

視 察 報 告 書

1 視察年月日

令和元年7月23日から7月24日まで

2 視察場所

令和元年7月23日（火）①岩手県紫波郡紫波町 オガールプロジェクト
（紫波中央駅前都市整備事業）

令和元年7月24日（水）②岩手県遠野市 遠野みらい創りカレッジ

3 視察事項

①オガール標準コース（都市再開発事業、公民連携による公共施設整備と町づくり）

- ・オガール紫波（株）の概要
- ・オガールプラザ・ベース・タウンの概要
- ・エリア内視察

②遠野みらい創りカレッジの取り組みについて

- ・閉校校舎の活用事例
- ・民間企業との地域活性化の経緯と事例
- ・「ふれあうように学ぶ場」具体的事例
- ・産官学民の連携による新たな価値を創造について、成果と今後の目標や課題
- ・富士ゼロックスが保有するコミュニケーション技術と、その活用方法

4 視察参加者（4名）

齋藤久代、阿部洋子、染谷和博、落合信太郎

5 視察行程

別紙のとおり

6 視察報告

別紙のとおり

上記のとおり報告します。

取手市議会議長 入江 洋一 殿

令和元年8月15日

取手市議会会派公明党 代表者 齋藤 久代 ㊞

行政視察報告書

1 視察日

令和元年7月23日（火）

2 視察先

①岩手県紫波郡紫波町 オガール紫波

3 調査項目

- ①オガール標準コース（都市再開発事業、公民連携による公共施設整備とまちづくり）
- ・オガール紫波（株）の概要
 - ・オガールプラザ・ベース・タウンの概要
 - ・エリア内視察

4 視察内容

【視察 オガールプロジェクト（紫波中央駅前都市整備事業）】

＝岩手県紫波郡紫波町＝

全国からの視察先No.1。見たくなる事業に直に触れる1日目。

紫波中央駅前に広がる10.7haの塩漬けの土地がどのように生まれ変わり、成功しているのか。八重嶋雄光取締役から、丁寧な説明を受けた。

紫波町公民連携基本計画は平成21年2月に策定され、同3月議会で議決。

「町民の財産である町有地を安売りしない」を目的として、真ん中に掲げた理念は

- ・まちづくりには手順があり間違ってはならない。
- ・まちづくりは「人」ではなくて「不動産」
- ・付加価値をつければ価値そのものを増大させられる。

以上3つ。

志と算段の両立、リスクの少ない安定事業として評価される不動産開発を目指すに当たって従来方式とは反対の逆算方式での取り組みは、とても刺激的だった。従来方式では事業計画は容積率で計算、設計は華美・過大に、建設やテナント誘致はテナントが入るだろうと思込みで工事が進む。竣工オープン当初から空室が発生するリスクが顕在化するなど、そういった問題点に着眼し、テナント誘致&調査においては家賃相場の確認、ボリューム設定では必要床面積の設定、設計と、工事においては想定利回りの実現できる工事価格を設定し着工時の入居率が100%に。竣工オープン時に入居率100%を実現。

当たり前の事を実行するのは難しい。なぜ実現できたか。それを実行したキーマンは当時の町長と民間の中心人物。そして「オガール・デザイン会議」。「オガール・デザイン会議」は紫波町公民連携基本計画が策定された年(平成21年3月議決)の6月1日発足している。有識者5人はオガール地区において都市デザインの優れた魅力的なまちづくりを推進するために設置された会議で施設設計やデザインの調整を図る。オガール紫波(株)の推薦に基づき町長が委嘱した。

オガールプロジェクトでは

- ・未利用地の町有地活用
- ・役場庁舎の移転、新築
- ・町立図書館の新設
- ・町民にメリットがある開発
- ・不動産価値の低下と田園都市型の今後

などの課題を、様々な手法を駆使して魅力溢れる地域へと変貌させました。

地域地域によって背景はあり特徴がある。紫波町ではできたけど、取手市では無理だというのは簡単だが、できない理由を「ないものねだり」の発想で片づけるのは間違いだと思う。学ぶものはエッセンス。取手市では取手駅前開発と桑原地区の開発が重要な局面を迎える。また、まちづくりも「立地適正化計画」の策定に取り組むなど、次世代を視野に入れて新たな段階に突入している。考えさせられた。

説明の後はオガールベース、紫波町役場庁舎、オガールセンター、オガール保育園、岩手県フットボールセンターなども見学。隣接するオガールタウン(販売価格3500万円~3800万円とかなり高額にも関わらず、入居状況も好調)についても情報をいただいた。

視察終了後はそのままオガールベースに宿泊。昼、夜と地の食材を活かした料理を提供する食堂で食事。人を飽きさせない仕組み、リピートさせる工夫、なるほどと納得しました。

「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)を組み合わせた造語。

行政視察報告書

1 視察日

令和元年7月24日（水）

2 視察先

①岩手県遠野市 遠野みらい創りカレッジ

3 調査項目

①遠野みらい創りカレッジの取り組みについて

- ・閉校校舎の活用事例
- ・民間企業との地域活性化の経緯と事例
- ・「ふれあうように学ぶ場」 具体的事例
- ・産官学民の連携による新たな価値を創造について、成果と今後の目標や課題
- ・富士ゼロックスが保有するコミュニケーション技術と、その活用方法

4 視察内容

【視察 遠野みらい創りカレッジの取り組みについて】

＝岩手県 遠野市＝

2日目は廃校後の学校施設を有効利用する先行事例を視察。遠野市と富士ゼロックス株式会社が協働で行う地域振興のための活動。「遠野みらい創りカレッジ」遠野市はもとより全国共通の地域課題の解決と地域創生へつながる新たな価値づくり・仕組みづくりを目指している。廃校となった中学校校舎（旧土淵中学校）を最小限に改修、研修施設として活用し、さまざまな立場の人が集まる「場」を創出している。

2014年 4月 遠野みらい創りカレッジ開校

2016年 4月 一般社団法人遠野みらい創りカレッジ設立（一般社団法人化）

2017年 2月 テレワークセンター開設

5月 五日市マルシェ開催（地域イベント支援）

遠野市は内陸と沿岸の中間地点にあり、双方に通じる道路網が整備され、古くから交通の要衝の地。「遠野物語」は広く知られているが独自の文化も形成されてきた地域である。

東日本大震災の発生時には沿岸地域の広報支援拠点として役割を果たしたが、遠野市自体が東日本大震災時、市庁舎が全壊するなど被災地にもなり、震災によって地域課題が加速化。また、少子化による中学校再編や空き校舎の活用など地域活性化のための取り組みが急務に

なっていた状況であった。そこにご縁があったのが富士ゼロックス社、遠野市と富士ゼロックスは社員と遠野市住民との交流事業を重ねる中で検討を進め、「遠野みらい創りカレッジ」の開校となった。

カレッジの運営体制は決定機関（社）遠野みらい創りカレッジ理事会、富士ゼロックス社員と遠野市職員が連携して運営にあたる。

交流人口は年々増えており

平成26年度 3569人

平成27年度 5327人

平成28年度 5049人

平成29年度 7348人

平成30年度 6431人

プログラムは、

・交流

地域の人々の行動を活性化させることを目的としたプログラム。

・次世代育成

将来地域リーダーとして活動できるような人材を育成することを目的としたプログラム。

・産業振興（リビングラボ）

遠野市の特性を活かした林業などの産業振興を目的とした大学等の研究フィールドとしての活用。企業や学術機関がそれぞれの研究を実証するための社会実験の場としての活用。

「遠野みらい創りカレッジ」は地域に変化をもたらしている。中高生の視野が広がる、行政の仕事が縦割りから横断的な取り組みに、民泊の魅力が注目を集めるなど。人と人のご縁を活かして協働できるかどうか。行政としての繋がりを活かして何ができるか。行政は地域の足元で市民福祉に貢献する使命があるが、「協働」を「市民」「企業」「学術機関」「知識人」と連携しながら展開でなければならないと感じた。

また、素晴らしい事業の成功はどこまでも「人間力」がキーワードであった。勉強になった。

○7月23日（火）

※JR取手駅西口改札 午前7時45分集合【時間厳守】

取手駅……………上野駅…（やまびこ43号）…北上駅…（レノカー）…オガール紫波…（昼食）
7:54 発 8:37 着 8:54 発 11:46 着 12:00 発 13:00 着

オガール紫波視察研修…オガールイン
（視察 14:00～16:10）（宿泊）

・岩手県紫波町 オガール紫波

住所：岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前2-3-3

電話：019-681-1316

研修事項

オガール標準コース

（都市再開発事業、公民連携による公共施設整備と町づくり）

- ・オガール紫波（株）の概要
- ・オガールプラザ・ベース・タウンの概要
- ・エリア内視察

【宿 泊】

・オガールイン

住所 岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前2-3-12

TEL 019-681-1256

○7月24日（水）

ホテル…（レンタカー）…遠野市…（昼食）…遠野みらい創りカレッジ…（レンタカー）
10:00 発 12:00 着 （視察 13:00～15:00）

…北上駅…（はやぶさ 110 号）…上野駅…（常磐線）…取手駅
16:00 着 16:30 発 18:50 着 19:08 発 19:51 着

①遠野みらい創りカレッジ

住所：岩手県遠野市土淵町土淵4-21-6

電話：0198-60-1276

研修事項

遠野みらい創りカレッジの取り組みについて

- ・閉校校舎の活用事例
- ・民間企業との地域活性化の経緯と事例
- ・「ふれあうように学ぶ場」具体的事例
- ・産官学民の連携による新たな価値を創造について、成果と今後の目標や課題
- ・富士ゼロックスが保有するコミュニケーション技術と、その活用方法