

スモールコンセプション“未来創造”フォーラム

スモールコンセプションの推進について

～地域課題の解決、エリア価値の向上へ～

令和 6 年 1 1 月 1 2 日

大臣官房審議官（総合政策）

後藤 慎一

OPPP/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）

2. PPP/PFIの推進施策

（1）多様なPPP/PFIの展開

iii) 新たなPPP/PFI活用モデルの形成

③ 新たに産官学金の多様な関係者が参加・連携するスモールコンセッション推進会議（仮称）を設置し、首長への働きかけや情報発信の強化により、スモールコンセッション¹¹の全国的な普及・啓発を図る。また、手続の簡素化、官民のマッチング機能の強化、事業化検討への支援強化等を通じて、案件形成を促進する。（令和6年度開始）　　＜国土交通省、内閣府＞

11 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（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）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（事業費10億円未満程度）なPPP/PFI事業（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）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を指す。

○経済財政運営と改革の基本方針2024（令和6年6月21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

3. 生産性を高め経済社会を支える社会資本整備

（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、取組を更に推進する。ウォーターPPPや空港、スタジアム・アリーナ等の重点分野への事業化支援を継続しつつ、自衛隊施設、国立公園、火葬場のPPP/PFI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とともに、分野横断型・広域型の案件形成を促進する。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等の普及を促進するとともに、地域プラットフォームの強化に取り組む。

○新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画2024改訂版（令和6年6月21日閣議決定）

＜本文＞

Ⅷ. 社会的課題を解決する経済社会システムの構築

5. コンセッション（PPP/PFIを含む）の強化

公共施設の民間事業者による運営を行うコンセッション（公共施設等運営事業）等を加速する。

空港については、2026年度までに3か所について、具体的な方針を決定するとともに、羽田・成田は空港容量の活用・拡大に向け、地域との調整を進める。2026年度までに、バスタ7か所、スタジアム・アリーナ10か所について、具体的な方針を決定する。新たに国営公園について、2026年度に2件の公募に向けて取り組む。公民館等のモデルの形成のための自治体への伴走支援を実施する。林業分野では、新たな樹木採取権の設定に向け、候補地の選定を進める。

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**の手法により、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**』という。

地域企業の参画
運営の自由度

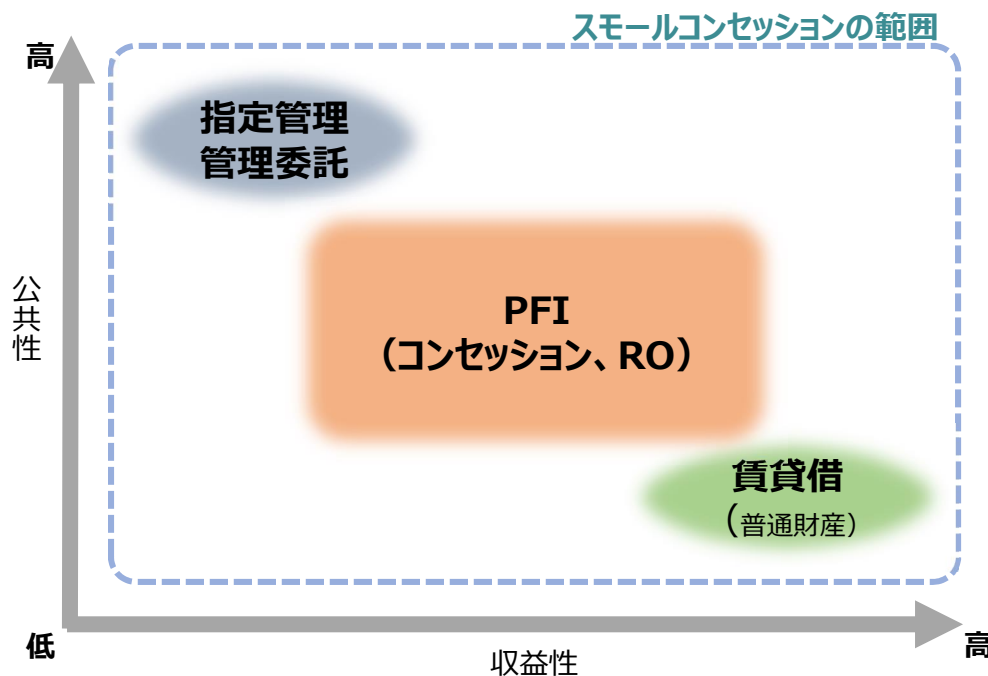
(※¹ 事業費10億円未満程度 ※² コンセッションをはじめとした官民連携による事業運営)

スモールコンセッションの効果

	効果
地方公共団体	✓ 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。



- スモールコンセッションの取組が実装されることで、**地域の身近で小規模な遊休公的施設の利活用を通じた、地域課題の解決やエリアの価値向上**を目指す。
- 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、エリア価値向上への効果が特に高い事業が 創出される環境整備も視野に入れ、出来るものから実装**する。

将来イメージ

どんな地域でも、身近な施設から取組める

レジャー施設等

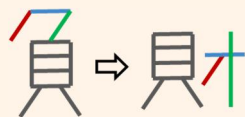
廃校等

古民家、空き家等

その他公共施設

スモール コンセッション

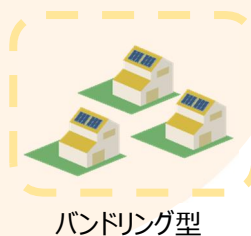
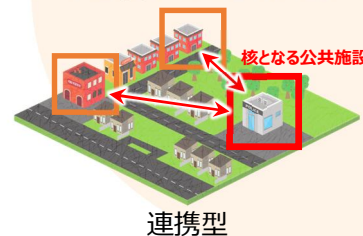
まちの「負」債を資「財」に



『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

連携、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



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、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。

【事例①】城下小宿 糰や(津山市)

旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業

文化財

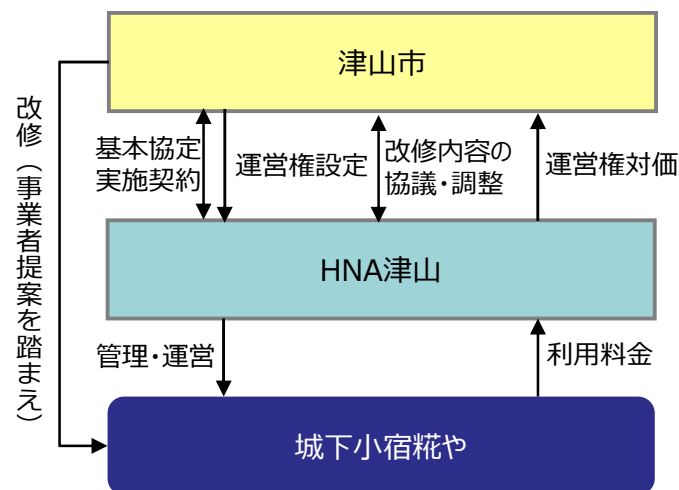
▶ 宿泊施設

- 伝建地区に立地する町家群を活用し、宿泊施設を整備した事例。
- 運営事業者の負担を軽減するため、津山市において補助金を活用して改修。同時に、選定事業者の意向を改修工事の内容に反映させる条件で、運営事業者を公募。改修工事着手前の選定とするため、公募からわずか2か月での事業者選定。
- 岡山版ミシュランガイドで最高評価を獲得するなど、付加価値の高い宿泊施設として整備・運営。



● 事業スキーム

【コンセッション方式、20年】



出所：津山市提供資料

出所：津山市提供資料

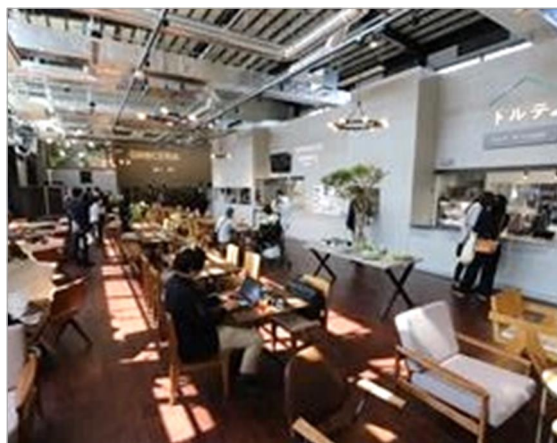
【事例②】MUSUBU AI、みやわかの郷、グロッサリア(宮若市)

旧吉川小学校跡地の公共施設等運営事業

廃校

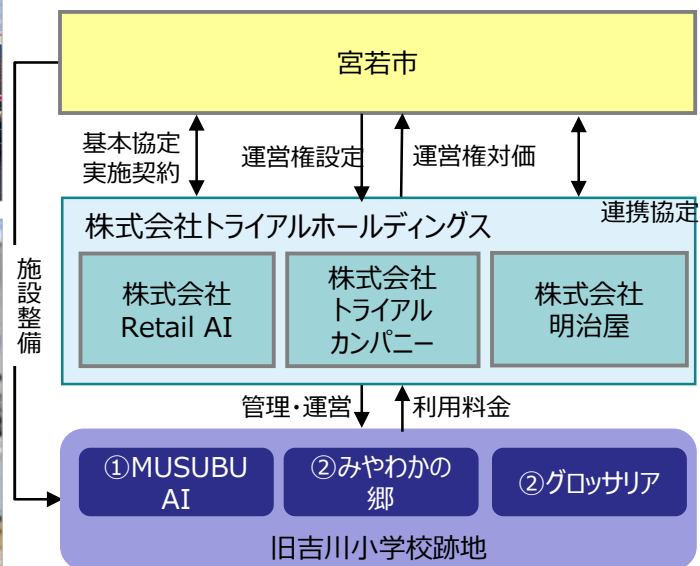
産業系施設

- 官民で協定を締結し、市が整備した施設を民間事業者が運営・管理している事例。
- テレワーク環境のミーティングルームやシェアオフィス、宮若国際芸術トリエンナーレの入選作品が展示されるなど観光スポット、農業観光振興センター、産地産直レストラン等として活用。
- 市がサウンディング調査等を通じ跡地利活用事業者を募ったところ、民間事業者から活用の申出・PFI法第6条に基づく実施方針策定の提案がなされ、連携協定締結後、随意契約により実施契約を締結。



●事業スキーム

【コンセッション方式、30年】



出所：宮若市HP

出所：宮若市提供資料及び宮若市HP

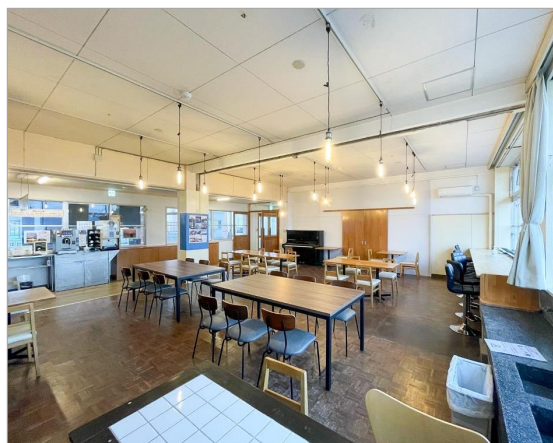
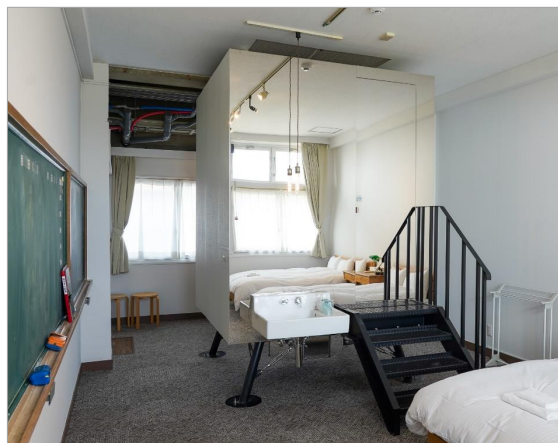
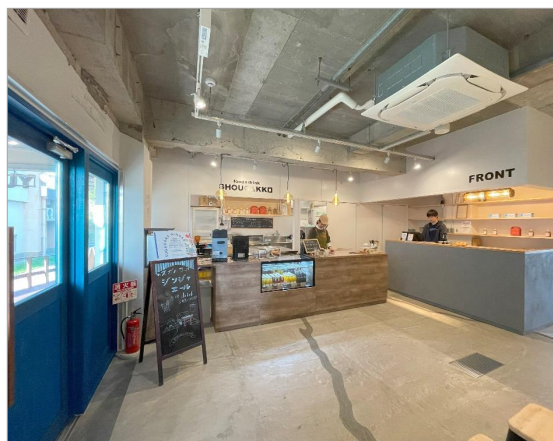
【事例③】ユクサおおすみ海の学校(鹿屋市)

旧菅原小学校利活用事業

廃校

▶ 宿泊施設

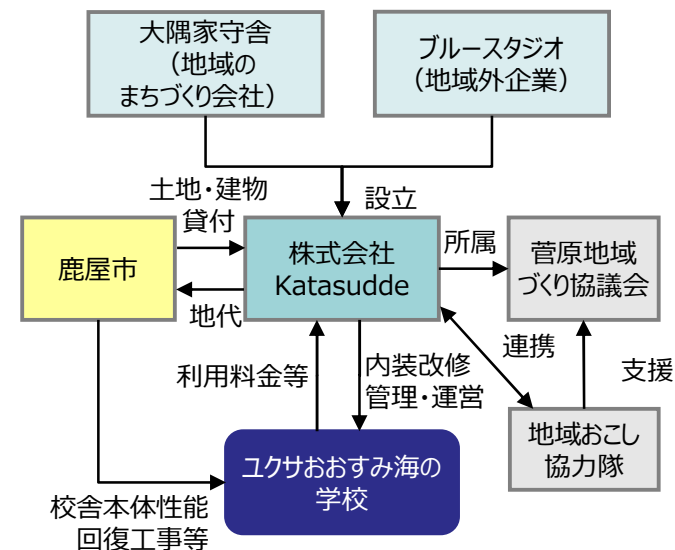
- 平成25年に廃校となった学校（旧菅原小学校）を民間事業者が内装改修して独立採算で運営、地域づくりに関する取組を行っている事例。
- 海に面する良好な立地条件を踏まえ、交流人口の増加に資する提案を募集した結果、宿泊施設に加え、各種テナント（カフェ、自転車ショップ・練習場、マリンアクティビティ等）を誘致。
- 施設内部は事業者が改修し、鹿屋市は施設所有者として、校舎本体性能を回復させる修繕工事等を実施。



●事業スキーム

【賃貸借方式

1期：5年、2期：10年】



出所：株式会社Katasudde提供

スモールコンセッションの推進上の課題

- 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

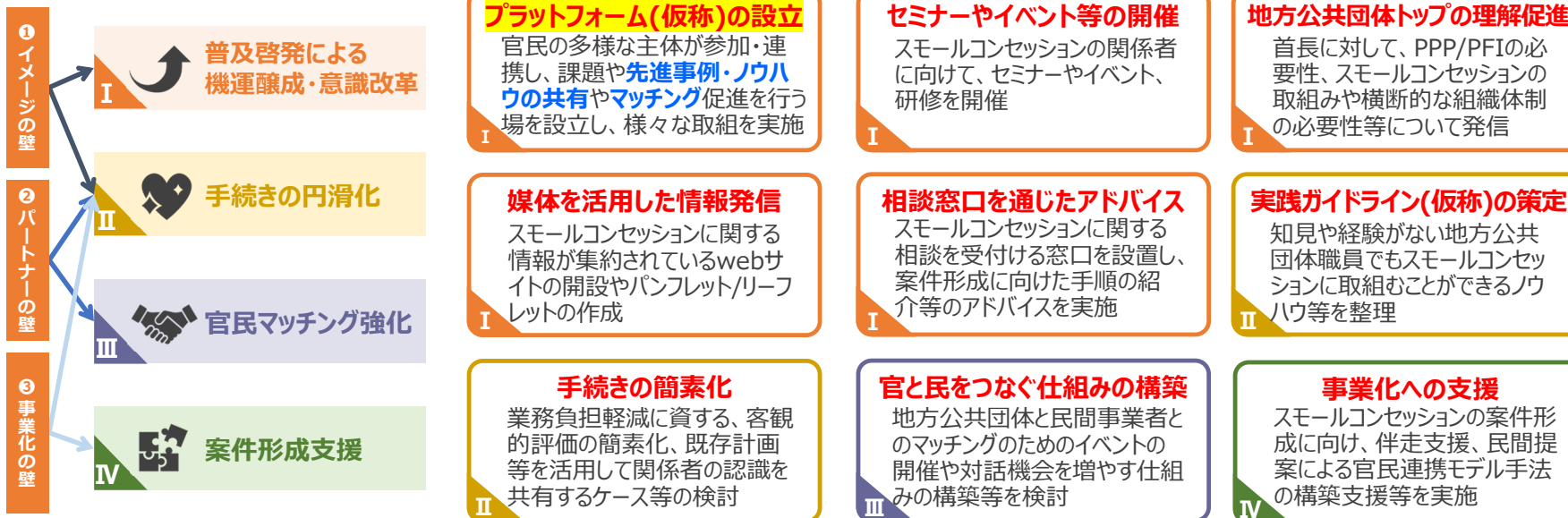
公募・選定

実施する

- 資金調達
- リスク分担

課題解決に向けた推進方策の方向性と各主体の役割

推進方策の方向性



各主体の役割

<国>

- ・機運醸成、ガイドラインの策定、手続きの簡素化、事業化検討への支援強化 等

<地方公共団体>

- ・PPP/PFIの理解醸成、庁内体制の構築
- ・事業を戦略的に検討し、官民の適切な役割・リスク分担のもと、事業実施 等

<民間事業者>

- ・PPP/PFIの理解醸成
- ・遊休公的施設の活用等にかかる意見交換や提案、事業運営 等

<金融機関>

- ・PPP/PFIに係る知見の習得
- ・事業計画やファイナンスにかかる知見の提供や事業スキームの提案、事業化に向けた資金提供 等

<有識者>

- ・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

目 的

- 行政を巡る財政・人的資源について厳しさが増す中、遊休公的施設を活用した小規模なPPP/PFI事業によって、まちの「負債」を「資産」に変え、公的支出を削減するとともに、**地域課題の解決やエリア価値を向上**することが期待されている。
- このため、小規模なPPP/PFI事業（スモールコンセッション）の**全国的な拡大**を目指し、官民の多様な主体が参加・連携し、**課題や先進事例・ノウハウの共有やマッチング促進を行う場**を設立し、様々な取組を強力に実施する。

活動内容

■ 機運醸成・情報共有



- ✓ フォーラム、関係者インタビュー・対談等、各種イベントの企画立案・実施
- ✓ 専用HP・SNS・ロゴ・定期的なメール等を活用した情報発信 等

■ スモールコンセッションに係る調査研究



- ✓ 課題の共有・整理、解決策の検討
- ✓ 先進事例やノウハウの調査・整理、事例集・手引き等の作成 等

■ スモールコンセッションの案件形成に向けた活動



- ✓ 各種交流促進イベントの開催
- ✓ 遊休公的不動産情報HPとの連携
- ✓ サウンディング、現場視察ツアー
- ✓ アドバイザーによる助言・サポート 等

スモールコンセッション プラットフォーム（仮称）

■ メンバー構成

産官学金等の多数の
団体・個人の参加を想定

学識経験者

地方公共団体

産官学金等による連携・活動

民間団体

金融機関等

■ 運営委員会 （事務局：国土交通省、内閣府）

プラットフォームの活動内容を検討・決定

（民間団体、地方公共団体、学識経験者、金融機関から
10名程度で構成）

※必要に応じてWGを設置

ご清聴ありがとうございました。