



川口 義洋 Yoshihiro Kawaguchi

合同会社コトプレイス 代表社員

分野

PPP/PFI総論・公共施設マネジメント
公的不動産利活用・断熱/省エネ

訪問可能地域

全国

相談手法

メール

経歴

- 1999 津山市役所入庁
- 2018 旧荻田家付属町家群コンセッション事業に携わる
- 2019 民間提案制度を創設
- 2019 全国初となる学校断熱ワークショップを企画・実践
- 2020 グラスハウス利活用事業を主導
- 2025 津山市を退職、合同会社を設立

PPP/PFI事業導入を検討されている方へのメッセージ

これまでの公共施設や公共サービスは成長社会の中で構築されたシステムであり、これからの社会は一層の多様性が求められることから、従来の考え方やシステムは大胆にアップデートする必要があると考えています。PPP/PFIも課題解決に向けた手法のひとつですし、何よりも新しいことにチャレンジし、クリエイティブにまちの未来をデザインする自治体職員が増えていくことを期待しています。

共有できる知識・経験

津山市の職員として実践してきたPPP/PFI事業はコンサルに頼ることなく、全て職員の直営で作上げたものです。小さなプロジェクトが中心ですが、カタチとなった事例の結果だけにとどまらず、直営だからこそその実践経験や失敗談など、そのプロセスを含めてお伝えすることが可能です。

活動実績【中心的な役割を担ったPPP/PFI事業等】

- ◆ 旧荻田家付属町家群コンセッション事業・グラスハウス利活用事業
 - ・市が所有する公共施設をリノベーションし、運営にコンセッション方式を導入した公民連携及び公共施設利活用に係る一連の業務
- ◆ 公共施設等の利活用に関する民間提案制度の創設
 - ・民間事業者のノウハウや独自性を引き出すための随意契約保障型の民間提案制度の創設、各種公民連携プロジェクトの事業化
- ◆ 市立小学校における学校断熱ワークショップの実施
 - ・全国初となるDIYによる学校断熱ワークショップの企画及び実践
 - ・地元の建築士会と連携し、市の予算ゼロでプロジェクトを実現

連絡先

合同会社コトプレイス

Mail:y.kawaguchi@cotoplace.com

津州市 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）

活用のコンセプト

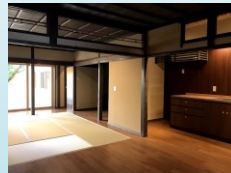
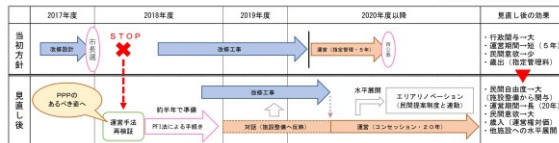
- ・ 新たな観光資源、観光拠点
- ・ まち並みの保存
- ・ まちの魅力発信
- ・ まちの賑わいづくり
- ・ まちの魅力を拡大
- ・ 他施設との連携・創出

財源（交付金・補助金）

- ・ 地方創生推進交付金（内閣府）
- ・ 重伝建保存修繕補助金（文化庁）
- ・ 街並み環境整備交付金（国土省）

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日本一？
→ コンサル委託していないPFI
③日本一？
→ 準備期間の短いPFI（約半年）



旧荻田家付属町家群コンセッション事業

グラスハウス利活用事業 事業者募集要項の概要

事業の方式と期間

・ 事業の方式

PFI法に基づくRO方式とコンセッション方式を組み合わせる事業方式とします。

施設の整備完了後、市が事業者に対し施設の運営権を付与することにより自由度の高い運営を目指します。

・ 事業の期間

コンセッションによる運営権の設定期間は10年とします。

※運営期間の延長オプションもあり（実施方針を参照ください）



グラスハウス全容

遊泳プール

サービス購入料と運営権対価

・ 市が負担するサービス購入料の範囲

上限額となる2億6,500万円（消費税込み）を、10年に分けて平準化した上で、サービス購入料として市が負担します。金額は事業者からの提案により決定します。

サービス購入料の対象範囲は、製品等の施設に固定されないものを除き、施設の整備費を対象とします。

ただし、運営が開始された後は、全て独立採算での運営とし、施設の修繕や保全費も全て事業者の負担となります。

・ 市に納めていただく運営権対価

最低額は年額0円以上とし、金額は事業者からの提案により決定します。ただし、運営開始から3年目の年度末までは免除となります。

提案の前提条件

- ・ グラスハウスのガラスドームとしての外観意匠は維持することとします。
- ・ 外観、屋外プールなどの屋外付帯施設、内装、設備等は変更可能ですが、
- ・ プールの存続は前提としません。ただし、プールを継続して利用する提案も可とします。
- ・ 既存のグリーンヒルズ津山温泉の利用はできません。
- ・ 施設内に設置してある備品類（家具・スポーツ器具等）の利用も可能です。
- ・ 施設の整備期間は、実施契約後2年以内とします。また運営権開始後は速やかな開業を目指していただきます。
- ・ 施設整備前への現状回復は求めません。



グラスハウス利活用事業

過去の講演・相談実績等

- ・ 自治体等FM連絡会議（自治体等FM連絡会議・建築保全センター、2019）
- ・ 公民連携Dチャンネル（大和リース、2019・2021）
- ・ コンセッション事業推進セミナー（国土省・内閣府、2020）
- ・ PPP入門セミナーほか（日本PFI／PPP協会、2020～）
- ・ 都市経営プロフェッショナルスクールエコタウン課程（エネルギーまちづくり社・公民連携事業機構、2020）
- ・ これからの公共施設経営（NPO法人自治経営、2021・2022）
- ・ 各地のPPP／PFIプラットフォームセミナー（各地）
- ・ 地方自治体職員向けのFM・PPP研修など（地方自治体等）