

令和7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、当機構では、かねて民間都市開発事業の促進及び発掘に取り組んでおります。

令和7事業年度においても、引き続き、事業者、金融機関及び地方公共団体への個別の働きかけを積極的に行い、当機構の支援メニューの利用促進に努めました。

その結果、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等を通じて、環境や防災に配慮した優良な民間都市開発事業への貸付けを4件、まち再生出資等事業として、共同型都市再構築業務4件、まち再生出資業務1件、まちづくりファンド支援業務では、マネジメント型にて3件（新規ファンド組成2件、追加出資1件）の出資を、クラウドファンディング活用型にて3件（新規2件、追加1件）の資金拠出を実施いたしました。

2. 主な機関運営

令和7年	4月10日	会計監査人から監事への令和6事業年度監査中間報告
	6月 6日	会計監査人からの令和6事業年度監査報告
	6月 6日	監事からの令和6事業年度監査報告
	6月 9日	令和7事業年度第1回通常理事会
	6月10日	第27回メザニン支援事業審査会
	6月12日	役員評価委員会
	6月26日	令和7事業年度 定時評議員会
	6月26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24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
	10月 7日	都市再生研究選定委員会
	11月10日	会計監査人から監事への令和7事業年度監査計画説明

- 1 1月17日 第28回メザニン支援事業審査会
- 1 2月23日 令和7事業年度事業計画及び収支予算の変更に係る国土交通大臣認可
- 令和8年 3月18日 令和7事業年度 第2回通常理事会
- 3月31日 令和8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（ただし、国の予算に係るものの認可については、国の予算が成立した日）

3. 評議員会及び理事会

(1) 評議員会

令和7事業年度の評議員会における議案等は以下のとおり。

	日 付	議 案
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7年 4月23日	・ 評議員1名及び理事1名の選任
	令和7年 5月27日	・ 理事1名の選任
令和7事業年度 定時評議員会	令和7年 6月26日	・ 令和6事業年度事業報告及び決算（案） ・ 任期満了に伴う評議員の選任（1名の交代） ・ 理事の選任（代表理事（理事長）の交代） 上記については原案どおり承認された
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8年 1月13日	・ 常勤役員報酬規程改正

(2) 理事会

令和7事業年度の理事会における議案・報告事項等は以下のとおり。

	日 付	議案又は報告事項
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7年 4月2日	・ 職務執行者の選任について
	令和7年 4月11日	・ 評議員会(書面)の開催について ＜理事の交代について＞
	令和7年 5月19日	・ 評議員会(書面)の開催について ＜理事の交代について＞
令和7事業年度 第1回 通常理事会	令和7年 6月9日	【議案】 ・ 令和6事業年度事業報告及び決算の件 ・ 令和6年度公益目的支出計画実施報告書 ・ 令和7事業年度定時評議員会開催について 上記については原案どおり承認された 【報告事項】 ・ 令和7事業年度職務状況報告（第1回） ・ 事業実施事例 ・ 中期経営計画に関する KPI の進捗状況
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7年 6月27日	・ 理事長の選任について
	令和7年 10月24日	・ 職務執行者の選任について

	日 付	議案又は報告事項
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 7 年 12 月 16 日	・ 令和 7 事業年度事業計画及び収支予算の変更
	令和 7 年 12 月 25 日	・ 評議員会（書面）の開催について ＜常勤役員報酬規程の改正＞
	令和 8 年 1 月 16 日	・ 職務執行者の選任について
令和 7 事業年度 第 2 回 通常理事会	令和 8 年 3 月 18 日	【議案】 ・ 令和 8 事業年度事業計画及び収支予算（案） ・ 業務方法書の改正 上記については原案どおり承認された 【報告事項】 ・ 令和 7 事業年度 職務状況報告（第 2 回） ・ 令和 7 年度 事業実施事例 ・ 令和 7 年度 第 2 回信用・投資リスク管理報告 ・ 中期経営ビジョン(案)について

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、4件 110,000 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
品川開発プロジェクト（第1期）・4街区	東日本旅客鉄道(株)	70,000
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6回）	東京建物(株)	20,000
内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業	中央日本土地建物グループ(株)	15,000
大通西4南地区第一種市街地再開発事業	平和不動産(株)	5,000
合 計		110,000

(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するため、4件 10,920 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
板橋トラックターミナル西棟建設計画	日本自動車ターミナル(株)	900
(仮称)福岡馬出ライフサイエンスラボ	福岡地所(株)	2,320
北大阪トラックターミナル新棟建設計画	南海電気鉄道(株)	3,400
札幌ダイビル再開発プロジェクト	ダイビル(株)	4,300
合 計		10,920

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、1件2,034百万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
(仮称) 仙台市青葉区一番町オフィス開発計画	(株) サンケイビル	(※1) 2,034

※1 ファンドを経由した支援スキームのため、機構からファンドへの出資額です。

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、地域金融機関と共同で組成したマネジメント型まちづくりファンドに対して3件（新規ファンド組成2件 80 百万円、追加出資1件 30 百万円）の出資を行いました。

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
ならしんまちづくりファンド有限責任事業組合	奈良信用金庫	60	30
SUWASHIN まちづくりファンド有限責任事業組合	諏訪信用金庫	100	50
山口まちづくりファンド有限責任事業組合（追加出資）	萩山口信用金庫	(※2) 60	30
合 計		220	110

※2 ファンド全体の追加出資額です、追加出資後のファンド総額は120百万円（うち機構出資60百万円）です。

④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3件（新規2件10百万円、追加1件35百万円）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
西川町すっだいファンド	山形県西川町	5
神戸 SDGs 貢献基金(神戸電鉄沿線活性化) (※3)	神戸市	5
中川運河再生ファンド (※3) (追加の資金拠出)	(公財)名古屋まちづくり公社	35
合 計		45

※3 この2件は共助推進型です。

⑤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、新たな貸付けの実施には至りませんでした。

⑥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、下記の調査研究を行いました。

調査研究実施状況

調 査 件 名
経済協力開発機構（OECD）の「地域のレジリエンスと環境、デジタル、人口動態の移行の成功」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・研究を通じ大学等との連携・協力を強化するため、都市再生研究助成として新規6件の採択を行い、継続分と併せて14件13,595,250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：円)

対象研究名	助成先	助成額
公営住宅空室活用による都市再生の制度的課題と実践的解決策の構築	広島市立大学	995,500
災害後の空地発生に対する住宅再建や解体支援制度の影響に関する研究－令和6年能登半島地震および豪雨災害における石川県珠洲市高屋地区の事例調査を通して－	九州工業大学 大学院	999,350
流域治水の実現に向けた互惠性規範に基づく協働基盤の構築と地域デザイン手法に関する研究	愛媛大学 大学院	990,000
ウォークブルな都市再生に向けた駅前広場整備の賑わい創出効果の検証－歩行者数とスペースシンタックスによる歩行空間分析－	東京都市大学	995,500
まちづくり条例によって土地利用の秩序は保たれるのか？－土地利用調整型条例の役割の明確化－	岡山大学	984,500
地方都市再生に向けたアート支援活動と空き家リノベーションの実践研究～前橋国際芸術祭を起点として～	前橋工科大学	990,000
駅周辺開発の立体的な空間形成を支える計画メカニズムとその評価手法に関する研究 －3次元歩行者ネットワークと利用者の流動に着目して－	九州大学	997,500
市街地におけるモバイル建築の活用手法に関する研究	高知工科大学	660,000

デジタルノマドにとって魅力のある都市の地域資源の活用と再編成 -神戸市王子公園商店街エリアを対象に-	関西大学	990,000
都市計画区域外の地域拠点における建物・土地利用更新及び機能継続に関する研究 -令和6年能登半島地震の被災地事例からの分析-	京都府立大学	1,000,000
連担するニュータウンの個性を考慮した郊外地域再生の全体最適化に関する研究	兵庫県立人と自然の博物館	997,500
最先端AI技術を用いたエビデンスに基づく街路整備の評価・検討手法の開発	東京科学大学	995,500
福岡市都心部における「Eye-level-led Development」の評価 -博多コネクテッド及び天神ビッグバンを対象として-	日本大学	999,900
Building Information Modeling を活用した築古賃貸物件の再生手法に関する研究	早稲田大学	1,000,000
合 計 (14 件)		13,595,250

② 都市研究業務

下記の自主研究を行いました。研究成果については、研究誌（『URBAN STUDY』81号）に所収しています。

- ・VFMを中心とした我が国PPP/PFIの課題 -廃止された英国PFIの限界とその先-
- ・我が国における外国人による土地取引の規制の系譜と今後の課題

（4）その他

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」53号）を発行しました。

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（最終改正 令和6年3月19日）」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。
 - ⑥ 社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との関係を一切遮断する。
- (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（3回）し、コンプライアンスの徹底を図りました。

また、常勤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

令和5年度に定めた情報セキュリティ基本方針等に基づき、人的対策、技術的対策において情報管理体制の高度化を図りました。

また、通常理事会を2回開催したほか、常勤理事で構成される常任理事会を計22回開催しており、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。議事録等についても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、「I.2. 主な機関運営」に記載のとおり、会計監査人から監事への監査計画説明、監査中間報告、監査結果説明等の機会を通じて意見交換がなされ、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 7 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。