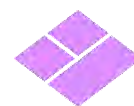




官民連携(PPP/PFI)事業の推進セミナー  
2016年1月21日(木)14:30~17:30  
@TKPガーデンシティ仙台 30階ホールD

# 公民連携による公有地活用

## ～オガールプロジェクトの取り組み～



紫波町 経営支援部企画課  
公民連携室長 鎌田 千市

### オガールとは

【成長】を意味する紫波の方言【おがる】 + 【駅】を意味するフランス語【Gare】(ガール)

オガールロゴマーク

人の活力を表す【赤】

空・水を表す【青】

大地を表す【黄】

緑地を表す【緑】 の4色で構成

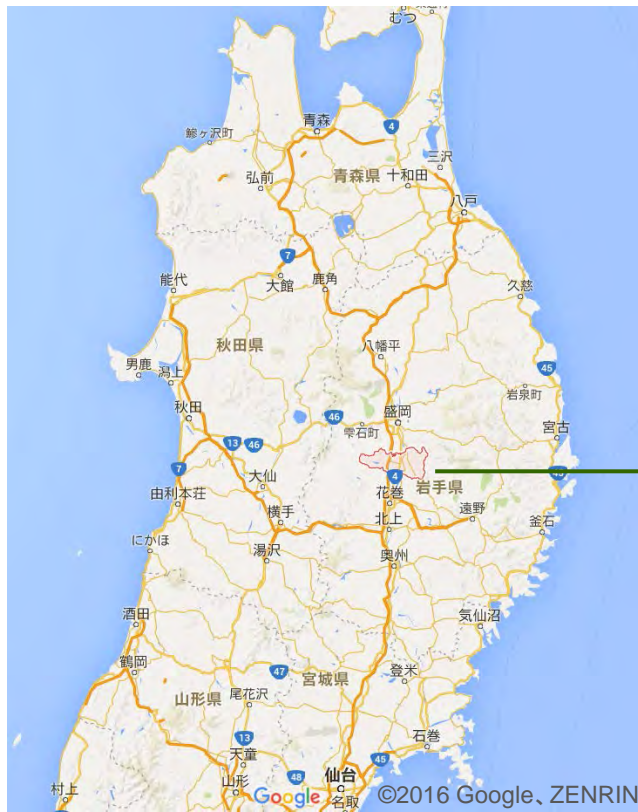
ヒト・モノ・コトが輪のように繋がっている有機的な関係を表しています。  
求心と放射を造形的なモチーフとしてダイナミックな運動性を志向しています。

2つの言葉を組み合わせた造語です。

紫波中央駅前を「紫波の未来を創造する出発駅」とする決意と、  
このエリアを出発点として紫波が持続的に成長していく願いを  
込めました。

# 岩手県紫波町(しわちょう)

主な政策 H12～ 循環型まちづくり  
H17～ 協働のまちづくり  
H19～ 公民連携によるまちづくり



人口 33,669人(H27.12月末)  
高齢化率 27.84%  
世帯数 11,702世帯  
面積 238.98 km<sup>2</sup>  
歳出決算額 144億円(H26年度)  
財政力指数 0.41 ( " )  
実質公債費比率 11.8% ( " )  
岩手県のほぼ中央  
紫波中央-盛岡間16.7km 21分  
(盛岡のベッドタウン)





# 循環型まちづくり 循環型まちづくり条例(平成13年6月15日施行)

- ① 有機資源循環・・・エコ3センター、地産地消と食育の推進
  - ② 森林資源循環・・・地元木材活用、森林づくり、木質ペレット製造
  - ③ 無機資源循環・・・3R運動、集団資源回収、まちピカ応援
- 他にも、CO2の排出量削減、環境マイスター養成講座、グリーンツーリズム

紫波中央駅舎



虹の保育園



上平沢小学校



音楽室

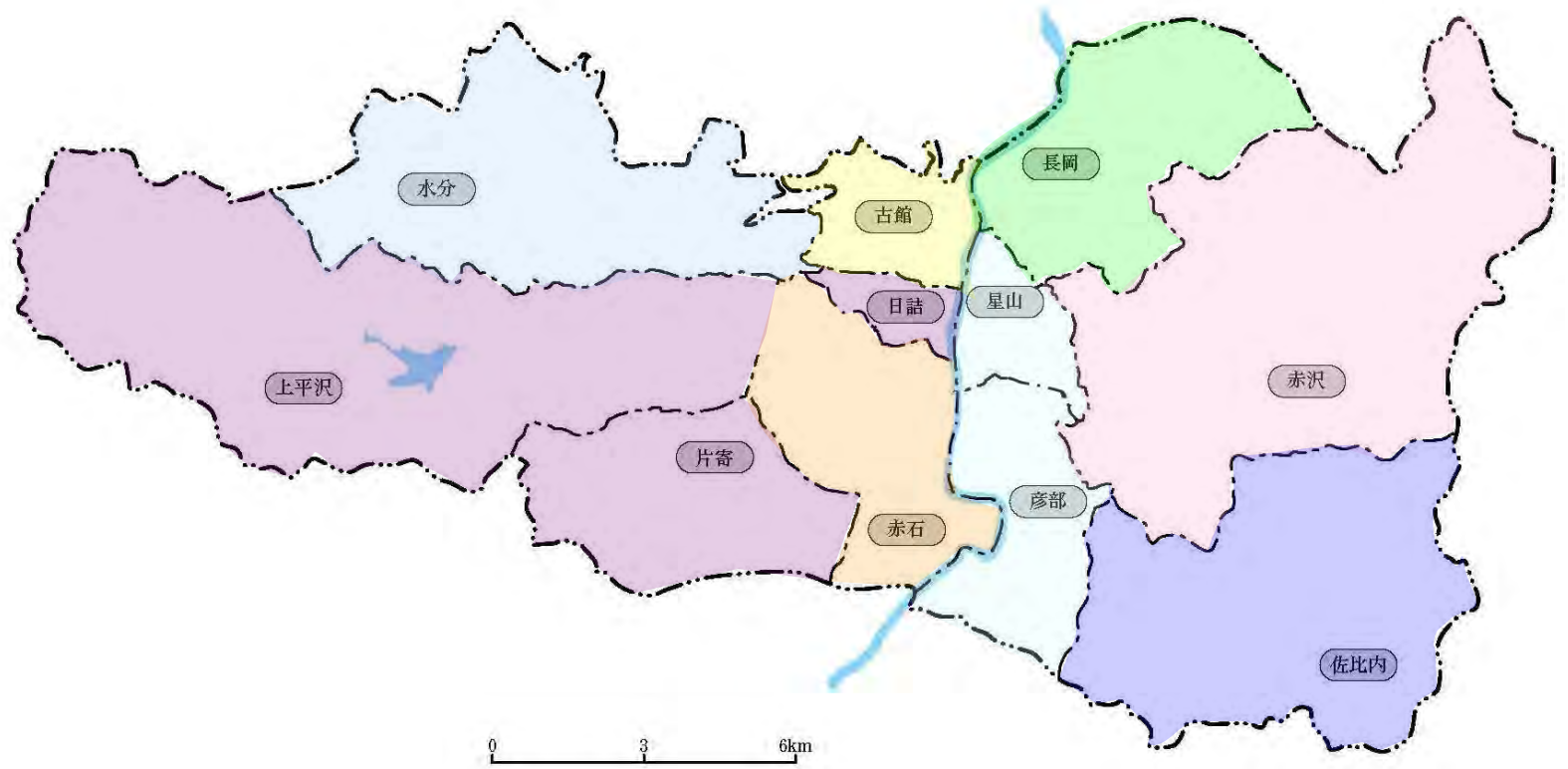


暖房用ペレットボイラー



# 協働のまちづくり 市民参加条例(平成20年4月1日施行)

- ① 市民が主役の自治の仕組みづくり  
市民参加条例 (平成20年4月1日施行)
- ② 市民の公益活動の環境づくり  
中間支援センター、まちづくりコーディネーター養成講座、地域づくり活動補助金
- ③ 地域課題に取り組む地区コミュニティづくり  
1町8ヶ村において「地区創造会議」の実施



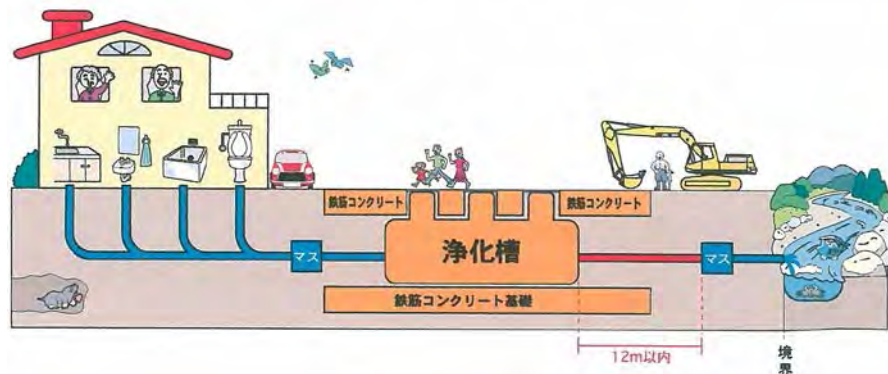


# 紫波町のPPP事業の実績

## ① 管理型浄化槽整備PFI事業(平成17年)

町は、紫波PFI浄化槽整備株(SPC)と契約し、集合処理区域以外の町民への水洗化サービスの提供を行っている。

これまで、浄化槽594基(平成25年12月、目標整備基数1,200基、50%)を設置している。



## ② 紫波火葬場整備PFI事業(平成18年)

町は、(株)故郷の山(SPC)と契約し、BTO方式により火葬場を整備した。

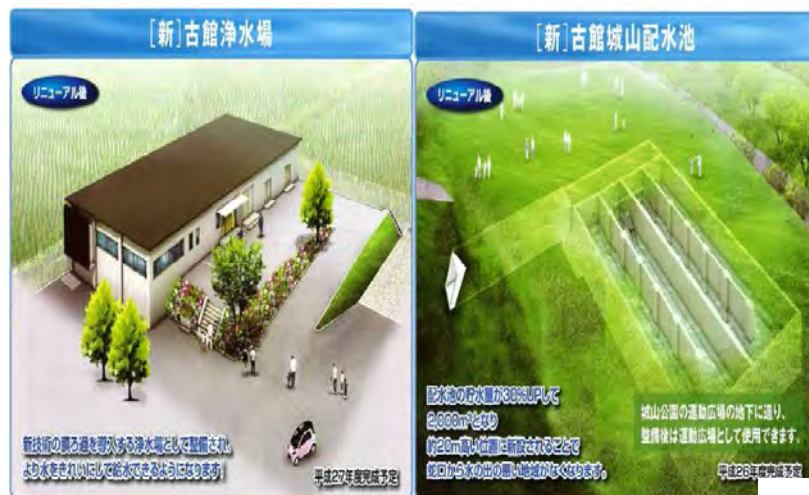
総工費は完成後10年間の維持管理費を含めて814百万円、VFMは22.8%となっている。



## ③ 水道施設整備・維持管理事業(平成19・24年)

町は、DBO方式により、平成19年に膜ろ過施設的设计・施工・維持管理を行った。また、平成24年から浄水場及び配水池更新工事をDBO方式で実施している。

DBO方式による財政負担額 (LCC)	赤沢浄水場(設計・施工・維持管理)	287百万円
	古館浄水場(設計・施工・維持管理)	2,373百万円
	合計	2,660百万円
財政負担額の低減効果 (VFM)	赤沢浄水場(39.6%)	188百万円
	古館浄水場(26.2%)	843百万円
	合計	1,031百万円





# 1-1 公民連携によるまちづくり(平成19年～)

## ■ 3つの行政課題

- ① 紫波中央駅前の未利用町有地10.7ha
- ② 役場本庁舎の老朽化、分散している庁舎
- ③ 図書館新設の要望

## ■ 解決の糸口

- ① 藤原前町長のリーダーシップ
- ② PPPを担うキーマンの存在
- ③ 財政問題( H19実質公債費比率23.3%)
- ④ PFI事業の実績
- ⑤ 東洋大学大学院との協定



# 1-2 紫波町PPP可能性調査報告(平成19年8月)

学校法人 東洋大学と紫波町が協定を締結  
30年計画の具現化  
紫波町全体の発展につながる開発  
アメリカ型PPP手法による都市整備



オガールプロジェクトのキーマン  
オガールプラザ(株)  
オガールベース(株) 岡崎正信代表 6



# 1-3 関係団体、市民参加等の取組み

## ◆ H19 紫波町PPP推進協議会による調査(全国都市再生モデル調査事業)

- ◎ 委員:23名(農商工関係者と町民、行政)
- ◎ 町民の意向調査 .....
- ① 町民意向調査 地区コミュニティ
- ② 目的コミュニティ
- ③ 常設意見交換
- ◎ 民間企業意向調査
- ④ ヒアリング調査
- ⑤ 常設の意見交換の場
- ⑥ アンケート調査(民間調査会社)
- ⑦ 企業向シンポジウムの開催
- ◎ PPP用ホームページを立ち上げ情報提供

# 町民意見交換会 100回/2年



## ◆ H20 民間の意向調査

- ◎ 町が、(株)よんりん舎(TMO)に委託
- ◎ よんりん舎と岡崎正信氏が、雇用契約を結ぶ
- ◎ 紫波町企業立地研究会を設置.....

# 市場調査 40社



## ◆ H20 町民の意向調査

- ◎ 7月 座談会「公民連携によるまちづくり」
- ◎ 11月 公民連携基本計画策定 意見交換会
- ◎ 11月 職員対象説明会
- ◎ ほか 目的・地域コミュニティ





# 2-1 紫波町公民連携基本計画（平成21年2月策定）

## 理念

都市と農村の暮らしを「ゆしみ」、  
環境や景観に配慮したまちづくりを表現する場にします。

## 開発の考え方

町中心部の賑わいが町全体へ波及し、中心部と各地域の  
つながりを重視し、持続的に発展する町を目指します。

- ① 農村(田園)と都市(街)が共生するまち
- ② 若者、高齢者、すべての人が希望を持ち、  
安心して暮らせるまち
- ③ 人にも地球にも「やさしい」まち



- ◆オガール・デザインガイドライン策定
- ◆市民参加:町民との意見交換会を100回/2年
- ◆市場調査:TMOが、企業立地研究会を設置  
不動産、建設、ディベ、金融、コマーシャル等40社



## 2-2 自治体出資法人の創立概要書

会社名	オガール紫波株式会社		
所在地	設立時 紫波町日詰西一丁目3-1（役場第二庁舎内） 現在 紫波町紫波中央駅前二丁目3-3		
創立年月日	平成21年6月1日		
資本金	創立時	3,900千円	
	平成22年9月現在	10,000千円（平成22年7月13日、新株発行による増資後の額）	
	創立時	平成23年6月1日時点	
代表取締役	藤原 孝（平成22年6月1日退任、 5月26日 臨時株主総会で決定）	八重嶋 雄光（平成22年6月1日就任、 平成23年6月1日重任）	
取締役	八重嶋 雄光	取締役事業部長 岡崎 正信 （22年6月1日就任、23年6月1日重任、24年7月26辞任）	
組織	事業部長 岡崎 正信 事務担当 1名	マルシェ開発部長 佐々木 廣（平成23年6月1日採用） 事務担当 佐々木 望（平成21年11月1日採用） 事務担当 高橋 剛（平成22年10月1日採用）	
出資者と比率	紫波町 100% 78株	紫波町(39%) 78株 (株)紫波まちづくり企画 24株 岩手中央農業協同組合 20株 (株)岩手畜産流通センター 20株 (株)テレビ岩手 20株	(株)東北銀行 10株 (株)北日本銀行 10株 盛岡信用金庫 10株 八重嶋雄光 4株 岡崎正信 4株 計200株
主な事業内容	紫波中央駅前都市整備事業(オガールプロジェクト)の調整業務 不動産企画運用業務(オガールプラザ、役場、民間事業棟、その他公有地) 不動産管理運営業務(施設管理、テナントリーシング等) 街区管理企画運営業務 岩手県フットボールセンター設置に関する支援業務		

# 事業実施

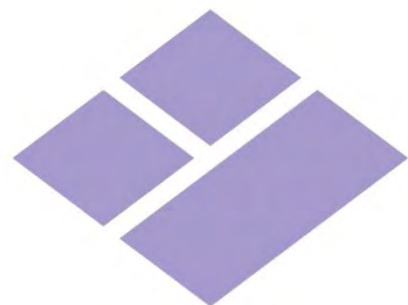
# 調査・研究

※平成25年7月、組織体制が  
変更となっています



## 2-3 オガール紫波株式会社を設立（平成21年6月）

町とオガール紫波(株)は構想の段階から、①市民の意向と②市場性を把握し、事業計画を共同で立案する。町とオガール紫波(株)、民間企業が、施設の建設・所有、事業運営、資金調達などそれぞれ得意な役割を担う、その設計をする。

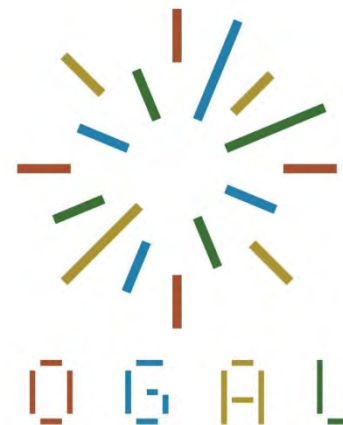


紫波町

民間に任せる覚悟  
デューデリジェンス調査  
契約によるガバナンス



契約によるガバナンス  
丸投げはしない



町の代理人として民間活力誘導  
パブリックマインド  
稼ぐインフラ(地代・固定資産税)



**デザイン会議**

ニューアーバニズム  
デザインコントロール



## 2-4 オガール・デザインガイドライン策定(平成22年3月)



- ◆敷地に価値なし、エリアに価値あり  
清水義次委員長
- ◆開発を通じて、人間規模の職住近接型まちをつくる  
ニューアーバニズム  
松永安光委員
- ◆それぞれの建物、一つ一つのサイン。  
個性はありつつ、統一感のあるまち  
佐藤直樹委員
- ◆シンボルとなり、シンプルな空間  
つなぐ空間  
長谷川浩己委員
- ◆燃料費が少なく、室内の温度差が  
極めて少ない建物  
竹内昌義委員

### デザイン会議を設置



松永安光 委員  
イメージパース、建築  
(株)近代建築研究所



竹内昌義 委員  
エコハウス  
(株)みかんぐみ



長谷川浩己 委員  
ランドスケープ  
(有)オンサイト計画設計  
事務所



佐藤直樹 委員  
デザイン  
(株)アジュール

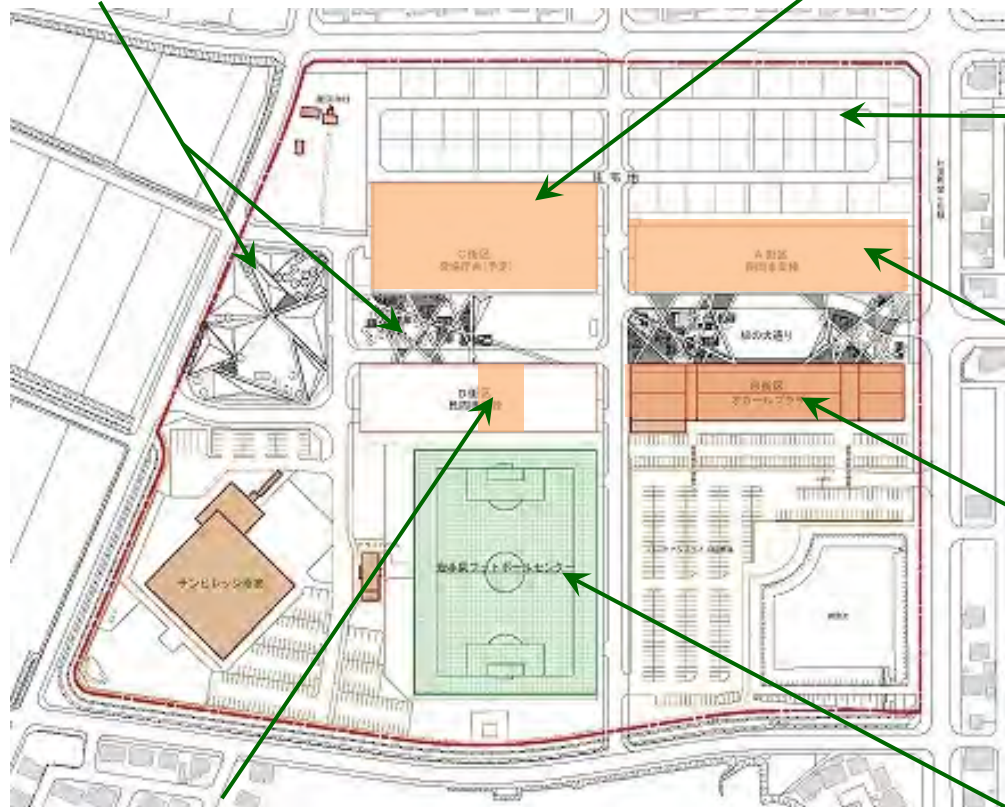


清水義次 委員長  
プロデューサー  
(株)アフタヌーンソサエティ



## 3-1 オガール地区の土地利用と施設

**オガール広場** 東 H24.8 西 H25.5完成  
**オガール大通公園** H26.7完成  
 所有:町 手法:公共事業



**役場庁舎** H27.5開庁  
 建物:町 手法:PFI手法  
 特徴:地域材活用

**オガールタウン** H25.10 分譲開始  
 土地・建物:購入した方  
 手法:住宅地57戸を分譲  
 特徴:産業政策としてエコハウスを普及

**オガールベース** H26.7オープン  
 建物:オガールベース(株)  
 手法:民間事業公募、町は土地賃貸

**オガールプラザ** H24.6オープン  
 建物:オガールプラザ(株)、紫波町  
 建設費:公共部分 8.1億円  
 手法:PPP手法、町は民間棟の土地賃貸  
 特徴:区分所有、地域材活用

**エネルギーステーション** H26.6完成  
 建物:紫波グリーンエネルギー(株)  
 手法:民間事業、町は土地賃貸  
 特徴:ベース、庁舎、タウンに熱供給

**県フットボールセンター** H23.4オープン  
 設備:(社団)岩手県サッカー協会  
 整備費:1.75億円  
 手法:PPP手法、町は土地賃貸  
 特徴:雨水貯留浸透施設の上に設置

## 3-2 岩手県フットボールセンター(平成23年4月30日オープン)



事業主体:(社)岩手県サッカー協会

事業手法:PPP手法(RFQ アイディア提案、  
RFP公募型プロポーザル)

事業費:1億7千5百万円(JFA助成金 7千5百万円)

特徴:① 三者協定を締結

町、県サッカー協会、オガール紫波

② 雨水貯留浸透施設の上に設置

③ 紫波町交流公園条例を制定

④ (社)岩手県サッカー協会の本部が移転

⑤ クラブハウス完成後、町に寄附

⑥ 小学生が現地集合、現地解散できる立地

利用者数:選手等 4.6万人/H26年度



不変的な集客をセットする

オガール紫波(株) 取締役事業部長 岡崎正信  
(当時)



### 3-3 官民複合施設オガールプラザ(平成24年6月オープン)



事業主体:オガールプラザ(株)

延床面積:5,822.34㎡

事業手法:PPP手法(RFQ、RFP方式)

事業費:公共部分8億1千万円(音響を除く)

特徴:① 完成後、町は中央棟を購入(国庫補助4割)

② 区分所有による官民複合施設

③ 地域材活用

④ 稼ぐインフラ、逆算方式、テナント先付け

⑤ プロジェクトファイナンス

利用者数:情報交流館 33.3万人/H26.4~H27.3

#### ■ 公共施設

図書館

地域交流センター

子育て応援センター  
(民間から床賃借)



#### ■ 民間施設

産直紫波マルシェ

眼科クリニック

歯科クリニック

カフェ

居酒屋

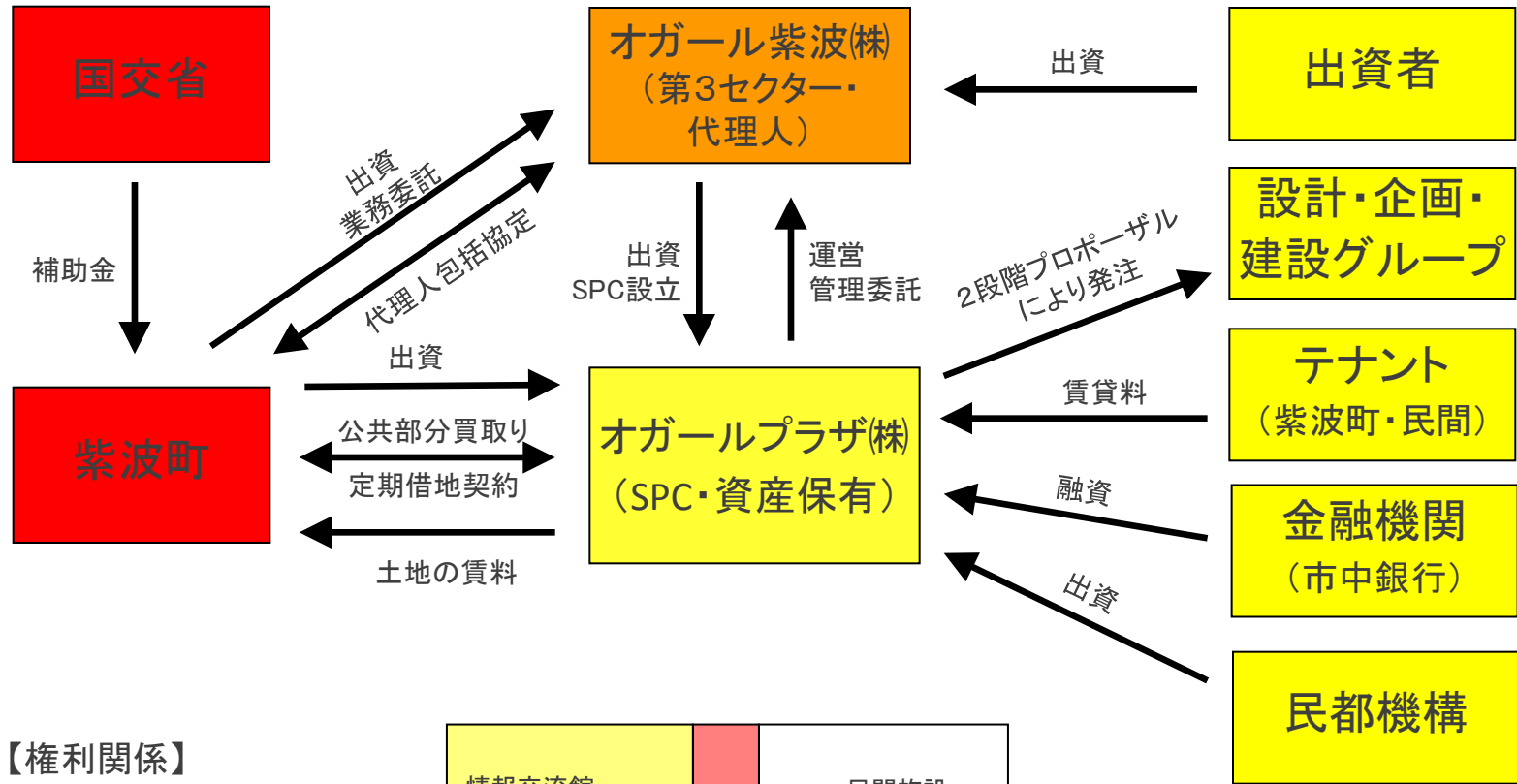
学習塾

事務所

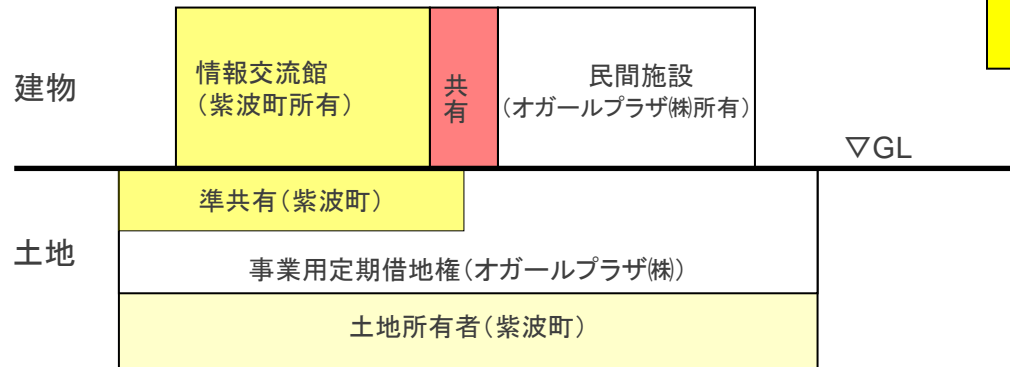


稼ぐインフラ。身の丈に合った規模で造り、  
稼ぐ仕組みをきちんと考える  
オガールプラザ(株) 代表取締役 岡崎正信

# オガールプラザ(官民複合施設)の事業ストラクチャー



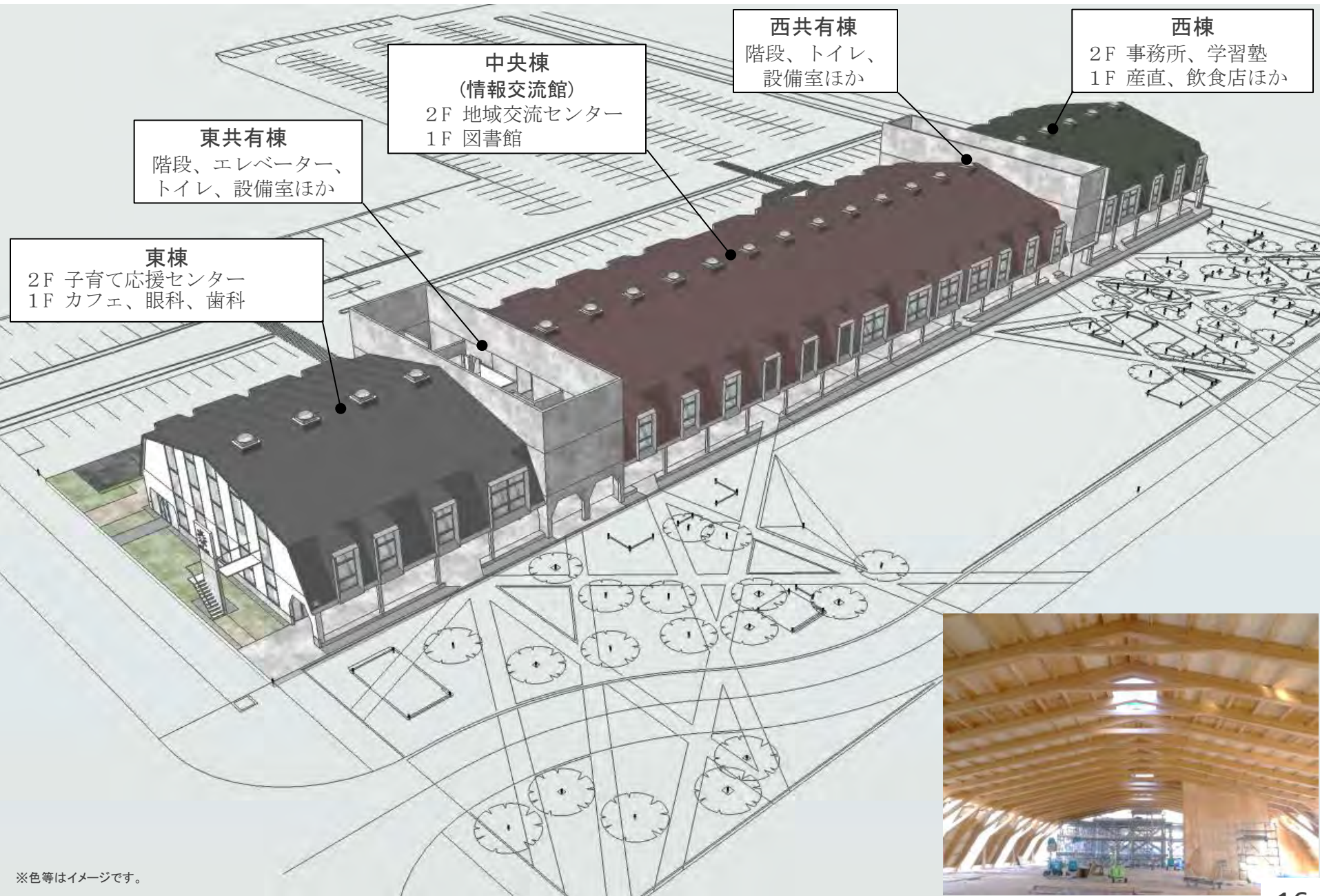
## 【権利関係】



- ※1 公共施設敷地の未利用部分を民間に貸し付け、官民合築施設とする。
- ※2 官民の所有部分をそれぞれが運営維持管理する。共有部は専有面積割合で維持管理費を負担する。



# オガールプラザ



※色等はイメージです。



# 3-4 オガール広場



事業主体: 紫波町

面積: オガール東広場 3,597m<sup>2</sup>

オガール西広場 3,260m<sup>2</sup>

オガール大通公園 4,587m<sup>2</sup>

事業手法: 公共事業

事業費: 全体3億3千万円

特徴: ① 国交省まちづくり交付金活用(補助4割)

② 屋外スタジオ全9棟

③ 紫波町交流公園条例で設置

④ 緑の大通り担い手づくりワークショップ

(市民参加、2カ年で17回実施)

利用実績: イベント20回、BBQほか134件/H27



シンボルとなり、シンプルな空間

フレキシブルな空間

つなぐ空間

デザイン会議 長谷川浩己委員



## 紫波中央駅前町有地の開発が 始まろうとしています。

図書館を核とする情報交流プラザや岩手県フットボールセンター、役場新庁舎、商業施設、住宅などを整備する予定です。町有地の中央には駅側から西に向かって「緑の大通り」を整備します。

平成10年、紫波町は公共施設を集積するために紫波中央駅前町有地を(社)岩手県住宅供給公社(平成21年3月末に解散)から28億5千万円で取得しましたが、その後の財政状況の悪化などから、有効活用することができませんでした。

しかし、町民ニーズの高い図書館や老朽化の著しい役場庁舎など、町は公共施設整備に関する課題に応じていく責務があります。

そこで平成19年4月、町は東洋大学と協定を締結し、公民連携手法による紫波中央駅前町有地の活用について可能性調査を行いました。

平成21年2月には、それまで行ってきた町民との意見交換や民間企業の意向調査などを基に紫波町公民連携基本計画をまとめ、紫波中央駅前都市整備事業「オガールプロジェクト」を推進していくこととしました。

今年度から国土交通省の交付金を活用し、インフラと情報交流プラザの整備に着手します。また、(財)岩手県サッカー協会による岩手県フットボールセンターの整備を支援します。6月1日には、オガールプロジェクトを推進する機関として、町の出資による「オガール紫波駅」を設立しました。同時に、デザイン会議を組織し、デザインに優れた市街地の形成に努めることとしています。



# みんなで創る、市民で創る、 「緑の大通り」の担い手づくり ワークショップが始まります。

「市民」とは、町民のほかに、町内に勤務する方、町内の学校に在学する方、NPOやボランティアなど町内で活動する方、町内に事務所又は事業所を有する法人や団体が含まれます。



### みんなで創り上げていく「緑の大通り」

「緑の大通り」は、市民が憩い、学び、表現し、産業を生み出す場です。

幅16m、長さ250mにもおよぶ広場のデザインや機能、その担い手などについて、市民のみなさんと一緒に考えていきたいと思えます。

デザイン会議や設計事業所にみなさんの考えを伝え、市民に親しまれる「緑の大通り」を設置したい、それが願いです。

### みんなでアイデア出し

#### ーワークショップの進め方ー

みなさんとの話し合いの場は、ワークショップ形式で行います。

ワークショップは、みなさんが平等に意見を出し合いながら、共に学び、つくり上げていく場です。本年12月までに8回の開催を予定しています。

詳しくは、電話やホームページでご確認ください。

### 第一回 担い手づくりワークショップ

日時：7月23日(木)

18:30~21:00

会場：JAいわて中央本所 研修室

お申し込み、お問い合わせは、

紫波町役場企画課公民連携室

電話：019-672-2918



# オガール 大縁会.

## 緑の大通り

・おちの中央部を使て  
地区をきれいにしよう!

・市民の想いが  
カタチにあつた

みんなが協力して  
使え楽しくおち

情報の  
発信基地

田民の声を  
たくさん聞かせよう

植える  
樹木

2011. 2. 27 (日)  
◎ 紫波中央馬場  
NPO法人  
紫波文化センター  
2011. 2. 27 (日)  
◎ 紫波中央馬場  
誰でも気軽に  
来よう

生活と豊かになるための場所  
まちの課題を解決する場所

## 子育て創生WS ~ 子育て支援施設へ

空間と運営ルールについてWSを  
誰のための施設?

私のための、あいつのための、  
子育ては、心、家族、企業、地域  
が開かれています





### 3-5 民間複合施設オガールベース(平成26年7月オープン)



事業主体:オガールベース(株)

延床面積:4,267㎡

事業手法:定期借地契約、事業公募

特徴:① 日本初

バレーボール専用アリーナ

② 民間複合施設

(ビジネスホテル、コンビニ、薬局、  
ラーメン店、文具店、居酒屋、  
事務所)

③ 地域材活用

④ スポーツを通じた人材育成

⑤ 紫波マルシェが朝食バイキング提供



ピンホールマーケティング

地方だからこそ特化する

オガールベース(株) 代表取締役 岡崎正信

### 3-6 紫波町役場庁舎(平成27年5月開庁)



- 事業主体:紫波シティホール(株)  
延床面積:6,650㎡  
事業手法:PFI(BTO方式)  
事業費:33.8億円(契約額)  
特徴:①国内最大級の木造庁舎  
②町産材活用  
③地域熱供給を利用

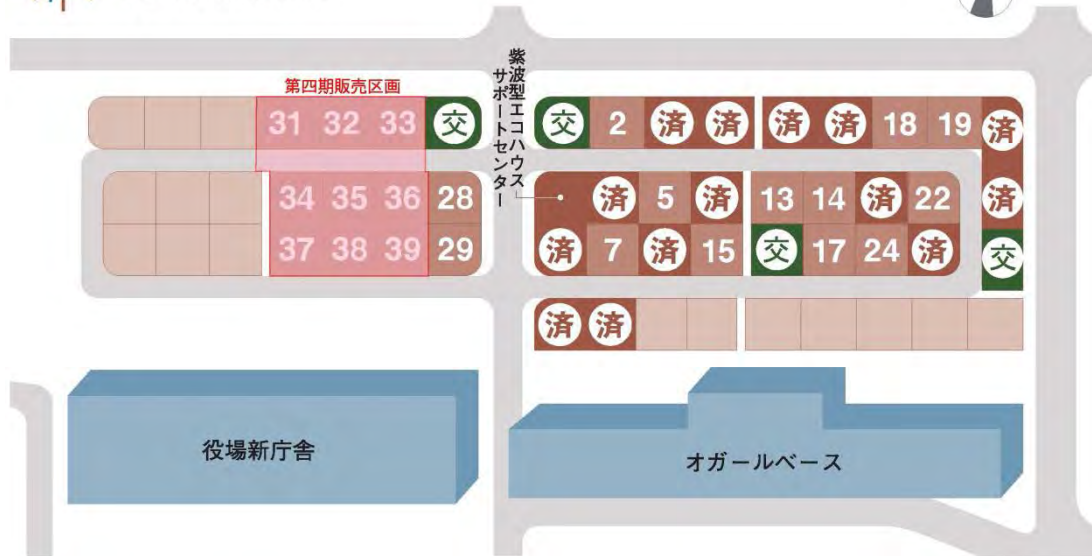


- 民間による地域熱供給事業  
↓ 紫波グリーンエネルギー(株)  
↓ エネルギーステーション  
↓ 木質チップボイラー





# 3-7 オガールタウン日詰二十一区宅地分譲(平成25年10月7日開始)



紫波型エコハウスサポートセンター

区画数：57区画(現在第3期分譲中)

区画面積：228㎡

分譲区画全体に関する条件

- ① 建築条件付土地売買(建築事業者指定)
- ② 紫波型エコハウス基準を満たす住宅
  - ア) 年間暖房負荷 48kWh/㎡
  - イ) 相当隙間面積C値 0.8cm<sup>2</sup>/㎡
  - ウ) 町産木材利用(構造材80%以上)
- ③ オガールタウン景観協定の制定

指定事業者 町内14社



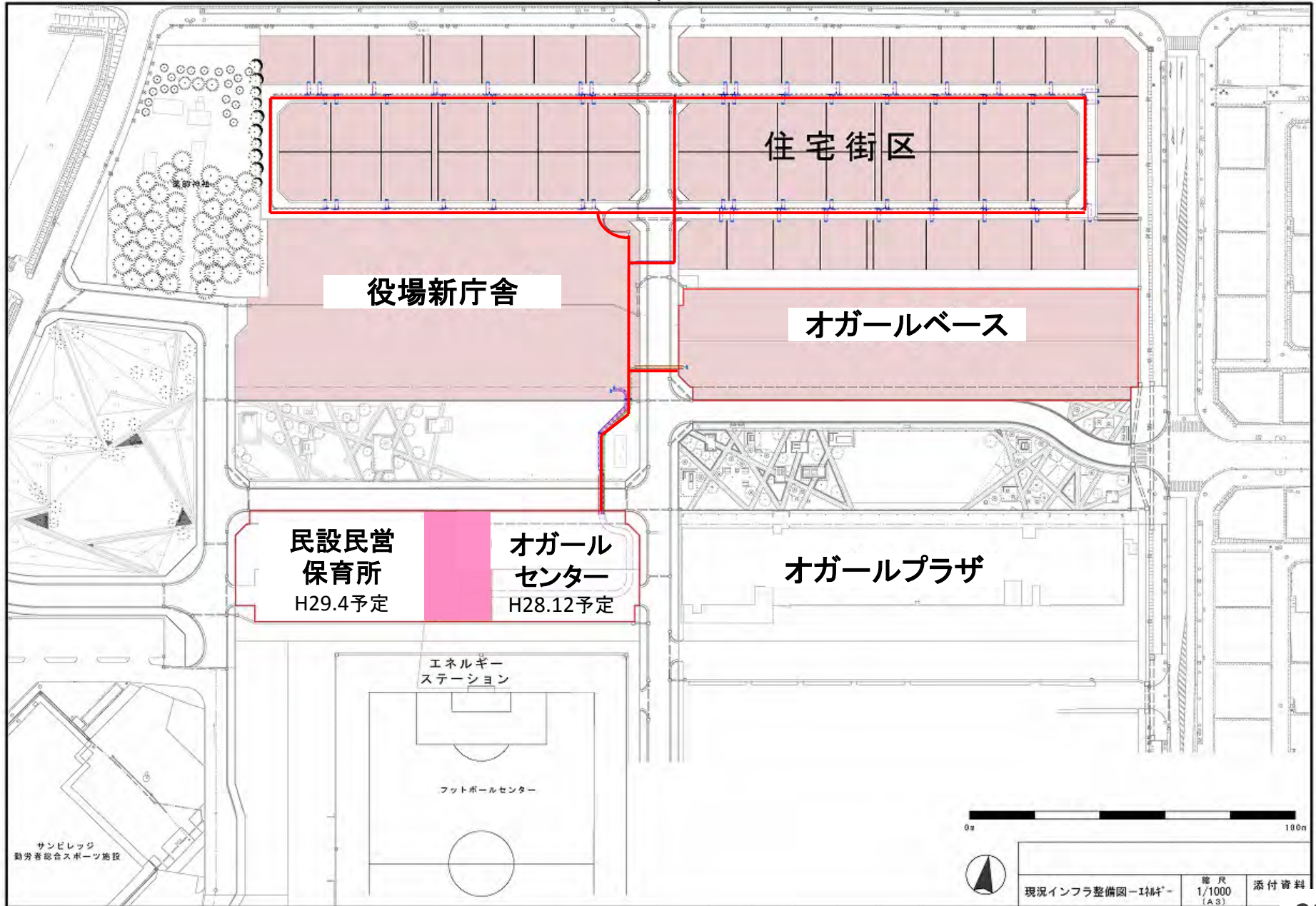
指定事業者講習会 全14社

紫波型エコハウスサポートセンター(H26.6完成)

2015.12.10現在、31区画のうち14区画契約、4区画交渉中



# 3-8 D事業街区



### 3-9 オガール地区のPPP手法

施設名	岩手県フットボールセンター	オガールプラザ	オガールベース	役場新庁舎
事業主体	公益社団法人岩手県サッカー協会	オガールプラザ(株)	オガールベース(株)	紫波町(SPC:紫波シティホール(株))
事業手法	PPP(RFQ、RFP方式)	PPP(RFQ、RFP方式)	事業用定期借地権設定方式	PFI(BTO方式)
事業費(税込み)	約1.75億円	約10.7億円	約7.2億円 (設計・監理費除く)	約33.8億円 (契約額)
施設規模	サッカー場1面	2階建て 約5,822㎡	2階建て 約4,267㎡	3階(一部4階)建て 約6,650㎡
施設内容	人工芝グラウンド、クラブハウス等	図書館、地域交流センター、子育て応援センター、産直、医院、飲食店、学習塾、事務所等	ホテル、バレーボール専用アリーナ、飲食店、コンビニ、事務所等	役場庁舎単独
供用開始	2011年4月	2012年6月	2014年7月	2015年5月
特徴	日本サッカー協会公認	官民複合施設、地域材活用	民間複合施設、地域材活用	国内最大木造庁舎、町産材活用

# 4-1 平成26年度 オガールプロジェクトの実績

## 利用者数等

県フットボールセンター	来場者数	4.6万人(前年比92%)
情報交流館	来館者数	33.3万人(前年比107%)
うち、図書館	来館者数	19.8万人(前年比98%)
子育て応援センター	利用者数	1.4万人
紫波マルシェ	レジ通過者数	28.0万人(前年比105%)
《参考》紫波中央駅	乗降客数	2,995人(前年比104%)

H27.6.2(火)実施

## 人数以外の数字

町情報交流館	スタジオ利用件数	4,587件(前年比106%)
図書館	貸出冊数	238,812冊(前年比100%)
紫波マルシェ	売上げ金額	4億1,321万円(前年比106%)
うち、会員出荷分金額		1億3,663万円(前年比106%)

OGAL OGAL BASE  
オガールプラザ開業3周年 & オガールベース開業1周年記念

# オガール祭り ogafest

2015 8/5(水)~9(日)  
会場はJR紫波中央駅前、徒歩2分

会場  
オガール広場  
入場無料

ビアフェスト開催

5日	6日	7日	8日	9日
16:00-21:00	16:00-21:00	16:00-21:00	11:00-21:00	11:00-16:00

おトクな前売りチケット発売中!

2,000円前売りチケットに購入で、当日は2,000円相当のオガールギフト券が当たる。当日より200円前売りチケットを購入し、当日は2,000円相当のオガールギフト券が当たる。

出店予定店舗

オガール祭り期間中、オガール広場に日本酒が出現!ビアフェストの本場ドイツ・ミュンヘンのような空間で、おいしいビールを飲みながら、お楽しみください。





## 4-2 オガールプロジェクトの価値

### 行政課題

町有地活用、公共施設整備

### 公民連携手法

課題に応じた手法の選択



### 定住・交流人口の増加

雇用の確保にもつながる

### オガール紫波(株)

不動産の価値を  
高める

市場をつくる

### 紫波町

住みたい、住み続け  
たい町をつくる

民間活力を誘導し、  
文化をつくる

### 民間企業

ローカルな市場に  
チャレンジする

### 産業の振興

地域財を、地域の人が生かす  
域内経済循環の仕組み

定住人口 400人

交流人口 85万人

雇用者数 170人

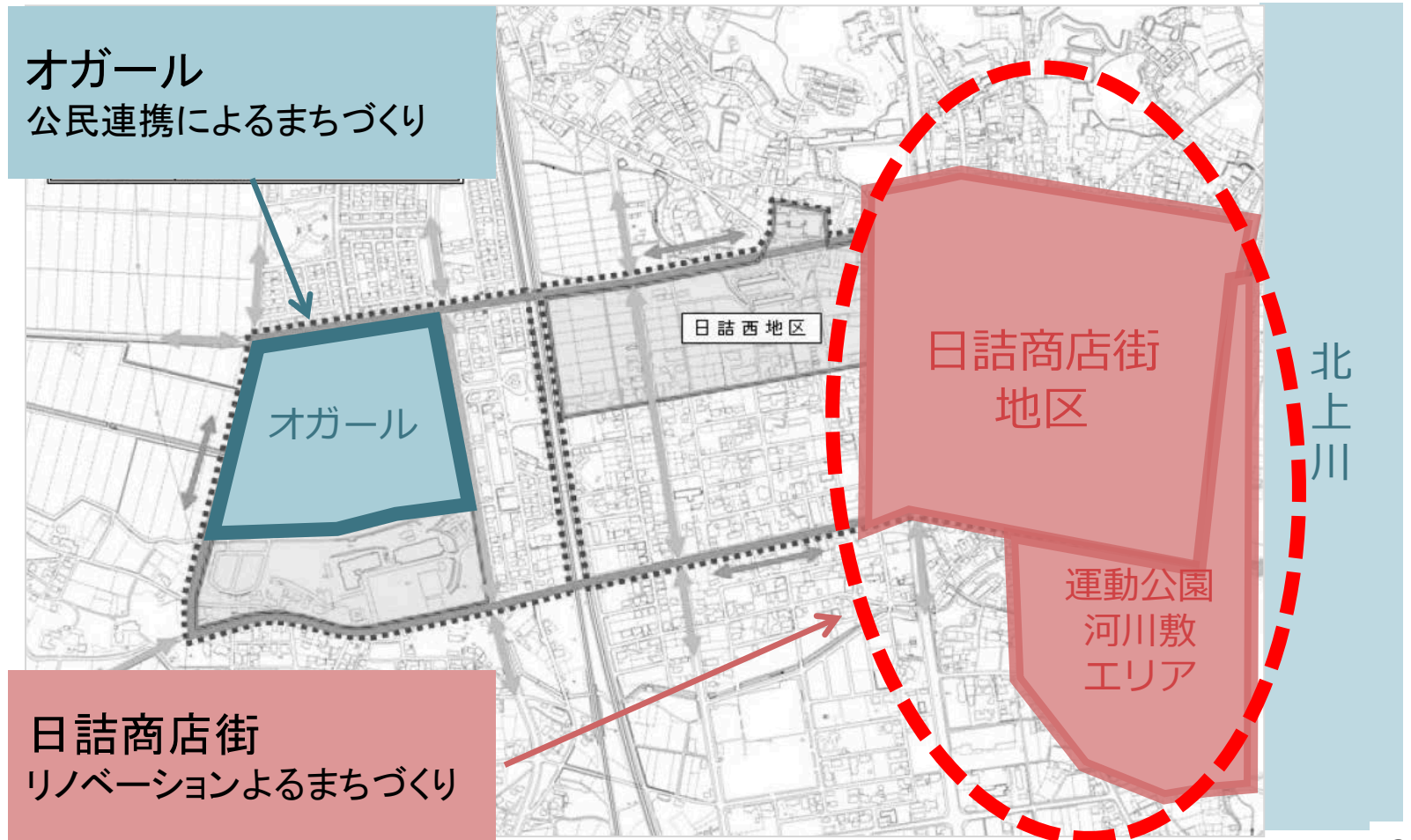
### オガールと町をつなぐ

民間主導型のまちづくり  
オガール起点の経済波及効果

## 5-1 中心市街地の状況

公民連携推進区域は、①オガール地区、②日詰西地区、③日詰商店街地区、の3つのエリア。

- ① オガール地区は、公共不動産活用(大きいリノベーション)。
- ② 日詰西地区は、民間による商業開発と住宅開発が進んでいる。
- ③ 日詰商店街地区は、遊休不動産活用(小さいリノベーション)と、役場旧庁舎や運動公園の活用(大きいリノベーション)を一体的に推進する。





## 5-2 リノベーションまちづくり@日詰(平成27年から)

遊休不動産を民間自立で活用して、まちの課題を解決する

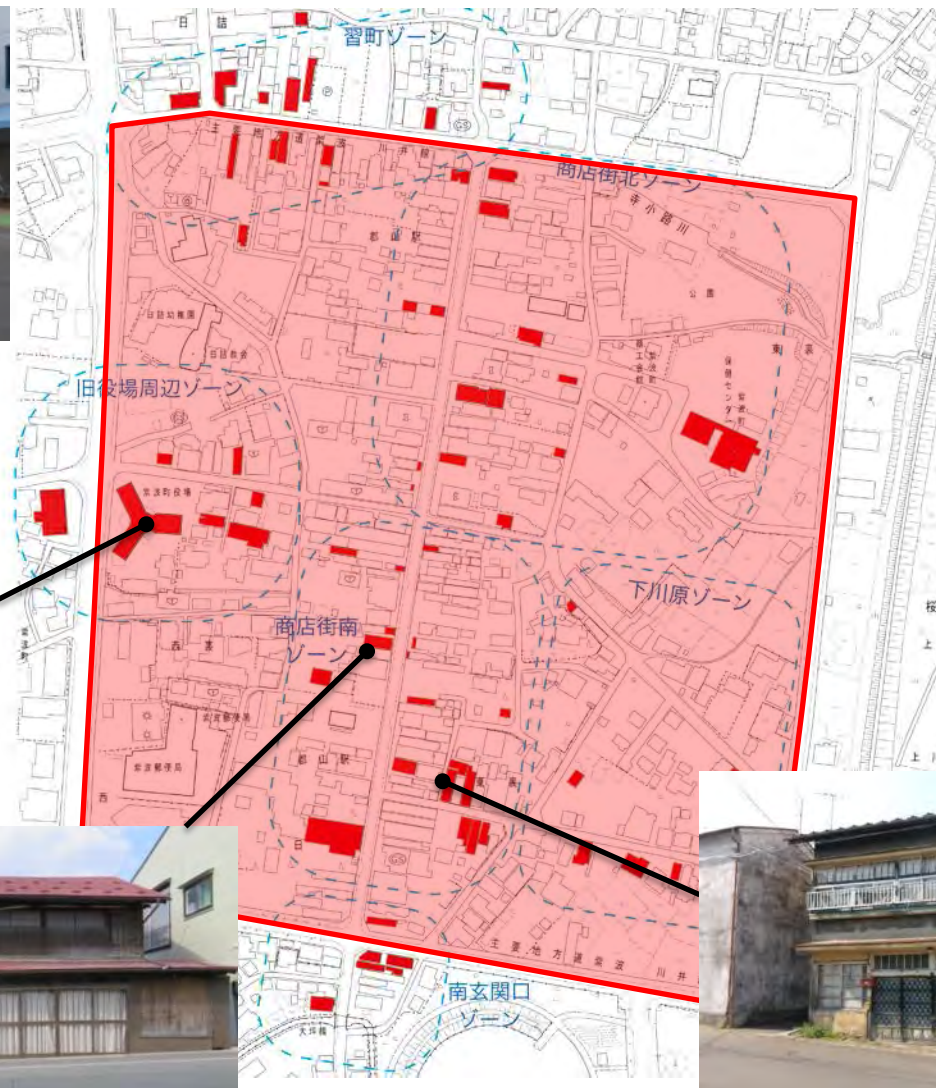
日詰リノベーションまちづくり構想(案)策定

家守塾の開催・・・8/6,7、11/5,6

リノベーションスクール開催・・・9/25～27



エリアの様子



対象物件







# まち 人 才 ガー ル