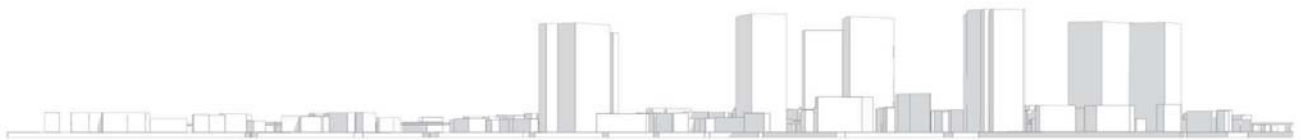


MINTO機構によるまちづくり支援について

一般財団法人 民間都市開発推進機構



民間都市開発推進機構【MINTO機構】とは



- (一財) 民間都市開発機構 (民都機構) は国土交通大臣の指定を受けた法人で、全国各地の大小様々な都市開発やまちづくりを主に金融面から支援。
- 機構内に建設・不動産・金融など各分野の専門家を配置。ノウハウの提供と共に、各業界と連携。
- 設立 (昭和62年) 以降の30年間で、支援実績は1,246件、支援総額は1兆8,156億円。 (平成30年3月31日現在)



機構のあゆみ

昭和62年	財団法人 民間都市開発推進機構 設立
	参加業務 (～H22年度)、融通業務 (～H20年度)、NTT-A型無利子貸付業務 (～H16年度)
平成6年	土地取得・譲渡業務 (～H16年度)
平成14年	都市再生特別措置法 制定
	都市再生支援業務 (～H22年度)
平成17年	まち再生出資業務 がスタート 住民参加型まちづくりファンド支援業務 (～H28年度)
平成23年	メザニン支援業務 がスタート
平成25年	共同型都市再構築業務 がスタート
平成26年	都市再生特別措置法改正 (制度拡充)
平成27年	まちづくりファンド支援業務 (クラウドファンディング活用型) がスタート
平成29年	まちづくりファンド支援業務 (マネジメント型) がスタート

出資

1. まち再生出資業務

市町村が定める「都市再生整備計画」等の区域等において行われる国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に対して、**出資等**により支援を行います。

ファンド支援

まちづくりファンド支援業務

2. (マネジメント型)

地域金融機関と連携してまちづくりファンドを立ち上げ、民間によるまちづくり事業に対し、**出資等**により支援を行います。

3. (クラウドファンディング活用型)

クラウドファンディングを活用した民間によるまちづくり事業に助成を行うまちづくりファンドに対し、**資金拠出**により支援を行います。

長期安定的な融資型支援

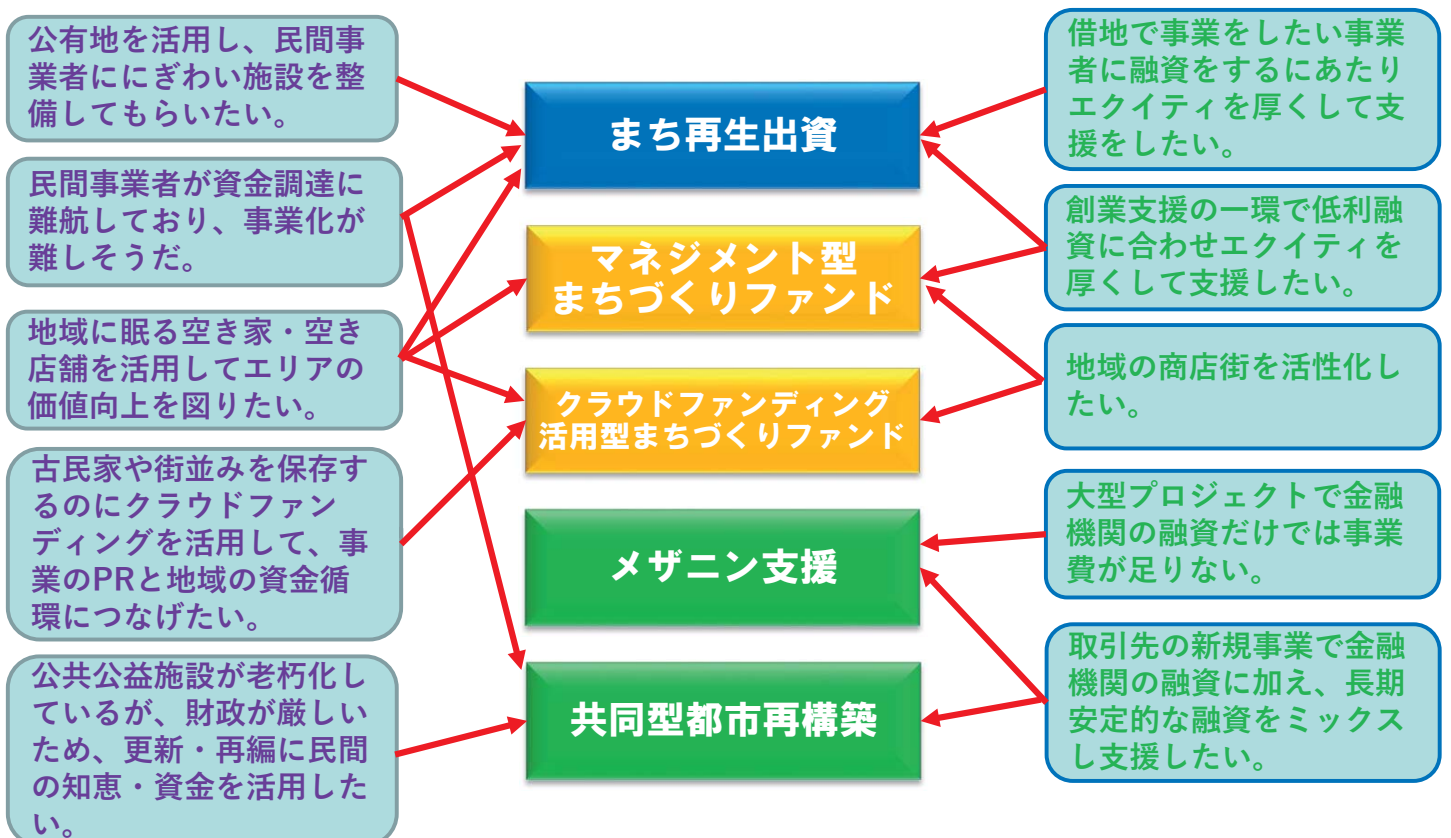
4. メザニン支援業務

「都市再生緊急整備地域」等の区域において行われる国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に対して、**貸付又は社債の取得**により支援を行います。

5. 共同型都市再構築業務

事業の施行に要する費用の一部を負担して不動産を取得し、賃貸もしくは当該不動産を共同事業者に長期割賦弁済条件で譲渡することで、**長期安定的な貸付**と同様の効果の支援を行います。

こんなニーズにお応えします！ 公共団体・金融機関の皆様向け MINTO機構



まち再生出資業務①

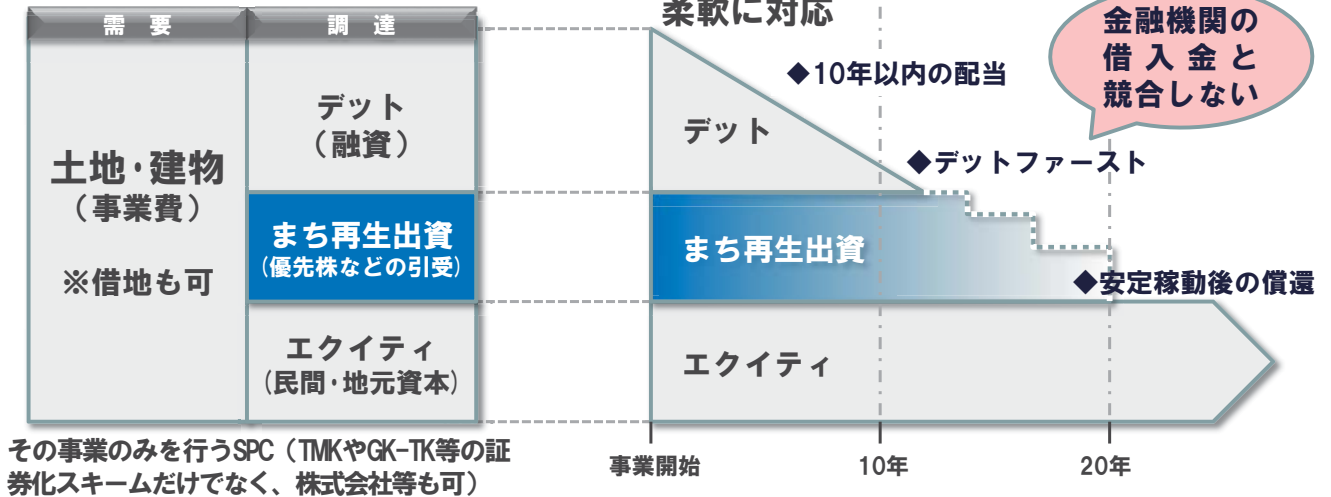
- 対象は、市町村が定める都市再生整備計画等の区域において行われる優良な民間都市開発事業。事業者に近い立場から事業の立ち上げを支援 = 自己資金部分（エクイティ）への支援
- 自己資金が充実し、事業全体のリスクが縮減されることにより、民間金融機関（銀行など）からの融資等の呼び水となります。

バランスシート上の特徴は..

- ① 資本の増強（実績：1,500万円～50億円）
- ② 金融機関にとって公的な性格の資本金
- ③ 担保不要・借地での対応も可

事業開始後の配当・償還は..

- ① 10年以内の配当が確実に認められること（原則として事業の安定稼働後には償還を求めます）
- ② 配当率などの条件は、事業内容に応じて柔軟に対応



まち再生出資業務②

これまでの支援事例（地域別）

全支援事例 46件

- ・ 飯田市橋南第二地区第一種市街地再開発事業（長野県）
- ・ 武蔵ヶ辻第四地区第一種市街地再開発事業（石川県）
- ・ 片山津温泉ながやま（石川県）
- ・ 山代温泉山道家（石川県）
- ・ 総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業（富山県）
- ・ 魚津商工会議所ビル（富山県）
- ・ 氷見市“ひみ番屋街・総湯”（富山県）
- ・ 飯田“りんご並木横丁”（長野県）
- ・ 片町A地区第一種市街地再開発事業（石川県）
- ・ 小松駅南ブロック複合施設建設事業（石川県）
- ・ 恋しき保存再生計画（広島県）
- ・ 若草町地区再開発事業（広島県）
- ・ 東桜町地区第一種市街地再開発事業（広島県）
- ・ ONOMICHI U2” 県営上屋2号再生事業（広島県）
- ・ 宮崎駅西口拠点整備事業（宮崎県）
- ・ 天文館シネマパラダイス（鹿児島県）
- ・ 熊本城桜の馬場“城彩苑”（熊本県）
- ・ 九州国際重粒子線がん治療センター（サガハイマツ）（佐賀県）
- ・ 旧鹿屋市立菅原小学校活用ユカサおすすみ海の学校（鹿児島県）
- ・ 栄・常盤地区第一種市街地再開発事業（長崎県）
- ・ オン・ザ・ルーフビルディングリノベーション計画（佐賀県）
- ・ タンガテーブルプロジェクト（福岡県）
- ・ 新田館北斗駅前地区第一街区新田館北斗駅前ビル計画（北海道）
- ・ 東京第一ホテル鶴岡他改修事業（山形県）
- ・ 百代リニューアル計画（青森県）
- ・ 仙台ファーストタワー（宮城県）
- ・ 仙台商みの杜水族館（宮城県）
- ・ いわき駅前地区第一種市街地再開発事業（福島県）
- ・ オガールプラザ（岩手県）
- ・ オガールセンター（岩手県）
- ・ 大船渡温泉（岩手県）
- ・ 勝どきGROWTH TOWN（東京都）
- ・ 篠崎ツインプレイス（東京都）
- ・ 東京スカイツリー（東京都）
- ・ 鴻巣駅東口A地区第一種市街地再開発事業（埼玉県）
- ・ 中野セントラルパーク（東京都）
- ・ SMARK伊勢崎（群馬県）
- ・ ホテルグリーンコア坂東（茨城県）
- ・ 磐田駅前地区第一種市街地再開発事業（静岡県）
- ・ 日本平ホテル（静岡県）
- ・ 豊田市駅前通り南地区第一種市街地再開発事業（愛知県）
- ・ 名古屋インターシティ（愛知県）
- ・ 掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（静岡県）
- ・ 神戸低侵襲がん医療センター（兵庫県）
- ・ 松山市“お城下パーキング2番町”（愛媛県）
- ・ 牧志・安里地区第一種市街地再開発事業（沖縄県）

※地方自治体が所有する土地の上に、民間事業者が建築物等の整備をする事例の件数

PRE
公民連携事業
 (公的不動産活用事業)
18件*
46件

氷見市 “ひみ番屋街・総湯”

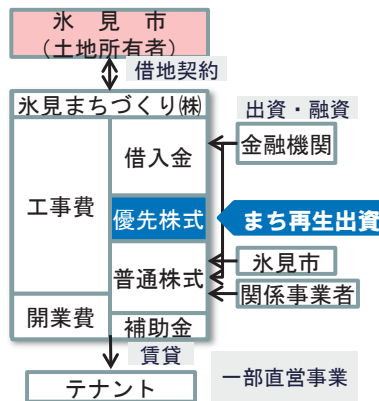


施設の特徴

- 市有地を活用した「道の駅」
- 立山連峰を望む富山湾に面し、地元産の食材を使った飲食や物販店舗と温泉施設を併設
- 氷見市の官民が一体となって推進された事業
- 年間来場者数は124万人（H28年）と盛況

まち再生出資の活用により

■民都支援により、厳しい経済環境下で出融資の呼び水に



富山県氷見市

事業概要

- ・事業者：氷見まちづくり(株)
- ・民都出資額：150百万円（優先株式）
- ・土地所有者：氷見市
- ・竣工：H24年9月

建物概要

- ・敷地面積：10,632㎡
- ・延床面積：3,835㎡
- ・用途：物販・飲食・温浴施設
- ・規模構造：木造平屋建て

オガールプラザ・オガールセンター



岩手県紫波町

事業概要

- ・事業者：オガールプラザ(株)
- ・民都出資額：60百万円（優先株式）
- ・土地所有者：紫波町
- ・竣工：H24年6月
- ・敷地面積：5,640㎡
- ・延床面積：5,826㎡
- ・用途：図書館・店舗・診療所
- ・規模構造：木造2階建て（一部RC造）

- ・事業者：オガールセンター(株)
- ・民都出資額：40百万円（優先株式）
- ・土地所有者：紫波町
- ・竣工：H29年5月
- ・敷地面積：1,711㎡
- ・延床面積：1,189㎡
- ・用途：診療所・飲食店・共同住宅等
- ・規模構造：壁式RC造2階建て（一部木造）

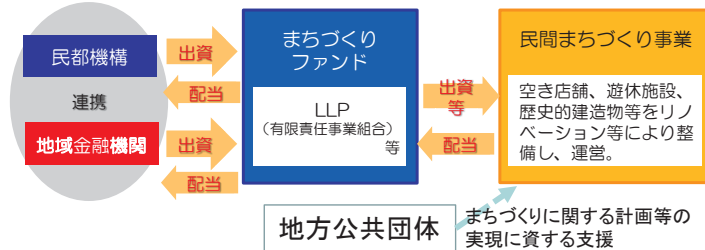
施設の特徴

- 請願駅「紫波中央」周辺の土地開発事業で取得した町有地を、民間のアイデアと資金を導入し施設整備
- オガールプラザは公益施設（図書館・子育てセンター）と民間施設（産直・クリニック・飲食店等）の合築
- オガールセンターはオガールプロジェクトの最終街区事業で隣接する保育園との連携が期待される小児科クリニック、病児保育室の他、紫波町の教育支援施設、商業テナントで構成
- 公益施設の賑わいが商業にも波及するPPPの好事例として注目を集めている

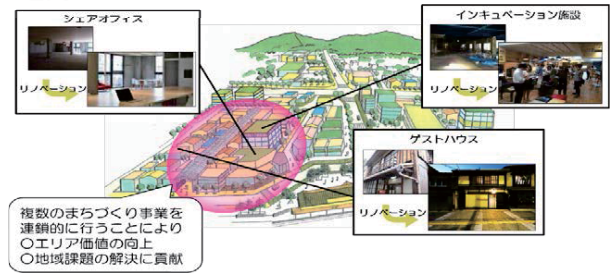
まちづくりファンド支援業務（マネジメント型）①

一定のエリアをマネジメントしつつ、当該地域の課題解決に資する、リノベーション等の民間まちづくり事業を連鎖的に進めるため、民都機構と地域金融機関が連携してファンドを立ち上げ、当該事業に対して出資・融資により支援。

<スキーム>



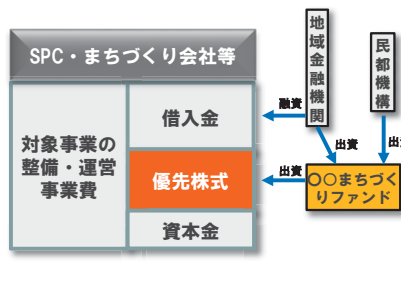
<活用イメージ>



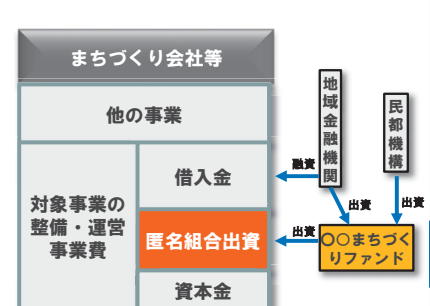
まちづくりファンドから対象事業への支援

- 対象事業への出資の支援は、民間まちづくり事業を行うことを目的とするSPCやまちづくり会社等の優先株式の取得か他の事業を広く行うまちづくり会社等を営業者とする匿名組合契約に基づく出資等の方法により行います。（社債取得による支援も可能です）
※他の事業が無い、もしくは少ない場合
- ファンドが対象事業を行う者に対して出資できる額は、当該出資を受けた後の事業者の資本の額の3分の2又は総事業費の3分の2のいずれか少ない額までです。
- ファンドから出資する場合は、概ね5年以内に配当を行うことが確実に見込まれ、回収期間は10年を目途とします。

SPC・まちづくり会社等（他の事業が無い、もしくは少ない）の場合



他の事業を広く行うまちづくり会社等の場合



まちづくりファンド支援業務（マネジメント型）②

組成実績(H30.3現在)

シティ信金PLUS事業大阪まちづくりファンド H29.9組成

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

- ファンド総額：5,000万円
(大阪シティ信金：2,500万円、民都機構：2,500万円)
- 対象エリア：JR大阪環状線内の商店街など
- 地域の課題：地域や商店街の衰退による街の賑わいの喪失、地域住民同士のつながりの希薄化、高齢者・障害者・子育て世帯の孤立化
- 対象事業：空き店舗等の未利用建物を活用したソーシャルビジネス

ぬまづまちづくりファンド H29.9組成

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

- ファンド総額：4,000万円
(沼津信金：2,000万円、民都機構：2,000万円)
- 対象エリア：沼津市内のまちなか及びストックの活用により集客の拠点となりうるエリア
- 地域の課題：観光客などの交流人口が伸び悩むとともに、産業の停滞による定住人口の減少により空き家・空き店舗が増加
- 対象事業：遊休不動産を活用し、働く・住む・学ぶ・育てる・遊ぶのテーマに沿ったコンテンツを整備・運営する事業

城崎まちづくりファンド H30.1組成

城崎このさき100年会議やまちづくり会社などのエリアマネジメント活動と連携して、廃業旅館の再生・リノベーションなどにより城崎温泉街の風情ある町並み、景観の維持を図る。

- ファンド総額：6,000万円
(但馬信金：3,000万円、民都機構：3,000万円)
- 対象エリア：兵庫県豊岡市城崎町の城崎温泉地区
- 地域の課題：城崎温泉街では、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おり、風情ある町並み、景観の喪失が危惧されている。また、インバウンド需要や旅行スタイルの変化に合わせた滞在スタイルの多様性確保が求められている
- 対象事業：城崎温泉の良好な景観形成に資する廃業旅館や遊休地を活用したリノベーション事業

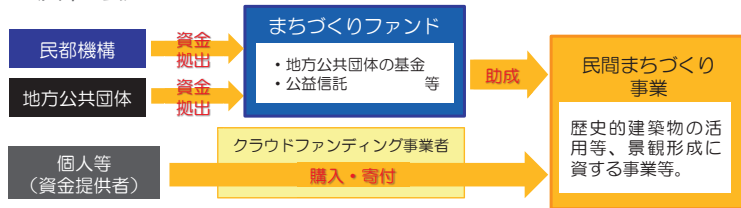
谷根千まちづくりファンド H30.3組成

朝日信用金庫は、東京文化資源会議に参画し、「生活文化資源」とされる谷根千地区の風情ある古民家や路地の保全に取り組んでいる。当ファンドはこれら古民家等のリノベーション事業を支援する。

- ファンド総額：10,000万円
(朝日信金：5,000万円、民都機構：5,000万円)
- 対象エリア：谷根千地区及びその周辺地区
- 地域の課題：谷中・根津・千駄木地区は、震災・戦災を免れた古民家が、都心部では比較的多く残存するエリアだが、老朽化、居住者の高齢化、相続、マンション開発などにより年々その数が減少してきており、風情ある街並みが失われつつある
- 対象事業：古民家等を飲食・物販店舗、宿泊施設等の施設にリノベーションし整備・運営することで地域課題の解決に資する民間まちづくり事業

景観形成等に資する民間まちづくり事業を、クラウドファンディングによる「志あるお金」の調達と併せ、まちづくりファンドから助成により支援（クラウドファンディングに係る初期費用についても助成）。

<スキーム>



<支援事例：現代京町家「蔵や」>



リノベーション

※リノベーションイメージ



支援事例：なごや歴史まちづくり基金（名古屋市）

○（公財）名古屋まちづくり公社が基金設置主体となり、歴史的建造物の保存活用への資金的支援を行うことにより、事業者の活用意識を促進するとともに、身近に歴史を感じられるまちづくりを推進。

○ 保存・活用資金をクラウドファンディングを活用して集めることにより、取組の情報発信や、当該地域以外の人にも関心をもつことにつながる。

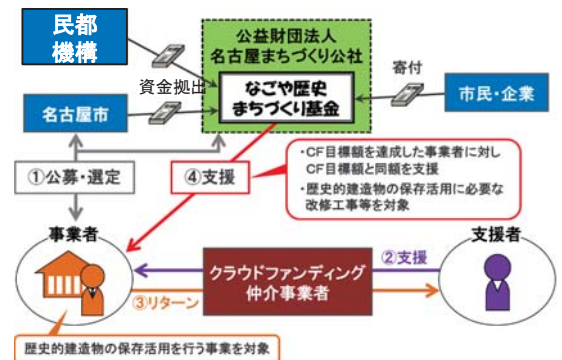
<旧竹田家はなれ 改修工事>

【事業概要】

東海道沿いの歴史的町並みが残る名古屋市有松地区において、大正時代に建てられた隠居屋「旧竹田家はなれ」をライブラリーカフェとして再生。



（改修後）



「長期安定的な融資型支援」①

【メザニン支援業務】

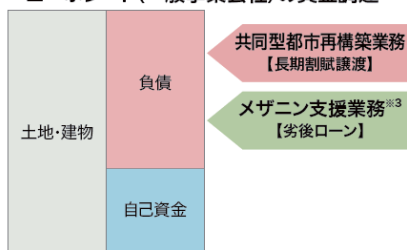
- ・SPC(特別目的会社)等による多額の資金需要に対応し、長期プロジェクトの安定に寄与します。
- ・民間金融機関(銀行など)からの融資で調達が不足する場合に、劣後資金を拠出します。

【共同型都市再構築業務】

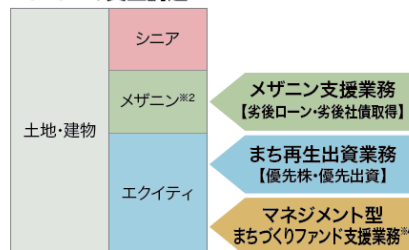
- ・事業会社による資金調達を長期かつ安定的に(最大20年までの固定金利で)支援します。
- ・民間金融機関(銀行など)と協調して、幅広いプロジェクトに資金を拠出します。
- ・平成30年度より賃貸型による支援制度が追加されました。

⇒目先の金融環境に左右されない、長期・安定的な融資制度です。

■コーポレート(一般事業会社)の資金調達



■SPC^{*1}の資金調達



支援実績	
メザニン支援業務	平成23年度～29年度
	6件 526億円
共同型都市再構築業務	平成24年度～29年度
	11件 220億円

※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)との間位置する資金調達です。
 ※3 認定事業に係る財産を分別管理する場合に利用できます。
 ※4 事業者への出資は、機構と地域金融機関が共同で設立した「まちづくりファンド」が行います。

「長期安定的な融資型支援」② 支援事例

■支援実績(小規模案件～大規模プロジェクトまで支援可。改修工事の支援実績もあり。)

【共同型】さいたま新都心 コクーン2

事業地 : 埼玉県さいたま市
 事業者 : 片倉工業(株)
 用途 : 商業施設等
 着工 : 2014年2月
 竣工 : 2015年3月
 支援時期 : 2015年1月
 支援金額 : 20億円



【共同型】おりづるタワー

(広島マツダ大手町ビル改修工事)

事業地 : 広島県広島市
 事業者 : (株)広島マツダ
 用途 : オフィス、展望台等
 着工 : 2014年10月
 竣工 : 2016年6月
 支援時期 : 2014年11月
 支援金額 : 15億円



【共同型】ユトリア博多(サービス付高齢者住宅)

事業地 : 福岡県福岡市
 事業者 : 福岡地所(株)
 用途 : 高齢者施設
 着工 : 2013年3月
 竣工 : 2014年2月
 支援時期 : 2014年2月
 支援金額 : 4.65億円



【メザニン】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)

事業地 : 東京都港区
 事業者 : 赤坂一丁目再開発TMK
 用途 : オフィス、住宅等
 着工 : 2014年1月
 竣工 : 2017年9月
 支援時期 : 2013年10月
 支援金額 : 158億円



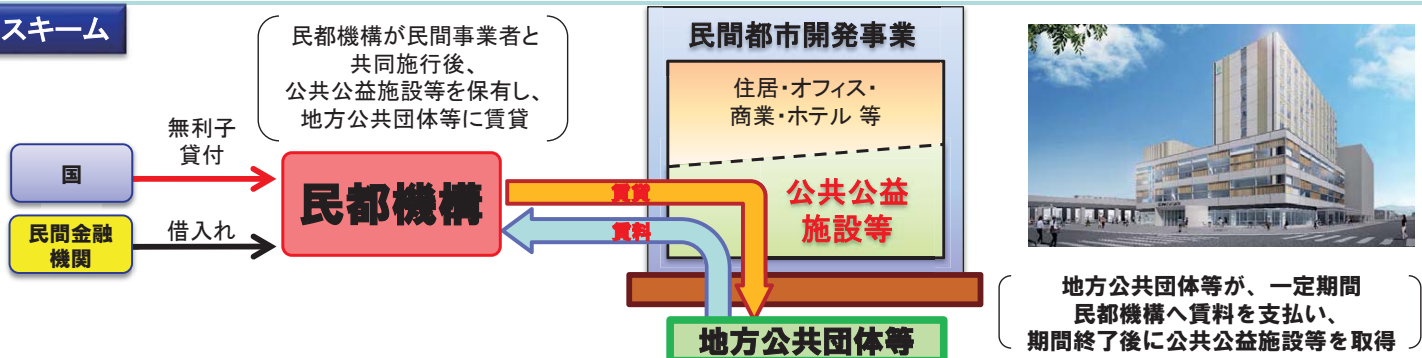
公共公益施設の更新・再編への金融支援

共同型都市再構築業務
(賃貸型)

平成30年度
新設制度

- 地方自治体にとって、老朽化・拡散した公共公益施設の更新・再編等は喫緊の課題であり、その際、**民間資金・ノウハウを活用して整備を行うことが有効**である。
- 一方、**公共公益施設等は他の施設と比べて低収益となる傾向があること**などから、大都市中心部を除き、**リスクを引き受けられる民間事業者が限られ、事業が円滑に進まないことが多い**。このため、平成30年度より下記のスキームを拡充。

スキーム



関係者の主なメリット

- 公共施設整備に係る初期費用を負担せずに支出を平準化。
- 賃料負担を軽減することが可能。
- 自治体が賃借する施設の所有者が、民都機構(国土交通大臣の指定を受けた法人)となる。

⇒ PPP事業を促進するとともに、
公共公益施設の再編を推進

主な要件

- 事業区域が、立地適正化計画において位置付けられた都市機能誘導区域内にあること*
- 事業全体の区域面積 : 500㎡以上
- 事業全体の延床面積 : 原則2,000㎡以上(緩和措置あり)
- ※ 東京都特別区、武蔵野市、三鷹市、川口市、横浜市、川崎市、京都市、大阪市、堺市、守口市、東大阪市、神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、名古屋市等については、この限りでない。
- なお、東京都特別区、大阪市、名古屋市旧市街地については、建物用途制限あり。

支援内容

- 民都保有期間 : 原則上限20年(20年超は応相談)
- 民都持分上限 : 民間都市開発事業全体の「総事業費の50%」又は「公共施設等整備費」のうち、いずれか少ない金額に相当する持分
- 民都保有期間終了後 : 地方公共団体等は、当該施設を取得可能*
※当初契約時に、最終的な譲渡先・条件を取り決め

■ホームページでも支援事例をご紹介します

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

■ご連絡先

〒135-6008 東京都江東区豊洲3-3-3 豊洲センタービル8階

一般財団法人 民間都市開発推進機構

企画部 総合窓口・「まちづくりファンド支援」業務担当

03-5546-0797

業務第一部 「共同型都市再構築・メザニン支援」業務担当

03-5546-0787

業務第二部 「まち再生出資」業務担当

03-5546-0777