

地方公共団体から寄せられたニーズ一覧 目次

テーマ②：スモールコンセッションの推進

提案番号	団体名	タイトル	提案概要	ページ数
SN-01	北海道池田町	小規模自治体での、複数の「遊休公的施設」を一体的活用する事業プランと事業者の探索・選定	まちづくりの中心としてきたワイン事業だけではなく、町には農業、酪農、林業、食品製造、飲食業等々そのチカラを100%発揮しきれていないが魅力的な業種も多くある。遡増する遊休施設を有効な資源とみなし、まちの活性化の好循環を回していく為、R7度作成「遊休公的施設利活用ビジョン」を基に、複数施設をバンドリングするスキームを考えたい。	2
SN-02	熊本県阿蘇市	旧観光施設を活用した地域活性化拠点整備	民間の創意工夫を最大限に生かせるPPP/PFI等の各手法により、旧「阿蘇いごいの村」と旧「ひのくに会館」の建物と敷地を活用し、地域住民や国内外からの多くの来訪者が集い、エリアの価値向上に繋がる地域の拠点を創設し、経済波及効果等の地域活性化を図りたい。	4
SN-03	沖縄県うるま市	地域防災拠点を活用した島しょ地域の活性化	現在、地域の防災拠点として避難所に指定されている廃校を利活用し、島しょ地域が有する地理的特性を再定義しながら、跡地利活用のあり方を検討したい。	6

北海道池田町（※ワインの町いけだ）

◆小規模自治体での、複数の「遊休公的施設」をバンドリングした 事業化スキーム・プランの構築

【テ - マ】 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 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）

【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

【事業方式】 **コンセッション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ ）



TOKACHI WINE
Since 1963



まちづくりの中心としてきたワイン事業だけではなく、町には農業、酪農、林業、食品製造、飲食業等々そのチカラを100%発揮しきれていないが魅力的な業種も多くある。逡増する遊休施設を有効な資源とみなし、まちの活性化の好循環を回していく為、R7度作成「遊休公的施設利活用ビジョン」を基に、複数施設をバンドリングするスキームを考えたい。

①解決したい課題

（施設） 町内の遊休公的不動産は逡増し将来の財政負担へも影を落としている。未利用施設は小学校/診療所/スポーツ施設/住宅等多種多様な施設に及び、現時点で43施設を数える。加えて令和7年度をもって、現実に利用廃止が決まった施設が2件出た。この流れは今後も続くと思われ。こうした施設をあえて「まちの活性化に資する資源」と捉え、「まちの活性化」に広く貢献する施設へ、建築・デザイン・経営等の専門家の知見を得ながら変貌させたい。

（人材） 国土交通省令和7年度「スモールコンセッション形成推進事業」において、「遊休公的施設」と「町の課題」を相互に往還させる「エリアビジョン」を描いた。その中で注目した「実行力のある組織・人材」「外部支援組織」を実現させ、施設の利活用事業に繋げたい。

（産業・生業） 北海道十勝に所在する我が池田町は、昭和38年に農業救済と産業の差別化を念頭にワイン醸造「十勝ワイン」を開始し、永くまちづくりの中心に据えてきた。一方人口減少の波は抑えきれず、住民が営む様々な生業は徐々に元気を失いつつある。本事業においては、多様な産業・生業との相互連携を念頭に、実際に遊休公的施設を利活用する事業者を探し、更にはそのビジネスプランを検討したい。

※池田町：

北海道十勝に所在する人口5900人、371.79km²の町。



②課題解決の方向性等

◆令和7年度検討結果・成果

- ・町のビジョンを描く＝「池田町遊休公的施設利活用ビジョン」作成
- ・遊休公的施設の全体像把握＝「未利用施設カルテ」作成
- ・町の価値（競争優位）と課題（改善点）の可視化＝町と施設のSWOT表
- ・探索事業者に対する切り口整理＝「事業者セグメント設定」（起業と企業）
- ・事業アイデアとして「共創起業型いけだワイン大学」構想を提示

※未利用施設は今後増加すると推測していたが、令和7年度に、新たに地区コミュニティセンターとコミセン住宅の廃止が決まった。今後も逡増していく施設を含め、一体的包括的に利活用するものを目指していきたい。

◆令和8年度に解決したいこと

- ・今後逡増する施設を含め、複数施設をバンドリングした事業化スキーム・プランの構築
- ※左記「共創起業型いけだワイン大学」構想をふまえて検討したい。
- ・複数の遊休公的施設を中心に、町と地域の起業者や域外企業を結び付け、事業化を支援するような、外部支援組織やその人材獲得に関する手法を検討したい



【描いている次年度スケジュール（素案）】

- 6～8月 ・利活用事業者への提案方法、・利用条件の検討（資金面、賃貸借条件等）
- 6～10月 ・事業者探索の実践、・地域住民との問題共有の場設定
- 11～2月 ・事業プラン公簿、・事業者協議、・事業者との利活用プラン決定

③課題解決のイメージ・効果

- ★遊休公的不動産が活用され、現在の維持費・将来の処分費用が削減される。
- ★令和7年度で策定した構想を活かしつつ、事業化検討段階～事業実施段階に関する協働体制、誘致体制を構築することで今後発生する遊休公的施設を「まちの活性化」（特に産業連携）につなげ、町としても遊休公的施設の利活用に対してマインドチェンジをしていきたい。

その他

- ★今回のニーズ提案は事業化検討段階に位置したものと認識している。
- ★池田町観光振興計画には、関係人口の向上を念頭に「池田ワイン大学（仮）」構想が記されている。
- ★町のシンボリック施設である「いけだワイン城」は令和6年度に50周年を迎えた。

北海道池田町（※ワインの町いけだ）

◆小規模自治体での、複数の「遊休公的施設」をバンドリングした事業化スキーム・プランの構築

【テーマ】 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 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）

【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

【事業方式】 **コンセッション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ ）



TOKACHI WINE
Since 1963



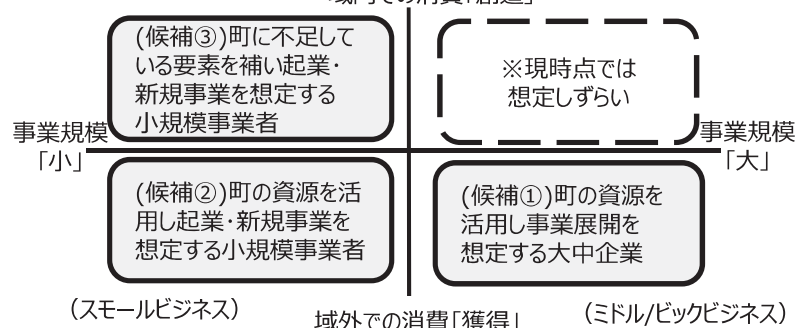
まちづくりの中心としてきたワイン事業だけではなく、町には農業、酪農、林業、食品製造、飲食業等々そのチカラを100%発揮しきれていないが魅力的な業種も多くある。遡増する遊休施設を有効な資源とみなし、まちの活性化の好循環を回していく為、R7度作成「遊休公的施設活用ビジョン」を基に、複数施設をバンドリングするスキームを考えたい。

イメージ共有の為の追記

令和7年度で調査した【利活用事業者のセグメント整理・今後の探索ポイント】

- 池田町のような小さな自治体においては、利活用企業を探索していく上でいくつかの違った導入視点が必要。
- 想定する（もしくは提案される）事業規模に対して、**実現性と定着性への適切な判断**が求められる。
- 事業構想段階**において、事業者や事業の規模、属性や町とのかかわりを制約すべきではない。
- 探索の手法も、その**相手によって様々なアプローチの形がある**だろう。可能な限り試していきたい。
- 伴走型支援組織のチカラ（＝ネットワーク）を有効に活用**することが必要。等々

－事業者探索セグメント－ 域内での消費「創造」



◆令和8年度に協働する専門家には、左図に示したそれぞれのセグメントに位置づけられる事業者や起業家に対し、事業化構想を基に、複数施設をバンドリングした事業化スキーム・プランを検討したい。

★大規模建物 例



①旧高島小学校



④青山地区コミセン

★中規模建物 例



③旧栗林医院

★小規模建物 例



③旧職員住宅



⑤旧青山コミセン住宅

■物件の一部を掲示■

物件名	/ 所在	/ エリア特徴	/ 竣工年月/ 構造 / 規模 /面積(m ²) / 備 考
①旧高島小学校校舎/高島市街/農村部			/ S52.12/ 鉄骨造/2階建/1,599.24/他体育館・教員住宅有
②旧栗林医院	/池田市街/役場・JR特急停車駅有/		S41.8 / 木造 /2階建/417.65 /診療所+住宅
③旧職員住宅	/利別市街/住宅地・JR駅有		/ S55.11/ CB造 /平屋 /60.78(1棟)/同一建物2棟有
④青山地区コミュニティセンター/青山地区/農村部			/ S58.12/ 鉄筋コンクリート造 /平屋 /636.46/他体育館・倉庫有
⑤旧青山コミセン住宅	/青山地区/農村部		/ S58.11/ CB造 /平屋 /60.78(1棟)/

熊本県阿蘇市

【テーマ】 持続可能なインフラマネジメントの実現 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）

【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

【事業方式】 **コンセッション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ ）

旧観光施設を活用した地域活性化拠点整備

民間の創意工夫を最大限に生かせるPPP/PFI等の各手法により、旧「阿蘇いこいの村」と旧「ひのくに会館」の建物と敷地を活用し、地域住民や国内外からの多くの来訪者が集い、エリアの価値向上に繋がる地域の拠点を創設し、経済波及効果等の地域活性化を図りたい。

①解決したい課題

国内外から年間600万人が訪れる九州を代表する観光地において、第三セクター等での経営事情等により閉鎖し、長年そのままの状態になっている旧観光施設が、温泉街や景勝地に所在し、景観や全体イメージ等を阻害している。

【本市の人口・面積・立地】

人口：約24,000人、面積：376km²、立地：熊本県北東部

【対象施設】

①旧「阿蘇いこいの村」※別表参照 ②旧「ひのくに会館」※別表参照

【課題に関する取組状況】

令和8年1月から、当該施設の関係部署を参集の庁内会議において、今後の具体的な利活用の方向性等を協議中。



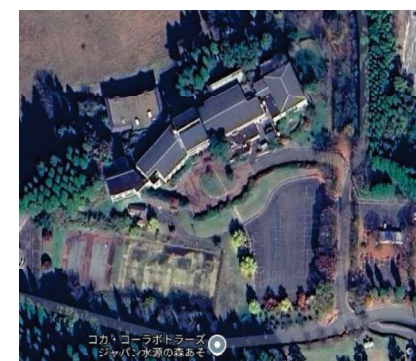
旧ひのくに会館から望む阿蘇五岳

②課題解決の方向性等

- 旧「阿蘇いこいの村」については、広大な敷地(約17ha)を有し、活用のジャンルは多岐に渡ると思料。また、旧「ひのくに会館」については、阿蘇を代表する温泉街に位置し、また、敷地内に温泉源を有することもあり、温泉を活用して各種機能を整備することを想定。しかしながら、市民ニーズや事業者の参画意向も確認しながら整備する機能を検討し、目的達成に向けてより有効な機能があれば採用していきたい。
- 建物や土地、敷地内の温泉源を活用し、最小限の改修で、新たな機能を整備したい。
- 周辺の観光スポット等との周遊効果の創出にも期待したい。
- 既存施設を活用した機能や運営手法、施設改修の方法等について、民間事業者の幅広い知見を活かしたアイデアを求めたい。



旧ひのくに会館



旧阿蘇いこいの村

③課題解決のイメージ・効果

【自治体】広大な敷地と温泉源を有する遊休公共施設を有効に活用して、投入コストを抑えつつ地域課題を解決したい。

【地域住民等】地域住民や国内外からの多くの来訪者が集う地域の拠点を整備することにより、経済波及効果等の地域活性化を図りたい。

【地域企業】地域企業に参画いただくことにより、雇用の創出と地域経済の活性化に繋げたい。

その他

- 旧「阿蘇いこいの村」の広大な敷地は、運営時はキャンプやキッズサッカー、クロスカントリー、グラウンドゴルフ等の多岐にわたって利用され、また、平成16年は、熊本県民体育祭のグラウンドゴルフ会場になるなど、広大な芝生が広がる野外広場は、維持管理の中で当時のまま状態を保持している。
- 旧「阿蘇いこいの村」は阿蘇五岳の麓（坊中エリア）に位置し、旧「ひのくに会館」は内牧温泉（内牧エリア）に位置する。この2つのエリアと阿蘇神社（宮地エリア）を結ぶ阿蘇トライアングルラインの周遊を創出し、阿蘇エリア全体の地域活性化につながる活用が図れることが望ましい。

熊本県阿蘇市

【テ－マ】 持続可能なインフラマネジメントの実現 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）

【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

旧観光施設を活用した地域活性化拠点整備

【事業方式】 **コンセッション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ ）

民間の創意工夫を最大限に生かせるPPP/PFI等の各手法により、旧「阿蘇いこいの村」と旧「ひのくに会館」の建物と敷地を活用し、地域住民や国内外からの多くの来訪者が集い、エリアの価値向上に繋がる地域の拠点を創設し、経済波及効果等の地域活性化を図りたい。

その他

対象施設概要

施設名		旧阿蘇いこいの村	旧ひのくに会館
所在地		熊本県阿蘇市蔵原字下大久保1420 ほか11筆	熊本県阿蘇市内牧字砂原554 ほか3筆
財産区分		行政財産	行政財産
設置根拠		－	－
土地	用途地域	非線引き都市計画区域（用途地域指定なし）	非線引き都市計画区域（用途地域指定なし）
	建ぺい率	70%	70%
	容積率	200%	200%
	敷地面積	168,343.8㎡	6,836.47㎡
建物	棟数	14棟	6棟
	延床面積	延6,803.59㎡	延3,054.03㎡
	建築年度	1984年（昭和59年）	1973年（昭和48年）
	経過年数	42年	53年
	階層	地下2階、地上3階	地上4階
構造		RC造	RC造
写真		 	 

沖縄県うるま市

地域防災拠点を活用した島しょ地域の活性化

【テーマ】 持続可能なインフラマネジメントの実現 **スモールコンセッションの推進** グリーン社会の実現 / その他（ ）

【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

【事業方式】 **コンセッション** **その他のPFI** / 包括的民間委託 / その他（ ）

現在、地域の防災拠点として避難所に指定されている廃校を利活用し、島しょ地域が有する地理的特性を再定義しながら、跡地利活用のあり方を検討する。

①解決したい課題

【本事業により解決したい課題】

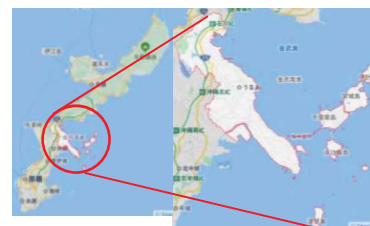
- 平成24年3月の閉校以来、具体的な活用が進んでいない公共施設（廃校）の跡地利活用
- 島しょ地域における人口減少や高齢過疎化、コミュニケーションの衰退
- 公民連携を念頭に置いた活性化拠点計画づくり（島しょ地域における施設間連携の促進）

【本事業の対象としたい公共施設等の規模・種別・用途等の概要】

- 名称：旧比嘉小学校（H24.3閉校） ・住所：うるま市勝連比嘉620 ・構造：RC造2階建
- 各面積：延床面積（旧特別教室棟）：350㎡、敷地面積10,423㎡ ・利用状況等：地域の避難所に指定

【課題に関する取組状況など】・R7.12より、公民連携の一旦としてキャンプ（実証実験）を実施中

【うるま市の人口・位置・面積など】



- ・地勢：うるま市は沖縄本島中部に位置し、本島と島しょ地域が橋でつながりまた、本島唯一の有人離島を抱えている。
- ・人口：127,393人(R8.1.1)
- ・面積：87.03km²
- ・主な観光施設など：世界遺産「勝連城跡」、海中道路、闘牛、エイサーなど

②課題解決の方向性等

【課題解決に向けての制約や条件（期間、コストなど）など】

1. 地域との共存について

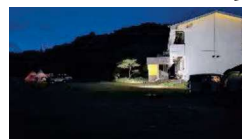
- ・現在、避難所として指定されていることから、当該施設の機能と役割を前提とした活性化拠点づくりが求められる。
- ・施設が所在するうるま市勝連比嘉島は、人口391人(R5.9)の高齢過疎化が進む地域であり、跡地利活用にあたっては、地域（自治会など）との密な連携や情報共有が不可欠である。

2. 敷地について

- ・一部民有地（学校用地として借地）含んでいる。

3. 景観保全について

- ・浜比嘉島は沖縄らしい原風景（瓦屋根、石垣、フキなど）が色濃く残る地域である。平成29年に景観法に基づく「景観地区」に指定されており、島内の景観を1つの資源とした活性化づくりが求められる。



4. 島内公共施設について

- ・浜比嘉島には2つの自治会（浜、比嘉）と今回の対象施設である旧比嘉小学校に加え、かつての中学校（旧浜中学校）の跡地利用（市事業）である「HAMA CHU」の公共施設がある。「HAMA CHU」は、現在ワーケーションや、地域交流を目的とした宿泊施設機能を有しており、指定管理者による維持管理運営を行っている。

5. 関連計画・法令など

- ・うるま市公共施設等総合管理計画(R4)
- ・うるま市勝連浜比嘉景観地区計画(H29)



③課題解決のイメージ・効果

＜うるま市の効果＞

- ・島しょ地域への活性化の波及
- ・地域住民の憩いの場として機能させることによるシビックプライドの醸成
- ・景観を軸とした地域ブランディングの推進

＜事業者の効果＞

- ・島しょ地域という市内県内でも屈指の地理的優位性を見据えた事業展開の可能性
- ＜住民の効果＞
- ・拠点づくりへの参画に伴う主体的な地域活性化策の展開

その他(課題解決の方向性、シーズ提案への期待事項など)

- ・跡地利活用について、大規模な公共投資は望めないことから、民間投資を求めつつも例えば、旧校舎は、安全の範囲内で最大限現存の状態を利用した上で、「校庭」という空間の価値を再定義し、魅力創出の源泉としたい。
- ・上記4の「HAMA CHU」の他、旧宮城中学校（R8.4に取り壊し完了、更地予定）など、浜比嘉島ならびに島しょ地域全体の中での施設間連携促進の拠点としていきたい。