

令和元年度 「新たな都市空間創造スクール」 集合研修

令和元年 11 月 7 日（木）13:15～18:00

次 第

第一部 シンポジウム

1. 開会挨拶

国土交通省都市局まちづくり推進課 課長 堤洋介氏

2. まちづくり関係団体等の取り組み紹介

- UR 都市機構の都市再生の取組みについて

講師：独立行政法人 都市再生機構 都市再生部事業企画室事業企画課 主幹 津森俊英氏

- 民都機構の制度を活用した民間によるまちづくりの推進について

講師：一般財団法人 民間都市開発推進機構 企画部 第三課長 廣瀬哲也氏

- マチミチ会議のご紹介

講師：国土交通省都市局街路交通課 街路交通施設安全対策官 奥田謁夫氏

- ミズベリング・プロジェクト

講師：国土交通省水管理・国土保全局河川環境課 課長補佐 小田禎彦氏

3. 講演

- 公民連携による公共空間活用と政策展開の可能性

講師：株式会社オープン・エー 代表取締役 馬場正尊氏

- 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

講師：国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室 企画専門官 塚田友美氏

- 指定管理はもう古い！～学校を活用して地域を元気にする アーツ千代田 3331 の事例～

講師：株式会社 アフタヌーンソサエティ 代表取締役 清水義次氏

4. 閉会挨拶

国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室 室長 三浦良平氏

第二部 相談会

「新たな都市空間創造スクール」集合研修 第2部相談会 進行表

・1ターム15分です。時間の都合上、1タームに複数の自治体が割り当てられているところもありますが、ご了承ください。

・空欄のタームについては、事前の申し込みなかったグループも相談可能ですので、相談者のテーブルに直接おいでください。

相談会講師	第1ターム (16:20- 16:35)	第2ターム (16:35- 16:50)	第3ターム (16:50- 17:05)	第4ターム (17:05- 17:20)	第5ターム (17:20- 17:35)	第6ターム (17:35- 17:50)
国土交通省都市局まちづくり推進課	前橋市	野田市	武蔵野市	名古屋市	新潟県	弘前市 高石市
国土交通省都市局街路交通施設課	名古屋市	宇都宮市	神戸市	八千代市	野田市	
国土交通省水管理・国土保全局河川環境課	宇都宮市	串間市				
国土交通省都市局公園緑地・景観課	野田市	八千代市	名古屋市			
独立行政法人都市再生機構	弘前市					
一般財団法人民間都市開発推進機構	新潟県	大津市	内子町			
大阪府大東市	大津市	金沢市	新潟県	宇都宮市	武蔵野市	串間市
	八千代市		高石市			曾於市
せんだいリノベーションまちづくり実行委員会	串間市	曾於市	金沢市	弘前市	大津市	武蔵野市
				高石市		

まちづくり関係団体等の取り組み紹介

新たな都市空間創造スクール シンポジウム 取組紹介資料

UR都市機構の都市再生の取組みについて ～最近の地方都市再生の取組みを中心に～

令和元年11月7日



UR都市機構

独立行政法人都市再生機構
都市再生部事業企画室事業企画課
津森 俊英

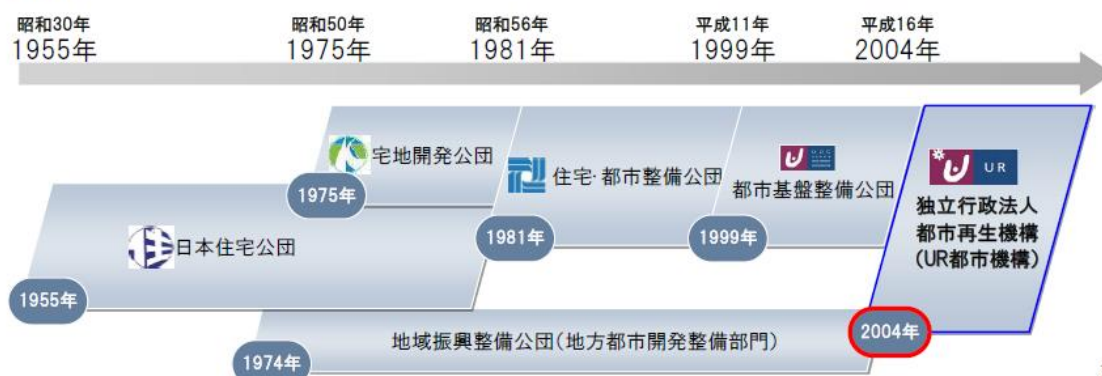
1. UR都市機構の概要

1. UR都市機構の概要

◆法人概要

名称（愛称）	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）
設立年月日	平成16年7月1日
根拠法	独立行政法人都市再生機構法・独立行政法人通則法
主務大臣	国土交通大臣
職員数	3,202人（平成31年4月1日現在）

◆沿革




2

1. UR都市機構の概要

都市再生


- ・都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生
- ・地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生
- ・防災性向上による安全・安心なまちづくり
- ・都市開発の海外展開支援



大手町(東京都)

住環境


- ・多様な世代が安心して住み続けられる環境整備
- ・持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
- ・UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現



大島六丁目団地(東京都)

災害復興

- ・東日本大震災の原子力災害被災地域及び津波被災地域の復興支援
- ・熊本地震などの災害からの復興支援
- ・災害発生時の初動対応、復旧支援



災害公営住宅(岩手県大槌町)

3

1. UR都市機構の都市再生

URは「3つの強み」を活かして、まちづくりの構想から実現までサポート

公的機関としての公平・中立性

公的機関としての公平・中立性の立場を活かして、様々な関係者の間に立ち、まちづくりの合意形成や民間事業者の誘導等、調整役を担います。

豊富な経験に基づくノウハウとネットワーク

賃貸住宅に始まり、60年以上にわたるまちづくりの経験・実績に基づくノウハウやネットワークを駆使して、さまざまなまちづくりのニーズにお応えします。

まちづくりをまるごとサポート

URは法律に基づく事業施行権限が付与されており、構想段階から事業実施まで一括して参画することが可能です。また、事業実施に向けた体制づくりや計画検討等、まちづくりのさまざまな段階に応じて支援します。



4

2. 地方都市再生の取組事例

5

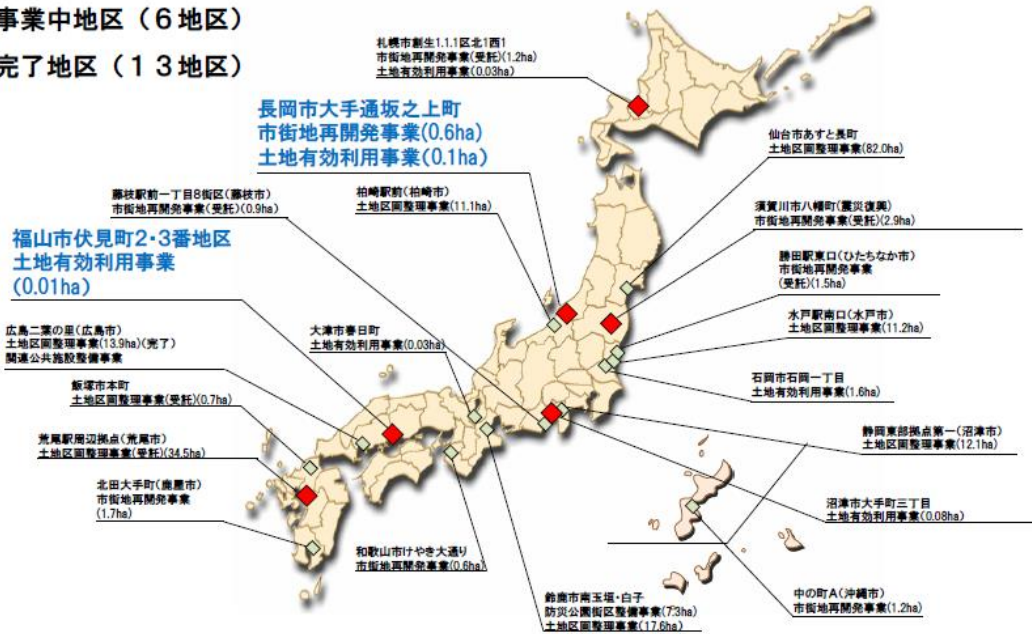
2. 地方都市再生の取り組み

H31.4時点

<凡例>

◆ 事業中地区 (6地区)

◇ 完了地区 (13地区)



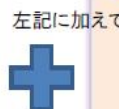
6

2. 地方都市再生の取り組み

これまでの取り組み

- ・ 従来型の再開発・区画整理
- ・ 大規模な公共空間整備
- ・ 基本的にスクラップ&ビルド
- ・ 計画を固めて事業化

これからの取り組み



左記に加えて…

- ・ 時間をかけた動的な計画づくり
- ・ 土地の一時保有/暫定利用
- ・ リノベーションや公共空間の再編
- ・ 小さな単位/柔軟な範囲での開発

新しい取り組みへのチャレンジ

① 長岡市大手通坂之上町地区

- ・ 用地先行取得
- ・ 既存建物活用型市街地再開発事業

② 福山市伏見町地区

- ・ 底地先行取得
- ・ 民間リノベとの連携

○北1西1地区市街地再開発事業
(札幌市・受託)



出典：タイムズのB
(<https://times.jp/hokkaido/park/32646/>)

○沖繩中の町地区市街地再開発事業
(沖繩市・機構旅行)



出典：ホテルコザ (<https://hotel-koza.jp/>)

○静岡東部拠点第一地区土地区画整理事業
(沼津市・機構旅行)



出典：Google Map

○飯塚本町東土地区画整理事業
(飯塚市・受託)



出典：UR都市機構HP

7

2-1 長岡市大手通坂之上町地区

8

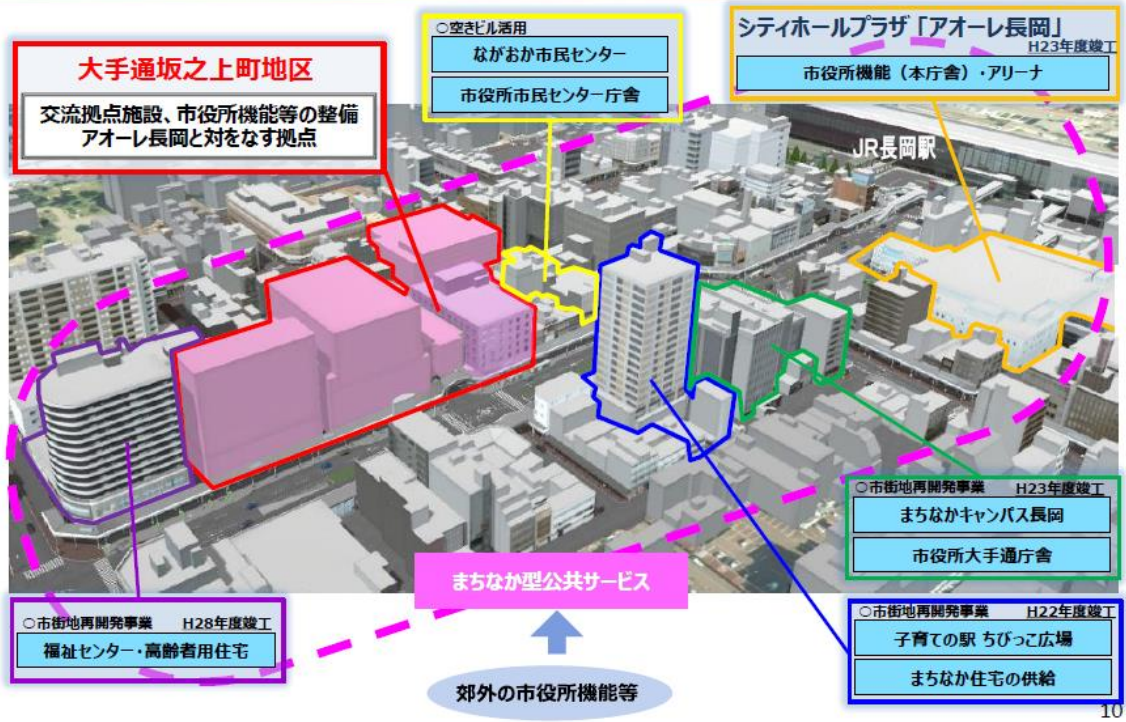
2-1. 位置図

長岡市大手通坂之上町地区



2-1. 中心市街地での取り組み

長岡市大手通坂之上町地区



2-1. 経緯と区域図

長岡市大手通坂之上町地区

平成21年10月	大和百貨店撤退表明(→平成22年4月 閉店)
平成22年 6月	URが市から大手通表町東地区事業化検討調査業務を受託
平成26年10月	URが大和百貨店跡地の 土地取得
平成31年 3月	大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業の 事業計画認可



旧大和百貨店→URが取得



北越銀行→既存建物の活用

2-1. 事業概要

長岡市大手通坂之上町地区

中心市街地への都市機能集積による地方創生拠点の構築

- 「人づくり」と「産業振興」を総がかりで支える地方創生の拠点として、まちなか型公共サービス機能のさらなる展開を図る
- 公共・公益・業務・居住・商業といった複合的な機能を導入し、賑わい・交流拠点の創出と、まちなか居住の促進を進める
- 市街地の顔づくりを担ってきたランドマーク的な既存建築物を活用する

■事業手法：第1種市街地再開発事業

■施行者：UR都市機構

■計画概要

- ・計画容積率：約390%
- ・延べ床面積：57,500㎡
- ・主な用途：住宅、業務、公益施設、駐車場等
- ・事業期間（予定）：2018年度～2025年度

■施設計画案

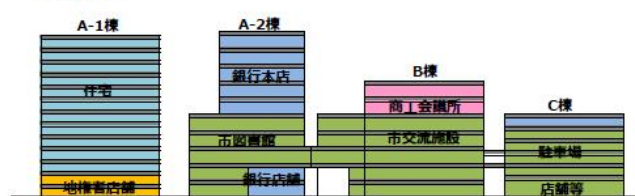


※このパースはあくまで現時点でのイメージを示したものであり、今後の設計変更や権利者協議により変更となる可能性があります。

<配置図>



<立面図>



12

2-1. 施設建築物概要

長岡市大手通坂之上町地区

施設建築物の設計の概要



13



14



15

2-2 福山市伏見町地区

16

2-2. 位置図

福山市伏見町地区

<福山市の概要>

- ・広島県東部の中核市
- ・人口：約47万人（平30.12末時点）
- ・面積：約518km²



新にんかひのまち
UR 都市機構



17

2-2. 中心市街地の現状

福山市伏見町地区



2-2. 地区現況と課題

福山市伏見町地区



2-2. リノベーションの動き

福山市伏見町地区

- ▶ 福山（駅）が瀬戸内の島ツアーの入り口（尾道、鞆の浦、笠岡など）になることを着目
- ▶ 伏見町全体を宿と見立てて、リノベーション物件に飲食店舗やゲストハウスを組み込む（まちやど）
- ▶ AREA INN FUSHIMICHO（フロント機能、飲食+ゲストハウス）がH30.12オープン



この地図の作成にあたっては、国土情報院長の承認を得て、国勢調査の基礎地図25000（空撮データ集積）、基礎地図2500（空撮データ集積）及び基礎地図情報を使用した。（承認番号平30情報_第138号）

URが土地取得（建物は民間）

他のリベ予定物件

AREA INN FUSHIMICHO 1-16

IKEGUCHI MEAT PUBLIC HOUSE
飲食+ゲストハウス

AREA INN FUSHIMICHO
フロント機能

リベイメージ

ゲストハウス やスタジオ
賑わい施設

20

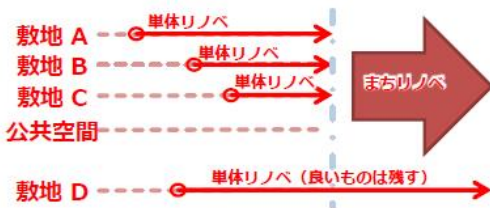
2-2. 今後の展開イメージ

福山市伏見町地区

○ URによるリノベ支援のイメージ



○ 個別のリノベからまちのリノベへ



<福山駅前再生ビジョン（福山市 平30.3）>



21

**居心地がよく、人々が日常的に時間をつかってくれる
空間にするにはどうしたらよいか**

22

3 居心地の良い空間をつくるための方法論

23

3. URにおけるプレイスメイキングの取組み

問題意識

- 我が国のまちづくりにおいて、「空間づくり」の重要性が意識されて然るべきではないか。特に公共空間において、もっと注意が払われるべきではないか
- 「空間づくり」に当たっては、人間の滞在・歩行といった普遍的な「人間のアクティビティ」をベースにすべきではないか
- 「人間」のアクティビティを前提とした場合、日本のタウンセンター・中心市街地における公共空間は、多くの場合、「遠すぎる」「広すぎる」という共通の問題に悩まされているのではないか
- 「空間づくり」には、「センス（感覚）」に留まらない「方法論」があるのではないか



まちの空間形成・イノベーションWT（社内）の設置
「まちの改善に向けたプレイスメイキング検討会」（有識者）の実施

24

3. まちの改善に向けたプレイスメイキング検討会

■ 構成員

座長 渡 和由 筑波大学芸術系 准教授

委員 中島 直人 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授
波瀾 郁代 株式会社 JTB 総合研究所 執行役員企画調査部長
温井 達也 株式会社プレイスメイキング研究所 代表取締役
本木 陽一 一般社団法人場所文化フォーラム 専務理事
中山 靖史 UR都市機構東日本都市再生本部 事業企画部長

事務局 UR都市機構東日本都市再生本部事業企画部
UR都市機構まちの空間形成・イノベーションWT

オブザーバー 国土交通省都市局
一般財団法人日本不動産研究所
株式会社みずほ銀行
株式会社常陽銀行

■ 期間等

平成30年3月～平成31年3月

HP : <https://www.ur-net.go.jp/aboutus/action/placemaking/machiindex.html>

25

3. プレイスメイキングとは～筑波大学渡准教授による定義

プレイスメイキング	<ul style="list-style-type: none"> ■ 実存感を得られる人の居場所づくりの概念 ■ 心地よさと楽しさを目指す場所と枠組みづくり ■ 一人一人の主体的な利用を促進するもの 賑わいはその結果であり、目的ではない ■ 屋内・屋外・半屋外の空間の共用を促進
サードプレイス	<p>「1人で自分を取り戻せる心地よい居場所」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クローズ（閉）、オープン（開）を選べる ・飲食ができる <p>「行きつけの居場所」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家や職場から近く、気軽に通える ・遠くても行きたくなる <p>「家と職場以外の居場所」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仲間に会える、そこが好きな人が居る ・いつもの自分と違うパーソナリティになれる

26

3. 居心地の良い空間とするための原理～先人に学ぶ

生き活きた都市を生み出す条件

- ・活きた都市の源泉は多様性
- ・結局、ジェイン・ジェイコブスに始まり、ジェイン・ジェイコブスに帰る

- 用途の混在
異なる時間帯に、異なる目的の人々
- 短い街区
飽きない街路、角を曲がる頻繁な機会
- 古い建物
様々な経済条件の建物が存在
- 十分な密度
多くの訪れる人/住んでいる人

出典: <http://www.wikiwand.com/ja/ジェイン・ジェイコブス>

実践としてのヤン・ゲール

- ・アクティビティ→空間→建築の順で
- ・大規模開発との共存(目の高さのまち)
- ・人間の生物的特性をベースにした方法論

- 人間的スケールを尊重した建物
私たちは多くの大規模な複合施設や巨大な高層建築を建設しなければならないだろう<中略>
求められているのは、美しい低層部を持った高層建築を建て、目の高さに素晴らしい街を実現することである
- 迷ったときは数メートル削りなさい
「迷ったときは数メートル削りなさい」という格言に従って広さを抑えたほうがよい

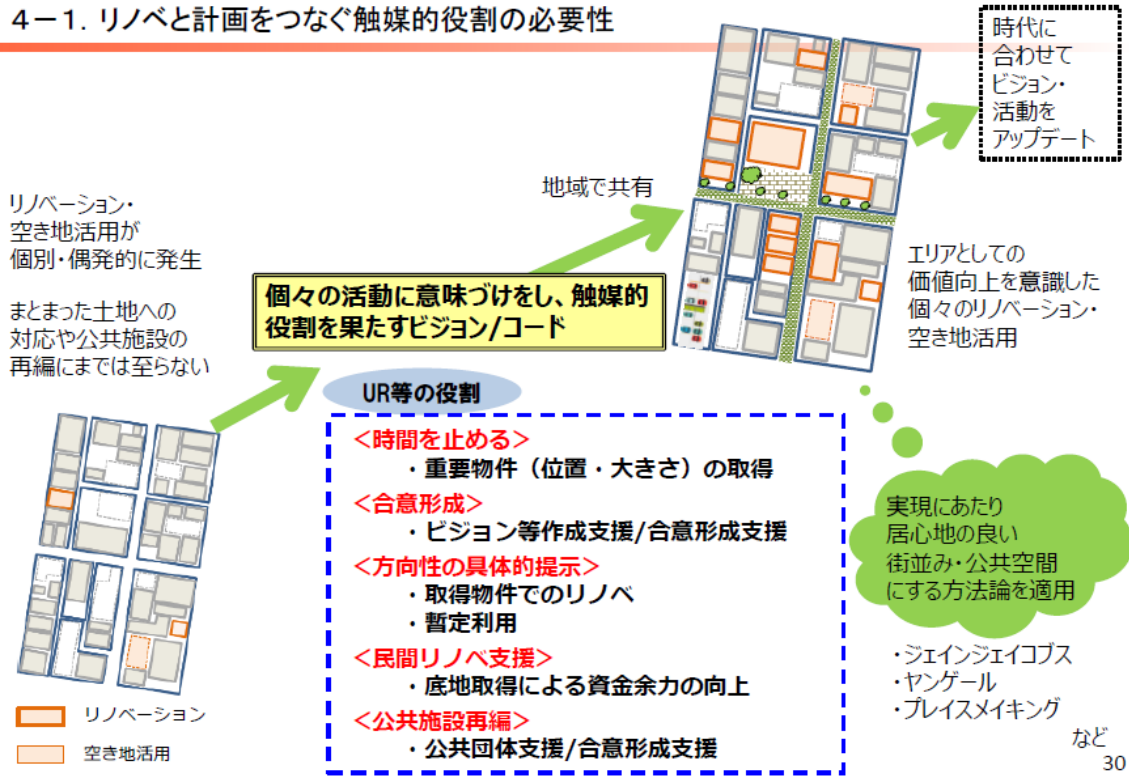
出典: <https://gehipeople.com/people/jan-gehl/> 27

4 今後の展開に向けて

28



4-1. リノベと計画をつなぐ触媒的役割の必要性



4-2. 大規模開発との共存・連携

- ・大規模開発も都市の活力維持の原動力の一つであり、都市の多様性を構成する要素でもある
- ・大規模開発は周辺に界限性のあるエリアがあってこそ価値が持続する
- ・一方で、界限性のあるエリアの課題解決には、当該エリアだけは限界がある



<課題>

- ・大規模開発と界限性のある地区をリンクさせるための制度構築
- ・界限性のある街区が、政策的に重要であるということのコンセンサス形成
- ・「開発」の再定義：大規模開発が持続的に地域にコミットする概念の織り込み

32



33

4-3. まちの魅力を形作るもの

<地域の日常使い/心地よい場>

- ・ 同じ空間の複層づかい
(例えば) ・ 昼間は学生中心
・ 夜は飲食
- ・ 屋内と屋外の中間領域
- ・ 有料ゾーンと無料ゾーン



<地域の固有性>

- ・ 決して派手ではないがその場所や歴史性に根差したもの
- ・ 特に食文化は効果的
- ・ 外部の目利きに発見してもらうことも



<人口密度/異なる時間帯>

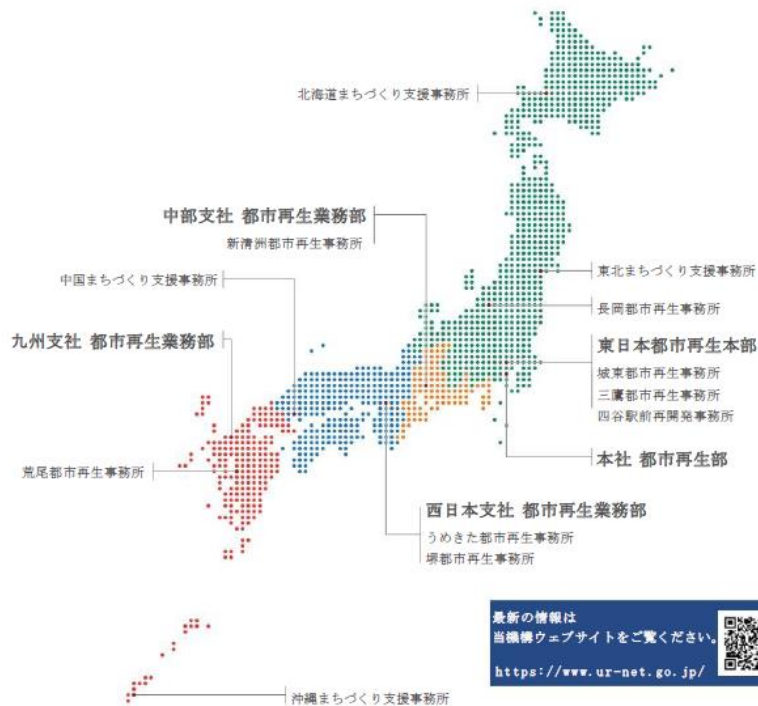
- ・ 上層階は、住宅系とすることにより地域の人口密度を高め、様々な時間帯に人が存在するようになる
- ・ 宿泊施設とすることも効果的



上記が地区の個性となり地元の人々の愛着を生む。地元の人々に愛されていることそのものがインバウンド上の価値としても評価されるのではないが

34

5. URの事務所所在地と連絡先



35

5. URの事務所所在地と連絡先

ご相談・お問い合わせはこちら		該当するご相談内容の事務所へお電話ください。
本社 都市再生部	神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー5階 (受付) TEL. 045-650-0111 (代表)	都市再生全般に関すること
東日本都市再生本部	東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー15階 (受付) TEL. 03-5323-0625	北海道・東北・関東甲信越・ 北陸 (福井県を除く) の まちづくりについて
北海道まちづくり支援事務所	北海道札幌市中央区北三条西3-1-44 ヒューリック札幌ビル5階 TEL. 011-223-3691	
東北まちづくり支援事務所	宮城県仙台市宮城野区榴岡4-6-1 東武仙台第1ビル7階 TEL. 022-355-4598	
中部支社 都市再生業務部	愛知県名古屋市中区錦3-5-27 錦中央ビル TEL. 052-968-3234	中部のまちづくりについて
西日本支社 都市再生業務部	大阪府大阪市城東区森之宮1-6-85 TEL. 06-6969-9828	近畿・四国・中国 (山口県を除く) ・ 北陸 (福井県のみ) の まちづくりについて
中国まちづくり支援事務所	広島県広島市東区若草町12-1 アクティブインターシティ広島オフィス棟9階 TEL. 082-568-8951	
九州支社 都市再生業務部	福岡県福岡市中央区長浜2-2-4 TEL. 092-722-1119	九州・沖縄・中国 (山口県のみ) の まちづくりについて
沖縄まちづくり支援事務所	沖縄県那覇市おもろまち1-3-31 那覇新部心メディアビル東棟9階 TEL. 098-869-3192	

上記事務所名・連絡先は2019年9月時点の情報です。現在は移転・変更している場合がございますのでご了承ください。

民都機構の制度を活用した 民間によるまちづくりの推進について

一般財団法人 民間都市開発推進機構



民都機構の役割

民都機構の役割＝ **民間によるまちづくりの取り組みを支援**

- 地域が目指しているまちづくりが実現されるには、
まちの骨格となる都市基盤が整備されるとともに、
 - ・必要な都市機能が立地する
 - ・良好な都市空間が創出される
 - ・市民や企業の活動が展開される など、民間による取り組みが必要です。

民都機構は、このような民間によるまちづくりの取り組みを、
出資 長期安定型融資 資金拠出といった手法を通じて支援しています。

- まちづくりは行政と民間が連携して取り組むことが重要です。
特に、高齢化、人口減少の時代では、新たな開発というよりも、空き家、空き地の活用や、リノベーションの推進といった取組みが重要となっており
「規制」から「誘導」へと、まちづくりの手法も重要度がシフトしています。

民都機構が行う民間による取り組みへの支援について、ぜひ、行政の立場からも、その積極的な活用をご検討いただくようお願いします。

出資等による支援

①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。

②マネジメント型まちづくりファンド支援業務（H29年度からの新制度）

地域金融機関と民都機構がまちづくりファンドを組成し、当該ファンドからの出資・社債取得等により民間まちづくり事業の支援を行います。

長期安定的な融資型支援

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、当該不動産を賃貸もしくは共同事業者に長期割賦弁済条件で譲渡し、長期安定的な貸付と同様の効果の支援を行います。

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。

資金拠出による支援

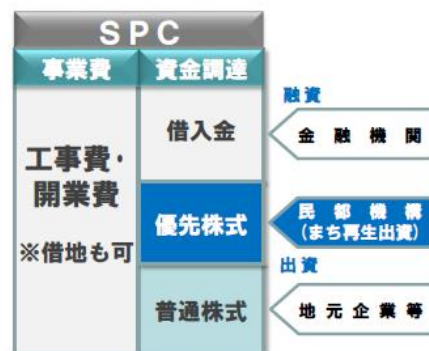
⑤クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務

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。

～「まち再生出資」について～

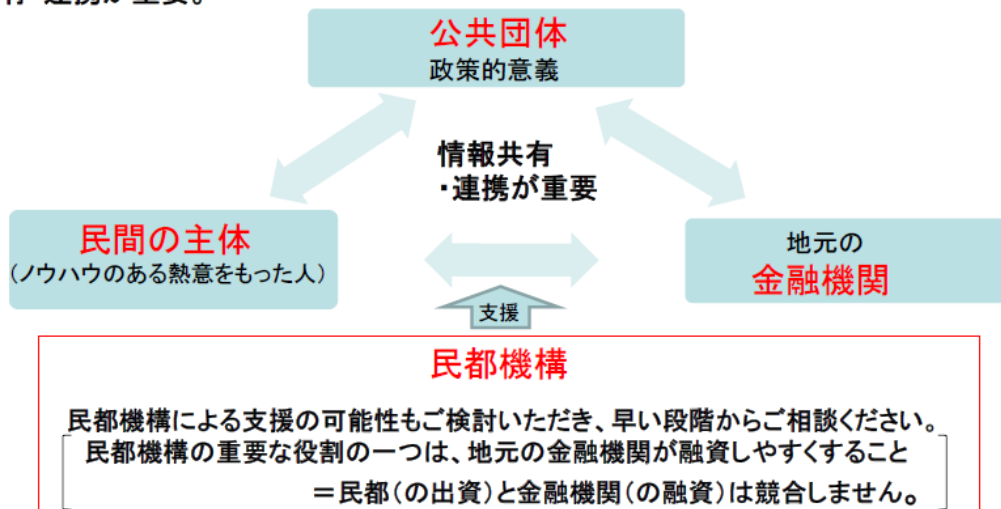
制度の位置づけ

- ・事業者に近い立場から事業の立ち上げを支援します。
（自己資金部分（エクイティ）への支援）
- ・予め約定で条件が固められる融資とは異なり、配当率や償還計画は柔軟に対応可能です。
（ただし、出資するにあたって事業の継続性・内容をきっちり審査し、10年以内の配当と概ね20年以内の償還をお約束させていただきます。）
- ・民間の事業で大事なのは補助金による支援よりも、毎年の収益が安定して継続していくか否かが重要ですが、事業を立ち上げる段階でいろいろな角度からアドバイスが得られ、みがきあげられた事業につくりあげることができます。
- ・まちづくり交付金や優良建築物等整備事業などの国庫補助金と組み合わせて活用することもできます。



民間によるまちづくり立上げに向けての関係者の連携

民間によるまちづくりを立ち上げるには、公共団体が政策的意義を明確にもちつつ、民間の主体(ノウハウのある熱意をもった人)や地元の金融機関との情報共有・連携が重要。



4

「まち再生出資」はこんなところで活用してほしい

- ・ 中心市街地の活性化
- ・ 集約型まちづくりの都市機能集積
- ・ 生活拠点、住民活動拠点の形成
- ・ 観光まちづくりの拠点
- ・ 交通結節点の形成 …etc

様々なテーマに

- ・ 商業、業務、医療、宿泊、観光など...

幅広い用途に

- ・ 公共団体が所有している土地を民間に有効活用してもらう「**公民連携事業 (PPP)**

公民連携事業にも

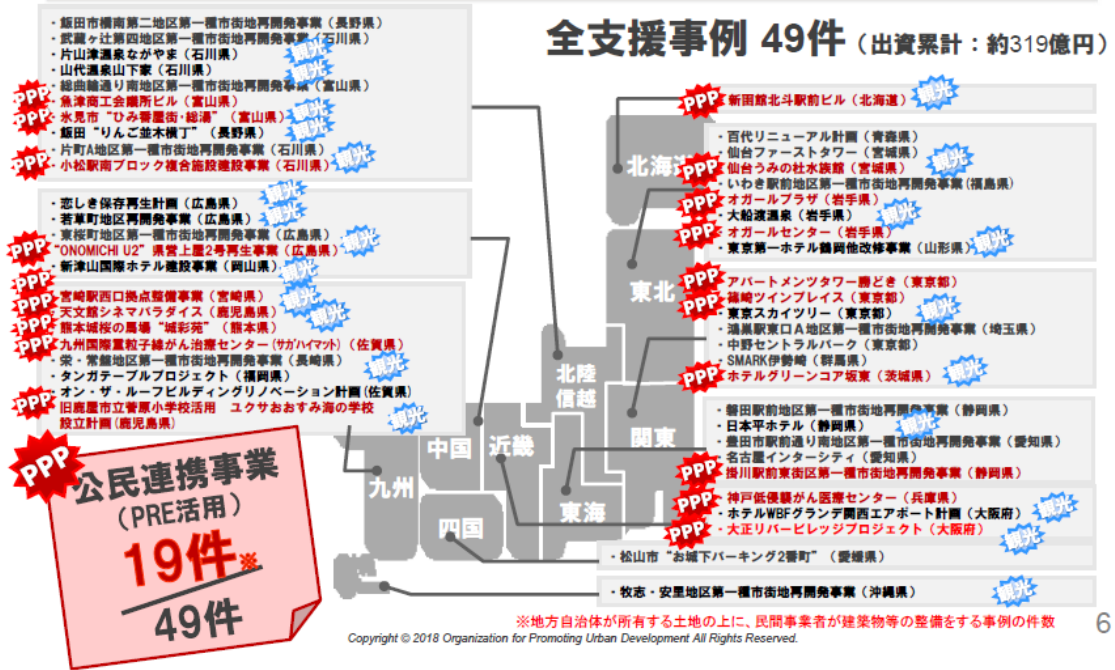
＜公的不動産活用事業(PRE)に活用＞

(公有地を担保にすることはできないので、金融機関の融資は難しい。)

5

「まち再生出資」

これまでの支援事例（地域別）



オガールプラザ

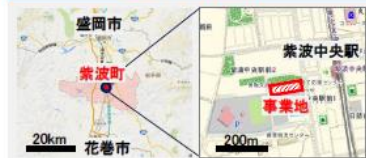
まち再生出資の事例1



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：オガールプラザ株式会社
- ・ 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）



施設の特徴

- 周辺地域の過疎化により廃校となった小学校施設をリノベーションし、スポーツ合宿等で利用できる宿泊施設、食堂、地域製品の販売店等で構成される観光交流拠点を整備する公民連携事業
- 錦江湾を望む恵まれたロケーションを活かし、地域の魅力を発信することで、周辺地域への来訪者の増加、交流人口の拡大による地域活性化が期待されている



事業概要

- ・ 事業者： 株式会社Katasudde
- ・ 民都出資額： 150万円（優先株式）
- ・ 土地所有者： 鹿屋市
- ・ 竣工： H30年4月

建物概要

- ・ 敷地面積： 17,515㎡
- ・ 延床面積： 1,725㎡
- ・ 用途： ホテル、飲食物販店舗等
- ・ 規模構造： RC造 地上2階

8



施設の特徴

- 老朽化したビジネスホテルを移転新築し、新しくバンケット併設ホテルを整備。津山商工会議所が中心となり、金融機関を含め地元財界が一丸となって推進した事業
- ホテルに新たな機能を付加したことで、中心市街地における交流人口の増加、街中の賑わいの創出が期待されている



事業概要

- ・ 事業者： 新津山国際ホテル(株)
- ・ 民都出資額： 200万円（優先株式）
- ・ 土地所有者： 新津山国際ホテル(株)
- ・ 竣工： H31年1月

建物概要

- ・ 敷地面積： 3,569㎡
- ・ 延床面積： 8,404㎡
- ・ 用途： ホテル
- ・ 規模構造： RC造 地上9階

9



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



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

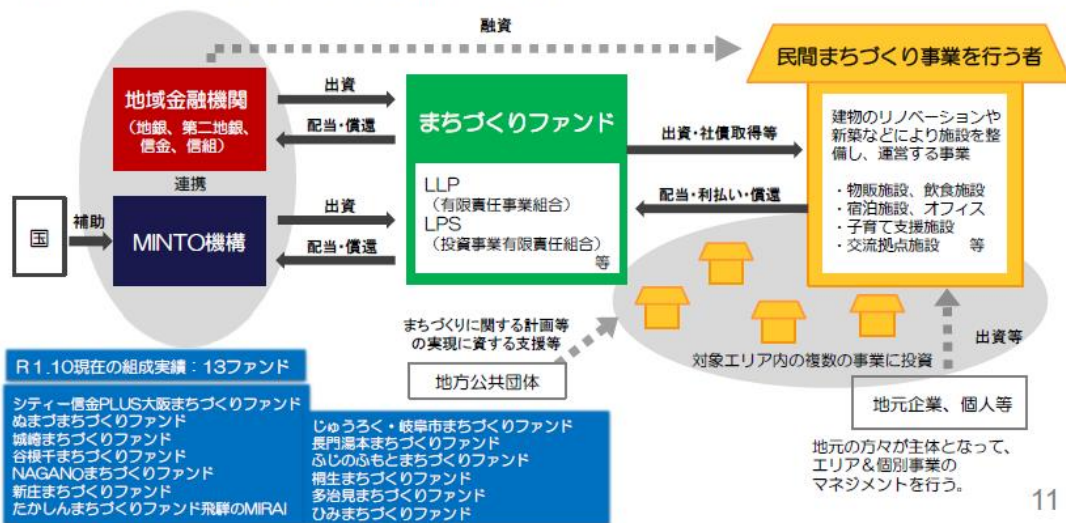
- ・敷地面積： 3,174.65㎡
- ・延床面積： 3,240.08㎡
- ・用途： ホテル
- ・規模構造： RC造 7階建

10

～マネジメント型まちづくりファンド支援業務について～

地元の金融機関と民都機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、空き店舗、空きビル、古民家等のリノベーション事業を連鎖的に支援することにより、商店街・歴史的町並みなど一定のエリアの価値向上を図ります。

マネジメント型まちづくりファンド支援業務のスキーム図



11

じゅうろく・岐阜市まちづくりファンド

空き店舗・古民家をリノベーション等により活用し、物販施設・飲食施設・宿泊施設等を整備することで、商店街の活性化を図ります。

- ファンド総額：10,000万円（十六銀行：5,000万円、民都機構：5,000万円）
- 対象エリア：「岐阜市立地適正化計画」における都市機能誘導区域である都心区域、金華区域並びにその周辺地区
- 地域の課題：岐阜市の中心市街地は求心力が低下し、事務所・従業員の数が減少する等、人口減少と高齢化が進んでいる。また、一部区域では大型再開発が計画されているものの、その他の区域では活用されていないビル・店舗等が増加している。

支援事業の例【マルイチビル】

- 地元まちづくり会社が、高齢により閉店した老舗喫茶店があった建物をリノベーションにより、カフェ・貸会議室・貸オフィス・女性専用のシェアハウスとして再生。
- カフェについては、当時人気のあったメニューを継承し、再び地元の方々の社交の場として生まれ変わりました。



12

谷根千まちづくりファンド

震災・戦災を免れた古民家が多く残存する谷根千地区において、これら古民家等のリノベーション事業を連鎖的に支援することで、地域の活力と風情ある街並みの維持・向上を図ります。

- 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：東京都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。

支援事業の例【八代目傳左衛門めし屋】

- 大正時代に建築された古民家を、当時の部材をできるだけ活用する形で飲食店にリノベーション。
- 谷根千地区において、古民家オーナーと事業者のマッチング等を行っている民間団体と地元金融機関が連携して取り組んでいます。



13

～「長期安定的な融資型支援」について～

【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)からの融資で調達不足の場合に、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。

支援実績

メザニン支援業務	(平成23年度～30年度)	7件	546億円
共同型都市再構築業務	(平成24年度～30年度)	12件	250億円

14

「長期安定型融資制度」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㈱
 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11月
 支援金額 : 20億円



【メザニン】天神ビジネスセンター

事業地 : 福岡県福岡市
 事業者 : 福岡地所㈱
 用途 : オフィス、店舗等
 着工 : 2019年1月
 竣工 : 2021年9月
 支援時期 : 2018年12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 : ㈱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



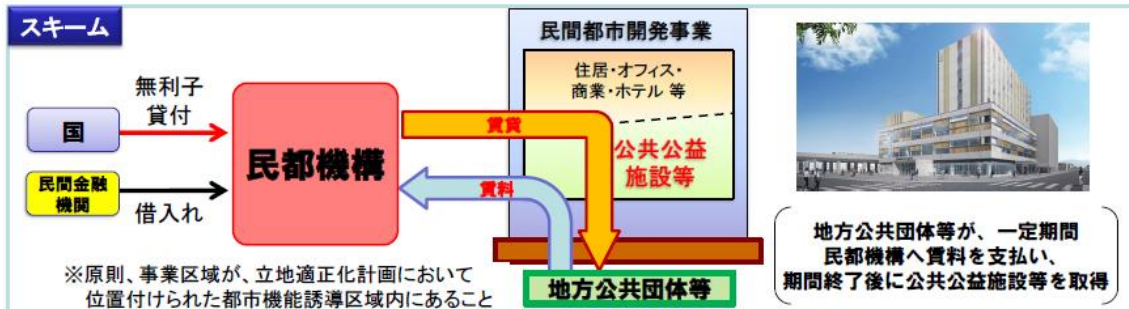
【メザニン】赤坂インターシティAIR(赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業)

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



15

老朽化・拡散した公共公益施設の更新・再編等を官民連携事業として進めるにあたり、民都機構が民間事業者と共同施行後、公共公益施設等を保有し地方公共団体等に賃貸します。



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

16

～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について～

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とは ①

クラウドファンディング等を通じて、広く個人等の賛同を頂ける魅力的な「住民等によるまちづくり事業」を支援します。

- ① 地方公共団体とMINTO機構の資金拠出によりまちづくりファンドを組成します。
- ② まちづくり事業者（住民等）はクラウドファンディング※1,2により個人等から資金提供を受けていただきます。
- ③ クラウドファンディングで、調達目標額の1/2以上調達できた場合、原則としてその残額を助成することができます。

※1 寄付型・購入型に限る。

※2 まちづくり会社等（公共団体を除く）が、まちづくり事業者に代わり、クラウドファンディングを実施することも可能。

17

支援の仕組み



18

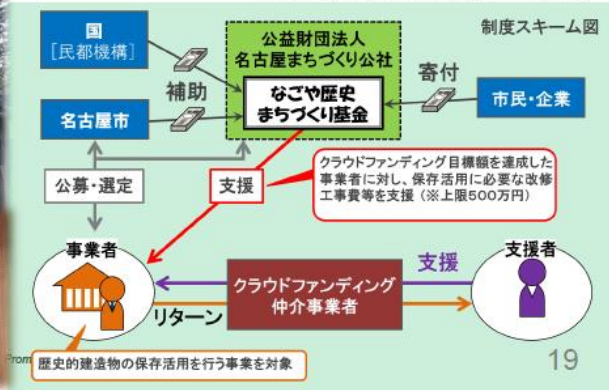
「クラウドファンディング活用型まちづくりファンド」活用事例1

なごや歴史まちづくり基金

事業者：旧竹田家はなれ改修工事
 事業地：名古屋市緑区有松
 助成年度：平成28年度
 事業概要：江戸時代から継承される町並みが残る重要伝統的建造物群保存地区の有松で、築100年以上の歴史的建造物を有松絞りのライブラリーカフェとして再生し、地域の活性化と伝統技術の承継が期待されます。

なごや歴史的建造物保存活用工事助成

平成28年度募集期間 H28.8.22~H29.2.28



19

未来ファンドおうち

- ・ 事業者：ヴォーリス今津郵便局の会
- ・ 事業地：滋賀県高島市今津町
- ・ 助成年度：平成28年度
- ・ 事業概要：昭和11年(1936)に建築されたヴォーリス設計の旧今津郵便局は、登録有形文化財となっていますが、個人所有であるため、「ヴォーリス今津郵便局の会」の支援と皆さんの応援で、建物の耐震改修工事等を行いました。今後も地域の人々の集いの場として活用されていきます。



20

お気軽にご相談ください。



■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

21
201910