

財務省福岡財務支局主催
廃校利活用セミナー

公的不動産活用と官民連携

廃校活用事例から考えるヒント

2022年6月9日

(株)民間資金等活用事業推進機構

本日のテーマ

1. 九州北部の廃校活用先進事例

(長崎県五島市、佐賀県佐賀市、福岡県朝倉市、福岡県若宮市)

2. 検討と実現に向けて

- ・ 「お困り不動産」と廃校の違い
- ・ 現状の把握
- ・ 事業化に向けた検討事項
(事業内容、事業手法、担い手、事業費)
- ・ 事業化のプロセス
- ・ 官民連携の課題と解決方法
- ・ 多くの伴走者

長崎県五島市（福江島） 田尾フラット

旧田尾小学校校舎



（出所：五島市HP）

稲刈りイベント



（出所：五島市HP）

○旧田尾小学校活用

カフェ・イベントスペース、宿泊スペース、物販施設に改修

○暮らしのツーリズム

農業・生活・自然を体験できるプログラムを開発

○定住促進、集落維持・防災

佐賀県佐賀市

SAGA FURUYA CAMP

旧富士小学校外観



(出所：内閣府地方創生推進室)

立地：佐賀市富士町の古湯温泉街

学校：旧富士小学校

施設：約140名収容の合宿所
研修・会議施設
体育館、山村地域のグラウンド
温泉

手法：指定管理者制度

福岡県朝倉市 山里の美術館

共星の里

立地



(出所：共星の里 HP)

内観



(出所：朝倉市HP)

石ころアート



(出所：朝倉市HP)

黒川INN美術館 (国内外のアーティスト)
世界子供美術館
ワークショップ (石ころ、Tシャツアート他)
レストラン・ギャラリー：旧講堂

福岡県若宮市 旧吉川小学校 AI開発センター (MUSUBU AI)

旧吉川小学校外観



(出所：宮若市HP)

コワーキングスペース



(出所：宮若市HP)

みやわかの郷 (校庭)



(出所：宮若市HP)

校舎→AI開発センター 体育館→農家レストラン 校庭→産直売り場
トライアルグループの協力、PFI（コンセッション方式）の活用

「お困り不動産」と廃校校舎の違い

コミュニティの核
卒業生の思い出
防災拠点

地域の
シンボル

建物の
特徴

普通教室、特別教室
体育館、職員室、
給食室など
歴史・文化的な価値

校庭等の施設

校庭、植栽、遊具、花壇、倉庫など

現状の把握

立地条件

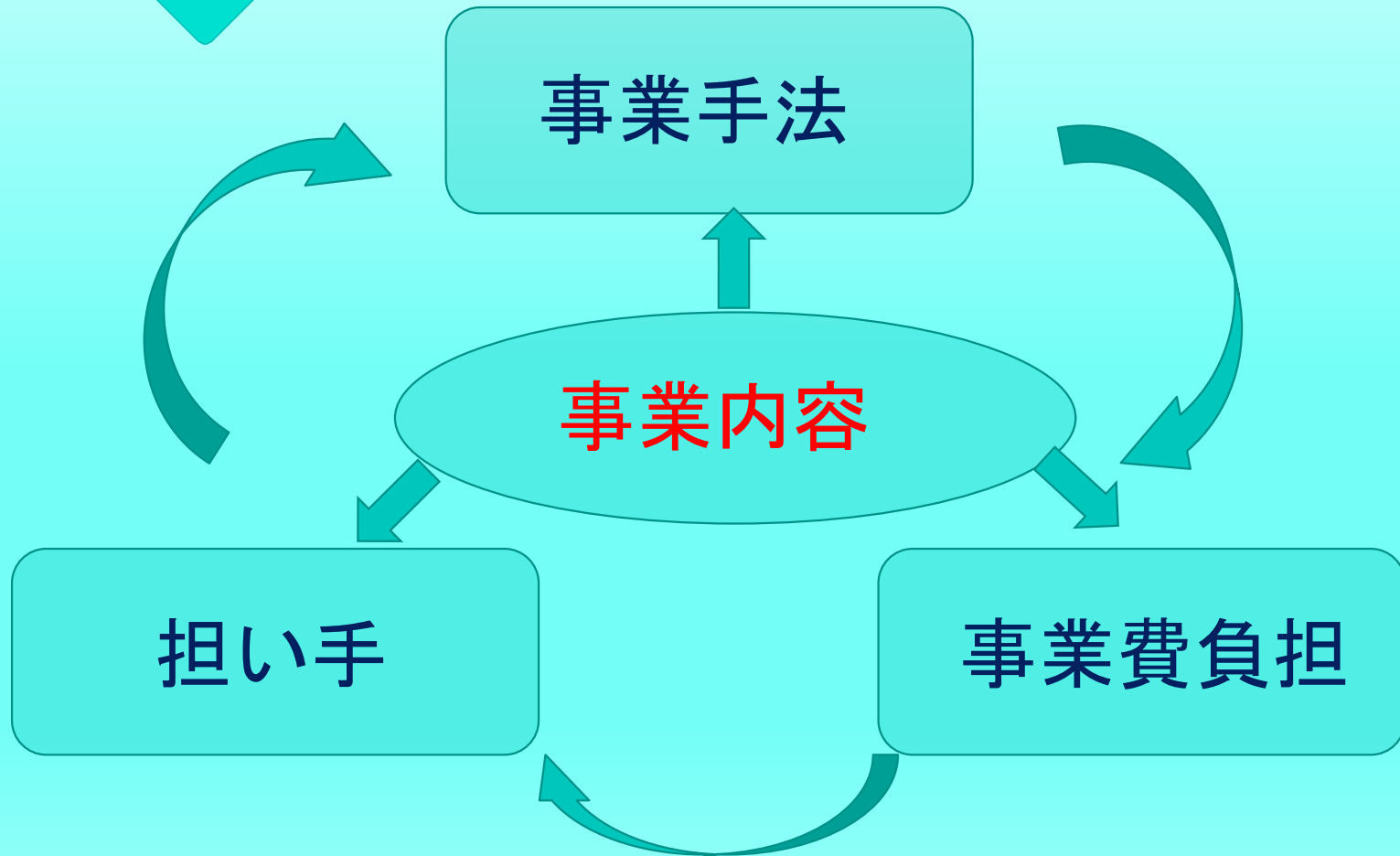
- 立地地点
都心、住宅地、郊外、農地
中山間地域、限界集落
- 交通アクセス
道路、公共交通機関
域外からのアクセス
- 眺望など自然環境
- 他の観光資源との近接
- 自然災害のリスク



施設の状況

- 土地
敷地全体、校庭の広さ
- 建物
施設の内容、老朽化
歴史的・文化的価値
- 安全性
耐震性、風水害対策
- 維持管理コスト

事業化に向けた検討事項



事業内容の検討

公共施設

- 教育施設、子育て施設、福祉施設、行政用施設 など

地域コミュニティ施設

- 公民館、防災用施設、スポーツ施設 など

民間施設

- 宿泊施設、研修施設、道の駅、オフィス、飲食施設、工房、植物工場 など

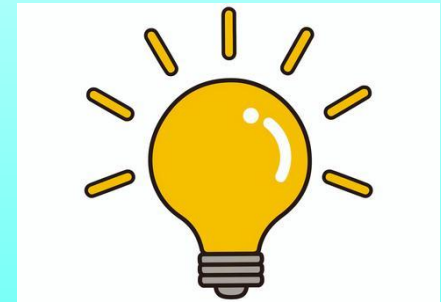
(補足) 民間施設を考えるとき

○アプローチのヒント

- ・ 地域の人々の思い
- ・ 他の地域にないもの、よそ者の発想
- ・ 条件を逆手にとった事例

長野県阿智村 ⇒ 星がきれい

群馬県のスキー場（夏季）⇒ ブラスバンド部合宿所



○持続できる仕組み

- ・ 継続的な「しかけ」
- ・ 財務面で無理のない計画

事業手法の選択

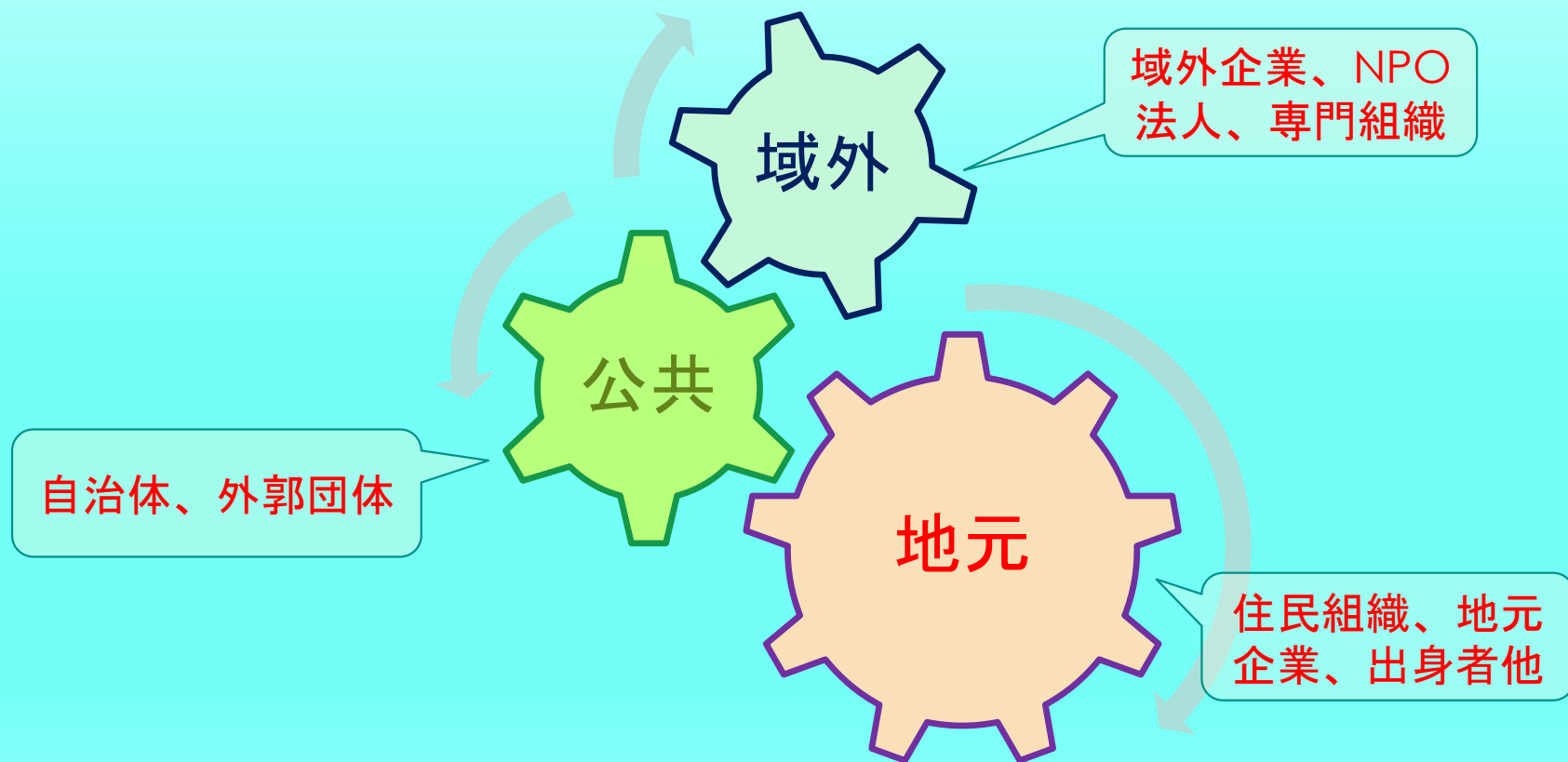
従来方式

- 公共が主体となって、整備、運営を行う際にも、必要に応じて部分的に民間の力を活用することが有効

公民連携（PPP）

- 指定管理者制度、包括的民間委託、PFIなど
- 定期賃貸借など

担い手の確保（総動員）



事業費とその分担

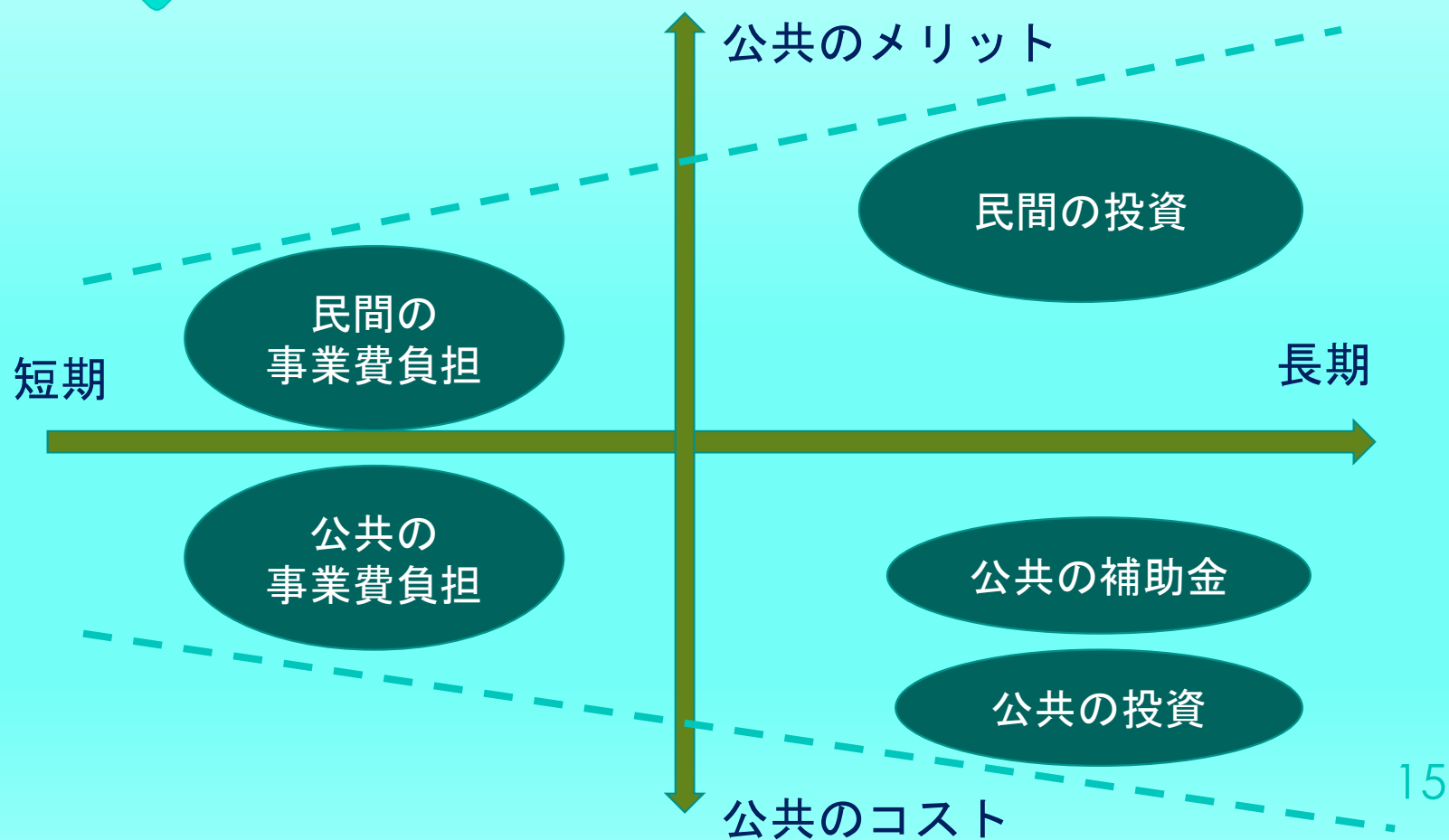
まずは、毎年のフローの費用

- ・ 維持管理費
- ・ 運営費

次に、施設整備の費用（改修費用など）

- ・ 国の補助金の活用
- ・ 自治体の負担
- ・ 民間収益施設による収益の改善
- ・ 寄附（個人、企業など）

(補足) 投資コストと事業期間



事業化のプロセス

検討

- 事業内容、事業主体、事業費等の検討
- 住民、議会、事業者等との合意形成

事業化

- 事業主体設立（必要な場合）
- 改修工事

運営

- 運営開始
- 事業の継続、次期の運営について検討

官民連携の課題と解決方法

- 懸念 1 想定していた効果が得られない ⇒ 施設存続・活用、地域活性化、財政負担軽減などから評価
- 懸念 2 官民連携は時間がかかる ⇒ 廃校活用の場合比較的短期
- 懸念 3 官民連携は、手続きが面倒だ ⇒ 豊富な事例・経験を活用
- 懸念 4 小さな自治体では、対応が難しい ⇒ 数多くのサポート
- 懸念 5 地元の事業者の参画が可能か ⇒ 廃校活用こそ地元主導

○途中での頓挫を避けるために

- ・ 様々な機会を活用した、住民、議会、事業者への周知
- ・ 官と民の「パートナーシップ」
- ・ 多様なリスクの想定とそれらへの対応準備

多くの伴走者



近隣や先進事例の自治体や事業主体

政府

文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部施設助成課
内閣府地方創生推進事務局
内閣府PFI推進室ワンストップ窓口
国土交通省社会資本整備政策課(官民連携) など

地域や民間の活動

九州廃校サミット
産学連携九州(九州PPPセンター)
公共R不動産 など

関係機関・組織

日本PFI・PPP協会
PFI推進機構、民間都市開発推進機構 など

ご清聴ありがとうございました。

お問い合わせ先

ご質問等がございましたら、下記までお問い合わせください。

株式会社民間資金等活用事業推進機構 プロジェクト支援部

住 所 : 東京都千代田区大手町一丁目6番1号

電 話 : 03-6256-0071

e-mail : info@pfipcj.co.jp

URL : <http://www.pfipcj.co.jp>