

津山市版

2つのスモールコンセプション

※この資料の無断での二次利用・配布等は固く禁じます



暮らし、
ほんもの。



2023.11.14

スモールコンセプション推進会議準備会（国交省）

津山市 総務部 財産活用課

課長 川口義洋（建築専門職）

一級建築士・認定ファシリティマネジャー

内閣府PPP／PFI行政実務専門家・国交省PPPサポーター



1971.8 岡山県生まれ

1995.3 明治大学 理工学部 建築学科卒業

1999.4 津山市役所に入庁

建築営繕歴13年＋建築指導歴3年

2015.4 津山市のFMスタート期に財政課へ異動

FM＋PPPを両軸に活動・現在に至る

岡山県北部の都市



人口：約**10万人**

面積：約500km²

会計：約500億円

職員：約800人

県内 3 番目の都市

城下町（鶴山公園の桜）

西の小京都（歴史風情）



津山城址（鶴山公園）



城東地区（重伝建）



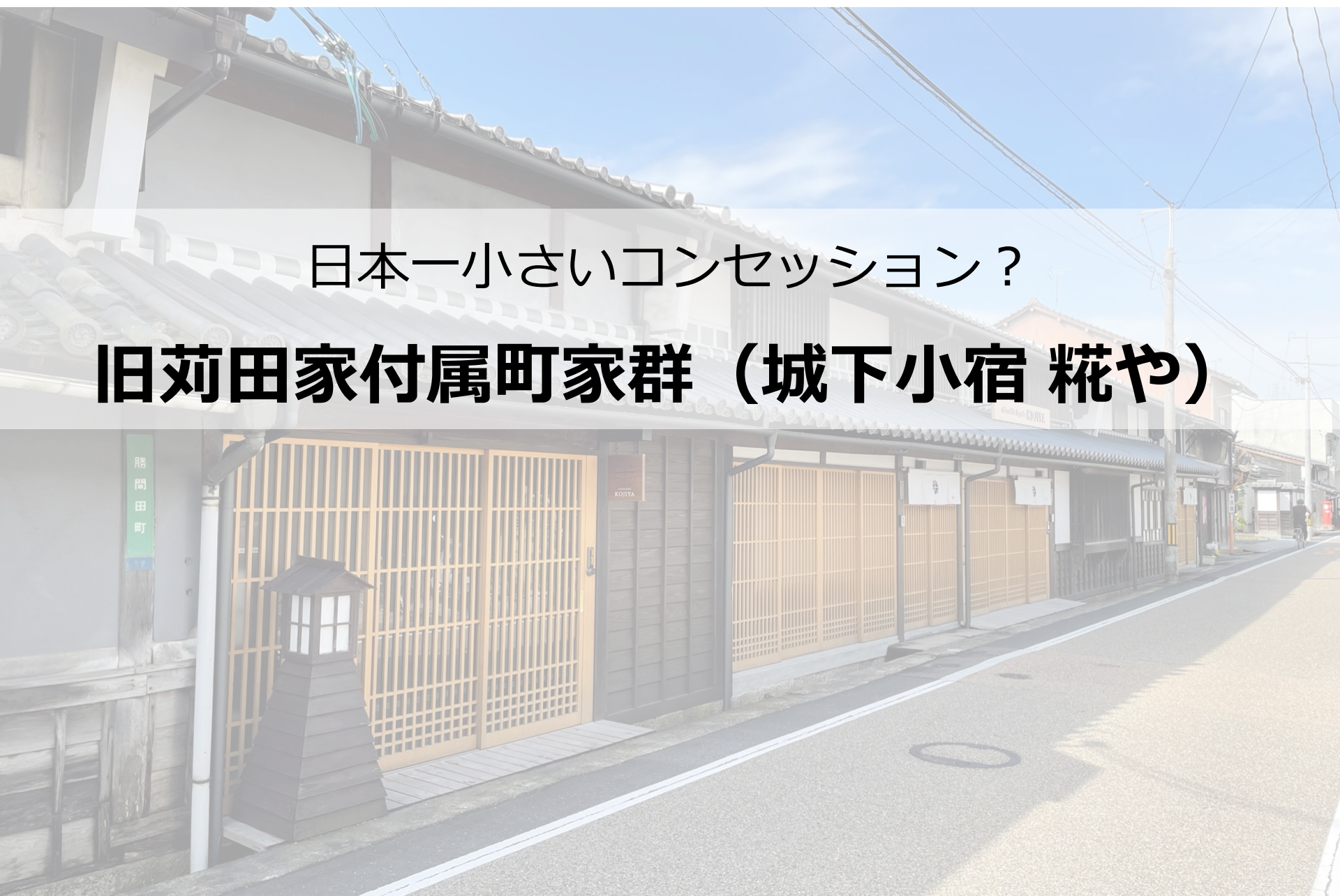
扇形機関庫



稲葉さんの出身地

日本一小さいコンセッション？

旧荻田家付属町家群（城下小宿 粋や）





津山城下惣絵図

享保8年（1723）頃

津山市郷土館蔵

江戸期の古民家 > Renovation > 一棟貸しのホテル

(国重文)
旧荻田家住宅

旧荻田家付属町家群



整備前（外観）



内観

H27~

地方創生事業として
計画スタート



H29~

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)

H30~

事業方針の見直し

市長交代・総合計画の見直し
運営手法の再検討へ



H30.5

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**

津山市 旧荻田家付属町家群 リノベーション事業（PFI法 コンセッション事業）



事業の概要

- ・重伝建地区内でのまち並み保存
- ・市所有の古民家群をリノベーションし、1棟貸しのホテルへ
- ・改修工事は市が実施、運営は民間委託
- ・運営期間は20年
(PFI法のコンセッション方式での民間による運営)

活用コンセプト

- ・新たな観光資源、観光拠点
- ・まち並みの保存
- ・まちの魅力発信
- ・まちの賑わいづくり
- ・地域内需要の拡大
- ・他の施設など波及効果の創造

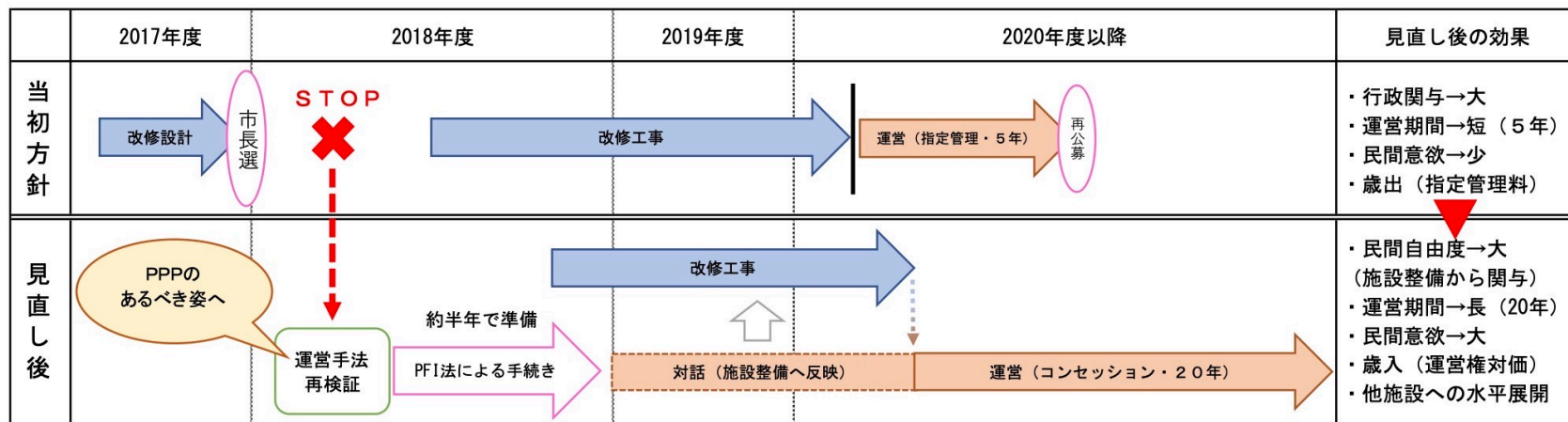


財源（交付金・補助金）

- ・地方創生推進交付金（内閣府）
- ・重伝建保存修理補助金（文化庁）
- ・街なみ環境整備交付金（国交省）

数あるPFI事業の中で

- ①日本一？
→規模の小さいコンセッション
- ②日本初？
→コンサル委託をしていないPFI
- ③日本一？
→準備期間の短いPFI(約半年)



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**



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

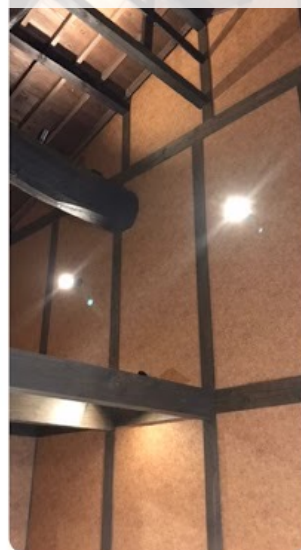
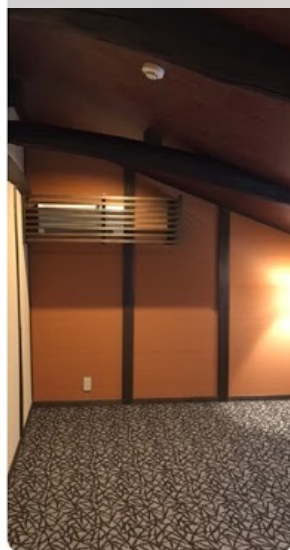


毎年
450万円の**対価**

After



2020.7.17 ‘城下小宿 粋や’としてOpen



都市みらい推進機構理事長賞

受賞プロジェクト概要（令和3年度 土地活用モデル大賞）

旧荻田家付属町家群リノベーション事業

岡山県津山市／令和2年竣工

江戸期商家の町並みが残る国選定重要伝統的建造物群保存地区において、観光客の誘致、にぎわいの創出、地域活性化等を図るため、4棟の歴史的建造物「旧荻田家付属町家群」をリノベーションし、宿泊施設として活用するプロジェクトです。

これらの歴史的建造物の活用にあたっては、公共施設等の運営権を設定するPFI事業（コンセッション方式）により民間事業者の運営権（20年）を設定するスキームで運営しています。当初は津山市が設計から改修工事まで実施し、指定管理者による運営（5年）を計画していましたが、市は複数事業者へのサウンディングを行い、その結果を踏まえ、運営者による自由度の高い長期運営が可能、かつ、市の財政負担が軽減されるコンセッション方式に転換されました。

地方都市でも実現可能な文化財活用のスキームを市が自ら構築し、歴史的建造物を活用することによって、景観向上や観光拠点の形成に加え、防犯面の改善、雇用創出や周辺店舗の売り上げに貢献しています。

事業概要

所在地	岡山県津山市林田町 68
土地面積	約 540 m ²
事業主体	津山市
管理運営主体	(株) HNA 津山
主要施設	宿泊施設（3棟）、コモンスペース（1棟）
事業スキーム	PFI コンセッション方式（管理運営）、地方創生推進交付金、重伝建保存修理補助金、街なみ環境整備交付金

取組のポイント

- 空港やコンベンションホールなど大規模施設での活用が通例のコンセッション方式を、地方都市の重伝建地区内にある歴史的建築物という小規模事例において適用
- コンセッション方式のPFI事業について、制度設計から事業者公募、契約に至るまで、全て市職員自らの手で作り上げ、官民の対話を重視しながら短期間で事業化を実現
- 民間事業者は物件を所有せず20年間の長期スパンでの運営・経営を実施。行政は物件を所有したまま、運営権対価の収入を得ることで財政負担を軽減



令和3年度

土地活用モデル大賞（国土交通省所管）

「都市みらい推進機構理事長賞」



2021.10.27 オンライン表彰式にて



1.1億円/年の赤字施設のリノベーション

旧グラスハウス（Globe Sports Dome）

GLASS HOUSE

設計：横河健（横河設計工房）

クリエイティブTOWN岡山の事業として整備
鉄骨フレームとガラスのデザインが大きな特徴

1999年 日本建築学会賞（作品賞）を受賞



サマーシーズンの集客力は非常に大きい!!



施設別カルテ

調査年度	令和元年度	施設No.	1154
------	-------	-------	------

施設名称	グラスハウス
------	--------

設置目的	スポーツ施設	所管部課	地域振興部 スポーツ課
------	--------	------	-------------

基本情報							
所在地	津山市大田 472	財産区分	行政財産	法令等による設置義務	×	耐震補強	不要
建物構造	鉄筋コンクリート造	敷地面積	12,360.00㎡			避難所	×
階数	地上2階、地下1階建て	土地所有	津山市	主要建物	1998年	投票所	×
大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	土地借地面積	-	建築年(築年数)	(築 21 年)	再編基本計画判定	3
中分類	スポーツ施設	総延床面積	5,276.15㎡				
行政機能	スポーツ施設			構成施設	本体棟		

管理運営データ						
管理運営 情報	管理形態	指定管理		備考	施設外 観	
	運営管理者	ミズノグループ共同企業体				
	期間	平成28年4月1日～令和3年3月31日				
	開館時間	(平日) 10:00～21:00 (土・日・祝) 10:00～20:00				
	休館日	毎週火曜日、12月30日～1月3日				
利用状況	データ項目	H26(2014)年	R1(2019)年	数値の説明		
	利用者数(人)	130,857	123,040			

維持管理費 (令和元年度)	津山市の収入(千円/年間)		指定管理者の収入(千円/年間) (令和元年度)		
	区分	金額	区分	金額	
	施設利用料	(110,612)	指定管理料	110,211	
	補助金	(0)	施設利用料	78,987	
	その他	(0)	自主事業	29,702	
	合計	(110,612)	その他	1,923	
	津山市の支出(千円/年間)		指定管理者の支出(千円/年間) (令和元年度)		
	区分	金額	区分	金額	
	光熱水費	0	人件費	61,121	
	修繕費	4,839	事務費(通信費・事務消耗品費等)	2,272	
	その他需用費	0	事業費(自主事業費・宣伝広告費等)	42,133	
	役務費	0	管理費(光熱水費・修繕費・委託費等)	102,582	
	委託料	110,211	その他(保険料・公租公課)	2,139	
	使用料及び賃借料	0			
	工事請負費	0			
備品購入費	0				
負担金補助及び交付金	0				
合計	115,050	合計	210,247		
施設運営費 (令和元年度)	年間運営費用(千円)		負担割合	公費負担割合(公費:受益者)	
	225,662		公費	0 : 10 受益者	
負担額 (令和元年度)	面積1㎡当たり(円)	利用者一人当たり(円)	市民一人当たり(円)		
	21,805	898	1,149		

※「コスト計算 利用者一人当たり」は、利用者(受益者)が施設利用の際に、実際に負担している金額 【施設利用料/利用者数】
 ※「コスト計算 市民一人当たり」は、公費負担分を人口で割ったもの 【(支出合計-収入合計)÷人口】⇒指定管理施設:【支出合計÷人口】
 ※ 人口は、令和2年3月31日現在の住民基本台帳人口および外国人登録人口の100,105人を使用
 - 施設別カルテ - 92 -

収入 : 110,612千円

支出 : 210,247千円

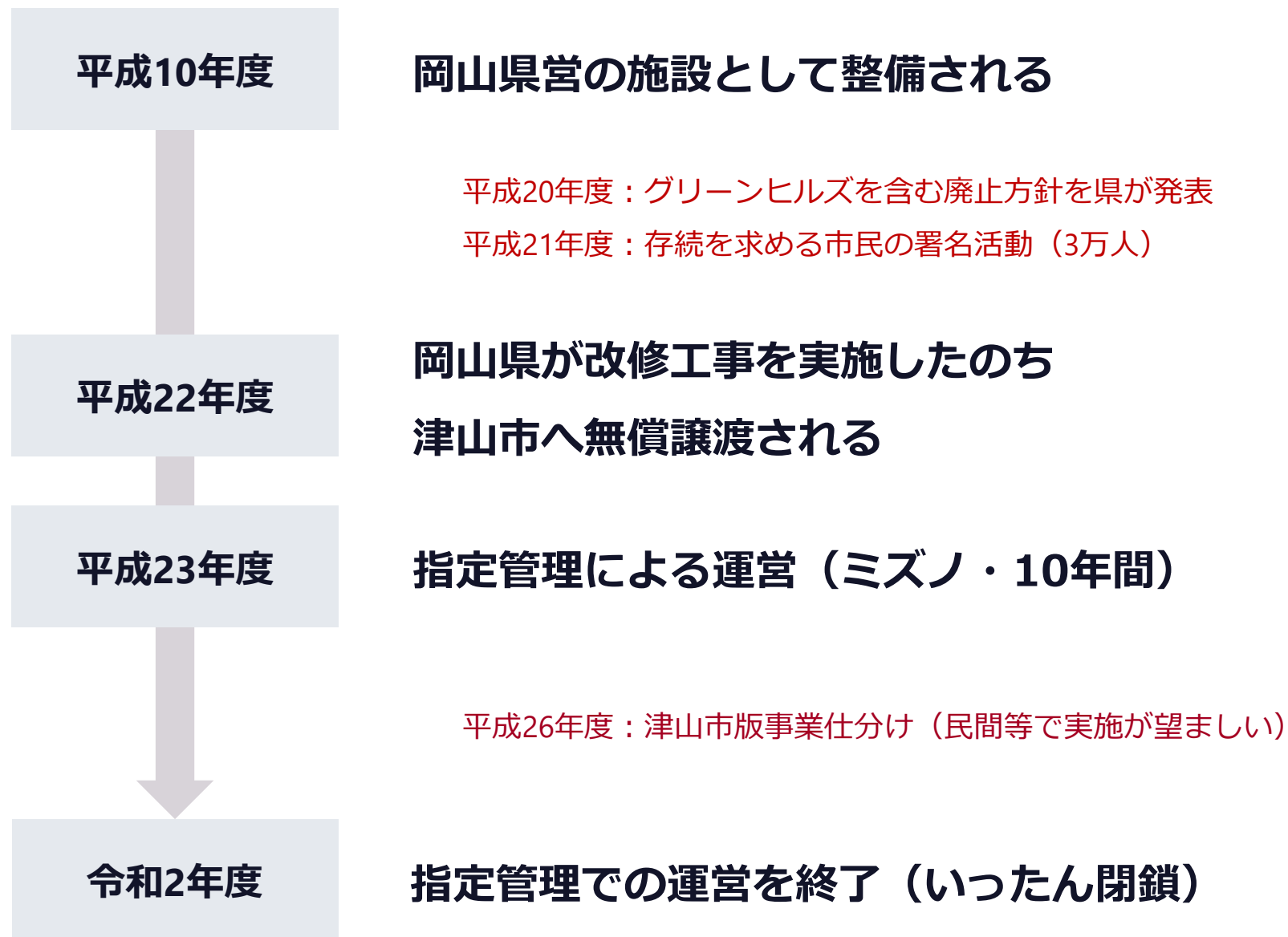
(指定管理料) 1億1021万円

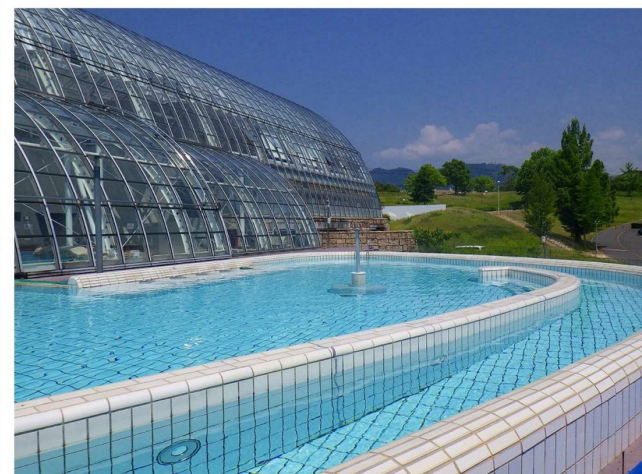
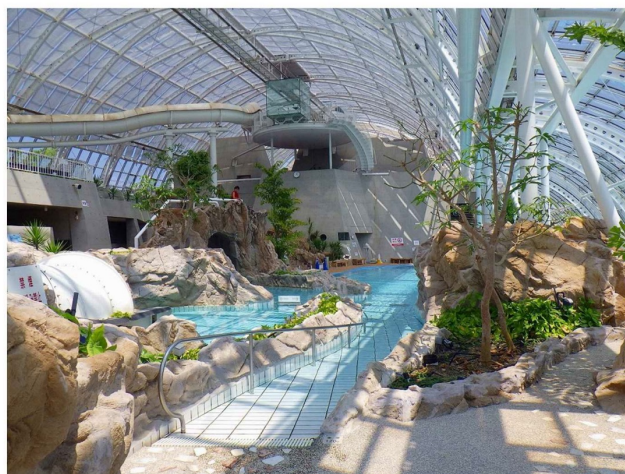
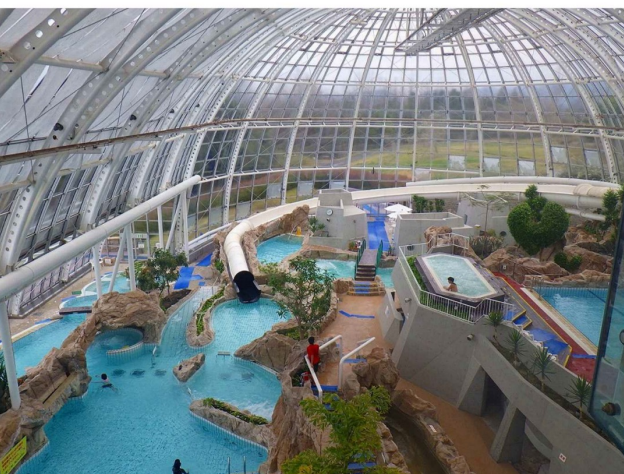
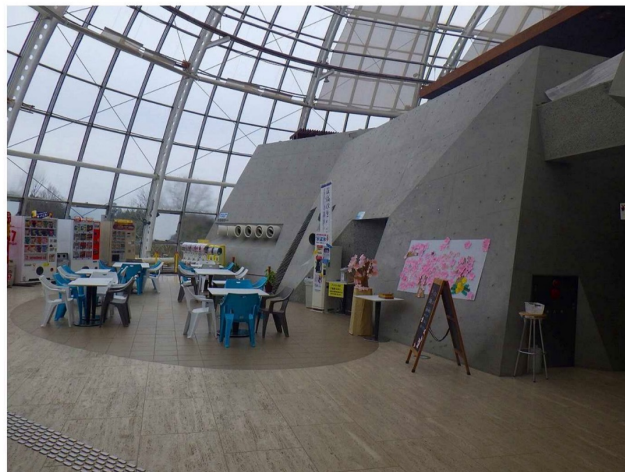
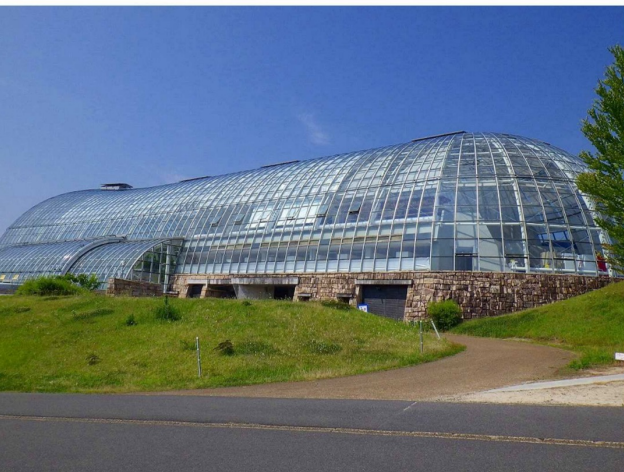
集客力はあるが・・・

ランニングコストは？

津山市で一番大きな赤字施設

指定管理料は 1 億円超え





ボトルネックは
水のランニングコスト



温水プールを前提としない
RO-PFI+コンセッション

①事業のコンセプト

大きなガラスドームの空間を活用し、楽しく健康増進が行える施設へ

スポーツリズムトレーニングを導入した総合的な健康増進施設へ

主に子ども向けのプログラム（陸上競技・チアダンス・リズムを用いた運動教室・バスケットボール・バレーボール・野球等）を中心とした集客コンテンツを実施

運営実績：現在 Globe には約 400 名の子どもが会員として所属

子ども向けレッスンでは全てのクラスにスポーツリズムトレーニングメニューを導入

連携団体：トライフープ岡山・HOOPSTARS（トライフープ岡山専属チアチーム）

一般社団法人スポーツリズムトレーニング協会



トラッククラブ



STAR アカデミー



チアダンス

②施設整備の概要

プールを 9 割埋めて、アリーナ・トラックを含む運動スペースへ

【施設改修のイメージ】



③地域活性化と市外への波及

運動と健康で仲間づくりを楽しみ、輪を広げる

施設内やグリーンヒルズ津山を活用したイベント（パーティー、駅伝大会、キャンプ等）の開催

全国や海外にも事業展開しているスポーツリズムトレーニングの研修会や合宿を実施

プロアスリート・指導者・子どもたちと市民との交流の場を創出

全国や海外への展開：スポーツリズムトレーニングの国内有資格者 8,000 名、実施団体 1,200 団体、

海外 4 か国に支部あり



津山での全国研修会



指導者養成講習会



県外からの合宿

④期待できる効果

多様な人々の参加と関係性をつくる

津山圏域園児・児童・生徒の心身の健全発達 → 自己肯定感の向上・仲間づくり

高齢者の運動参加率の向上 → 健康の増進・市民健康度の向上

市外からの運動参加者の増加 → 経済効果・市民交流による地域活性化

国内外からの観光客の増加 → 観光消費額の増加・市の魅力向上

⑤付帯提案（グリーンヒルズ津山の活用）

グラスハウスとの一体化によるグリーンヒルズ津山の魅力向上

従来の運動施設のイメージとは異なる、おしゃれで快適な施設を整備

グラスハウス内にカフェを併設、運動と健康をテーマとした食を提供

グラスハウスとグリーンヒルズ全体をおしゃれにプロデュースし、市民が楽しめる空間に

（チェア・テーブル・パラソルの設置等）



現 Globe ロビー



グリーンヒルズイメージ



カフェイメージ

※この提案を基に、津山市と提案事業者（株式会社Globe）が実施契約に向けて協議を進めます。

第3種郵便物認可

津山市教委は本年度から、リズム感を養って運動能力を高める運動プログラム「リズムジャンプ」を小学校の体育の授業などに導入してい

る。運動への意欲や集中力の向上のほか、脳の発達、けが予防にも効果が見込めるとして市立全27校が取り組んでいる。（山本唯菜）

本年度から市立全27小で導入



津田准教授（左端）の指導でリズムジャンプに取り組む向陽小の児童たち

リズムジャンプは地面に
引いたラインを踏まないよ
う、音楽に合わせて前後左
右や回転など踊るようなス
テップを踏む運動で、美作大
児童学科の津田幸保准教授が
2010年に考案。全国の教
育現場やプロ野球チームで採

授業にリズムジャンプ

の洋画家神谷昇子さんやアートホールで開か
津山市上横野Ⅱが主
れている。3日まで。
宰する絵画教室生の作
教室生18人と神谷さ

れる名義川の桜並木を描いた作品などが並ぶ。菜の花畑で腰を下ろし、会場で爽やかなひとときを過ごしてもらいたいと「Lemonの時。」

午前10時～午後5時。
無料。(二羽俊次)

市教委 運動意欲の向上期待

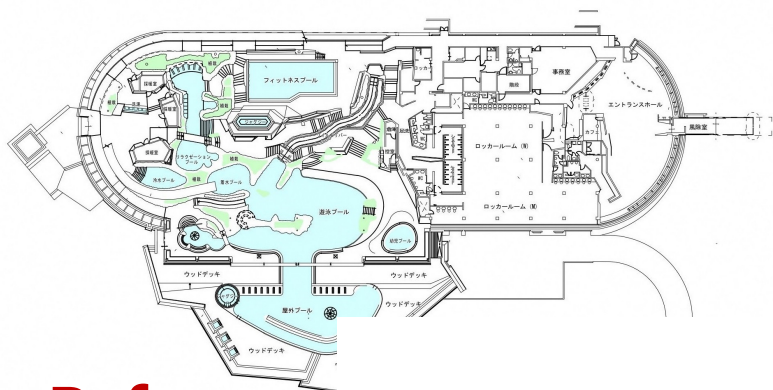
用されている。

市教委は16年度に導入し、一部の小学校が体育の授業で準備運動に取り入れるなどして実践。18年度以降は小中学校の教職員向けの研修会も開いて指導者を育成しており、体制が整ってきたことから拡充した。

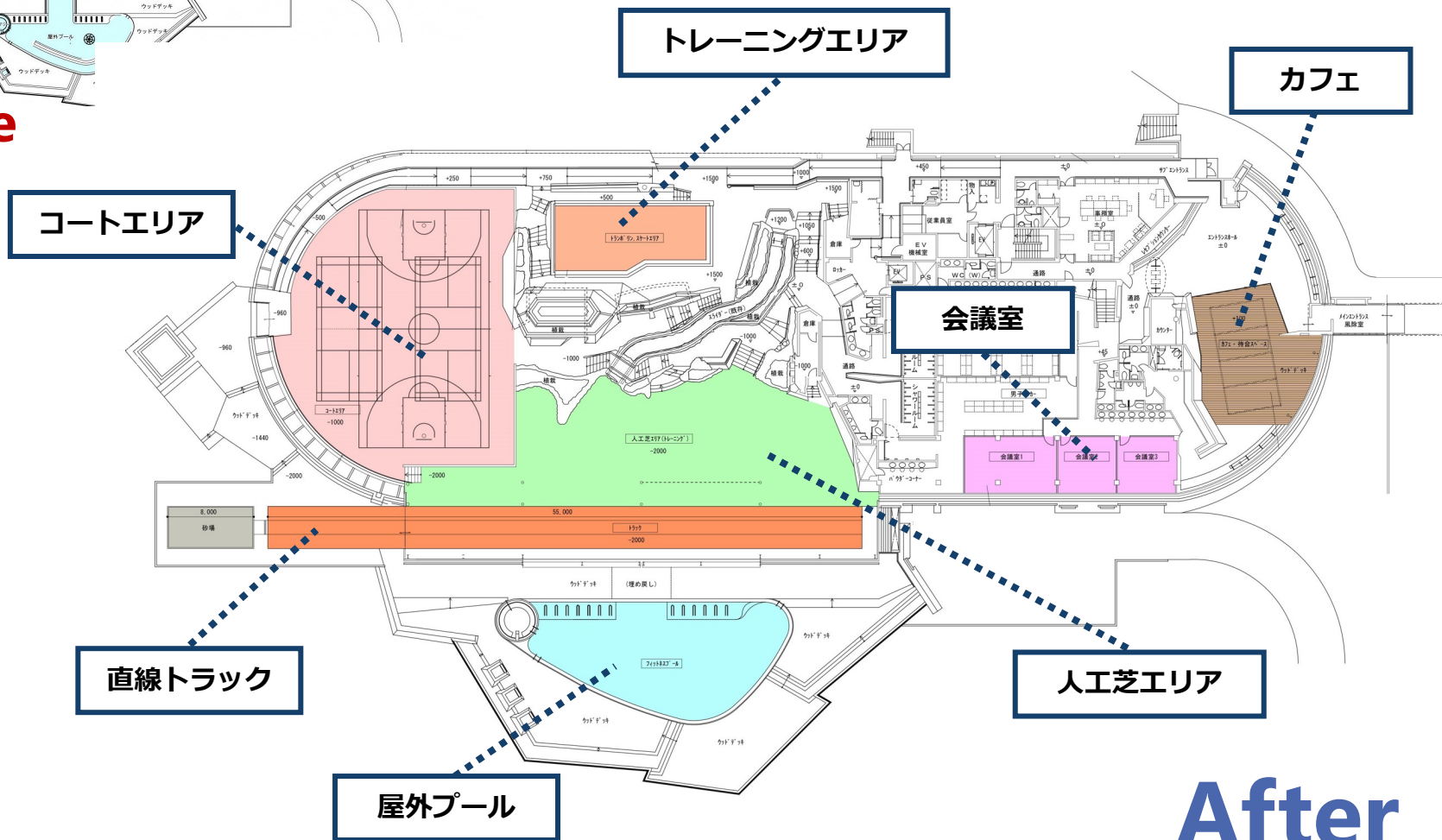
津田准教授も定期的に学校を訪問。9月27日には向陽小（二宮）で、速く走るための筋力強化に取り組み6年生にしゃがんだり、空中で足を素早く動かしたりする動作を指導した。

井上樹君(12)は「曲に合
わせて動くのが楽しい。手
と足を別々に動かすのは難
しいけど、いつかできるよ
うになりたい」と語り、担
任の中村敦教諭(33)は「音
楽で児童のやる気が高ま
り、活動もスムーズになっ
た」と話した。

市教委は「児童がより体育の授業や運動を樂しめるようになれば」と期待している。



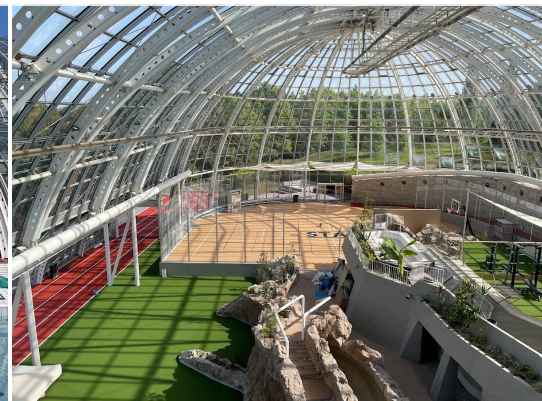
Before



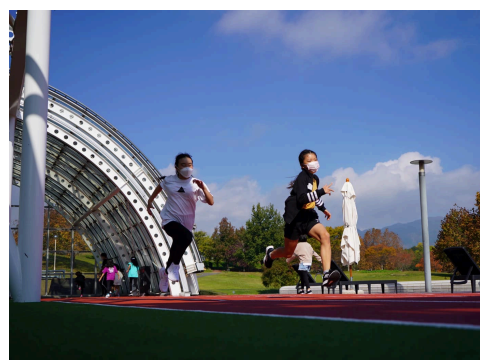
After



2022.5 'Globe Sports Dome' としてOPEN







子どもたちの成長を後押しする**"Globe Sports Dome"**での活動

