

立命館大学理工学部	正会員	春名 攻
東急不動産	正会員	渡邊 朋彦
立命館大学大学院	学生会員	岩坂 孝時
立命館大学大学院	学生会員	○久米 達也

1. はじめに

大都市のみならず地方都市においても中心市街地活性化施策を立案し実行していくためには、公共が主導的な立場で商業振興を推進していかなければならないが、ここ数年のような財源不足の状況では、効果的な計画を実施に移すことが難しい状況にある場合が多く、活性化の好機を逸している。また、確実に効果の上がる都市整備事業が存在するのに資金不足で計画が実行できないということは都市にとって好ましくない状況である。そこで、民間企業に対して公共が資金調達や整備費用の負担を軽減する施策を考案し実施に移して行くことによって、その事業を「好機を逃さずに実施に移す努力を行うこと」が必要であると考えた。本研究では、このような状況にある地方都市の代表的存在ともいえる草津市中心市街地を対象とし、駅前整備において、最も地元要望の強い公園施設と商業施設の整備を複合的に組み合わせた整備案を構想した。すなわち、他都市には見られないインパクトのある駅前整備計画として複合商業公園施設を取り上げ集客性を飛躍的に向上させたり、市民の要望を高度に充足させようというものである。そして、本研究ではこれらの現象に加えて、資金調達・運営・償還計画における関連構造を客観的に明確にし、事業成立性と事業評価を実証的に分析・検討することとした。

2. 公共支援方策に関する検討

(1) 公的低利貸付用資金の市民からの調達

住民・市民のためになり、且つ、都市発展・活性化に貢献すると判断される都市開発プロジェクトに対して公的低利貸付用資金を確保するために公共が地元住民を対象にプロジェクト債を発行する。ここでは、複合商業公園施設を整備するという目的で発行する。プロジェクト債で調達した資金は、公的低利貸付として複合商業公園施設を整備する民間企業に貸し付ける。

公的低利貸付は、銀行から資金調達を行うより低金利で貸し付けが可能のため、民間企業の資金調達の負担が軽減される。プロジェクト債の流れについて図-1に示す。地元住民のメリットとして公共が発行しているので安心して投資を行える。さらに、特定の事業に投資した資金が使われるため納得して投資を行うことができる等が挙げられる。

(2) 自治体による公共的施設の段階的買い取り

このプロジェクトで戦力的に整備した部分に、本来公共が整備すべき公共的施設が含まれている。当初、財源難で負担できなかった自治体も、多年度に渡って税金を使って実費でなおかつ段階的（分割して）に買い取る事は可能であると考えられ、最終的に公共所有施設に移管する。これによって、民間事業者は実質上は過度の負担を追わなくてすみ、事業破綻のリスクは大きく低下する。

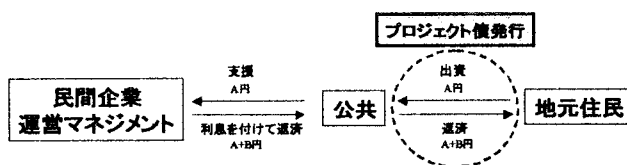


図-1 プロジェクト債の流れ

3. 複合商業公園施設計画に関する検討

(1) 複合商業公園施設の開発コンセプト

昨年度までに商業公園構想のマーケティングリサーチとして、市民へのアンケート調査を行い、魅力的な開発の社会ニーズや開発計画情報を研究されてきた。そこで、都心とは違った、人々が憩え、交流ができ、ショッピング等が楽しめる「買う」「見る」「食べる」「憩う」「癒す」の多種機能を備えた流行・文化の発信地区をめざすことが考えだされた。今回の商業公園構想もこの蓄積に基づき検討している。

(2) 複合商業公園施設運営の関連構造

本研究で想定する経営主体と地域住民、地元商業従

事者、来訪者、公共など関連主体の関係構造を明確化し、関係構造の概念図を図－2に示す。また、複合商業公園は、民間企業が運営し、経常収入は公園内の各店舗から得るテナント賃料と公共空間施設の買い取り金（20年間で買い取り完了）、と公共空間施設の維持費とし、公園内の各店舗についてはテナント賃料を支払うレンタル方式と設定する。

5. 複合商業公園施設事業収支計画式の分析結果

ここでは、滋賀県草津市J R草津駅東口駅前の大規模空閑地を計画対象地として実証的検討を行った。以下に分析結果の一部を示す。表－1 は分析結果より求められた最適なプロジェクト債と借入金の比率と20年度の累積純利益、さらに事業採算性を検討するにあたり、事業収支計画表を用いて評価した。

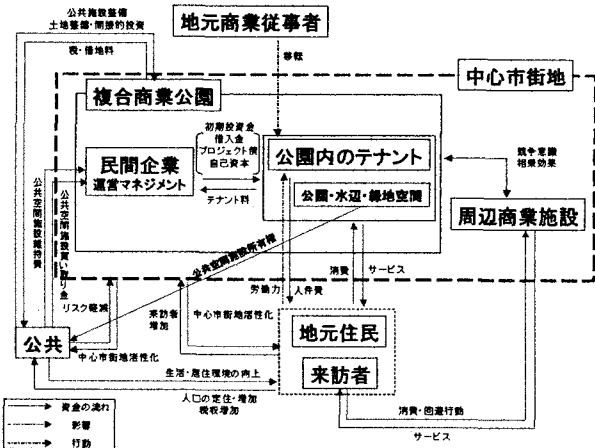
表－1 分析による最適解

単位：千円	
自己資本金	850000
中小企業総合事業団	2300000
プロジェクト債	1100000
20年度の累積純利益	678940

以上のような分析結果から、プロジェクト債と借入金の比率が決定した。この結果をもとに作成した事業収支計画表では、当年度純利益は常に黒字になり、累積純利益については17年度で黒字転換している。償還期限終了の20年度には貸付金を完済し、自己資本を回収し、且つ、6億7894万円の利益を得ることができるという結果が出た。これらを総合的に考察すると、複合商業公園事業実施に関しては事業採算性・事業成立性の観点からも健全な経営状態であると考えられる。また、公共支援を行わなかった場合の事業収支計画表では償還期限終了の20年度に借入金を完済することができなかった。このことから、都市開発プロジェクトにおける公共支援の影響は大きいと考える。

6. おわりに

本研究では、個人所得が豊かであり、人口増加が進んでいるが、中心市街地の商業施設が振るわない滋賀県草津市 JR 草津駅東口を対象として、中心市街地活性化をめざした都市開発事業を推進するための仕組みを明確にし、事業成立性と事業評価及び分析を行った結果、公共支援は複合商業公園施設整備計画の推進に大きな影響をもたらしており、本研究の目的である事業成立性を示せたと考える。しかし、今回の分析では都市開発プロジェクトに対して公共が支援を行うことについて地元住民は理解を示すかについての分析、複合商業公園施設が整備されることによる周辺商業施設への影響・効果についての分析を行うことができなかった。今後の課題として取り組んでいきたい。



図－2 関連主体の関係構造の概念図

4. 複合商業公園施設事業収支式

本研究における施設事業計画の主目的である民間企業の20年度の累積純利益最大を目的とし、プロジェクト債と借入金の比率決定問題として捉え、定式化を行った。

<複合商業公園施設事業収支式に関する目的関数>

$$^0Z_{cp}^{ac} = -M_{se} - L_t^b \times R_t^Y - (L_p^b \times R_p \times Y_p + L_p^b)$$

$$^iZ_{cp}^{ac} = ^{i-1}Z_{cp}^{ac} + L_t^i + L_p^i + ^iZ_{cp}^T$$

Maximize

$$^{20}Z_{cp}^{ac} = ^{19}Z_{cp}^{ac} + L_t^{19} + L_p^{19} + ^{20}Z_{cp}^T$$

$^0Z_{cp}^{ac}$: 0年度の累積純利益	Y_p : プロジェクト債の償還期限
M_{se} : 自己資本金	$^iZ_{cp}^{ac}$: 初年度以降の累積純利益
L_t^b : 貸付金	$^{20}Z_{cp}^{ac}$: 20年度の累積純利益
R_t : 貸付金利率	$^iZ_{cp}^T$: 当年度純利益
Y_t : 貸付金の償還期限	L_t^i : 単年貸付金返済額
L_p^b : プロジェクト債	L_p^i : 単年プロジェクト債返済額
R_p : プロジェクト債の利率	