

調査出張報告書〔産業振興土木委員会〕

調査年月日	令和7年9月2日（火）	調査時間	14:58～16:00
調査先	株式会社 プロロジス	実施場所	プロロジスパーク盛岡 3階事務所
説明者	株式会社 プロロジス 開発部 マネージャー 荒木彰一	現地視察等	プロロジスパーク盛岡

調 査 概 要

1 調査目的

株式会社プロロジスは、行政や地域社会とともに官民一体となって「まちづくり」に取り組んでおり、また、物流施設開発を通じて企業と産業を誘致し、地域に雇用と交流を生み出すことにも取り組んでいる。そうした雇用機会の創出や新規産業参入の促進など、プロロジスパーク盛岡における活力あるまちづくりの取組を中心に効率的な物流や働きやすい環境の提供にかかる施設の特徴、地域や行政との連携の取組などについて、本県の取組の参考とするため調査を行った。

2 説明内容

物流施設を専門で開発・運営するデベロッパー（不動産開発会社）である。

プロロジスパーク盛岡では、24時間トラックの受入れをしており、その数倍の人が間接的、直接的に働いている。また、物流センターは物を保管する場所であり、保管する場所があると、保管する物を作るための工場が一体的に開発されることがあるなど、まちづくりの一端を担っている。

土地の購入から、建物の設計・開発、倉庫機能の稼働後も全て自社で管理・運営（プロパティマネジメント）しており、顧客からの意見を様々な側面に反映できることが強みである。

東北の物流の主要なマーケットは仙台であるが、物流の2024年問題であるトラックドライバーの時間外労働の規制により、長距離輸送が制限されることで、北東北への影響が懸念されたため、仙台と北東北の中間拠点にプロロジスパーク盛岡を開発することで、これまでどおり北東北にまで、物流を行き渡らせることができる。

プロロジスパーク盛岡は、倉庫の搬入口やカフェテリアなど、全ての機能を屋内に配置し、天候に左右されない環境を整えている。その他、これまでに約120棟の物流施設を開発するなかで得た知見を生かした様々な機能を備えている。

3 質疑の概要

○ 倉庫のオーダーメイドについて

一番汎用性のある状態（空箱のような形）で貸すが、事前に入居する事業者の要望が分かっているならば、要望どおりに作り変えてから貸すことも可能である。

○ 物流業者が入居するメリットについて

物流コストは、費用のなかでも大きなウェイトを占めるため、物流センターへ入居し、周辺に点在する物流施設を集約することで、賃料以上の物流コストを抑

えることができる。また、現在、自社で新しく保管施設を建てようとする、建築費が非常に高騰しているうえ、一度建てると、40～50年は使わざるを得ないことから、トライアル期間は、借りるという手段を選択できることもメリットである。

○ 地域との協定について

物流センターは、施設機能が停止するとインフラが停止するため、災害に強い場所に建設されることが多く、避難場所として活用しやすい。当該施設も、災害発生時に避難者を受け入れる場所として、矢巾町と防災協定を結んでいる。

4 調査の成果・委員会としての意見等

- 労働基準法の改正（働き方改革）による、片道3時間圏での物流網再構築に伴い、矢巾町にプロロジスパークが整備されたとのことであった。高知市から3時間圏に中国地方、岡山がある一方、高知市以外の宿毛市や安芸市以東を考えたとき、四国（高知）にも、このような物流拠点や構想が必要ではないか。

とりわけ、人口減少対策として、地域に雇用を生む製造業を誘致するに際しても、また、生活用品を入手するにしても、不可欠と考える。産業振興計画の中でも、もう少し物流に焦点を当てる必要があるのではないか。

- 自社での物流施設開発と比べ、全てにおいて費用対効果のメリットがあると感じた。
- 物流施設内には、多くの企業が入居し、たくさんの雇用が拡大され「物流施設を通じた活力あるまちづくり」の1つだと感じた。
- 四国への進出の可能性が示唆されたが、商圈的には岡山、広島の既存施設と競合し、メリットとして企業が意向を示すかどうかは不透明と感じた。
- 大型施設であるが、プロロジスパーク盛岡には空調がなく、四国で設置するには、労働環境改善のため熱中症対策として空調設置が必須ではないか。また、大型車両の通行が増加するため場所選定の際には、渋滞対策や安全確保などが必要である。

調査出張報告書〔産業振興土木委員会〕

調査年月日	令和7年9月3日（水）	調査時間	9:25～11:50
調査先	株式会社 オガール	実施場所	紫波町情報交流館 小スタジオ1・2
説明者	オガール企画合同会社 相談役 八重嶋雄光	現地視察等	オガールエリア

調 査 概 要

1 調査目的

株式会社オガールは、紫波町が策定した紫波町公民連携基本計画に基づき、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）に取り組んでいる。このプロジェクトは、紫波町や地元事業者が出資して設立した第3セクターである「オガール紫波株式会社」において市場開発や計画、整備、運営を一体的に進めている。オガールプロジェクトの中核となる施設「オガールプラザ」は、紫波町の図書館、地域交流センター、子育て支援センター、民営の産直販売所、カフェ、居酒屋、医院、学習塾などで構成される官民複合施設である。

また、図書館等の集客力のある公共施設をテコに民間施設が稼ぐ仕組みを形成することで、賑わいや雇用の創出につなげており、公民連携によるまちづくりについて本県の取組の参考とするため調査を行った。

2 説明内容

オガールプロジェクトは公民連携（民間が主導して、行政サービスの向上や行政需要を満たしていく、民間中心のスタイル）の手法を取り入れていることが特徴である。

プロジェクトのキーパーソンの一人である藤原孝前町長が就任後「循環型まちづくり」というまちづくり理念を掲げ、平成13年に循環型まちづくり条例を制定以降、その理念に基づきまちづくりが進められてきた。

本プロジェクトで、ビジネスホテルや役場庁舎が建設されたが、全て地元の事業者で建設し、地元にお金が落ちるようにした（経済の循環）。また、本プロジェクトで建設された建物は、全て木造で、木材は地域産材を活用することで、「森林資源の循環」に取り組むなど、循環型まちづくりの理念を展開している。

開発に当たり住民から、図書館の建設希望があったが、予算等に課題があった。そこでもう一人のキーパーソンである岡崎正信氏が、行政サイドの支出を抑えることができる公民連携による官民複合施設での図書館の建設を提案。その開発プロジェクトを担う第三セクターとして、平成21年6月にオガール紫波株式会社が誕生。その後、産直の経営にも携わり、今では財務の95%が産直の収入で維持されている。

人口減少の時代、消費を目的とした開発をしても将来が不透明であるため、消費を目的としない30万人（町民3万人が年10回来訪）の来訪者を想定した開発を進めた。

行政サイドの窓口は紫波町企画課公民連携室で、町民とのワークショップを頻繁に開催。また、公民連携手法について、町民に対するPRや合意形成などの役割を

担った。

土地は町が所有し、民間が利用する場合は、事業用定期借地権を設定し、町が民間事業者へ土地を貸与。土地の賃料や住宅等の固定資産税、法人税など、年間約3,000万円が町の歳入として開発エリアから発生していることがプロジェクトの特徴である。

従来の公共開発の一番の問題は、その後の運営を考えず理想的なものを建て、運営者は別だった点。オガールプラザは、事業を運営する事業者が計画立案し、開発したことがポイントである。そして、民間に委ねきれぬ行政と地域をよくしたいと考えるパブリックマインドを持った民間事業者の両者が手を携えることによって、公民連携が上手くいくと考える。

3 質疑の概要

○ オガールプロジェクトと紫波町の世帯数微増との関係について

世帯数微増の評価は、厳密に算出していないが、多少は関係があると思われる。また、隣の矢巾町に岩手医科大学とその附属病院が盛岡市内から移転した関係で、矢巾町の人口が急速に増加しており、地価も上昇している。その矢巾町から車で5～7分程度で移動できる紫波町の立地の良さが評価され、世帯増につながっていると考えている。

○ 旧日詰商店街の整備について

官民連携の手法ではないが、日詰商店街の再生・活性化に向けたコミュニティ事業はじりじりと進んでいる。個人の資産が多く、オガールエリアのように一気に進まないが、前役場庁舎跡地では、サウナやリンゴ酒製造施設の立地が決まるなど、再生へ向けた動きが進んでいる。

○ 公共交通などの移動手段の確保について

南北は電車、中心部はバスが走っているが、東西はほぼ走っていないため、町では「しわまる号」というデマンド型乗合バスを運行している。町内1回500円、乗り合いであれば300円で利用できるが、非常に不便である。したがって、当エリアに来られる方は、9割が自家用車である。

○ エネルギーステーションの熱供給の仕組みについて

住宅が57棟あり、エネルギーステーションから熱供給を受けるかどうかの選択は自由であるが、オール電化等の理由で熱供給を受けていない住宅は2棟のみである。ボイラーの設置不要で給湯、床暖房が供給される。価格については、ガス、電気よりも若干低く設定されている。

4 調査の成果・委員会としての意見等

○ 大規模な遊休地があったなどの前提条件によるところはあるが、民間の活力を有効に利用して事業を成功させている点は学ぶべきものがある。とりわけ、事業の設計に民間の手法、採算ベースにこだわった点はポイントだと思う。日詰商店街対策なども、どのようにして進めたのか気になるところである。

○ 国の補助金による自由度の制約をどのように考えまちづくりに生かすか参考と

なった。

- 町全体に経済活動が波及する仕組みができており、雇用も拡大され、素晴らしい取組であると感じた。
- 図書館などの集客力のある公共施設をテコに民間施設が稼ぐ仕組みで、建設時の借金返済は終わっているとのことだったが、返済状況についてもう少し時系列で詳細を知りたかった。
- 隣接する矢巾町に岩手医科大学矢巾キャンパスができたことなどもあって、紫波町の人口は微減ながら、世帯数は増加している。矢巾町には前日調査した東北エリアの物流拠点「プロロジスパーク盛岡」が進出したり、盛岡市と花巻市の中間にあることなど立地条件も大きく影響した成果が上がっているのではないかと感じた。
- 官が主導し、補助金を活用して終わりといった事業ではなく、施設を建てた後を重視していること、自由度を高め随所に民間の経営センスが生かされ特化した施設づくりや運用（バレーボール専用体育館ほか）を行っていること、循環まちづくりを意識した事業（地元産木材活用、エネルギー活用、地域経済循環）、コンサル頼みではなくワークショップなどの説明会を随時開催するなど住民参画も特徴。また逆アプローチの不動産開発は「志と算盤」の両立を目指し、身の丈に合った開発、早期に借金返済する手法なども参考となった。
- 日本全体が人口減少社会に突入している中、紫波町内の中心部は人口が微増であり、必要な施設群が駅前にコンパクトにまとまった町は統一したトーンで住んでみたくなる町という印象を持った。

調査出張報告書〔産業振興土木委員会〕

調査年月日	令和7年9月3日（水）	調査時間	14:10～16:10
調査先	陸前高田ほんまる株式会社	実施場所	陸前高田ほんまるの家
説明者	取締役 永山 悟	現地視察等	中心市街地
調 査 概 要			

1 調査目的

陸前高田ほんまる株式会社は、新しいまちが100年後も続くよう、魅力を高める事業をつくるために2019年に設立したまちづくり会社。被災市街地復興土地地区画整理事業で整備されたかさ上げ地における空き地の利活用が課題となっている陸前高田市において、かさ上げ部である中心市街地のにぎわい創出のため、まちなかを総合的にプロデュースして、各種事業を展開しており、震災からの復興における持続可能で魅力的なまちづくりについて本県の取組の参考とするため調査を行った。

2 説明内容

市役所と商工会が出資した第三セクターであり、交流施設等を管理しつつ、陸前高田市で課題となっている空き地を民間事業として活用する取組をしている。

陸前高田市は震災で1,761名（行方不明者、関連死含む）が犠牲となり、岩手県内で一番被害が大きかった。チリ地震津波等過去に起きた津波被害を元に作成した、東日本大震災前の津波防災マップにおける避難所が被災したことや、チリ地震津波を経験した方が「津波がここまで来るはずがない」と考え、避難しなかったこと等で被害が大きくなった。

陸前高田市震災復興計画の目標期間は、平成23年度から平成30年度までの8年間で想定。当時の状況では、かなりの年数が必要という感触であったが、計画期間があまりに長すぎると、市民の希望やモチベーションを損ねる恐れがあったため、8年間という短めの期間に設定。

「世界に誇れる美しいまちの創造」「ひとを育て命と絆を守るまちの創造」「活力あふれるまちの創造」を3つの基本理念に掲げ、高台移転や幹線の整備、防潮堤の整備を進めた。

平地部は農業・産業用地、かさ上げ部は商業・住宅地等、高台部は住宅地として、エリアの特性を生かした土地利用を実施。イメージとしては、意向調査をして、低い場所にある土地の権利をそのままかさ上げ部や高台部へ飛換地をしていく。

中心市街地は、徒歩で回遊可能な範囲である半径約300mで整備。オガールエリアを事前視察し、図書館や体育館など消費を目的としない施設を配置した後に、店舗を配置する手法を採用した。この手法はこれからのまちづくりのセオリーである。

新しく整備する施設は、市外の方に対するまちづくりになりがちだが、スーパー等を整備することで、市民も利用しやすい環境を整えた。

まちづくりを検討する会議に、地元の商業者も入った形で、図書館や公園整備の

議論を行うなど、事業者と行政が連携を取りながら進めたことが重要であった。

自分たちのまちを自分たちでつくっていくという意識付けがあったからこそ、まちなか会という商業組合ができ、その方たちがイベントやまちの清掃など、今後のまちづくりにつながる機運を復興の段階からつくっていったところがポイントであった。

商業者の復興について、どの事業者も仮設店舗を2～3店舗経由して、本設に至っている。最初は、とにかく事業を早く再開したいということでプレハブで営業を開始し、その後、中小機構が整備する仮設店舗で営業した後に、グループ補助金等を活用し本設に至るパターンが多い。

生業、生活の復興が終わった後に、復興祈念公園や博物館など最終的に整備する施設ができて、復興事業が完了。その後、日常のまちづくり総合計画に移行。復興の考えを受け継いで、いかに新たなまちづくりを順調にスタートしていくかが重要。

3 質疑の概要

○ 地権者の意向に配慮した高台移転における空き地の状況について

かさ上げ部の宅地に空き地の課題がある。かさ上げ部で空き地が多くなっている要因として、震災の被害が大きく亡くなった方が多かったこと、元々空き家が多かったが、それが空き地となって顕在化したこと、また、使用予定のない土地を十分に縮小しきれなかったこと等である。

○ 盛り土によるかさ上げについて

かさ上げ部の海拔は約10mから12m。元は約2mであったため、約8mから10mかさ上げをしている。復興の段階において、防潮堤がきちんと機能すれば、津波の威力は弱まり、浸水しない高さに設定しているが、防潮堤が破壊されるなどのL2想定であれば、浸水する。

○ 事前復興計画について

震災前に事前復興計画ができていれば、役所などの拠点機能の高台へ移転やリスクのある避難場所の見直し、細かな避難路の整備など、命を守る対策にシフトする。また、仮設の商店や住宅をどの辺に整備するかなど、被災後も人が再び戻ってこれるような準備を行う。

○ BRTの利用状況等について

高校生や高齢者が利用しており、地元の人にとっては高校や病院の近くに停車してくれるので便利だが、外から来られた方にとっては、陸前高田駅から大船渡市の盛駅まで、途中停車が多く時間がかかるため、あまり活用されていない。沿岸地域で鉄道がなくなったのは陸前高田市のみ（大船渡から北は三陸鉄道）で、観光面でのダメージは大きい。

4 調査の成果・委員会としての意見等

○ 震災からの復興に向けた作業はスピードが重要であり、そのためには、事前復興計画と地籍調査が重要であることを再認識した。

○ 人口流出を抑えるためには、復興途上の雇用の確保が重要と認識した。

- 目的もなく人が集まる場所から始めるまちづくり、市民も使いやすく外から人が来やすいまちづくりから取り組むことは、非常に参考となった。
- ここでもキーマンとなる人材の存在が重要と認識した。
- かさ上げ部の宅地については、被災住民からの意向調査などを基に見直しを行ってきたが、縮小しきれずに意向以上の宅地となったことも、空き地が残っている要因としてあるとの話に、いかにきめ細かな被災者との話し合いが必要かと考えさせられた。
- 被災前に事前復興計画があれば、市街地の拠点を移転させていたとの話からも、事前復興まちづくり計画の重要性を改めて考えさせられた。
- 事前復興の教訓として「まずは命を守る」「復興の拠点、情報を守る」「高台移転先の想定、事前準備」「まちを担う体制づくり」「より良いまちづくりの検討」「協力体制への想定、専門家との連携等」についてアドバイスをいただき、今後、本県における事前復興まちづくりの参考にさせていただく点や気づきのあつた調査となった。
- ソーラーシェアリングやピーカンナツツ6次産業、海藻陸上養殖、グランピングなど新たな生業づくりに取り組み、人口減少を食い止める努力をしている。

調査出張報告書〔産業振興土木委員会〕

調査年月日	令和7年9月4日（木）	調査時間	13:46～14:01
調査先	一般社団法人 大船渡地域戦略	実施場所	岩手開発産業株式会社 2階会議室
説明者	理事長 志田繕隆	現地視察等	

調 査 概 要

1 調査目的

一般社団法人大船渡地域戦略は、令和3年9月に設立。市内事業所を中心とした正会員15社、賛助会員20社で組織しており、令和6年9月24日に地域DMOへの登録が決定した。同法人は、「恋する旅行。大船渡」といった大船渡の魅力を感じられる旅行商品の企画や地域循環型ポイントアプリ「大船渡さんぽ」の運営などを行う。同アプリは令和6年3月末で会員数約2,500人、加盟店は80店舗を超えている。

今年度は、大規模森林火災で被災したみちのく潮風トレイルルートの復旧・復興過程を生かした取組を進めており、地域の「稼ぐ仕組みづくり」と地域に「人が集まる街づくり」について本県の取組の参考とするため調査を行った。

2 説明内容

観光庁認定のDMO法人で、昨年9月に登録DMOに認定された。DMOになるために3年ぐらい活動をしている。

コロナ禍当時、宿泊事業者に対する補助金等の支援は手厚かったが、飲食事業者に対する支援は限られており、地域の小規模事業者を何とかしないとまちが大変なことになると考え、地域ブランディング研究会という任意団体を立ち上げた。その後、コロナの事業者支援の補助金を活用するには、任意団体より法人の方が申請が通りやすいこともあり、一般社団法人大船渡地域戦略を立ち上げた。

法人の会員35社の中には、観光物産協会や商工会も含まれており、基本的には民間事業者のみで組織している。設立当初から活動資金には苦勞しており、補助金頼みの活動をしている。

三陸観光をする旅行者は、仙台から八戸までを2泊する方が多く、仙台から八戸のちょうど真ん中に大船渡市が位置する。大船渡市へ来ると三陸沿岸市町村の情報が得られるコンシェルジュのような機能、また、大船渡市で旅行情報を得て次のまちへ行くハブ的な機能を持ったまちを目指している。

具体的には、「恋する旅行。大船渡」というブランド名の観光コンテンツの造成・販売、「大船渡さんぽ」アプリの運営、「みちのく潮風トレイル」の受入環境整備として荷物配送サービス、ガイドの育成、翻訳アプリの使用講座などに取り組んでいる。

大船渡さんぽは、地域事業者がみんなでやっているという形が欲しかったこと、また、経済圏が見える化したことから、2022年に始めた。現在加盟店舗数は

83店舗で、会員数は約5,100人である。市内の加盟店で共通に利用できるポイントカード機能と、加盟店にとっては自社の顧客が見える化される機能がある。将来的には、遠方に住んでいる方が、大船渡さんぽを通して、大船渡産品を注文して、こちらで交換できる機能を追加することで、関係人口を増やし、商圈規模を拡大したい。

加盟店は、消費額の2%を手数料として負担することになっているが、電子マネーなど様々な手数料の負担が増えており、事業者にとってはその2%の手数料負担が厳しい。市内の事業者は大船渡さんぽの効果を実感していただくことが難しく、思ったほど加盟店が増えていない。

今後、対象地域を隣の陸前高田市や住田町にも展開していくことで相談を進めている。さらに、三陸沿岸地域へ展開していくことも視野に入れ、岩手県の関係者に相談している。大船渡さんぽはいずれ、三陸さんぽに名称を変更して三陸沿岸でサービスを展開、商圈人口100万人を目指している。大船渡地域戦略という団体を通じ、地域事業者の連携と地域の連携を通して、三陸沿岸の商圈拡大に寄与したいと考えている。

3 質疑の概要

○ 大船渡市からのアプローチについて

様々な会に呼ばれることがある。今年初めて、データ分析業務を受託した。

○ 外国船の誘致・寄港について

岩手県では、毎年クルーズ船誘致セミナーを数回行うなど、外国船の誘致に取り組んでいる。市役所も営業活動を行っているが、大船渡港は、飛鳥Ⅲ規模の船は入港できるが、それ以上大きな船は水深の関係で入港できないと聞いている。県内は宮古市であれば大型客船も入港できる。

○ みちのく潮風トレイルの魅力発信について

トレイル人口の多いアメリカやヨーロッパの方を招いて、SNSで発信していただいたり、トレイルメンテナンスの専門家を招いてシンポジウムを開催するなど、関係者を巻き込みながら、トレイルの魅力を発信するなどの企画を展開している。

○ DMOの運営資金の確保について

なかなか難しいと考えている。行政に対しては、宿泊税を導入し、その一部をDMOの活動のために何か業務委託しないかと提案しているが、現在、岩手県内で宿泊税を導入している市町村はないなど、すぐには実現しそうにない。

大船渡さんぽの手数料収入は、DMOの活動において大変重要であり、利用者を増やしたい。

○ DMOと住民との関係について

関係性は悪くはないが、DMOが何をする組織なのか、また、観光物産協会と何が違うのか分からない住民が多い。市の観光課や商工会議所と話をしているが、DMOと観光物産協会は、いずれは合併した方が良いのではないかと考える。市民にわかりやすくシンプルな形が良いと考えている。

4 調査の成果・委員会としての意見等

- DMOなどの組織を維持していくこと、周囲の協力を得ることの難しさを感じた。地域が振興していく鍵は、人材であるとも感じた。
- ポイントアプリによる消費者分析や商圈拡大という観光振興アプローチは、大変興味深く感じた。
- 冬期には、食を通じて、季節のよい時期にはツーリズムなど、ここならではの工夫により集客に努めている。本県ももっと食を前に打ち出した観光が必要だと感じた。
- 観光地域づくり法人（地域DMO）として、観光庁の認定を受け、国の補助金を活用しているが、運営は大変厳しい状況ではないかと心配する。市も、この活動を観光振興の中核として期待しているのであれば、もう少し支援があればと感じた。