

スモールコンセッションの取組推進

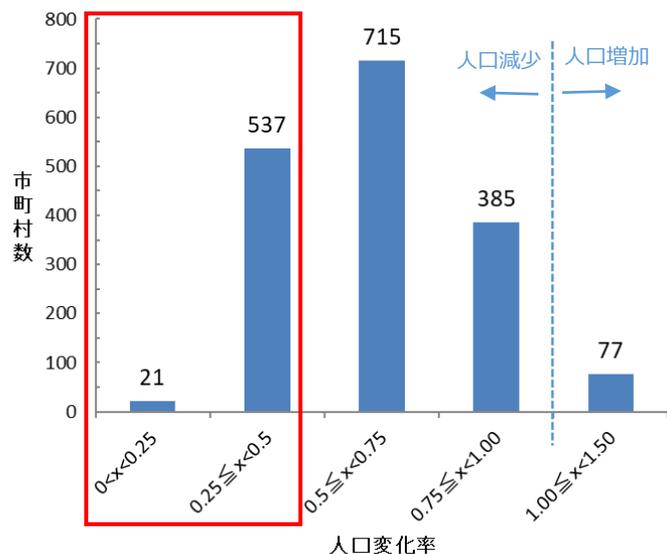
国土交通省 総合政策局
社会資本整備政策課

地方公共団体を取りまく現状①

- 人口減少や少子高齢化等の影響により、必要とされる公共サービスも変化し、廃校や空き施設等の遊休公的不動産が今後も増加することが想定される。
- また、相続等を契機に、古民家等を地方公共団体に寄付するケースもみられる。

地方公共団体を取りまく現状

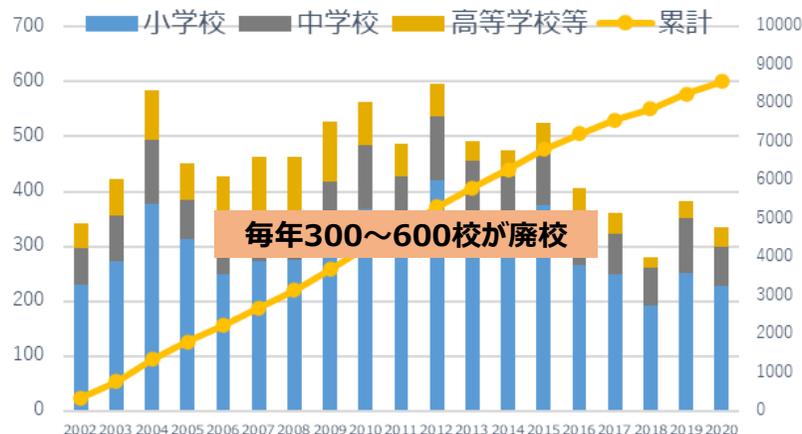
<2015年人口に対する2050年人口の変化率別市区町村数>



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%)

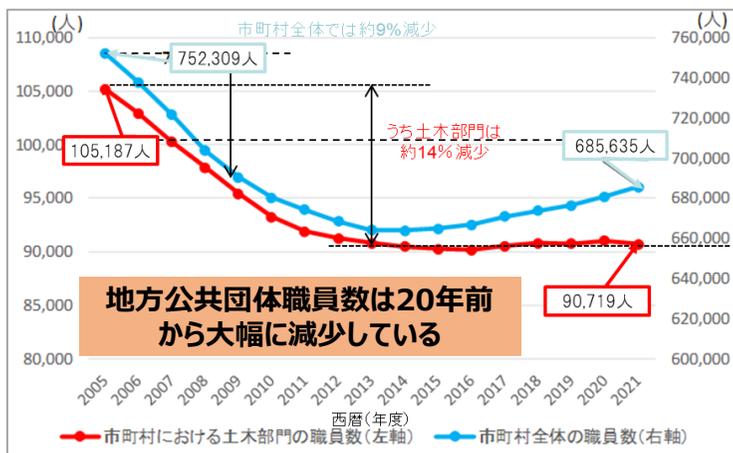
【出典】令和3年度 公立小中学校等における廃校施設及び余裕教室の活用状況について

地方公共団体を取りまく現状②

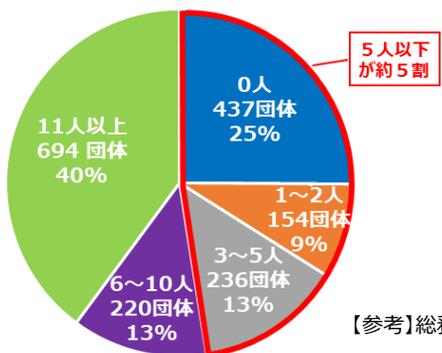
- 地方公共団体の職員は、20年間で大幅に減少している。
- 地方公共団体の借入金残高は高い水準で推移し、地方財政は厳しい状況。
- このように人材・財政に限りがある一方で、地方公共団体における公共不動産の維持補修費は年々増加傾向。

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>

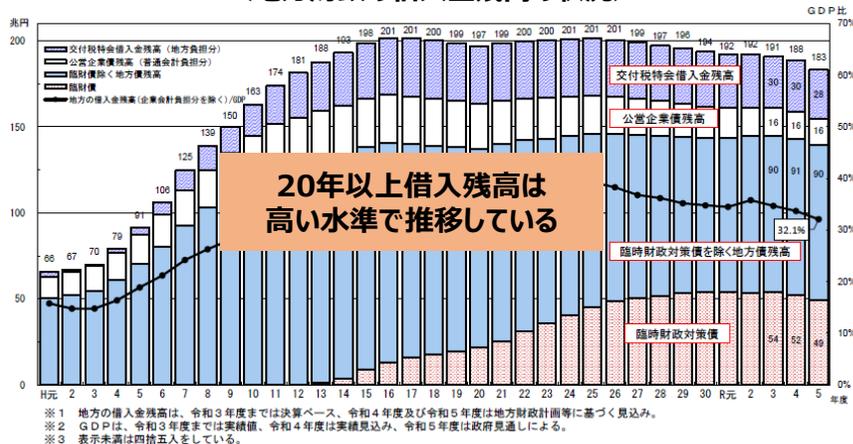


<市町村における技術系職員数>



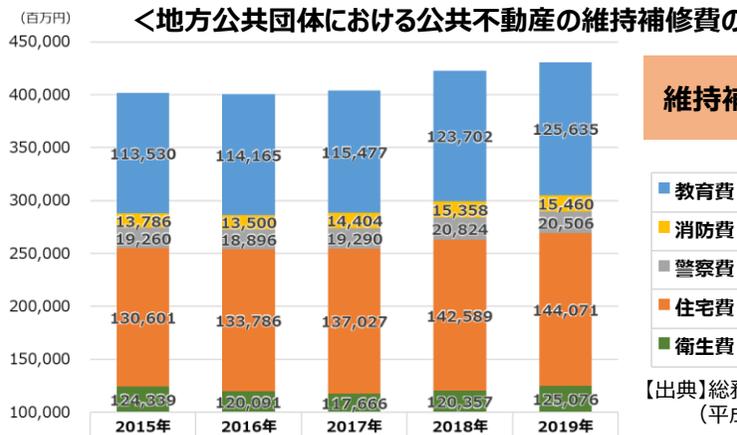
【参考】総務省 地方公務員数の状況(令和3年)

<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)

<地方公共団体における公共不動産の維持補修費の推移>



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・取得する身近で小規模な遊休不動産※（空き公共施設等）について、民間の創意工夫を最大限に生かした事業運営（コンセッションをはじめとしたPPP/PFI事業）により、官民連携で地域課題の解決やエリア価値向上につなげる取組みの総称。 ※事業規模10億円未満程度。

主なポイント

身近な
遊休不動産
の活用

官民対話を
通じたビジネス
環境の創出

エリアの
価値向上

効果の例

	地方公共団体	事業者	地域・住民
効果	<ul style="list-style-type: none"> ✓ エリア価値の向上 ✓ 住民サービスの向上 ✓ 維持管理コストの削減 	<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 	<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 ✓ 思い入れのある施設の継承

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

自治体が取得・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自治体が取得・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任せ、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。



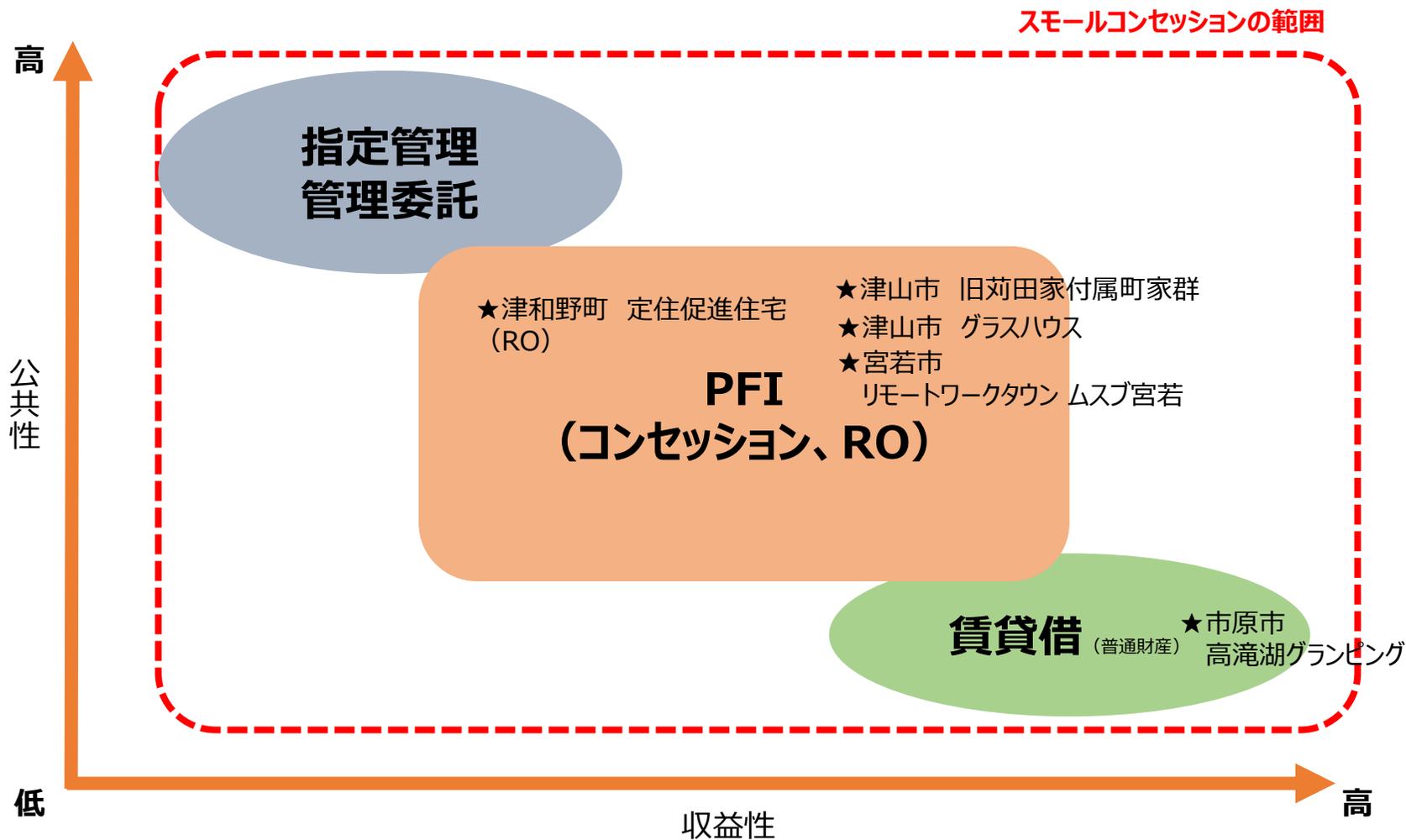
津山市公表資料より引用

【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）】

スモールコンセッションの事業手法

- スモールコンセッションの事業手法は、個別の案件に応じて、様々な手法が想定される。

PFIをはじめとする官民連携手法の関係イメージ



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ターナー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。

スモールコンセッションの特徴

- 従来もたれがちなPPP/PFIのイメージから脱却するため、スモールコンセッションの取組みでは、「手続きがより簡略・短期間」、「民間アイデア等の積極的な取入れ」、「エリアとの連携・波及」などを特徴としている。

スモールコンセッションの特徴

<これまでのPPP/PFIのイメージ>

手続き



複雑かつ時間を要する



<スモールコンセッション>



より簡略・短期間

ポイント

特に、コンセッション/PFI手法については、官民連携事業の手続きの簡素化・円滑化の検討により、地方公共団体の参入ハードルを下げる。

官民連携の 関係性



公共の発想で事業化する
ケースが多い



民間アイデア等の
積極的な取入れ

ポイント

初期段階から、民間の柔軟な発想を取り入れたり、施設改修に民間の意向を取り入れるなど、官民で共創していく。

エリア連携



施設単体の整備・運営



エリアとの連携・波及
につなげる

ポイント

施設単体ではなく、エリアへの波及が行えるような仕組みを検討し、エリア価値向上につなげる。

スモールコンセッションの推進方策の方向性

- スモールコンセッションの推進に向けた取組みの方向性として、①普及・啓発による機運醸成・意識変革、②取組みやすい環境整備、③官民マッチング強化、④モデルの創出、⑤人材育成などが考えられる。

推進に向けた取組みの方向性

<現状の課題>

PPP/PFI実施への
抵抗感、人材不足



利活用方法の
アイデア不足



ビジネスデザイン構築・
資金調達



エリアとの
連携・波及



<推進方策の方向性（イメージ）>

①普及・啓発による機運醸成・意識変革

【具体的施策例】

- ✓ 推進体や特設HPにおける情報発信、分かりやすいコンセプトの提示
- ✓ 地方公共団体職員等向けのセミナーやシンポジウムの開催

②取組みやすい環境整備

【具体的施策例】

- ✓ 手続きの簡素化・円滑化
- ✓ マニュアル等の整備
- ✓ 使用可能な補助金の一覧化

③官民マッチング強化

【具体的施策例】

- ✓ マッチングが促進されるサイトの構築
- ✓ 民間提案の積極活用
- ✓ 地方公共団体と民間事業者とをつなぐ伴走支援（事業化に向けた官と民との間の調整など）

④モデルの創出

【具体的施策例】

- ✓ モデル事業支援

⑤人材育成

【具体的施策例】

- ✓ 地方公共団体職員の人材育成

関係者の連携イメージ

- 地域における官民対話等を促進することで、積極的な事例創発を目指す。
- 国は、地域における官民連携を促進するため、機運醸成や案件形成支援を実施。

地域連携のスキーム

地方公共団体の役割

遊休公的不動産を提供し、
適切なリスク分担のもと活用
方法の検討・事業実施

県 市 町 村

エリアコンセプト共有・連携

官民対話

様々な関係者

エリアコンセプトの検討や実現を
連携して行うことにより
より効果的な地域づくりを促す

NPO法人

住民

観光協会

宅建協会

商工会議所

医師会

社会福祉協議会

学校・学生

事業者の役割

エリアコンセプトに基づき
遊休不動産をリノベ・
利活用し新たなビジネスを興す

まちづくり会社

地域企業

スタートアップ

公共交通事業者

建設業者

金融機関

国の役割

機運醸成や案件形成支援を通じて、官と民の連携を促進
キャンペーンの実施、マニュアル作成等による環境整備、
モデル事業等の案件形成促進

国土交通省

産官学金から構成される会議体

関係省庁

- スモールコンセプションの取組みが実装されることで、地域の身近で小規模な遊休公的不動産の利活用を通じた、地域課題の解決やエリアの価値向上が達成される。

将来イメージ

どんな地域でも、身近な施設から取組める



スモール コンセプション

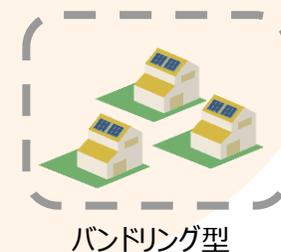
まちの「負」債を資「財」に



『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



【令和5年度】スモールコンセプション推進方策に関する検討会

設置目的 スモールコンセプションを全国的に普及・促進することを目的として、官民連携等に知見を持つ有識者や実務者からなる検討会を立ち上げ、機運醸成や取組みやすい環境整備等の推進方策について、幅広く議論し、検討する。

委員 地方公共団体関係（2名）、民間関係（2名）、学識関係（1名）、金融機関関係（1名）

主な検討内容 ○ スモールコンセプションの推進に向けた課題の抽出・解決策の検討

○ ケーススタディ、手続きの簡素化等についての意見交換

ゴール ○ スモールコンセプションの推進方策のとりまとめ



【令和6年度】スモールコンセプション推進会議（仮称）

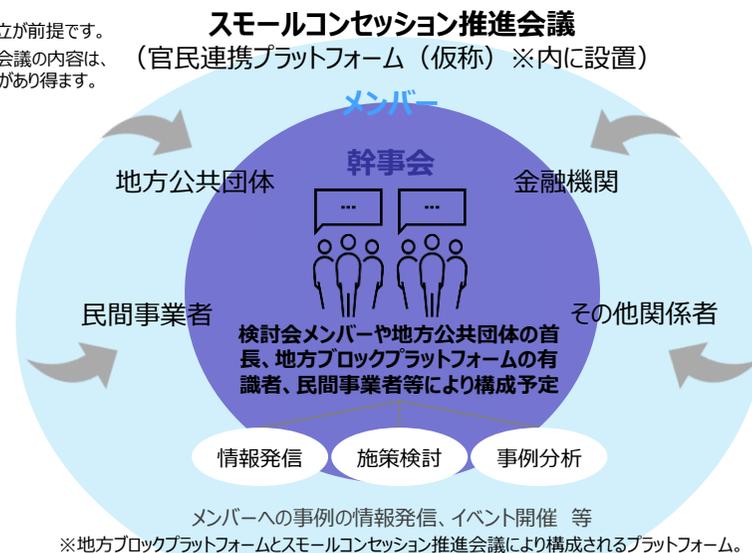
※予算の成立が前提です。
※具体的な会議の内容は、今後変更があります。

設置目的 官民の多様な主体の参加及び連携により、スモールコンセプションを全国的に普及・促進し、地域課題の解決やエリアの価値向上につなげることを目的とする。

メンバー スモールコンセプションの取組に賛同する地方公共団体、民間事業者、金融機関、有識者等

幹事会 中心となって活動する地方公共団体の首長、地方ブロックプラットフォームの有識者、民間事業者等により構成

主な活動内容 ○ 情報発信、セミナー等のイベント実施
○ 事例収集、ポイントの整理
○ 実施上の課題把握・施策検討



- スモールコンセプションの事業化促進のため、コンサル派遣や補助金などの補助メニュー、機運醸成の取組を実施予定。

