

# 明日のまちづくりをサポート

良好な市街地の形成に金融面から支えてきた民間都市開発推進機構。1987年の発足以来、めまぐるしく変化する金融・社会・経済情勢に的確に対応した支援メニューを通じて、民間金融を補完しながら全国各地のまちづくりを後押ししてきた。民間都市開発推進機構のこれまでの実績をふりかえるとともに、今後の方向性について、原田保夫理事長に話を聞いた。

## 地場産業の積極的な参画を期待



一般財団法人民間都市開発推進機構  
理事長 原田保夫氏

## 民間開発推進に柔軟対応

「民間都市開発推進機構の業務は、どういった特徴がありますか。」  
「政府の直接あるいは間接的なバックアップを受け、民間主体の都市開発事業に対する資金支援を、質の高い都市空間づくりにつなげる仕事です。「都市開発」は鉄道沿線の大規模な宅地造成のようなプロジェクトのイメージの強い言葉ですが、大規模案件だけが支援対象ではありません。多少の公的資金と建物を伴うプロジェクトであれば、500から数千平方メートル程度の小規模事業も支援の対象としています。建物用途は限定せず、幅広く支援しているのが特長です。商業、オフィス、ホテル、物流施設などのほか、珍しいものでは水族館への支援実績もあります。支援のメニューも、融資や貸付だけでなく、資本への出資もあるので、それぞれの事業の形態に応じて融資や出資を使っていたらいいと思います。当機構は、民間の都市開発を政策的に支援する初めての組織としてスタートし、30周年を迎えました。この間適宜時代のニーズに沿った支援ができたように、業務の見直しも取り組んでいます。」

「地方創生という政策課題にどう対応していますか。」  
「東京のように、世界的な都市間競争に打ち勝つために都市の魅力を高める投資や都市づくりは大切です。同じように、地方都市においても魅力を高めるための投資は必要ですが、地方ほど採算の合わないプロジェクトが多く、当機構のような政策的な支援ニーズは高いと思います。地方都市においては、公的不動産の有効活用ニーズが高まっています。自治体の財政状況を起因として、公的施設の統廃合の結果生じた余剰の公的不動産を、地域活性化の起爆剤にしようという公民連携・公的不動産有効活用ニーズです。採算が難しいようなので、融資よりは出資で下支えするような支援を取り組みたいと思っています。民間企業だけでは資金が不足がちですが、民間金融機関では融資が厳しいなどというときに、当機構が事業の立ち上げを支援することでそのプロジェクトが動き出し、完成後は地域のために役に立っているというような支援が理想です。地方都市における公的不動産を有効に活用したプロジェクトの支援は今後、当機構が手がけなければならぬ重要な案件になると思います。」

「都市開発は不動産デベロッパーが中心に思われがちですが、当機構に相談しにくるのはゼネコンや金融機関などさまざまです。地方のプロジェクトであれば地域の建設業者にもぜひ関心を持っていただけて、資金調達にお困りのようなときに、当機構に気軽にお声をかけて下さい。民間建築の分野でも業績を伸ばしたいと考えておられる建設業者には、地域の重要な担い手としてこうした都市開発にもぜひ関心を持っていただきたいと思います。そうした意味では、最近、地場の不動産業者の方々が、空き家の有効活用など、不動産ストックビジネスに関心を向けられるようになってきているのは、注目されます。是非、地場の建設業者の方々にも、都市開発に関心をもつていただけたらと思います。事業費が数百万〜数千万円程度の小規模な案件も支援の対象になりますので、地場の不動産・建設業が一緒になって取り組むようなプロジェクトがあったらいいと思います。」

「機構を巡る課題と、今後の対応方針は。」  
「二点目は先述しましたが、認知度の向上です。地道な努力を続けます。二点目はお客様ニーズにあった支援メニューをこれからも随時提供していくことです。現行の仕組み・制度にこだわらず、お客ニーズにあった支援メニューを提供します。三点目は、当機構の存在の目的は何かという原点を忘れないことです。広い意味での都市開発の政策金融機関であること、あくまでも公的機関なので民業の補完に徹することです。世間が好景気だと、民間の資金調達が容易なので、当機構の経営は向かい風となります。だからといって当機構が生き残るために、民業を圧迫するような業務に取りかかるとはしません。景気が悪くなったときに、即座に支援できるような、日ごろからアナを高くしてニーズの把握に努める必要があります。繰り返すにもなりますが、不景気になったときに、当機構を頼ってもらえるよう、認知度を高めることも必要ですし、使い勝手の良い制度を整えておかなければなりません。さまざまな場合に出席する機会、異業種との接点も活発にやります。とかく、行政だけに目が向きがちですが、デベロッパーや金融機関、コンサルタント、流通業界などさまざまな分野の方々の意見交換・情報収集を行い、これからの良好な都市空間づくりに役立てたいと考えています。」

民間都市開発推進機構これまでの歩み

- 1987
  - 民間都市開発の推進に関する特別措置法(民都法)制定(6月)・公布(8月5日施行)
  - 民都機構設立(10月)
  - 民間事業者が行う良好な都市開発事業に対して資金面・情報面等から多様な支援業務を行うことにより、良好な市街地の形成と都市機能の維持および増進を図り、あわせて地域社会の発展に寄与することを目的とする財団法人として設立された。
- 1990
  - 都市研究センターの設置(6月)
  - 都市開発事業の掘り起こし等につながる調査研究活動が大きな意義を持つことに着目して、専門的な調査研究を行うため都市研究センターを設置。
- 1994
  - 土地取得・譲渡業務の創設(3月)
  - バブルの発生とその崩壊を経て民間都市開発が停滞するなかで、1994年2月8日に決定された「総合経済対策」において、事業化の見込みが高い土地を先行的に取得する制度を臨時かつ緊急の措置として創設することが打ち出され、3月2日に民都法および都市開発資金の貸付に関する法律の一部を改正。
- 1999
  - PFI無利子貸付業務の創設(9月)
- 2003
  - 都市再生ファンド投資法人の設立(6月)
- 2005
  - まち再生出資業務および住民参加型まちづくりファンド支援業務の創設(4月)
- 2011
  - メザニン支援業務の創設(7月)
  - 2010年6月18日に閣議決定された新成長戦略を踏まえ防災や環境に配慮した新規の優良な都市開発プロジェクトについて、民間金融機関を補完する観点から、特に調達に困難なミドルリスク資金供給の円滑化など安定的な金利で長期に資金調達できる方策・支援を行う。
- 2012
  - 住民参加型まちづくりファンド支援業務の拡充
- 2013
  - まち再生出資業務の拡充(3月)
  - 共同型都市再構築業務の創設(3月)
  - 一般財団法人への移行および名称変更(4月)
- 2017
  - まちづくりファンド支援業務の創設(4月)

### さまざまな支援業務

#### 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投資(出資・社債取得等)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。

### 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提出するエクイティの間に位置し、一般に調達に難しいとされる、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。

### 共同型都市再構築業務

防災・環境性能の優れたプロジェクトや医療、福祉、商業等の都市機能を有するプロジェクトを行う民間事業者が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)。

### まち再生出資業務

市町村が定める都市再生整備計画の区域内及び都市機能誘導区域内で民間事業者が実施する都市開発事業に対して、MINTO機構が出資を行うことにより、事業者に近い立場から立ち上げ支援を行う制度です。なお、民間拠点施設整備事業に対する立ち上げ支援も行います。

### 主な支援事例

- 谷根千まちづくりファンド有限責任事業組合**  
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づく江戸・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る。しかし、これら古民家等の多くは、老朽化と居住者の高齢化、相続に伴う税負担、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る。そこで、谷中・根津・千駄木を中心に上野桜木・池之端・弥生・西日暮里などの地区(いわゆる谷根千地区)およ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するファンドを組成した。
- オガールプラザ**  
本事業は、紫波町が公民連携手法を取り入れて進めている「紫波中央駅前開発整備事業」(通称:オガールプロジェクト)の中核施設として、公益施設(図書館・子育て支援センター)と民間施設(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。
- 東京スカイツリー**  
本事業は、テレビ放送の地上デジタル化に対応する電波塔を建設するとともに、観光機能を付加した一体的な施設として計画整備された。事業地周辺は私鉄の車両基地や工場の土地利用状況だったが、複数の鉄道・地下鉄が結節する交通利便性が高い地区であることから、東京スカイツリーの整備とあわせて基礎整備とともに大規模商業・業務施設を建設し、新しい都市拠点を形成した。当機構の出資制度を活用して事業立ち上げの支援が行われた。

- なんばパークス**  
当機構が取得した土地に、南海電気鉄道株式会社が「未来都市にわ新都」をコンセプトとした「なんばパークス」を建設した。業務、商業、シネマコンプレックス等の都市機能を備え、屋上は緑豊かな自然による癒しの空間となっている。
- 赤坂インターシティ**  
赤坂の新たなシンボルとして職住一体型の複合施設(業務・商業・住宅等)を建設し、良好な都市住宅の供給を図るとともに、公開空地や歩道状空地の整備により、都市内に快適な環境を創出した。
- コレド日本橋**  
当機構が取得した土地に、三井不動産株式会社、東急不動産株式会社他が事業者となり、商業・業務複合施設を建築した。東京メトロ銀座線、東西線、都営浅草線「日本橋」駅に地下通路で直結しており、アクセス至便な施設として都心のにぎわい拠点となっている。