



民間主導の地域経営 公民連携事業 2.0

第21回 まち・ひと・しごと創生会議資料
株式会社オガール 代表取締役 岡崎 正信

自己紹介

1995年から2002年にかけて

地域振興整備公団（現：都市再生機構）東京本部、北海道支部、建設省都市局都市政策課において都市再生、地域再生業務に従事。法制度による地域活性化事業を全国各地で展開した。

2002年から

父親の他界で、岩手県紫波町に帰郷し建設業を継ぐ。建設業の受注体質からの脱却こそが地域を助けると信じ、政府機関での経験を活かした地域に事業をおこす「創注型建設会社」に変革。

2007年から

紫波町の財政問題が起因で課題になっていた町有地の活用について当時の町長（藤原孝氏）から直々に依頼され、自らも出資した第3セクターをエンジンに、補助金に極力頼らず複数の事業を構築し経営をしている。

現在

他自治体から時代に則していない公共事業の立て直しを受託している。

2007年当時の町有地（JR紫波中央駅前）

1998年に駅前の区画整理事業と併せて公共施設を集約化し、町の中心を作ろうと28.5億円で購入。その後税収が減り紫波町の財政が逼迫する中、手つかずのまま放置されていた。町民からは「日本一高い雪捨て場」と揶揄されていた。



An aerial photograph of a modern residential development. The buildings are dark-colored with large windows and flat roofs. A central green space with young trees and a paved walkway is visible. In the background, there are rolling green hills and mountains under a clear sky. The overall scene is bright and sunny.

何のための再生事業か？

町長は「日本一昼夜間人口比率が低い町を作るから手伝ってくれ」と言ってきた。つまり、日本一住みたい町を作ってくれと言ってきたのである。人口を増やすのではなく、いま住んでいる方々に最大限の幸福をもたらすことがこの事業の「WHY？」であると解釈した。

オガールプラザ

逆算開発

人口減少化における都市開発は「作ってから売る」では上手く行かない。

「売ってから作る」が大原則。テナントを決めてから設計施工発注。

賢い複合化

多くの方が来ると経費が嵩む図書館と多くの方が来ると儲かる民間テナントを融合し民間テナントの稼ぎの一部で図書館を運営する。

オガールベース

ピンホールマーケティング

市場規模が小さいと理由で敬遠されてきたバレーボールに特化した体育館をあえて作ることでマーケットエリアを拡大することができる。

土地不動産の価値が低い地域で、土地不動産の価値が高い都心で成立していることを模倣しても上手くいかない。土地が安いというメリットを最大限活かすには、小さなマーケットを狙い撃ちし地球の裏側から顧客を獲得する戦略が大事。

オガールセンター

オガール型「働き方改革」

民設民営の保育園と、病児保育付き小児科クリニックを隣接させることで、保護者が安心して働ける環境を整備。数年前の紫波町では考えられない「待機児童」が発生し、来年度4つの新設保育園を開園させる。賢い複合化を図ることで、従来の価値を超える価値が生まれる。

オガールネスト 集合社宅



福利厚生施設

オガールで働く職員専用の集合住宅。

年間暖房負荷効率を高めた、環境にも財布にも優しい、且つデザイン性を高めることで、オガールで働ける幸せを感じることのできる集合住宅。住民は全て顔見知りなので、お互いサポートしあいながら楽しく暮らせる環境を与えている。

2014

オガールベース（オガールベース株式会社）

容積率89.8%

平均賃貸料7,000円/月坪

資金調達 市中銀行

返済期間 20年 キャップレート約5.0%

年間集客数約10万人

2012

オガールプラザ（オガールプラザ株式会社）

容積率103%

平均賃貸料6,000円/月坪

資金調達 民間都市開発推進機構 市中銀行

返済期間 10年 キャップレート約6.5%

年間集客数約80万人

2015

紫波町役場

法定PFI事業

2017

オガールセンター（オガールセンター株式会社）

容積率69.5%

平均賃貸料7,500円/月坪

資金調達 民間都市開発推進機構 市中銀行

返済期間 20年 キャップレート約2.8%

年間集客数約5万人

2011

岩手県フットボールセンター

公益社団法人岩手県サッカー協会

2017年

オガールのプロセスが水平展開されています

「逆算開発」や「ピンホールマーケティング」、「賢い複合化」等、オガールが生み出した都市開発のプロセスが各地域に展開されつつあります。しかしながら課題も多いです。

一番の課題は「民間主導の公民連携が金融機関に理解されない」こと
事業を自立させるためには、補助金に極力頼らないスキームを考えなければなりません。未だに補助金や政府保証なくして、適切な事業評価ができない金融機関が多く存在しています。

解決策として、政府からの積極的な出資金を考えていただきたい。事業を継続させるためには、事業者のマインドが重要です。補助金は貰えるお金ですので、事業者の緊張感は醸成されづらい一方で、出資金は後に配当や償還などリターンが求められるため、事業者として必要な緊張感が生まれます。また、調達資金における出資金の比率が高まれば、金融機関も積極的に事業に参画してれるものと考えます。政府の信用力は、補助金よりファイナンス（出資等）に徐々にシフトしてほしいです。



盛岡市動物公園再生事業

年間約3億円の財政負担が生じている盛岡市動物公園の経営リノベーション。オガールが提案したスキームに則り、盛岡市は再生会社を設立。「動物福祉」をコンセプトに、自然と人と動物が生き生きと活動できる動物園に再生すると共に、動物の力を借りて、子育て問題、障害者就労問題、交流人口の拡大等、盛岡広域の地域経営課題を一つでも多く解決する動物公園をめざす。岡崎は再生会社の取締役として参画。



盛岡バスセンター建替整備事業

民設民営で運営されていたバスセンター。盛岡市はその土地を取得し、バスターミナル部分を盛岡市が整備し、付帯施設（賑わい部分）を(株)盛岡地域交流センターに整備を担わせることにした。盛岡地域交流センターは、逆算開発、コンテンツ開発、完成後の運営に際し、オガールと連携している。

金田一温泉センター建替整備事業（岩手県二戸市）

公設公営で運営されていたものを、民設民営に経営リノベーション。地元旅館経営者等が経営するまちづくり会社に対し、従来からあった温浴部分に関する整備費用相当額を二戸市が出資。まちづくり会社は、シングルルームに特化した客室部分に対し資金を市中から調達し、時代にあった温泉街としての再生を目指している。オガールはアドバイザーとして参画。





花巻新図書館整備事業（岩手県花巻市）

JR花巻駅前のJR用地を活用した新図書館整備事業。図書館と民間賃貸住宅を合築し、図書館に住むという新しいライフスタイルを花巻市民に提供する。また、駅前広場の新しい概念として「サードプレイス」の考え方を公共空間に取り入れ、幅広い世代の交流の拠点を目指し、それを中心市街地に波及させていく。オガールは事業者として参画予定。