

公民連携による公共施設の価値向上

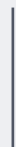
2026.10.6

令和 8 年度 公共施設マネジメントセミナー（内閣府）

合同会社 コトプレイス 代表社員 川口義洋



01



Profile

プロフィール



津山城址（鶴山公園）



城東地区（重伝建）



扇形機関庫



絶品の牛肉料理



稲葉さんの出身地

津山市

岡山県北部の中心都市

人口：約10万人 / 面積：約500km²

歴史と文化が息づく城下町

市内2か所の重伝建地区（城東地区＋城西地区）

古くから独特の牛肉文化が根付く「お肉の聖地」

稲葉浩志（B'z）さんの故郷として有名



僕は **建築大好き人間** です





愛情の注がれない「不幸な公共施設たち」



A potted boxwood tree in a grey pot sits on a wooden deck against a brick wall. The tree has a thick, textured trunk and a dense, rounded top of small green leaves. The brick wall is composed of light grey and yellowish bricks. The wooden deck has a mix of brown and greenish-grey planks.

公共施設



幸せな建築

合同会社 **コトプレイス** 代表社員 **川口義洋**
(前 津山市 総務部 財産活用課長)



主な保有資格

一級建築士／一級建築施工管理技士
認定ファシリティマネジャー
認定コンストラクションマネジャー

主な略歴

- 1971年** 岡山県 勝田郡 勝央町生まれ
- 1995年** 明治大学 理工学部 建築学科卒業
- 1999年** 東京都内のアトリエ系建築設計事務所、実家のうどん屋を経て
津山市役所に建築専門職として入庁
以後16年間建築営繕及び建築指導部門の業務に携わる
- 2015年** F M（ファシリティマネジメント）部門に異動
建築的な視点から公共施設マネジメントや公民連携事業に取り組む
- 2018年～** 旧荻田家付属町家群のコンセッション事業（現：城下小宿 糀や）に参画
- 2019年** 津山市「公共施設の利活用に関する民間提案制度」を創設
- 2020年～** 旧グラスハウスの利活用事業（現：Globe Sports Dome）を主導
- 2025年** 津山市役所を退職、合同会社コトプレイス設立

02

| Why PPP?

なぜ公民連携なのか？



少し **過去** を遡ってみましょう

1970 年



2025 年



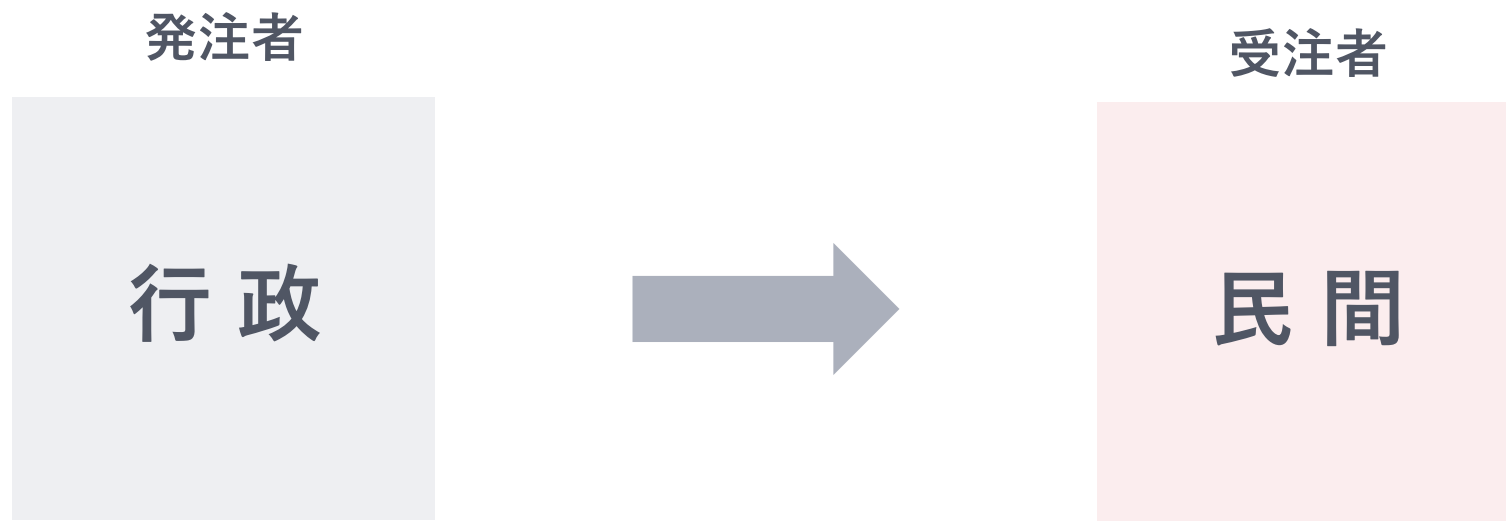
大量生産
＋
大量消費

均等/均一
サービスの
供給

行政の
大型予算
を分配

成長時代の旧型ロールモデル

旧来型の「行政」と「民間」の関係





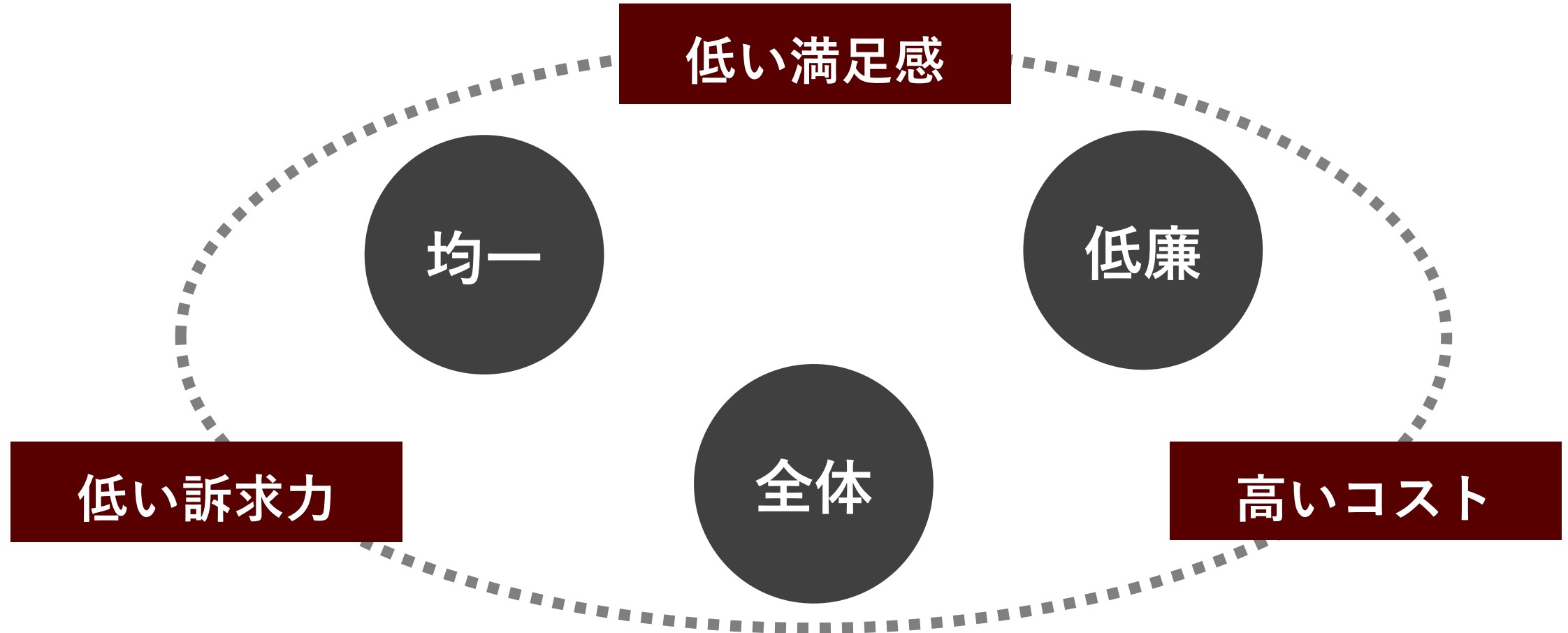
こういう時代は
それで良かった

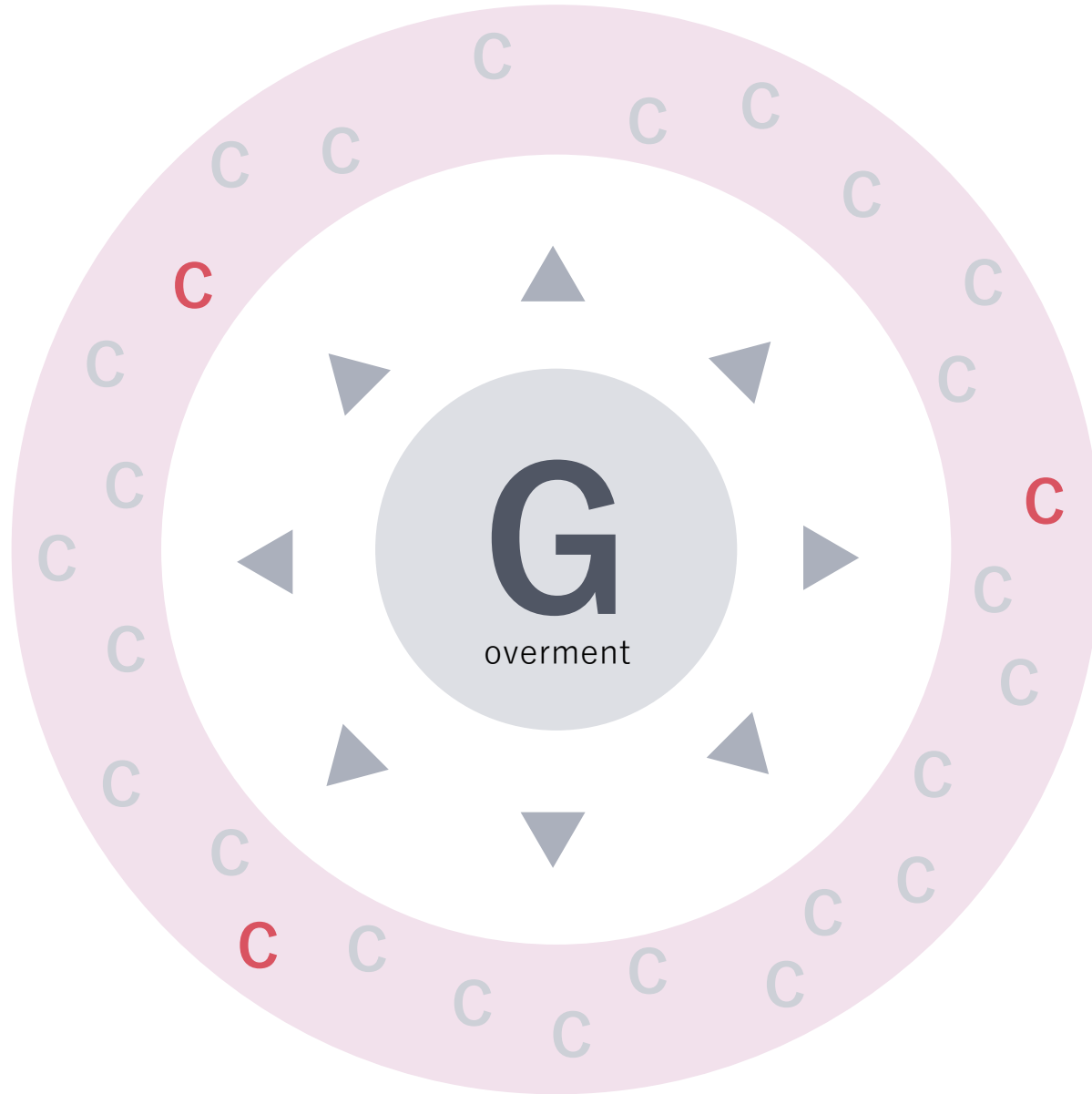


趣味・嗜好の多様化 + 享受サービスの自由度

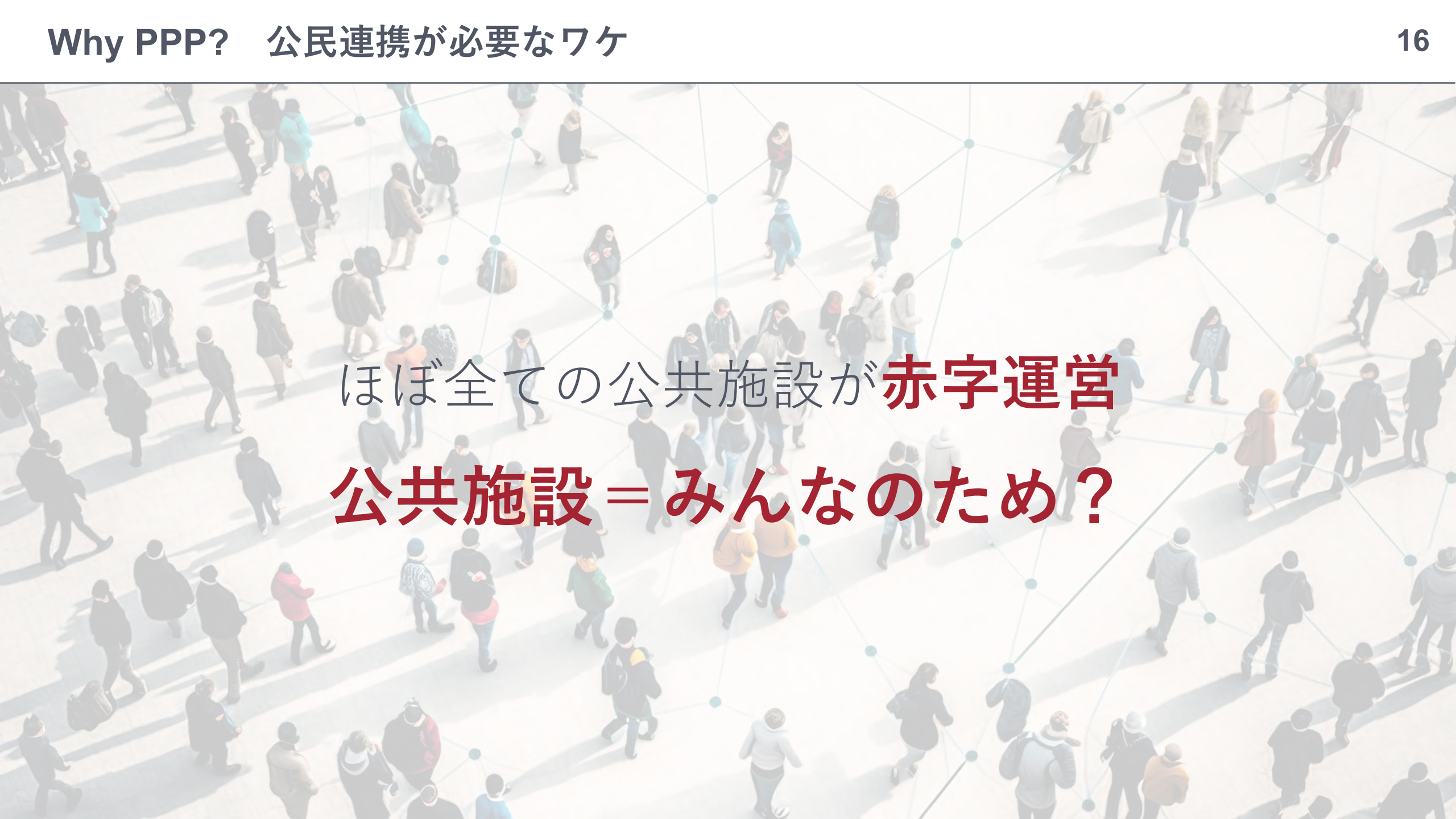


公共サービスで考えてみる

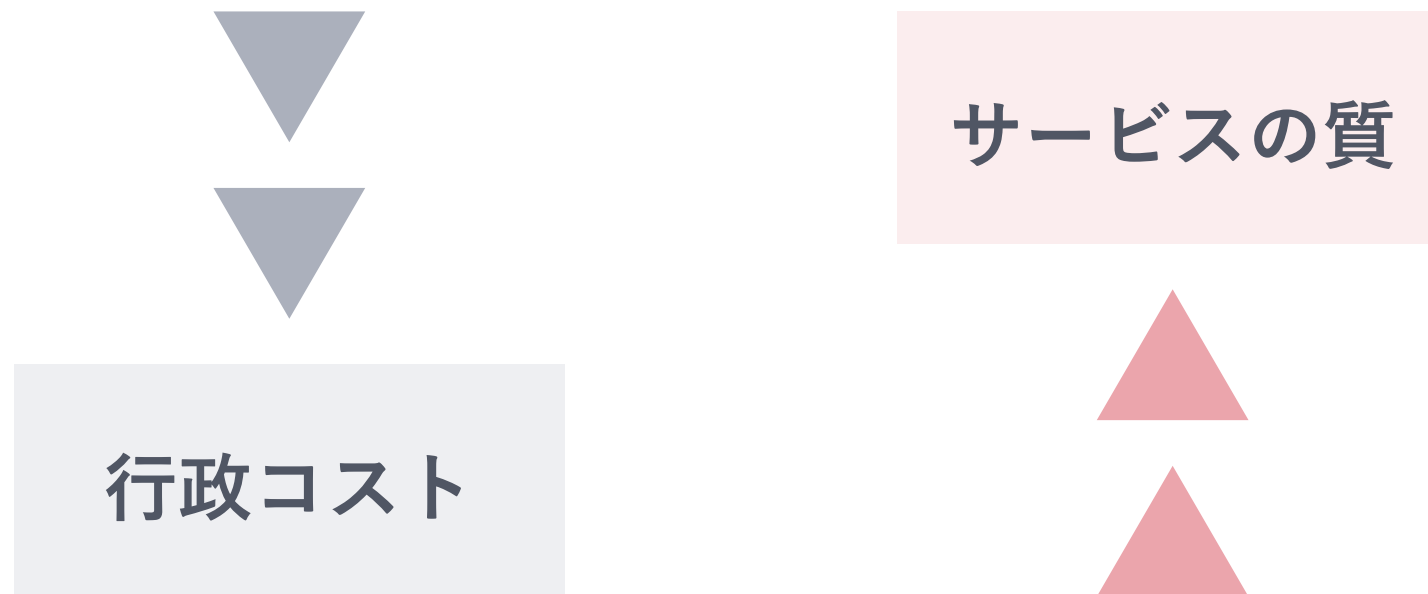




旧来型
G to C



ほぼ全ての公共施設が赤字運営
公共施設＝みんなのため？

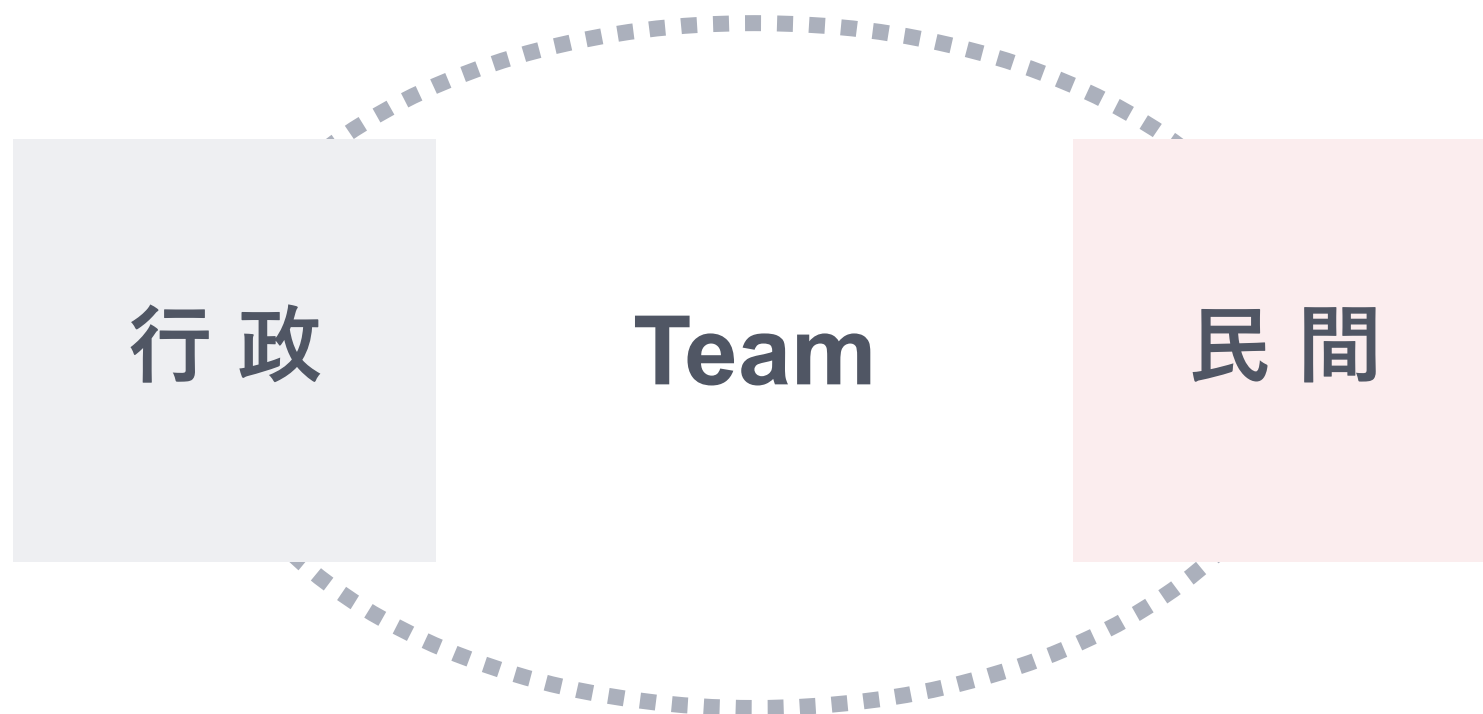


公共サービスを提供するのは
必ずしも行政主導でなくとも良いのでは？

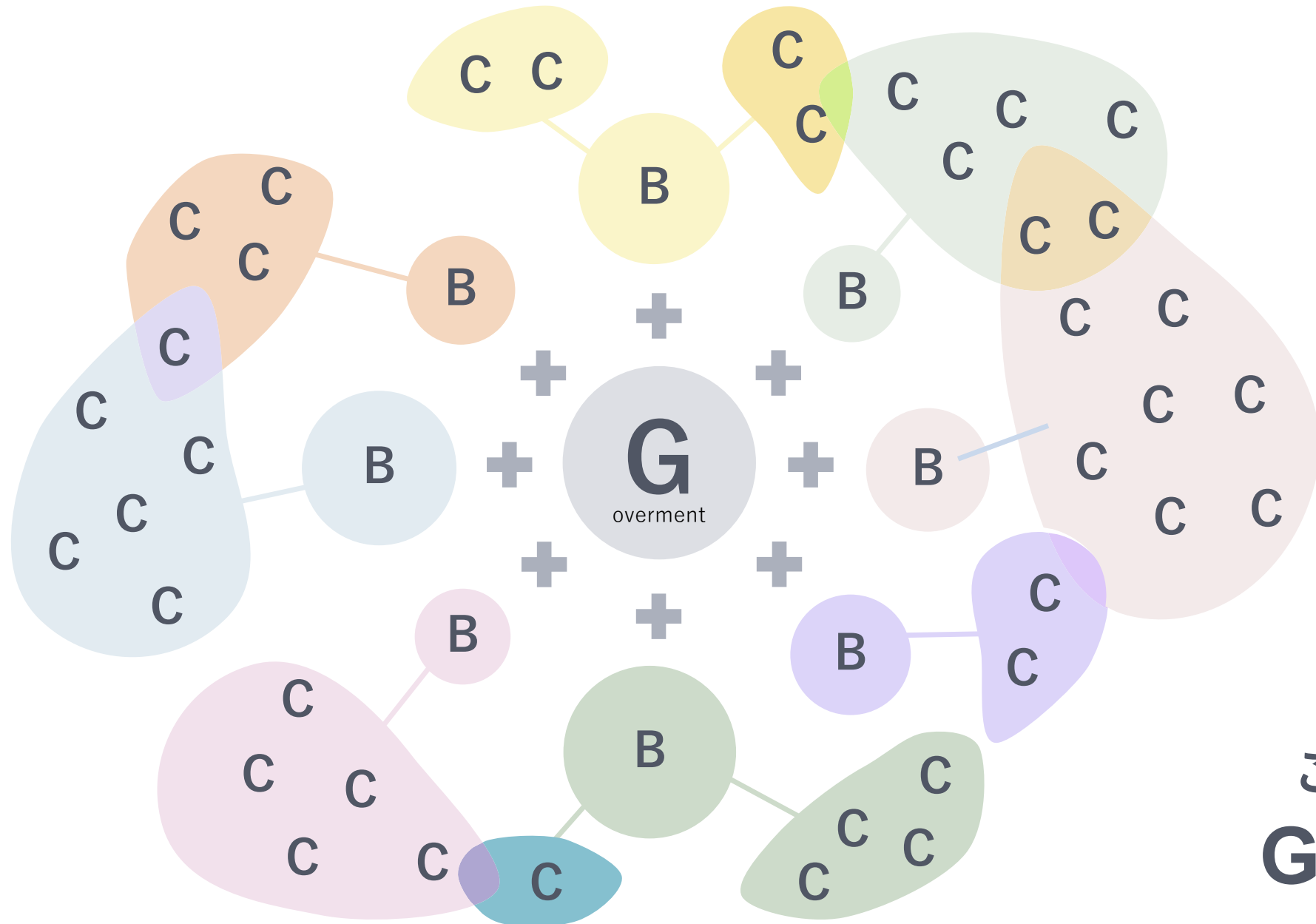
行政だけで解決できない課題

ラストワンマイルの**多様なサービス**

一緒にやったらもっと**面白くなる**

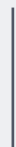






これからの
G+B to C

03



Case Study

事例解説

日本一小さい
コンセプション？

古民家



一棟貸しホテル





(国重文)
旧苅田家住宅

旧苅田家附属町家群

旧苅田家住宅

(国指定重要文化財)

+

旧苅田家附属町家群

(重伝建内の伝統的建造物)

Before



2015~

よくありがちな**地方創成事業**として
計画スタート



2018.3~

市長交代でほぼ**白紙状態**に
(実施設計までは完了済)

ハコを整備

(設計 → 工事)

運営は別物

(出来たハコを渡す)

議論の前提

- ◎ 運営事業者の **先付け**
- + 民間事業者が **収益を最大化**
- + できるだけ **長期間の運営**
- + 将来の **財政負担** を **最小化**

	指定管理者制度 (公の施設)	コンセッション (公共施設等)
法の根拠	地方自治法	PFI法
運営年数	3～5年が一般的 (総務省ガイドライン)	10年以上が一般的
利用料金の設定	行政の承認 (条例で定める)	行政への届出 (事業者の裁量)
施設等の所有権	特に明記なし	行政が所有
行政処分 (使用許可)	○ 可能	× 不可

Before

指定管理

- ・ **5年**契約
- ・ **出来たもの**を渡す
- ・ **行政が枠**を決める
- ・ 市が修繕



毎年
300万円の**支出**



After

コンセッション

- ・ **20年**契約
- ・ 運営者の**意向**に沿う
- ・ 運営者の**自由**
- ・ 運営者が修繕



毎年
450万円の**対価**

2020.7.17 「城下小宿 粋や」としてOPEN



1.1億円/年

超赤字施設の魔改造



Globe Sports Dome

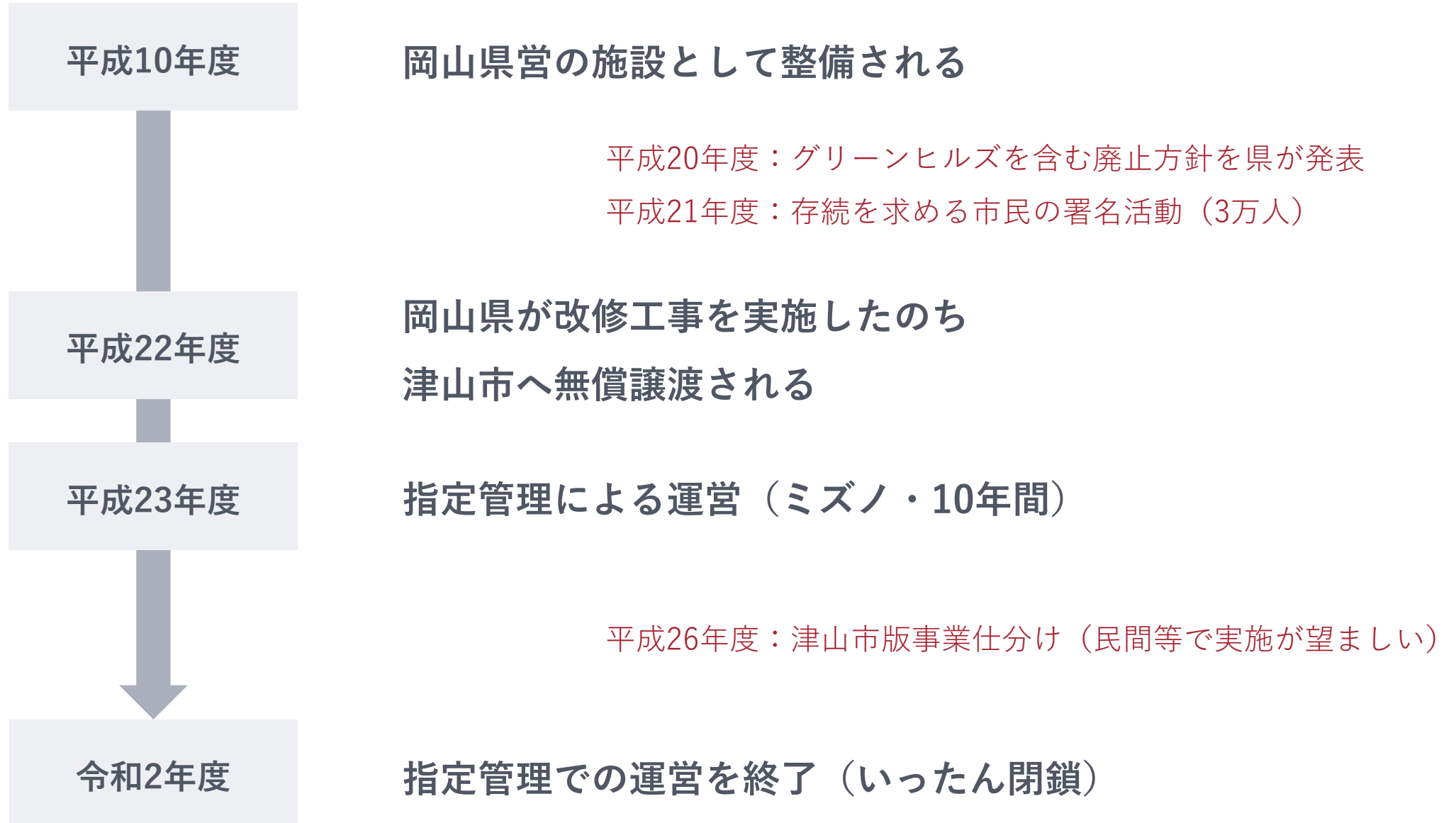




サマーシーズンの集客力はすさまじい!!

人口密度の“超”低いオフシーズン（苦笑）





R2.3月～5月
サウンディング実施

- ・ 独立採算の可能性
- ・ 利活用の可能性
- ・ 事業の希望期間
- ・ 初期投資の方向性
- ・ 市に期待すること



条件さえ整えば
独立採算での運営可能

ただし
プールでは不可能

A blue eggshell is shown in a state of severe disrepair. It has a large, jagged hole on the left side, revealing a brown, hollow interior. The shell is covered in numerous cracks and fractures. A large piece of the shell has broken off and lies on the surface to the left, with several smaller fragments scattered around. The background is a solid, light blue color.

出来た時から**不幸な公共施設**

RO-PFI (Rehabilitate Operate)

既存の施設を民間発注（資金）で改修・管理

Point：市は細かいことに口を出さない

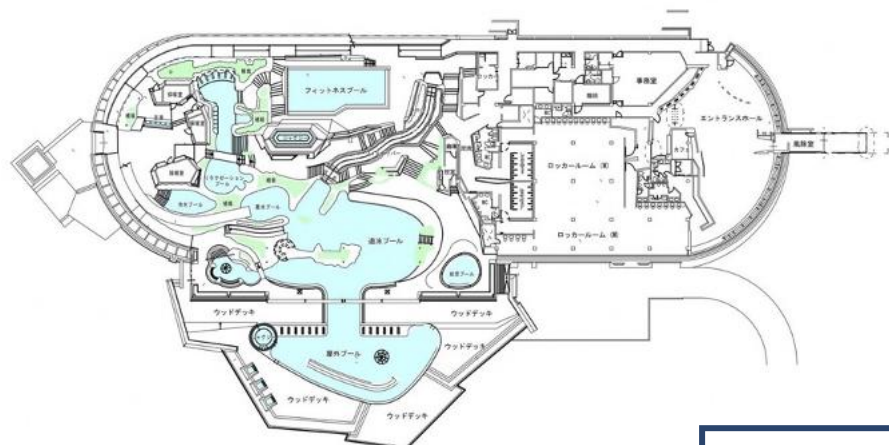
コンセッション (公共施設等運営権)

公共施設を民間で自由に運営

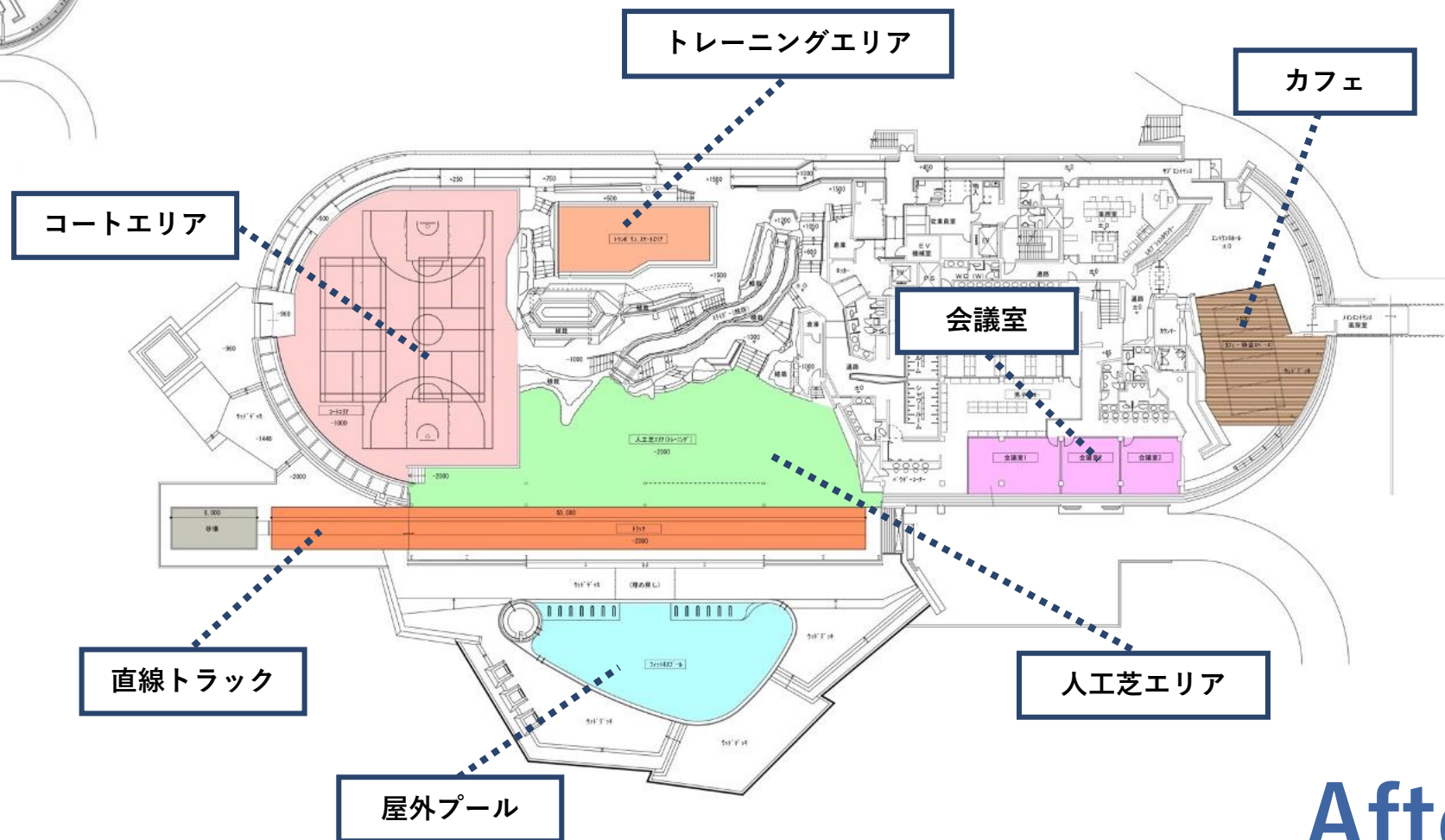
Point：市は細かいことに口を出さない



市内企業 「Globe」 と契約



Before



After

2022.5.7 「Globe Sports Dome」 としてOPEN



Before



鶴山館（国指定史跡内の施設）



衆楽園（国指定名勝内の施設）



旧梶村邸（有形登録文化財）

手はかかれど、収益性に乏しい文化財

文化財の価値を上げるエリアリノベーション（城泊事業）

After

DB＋コンセッション手法により、城下町の分散型ホテルとして整備

画像はイメージ



津山市の文化財（古民家）は老朽化が激しくなっている

今すぐにでも手を入れなければ、二度と戻らない

待ったなしの状況

保存



活用

文化財（古民家）を活用したまちづくりとして、
津山城・城下町泊プロジェクト

歴史的資源を活用した施設の整備運営事業（津山城・城下町泊プロジェクト）提案内容 概要版



事業概要

【対象施設】

- ① 鶴山館（史跡津山城跡（鶴山公園）内施設）
- ② 迎賓館・余芳閣（名勝旧津山藩別邸庭園（衆楽園）内施設）
- ③ 旧梶村家住宅（重伝建地区（城東地区）内施設）

【事業内容】

① ホテルコンセプト

- ・ 津山の歴史にダイブして知識・文化・体験の豊かさを得る。
- ・ 津山市内に点在する歴史的建造物を分散型ホテルとして活用し、利用客がまるで城下町に住んでいたような体験を提供。
- ・ 宿泊者がそれぞれ異なる歴史的テーマを持った建物に泊まり、津山の歴史や文化を日常的に感じられるような滞在体験を設計。

② 利用促進計画

- ・ 運営企業のメディア実績を活用した広報、体験コンテンツの造成、インバウンド商談会参加 SNS戦略、MEO戦略、運営企業の会員、案内等を通じて、利用促進を行う。

【スケジュール】

- 令和6年12月 ～ 令和7年11月 …… 基本設計・構造計算・許認可対応
- 令和7年12月 ～ 令和8年09月 …… 施工期間
- 令和8年05月 ～ 令和8年11月 …… 開業準備期間
- 令和8年11月 ～ …… ホテル等運営開始予定



津山の歴史にダイブして知識・文化・体験の豊かさを得る



2026年度末
OPEN
(予定)

施設整備イメージ

① 鶴山館



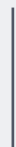
② 迎賓館・余芳閣



③ 旧梶村家住宅



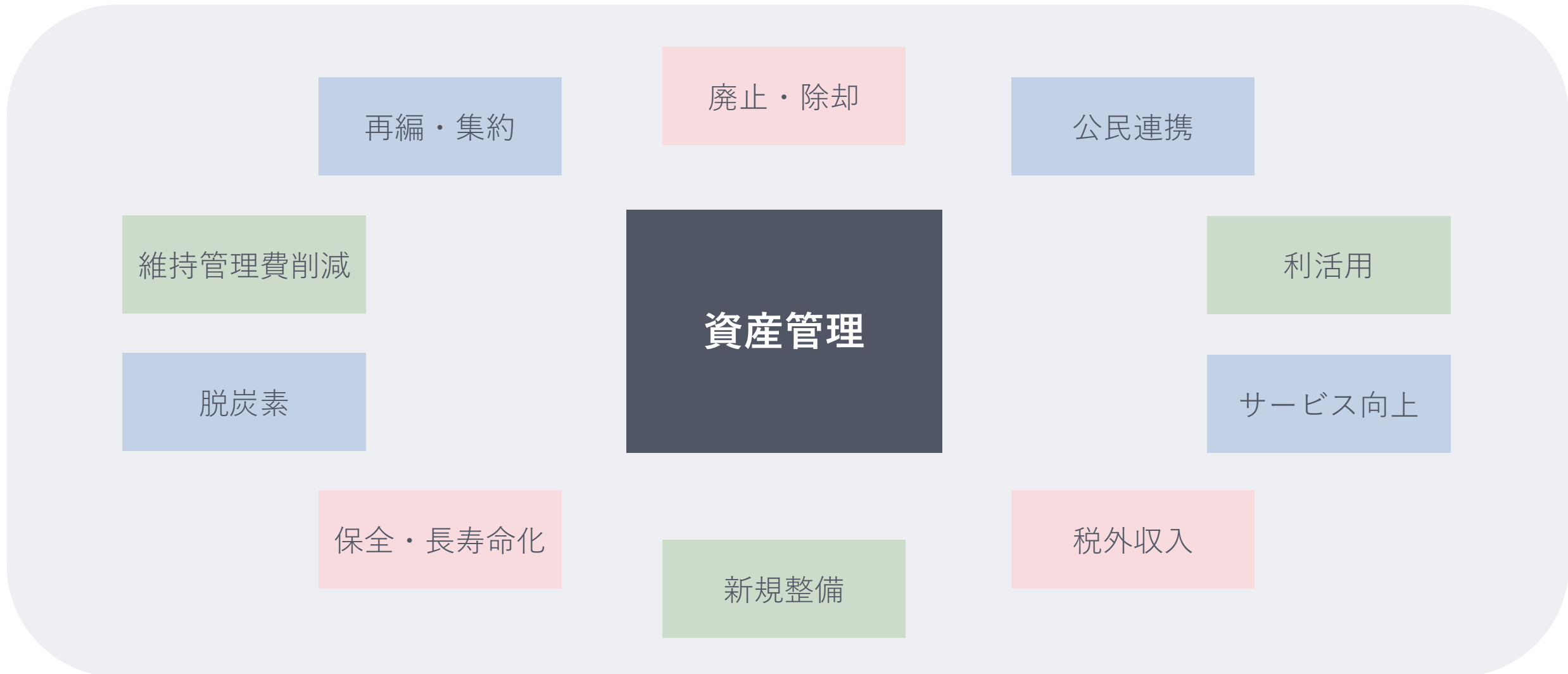
04



What To Do

何をすべきか？

FM = 公共資産の Total Management



公共施設の持続可能なモデルを創る



Key Word

稼ぐ公共施設 + 公民連携



行政がすべきこと

Make
Vision

+

Open
Market

+

Relax
Rules

民間に求めること

Public
Mind

×

Contents
Market
Pricing
Know-How

=

More
Profit

公共空間をそこにしかない

// color //

に染めていく = 公民連携

目指すべき姿

||

公共施設の
資産価値の向上



THANK YOU

