

新たな官民連携手法である国内初のLABVを活用したまちづくりプロジェクト

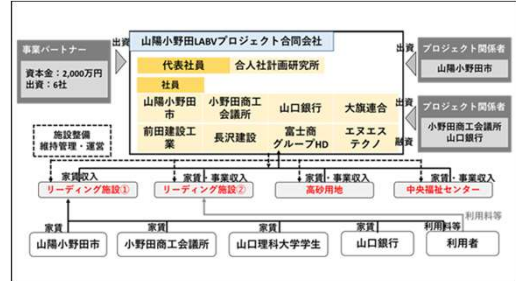
山陽小野田市 × 山陽小野田LABVプロジェクト合同会社

取組概要

市内4つの事業用地において、エリアのまちづくりを見据えた事業を連続的に進めていくにあたり、公的不動産の有効活用を図る新たな官民連携手法である国内初のLABV手法を採用。市による土地の現物出資と民間の資金により設立する共同事業体が整備・運営を行う。商工センター跡地を優先事業とし、10の機能を持たせる複合施設の開発に着手。その他の事業用地も段階的に整備計画に着手する。



イメージパース（リーディング施設①）



事業実施体制

基本情報

代表地方公共団体	山陽小野田市
代表民間団体	山陽小野田LABVプロジェクト合同会社
他の連携団体等	図・写真②を参照ください
カテゴリ	都市計画／住宅対策／起業支援
事業費	事業費343,100万円、事業期間約37年
めざすSDGsゴール	
事業化までの期間	約3年間

取組内容



施設内でのにぎわい交流

この取組で解決した課題	<p>地方自治体が共通して抱える課題の1つである老朽化する公共施設への対処について国内初となるLABV手法を用いて本課題を解決。山陽小野田市は所有する築40年となる商工センターの再整備に際し、近接地で築60年となる店舗の建替えを検討していた山口銀行と商工センター内に事務所を構える小野田商工会議所を加えた3者で連携についての協議を開始。単なる拠点の開発に留めることなく、地域課題の解決に資する拠点開発の検討が必要ではないかの共通認識のもと、LABV手法を活用した事業展開により、地域の賑わいの再創出を目指した。商工センター跡地には、市、小野田商工会議所、山口銀行の施設再整備に加えて、山口東京理科大学の学生寮、交流広場、民間テナント等も合わせた複合施設として整備中。中期的には他の市有地も活用した連鎖的な事業を生み出すことにより居住・交流人口の増加やまちに活気を生み出すことを実現する。</p>
解決に向けた手法	<p>山陽小野田市はLABV事業を推進するパートナーとして合人社計画研究所を代表企業とするグループ（大旗連合建築設計/前田建設工業/富士商グループホールディングス/長沢建設/エヌエステクノ）を事業パートナーとして選定。「①商工センター跡地の拠点施設の開発」「②銀行店舗跡地の開発」「③他の遊休地の開発」「④諸施設の開発等への発展」と約37年の事業期間の中で段階的に取り組みを行う。最初に整備する①については、すでに建物の解体に着手しており、2024年4月に共用を開始する。</p>

取組詳細

事業推進上の各団体の役割分担	山陽小野田市、小野田商工会議所：出資者として、またテナントとして参画。 山口銀行：出資者・テナント・融資金融機関として参画。 事業パートナー：事業マネジメント・施設整備・維持管理・運営者として参画。
地域関係者との連携方法	市他、山口銀行（小野田支店）、小野田商工会議所は事業計画段階から事業検討に加わっており、公募によって選定された事業パートナー6社のうち、3社が地元企業。本プロジェクトの趣旨に賛同した各社は本プロジェクトにおいて次の通り、実務を担当する。富士商グループホールディングスは運営業務を、長沢建設は建設業務を、エヌエステクノは維持管理業務を担当する。
資金調達方法	事業パートナー6社による出資金の他、山口銀行によるプロジェクトファイナンスにより資金を調達。
資金調達方法の補足	事業パートナー6社による出資金を2,000万円とし、その他必要となる資金については、すべて山口銀行からプロジェクトファイナンス（約17億円）により調達。調達した資金の返済はテナント賃料、学生寮の家賃により35年を掛け返済。返済が十分可能な事業計画、資金計画を何度も山口銀行と共に検討。過度な借入は行わず、長期にわたり持続可能な事業とすることに力を置いた計画とした。
事業推進上の課題・工夫	国内における先進的かつ37年間という長期の事業に取り組むにあたり、『持続可能なプロジェクト』であることを重要視し、長期にわたり安定的に事業が継続できる事業モデルを作り上げた。とりわけ当初に整備する「リーディング施設①」については本プロジェクトの核となる事業で特に時間を費やし検討を重ねてきた。『産官学 みんなが集うBase〜ここから始まる人づくり、まちづくり〜』と銘打ち、リーディング施設①では複合施設ならではの10にも及ぶ機能を盛り込んだ。また、市内企業育成の特徴的な取り組みとしてリーディング施設①にチャレンジショップを整備する。地元起業家や個人事業主を対象に初期費用の減免制度を整えることにより、スタートアップのハードルを下げ、市内の企業、人材を育成する。チャレンジショップの入居者は定期的な入替を想定し、本施設で生まれ育った企業や人材が集立ち市内の他の事業地で活躍することにより、賑わい創出や集客力の向上に貢献することを目標とする。本プロジェクトによる交流やにぎわいが、まち全体に波及していく連鎖をまちづくりの方針とし、また、この連鎖により地元企業や地域経済の活性化を図っていく。

担当者のコメント

「連」という字をプロジェクト実施のキーワードとした。これは、本事業に関わる全ての企業、団体と協力して事業を進める姿勢を表す。『産』『官』『学』に『金』を加えた連携の拠点施設として、出会いを演出し、新しいことが始まり、育てていく場所としていく。また、本事業やまちづくりが持続可能なもので長く受け継がれていくようにという思いも「連」に込めた。

国内でも前例の極めて少ない先進的な事例となるLABV手法を用いた本プロジェクトについて、何カ月もかけ、学び、考え抜き、準備を進めてきた。今回のLABVプロジェクトを通じて期待される、複合的な機能を持つ施設や学生寮等を起点としたまちづくりについて、山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行、山口東京理科大学、事業パートナーが「ここから始まる人づくり、街づくり」をコンセプトのもと、地元へ寄り添いながら一丸となり全力で貢献していきます。



合同会社設立記者会見

優良事例応募項目

取組のポイント（3つの視点）	<p>①地方創生SDGsの視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・官民の共同出資によってまちづくりに長期的な視点での関与を実現し、市民の理解・関心を得るための情報発信、地元企業へのプロジェクトへの理解・参画を促すための説明会等を継続的に実施しつつ、地域の魅力や資源を掘り起こし、まちの魅力を最大限活用してエリア全体の価値向上を目指す取組。 <p>②ステークホルダーとの連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国内に事例のない官民連携手法であるLABV手法を用いており、山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行、山口東京理科大学のプロジェクト関係者と事業パートナー6社（山陽小野田市内に本社を構える企業が3社）がLABV共同事業体を設立してプロジェクトを推進するなど、地域の重要な関係者及び国土交通省などを巻き込んだ産官学連携の取組。 <p>③モデル性・波及性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・LABV手法としての新規性に加え、学生寮との複合化や連鎖的の事業を組み込み、地域への経済波及効果やイノベーション創出が期待できる効果的な事業形成が実現した。 ・行政、経済界、大学、金融など地域におけるキーマンの連携により、地域の官民の人材育成（PPPノウハウ）を行いながら検討を進め、LABV事業には複数の地元企業も参画し、今後の人口減少地域における官民連携事業の「モデルケース」になると考える。 ・国（政府）において、2022年度の「骨太の方針」に官民連携事業の推進手法の一つとして「LABV手法」の活用が初めて明記された。
----------------	--