



先進地紹介

紫波町のまちづくり

～公民連携のまちづくり 『オガールプロジェクト』～

つくばみらい市 都市建設部 都市計画課 主事 松崎 翔遠

はじめに

平成29年8月29日、30日の2日間、茨城県都市計画協会主催の先進地視察に参加しました。

ここでは第10回まち交大賞まちづくり達成大賞を受賞した岩手県紫波町の都市再生整備計画事業「紫波中央駅前地区」(オガールプロジェクト)について紹介します。

紫波町の概要

紫波町は、岩手県のほぼ中央、盛岡市と花巻市の中間に位置する人口約3万3千人の農業が盛んな町です。

紫波町の課題

紫波町では、町有地10.7haの土地利用(10年間塩漬けの土地)、役場庁舎の老朽化、図書館の新設要望などの課題がありましたが、町にはこれらを解決する予算がありませんでした。

このため、民間の知恵と資金を活用した公民連携という手法を取り入れた事業の検討が進められました。

オガールプロジェクトのはじまり

平成19年、町は東洋大学と連携し、PPPの可能性調査を実施した結果、東洋大学から「紫波町を中心に半径30kmの範囲内には約60万人が住んでいる岩手県内では最大の商圈である」ことから開発を進めるべきとの報告がありました。これをうけ、事業計画やPPPについて、2年間で約100回の(行政が出向いての)住民説明会を行い、行政の思いも伝え、住民の意向を確認しました。平成21年に紫波町公民連携基本計画が策定され、平成21年度から紫波中央駅前町有地において、公民連携手法を活用した都市整備事業が始まりました。この事業は、「成長」を意味する紫波の方言「おがる」とフランス語で「駅」を意味する「ガール」を組み合わせ、紫波中央駅前を「紫波の未来を創造する出発駅」とする決意と、このエリアを出発地として紫波が持続的に成長していく願いを込め「オガールプロジェクト」と名付けられました。

プロジェクト推進のポイント

◆藤原前町長のリーダーシップ

- ・まちづくりに対する強い思いと決断力かつ経営感覚を持った方。
- ・周囲の雑音にもかかわらず、方針がブレなかった。
- ・循環型のまちづくり(人・資源・文化・経済等)を目指した。

◆岡崎正信氏 <民の中心人物>

紫波町の代理人(エージェント)の役割を果たすオガール紫波(株)【パブリックマインドを持った民間会社】の取締役役に就任し、プロジェクトを推進した中心人物

※岡崎正信氏【紫波町出身、地域振興整備公団・建設省に勤務後、家業を継ぐために故郷へ戻った】

◆公民連携室の設置

- ・横串役となり、まとめるだけでなく、柔軟さも兼ね備えた重要な役割を果たす組織をつくった。
- ・鎌田氏が岡崎氏とともに東洋大学で公民連携を学び、公民連携室がプロジェクト推進の両輪となった。

◆PPPの取り組み

- ・町では、平成17年度からPFI事業等に数件取り組んでおり、抵抗感がなかった。

オガールプロジェクトの戦略

- ・商業を中心にしない「消費目的でない人々が集まる場所の創造」(普遍的な集客が商業者を呼ぶ)
- ・土地を有効活用できるファイナンスの構築
- ・町民の財産である町有地を安売りせず、不動産価値の上昇を目指すデザインガイドライン策定
- ・「敷地に価値なし エリアに価値あり」

オガール地区内のまちづくりのルール(オガールらしさの表現)

- ・「オガール地区デザインガイドライン」(東洋大学の清水義次氏ほか第1線で活躍する各種専門家がデザイン会議委員として参画 平成22年策定)
- ・「美しい街並みを積極的にコントロール」,「町が目指す循環型のまちづくり理念を具現化し、より多くの木質系材料の活用を期待」



「オガール地区のデザイン」

オガール地区内の施設(PPP活用)

◆岩手県フットボールセンター

【普遍的な集客装置の誘致(第1弾)】

岡崎氏が町のエージェンツとして誘致活動。

町は、岩手県サッカー協会に6,000万円の交付金を交付し、サッカー協会は町に年間300万の借地料を20年間払うという提案をし、誘致に成功。

※岡崎氏の行動力と交付金を交付することを決定した藤原前町長のリーダーシップにより誘致できた。

◆オガールプラザ（官民複合施設）【第2弾】



オガールプラザ



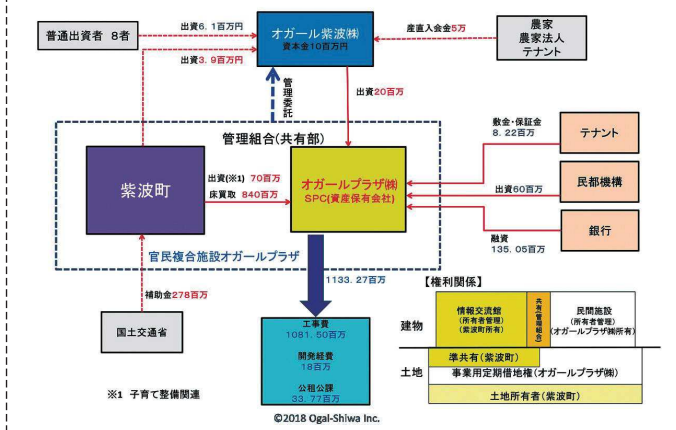
紫波マルシェ

- ・図書館（「農業支援サービス」をはじめ、独自のサービスを展開）、紫波マルシェ、市民スタジオ、カフェ、眼科・歯科、学習塾・子育て支援施設、飲食点などが入居
- ・テナントは、持続可能な入居者を入念な調査のうえ、100%決めてから建設を開始した。
- ・大規模な木造建物（町産木材活用）と低廉な価格
- ・施設建設に町内事業者の多くが参加（経済の循環）
- ・子供から高齢者まで幅広い年代が利用

<稼ぐインフラ・仕組み>

- ・オガールプラザ(株)【SPC（資産保有会社）】が、整備、所有、維持管理、テナント管理を行っている。
- ・町は、オガールプラザ(株)に土地を貸付け、建物の完成後、社会資本整備総合交付金を活用して、情報交流館（図書館、地域交流センター）を買い取った。
- ・整備後は、テナントからオガールプラザ(株)は賃料を得て、町に対し、借地料と固定資産税を支払う。町は、これを図書館などの維持管理費の一部に充てる仕組み（「稼ぐインフラ」）をつくった。
- ・練りに練られたファイナンス

オガールプラザ(資金調達から整備・管理)



◆オガールベース（民間複合施設）

- ・ビジネスホテル、日本初のバレーボール専用アリー

ナ（地方だからこそ特化した施設）、コンビニなどが入居

- ・スポーツアカデミーの拠点として事業展開
- ・町産木材を使用した木造の建築物



オガールベース

◆オガール広場（オガールエリアのシンボリックな場所）

- ・夏はバーベキュー、冬は雪遊びと四季を通じて人々の憩・集いの場、イベントや結婚式も開催されている。



オガール広場

◆紫波町役場（PFI事業）

国内最大級の木造庁舎を地元建設会社が施工

◆オガールセンター（官民複合施設）

- ・子育てや教育に特化し、若い世代に選択されるコンテンツを揃えた教育サポート施設、小児科、スポーツジム、ベーカリーや美容室などが入居
- ・病児保育施設がオガール保育園と隣接。

◆オガール保育園（民設民営）

公設公営を機能移転し、子育て環境の充実を図った。

◆エネルギーステーション（民設民営）

町産木質チップを燃料に、役場庁舎、オガールベース、オガールタウンへ熱供給

◆オガールタウン（日詰二十一区）

景観協定のもと、地元工務店が地元の木で建てる紫波型エコハウスが建ち並ぶ街並み。

■事業効果

不動産価値の上昇（地価上昇中）、新規雇用者の創出、オガールエリア内の民間施設を含めた施設利用者数約100万人/年、高齢化率の減少 など

■おわりに

このプロジェクトは、従来のような維持管理費を考えない「ハコモノ」行政ではなく、入念な資金面を含めた事業計画（テナントが100%決定したうえで着手）のもと、各施設の建設が進められました。町がこのプロジェクトを始めるにあたり、住民との意見交換会を2年間で約100回開催するという官側の熱意を感じました。

現状、素晴らしい成果を挙げているプロジェクトですが、JR駅や幹線道路の存在、公民連携（PPP）や町政に対する住民参加の下地の存在、更には、事業を進める上での中心人物の存在など、同じような施設をつくっても、成功する自治体は限られてくると思われました。

今後も、紫波町が取り組む（オガール地区外の取り組みも含めた）事業展開に注目していきたいと思っています。