



コンパクトシティの実現と官民連携

2019.11.21 北陸ブロックPPP/PFI推進首長会議

富山市長 森 雅志



① 人口減少と超高齢社会

⑤ CO2排出量の増大

② 過度な自動車依存による
公共交通の衰退

⑥ 市町村合併による
類似公共施設

③ 中心市街地の魅力喪失

⑦ 社会資本の
適切な維持管理

④ 割高な都市管理の
行政コスト

⑧ 平均寿命と健康寿命の
乖離

鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に居住、商業、業務、文化等の都市の諸機能を集積させることにより、**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**を実現

<概念図>

富山市が目指す**お団子と串の都市構造**

串 : 一定水準以上のサービスレベルの公共交通

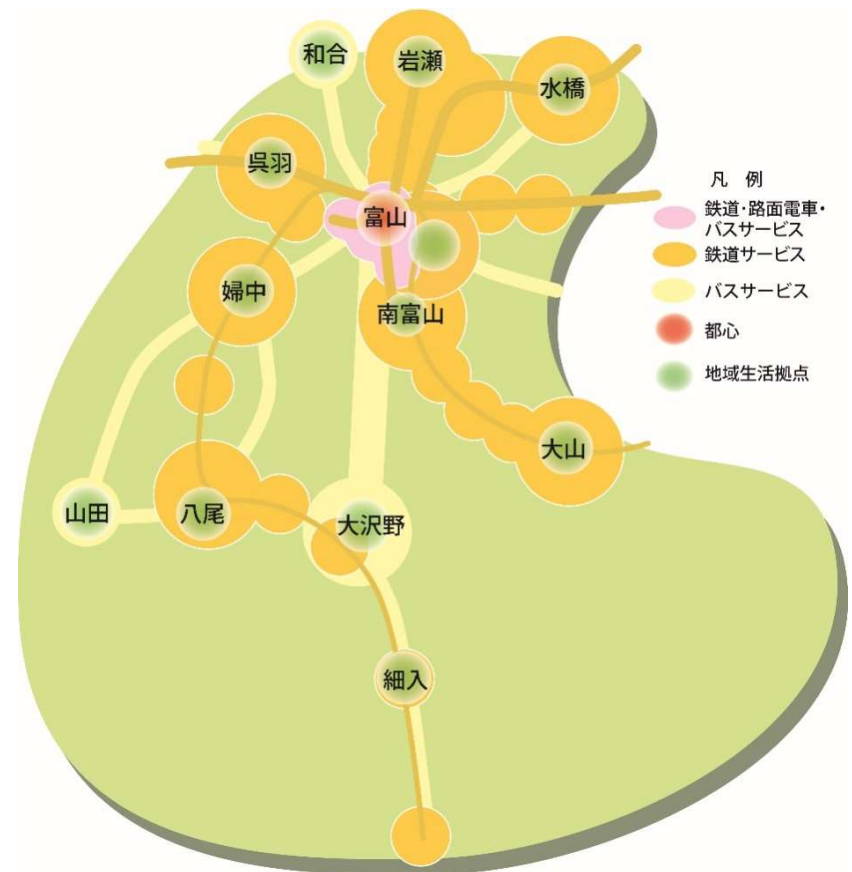
お団子 : 串で結ばれた徒歩圏

<実現するための3本柱>

①公共交通の活性化

②公共交通沿線地区への居住推進

③中心市街地の活性化



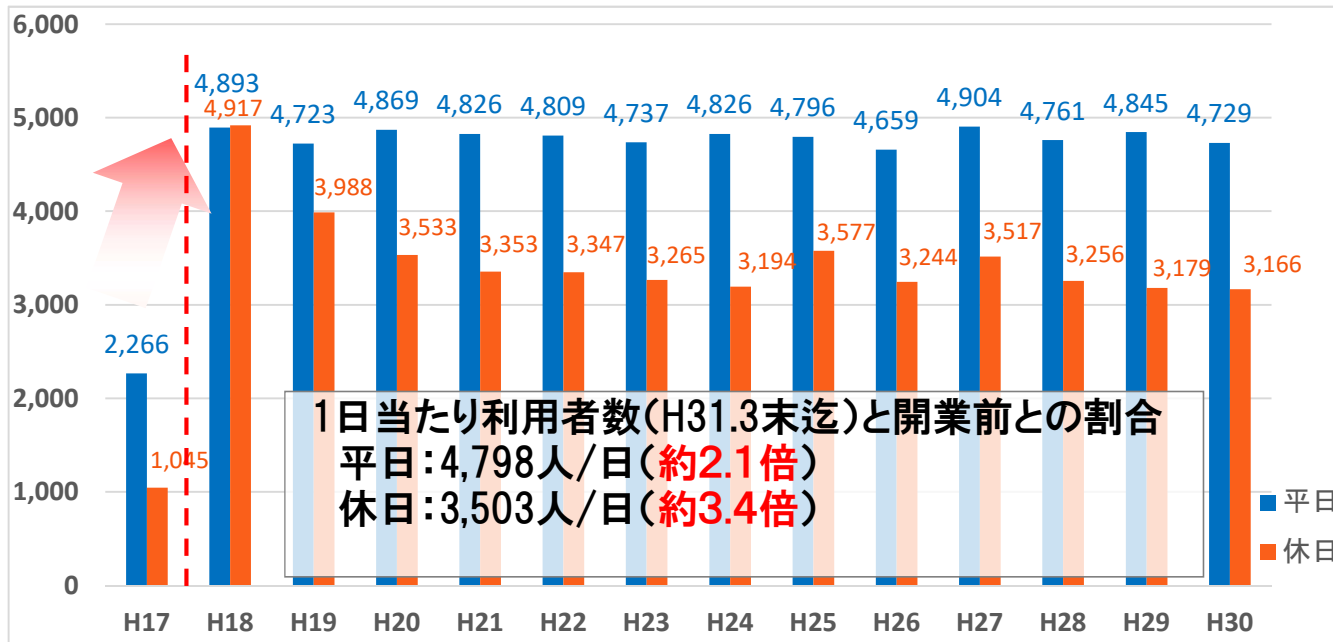
中心市街地に集中投資 → 地価上昇 & 税収確保 → 税を市全域に投資

公共交通の活性化 ～LRTネットワークの形成～

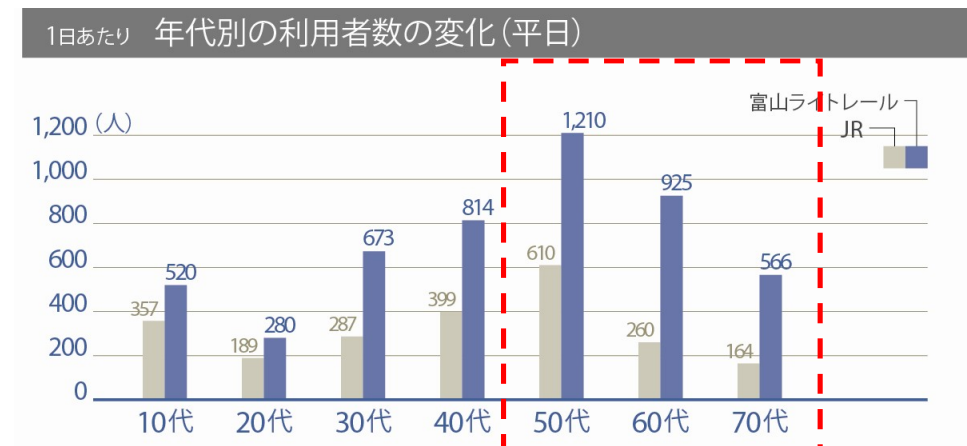
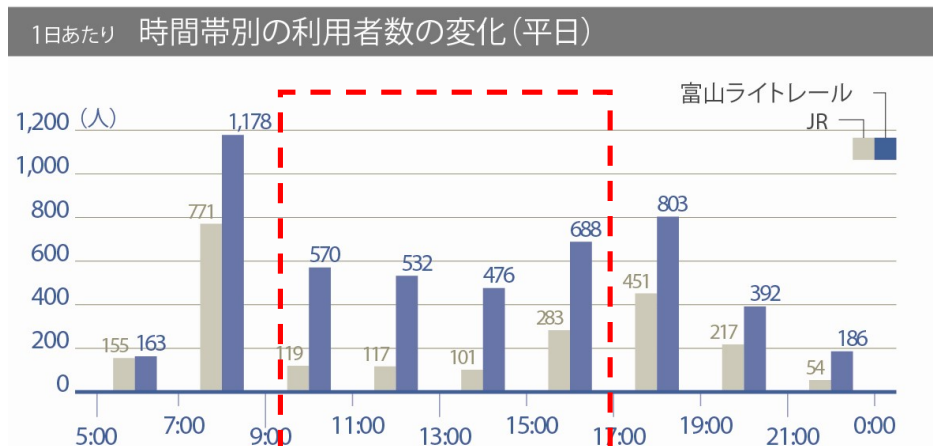
LRTネットワークの形成により、過度に車に依存したライフスタイルを見直し、**歩いて暮らせるまち**を実現



■開業前と比較して、利用者数が平日で約2.1倍、休日で約3.4倍へと大幅に増加



■日中の高齢者の利用が増加 (ライフスタイルの変化)



中心市街地活性化と都心地区の回遊性の強化を目的に、市内電車を一部延伸

- ・ 日本初の **上下分離方式** の導入
- ・ 魅力ある **都市景観** の構築に向けた道路空間との一体的な整備

< 路線概要 >

- 開業日 : 平成21年12月23日
- 延長 : 約0.9km (環状線区間約3.4km)
- 電停 : 延伸区間に3箇所新設
- 車両 : 新型低床車両を3編成導入

富山駅高架下で
接続 (予定)



▲市内電車環状線 (愛称: セントラム)

市内電車環状線化事業の整備効果



新幹線時代の玄関にふさわしい、便利な交通サービス



季節毎に表情を変える
街の風景を引き立てます



イベント空間としても活躍



AMAZING TOYAMA



CENTRAMが
人と街、人と人、
人と未来をつなぐ



夢と活気を未来へ



街を彩るストリート
ファニチャー



未来の街を予感させる
トランジットモールの空間



新しい魅力をまとう
都心ショッピングストリート

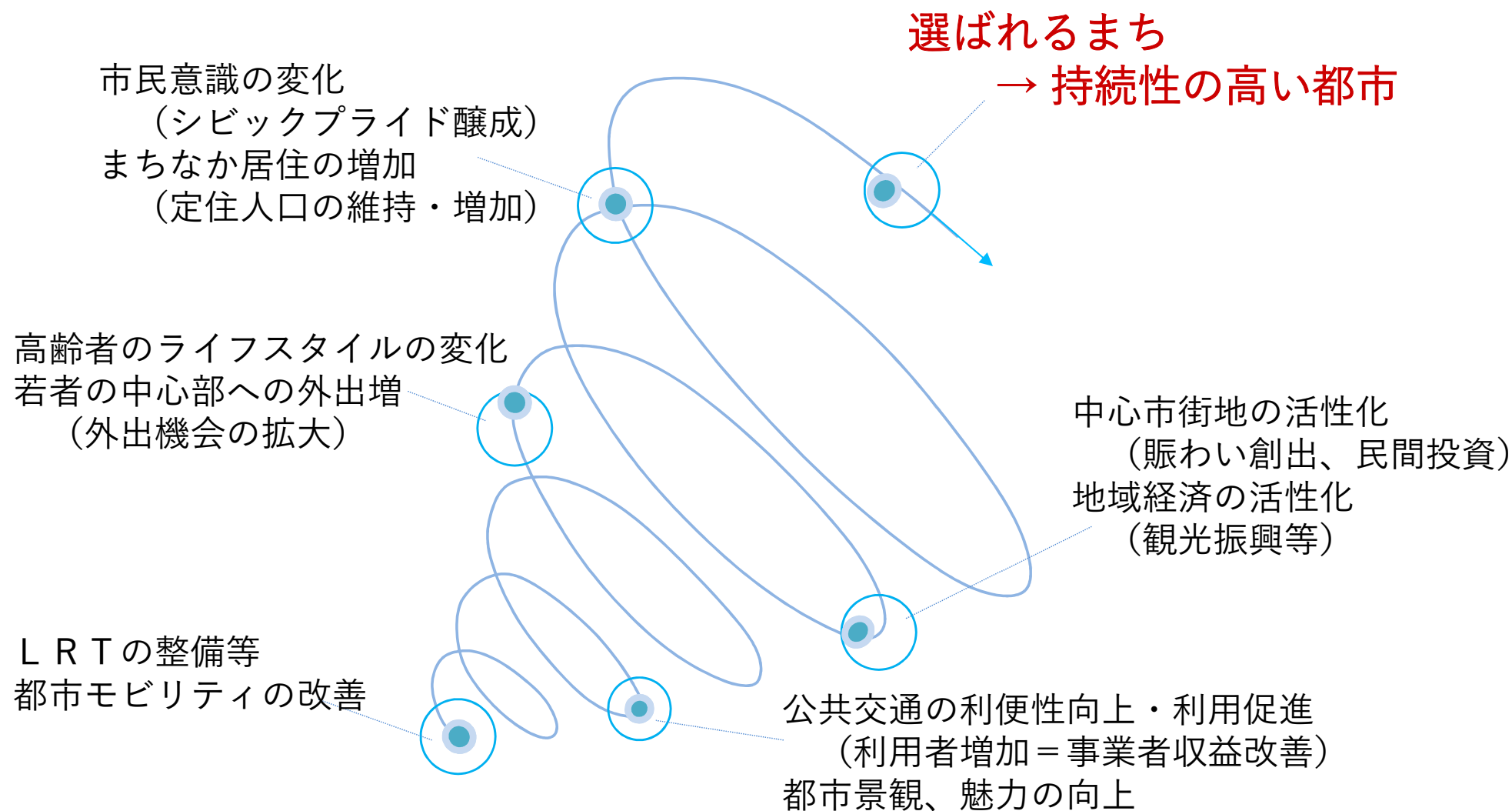


美術館整備により、
さらに滞在したい都心へ



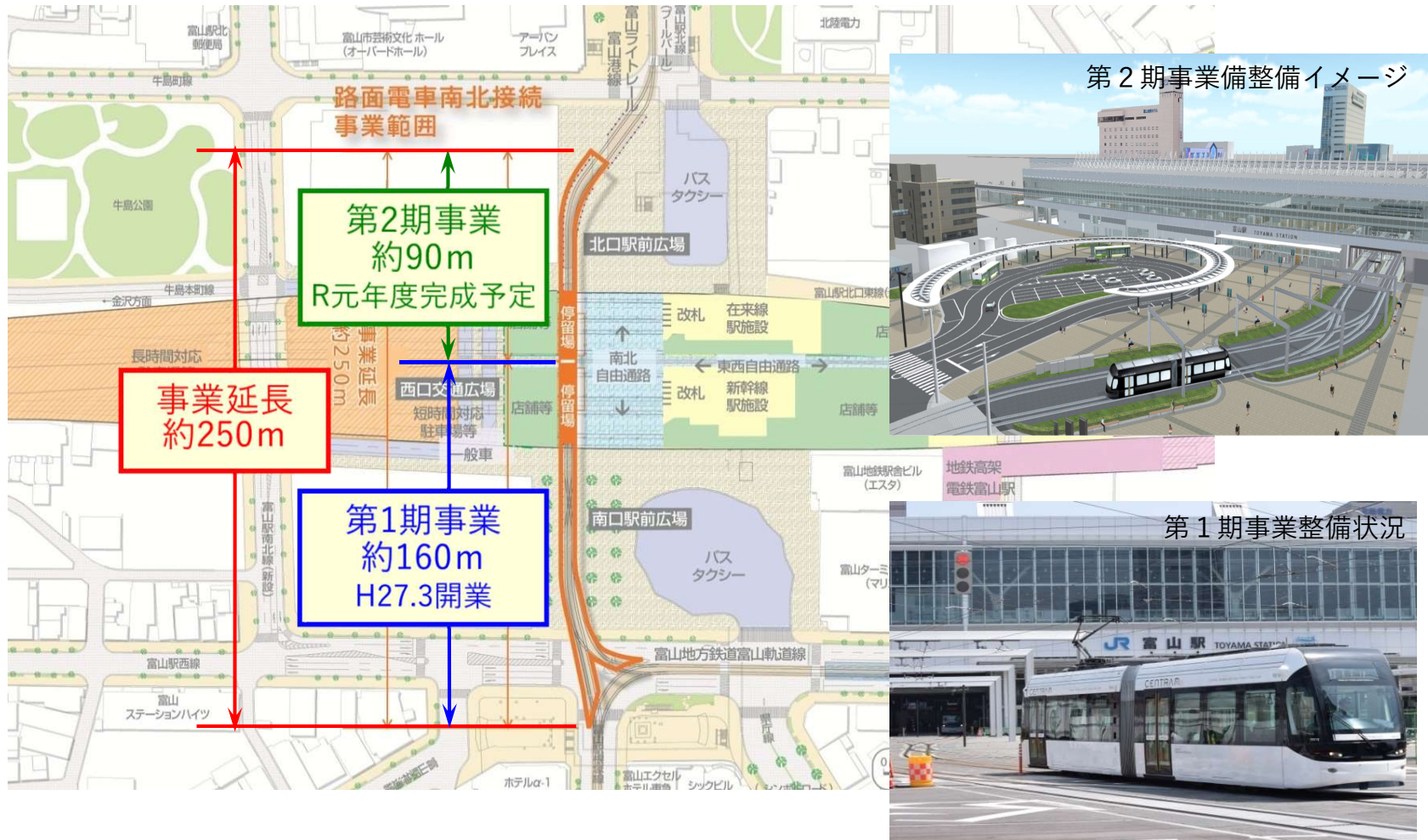
花で潤うまち

「正のスパイラル」が生まれ、「まち」や「ひと」にプラスの影響や変化をもたらしている



北陸新幹線整備を契機に、富山駅南側の市内電車と北側の富山ライトレールを富山駅高架下で接続し、**LRTネットワークの形成を図る**

- ・ **第1期事業**：北陸新幹線開業に合わせて新幹線高架下へ市内電車を乗入れ
- ・ **第2期事業**：在来線高架化に合わせて市内電車と富山ライトレールを接続



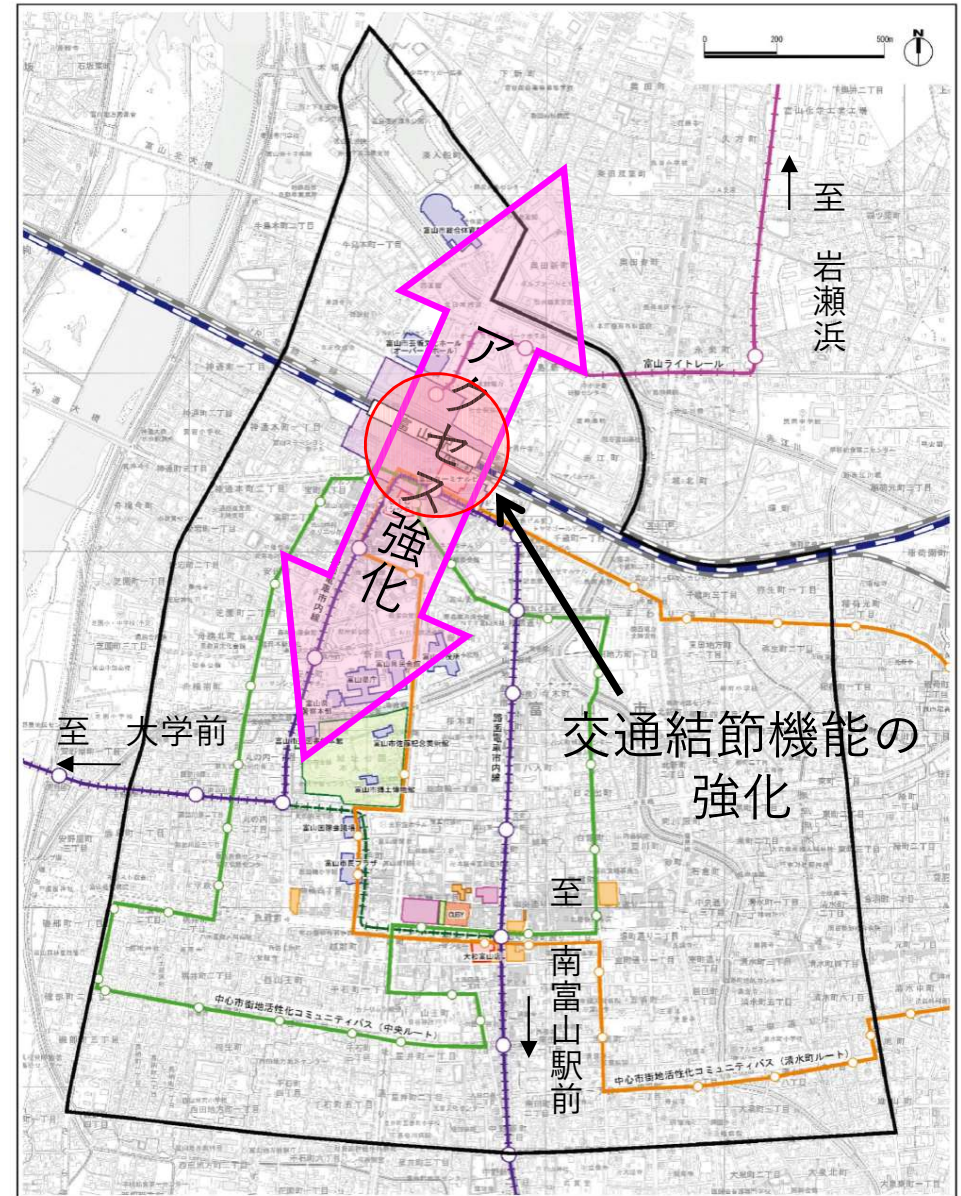
1. 交通結節機能の強化

新幹線・在来線のほか、路線バスやタクシー、自家用車等と路面電車が有機的に接続されることにより、**乗り換え利便性が格段に向上**

2. 北部地区と中心市街地のアクセス強化

富山市の**北部地域と中心市街地**の**アクセス強化**が図られ、**公共交通や中心市街地の活性化**に寄与する。

➡ 路面電車ネットワークの構築

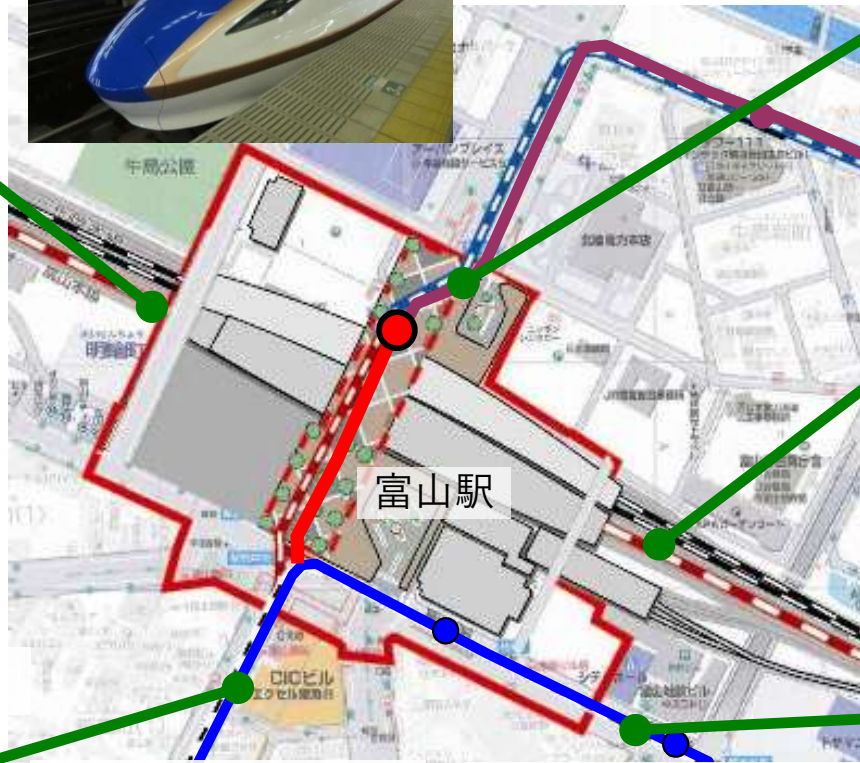


観光客や高齢者など誰もが快適に利用できる、多様な地域交通網



北陸新幹線
(H27.3.14日 開業)

富山ライトレール (ポートラム)



路面電車南北接続事業



新幹線高架下乗り入れ前:冬季



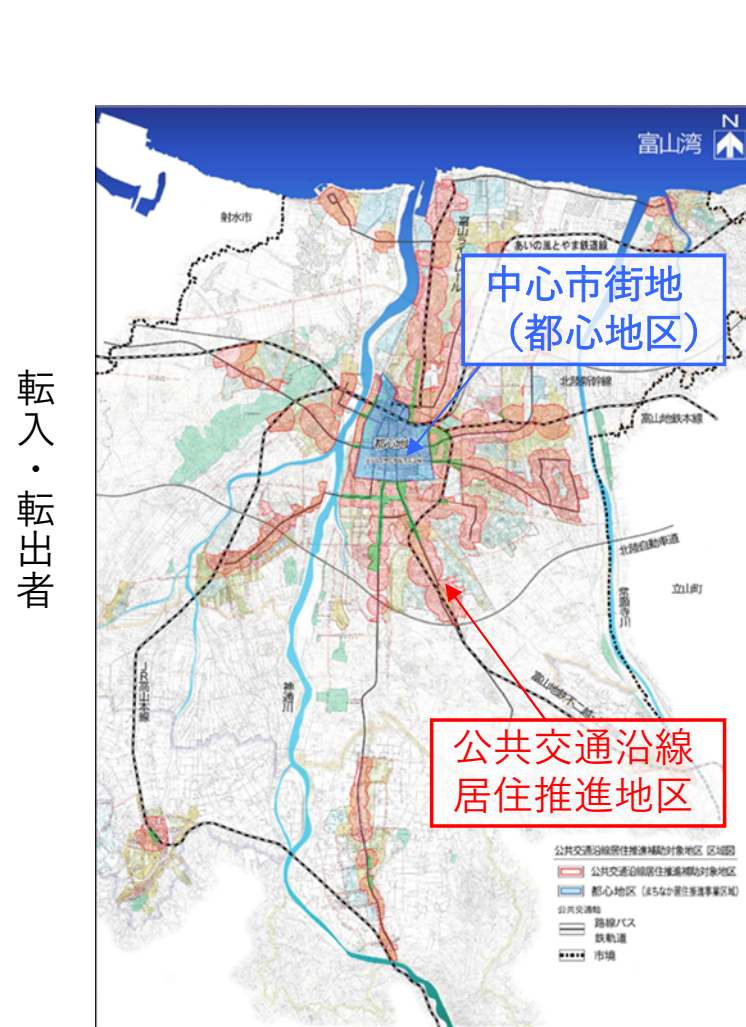
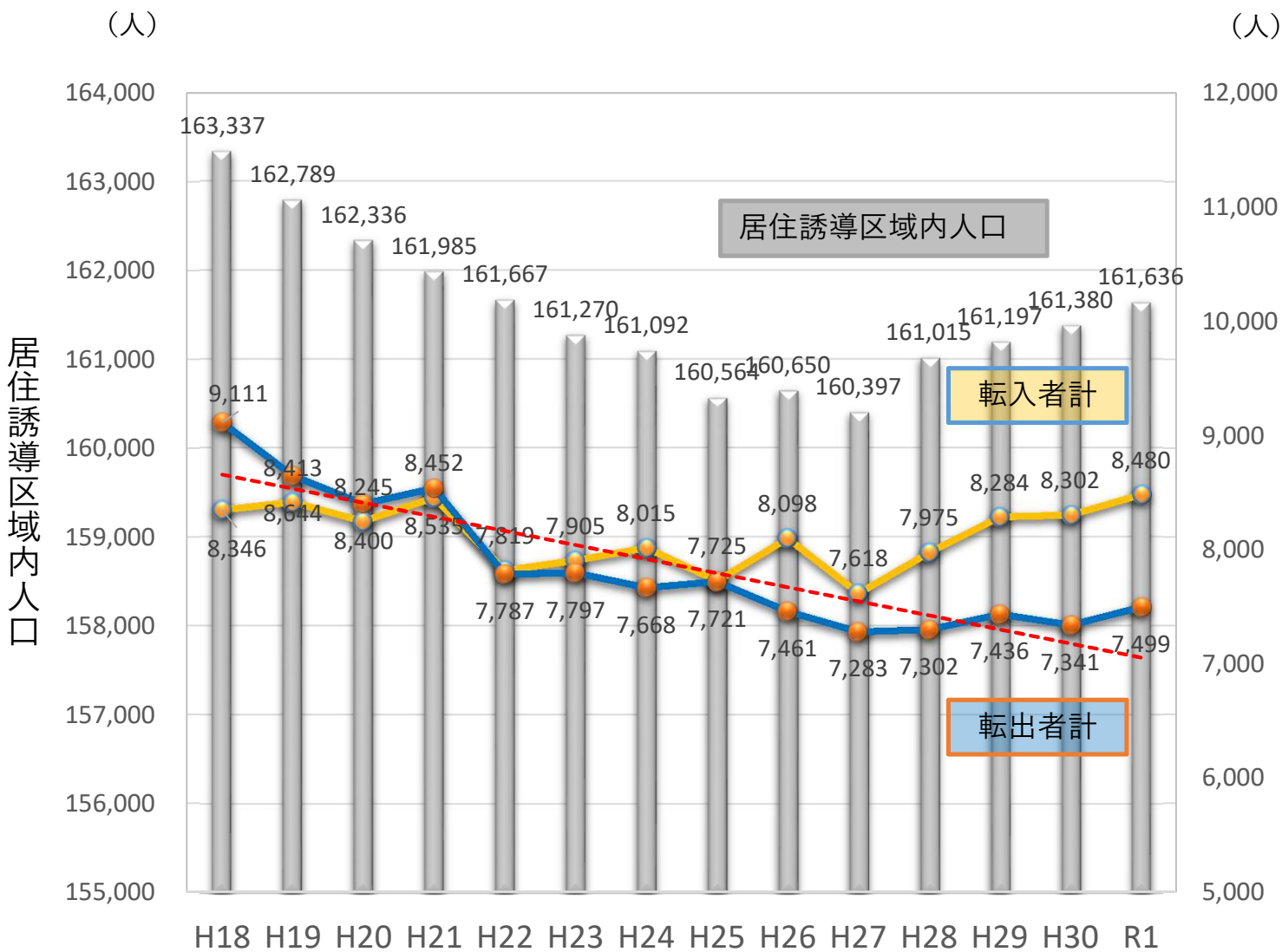
新幹線高架下乗り入れ後



コンパクトなまちづくりの効果 ～居住誘導区域内人口の推移～



(都心地区 + 公共交通沿線居住推進地区)



コンパクトなまちづくりの効果 ～地価調査（R元年7月1日）結果～

- 県全体の地価平均は、平成5年以降（27年連続）下落 平均▲0.1%（全用途平均）
- 富山市では、6年連続で地価（全用途平均）が上昇（北信越都市では、富山市のみ）
- 富山市全体では平均+0.7%（前年比）上昇
- 商業地は富山駅周辺や環状線沿線を中心に16地点で上昇
- 住宅地は市内25地点で上昇（前年より4地点増）

（令和元年地価調査より）
※地価調査（県調査、基準日：7月1日）
調査地点数（市内88地点）

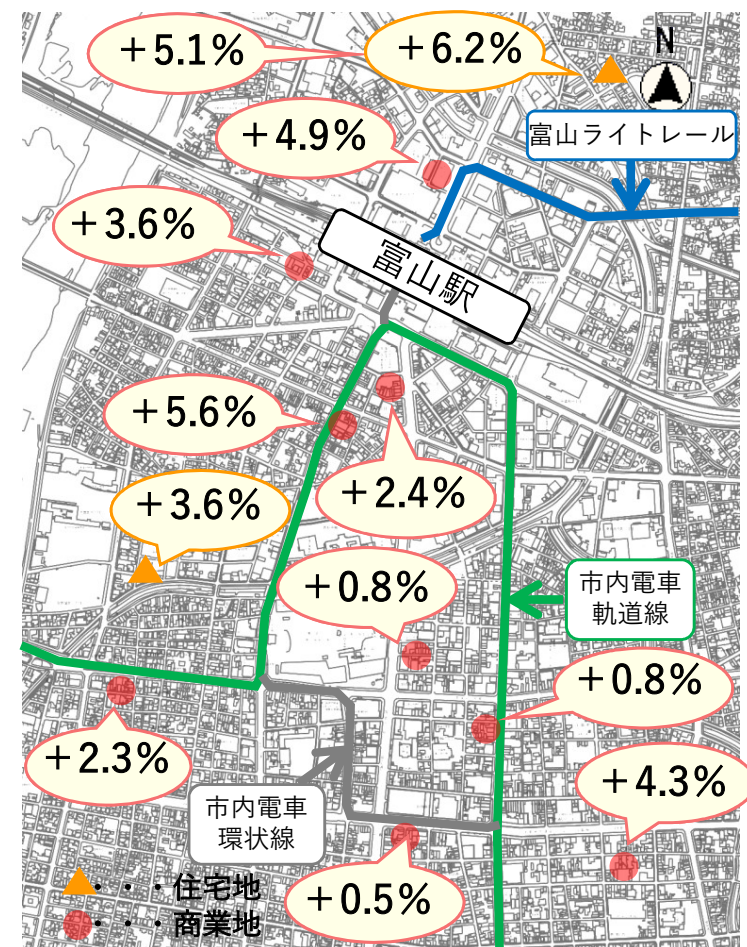
<上昇の要因>

- ・ 商業地：北陸新幹線開業効果、路面電車南北接続への期待感、民間による再開発の活発化
- ・ 住宅地：中心市街地周辺での利便性や値ごろ感、まちなか居住・公共交通沿線居住推進政策の進展

市内電車沿線区間



富山駅高架下LRT空間



【地価が上昇した地点】

【参考】地価公示（H31年1月1日）で、全用途平均の基準地価が5年連続で上昇

平成24年と平成31年の4月当初の課税標準額に税率を掛けたものを比較すると、中心市街地エリアでは、8.1%増。市域全体では、11.5%増えている。

中心市街地

(単位：千円)

	固定資産税	都市計画税	合計
平成24年度	4,782,978	920,163	5,703,141
平成25年度	4,817,768	926,070	5,743,838
平成26年度	4,839,661	929,845	5,769,506
平成27年度	4,774,427	918,832	5,693,259
平成28年度	4,873,546	1,123,964	5,997,510
平成29年度	4,949,822	1,140,571	6,090,393
平成30年度	4,927,487	1,137,301	6,064,788
平成31年度	5,006,811	1,155,561	6,162,372
差し引き (H31-H24)	223,833	235,398	459,231
率(%) (H31/H24)	104.7%	125.6%	108.1%

市域全体

(単位：千円)

	固定資産税 (償却資産含む)	都市計画税	合計
平成24年度	28,728,653	3,165,910	31,894,563
平成25年度	29,003,963	3,198,231	32,202,194
平成26年度	29,317,127	3,244,354	32,561,481
平成27年度	29,069,634	3,206,402	32,276,036
平成28年度	30,048,113	3,913,318	33,961,431
平成29年度	31,012,591	3,981,281	34,993,872
平成30年度	31,056,581	3,961,534	35,018,115
平成31年度	31,537,809	4,033,186	35,570,995
差し引き (H31-H24)	2,809,156	867,276	3,676,432
率(%) (H31/H24)	109.8%	127.4%	111.5%

4月当初の課税標準額に税率を掛け算出した額（免税点未満や減免等を含む）

富山市におけるこれまでのPPP/PFI事業取組実績



	実施方針等	事業名称	事業形態	予定価格 (税別)	代表企業	構成企業	応募企業・グループ
1	2005.5	3小学校統合設計・建設・維持管理事業	PFI-BTO	3,600百万	大和工商リース(株) ※現・大和リース(株)	5社 (地域企業2社)	3グループ (地域企業1グループ)
2	2005.5	芝園小学校及び芝園中学校設計・建設・維持管理事業	PFI-BTO	7,272百万	清水建設(株)	2社	6グループ (地域企業1グループ)
3	2007.6	新庄小学校分離新設校及び公民館等設計・建設・維持管理業務	PFI-BTO	3,744百万	(株)ホクタテ	6社 (地域企業5社)	1グループ (地域企業1グループ)
4	2010.6	清水町小学校跡地活用事業	・DB ・定期借地	350百万 (公共施設分)	佐藤工業(株)	2社 (地域企業2社)	2グループ (地域企業1グループ)
5	2014.9	旧総曲輪小学校跡地活用事業	・DB ・定期借地	1,064百万 (公共施設分)	大和リース(株)	3社 (地域企業2社)	1グループ
6	2015.10 (2016.1)	セーフ&環境スマートモデル街区整備事業	・DB ・土地売却	580百万 (公共施設分)	大和ハウス工業(株)	—	1社
7	2018.1	公営住宅月岡団地第3期街区建替事業	PFI-BT	599百万	日本海建興(株)	1社 (地域企業1社)	3グループ (地域企業3グループ)
8	2018.2	八尾地域統合中学校整備事業	PFI-BTO	5,408百万	佐藤工業(株)	6社 (地域企業4社)	2グループ (地域企業1グループ)
9	2018.3	本庁舎北側公有地活用事業	・定期借家 ・土地売却	2,709百万 (公共施設分)	(株)ホクタテ	5社 (地域企業5社)	2グループ (地域企業1グループ)
10	2018.4	富山市斎場再整備事業	PFI-BTO	6,726百万	佐藤工業(株)	3社 (地域企業3社)	1グループ (地域企業1グループ)
11	2019.5	富山市中規模ホール整備官民連携事業	・PFI-BTO ・土地売却	6,987百万		(公募中)	

- 2016年11月設立（事務局：富山市、北陸財務局、北陸銀行、日本政策投資銀行）
- とやま地域プラットフォームの目的
 - ①官側のPPP/PFI推進の必要性や仕組みへの理解の向上
 - ②地域企業のPPP/PFIに関する知識・ノウハウの向上
 - ③PPP/PFIに関する官民の相互理解の向上
 - ④官民間、民民間のネットワーク構築・連携強化、⑤官側における案件形成機能の強化

地域プラットフォームの効果・有効性

- ・ 地域企業のPPP/PFI事業への参画増加
- ・ プラットフォーム参加者間でのネットワークの広がり・連携強化
- ・ **事業化の可能性把握や民間事業者の関心把握が可能に**
- ・ **事業構想段階における民間企業からの提案が活発に**
- ・ 県内他自治体への波及



（参考）参加者の状況

県内地域金融機関、地域企業（押田建築設計事務所、三四五建築研究所、佐藤工業、石坂建設、日本海建興、洋光不動産、ホクタテ、アピアスポーツクラブ、新日本コンサルタント、北電技術コンサルタント等）、県外企業（大和ハウス、大和リース、鹿島建設、建設技術研究所等）など、これまでに**185団体（延べ657団体）・439名（延べ1006名）**が参加

現在取り組み中のPPP案件① 本庁舎北側公有地活用事業

AMAZING TOYAMA

事業概要		市有地を活用した複合施設の整備維持管理事業 事業者へ市有地を売却、事業者が建設する建物の一部に公共施設がテナントとして入居（定期建物賃貸借）	
事業用地		富山市新桜町6番6号【旧富山県農業共済会館跡地】	敷地面積：1,277.88㎡
地域地区等		○用途地域：商業地域（建ぺい率：80% 容積率：500%）	○防火地域：準防火地域
公募時 事業概要	事業内容	①公共施設：教育センター及び本庁舎の一部移転・機能の補完をする施設として執務室及び会議室等を整備 ②民間施設：「市民・来訪者・在勤者等のニーズに対応した都市機能の充実」が期待できる民間施設を整備	
	事業 スキーム	※①、②のいずれかの手法により提案。事業者が設計、建設、維持管理、運営を行う。 ※いずれも施設は事業者が所有し、市は公共施設部分を賃借し運営する。 ①市有地に定期借地権を設定 ②事業者により市有地を売却	

提案概要



- ▶ 代表企業・構成企業によるSPCが事業(設計、建設、維持管理、運営)を遂行
- ▶ 土地は株ホクタテに**売却**した後、株式会社ホクタテがSPCに賃貸
- ▶ 市(公共施設)が**テナント入居**（定期建物賃貸借契約）
- ▶ 株ホクタテがSPCから民間施設部分を一括して借り上げ、テナント賃貸事業を行う。「学び・健康・環境」をテーマとしたテナントを入居させ、サービス提供する。

施設概要	
・ 鉄骨造り 8階建 延床面積約5,200㎡（うち約1,900㎡を市が賃借）	
・ (5~8階) 公共施設：富山市教育委員会事務局、富山市教育センター、会議室 ※令和3年2月末竣工、3月中入居予定	
・ (1~4階) 民間施設：保育所、飲食店、有料自習室、スポーツクラブ、ストレッチ教室等 ※令和3年2月末竣工、4月営業開始予定	

事業者	(株)PPP新桜 (代表企業：株式会社ホクタテ)
公共施設 賃料	2,576,861,320円 (予定価格2,709,000千円以内)
土地売買 価格	165,000,000円 (予定価格165,000千円以上)

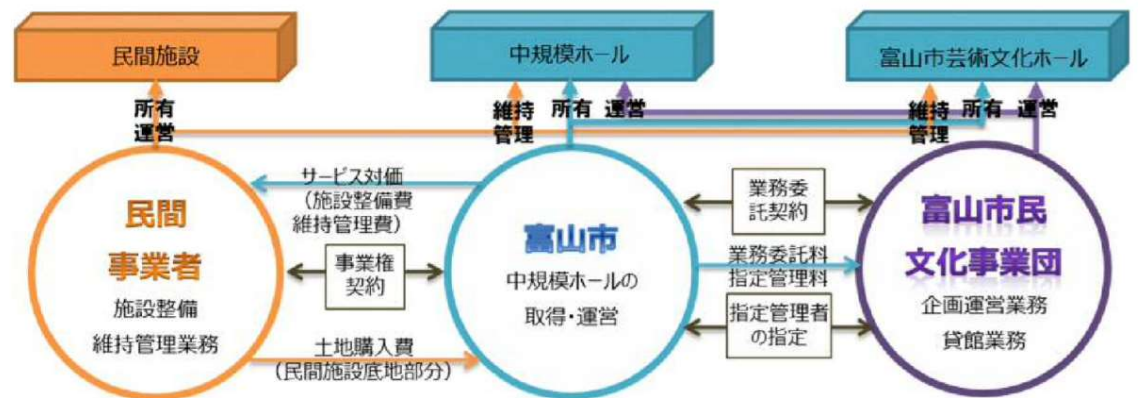


現在取り組み中のPPP案件② 中規模ホール整備官民連携事業

AMAZING TOYAMA

事業概要		路面電車の南北接続後の富山駅北エリアにおける象徴的施設として、富山市芸術文化ホールと連携し、市民の芸術文化活動の充実に資する施設を整備 ・公共施設（中規模ホール）をPFI (BTO) により整備 ・余剰地（市有地）を売却し、民間付帯事業を実施
事業用地		富山市牛島町 109番 2（芸術文化ホール隣接地） 敷地面積：8,472.09 m ² (2,562.80 坪)
地域地区等		○用途地域：商業地域（建ぺい率：80% 容積率：500%） ○防火地域：準防火地域
募集内容	事業範囲	既存施設（シルバー人材センター）の解体・杭撤去、中規模ホール施設整備・維持管理、民間施設整備・運営 ※富山駅・富山ライトレールの新停留場（仮称ブルーバール停留場）及び富山市芸術文化ホールからの動線に配慮することを要件に、敷地内でのゾーニングは事業者提案 ※中規模ホール整備と余剰地活用を一体として提案を求めることにより、駅北口エリアの新たな顔としてふさわしい風格のある美しい景観の形成と公有資産の最適・有効活用を図る
	中規模ホール (PFI事業)	・富山市芸術文化ホールとの連携が図れる施設 ・提供できるジャンルの幅が広がる施設（多様な用途や演目への対応が可能なブラックボックス型ホール） ・「本物」の芸術文化とふれあい、体験することができる施設 等
	民間施設	応募者の自由提案 路面電車の南北一体化を見据え、コンパクトシティ施策における富山駅北口エリアの拠点として、人々の交流を生み出すことでにぎわいを創出し、まちの活性化に資する事業を期待する

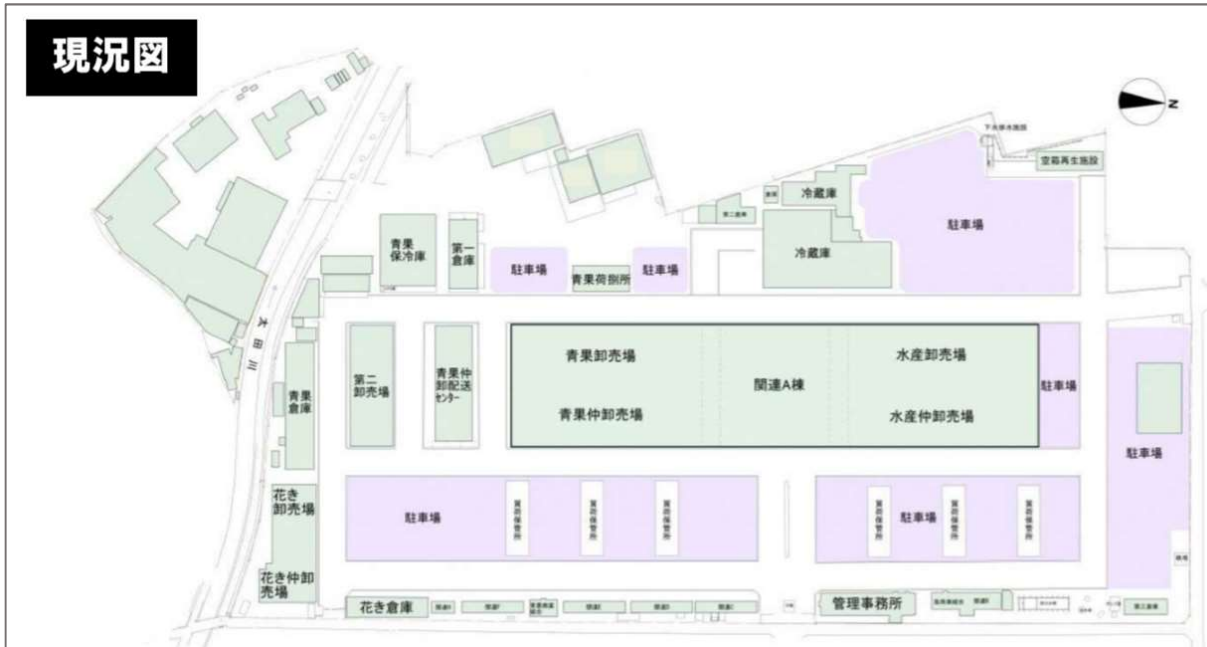
2015年度	富山市芸術文化ホール活性化検討会議
2016年度	富山市文化都市ビジョン
2017年度	中規模ホール整備事業基本構想とやま地域PFでワークショップ
2018年度	F S 調査（ヒアリング、個別対話）
2019年度	5月実施方針公表 7月公募開始 11月提案締め切り 1月優先交渉権者決定



現在取り組み中のPPP案件③ 公設地方卸売市場再整備事業

AMAZING TOYAMA

事業概要	老朽化した市場主体建物の再整備とコンパクト化により生じる余剰地の有効活用		
事業用地	富山市掛尾町500番地	敷地面積：敷地 123,138㎡	既存建物延床面積 38,554㎡



市場規模のコンパクト化により、20,000～25,000㎡の余剰地発生を想定（基本構想段階）



卸売市場の特性による課題

- 卸売業者等、市場関係者の意見を施設整備に反映する必要があり、これまでの先例においても設計段階で市場関係者意見による設計変更等は発生している。
- 卸売市場の維持管理は、市場関係者によって実施されている場合が多く、PFI事業者等が業務提案に基づき実施することについて懸念がある。

- 市場再整備と余剰地活用の一体事業化に関する検討（サウンディング結果より）**
- 一体事業とすることで、一部施設の共有化など、事業効率向上が期待
 - 余剰地は多様な用途での活用が可能であり、事業者により必要規模は様々
 - 一体事業とすることで、事業全体の最適化の実現が図られる
 - △ 一体事業の場合、参画できる事業者が限定的
 - △ 余剰地が発生する時点は市場再整備完了後となるため、事業者公募から余剰地引き渡しまでに数年の期間を要し、事業者リスクが大きくなる

→引き続きサウンディング・官民対話を行いながら事業化を検討