

# 建設委員会行政視察報告

日程：平成27年7月1日（水）～7月3日（金）

視察先：オガール紫波（株）（岩手県紫波郡紫波町）、山形県酒田市

参加者：牧尾委員長、加藤副委員長、天野委員、谷委員、池田委員、梶谷委員、鈴木委員  
執行部職員2名、事務局随員1名

## ●岩手県紫波郡紫波町（7月2日）

【人口】 33,671人（平成27年6月末現在） 【面積】 238.98k㎡

### ◆調査事項「都市整備事業オガールプロジェクトについて」

#### ※プロジェクト名「オガール」の意味

「【方言】おがる」＝「成長する」＋「【フランス語】Gare（ガール）」＝「駅」を組み合わせた造語。  
紫波中央駅前地区を紫波の未来を創造する出発駅として行くとの決意と、このエリアを出発点として紫波町が持続的に成長していく願いが込められている。

### ○オガールプロジェクトの概要

紫波町は、JR紫波中央駅（JR東日本になっての初の請願駅）西側一帯の町有地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反映させて、平成21年3月に「紫波町公民連携基本計画」を策定した。この計画に基づき平成21年度から始まった紫波中央駅前都市整備事業を「オガールプロジェクト」と称している。

計画面積；21.2ha（町有地10.7ha含む）

事業期間；第1期・交付金対象平成21年4月～平成26年3月

概算事業費；紫波町公共分59億1,000万円（庁舎整備31億円を含む）

情報交流館約2,700㎡（オガールプラザ内）、役場庁舎約7,000㎡、道路L＝2,329m/W＝6～12m、公園A＝3,740㎡、下水道A＝9.8haL＝1,317m

民間活用想定面積；町有地10.7haのうち約5.58ha

整備概要；事業棟A（民間施設2,536.72㎡・整備年度未定）、事業棟B（官民複合施設・24年6月20日グランドオープン、事業棟C（役場庁舎・27年5月業務開始）、事業棟D（民間施設2,259.50㎡・整備年度未定）、岩手県フットボールセンター（24年4月30日に開場）緑の大通り（オガール東西広場・24年度完成予定）戸建宅地開発（25年度までに57戸の造成完了予定）



## ○公民連携（PPP）のまちづくりの歩み

### 公民連携取り組みの背景

#### ◇公共施設への期待

○役場庁舎の老朽化 ○図書館の新設要望

#### ◇用地の先行取得と財政事情

必要な公共施設等を整備する用地は10年前に取得していたが、その後の町財政状況は施設整備に着手できる状況ではなかった。

#### ◇PFIへの取り組みなど、進取の気概

紫波町は、県内自治体に先駆け、平成17年に浄化槽事業、平成18年に火葬場整備、浄水場ろ過施設整備（DBO）と水道事業包括委託など、自前で広義のPPP事業を行ってきており、執行者サイドにおいては、更に進んだ新しい手法に取り組むことへの抵抗感は無かった。

#### ◇東洋大学大学院・公民連携専攻の新設とキーマンの存在

平成18年4月から東洋大学大学院に経済学研究科「公民連携専攻」が設置された。都市開発、地域開発の経験を持ち、町内建設会社に勤務する岡崎正信氏がここに社会人入学をして研究を進める中で、町に対して手法の導入によるまちづくりを提案した。

#### ◇持続的に自立する紫波町行財政計画に合致

平成16年に策定したこの計画に基づき2,800業務に及ぶ町の事務事業の洗い直しと民間活力を導入する行財政計画を進めていた。

#### ◇首長のリーダーシップ

町政現場の進取の気概は、言うまでもなく藤原孝町長のリーダーシップによるものであり、町づくりに対する強い思いと決断力が大きな要因となった。

### 公民連携の萌芽から今へ

#### ◇公民連携情報

平成18年（2006）10月；「地方自治体の財政事情が厳しいとすれば、民間の様々な力を導入して公共目的を達成できるのではないか」。東洋大学に社会人入学修士課程の「公民連携専攻」が設置されており、そこで学ぶ町内企業に勤務する岡崎正信氏から情報提供と提言がもたらされた。

#### ◇公民連携元年

平成19年3月；定例議会にて、藤原孝町長による「平成19年度は公民連携元年」の表明。

#### ◇公民連携専攻へ入学

平成19年4月；町は東洋大学公民連携専攻に職員1名を受験させ公費入学（2年間）させる。

#### ◇東洋大学と提携

平成19年4月；紫波町は東洋大学と「公民連携の推進に関する協定」を締結。大学側は最小の財政負担で最大限の公共目的を達成することを目指す「地域再生支援プログラム」として可能性調査を実施。町は、庁舎、図書館、学校給食センター(当時。後、整備は別途検討することとされている)の3施設を紫波中央駅前の公有地に整備する可能性について学術的視点からの研究を願った。

#### ◇可能性調査発表

平成19年8月；東洋大学からは、5月13日の現地ヒアリング調査や7月1日の町内でのPPPシンポジウム開催などの結果を踏まえ、調査開始から14週後の8月12日に提出された調査報告書の中で、「可能性あり」の方向が示された。この結果は、250人の参集者の前に広く発

表、公表された。

#### ◆PPP推進協議会を設立

平成19年11月；紫波町PPP推進協議会を設立。全国都市再生モデル調査事業を実施する。

#### ◆公民連携基本計画（案）を策定

平成20年（2008）6月；町において「公民連携基本計画」（案）を策定。これをもとに年内、町民の意見公募、意見交換会を行った。

#### ◆よんりん舎へ業務委託

平成20年5月；㈱よんりん舎の経営幹部から町に対して「まちづくりを町とともに進めたい」という申し出があり、同7月には「紫波町公民連携への参画について」文書が提出された。よんりん舎はTMO構想に基づき設立された第三セクター。

#### ◆PPP推進協議会から調査結果と提言

平成20年6月；紫波町PPP推進協議会から調査結果と提言が提出される。

#### ◆企業立地研究会発足

平成20年8月；㈱よんりん舎は、町内外企業30社が参画する「紫波PPPプロジェクト企業立地研究会」を発足させた。

#### ◆公民連携基本計画議決

平成21年（2009）3月；19日に「公民連携基本計画」が議決された。計画そのものは2月10日に策定されていたが、紫波町議会の議決すべき事件を定める条例の一部改正に伴って対象事件となったことにより議案提案がなされ、議決されたもの。

#### ◆中央駅前の事業着手

平成21年4月；紫波町は、3月に国土交通省に受理された紫波中央駅前地区の「都市再生整備計画」に基づき、道路などインフラを整備する紫波中央駅前都市整備事業に着手する。

#### ◆オガール紫波㈱設立

平成21年6月；1日、紫波町全額出資のオガール紫波株式会社設立。

#### ◆官民複合施設「オガールプラザ」事業化開始

平成21年10月；13日、事業者資格審査（RFQ）を開始し、建設事業に着手した。

#### ◆中間発表会、テナント公募を開始

平成21年12月；26日、オガールプロジェクトの中間発表会を開催した。ここでオガール紫波㈱の役割、スケジュール、各事業の進捗状況、（仮称）紫波町交流促進センター（のちのオガールプラザ）での公民連携事業ストラクチャーなどを発表。併せて、オガールプラザの想定テナント案を示し、この日から公募を行うことを公表した。

#### ◆マルシェの設立準備委員会

平成22年（2010）7月；26日、（仮称）紫波マルシェ第1回設立準備委員会が開かれた。紫波マルシェは、オガールプラザ内に設置を検討するもので、関係機関団体で協議の結果、オガール紫波㈱が開設運営主体となることとなったもの。行政支援も得て、以後、各組織の立ち上げなど準備に着手した。



役場新庁舎

#### ◇オガールプラザ㈱設立

平成22年9月；10日、施設整備目的会社「オガールプラザ株式会社」設立。

#### ◇オガールプラザ契約

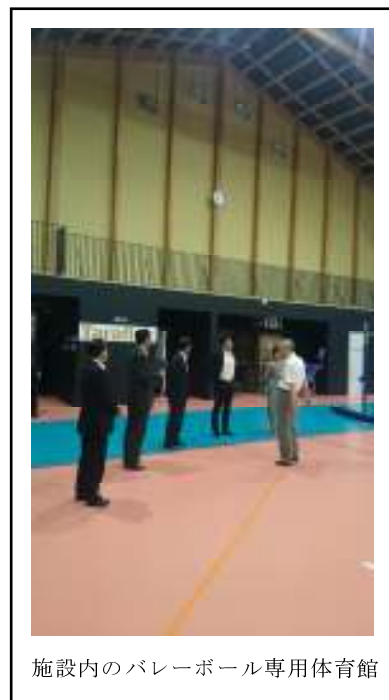
平成22年11月；1日、オガールプラザ㈱は特定共同企業体とオガールプラザの整備事業契約を締結した。契約代金は1,005,000千円で、工期は平成24年3月31日まで。

#### ◇国土交通省と出資協議開始

平成22年12月；オガールプラザ整備事業を民間都市再生整備計画として国土交通大臣から認定していただき、出資してもらうための協議を正式に開始した。これに先立ち、実際の出資者となる民間都市開発推進機構との事務折衝は行っていた。

#### ◇ドコモショップ紫波店移転新築オープン

平成23年（2011）3月；4日、NTTドコモショップ紫波店がオープンした。オガール紫波㈱が、前年7月、町が公募した町有地活用事業に提案応募し、採用され事業化したもの。公民連携事業の一例であり、オガール紫波㈱が町の土地及び隣接地を賃借し、既存建物の解体、新築を行って企業を誘致し、これを賃貸するというものである。同店の経営は㈱ダイヤモンドテレコムが行っている。



施設内のバレーボール専用体育館

#### ◇岩手県フットボールセンター開場

平成23年4月；D棟南側の紫波町交流公園内に誘致し、前年9月24日に着工していた岩手県フットボールセンターが完成し、30日、開場記念式典並びに大震災支援「がんばろういわてキックオフプロジェクト」を開催した。

#### ◇定期借地権設定

平成23年8月；22日、紫波町とオガールプラザ㈱は、公証人役場においてオガールプラザの事業用定期借地権設定契約（賃貸借）を締結した。地積は約5,600㎡、賃貸借期間は32年、賃料3,478,900円などが主な内容である。

#### ◇オガールプラザ起工

平成23年9月；26日、オガールプラザ㈱が主催者となり、建設現場現地で工事祈願祭を行った後、起工式典を行った。参加者は71人であった。

#### ◇仮称・紫波町情報交流館の売買仮契約

平成23年12月；2日、紫波町とオガールプラザ㈱は、地域交流センターと図書館が入る（仮称）紫波町情報交流館の売買の仮契約を締結した。売買代金は840,000千円である。同14日、紫波町議会において財産取得の議決を受けて本格的となった。

#### ◇オガールプラザ変更契約

平成24年（2012）1月；26日、整備事業契約の変更契約を締結した。東日本大震災による影響が主なもので、契約金が68,500千円の増額、工期は約3カ月延長され6月1日となった。

#### ◇国土交通大臣認定

平成24年2月；8日付にて、民間都市再生整備事業計画（オガールプラザ整備事業）が都市再生特別措置法の規定に基づき、国土交通大臣から認定された。このことにより、オガールプラザ㈱は民間都市開発推進機構からの出資を得ることができる。

## ◇オガールフォーラム

平成24年2月；26日、紫波町とオガール紫波㈱が共催して、県立紫波総合高等学校の大講義室を会場に「オガールフォーラム・現場見学会」を開催した。

オガールプロジェクトの概要、「オガールプラザの概要、オガールプロジェクトの意義と価値」と題したデザイン会議メンバーによるパネルディスカッションなどが構成内容で、約170人が参集した。午後からは現場見学会を行ったが、親子連れなど想定を上回る約140人が参加し、関心の高さをうかがわせた。

### ・委員の感想

○企業誘致等ではなく、町の特色を活かし、人に優しい統一感のある景観で、住みよいまちを実現しようとする取り組みであった。

○役場庁舎（PFI）、土地分譲スペース、県営フットボール場、P&R駐車場、ホテル・テナント、産直市場、図書館などを、様々な手法により建設しており、当面の公的資金は最小限に抑えられている。しかし、今後の施設運営や一時期に建てた建物の老朽化による維持管理費の増加など、多くの課題があると思われる。

○全体として、町の規模に見合った各施設規模になっていると感じた。また、各施設のムダ・ムリ・ムラの排除に配慮した工夫が施された作りになっていると感じられ、民間のアイデアが随所に織り込まれている印象を受けた。

○使用料収入に支えられての民間維持が今後も続けていくことができるのか疑問である。

○将来的な維持管理が負担になるのではないかと懸念する。

○従来の考え方にとらわれずに、逆転の発想で進めていく手法や、なによりまちづくりは公主導でも民主導でもなく、街を思い続ける人々が自ら関わって作り上げていくものであると実感した。



## ●山形県酒田市（7月3日）

【人 口】 107,084人（平成27年6月末現在） 【面 積】 602.97k㎡

### ◆調査事項「空き家等の適正管理に関する条例について」

#### ○条例制定に至る背景

管理不十分な空き地・空き家に関する住民からの相談件数が年々増加している中、適正管理を促すことに法的根拠及び強制力がないことから、所有者・管理者の良心、資力頼みとなる状態となっていた。また、個人の財産権と周辺住民の安全、住環境の保全をどう調整するかという課題があった。

#### ○空き家等の調査の実施

- ・自治会での実態調査の実施

調査期間：平成23年8月～9月

調査対象：一部地域を除く全市域の空き家、市街地の空き地

調査項目：空き家等の有無、所在地番、所有者・管理者、管理状況

調査者：自治会長

- ・市職員による現地調査の実施

調査期間：平成23年11月～12月

調査対象：自治会での調査において問題ありとなった対象

調査項目：塀・庭・家屋・附属物・害虫発生状況・悪臭・景観

調査者：市職員及び日々雇用職員2名

調査結果（平成23年12月22日現在）

空き家件数			空き地件数			計
	内問題あり	内危険性あり		内問題あり	内危険性あり	
1,695	416	121	426	145	0	2,121

#### ○条例制定前後の経過

##### 制定前

- ・自治会等への協力依頼 自治会連合会等、コミュニティセンター
- ・先進地視察 滑川市、伊東市、所沢市
- ・関係課長会議 6回
- ・関係部長会議 2回
- ・民生常任委員勉強会 2回
- ・平成24年3月定例会 条例制定

##### 制定後

- ・平成24年3月19日 条例公布
- ・4月23日 宅建業協会に協力依頼
- ・4月27日 固定資産税納税通知書に条例のお知らせ同封し周知（市外在住者のみ）
- ・5月下旬～7月上旬 自治会長等に条例内容説明、協力依頼
- ・6月広報 条例制定の広報記事掲載



- ・ 6月29日 施行規則制定
- ・ 7月1日 条例施行
- ・ 8月5日 空き家所有者のための無料相談会開催（20件）
- ・ 11月22日 空き家に関する情報交換会開催
- ・ 12月2日 空き家所有者のための無料相談会開催（7件）
- ・ 10月下旬～平成25年2月末 緊急雇用事業による空き家等現況調査業務委託を実施

## ○条例制定の効果

### プラスの効果

- ・ 公表等を恐れ、対応・検討を始める所有者が出た。
- ・ 将来を見据えた対応を検討されることに繋がった。
- ・ 所有者が空き家・空き地の売却等を検討。
- ・ 各地で解体が確認され始めている。

### マイナスの効果

- ・ 市が全部対応処置するようになったとの誤解が生じた。
- ・ それまで地元で対応していた案件がされなくなった。
- ・ 市への通報件数が増加し、担当者の対応が追い付かない。



## ○空き家等ネットワーク協議会

不動産業者、建設業協会、司法書士会、金融協会、酒田市等で構成。空き家等の適正管理を促進することで地域に貢献し会員相互の利益に寄与することを目的とし、平成25年7月9日に設立。市からの報酬は無し。

### 設立の効果

- ・ それぞれの相談内容に応じた専門的立場からの適切なアドバイスが可能
- ・ 幹事会等での市と異業種間（各会員）との情報交換が可能
- ・ 各協会（各会員）加盟業者への空き家等に対する問題意識の浸透

## ・委員の感想

- 本市でも条例が制定されれば一定の効果はあると思われる。
- 行政サイドが条例制定等により強い解決意識をもって対策を行うことで、空き家所有者サイドの意識も高まり、既存空き家の対策並びに新規の空き家発生の抑制につながっていると感じた。
- リフォーム補助制度は好評な様子で、補正予算により追加対応されると聞いた。本市も酒田市の現在の課題も取り入れ充実した条例制定につなげたい。
- この条例によって市が空き家の対応処置をするとの誤解もあり、地元での取り組みが少なくなったとのことであった。また、市担当者の対応処理が追いつかないほど問い合わせが増えたようだ。
- 市が解体撤去する代執行がないので、強制力がない。
- 本市でも空き家・空き地は中心部周辺地域で顕著になってきているが、酒田市のように自治会をはじめ近隣住民による連携、空き地・空き家を増やさないという意識づくりを行っていかねばならない。