマの一つでしたし、民都機構の金融支援とタイアップしながら活用されているものと考えております。

なお、この年は、その他に、官民連携推進室の創設という組織上のテーマがありました。これは、まちづくりの仕事は政府部門だけで進められるはずもなく、また、大企業というより草の根的な民間主体との協働が大事と考えていたことによるもので、この組織についても民都機構と関係が深い仕事をしてくれているものと考えています。

当時のまちづくり推進課の部下たちは、財務省の主計局には丁寧にメザニンの支援業務についてその意味合いを説明してくれていました。ただ、ある時点で、融資の財源のうち、融資の期間が5年未満のものは主計局マターそれ以上のは理財局マターとの整理があることがわかり、理財局への説明も始めることとなりました。当初はそういう知識も持ち合わせていませんでしたので、仕事にチャレンジすると知識量も増えるといったことを実感したものです。

このときにも、理財局の担当課長が、特殊法人改革のときに仕事をしたカウンターパートということもあって、すぐに説明に飛んでいきました。説明していると、このメザニン支援業務の件は大きな財投に関わる新設事項なので、財政審議会の財投分科会に付議することが必要ということになりました。この分科会は経済の専門家等により構成されていて、私も国土交通省の審議会の経験はありますが、この分科会は完全にアウェイの慣れない場でした。また、この分科会は一発勝負の場で、この場で了解が得られなければ要求は水泡に帰すこととなるため、非常に緊張した覚えがあります。当時の都市局の花岡審議官と一緒に出席し説明したところ、幸いにも、要求の意味合いをご理解いただき、制度創設へのゴーサインをいただくことができました。なお、理財局の旧知の担当課長が、会議が始まる前に控え室に来られ、頑張れよと激励していただいたことを明確に記憶しています。

財務省との調整の過程で一貫してアドバイスをいただ

いたのが、当時の民都機構の西原専務理事です。大蔵省のOBの方で、金融庁の監督局長も経験されている方ですので、金融に関する知識は私とは比較になりません。その方からいろいろとアドバイスをいただき、また、財投分科会の本番にも陪席していただきました。分科会が終わった際、「きちんと説明、答弁できていたと思うよ」とありがたい言葉をいただいて、うれしかった記憶があります。その後、理財局の担当課長、西原専務と、赤坂の居酒屋で打ち上げをしました。その際、理財局の担当課長が、「君がすぐに飛んできたから本気なんだと分かったよ」と話してくれた記憶があります。仕事というのは、人のご縁で成り立っているものだとつくづく感じます。

この年、民都機構の業務については、もう一つ、地方のまちづくりファンドへの支援についても見直しが必要と考えていましたが、制度創設から間もないこともあって、こちらの見直しは見送りました。これについては、私が都市局長になってから、平成29年度の予算要求において、地域金融機関と一緒にのファンドの形にモデルチェンジしていただきました。その動機、意図については、巻頭の祝辞に書きましたので、ここでは割愛させていただきます。

先ほどの西原元専務ですが、現在は地銀協の専務理



事を務めておられます。私も、先般お訪ねし、「地方銀行とタイアップして、民都機構も仕事をさせていただければと考えています」と協力をお願いをいたしました。先方も、民都機構とは縁が切れないなと思っておられることと思います。

民都機構に期待する役割

Q 今後の民都機構の役割、あり方については、巻頭の祝辞においてもお書きいただいています。この場で付け加えていただくことがございましたら、お願いいたします。

A 近い将来に、大都市の都市開発を巡る金融環境が激変するとも考えにくいとすると、メザン業務が急に拡大するということは考えにくいのかもしれませんが、ただし、民都機構のあり方については、これからも、都市整備のあり方、金融環境の動向に目を向けながら、不断に検討を続ける必要があるものと考えています。

Q ありがとうございます。

◎聞き手：倉野泰行（民都機構都市研究センター研究主幹）

30周年記念インタビュー



三協立山株式会社社外取締役・
監査等委員(常勤)

のぎきひろみ
野崎 博見

民都機構における
在籍期間・所属等

平成元年3月～平成3年3月
融資部融資第一課長

設立当初は全国行脚

Q 融通業務の2代目担当課長をされたということ
でお伺い致します。早速ですが、民都10年史では
1.5期生と書かれました。

A 2代目の課長を務めました。当時は、1.5期生と
いう扱いでした。後に1期生のOB会にも参加させ
ていただいています。

ところで、この業務はまちづくりを経験していないと、難しい
のではないかと、つまり、1期生は大変苦勞されたと思います。

私は、民都機構設立の1年半後に来ておりますが、当時、1
期生全員が交代したら運営できなくなってしまうという懸念
があり、出身母体の日本開発銀行(現日本政策投資銀行)で
まちづくりを経験していた私が半年繰り上げられ、来ること
になったものです。ということで、一人だけ1期生でもなく2期生
でもない1.5期生という扱いになったものと思っています。

前任者は1年半でしたが、その前の半年は、建設省で準
備作業(法令関係の作業)をやっていましたから、通算しま
すと、私と同じ実働2ヵ年ということになります。

また、私は1年半で来て、1.5期生の扱いでしたが、仕事
については、0.75ではなかったかと思います。先輩がやり残
したことなどあり、当時はまだ、業務運営について一定の手
順を確立しようとしている段階でしたので、残り半年で親元
に帰られる1期生の皆さんと精力的に検討を重ね、忙しく
働かせていただきました。

当時の1期生の皆さんは、設立後半年間は説明会を全
国にわたって行う、いわゆる制度紹介のための全国行脚を
しております。

翌年になってようやく、案件の発掘ができるという状況に

なつたと思います。そこから、1年ぐらい、私が来る半年、1
年前ぐらいから、政策金融機関の方も案件を腕試しをしな
がら持ち込んでこられたという感じでした。

繰り返しになりますが、昭和62年10月の民都機構設立
からの半年で全国を回り制度の周知を行い、その後半で
相談案件が若干出てきて、昭和62年度は、手持ち案件に
該当するのではないかとはいいますが、10件になりました。

その後、案件発掘ができるようになり、昭和63年度は53
件、平成元年度は52件と多数採択することができました。

1期生ならではの苦勞等

Q 2年続けて50件以上採択されたとのことでした
が、当時は何名でしたか。

A 融通業務は4人でした。部長、次長、私が課長
で、富士銀行、しばらくして鹿島建設からも来てい
ただき、5名になりました。

初代の富士銀行の出向者は、都市銀行ですから、政策
金融の運用に特になじみがあるわけではないので、最初は
大変だったのではないかと思います。

ただ1期生としてのメリットもあったと思います。つまり、1
期生は自分たちの手で制度の手順とか運用面を形作って
こられたので、自ずと制度の社会的な意義や仕組みなど
について、とても理解が深く、その点は、1期生でなければ得
られなかったところかと思っています。

いずれにしても、民都機構の仕事は、まちづくりや長期
金融の経験がないと、なかなか難しいところがあり、やは
り、皆さんは大変苦勞されたのではと思います。

鹿島からこられた武田さんは建築の専門家ですから、い
ろんなことを教えていただきました。開発銀行に帰って、プ
ロジェクト企画を長くやりましたが、大変参考になりました。
武田さんも本社の開発事業本部でPFI事業を担当され、
民都機構での経験を活かされたのではないかと思います。

公共・建築利便・都市利便

Q この業務はまちづくりの経験がないと難しいと
の話がありました。

A そんなに難しい仕組みではありませんが、制度
の採択要件や対象施設の具体的考え方を理解す

るには、多少ともまちづくりの経験がないと、簡単ではないところがあります。

また、融通業務の仕組みが、補助金の制度に近い積み上げ方式ですので、政策金融になじみにくいということもありました。対象施設の整備費を積み上げて採択基準をクリアしているかチェックし、その上で対象施設の整備費を合計して、融資の上限を決定する方式は、それまでの政策金融になかったやり方です。したがって、実際の融資を行う政策金融機関と制度を利用される事業者にとっては、なじみにくいだけでなく、手間もかかる。制度として定着させていくのはなかなか容易ではないと感じました。

金融の場合は、金利が常時変動しており、固定金利ですから、借りる方は当然、安いときに借りたいので、金融情勢を見て調達したいといったときに、積み上げを行っているうちに金利が上がってしまい、間に合わないということになります。

そのところが不利な制度でして、できるだけ、(例えば、積み上げを円滑に進める。簡略化に努めるなど)事業者に不便を掛けないようにやらなくてはならない。そういう認識でやっていました。

金利が上がると、一斉に案件が出てきますので、短期間に何件も並行して作業することになり、大変なことになります。

地方民活が原点

Q 制度説明に全国行脚されたとのことでした。

A 1期生の皆さんは地域ごとに説明会を行うため、全国行脚しました。

民都機構立ち上げ時から一貫して、民間都市開発事業で地方の民活を行うという考えで進められました。

首都圏の案件と比べると規模や外観・デザインといった点では見劣りするのかもしれませんが、数多くの地方の案件を採択しています。これらは、地方都市の活性化という観点では、意義がある施設だったと、今、振り返っても思います。

ところで、民活法の対象施設だと大規模施設になりがちで、実施できる場所が限られてきますが、われわれの頃は地方に良質な資金を供給しようという使命感を持っていましたから、民都機構が芽の出るものをはぐくんで育てていこうという認識であったと思います。

1.5期生の私はそういう認識ですが、1期生の方々は説明会へ自ら赴き説明をし、各地のありようを見ていますの



で、地方民活への意識はもっと高かったと思います。

全県制覇

Q 最後になりますが、特に印象に残る案件はありますか。

A 印象に残る案件ですが、言い換えると、いい案件ということになりますが、やはり建設省ですから、法律の立て付けとして、まず、良好な市街地の形成があり、プラス都市機能の増進と地域の発展ですから、地方の活力を促進するような事業を、ということになります。

当時のメンバーもそういう認識を持って、業務を推進していました。例えば、昭和63年だと思いますが、つくばの三井ビル、石川県金沢の金沢駅西ビル(平成2年)、(横浜の)MM21地区の事業(平成元年、2年)、(千葉の)幕張テクノガーデン事業(昭和62年度)など、新市街地の形成で先導的施設になるようなものにわれわれは関わることができました。

これらがまさに印象に残る案件といえると思います。幕張やMMは首都圏のいわゆる大規模施設ですが、つくばと金沢は地方開発のエリアで、地方圏では比較的大きなプロジェクトです。

民都機構は地方民活なので地方での小さな案件にも目配りしながらやっというスタンスで臨んでいました。

ですから、その後から出てきた案件というのは、非常に意義が高かったと思います。

また、地方民活という観点で更に申し上げると、当時のメンバーは、やはり全県制覇、北海道から沖縄まで全部の都道府県で、案件を採択したいと意気込んでいたように思います。

残念ながら、栃木県と鳥取県では採択案件がありませんでしたが、最終的に、ほかの地域では実績を残すことができました。

◎聞き手：常法直昭(民都機構管理部長)

30周年記念インタビュー



都市再生ファンド運用株式会社
代表取締役常務

いむたのりひで
蘭牟田 典秀

民都機構における在籍期間・所属等

平成8年7月
業務第一部次長兼業務第一課長

平成11年11月
業務第二部次長兼業務第三課長

平成15年7月
業務第三部長

平成17年6月
民間支援総括部長

平成21年4月～平成21年6月
土地調整部長

平成10年度(5年度目) 取得件数最大(92件)

Q 土地取得・譲渡業務を長くご担当されたということでお伺い致します。早速ですが、業務がスタートして5年度目の平成10年度に取得件数が飛躍的に増えています。どのような理由によるものだったのでしょうか。

A 客観的な分析をすれば、一つは、民都機構が土地を所有したまま、事業者が上物を建築し、期限まで保有することを認め、事業者の資金調達を軽減したことが挙げられます。

次に、開発用途を住宅、特にマンションに拡大したことで、マンション業者が多数申し込んできたこと、そして、大店法改正前の大手スーパーの駆け込み用地確保の受け皿になったということで、相談件数が増え、取得する件数が増えたことでしょうか。

ただ、どんな制度も、当初は、世の中に認知されずに苦労します。当業務も初めは土地取得件数が上がりず苦労したと聞いています。それでもメンバー一丸となって、民都機構の出資企業、業界団体、出向者の親元企業等への業務説明、またそれら企業からの要望を組み入れる努力によってなされたものだと思います。

当時の担当者としては、土地取得・譲渡業務担当部のメンバーのたゆまぬ所謂“営業努力の賜物”と信じています。

土地取得についての苦労話

Q 先輩方の努力で取得件数が増えたということですね。では、土地取得の苦労についてお話し下さい。

A 個々の案件を契約までもって行く中でそれなりの苦労はありますが、後になって思うとそんな苦労も楽しい思い出です。ただ、当時は案件が目白押しで、平成10年度は92件取得しましたから、案件になっていない相談件数を含めると100件以上担当することになるので、物凄く忙しかったことを思い出します。

当時は、1案件について、主査(チームリーダー)1名、担当2～3名が担当し、案件発掘、役員の了解、建設省(当時、現国土交通省)への説明、経営・価格審査会への付議、そして契約、土地の引渡しの一連の手続きを1ヶ月以内で処理し、また、チームは5チーム程で多いときで1チーム年間15件以上こなしていました。

忙しいのは私達担当だけでなく、審査会の委員の方々も同じで、審査会は、通常2～3ヶ月に1度開催していましたが、平成10年度は毎月開催となり、大変ご苦労をお掛けしました。このときは、まる一日をかけておりました。午前は10時から、お昼を挟んで、午後は夕方までご審議頂いたこともありました。

そのことについて、価格審査会の久保田誠三会長は後に、冗談ですが、「12月28日の仕事納めの日まで審査会に駆け出され、審議させられた。」と発言されておられました。それくらい忙しかったと、記憶しています。

土地譲渡に当たっての苦労

Q 土地取得では、大変お忙しい思いをされたとのことでした。次に、譲渡の際のご苦労はいかがですか。

A 譲渡の苦労はなんと言っても、事業施行者(=土地の譲り受け予定者)が法的整理や産業再生機構による処理対象となった際の譲渡交渉が一番です。

土地代は、平均でも1件当たり50億円以上と金額が大きく、損失が出れば大きな問題となりますので、法的整理企業からも簿価での譲渡となるよう、裁判、ハードネゴを行ったことです。その結果、幸いなことに裁判に勝訴し、法的整理の会社数社に簿価で譲渡出来、損失の発生を最小限度に抑えることが出来ました。

これも民都機構の職員、出向者が専門性を発揮して対処した結果だと思っています。

また、裁判に勝訴したことにより、それまで簿価での譲渡に難色を示していた企業が、民都機構と事を構えると面倒になると思ったのか、その後すんなりと簿価譲渡に応じました。

裁判は、判決まで3年程掛かり、辛い期間を耐えましたが、他の案件へ多大な影響を与え、その後のスムーズな譲渡に寄与したと思います。

｜ 雰囲気の良い職場

Q 当業務での苦勞のお話を頂きました。では、当時の当業務のセクションの雰囲気はどんな感じでしたか。

A 当業務の職員構成は、プロパー職員、役所のOB、出向者でピーク時には50人以上いたように思います。

出向者は、銀行（含む信託銀行）、不動産、建設、大手小売業およびUR等の公的法人からでした。

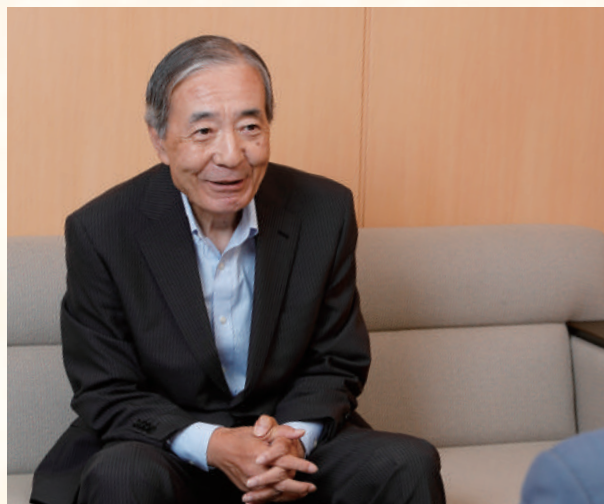
いわば専門家集団で、夫々の得意分野で業務に貢献していました。お互いに能力を認め合い、組織上のヒエラルキーはありましたが、極めてフラットな関係で業務を進めることが出来、非常に雰囲気は良かったと思います。

｜ 特に印象に残る案件

Q 全体で227件取得していますが、その中で印象に残った案件はありますか。

A 一番の案件は当業務最大の取得金額で取得した日本橋の東急百貨店跡地の案件でしょうか。東急百貨店のリストラの一環で当該地の売却が決定しましたが、売却候補先との交渉が紆余曲折し、中々決まりませんでした。そこで、民都機構の土地業務を活用し、開発することになり、民都機構が土地を取得、三井不動産、東急電鉄、東急不動産の共同開発で、商業・オフィスの複合施設で、今ではお馴染みの「コレド日本橋」です。取得後、事業者の方々と定期的に会合を持ち、開発までの暫定利用や開発構想の変更、解体中のトラブルへの対応、そして竣工後の譲渡方法の検討など調整致しました。

今でも印象深いのは、譲渡方法の検討です。当該物件をリートに入れる前提で、民都機構が土地を信託し、信託受益権で譲渡出来ないかとの提案が事業者からあり、検討致しました。事業者共々国土交通省に何度も相談し、結果、同日での信託契約、信託受益権の譲渡を認めて頂きました。国土交通省のご英断だったと思います。なお、当案件では、信託受益権での譲渡は実現しませんでした。



その後、他の案件で実現し、譲渡の方法の多様化を図り、スムーズな資金回収に寄与したと思います。

｜ 土地取得・譲渡業務に思うこと

Q 最後に、土地取得・譲渡業務も概ね終了となりますが、今、思うことはありますか。

A 当業務が発足して20年以上経ち、その内私は、13年程担当しましたが、今思えばあっという間でした。

土地取得・譲渡業務を離れて思うことは、この業務は、土地の売買を介した企業に対する金融支援であり、私の知る限り全く新しい金融技術ではないかと思えます。今はリートが土地の証券化を梃子に拡大していますが、その前段階の露払い的な役割を果たしたと思えますし、今でも画期的な制度設計だと思います。取得を推進している時は、マスコミが「民都機構は、1兆円の不良資産を抱え、将来国費で損失補填せざるを得なくなるのではないかと報じられましたが終わってみれば大団円でした。

因みに、最近、当時ずっと土地業務取材していた某新聞社の記者に会いました。そこで記者に「土地業務はつつがなく終了となる見通しだが、それに関する記事を書かないのか」と聞いたところ、「国の創った制度でうまく行った事例にはニュースバリューはありません。」と言われてしまいました。

マスコミはもっと成功事例を紹介すべきと考えます。また、「土地取得・譲渡業務がうまく行ったのは奇跡だ」と言う方がいますが、奇跡ではなく、取得も譲渡も民都機構の職員及び出向者が、一丸となって死に物狂いで奮闘した結果です。

民都機構は30周年を向かえ、現在進行中の業務も含めて、社会に貢献しています。その中でも土地取得・譲渡業務に私が携わらせて頂いたことを誇りに思います。

◎聞き手：常法直昭（民都機構管理部長）

30周年記念インタビュー



株式会社共同広告社取締役
かねこ あきら
金子 晃

民都機構における
在籍期間・所属等

平成16年11月

開発第一部長

平成17年5月～平成19年11月

まち再生支援部長

初代部長として、「まち再生出資」業務を立ち上げ

Q MINTO創立30周年記念のインタビューといたしまして、「まち再生出資」業務を初代部長として立ち上げていただきました金子さんに、当時のご苦労話なども含め、いろいろとお伺い出来ればと思います。

A 民都機構には平成16年11月に開発第一部長として着任し、「参加業務」を担当しておりました。その後、出資業務を取り扱う「まち再生支援部」の準備室を兼務したのち、平成17年5月からまち再生支援部長として平成19年の11月まで勤務させていただきました。

当時の体制ですが、トップには国土交通省から役員がいらっしやまして、その下に支援第一課、二課の2課体制10人強の部隊でした。

支援1課が民間の事業者を主に担当する部署として、支援2課が市町村を担当しておりました。

メンバーは、民都に出損されているメガバンク、証券会社、不動産会社、建設会社、再開発コンサル会社等からの出向者に加え、公的セクターのUR都市機構、政策投資銀行からの出向者、さらにはプロパーの方と、それぞれの分野の専門の方々が構成されていました。

Q 「出資」ということで、それまでのお仕事とは違った面もあったかと思いますがいかがですか。

A 民都機構は、その名のとおり、民間都市開発の事業と、その金融支援に関わる幅広い知識が必要な事業を行っているところです。

都市開発事業は、その性格上、長期にわたる金融が必要という意味で、私自身が、日本興業銀行（長期事業金融を専門にした銀行の一つ）の出身であったため、非常になじみのある分野であるなどと思っておりました。

長期事業金融を専門にした民間銀行は、今はありませんから、そうした機能がこの分野で利用できないという面では、寂しい思いがありますね(笑)

Q その点は私も同感です(笑)

A なじみのある分野と申し上げましたが、当時は不動産証券化という大きな流れがあり、また、民都機構の業務と密接に関連する市街地再開発事業、さらにはまちづくり交付金とか都市再生整備計画といった国との間の手続きの流れなど、三つの新しい分野も学ばなければならないということで、非常にエキサイティングなお仕事をさせていただいたなどと思っております。

特に、民都機構に来て、一番カルチャーショックを感じたのは、配当の考え方です。民間金融機関ですと、リスクの高いところに資金を投じる場合ほどリターンは高くなるというのが常識ですが、「官」の方は、弱きを助ける、危ないところほど助けてあげなきゃいけないんだから、配当はなるべく少なくすべきだという考え方なんです。そういった面では、「民」と「官」でもものの考え方が全く違うところがございまして、そういう議論をしながら、業務を立ち上げていったということが非常に記憶に残っております。

企業・各種団体に対して 精力的にアプローチ

Q 新しい制度を立ち上げるということで、相当なご苦労があったのではないですか。

A おっしゃるように、まず制度をPRしなきゃいけないということで、どういうパンフレットで皆さんにご理解いただくかということから検討を始め、どういところにPRしていけばいいのか、またそれにはどういところにアプローチすればいいのか。アポイント先は、どうすればいいか等々、準備室の段階で議論をして、それでまち再生支援部を立ち上げたということでございます。

アポイント先としては、支援1課では、我々の出身母体

である金融機関、不動産会社、建設会社、そういうところから始まり、鉄道会社や流通会社、商社などにも行きました。また、不動産や建設業の団体、不動産証券化協会や、日本百貨店協会のような各種団体にも行って、ご紹介いただくというようなこともやりました。

支援2課では、東京都や県、市町村、その中で都市再生整備計画のあるところをピックアップしてアプローチしていくというようなこともやっていたかと思います。

そのほかにPRということで、日本商工会議所が行うセミナーの講師とか、日本青年会議所とかにも行きました。また、東京都や23区の研修とか、国土交通大学校の都市行政研修などでもお話をさせていただきました。

さらに、不動産証券化協会の機関誌や金融財政事情に寄稿させていただいたり、建設とか、不動産の専門の新聞のインタビューを受けて掲載してもらったりという形で、さまざまなPR活動、案件発掘活動をさせていただいて、初年度で延べ250社ほど面談させていただいたかと思います。

Q 本当に精力的に動かれていましたよね。
我々もそういったところは引き継がせていただきながら、最近では地域の金融機関にも積極的にアプローチするようにしています。

金子さんが約2年、その後私が引き継がせていただいて約10年、そういった意味では出資制度が平成17年度にスタートして12年経ったところですが、43件、300億円強の出資を行って配当約24億円を得て、償還も116億円といったように制度も大きく育ったのではないかと考えております。

民都のまち再生出資は、採算性が厳しくとも、地域にとって重要で意義ある事業であればどうやらお手伝い出来るかの観点でご相談に応じ、その厳しいところを民都機構がサポートすることで、まちづくりに貢献出来るといったところが業務の醍醐味ですよね。そういった面では、金子さんが種をしっかりと蒔いていただいて、スタートしていただいたおかげで今につながっていると、本当にありがたく思っております。

A 案件を持ち込まれる方が、まず計画を持ってこられるんですけど、その計画が10年以内に配当等を行うことが確実だと見込まれない限りは採択が出来ないので、そのところが一番悩ましいところでしたね。そこについて審査なり、アドバイスをさせていただいたわけで



ですので、そういった点では苦勞した案件ほどいまでも強く印象に残ってますね。

民都機構に期待すること

Q 最後に、民都機構に対して期待することとかございましたらお願い出来ますか。

A 民都機構を離れて10年近くになるわけですが、けれども、改めて振り返ってみますと、民都機構って非常にユニークな機関だと思うんですね。「民」と「官」のちょうど橋渡しが出来るといって、非常にユニークな地位を占めていて、他にはないわけですよ。今後、少子高齢化が進み、地方創生が叫ばれ、かつ国の財政事情もどんどん厳しくなっていく中で、「出資」という小さな種で大きな事業が、民間の力を引き出して、レバレッジを利かせて出来るわけですから、非常に素晴らしい機能だと思っております。金融事情によって、その投資額なりは変わってくることはあると思いますが、機能自体はこれからもますます必要なものになっていくと思います。

ぜひ今後そういう機能を維持できるような活動をしていただければと思っておりますし、それには、PR活動などもしっかりやっていただき、存在価値をより高めていただければなと思っております。ますますのご発展を期待しております。

Q ありがとうございます。本日はどうも大変貴重なお時間をいただきまして、ありがとうございました。

◎聞き手：福井誠（民都機構業務第二部長）

MINTO 機構 支援メニュー

MINTO 機構の支援メニュー

一般財団法人 民間都市開発推進機構（MINTO機構）は、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、1,300件を超えるプロジェクトを支援してきました。

この間、当機構では、その時々の経済金融情勢に即し、支援メニューを弾力的に変更してきました。

例えば、設立当初はシニアローンである「参加業務」「融通業務」が中心となり、平成6年からは遊休地の有効活用を図る措置として「土地取得・譲渡業務」を展開しました。平成17年からは、全国での民間のまちづくりの立上げを支援する主旨に立ち、エクイティ支援の「まち再生出資業務」を新設するとともに、「住民参加型まちづくりファンド支援業務」を開始

しました。平成23年にはミドルリスクの資金を安定的な金利で長期的に供給する「メザニン支援業務」を新設し、民間金融機関の補完に徹する立場を一層明確にしました。さらに平成25年には、都市の再構築に資する金融支援として「共同型都市再構築業務」を創設しました。

平成29年には、地域金融機関と共同で「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドを通じて地域のまちづくり事業に出資を行っていく「マネジメント型まちづくりファンド支援業務」及び「クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務」を創設しました。

この結果、現在、MINTO機構が行っている支援業務としては、次の図1のとおりとなっております。

◆ 現在の支援メニュー（図1）

現在の支援メニューは、融資型の12、出資型の34、助成型の5を用意しております。これらは、新築だけではなく既存建築物の改修等を行う事業にもご利用できます。

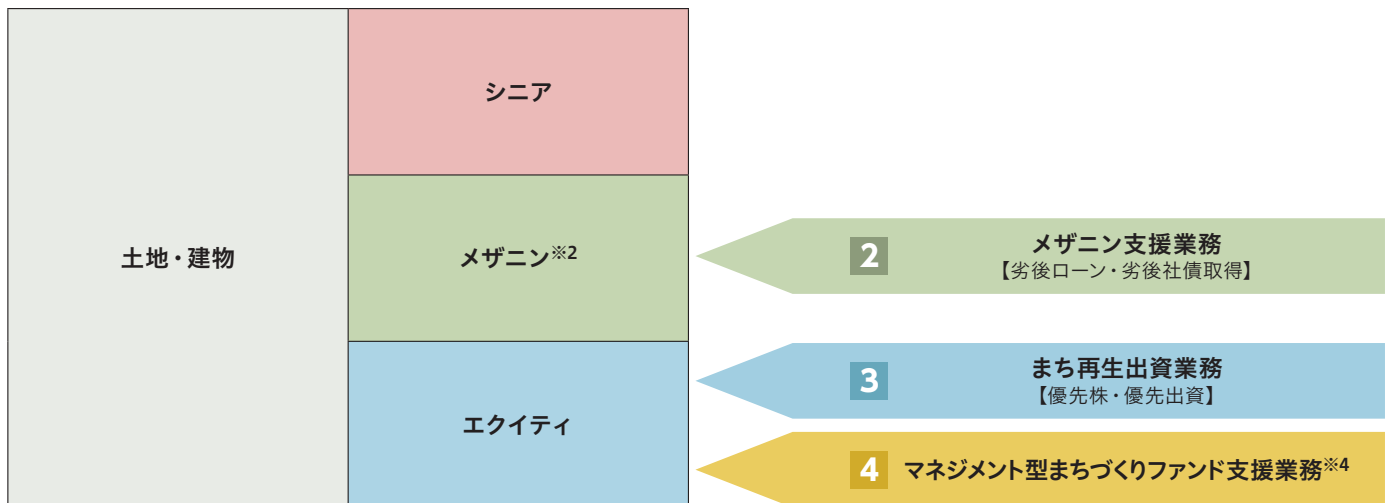
1 共同型都市再構築業務	共同事業者として長期・安定的な資金を提供
2 メザニン支援業務	民間金融機関を補完する貸付及び社債の取得
3 まち再生出資業務	事業立上げ支援のための出資
まちづくりファンド支援業務	
4 マネジメント型	地域金融機関と共同で設立した「まちづくりファンド」からの出資
5 クラウドファンディング活用型	地方公共団体と共に資金拠出した「まちづくりファンド」からの助成等

◆ カテゴリー別支援メニュー (図2)

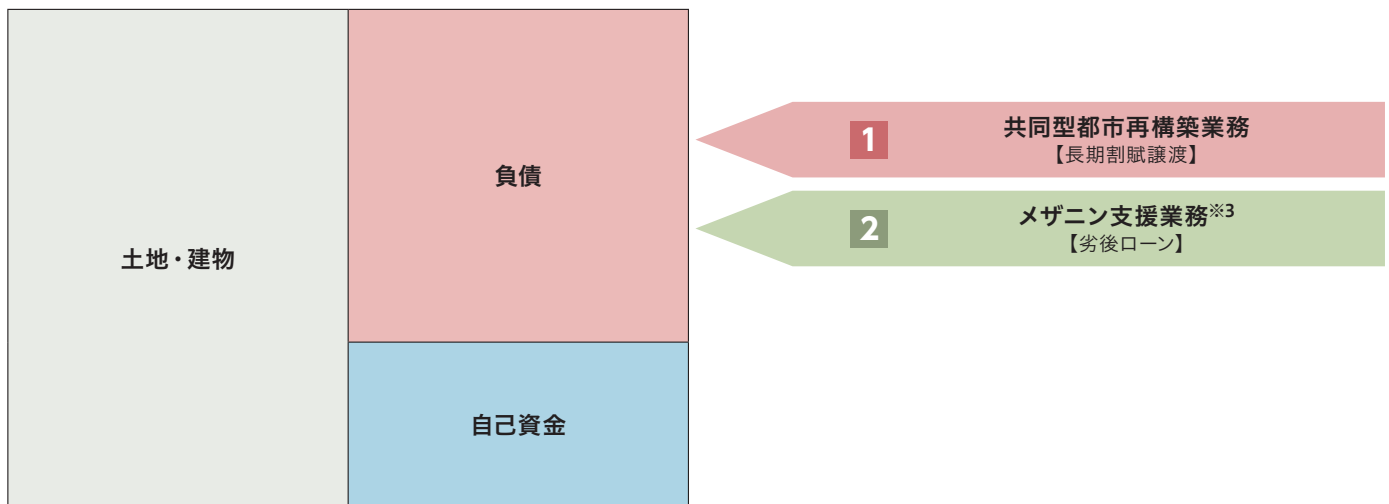
左記1～4を事業者の資金調達の種類で分類すると次のとおりです。

事業資金の調達に当たり、個別のケースに最も適合した支援メニューの選択が可能となります。

〈SPC※1の資金調達〉



〈コーポレート(一般事業会社)の資金調達〉



※1 SPCとは、専ら特定の事業を行うことを目的とした会社をいいます。

※2 メザニンとは、中2階の意味で、一般の融資(シニアローン等)よりも返済順位が低く、事業者等によって提供される出資(エクイティ)との間に位置する資金調達です。

※3 認定事業に係る財産を分別管理する場合に利用できます。

※4 事業者への出資は、機構と地域金融機関が共同で設立した「まちづくりファンド」が行います。

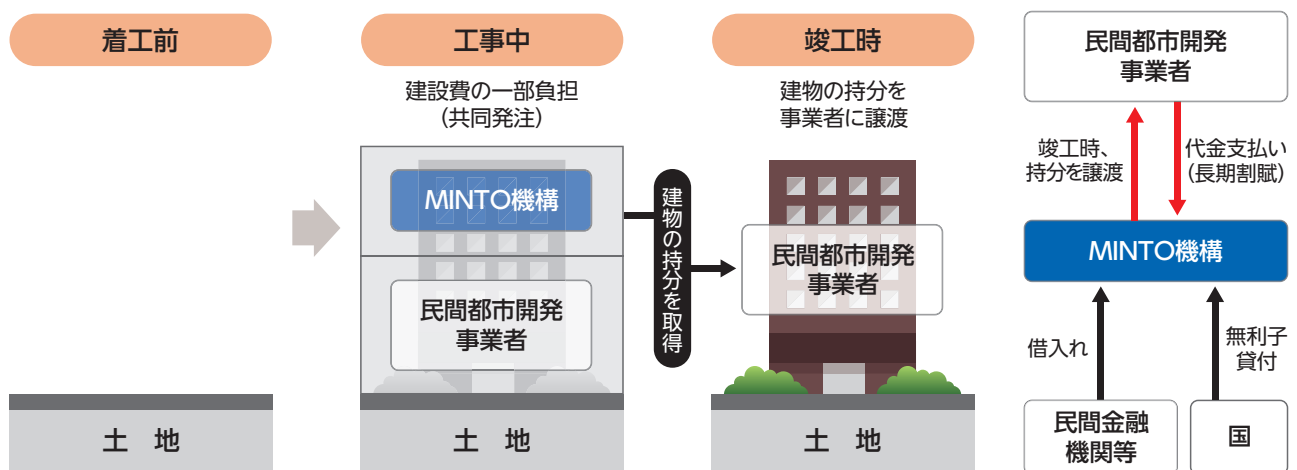
次ページ以降に各支援業務についてのスキーム図などを掲載しています。各業務には緩和措置等もあります。詳細は、当機構のホームページをご覧ください。当機構まで直接電話又はメールでお問い合わせください。

1 共同型都市再構築業務

防災・環境性能の優れたプロジェクトや医療、福祉、商業等の都市機能を有するプロジェクトを行う民間事業者に長期安定的に資金を提供します。

MINTO機構が共同事業者として建設費の一部を負担し、竣工時に取得した建物の持分を事業者に譲渡、その代金を原則として長期割賦で返済していただきます。

- 譲渡代金の割賦返済は、20年以内で設定できますので長期安定的な資金を確保することができます。
- 代金相当額を借り入れて返済していく長期ローンと同様の効果があります。
- 譲渡代金の返済方法として、10年以内期限一括償還も選択可能です。



支援実績：平成24年度～28年度 8件 160億円

活用事例

さいたま新都心 コクーン2 【埼玉県さいたま市】

(平成27年3月竣工)



都市再生緊急整備地域「さいたま新都心駅周辺地域」及びさいたま新都心地区地区計画では、その整備方針において、にぎわいと魅力に溢れた商業・文化・アミューズメント機能等の導入や、地区全体で安心かつ快適に活動できる歩行者ネットワークの形成を目指しています。本事業は、JRさいたま新都心駅東口側の中核となる大型商業施設(コクーン2)を整備した事業であり、2004年に開業したコクーン1および2015年7月に開業したコクーン3と連携して地区全体のにぎわい創出に貢献することが期待されます。

おりづるタワー (広島マツダ大手町ビル改修工事) 【広島県広島市】 (平成28年6月竣工)

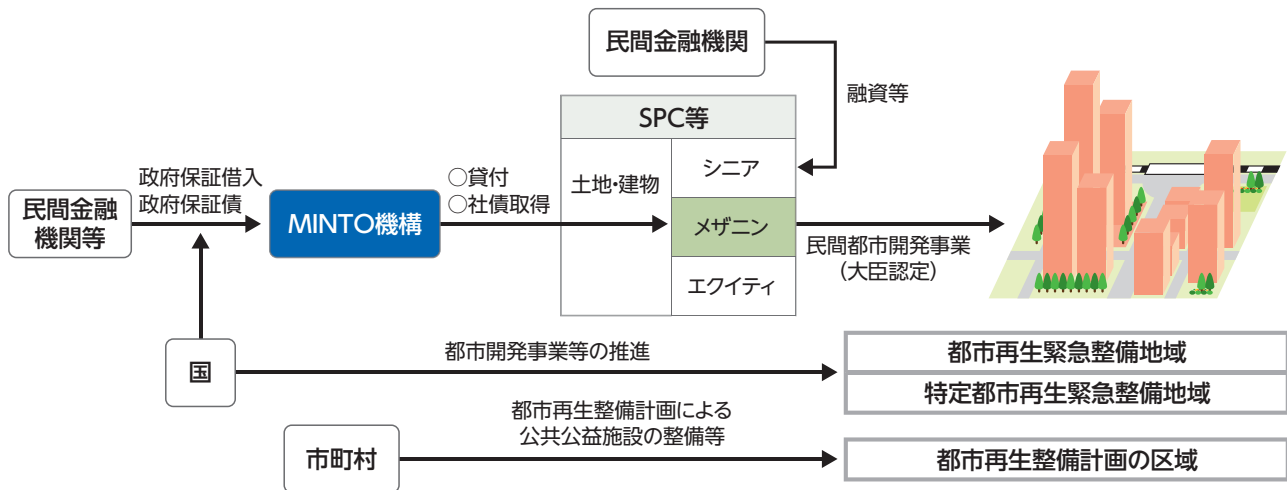


本事業は、広島市の中心部で第一次緊急輸送道路に指定されている相生通り沿いの老朽ビルにおいて、大規模改修(既存躯体を再利用しての耐震補強、設備機能の更新等による省エネ性能の向上等)を実施する事業です。また、計画地が原爆ドームに隣接しているという立地特性を踏まえ、原爆ドームや平和記念公園等を一望できる展望台、平和学習にも利用できる会議室、地元特産品等を揃える物産スペース等を設けた、観光振興・中心市街地活性化等にも寄与する事業となります。

2 メザニン支援業務

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優良な民間都市開発事業に対し、メザニン資金(ローン・社債取得)を提供します。

- 金融機関の提供するシニアローンと事業者等が拠出するエクイティの間に位置し、一般に調達が難しいとされる、いわゆる「ミドルリスク資金」をメザニン借入またはメザニン社債発行により、長期安定的に確保できます(ローン20年以内、社債取得10年以内)。
- 国土交通大臣の認定を受けると税制上の優遇措置があります。
- 平成28年度補正予算による拡充で、資金の貸付け(劣後ローン)の対象となる民間事業者について、従来の、SPCのほか、認定整備事業に係る財産を分別管理する会社を追加しました。



支援実績：平成23年度～28年度 5件 476億円

活用事例

赤坂インターシティAIR (赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業)

(平成29年8月竣工)



本事業の施行区域は、東京都港区赤坂一丁目に位置し、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅に近接した約2.5haの広大なエリアとなります。「溜池山王」駅と連携した新たな駅前拠点ゾーンとして、港区の都市計画に基づく土地の集約化や地下鉄連絡通路の新設

等により快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、緑豊かな防災性の高い街づくりを進め、業務・商業・住宅等の機能が集約した魅力ある複合市街地の形成を目標とし、事業を推進しています。

渋谷キャスト / SHIBUYA CAST. (渋谷宮下町計画)

(平成29年4月竣工)



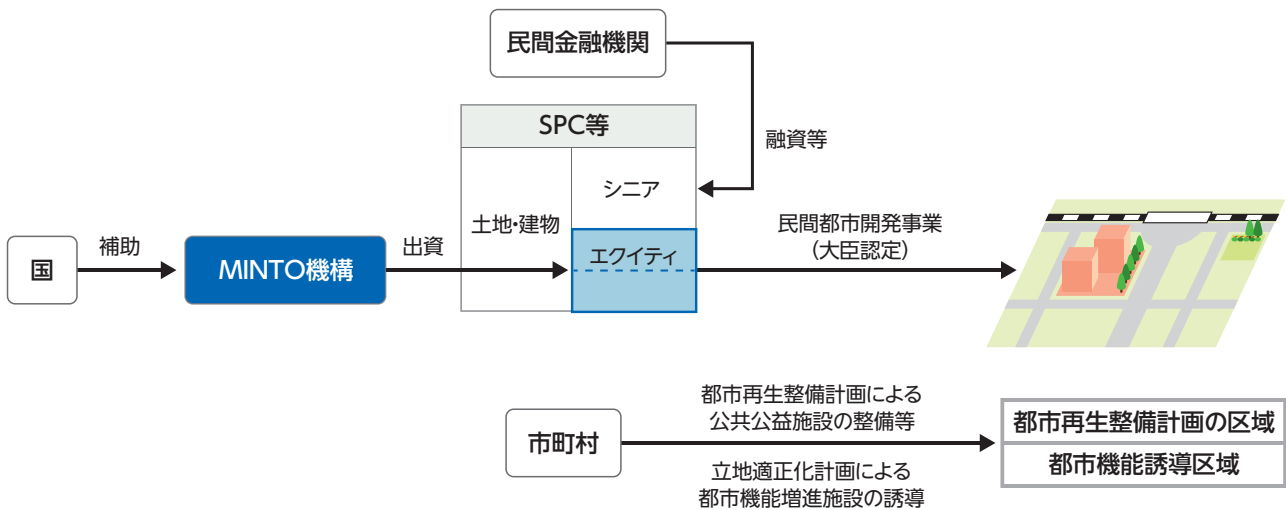
本事業は、東京都が推進する「都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)」の第1号案件として、渋谷の特性を活かしながら、「多様な都心居住の促進」、「多様な文化やファッション産業等の拠点形成」、「渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れの創出」を目指す事業です。本事業により、クリエイターの活動拠点を含む業務、住宅、商業等の複合的な機能を有する施設を整備します。また、まちの回遊性を高める歩行者ネットワークの創出や、賑わいを生む広場の整備を通じ、地域の防災性向上にも寄与します。

等により快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、緑豊かな防災性の高い街づくりを進め、業務・商業・住宅等の機能が集約した魅力ある複合市街地の形成を目標とし、事業を推進しています。

3 まち再生出資業務

市町村が定める特定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機構が出資を行うことにより、事業の立上げ支援を行います

- 事業全体のリスクが縮減されることが呼び水となり、民間金融機関の融資等の資金調達がしやすくなります。



支援実績：平成17年度～28年度 43件 302億円

活用事例

オガールプラザ整備事業 【岩手県紫波町】

(平成24年6月竣工)



本事業は紫波町が公民連携手法を取り入れて進めている「紫波中央駅前開発整備事業」（通称：オガールプロジェクト）の中核施設として、

公益施設（図書館・交流センター）との民間施設（農産物産直施設、クリニック、飲食店等）を合築により複合的に整備したもので、この事業により、新しいまちの中心にふさわしい賑わいが創出され、周辺施設と一体となって駅前の拠点づくりが大きく進展することが期待されているもので、MINTO機構の出資制度を活用して、事業の立ち上げ支援が行われました。

片町A地区第一種市街地再開発事業 【石川県金沢市】

(平成28年5月竣工)



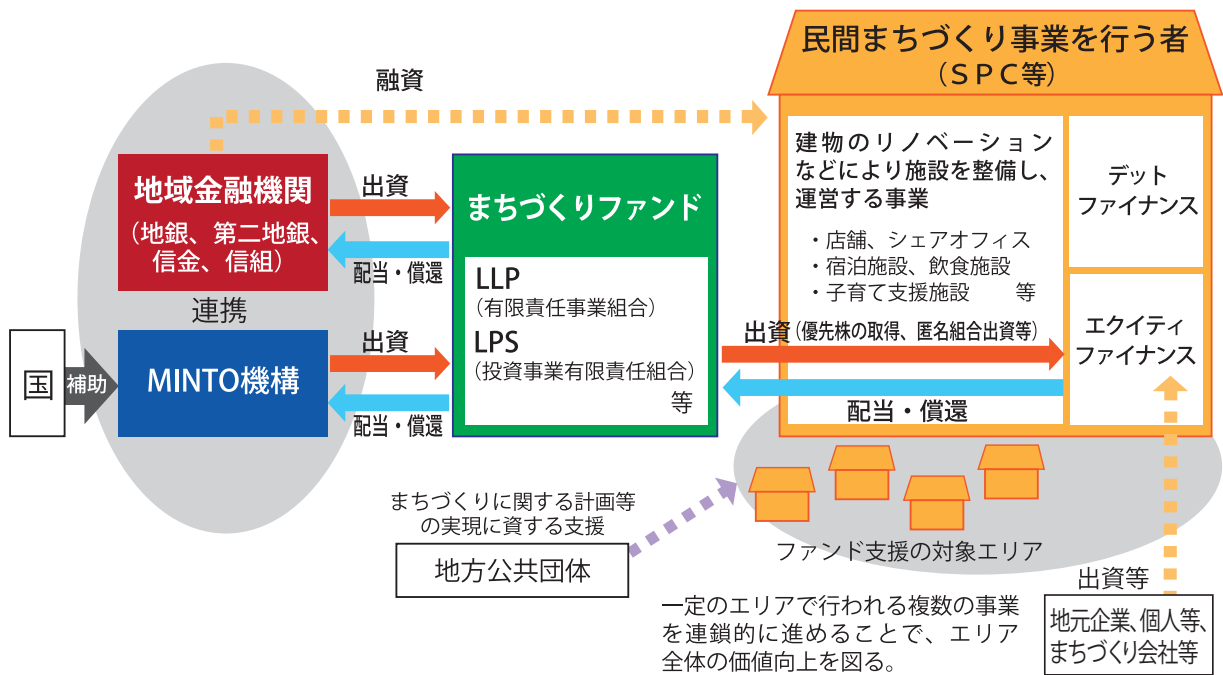
本事業は、金沢市の商業・観光の中核機能を担う片町地区において施行された法定再開発事業で、北陸初出店のテナントなどで構成される商業施設の整備により、中心市街地の魅力的な賑わいの創出と回遊性向上が期待されており、建物の共同化・耐震化による防災性の向上、及びバスベイ等の整備による都市交通機能の改善にも寄与する事業で、地権者等の出資とあわせ、MINTO機構の出資制度を活用することで、事業の立ち上げ支援が行われました。

まちづくりファンド支援業務

(平成 29 年 4 月創設)

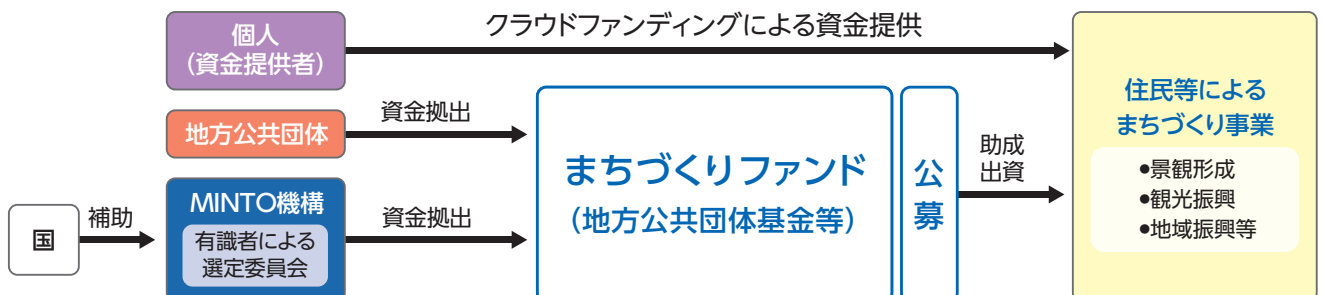
4 マネジメント型

地域金融機関とMINTO機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドからの出資により、リノベーションその他の民間まちづくり事業を一定のエリアにおいて進めることで、当該エリアの価値向上を図りつつ、地域の課題の解決に貢献します。



5 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活用型まちづくりファンド支援業務」は、市民団体やNPO等が、クラウドファンディングにより直接個人等から資金提供を受け、景観形成や地域の振興等のまちづくり事業への助成を行う「まちづくりファンド」に対し、MINTO機構が資金拠出による支援を行い民間のまちづくりの促進を図る業務です。



最近の支援実績

霞北埠頭流通センター

三重県 / 四日市市



霞北埠頭流通センター全景
(屋根上に太陽光発電パネルを設置)



四日市港コンテナターミナルに隣接する霞北埠頭流通センター



津波等災害時一時避難場所（事務所棟屋上）

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、四日市港の港湾機能の拡充を進める一環として、国際コンテナ貨物の取扱いを霞ヶ浦地区に集約するため、コンテナターミナルの隣接地において、コンテナ貨物等の保管機能のほか、日用品の流通加工や集配拠点としての機能をも併せ持った高機能な物流施設を新たに整備するものです。

本施設は、津波等の災害発生時の一時避難場所としての機能も有しており、四日市港の物流機能の高度化及び防災機能の向上に貢献します。

事業地 ▶ 三重県四日市市霞二丁目26-1

事業者 ▶ 霞北埠頭流通センター株式会社

事業施行期間 ▶ 平成28年3月～平成29年5月

公共施設等の概要 ▶ 緑地

支援の形態 ▶ 共同型都市再構築業務

支援年月日 ▶ 平成28年8月30日

位置図



「霞北埠頭流通センター」

Voice
事業者の声

霞北埠頭流通センター株式会社
取締役 岡本 浩明様

四日市港の国際コンテナ貨物の取扱機能強化・拡充の一環として、港湾貨物を取扱う日本トランスシティ(株)と伊勢湾倉庫(株)の共同出資会社である当社が整備しました高機能の国際物流センター「霞北埠頭流通センター」は、四日市港の新しい玄関口である霞北埠頭コンテナターミナルの隣接地で平成29年6月に操業を開始しました。

本センターは、東海圏はもとより全国への配送流通センターの機能を有しており、背後圏の産業の発展を支える同港の物流を担う重要な施設となっています。

四日市港では税関X線検査場、勲蒸施設など輸出入手続きに関連した施設が充実していることから、当センターで取り扱う輸出貨物は最短リードタイムでの手配が可能です。また、輸入貨物には付加価値機能を備えた流通加工サービスが提供可能であるなど、幅広いお客様のニーズに対応可能です。

当センターの建設にあたっては、大規模災害時の地域防災に配慮しており、当センターがある霞ヶ浦地区で働く方々数千人の避難に対応するため、耐震性能を備えた事務所棟の屋上に津波時の一時避難場所を設置するとともに、備蓄用品倉庫を設置しています。また、

大規模停電時の事業継続にも対応するため自家発電設備を設置しています。

また、屋根全面の太陽光発電パネルの敷設、全照明のLED化、雨水の循環再利用による節水など、環境に配慮した機能を整えています。

その他にも、女性が働きやすい職場づくりを意識し、海を見渡すリフレッシュルームや女性専用のシャワールームを設置しています。

さらには、美しく魅力ある港づくりにも配慮し、新しく完成予定の「臨港道路霞4号幹線道路」からの外観にもこだわり、同道路が完成した暁には、洗練された美しいデザインを臨むことができると思います。

このように、MINTO機構の支援により、国際物流センターが整備され、物流の効率化が実現することで、四日市港における国際コンテナ貨物の更なる取扱い拡大が期待されます。

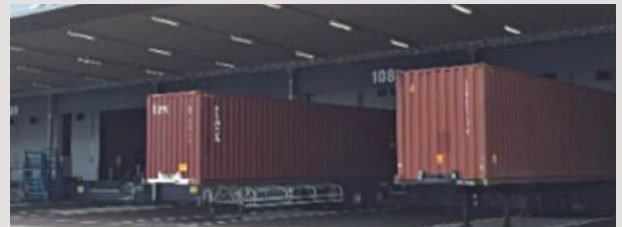
また、従来型の流通機能のみならず、幅広いお客様のニーズに対応する物流サービスの提供に加え、防災、環境、女性が働きやすい職場づくりなど様々な面に配慮した、21世紀型の港湾物流センターを実現することができました。

MINTO機構の役割

長期・低利の資金により、物流の円滑化、都市の競争力強化に寄与する高機能な物流施設の立ち上げを支援します。

公共公益上の効果

- ・国際コンテナ貨物取扱の集約による物流の効率化により、都市の競争力強化に貢献します。
- ・事務所棟屋上への一時避難場所の設置により、津波などの災害に対する防災機能強化が実現されます。
- ・従来からの港湾物流機能に加えて、顧客ニーズに対応する日用品の流通加工や集配拠点としての機能をも併せ持った高機能な物流施設が整備され、地域の産業競争力強化と市民生活を支えます。



貨物の海上コンテナからの積卸し



貨物の仕分け作業状況

虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業

東京都 / 港区



バスターミナル



オフィスロビー

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、国家戦略特区及び都市再生の認定事業として、グローバルレベルの大規模オフィス、ビジネス支援施設やバスターミナル等を有する複合ビルの整備を行う事業です。

本事業の施行により、虎ノ門地区における国際ビジネス拠点の強化、日比谷線新駅（仮称）及び既存の銀座線虎ノ門駅へ直結する地下歩行者通路やバスターミナルの設置による交通拠点の整備や歩行者ネットワーク等の形成が図られます。

事業地 ▶ 東京都港区虎ノ門一丁目 200 番 1 他

事業施行期間 ▶ 平成 29 年 2 月～平成 31 年 12 月（竣工予定）

公共施設等の概要 ▶ 道路、公園

支援の形態 ▶ メザニンローンの貸付

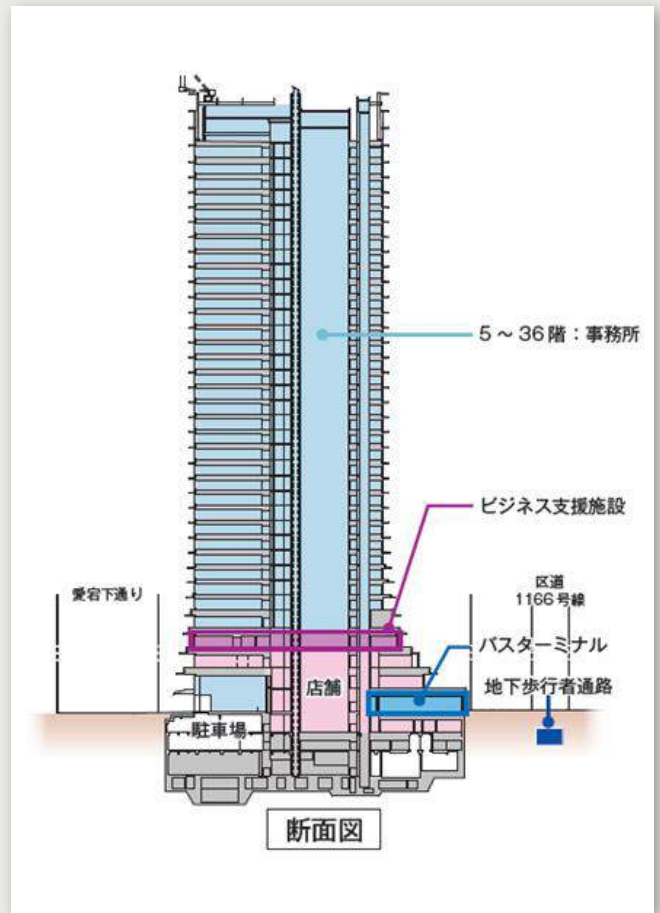
支援年月日 ▶ 平成 29 年 3 月 31 日

位置図





低層部



MINTO 機構の役割

ミドルリスク資金を長期安定的な金利条件で供給することで、開発段階における円滑な資金調達とプロジェクトの安定的遂行を支援します。

公共公益上の効果

- ・地下鉄日比谷線新駅の整備とあわせた周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワークの形成に貢献します。
- ・空港リムジンバスや都心と臨海部を結ぶBRTも発着可能なバスターミナルの整備によりビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充を図ります。
- ・災害時には、事業継続ができるための自立性の高いエネルギーシステムの導入や、帰宅困難者の受け入れ可能な施設を整備し、地域全体の防災機能の向上を図ります。
- ・市街地再開発事業として、街区再編による一体的な機能更新を図り、就業者・住民の憩いの場や地域の交流拠点となる街区公園の整備を図ります。

Voice

事業者の声

森ビル株式会社
都市政策企画室 チームリーダー
井上義隆

当社は、虎ノ門エリアにおいて、2014年6月に竣工した「虎ノ門ヒルズ森タワー」に加え、当事業を含めて3つの事業を同時に推進しています。これらが加わることで「虎ノ門ヒルズ」は区域面積7.5ha、延床面積80万㎡に拡大し、国際水準のオフィス、住宅、ホテル、商業施設、交通インフラなどの様々な機能を備えた、真の「国際新都心・グローバルビジネスセンター」へと進化します。

MINTO機構のメザニン支援業務は、従来は支援対象がSPCなどに限定されていましたが、この度、支援対象が一定の条件を満たした場合に限り一般事業会社まで拡充されたことで、当事業に参加組合員として参画している当社も活用することができました。

MINTO機構には、今後も都市開発事業に対する、時代の変化に合わせた長期かつ低金利での資金支援を通じて、東京の国際競争力強化に向けたサポートを続けていただきたいと思います。

オガールセンター整備事業

岩手県 / 紫波町



ベーカリー



建物外観

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、JR 東北本線紫波中央駅前の紫波町町有地において公民連携によって進められている「紫波中央駅前都市整備事業（通称：オガールプロジェクト）」の最終期事業となる「オガールセンター」を整備するものです。オガールセンターは、小児科クリニック、病児保育室、紫波町の教育支援施設、商業施設等のテナントで構成され、安心して子育てできる環境を作り出すとともに、オガールプロジェクトの既存施設と連携して、オガールエリアの魅力をより高めることが期待されています。

民間企業等の出資と併せて MINTO 機構が出資することにより、事業の立ち上げ支援が行われました。MINTO 機構は、隣接する「オガールプラザ整備事業」においても立ち上げ支援（平成 24 年 5 月出資）を行っており、今回の支援によって町の新たな拠点であるオガールエリアにおける更なる賑わいの創出を図ります。



事業地 ▶ 岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前二丁目 3 番地 94

事業者 ▶ オガールセンター株式会社

事業施行期間 ▶ 平成 28 年 4 月～平成 28 年 11 月

公共施設等の概要 ▶ 道路、広場

支援の形態 ▶ 優先株式の取得

支援時期 ▶ 平成 28 年 11 月



アウトドアショップ



スポーツジム



クライミングウォール

MINTO機構による出資の意義・効果

- 本事業は、公民連携手法によって整備が進められているオガールプロジェクトの最終期事業であり、町の新たな拠点であるオガールエリアにおいて更なる賑わいの創出に寄与します。
- テナントとして、隣接する民営保育所との連携が期待される小児科クリニック・病児保育室の他、紫波町が運営する紫波町こどもセンターが入居しており、紫波町の都市再生整備計画（紫波中央駅前オガール交流地区）で目標とされている「子育てできる環境づくり」を目指す事業です。
- 土地が借地であるため担保力が弱く、民都機構の出資により資本を増強することで、事業の円滑な立ち上げを支援しました。

ホテルグリーンコア坂東 建設計画

茨城県 / 坂東市



建物外観

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、坂東市の市有地を活用し、ビジネスホテルを建設してホテル運営事業者に賃貸する公民連携事業です。

坂東市内には、これまで小規模な旅館等の宿泊施設が数軒あるのみで、平成28年度末に圏央道「坂東IC」の開通が予定されていた中、相当規模のビジネスホテルを誘致することが、市の重要施策のひとつとして位置付けられていました。

本事業により、坂東市内及び周辺地域に多数立地する工業団地等へのビジネス関係の来訪者を中心とした宿泊需要に応えるとともに、中心市街地の活性化と賑わいの創出、及び地域の産業振興にも貢献することが期待されています。

事業地 ▶ 茨城県坂東市岩井 3315 番 5

事業者 ▶ ホテルグリーンコア坂東特定目的会社

事業施行期間 ▶ 平成 27 年 12 月～平成 28 年 12 月

公共施設等の概要 ▶ 緑地、歩道

支援の形態 ▶ 優先出資証券の取得

支援時期 ▶ 平成 28 年 11 月

位置図





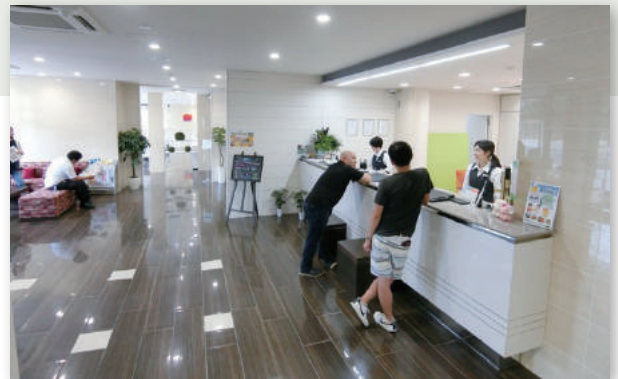
会議室



ホテル客室



朝食コーナー



ホテルフロント

MINTO機構による出資の意義・効果

- 本事業は坂東市の所有地を賃借し、従来市内に立地のなかったビジネスホテルを建設・所有して、ホテル運営会社へ賃貸する公民連携事業（PPP）です。中心市街地の適正な発展、地域の産業振興と活性化を図ることを目的としています。
- 坂東市は都市再生整備計画の目標として「街なかでの様々な交流の場となる拠点機能の充実」を掲げています。本事業によるホテル建設が、近隣地における都市再生整備計画事業である「市道岩井17号線の整備」及び、「観光交流センター（仮称）秀緑の整備」と一体的に行われることにより、当該地域の産業振興・活性化を図ると共に賑わいが創出され、都市の再生にも貢献しています。

小松駅南ブロック複合施設建設事業

石川県／小松市



建物外観



ホテルエントランス



ホテル客室

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業はJR小松駅前以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です。

小松市都市計画マスタープランにおいて本事業地周辺は、魅力ある快適性に恵まれた文化・芸術の香り高い躍動感あふれるまちを目指す小松市の「都心」として位置づけられており、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ます。

民間企業等の出資と併せてMINTO機構が出資することにより、事業の立ち上げ支援が行われました。

事業地 ▶ 石川県小松市土居原町 10-10 他

事業者 ▶ 合同会社青山ライフプロモーション

事業施行期間 ▶ 平成 28 年 6 月～平成 29 年 10 月

公共施設等の概要 ▶ 道路

支援の形態 ▶ 匿名組合出資

支援時期 ▶ 平成 29 年 2 月

位置図



「合同会社青山ライフプロモーション」

Voice
事業者の声

株式会社青山財産ネットワークス
不動産事業本部不動産戦略第一事業部地方創生プロジェクト室 小林慧始様

当社は「財産の承継・運用・管理を通じてお客様の幸せに貢献する。」ことを経営目的として個人の富裕層と企業のオーナーに対して総合財産コンサルティングを提供しております。当社では、総合財産コンサルティングの一環として、顧客の資産運用ニーズへの対応を図る目的から、2002年から不動産特定共同事業法(以下:不特法)に基づく不動産小口化商品(ADVANTAGE CLUB)の開発及び投資家の方々にご提供する事業を継続して行っております。

不特法の新たな展開として、2013年12月に施行された改正不特法より新たに認められた「特別目的会社(SPC)を活用した不動産特定共同事業」を当社においても実施することを計画し、2015年6月23日に不特法第2条第4項第1号、第2号、第3号及び第4号に掲げる業務について、金融庁長官・国土交通大臣許可を取得致しました。今回当社では、上記スキームを開発型案件においてもいち早く実践し、改正不特法の特例事業者となる「資産保有SPC(合同会社青山ライフプロモーション)」が小

松市から市の保有地を50年間借地し、複合施設の建設、完成後の建物保有と賃貸と管理を行います。

本事業は、石川県小松市が改正都市再生特別措置法に基づき策定中の立地適正化計画の重点項目の一つです。滞在型ビジネス需要と周辺施設との交流人口増加に対応する宿泊施設「ホテルグランビナリオKOMATSU」、子育て支援施設「カブッキーランド」、教育施設「公立小松大学」、ブックカフェ等を含む複合施設の建設による、都市機能の向上やJR 小松駅を核としたまちづくりの推進を目的したものです。

地方都市を中心とした駅前再開発事業や市街地再開発事業のニーズは高まりつつあります。当社では、社会貢献の一環として地域経済発展に寄与すべく、地方創生事業に積極的に取り組んでまいります。

民都機構様においては、「まち再生出資業務」として長期の匿名組合出資をしていただき、多大な貢献をいただいています。今後の開発事業においてもご支援を期待します。

MINTO機構による出資の意義・効果

- 本事業は小松市が所有するJR小松駅前の土地(旧百貨店跡地)を賃借し、ビジネスホテル・教育施設・公共施設等の複合施設を整備する公民連携事業(PPP)。施設整備に伴う都市機能向上により、JR小松駅を核とした中心市街地のまちづくり推進に寄与することを目的とした事業です。
- 「小松市都市計画マスタープラン」において、本計画地周辺は「都心にふさわしい魅力と快適性に恵まれた文化・芸術の香り高い躍動感あふれるまち」を目指す小松市の「都心」として位置づけられています。本事業は「都市再生整備計画 小松中央地区」における整備方針に則り、商業施設や公立4年制大学を誘致し、学びの場や子育て支援の場を集積することで定住人口や交流人口を拡大し、賑わい再生を目指します。



フロント



子育て支援施設内遊び場

新函館北斗駅前ビル

(新函館北斗駅前地区第一街区新函館北斗駅前ビル計画)

北海道 / 北斗市



建物外観



ホテルレストラン



商業施設

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、北海道新幹線新函館北斗駅前の北斗市市有地において、ホテル、商業施設（北斗市観光交流センター別館）等の複合施設を整備する公民連携事業です。

新函館北斗駅周辺は、北海道新幹線の開業に伴い、JR 在来線、路線バス、観光バス、レンタカー等との乗換機能を有する交通結節点であり、本事業は、このような交通便利性を活かした宿泊、飲食、物販等の様々な都市機能を有する新たな交流、滞在拠点の形成を図るものです。

本事業により、新駅周辺の賑わいが創出されるとともに、今後の商業施設を始めとする様々な都市機能集積の呼び水となることが期待されています。

民間企業等の出資と併せて MINTO 機構が出資することにより、事業の立ち上げ支援を行いました。

事業地 ▶ 北海道北斗市市渡一丁目 1 番 7 号

事業者 ▶ 北斗開発株式会社

事業施行期間 ▶ 平成 28 年 2 月～平成 29 年 2 月

公共施設等の概要 ▶ 道路

支援の形態 ▶ 優先株式の取得

支援時期 ▶ 平成 29 年 3 月

位置図



「北斗開発株式会社」

北斗開発株式会社
代表取締役社長 境勝則様

当社は地元北斗市より、新函館北斗駅前周辺エリアに宿泊、飲食、物販等のさまざまな都市機能を有する交流滞在拠点を作り、北海道新幹線駅前の北海道の玄関口である新函館北斗駅前の賑わいを創出する施設が必要であるという要請を受け、函館市・北斗市の経済界が中心となり、合計5回の増資を得て資本金3億5,500万円の会社を北斗市に設立致しました。

本プロジェクトの内容は、北斗市が新函館駅前に所有する土地(2,968.91㎡)に商業施設・ホテルが入居するRC造り地上6階、延床面積6,271.40㎡で建設されており、1階部分が区分所有により北斗市所有になっており2階から6階までがホテルであります。

1階部分は飲食店5店舗、物販店13店舗が入店し、北斗市観光交流センター別館も1階部分に事務所を開設しております。

1階北斗市所有部分は名称を「ほっくる」と名付け多数の新幹線を利用される方々を始め、地元近郊市民が食事を

したり、お土産を購入したり大きな賑わいをみせております。

テナントとして入店されている各店も当初予想を上回る売上を上げているようです。2階から6階がホテルとして全107室、2階にはフロント、レストラン、温泉施設等があり、レストランは100席あり、朝食・昼食・夕食ともホテルに宿泊のお客様を始め地元の市民の方々にもご利用頂いております。連日入店待ちが出る反響を呼んでおります。

ホテルの稼働率もオープン以来、高稼働率を維持しており当初の予想を上回り大変好調でございます。

今回のプロジェクトを進めるにあたり、MINTO機構には第一種優先株主として出資を頂き当社の資本金形成に多大なる貢献を頂いております。

今後も地元自治体、1階部分に入居するテナント様と共に新函館北斗駅前の賑わいの創出の為、一体となって頑張っていきたいと思っておりますので引き続きMINTO機構にはご支援・ご指導をお願いしたいと思います。



建物外観



ホテルロビー

MINTO機構による出資の意義・効果

- 本事業は、北海道新幹線新函館北斗駅前の北斗市市有地を活用し、ホテル、商業施設等の複合施設を整備する公民連携事業です。
- 新駅周辺の賑わいを創出するとともに、商業施設を始めとする様々な都市機能集積の呼び水となることが期待されています。
- MINTO機構の制度活用に必要な大臣認定が付与されたこと、MINTO機構の出資による立ち上げ支援が行われたことにより、事業の政策的意義が再認識されました。



ホテル客室

住民参加型まちづくりファンド支援業務 新規資金拠出先一覧(平成28年度)

[通常型] ※

ファンド名称(設置者)	ファンドの目的	助成対象地域	助成の対象とする主な事業
智頭町 まちづくり振興基金 (智頭町)	住民自治や住民主体のまちづくりを促進し、地域活性化につながることを期待する。	鳥取県 智頭町	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家等の改修事業 ● 空き校舎の利活用事業
公益信託能登町 エンデバーファンド 21 (信金中央金庫)	住民主体のまちづくり活動の調査研究、交流活動等に対する助成を行うことにより、地域の振興とまちづくり活動の活性化を図る。	石川県 能登町	<ul style="list-style-type: none"> ● 能登町の地域・観光振興事業 ● 能登町のコミュニティ活動促進事業
松江市 歴史まちづくり基金 (松江市)	歴史的建造物を核とした住民参加型のまちづくりを進めることで、賑わい創出や地域交流の促進、観光振興に繋がることを期待する。	島根県 松江市	<ul style="list-style-type: none"> ● 歴史的建造物保全継承事業
河内長野市 ふるさとづくり基金 (河内長野市)	観光資源を更に磨き上げ、地域による観光振興を促すとともに、交流人口の増加に伴う賑わいの創出が、産業の活性化としてもその波及効果を期待する。	大阪府 河内長野市	<ul style="list-style-type: none"> ● 酒蔵魅力づくり事業 ● 農業体験(着地型観光)施設整備事業
歴史を生かした まちづくりファンド (横浜歴史資産調査会)	魅力的な歴史的建造物のリノベーションに対する助成制度を運用していくことで、「歴史的な資産を大切に、活用することによってまちの魅力を高めていく」取組を進める。	神奈川県 横浜市	<ul style="list-style-type: none"> ● 歴史的建造物リノベーション助成事業
小林市 まちづくり基金 (小林市)	地域資源を活用したまちづくり・にぎわい創出施設整備事業等を進め、交流人口の増加や地域での交流によるにぎわい創出により地域の活性化、さらには市全体の活性化を期待する。	宮崎県 小林市	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域資源を活用したまちづくり事業 ● にぎわい創出施設整備事業 ● 安心安全なまちづくり事業
山科みらい・ゆめ基金 (京都市山科区)	「安心・安全」「防犯」について取り組み、住民のまちづくりや防犯への取り組みへの参加の機会創出と、犯罪件数の減少に効果を期待する。	京都府 京都市	<ul style="list-style-type: none"> ● 笑顔と花いっぱいプロジェクト ● 防犯カメラ設置促進事業
杵築市 地域活力創出基金 (杵築市)	それぞれの地域がその特色を活かし、住民が主体となってまちづくりを行なうことで自立した「まちづくり」が継続、地域が活力を取り戻し、杵築市全体の活性化を期待する。	大分県 杵築市	<ul style="list-style-type: none"> ● 城下町地区交流拠点整備事業 ● 中山間地交流拠点整備事業
地域振興基金 (和歌山県)	緑化の推進に係る活動を支援することで、コミュニティの活性化や花と緑いっぱいのまちづくりを促進し、地域の振興を図る。	和歌山県	<ul style="list-style-type: none"> ● 花と緑の拠点づくり ● 花を育てる場の整備
山の都創造ファンド (山都町)	地域住民が自主的かつ主体的に行う公益的なまちづくり活動及び移住者を呼び込む起業家支援や賑わいの再生並びに震災・豪雨災害の復興支援を行うことで、町の活力を呼び戻す活動を見込む。	熊本県 山都町	<ul style="list-style-type: none"> ● 山の都の賑わい再生事業 ● 山の都の定住支援事業 ● 山の都の災害からの創造的復興支援事業 ● 山の都の起業支援事業 ● 山の都のコミュニティ活性化事業

ファンド名称（設置者）	ファンドの目的	助成対象地域	助成の対象とする主な事業
津山市 鉄道遺産保存活用基金 （津山市）	鉄道遺産を活用した交流拠点等を整備するなど、地域発意の観光に資する事業へ助成することにより、市内観光の回遊性向上及びにぎわいの創出を図る。	岡山県 津山市	<ul style="list-style-type: none"> ● SL「C11-80号」の津山駅北口広場への移動設置事業 ● 津山まなびの鉄道館「憩いの広場」の魅力向上事業 ● 美作河井駅 手動式転車台の環境整備事業
桜井駅南エリア 活性化ファンド （桜井まちづくり株）	町並に残る看板建築を修景し、地域の魅力を高める。また、空き家・空き店舗の中でも代表的な価値のある木造建築を改修し、高級町宿を配置し、地域に元気を取り戻す。	奈良県 桜井市	<ul style="list-style-type: none"> ● 美しい町並み景観整備事業 ● にぎわい創出施設整備事業

※通常型の募集は平成 28 年度で終了しております。

[クラウドファンディング型]

ファンド名称（設置者）	ファンドの目的	助成対象地域	助成の対象とする主な事業
上天草市 まちづくり事業推進基金 （上天草市）	地域づくりやコミュニティ活動など自発的なまちづくりを支援することで地域の活力の向上や都市住民との多様な交流の促進を見込む。	熊本県 上天草市	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域資源を活用したまちづくりと交流促進事業 ● 交流人口の増大によるまちの活性化事業 ● 地域コミュニティの活性化事業
志摩市 まちづくり基金 （志摩市）	民間主導による、地域の特性（国立公園内）を生かした観光まちづくりや景観まちづくり等を推進する。	三重県 志摩市	<ul style="list-style-type: none"> ● 観光まちづくり事業 ● 多世代交流拠点づくり事業 ● 景観まちづくり事業 ● まちの賑わい復活事業

住民参加型まちづくり
ファンド支援業務

「まちづくり」ファンドによる助成事業事例（平成 28 年度助成）

空き店舗・住宅等を活用した事例

● 公益信託能登町エンデバーファンド 21



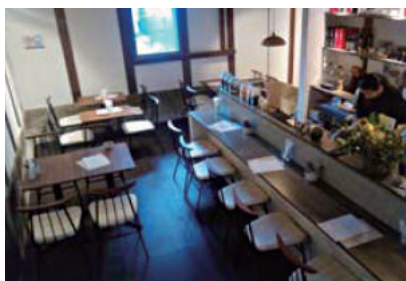
事業の概要 町民有志が「伝承娯楽『能登ごいた』保存会」を平成11年に設立し、保存継承に向けた地道な活動を行い、愛好者も増加してまいりました。そこで、能登町に「ごいた」の発祥地としてふさわしい訪問者交流館や地元小学生向けの「ごいた」教室の開催場所を整備すべく、平成28年度に民都資金からの助成を活用して空き家の改修工事を行い、「ごいたの館」として開設いたしました。

ファンド ▶ 公益信託能登町エンデバーファンド 21

事業地 ▶ 石川県能登町

事業者 ▶ 伝承娯楽「能登ごいた」保存会

● 笠間市市街地活性化基金



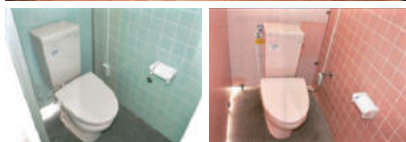
事業の概要 大正時代に建築された土蔵(空き蔵)を活用し、1階をカフェ&バー、2階を販売・ギャラリースペースに改修しました。食材は地元農産物、食器については笠間焼を使用し、地場製品のPRも兼ねた店舗として運営されています。観光客だけでなく、近隣住民も集う地域交流の場となり、エリアの活性に繋がることが期待されています。

ファンド ▶ 笠間市市街地活性化基金

事業地 ▶ 茨城県笠間市

事業者 ▶ 個人

● 日向市市民活動支援基金



事業の概要 地域住民が慣れ親しんだ学校（廃校）を活用しコミュニティハウスと障がい者福祉施設を併設いたしました。障がい者の活躍の場を創出するとともに、コミュニティハウス利用者と障がい者とのふれあいを通じて、障がい者への理解や、健常者と障がい者が共生できる社会を考えていく機会を与えることで、人と人の結び付きを強め、活気のある地域コミュニティの構築に寄与してまいります。

ファンド ▶ 日向市市民活動支援基金

事業地 ▶ 宮崎県日向市

事業者 ▶ 特定非営利活動法人 日向市手をつなぐ育成会

歴史的建造物を保全・改修した事例

● なごや歴史まちづくり基金（クラウドファンディング活用型）



事業の概要 東海道沿いに歴史的町並みが残り、重要伝統的建造物群保存地区に選定された有松地区において、大正時代に6代目竹田嘉兵衛氏が建てた隠居屋「旧竹田家はなれ」をライブラリーカフェとして再生しました。有松の伝統産業である「絞り」の貴重な資料を公開するなど、有松の歴史・文化を発信し、地域の魅力向上に寄与しています。

ファンド ▶ なごや歴史まちづくり基金

事業地 ▶ 愛知県名古屋市緑区

事業者 ▶ 特定非営利活動法人 コンソーシアム有松鳴海絞

歴史的建造物を保全・改修した事例

●千代田まちづくりサポート



事業の概要 神田に残る看板建築の代表例である「海老原商店」を地域の活動拠点として改修しました。歴史文化遺産としてだけでなく、地域活性化の拠点としての活用を目指し、多くの市民に利用してもらうことで、保存活用の応援者あるいは担い手となっていただけるような活用の企画・運営をめざしています。

ファンド ▶ 千代田まちづくりサポート

事業地 ▶ 東京都千代田区神田

事業者 ▶ 海老原商店を活かす会

地域振興を図るための施設等を整備した事例

●富岡製糸場基金



事業の概要 世界遺産「富岡製糸場」周辺の景観づくりの一環として「城町通り市民景観形成協定」に基づき景観に配慮した店舗改修を実施するため支援を行いました。店舗は落ち着いた雰囲気にも改修され、また外観も修景したことで、世界遺産である富岡製糸場のへと続く城町通りの景観に寄与しています。

ファンド ▶ 富岡製紙場基金

事業地 ▶ 群馬県富岡市

事業者 ▶ 株式会社 タンザワ

●河内長野市市民公益活動支援基金



事業の概要 観光客が多数乗降する天見駅と千早口駅前(南海電気鉄道)に、地域全体に観光客の周遊を誘導し、観光消費の促進等を図るため、周辺の名所旧跡を記した「観光マップ」看板を設置しました。併せて、各駅に観光客及び住民向けのチラシ等を入れるためのラックを設置しました。

現在は天見地域まちづくり会で作成した「天見マップ」を置き、「観光マップ」看板と合わせて観光振興と住民への意識啓発に効果的な情報発信を行っています。

ファンド ▶ 河内長野市市民公益活動支援基金

事業地 ▶ 大阪府河内長野市

事業者 ▶ 天見地域まちづくり協議会

地域住民によるまちづくり活動を支援した事例

●花と緑のまちづくり基金



事業の概要 地域住民のコミュニティ活動活性化のため、コミュニティスペースの整備(コンクリート平板舗装)を行い、バリアフリー化、花壇設置等を実施いたしました。子供が遊び、ママ友や高齢者も集えるような多世代の交流拠点として活発に利用されています。

ファンド ▶ 花と緑のまちづくり基金

事業地 ▶ 大阪府枚方市

事業者 ▶ 堤町自治会

都市研究センターの
活動

MINTO 機構の動き

参考資料

最近の調査研究の概要

1 自主研究

都市研究センターは、社会経済情勢の動向に応じて自らテーマを設定した自主研究を行っています。

研究成果のうち主要なものは、通常年2回発行の当センター研究誌「アーバンスタディ URBAN STUDY」及び民間都市開発推進機構ホームページ(http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/list_urbanstudy.html)に掲載しています。また、その他のものは、「Research Memo」(<http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/research.html>)でご覧頂けます。

2 都市再生研究助成事業

機構は、創設20周年を迎えたのを契機に、民間の知識・ノウハウを広く活用した都市開発を円滑に進めるため、平成19年度より、大学の研究室等を対象として、都市再生に関する優れた研究に助成を行う「都市再生研究助成事業」を開始しました。

その事業の概要は、民間都市開発推進機構ホームページ (<http://www.minto.or.jp/products/assist2.html>)でご覧頂けます。

これまでの選定結果は、次表のとおりです。今後も、引き続き、都市再生の優れた研究に対して積極的に支援していく方針です。

都市再生研究助成事業選定結果

(肩書きは当時のもの。敬称略)

19年度	選定経緯	推薦に基づき2件を選定	
	選定結果	①山形県酒田市と庄内町における住民主体のコミュニティ再構築活動の研究	東北公益文化大学 武田 真理子 准教授
		②高松都市圏における都市化の発展過程と中心市街地活性化に関する研究	香川大学 井原 理代 教授
20年度	選定経緯	公募 応募37件、選定4件	
	選定結果	①地方都市郊外住宅団地再生に資するコミュニティ・シンクタンクの成立に向けた実践的研究[福島市]	福島大学 今西 一男 准教授
		②防災建築街区再生支援制度の研究 - 富山県氷見市中央町を例として -	金沢大学 円満 隆平 教授
		③内陸型地方小都市のコンパクトシティ化による都市再生に関する研究	大阪大学 澤木 昌典 教授
		④水郷都市柳川における水陸都市インフラの再生と融合に関する研究	九州大学 出口 敦 教授
21年度	選定経緯	公募 応募32件、選定4件	
	選定結果	①長野県諏訪地域を対象とした地域文化資源活用型の都市再生手法の研究	法政大学 尾羽沢 信一 准教授
		②地方都市中心市街地における人口回帰の継続可能性と課題	東京都市大学 中村 隆司 准教授
		③傾斜地から平地への住み替えによる生活拠点市街地の再構築	室蘭工業大学 大坂谷 吉行 教授
		④地方都市の住居系再開発事業における有限責任事業組合の活用可能性に関する研究	宇都宮共和大学 宮崎 洋司 教授
22年度	選定経緯	公募 応募30件、選定4件	
	選定結果	①交通需要予測に頼らない「縁結び型」松江交通まちづくり	筑波大学 谷口 守 教授
		②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	慶應大学 池田 靖史 教授
		③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	鹿児島大学 鈴木 健二 准教授
		④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 -	北海道大学 瀬戸口 剛 教授
23年度	選定経緯	公募 応募36件、選定4件	
	選定結果	①気仙沼市小泉地区の住民発案による高台集団移転計画とコミュニティの継承	北海道大学 森 傑 教授
		②「被災時における仮設住宅から本設住宅への住み替え支援システム構築を通じた復興まちづくりに関する研究」	明治大学 山本 俊哉 教授
		③東日本大震災被災地の緑住空間を活用した持続的成長モデル研究～釜石市鶴住居地区を対象とする 「複合復興計画シナリオ」	芝浦工業大学 松下 潤 教授
		④長岡市を対象とした公共施設の中心市街地回帰と連鎖型市街地再開発事業の評価と活用	長岡技術科学大学 樋口 秀 准教授

24年度	選定経緯	公募 応募36件、選定4件	
	選定結果	①大都市郊外縮減都市における豊かな市街地再生のための都市計画手法の開発	横浜国立大学 高見沢 実 教授
		②リノベーション事業を通じた遊休不動産の利活用による都心再生モデルに関する研究	北九州市立大学 片岡 寛之 准教授
		③藤沢市片瀬地区における津波避難計画の提案	筑波大学 村尾 修 准教授 (平成25年度より東北大学教授)
④郊外都市における自転車活用を通じた高齢者の買物難民・通院難民化阻止 -埼玉県上尾市における産学官連携による社会実験		首都大学東京 鳥海 基樹 准教授	
25年度	選定経緯	公募 応募38件、選定4件	
	選定結果	①都市縮退のためのインセンティブとディスインセンティブ手法導入の検討	千葉大学 村木 美貴 教授
		②災害復興における公共建築とアーバンレジリエンス -陸前高田市立高田東中学校 (広田・小友・米崎統合中学校) 建設プロセスを通して-	東京理科大学 宇野 求 教授
		③東日本大震災後の沿岸観光地における津波被災リスク軽減策と観光業再生のあり方に関する研究-茨城県大洗町を事例に-	筑波大学 糸井川 栄一 教授
④縮退地域における持続的な地域計画モデルの構築と提案 -気仙沼市の離島・大島における復興事業-		神戸大学大学院 福岡 孝則 特命准教授	
26年度	選定経緯	公募 応募42件、選定4件	
	選定結果	①人口減少地域における災害の長期的影響の測定と政策評価:90年代以降の3つの大規模自然災害の復興過程の比較調査	中央大学 鯉淵 賢 准教授
		②合併自治体の公共施設の統廃合・再編のための 施設別方針の提示と住民理解に関する研究	東京大学大学院 瀬田 史彦 准教授
		③高質な都市空間の創出と地区のトータルデザインを可能にするデザインレビュー制度の提案-環長崎港地域アーバンデザインシステム及び長崎県公共デザイン推進制度の検証を通して-	長崎大学 今村 洋一 准教授
④住民自治のまちづくりによる市街地縮退の弊害の抑制条件について~札幌市のまちづくりセンターの活動を通して~		工学院大学 星 卓志 教授	
27年度	選定経緯	公募 応募43件、選定5件	
	選定結果	①不動産等の遺贈と現物寄附に関する会計・税務の国際比較~個人の未活用不動産等を公益活動等へ転用する上での課題と展望~	立命館アジア太平洋大学 上原 優子 助教
		②都市機能誘導区域の設定に向けた医療施設の移転・新設における適正立地のあり方と立地誘導手法に関する研究	東洋大学 野澤 千絵 教授
		③エネルギー供給からみた大都市近郊学研タウンの再生計画策定とその効率的運用のための生活スケジュールの確率的揺らぎを考慮したトータルユーティリティ予測環境手法の構築-大学キャンパスと連携したFIT (Fee-in-Tariff) 制度活用による福岡県春日市におけるエコライフ化の可能性評価-	九州大学 谷本 潤 教授
		④中心市街地と周辺地域が融合した商業まちづくりの研究-福島県田村市における移動販売の活用を事例として	福島大学 藤本 典嗣 准教授 (平成28年度より東洋大学教授)
⑤都市再生効果分析のためのヘドニック分析における距離関連変数の適正化と標本選択最適化		東京大学 浅見 泰司 教授	
28年度	選定経緯	公募 応募14件、選定3件	
	選定結果	①地方都市における災害時帰宅困難者問題への対応及び地域内連携の研究	東北大学 寅屋敷 哲也 助教
		②2021年以降を見据えた木造密集市街地のストック更新と共有空間の包括的評価手法の検討	工学院大学 藤賀 雅人 助教
③地方都市における民間投資を促進する新しい都市再生事業のモデルの提案		大分大学 姫野 由香 助教	
29年度	選定経緯	公募 応募17件、選定4件	
	選定結果	①創造的リノベーションまちづくり手法に関する研究~埼玉県入間市ジョンソントウンを事例として	千葉大学大学院 松浦 健治郎 准教授
		②リノベーションまちづくりの展開に関する基礎的研究	横浜国立大学 江口 亨 准教授
		③観光消費の空間経済効果の評価手法に関する研究	豊橋技術科学大学大学院 洪澤 博幸 准教授
④大規模災害による被害を前提とした四国の地方都市における産業復興方策に関する研究		香川大学 磯打 千雅子 特命准教授	



民都機構は、公的不動産 (PRE) 活用事業を積極的に支援します

今後、公共施設の老朽化と人口減少・少子高齢化が進む中、公共施設や公有地といった公的不動産(PRE)の集約・再編等を進めながら、PREをまちづくりに活用していくことが重要となってきます。民間事業者がPREを使用して住宅、商業施設や住民の利便を増進する施設を整備したり、こうした施設と公共サービス施設とを複合化したりすることで、地域に求められる都市・生活サービスの効果的な提供やまちのにぎわいづくりなど、地域の活性化を図っていくことが期待されます。

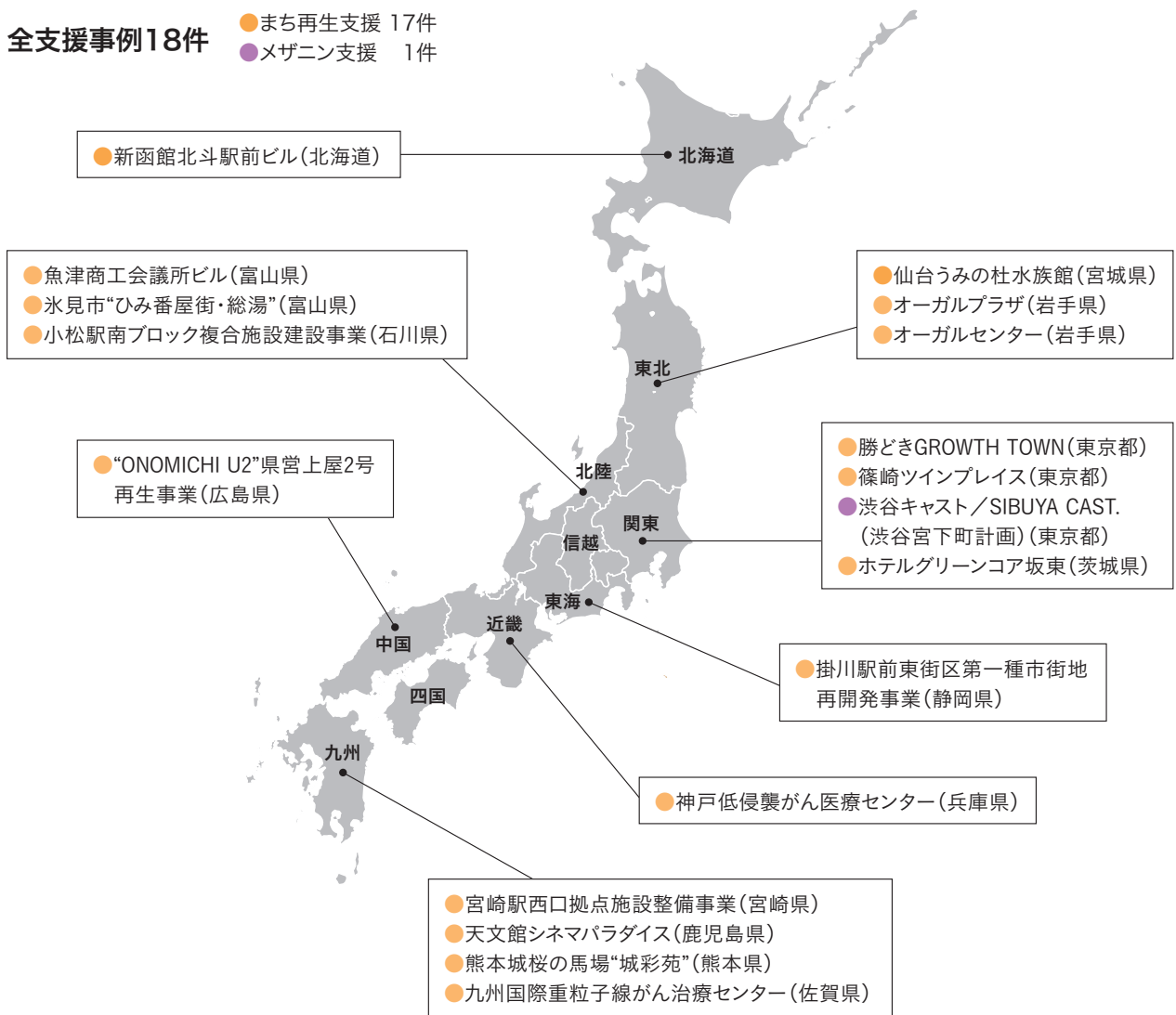
MINTO機構は、PREを活用した数多くのまちづくり事業について、出資などの支援を行ってきた実績を有しています。

PREを活用した事業においては、公有地に担保を設定できないために民間金融機関からの資金調達がしにくいケースもありますが、こうしたときに、MINTO機構からの支援をご利用いただくことにより、事業全体のリスク補完が図られ、民間資金の呼び水となって、事業の円滑な実施が可能となります。

MINTO機構のPRE支援実績

全支援事例18件

- まち再生支援 17件
- メザニン支援 1件



MINTO機構は、これらの公的不動産を活用した事業に対し、資金支援はもとより、アドバイザーの派遣、情報共有・発信等により、積極的に支援しています。

公的不動産活用通信 (PREメルマガ)

当機構では、公的不動産の活用をより一層推進し、地域の発展に貢献するため、当機構の取り組み強化の一環として、「公的不動産活用通信 (PREメルマガ)」を平成28年4月より発行しています。

毎月一回程度、公民連携の新しい動きや関係各省庁の動向、公的不動産活用の事例や関連セミナーの紹介など、公的不動産の活用に関連したニュースについて、関係者の皆様にメールにより配信し、情報共有してまいります。

以下のアドレスにアクセスして、登録フォームにご記入いただき送信して下さい。

(当機構HP・トップページからもアクセスできます)

<http://www.minto.or.jp/products/mailmaga.html>

まちづくりアドバイザー派遣

MINTO機構は、地方公共団体や地域の金融機関等のみなさまからのご依頼に基づき、MINTO機構の職員と外部のまちづくりアドバイザーが現地を訪問し、意見交換、助言等を行う「まちづくりアドバイザー派遣事業」を平成28年5月からスタートさせました。

地域のまちづくりに取り組んでいる中で、まちづくりや不動産の再生について専門的知見や経験を有する方が身近にいないことがボトルネックとなっている場合があります。

また、再生したい不動産や公共施設があるけど、どこから検討を進めたらよいかわからない、既に事業をスタートさせている方から経験を聞きたいというお話もよくお聞きします。

「まちづくりアドバイザー派遣事業」は、このような声にお応えし、民都機構がまちづくりに関して専門的知識や経験を有するアドバイザーを派遣し、事業の立上げを支援しようとするものです。

まちづくりアドバイザーには、公民連携の先進的な事業を実施しているまちづくりコーディネーターの方や実際に不動産証券化事業を実施している実務者の方等をお願いしています。

まちづくり事業の企画段階から事業計画の検討まで幅広くご相談いただけます。また、多数の方を対象とした講演も可能です。

ご希望の方は、まずは、以下にご連絡下さい。

お問い合わせ：pre.ppp@minto.or.jp

お電話によるご相談：03-5546-0797 企画部企画課 (まちづくりアドバイザー派遣担当)

「マネジメント型まちづくりファンド支援業務」の第1号ファンドを設立しました。

MINTO機構は、平成29年4月より「マネジメント型まちづくりファンド支援業務」を開始しています。

本業務は、地域を支える金融機関とMINTO機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドが一定のエリアをマネジメントしつつ、空き家・空き店舗等のリノベーション事業などを中心に、小規模ながら地域の活性化に貢献する複数の民間まちづくり事業を連鎖的に支援し、地域の課題解決を目指すものです。



左から、国土交通省 栗田都市局長、当機構 原田理事長、大阪シティ信用金庫 河村理事長、沼津信用金庫 紅野理事長、信金中央金庫 田邊理事長

MINTO機構は、平成29年9月7日、大阪シティ信用金庫ならびに沼津信用金庫の両信金と、全国第1号となるファンド設立に関する契約をそれぞれ締結いたしました。

両信金とのファンドに引き続き、今後、全国各地の地域金融機関とこのようなファンドを組成していき、地域のみなさまと共に地方創生に貢献できるよう取り組んでまいります。

ぬまづまちづくりファンド

沼津市と連携しつつ、民間・公共の遊休不動産再生など、リノベーションの取組をさらに進め、地域の魅力向上と交流人口・定住人口の増加を図る。

- ファンド総額： 4000万円
(沼津信金:2000万円、MINTO機構:2000万円)
- 対象エリア： 沼津市域内のまちなか及びストックの活用により集客の拠点となりうるエリア
- 地域の課題： 観光客などの交流人口が伸び悩むとともに、産業の停滞による定住人口の減少により、空き家・空き店舗が増加
- 対象事業： 遊休不動産を活用し、働く・住む・学ぶ・育てる・遊ぶのテーマに沿ったコンテンツを整備・運営する事業



【イメージ】

シティ信金PLUS事業大阪まちづくりファンド

商店街を中心に、空き店舗等を活用して、多数のsmallソーシャルビジネスの創出を支援し、高齢化や商店街の衰退などの地域課題の解決を図る。

- ファンド総額： 5000万円
(大阪シティ信金:2500万円、MINTO機構:2500万円)
- 対象エリア： JR大阪環状線内の商店街など
- 地域の課題： 地域や商店街の衰退による街の賑わいの喪失
地域住民同士のつながりの希薄化
高齢者・障害者・子育て世帯の孤立化
- 対象事業： 空き店舗等の未利用建物を活用したsmallソーシャルビジネス



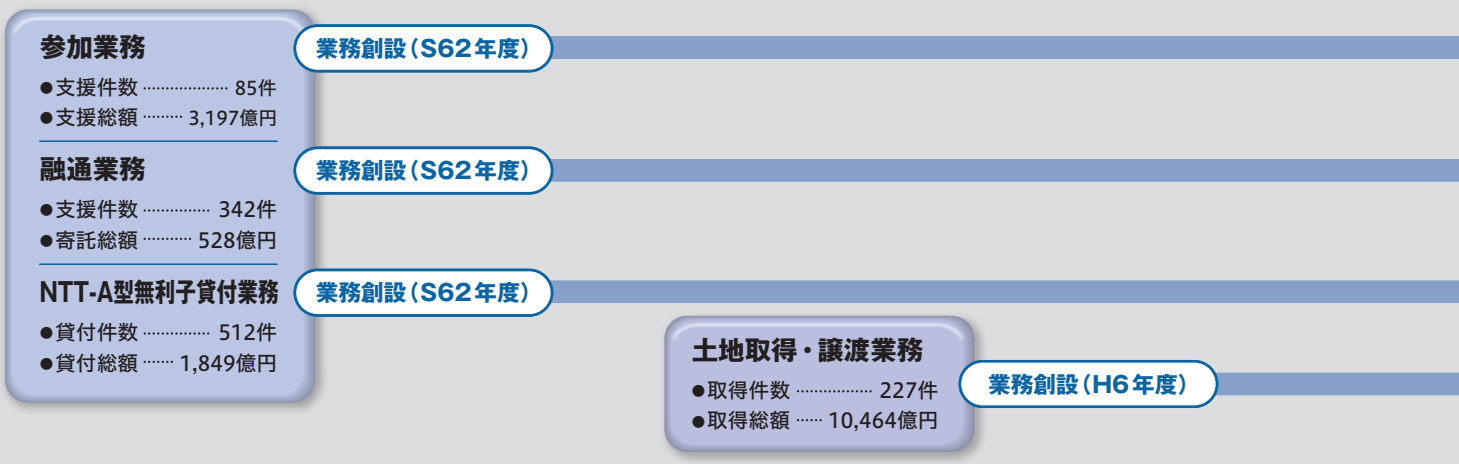
【イメージ】

民間都市開発推進機構の業務の変遷 (H29年4月1日)

S 62年～

H6年～

民間都市開発の推進に関する特別措置法（昭和62年法律第62号）

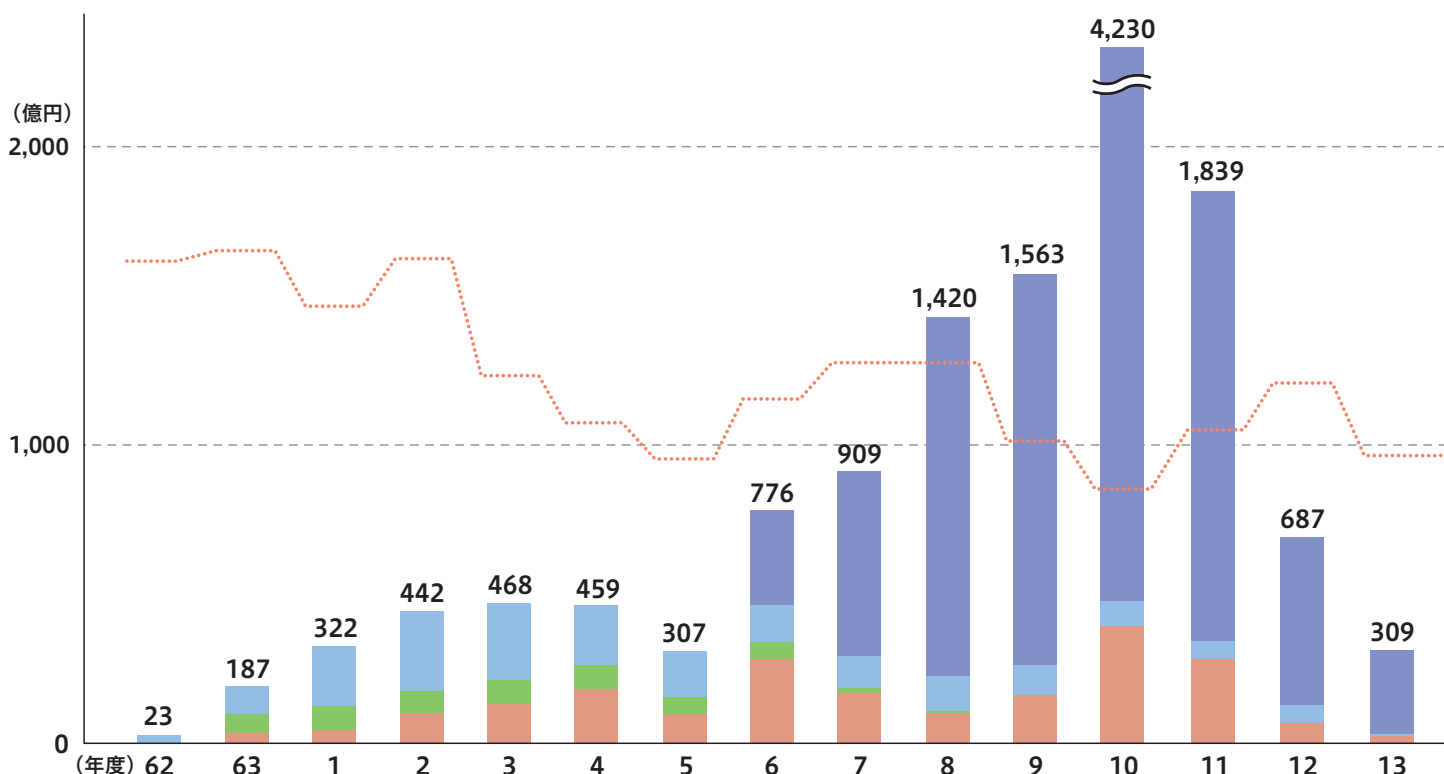


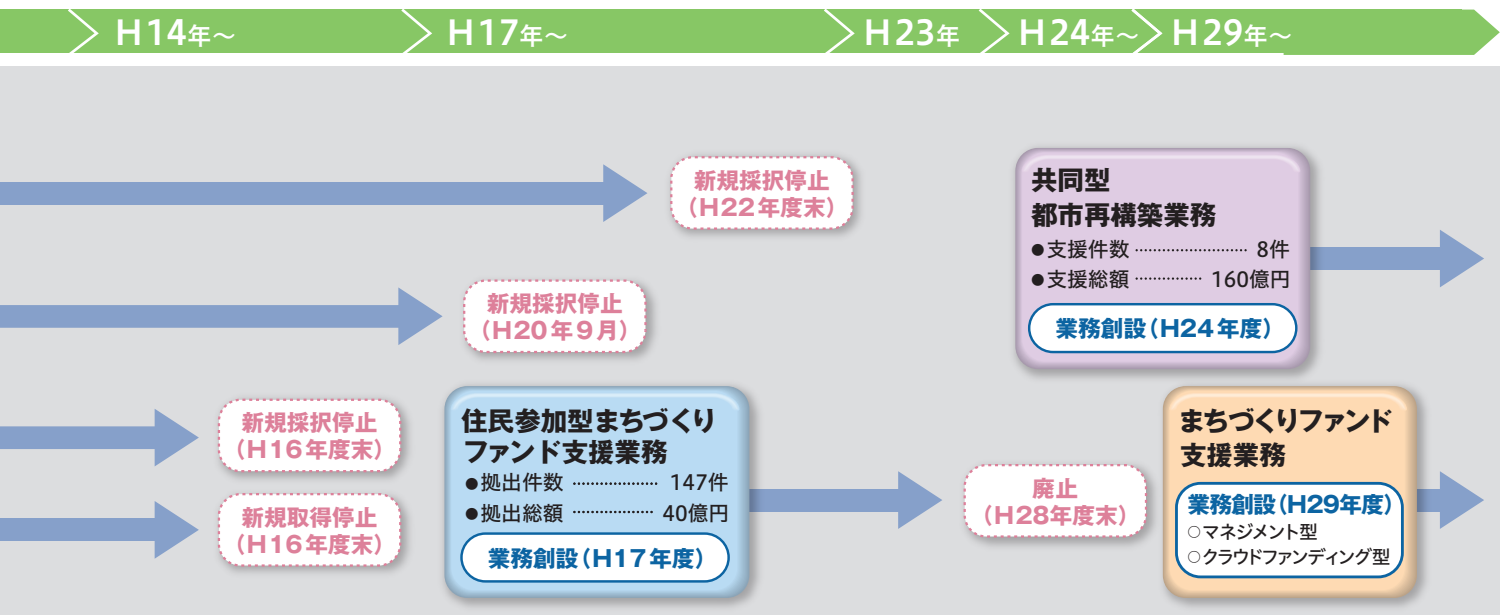
民都機構業務実績（H28年度末までの累計）

- 民都機構は、昭和62年の設立以来、**1,239件**の民間都市開発事業に対するプロジェクト支援を行い、その**支援総額は1兆8,042億円**となっております。
- 民都機構は、**そのときどきの経済情勢を踏まえた政策の要請に応じて業務を創設するとともに、必要性のなくなった業務については新規採択を停止する等の見直しを行ってまいりました。**

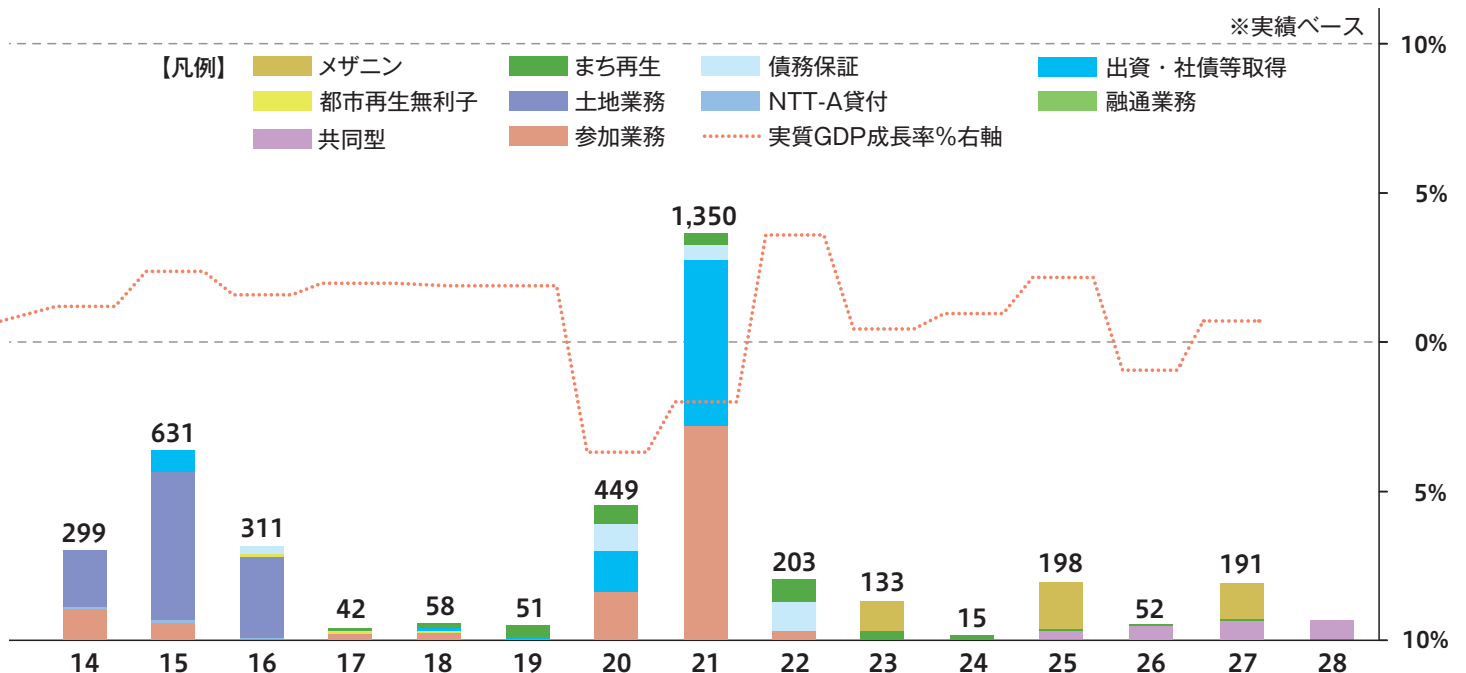
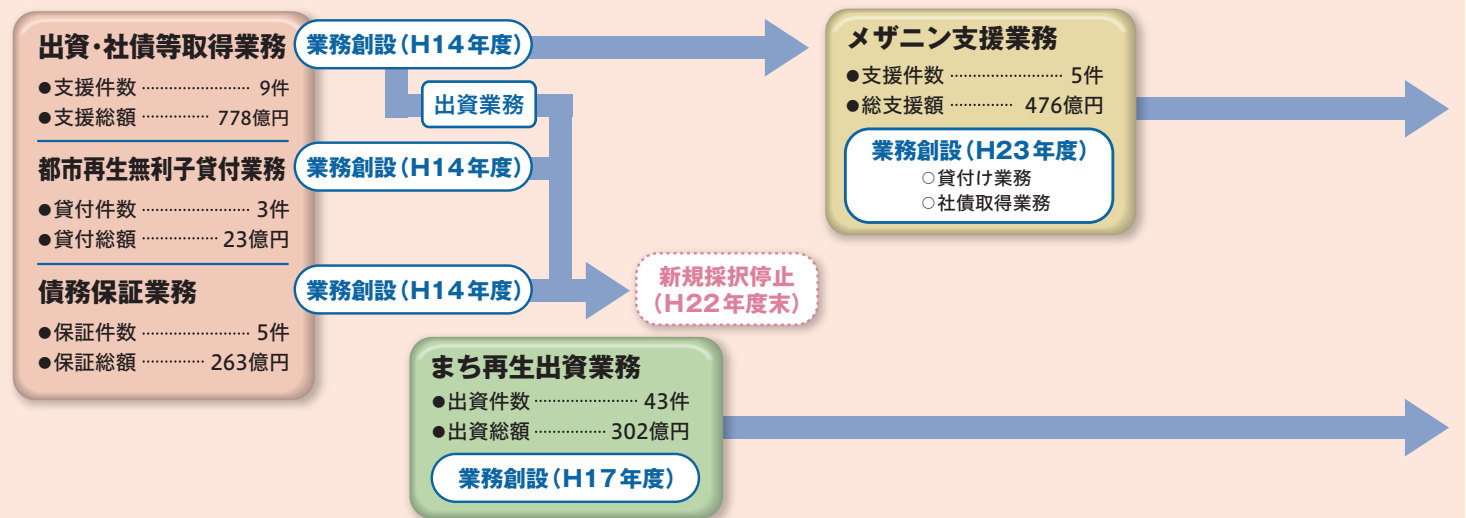
(※) 民間都市開発事業とは、民間事業者によって行われる都市開発事業(オフィスビルの建設等)であって広場・緑地などの公共施設等の整備を伴うもの

民都機構の業務実績推移





都市再生特別措置法 (平成14年法律第22号)



業務実績表 (H29年3月末現在)

区分	参加事業		融通事業			貸付事業		土地取得・譲渡事業			都市再生無利子貸付事業		債務保証事業		出資・社債等取得事業		
	件数	金額	件数	金額	寄託額	件数	金額	件数	取得面積	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	
S 62	-	-	11	8,110	730	4	1,567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
S 63	1	3,524	53	47,411	6,467	55	8,702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H元	4	4,150	51	63,229	8,737	154	19,301	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H 2	2	9,967	27	38,602	7,825	111	26,434	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H 3	5	12,965	34	48,914	8,483	54	25,345	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H 4	2	18,076	26	59,085	7,728	39	20,120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H 5	3	10,082	30	58,415	5,572	29	15,058	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H 6	5	28,189	36	56,370	5,739	25	12,282	4	8.4	31,406	-	-	-	-	-	-	
H 7	5	17,107	18	59,050	974	8	11,247	10	129.1	61,563	-	-	-	-	-	-	
H 8	5	10,100	10	49,678	557	5	11,807	26	228.7	119,534	-	-	-	-	-	-	
H 9	5	16,280	13	33,950	-	1	9,936	30	597.0	130,055	-	-	-	-	-	-	
H 10	11	39,264	14	35,090	-	18	7,946	92	1,779.2	375,818	-	-	-	-	-	-	
H 11	5	28,000	3	29,200	-	8	6,173	21	302.9	149,764	-	-	-	-	-	-	
H 12	3	6,860	6	21,570	-	1	5,971	14	187.4	55,820	-	-	-	-	-	-	
H 13	2	2,410	2	7,700	-	-	534	8	47.2	27,986	-	-	-	-	-	-	
H 14	5	10,990	3	27,260	-	-	507	11	69.6	18,410	-	-	-	-	-	-	
H 15	1	6,054	-	15,400	-	-	923	6	23.2	49,340	-	-	-	-	1	6,800	
H 16	-	-	-	9,440	-	-	1,016	5	33.8	26,770	1	1,174	1	2,100	-	-	
H 17	2	2,300	2	230	-	-	-	-	-	-	2	870	-	-	1	250	
H 18	1	2,500	1	2,140	-	-	-	-	-	-	-	284	-	-	1	1,300	
H 19	2	140	2	3,640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800	
H 20	5	16,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	9,200	3	13,648	
H 21	10	71,484	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4,980	3	55,000	
H 22	1	3,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	10,000	-	-	
H 23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H 24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H 25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H 26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H 27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H 28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
計	85	319,732	342	674,484	52,812	512	184,869	227	3,407	1,046,466	3	2,328	5	26,280	9	77,798	

(注)1.件数は新規案件のもの。「-」の年度において金額のあるものは継続案件を執行したものの。

(注)2.合計欄の金額は、融通事業については寄託額。

(注)3.債務保証事業の金額は、契約ベース。

(注)4.出資・社債等取得事業の金額は、都市再生ファンド投資法人により実施したもの。

(単位：件、百万円、千㎡)

	まち再生 出資事業		メゾン 支援事業		共同型都市 再構築事業		住民参加型 まちづくりファンド		合計		合計 (住民まちづくりファンド除く)	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
	-	-	-	-	-	-	-	-	15	2,297	15	2,297
	-	-	-	-	-	-	-	-	109	18,693	109	18,693
	-	-	-	-	-	-	-	-	209	32,188	209	32,188
	-	-	-	-	-	-	-	-	140	44,226	140	44,226
	-	-	-	-	-	-	-	-	93	46,793	93	46,793
	-	-	-	-	-	-	-	-	67	45,924	67	45,924
	-	-	-	-	-	-	-	-	62	30,712	62	30,712
	-	-	-	-	-	-	-	-	70	77,616	70	77,616
	-	-	-	-	-	-	-	-	41	90,891	41	90,891
	-	-	-	-	-	-	-	-	46	141,998	46	141,998
	-	-	-	-	-	-	-	-	49	156,271	49	156,271
	-	-	-	-	-	-	-	-	135	423,028	135	423,028
	-	-	-	-	-	-	-	-	37	183,937	37	183,937
	-	-	-	-	-	-	-	-	24	68,651	24	68,651
	-	-	-	-	-	-	-	-	12	30,930	12	30,930
	-	-	-	-	-	-	-	-	19	29,907	19	29,907
	-	-	-	-	-	-	-	-	8	63,117	8	63,117
	-	-	-	-	-	-	-	-	7	31,060	7	31,060
	2	778	-	-	-	-	10	300	19	4,498	9	4,198
	3	1,730	-	-	-	-	9	300	15	6,114	6	5,814
	7	4,203	-	-	-	-	27	1,000	38	6,143	11	5,143
	5	5,750	-	-	-	-	18	546	32	45,434	14	44,888
	4	3,575	-	-	-	-	12	262	30	135,301	18	135,039
	3	7,320	-	-	-	-	15	332	21	20,652	6	20,320
	3	3,250	1	10,000	-	-	6	190	10	13,440	4	13,250
	4	1,535	-	-	-	-	7	200	11	1,735	4	1,535
	3	963	1	15,800	2	3,015	6	200	12	19,978	6	19,778
	2	166	-	-	3	5,000	10	200	15	5,366	5	5,166
	3	265	2	11,800	2	7,000	13	179	20	19,244	7	19,065
	4	730	1	10,000	1	1,000	14	244	20	11,974	6	11,730
	43	30,265	5	47,600	8	1,6015	147	3,953	1,386	1,808,118	1,239	1,804,165

都道府県別実績概要 (H29年3月末現在)

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名等	事業者名	支援時期
北海道	まち再生出資業務	1	北斗市	新函館北斗駅前地区第一街区新函館北斗駅前ビル計画	北斗開発(株)	H 28
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	5	札幌市	札幌市都市緑化基金	(財)札幌市公園緑化協会	H 20
			喜茂別町	水の郷きもべつまちづくり振興基金	喜茂別町	H 22
			積丹町	積丹町まちづくり活動支援基金	積丹町	H 22
			江差町	開陽丸ファンド	(財)開陽丸青少年センター	H 22
	参加業務	1	安平市	安平市まちづくりファンド	安平市	H 26
	土地取得・譲渡業務	5	室蘭市	エスカル室蘭	(財)日本船員厚生協会	H 19
札幌市			タイムズステーション札幌駅前	-	H 7	
融通業務	34	札幌市	ホワイトキューブ札幌	-	H 8	
NTT-A型無利子貸付業務	31	帯広市	びあざフクハラ西帯広店	(株)福原	H 10	
		札幌市	コストコ札幌店	大成建設(株)	H 10	
		札幌市	平岡フォレストタウン	丸紅(株)	H 10	
青森県	まち再生出資業務	1	青森市	日本料理 百代(リニューアル)	(株)ウェーブイン	H 21
	融通業務	8				
	NTT-A型無利子貸付業務	10				
岩手県	まち再生出資業務	3	紫波町	オガールプラザ整備事業	オガールプラザ(株)	H 24
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	大船渡市	大船渡温泉	(株)海楽荘	H 26
			紫波町	オガールセンター整備事業	オガールセンター(株)	H 28
	融通業務	4	北上市	北上市地域振興基金	北上市	H 20
	NTT-A型無利子貸付業務	3	盛岡市	盛岡市市民協働推進基金	盛岡市	H 23
宮城県	まち再生出資業務	2	仙台市	仙台ファーストタワー	仙台一番町開発特定目的会社	H 17
	参加業務	4	仙台市	仙台南の杜水族館	仙台水族館開発(株)	H 25
			仙台市	仙台東一センタービル	東一センタービル(株)	H 20
			仙台市	仙台トラストタワー	森トラスト(株)	H 21
			仙台市	仙台中央広瀬通ビル	東京建物(株)	H 21
	土地取得・譲渡業務	1	仙台市	塩竈港運送新物流センター	塩竈港運送(株)	H 21
	融通業務	9	仙台市	花京院プラザ	-	H 8
NTT-A型無利子貸付業務	18					
秋田県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	1	秋田市	緑のまちづくり活動支援基金	(財)秋田市総合振興公社	H 20
	融通業務	2				
	NTT-A型無利子貸付業務	8				
山形県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	6	長井市	財団法人置賜地域地場産業振興センター	(財)置賜地域地場産業振興センター	H 18
			山形市	山形市市民活動支援基金	山形市	H 20・26
			山形市	山形県社会貢献活動促進基金	山形県	H 21
	融通業務	3	鶴岡市	つるおかランド・バンクファンド	鶴岡市	H 24
NTT-A型無利子貸付業務	26	米沢市	米沢市景観まちづくり基金	米沢市	H 27	
福島県	まち再生出資業務	1	いわき市	いわき駅前地区第一種市街地再開発事業(ラトブ)	(株)ラトブコーポレーション	H 19
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	いわき市	いわき市ふるさと振興基金	いわき市	H 19
				財団法人福島県文化振興基金	(財)福島県文化振興基金	H 22
	土地取得・譲渡業務	3	郡山市	ザ・モール郡山	日東紡績(株)	H 7
			郡山市	うすい百貨店	(株)うすい本社	H 8
	融通業務	3	福島市		-	H 10
NTT-A型無利子貸付業務	11					
茨城県	まち再生出資業務	1	坂東市	ホテルグリーンコア坂東建設計画	ホテルグリーンコア坂東特定目的会社	H 28
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	5	筑西市	筑西市地域づくり振興基金	筑西市	H 19
			土浦市	土浦市協働のまちづくり基金	土浦市	H 25
			かすみがうら市	かすみがうら市地域づくり基金	かすみがうら市	H 25
			笠間市	笠間市市街地活性化基金	笠間市	H 26
	参加業務	1	石岡市	石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業基金	石岡市	H 27
	土地取得・譲渡業務	1	神栖市	鹿島セントラルビル新館	鹿島都市開発(株)	H 11
	融通業務	7	守谷市	ロックシティ守谷ショッピングセンター	-	H 9
NTT-A型無利子貸付業務	10					
栃木県	参加業務	1	栃木市	福田不動産栃木ビル	福田不動産(株)	H 1
	NTT-A型無利子貸付業務	17				
群馬県	まち再生出資業務	1	伊勢崎市	伊勢崎東部ショッピングモール(スマーク伊勢崎)	不動産特定共同事業者 東京建物(株)	H 20
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	3	渋川市	渋川市ふるさと創生基金	渋川市	H 20
			富岡市	富岡製糸場基金	富岡市	H 23・26
	土地取得・譲渡業務	1	高崎市	グランレーブ千年台	大和ハウス工業(株)(他1者)	H 10
融通業務	2					
NTT-A型無利子貸付業務	12					
埼玉県	共同型都市再構築業務	2	さいたま市	さいたま新都 コクーン2	片倉工業(株)	H 26
			さいたま市	さいたま新都心 介護付有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅整備	片倉工業(株)	H 26
	まち再生出資業務	1	鴻巣市	鴻巣駅東口A地区第一種市街地再開発事業(エルミ鴻巣)	(株)エルミ鴻巣	H 19
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	6	越谷市	公益信託越谷都市整備トラスト	住友信託銀行	H 17
埼玉県			埼玉県特定非営利活動促進基金	埼玉県	H 19	
川口市	川口市西川口駅周辺都市整備基金	川口市	H 21			
行田市	行田市ふるさとづくり基金	行田市	H 24			

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名等	事業者名	支援時期	
埼玉県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	6	本庄市 朝霞市	本庄市ふるさと創生基金 朝霞市みどりのまちづくり基金	本庄市 朝霞市	H 25 H 27	
	参加業務	1	飯能市	飯能シルクショッピングセンター	(株)いなげや 他2社	H 3	
	土地取得・譲渡業務	9	45	入間市	ダイアパレスU-アリーナ	ダイア建設(株)	H 10
				さいたま市		-	H 10
				越谷市	ガーデンシンフォニー新越谷	(株)長谷工コーポレーション	H 10
				さいたま市	大宮サティ	(株)マイカル総合開発(他1者)	H 10
坂戸市				ヤオコー坂戸千代田店	(株)ヤオコー(他2者)	H 12	
川越市	レーベンスクエア・コンセルティエ、レーベンス クエア・サントレッセ	住友商事(株)(他3者)	H 12				
さいたま市	ヤオコー蓮沼店	(株)ヤオコー	H 13				
川越市	ヤオコー川越南古谷店	(株)ヤオコー(他1者)	H 13				
和光市	ライオンズガーデン成増ヴィスタビル	(株)大京	H 15				
融通業務	3						
NTT-A型無利子貸付業務	23						
千葉県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4	印西市 銚子市 柏市 四街道市	公益信託印西市まちづくりファンド 銚子市協働のまちづくり推進基金 財団法人柏市みどりの基金 四街道市みんなで地域づくり事業基金	千葉銀行 銚子市 柏市 四街道市	H 18 H 19 H 24 H 24	
	参加業務	6	千葉市	千葉新町第二地区ビル	(株)千葉そごう・中央信託銀行	H 2	
			浦安市	新浦安オリエンタルホテル	(株)浦安中央開発	H 4	
			船橋市	下総中山駅前ビル	アサヒ都市開発(株)	H 9	
			船橋市	船橋西武駐車場ビル	(株)西武百貨店	H 10	
			浦安市	舞浜駅前開発	(株)オリエンタルランド	H 10	
			浦安市	リーガルコーポレーションビル	(株)リーガルコーポレーション	H 21	
	土地取得・譲渡業務	17	船橋市	ミレニティ中山	鹿島建設(株)(他1者)	H 7	
			千葉市	ヤマダ電機New幕張本店	(株)大京(他1者)	H 8	
			千葉市		-	H 8	
			千葉市		-	H 8	
			千葉市	ワンズモール千葉長沼	日産不動産(株)	H 9	
習志野市			イオン津田沼ショッピングセンター	松下興産(株)	H 9		
千葉市			プランニューモール	東急不動産(株)	H 10		
船橋市			ネットヨタ千葉船橋宮本店	-	H 10		
四街道市			グローイングスクエア御成台、マストシティ御成台	(株)トーマン(他1者)	H 10		
八千代市			アパタワース八千代緑ヶ丘、アパホテル	-	H 10		
八千代市	リーセントヒルズ	野村不動産(株)	H 10				
成田市	イオンモール成田	イオン興産(株)	H 10				
市川市	サンウッド市川真間	(株)サンウッド	H 11				
船橋市	東習志野ショッピングセンター	(株)マルエツ(他1者)	H 11				
千葉市	幕張ガーデンフォート、幕張ガーデンオアシス	(株)ニチレイ(他2者)	H 11				
千葉市	京成ホテルミラマーレ	京成電鉄(株)	H 12				
八千代市	フルルガーデン八千代	国際興業(株)	H 12				
融通業務	7						
NTT-A型無利子貸付業務	18						
東京都	共同型都市再構築業務	2	中央区 大田区	東京建物日本橋ビル 東京流通センター物流ビルB棟建替計画	東京建物(株) (株)東京流通センター	H 25 H 27	
	メザニン支援業務	5	港区	虎ノ門ヒルズ	K2合同会社	H 23	
			港区	赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業	赤坂一丁目再開発特定目的会社	H 25	
			渋谷区	渋谷宮下町計画	渋谷宮下町リアルティ(株)	H 27	
			港区	ホテルオークラ東京本館建替計画	-	H 27	
	港区	虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業	森ビル(株)	H 28			
	まち再生出資業務	4	江戸川区	篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト(篠崎 ツインプレイス)	篠崎駅西口公益複合施設(株)	H 18	
			墨田区	東京スカイツリー	東武タワーススカイツリー(株)	H 20	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	6	中央区	アパートメントタワー勝どき	かちどきGROWTH TOWN(株)	H 20	
			中野区	中野セントラルパーク	中野駅前開発特定目的会社	H 22	
			世田谷区	公益信託世田谷まちづくりファンド 財団法人東京都公園協会 財団法人立川市地域文化振興財団 東京歴史まちづくりファンド (公財)まちみらい千代田	中央三井信託銀行 (財)東京都公園協会 (財)立川市地域文化振興財団 (財)東京都防災・建築まちづくりセンター (公財)まちみらい千代田	H 17 H 17 H 17・26 H 22 H 27	
	参加業務	16	港区	愛宕東洋ビル	東洋不動産(株)	H 5	
			港区	ホテル日航東京	(株)東京ビューマニアエンタープライズ	H 6	
			港区	港区港南Wビル	渡邊倉庫(株)	H 7	
			新宿区	新宿東口共同ビル	(株)フラグス	H 8	
			千代田区	新幸橋共同ビル	(株)第一ホテル	H 8	
			港区	三菱石油本社ビル	三菱石油(株)	H 9	
			港区	バッテリータウン21	(株)アクアシティ	H 10	
			葛飾区	新小岩駅前S.C.	(株)新小岩商業開発	H 10	
港区			汐留C街区鹿島棟	鹿島汐留開発(株)	H 11		
中央区			浜離宮ビル	鹿島建設(株)	H 12		
文京区			ラクーア	(株)東京ドーム	H 14		
港区			赤坂一丁目	興和不動産(株)他	H 15		
渋谷区			住友不動産渋谷東1丁目ビル	住友不動産(株)	H 20		
渋谷区			住友不動産渋谷鶯谷町マンション	住友不動産(株)	H 21		
港区			アークヒルズフロントタワー	森ビル(株)	H 21		
足立区			千住大橋駅周辺地区業務ビル	(株)ニッビ	H 21		
都市再生支援業務 (無利子貸付業務)	1	中央区	ザ・パークハウス晴海タワーズ クロノレジデンス	三菱地所(株)	H 16		
都市再生支援業務 (債務保証業務)	4	江東区	有明セントラルタワー	有明南A特定目的会社	H 20		
		港区	虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業 (アークヒルズ仙石山森タワー)	虎六開発特定目的会社	H 21		
		中央区	東京スクエアガーデン	京橋開発特定目的会社	H 22		
千代田区	御茶ノ水ソラシティ	駿河台開発特定目的会社	H 22				

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名等	事業者名	支援時期			
東京都	都市再生支援業務 (出資・社債等取得業務)	4	港区	南青山一丁目団地建替プロジェクト(青山一丁目スクエア)	南青山アパートメント(株)	H 15			
			江東区	有明セントラルタワー	有明南A特定目的会社	H 20			
			港区	虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業(アークヒルズ仙石山森タワー)	虎六開発特定目的会社	H 21			
			中央区	GINZA KABUKIZA	KSビルキャピタル特定目的会社	H 21			
	土地取得・譲渡業務	76	港区	青山ザ・タワー	-	H 6			
			新宿区	新宿イーストビル	鹿島建設(株)	H 6			
			渋谷区	NTSテクノビル富ヶ谷	(株)エヌエイチケイテクノカルサービス	H 6			
			港区	高輪ザ・レジデンス	(株)長谷工コーポレーション(他4者)	H 7			
			港区	ザ・麻布台タワー	鹿島建設(株)	H 7			
			千代田区	JPRクレスト竹橋ビル	安田不動産(株)(他1者)	H 7			
			千代田区	グランスイート六番町	丸紅(株)	H 8			
			千代田区	九段ファーストプレイス	第一生命保険相互会社	H 8			
			北区	DNP神谷ソリューションセンター	-	H 8			
			千代田区	平河町森タワー	森ビル(株)	H 8			
			豊島区	ジェイパーク南大塚	(株)ジョイント・コーポレーション	H 8			
			江東区	ガーデンフラッグシティ	東西土地建物(株)(他4者)	H 8			
			品川区	リジェ御殿山サウスレジデンス	-	H 9			
			渋谷区	恵比寿イーストビル	東急不動産(株)(他1者)	H 9			
			港区	-	-	H 9			
			港区	グランスイート白金マークス	丸紅(株)	H 9			
			武蔵村山市	ダイエー武蔵村山店	(株)ダイエー(他1者)	H 9			
			葛飾区	西友/クッターナ	(株)エスシーシー	H 9			
			新宿区	-	-	H 9			
			小平市	プラウドシーズン花小金井	-	H 9			
			港区	オランダヒルズ森タワー	森ビル(株)	H 9			
			板橋区	板橋サティ	(株)マイカル総合開発(他1者)	H 10			
			港区	レキシントン・スクエア白金高輪	住友不動産(株)(他1者)	H 10			
			渋谷区	E・スペースタワー	東泉地所(株)	H 10			
			武蔵野市	パークスクエア吉祥寺本町	住友不動産(株)	H 10			
			港区	高輪シティハウス	住友不動産(株)	H 10			
			調布市	パークスクエア武蔵野	住友不動産(株)	H 10			
			豊島区	シティタワー池袋	大成建設(株)(他1者)	H 10			
			練馬区	プラウドシティ大泉学園	-	H 10			
			中央区	東京月島ガーデンハウスシティフロント	住友不動産(株)	H 10			
			足立区	ダイアパレス ラ・セヌ小台公園	ダイア建設(株)	H 10			
			豊島区	ザ・タワー・グランディア	ダイア建設(株)	H 10			
			台東区	ライオンズタワー上野黒門町	-	H 10			
			江東区	スターコート豊洲	-	H 10			
			渋谷区	神泉プレイス	大成建設(株)	H 10			
			中央区	ADK松竹スクエア	松竹(株)(他2者)	H 10			
			港区	虎ノ門タワーズ	鹿島建設(株)(他2者)	H 10			
			江東区	ライオンズステージ大島ウエストスクエア	(株)大京	H 10			
			渋谷区	ラ・フェンテ代官山	川崎汽船(株)	H 10			
			渋谷区	ウィンベルプラザ幡ヶ谷	総合地所(株)	H 10			
			港区	白金アエルシティ	(株)長谷工コーポレーション	H 10			
			大田区	-	-	H 10			
			新宿区	セントラルレジデンス新宿シティタワー	住友不動産(株)	H 10			
			足立区	-	-	H 10			
			町田市	グランベリーモール	東京急行電鉄(株)	H 10			
			江東区	グランアルト豊洲	(株)大京(他1者)	H 11			
			港区	住友生命西新橋ビル	住友生命保険相互会社	H 11			
			目黒区	目黒青葉台ビル	(株)イエローハット	H 11			
			千代田区	-	-	H 11			
			中央区	COREDO日本橋	三井不動産(株)(他3者)	H 11			
			港区	汐留ビルディング	大成建設(株)(他2者)	H 11			
			港区	シティタワー麻布十番	住友不動産(株)	H 11			
			文京区	ラクーア	(株)東京ドーム(他1者)	H 12			
			港区	シティタワー高輪	住友不動産(株)	H 12			
			板橋区	グランアルト加賀	住友不動産(株)(他2者)	H 12			
			新宿区	住友不動産西新宿ビル4号館	住友不動産(株)(他1者)	H 12			
			西東京市	東伏見STE P22	(株)早稲田大学事業部	H 12			
			杉並区	サンクレール高井戸	(株)東日カーライフグループ	H 13			
			中央区	ライオンズタワー月島	(株)大京	H 13			
			品川区	アルス品川ラ・パルフェ	東急不動産(株)	H 13			
			渋谷区	ファミールグラン代々木西原デクスターハウス	丸紅(株)	H 13			
			港区	-	国際興業(株)(他1者)	H 13			
			足立区	グランシティ・レイディアントタワー	日本総合地所(株)	H 14			
			荒川区	サンクレール荒川プランガーデン	(株)東日カーライフグループ	H 14			
			世田谷区	アルス弦巻四丁目	東急不動産(株)	H 14			
			中央区	グランスイート明石町	丸紅(株)	H 14			
			江東区	NBF豊洲ガーデンフロント	清水建設(株)	H 14			
			中央区	グランスイート日本橋人形町	丸紅(株)	H 15			
			渋谷区	ヒカリエ	東京急行電鉄(株)	H 15			
			中央区	トランス銀座ビルディング	鹿島建設(株)	H 15			
			港区	ザ・グランスイート六本木	丸紅(株)	H 15			
			新宿区	住友不動産新宿グランドタワー	住友不動産(株)	H 15			
			中央区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	丸紅(株)	H 16			
			港区	-	-	H 16			
			港区	-	-	H 16			
			港区	-	-	H 16			
			融通業務		23				
			NTT-A型無利子貸付業務		3				

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名等	事業者名	支援時期	
長野県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	茅野市 木曾町 長野市 長野市	茅野市パートナーシップのまちづくり基金	茅野市	H 19	
	参加業務	2		木曾町地域振興基金	木曾町	H 20	
	融通業務	4		三井ガーデンホテル長野	(株)ガーデンホテルプロパティーズ	H 3	
	NTT-A型無利子貸付業務	16		長野ショッピングセンター	京阪不動産(株)、(株)フジタ	H 10	
岐阜県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	7	多治見市 御嵩町 恵那市 岐阜市 高山市 土岐市 八百津町	多治見市まちづくり基金	多治見市	H 19	
	参加業務	1		御嵩町ふるさとふれあい振興基金	御嵩町	H 19	
	土地取得・譲渡業務	2		恵那市市民のまちづくり基金	恵那市	H 19	
	融通業務	2		ぎふ景観まちづくりファンド	(財)岐阜市にぎわいまち公社	H 20	
	NTT-A型無利子貸付業務	9		高山JCまちづくり基金	(財)高山青年会議所	H 20	
				土岐市まちづくり基金	土岐市	H 25	
				八百津町明日のまちづくり基金	八百津町	H 27	
静岡県	まち再生出資業務	3	磐田市 静岡市 掛川市 沼津市 浜松市 富士宮市 浜松市 静岡市	磐田駅前地区第一種市街地再開発事業 (リベール磐田)	(株)ニューオリオンビル	H 19	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	1		日本平ホテル建替え事業	(株)日本平ホテル	H 23	
	土地取得・譲渡業務	4		掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業 (we+138kakegawa)	弥栄かけがわ(株)	H 27	
	融通業務	5		沼津市ふるさと応援基金	沼津市	H 27	
	NTT-A型無利子貸付業務	24		西友浜松高塚店	エンシュウ(株)	H 9	
愛知県	共同型都市再構築業務	1	常滑市	イオンモール常滑	イオンモール(株)	H 27	
	まち再生出資業務	2	豊田市	豊田市駅前通り南地区第一種市街地再開発事業 (コモ・スクエア)	豊田市駅前通り南開発(株)	H 17	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	8	名古屋市	名古屋インターシティ	ベガサス特定目的会社	H 18	
	参加業務	1	名古屋市	(財)名古屋市みどりの協会	(財)名古屋市みどりの協会	H 17	
	土地取得・譲渡業務	8	名古屋市	(財)名古屋都市センター	(財)名古屋都市センター	H 18	
	融通業務	10	高浜市	高浜市まちづくりパートナーズ基金	高浜市	H 19	
	NTT-A型無利子貸付業務	31	大口町	大口町ふるさとづくり基金	大口町	H 19	
			豊橋市	豊橋市市民協働推進基金	豊橋市	H 20	
			蒲郡市	がまごおり協働まちづくり基金	蒲郡市	H 21	
			常滑市	常滑市やまもの散歩道地区景観保全基金	常滑市	H 22	
三重県	共同型都市再構築業務	1	四日市市	震北埠頭流通センター	震北埠頭流通センター(株)	H 28	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	1	志摩市	志摩市まちづくりクラウドファンディング活用 支援基金	志摩市	H 28	
	融通業務	8					
	NTT-A型無利子貸付業務	9					
	滋賀県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4	長浜市 守山市 草津市 長浜市 大津市	(財)淡海文化振興財団	(財)淡海文化振興財団	H 18
		参加業務	2		長浜市ふるさと振興基金	長浜市	H 19
		土地取得・譲渡業務	1		ふるさと守山応援基金	守山市	H 26
		融通業務	8		未来ファンドおうみ	(公財)淡海文化振興財団	H 27
		NTT-A型無利子貸付業務	8		アヤハブラザ	綾羽(株)	H 7
	京都府	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	7	京都市 南丹市 宮津市 伊根町 京都市 京都市	長浜黒壁(コンバージョン)	光亜興産(株)	H 17
参加業務		1	フォレオ大津一里山、ローズベイガーデン瀬田一里山		-	H 10	
土地取得・譲渡業務		4	(財)京都市景観・まちづくりセンター		(財)京都市景観・まちづくりセンター	H 17	
融通業務		9	南丹市かやぶきの里保存基金		南丹市	H 19・27	
NTT-A型無利子貸付業務		5	宮津市まちづくり基金		宮津市	H 20	
			伊根町活き生きまちづくり応援基金		伊根町	H 22	
			京町家まちづくりクラウドファンディング支援基金		(公財)京都市景観・まちづくりセンター	H 27	
大阪府	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	8	箕面市 大阪市 堺市 東大阪市 岸和田市	山科みらい・ゆめ基金	(公財)京都地域創造基金	H 28	
	参加業務	1		キタオオジタウン	北大路都市開発(株)	H 3	
	土地取得・譲渡業務	4		鳥丸錦パーキング他	-	H 8	
	融通業務	9		イオンモールKYOTO	MID都市開発(他2者)	H 9	
	NTT-A型無利子貸付業務	5		ダイニック(株)本社、A-プライス他	ダイニック(株)	H 9	
		公益信託みのお山麓保全ファンド	りそな銀行	H 18			
		(財)大阪市都市工学情報センター	(財)大阪市都市工学情報センター	H 18			
		鳳駅周辺地域まちづくり基金	(財)堺市都市整備公社	H 19			
		東大阪市ふるさと創生基金	東大阪市	H 19			
		岸和田市歴史的町並み保全基金	岸和田市	H 19			

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名等	事業者名	支援時期	
福岡県	都市再生支援業務 (債務保証業務)	1	福岡市	新天神地下街建設事業	福岡地下街開発(株)	H 16	
	土地取得・譲渡業務	7	74	福岡市	大博通りビジネスセンター	福岡地所不動産販売(株)(他3者)	H 6
				福岡市	博多駅前ビジネスセンタービル	福岡地所不動産販売(株)	H 8
				北九州市	井筒屋小倉店新館	(株)井筒屋	H 8
				福岡市	BiVi福岡	アール・ケー・ビー毎日放送(株)	H 8
福岡市	大博通りビジネスセンター	福岡地所不動産販売(株)(他3者)	H 9				
福岡市	エクセラ・スクエア博多	(株)ユニカ	H 9				
北九州市	-	-	H 10				
	融通業務	16					
	NTT-A型無利子貸付業務	26					
佐賀県	まち再生出資業務	1	鳥栖市	九州国際重粒子線がん治療センター新築工事 (サガハイマツト)	九州国際重粒子線施設管理(株)	H 24	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	唐津市	唐津市みなとまちづくり基金	唐津市	H 20	
			佐賀市	佐賀市ふるさとづくり基金	佐賀市	H 22	
	参加業務	1	佐賀市	佐賀ショッピングセンター	エヌアイ商業開発(株)	H 14	
NTT-A型無利子貸付業務	4						
長崎県	まち再生出資業務	1	佐世保市	栄・常盤台地区第一種市街地再開発事業(サンクル)	サンクル佐世保(株)	H 26	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	平戸市	平戸市ひらど生き活きまちづくり基金	平戸市	H 19	
			小値賀町	小値賀町振興基金	小値賀町	H 20	
	参加業務	1	長崎市	長崎茂里町開発	長崎自動車(株)	H 18	
	土地取得・譲渡業務	1	長崎市	アーバンパレス赤迫エスプリオ	第一交通産業(株)	H 10	
	融通業務	4					
NTT-A型無利子貸付業務	3						
熊本県	まち再生出資業務	1	熊本市	熊本城桜の馬場「桜の小路」飲食物販施設設置 事業	熊本城桜の馬場リテール(株)	H 22	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4	上天草市	上天草市まちづくり事業推進基金	上天草市	H 19	
			宇土市	宇土市まちづくり基金	宇土市	H 26	
			山都町	山の都創造ファンド	山都町	H 28	
	上天草市	上天草市まちづくり事業推進基金	上天草市	H 28			
土地取得・譲渡業務	2	熊本市	ドーマーイン熊本、NBF熊本ビル他	(株)九州リースサービス(他1者)	H 7		
熊本市	熊本NEWコジマ店	(株)コジマ	H 11				
	融通業務	2					
	NTT-A型無利子貸付業務	6					
大分県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	大分市	大分市地域づくり推進基金	大分市	H 22	
	融通業務	5	杵築市	杵築市地域活力創出基金	杵築市	H 28	
	NTT-A型無利子貸付業務	4					
宮崎県	まち再生出資業務	1	宮崎市	宮崎駅西口拠点施設整備事業(KITEN)	宮崎グリーンズフィア特定目的会社	H 21	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務a	5	宮崎市	宮崎市市民活動支援基金	宮崎市	H 20	
			日向市	日向市市民活動支援基金	日向市	H 22	
			えびの市	えびの市ぶらんど21基金	えびの市	H 27	
			西米良村	西米良村ふるさと振興基金	西米良村	H 27	
	小林市	小林市まちづくり基金	小林市	H 28			
	土地取得・譲渡業務	2	宮崎市	-	-	H 10	
宮崎市	デオデオ宮崎本店	(株)デオデオ	H 10				
	融通業務	4					
	NTT-A型無利子貸付業務	8					
鹿児島県	まち再生出資業務	1	鹿児島市	天文館シネパラダイス	(株)天文館	H 23	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	1	奄美市	奄美市地域振興基金	奄美市	H 22	
	土地取得・譲渡業務	3	鹿児島市	カリーン天文館	(株)カリーン	H 9	
			鹿児島市	サンデイズイン鹿児島	-	H 10	
鹿児島市	-	-	H 10				
	融通業務	6					
沖縄県	まち再生出資業務	1	那覇市	牧志・安里地区第一種市街地再開発事業 (さいおんスクエア)	DH牧志特定目的会社	H 22	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	3	那覇市	公益信託那覇市NPO活動支援基金	三菱UFJ信託銀行	H 18	
			浦添市	浦添市景観まちづくり基金	浦添市	H 21	
	本部町	本部町ちゅらまちづくり応援基金	本部町	H 22			
	土地取得・譲渡業務	2	那覇市	-	-	H 8	
那覇市	壺川スクエアビル/ホテル	-	H 9				
	融通業務	9					
	NTT-A型無利子貸付業務	2					
計1,386件							

(注) 融通業務及びNTT型無利子貸付業務については件数のみを記載。

編集後記

当機構は、本年10月で設立30周年を迎えましたことから、MINTO 45号は設立30周年記念号としました。

国土交通省都市局長の栗田様からは、民間金融のあり方が変化しつつある中、機構としてどのような役割を果たすべきか、また、人口減少が進行する中で、新たなまちづくりに対する多種多様な要請に応える政策立案機関としての役割も期待するとの祝辞を頂戴しました。

また、記念特集として、30年間を振り返り、その時々で当機構の設立・制度改正等に携われた方々に思い出に残ることや今後の民都機構に期待することなどについてインタビューを行いました。

民都機構が設立されるに至った背景等について、当時金丸副総裁の秘書官を務められ、現在は民都機構の評議員であり公益財団法人都市計画協会顧問でもある近藤様からお話をお聞きしました。また、現在UR都市機構理事長の中島様からは当機構の組織づくりやNTT無利子貸付制度の創設などについて伺いました。復興庁顧問の西脇様からは、平成6年に新たに組み込むこととなった土地取得譲渡業務の創設や平成13年の都市再生支援業務の創設に当たり、非常に短期間での作業であったことや各省折衝・国会運営での苦労話をお聞きしました。まち再生出資業務の創設については、現在国土交通省大臣官房建設流通政策審議官の青木様からはまち再生出資業務及び住民参加型まちづくり

ファンドが出来た背景等について伺うことができました。メザニン支援業務の創設については国土交通省都市局長の栗田様から制度設計から財務省関係者との直談判折衝などのエピソードなどを語っていただきました。

一方これらの業務を当機構の職員として執行された方々として、機構設立時の業務である融通業務に携われた現在三協立山株式会社にお勤めの野崎様、長年土地取得・譲渡業務に携われた現在都市再生ファンド運用株式会社の藺牟田様、さらにまち再生出資業務の初代担当部長をされた現在株式会社共同広告社の金子様より、それぞれ慣れない職場環境での苦労話などをお聞きすることができました。

当機構はこれからも実績やノウハウの蓄積を踏まえつつ、引き続き長期安定的な融資や出資によるリスク補完などにより、魅力あるまちづくりのサポートに努めるとともに、公的不動産を活用したまちづくりなど新たな政策課題にも積極的に取り組んでまいることとしております。

ご一読いただき、当機構業務へのご理解またご活用をご検討いただくと幸いです。

MINTO Vol.45 平成29年11月
発行／一般財団法人 民間都市開発推進機構
発行人／五十嵐芳彦
印刷／株式会社丸井工文社

一般財団法人 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



◆機構総合窓口

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 FAX : 03-5546-0794

◆共同型都市再構築業務

業務第一部 TEL : 03-5546-0787 FAX : 03-5546-0794

◆メザニン支援業務

業務第一部 TEL : 03-5546-0787 FAX : 03-5546-0794

◆まち再生出資業務

業務第二部 TEL : 03-5546-0777 FAX : 03-5546-0794

◆まちづくりファンド支援業務 (マネジメント型・クラウドファンディング活用型)

企画部 TEL : 03-5546-0797 FAX : 03-5546-0794

※上記業務のうち
港湾関係のもの TEL : 03-5546-0786 FAX : 03-5546-0794

◆中心市街地活性化に関すること

中心市街地
活性化支援室 TEL : 03-5546-0784 FAX : 03-5546-0794

◆NTT-A型無利子貸付業務

管理部 TEL : 03-5546-0788 FAX : 03-5546-2961

◆都市研究・研究助成

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

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