様式２号

視察等報告書

三次市議会議長　様

報告者氏名　　杉原　利明

下記のとおり，視察が終了したので報告します。

会派代表者	杉原利明	経理責任者	齋木 亨

視察議員	杉原利明
期間	令和５年10月26日（水）～令和５年10月27日（金）
視察先	オガール紫波
視察用務	オガールプロジェクトについて
視察先対応者	オガール担当職員
概要及び所見	【概要】 公民連携による公有地活用について学ぶ。 公共施設としての図書館、地域交流センター、子育て応援センターと、民間施設としての産直マルシェ、クリニック、飲食店などからなる官民複合施設「オガールプラザ」をはじめ、同エリアには紫波町役場、民間複合施設、フットボールセンター、バレーボール専用施設、分譲住宅地、ホテル等が駅前に集合して創られており、まちづくり、地域リデザインのお手本のような学びであった。 【所見】 未活用の町有地の活用法と図書館などの公共施設整備という行政課題に対し、課題に応じた手法の選択ができる公民連携の手法をとり、加えて行政が最も取り組むべき課題である雇用の確保にもつながる定住・交流人口の増加のための施設内の様々な飲食店や産直市などの開設や、宅地開発並びに地元業者を使った住宅建築、地元木材を使った発電によるエネルギーの供給など、地域財を地域の人が生かす地域内循環の取り組みによる産業の振興など、オガールプロジェクトの全体像をしっかりと描いた取り組みによる課題解決と新たな価値を生み出す相乗効果が素晴らしいと思った。本市においても、大型建築などが続いているが、何十年も先を見越した議論や地域デザインによる無駄の無いプロジェクトの推進並びにプロジェクトチームの発足が必要である。場当たり的ではダメ。

様式２号

視察報告(復命)書

三次市議会議長　様

報告者氏名　真正会　齊木　亨

下記の通り、視察が終了したので報告します。

視察議員　真正会：杉原利明、鈴木深由紀、横光春市、齊木亨

期　間：令和５年１０月２６日(木)～２７日(金)

視察先　岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前２丁目３-１２
【オガール　プロジェクト】担当者：オガール企画合同会社
相談役　[redacted]

研修：オガールプロジェクト

概要

紫波町のＪＲ紫波中央駅前の町有地１０．７ha を中心とした都市整備を図るため，町民や民間企業の意見を聞きながら平成２１年３月議会之議決を経て紫波町公民連携基本計画を策定しこの計画に基づき平成２１年度から紫波町中央駅前都市整備事業(オガールプロジェクト)が始まった。

町民の資産である町有地を活用して、公民連携手法を用いながら財政負担を最小限に抑え、公共施設整備と民間施設等立地による経済開発を進めている。都市と農村の暮らしを「愉しみ」、環境や景観に配慮した街浮造りを表現する場の創造を理念とする。

また、「ピンホールマーケティング」により、紫波町やオガールの特色を生かしながら新しいライフスタイルを提案し続ける。

そして、「オガールエリア・デザインガイドライン」を定め、人と環境にやさしい統一感のある景観で住みよいまちを目指している。

オガールの名前の由来：紫波地方の方言の成長を意味する「おがる」と紫波中央駅前（紫波の未来を創造する出発駅とする決意をフランス語で液を意味する「ガール」の結合した言葉である。

所見

町と地域の株主で平成 21 年に発足している。施設には紫波町役場、紫波町情報交流館、紫波町図書館、公認サッカーグランド、産地直送市場、コンビニ、小児科、歯科

眼科クリニック、飲食店、菓子・パン店、情報交流館、アリーナ、芝生広場、ホテル、子育てセンター、薬局、スポーツ用品、レストラン、進学塾、アスレティッククラブ、英会話クラブ、美容室、コーヒーショップ等ここに来ればなんでもある施設として整備されていて、おおきな賑わいが出来た。

三次市内の関連施設においてなかなか連携した人の集まる場所が出来ていないのが個々の事業に縛りにあっていることが原因と考える。公民連携の考えをとり入れて、まちづくりの基本とするべき。一時は東酒屋地区にそのような施設を集合させる計画もあったが、16 年の合併後には新市の計画は地域毎の合併特例債の活用が主で大きな全体計画が出来なかったことが発展の妨げになったのではないかと考える。

現在、市内施設がそれぞれの運営になり人の集まるまちづくりが出来なかったことと、市の主導で計画を立ててこられたことがこのような事態が生まれた原因とも思える。とはいえ、市内で個性ある事業者が点在しているがそのような方々のサービスもしっかり応援する視点も必要と思う。

様式２号

視察等報告（復命）書

三次市議会議長　様

報告者氏名　鈴木　深由希

下記のとおり，視察が終了したので報告します。

会派代表者	杉原利明	経理責任者	齊木亨

視察議員	鈴木　深由希
期間	令和５年10月26日（木）～令和５年10月27日（金）
視察先	岩手県紫波群紫波町紫波中央駅前２丁目３番地12
視察用務	株式会社オガール　オガールプロジェクト標準コース研修
視察先対応者	[redacted]談役
概要及び所見	【オガールプロジェクト概要】 人工３万３千人余の自治体。公民連携で公共施設整備、経済開発を通した町づくりを推進。中央駅前に広がるエリアに町舎、宿泊施設、スポーツ施設、飲食、図書館（情報交流館）、医療施設、スーパー（市場）等、コンパクトに集約し民間が運営。町舎が賃貸物件で建設費用よりも家賃支払いの方が予算軽減とは驚き。 【研修・視察】 プロジェクトについての経緯、運営、成果、現状等の講義に続き、施設見学、時間延長しても隅々まで丁寧に見せてもらう。 成果が出ている理由の一つに、プレゼンターの熱量、自信、人間性を強く感じた。地元企業の理解と後押しで、スポーツ施設、合宿等の充実も強み。 【研修成果】 たまたま条件が揃っていたのではなく、町の立地条件、風土を生かそうとする発想により成果がでているケースと捉えた。 人が集う、訪れる町の魅力は人によって作られる。夜10時過ぎると飲食店も閉まるが、家に帰ること、家族団らんが当たり前と住民の声。結局、発想と熱量がまちづくりを成功させると強く感じた。

様式2号

研修等報告(復命)書

三次市議会議長　様

真 正 会
横 光 春 市

下記のとおり，研修が終了したので報告します。

会派代表者		経理責任者	

研 修 議 員	真正会　杉原利明　　齋木 亨　　鈴木深由希　　横光春市
期　　間	令和5年10月26日(木)～27日(金)
研　修　先	岩手県紫波町(しわちょう)
研 修 用 務	「オガールプロジェクト」について
視 察 対 応 者	オガール企画合同会社　相談役 [redacted]

【内容】

・ **紫波町まちづくりの基本的な考え方**

まちづくりの基本的な考え方は「循環型まちづくり」であり、循環型まちづくり条例を策定し、くらしの町紫波町を目指している。

・ **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」と「駅」を意味するフランス語「Gare(ガール)」の二つの言葉を組み合わせた造語・・・・「おがる」＋「ガール」＝オガール

・ **オガール紫波株式会社**

平成21年6月1日に官と民が連携をするためエージェントの役割を担うこと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として設立。

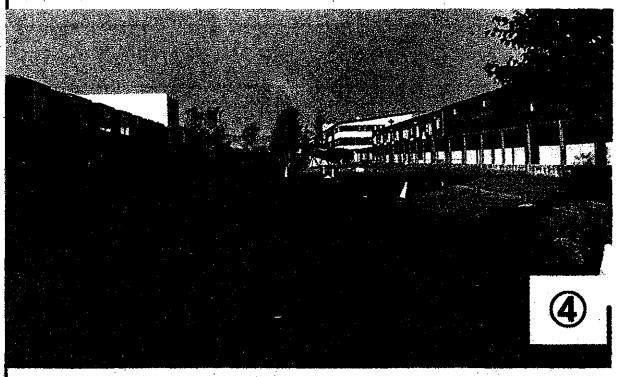
主な事業内容は、①紫波中央駅前都市整備事業(オガールプロジェクト)の推進、調整、②不動産開発、③企画管理運営、④産直「紫波マルシェ」管理運営(平成24年6月～)、⑤オガールインレストラン運営(平和26年7月～)

・ オガールの土地は、公用地(農地10. 7ha)を転用してつくられた一代プロジェクトにより誕生した。

①

オガールの研修のために東北本線の駅、降りたのはオガールプロジェクトの発端となる「JR紫波中央駅」である。(写真①)

木造造りで、駅舎から出てたらその前に「オガールプロジェクト」の全容が。



写真②

オガール研修のために向かったら、入り口に「OGAL]が迎えてくれました。

写真③・写真④

オガールプロジェクトで開発された地区を上空からされたもので、両サイドの建築物は基本的には木造である。写真、右側の最先端は紫波町役場である。

オガールエリアには「オガールセンター」「オガールベース」「オガールプラザ」等が配置されている。

オガールセンターには、紫波町こどもセンター、宿泊施設、病児保育室、小児科、ヘアサロン、銀行のATM等がある。

オガールベースには、宿泊施設、焼肉店、レストラン、コインランドリー、オガールアリーナ(バレーボール専用体育館)、飲食店、薬局、コンビニ等がある。

オガールプラザには、学習塾、子育て応援センターしわっせ、紫波マルシェ(農産物直売所、鮮魚・寿司・精肉・惣菜・スイーツ・飲食等)、居酒屋、図書館、市民スタジオ、歯科クリニック、眼科クリニック、眼鏡店等が有る。・・・上の写真は上空から、下の写真は横から。

写真④・写真⑤

オガール施設の間に、芝生広場を設置してある。

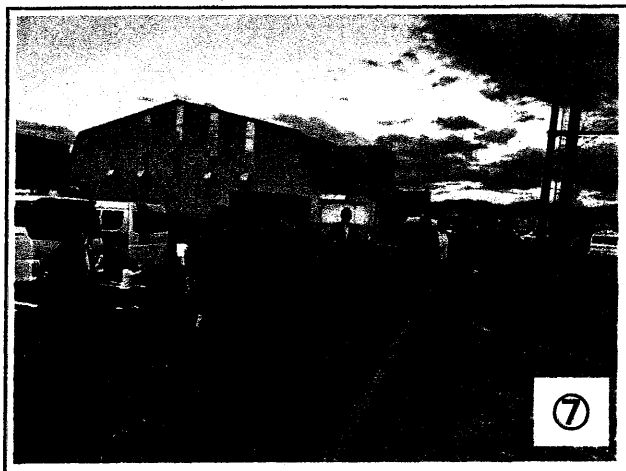
自由なスペースで、持ち込みのイベント会場として活用できるし、イベントの開催が行われないときは、町民広場としての自由空間となる。

犬が入っても良し、飲食はもちろん飲酒もできるスペースである。(この上の写真の広場も、左の写真の広場も自由空間)

紫波マルシェ(農産物直売所、鮮魚・寿司・精肉・惣菜・スイーツ・飲食等)は、農林水産省の補助金を活用すれば財政的には助かるが、活用制限があるため補助金を活用しないで鮮魚等の店舗を入居させることによって、紫波マルシェの売り上げを伸ばしている。

利用者は、町民が70%、町外が30%である。

プロジェクト推進期間中は良好に運営できるが、プロジェクト終了後は課題が山積して解散となることが多いが、マルシェの売り上げが8桁と説明された。1,000万円以上あり良好に存続している。



写真⑦
八重嶋相談役から研修を受ける真正会所属議員と他の団体(会社員)

写真⑧
オガール施設内にある「紫波中央眼科」

写真⑨
「紫波町子育て応援センター」・・・支援センターではなく、応援センターとしたのは、支援は上から目線、応援は、文字のごとく、行政として「応援」していますという気持ちを表している。と説明あり。・・・・納得です。

図書館は写真撮影が出来なかったが、基幹産業の農業を主体とした「農業のコーナー」を設置してある。

町行政の方向性をしっかりと示し、それは図書館でも活かされている。

図書館は2年間指定管理で運営していたが、町行政の思いとは異なる運営であり、現在は直営で運営している。

【所見】

オガールプロジェクトではどのようにされたのか現地で調べたいと思い研修を受けた。岡崎氏がリーダーシップをとり、紫波町職員が1年前に退職しプロジェクトに参画されている。

JR紫波中央駅設置を機に、町役場庁舎等公用施設の移転、諸々の施設を集め、農地転用を行い、公用地の残地は公用地の売却として住宅地として販売されている。

また、両サイドの建築物は3階建てを考えていたが、逆算方式(建築してから入居を集めるのではなく、入居希望によって建築の規模を決める)により、2階建てとしたことも、施設配置は、A・B・C・Dゾーンがあり建築業者はそれぞれ異なっているが、統一感があるのは、開発のコンセプトがしかりとしているからであり、高さ制限15m、目に優しい色使いであり蛍光色や原色は使われていない。

何よりも、公民連携である。行政として民間にどれだけ委ねることが出来るか？それが出来ていたことがすばらしと考えるし、リーダの岡崎氏は建設業者でありながら、プロジェクトの建築に参入されていない。我田引水ではないのである。リーダーの欲が見えては誰も協力しなかったと考えられる。欲がないから素晴らしい計画が実現し、紫波町の町づくりが出来ていると感じる。