山陽小野田市 LABV プロジェクト 事業構想

2021 年4月山陽小野田市

目次

第1章 事業構想の趣旨	1
1. 事業構想策定の経緯	1
2. 本構想の対象敷地概要	2
3. 基本コンセプト	4
第2章 本構想の対象敷地条件の整理	5
1. 対象敷地のインフラ状況	5
2. 対象敷地の周辺状況	6
3. 対象敷地の都市計画図	7
4. 対象敷地へのアクセス・路線図	8
5. 対象敷地の配置図	12
第3章 事業対象地の活用方針	20
1. 活用方針	20
2. 事業対象地ごとの機能	20
3. 施設諸元	22
4. 施設整備において配慮すべき事項	26
第4章 整備手法	27
1.LABV プロジェクトの定義	27
2. 山陽小野田市からの土地現物出資額	27
3. 山口銀行の土地建物の取り扱い	28
4. LABV 共同事業体の概要	28
5. 事業パートナーの概要	33
6. 事業対象地における連鎖的事業の見通し	35
第5章 LABV による付加価値のある取組	36
1. 検討経緯	36
2. 付加価値のある取組概要	36
3. 候補地及び施設機能	37
4. 運営体制	37
第6章 不動産証券化	38
1. 不動産証券化手法の活用による事業スキームの検討の背景	38
第7章 スケジュール	39
1. 今後の事業スケジュール	39
2 連鎖的事業の事業スケジュール	39

第1章 事業構想の趣旨

1. 事業構想策定の経緯

山陽小野田市商エセンター(以下「商エセンター」という。)は、築40年が経過しているため、建物の老朽化が激しく、旧耐震基準の建物であることから、今後の継続使用のためには耐震診断とそれに基づく耐震化工事も含めた適切な維持管理を行う必要があった。また、商エセンターを中心とした概ね半径2km圏内(以下、「エリア」という。)は、ほぼ全域が市街地となっており、人口密度が高く、人口集中地区(DID)も広い範囲で設定されている一方で、高齢化率が高くなっている地区も一部見られる。このような地域特性を踏まえ、単に商エセンター単体で対応を検討するだけではなく、エリアのポテンシャルを引き出す面的な活性化に資する取組の検討を行う必要があった。

令和2年3月に山陽小野田市がまとめた「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」において、PPP手法の一つである「LABV (Local Asset Backed Vehicle)」の手法により、商エセンター再整備事業及びエリアの複数の事業候補地で連鎖的事業の可能性について検討を行い、定性・定量面で評価を行った結果、LABVプロジェクトの優位性が認められた。また、ヒアリングなどを通じて、事業者からも事業参画に対して前向きな意見が確認できたことから、LABVプロジェクトの実現可能性も見込まれた。

令和2年7月には、山陽小野田市、小野田商工会議所、山口フィナンシャルグループ (山口銀行)が、調査の報告及び事業化に向けた検討ステージへの移行を発表するため 記者会見を実施し、多くの報道関係者が参加した。その後、検討を進める中でこの3者 に加えて山口東京理科大学もプロジェクト関係者として参画することとなり、大学とし て課題となっている学生寮も合わせた複合施設の整備・運営の検討が具体化した。山口 東京理科大学では既に地域連携事業を積極的に進めているが、今回のLABVプロジェク トへの関与を通じ、学生寮等を起点としたまちづくりへの貢献についても期待される。

LABVプロジェクトは、商工センター再整備事業と山口銀行小野田支店跡地利活用 (以下「リーディングプロジェクト」という。)による新たに商工センター敷地内に整備される新施設(以下「リーディング施設①」という。)、リーディング施設①へ移転後の山口銀行小野田支店跡地の利活用(以下「リーディング施設②」という。)を優先的に実施し、さらに複数の事業地において施設整備や利活用を連鎖的に進め、居住・交流人口の増加やまちに活気を生み出すための官民連携によるまちづくりを目指していく。

なお、LABVプロジェクトは、地元の産官学金及び今後パートナーとして公募・選定する事業者等による、全国でも事例のない新たな官民連携事業の構築を目指して進めている。今回の取組が人口減少下における地域連携による新たなまちづくりのモデルケースとなることも期待されており、単なる施設の整備や運営に留まらず、地域のニーズを踏まえ民間の技術やノウハウを活かしたソフト事業なども組み合わせてエリアの価値向上を目指す取組としていきたい。

「山陽小野田市LABV事業構想」(以下「本構想」という。)は、事業者等の意見を踏まえて決定した今後の事業の方向性を関係者に対して、周知することを目的とする。

2. 本構想の対象敷地概要

本構想では、対象敷地をエリア内の複数の市有地(商工センター、高砂用地、中央福祉センター)及び山口銀行小野田支店を対象とし、連鎖的に事業を進めていく。以下対象敷地概要を整理する。



図表1-1 対象地位置図

図表1-2 対象敷地概要

名称	(1)商工センター	(2)山口銀行小野田支店	(3)高砂用地	(4)中央福祉センター
所在地	山陽小野田市中央2 丁目3 番1号	山陽小野田市中央2丁目4番5号	山陽小野田市高栄3丁目	山陽小野田市千代町 1 丁目 2 番 28 号
地番	山陽小野田市中央2 丁目6160番12、14、	山陽小野田市中央2丁目6026番1他	山陽小野田市高栄3丁目6431番7	山陽小野田市千代町 1 丁目 6141番 1+稲荷
	山陽小野田市セメント町 16			町 6132番1
敷地面積	5,484.64 m ²	1,384.77 mื	4,757 m²	2,869.79 m ²
				(2,084.98 m²+784.81 m²)
既設建物	山陽小野田市商エセンター	山口銀行小野田支店:RC•S造地下1階付2	なし	中央福祉センター
	:RC 造4 階建て、延床面積2,206.721 ㎡	階建て、延床面積 764.23 ㎡		:RC 造 3 階建て、延床面積 1,651.19 ㎡
用途地域	商業地域	商業地域	準工業地域	第一種住居地域(1,048 ㎡)
				+準住居地域(956 m ³)
建蔽率、容積率	80%、400%	80%、400%	60%、200%	60%、200%
防火地域	準防火地域	準防火地域	指定なし	指定なし
環境基準(騒音)	C 地域:昼間 65dB 以下、夜間 60dB 以下	C 地域:昼間 65dB 以下、夜間 60dB 以下	C 地域:昼間 65dB 以下、夜間 60dB 以下	B地域:昼間 55dB以下、夜間 45dB以下
接道 1	前面道路(東側):県道小野田港線(1 号道路)、	県道小野田港線(1号道路) 幅員 15 m	県道妻崎開作小野田線(1号道路) 幅員 15.9	市道小野田山手 1 号線(1 号道路) 幅員 4.7
	幅員 15m		m	m
接道2	前面道路(西側):市道セメント町日産線(1			
	号道路)、幅員 5.3m			
絶対高さ制限	規制なし	規制なし	規制なし	規制なし
日影規制	規制なし	規制なし	建築物の高さ>10mの場合規制あり	建築物の高さ>10mの場合規制あり
道路斜線	適用距離:20m、勾配:1.5	適用距離:20m、勾配:1.5	適用距離:20m、勾配:1.5	適用距離:20m、勾配:1.25
隣地斜線	適用距離:31m、勾配:2.5	適用距離:31m、勾配:2.5	適用距離:31m、勾配:2.5	適用距離:20m、勾配:1.25
北側斜線	規制なし	規制なし	規制なし	規制なし
土砂災害警戒区	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし
域				
その他の地域地	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし
区				

3. 基本コンセプト

住民ワークショップや地元事業者へのヒアリングを通じて、山陽小野田市中心部が発展し、住みやすい町となるための意見を把握した。4つの事業対象地を起点とし、エリアにおける開発が連鎖的に波及することを前提に、エリアとして目指す姿を基本コンセプトとして、以下の通り設定する。

(1) 多世代が集う交流・にぎわい拠点

整備計画地において、「にぎわい創出」と「交流人口の増加」を目指した土地利活用の可能性等を調査した。

土地の有効的な使い方について、再整備した施設を様々な人が行き交う交流拠点として訪れる人にまた来たいと思わせる気持ちいい空間の提供、空間づくりとその日常的な活用(イベント等)を行っていくスペースとして交流広場などの設置を期待する。幅広い世代が気軽に当地に立ち寄り、時間を過ごすことができる空間を創出することにより、主には市民をターゲットとして集客を図るとともににぎわいを醸成していく。

(2) 産官学金連携によるイノベーションが実現する拠点

山陽小野田市は、小野田商工会議所及び山口銀行、事業パートナー等とともに LABV による事業を行う。LABV による事業展開を行うことで、単なる施設整備に留まらず、その連携を十分に活かした連鎖的な取組を行っていく。さらに、市内にある山陽小野田市立山口東京理科大学というキラーコンテンツを最大限に活かし、産官学金連携の取組を進め、地域住民や学生を含めて世代を超えたコミュニケーションやイノベーションが進むエリアを目指していきたい。

(3) 地域の産業振興支援や新たな雇用促進を通じて、地域経済活性化を目指す拠点 中小企業は、市内事業所のうち9割以上を占めており、産業振興を図る上で重要であり、 中小企業の成長が雇用創出につながり、地域の企業で勤務するビジネスマンの生活を豊 かにしていく。地域経済の活性化、新たな雇用の場の創出を目指し、小野田商工会議所と 連携して既存企業の経営体質の強化に向けた経営指導等を支援するとともに、起業を希 望する人への相談・助言対応や情報提供等の支援をするなど、既存企業の経営体質強化に 向けた支援を行う拠点とする。

(4) 市有地利活用による利便性の高い生活空間の形成

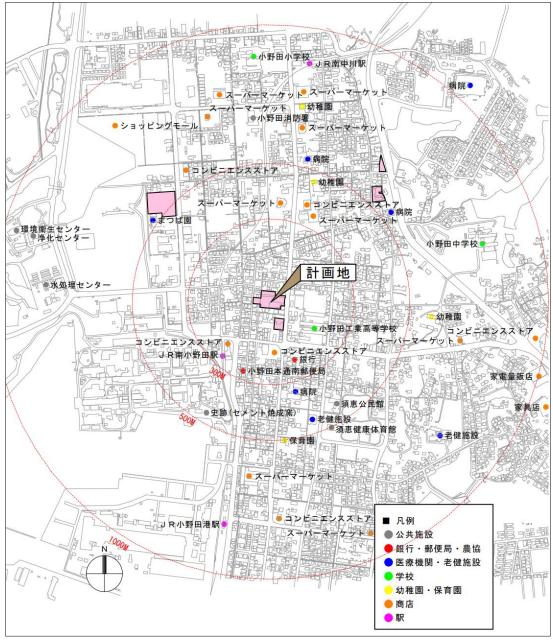
リーディングプロジェクトによる多世代交流のにぎわい創出を発端とし、連鎖的事業による市有地の有効活用等を検討する。山陽小野田市は公共施設等総合管理計画に基づき公共施設の保有総量抑制、長寿命化、PPP/PFIの手法などの検討を行っており、公共施設の単なる老朽化対策ではなく、まちづくりの観点を重視する。

第2章 本構想の対象敷地条件の整理

1. 対象敷地のインフラ状況

名称	(1)商工センター	(2)山口銀行小野田支店	(3)高砂用地	(4)中央福祉センター
上水	県道小野田港線に敷設の上水道本管より	県道小野田港線に敷設の上水道本管より	県道妻崎開作小野田線に上水道本管あり	市道小野田山手 1 号線に敷設の
	供給されている	供給されている		上水道本管より供給されている
下水	県道小野田港線に敷設の下水道本管に	県道小野田港線に敷設の下水道本管に	県道妻崎開作小野田線に下水道本管あり	市道小野田山手 1 号線に敷設の
	放流している(合流式)	放流している(合流式)		下水道本管に放流している
ガス	既存建物は都市ガスの供給を受けている	既存建物は都市ガスの供給を受けている	北側隣地に敷設あり	既存建物は都市ガスの供給を受けている
電気・通信	敷地南東の中国電力柱・NTT 柱より	敷地東側の中国電力柱・NTT 柱より	敷地東側に中国電力柱・NTT 柱あり	敷地南西の中国電力柱・NTT 柱より
	引き込まれている	引き込まれている		引き込まれている
雨水排水	県道小野田港線に敷設の側溝に	県道小野田港線に敷設の側溝に	県道妻崎開作小野田線に上水道本管あり	市道小野田山手 1 号線に敷設の側溝に
	放流している	放流している		放流している

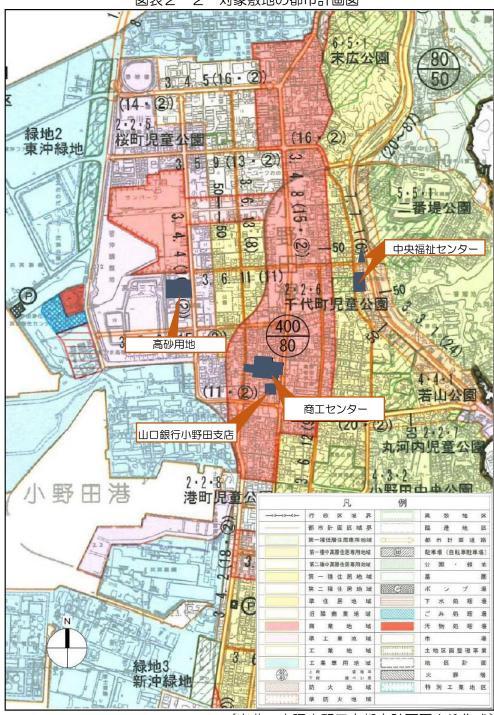
2. 対象敷地の周辺状況



図表2-1 対象敷地の周辺状況

3. 対象敷地の都市計画図

整備対象敷地周辺の都市計画図について、以下に示す。商工センター、山口銀行小野田 支店は商業地域、高砂用地は準工業地域、中央福祉センターは第一種居住地域及び準居住 地域に位置する。



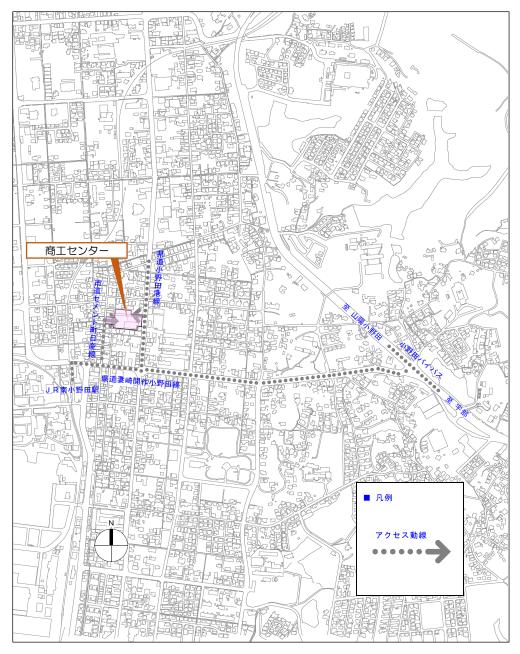
図表2-2 対象敷地の都市計画図

(出典:山陽小野田市都市計画図より作成)

4. 対象敷地へのアクセス・路線図

(1) 商工センター

商工センターへは県道小野田港線と市道セメント町日産線からの進入路がある。なお、 市道セメント町日産線について、一方通行となる時間帯がある。

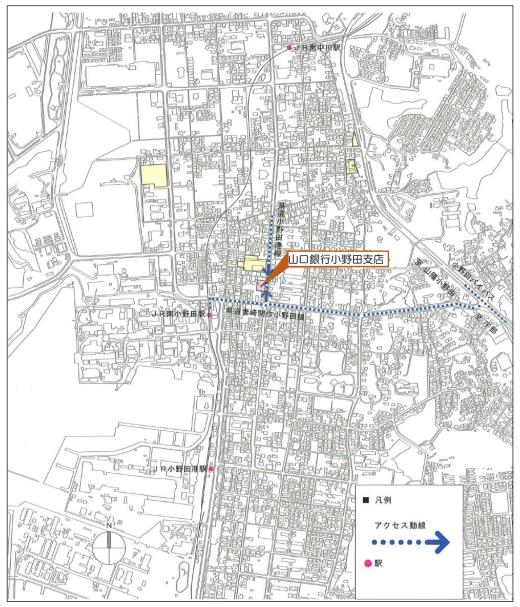


図表2-3 商工センターへのアクセス・路線図

(2) 山口銀行小野田支店

山口銀行小野田支店へは県道小野田港線からの進入路がある。

図表2-4 山口銀行小野田支店へのアクセス・路線図



(3) 高砂用地

高砂用地へは県道妻崎開作小野田線からの進入路がある。新たな進入路の敷設等については、山陽小野田市との協議が必要である。

高砂用地 DUR小野田港駅

図表2-5 高砂用地へのアクセス・路線図

(4) 中央福祉センター

中央福祉センターへは市道小野田山手 1 号線からの進入路がある。

中央福祉センタ

図表2-6 中央福祉センターへのアクセス・路線図

5. 対象敷地の配置図

(1) 商工センター

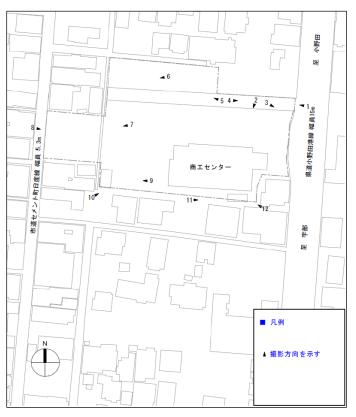
① 現況配置図

現況配置図について、以下に示す。敷地の東西には県道、市道が通っており、建物は 敷地の南側に位置している。

小野田 県道小野田港線 幅員15m 商エセンター 山口銀行

図表2-7 商エセンター現況配置図

② 現況写真



(出典:国土地理院地図より作成)

凡例 2





凡例8



(2) 山口銀行小野田支店

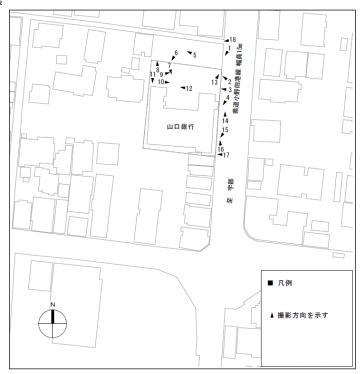
① 現況配置図

山口銀行小野田支店は駐車場の一部を民間から山口銀行が賃借しており、山口銀行小野田支店と山口銀行所有部分を下記に示す。



図表2-8 山口銀行小野田支店現況配置図

② 現況写真



(出典:国土地理院地図より作成)

凡例 1



凡例 10



凡例 16



(3) 高砂用地

① 現況配置図



図表2-9 高砂用地現況配置図

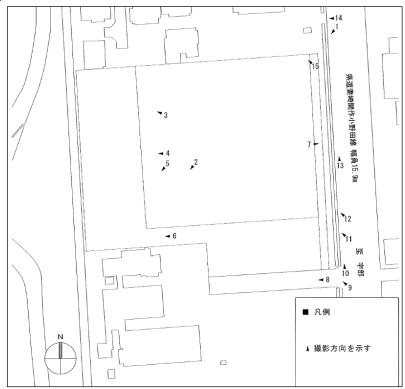
(出典:国土地理院地図より作成)

私道

水路

宇鳴

② 現況写真



(出典:国土地理院地図より作成)





凡例 9



凡例 7

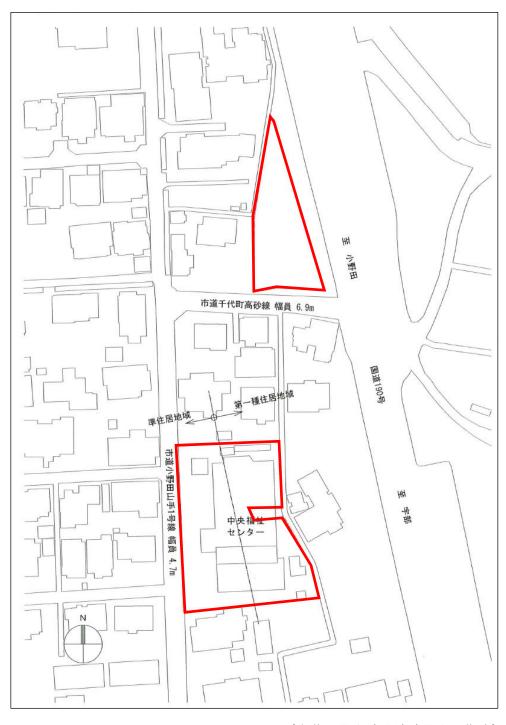


凡例 10

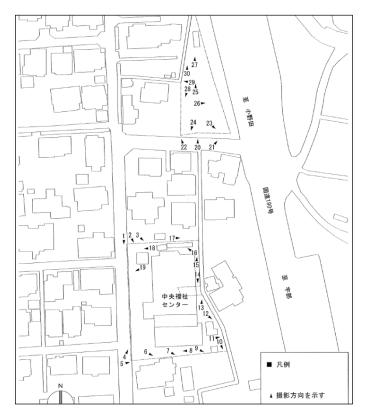


- (4) 中央福祉センター
- ① 現況配置図

図表2-10 中央福祉センター現況配置図



② 現況写真



(出典:国土地理院地図より作成)





凡例3



凡例 4



凡例 20



第3章 事業対象地の活用方針

1. 活用方針

4 つの事業対象地の活用方針は以下の通り。なお、第 3 章に記載する全ての項目に関する詳細の内容は、事業パートナー公募開始時に公表する予定の実施方針及び要求水準書にて示す。

(1) リーディング施設①

現存する建物は解体し、跡地に複合的な機能を持つ建物を新設する。建物の間には利用者や周辺住民が安心して過ごすことができる空間(芝生等)の空間整備を行うものとする。また、令和元年度の検討スタート時における山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行小野田支店の施設再整備に加えて、現時点では山口東京理科大学の学生寮の新設も合わせた複合施設を目指す調整ができている。

(2) リーディング施設②

山口銀行小野田支店がリーディング施設①への移転が完了した後、山陽小野田市及び小野田商工会議所、山口東京理科大学、山口銀行等と連携しDXを活用したコワーキングスペースや起業家支援を行うインキュベーション施設、山口東京理科大学の大学連携施設など、リーディングプロジェクトに付随する連携施設としての活用を優先的に検討する。また、施設の老朽化が進んでおり、リノベーションも含めた検討を行う。

(3) 高砂用地

現状更地であり、事業見通しがついた段階で施設整備が可能。

(4) 中央福祉センター

現中央福祉センターにある機能についてリーディング施設①への移転が完了した後、 既存建物を解体し更地とする予定。隣接する駐車場とともに活用方法を検討することが 可能。

2. 事業対象地ごとの機能

商工センターの現在の機能は、①公園通出張所、②小野田商工会議所事務所、③貸館の3つ。整備後は、①公園通出張所、②中央福祉センター、③市民活動センター、④地域職業相談室、⑤交流広場、⑥小野田商工会議所事務所、⑦会議室、⑧山口東京理科大学学生寮、⑨山口銀行小野田支店、⑩民間テナントの10の機能を予定している。

- ① 公園通出張所 必要最低限の諸室規模としつつ、市民に対して行政サービスを提供する場とする。
- ② 中央福祉センター 現在の機能を継承し、地域福祉の拠点としての役割を果たすものとする。

③ 市民活動センター

市民及び市民活動団体が行う活動を支援し、活力と笑顔あふれる地域社会の実現のため、市民活動に関する情報の提供や各団体の活動に関する情報発信などを行う。

④ 地域職業相談室

山陽小野田市と厚生労働省山口労働局の共同運営により、職業相談や職業紹介等を行う。

⑤ 交流広場

利用者及び市民等が集まり、交流できる場とする。交流広場を有効に活用するためできる限り交流広場は開かれた空間とする。

⑥ 小野田商工会議所

現在の機能を継承し、商工会議所会員が目的を果たすことができる施設とする。

⑦ 会議室

入居団体等が共用で利用できる会議室を設置する。会議室は山陽小野田市が保有することとする。入居団体等の活用を見越した日常使いが出来る小会議室を複数設置するとともに、大規模イベントを開催できる会議室を設置する。会議室はパーテーション等により仕切れるようにし、小規模の会合も可能なものとする。

⑧ 山口東京理科大学学生寮学生が入居可能な学生寮を新設する。

9 山口銀行小野田支店

現在の機能を継承し、銀行店舗としてのサービスが提供できる施設とするとともに、 プロジェクト全体の基本コンセプトに沿う店舗・空間とする。

① 民間テナント

交流広場や施設の各機能と連携し、憩いの場となるようなテナントを誘致する。

(2) リーディング施設②

リーディングプロジェクトに付随する連携施設としての活用を優先的に検討する。

(3) 高砂用地

今後、事業パートナーからの提案を踏まえて検討する。

(4) 中央福祉センター

今後、事業パートナーからの提案を踏まえて検討する。

3. 施設諸元

施設諸元については下記の通り。

(1) リーディング施設①

① 公園通出張所

機能名称	機能内容
公園通出張所	想定規模 50 ㎡程度とする。
	ロビー、執務スペースなど必要な施設・設備を設ける。
	可能な範囲で、更衣室等の共用を検討する。
	休日・夜間のセキュリティ対策に配慮すること。

② 中央福祉センター

機能名称	機能内容
中央福祉センター	想定規模 310 ㎡程度とする。
	執務スペース、面接相談室、作業室、防災倉庫など必要な施設・
	設備を設ける。
	可能な範囲で、更衣室等の共用を検討する。
	1 階が望ましいが、2 階以上となる場合はエレベーターの近くと
	するなど動線に配慮すること。

③ 市民活動センター

機能名称	機能内容
市民活動センター	想定規模 140 ㎡程度とする。
	執務スペース、交流スペースなど必要な施設・設備を設ける。
	可能な範囲で、更衣室等の共用を検討する。
	利用者が使用する印刷機の設置を想定しており、稼働時の音に配
	慮した配置とすること。

④ 地域職業相談室

機能名称	機能内容
地域職業相談室	想定規模 90 ㎡程度とする。
	執務スペース、相談室など必要な施設・設備を設ける。
	可能な範囲で、更衣室等の共用を検討する。
	システムサーバーの配置を想定しており、セキュリティ対策に配
	慮すること。

⑤ 交流広場

機能名称	機能内容
交流広場	オープンスペースに芝生広場を設置する。
	200~300 ㎡程度とする。

⑥ 小野田商工会議所

機能名称	機能内容
執務室	80 ㎡程度とする。
	職員が作業できる机と椅子を設置する。
	相談窓口(カウンター)を設置する。
執務室兼応接室	ソファーと椅子を設置する。
	デスクと椅子を設置する。
相談室	10 ㎡以内の防音仕様の相談室を3室程度設置する。
給湯室	10㎡程度の給湯室を設置する。
	※他施設との共用不可とする。
更衣室	職員が利用できる人数分の更衣室を設置する。
	※他施設との共用不可とする。
書架	30 ㎡程度とする。

⑦ 会議室

機能名称	機能内容
会議室123	40 ㎡程度の会議室×3 室とする。
	会議室①②③は遮音性に配慮したパーテーション等で結合・分断
	が出来るようにすること。
	20 名程度がセミナー形式で収容できる面積とする。
	最大人数分の椅子とテーブルを設置する。
会議室④	45 ㎡程度とする。
	30 名程度がセミナー形式で収容できる面積とする。
	会議室④⑤は遮音性に配慮したパーテーション等で結合・分断が
	出来るようにすること。
	最大人数分の椅子とテーブルを設置する。
会議室⑤	110 ㎡程度とする。
	70 名程度がセミナー形式で収容できる面積とする。
	会議室④⑤は遮音性に配慮したパーテーション等で結合・分断が
	出来るようにすること。
	最大人数分の椅子とテーブルを設置する。
会議室⑥	300 ㎡程度とする。
	200 名程度がセミナー形式で収容できる面積とする。
	ステージを設置し、講演会等が可能な音響設備を設置する。
	最大人数分の椅子とテーブルを設置する。

⑧ 山口東京理科大学学生寮

機能名称	機能内容
学生寮	1 室 18 ㎡程度とする。
	男子寮と女子寮との合計が 60 室程度とする。
	※参考:山口東京理科大学在学生の男女比は2:1であるが、部
	屋数の割合は指定しない。
	ミニキッチン、トイレ、ユニットバス、洗濯機置き場、下足箱、
	収納を整備する。
	エアコン、ベッド、デスクと椅子を備え付けとする。
	一般利用者が往来することのないようセキュリティに配慮する。
エントランス	部屋数に応じた郵便ポストを設置する。
	各部屋へインターホンを設置する。
	万全なセキュリティ対策とする。
	可能な限り女子寮は専用エントランスとする。
駐輪場	学生用駐輪場を人数分設置する。

⑨ 山口銀行小野田支店

機能名称	機能内容
山口銀行小野田支店	【コンセプト】
	業界の将来像を想定した従来の銀行店舗にとらわれない店舗設
	計とすること。
	LABV 共同事業体やテナントとの親和性やシナジーが発揮でき
	るよう配慮すること。
	山陽小野田市の中核店舗としての銀行機能を有すること。
	【想定する仕様】
	予定職員数(20 名程度)が PC 作業できる机と椅子を設置。
	応接室(複数室、什器により役割分け、遮音性に配慮すること。)
	待合室
	耐火書庫(門扉のセキュリティ機能に配慮すること。)
	自動サービスコーナー(ATM3 台、両替機 1 台の設置)
	【その他】
	トイレ、更衣室、ただし共用スペースの活用も検討する。
	休憩室・食堂(給湯室)・会議室は原則施設共用スペースを活用
	する。ただし、来客対応ができる最低限の設備等は設置。
	夜間金庫、貸金庫の設置を検討する。

⑩ 民間テナント

1.00 4.1 4	100 615 1
機能名称	
1成形台州	1

リーディング施設①のイメージパースを以下に示す。



(2) リーディング施設②

山口銀行小野田支店がリーディング施設①内への移転が完了した後、山陽小野田市及び小野田商工会議所、山口東京理科大学、山口銀行等と連携しDXを活用したコワーキングスペースや起業家支援を行うインキュベーション施設、山口東京理科大学の大学連携施設など、リーディングプロジェクトに付随する連携施設としての活用を優先的に検討する。

(3) 高砂用地

今後、事業パートナーからの提案を踏まえて検討する。

(4) 中央福祉センター

今後、事業パートナーからの提案を踏まえて検討する。

4. 施設整備において配慮すべき事項

(1) リーディング施設①

現施設は利用中であり、可能な限り施設整備において一時的な引越しを伴う代替地等の準備が不要になるように配慮すること。そのためには複数の工期に分けた取組を想定する。例えば、第 1 期により既存機能の再整備となる建物を建設し、現施設の解体を行った後に第 2 期を行うことにより、トータルコストの削減及び入居者移転にかかる作業負担削減を図る。

(2) リーディング施設②

リーディング施設①へ機能移転した後に利活用可能となる。銀行店舗のリノベーションによる利活用検討なども可能である。

駐車場で利用している土地の一部を除く土地・建物は山口銀行所有であり、賃借又は売買等の契約形態及び内容はLABV共同事業体と山口銀行が協議の上決定する。

(3) 高砂用地

今後、事業パートナーからの提案を踏まえて検討する。

(4) 中央福祉センター

今後、事業パートナーからの提案を踏まえて検討する。

第4章 整備手法

1. LABV プロジェクトの定義

LABV (Local Asset Backed Vehicle) とは、地方自治体などが保有する土地を原資として、共同企業体に対して現物出資を行い、民間事業者等による出資金と合わせて LABV 共同事業体を組成する事業手法のことを指す。

LABV 共同事業体は公共部門と民間部門のパートナーシップにおいて、一般的(イギリスの事例)には官民 50:50 の権限や利益、責任を共有するジョイントベンチャーの形態をとっているという特徴を有している。また、その LABV 共同事業体で行った事業から得た利益は再び次のプロジェクトに再投資されるため、自立した持続的な開発が行われる。このような性質から LABV プロジェクトは一定の市場性のある地方都市における面的な再開発が特に期待される。

今回のケースでは権限や利益の割合について、山陽小野田市は土地の出資のみで経営に関与(金銭的支援、人的支援)しない方針であるため、出資比率については 50:50 にこだわらない。

2. 山陽小野田市からの土地現物出資額

商工センターには既存建物が存在するが、建物所有者にて取り壊し予定であるため更 地として鑑定評価を実施。

連鎖的事業の土地については事業内容が決定した後に、個別協議のうえ議会の承認を 経て出資を実行する。

令和3年1月1日を基準日とした不動産評価額は以下の通り。

(1) 商工センター

評価金額:112,000,000円(※令和3年1月1日時点)

権利	類型	所在及び地番	地目、建物の 構造・用途	数量(登記情報)
所有権	更地	山陽小野田市中央2丁目6160番12	宅地	4,213.64 m ²
	として	// 6160番14	雑種地	684 m ²
		山陽小野田市セメント町 6160番 16	雑種地	587 m²
				計 5,484.64 ㎡

(2) 高砂用地(※連鎖的事業での利活用方法決定後に出資予定)

権利	類型	所在及び地番	地目、建物の 構造・用途	数量(登記情報)
所有権	更地	山陽小野田市高栄3丁目6431番7	宅地	4 ,757 m ²

(3) 中央福祉センター跡地(※連鎖的事業で利活用方法決定後に出資予定)

権利	類型	所在及び地番	地目、建物の 構造・用途	数量(登記情報)
所有権	更地	山陽小野田市千代町 1 丁目 6141 番 1	宅地	2,084.98 m²
	更地	山陽小野田市稲荷町番 6132 番 1	宅地	784.81 m²

※山陽小野田市による土地現物出資に係る留意点

市有地の高砂用地 4,757 ㎡、中央福祉センター(更地)2,084.98 ㎡及び中央福祉センター駐車場 784.81 ㎡は、LABV の事業パートナーが選定された後に、それぞれの事業用地における事業内容・計画を LABV 共同事業体が策定する。LABV 共同事業体が山陽小野田市の承認を得た後に山陽小野田市が LABV 共同事業体へ当該不動産を現物出資する。

3. 山口銀行の土地建物の取り扱い

駐車場で利用している土地の一部を除く土地・建物は山口銀行所有であり、賃借又は売買等の契約形態及び内容はLABV共同事業体と山口銀行が協議の上決定する。

4. LABV 共同事業体の概要

(1) 法人形態(株式会社・合同会社を財務面・管理面・事業面から比較)

LABVによる事業スキームを導入するにあたっては、初めに官民共同出資のLABV 共同事業を設立することとなる。ここではLABVの形態について、①株式会社、②合同会社(LLC)の2つに限定して示す。

なお、①と②のいずれかによるかは、事業パートナーからの提案を踏まえて調整するものとする。

比較項目	①株式会社	②合同会社(LLC)	
意思決定機関	株主総会	社員総会	
議決権の設定	所有と経営の分離 出資割合=株主総会の議決権	所有と経営が一致 原則1人1票、原則全員の一 致 ※定款自治で別段の定めが可 能であり、特定の社員に議決 権を持たせる・持たせないこ とも可能	
実質的な業務執行を行う主体	原則、取締役(業務執行機関)を 株主総会(最高意思決定機関) により選任 取締役の過半数による決定	原則、出資した社員全員が業 務執行社員となる 業務執行社員の過半数の決定 ※定款変更により変更可能	

LABV 共同事業体に対するチェック機能、 LABV 共同事業体内の ガバナンスを確保する ことができるか	監査役設置により、会社運営 の適正が管理される	監査役の設置なし
構成員が新たに参加、 脱退ができるか	譲渡制限株式が可能	原則、全社員の同意があれば 参加、脱退が可能 ※定款の変更が必要
定款の変更	出席した株主の 2/3 以上	原則、総社員の同意 ※定款変更により変更可能
出資者の保護が図れる か(青天井リスクに対 する対応策はあるか)	出資金限り 株式割合により比例して配当	出資金限り 原則、出資割合に比例して配 当する ※定款変更により変更可能
株主の責任	株式の引受限度額	全員有限責任社員
メリット	社会認知度が高い 株主総会・取締役による自治	幅広い定款自治 ①業務執行 ②利益損失の配分 ③残余財産の分配 ④定款の変更 シンプルなガバナンス構造 (強行規定がない) 設立費用が安い
デメリット	設立費用が合同会社に比べて 高い 税務や社会保険の手続きが煩 雑	設立時に公証人による定款の 認証手続が不要のため外部チェックが効かない

(2) 土地を所有する主体者 LABV 共同事業体が所有者となる。

(3) 建物を所有する主体者 LABV 共同事業体が所有者となる。

(4) 事業の意思決定方法

本事業は、新たに設置するLABV共同事業体に出資を予定している小野田商工会議所、 山口銀行、事業パートナーが連携して事業実施の意思決定を行う。なお、山陽小野田市は LABV 共同事業体の経営面には関与しない方針であり、原則として意思決定にも関わら ない。

(5) 出資比率による調査権等の取り扱い

①市の出資比率が50%以上の団体

地方自治法上、地方公共団体の首長は、「資本金、基本金その他これらに準ずるものの50%以上を出資している法人」について予算の執行状況を調査し、必要な措置を講ずるよう求めることが出来るとされており(同法第221条第3項、同法施行令152条)、毎事業年度経営状況について議会報告をしなければならないとされている(同法第243条の3第2項、同法施行令173条)。

②市の出資比率が25%以上の団体

地方自治法上、地方公共団体の監査委員は、「資本金、基本金その他これらに準ずるものの 25%以上を出資している法人」についても監査を行うことができるものとされており(同法 199条 7項、同法施行令 140条の 7第 1項)、これが地方公共団体による第三セクターのモニタリングの一つの根拠となっている。

(6) モニタリングの実施方法

山陽小野田市は経営に関与しないため、LABV 共同事業体の公募から選定、LABV 共同事業体設立までの間のみ進捗状況をモニタリングする。

LABV 共同事業体は事業期間中における達成目標とその期限を設定し、業務が確実に遂行され、かつLABV 共同事業体の財務状況等が適切であるかについてセルフモニタリングを実施する。なお、セルフモニタリングに加えて、客観的視点により LABV 共同事業体が策定する事業計画に対する事業進捗等の確認や評価を行う必要があり、金融機関による財務モニタリングや有識者等による第三者評価機関などの設置や運用を検討する。

なお、LABV 共同事業体は山陽小野田市の出資額が四分の一未満であれば第三セクターに当たらないが、その場合においても事業の透明性確保の観点から LABV 共同事業体に対し、運営状況の説明や財務状況等の公表を求め、議会や市民に対して説明責任を果たしていく。

(7) 事業期間

事業パートナーからの提案を踏まえて調整し、維持管理運営開始後30年程度とする。 なお、LABV 共同事業体が借地借家法に基づく定期借地権等を設定した場合は、その期間に合わせるものとする。

(8) 出資に対する配当

山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行及び出資をした事業パートナーは、 LABV 共同事業体の決算時に配当を受け取ることができる。具体的な配当の算出は、 出資の際の契約において取り決めるものとする。

(9) 事業終了時の扱い

事業終了時の建物については公共機能が存在し、公的サービスが適正かつ継続的に実施される必要があるという観点から、原則継続利用することが望ましい。

LABV 共同事業体の事業期間は 30 年程度と長期に渡ることから LABV 共同事業体は山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行及び事業パートナーに対して 15 年程度経過した時点で導入効果の中間検証報告、事業期間終了 3 年前に事業継続に向けた計画を提出することを予定している。

仮にLABV共同事業体が解散する場合、残余財産の額を出資割合に応じて山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行及び出資をした事業パートナーに分配する。

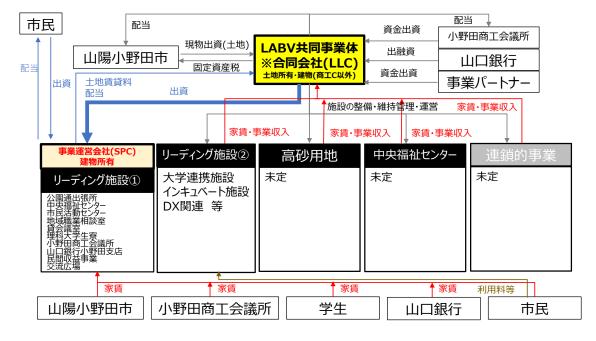
(10) LABV 共同事業体の想定する事業スキーム(案)

本章で示す事業手法を採用した LABV 共同事業体のスキーム(案)を以下に示す。 LABV 共同事業体は整備した施設への入居団体等からの家賃収入及び事業収入により、 施設の整備・維持管理運営を実施する。



図表4-1 想定するスキーム(案)①

※ 法人形態は提案により調整するものとする



図表4-2 想定するスキーム(案)②

※ 法人形態は提案により調整するものとする

(11) LABV 共同事業体に対するまちづくりの担い手としての期待

LABV プロジェクトはリーディングプロジェクトである商工センター再整備事業と 山口銀行小野田支店跡地利活用のほか、高砂用地、中央福祉センターと4つの事業用地 についてまちづくりの視点に立った開発を想定している事業である。LABV 共同事業 体には複数の事業地において施設整備や利活用を連鎖的に進めるために、プロジェク トを繋げ、市民を巻き込み、事業を回していく担い手となることを期待している。

そこで将来的には、例えば、LABV 共同事業体が都市再生推進法人として都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として市町村から指定を受けることを目指すことも期待したい。

なお、都市再生推進法人は行政機能の補完を目的として制度化されているものであり、一般的な民間企業では難しいような道路占用(オープンカフェ)や、歩行者空間を活用したイベントの開催、公的な駐車場・駐輪場経営、美化清掃活動などが可能となる。また、都市再生特別措置法に基づく各種協定等の活用や、国等による各種支援、税制優遇の支援を受けることが可能となり、LABV 共同事業体による取組やエリアマネジメント活動の推進等に関して様々なメリットがある。

5. 事業パートナーの概要

(1) 事業パートナーの種類

事業パートナーには以下の二つの参加方法がある。これらによって複数の企業で構成されたコンソーシアムを事業パートナーと呼ぶ。

① 構成企業

LABV 共同事業体へ出資を行い経営面に責任を持ち、LABV プロジェクトの運営に対して自ら LABV 共同事業体から直接受託または請負いにより業務遂行するなど主体的に取組む企業であり、LABV 共同事業体の意思決定権も有する。

② 協力企業

出資は行わず、LABV プロジェクトの業務をLABV 共同事業体又は構成企業からの 直接受託または請負う企業。 LABV プロジェクトの施設整備や維持管理、運営等を含 む個別のプロジェクトを遂行する企業。

(2) 事業パートナーの役割

LABV プロジェクトは複数の事業用地についてまちづくりの視点に立った開発を想定している事業である。したがって、事業パートナーには施設の単体整備や維持管理、運営等の個別プロジェクトを遂行する役割の他、面的な開発を行う LABV プロジェクト全体をマネジメントし、関係者との各種調整役となり官民連携によるまちづくりを推進していくことを期待している。

- ① リーディング施設の一体整備と運営
 - リーディング施設の一体的な整備 運営により様々なサービスや空間を提供
 - ・交流広場の活用、イベント企画・運営
 - テナントシーリング 等
- ② エリアマネジメントによるまちづくりの推進
 - 連鎖的事業候補地(銀行店舗活用、他の市有地活用等)の開発
 - ・連鎖的事業の運営、維持管理 等
- ③ まちづくりに資する取組
 - ・エリア全体のにぎわい創出の取組
 - ・ 新たな事業創出(創業等)の取組
 - ・エリアにある空き店舗、空き家の活用 等
- ④ LABV 共同事業体の設立及び運営に係る業務
 - ・ 登記手続き
 - •決算•経理業務 等
- ⑤ 付加価値事業の運営に係る業務
 - 施設運営

- イベント企画・運営
- 広報活動 等
- ⑥ プロジェクトマネジメント業務
 - 開発プロジェクトの計画
 - 計画策定 体制構築
 - プロジェクト管理
 - プロジェクトの評価 等

(3) 地元事業者の参画

LABV プロジェクトは山陽小野田市の地域特性を踏まえ、商エセンター単体で整備を検討するだけではなく、エリアのポテンシャルを引き出す面的な活性化に資する取組であり、地域の企業の一層積極的な参画を促進し、地域の特性やニーズを踏まえた良質なサービスの提供、更には雇用の拡大等を図ることが重要となる。地域経済の活性化を目指し、コンソーシアムの構成に地元事業者が主体的に参画することを期待する。

6. 事業対象地における連鎖的事業の見通し

リーディング施設①の敷地面積は 5 千㎡程度と決して広大ではなく、山陽小野田市や 小野田商工会議所、山口東京理科大学学生寮、山口銀行小野田支店の入居及び駐車場確保 の観点から考慮すると、大規模な民間収益事業は用地確保の点からも難しい。

令和2年3月の「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」では、民間事業者等へのアンケートやヒアリングを通じて民間収益事業及び連鎖的 事業について、実現可能性のある機能として以下が確認できている。

これらも踏まえて、連鎖的事業については事業パートナーからの提案により LABV 共同事業体において具体的な検討を行い各事業予定地の特徴等を考慮し、事業化を目指していく。

No	機能	事業可能性	ポイント
1	飲食	0	エリア内に飲食店が少なく、ニーズも高い。
			他施設と連携して魅力あるサービス提供が期待でき
			る。
2	医療•福祉	0	山陽小野田市中心部かつ他施設もあり、利便性が高
			۱۱۰ ا
			テナントとして事業の安定性がある。
3	住宅	0	社宅の老朽化に伴う建替えニーズもある。
	(社宅)		借上げ等により賃貸住宅事業は安定性がある。
4	宿泊	0	エリア内では不足気味。出張者をターゲットとしたビ
			ジネスホテルは需要が見込める。
			一定の駐車場確保が必要である。
5	創業支援	0	山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行があり連
			携した支援体制の構築が可能である。
			トライアルの場として交流広場等の活用が可能であ
			る。 事業化が見込めたら、周辺の空家・空き店舗等を
			賃貸して出店という流れも期待できる。

第5章 LABVによる付加価値のある取組

1. 検討経緯

LABV プロジェクトは、各関係機関機能の導入検討を進めると同時に、産官学金及び市民が一体となり、「多世代が集う交流・にぎわい拠点」、「産官学金及び市民の連携によるイノベーションが実現する拠点」、「地域の産業振興や新たな雇用促進を通じて、地域経済活性化を目指す拠点」のコンセプト実現によるエリア価値向上を目指すため、付加価値のある取組の実現を目指す。

2. 付加価値のある取組概要

(1) 事業パートナーに求める役割

LABV プロジェクトは、産官学金と市民が一体となったプロジェクトである。そこで、事業パートナーには、プロジェクト関係者との調整や必要に応じて意見交換等ができる場を設定するとともに、プロジェクト関係者の意向を踏まえ、事業パートナー及びプロジェクト関係者との連携による相乗効果を生み出す付加価値のある取組を提案・実現するコーディネーターとしての役割を期待する。

(2) コンセプト(目的)

- ① 産官学金及び市民連携による、ビジネスマン、起業家、学生の多世代異業種が活発に交流し、繋がりを持たせ(リンクさせ)、イノベーションを創出(協創)する拠点
- ② DX 推進などの最先端技術や体験・実験ができるワクワク感があり、学生と地域企業、 地域企業同士などをつなぐ拠点
- ③ 山陽小野田市が行う市民活動サポートや小野田商工会議所の経営相談、起業・創業支援、山口銀行の融資機能等と連携しながら学生を巻き込んだ拠点

(3) 主な機能

- ① よろず相談機能
- ② トライアル機能
- ③ 人材育成機能
- ④ 大学による講座
- ⑤ DX 機能
- ⑥ 起業·創業支援機能
- ⑦ その他コンセプトに沿った機能
- ※上記機能は確定した内容ではなく、今後の事業者ヒアリング等を通してLABVによる 最適な付加価値のある取組となるよう検討していく。

3. 候補地及び施設機能

(1) 候補地

付加価値のある取組実施場所は、①リーディング施設①内、②リーディング施設②、③ 交流広場の3カ所を優先候補地とし、今後、事業パートナーからの提案によりLABV共 同事業体において具体的な検討を行う。

- ① リーディング施設①内
- ② リーディング施設②
- ③ 交流広場

(2) 施設機能候補

- ① 大学連携施設
- ② コワーキングスペース
- ③ インキュベート施設
- ④ 交流スペース(カフェ等)

4. 運営体制

LABV 共同事業体及び山陽小野田市、小野田商工会議所、山口東京理科大学から組織される山陽小野田市産学連携推進協議会などが連携して実施する。

第6章 不動産証券化

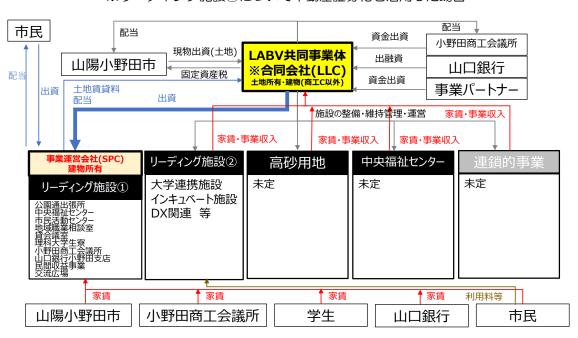
1. 不動産証券化手法の活用による事業スキームの検討の背景

本スキームでは不動産証券化手法を活用し、地元企業や市民からの資金提供(出資)を 募って、地元の開発案件に対して自分ごととして参画及び関わる仕組みが検討できる。地 域の協力者やファンを増やすことにより、事業の安定性や継続性がさらに高まることが 期待される。

また、LABV プロジェクトは地元資本による地域のための不動産活用を目指しており、不動産証券化手法は投資家保護のために様々な制約はあるが、不動産特定共同事業等を活用すれば SPC へ課税される法人税 (二重課税)の回避や不動産流通税の軽減も可能である。メリットも多いことから、今後の事業化に向けた具体的な検討を行っている。

なお、不動産証券化を活用した場合の事業スキームは下記が想定される(32頁 図表4-2再掲)。

図表 6-1 想定するスキーム(案)(再掲) ※リーディング施設①について不動産証券化を活用した場合



※ 法人形態は提案により調整するものとする

第7章 スケジュール

1. 今後の事業スケジュール

項目	日程(予定)
事業構想策定/実施方針(案)の公表	令和3年4月
実施方針(案)に関する質問及び個別対話の受付	令和3年4月~令和3年5月
事業パートナーの募集要項の公表	令和3年6月
事業パートナーの参加表明書の提出期限	令和3年9月
事業パートナーの企画提案書の提出期限	令和3年11月
事業パートナーの選定及び公表	令和3年12月
LABV に関する(仮称)共同開発協定の締結	令和3年12月
LABV 共同事業体の設立	令和4年1月
LABV 共同事業体の事業計画策定~	令和4年1月~
リーディングプロジェクト整備(第1期)	令和6年3月
第1期施設の供用開始	令和6年4月
リーディングプロジェクト整備(第2期)	令和6年4月~令和7年3月
第2期施設の供用開始	令和7年4月
運営・維持管理期間(30年間の場合)	令和6年4月~令和36年3月31日
事業終了(30年間の場合)	令和36年3月31日

※第1期施設の学生寮は令和6年4月からの供用開始(学生の入居)を想定したスケジュールとする。その他第1期施設(複合施設)については、遅くとも令和6年4月からの供用開始を想定しているが、事業パートナーからの提案により供用開始時期を早めることも可能とする。

2. 連鎖的事業の事業スケジュール

(1) 商エセンター

事業パートナーからの提案を妨げるものではないが、複数工期となる場合に第 1 期と 位置づけ早期に新施設の整備・運営開始を期待する機能は以下のとおり。

- ・公共施設部分(公園通出張所、中央福祉センター、市民活動センター、地域職業相談室、会議室)
- 小野田商工会議所部分
- 山口東京理科大学学生寮
 - ※在宅学習機会が増加しているため、複数工期となる場合は第二期工事の騒音には 配慮すること。

なお、交流広場、山口銀行小野田支店、民間テナントも上記のスケジュールに関わらず、 できるだけ早い時期での再整備を目指している。

(2) 山口銀行小野田支店 現施設は利用しており、商エセンターへの移転完了後となる予定。

(3) 高砂用地

今後、事業パートナーからの提案を踏まえて検討する。

(4) 中央福祉センター

今後、事業パートナーからの提案を踏まえて検討する。現施設は利用しており、商工センターへの移転完了後となる予定。