

# 【H30:情一4】 地域資金循環型官民連携PREファンドに係る情報整理調査 (実施主体:富山県富山市)

富山市基礎情報 (H31.1.1時点)  
 ・人口:417,234人  
 ・可住地面積: 474.57km<sup>2</sup>

【事業分野:PRE活用】 【対象施設:富山駅北口公有地】 【整備情報:シーズPJ事業性及びTCCファンド(富山市)現金配当利回り】

## 調査のポイント

PRE利活用によるコンパクトシティ形成及び地域資金の地域内循環を図るための官民連携ファンド構築の実現に向けた、具体的な物件を想定しての実現可能性の検討

## 事業/施設概要

### 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

地域企業と行政等の地域資金をPRE利活用事業に循環的に投入することにより、コンパクトシティの推進を実現する一貫したシステムの構築

### 想定シーズ・プロジェクト: 富山駅北口エリア

- ・富山駅北口から約500m、敷地面積8,450m<sup>2</sup>、容積率 500%
- ・敷地内の一部は市が整備する中規模ホール(先行整備)
- ・民間事業対象用地は約4,000~5,000m<sup>2</sup>
- ・総じて高いポテンシャルを有する発展途上にある地域

### 想定パイプライン: 大沢野地区施設整備事業

## 目的・これまでの経緯

- ・コンパクトシティ施策や官民連携事業の推進において、多額の資金調達が必要であり、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**

H20.3	都市マスタープラン策定
H23~	公共施設マネジメント取組開始→PRE利活用の必要性認識
H28~	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
H29	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

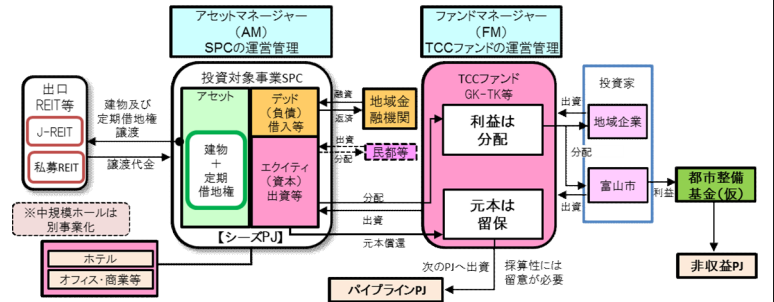
## 調査結果

### シーズ・プロジェクト

- ・中心部の貴重な公有地であり、土地は定期借地権を設定、事業負担軽減
- ・オフィス・ホテル等を想定
- ・リノベーションを導入することで、環境負荷の低減、ストック活用により建築費削減等により採算性も向上
- ・TCCファンドからシーズ・プロジェクトへ投資した場合、リノベ案であれば地代無しで5%台前半、地代有り(均等払い)で3%台前半の利回り確保が可能

### 地域金融機関、FMの役割・重要性

- ・FMIは資金運用と政策実現の両面に知見を有することが重要
- ・金融・地域金融機関単独でFMとして参画するのは難しい
- ・金融機関+民間企業の組み合わせで人材確保
- ・民間人材では、候補となりそうな存在を確認



## 富山コンパクトシティ(TCC)ファンド

- ・想定したパイプラインでは、ハイブリット型((開発型+運用型)ファンドとしては成り立たない(理由①)収益を得て投資家に分配する原資を得るための投資先がないため、開発型としては対象外(理由②)当該エリアの賃料水準では運用型としての成立が困難
- ・ハイブリット型ファンドの組成については、有識者等ヒアリングにより、法令上は可能であるが実務上は困難
- ・TCCファンドスキーム自体への関心は未だ高く、適切な投資対象とFMを選定することで有効・有益
- ・分配金をプールした基金から非収益PJへ充当し、トータルでコンパクトシティを実現することも想定
- ・今後は既存公共施設の流動化(セール・アンド・リースバック)や証券化についても検討の余地有り

## 事業化に向けた今後の展望

	シーズPJ・パイプライン検討(20XX年)	次年度以降(20XX+1~Z年)
ファンド関連	・FM候補等の具体的な事前検討 ・地元企業の出資意向把握	FM募集要項(案)作成、 TCC出資の予算決議(議会説明・承認)
対象PJ関連	プロジェクト基本構想検討	プロジェクト事業化検討
		FM決定、 TCCファンド組成・出資募集 プロジェクト事業化
		・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