

公民連携による公共施設の価値向上（実践編）

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

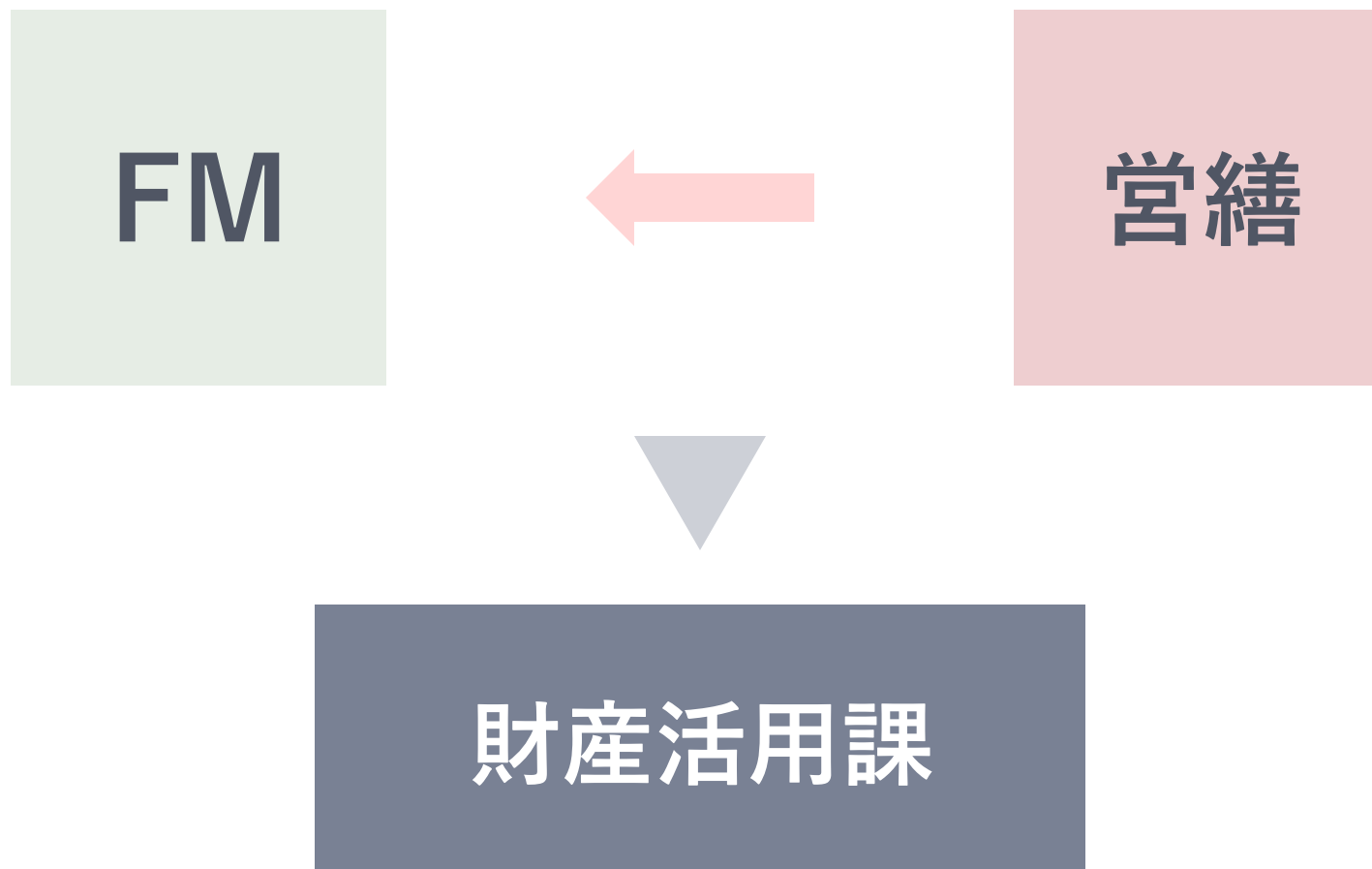
- 01 ▶ Profile
- 02 ▶ What is FM?
- 03 ▶ Why PPP?
- 04 ▶ What To Do
- 05 ▶ Organizational Structure**
- 06 ▶ Case Study**
- 07 ▶ How do we go?**

05

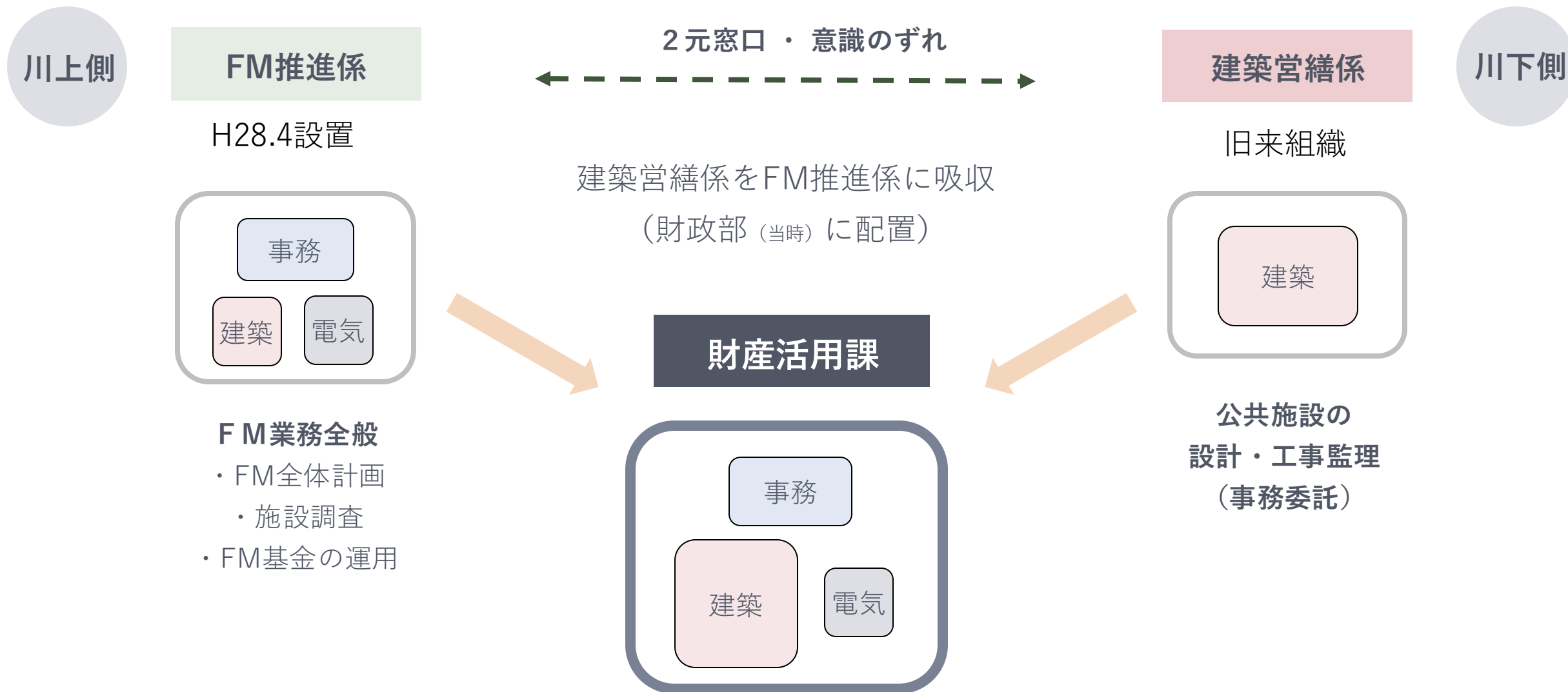
Organizational Structure

FMを動かしやすい
組織とは？

平成30.7 組織を再編



F M推進係と建築営繕係の統合（財産活用課の発足）



新しく造る時代から 長く + 賢く使う 時代へ

各種計画

事業構築

設計・工事

運営
維持管理
活用

廃止・解体

FMの**実働部分**を実装

各種計画～事業構築
設計・工事
運営・維持管理・活用

全てのフェイズで関与

効果

- ・ 庁内でのFMの浸透・推進
- ・ 公共施設マネジメントを一元化
- ・ 人員の削減（全体で**2名減**）
- ・ 予算削減、L C Cの低減
- ・ 造りっ放し、下請け体質の改善
- ・ 建築技師の資質・意欲向上
- ・ 電気技師との連携強化

権限 + 機動力

財産活用課 FM推進係

の主な業務

FM全般

+

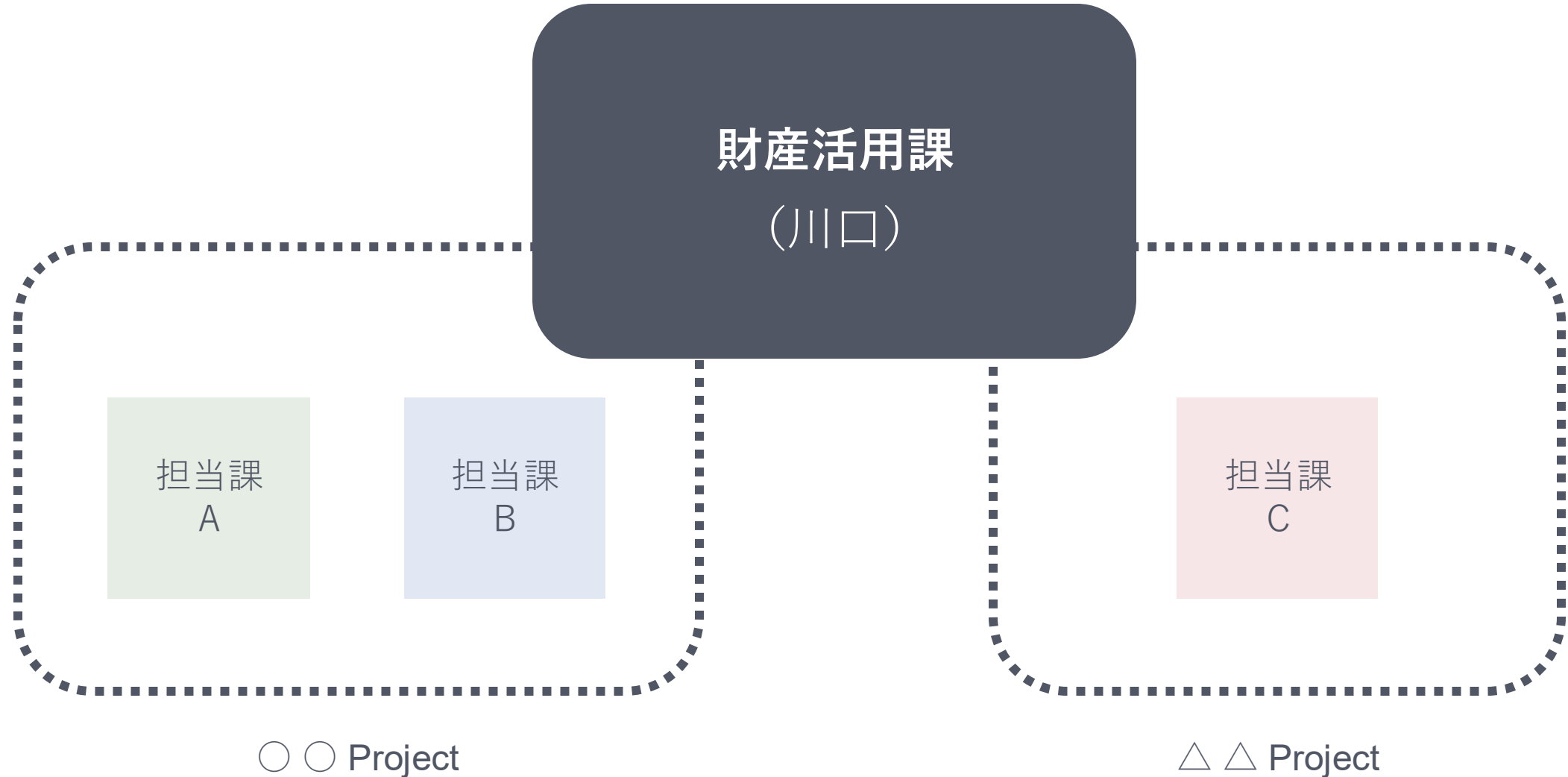
稼ぐ公民連携

+

公共施設の工事（建築営繕）

- ・ **FM全体計画**の策定（公共施設等総合管理計画＋公共施設白書、公共施設再編基本計画など）
- ・ **FM基金**の運用（施設点検、優先順位付け、カルテ策定を含む）
- ・ 公共施設の**公民連携**による利活用（ガラスハウス利活用事業、民間提案制度の事業など）
- ・ **遊休不動産の売却**、普通財産の管理、庁舎の管理
- ・ 広告事業やネーミングライツ、自動販売機や電気調達の入札、不要物品の売却
- ・ **公共施設の工事**（新築・改修・解体等）の設計、工事監理、整備方針の策定
- ・ **他課との協業**、事業の**伴走支援**、公共施設にまつわる事業の実施・・・

庁内HUBの役割



公共 FM

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

2014/4
公共施設等総合管理計画
策定要請（総務省）
自分たちが動かないと誰もついてこない

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

全ての自治体で
公共FMを実施



自分たちの活動を記事に・・・庁内FM新聞を毎月発行！



日本一古いさをコンセプト

旧苅田家付属町屋群

コンセッション方式とは、行政側が公共施設の所有権を持ったまま、公共施設の運営権を民間企業に設定し、運営権対価を市に還元してもらうというPFI手法の一つである。

現在城東地区において、古民家を棟貸しのホテルにリノベーションすべく、歴史まちづくり推進室が改修工事を進めている旧苅田家付属町家群は、コンセッション方式により民間事業者運営をお任せする津山市初のPFI事業となる。

民間側にとっても、指定管理者制度と比べて長期の契約(20年)を結ぶ自由な運営ができるなど、メリットが多い手法である。コンセッション方式は、国の成長戦略の一環として、政府も導入を後押ししているが、現状では空港など事業規模が巨大な施設に限定されている。津山市のこの約500㎡規模

財産活用課は3月中旬、勝北総合スポーツ公園内の公園管理棟において、屋上の防水改修作業を行った。同施設は、平成2年に建築され、現在は主に公園の予約管理・プールの更衣室などとして利用されている。築29年が経過し、地域特有の強風でシート防水層がめくれ、天井のあらゆる箇所でも雨漏りが発生していた。しかし、「津山市公共施設再編基本計画」において「今後のあり方について要検証する施設」と位置付けられ、改修計画の目的が立たない施設となっている。そこで、財産活用課では今年度のプール営業に向けて、何とか施設を長寿命化させようと、自分たち



自ら道具を握り作業をする財産活用課職員 3月12日 津山市 西下

でも施工可能な防水材料を準備し、屋上の防水修繕に職員自ら乗り出した。普段は工事監督員として工事に携わっているが、自ら施工するということが初めての職

員も多く、戸数も多いため、作業を効率よく進めることが必要だった。作業は、作業員(28名)は、作業で大変だった

雨漏りを食い止める

～財産活用課職員による直営作業～

勝北プール

発行 財政部

創刊号

つやまFMだより

毎月ネタ切れ恐怖との闘い

が、取り組めた。安全にも大勢切るとも、学期期間なる。した。園を留して空る。部・時月24日体制に。行っ。替え。回。各部。名が。を経

06



Case Study

事例解説

ほぼ限界集落の村

||

阿波 ABA



グランピングで

V字回復



人口400人の村の公共施設群をエリアの**経営資源**に



あば交流館・あば温泉
阿波出張所・阿波公民館・阿波児童館・阿波こぶしアリーナ
阿波農産加工施設（旧小学校）・旧阿波幼稚園



阿波森林公園

トップページ > 暮らし > 施設利用・地図 > 公園 > 阿波森林公園

阿波森林公園

森、清流、おいしい空気をひとり占め **阿波森林公園**



中国山地の中腹にある阿波は、その94%が森林。そして、その周りを囲むように1000m級の山並みと、その山系に水源を持つ溪流。阿波森林公園は、氷ノ山後山祭義国定公園にもなっているその自然を満喫できる。溪流釣り場のほか、バンガローやテントサイト、炊事場など宿泊施設も充実。近くには黒岩高原遊歩道もあり、トレッキングに格好の拠点にもなっている。

場所 / 岡山県津山市阿波3108-4 (中国自動車道津山ICから車で約45分) [\(Googleマップへリンク\)](#)

電話番号 / 0868-46-2077 (溪流茶屋)

年中無休 (受付は火曜日定休)

駐車場 / 乗用車20台、ノ(ス2台 (無料)

○阿波森林公園キャンプ場の料金表

種別	設置数	料金	備考
テントサイト	10区画	1区画 2,500円	貸テントなし
バンガロー (6人用)	5棟	1棟 12,300円	炊事場・シャワーあり

Before

そもそもの
公共サービスの前に

専用HPなし (市HPで紹介)

宿泊予約は電話のみ

さえない写真と堅い文章



自ら価値を棄損

エリア価値低下

公共R不動産

公共空間をオープンに。
"パブリック"をアップデートするメディア

PICK UP

公共空間
をさがそう



公共 不動産 DB

自治体・企業の皆さま

特別会員メニュー
無料体験キャンペーン中

(2021年3月未まで)

詳細はこちら ▶

温泉、宿泊施設、キャンプ場、体育館、旧幼稚園など

阿波エリアの公共施設 逆プロボ提供物件



SHARE

更新日：2020/10/14 登録日：2020/08/20

自治体からの PR ポイント

人口500人の集落にある公共施設群。温泉、宿泊施設、キャンプ場、体育館などたくさんの公共施設があり、比較的新しい施設ばかりです。緑の山々と田畑に囲まれ、自然が満喫できる環境です。

きれいな水、おいしいお米、とれたての野菜、満点の星空、目の前には自然があふれています。

少しだけのアレンジを加えれば、観光・スポーツ・体験・宿泊・キャンプなどものすごい集客コンテンツが描ける公共施設群で楽しいビジネスプランを描いてみませんか。



住所
岡山県津山市阿波1198

アクセス
津山インターから車で約30分

→ Google Maps (大きい地図) でみる

お気に入り登録 → お気に入り物件リスト

お気に入り登録

お問い合わせ窓口

自治体担当
津山市 財産活用課 F M 推進係

27 第1全県 2021年(令和3年)3月5日 金曜日

グランピング拠点に

阿波森林公園 来月以降オープン

津山市北部の鳥取県境にある阿波地域で、阿波養魚組合(同市阿波)などが、手ぶらで優雅なキャンプを楽しむ「グランピング」事業に乗り出す。市有の阿波森林公園内のキャンプ場(帯約1.5ヘクタール)に常設テントなどを整備し、4月から順次オープンする。

施設名は「The Lantown」(アボラントウタウン)と命名。テントサイトにウッドデッキを敷き、ベッドやソファを備えたテント(20〜30平方メートル)と屋根付きの屋外スペース10組分を新設する。既存のバンガロー(風呂、トイレ付き)5棟は改装し、屋外にバーベキューができるウッドデッキを追加。共用部分にたき火エリアを設け、食事を提供する溪流茶屋のテラスにはバーカウンターを設置する。

山菜採りなど季節ごとの体験が楽しめる1泊2食付きで、テントが1人1万2100円から、バンガローが1万1千円から。食事は地元食材を使ったバーベキューなどを提供する。バンガローは4月、テントは5、6月に5張りずつ開業。今月中同組合と、東かがわ市でグランピング施設を運営する人材派遣業のタイプ(東京)が業務や温泉、山菜、人の温

公園を指定管理する同組合と、東かがわ市でグランピング施設を運営する人材派遣業のタイプ(東京)が業務や温泉、山菜、人の温

阿波森林公園のキャンプ場。中央奥の平地にグランピングサイトを整備する。

過疎エリア ▶ 収益源



更生への願い再び

岡山刑務所 壁画複製パネル完成

岡山刑務所(岡山市北区牟佐)は、約40年前、市民らが受刑者の心の安らぎや更生を願う、敷地を囲むコンクリートの内扉に描いた壁画の複製パネルを作った。劣化が進み消えかかった絵も多いため、カラーでよみがえらせた。縮小して受刑者が使う体育館に設置したほか、来所者に広く知ってもらおうと、入り口のエントランス付近にも掲げ、制作者たちの思いを伝えている。

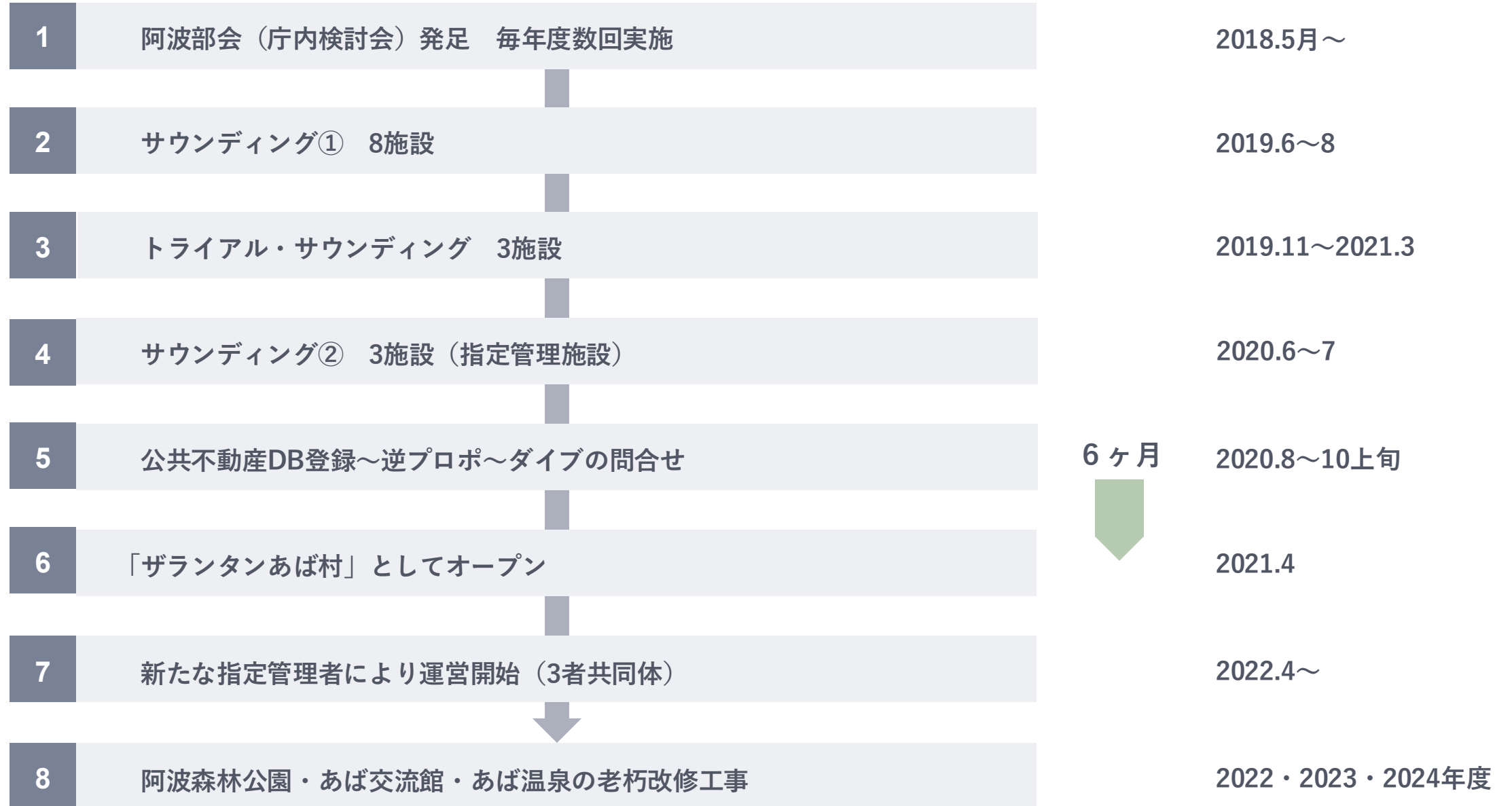
壁画は躍動感あふれるスポーツ選手や美しい自然などをテーマにした作品18枚(高さ3.19メートル、幅5.20メートル)が1990年にわたって描かれていた。1979年に同刑務所の呼び掛けにに応じた学生や主婦ら約120人が制作したが、色が剥げるなど傷みが目立っていた。複製パネルは壁画完成時に発行した壁画集を基に作った。体育館の壁には縦60センチ、幅60センチの作品を約27枚にわたって、来所者

かきなど特別な体験のは「若者を中心に人気が高まっているグランピングで地域を元気に貢献したい」。同組合

問い合わせは同施設(090-1254-3842)。(有国由花)

壁画の複製パネルが掲げられた岡山刑務所の体育館。消えかかっていた絵も鮮明によみがえった

民間投資で売上30倍を目指す



2021.4.29 「ザランタンあば村」としてOPEN



After

写真を見る



【7～9月予約受付中】田舎暮らしリゾート ～ 溪流沿いの原風景が残る里山で、農業
収穫体験&田舎暮らしの非日常～



2024.4.1 「クラフトホテルあば村」 としてOPEN



施設運営の方針

阿波の魅力・地域コンテンツを最大限活用
付加価値の高いサービスを提供

SNSを活用した情報発信・マーケット戦略
顧客満足度の向上・リピーターの獲得

集客性+収益性UP・客単価の向上
収支を改善し、将来的には独立採算を目指す



あばグッズ開発



フレッシュジュース

主な事業提案（自主事業）

- ・ 阿波地域住民の利用料を減免し
地域のリピーターを獲得
- ・ あば地域の縁側による地域交流
- ・ あばグッズの新規開発
- ・ 地元食材のジュースなどの提供

地域内コンテンツとの連動

囲炉裏焼あなみ



農業体験



田舎暮らし体験
移住の促進

サウナテント体験



ドリンクバー



電動自転車



あば温泉



施設の相互連携により

3施設一体管理の
メリットを最大限活かします

パッケージメニューの
新規開発で連携強化

阿波森林公園



あば交流館



主な事業提案（自主事業）

- ・ 豆腐・地元野菜などの健康食
- ・ 田舎暮らし体験を促す
長期宿泊メニューの開発
- ・ 囲炉裏焼きあなみとの夕食連携
- ・ オーガニック農業体験合宿

主な事業提案（自主事業）

- ・ グランピング事業
- ・ 溪流茶屋での飲食メニュー開発
- ・ 屋外ガーデンでのドリンクバー
- ・ 電動自転車とセットしたツアー
- ・ サウナテント体験

公共空間の価値創出で

阿波エリア全体の魅力UP



行政依存からの脱却、自立して**稼ぐ村**へ

Game Change

日本一小さい
コンセプション？

古民家



一棟貸しホテル





津山城下町

江戸期の
町割りが現代にも
そのまま継承

津山城下惣絵図 享保8年(1723)頃 津山市郷土館蔵

津山城下町惣絵図
享保八年(1723)頃
津山市郷土館蔵



(国重文)
旧茆田家住宅

旧茆田家附属町家群

旧茆田家住宅

(国指定重要文化財)

+

旧茆田家附属町家群

(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



2017~

宿泊施設での**改修設計**がスタート
(運営：**委託** or **指定管理**を想定)

2018.3

事業方針の見直し

市長交代→総合計画を見直し、運営手法の再検討へ



2018.5~

歴史まちづくり推進室 から
財産活用課（公民連携担当）に相談

庁内横断チームの結成

& 事業スキームの見直し

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**

コンセッション制度とは

所有権 → **行政** に残す

運営権 → **民間** に設定

2011年PFI法の改正により

新しく導入された制度

【PDCA資料】コンセッション事業等の重点分野の進捗状況

平成30年4月1日時点

空港

- 但馬空港** 平成27年1月から運営事業を実施中。
- 関西国際空港
大阪国際空港** 平成28年4月から運営事業を実施中。
- 仙台空港** 平成28年7月から運営事業を実施中。
- 神戸空港** 平成30年4月から運営事業を実施中。
- 高松空港** 平成30年4月から運営事業を実施中。
- 鳥取空港** 平成30年7月の事業開始に向け、平成30年1月に優先交渉権者を選定。
- 静岡空港** 平成31年4月の事業開始に向け、平成30年3月に優先交渉権者を選定。
- 福岡空港** 平成31年4月の事業開始に向け、平成29年5月に募集要項を公表。
- 熊本空港** 平成32年4月頃の事業開始に向け、平成30年3月に募集要項を公表。
- 北海道内7空港** 平成32年度の事業開始に向け、平成30年3月に実施方針を公表。
- 南紀白浜空港** 平成31年4月の事業開始に向け、平成29年3月に実施方針条例を制定。
- 広島空港** 平成33年4月頃の事業開始に向け、平成29年10月にマーケットサウンディングを開始。

道路

- 愛知県道路公社** 平成28年10月から運営事業を実施中。

水道

- 大阪市** 平成27年2月・平成28年2月に実施方針に関する条例改正案を議会に提出したが、成立しなかった(検討継続中)。
- 奈良市** 平成28年3月に実施方針の条例案を議会に提出したが、成立しなかった。平成29年度にデュエティリジェンスを実施(検討継続中)。
- 浜松市** 平成29年度にマーケットサウンディングを開始。
- 伊豆の国市** 平成29年度にデュエティリジェンスを実施。
- 宮城県** 平成29年度にデュエティリジェンスを実施。
- 村田町** 平成29年度にデュエティリジェンスを実施。

下水道

- 浜松市** 平成30年4月から運営事業を実施中。
- 須崎市** 平成30年2月に実施方針を公表。
- 奈良市** 平成28年3月に実施方針の条例案を議会に提出したが、成立しなかった。平成29年度にデュエティリジェンスを実施(検討継続中)。
- 三浦市** 平成28年12月に事業の調査・審議を行う審議会を設置する条例が公布。
- 宇部市** 平成29年度にデュエティリジェンスを実施。
- 村田町** 平成29年度にデュエティリジェンスを実施。

文教施設

- 旧奈良監獄** 平成31年10月の史料館運営開始に向け、平成29年12月に実施契約を締結。
- 有明アリーナ** 平成30年度の事業者の募集・選定に向け、平成29年12月に実施方針を公表。
- (仮称)大阪新美術館** 平成29年11月にマーケットサウンディングを開始。
※文教施設を重点分野に設定する以前である平成27年7月から国立女性教育会館が運営事業を実施中。

公営住宅

※収益型事業・公的不動産利活用事業を含む。

- 神戸市(東多間台)** 平成28年12月に事業契約を締結。
- 池田市(石橋)** 平成29年6月に事業契約を締結。
- 岡山市(北長瀬)** 平成29年9月に事業契約を締結。
- 東京都(北青山)** 平成30年2月に事業契約を締結。
- 愛知県(東浦)** 平成30年3月に事業契約を締結。
- 大阪府(吹田佐竹台・吹田高野台)** 平成30年3月に事業契約を締結。
- 埼玉県(大宮植竹)** 平成29年5月に基本協定を締結。
- 京都市(八条)** 平成30年1月に事業予定者を決定。

MICE施設

- 横浜市** 平成32年4月の事業開始に向け、平成29年3月に実施契約を締結。
- 愛知県** 平成31年9月の事業開始に向け、平成29年12月に優先交渉権者を決定。

ただし
ほぼ前例なし

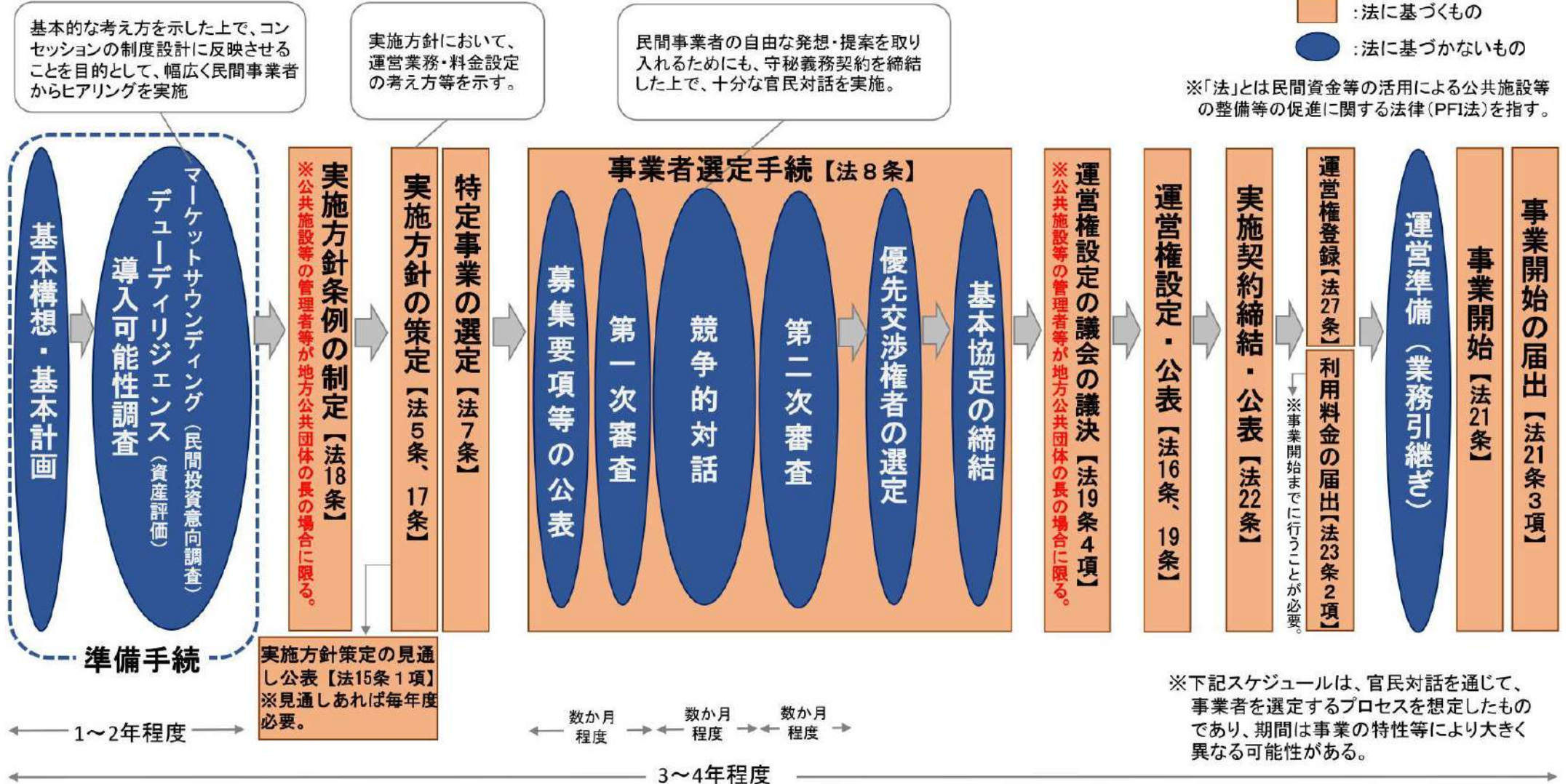
(空港・上下水道+国家プロジェクト)

自分たちで
道を作っていく
しかない

コンセッション事業開始までの主な手続

: 法に基づくもの
 : 法に基づかないもの

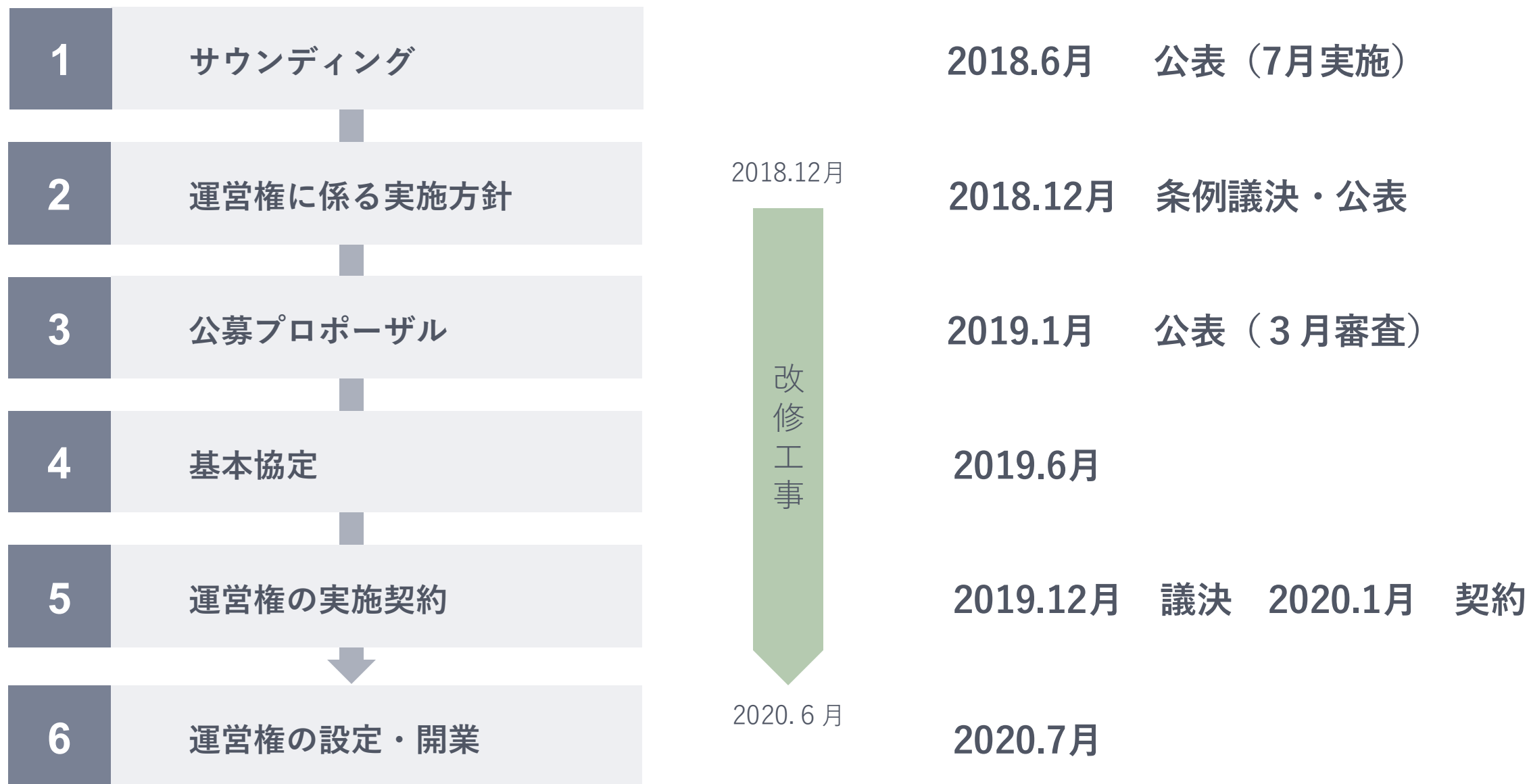
※「法」とは民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)を指す。



運営事業者の
先付けは譲れない！

考える前に動く

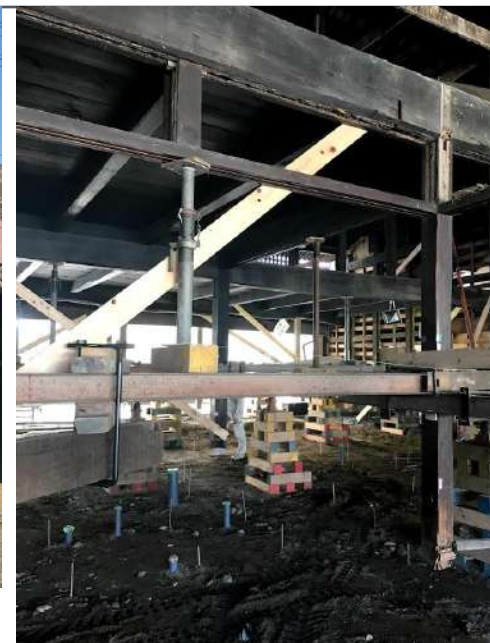
できるだけシンプルに考える



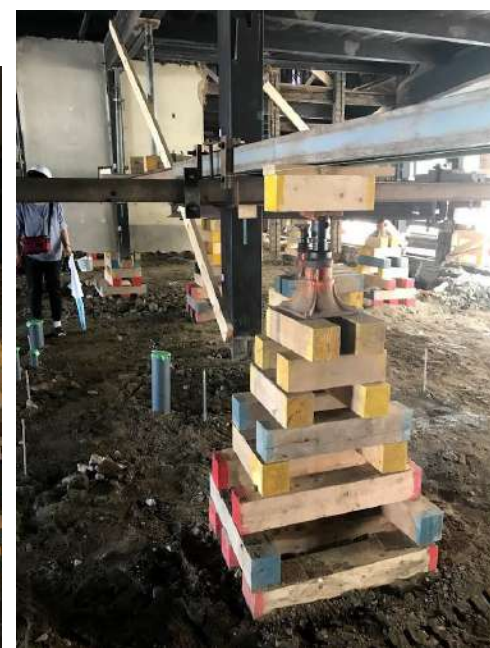
サウンディングの内容（2018.7）

- 1 本計画に対する率直な意見・感想？
- 2 料金設定はどうか？（1泊1万円程度？）
- 3 ターゲットとする客層また宿泊形態はどうか？
- 4 施設の整備内容はどうか？
- 5 食事提供や管理体制はどう計画するか？
- 6 採算はとれるか？
- 7 施設運営の年数は？

	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



工事中の様子 2019年6月頃



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 糎や」 としてOPEN

