

【H29:先-5】地域資金活用による循環型コンパクトシティ整備事業可能性調査業務 (実施主体:富山県富山市)

富山市基礎情報(H30.1.1時点)
 ・人口:418,045(H29.12 住民基本台帳)
 ・可住地面積: 474.57km²

調査のポイント

◆PRE利活用事業に出資を行い、コンパクトシティ政策を実現するとともに、地域資金を域内に循環させる資金調達・事業スキーム

仮説1. 限られた公的資金で多くのプロジェクトを実現することができる
 仮説2. ファンドマネージャーによる目利き、フォローによるプロジェクト力の向上
 仮説3. 地域企業の投資意欲を反映した地域資金の地域内投資等の活用

調査対象事業(対象地)の概要

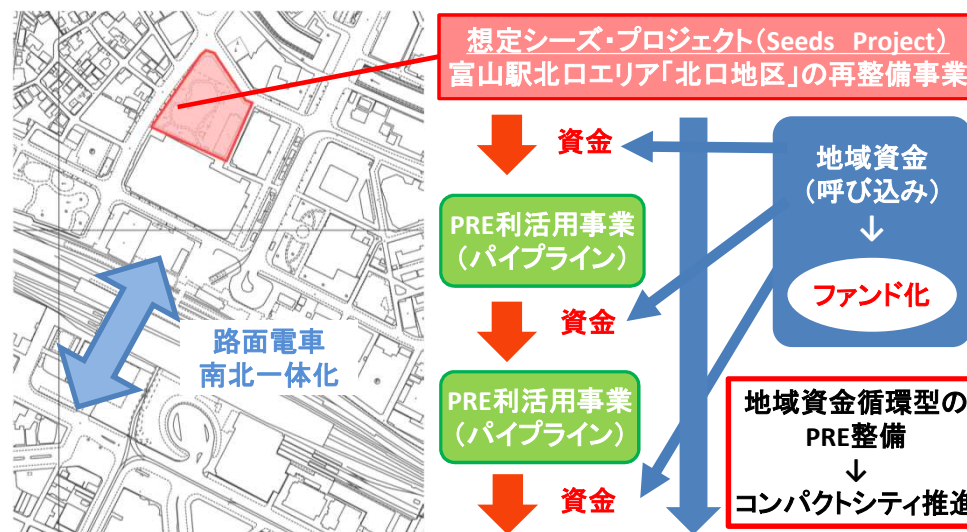
まちづくりと地域資金を繋げる新たな官民連携スキーム

シーズ・プロジェクトの回収資金を次の施設整備事業へ投入するファンド等のスキームの検討

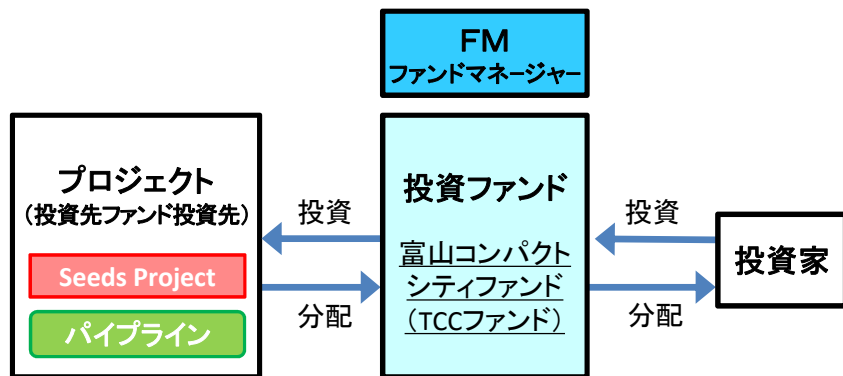
想定シーズ・プロジェクト

路面電車の南北一体化に伴い、開発ポテンシャル向上が期待される富山駅北口エリア「北口地区」

- ・富山駅北口から約500m、敷地面積8,450㎡、容積率500%(現在は広場及び駐車場として使用されている)
- ・隣接して、ホテル、富山市芸術文化ホール(オーバード・ホール)等があり、近接して大規模オフィス(インテック)やマンションが立地
- ・周辺には公園が多く、運河を活用した環水公園が人気を博しており、美術館等の文化施設も充実
- ・総じて高いポテンシャルを有する発展途上にある地域



(仮称)富山コンパクトシティファンド(TCCファンド)の基本的構造



事業発案に至った経緯・目的

平成20年3月	都市マスタープラン策定 「公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり」
平成23年度～	公共施設マネジメントに関する取組開始 →数多くのPREが有効に活用されていない
平成28年度～	とやま地域プラットフォーム設立→資金調達面での課題を認識

・人口減少や少子超高齢化、公共施設等の老朽化問題に対応するためには、コンパクトシティ施策や官民連携事業の推進が必要となる一方、多額の資金調達が官民双方の課題となっており、多様な資金調達手法の検討が必要
 ➡「自分達のまちに投資したい」という志ある地域資金と、遊休化・老朽化問題を抱えるPREを繋げる仕組みとして、
地域資金の域内循環とPRE利活用のための「地域の、地域のための、地域による」官民連携ファンドの組成・運用を検討する

【H29:先-5】 地域資金活用による循環型コンパクトシティ整備事業可能性調査業務 (実施主体:富山県富山市)

調査の流れ・調査内容

1. シーズ・プロジェクトの検討

駅北口地区の導入機能・事業性
【地域プラットフォーム、ヒアリング等】

2. 公有資産調査 (パイプラインの抽出)

全公有資産から抽出した検討候補対象地におけるパイプライン(投融资対象)としての評価
【事業者ヒアリング等】

3. 地域資金循環スキーム等の検討

- ① 地元企業等を出資者とする開発型ファンドにおけるビークルのオルタナティブ
- ② 地域金融機関のファンド組成及び資金面での役割と条件等の検討
- ③ 地元企業の出資意欲・条件の検討
【専門家、金融機関及び事業者ヒアリング、文献調査、先行類似事例、地域企業アンケート調査】

1. シーズ・プロジェクトの検討結果

・当該PJは民間主導で、政策実現は公共主導の官民連携手法での事業スキームが適当

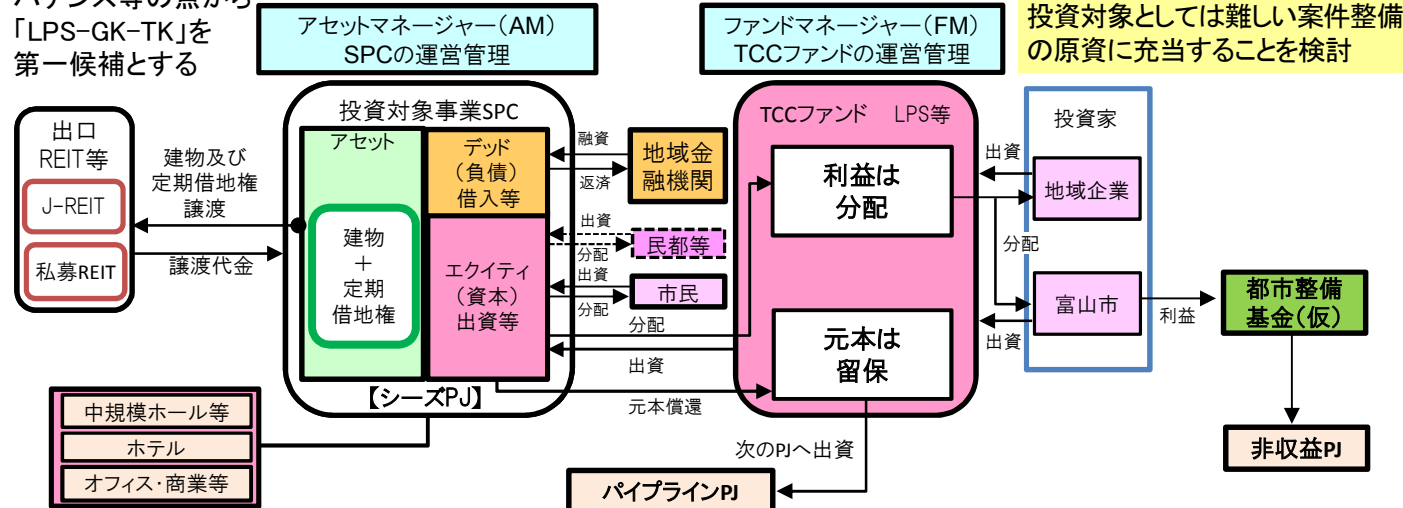
- 当該PJの特性
- (i) コンパクトシティ形成の拠点プロジェクトとなる
 - (ii) TCCファンドの象徴性を有する
 - (iii) 第2号案件以降の事業の資金を確保できる

2. 公有資産調査(パイプラインの抽出)結果

・地元企業等に14か所の候補地の事業性の優劣をヒアリングし、4地区をパイプライン候補として選定

3. ① 投資ビークル等の検討結果

・出資元本はファンドに留保し、次のPRE利活用事業に出資
・連続させることで、コンパクトシティ形成を効率的に実現
・全てのステークホルダー(企業、市民、行政)出資の一元的運用
・REITは開発事業制限有りのため、私募ファンドを前提とする
・「LPS-GK-TK」、「ダブルGK-TK」の二つが想定されるが、ガバナンス等の点から「LPS-GK-TK」を第一候補とする



検討結果等

3. ② 地域金融機関の役割・連携条件検討結果

・融資はもとより、ファンドへの出資も検討の余地があり、ファンドや出資先事業が具体化した段階で条件や金額などが検討される
・FMIは金融機関+民間企業の組み合わせで人材確保も検討

3. ③ 地元企業の出資意欲・条件検討結果

・官民連携により市の政策と収益性の両面を充足させるPRE利活用への関心や出資等での協力意欲が高いことを把握
・出資等での協力意向⇒ファンド組成の実現性あり

◆結論◆ 仮説は検証できたものの、次の点に留意が必要

- ① 資金運用と政策実現の両面に知見を有するFMが最重要
- ② TCCファンドへの投資は地域貢献に資することが必要
- ③ 富山市の利益は別途プールし、投資対象としては難しい案件整備の原資に充当することを検討

今後の進め方

	初年度(2017~2018年)	次年度以降(2018年~)
ファンド関連	・ファンドの基本的な枠組み整理 ・地元企業の出資意向把握	ファンドスキームに応じた想定出資者の事前検討
対象プロジェクト関連	シーズ・プロジェクト基本構想検討	シーズ・プロジェクト事業化検討
		FM募集要項(案)作成、TCC出資の予算決議(議会説明・承認)、FM決定、TCCファンド組成・出資募集
		・シーズPJ売却後、利益を分配 ・出資元本はパイプラインPJへ出資