

民間都市開発推進機構の 支援業務のご案内



おりづるタワー(広島市)
【共同型都市再構築業務】



東京スカイツリー
【まち再生出資業務】



Hareza池袋
【メザニン支援業務】



八代目傳左衛門めし屋(東京谷根千)
【マネジメント型まちづくりファンド支援業務】



オガールセンター(岩手県紫波町)
【まち再生出資業務】

明日のまちづくりをサポート

MINTO機構は、まちづくりのパートナーとして、安定的な資金支援を通じ、「魅力あるまち」の実現に貢献します。

私たちは、
まちづくりのこんなニーズにお応えします。

- 規模が大きいなど、民間のみでは資金調達が難しい都市開発プロジェクトの資金を調達したい！
- 固定金利で長期間の資金を調達したい！
- 自己資金が足りないので一緒にプロジェクトに出資してほしい！
- 公的不動産を活用するプロジェクトなど、借地での事業のため担保が足りないが資金を調達したい！
- 中心市街地の活性化や風情ある景観の保全などを実現したい！
- 空き家・空き店舗・古民家などの有効活用を進めたい！
- 収益性は低いが地域に貢献するプロジェクトなどで、クラウドファンディングを活用した事業を立ち上げたい！

一般財団法人民間都市開発推進機構(MINTO機構)は、「民間都市開発の推進に関する特別措置法」に基づき国土交通大臣に指定された法人で、昭和62年の設立以降、各種支援メニューを用い、約1,400件の都市開発やまちづくりに係るプロジェクトを資金面から支援してまいりました。

これからも皆さまのニーズに即した支援を行ってまいります。

支援メニューのご紹介

支援メニューは、融資型の126、出資型の34、助成型の5を用意しております。これらは、新築だけではなく既存建築物の改修等を行う事業にもご利用できます。

1 共同型都市再構築業務	共同事業者として長期の固定金利による資金を供給します。
2 メザニン支援業務	主に大都市圏の大型プロジェクトにミドルリスク資金を供給します。
3 まち再生出資業務	主に地方都市のプロジェクトに対して出資による支援を行います。
4 マネジメント型 まちづくりファンド支援業務	地域金融機関と共にファンドを組成し、そのファンドから民間のまちづくり事業に出資等を行います。
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	地方公共団体等と共に資金拠出したファンドから、クラウドファンディングを活用したまちづくり事業に助成します。
6 まちなか公共空間等活用支援業務 New	まちなかで賑わいある交流・滞在空間を形成する事業を行う都市再生推進法人に低利資金貸付を行います。

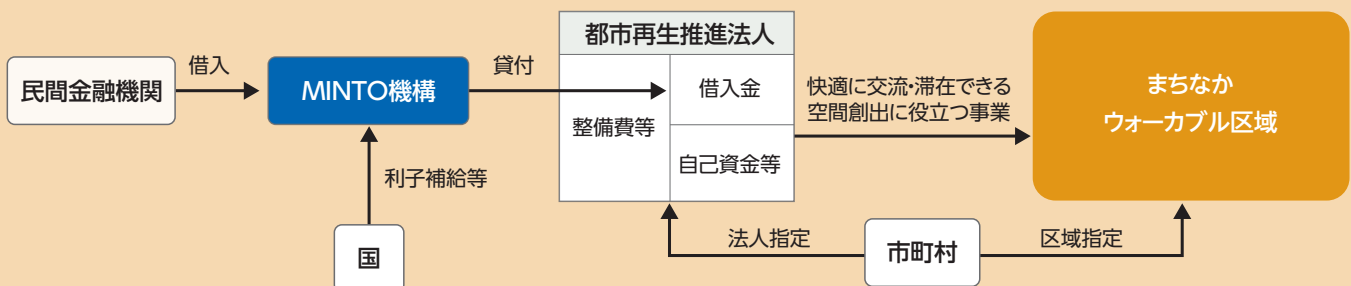
令和2年度からの新制度

6 まちなか公共空間等活用支援業務

市町村が定める「まちなかウォーカブル区域」において、カフェ等の整備と併せて広場へのベンチ設置や植栽等を行うなど、快適に交流・滞在できる空間の創出に役立つ都市開発事業を行う都市再生推進法人に、MINTO機構が長期にわたる低利貸付を行うことにより事業の円滑化を図り、「居心地が良く歩きたくなる」空間の実現に貢献します。

まちなかウォーカブル区域とは

全国のまちなかを人中心の空間に転換し「居心地が良く歩きたくなる」まちを実現するため、官民の公共空間の整備、公共空間の利活用促進、建物低層部の開放等に対する財政・税制・金融の総合的な支援を行う区域として市町村が定める区域。本制度では、都市再生特別措置法に基づき都市再生整備計画に定める「滞在快適性等向上区域」を対象とします。



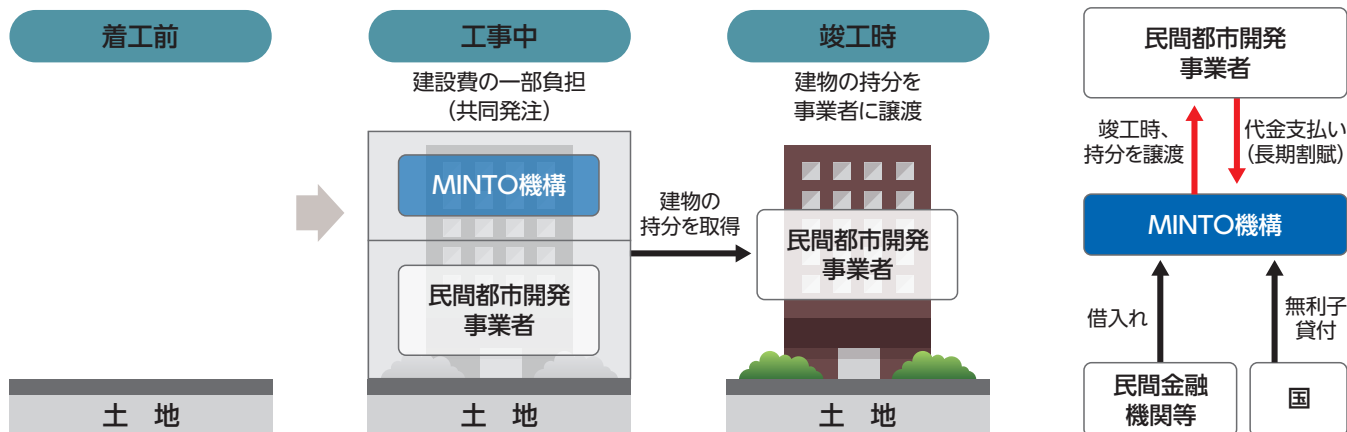
■ 貸付の要件

対象区域	都市再生整備計画に定められたまちなかウォーカブル区域(滞在快適性等向上区域)
整備要件	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で、緑地・広場等の公共施設の整備を伴うもの
限度額等	①貸付限度額は総事業費の1/2 ②貸付期間は最長20年 ③貸付金利は財政融資資金貸付金利程度

1 共同型都市再構築業務(譲渡タイプ)

防災・環境性能の優れたプロジェクトや医療、福祉、商業等の都市機能を有するプロジェクトを行う民間事業者に長期安定的に資金を提供します。

MINTO機構が共同事業者として建設費の一部を負担し、竣工時に取得した建物の持分を事業者に譲渡、その代金を原則として長期割賦で返済していただきます(長期ローンと同様の効果)。



■ 支援要件

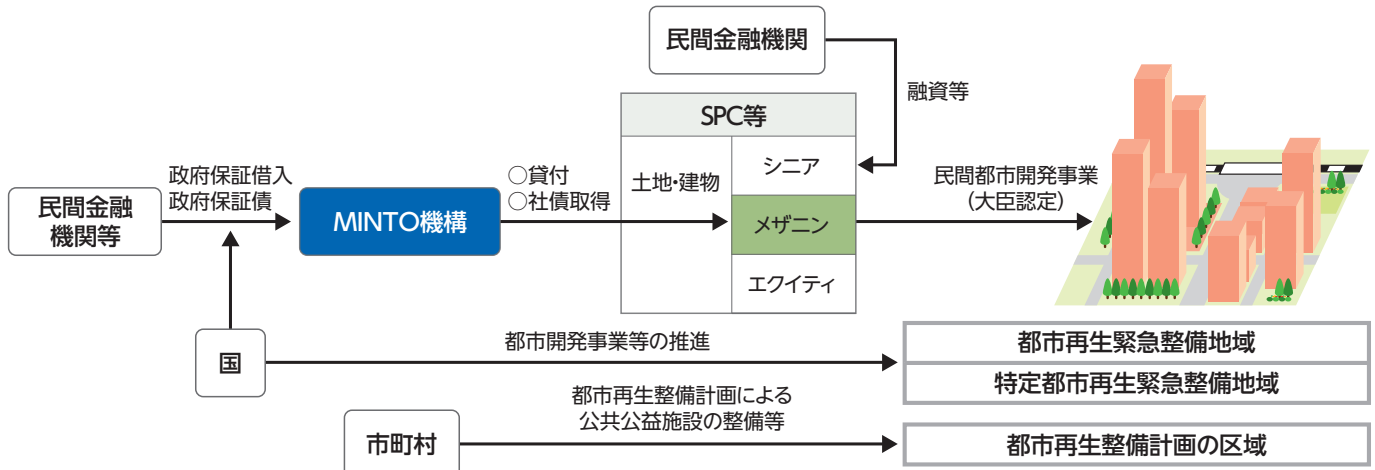
対象区域	都市計画区域(市街化調整区域及び非線引き都市計画区域のうち用途地域が定められていない区域を除く)又は港湾区域若しくは臨港地区
事業規模	事業区域面積 …………… 500㎡以上 延床面積 …………… 2,000㎡以上 ただし、①都市再生整備計画の区域における事業…… 1,000㎡以上 ②都市機能誘導区域における事業…………… 1,000㎡以上 さらに誘導施設*1(まち再生出資業務の項参照)を含む認定事業 …… 延床面積の制限なし
整備要件	次のいずれかの事業で、緑地、広場等の公共施設の整備を伴うもの (三大都市(東京都特別区、大阪市及び名古屋市の旧市街地)の地域の場合は①または③のみ) ① 防災施設(備蓄倉庫、非常用発電設備、退避経路、退避施設等)を含み、次のいずれかに該当するもの (1) 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)Aクラス以上又はこれと同等の環境性能があるもの (2) 津波等からの一時的な避難場所としての利用に供される港湾施設(上屋、倉庫、業務ビル、旅客ターミナル等) ② 次のいずれかを含むもの (1) 教育文化施設(学校、図書館、博物館、美術館等) (2) 医療施設(病院、診療所等) (3) 社会福祉施設(有料老人ホーム、老人デイサービスセンター、障害者支援施設、母子福祉センター、サービス付き高齢者向け住宅等) (4) 子育て支援施設(認定こども園、保育施設、一時預かり施設等) (5) 商業施設(飲食品、日用品等の販売店その他の地域住民の生活に関する需要に応じて行う商品の販売又は役務の提供を行う施設) ③ 宿泊施設を含む事業
限度額	①「公共施設等整備費」又は②「総事業費の50%」のいずれか少ない額 誘導施設がある場合及び特定都市再生緊急整備地域で国際競争力強化施設(外国語対応の医療、子育て、教育施設、会議場等)を整備する場合は、その整備費を①に上積みできます。
返済方法	① 期間:20年以内(MINTO機構が資金負担した時点から起算)、返済方法:元金均等・半年賦償還 ② 期間:10年以内(//)、返済方法:期限一括償還
金利条件	① 5年間固定(6年目からは、5年毎に金利見直し) ② 10年間固定(11年目に金利見直し) ③ 20年間固定(全期間固定)
担保	対象土地・建築物に抵当権を設定

共同型都市再構築業務には上記の譲渡タイプに加え、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、MINTO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する賃貸タイプ(公民連携促進型)もあります。詳細はお問い合わせ下さい。

2 メザニン支援業務

国や市町村が定める特定の区域において行われる防災や環境に配慮した優良な民間都市開発事業に対し、メザニン資金(ローン・社債取得)を提供します。

金融機関の提供するシニアローンと事業者等が拠出するエクイティの間に位置し、一般に調達が難しいとされる、いわゆる「ミドルリスク資金」を長期安定的に確保できます。



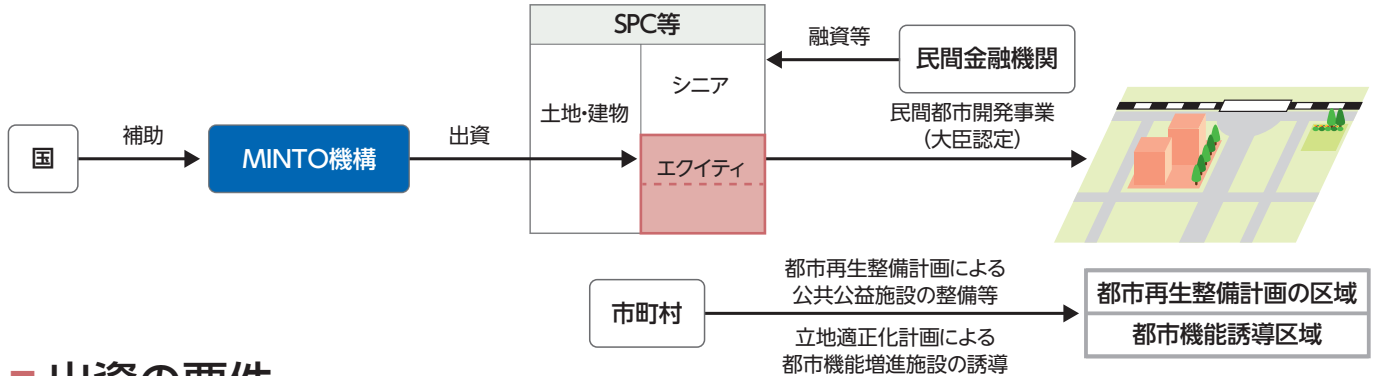
支援要件

対象区域	特定都市再生緊急整備地域	都市再生緊急整備地域	都市再生整備計画の区域
事業規模 (事業区域面積)	1.0ha以上 ただし、複数の都市開発事業が隣接又は近接して一体的に行われる場合、 個々の事業区域面積は …… 0.5ha以上		① 三大都市圏の既成市街地等の 区域内 ……0.5ha以上 ② 三大都市圏の近郊整備地帯等、 政令指定都市 ……0.2ha以上 ③ 上記①②の区域以外 ……0.2ha以上
整備要件	以下のいずれにも該当すること ①緑地、広場等の公共施設の整備を伴うもの ②防災備蓄倉庫等の防災施設や地下鉄駅と連絡する通路などの都市に居住する人々の利便を増進する施設の整備を伴うもの ③建築環境総合性能評価システム(CASBEE)のSランク以上、又はCASBEEのAランクかつ外国語対応施設整備等を有するもの ④CO ₂ の削減にも配慮したもの	以下のいずれにも該当すること ①左記 ②左記 ③CASBEEのAランク以上のもの ④左記	左記の①及び②に該当すること
支援対象	上記区域・規模要件等を満たし、国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に係る次のもの(③及び④は貸付の場合のみ) ① 認定を受けた事業者(専ら、認定事業を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社) ② 認定を受けた事業者(開発の主体)から建築物及び敷地(信託受益権を含む)を取得し、管理・処分を行う者(床取得会社など、専ら、その取得・管理・処分を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社) ③ 認定を受けた事業者(認定事業に係る財産を自己の固有財産及び他の認定事業に係る財産と分別して管理するもの) ④ 認定を受けた事業者(開発の主体)から建築物及び敷地(信託受益権を含む)を取得し、管理・処分を行う者(認定事業に係る財産を自己の固有財産及び他の認定事業に係る財産と分別して管理する株式会社、合同会社又は特定目的会社)		
限度額	①「公共施設等整備費」又は ②「総事業費の50%」のいずれか少ない額 一定の情報化基盤設備(センサー・ビーコン・画像解析カメラ・制御装置など建築物の利用者等に有用な情報の収集・整理・分析・提供を行うための設備)を整備する場合及び特定都市再生緊急整備地域で国際競争力強化施設(外国語対応の医療、子育て、教育施設、会議場等)を整備する場合は、その整備費を①に上積みできます。		
償還期間	① 貸付 20年以内 ② 社債の取得 10年以内		
審査会	対象事業選定、支援金利等については、MINTO機構が設置する審査会(学識経験者、金融実務経験者で構成)で審議します。		

3 まち再生出資業務

市町村が定める特定の区域において行われる優良な民間都市開発事業に対し、MINTO機構が出資を行うことにより、事業の立上げ支援を行います。

事業全体のリスクが縮減されることが呼び水となり、民間金融機関からの資金調達がしやすくなります。



■ 出資の要件

対象区域	都市再生整備計画の区域※2	都市機能誘導区域
事業規模 (事業区域面積)	① 三大都市圏の既成市街地等の区域 …… 0.5ha以上 ② 上記①の区域以外 …… 0.2ha以上 ただし、次のいずれかに該当する施設を含む事業 …… 500㎡以上 (1) 教育文化施設(学校、図書館、博物館、美術館等) (2) 医療施設(病院、診療所等) (3) 社会福祉施設(有料老人ホーム、老人デイサービスセンター、障害者支援施設、母子福祉センター、サービス付き高齢者向け住宅等) (4) 子育て支援施設(認定こども園、保育施設、一時預かり施設等) (5) 商業施設(飲食物品、日用品等の販売店その他の地域住民の生活に関する需要に応じて行う商品の販売又は役務の提供を行う施設) (6) 民間事業者間の交流又は連携の拠点となる集会施設(インキュベーション施設) (7) 上記のほか、都市の居住者の生活に必要な都市機能を有する施設 ③ 低未利用土地の区域内における次のいずれかの事業 …… 500㎡以上 (a) 都市再生整備計画に記載された事業 (b) ②(1)～(5)のいずれかに該当する施設、宿泊施設又は交流拠点施設を含む事業	① 誘導施設※1を含む事業 …… 500㎡以上 ② 誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を含む事業 …… 0.1ha以上 ※1「誘導施設」 立地適正化計画に定められた医療施設、福祉施設、商業施設など住民の福祉や利便のために必要な施設
整備要件	緑地、広場等の公共施設の整備を伴うもの	
支援対象	上記区域・規模要件等を満たし、国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に係る次のもの ① 認定を受けた事業者(専ら、認定事業を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社) ② 認定を受けた事業者(開発の主体)から建築物及び敷地(信託受益権を含む)を取得し、管理・処分を行う者(床取得会社など、専ら、その取得・管理・処分を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社) ③ 認定事業に係る不動産特定共同事業契約に基づく出資 等	
限度額	以下の額のうち最も少ない額 ①「公共施設等整備費」、②「総事業費の50%」、③「資本の額の50%」 誘導施設がある場合及び都市再生整備計画の区域内で一定のインキュベーション施設(民間事業者間の交流又は連携の拠点となる集会施設)を整備する場合は、その整備費を①に上積みできます。	
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	

※2 都道府県が作成する「広域的地域活性化基盤整備計画に記載された重点地区」で、国土交通大臣の認定を受けた事業も対象となります。

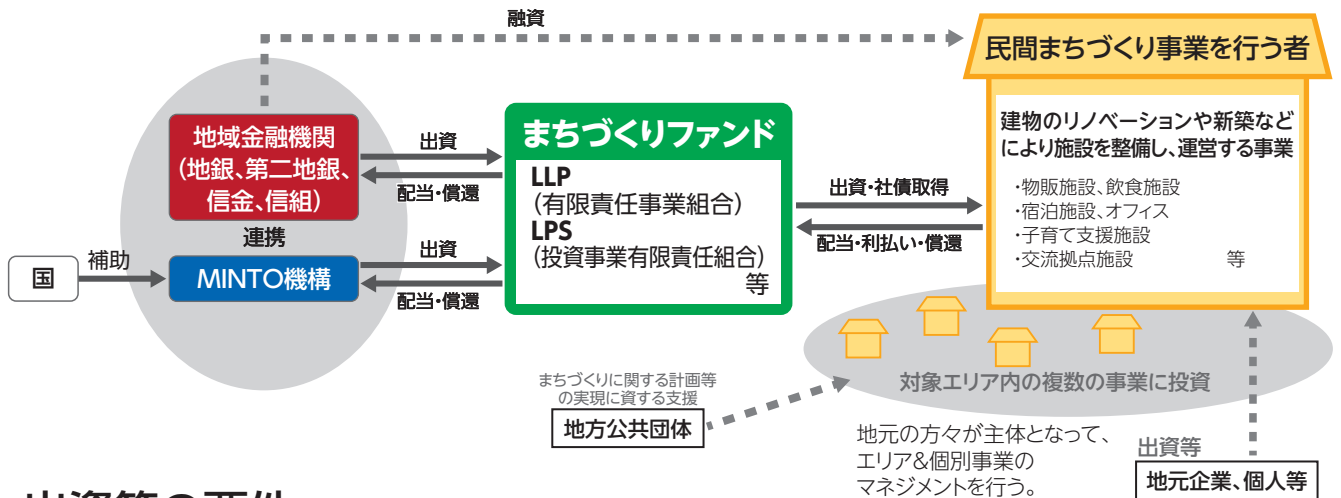
「公共施設等整備費」とは

本パンフレット123の業務における「公共施設等整備費」とは、「公共施設+都市利便施設+建築利便施設」の整備費の合計額をいい、例示は次のとおりです。

- 公共施設 …… 道路、公園、広場、緑地などで公共の用に供される施設 (事業者の負担により整備される一般に開放された部分、公的に管理される必要なし。)
- 都市利便施設 …… 人工地盤、アトリウム、多目的ホール、社会教育・福祉施設、駐車場など
- 建築利便施設 …… 電気室、機械室、廊下、階段、給排水施設、電話施設、ごみ処理施設、消防・避難施設など

4 マネジメント型まちづくりファンド支援業務

地域金融機関とMINTO機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドからの出資・社債取得を通じて、リノベーション等による民間まちづくり事業を一定のエリアにおいて連鎖的に進めることで、当該エリアの価値向上を図りつつ、地域の課題解決に貢献します。

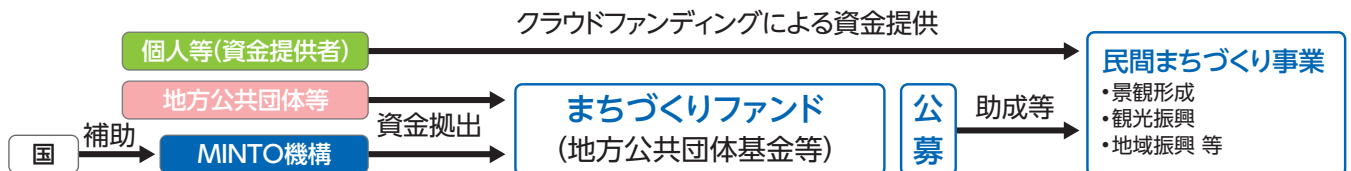


■ 出資等の要件

機構からファンドへの出資について	<ul style="list-style-type: none"> ① 機構と共同で地域金融機関が出資を行うファンドであること ② 機構による出資の限度額は、ファンド総額の1/2まで ③ ファンドの存続期間は最長20年 ④ ファンドの形態は、LLP(有限責任事業組合)、LPS(投資事業有限責任組合) 等
ファンドから民間まちづくり事業への出資等について	<ul style="list-style-type: none"> ① 建物のリノベーションなど施設の整備に係る事業を原則とし、当該事業と関連して一体不可分なソフト事業を含めることが可能。ただし、人件費、賃借料その他の経常的な経費を充てて行う部分は除く ② ファンドによる出資の限度額は、当該出資を受けた後の事業者の資本の額の2/3又は総事業費の2/3のいずれか少ない額まで ③ ファンドによる社債取得の限度額は、総事業費の2/3まで ④ 出資・社債取得の回収期間は最長10年を目途とすること 等

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て行われる景観形成、まちの魅力アップなどを目的としたNPO、住民等によるまちづくり事業に対して助成等を行う「まちづくりファンド」に資金拠出します。



■ 資金拠出の要件

機構からファンドへの資金拠出について	<ul style="list-style-type: none"> ① まちづくりファンドが、地方公共団体が設置する基金、公益法人、公益信託、市町村が指定するNPO法人等の非営利法人、指定まちづくり会社、又は復興まちづくり会社であり、地方公共団体から資金拠出が行われていること ② 機構による資金拠出の限度額は、ファンド総額の1/2かつ1億円まで ③ 機構が資金拠出するファンドの選定は、機構が設置する選定委員会(学識経験者等)で審査します。
ファンドから民間まちづくり事業への助成等について	<ul style="list-style-type: none"> ① 建物のリノベーションなど施設の整備に係る事業を原則とし、当該事業と一体不可分なソフト事業を含めることが可能。ただし、人件費、賃借料その他の経常的な経費を充てて行う部分は除く。 ② 調達目標額の1/2以上をクラウドファンディングにより調達した場合に、それと同額までを限度に助成等を行います。

最近の支援事例 (令和元年度末現在)

1 共同型都市再構築業務

■ 実績 13件 300億円 (平成24年度～)



京都四條南座耐震改修計画
【京都市】(平成30年9月竣工)
耐震改修工事により、伝統を受け継ぐ劇場を維持保存



霞北埠頭流通センター
【三重県四日市市】(平成29年5月竣工)
物流機能の高度化及び防災機能の向上に貢献

2 メザニン支援業務

■ 実績 8件 696億円 (平成23年度～)



(仮称)天神ビジネスセンター
【福岡市】(令和3年9月竣工予定)
福岡市が推進する「天神ビッグバン」の第一号プロジェクト



(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー
(令和5年7月竣工予定)
虎ノ門エリアの国際ビジネス拠点としての都市機能を強化

4 マネジメント型まちづくりファンド支援業務

■ 実績 17件 640百万円 (平成29年度～)



長門湯本温泉まちづくり投資事業有限責任組合
【山口県長門市】(平成31年3月ファンド設立)
歴史ある公衆浴場を温泉エリアの集客施設として再生

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

■ 実績 9件 88百万円 (住民参加型を含む)



なごや歴史まちづくり基金
【名古屋市】(平成27年度資金拠出)
歴史的建造物をライブラリーカフェとして再生

3 まち再生出資業務

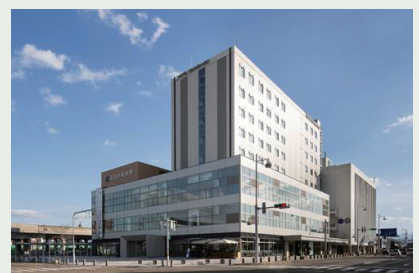
■ 実績 52件 385億円 (平成17年度～)



HOKKAIDO BALLPARK F VILLAGE
【北海道北広島市】(令和4年12月竣工予定)
球場を核とした魅力と活力向上を牽引する拠点を形成



仙台うみの杜水族館
【仙台市】(平成27年6月竣工)
震災復興のシンボルとなる集客・地域交流拠点を整備



小松駅南ブロック複合施設建設事業
【石川県小松市】(平成29年10月竣工)
百貨店跡の市有地にホテル・大学・子育て支援施設等を整備

お問い合わせ先

一般財団法人 民間都市開発推進機構

- 共同型都市再構築業務、メザニン支援業務
- まち再生出資業務、まちなか公共空間等活用支援業務、マネジメント型・クラウドファンディング活用型
- ※ 上記業務のうち港湾関係のもの

都市開発支援部

TEL. 03-5546-0787

まちづくり支援部

TEL. 03-5546-0797

企画調査室(港湾担当)

TEL. 03-5546-0786

〒135-6008 東京都江東区豊洲3丁目3番3号 豊洲センタービル8階 <http://www.minto.or.jp/>