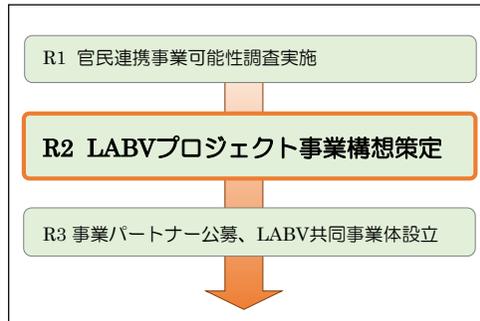


山陽小野田市LABVプロジェクト 事業構想 (要約版) 1

山陽小野田市LABVプロジェクト 事業構想

令和元年度に実施した「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、商工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の事業の可能性について定性・定量面で評価を行った結果、LABVプロジェクトの実現可能性が見込まれた。

令和2年度、調査結果を基に、事業者等の意見を踏まえて「山陽小野田市LABVプロジェクト事業構想」を策定した。これは、事業の方向性を関係者に周知することを目的として策定したもので、今後、この構想を踏まえ、実施方針、要求水準書を策定し、事業パートナーの公募を行う。



事業構想の基本コンセプト

1 多世代が集う交流・にぎわい拠点

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

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、市、小野田商工会議所及び山口銀行の連携を活かした連鎖的な取組を行っていく。さらに、市立山口東京理科大学というキラ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す。

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

市内事業所のうち9割以上を占める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

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し、リーディングプロジェクト(対象地:商工センター、山口銀行小野田支店)による多世代交流のにぎわい創出を発端とし、連鎖的の事業による市有地の有効活用等を検討する。



【事業対象地】

- リーディング施設①商工センター 5,484㎡
- リーディング施設②山口銀行小野田支店 1,384㎡
- 中央福祉センター 2,869㎡ ●高砂市有地 4,757㎡

事業対象地の活用方針

事業対象地	活用方針	機能
リーディング施設① (商工センター)	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。あわせて利用者や周辺住民が利用できる空間(芝生等)の整備を行う。また市、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、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。	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 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
リーディング施設② (山銀小野田支店)	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、市、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。	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。
高砂用地	現状更地。事業見通しがついた段階で施設整備を行う。	
中央福祉センター	現中央福祉センターにある機能がリーディング施設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。	今後、事業パートナーからの提案を踏まえて検討する。



【リーディング施設① イメージパース (対象地: 現商工センター) 】

山陽小野田市LABVプロジェクト事業構想 (要約版) 2

整備手法

LABVプロジェクトの定義

LABV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。また、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。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。

市の土地現物出資額

商工センター	5,484㎡	112,000千円	(R3.1.1を基準日とした不動産評価額:更地評価)
--------	--------	-----------	----------------------------

高砂用地、中央福祉センターは、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。

LABV共同事業体の概要

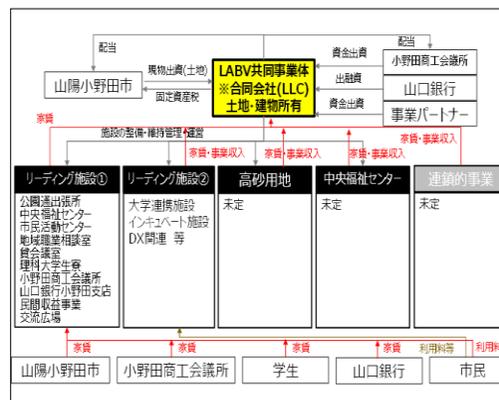
事項	内容
法人形態	「株式会社」あるいは「合同会社」にて編成し、事業パートナーからの提案を踏まえて調整する。
事業の意思決定方法	小野田商工会議所、山口銀行、事業パートナーが連携して事業実施の意思決定を行う。山陽小野田市はLABV共同事業体の経営面には関与しない方針であり、原則として意思決定にも関わらない。
出資比率による調査権	地方自治法上、市の出資比率が「50%以上の団体」の場合は、予算の執行状況を調査し、毎事業年度経営状況について議会報告が必要となる。「25%以上の団体」の場合は、監査委員は監査を行うことができるものとしている。
モニタリング実施方法	事業期間中のモニタリングは、セルフ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
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。
出資に対する配当	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。
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。
事業スキーム(案)	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。(現時点での想定スキーム案は右上図のとおり。)

事業パートナーの概要

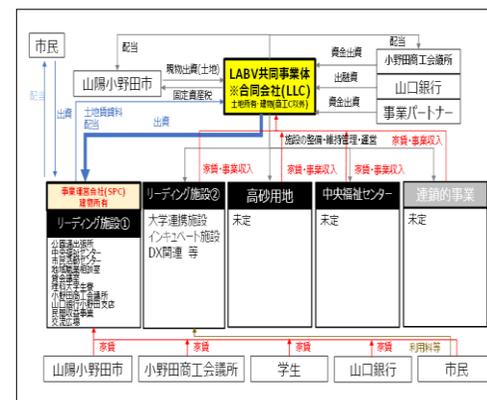
参加方法	内容
構成企業	LABV共同事業体へ出資を行い経営面に責任を持ち主体的に取組企業
協力企業	LABV共同事業体へ出資は行わないが、施設整備や維持管理・運営等を含む個別業務を遂行する企業

LABVプロジェクトは、単に商工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ための活性化に資する取組であり、地域経済の活性化を目指し、コンソーシアム(複数の企業で構成された事業体)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。

A



B



LABVによる付加価値のある取組

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、大学連携施設、コワーキングスペース、インキュベーション施設、交流スペースといった付加価値のある取組の実現を目指す。

付加価値のある取組概要

【事業パートナーに求める役割】

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。

【コンセプト】

- 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
- ②DX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

スケジュール

事業構想の策定、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 ～リーディングプロジェクト整備(第1期)	令和4年1月 ～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
事業終了(30年間の場合)	令和36年3月