

資料 3

# 公的不動産等を活用した 民間都市開発事業に対する金融支援(事例紹介)

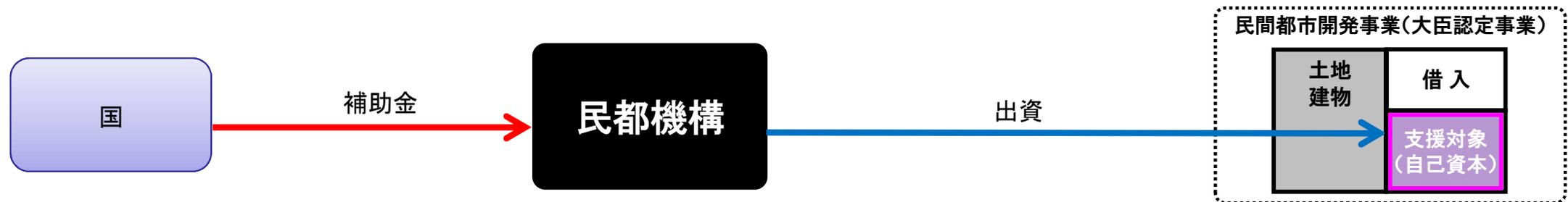
令和元年6月21日

国土交通省 都市局

まちづくり推進課 都市開発金融支援室

# 民間都市開発推進機構による金融支援(まち再生出資)

- 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優良な民間都市開発事業に対し、民都機構が出資を行うことにより、事業の立上げを支援。
- 事業の自己資金が充実し、事業全体のリスクが縮減されることにより、民間金融機関からの融資等の呼び水となる。



## 制度利用のための主な要件

### <対象事業者>

- ・民間事業者(SPC)

### <対象区域>

- ・都市再生整備計画の区域、都市機能誘導区域等

### <対象事業>

- ・広場、緑地等の公共施設整備を伴うこと
- ・事業用地が0.2ヘクタール以上であること(医療・福祉、教育文化、商業施設、インキュベーション施設を含む事業及び低未利用地等を活用した一定の事業は500㎡以上)
  - ※ 三大都市圏の既成市街地等内は原則0.5ヘクタール以上
  - ※ 都市機能誘導区域内は0.1ヘクタール以上(誘導施設※1を含む事業は500㎡以上)

### <支援限度額>

- ・次の①～③のうち、最も少ない額
  - ① 総事業費の50%
  - ② 資本の50%
  - ③ 公共施設等※2の整備費 (都市機能誘導区域内は、公共施設等 + 誘導施設※1)

### <その他支援条件>

- ・竣工後10年以内に配当を行うことが確実であると見込まれること。

※1: 支援対象事業が施行される都市機能誘導区域内へ立地を誘導すべきとして立地適正化計画に定められている施設。  
 ※2: 公共施設のほか、都市利便施設(駐車場、防災備蓄倉庫等)、建築利便施設(エレベーター、共用通路等)及びインキュベーション施設を含む。

- 地域の生活に必要な都市機能の増進や都市の環境・防災性能の向上に資する民間事業に対し、民間都市開発推進機構が長期で安定的な資金を供給する制度。
- 民都機構は共同事業者として工事費等の一部を負担し、建物竣工後、民都機構の建物持ち分を事業者に譲渡。事業者は建物譲渡代金を20年間以内の半年賦又は10年間以内の一括弁済で民都機構に返済。



## 制度利用のための主な要件

### <対象事業者>

- ・民間事業者

### <対象区域>

- ・市街化区域等

### <対象事業>

- ・以下のいずれかの建築物を整備する事業であること
  - ①防災上有効な施設(防災備蓄倉庫、退避施設等)を有し、かつ、環境に配慮(CASBEE Aクラス以上等)した建築物
  - ②地域の生活に必要な都市機能(医療・福祉、商業等)を有する建築物
  - ③宿泊施設を有する建築物
- ※ 三大都市(東京都特別区、大阪市、名古屋市の旧市街地)の地域は①又は③に限る
- ・広場、緑地等の公共施設整備を伴うこと
- ・事業用地が500㎡以上であること
- ・延床面積が原則2,000㎡以上であること
- ※ 都市機能誘導区域及び都市再生整備計画区域内では1,000㎡以上(誘導施設※1整備に関する大臣認定事業は延床面積要件を適用しない)

### <支援限度額>

- ・次のうち、いずれか少ない額
  - ①総事業費の50%
  - ②公共施設等※2の整備費
- (都市機能誘導区域内の大臣認定事業は、公共施設等 + 誘導施設※1、特定都市再生緊急整備地域内の大臣認定事業は、公共施設等 + 整備計画に記載された国際競争力強化施設※3)

※1: 支援対象事業が施行される都市機能誘導区域内へ立地を誘導すべきとして立地適正化計画に定められている施設。  
 ※2: 公共施設のほか、都市利便施設(駐車場、防災備蓄倉庫等)及び建築利便施設(エレベーター、共用通路等)を含む。  
 ※3: 外国語対応の医療施設、教育・子育て支援施設、国際会議等用施設、研究開発促進施設(新規事業創出促進施設)(床面積1,000㎡以上の施設)。

## ○事業計画の概要

事業名：新津山国際ホテル建設事業

整備事業区域：岡山県津山市山下30番地1

用途：宿泊施設

民都機構による支援：2億円【まち再生出資】



イメージ

## ★公的不動産活用と事業のポイント

- ・昭和49年の開業以来、当該地区の都市機能の一つとして地方財界や市民に親しまれてきた「津山国際ホテル」の、**市営駐車場跡地への移転新築**
- ・市道の歩道を拡幅することで回遊性向上を図るとともに、市民からのニーズの高いバンケットや会議室、マルシェ、宿泊施設を複合的に整備



位置(岡山県津山市)

## ○事業内容 詳細

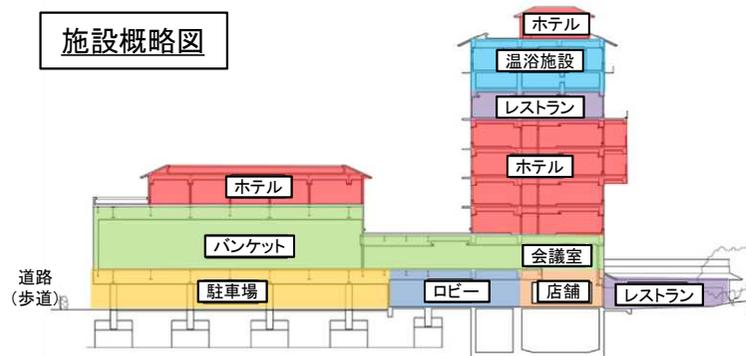
事業区域面積：3,569.00㎡

建物規模：地上 9階、地下 1階

延べ面積 8,403.90㎡

公共施設面積：道路(歩道)

施設概略図



## ○事業計画の概要

事業名：ホテルWBFグランデ関西エアポート計画

整備事業区域：大阪府泉佐野市りんくう往来北1-833

用途：ホテル、飲食店、喫茶店

民都機構による支援：9億円【まち再生出資】

## ★公的不動産活用と事業のポイント

- ・従前、市が所有していた土地に、周辺で不足している宿泊施設を整備
- ・当該土地は、駅前広場という場所でありながら駐輪場としてしか利用されていなかったが、本事業では、回遊性を向上させるりんくうタウン駅と接続するデッキも整備予定



外観イメージ

## ○事業内容 詳細

事業区域面積：2,954.84㎡

建物規模：地上22階

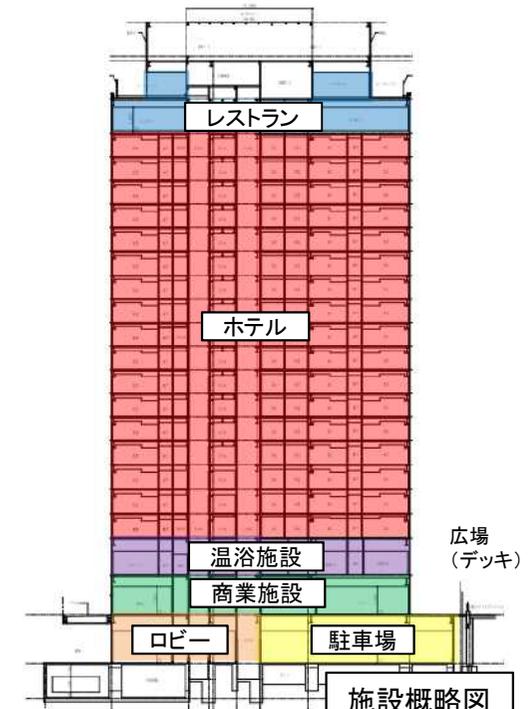
延べ面積 26,583.58㎡

公共施設面積：広場

工期：平成30年9月～令和2年7月(予定)



位置(大阪府泉佐野市)



施設概略図

## ○事業計画の概要

事業名：大正リバービレッジプロジェクト

整備事業区域：大阪府大阪市大正区三軒家西1丁目3-4の一部 他

用途：飲食店、事務所

民都機構による支援：1.7億円【まち再生出資】

## ★公的不動産活用と事業のポイント

・河川管理者である府と連携し、尻無川の河川敷地にフードホールをはじめとする飲食店、オフィス、水上ホテル及び水辺と親和性の高い広場を整備

・国土交通省や地方公共団体等の行政が連携し、水辺の新しい活用の可能性を創造していく「ミズベリング」の一環として行われるプロジェクトとしては初の民間都市再生整備事業計画の認定

## ○事業内容 詳細

事業区域面積：3,841.96㎡

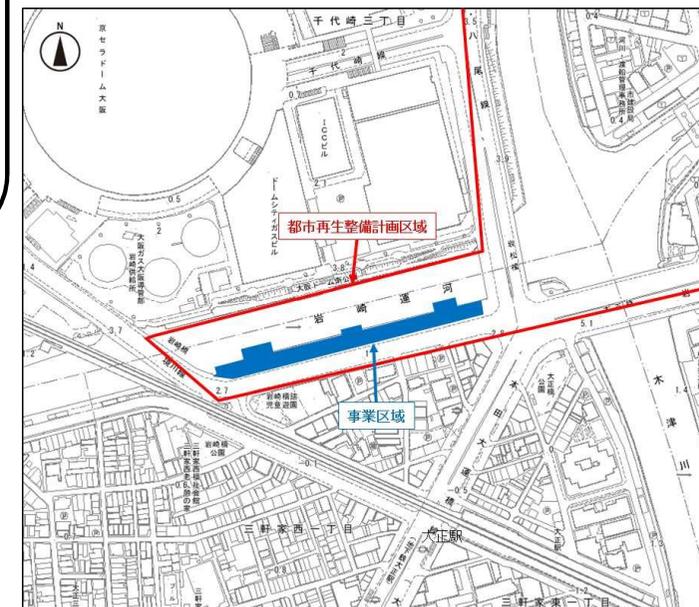
建物規模：  
①地上2階 延べ面積 493.71㎡  
②地上2階 延べ面積 494.30㎡  
③地上2階 延べ面積 489.55㎡  
④地上1階 延べ面積 97.35㎡

公共施設面積：広場

工期：平成31年2月～令和2年1月(予定)



イメージ



位置(大阪市大正区) 6