

スモールコンセプション形成推進事業 成果報告会 趣旨説明

令和8年2月12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について

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。

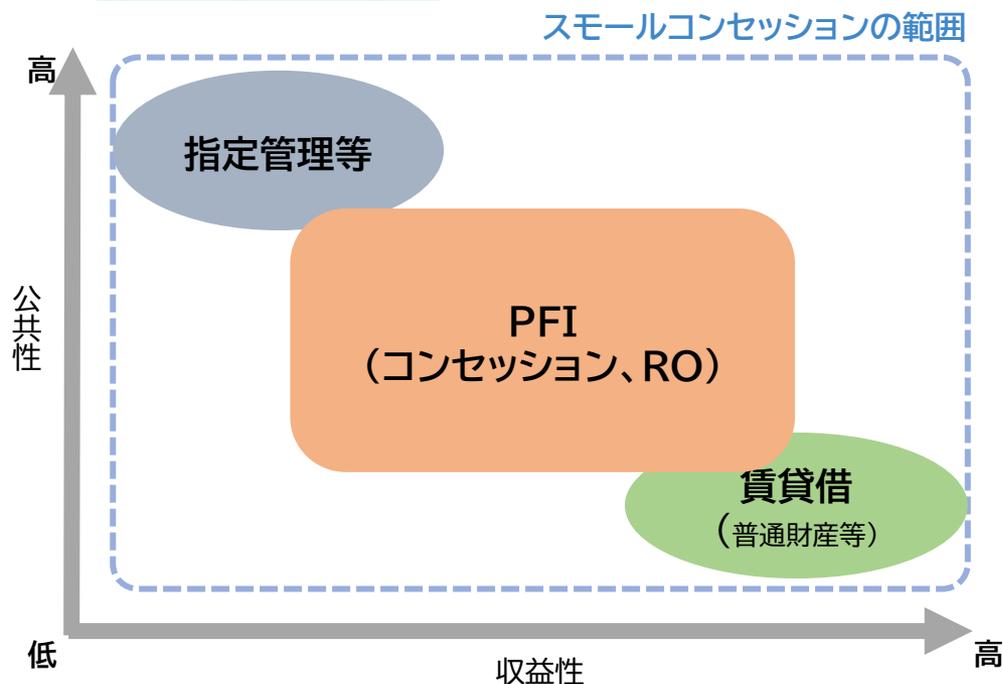
(※1 事業費原則10億円未満程度 ※2 コンセッションをはじめとした官民連携による事業運営)

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：スモールコンセプションプラットフォームHP

【RO+コンセプション方式】

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：スモールコンセプションプラットフォームHP

【コンセプション方式】

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：スモールコンセプションプラットフォームHP

【コンセプション方式】

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

参考事例：長野県辰野町（1.7万人）



出典：株式会社goodhood

【RO方式】

町が所有する遊休公有住宅を移住希望者の確保・人口流出防止策とした賃貸戸建てへと再生。

滞 アウトドア施設

参考事例：茨城県笠間市（7.0万人）



出典：スモールコンセプションプラットフォームHP

【賃貸借方式】

新たな観光需要を呼び込む来訪拠点として、民間資本による将来性のあるリノベーション等を行い、施設のみでなく施設の周辺も観光客が誘引できる環境に変化

働 製造加工・卸、飲食・物販施設

参考事例：北海道江別市（人口：11.8万人）



出典：スモールコンセプションプラットフォームHP

【使用貸借方式】

江別市が所有する国の登録有形文化財にて、地域企業が、本社機能と工場機能（コーヒーの豆製造加工機能）を旧庁舎に移転し、喫茶店を開業している。

(参考)政府文書等における位置づけ

○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プション、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。**

○地方創生2. 0基本構想（令和7年6月13日閣議決定）

6. 政策パッケージ

(3) 人や企業の地方分散～産官学の地方移転、都市と地方の交流等による創生～

④ 関係人口の量的拡大・質的向上

iv. 二地域居住等の推進

…(略)…また、**スモールコンセプション等空き家を活用した二地域居住者向けの住居の提供**や、そうした住居の宿泊施設としての活用に加え、二地域居住者と地域を繋ぐコーディネーターの育成・確保等を図る。あわせて、古民家の再生を図るため、建築基準法による規制の弾力運用等の総合的な取組により、再生に係る案件形成や好事例の普遍化等を図るとともに、地域の建材利用の促進による地域での住まいの確保と地域経済の発展の実現等を進める。

○地方創生に関する総合戦略(令和5年7月28日閣議決定)

第3章 政府が講ずべきまち・ひと・しごと創生に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

第5節 アウトカムに貢献する主な施策の推進

3. 選ばれる地方

E. 魅力が感じられる地方の実現

q. 都市と地方の共生の実現

(1) 関係人口の量的拡大・質的向上

④ スモールコンセプションや空き家等を活用した二地域居住の推進

…(略)…とともに、ふるさと納税制度の活用、**スモールコンセプション等空き家を活用した住居の提供**、そうした住居の宿泊施設としての活用等、制度の拡充も含めた取組を推進する。…(略)…

スモールコンセッション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「スモールコンセッション形成推進事業」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

スモールコンセッションプラットフォーム

「スモールコンセッション形成推進事業」

◆ 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

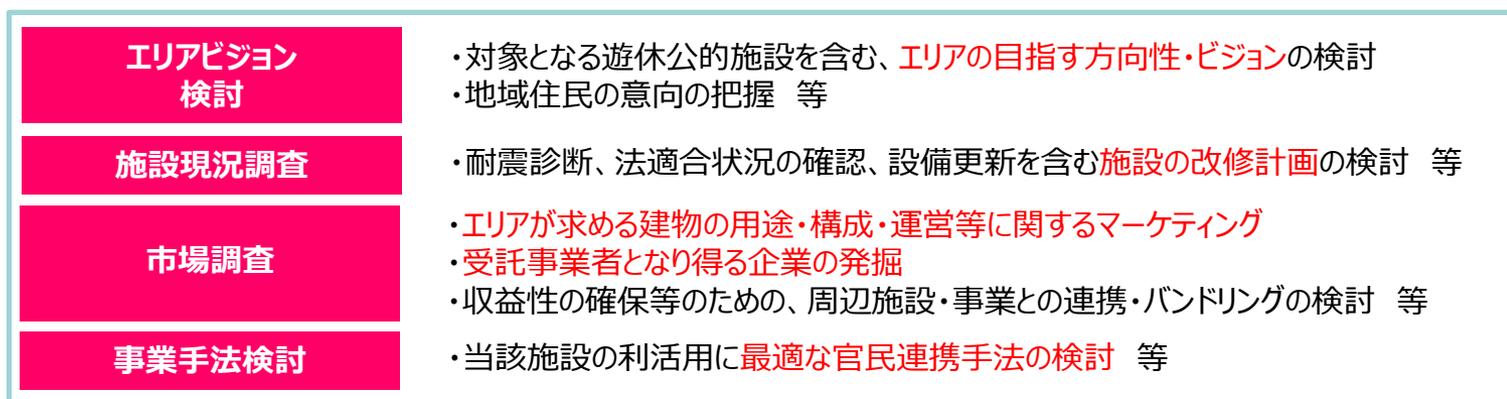
◆ 事例:城下小宿荘や(岡山県津山市)

- ✓ 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(旧苅田家附属町家群)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、コンセッション方式により、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。



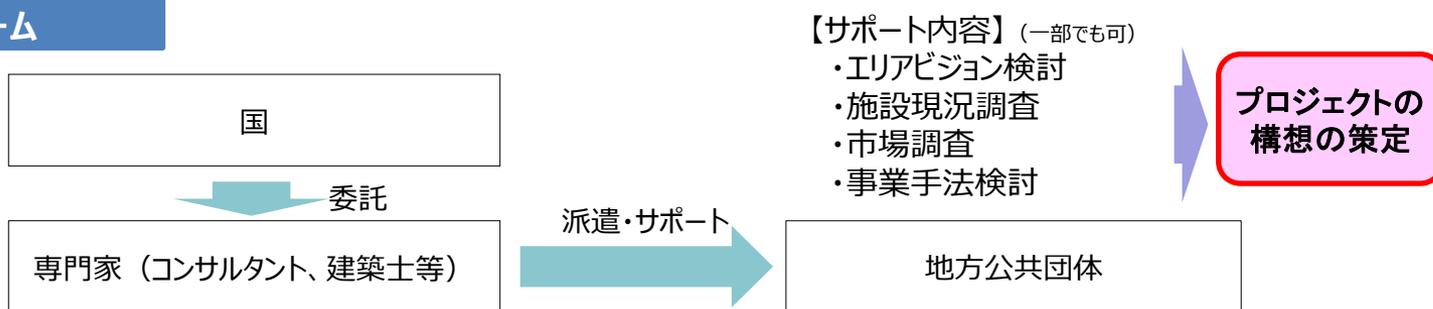
- 地方公共団体が、廃校や古民家等の遊休公的施設を活用する「スモールコンセプション」に円滑に取り組めるよう、プロジェクトの初期段階における様々な課題の解決をサポートする専門家の派遣を行う。
- 対象となる遊休公的施設を含むエリアのビジョンや当該施設の現況把握を踏まえ、施設に求められる用途・構成・運営方針、事業手法等を定めるプロジェクトの構想の策定を目指す。

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



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】

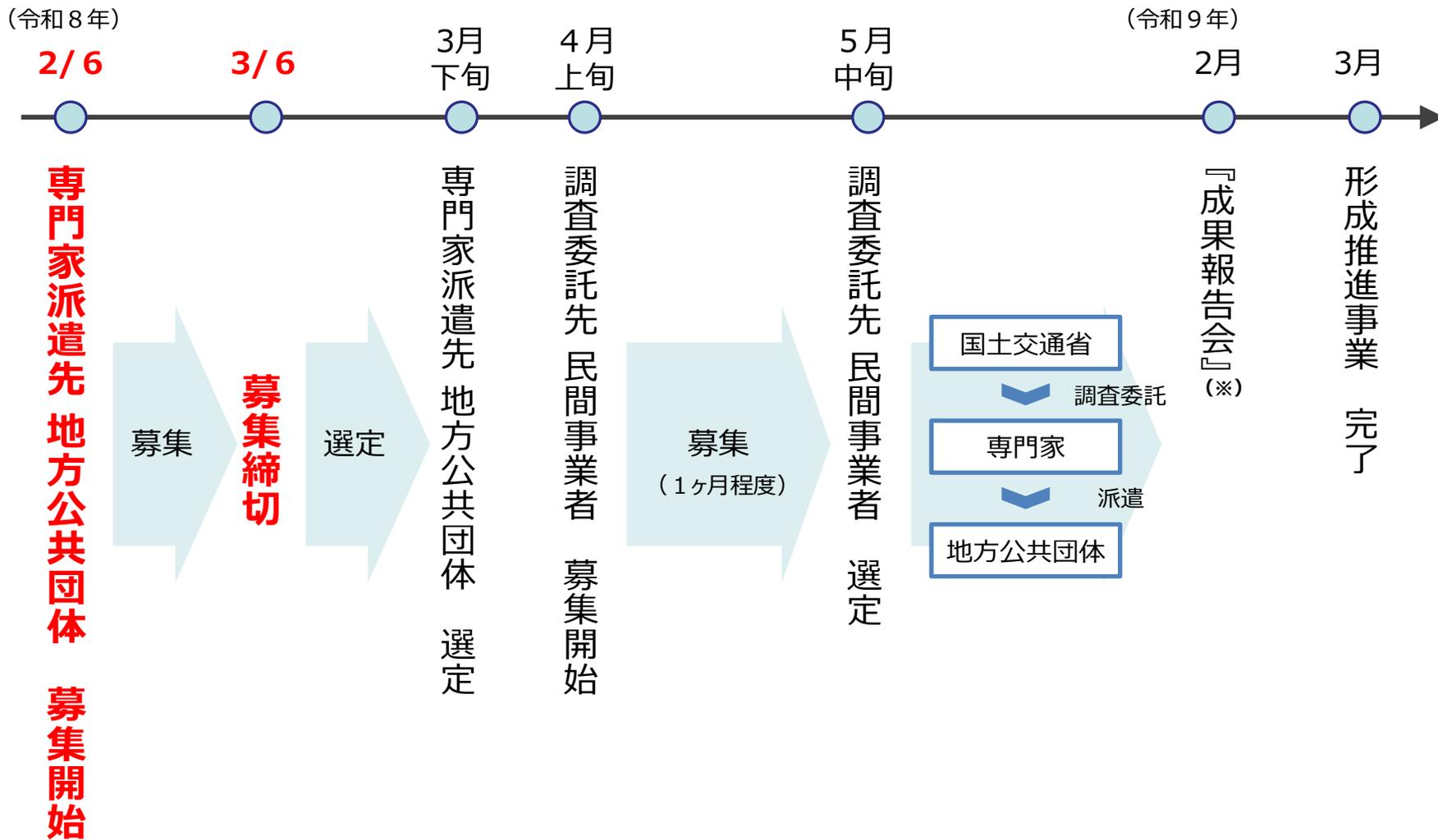


- 古民家
- 学校
- 庁舎
- 複数施設

施設用途	地方公共団体	調査名	写真
	専門家	検討内容	
古 民 家	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	
	株式会社 エンジョイワークス	<p>真鶴町では、町所有の旧土屋邸を対象に町民が事業者となる公的不動産再生に取り組んでいます。ワークショップを通じて地域の想いや建物の価値を共有し、町民自らが運営事業者の公募要件を整理しました。</p> <p>2025年度は地域で事業者を伴走しながら育成する「事業者育成型公募」を実施し、持続可能な運営を担う新たな担い手の創出を目指します。</p>	
	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	
	デロイトトーマツ 合同会社	<p>国史跡本證寺境内は、三河一向一揆の中心となった本證寺の境内地です。現在、同寺南西側は史跡公園として整備を進めていますが、安城市では、境内にある旧神谷家住宅主屋(国登録有形文化財)についても、飲食・市民活動拠点・史跡案内機能等を導入することにより、文化財を核としたまちづくりや観光の拠点として活性化を画策しています。</p> <p>本事業ではその実現に向け、エリアビジョンの整理と市民協働のあり方や望ましい民間活力の導入範囲・手法等を調査検討しました。</p>	
	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	
	阪急コンストラクション・ マネジメント株式会社	<p>姫路市の登録有形文化財である「望景亭」について、更なる利活用を目的に、官民連携の可能性を検討しました。</p> <p>人流分析や観光資源調査、自治会ヒアリングなどから整理した周辺エリアの活性化シナリオをもとに事業者サウンディングを実施し、本施設に関心を持つ4社を抽出しました。また、そのうち1社と宿泊実証実験を行って宿泊用途の可能性を検証し、さらに今後の事業実施に向けた図面整理や法適合調査、事業方式の比較検討などを実施しました。</p>	
	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	
PwCアドバイザリー 合同会社	<p>旧柳生藩家老屋敷の周辺地域は柳生藩ゆかりの史跡や里山文化、自然・景観など、東部地域ならではの豊富な観光資源を有しながらも、立地的な背景などから観光消費は限定的であり、その魅力を活かしきれていないため、家老屋敷の改修・保護を行うとともに、周辺地域への継続的な来訪や消費を促す核となる施設への再生を目的としてスモールコンセプション等の民間活力を導入した利活用事業の実施可能性を調査しました。</p>		

施設用途	地方公共団体	調査名	写真
	専門家	1年の検討内容	
廃校	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校舎利活用検討調査	
	株式会社建設技術研究所	<p>熊本県長洲町の旧長洲中学校跡地は、これまで学校として利用されていたこと、町の貴重な資源であることから、人口減少や少子高齢化が進むなかで若い世代の誘致を主な目的とした活用をすることによって地域の活性化を目指しています。</p> <p>本事業は民間事業者により、既存校舎を活用しながら教育に関連した利活用を誘導しつつ、地域を活性化し、地域のコミュニティ活動の場や避難場所としても維持することを目指します。</p>	
複数施設 (学校、 住宅、 医療施設)	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	
	一般社団法人 エリアクラフト北海道・ 株式会社北海道博報堂	<p>本事業では北海道十勝池田町にて、町内の遊休公的施設に対するエリアビジョンの獲得と複数施設の「包括的利活用デザイン案」の検討についての調査事業を町職員と一体となって進めてきました。</p> <p>全国基礎自治体の4割を占める「住民1万人台以下」市町村におけるスモールコンセッション形成推進の一端を示すことも念頭に置き、自治体や事業・施設の規模に関わらず、誰もが取組める道筋や折々の課題の一端を明らかにすることを目指します。</p>	
庁舎	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	
	株式会社建設技術研究所	<p>伊豆急下田駅前の旧東本郷庁舎を、市民と観光客が集いにぎわう『まちのたまり場』へ。官民連携によるスモールコンセッションで、交流・学び・情報発信の機能を備えた『新たなにぎわい拠点』として旧東本郷庁舎の再生を目指します。</p> <p>この拠点からまちの回遊を促進し、交流人口の増加と利便性向上を図り、地域の魅力とエリア価値を高めるまちづくりを進めるため、スモールコンセッションの実現可能性を検討しました。</p>	

事業実施スケジュール



※ スモールコンセッションプラットフォームにて、令和9年2月頃に開催予定のイベントにおいて、本事業にて取りまとめる「プロジェクトの構想」等を用いて、検討成果を地方公共団体及び民間事業者より報告していただく予定です。

- 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

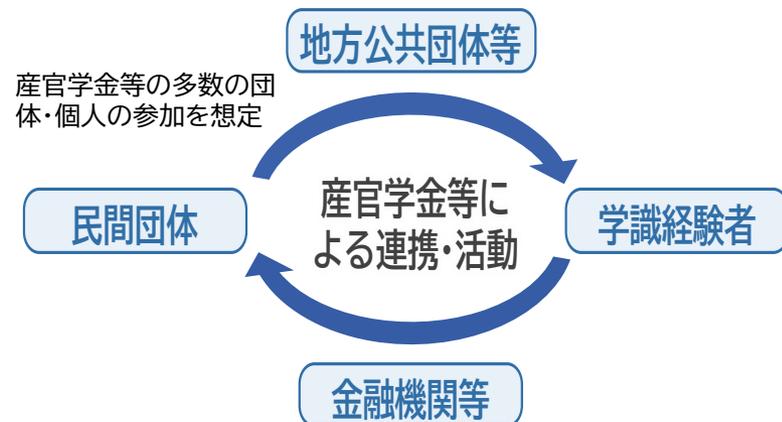
- 機運醸成に資するセミナー・イベント等の開催
- 先進事例の関係者インタビューや対談等の発信
- 会員に向けたメールマガジン等の情報発信
- 専用ホームページを通じた会員からの情報発信

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



(事務局：国土交通省、内閣府)

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)

民間企業等 (ただし、金融機関を除く。)	533
都道府県及び市区町村	330
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	20
金融機関	49
個人	439
計	1,416

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>



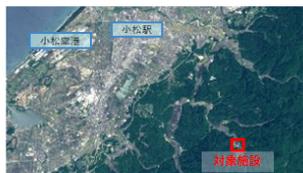
<事例紹介(随時更新中)> オーベルジュ オーフ(石川県小松市)

旧西尾小学校跡地活用事業 作成時点：令和7年5月

基本情報



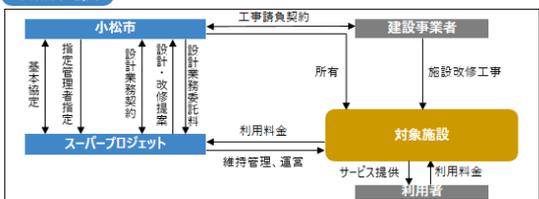
写真出所：小松市
位置図 石川県小松市観音下町D48



出所：地理院地図を引用

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	・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	・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	・空き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	・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



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

<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