

スモールコンセプションプラットフォーム 設立1年の歩みと国の取組

令和7年12月10日

国土交通省

総合政策局 社会資本整備政策課

スモールコンセッションとは・・・

○地方公共団体が所有する廃校等の現在使われていない施設や、住民から寄付を受けた古民家等の身近な遊休公的施設の増加が見込まれる中、その有効活用を図り、地域活性化につなげていくことが重要。

⇒ **民間の創意工夫を最大限に生かした小規模※1 なPPP/PFI事業※2**により、そのような施設を活用して**地域課題の解決**や**エリア価値の向上**につなげていく取組のことを『**スモールコンセッション**』と呼ぶ。

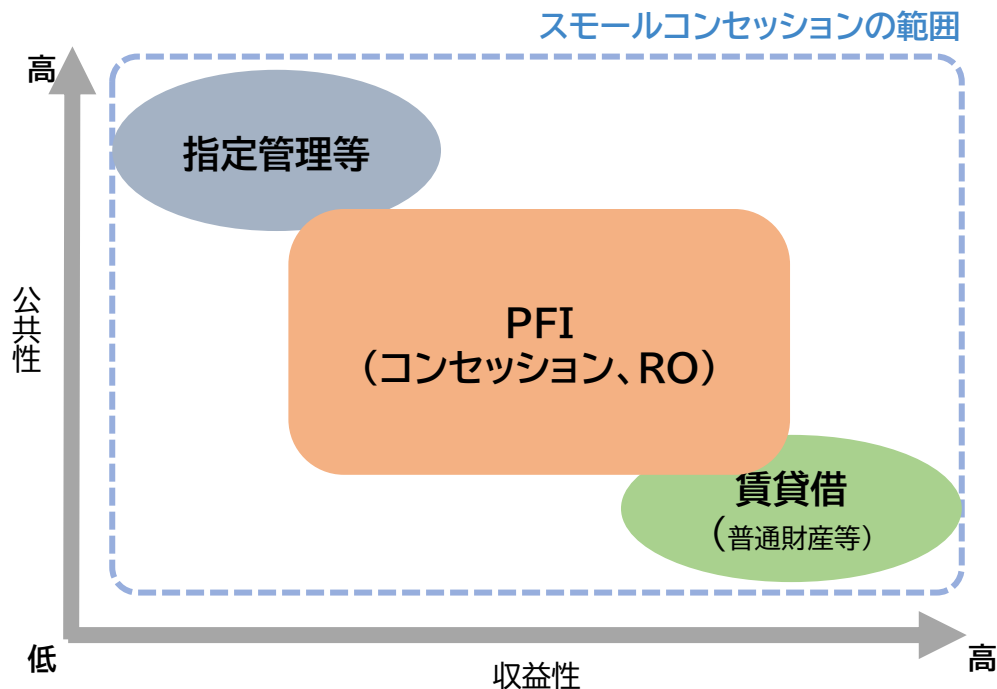
(※1 事業費原則10億円未満程度 ※2 コンセッションをはじめとした官民連携による事業運営)

スモールコンセッションの効果

| | 効果 |
|--------|---|
| 地方公共団体 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 維持管理コストの削減 ✓ エリア価値の向上 |
| 民間事業者 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 事業機会の増加 <ul style="list-style-type: none"> - 長期的な事業運営 ✓ 地域への主体的な貢献 <ul style="list-style-type: none"> - 地域還元、地域企業の参画 |
| 地域・住民 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 地域活性化 <ul style="list-style-type: none"> - 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。



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：9.4万人）



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し、総合的なスポーツ及び健康増進施設として再生。

滞 ホテル・旅館・観光施設

参考事例：岡山県津山市（人口：9.4万人）



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である町家を宿泊施設として活用し、マーケットを見た料金設定や、周辺飲食店との連携等、創意工夫による運営を実施している。

働 サテライトオフィス・研究施設、飲食・物販施設

参考事例：福岡県宮若市（人口：2.6万人）



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条提案を行い、廃校を活用して、シェアオフィス、観光スポット、産地産直レストラン等を運営している。

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（0.6万人）



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・運営している。

滞 ホテル・旅館・観光施設

参考事例：千葉県市原市（人口：26.6万人）



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するとともに、地方公共団体・地域交通・周辺観光施設とも連携した事業運営を実施している。

※RO方式

…Rehabilitate Operate方式
施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式。

※人口は2025年4月時点

○経済財政運営と改革の基本方針2025（令和7年6月13日閣議決定）

第3章 中長期的に持続可能な経済社会の実現

2. 主要分野ごとの重要課題と取組方針

(4) 戦略的な社会資本整備の推進

(PPP／PFIの推進)

公共サービスを効率的・効果的に提供するPPP／PFIについて、改定アクションプランに掲げる目標を着実に達成することを目指し、ウォーターPPP等の重点分野における伴走支援体制の構築や、検討手続の効率化・検討期間の短縮化を推進する。民間企業の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築、分野横断型・広域型の案件形成の促進、空き家等の既存ストックを活用するスモールコンセッション、地域プラットフォームを活用した官民の連携強化に取り組む。

○PPP/PFI推進アクションプラン（令和7年改定版）（令和7年6月民間資金等活用事業推進会議決定）

2. PPP／PFIの推進施策

(1) 多様なPPP／PFIの展開

【方針】

（略）また、低未利用の公的不動産を有効活用することで、地域の「価値」や住民満足度をより高めるとともに、新たな投資やビジネス機会を創出することが重要であり、国・地方公共団体側もまちづくりのビジョンを示すなど、官民対話も有効に活用しつつ、スモールコンセッション、LABV、公有地の貸付・売却等の多様なPPP／PFI手法から地域の実情や課題に応じた適切な手法を選択した公的不動産における官民連携の推進を図る。

【具体的取組】

Ⅲ) 新たなPPP／PFI活用モデルの形成

②産官学等が多様な主体が参加・連携する「スモールコンセッションプラットフォーム」等を活用し、首長への働きかけや案件形成に向けた官民対話、ノウハウの習得のための研修や官民交流イベントに取り組むとともに、スモールコンセッションの実践のための手引を策定する。また、プロジェクトの構想の策定等をサポートする専門家の派遣や先導的な事業の導入検討支援等を通じて、地方公共団体におけるスモールコンセッションの全国的な普及促進を図る。

○スモールコンセッションの推進上の課題として、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**にまとめられる。

推進上の課題

<現状の課題>

PPP/PFIへの抵抗感、
人材不足



ビジネスデザイン構築・
資金調達



利活用方法の
アイデア不足



エリアとの
連携・波及



推進上のハードル

① イメージの壁

PPP/PFIの実務経験が少ないため、事業の進め方や施設の活用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**

② パートナーの壁

官民連携の取組みメリットが整理できず、また、民間事業者が見つからず諦めてしまう

⇒ **民間事業者との対話機会や関係構築の機会を提供**

③ 事業化の壁

事業化に向け、煩雑な手続き等により実施までたどりつかない

⇒ **事業化に向けたサポート**

ハードル①

機運醸成 フェーズ

スキームを知る

- 理解と認知
- モチベーションの醸成

ハードル②

施設選定 フェーズ

企画する

- エリア・施設選定
- アイデア不足
- 法律、規制等の制約

ハードル③

事業化検討 フェーズ

民間事業者と出会う

- 事業パートナー探索
- 官民連携の検討

事業計画 フェーズ

計画する

- 必要な手続き実施
- 体制構築
- 横断的横連携

公募・選定

実施する

- 資金調達
- リスク分担

- 地域には、多くの遊休公的施設があるが、これを利活用する事業化のノウハウが十分でない。一方、学界や民間には、技術面や資金面も含め、多くの知恵と実績・経験がある。
- これら関係者が、それぞれの関心に応じて繋がりを持ち、柔軟な協力関係を結ぶことで、共に課題を乗り越え、地方創生に取り組む後押しを行うため、**令和6年12月**、産官学金等の多様な主体が参加・連携する「**スモールコンセプションプラットフォーム**」を設立。

活動内容

機運醸成 情報共有

- 機運醸成に資するセミナー・イベント等の開催
- 先進事例の関係者インタビューや対談等の発信
- 会員に向けたメールマガジン等の情報発信
- 専用ホームページを通じた会員からの情報発信

調査・研究

- 会員同士の課題の共有及び解決策の検討
- 先進事例等に係る事例集・手引き等の作成

案件形成に 向けた活動

- 会員の交流促進・マッチング等のイベント開催
- 実務者向けの勉強会やワークショップ等の開催
- アドバイザーによる助言・サポート

会員になるメリット

会費は無料！

プラットフォームを通じて、課題の解決をサポート！

メリット1 スモールコンセプションの最新情報をお届けします！

メリット2 会員の皆様の取組や活動を発信できます！

メリット3 課題やお悩みを共有・検討できます！

< 参加されている会員の一覧 >

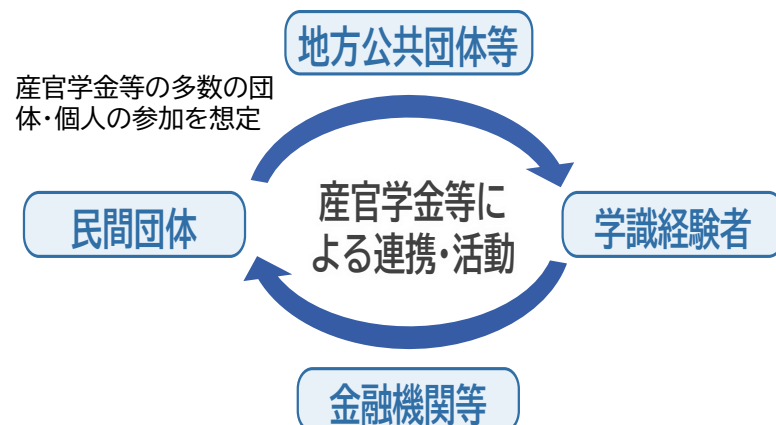
<https://www.mlit.go.jp/smcn/platform/index.html#platform-about>

申込

<https://forms.office.com/e/cWTyUbYyJK>



多くの自治体
や企業が参加
(部課室単位・
個人でも可)



(事務局：国土交通省、内閣府)

プラットフォームへの申込状況 (R7.12/4 時点)

| | |
|----------------------------|-------|
| 民間企業等（ただし、金融機関を除く。） | 532 |
| 都道府県及び市区町村 | 324 |
| 関係府省庁等 | 25 |
| 大学、研究機関等及びこれらに所属する有識者、研究者等 | 18 |
| 金融機関 | 48 |
| 個人 | 416 |
| 計 | 1,364 |

スモールコンセッションプラットフォーム 会員限定交流会

125名参加！
(現地:75名、オンライン50名)

この度、プラットフォーム会員の交流を促進し、効果的な普及啓発や機運醸成、官民マッチング、具体的な案件形成に向けた契機の創出を目的として、会員限定の交流会を開催します。本交流会では、**会員によるプレゼンテーション**や**会員間での情報共有・意見交換**の機会を設け、会員相互の交流を促進します。希望する現地参加者には、スモールコンセッションに関係のある取組の紹介や個別の案件に係る課題や悩み事等に関してプレゼンテーションを行っていただくほか、参加者間で情報共有・意見交換や名刺交換等も行い、交流を図っていただきます。

日時

2025/6/27(金)
13:30-16:30(12:30開場)

開催方法

現地会場・オンライン併用
(オンラインはTeamsを使用予定)

プログラム

| 時間 | 内容 |
|---------------------|---|
| 13:30 - 13:45 | 開会の挨拶、スモールコンセッションプラットフォームの令和7年度取組について |
| 13:45 - 14:45 | 1部 現地参加者によるピッチ形式のプレゼンテーション 自己紹介、情報共有、意見交換等 参加者同士の名刺交換(交流タイム) |
| | 休憩・席移動 |
| 15:00 - 16:00 | 2部 現地参加者によるピッチ形式のプレゼンテーション 自己紹介、情報共有、意見交換等 参加者同士の名刺交換(交流タイム) |
| 16:00 - 16:30 | フリーの交流(会場全体) ※現地のみ |

当日の様子



プレゼンテーションの様子



グループでの意見交換の様子



参加者アンケート

94%が満足と回答



定期的開催してほしい。
非常に有意義でとても斬新だった。



地方自治体の抱えている問題の一端が見えた。こちらとして、どのような協力ができるのか、どのような体制が必要かを考えさせられた。

スモールコンセプションプラットフォーム 現地視察ツアー（in 山形市）

開催概要

| イベント名 | 現地視察ツアー(in山形市) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|---|-------------------------------------|--|--|----|-----|---------|-------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------|-----------------|--------------|-----------------|------------------------------------|-------|----------------------------------|---------|-----------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 開催日時 | 2025年8月29日(金)～30日(土) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開催場所 | 山形県山形市 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 参加者数 | 39名 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| プログラム | <table><tr><th></th><th>時間</th><th>視察先</th></tr><tr><td rowspan="7">1 日目</td><td>12:00</td><td>JR山形駅東口 集合</td></tr><tr><td>12:05 ～12:15</td><td>①KASUMI TERRACE</td></tr><tr><td>12:50 ～14:20</td><td>②シェルターインクルーシブ プレイス コパル</td></tr><tr><td>14:40 ～15:30</td><td>③道の駅 やまがた蔵王</td></tr><tr><td>16:00 ～16:30</td><td>④山形まるごと館 紅の蔵</td></tr><tr><td>16:45 ～17:45</td><td>都市の変化を体感する市街地開発 スポット巡り(ガイド:馬場氏)</td></tr><tr><td>17:45</td><td>⑤やまがたクリエイティブシティ センターQ1(1日目解散)</td></tr><tr><td rowspan="2">2 日目</td><td>10:00 ～10:30</td><td>馬場氏によるやまがたクリエイティブシ ティセンターQ1の施設案内</td></tr><tr><td>10:40 ～11:40</td><td>山形市畑口部長による山形市の 公民連携施設整備の講演</td></tr></table> | | | | 時間 | 視察先 | 1 日目 | 12:00 | JR山形駅東口 集合 | 12:05 ～12:15 | ①KASUMI TERRACE | 12:50 ～14:20 | ②シェルターインクルーシブ プレイス コパル | 14:40 ～15:30 | ③道の駅 やまがた蔵王 | 16:00 ～16:30 | ④山形まるごと館 紅の蔵 | 16:45 ～17:45 | 都市の変化を体感する市街地開発 スポット巡り(ガイド:馬場氏) | 17:45 | ⑤やまがたクリエイティブシティ センターQ1(1日目解散) | 2 日目 | 10:00 ～10:30 | 馬場氏によるやまがたクリエイティブシ ティセンターQ1の施設案内 | 10:40 ～11:40 | 山形市畑口部長による山形市の 公民連携施設整備の講演 |
| | 時間 | 視察先 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 日目 | 12:00 | JR山形駅東口 集合 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 12:05 ～12:15 | ①KASUMI TERRACE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 12:50 ～14:20 | ②シェルターインクルーシブ プレイス コパル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 14:40 ～15:30 | ③道の駅 やまがた蔵王 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 16:00 ～16:30 | ④山形まるごと館 紅の蔵 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 16:45 ～17:45 | 都市の変化を体感する市街地開発 スポット巡り(ガイド:馬場氏) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 17:45 | ⑤やまがたクリエイティブシティ センターQ1(1日目解散) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 日目 | 10:00 ～10:30 | 馬場氏によるやまがたクリエイティブシ ティセンターQ1の施設案内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 10:40 ～11:40 | 山形市畑口部長による山形市の 公民連携施設整備の講演 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

当日の様子



参加者アンケート

97%がとても満足または満足と回答



資料で見るのと実際に見るのでは印象の残り方が
まったく違い、非常に参考になった。



個別事例だけでなく、山形市の考え方(計画)も含
めて、体系的に理解することができた。

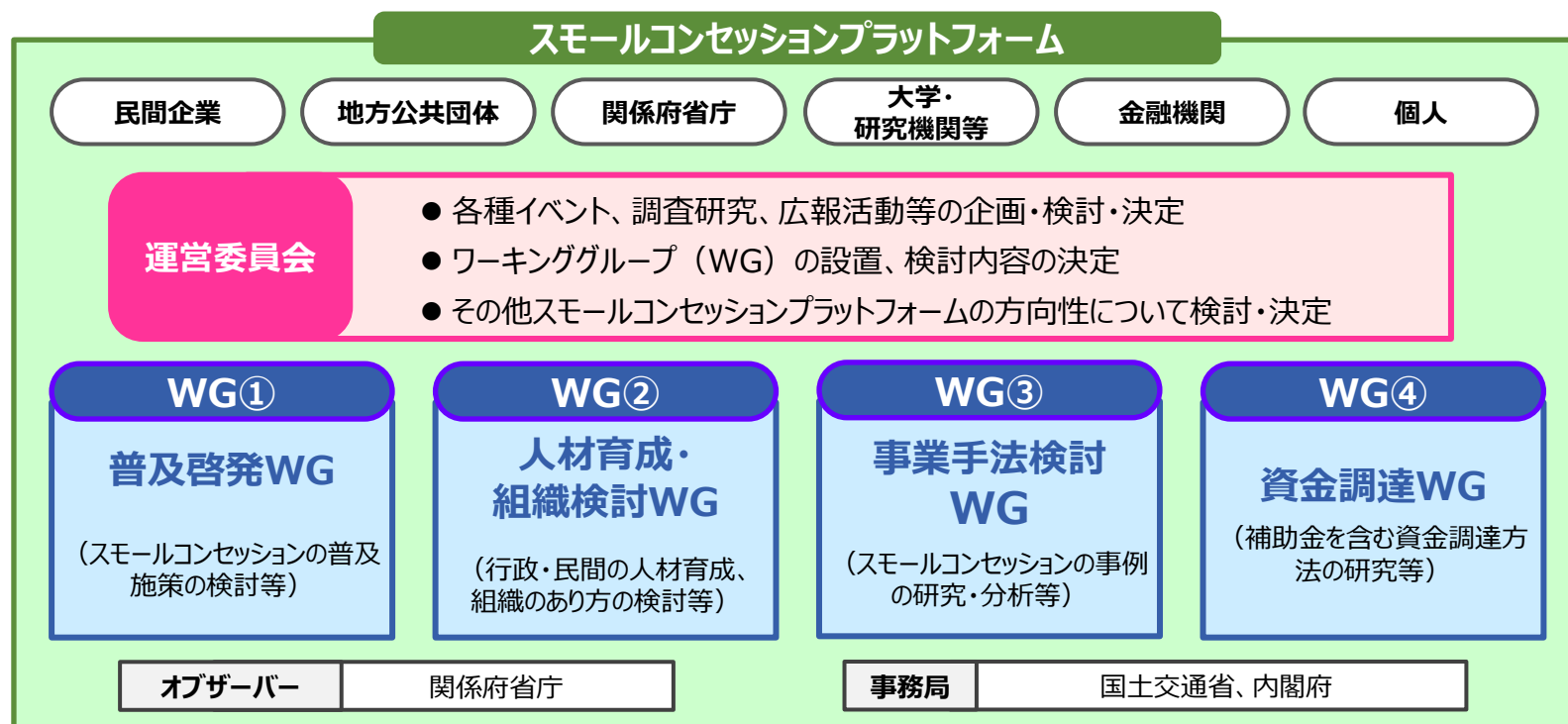
趣旨

運営委員や知識・ノウハウを有する会員がコアメンバーとなり、スモールコンセSSIONを推進する上での個別のテーマについて、課題の共有や解決策の検討を行う。

目的

スモールコンセSSIONを推進していく上での課題に対する取組について、各WGにおいて目指すべきゴールについて検討すると共に、ゴールに向けた具体的な取組について、一般会員の意見も広く取り入れながら検討・整理・検証等を行う。

位置づけ



第1回WGでは**目指す姿と方向性**、第2回WGでは**普及戦略や必要な人材像・組織**を議論

目指す姿

短期(1～3年目)

スモールコンセプションがムーブメントとして盛り上がり、民間企業や団体と地方公共団体との間で、スモールコンセプションの実施について、積極的な議論や具体的な検討が行われる

中期(4～6年目)

具体的な事業の進め方への理解が深まり、組織体制が整うことにより、スモールコンセプション案件の事業化が進む

長期(7年目以降)

スモールコンセプションという取組が世の中で当たり前となり、地域課題の解決やエリアの価値が向上している

方向性

普及啓発

ムーブメントを起こすため、スモールコンセプションの「認知と関心」を拡げる戦略や取組の検討

各地での実践やネットワークの構築を促し、「共感と参加」を拡げる取組の検討

GOAL

スモールコンセプションが社会の文化・当たり前として定着している状態

人材育成

スモールコンセプションを担う「人材像」「組織像」を定め、育成する戦略や取組の検討

人材と組織が「文化」として定着し、官民双方へ横のつながりが生まれる取組の検討

GOAL

官民がフラットに事業を推進できる環境

短期の方向性を踏まえた議論

普及啓発

keyword

認知と関心を拡げる普及戦略について

首長や幹部に対する普及啓発の重要性、資産管理から資産活用へ発想変換

人材育成

スモールコンセプションを担うために必要な人材や組織について

keyword

調整力、スキルマトリクス見える化、人脈づくり

第1回WGでは**目指す姿と方向性**、第2回WGでは**事業手法や資金調達に関する課題や解決策**を議論

目指す姿

短期(1～3年目)

スモールコンセプションがムーブメントとして盛り上がり、民間企業や団体と地方公共団体との間で、スモールコンセプションの実施について、積極的な議論や具体的な検討が行われる

中期(4～6年目)

具体的な事業の進め方への理解が深まり、組織体制が整うことにより、スモールコンセプション案件の事業化が進む

長期(7年目以降)

スモールコンセプションという取組が世の中で当たり前となり、地域課題の解決やエリアの価値が向上している

方向性

事業手法検討

スモールコンセプションに適した事業手法の整理や可視化を通じて、最初の一步を踏み出せる状態にする取組の検討

手引き等が整い、スモールコンセプションに取り組む人を後押しする取組の検討

GOAL

複数の地方公共団体で実績が積み重なり、誰でも迷わずに手法を選択できる状態

資金調達

資金調達手法を継続的に整理・高度化し、スモールコンセプションに取り組むにあたり参考となる事例発信や、金融機関の参画を促す取組の検討

スモールコンセプションを社会的投資の対象として認知させ、金融機関が参画するメリットや意義を、社会全体が理解する仕組みの検討

GOAL

スモールコンセプションに資金が自然に流れ込む状態

短期の方向性を踏まえた議論

事業手法検討

keyword

どのように効果的な事業手法を選択するか
手引き、躰きポイントの共有、手続きの効率化

資金調達

keyword

資金調達における課題にどう対処するか
事業構想段階から地域金融機関が関与、社会的意義をアピール

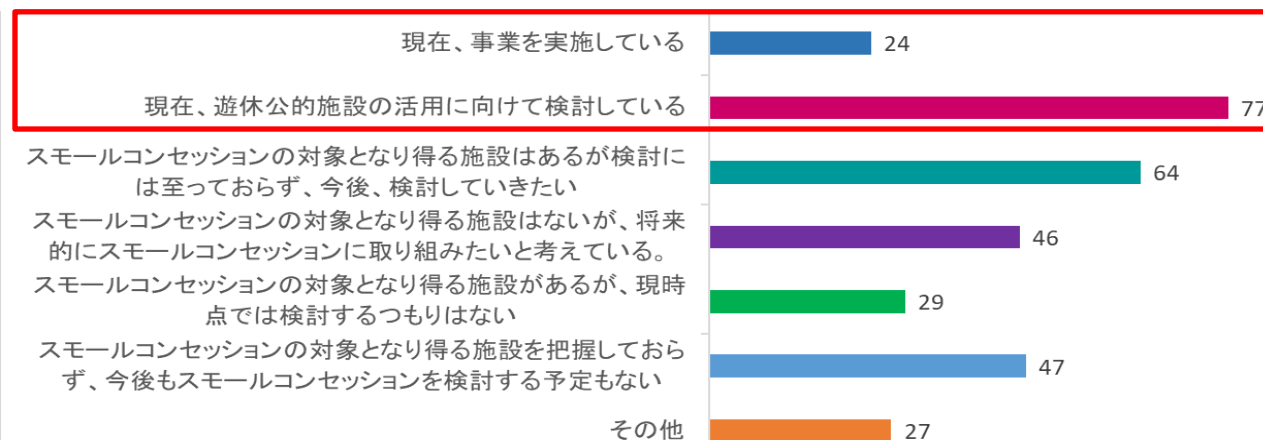
スモールコンセプション 取り組み状況の進展

■ 令和6年度実施アンケート（R6/10/23 ~ 11/1） ※374の地方公共団体より回答

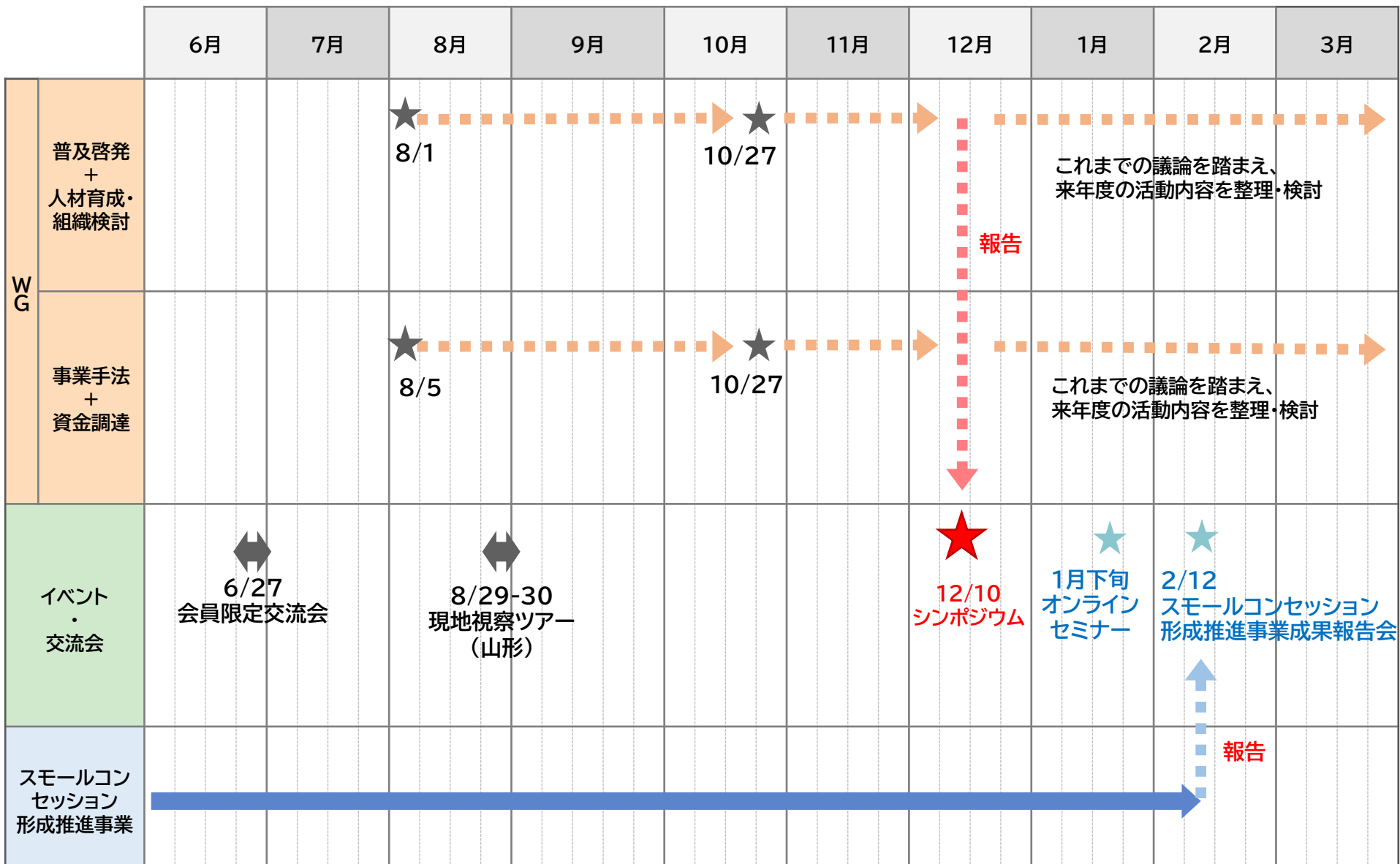


プラットフォーム立ち上げ後、
スモールコンセプションに取り組む地方公共団体が増加

■ 令和7年度実施アンケート（R7/6/24 ~ 6/30） ※321の地方公共団体より回答



令和7年度の年間スケジュール

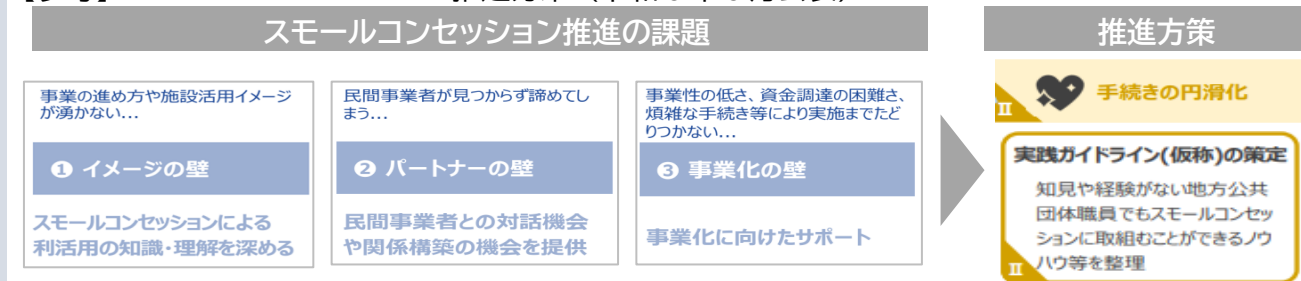


「スモールコンセッションの手引き」(仮称) 作成方針案

背景

- 「スモールコンセッションの手引き」(仮称) は、スモールコンセッションの推進に係る**3つの壁全てに対する方策**。

【参考】スモールコンセッション推進方策(令和6年6月公表)



- PPP/PFI推進アクションプラン(令和7年改定版)においても、「スモールコンセッションの実践のための手引を策定する」旨が記載されている。

目的

- スモールコンセッションという取組について認知はしたものの、検討や実践に躊躇する**地方公共団体職員がスモールコンセッションの知識・理解を深める**とともに、事業発案段階から契約・事業実施までの一連の流れを実践する際に、**手順や具体的な方法を参照する**ことができるものとして位置づけ。

本編

- ◆スモールコンセッションに取り組む上で、**必要な視点、考える手順、手順ごとの主なポイント**をまとめる。
- ◆地方公共団体内や連携する民間事業者等の関係者の間で、**スモールコンセッションに取り組む重要性及び取組みの全体像**について認識共有を図る契機となるもの。



解説編

- ◆スモールコンセッションに関する具体的な手続きを進める上で、**整理・確認すべき事項や具体的な手続きの方法**を記述したもの。
- ◆実務を担当する職員がスモールコンセッションの具体的な手続きを進める上で、**マニュアルや辞典のようなもの**として参照するもの。

構成

スモールコンセSSIONに関する支援の全体像

- 総合政策局社会資本整備政策課においては、プロジェクト構想の策定段階では「**スモールコンセSSION形成推進事業**」による支援を行っているほか、導入可能性調査段階では「**先導的官民連携支援事業等**」により支援を行っている。

普及啓発

プロジェクト構想

導入可能性調査

公募手続

事業実施

スモールコンセSSIONプラットフォーム

「スモールコンセSSION形成推進事業」

◆ 地域再生モデルの構築に向けた旧真鶴町民俗資料館利活用検討調査（神奈川県真鶴町）



- ✓ 町の財政に依存しない公的不動産を再生するファイナンススキームの構築を図る。
- ✓ 経験・知識を有するコーディネーターにより、地域住民を巻き込んだビジョン策定を支援。

◆ 庁舎移転に伴う下田市役所旧庁舎利活用検討調査（静岡県下田市）



- ✓ 官民対話に基づいた効果的なエリアビジョンの策定を図る。
- ✓ 市の財政状況から、公設公営での現庁舎の解体して新設は厳しいため、対象施設の継続的な利用の可能性を検討。

「先導的官民連携支援事業」等

◆ 伝統的建造物の利活用とエリアリノベーションの実践モデル調査（青森県黒石市）



- ✓ 市が所有する古民家及び周辺に点在する空き家の利活用の促進等のエリア価値向上を目指したエリアリノベーションを図るもの

事業内容に応じた支援

◆ 事例：城下小宿荘や（岡山県津山市）

- ✓ 津山市が所有者から寄付を受けた伝統的建造物群保存地区にある伝統的建造物（旧苅田家付属町家群）を宿泊施設として利活用した事例。
- ✓ 地方創生交付金等を活用して市が改修を実施した上で、コンセSSION方式により、約20年間の事業期間で、民間事業者から約74百万円の運営権対価を得ることができ、市の新たな歳入を生み出す施設となった。



- 地方公共団体が、廃校や古民家等の遊休公的施設を活用する「スモールコンセプション」に円滑に取り組めるよう、**プロジェクトの初期段階における様々な課題の解決をサポート**する**専門家の派遣**を行う。
- 対象となる遊休公的施設を含む**エリアのビジョン**や当該**施設の現況把握**を踏まえ、**施設に求められる用途・構成・運営方針、事業手法等**を定める**プロジェクトの構想の策定**を目指す。

プロジェクトの構想の策定

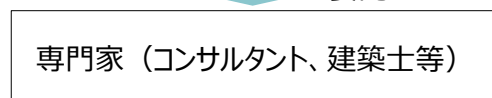
| | |
|---------------|---|
| エリアビジョン 検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる遊休公的施設を含む、エリアの目指す方向性・ビジョンの検討 ・地域住民の意向の把握 等 |
| 施設現況調査 | <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、法適合状況の確認、設備更新を含む施設の改修計画の検討 等 |
| 市場調査 | <ul style="list-style-type: none"> ・エリアが求める建物の用途・構成・運営等に関するマーケティング ・受託事業者となり得る企業の発掘 ・収益性の確保等のための、周辺施設・事業との連携・バンドリングの検討 等 |
| 事業手法検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・当該施設の利活用に最適な官民連携手法の検討 等 |

エリアのビジョン、遊休公的施設の現況、当該施設に求められる用途・構成・運営方針や事業手法等を定める**プロジェクトの構想を策定**

事業スキーム



委託

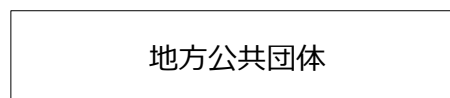


派遣・サポート

【サポート内容】（一部でも可）

- ・エリアビジョン検討
- ・施設現況調査
- ・市場調査
- ・事業手法検討

プロジェクトの
構想の策定



R7年度の調査実施団体（7団体）

兵庫県姫路市

来街者への高付加価値提供に向けた姫路文学館望景亭(旧濱本家住宅)利活用検討調査

【古民家・文教施設】



愛知県安城市

旧神谷家住宅主屋(本證寺史跡公園)の利活用検討調査

【古民家】



北海道池田町

複数の遊休公的施設の一体的・横断的な利活用検討調査

【複数施設】(学校、医療施設、住宅)



熊本県長洲町

地域コミュニティ拠点機能を有する旧長洲中学校利活用検討調査

【学校】



神奈川県真鶴町

地域再生モデルの構築に向けた旧真鶴町民俗資料館利活用検討調査

【古民家・文教施設】



静岡県下田市

庁舎移転に伴う下田市役所旧庁舎利活用検討調査

【庁舎】



奈良県奈良市

文化財を核としたエリア価値向上を目指す旧柳生藩家老屋敷の利活用検討調査

【古民家】



古民家
 学校
 庁舎
 複数施設

- 国土交通省が提示する、**地方公共団体等からの応募を求める取組**※¹について、地方公共団体等が**先導的な官民連携事業**※²による解決を図るための調査を実施する場合に、調査委託費の全部又は一部を**補助**※³する。

※1 地方公共団体等からの応募を求める取組

①戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保

インフラを支える自治体の職員不足や、老朽化が進むインフラの効率的・効果的な更新といった地域課題に対応し、民間ノウハウ、新技術の活用、業務のデジタル化・DX等を通じて、インフラを広域・複数・多分野で一体的・効率的に管理する取組や、まちづくり計画を踏まえて地域の将来像を見据えたインフラの更新や集約・再編等を実施する取組。

②スモールコンセッションの推進

人口減少等によって生じた廃校等の空き施設や、地方公共団体が所有する古民家等の空き家について、民間事業者の創意工夫を最大限に生かした小規模なPPP/PFI事業(コンセッションを含む官民連携による事業)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。

③その他

(※ ただし、国土交通省が所管する分野に関連する取組を優先する。)

- ・「PPP/PFI推進アクションプラン(令和6年改定版)」「(令和6年6月3日民間資金等活用事業推進会議決定)の推進に寄与する取組。
- ・地方公共団体等が、立地、環境、気候、風土、歴史等の地域性を考慮して必要と判断した独自性の高い取組。

※2 先導的な官民連携事業

- 事業のスキーム・手法や官民連携を行う対象施設等に先導性・モデル性があるもの
- 地方公共団体におけるノウハウの蓄積や人材育成につながる内容を含む等、調査の進め方に先導性・モデル性があるもの 等

※3 補助事業の内容

- 補助対象経費 : 以下の(イ)又は(ロ)に要するコンサルタント等の専門家への調査委託費

(イ)事業手法検討 : 官民連携事業の導入や実施に向けた検討

(ロ)情報整備等 : 官民連携事業の導入判断等に必要情報の整備等

- 補助率 : 予算の範囲内で定額補助

- 補助限度額 : 2,000万円/件

(※ただし、都道府県及び政令指定都市にあっては、コンセッション事業に関する検討を除き、補助率:1/2、補助限度額:1,000万円/件)

弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI事業 (H26年度支援)

青森県弘前市



【事業概要】

市が民間施設である吉野町煉瓦倉庫を取得し、R0方式により美術館として再整備を行うとともに、隣接する土淵川吉野町緑地(公園)と一体的に芸術文化施設として運営を実施。

【事業化による効果】

- 事業費 : 約43億円 VFM : 7.8%
- 主要交通施設から美術館への導線となる中心市街地の活性化に寄与。

R7年度 先導的官民連携支援事業一覧(10団体)

スモールコンセプション関係

| | 事業名 | 施設用途 | 写真 |
|----------------|---|------------------------|---|
| 黒石市 (青森県) | 伝統的建造物の利活用とエリアリノベーションの実践モデル調査 ～市が所有する「西谷(にいや)家住宅」の利活用を発端とし、周辺に点在する空き家の利活用の促進等のエリア価値向上を目指したエリアリノベーション～ | 古民家 |  |
| 酒々井町 (千葉県) | 酒々井総合公園Park-PFI・スモールコンセプション導入可能性調査 ～Park-PFI導入による、酒々井総合公園の活性化と併せ、近隣の情報発信施設や町が所有する古民家などの文化財を一体的な利活用の検討～ | 複数施設 (古民家・公園施設) |  |
| 逗子市 (神奈川県) | 歴史的建造物の再生を軸とした蘆花記念公園の再整備・運営事業化調査 ～蘆花記念公園内の旧脇村邸などを利活用し、Park-PFI導入により防災・観光等の機能を持つ公園に再整備し、持続可能な体制構築を検討～ | 複数施設 (古民家・文教施設・休憩所) |  |
| 村上市 (新潟県) | 瀬波温泉地域活性化施設整備事業化調査 ～旧香藝(こうげい)の郷美術館の利活用に関し、SIBによる成果連動型委託でのハード面ソフト面一体型での開発手法の精緻化を図るべく、改修方法、事業性、KPI目標値算出等の調査検討～ | 美術館 |  |
| 名張市 (三重県) | かわまちづくりと一体となったまちなか再生のための官民連携手法調査 ～事業低迷している「やなせ宿」の再生により街中再生を加速させ、近接するかわまちエリアの水辺空間の高質化、維持管理の充実化を図り一体的な魅力向上を検討～ | 古民家 |  |
| 度会町 (三重県) | 複数の公共施設や森林における面的な包括的運営に向けた官民連携手法導入可能性調査 ～宮リバー度会パークを中心に周遊観光の活性化を目指し、付近の廃校の利活用等の公共施設の管理運営方法につきLABV方式等の手法検討～ | 複数施設 (廃校・公民館・公園施設) |  |
| 池田市 (大阪府) | 伏尾台地域官民連携事業可能性調査 ～旧伏尾台小学校(廃校・ふしおだしょうがっこう)の利活用によるオープンイノベーション施設、子育て支援施設の官民連携による整備、寄付を受けた阪急バス営業所跡地と隣接する伏尾台西公園の一体的利活用による地域活性化手法の検討～ | 複数施設 (廃校・寄贈施設) |  |
| 竹原市 (広島県) | 大久野島離島の資源活用/エリア開発を担う官民連携手法検討調査 ～無人島である大久野島(おおくのしま)内において、島全体の活性化を目指し島内にある近代遺構等の複数の遊休資産について利活用方法の検討～ | 遺構 |  |
| 土庄町 (香川県) | まちなか道の駅の整備と廃校活用等による離島のまちの再生事業に係る官民連携手法調査 ～旧庁舎、旧小学校及び老朽化した公民館の3施設を観光・交流拠点や移住者向け住宅、文化・教育・芸能拠点として包括的な整備する手法検討～ | 複数施設 (庁舎・廃校・公民館) |  |
| あさぎり町 (熊本県) | スモールコンセプションによる低未利用公有財産の活用に関する官民連携手法の導入可能性調査 ～旧須恵中学校(廃校)の利活用により移住体験住宅を整備し、観光振興や情報発信機能の整備等、定住を生み出す施設・ソフト整備の手法を検討～ | 廃校・庁舎 |  |

先導的官民連携支援事業を活用して調査検討を実施し、廃校利活用プロジェクトが事業化！！

施設概要

- 平成25年に閉校となった深野北小学校が民間活力導入により生まれ変わった施設。
- 閉校後、使用されていなかった小学校跡地を市が民間事業者に貸し付け、校舎の良さをそのまま生かして、懐かしい雰囲気を持った親しみやすいサービスを市民に対して提供。
- 「健康、歴史、食」を軸に、スポーツや相撲体験、宿泊など、地域活性化に向けた取組を行っている。

事業化経緯

- 平成27年 導入可能性調査（先導的官民連携支援事業）
⇒民間事業者へのサウンディングや事業スキーム検討
- 平成28年 大東市公民連携基本計画策定
- 平成29年 **事業化** 第1期及び第2期とも同じ民間事業者
第1期（H29.7.1～R4.6.30）
第2期（R4.7.1～R9.6.30）

得られた効果

- 地域に愛されてきた小学校を利活用するにあたり地域の歴史や文化を活かしながら、住民同士の交流や、新しい価値を生み出すことで地域活性化に繋がった。
- 民間活力導入により、市の財政負担の軽減、持続可能な施設運営が可能となった。



【アクティブ・スクウェア・大東(旧深野北小学校)】





バーベキューエリア



相撲体験

【実施イベントの様子】

| 調査テーマ | 民間事業者 | 調査事項 | 写真 |
|----------------|---|---|---|
| | 導入検討先自治体 | | |
| バンドリング | 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社 | CM方式を活用したスモールコンセプションによる大型町家群再生利活用の推進 |  |
| | 大阪府富田林市 | ～旧東奥谷家住宅(伝統的建造物)の利活用方法と運営体制を検討の上、さらに 周辺の市所有他施設や個人所有の大型町家を合わせた寺内町全体に展開する施設群として利活用を進める ～ | |
| 資金調達 | 株式会社エンジョイワークス | 地域・個人投資家・大手企業と一緒に公的不動産再生事業に参画できる地域活性ローカルマザーファンド導入 |  |
| | 神奈川県横須賀市 | ～地域活性化を目的としたローカルマザーファンドを組成し、 地域住民・地域企業・地域金融機関・個人投資家・大手企業等の多様なステークホルダーからの出資を引き出す資金調達スキーム構築の検討 ～ | |
| バンドリング 資金調達 | Amame Associate Japan株式会社・株式会社スタジオテラ共同提案体 | 発展型のスモールコンセプションによる公的遊休不動産利活用 |  |
| | 東京都東大和市 | ～東大和市が所有する、 市民農園管理棟、古民家、戦災建造物の3施設 を皮切りに、市内の公的遊休不動産の利活用について、 LABVと新たな資金調達方法を組み合わせた事業スキームの構築 をする～ | |

スモールコンセッションプラットフォーム 専用HP

<https://www.mlit.go.jp/smcn/>

<HPトップページ>



<事例紹介(随時更新中)>

オーベルジュ オーフ(石川県小松市)

旧西尾小学校跡地活用事業

作成時点：令和7年5月

学校

宿泊施設

基本情報



写真出所：小松市

位置図

石川県小松市観音下町D48

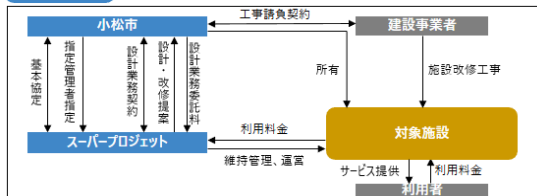


出所：地理院地図を引用

掲載内容に関する問合せ先
小松市 農山村創生室
TEL：0761-24-8078
Email：sanson@city.komatsu.lg.jp

| | |
|------------|--|
| 事業主体 | 石川県小松市（人口：105,878人 ※令和7年5月現在） |
| 事業手法 | 指定管理、DO方式 |
| 民間事業者の業務内容 | <ul style="list-style-type: none"> 施設改修の設計・工事監理業務 宿泊施設・レストラン・カフェ・レンタルスペース等の管理・運営業務 |
| 事業期間 | 10年間（令和3年3月～令和13年3月） |
| 事業費等 | <ul style="list-style-type: none"> 設計業務委託料 約31百万円 施設改修工事費 約560百万円 ※内工事監理業務 約12百万円 【うち行政負担：約265百万円】 |
| 活用した補助金 | 空家対策総合支援事業 約265百万円 |
| 事業者 | スーパープロジェクト株式会社（市外企業） |
| 事業経緯 | <ul style="list-style-type: none"> 令和元年5月 基本構想策定 令和元年8月 公募開始 令和元年9月 事業者選定 令和2年8月 施設改修工事開始 令和3年3月 指定管理者指定 令和4年7月 開業 |

事業スキーム図



<会員からのお知らせ(随時募集中)>

| 開催日 | 分類 | 内容 | 主催者 | エリア |
|-------------------------|---------|--|-------------|---------|
| 令和7年 5月28日 ～6月18日 | サウンディング | 【募集】全国の地方公共団体等からサウンディング（官民対話）を希望する案件を募集します※6月18日締切 | 国土交通省 | 全国 |
| 令和7年 5月20日 ～6月24日 | サウンディング | 【公募】宮城県美里町における中学校跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査の参加事業者を募集します※6月24日締切 | 宮城県美里町企画財政課 | 宮城県美里町 |
| 令和7年 5月19日 ～6月16日 | 公募 | 【公募】「スモールコンセッション形成推進事業」の派遣する専門家が選定されました！奈良県奈良市（旧柳生藩家老屋敷）に派遣する専門家の公募を開始します！※6月16日締切 | 国土交通省 | 全国 |
| 令和7年 3月17日 ～6月10日 | 公募 | 【公募】藤沢市少年の森再整備に係る運営・維持管理等実施予定候補者の選定に関する公募型プロポーザルを開始します！※6月10日締切 | 藤沢市役所青少年課 | 神奈川県藤沢市 |



スモールコンセッションプラットフォーム note



https://note.com/sc_note