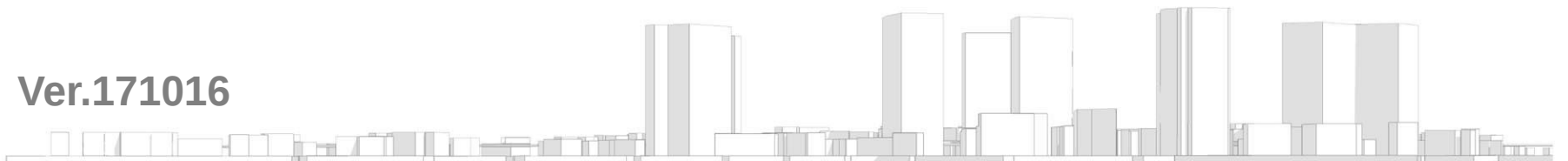


# 民都機構の『出資』制度を 活用した公民連携事業について

---

一般財団法人 民間都市開発推進機構

Ver.171016



# 民間都市開発推進機構【MINTO機構】とは

- 民間都市開発の推進に関する特別措置法（S62法第62号）に基づき指定された一般財団法人
- 都市再生特別措置法（H14法第22号）などに基づき、優良な民間都市開発事業に対して、国からの資金や政府保証債を活用して、出資・融資などの金融支援を行う
- 今日まで資金面等で支援した事業は累計約1,300件、支援総額1兆7,000億円超

## 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 | <b>まち再生出資業務</b> <b>住民参加型まちづくりファンド支援業務</b> がスタート |
| 平成23年 | <b>メザニン支援業務</b> がスタート                           |
| 平成25年 | <b>共同型都市再構築業務</b> 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29年 | <b>まちづくりファンド支援業務（マネジメント型）</b> 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。

## 長期安定的な 融資型支援

### 2. 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。

### 3. 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、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。

## フ ァ ン ド 支 援

### 4. まちづくりファンド支援業務 (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て、出資等により支援を行います。

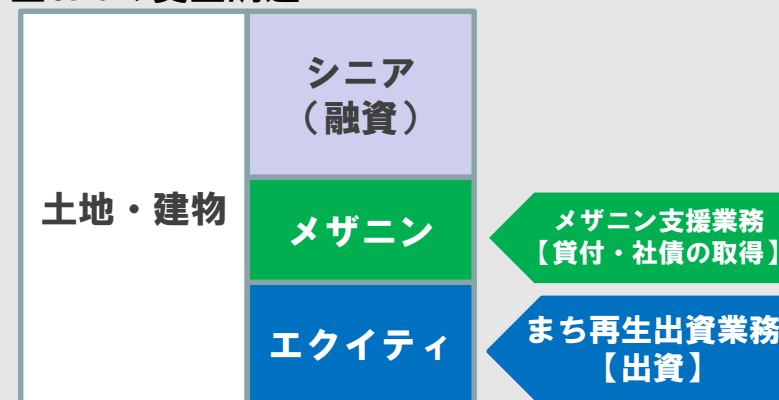
### (クラウドファンディング活用型)

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て、資金拠出により支援を行います。

## 最も“深い”資本性の資金

- 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
- 民間金融機関（銀行など）からの融資のみではカバーしきれないプロジェクトに資金拠出可能  
= 公的性格が強い資本支援  
（国土交通大臣の認定）
- 収支計画等をベースにオーダーメイドで対応  
※ 配当や償還については柔軟に対応可能。
- 法定再開発事業の保留床取得法人や優良建築物等整備事業の余剰床取得法人にも活用可能  
（補助金との併用可能）

### ■SPCの資金調達



SPCとは、専ら特定の事業を行なうことを目的とした会社をいいます。

メザニンとは、中二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。

### ■コーポレート（一般事業会社）の資金調達

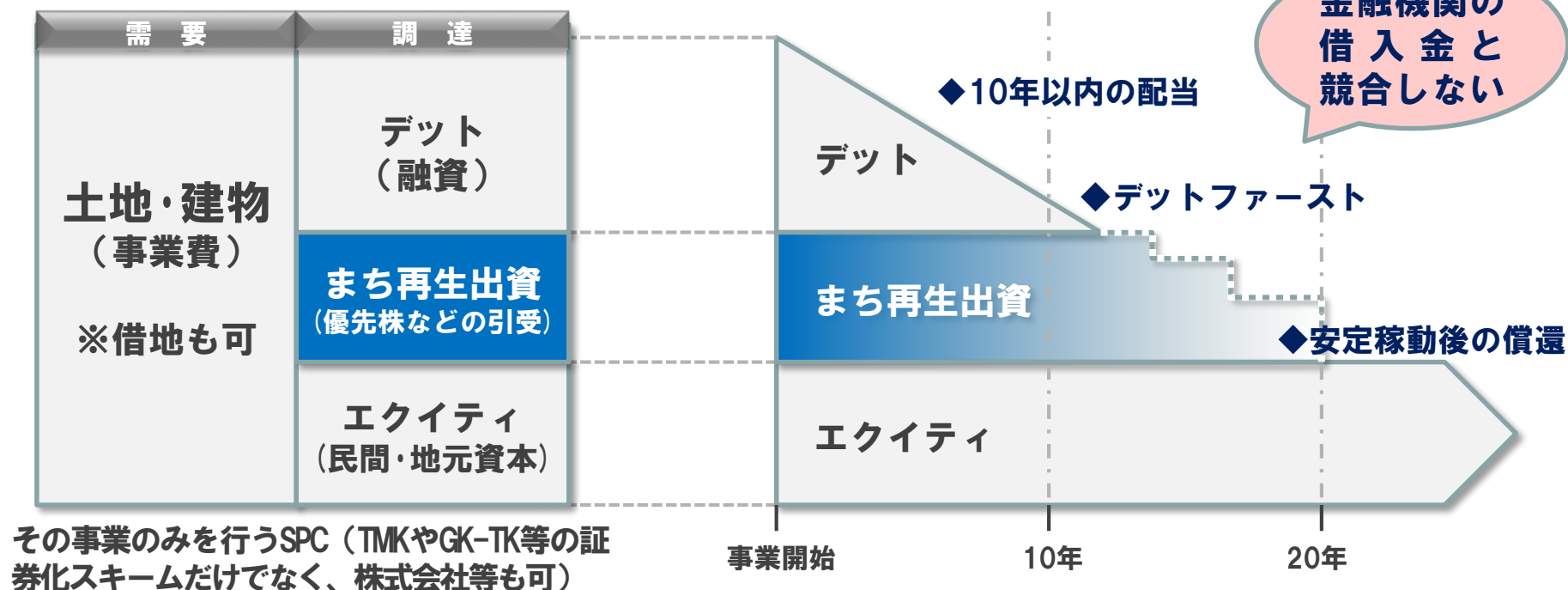


## バランスシート上の特徴は..

- ① 資本の増強  
出資額は柔軟に対応（15百万～5,000百万）
- ② 金融機関にとって公的な性格の資本性資金
- 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 デットファースト



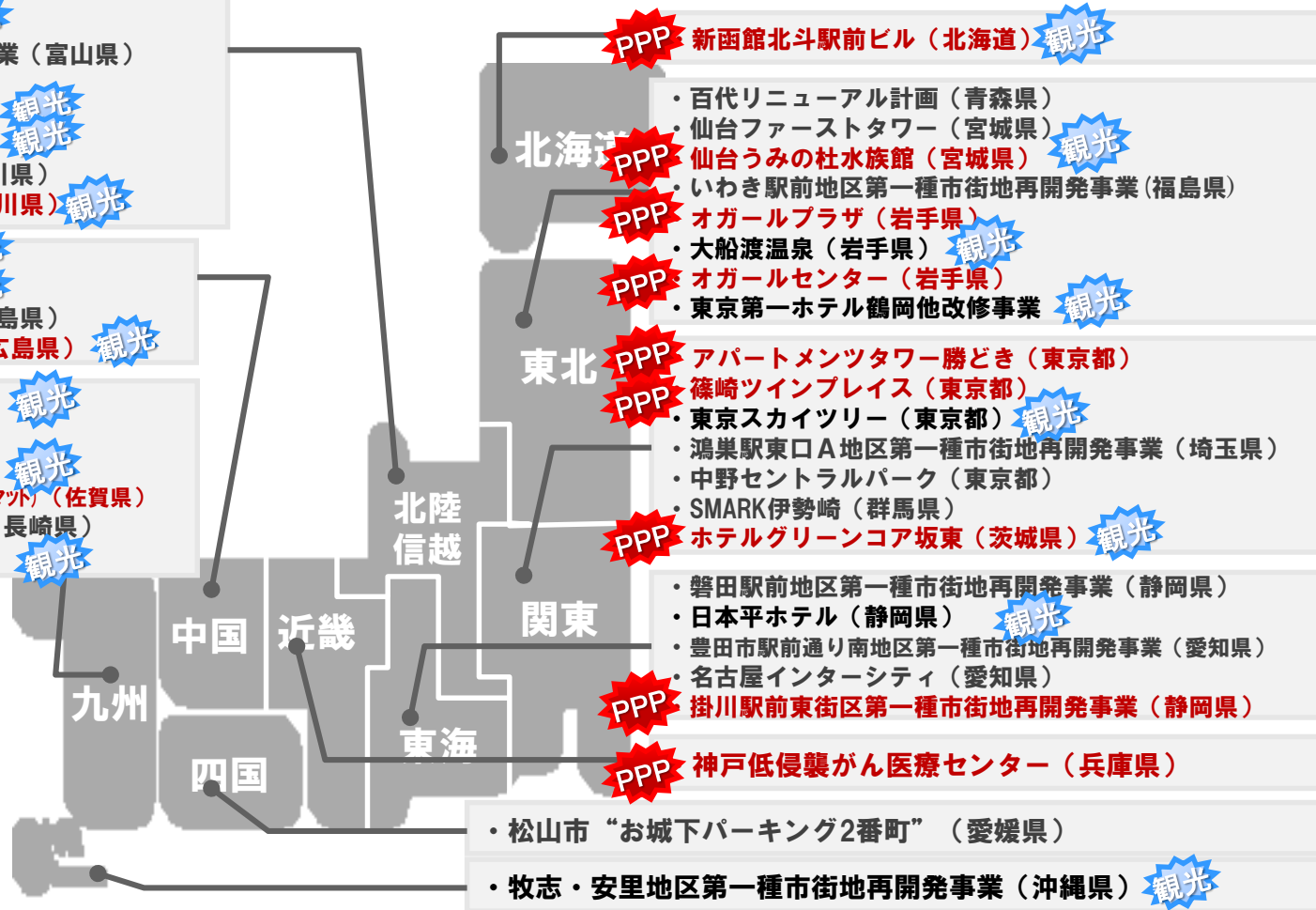
### 全支援事例 44件（出資累計：約306億円）

- ・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）
- ・山代温泉山下家（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）
- ・栄・常盤地区第一種市街地再開発事業（長崎県）
- ・タンガテーブルプロジェクト（福岡県）

PPP 公民連携事業  
(PRE活用)  
**17件※**  
**44件**



※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

# 「まち再生出資」

## これまでの支援事例（時期別）

PPP

PPP

PPP

PPP

PPP

PPP

PPP

PPP

PPP

PPP

PPP

PPP

PPP

PPP

|    | 出資年月                    | 所在地        | 事業名称                                               |
|----|-------------------------|------------|----------------------------------------------------|
| 1  | H18/ 3                  | 愛知県 豊田 市   | コモ・スクエア（豊田市駅前通り南地区第一種市街地再開発事業）                     |
| 2  | H18/ 3, H19/ 6          | 宮城県 仙台 市   | 仙台ファーストタワー（（仮称）仙台共同ビル計画）                           |
| 3  | H18/ 4, H19/ 3          | 東京都 江戸川区   | 篠崎ツインプレイス（篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト）                       |
| 4  | H18/ 8                  | 愛知県 名古屋 市  | 名古屋インターシティ（名古屋伏見プロジェクト）                            |
| 5  | H19/ 2                  | 長野県 飯田 市   | トップヒルズ第二（飯田市橋南第二地区第一種市街地再開発事業）                     |
| 6  | H19/ 7                  | 富山県 富山 市   | 総曲輪フェリオ（総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業）                       |
| 7  | H19/ 9                  | 静岡県 磐田 市   | リベラ磐田（磐田駅前地区第一種市街地再開発事業）                           |
| 8  | H19/10                  | 福島県 いわき 市  | ラトブ（いわき駅前地区第一種市街地再開発事業）                            |
| 9  | H19/10                  | 埼玉県 鴻巣 市   | エルミこうのす（鴻巣駅東口A地区第一種市街地再開発事業）                       |
| 10 | H19/12                  | 広島県 府中 市   | 恋しき（恋しき保存再生計画）                                     |
| 11 | 観光20/ 1, H22/12         | 広島県 広島 市   | アクティブインターシティ広島（若草町地区第一種市街地再開発事業）                   |
| 12 | H20/ 3, H23/ 2          | 広島県 福山 市   | アイネスフクヤマ（東桜町地区第一種市街地再開発事業）                         |
| 13 | 観光20/ 8                 | 石川県 加賀 市   | 片山津温泉 ながやま（片山津ホテルながやま再生事業計画）                       |
| 14 | 観光20/ 9, H21/ 6, H22/ 2 | 東京都 墨田 区   | 東京スカイツリー（（仮称）業平橋押上地区開発計画（新タワー計画））                  |
| 15 | H20/ 9, H22/10          | 東京都 中央 区   | アパートメントタワー勝どき（勝どき一丁目地区プロジェクト）                      |
| 16 | H20/11                  | 群馬県 伊勢崎 市  | スマーク伊勢崎（伊勢崎東部ショッピングモール）                            |
| 17 | H21/ 2                  | 石川県 金沢 市   | 近江町いちば館（武蔵ヶ辻第四地区第一種市街地再開発事業）                       |
| 18 | H21/10                  | 青森県 青森 市   | 日本料理 百代（青森食文化再活性化事業百代リニューアル計画）                     |
| 19 | 観光21/11                 | 石川県 加賀 市   | 山代温泉 山下家（山代温泉山下家再生事業計画）                            |
| 20 | H22/ 2                  | 富山県 魚津 市   | 魚津商工会議所ビル（（仮称）魚津駅南インテリジェントビル整備計画）                  |
| 21 | 観光22/ 3                 | 宮城県 宮崎 市   | KITEN（宮崎駅西口拠点施設整備事業）                               |
| 22 | H22/ 6                  | 東京都 中野 区   | 中野セントラルパーク（（仮称）中野プロジェクト）                           |
| 23 | H22/ 8                  | 熊本県 熊本 市   | 桜の馬場 城彩苑（熊本城桜の馬場飲食物販施設設置事業）                        |
| 24 | 観光23/ 3                 | 沖縄県 那覇 市   | さいおんスクエア（牧志・安里地区第一種市街地再開発事業）                       |
| 25 | H23/11                  | 鹿児島県 鹿児島 市 | 天文館シネマパルダイス（商業施設（仮称）天文館シネマ建設事業）                    |
| 26 | 観光23/12                 | 静岡県 静岡 市   | 日本平ホテル（日本平ホテル建替え事業計画）                              |
| 27 | H23/12                  | 兵庫県 神戸 市   | 神戸低侵襲がん医療センター<KMCC>（仮称「神戸低侵襲がん医療センター」建設事業）         |
| 28 | H24/ 5                  | 岩手県 紫波 町   | オガールプラザ（オガールプラザ整備事業）                               |
| 29 | 観光24/ 9                 | 富山県 氷見 市   | 氷見漁港場外市場 ひみ番屋街／氷見温泉郷 総湯（氷見市ひみ番屋街・総湯整備事業）           |
| 30 | H24/10                  | 佐賀県 鳥栖 市   | 九州国際重粒子線がん治療センター<サガハイマット>（九州国際重粒子線がん治療センター新築工事）    |
| 31 | H24/10                  | 愛媛県 松山 市   | お城下パーキング2番町（二番町三丁目南地区優良建築物等整備事業）                   |
| 32 | 観光25/10                 | 宮城県 仙台 市   | 仙台うみの杜水族館（仙台水族館（仮称）プロジェクト）                         |
| 33 | 観光26/ 3                 | 広島県 尾道 市   | ONOMICHI U2（尾道糸崎港西御所地区（県営上屋2号及び周辺）整備事業）            |
| 34 | H26/ 3                  | 長野県 飯田 市   | 並木横丁いこいこトップヒルズ通り町駐車場（りんご並木商業施設（りんご並木横丁）等整備事業）      |
| 35 | 観光26/ 6                 | 岩手県 大船渡 市  | 大船渡温泉（（仮称）大船渡温泉新築工事）                               |
| 36 | H26/10                  | 長崎県 佐世保 市  | サンクル（栄・常盤地区第一種市街地再開発事業）                            |
| 37 | 観光27/ 8                 | 福岡県 北九州市   | Hostel and Dining “Tanga Table”（（仮称）タンガテーブルプロジェクト） |
| 38 | H27/ 9                  | 静岡県 掛川 市   | ウィタス138かけがわ<we+138kakegawa>（掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業）    |
| 39 | H27/10                  | 石川県 金沢 市   | 片町きらら（片町A地区第一種市街地再開発事業）                            |
| 40 | H28/11                  | 岩手県 紫波 町   | オガールセンター（オガールセンター整備事業）                             |
| 41 | 観光28/11                 | 茨城県 坂東 市   | ホテルグリーンコア坂東（ホテルグリーンコア坂東建設計画）                       |
| 42 | H29/ 2                  | 石川県 小松 市   | 小松駅南ブロック複合施設建設事業                                   |
| 43 | 観光29/ 3                 | 北海道 北斗 市   | 新函館北斗駅前ビル（新函館北斗駅前地区第一街区新函館北斗駅前ビル計画）                |
| 44 | H29/ 9                  | 山形県 鶴岡 市   | 東京第一ホテル鶴岡他改修事業                                     |

## 業 務（事務所）

中野  
セントラル  
パーク

〔東京都〕



仙台ファーストタワー

〔宮城県〕



魚津  
商工会議所ビル

〔富山県〕



宮崎駅西口  
拠点施設整備事  
業(KITEN)

〔宮崎県〕



松山市  
“お城下  
パーキング’2番町”

〔愛媛県〕



天文館シネマ  
パラダイス

〔鹿児島県〕



オガールプラザ

〔岩手県〕



（市街地再開発事業）  
保留床取得法人

飯田市橋南第二  
地区第一種市街  
地再開発事業

〔長野県〕



若草町地区第一  
種市街地再開発  
事業

〔広島県〕



牧志・安里地区  
第一種市街地  
再開発事業

〔沖縄県〕



東桜町地区  
第一種市街地再  
開発事業

〔広島県〕



氷見市  
“ひみ番屋街・  
総湯”

〔富山県〕



熊本城  
桜の馬場  
“城彩苑”

〔熊本県〕



## 医 療

九州重粒子線  
治療センター  
（サガハイマツ）

〔佐賀県〕



神戸  
低侵襲がん  
医療センター

〔兵庫県〕



山代温泉山下家

〔石川県〕



日本平ホテル

〔静岡県〕



“ONOMICHI  
県営上屋2号  
再生事業

〔広島県〕



仙台うみの杜  
水族館

〔宮城県〕



東京  
スカイツリー

〔東京都〕



## 宿 泊

## 観 光

※説明のために簡略化しており、各施設が必ずしも当該用途だけを含むものではありません。詳しくは支援事例集やホームページをご覧ください。

Copyright © 2017 Organization for Promoting Urban Development All Rights Reserved.

### 業 務

### 商 業

### 宿 泊

### 観 光

### 医 療



#### 中野セントラルパーク

- ・所在地: 東京都中野区
- ・出資年月: 平成22年6月
- ・出資額: 5,000百万円

中野駅北側の警察大学  
校跡地に大規模複合オ  
フィスを建設する事業



#### 仙台ファーストタワー

- ・所在地: 宮城県仙台市
- ・出資年月: 平成18年3月・平成19年6月
- ・出資額: 900百万円(2回合計)

仙台市中心部における  
老朽化した業務ビル2  
棟の共同建替え事業



#### 魚津商工会議所ビル

- ・所在地: 富山県魚津市
- ・出資年月: 平成22年2月
- ・出資額: 150百万円

駅前の市有地での商工  
会議所の移転・建替え  
事業



業 務

商 業

宿 泊

観 光

医 療



### 牧志・安里地区第一種市街地再開発事業

- ・所在地:沖縄県那覇市
- ・出資年月:平成23年3月
- ・出資額:1,300百万円

那覇市中心部で河川改修・道路整備・土地利用の高度化を実現



### 天文館シネマパラダイス

- ・所在地:鹿児島県鹿児島市
- ・出資年月:平成23年11月
- ・出資額:50百万円

鹿児島市中心部のシネマコンプレックス。商工会議所や地銀も資本拠出

PPP



### 氷見市“ひみ番屋街・総湯”

- ・所在地:富山県氷見市
- ・出資年月:平成24年9月
- ・出資額:150百万円

富山県氷見市で公有地を活用した「道の駅」と温浴施設の複合施設

PPP

業 務

商 業

宿 泊

観 光

医 療



### 日本平ホテル

- ・所在地: 静岡県静岡市
- ・出資年月: 平成23年12月
- ・出資額: 2,000百万円

静岡市の都市公園内で  
老朽化したホテルを建  
て替え



### “ONOMICHI U2”県営上屋2号再生事業

- ・所在地: 広島県尾道市
- ・出資年月: 平成26年3月
- ・出資額: 63百万円

県の港湾倉庫をホテ  
ル・レストラン・物販  
店にコンバージョン



### 大船渡温泉

- ・所在地: 岩手県大船渡市
- ・出資年月: 平成26年6月
- ・出資額: 70百万円

被災地において地域住  
民に憩いの場を提供す  
る新たな観光拠点

業 務

商 業

宿 泊

観 光

医 療



### 熊本城桜の馬場“城彩苑”

- ・所在地: 熊本県熊本市
- ・出資年月: 平成22年8月
- ・出資額: 70百万円

熊本城での観光客の滞留時間拡大・市街地への還流を狙う商業施設

PPP



### 東京スカイツリー

- ・所在地: 東京都墨田区
- ・出資年月: 平成20/9・21/6・22/2
- ・出資額: 3,000百万円(3回合計)

東武鉄道が中心となりデジタル化対応の電波塔と観光施設を整備



### 仙台うみの杜水族館

- ・所在地: 宮城県仙台市
- ・出資年月: 平成25年10月
- ・出資額: 850百万円

仙台港後背地の都市公園内に設置される復興のシンボル施設

PPP

業 務

商 業

宿 泊

観 光

医 療



### 九州国際重粒子線がん治療センター（サガハイマツト）

- ・所在地：佐賀県鳥栖市
- ・出資年月：平成24年10月
- ・出資額：1,300百万円

地元企業や九州一円の大学が協力し、県の拠点施設として整備



### 神戸低侵襲がん医療センター

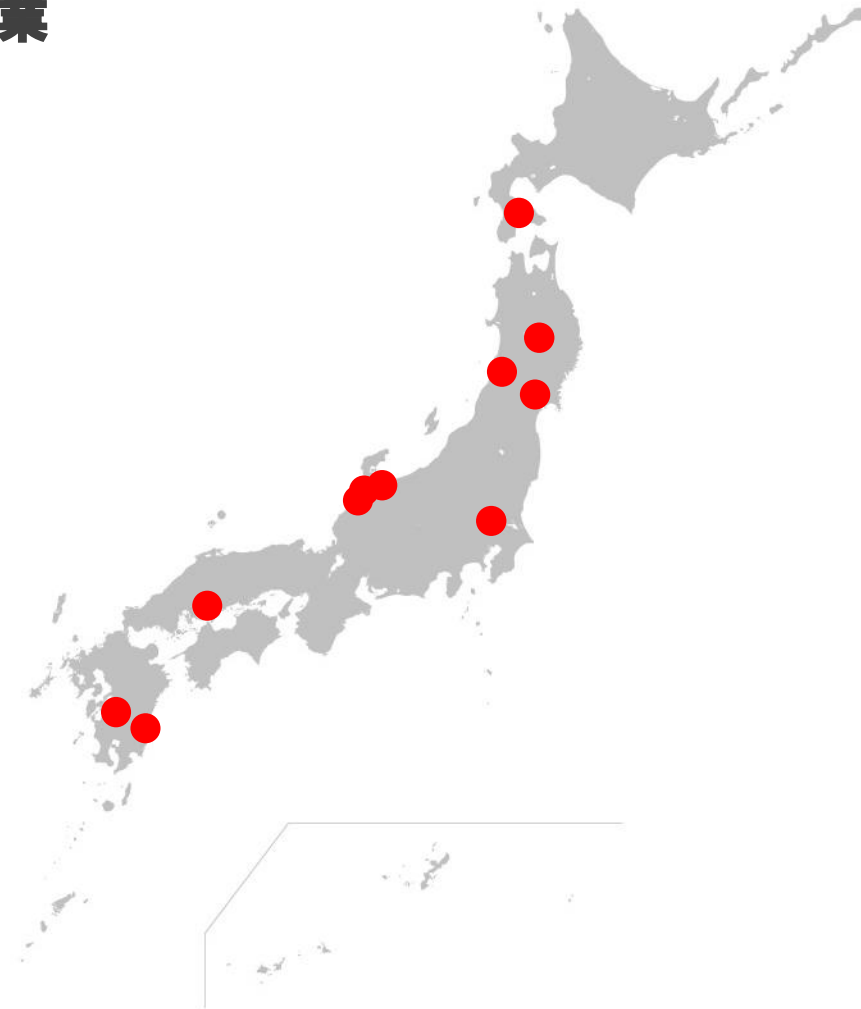
- ・所在地：兵庫県神戸市
- ・出資年月：平成23年12月
- ・出資額：1,200百万円

ポートアイランド地区の医療集積拠点に神戸市有地を活用し建設



# まち再生出資の活用事例

1. “ONOMICHI U2” 県営上屋2号再生事業
2. 氷見市 “ひみ番屋街・総湯”
3. 熊本城桜の馬場 “城彩苑”
4. 宮崎駅西口拠点施設整備事業(KITEN)
5. 仙台うみの杜水族館
6. 片町きらら
7. オガールプラザ
8. オガールセンター
9. ホテルグリーンコア坂東
10. 小松駅南ブロック複合施設建設事業
11. 新函館北斗駅前ビル
12. 東京第一ホテル鶴岡他改修事業





## 施設の特徴

- 県が所有する築70年の港湾倉庫を、公募事業に当選した民間事業者がホテルなどにリニューアル
- 「しまなみ海道」を旅する自転車旅行者のための観光拠点。日本初の「サイクリスト向け複合施設」として話題に

## 広島県尾道市



## 事業概要

- ・ 事業者： 株式会社OU2
- ・ 民都出資額： 63百万円（優先株式）
- ・ 土地所有者： 広島県
- ・ 竣工： H26年3月（内部）

## 建物概要

- ・ 敷地面積： 5,247㎡
- ・ 延床面積： 2,693㎡
- ・ 用途： ホテル・飲食・物販
- ・ 規模構造： RC造・S造2階建

# “ONOMICHI U2” 県営上屋2号再生事業

## 自治体のニーズ

- 民間の資金とノウハウで、県が所有する倉庫を「**自転車の聖地**」の拠点施設としてリニューアル整備したい

## リニューアル事業者を公募で選定

## 金融機関の課題

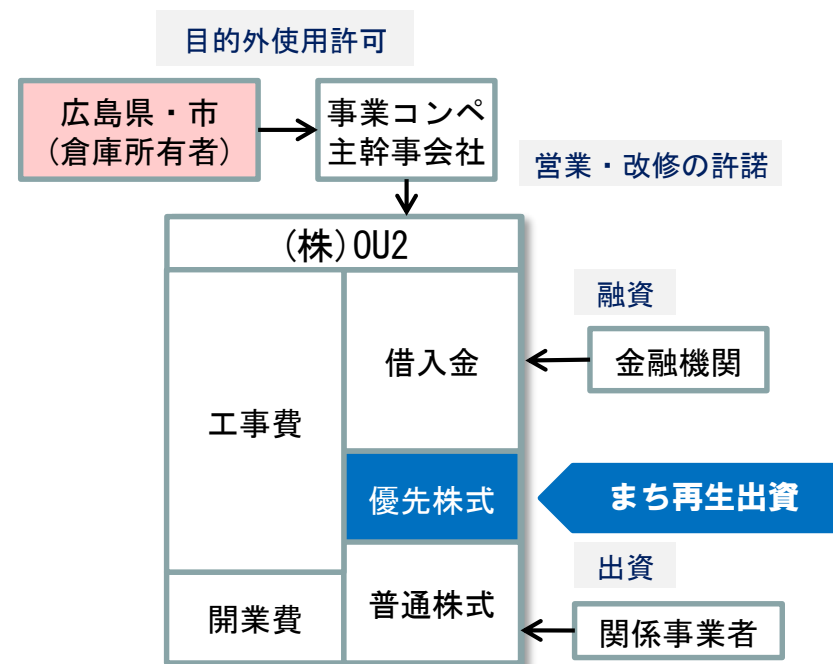
- 前例のない新規事業で事業採算性が見通しづらい
- 土地建物が県の所有で、**不動産を担保にした融資が困難**

## 事業者の課題

- 新規事業展開にあたっての**公的な有形・無形のバックアップ**が必要
- 将来予測の難しい事業で、リスクカバーのために資本増強したい

## まち再生出資の活用により...

- **エクイティ支援**で事業の安定性向上に寄与
- **金融機関による融資**を後押し
- **大臣認定**により政策的意義がオーソライズされ、有形無形の信用力が付与





## 施設の特徴

- 市有地を活用し、近隣の旧海鮮館を移転・拡張した「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・物販店舗および温泉施設を整備
- 観光客で賑わうとともに地元市民が集う施設として定着

## 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

# 氷見市 “ひみ番屋街・総湯”

## 地域が抱える課題

北陸新幹線の開業・能越道の開通etc  
交通網の劇的な変化が見込まれる

## 地域のニーズ

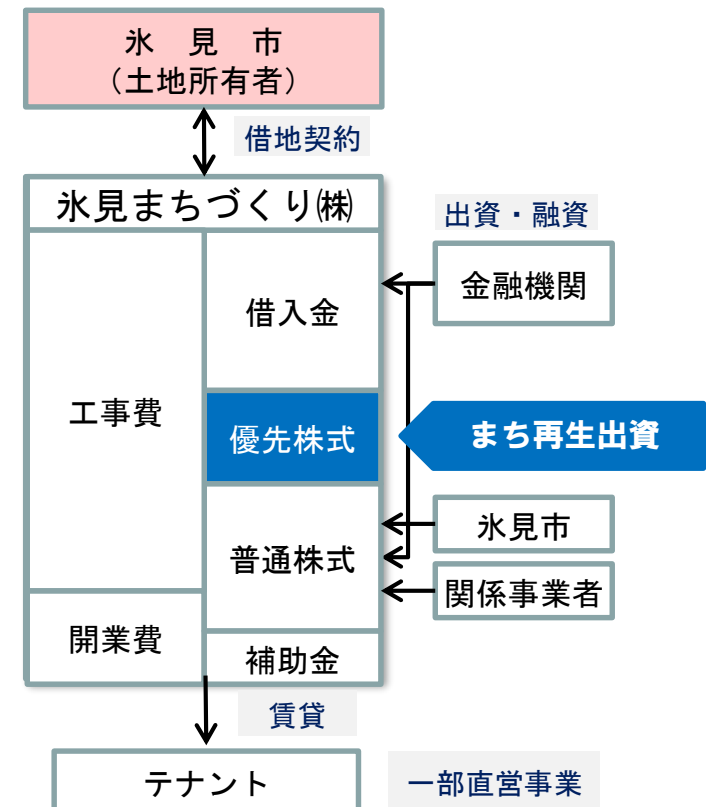
- 北陸新幹線開業前に、「氷見ブランド」を全国に発信し定着させたい
- 近隣の「フィッシャーマンズワーフ」（旧海鮮館）に代わる新たな集客拠点を整備し、和倉温泉の経路上で観光客を獲得したい

## 民間事業者の成り立ち

- 氷見市のほか、地元企業を中心に設立

## 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





## 施設の特徴

- 熊本城の敷地内、入口にあたる「桜の馬場地区」に飲食・物販施設を整備する事業
- 市の都市公園内で設置許可を受けて実施
- 歴史文化体験施設（PFI事業）と同時整備
- 九州新幹線の開業効果もあり観光客増に貢献

## 熊本県熊本市



## 事業概要

- ・事業者： 熊本城桜の馬場リール株
- ・民都出資額： 70百万円（優先株式）
- ・土地所有者： 熊本市
- ・竣工： H23年2月

## 建物概要

- ・敷地面積： 5,474㎡
- ・延床面積： 2,335㎡
- ・用途： 物販・飲食
- ・規模構造： 木造瓦葺平屋建て

# 熊本城桜の馬場 “城彩苑”

## 地域が抱える課題

九州新幹線「博多-鹿児島間」の開業で熊本が通過点になってしまう危惧

## 熊本市のニーズ

- 熊本城に不足している飲食・物販施設を整備し観光客に対するサービス向上
- 観光客の滞在時間を拡大すると共に中心市街地（商店街）への回遊も期待

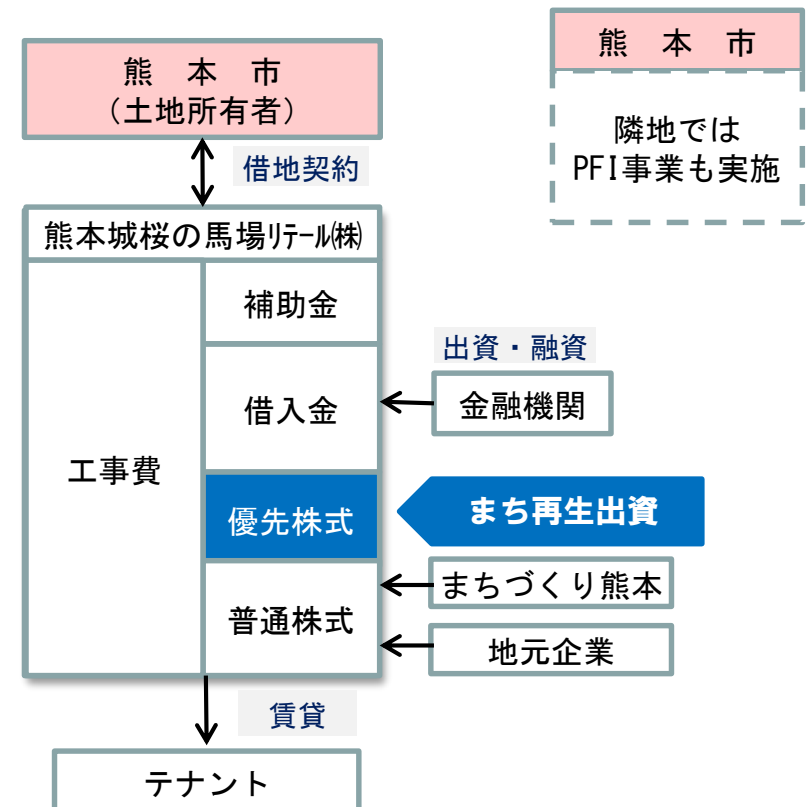
## 民間事業者の成り立ち

- 支援先は3セクのまちづくり会社をはじめ、地元有力企業の出資で設立
- 事業収支計画は銀行出向者、商業リーシングは地元百貨店出向者が担当

自治体・企業・金融機関が一丸となって事業を推進する体制

## まち再生出資の活用により...

- 地元が一丸となって推進する事業を支援
- 財務基盤を強化し事業の安定性向上に寄与





## 施設の特徴

- 宮崎市中心市街地活性化基本計画の主要事業
- JR宮崎駅西口の県有地・市有地に、公共公益施設・商業施設・オフィス・ホテル等の複合施設を整備
- 商工会議所を中心とした地元企業からの出資とあわせて民都機構の出資制度を活用

### 宮崎県宮崎市



### 事業概要

- ・事業者：宮崎グリーンシアTMK
- ・民都出資額：1,200百万円(優先出資証券)
- ・土地所有者：宮崎県・宮崎市
- ・竣工：H23年8月

### 建物概要

- ・敷地面積：11,442㎡
- ・延床面積：29,802㎡
- ・用途：ホテル・店舗・駐車場
- ・規模構造：S造 地上14階

# 宮崎駅西口拠点施設整備事業 (KITEN)

## 地域が抱える課題

宮崎の玄関口でもある宮崎駅前の県・市有地が空地のまま未整備

## 市・県のニーズ

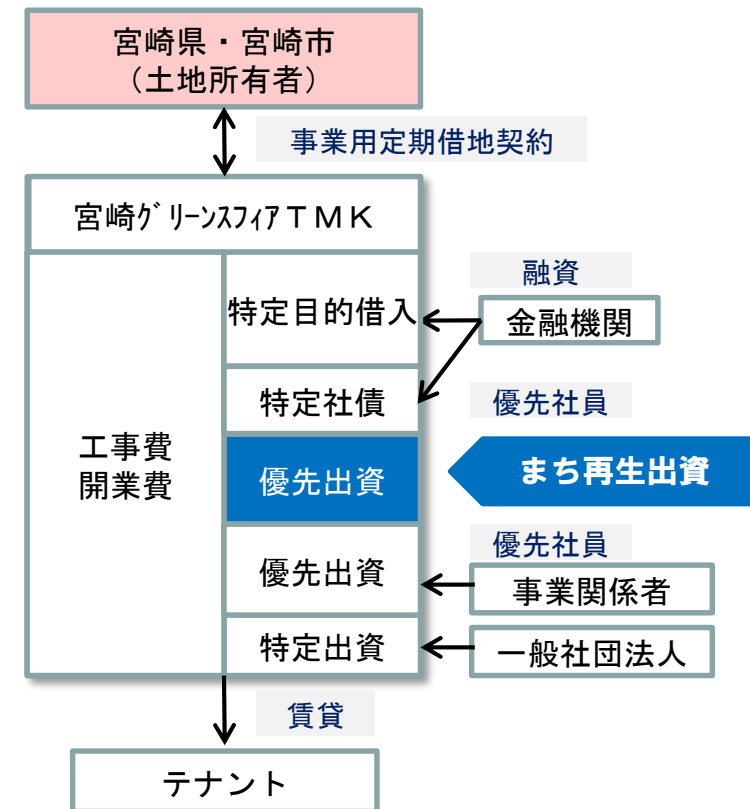
- 市の顔となる駅前の敷地に、バスセンターなどの**交通機能**と**ビジネス拠点**を整備したい
- 計画地に繁華街（中心市街地）と駅を結ぶ**結節点**としての機能を期待

## 民間事業者の成り立ち

- 商工会議所の中心市街地からの移転
- 宮崎商工会議所の**ネットワークを最大限に活用したテナントリーシング**

## まち再生出資の活用により...

### ■ 長年の懸案だった駅前開発を推進





## 施設の特徴

- 津波被害も受けた仙台港の後背地に、復興のシンボルともなる水族館の整備
- 都市計画公園内で市の設置許可を受けて実施
- 津波避難ビルとしても機能

## 宮城県仙台市



## 事業概要

- ・事業者： 仙台水族館開発株式会社
- ・民都出資額： 850百万円（優先株式）
- ・土地所有者： 仙台市
- ・竣工： H27年3月

## 建物概要

- ・敷地面積： 13,500㎡
- ・延床面積： 9,800㎡
- ・用途： 水族館
- ・規模構造： S造 地上2階建て

## 自治体のニーズ

- 仙台港エリアの交流回復を図る
- 復興のシンボルとなる施設整備
- 厳しい財政下で新たな資金負担なく施設整備

## 金融機関の課題

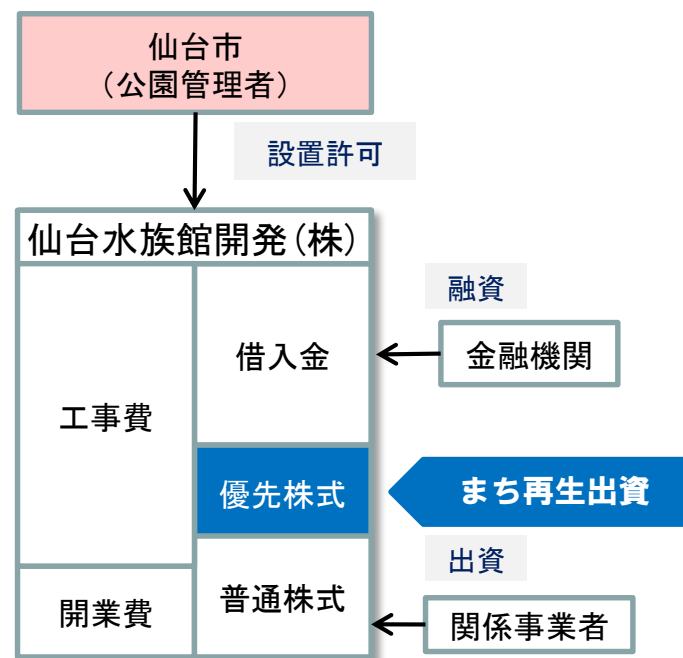
- 新設の水族館で収支予想が立て難い
- 都市計画公園内（≒公有地の借地）での事業で、担保価値が低い
- 特殊な建築物で、換価性に劣る

## 事業者の課題

- 固定化する資金を最小限に抑えつつ資本を有効に活用したい
- 被災地での新規事業に対して公的な有形無形の支援を得たい

## まち再生出資の活用により...

- 事業の円滑な立上げ支援と、資本増強による事業の下支え
- 金融機関（メガバンク・東北圏の地銀）からの融資の呼び水効果





## 施設の特徴

- 北陸初出店など、広域からの集客が見込めるテナントで構成される商業施設の整備により、中心市街地の魅力的な賑わいの創出と回遊性向上に寄与する市街地再開発事業
- 建物の共同化・耐震化による防災性の向上、バスベイ・バス待ちスペースとして利用される広場の整備による都市交通機能の改善にも貢献

## 石川県金沢市



## 事業概要

- ・事業者：(株)プロパティマネジメント片町
- ・民都出資額：200百万円（優先株式）
- ・土地所有者：権利者による区分所有
- ・竣工：H28年5月

## 建物概要

- ・敷地面積：4,660㎡
- ・延床面積：15,142㎡  
(SPC取得持分：1,264㎡)
- ・用途：物販施設・飲食施設  
ブライダル施設・業務施設
- ・規模構造：S造 地上5階・塔屋1階建

## 自治体のニーズ

- 商業施設の老朽化、陳腐化により活力が失われつつある**中心市街地**を**活性化**させたい
- **防災性の向上、都市交通機能の改善**をしたい

## 市街地再開発事業の施行

## 金融機関の課題

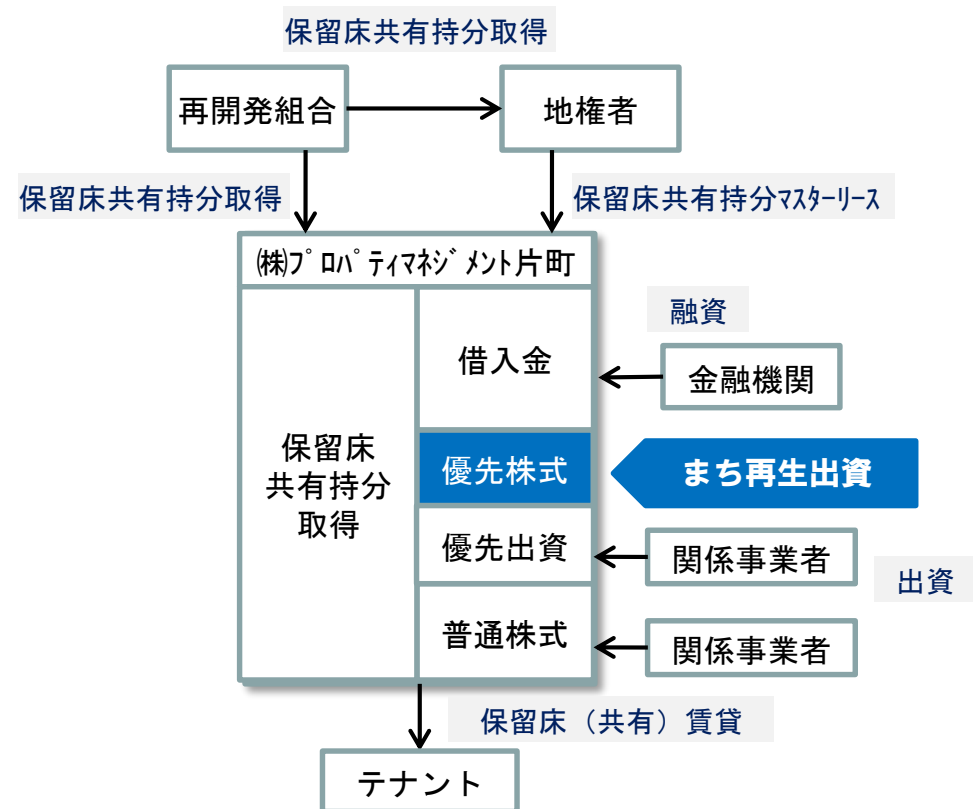
- 注目テナントが入居予定であったものの、**安定的な長期の事業収支計画**が見通しにくい事業

## 事業者の課題

- 賃料収入の下落リスク等に備えるとともに、銀行融資を受けるにあたって**資本増強による財務基盤拡充**が必要

## まち再生出資の活用により...

- **エクイティ支援**で事業の**安定性向上**に寄与
- **地元からの出資、金融機関による融資**の呼び水に



# 7 オガールプラザ



## 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
- 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
- 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

## 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

## 建物概要

- ・ 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）

## 地域が抱える課題

駅前の町有地が空き地のまま10年経過  
町は施設整備の予算措置ができない状態

## 紫波町のニーズ

- 新しいまちの起爆剤になる開発を、民間のノウハウと資金で実現したい
- 老朽化した公共施設（図書館や市役所）の更新も進める必要がある

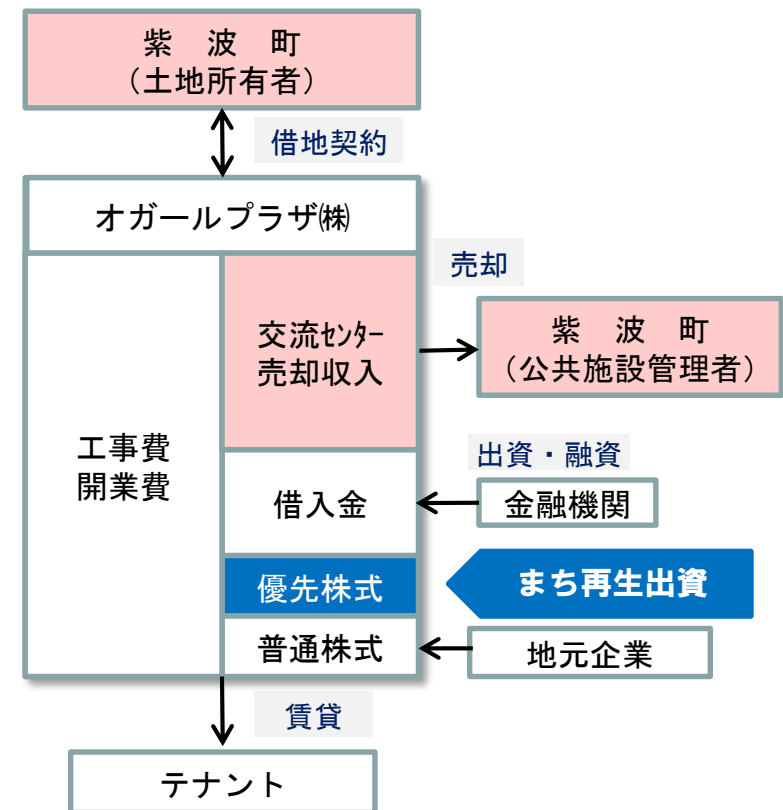
H21「公民連携基本計画」策定

## 民間事業者の成り立ち

- 紫波町（39％）や地元企業などで出資する「オガール紫波」を設立
- 官民複合施設を整備したのち、情報交流館を市に売却しテナント事業を運営する

## まち再生出資の活用により...

- 官民一体となった公民連携事業を後押し



# 8 オガールセンター



## 施設の特徴

- 「オガールプラザ整備事業」（平成24年5月出資）をはじめとして、PPPの好事例として注目を集めるオガールプロジェクトの最終街区事業
- 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

## 岩手県紫波町



## 事業概要

- ・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： H28年11月

## 建物概要

- ・敷地面積： 1,711㎡
- ・延床面積： 1,189㎡
- ・用途： 診療所、物品販売所、飲食店、スポーツジム、共同住宅 他
- ・規模構造： RC造2階建て（一部木造）

# オガールセンター

## 地域が抱える課題

町の新たな拠点であるオガールエリアにおいて、更なる賑わいの創出を図りたい

## 紫波町のニーズ

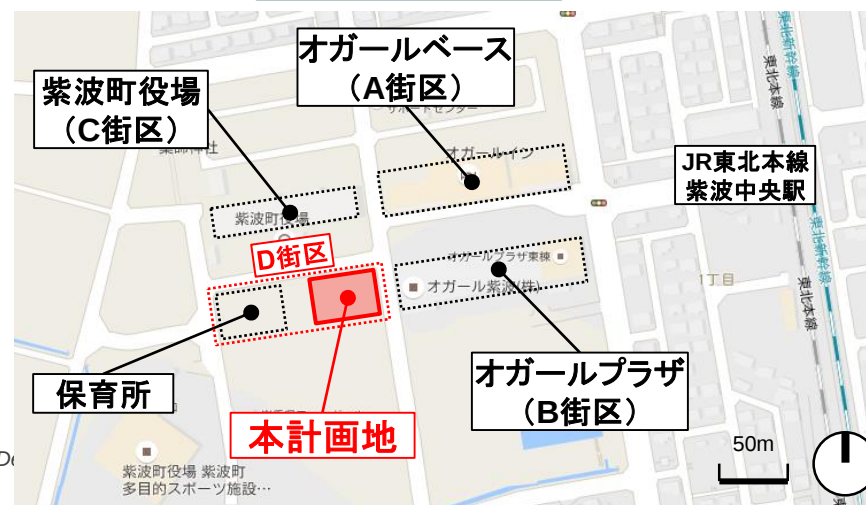
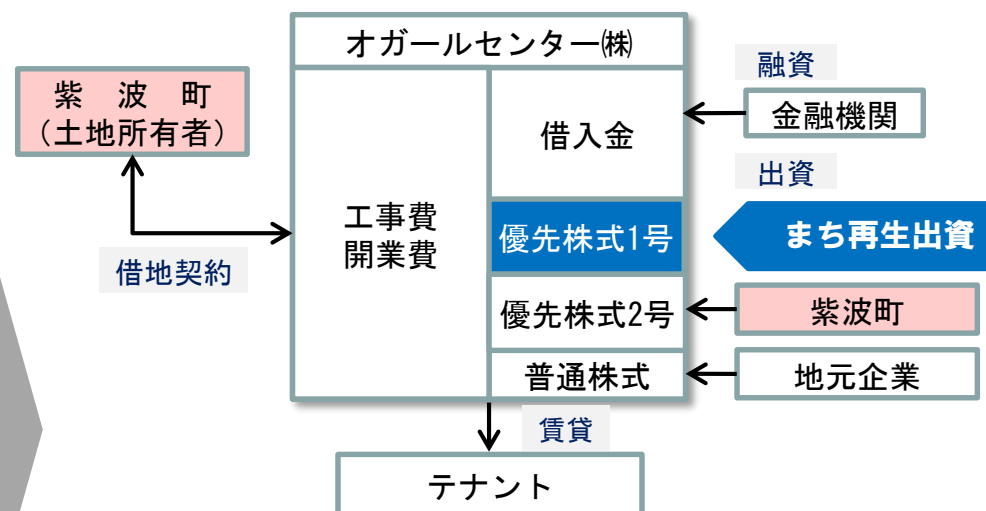
- 公民連携事業として、町有地を民間活力により有効活用したい
- 安心して子育てできる環境を創出するエリアとして、保育、教育、医療機能の充実を図りたい
- オガールエリアの魅力をより高め、賑わいを街全体に波及させたい

## 民間事業者の成り立ち

- 「オガールプラザ(株)」と同様に、紫波町と地元企業の「オガール紫波(株)」が設立

## まち再生出資の活用により...

### ■ 官民一体となった公民連携事業を後押し





## 施設の特徴

- 坂東市の市有地を活用し、ビジネスホテルを建設してホテル運営事業者に賃貸する公民連携事業
- 周辺工業団地等へのビジネス関係を中心とした宿泊需要に応えるとともに、中心市街地の活性化と賑わいの創出、産業振興への貢献も期待されている

## 茨城県坂東市



## 事業概要

- ・事業者： 株式会社グリーンコア坂東特定目的会社
- ・民都出資額： 100百万円（優先出資証券）
- ・土地所有者： 坂東市
- ・竣工： H28年12月

## 建物概要

- ・敷地面積： 3,174.65㎡
- ・延床面積： 3,240.08㎡
- ・用途： ホテル
- ・規模構造： RC造 7階建

# ホテルグリーンコア坂東

## 地域が抱える課題

市内には鉄道駅がないこともあり、ホテルが立地せず、**来訪者の宿泊需要に十分に** **応えられていない状況**

## 市のニーズ

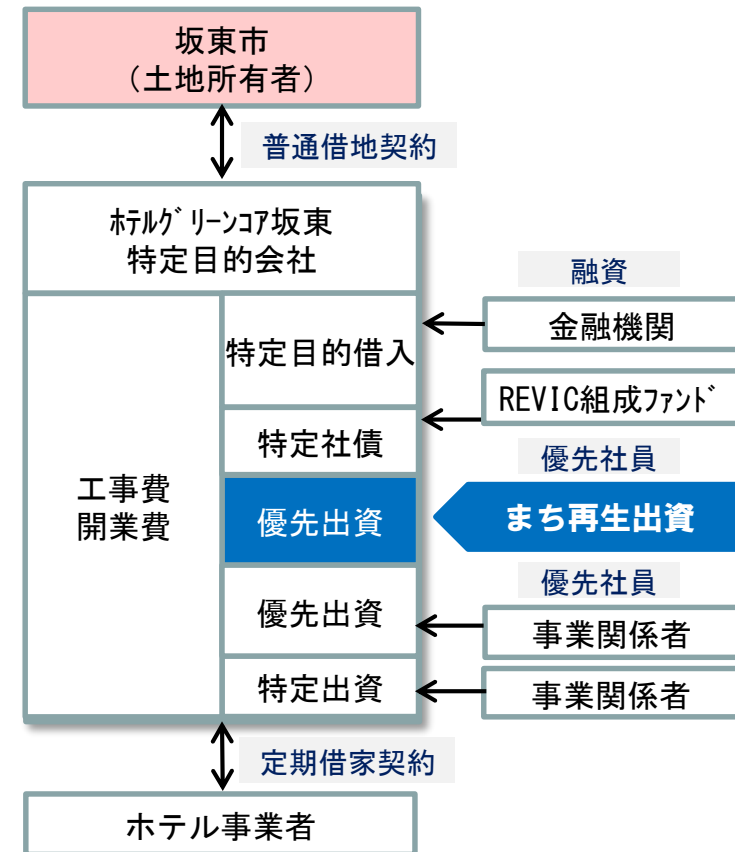
- 工業団地等へのビジネス関係の来訪者を中心とした宿泊需要に応えられる相当規模の **ビジネスホテルを誘致したい**
- 中心市街地の市有地活用により、**周辺飲食店を含め賑わいを創出したい**

## 金融機関・民間事業者の課題

- 市有地を活用した事業であり、**担保力については限界がある**
- 立上げ時に十分なエクイティを確保することで **事業の安定性を高めたい**

## まち再生出資の活用により...

- **市として長年の悲願であったビジネスホテルを誘致**





## 施設の特徴

- 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
- 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る

## 石川県小松市



## 事業概要

- ・ 事業者： 合同会社 青山ライフ・モーション
- ・ 民都出資額： 540百万円（優先出資証券）
- ・ 土地所有者： 小松市
- ・ 竣工： H29年10月（予定）

## 建物概要

- ・ 敷地面積： 3,941.97㎡
- ・ 延床面積： 9,422.28㎡
- ・ 用途： ホテル、学校校舎、子育て支援施設、飲食物販店舗
- ・ 規模構造： S造 8階建

# 小松駅南ブロック複合施設建設事業

## 地域が抱える課題

撤退した大規模商業施設の跡地を活用し、北陸新幹線延伸（平成34年度末）が予定される駅前にふさわしい基盤整備や交流空間の整備が必要

## 市のニーズ

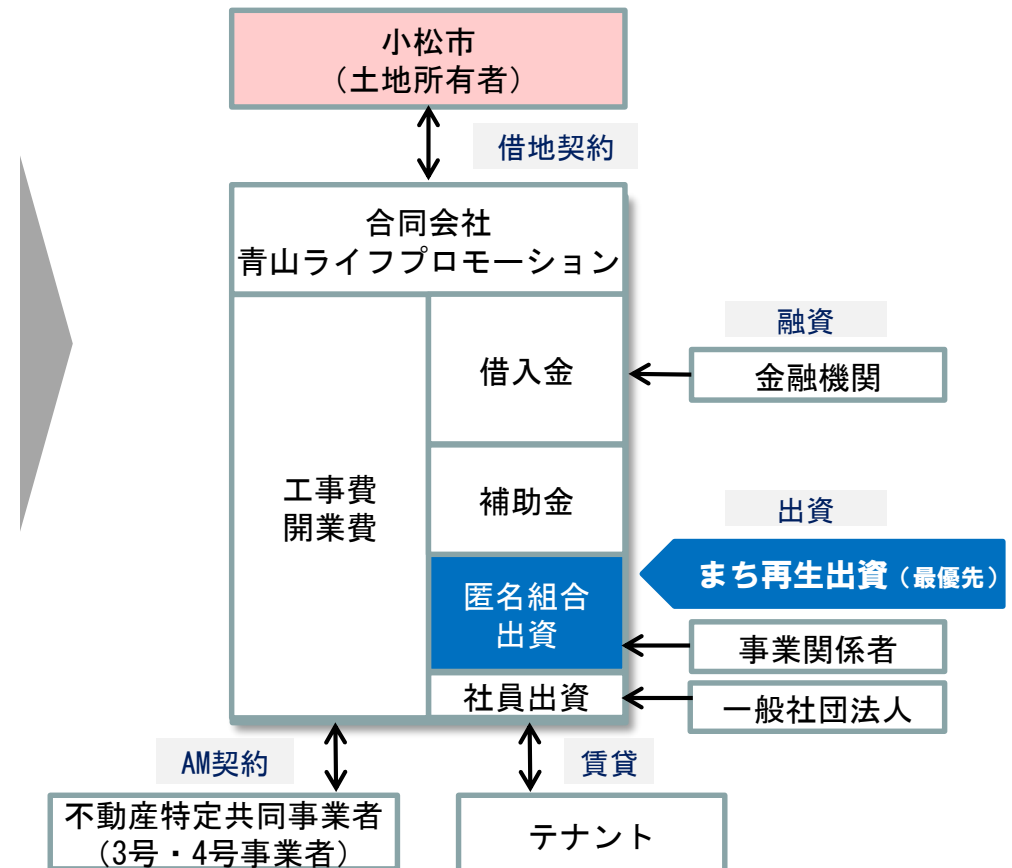
- 市内および周辺地域に立地する企業関係の宿泊需要に応えるホテルを整備したい
- 商業施設整備や大学誘致により定住人口や交流人口を拡大させ、賑わいを創出したい

## 金融機関・民間事業者の課題

- 駅前とはいえ地方都市の大規模事業であり、公的な機関の支援を得ることで事業の安定性を高めたい
- 市有地を活用した事業であり、担保力については限界がある

## まち再生出資の活用により...

- エクイティ支援により、リスクの高い地方都市における不動産開発事業の安定性を向上
- 公的機関の参加により出資及び融資に対する呼び水効果



# 11 新函館北斗駅前ビル



## 施設の特徴

- 北海道新幹線新函館北斗駅前の北斗市市有地を活用し、ホテル、商業施設（北斗市観光交流センター別館）等の複合施設を整備する公民連携事業
- 新駅周辺の賑わいを創出するとともに、商業施設を始めとする様々な都市機能集積の呼び水となることが期待されている

## 北海道北斗市



## 事業概要

- ・事業者： 北斗開発(株)
- ・民都出資額： 50百万円（優先株式）
- ・土地所有者： 北斗市
- ・竣工： H29年2月

## 建物概要

- ・敷地面積： 2,968㎡
- ・延床面積： 6,271㎡
- ・用途： 商業施設、ホテル
- ・規模構造： RC造 地上6階

# 新函館北斗駅前ビル

## 地域が抱える課題

新幹線開業に伴い北海道の玄関口となる新駅周辺エリアの賑わいを創出したい

## 北斗市のニーズ

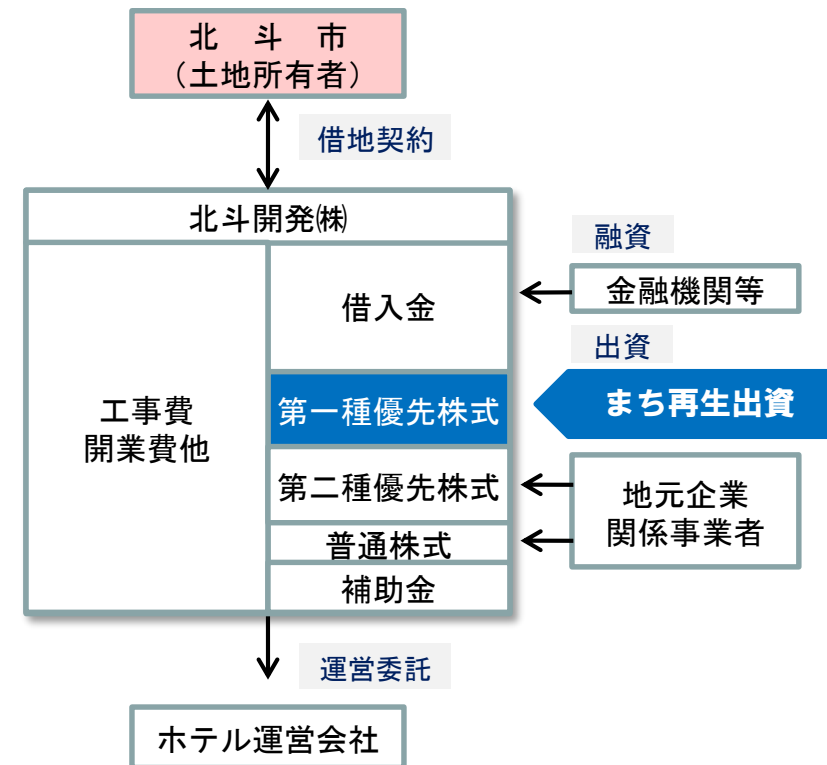
- 宿泊、飲食、物販等の様々な都市機能を有する交流、滞在拠点を整備したい
- 新幹線新駅周辺エリアにおける都市機能集積を促進したい

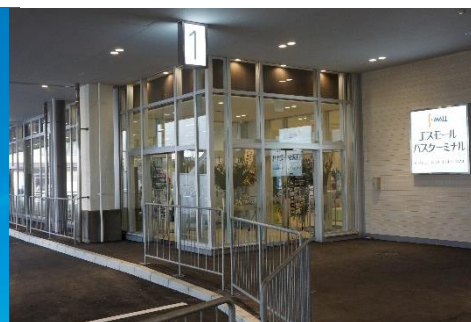
## 民間事業者の課題

- 新駅周辺の賑わい創出という事業意義を浸透させるため、公的な有形・無形のバックアップが必要

## まち再生出資の活用により...

- 民都制度活用に必要な大臣認定が付与されたこと、民都機構の出資による立上げ支援により、事業の政策的意義が広く再認識された





## 施設の特徴

- 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、不動産証券化のスキームの活用により耐震改修を含むリニューアルを行う事業
- 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



## 事業概要

- ・事業者：合同会社 夕陽
- ・民都出資額：400百万円（優先匿名組合出資）
- ・土地所有者：地元企業
- ・竣工：H30年5月（予定）

## 建物概要

- ・敷地面積：28,505.51㎡※
- ・延床面積：40,319.45㎡※
- ・用途：ホテル、物品店舗、スポーツ施設等
- ・規模構造：SRC造・地上11階建等

※3施設合計

# 東京第一ホテル鶴岡他改修事業

## 地域が抱える課題

3施設は、鶴岡市の立地適正化計画の誘導施設に指定され、地域にとって重要な施設であるものの、老朽化が進んでいる

## 地元企業のニーズ・課題

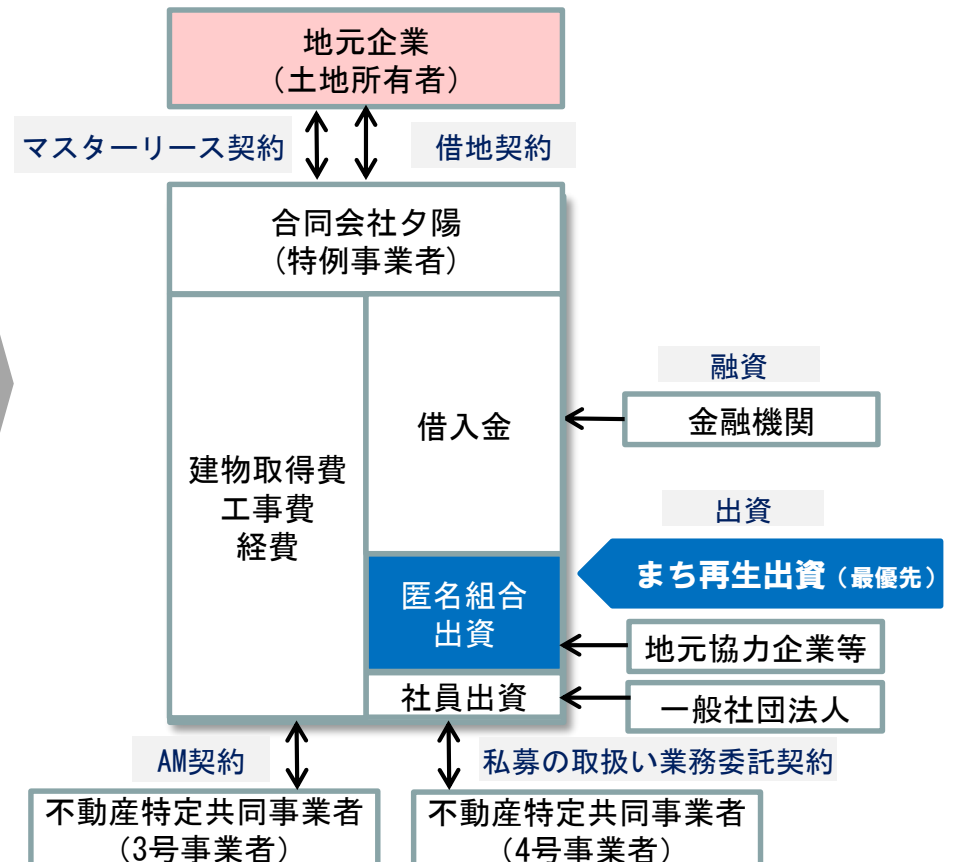
- 施設を将来に亘り安定的に運営し、施設の機能を維持したい
- 不動産証券化を用いることで、外部資金を活用した新たな資金調達を行いたい

## 金融機関の課題

- 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

## まち再生出資の活用により...

- エクイティ支援により、地方都市における事業の資金調達を支援



# 事例から見る「まち再生出資」制度の意義

## 1 金融機関にとっての意義

- 収支予想の難しい事業、担保力に乏しい事業であっても、民都出資を活用することで支援可能（金融機関の融資を後押し）

## 2 地方自治体にとっての意義

- プロジェクトの政策的意義が明確化（大臣認定）
- 民間事業者のノウハウを活用しつつ、公的な目線で事業を推進する体制を構築可能
- 民都機構の事業分析力を活用（相談機能）

## 3 民間事業者にとっての意義

- 公的な資本性資金の導入による事業の安定化
- 有形無形の信用補完による出融資の「呼び水効果」

# 出資要件

## 対象区域

- ① 市町村が策定する「都市再生整備計画区域」内
- ② 市町村が策定する「立地適正化計画の都市機能誘導区域」内
- ③ 都道府県が策定する「広域的地域活性化基盤整備計画の重点地区」内

※相談時に計画策定されていなくても、前広にご相談下さい

## 支援方法

- ① 大臣の認定を受けた民間事業者に対する出資
- ② 専ら、認定を受けた民間事業者から建築物及び敷地（信託受益権を含む）を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社、合同会社、特定目的会社に対する出資
- ③ 認定を受けた事業に係る不動産特定共同事業契約に基づく出資 等

## 事業採算性

10年以内に配当等を行うことが確実であると見込まれること 等

## 限度額

以下のうち最も少ない額

- ①資本の額の50%
- ②総事業費の50%
- ③公共施設等整備費

## その他

原則として、着工から竣工までの期間出資が可能

# 特徴 1 : 幅広い出資額に対応

## 小規模出資事例

出資額  
**25百万円**



飯田市橋南第二地区  
第一種市街地再開発事業  
[長野県]



松山市“お城下パーキング2番町”  
[愛媛県]

出資額  
**15百万円**



百代リニューアル計画  
[青森県]



タンガテーブルプロジェクト  
[福岡県]

## 大規模出資事例

出資額  
**50億円**



中野セントラルパーク  
[東京都]

出資額  
**30億円**



若草町地区  
第一種市街地再開発事業  
[広島県]



東京スカイツリー  
[東京都]

## 特徴 2 : SPCの設立経緯は様々

○ TMKやGK-TK等の証券化スキームだけでなく、株式会社等も可

### 再開発 権利者 を中心に設立

市街地再開発事業  
の権利者等が保留  
床を買い取るため  
に設立。

武蔵ヶ辻第四地区第一種市街地  
再開発事業 [石川県]



東桜町地区第一種市街地再  
開発事業 [広島県]



など…

### 公民連携 地元資本 を中心に設立

公有資産活用に民間  
活力を導入する等の  
目的で、地元企業や  
地元銀行、自治体等  
が中心に設立。

氷見市“ひみ番屋  
街・総湯”

[富山県]



オガールプラザ

[岩手県]



熊本城  
桜の馬場  
“城彩苑”

[熊本県]



仙台うみの杜  
水族館

[宮城県]



など…

### 事業者 を中心に設立

既存の民間事業者等  
が、新たな事業を実  
施するために設立。

東京  
スカイツリー

[東京都]



“ONOMICHI U2”  
県営上屋2号  
再生事業  
[広島県]



SMARK伊勢崎

[群馬県]



日本平ホテル

[静岡県]

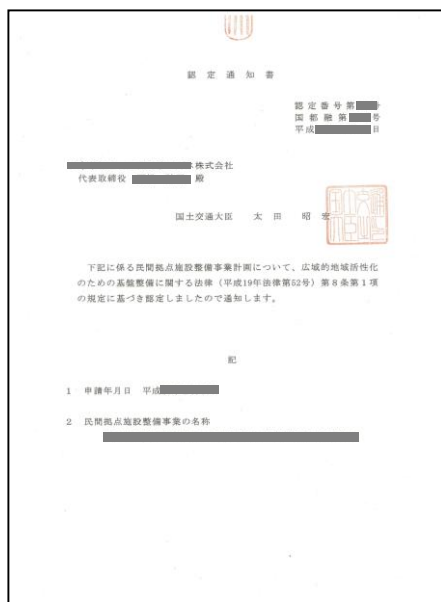


など…

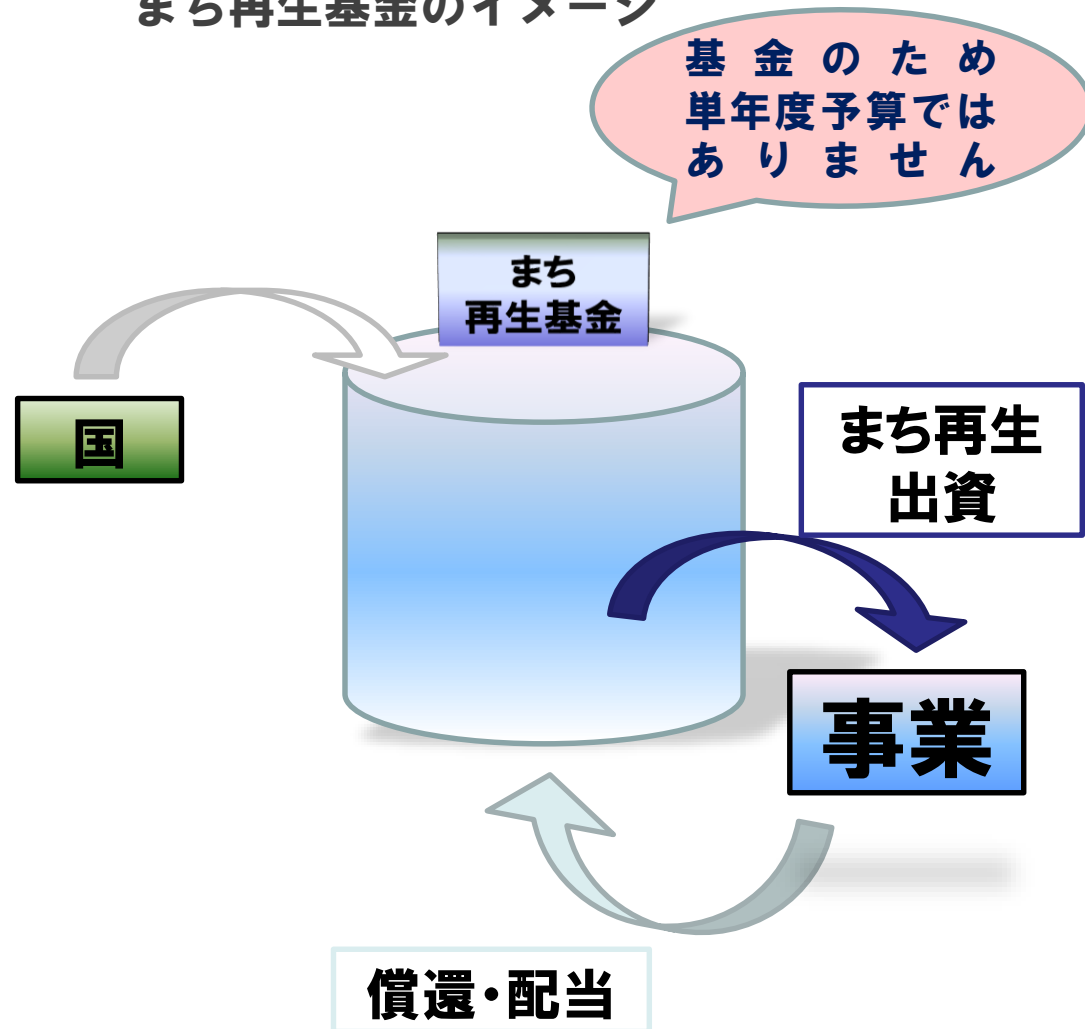
# 大臣認定とまち再生基金のイメージ

## 大臣認定

- ◆大臣認定を得た事業に支援可能
- ◆大臣認定により有形無形の信用力が付与
- ◆民都機構の審査・協議と並行して大臣認定の取得をサポート



## まち再生基金のイメージ



## ■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

〒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

企画部調査計画課

「住民参加型まちづくりファンド」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