

会派視察・研修報告書

会派名 市井の会

代表者名 若林正人

1 日にち	令和5年2月2日(木)
2 視察先 研修名、主催者及び会場	紫波町
3 参加者	加藤元司、林美行、若林正人、奥村孝宏
4 調査・研修の内容	オガールプロジェクトの取り組みについて
5 主な内容	<ul style="list-style-type: none">・都市計画の成功事例について・公民連携によるまちづくり・コミュニティの力で「成長」を続けるユニークなまち
6 所感、提言事項、 課題等	<p>【議員氏名】加藤元司</p> <p>オガール紫波(株)八重嶋雄光前代表が1年ほど前にテレビの30分番組でこのオガールの町づくりについて語る特集を見て、一度訪れてみたいと考えていたところ、今回の視察の中でその機会を得て、この研修の大きな楽しみの一つとなった。</p> <p>オガールとは方言の成長を意味する「おがる」と駅を意味するフランス語の「ガール」を組み合わせた造語である。</p> <p>平成21年紫波中央駅が新設されるのを機に、その駅前にあった町有地10.7haを中心とした都市整備を図る為、町民や民間企業の意見を集約し、議決を経て紫波町公民連携基本計画を策定した。</p> <p>この基本計画を土台としてスタートしたのが「オガールプロジェクト」である。</p> <p>先ず、町民から要望の高かった図書館を中心とした官民複合施設を「オガールプラザ」として着手し、この計画の中心に置いた。</p> <p>平成24年6月にオガールプラザがオープン。平成26年オガールベース完成。平成27年5月役場庁舎開庁。平成28年オガール</p>

6 所感、提言事項、
課題等

ルセンター完成。平成 29 年 4 月民設民営オガール保育園開園等。

この間には岩手県サッカー協会によるサッカー場クラブハウス等も併設された。この様な施設全体が「オガールデザインガイドライン」の策定の中で企画されるので色調やデザインに違和感がなく感じられる。岩手県の一地域で限られた条件にも恵まれ、歯車の噛み合った都市開発の事例であるが、やはり中心となって推進した人の組み合わせが強かったと考えられる。

【議員氏名】 林 美行

オガールプロジェクトとは、「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開発を行ったものである。

学校法人東洋大学と紫波町との公民連携の推進に関する協定書締結、紫波町 P P P 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、都市再生整備事業（紫波中央駅前地区）策定、オガール紫波株式会社設立、紫波町オガール・デザイン会議設置という経過を経ている。

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、「オガールエリア・デザインガイドライン」を定め、人と環境に優しい統一感のある景観で、住みよいまちを作り上げようとしている。

気力のある人材と民間による公共事業実施を研究する大学との連携というスタートが良く、民間としての自立、循環しながら拡大していく地域経済の構造づくりという基本的な視点が大切にされ実現できているところが素晴らしい。

多治見市は、行政が過剰に関与する傾向があり、民間の自立ができる構造ではないため、行政からの資金投入がなくなれば事業が消えてしまうのではないかという思いがある。

また、地域で経済が循環することで自動的に成長を始めるという視点が全くないことも心配をしているが、紫波町のプロジェクトは利益で雇用を発生させ、利益で新しい事業を生み出している。

何が違うのだろうか。やはりリーダーである町長が経営感覚を持っていたことではないかと考えました。

【議員氏名】 若林正人

オガールプロジェクトとは、10 年以上にわたり塩漬け状態にあ

6 所感、提言事項、
課題等

った町有地 10.7ha を、街の財政負担を抑え、民間の活力で都市整備を進めた「紫波中央駅前都市整備事業」を指す。

結果として、全国的に見ても数少ない公民連携（PPP）の成功事例の一つである。特徴は、何と云っても、その「資金調達の仕組み」にあると言う。

成功の鍵のひとつは、前町長、そして初代代表取締役社長としての藤原孝氏の卓越したリーダーシップ。

同時に、東京からのUターン組で、地元建築企業の跡継ぎでもあった岡崎正信氏がPPPの推進を担った部分も大きかったと言われる。

更には、同氏の関係から東洋大学大学院の協力を拠るところも大きいと推察される。

そして、官民の間を繋ぎ続けたスーパー公務員の存在を決して忘れてならない。PPPを牽引した岡崎氏の持論には、それまでの公務員の考え方とは、真反対なユニークさがあった。

「まちづくりとは、不動産の価値の向上である」

そのスキームは、①消費活動を目的としない訪問者を増やすこと。おもしろい人にたくさん来てもらうこと。②人が集まれば、自ずとカフェ、居酒屋、ギャラリー、ショップ等の附帯サービス産業が発生する。もしくは附帯サービスを提供したい人が集まる。③おもしろい人や訪問者が増え、附帯サービスが始まれば、エリアに活気が生まれる。④エリアに活気が生まれれば、高い不動産でも受け入れてくれる層が集まってくる。・・・なるほど。

また、この事業の肝は「逆アプローチの不動産開発」と言われる。



従来の方式で起こりがちな、思い込みで工事を進め、結果としてテナントが埋まらず、オープン時からリスクが顕在化する事態を回避するため、同プロジェクトでは、「逆算方式」と名乗り、工事着工時のテナント入居率 100%を確保することを前提とした。

このスキームこそが、冒頭に述べた「資金調達の仕組み」の味噌であることが分かる。

既成概念・前例の踏襲では、塩漬け状態の課題は解決できない。先ずは、発想の転換。「出来ないんじゃないくて、どうすれば出来るかが大事・・・」

是非とも、今後の参考として活かしていきたい。

大変有意義な視察に感謝します。

<p>6 所感、提言事項、課題等</p>	<p>【議員氏名】 奥村孝宏</p> <p>岩手県の県庁所在地である盛岡市、その盛岡駅から電車で20分弱とまさにベッドタウンとして最適な場所だと思いました。</p> <p>微増微減があるものの、人口は30年間で3,000人程の増。</p> <p>通勤環境が良いことと、町をあげて官民で取り組んでいる「オガールプロジェクト」の効果かと思います。</p> <p>基幹産業が農業で盛岡駅から向かう東北本線の車窓からは雪に覆われた田園が広がっていました。</p> <p>しかし、オガールプロジェクト構想で町の開発を行い農振地域内で道路を境に、農地として残した地域と反対に駅側をオガールエリアと称し、役場をはじめ、保育園、図書館、体育館、交流センターを建設するとともに物販店、病院、飲食店などを誘致しています。</p> <p>さらに、オガールエリアを囲むように多くの住宅が建ち人口増に繋がったとのこと。</p> <p>こうした中で、私は「オガール保育園」の存在は名古屋市ベッドタウンである多治見市でも可能かと思います。</p> <p>昨今は共働き世帯が多く、就学前の子どもを保育園などに預けたいと考えるのは紫波町だけでなく、多治見市も同様です。</p> <p>最後に、多治見市では8次総合計画を現在作成中ですが、特に都市計画は4年や8年でできるものではありません。総合計画と併せて長期計画を立てて50年先、100年先の多治見市像を議論する時ではないでしょうか。</p> <p>以下余白</p>
<p>7 写真等</p> <p>※視察の場合は必須、研修の場合は任意</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>視察状況</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>紫波町役場前にて</p> </div> </div>

※ 視察先、研修先ごとに1枚作成すること。

※ 「6 所感、提言事項、課題等」は、参加者全員分を記載すること。