資料４

スモールコンセッション推進方策案について

国土交通省総合政策局社会資本整備政策課

目 次

第１章　背景 P.1

1-1. 地方公共団体を取りまく現状
1-2. 政府のPPP/PFIの取組み

第２章　スモールコンセッションとは P.5

2-1. スモールコンセッションとは
2-2. 想定される施設類型
2-3. スモールコンセッションの目指す姿

第３章　主な課題の整理 P.9

3-1. 推進上の課題（地方公共団体、民間事業者）
3-2. 事業化までのフェーズごとの課題整理
3-3. 課題のまとめ

第４章　推進方策の方向性と取組 P.14

4-1. 課題解決に向けた推進方策の方向性
4-2. 推進方策の取組み案
4-3. 各主体の役割

参考資料 P.24

第1章

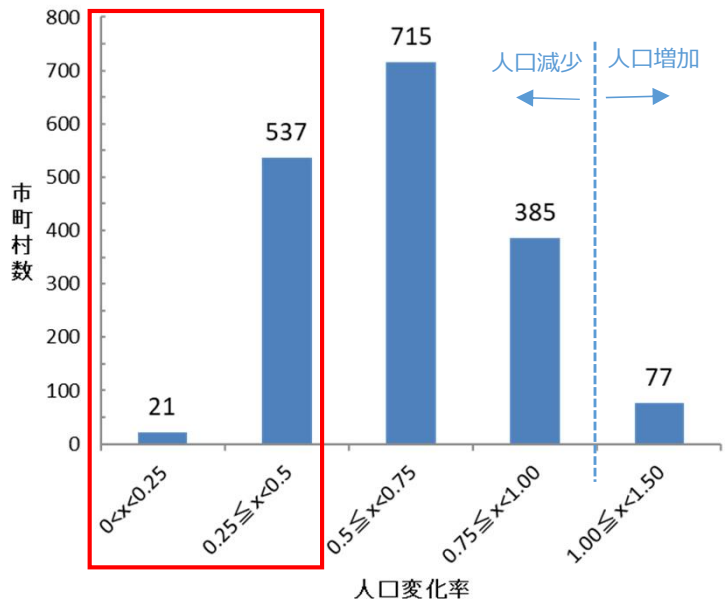
背　景

1－1．地方公共団体を取りまく現状

○　人口減少や少子高齢化等により、地方公共団体が所有する不動産に関して必要とされる公共サービスが変化したことで、廃校や空き施設等の遊休公的不動産が今後増加することが想定されているとともに、相続等を契機として、住民等からの古民家等の地方公共団体への寄付を行うケースも見られてきている。

地方公共団体を取りまく現状

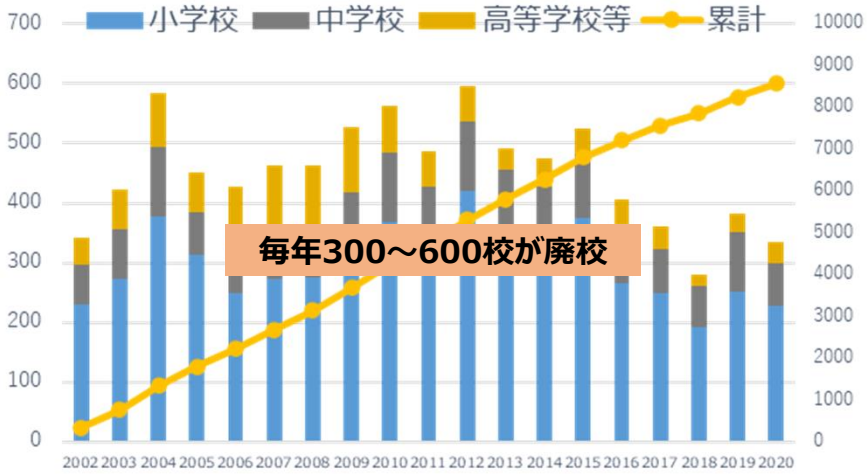
＜2015年人口に対する2050年人口の変化率別市区町村数＞



558市町村（全市区町村の約30%）が人口半数未満、そのうち21市町村が25%未満となると推計されている。

【出典】総務省「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」等より、国土交通省国土政策局推計

＜公共学校の年度別廃校発生件数＞



【出典】文部科学省　廃校施設等活用状況実態調査及び余裕教室活用状況実態調査の結果について（令和３年）

＜廃校の活用状況・主な活用用途＞

活用用途が決まっていない廃校が約1,500校

施設が現存している廃校の数	7,398 校	
活用されているもの	5,481 校	(74.1%)
活用されていないもの	1,917 校	(25.9%)
活用の用途が決まっている	278 校	(3.8%)
活用の用途が決まっていない	1,424 校	(19.2%)
取壊しを予定	215 校	(2.9%)

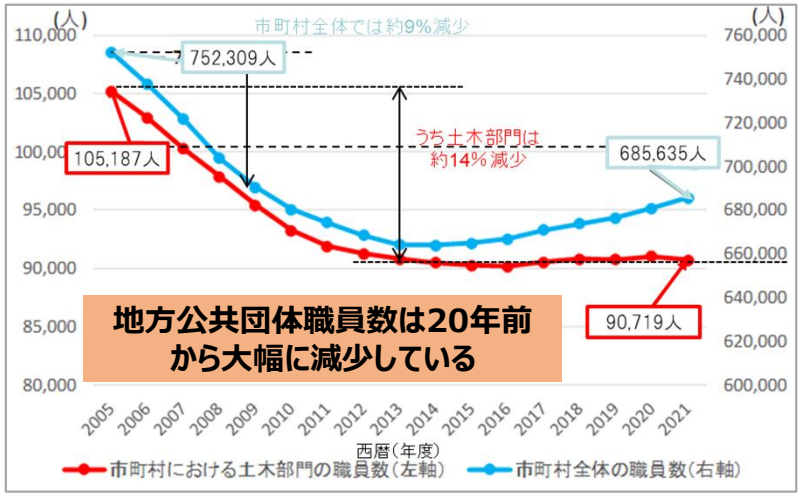
【出典】令和３年度 公立小中学校等における廃校施設及び余裕教室の活用状況について

1－1．地方公共団体を取りまく現状

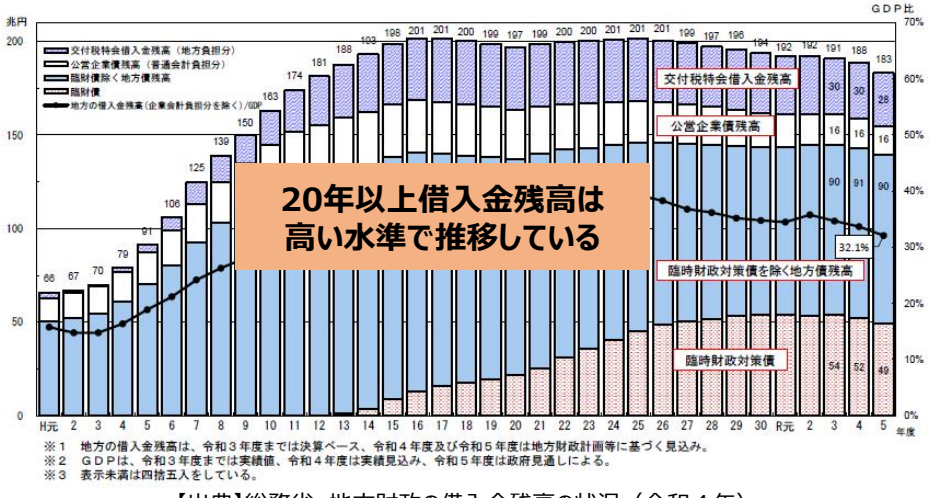
○　一方で、市町村における職員数はここ20年で大きく減少し、地方公共団体における借入金残高は高い水準で推移しているなど、地方公共団体は人材・財政資源に制約がある状況である。
○　地域課題解決に向けて、遊休公的不動産等を民間の創意工夫を取り入れて活用することは有効であると考える。

地方公共団体を取りまく現状

＜市町村における職員数の推移＞

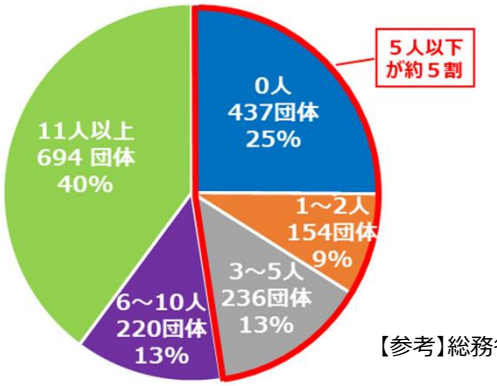


＜地方財政の借入金残高の状況＞



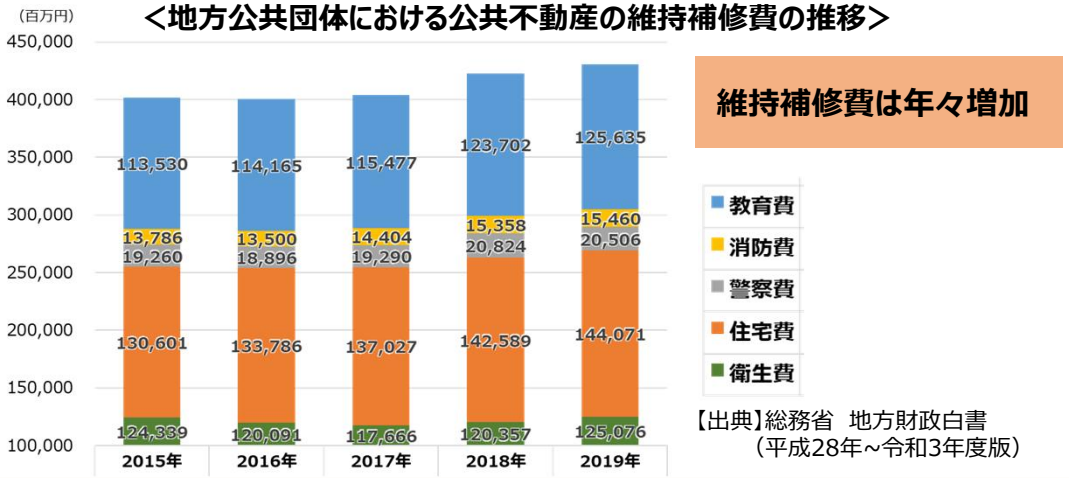
【出典】総務省　地方財政の借入金残高の状況（令和４年）

＜市町村における技術系職員数＞



【参考】総務省　地方公務員数の状況（令和３年）

＜地方公共団体における公共不動産の維持補修費の推移＞



【出典】総務省　地方財政白書
（平成28年～令和3年度版）

1-2．政府のPPP/PFIの取組み

○　政府では、行政の人材・財政制約の下、PPP/PFIの推進による民間資金・ノウハウの活用等による効果的・効率的な社会資本整備を推進。
○　『PPP/PFI推進アクションプラン』（令和５年改定版）に基づき、令和4年度から令和13年度までの10年間で30兆円の事業規模の達成を目指している。
○　目標達成に向けた取組みの一つとして、新分野の１つにスモールコンセッションが位置づけられ、開拓・案件形成を図ることとされた。

PPP/PFI推進アクションプラン（令和５年改定版）（一部抜粋）

◆令和４年度からの10年間で30兆円の事業規模目標の達成に向け、**PFIの質と量の両面からの充実を図るため**、以下の柱で、**アクションプランを改定**する。

１．事業件数10年ターゲットの設定　**２．新分野の開拓**　**３．ＰＰＰ／ＰＦＩ手法の進化・多様化**

＜2.新分野の開拓（抜粋）＞

スモールコンセッション

地方公共団体が取得・所有する空き家等の既存ストックを活用した小規模なコンセッション事業等

【参考】PPP/PFI推進アクションプラン（令和5年改定版）（令和5年6月2日民間資金等活用事業推進会議決定）における記載

空き家・遊休公的不動産等の比較的小規模な既存ストックを地方公共団体が取得・保有しながら、事業運営（リノベーション、リーシング、管理等）は公共施設等運営事業等により民間事業者に委ね、官民連携で地域活性化につなげるＰＰＰ／ＰＦＩ事業（スモールコンセッション）を推進するため、関係者が連携する場の構築やブロックプラットフォーム等における周知・活用促進を図る。また、スモールコンセッションに関して、手続きの簡素化・円滑化、官民のマッチング機能の強化、モデル事業への支援等を通じて、案件形成を促進する。

津山市公表資料より引用

【町家群を宿泊施設として活用するコンセッション事業（岡山県津山市）】

第２章

スモールコンセッションとは

2-1．スモールコンセッションとは

スモールコンセッションとは・・・

地方公共団体が所有・取得する空き家等の身近な遊休不動産※1 について、民間の創意工夫を最大限に生かした**小規模※2 なPPP/PFI事業※3 を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組み**を指す。

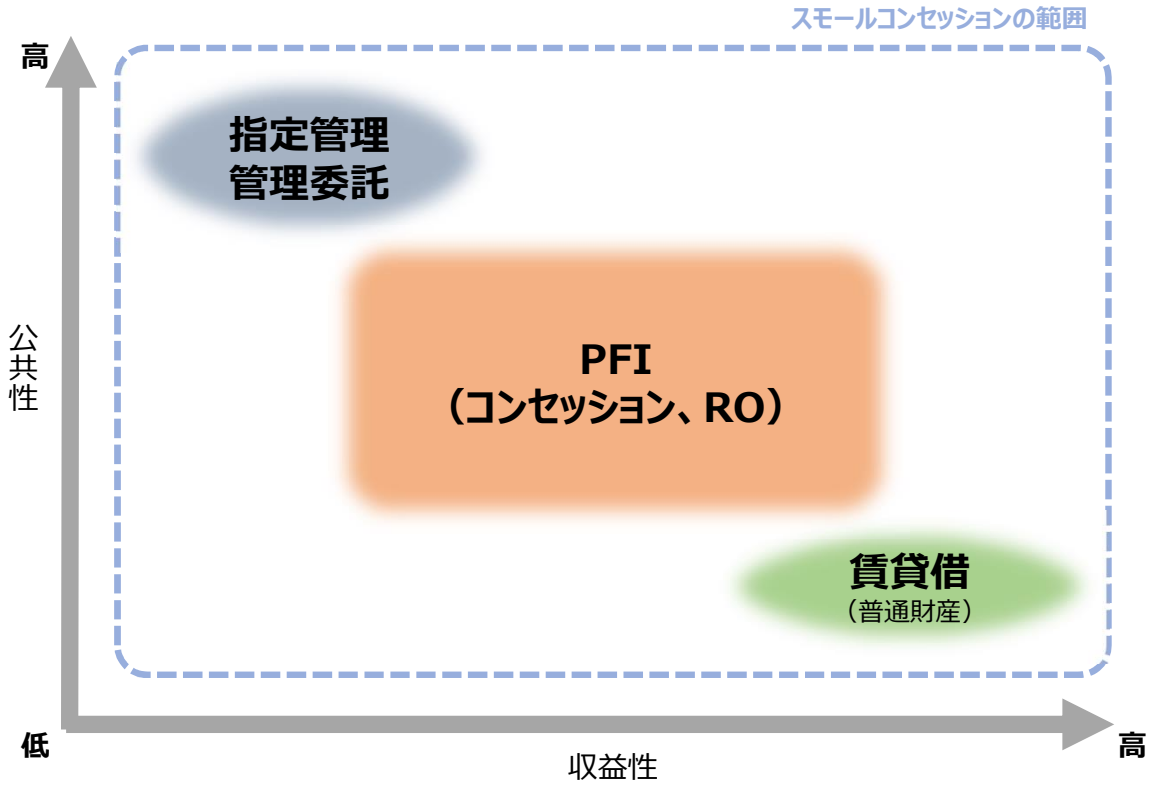
（※1 廃校等の現在使われていない施設、住民から寄付を受けた古民家等　※2 事業費10億円未満程度　※3 コンセッションをはじめとした官民連携による事業運営）

スモールコンセッションの効果

	効果
地方公共団体	✓ **維持管理コストの削減** ✓ **エリア価値の向上**
民間事業者	✓ **事業機会の増加** - 長期的な事業運営 ✓ **地域への主体的な貢献** - 地域還元、地域企業の参画
地域・住民	✓ **地域活性化** - 交流人口の増加、利便施設の増加等 ✓ **住民サービスの向上** ✓ **思い入れのある施設の継承**

スモールコンセッションの事業手法

公共施設等運営(コンセッション)方式を中心に、個別の案件に応じて様々な手法が想定される。



2-2．想定される施設類型（単一の施設に限られず、一定のエリアで行うものも含む）

類型イメージ事例

健 スポーツ施設

参考事例： 岡山県津山市（人口：９．９万人）

出典：津山市HP

【RO＋コンセッション方式】老朽化した市のシンボリックな施設を有効活用するため、民間資金とノウハウを活用する手法にて総合的なスポーツ及び健康増進施設としてリノベーションと事業運営が行われている。

滞 ホテル・旅館・観光施設

参考事例： 岡山県津山市（人口：９．９万人）

出典：官民連携(PPP/PFI)のススメ～国土交通省PPP/PFI事例集～(国土交通省)

【コンセッション方式】個人から寄付された伝統的建造物に指定されている町家を活用した宿泊施設。コンセッション手法によってマーケットを見た料金設定や、周辺飲食店との連携等自由な事業運営が可能となっている。

働 サテライトオフィス・研究施設、養殖施設

参考事例： 福岡県宮若市（人口：2.7万人）

出典：2023年度中国、四国、九州・沖縄エリア PPP/PFI 推進勉強会資料（国土交通省）

【コンセッション方式】地域企業がPFI法６条提案を実施し、AI開発センターとして廃校を活用。現在サントリーホールディングス（株）やエステー（株）などの大手企業が複数入居。

住 移住体験住宅、定住促進住宅 サービスレジデンス

参考事例：島根県津和野町（０．７万人）

出典：PPP/PFI推進首長会議資料（国土交通省）

【RO方式】町が所有する空家等を改修し、UIターン者や町内に定着した若者、移住・定住者の住まいを確保している。

滞 ホテル・旅館・観光施設

参考事例： 千葉県市原市（人口：２６．９万人）

出典：令和4年1月24日発表資料（総務省）

【賃貸借方式】廃校を活用してグランピング施設を運営。地域の農産物を使用したBBQや、地方公共団体・地域交通（小湊鐵道）・周辺観光施設と連携した事業運営等を実施している。

2-3．スモールコンセッションの目指す姿

○　スモールコンセッションを普及させることにより、地域の身近な遊休公的不動産を活用してまちの「負」債から資「財」に変えていき、「小さな再生」を連鎖させることで、エリア全体の価値向上につなげることを目指していく。

スモールコンセッションの目指す姿

どんな地域でも、身近な施設から取組める

スモール コンセッション

まちの「負」債を資「財」に

負 ⇨ 財

『官の信用力』×『民のノウハウ』
『地域の潜在力』×『新たなナレッジ』

エリアリノベーション

民間の空き家活用等との連携やバンドリング等による面的な広がりにより、「小さな再生」が連鎖することで、エリア全体の価値を向上

第３章

主な課題の整理

3-1．推進上の課題（地方公共団体）

○ 検討会やヒアリング等の結果から、地方公共団体における推進上の課題は、下記の通り。

	問題点	課題
組織・人材	- PPP/PFIが未実施、職員のノウハウが継承できていないため、PPP/PFIに精通している職員が少ない - トップを含めPPP/PFIへの理解が十分ではないため、導入に関して抵抗感がある - 公共施設全体を横断的に所管する部署がなく、利活用について特定の用途に限定されるなど、幅広い検討がなされていない	○ **PPP/PFIに精通している人材確保** ○ **PPP/PFIへの理解醸成** ○ **組織横断的な部署やチームの設置**
エリア・施設	- 公共施設全体の現状を整理・把握できていないため、対象となるエリアや施設の選定が難しい - エリア内の他の公共施設や関係者との連携が検討できず、単一施設のみの改修計画になっている	○ **地域における公共施設全体の現状把握** ○ **コンセプトに応じたエリアや施設の選定** ○ **エリア内における地域の関係者との連携**
事業創造	- 施設の利活用アイデアが思いつかない - 検討に多くの費用と労力を要するため、検討着手に抵抗がある - 民間事業者との出会いがない - 施設活用の方向性や諸条件が整理されておらず、民間事業者に精度の高いサウンディングができない	○ **利活用アイディアの創出** ○ **検討の期間短縮、負担軽減** ○ **官民対話機会・出会いの創出** ○ **精度の高いサウンディングの実施**
資金調達	- ファイナンスに精通する人材不足により、事業の実現可能性について判断できない - 中長期視点で事業の採算性を見通すことができない - 利用可能な補助メニューが把握できていない	○ **ファイナンスに関する知識の習得** ○ **利用可能な補助メニューの把握**

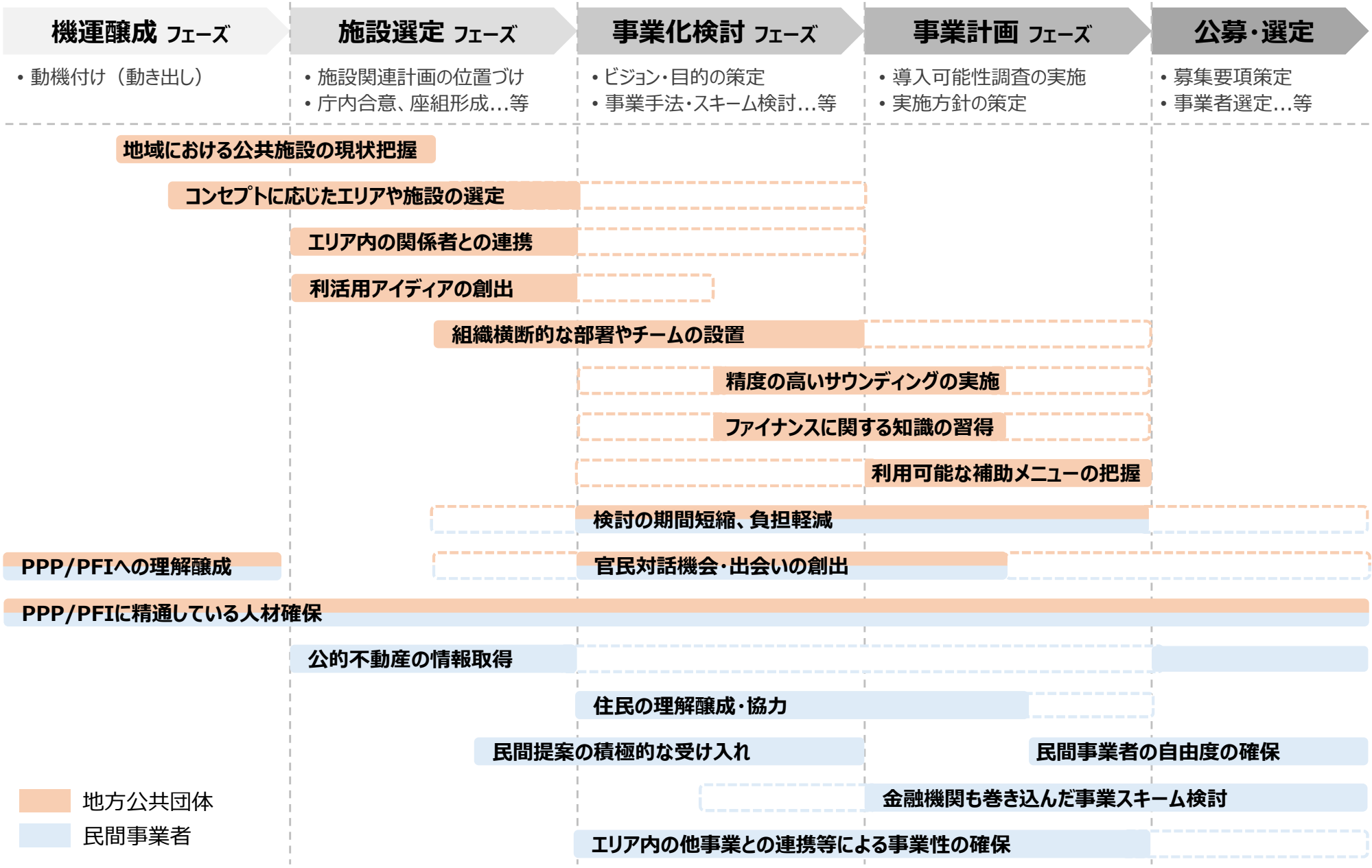
3-1．推進上の課題（民間事業者）

○ 検討会やヒアリング等の結果から、民間事業者における推進上の課題は、下記の通り。

	問題点	課題
組織・人材	- PPP/PFIの実績がなく、精通している人材がいないため、 参入ハードルが高い	○ **PPP/PFIへの理解醸成** ○ **PPP/PFIに精通している人材確保**
エリア・施設	- 公的施設の情報が取得できない - 地方公共団体が利活用の取組を進めたい施設が分からない - 施設利活用に関して、住民の理解、協力が得られない	○ **公的不動産の情報取得** ○ **住民の理解醸成・協力**
事業創造	- 地方公共団体との対話機会が少なく、意向が把握できない - 民間提案をしても地方公共団体が動かない - 事業化までの手続きが煩雑で、検討期間が長い - 行政主導型公共事業のため、主体的な事業の自由度が低い	○ **官民対話機会・出会いの創出** ○ **民間提案の積極的な受け入れ** ○ **検討の期間短縮・負担軽減** ○ **民間事業者の自由度の確保**
資金調達	- 事業規模が小さく、参入する事業者も比較的小規模であることから、資金調達が難しい - 小規模等の理由から、単体施設での事業性が低いため、初期投資等が回収できず事業採算が合わない	○ **金融機関も巻き込んだ事業スキーム検討** ○ **エリア内の他事業との連携等による事業性の確保**

3-2．事業化までのフェーズごとの課題整理

○ 推進上の課題（地方公共団体・民間事業者）をフェーズ毎にまとめると、下記の通り。



3-3．課題のまとめ

○　スモールコンセッションの推進上のハードルとして、大きく分けて、①イメージの壁、②パートナーの壁、③事業化の壁に集約されると考えられる。

推進上のハードル

❶　イメージの壁

PPP/PFIの実務経験が少ないため、PPP/PFIの進め方や施設活用のイメージが湧きにくい

⇒ **スモールコンセッションによる利活用の知識・理解を深める**

❷　パートナーの壁

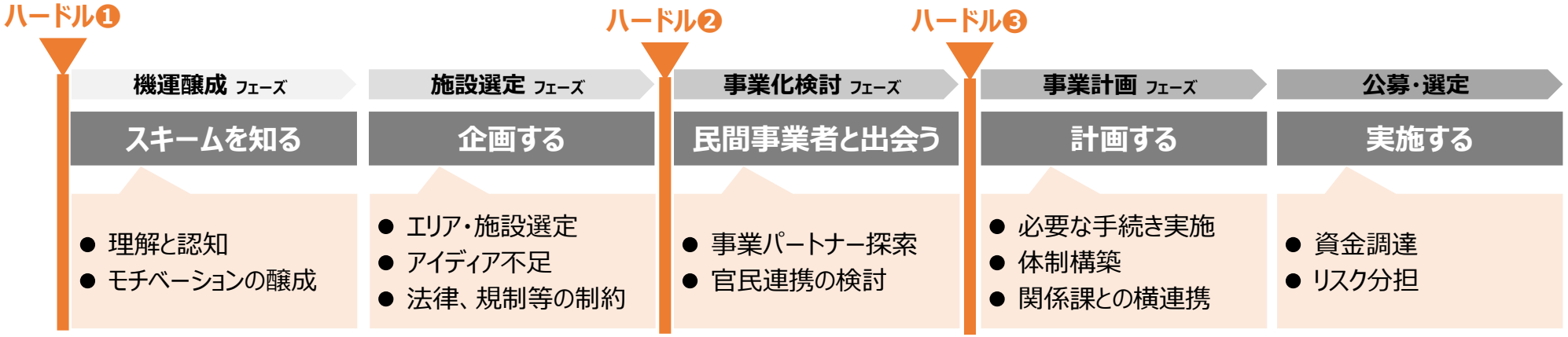
運営等を行う民間事業者が見つからない。また、官民で適切な役割分担等ができず、事業が前進しない

⇒ **民間事業者との対話機会や関係構築の機会を提供**

❸　事業化の壁

事業化に向け、煩雑な手続きや事業性の低さ、資金調達の困難さ等により、事業実施まで結びつかない

⇒ **事業化に向けたサポート**

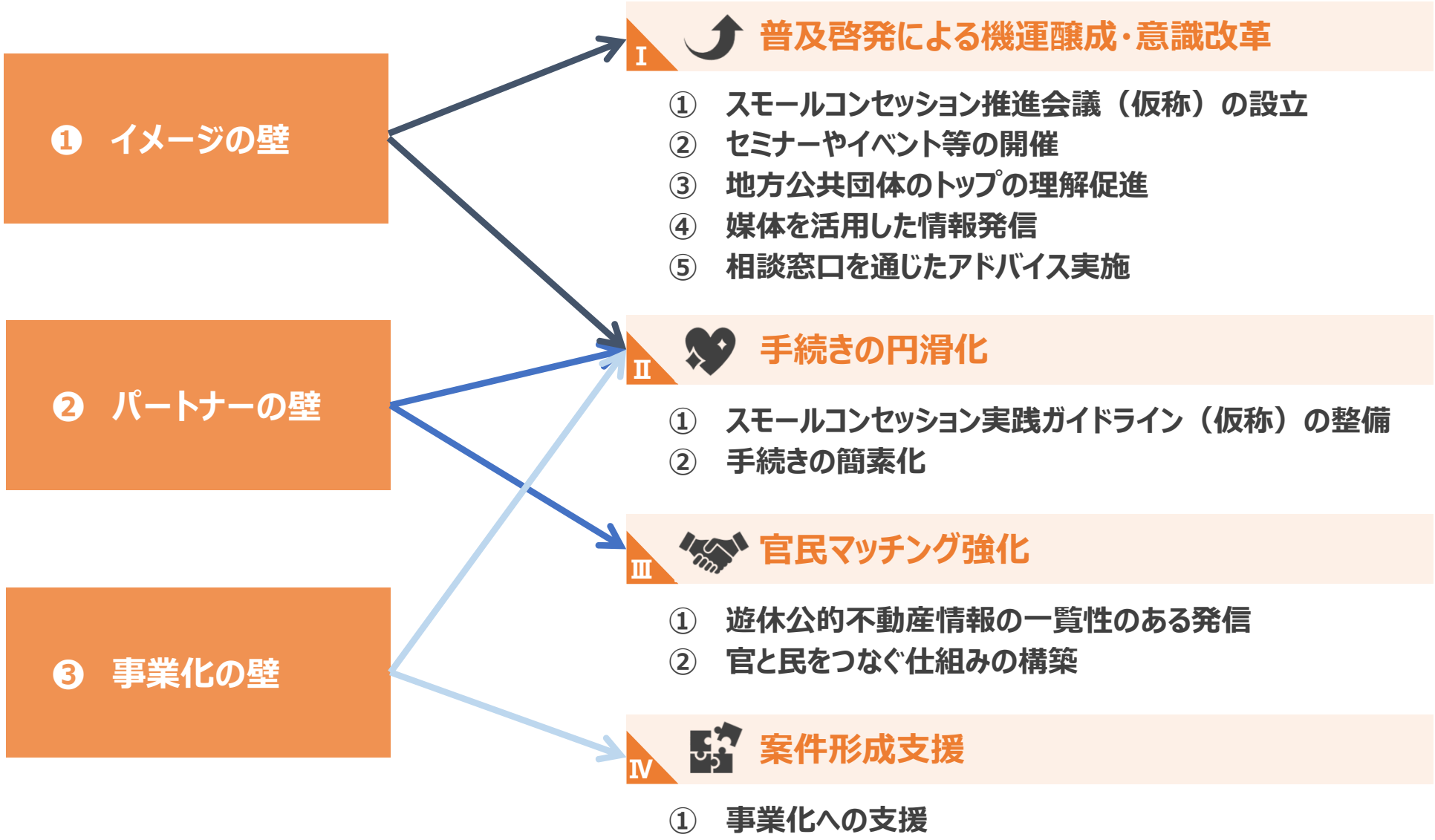


第４章

推進方策の方向性と取組み

4－1．課題解決に向けた推進方策の方向性

○　スモールコンセッションの推進にあたっては、「Ⅰ.普及啓発による機運醸成・意識改革」、「Ⅱ.手続きの円滑化」、「Ⅲ.官民マッチング強化」、「Ⅳ.案件形成支援」の４つの方向性を定め、取組みを進めていくこととする。



4-2．推進方策の取組み案

Ⅰ． 普及啓発による機運醸成・意識改革

①スモールコンセッション推進会議（仮称）の設立

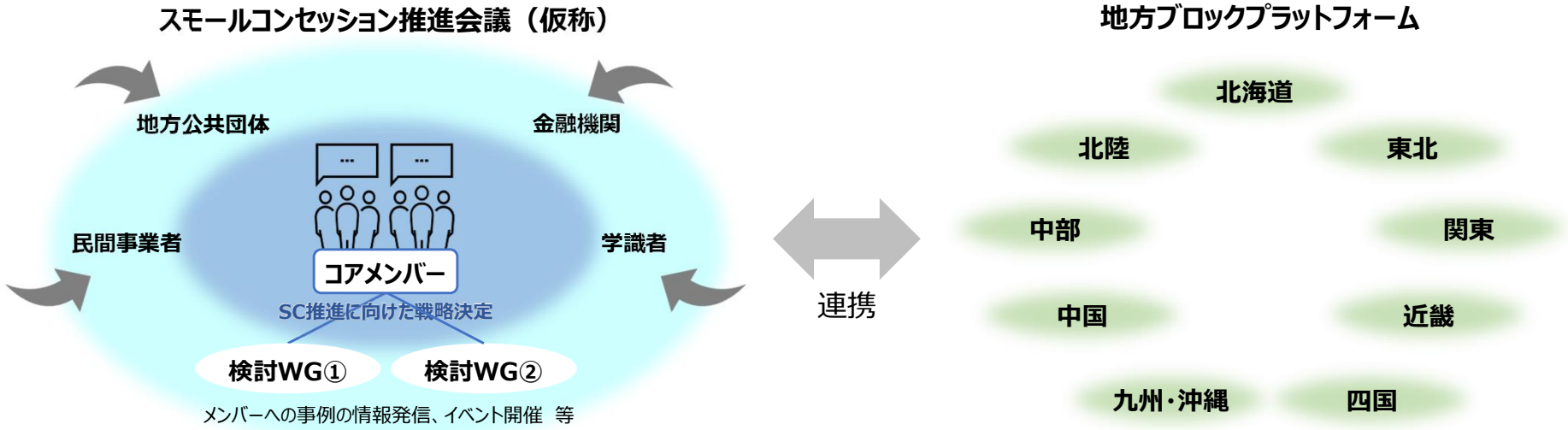
▌具体推進方策案

スモールコンセッション推進会議(仮称)の設立

- ✓ セミナーやイベントの開催
- ✓ 媒体を活用した情報発信
- ✓ 相談窓口を通じたアドバイス実施
- ✓ 実践ガイドライン（仮称）の策定
- ✓ 官と民をつなぐ仕組みの構築

＜推進方策本文＞

スモールコンセッションの普及啓発・案件形成のため、地方公共団体、民間事業者、金融機関、学識者等の官民の多様な主体が参加・連携し、課題やノウハウの共有やマッチングを行う場としての「スモールコンセッション推進会議（仮称）」を設立し、以下の取組みを行う。なお、取組みの実施にあたっては、地方ブロックプラットフォーム等の他のプラットフォームと連携して実施するものとする。



4-2．推進方策の取組み案

Ⅰ． 普及啓発による機運醸成・意識改革

②セミナーやイベント等の開催

▌具体推進方策案

セミナーやイベント等の開催

Point!
- ✓ スモールコンセッションを含めたPPP/PFFI事業への理解醸成、取組み意識の向上

＜推進方策本文＞

スモールコンセッションの関係者に向けて、スモールコンセッション推進会議（仮称）の場を活用して、セミナーや講演、パネルディスカッションを含むシンポジウム等のイベントを開催する。

また、国土交通省主催の研修や、国土交通省とセミナーに関する協定を締結する民間事業者主催のセミナーにおいて、スモールコンセッションの普及啓発を行う。

③地方公共団体のトップの理解促進

▌具体推進方策案

地方公共団体のトップの理解促進

Point!
- ✓ PPP/PFIに関して、地方公共団体の首長の理解度を深める

PPP/PFIへの地方公共団体の首長の理解をより向上させるため、首長会議を通じて、首長へのPPP/PFIの必要性とスモールコンセッションの取組みについて発信する。その際には、地方公共団体における分野横断的な組織体制・部署の設置の必要性についても、併せて発信を行う。

4-2．推進方策の取組み案

Ⅰ． 普及啓発による機運醸成・意識改革

④媒体を活用した情報発信

▌具体推進方策案

媒体を活用した情報発信

✓ **スモールコンセッションに関する情報発信、情報の集約化**

＜掲載情報例＞　・事例紹介　・国の支援、補助金の一覧…等

＜推進方策本文＞

スモールコンセッションの情報発信を目的として、関連サイトと連携しつつスモールコンセッションに関する情報が集約されているwebサイトの開設。

パンフレット・リーフレットの作成

✓ **スモールコンセッションの取組みに興味・認知の向上**

＜記載内容例＞
- 目的やメリット、支援内容
- 類似事例、地方公共団体の役割等の実装イメージ…等

スモールコンセッションに関する情報を分かりやすく掲載したパンフレット/リーフレットの作成。

⑤相談窓口を通じたアドバイス実施

▌具体推進方策案

スモールコンセッションに関する相談窓口の設置

✓ **検討初期段階の相談への対応**

＜相談例＞
- スモールコンセッションをどのように取り組めば良いのか分からない…等

地方公共団体等からのスモールコンセッションに関する相談を受付ける窓口を設置し、地方公共団体等に対して案件形成に向けた手順の紹介等のアドバイスを実施する。

4-2．推進方策の取組み案

Ⅱ．手続きの円滑化

①スモールコンセッション実践ガイドライン（仮称）の策定

▌具体推進方策案

実践ガイドライン（仮称）の策定

＜記載内容例＞

- ✓ 事業構想段階から公募・選定段階までの一連の流れ
- ✓ 事業契約上の留意点
- ✓ 地方公共団体における分野横断的な組織体制・部署の設置の必要性
- ✓ エリアにおける将来ビジョンの共有の重要性
- ✓ 様々な手続きの簡素化の方法
- ✓ 金融機関や関係民間事業者等の各主体が連携する場の構築
- ✓ スモールコンセッション関連の国の支援、補助金一覧
- ✓ 参考事例

＜推進方策本文＞

PPP/PFIの知見や経験がない地方公共団体職員でもスモールコンセッションに取組むことができるよう、事業構想段階から公募・選定段階までのノウハウや、事業契約上の留意点等を盛り込んだ「スモールコンセッション実践ガイドライン（仮称）」を策定する。なお、策定の際には、実際に事業を行う者が、個々の状況や事業に応じて創意工夫できるような内容となるよう留意する。

4-2．推進方策の取組み案

Ⅱ．手続きの円滑化

②手続きの簡素化

▌具体推進方策案

客観的評価の簡素化

Point! ✓ **簡易な収支比較や定性的評価等による方法の検討**

＜想定される効果＞
・作業量の軽減
・検討期間の短縮

＜推進方策本文＞

スモールコンセッションとして行うPFI事業の客観的な評価（特定事業の選定時及び民間事業者の選定時）に関して、遊休公的不動産の利活用である場合等、「VFM（Value For Money）に関するガイドライン（令和5年6月2日改正）」による公共サービスが同一の水準にある場合に事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減有無を算定する方法に限らず、簡易な収支比較や定性的評価等による方法をとりうることを検討する。

関係者の認識共有のための既存の計画等の活用

Point! ✓ **既存の計画やビジョン等を活用できるケースの検討**

＜想定される効果＞
・作業量の軽減
・検討期間の短縮

公共施設等の整備等に関する事業を行う場合には、事業実施の前段階において基本構想や基本計画の検討が行われることが通例であるが、PFI法上、基本構想や基本計画の策定は義務ではなく、スモールコンセッションに該当する取組事例でも、基本構想や基本計画を策定せずに議会その他の関係者に説明を行っているケースも見受けられる。このようなケースを参考に、関係者との認識を共有するために、既存の計画やビジョン等を活用できるケース等を検討する。

4-2．推進方策の取組み案

Ⅲ．官民マッチング強化

①遊休公的不動産情報の一覧性のある発信

▌具体推進方策案

遊休公的不動産情報の一覧性のある発信

Point!
✓ 遊休公的不動産情報の発信

＜推進方策本文＞

遊休公的不動産データベースを運営する民間事業者と協定を締結し、遊休公的不動産情報の一覧性のある発信を図る。

②官と民をつなぐ仕組みの構築

▌具体推進方策案

官と民をつなぐ仕組みの構築

Point!
✓ 官民の出会い・対話機会の創出、案件形成の促進

地方公共団体と民間事業者とのマッチング促進のためのイベントを開催するとともに、地方公共団体のニーズに応じた民間事業者への公的不動産情報の提供等を通じて官民の対話機会を増やす仕組みの構築を検討する。

4-2．推進方策の取組み案

Ⅳ．案件形成支援

①事業化への支援

▌具体推進方策案

案件形成に向けた具体的支援

- ✓ **専門のコンサルによる事業化に向けた伴走支援（ハンズオン支援）**
- ✓ **民間提案によるモデル的な官民連携手法の構築（民間提案型「官民連携モデリング事業」）**
- ✓ **先導性のある事業への支援（先導的官民連携支援事業）　等**

＜推進方策本文＞

スモールコンセッションの案件形成に向けて、専門家による事業化に向けた伴走支援や民間提案によるモデル的な官民連携手法の構築への支援、先導性のある事業への導入検討支援において、スモールコンセッションを優先的に支援する。

また、施設の改修等については、各事業所管部局の支援事業により支援する。

さらに、民間の空き家活用等とのバンドリングを行う事業など、エリアの価値向上への効果が特に高い事業に対する支援についても検討し、出来るものから実装する。

4-3．各主体の役割

○ スモールコンセッションの推進にあたっては、国、地方公共団体、民間事業者、金融機関、有識者等の関係者がそれぞれの役割を果たし、主体的に取組みを進めることが重要である。

連携イメージ

地方公共団体の役割

- ✓ PPP/PFIの理解醸成
- ✓ 庁内におけるPPP/PFI推進体制の構築
- ✓ 事業の戦略的な検討
- ✓ 官民の適切な役割・リスク分担
- ✓ 関係者との綿密な連携　等

県　市　町　村

その他様々な関係者

検討・実施等において、連携することよりより効果的な地域づくりを促す

住民　商工会議所　不動産業者
NPO法人　学校・学生　観光協会

民間事業者の役割

- ✓ PPP/PFIの理解醸成
- ✓ 遊休公的不動産の活用等にかかる意見交換や提案
- ✓ 地方公共団体等と連携し、地域の課題解決等に資する事業運営 等

地域企業　スタートアップ
まちづくり会社　建設業者
公共交通事業者

金融機関

- ✓ PPP/PFIに係る知見習得
- ✓ ファイナンスに係る知見の提供や事業スキーム提案
- ✓ 事業化に向けた資金提供等

有識者

- ✓ 個別相談対応や検討会への参画
- ✓ 専門的知見の提供やアドバイス
- ✓ 関係者への紹介等を通じた案件形成促進　等

学識者　コンサル

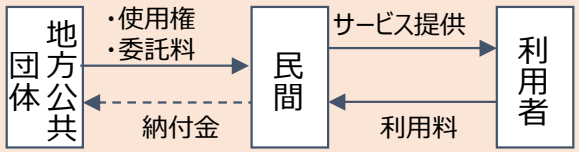
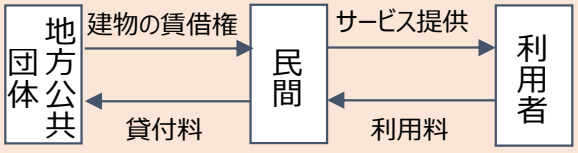
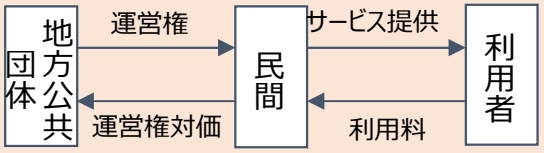
国の役割

- ✓ 関係者の機運醸成
- ✓ ガイドラインの策定
- ✓ 手続きの簡素化
- ✓ 事業検討への支援強化　等

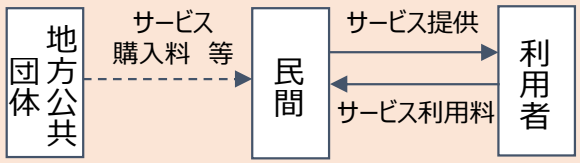
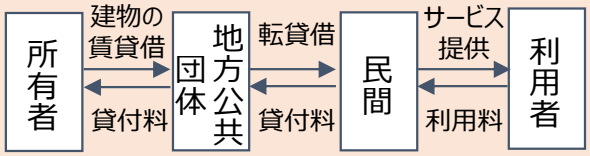
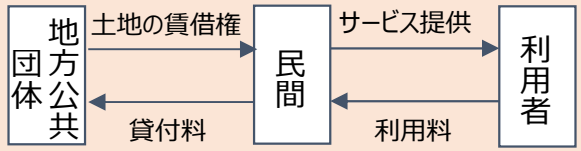
国土交通省　産官学金から構成される運動体　関係省庁

参考資料

遊休公的不動産の官民連携事業手法の比較

	指定管理	普通財産の賃貸借	コンセッション
概要	公の施設の管理運営を行う民間事業者等を「指定管理者」として指定することで、サービスの向上と経費の節減等を図る	公有財産のうち、行政財産以外の財産（＝普通財産）について、借地借家法に規定する定期建物賃貸借契約を締結する	公共施設やインフラにおいて、その所有権は公共側に残したまま、長期間運営する権利のみを民間事業者に売却する
財産区分	公の施設	普通財産	行政財産/普通財産
準拠法	地方自治法	地方自治法・借地借家法	PFI法
施設所有者	地方公共団体	地方公共団体	地方公共団体
民間に付与される権利	使用許可権限 （地方自治法238条の４第７項）	建物の賃借権 （別途、管理運営の特約が必要）	運営権 （PFI法16条および24条）
利用料金の設定	条例で定めるところによる	当事者間の管理・運営特約による	公共施設等の管理者への届出(公の施設の場合は条例の定めるところによる)
事業期間	3～5年程度が多い	5～30年程度が多い	15年～30年程度が多い
議決の有無	施設使用に関する条例の制定、指定者の選定等	契約期間や金額によって地方公共団体の普通財産貸付事務要領に抵触する場合は必要有り	基本方針に関する条例の制定、運営権の設定等
改修費用・改修の自由度	地方公共団体の承認必要、地方公共団体が発注	当事者間の管理・運営特約による	増築や大規模修繕を含む維持管理は運営権に含まれる（改修・建築は個別に判断）
特徴	事業者側は安定的な収入が確保される。また、手続は手間は多いものの、定型化されている	契約期間を長期にすることで、事業者の投資回収の期間を担保することが可能	運営期間が一般に長く、利用料金や改修の自由度が高いため、事業者の工夫やノウハウを引き出しやすい
全体スキーム			

遊休公的不動産の官民連携事業手法の比較

	O方式	サブリース	建物譲渡（＋土地の賃貸借）
概要	民間事業者に公共施設等の維持管理・運営等を長期間にわたり一括発注（性能発注）する。サービス購入型、独立採算型、混合型の3つの型が考えられ、事業の性質等により使い分けがなされる　※本件ではROを想定	地方公共団体が、民間所有の不動産を賃借した上で、当該不動産を異なる事業者に転貸借等し、維持管理を委ねる	地方公共団体が保有している土地を賃貸し（有償もしくは無償貸付）つつ、建物は民間に譲渡する
財産区分	行政財産/普通財産	普通財産	－
準拠法	PFI法	借地借家法	借地借家法
施設所有者	地方公共団体	民間事業者	民間事業者
民間に付与される権利	－	建物の賃借権	土地の賃借権 建物の所有権
利用料金の設定	改修費用の増減や投資回収期間等による	当事者間の管理・運営特約、条例の定めによる	当事者間の管理・運営特約による
事業期間	15年～30年程度が多い	5～30年程度が多い	5～30年程度が多い
議決の有無	基本方針に関する条例の制定、債務負担行為の設定、事業契約の締結等	契約期間や金額によって地方公共団体の普通財産貸付事務要領に抵触する場合は必要有り	契約期間や金額によって地方公共団体の普通財産貸付事務要領に抵触する場合は必要有り
改修費用・改修の自由度	PFI事業の契約内容による	当事者間の管理・運営特約による	当事者間の管理・運営特約による
特徴	事業者が改修にかかる初期費用を負担し、地方公共団体側がその費用を分割で返済することで、施設改修のコストの歳出平準化につながる。また、改修から運営まで一括委託することで事業者のノウハウを活用したサービスが期待できる	放置されている民間所有の古民家等を地方公共団体が貸借し、改修等により付加価値を高め、転貸することで、遊休施設の利活用を促進する	公的遊休不動産等の所有権を民間事業者に譲渡することで、事業者は上物を無償で取得し活用できるとともに、地方公共団体は施設の維持管理費が削減され、土地の賃料として歳入を得ることができる
全体スキーム			

PPP/PFIにおける資金調達手法（地方公共団体）

○ 地方公共団体の主な資金調達方法は、下記の通り。

大分類	小分類	調達方法	概要
デッド	地方債	財政融資資金	国が財政投融資特別会計において国債（財投債）を発行し、市場から調達 した資金を原資として地方公共団体に貸付けを行うもの
		地方公共団体金融機構資金	全ての地方公共団体が共同で設立した地方公共団体金融機構が起債市場で 債券を発行して調達した資金を原資として地方公共団体に貸付を行うもの
		市場公募資金	地方公共団体が起債市場で債権を発行して、公募により調達する資金
		銀行等引受資金	地方公共団体が金融機関や各種共済組合等から借り入れる資金
エクイティ	PFS	SIB	従来行政が担ってきた公共性の高い事業の運営を民間組織に委ね、その運営資金を民間投資家から募る、社会的課題の解決のための仕組み
その他	補助金交付金	国庫補助等	地方創生整備推進交付金等の国の補助金・交付金事業を活用する
	クラウドファンディング	ガバメントファンディング	地方公共団体がインターネットを使って小口の投資を集める際に使われるサービス。地方公共団体によるクラウドファンディング
	寄付	ふるさと納税	企業版ふるさと納税（地方創生応援税制）や個人版ふるさと納税における地域課題解決リターンによる資金の調達
	アセット	固定資産の売却	公共不動産等の売却により資金を調達する

PPP/PFIにおける資金調達手法（民間事業者）

○ 民間企業の主な資金調達方法は、下記の通り。

大分類	小分類	調達方法	概要
デッド	融資	政府系金融機関の融資	日本政策金融国庫等の金融機関からの融資
		制度融資	地方地方公共団体が利息や信用保証料の一部を補填してくれる制度
		金融機関の融資	銀行や信用金庫、信用組合などの金融機関による融資
	社債	社債発行	企業が直接投資してくれる投資家を集めて発行する債権
エクイティ	出資	株式発行 （SPCの株式発行）	株式会社の出資者に対して発行される証券 SPCの場合、完全無議決株式、 議決権付株式の2種類があり、実施方針にて議決権付株式について地方公共団体が条件を付すことが可能
		ベンチャーキャピタル	未上場のスタートアップ企業に投資し、インカムゲインを得ることを目的とする投資会社による出資
		不動産特定共同事業法	事業者が、複数の投資家から出資を受けるなどをして集めた資金で収益不動産を取得・運用し、そこから生まれた収益を投資家に分配する事業
その他	アセット	ファクタリング	企業が売掛債権や在庫を売却して資金調達する方法
		固定資産の売却	事業継続に差し支えない資産を売却し資金調達する方法
	補助金 交付金	国庫補助等	国の補助金・交付金事業を活用する
	クラウドファンディング	クラウドファンディング	インターネットを介して不特定多数の人々から少額ずつ資金を調達する方法。購入型、寄付型等の方式が存在