

5分で読める

# 一からわかる再配置



H27.5.27

Vol.16

公共施設の再配置に関連する基本的な情報をお知らせします。

## 地方創生の象徴

駅前再開発の失敗、塩漬けになった市有地、日本のあちこちで聞かれそうな話ですが、盛岡駅から2両編成の電車で20分。その駅前に、都市計画の失敗を「地方創生の象徴」へと、見事に生まれ変わらせた場所がありました。その場所の名前は、「オガール地区」。ぜひ一度、実際にこの目で見てみたいと思い、盛岡への出張のついでに立ち寄ってみました。

## 逆算の公共施設

町が建設したJR東北本線の無人駅「紫波中央駅」前に広がる10.7ヘクタールの町有地。この土地は、平成9年に官主導での駅前開発（公共施設の建設と住宅地の開発）を行うため、28.5億円をかけて町が買収し、その後計画がとん挫し、10年にわたり塩漬けになっていた土地です。

この計画を主導した前町長の退任後に就任した現町長は、この土地を「公民連携」手法により再生しようと考え、本市もお世話になった根本祐二氏が教授を務める東洋大学と包括協定を締結し、この土地の再生に関する「公民連携基本計画」を策定しました。この基本計画に基づきプロジェクトがスタートしていますが、そこには、このプロジェクトの中心人物である岡崎正信氏が東洋大学の公民連携専攻で学んだノウハウが存分に活かされ、そこでの卒論がこのプロジェクトの原型になっているそうです。

とにかく、従来の公共施設の枠に縛られない、我々公務員の発想をはるかに超える岡崎氏の発想の一端でも見てみたいという方は、この資料をご覧ください。

[http://www.zenken.com/kensyuu/kousyuukai/H26/607/607\\_okazaki.pdf](http://www.zenken.com/kensyuu/kousyuukai/H26/607/607_okazaki.pdf)

この「オガール地区」の中心となっている建物は、平成24年6月にしゅん工した「オガールプラザ」という公民複合施設です。木造一部鉄筋コンクリート造2階建て、延べ床面積5,826㎡、総事業費1,095,000千円（18.5万円/㎡）で建設されました。この施設の中には、図書館などの公共施設2,693㎡が含まれ、町は、



公共施設部分を買取りましたが、民間部分からは地代と固定資産税を得て、そのお金で公共施設部分を運営しています。

また、注目すべきは、その事業費と構造にあります。まず、事業費を本市の施設と比べてみましょう。例えば木造の施設では、「表丹沢野外活動センター」があります。その研修棟の面積は、1,127 m<sup>2</sup>、建設費だけで 304,347 千円、単価は約 27 万円/m<sup>2</sup>です。規模が小さいので、割高にはなると思いますが、設計や工事管理などの諸経費をすべて含むオガールプラザの 1.46 倍 (建築費指数を加味しても 1.41 倍)の単価です。

そして、なぜ主要な部分が木造なのかというと、当初は、鉄筋コンクリート造で計画していたそうです。しかし、それではプロジェクトの採算に合わないということで減価償却期間の短い木造に変更し、さらに徹底したコスト削減を行ったそうです。この価格は、オガール紫



波(株)というプロジェクトのために設立した民間会社が性能発注を行い、民間会社から提案を受けて実現したのですが、採算とは無縁の従来発想の公共施設を見慣れてしまった公務員が見ると、確かに造りが安いと感じる部分があると思います。紫波町が図書館を手に入れるためには、国や県からの補助金等と起債に頼る従来発想の公共施設も選択できたはずですが、それではコストは大幅に増加します。紫波町と紫波町民は、「公共施設とはこういうものだ」という発想から脱却し、将来の紫波町民にも責任ある選択を行いました。

さらには、オガールプロジェクトは、不動産を担保とせず、プロジェクトの収入を担保に事業資金の融資を受けるノンリコースファイナンスという手法を用いています。これは、PFI/PPP 事業などによる公共施設整備にも用いられますが、役所が支払うサービス購入費(税の負担)から返済を行うという方法が一般的です。しかし、オガールの場合は、民間部分の家賃収入が返済の原資であり、税の負担がないことに最大の特徴があります。この方法は、今後様々なところで参考にされ、公共施設の維持に係る税の負担を減らしていくこととなるでしょう。

最後に余談ですが、岡崎氏の御実家は、紫波町の建設業者だそうです。しかし、このプロジェクトの実施に当たっては、一つも仕事を請けていないそうです。どこまでもすごい人です…

