



津山まちじゅう博物館
ecomusee tsuyama

津山城・城下町泊プロジェクト

～保存から活用へ、PPP/PFIによる歴史的資源の活用～
～公民連携の経験を活かしたコンセッションへの挑戦～



津山市観光文化部観光・歴史まちづくり推進室

目次

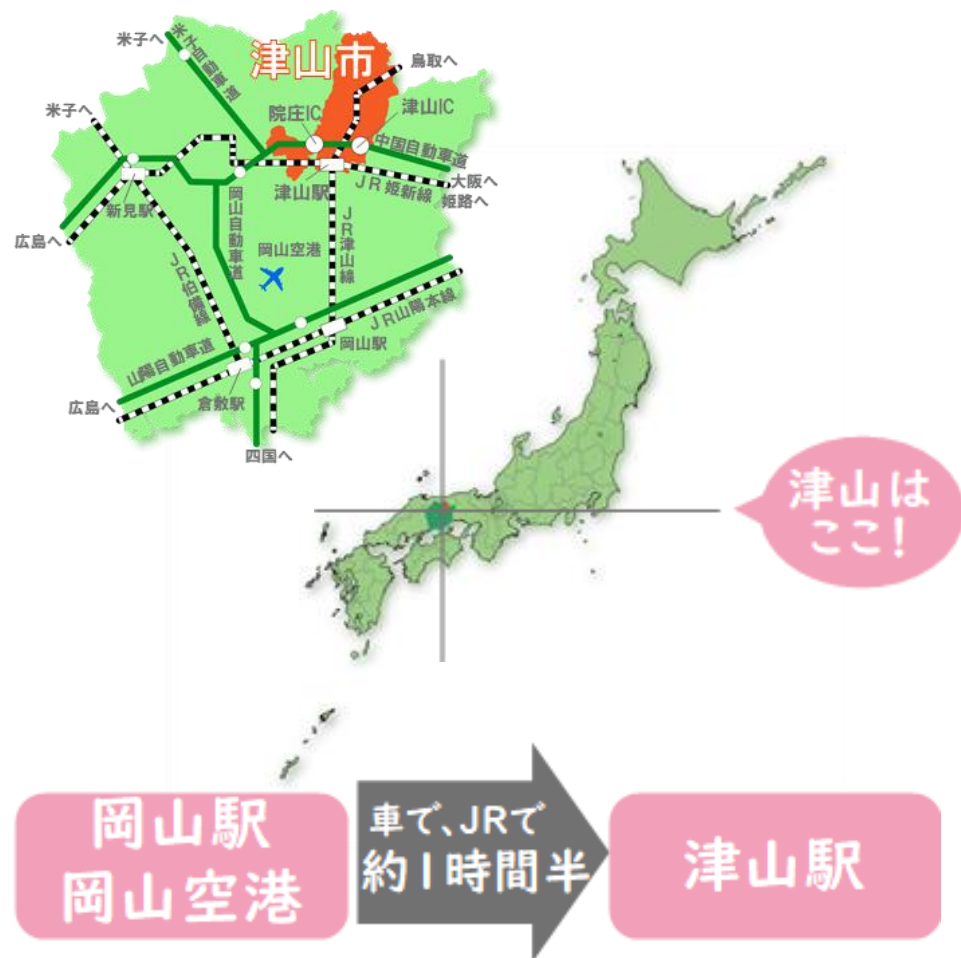
- 1 章 津山市が抱える課題
- 2 章 PPP/PFI導入までの歩み
- 3 章 コンセプションへの挑戦
- 4 章 津山城・城下町泊プロジェクト
- 5 章 まとめ

Ⅰ章 津山市が抱える課題
～歴史的資源を未来へつなぐために～

津山市の概要

岡山県北部の最大のまち

713年の美作国国府設置以来、政治・経済・文化などの中心として発展した城下町



日本100名城
津山城（鶴山公園）



江戸時代初期の大名庭園
衆楽園



市内に2カ所ある「重要伝統的建造物群保存地区」

城東地区



城西地区



人口：約9.3万人 面積：約500km² 会計：約500億円

日本に現存する中で2番目の規模
旧津山扇形機関車庫



日本初の業績を残した津山の洋学者たち
津山洋学資料館



津山ゆかりの洋学者
宇田川榕菴が
「珈琲」「水素」な
どの当て字を考案！



津山のおいしい牛肉の食文化

津山ホルモンうどん



そずり鍋



干し肉



煮こごり



豊かな自然に恵まれたまち

黒木キャンプ場



塩手池



神代梅の里公園



ザランタンあば村

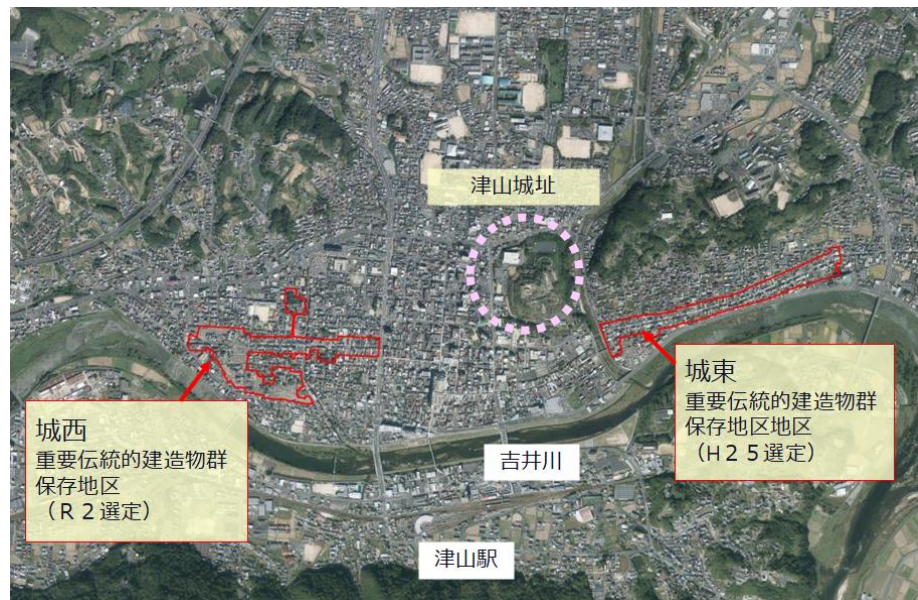


津山市の歴史的価値

かつては日本三大平山城、奇跡的に残る壮大な城下町の歴史

- 津山城下町の形成は、1603年に初代藩主森忠政が18万6500石で津山に入封したことがはじまり
- 津山城（鶴山公園）は、かつて60棟を超える櫓がひしめき合う日本三大平山城のひとつ
- 戦災や大規模開発を免れた城下町で、江戸時代の町割りが今も色濃く残る市民の生活の舞台
- 「城東地区」「城西地区」は、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定

《城東地区・城西地区の位置図》



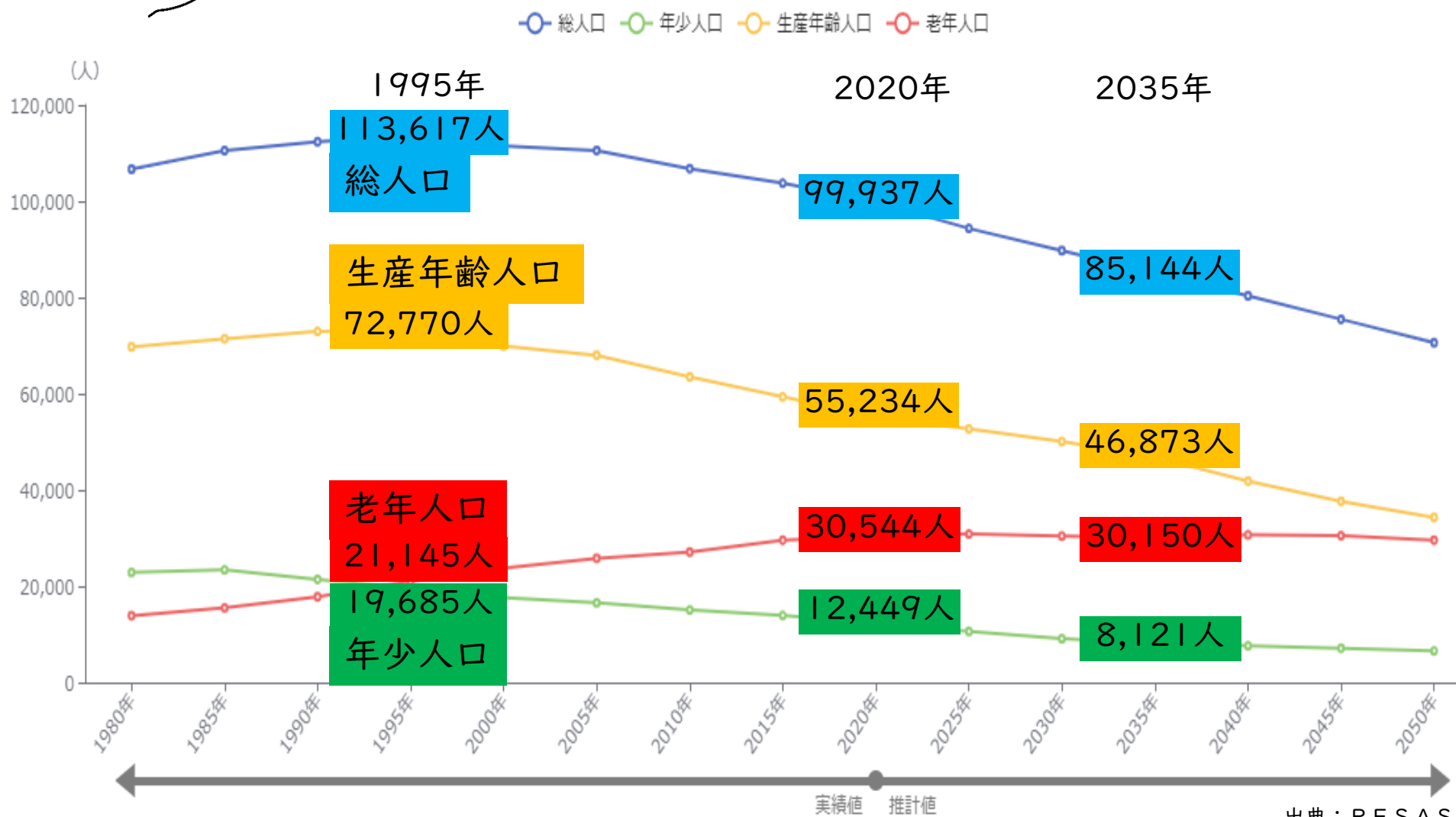
《城東地区のまちなみを望む》



直面する構造的課題：人口減少



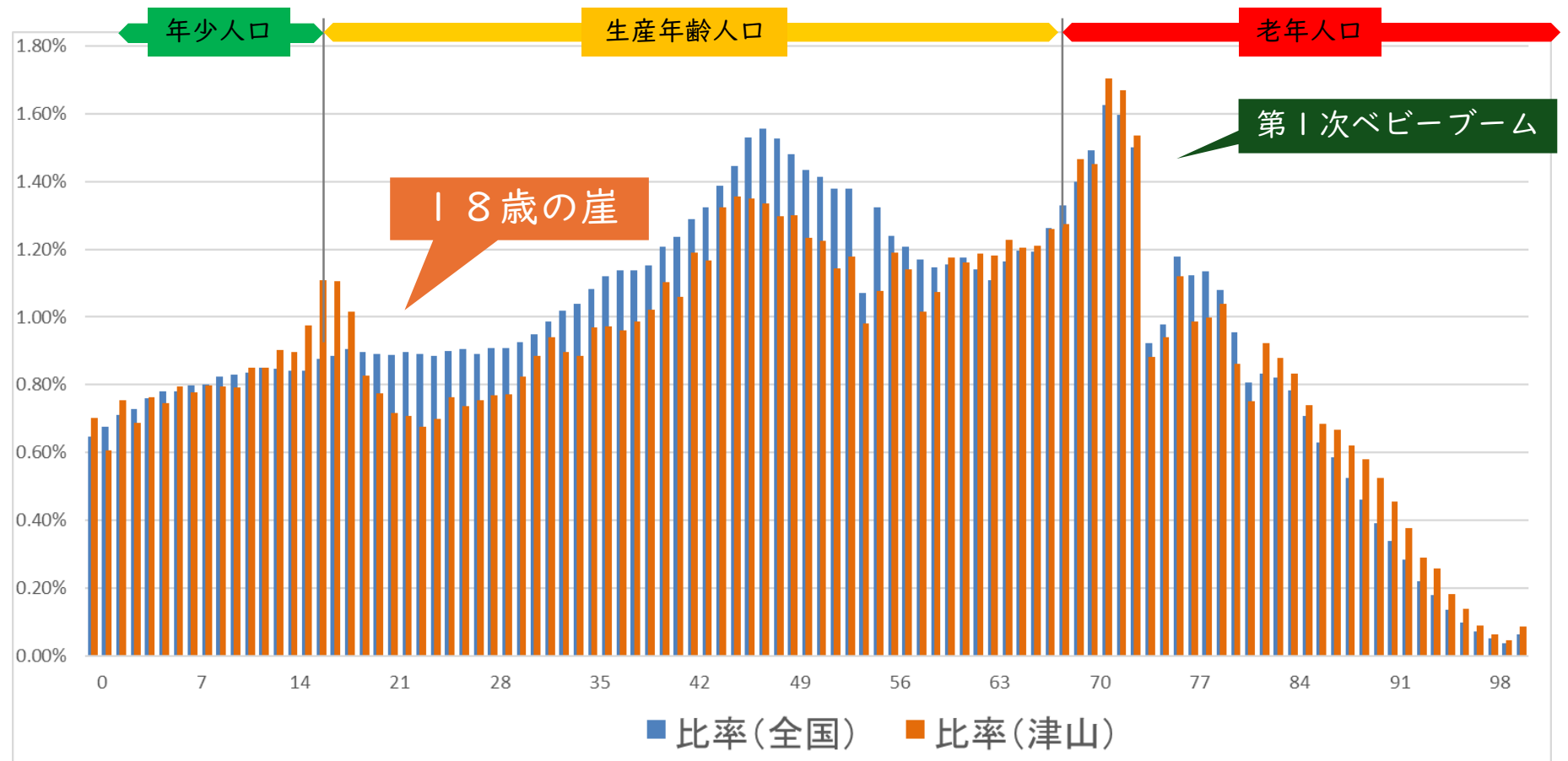
生産年齢人口 年少人口 の減少は大きな課題





若者が**市外に流出**（18歳の崖）

津山市の年齢別人口
ー全国との比較ー



観光振興の課題

観光面では魅力的な資源はあるものの、「泊まる観光」「周遊型の観光」への強化が課題となっていました。

①宿泊における観光消費額が少ないこと

市外からの来訪者のついて6割が日帰り、
宿泊は3～4割で、市内で宿泊する割合は約半数

②観光客の回遊性が低い

市内を回遊せず次のエリアへ移動している

③高付加価値旅行者の誘客不足

一泊50,000円以上の宿泊施設は2施設4部屋のみ

観光消費額	11,000円
立ち寄り箇所数	1.7箇所
平均滞在時間	3.8時間

歴史的建造物の課題

文化財老朽化の現状

史跡津山城内の「鶴山館」、名勝津山藩別邸庭園「衆樂園」内の迎賓館や余芳閣、国の登録有形文化財である城東重伝建内の「旧梶村家住宅」など、津山の顔ともいえる歴史的建造物は過酷な老朽化に晒されています。

- 鶴山館 : 天井板の抜け、構造補強の不足
- 衆樂園 : 外壁土壁のひび割れ、
茅はやせ細り、一部雨漏り
- 旧梶村家住宅 : 経年劣化による雨漏りの日常化、
床板の破損



鶴山館：天井破損状況



衆樂園：外壁破損状況



旧梶村家住宅：雨漏状況

公金保全と財政負担

「これまでは全て税金（公金）で守ってきた歴史」。しかし、急激な人口減少を伴う税収減により、市が負担する修繕費用は財政負担の改善が必要となっていました。

「いま、民間の知恵で利活用・収益化モデルに転換しなければ、貴重な歴史的資産は二度と取り戻せない」

歴史的建造物の課題

鶴山館

鶴山館は津山城の三の丸の段に位置する建造物である。これは、元は1871年に城下に建設された津山藩の藩校の建物であるが、これを明治になってから城内に移築したものである。

○施設規模

延床面積 495.89㎡

木造平屋建

○住所

岡山県津山市山下地内



鶴山館



鶴山館



歴史的建造物の課題

迎賓館・余芳閣

迎賓館は名勝「旧津山藩別邸庭園（衆樂園）」内の建物であり、昭和期に復元された建造物である。衆樂園は津山藩2代目藩主・森長継が造営した廻遊式庭園で、京都御苑内にある仙洞御所を模して造られた。春の桜、夏のスイレン、秋の紅葉、冬の雪化粧など、四季折々の景観美を楽しむことができる。

迎賓館は畳76畳の大広間を有し、ここからは大名庭園が一望できる。

○施設規模

延床面積 311.04㎡ 木造平屋建

余芳閣は名勝「旧津山藩別邸庭園（衆樂園）」内の建物であり、江戸時期に建築されたものを昭和51年に解体復元したもの。2階建て茅葺屋根で、名勝「衆樂園」の構成要素する重要な建築物となっている。

○施設規模

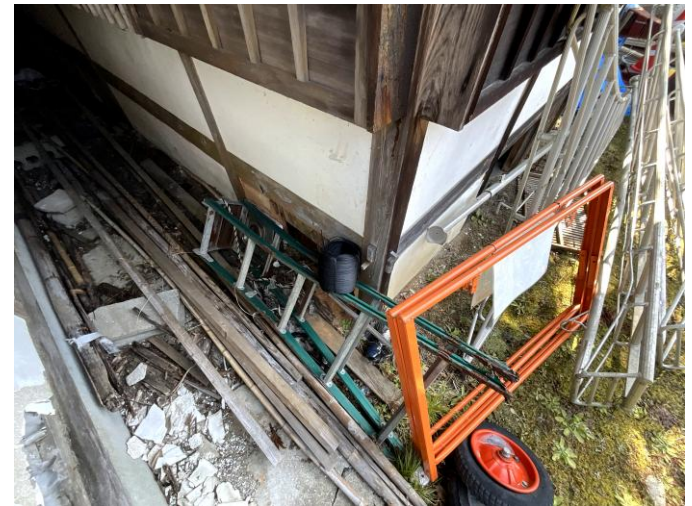
延床面積 118.77㎡ 木造2階建



迎賓館・余芳閣



迎賓館・余芳閣



歴史的建造物の課題

旧梶村家住宅

旧梶村邸は、豪商であった梶村家の住宅で、間口31.5メートル、奥行き34メートルの敷地に江戸時代末期から昭和時代にかけてそれぞれの時代の生活様式に合わせて改築されている。主屋は江戸時代の末期に建てられ、明治時代に付属屋、大正時代に座敷、洋館と裏座敷、東蔵が、昭和初期に西藏、茶屋が増築された。

建物は、1997年（平成9年）に国の登録有形文化財に、庭園は「旧梶村氏庭園」として2012年（平成24年）に国の登録記念物に登録されている。

○施設規模

延床面積 740.76㎡
主屋 木造二階建棧瓦葺
江戸時代後期 他6棟



旧梶村家住宅



旧梶村家住宅





・桑名・越前町、三方上中郡若狭町
下二之町大新町、美濃市本住町・美濃町、
下呂市金山町、郡上市、大野郡白川村萩町
、坂川市、伊豆市
市本宿町、豊田市
、龜山市

国の文化財や歴史的資源に対する政策

国の政策では、平成28年に明日の日本を支える観光ビジョンが駆動した「文化観光元年」、平成29年には歴史的資源を活用した観光まちづくりが駆動した「古民家再生元年」、平成30年には文化財保護法が改正された「文化財活用元年」と位置付けられ、急速に文化財に関する政策が加速しています。

平成28年までは、文化財の活用とは文化財を「見学」することが一般的な考えでした。しかし、平成28年3月に駆動した「明日の日本を支える観光ビジョン」により、文化財を「保存優先」から観光客目線での「理解促進」、そして「活用へ」と方針を定めています。これは、観光資源の魅力を極め、地方創生の礎になる、という視点に基づいた方針となっています。

これを受けて、平成28年には観光立国推進閣僚会議が「文化財活用・理解促進戦略プログラム2020」を策定しています。文化財単体ではなく、地域の文化財を一体とした面的整備や分かりやすい多言語解説等の取組を2020年までに1000事業程度実施し、文化財を中核とする観光拠点を全国200拠点程度整備することを発表しています。

また、文化庁は、「文化財は専門家のためだけのものではなく、一般の人や外国人観光客に『見られて感動し、その価値を知ってもらって初めて真価を発揮するもの』であるという意識改革を現場へ浸透させることが重要である」とコメントしています。

以上より、国の文化財に対する考え方として、「見学」、「保存優先」から「活用する」へ転換していることが分かります。本事業は国の方針とも合致しており、本市としては積極的に本事業を推進していく方針です。

津山市の文化財（古民家）は老朽化が激しくなっている

今すぐにでも手を入れなければ、二度と戻らない

待ったなしの状況



文化財（古民家）を活用したまちづくりとして、
城泊・城下町泊PJT始動

津山には、津山を代表する歴史・文化・自然が多く存在する。

これまでは税金で残してきた。

人口減少が止まらない中、**税金保全**ではもたない。

民間が地域資源を活用して紡がねばならない。

まちじゅう博物館構想の中の1つの事業として、

「津山らしさ」を創造し、地域活力の向上を促進する必要がある。

- 津山まちじゅう博物館構想は、津山全体を「屋根のない博物館」と捉え、歴史・文化資源の域外への発信を目指すもの
- 津山城・城下町泊プロジェクトは、構想の基本理念をもとに「津山が目指す屋根のない博物館の姿」を実現するための特徴的な事業

水と森のエリア
加茂館

自然体験エリア
阿波館

田園エリア
勝北館

山と森のエリア
久米館

大王ロマン探訪エリア
城西館

城内庭園
城野展示
開所

渓谷体験
津山城と市街地探訪エリア
城下館

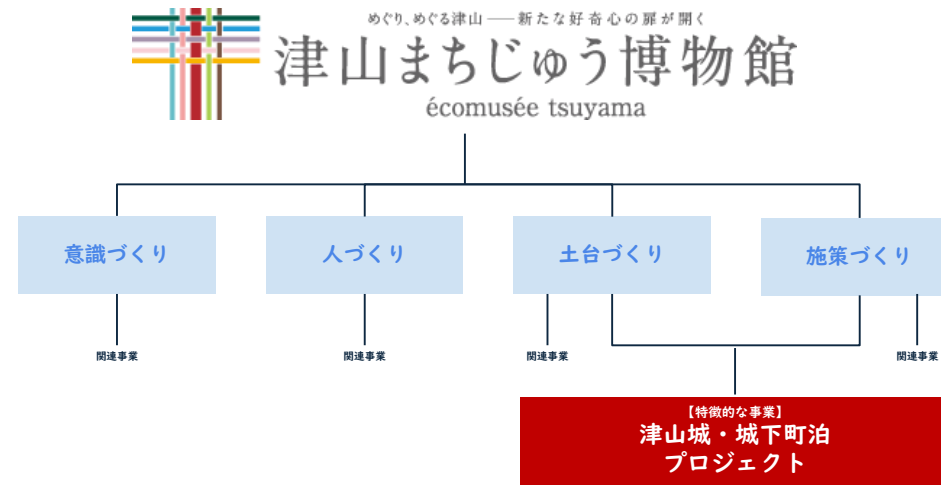
津山洋学と歴史探訪エリア
城東館

自然科学展示と
未来への技術体験
城マルシェ
開所

寺町と「おかげ」体験
牛肉食文化プロムナード

エントランス

鉄道学び室



2章 PPP/PFI導入までの歩み ～経験の蓄積が次の挑戦へつながる～

城下小宿 糀や(岡山県津山市)

旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業

作成時点：令和7年5月

古民家

宿泊施設

基本情報



写真出所：津山市

位置図

岡山県津山市林田町68



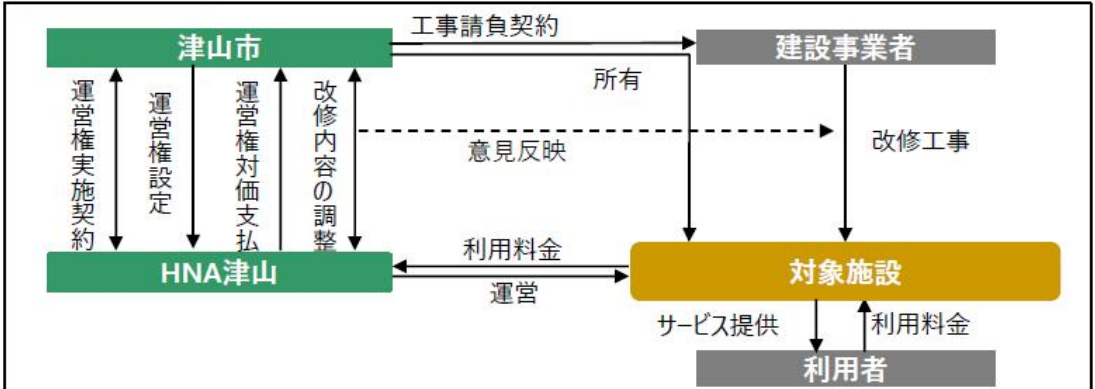
出所：地理院地図を引用

掲載内容
に関する
問合せ先

津山市 観光文化部 歴史まちづくり推進室
TEL：0868-32-7000
Email：machizukuri@city.tsuyama.lg.jp

事業主体	岡山県津山市（人口：94,175人 ※令和7年5月現在）
事業手法	コンセッション方式
民間事業者の 業務内容	・運営業務（宿泊、飲食等） ・維持管理業務（建築物保守管理、清掃、修繕等）
事業期間	約20年間（令和2年7月～令和22年3月）
事業費等	・改修費 約190百万円 ・運営権対価 約74百万円 ・※当初3年間は無償、4年目以降、運営事業者が市に支払う（年払い） 【うち行政負担：193百万円】
活用した 補助金	・地方創生交付金 146百万円 ・重要伝統的建造物群保存地区保存等事業費国庫補助 27百万円 ・街なみ環境整備事業 20百万円
事業者	株式会社HNA津山（市内企業）
事業経緯	・平成30年12月 実施方針公表 ・平成31年1月 公募開始 ・平成31年3月 事業者選定・優先交渉権者の決定 ・令和2年3月 運営権設定議決 ・令和2年7月 供用開始

事業スキーム図



城下小宿 糀や(岡山県津山市)

旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業

作成時点：令和7年5月

古民家

宿泊施設

検討経緯

- 津山市が所有者から寄付を受けた伝統的建造物（旧荻田家付属町家群）を宿泊施設として利活用することを検討していた。
- 施設が立地する城東地区は、国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されているエリアであるが、**歴史・文化的価値の向上や地域の賑わい創出が課題**となっていた。
- 津山市は当初、指定管理者制度により津山市が指定管理料を支払って運営することを想定していたが、新市長の就任を契機とした再検討の結果、**津山市が運営費用を負担しないコンセッション方式により事業実施する方針**とした。

取組のポイント

- 津山市は公募前に民間事業者へのサウンディング調査を行い、**宿泊施設としての事業性を確認したうえで公募を実施した。**
- 施設の整備にあたっては、**国の補助金等を活用して市が改修を実施した。**同時に、**選定事業者の意向を改修工事の内容に反映させる条件で、運営事業者を公募した。**
- 改修工事の着手と事業者選定のタイミングを合わせるため、**事業構想から公募開始までのプロセスは約半年という短期間の中で実施している。**

得られた効果

- 公募の結果、約20年間の事業期間で、民間事業者が約74百万円の運営権対価を津山市に支払う提案を得ることができ、**当初は津山市が費用を負担して運営することを想定していた施設が、市の新たな歳入を生み出す施設となった。**
- コロナ禍の令和2年に開業したが、**岡山版ミシュランガイドで4つ星評価を獲得**するなど、付加価値の高い宿泊施設として人気を博している。

■ 利活用前



■ 利活用後



写真出所：津山市

Globe Sports Dome(岡山県津山市)

ガラスハウス利活用事業

作成時点：令和6年12月

スポーツ施設

スポーツ施設

基本情報



写真出所：津山市

位置図

岡山県津山市大田512



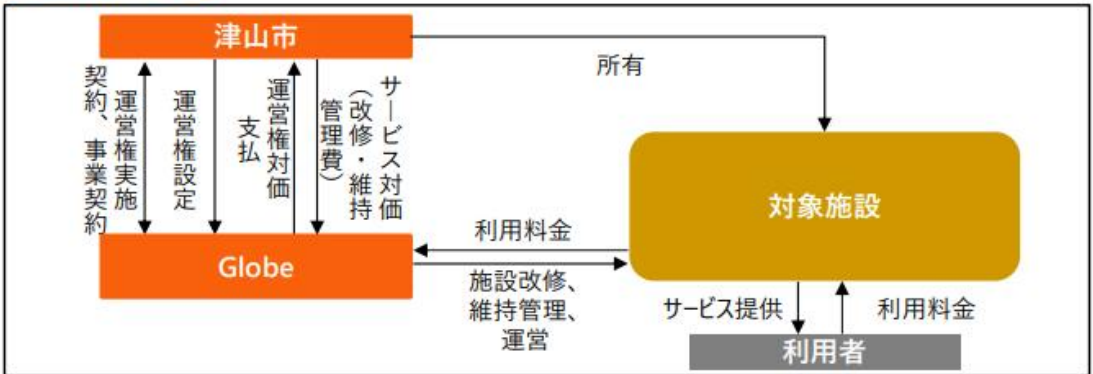
出所：地理院地図を引用

掲載内容
に関する
問合せ先

津山市 総務部 財産活用課
TEL：0868-32-2122
Email：zaisan@city.tsuyama.lg.jp

事業主体	岡山県津山市（人口：95,142人 ※令和6年11月現在）
事業手法	RO+コンセッション方式
民間事業者の 業務内容	- 施設改修業務（設計、工事、工事監理） - 運営業務（運営、利用促進、料金収受等） - 維持管理業務（維持管理、保全、点検等）
事業期間	約10年間（令和4年5月～令和14年3月）
事業費等	- 施設改修・維持管理費 265百万円 - 運営権対価 約27百万円（税抜・総額） ※当初3年間は無償、4年目以降、運営事業者が市に支払う（年払い）
活用した 補助金	なし
事業者	株式会社Globe（市内企業）
事業経緯	- 令和3年3月 実施方針公表 - 令和3年4月 公募開始 - 令和3年6月 事業者選定 - 令和3年11月 契約（改修・維持管理）締結 - 令和4年3月 契約（運営権）締結 - 令和4年5月 供用開始

事業スキーム図



引用：国土交通省HP

Globe Sports Dome(岡山県津山市)

ガラスハウス利活用事業

作成時点：令和7年5月

スポーツ施設

スポーツ施設

検討経緯

- 通年型の温水レジャープールであったガラスハウスを、民間事業者の自由な発想により、独立採算のスポーツ施設への転換を図った事例である。
- 指定管理で運営していた当時、年間1億円を超える指定管理料がかかっており、修繕費もかさむ一方だったため、市民ワークショップや庁内検討を通じ営業を終了することとした。
- 今後の方針について民間事業者サウンディングを行ったところ、プール以外での活用の可能性に関する意見が得られたことから、地域の活性化・賑わい創出、交流人口増加や観光振興を目的として、利活用することとした。

取組のポイント

- 市内外から親しまれているガラスハウスのガラスドームの外観は維持しつつ、既存のプール機能の存続は前提にしないものとして公募を実施した。
- 契約満了時の原状回復は求めないことや、公の施設にこだわらないことなど、事業者の自由な提案のハードルを下げている。
- 施設の不具合箇所の修繕・更新は、上限価格の範囲内で市が費用を負担し、運営権設定後の修繕・更新等は全て民間事業者が実施することとしている。

得られた効果

- 公募の結果、リズムジャンプという独自のトレーニング手法を導入した総合的な健康増進施設とし、主に子ども向けプログラムなどの集客コンテンツを導入する提案が得られた。プールの大部分が埋められ、バスケット・バレーボールコート、ボルタリング、50mの直線トラック、人工芝エリア、屋外プール、カフェなどが整備された。
- 運営権対価は0円以上を条件としたところ、約27百万円とする提案が得られた。

■ 利活用前



■ 利活用後



写真出所：津山市、株式会社Globe

施設HP：<https://www.globe2024.com/the-globe-platinum>

引用：国土交通省HP

事例として

[内閣府ホーム](#) > [大臣・副大臣・大臣政務官](#) > [これまでの大臣・副大臣・大臣政務官](#) > [第2次岸田改造内閣](#) > [岡田内閣府特命担当大臣\(沖縄及び北方対策、地方創生、規制改革、クールジャパン戦略、アイヌ施策\)、デジタル田園都市国家構想担当、国際博覧会担当、行政改革担当](#) > [写真で見る動き](#) > 鳥取県・岡山県視察

鳥取県・岡山県視察

岡山県において、津山市では、江戸期の町並みの残る「旧荻田家」においてPFI事業として運営される宿泊施設、また、老朽化し赤字経営となっていた市営レジャープールの大規模改修や運営等に民間事業者のノウハウを活用し、現在、スポーツ及び健康増進の拠点施設となっている「グラスハウス」の視察を行いました。



旧荻田家付属町家群において、冒頭のご発言をされる岡田大臣(岡山県津山市)



グラスハウスを視察される岡田大臣(岡山県津山市)

事例として



[ホーム](#) > 【令和7年4月21日】 古川副大臣が岡山県津山市のスモールコンセプションを視察

【令和7年4月21日】 古川副大臣が岡山県津山市のスモールコンセプションを視察

4月21日（月）、古川副大臣は、岡山県津山市において、市の遊休施設を民間事業者の創意工夫により活用するスモールコンセプションの事例を視察するとともに、地域で活躍されている方との地方創生2.0に関する車座対話を実施しました。

視察においては、赤字施設であった市のプール施設を総合スポーツ施設として活用した事例や古民家をホテルとして活用した事例を訪問し、市長や民間事業者の方からお話を伺いました。

また、車座対話においては、市長のほか、津山市で移住、観光、ICTの活用など地方創生に取り組んでおられる方々とお話しし、二地域居住や文化財の活用、ICT化など地方創生2.0に向けた取組について、意見交換を行いました。



谷口津山市長とともにGlobe Sports Domeを視察する古川副大臣



地方創生2.0に関する車座対話を行う古川副大臣



城下小宿様を視察する古川副大臣

経験の蓄積が城泊へ



歴史的建造物の活用

×

民間の創意工夫

=

城泊へ

津山市は、2つの公民連携事例で得た経験をもとに、導入可能性調査などを重ね、歴史的建造物を活用するコンセッション事業へと発展させました。