

産業建設常任委員会 所管事項調査  
報告書

1. 実施期間 令和4年7月27日（水）～7月28日（木）

2. 視察場所及び視察項目

- (1) 岩手県紫波町 オガール企画合同会社「オガールプロジェクト」
- (2) 岩手県遠野市 「道の駅 遠野 風の丘」

3. 出席者

委員長 安藤玄一

副委員長 大垣真一

委員 中山真由美、宮脇俊彦、土山由美子、山田昌紀

同行職員 市街地整備課参事兼課長 加藤真一

商工観光課長 志村政昭

4. 視察の内容

- (1) 岩手県紫波町 オガール企画合同会社「オガールプロジェクト」

① 市勢

岩手県紫波町は昭和30年1町8カ村合併したまちで、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である。(面積 238.98k㎡ 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。今回の JR 紫波中央駅は、盛岡駅から 16.7km 21分に位置している。

紫波町の特徴としては、果樹生産地であり、全国屈指のもち米の産地。町には10カ所の産直があり、都市と農村の交流拠点となっている。南部杜氏の発祥の地であり、4つの造り酒屋がある。銭形平次捕物控の著者、野村胡堂の生誕の地としても有名。「循環型まちづくり」で環境と福祉のまちづくりに取り組んでいる。

現状の人口、世帯数とも微増、中央部3地区は人口増加している。人口 33,124人 世帯数 12,382世帯 (R2/5 現在)紫波中駅前の住宅地の地価は、少し上昇しており、基準地価は 38,400円である。(R元/9 現在)

② 視察目的

人口減少・少子高齢化、厳しい財政状況、公共施設の老朽化等、伊勢原市は行政運営の課題が山積している。適切な公共サービスの維持には、コストの効率化、広域

管理、施設集約化等が必要であるが、これらを実現するため、企画、計画から運営に至るまで民間の協力を得る手段として、PPP/PFI の活用が有効であると考えます。さらに本市においては、伊勢原駅北口駅前開発、大山伊勢原インター周辺整備、市役所庁舎を含め、行政センター地区を今後どうするか等大きな課題があり、それらを行政だけの発想で対応するのは現実的に困難である。公的負担の抑制を図りつつ、新たなビジネス機会の創出等による地域活性化等を実現していくために、その先駆者である「オガールプロジェクト」を視察する。

### ③ 視察概要

1997年、紫波町はまちの中心部紫波中央駅前の土地10.7ヘクタールの土地を28.5億円で購入。しかしながら、その土地は開発できずに費用がかさみ、「日本一高い雪捨て場」と揶揄される場所となっていた。オガールプロジェクトは、その土地を再開発し、今や全国から行政視察の依頼が殺到しているプロジェクトとなっているスペースである。

現在、このプロジェクトが展開されている紫波中央駅前には、図書館、産直マルシェ、子育て応援センター、カフェ、貸スタジオなどを備えた「オガールプラザ」、ホテルやバレーボール専用体育館を備える「オガールベース」、バーベキューなどを楽しめる「オガール広場」等があり、町民のみならず、県外を含め年間で約100万人が訪れる場所となっている。

オガールプロジェクトは2009年に策定された「紫波町公民連携基本計画」に基づいて、公有地活用型PPP手法を採用している。これまでの補助金ありきの公共開発は、毎年のランニングコストや稼働率の見積もりが甘い事業計画になりがちであり、空きテナントが目立つ建物ができ、結果的に維持管理費が財政負担となり失敗するケースが多かったと考える。一方、オガールプロジェクトは、テナントの入居をまず確保し、収入を計算、そこから逆算して建築・維持費を出している。民間の銀行融資を借りるにあたり厳しく審査された施設運営により、集客率を高め、そこから得る収益や税収を維持管理費にあて、実質の町負担をゼロにし、収益の生める公共施設を現実とした。まさに公と民がwin-winの関係となり、持続性のある循環型社会ができあがったすばらしいプロジェクトである。

#### オガールの名前の由来

紫波中央駅前（紫波の未来を創造する出発駅とする決意）とフランス語で駅を意味する「Gare」（ガール）紫波の方言で【成長】を意味する【おがる】を組み合わせたもの。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が込められている。

#### これまでの経緯

紫波町は、JR 紫波中央駅前町の町有地 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伺い、平成 21 年 3 月に議会の議決を経て紫波町公民連携基本計画を策定した。この基本計画に基づき、平成 21 年度から紫波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。

- 平成 19 年 4 月公民連携の推進に関する学校法人東洋大学と紫波町との協定書締結
- 8 月紫波町 PPP 可能性調査報告書（東洋大学大学院公民連携専攻作成）
- 平成 21 年 2 月紫波町公民連携基本計画策定
- 3 月都市再生整備事業（紫波中央駅前地区）策定
- 6 月オガール紫波株式会社設立
- 6 月紫波町オガール・デザイン会議設置
- 平成 22 年 3 月オガール・デザインガイドライン策定
- 平成 23 年 4 月岩手県フットボールセンター 開場
- 平成 24 年 6 月官民複合施設オガールプラザ オープン
- 8 月紫波町図書館 開館（オガールプラザ内）
- 平成 25 年 10 月オガールタウン日詰二十一区 宅地分譲開始
- 平成 26 年 6 月エネルギーステーション 完成
- 7 月民間複合施設オガールベース オープン
- 平成 27 年 5 月紫波町役場新庁舎 開庁
- 平成 28 年 12 月民間複合施設オガールセンター オープン
- 平成 29 年 4 月オガール保育園 開所

#### ④ 主な質疑応答

Q：サッカー専用グラウンドが印象に残ったが、J リーグ等サッカーとのつながりについては町民の要望がきっかけだったのか

A：民間トップ岡崎氏のリーダーシップにより実現。サッカー協会に出向きプロジェクトの内容を説明、実現にいたった。

Q：産直の規模、利用の対象者について

A：基本的に利用者は地元中心、土・日は県内外から利用者。

Q：サッカー場には地元のサッカーチームがあるのか

A：岩手県のサッカー協会の事務所がここに置かれており、グリージャというチームの拠点となっている。

Q：地域資源活用の内容について、木材チップやその他にどんなものがあるか

A：農産物がある。特に堆肥が安全・安心の農産物につながっている。またその他に、バイオマスもある。地元の木材を活用。間伐材についてはトラック 1 台で 3000 円の商品券がもらえる。小学校も地元木材を利用。暖房にも使用している。

Q：オガールプロジェクトはどこから人材を集めたのか

A：行政の代表は市長、民間の代表は岡崎氏、官民の連携で出来ている。その他、全国から優秀な人材を引っ張ってきており現在も続いている。企業立地説明会なども行っており、民間活力の利用に取り組んでいる。テナント事業者との契約は10年で、その間賃料は上げない。10年の間で事業が成り立つよう取り組んでもらっている。撤退する事業者もいるが、テナントは直ぐに埋まっている。

Q：地元の木材利用は高額になるのではないか

A：循環型社会の進展で木材の良さも見直されている。木材のコストは下がってきている。

Q：環境型農業、有機農業の取り組みについて

A：有機農業の取り組みは難しい。自分も野菜を作っているが自分で食べるものは農薬を使わない。若い人でそういうグループはいる。

Q：土地の坪単価について

A：70坪でおよそ2500万円。坪14万円位のところもある。行政が開発した土地は利益目的でないので安い。

Q：農産物の出荷手数料について

A：出荷手数料は15%、登録手数料は18%。

Q：近くの中央農協との関係について

A：農協は県内トップで農産物の産直をやっている。ここではない地域で直売を行っているので競合しない。

Q：観光客の入り込み客数について

A：年間100万人としている。

Q：行政視察の売り上げについて

A：かつては全国トップであった。売上額は800万円。現在は280万円くらい。コロナの影響で少なくなっている。

Q：エネルギーの自給率および自然循環の取り組みについて

A：エネルギーステーションができる以前に作られた施設を除けば100%自給できている。

Q：市庁舎を民間委託することによりコストを削減する仕組みについて

A：基本的に調査に費用がかかる。6%の経費削減効果がある

## ⑤ 視察後の考察（所感）

岩手県紫波町「オガールプロジェクト」は、過去に日経BP人気視察先総合ランキング1位を2年連続とるほどの人気がある視察先である。特徴は、人口約3万3000人の小規模な自治体でありながら、PFI、代理人方式、定期借地といった多様な公民連携手法を用いて、JR紫波中央駅前10.7haの土地に官民連携のもと、にぎわいを創出した点にあり、現在も幅広い自治体の関心を集めているところである。「オガール」には、役場の新庁舎、官民複合施設、サッカー場、多目的スポーツ施設、図書館、宿泊施設、保育園、住宅地、パーク&ライド駐車場などが並立している。今回、オ

ガールの視察プログラムでは、公有地活用や複合開発、デザインガイドライン、公民連携手法、施設概要といったオガール全般について学ばせていただいた。

全国的に地方財政が苦しい状況の中、官民連携の手法を活かさない手はない。行政では、予算編成に議会承認などの時間を多大に要すが、民間では利益を早く出さなければならぬため、開発にスピード感がある。行政が気をつけなければならないことは、プライドを捨てることだと感じた。つまり、民間の強みであるスピード感ある対応、判断、決断は、行政にはシステムの問題でできないと割り切ることである。また、事業成功のためには調整役が必要になる。お金がかかったとしても、しっかりとプロフェッショナルを雇うべきだと感じた。

大型の施設開発は、少子高齢化が進む現在の状況下ではほぼ失敗していると考えてよい。それにもかかわらず、失敗が見えている事業に公的資金が次々と突っ込まれるのはなぜか。民間の視点が足りないからだと考える。使われない施設、空き店舗、大きな赤字を抱えて苦しんでいる自治体は枚挙にいとまがない。まず民間の経営感覚で計画することが絶対条件で、公的な資金に頼るだけでなく、民間金融機関の事業計画に対するチェックを入れることも必要だと考える。

超少子高齢化社会のなか、無駄のない開発、利益をしっかりと出して採算の取れる内容にするには、従来の積み上げ型ではなく、結果から逆算する考え方が必要だと学ぶことができた。まず利益が取れること、テナントが埋まること、住宅地に空き地が出ないこと、採算が取れること。それらを実現するために、今なにをすべきかと検討する必要があるということ。

紫波町はそれらの難題をクリアした。PPP/PFI 手法活用の成功例だと思う。本市も今後、新東名高速道路大山伊勢原インター周辺整備、伊勢原駅北口駅前開発、行政センター地区の見直し等、官民連携の手法を活用する場面では、オガールに学ぶべき点が多々あるので、我々議員の立場からもしっかりと意見していく所存である。

紫波町においては、10.7ha の町有地があったことが大きな要因かと考えるが、個別の取組でいうと、岩手県サッカー協会の本部の誘致やバレーボール専用屋内施設、住宅地や町役場にエネルギーを供給する木質チップ焚温水ボイラーを活用したエネルギーステーションは、交流人口をはじめ、土地活用として大きな選択だったであろう。また、循環型まちづくり条例のもと、農産物をはじめとした経済循環だけでなく、森林資源循環に重きをおいているようだ。ホームページを検索しても環境に優しいまちのイメージが感じられる。脱炭素社会も含め、環境にこだわったまちづくりの発信効果は大きなものだと考えさせられた。

公民連携によるまちづくりの紫波町の成果として、①藤原前町長のリーダーシップと PPP を担う岡崎正信氏のわが町を良くして行こうとの熱量に素晴らしい人材とまちの事業者、住民が賛同し協力して知恵と工夫を凝らして出来上がったまちと感じた。伊勢原市としても、大山を望む景観については大いに参考にしていく必要性があり、公共施設と民間施設の複合開発についてオガールプロジェクトを参考に検討していくことが重要と考えるところである。

紫波中央駅前に降り立ち、前を見渡すとまず洗練された建物に目が引き寄せられた。また、もっと見たくなるような魅力も発している。建物の中の園庭部分も程よく整備され、子どもたちや人々がゆったりと過ごし、全体的に心地よいと感じた。公民連携 PPP によって実現と説明を受けたが、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に「オガールデザイン会議」が設置され、他にも町民ワークショップで PJ と町民との合意形成が図られる等重要な過程があった事がわかった。また、民間においても高いパブリックな意識形成の上に街づくりが築かれ、確かにきめきめ細かく配慮が尽くされていると感じた。

紫波中央駅周辺を町有地にしていたことがオガールプロジェクト成功の第一要因ではあるので、本市の伊勢原駅北口再整備とは若干毛色が違うが、「民間に任せられる官がいるか？」という考えの下、「民間の発想」と「パブリックな想い」を重視した前市長や PPP を担ったキーマンである岡崎氏らのまちづくりへの情熱が見事に実を結んだということを実感した。町に図書館を造りたいということからスタートしたプロジェクトではあるが、開発に際し大手ゼネコンが 1 社も入っていないということは驚きである。

今回、2つの自治体・施設を視察させていただいた。伊勢原市に比べれば、小さい自治体だが、いずれも地域の特性を生かし、それを推進する人材がおり、地域の人々の力を引き出し、事業者の力も活用し、大きな目標・成果を目指し頑張っていることを実感できた。ぜひ、今後の活動に生かしていきたい。

## 視察の様子



### (2) 岩手県遠野市 「道の駅 遠野 風の丘」

#### ① 市勢

遠野市（とおのし）は、岩手県内陸部にある都市。柳田國男の『遠野物語』の舞台となった町であり、河童や座敷童子などが登場する「遠野民話」が伝わる。

#### 位置と地形

岩手県南東部の内陸に位置する。市のほぼ全域が北上川の支流である猿ヶ石川の最上流域にあたり、中央部は北上山地最大の盆地である遠野盆地となっている。また、岩手県で2番目に高い山である早池峰山の一部も市域にある。

#### 人口

24,440人（2022年7月1日現在）

## ② 視察目的

昨年から今年にかけて、本市は大山を中心に、新東名高速道路伊勢原大山インターおよび、東名高速道路とのジャンクション、県道大山バイパス、さらにこれから開通が予定される国道 246 号バイパスなど、数十年かかったインフラ道路整備が次々に開通され、その周辺整備や企業誘致など、これからの課題となっている状況にある。

今回、遠野市を視察にあたっては、道の駅「風の丘」が昨年 4 月にリニューアルオープンされたということで、ドライブ休憩スポット、インフォメーションでの観光案内・道路情報はもちろんのこと、地元の農産物を直売する物産ホールや郷土料理を提供されているレストランなど、これから本市も取り組む可能性のある「道の駅」について、さまざまな面で勉強させていただくべく視察を行った。

## ③ 視察概要

道の駅遠野風の丘は、岩手県遠野市綾織町新里にある国道 283 号の道の駅である。東日本大震災の発災時、沿岸被災地の後方支援拠点として機能し、広域防災拠点として防災機能を発揮したことなどが評価され、2015 年には東北地方で唯一「全国モデル道の駅」、2021 年には岩手県内で唯一「防災道の駅」にそれぞれ選定された。2021 年 4 月にリニューアルオープン。

### 施設

駐車場 232 台（普通車 212 台、大型車 16 台、身障者用 4 台）

トイレ 男性：大 6 器小 13 器、女性：12 器、子ども：大 1 器小 1 器

身障者用：2 器 24 時間利用可能

インフォメーション（案内所）

産直・物産ホール（農産物直売所）

フードホール（フードコート）

展望デッキ・テラス

「遠野風の丘」は岩手県のやや南部の遠野市にある。遠野市は数々の民話が残る町として有名で、昔から数多くの観光客を遠野市に呼び寄せる原動力になっているとのこと。風の丘では、年間 100 万人以上の来客者を集めており、国土交通省選定の「全国モデル駅」に東北地方で唯一選出されている。

物産館では、銘菓コーナー、特産品コーナーに分かれており、遠野市および岩手県内の特産品を多数販売しております。「遠野銘菓コーナー」では遠野を代表する土産品の「明けがらす」が注目の商品とのこと。これは、明治元年創業の「まつだ松林堂」の商品で、素材に使われているクルミの切り口がカラスに見えることから名付けられたとのこと。



遠野民話に登場する河童にまつわる菓子もあり、河童酒ケーキ、河童の里まんじゅう、河太郎せんべいなどが販売されていた。遠野特産品コーナーでは、葉わさびドレッシング、わさびふりかけ等が販売されていた。民芸品の木彫りの河童も販売されている。物産館の横には魚屋があり、大船渡魚市場から直送の新鮮な海産物を販売しているとのこと。食に関する施設、各レストランは多彩なメニュー構成だが、なかでも人気メニューはジンギスカンのバケツバーベキュー。遠野市はジンギスカンが郷土料理になっている。

#### ④ 主な質疑応答

Q：東北一の寄りたくなる「道の駅」になった要因について

A：アンケート調査を進め、国道や高速道路のインターチェンジを生かした交流人口の拡大を図った。また、施設のマンネリ化を防ぐため新たなチャレンジということで、年に1回は新しい企画をおこなった。その他産直野菜の充実、バケツジンギスカンなどのオリジナルな食、メディアへの発信などが要因かと思われる。

Q：コロナ禍での対応について

A：2021年は手数料の改善を行った。厳しい状況であったがリニューアルオープンの効果があり21年度は黒字化。感染予防を徹底した。

Q：防災拠点としての役割について

A：駐車場を増やし一時避難に対応できる場所を整備。バックヤードにはロフトスペースを設け備蓄スペースとした。その他災害情報の提供（沿岸の状況、道路状況）。トイレ休憩、情報端末の必要性については、震災時に感じたものである。一時避難場所、食事提供の役割も痛感し、炊き出し場所の設置、リニューアルに活かした。

Q：温泉施設や足湯などの施設について

A：温泉施設ではなく、子ども広場、散歩スペースなど今後検討する。フットボール、「女性の会」の活動を広げたい。20年前から女性の活動があった。（田んぼに女性用トイレ設置運動で活動始まる）

Q：建物の一角に風車があるが活用について

A：風車は故障中であり活用はできていないがシンボルになっている。修理するには多額の費用がかかる。

Q、運営にかかるコストについて

A：指定管理料1000万円、外のトイレの管理料470万円。

Q：運営が商社となっているがその点について

A：社団法人から株式会社（商社）となった。市からの収支、その他いろいろなどころ（観光庁など）から資金が出ている。ファンドで資金集めもおこなってい

る。地域活性化の視点で人材派遣も受けている。

Q：地域の盛り上がり、熱量が高いと感じるがその要因について

A：テナントやイベントに参加している地域住民に感謝している。野菜の直売 70 人位参加、商社も仕入に 20～30 人参加いただいている。

Q：沿岸地域との連携について

A：道路の全線開通で距離が縮まった。宮古、気仙沼などとの広域に強いつながりができた。

Q：産直のつながりや有機野菜の取り組みについて

A：従来の規制を撤廃し出荷ができる仕組みがある。ふるさと納税で漬物や無農薬野菜、冷凍プリンなど付加価値を付ける取り組みもある。若い生産者にこだわりを持った人が増えている。こうした製品は値段が高くしても売れる。

Q：チャレンジスペースの取り組みについて

A：市内の人中心に（10%の手数料）県内の業者にも広げている。

Q：農村地域なのにどうして産直が好評なのか、その要因について

A：不揃いで農協に出荷できない商品についても安価で扱っている。消費者は不揃いでも新鮮な野菜を好む人も多くいる。販売することで農家の収入増加にもつながっている。

#### ⑤ 視察後の考察（所感）

本市は今後、伊勢原大山インター周辺整備において、「道の駅」に類似した施設誘致が行われる可能性があると考えます。「風の丘」の視察で特に感じたことは、地元の農産物が豊富にあることと、その価格の安さである。農家は販売手数料 15%を支払えば出荷することができ、その価格が安い原因は形が不ぞろいのもので、どんどん価格を下げて出荷しているためであった。陳列も農家が自ら行っており、品数の豊富さの理由にもなっている。消費者は高くても見栄えの良いものが必要であればスーパーへ、形にこだわりのない方は「風の丘」に買い物にくるとのこと。本市においても観光客だけに頼る「道の駅」では成功しないと考える。地元市民が足しげく通う「道の駅」が本市にも出来るよう、今後市議としてさまざまな提案を行っていく所存である。

遠野市を取り巻く交通インフラの整備が起点となっており、本市においても、第二東名「伊勢原大山インター」の開通や今後の全面開通、246号バイパスなど、道の駅という立派な建物でなくとも、このような施設整備は、伊勢原の発展に大きく寄与できるのではないかと考える。遠野市では、物産の販売は仕入れ販売としているようだが、やり方はどうあれ、色々な事が考えられる。物産店、防災機能、祭りなどの行事、コミュニティーの場など、様々な機能を集約できる。遠野市では、憩いの場として子どもたちが遊べる公園のようなスペースも今後計画しているようだ。いずれにしても、様々な機能の拠点として、必要な研究テーマである。

東北震災復興支援により、道路整備が進み交通の利用も多くなり、さらに沿岸地域との広域連携を充足させながら、地元住民や企業との協力強化により、道の駅「遠野風の丘」経営が順調に進んでいる。委託先の株式会社遠野ふるさと商社の積極的な経営により、ネットワークが広がり、地元の方の野菜や沿岸地域の海産物などの販売がスムーズに行われている。伊勢原市の観光においても、地元の方と協力していくことが重要であり「遠野風の丘」の取組を参考にしていくことが必要と考える。

「道の駅遠野風の丘」は、野山が見渡せる抜群のロケーションに恵まれ、「曲り家」を活かした古民家風建物も魅力的である。各種イベント、特に三陸防災復興プロジェクト 2019・ラグビーワールドカップ 2019 との連携を最大に活かす努力は勿論のこと、地域ごとの関係性を作る努力も地道に行っていることは素晴らしいと思った。以前から地域で活動実績がある女性たちの力が継続して活かされているとの事で、たいへん喜ばしく思う。様々な働きかけがあり、道の駅の各種ランキングに常連として登場しているのも頷ける。ますます地域の力で盛り上げて活動を拡大して行かれるよう期待したい。

本市において「道の駅構想」は、何年も前から市民要望としてあがっており、「遠野風の丘」の運営に関して、目を見張るものがあった。平日にもかかわらず駐車場は車で埋まり、多くの方が産直で新鮮野菜等購入し、フードコートでは地元の名産物を食す…私自身日本全国の道の駅を訪れているが、完成度・賑わい等の点でトップクラスではないかと感じた。ある意味行政はインフラ整備のみ、あとは民間にお任せ。民間の先進的アイデアが詰まっており、ワクワクさせる道の駅であった。国・県の補助金の活用方法、指定管理のあり方、地域に愛着と誇りを持たせる仕組み等、大変有意義な調査となった。

今回、2つの自治体・施設を視察させていただいた。伊勢原市に比べれば、小さい自治体だが、いずれも地域の特性を生かし、それを推進する人材がおり、地域の人々の力を引き出し、事業者の力も活用し、大きな目標・成果を目指し頑張っていることを実感できた。ぜひ、今後の活動に生かしていきたい。

視察の様子

