

# 行政事業レビュー公開プロセス 説明資料

---

【事業名】 まち再生出資事業  
都市局

市町村が作成する都市再生整備計画の区域内で都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業等であって、国土交通大臣の認定を受けた事業に対し、民間都市開発推進機構(以下「民都機構」という。)が出資等による支援を実施。

## 事業の必要性、効率性、有用性

- ・優良な民間都市開発事業の施行に要する費用の一部について支援を行い、都市再生に必要な公共公益施設整備や地域活性化等を推進。
- ・出資から得られる配当等を基金に繰り入れ、再度新たな出資を行うことにより、効率的な資金運用を実施。
- ・出資等を通じた事業全体のリスク縮減により、民間資金を呼び込み、都市の再生等に資する民間都市開発事業の立上げを支援。

## <支援事例(R7支援実績)>



(仮称)仙台市青葉区一番町オフィス開発計画

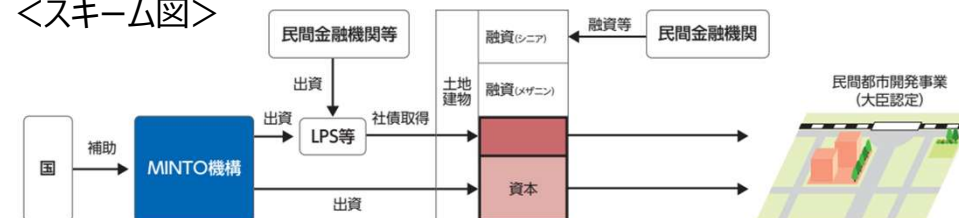
歩道と一体となった公開空地の整備により地域全体の回遊性向上に寄与し、1階には通りに面して商業施設を誘致し、商業施設前面に地域住民の方々を含め誰でも自由に利用できるピロティ状の滞留空間を設けることで、南町通の賑わい向上と居心地の良い空間の創出に寄与。

事業地:宮城県仙台市青葉区一番町二丁目  
民間都市再生整備事業計画認定日:令和7年3月31日  
事業において整備される公共施設等:広場  
事業者:株式会社サンケイビル  
支援年月日:令和7年5月30日  
支援額:20億円  
出資の形態:LLPへの出資及びLLPによる社債の取得

## 支援要件

- 対象事業:民間事業者(SPC等)による、公共施設整備を伴う民間都市開発事業 ※国土交通大臣の認定が必要
- 対象区域:都市再生整備計画の区域、都市機能誘導区域等
- 支援対象費用:①②③のうち、一番少ない額
  - ①「公共施設等整備費」
  - ②「総事業費の50%」
  - ③「資本の額の50%」 ※竣工後10年目処での配当

## <スキーム図>



## 【想定される論点】

- 短期アウトカムの指標設定が適切なものになっているか
- 長期アウトカムの指標設定が適切なものになっているか
- 本事業を基金方式で実施することが、適正かつ効率的に国費を活用する観点から適切か

制度創設時の平成17年度（2005年度）から令和7年度（2025年度）までの約20年における、まち再生出資事業による全国地方都市でのまちづくりの立上げ支援実績は、**支援件数：59件** **支援総額：約514億円**

- ・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）
- ・飯田駅前旧ピアゴ跡地整備（長野県）

- ・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）
- ・新津山国際ホテル建設事業（岡山県）
- ・広島市富士見町地区フルサービスホテル建設プロジェクト（広島県）
- ・(仮称) 瀬戸田ホテル建設計画（広島県）
- ・(仮称) 宮島口西1丁目ホテル計画（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）
- ・オン・ザ・ルーフビルディングリノベーション計画（佐賀県）
- ・旧鹿屋市立菅原小学校活用ユクサおすみ海の学校設立計画（鹿児島県）
- ・舞鶴オフィスプロジェクト（福岡県）

- ・新函館北斗駅前ビル（北海道）
- ・北海道ボールパーク（仮称）建設計画（北海道）

- ・百代リニューアル計画（青森県）
- ・仙台ファーストタワー（宮城県）
- ・仙台うみの杜水族館（宮城県）
- ・いわき駅前地区第一種市街地再開発事業（福島県）
- ・オガールプラザ（岩手県）
- ・大船渡温泉（岩手県）
- ・オガールセンター（岩手県）
- ・東京第一ホテル鶴岡他改修事業（山形県）
- ・仙台市青葉区一番町オフィス開発計画（宮城県）

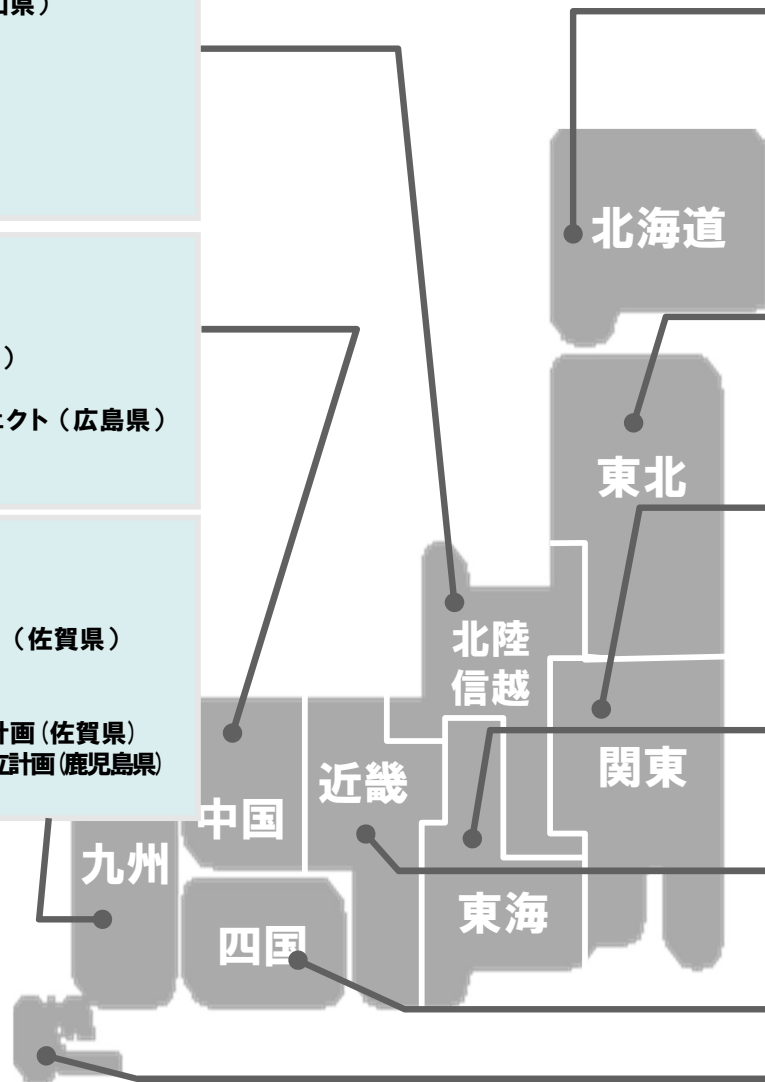
- ・アパートメントタワー勝どき（東京都）
- ・篠崎ツインプレイス（東京都）
- ・東京スカイツリー（東京都）
- ・鴻巣駅東口A地区第一種市街地再開発事業（埼玉県）
- ・中野セントラルパーク（東京都）
- ・SMARK伊勢崎（群馬県）
- ・ホテルグリーンコア坂東（茨城県）

- ・磐田駅前地区第一種市街地再開発事業（静岡県）
- ・日本平ホテル（静岡県）
- ・豊田市駅前通り南地区第一種市街地再開発事業（愛知県）
- ・名古屋インターシティ（愛知県）
- ・掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（静岡県）
- ・名古屋テレビ塔全体改修工事（愛知県）

- ・神戸低侵襲がん医療センター（兵庫県）
- ・ホテルWBFグランテ関西エアポート計画（大阪府）
- ・大正リバービレッジプロジェクト（大阪府）
- ・旧奈良監獄保存活用（奈良県）
- ・京都三条河原町プロジェクト（京都府）

- ・松山市“お城下パーキング2番町”（愛媛県）

- ・牧志・安里地区第一種市街地再開発事業（沖縄県）



# まち再生出資事業による支援がまちづくりに果たす意義

まち再生出資事業を通じた支援により、地方都市において、様々な政策的意義を有する優良なプロジェクトへの民間投資の促進が図られ、全国での都市の再生等に寄与している。

## <地域資源の活用>

### 旧奈良監獄 【奈良県奈良市】

旧奈良監獄の保存・維持管理を行いながら上質な宿泊施設、史料館、地産地消レストランやイベント広場などを整備。



## <公民連携による交流人口拡大>

### 小松駅南ブロック複合施設 【石川県小松市】

市有地を活用し、ホテル・大学・子育て支援施設等を整備。交流人口拡大、賑わい再生を図る。



## <観光客の回遊性促進>

### ひみ番屋街・総湯 【富山県水見市】

「道の駅」として、地元の富山湾の食材を使った飲食・物販（番屋街）や、温泉施設（総湯）を整備。



## <スポーツ施設を核としたエリア価値向上>

### 北海道ボールパーク 【北海道北広島市】

「球場を核としたまちづくり」をテーマとして、特に札幌圏の魅力と活力向上を牽引する拠点形成を目指す官民連携事業。



## <地域資源（文化財）の活用>

### 恋しき 【広島県府中市】

明治5年創業の料亭旅館をリニューアルし、観光・商業複合施設として活用。



## <観光振興への寄与>

### 桜の馬場 【熊本県熊本市】

熊本城復元及び周辺環境整備の一環として、熊本城に隣接する都市公園区域内に観光交流施設と一体となった物販飲食施設を整備。



## <拠点エリアの賑わい創出>

### KITEN（宮崎駅前） 【宮崎県宮崎市】

観光案内施設等の公共公益施設・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』を創造。



## <ウォーカブルな空間創出>

### りんご並木横丁 【長野県飯田市】

中心市街地の空きビル・空き家の商業施設への再生事業。中心市街地ならではの路地空間を活かし、魅力的な交流空間を創出。



## <老朽密集住宅の改善>

### さいおんスクエア 【沖縄県那覇市】

河川改修・道路整備とあわせて土地利用の高度化を図る市街地再開発事業により、ホテル・商業・住宅等の複合施設を整備。



## <公民連携・防災>

### 仙台うみの杜水族館 【宮城県仙台市】

都市公園を活用し、地元資金とも連携し、水族館を整備。津波避難の機能を具備した水族館を整備し、防災にも寄与。



# まち再生基金の概要

- まち再生出資事業は、その事業の特性により、単年度補助事業ではなく、**「まち再生基金」を支援原資**としている。

## <まち再生基金の概要>

### 【基金設置の経緯・目的】

平成17年、まち再生出資事業立ち上げの際、**民間活力を活用したまちづくり支援による地方都市の活性化等の推進を目的として設置**。令和7年度末までに、基金を原資に、優良な民間まちづくり事業59件に対し約514億円を支援。

【基金の原資】：国庫補助金

【基金設置法人】：（一財）民間都市開発推進機構

【基金の対象事業の類型】：資金の回収を見込んで貸付等を行う事業（まち再生出資事業）

### 【基金の類型】

回転型

※回転型：貸付など、基金を繰り返して使用する運営形態の基金類型（「補助金等の交付により造成した基金等に関する基準（平成18年閣議決定）」）

### 【基金方式で事業実施することによる効果】

- ・一定額をプールする基金からの支援により、**地方都市再生に取り組む事業者の特性に応じた金融支援を安定的・効率的・機動的に可能**
- ・国庫補助金を原資とする出資により事業者から得られる配当金等を基金に繰り入れ、**次の優良なまちづくり事業に再投資可能**。  
⇒これにより、**国費のより効果的（適正）・効率的な運用効果が発現**

### 【令和5年・6年の基金全体の点検・見直しを踏まえた現況（行政改革推進会議）】

- ・点検結果への対応として、**新規申請受付終了時期（令和8年度）**、基金事業終了時期（令和28年度）を設定。
- ・見直し結果における予算措置に係る「点検結果・見直し方針を踏まえた分類」について、**「基金への新たな予算措置は3年程度として、成果目標の達成状況を見て、次の措置を検討するもの」**に分類。

# アクティビティから各種アウトカムの設定・考え方

○まち再生出資事業は、市町村が掲げる都市再生の目標達成に寄与することで、地方都市の活性化を図る趣旨の事業である。

○市町村が策定する都市再生整備計画等の達成度を中核的な指標(中期アウトカム)として位置付けた上で、各アクティビティ・アウトカムを設定している。

民都支援時	アクティビティ	民都機構が公共公益施設の整備に要する費用に対して金融支援を実施
	アウトプット	民都機構による民間都市開発事業への出資(件数)

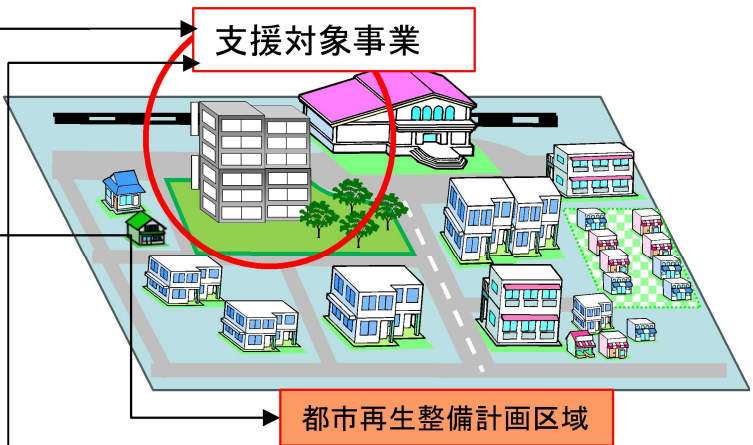
着工時支援の場合、竣工まで1~3年	短期アウトカム	公共施設等整備の誘発係数3.3倍を毎年度達成する
	①短期アウトカムの設定趣旨 民都機構が出資を行い、信用補完の役割を果たすことで、 <b>民間事業者による公共施設の整備が促進</b>	

都市再生整備計画の事後評価は策定5年後目安	中期アウトカム	都市再生整備計画等で定める指標のうち、まち再生出資事業が <b>関連する指標の達成割合を80%</b> とする。
	②中期アウトカムの設定趣旨 当該事業(民都機構の支援案件)で整備された公共施設が適切に運用されることにより、 <b>都市再生整備計画の区域を含む都市の再生に貢献</b>	

人数	通行量、乗降客数、観光客数、利用者数、人口
立地	店舗数、従業者数、企業数
満足度	市民満足度、施設満足度、観光客満足度
その他	イベントの開催数 等

支援時から償還まで	長期アウトカム	支援先事業の非デフォルト率(累積)を80%以上とする。 ※参考指標
	③長期アウトカム設定趣旨 民都機構が支援事業の円滑な運用をサポートし、案件のデフォルトを防ぐことで都市再生への貢献が継続される	

インパクト	地方都市の活性化が図られる
-------	---------------



# 論点①短期アウトカムの指標設定が適切なものになっているか

- まち再生出資事業は、民間資金を都市再生等に資するプロジェクトに誘導し、公共施設等の整備を伴う優良な民間都市開発事業を促進することを目的としている。
- 短期アウトカムの指標を「公共施設等整備の誘発係数」とし、誘発係数3.3倍の達成を目標とする指標設定が適切なものになっているか。また、その他、事業の有効性を補完する指標が必要ではないか。

**【短期アウトカム設定の考え方】** ※「短期アウトカム」は、**短期間（原則1～2年程度）**で効果が発現する指標設定が必要。

**【まち再生出資事業で実現すべき政策効果】**

- ①都市再生等を進めるに当たり、政策上、**事業における「公共性のある優良な空間整備（公共施設等整備）」**を重視。
- ②他方で、公共施設等の整備は直接的な収益を生み出しにくいことから、民間資金の呼び込みが難しいところ、**政策金融の観点として、「民都機構による支援（出資等）」が、民間資金の呼び水となる**役割が求められる。

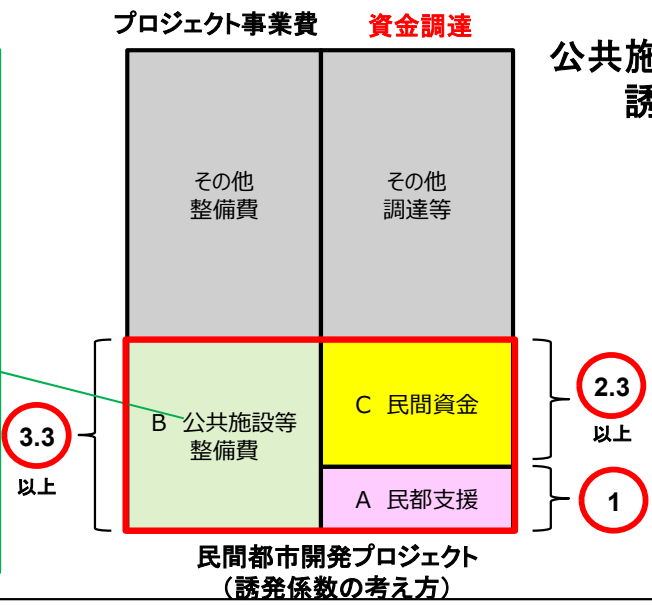


**<短期アウトカム設定の考え方>**

民間事業者が都市開発プロジェクトで行う「①**公共施設等整備に必要な資金調達**について、②**民都機構の支援により民間資金をどれだけ誘発できているか**」の呼び水効果が「短期間」に発現する指標として、事業実施の初段階で捕捉可能な「**公共施設等整備の誘発係数**」を短期アウトカムの指標として設定。

**<公共施設等整備費の対象>**  
公園、広場、緑地や、駐車場、避難施設等、誰でも無料で利用可能な施設や、建物の利用者が共同で利用可能な施設等

アトリウム  
駐車場  
緑地  
道路の拡張  
広場



$$\text{公共施設等整備の誘発係数} = \frac{\text{B: 公共施設等整備費}}{\text{A: 民都機構の支援額}} \geq 3.3$$

民都機構支援(A)を呼び水として、同支援の2倍以上の民間資金(C)呼び込みを目標とする指標

**<現行指標の設定根拠>**  
誘発計数3.3は過去の外部有識者ヒアリングを踏まえ設定。設定当時の過去5年実績平均(H24～H28)の誘発係数平均により設定。

# 論点②長期アウトカムの指標設定が適切なものになっているか

- 民都機構が支援を行った民間都市開発事業で整備された公共施設がその後も適切に運用されることで、都市再生が継続することが期待される。
- 長期アウトカムの指標を「既支援事業の非デフォルト率」と設定しているところ、非デフォルト率(累積)を80%以上とする指標設定が適切なものになっているか。

**【長期アウトカム設定の考え方】** ※「長期アウトカム」は、**長期間（原則5~10年程度）**で効果が発現する指標設定が必要。

**【まち再生出資事業で実現すべき政策効果】**  
民都機構の出資完了後も、当該民間都市開発事業が適切に運営され、都市再生に継続的に貢献していくことが期待される。

### ＜長期アウトカム設定の考え方＞

民都機構の出資完了後は、償還（最長20年をメド）に向けてその後のモニタリングを実施するが、**償還までの期間に事業者が出資分を毀損しないことは、「優良な施設運営が継続されること」と同義**と解される。このため、**毀損に係る指標として、非デフォルト率を採用。** ※基金シート上は、参考指標とされている

**＜現行指標の設定根拠＞**  
○まち再生出資は、地方の中堅企業が母体となっている事業から、小規模なまちづくり会社が行う事業まで幅広く支援対象。  
⇒このため、支援対象ボリュームゾーンとしては格付BB前後の与信力の事業者が想定されること、**BBB~Bまでのデフォルト率の平均を参考に設定。**

(単位：%)

格付	期間	5年
AAA		0.00
AA		0.06
A		0.35
BBB		2.31
BB		13.58
B		52.50
CCC 以下		61.54

株式会社日本格付研究所「JCR 格付推移マトリックス及び累積デフォルト率」2023年3月27日 より引用

使用する累積デフォルト率 累積デフォルト率 (BBB・BB・Bの平均値) **22.80% > 20%以下** を目標とする。  
⇒**非デフォルト率80%以上**を指標として設定

**支援決定時における償還確実性の審査や、支援後のフォローアップにより、現在までに既支援案件のデフォルト実績はなし。**

# 論点③本事業を基金方式で実施することが、適正かつ効率的に国費を活用する観点から適切か

- まち再生出資事業においては、国庫補助による基金を原資としてまちづくり事業への支援を実施。
- 単年度補助事業と比較し、効率的な支援を実現できているか、検証が必要ではないか。

## 【基金方式で事業実施することによるまちづくりへの効果】

○ 単年度補助ではなく、一定数をプールする基金方式を用いることで、単年度ベースで事業実施の見通しを立てることが困難な地方都市再生等に取り組む事業者の特性（※）に対応し、全国の優良なまちづくりを安定的、効率的、機動的に支援可能。

（※）まち再生出資事業は、主に地方都市で活動する事業者がターゲット。このため、事業の規模感、資金需要が様々であり、事業計画の見直しも多いことから、民都機構への事前相談から出資実行までの期間が1～3年と幅広い状況。

○加えて、基金が回転型である特性を活かし、支援事業による運用収入や償還を含め、次の優良なまちづくり事業に再投資可能。



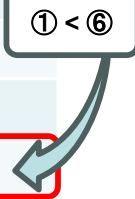
**基金方式を活用した支援により、中長期的に地方都市再生に寄与（国費のより効果的（適正）・効率的な運用効果が発現）**

## 【適正な基金残高の運用】

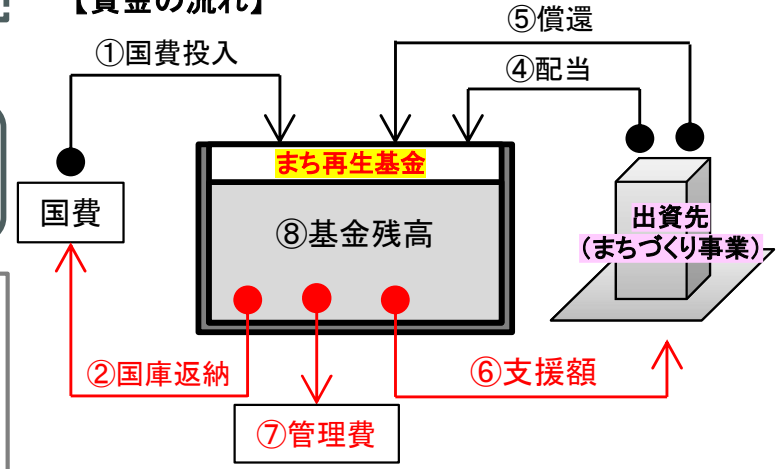
- 基金残高については、向こう3年間の使用見込み額を上限とする国庫返納ルールに基づき、毎年度状況を確認したうえで、必要に応じ国庫返納。これにより、継続的に適正な基金額を保有。
- ※ ここまでに208.6億円を基金から国庫返納済み

【まち再生基金の実績】

	実績 (H17～R7)	備考
① 国費投入	496.0億円	
② 国庫返納	208.6億円	
③ 実質国費	287.4億円	①－②
④ 運用収入	64.7億円	配当等
⑤ 償還	243.2億円	26件償還
⑥ 支援額	514.3億円	59件支援
⑦ 管理費	52.4億円	
⑧ 基金残高	36.0億円	R7年度末



【資金の流れ】



※④～⑦についてはH17～R3まで運用されていた「まち再生基金（地域自立・活性化支援事業）※港湾局にて所管」における案件（1件）を含む実績額

# 【まち再生出資事業】

## 現状把握

地方都市においては、人口減少、少子高齢化、地域経済の縮小、インフラや施設の老朽化、中心市街地の衰退といった問題を抱え、年々深刻化している。地方財政が逼迫する中、これらの状況に対処するには、民間活力を活用しながら、消費、投資を喚起するまちづくりを行っていくことが重要。

## 課題設定

地方都市における民間都市開発事業は大都市と比べてリスクが大きく、併せて特に近年は、建築費高騰等が事業に与える影響が大きくなっている。このため、民都機構の金融支援を通じて地域の再生・活性化に資する優良な民間都市開発事業の立ち上げを下支えし、地方都市の活性化を推進する必要がある。

