特集　公的不動産活用の現状と課題

民都機構における公的不動産を活用する民間事業への支援について

一般財団法人民間都市開発推進機構 まちづくり支援部 第二課長　　追川　典子
おいかわ　のりこ

1　民都機構の紹介

一般財団法人民間都市開発推進機構（民都機構）は、国からの無利子資金等を活用した低利資金・出資などの各種支援メニューを用い、昭和62年の設立以来、1,300 件を超えるプロジェクトを支援してきました。

民都機構の役割は、民間によるまちづくりの取り組みを支援することにあります。

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り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。

この間、民都機構では、その時々の社会経済金融情勢等に即し、支援メニューを弾力的に変更してきています。

例えば、設立当初はシニアローンである「参加業務」「融通業務」が中心となり、平成6年からは遊休地の有効活用を図る措置として「土地取得・譲渡業務」を展開しました。

平成17年からは、全国での民間のまちづくりの立上げを支援する主旨に立ち、エクイティ支援の「まち再生出資業務」を新設するとともに、「住民参加型まちづくりファンド支援業務」を開始しました。

平成23年度には、ミドルリスクの資金を安定的な金利で長期的に供給する「メザニン支援業務」を新設し、民間金融機関の補完に徹する立場を一層明確にしました。

平成25年には、都市の再構築に資する金融支援として「共同型都市再構築業務」を創設しました。

平成27年度には、クラウドファンディングを活用して行われるまちづくり活動に対して助成等を行う「まちづくりファンド」に資金拠出する「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」を創設しました。

加えて、平成29年には、地域金融機関と共同で「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドを通じて地域のまちづくり事業に出資等を行っていく「マネジメント型まちづくりファンド支援業務」を創設しました。

令和2年度からは、まちなかで賑わいのある交流・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う「まちなか公共空間等活用支援業務」を創設しています。

さらに、令和２年度の補正予算において、職住が近接一体となった働き方に対応したまちづくりを実現するため、老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備に金融支援を行う「老朽ストック活用リノベーション等推進ファンド」を創設するなど、その時々の社会経済金融情勢等に即した支援メニューを取り揃えています。

２　民都機構における公的不動産活用への支援

人口減少・少子高齢化と公共施設の老朽化が進展する中、今後、公共施設や公的不動産（PRE）の集約・再編等を進めながら、PRE をまちづくりに活用していくことが重要となってきます。

民間事業者が公的不動産(PRE)を利用して住宅、商業施設や住民の利便を増進する施設を整備したり、こうした施設と公共サービス施設とを複合化したりすることで、地域に求められる都市・生活サービスの効果的な提供やまちのにぎわいづくりなど、地域の活性化を図っていくことが期待されます。

民都機構は、PRE を活用した数多くのまちづくり事業について、出資などの支援を行ってきた実績を有しています。

公的不動産（PRE）を活用した事業においては、公有地に担保を設定できないために民間金融機関からの資金調達がしにくいケースもありますが、こうした場合に、民都機構からの支援をご利用いただくことにより、事業全体のリスク補完が図られ、民間資金の呼び水となって事業の円滑な実施が可能となります。

民都機構による支援の意義として、大臣認定等により公的不動産（PRE）活用の政策的意義が明確となる、国の資金が入ることで民間からの資金調達が得やすい環境ができる、金融機関にとっても国の資金が入ることで融資しやすい環境ができる、等が挙げられます。

現在の資金支援メニューについては次項にてご紹介しますが、これらの資金支援はもとより、まちづくりアドバイザーの派遣、定期的な情報共有・発信等により、積極的な支援を行っています。

・公的不動産活用通信（PRE メルマガ）

２か月に１回程度、公民連携の新しい動きや関係省庁の動向、公的不動産（PRE）活用の事例や関連セミナーの紹介など、公的不動産（PRE）の活用に関連したニュースを配信しています。

・まちづくりアドバイザー派遣

地方公共団体や地域の金融機関のみなさまからのご依頼に基づき、民都機構の職員と外部のまちづくりアドバイザーが現地を訪問し、意見交換、助言等を行います。

・研修会の開催、研究会等への参加

公的不動産（PRE）の活用に関する国土交通省等の研究会や、地方公共団体等が設置する公共施設の再整備や公有地の有効活用等に関する委員会等に、委員や講師等として積極的に参加しています。

３　民都機構による民間事業への資金支援

民都機構では、様々なまちづくりに対応した資金支援として、出資、社債取得、融資により、小規模なものは数百万円から大規模なものは数百億円まで、ニーズに合った資金支援メニューを取り揃えています。

現在の資金支援メニューは、融資型の②③⑥、出資型の①④、助成型の⑤を用意しており、これらは、新築だけでなく既存建築物の改修等を行う事業にも利用できます。

①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。

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。

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

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。

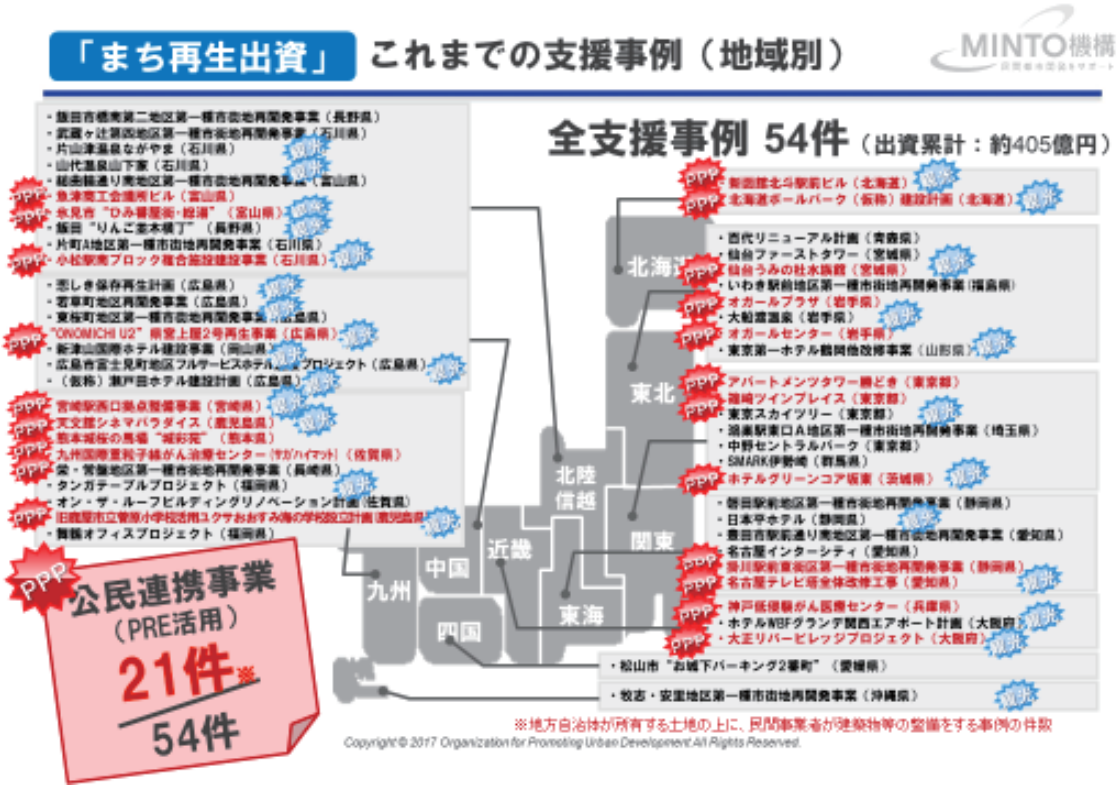
⑥まちなか公共空間等活用支援業務

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。

このメニューの中で、特に公的不動産を活用する事業の場合は、出資による支援実績が多くなっています。

これは、公共団体が所有している土地や建物を民間に有効活用してもらう場合、金融機関の融資を受けるにあたり、土地等が担保にならないため、自己資金を厚くする必要がある場合が多いためであると考えられます。

下記の図は、まち再生出資業務の支援実績（平成17年度より累計54件）を示したものですが、このうち約4割が公的不動産を活用した事例となっています。



4 民都機構の支援事例

（1）遊休化した公共建築物を活用した事例

①尾道糸崎港西御所地区（県営2号上屋及び周辺）活用事業（平成26年3月出資）

本事業は、JR 尾道駅から徒歩約５分の海沿いに建つ県営上屋（港湾倉庫）をリニューアルして、日本初のサイクリスト向け複合施設として、サイクリストホテルや瀬戸内の産品を使ったレストラン等の観光施設を整備するものです。尾道はしまなみ海道にあるサイクリングロードの拠点であり、県の公募事業により、公有資産を有効活用して観光客の新たな拠点を創出することが期待されています。

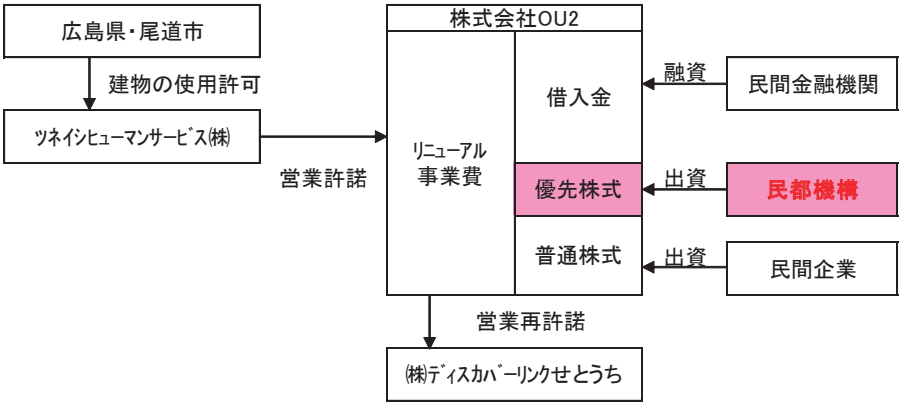
民間企業の出資とあわせ、民都機構の出資制度を活用することで、事業の立上げ支援が行われました。

■出資対象会社

株式会社ＯＵ２

・・・地元企業が立ち上げた SPC で、既存建築物のリニューアルを実施し、施設を保有する会社。

■プロジェクトのスキーム図

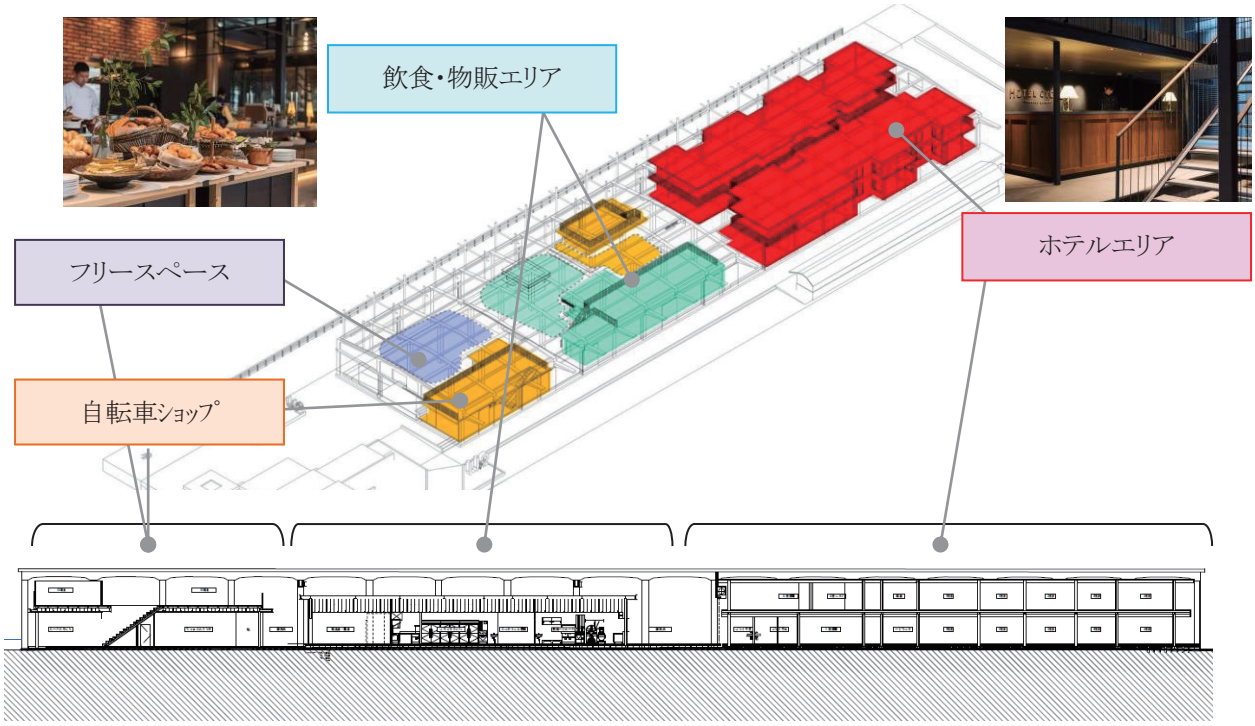


○民都機構が出資を行うことにより、リニューアル事業の円滑な立ち上げを支援したもの

■民都機構による出資の意義・効果

○本事業は、県の広域計画に位置づけられた重要な観光拠点であり政策的意義の高い事業。
○土地・建物は県の所有であることから担保力に限界があり、民都機構の出資で資本を増強することにより金融機関からの円滑な融資を実現。リニューアル事業の立ち上げを支援したもの。

■本事業にて整備された建物の概要



敷地面積	5247.17 ㎡（事業区域面積 2019.77 ㎡）
用途	ホテル、物販店舗、飲食店舗
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造
規模	地上2階
延床面積	2693,19 ㎡

②旧鹿屋市立菅原小学校活用 ユクサおおすみ海の学校 設立計画（平成30年3月出資）

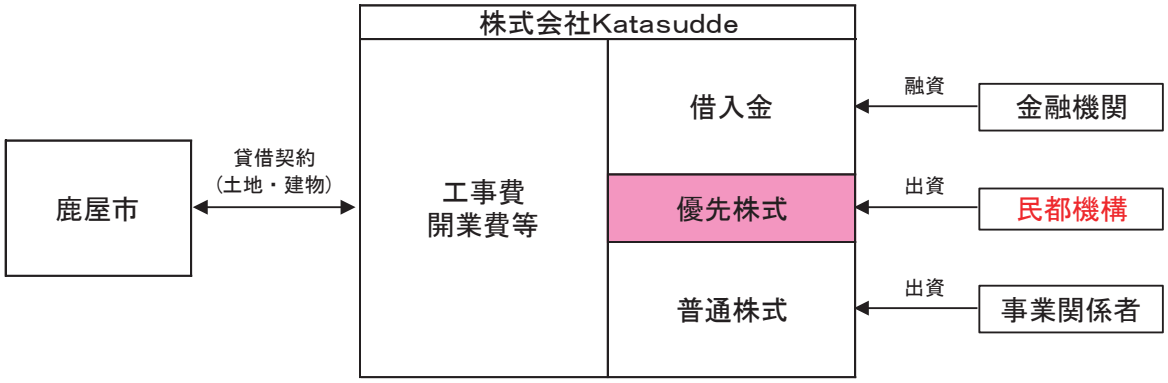
本事業は、鹿屋市が所有する廃校となった小学校施設をリノベーションし、宿泊施設、食堂、地域産品の販売店等で構成される観光交流拠点を整備する公民連携事業です。

錦江湾を望む恵まれたロケーションを活かし、自然を感じる体験型プログラムを実施し、地域の魅力発信を行う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の活性化が期待されています。

民間企業の出資と併せて民都機構が出資することにより、事業の立ち上げ支援を行いました。

■出資対象会社
株式会社Katasudde
・・・リノベーション事業で有名な東京の建築設計事務所及び地元企業が立ち上げたSPCで、上記施設を整備のうえ管理運営を行う会社。

■プロジェクトのスキーム図



○民都機構が出資を行うことにより、事業の円滑な立ち上げを支援したもの。

■民都機構による出資の意義・効果

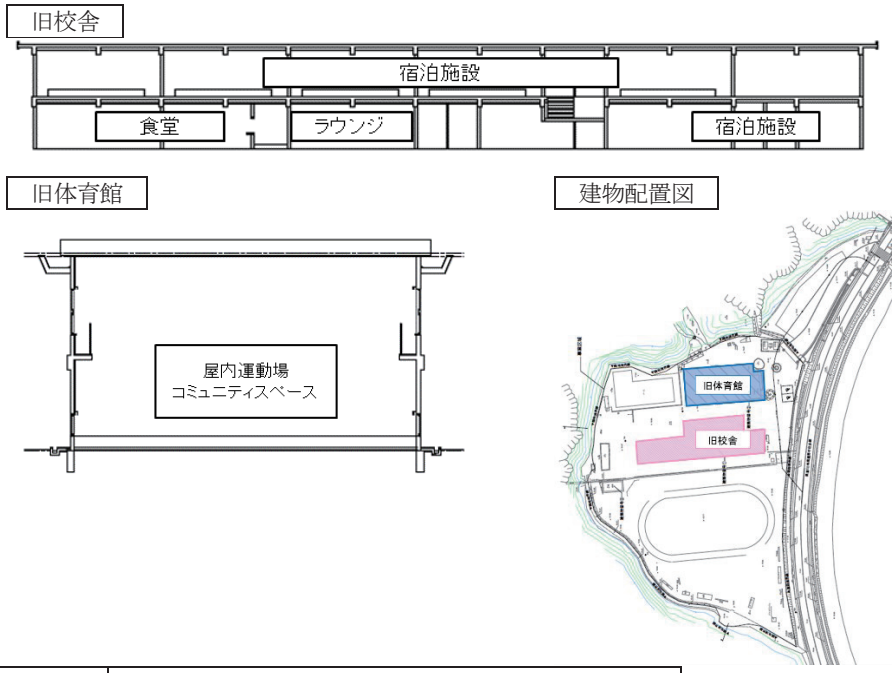
○本事業は、周辺地域の過疎化により廃校となった小学校施設を活用し、大隅半島における観光交流拠点の形成を図る公民連携事業。

○土地・建物は市の所有であることから担保力に限界があり、新たな観光需要を創出する事業でもあることから、民都機構の出資により資本を増強し、事業の円滑な立ち上げを支援。

■本事業にて建設された建物の概要

（位置図）

（建物概要）



敷　地　面　積	17,515.78 ㎡（事業区域面積 8,806.00 ㎡）
用　　途	宿泊施設、飲食店、屋内運動場　等
構　　造	鉄筋コンクリート造
規　　模	地上 2 階
延　床　面　積	1,725.81 ㎡

（２）公有地を活用して民間による新機能を創出した事例

①宮崎駅西口拠点施設整備事業（平成22年3月出資）

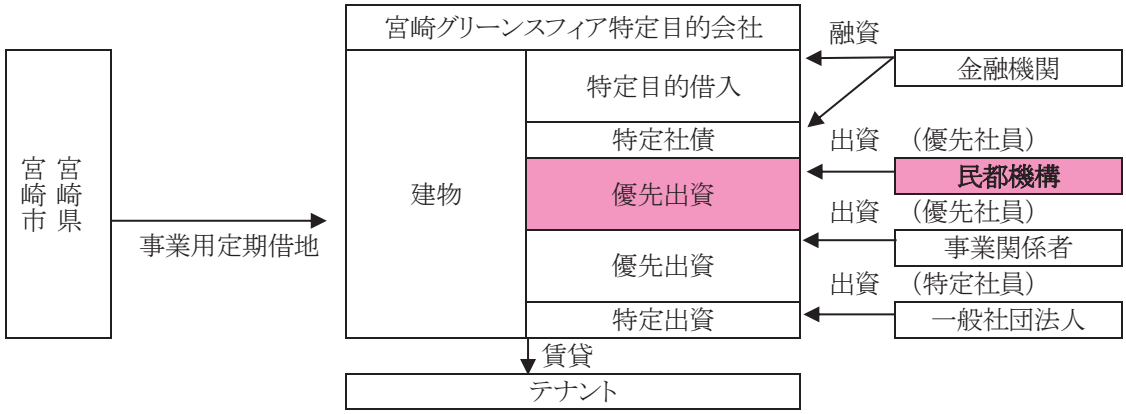
本事業は、宮崎市中心市街地活性化基本計画の主要事業として、JR 宮崎駅西口の県および市所有地に、公共公益施設・商業施設・オフィス・ホテル等の複合施設を整備し、「賑わい・交流・憩い」の交流拠点の創造を目的とした事業です。

JR 宮崎駅周辺では、昭和 60 年代より国鉄跡地を活用した駅を中心とする新たな都市拠点の形成を目指して県・市が国鉄跡地を取得し、鉄道を高架化するともに駅周辺の土地区画整理事業が進められてきましたが、本事業の立上げにより、ようやく新たな都市機能の立地が本格的に進むことになりました。

商工会議所を中心とした地元企業からの出資とあわせ、民都機構の出資制度を活用することにより、事業の立ち上げ支援が行われました。

■出資対象会社
宮崎グリーンスフィア特定目的会社
・・・商工会議所を中心とする地元企業が立ち上げたSPCで、上記建物を建設のうえ管理運営および賃貸事業を行う会社。

■プロジェクトのスキーム図

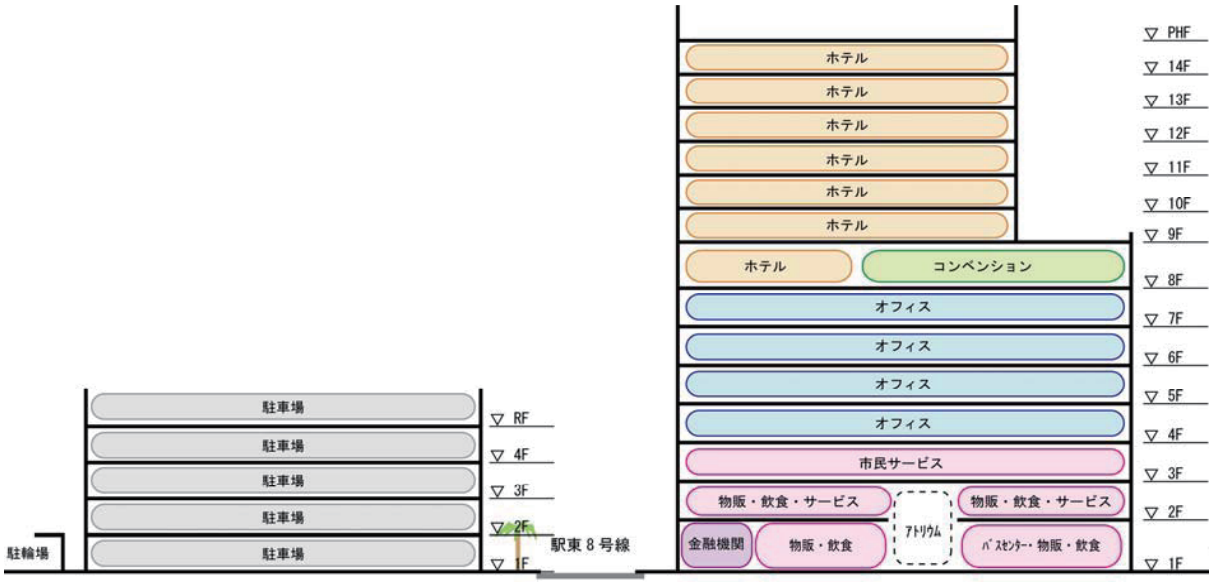


○民都機構が出資を行うことにより、ビル建設事業の円滑な立ち上げを支援したもの。

■民都機構による出資の意義・効果

○本事業は新たな交流拠点として、既存の中心市街地との連携を図りながら、宮崎のゲートウェイを形成するもの。
○宮崎商工会議所が全面的にサポートする体制となっており、商工会議所のネットワークを最大限に活用し、地元資本を調達しつつ民都機構が出資することによりプロジェクトの早期立ち上げに貢献。

■本事業にて建設された建物の概要



敷地面積	7，940㎡（事業区域面積11，442㎡）
用途	店舗、飲食店、事務所、ホテル、駐車場、駐輪場
構造	鉄骨造
規模	地上14階
延床面積	29，802㎡

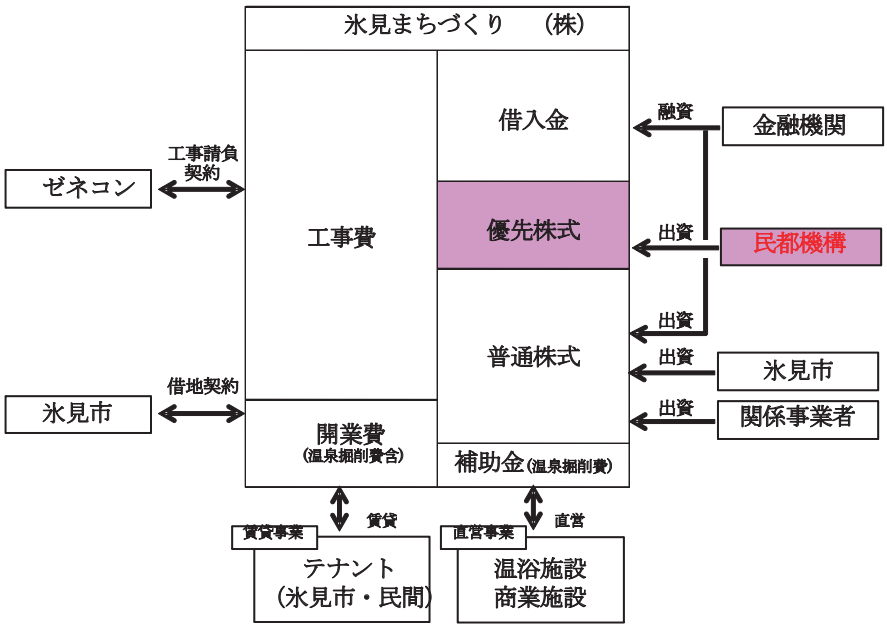
②氷見市ひみ番屋街・総湯整備事業（平成24年9月出資）

本事業は、氷見市の市有地を活用して、氷見の豊かな食を提供する物販･飲食施設「ひみ番屋街」と、海越しに立山連峰を望む温浴施設である氷見温泉郷「総湯」の複合施設を整備したもので、道の駅の主要な機能を担うものです。

氷見市の官民が一体となって推進された事業であり、民都機構の出資制度を活用し、事業立ち上げの支援が行われました。

■出資対象会社
氷見まちづくり株式会社
・・・商工会議所を中心とする地元企業が協力して立ち上げた SPC で、上記建物を建築のうえ管理運営を行う会社。

■プロジェクトのスキーム図

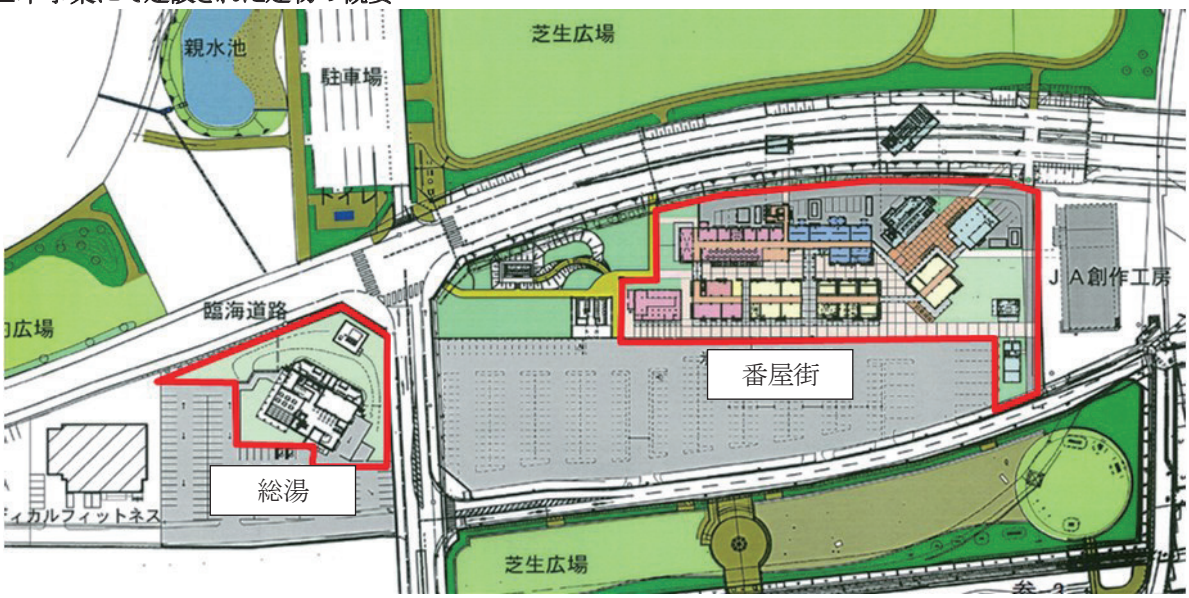


○民都機構が出資を行うことにより、施設設置事業の円滑な立ち上げを支援したもの。

■民都機構による出資の意義・効果

○中心市街地はじめ市内各地に点在する観光資源との有機的な連携を図ることにより、300万人交流の実現を図り市全体の活性化に寄与。
○氷見の食を前面に出した飲食・物販テナントを中心とした食文化発信施設に温泉を付加した施設を整備して集客力を強化するプロジェクト。
○借地上の事業、経済情勢の厳しい中、民都機構の出資により、他出資者や金融機関の本事業に対する支援を促進、事業立ち上げを支援。

■本事業にて建設された建物の概要



敷地面積	10，632㎡（事業区域面積 14，643㎡）
用途	物品販売、飲食、展示場（氷の水族館）、公衆便所、休憩室・更衣室、事務所、手湯、自転車駐車場、体験教室、渡廊下（開放）、公衆浴場
構造	［番屋街］ 木造（一部鉄骨） ［総湯］ 鉄筋コンクリート造（一部木造）
規模	［番屋街］ 地上２階建 ［総湯］ 地上２階建
延床面積	4，002㎡