

地域社会に必要とされ、  
尊敬される建設業へ

# NCRS

REPORT

ニュークラスレポート

## CONTENTS

- 01 代表から  
「新・建設業」に込めた思い
- 02 座談会  
建設業にとって業態転換の意義
- 07 公開セミナー  
地方創生を進める為のビジョン
- 09 全国会員研修会  
地域に貢献するために
- 11 視察セミナー  
・オガール  
・北条まちづくりプロジェクト  
・道の駅 伊豆ゲートウェイ函南  
・VISON  
・おひさまテラス
- 13 勉強会  
・PPP・PFIアクションプラン  
・会員実践報告  
・勉強会
- 14 研究会に関わるメンバー



「新・建設業」込めた思い

# 地域社会に必要とされ、 尊敬される建設業へ

新・建設業 地方創生研究会  
代表理事  
安成 信次

そもそも建設業は社会活動を持続させるためのインフラや、暮らしの安心・安全を提供するための建物や施設・設備の更新や維持管理を担当、地域になくてはならない産業です。

近年建設業を取り巻く事業環境は大きく変化しています。高齢化や少子化による人口減少、それに伴う財政制約と公共事業の減少、或いは担い手不足問題など、地域に密着する建設業にはこれまで以上に、生産性向上や付加価値増大に取り組む必要が生じています。そのような環境変化に直面しながら旧来の体質のまま価格競争でしか戦えない建設業では、いくら地域社会に必要だからといっても、存在すら危うくなってしまいます。

私たちは持続的に社会に貢献できる産業に進化するために、学びあいその学びを実践して

いくためにこの研究会を立ち上げました。地域社会に必要とされ尊敬される建設業を創り、従事する社員や協力企業の人々が誇りを持って働く建設業をつくらなければなりません。その新たな業態を「新・建設業」と名付けました。

受注業態を脱しデザインビルド型(企画提案型)建設業を目指し、さらに、時代にあった豊かな地域の暮らしを「創る」企業へと進化を目指します。

これは地域ゼネコンにとって必要な次世代戦略です。「新・建設業地方創生研究会」では最新情報を共有し、デザインビルド型建設業の実務を学び、実践するプロセスを先進事例をベンチマークする方法で身に着けることが出来ます。更に、従来の建設業の枠に留まらず、街づくりにも参画するという高い意識を醸成します。

## 2023年(令和5年)度の事業

全体研修・研修 勉強会

- |       |                       |      |       |                        |      |
|-------|-----------------------|------|-------|------------------------|------|
| 5月26日 | 愛知県鷺塚住宅PFI事業について      | p.13 | 10月4日 | PFI公募書類の読み方勉強会 [Vol.1] | p.13 |
| 6月14日 | R5年 PPP・PFI推進アクションプラン | p.13 | 11月3日 | <視察> VISON             | p.14 |
| 7月10日 | <視察> オガール             | p.11 | 15日   | 会員企業PFI事例「ヤマタホールディングス」 | p.13 |
| 26日   | <視察> 北条まちづくりプロジェクト    | p.11 | 17日   | 全国会員研修会                | p.9  |
| 8月22日 | 公開セミナーリアル開催           | p.7  | 12月6日 | PFI公募書類の読み方勉強会 [Vol.2] | p.13 |
| 9月20日 | <視察> 道の駅伊豆ゲートウェイ函南    | p.14 | 2月15日 | <視察> おひさまテラス           | p.15 |

## 座談会

# 建設業 業態 転換 の 意義

本研究会も活動を始めて2年、社団化して1年が経ち当初10社だった会員も現在は67社にまで増加しました。今回は「建設業にとって、業態転換の意義」と題して「受注業態を脱して企画提案型建設業に業態転換し、まちづくりを担う会社をつくらう」という本研究会の意義を再確認するとともに、ここから先、建設業が進むべき方向についてアドバイザーの先生方と研究会役員にお話を伺いました。

### 座談会のメンバー

- (写真右から)
- |          |       |
|----------|-------|
| [アドバイザー] | 青木 由行 |
| [アドバイザー] | 内田 要  |
| [アドバイザー] | 赤井 厚雄 |
| [代表理事]   | 安成 信次 |
| [理事]     | 森本 尚孝 |
| [監事]     | 松尾 智章 |

※株加和太建設 河田理事は所要があり欠席でした。  
詳しい経歴などは、p14にてご覧ください。

SYMPOSIUM ①

研究会のこれまでの活動と今後の活動に向けて

本日はお忙しい中にも関わらずありがとうございます。まず初めに、地域密着建設業が集い取り組んできたこれまでの活動をご覧になって、行ってきた活動の意義についてお聞かせください。

**赤井** この研究会の発足のきっかけになった別の委員会で安成さんと共有した問題意識の一つに、従来の地方建設業に事業の限界がくるという認識がありました。

同じ頃国交省が「建設産業政策2017+10」という産業政策をまとめました。内容は問題解決の要諦が記してありましたが、手法をどうするかという問題があるように思えました。当時、安成さんと「その間を埋めるものは何か」という話をしたことを覚えています。

これからのまちづくりという分野には建設業が関わる余地が相当あります。例えば自治体の職員不足やそれに伴うノウハウ不足を地域建設業が役割を超えて補えるのではないかといったアイデアはその一例です。それを実行するために自治体と地域建設業の間のリレーションをどう築いていくのかを考えるとPFI、特に人口2、30万人という地域におけるPFI事業は「間を埋める何か」の一例だと思います。

初めは遠巻きに見ていた建設業経営者が徐々に連鎖的な動きを見せ67社にまでなってきたことは非常に好ましいことだと思います。

昨年のセミナーでは国交省や内閣府の政策を推進する方々も参加して頂きました。行政にとっても政策と現場が変わる場の必要性を理解頂きこの研究会に参加されていたと思います。これもこの会にとって良い方向に向かっていることを示しています。

**内田** 私も研究会の前身の委員会で赤井先生と安成さんと一緒でしたので、先ほどのお話と全く同じ考え方です。地方創生を考えると、若者、ばか者、よそ者がいなければだめだということを聞きます。そういう面もあると思うのですが「少し違うな」とも思っていました。私の考えではそれらはあくまで刺激剤に過ぎず、地方創生を回していくエンジンは地元の企業だと思っています。地元の企業には金融機関などもありますが、中でも地域の建設業がエンジンの核となるが一番ふさわしい。それは技術力と人脈を兼ね備えているからです。同時に地元根ざした産業として地元のニーズを評論的な捉え方でなく一番身をもってわかっているのが建設業だとも思うからです。

その意味でこの研究会には大きな意義があると思います。まず地方創生の核となる建設業が自ら起こした活動であること、そして今までのように公共工事で受け身な恩恵を受けられる立場にあった各地のリーダークラス企業が、率先して代表者としてPFI事業をやらなければだめだと思い立ったことです。この研究会の会員の先進的な取り組みを見て、更に新たな企業が参加してくる循環が生まれると感じています。

**青木** 私が安成さんに初めてあったのは、国土交通省建設流通政策審議官だった頃ですね。民間企業が自らこうした意識で



活動をしようとしていることに非常に感動したのをよく覚えています。かつて官民合わせ84兆円の規模だった建設需要は20年弱の間に半減し、さらにタイミングが悪いことに一般競争入札へのシフトでダンピングが横行するような状況が生じ、建設業では人材への投資余力が削がれていきました。在職中はその状況をなんとかしようと色々手を打ったわけですが、公共事業の発注者視点での政策立案にとどまったと考えています。そうした状況のもと仕事の起点、業務内容、価格決定について自分たちが主導権を取るという研究会の考え方、そして同様の考え方や意欲を持つ会社の方々が集まり研鑽しながら突破口を開いていくというアプローチは画期的だと思います。

この研究会で生まれるネットワークを活かせばまちづくり活動ももっと良くなるし、お金を地域で回して行くことも出来ます。付加価値を付けていくことでクリエイティブな仕事が若い人材を惹きつける循環も生まれる。この研究会で少しずつ答えが出始めていると実感しています。

役員の皆様はこの1年を振り返っていかがでしょうか。

**安成** 私が40年以上建設業に携わってきざっと目指してきたのが企画提案型の建設業です。企画提案型に業態転換す

ることで建設業は発展できると考えています。言い方を変えると建設業が受注型業態を脱し開発・設計・施工を主導することでもあります。そうした考え方や活動は関連業界構造を壊すかのように見えますがそうではなく、開発・設計事務所との連携の仕方を変えて建設会社がリードするパターンも容認するという事です。

この研究会を立ち上げて良かったなど正直思っています。全国には凄いい取組を行っている会社が沢山あることを実感していますし、研究会の名のもとに視察し、成果の確認ができることはありがたい事です。また、同様の問題意識を持つ仲間の存在も確認できました。

**森本** 当社は都市部にあることもあって地方創生に関わる取り組みが十分とは言えませんが、待ちの受注から攻めの受注へという点は我々も取り組んできたことです。その点はご一緒できていると思います。実際のところ当社の受注形態は仕事を自ら開発するというよりまだ請負型です。ただ営業プロセスでは図面ができていざ入札、ではなくより上流に食い込むこと、お客さまの事業構想段階から参画してECI方式で仕事を創るというやり方をずっと志向してきました。行政の仕事になぞらえればデザインビルドに通じるものだと思います。これをやっていると良い効果も生じます。例えば営業プロセスが川上化していくと自社で工期の設定ができ、休みの確保もできます。言い換え

ば受注改革が働き方改革の出発点になるわけです。

この研究会には既存の業界団体やFCネットワークにはない、業界横断的に情報共有をする場があると思います。企業として自主自立していくかといったテーマで何か横のつながりがあると、更に相乗効果が生まれてくると思います。

**松尾** 当社は主に区画整理事業や再開発事業など土木工事の請負をしてきました。その中で二つの大きな変化を感じています。一つはインフラ整備が進み公共工事の発注量や発注額の低下、もう一つは社員の技術向上機会の減少です。従来は大型公共工事で難しい工事を請け負うことで技術を磨いてきましたが、公共工事がメンテナンス中心になってくると新しいことを学んだり向上させたりする機会が減っています。

そうした環境変化もありこの研究会の存在を知って入会しましたが、ここでの気づきは委託契約や対等な契約を結べるように営業活動から頑張ることが大切だということです。何よりそうした考え方で伸びている会社がたくさんあるとわかったことが大きかったです。この先自分たちでどうにかしたいと考えている企業はたくさんあると思いますが、具体的に営業活動の中でこんな苦勞があったとか、こんな改善ができました。という話を直接聞けることは自分の殻を破るきっかけになると思います。

研究会の可能性について

本研究会の正会員企業の売上総計は約3,000億円、各都道府県のリーダー的建設業者で構成されています。リアルセミナー、オンライン勉強会、視察研修会の開催が主な活動です。これら研究会の活動や事業に触れて、個々の企業や研究会全体から感じたご期待、可能性についてお聞かせください。

**青木** まず挙げたいのは加和太建設さんが自分でリスクをとり、周りの公共団体などにも依存せずにまちづくりに取り組んでいることです。特にビジネスモデルとして公共事業や首都圏での小規模ビルの企画・開発で稼ぎ、その稼ぎを地元のまちなかリノベーションに投資する点、さらに事業の中でいろんなつながりを創っているところも非常に印象に残っています。

深松組さんのお話も印象的でした。災害からの復旧・復興で地域を守る仕事をずっとやり続けるには多角化してリスクヘッジをしないとダメだという話はその通りだと思います。先代が残した賃貸事業があったから会社の存続が危ぶまれた時になんとかしのげたという経験からトータルとして事業の多角化や多角的な投資をしたことが会社を強

くし、それが地域に役に立つことにつながるというのは地方創生の文脈において重要だと思います。

**内田** 私はやはりオガールの話が印象に残っています。オガール自体はもう建設業の枠を超えているかもしれないですが、枠を超えていることにこそ重要性があると感じさせてくれるわけです。さらに岡崎さんの「建設業というのは町とか地域が良くなると栄えない産業です」という言葉にも、やはり建設業はそういう業態なのだ改めて思った次第です。

同時に地域開発では個別に建物を建てプロダクトを生産してそれからマーケティングをするという順番でなく、まずはまちと一体となり地域を良くする、その考え方は我々が学んでいるPFI手法についても同じです。言い換えれば何でPFI手法があるのかというまちを良くするためにあると私は思います。その意味でもオガールのように自治体を巻き込むアプローチは非常に意義があることだと思います。

**赤井** お二人のお話を伺ってそれをまとめるような話をさせてもらいます。大学で教える際に過去のケースを教え、後に応用でやってくれという。極端に言えばマニュアルを読む手伝いをするような教え方もあれば、一番最先端の実践をしている当事者に話をしてもらいそれを受けて参加者間で議論する過程を経ることで参加者にプラスアル



ファの気づきが生まれるような教えもあるわけですね。

この研究会は最先端の話を見聞き参加者が考え実際に会員が自社の取り組みを始める際にプラスアルファの気づきが生まれるような伝え方になっている。これは良いと思います。何か新しいものを生み出そう、イノベーション的なことをやろうとするにはまずいろいろな立ち位置の人がいろんな地域でやっている話を聞き、それを受け取った側が受け止めた考えをディスカッションすること。あるいは実際に各地に現場を見に行ったり、使ってみたり、泊ってみたり、食べてみたりということをする。そういった機会を提供することで化学反応が起こるのだと思います。この研究会はまさにそういう場を提供しているわけです。

ちなみに、ある大学の建築学科の先生が地方出身の学生の多くは大手ゼネコンに就職して地方に帰らない。魅力的な建設会社が少ないのだからと言っていました。研究会をみると魅力的な会社はあるし、これから連鎖的に生まれる予感がしています。建設業者が地域の基礎自治体と同じような視点を持つような形になる、官と民の間ぐらいい立つような産業に新しく変わっていくんじゃないか、そんな息吹を感じます。





役員の方には研究会で見聞したチャレンジな取り組みの中で感じたことをお聞かせください。

**安成** 研究会での学びの機会については、毎回すごい会社やプロジェクトがあるので主催者側なれど大きな刺激を受けています。住宅業界では先進事例に学ぶ機会も多いですが、地方ゼネコンにはそのような機会がほぼないと思います。この研究会でもっと視察先を発掘して機会を増やした方がいいと考えています。

**森本** これまで研究会で話を伺った中では立花さんの話が印象的です。あの話を聞いて何か熱いものを受けない人は多分ないと思います。賛助会員の合人社の山本さんの話も非常にロジカルで、何がどうなっているから彼らはこう組み立てをしているという話し方はこちらの頭の整理にもなります。情熱と理屈みたいなものが両方備わっていて非常に多様性がある面白い研究会になっていると思います。

**松尾** 自分たちがやってきたことは建築物を建てる際に企画書どおり発注書通りに作れるかとか、区画整理事業では宅地をどう置か公園はどこに配置するかを考える程度でした。研究会で見聞した話は基本的にその地域をどう活性化するかとか、どんなビジネスを持ってくるかとか、まちに対して何が必要なのか、という視点のお話でかなりのギャップを感じました。全然違う。そう思うと今まででは考えられないぐらい広い範囲の人脈と関わりが生じるわけで、これまで私がやっていた建設業は建設業ではないとすら感じてしまいます。



今後、建設業に必要な視点とは

働き方改革、労働力確保、DX推進、建設需要縮小など建設業を取り巻く事業環境は変化し続けています。その中で我々が特に注視しておくべき社会動向や制度変更などについてお示し下さい。また、特に取り組むべき事項についてご助言いただけますか。

**赤井** 建設業はモノを作り出すことが仕事ですが、作ったモノが意味のあるものであること、存続できるものであることが大事です。でなければ単に迷惑施設を作ることになる。そうならないためにはエリアにとっていいモノか悪いモノかを誰かがどこかで判定しなければいけない時代がおそらくやってくると思います。例えば建物の内部に関しては空気の循環がどうであるとか熱環境がどうであるといったことはもう緻密にやられているかと思えます。要はそのような指標や判断基準がまち全体に拡張していったときに何がどうなるのかということです。

生物の進化プロセスにカンブリア爆発というものがあります。カンブリア期と言われる時期を境にそれ以降の生物には眼が出て、眼が出たことによって生物の形態や機能に進化が起こったというもの。では、この先の建設業やその他の産業においてカンブリア爆発の「眼」のようなものとして現れるものは何か。その例が生成AIです。従来のコンピューターは人間が作ったプログラムを機械が読みやすい言語で打ち込むとそれを機械が理解して動いてくれたわけですが、今後はどうなるかといえばコンピューター自体にセンサーがつき自動的にデータを集めそれに基づいて判断をしたり動いたりできるようになってくるわけです。

建設業も田中角栄のときは違った意味でコンピューター付きブルドーザーになるといって、頭脳があって手足もあるような産業として情報産業となり、場合によっては行政機能の一部を担うような産業になるという変化が20年後ぐらいには起こっていくのではないかと思います。

**内田** 先ほどの松尾さんの「建設業は建物や空間を作る仕事だと思っていたらまちづくりまでやるという考えに驚いた。」という話がありましたが、まちの将来を綺麗な絵に描くのはコンサルでもできますが、本当の地域ニーズを合致させるには建設業が本来持っている力が必要だと思います。建設業は代々強力で豊かな地元のネットワークを持っている、工事を通じて地元のニーズを感じとり掴む眼を備えているからです。赤井先生のいうカンブリア爆発の眼をすでに持っている産業といえます。眼があるからこそプロダクトアウトではなくマーケットインの発想でことに当たることができるのだと思います。

私がこれから注視すべきだと考えることはSDGsです。地域建設業がエネルギー関連でできることは小水力をはじめとした自律分散型電源ということになると思いますが、そういうことを含め時代の流れに敏感であることも問われるようになると思います。

**青木** まずキーワードを2つ挙げます。それはイノベーションとローカルです。

1つ目のイノベーションはクリエイティブ人材が集まる産業にしていこうために必要です。具体的には建設業以外の領域に手を出す或いは建設業以外の人材ともしっかり付き合う、そんなことも意味合いとして入っています。自分たちの活動を通じて地域にどれほど付加価値を創造できるかを注視していくべきです。二つ目のローカルですが、昨年の研究会でお話された立花さんも三重県というローカルとサンセバスチャンのビジョンを繋ぎ合わせガチッと結びつけて化学反応を起こしているわけです。

ローカルにこだわったまちづくりがイノベーションを起こすクリエイティブ人材を引きつける、そのような流れは今の研究会が目指していることとシンクロしてくると見ています。



まちづくりの成果を見るセンサーの話題やSDGsとGX、イノベーションとローカルといったキーワードが出ましたが、建設業経営者である役員の方からいただければと思います。

**森本** 大きな潮流を常にウォッチをしないといけないと思っている理由は2つあります。ひとつはそれを取り込むという観点ともう一つはその逆を行くために知っておきたいという両方の側面を持っています。特に弊社の場合はだいたいよそがやっているの逆のことに取り組みたいと思っているわけです。

それはともかく今までどおりで行くのか、新〇〇にするのか、脱〇〇にするのか経営者によって違うとは思いますが、それぞれどうありたいかのスタイルをきちっと決めるためにも周りの状況を見る、大きな潮流を見ることが大事だと思います。

**松尾** 最近発注された工事を通じて、自社の動きが世界とリンクしている実感しています。「発注された工事ではグリーン電力を使ってください。お客様の要望なので」という発注者の依頼が実際にありました。工事に使う資源についても詳細に検討しないとアウトだと痛感させられました。ものすごく情報が必要な時代になったと思いました。現場でなくてもできる仕事はもうデジタルインフラを整えて設計や写真を使った業務などを地域外はもちろん極端な話海外に発注する柔軟かさを持たないといけないと思います。

**赤井** 今の話にちょっと関連して。少し前までDXは地方で票にならないなんて言われ方をしていました。ですが、最近地域に行くほど必要になっていて少数精鋭でより多くのことをより速くより高品質にやろうな

どと言われています。これはまさに今の松尾さんの話です。本当に誰もが必要とするものが前提あって、裏側にAIや生成AIみたいなものがあるという世界が早晚やってくるなど思っていた中で、今のような話を伺うとその通りになっているなど思っています。

**安成** 地方都市、特に2、30万人規模の地域で人口減少が止まらない。なぜ止まらないかと言えばよそに魅力があるから人が出て行くのです。そこで我々地方の建設業は何をやるべきか。結局はその地域の魅力作り、例えば都会や他の地域で行われているようなことを学んだ上で、それを地域の実情にあった地域なりの方法でやることだと思います。

ただ建設業だけで地域の課題を解決する力があるかと言えば、課題山積です。それでも私は建設業が事業の幅を広げ地域課題に挑戦すべきと言いつつ続けた。だからこの研究会の名前も古い殻を脱ぎ捨てる意味で新・建設業としました。すでに成功事例をもっていたり、地域に変化を与えている企業がいることを研究会で見聞きするにつけ「答えはやはりここにある」と思っています。

建設業へのエールを

最後にアドバイザーの皆様から新・建設業地方創生研究会の会員、新たに研究会に参画しようとお考えの建設業経営者へ応援メッセージをお願いします!

**青木** まず伝えたいことは地域建設業自身が持っているポテンシャルに自信を持ってほしいということです。地域の人材や資源をつなげるネットワーク力に自信を持って欲しい。激甚な災害が起こった際に出動している姿を多くの市民が目にすることで建設業は地域の守り手であることはすでに理解されています。ポテンシャルを活かして新しい仕事にチャレンジすれば守り手であるだけでなく地方創生を牽引する業界だと言われる日も近いと思います。



**内田** そのとおりですね。研究会に集まる企業は元々地域のリーダーの企業といった従来の業態で一番活躍してきた企業たちですが、そうした企業自身が転換の必要性を感じ、訴え、行動していることこそが重要なメッセージだと思います。

この会には賛助会員という建設業をサポートする業態の会員もいます。そういう方々と情報交換を通じて新しい建設業の業態が作られていくことになると思うので、その意味でも本当に有意義な研究会だと思います。

**赤井** 新たな業種業界との連携という話は当に重要です。すでに10社が67社にさらに各地で売上100億規模の会社など地域にとって必要な人たちが加入する研究会になってきたわけです。

ではその次の段階は何か。建物や基盤を作り上げるという建設業が本来持つ強みと連携したいと考える非建設業の人たちにも入ってもらいたいと思います。例えばコンビニのアプリで買い物をする株が買えるみたいなことは裏側でライセンス業である金融業がコンビニの活動を支えているからできることですし、EC会社の物流倉庫を川上から一緒に建てるプロジェクトを連携してやるようなことがもっと起こる、そんな研究会になってほしいですね。

**安成** 地方でのPFI事業の代表企業はほとんど研究会メンバーだ。そんな研究会になりたいと決意を新たにしました。

今後会員が100社、150社と増え会員企業の売上合計が1兆円規模になれば、そうしたビジョンに近づくスピードも上がりそうです。建設業を取り巻く企業にも、連携したい、サポートしたいと思ってもらえるような研究会にしたいものです。決して数が増えればいいということではありませんが、この研究会がきっかけで、会員が魅力的な企業に進化し、結果的に建設業で働く人たちが誇りに満ちた仕事が出来たらいいと思います。



基調報告

「未利用公有地の活用」について

内田 要

麗澤大学客員教授 / (一) 財土地総合研究所理事長

代表理事・安成の挨拶の後、まず基調講演として元内閣官房地域活性化推進事務局、事務局長、現在、(一) 財土地総合研究所理事長、そして当研究会アドバイザーでもある内田様にご登壇いただきました。

低利用未利用な公有地・施設を含む地域の土地建物を舞台にした地域活性化に繋がる事業は、技術力や地縁など地域建設業がもつ強みが生きる事業であり、特に国や地方政府との連携は建設業にとっても今後のビジネスチャンスであることを改めてお話いただきました。

また、近々導入される不動産IDについてもお話を受けました。DXが叫ばれてまだわずかですが、私たち建設業においてはペーパーレスや工程管理&コミュニケーションツールのクラウド化がやっと始まったレベルですが、暮らしのあらゆるものが3次元化、デジタル化され可視化されることの理解が進みました。

事例報告 ①

アクアイグニスとVISON

立花 哲也

(株)アクアイグニス 代表取締役

次に地域の活性化に貢献しながら事業分野を拡大させる地域建設業、地域不動産の実践例から学ぶべく、株式会社アクアイグニス代表取締役の立花哲也様から、小さな建設会社がこの20年間でアクアイグニスを手掛け、更に、VISON(※)の開発にたどり着いた経緯と、彼自身の開発理念について詳細な報告を受けました。中でも構想力とそこへ向けてチャレンジを続ける不屈の闘志は聞くものを圧倒しました。私たち、建設業経営者に不可欠な構想力と実行力を学ぶ事が出来、大いなる刺激となりました。

立花さんは建設業から転身してデベロッパー、あるいは企画者として仕事をされており、「皆さんの地域でアクアイグニスやVISONのような開発適地を探してください。皆さんと一緒に企画を練りましょう。」とお誘いいただきました。

会員さんの中には、交流会でさっそく具体的相談をされている方もいらっしゃいました。

事例報告 ②

「道の駅」から始まった業態改革

河田 亮一

加和太建設(株) 代表取締役

加和太建設株式会社代表取締役の河田亮一様にご登壇いただき、地元地方公共団体との連携、企業規模や業種も様々な地域企業との連携をしながら立ち上げた商業宿泊施設の経営事例、道の駅「伊豆ゲートウェイ」(※)の経営事例をお話いただきました。

加和太建設さんは、建設とDXに関わるベンチャー企業のコラボを行う「ON-SITE X」を立ち上げた会社として全国的な知名度を有しています。報告では、PFI事業である「道の駅」へのチャレンジから、三島市においてベンチャー支援をしながらスタートアップ環境を自ら作り試行錯誤して得た経営戦略の一端をお話し頂きました。

現在「ON-SITE X」では全国の有数の会社105社がパートナーとして登録しており、建設向けのDXに関するスタートアップ企業の発掘と共に、建設DXコミュニティとして新たなビジネスチャンスを生もうとしている。

ディスカッション

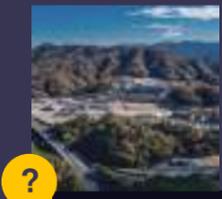
地方創生を進める為のビジョンを語る

赤井 厚雄, 内田 要, 青木 由行  
立花 哲也, 河田 亮一, 安成 信次

当日のご登壇者の皆様をパネラーに迎え、アドバイザーの先生方が加わり、パネルディスカッションが行われました。赤井先生がコーディネーターを務め、アドバイザーの方が報告者の立花さん、河田さんの事業に質問を浴びせ、核心を紐解く形でディスカッションが進んでいきました。

出席した会員各社が質問したい内容を多方面から深くあぶり出すことで、報告を良く深く理解することが出来たと言えます。

土地活用の手法や工夫など「技術」を学ぶことは地方創生に建設業が関わっていくための入り口ではあるが、それ以上に学んだ「技術」を活かして地方創生に貢献する「事業」に取り組んでいくことが大切であり、そうした実践事例に触れることで会員企業が自社の地域で取り組みを始めることこそ研究会に参加する価値であることがよくわかる討議でした。



？  
VISONとは

三重県多気町に開発された日本最大級(敷地面積は約119ha、開発面積は約54ha)の商業リゾート。

主体事業者には地元企業である株式会社アクアイグニスの他、イオンやローソン製菓など地元大手企業、金融機関が名を連ね、さらに多気町、大台町、明和町、度会町、大紀町、紀北町といった地元自治体とも連携して民間初認可のスマートIC直結化を持つ官民連携大型の開発事業である。

「美しい村」=「美村」が施設名称の由来で、日本の各地方が抱える若い世代の人口流出や地域経済の活性化に焦点を当て、食と健康をテーマとした専門性を持つ宿泊施設・温浴施設・飲食店・製造販売店・物販店・産直市場・農園地で構成される。



？  
道の駅  
「伊豆ゲートウェイ函南」とは

函南町中心市街地を通過する高規格道路が整備されたことをきっかけにまちづくり計画の一環として始まった事業で、同町初のPFI事業方式で整備された道の駅。加和太建設が事業主体として、2017年から15年間に渡って施設の維持管理・運営などを担っている。

交流施設、観光情報案内、伊豆半島全体の情報を発信する広域情報発信施設で構成されている。

上記の2箇所は視察セミナーをしました。

▶ 視察レポート p.12

# 全国会員 研修会

# 地域に貢献するための 事業を成長させる

／ コロナ後、初のリアル開催 ／

森本理事の開会の挨拶の後、国交省大臣官房審議官 井上伸夫様(写真左)、建設業課長 岩下泰善様(写真右)にご挨拶を頂き、全国会員研修会がスタートを切りました。建設業の新たな取り組みとして興味を持って頂き、当会の研修会にご参加を頂いていることに感謝したいと思います。

## 代表理事報告

安成 信次

新・建設業 地方創生研究会 代表理事

4月に社団法人格を取得し、一般社団法人新・建設業地方創生研究会となり、正会員55社、賛助会員10社の組織となった。今年は先進事例視察5回、Webセミナー5回、リアル公開セミナーを1回、そしてこの全国会員研修会と計12回の事業を実施。会の趣旨にある受注産業から企画提案型の業態転換を試み、街づくりを担う建設会社になるというビジョンは広く賛同を得始めている。



## 基調報告

### ～地域貢献のための～ 新規投資への飽くなき挑戦!

深松 努

(株)深松組 代表取締役

基調報告は、仙台市に本社を置く(株)深松組の深松社長にこれまでのチャレンジと成果についてお話を頂いた。ダム土木で創業され、土木から建築へ業態を広げてこられる中、都度の受注で経営を成り立たせる建設業の不安定さを補うために、先代社長が賃貸マンション経営を始めた事が脱受注産業へのスタートという。現在では約26棟1,025戸の賃貸マンション保有



規模となっている。

また、これらのキャッシュフローの余裕から太陽光発電の買取制度 (Fit) が発表されて直ちに動き、現在では全国に11カ所、11.29Mwの発電規模のソーラー発電所を所有している。

更に、東北大震災以降、沖縄に注目しVilla経営を開始しここ10年で合計30億円投資し、現在では8カ所のVillaと海中展望客船事業を展開している。

ミャンマーでコンドミニアム事業にもチャレンジしている。また、業界幹部として震災復興のがれき除去の旗頭を務めたことから復興には人一倍の想いがあるため、津波で廃墟となったエリアに新たな集客施設として温浴・商業・飲食施設「アクアイグニス仙台」を今年開業させた。

まさに目を見張る展開といえる。このような投資が可能となるのは、ストック型経営への転換とそれがもたらす豊かなキャッシュフローであり、それらの見事なバランス経営である。重要な事はその日暮らしの受注業態から、小さくてもいいので脱却し新規業態に展開する意欲とチャレンジ精神であろう。



## 矢部タイム

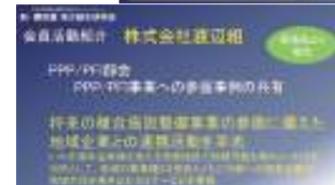
### 4社のインタビューから

矢部 智仁

事務局長

あらかじめインタビューした4社についてVTRを見て、その補足を頂く新しい形の事例報告を行いました。インタビュー形式で要点をお話し頂くため取組の内容が良くわかると好評でした。

まず、PFI事業に代表として応募し優先交渉権を獲得されたばかりの(株)和賀組(秋田県湯沢市)の代表取締役和賀幸雄様から採択までの経緯やポイントなどをお話し頂きました。お話の中で注目ポイントは、多方面から情報を素早く集める事、最適な構成メンバーを探し連携する事の重要性ということでした。



続いて、渡辺組(福島県いわき市)の旅館事業者など他産業との連携したまちづくり会社が、自治体との連携づくりの実例紹介を頂きました。かつて炭鉱の町として栄えた旧常磐地区における公共施設再編とまちの再生を自ら積極的に関わる動き方はとても参考になりました。

そして、すでに研究会の優等生的な存在として注目されている澤村(滋賀県高島市)の話では、企画提案型の営業実例や、殻を破った建設会社としてのブランディングを成し遂げる様などの貴重なお話を頂きました。



最後に、岡部(富山県富山市)さんからは、建設業でありながら遊具事業を始めたきっかけやこれまでの成果事例などを詳しく説明がありました。我々が良く目にする公園遊具や大型商業施設内の大掛かりな子供の遊び場にある様々な遊具が岡部製ということにまず驚くと共に、今後、我々研究会の会員がPPP/PFIなど、公共提案でそれらに関わる可能性が高いことから、遊具レイアウトや遊具設計など商談ルートを確認できたとも言えます。

## 賛助会員紹介プレゼンタイム

最後は、全国会員研究会の現時点での賛助会員によるプレゼンタイムとしました。

社団化した4月にこれまでの正会員に加え、賛助会員制度を追加した。正会員が業態転換を目指そうとする意欲ある「建設会社」であるのに対し、賛助会員は正会員をサポートする情報や商材、更にDX関連ノウハウを提供できる企業若しくは個人としている。

現時点での賛助会員は、正会員の紹介が多いが今後は研究会を更にアピールしサポート可能な賛助会員を正会員を同数規模まで増やさなくてはと考えている。

どのようなサポートが可能なのか、参加者によく理解を頂く必要がある。各社からは持ち時間10分が不足するくらい熱心なサポート情報の提案を頂いた。

このレポートを通して、研究会の活動に興味を持った企業の賛助会員入会を待っています。

## 会員交流会

研修会場に隣接したホールで大交流会を開催した。各社とも情報交換に華が咲き、所定の時間を過ぎてもなかなか終了できない熱い交流会となった。次回の視察先や、自・他社の事業情報など、とても有意義な内容となりました。



### 賛助会員:各社の プレゼン内容

- 合人社計画研究所
- アクアイグニス
- アルファプライムコンサルティング
- 福井コンピュータアーキテクト
- クラフトバンク
- PFI応募時、運営時サポート
- 温浴商業飲食施設コンサル
- 外国人高度人材採用サポート
- BIM/CAD支援
- 経営管理システム

- エンジョイワークス
- いちのみや薬局GP
- ユニマットリック
- ジョリアプロード
- テレノス
- 不動産クラウドファンディング
- 医療モール展開支援
- エクステリアCAD
- 図面海外発注
- 木造施設非住宅CF断熱



戦略経営部会

— 2023.07.10  
— 岩手県紫波町・盛岡市

視察  
OGAL 1

オガール紫波  
盛岡バスセンター

「本  
当の」  
民間と行政の  
連携を学ぶ。



12年目のオガール。  
コミュニティが育っていました。

12年目のオガールは木々が大きくなり、集う人々も場になじみ、なくてはならない施設となっていた。

今回の視察において、視察したプロジェクトの立役者でもある岡崎氏(当研究会アドバイザー)の言葉で印象に残った言葉が二つある。「ハコの整備も大事だがハコを造るだけではなくその場所を使って地域の人々に雇用や機会を生み出す場をどうつくり出せるか」、そして「まちづくりは不動産開発とも言える。不動産は造るだけでは価値を生み出す建物の施設をきちんと運営してこそ価値を生み出す。営業し

ない所有者が持つ不動産は活かされない」というメッセージだ。

このことは所有者が民間だろうが公共だろうが同じであり、公民連携による施設整備とその後の運営でも、純粋民間事業としての土地活用事業でも同じであり、当研究会のベンチマークの原点ともいえる。国際基準のバレーボールコートに施設の目玉に位置付けた企画力は岡崎さんならではの。

人と地域の魅力をつなぐ

Local Hub「盛岡バスセンター」

盛岡バスセンターは、隣町のオガールをまとめ上げた企画力と実行力を見て盛岡市が岡崎さんに白羽の矢を当てたPFI事業である。



JR盛岡市と離れた場所にある従来のバスセンターに新たな機能を付加し、「ヒトが集まる場所づくり」を実現している。宿泊施設、温浴施設、子育て支援センター、フードコート、マルシェなど、考えつくされたテナントMIXを実現している。かといって華美ではなく、また不要なものない。一見の価値あり。

戦略経営部会

— 2023.09.20  
— 静岡県田方郡函南

視察  
GATEWAY 3

道の駅  
伊豆ゲートウェイ函南

もたらした  
PFIへの取組が  
異業種進出



加和太建設の  
まちづくり参画の原点

今年度3回目の視察は、静岡県函南町で初めて取り組まれたPFI事業、“道の駅伊豆ゲートウェイ函南”です。PFI事業では建設土木という施設整備ののち施設運営という役割を担う

場合がありますが、今回の視察先も本研究会・理事会社でもある加和太建設様が自ら飲食店の運営や地域事業者と一緒に販売する商品開発の支援まで担っています。建設など、ものづくりだけにとどまらない地方創生に繋がる地域活動の実践を学びました。道の駅という公民連携の事業以外

にも、地元酒屋の跡地を複合商業施設、その後はスタートアップを支援拠点として運営、廃園となった市立幼稚園をコワーキング+物販スペースとして運営、支援するといった加和太建設様の民間主導の地方創生に貢献する地域活動はこのPFIをきっかけにスタートしたとも言えます。



加和太建設株式会社 代表取締役

PPP・PFI部会

— 2023.07.26  
— 大阪府大東市

視察  
morineki 2

北条まちづくり  
プロジェクト

民間提案整備事業  
PPPによる



芝生広場がつくる  
新たなコミュニティ

今年度2回目の視察は大阪府大東市の市営住宅があった場所を市も出資する民間企業によって、借上公営住宅棟(民間賃貸住宅)、公園、生活利便施設を一体的に整備した「まちづ

くり」プロジェクトです。官民連携による市営住宅の建替え・再開発は、元々公営住宅であったときは「近寄っては行けない場所」とまで囁かれた場所を、住民に開かれた場所に変え、地域の価値向上を実現しています。優れたランドスケープや建物の創り方が注目点といえます。



住宅事業は市による借上があるとしても、住宅以外の施設の賃貸事業のリスクを官民出資の民間企業がとっている事には変わりなく、やはりまちづくりは「新たな施設で土地やエリアの価値を上げ、収支を上げ地域活性化につなげる不動産事業である」ことを再認識した視察でした。

戦略経営部会

— 2023.11.03  
— 三重県多気町・菟野町

視察  
VISON 4

VISON「ヴィソン」  
アクアイグニス・素粋居

地方創生の特別モデル



ナショナルブランド「ゼロ」の  
商業開発。圧巻の一言!

今年度4回目の視察は、当会セミナーで紹介されたVISONを実際に訪問し、体験する企画でした。VISONはアクアイグニス社の湯の山温泉での成功に注目した多気町の

「薬草と地元農産物を使った施設をつくって欲しい」という依頼を契機に、多気町周辺の町さらに地元に縁のあるイオンをはじめ多様な企業や大学が連携して進んだ事業です。ゾーン1は主に三重県の地域店舗が出店する産直マルシェ、ゾーン2は三重大学とロート製薬の産学連携で

開発された薬草風呂温浴施設、ゾーン3は地域の老舗醸造食品メーカーを中心とした日本の伝統食材や食文化を学び体験する施設や宿泊施設と多様な連携で整備が進み、周辺自治体との連携効果として日本初の民間施設直結型スマートICも整備されました。この視察では官民間はもちろん民間同士や産学連携など地方創生を進める際の多様なプレイヤー間の協業のあり方、創り方を学びました。これが、大手デベロッパーの開発ならありがちなら大手チェーン店が立ち並んでいたと思われるが、開発者「立花哲也」の個人の発想と推進力によって、地域ブランドのみの商業集積を成し遂げた事が注目点です。アクアイグニス&素粋居共に一見の価値ありです。



株式会社アクアイグニス 代表取締役



株式会社コムイン 代表取締役

PPP・PFI部会  
— 2024.02.15  
— 千葉県旭市

視察  
OHISAMA 5

行政が連携した交流拠点  
地域建設業と大手企業と  
おひさまテラス



旭市多世代交流施設

今年度5回目の視察は、千葉県旭市にある多世代交流施設おひさまテラスです。この施設の特徴はイオンタウンという民間施設の中に、官民が連携して設置されたという点です。旭市の人口減少・高齢化をふまえ「生涯活躍のまち・あさひ」というビジョンをいかに

実現するか、民間の抱える課題でもある、オーバーストア時代のショッピングセンターのあり方をいかに克服するか、それぞれの課題を同時に解決する考えが「公共を結節点に」というものでした。一見すると外観は何の変哲もない商業施設ですが内部の様々な仕掛けや設えから、行政が民間を信頼して任せる一方で民間も自社の利益だけに

とられない提案と実践があり官民が連携して様々なプランやスタディをしていった過程がよくわかる視察となりました。当研究会会員の地元とも共通する課題への回答としてベンチマークとなりうる好事例でした。



おひさまテラスのHP



PPP / PFI部会 オンライン勉強会

PPP/PFI部会では年間4~5回を目処にオンライン勉強会を定期開催しています。オンライン方式での開催は経営者の参加以外にも実務担当者に幅広く参加して頂くことで実際に公民連携事業やPFI事業に挑戦する体制や人材の強化につながります。2023年度は右記のプログラムを提供しました。



土地活用部会

土地活用部会は会員の中で、土地活用事業を考える22社のメンバーで不定期開催しています。土地探索、活用提案、リーシング、事業実行と仕事を作り受注することを目的とし、都度、事務局担当者共同営業活動実施しています。

2023.05.26	会員実践報告	株式会社 花田工務店
2023.06.14	PPP・PFI推進アクションプラン PFI事例報告	内閣府民間資金等活用事業推進室 亀井工業株式会社
2023.11.17	会員実践報告	ヤマタホールディングス株式会社
2023.10.04・12.06	勉強会 2回開催 / PFI事業 公募資料の読み方勉強会 [vol.1, vol.2]	株式会社日本経済研究所



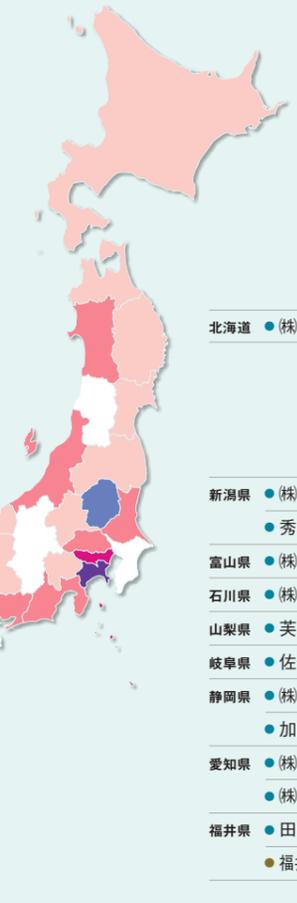
会員一覧

正会員 57社 賛助会員 10社

加盟 全 社

- CHUGOKU
  - 鳥取県 ●(株)ヤマタホーム
  - 岡山県 ●佐藤建設(株)
  - 株式会社コーポレーション
  - 島根県 ●ハウジング・スタッフ(株)
  - 広島県 ●(株)道下工務店
  - (株)合人社計画研究所
  - 山口県 ●澤田建設(株)
  - (株)太昭組
  - (株)安成工務店
  - いちのみや薬局グループ
  - (株)デコス
- SHIKOKU
  - 香川県 ●(株)菅組
  - 高知県 ●和建設(株)
  - ミタニ建設工業(株)
- KYUSHU
  - 福岡県 ●(株)松尾ホールディングス
  - 熊本県 ●(株)宇佐美・工業
  - (株)木村建設
  - 新産住拓(株)
  - 鹿児島県 ●丸和建设(株)
  - 山佐ホールディングス(株)

- KINKI
  - 滋賀県 ●(株)澤村
  - 大阪府 ●阿佐建築工務(株)
  - 三和建设(株)
  - 進和建设工業(株)
  - 南部建設(株)
  - ジョーアブロード
  - 京都府 ●西田工業(株)
  - 兵庫県 ●上林建設(株)
  - 刈田建設工業(株)
  - 宮崎建設(株)
  - (株)吉住工務店



- TOHOKU
  - 青森県 ●倉橋建設(株)
  - 秋田県 ●(株)和賀組
  - 中田建設(株)
  - 岩手県 ●岡崎建設(株)
  - 宮城県 ●(株)深松組
  - 福島県 ●(株)渡辺組
- HOKKAIDO
  - 北海道 ●(株)創伸建設
- CHUBU
  - 新潟県 ●(株)小野組
  - 秀和建设(株)
  - 富山県 ●(株)岡部
  - 石川県 ●(株)アシーズ
  - 山梨県 ●芙蓉建設(株)
  - 岐阜県 ●佐伯総合建設(株)
  - 静岡県 ●(株)オーバル
  - 加和太建設(株)
  - 愛知県 ●(株)波多野工務店
  - (株)花田工務店
  - 福井県 ●田中建設(株)
  - 福井コンピューターAC(株)
- KANTO
  - 群馬県 ●石川建設(株)
  - 栃木県 ●とちぎ未来開発(株)
  - (株)DI-SANWA-C
  - マルホ建設(株)
  - 茨城県 ●谷原建設(株)
  - (株)大喜
  - 埼玉県 ●大野建設(株)
  - 小川工業(株)
  - 東京都 ●(株)久保工
  - (株)アクアアイグニス
  - アルファプライムコンサルテイング(株)
  - クラブバンク(株)
  - (株)ユニマットリック
  - 神奈川県 ●(株)コムラ建設
  - 奈良建設(株)
  - (株)小島組
  - (株)エンジニアワークス

理事・監事・事務局の紹介

研究会を構想し呼びかけたのは代表理事安成信次[株]安成工務店。趣旨に賛同し、呼びかけに真っ先に応え様々な企画提案・情報協力を森本尚孝氏[三和建设(株)]、河田亮一氏[加和太建設(株)]、松尾智章氏[株]松尾HD]から頂き理事会を構成しています。事務局長はPFI事業に高い知見を有する矢部智仁氏が務めます。

代表理事	理事	理事	監事	事務局長
安成 信次	森本 尚孝	河田 亮一	松尾 智章	矢部 智仁
株]安成工務店 代表取締役	三和建设(株) 代表取締役社長	加和太建設(株) 代表取締役	株]松尾ホールディングス 代表取締役社長	合同会社RPP 代表 / 東洋大学大学院 公民連携専攻 客員 教授

多彩な有識者のアドバイザーとオブザーバー

新・建設業地方創生研究会のアドバイザーは各界の有識者に参加を頂いています。皆さん、建設業の役割の重要性とやや先進性に欠ける業界をレベルアップし、新たなミッションを携えた建設業グループへ変革す事を目的とした研究会へ大きな期待をもって並走して頂いています。

詳しくはこちらより  
ご覧になれます



アドバイザー								オブザーバー	
赤井 厚雄	内田 要	青木 由行	藻谷 浩介	岡崎 正信	若生 幸也	小原 隆	秋野 卓生	岩下 泰善	淺野 北斗
株]ナウキャスト取締役 会長 / 経済財政 諮問会議 経済・財 政一体改革推進委 員会特別委員 EBPMアドバイザー -ボードメンバー	麗澤大学客員教授 (一財)土地総合研 究所 所長	元・内閣府地方創 生推進事務局長 / (一財)不動産適正取 引推進機構理事長	株]日本総合研究所 主席研究員 / 株]日 本政策投資銀行地 域企画部特任顧問 / Complus地域経 営支援ネットワーク 理事長	株]オガール代表取 締役 / 岡崎建設(株) 専務取締役 / (一社)公民連携事業 機構理事	株]日本政策総理 大臣・取締役 / 東京大学先端科学 技術研究センター 客員上級研究員	日経BP 総合研 究所 社会インフラ ラボ 上席研究員 / 省エネNext 編集長	弁護士法人匠総合 法律事務所 代表弁 護士	国土交通省 不動産 ・建設経済局 建設 業課長	国土交通省 観光庁 総務課 総括補佐

# NCRS

# 01

2023 - 2024

# 2023

【発行日】2024年9月10日 【発行】一般社団法人 新・建設業 地方創生研究会  
【発行人・編集人】安成 信次 【印刷・製本】株式会社 陽報社  
【事務局】〒751-0865 山口県下関市鏡野本新町3-7-1(株)安成工務店内  
【TEL】083-242-6550 【FAX】083-252-2720 【MAIL】info@chhososei.jp  
【WEB】<https://chhososei.jp>



0120-222-641

新・建設業 地方創生研究会 検索

QRからHPへアクセスできます



# NCRS

New Construction Industry Regional Revitalization Study Group

企業提案型の建設業を目指す STUDY GROUP

(一社) 新・建設業 地方創生研究会