

MINTO

Vol. 46



MINTO 機構は、
まちづくりの「○○をしたい!」を応援します。
このようなニーズはありませんか?

- ✓ 活気を失った商店街をなんとか元気にしたい!
- ✓ 風情ある街の景観を守りたい!
- ✓ 補助金に頼らない自立したまちづくり事業がしたい!
- ✓ 空き家、空き店舗、古民家などをゲストハウスや飲食店として活用したい!
- ✓ クラウドファンディングを活用した事業を立ち上げたい!
- ✓ 自己資金が足りないのと一緒にプロジェクトに出資してほしい!
- ✓ 公的不動産を活用した事業なので担保が足りないが資金を調達したい!
- ✓ 大型の都市開発プロジェクトの資金を調達したい!
- ✓ 固定金利で長い期間の資金を調達したい!

など

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。

一般財団法人民間都市開発推進機構(MINTO機構)は、「民間都市開発の推進に関する特別措置法」に基づき国土交通大臣に指定された法人で、昭和62年の設立以降、各種支援メニューを用い、1,300件を超える都市開発やまちづくりに係るプロジェクトを資金面から支援してまいりました。

これからも皆さまのニーズに即した支援を行ってまいります。

表紙写真プロジェクト



東京スカイツリー



虎ノ門ヒルズ
ビジネスタワー



京都四条
南座



仙台水族館



城崎若代



CONTENTS

特別寄稿

ごあいさつ ～民間都市開発推進機構に期待すること

国土交通省 都市局長 青木 由行

01

特集

03

【座談会】 リノベーションまちづくり

国土交通省都市局まちづくり推進課都市開発金融支援室長

諸岡 昌浩

佐賀市役所経済部副部長 坂井 元

(株)アフタヌーンノサイエティ代表取締役 清水 義次

(株)湯のまち城崎専務取締役 芹澤 正志

朝日信用金庫お客様サポート部部长 竹尾 伸弘

【寄稿】

都市のスポンジ化対策

～空き地・空き家等低未利用地の有効活用～

20

国土交通省都市局都市計画課長 楠田 幹人

『官民連携まちづくりのすすめ』

26

国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室長 鹿子木 靖

MINTO機構支援メニュー

31

最近の支援実績

38

【共同型都市再構築業務】

JWマリオットホテル奈良計画

39

京都四條南座耐震改修計画

41

ダイナベース建設計画

43

【メザニン支援業務】

(仮称)豊島プロジェクト

45

【まち再生出資業務】

東京第一ホテル鶴岡他改修事業

47

オン・ザ・ルーフビルディングリノベーション計画

49

ユクサおおすみ海の学校 設立計画

51

【マネージメント型まちづくりファンド支援業務】

城崎まちづくりファンド

53

谷根千まちづくりファンド

55

都市研究センターの活動

最近の調査研究の概要

60

MINTO機構最近の話題

62

参考資料

民間都市開発推進機構の業務の変遷

63

業務実績表

65

都道府県別業務実績概要

67

ごあいさつ

～民間都市開発推進機構に期待すること



国土交通省都市局長

青木 由行

本年7月より都市局長をつとめております青木です。民間都市開発推進機構には、創設より何度か関わらせていただいておりますが、引き続き、よろしくお願いいたします。

壊滅的な被害を受けた全国の都市の復旧、復興から始まる戦後の都市行政の歩みを振り返れば、高度成長期の地方部から都市部への大規模な人口流入、中堅勤労者が取得できる良質な住宅供給、立ち遅れた公共施設の整備、スプロールの防止、劣悪な環境にある市街地の再開発、産業構造の変化等に伴う土地利用転換、都市の国際競争力強化、中心市街地の活性化、空き地、空き家への対処などなど、思いつくままにあげても時代の変化とともに課題もさまざまに変化してきました。また、経済環境も、高度成長から低成長への移行、バブルの発生と崩壊、金融危機とその克服、長期にわたる経済不振、アベノミクスと推移してきました。

今後も続く経済社会環境の変動で、最もインパクトが大きいのは、「人口減少」と「長寿化」ではないかと私は考えています。人口減少は既に大きな課題を私達に提示しており、ややネガティブで悲観的な見方が多いように思いますが、私は、あえてポジティブに向き合うべきと考えています。高度成長期の世代と比較すれば、インフラ、生産・流通資本、住宅など前の世代から受け継げる一人あたりの資産は今の世代の方が大きいはずですが、マクロでみれば人口減少に伴ってある程度のシュリンクは不可避ですが、ミクロでみれば一人一人が生活し、働く空間は、交通・情報の基盤や技術の発達もあり、もっと豊かであるはずですが、また、生産年齢人口が減少する中では、生産性を高める創意工夫が生まれ、大きな抵抗もなく実装されるでしょうし、総じて言えば給与水準も上昇に向かうはずですが、逆に言えば、こうした経路が働く上でのミスマッチやボトルネックを丹念に解消し、改善する努力をすれば道は開けると思っているのです。そして、人口が減少したからこそ可能になることもあると思っています。長寿化も、公的負担の増大などネガティブな文脈で語られることが多いのですが、本来、人類が達成した素晴らしい成果であると同時に、近い将来、学び方、働き方、住まい方、地域・社会への関わり方などが今よりもっとフレキシブルで多様なものになり、社会、経済、生活を大きく変える可能性を秘めていると思っ

います。

人口減少が進む中で、まちという装置で生産性、付加価値を上げ、そして住民の豊かな生活を実現するためには、さらに外に向かって市街地を拡大することは避け、内側の価値を上げていくことが基本的な方向性でしょう。その意味で、約4年前に導入された立地適正化計画で都市機能誘導区域と居住誘導区域を設定することは、成長期が終わり、成熟期を迎えた我が国の各都市共通の体質改善の方向性とでも言えるもので、適量でバランスの良い食事、適切な運動といった基礎的な生活習慣を身につけるようなものかもしれません。一方でこのことは縮小均衡のまちづくりを行うことを意図するものではなく、立地適正化計画を策定したうえで、いかに個別のまちの状況、課題に応じて、適切なソリューションを見出し、具体的な仕掛けを展開していくかが重要だと考えています。私が重視したいと考えている視点をいくつか挙げてみます。

一つ目の視点は、消費と投資が回る空間づくりです。この際、既に蓄積された官民の資本をできるだけ有効に使って社会状況の変化に対応して付加価値を生めるようにし、さらに成長につながる投資が継続することが重要です。そのためには環境変化に応じたそのエリアにふさわしい機能を見出し、実現する知見、目利き力が大切で、近年のリノベーションまちづくりの展開は多くのことを示唆しているように思います。また、エリアの生産性を上げていくためにはイノベーションが生まれる空間を意図して作ることも重要だと思います。バックグラウンドが異なる人々の交流から多くのアイデアが生まれ、同じ時間や空間を共有した経験や信頼に支えられた人的な集積やネットワークがそのアイデアを商品化し、新たな付加価値を実現します。そして、まちで多様な人々が、自らの希望、意欲に応じて長きにわたり、多様な働き方をすることができるようになれば、それが消費と投資を支えることにもつながると思うのです。

二つ目の視点は、住民一人一人の生活の質を上げ、健康寿命を延ばすことです。そのためには、物理的にも社会的にも孤立せず居場所があること、そして出かける用事があることが大切で、これも地域の消費と投資につながると考えています。また、そのためには、移動できる環境整備が重要で、公共交通が各地域に最

適な形で確保されていることが不可欠です。

三つ目の視点は、官と民のベストミックスです。これからのまちづくりでは、官民の役割分担を教条的に考えるのではなく、現場の目線で柔軟に考えていくべきではないでしょうか。例えば、エリアの再生に下手に公的資金を入れたがために地代、家賃が上がり、新たな機能が入るための市場機能を阻害してしまうことがあります。かと言って、公的資金は全くダメというのも過剰反応で、民都機構の業務を見ても公的資金の入れ方にも多くのバリエーションがあり、必要とされるプロジェクトに最適な入れ方をする目利き力が資金の出し手にも受け手にも必要です。また、これから官と民の施設がともに老朽化していく中で、個別に更新するよりも、敷地区分にとらわれず一体として複合的な機能を持つ施設を作っていくことがエリアの価値を上げるうえで有効なこともあるでしょう。さらには、公共空間を民間に開放したり、民間空間に公的な機能を発揮してもらったりすることでより良い都市空間ができた事例も増えています。

まちづくりは、国、地方公共団体など多様な公的団体、多様な民間団体、住民の皆さんなど多くのプレイヤーが織りなすものです。それぞれのプレイヤーのプレーの質を上げ、協力してより魅力的な都市空間を作るには、お互いのことを知り、意思を伝え合うこと、共有できる戦略を作り、実行し、修正していくことが重要です。民都機構は、プロジェクトへの資金供給をメイン業務とするプレイヤーですが、これまでも時代に合わせてプレーを進化させ、数多くの実績を残してこられました。これからも多くのまちづくりのプレイヤーと濃密な意思疎通をしていただき、さらなる進化を続けられることを期待しております。

特 集

リノベーションまちづくり



出席者：諸岡 昌浩（国土交通省都市局まちづくり推進課都市開発金融支援室長）後列左 坂井 元（佐賀市役所経済部副部長）後列中
 竹尾 伸弘（朝日信用金庫お客様サポート部部長）前列左 清水 義次（株式会社アフタヌーンサイエティ代表取締役）前列中
 芹澤 正志（株式会社湯のまち城崎専務取締役）前列右 高橋 忍（司会：民都機構常務理事）後列右

高橋常務理事（以下、高橋）：今日は、リノベーションまちづくりをテーマに、官民それぞれのお立場で活



たかはししのぶ
高橋 忍
 司会
 民都機構常務理事

躍されている皆さんからお話を伺いたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

まず、最初は、国土交通省都市局まちづくり推進課都市開発金融支援室長の諸岡昌浩（もろおか まさひろ）さんです。

諸岡さんからは、人口減少社会において、特に地方を中心に、中心市街地の空き地、空き家、空き店舗による空洞化が進んでいる。この、いわゆるスポンジ化をいかに食い止めて、コンパクトでにぎわいのあるまちづくりをどのように進めていくかについて、社会資本整備審議会のご議論あるいは先の通常国会での都市再生特別措置法の改正などを通じて、国としての問題意識、また今後どのような施策を展開されていかれるお考えなのか、伺いたいと思います。よろしく願いします。

国土省諸岡室長（以下、諸岡）：国土交通省の諸岡です。私からは、都市のスポンジ化に対応するための取組を中心にをご紹介します。

人口減少社会を迎えた我が国におきましては、とり

わけ都市の在り方について申しますと、利便性が確保された都市生活を実現させるために、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指してきたところです。しかしながら、都市の内部で、空き地・空き家等の低未利用の空間が小さな敷地の単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象、これを都市のスポンジ化と申しますが、この都市のスポンジ化が、都市全体にランダム性をもって発生してきております。これがコンパクト・プラス・ネットワークを推進していく上で大きな支障になっておりまして、昨年8月に、国土交通省の都市計画基本問題小委員会の中間取りまとめにおきまして、都市のスポンジ化への対応の必要性が改めて示されたところです。

都市のスポンジ化がもたらす課題は、都市の低密度化による生活利便性の低下、あるいは行政サービスやインフラの維持・管理と既往の投資の非効率化。それから、空き地・空き家の大量発生ですね。治安や景観、居住環境が悪化しています。さらには、中心部の土地の低未利用の状況。これが地域の魅力の低下にもつながっています。このような課題があります。これらの課題への対処と、それから、まだ顕在化していない地域での予防的な措置というものを併せて必要になってきます。これらの課題に対処するため、先の通常国会で都市再生特別措置法等の一部改正法が審議され、今年4月に国会で成立、そして7月に改正法が施行されました。

同法案の内容ですが、都市のスポンジ化対策に関しましては大きく分けて三点あります。一点目は、低未利用地の集約等による利用の促進のための、低未利用

土地権利設定等促進計画制度の創設。二点目は、身の回りに公共空間を創出する観点から、立地誘導促進施設協定制度の創設や、都市計画協力団体制度の創設を盛り込みました。三点目は、都市機能のマネジメントの観点から、都市施設等整備協定制度の創設や、商業施設等の誘導すべき施設の休廃止届出制度の創設です。

今回の都市再生特別措置法等の改正におきましては、低未利用地の利用を促進し、都市内の遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現するということが目標として掲げられています。本日のテーマのリノベーションまちづくりも、まさに都市内の遊休空間というものを賢く使うということの例の一つだと認識しているところです。

それから、コンパクト・プラス・ネットワークの取組につきましては、地方公共団体の皆様に立地適正化計画の作成に向けた取組をお願いしているところがあります。平成30年3月末の時点では、具体的な取組を進めている、つまりは、立地適正化計画を既に作成した、あるいはまさに作成しようとしている都市の数が407と承知しています。そのうち、同年5月1日までに、161の都市で既に立地適正化計画を作成・公表しているということにして、国土交通省としても、地方公共団体としっかり連携しながら、地域の魅力あるまちづくりに向けて取り組んでいきたいと考えています。

高橋：どうもありがとうございました。

続きましては、公共団体代表といたしまして、佐賀市役所経済部副部長の坂井元（さかいはじめ）さんにお越しいただいております。

佐賀市では、中心市街地の空きビルをリノベーションして、若手クリエイターの活動の拠点づくりをすることを起爆剤として、新たなコンテンツを創出。空き地といいますと、だいたい駐車場に使われる例が多い訳ですが、佐賀市さんでは、空き地をなんと「原っぱ」ということで、この原っぱにコンテナを置いてまちに人を呼び込んだ「わいわい！！コンテナ」プロジェクト、あるいはシャッターが閉じたままの空き店舗を期間限定で貸し出した「まちなかオープンプロジェクト」や、道路、水路など公共空間を週末限定で遊びの空間にするなど、独創的な発想で、中心市街地のにぎわい創出に取り組まれているとお聞きしております。坂井さんは、そのプロジェクトの中心人物ということになるかと思いますが、実際にまちづくりの現場でいろいろ課題に取り組まれ、ご苦労されているところだと思いますので、坂井さんが感じておられる、空き地・



もろおか まさひろ
諸岡 昌浩

国土交通省都市局
まちづくり推進課都市開発金融支援室長

空き家など中心市街地の、現況、課題、問題意識について、お話ししていただけるとありがたいと思います。

「国の認識とは違って現場はこうだぞ」というようなところでも結構ですので、よろしく願いいたします（笑）。

坂井佐賀市経済部副部長（以下、坂井）：佐賀市の中心市街地活性化の取り組みについて少しお話をさせていただきます。私どもがやっていることは、少し前の話になりますが、平成10年頃、商業で中心市街地を再生しようということを考えて、大型商業施設とマンションを合築し、再開発事業をやりました。その運営を第三セクターが担いましたが、開店後3年3カ月で破産し、そのビルが閉鎖になったという苦い経験があります。

その後、大手大型スーパーなどの商業ビルが相次いで閉鎖をして、平成19年には1万平米を超えるような大型のビルを含め、10棟程度閉鎖された時代がありました。空き店舗率がそのときは23%、歩行者の通行量が、ピーク時は昭和60年の35万人だったものが、平成21年には5万8,000人まで落ち込みました。

また、空き家の状況でございますけれども、賃貸や売却などの積極的な意思がなく、所有しているだけの空き家あるいは空き地というのが散見をされるようになりました。先ほど諸岡さんからご紹介がありましたように、空き家などの遊休不動産が増えれば、当然治安の悪化、あるいは景観の乱れなど、空洞化の負の連鎖となり、都市経営の非効率化にもつながります。実際、大型の空きビルには、浮浪者が入ったり、そこでボヤが起きたりということも起きました。



さかい はじめ
坂井 元

佐賀市役所経済部副部長

それで、私どもは、中心市街地を活性化するためには、人々が住んでみたい、あるいは行ってみたいと思うことが必要であると考えて、そのために高質、高機能、高集積のまちづくり、つまり、便利で過ごしやすくきれいなまち。こういうまちづくりが不可欠でなかろうかと考えて、これが、民間の投資意欲を喚起し、活性化につながるのではないかと考えております。

ただ、やはり民間投資を誘発するためには、さまざまなが必要になります。一つには、投資リスクを軽減すること、そして、その再生を最初から広いエリアとするのではなくて、拠点を絞って集中化することが、やはり再生を実感するために必要ではないかと考えました。先ほど高橋さんからご紹介がありましたように、原っぱにしてみたり、コンテナを置いてみたり、あるいは公共空間、道路とか、河川とか、このような公共空間を使った賑わいづくりの仕掛けをしているという状況です。

高橋：ありがとうございます。

続きまして、リノベーションまちづくりの第一人者と申しますか、生みの親でいらっしゃいます、株式会社アフタヌーンソサイエティ代表取締役の清水義次（しみず よしつぐ）さんです。よろしく願いいたします。

清水さんは、北九州市小倉の「家守プロジェクト」や、岩手県紫波町の「オガールプロジェクト」など、民間、公共を問わず遊休不動産を活用し、エリアの価値を向上させるリノベーションまちづくりを数々プロデュースされておられます。特に、リノベーションまちづくりの先駆けとなりました小倉魚町の事例は、民間の力でまちを活性化できるということを証明されたと思います。不動産の再生を通じて、まちでの新しいビジネスを生み出し、エリアを再生したと理解しています。

このほかにも、廃校となった学校をアートセンターに変えた「3331プロジェクト」や、神田の「RENプロジェクト」あるいは、セントラル・イースト・トーキョーと言ったほうがいいのでしょうか、など枚挙にいとまがないわけですが、そもそもリノベーションまちづくりを始められたきっかけとなったのはどのようなことだったのか、その後のリノベーションスクールの全国への展開、現在までのリノベーションまちづくりの大きな流れなどについてご紹介していただければ幸いです。

よろしく願いします。

清水義次株式会社アフタヌーンソサイエティ代表取締役（以下、清水）：そもそもが、1990年代に話はさかのぼります。1991年の秋に、バブル崩壊という日本

の成長社会の終わりを告げる大変大きな出来事がありました。それまでは不動産の価格や株価が上昇し続け、特に東京の都心部では、本当に人が浮かれていたというような、「花見酒の経済」の時代だったと思います。それがいきなり1991年秋に終わって、地価が急下落するという局面になって、私はこの時が、日本社会で今の縮退化社会が始ったのではないかと実は思っています。縮退化社会の始まりは、人口減少の観点から多く言われますが、デフレ社会に突入した1991年の秋、あるいは92年、93年から始まったのではないかと、実は経済の停滞が大きいのではないかと、さらに2000年を越えて数年して、人口減少がデフレに上乘せして乗っかってきた。これが現在の縮退化社会の実態ではないかと思っています。

これに対して、まちづくりの面から言うと、中心市街地活性化法が、バブル崩壊後に制定されて、衰退した中心市街地の活性化は、社会的に大きな課題だということで取り組みましたが、先ほどの佐賀市さんの例だけではなく、多くの地方の中核都市などで非常に悲惨な状況が生まれてしまったと思います。

一方、東京では、六本木ヒルズがオープンするときに、オフィスビルの2003年問題が言われ始めて、大型の高規格のオフィスビルができてくると、建物の不燃化が一番早く始まった、中小の老朽化した建物の集積地と言われる神田に、ものすごく影響が及んで、神田のビルが、がら空きになるぞと言われた時期がありました。その時に、今は「まちみらい千代田」という名前になってる千代田区の外郭団体が、有識者を集めて、オフィスビルががらあきになる状況をどう変えて

いくかという、研究会を組織したというのが実は始まりです。

小林重敬先生が座長の研究会でしたが、神田駅周辺の空きビルにSOHO事業者の産業クラスターをつくり出したらどうか。空きビルを埋めると同時に、新しい産業集積を図ったらどうかという、一挙両得プランと呼んでいる、大変虫のいい計画が、コンセプトとして出てきて、「清水君、これ、結構いい案が出てきたんだけど、どうやって実現してったらいい?」、「君、手伝ってこないか」と言われ、2002年に参加したのがそもそもの始まりです。具体的には、老朽化したビルのワンフロアの面積規模によって使い方は全然違う。また、SOHO事業者の集積が起きると、実は電気容量が足りなくなり設備投資にお金がかかる。使えるビルと案外使いにくいビルが混じっている中で、動かすにはどうしたらいいかということ、委員の方々と一緒になって、まずは民間だけで実験をしてみようよということで、旗揚げしたところまでは良かったのですが、気がついてみたら、周りの人たちがスーッと引いていくんです。要するに、金を出すのが嫌なんです。で、一番金のない貧乏人の私が、金を出してやらざるを得なくなったというのが、そもそもの話の始まりです(笑)。

その頃、まちの中心部を変えることは、再開発プロジェクトのように、地上げをして、大規模な土地にまとめ上げると、土地に、エリア価値がつくというやり方がありますが、分散化した、細分化した所有だと、まちは変わらないと、ずっと言われていました。でも、空いている細切れの不動産も、1個拠点があったら、変えられるのではないかと。まずは、エリアを変えるために、人が集まらないことには、何事も起きないので人の集まる地域の小さな拠点を持つと考え、たくさんいろいろなタイプの人を集めようと、神田駅から歩いて約2分の場所に、2階1フロア105坪を丸ごと借りて、約1,000万円投資して、これを5年間で回収するというプロジェクトを組んだREN BASEという拠点を、「RENプロジェクト」とともに作りました。

これに現代版「家守」をいう名前を千代田区役所職員で歴史家の方が、名前を付けてくれました。ちなみに家守は、江戸時代、江戸の町を治めていた町役人という江戸幕府が給金を一銭も払わない人が、実は町を治めていたという実態が記録されています。2万人の家守が60万人の町人町を治めていたと言われていて、それに対して江戸幕府が給金を払っていた目付とか同心とか、この辺の人たちの数が最大で300名しかいなかった。今の自治体職員の数と比べてみると、いか



しみず よしつぐ
清水 義次

株式会社アフタヌーンサイエティ
代表取締役

に少ない数で江戸の町が治められていたかということがわかって、現代版「家守」による民間主導のまちづくり、持続するまちづくりをやってみようと思いはじめました。

そこで、最盛期には4,000軒の繊維問屋集積があった東神田の空きビルだらけになったところに、セントラル・イースト・トーキョーというアートイベントなどをやりながらまちを活性化してみようという動きを、民間だけで始めました。7年後ぐらいで200店舗の新らしい集積ができました。カフェ、それからギャラリーだけで35軒。雑貨屋、ジュエリー、いろんなものが出てきます。イタリアンとかレストランも出てくる。

そんなことで、まちは活性化したんですが、実は、困ったことが一つ起きました。活性化はしましたが、まちが変わっていく方向性が全く分からなくなった。ただ元気になっただけなんです。やみくもに元気になっただけです。特に、後から乗り込んでくる人たちは、最初の考え方や思想はない。しかし、従来なら渋谷の近辺に出店するはずの有名どころのセレクトショップが、いきなり東神田のボロビルに出店して来た。六本木ヒルズにあるジュエリーショップが、アトリエ兼ショップを、ぼろぼろの東神田の空きビルに、出店してくるといって、へんてこりんなことがいっぱい起こりました。活気が出始めたけどベクトルがない。これが民間だけでやることの欠陥だろうなと思っていました。そんな時、2009年の秋に、北九州市役所の課長が訪ねてきて「清水さん、北九州市小倉で家守を本気でプロデュースしてくれませんか」という注文がありました。それまでの地方都市からのオーダーは、ただ家賃が入れば良いという「空き店舗があるから埋めてくれ」という注文ばかりです。まちづくりの目標も何もない。そんなことでまちが変わるはずはありませんので、その手の話からは逃げてきました。

東神田の間屋街再生の時との最大の違いは、まちを変えるベクトルを先にちゃんと議論してから始めたことです。充て職がほとんどの委員会をリノベーションして、これから本当にまちを愛して自分がリスクを負って、エネルギーをかけて、お金を出してやっていくという人を中心に委員会のメンバーを決めたことが、実は、一番、最初にやったことです。

最大の成果は、10人程度の委員会に3人、志を持つ不動産オーナーを面接して選んだことです。自分の不動産は高い家賃さえ払ってくれば何に使ってもいいという、まちも愛していない志なき不動産オーナーは排除して、志を持つ不動産オーナーから仕掛けてい

けばまちは変わるという神田の実験の結果を、小倉魚町に持ち込みました。2010年度から「小倉家守構想」という、まちを変えるベクトルの議論から始め、ベクトルは行政が決める。次は、民間主導でリノベーションの投資をする。都市型産業の集積を小倉魚町の中心につくり出してまちを変え、さらにその周囲に居住者を増やしていく。ただマンションを造って、マンションが売れたら都心居住だということではなく、顔が見えて、本当にそのまちの近未来の新しい産業をつくれる人たちを中心に、その人たちが家族と住むということをやらないと、まちは変わらない。ベクトルは民間とともに議論して行政が決めたことを、民間を通して実現していく。そのときのルールは、持続するプロジェクトのみを作り続ける。

そのときの軽いルール設定は、リノベーションの投資回収は、最長5年。利回りが高いプロジェクトが誕生します。さらに、テナントは先決め、先付け。建物の投資をした後テナントを呼び込もうという、再開発型のやり方は一切しません。先に5年で投資回収できるテナントを集めたら、設備や内装の投資をして、5年で元を取る。利益が上がったら、再びまちに再投資すればいいというやり方が、小倉のリノベーションまちづくりです。民間主導の公民連携という方式をほぼ確立して、これをリノベーションスクールという形で体系化して全国に広げているという状況です。そもそも始まりのころはあまり語っていませんでした。意外と大事なのは、始まりのころにあるのではないかなと思って、このようなお話をさせていただきました。

高橋：大変ありがとうございました。清水さんに最後に、くしくも言っていたとおりに、リノベーションまちづくりの出来上がった姿だけを普段は見ませんが、その初期段階のご苦労や、そもそも最初の発想、何が重要なのかということろを分かっていると空回りする可能性があります。本当によいお話を聞くことができたと思います。

そういう中で、キーワードとして耳に残ったのは、志のある不動産オーナーという、ワードです。諸岡さんの言葉の中に「担い手」という言葉がありましたが、空き店舗や空きビルをリノベーションして、まちを活性化しようというときに、志ある人がいないと動かない。では志のある人をどうやった発掘するか、「担い手」となるか、ご苦労、難しさが分かったのではないかなと思います。どうもありがとうございました。

民都機構でも、今お話しいただいておりますリノ

バージョンまちづくりにつきましては、縮退する社会の中で、まちを再生する有効な手段の一つと位置付けて取り組んでおります。

少し民都機構の取り組みを紹介したいと思います。当機構では平成17年度から「まち再生出資業務」を行っており、これは市町村の定めたエリアで、民間が都市開発を行う場合に、当機構が出資をして、事業の立ち上げの支援をするものです。代表的な例としては、岩手県紫波町の「オガールプロジェクト」や、仙台市の「仙台うみの杜水族館」があります。昨年度までに46件、約300億円の実績で進めてきています。

このところ、PRE（公的不動産）、市役所が持っている土地だとか建物を活用して民間が動かすプロジェクト、この案件に多く使われるようになってきており、特に最近では、リノベーション案件が多くなってきました。

昨年の3件の案件は、実は、3件ともリノベーションプロジェクトでした。そのうちの1件が、本日お越しいただいている佐賀市の空きビルですね。「ON THE ROOF」プロジェクトです。

一方、昨年度平成29年度から「マネジメント型まちづくりファンド支援業務」という新しい制度を立ち上げています。これは、地域を支える地元の金融機関と当機構が連携して「まちづくりファンド」をつくります。このファンドから、空き店舗だとか古民家等のリノベーションをして、物販、飲食、宿泊等の事業を行う民間の方に出資をして応援するというもので、これは単発ではなくて、商店街だとか歴史的な街並みだとかエリアをターゲットにして、複数のプロジェクトを五月雨的に応援しながら、エリア全体を活性化することが狙いです。

昨年の立ち上げ以来、4件のファンドを立ち上げていて、本日お見えになっている芹澤さんの「城崎まちづくりファンド」。これは芹澤さんの地元の但馬信金さんと一緒に立ち上げたファンドです。やはり本日お見えの竹尾さんの朝日信金さんと一緒に立ち上げた「谷根千まちづくりファンド」があります。本年も鋭意いくつか立ち上げているところです。

さて、続きまして、皆様方のまちづくりの取り組みについてお聞きできればと思います。

坂井さん、先ほどは、中心市街地における空き地、空き家の現況・課題などをお話いただきましたが、佐賀市で、実際に中心市街地等の空き家・空き店舗活用による、どのような活性化策を進めておられるのか。ご紹介いただけますでしょうか。

坂井：その前に、先ほど清水さんからお話がありまし

たように、私どもも再開発型の活性化に失敗したという経験がありましたので、まちづくりを進めるときの委員会やまちづくり会社の役員には、責任を持ってやる人が必要と考え、そのような人が中心に活動しています。

責任というのは、三つ定義があって、一つは、ちゃんと資金的に負担できること、それとエリア内で商売しているか、あるいは住んでいるとかの何らかの関わりがあること、もう一つは、その中のコミュニティで影響力があり、信頼性の高い人であること。このような人に代表になってもらわなくてはいけないと思い、探しました。数名該当する人がおられましたので、その方々を中心として、まちづくり会社の運営をやられています。

私どもも、リノベーションを官主導と民主導で、この10年ぐらい都市機能の集積化に向けて、大きく分けて三つの対策を講じてきました。一つは、官が直接やるリノベーションですが、冒頭に話したとおり、大手スーパーが撤退をして、大型空きビルがいくつかありましたので、この大型の空きビルを市が仲介役となって公共機関を誘致し、施設を設置してもらうことを数件やってきました。中には、なかなか買い手のつかない大きな空きビルがありましたが、その理由の一つには、土地が狭く、大きな工事車両が入れないので、解体するためにはお金がかかるという問題がありました。そこは行政の方で、道を少し広げて、解体しやすくし、他の公共機関を誘致していくというやり方もしました。もう一つの例は、一つの大型ビルとその周辺の土地を購入し、売却する区分所有床と転貸する床からなるオフィスビルを建設し、そこに公共的機関を誘致していく事業もやってきました。この事業では、着手する前に誘致先の希望購入価格と賃料を協議させていただいて、それを元に建設費や管理費を決めるとともに、長期の収支計画を立てて事業に着手しました。冒頭、清水さんからお話しがありましたように、全部、最初に決めてから事業を始めることにしました。

2番目は、大学から「ゼミの一環として学生が街なかの空き家をリノベーションして、そこに住む活動をしたいので、協力していただけないか」という相談がありました。このことを、まちづくり会社に持ち込んだところ、ちょうど街なかの重要な場所に空き家があったため、そこの所有者と協議を開始しました。このときも、改修資金を5年で回収することを目標に、学生が支払える賃料などから収入を算出し、改修費を決定し、何とか収支が回る目途が立ちましたが、金融機関が融資を渋りました。そこで、まちづくり会社の

役員や関係者が協力して説明し、融資していただきました。この計画が実現できたのも、民都機構の住民参加型まちづくりファンドが大変後押しとなりました。

こういうことを何件かやって、今現在、地場の金融機関とリノベーションに関する包括協定を締結して、市のほうで2年間の利子助成と専門家への無料相談というのをセットにして、金融機関はできるだけ資金を融資してくださいという制度を平成29年度から始めたところ です。

3番目ですが、地方創生が数年前から国の大きな政策の一つとなっていますが、地方の現状としては、都市のスポンジ化、空洞化、それと若者のニーズに合った仕事がないというのが地方の大きな社会問題です。都市に空き家が散在していると、街の魅力が落ちますし、仕事がないと廃業が増えるということにもなります。そして、起業するときは、どうしてもスモールスタートという場合が当然多いわけですが、そのときはやはり安い賃料の事務所が必要であろうと考えています。そのとき役に立つのは、リノベーション物件を使って事務所にするということが有効と考えています。

リノベーション物件に入居することは、起業者同士が、近隣にいないことによって、自分にはない知恵をお互いに出し合うことで補完でき、それによって、新しいビジネスが生まれるということもあります。民都機構のまち再生出資を利用して、初期投資額を抑え、賃料が安い事務所に入居できるというメリットがありますので、空きビルの再生と起業者を増やすという2つの社会問題に対応した例でもあります。

まち再生出資を利用したこの「ON THE ROOF」プロジェクトのビルですが、今、10社が入居し、34人の雇用を生んでいます。この入居者の中には、Uターン、あるいはIターンで来られた方が3社ほどおり、地方創生の趣旨に合致した好事例であると思っております。

今、特にIT産業が地方に対しての進出力が旺盛であると感 じられ、佐賀市では年にだいたい1件か2件ぐらいの企業が進出してこられますが、今年度は、ほぼ毎月ぐらい来ていただいています。やはりリノベーションをするときには、民都機構の再生出資というのは非常に有効だなと思っておりますし、今後とも所有者と話を して、このよう なリノベーションによるまちづくりを積極的に進めていきたいと思います。

高橋：どうもありがとうございました。

続いて、実際に事業をされている側の代表として、株式会社「湯のまち城崎」代表取締役、芹澤正志（せりざわ まさし）さんです。芹澤さんは、ご自身でも

お宿「芹」を経営されておられます。株式会社「湯のまち城崎」は、兵庫県豊岡市城崎町の城崎温泉で、地元団体等が出資をして観光の活性化の取り組みを進めている民間まちづくり会社です。城崎温泉の情緒と景観を守り、国際観光地として多様な宿泊形態に対応するため、築90年の元旅館を女性専用のゲストハウス「城崎若代」として2018年にリニューアルして、オープンしたところ です。オーナーは、元経営者の思いを受け継いだお二人の姉妹ということで、話題にもなっているとお聞きしています。

このプロジェクトは、芹澤さんたちが今までご苦労されてきたことが、一つの形になったということだと思いますが、そもそも株式会社「湯のまち城崎」、あるいはその活動の前から、今まで取り組んでこられた城崎温泉の活性化とここに至るまでたくさんのご苦労があったと思いますが、ご紹介いただければありがたいと思います。よろしくお願 しいたします。

株式会社湯のまち城崎専務取締役 芹澤正志（以下、芹澤）：そもそも大正14年に北但大震災があって、城崎温泉は全て一度灰になったところから再生が始まりました。今、観光カリスマとして活動されている西村屋の現会長、西村肇さんの祖父が当時の町長でした。城崎温泉の真ん中に川が流れていて、太鼓橋がかかっているというところを、関係者の皆さんに土地を譲っていただいて、道路や川を拡幅するところから始まって、九十数年になります。その頃から旅館も、商店さんも全ての精神が、「共存共栄」というこの4文字に皆さんが取り込まれてきて、今のまちがあります。私も平成の元年頃に、熱海、伊東、京都での、料理と経



せりざわ まさし
芹澤 正志

株式会社湯のまち城崎
専務取締役

営の勉強を終えて帰ってきて、約30年、ずっと先輩方が培ってきたものを継承しています。

城崎温泉は、小さな旅館が80軒ほどありますが、直径が1キロほどの住居が3,400軒ほどの小さな温泉地ですので、ちょっとしたアゲンストの風で、影響のするような非常に足元の軟弱な温泉地ですが、関西の方からすると、「ゆかたの似合うまち」「必ず年に一度は訪れたい温泉地」として、相当愛されています。

一つの例を挙げると、「ゆかたの似合うまち」は、今でこそ、全国でカラフルなゆかたが当たり前になりましたが、昔は温泉旅館のゆかたというと、白地に紺で旅館の名前が描いているような、いわゆる寝間着ゆかたでした。それを本当に女性に喜んでいただけるようなゆかたに変えて、そのゆかたの似合うまちづくりをコンセプトとした先駆けとして、城崎温泉のまち全体取り組んできたというのが、一つの成功事例です。

約15年前に平成の大合併で、城崎町が豊岡市にいわゆる吸収合併されましたが、その直前に、西村肇さんが最後の城崎町長で、その時代に、われわれと早稲田大学の研究室、それからマサチューセッツ工科大学の学生さんとで、「城崎このさき100年計画」というものを策定して、100年後の城崎はこうでありたいという長期的なビジョンを作りました。その基本から、できるだけおれないことを一つの目標として、いろいろな事業に取り組んできています。共存共栄の精神をさらに強固なものとして、責任を持っている方に集まっていただいて、一つの目標に向かっていこうということで100年会議というものを設立いたしました。当時はまだ行政からの補助金や、そこそこの資金がありました。合併以来、いよいよこの時代になると、行政も非常に財政が厳しく、観光協会等への補助金もどんどんカットされて、100年会議は本来、いろいろ知恵を出し合いながら、精神的な部分でまとまっている会議だったのですが、これは自分たちでお金を稼いで、それをまちづくりに還元していこうと株式会社「湯のまち城崎」を立ち上げました。

小さな会社ですが、リスクを少なくして、できるだけ収益性のある事業をしていくということで、どんどん収益がアップしています。社長が西村肇さんで、私たちが専務です。城崎は、現在80軒ほど旅館がありますが、私が帰ってきた平成元年頃は、100軒弱ぐらいでした。元々は、城崎は業種を変えるということはありませんが、つぶれる旅館はありませんでした。今まではありませんでしたが、後継者がいないということでどんどん廃業が進み、今は80軒ほどになって、たぶん、この10年先でさらに10軒ぐらい廃業するので

はないかという予測です。元々は、情緒を失うということで、商店街の歯抜け状態を非常に危惧していて、一生懸命歯抜け状態を埋めていく作業をしていましたが、さすがに旅館が廃業となると、埋めきれず、広い土地が駐車場になってしまう。景観を損なうということが一番怖いことですから、そこでご紹介のあった「城崎若代」さんですが、お父さんが亡くなられて娘さん2人が「これからどうしようか」という時に、1泊2食型はできないが、素泊まりのゲストハウスならできるということで、一緒にやりましょうということになりました。これをきっかけに何とか旅館の空き家という状態を、廃業を避けたいというところでした。

他に一番危惧されているところは、シーズンが、どうしても11月から3月というのがカニのトップシーズンで、年間の7割ぐらいの売り上げがあります。8月も大変にぎわいますが、どうしても閑散期、シーズンの波がありますのでこれをできるだけ平準化させたい。平準化することで雇用の安定とかにつながりますし、ここは大きな課題かなと思っています。インバウンドで少し埋めています。外国人のお客様は、季節はありますが、曜日は関係なく訪れていただいています。まだまだ、お客さまは少ないですが、非常に好評価をいただいて、城崎温泉自体がミシュランの二つ星に選ばれて、非常に外国人の方に助けられています。2年後のオリ・パラまでは、倍々とはいかないまでも、まだまだ伸びていくと思っていますが、その後どれだけの不況がやってくるかということは、非常に危惧されます。やはり外国人が増えても、日本人のお客様に日本一愛される温泉地を目指して、その足元をしっかりと固めた上に、プラスアルファとして外国人の方に来ていただくようにならないと、これがすぐ2年後、3年後の姿がどうなっているのかということなので、今まさに命懸けでまちづくりというものに取り組んでいるところでした。

高橋：ありがとうございました。

ただ今の芹澤さんのお話の中で、先ほど清水さんがおっしゃったキーワード、「志のある人」の集まりということが、ぴったり合っていると感じました。90年前の地震で温泉街が灰になったところからのまちづくりのお話をいただきましたが、長きにわたって、芹澤さんや、観光カリスマの西村さんの名前も出ましたが、志のある方が、ずっとつながってきているということですね。

芹澤：もともと温泉地ですので、湯治のお客様、志賀直哉先生をはじめとした有名な文人の方、また、会社の慰安旅行で賑わった時代もあり、特に努力をしなく

でもお客さまが集まる時代もありました。お客様が減ってきたときに、100年会議で、まちをしっかり守りながら、女性に喜んでいただける温泉街を目指そうという新しい取り組みが、今成功しているということです。全然違う姿といえば、特に2、3月には、卒業旅行の中、高、大学生、まち中がキャンパスのようにすごくにぎわいになります。このようなクリーンなイメージも、外国人の方も喜んでいただけてる。将来的にいい道筋ができたんじゃないかなと思います。

高橋：ありがとうございます。

最後になりましたが、地域の金融機関を代表していただいて、東京の朝日信用金庫お客様サポート部の竹尾伸弘（たけお のぶひろ）さんです。いわゆる谷根千、「谷中」「根津」「千駄木」の谷根千地区は、関東大震災、あるいは空襲等の戦災から消失を免れたことから、明治・大正・昭和期に建てられた古民家が数多く残り、昔懐かしい風情を味わうために国内外から多くの観光客が訪れる人気のスポットになっています。しかしながら、昨今、建物の老朽化、あるいは居住者の高齢化等によるさまざまな問題から、建物が取り壊されたり、街並みの保存といった観点からの対策が必要となっているとお聞きしております。

竹尾さんからは、谷根千地区をはじめとしました地域密着の金融機関としてのリノベーションまちづくりのご紹介あるいはご苦労話をお願いできればと思います。

朝日信用金庫竹尾伸弘部長（以下竹尾）：まずはわれわれ朝日信用金庫が、なぜこの古民家再生に取り組んだのか、についてお話をいたします。

朝日信用金庫は東京の城北地区、城東地区が基盤です。地方創生においては、金融機関、特に地域金融機関は、たとえ東京であったとしても、何か地元へ貢献できることがあるだろうから、それを頑張ってもらいなさいと、行政からも常々お話をいただいています。当金庫としても何かできないかというのが、過去からの悩みでした。ただ、なかなか突破口が見いだせませんでした。東京は人が集り、会社もありますから、その会社（個人）毎のご支援になってしまいがちで、地域と言う視点での支援ができないという行き詰まり感がありました。これが2年前までの話です。

ただ、ちょうどこのころでしたが東大や東京藝術大学を中心とした学識経験者の方々から、朝日信用金庫のテリトリー内にあるまちの文化資源について一緒に見直しませんかというお誘いをいただきました。先ほど申し上げたとおり、当金庫の主要テリトリーは都内城北・城東地区ですが、ここには非常に文化的、歴史

的価値が高い地域が多い。具体的には、谷根千はもちろんですが、上野や、湯島、神田等ですね。さらに旧街道が多くあり、それぞれ特徴がある地域、地区が多いなということに改めて気づいたということがひとつの転換点でした。

そういう学識経験者の方々の中に、まさに谷中で古民家再生をやってらっしゃる方がいて、親しくなるにつれ、「金融機関は、われわれの古民家再生事業には全然振り向いてくれません」とのお話もありました。上司と「そんなお話を聞きました」などと会話をしている中で、「もしかして、これは都市型の地方創生の突破口になるんじゃないか」といったトップの助言もあって、「やってみよう」といった機運が盛り上がり、古民家再生事業に取り組む、という流れになったわけです。

私自身は、旗振り役を仰せつかったわけですが、当初は、全然「古民家」に対してのご支援のイメージがわかなくて、古民家って何なんだろう、どう見ればいいのかと、かなり悩みました。ただ、そうはいつでも立ち止まっても駄目なので、取りあえず前に進もうと。結局は、先ほど申し上げた古民家の再生事業をやっていらっしゃる方々にいろいろ教えていただきながら進めてきて、現時点までで、3件の古民家の再生に取り組みました。

一番最初の案件は、平成29年の9月でした。これは大手百貨店が、自社のシンクタンクの事務所として古民家をお借りになった案件です。このシンクタンクは、従来の百貨店の考え方や発想から離れ「未来を創造する」というコンセプトだったので、たぶん原点回



たけお のぶひろ
竹尾 伸弘

朝日信用金庫お客様サポート部
部長

帰で古民家を事務所にとお考えになったのだと推察します。いずれにしても古い木造の建物を事務所として使いたいという、はっきりしたコンセプトを持っておられましたので、この改修にご融資をさせていただいたというのがはじまりです。

実は、民都機構とご一緒にファンドを立ち上げる検討に入っていた時期で、本当はファンドでやりたかったのですが、結果として当金庫のご融資案件となりました。

第2号案件が、今年の5月の、ファンドとしての第1号案件で、古民家を改修した和定食屋です。

それから、実はその後8月に、古民家再生としては第3号案件ができています。事業者の方がパン職人さんで、他店でお勤めになられた方が個人で開業されるというお話でしたが、これも結果として、われわれだけでご融資対応をさせていただきました。

今、第4号案件の候補として、古民家を改修して、旅館をやりたいといったようなお話が来ています。これは、結構改修に費用がかかる事業になる予定ですので、ファンドの第2号案件にできれば良いなと思っています。現状は、以上です。

それから、苦労というほどの話ではないかもしれませんが、ファンド第1号である和定食屋の案件組成に取り組んでいるときに、少し困ったことがありました。それは谷根千という地区が観光スポット化して、一種独特の場所になったということです。端的に言いますと、谷根千価格があるということです。谷根千地区は古き日本情緒が味わえるということで、内外の観光客の間にすごく人気があり、特に外国人が増えています。ですから、いろいろな物販、飲食、全てにおいてそうだと思いますが、値段が谷根千独自の価格みたいになって、金融機関として案件審査をする際に、この1食1食、1品1品、本当にこれらは競争力があるのかどうか分からないといった実情があります。一般的には、いろんなデータベースがあって、最近では、ネットでも簡単に拾えるので、金融機関の案件審査の際は、たいがい机上でデータを集めて評価するということが多いのかなと思いますが、この谷根千の場合は、そうやって椅子に座ってネットで引いてなんてお手軽に情報を集めることが困難でした。ですから、いきおい自分たちが外へ出て、足で情報を稼いでくるしかないなといったようなことになりました。実際、ファンド第1号の案件は飲食店ですが、谷中界隈の飲食のお店を20件程度ピックアップし、ファンド出資する和定食屋が提供する食事の値段が、競争力があるのかどうかといったことを自分たちの目で見て、歩いて調査をし

ました。結果として、その値段であれば、当然競争力もあり、妥当だろうと。無論、MINTOさんにもご迷惑をかけずに済んだのかなと思います(笑)。

ただ、振り返って思えば、こうしたことをやったことは非常によかったと思います。昨今、金融機関は事業性評価ということを盛んに求められています。それは融資の際に担保や保証に頼るのではなく、融資先の事業をきちんと見てやりなさいということです。もちろん、この事業性評価における「目利き力」については、まだまだ当金庫として鍛えていかなければなりません。ただ、このような調査が、谷根千地区における、「目利き力」向上のためのベースの資料になったのではないかと考えています。それから、谷根千のまちをより以上に深く知ることができたとも考えています。

今後案件化したいと考えている旅館のお話も、事情は同じなので、金融機関として、なるべく独自の調査をやって、独自のデータを集めて、あとはそれを事業性評価につなげていく。しばらくはその繰り返しかなと思っています。

高橋：どうもありがとうございました。先ほどから、志のある人がまちづくりに取り組んでいくことが大事だという話の流れになってきていますが、金融機関としての独自のネットワークがおありですか。

竹尾：学識経験者の方々は、とてもお忙しいですし、実務に携わっておられる方々は少ないので、古民家再生業を行っておられる古民家再生NPO法人の理事長さんや古民家再生会社の社長さんといった、どちらかという、われわれと一体になって地域をマネジメントしていただいている方々と常に情報交換をしています。ただし、大学の先生方の中にもお話を聞かせていただける方々はもちろんいらっしゃいます。本当にいろいろとまちづくり、古民家の再生ということについて、熱心に研究をしておられます。われわれとしては、実務面よりは理論付けの情報を頂戴しているといったことかと思っています。ざっくばらんな方々も多くて、気軽にお声掛けをいただけるような皆さんなので、なんでもご相談できるような環境にはあるのではないかと考えております。

高橋：ありがとうございました。

皆さんから、ひととおりお話を伺いました。今まで各出席者の皆さんからいろいろ事例をいただきましたが、このほかにも清水さん、数多くの事例に関わっておられると思いますが、いかがでしょうか。今日お話を聞いた事例以外にも、何か特徴的な取り組みなど、教えていただければありがたいと思います。

清水：分かりました。岩手県紫波町。人口3万3,000

人の農業が主幹産業の小さな町です。そこで始まった「オガールプロジェクト」で、民都機構のまち再生出資を受けて大変厳しく事業のぜい肉をそいで、補助金に頼らなかったために、自立性が高まって良かったなど、すごく感じました。継続する事業をつくっていくということが、今一番求められていることだと、このときほど身に染みて思ったことはないです。

オガールは2007年から検討を開始して、最初の第1棟目のオガールプラザという図書館と、ほぼ同面積の民間テナント棟を合築して、図書館の維持管理費を長きにわたってゼロ円にするという計画です。公共施設を持つと、その後の維持管理のコストが相当にかかりますが、それを民間テナントと図書館を合築させると、図書館単独の公共施設として建つよりも、公共サービス機能や利便性が高まり、民間部分の土地も、町有地を使ったので、地代や固定資産税、家賃、共益費の一部を図書館棟の約3,000平米弱、その他の維持管理費に回して、長きにわたって建物の維持管理ゼロの公共施設をつくろうという、とてつもない設定です。

おかげさまで全体のマスタープランから始まるどころも、大変うまくフィットして、現状は10.7ヘクタール、民間の投資を主体にして、町の新しい形が完全に出来上がりました。

今何が起きているかという、そのオガールプラザを挟んだテナント棟の中に入れた紫波マルシェという産直ですが、面積が足りなくなりました。2012年の6月にオープンして、初年度の売り上げが3億5,000万からスタートした。6年たったところで、今、売り上げが年間6億5,000万円。売り場が足りない。それから今度は、民間で投資したバレーボール専用体育館と合宿所的なホテルに民間テナントが入っている、オガールベースの側は、宿泊施設も稼働率が上がり過ぎて、客室が足りないので、増築。さらに、全体としては約800台駐車場がありますが、駐車場が足りない。これをどうするかということになり、駐車場も自走式での立体駐車場を造らないと賄えないという状況になっています。家賃の賃料はもちろん増収。収入も含めての固定資産税の税収がどんどん上がり始めている。6年連続で地価上昇という感じですね。地方の3万3,000の町にしては、珍しいことが起きている。

そして、最後につくったのが、民間が誘致した150人の保育所です。ところが、昨年度、紫波町の中央部に対する人口流入が激しくなったために待機児童が発生し始めたんです。昨年度、一昨年度と20人、30人と保育園の枠を拡大したそうですが、来年度の今待機児童が、現状役場で把握しているのが69名いる。す



ごいことですね。それもこれも、極めて自立性の高い事業としての公共施設と民間施設の合築、図書館の集客機能を使った民間のテナント棟の事業成功というのが、最大の成果だろうと思います。

このオガールプロジェクトは、公共施設再編を契機に町を再生するというプロジェクトです。図書館という、普通なら公共事業で行うものを実は民間事業化して行ったプロジェクトです。これが本当の公民連携だろうと言っています。

そもそも民間主導でやることを行政がちゃんとサポートして一緒になってやるというやり方で、不動産という空間資源が、どんどん遊休化して増え続けるという価値毀損を何とかしようという事が大元なんです。

実態は、高齢者問題が結構大きかった。これを何とかしなければというのが、小倉の問題意識の中で大きかった。不動産の所有は、ことごとく高齢者に偏っている。この人たちが権利書とはんこを子供の世代に渡すプロジェクトと言って、やり始めたことです。安心して相続できるようにするには、リノベーションすることで、ほろほろの案件がキャッシュフローを生むと、実は相続可能な案件に代わるのです。志を持つ不動産オーナーから始めていくと、成功事例が見える。そうすると、周りの同じような環境の高齢者の方々は、俺の不動産を使ってくれと言うに決まってると考えました。案の定、それはうまくいき始めています。

次が、和歌山市ぶらくり丁かいわい。今、豪快に復活を始めています。

あるいは、熱海の熱海銀座が、家守会社によってもすごく活性化しています。創業支援プロジェクトをやっている熱海の「99℃」という、熱海は温泉なので、あと1度で沸騰するという99℃という名前の起業支援とリノベーションまちづくりのプロジェクトを掛け合わせる。相互交流をやったら、ものすごい勢いでまちなかで事業を始めたいという人が、数十人単位で一

気に出てきました。これはなかなか面白いやり方だなということが最近分かり始めて、熱海銀座の肅々と進めていたリノベーションまちづくりがようやく花開き始めて、土日になると、かつては、誰も通ってなかった空き店舗だらけの旅館街と海をつなぐ一番の導線に、かなりの人通りが生まれて、復活し始めています。

最初の3年ぐらいまでは、結構つらいです。何をやっても、「あなたたちはいいことはやっていると思うけど、プロジェクトの規模が小さいから地味ですね」という「地味だね」の攻撃に遭いまして（笑）。「まあ、3年待ってください」みたいに、ニコニコしながら答えている状況が、最近は説明しなくてもよくなるというところまで回復してきたというのが実態です。

ほかにも、埼玉県の草加市。いわゆる東京のベッドタウンの郊外都市です。ベッドタウンの空き家・空き店舗・空きビル問題も、大都市圏にはかなり存在しているのではないかと思います。草加のリノベーションまちづくりは、始まって4年目になりますが、3回目のリノベーションスクールが2019年1月に行われます。今まで2回のリノベーションスクールで取り上げた全てのプロジェクトが実現しました。全部別々の小さな家守会社が立ち上がって、それぞれがベッドタウンらしい内容で、復活し始めています。なかなか面白い動きが各地で、先に取り掛かったところから順番に、狙っているスモールエリアの再生が着実に起こり始めたという、そんな状況です。

やり方としては、それぞれで工夫の仕方は全く違います。それも面白いところで、和歌山市では、建築指導の担当者が、既存不適格調書のマニュアル化して、簡便に使えるようにする。独自のやり方を作り始めているところが出てくるし、さまざまなやり方がそれぞれのまちごとに開発されて、これが今、情報共有をどうやって図るかという段階に、今来ているんじゃないかなと思います。

その中で、大きいのは、やはり補助金に頼らず、まさに先ほど来、お話しされていたエリアを対象にしたマネジメント型ファンドが、この後の末永いエリア、継続性のあるエリアをつくり出すときに、最有力のやり方になるのではないかなと。その適用を受けてやるようなプロジェクトと、個別の小さいものは直接のローンで賄っていくものの組み合わせ、これを地域の金融機関とともにやるのが、地域にお金の循環を生む大変大事なやり方になるのではないかなと感じたのは、オガールから始まる物語のようになっているなど考えています。本当にオガールで始まった取り組みが、その後の発展につながったと思います。

高橋：どうもありがとうございました。大きな流れを分かりやすくご説明いただきました。それぞれのエリアで、未来への道筋どう育っていくかですね。

清水：ベッドダウンでは、結構担い手問題がいつも問題になります。有力な、若くて優秀な方々は、ほとんど通勤してます。だから、まちづくりにはなかなか関与できないというように言われていました。ところが、実際は、女性はかなり有力な人たちは通勤しないで、まちに残っているので、そのような女性をどうまとめ上げていくかみたいなのがすごく大事な焦点になっている。人材の問題がいつも一番大きなパーツです。

高橋：一度外に出られて、後で地元に戻ってという人が活躍されている人も多いですね。やはり、1回外から自分のまちを見ると、いいところも悪いところも、ある意味よく見えるという。

清水：そうですね。活躍されている方には、ものすごく多いと思います。リノベーションスクールをやっても、そのまちの出身者で、今は別の大きなまちで仕事をしているんだけど、という人の参加は結構多くあって、その人たちが本気を出すと良い方向に進みます。

高橋：ところで、坂井さん、先ほどのお話の中で、民間のいろいろ動きをご紹介いただきましたが、例えば、西村浩さんとおつきあいは、どういうきっかけがはじまりだったのでしょうか。

坂井：実は、東京から地元に来られていた西村さんとちょっとしたきっかけから雑談をしたのがはじまりなんです。すっかりさびれてしまったふるさと佐賀のまちをなんとかしたいとお話を重ねていって、まずは市議会の全員協議会で講演をしてもらった。議員のみなさん、西村さんの話には熱心に耳を傾け大きくうなずいていました。そんなことを経て、まちなか再生会議の座長をお願いすることとなったんです。

清水：佐賀は変わりましたね。

僕もときどき西村浩さんがいるもんですから、始まりの頃、しばらくして、また最近というように何年かおきに行くんですが。

高橋：ああ、何年かすると、だいぶ変わっているでしょうね。

清水：ずいぶん変わりました。最初の頃は、西村さんが一生懸命愛着を持って語るんですが、結構時間がかかるんじゃないかと、僕ですら思いましたから。それが着実に形になってきている。それから、佐賀で始まった空き地を「原っぱ」にして、市民の居場所にする方法。中心部に人通りが多くなりました。それをどう生かしていくか。この辺は、西村さんが全国をリードし



ているんじゃないかなというぐらい面白い方式を生み出し始めていますので、それがさらなる新しい生みの親になるのではないかと思います。

高橋：話はなかなか尽きないところではありますが、終わりの時間がだんだん迫ってまいりました。

まとめといたしまして、出席者の皆様から、一言ずついただきたいと思います。

まず、坂井さん。佐賀市における今後の中心市街地活性化のための空き地・空き家活用など、今後の取り組みについて伺わせていただきたいと思います。

併せて、せっかくの機会でありますので、国ですとか金融機関、もちろん当機構も含めてでありますけれども、要望なり苦言なり、ありましたら、併せてお願いできればと思っております。

坂井：先ほど清水さんからもお話のあった「原っぱ」ということですが、だいたい空き地になると、すぐ駐車場になって、そこで収益を生んで、土地の流動化は起きないということになりますので、私どもは、とにかく空き地になりそうなことは常時探っていて、なったらすぐみんなで芝を張りに行くこと（単純に空き地を駐車場にさせない）をこれまでやってきましたので、これからもやっていこうと考えています。

そういうような芝生を張って、非常に用途が限定された土地の空間には、比較的新しいものが誘致しやすいということがあります。

また、民間資金を活用した公共的施設の整備も行いました。民間事業者なら、オーナーさんがどれくらいの価格なら買える、あるいは賃料というものがありますので、所謂公共事業ベースと比較した場合、非常に安価に収まったという事例があります。

この間、まちの再生においては、集中化ということが大変重要となっていると思っています。民都機構からの住民参加型まちづくりファンドでの支援を受けて、8件ほど活用していますが、それを一定程度集中することで、できたものと思っております。歩行者通

行量も、この5年ぐらいで2倍になったり、あと地価も3年続けて上がったというふうには、エリアの価値が上がる、イコール不動産の価値が上がるということが一番の社会的な現象と考えられます。今後とも、引き続き、まち再生出資など、私どもがこれまで利用させていただいたものについては、今後も引き続き制度として確保していただければと思います。

高橋：どうもありがとうございました。続きまして、芹澤さんからは、城崎温泉活性化に向けての今後の展開。あるいは行政、金融機関、当機構への要望を含めまして、いろいろあろうかと思いますが、よろしく願いいたします。

芹澤：城崎には、他の温泉地にはあまり例のない七つの外湯があり、その外湯めぐりが名物です。外湯巡りで、まちを歩いてもらい、旅館の外でお土産、お酒などに消費していただく。民間は、まち全体で、おもてなしに取り組んでいます。外湯の入浴料は、1件当たり600円から800円のところ、1日入り放題で何軒入っても1200円で入っていただけます。また、旅館にお泊まりいただいたら、大部分の旅館で無料券をサービスしていますので、お客様に大変よろこんでいただいています。外湯自身は、豊岡市城崎温泉課が財産区で管理していますが、今後の外湯の改装費用がかかるということで、値上げをしようとしています。これじゃ駄目だなんて思って、実は、湯のまち城崎が経営しよう準備を進めています。

他にも、せっかく、駅舎を見せて、駅の横に十数年前に建てたお風呂は、午後の1時からしか開いていません。駅舎温泉でありながら、例えば、12時5分ぐらいの電車を待っているお客さんがチェックアウトから2時間ぐらいあるから、せっかくなんで最後にお風呂に入って帰りたいというお客さんは、入れない。それを何とかしようという気もない。行政にも、いろいろな制約があるのもわかりますので、ならば民間でと考えています。

他にも、国内や外資系が経営の傾いた老舗旅館を買い取る大資本の進出があります。城崎にも、国内大資本の進出がありました。ここもしっかりと仲間に取り込まなければならぬということで、城崎ルールという、われわれが作ったローカルルールですが、二十数項目の箇条書きを、法律的には何の効力もありませんが、いわゆるまちぐるみでやっている温泉地なので、勝手なことは、絶対やっていけませんよという取り組みをしています。

たとえば、近くの都市からの無料や片道1,000円での送迎がありますが、城崎では一切駄目ですよ。公

公共交通機関を使うというようにしてくださいなど、いろんなルールを守っていただきながら、そうしていただくことによって、まち全体に収入が入ってくる。お客様が増えれば、その分の増収になるわけですから、昔ながらの城崎の人ではない新しい資本にしても、同じようにちゃんと取り組んでいただける形を今後も作っていけば、たぶん地域間競争には勝っていけるのではないかと考えています。行政にも当然、協力をお願いしたい。

金融機関は、民都機構と組んでファンドを作っていた但馬信用金庫さんは非常に親身に、われわれ民間と一緒に非常にいい関係です。

民都機構には、「TOKIWA GARDEN」が城崎まちづくりファンドを使った二つ目の事例になります。城崎温泉の活性化は、始まったばかりなので、今後も行政でもない、金融機関でもない予算で協力していただければと思います。

高橋：ありがとうございます。続きまして、竹尾さんからは、朝日信用金庫さんのリノベーションまちづくりの今後の展開、特に、首都東京だからできる、あるいは難しい、やらなければならない地方創生について、お話しただければと思います。



竹尾：はい、分かました。

まず、今後の展開については、金融機関に勤める者としての思いも入りますが、3点あります。

まず1点目は、引き続き、谷根千地区における古民家再生事業に力を入れていくということです。ただ、谷根千地区における古民家再生事業には特徴があると思っています。実は、事業者は女性と若者が多くて、ご案内をした3件ともに、その会社なり事業者なりが、一番、最初に借入を起こした事案なんですね。いわゆる創業案件になっているということです。どうして女性なのか、若者なのかというところはちょっとよく分

からないんですが、建物の賃料が都内他地区より比較的安い場合もあって、取り組みやすいということがあるんだと思うんですね。そういうこともありますので、われわれは、この谷根千地区での古民家再生には、創業支援の目線で、創業者の方々をきちんとご支援することも必要と思っています。東京でも、会社数は減り始めていますので、微力ではありますが、地元の雇用の向上に貢献できればと考えております。

それから、2点目です。これはファンドをつくらせていただいて見えてきたことと言えるかもしれませんが、古民家を土地ごと売却しなければならない状況の方々が結構いらっしゃるという事実です。まず、相続が発生して、相続税の納付や、遺産分割の関係で不動産を現金化しなければならない方々がおられます。また、結果的に相続でもらったけれど、お住まいが遠隔地なので管理ができなくて、売るしかないといった方々もいらっしゃいます。こうした方々が非常に多いという語弊がありますが、相次いでいるというのが私の正直な感想です。

ですから、何とかしなければならないのですが、一方で、まちづくりファンドは事業者支援のファンドですので、まちづくりファンドだけでは、この問題解決をできないのかなと。何とか古民家オーナーになりたい個人・法人や、古民家に事業が付けば投資しても良いという投資家、このような方々を見つけなければと考えています。3か月ぐらい取り組んで、何とかそういう方々も出てきて、取りあえず最低限の下支えの仕組みができつつあるのかなと思っていますが、まだまだ足りない、もっと増やしたいというのが実感です。

3点目。これは、まちづくりに対する今後の金庫の展開ということですが、われわれ朝日信用金庫のテリトリー内には、歴史的・文化的価値の高い地域が非常に多いということを再認識したことはお話しした通りです。この認識のもと、谷根千の古民家再生で勉強させていただいたことを、他地区にも広げていきたいなと考えています。

もちろんすべてが、古民家再生事業となるわけではないと思います。例えば、神田であれば、神保町の古書店街があるよと。ここを何とか、まちがもっと盛り上がるようにしていけないかとか。言い換えれば、そのまちの特性をそのまま活かして、まちごとご支援するといった動きです。今までどうしても、取引先の会社・事業者という単体を見がちであった朝日信用金庫の風土に、まちごと支援するといった目線も付け加えていければということのを少しずつ考え始めています。

最後に、行政へのご要望ですが、これも2点あります。まず、やはり、お金の問題は避けて通れないかなと。土地建物を支えて古民家を守ることからいうと、何らかの資金のご援助とか、別途のファンドの設立とかがあれば、もっと加速度的に古民家再生事業は発展するかなと思います。

あとは、税制の優遇みたいなものを検討できないか。と言いますのも、最近古民家再生を通じて、ゼネコンの皆さんともお話をしますが、よく余剰容積率というお話が出てきます。古民家は高層化は困難で、その意味では建物の上の空中の容積を使うということがないでしょうから、谷根千地区でも、容積率が余っているのだと思います。それを上手に固定資産税や路線価の見直しにつなげられないかなと。もし、実現できれば、相続税が高いから手放さなければならないといったケースが少しは減るかなということです。一方的な希望的観測ですが、要望というよりは、行政の方々も一緒に考えていただきたいテーマと思っている次第です。

高橋：どうもありがとうございました。

皆さんから一言ずついただいておりますが、続きまして清水さんから、本日、皆さんからのお話を伺ってのご感想や、民間の役割、行政の役割、金融機関、当機構も含めてそれぞれの主体の役割があると思いますが、どう考えたらよいか。さらには、今後のリバージョンまちづくりの向かう方向性についてお伺いさせていただきます。

清水：分かりました。民間の役割は、実際に家守を育てて以来、公共をつくったり支えたりする役割を行政だけに任せないで、一緒にやればいいんじゃないかというように切り替えてきました。

リノベーションをやるときに最初に不動産オーナーが「うん」、「使っていいよ」の一言がないと、空き物件を動かせません。それで、不動産オーナーのドアを開ける役割は、実は行政に頼っています。なぜかというと、市役所の名刺1枚が信用力を持っているということを、嫌というほど実感しました。市役所の名刺1枚で、ドアを開けて話を聞いてくれます。民間の、いくら志を持って家守をやっていますなんて言っても、ドアすら開けてもらえない。だったら、不動産オーナーに対してのドアオープン役割は、行政が当面担ったらどうかと思います。しかし、今まで使っていなかった不動産をどういう形で活用したらまちが面白くなって、エリアが変わっていくきっかけになるか、そして投資したお金が回っていくように稼げるかっていうのは、民間の一番得意分野なんだから、不動産をこれか

らの時代に合った形で活用する役割、そしてお金を適正に稼ぐ役割は民間にあるんじゃないかなと思っています。ただ空いてるから、何かどこでもいいからテナントを付ければいいでは、課題は解決しません。もっと根本的に継続する都市や地域になるための課題が本当は複数あって、それを解決するように活用していかないと、あまりいい地域にはならないなというように思っていることです。堂々と稼いで、そのお金をまちに再投資するのが民間の役割です。

それから、僕は行政には、まず、最初に、登記簿を全部見てもらう。そこで、地図の中に相続に失敗したケース、要するに、多数分筆されて地権者の名前がたくさん書いてある土地は、動かせないで捨てろと言います。不動産を持つ人で、心得がない人が、多数発生しているというのが実態です。その手の付けられない不動産は、廃屋になって残ってしまうことです。ですから、それはあまりにも、国の資産の毀損ではないかと思っています。また、会社の本社ビルは、貸出資産ではないと思っているらしいですが、あらゆる建物、不動産は、キャッシュフローを生むべき資産です。資産を持つ者たる心得、資産を持った方には、権利もあるけれど、義務があるということをもっと徹底して教えないと、まちの問題ってあまり解決しない。これが根本的問題ではないかと思っています。

そのときに、民都機構は、民間ではありますが、ある面では、行政だと思います。民都機構が審査して与える信用力が、これが他の地元金融機関の支援を生んでいるんじゃないかというのが、率直な感想なんです。だから、国、行政の信用力は、目に見えない作用なので、民間の駆け出しで才能はあるかもしれない人たちに、この信用を付加する仕組みというのが、実は非常に成長を促すためには大きいと思います。

この信用力という資産を、今後の社会のために使っていくだけであれば、かなりいい社会が出てくると思います。今までストックは、先輩たちの努力の上築かれたと思います。道路もダムも、あらゆるインフラがそうであるように、あらゆる民間の資産も公共の資産も、ほろほろに見えても、やっぱり資産です。これをどのように生かしていくかということは、成長時代をつくった人よりも、縮退時代に生まれた人のほうが得意です。最初から成長しないことを前提にした人たち、20代から30代は意識が違います。その人たちの力を僕は未来の力だと信じて、これを伸ばしてやることを僕はみんなで考えていったらどうなんだろうかというスタンスで、いろいろなまちづくりを育てることを、この後続けていきたいと思っています。

高橋：どうもありがとうございました。

最後になりましたけれども、諸岡さん、今日の各出席者の皆さんの発言を受けて、ご感想なり、ありましたらお願いいたします。

諸岡：本日は、長年、志を持ってまちづくりに取り組んでおられる皆様方と一緒にできたことを、改めてうれしく思っております。

私の立場から一言申し上げますと、法律に基づく各種制度や、予算、金融支援、税制、このような伝統的なツールによるまちづくりへのご支援は、引き続き推進していくことはもちろんですが、それに加えて、先ほどご出席者の方から、行政でなければできないこともある。行政が深く関わることによって進むまちづくりもあるという生のお話をいただきましたので、しっかりと力を入れていきたい。そして、地に足のついた仕事をしていければと思います。

また、都市開発金融支援を担当する者として、引き続き民間都市開発に対する金融支援制度の企画立案、皆様のニーズに応えられる制度というものを提供できればと思っております。

まず今日は、まちづくりというか、まちづくりの思い、志を持って長年お取り組みになられている皆様方と一緒にできたことを、改めてうれしく思っております、お礼を申し上げたいと思います。

高橋：どうもありがとうございました。

予定された時間になってしまいました。名残り惜しいのですが、そろそろ終わりにさせていただきたいと思います。

本日は、たくさんの有意義な、機知に富んだお話をいただきまして、本当に心からお礼を申し上げます。当機構といたしましても、皆様からいただいたお話を糧にして、さらにまちづくりにお役に立てるようにしていきたいと思っています。今後とも、ご指導をよろしくお願い申し上げます。

本日は、長時間にわたり、どうもありがとうございました。

一同：ありがとうございました。



都市のスポンジ化対策

～空き地・空き家等低未利用地の有効活用～



国土交通省都市局都市計画課長

楠田 幹人

1. はじめに

平成30年7月、都市のスポンジ化対策を柱とする都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行された。前年8月に社会資本整備審議会都市計画基本問題小委員会がとりまとめた「都市のスポンジ化への対応」の提言内容の制度的アウトプットと位置付けられるものである。

以下では、本法律に盛り込まれた都市のスポンジ化対策の趣旨・概要について紹介する。

2. 背景

人口増加社会では、都市計画は、規制的手法を基軸とする開発コントロール等により、秩序ある市街地形成の促進を図ってきた。しかしながら、人口減少社会では、開発意欲が減退し、そもそも望ましい土地利用がなされないことが課題となる。現に、最近10年で、空き地のうち世帯が所有するものは約681km²から約981km²へと1.4倍に、空き家（売却用、賃貸用等を除く狭義の空き家）については約212万戸から約318万戸へと約1.5倍にそれぞれ増加し、今後さらに、人口構成の山である団塊世代が相続期を迎えるのに伴い、これら高齢者世帯が居住していた住宅やその敷地が大量に低未利用化することが見込まれる。

このような中、都市の拠点として都市機能や居住を誘導すべきエリアにおいても、小さな敷地単位で低未利用地が散発的に発生するスポンジ化が進行し、持続可能な都市構造への転換に向けた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組を進める上で重大な障害になっている。スポンジ化の進行は、必要な生活サービス施設が失われるなど生活利便性の低下、日常的な管理が行われない土地・建物が増えることによる治安・景観の悪化などを引き起こし、地域の魅力・価値を低下させるものであり、これによってさらにスポンジ化を進行させるという悪循環を生み出す。

このような負の連鎖を断ち切り、コンパクトで賑わいのあるまちづくりの一層の推進を図るためには、従来の規制的な土地利用コントロールに加えて、低未利用地の利用促進や発生抑制等に向けた適切な対策を講じる必要がある。

なお、このような対策の必要性は、「経済財政運営と改革の基本方針（骨太の方針）2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」などの政府の基本方針においても位置付けられている。

3. 要因と対策の方向性

スポンジ化は、人口減少・高齢化による土地利用ニーズの低下を背景としつつ、主に、

- ・地権者の利用動機が乏しい（土地等を相続したが、自身で使う予定もなく、「そのままでも困らない」ことから低未利用のまま放置するような場合）
- ・低未利用地が、「小さく」、「散在する」ため、使い勝手が悪い

といった要因によって、解消が図られないまま進行する。

このため、その対策には、

- ・行政から土地所有者等に能動的に働きかけを行い、関係者間のコーディネートと土地等の集約により、利用促進を図る（所有と利用の分離）
 - ・地域コミュニティで考えて、身の回りの都市環境の改善等のために、公共空間を創出する（まずは使う）といった視点のほか、さらなるスポンジ化の発生を予防する観点等から、
 - ・官民連携で都市機能をマネジメントする
- といった視点が求められる。

4. 改正の意図

一般の改正法は、上記のような視点に基づき、まちづくりの現場にスポンジ化対策のための新たなツールを提供するものであるが、同時に、現行の都市計画手法の枠組を、人口減少社会により適応したものへとシフトさせることをも企図するものである。

現行の都市計画制度は、人口増加・都市拡大の時代背景の中で設計されたものであり、土地利用の面では、スプロールの防止と市街地における用途純化とを主たる目的として、個々の開発・建築行為を捉え、計画や基準に照らして規制的にコントロールを及ぼすことにより、その実現を図ろうとするものである。ここでは、高い開発圧力の下、土地利用計画に従って個々の開発・建築が規律され、持続的な土地利用形態によって、都市の空間が埋まっていくことが想定・志向されている。

一方、人口減少・都市縮退の時代においては、土地の過小利用によりもたらされる都市の低密度化をいかにコントロールするかが重要な政策課題となる。構造的な対策として、拠点となるべきエリアに居住や都市機能の誘導・集約を図り、ネットワークでつなぐ、コンパクト・プラス・ネットワークの形成促進を進めることが重要であるが、これに加え、個々の低未利用地がもたらす外部不経済を回避するとともにその有効利用を図り、特に拠点となるべきエリアの地域価値の維

持・向上を図ることも併せて重要となる。ここで、既存制度による規制的アプローチは、利用の放棄や不作為に対して有効に機能するものでないことから、スポンジ化対策のためには、個々の土地利用を積極的に促していく、そのための能動的な働きかけを行うといった、ポジティブ・プランニングの手法が必要となる。ここでは、旺盛な開発・建築需要を前提とするのではなく、小さな更新・リノベーションを促し、それが面に広がってゆくことで、時間をかけて拠点となるべきエリアを再生していくという、いわばミクロな視点に立つことが必要となる。持続的な土地利用に期待・固執するのではなく、暫定的な土地利用形態を許容・積極評価する考え方も必要となる。

また、現行の土地利用コントロールは、開発・建築を行為時点で捉えて作用を及ぼすことが前提とされているが、スポンジ化対策においては、局所的な改善を積み上げる漸進的な対策が求められるところであり、このためにも、継続的に土地利用状況をマネジメントする（都市計画の時間軸の延長）という考え方が求められる。

さらに、現行の都市計画が都市のあるべき姿の計画、いわば「大公共」を都市計画決定権者が実現しようとするものであるとするならば、人口減少社会においては、身の回りの都市環境の改善やコモンズ空間の創出など、受益範囲の狭い公共性、いわば「小公共」というべき住民目線の公益の実現を政策対象の中心に据えることが必要となる。

5. 改正事項の概要

一般の法律においては、上記のような考えの下、都市のスポンジ化対策のための新制度の創設・既存制度の改正を措置している。

＜コーディネート・土地の集約＞

○低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけ（「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設）

* 1

従来、行政は、民間による開発・建築行為を待って、規制等により受動的に関与してきた。

これに対し、低未利用地の利用促進を図るため、地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成する利用権設定計画制度を創設する。計画の公告により、一括して権利の設定・移転が行われる。所有者探索のため、市町村が固定資産税課税情報等を利用することを可能

とする。

なお、市町村のコーディネートに当たっては、都市再生推進法人・都市計画協力団体・不動産業者等の専門家（プロボノ）と連携してその知見を活用することが期待される。

【税制】計画に基づく土地・建物の取得等に係る流通税について、以下の税制特例を措置

・登録免許税

計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減

地上権等の設定登記等（本則1%→0.5%）、所有権の移転登記（本則2%→1%）

・不動産取得税

計画に基づく一定の土地（道路、通路、広場、集会場、休憩施設、案内施設等の敷地であること等の要件を満たすもの）の取得について、課税標準の1/5を控除。



○民間のまちづくりの担い手の活用 * 2

市町村長がまちづくりの担い手（まちづくり会社、NPO等）として指定する都市再生推進法人の業務に、低未利用地を一時的に保有し、利用希望者が現れた時に引き継ぐ（ランドバンク的機能）などの業務を追加する。

【税制】都市再生推進法人（公益社団法人等）への低未利用地の譲渡について課税を軽減

・所得税（本則15%→10%）、法人税（重課（長期5%）の適用除外）、個人住民税（本則5%→4%）等

○土地区画整理事業の集約換地の特例 * 3

土地区画整理事業においては、照応の原則に基づき、従前の宅地の位置とほぼ等しい位置に換地を定めなければならないこととされているところ、例外的に従前の宅地の位置と離れた場所に換地できることとし、低未利用地の柔軟な集約により、地域に不可欠で、まちの顔となるような商業施設・医療施設等の敷地を確保する。

【予算（平成30年度）】社会資本整備総合交付金や都市開発資金貸付金の拡充

・小規模な土地区画整理事業に対する補助の拡充（交付面積要件：2.0ha→0.5ha）

社会資本整備総合交付金（国費 8,886億円）の内数

・都市開発資金の貸付けに関する法律の改正により貸付の対象に追加

都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金融資）
国費 5.3億円



○低未利用地の利用と管理のための指針 * 2

市町村が立地適正化計画に低未利用地の有効活用と適正管理のための指針を定め、相談等の支援を行うことができることとする。

併せて、低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは、市町村長が地権者に勧告することができることとする。

【予算（平成30年度）】指針を含む立地適正化計画の作成支援

コンパクトシティ形成支援事業 国費4.7億円

＜身の回りの公共空間の創出＞

○公共空間（コモンズ）の共同管理 *1（「立地誘導促進施設協定」制度の創設）

都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地や空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意により協定を締結（承継効付）。

権利設定等促進計画により集約された低未利用地を「コモンズ」として整備・管理することも想定。

市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が要請できる仕組みも導入。

地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導（ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与）。

【税制】本協定に基づき整備され、都市再生推進法人が管理する公共施設等について、固定資産税・都市計画税の軽減

・協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・広場等）について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減（5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間）



○住民参加のまちづくりの公的位置付け（「都市計画協力団体」制度の創設）

市町村長が住民団体、商店街組合等を「都市計画協力団体」として指定し、民間主体による住民の意向把握や啓発活動等を実施する。

指定団体は都市計画の提案を行うことができること

とするが、これまでの提案制度の面積要件(0.5ha以上)を外すことで、良好な住環境を維持するための地区計画など、身の回りの小規模な計画提案も可能となる。



住民によるワークショップ

＜都市機能のマネジメント＞

○官民連携による都市機能の確保（「都市施設等整備協定」制度の創設）

民間による都市施設、地区施設等の整備については、都市計画決定されても民間による整備がなされないなど、地域バリューの低下をもたらすスポンジ化の要因となるケースも認められるところ、都市計画決定権者と民間事業者が役割・費用の分担を定め、都市計画決定前に協定締結する仕組みを導入する。



沿道の開発が計画どおりに進まず、地区施設が未整備のままとなっている事例

○誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の適正配置（休廃止届出制度の創設）

現行の立地適正化計画制度では、都市機能誘導区域内に誘導すべきとされている商業施設、医療施設等を区域外に作ろうとする場合、市町村長への事前届出義務があり、市町村長は必要に応じて勧告を行う。

これに加え、今般、都市機能誘導区域内にある商業施設、医療施設等を休廃止しようとする場合、市町村長への事前届出、市町村長による助言・勧告（既存建物活用による商業機能の維持等のための措置）を行う仕組みを導入する。



百貨店の撤退後、地元企業が転賃権・管理権を得て、商業、レストラン等の運営を継続した事例(岩手県花巻市)

- * 1 立地適正化計画で、都市機能誘導区域、居住誘導区域内に定められた区域内が対象
- * 2 都市機能誘導区域、居住誘導区域内が対象
- * 3 施行地区に都市機能誘導区域を含む場合が対象

6. おわりに

以上、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要を紹介した。

都市のスポンジ化対策に当たっては、行政による能動的なコーディネートや地域コミュニティによる主体的な公共空間創出など、各プレイヤーにおいて、従来型の「待ち」の姿勢からの転換が求められる。現場の様々な状況に柔軟に対応できるよう、新制度は、自由度の高い制度設計とした。

本年8月には、新たに創設した制度のうち、広く活用が期待される「低未利用土地権利設定等促進計画」及び「立地誘導促進施設協定」について、場面・テーマごとに活用イメージをまとめた「都市のスポンジ化対策活用スタディ集」を作成・公表し、市町村等に対して周知させて頂いたところ。

スタディ集に限らず、各都市における低未利用地対策の先行的な取組等も参考にしながら、各都市・各プレイヤーにおいて、積極的にスポンジ化対策の実施に向けた検討を進めていただくことを期待したい。

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

(平成30年4月25日公布)

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール
⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに細粒程度の分量で発生する現象

- 空き地(個人所有の宅地等に限定)は約44%増(約681km²→約981km²:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)
- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

- ・生活利便性の低下
- ・治安・景観の悪化
- ・地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒ **スポンジ化が一層進行する悪循環**

要因と対策のコンセプト

- ・地権者の利用動機の乏しさ
→低未利用地のまま放置
- ・「小さく」「散在する」低未利用地の
使い勝手の悪さ

行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)
地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)
官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

法律の概要

都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

コーディネート・土地の集約

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
-低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能

〔(税)登録免許税・不動産取得税の軽減〕



- 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
〔(税)所得税等の軽減〕

- 土地区画整理事業の集約換地の特例
-低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

〔(予算)都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】〕

- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

- 「立地誘導促進施設協定」制度の創設
-交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承諾効付)
〔(税)固定資産税の軽減〕

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



・長野市「パティオ大門」 ・活性化施設(イメージ)

- 「都市計画協力団体」制度の創設
-都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定
(身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

- 「都市施設等整備協定」制度の創設
-民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス道路等)を確実に整備・維持
- 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設
-市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

【目標・効果】

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

- 低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現
- (KPI)・低未利用土地権利設定等促進計画の作成:約35件(2019~2023 [2019:3件 / 2023:15件])
- ・立地誘導促進施設協定の締結:約25件(2019~2023 [2019:3件 / 2023:10件])
- ⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合:7割以上

『官民連携まちづくり』 のすすめ



国土交通省都市局まちづくり推進課
官民連携推進室長

鹿子木 靖

①寄稿の趣旨

「官民連携まちづくり」という言葉はそれほど馴染みが無いかもしれませんが、近年では今までに無かった考え方やアプローチ、主体・体制によるまちづくりの取り組みが全国に広がりつつあります。それらは民間のプレイヤーが主役となって、それぞれの立ち場にに応じて「楽しみながら」取り組んでいるとすら感じられ、ともすれば限られた市民による自己犠牲的な地域貢献も含めて成り立っていた従来の「市民参加のまちづくり」とは一線を画しているような気がします。本稿はそういった最近のまちづくりの潮流を読者の皆さまにいっそう意識していただくとともに、一人でも多くの方がそれぞれの地域で官民連携まちづくりの応援団になっていただくことを勝手に希望しながら寄稿しているものです。

②官民連携まちづくりの潮流

(1) エリアマネジメントなど

これまでも様々な地域で市民主体によるまちづくりの活動、例えば、公園や道路の清掃や緑化、景観などの地域ルール作成と運用、地域イベントの開催などの活動が行われてきました。最近エリアマネジメントと呼ばれている取り組みは、これらの個々の活動だけに囚われず、『エリアの価値を高める』という総合的な目的を掲げ、様々な施策を組み合わせるようになってきているように感じています。

エリアの価値を高める動機は地域によって異なり、業務地であれば進出企業（進出検討中も含む）や業務で訪れた方、商業地であれば買い物客や余暇を過ごす来訪者、住宅地であれば居住者が主に取り組みのターゲットとなり、実際にはこれらが濃淡で組み合わせられます。

具体の活動も各地で工夫されており、地域のプロモーションや交流に資する各種イベント（お祭り、マルシェ、発表会や生涯学習の集い等）、屋外広告物も活用した通りの景観整備、オープンカフェの運営、循環バスの運行など、幅広い取り組みに広がっています。
(写真①、写真②)

なお、エリマネ活動の主体も、地域の企業等で協議会をつくっている場合、関係者が出資してまちづくり会社を設立している場合、幾つかの組織で役割分担している場合など様々です。業務地等で大きなスポンサーがついたエリマネ主体は資金的にも人材的にも比較的様々な取り組みに対応できますが、そうでない所、例えば地方のまちづくり会社等は活動の資金・人材集



写真① 業務地区のエリアマネジメント(新虎通りエリアマネジメント協議会+都市再生推進法人・(一社)新虎通りエリアマネジメント)



写真② エリア内を循環するバス(都市再生推進法人・(一社)グランフロント大阪 TMO)

めに苦勞する場面も多いようです。

エリマネ団体をネットワークした組織もできあがっており、2016年に設立された「全国エリマネジメントネットワーク」では、会員である学識経験者や全国のエリマネ団体が共同で制度の研究や、勉強会・シンポジウムの開催などを行いながら、それぞれの取り組みの質の向上に努めています。

また、2006年に設立された柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK)は公・民・学が連携し、関係者が知恵と工夫を凝らして地域の課題を解決するためのまちづくりの拠点で、これをモデルとしたセンターは2018年8月現在で、全国19拠点到展開されています。

(2) リノベーションまちづくり

また、近年はリノベーションまちづくりの動きが各地で見られるようになりました。北九州の小倉魚町における取り組みが有名ですが、一言で言えば活力が低下した旧来の市街地などにおいて空き家、空き地などの利活用を連鎖的に展開し、エリア全体の再生を目指す取り組みです。

有休不動産を地域の財産と捉え、その物件が立地す

る地域の固有の課題解決を念頭に、ニーズを捉えた事前のテナント確保を重視し、十分回収できる資金計画の範囲で必要なリノベーションを行います。大きなリスクを負わずにビジネスとして成立させると共に地域にプラスの効果を与える取り組みが各地で存在感を増しています。(写真③)

(株)リノベリングが運営するリノベーションスクールは、全国から集まった官民の受講生を対象としてワークショップ形式でリノベーションまちづくりの学習と実践を行う場です。具体的遊休不動産を題材にリノベーションの事業計画を策定するとともに不動産オーナーに提案し、開催地のプロジェクトの実現化を目指しながら官民の人材育成を行う取り組みです。リノベーションスクールはこれまで全国の50を超える都市で開催された実績があります。



写真③ 古い空きビルをクリエイターの集合アトリエとショップに再生(北九州市内)

(3) 公共空間等の利活用

公園、河川、道路などの公共空間も、整備が終わればそれぞれの目的が達成されるわけではなく、それらを社会・経済の為にいかに工夫して活用するかといった視点がこれまで以上に重視されています。これらインフラ等の空間を民間が積極的に活用したり、また、民間が活用しやすいように公共空間をつくり変えたりといった取り組みも各地で広がっています。

豊島区の南池袋公園は、それまで利用が芳しくなかった繁華街近くの公園を芝生張りにリニューアルし、併せて区、地域住民や、公募したカフェの運営事業者が連携するなどして、魅力ある公園の運営に取り組んでいます。南池袋公園の取り組みは全国でも注目を浴びており、子供連れのお母さん、買い物客、仕事で訪れた人など、平日、休日を問わず、多くの人が芝生やカフェでのんびりとくつろぐ姿が見られます。(写真④)



写真④ 賑わう南池袋公園（東京都豊島区内）

他にも公園のエントランス部分を芝生広場に改修するとともに周辺に多彩な店舗を配置し、広場の管理・運営も民間が担う大阪市の天王寺公園や、公園を整備する段階から住民との徹底したパートナーシップで取り組んできた大阪府の泉佐野丘陵緑地などの事例も有名です。

河川は昔は物流の中心であり、港や渡しの周りなど賑わっていましたが、その後は治水上の整備などでやむを得ず人々が気軽に近寄りづらい空間となった時期もありました。近年は水辺のかつての賑わいを取り戻すべく、また、水辺を活かした美しいまちづくりを目指して、ミズベリングなどの活動もあり、各地で河川空間利活用の取り組みが広がっています。（写真⑤）

道路についても、世界の潮流と同様に、多くの空間を自動車に占められていた反省から、特に街なかでは人間中心・歩行者中心の空間に取り戻そうという哲学のもと、街路空間の使い方を工夫したり、車道を狭めて歩道を大胆に拡幅したりといった取り組みが広がっています。

京都市の四条通りは通りの空間を人間中心に再分配し、多くの観光客も訪れる繁華街で手狭になった歩道を拡幅した事例ですし、また、札幌市の大通すわろう



写真⑤ 信濃川やすらぎ堤における賑わい創出（新潟市内）



写真⑥ 都心部の賑わいを促す大通すわろうテラス（都市再生推進法人・札幌大通まちづくり（株））

テラスは、まちづくり会社が国道の歩道に常設の食事・購買施設を設置、貸し出しを行い、多目的な活用による都心の賑わいづくりを促すものです。（写真⑥）

③なぜ今、官民連携まちづくりなのか

もちろんまちづくりは行政の特許というわけではなく、これまでも官民の役割分担のもとに進められてきました。かなり大ざっぱに言えば、行政は作成したマスタープランのもとにインフラの整備と管理、土地利用規制等による建築物のコントロール、施策的な市街地整備など、民間は建築物の整備、経済活動に載せたインフラ整備や、つくられた空間におけるそれぞれの経済的な活動など。

ただ、先ほど書いたエリアマネジメント、リノベーションまちづくりなどに見られるように、最近の潮流としては、民間もそれぞれが管理するビルの敷地内などだけでなく、エリア全体の価値を強く意識するようになってきています。そして広く公益的な価値をもたらす取り組みについても、ボランティアな活動だけでなく、ビジネスとして、楽しみとして、また、気に入った土地で自己実現を感じながら参加者が生き生きと取り組む活動が全国で増えているように感じます。

もちろん、今後の高齢化・人口減少のサイクルも見据えた地域の多岐に渡る課題に対応するには、行政だけの取り組みではとても立ちゆかないということは明らかです。地域の活性化、空き地・空き家問題、コミュニティの維持や醸成、雇用の場の確保、労働力の確保、子育て支援、防災、防犯など、いずれの分野も官民の連携が欠かせない課題ばかりです。

つまり、今がまさに官と民が連携したまちづくりの活動を進めていく必要があるとともに、もう一押しすれば爆発的に広がっていく時期であると言えるのではないのでしょうか。

そして明確な効果が計測できる取り組みも全国で生

まれつつあります。例えば先述の北九州市のリノベーションまちづくりでは商店街の新たな創業、雇用の数はもちろん、地域の価値が高まったことによる家賃の上昇も観測されています。他にも地価の上昇や歩行者通行量・滞在時間の増加など、明確に効果を上げつつある地域があります。

これらを踏まえると、こうした官民連携の取り組みに力を入れている地域とそうで無い地域では、例えば10年後、20年後にはエリアの価値に大きな差がついているのではないのでしょうか。

④官民連携まちづくりには応援団が不可欠

こうした官民連携まちづくりで立ち上がり期に誰が主導するかは、地域の事情やプレイヤーの存在、取り組み内容によって変わってきますが、取り組みの広がりや持続性を考えると、民間側が主体性を持ってそれぞれの発想で自由に活動していただき、行政は必要な場面で支援、あるいは連携していくやり方にシフトしていく方が、理想的だと考えています。

民間が何か新しいまちづくりの取り組みを始めようというときには行政の支援が欠かせません。例えば外で行うイベントの開催一つとっても施設管理者、交通管理者、消防、保健所等、様々な部署と相談、調整する必要があります。

その際に対応する行政側の担当者が民間の取り組みを応援しようと思うか否かで、調整の結果が大きく変わってくるのは明らかです。

また、たまたま民間から始めに相談を受けて窓口的な役割になった担当者だけが苦勞するのではなく、庁内横断的に民間をバックアップする機運を醸成することも必要です。このことは、いわゆるたらい回しのな事を防ぐ意味でも重要です。

庁内の体制づくりでは、民間からのワンストップ相談窓口となる担当課をつくり、プロジェクトチームをつくって庁内横断で民間の取り組みを支援する体制をつくっている沼津市の事例なども参考となるでしょう。また、まちづくりのビジョンに官民連携の取り組みを明確に位置づけ、行政の姿勢を対外的にはっきりと打ち出す自治体も増えてきました。

また、民間がまちづくりの取り組みで資金集めに苦勞する場合、行政が資金的に支援するという選択肢もありますが、予算には限りがありますので、何年も支援を続けられるとは限りません。取り組みの持続性を考えると、行政が資金的に支援するとしても最初のとっかかりの段階だけにするか、あるいは収支の目算をしっかりと建てたうえで、金融機関やクラウドファン

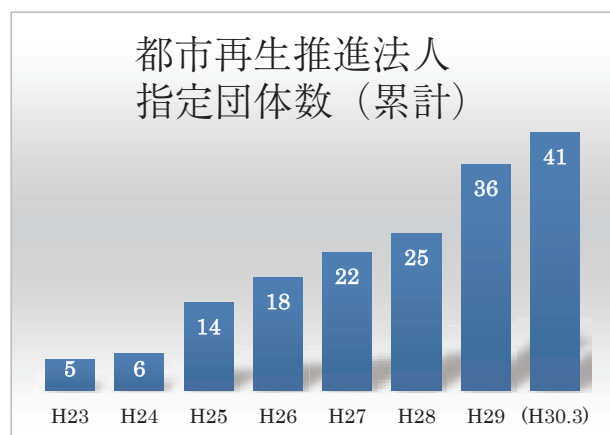
ディングなど、最初から市中の仕組みを使って資金調達することが重要となります。

このことは実際にまちづくりの現場で活躍する多くの民間の方達自身もよくおっしゃることです。こうしたまちづくりの取り組みを盛り立てていくためには、取り組みの芽を皆で育てていくといった地域の理解と共感、また、地域に密着する金融機関の応援が不可欠と考えています。

国も地域の官民連携、あるいは民間が主役のまちづくりの取り組みを応援するため、さまざまな支援制度づくりや規制緩和を行ってきました。河川空間のオープン化や、道路占用許可の運用の弾力化、そして2017年の都市公園法改正ではいわゆる Park - PFI 制度（民間事業者による公共還元型の収益施設の設置管理制度）もできました。また、都市再生特別措置法の枠組みを使った、市町村が地域のまちづくり法人を指定・連携するいわゆる『都市再生推進法人制度』、まちづくりの為の道路等の特例占用制度、地域の施設や空間を地権者等で協力して管理する為の協定制度などの活用も進んできました。（図①）

まちづくりの資金調達を制度的に支援するものとしては、例えば地域金融機関と連携してファンドを組成し、ファンドからの出資で一定のエリア内で民間まちづくり事業の支援を進める、民間都市開発推進機構の『マネジメント型まちづくりファンド支援業務』などの活用が広がっています。この仕組みは遊休不動産の活用を点から面に広げて行く、リノベーションまちづくりの取り組みを応援するときなどに特に使い勝手が良いと思います。

また、海外の BID 制度を参考とし、市町村がエリアマネジメント活動の費用を受益者から徴収し、エリアマネジメント団体に交付する制度として、地域再生エリアマネジメント負担金制度も創設されました。



図① 都市再生推進法人の活用が増えてきた（都市再生特別措置法）

地域レベルでも様々な支援施策が広がっています。先ほど、官民連携の取り組みに力を入れる地域とそうで無い地域では、エリアの価値に大きな差がついていくのではないかという旨を書きましたが、言い換えると、行政、民間を問わずこうしたまちづくりの取り組みに共感、そして支援するマインドを持つ人々が多いか少ないかが、その街の未来が大きく変わってくる重要な要素と言えるのではないのでしょうか。

⑤官民連携まちづくりの推進に向けて（結び）

こうしたまちづくりを進めるにあたり、行政も民間も、お互いの立場を良く理解して、文字通り官と民がよく連携していく必要があります。民間にとっては行動の経営的視点や判断のスピードが重要であることを、行政がよく理解する必要があります。行政が許認可などの判断を先送りにしたりしていると、民間は行動のタイミングを逃してしまったり、悪くするとモチベーションを失ったりします。行政の支援の姿勢が民間の活動の生産性を大きく左右すると言っても言い過ぎではないでしょう。更に、行政が陥りがちな完璧主義でなく、社会実験的にとりあえずやってみるといった視点が重要な場面もあります。そして、行政が民間を応援するのは、地域の活性化や地域課題の解決など、公益的な価値がもたらされるのを期待してのことなので、民間はその活動が地域にどんなインパクトを与えるかということについて意識した、いわゆるパブリックマインドを持つことが求められます。

関連して国土交通省では、2018年5月に「官民ボーダーレスの都市空間創造」というプロジェクトを国土交通省生産性革命プロジェクトに追加しました。生産性革命プロジェクトは、人口減少社会を迎えているなか、潜在的な成長力を高めるとともに新たな需要を掘り起こしていくことなどのため、国土交通分野における生産性を高めていくためのプロジェクトです。「官民ボーダーレスの都市空間創造」は、公共空間を民間経済活動の場に開放していくとともに民間側にも公共的な機能を発揮してもらい、都市空間を多彩に形成・活用することにより、人材の集積と交流、イノベーションの創発、都市の生産性の向上を図ることを目的としています。

官民連携のまちづくりはこれからますます広がっていくことは間違いのないと思います。官民連携まちづくりに興味を持っていただけたなら、書籍、雑誌、ウェブサイトなど、様々な情報入手の手段があります。また、機会があれば、先進的な取り組みを行っている現

場を訪れ、実際のまちづくりに関わっている民間の実践者や行政職員、学識経験者などが生き生きと語る話を聞き、その魅力を肌で感じてみてはいかがでしょうか。今や様々な地域で官民連携まちづくり、あるいは民間が主役のまちづくりの、少なくとも萌芽が芽生えつつあります。始めにも書きましたが、読んでくださった皆さまが、それぞれの地域のこうしたまちづくりの取り組みの応援団になっていただくことを勝手に希望し、本稿を終えたいと思います。

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、その時々を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等を行っていく「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、以下のとおりとなっております。

支援メニューのご紹介

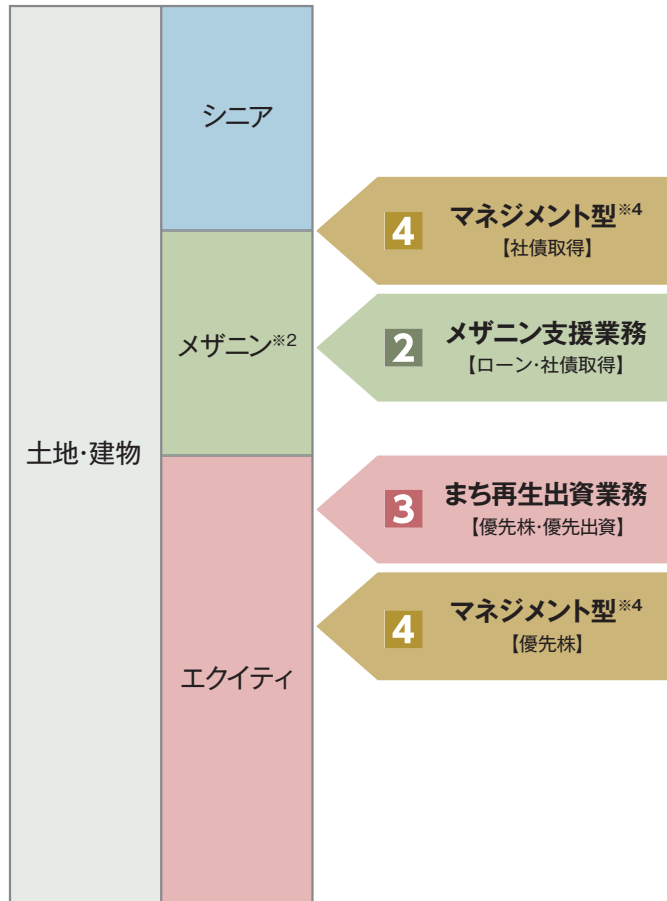
支援メニューは、融資型の**1**、**2**、出資型の**3**、**4**、助成型の**5**を用意しております。これらは、新築だけではなく既存建築物の改修等を行う事業にもご利用できます。

1 共同型都市再構築業務	共同事業者として長期の固定金利による資金を供給します。
2 メザニン支援業務	主に大都市圏の大型プロジェクトにミドルリスク資金を供給します。
3 まち再生出資業務	主に地方都市のプロジェクトに対して出資による支援を行います。
4 マネジメント型 まちづくりファンド支援業務	地域金融機関と共にファンドを組成し、そのファンドから民間のまちづくり事業に出資等を行います。
5 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	地方公共団体と共に資金拠出したファンドから、クラウドファンディングを活用したまちづくり活動に助成します。

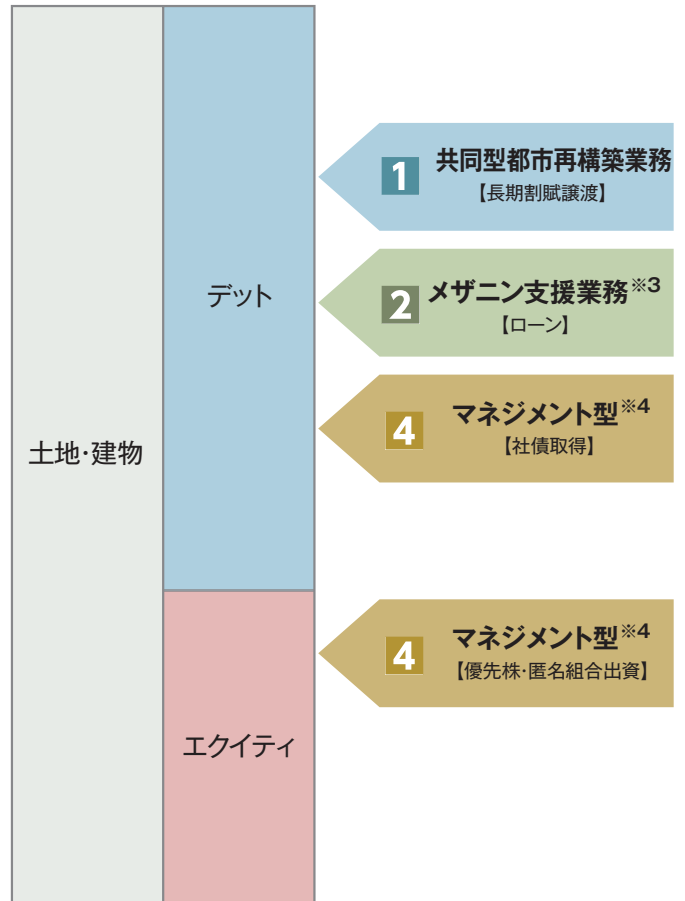
資金調達手段による分類

上記1～4の業務を事業者の資金調達的手段で分類すると次のとおりです。
プロジェクト資金の調達にあたり、個別のケースに最も適した資金調達手段を選択いただけます。

■ 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。

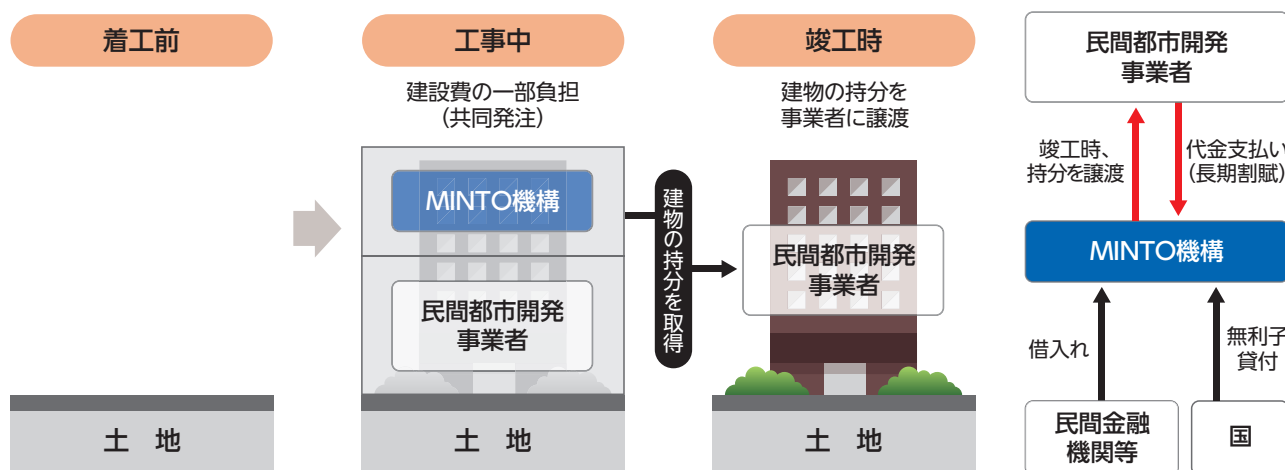
※4 事業者への出資・社債取得は、機構と地域金融機関が共同で設立した「まちづくりファンド」が行います。

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（譲渡タイプ）

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。（長期ローンと同様の効果）



共同型都市再構築業務には上記の譲渡タイプに加え、老朽化・拡散した公共公益施設の更新・再編等を官民連携事業として進めるにあたり、MINTO機構が民間事業者と共同施行後、公共公益施設等を保有し地方公共団体等に賃貸する賃貸タイプ（公民連携促進型）もあります。詳細はお問い合わせ下さい。

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）

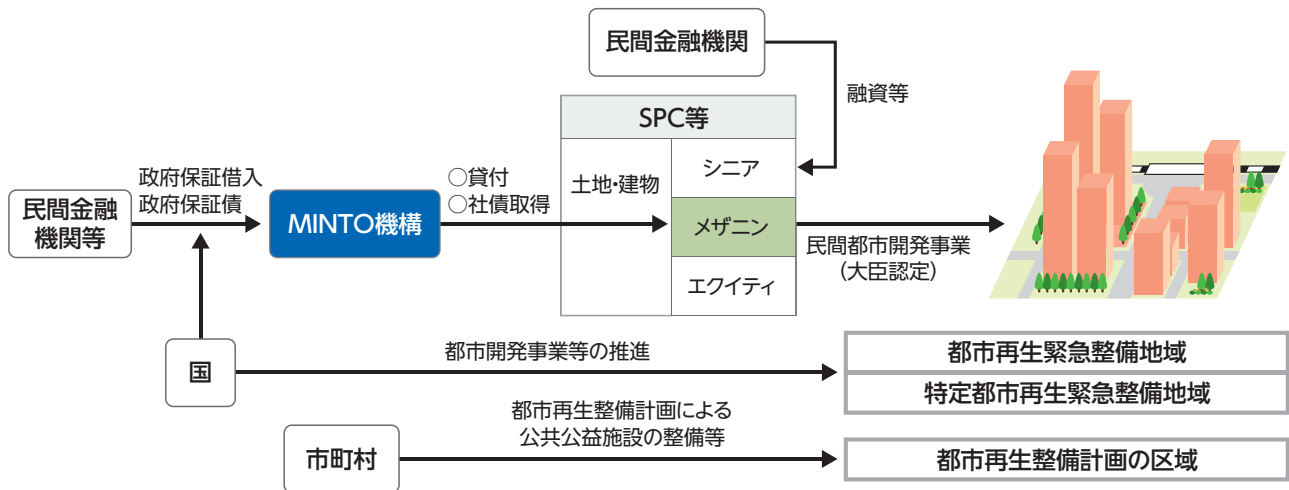


本事業は、広島市の中心部で第一次緊急輸送道路に指定されている相生通り沿いの老朽ビルにおいて、大規模改修（既存躯体を再利用しての耐震補強、設備機能の更新等による省エネ性能の向上等）を実施する事業です。また、計画地が原爆ドームに隣接しているという立地特性を踏まえ、原爆ドームや平和記念公園等を一望できる展望台、平和学習にも利用できる会議室、地元特産品等を揃える物産スペース等を設けた、観光振興・中心市街地活性化等にも寄与する事業となります。

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」を長期安定的に確保できます。



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)

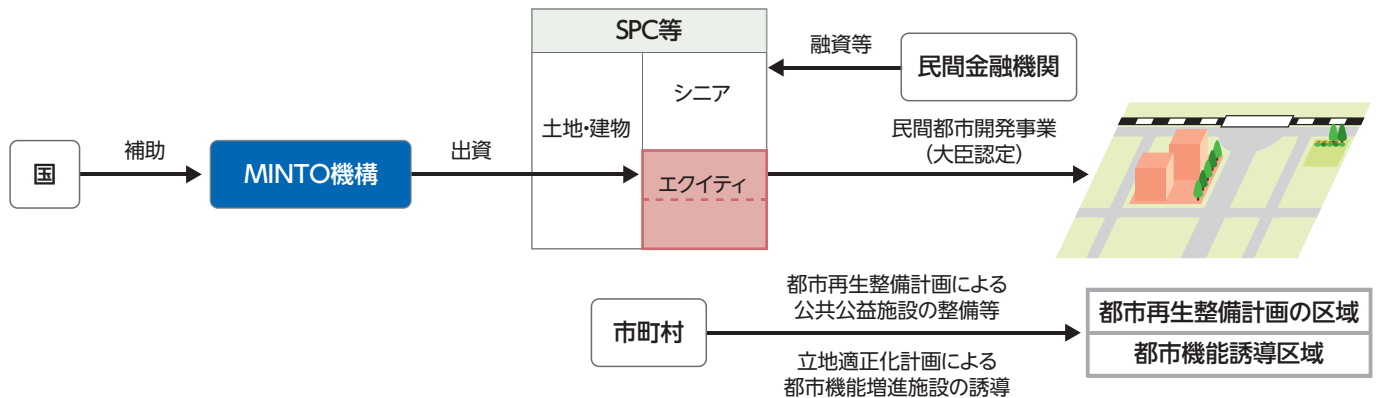


本事業は、東京都が推進する「都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)」の第1号案件として、渋谷の特性を活かしながら、「多様な都心居住の促進」、「多様な文化やファッション産業等の拠点形成」、「渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れの創出」を目指す事業です。本事業により、クリエイターの活動拠点を含む業務、住宅、商業等の複合的な機能を有する施設を整備します。また、まちの回遊性を高める歩行者ネットワークの創出や、賑わいを生む広場の整備を通じ、地域の防災性向上にも寄与します。

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、民間金融機関から資金調達がしやすくなります。



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

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。

小松駅南ブロック複合施設建設事業 【石川県小松市】

(平成29年10月竣工)



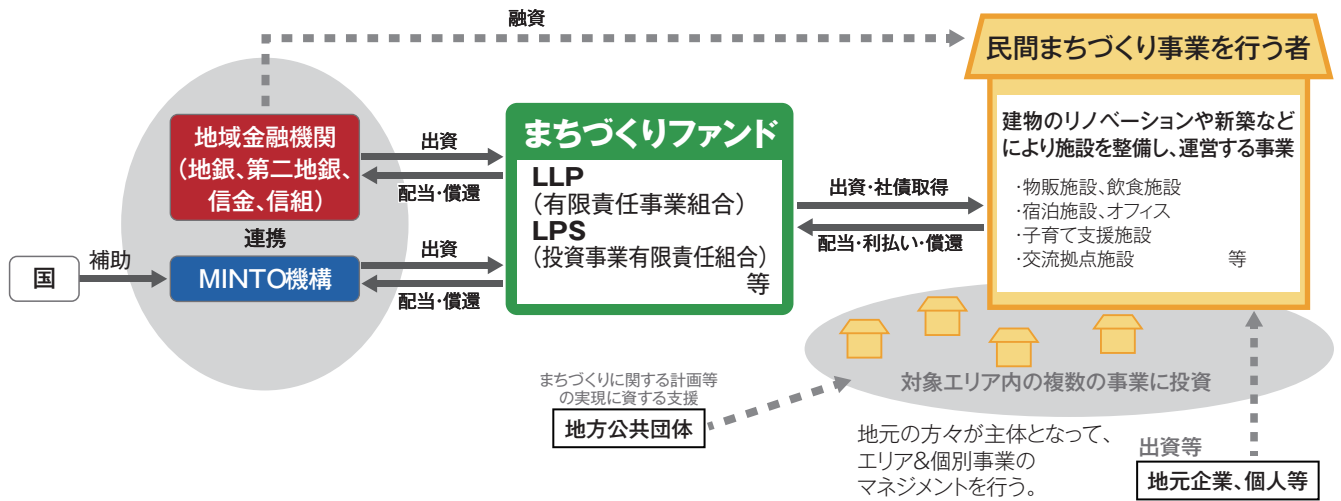
本事業はJR小松駅前で小松市が取得した百貨店跡地を活用し、ビジネスホテル・教育施設・子育て支援施設等の複合施設を整備する公民連携事業です。

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。

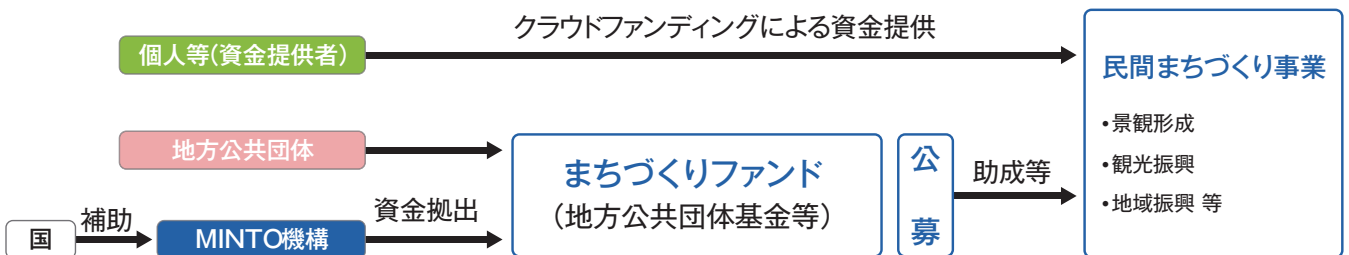
4 マネジメント型まちづくりファンド支援業務

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・社債取得を通じて、リノベーション等による民間まちづくり事業を一定のエリアにおいて連鎖的に進めることで、当該エリアの価値向上を図りつつ、地域の課題解決に貢献します。



5 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

クラウドファンディングを活用して行われる景観形成、まちの魅力アップなどを目的としたNPO、住民等によるまちづくり活動に対して助成等を行う「まちづくりファンド」に資金拠出します。



最近の支援実績

[共同型都市再構築業務]

JWマリオットホテル奈良計画

奈良県 / 奈良市



完成イメージ

PROJECT

プロジェクトの概要

奈良県は、観光・交流の新たな拠点を整備するため、平城宮跡や東大寺、古代天皇陵など、日本を代表する史跡へのアクセスに優れた奈良市の中心部に位置する県有地を活用して、ホテル、コンベンション施設、バスターミナル、NHK 奈良放送会館等の複合施設を一体的に整備する「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」を進めています。

本件は、「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」の核となる国際ブランドホテルを民間の資金とノウハウを活用して整備する事業です。

事業地	▶ 奈良県奈良市三条大路一丁目 680 番 8
事業者	▶ 森トラスト株式会社
事業施行期間	▶ 平成 29 年 12 月～平成 32 年春（開業予定）
公共施設等の概要	▶ 緑地等
支援の形態	▶ 共同型都市再構築業務
支援年月日	▶ 平成 30 年 6 月 29 日

位置図



「森トラスト株式会社」

森トラスト株式会社
取締役 不動産開発本部 アセットマネジメント部長
増永義彦

森トラストは、奈良県「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」のうち、ホテル部分の開発を担う事業者として、日本初進出となるマリオット・インターナショナルの最高級ホテルブランド『JW マリオットホテル奈良』を誘致し、2020年春の開業を目指しています。

奈良県は、歴史と伝統のある豊富な観光資源が点在しているにも関わらず、宿泊施設や点在する観光地を結ぶ観光インフラが少ないことから、観光地としてのポテンシャルを十分に顕在化できていませんでした。中長期にわたる滞在も可能な国際基準のホテルを整備することで、富裕層を中心とした国内外の旅行者を呼び込む観光拠点を創造し、国際都市・奈良の発展に貢献してまいりたいと考えています。

本計画地は平城京跡や東大寺など日本を代表する史跡へのアクセスに優れた奈良市の中心部であり、「奈良らしさの体現」をデザインコンセプトに、奈良の伝統・風格を感じられるホテルにすべく、竣工・開業に向けて開発を進めています。

当社グループは、ホテル&リゾート事業において、日本各地の魅力あふれる都市やリゾート地におけるラグジュアリーホテル開発を通じ、日本に「ラグジュアリー・ディステーション・ネットワーク」を創造し、日本の観光先進国化、地方創生に貢献することを事業ビジョンとして掲げています。本プロジェクト以外にも、日本各地でその土地特有の魅力を掘り起こし、インバウンド需要の受け皿拡大を進めてまいります。

MINTO 機構には、本プロジェクトに対して「共同型都市再構築業務」としてご支援をいただいています。今後も、社会の潜在ニーズを捉え、時代の変化に適応しながら新しい未来を創造する、当社の開発事業へのサポートをしていただければ幸いです。

MINTO 機構の役割

MINTO 機構の長期・低利の資金により、インバウンド需要に対応する宿泊施設事業の円滑化、奈良の国際観光文化都市としてのさらなる発展に貢献する本事業の立ち上げを支援します。

公共公益上の効果

奈良県は国際観光文化都市としての格の向上を掲げており、本ホテルを含む「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」もその方針に沿った新たな拠点の整備事業となります。

本ホテルは、「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」の核となる事業であり、奈良における旗艦的ホテルとして、奈良の観光のあり方を日帰り観光から滞在型観光へと抜本的に変えていく「起爆剤」となることが期待されており、奈良の国際観光文化都市としてのさらなる発展に貢献するものです。



「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」全体配置図

[共同型都市再構築業務]

京都四條南座耐震改修計画

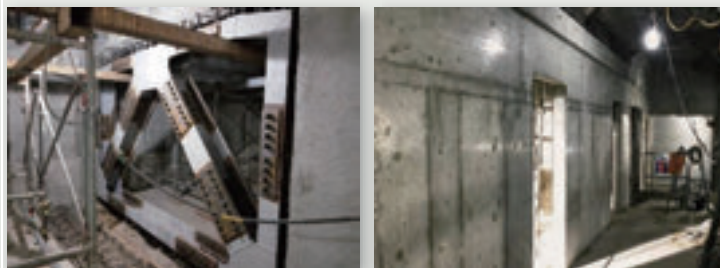
京都府 / 京都市



平成 24 年の南座（改修前）



完成予想（劇場内イメージ）



耐震補強工事（左：鉄骨による補強、右：新設耐震壁）

PROJECT

プロジェクトの概要

本建物が立地する鴨川沿いおよび八坂神社門参道地区は、京都の街並みを象徴する地区であり、京都市の都市計画において景観地区（岸辺型美観地区、旧市街地型美観地区）に指定されています。

本事業は、日本の重要な伝統芸能である歌舞伎を継承する文化財と地域の景観を維持するべく、築 88 年が経過した本建物について耐震性の向上を主体とした改修工事および設備更新を行う事業です。

事業地 ▶ 京都府京都市東山区四条通大和路西入中之町

事業者 ▶ 松竹株式会社

事業施行期間 ▶ 平成 29 年 5 月～平成 30 年 9 月
※準備工事は、平成 28 年 11 月着手

公共施設等の概要 ▶ 道路（歩道状空地）、地下鉄連絡通路

支援の形態 ▶ 共同型都市再構築業務

支援年月日 ▶ 平成 30 年 3 月 28 日

位置図



「松竹株式会社」

松竹株式会社
事業本部 不動産部長
鈴木太一郎

歌舞伎発祥の地である京都四条河原に建つ南座は四百年の歴史と伝統を受け継ぐ日本最古の劇場です。現在の建物は昭和四年の建築で国の登録有形文化財であり、京都市の歴史的意匠建造物にも指定されている近代の名建築ですが、耐震診断を実施した結果、基準値に満たない部分があることから、耐震補強を中心とした大規模改修工事を進めることになりました。

計画に際しては、耐震性能の向上による安全性確保に加え、昭和初期に建築された建物の文化財としての価値や劇場の持つ魅力の保存継承、そして、設備更新による機能向上を図ることで、歌舞伎を始めとする伝統的公演はもとより、最新の技術や演出による新たなコンテンツも上演可能な劇場とすることをコンセプトとしました。また、京都の歴史的景観の維持や直結している祇園四条駅との連絡通路の改修など、地域貢献にも寄与する改修計画を目指すこととしました。

設計を進めるとともに、今回の大規模な改修工事には、準備工事も含めて約2年間の工期を要するとともに、大きな設備投資も必要となることがわかりましたが、描いたコンセプトを実現するため、MINTO 機構による事業計画の支援を受けることとしました。

そして、難しい工事ではありましたが無事に竣工を迎え、新たな南座が新開場する運びとなりました。

生まれ変わったこの劇場が持つ唯一無二の魅力を生かし、歌舞伎を中心とする伝統的な舞台芸術から新しいライブエンタテインメントまで幅広く国内外に発信する文化拠点となることを目指してまいります。

MINTO 機構の役割

MINTO 機構の長期・低利の資金により、日本の重要な伝統芸能である歌舞伎を継承する文化財と地域の景観を維持、都市機能の強化に寄与する本事業の立ち上げを支援します。

公共公益上の効果

本建物は、歌舞伎発祥の地にて元和年間以来400年の歴史と伝統を受け継ぐ劇場として、地域のシンボリックな役割を果たし景観形成に寄与してきたものであり、国の登録有形文化財（建造物）の登録および京都市の歴史的意匠建造物の指定を受けています。

日本の重要な伝統芸能である歌舞伎を継承する文化財と地域の景観を維持すると共に、最寄り駅である京阪電鉄「祇園四条」駅との連絡通路等の改修により都市機能の維持、増進を図ることで、都市利便の向上に寄与しています。



大正期の京都四條南座の外観



昭和4年の京都四條南座の外観

[共同型都市再構築業務]

ダイナベース建設計画

東京都 / 大田区



PROJECT

プロジェクトの概要

本事業の計画地は、都市部における交通環境の改善や物流事業の円滑化に向け、東京都によって整備された「南部流通業務団地」に位置します。日本自動車ターミナル株式会社は当該地にて都市間輸送等の拠点となるトラックターミナル事業を展開してきました。

本事業は、Eコマースの発展等により多様化する物流機能への対応、並びに土地の高度利用による有効活用を目的とした老朽化施設の建替計画です。

事業地 ▶ 東京都大田区平和島 2-1-1

事業者 ▶ 日本自動車ターミナル株式会社

事業施行期間 ▶ 平成 29 年 3 月～平成 30 年 7 月

公共施設等の概要 ▶ 道路（歩道状空地）

支援の形態 ▶ 共同型都市再構築業務

支援年月日 ▶ 平成 29 年 12 月 22 日

位置図



「日本自動車ターミナル株式会社」

日本自動車ターミナル株式会社
技監・事業本部 副本部長
先川原幸弘

日本自動車ターミナル株式会社は、「物流の合理化」「道路交通の円滑化」「都市機能の向上」に資するため、1965年7月の設立以来、50年以上にわたり運輸施設提供事業者として物流業界を支えてまいりました。

当社が東京都23区内（京浜＜大田区＞、板橋＜板橋区＞、足立＜足立区＞、葛西＜江戸川区＞）に建設し、管理・運営する4つのトラックターミナルは長距離大型トラックで全国各地から運ばれてくる貨物を受け入れ、小型トラックに積み替えて東京都内各地に配送するための機能を有する物流の「結節点」となっています。近年は、Eコマースの進展に伴う多頻度・小口物流、スピード性やきめ細やかなサービスといったニーズに対応するため、貨物の一時保管施設である配送センター施設の充実を図り、高付加価値化に対応した事業展開も行っています。また、4つのトラックターミナル全てが国から「民間物資拠点施設」に、東京都から「広域輸送基地」に指定されている等、災害時には被災地へ物資を運ぶ拠点となる社会的使命も担っています。

2018年7月に竣工した高機能型物流施設『ダイナベース』は、当社が掲げる事業コンセプト「メトロポリタン・ロジスティクス（大都市物流戦略）」を実現するための象徴的な施設であり、創立50周年記念プロジェクトとして建設いたしました。特徴は、「リードタイムの短縮」「労働力の確保」「トラック輸送と陸・海・空の連携」「24時間365日稼働可能」といった4つの要件を満たし、さらには40ftコンテナ車対応のダブルランプウェイ部分を含めた免震構造の採用や72時間電力を供給可能な非常用自家発電設備を兼ね備える等、災害時においても事業継続可能な施設となっています。

今回のダイナベース建設工事については、当社の企業理念や社会的使命等についてMINTO機構にご理解いただき、「共同型都市再構築業務」によるご支援を頂きました。今後のトラックターミナルにおける施設の再開発においても、引き続きMINTO機構の支援制度を利用できればと考えております。

MINTO 機構の役割

MINTO機構の長期・低利の資金により、物流事業の円滑化、都市の競争力強化に寄与する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

本建物はダブルランプウェイ部分を含めた免震構造の採用や、72時間対応の非常用自家発電設備等の優れた災害対応機能を有しており、また、本建物を含む京浜トラックターミナルは、災害時における他県等からの緊急物資等の受入・一時保管・地域内輸送拠点等への積替・配送等の輸送拠点として国の「民間物資拠点施設」及び東京都の「広域輸送基地」に指定されており、関東圏の防災機能の強化に貢献します。



配送センター（商品の保管・加工・包装等の作業を行う）



トラック接車場所



屋上全面に太陽光発電設備を設置



40ftコンテナ車対応のランプウェイ部

[メザニン支援業務]

(仮称) 豊島プロジェクト

東京都 / 豊島区



全体の外観イメージ



オフィス棟 (A棟)・新ホール棟 (B棟) のイメージ



オフィス棟 (A棟) の1Fエントランスホールのイメージ

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、国家戦略特区の認定事業として、豊島区庁舎跡地および豊島公会堂跡地を活用し、業務機能と文化機能を核とした新たなビジネス・文化・賑わいの拠点を整備することで、豊島区が掲げる国際アート・カルチャー都市の一翼を担うものです。

本事業の施行により、緑地・公開空地の整備を行うことで良好な市街地環境が整備され、災害時の帰宅困難者支援機能の整備による防災機能の強化および地域冷暖房システムの導入による環境負荷低減の取組などにより、東京の都市再生に寄与する事業です。

事業地 ▶ 東京都豊島区東池袋一丁目 18 番 1 他

平成 28 年 12 月～平成 32 年 5 月末 (竣工予定)

事業施行期間 ▶ (平成 31 年 4 月末 B 棟竣工予定)
(平成 32 年 5 月末 A 棟竣工予定)

公共施設等の概要 ▶ 道路、広場等

支援の形態 ▶ メザニンローンの貸付

支援年月日 ▶ 平成 30 年 3 月 30 日

位置図

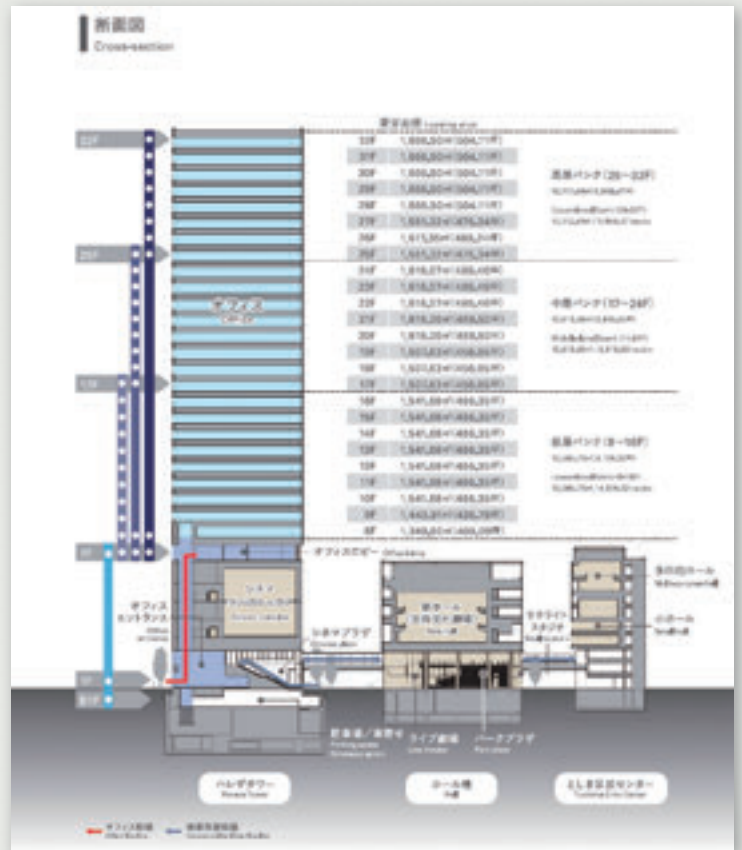




新ホール棟（B棟）のパークプラザのイメージ



店舗エリアのイメージ



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

- ・池袋エリア最大級の大規模・高規格オフィスの整備による新たなビジネス拠点を形成します。
- ・約 1,300 席を有する「新ホール」、10 スクリーンを有する「シネマコンプレックス」を始めとする、多様な芸術・文化を世界に発信する 8 つの劇場空間を設けることで、にぎわいを創出します。
- ・8 つの劇場空間に加え、豊島区が再整備する中池袋公園を含めたエリア全体を活用し、定期的なイベントの開催や地域の方々との連携等によるエリアマネジメント活動により、街の価値向上を図ります。
- ・オフィス棟、新ホール棟とも高い耐震性能を有し、災害時における来館者や来街者の帰宅困難者を受け入れ可能な施設を整備することで、池袋の防災機能強化の役割を担います。

「東京建物株式会社」

Voice
事業者の声

東京建物株式会社
都市開発事業部 課長
半田士昌

(仮称) 豊島プロジェクト(以下「本事業」)において、当社は MINTO 機構よりメザニン支援業務により資金支援を頂きました。

従来のメザニン支援業務は支援対象が SPC などに限定されていましたが、一定の条件のもと、支援対象が一般事業会社まで拡充されたため、本事業にて活用することができました。

本事業は、池袋副都心機能の強化に資するビジネス、文化、娯楽、情報発信などの多様な機能を有する施設を整備し、池袋東エリアの更なる活性化や魅力の向上を目指しております。

MINTO 機構には、今後も今回のように時代やニーズの変化に合わせた長期安定的な資金支援を通じて、様々な都市開発事業のサポートを継続いただきたいと思います。

[まち再生出資業務]

東京第一ホテル鶴岡他改修事業

山形県 / 鶴岡市



ホテル外観



バスターミナル外観



フィットネスクラブ外観

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、山形県鶴岡市においてホテル、バスターミナルを有するショッピングモール、フィットネスクラブの3施設を、新たに設立した合同会社で取得した上、耐震改修を含むリニューアルを行う事業です。

これらの施設は、鶴岡市が立地適正化計画の誘導施設に指定し、重要な施設として位置付けられており、今回のリニューアルにより市民の生活利便性の向上、都市中心部の賑わいの創出、公共交通のネットワークの強化等が期待されています。

不動産証券化のスキームを活用し、地元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 ▶ 山形県鶴岡市錦町1番49 他

事業者 ▶ 合同会社夕陽

事業施行期間 ▶ 平成29年1月～平成30年7月

公共施設等の概要 ▶ 道路

支援の形態 ▶ 匿名組合出資

支援年月日 ▶ 平成29年9月

位置図



「合同会社夕陽」

株式会社庄交コーポレーション
取締役副社長
長坂紳一様

当社は、山形県庄内地方一円の交通インフラ事業を担ってきた「庄内交通」を源流に、関連事業やグループ企業の再編により形成された企業グループの中核企業であります。

鶴岡市は山形県の日本海側に位置する、東北最大級の面積を持つ人口約13万人の地方都市であり、ここに当社が保有・運営する集会機能を備えたホテル「東京第一ホテル鶴岡」、バスターミナルを備えた大規模小売店舗「S-MALL」、スポーツ施設「プラスワンつるおか」の3施設は、玄関口である鶴岡駅前に立地し、中心市街地に必要不可欠な複合的施設でありながら、築後30～40年が経過し、老朽化していることが当社の課題でありました。特に、鶴岡市唯一のシティホテルである東京第一ホテル鶴岡は、旧耐震基準による建築物であるため、耐震補強工事が喫緊の課題となっていました。

そうした中で、当社は公的支援を得て大規模改修等が進められるようコンパクトシティを推進する鶴岡市と連携し、立地適正化計画に都市機能の誘導施設として位置付け、平成29年4月に民間誘導施設等整備事業計画の国土交通大臣認定を全国で初めて受けることができました。さらに、大規模改修等による財務負担を抑制できるよう、所有と運営の分離を図る観点から不動産証券化手法を活用し、平成29年9月に民間都市開発推進機構のまち再生出資に加え、地元の地銀や企業等からの投融資を得て、特別目的会社SPCを設立。

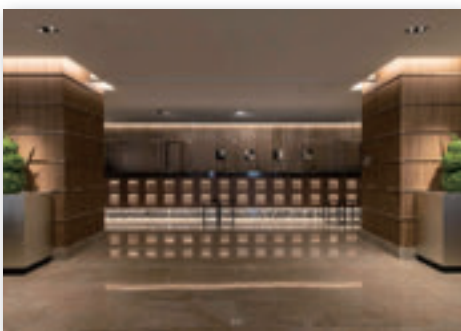
同社が、3つの施設を取得した上で、大規模改修工事を実現できました。

本プロジェクトの取組により、ホテルやスポーツ施設は、耐震補強・改修工事による建物の防災性向上およびバリューアップを図ることができ、工期の関係で先行して行なったバスターミナルのリニューアルに伴って、高速バス路線が新規開設（京都・大阪便、仙台空港直行便）されたことにより、さらなる地域住民のための交通利便性が向上されました。本プロジェクトが中心市街地のにぎわいを新しく創出し、鶴岡市のコンパクトシティ化の推進に寄与することができたと確信しております。

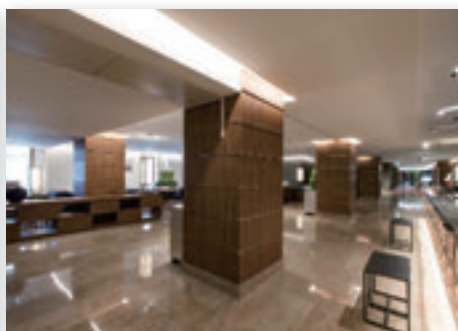
MINTO 機構による出資の意義・効果

■本事業は、鶴岡市が立地適正化計画の誘導施設に指定し、重要な施設として位置付けられている3施設をリニューアルすることにより、市民の生活利便性の向上、都市中心部の賑わいの創出、公共交通のネットワークの強化等が期待されている事業です。

■地方都市の不動産証券化案件ゆえ、投資家の確保が難しい中、民都機構の出資により資金調達を支援しました。



ホテルフロント



ホテルロビー



バスターミナル待合室

[まち再生出資業務]

オン・ザ・ルーフビルディングリノベーション計画

佐賀県 / 佐賀市



施設外観



PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、佐賀市中心市街地の空きビルをリノベーションし、カフェ、写真スタジオ、シェアオフィス等として再生する事業です。

若手クリエイターの活動拠点を創出するとともに、周辺プロジェクトと連携して新たなコンテンツやイベントを展開し、街なかの賑わいを創出することが期待されています。

民間企業の出資と併せて 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 ▶ 佐賀県佐賀市呉服元町 47 番 1 他

事業者 ▶ オン・ザ・ルーフ株式会社

事業施行期間 ▶ 平成 29 年 5 月～平成 30 年 3 月

公共施設等の概要 ▶ 広場

支援の形態 ▶ 株式会社の優先株式の取得

支援年月日 ▶ 平成 30 年 3 月

位置図



オン・ザ・ルーフ株式会社は、株式会社ミズホールディングス、株式会社ワークヴィジョンズ、株式会社まちなか不動産の3社によって、佐賀市の街なかで約10年間シャッターが閉まった状態となっていたビルをリノベーションによって再生し、パブリックマインドを持つクリエイターの活動拠点とすることで、街なかの賑わい創出とポテンシャル向上の一助となることを目的に、昨年4月、新たに設立いたしました。

街なかの賑わいは、まちにひとが集まり、滞在し、そこに働く環境が構築されることによってつくられる日々の『なりわい』の集積によってつくられていくと考えています。そのような思いから、オン・ザ・ルーフビルディングのコンセプトは「ハレの街の製造所」とし、民間都市開発推進機構様からの「まち再生出資」による金融支援を受け、オープンいたしました。

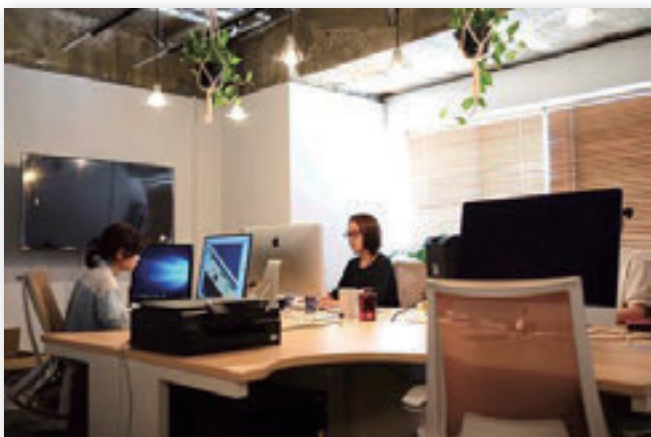
ビル内の小規模個室型シェアオフィス「WORKING ON THE ROOF」には、そうしたビル再生の目的や主旨に共感してくれる多種多様な業種の入居者が集まり、プロモーションやブランディングにひと役買ってくれると同時に入居者同士が協働で新たな事業を実現させるなど、新たな展開が始まっています。また、4月のグランドオープン以降、ビル周辺の空き店舗にも新規出店者が相次ぐなど、日々、エリアのポテンシャルが確実に向上していることを実感しております。

これまで佐賀市では、行政が主体となって公共公益施設の誘致をはじめ、社会実験「わいわい!! コンテナプロジェクト」等の実施によって、街なか再生に向けての機運を高めてきました。これからは、パブリックマインドを持った民間が主体となって事業を展開し、そこで得た収益の一部がまちへ再投資されるという好循環を生み出すことで、さらなる街なかの再生を図っていくことが肝心です。

本プロジェクトが、佐賀における民間主体のまち再生事業のモデルとなり、“ハレのまちをつくろう!”を合言葉に集まる若い人材の育成にもつながるよう、事業を推進して行きたいと思っております。

MINTO 機構による出資の意義・効果

- 本事業は、佐賀市中心市街地の空きビルをリノベーションし、クリエイターの活動拠点等として再生することにより、街なかの賑わいを創出することが期待される事業です。
- 借借物件を活用した事業のため担保力に限界がある中、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。



オフィス



施設屋上

[まち再生出資業務]

旧鹿屋市立菅原小学校活用 ヌクサおおすみ海の学校 設立計画

鹿児島県 / 鹿屋市



PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、鹿屋市が所有する廃校となった小学校施設をリノベーションし、宿泊施設、食堂、地域産品の販売店等で構成される観光交流拠点を整備する公民連携事業です。

錦江湾を望む恵まれたロケーションを活かし、自然を感じる体験型プログラムを実施し、地域の魅力発信を行うことで周辺地域への来訪者の増加、交流人口の拡大による地域の活性化が期待されています。

民間企業の出資と併せて 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 ▶ 鹿児島県鹿屋市天神町 3629 番 1

事業者 ▶ 株式会社 Katasudde

事業施行期間 ▶ 平成 30 年 2 月～平成 30 年 4 月

公共施設等の概要 ▶ 広場

支援の形態 ▶ 株式会社の優先株式の取得

支援年月日 ▶ 平成 30 年 3 月

位置図



「ユクサおおすみ海の学校」は2013年に閉校となった鹿児島県鹿屋市の旧菅原小学校校舎および敷地を鹿屋市から公募を経て借り受け、体験滞在型宿泊施設として2018年7月にオープンいたしました。廃校となっていた小学校に子供たちの笑い声や人の流れが再び戻り、地域の活性化に少しずつ繋がっていると感じてきています。

当社は東京でリノベーションを手掛けるブルースタジオと鹿屋市でまちづくりに取り組む大隅家守舎の役員によって構成された会社であり、施設のリノベーションから運営まで手掛けております。廃校活用においては、持ち主が市のものである土地建物を担保にすることが出来ず、資金調達は難易度の高い事業です。そのため、銀行融資と組み合わせて、民間都市開発推進機構のまち再生出資を頂くことができたのは事業成功に必要なことでした。

施設の概要としては、観光やスポーツ合宿、企業や大学などの研修、修学旅行など体験学習等の宿泊施設です。また、錦江湾しおかぜ街道における立寄り地点として、食堂、地域の産品を扱うショップ、チョコレート工場、自転車ストアを併設した複合施設となっています。特に、自転車においては恵まれた環境を武器にサイクリストの拠点としてアピールしていく予定です。そのほか、グランドや体育館、プライベートビーチなどを活かした独自の体験プログラムも用意して、菅原小学校のロケーションを活かした施設づくりを目指しています。

私たちは、小学校だったという歴史を活かし、大隅半島の人と自然が先生という設定で、子供たちも、大人たちも、体験を通して楽しみながら学ぶ場をつくることを目指しています。菅原小学校の環境を活かし「地域住民＝人的財産」「日常の暮らし・文化」「自然環境・農林水産物」など地域の日常の価値を「小学校」での学びを掛け合わせたコンテンツをつくり、大隅半島における滞在体験型観光の発掘・促進および県外、国外へ向けてその魅力を発信していきたいと考えております。

MINTO 機構による出資の意義・効果

- 本事業は、周辺地域の過疎化により廃校となった小学校施設を活用し、大隅半島における観光交流拠点の形成を図る公民連携事業です。
- 土地・建物は市の所有であることから担保力に限界があり、新たな観光需要を創出する事業でもあることから、民都機構の出資により資本を增強し、事業の円滑な立ち上げを支援しました。





城崎まちづくりファンド有限責任事業組合

地域の課題

城崎温泉は、老舗旅館の経営者の高齢化や後継者不足により、廃業旅館が増加している状況にあります。

このため、城崎温泉の街並み・風情を醸し出す「木造三階建て建物群」などの良好な景観の喪失が課題となっています。

また、近年のインバウンドの増加や国内旅行スタイルの変化に対応した泊食分離など、国際的観光地としての滞在スタイルの多様性の確保が求められています。

投資対象エリア

本ファンドは、上記の課題を踏まえ、城崎温泉エリア及びその周辺エリアにおいて実施される民間まちづくり事業に投資します。

投資対象事業の考え方

城崎温泉の良好な景観形成に資する事業で、廃業した旅館や民間の遊休地等をリノベーション等により活用するなどして、宿泊施設、飲食施設、店舗等の施設を整備・運営することで地域の課題解決に資する事業を投資の対象とします。

ファンドの概要

ファンド設立日 ▶ 平成30年1月31日

機構と共同でファンド
を組成した者 ▶ 但馬信用金庫

ファンドの所在地 ▶ 兵庫県豊岡市

ファンドの資金規模 ▶ 6,000万円（但馬信用金庫 3,000万円、機構 3,000万円）

ファンドの形態 ▶ LLP

ファンドの存続期間 ▶ 平成49年11月30日まで

本ファンドからの 投資事例

ゲストハウス城崎若代



事業概要

投資先 ▶ 株式会社 湯のまち城崎(まちづくり会社)

事業内容 ▶ ゲストハウス

事業地 ▶ 兵庫県豊岡市城崎町湯島 737

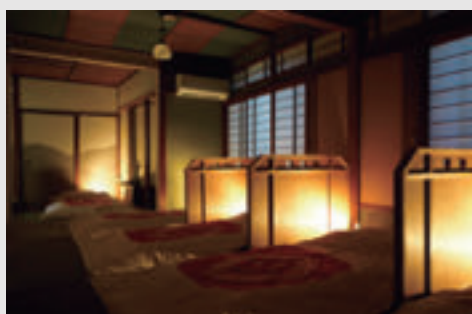
投資実行日 ▶ 平成30年4月2日



本件は、良好な風情・佇まいを持ち、地域の景観維持に貢献してきた和風旅館(旅館としては廃業した)を保存・利活用したプロジェクトです。

その旅館の建物をリノベーションし、城崎温泉に不足しているゲストハウス(女性専用)として生まれ変わりました。

城崎温泉の観光協会や旅館業組合の出資により設立され、この地域のまちづくり事業を担っているまちづくり会社「湯のまち城崎」に対して本ファンドから投資を行っております。





谷根千まちづくりファンド有限責任事業組合

地域の課題

台東区から文京区一帯のいわゆる谷根千地区は、関東大震災や昭和の戦災による焼失を免れたエリアが多いことから、明治、大正、昭和期に建てられた様々な古民家や寺院が数多く残っており、その風情ある昔ながらの街並みやそこに息衝く江戸・東京のくらしの文化を求め、国内外からの多くの観光客が街歩きなどに訪れる地区となっています。

しかしながら、これら古民家等の多くは、老朽化と居住者の高齢化、相続等に伴う税負担、マンション開発などにより次々に取り壊され、この地区の古民家の数は年々減少しており、風情ある街並みが失われつつあります。

投資対象エリア

本ファンドは、上記の課題を踏まえ、谷中・根津・千駄木を中心に上野桜木・池之端などの地区（いわゆる谷根千地区）及びその周辺地区において実施される民間まちづくり事業に投資します。

投資対象事業の考え方

上記の対象エリアにおいて、古民家等をリノベーション等により活用し、飲食施設、物販施設、宿泊施設などの施設を整備・運営することで地域の課題解決に資する事業を投資の対象とします。

ファンドの概要

ファンド設立日 ▶ 平成30年3月26日

機構と共同でファンド
を組成した者 ▶ 朝日信用金庫

ファンドの所在地 ▶ 東京都千代田区

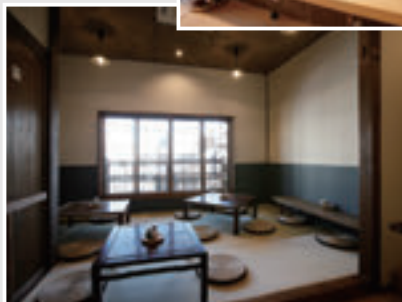
ファンドの資金規模 ▶ 1億円（朝日信用金庫5,000万円、機構5,000万円）

ファンドの形態 ▶ LLP

ファンドの存続期間 ▶ 平成50年1月31日まで

本ファンドからの 投資事例

八代目傳左衛門めし屋



事業概要

投資先 ▶ 株式会社 八代目傳左衛門

事業内容 ▶ 飲食店

事業地 ▶ 東京都台東区谷中6-1-27

投資実行日 ▶ 平成30年5月30日

本件は、大正時代に建築された古民家を、当時の部材をなるべく活用する形で飲食店にリノベーションしたものです。

八代目傳左衛門めし屋は、新潟のお米を使い、お味噌汁、小鉢、肉料理や魚料理をセットで提供する和食中心の定食屋です。

本件古民家の歴史調査や改装コーディネート等は、谷根千で古民家再生活動を行っている（株）まちあかり舎が協力しています。

まちづくり訪問記

東京メトロ千代田線の根津駅を出て、言問通りを東に10分ほど歩く、上野桜木の交差点を左折、角にあるカヤバ珈琲の三軒となり、見上げた目線の先には「めしとおかず 八代目傳左衛門めし屋」という青地の布に白く書かれた文字、古民家の外装と相まって凛とした印象のお店です。

東京の城北・城東地区を中心に地方創生に取り組んでいる朝日信用金庫さんと民都機構の連携により誕生した「谷根千まちづくりファンド」。その最初の投資案件、平成30年7月にオープンした谷中の「八代目傳左衛門めし屋」さんです。

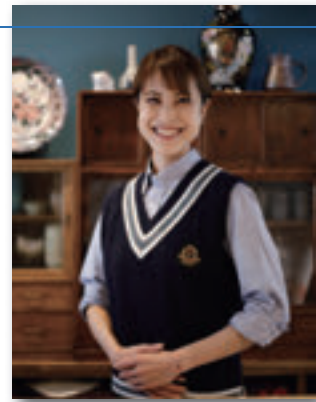
まずは、ちょっと変わった店名の由来から。

昔々、越後の国、新発田の農民だったご先祖様は傳左衛門を名乗りました。彼は江戸へ旅に出たのですが、お寺の過去帳には「初代傳左衛門、江戸で死す」と記されているそうです。もしかしたら、江戸の寺町、谷中に埋葬されたかも知れませんね。その初代傳左衛門から八代目の子孫（八代目傳左衛門）にあたるのが、このお店を経営する加賀谷恵さんです。彼女にお話を伺いました。

「大正時代の雰囲気大切にしたい」と語る彼女のこだわりが感じられる店内は、谷根千で古民家再生活動をしている（株）まちあかり舎さんや設計事務所もば建築文化研究所さんの協力を得ています。

この建物は、大正時代に建てられましたが、昭和期に行われた幾度かの改装により、建築当時の姿とはかけ離れたものになっていました。それを今回、大正時代の

めしとおかず 八代目傳左衛門
加賀谷 恵さん



姿に近づけていくことを試みながら飲食店としてリノベーションされたそうです。改装工事に伴って現れる昔の柱や壁、そういった一つ一つを当初からのものか、その後や近年の改修に加えられたものかを見極め、撤去する部材と残すべき部材を判別していきます。さらに、古写真や昔の使われ方を知る家主さんのお話から、大正時代の姿を考察していく。そのような手間のかかる作業を古民家再生の専門家の方々が行ってくれました。

1階のガラス戸を開けて中に入ると、檜の一枚板のカウンター席、そのカウンター越しにある茶箆笥など店内の家具・調度品の多くは、実際に谷中などの古民家で使われていたもの。右手の階段から2階に上がると、縁側を改装した空間に小さなテーブル席、中央には大きなテーブル席、その奥にお座敷席がある。お座敷からは、格子窓ごしに、すぐ向かいにある旧吉田屋酒店（明治43年築の古民家で台東区指定有形民俗文化財）が望まれ、谷中の趣を感じます。



谷中は、関東大震災や太平洋戦争の戦災でも焼けなかったエリアが多い。東京大空襲のときも、上野公園に続くこの辺りは寺町で、文化財や歴史的建造物が多いことを知っていたアメリカ軍が意図的に焼夷弾の投下を避けたエリアと言われている。それほど貴重な街並みが残されたにもかかわらず、戦後の無秩序な開発により、風情ある古民家は次々と解体され、マンションやビルに替わっていった。

その状況を憂いた民間の人達が、NPO たいとう歴史都市研究会や（株）まちあかり舎を創って、草の根





的にこの地区の古民家再生活動をしている。(古民家物件と事業をする人のコーディネートなどファンド設立後のエリアのマネジメントも行う) 加賀谷さんもそのような活動に共感し、古民家を活用した飲食店を営むことで貢献している。

そもそも加賀谷さんと谷中の古民家との繋がりには、ご家族で経営していた近所にある谷中ビアホールを手伝い始めたのがきっかけ。その谷中ビアホールも古民家を再生・活用したお店で、隣接する2軒の古民家を含め“上野桜木あたり”として有名です。

古民家という空間でお客様に喜ばれる手料理を提供する、その素晴らしさを谷中ビアホールで体験しまし

た。そんなとき、ご近所のこの古民家が空き家になったことを聞いて、まちあかり舎さんや朝日信用金庫さんからも協力を得て、谷中ビアホールの姉妹店として八代目傳左衛門めし屋を開業することにしました。当初は、ご自身の蓄えの範囲でと考え、キッチンなど最低限の改修で済ませようと考えていましたが、ファンドからの投資があったから、ここまでこだわったリノベーションができたそうです。

内装や調度品のみならず、このお店は食材も本物志向。メニューは、肉じゃが定食や焼き魚定食など和定食が中心で、お米は傳左衛門のルーツである新潟県産、食材や調味料も品質にこだわって仕入れたものだそうです。お茶も彼女が食事に一番合うものを厳選しています。また、美味しさだけでなく、栄養のバランスにも配慮したレシピとのこと、嬉しいですね。加賀谷さんのこだわりがいっぱい詰まった素敵なお店、ぜひ訪れてみてください。



都市研究センターの
活動
最近の調査研究の
概要
MINTO 機構最近の
話題
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、その他のものは、「Research Memo」(<http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/research.html>)に掲載しています。

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。

都市再生研究助成事業は、一般財団法人 民間都市開発推進機構が大学に所属する研究者を対象に都市再生に関する研究計画を公募し、優秀な研究計画に対して研究助成を行うものです。

本年は、平成30年10月5日に都市再生研究選定委員会(委員長:伊藤滋早稲田大学特命教授・東京大学名誉教授、当機構都市研究センター所長)を開催し、平成30～31年度の助成対象として、申請のあった25件の中から下記の4件を選定しました。

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。

過去の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	宇都宮共和国大学 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アンス -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	
30年度	選定経緯	公募 応募25件、選定4件	
	選定結果	①震災が都市更新に果たす役割の研究-阪神の被害と復興の長期計画-	京都大学 牧 紀男
		②地域参加に基づくファシリティマネジメントによる団地再生の展開及び評価手法に関する研究	大阪市立大学大学院 蕭 閔偉
		③コンパクトシティにおける移動手段としての自転車活用の可能性	宇都宮大学 大森 宣暁
④産学官連携によるランドバンクを通じた地方都市再生に関する実証研究		明海大学 小杉 学	

長野信用金庫主催による「NAGANOまちづくり 応援ファンド」設立記念セレモニーの様子

平成30年11月15日(木)、長野信用金庫の主催により、同信用金庫本部ビルにおいて「NAGANO まちづくり応援ファンド」設立記念セレモニーが行われました。

同日設立された「NAGANO まちづくり応援ファンド」は、マネジメント型まちづくりファンド支援業務の一環として当機構と長野信用金庫が共同で設立したもので、本業務において全国では第5号、甲信越地方では初のファンド設立となります。

このファンドは、JR長野駅から善光寺に至る長野市中心市街地及び善光寺周辺エリアにおいて、古民家等をリノベーションにより宿泊施設・物販施設などの施設を整備・運営する民間まちづくり事業に出資していくというものであり、長野市中心部の活性化に貢献しようとするものです。

当機構としては、このファンドからの投資を通じ、長野市中心部の活性化に取り組まれてこられた地域の皆様を応援させていただき所存です。



左から、国土交通省：諸岡室長、当機構：五十嵐常務理事、長野信用金庫：市川理事長、信用中央金庫：田尻部長

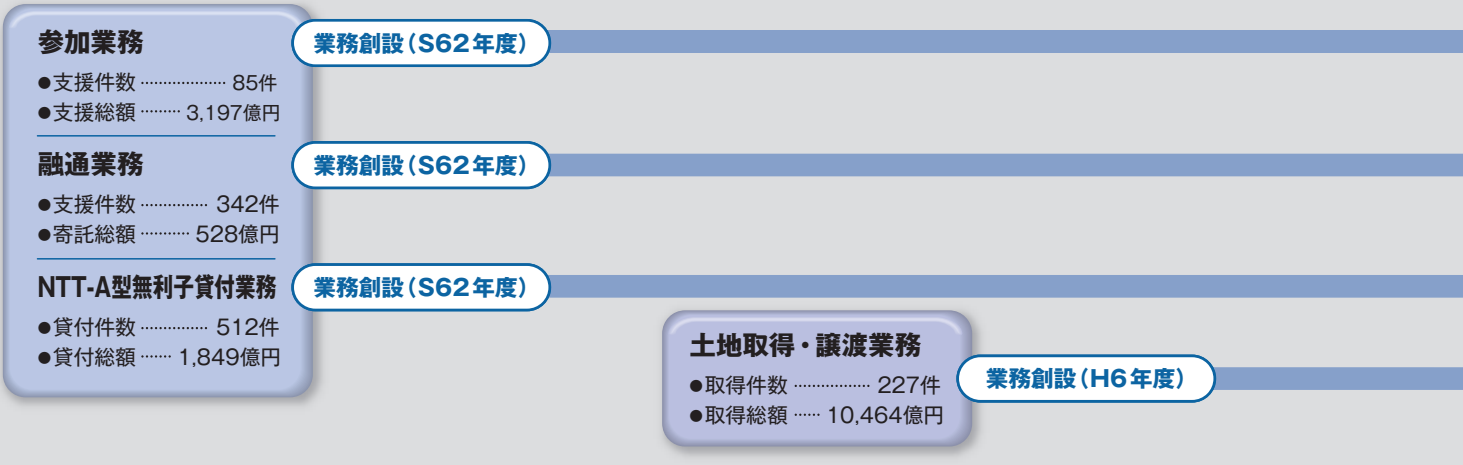


民間都市開発推進機構の業務の変遷 (H30年4月1日)

S62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)

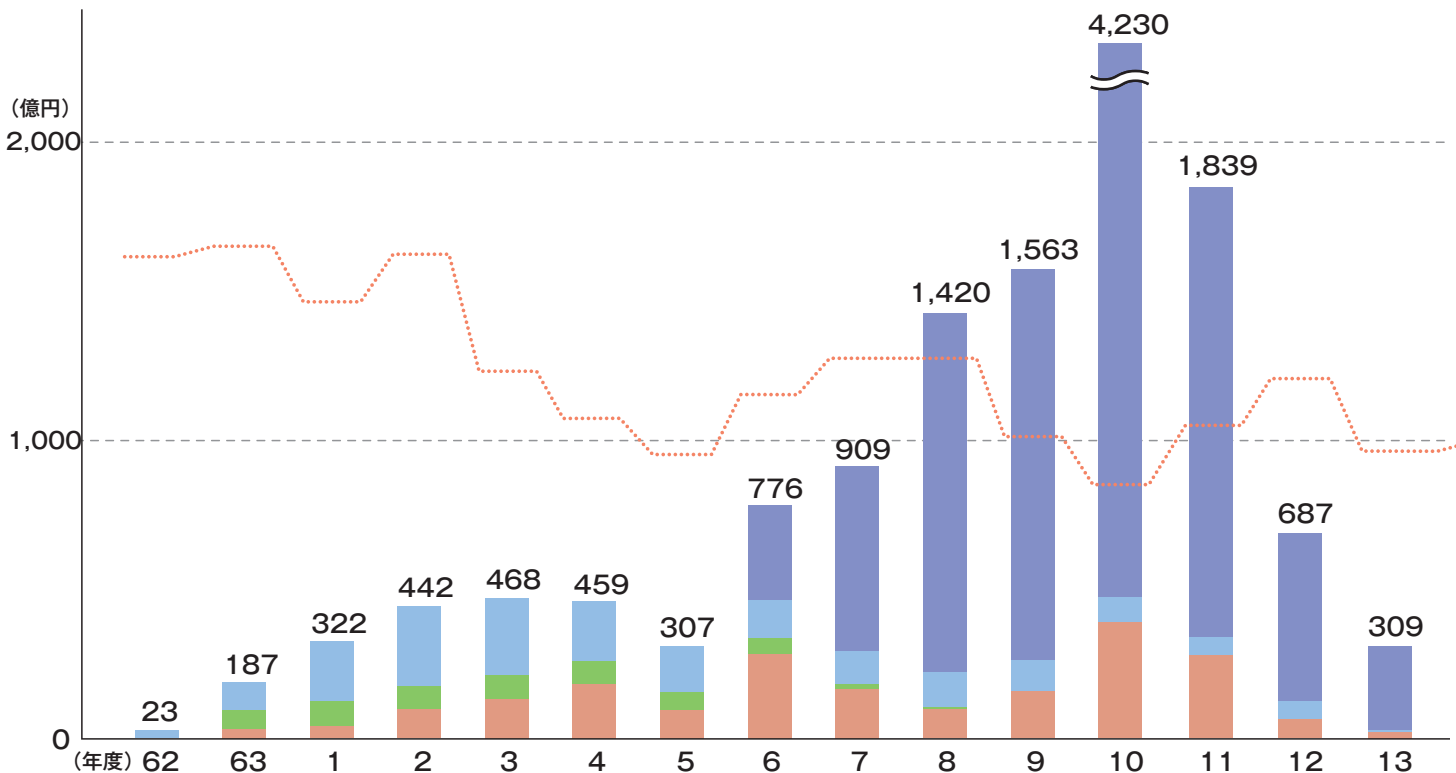


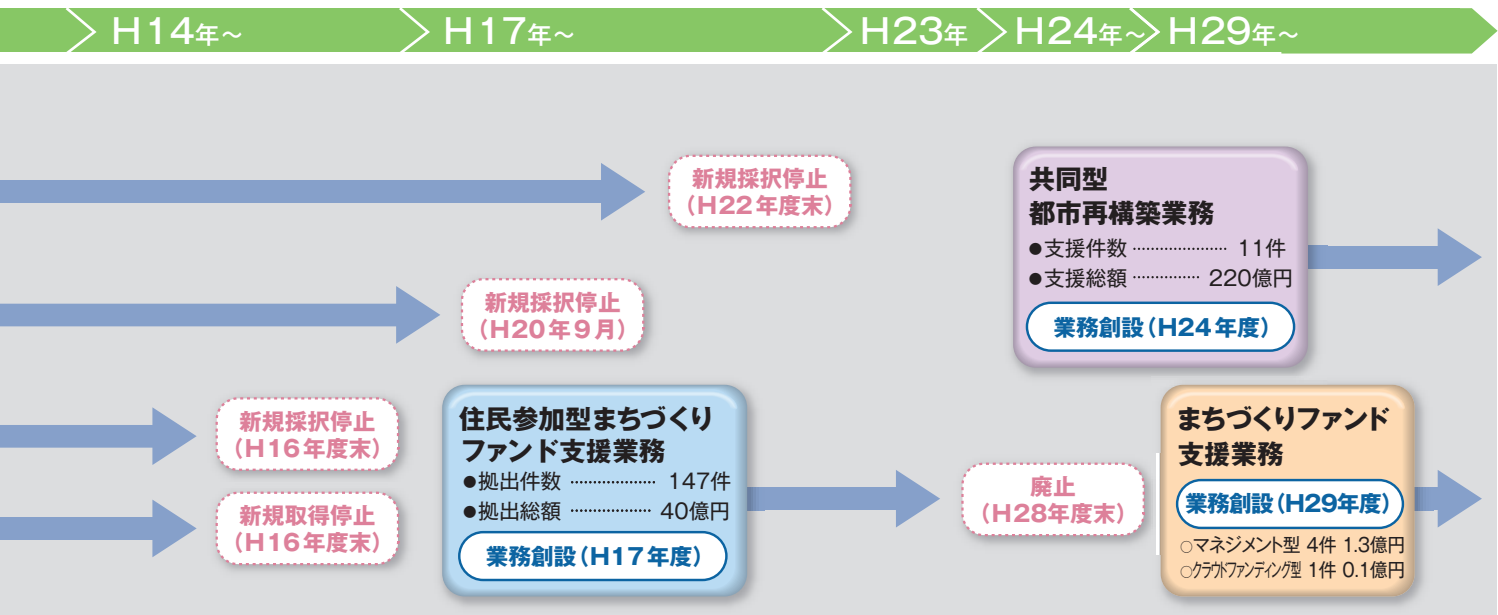
民都機構業務実績 (H29年度末までの累計)

- 民都機構は、昭和62年の設立以来、**1,246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1兆8,156億円**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。**

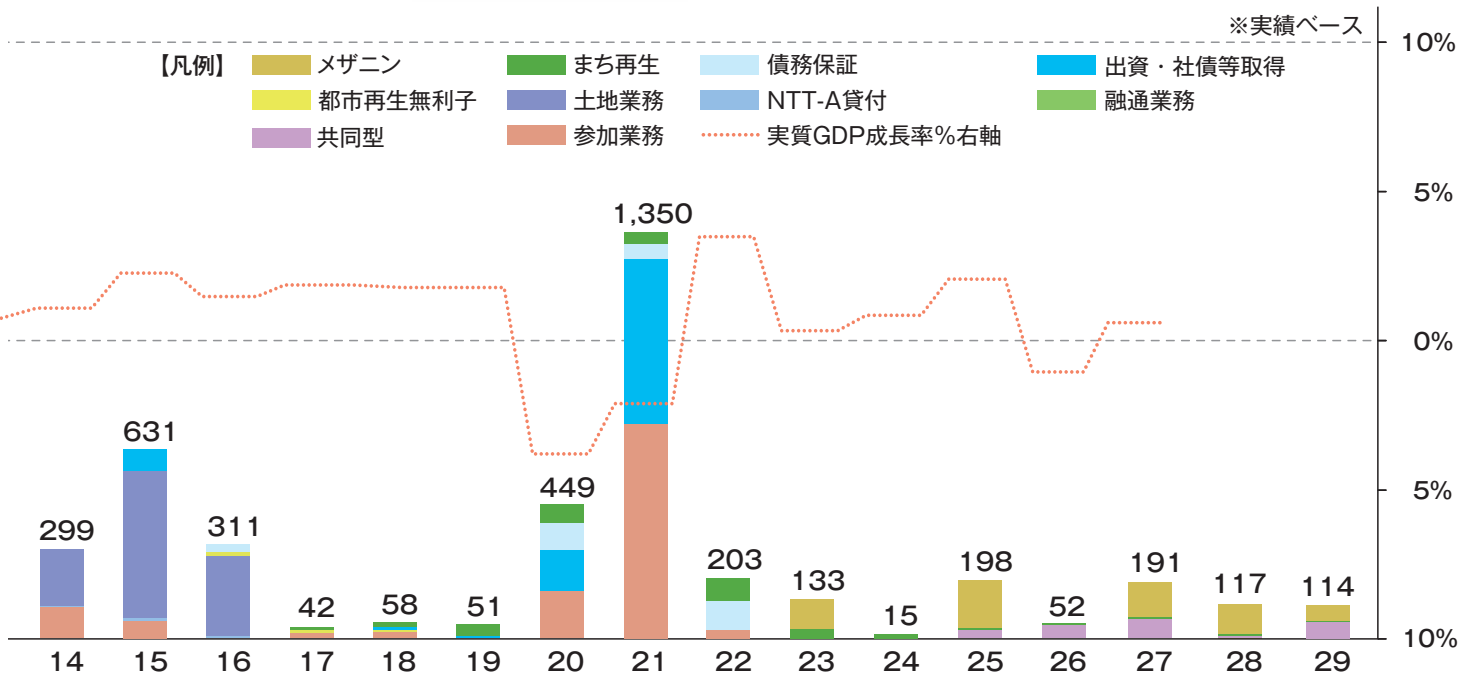
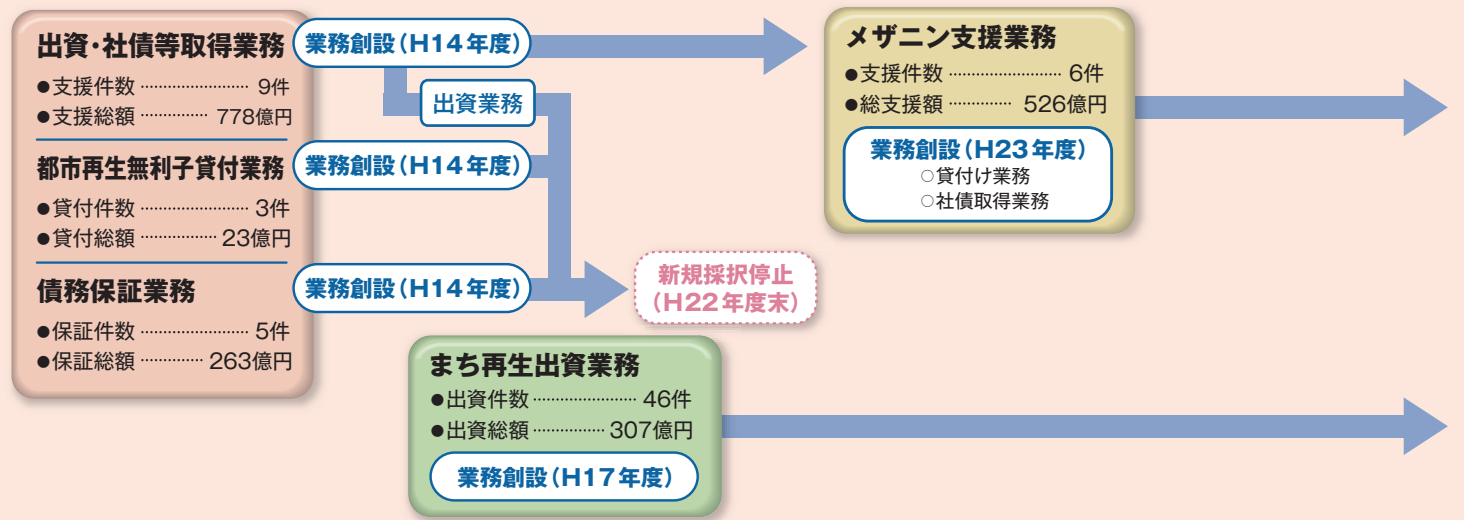
(※)民間都市開発事業とは、民間事業者によって行われる都市開発事業(オフィスビルの建設等)であって広場・緑地などの公共施設等の整備を伴うもの

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 (H 30 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H 29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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。

(注)2.債務保証事業の金額は、契約ベース。

(注)3.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。

(注)4.住民参加型、マネジメント型、クラウド型のファンド支援業務の実績値は、機構からファンドへの執行及び執行件数。

	まち再生 出資事業		メザニン 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		マネジメント型 まちづくりファンド		クラウド型 まちづくりファンド		合計		民間都市開発事業支援 (ファンド支援を除く)	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	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
	3	435	1	5,000	3	6,000	-	-	4	125	1	10	12	11,570	7	11,435
	46	30,700	6	52,600	11	22,015	147	3,953	4	125	1	10	1,398	1,819,688	1,246	1,815,600

都道府県別実績概要 (H30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	事業者名等	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
	安平町	安平町まちづくりファンド	安平町	H 26		
参加業務	1	室蘭市	エスカル室蘭	(財)日本船員厚生協会	H 19	
土地取得・譲渡業務	5	札幌市	タイムズステーション札幌駅前	-	H 7	
		札幌市	ホワイトキューブ札幌	-	H 8	
		帯広市	びあぎフクハラ西帯広店	(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	
融通業務	34					
NTT-A型無利子貸付業務	31					
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
			北上市	オガールセンター整備事業	オガールセンター(株)	H 28
	盛岡市	北上市地域振興基金	北上市	H 20		
	融通業務	4	盛岡市	盛岡市市民協働推進基金	盛岡市	H 23
NTT-A型無利子貸付業務	3					
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	仙台うみの杜水族館	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
	仙台市	塩竈港運送新物流センター	塩竈港運送(株)	H 21		
仙台市	花京院プラザ	-	H 8			
融通業務	9					
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				
	まち再生出資業務	1	鶴岡市	東京第一ホテル鶴岡他改修工事	合同会社夕陽	H 29
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
			山形県	山形県社会貢献活動促進基金	山形県	H 21
			鶴岡市	つるおかランド・バンクファンド	鶴岡市	H 24
	米沢市	米沢市景観まちづくり基金	米沢市	H 27		
融通業務	3					
NTT-A型無利子貸付業務	26					
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
			郡山市	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
福島市	-	-	H 10			
融通業務	3					
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
			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
	参加業務	1	神栖市	鹿島セントラルビル新館	鹿島都市開発(株)	H 11
	土地取得・譲渡業務	1	守谷市	ロックシティ守谷ショッピングセンター	-	H 9
融通業務	7					
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	事業者名等	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			アパタワーズ八千代緑ヶ丘、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	4	中央区 大田区 港区 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 日本能率協会ビル改修計画 ダイナベース建設計画	東京建物(株) (株)東京流通センター (株)JMAホールディングス 日本自動車ターミナル(株)	H 25 H 27 H 29 H 29	
	メザニン支援業務	6	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 (仮称)豊島プロジェクト	森ビル(株) 東京建物(株)	H 28 H 29	
	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	東武タワースカイツリー(株)	H 20	
			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			
	マネジメント型 まちづくりファンド支援業務	1	台東区他	谷根千まちづくりファンド有限責任事業組合	朝日信用金庫	H 29	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	6	148	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	中央三井信託銀行 (財)東京都公園協会	H 17 H 17
				立川市	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	(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	H 17・26 H 22
参加業務	16	千代田区	(公財)まちみらい千代田	(公財)まちみらい千代田	H 27		
		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)フラッグス	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)ニッピ	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		

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名等	事業者名等	支援時期
東京都	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ニカルサービス	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	ブ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	ブ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・セーヌ小台公園	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STEP22	(株)早稲田大学事業部	H 12			
杉並区	サンクレー高井戸	(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	日本綜合地所(株)	H 14			
荒川区	サンクレー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			

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名等	事業者名等	支援時期	
東京都	土地取得・譲渡業務	76	港区 港区		-	H 16	
	融通業務	23			-	H 16	
	NTT-A型無利子貸付業務	3					
神奈川県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	海老名市 横浜市	海老名市新まちづくり基金 歴史を生かしたまちづくりファンド	海老名市 (公社)横浜歴史資産調査会	H 23 H 28	
	参加業務	6	横浜市 横浜市 横浜市 横浜市 横須賀市 横須賀市	横浜駅東口駅前ビル開発 阪急百貨店港北NT 横浜ブルーアベニュー (ODビル) 横浜国際船員センター エイヴィ平成町店 久里浜フェリーターミナル	(株)崎陽軒 第一共同開発(株) (有)オーク・デベロップメント (財)日本船員厚生協会 (株)エイヴィ 東京湾フェリー(株)	H 5 H 10 H 21 H 9 H 11 H 12	
	都市再生支援業務 (出資・社債等取得業務)	1	横浜市	パシフィックロイヤルコートみなとみらい	特定目的会社PDみなとみらい他	H 18	
	土地取得・譲渡業務	28	横浜市	スタイリオ山下公園ザ・タワー	-	H 8	
			横浜市	オーロラシティ	ニューリアルプロパティ(株)	H 10	
			横浜市	オーロラシティ	ニューリアルプロパティ(株)	H 10	
			横浜市	オーロラシティ	ニューリアルプロパティ(株)	H 10	
			川崎市	川崎ダイス	川崎ダイス特定目的会社	H 10	
			横浜市	パークスクエア横浜	住友不動産(株)	H 10	
			横浜市	パークスクエアネオス横浜	鹿島建設(株)(他1者)	H 10	
			横浜市	ザ・ココハマタワー	トーヨーカネツ(株)	H 10	
			横浜市	横浜東白楽シティタワー	住友不動産(株)	H 10	
			横浜市	いずみ中央ガーデンハウス	住友不動産(株)	H 10	
			相模原市	相模原流通センター	福山通運(株)	H 10	
			横浜市	ウオルトンズコート長津田	東急不動産(株)	H 10	
			大和市	セ・パルレ中央林間	東急不動産(株)	H 10	
			相模原市	ガーデンブリーズ光の街	-	H 10	
			海老名市		-	H 10	
			川崎市	さくらが丘Issac日吉	新日本製鐵(株)(他1者)	H 10	
	川崎市	グランアルト武蔵新城	(株)大京(他1者)	H 11			
川崎市	パークスクエア多摩川グランツール	住友不動産(株)	H 11				
横浜市	M.M.TOWERS	三菱地所(株)(他1者)	H 11				
川崎市	ライオンズヴィアール横浜ベイ壱番館他	(株)大京	H 12				
横浜市	パークスクエア三ツ沢公園	住友不動産(株)	H 12				
横浜市	横浜ディアタワー	(株)リクルートコスモス(他1者)	H 12				
川崎市	ザ・タワー&パークス田園都市溝の口	住友不動産(株)(他1者)	H 12				
川崎市	アルスタンプラザDヒルズ	東急不動産(株)	H 13				
横浜市	ライオンズマンションセントワーフ横浜	(株)大京	H 14				
横浜市	ファミールあざみ野スカレットヒルズ	丸紅(株)	H 14				
横浜市	アルス藤が丘ステーショングランデ	東急不動産(株)	H 14				
川崎市	リエトコート武蔵小杉	鹿島建設(株)	H 16				
融通業務	52						
NTT-A型無利子貸付業務	18						
新潟県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	上越市	公益信託にいがたNPOサポートファンド 上越市歴史的建造物等整備支援基金	みずほ信託銀行 上越市	H 19 H 21	
	参加業務	3	上越市 新潟市 新潟市	上越市高田有料老人ホーム 万代島再開発民間施設(万代島ビル) 万代島再開発民間施設(ホテル日航新潟)	(株)ランドスタッフ 新潟万代島ビルディング(株) ホテル新鷺メッセ(株)	H 19 H 13 H 14	
	土地取得・譲渡業務	1	新潟市	南出来島ショッピングタウン	近鉄物流(株)	H 10	
	融通業務	7					
	NTT-A型無利子貸付業務	18					
	富山県	まち再生出資業務	3	富山市 魚津市 氷見市	総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業 (総曲輪フェリオ) 魚津商工会議所ビル 氷見市ひみ番屋街・総湯整備事業	総曲輪シティ(株) 魚津駅南開発(株) 氷見まちづくり(株)	H 19 H 21 H 24
住民参加型まちづくり ファンド支援業務		2	氷見市 魚津市	氷見市ふるさとづくり基金 地域づくり推進事業基金	氷見市 魚津市	H 20 H 20	
土地取得・譲渡業務		1	富山市	アパ・ヴィラホテル	アパホーム(株)	H 9	
融通業務		5					
NTT-A型無利子貸付業務		10					
石川県		まち再生出資業務	5	加賀市 金沢市 加賀市 金沢市 小松市	片山津ホテルながやま再生事業 武蔵ヶ辻第四地区第一種市街地再開発事業 (近江町いちば館) 山代温泉山下家再生事業 片町A地区第一種市街地再開発事業(片町きらら) 小松駅南ブロック複合施設建設事業	片山津大江戸温泉物語(株) 青草辻開発(株) (株)山下家 (株)プロパティマネジメント片町 合同会社青山ライフプロモーション	H 20 H 20 H 21 H 27 H 28
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4	能登町 加賀市 七尾市 能登町	公益信託能登町エンデバーファンド21 加賀市まちづくり振興基金 七尾市地域振興基金 公益信託能登町エンデバーファンド21	(株)しんきん信託銀行 加賀市 七尾市 (株)しんきん信託銀行	H 17 H 19 H 22 H 28	
	参加業務	1	金沢市	金沢サティ	(株)マイカル総合開発	H 11	
	土地取得・譲渡業務	1	金沢市	ホテルルートイン金沢駅前	(株)フジタ	H 7	
	融通業務	6					
	NTT-A型無利子貸付業務	19					
	福井県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	敦賀市 福井市	敦賀市国際交流基金 福井市ふるさとづくり基金	敦賀市 福井市	H 22 H 26
		融通業務	3				
		NTT-A型無利子貸付業務	5				
住民参加型まちづくり ファンド支援業務		1	富士吉田市	一般財団法人ふじよした観光振興サービス	一般財団法人ふじよした観光振興サービス	H 26	
山梨県	土地取得・譲渡業務	2	甲府市 甲府市	甲府グランパーク 甲府グランパーク	甲府新都市開発(株) 甲府新都市開発(株)	H 8 H 9	
	融通業務	3					
	NTT-A型無利子貸付業務	8					

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名等	事業者名等	支援時期					
長野県	まち再生出資業務	2	26	飯田市 飯田市	飯田市橋南第二地区第一種市街地再開発事業 (トップヒルズ第2) りんご並木横丁いこいこ/トップヒルズ通り駐駐車場	特定目的会社IMC第2 特定目的会社TMK並木横丁	H 18 H 25				
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	26	茅野市 木曾町	茅野市パートナーシップのまちづくり基金 木曾町地域振興基金	茅野市 木曾町	H 19 H 20				
参加業務	2	長野市 長野市		三井ガーデンホテル長野 長野ショッピングセンター	(株)ガーデンホテルプロパティーズ 京阪神不動産(株)、(株)フジタ	H 3 H 10					
融通業務	4										
NTT-A型無利子貸付業務	16										
岐阜県	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	1	21	瑞浪市	地域活性化施設等整備基金	瑞浪市	H 29				
	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 御嵩町ふるさとふれあい振興基金 恵那市市民のまちづくり基金 ぎふ景観まちづくりファンド 高山JCまちづくり基金 土岐市まちづくり基金 八百津町明日のまちづくり基金	多治見市 御嵩町 恵那市 (財)岐阜市にぎわいまち公社 (財)高山青年会議所 土岐市 八百津町	H 19 H 19 H 19 H 20 H 20 H 25 H 27				
				参加業務	1	岐阜市	長良川メッセホテル	長良川メッセホテル(株)	H 6		
				土地取得・譲渡業務	2	大垣市 大垣市	イビデン大垣中央事業場 イビデン大垣中央事業場	- -	H 7 H 7		
				融通業務	2						
				NTT-A型無利子貸付業務	9						
	静岡県	まち再生出資業務		3	38	磐田市 静岡市 掛川市	磐田駅前地区第一種市街地再開発事業 (リベアラ磐田) 日本平ホテル建替え事業 掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業 (we+138kakegawa)	(株)ニューオリオンビル (株)日本平ホテル 弥栄かがわ(株)	H 19 H 23 H 27		
マネジメント型 まちづくりファンド支援業務		1	沼津市	ぬまづまちづくりファンド有限責任事業組合		沼津信用金庫	H 29				
住民参加型まちづくり ファンド支援業務		1	沼津市	沼津市ふるさと応援基金		沼津市	H 27				
土地取得・譲渡業務		4	浜松市 富士宮市 浜松市 静岡市	西友浜松高塚店 イオン富士宮ショッピングセンター 西友上浅田店 静岡MYタワーズ		エンシユウ(株) オーミ・リアルエステート(株) (株)西友 安田生命保険相互会社	H 9 H 10 H 10 H 11				
			融通業務	5							
NTT-A型無利子貸付業務		24									
愛知県		共同型都市再構築業務	1	61		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 名古屋市 名古屋市 名古屋市 高浜市 大口町 豊橋市 蒲郡市 常滑市 名古屋市		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) 名古屋インターシティ (財)名古屋市みどりの協会 (財)名古屋都市センター 高浜市まちづくりパートナーズ基金 大口町ふるさとづくり基金 豊橋市市民協働推進基金 がまごおり協働まちづくり基金 常滑市やきもの散歩道地区景観保全基金 なごや歴史まちづくり基金	豊田市駅前通り南開発(株) ベガサス特定目的会社 (財)名古屋市みどりの協会 (財)名古屋都市センター 高浜市 大口町 豊橋市 蒲郡市 常滑市 (公財)名古屋まちづくり公社	H 17 H 18 H 17 H 18 H 19 H 19 H 20 H 21 H 22 H 27				
	参加業務	1	名古屋市		名東北ショッピングセンター	近江八幡中央商業開発(株)	H 10				
	土地取得・譲渡業務	8	名古屋市 阿久比町 名古屋市 名古屋市 長久手町 名古屋市 名古屋市 名古屋市		アピタ阿久比店 東山シティハウス メッツ大曾根 アピタ長久手店 滝川グランドヒルズ ファミリーコート東山 ザ・サザンクロス	- ユニー(株) 住友不動産(株) エム・イー・ティー特定目的会社(他3者) 中部日本放送(株) 住友不動産(株) 丸紅(株) 宝交通(株)	H 9 H 10 H 10 H 10 H 10 H 11 H 14 H 14				
			融通業務		10						
			NTT-A型無利子貸付業務		31						
			三重県		共同型都市再構築業務	1	19	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	15	長浜市 守山市	(財)淡海文化振興財団 長浜市ふるさと振興基金 ふるさと守山応援基金 未来ファンドおうみ	(財)淡海文化振興財団 長浜市 守山市 (公財)淡海文化振興財団	H 18 H 19 H 26 H 27				
	参加業務	2		草津市 長浜市	アヤハブラザ 長浜黒壁(コンバージョン)	綾羽(株) 光重興産(株)	H 7 H 17				
	土地取得・譲渡業務	1		大津市	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				
	NTT-A型無利子貸付業務	8									
	京都府	共同型都市再構築業務		1	27	京都市	京都四條南座耐震改修計画	松竹(株)	H 29		
住民参加型まちづくり ファンド支援業務		7	京都市 京都市 南丹市 宮津市 伊根町 京都市	(財)京都市景観・まちづくりセンター 南丹市かやぶきの里保存基金 宮津市まちづくり基金 伊根町活き生きまちづくり応援基金 京町家まちづくりクラウドファンディング支援基金		(財)京都市景観・まちづくりセンター 南丹市 宮津市 伊根町 (公財)京都市景観・まちづくりセンター	H 17 H 19・27 H 20 H 22 H 27				
			京都市	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		京都市	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		京都市 京都市 相楽郡	烏丸錦パーキング他 イオンモールKYOTO	- MID都市開発(株)(他2者) -	H 8 H 9 H 9		

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名等	事業者名等	支援時期		
京都府	土地取得・譲渡業務	9	京都市	ダイニック(株)本社、A-プライス他	ダイニック(株)	H 10		
	融通業務							
	NTT-A型無利子貸付業務							
大阪府	マネジメント型 まちづくりファンド支援事業	1	大阪市	シティ信金PLUS事業大阪まちづくりファンド 有限責任事業組合	大阪シティ信用金庫	H 29		
	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	公益信託みのお山麓保全ファンド (財)大阪市都市工学情報センター 鳳駅周辺地域まちづくり基金 東大阪市ふるさと創生基金 岸和田市歴史的町並み保全基金	りそな銀行 (財)大阪市都市工学情報センター (財)堺市都市整備公社 東大阪市 岸和田市	H 18 H 18 H 19 H 19 H 19		
大阪府	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	8	枚方市 河内長野市 河内長野市	花と緑のまちづくり基金 河内長野市市民公益活動支援基金 河内長野市ふるさとづくり基金	枚方市 河内長野市 河内長野市	H 25 H 27 H 28		
	参加業務	10	大阪市 大阪市 泉佐野市 泉佐野市 大阪市 大阪市 大阪市 大東市 泉大津市 泉大津市	新大阪プライムタワー なんばオリエンタルホテル りんくうタウン北地区 りんくうタウンエアポートホテル アパホテル大阪肥後橋 辰野南本町ビル(リニューアル) 辰野北久宝寺3丁目ビル ポップタウン住道オペラパークショッピングセンター 大阪府ポートサービス堺泉北 日新堺泉北上屋	土地信託受託者 三井信託銀行 (株)なんばオリエンタル開発 (株)りんくうパーク 土地信託受託者 三井信託銀行 (有)アパ大阪肥後橋 辰野(株) 辰野(株) 大川創業(株) (財)大阪府ポートサービス公社 (株)日新	H 6 H 7 H 9 H 10 H 17 H 20 H 20 H 21 H 2 H 6		
	都市再生支援業務 (無利子貸付業務)	1	堺市	堺浜シーサイドステージ	新日本製鐵(株)	H 17		
	都市再生支援業務 (出資・社債等取得業務)	2	豊中市 大阪市	千里中央地区再整備事業(千里中央病院) グランフロント大阪	摂津千里特定目的会社 ナレッジ・キャピタル開発特定目的会社	H 20 H 21		
	土地取得・譲渡業務	22	堺市 大阪市 岸和田市 貝塚市 枚方市 松原市 吹田市 貝塚市 東大阪市 大阪市 豊中市 堺市 高槻市 大阪市 大阪市 高槻市 堺市 泉佐野市 大阪市 寝屋川市 大阪市	イオンモール堺北花田ブラウ、北花田庭園都市 グランアベニュー ラウンドワン梅田店 アクアパークシティ岸和田、コーナン岸和田 ベイサイド店 ケーヨーデイツー貝塚店、ビバ・チェ具塚II リパティパーク枚方 エスリード松原松ヶ丘 ライフ岸部店、ザ・千里ガーデンズ他 コープ貝塚、関西ホームタウン イオン鴻池店 マルイトOBPビル 豊中ガーデンハウス・ホワイトティル 泉ヶ丘ガーデンハウスエスタシオン 城西ショッピングプラザかむかむ パークスクエア北大阪、トヨタカローラ 都島高倉ガーデンハウス ルモン・夕陽丘学園坂 ルネ高槻リバーサイドガーデン ジョイパーク泉ヶ丘、ファーストアベニュー泉ヶ丘 なんばパークス コスモシティガーデンズ香里園 グランスイート中之島タワー	新日本製鐵(株)(他2者) - 岸和田港湾都市(株)(他1者) ユニチカ(株) (株)フジタ(他1者) - (株)長谷工コーポレーション(他8者) 大和システム(株) (株)マイカル総合開発 鹿島建設(株) 住友不動産(株) 住友不動産(株) (株)ユアサコーポレーション - 住友不動産(株) 前田建設工業(株)(他1者) - 三井建設(株)(他1者) - 南海都市創造(株)(他1者) 鹿島建設(株)(他1者) 丸紅(株)	H 8 H 8 H 8 H 9 H 9 H 9 H 9 H 9 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 11 H 11 H 14		
	融通業務	20						
	NTT-A型無利子貸付業務	12						
	兵庫県	まち再生出資業務	1	神戸市	神戸低侵襲がん医療センター(KMCC)	神戸がん医療促進合同会社	H 23	
		マネジメント型 まちづくりファンド支援事業	1	豊岡市	城崎まちづくりファンド有限責任事業組合	但馬信用金庫	H 29	
		住民参加型まちづくり ファンド支援業務	3	洲本市 神戸市 神戸市	(財)兵庫県まちづくり技術センター 洲本市元気のもと基金 神戸市まちづくり等基金	(財)兵庫県まちづくり技術センター 洲本市 神戸市	H 18 H 19 H 21	
		参加業務	4	神戸市 神戸市 神戸市 神戸市	六甲アイランドAOIA ユニエックスポートアイランド上屋 シーガルハーバービル 兵機海運新倉庫	(株)六甲環境計画 (株)ユニエックス 篠崎倉庫(株) 兵機海運(株)	H 3 H 3 H 10 H 20	
		都市再生支援業務 (無利子貸付業務)	1	神戸市	三宮駅前第一地区都市再生事業(ミント神戸)	(株)神戸新聞会館	H 17	
		土地取得・譲渡業務	16	神戸市 神戸市 神戸市 神戸市 姫路市 西宮市 尼崎市 姫路市 神戸市 神戸市 神戸市 明石市 西宮市 神戸市 神戸市 神戸市	LVMH複合ビル 高齢者ケアセンター甲南 ミント神戸 フェアヴィラージュあやみの コナミススポーツクラブ本店西宮アネックス ローレルスクエア尼崎ルネ・ガーデンテラス HAT神戸 コモンステージ桂木 ホームプラザナフコ灘店 マイカル明石・五番街 ZIP、菱食 麻耶シーサイドブレイスウエスト 麻耶シーサイドブレイスイースト サザンモール六甲B612	- 興和不動産(株) - (株)神戸新聞社(他1者) 新日本製鐵(株) (株)ダイエー(他1者) キリンHD(株)(他3者) - (株)神戸製鋼所 伊藤忠商事(株) (株)神戸製鋼所(他1者) (株)マイカル総合開発(他2者) 東洋建設(株) (株)神戸製鋼所(他2者) (株)神戸製鋼所(他1者) (株)サザンモール六甲(他1者)	H 7 H 8 H 8 H 8 H 9 H 9 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 11 H 11 H 12	
		融通業務	28					
		NTT-A型無利子貸付業務	42					
奈良県		住民参加型まちづくり ファンド支援業務	5	9	五條市	五條市新町地区まちづくり拠点ファンド	特定非営利活動法人大和社中	H 20

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名等	事業者名等	支援時期			
奈良県	融通業務 NTT-A型無利子貸付業務	5	9	高取町	高取町土佐街なみ地区まちづくり拠点整備ファンド	特定非営利活動法人奈良高取土佐街なみ景観保存会	H 20		
				桜井市	桜井市初瀬地区まちづくり拠点整備ファンド	特定非営利活動法人泊瀬門前町再興フォーラム	H 21		
				明日香村	故郷ASUKAまちづくり拠点整備ファンド	特定非営利活動法人ASUKA自然塾	H 21		
				桜井市	桜井駅南エリア活性化ファンド	桜井まちづくり(株)	H 28		
和歌山県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務 土地取得・譲渡業務 融通業務 NTT-A型無利子貸付業務	2	10	高野町	高野町環境維持基金	高野町	H 19		
				和歌山県	地域振興基金	和歌山県	H 28		
				和歌山市	コーナン和歌山中央店	コーナン商事(株)	H 10		
				和歌山市	和歌山市	-	H 10		
和歌山市	ガーデンパーク和歌山	-	H 11						
鳥取県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務 NTT-A型無利子貸付業務	1	3	智頭町	智頭町まちづくり振興基金	智頭町	H 28		
島根県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務 融通業務	2	4	益田市	益田市景観まちづくり基金	益田市	H 23		
				松江市	松江市歴史まちづくり基金	松江市	H 28		
岡山県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務 参加業務 土地取得・譲渡業務 融通業務 NTT-A型無利子貸付業務	4	13	高梁市	高梁市文化振興基金	高梁市	H 19		
				玉野市	玉野市ふるさとづくり基金	玉野市	H 24		
				倉敷市	倉敷市まちづくり基金	倉敷市	H 25		
				津山市	津山市鉄道遺産等を活用したまちづくり基金	津山市	H 28		
				岡山市	三井ガーデンホテル岡山	(株)ガーデンホテルプロパティーズ	H 10		
				岡山市	岡山フコク生命駅前ビル	鹿島建設(株)	H 10		
広島県	共同型都市再構築業務 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 参加業務 融通業務 NTT-A型無利子貸付業務	1	4	広島市	広島マツダ大手町ビル(リニューアル)	(株)広島マツダ	H 26		
				府中市	恋しき保存再生事業	(株)恋しき	H 19		
				広島市	若草町地区第一種市街地再開発事業(アクティ ブインターシティ広島)	広島若草都市開発合同会社	H 19		
				福山市	東桜町地区第一種市街地再開発事業(アイネス フクヤマ)	福山駅前開発(株)	H 19		
				尾道市	尾道糸崎西御所地区(県営2号上屋及び周辺) 活用事業(ONOMICHI U2)	(株)OU2	H 25		
				広島市	31	広島市	公益信託広島市まちづくり活動支援基金	広島銀行	H 17
						福山市	福山市協働のまちづくり基金	福山市	H 19
						神石高原町	神石高原町ふるさとふれあい事業基金	神石高原町	H 19
						東広島市	東広島市地域振興基金	東広島市	H 21
				世羅町	世羅町ふるさと夢基金	世羅町	H 21・26		
尾道市	尾道みなとまちづくりファンド	(社)尾道観光協会	H 21						
熊野町	筆の里づくり基金	熊野町	H 23						
広島市	3	広島市	三井ガーデンホテル広島	三井不動産(株)	S63				
		広島市	NTT基町ビル	エヌ・ティ・ティ中国不動産(株)	H 1				
		広島市	広島段原オフィスビル	鹿島建設(株)	H 8				
山口県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務 融通業務 NTT-A型無利子貸付業務	1	7		(財)やまぐち県民活動きらめき財団	(財)やまぐち県民活動きらめき財団	H 18		
徳島県	融通業務 NTT-A型無利子貸付業務	3	4						
香川県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務 都市再生支援業務 (出資・社債等取得業務) 融通業務 NTT-A型無利子貸付業務	2	14	宇多津町	宇多津町まちづくり基金	宇多津町	H 20		
				香川県	香川県文化芸術振興基金	香川県	H 21		
				高松市	高松丸亀町商店街民間都市再生事業(A街区)	高松丸亀町A街区コミュニティ投資(有)	H 17		
				高松市	高松丸亀町商店街民間都市再生事業(B,C街区)	高松丸亀町まちづくり(株)	H 20		
愛媛県	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 参加業務 土地取得・譲渡業務 融通業務 NTT-A型無利子貸付業務	1	11	松山市	二番町三丁目南地区優良建築物等整備事業 (お城下パーキング2番町)	大街道まち駐車場特定目的会社	H 24		
				松山市	21世紀松山創造基金	松山市	H 24		
				松山市	松山トーエイトウン	(株)トーエイ	H 1		
				今治市	セカイフジビル	(株)セカイフジ	H 8		
				松山市	アルファステイツ市駅前	大成建設(株)(他1者)	H 10		
高知県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務 土地取得・譲渡業務 融通業務 NTT-A型無利子貸付業務	2	7	高知市	公益信託こうちNPO地域社会づくりファンド	四国銀行	H 17		
				高知市	公益信託高知市まちづくりファンド	四国銀行	H 17		
				高知市	ひろめ市場		H 9		
				高知市	イオンモール高知	シキボウ(株)	H 10		
福岡県	共同型都市再構築業務 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 参加業務	1	74	福岡市	ユトリア博多	福岡地所(株)	H 25		
				北九州市	タンガテーブル	(株)タンガテーブル	H 27		
				うきは市	うきは市ふるさと創生基金	うきは市	H 19		
				福岡市	福岡市NPO活動支援基金	福岡市	H 19		
				立花町	立花町まちづくり基金	立花町	H 19		
				大野城市	大野城市まちづくりパートナー基金	大野城市	H 22		
				遠賀町	遠賀町地域活性化基金	遠賀町	H 23		
				大牟田市	大牟田市まちづくり基金	大牟田市	H 24		
				福岡市	店屋町三井ビル	三井不動産(株)	H 1		
				福岡市	福岡県国際会館	三井不動産(株)、第一生命保険	H 4		
福岡市	キャナルシティ博多	福岡地所(株)	H 5						

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名等	事業者名等	支援時期		
福岡県	参加業務	16	福岡市	シーサイドももちMタワービル	明治屋産業(株)	H 6		
			福岡市	ジョウヨウ会館	(株)ジョウヨウ会館	H 7		
			福岡市	キャナルシティ博多・第2工区	福岡地所(株)	H 7		
			北九州市	井筒屋新館ビル	(株)井筒屋	H 8		
			福岡市	博多駅前ビル	福岡地所(株)	H 9		
			福岡市	豊浜マリナタウンSC	(株)ダイエー	H 11		
福岡市			福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業	(株)タラソ福岡	H 13			
福岡市			天神二丁目新都心ビル	福岡新都心開発(株)	H 14			
大牟田市			イオンモール大牟田	イオンモール(株)	H 21			
福岡市			木の葉モール橋本	福岡地所(株)	H 22			
北九州市			門司港海峽プラザ	門司港開発(株)	H 10			
福岡市			東海運香椎物流センター	東海運(株)	H 12			
北九州市			明糖倉庫西日本流通センター	明糖倉庫(株)	H 14			
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
福岡県			土地取得・譲渡業務	7	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	エクセラシ・スクエア博多	(株)ユニカ	H 9					
福岡市	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	2	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		
			佐賀市	オン・ザ・ルーフビルディングリノベーション計画	オン・ザ・ルーフ(株)	H 29		
	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		
	参加業務	1	小値賀町	小値賀町振興基金	小値賀町	H 20		
	土地取得・譲渡業務	1	長崎市	長崎茂里町開発	長崎自動車(株)	H 18		
	融通業務	4	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		
	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		
	土地取得・譲渡業務	2	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		
			熊本市	ドゥーミーイン熊本、NBF熊本ビル他	(株)九州リースサービス(他1者)	H 7		
熊本市						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		
	土地取得・譲渡業務	2	小林市	小林市まちづくり基金	小林市	H 28		
宮崎市				-	H 10			
宮崎市						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	2	鹿児島市	天文館シネパライズ	(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	鹿谷市	旧鹿谷市立菅原小学校活用 クコサおすみ 海の学校 設立計画	(株)Katasudde	H 29		
			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		
	土地取得・譲渡業務	2	本部町	本部町ちゅらまちづくり応援基金	本部町	H 22		
			那覇市		-	H 8		
那覇市						H 9		
	融通業務	9						
	NTT-A型無利子貸付業務	2						
計1,398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

MINTO46号、お手元にお届けします。

国土交通省都市局長青木由行様からは、民間都市開発推進機構に期待することと題し、ご寄稿いただきました。

また、座談会においては、佐賀市役所経済部副部长坂井元様、(株)アフタヌーンソサエティ代表取締役清水義次様、(株)湯のまち城崎専務取締役芹澤正志様、朝日信用金庫お客さまサポート部部长竹尾伸弘様、国土交通省都市局まちづくり推進課都市開発金融支援室長諸岡昌浩様をお招きして、当機構常務理事高橋忍を司会にリノベーションまちづくりをテーマに官民それぞれの立場からご発言、ご議論いただきました。その他にも、国土交通省都市局都市計画課長楠田幹人様からは、都市のスポンジ化～空き地・空き家等低未利用地の有効活用～を、国土交通省まちづくり推進課官民連携室長鹿子木靖様からは、官民連携まちづく

りのすすめをご寄稿いただきました。

当機構は、本年10月で31年目に突入し、今後はますます、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」の実現に微力ながら貢献したいと考えています。

本誌をご一読いただき、当機構の業務への理解が深まれば幸いです。

民間事業者、金融機関、地方公共団体の皆さま、ご興味をお持ちになられましたら、是非、ご遠慮なくご相談ください。

MINTO Vol.46 平成30年12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/>