

調査報告書

令和7年6月2日

袖ヶ浦市議会議長 小国 勇 様

総務企画常任委員会
委員長 湯浅 榮

会議規則第106条の規定による調査のため、視察したところ、概要は下記のとおりでしたので、報告いたします。

記

1 期 日 令和7年5月15日（木）～5月16日（金）

2 場所・目的

(1) 第1日 オガール紫波

・オガールプロジェクトについて

(2) 第2日 釜石鶴住居復興スタジアム

・釜石鶴住居復興スタジアムの民間活力導入に向けた取組について

3 参加者 8人（総務企画常任委員6人、執行部1人、事務局1人）

4 概要 別紙のとおり

視 察 概 要

1 オガール紫波

「オガールプロジェクトについて」

説明者 オガール企画合同会社 相談役 八重嶋 雄光氏

場 所 オガール紫波

(1) 視察先概要

紫波町は、長年眠っていた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、町民や民間の意見を伺い、平成21年3月議会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、21年度から始まった公民連携による紫波中央駅前都市整備事業が「オガールプロジェクト」です。

面積 239.03km²

人口 32,734人 (R6年9月1日現在)

主な産業 もち米の産地、フルーツの里(りんご、ぶどう、洋ナシなど) 南部杜氏発祥の地 紫波もちもち牛、しわ黒豚

〈事業概要〉

- 計画面積 21.2ha(町有地10.7haを含む)
- 事業期間(第1期・交付金対象) H21.4~H26.3
- 概算事業費(公共分) 19億4千5百万円
- 町有地10.7haのうち民間活用想定面積 約4.7ha

(2) 視察内容

紫波中央駅前町有地を民間のアイデアを用いて整備することによって、町の中心部が賑わう仕組み、そしてそこから町全体に経済活動が波及する仕組みをつくり、100年先を見据え、持続的に発展する町を目指しています。その代表的な施設が以下である。

- オガールベース(平成26年7月オープン)

日本初のバレーボール専用体育館、ビジネスホテルの他、コンビニエンスストアや飲食店、事務所などが入居する民間複合施設。体育館を活用した合宿やアカデミー事業などを展開するとともに、近隣の岩手県フットボールセンターや紫波町営自転

車競技場とも連携し、スポーツを通じた教育環境と人材育成の充実を目指している。

○エネルギーステーション（平成26年7月供給開始）

木質バイオマスボイラーを主な熱源として地域内熱供給を行う施設。町産木質チップを燃料に、役場庁舎、オガールベース、オガールタウンへの冷暖房・給湯用の熱を供給している。

○オガールタウン 日詰21区

景観と環境に配慮し、田園と都市の良さを兼ね備えた暮らしやすいまちが「オガールタウン日詰21区」である。地元の工務店が地元の木で建てる紫波型エコハウスが立ち並ぶ良好な街並みを形成し、オガール景観協定の下、暮らす人たちみんなが良好な景観と住環境を育てている。

○オガール広場

紫波町の象徴である田園風景と都市空間をつなぐ、オガールエリアのシンボリックな場所です。「担い手づくりワークショップ」で出された市民の意見が、デザインコンセプトに生かされた。ひろば両側の建物1階部分に設けられたアーケードによって、建物と広場が一体となった空間が創出され、建物内の活動が広場へ、広場の活動が建物内へと行き交っている。

○役場庁舎（平成27年5月開庁）

PFI手法（TOB方式）で整備された新庁舎は、4カ所に分散されていた庁舎機能を1カ所にまとめ、防災拠点としての機能を備えます。機能性・利便性の高い庁舎を目指したものになる。

（3）感想

紫波中央駅を西側に出て、目に入ってくるのがこざれいに整った地味なまちでした。面積は東京ドーム約2個分の敷地面積10.7haです。バブル絶頂の当時、老朽化の進んだ役場庁舎を含む公共施設整備のため町が28億5千万円で購入した土地はその後塩漬けとなっていた。

2005年当時の町長、藤原孝の強い思いから、経営品質会議なる市長直属の諮問会議を作ることから現在のオガールプロジェクトが展開された。当時の町長が行政側のエンジンと称され、民間のエンジンと称される人物が岡崎正信であった。彼らのリーダーシップによりオガール紫波株式会社を設立し、オガールプロジェクトが動き出した。

オガールプロジェクトは公民連携により運営され、例に挙げると図書館など公共施設部分の維持管理費は、民間テナントからの家賃や共益費の一部、固定資産税などによって長期にわたって賄う仕組みになっていた。このことは画期的なことと受

け止めた。岩手県フットボールセンター（サッカー場）の誘致に関しては、盛岡市、遠野市、花巻市、矢巾町が手を挙げていたが藤原町長の決断力と岡崎氏の行動力によってオガールへの誘致に成功した。バレーボール専用体育館については岡崎氏が学生時代バレーボールを高いレベルで経験していたことから、その経験が存分に生かされ、合宿などの利用により体育館の稼働率は高いものになっている。最後に、エネルギーステーションについてであるが、オガールエリア内にステーションが設けられており目的は寒冷地である故、地元の木質チップを利用した焚温水ボイラー設置し、オガールエリア内に熱供給するものであった。

総じて、施設建物は使用に耐えるぎりぎりまでコストを抑え、建設は町内の業者に限定するなどいろいろな工夫がされていた。

ファイナンスの構造、循環型エネルギーの活用、コミュニティの場の創出など学ぶところは大きすぎた。

オガールプロジェクトの視察に対する説明は、オガール企画合同会社が受け持っており、町職員は一切かかわっておらず、公民連携の民主導で町づくりをしていく姿勢を示していた。

(4) 主な質疑応答

袖 オガールプロジェクトができたことによって紫波町全体に波及していくと言っていたが今はどうなっているのか。

オ 廃小学校の利活用などそれぞれの地域でそれぞれの事業で公民連携を取り入れるなどして今後の行政の整備に反映されている。

袖 エネルギーステーションで作られたエネルギーは各家庭にも供給されるのか。

オ オガールタウンのみである。

袖 民間事業者を見つける方法は。

オ 公的な気持ち、パブリックマインドを持った事業者、自分たちの地域を自分たちで作っていくという気持ちを持った事業者が最低条件である。儲けなければいけないが地域を良くしていこうという気持ちを持った事業者が参入できるような公募を行う。

袖 大手企業が入ってこなかった理由は。

オ 一つは補助金をもらわなかったこと。補助金が絡むとどうしても大手が入ってきてしまい、補助金をもらうために色々と高くなってしまう。同じ器を作るに

しても、補助基準があるため、地元の大工さんが作れば安く済むところだが、そこが高くなってしまふ。

(5) 視察風景





2 釜石鵜住居復興スタジアム

「釜石鵜住居復興スタジアムの民間活力導入に向けた取組について」

挨拶	釜石市議会 千葉 榮 議長
説明者	釜石市市民生活部 文化スポーツ課課長補佐 兼 ラグビーのまち推進係長 商工観光課 釜石物産センター長補佐 佐々木課長補佐
進行	釜石市議会事務局 山崎次長
場所	釜石鵜住居復興スタジアム

(1) 視察先概要

釜石市は鉄と魚とラグビーのまちとして、多様な人材を受容しながら繁栄を築いてきた歴史を持ち、海岸部は半島部と入り江が織りなす優美なリアス海岸のほぼ中央に位置している。三陸の海や山の豊かな自然のもとで、農林漁業を中心に生活や産業が営まれてきたが、江戸時代末期には、日本で初めて洋式高炉による鉄の連続出銑に成功し、技術開発などにより水産業の発展も目覚ましく、鉄と魚のまちとして飛躍的に発展し、東北有数の産業都市として栄えてきた歴史がある。

面積 440.35km²

人口 30,624人

(2) 視察内容等

○目的

2019年にラグビーワールドカップの試合が開催された「釜石鵜住居復興スタジアム」について、スタジアムの整備経緯および今後の民間委託に向けたサウンディング調査（事業化前の民間意見聴取）の内容・結果・対応方針を学ぶことを目的とした。

特に、袖ヶ浦市においても今後の公共施設の活用方法として注目されている「公民連携（PPP・PFI）」の導入可能性を検討する上で、他自治体の成功事例およびその課題に関する実地調査として位置づけた。

○視察・説明内容

■背景

・釜石市は2011年の東日本大震災で甚大な津波被害を受けた（波高9～19m）。

- ・復興の象徴として、地元根付いたラグビー文化を活かし、2019年のラグビーワールドカップ開催地として名乗りを上げ、2015年に開催都市に選定。
- ・2018年に「釜石鶴住居復興スタジアム」が完成、2019年にはW杯公式戦（フイジーvsウルグアイ）が実施された。

■サウンディング調査の経緯と対応

(年 月)	(内 容)
2024年2月	サウンディング調査実施・公表・事業者募集開始
2024年3月21日	現地説明会実施（5社6名が来庁）
2024年7月5日	2社より最終申込
2025年3月25日	スタジアム運営委員会で調査結果共有予定
2025年3月31日	今後の運営方針決定予定

■2社の提案概要と対応

事業者	提案内容	課題・結果
A社	Park-PFIの活用	法人設立等に3年を要し断念 (個別対話2回)
B社	指定管理者制度で運営提案 ※コンソーシアム型運営構想	指定管理料が市の想定超えで断念 (個別対話4回)

⇒結果、令和10年（2028年）までは市の直営運営を継続する方針となった。

(3) 感想

- ・袖ヶ浦市でも臨海スポーツセンターでのサウンディング調査を実施しており、他自治体の公民連携手法を学ぶことが目的であったが、事業化の難しさと現実的な採算性確保の課題を痛感した。
- ・ラグビーという特定スポーツに依存した運営モデルでは、収益確保が困難である一方、地元住民の復興の象徴としての価値は計り知れない。
- ・同じ岩手県の紫波町では、サッカー施設を岩手県サッカー協会と20年契約で運営し、年間300万円の賃料・年間6万人の来訪者を記録するなど、より汎用性の高いスポーツと協会連携による運営モデルの成功例もある。

○今後の参考事項

袖ヶ浦市における公共施設(スポーツ・文化拠点)への公民連携導入にあたっては、以

下が重要であると再確認:

- ・採算性の見極め(費用対効果)
- ・施設利用者の実態調査
- ・複合利用・イベント活用による多目的化
- ・市と民間の責任分担の明確化

(4) 主な質疑応答

袖 ラグビー以外の活用イベントは？

釜 地元小中学校の授業、陸上・地域イベント等で活用。ただし収益には直結していない。

袖 指定管理者制度での運営の課題は？

釜 市の想定費用（指定管理料）と事業者提案額に大きな乖離があり調整が困難であった。

袖 今後の可能性は？

釜 日本でのW杯再開催（2035年）を見据え、ラグビー人気の再浮上と連動させた戦略を検討中である。

(5) 視察風景



