

桐生市議会 一心会 (株)オガール 行政視察報告書

視察都市	岩手県紫波市
視察日時	令和 6 年 10 月 08 日 (火) 14 時 00 分～15 時 00 分
訪問先	オガール・プラザ（紫波町図書館） 岩手県 紫波郡紫波町紫波中央駅前二丁目 3 番地 12
参加者	園田基博 工藤英人 北川久人 石渡宏明 小島 強
視察目的	岩手県紫波町オガールプロジェクトの変遷を学ぶ ～紫波町図書館について～

■ 視察内容：

◎視察目的

官民連携（PPP）による複合施設整備・運営手法および次世代型公共施設マネジメントの先進事例を調査する。

◎紫波町のオガールプロジェクト概要について

JR 紫波中央駅前の町有地 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伺い、平成 21 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ました。この基本計画に基づき、平成 21 年度から紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）が始まっている。

◎経緯について

平成 19 年 4 月公民連携の推進に関する学校法人東洋大学と紫波町との協定書締結

平成 19 年 8 月紫波町 PPP 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

平成 21 年 3 月都市再生整備事業（紫波中央駅前地区）策定

平成 21 年 6 月オガール紫波株式会社設立
平成 21 年 6 月紫波町オガール・デザイン会議設置
平成 22 年 3 月オガール・デザインガイドライン策定
平成 23 年 4 月岩手県フットボールセンター 開場
平成 24 年 6 月官民複合施設オガールプラザ オープン
平成 24 年 8 月紫波町図書館 開館（オガールプラザ内）
平成 25 年 10 月オガールタウン日詰二十一区 宅地分譲開始
平成 26 年 6 月エネルギーステーション 完成
平成 26 年 7 月民間複合施設オガールベース オープン
平成 27 年 5 月紫波町役場新庁舎 開庁
平成 28 年 12 月民間複合施設オガールセンター オープン
平成 29 年 4 月オガール保育園 開所
となっている

◎ 視察内容

紫波町が推進する「オガールプロジェクト」は、JR 紫波中央駅前の未利用町有地を活用し、財政負担を最小限に抑えながら公共施設整備と民間投資による経済開発を両立させた公民連携（PPP）の成功事例である。

本視察では、同プロジェクトの整備手法と、エリア内の中核施設であるオガールプラザおよび紫波町図書館の運用実態について詳細な調査を行った。

第一の特筆すべき点は、「逆算の発想」に基づく不動産開発の手法である。従来の公共施設整備に見られがちな、過大・華美な設計を先行させ、完成後にテナントを誘致する方式とは対照的に、同町では市場の家賃相場を確認し、着工前にテナント入居率 100%を確定させたうえで、想定利回りが実現できる工事価格と施設規模（ボリューム）を設定している。これにより、オープン時からの空室リスクを完全に排除し、行政の補助金に依存しない自立した資金循環を構築している。

第二に、官民複合施設「オガールプラザ」の機能的な空間設計である。約 10.7 億円の事業費（PPP 手法・事業用定期借地権設定）で平成 24 年 6 月にオープンした同施設は、町が所有する「情報交流館（図書館等）」と民間が所有する施設（産直、クリニック、居酒屋等）で構成されている。建物内はガラス張りの「半見え」構造が多く採用されており、活動の様子が自然と外に伝わることで、市民の興味喚起や交流を促す仕掛けが施されている。また、フリースペースは細かく

区切つての貸し出しが可能であり、週末のマルシェや市民活動の場として柔軟に活用されることで、施設全体で経済と人が循環する仕組みが確立されていた。

第三に、紫波町図書館における「滞在型空間」としての革新的な運用である。館内には適度な BGM が流れ、会話や飲食が許容されている。旧来の静寂を強要する図書館とは異なり、農業支援コーナーの設置、地元商店街のマップ配布、中高生の探究学習の支援など、地域の産業や市民活動と直結した生きた情報拠点として機能している。さらに、施設内のテナントや設計段階において、現場の司書や専門家が深く参画することで、利用者目線での圧倒的な使い勝手の良さが実現されていた。なお、オガールエリア全体では、本施設以外にも、PFI 方式を採用した紫波町役場庁舎（事業費約 33.8 億円）、地元木質チップを活用したエネルギーステーション（事業費約 5 億円）、岩手県フットボールセンター（事業費約 1.75 億円）などが集積しており、各施設が有機的に連携しながら事業用定期借地権や代理人方式を駆使して整備されていることが確認できた。

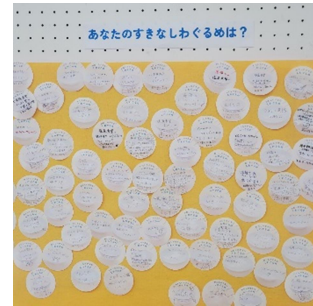
所感 本市の公共施設の老朽化対策や適正配置という喫緊の課題に対し、紫波町オガールプロジェクトが実践した「逆算の PPP 手法」は極めて示唆に富むものであった。行政の予算に過度に依存せず、事前に民間テナントの入居を確約させたうえで施設規模を決定し、確実な賃料収入によって事業資金を自立循環させるスキームは、財政負担の軽減と持続可能な都市経営を見事に両立させている。また、紫波町図書館の視察では、静寂のみを求める旧来型の図書館像からの完全な脱却を確認した。BGM が流れ、飲食が許可され、市民同士の交流が自然に生まれる「滞在型の空間」は、図書の貸出施設を超え、新たな地域コミュニティの核として機能していた。さらに、地域材の積極的な活用や、エネルギーステーションを通じた周辺施設への熱供給ネットワークなど、環境負荷低減と地域経済の循環を同時に達成する視野の広さにも感銘を受けた。設計の初期段階から民間事業者や図書館司書といった現場の専門職が深く参画し、利用者目線の使い勝手を徹底的に追求したプロセスは、本市が直面する学校統廃合に伴う跡地活用や新たな公共施設整備のあり方において、強く踏襲すべきモデルである。単なるハコモノの更新ではなく、市民の居場所づくりと地域経済の活性化を同時に牽引する視点を、本市の政策にも横断的に取り入れていく必要性を強く実感した。



↑ オガール外観



↑ 図書館内入口付近



↑ 市民からのグルメ情報

■ 視察成果による当局への提言または要望等：

視察先である紫波町のオガールプラザ（紫波町図書館）では、厚生労働省委託の支援機関である「もりおか若者サポートステーション」の支援員を定期的に図書館へ招き、若者や就職氷河期世代の就労・自立支援を図る出張相談会を実施していることが公式ホームページ等で確認できる。

図書館という開放的で心理的ハードルの低い公共空間を、福祉・就労支援の窓口として活用する画期的な施策である。

一方、桐生市の公式ホームページにおいても、現在「ぐんま若者サポートステーション 東毛常設サテライト」による出張相談が、商工振興課の案内のもと事前予約制で定期的に行われていることが確認できる。この両者の現状を踏まえ、当局へ以下の提言を行う。本市においても、既存の若者就労支援（サポステ出張相談等）の実施場所を、従来の行政施設（市役所庁舎や会議室等）に限定せず、本市の図書館や今後整備・再編される公共施設のオープンスペースへ移行、あるいは併設することを提案する。これにより、支援を必要とする孤立しがちな若年層が日常の延長として自然に相談窓口へアクセスできる環境が整い、本市の公共施設マネジメントと福祉・雇用政策の有機的な連携が実現できるものと確信する。

以上