

とした。検討した整備事業は複合商業公園と駐車場施設、その周辺の道路とした。

複合商業公園は、既往研究を参考に立地対象者を地元商店の50店舗とし、表-2のように検討した。初期投資資金の調達とし、自己資金は現在の土地・店舗を売却し、不足資金を中小企業基盤整備機構より借り入れることとした。この際できる跡地の利用としては、公共が地域に合った計画を立て、土地の高度利用を行う必要があると考えた。

表-2 複合商業公園施設内容 (単位:㎡)

施設の名称	延べ床面積	店舗数	1店舗あたりの面積
多目的ホール	3177.5	1	3177.5
リラクゼーション施設	2030.7	1	2030.7
衣料品の専門店	5227.9	20	261.4
日用雑貨の専門店	766.9	12	63.9
本・CDショップ	670.3	1	670.3
飲食施設	2261.6	15	150.8
商業公園	22645.5		

また、リスク・負担軽減のために複合商業公園の公共部分と駐車場の一部を公共が買い取ることを検討し、このことで、

初期投資金額の約24%が店舗のリスク・負担額の軽減になった。商業店舗は中小企業基盤整備機構より借り入れを検討したことにより20年以内の借入金の返済をめざした。既往研究で構築された複合商業公園収支計画モデルを用いて分析したところ毎年単年度黒字であるようにすると、17年目に投下資本累積回収額が黒字に転換することより商業店舗の本研究における借入金の返済は可能であると考えた結果、この事業の採算性・成立性を確保できたと考えた。

表-3 住民参加型公募債発行計画

公募債充当事業	(都)宮町若竹線	(都)草津駅新屋敷町線
	新規道路整備事業	街路環境改善整備事業
発行額	5億2千万円	3億3千万円
購入対象者	市内在住者	
購入限度額	100万円	
利率	0.45%	0.26%
償還方法	5年満期一括償還	3年満期一括償還
券面	1万円・10万円・100万円	
単年度プール金	1億400万円	1億1千万円
年間支払い利息	234万円	85万8千円
総返済額	5億3,170万円	3億3,257万4千円

道路整備事業に関しては草津市が住民参加型公募債を発行して資金を調達することを検討し、アンケート調査により発行可能額を把握した。単年度発行を行うよりも複数年発行を行う方が公共への負担が軽減されるため複数年発行を行うこ

とで検討したが、この発行計画は表-3に示すように想定した。償還その他に関しては、発表時に具体的に説明する。

(3) 住民参加型公募債を用いた商業園施設整備の財政効果分析

次に、本研究では、事業負担の軽減された再開発事業がJR草津駅東口地区で行われる結果、魅力的で集客力のある商業地域が再生され、当事者である商業経営者を大いに支援

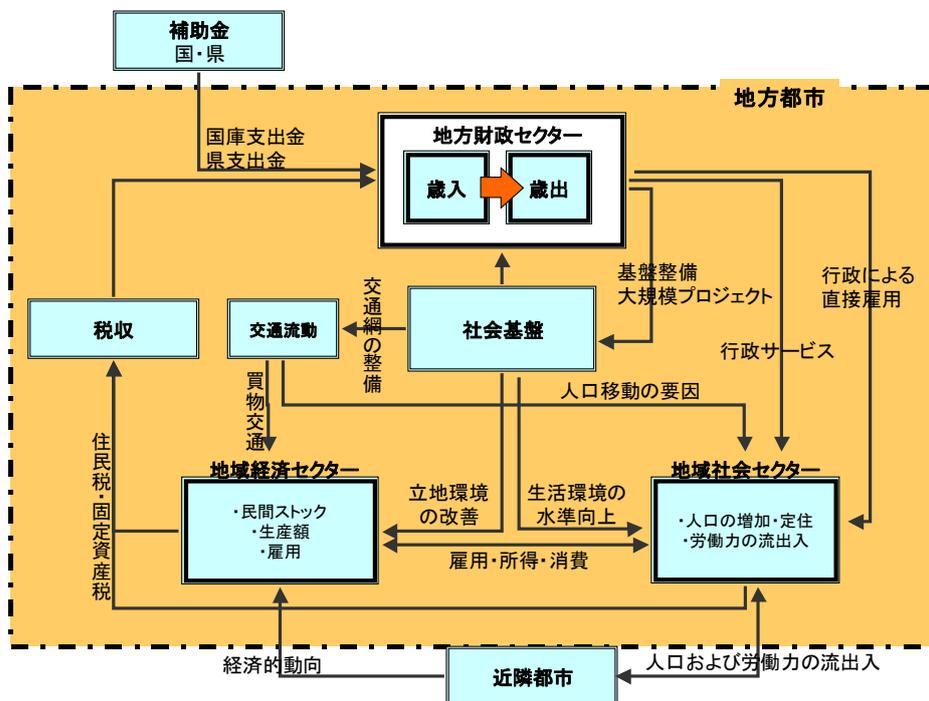


図-16 草津市財政シミュレーションの枠組み

する事業である事は明白である。このような望ましい状況が実現することはもちろんのこと、民間活力と住民参加型公募債を用いて行った当該照合公園施設整備事業が、草津市に及ぼす財政上の影響・効果も大きい事が推察される。このことを実証するため、ここでは、当研究グループの一メンバーである立命館大学都市・地域研究室（春名研究室）で既開発の「草津市財政シミュレーションモデル」を用いて影響・効果について分析・検討を行った。この財政シミュレーションモデルの財政・経済・社会各セクターは社会基盤整備との関係を中心に構築されており、財政セクターは税収をもととした歳入と経常経費をもととした歳出を中心に構築されている。また、社会セクターにおいては人口動態および労働力の流出入を中心に構築されている、さらに経済セクターにおいては各産業活動を捉えそれらを中心に構築されている。以上の関係をもとに構築した財政シミュレーションモデルの骨格と構造図を図-16 および図-17 に示した。

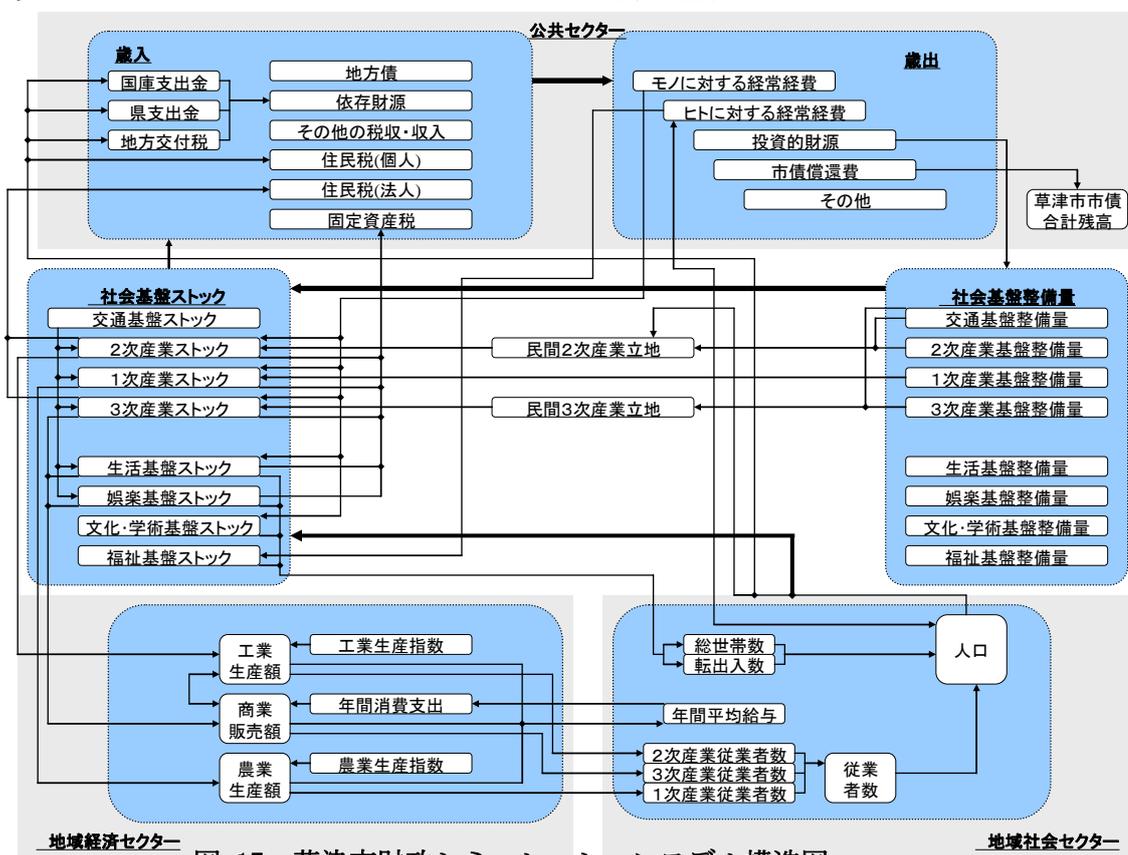


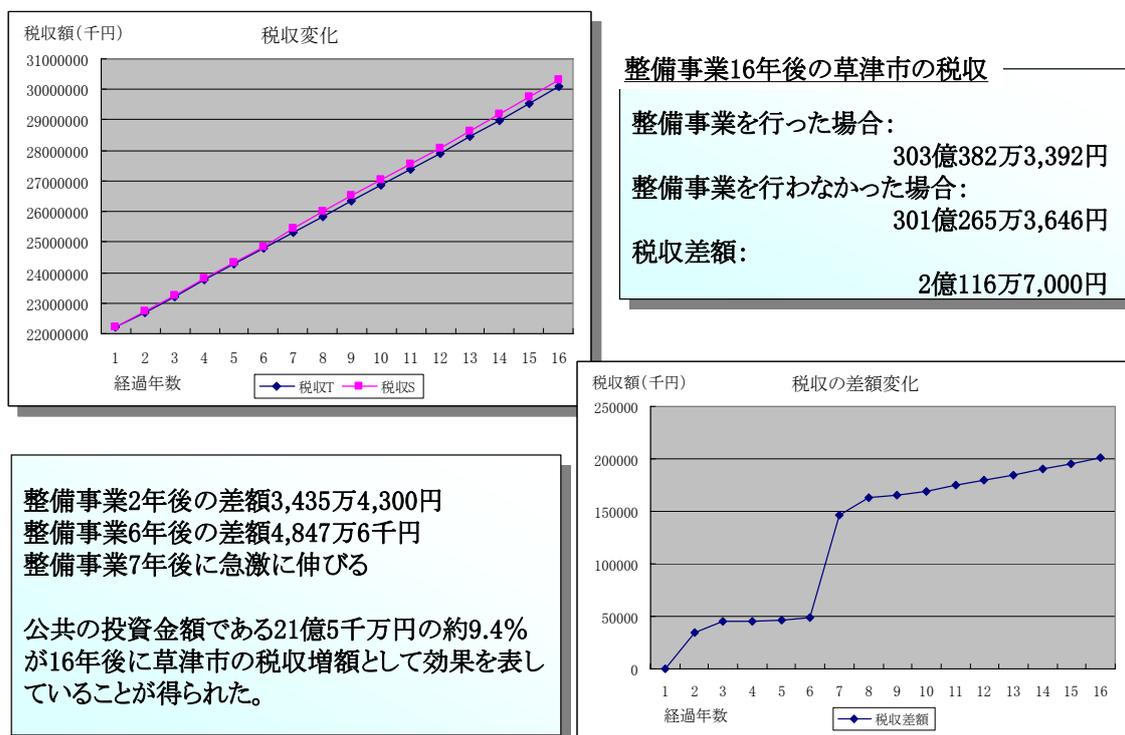
図-17 草津市財政シミュレーションモデル構造図

(草津市における民間活力と住民参加型公募債を用いた場合の影響・効果の分析

先に述べた財政シミュレーションモデルを用いて、対象地における整備事業を自治体が民間活力と住民参加型公募債を用いて行った場合をSとし、現状のまま何も行わなかった場合をTとして、草津市に及ぼす影響・効果の比較を行った。

この効果・影響は自治体にとっては周辺環境の向上による地域ポテンシャルの向上や固定資産税等による税収増が考える事ができる、また立地店舗にとっては集客力が高くなることによる商業振興効果の向上、さらに消費者である地域住民の視点で考えた場合は生活環境の向上等を考えることができるが、今回の財政シミュレーションモデルを用いた分析では財政への影響・効果を中心に検討した。

以下に、分析結果の一部を図に示した。



この結果からもわかるように、開発後 16 年目には自治体が投入した 21 億 5,000 万円の約 9.4%の 2 億円以上が年間税収の差額として戻ってくるという結果が得られた。先にも述べたように、このような影響・効果はほんの一部である。

(4) 地域参加型ファイナンスシステムの導入に関する住民意向の調査分析の結果

2004 年度研究成果報告会でも発表した、滋賀県湖南地域各市の住民参加型都市整備事業への関心は高く、表記ファイナンスシステムへの関心も高い。昨年度は、「NPO 琵琶湖ネット草津」の自治会レベルでの協力を得て、全市的に新しいファイナンスシステム導入に関しての意向調査を行った。特に、これまでに筆者が学識経験者として草津市都市整備事業調査に深く関わってきた対象の一つである、JR 草津駅東口地区の商業地再開

発事業を対象に、その導入の可否や意向を打診した。個々ではその回答と分析結果をすべて述べることはできないが、重要なキーポイントに絞って述べておくこととする。

下図-19には、昨年末に実施したアンケート調査結果から分析された内容を取りまとめて示している。

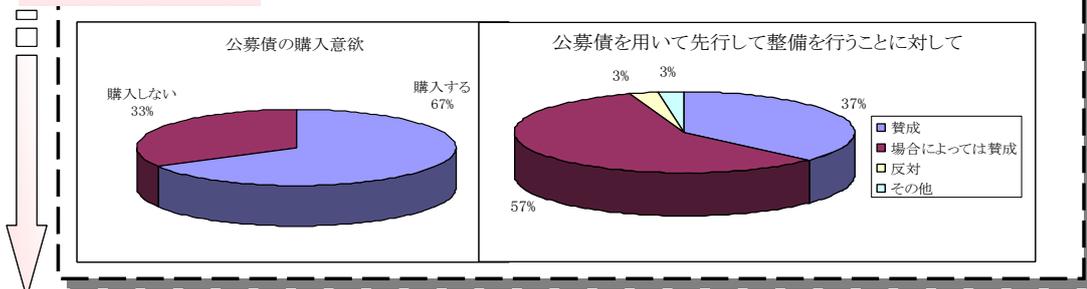
住民参加型市場公募債を用いるにあたって

特定の人ではなく、広く多くの人に対して公平で安全に効率的に用いる必要がある

整備費合計8億5,806万3,895円 (都)宮町若竹線の整備事業費5億2,390万2,651円
(都)草津駅新屋敷町線の整備事業費3億3,416万1,245円

対象地における整備事業に対する住民参加型市場公募債の購入意識に関するアンケート調査

個人購入額の把握



発行計画の検討

検討内容

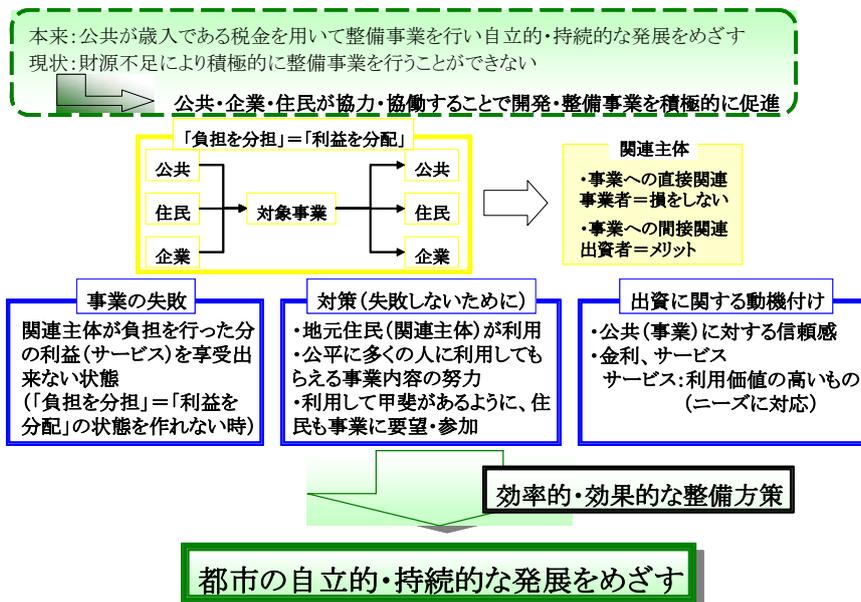
単年度発行:総発行額8億5千万円

複数年発行:1度目の発行総額5億2千万円
2度目の発行総額3億3千万円

単年度発行は複数年発行に比べ
利率が向上
単年度プール金・年間利息額の増加

図-19 住民参加型市場公募債に関する意向調査結果概要

この内容を一見しただけで理解されるが、多くの住民が債券購入に協力的であることや、都市整備事業の促進への期待が大きいこと、等々がこの分析を通して読みとれた。このような住民意識は下図-20に取り纏めたようであると判断している。



5. 今後の研究活動に向けて

図20 協力・協働による効率的・効果的な整備方策の検討

地方都市の中でも滋賀県の湖南・個性地域の地域発展状況は他地方に比べて明るさを見せている。これはひとえに、琵琶湖の存在がよい自然環境をもたらし、県民全体がこの状況を保全する姿勢を持っていることである。又、社会発展の面においても、他地方に比較して運輸交通基盤が整備状態に代表されるように、人・物・情報交流の条件に恵まれていること、気候・風土も穏やかで、なおかつ、近江地方という優れた歴史文化も存在していること、近江牛・近江米・京野菜の委託生産地に代表される近郊野菜の一大生産地、等々食料品位も恵まれ物価も安い。高度経済成長期以来の主要2次産業である製造業も一時期不安がられたが、運輸交通条件の良さを始め立地条件の良さに支えられ、その低迷に歯止めがかかり安定的である。一人あたり県民所得も、東京・愛知に次いで第3位と統治県民は豊かであるといえる。

これだけ自慢できる地域の住民は、次地域を下魅力的で安定的な都市・地域にしたいと考えており、本研究小委員会の取り上げている「住民参加型都市整備事業」やその促進のための「地域参加型ファイナンスシステム」構築に好意的である。本年度は、事業構想の具体化の検討が進み、一部でも実現できる方向に進めたいと考えている。

(本報告では参考文献・参考資料の掲載は省略する。)