



Daiwa Lease®

大和ハウスグループ

資料3

『PPP／PFIにおける地場企業との連携』

2018年2月21日

大和リース株式会社

横浜支店 規格建築事業部 第一営業所

所長 須江 龍二

r-sue@daiwalease.jp

Daiwa Lease

1.事業紹介

2.PPP/PFI事業の事例

3.官民連携事業への取組みに向けて

1.事業紹介

2.PPP/PFI事業の事例

3.官民連携事業への取組みに向けて

大和ハウスグループの中核を担う企業の一つとして、**4つの事業**を柱に、お客様と社会のニーズにお応えするサービスを提供しています。

規格建築事業

PPP・PFI事業の公民連携による社会資本整備の事業を展開。プレハブ建築のリーディングカンパニーとして、設計施工、リース事業を展開。



流通建築リース事業

土地活用を企画立案から建設、運営管理までトータルサポート。地域に賑わいと利便性を提供する複合商業施設も全国で展開しています。



リーシングソリューション事業

リース、レンタル核に、自動車から福祉、環境まで幅広い社会ニーズに応えるサービスを提供。認定立体駐車場にも取り組みます。



環境緑化事業

建物の壁面、屋上、室内までトータルの緑化ソリューションを提案。メガソーラー、省エネ機器等の環境ソリューションにも積極的に取り組みます。



PFI事業の実績(20件)



滑川町立月の輪小学校 (埼玉県滑川町)



野々市市立野々市小学校 (石川県野々市市)



富山市立中央小学校 (富山県富山市)



多摩スポーツセンター (神奈川県川崎市)



横浜市瀬谷区総合庁舎 (神奈川県横浜市)



ホテルうみんぴあ (福井県大飯町)



なぐわし公園PiKOA (埼玉県川越市)



野々市中央地区整備事業 (石川県野々市市)



袋井市総合体育館整備運営事業 (静岡県袋井市)

※ P F I 事業の実績は代表企業で、優先交渉権含む



札幌市民ホール 〈BLT〉



サーモンパーク千歳 〈BTO〉



猪名川町立給食センター 〈BTO〉



座間味村役場新庁舎 〈BLT〉



高浜市庁舎 〈BLO〉



鈴蘭台駅地区第2種市街地再開発事業
〈特定建築者+BT〉



東京外国語大学国際交流会館3号館 〈BTO〉



座間市上下水道局庁舎等整備事業
〈建物譲渡特約付+テナントリーシング〉



レガートスクエア総曲輪 〈PRE+BT〉

PRE事業(公有地活用)の実績



B i V i 藤枝 〈図書館〉



B i V i 日出町 〈図書館・多目的スペース〉



B i V i つくば 〈インフォメーションセンター〉



B R A N C H 茅ヶ崎 〈保育所・多目的スペース・図書コーナー他〉



B i V i 土山 〈情報コーナー〉

〈 〉 は、行政機能



D - P a r k i n g 前橋駅北口 (独立採算)

内容	PPP手法								
	通称	リース方式							
	手法	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
	BL	BLO	BLT	BOT	建物賃貸借	BTO	割賦販売	BOO	
業務フロー	建設→リース→解体	建設→リース・維持管理等→解体	建設→リース→解体	建設→リース→譲渡	建設→賃貸借	建設→譲渡→維持管理等	建設→譲渡→解体	建設→維持運営	
業務範囲	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○
平準化	○	○	○	○	○	○	○	○	×
維持管理 (法定点検込)	×	○	×	○	○	○	×	×	×
解体	○	○	×	×	○	×	×	△	△
譲渡	×	×	○	○	×	○	○	△	△
資金調達	事業者								
事業期間の建物所有者	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	行政	行政	事業者	
固都税支払	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	非課税	非課税	事業者	
期間満了後	解体もしくは再リース契約	解体もしくは再リース契約	無償譲渡	無償譲渡及び維持管理等再契約	契約終了もしくは再契約	維持管理等再契約	-	契約終了もしくは再契約	
契約方式	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	事業契約	賃貸借契約	事業契約	事業契約	事業契約	
土地の契約形態	使用貸借	使用貸借	使用貸借	使用貸借	事業用定期借地権	-	-	事業用定期借地権	
主な特徴	リース満了後の解体を含む暫定利用建物	リースと維持管理及び満了後の解体を含む暫定利用建物	予算の平準化を主とした譲渡特約を付保したリース契約	予算の平準化を主とし、維持管理等を含み譲渡特約を付保したリース契約	事業者（民間）が施設整備し、建物の一部を賃貸借する	施設整備後、所有権を譲渡し事業期間で、施設整備費と維持管理等を支払う	施設整備後、所有権を譲渡し事業期間で、施設整備を支払う	事業者（民間）が独立採算で施設整備から運営まで一括して行う	
事業期間	短期・中期	短期・中期	短期・中期	短期・中期	長期	短期・中期	短期・中期	長期	
事例・実績		<ul style="list-style-type: none"> 和歌山市分庁舎 高浜市役所本庁舎 足利メガソーラー事業 柳井市日積小学校、余田小学校、伊達小学校整備 	<ul style="list-style-type: none"> 那覇西消防署 大分市営荷揚中央駐車場 志賀町高齢者専用公営住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 座間味村役場整備事業 札幌市民ホール 愛知県警察待機寮（5寮） 利根沼田学校組合立利根商業高等学校生徒宿舍整備事業 淡路市役所第一庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> BiVi藤枝 BiVi日出町 BRANCH神戸学園都市 BRANCH茅ヶ崎 BiViつくば BiVi土山 仮）桶川市坂田地区整備事業 	<ul style="list-style-type: none"> 猪名川給食センター 足利給食センター 東京外国語大学国際交流会館3号館 金沢大学国際学生留学生宿舍 大阪府立大学留学生宿舍 サーモンパーク道の駅 	<ul style="list-style-type: none"> 鈴蘭台駅前再開発事業 	<ul style="list-style-type: none"> DiP-キック前橋駅北口 	

※①~⑤は、建物リースと呼ばれることもあります。

1.事業紹介

2.PPP/PFI事業の事例

3.官民連携事業への取組みに向けて

項目	内容
公募名称	野々市市中央地区整備事業
発注者	野々市市 (55,099人 2017年10月1日現在)
所在地	石川県野々市市
用途	1期 文化交流拠点施設 (図書館・市民学習センター) 2期 地域中心交流拠点施設 (中央公民館・市民活動センター)
規模	1期 約5,700㎡ 2期 約3,000㎡
維持管理期間	1期 11.5年(開業2017年11月) 2期 10年(開業2019年4月予定)



文化交流拠点施設(1期)



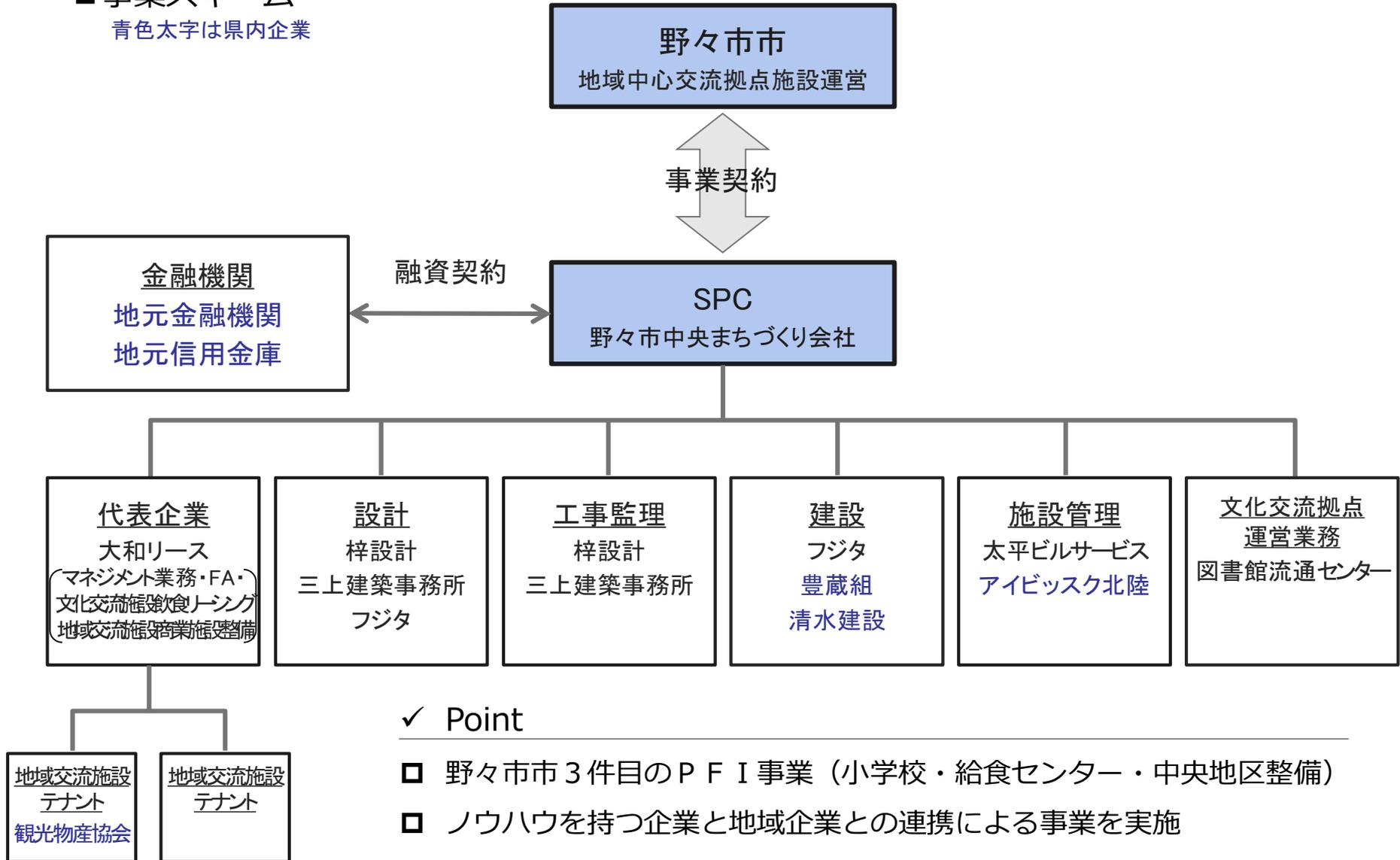
文化交流拠点施設(図書館の内観)

事業概要

- 老朽化に伴う図書館・公民館の再整備とともに中心市街地のリノベーションによる地域の魅力向上
- 学びの杜ゾーン(文化・芸術にふれ、知の拠点となり、憩いやすらぐ場)とにぎわい交流ゾーン(ヒト・モノが交流し、市の魅力を創造・発信)の両ゾーンを一体的に整備・運営

■事業スキーム

青色太字は県内企業



✓ Point

- 野々市市 3 件目の P F I 事業（小学校・給食センター・中央地区整備）
- ノウハウを持つ企業と地域企業との連携による事業を実施

※事業スキームは、今後の協議により変更になることがあります。

項目	内容
公募名称	総曲輪小学校跡地活用事業
発注者	富山市
所在地	富山市総曲輪
土地所有者	富山市
敷地面積	約8,700㎡（賃借部分約5,600㎡）
事業期間	30年

施設	所有者	規模	用途
まちなか総合ケアセンター	富山市	約2,500㎡	産後ケア応接室 病児保育 まちなか診療所 まちなかサロン こども発達支援
専門学校	民間	約4,800㎡	医療福祉・調理製菓
グンゼスポーツクラブ	民間	約2,000㎡	フィットネスクラブ
立体駐車場	民間	約7,650㎡	駐車場・コンビニ
廣貴堂	民間	約150㎡	カフェ

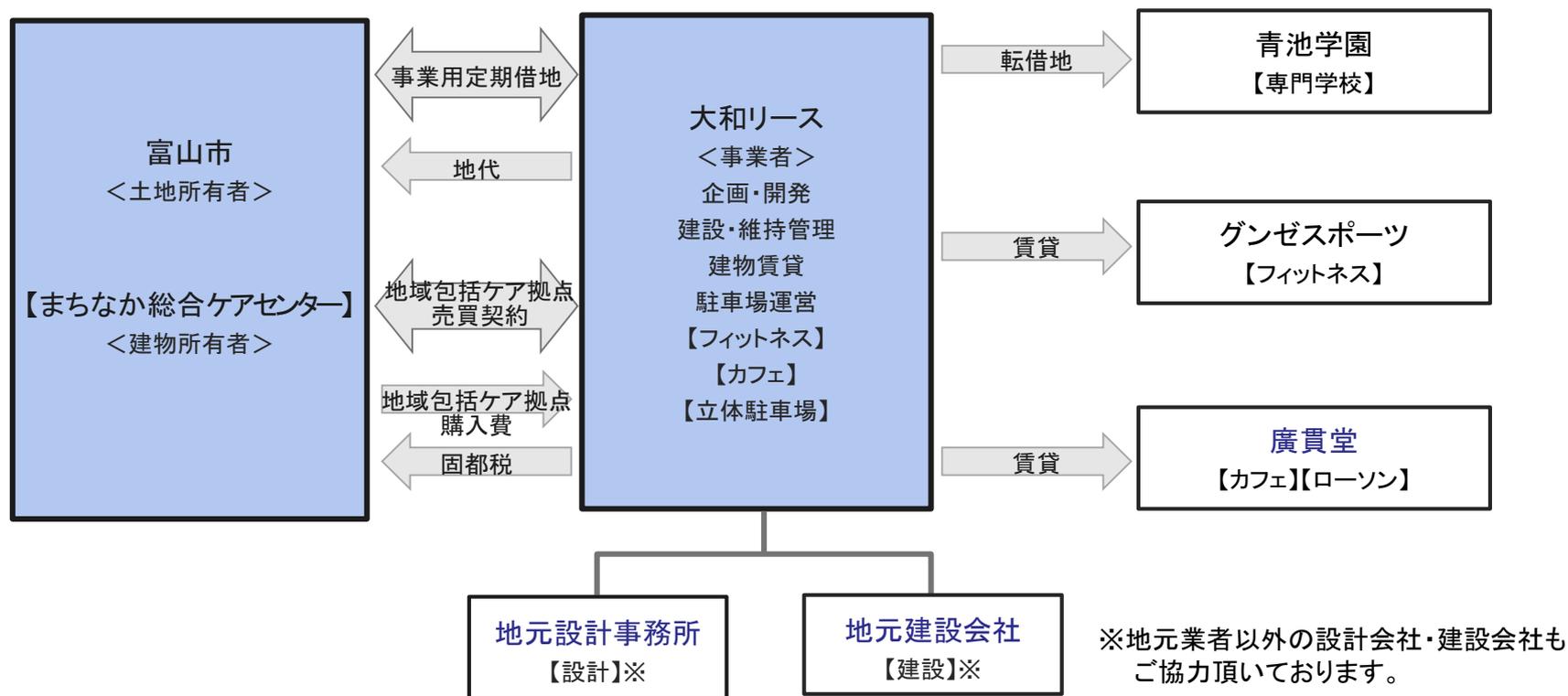
事業概要

- 小学校の統廃合（7校を2校に統合）に伴う中心市街地の小学校跡地活用
- 多様な世代の交流と健康の拠点とした、官と民の共同整備

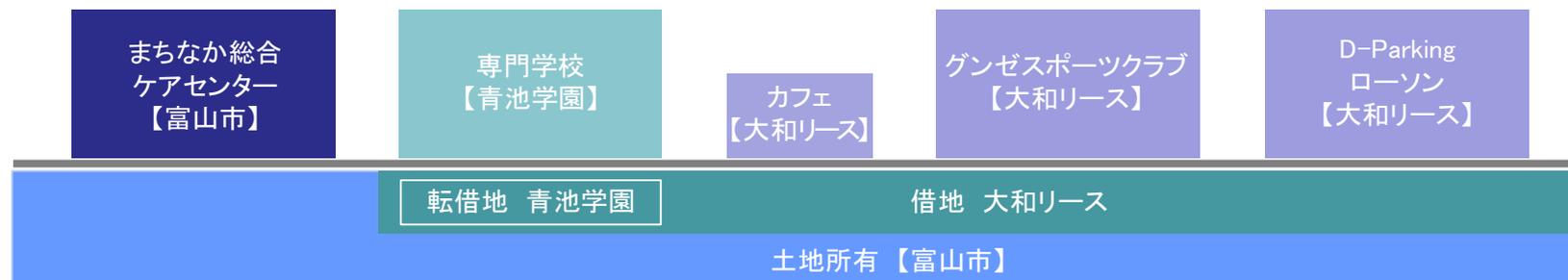


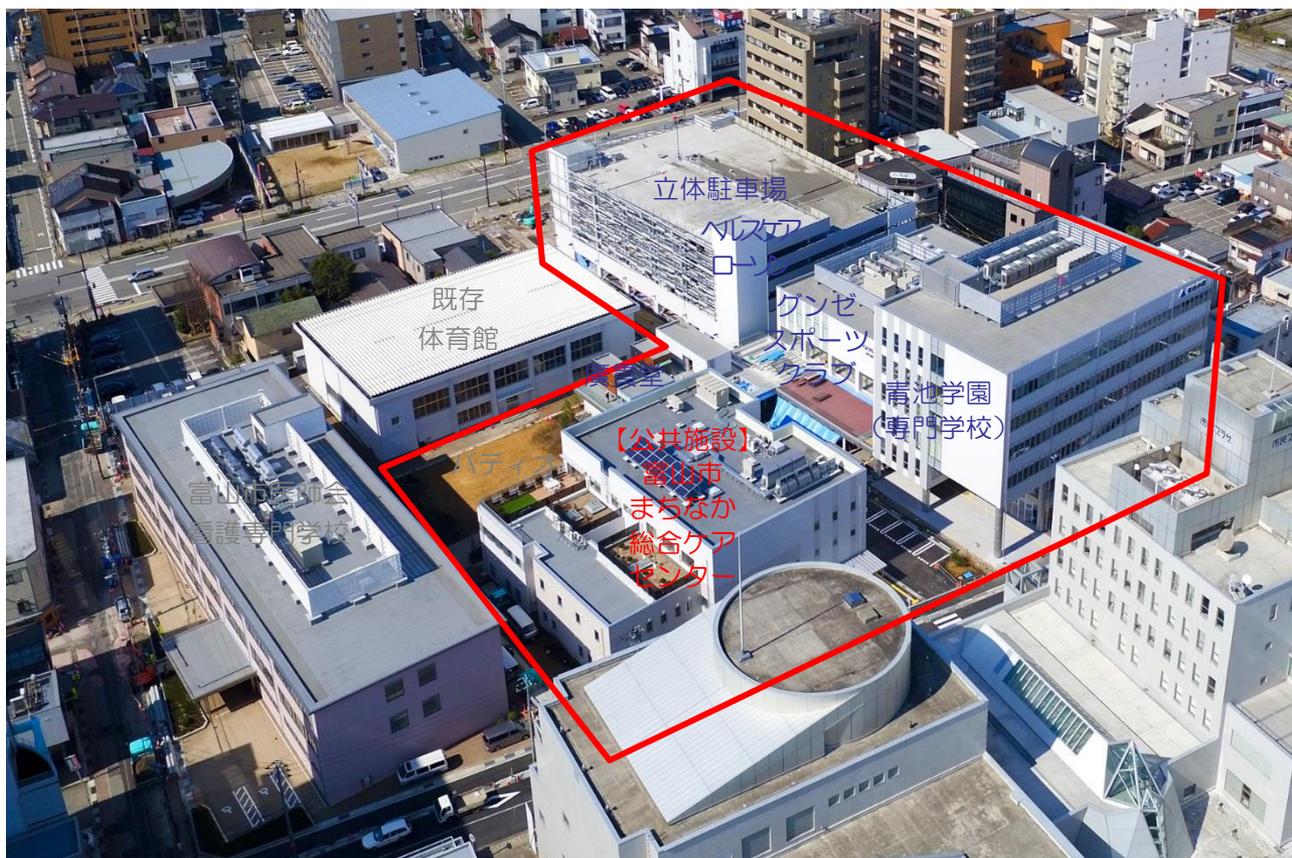
配置図

■事業スキーム 青色太字は県内企業



■土地・建物所有者【】内は、所有者





鳥瞰写真

✓ Point

- ❑ 地域包括ケア拠点施設となる公共施設と相乗効果が期待できる民間施設の「医療・福祉・健康」をテーマにした施設整備による、多世代が交流できる健康拠点を開発
- ❑ 民間施設を開発することによる地代・固都税等の歳入の増加

項目	内容
公募名称	暘谷駅・高校跡地利活用事業
発注者	日出町（28,581人2017年11月末現在）
所在地	大分県速見郡日出町
用途	図書館・多目的スペース・商業・駐車場・駐輪場
土地所有者	日出町
事業期間	20年



BiVi日出外観



日出町立図書館内観

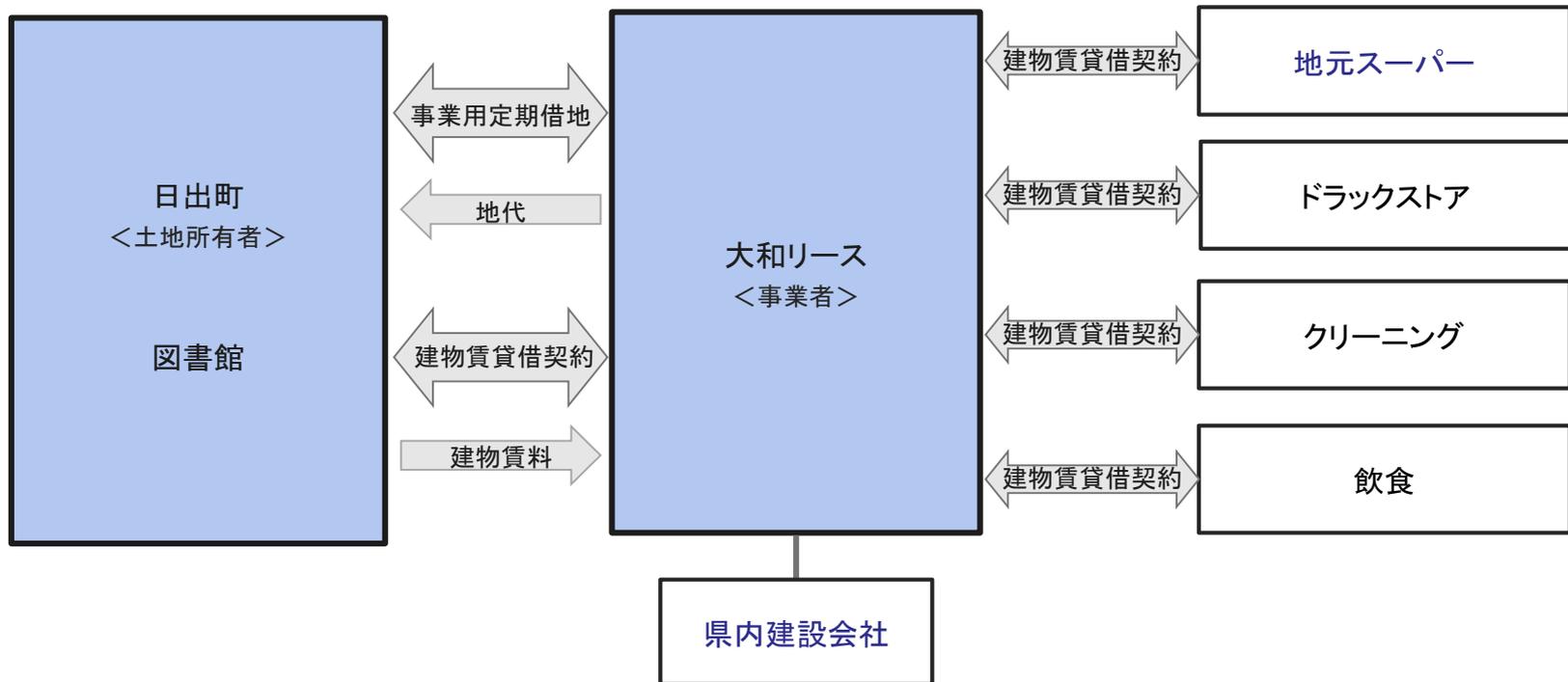
事業概要

- 県立高校跡地を商業集積地として、駅前広場を整備
- 公有地に商業施設だけでなく、図書館・多目的スペースとの一体整備



事業対象敷地 ※暘谷駅は移転済みです。

■事業スキーム 事業用定期借地+ 役所賃貸借 青色太字は県内企業



■土地・建物所有者 【 】内は、所有者



✓ Point

- 自治体のやる気で3万未満の町でも、官民合築の公有地活用が実現
- 公有地に官民合築施設を整備し、生活利便施設と図書館・多目的スペースの複合施設で、地域の新しい交流の場を創出

項目	内容
公募名称	道の駅サーモンパーク千歳地域振興施設整備事業
発注者	千歳市 (96,372人 2017年10月1日現在)
所在地	北海道千歳市
用途	道の駅（物販販売店舗・公衆便所・飲食店）
規模	延床面積 約1,870㎡
事業期間	10年間（平成27年7月～） グランドオープン 平成27年8月



施設内トイレ外観

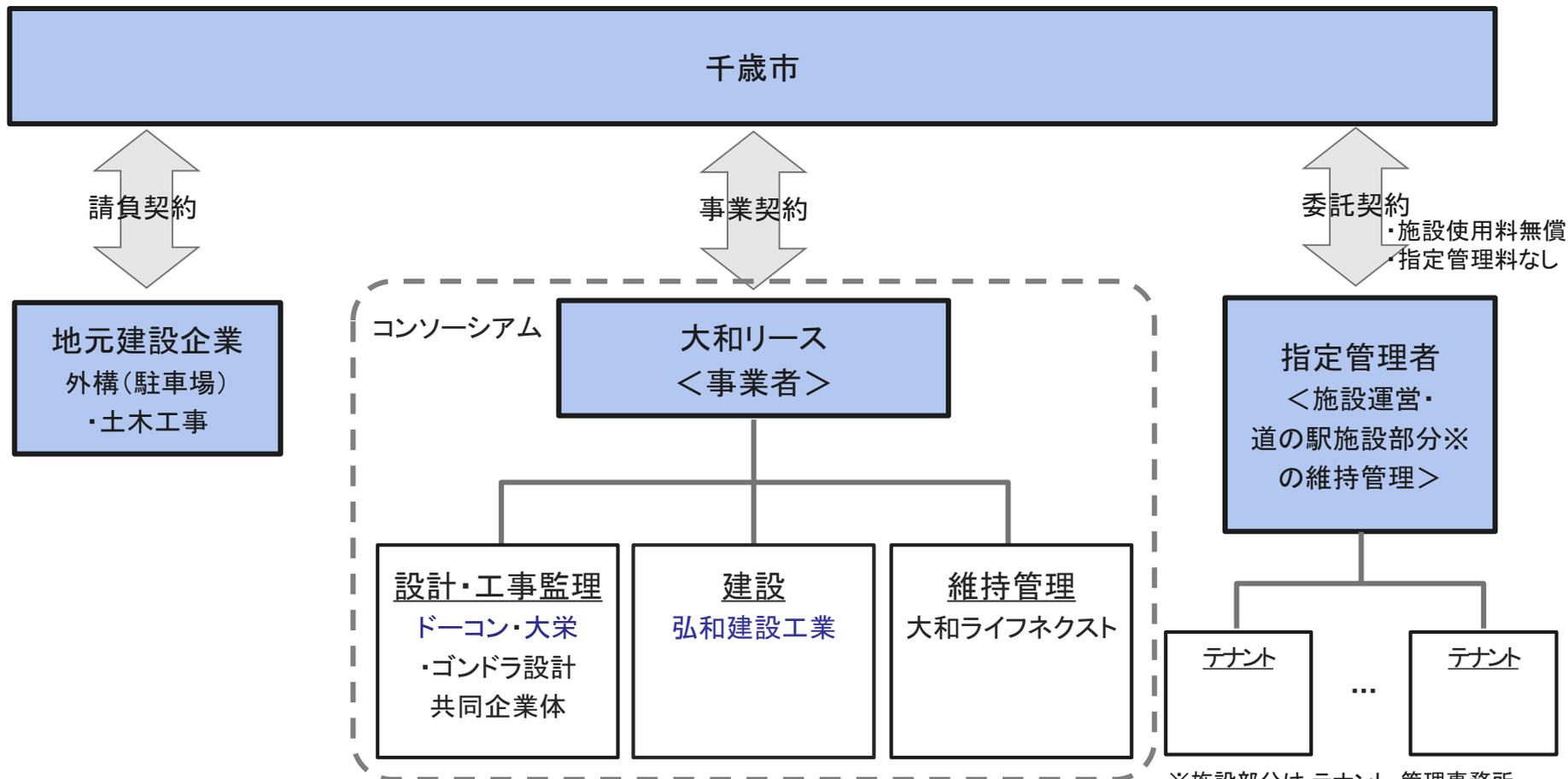


施設内トイレ内観

事業概要

- ❑ リース方式（事業契約方式）+指定仮者方式による公募型プロポーザルでの発注
- ❑ 老朽・点在していた既存「道の駅」施設の集約、再整備
- ❑ 地域のにぎわいづくりと、地元の情報発信基地としての役割

■事業スキーム 事業契約+指定管理 青色太字は道内企業



※施設部分は テナント・管理事務所。
河川敷・駐車場・広場は千歳市の管理。



サーモンパーク外観

✓ Point

- 公共の財政負担の軽減と平準化を実現するとともに、民間ノウハウ（最新トレンド・商業的観点）をとり入れた 新しい地域のにぎわい拠点の創造
- 施設の完成直後に所有権の移転により、施設保有にかかる公租公課を削減し、発注者の費用負担を軽減する事業スキーム
- 「施設の集客装置としてのトイレ」の提案をし、北海道「道の駅」ランキング2015
- 『トイレがきれいだと感じた「道の駅」TOP10』部門で第1位 、 『ゆっくり休憩が出来たと感じた「道の駅」TOP10』部門で第4位

項目	内容
公募名称	高浜市本庁舎整備事業
発注者	高浜市
所在地	愛知県高浜市
用途	市役所、いきいき広場
土地所有者	高浜市
賃貸借期間	20年



本庁舎外観

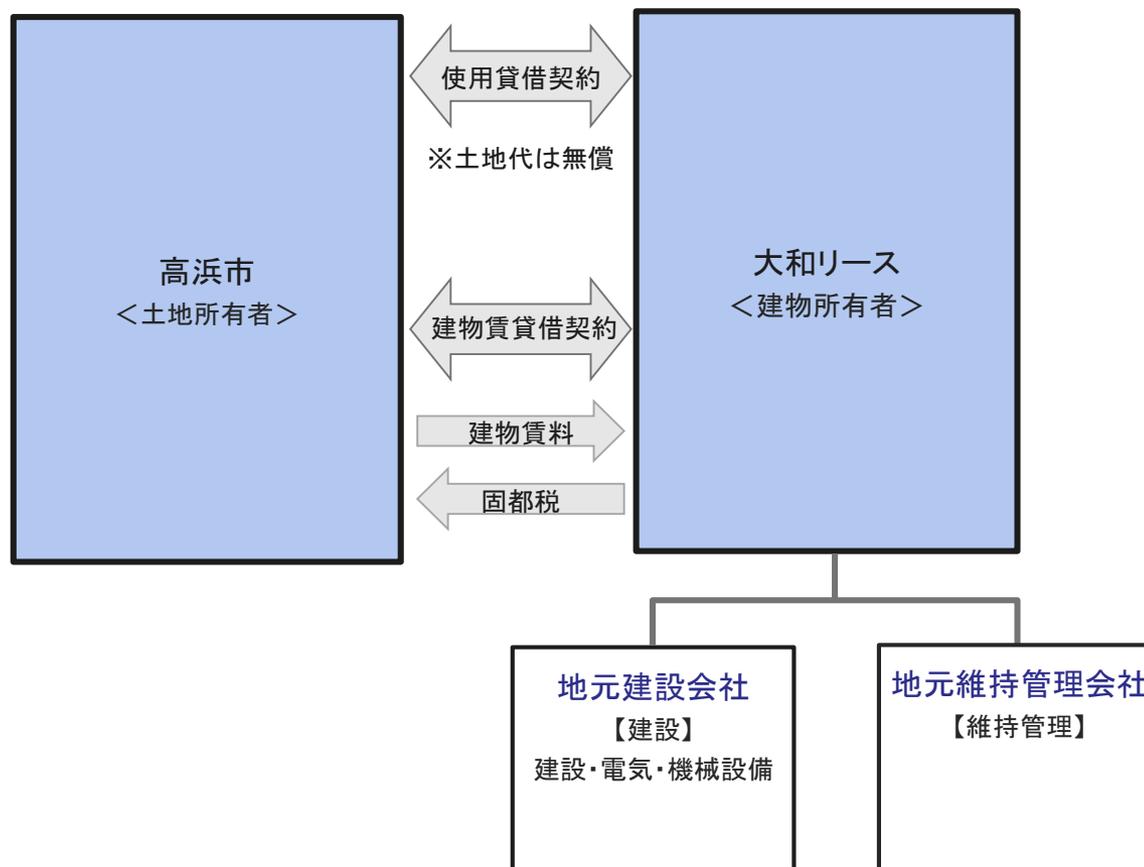
事業概要

- リース方式による施設整備
- 設計・建設・維持管理・既存庁舎の解体・リース満了後の庁舎解体



内観

■事業スキーム 青色太字は県内企業



項目	内容
公募名称	浜見平地区複合施設整備事業
発注者	茅ヶ崎市
所在地	神奈川県茅ヶ崎市
用途	公共・保育・商業 複合施設
施設名称	ブランチ茅ヶ崎 公共棟：ハマミーナ
土地所有者	UR都市機構
事業期間	30年（平成27年4月開業）

事業概要

- ❑ 老朽化した団地の再生事業
- ❑ 茅ヶ崎市とUR都市再生機構が団地建替えと共に、コミュニティを再生する南西部のエリアマネジメントの計画立案
- ❑ 工事は3期に渡る
- ❑ 事業用定期借地＋公共施設賃貸借
- ❑ 官民合築の施設

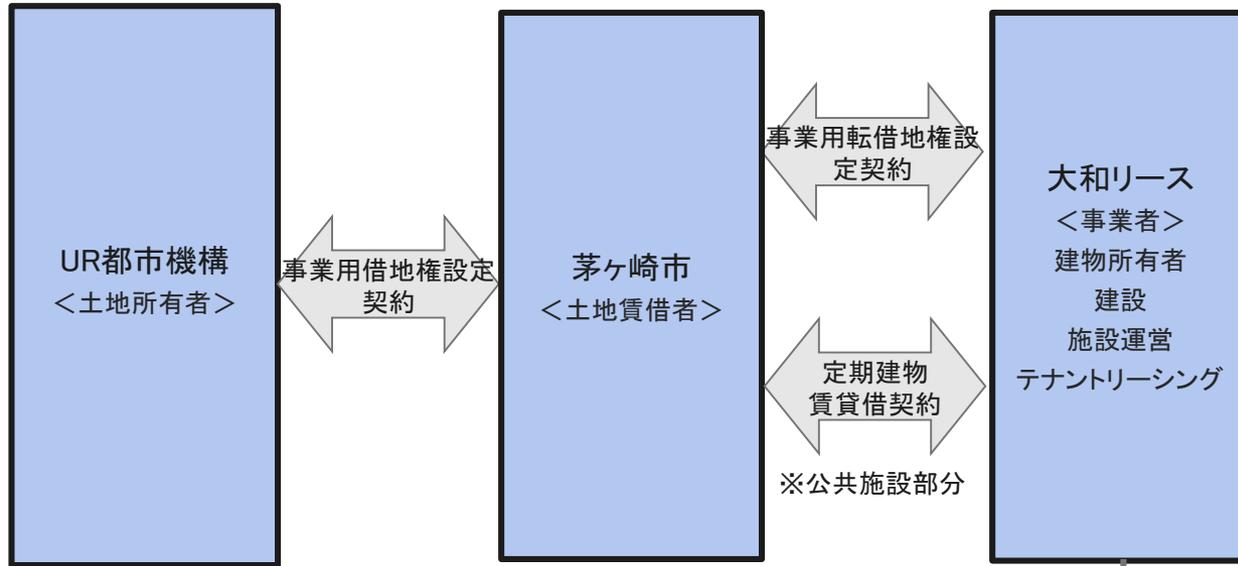


ブランチ茅ヶ崎外観

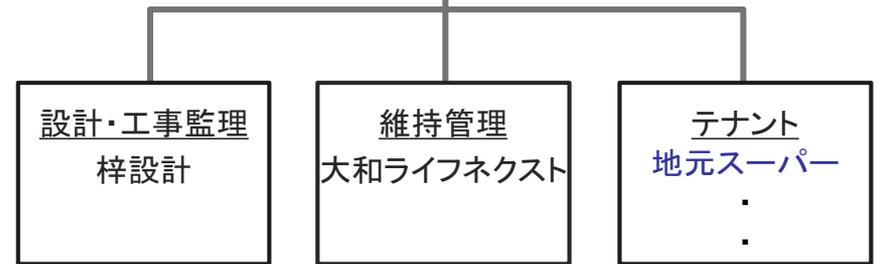


ハマミーナ外観

■ 事業スキーム 事業用定期借地+ 公共施設賃貸借 青色太字は県内企業



■ 土地・建物所有者【 】内は、所有者



項目	内容
公募名称	前橋駅北口パークアンドライド駐車場整備に関する提案競技
発注者	前橋市
所在地	群馬県前橋市
用途	自走式駐車場、機械式立体駐輪場
施設名称	<ul style="list-style-type: none"> ・Dパーキング前橋駅北口 ・サイクルツリー前橋
延床面積	約6,210㎡
事業期間	30年

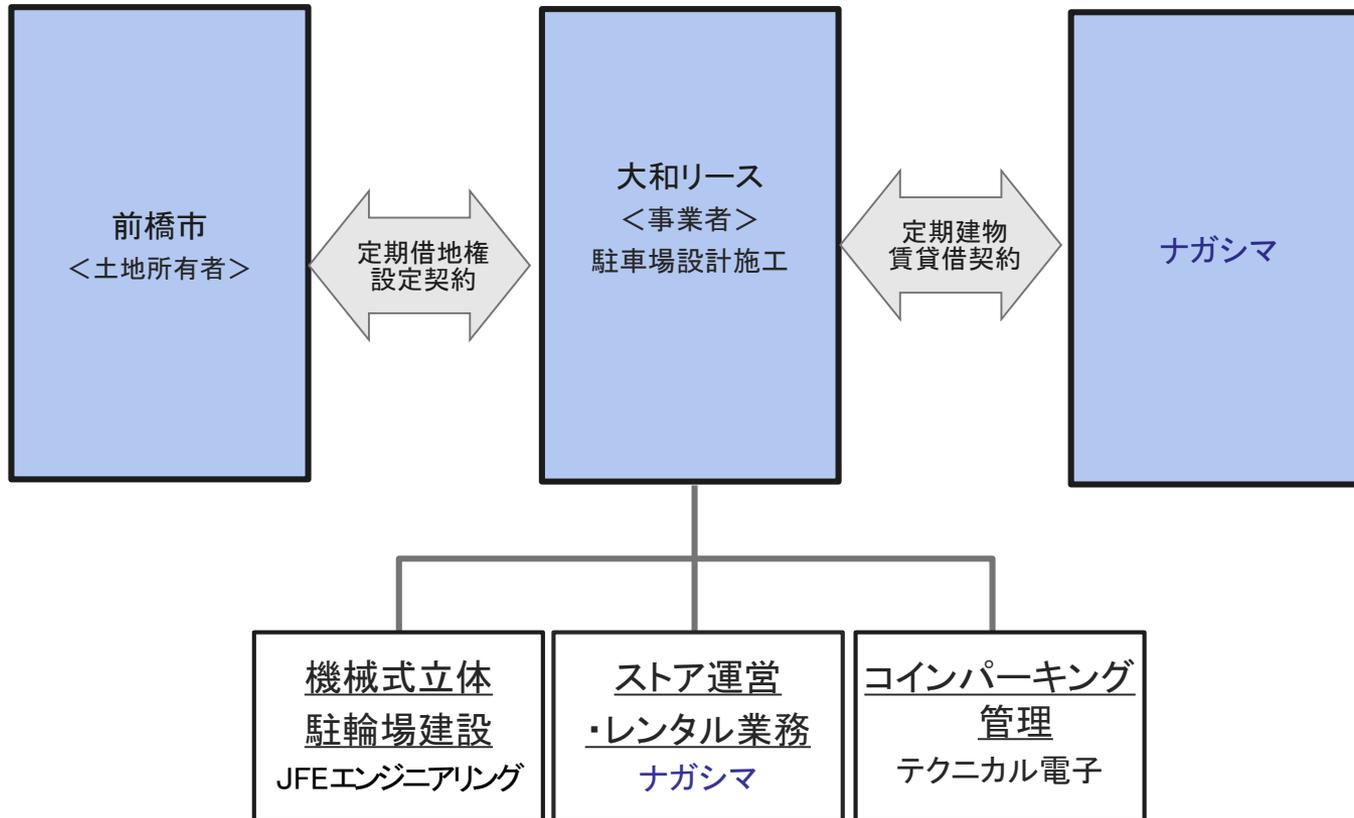


左から、Dパーキング前橋駅北口、
サイクルツリー前橋、ジャイアントストア前橋



駐車場壁面緑化

■事業スキーム 青色太字は県内企業



項目	内容
公募名称	滑川町南部地区小学校等設計・建設・維持管理事業
発注者	滑川町
所在地	埼玉県比企郡滑川町
用途	小学校
規模	延床面積 約8,700㎡
事業期間	10年



小学校外観



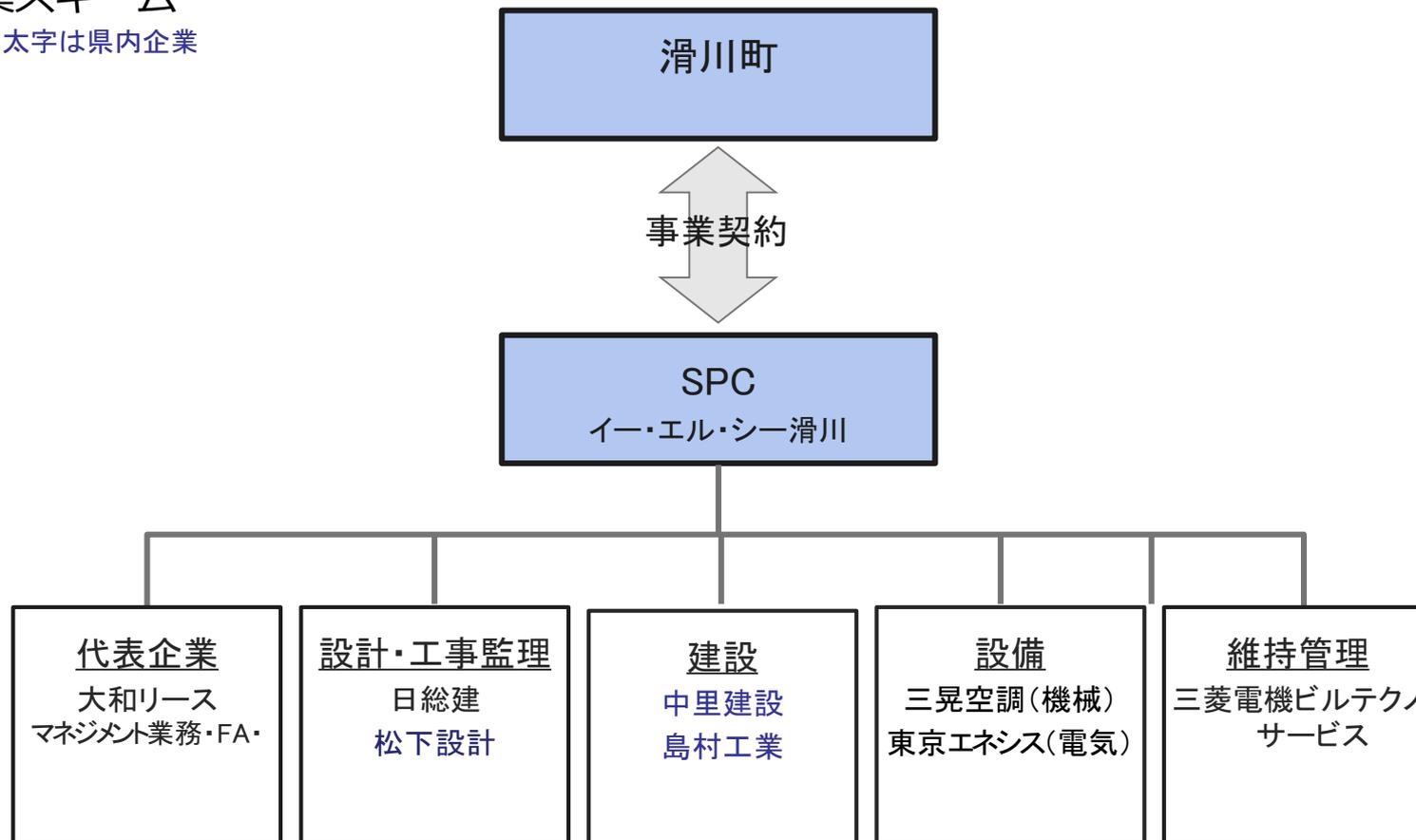
小学校外観

事業概要

- 施設の設計・建設・工事監理・維持管理（大規模修繕は町負担）

■事業スキーム

青色太字は県内企業



✓ Point

- 急激な児童数の増加にするために小学校などの整備事業
- 児童の交流スペースを随所に設け、1階には二層吹き抜けの多目的ルーム、2階、3階にはワークテラスを配置

1.事業紹介

2.PPP/PFI事業の事例

3.官民連携事業への取組みに向けて

官・民のそれぞれの強みと弱み

	官	民
強み	<ul style="list-style-type: none"> • 信頼性がある • 法的拘束力を持ち、誘導力がある • 安定した収入がある • 利益追求がない（住民サービスへの投資） • 継続性がある 	<ul style="list-style-type: none"> • 成長重視で成長が早い • 変化対応力が高い • 判断・決断が早い • スピード重視 • 利益至上主義（稼ぐ） • 相乗効果をだす多様性がある
弱み	<ul style="list-style-type: none"> • 予算主義 • 前例主義 • 多様な利害関係者に左右される • 予算獲得者の評価が高い • 実行スピードが遅い 	<ul style="list-style-type: none"> • やめる選択や衰退が早い • 投資回収に性急である • 社会経済に左右されやすい • 企業格差が激しい

官・民のお互いの強みを活かした連携が必要

1. 民間のノウハウの活用

民間が資金調達から施設計画・維持管理運営まで

2. コスト削減

設計施工によるコスト削減・職員の事務負担の軽減

3. 事業費の見える化と予算確保

施設整備＋維持費運営の事業期間の費用が見える化

4. 予算の平準化

単年度予算の確保が不要

(1) 優先的検討指針 (平成27年12月15日) 【政府が策定】

- 優先的検討規程を策定する際に拠るべき準則として政府が定めたもの。
- 主に次に掲げる3要件について明記した優先的検討規程を策定することとしている。
 - ① **明確に定めた対象事業**について優先的検討を行うこと
 - ② **客観的な基準**によりPPP/PFI手法導入の**適否を評価**すること
 - ③ 評価の結果、PPP/PFI手法導入に**適しない**とした場合は、その**評価内容を公表**すること

(2) 優先的検討規程 (平成28年度中に策定) 【各地方公共団体等が策定】

- **地方公共団体** (主に人口20万人以上)、各省各庁、公共法人 (独法、特殊法人、公社等) が策定 (参考資料参照)。
- 優先的検討指針に基づき、PPP/PFI手法を優先的に導入するためのプロセス等を規定。

出典内閣府PPP/PFI推進室より

【対象事業】

公共施設の整備事業で、

事業費の総額が10億円以上もしくは、**単年度の運営費が1億以上**

優先的検討規程の策定済み 20万人以上 市町村団体 70/114団体

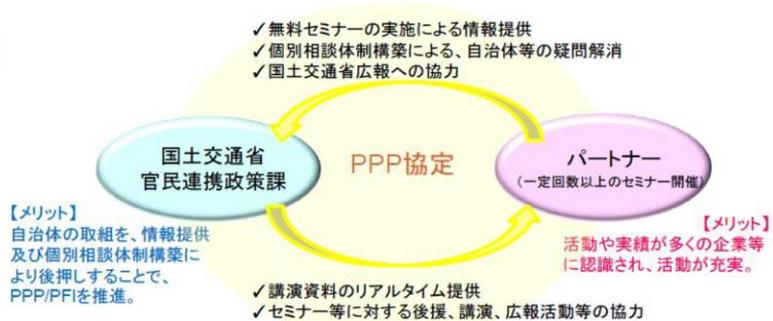
政府の経済財政諮問会議に沿って、人口20万人以下の市区町村 (1,607団体) の比較的大規模な公共事業にまで拡大する方向

優先的検討規程の策定済み 20万人未満 市町村団体 24/1,607団体

PPP(Public-Private-Partnership)協定(II)

国土交通省
【機密性2】

趣旨 民間の開催するセミナー等を活用しつつ、予算以外も含めた行政資源を活用して民間の取組を後押しすること(=PPP)により、より効果的かつ効率的なPPP/PFIの推進を図る。



協定イメージ



パートナーの皆様

- 大和リース株式会社 (Daiwa Lease)
- 北海道銀行
- 株式会社YMFG ZONEプランニング (YMFG Financial Group)
- はぐくむ、大切なことのおすべて SHIDAX
- 静岡銀行 (SHIZUKA BANK)
- 株式会社 オリエンタルコンサルタンツ (ORIENTAL CONSULTANTS)
- 内閣府認証 NPO法人 全国地域PFI協会 (Private Finance Initiative As)

(順不同)

公民連携Dチャンネルを開催 (2017年度 全7回開催)
 PPPセミナーの開催し、PPPの推進を図る
 第7回は、2018年3月29日(木)を予定

お知らせ

公民連携に関する情報を発信する
日経BP社のWebサイトがスタート

日経BP社が2015年2月より新たに立ち上げたWebサイト「新・公民連携最前線」では、公民連携（PPP）や地方創生に関する政策動向や取り組み事例などさまざまな情報が発信されます。

新・公民連携最前線



www.nikkeibp.co.jp/ppp/

公民連携最前線

検索





Daiwa Lease®

大和ハウスグループ

www.daiwalease.co.jp

ありがとうございました。

大和リース株式会社

横浜支店 規格建築事業部 第一営業所

所長 須江 龍二

r-sue@daiwalease.jp

080-1447-2087