

【R1:先-8】 市有地利活用及びエリアマネジメント等に係る官民連携事業可能性調査(実施主体:山口県山陽小野田市)

市基礎情報(R2.1.1時点)
 ・人口:62,388人
 ・可住地面積:133.09km²

【事業分野:PRE活用、エリアマネジメント】 【対象施設:庁舎、商工センター】 【事業手法:LABV】

調査のポイント

- ・ LABVの事業スキームを活用した商工センターの再整備事業とエリアの面的活性化に向けた連鎖的事業の可能性検討
- ・ LABVによる取組事業等の検討及び民間企業の参画意欲を踏まえた可能性の検討
- ・ PPP実践セミナー等を通じて地元(市職員、市議会議員、地元企業)の理解を求めながら進める検討フロー

これまでの経緯

商工センターは、築40年を経過して建物の老朽化が著しく、建替えについて市内で今後の方向性を検討する中で、整備計画地近くで同じく建替えを検討していた山口銀行に連携を打診。商工センター内に拠点を有する小野田商工会議所との協力体制を構築し、3者で建替えを検討していく見通しがついたため、施設再整備とあわせて当エリアのにぎわい創出と交流人口の増加等を目指す取組として、PPP手法(LABVを含む)による事業スキームを含めた官民連携手法にて事業化を検討するに至った。

調査の目的

- ・ 国内に実施例がないLABVを含む官民連携手法などの実現可能性を検討し、事業実現に向けた課題等を整理する。
- ・ 商工センターの再整備をリーディングプロジェクトとし、連鎖的な事業展開の可能性の有無等によりLABVによる事業スキームが最適かを検証する。
- ・ 本プロジェクトに対する地元企業の意欲醸成を図るとともに、地域の官民のPPP人材の育成を進めることで、地元の理解を深めつつ、今後のPPPの積極的な活用を促す。

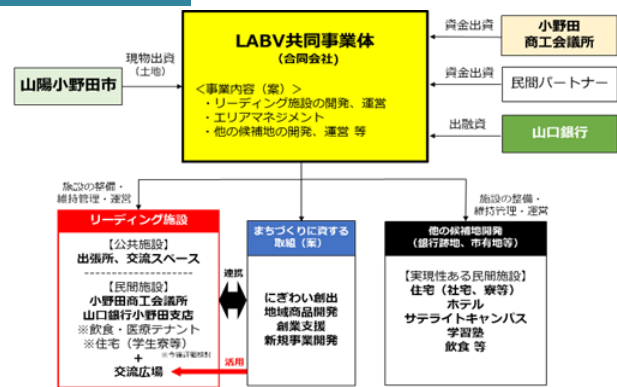
事業概要



■ 山陽小野田市は小野田商工会議所と山口銀行とともに、エリアのにぎわい創出と交流人口の増加を目指す官民連携事業を実施していくことの共通理解に至ったため、エリアの面的活性化を目指し、「山陽小野田市LABVプロジェクト」の事業化に取り組むこととし、商工センター再整備事業をリーディングプロジェクトとし、銀行跡地活用事業や他の市有地利活用事業等の連鎖的なプロジェクトを仕掛けていくLABVの可能性について調査を行った。

■ 商工センターと山口銀行小野田支店は近接しており、エリアには商工業集積拠点、文化交流拠点がある。またエリア外ではあるが、南には山陽小野田市立山口東京理科大学もあり、産学官金の連携をしやすい環境にある。

調査結果①



■ LABV共同事業体による事業スキーム

- ・ 市が整備計画地を現物出資し、民間が資金等を出資してLABV共同事業体を組成する。商工センターの整備及び所有はLABV共同事業体が行い、市、商工会議所、銀行等が借上げまたは買取りを行うスキームを想定する。他の開発案件も同様のスキームとなる見込みである。
- ・ LABV共同事業体は会社設立後に当エリアのまちづくりを踏まえた事業計画を策定する。リーディングプロジェクトに並行して山口銀行跡地の計画を行うほか、他の候補地の開発、運営等のにぎわいの創出に資する取り組みについては、長期的に位置づけ、採算性を確保しつつ段階的に進める。

【R1:先-8】市有地利活用及びエリアマネジメント等に係る官民連携事業可能性調査(実施主体:山口県山陽小野田市)

市基礎情報(R2.1.1時点)
・人口:62,388人
・可住地面積:133.09km²

【事業分野:PRE活用、エリアマネジメント】 【対象施設:庁舎、商工センター】 【事業手法:LABV】

調査結果②

サウンディング、事業者ヒアリング等を通じ「山陽小野田市LABVプロジェクト」の可能性は下記理由により見込める。

- ①リーディングプロジェクトに可能性がある
 - ・市、商工会議所、銀行店舗に加えて広場をにぎわいの場としたレイアウトも関係者には受け入れられている。
 - ・まずはできることから始めるというスタンスに立ち、過大投資にならないよう事業構築できる見込みである。住宅(学生寮)事業が追加となればさらに事業効果は高まると期待する。
- ②連鎖的事業の見通しがある
 - ・リーディングプロジェクトに加え、銀行店舗跡地の活用は同時並行で進めることが可能である。また、他の市有地も候補に挙がってくる見通しがある。事業化の面でも実現可能な事業の候補が複数あるため、エリアを俯瞰した連鎖的事業の実現が見通せる。
- ③民間企業の参画が見込める
 - ・特に地元企業を中心に本プロジェクトに対して高い関心を持っており、参画意欲を示す事業者も複数存在する。また市外からもLABVの事業スキームという目新しい手法に関心を持つ事業者も多い。
 - ・地元企業には地場資本の不動産デベロッパー等の開発・リーシングのノウハウや実績などを持った企業もあり、その力量には期待したい。
- ④地元への理解が徐々に進んでいる
 - ・市職員、市議会議員、地元企業を対象にPPP/PFIのノウハウとスキルアップを目指しPPPセミナーを開催(全4回)するとともに、小野田商工会議所の会合等でPPP/PFIに関する研修等を行ったことで、官民連携手法に関する理解が少しずつ深まっていると考える。

【リーディングプロジェクトの事業案】
LABV 共同事業体が施設を活用したサービス提供等の事業を実施する。加えて利活用に関心を示す運営事業者も個々に事業を行う。LABV 共同事業体は個々の運営事業者から賃貸料を徴収する等の業務を担う。

■事業コンセプト

「広場を活用した多世代が集う交流・にぎわいの拠点」

■市・商工会議所・銀行施設に付加する機能(実現可能性がある事業)

- ・飲食機能
- ・医療・福祉機能
- ・住宅機能(学生寮等の共同住宅)

■土地活用イメージ図

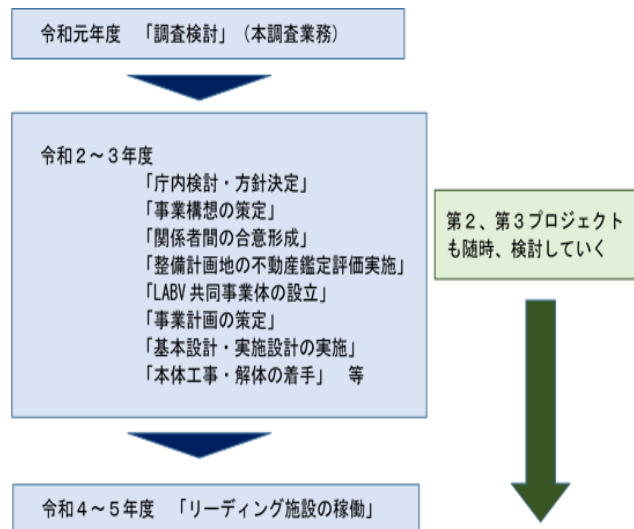
- ・交流・にぎわい拠点として広場をにぎわいの場とした施設配置やプランを構築する。
- ・今後の検討によってレイアウト等は変わっていくことが想定されるが、下図を事業検討を進めるベースのプランとして活用する。



事業化に向けた今後の展望

■事業化に向けてのスケジュール(案)

事業を円滑に進めるために、市民のPPPの理解、地域住民への本プロジェクトへの関心を高める機会を設ける。また関係者間の合意形成等は必要不可欠であり、これらの調整を行いながら事業を進める。



■事業化に向けての主な取組及び課題

- ・民間パートナー(LABV共同事業体に出資等を行う民間企業)となり得る地元企業等への継続的な意向把握
- ・市が長期的にエリアのまちづくりに関与するための協定、契約の法的整理を踏まえながらの検討
- ・民間パートナーの募集方法、公平性の確保
- ・山陽小野田市LABVプロジェクトによる事業スキームに対する市民の理解・関心を得るための情報発信
- ・民間的発想を持つ市職員の育成