

1.1億円/年

超赤字施設の魔改造



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すさまじい!!

人口密度の“超”低いオフシーズン（苦笑）



光熱水費

6～7000万円/年





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	主要建物建築年(築年数)	1998年(第 21 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	-			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)		合計	
	区分	金額	220,823	
	光熱水費	0	指定管理者の支出(千円/年間) (令和元年度)	
	修繕費	4,839	区分	金額
	その他需用費	0	人件費	61,121
	役務費	0	事務費(通信費・事務消耗品費等)	2,272
	委託料	110,211	事業費(自主事業費・宣伝広告費等)	42,133
	使用料及び賃借料	0	管理費(光熱水費・修繕費・委託費等)	102,582
	工事請負費	0	その他(保険料・公租公課)	2,139
	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	698	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100,106人を使用
— 施設別カルテ - 92 -

収入：110,612千円

支出：210,247千円

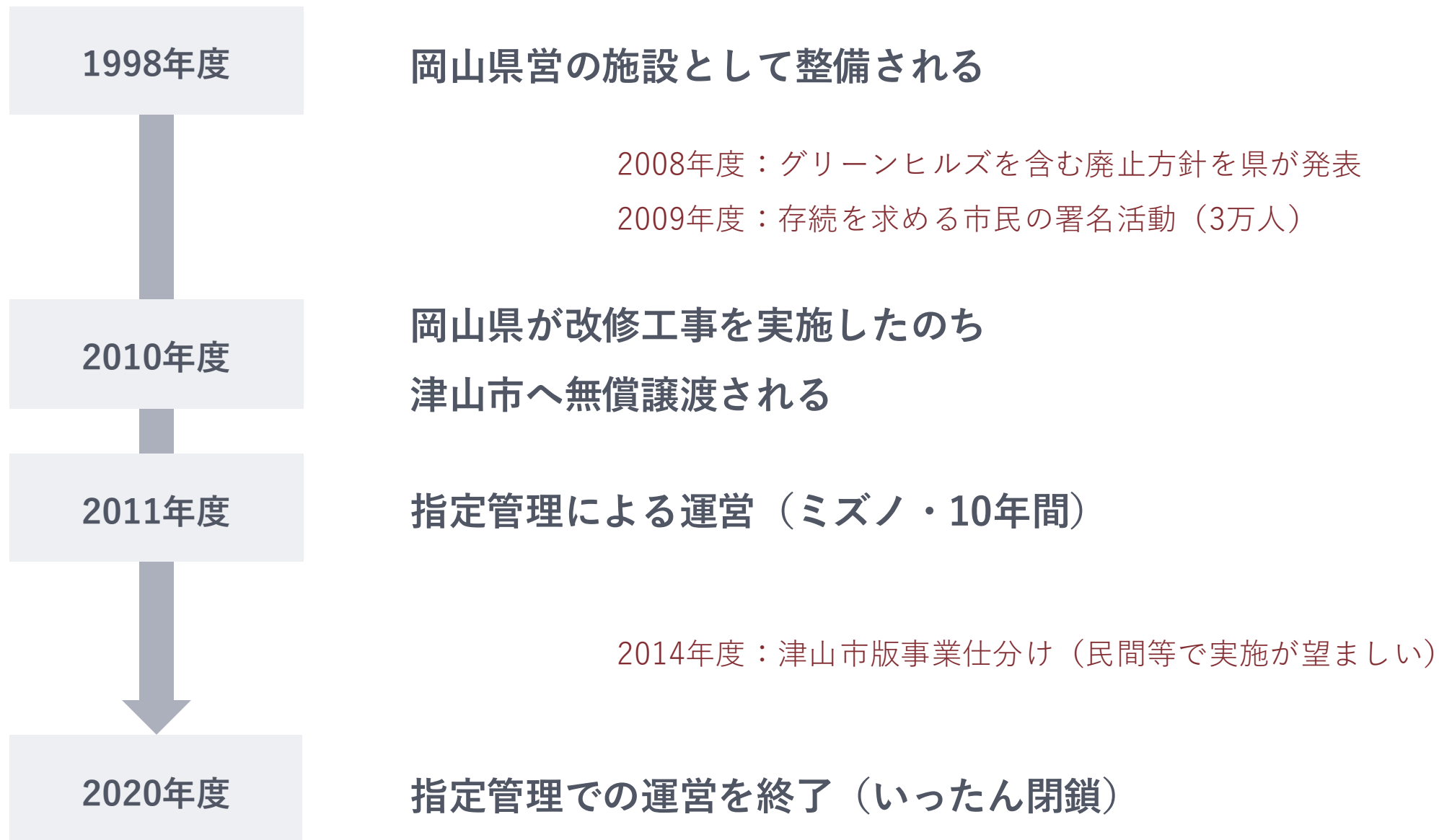
(指定管理料) 1億1021万円

設計：横河建

日本建築学会賞受賞...

津山市で一番大きな赤字施設

指定管理料は 1 億円超え



R2.3月～5月
サウンディング実施

- ・ 独立採算の可能性
- ・ 利活用の可能性
- ・ 事業の希望期間
- ・ 初期投資の方向性
- ・ 市に期待すること



条件さえ整えば
独立採算での運営可能

ただし
プールでは不可能

A blue eggshell is shown cracked and broken, with a large hole on the left side. The egg is positioned in the center of the frame. A semi-transparent white horizontal band passes behind the egg, containing the text. The background is a solid light blue. Several small pieces of the eggshell are scattered on the surface in front of the main egg.

出来た時から**不幸な公共施設**

どうやって公共施設を最適化する？

続けるも地獄、辞めるも地獄

誰も触れたくない、扱いたくない

行政としてできること？

お荷物施設に価値は生まれるのか？

そもそも不幸な運命

不幸な建築から幸せな建築になれるのか？

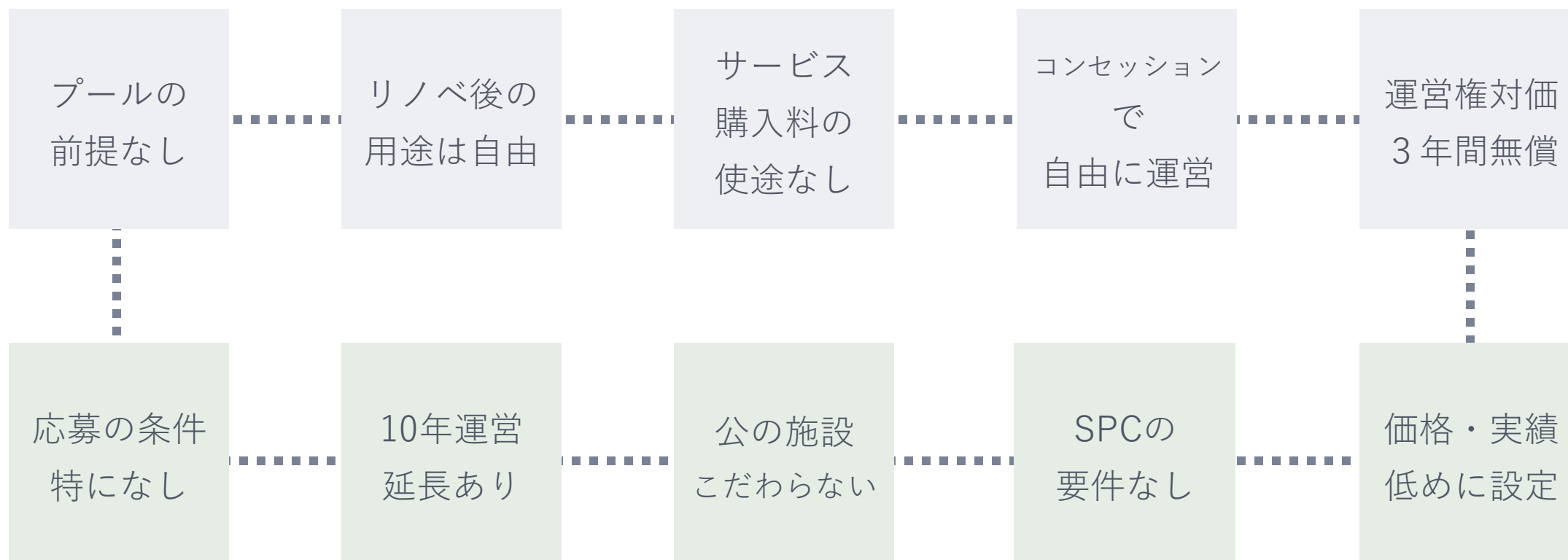
クリエイティブな発注

民間事業者が
動きやすい
環境を整える
(制度設計)

2020.4～



クリエイティブな発注



施設改修の方針

サービス購入料



上限2.65億円（市の一般財源）

サービス購入料の用途



改修内容の用途は問わない

建物の改修条件



外観を残すことだけが条件

用途の制限



プールの存続は問わない

RO-PFI (Rehabilitate Operate)

既存の施設を民間発注（資金）で改修・管理

Point：市は細かいことに口を出さない

コンセッション (公共施設等運営権)

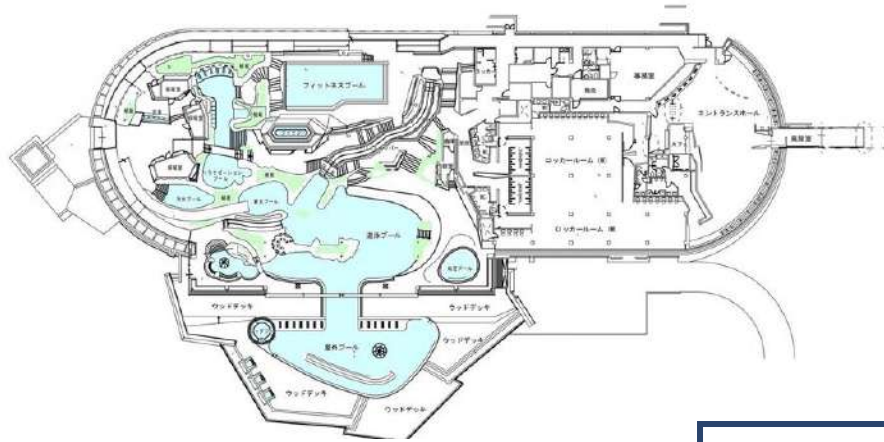
公共施設を民間で自由に運営

Point：市は細かいことに口を出さない

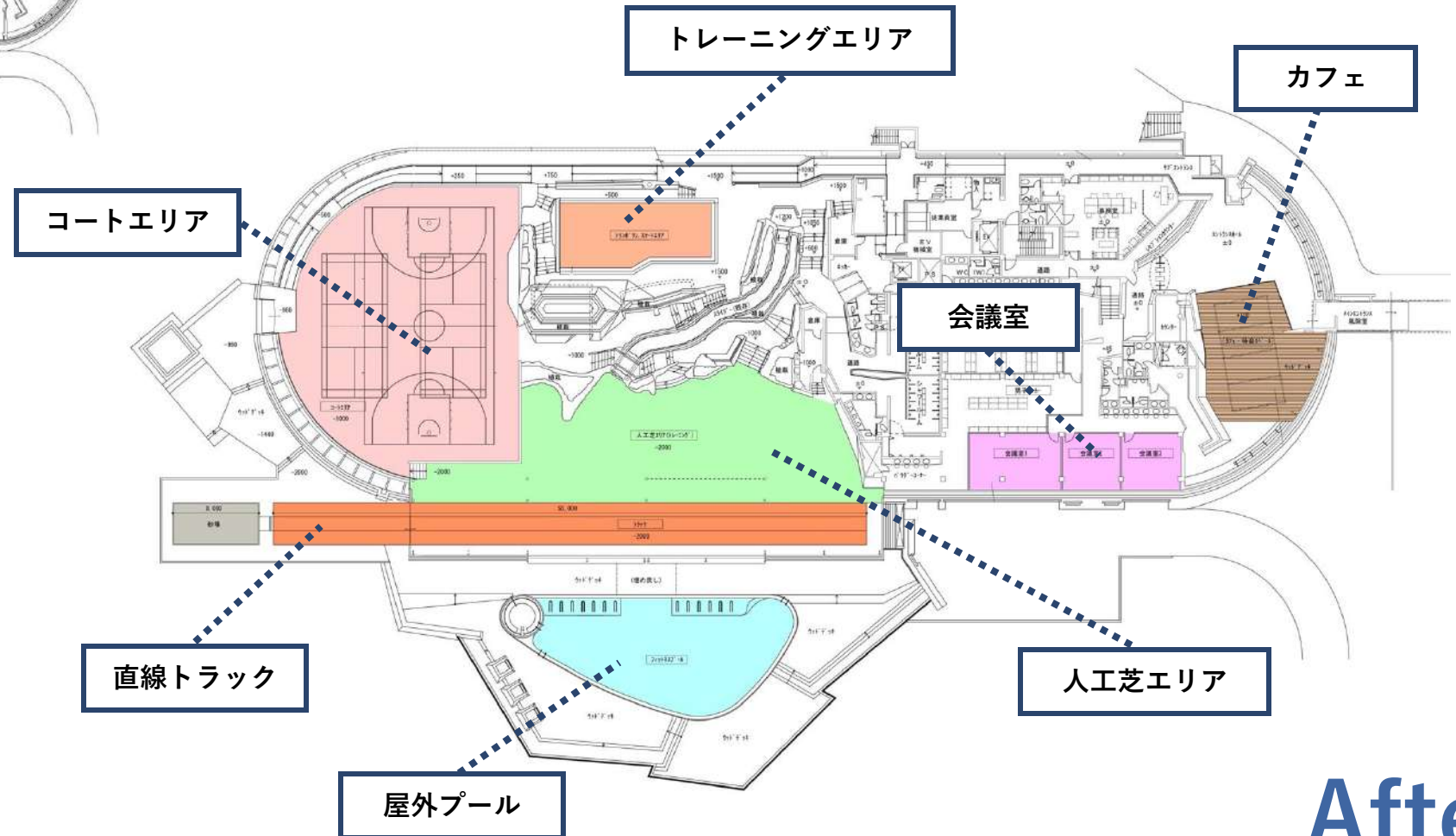




市内企業 「Globe」 と契約



Before



After



STAR

リズムジャンプ × Globe 津山発 唯一無二のコンテンツ

第3種郵便物認可

山

津

桑

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 Tepp を踏む運動で、美作大引いたラインを踏まないよ 児童学科の津田幸保准教授がう、音楽に合わせて前後左右 2010年に考案。全国の教右や回転など踊るようなス 育現場やプロ野球チームで採

市教委 運動意欲の向上期待

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む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楽しめるようになれば」と期待している。

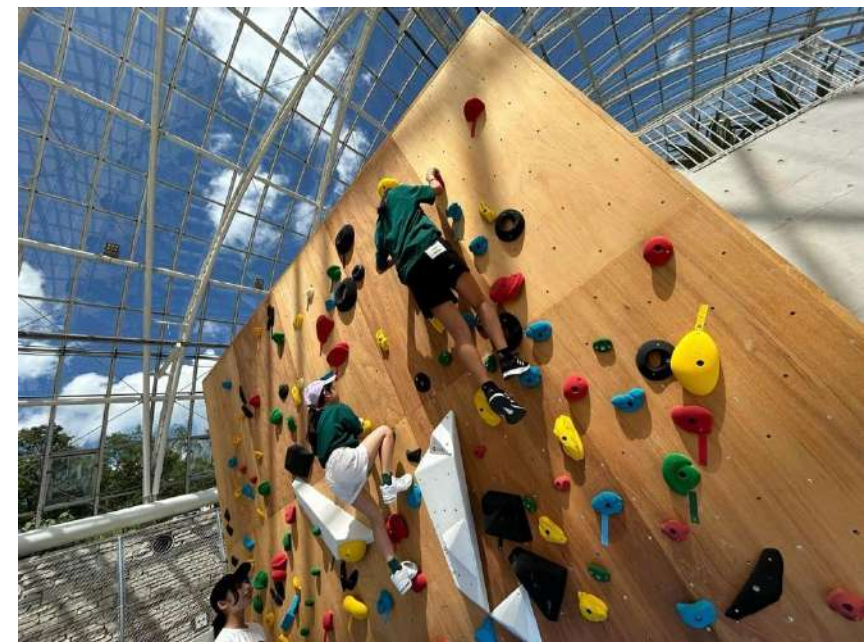
授業にリズムジャンプ

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。菜の花畑で腰を下す。会場が爽やかなひと話す。

津山市上横野Ⅱが主 3日まで。 午前10時～午後5時。無料。（二羽俊次）

津山市では
全ての小学校で
体育の授業に
リズムジャンプ
を導入しています

2022.5.7 「Globe Sports Dome」 としてOPEN





07

| How do we go?

我々はどう進むか？

公民連携の手法？スキーム？

コンセッション

PFI

民間提案制度

定期借地

普通財産貸付

重要なのはここではない

指定管理

DBO

BTO
BOT

LABV

行政課題を目の前にして

計画



事例



手法

ここから入る人は、完全に公務員病

大切なのは「どうしたい」という

Passion

自分なら何ができるのか？



どうせ今いる場所は **ド底辺**・・・ここからは上がるしかない



階段は一段ずつ

STEP by STEP



小さくても**実践**に勝るものはない

実践 → **経験** → **次のProject**

START



公共施設の持続可能なモデルを創る



Key Word

稼ぐ公共施設＋公民連携



行政がすべきこと

Make
Vision

+

Open
Market

+

Relax
Rules

民間に求めること

**Public
Mind**

×

Contents
Market
Pricing
Know-How

=

**More
Profit**

公共空間をそこにしかない

“color”

に染めていく = 公民連携

Information

note書いてます（公共施設の闇も暴いてますw）

note



川口義洋

合同会社コトブレイス代表 | 公共施設マネジメントや公共空間の利活用を主軸として活動中 | FM+PPPで公共施設を幸せな存在にするために日々奮闘中 | 一級建築士 | 建築は趣味のようなもの | かなりの凝り性 | 「公共空間に彩りを添えて、まちを楽しく豊かに」が活動テーマ | (元) 津山市の地方公務員



noteはこちらから
フォローもよろしく

ホーム 記事 メンバーシップ マガジン スキ 月別

新着

人気



#65 迫り来る「公共施設」の劣化と、そのメカニズム(…悲しすぎるガムテープ編)



川口義洋 5日前

♡ 28 📖 ...

これからの時代に必要な公共施設マネジメント

2025.7.7

近代を照らす建築・人材のためのPPP/PFI記録

出版元: 217113 内容監修: 川口義洋

COW
PLACE



#64 国交省主催のPPP/PFIセミナーで話したこと・伝えなかったこと



川口義洋 2週間前

♡ 27 📖 ...



#63 迫り来る「公共施設」の劣化と、そのメカニズム(…屋上防水編)



川口義洋 3週間前

♡ 16 📖 ...



#63 大阪・関西万博に行ってきましたよ～(のレポート&考察)



川口義洋 1か月前



#62 迫り来る「公共施設」の劣化と、そのメカニズム(…鉄筋の爆裂編)



川口義洋 2か月前



#61 迫り来る「公共施設」の劣化と、そのメカニズム(…エフロレッセンス編)



川口義洋 2か月前

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・面談は無料に対応いたします

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

