

# 公民連携による 公共施設整備を 考える

岩手県紫波町オガールプロジェクトの試み

2023年2月13日

京都府立大学 名誉教授 青山公三

# 公民連携によるまちづくり 岩手県紫波町 オガールプロジェクトに学ぶ

## 【3つの行政課題】

- 紫波中央駅前の**未利用町有地10.7ha**  
(1993年 28.5億円で購入)
- 役場本庁舎の老朽化、分散している庁舎
- 図書館新設の要望

※財政問題(2007年実質公債費比率23.3%)

## 【紫波町の基礎情報】

- 人口: 33,084人
- 1975年1町8か村合併
- 面積: 239 km<sup>2</sup>
- 財政規模: 142 億円(2022年)
- 高齢化比率: 31.6%

## 【与謝野町基礎情報】

- (与謝野町 20,092人) 2020年
- (与謝野町2006年 3町合併)
- (与謝野町:108km<sup>2</sup>)
- (与謝野町114億円)
- (与謝野町: 37.5%) 2020年



# 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)



# オガール紫波株式会社を設立(2009年6月)

町とオガール紫波(株)は構想の段階から、

①町民の意向と 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。



## 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	<table> <tr> <td>紫波町 (39%)</td><td>78株</td><td>株東北銀行</td><td>10株</td></tr> <tr> <td>株紫波まちづくり企画</td><td>24株</td><td>株北日本銀行</td><td>10株</td></tr> <tr> <td>岩手中央農業協同組合</td><td>20株</td><td>盛岡信用金庫</td><td>10株</td></tr> <tr> <td>株岩手畜産流通センター</td><td>20株</td><td>八重嶋雄光</td><td>4株</td></tr> <tr> <td>市テレビ岩手</td><td>20株</td><td>岡崎正信</td><td>4株 計200株</td></tr> </table>		紫波町 (39%)	78株	株東北銀行	10株	株紫波まちづくり企画	24株	株北日本銀行	10株	岩手中央農業協同組合	20株	盛岡信用金庫	10株	株岩手畜産流通センター	20株	八重嶋雄光	4株	市テレビ岩手	20株	岡崎正信	4株 計200株
紫波町 (39%)	78株	株東北銀行	10株																				
株紫波まちづくり企画	24株	株北日本銀行	10株																				
岩手中央農業協同組合	20株	盛岡信用金庫	10株																				
株岩手畜産流通センター	20株	八重嶋雄光	4株																				
市テレビ岩手	20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

# 町とオガールの関係図



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(公共の精神)  
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



## 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

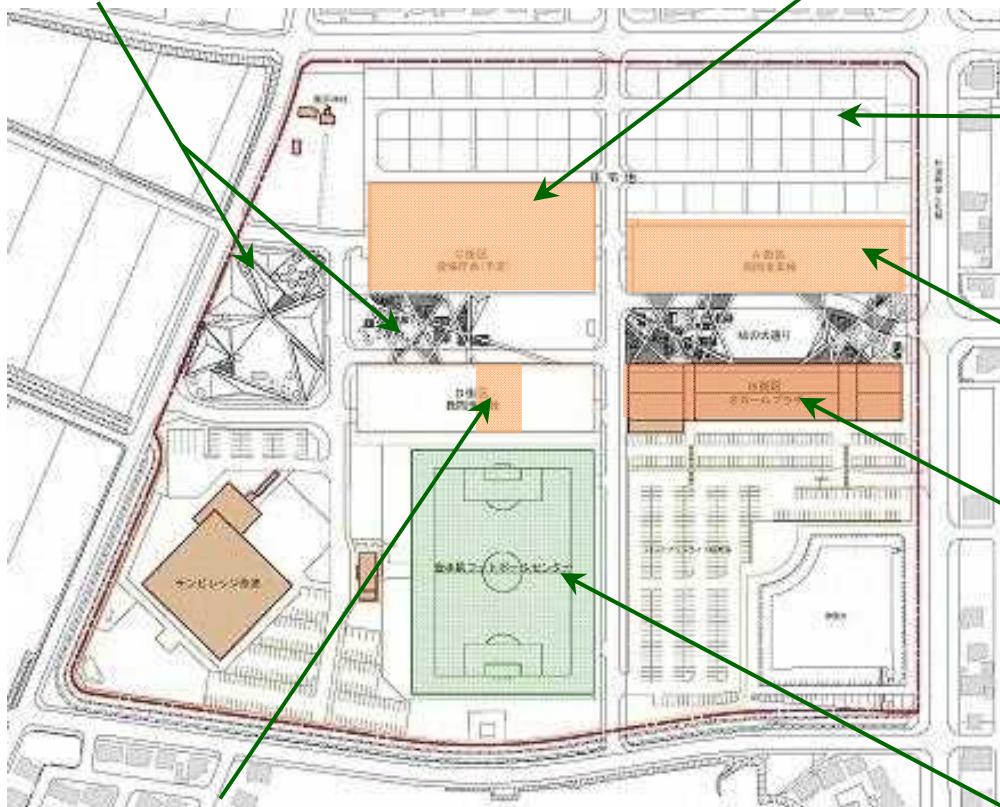
◎ 11月 職員対象説明会

◎ ほか 目的・地域コミュニティ



# 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㈱  
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㈱、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㈱  
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



# 官民複合施設オガールプラザ



【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



事業主体：オガールプラザ(株)

延床面積：5,822.34m<sup>2</sup>

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

② 区分所有による官民複合施設

③ 地域材活用

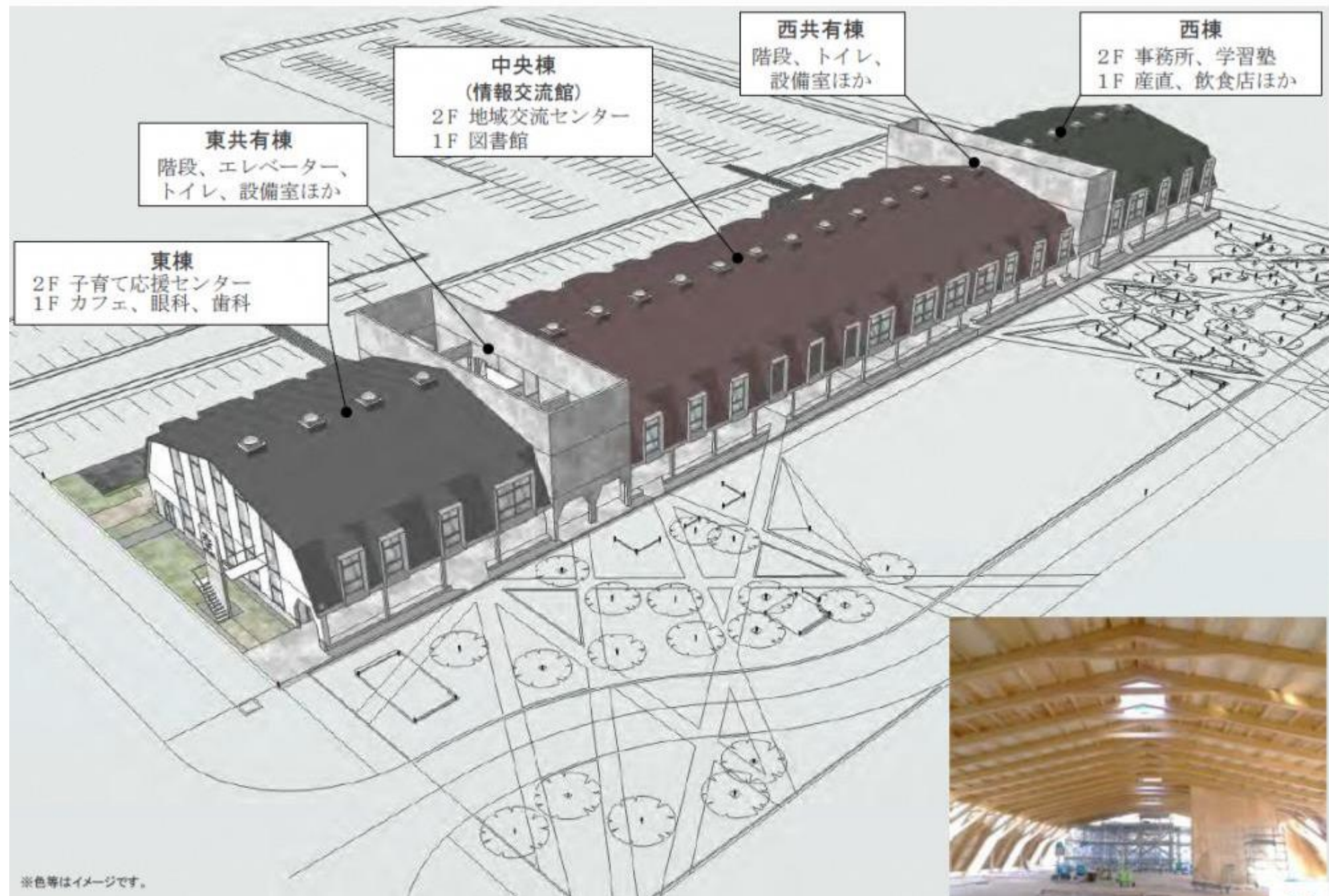
④ 稼ぐインフラ、テナント先付け

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



# オガールプラザ





# 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

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



# 民間複合施設オガールベース



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

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



# 紫波町役場庁舎



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





# 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

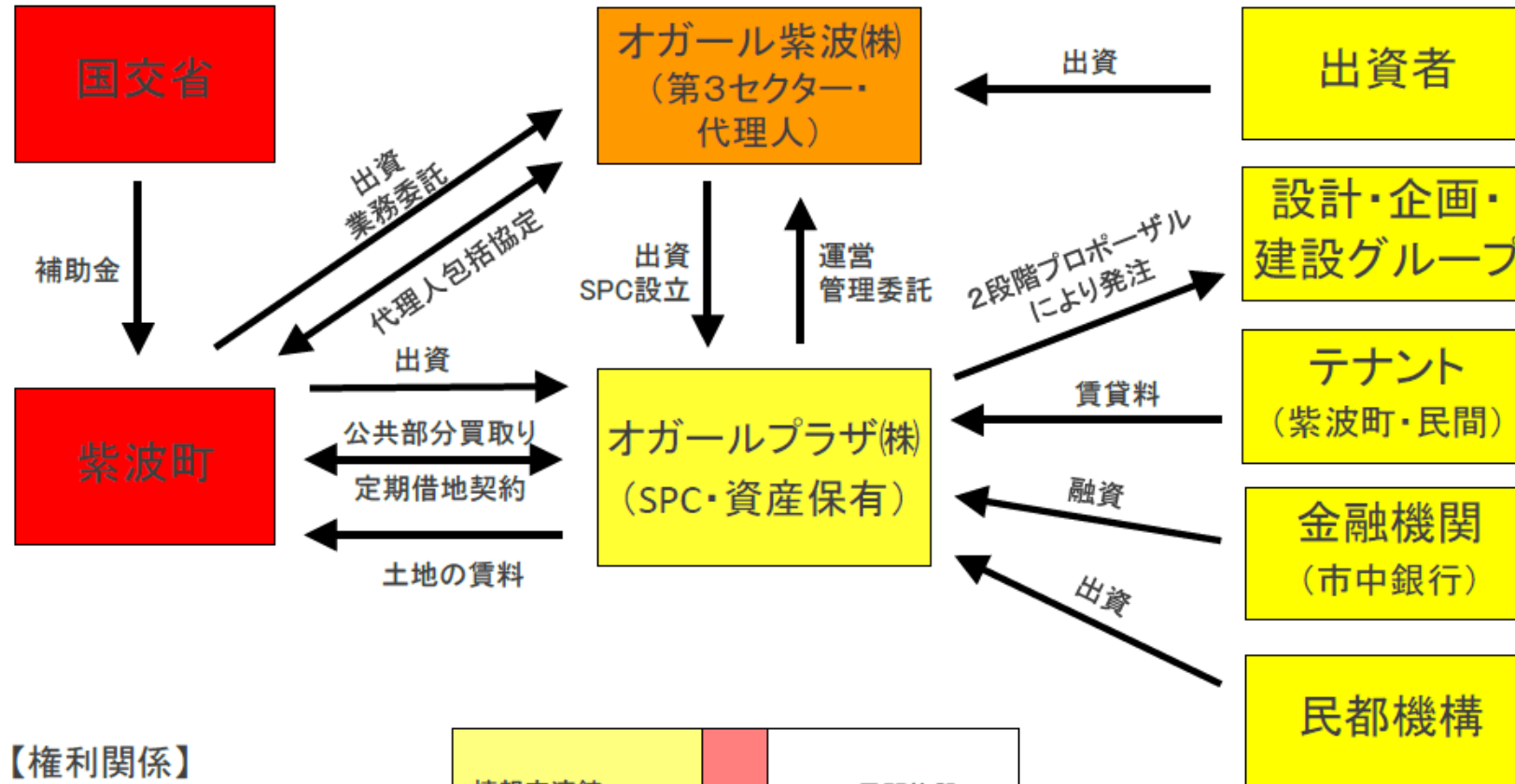
## 人数以外の数字

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%)

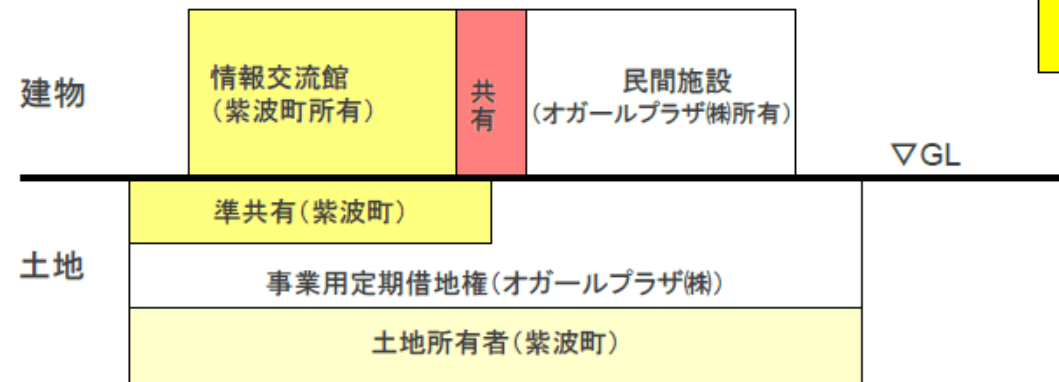




# オガールプラザ(官民複合施設)の事業ストラクチャー



## 【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