

これからの時代に必要な公共施設マネジメント

2025.7.7

次代を担う組織・人材のためのPPP/PFI研修

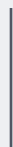
合同会社 コトプレイス 代表社員 川口義洋



CONTENTS

- 01 ▶ Profile
- 02 ▶ Problem
- 03 ▶ FM + PPP
- 04 ▶ What To Do

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 **500km²**

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。 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） 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。 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。 母親が急逝。
1997	25	実家のうどん屋（勝央町）に半ば強制送還。 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。 入庁と同時にアルネが開業。 この年度から賞与の減額で、実質的な給与はマイナスに。

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)



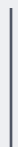
主な保有資格

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



Guidance

まず最初に

施設の老朽化

保全・長寿命化

選挙の絡み

ストック過剰

自治体の財政難

公共施設を取り巻く環境

高度化・複雑化

ノウハウ不足

住民の理解・反発

組織内の理解

人材リソース不足

議会の同意

PPP／PFIの壁



愛情の注がれない「不幸な公共施設たち」



The background of the slide features a stack of Japanese 10,000 yen banknotes. The notes are slightly out of focus, with the top one clearly showing the portrait of a man and the number '10000'. The text '深刻な **お金** の問題' is overlaid on the right side of the image.

深刻な **お金** の問題



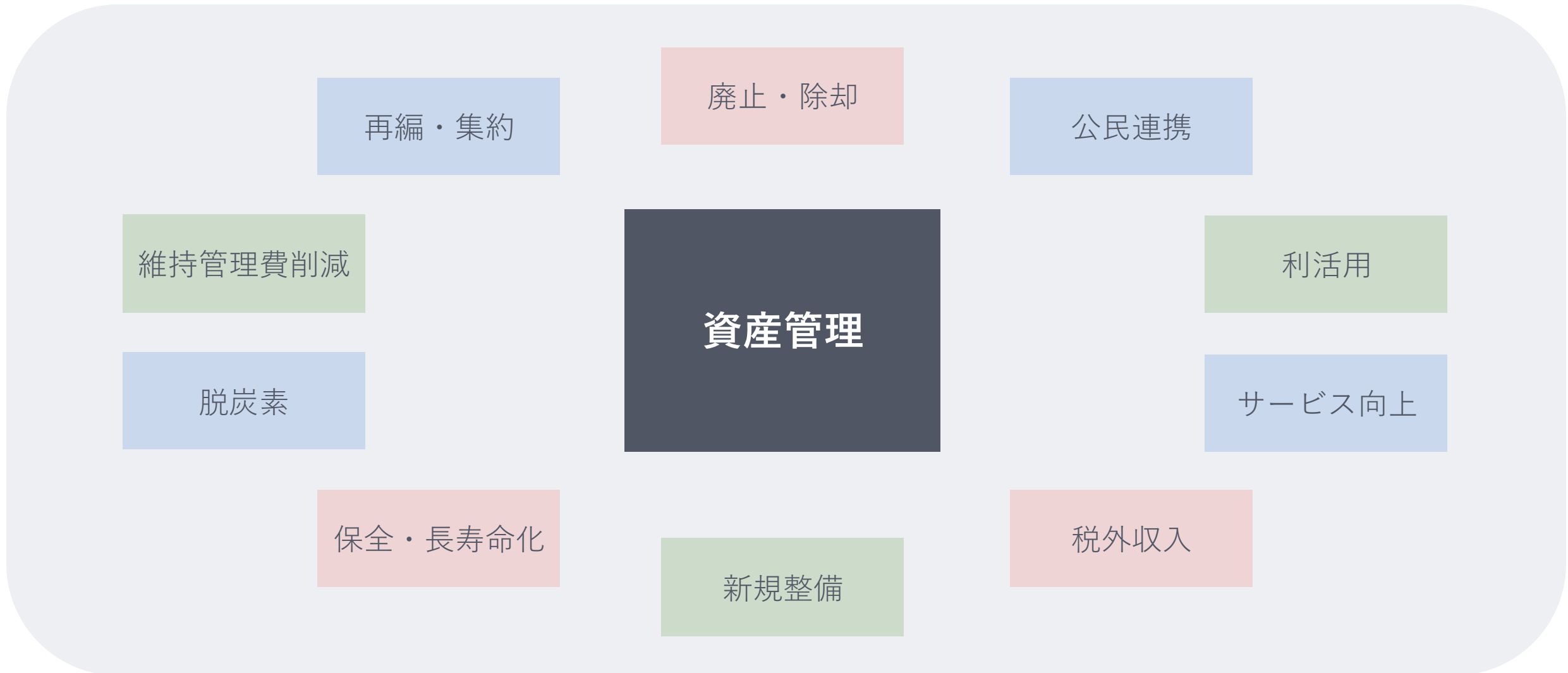
公共施設の **FM** (Facility Management)



残念ながら公共施設に **特効薬** はない



FM = 公共資産の Total Management





打てる手は全て繰り出す

03

FM + PPP

ファシリティマネジメント
公民連携

一般社団法人
岡山県建築士会
津山支部
調査研究委員会
定期勉強会 vol.04

津山市と建築士会津山支部の共同開催による

断熱改修ワークショップ

昨今の異常気象により、津山市内の全小学校にもエアコンが設置されました。

エアコンの稼働により、電気料金が増大するだけでなく、

地球環境への影響も予測されます。

ついでにこの度、ワークショップ形式で、

小学校の教室において断熱改修の試行を行います。



講師

東北芸術工科大学 建築・環境デザイン学科教授
竹内 昌義 氏

竹内先生による断熱セミナー

と き 2019年8月19日(月)
15:00～17:00

ところ 津山市役所 大会議室

駐車場 津山市役所駐車場

参加費

無料

定員

先着 100名

懇親会 8月19日(月) 18:30～

現地でのワークショップ

と き 2019年8月20日(火)
9:00～

ところ 津山市立西小学校

駐車場 津山市立西小学校敷地内

参加費

2,000円

定員

先着 50名

肉・魚・鍋 Dai 黒 にて 先着 30名

主催

津山市 財政部 財産活用課 (担当: 川口)

協賛

一般社団法人 岡山県建築士会 津山支部 調査研究委員会 (担当: 兵恵・志水)

建設業協会津山支部 建築部会

お問い合わせ

(川口) ☎ 0868-32-2122 ✉ zaisan@city.tsuyama.lg.jp

(兵恵) ☎ 090-2009-0106 ✉ zero868_pnpn_dream@yahoo.co.jp

申込締切: 8月16日(金)

無断熱の学校建築にエアコン設置で 大きなエネルギーロスが発生

- ・ 小学校の1教室をワークショップで断熱化 (天井・窓・壁)
- ・ 着想からワークショップ実施まで約1.5ヶ月
- ・ 市役所の予算はゼロで実施 (全て外部から資金調達)
- ・ 全国の学校で断熱化の動きが始まる

組織を超えた地域の仲間



川口義洋



兵恵慎治
(工務店)



志水亮介
(工務店)





断熱で学校をより快適に
夏も冬も効果は **絶大**





前図書館長の
大河原さん

イオン津山に、図書館返却ポスト置かせてもらえることになって・・・
でもさあ、図書館ポストって結構高いのよね～（≒100万円）



予算ないけど、良いアイデアない？

津山市立図書館×イオンモール津山×AND LIFE

みんなとつくる 返却ポスト

イオンモール津山に図書館のあたらしく
返却ポストが設置されます。
あなたの「手形」で世界にひとつだけの
返却ポストをつくりましょう

制作指導：AND LIFE
(有) 松永建材店・松永真樹さん

参加者には美作産ヒノキの
プレートを1枚プレゼント♪



事前申込制 参加費：500円 対象：高校生まで

2/21
(日)

津山市立図書館会場
図書館前広場(アルネ・津山4階)

①10:30～12:00
②13:00～14:00
③14:00～15:00
④15:00～16:00

先着
190枚
2日合計

2/23
(火)

イオンモール津山会場
1階専門店中央エスカレーターA

裏面の申込用紙で時間を選んで申し込んで
ください。電話でも受け付けます。

申込期間：2月1日～2月19日(金)

※コロナ感染症拡大の状況によってはイベントを中止する事があります。

※画像はイメージです。

申し込み・問い合わせ先

その一冊から、世界が広がる。

津山市立図書館

TEL (0868) 24-2919



<https://www.facebook.com/tsuyama.lib>



松永真樹
(建材店)



大河原館長



川口義洋

多様な価値観で
共感を生む Story を創る

図書館ファンを増やす仕組み

多世代の思い出とまちへの関係性

商業ゾーンへの公共サービスの拡充

地元産ヒノキで木育の視点

しかも市役所の予算はほぼゼロ





2019.6.9

フリーマーケット
試行 (とりあえずやる)



次への 課題発見





2020.12.19

解体する建物の
古い建具も販売



過去の**経験**から
色々と**応用**できる



メルカリShops

2025.2.20 開設



津山市

★★★★★ 20 フォロワー 232

+ フォロー

商品

ショップ情報

ショップ内キーワード検索



販売中

↑↓ 高い順

すべての商品



¥50,000

現地引き取りのみ



¥25,000

現地引き取りのみ



¥18,000

現地引き取りのみ



¥16,000

現地引き取りのみ



¥11,000

現地引き取りのみ



¥5,000

現地引き取りのみ



¥3,000

現地引き取りのみ



¥3,000

現地引き取りのみ



¥2,550

現地引き取りのみ



¥2,500

現地引き取りのみ

Before**一般・指名競争入札**

- **積算**して予定価格を算出
(工事設計書を作成)
- 入札の最低制限価格あり
(津山市は予定価格を事前公表)
(88%未満の応札は失格扱い)

After**見積合わせ**

- **概算**により予定価格を算出
→業務の省力化
- 低入札の基準はあるが、
下限値なしで競争性UP
→より**低い金額**で落札可

減**業務量 & 工事費**

従来予定価格と見積合わせ落札価格の比

旧幼稚園施設



53%off

老朽市営住宅



60%off

旧教育施設



62%off

従来の発注方式を採用した場合の予定価格と見積り合わせで実際に落札された金額の比率

Before



ほぼ限界集落の村（人口わずか400人）＝阿波エリア

グランピングでV字回復（ザ ランタンあば村）＋エリアリノベーション



After

Before



民間提案制度による

廃園幼稚園のリノベーション（たかたようちえん・sense TSUYAMA）



After



日本一小さいコンセプション? ▶ スモールコンセプションの代名詞

古民家を付加価値の高いホテルに (城下小宿 糀や)





津山市の公共施設で最も大きな赤字施設の魔改造

温水レジャープールから、民間独立採算のスポーツ施設に再生（Globe Sports Dome）



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

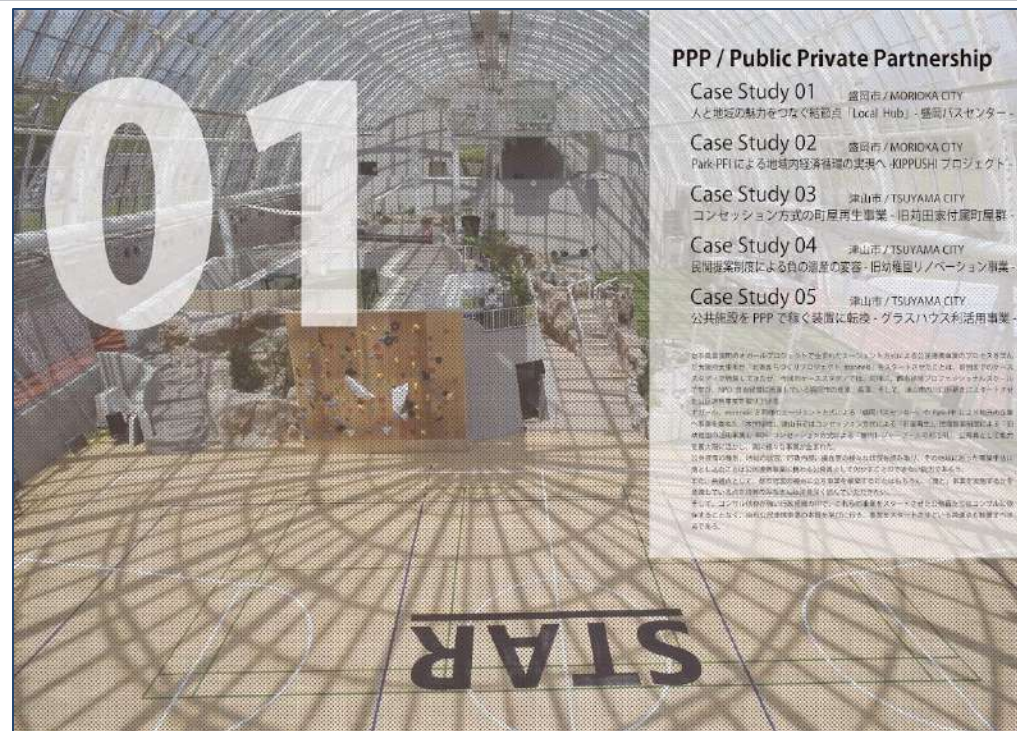
画像はイメージ



挑戦する者たちに学べ!!
やらないやつになりたくなければ、
今すぐ一步を踏み出せ!!

—— 木下 齊 氏

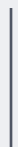
狂犬
推薦

A portrait of Mr. Shigeaki Kinoshita, a smiling man with short dark hair, wearing a dark blue polo shirt. He is positioned on the right side of the slide, partially overlapping the pink circle containing the text '狂犬推薦'.

- ・ NPO法人 自治経営で発行
 - ・ プロジェクトの**実践者が直接解説**
 - ・ 旧グラスハウス利活用事業など
- 津山市の事例も多数収録**



04



What To Do

何をすべきか？

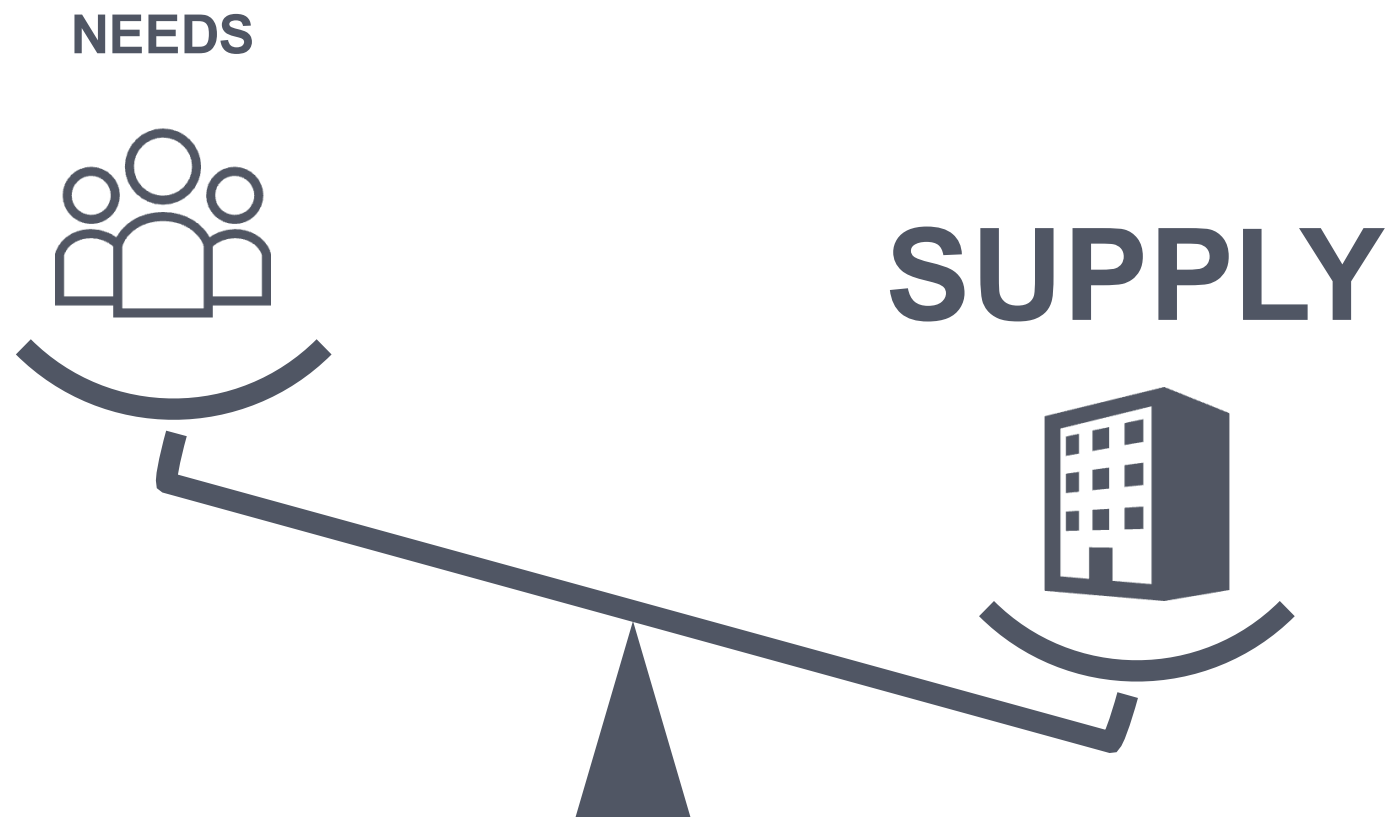
目指すべき姿

||

公共施設の
資産価値の向上



原因を招いている根本？



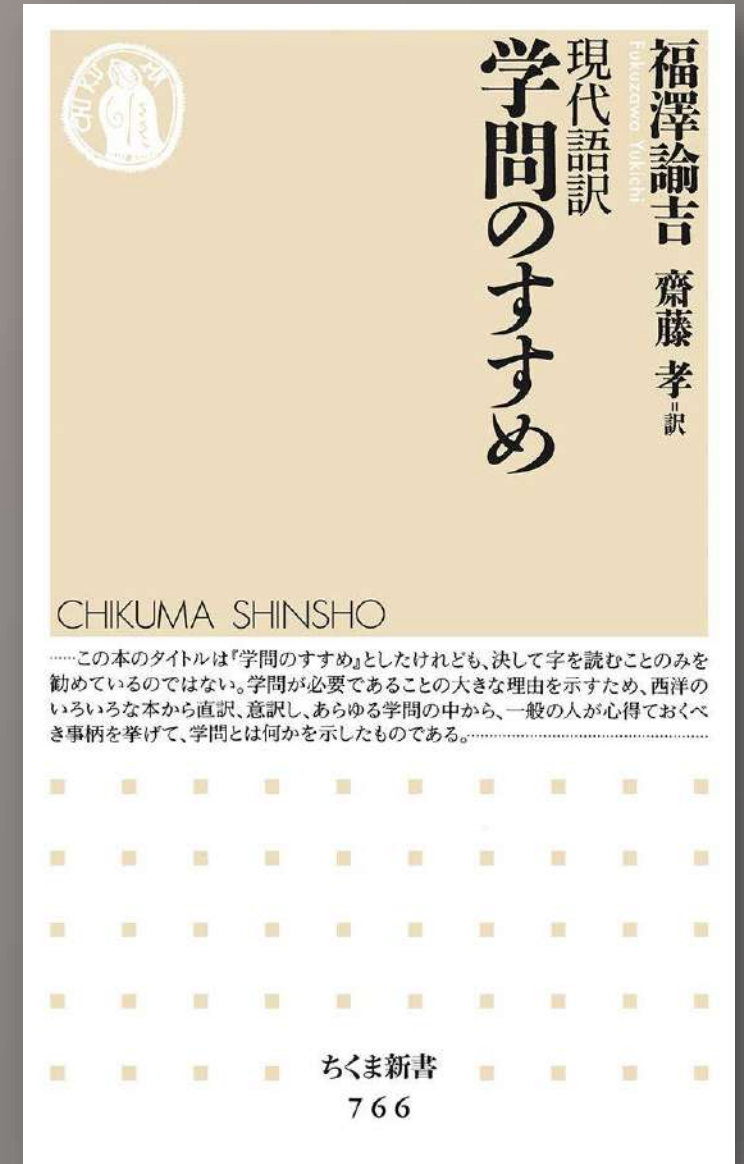
結局、一周回って **再編・集約**



Key Word

稼ぐ公共施設＋公民連携



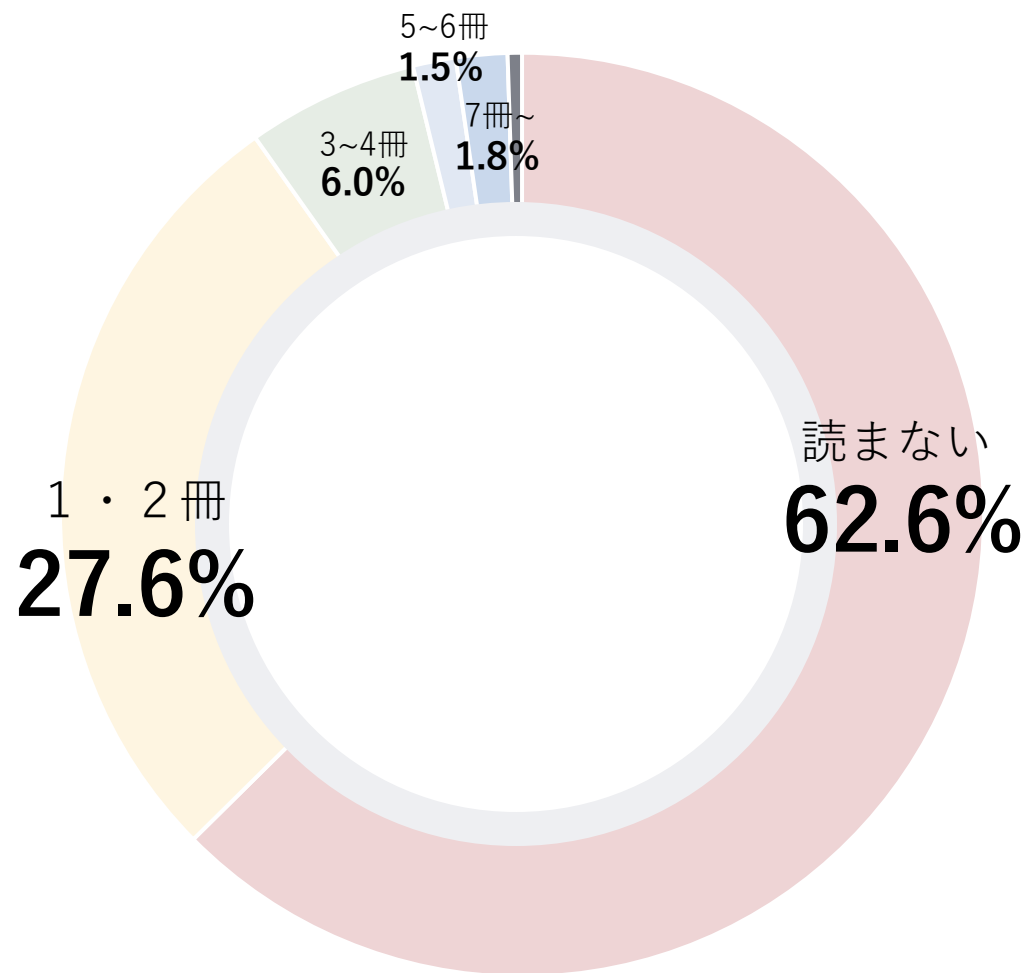


福澤諭吉 齋藤孝 訳
現代語訳
学問のすすめ

CHIKUMA SHINSHO

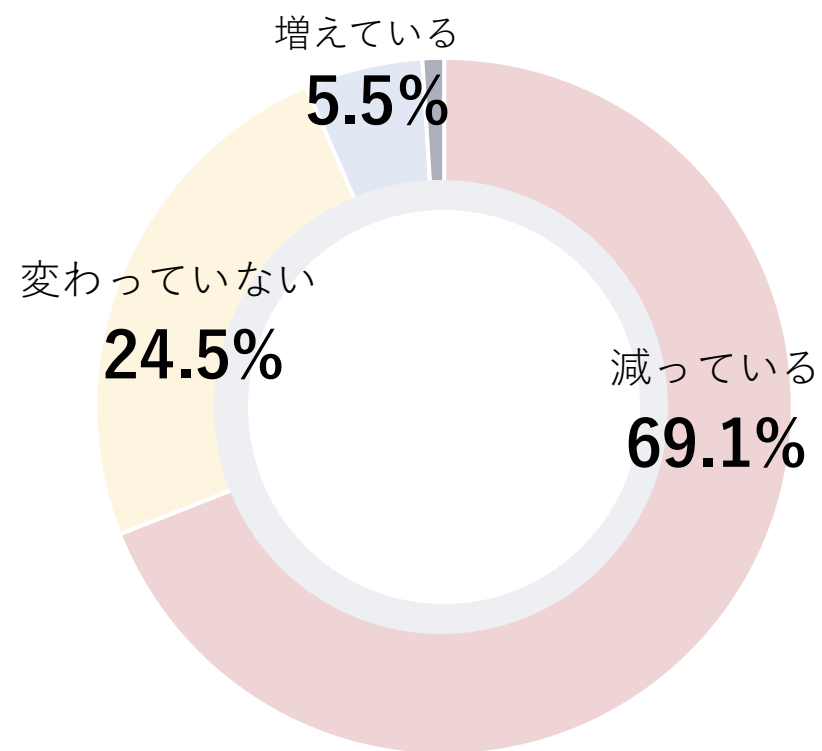
……この本のタイトルは『学問のすすめ』としたけれども、決して字を読むことのみを勧めているのではない。学問が必要であることの大きな理由を示すため、西洋のいろいろな本から直訳、意訳し、あらゆる学問の中から、一般の人が心得ておくべき事柄を挙げて、学問とは何かを示したものである。

ちくま新書
766



1ヶ月の読書冊数

事業の実践には正しい教養が必要

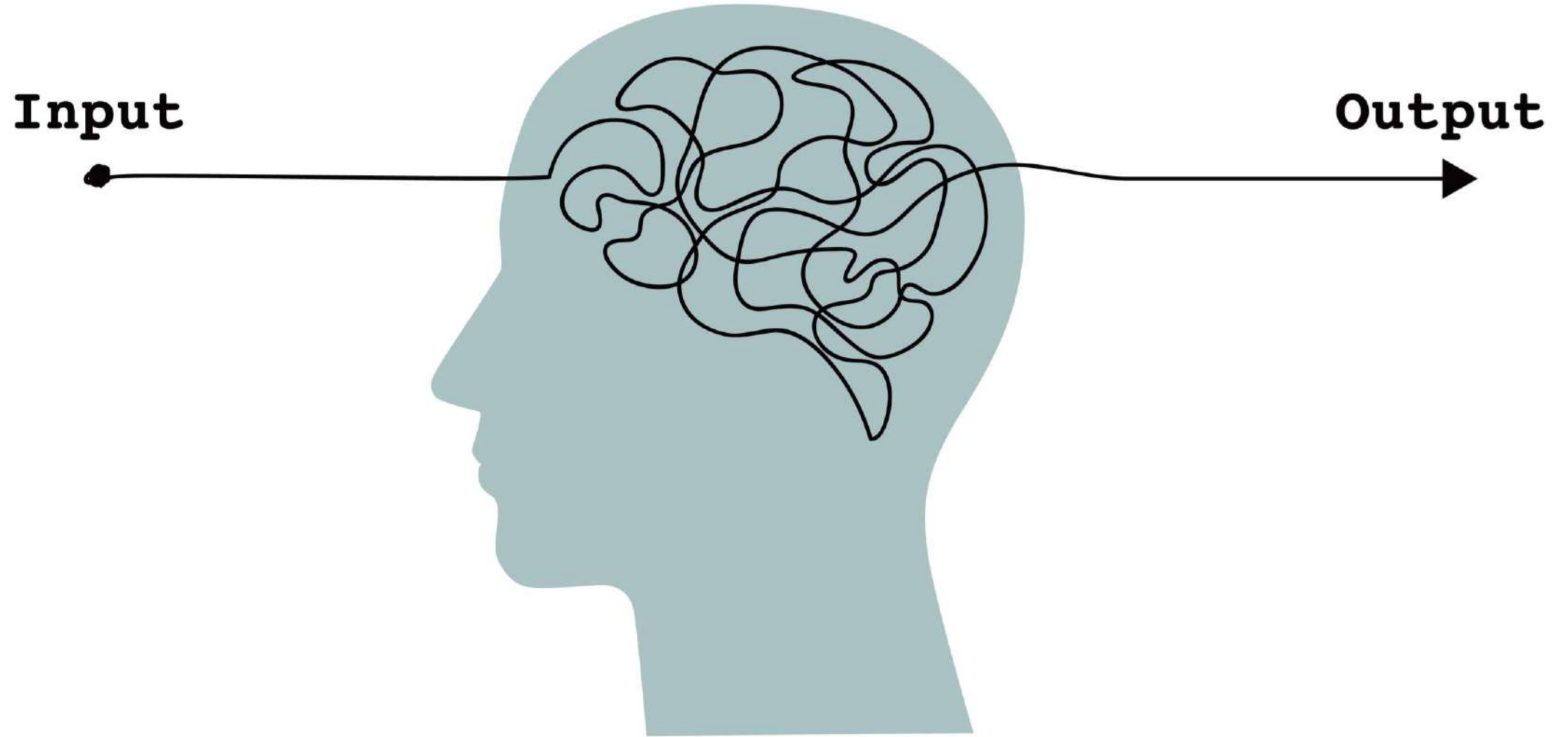


読書量の変化

MUST

正しい情報の選択





目の前の課題に対して“考える”ことから何かが始まる

小さくても**実践**に勝るものはない

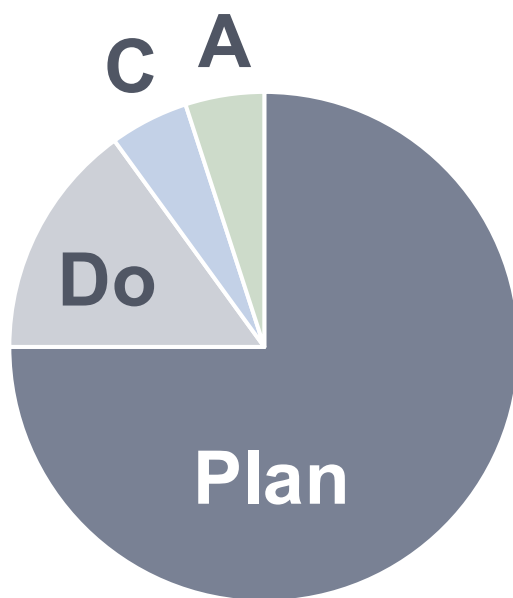
実践 → 経験 → 次のProject

START





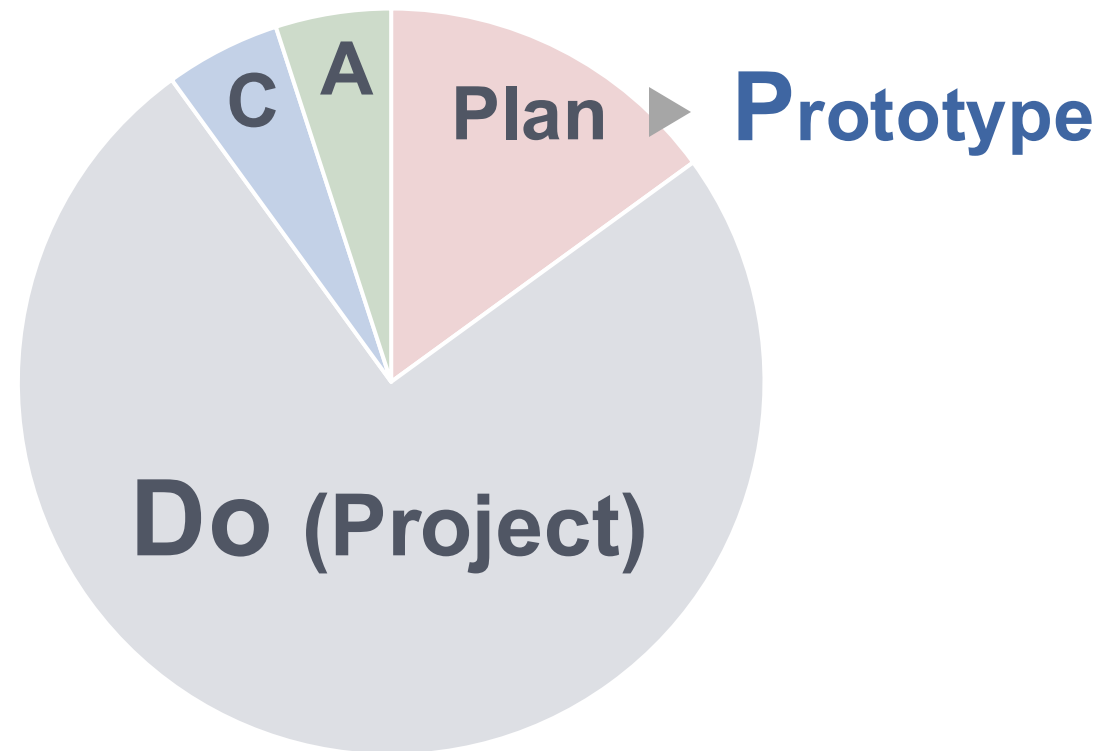
行政型PDCAサイクルからの脱却



PLANに何年もかける？

いつになっても始まらない？

実践のない**二次元的思考**



何事もやってみないと分からない

実践型のFM

引き出しの中身をいかに **現実世界** に落とし込めるか？



公共施設の持続可能なモデルを創る



Information



NPO法人
自治経営

公共施設マネジメント事業部

2025.4～ Start

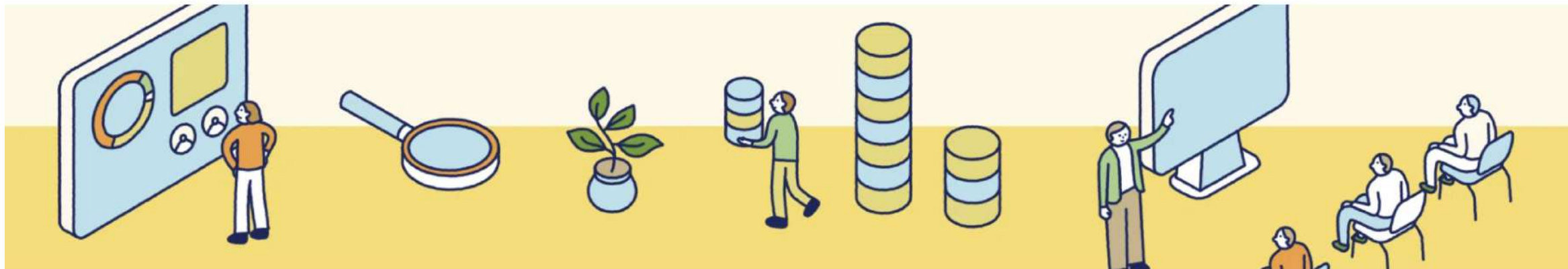
公共施設の 脱炭素 研究会

NPO法人 自治経営による
公共施設マネジメント 研究会

公共施設の 公共発注 研究会

note + 動画

note + 動画で2つテーマをイロハ～実践まで連続・横断的に学んでいくコンテンツ



NPO法人自治経営公共施設マネジメント事業部

ヒトづくりと地域事業から日本の「自治」を変える組織、NPO法人自治経営 (<https://www.ichikeiei.com>) の公共施設マネジメントに精通したメンバーのチームです。「施設保全×FM×公民連携×脱炭素」による公共施設経営の支援を行っています。

4 フォロー 131 フォロワー

⋮ 設定

メンバーシップ >



公共施設マネジメント研究会

2マガジン 62記事 16掲示板 が読み放題

「持続可能な公共施設マネジメントができる自治体を広げる」ことを目指し、公共施設マネジメント事業部のメンバーが、次の二つのテーマについて自ら学んでいくプロセスを...



ホーム 記事 メンバーシップ マガジン スキ 月別

新着 人気



#Z005 2050年、再生可能エネルギー9割って、どう思う？(その3)

NPO法人自治経営公共施設マネジメ... 21時間前

👍 2 🗨️ ...



#Z004 2050年、再生可能エネルギー9割って、どう思う？(その2)

NPO法人自治経営公共施設マネジメ... 21時間前

👍 3 🗨️ ...



#Z003 2050年、再生可能エネルギー9割って、どう思う？(その1)

NPO法人自治経営公共施設マネジメ... 21時間前

👍 3 🗨️ ...



分 離 発 注 ?

公共施設マネジメント事業部
公共発注研究会

もう新しい制度へ転換する
タイミングじゃないの？

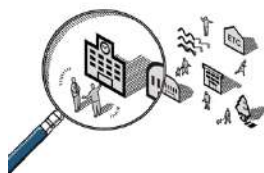


メンバーシップは
こちらから



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



公共R不動産
研究所



矢ヶ部慎一



宮本恭嗣



川口義洋



クリエイティブな 解体を探る



#01 解体はまちの新たな価値を
生み出す再編集プロセス

公共R不動産研究所

小規模自治体に向けた建築門職としての支援業務



小さな自治体特有の、こんな **お悩み** ありませんか？

ウチには
建築の分かる
職員がいない

公共施設に
課題は多いが
どうすれば？



建築専門職を
募集したけど
応募がない

採用できても
育成できる
人材がいない

こんな自治体のお悩みを

建築と行政経験が豊富な **合同会社コトプレイス** が解決します

合同会社コトプレイスでは、まるで専門職員が配置されたかのように、自治体職員と一緒に、公共施設に関する業務に当たります。

以下、コトプレイスがサポートできる業務の一例です

- ・公共施設の配置状況や劣化状況の診断
- ・公共工事の発注支援
- ・工事等概算予算の作成、基本計画の立案、発注方式の立案
仕様書の作成、事業スケジュール案の作成など
- ・公共施設全体のファシリティマネジメント
- ・公共施設整備に関するコンストラクションマネジメント
- ・小規模公共施設の工事監理業務

コトプレイスにしかできないコト

弊社は、自治体の業務を受託する建設コンサルタントや建築設計事務所ではありません。
自治体にとって課題の大きい公共施設に対して、自治体職員のような立場に立って、総合的なサポートを行うということが、他の事業者との大きな違いです。
特に建築専門職が不在や不足など、小規模自治体の悩みを解決するため、公共施設の整備や維持管理に関して、単なる受託業務ではなく、自治体にとっての最適解となるよう、川上側から川下側までを見据えたサポートを行います。
弊社代表は、自治体における建築業務のプロフェッショナルであり、特にファシリティマネジメントや公共施設の利活用分野において、全国有数の第一人者であるという唯一無二の強みを持っています。

合同会社コトプレイス（一級建築士事務所） 代表社員 川口義洋



- 主な保有資格
- ・一級建築士
 - ・一級建築施工管理技師
 - ・建築基準適合判定資格（旧建築主事資格）
 - ・建築物環境衛生管理技術者（ビル管理士）
 - ・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

1995年 明治大学 理工学部 建築学科卒業
1999年～ 津山市役所に建築専門職として入庁し、建築営繕部門に通算13年間在籍
2015年～ 公共施設マネジメント部門に異動し、通算10年間在籍
2025年 津山市役所を退職（最終職名：津山市 総務部 財産活用課長）
合同会社コトプレイスを設立
国の委員等 PFI推進委員会事業推進部会委員（内閣府・2024年～）
スモールコンセッションプラットフォーム推進委員（国土交通省・2024年～）

まずはお気軽にご連絡ください

初回の訪問・面談は無料で対応いたします

遠方の自治体についてはオンラインでの対応とさせていただきます。



合同会社コトプレイス

【所在地】〒708-0002
岡山県津山市上河原174-9
【HP】 <https://cotoplace.com>
【Mail】 y.kawaguchi@cotoplace.com



建築専門職の不在や不足など、小規模自治体によくある困りごとをトータルで解決します。
公共施設の整備や維持管理に関して、川上側から川下側までを、自治体職員のような立場で総合的にサポートします。

自治体の実情に沿って、公共施設の整備や維持管理など最適な解決策を、職員と一緒に導き出します。公共施設の企画、工事発注、コンストラクションマネジメント、ファシリティマネジメントなど、自治体にとっての最適なサポート体制を構築します。



コトプレイス



<https://cotoplace.com/>

THANK YOU

