

# オガールプロジェクトのその後、 紫波町の新たな挑戦

かま だ      せん いち  
鎌田   千市

紫波町 企画総務部 企画課長

## 1 はじめに、岩手県紫波町

紫波町<sup>しわちゆう</sup>は岩手県の中央に位置する人口約3.3万人、面積約239km<sup>2</sup>の町である。2000年から「循環型まちづくり」、2005年より「協働のまちづくり」、2007年には「公民連携のまちづくり」をそれぞれ地域政策として、施策の展開を図ってきた。

公民連携のまちづくりを代表するのは、半径30km圏内の盛岡市や花巻市、北上市の居住者60万人をターゲットにした紫波中央駅前都市整備事業「オガールプロジェクト」である。町内に三つの駅があるJR沿線では近年、民間事業者の宅地造成により、ファミリー層を中心に社会増で推移している。一方、東西の農村部では人口減少が顕著で、統合によって七つの小学校が閉校した。

町全体の人口は横ばいだが、都市と農村の均衡が崩れ、産業振興や公有資産マネジメントなどの視点から「町の再編集」が求められている。



写真1 オガール全景

本稿では、オガールプロジェクトがもたらした価値を述べた後、歴史ある日詰商店街の近年の動き、学校跡地活用の動き、農村部における地域課題の解決に向けた取組みを「新たな挑戦」としてまとめたい。

## 2 まち・ひと・オガール

紫波中央駅前町有地10.7haは、1998年3月に請願駅「紫波中央駅」の開業に合わせて町が取得したが、その後10年間、目指した公共事業が行われず、塩漬けだった土地である。町の最大の課題は財政難だったことから、民間のアイデアと資金を活用した公民連携の知見を有する東洋大学と協定を結んで着手した。藤原孝前町長の先見の明に、民間事業者である岡崎正信氏の覚悟と企画力、営業力、実行力がかみ合い、それが一番の原動力となった。

町は2009年2月、「都市と農村の暮らしを愉しみ、環境や景観に配慮したまちづくりを表現する場」を理念に町公民連携基本計画を策定した。合言葉は「住民がチャレンジするまちをつくる」。これを実現するために第三セクター「オガール紫波(株)」を設立(岡崎氏が事業部長)。公民連携には、地域再生やまちづくりといった広義の概念と、PFIや2段階プロポーザルといった狭義の手法の二つがあ

るが、不動産開発の方向性を町に示す形で進んだ広義のまちづくりと、地域ディベロッパーとして民間活力を誘導し、適切な事業スキームを選択した狭義の手法の掛け合わせが、オガールの民間主導型公民連携である。

オガールプラザ(株)(代表は岡崎氏)が建物を整備し、完成後、町が中央棟の公共部分「情報交流館」を買収した。町が同社に紫波マルシェなどが入居する西棟と、カフェやクリニックなどが入居する東棟の敷地を貸し付け、地代と固定資産税(建物分)の収入を得るスキームは「稼ぐインフラ」と称された。

オガールベースは、(株)オガール(代表は岡崎氏)が「土地価格の低い地方だからこそ特化する」を掲げて町が事業を公募した余剰地に整備した、日本初のバレーボール専用アリーナとホテル等の合築施設である。普段は約100名の子どもたちが通うアカデミー事業が行われている。2020東京オリパラでは、バレーボール男子カナダ代表とシッティングバレーボール女子カナダ代表のキャンプ地にもなり、中高生から大学、Vリーグといったチームが合宿に利用する施設となった。

私が勤務する役場は、地元建設会社を中心とするSPCの紫波シティホール(株)がPFI手法により整備した、町産材を活用した国内最大級の木造庁舎である。民間事業者が整備したエネルギーステーションは、チップ化した間伐材を燃料に地域内で熱を供給し、暖房、冷房などに使用されている。

社会福祉法人が整備・所有するオガール保育園は150名の児童が通う。熊谷泉町長の「(最後の街区は)安心して子育てができるエリアに」のメッセージを受け、オガールセンター(株)(代表は岡崎氏)は隣接するオガールセンター内に、小児科と病児保育施設を誘致した。この施設は「紫波の暮らしを豊かにする」がコンセプトで、パン屋やアウトドアショップ、英会話スクール、スポーツジム、

美容院なども入居する。

町が直接分譲したオガールタウン日詰二十一区に建ち並ぶ紫波型エコハウスは、町産材を80%以上使用し断熱気密に優れた住宅で、地元工務店が施工した。

### 3 オガールプラザ10周年、稼ぐインフラ

本年5月30日、紫波町とオガールプラザ(株)の共催で、オガールプラザ開業10周年記念シンポジウムを開催した。「オガールと地方創生」をメインテーマとし、「エネルギーと建築」、「これからの紫波町図書館」、「オガールが残す人と風景」の四部構成のプログラムである。このタイトルこそが、オガールがもたらした価値そのものと言っても過言ではない。

オガールプロジェクトは「地方創生の成功モデル」と言われる。当事者の我々は、15年前「草っぱら」だった10.7haがこのような形になるとは想像するはずもなく、一つひとつ丁寧にたたかき進める中で、必ず生じる課題に対処しながら、ワクワク感連続の、喜びと苦難が共存する毎日を過ごした。計画策定に2年、施設整備も2年程度だが、運営・維持・管理はその施設が存在する限り継続する。岡崎氏の「オガールは永遠に未完成」という表現は的を射ている。

地方創生は、自治体に存する資源(森や木、農産物)を活用し、いかに人を巻き込み、いかに新しい価値を提供するかが鍵である。住民の納得解を模索し、民間事業者の投資機会を逃すことなくスピード感を持って事業を組み立てる必要があり、市民参加と市場の判断の両立で成り立つ。

オガール・デザイン会議の清水義次委員長は「敷地に価値なし、エリアに価値あり」と言い続け、オガールという魅力的なエリアで具現化してくれた。その中にこの10年、コミュニケーションを土台としてつながり、町の産業に寄与してきた

図書館がある。コロナ禍で来館者数は減少したが、貸出冊数は上昇し、地域にとっての存在価値が改めて数字として表れた。近頃は経済・社会活動との両立と言われイベントが再開しているが、この時代の趨勢に合わせながら、いかにこの風景と活躍できる人を残していくかが、永遠のテーマと言える。

#### 4 日詰商店街、旧庁舎敷地活用「ひづめゆ」

町にはかつて宿場町として栄えた日詰商店街がある。商店街エリアの国道4号沿いにあった役場庁舎がオガールに移転することは、商店主にとって大きな関心事であった。

2011年の第1回「リノベーションスクール@北九州」の仕掛け人でもある清水氏は、「日詰商店街の歴史や文化はこれからつくることができないし、買うこともできない。新しいまちオガールと日詰商店街が車の両輪のごとく回ってこそ、紫波の価値である」と諭してくれた。そこで、2015年「リノベーションスクール@紫波町日詰」を開催した。

2016年にはリノベーション構想案をまとめ、第2回スクールを開催した後、しわ起業塾へと展開。説明会や遊休不動産のヒアリングをしたものの、不動産を所有する商店主に趣旨を理解いただいたと自信を持って答えるのは難しかった。

転機は、町の別事業「SAKE TOWN SHIWA」

プロジェクトであった。町内四つの酒蔵から出る酒かすを活用した料理の開発に、商店街にある藤屋食堂の鷹觜賢次氏が積極的に関わり、その後の酒かすフルーツサンドのヒットにつながった。鷹觜氏は業種を超えて仲間を募り、イベント開催やマップ作製、「商人塾」開催に取り組み、共感する商店主や若者の輪を広げ、2021年、商店街は中小企業庁「はばたく商店街30選」に選出された。

ここでの最大の行政課題は、旧庁舎敷地の活用であった。活用検討委員会を設置し「この場所がどうあったらよいか」を議論。民間事業者との対話を行い、結果を踏まえて事業者公募を実施したが、1回目は不発だった。民間の自由度を高めると言いつつ、我々の覚悟が不足していた。土地活用のコンセプトと旧庁舎解体の考え方を見直し、2回目の公募に挑んだ結果、本年7月7日、地域をつなぐ温浴施設「ひづめゆ」がオープンした。不動産事業者である星洋治氏が㈱ひづめゆ代表取締役を務め、オガール企画合同会社代表の小川翔大氏は支配人として、さらに岡崎氏も事業参画し、「街をかまし(かき混ぜ)、紫波をわかす」をコンセプトに、温浴施設を始め、ハードサイダー(シードル)醸造所、コンビニエンスストア、レストランを複合化した多世代の憩いの場を作り上げた。町の中心であるかつての行政機関の地において、パブリックマインドを持つひづめゆの三人に、志を持って投資いただけたことに喜びもひとしおである。

このエリアでは、地域おこし協力隊の南條亜依氏が合同会社を設立し、「若者が学び続ける拠点を創る」を理念に、空き店舗をリノベーションし、カフェ兼シェアオフィスを開業したことも大きい。商店街の脇道に人通りができ、起業希望者が訪れている。町も、専門家による事業計画へのアドバイスと物件マッチングといった起業支援を行っている。

多様な世代が積極的に関わりメディア露出が増



写真2 ひづめゆ外観

えることにより、明らかな変化が生じている。空き店舗への入居者が増え始め、月1回の「さんさん朝市」も町内外から50の出店者を数える。当事者の意識が変わり、他者を受け入れる雰囲気生まれ始め、町内の遊休不動産を活用した新規事業数は30を超えた。

## 5 学校再編、七つの小学校跡地活用

当町は2019年3月、学校再編基本計画を策定し、望ましい学級規模と小中一貫教育の推進、コミュニティ・スクールの導入を決めた。その結果、町内に11あった小学校のうち、2021年3月に西部地区の2校、本年3月に東部地区の5校が空き校舎となった。

町は2020年4月、企画総務部に資産経営課を設置し、年度内に七つの学校跡地活用の基本方針をまとめた。利活用の基本コンセプトは「産業の振興」と「人材の育成」で、地域資源を活かして持続する産業と雇用を創り出し、未来を担う柔軟でしたたかな人材を育てる場としての活用を目指す。

この策定過程から現在まで、複数の民間事業者との対話を実施し、対象地区においては地域住民との意見交換会を重ね、熟度が上がった学校跡地から個別の実施方針を公表し、公募型プロポーザルにより事業者を決定している。地域特性や施設状況に応じた活用策を模索しており、一つひとつ新しいものを創り出す、正に開発を行っている。

民間事業者と協定を締結し教育と産業の振興を図る案件、地方創生推進交付金を活用し「酒のまち」のブランディングの下、民間事業として「酒の学校」の整備を図る案件、トライアルサウンディングにより市場性を確認中の案件、地域課題の解決に向けて児童施設にコンバージョンする案件などがある。関心のある方は、紫波町のホームページなどでご確認いただきたい。

## 6 町の再編集、新しい価値の創出

地域課題は変化する。10年間塩漬けだった町有地の複合開発、商店街の官民遊休不動産の活用、旺盛な宅地造成によるファミリー層の転入によって生じた待機児童、東西の農村部の衰勢など、山積する地域課題に対し過剰に悲観することなく、解決を図る方策を考えなければならないが、行政だけでは解決できるはずもなく、民間事業者との公民連携が不可欠である。特にコロナ禍においては、地域公共交通と地域社会のデジタル化、そしてコミュニケーションの誘発が求められている。

コミュニティバス運行事業者の撤退表明により、東北で初となるAIを活用したフルデマンド型乗合バス「しわまる号」は、町内事業者のヒノヤタクシーの提案によるものだ。最適なルートと待ち時間が調整でき、町民と来町者の足として利用者が増えている。

スマートフォンのスーパーアプリ「しわなび」は、オガールに本店を移転した㈱エルテスとの協定「デジタルPFI」の推進によるものだ。町からのお知らせを通知するとともに、様々なデジタルサービスを案内する公式アプリである。

2020年から取り組むタウンプロモーションでは、町のファンに寄り添っていくための「ファンベース診断」を行い、オンラインにより400名にご協力いただいた。機能と情緒、未来の価値スコアを測定したところ、協力者の8割が町のファンということが分かった。時代に適したコミュニケーションの誘発は、地域と多様な市民活動の融合の一助ともなるのではなかろうか。

紫波町の資源は豊富にあり、町内外に多様な企業や組織、人が存在する。その掛け合わせでもって新しい価値の創出に向けた仮説を立て、公民連携を進めていきたい。紫波の未来は公民連携にかかっている。