



令和5年3月6日

川西町議会議長 鈴木 幸 廣 殿

中心市街地活性化調査特別委員会  
委員長 井 上 晃 一

閉会中の所管事務調査先進地視察調査報告について

令和4年第4回川西町議会定例会において許可された所管事務調査（中心市街地活性化に関する調査研究）について、別紙のとおり報告します。

## 中心市街地活性化調査特別委員会先進地視察調査報告書

本委員会は新庁舎移転に伴う旧庁舎解体後に設置される拠点施設を含めた、中心市街地活性化に向けた調査活動として、全国的に名高い岩手県紫波郡紫波町における取り組みについて、以下記載の通りに視察を行ってきた。

- 1, 期 日 令和5年1月19日(木)～20日(金)
- 2, 視察先 岩手県紫波郡紫波町「オガール紫波」
- 3, 研修内容 オガール紫波 オガールプロジェクトについて
- 4, 参加者 川西町議会中心市街地活性化調査特別委員会  
委員長 井上晃一 副委員長 伊藤進  
委員 寒河江司 委員 渡部秀一 委員 遠藤明子  
同行職員 事務局長 大友勝治 合計6名

### 5, 内容

○19日 14:00~16:30 オガールプロジェクトの説明を受け、エリア内の視察を行った。

- ・オガールプロジェクトのオガールとは紫波の方言で成長を意味する方言「おがる」と「駅」を意味するフランス語「Gare(がーる)」の二つを合わせた造語
- ・未利用の公共用地の開発を第3セクター中心に進めてきて、公共開発で歳入が発生してきた。
- ・紫波中央駅前整備事業をオガールプロジェクトとし、「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取り組みをして行く
- ・視察における取り扱いは行政側ではなく、オガール紫波株式会社が担っている。この会社は「官と民が連携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」を目的に創立された。

\*パブリックマインドを持った民間会社

↳みんなのために役に立つことをやろうとする気持ち

- ・オガールプロジェクトの目的

「町民の財産である町有地を安売りしない」

- ・まちづくりには手順があり、それを間違ってはならない
- ・まちづくりは「人」ではなく「不動産」

キーマンとなる岡崎氏の持論「まちづくりとは、不動産の価値の向上である」

- ・付加価値をつければ価値そのものを増大させられる
- ・公民連携によるまちづくり(平成 19 年～)をすすめるにあたり、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連携

- ・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

- ・逆アプローチの不動産開発

従来方式はテナントが入るだろうと思いきみで工事が進む⇒テナントが入らずオープン時からリスクが顕在化

着工時に入居率 100%を考えて取り組む⇒入居率 100%

- ・プロジェクト関連組織について

プロジェクト推進をオガール紫波が町長部局との合意形成を行っており、町の代理人として受託している。産直施設の運営も。

- ・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。有識者はオガール紫波(株)の推薦に基づき町長が委嘱する。  
↳キーマンのネットワークにより選出

☆オガールエリアには7つの施設があり、各施設については各企業団体が行っている。

1、岩手県フットボールセンター＝公社岩手県サッカー協会

2、オガールタウン日詰二十一区分譲地＝町が整備・運営  
循環型地域を目指す取り組みをする人に分譲

3、オガールプラザ (官民複合施設) ＝オガールプラザ(株)

主な特徴：区分所有による官民複合施設。地域材活用。テナント先付する逆算方式。産直。図書館。地域交流。子育て応援。歯科。眼科。居酒屋等。

#### 4、エネルギーステーション（平成26年6月事業開始）

＝紫波グリーンエネルギー（株）

紫波町は67%が森林である。広域森林組合へ委託をしており、間伐、除伐利用で燃料は間に合っている。また町民が除伐したのもも対象で、軽トラック1台3000円の商品券で買い取る。

①地域熱供給先：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）

#### 5、オガールベース（民間複合施設）＝株式会社オガール

①ビジネスホテル（オガールイン）

②日本初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、居酒屋、事務所等）

④紫波スポーツアカデミー拠点

#### 6、紫波町役場庁舎＝紫波シティホール（株）

事業手法：PFI（BTO方式）

事業費：33.8億円（契約額）

管理運営：令和12年まで1億2200万円

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

#### 7、オガールセンター（官民複合施設）＝オガールセンター（株）

①紫波町こどもセンター

②小児科と病児保育室

③アウトドアショップ2店舗、ベーカリー等

#### 8、オガール保育園＝社会福祉法人 共助会（八王子）

①民設民営保育園

②地域材を活用している

#### ○20日 旧庁舎跡地と周辺の状況調査の視察

庁舎移転後の周辺商店街を歩いてみると、時間帯的なこともあると思うが人の出は少ないようだ。また金融機関が3店舗ほど見受けられた。

また、跡地については施設の取締役支配人に偶然にもお会いすることができ、施設に対する経過などお聞きすることができた。それによると地元出資者含め3名が「株式会社ひづゆめ」を起業し、地域をつなぐ温浴施設「ひづゆめ」としてサウナを開業。

また、気軽にくつろげる場所としてカフェを併設した。  
隣に旧郡役所があり文化財登録がなされていることからその建物に合わせた外観の施設で、出店したコンビニもそれに合わせたものとなっていた。サウナの利用状況は順調であり、経営状況も順調であるようだ。

## 6. まとめ

開発テーマ、開発理念等町民と共有するため十分な協議を行い作り上げた。また取り組みにあたっては、共鳴するパブリックマインドのキーマンの存在が大きく、その人のネットワークが大きく街づくりにつながっている。

「まちづくりは、不動産価値の向上である」というキーマンである岡崎氏の持論であるそうだが、こうした考えを理解する「人づくり」が無ければ進まないことであると考える。

事実上凍結された10.7haの土地を開発するための取り組みであった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った。このデザイン会議の取り組みが2019年日本建築学会賞を受賞された。

本町のまちづくりにおいてはランドデザインを住民と共有し理解を深め、住民の利便性向上を考えた町づくりをして行く必要があると感じた次第である。