

【トピックス】

- ◎常時空き家コンサルタント養成講座（オンライン開催）
- ◎定例（月1回（一社）全国定借協会 役員オンライン会議

- 1月21日（一社）全国定借協会 東海支部会議（名古屋市）
- 2月12日（一社）全国定借協会 理事会（東京）
- 2月18日 沖縄定借機構 オンライン研修会（沖縄）
- 2月26日 九州定借機構 理事会・
第8回定借コンサルタント資格試験（福岡市）
- 4月22日（一社）全国定借協会 研修会（東京）
- 4月16日 沖縄定借機構 総会・研修会（沖縄）
- 5月頃（一社）徳島定借機構 研修会（徳島市）
- 6月18日 九州定借機構 理事会・総会・セミナー（福岡市）
- 8月26日（一社）全国定借協会 関西支部講習会（大阪市）
- 9月17日 九州定借機構 理事会・セミナー（福岡市）
- 12月17日九州定借機構 理事会・セミナー（福岡市）
- R8年2月 九州定借機構 理事会・
第9回定借コンサルタント資格試験（福岡市）

●スモールコンセッションプラットフォームスタート

スモールコンセッションについて

- 今後、人口減少等により、廃校等の空き施設や地方公共団体が所有する古民家等の空き家の増加が見込まれる中、それらを有効に利活用して、交流人口や雇用を拡大し、地域経済の活性化を推進することが重要。
- その際、民間の創意工夫を最大限に生かした小規模なPPP/PFI事業の手法を活用することが効果的。

(参考) - 経済財政運営と改革の基本方針2024 (抄) -

・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・

-総理大臣施政方針演説 (令和6年1月30日) (抄)-

・空き家・遊休不動産を積極的に活用するスモールコンセッションなどを推進します。

■ スモールコンセッションのポイント

- ・ 対象施設は、廃校等の空き施設、地方公共団体が所有する古民家等の空き家
- ・ 事業方式は、公共施設等運営権 (コンセッション) 方式のほか、RO (Rehabilitate Operate = 改修・運営) 方式等
- ・ 事業費は、原則10億円未満程度

■ 想定される施設例

宿泊施設

参考事例: 岡山県津山市
〈空き家〉



【コンセッション方式】
個人から寄付された古民家 (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。

サテライトオフィス・研究施設

参考事例: 福岡県宮若市
〈廃校〉



【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、複数の大手企業が入居。

スポーツ施設

参考事例: 岡山県津山市
〈空き施設〉



【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民間資金とノウハウを活用し、スポーツ・健康増進施設としてリノベーションと事業運営を実施。

住宅

参考事例: 島根県津和野町
〈空き家〉



【RO方式】
町が所有する空き家等を改修し、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。

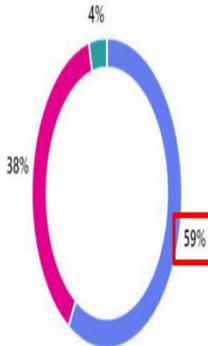
スモールコンセッションに関する自治体アンケート

- 平時からPPP/PFIに関連する情報を提供している地方公共団体を対象としたアンケートでは、回答があった**374の地方公共団体**のうち、**225団体（約59%）**が「**遊休公的不動産に対して課題を感じている**」と回答し、本プラットフォームへの関心についても**183団体（約48%）**が「**関心がある**」、「**やや関心がある**」と回答している。
- スモールコンセッションプラットフォームに入会登録（R6.12.5時点）している**137の地方公共団体**のうち、**94団体（約68.6%）**が「**PPP/PFI事業を実施した経験がない**」と回答し、**127団体（約92.7%）**が「**スモールコンセッションを実施した経験がない**」と回答している。

■ 地方公共団体へのアンケート（R6.10.23～R6.11.1）

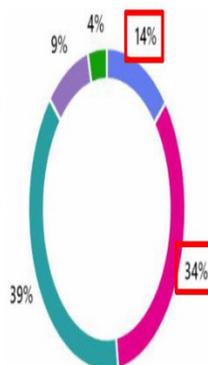
Q. 現在、遊休公的施設に課題を感じていることがある。

● ある	225
● ない	144
● その他	15



Q. 「プラットフォーム」が設立された場合の関心度合いについて

● 5（関心がある）	52
● 4（やや関心がある）	131
● 3（どちらともいえない）	151
● 2（あまり関心がない）	35
● 1（関心がない）	15

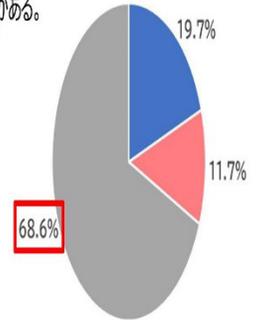


[実施対象] 平時からPPP/PFIに情報提供している地方公共団体：1,035団体
[回答] 374団体 回答率：約33.5%

■ スモールコンセッションプラットフォーム入会時アンケート

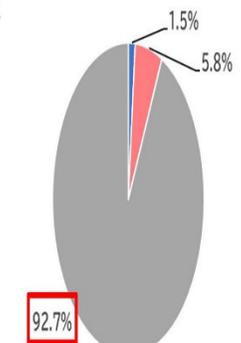
Q. PPP/PFI事業を実施した経験がある。

■ 複数の経験がある	27
■ 1件の経験がある	16
■ 経験はない	94



Q. スモールコンセッションを実施した経験がある。

■ 複数の経験がある	2
■ 1件の経験がある	8
■ 経験はない	127



[実施対象] スモールコンセッションプラットフォーム入会登録（※R6.12.5時点）
地方公共団体：137団体

スモールコンセッ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にない。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、産官学金等の多様な主体が参加・連携する「スモールコンセッションプラットフォーム」を設立する。

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

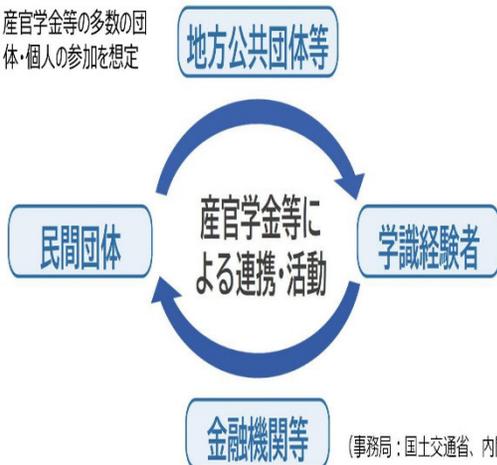
調査・研究

- 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

産官学金等の多数の団体・個人の参加を想定



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！

- ×リット1 スモールコンセッションの最新情報をお届けします！
- ×リット2 会員の皆様の取組や活動を発信できます！
- ×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/v4Fv4kRGq7>



プラットフォームへの申込状況 (12月12日時点)

民間企業等 (ただし、金融機関を除く。)	250
都道府県及び市区町村	177
関係府省庁等	15
大学、研究機関等及びこれらに所属する有識者、研究者等	8
金融機関	15
個人	152
計	617

スモールコンセプションプラットフォーム

民間企業

地方公共団体

関係府省庁

大学・
研究機関等

金融機関

個人

運営委員会

- 各種イベント、調査研究、広報活動等の企画・検討・決定
- 課題に対応したワーキンググループ（WG）の設置、検討内容の決定
- その他スモールコンセプションプラットフォームの方向性について検討・決定

WG①（例）

普及啓発WG

（各種セミナー・イベントの
企画・運営等）

WG②（例）

事業手法検討WG

（スモールコンセプションの事例
の研究・分析等）

WG③（例）

資金調達WG

（補助金を含む資金調達方法
の研究等）

会員からの
提案も踏まえ
順次設置

.....

オブザーバー

関係府省庁

事務局

国土交通省、内閣府

※WGは、運営委員会の委員を中心とし、会員のうちの有志を募って定期的に活動を行う。

スモールコンセッションプラットフォーム運営委員会 委員一覧



民間事業者



入江 智子 氏
株式会社コーミン
代表取締役

- 元大阪府大東市職員。2017年にまちづくり会社へ出向し2018年より現職。
- 民間主導の公民連携により、オフィス・商業を併設する画期的な市営住宅建替えプロジェクトを実施。



林 有理 氏
有理化/
公共R不動産シニア
ディレクター

- 元SUUMOマガジン編集長。大阪府四條畷市前副市長。
- リノベーションやまちづくり分野で地域と遊休不動産をつなぐ社団法人の広報・プラットフォーム立上げ等に尽力。



宮澤 伸 氏
日本商工会議所
地域振興部長

- まちづくり、社会資本整備等に関する調査研究・政策提言を担当。
- 「地域企業でできることは地域企業に任せる」ローカルファーストの視点から、地域企業主導型PFIを提言。



川口 義洋 氏
岡山県津山市
総務部財産活用課長

- 1999年津山市役所に入庁以来、建築営繕、建築指導部門の業務に携わる。
- 津山市で古民家やスポーツ施設を活用した2件のスモールコンセッションを実施。



土田 信広 氏
京都府福知山市
財務部資産活用課
課長補佐

- 民間企業での約10年間の勤務後、京都府福知山市入庁。
- 金融機関との公民連携や関西初となる廃校マッチングバスツアー等、廃校Re活用プロジェクトを推進。「行革甲子園2024」でグランプリ受賞。

地方公共団体

有識者



根本 祐二 氏
東洋大学
PPP研究センター長

◎委員長

- 日本政策投資銀行を経て、東洋大学経済学部教授に就任。専門は、公民連携、地方創生、インフラ等。
- 民間資金等活用事業推進委員会委員長代理等公職を歴任。



馬場 正尊 氏
東北芸術工科大学
デザイン工学部建築・
デザイン学科 教授/
オープン・エー代表取締役
役

◎委員長代理

- 博報堂、雑誌『A』編集長を経て、2003年OpenAを設立し、建築設計、都市計画、執筆などを行う。
- 2016年より東北芸術工科大学教授。2015年より公共空間のマッチング事業『公共R不動産』を立ち上げ。



横山 幸司 氏
滋賀大学経済学部教授/
産学公連携推進機構社
会連携センター長

- 行政職員として国、県、市、町村など地方自治の全層の勤務を経て2013年より現職。
- 専門は地方自治、公民連携等。各種委員や講演等で延べ410以上の地方公共団体に関わる。

金融機関・実務家等



中嶋 善浩 氏
株式会社民間資金等活
用事業推進機構 官民連
携支援センター長

- 民間金融機関にてPPP/PFIを含むプロジェクトファイナンスに従事後、2019年に推進機構に入社。
- 同社ではPFI事業向け出融資業務の担当を経て、現在、官民連携に係る自治体支援業務に従事。



福島 隆則 氏
株式会社三井住友トラ
スト基礎研究所 PPP・イン
フラ投資調査部門長 理事

- 証券会社や投資銀行勤務を経て、現在はPPPに係るコンサルティング、リサーチ等に従事。
- 東京都国際金融フェロー、民間資金等活用事業推進委員会専門委員等歴任。

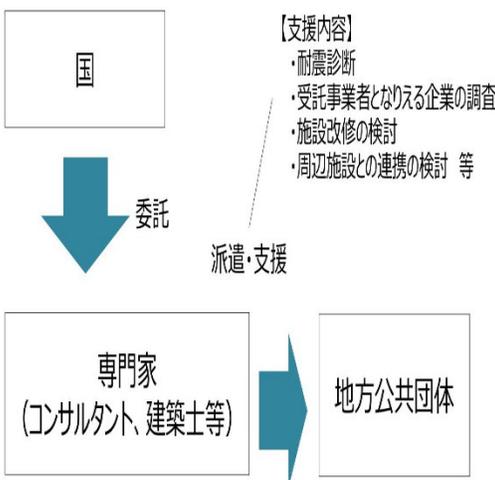
スモールセッションの推進に向けた支援について

令和6年度補正予算案: 129百万円の内数

- スモールセッ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、先導的な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、スモールセッションの案件形成を推進。

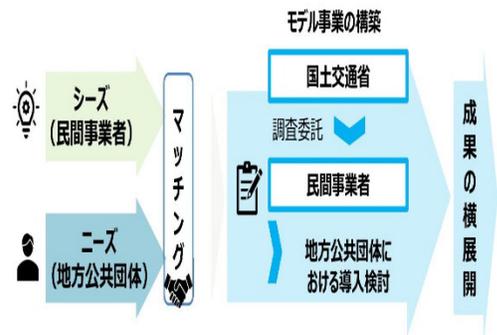
●スモールセッション形成推進事業（R6補正（案）） （スモールセッションの検討の初期段階への支援）

・地方公共団体におけるスモールセッ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担う専門家の派遣を行う。



●民間提案型官民連携モデリング事業（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。



●先導的官民連携支援事業（H23～） （先導的な官民連携支援事業の導入検討費用の支援）

・先導的な官民連携事業の導入を促進するため、施設の種類、事業規模、事業類型、事業方式等に応じた導入可能性の検討に係る費用を地方公共団体に対して支援する。

※「民間提案型官民連携モデリング事業」、「先導的官民連携支援事業」は、スモールセッション以外のPPP/PFI事業も支援

● 誰もが安心して健康に暮らせるための先導的な取組を行う事業者を支援する「人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業」について、10 事業を選定！

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和 6 年 12 月 18 日
住宅局安心居住推進課

誰もが安心して健康に暮らせるための先導的な取組を選定しました！
～人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業選定結果（令和 6 年度第 2 回）～

誰もが安心して健康に暮らせるための先導的な取組を行う事業者を支援する「人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業」について、10 事業を選定しました。

1. 事業概要

本事業は、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して健康に暮らせる住環境の整備を促進するため、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応したモデル的な取組を実施する民間事業者等を公募し、学識経験者からなる評価委員会を経て、先導性が認められたプロジェクトを支援するものです。

2. 選定事業

提案事業名	事業予定地	代表提案者
元保育園を改修した、全世代の人たちが役割を持ちながら暮らす、集合住宅兼複合施設	千葉県 君津市	mitosaya 株式会社
がんや難病、障害を持った方も最期まで自分らしく暮らせるヴォーリスの「我が家」	滋賀県 近江八幡市	公益財団法人近江兄弟社
まざる、住まう、はたらく、団地共生イノベーション	京都府 京都市	社会福祉法人京都福祉サービス協会
代々継承してきた屋敷林と交流と住まいによる 100 年先も豊かに暮らせる地域づくり	宮城県 仙台市	佐藤 昌枝
介護・医療・福祉の連携による障がい児者等の安心住宅の確保と地域交流活動拠点の整備	福井県 三方上中郡 若狭町	特定非営利活動法人ねこやなぎ倶楽部
きどのイドバタ-風景と人の交わる“きどのミチ”-	群馬県 北群馬郡 吉岡町	社会福祉法人薫英会
香里三井団地ニコニコのデザインプロジェクト-学生と住人によるコミュニティ拠点整備	大阪府 寝屋川市	大阪府住宅供給公社
障がい者の WinWinWin 型就労拡大とライフステージ変化への対応検討事業	神奈川県 伊勢原市	職業訓練法人能力開発センター
福祉サービスの総合交流拠点を活用した地域居住の支援体制の確立	埼玉県 川越市	株式会社 Alife
ミンナが輝く「GOOD TIME」なまちづくり拠点事業	神奈川県 横浜市	社会福祉法人合掌苑

※詳しくは、別紙及び住まい環境整備モデル事業評価事務局 H P (URL: <http://100nen-sw.jp/>) をご参照ください。

【問い合わせ先】
住宅局安心居住推進課 TEL：03-5253-8111

●全国定借協会東海支部講習会開催！

新たな事業の可能性を一緒に探りませんか？

一般社団法人 全国定期借地借家協会 **開催：2025年1月21日(火)**

東海地域講習会/支部説明会

協会理事が分かりやすく定借事業の可能性と協会の今後についてお話しします。

入会希望者はもちろん、まずは内容を知りたい方もぜひご来場ください。

当日スケジュール

<13:30~14:30> 既存会員講習会

「協会の役割と今後の進め方について」

対象：現状会員様/協会と連携している地域機構会員様

<15:00~16:15> 協会事業説明会

「協会の役割と定借事業の可能性」



講師
理事長：大木祐悟

対象：入会希望の方を含む全ての来場者様 ※東海地域以外の方もご参加可能です。

<16:15~16:45>

◆会員登録会

◆個別相談/質問会



当日参加者特典！

初めての参加者には、Hello Newsの小冊子
大家さん・地主さんに向けた
「定借について」を贈呈します。

【お申込み】

※人数把握のため以下方法いずれかにて事前にお申込みください。

①メール (jimukyoku@teishaku-pro.org) ご連絡

・氏名・所属企業/団体名・連絡先電話番号・人数・参加されたい内容

②お申込みフォームへのご連絡

・右記QRコードを読み取りの上ご連絡ください。



【参加費】

※当日受付にてお支払いください。釣銭無くご準備いただければ幸いです。

講習会：¥2,000/人 懇親会費：¥6,000/人

17:00より近隣にて懇親会を予定しております。ご参加希望の方はお申込み時に、その旨記載の上、当日現金を参加費とは別途頂戴します。

【会場】

〒460-0008

名古屋市中区栄四丁目16番8号

栄メンバーズオフィスビル10階F室

【お問合せ先】

開催：一般社団法人全国定期借地借家協会
<事務局>

お問合せ： jimukyoku@teishaku-pro.org

電話番号：03-6373-4236

※メールのご返信には3営業日程度いただく
場合がございます。