紫波町スモールコンセッション

～旧庁舎跡地・学校跡地の活用～

令和8年度 PPP/PFI推進首長会議
テーマ：スモールコンセッションの推進

2026年11月2日(月)13～17時
TKP大宮ビジネスセンターANNEXホールA3

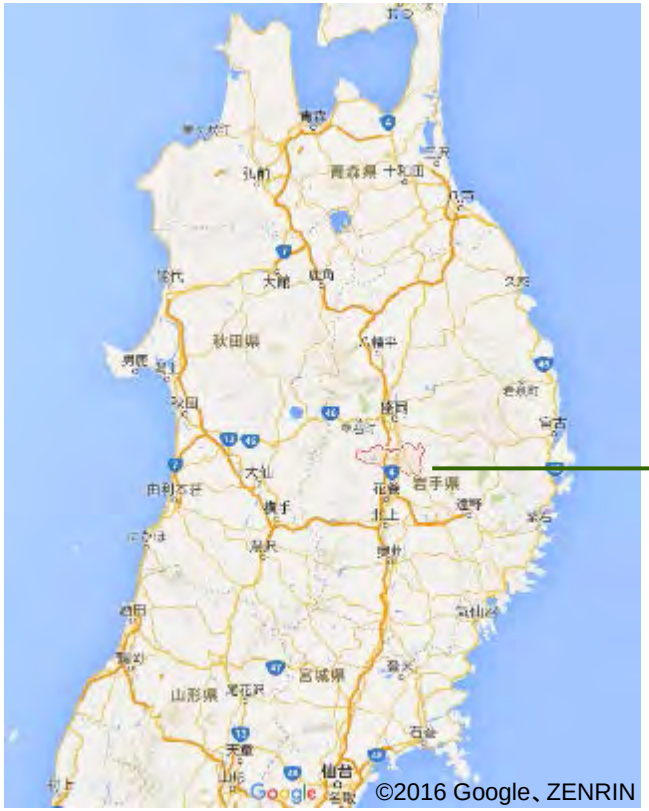


紫波町長 鎌 田 千 市

© 2026 TOWN SHIWA

岩手県紫波町（しわちょう）

主な政策　H12～ 循環型まちづくり
H17～ 協働のまちづくり
H19～ 公民連携によるまちづくり





人口　32,313人（R8.3月末）
高齢化率　32.78%
世帯数　13,259世帯
面積　238.98㎢
歳出決算額　178億円（R7年度）
財政力指数　0.46　（　〃　）
実質公債費比率　13.4%（　〃　）
岩手県のほぼ中央
紫波中央-盛岡間16.7km 21分
（盛岡のベッドタウン）


南部杜氏発祥の地
地酒4社


フルーツ王国
ぶどう・りんご・もも


産直が8ヵ所ある町
地域経営


もち米

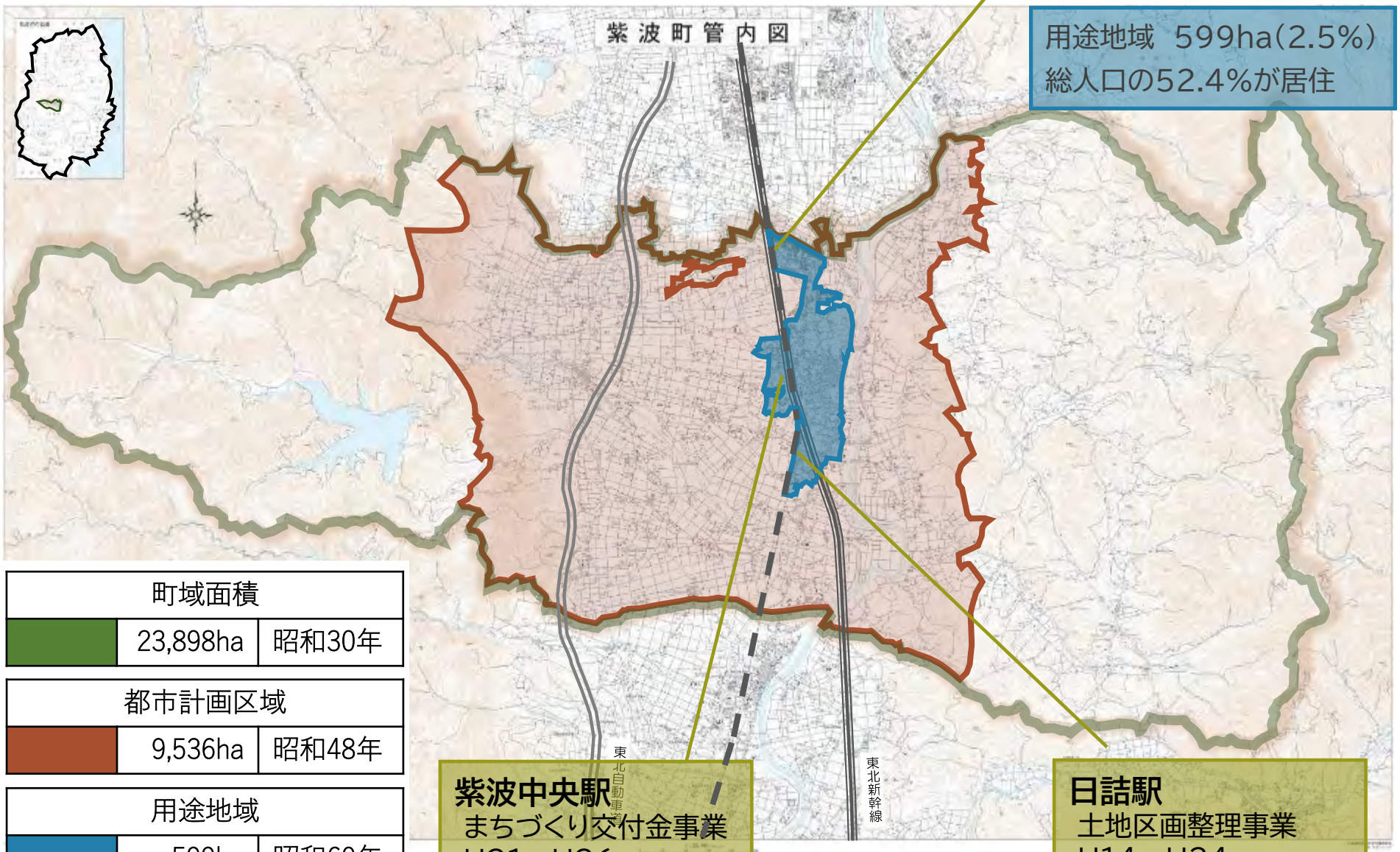

小麦


そば

© 2026 TOWN SHIWA

紫波町の都市計画

※ 非線引区域（市街化区域なし）です



古館駅
社会資本整備総合交付金事業 R1～R5

用途地域　599ha（2.5%）
総人口の52.4%が居住

町域面積		
	23,898ha	昭和30年

都市計画区域		
	9,536ha	昭和48年

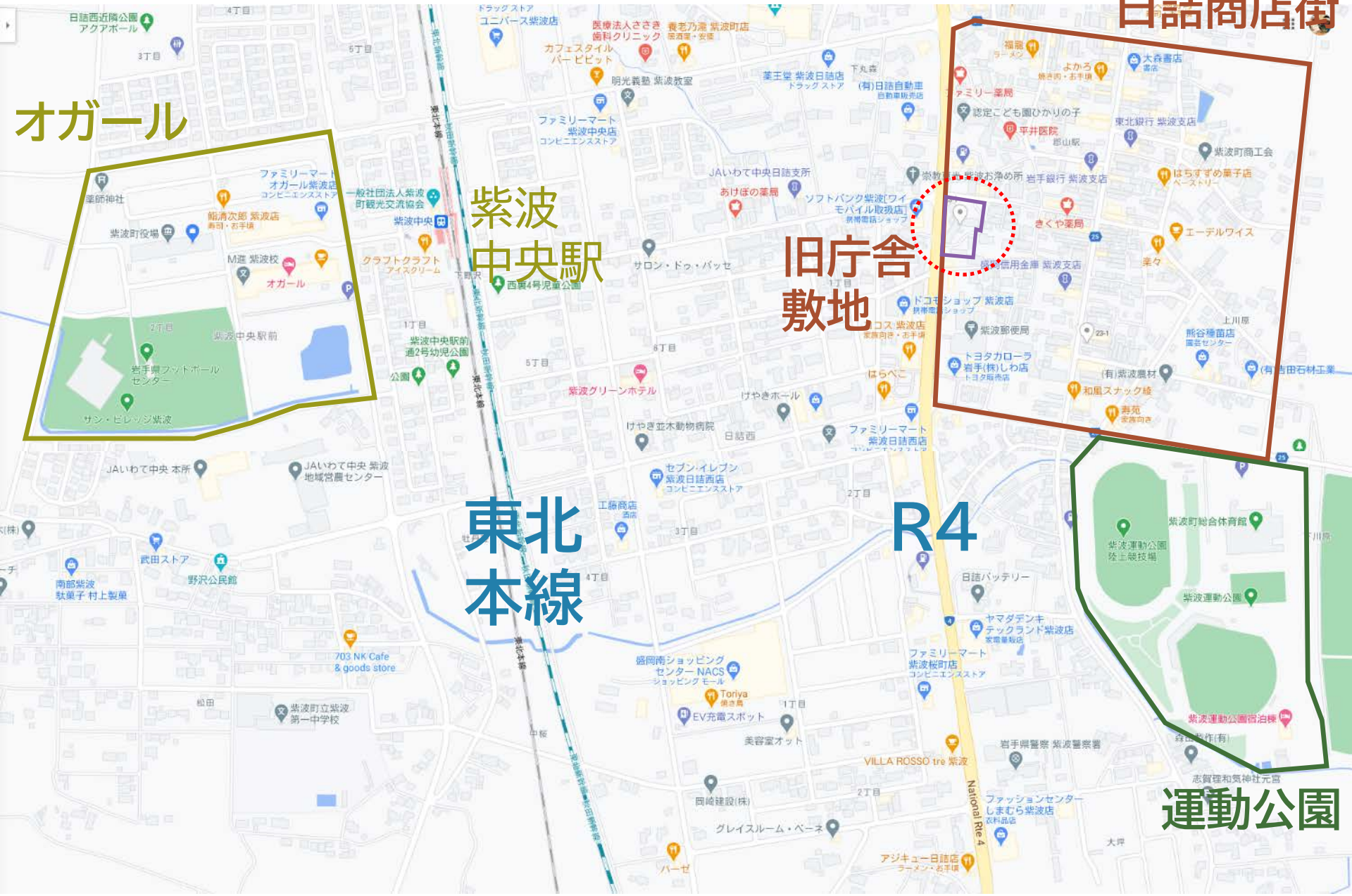
用途地域		
	599ha	昭和60年

紫波中央駅
まちづくり交付金事業
H21～H26

日詰駅
土地区画整理事業
H14～H24

© 2026 TOWN SHIWA

中心市街地の取組み



© 2026 TOWN SHIWA

地図データ ©2020 Google

オガールプロジェクト

紫波中央駅前都市整備事業・民間主導型公民連携　H19～



© 2026 TOWN SHIWA

リノベーションまちづくり　官民遊休不動産の活用　H27～

日詰リノベーションまちづくり構想(案)

今あるものを活かして、新しい使い方をしてまちを変える
健康で幸せに暮らしつづけられるまち

都市・地域経営課題の解決を目指す

不動産所有者の理解 × **家守の存在**（不動産コーディネート） × **事業者の発掘**（補助金に頼らない）

遊休不動産の活用に向けて



はちすずめ菓子店
7年間未利用だった美容室



YOKOSAWA CAMPUS
20年間未利用だった民家
若者が集まる拠点



宿 はこや
農村の農家をゲストハウスに

© 2026 TOWN SHIWA

スモールコンセッション 旧役場庁舎と旧郡役所の概要

区　分	**紫波町旧庁舎**
延床面積	2,036.36㎡
構　造	鉄筋コンクリート造
建築時期	昭和38年
諸 室 等	町長室、事務室、議場、会議室等



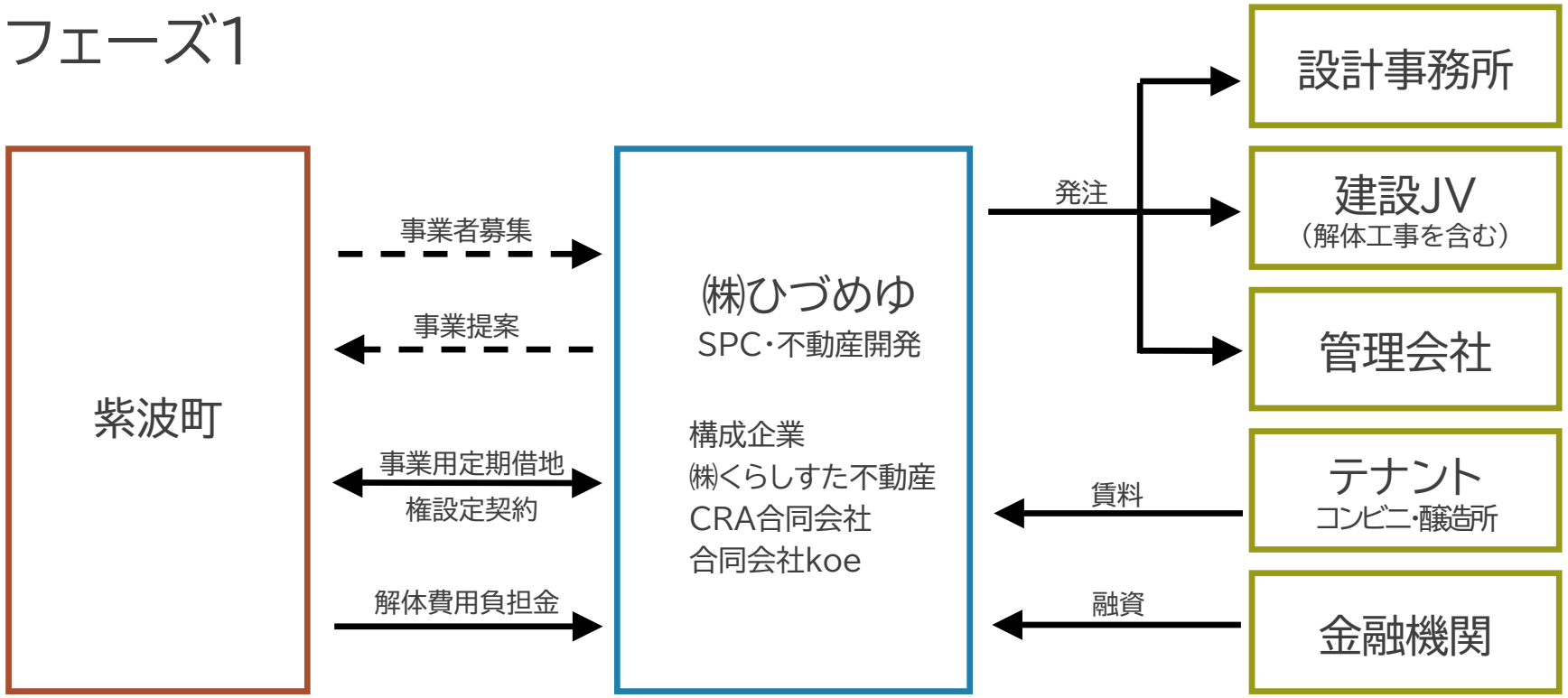
区　分	**旧紫波郡庁舎**
延床面積	181.81㎡
構　造	木造
建築時期	明治31年（昭和35年移築）
諸 室 等	会議室、物品保管等
その他	県指定有形文化財（令和3年）



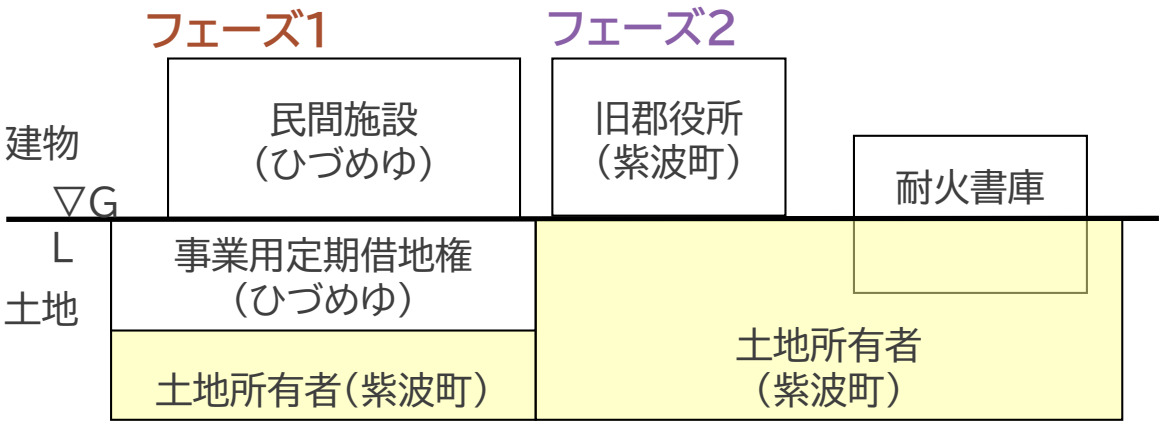
© 2026 TOWN SHIWA

旧庁舎敷地活用事業ストラクチャー　事業用定期借地権設定

■ フェーズ1



【権利関係】



※ 構成企業は、令和2年7月時点です。

© 2026 TOWN SHIWA

旧庁舎敷地活用ガントチャート

令和3年10月4日　鎌田改

敷地活用 事業用定期借地	方針決定 ① フェーズ1 旧庁舎敷地活用決定 ② 旧庁舎解体費用支出 （出資・負担金・工事） ③ フェーズ2 旧郡役所は次の段階で 整備	R2.7月 基本協定締結	（契約前） 分筆 （旧郡役所）	R3.4月 事業用定期借地権設定契約	
旧庁舎解体		解体工事（発注後6か月） 9～3月 ・負担金　町→SPC 負担金 SPC→JV 発注（要補正予算）			
ひづめゆ （SPC）	事業者 決定	7月 法人設立 登記	R3.10月 建築工事着手 （建築期間12カ月）	R4.7月開業	
事業実施 テナント	事業提案内容 ① 温浴施設 ②シードル製造 ③コンビニエンスストア	（定期借地契約前） 事業内容最終確定			
	旧郡役所活用	フェーズ2（方針決定） ①活用時期 事業棟整備と別途検討	②岩手県文化財指定 に向けた活動 ・建築基準法の適用除外 ・整備費用の財源検討	県調査 保護審議会議 R3.4県指定有形文化財	

© 2026 TOWN SHIWA

旧役場跡地に「ひづめゆ」開業

詳しくは
https://hizumeyu.jp/

概　　要：旧庁舎跡地に公民連携により人の交流が生まれるにぎわい
　　創出施設として「ひづめゆ」が開業しました。
事業主体：株式会社ひづめゆ
施設内容：コンビニエンスストア、温浴・サウナ、ハードサイダー醸造所、
　　レストラン
開　　業：令和4年7月7日（木）午前10時オープン
※コンビニエンスストアは 6月16日（木）午前7時 先行オープン



出典：Facebook @hizumeyu ・温泉・スパ





© 2026 TOWN SHIWA

紫波町旧郡役所文化交流施設 ※設置条例を制定

提案コンセプト:『にわとり堂』 －多様なライフスタイルの人に開かれた場－
文化財保存:古いものと新しいものを等価とする多様性と意匠 ※県指定文化財
事 業 内 容: ① 1階:文化交流スペース、コーヒースタンド、小さな本屋
② 2階:シェアオフィス
スケジュール:R6 設計・一部工事着工、R7 建築工事、R8.4 竣工
行政手続き:指定管理契約(3年間、指定管理者納付金)







© 2026 TOWN SHIWA

デューデリジェンスで、リスクを可視化します

デューデリジェンスとは、**法務、財務、ビジネス、人事、環境**といった様々な観点で調査すること。
貸す側の責任では『**土地建物・経済・法的**』を、信用調査で提案事業者の『**組織体制・財務・負債・将来度**』を調査します。

1. 決定プロセス（上位計画→実施方針→（選定委員会設置）→募集要項→審査→決裁→契約）

① ステークホルダーと意見交換を行い、市民から意見を公募

② 選定委員会は、有識者・金融・不動産・建築などの専門家で構成

2. 敷地と建物（情報の非対称性をなくす）

① 敷地の確定、建物状況調査（インスペクション）、契約不適合へのリスクヘッジ

② 民間事業者に、物件概要を示す必要があるために調査を実施しておく

3. 基本方針（ビジョン・コンセプト）

① 地域や建物のアイデンティティや歴史、市民の想い　② 地域経営課題の解決につなげる

4. 説明責任（ステークホルダー・住民・議会）

地域や市民を尊重したプロセスで「納得解」を探る（情報発信・意見交換・パブコメ）

5. 民間対話（期待の管理）

① 何のために何をやるか。まちや地域に還ってくる便益は何か

② 公有財産を活用する意義。地元からの応援や理解が得られるか

6. 公募条件（選定委員会・募集要項・要求水準・審査基準）

複数の提案があった際、審査基準は明確になっているか

© 2026 TOWN SHIWA

7つの小学校の跡地活用

用途地域　599ha（2.5%）
総人口の52.4%が居住

紫波町管内図

元水分小　R7開業
「はじまりの学校」



古館駅前広場
R6.12.13 完成式典

元長岡小　R6着工
「ノウルプロジェクト」



元星山小　R6開所
「星山えほんの森保育園」



紫波中央駅都市整備事業
H10開業、H26竣工

元赤沢小　R7採択
「デンコーアカデミア」



元片寄小　R7開業
「カタヨセアエバ」



元彦部小　R5開業
「HEAT CORE BASE」



元彦部小　R7開業
「ドッグカフェ One day」



日詰駅前区画整理
M23開業、H24竣工

© 2026 TOWN SHIWA

7つの学校跡地に係る庁内活用調査の結果

町または町以外の者が行う公共・公益的事業での活用がされない場合、地域や市民を含めた民間事業者による利活用を検討することを基本とします。



© 2026 TOWN SHIWA

紫波町学校跡地活用基本方針　令和3年3月策定

町の目指すまちづくりの将来像である
「暮らし心地の良いまち」「環境と福祉のまち」の実現に向けて

産業の振興

地域資源を活かし
持続する産業と雇用
を創り出す

＋

人材の育成

未来を担う人材を
育てる場になる

既存の地場産業をリノベーション
新しい時代に対応する新産業の創造

（食と健康の産業、ツーリズム産業
エコハウス産業、木材・エネルギー産業など）

持続可能な地域をつくるしたたかな人材
新たな時代に適合した人材育成

（個々人の特徴を引き出す
食・文化・スポーツ等、身体性や五感など）

各地区の潜在資源を生かして
やりがいと収入のある仕事を作る
若い人たちが戻ってくる

新しい「学校」の役割
新しい教育の場としての活用
未来を担う人材を育成する

© 2026 TOWN SHIWA

紫波町遊休財産活用促進条例の概要

趣旨

旧学校施設等は、建物やその敷地が大規模ということもあり、利活用に繋がりにくい状況が近隣地方自治体において見受けられている。

そこで、町有財産の効果的な活用を促進するために、法人等が地域の振興及び雇用の創出に寄与する事業で活用する場合は、 奨励措置（遊休財産の減額又は無償貸付）を講ずることができることとし、地方自治法第237条第2項の規定に基づき、条例により適用事業の認定基準、奨励措置の内容等について必要な事項を定めようとするもの。

概要

① **目的(第１条)**　遊休財産を利用して事業を行う者に対し、奨励措置を講ずることにより、遊休財産等の活用を図り、もって地域の振興及び雇用の創出に資する。

② **定義(第２条)**　「遊休財産」… 公用又は公共用の用途を廃止したもののうち旧学校施設など表に掲げるもの

③ **奨励措置適用事業の認定基準(第３条)**　町長は、遊休財産を利用して行う事業で、次のいずれかに該当するもののうち、地域の振興及び雇用の創出に資するものを奨励措置の適用事業として認定することができる。

ア 町まち・ひと・しごと創生総合戦略に関連する事業であるとき

イ 地域課題の解決に資する事業であるとき

④ **認定の申請及び決定(第４条)**　奨励措置の適用事業の認定を受けようとする者の申請手続き、欠格事項、認定事項の変更等

⑤ **奨励措置の内容(第５条)**　適用事業を行う施設（利用施設）の減額又は無償貸付

【減額貸付する場合の貸付料の下限】

財産価格に100分の1.4を乗じて得た額

【次に該当する場合に限り無償貸付ができる】

事業者が事業期間中に利用施設の維持管理（費用負担を含む）を行うとき

⑥ その他規定事項

ア 禁止事項(第６条)・・・許可のない利用施設の目的外使用、第三者への転貸の禁止

イ 適用事業の認定の取消し(第７条)・・・事業の廃止、休止等による適用事業の認定の取消し

施行期日

令和３年９月１日（一部 令和４年４月１日）

対象施設

旧学校施設、旧保健センター、 旧児童館、旧こどもの家

© 2026 TOWN SHIWA

旧水分小学校:「はじまりの学校」

事業実施中

概　要:南部杜氏発祥の地、酒のまち・紫波町に生まれる醸造場。
酒のまちをひとつの醸造場と捉え、新たな酒文化を醸していくプロジェクトの拠点を整備するため、令和4年12月に優先交渉権者決定。

事業者:㈱酒と学校

活用内容:

- R5年度からの校舎の一部を借りて事業に着手
  「はじまりのお酒」OEM製造開始
- R6年度教室を使ったショップオープン
- R6.8月アスベスト除去工事
- R6.12月醸造所部分の施工開始
- R7年5月「その他の醸造酒」の酒類製造免許取得
  自社での「クラフトサケ」本格醸造開始



状況(その他):

- 残りの部屋はクラフトビール醸造施設、オフィス、コミュニティセンターなどとして活用予定。体育館、校庭も順次利用予定。
- 水分地区内においても地域住民等と共同で酒イベントを開催

© 2026 TOWN SHIWA

旧片寄小学校：カタヨセアエバ

事業実施中

～サステナブルな次世代型複合農業と担い手育成プロジェクト～

概　要：「他分野との掛け合わせによる新たな農産業の拠点」をテーマに他分野との掛け合わせによるこれからの農産業と農業者の創出・育成などにつながる拠点を目指し、令和5年12月優先交渉権者決定。

事業者：SBIスマートエナジー株式会社



活用内容：

① 営農型太陽光発電事業（ソーラーシェアリングと体験型観光農園）

② 先端技術活用施設農業（先端技術を導入し、屋内、屋外ビニールハウスの組合による、省エネルギー化と通年栽培）

③ 農の担い手育成事業（農の学校、農業研修受け入れ、農業関係講演会等）

④ 地域コミュニティ活性化事業（コミュニティカフェ、レンタルスペース、シェアオフィス、地域イベントの開催、地域団体の事務受託）

状況（その他）：

グラウンド、校舎、体育館の賃貸借契約を終え、漏水補修工事も実施。教室内での水耕栽培が始　まり、体育館も地元スポ少に貸し出しを事業者が行っている。
校庭の整備にも今後着手する。※体育館雨漏り、用具室・廊下天井修理が必要

© 2026 TOWN SHIWA

旧星山小学校：星山えほんの森保育園

事業実施中

概　要：東部地区の保育環境の充実、あわせて町全体の保育ニーズの増加に対応するため、旧星山小学校を活用し、民間事業者による保育所等整備を目指すため、令和4年11月事業者決定。

実施者：株式会社みんなのみらい計画

活用内容：保育所等（0歳児～5歳児）80人



『～紫波町「現代版三つ子の魂百まで」～』
人生の土台である乳幼児期に、自然や社会の事象に親しみ、生活や遊びの中で豊かな経験を通じて、気づいたり、わかったり、考えたり、試したりしながら、さまざまな心持ちや意欲、豊かな人間性を育む保育を目指しています。また、それぞれの一つ一つの「育ちの積み木」を丁寧に重ね、乳幼児期の「育ち」が土台となって、その後の就学期、社会生活により良くつながり、実を結ぶ「つながる育ち」を実現する環境づくりを目指しています。

© 2026 TOWN SHIWA

旧彦部小学校:「Heat Core base」

事業実施中

概　要:令和4年にトライアルサウンディング(短期、長期)を経て「スポーツとエンターテインメントを核としたまなびにより、それらを通じて人も地域も『おがる』拠点」とすることを活用の方針として事業者を公募し、令和5年5月30日に優先交渉権者を決定した。

事業者:一般社団法人アイズ

活用内容:校舎と体育館をスポーツ施設としてコンバージョン(変更)
バスケットボールスクール事業やプロテイン、ウェア販売事業、
イベント開催等を行う。

賃貸施設:校舎、体育館

状況(その他):令和8年度に体育館アリーナ部分の
LED化工事を実施。10月完了。







© 2026 TOWN SHIWA

旧彦部小学校：総合型ドックカフェ事業「one day」

事業実施中

概　要：「犬との暮らしが、より楽しくより安全で、心身の健康につながる、犬という家族を想える場所」として活用するため令和7年1月優先交渉権者決定。
犬がつなぐコミュニティの場の提供。

事業者：キッチンカー fu-go

活用内容：旧校舎が建っていた旧学校敷地には
ドックカフェを新たに整備し、ドックラン、
プール用地にはドックプールも併設し、
地域と歩む総合型ドックカフェ事業を行う

賃貸施設：旧学校敷地、プール用地

状況（その他）：
令和7年5月　定期借地権契約締結
令和7年12月　ドックカフェ「one day」開業
令和8年5月　ドックプールOPEN





© 2026 TOWN SHIWA

旧赤沢小学校：デンコーアカデミア

事業実施中

概　要：深刻な人材不足が続いている電気工事業界の課題解決のため、職人育成の拠点として活用するとともに、地域の中高生のキャリア教育の場として「地元で就職」する機会と選択の創出を目指し、令和7年6月に優先交渉権者決定。

事業者：株式会社もりでん



事業内容：

① 基礎技術、安全管理、現場対応力向上を目的に実践的な実技訓練

② 出前授業、施設見学、実技体験などを行い「働く選択肢」と進路意識」の醸成を図る

状況（その他）：

令和8年4月　　校舎・体育館の賃貸借契約締結予定

令和9年4月　　デンコーアカデミア開講予定

令和10年度以降　校庭の活用（屋外作業の訓練場）



© 2026 TOWN SHIWA

旧長岡小学校:「ノウルプロジェクト」

事業実施中

概　要:「農の再編集」を通じ農業の価値を広げ、地域の魅力を守り育てる。
「農ある」暮らしと実践を通じた人材育成事業のため令和3年9月に
優先交渉権者決定

事業者:紫波町、株式会社マザー・オガール地方創生アカデミー
株式会社ノウル(SPC)

事業内容:

① 校庭①:町の交流公園「ノウルガーデン」完成

② 校庭②:民間事業棟としてホテル、ショップ、レストラン、
集合住宅2棟

③ 校舎:町の産業交流施設「ノウルセンター」として改修。



状況(その他):令和8年4月より校舎改修工事実施。
校舎北側に隣接する元長岡児童館の除却と駐車場整備も計画。
ノウル利用者駐車場へのアクセス路として農村公園園路改良工事を実施。

© 2026 TOWN SHIWA

農業の再編集と地域の魅力発信

これまでの農業は「作って、出荷して終わり」という構造が中心。

ノウルでは、農を「食べて健康になるところまで」含めて考える。

育てた野菜を、地元で加工・調理し、訪れた人がその場で味わう。

新鮮で安全で、何より美味しい。

その体験が健康にもつながり、それ自体が観光の目的にもなります。

「ローカルな食」こそが地域の魅力の核

「農の再編集」を通じ

農業の価値を広げ、地域の魅力を守り育てたい

© 2026 TOWN SHIWA

ノウルプロジェクト

NOLL
ノウル

紫波町長岡。
この場所で、
農と生きていく。

Concept
Housing
Agriculture
Auberge
Sauna
Access





住宅





農業

© 2026 TOWN SHIWA

《参考》 空き家の流通促進に関する連携協定の締結

企業名：株式会社ネクスウィル　代表取締役　丸岡智幸氏

締結日：令和6年9月13日

連携事項：① 空き家の流通促進、② 所有者との相談、

③ 訳あり不動産と利用者のマッチング、④対策に必要な情報の共有・発信

地域活性化起業人：令和7年7月～副業型、令和8年4月～企業派遣型

買取（引取）実績：令和8年度（9月末時点） 9件、 令和7年度 12件

《内訳》 中央：6件, 西部：2件, 東部：1件　　中央：5件, 西部：1件, 東部：6件

町が把握している空き家数：R7 429件、R6 405件、R5 361件、R1 388件



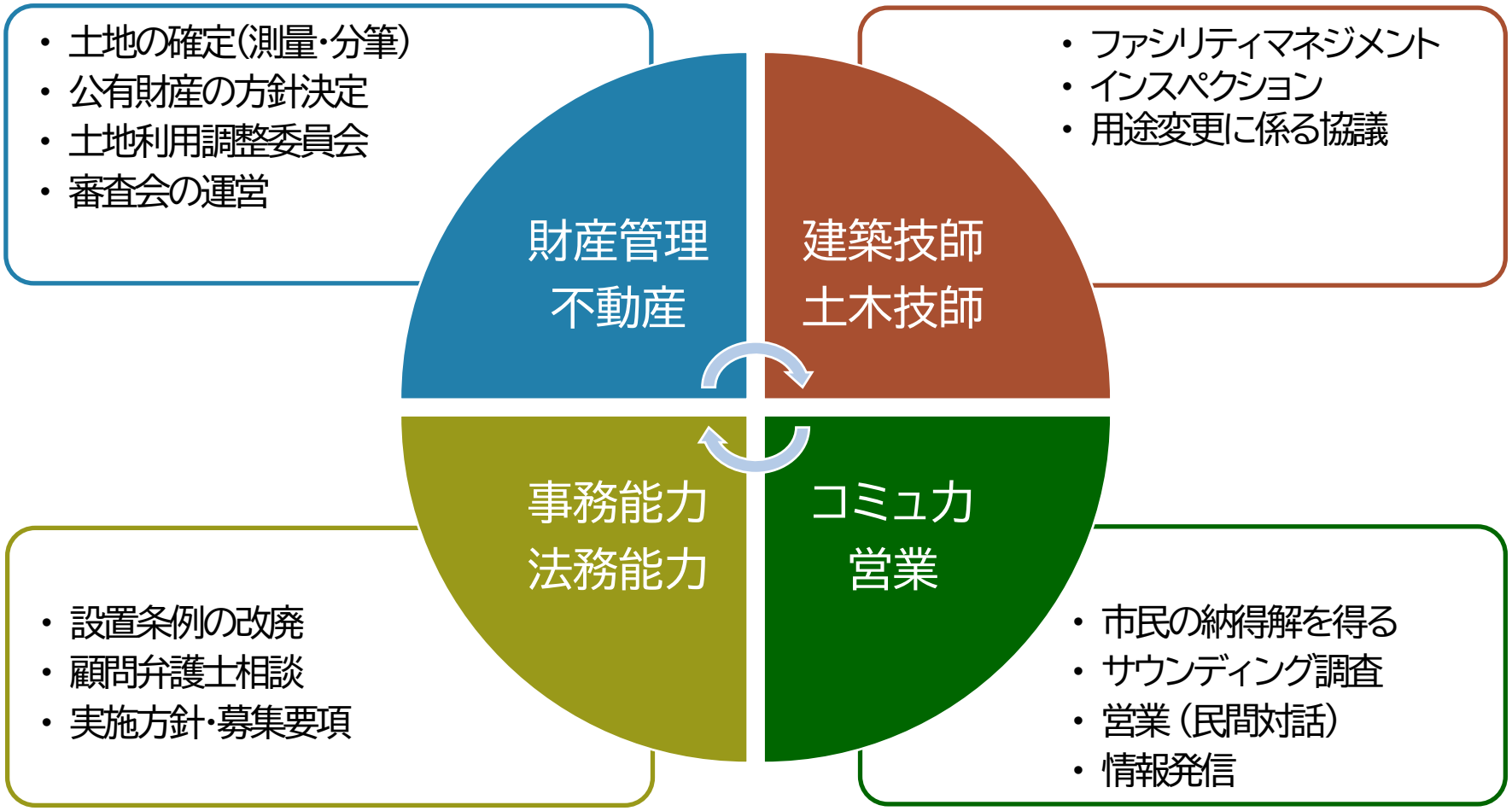
熊谷泉町長と丸岡智幸社長



© 2026 TOWN SHIWA

《鎌田の整理》スモールコンセッションの推進体制

担当課で担うことができるか？　プロジェクトチームで進めるか！？



1人で何役かを担ってもOK。文化の違う組織に所属する担当者が
お互いを尊重した「**on the TEAM**」でスピード感を持ってあたる

© 2026 TOWN SHIWA

『紫波町のまちづくり』と『PPPの類型』

出所：根本祐二［2011］より紫波町作成

	純粋公共事業、直営	**公共サービス型**	**公共資産活用型**	**規制・誘導型**	純粋民間事業、完全民営化
事業空間	**官**	**官**	**官**	**民**	**民**
事業内容	**官**	**官**	**民**	**民**	**民**
手法分野		PFI、指定管理者、民営化、市場化テスト	公有地売却・賃貸、公有建物売却・賃貸	地域経済活性化、企業誘致、観光振興、まちづくり、商店街再生など	
紫波町実績・進行中 2009年以降	① 紫波東学園整備事業 ② 紫波東こどもの家整備事業（DB方式） ③ 西の杜こどもの家整備事業（DB） ④ 赤石小学校校舎増築（DB） ⑤ 学校給食センター（調理設備先決め、DB）	① 役場庁舎PFI ② 町スポーツ交流拠点施設（クラブハウス民間提案制度） ③ 旧紫波郡役所活用事業（ニワトリ堂、県指定文化財、指定管理者 **公共資産活用型！？**）	① 県フットボールセンター ② オガールプラザ ③ オガールベース ④ オガールセンター ⑤ オガール保育園 ⑥ ひづめゆ ⑦ はじまりの学校 ⑧ カタヨセアエバ ⑨ 星山えほんの森保育園 ⑩ HEAT CORE BASE ⑪ ドッグカフェ one day ⑫ TERASU village ⑬ デンコーアカデミア ⑭ ノウルプロジェクト	① 公民連携基本計画 ② デザインガイドライン ③ 町交流公園条例 ④ リノベーションまちづくり構想 ⑤ 町学校跡地活用基本方針（人材育成・産業振興） ⑥ 旧学校施設貸付料条例	① 紫波サイダリー ② 宿はこや ③ YOKOSAWA CAMPUS ④ 平六醸造 ⑤ ツバメ倉庫 etc. **町営住宅民間借上げ制度（民設公営！？）**

© 2026 TOWN SHIWA



紫波町の未来予想図
資源×ひと
新しい価値を創っていく

© 2026 TOWN SHIWA