

# 令和4事業年度 事業報告

## I. 法人の状況に関する重要な事項

### 1. 概要

民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好なまちづくりを進めていく見地から、当機構は、かねて民間都市開発事業の促進及び発掘に取り組んできています。

令和4事業年度においては、メザニン支援業務において、政府保証付きグリーンボンドの発行を通じて、環境や防災に配慮した優良な民間都市開発事業への金融支援を2件行いました。また、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の共助推進型において初の支援を1件行いました。

その他具体的な事業活動においては、引き続き新型コロナウイルス感染症へ対応するため、WEB会議等を活用して事業者や金融機関などへの働きかけを行い、当機構の支援メニューの利用促進に務めました。その結果、共同型都市再構築業務で3件、まち再生出資業務で1件の支援実施に至りました。

また、マネジメント型まちづくりファンド支援業務において4件の新規ファンド組成及び1件の追加出資、並びに老朽ストック活用リノベーション等推進型まちづくりファンド支援業務における追加出資を実施しました。

### 2. 主要日誌

令和4年	6月	8日	会計監査人からの監査報告
	6月	8日	監事からの監査報告
	6月	10日	令和4事業年度第1回通常理事会
	6月	17日	役員評価委員会
	6月	28日	クラウドファンディング活用型まちづくりファンド選定委員会（第1回）
	6月	29日	令和4事業年度定時評議員会
	6月	29日	「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の規定による公益目的支出計画実施報告書の提出
	9月	14日	役員評価委員会
	10月	4日	第22回メザニン支援事業審査会
	10月	26日	都市再生研究選定委員会

- 10月28日 クラウドファンディング活用型まちづくりファンド選定委員会（第2回）
- 12月15日 会計監査人による監査計画の監事への説明
- 12月21日 第23回メザニン支援事業審査会
- 令和5年 2月15日 令和4事業年度事業計画及び収支予算の変更について国土交通大臣認可
- 3月20日 令和4事業年度第2回通常理事会
- 3月30日 令和5事業年度事業計画及び収支予算について国土交通大臣認可

### 3. 評議員会及び理事会

#### (1) 評議員会

令和4事業年度の評議員会における議案等は次のとおりです。

	日付	議案
令和4事業年度 定時評議員会	令和4年 6月29日	<b>【議案】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・令和3事業年度事業報告及び決算</li><li>・評議員の選任(退任1名、就任1名)</li><li>・理事・監事選任(理事8名のうち2名退任、2名就任)</li></ul> 上記については原案どおり承認されました。
定款第21条に基づき評議員会の決議があったものとみなされた事項	令和4年10月1日	・理事1名の選任

#### (2) 理事会

令和4事業年度の理事会における議案又は報告事項等は次のとおりです。

	日付	議案又は報告事項
令和4事業年度 第1回通常理事会	令和4年 6月10日	<b>【議案】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・令和3事業年度事業報告及び決算</li><li>・令和3年度公益目的支出計画実施報告書</li><li>・令和4事業年度定時評議員会開催について</li></ul> 上記については原案どおり承認されました。 <b>【報告事項】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・令和4事業年度職務状況報告(第1回)</li></ul>

定款第38条に基づき理事会の決議があったものとみなされた事項	令和4年 6月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事長(代表理事)、副理事長(代表理事)の選定</li> <li>・常務理事(業務執行理事)の選定</li> </ul>
	令和4年 6月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「大洲まちづくりファンド有限責任事業組合」他15ファンドの職務執行者選任</li> </ul>
	令和4年 9月20日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評議員会(書面)の開催について</li> </ul>
	令和4年10月1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常務理事(業務執行理事)1名の選定</li> </ul>
	令和4年10月1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「大洲まちづくりファンド有限責任事業組合」他24ファンドの職務執行者選任</li> </ul>
	令和4年12月9日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「山口まちづくりファンド有限責任事業組合」の職務執行者の選任</li> </ul>
	令和5年 1月17日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和4事業年度事業計画及び収支予算の変更</li> </ul>
	令和5年 3月13日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「かめしんまちづくりファンド有限責任事業組合」、</li> <li>「結城まちづくりファンド有限責任事業組合」及び</li> <li>「まちづくりファンドしづさわくん有限責任事業組合」の職務執行者選任</li> </ul>
令和4事業年度 第2回通常理事会	令和5年 3月20日	<p><b>【議案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5事業年度事業計画及び収支予算</li> <li>・内部統制システムの基本方針改正</li> <li>・業務方法書改正</li> </ul> <p>上記については原案どおり承認されました。</p> <p><b>【報告事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和4事業年度職務状況報告(第2回)</li> </ul>

## 4. 事業の実施状況

### (1)メザニン支援事業

都市再生特別措置法に規定する認定事業者又は認定整備事業者に対し、認定事業等の施行に要する費用の一部を支援するため、2件20,000百万円の貸付けを行いました。

#### メザニン支援事業実施状況

(単位:百万円)

事業名	事業者名	貸付額
東京駅前八重洲一丁目東B地区 第一種市街地再開発事業(第3回)	東京建物(株)	10,000
淀屋橋駅東地区都市再生事業	中央日本土地建物グループ(株)、 中央日本土地建物(株)	10,000
合計		20,000

### (2)まち再生出資等事業

#### ① 共同型都市再構築業務

民間都市開発の推進に関する特別措置法に規定する特定民間都市開発事業について、当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業の共同施行者となることにより事業立ち上げ支援を行うため、新規3件3,150百万円の支援を行いました。

#### 共同型都市再構築業務実施状況

(単位:百万円)

事業名	事業者名	支援額
ふかや花園プレミアム・アウトレット建設 計画	三菱地所・サイモン(株)	500
(仮称)目黒区青葉台4丁目計画	(株)サンケイビル	1,800
(仮称)兜町12プロジェクト	平和不動産(株)	850
合計		3,150

#### ② まち再生出資業務

都市再生に資する優良な民間都市開発事業を施行する認定整備事業者等に対し、認定事業の施行に要する費用の一部を支援するため、追加1件1,500百万円の出資を行いました。

まち再生出資業務実施状況

(単位:百万円)

事業名	事業者名	出資額
広島市中区富士見町地区フルサービスホテル建設プロジェクト	富士見町開発合同会社	1,500
合計		1,500

③ マネジメント型まちづくりファンド支援業務

地域内の一定のエリアの価値向上を図りつつ、当該地域の課題解決に資する民間まちづくり事業への投資を行うため、4件(機構出資額120百万円、ファンド総額240百万円)のマネジメント型まちづくりファンドを地域金融機関と共同で組成し、1件の追加出資を行いました。

マネジメント型まちづくりファンド支援業務実施状況

(単位:百万円)

ファンド名称	機構と共同で ファンドを組成した者	ファンド 総額	うち 機構出資
山口まちづくりファンド有限責任事業組合	萩山口信用金庫	60	30
かめしんまちづくりファンド有限責任事業組合	亀有信用金庫	60	30
結城まちづくりファンド有限責任事業組合	結城信用金庫	60	30
まちづくりファンドしぶさわくん有限責任事業組合	城北信用金庫	60	30
ぬまづまちづくりファンド有限責任事業組合(追加出資)	沼津信用金庫	※1 22	11
合計		262	131

※1 ファンド全体の追加出資額、追加出資後のファンド総額は、62百万円(うち機構出資31百万円)。

④ 老朽ストック活用リノベーション等推進型まちづくりファンド支援業務

老朽ストックのリノベーション等を通じた、多様な働き方を支えるテレワーク拠点等や、密を解消し、都市にゆとりをもたらすグリーン・オープンスペース等、建築物の環境性能の向上に資する設備の整備を支援し、アフターコロナに対応したまちづくりを推進するため、老朽ストック活用リノベーション等推進型まちづくりファンドに対して、地域金融機関と共同で299百万円の追加出資を行いました。

老朽ストック活用リノベーション等推進型まちづくりファンド支援業務実施状況

(単位:百万円)

ファンド名称	機構と共同でファンドを組成した者	ファンドへの追加出資額	うち機構出資
アセットリノベーション投資事業有限責任組合(追加出資)※2	(株)十六銀行 (株)百五銀行	453	299
合 計		453	299

※2 追加出資後、ファンドに出資した地域金融機関等は、(株)常陽銀行、(株)南都銀行、(株)京都銀行、NEC キャピタルソリューション(株)、(株)広島銀行、(株)十六銀行、(株)百五銀行及び(株)OHANAPANAとなり、ファンド総額は、2,733百万円(うち機構出資1,804百万円)。

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

活動や取組自体への共感を持つ人々の寄付等の「志ある資金」による資金拠出を受けながら、一定エリア内で自立的に行われる住民等による民間まちづくり事業への助成を行うため、クラウドファンディング活用型まちづくりファンドに対して新規2件115百万円の資金拠出を行いました。

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実施状況

(単位:百万円)

ファンド名称	事業者名	拠出額
前橋市アーバンデザインファンド※3	前橋市	100
21世紀松山創造基金	松山市	15
合 計		115

※3 「前橋市アーバンデザインファンド」は、共助推進型

⑥ まちなか公共空間等活用支援業務

都市再生整備計画に記載された「滞在快適性等向上区域」内で都市再生推進法人が行う、カフェ・物販施設、ベンチ・植栽等、滞在者等が快適に交流・滞在できる空間の創出に資する事業への支援をするため、各種調整を進めてきましたが、支援の実施には至りませんでした。

⑦ まち再生参加業務円滑化業務

参加業務の円滑な実施を図るため、調査等業務を行いました。

### (3) 助成・調査研究事業

#### ① 助成・調査研究業務

##### (調査研究)

民間都市開発に関する各種情報の収集及び情報提供等を行うため、1件の調査研究を行いました。

#### 調査研究実施状況

調査件名
経済協力機構(OECD)の「都市における人口動態変化とインクルーシブグロース」プログラムへの協力

##### (都市再生研究助成)

都市の総合的な調査・研究を通じ大学との連携・協力を強化するため、都市再生研究助成として新規4件の採択を行い、継続分と併せて計9件8,863千円の資金交付を行いました。

#### 都市再生研究助成実施状況

(単位:千円)

対象研究名	資金交付先	交付額
安全なまちづくりを実現する市街化調整区域での開発許可制度の見直しに関する研究 ー開発規制区域内に存在する浸水ハザードエリアの対応を通じてー	国立大学法人 長岡技術科学大学	990
地域資源共同管理のプロセス・デザイン論に関する研究 姫路市網干地区を事例として	国立大学法人 京都大学	1,000
鉄道駅周辺地区における高層集合住宅を伴う再開発事業のコンパクトシティ形成への影響に関する評価	国立大学法人 横浜国立大学	990
東京都及び全国を対象とした人々の居住地選択意向の解明	近畿大学	990
経年コンクリート建造物の海域利用による資源化と巨大地震時における都市のレジリエンス向上	中央大学	990
デジタルツインを用いた住民主導型景観まちづくり手法の開発 :京都市修徳学区における地域景観づくり協議会制度でのアクション・リサーチ	大阪公立大学	1,000

市街地再開発事業における関連法制度間の連携と管理実態に関する研究 －分棟型市街地再開発事業の事業後の共用部管理における工夫と課題について－	国立大学法人 琉球大学	995.5
東日本大震災被災後の市町村別住宅復興事業の適正規模に関する分析	中央大学	1,000
市民生活に「音楽」が溶け込むまちを世界に発信することによる観光誘致の実現可能性	国立大学法人 名古屋大学	907.5
合 計	9件	8,863

## ② 都市研究業務

次のような自主研究を行いました。これら研究成果は、いずれも研究誌等（「URBAN STUDY」75号、「Research Memo」）に所収しているところです。

### 「URBAN STUDY」

- ・我が国の借地借家法制の齟齬と対策及び最近の課題（マンション建替え）
- ・郊外部にある新幹線駅周辺のまちづくりに係る現状と課題
- ・ウィズコロナで「労働と消費の在宅化」が進む時代のまちづくり(2)  
～店舗と移動販売・ネット通販のハイブリット経営で、コンパクトシティ実現～

## (4) その他

当機構設立35周年と初号発行から50回を数えた記念号として都市開発に関する最新の情報、話題等を提供する広報誌（「MINTO」50号）の発行を行いました。

また、（一財）土地総合研究所、（一財）地域開発研究所及び（一財）森記念財団と共同で、「地方創生はエリアマネジメントから～エリアマネジメントは資金の確保から」を開催しました。

## Ⅱ. 業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要

### (業務の適正を確保するための体制)

当機構は、業務の適正を確保するための体制の整備のため、法令に基づき「内部統制システムの基本方針」を制定しており、その内容は次のとおりです。

#### 1 理事及び職員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (1) 法令等遵守が機構の業務における最重要課題の一つであると認識し、機構の社会的信頼性と業務運営の公平性を確保するため、次のとおり、コンプライアンス体制を整備する。
  - ① コンプライアンス基本方針を定め、理事及び職員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保する。
  - ② コンプライアンス行動規範を定め、理事及び職員がこの行動規範に則り業務運営のあらゆる局面においてコンプライアンスを最優先するよう周知徹底を図る。
  - ③ コンプライアンス・マニュアル及び内部規程類の制定等を通じて、理事及び職員が法令等を遵守する体制を確保する。
  - ④ コンプライアンスを推進するため、理事長を委員長とするコンプライアンス委員会を設置する。
  - ⑤ コンプライアンスを統括する部署を設置する。
- (2) 被監査部門から独立した理事長直属の内部監査担当部署を設置するとともに、内部監査に関する規定を制定し、効率的かつ実効性のある内部監査体制を整備する。

#### 2 理事及び職員の職務の執行に係る情報等の保存及び管理に関する体制

理事及び職員の職務執行に係る情報、お客さまの情報その他機構が取扱う情報の保存及び管理を適切に行うため、次のとおり情報管理体制を整備する。

- ① 理事の職務執行に係る情報(評議員会議事録、理事会議事録等)については、「評議員会運営規則」、「理事会運営規則」等を定める。
- ② 情報セキュリティ基本方針を定め、情報の分類に応じて、適切な情報資産の保存及び管理を行う。
- ③ 情報セキュリティ規程及び内部規程類の制定等を通じて、理事及び職員が適切に情報を管理する体制を確保する。
- ④ 情報管理を統括する責任者を定める。

#### 3 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) リスク管理を行うことの重要性を認識し、次のとおり、リスク管理体制を整備する。
  - ① リスク管理基本方針を定め、業務遂行上認識すべきリスクの種類に応じて、適切なリスク管理を行う。
  - ② リスク管理を有効に機能させるため、理事長を委員長とするリスク管理委員会を設置する。
  - ③ リスク管理を統括する部署を設置するとともに、管理対象としたリスク毎に管理部署を定める。

- (2) 運営上重要な事項については、理事会にて審議し、業務執行上のリスクを予防・回避する対策を決定する。
- (3) 災害等が発生した場合又は発生するおそれのある場合には、事業継続計画等に基づき適切に対処する。

#### **4 理事の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制**

- (1) 定款及び理事会運営規則に基づき、通常理事会を年2回開催するほか、必要に応じて臨時理事会を開催する。
- (2) 業務を執行する理事等で組織する「常任理事会」を適宜開催し、業務執行上における重要事項について機動的・多面的に審議する。
- (3) 業務執行の迅速化及び効率化を図るため、定款に基づき業務執行理事(常務理事)が業務を分担し執行する。

#### **5 監事とその職務を補助すべき職員(以下「補助職員」という。)を置くことを求めた場合における当該補助職員に関する事項及び補助職員の理事からの独立性に関する事項**

- (1) 監事が補助職員を置くことを求めた場合、理事長は協議の上、監事の職務を補助すべき職員を置く。
- (2) 補助職員の人事異動等は、必要に応じ監事と協議を行う。

#### **6 理事及び職員が監事に報告するための体制その他監事への報告に関する体制**

- (1) 理事及び職員は、業務執行状況等について、定期的に監事に報告する。
- (2) 監事はその職務執行上報告を受ける必要があると判断した事項について、理事及び職員は監事の求めに応じ報告する。

#### **7 その他監事の監査が実効的に行われることを確保するための体制**

監事は、監査が実効的に行われることを確保するため、会計監査人との意見交換を行う。

## (業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要)

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は次のとおりです。

### 1 コンプライアンスへの取組みについて

当機構の「コンプライアンス委員会規程」に基づき、理事長を委員長とする「コンプライアンス委員会」を開催(4回)し、コンプライアンスの徹底を図りました。

また、理事及び職員の全員を対象としたコンプライアンス研修を実施(2回)するなど、コンプライアンス意識の向上に取り組みました。

### 2 理事及び職員の職務の執行に係る情報等の保存及び管理に関する体制

内部統制システムの基本方針を改定(令和4事業年度第2回通常理事会にて承認)し、理事及び職員の職務執行に係る情報、お客さまの情報その他機構が取扱う情報の保存及び管理を適切に行うための情報管理体制を強化することとしました。

また、通常理事会を2回開催したほか、常勤の理事で構成される常任理事会を26回(うち6回は書面)開催しており、業務執行上の重要事項について機動的・多面的に審議されています。これらの議事録等については、当機構の内部規程に基づき適切に保存・管理されています。

### 3 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

信用・投資リスク、市場・流動性リスク及びオペレーショナルリスクについて、理事長を委員長とするリスク管理委員会とリスク管理を統括するリスク管理室において、各担当部署の協力を得てリスクの把握に努めております。

各リスクの状況については、リスク管理委員会における「信用・投資リスク管理報告」、「市場・流動性リスク管理報告」及び「オペレーショナルリスク管理報告」を経て、常任理事会において年2回報告されております。

これらのリスク管理は、当機構の「内部統制システムの基本方針」、「リスク管理基本方針」、「リスク管理委員会規程」、「信用・投資リスク管理報告に関する規程」、「市場リスク及び流動性リスクの管理報告に関する規程」及び「オペレーショナルリスクの管理報告に関する規程」に基づいて行われております。

### 4 監事への報告及び監事の監査の実効性の確保について

理事等の業務執行状況等については、定期的に監事に報告されています。

また、「2.主要日誌」に記載のとおり、会計監査人による監査計画・監査結果の監事への説明、監事と会計監査人の意見交換などの機会を通じ、監事と会計監査人の連携が図られています。

### Ⅲ. 附属明細書

令和4事業年度事業報告には、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則第34条第3項に規定する「事業報告の内容を補足する重要な事項」はありません。