

■ 特集 PREマネジメントとインフラPPP

事例 岩手県 紫波町

PRE活用による官民複合開発 ～オガールプロジェクト～

**鎌田 千市**紫波町 企画総務部企画課
公民連携室長

オガールプラザ

1. はじめに

紫波町は岩手県のはほぼ中央に位置し、もち米やフルーツといった農業を基幹とする町である。盛岡駅から電車で20分と利便性に優れており、JR東北本線沿いは盛岡のベッドタウンとして宅地開発が行われてきた。

紫波町三番目の駅である「紫波中央駅」が開業

したのは平成10年3月。町は駅前の造成地10.7haを28.5億円で購入したものの、財政難から役場庁舎を含む6つの公共施設整備の計画は実現されず、10年にわたって未利用町有地と化していた。昭和38年建設の役場庁舎は老朽化が著しく、また、住民ニーズの高い図書館も整備できない。紫波町の最大の課題は「財政難」であった。

2. 可能性調査と 公民連携基本計画

紫波町の公民連携事業においては、岡崎正信氏を紹介しなければならない。岡崎氏は地域振興整備公団（現在のUR都市機構）を経て、岡崎建設株（紫波町の建設会社）の専務を務めている。岡崎氏が自らの意思で、平成18年9月に東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻で学ぶことを決め、当時の町長に挨拶に訪れたことがきっかけとなり、平成19年4月、東洋大学と紫波町の協定締結に至った。東洋大学は地域再生プログラム第1号として、紫波中央駅前町有地を公民連携手法により、公共施設整備と民間施設等の立地による複合開発の可能性調査を行った。

その後、町は紫波町PPP推進協議会を設立し、市民（町民や事業者、団体等）と約100回にわたる意見交換を行った。岡崎氏は既存のTMO（Town Management Organization）に籍を置き、紫波中央駅前町有地への投資に関心がある企業を公募し、約40社が参加する「紫波町企業立地研究会」を立ち上げた。「市民の意向」と「市場の判断」を確認

し、町は平成21年2月に「紫波町公民連携基本計画」をまとめた。

官が公民連携手法により公有地活用を行う際、民間提案の自由度を高めて投資を誘導しつつ、公共目的を達成する必要がある。基本計画の策定においては、外部コンサルタントに委託することなく、企画課公民連携室が米国のPPP（Public Private Partnership）による地域再生事業のマスタープランを参考にしながら自前で策定した。

3. 代理人方式で 複合施設を整備

公民連携基本計画の策定後、国土交通省の都市再生整備計画を申請。紫波中央駅前都市整備事業は「オガールプロジェクト」と名付けられた。オガールとは、地元の方言で「成長」を意味する「おがる」とフランス語で「駅」を意味する「ガール」を掛け合わせたものである。「紫波の未来を創造する出発駅」とする決意と駅前地区を出発点として紫波町が持続的に成長する願いを込め命名された。

そして同年6月には「町の代理人」となる第三セク



平成15年撮影
紫波中央駅前

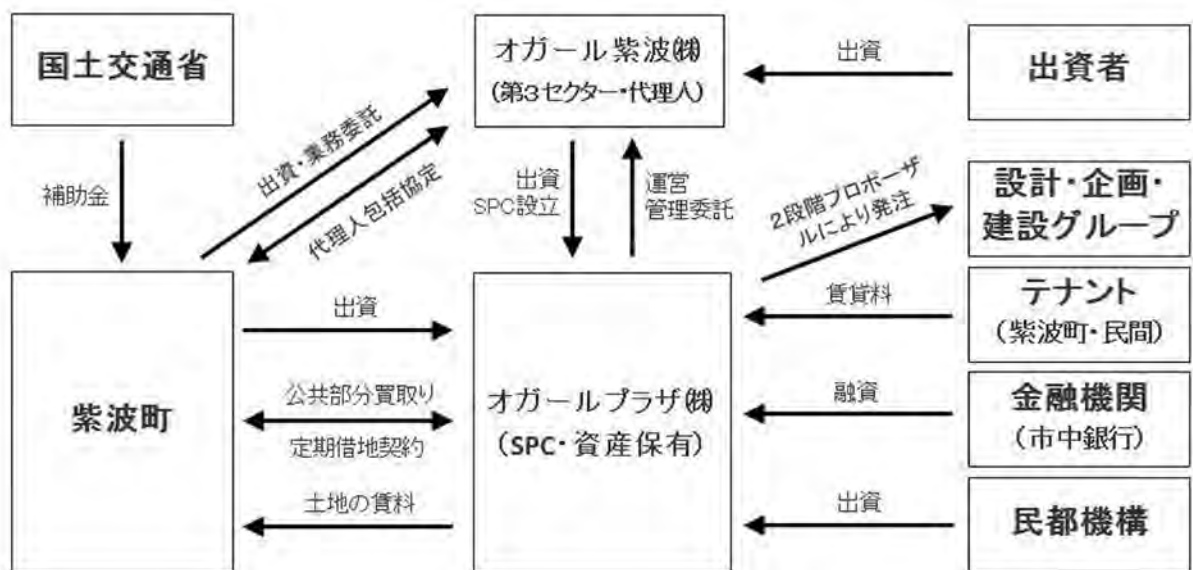
ター「オガール紫波株式会社」を創立。このプロジェクトを牽引できるのは岡崎氏しかいないと判断し、岡崎建設株を辞していただいた上で、事業部長を務めていただいた。岡崎氏は当時「まちづくりとは何かと聞かれたら、私は迷わず不動産の価値の向上である」と言っていた。その持論は「消費を目的としないお客様を30万人集める」ということから始まる。

また、町はオガール紫波株に民間活力誘導、デザインガイドライン策定、仮想市街地PRといった、行政が不得意とする業務を委託した。エリア開発のマスタープランを描き、それに基づいてデザインガイドラインを策定するには、オガール・デザイン会議の存在が不可欠であった。デザイン会議の人選や運営はオガール紫波株に委ねる形をとり、岡崎氏が清水義次氏（株アフタヌーンソサエティ代表）に委員長を依頼し、ランドスケープと情報デザイン、建築といった各分野から第一人者を委員にお願いするに至った。オガール紫波株は民間感覚による都市整備計画を描き、町は民間活力を誘導するために社会インフラを整備する、という役割分担が成立した。デザイン会議にその都度確認しながら、現在価値で物事を判断せず、5年

後、10年後のまち並みを創造しながら進むことができた。

プロジェクトを代表する官民複合施設「オガールプラザ」整備事業をご紹介する。オガール紫波株が重要視したのは、民間資金の調達とテナントの先付けである。従来の公共事業であれば、基本計画策定後に募集要項と要求水準により公募手続きを行うが、今回は逆の方式をとっており、テナントを先付けした上でその賃料から建設費を逆算し資金調達を行っている。具体的には、一般財団法人民間都市開発推進機構の「まち再生出資」と町の出資、東北銀行との融資の交渉を行うのと同時期にテナントの誘致を行っている。オガール紫波株はオガールプラザ整備以外の事業で倒産するリスクを排除する必要があったことから、SPC（Special Purpose Company：特別目的会社）として資産保有会社「オガールプラザ株」を設立した。オガールプラザ株が施設の所有、維持管理を行うこととして、RFQ（Request for Qualification：資格審査）とRFP（Request for Proposal：技術提案審査）の2段階のプロポーザル方式により設計・建設事業者の選定を行った。

官民複合施設オガールプラザ 事業用定期借地



オガールプラザストラクチャー

オガールプラザ中央棟の公共施設「紫波町情報交流館」は図書館と地域交流センターであり、町が整備計画を基に要求水準書を作成し、オガールプラザ(株)に託した。公共施設整備を性能発注方式とし、民間部分の要求水準と合わせてオガールプラザ(株)がRFQを実施することで、民間感覚の施設整備を目指したのだ。そして、RFPで決定した設計者にテナントの意向を伝え、民間棟の設計に反映させている。

土地は、町が事業用定期借地権設定によりオガールプラザ(株)に貸付けた。建物の完成後、町が社会资本整備総合交付金を活用して公共施設部分を買収した。これらの手法により、同規模の図書館整備と比べて安価に施設を取得することができたほか、町は民間施設部分の賃料と固定資産税の収入を得ている。これらの新たな財源により、新設の情報交流館の維持管理費の一部を賄うという考え方が、岡崎氏が言う「稼ぐインフラ」である。そして、公共施設がまちづくりの集客のエンジンを担い、東棟に入居するカフェやクリニック、子育て応援センター、西棟に入居する産直マルシェや飲食店、学習塾などの民間テナントと相乗効果が図られている。

4. 特化した分野で挑戦

次に、民間複合施設「オガールベース」を紹介したい。町は、オガールプラザの北側町有地において事業用定期借地権による土地活用の事業提案を



オガール広場

募った。オガールベースはオガール紫波(株)を辞した岡崎氏が民間提案者として事業化した施設である。日本初のバレーボール専用体育館「オガールアリーナ」と156名収容可能なホテル「オガールイン」を中心に、コンビニや飲食店、事務所などが入居する民間複合施設である。

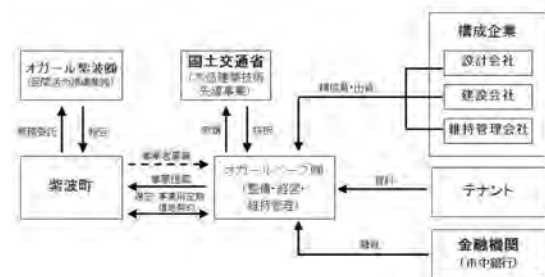
岡崎氏は、地方だからこそ特化した施設が有効ではないかと仮説を立て、以前は自らも選手として活躍し、これまで強豪校などと関係性を築き営業（誘致）ができるまでに至っていたバレーボールという市場において、観客席のないトレーニング専用アリーナを整備した特化型プロジェクトである。

整備や運営にあたっては町からの補助はなく、独立した民間事業を行っている。現在、NPO法人が、子どもから大人まで5つのカテゴリで総勢100名以上が加入するアカデミー事業を展開している。バレーボールを通じて次世代のリーダーの育成と生涯スポーツに寄与することが目的だ。昨年8月に全日本男子バレーボールチーム「龍神NIPPON」も合宿に訪れたのは、全国の強豪を受け入れてきた実績が評価されたからだと聞いている。地方だからこそ特化する、自分の強みが活かせる分野で新規事業に挑んだ成果と言えるだろう。

5. オガールの効果

この他にも、国内最大級の木造庁舎である「紫波

官民複合施設オガールベース 事業用定期借地



オガールベースストラクチャー

町役場庁舎」をPFI手法で整備。民設民営「オガール保育園」のほか、保育園の隣には小児科と病児保育施設といった安心できる子育て環境と、アウトドアショップやパン屋、スポーツジム等の暮らしを豊かにするコンテンツが入居する官民複合施設「オガールセンター」が整備されている。全57区画のオガールタウン日詰二十一区は町が直接分譲する住宅地であり、建築条件により町産材を活用した紫波型エコハウスが並ぶ。「エネルギーステーション」から木質バイオマスによる地域熱供給も行われている。

オガールプロジェクトは、地主である町が代理人である「PPPエージェント」に民間投資の誘導を委ね、民間事業者が市場から資金調達をして整備を行った「複合開発」である。公有地の活用在即し、オガール

ルのコンセプトに合致したコンセプトで投資をし、営業いただいている民間テナントの皆さまに本当に感謝しなければならない。「日本一高い雪捨て場」と揶揄された町有地で、250名が働き、年間95万人の交流人口を数えているのだから。

昨今はオガール周辺において商業施設の投資がされ、さらに民間の宅地分譲も盛んに行われている。紫波中央駅前の住宅地の地価公示価格が5年連続で上昇(7.71%)していることも大きな成果である。

オガールプロジェクトは、これまでの公共調達のあり方に一石を投じたと言えよう。施設が整った今、オガールエリアが、そして紫波町が持続していくように関係者はこれまで以上にチャレンジしていかなければならない。



オガールベース

かまだ せんいち

1993年入庁し、総務、税務、商工観光と勤め、田舎町で平穏な14年間を過ごす。2007年、東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻に教育派遣(2年間)を命ぜられ、紫波から東京に通う。2008年1月、企画課内に公民連携室が新設され、以来11年間、紫波中央駅前都市整備事業(通称、オガールプロジェクト)を担当。ライフワークとして公民連携によるまちづくり「まち人オガール」に携わっている。