

# 岡谷市議会 総務委員会 行政視察報告書

## 【総体事項】

1. 視察日程：令和6年7月24日（水）～26日（金）

2. 調査事項（視察先）

（1）盛岡市（岩手県）

・公民連携のまちづくりについて

盛岡ローカルハブ（株）「盛岡バスセンター整備事業」

（2）紫波町（岩手県）

・公民連携のまちづくりについて

（株）オガール「オガール標準コース」

・公民連携事業の進め方について

（3）須賀川市（福島県）

・市立義務教育学校 稲田学園の取組みについて

・駅西地区 都市再整備事業について

3. 視察参加委員

委員 長	吉 田 浩
副委員 長	早 出 すみ子
委 員	今 井 康 善
委 員	花 岡 健一郎
委 員	宇 野 香 二
委 員	今 井 浩 一

## 【視察地報告】

### 1. 調査事項

公民連携のまちづくりについて(岩手県盛岡市)

盛岡バスセンター整備事業（盛岡ローカルハブ（株）視察）

人口：281,113人      面積：886.47km<sup>2</sup>

(視察事項)

#### (1) 盛岡バスセンター整備事業

盛岡バスセンター整備事業は、市民に親しまれながら平成28年(2016)に営業を終了した旧盛岡バスセンターについて、地元の商店街を中心にバスセンターの復活に向けて働きかけがあり、市に請願等が出された結果、市が土地を先行取得し、株式会社盛岡地域交流センターが事業主体の公民連携事業によりバスターミナル機能とにぎわい機能を持つ新たな施設として整備した事業(盛岡市と盛岡地域交流センター(MMC)による公民連携基本協定)。

「ローカルハブ」というコンセプトのもと、バス路線で地域をつないできた歴史や結びつきを生かし、人々だけでなく地域の魅力もつなぐ拠点を整備し、中心市街地活性化及び河南地区のにぎわい創出を図ることを目的としており、本事業によって、より多くのエリア課題、都市・地域経営課題の解決を目指している。

#### ○主な経過

- ・2016(H28)年9月 旧盛岡バスセンター閉鎖
- ・2017(H29)年3月 盛岡市が旧盛岡バスセンター跡地を先行取得
- ・2017(H29)年5月 周辺地区活性化協議会等による「SIDE-B」プロジェクトが開始
- ・2018(H30)年9月 (仮称)新盛岡バスセンター整備事業基本方針策定
- ・2019(R元)年6月 (仮称)新盛岡バスセンター整備基本計画策定
- ・2020(R2)年6月 盛岡バスセンター整備事業計画書策定
- ・2020(R2)年7月 盛岡ローカルハブ株式会社設立
- ・2020(R2)年9月 「SIDE-B」プロジェクト終了
- ・2021(R3)年7月 工事着工

設計：ワークヴィジョンズ・中央コンサルタンツ・中居都市建築設計共同体

施工：樋下建設・昭栄建設特定共同企業体  
・2022（R4）年10月 盛岡バスセンター開業

2. 視察日時 令和6年7月24日(水) 13:30～15:00

### 3. 参加者所感

- 市主導の公共事業として取り組んだ場合、建設コスト、運営面、スピード感等あらゆる面で過剰となり課題が発生する可能性が高いと感じる。公民連携手法は必須と感じた。
- 岡谷駅周辺整備を想定した場合、レスポンス調査でなく可能性調査、提案型のサウンディング等の方が有効ではないかと思う。民間事業者との関わり方のルール化、条例化等が必要と感じた。公民連携事業に対するノウハウ構築が急務である。
- 公民連携事業を進めるにあたって(株)オガールの岡崎社長がアドバイザーになっており、逆算方式(初めにテナントの誘致をし、容積設定、設計工事を行うことにより着工時に入居率100%)を採用することで、収入に応じた投資可能な範囲で事業を行っていることは注目される。
- 再整備へ向けての地元での署名活動があったり、建設前の更地を活用し2ヶ月に1回イベントを開催して、3年半で4万人を集客している。また地域との連携を重視し、施工業者は地元の企業で行ったり、マルシェでは地元のものを扱い、市民の名前をプレートに刻んでメモリアルとして設置しているなどについても注目される。
- 解決すべき課題として明確に掲げていることは大事な点だと思われる。すなわち、人口流出抑制、域内循環の推進、地域のリソースの活用、地価の上昇、移動環境の提供、持続可能な事業推進等をプロジェクトミッションとして設定している。
- 岡谷市としても、例えば新たな複合施設を作り、そこに公的な部分と民間の部分が混在する時、今回のような公民連携事業の仕組みを取り入れることを検討すべきと考える。また、市民が主体的にまちづくりにかかわれるように、情報共有と市民意見の聴取に注力すべきと思われる。さらに、例えばエリア価値の向上、地域の産業振興、交流人口の増加、持続可能な事業の推進等、明確な課題やビジョンを設定して、事業を推進していくことが必要であると

考える。

- 民間の公共交通が存在しておりその持続可能性を追求していく上でもこの開発は有効と考える。
- 街の機能として必要な、ライフラインでもあるバスターミナルという施設をどう残すかという意味での好事例であると感じた。

## 【視察地報告】

### 1. 調査事項

公民連携のまちづくりについて(岩手県紫波郡紫波町)

オガールプロジェクト ((株) オガール視察)

公民連携事業の進め方について (紫波町役場視察)

人口：32,730人      面積：238.98km<sup>2</sup>

(視察事項)

#### (1) オガールプロジェクト ((株) オガール視察)

オガールのエリアはもともと、紫波町が1998年に、駅前開発事業用地として28.5億円を投じて購入したもののだが、開発事業計画がとん挫。10年以上にわたり未利用状態が続いたが、町は町民や民間企業の意見を伺い、2009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、そこを皮切りに、2009年度からオガールプロジェクト(紫波中央駅前都市整備事業)がスタート。現在あるすべての施設が同時期に開業したわけではなく、また、事業主体(法人)も異なる。事業手法(PPP、PFI、随意契約、事業者公募等)も異なっている。施設のデザインは「デザインガイドライン」を順守しつつも、各施設の「運営の持続性」を考慮しながら、最適な手法で開発されているところが、一般的な公共施設とは異なる点だ。駅前の好立地にありがたなら使う当てのない広大な未利用地を、多くの人で賑わう街に生まれ変わらせたキーマンの一人が、(株)オガールの岡崎正信社長だ。

事業を進めるにあたりオガール・デザイン会議を町で設置しており、エリア全域が都市デザインに優れ統一感のある魅力的なまちづくりを推進している。町の木材を使うエネルギーステーションは、他の建物に熱を供給しており、各施設や省エネ住宅にもまちの木材を使い、地元の工務店が建設をしており、環境的にも地域的にも評価されている。テナントと賃料が決まってから施設を建設する逆算方式で行っており、これであれば竣工時には入居率100%でスタートでき、その後の返済リスクを回避できる仕組みである。

事業効果としては、エリア来訪者は2022年で82万人と高水準であり、人口は社会増もあって微増、地価は着実に上昇している。オガールプロジェクトによって、サービス産業が集まって、来訪者が増加し、地域が潤い、雇用が生ま

れ、不動産の価値が上がる持続可能な循環エリアになっている。

#### ○主な経過

- ・2009（H21）年 2月 紫波町公民連携基本計画策定（議会議決：3月）
- ・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
- ・2010（H22）年 3月 オガール・デザインガイドライン策定
- ・2011（H23）年 4月 岩手県フットボールセンター 開場
- ・2012（H24）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）
- ・2013（H25）年 10月 オガールタウン日詰二十一区 宅地分譲開始
- ・2014（H26）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
- ・2015（H27）年 5月 紫波町役場新庁舎 開庁
- ・2016（H28）年 12月 民間複合施設オガールセンター オープン
- ・2017（H29）年 4月 オガール保育園 開所

#### （2）公民連携事業の進め方について（紫波町役場視察）

平成19年「紫波町公民連携基本計画」が策定され、町有地の活用にあたって民間と連携することを明記するとともに、地域課題すなわち若い世代の転入誘導および流出抑止対策、商店街地区の人口減少対策、少子高齢化対策、雇用の場の確保に対する解決を示している。

理念は「都市と農村の暮らしを「ゆしみ」、環境や循環に配慮したまちづくりを表現する場にする」、目的としては「町民の資産」である町有地を活用して、財政負担を最小限に抑えながら公共施設整備と民間施設等立地による経済開発の複合開発を行うこと。方針として町の特徴を生かし、人に優しい統一感のある景観ですみよい町にする。

近年では、様々な民間事業者と連携協定を取り交わし、医療、福祉、情報、スポーツ、まちづくり等、幅広い提案をいただきながら、住民サービスの向上に努めている。その多くは町の財政負担を伴わない事業であり、厳しい財政運営の中で、民間のノウハウにより多様・複雑化したニーズに応えられる

よう取り組んでいる。

2. 視察日時 令和6年7月25日(木) 9:30~14:30

### 3. 参加者所感

- 今回学んだオガールプロジェクトの公民連携手法は大いに参考にすべきと考える。(株)オガールの岡崎社長は「まちづくりは不動産価値の向上だ」と語り、10年、20年経っても不動産価値が向上する施設およびそのエリアのあり方を考えるということ。従来通りであれば、市の土地に公共施設を建て、建設後も財政負担は毎年続くが、公民連携の手法であれば、集客効果の高い公共施設と民間施設を併設することで、来訪者が増え、エリアの価値が上がり、不動産価値の向上となる。この場合、完成後の市の財政負担は限定的、もしくはかからないと考える。
- 岡谷市においても、民間活用は必須であり公共事業や既存施設の運営等、公民連携手法については可能性を探っていく必要性を感じる。持続可能な魅力あるまちづくりのためにも、民間主導で稼ぐ力を持ったまちづくりのためにも公民連携事業を岡谷市も取り入れるべきである。
- 岡谷駅前周辺には、合計約10haの土地があり、このエリア価値の向上のため、今回学んだオガールプロジェクトの公民連携手法は大いに参考にすべきと考える。公民連携事業に対するノウハウ構築が急務である。
- 行政視察は以前から変わらず全国1位を誇っている。このノウハウを広げるための公民連携プロフェッショナルスクールなど、全国自治体ではここで学んだ方々がそれぞれ新たな取り組みを始めている。昨年視察した大東市の例も同様であり、その輪が広がっていると感じる。
- (株)オガールの岡崎社長は、「住むなら紫波町」というスローガンを掲げ、これからは人間中心のまちづくり、つまり「ここに住んで良かった」と思えるまちづくりをすべきだと言っている。岡谷市も、商業至上主義ではなく、岡谷らしい人間中心のまちづくり、「住むなら岡谷」のまちづくりを考えていきたい。
- オガール・プロジェクトが始まるまでの経緯が非常に参考になった。また順々にそれぞれの役割を持った会社が立ち上がり、業務自体を整理しているのも、

まちづくりに並走していく手法と言えるかもしれない。街ができたらプロジェクトは終わるかもしれないが、その先も街に対して責任を負っているような印象を持った。

- どういうまちづくりをするかという強固なプランをまとめながらも、市民との100回もの対話を重ねて意見や思いを吸い上げ、同時にプロジェクトを進めていくための人材育成や体制づくりを並行して動かしていく進め方もスピード感と共に、先を見据えているからこそだと感じた。
- 行政側がどのような視点で制度を積み上げてきたか今回触れることができた。当時の町長中心に民間に委ねる覚悟によりこの事業が進められたが、民間の役割を明確化して民間に期待することをマネジメントすることが最も大切と感じた。その上で「オガール・デザイン会議」によりビジョンを明らかにして共有したことも大きい。PPPプロセスも整理されている。何よりこのプロジェクトの経験から職員自ら次に取り組むべき課題を提案してノウハウを活かしながら新たなプロジェクトが誕生しているところも素晴らしい。
- 紫波町では、オガールプロジェクト以降、公民連携が当たり前のように感じられる。「民間がやりたいこと」「町がやりたいこと」を実現できるまちを掲げ、公共事業から公民連携へ、行政主導から民間主導（代理人方式）へ、ガラスとコンクリートから環境配慮へ、公共施設の集積から官民複合開発へ、敷地に価値なしからエリアに価値あり及び域内経済循環へとシフトしている。
- なんのためのプロジェクトなのか、誰のための、どういう成果を上げるべきなのかを一本化された“窓口”として、どういう手法がいいのかを冷静に判断しているように思う。オガール・プロジェクトに代表されるように100回もの市民との懇談の後も、市民によるプロジェクトのチェック体制が働いているのも重要だと感じた。
- 岡谷市としても、持続可能なまちづくり、住みたくなる魅力あるまちづくりのために、民間活力を活かした公民連携の手法を早急に検討すべきと考える。

## 【視察地報告】

### 1. 調査事項

義務教育学校について 公民連携のまちづくりについて(福島県須賀川市)

市立義務教育学校 稲田学園の取組み (市立稲田学園視察)

駅西地区 都市再整備事業 (須賀川市役所視察)

人口：72,306人      面積：279.43km<sup>2</sup>

### (視察事項)

#### (1) 市立義務教育学校 稲田学園の取組み (市立稲田学園視察)

平成30年4月に須賀川市初の施設一体型小中一貫教育校 稲田学園 が開校。施設の概要は、中学校はそのままで、小学校は新しく建設し、廊下でつながっており、校庭は一つ。体育館は、小学校、中学校それぞれのものがそのまま残っており、すぐ近くに地域の体育館があり、使うこともあるとのこと。職員室は一つであるが、ガラス越しによく見えて、開放的。

「9カ年の系統的・継続的な学びを通して、豊かな知性や感性及び健やかな身体を育むとともに、志を高く持ち、未来を創造するために必要な人間性や社会性を身につけたたくましい児童生徒を育成する」という教育理念の下、「やさしく かしこく たくましく 未来を拓く 稲田の子」という教育目標を掲げ、小中学校の9年間で前期4年・中期3年・後期2年の3つのブロックで区分し、それぞれの発達段階に応じてより効果的な教育活動を行っている。

各学年に1クラスしかなく、クラス替えなく9年間で過ごすことで、固定的な人間関係による弊害が懸念されるが、今まで特に問題はなく、9年間一緒にいることで絆が深まるのではないかという見解であった。

小中学校の教員が同じ校舎に勤務している利点を生かし、中学校教員が小学校の音楽、外国語活動、理科、体育などで乗り入れ授業を通年で行い、5年生から9年生の算数・数学では、小中教員によるTTで授業を行っている。そのため相互乗り入れ授業をスムーズに行うために1・3・5校時の開始時間を同じくするなど日課表の工夫も行っている。開校する以前から校舎が隣接していたため交流活動が盛んで、合同の文化祭(秋華祭)や異学年交流の「いなだっ子集会」、部活動体験、合同ボランティア活動などを行っていた。

また、地域との連携・協働にも力を入れており、その一つに「稲田学園地

域運営協議会」がある。区長会、保護者、商工会、福祉関係、学識経験者等15名の委員の方々から学校経営へのアドバイス等をいただいている。地域の方々や関係機関の方々に「学校人材バンク」へ登録いただき、様々な教育活動に対してサポートいただいているとのこと。

## (2) 駅西地区 都市再整備事業ほか（須賀川市役所視察）

須賀川駅周辺の課題として、(1)JR 須賀川駅は市の玄関口なのにバリアフリー化されていない、(2)駅前ロータリーが混み過ぎであり、時間つぶしをする場所がない、(3)駅の西側は道路も狭く、直接駅に行けなくて不便である、の3つが挙げられ、もっとも問題なのは、駅の西側から駅に出入りすることすらできず、未利用の土地が広がっているということである。

地元市民からの意見聴取も何回も行われ、駅の東西をつなぐ自由連絡通路の建設、多目的な公園・広場の整備、道路の拡幅等の声があった。市としては、須賀川駅に西口ができて周辺が整備されれば、市全体への波及効果が期待できるとみている。

将来の地価上昇を前提にする再開発や区画整理などの手法は見送り、道路や広場などのインフラは整備するが、商業施設や住宅の開発は民間に任せるとしている。

住民参加のまちづくりの活動として、高校生が参加するワークショップで企画したイベントを整備中の道路上で実施したり、駅前有志の会が自分たちのまちを盛り上げようと色々な活動している。

国の都市構造再編集中支援事業の活用 計画を二期に分けて実施し、現在、東西自由連絡通路と新駅舎を整備している。

2. 視察日時 令和6年7月26日(金) 9:30～14:45

## 3. 参加者所感

(市立義務教育学校 稲田学園の取組み)

○過疎地域における学校施設の更新に合わせて統廃合、義務教育学校化を進めた印象を受けた。敷地内の配置、導線の効率化、小学5年から中学1年相当に対する接続期の専科教師の活用、小中の教職員のカルチャーの違いをうめるために一つの職員室の配置の工夫により協力体制を構築している。

- 小中学校教職員のカルチャーの違いへの取り組みや接続期における専科の先生の活用等は岡谷市においても参考となる。
- 川岸学園では1学年2クラスの予定とのことだが、将来的には少子化で1学年1クラスになることを想定すれば、人間関係が固定化しない配慮や取り組みが必要であると考えられる。
- 岡谷市では体育館は2か所必要。不登校やいじめについては対策を更に個人個人に特化する必要がある。地域や保護者との話し合いを頻回に設定する。学校は生徒の居場所であり、使う主役であることを念頭にプロセスに関わる組織づくりは必要ではないか。財政を切り詰めすぎず設計段階での慎重な検討が必要ではないか。教育方法を固定化せず、試行錯誤しながら運用することで9年間で幅広い交流ができるのではないか。
- 小中一貫教育導入の成果と課題を、現場の生の声として聞くことができ、岡谷市としても、今回お聞きした成果と課題、他の先進地域での成果と課題も参考に、地元地域の市民の方々の声も踏まえて、川岸学園として今後想定される、成果をさらに向上させ、課題に対しては事前に方策を検討していきたいと思った。
- 10年をかけて研究してきたの小中一貫の一斉スタート、一体型、隣接型、分離型と同時に取り組みを始めたのもポイントだと感じた。スタートしてからもそれぞれに試行錯誤をしてブラッシュアップしていくということを考えると、まずは岡谷市の準備、市民への周知、期待感の醸成という意味では十分なのかどうなのかと感じた。
- 川岸学園の場合はどうしても建物の構造ばかりが先行している印象があるが、やはり前提として目指す未来、ミッションやコンセプト、学校のグランドデザインと言ったものをしっかり形にし、市民との一歩通行ではなく意見交換の必要性、重要性を感じる。

(駅西地区 都市再整備事業ほか)

- 本来、須賀川駅の利用状況では駅の整備は難しいが進められたことは評価すべきことである。震災の影響がまちのいたる所にあることから、新たなまちづくりに関してさまざまな取り組み(まちなかウォークブル推進事業等)がされている。

- あまり行政主導であれもこれもということではなく、市民から上がってきた課題を、民間と一緒に実現させていくという手法は、岡谷にも合うかもしれない。
- 岡谷市としては、須賀川市のようなまちづくり会社がすぐできるとは思えないが、今後、市民意識の向上と行政側の発想の転換を伴いつつ、「民が考え、民が主体となって進める」まちづくりを取り入れることを検討すべきである  
と考える。

ほしいと考える。