



スモールコンセプション実践セミナー

～廃校や古民家の活用事例を官民双方の視点から解説～

<開催レポート>

昨年12月に設立した、産官学金労言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」の公開イベントとして、「スモールコンセプション実践セミナー」を開催しました。

本セミナーは、スモールコンセプションへの一層の理解を深めることを目的として、国の支援策等の紹介に加え、先行事例を基に地方公共団体・民間事業者双方の関係者に詳しく解説していただきました。

完全オンラインでの開催となりましたが、約1,100名の方が参加され、大盛況に終わりました！
本レポートでは、実践セミナーの様子をお届けします！

● 開催日・会場

日 時：令和7年2月21 日(金)9:45～12:00

会 場：オンライン(Zoomウェビナー)

参加者数：1,068人

地方公共団体	442名
民間事業者	423名
金融機関	52名
その他	151名

● 当日のプログラム

(1)開会挨拶

国土交通省 総合政策局審議官

後藤 慎一

(2)情報提供

『スモールコンセプション推進に向けた関連支援施策等の紹介』

国土交通省 総合政策局社会資本整備政策課 企画専門官

粟津 貴史

内閣官房 新しい地方経済・生活環境創生本部事務局 参事官

大瀧 洋

(3)事例から学ぶスモールコンセプション

廃校活用

『文部科学省におけるPPP/PFIに係る支援施策および

廃校施設の有効活用について～みんなの廃校プロジェクト～』

文部科学省 文教施設企画・防災部 施設企画課 課長補佐

田中 佳幹

施設助成課 振興地域係長

松村 泰成

『「THE 610 BASE(ムトベース)」における事業化までの経緯と課題への対応』

株式会社WELLZ UNITED取締役/THE 610 BASE担当
福知山市 財務部 資産活用課 課長補佐

桐村 徹 氏
土田 信広 氏

古民家活用

『文化的・歴史的な建物を活用した取組や可能性について』

文化庁 企画調整課 博物館振興室 建築資料調査官

山口 俊浩

『「本と美容室」における事業化までの経緯と課題への対応』

萩市 商工観光部 文化財保護課 課長補佐
合同会社アタシ社 共同代表

中村 浩二 氏
三根 かよこ 氏

(1)開会挨拶

はじめに後藤 慎一 国土交通省 総合政策局審議官から、開会挨拶がありました。

〔国土交通省 後藤審議官〕

スモールコンセプションとは、廃校舎や自治体が所有する空き施設などを民間事業者の創意工夫を生かして交流人口や雇用に結びつけていくというものであり、石破内閣において標榜している『地方創生』の突破口の一つとして、大変期待されているものと考えております。

スモールコンセプションの推進には、産官学金労言の多様な関係者との連携が不可欠だと考えており、本セミナーでは、スモールコンセプションの意義や必要性、取組の参考となるよう、実際の事例を基に、事業化に至る経緯や課題、事業における創意工夫、効果等について、地方公共団体、民間事業者双方の立場から詳しく解説していただくプログラムとなっております。

どの講演も皆様の何か参考となる気づき等が得られるのではないかと思いますので、ぜひ最後までご参加ください。



国土交通省総合政策局審議官 後藤 慎一

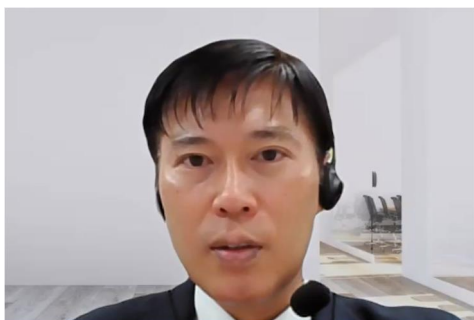
(2)情報提供

続いて、国土交通省及び内閣官房から「スモールコンセプション推進に向けた関連支援施策等の紹介」について説明を行いました。

〔国土交通省 栗津企画専門官〕

まず、スモールコンセプションの概要や、スモールコンセプションプラットフォームの活動、ワーキンググループ(WG)の設立等といったスモールコンセプションの取組について説明しました。

続いて、令和7年度の政府予算案におけるスモールコンセプションの推進施策として、地方公共団体の課題(ニーズ)を民間事業者から提案(シーズ)によって解決を目指す「民間提案型官民連携モデルリング事業」、地方公共団体へ専門家を派遣する「スモールコンセプション形成推進事業」、さらに官民連携手法の導入可能性調査等の実施を支援する「先導的官民連携支援事業」を紹介しました。



国土交通省 総合政策局社会資本整備政策課
企画専門官 栗津 貴史

スモールコンセプションプラットフォームについて

○ 地域には、多くの遊休公的施設があるが、これを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、地方創生に取り組みを促すため、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」を設置する。

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
- 先進事例等に関する事例集・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

産官学金等の多様な団体・個人の参加を想定

地方公共団体等

民間団体

産官学金等による連携・活動

学識経験者

金融機関等

(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！

申込

<https://forms.office.com/e/v4Fv4kRgGZ>

QRコード

プラットフォームへの申込状況 (R7.2.19 時点)

民間企業等 (ただし、金融機関を除く。)	374
都道府県及び市区町村	231
関係府省庁等	20
大学、研究機関等及びこれらに所属する有識者、研究者等	11
金融機関	34
個人	252
計	922

スモールコンセプションの推進に向けた支援

令和7年度当初予算案：494億4千万円の内数
令和6年度補正予算：129億6千万円の内数

○ スモールコンセプションの事業構想の策定等を支援する専門家の派遣や、民間提案に基づく新たな官民連携手法の調査検討、先進的なPPP/PFI事業の導入検討に対する地方公共団体への支援を通じて、スモールコンセプションの案件形成を推進。

●スモールコンセプション形成推進事業 (R6補正)
(スモールコンセプションの検討の初期段階への支援)

- ・地方公共団体におけるスモールコンセプションの形成を推進するため、事業の初期段階に行う建物の現況調査・市場調査や、施設改修の検討等を含む事業構想の策定への支援を専門家の派遣を行う。

●民間提案型官民連携モデル構築事業 (R6～)
(民間提案に基づく新たな官民連携のモデル手法の構築)

- ・民間提案に基づく新たな官民連携のモデルとなる手法の導入を推進するため、地方公共団体のニーズと合致した優良な提案を行った民間事業者がモデル手法の構築に向けた調査検討を行う。

【支援内容】
・調査診断
・交付事業者となりえる企業の調査
・施設改修の検討
・周辺施設との連携の検討 等

国 → 委託 → 専門家 (コンサルタント、建築士等) → 地方公共団体

※「民間提案型官民連携モデル構築事業」、「先進的な官民連携支援事業」は、スモールコンセプション以外のPPP/PFI事業も支援
※ご説明する令和7年度予算案関連の各種事業は、あくまで国会で審議中の政府予算案に基づくものであり、今後変更されることもあり得ますので、ご注意ください。

【内閣官房 大瀧参事官】

新しい地方経済・生活環境創生交付金について、取組内容や目指す将来像、4類型の交付金等について説明しました。第2世代交付金については、特に「地方公共団体の実践と創意工夫に基づいた地域の独自の取組」、「ソフトとハードや分野間連携事業の一体的な支援」、「地域の多様な主体の参画」という観点から、スモールコンセプションとは親和性が高いとコメントしました。

また、地方公共団体に活用イメージを持ってもらうために、スモールコンセプションに関連する地方創生関係の交付金を活用した事例についても紹介しました。



内閣官房 新しい地方経済・生活環境創生
本部事務局 参事官 大瀧 洋

新しい地方経済・生活環境創生交付金について

新しい地方経済・生活環境創生交付金

第2世代交付金

地方がそれぞれの特性に応じた発展を遂げることができるよう、日本経済成長の起爆剤としての大規模な地方創生策を講ずるため、地方公共団体の自主性と創意工夫に基づき、地域の多様な主体の参画を通じた地方創生に資する地域の独自の取組を、計画から実施まで強力に後押し。

最先端技術教育の拠点整備・実地（ソフトウェアの一律的支援）
農産物直売所・多世代交流施設の一時的な整備（分野横断的な支援）
地域の多様な主体が参画する仕組みの構築
国の伴走支援の強化

デジタル実装型

デジタル技術を活用した地域の課題解決や魅力向上に資する取組を支援

地域防災緊急整備型

避難所の生活環境を抜本的に改善するため、地方公共団体の先進的な防災の取組を支援

地域産業構造転換インフラ整備推進型

半導体等の戦略分野における国家プロジェクトの産業拠点整備等に必要な関連インフラの整備を機動的かつ追加的に支援

事業概要【歴史と文化の薫る城下町で特別な宿泊体験ができる 小規模分散型ホテル「津山城・城下町プロジェクト」】

※PFI適用

申請者	岡山県津山市	初回採択回	令和6年度第1回募集
事業計画期間	R6-R8年度	期間中の総事業費 (カッコ内はR6年度事業費)	766,760千円 (17,218千円)
事業タイプ	地方創生拠点整備タイプ (当初予算分)	事業分野	観光分野
目的 (効果)	津山市は、史跡津山城跡や衆楽園、2つの重要伝統的建造物群保存地区などにおいて、歴史的な文化財や古民家が多く現存する「歴史と文化の薫る城下町」です。これらは観光資源として活用することで、観光客には特別な体験を提供することができ、この潜在的なポテンシャルが十分に活かされていません。文化財や古民家を用いて津山市観光のブランディングを図ることで、観光産業の底上げによる地域経済の活性化を目的とします。		
整備内容・利活用方針	本事業は、「津山城・城下町北地区」津山市内に点在する文化財を連携させ、1つのホテルに見立てて活用する「小規模分散型ホテル」の整備です。本事業では第1期工事として、津山城の鶴山館、衆楽園の東方閣および冠資館、城下地区の旧磯村邸を宿泊施設ならびにレストランとして活用します。 宿泊施設には、デジタルコンシェルジュによるAIチャットボット機能と顧客管理システムによるオンライン予約システムを導入し、業務の省力化を図るとともに、集約した顧客データを用いたさらなる効率的な運営や集客につなげる。 ○施設整備等（設備整備・用地造成を除く）の内容 【建築物本体工事】建築物本体設計委託料 11,623千円 【建築物と不可分な設備工事】設備設計委託料 5,595千円		
KPI	①地域における観光消費額 (+1,450千円) ②津山城に入園するインバウンド数 (+1,450人) ③観光入込客数 (+1,300千人) ④観光センター売上高 (+2,500千円)		
関連URL	令和6年度公表予定		

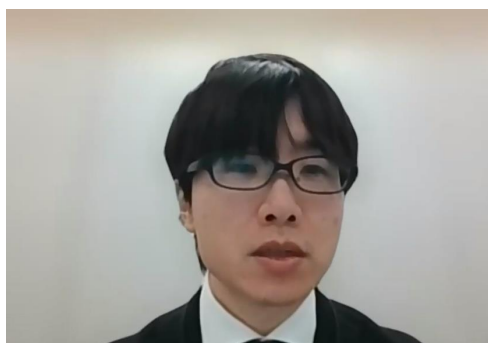
(3)事例から学ぶスモールコンセッション

続いて、廃校と古民家におけるスモールコンセッションについて、文部科学省、文化庁、地方公共団体及び民間事業者より、それぞれの立場から、事例も踏まえつつ、実践的なお話をいただきました。

文部科学省におけるPPP/PFIに係る支援施策及び 廃校施設の有効活用について～みんなの廃校プロジェクト～

【文部科学省 文教施設企画・防災部】

まず初めに、文教施設における官民連携を検討していく施策として、「文教施設における多様なPPP/PFIの先導的開発事業」を紹介しました。大きく『周知型支援』と『伴走型支援』があり、周知型支援では、コンセッション事業等の導入に関する専門知識の提供や助言を行うための勉強会を開催している



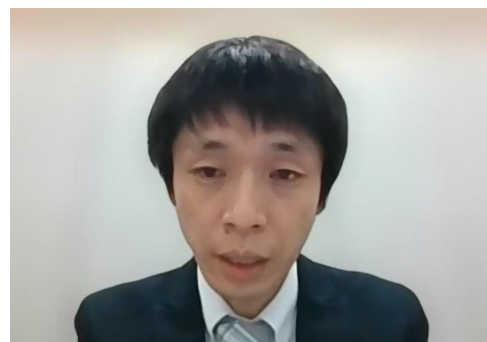
文部科学省 文教施設企画・防災部
施設企画課 課長補佐 田中 佳幹

こと、また伴走型支援では、地方公共団体に専門家を派遣し、案件形成について現況調査・分析、関連企業との情報交換、関係部署との合意形成等の検討過程の伴走支援を行っていることについて説明しました。その他、体育・スポーツ施設、文化施設、社会教育施設等の導入可能性調査などに使える支援制度についても紹介しました。

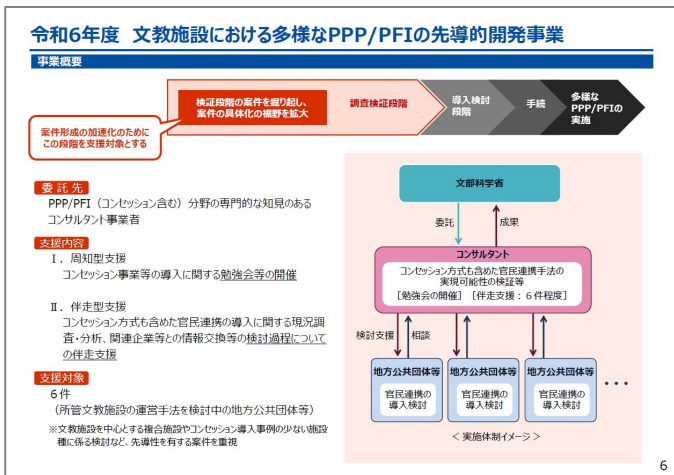
次に、廃校活用の推進に向けた「みんなの廃校プロジェクト」については、全国の廃校情報を集約・発信していることや、廃校を使ってほしい地方公共団体と廃校を使いたい民間企業等を繋ぐマッチングイベントを行っていることについて説明しました。そのほか、廃校活用事例集の公表や、廃校活用に利用可能な各省庁の支援制度をとりまとめていることについて説明しました。

また、廃校活用の推進にあたり、「国庫補助事業完了後10年以上経過している建物等を無償で処分する場合は、国庫納付を不要とする」など、手続きの弾力化・簡素化についても紹介しました。

最後に、「廃校を積極的に活用することで、維持管理費や施設整備費等のコスト縮減といった短期的な効果のみならず、地域コミュニティの維持・活性化や産業振興といった様々な効果が期待されるため、ぜひ積極的に廃校の活用について検討してください。」と呼びかけました。



文部科学省 文教施設企画・防災部
施設助成課振興地域係長 松村 泰成



6



5

■ THE 610 BASE（旧中六人部小学校活用）

事業主体	京都府福知山市
事業手法	建物:使用貸借、土地:賃貸借
運営事業者	井上株式会社(※株式会社 WELLZ UNITED グループ会社)
事業期間	約10年間 (令和2年10月～令和11年1月)
事業内容	体験型農業施設(イチゴ農園)、カフェ、クラフトビール醸造所、その他テナント
事業のポイント	- 平成30年に廃校となった旧中六人部小学校の校舎及びグラウンド等敷地を活用することで、コミュニティ拠点・災害時の避難所等の意義もある施設を存続しつつ、市の新たな魅力を創出 - グラウンドをイチゴ農園とするほか、校舎にも井上株式会社から転貸する形で複数テナントが入居しており賑わい創出に寄与



Before 教室



After カフェ(元視聴覚室)

THE 610 BASE(写真提供:福知山市、株式会社 WELLZ UNITED)

【株式会社WELLZ UNITED取締役/THE 610 BASE担当 桐村 徹 氏】



株式会社WELLZ UNITED取締役
/THE 610 BASE担当 桐村 徹 氏

井上株式会社(株式会社 WELLZ UNITED グループ会社)は、京都府福知山市で創業約80年になる主に総合電気設備の卸し等の電気・通信に関わる事業を展開している企業で、「全てのステークホルダーをスパイラルを描くように笑顔にすることで、持続可能で素晴らしい地域社会を作り、長期的に最幸に儲けよう」というビジョンを掲げて活動しています。

本事業では、旧中六人部小学校を活用し、イチゴのハウス栽培やカフェ、クラフトビールの醸造等を行っており、「地域課題に向き合った事業がビジネスの根幹になるだろうと考え、イチゴ栽培農業をやることに決めました。」と説明しました。

農地を探している時に、たまたま中六人部小学校が廃校になるというニュースを聞き、市役所に問い合わせたのがきっかけとなり、「とりあえずやってみることが大事です。」と語りました。また、苦労したこととして、用途変更手続きを挙げ、消防法や建築基準法等についてワンストップで対応する役所の担当窓口の必要性について説明しました。

最後に、官民連携では、柔軟な発想と行動力が大きな鍵であり、「京都府、福知山市の協力がなければこの廃校活用は成功しませんでした。」と説明しました。

5、THE610BASEのRE活用例



有名ペインターさんの
コアガDIY室



地域へ移動販売
動く農家



アーティストさん
による壁アート



農業の6次化モデル



地域のみなさん
園定イベント
給食ランチ会



クラフトビール



冬のTHE610BASE



府外からの雇用
※奈良出身

福知山市の廃校活用の経験から、市街化調整区域内にある廃校活用においては、国土交通省から同区域内での用途変更の運用の弾力化に関する通知が発出されているので、都道府県におかれてはさらなる柔軟で弾力的な運用をご検討いただきたいと語りました。

また、実現にあたって、校内に残る里道・水路等の敷地に関する課題や、建築基準法、消防法や文化財保護法への対応、農業集落排水等の上下水道に関する課題に加え、避難所や消防団の訓練場所、地元要望等への対応といった学校特有の課題もあると説明しました。



福知山市 財務部 資産活用課
課長補佐 土田 信広 氏

課題への対応①

市街化調整区域内にある廃校の活用

- ①旧中六人部小・旧佐賀小
→ **地区計画**（都市計画法第12条の4第1項第1号）
- ②旧天津小
→ **第二種特定工作物**（都市計画法第4条第11号）

- ・開発許可制度運用指針の一部改正（既存建築物の用途変更の運用弾力化）
- ・「地域再生法の一部改正に伴う開発許可制度運用指針の改正について」（令和2年1月9日・国土交通省都市局長通知）

- 市街化調整区域内の未利用公共施設の利活用促進に向けた開発許可基準について（栃木県）
- 千葉県開発審査会提案基準の改正について（千葉県）
- 市街化調整区域において開発許可の審査基準を改正（東京都）

2

次に、どのように民間事業者を見つけているのかという点について、公民連携の協定を締結している京都銀行及び京都北都信用金庫に協力してもらっていることや、資産活用課公民連携係が窓口となり、庁内だけでなく京都府や国の機関との調整を事業者と一緒に行之、課題解決を図っていると説明しました。

また、行政と民間のギャップは何かという点については、「スピード感」と答え、議決の時期や流れ、廃校活用特有の課題についてあらかじめ伝え、民間事業者にもそれらの課題を認識してもらうことが必要だと説明しました。

文化的・歴史的な建物を活用した取組や可能性について

【文化庁 企画調整課 博物館振興室】



文化庁 企画調整課 博物館振興室
建築資料調査官 山口 俊浩

まず、文化的・歴史的な建物の活用を考えるには、建物のどこに価値があるかを理解、把握していくことの重要性を説明しました。

文化財であれば指定や選定の理由、賞を受賞した作品の場合は受賞理由や評論などによって建物の価値を確認でき、そうした履歴がない場合は、意匠や技術の特性、所有者からの間取りによってその価値を考えていくことの必要性を解説しました。

見出した価値や特性を最大限に活かした改修計画を考え、建物の魅力が引き出されていけば、それが収益を生み、その収益で建物を維持・管理していく、そのようなサイクルを生むことが期待できると説明しました。

また、歴史性を継承することが大切だとし、改修にあたっては、その意図、前後の様態、材料や技法、判断の根拠、金額等の情報を記録して残しておくことの重要性について説明しました。

顕著な事例として、構造材と建具のみを残して、川越の土蔵を日本橋に移転した「T-HOUSE」という事例を紹介しました。

価値を継承する例

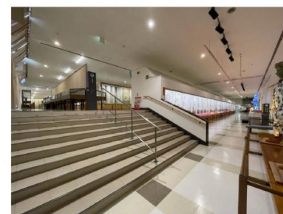
2025/2/21 スモールコンセッション実践セミナー

土蔵 ➤ シューズショップ



T-HOUSE（日本橋）

ボーリング場 ➤ 美術館



渡辺美術館（鳥取）

■ 本と美容室（古民家活用）

事業主体	山口県萩市
事業手法	コンセッション方式
運営事業者	合同会社アタシ社
事業期間	約20年間 (令和5年10月～令和25年3月)
事業内容	運営(書店、美容院)・維持管理
事業の ポイント	- 浜崎伝統的建造物群保存地区内の寄付された明治時代の商家(伝統的建造物)を活用し、「本屋」と「美容室」が併設した施設として、観光・賑わい拠点を形成 - 合同会社アタシ社は、収益性の低い書店と収益性の高い美容業を掛け合わせ、持続可能な地域の書店運営を行い、市外からの来客もあり地域の魅力発信に寄与



本と美容室(写真提供:萩市)

【萩市 商工観光部 文化財保護課 課長補佐 中村 浩二 氏】



萩市 商工観光部 文化財保護課
課長補佐 中村 浩二 氏

初めに、重要伝統的建造物群保存地区にある長らく使われていなかった町家を令和2年に萩市が寄付を受けて、将来的な利活用の検討に着手した経緯を説明しました。地元住民や事業者とワークショップを開催し、令和3年度に民間事業者が施設運営する「コンセッション方式」の導入に向けて、市場性や実現可能性、参入意欲を把握するため、民間事業者にサウンディングを実施したこと、そしてコンセッション方式の採用が決定し、令和5年3月に事業者募集を開始したことを説明しました。

伝統的建造物として建物の文化的価値を損なわない修理が必要だったこと、深刻な雨漏りにより早急な手当が必要だったこと、

業者の自由度を尊重して間仕切りや建具は設置せず、床などの最小限にとどめた保存修理を萩市が実施したことを説明しました。また、事業者探しに苦労していたところ、萩ビズのセンター長が事業者発見から誘致までサポートしてくれたことが重要なポイントだったと語りました。

最後に、「建物の保存により、まちなみ景観の保全はもとより、若者人材の移住・定住など様々な効果が発現した取組だったことから、まちの歴史、文化と地域社会というものを未来に継承する手法として手応えを感じました。」と語りました。

7. 事業者（合同会社アタシ社）参入までの課題

- ・難航する事業者探し
脆弱な地方自治体の情報発信力
市外・県外事業者への情報提供が難しい

小規模自治体の
大きな課題

- ・本事例におけるマッチングのキーマン
萩市ビジネスチャレンジサポートセンター(※)
センター長 獅子野美沙子 さん

- 獅子野センター長が自ら地域の課題解決に着目し、運営事業者（アタシ社）を発見、誘致。
- 事業者選定後は創業まで伴走支援

※ 萩市ビジネスチャレンジサポートセンター「はぎビズ」は、萩市内とその周辺地域の事業者・起業希望者を伴走型で支援する相談所



創業10年目になる合同会社アタシ社は、神奈川県三浦市を起点として出版・編集・デザインから書店・美容室・飲食店の経営までを手掛ける企業で、「技術と表現を通して自己理解を助ける」という企業理念を掲げて活動しています。

本事業への参画は、萩ビズからの1通のメールから始まり、二度三度と現地を訪ねて浜崎という地域の魅力を感じ、ここで事業をしようと気持ちが変化していったと語りました。

伝建地区特有の条件や数千万円の改修が必要な物件しかないなど、物件探しに難航していた時に、基礎工事が完了していたこちらの物件を紹介され、プロポーザルへの参加を決断したと説明しました。



合同会社アタシ社 共同代表
三根 かよこ 氏

終わりに…

まとめと期待

①事業者にとって素晴らしい機会であることは間違いない
→多くの経営者にとってローカルでの事業参入における強力な選択肢になるはず

②行政や地元民による想いのこもったストーリーが決め手に
→空き家問題、少子高齢化など日本全体が同時に直面している中で、街にもビジョンが必要

③街の想いを意識できる“仲介役”がとっても重要
→愛ある「立役者」たちとの出会いが、会社や弊社メンバーの運命を変えるほどのエネルギーに

④「物件決定」は事業者が迎える最初のハイライト
→物件が決まれば、あとは早い。事業用物件の開発は街の活性化に長期的・多義的に寄与する

⑤でも、最後は事業者の自立自走を求めるべき
→「過ぎたるは猶及ばざるが如し」。事業者自らが工夫し、成長し続けなければ、継続できない

改修済みの伝統的建造物を活用できること、運営権対価が20年割賦払い(約7万円/月)であったことをグッドポイントとして取り上げました。

事業開始後、顧客の7割が県外・市外となっていること、就業のために美容師含めて3名が移住したこと等、地域への効果についても説明しました。

最後に、「事業者にとって素晴らしい機会であり、事業参入には街の想いのこもったビジョンや仲介役が大切です。また、事業者自らが工夫をし、自立自走していくことも重要です。」と締めくくりました。

● 質問に対する回答

セミナー当日にいただいたご質問について、回答を掲載いたします。

なお、本セミナーに関係のない質問や個別事業に関する質問に関しては、掲載しておりません。

<スモールコンセプション推進に向けた関連支援施策等の紹介>

質問内容	回答	回答者
「民間提案型官民連携モデリング事業」と「スモールコンセプション形成推進事業」は重複してエントリーすることは可能でしょうか。	「民間提案型官民連携モデリング事業」のニーズ提案と、「スモールコンセプション形成推進事業」等への応募は、重複して行っても構いません。ただし、応募した案件が最終的に重複して選定されることがないように、調整を行います。	国土交通省
「スモールコンセプション形成推進事業」において派遣されるコンサルタントや専門家は、選定された自治体において選択できるのでしょうか。	コンサルタントや専門家は、国土交通省において公募し、選定します。	国土交通省
R7からは、デジタル田園都市国家構想交付金は、新しい地方経済・生活環境創生交付金へと切り替わるということでしょうか。	ご指摘の通りです。	内閣官房
スモールコンセプションの制度利用イメージについて、スモールコンセプションプラットフォームを活用しながら、国土交通省の支援事業等によってプロジェクトを固め、内閣府の交付金を活用して整備を進める、というイメージでしょうか。	ご指摘の通りです。 基本構想の策定段階から交付金をご活用いただくことも可能です。プラットフォームの中で関係者の話を聞きながら進めることで、より幅広い知見を得られると思います。 なお、内閣府PPP/PFI推進室にも初期段階から支援する制度があります。	内閣官房

<事例から学ぶスモールコンセプション 廃校活用>

質問内容	回答	回答者
財産処分について、廃校を民間活用する方針とした場合、具体的な事業者が確定していないと文科大臣の承認(財産処分)が出来ないのでしょうか。	民間事業者が確定していないと財産処分はできません。これは、活用を開始する時期、譲渡額や貸与額を基に国庫返納額等を算出するなど、財産処分の手続に影響するためです。	文部科学省
建築確認や消防法など、学校から民間事業に移る際の手続きの種類や手続について「みんなの廃校プロジェクト」HPで、活用の際に必要な法律上の手続の一覧のようなものはご用意いただくことはできないのでしょうか。	建築確認や消防法など法律上の必要な手続については、学校の設置状況や活用方法等によって異なり、また、窓口についても自治体によって異なることため、自治体の関係部局等にご確認ください。	文部科学省
多くの廃校は、郊外にあり、使われていない農耕地も多いと思います、あえて農業を廃校で新規ではじめるにあたり、障壁に感じたこと、それ以上のメリットなどあれば教えていただけないでしょうか。	いちごは、高設栽培のため、肥沃な農地である必要がなく、ビニールハウスを設置する等、土地の地目が農地でない廃校の方が使い勝手良かったです。廃校活用については素人だったため、法規制をクリアするには多くの課題がありました。	(株)WELLZ UNITED
地域課題解決→funが大切→農業に行き着いたとのことですが、この場合のfunは「地元出身の従業員」の楽しさが主眼でしょうか。それとも、「地域住民の方」の楽しさが主眼でしょうか。また、funのため農業に行き着いたこと、詳しく教えてください。	FUN(楽しい)が大切なのは地域住民を含む関係するすべての人々が感じるFUNであり、メンバー(社員)も地元出身に限らず参画してくれているメンバー全員のことです。FUNのために農業に行きついたのではなく「地域課題」の一つである農業を会社の新規事業としてFUN＝楽しむ考え方をもって取り組むことを決めたものです。	(株)WELLZ UNITED
イチゴ栽培、クラフトビールを始めるにあたり、専門家から支援を受けられたのでしょうか。全て独学で行ったのでしょうか。	イチゴに関しては、1年目のみ専門家による指導を受けました。ビールに関しては、知人を介して神奈川と島根のブリュワーズに社員を出向させ、醸造や販売等の基礎について修行させました。その後、自社に戻って開業しました。	(株)WELLZ UNITED
廃校活用に至るプロセスとしては、賛同者を集めてから行政への民間提案という順序でしょうか。良いとお考えの方法があれば教えてください。	小学校区の地元の賛同者の方々とは意見交換の場を多く持ちました。行政への提案は単独で行ったものの、地元の賛同者の後押しがあったからこそ進んだのは間違いありません。より良い方法として、地元と協働して動き、提案することが結果的には早くなるのではないかと思います。	(株)WELLZ UNITED
市街化調整区域の旧佐賀小は、地区計画決定後に売却したのでしょうか。それとも地区計画策定と民間への売却の協議を並行して進めていたのでしょうか。	地区計画決定後に売却しました。ただ、サウンディング後、施設活用アイデアがいくつか出てきたため、地区計画策定を進めながら、その都市計画決定の目処を見据えつつ、公募型プロポーザルを実施し、事業者の選定、契約と行っていました。	福知山市

<事例から学ぶスモールコンセプション 古民家活用>

質問内容	回答	回答者
事業構想の検討にあたり、コンサルタント等に協力を仰ぎましたか。	比較的小規模な事業であったことや、走りながら考えていたため、コンサルタントに協力を仰ぎませんでした。	萩市
寄付を受けた時点で、民間事業者が活用してくれる見込みはあったのでしょうか。	寄付を受ける段階で、直営での運営は難しいと思っており、民間事業者による活用を見据えていました。ただし、特定の民間事業者による活用の予定があったわけではなく、その後、巡り合わせでアタシ社が活用するに至りました。	萩市
浜崎伝建地区の町家において、萩市が行った修理工事では耐震補強も行っているのでしょうか。その際、国の補助金は受けられたのでしょうか。	簡易な構造計算をして、壁量を増やす工事は行いました。その際の耐震工事に係る補助金は受けておりません。なお、修理については、文化庁の補助事業を活用して、伝統的建造物の保存修理を実施しました。	萩市
この事例は登録有形文化財になっているのでしょうか。	登録有形文化財ではないですが、伝統的建造物に特定されています。	萩市

質問内容	回答	回答者
アタシ社は市のサウンディング調査に参加していましたでしょうか。それとも、サウンディング後に市から接触されたのでしょうか。	タイミングもあり、サウンディングにはアタシ社は参加されていませんでした。サウンディングには市内の企業が参加し、感触は良かったのですが、各企業ともタイミングが合いませんでした。アタシ社とは、公募の直前に偶然出会いました。	萩市
月7万円の運営権対価で、建物の改修費用は回収できるのでしょうか。	月約7万円の運営権対価を40年間(20年間の事業を2期分)継続することで、本市が負担した工事費用相当額は回収できる見込みです。また、回収した分を40年後に発生するであろう中規模の保存修理に充てることで、持続可能な施設管理のサイクルができればと思っています。	萩市
地域の文化財委員をしています、行政の動きがあまりよくありません。行政を文化財の活用に振り向けるにはどうすればいいのでしょうか。	市町村の文化財保護部局は、教育委員会所管がほとんどで、観光やまちづくり視点での文化財活用は不慣れなところが多いと推察します。首長所管の商工観光やまちづくり担当部局等を絡めてアプローチするなどの工夫も必要だと思います。	萩市
早期にコンセッション方式を採用することを決定されているように見受けられましたが、賃貸借など、他の方式を選択されなかった理由を教えてください。	寄付を受け、市が改修工事を行ったため、普通財産化や直営での運営をすることは想定していませんでした。そのため、貸付は選択肢にありませんでした。また、民間事業者の創意工夫や自由度を考慮し、民間事業者へのサウンディングの結果、民間事業者の参画の見込みが立ったことから、コンセッション方式を採用しました。	萩市
導入可能性調査は行いましたでしょうか。	導入可能性調査は実施していませんが、令和3年度にサウンディング型市場調査は実施しています。	萩市
「本と美容」という発明を生んだきっかけを教えてください。偶然や縁だけの産物とは思えないのですが、いかがでしょうか。	本と美容室という事業は、メンバーが元々美容師であったこと、出版社として創業していたこと、出版業の全体像をわかっていてことから発想しました。美容師のメンバーが美容室を始め、ローカルに出店した際に喜ばれた経験もあり、ローカル、美容、出版の3点は横展開できる持続可能なモデルなのではないかと考え、事業化を進めていきました。	合同会社 アタシ社
県外・市外からの利用者が7割とのことですが、ハイレベルな施術が目的で、貴店舗をわざわざ訪れているのでしょうか。	通常の「町の美容室」だと遠方からの来訪はないので、美容技術が一流であることに集客効果があるのではないかと考えています。その分とても期待値が高く、人生で初めての髪形にしたいため来店したというお客様もいらっしゃいます。	合同会社 アタシ社
収益性の高い美容＋収益の低い書店を組み合わせた業態は非常に理にかなっており、しかも地方部や地域にとってもプラスな事業だと感じました。美容師も書店主もアタシ社の社員として雇用しているから成立しているのでしょうか。	美容師は社員として雇入れ、物販エリア業務(品出しやレジ)は週末限定のアルバイトスタッフで運営しています。部門ごとに事業性を見つつ、適正な人件費管理を行っています。社員である美容師が物販やレジの補助などの業務を横断的に行うこともあります。現状は本や雑貨の仕入れは会社役員が行っていますが、今後はアルバイトに引き継いでいく方針です。	合同会社 アタシ社
土地勘の無いエリアでの投資回収はどのように判断されたのでしょうか。	美容室の店舗としては3店舗目であるため、事業計画は作成できました。ただ、地理的には未知の土地ではあるので、今後努力して軌道に乗せていく必要があると思います。	合同会社 アタシ社
地元同業者との共存についての調整はどうされましたか。	①市外・県外の利用客が中心であり、価格帯やターゲットが大きく異なっているため、競合はしていないと感じています。 ②同業者からすると競合相手がきたという目線は否めませんが、地元の方は義理堅く、従来の店舗を利用している傾向が強いです。県外・市外の方がインスタグラム等を通じて利用しに来ます。また市内の美容室の中では価格が高いので、結果的に独特のポジショニングになっています。	①萩市 ②合同会社 アタシ社

【スモールコンセッションプラットフォーム事務局】

- 国土交通省総合政策局社会資本整備政策課
- 内閣府民間資金等活用事業推進室

【お問い合わせ先】

TEL:03-5253-8111

Email:hqt-smcn_pf Σ gxb.mlit.go.jp

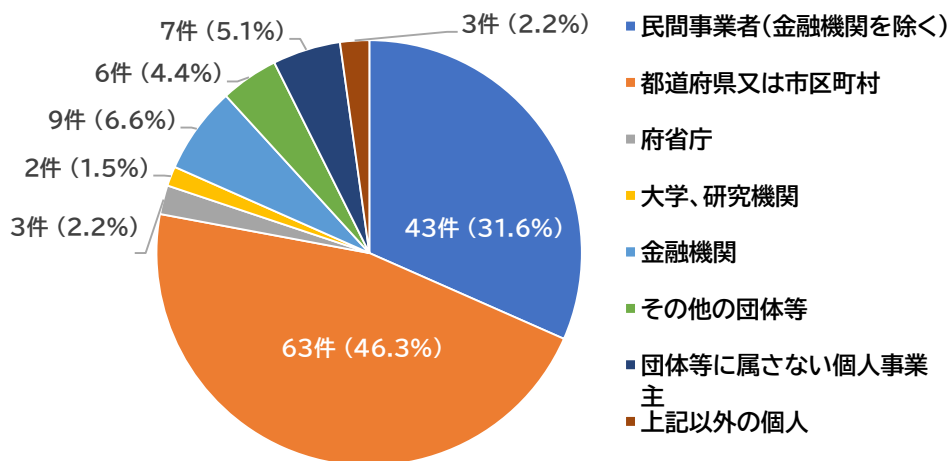
※「Σ」を「@」に置き換えてください。

● セミナー参加者による事後アンケート結果

セミナーの事後アンケートでは、136件の回答があり、約95%の方が「満足できた」と回答しました。また、満足と感じたプログラムとして、『「THE 610 BASE(ムトベース)」における事業化までの経緯と課題への対応』が約69%、『「本と美容室」における事業化までの経緯と課題への対応』が約90%と回答しました。

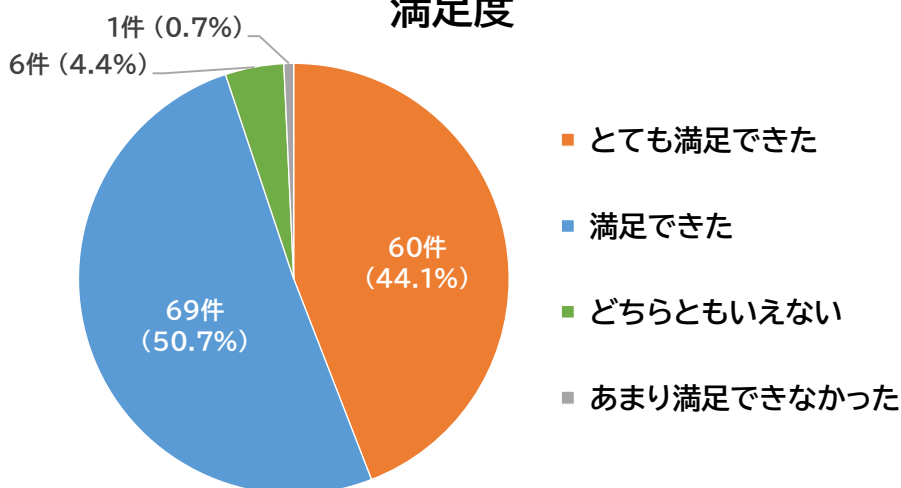
<事後アンケートの回答者数>

回答者数(全136件)



<本セミナーのプログラムに対する満足度>

満足度



<満足と感じたプログラム>

満足と感じたプログラム

