

送信先: ㈱YMFG ZONE プラニング PPP/PFI 推進チーム 行

担 当: 國友(クニトモ)、松永(マツナガ)

電 話: 080-4901-8778(國友携帯) 080-4902-1464(松永携帯)

FAX : 083-222-5515

メール : ppppfi@ymfg.ym-zop.co.jp

官民対話検討事案概要書

項目	記入欄
1. 団体名	山陽小野田市
2. 事業名	山陽小野田市 L A B V プロジェクト
・事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい	山陽小野田市商工センターは支所及び商工会議所が入っているが、建築から 40 年が経過し解体が避けられない状況にある。加えて、近隣にある山口銀行も基幹店舗の建替え検討時期にあり、市・商工会議所・山口銀行の 3 者を中心となり、まちづくりの視点に立って PPP 活用による各施設の機能維持を前提とした再整備、土地利活用等の検討を行う。また、複合化によって利用しなくなる土地や周辺他の市有地の利活用についても、対象地周辺の面的活性化を目指すことから、L A B V 手法による開発を行う。
・事業実施で重視する点	1. 施設の課題解決 2. まちづくりの課題解決
・事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	①新設 2. 建替え 3. 改修 4. 管理運営のみ ⑤公有地活用 6. 包括委託 7. その他 ()
・施設等の用途	市役所出張所、商工会議所事務所、銀行店舗、学生(社員)寮、その他民間収益施設
3. サウンディングの目的	・要求水準及び公募要件について民間事業者側から見た御意見 ・本事業への参画可能性について
4. 事業対象地の概要	
① 所在地(交通情報含む)	①市商工センター 山陽小野田市中心二丁目 3 番 1 号 ②山口銀行小野田支店 山陽小野田市中心二丁目 4 番 5 号 ③高砂用地(市有地) 山陽小野田市大字小野田 6431-7 ④市中央福祉センター(複合化により跡地予定) 山陽小野田市千代町一丁目 2 番 28 号
② 敷地面積	①5484.64 m ² ②1,384.77 m ²

	③4,757 m ² ④2,869.79 m ² （内駐車場：784.81）	
③ 土地利用上の制約	①商業地域（建ぺい率 80% 容積率 400%） ②準工業地域（建ぺい率 60% 容積率 200%） ③商業地域（建ぺい率 80% 容積率 400%） ④第一種住居地域＋準住居地域（建ぺい率 60% 容積率 200%）	
④ 所有者	①山陽小野田市 ②山口銀行 ③山陽小野田市 ④山陽小野田市	
⑤ 周辺施設等	商工センターがある小野田地域は、北側に文化施設、スポーツ施設、商業施設、南側にレクリエーション拠点、学術研究拠点を配置し、南北の拠点間に挟まれる地域である。	
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	市のやや南側に位置する商工業地域。対象地近くに国内初の民間セメント会社が設立されたこともあり、かつては市役所庁舎が存在し、商工センターに近接する商店街も賑わうなど工業のまちとして発展してきた中心地域である。現在、庁舎は移転し、商店街の賑わいは落ち込んでいるものの、近隣には大型ショッピングモールがある商業の拠点エリアであり、また、小・中学校、工業高校、他地区と比較してマンションも数棟あるなど、市内 12 小学校区中 3、4 番目に人口が集まる地域である。	
⑦ その他 （上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等）		
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後（予定）
① 施設名称	①市商工センター ②山口銀行小野田支店 ③高砂用地（市有地） ④市中央福祉センター	未定
② 施設の延床面積	①2,206 m ² ②764.23 m ² ③－ ④1,651 m ²	未定
③ 建物の構成（構造、階数）	①R C 4 階 ②R C ・ S 2 階 ③－ ④R C 2 階	未定
④ 主な施設の内容、導入機能	①市役所出張所、商工会議所事務所、貸館	①市役所出張所、商工会議所事務所、銀行店舗、民間収益施設、

	②銀行店舗 ③－ ④市の福祉の拠点、市社会福祉協議会事務所、貸館	学生寮、中央福祉センター、市民活動センター ②起業支援拠点、サテライトキャンパス ③学生寮 ④社員寮
⑤ 運営状況 (運営主体、事業手法等)	①市役所出張所(市直営)、商工会議所事務所(商工会議所)、貸館(指定管理者／商工会議所) ②銀行店舗(山口銀行) ③市有地 ④市社会福祉協議会(社会福祉協議会)、貸館(指定管理者／社会福祉協議会)	今後組成される LABV 共同事業体による一体管理・運営
⑥ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		
5-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
① 施設名称	【道路】県道小野田港線 【道路】県道妻崎開作小野田線 【上水道】整備済 【下水道】整備済 【電気】中国電力 【ガス】都市ガス	変更なし
② 規模、能力 等		
③ 運営状況 (運営主体、事業手法等)		
④ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		
6. 事業環境		
① 人口、高齢化率	人口 61,629 人、高齢化率 33.51% (令和 2 年 11 月末現在)	
② 対象地周辺の人口構成	○小野田小学校区・須恵小学校区 (令和 2 年 11 月末現在) 14,266 人／男性 6,694 人、女性 7,572 人	
③ 市民意見等	【市民ワークショップで出た主な意見】 ・コミュニティ機能(フリースペース)＋飲食店 ・映画館＋レノファ山口パブリックビューイング＋地元食材を使った飲食店の複合型施設 ・観光案内機能＋レストラン	

7. 事業関連	
① 現状及び課題	<p>商工センター及び中央福祉センターは建設から 40 年が経過し、現耐震基準を満たしていない。また、空調をはじめ、建物の老朽化が進んでおり、現施設の解体・再整備や跡地活用等の抜本的な検討が必要な状況である。</p> <p>市立大学がある地の利を活かして、起業支援や地元企業との連携等により学生の定住につなげていきたいが、市内・県内への就職率が低く、定住にも至っていない。</p>
② 目的、考え方・基本方針	官民連携手法である LABV の優先的検討に加え、効果的かつ実現性のある事業手法を検討する。
③ 前提条件	跡地利活用事業の検討パートナーとして、山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行の官民連携により、まちづくりの視点に立った LABV を含める PPP 活用による各施設の再整備
④ 事業スケジュール(案)	<ul style="list-style-type: none"> ・令和 2 年度 (2020) : 事業構想作成、実施方針の公表 ・令和 3 年度 (2021) : 事業パートナーの公募、事業体の設立 ・令和 4 年度 (2022) : 設計、施工 (解体含む) ・令和 5 年度 (2023) : 施設運用開始予定 <p>※学生寮については令和 5 年 4 月入学の学生受入予定であり、スケジュール案を別添。</p>
8. 対話内容 ※意見・提案を求める内容をご記入ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・建設スケジュールについての実現可能性や課題 ・リーディングプロジェクト (商工センター) のテナント事業アイデア ・連鎖的事业 (山口銀行跡地、高砂用地の学生寮以外のスペース、中央福祉センター跡地) の事業アイデア ・公募方法 (コンソーシアムでの募集、LABV 事業全体での募集) について
9. 対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。	①設計 ②建設 ③ビル管理 ④金融 5. 保険 ⑥不動産 ⑦運営 8. その他 (収益性のある (期待できる) 業種)
10. 対話方式 ※該当する番号に○	1. オープン型 ②クローズ型

■ その他の情報

上記については別紙資料の添付でも構いません。また、その他参考となる情報等がございましたら、資料を添付してください。

■ ご連絡先

貴団体名	山陽小野田市
------	--------

ご住所	山陽小野田市日の出一丁目 1 番 1 号
部署名	企画部企画課 PPP/PFI 推進室
役職	室長
ご氏名	和西 禎行
お電話番号	0836-82-1130
メールアドレス	kikaku@city.sanyo-onoda.lg.jp
備考	

以 上