

令和7年11月25日

泉南市議会議長
河部 優 様

学校等公共施設調査特別委員会
委員長 添田 詩織

学校等公共施設調査特別委員会 行政視察報告書

下記の通り行政視察を実施いたしましたので、その概要を報告いたします。

1. 【視 察 日】 令和7年10月28日（火）～令和7年10月29日（水）

2. 【視察参加者】 委 員 長 添田 詩織 副委員長 工藤 智恵子
委 員 竹田 祐平 委 員 竹田 光良
委 員 河部 優 委 員 楠 成明
委 員 堀口 和弘（議長）

3. 【視 察 先】 ①青森県八戸市 10/28
八戸市役所
八戸市みなと体験学習館、館鼻公園
②岩手県紫波町 10/29
オガールプロジェクト

4. 【調査事項】 ①公共施設の有効利用に向けた取組の推進について
②公民連携手法による公共施設整備や経済開発について

5. 【視察目的】

公共施設のマネジメントにおいて、老朽化と構造変化の波は全国的な課題である。特に多くの施設や学校施設などは高度経済成長期に建設されており、老朽化とともに、少子高齢化を迎えている今、役目を終える施設も少なくない。そのような中において、市民が求める公共施設の在り方について、厳しい財政状況の中で公共施設等の活用方法を調査・研究し、泉南市独自の新たな賑わいや集いの創出を見出せるよう、他市の先進事例を視察する。

6. 【概要】

①青森県八戸市（八戸市役所）

- 八戸市における公共施設マネジメントの取組について
- その他施設見学（館鼻パーク内にあるみなと体験学習館やグレットタワー）

八戸市行政管理部から、「八戸市における公共施設マネジメントの取組について」説明を受ける。

「背景」

八戸市では 431 公共施設を所有し、一人当たりの延床面積が全国平均 3.3 m²に対し、4.63 m²の面積を保有している中で、平成 26 年国の公共施設等総合管理計画の策定要請を受け、平成 28 年総合管理計画を策定し、令和 4 年計画の見直しにおいて、公共施設の「見える化」を追記。

「基本戦略」

施設所管課が改修内容を行政管理課に提示し、改修優先順位を決めたのち、財政課に査定を依頼。安全性の確保、予防保全の実施と長寿命化、有効活用と総量の適正化、効率的な管理運営と更新費用の平準化を基本の戦略としている。

「大型公共施設の見える化シート」

大型公共施設の見える化シートを作成し、基本的な情報、管理運営に要した費用、利用状況、地域の活性化に向けた核施設の取組状況などにより、市民の理解やコストバランス等への関心、職員のコスト意識の向上を目指している。

具体には、設置の目的を明確にし、管理運営に関する概要把握、施設運営費の支出収入を明確にし、施設運営費の特徴（役割に生じる費用）を見つけることを行っている。

「見える化」から「有効活用」へ

見える化シートに対しての市民アンケートを実施し、有効利用に向けた具体的取組の検討において参考とするため、幅広く市民の意見等を集めている。

調査結果で公共施設の満足度、シートの理解度、コストバランス、情報の入手方法などを聴取し、代表的、特徴的な意見を取りまとめ改善に反映させていく。全体的な方向性は、市民ニーズにあった施設運営、理解と共感を得るわかりやすい情報発信、施設間連携や事業間連携による相乗効果の発揮、公民連携による公共施設の有効活用を行うこととしている。



研修の様子①



研修の様子②



八戸市議会議場にて

○その他施設について

館鼻パーク内にあるみなと体験学習館は、旧八戸市測候所を改築し、湊地域の歴史・文化や東日本大震災の津波被害について学ぶことができる施設として整備され防災機能も備えている。震災タイムトンネルゾーンでは、東日本大震災の震災当時の映像や状況を音響を交えて体験ができ、また、ワイドスコープでは、八戸市の歴史や魅力を横長の大型スクリーンで紹介されるなどして歴史、文化の継承を行い、また市民が集えるカフェも併設し、憩える場としても有効に活用がなされている。

②岩手県紫波町（紫波中央駅前都市整備事業）

○オガールプロジェクトについて

オガール企画合同会社相談役 八重嶋氏からオガールプロジェクトについて説明を受ける。

「背景」

平成 10 年に日詰西地区土地利用基本計画策定後の紫波中央駅開業に伴い、町が公共施設用地として 10.7ha を取得するも、実質公債費率の上昇や基金の減少に伴い計画を凍結。平成 19 年に公民連携元年を宣言し事業がスタートを見る。

平成 21 年に公民連携基本計画を策定したのち、オガール紫波株式会社を設立し、フットボールセンター、オガールプラザなどの着工に臨む。

「基本計画」

平成 21 年 2 月に策定し、3 月に議決。

理念は都市と農村の暮らしを「ゆしみ」、環境や景観に配慮したまちづくりを表現する場にする。目的として「町民の資産」である町有地を活用して、財政負担を最小限に抑えながら公共施設整備と民間施設等立地による経済開発の複合開発を行うこと。方針として町の特色を生かし、人に優しい統一感のある景観で住みよい町にする。を計画の柱として公共施設整備では、交流、賑わいの場を創出するとともに、快適でゆったりとした公共空間の整備、経済開発では様々な雇用の機会を町民に提供するため、民間の投資を誘導して活性化を図ることとしている。

「アプローチ」

普遍的集客機能の確保、町民の財産である「町有地」を安売りしない・毀損しない、消費を目的としない来訪者の獲得、付帯サービス産業の発生や新たなビジネスチャンス、エリアの活気を基本にアプローチを行っている。

「逆アプローチの不動産開発」

志と算盤の両立、リスクの少ない安定事業と評される不動産開発を目指した。従来方式とは考え方を変え、反対の逆算方式での取り組みで発想を進めた。

「プロジェクト関連組織」

紫波町とオガール紫波が連携し、町は町民や町議会に説明や意見聴取を行いながら、土地賃貸事業者に要求水準に達したエネルギーステーション、オガールベース、役場庁舎の整備を行わせ、またオガール紫波はサッカー協会、オガールプラザ、オガールセンターに出資や委託をし、フットボールセンター、オガールプラザ、オガールセンターを整備、運営することができている。

同時にデザイン会議を町の要綱で設置し、施設設計やデザインの調整を図り、デザインガイドライン運用方針の検討や施設デザインの調整、その他都市のデザインの推進に必要な事項について協議している。

「主な整備施設」

○岩手県フットボールセンター

事業主体：公益社団法人岩手県サッカー協会

特 徴：雨水貯留浸透施設の上に設置、岩手県サッカー協会本部移転、クラブハウスは完成後、町に寄付、町は土地賃貸

○オガールタウン日詰二十一区

区画数：57区画（面積228㎡）

建築条件：建築事業者指定、紫波型エコハウス基準（年間暖房負荷48kwh/㎡、町産木材利用80%以上など）を満たす住宅、オガールタウン景観協定の制定など

○オガールプラザ（官民複合施設）

事業主体：オガールプラザ（株）

特 徴：完成後、町は中央棟を購入、地域材使用、テナントを先付け

入居施設：図書館、地域交流センター、子育て支援センター、産直、歯科眼科クリニック、カフェ、居酒屋、学習塾、事務所など

○オガールベース

事業主体：（株）オガール

特 徴：ビジネスホテル、日本初のバレーボール専用体育館、入居テナント（コンビニ、薬局、じゃじゃ麺店、焼肉店、居酒屋、事務所）、紫波スポーツアカデミー拠点

○紫波町役場庁舎

事業主体：紫波シティホール（株）

特 徴：木造3階建（3000㎡毎に鉄骨）、地域熱供給による冷暖房、トイレ洗浄水の雨水利用、太陽光発電など

○オガール保育園（民設民営）

事業主体：社会福祉法人共助会（八王子）

特 徴：民設民営保育園、地域材使用

「実績」

R5年度：エリア来街者数98.7万人

R6年度：エリア来街者数86.1万人、視察件数141件



研修の様子①



研修の様子②

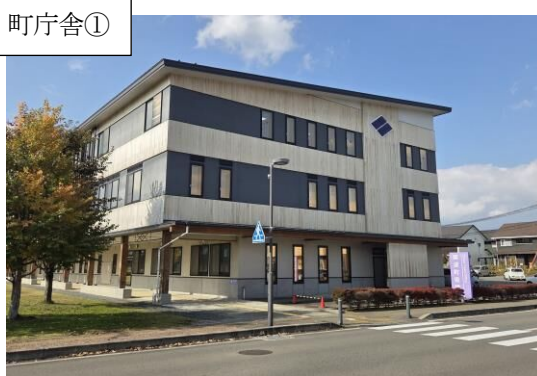
図書館①



図書館②



町庁舎①



町庁舎②



7. 【所感】

八戸市では、『はちのへ大型公共施設見える化シート』を活用した公共施設の有効利用と利用促進について学びました。利用の少ない施設の使用料の大幅な減免により、利用率・利用料収入がともに増加したケースや、より市民の興味を引くイベントの開催で施設利用者が大幅に増加するなど、泉南市でも取り入れたい内容でした。また東日本大震災について改めて学ぶため、みなと体験学習館も訪れました。

翌日は、岩手県紫波町を訪問し、補助金に頼らない公民連携によるまちづくり『オガールプロジェクト』について学びました。PPP手法といっても、簡単に他の自治体が真似できるようなものではなく、藤原前町長と、地元建設会社の岡崎社長との奇跡のタッグが生み出した【民間に任せられる行政×公に理解のある企業】が、お互いに信用信頼し合ってこそ生まれる唯一無二の公民連携がそこにありました。行政主導型の開発や町外の大手企業に頼る従来型の「商業による集客」ではなく、町民のライフスタイルに合わせたまちづくりにしたことが、集客装置の要となっています。パーク PFI 事業である泉南ロングパークを抱える本市にとっても、参考とさせていただけの視点がたくさんあったと感じました。