

# 公共施設マネジメント 最初的一步（基礎編）

2025.8.7

奈良県PPP/PFI推進官民勉強会

合同会社 **コトプレイス** 代表社員 川口義洋

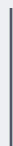
CO+O  
PLACE



# CONTENTS

- 01 ▶ **Profile**
- 02 ▶ **What is FM?**
- 03 ▶ **Why PPP?**
- 04 ▶ **What To Do**
- 05 ▶ Organizational Structure
- 06 ▶ Case Study
- 07 ▶ How do we go?

01



Profile

プロフィール



津山城址（鶴山公園）

## 津山市 岡山県北部の都市



人口：約 **10万人**

面積：約 **500 km<sup>2</sup>**

会計：約 **500億円**

職員：約 **840人**

県内3番目の都市

城下町（鶴山公園の桜）

市内2か所の重伝建地区

牛肉文化のまち



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

人生苦悩の連続

典型的な団塊ジュニア世代





坂町のアトリエ（村上徹）

note



公共施設マネジメントにおいても  
苦悩する団塊ジュニア世代

|      | Age |                                                                                                       |
|------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1971 | 0   | 団塊ジュニア世代として生まれる。同学年は200万人超え。                                                                          |
| 1989 | 17  | 建築に興味を持ち始める。将来の夢は建築家。                                                                                 |
| 1990 | 18  | 大学受験にことごとく失敗。浪人生活を余儀なくされる。<br><br>この年の大学受験者の45%は不合格（大学受験が最も厳しい年）<br><br>バブル崩壊、景気が一気にトーンダウン。超就職氷河期に突入。 |
| 1995 | 23  | 行きたかった建築事務所には全て振られる。非正規扱いで就職。<br><br>大学を卒業しても、ちゃんとした就職にはありつけず、東京で超極貧生活。<br>母親が急逝。                     |
| 1997 | 25  | 実家のうどん屋（勝央町）に半ば強制送還。<br><br>数千万円の借金を姉と折半するか、うどん屋で働くかの二者択一。                                            |
| 1999 | 27  | 一生うどん屋で働くよりはマシ？行きがかり上、公務員に。<br><br>入庁と同時にアルネが開業。<br>この年度から賞与の減額で、実質的な給与はマイナスに。                        |



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」





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)



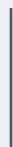
## 主な保有資格

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～** 旧苅田家付属町家群のコンセプション事業（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**



# **What is FM?**

FMとは



2011.5発刊

朽ちるインフラ

根本祐二 著

(前東洋大学大学院教授)



日本の橋は落ちないという根拠はない



古くなればいずれ落ちる

100%確実に発生が予見できるということは  
100%確実に避けることができるということ  
その知恵と力が日本人にないはずがない！

報道資料



平成26年4月22日

## 公共施設等総合管理計画の策定要請

本日、地方公共団体に対して、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、速やかに「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請を行いました。

(別添1)

また、「公共施設等総合管理計画」の記載事項・留意事項をまとめた「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」を地方公共団体に対して通知しました。

(指針概要：別添2、指針本文：別添3)

(連絡先)

自治財政局財務調査課

担当：村田課長補佐、神田主査

電話：03-5253-5647

FAX：03-5253-5650

(別添1)

総財務第74号

平成26年4月22日

各都道府県知事  
各指定都市市長 } 殿

総務大臣 新藤 義孝

公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について

我が国においては、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっております。地方公共団体においては、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。また、このように公共施設等を総合的かつ計画的に管理することは、地域社会の実情にあった将来のまちづくりを進める上で不可欠であるとともに、昨今推進されている国土強靱化（ナショナル・レジリエンス）にも資するものです。

国においては、「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」(平成25年6月14日閣議決定)における「インフラの老朽化が急速に進展する中、「新しく造ること」から「賢く使うこと」への重点化が課題である。」との認識のもと、平成25年11月には、「インフラ長寿命化基本計画」が策定されたところです。

各地方公共団体においては、こうした国の動きと歩調をあわせ、速やかに公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画（公共施設等総合管理計画）の策定に取り組まれるよう特段のご配慮をお願いします。

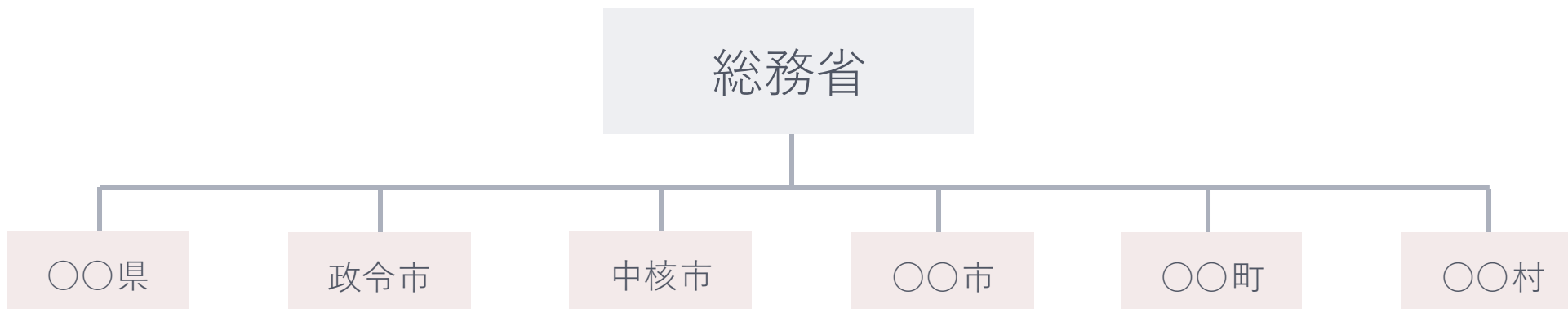
また、各都道府県においては、貴都道府県内市区町村（指定都市を除く。）に対しても本通知について速やかにご連絡いただき、その趣旨が徹底されますようお願いいたします。

総務省

## 全国の自治体に 公共施設等総合管理計画 の策定要請

平成26年4月  
(2014.4)

## 公共施設マネジメント 公共FMの広がり 老朽化対策の契機

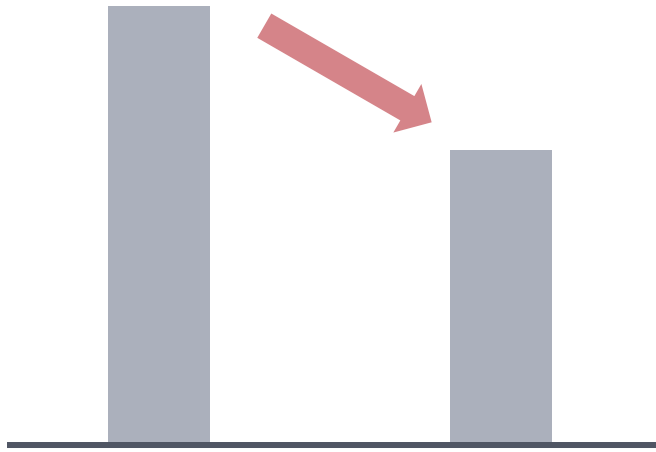


## 公共施設等総合管理計画

(公共施設白書)



**お金**がないから**保有量**を**減らそう**



総量縮減

+



長寿命化



10年前の方向は本当に正しかったのか？

## 誤った誘導? (先行事例がテンプレート化)

- ・ 超長期の計画期間 ▶ 30~40年の計画が一般的で、何となく他人ゴトの話に
- ・ 計画のための計画 ▶ 計画を策定することが目的化し、実行力に欠ける内容+コンサル任せ
- ・ 総量縮減が目標に ▶ 減らしたくても減らせない現実（市民感情、行政事情、政治・・・）
- ・ どうするインフラ? ▶ インフラは減らせるのか? 長寿命化策だけで本当に大丈夫?

M I S L E A D

## 公共 FM

2014.4

公共施設等総合管理計画  
策定要請（総務省）



全ての自治体で  
公共FMを実施

計画づくりが目的・主たる業務



机上の空論

廃止・縮小が目標（減量一辺倒）



ネガティブ思考

大都市でも少人数構成



人材リソース不足

管理意識が高く庁内では嫌われ者



信頼感なし

プロジェクトは所管課が実施



予算なし

まちづくりとは無縁



経験値ゼロ

## FM・・・公共施設の量を減らすこと？

企業・団体等が組織活動のため  
施設とその環境を総合的に  
企画・管理・活用する**経営活動**

(社) 日本ファシリティマネジメント協会による定義

Q1

3世代・7人家族なら  
どちらの家に住みますか？  
(**大きさ**の問題)



Q2

家を建てて**30年**、**老朽化**が進行  
**子どもは巣立ち、夫婦2人暮らし**に。  
あなたなら、この家を、この後どうしますか？



## 役所流の解決策

(これまで採られてきた手法)

A1

このままにしておく

A2

今より**大きな家**に建替える

## 解決策は？

自分の資産を管理するという面で、ごくごく当たり前の考え方

A1

家を**修理**して、このまま**長く住み続ける**

A2

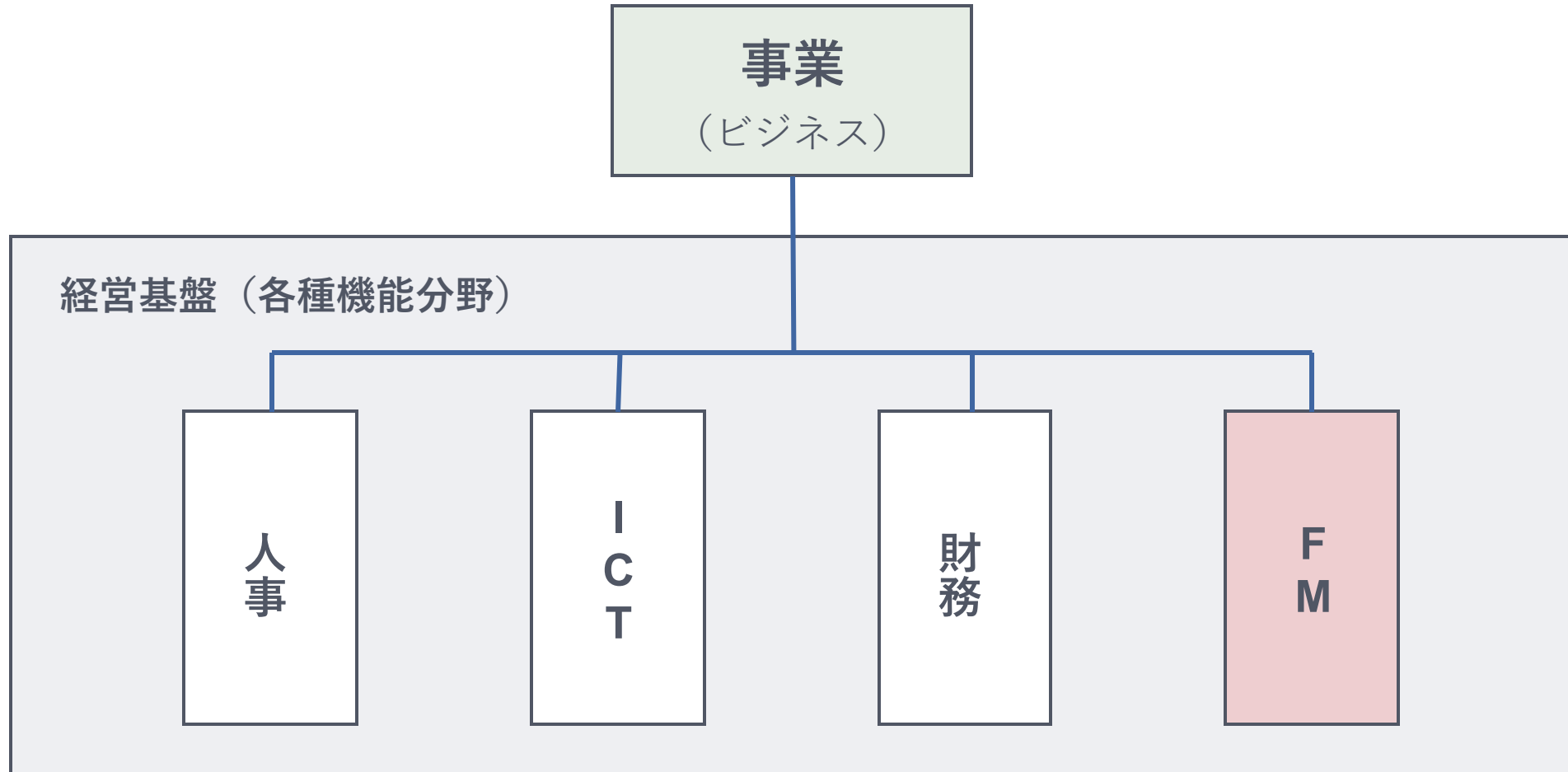
夫婦2人用の**小さな家**に建替える

A3

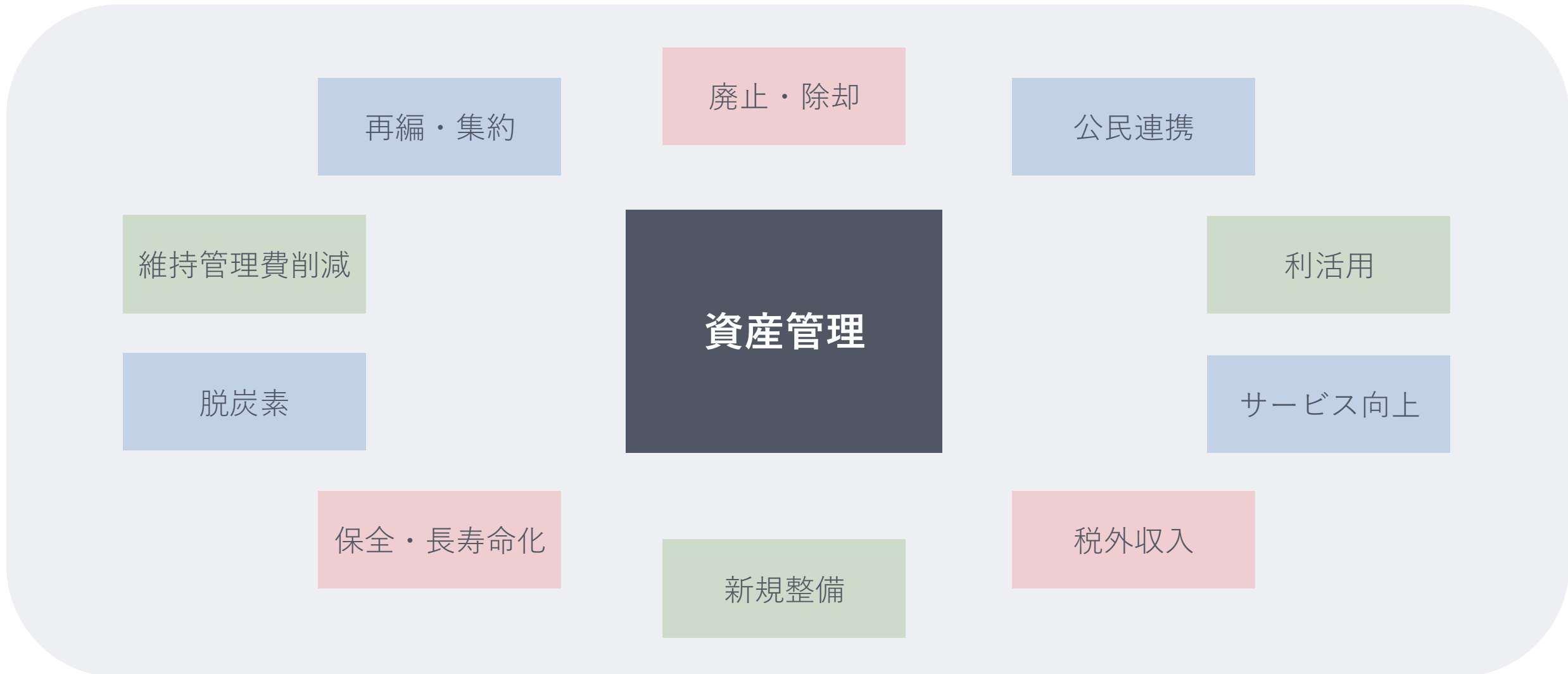
**他の家**に住む（**アパート**や**子どもの家**に住む）

さらに、FM的な視点を加えると・・・

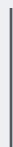
## FM・・・事業を支える4つの機能分野



FM = 公共資産の Total Management



03



# Why PPP?

なぜ公民連携なのか？

A close-up photograph of a clock face. The clock has a light-colored, textured background with dark Roman numerals. A decorative metal piece, possibly a hinge or a part of the clock's mechanism, is visible in the center. The metal piece has a central screw and ornate, symmetrical scrollwork on either side. The clock face is slightly out of focus, with the metal piece being the primary subject.

少し **過去** を遡ってみましょう

1970 年



2025 年



田中角榮著

## 日本列島改造論

復刻版



田中角榮の  
構想力と実行力に学ぶ

稀代の名宰相・田中角榮が敗戦後の日本の荒野に佇んで

何を考え、どのような理想を思い描いたのか――

その実相と実現に向けた具体策があまるところなく

本書には記されている。

日刊工業新聞社

91万部の  
ベストセラー

## 我々は今 将来の日本のあるべき姿を描けるか？

産業・経済

環境・公害

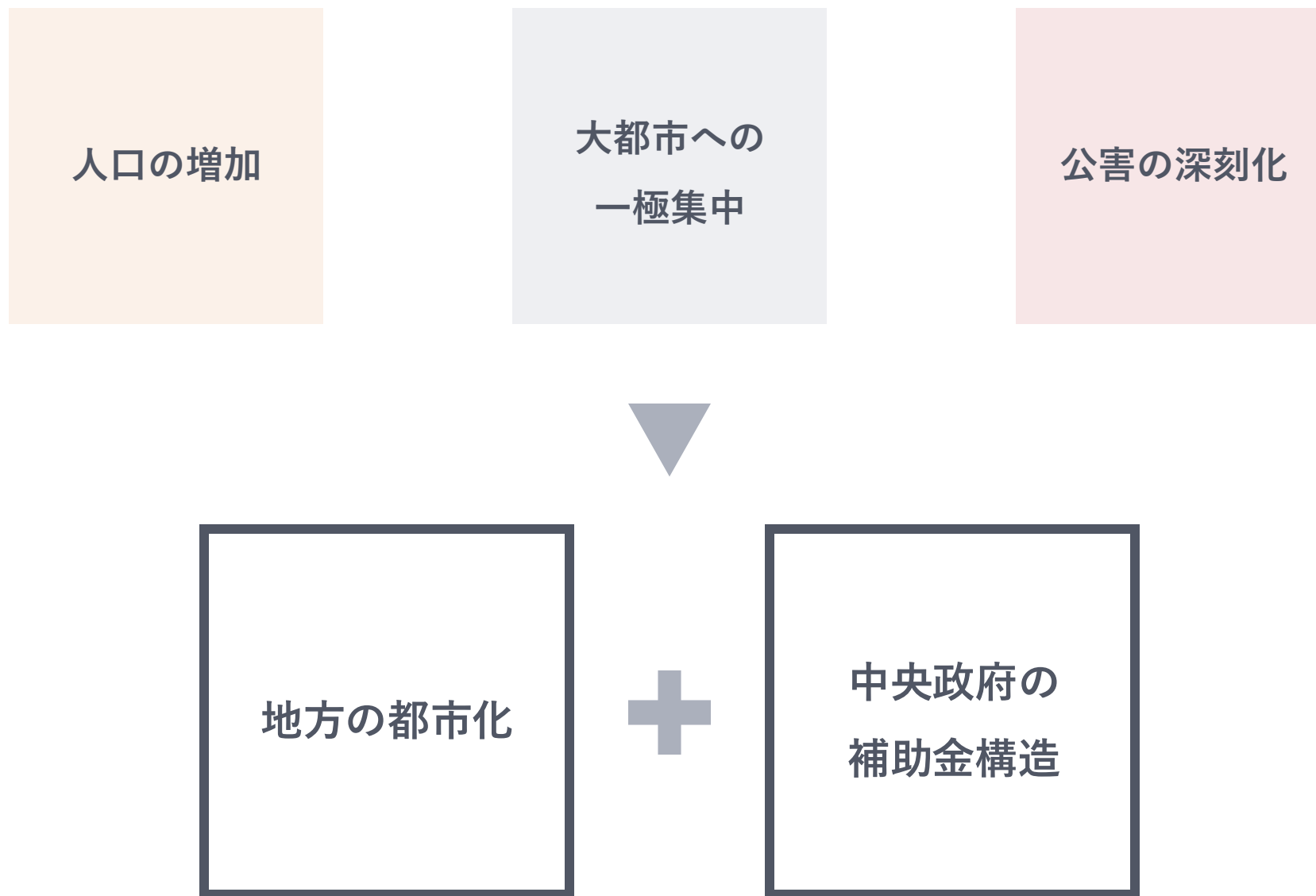
都市・地方

暮らし

社会資本整備

国際競争

情報ネットワーク





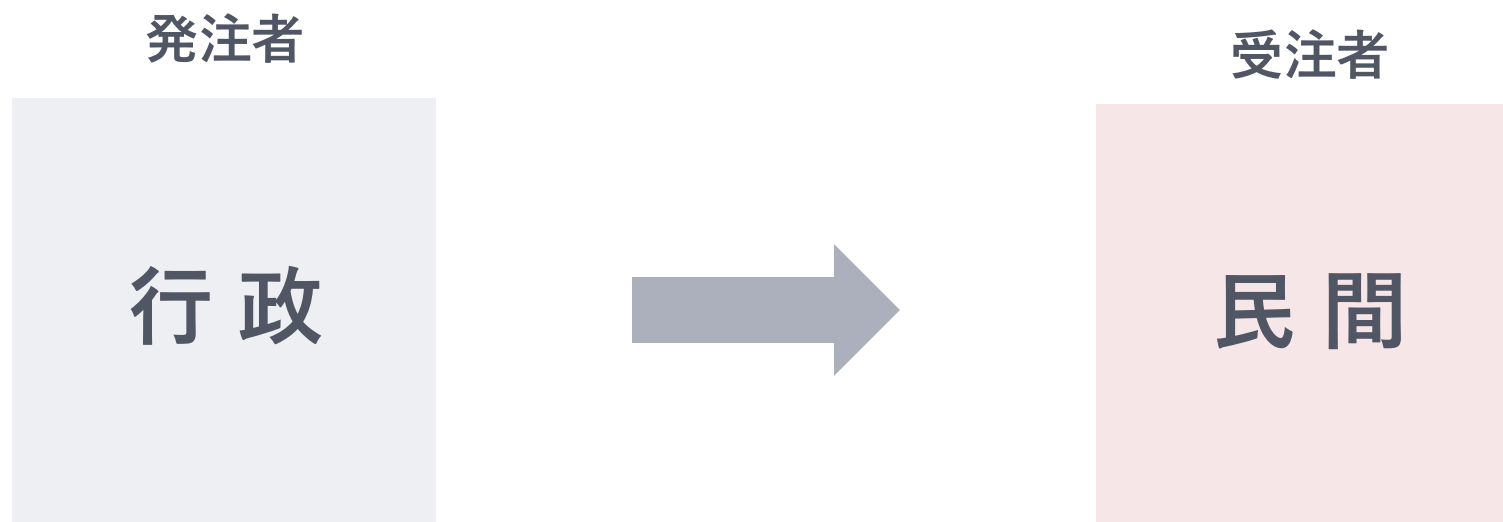
大量生産  
＋  
大量消費

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





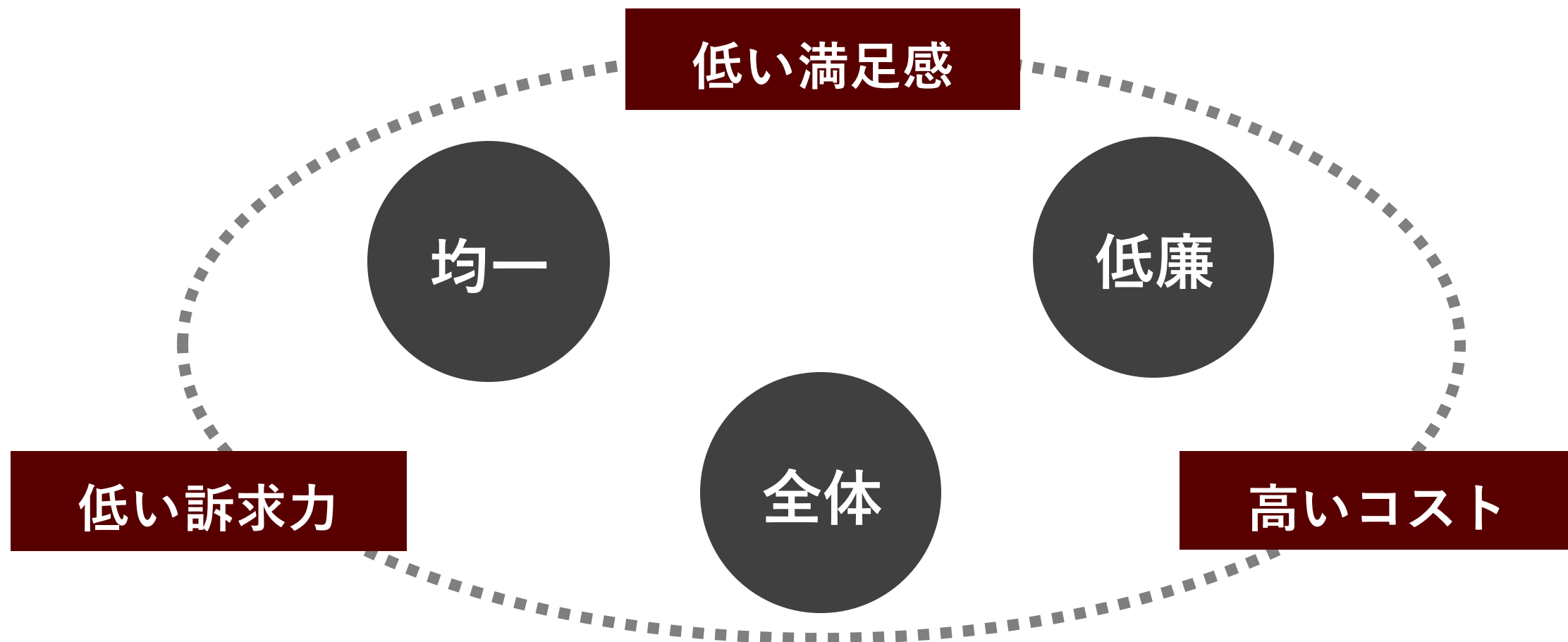
こういう時代は  
それで良かった



趣味・嗜好の多様化 + 享受サービスの自由度



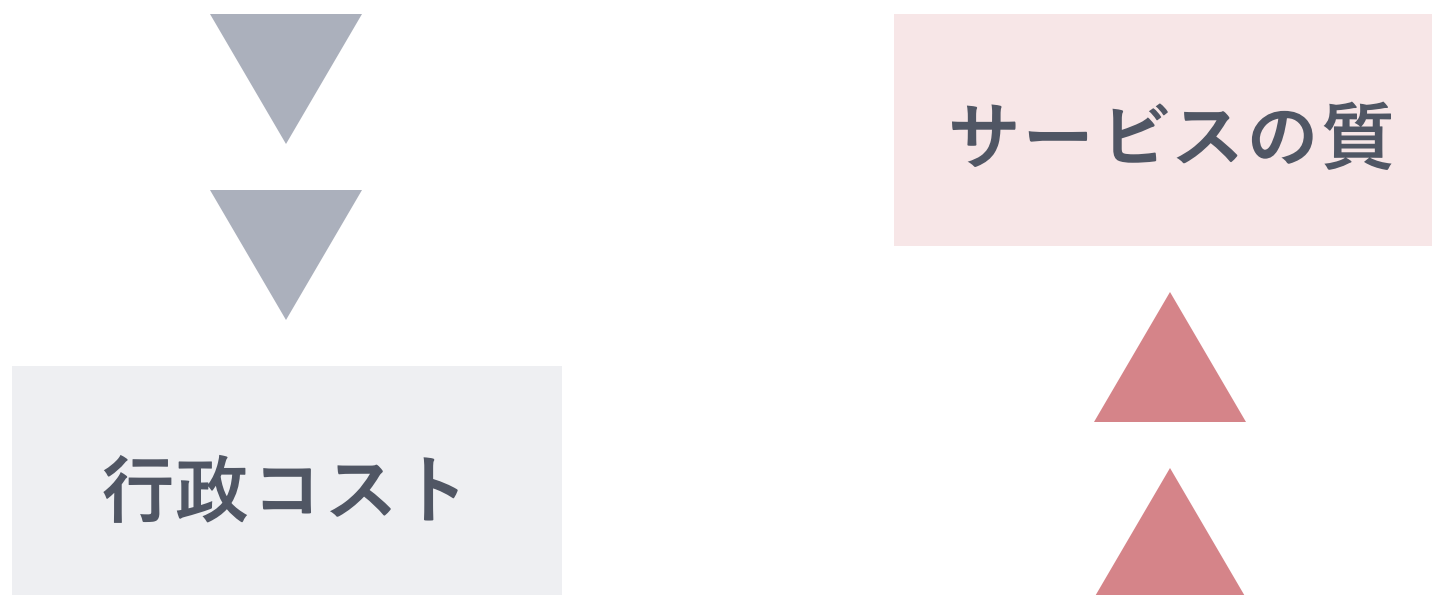
## 公共サービスで考えてみる





覚えてます？  
こんなことありましたよね

これと  
同じような  
感覚だと  
思いませんか？



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**



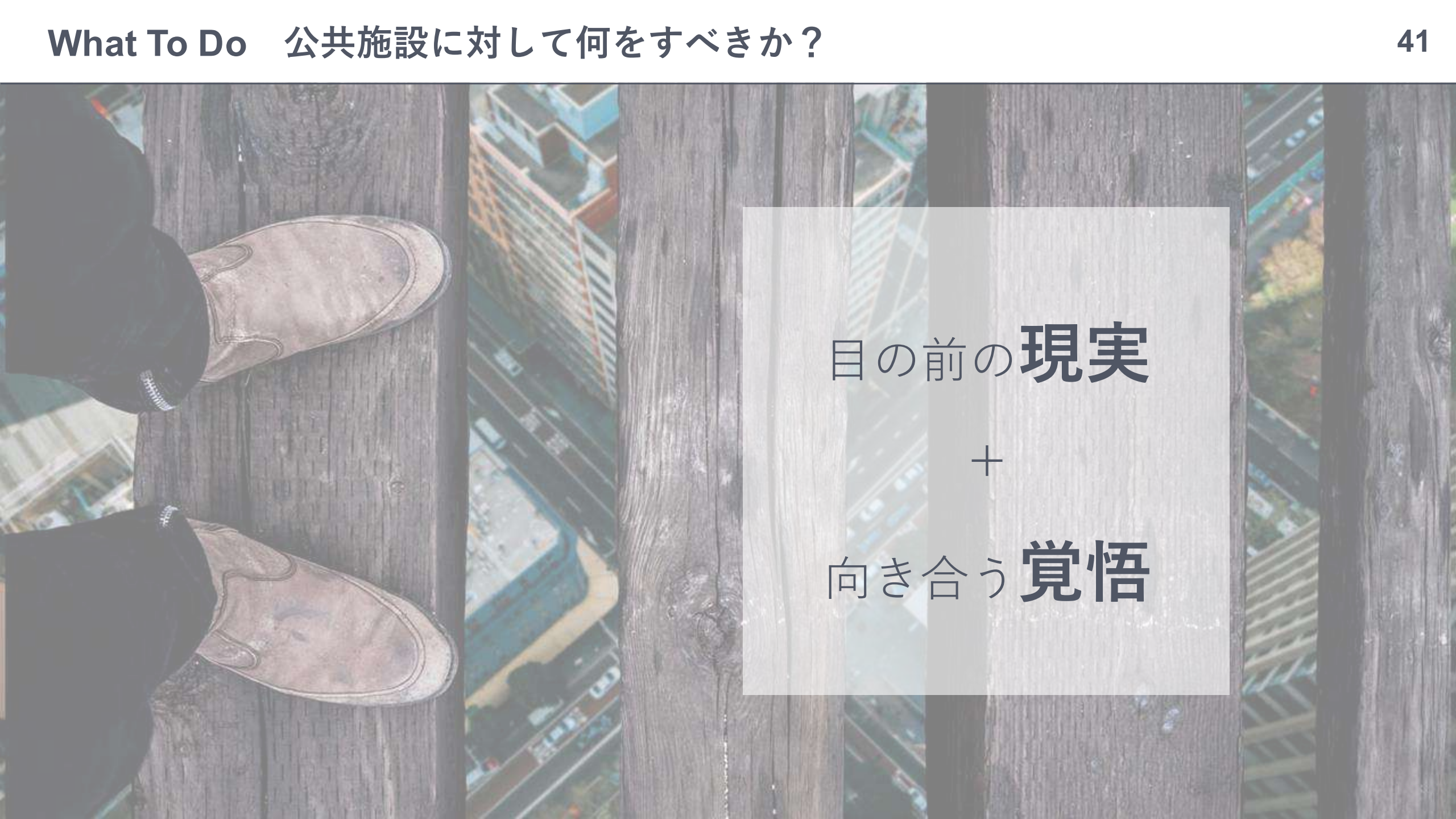
**04**

**What To Do**

何をすべきか？



目の前の課題に対して“考える”ことから何かが始まる



目の前の**現実**

+

向き合う**覚悟**

①

直す



保全系

**FM**

②

減らす



王道系

**FM**

③

増やす



収益系

**PPP**

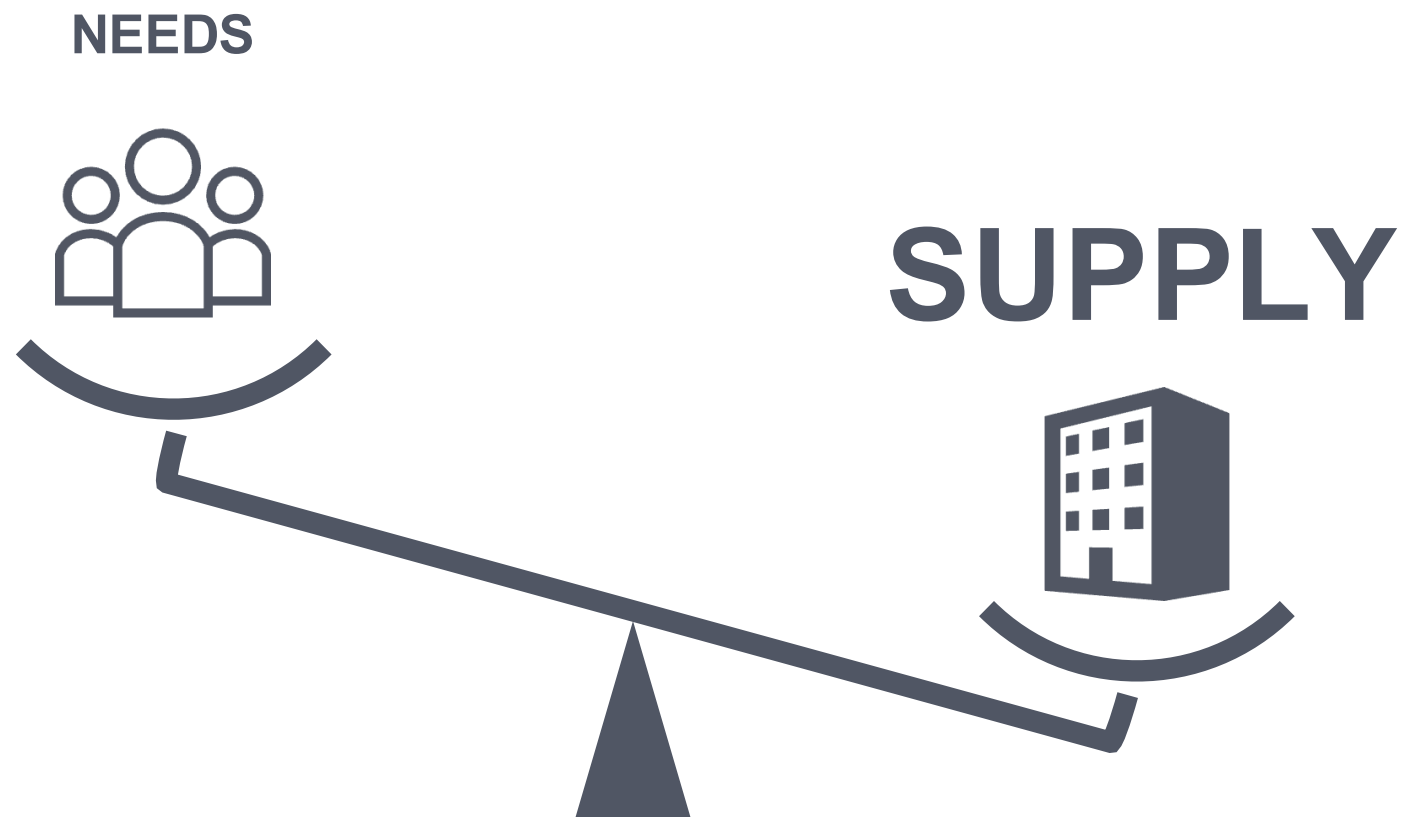
残念ながら公共施設に **特効薬** はない





打てる手は全て繰り出す

原因を招いている根本？



自治体政策のあるある



一発逆転を狙うと大抵こうなる

供給 >>> 需要

“墓標”による“まちの価値”棄損

目指すべき姿

||

公共施設の  
資産価値の向上



公共施設を  
最適化する

**FM**の活動

ファシリティマネジメント

+

行政だけでは  
解決できない

**PPP**の取組

公民連携

**FM + PPP**を両軸で回すのが津山流

公共施設マネジメントってほぼ **無理ゲー**？

いやいや、きっとそうでもない！

## 津山流FM/PPPの **3** 原則

一発逆転を  
狙わない

できること  
コツコツ

実践しか  
意味はない

# THANK YOU

