

都市政策・地域経済ワークショップ2 第1回 議事録

【テーマ】「上峰町（佐賀県）における中心市街地活性化事業の取り組み」

【講師】株式会社博報堂ビジネスデザイン局上峰町担当局長代理 永山 徹 先生
担当教員： 佐野教授

【日時】2024年9月27日（金）18:30～21:20

【場所】大阪公立大学大学院 都市経営研究科 梅田サテライト 101 教室

【参加者】都市政策・地域経済コース M1 学生 他

■ 講義概要

佐賀県上峰町で取り組まれている、LABV を活用した中心市街地活性化事業について上峰町における LABV の活用状況及び、上峰町の PR 戦略について分かりやすく解説していただきました。

■ 講義内容

1. 上峰町の町について

◎上峰町の町について

上峰町は佐賀県東部に位置し、佐賀市や久留米市に近く、福岡市への通勤圏にも属している町である。町の総面積は約 12.80km²、佐賀県内で 2 番目に小さいコンパクトな人口密度の高い町である。

現町長が就任した平成 21 年 3 月の上峰町は財政難の状況であったが、平成 27 年度からふるさと納税を取り入れた政策を拡充することで、財政難を解消し、現在では財政が健全な町村ランキングで佐賀県内で 2 位に位置している町である。

2. 上峰町が LABV を始めた背景について

◎LABV（ローカルアセットバックドビーグル、官民協働開発事業体）とは

LABV 方式は、英国のクロイドンで 08 年に採用された PPP の一つの手法。

自治体が公有地を現物出資し、民間事業者が資金を出資してつくった事業体が公共施設と民間の収益施設を複合的に整備しマネジメントを行う。

特定の公共施設を対象とする PFI に対し、LABV は、複数の公有地に商業施設やホテル、オフィスビルといった民間施設を複合的に整備し、エリアマネジメントを担うことが大きな違いである。

上峰町では、2019 年 2 月に閉店したイオン上峰店跡地についてどのように活用するかについて検討している中で、民間事業者と行政が一緒になって町の未来を考えながら、整備を進めることができる LABV 方式を選択した。

上峰町が、イオン上峰店跡地を現物出資し、民間事業者が資本金を出し合うことで合同会社つばきまちづくりプロジェクトをつくり、イオン上峰店跡地の中心市街地活性化事業を、行政と民間が共に推進している。

【イオン上峰店跡地は閉店後に上峰町が無償譲渡を受けた（その結果、町が所有）】

3. 合同会社つばきまちづくりプロジェクトの取り組みについて

◎組織について

LABV方式にて、2021年4月に設立された合同会社であり、町と民間事業者12社＋共同事業パートナーで構成されたグループでイオン上峰店跡地一帯の中心市街地事業を担っていく。

◎プロジェクトの状況について

大小さまざまなプロジェクトが動いている中で、大きくはイオン跡地再開発【カゼマチ】、溜池再開発、鎮西山再開発を進めていくために活動を行っている。

◎博報堂の役割について

合同会社の中で、博報堂は主にPR、広告戦略を担っており、上峰町にゆかりのある武将の「源為朝」をアニメにすることで源為朝のゆかりの地として、観光PRや地域商品開発等を行いながら、上峰町全体の地域ブランディングを担っている。

4. イオン跡地再開発【カゼマチ】について

◎どのような整備をおこなっていくのか

イオン上峰店跡地の中心市街地を、源為朝伝説にちなんで【カゼマチ】と名付け下記の内容の整備を進めている。

- ① 定住促進住宅：1階には店舗等のテナント、2～4階については定住促進住宅を計画し、住宅とテナントが同じ建物内にあることで、移動や手間の負担を軽減しながら、子育て世代から高齢者までが快適に生活を送れる建物を計画。
- ② 文教施設：子育て支援施設や、図書館、ラジオ局、通信制高校を計画し、町内外の人々と多くの交流が生まれる場所を計画。
- ③ 道の駅：上峰町の特産品を販売し、2階には加工場を計画、子育て世帯も安心して働けるように保育園も併設することで、特産品の販売だけではなく、仕事と子育ての両立ができる場所を計画。
- ④ 多目的交流施設：体育館、武道館、屋内プールを一つにまとめた複合施設。町民の健康増進に加え、Bリーグ佐賀バルナーズなどのスポーツ観戦も可能な施設を計画。

5. まとめ

上峰町では、LABV 方式を活用しながら、イオン上峰店跡地の市街地活性化事業に取り組んでいる。上峰町ではふるさと納税での財源及び国の補助金を活用しながら、行政と民間が官民連携を行いながら、事業が進められている。

人口減少が進んでいくなかで、いかに現状の状況を維持していくかを考えていく必要があり、官民連携についても、様々なパターンの組み合わせがある為、最適解は、それぞれの地域が置かれている状況で考えていく必要がある。

すべての地域で LABV 方式を活用すればよいとの結論にはならないが、官民連携の選択肢の一つとして、今後 LABV 方式を取り入れる他の地方もでてくるのではないかと考える。

6. 質疑応答

Q) 整備される建物等について、町の規模より大きなハードが整備されるように感じたが、どれくらいの人数を見込まれて計画されているのか、また上峰町の住民がどの程度利用されるか等考えられているのでしょうか？

併せて、合同会社が利益を得た場合、利益は上峰町にも分配するのでしょうか？

A) 想定人数については、細かなシュミレーションまでは行っていない。

これからどれだけの人数が来るような整備になるかは、どのようなコンテンツを作れるかで交流人口が変わると考えている。立地条件として、久留米から 20 分、佐賀市からも 20 分、博多からも 50 分という立地を生かしながら、町の人口も増やしながら、交流人口を増やしていけるようにプロジェクトを進めています。

利益については、合同会社の定款に定めており、出資比率で利益還元をすると取り決めている。

Q) 合同会社が利益がでずに負債を抱えてしまった際の責任等については取り決め等されているのでしょうか？

A) 融資等を銀行及び投資会社と行っているが、土地と資本金を担保に融資を受けているため、負債等を抱え返せない場合は土地と資本金にて返済する形となります。

Q) 2点教えていただきたいです。

1点目は、博報堂が上峰町の LABV に参画された経緯について。

2点目は、合同会社つばきまちづくりプロジェクトでは、現在大小様々なプロジェクトが20程度動いているとお聞きした中で、どのようにプロジェクトをマネジメントしているのかについて教えていただきたい。

A) 1点目については、本来であれば会社としても取り組むのが難しいプロジェクトではあるが、LABVに参画する前から上峰町から広報戦略や、PR等を担当していた為、会社を説得して事業に参画した。

2点目については、プロジェクトごとに合同会社からプロジェクトリーダーを選出し、合同会社のプロジェクトリーダーと、プロジェクトに応じて外部から専門家に参画していただき進めている。また、毎週1回必ず業務執行委員会を開催しプロジェクトリーダーが先頭になってどのようにプロジェクトを進めているかの定例会を実施し、マネジメントを行っている。

以上

(議事録作成：都市政策・地域経済コース 修士課程1年 渡邊 光紀)