

オガール プロジェクト

オガール標準コース(135分)

概要・質疑・エリアポイント見学

ご案内：オガール企画合同会社

©2025 ogal-kikaku llc.

岩手県紫波町（しわちょう） 昭和30年 1町8カ村合併



《地勢、歴史、自然、コミュニティ》

- 岩手県のほぼ中央、県都盛岡市と宮沢賢治で有名な花巻市の間
に位置し、東西に開けた自然豊かな町
(面積 238.98km² 東西 27.8km 南北 12.9km)
- 古くから物流の拠点として賑わい、周辺の農村と共に繁栄
- 豊かな自然や農村の雰囲気と都市の特徴が共存している
- JR紫波中央駅 - 盛岡駅 間 16.7km 21分

《特徴》

- 果樹生産地であり、全国屈指のもち米の産地
- 10カ所の産直があり、都市と農村の交流拠点
- 南部杜氏の発祥の地であり、4つの造り酒屋、他発酵文化
- 銭形平次捕り物控の著者、野村胡堂の生誕の地
- 「循環型まちづくり」で環境と福祉の町づくり

《現状》

- 人口は微減、世帯数は微増 中央部3地区は人口増加
人口 32,505人(前年 32,734人)
世帯数 13,157世帯(前年 13,014世帯) (R7/8/1現在)
- 紫波中駅前住宅地の地価は、今年も上昇(100.8%増)
基準地価 47,000円 (R6/9/17現在・cf. 前年 46,600円)



オガールプロジェクトのオガールとは…

【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）
→ 2つの言葉を組み合わせた造語
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た

= 紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）

＜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】

○ヒト・モノ・コトが輪のように
繋がっている有機的な関係性を表現
○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
志向している

デザイナー：佐藤 直樹（㈱アジール）



オガール紫波株式会社

会 社 名		オガール紫波株式会社		
所 在 地		紫波町紫波中央駅前2丁目 3 番地 3		
創立年月日		平成21年6月1日		
資本金	創 立 時	3,900千円		
	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	現 在
代表取締役		藤原 孝 (平成22年5月31日退任)	八重嶋 雄光 (平成22年6月1日就任)	佐々木 廣 (平成25年7月就任)
取 締 役		八重嶋 雄光	取締役事業部長 岡崎 正信 (平成22年6月1日就任、24年7月辞任)	堀切 真也
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) 事務担当 佐々木 望(平成21年11月1日) 事務担当 高橋 剛(平成22年10月1日)	社員数 8名 (管理課2名、マルシェ課5名、レストラン課1名の3課制採用)
出資者と比率		紫波町100% 78株	・紫波町39% 78株 ・㈱紫波まちづくり企画 24株 ・岩手中央農業協同組合 20株 ・㈱岩手畜産流通センター 20株 ・㈱テレビ岩手 20株	・㈱東北銀行 10株 ・㈱北日本銀行 10株 ・盛岡信用金庫 10株 ・佐々木 廣 4株 ・岡崎 正信 4株 計200株
目 的		・官と民が連携をするためのエージェントの役割を担うこと ・社業を通じて町の一層の発展と町民の幸せを目指すこと ※パブリックマインドを持った民間会社		
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)の推進、調整 ・不動産開発 ・企画管理運営 ・産直「紫波マルシェ」管理運営（平成24年6月～） ・オガールインレストラン運営（平成26年7月～）		



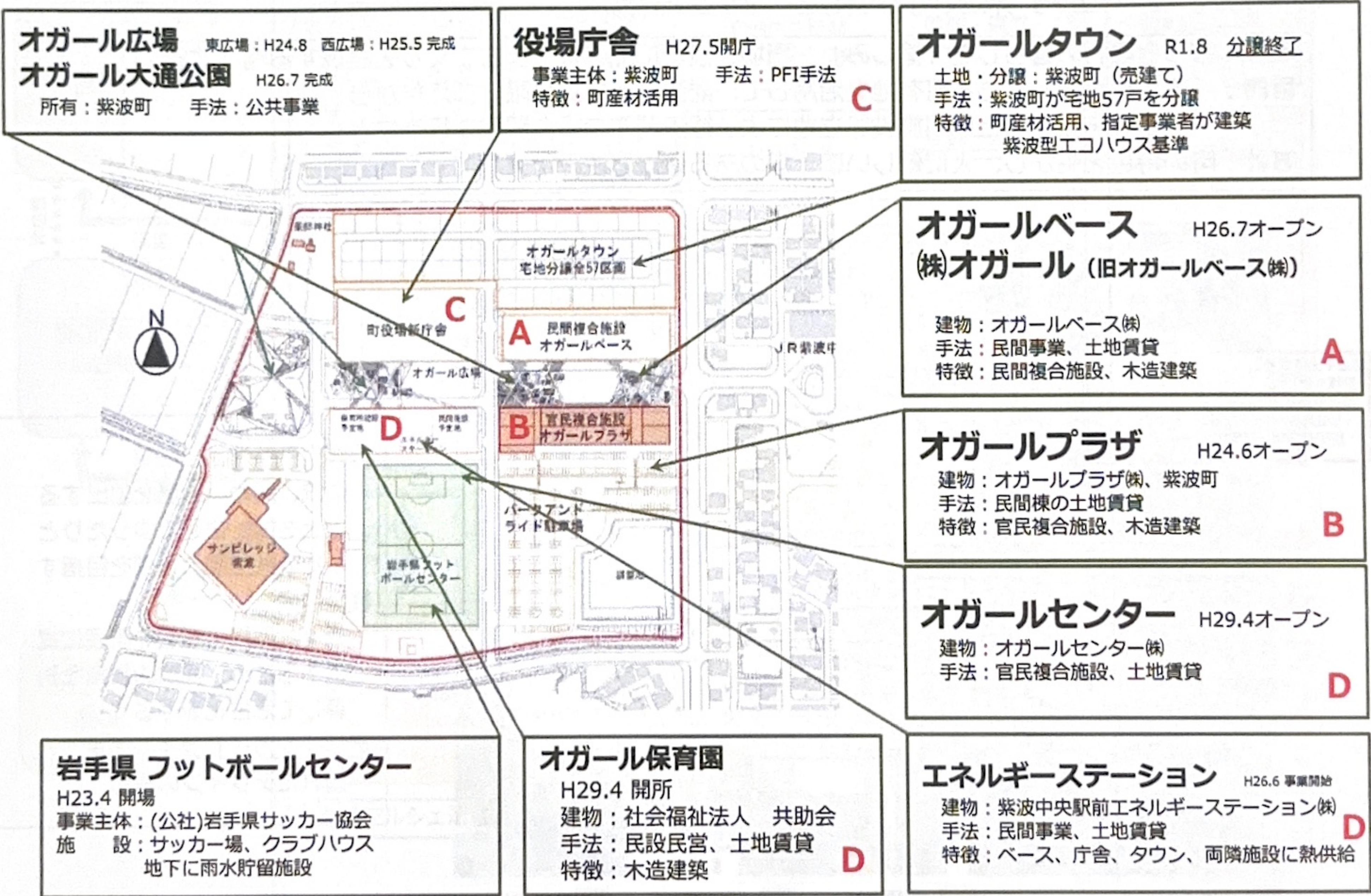
2007年

(平成19年)

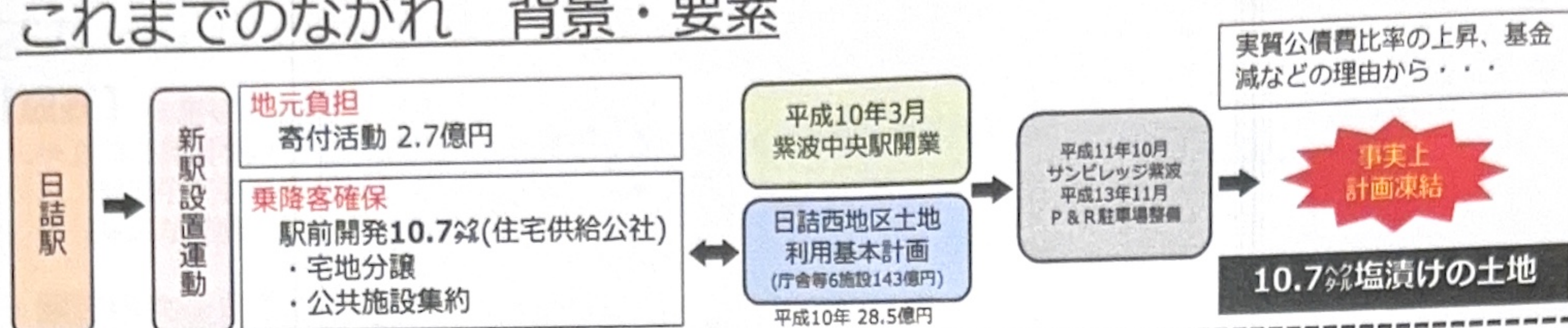
©2025 ogal-kikaku llc.

5

オガールエリア内施設の配置と概要



これまでのながれ 背景・要素



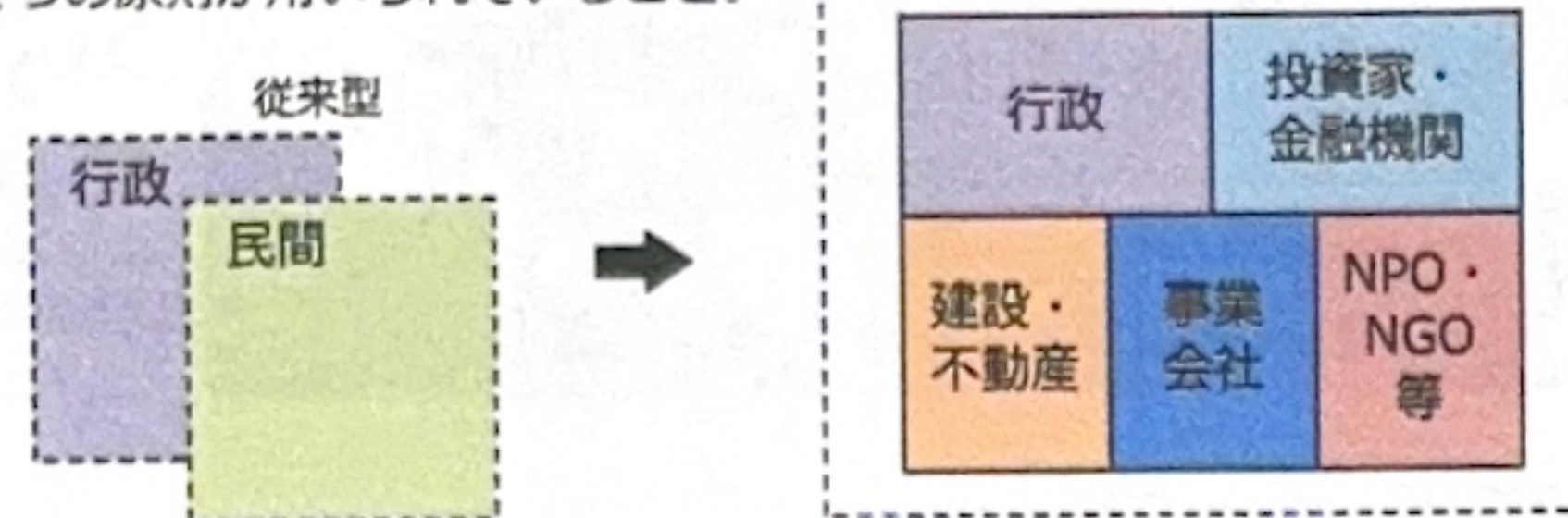
➡ 公民連携によるまちづくり（平成19年～）

- ①藤原前町長のリーダーシップ
- ②PPPを担うキーマン岡崎正信氏の存在
- ③財政問題(H19実質公債費比率23.3%)
- ④PFI事業の実績(管理型浄化槽事業,浄水場DBO,火葬場)
- ⑤東洋大学大学院との協定

東洋大院 公民連携専攻の「PPPの定義」
Public Private Partnership

公共サービスの提供や地域経済の再生など何らかの政策目的を持つ事業が実施されるにあたって、官(地方自治体・国・公的機関等)と民(民間企業・NPO・市民等)が目的決定、施設建設・所有、事業運営、資金調達など何らかの役割を分担して行うこと。

その際、(1)リスクとリターンの設計
(2)契約によるガバナンス
この2つの原則が用いられていること。



平成10年	日誌西地区土地利用基本計画策定
2月	紫波中央駅開業
3月	町は公共施設用地 10.7ha先行取得 債 28.5億円
7月	
平成13年	紫波中央駅待合施設, P&R駐車場完成, アヴニール紫波分譲開始
11月	
平成19年	公民連携元年を宣言
3月	可能性調査結果発表会(町民250人参加)
8月	
平成21年	公民連携基本計画策定, 3月に議決
2月	都市再生整備計画策定
3月	オガール紫波株式会社設立
6月	
平成22年	岩手県フットボールセンター着工
9月	オガールプラザ株式会社設立、オガールプラザ着工
平成24年	秋 A棟, D棟事業提案公募、決定(H25.3)
平成25年	秋 オガールベース, 省エネサポートセンター 役場庁舎着工 宅地分譲事業開始
10月	「平成25年度土地活用モデル大賞」受賞
平成26年	紫波型エコハウスサポートセンター, エネルギーステーション オガールベース完成
7月	
平成27年	紫波町役場庁舎開庁
5月	
平成28年	オガールセンター 随時オープン
12月~	
平成29年	オガール保育園開所
4月	

©2025 ogal-kikaku llc.

紫波町公民連携基本計画

○平成21年2月 紫波町が策定 同3月議決

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する

目的：「町民の資産」である町有地を活用して、財政負担を最小限に抑えながら
公共施設整備と民間施設等立地による経済開発の複合開発を行うこと

方針：町の特色を生かし、人に優しい統一感のある景観で住みよい町にする



公共施設整備

交流、賑わいの場を創出するとともに、快適でゆったりとした公共空間の整備を目指す

經濟開發

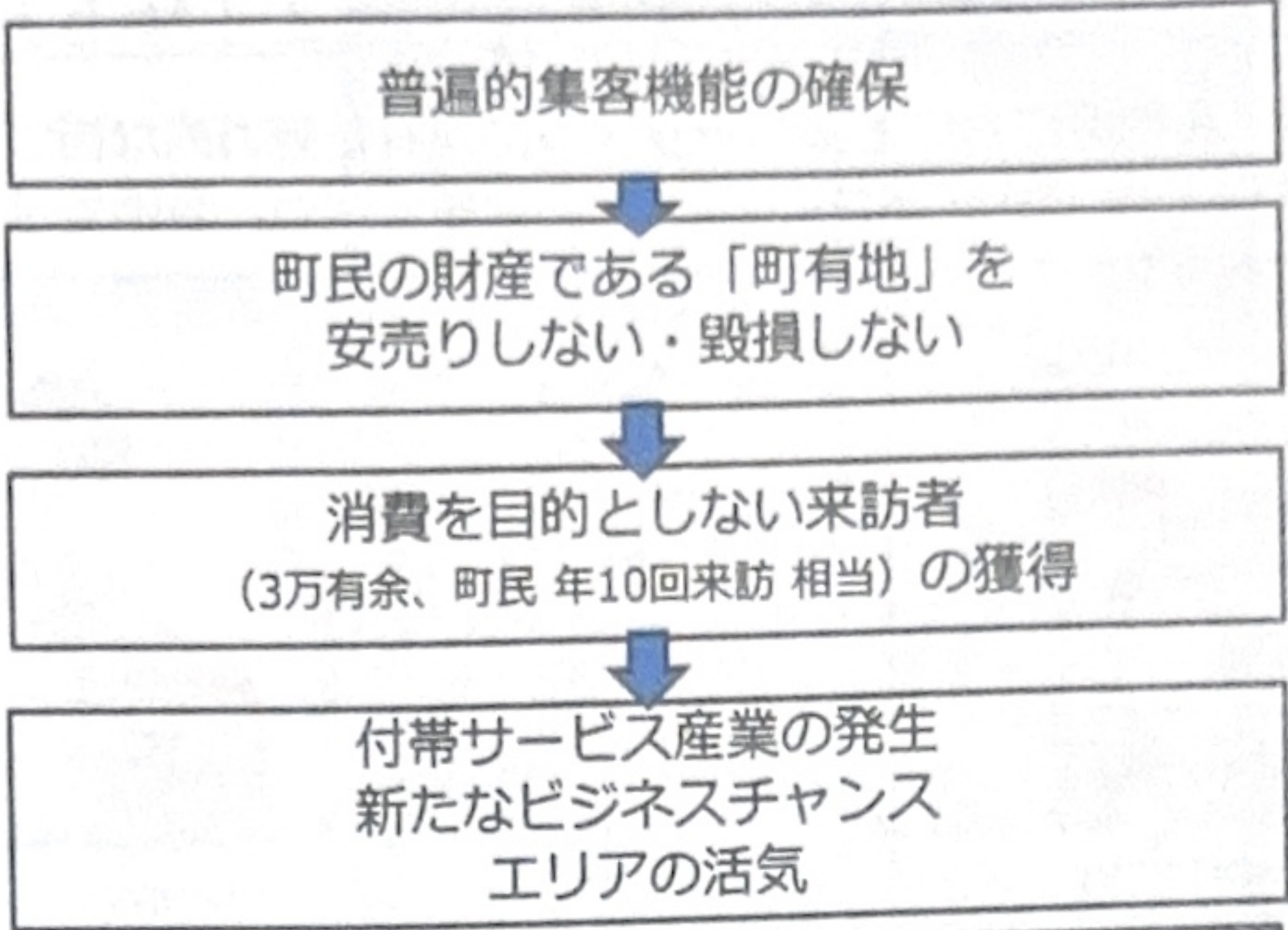
様々な雇用の機会を町民に提供するため、民間の投資を誘導して活性化を図る

デザインガイドライン策定

優れたデザインの採用

©2025 ogal-kikaku llc.

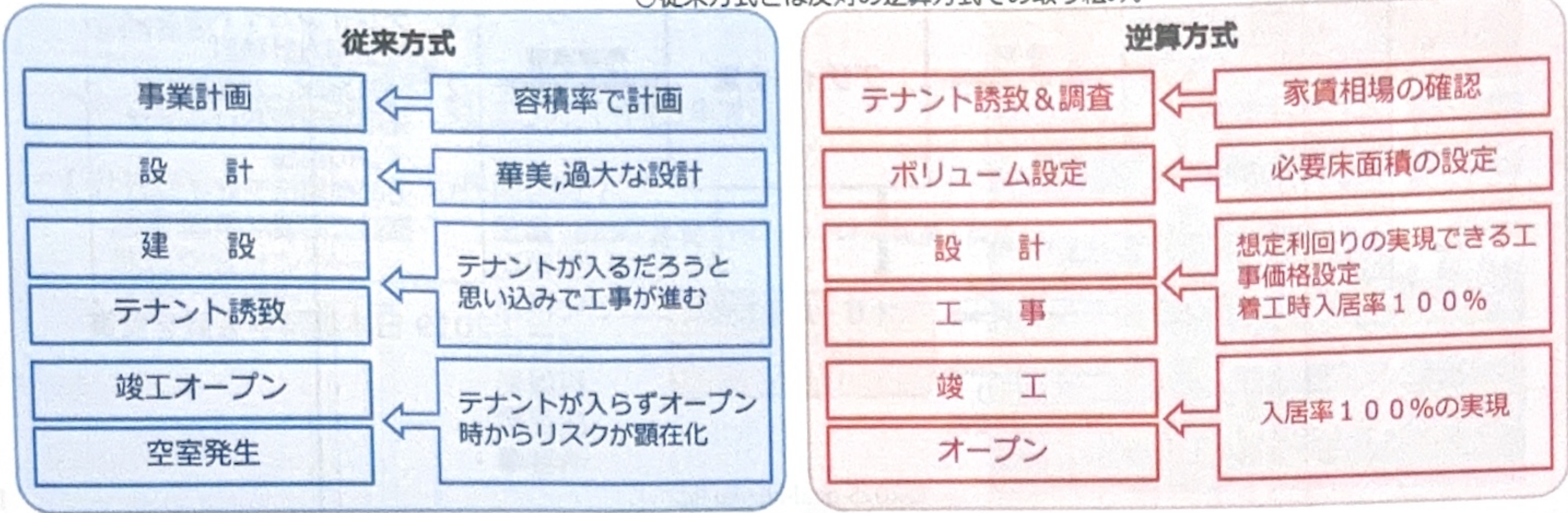
オガールプロジェクトのアプローチ



岡崎氏の持論「まちづくりとは、不動産の価値の向上である」

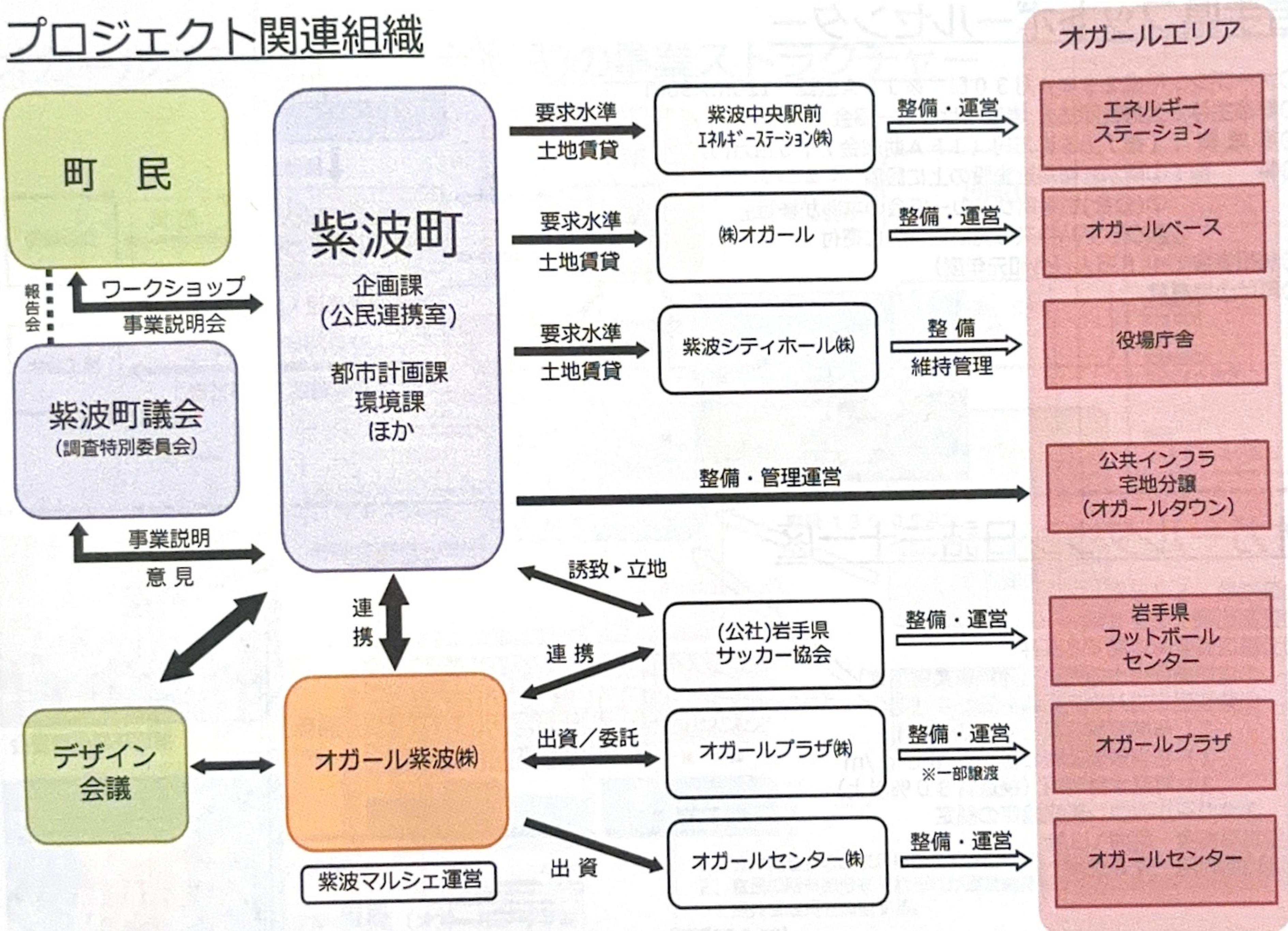
逆アプローチの不動産開発

○志と算盤の両立。リスクの少ない安定事業として評価される不動産開発を目指した。
○従来方式とは反対の逆算方式での取り組み。



©2025 ogal-kikaku llc.

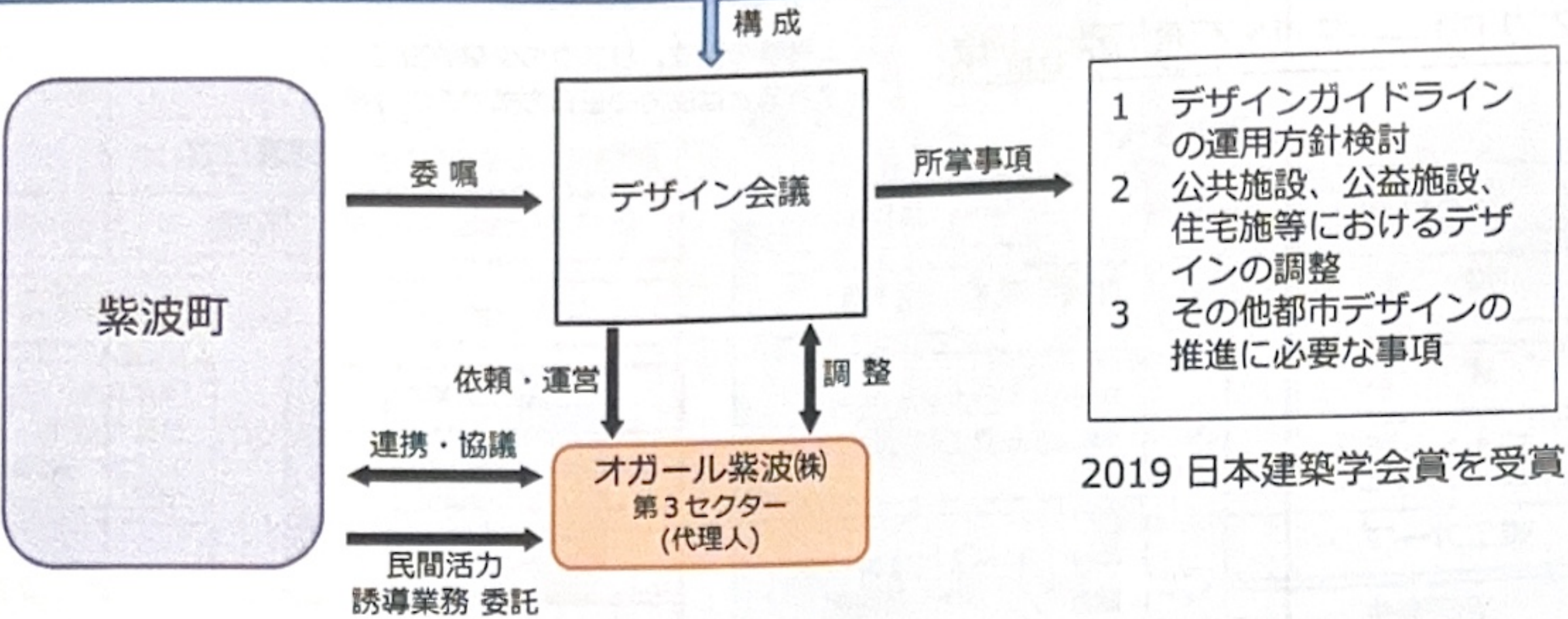
プロジェクト関連組織



©2025 ogal-kikaku llc.

オガール・デザイン会議（平成21年6月1日）

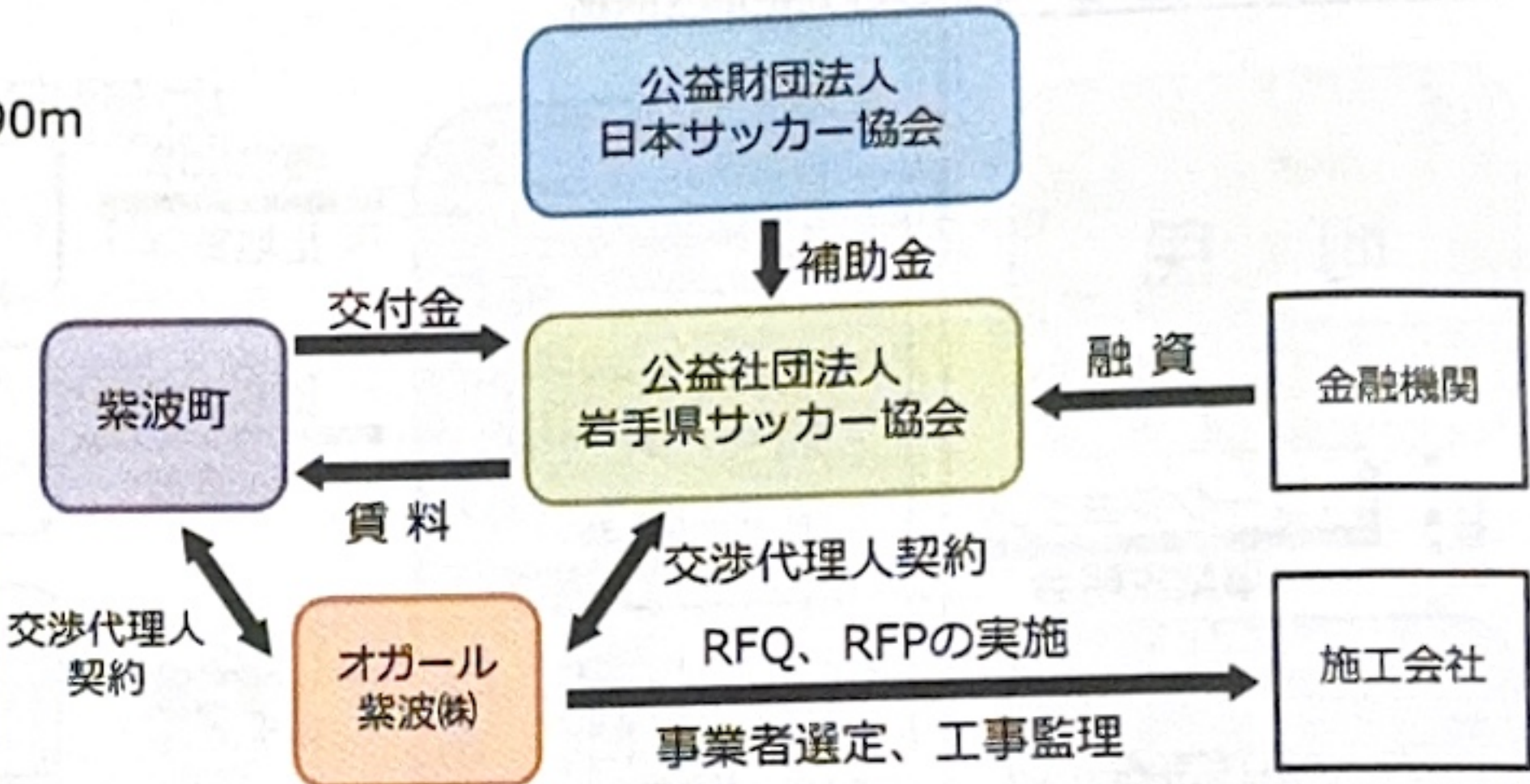
オガール地区において都市デザインに優れた魅力的な街づくりを推進するため【オガール・デザイン会議】を町の要綱で設置し施設設計やデザインの調整を図る。有職者はオガール紫波㈱の推薦に基づき町長が委嘱する。



©2025 ogal-kikaku llc.

岩手県フットボールセンター

- オープン：平成23年4月30日 ※JFA公認 120m×90m
- 事業主体：公益社団法人 岩手県サッカー協会
- 事業費：1億7千5百万円（JFA助成金7千5百万円）
- 特徴：①雨水貯留浸透施設の上に設置
②(公社)岩手県サッカー協会の本部が移転
③クラブハウスは完成後、町に寄付
- 利用者数：4.8万人（令和元年度）
- 町は土地賃貸



オガールタウン日詰二十一区

- 区画数：57区画
- 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
 - 1) 年間暖房負荷 48kWh/㎡
 - 2) 相当隙間面積C値 0.8cm/㎡
 - 3) 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13社
- 地域熱利用 46世帯



指定事業者講習会



紫波型エコハウス サポートセンター

©2025 ogal-kikaku llc.

オガールプラザ（官民複合施設）

- オープン：平成24年6月20日
- 事業主体：オガールプラザ(株)
- 延床面積：5,822.34㎡（3棟構成）
- 構造：木造、鉄筋コンクリート造2階建て
- 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）
- 出資
 - ・オガール紫波(株) 2千万円
 - ・MINTO機構 6千万円（まち再生出資）
 - ・紫波町 7千万円
- 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テナントを先付けする逆算方式
 - ⑤産直
 - ⑥図書館
 - ⑦地域交流、子育て応援
- 利用者数：情報交流館 31.2万人（令和5年度）

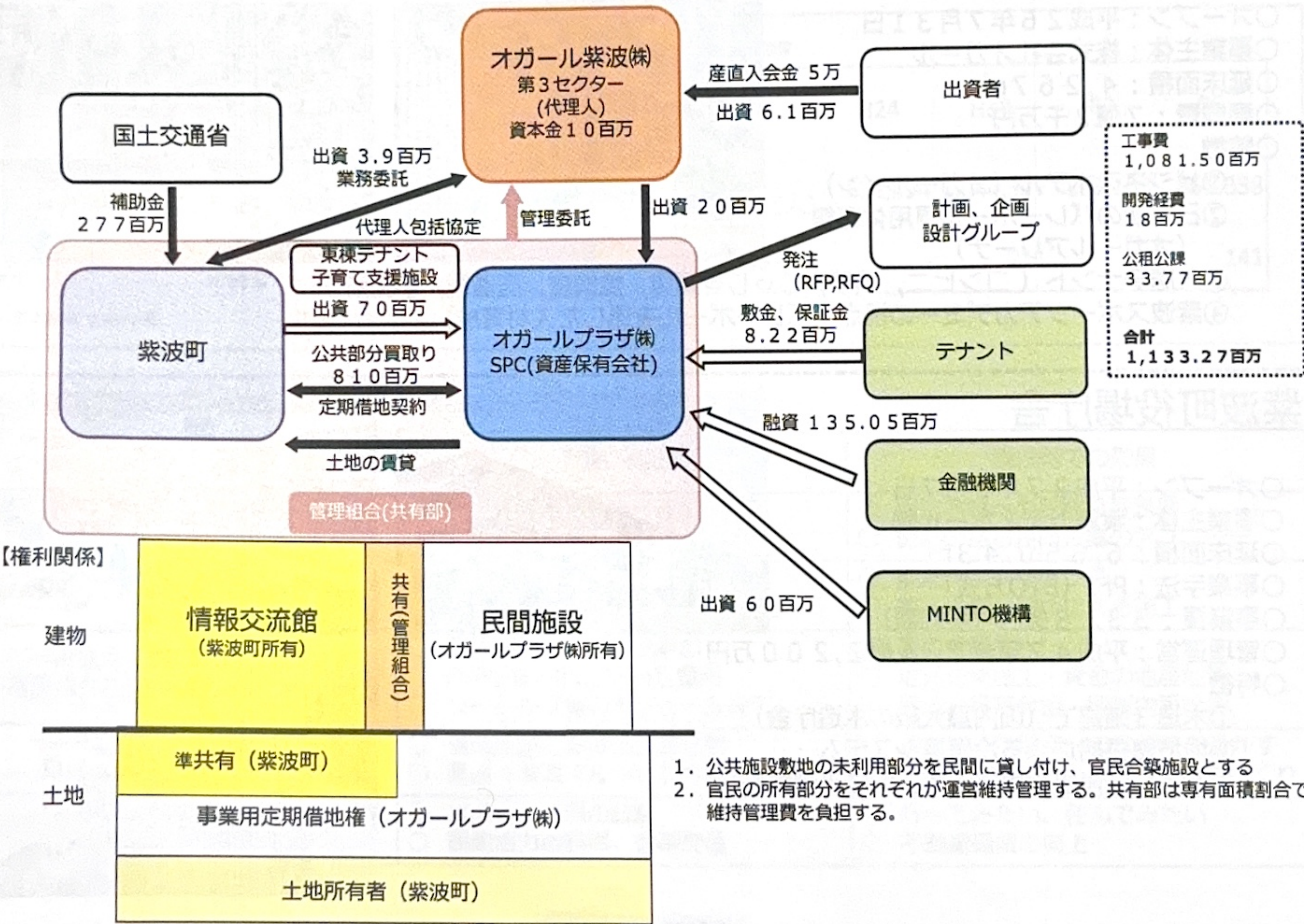
- 【公共施設】

 - ・図書館
 - ・地域交流センター
 - ・子育て応援センター
- 【民間施設】

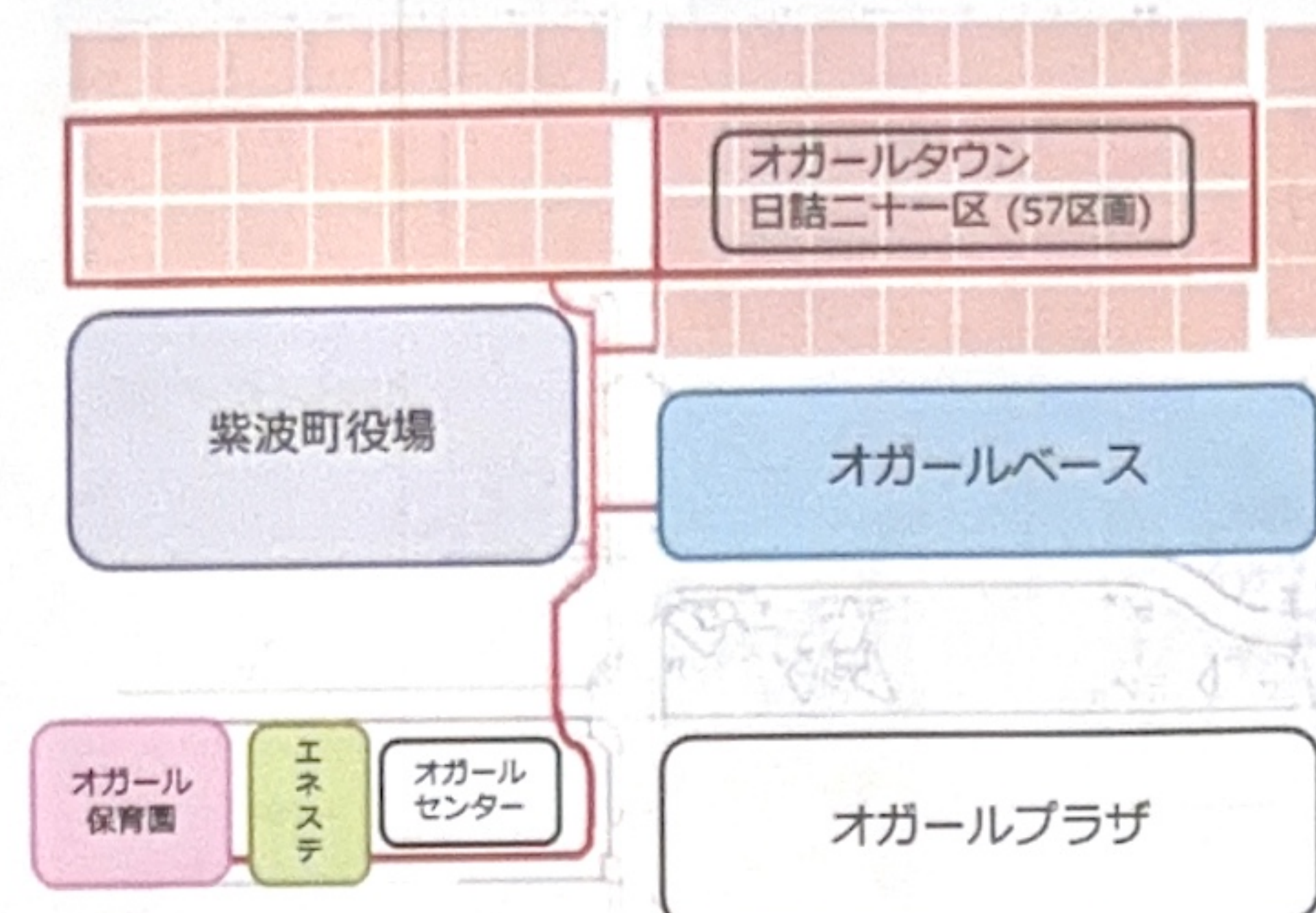
 - ・産直（会員数327名：平成30年12月末現在）
 - ・歯科クリニック
 - ・眼科クリニック
 - ・カフェ
 - ・居酒屋
 - ・学習塾
 - ・事務所



オガールプラザ(官民複合施設)の事業ストラクチャー



エネルギーステーション（平成26年6月 事業開始）



エネルギーステーションからの
地域熱供給の配管図
(酸素透過防止措置された樹脂製のフレキシブル管 ※スイス製)



- 事業主体：紫波中央駅前エネルギーステーション(株)
- 特徴
 - ①地域熱供給
 - ・オガールベース（暖房、給湯、冷房）
 - ・オガールタウン（暖房、給湯）
 - ・紫波町役場庁舎（暖房、冷房）
 - ・オガール保育園（暖房、冷房）
 - ②木質チップ焚温水ボイラー（500kW）



©2025 ogal-kikaku llc.

15

オガールベース（民間複合施設）

- オープン：平成26年7月31日
- 事業主体：株式会社オガール
- 延床面積：4,267㎡
- 事業費：7億2千万円
- 特徴
 - ①ビジネスホテル（オガールイン）
 - ②日本初のバレーボール専用体育館（オガールアリーナ）
 - ③入居テナント（コンビニ、薬局、じゃじゃ麺店、焼肉店、居酒屋、事務所）
 - ④紫波スポーツアカデミーの拠点（バレーボールを通じた人材育成）



紫波町役場庁舎

- オープン：平成27年5月7日
- 事業主体：紫波シティホール(株)
- 延床面積：6,650.43㎡
- 事業手法：PFI（BTO方式）
- 事業費：33.8億円（契約額）
- 管理運営：平成42年まで 1億2,200万円
- 特徴
 - ①木造3階建て（国内最大級の木造庁舎）
 - ②地域熱供給による冷暖房システム
 - ③トイレ洗浄水の雨水利用、太陽光発電等



©2025 ogal-kikaku llc.

16

オガールセンター（官民複合施設）

- オープン：平成28年12月
- 事業主体：オガールセンター(株)
- 延床面積：1,189㎡
- 事業手法：定期借地契約、代理人方式
- 出資
 - ・オガール紫波(株) 0.5千万円
 - ・MINTO機構 4千万円（まち再生出資）
 - ・紫波町 4千万円
- 特徴
 - ①紫波町教育支援センター
 - ②小児科と病児保育室
 - ③アウトドアショップ（クライミングウォール設置）オガールテラス（グランピング）、トレーニングジム、ピラティススタジオ、ボディケアサロン、美容院、事務所



オガール保育園（民設民営）

- オープン：平成29年4月開園
- 事業主体：社会福祉法人 共助会（八王子）
- 延床面積：1,192㎡
- 事業手法：事業用定期借地
- 特徴
 - ①民設民営保育園
 - ②地域材を活用している
- 定員150名（現在137名）



保育理念「共に作り出し、共に助け合い、共に栄える、子どもを育てる」

令和6年度 オガールプロジェクトの実績

オガールエリア従業員数289名（役場職員243名除く）

サンビレッジ紫波

利用者数

5.1万人

(107.2%)

岩手県フットボールセンター

利用者数

3.6万人

(73.6%) ※人工芝張替え工事のため

オガールプラザ

利用者数

32.8万人

(104.9%)

うち、紫波町図書館

利用者数

16.5万人

(100.0%)

子育て応援センターしわっせ

利用者数

1.8万人

(101.2%)

紫波マルシェ

利用者数

38.9万人

(100.3%)

売上金額(令和6年度)

1億6,828万円

エリア来街者の推移

	H24	H30	R2	R6
エリア来街者数(人)	651,594	1,044,327	803,188	861,338
視察件数(件)	-	211	79	141

プロジェクトがもたらした効果

課題・情勢	仕組みなど	現段階での効果
未利用の町有地活用	○ 構想段階からの市民参加 ○ エリア価値の向上	○ 周辺地域への民間投資誘発 ○ 関心のある民間企業のアプローチ
役場庁舎の移転・新築(H27)	○ PFI事業 ○ 町産材、エネルギーステーション	○ 地域内ファイナンス ○ 地元企業共同体による施工
町立図書館の新設(H24) 官民複合施設「オガールプラザ」	○ 構想段階からの市民参加 ○ PPP手法(RFQ,RFP)を採用 ○ リーシング後のボリューム決定	○ 身の丈事業へ ○ 地元企業施工・資金の地産地消 ○ 明確な役割分担・地域内再投資
中央だけが潤うのではなく 町民にメリットがある開発	○ 複合施設における公共空間 ○ 産直「紫波マルシェ」の設置	○ まちづくり拠点→つながりを活かす ○ 生産者320名加入 ○つながりづくり
不動産価値の低下と 田園都市型の今後	○ オガール広場の設置 ○ 民間活力の誘導、情報発信	○ 行ってみたい、住んでみたい ○ 不動産価値の向上

オガールエリアのPPP手法

平成29年3月10日現在
紫波町 企画総務部 企画課
公民連携室 調べ

施設名	岩手県フットボールセンター	オガールプラザ (官民複合施設)	エネルギー ステーション	オガールベース (民間複合施設)	紫波町役場	オガールセンター (官民複合施設)	オガール保育園 (民設民営)
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㈱	紫波中央駅前 エネルギーステーション㈱	㈱オガール	紫波町 (SPC:紫波シティ ホール㈱)	オガールセンター㈱	社会福祉法人 共助会
事業手法	代理人方式 PPP(RFQ,RFP)	代理人方式 PPP(RFQ,RFP)	随意契約	事業者公募	PFI(BTO方式)	代理人方式	事業者公募
土地契約	賃貸借	事業用定期借地権 設定	事業用定期借地権 設定	事業用定期借地権 設定	—	定期借地権設定	事業用定期借地権 設定
事業費(税込)	約1.75億円	約10.7億円	約5億円	約7.2億円	約33.8億円 (契約額)	約3.1億円	約3.3億円 (契約額)
町支出額	補助金 60,000千円	購入費 810,260千円 (内、国庫補助 277,000千円 出資70,000千円)	—	(国庫補助 92,400千円)	購入費 3,382,940千円 (内、国庫補助 277,000千円)	出資40,000千円	補助金 223,221千円 (内、国庫補助 198,418千円)
施設規模	サッカー場1面	2階建て 約5,822.34㎡ 地域材	1階建て 約155.5㎡	2階建て 約4,267㎡ 地域材	3階(一部4階)建 て 約6,650㎡ 町産材	2階建て 約1,189㎡	2階建て 約1,192㎡ 地域材
併用開始	平成23年4月 (2011年)	平成24年6月 (2012年)	平成26年7月 (2014年)	平成26年7月 (2014年)	平成27年5月 (2015年)	平成28年12月 (2016年)	平成29年4月 (2017年)
施設内容	・人工芝グラウンド ※(公財) 日本サッカー協会 公認 ・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 ・歯科 ・眼科 ・飲食店 ・学習塾 ・事務所 等	木質チップ温水ボイ ラーによる地域熱供 給	・ビジネスホテル ・バレーボール 専用体育館 ・飲食店 ・物販店 ・コンビニ ・事務所 等	公用	・小児科 ・病児保育室 ・美容院 ・物販店 ・飲食店 ・トレーニングジム ・キッズ英語教室 ・こどもセンター ・グランピングルーム ・賃貸住宅 ・事務所 等	保育園 (150名定員)

©2025 ogal-kikaku llc.

オガールエリア全体図



写真提供：岩手県紫波町

ありがとうございました。

©2025 ogal-kikaku llc.