

不動産再生市場の拡大に向けた取組と課題
『PREおける官民連携の取組み』

平成29年6月29日

よりシンプル、よりスピーディ
公共と地域のソリューションパートナー

大和リース株式会社

東京本店 規格建築事業部

第一営業所 稲垣 仁志

inagaki@daiwalease.jp

目
次

I. 事業紹介

II. PPPの実績

III. PRE推進の背景

IV. PREの事例紹介

V. まとめ

.事業紹介

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。
立体駐車場パーキングにも取り組みます。



環境緑化事業

建物の壁面、屋上、室内までトータル的に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。



建物や空間でトータルソリューションを提案し、社会的ニーズにお応えします。

規格建築賃貸面積 1,134,000㎡ (2017年2月末現在)

事業部受注官公庁比率 50.1 %
(間接受注含む)

■ PPP (民間活力による社会資本整備)

公共サービスの提供を効果的かつ効率的に行う

民間ノウハウを活かしたリース方式・BTO方式・DB方式を推進。



高浜市庁舎【リース方式】



札幌市民ホール【リース方式】



道の駅サーモンパーク千歳【BTO方式】



つくばみらい市庁舎【DB方式】

■ PFI (民間活力による社会資本整備)

公共サービスの提供を効果的かつ効率的に行うPFI方式

受注代表企業ランキング **7位** ※1

受注件数 **16件** ※2

※1:「PFI年鑑」2015年版より

※2:2017年6月1日現在



瀬谷区総合庁舎



野々市中央地区整備事業



ホテルうみんぴあ

土地の可能性を最大限に引き出し、複合商業施設により街に利便性を創造します。

貸付可能面積 1,837,000m² 稼働テナント件数 3,056件 (2017年2月末現在)

■複合商業施設

地域コミュニティを活性化し賑わいを創造する複合商業施設を全国で展開しています。

全国の複合商業施設数
149ヶ所
(2017年4月1日現在)

自治体とともに地域コミュニティの拠点となる空間を設けて地域活性化をサポートする取り組みを行っています。



BiVi千里山



BRANCH神戸学園都市

■LOCシステム

土地オーナー様の土地活用、テナント企業様のビジネスの成功をサポートします。



函館蔦屋書店 【函館市都市景観賞受賞】

■コインパーキング



秋葉原コインパーキング

車から福祉・環境機器のリースまで幅広く展開し
社会に利便性と快適性を提供します。

カーリース実績 15,787台 (2017年2月末現在)



■カーリース



■カーシェアリング



■ESCO



広島県府中市 防犯灯

■立体駐車場



■機械式立体駐輪場



■福祉ロボット



カーリースから立体駐車場
リーシングソリューション事業部

都市と建築に多彩な緑化を促進する総合緑化と環境ソリューションを提供します。

緑化施工面積 213,612㎡ (2017年2月末現在)



大規模発電事業施設 36ヶ所／約61MW (2016年12月末現在)



■ 壁面緑化



■ 屋上緑化



■ 外構緑化



■ 室内緑化



■ メガソーラー事業



多様な事業領域を持ち
色々な役割で官公庁と連携

大和リースの事業領域

建設
リース
マネジメント
デベロッパー
土地活用
テナントリーシング
ファイナンス
コインパーキング
緑化
太陽光エネルギー

官公庁との関わり

●関わりの実績

- 公共施設の建設
- 建物リース
- 公共施設整備の投資（PFI等）
- 公有地活用
- 建物賃貸
- 仮設建物リース
- 公用車等リース
- 屋内外緑化
- 太陽光リース

●今後の関わり

- 公共施設の包括管理
- 公園マネジメントと管理
- 公共インフラマネジメント
 - ・
 - ・
 - ・
 - ・

PPPセミナーの開催し、PPPの推進を図る

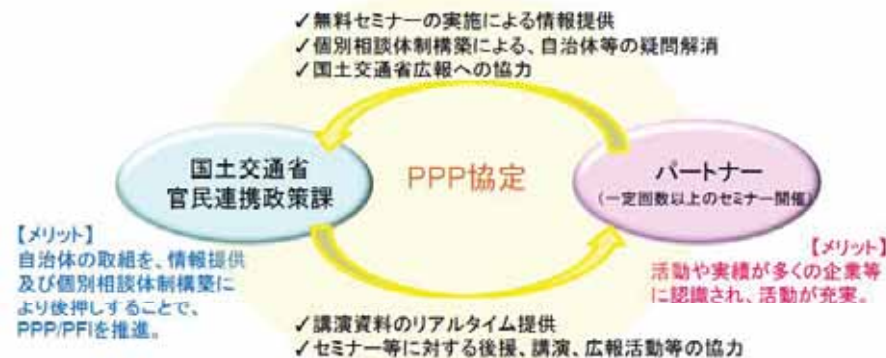
PPP(Public-Private-Partnership)協定(II)

国土交通省

【機密性2】

趣旨

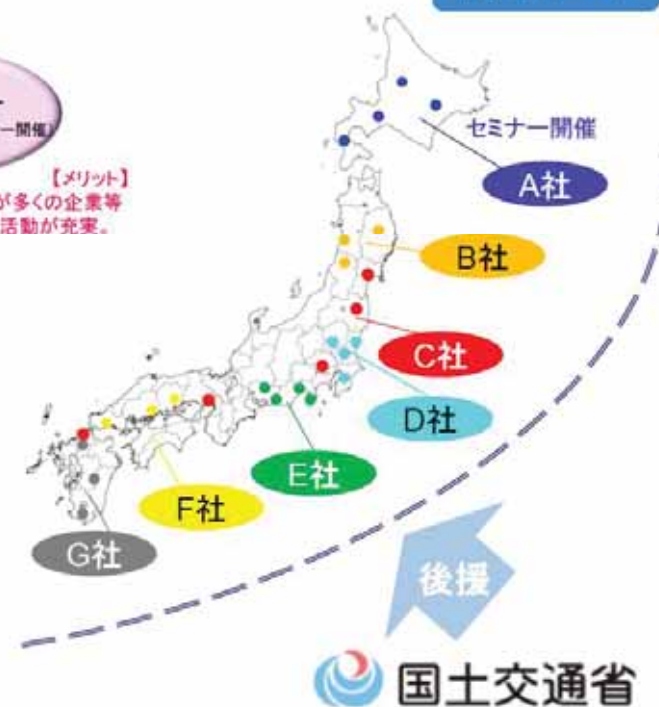
民間の開催するセミナー等を活用しつつ、予算以外も含めた行政資源を活用して民間の取組を後押しすること(=PPP)により、より効果的かつ効率的なPPP/PFIの推進を図る。



パートナーの皆様



協定イメージ



. P P P の実績

PFI事業の実績（16件）



滑川町立月の輪小学校（埼玉県）



野々市市立野々市小学校（石川県）



富山市立中央小学校（富山県）



多摩スポーツセンター（神奈川県）



なぐわし公園PiK0A（埼玉県）



ホテルうみんぴあ（福井県）



瀬谷区総合庁舎（神奈川県）



立川地方合同庁舎（東京都）



※完成イメージ

筑波大学グローバルレジデンス（茨城県）

PPP事業（BLT・BTO等）の実績



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〉



BiVi南千里〈BT〉



総曲輪レガートスクエア〈PRE+BT〉

PRE事業（公有地活用）の実績



BiVi 藤枝〈図書館〉



BiVi 日出町〈図書館〉



BiVi つくば〈インフォメーションセンター〉



BRANCH 茅ヶ崎〈保育所・多目的スペース・図書コーナー他〉



BiVi 土山〈情報コーナー〉

〈 〉は、行政機能



D-Parking 前橋駅北口（独立採算）

PRE事業（公有地活用）の実績

■施設整備系 18件（内 公共施設との複合10件）

No	物件名	自治体 (土地所有者)	人口	事業手法	立地		用途	公共施設 (有・無)	敷地面積	延床面積	供用開始
1	BiVi二条	京都市都市整備公社	147万人	事業用借地	駅前 (二条駅)	駅前整理地	商業施設	×	7,188㎡	22,687㎡	H16.4
2	フレスポまるこ	上田市	16万人	事業用借地	郊外	工場跡地	商業施設	×	14,924㎡	5,748㎡	H18.4
3	フレスポ春日浦	大分県	47万人	事業用借地	郊外	グランド跡地	商業施設	×	31,466㎡	15,407㎡	H19.4
4	BiVi藤枝	藤枝市	14万人	事業用借地	駅前 (藤枝駅)	病院跡地	商業施設・図書館	○	10,980㎡	29,323㎡	H21.3
5	計算科学センター	神戸市	154万人	事業用借地	駅前 (計算センター)	埋立整備地	財団事務所・大学	○	4,000㎡	7,700㎡	H23.11
6	フレスポ国立南	国立市	8万人	事業用借地	郊外	処理施設跡	商業施設・公民館	○	25,619㎡	17,141㎡	H23.11
7	フレスポ長田	大阪府都市開発	50万人	事業用借地	駅前 (長田駅)	駅前整理地	商業施設	×	13,933㎡	16,366㎡	H24.9
8	BRANCH茅ヶ崎	茅ヶ崎市	24万人	事業用借地	郊外	団地再生	保育所他行政施設・商業施設	○	7,070㎡	7,777㎡	H27.4
9	BiVi日出	日出町	3万人	事業用借地	駅前 (日出町)	学校跡地	商業施設・図書館・多目的スペース	○	11,181㎡	8,787㎡	H27.6
10	BiViつくば	つくば市	22万人	事業用借地	駅前 (つくば駅)	駅前整理地	商業施設・行政（情報発信）・大学	○	2,379㎡	8,572㎡	H27.9
11	BiVi土山	播磨町	3万人	事業用借地	駅前 (土山駅)	駅前整理地	商業施設・行政（情報発信）	○	4,760㎡	3,889㎡	H28.4
12	前橋駅前駐車場	前橋市	34万人	事業用借地	駅前 (前橋駅)	駐車場跡	駐車場	×	3,072㎡	6,379㎡	H28.4
13	総曲輪小学校跡地活用	富山市	42万人	事業用借地	市街地	学校跡地	地域センター・フィットネス・専門学校	○	5,345㎡	17,110㎡	H29.4
14	長泉町	長泉町	4万人	事業用借地	市街地	プール跡地	商業施設・行政（子供関連）	○	8,061㎡	3,893㎡	H29.3
15	座間市上下水同局庁舎	座間市	13万人	使用貸借	市街地		商業施設・行政（上下水道局）	○	642㎡	1,182㎡	H30.3
16	岡山操車場跡地	岡山市	72万人	事業用借地	市街地	操車場跡地	商業施設・住宅・駐車場	○	30,310㎡		H30.10
17	桶川市坂田地区公共施設等整備	桶川市	74万人	事業用借地	郊外	区画整理地	商業施設・行政（図書館・多目的他）	○	17,293㎡	8,061㎡	H31.2
18	南部市場	横浜市	373万人	事業用借地	市街地	市場跡地	商業施設	○	34,720㎡	22,077㎡	H31.3

 内は、これから整備する事業

■太陽エネルギー系 8件

	名 称	住 所	契約先	敷地面積 (㎡)	システム 容量 (kWh)
1	DREAM Solar 豊川	愛知県豊川市千両町谷原2番2他	豊川市	30,999	1,516
2	DREAM Solar ぎふ	岐阜県岐阜市北野阿原3番地他	岐阜市	40,493	2,381
3	DREAM Solar 仙台延寿	宮城県仙台市泉区福岡字延寿地内	仙台市	37,300	2,436
4	DREAM Solar 和歌山市	和歌山県和歌山市深山600-2外	和歌山市	357,745	21,000
5	DREAM Solar 常滑	愛知県常滑市広目徳上75番地	常滑市	12,748	1,042
6	DREAM Solar 茨城高萩	茨城県高萩市大字上手綱字上ヶ穂町1010-56他	高萩市	27,986	2,306
7	DREAM Solar 上の荘	滋賀県長浜市西浅井町山門572-78、572-82の一部	上の荘生産 森林組合	46,980	2,552
8	DREAM Solar 鳥取南部絹屋	鳥取県西伯郡南部町絹屋90他	鳥取県	24,070	1,240
9	DREAM Solar ふじおやま	静岡県駿東郡小山町湯船字下原899-4他	小山市	11,340	16,486

■公有地賃貸実績の面積

施設系賃貸面積 233,254㎡

太陽エネルギー系賃貸面積 589,662㎡

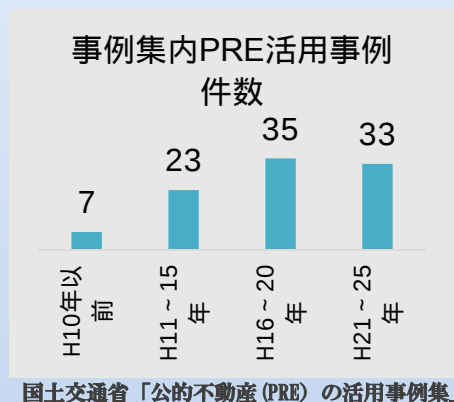
合計 822,916㎡

. P R E 推進の背景

約590兆円規模の公的不動産

市場規模

- 日本の不動産規模は約2,400兆円
- 公的不動産が占める割合が約590兆円で約25%**
- 地方公共団体の所有分が約450兆円で公的不動産全体の75%以上**



不動産（全体）
約2,400兆円（注1）

土地 約1,300兆円
建物等 約1,100兆円

企業不動産
約470兆円（注2）

公的不動産
約590兆円（注4）

収益不動産
約208兆円
（注3）

地方公共団体
所有不動産
約450兆円
（注5）

（注1）内閣府「国民経済計算」（H25年度確報）より国土交通省作成 ※建物、構築物及び土地資産額を合計したもの

（注2）国土交通省「土地基本調査」に基づく時価ベースの金額（H20年1月1日時点）

（注3）PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS「A Bird's eye View of Global Estate Markets:2012 update」（円換算）より国土交通省作成

（注4）内閣府「国民経済計算」より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額（H25年末時点）

（注5）内閣府「国民経済計算」より国土交通省作成 ※地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産を総固定 資本形成の累計額（昭和55年度～H25年度）のうち地方の占める比率で按分したもの

出典：国土交通省 「公的不動産（PER）の活用事例集」以下、「PRE100事例」と標記する

PREの必要性

公的不動産（PRE※）の現状

◆財政悪化

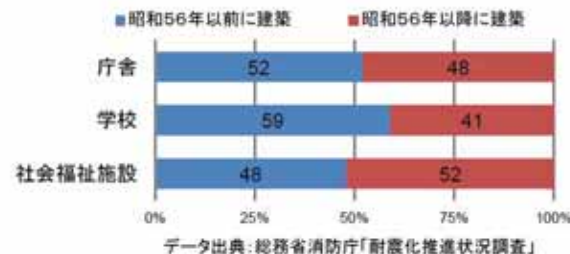
・急速な人口減少・少子高齢化に伴い、地方財政の悪化が予想されています。

◆PRE老朽化と維持更新コストの増加

・公共施設の約半数が老朽化しており、今後の地方財政悪化を考慮すると、現在の公共施設の維持更新の継続は困難です。

※ PRE: Public Real Estate

自治体経営の視点を持った公共施設の再編の実施が必要



まちづくりの現状

◆地方都市の課題

・この40年間で人口が約2割増加する間にDID面積は倍増、市街地が拡散してきました。今後の人口減少下においては、コンパクトシティの推進が必要です。

◆大都市の課題

・今後、高齢者が急増するため、医療・福祉等に容易にアクセスできるまちづくりの推進が必要です。

「多極ネットワーク型のコンパクトシティ」の推進が必要



PREが我が国全体の不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、コンパクトシティ等の推進のためにはPREの有効活用が重要であり、そのためには下記のような取り組みが必要です。

- 将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置の推進
- 学校跡地等の公有地を活用し、不足する商業施設や医療施設等の民間生活サービス機能を整備

平成29年度アクションプラン改定に 公的不動産の官民連携を明記

PPP/PFI推進アクションプラン(平成29年改定版) ※**橙字**は主な改定事項

背景

今後多くの公共施設等が老朽化による更新時期を迎える中、公的負担の抑制に資するPPP/PFIが有効な事業はどの地方公共団体等でも十分に起こりうるものであり、また良好な公共サービスの実現・新たなビジネス機会の創出も期待できるため、国及び地方は一体となってPPP/PFIの更なる推進を行う必要がある

改定のポイント

- ・推進のための施策として、新たに「**公的不動産における官民連携の推進**」を明記
- ・平成28年度フォローアップにより**具体的施策をブラッシュアップ**(優先的検討の更なる推進等)
- ・空港をはじめとした従来のコンセッション事業等の**重点分野にクルーズ船向け旅客ターミナル施設及びMICE施設**を追加

PPP/PFI推進のための施策

コンセッション事業の推進	実効性のある優先的検討の推進	地域のPPP/PFI力の強化
○コンセッション事業の具体化のため、重点分野における目標の設定 ○独立採算型だけでなく、混合型事業の積極的な検討推進	○公共施設等総合管理計画・個別施設計画の策定・実行開始時期に当たる今後数年間に、国及び全ての地方公共団体で優先的検討規程の策定・運用が進むよう支援を実施 ・国及び人口20万人以上の地方公共団体における的確な運用、優良事例の横展開の具体的推進 ・人口20万人以上の地方公共団体が速やかに策定完了するよう支援実施 ・地域の実情や運用状況を踏まえた人口20万人未満の地方公共団体への適用拡大	○インフラ分野での活用の裾野拡大 ○地域プラットフォームを通じた案件形成の推進 ・運用マニュアルの周知による形成の働きかけ ・広域的な地域プラットフォーム形成・運営の支援 ○民間提案の積極的活用 ・民間提案活用指針を平成29年度末までに策定 ・民間提案支援を平成29年度から実施 ○情報提供等の地方公共団体に対する支援 ・バンドリング・広域化、公的不動産利活用事業の優良事例の横展開、ワンストップ窓口の強化・周知 ○PFI推進機構の資金供給機能や案件形成のためのコンサルティング機能の積極的な活用

改定版概要

公的不動産における官民連携の推進

- 地域の価値や住民満足度の向上、新たな投資やビジネス機会の創出に繋げるための官民連携の推進
 - ・公園におけるPPP/PFI手法の拡充
 - ・遊休文教施設の利活用
 - ・公共施設等総合管理計画・固定資産台帳の整備・公表による民間事業者の参画を促す環境整備

コンセッション事業等の重点分野

空港【6件達成】、水道【6件：～平成30年度】、下水道【6件：～平成29年度】
道路【1件達成】、文教施設【3件：～平成30年度】、公営住宅【6件：～平成30年度】
クルーズ船向け旅客ターミナル施設【3件：～平成31年度】、MICE施設【6件：～平成31年度】

事業規模目標

21兆円(平成25～34年度の10年間)
〔コンセッション事業7兆円、収益型事業5兆円(人口20万人以上の各地方公共団体で実施を目指す)、公的不動産利活用事業4兆円(人口20万人以上の各地方公共団体で2件程度の実施を目指す)、その他事業5兆円〕

PDCAサイクル

毎年度のフォローアップと事業規模や施策の進捗状況の「見える化」、アクションプランの見直し

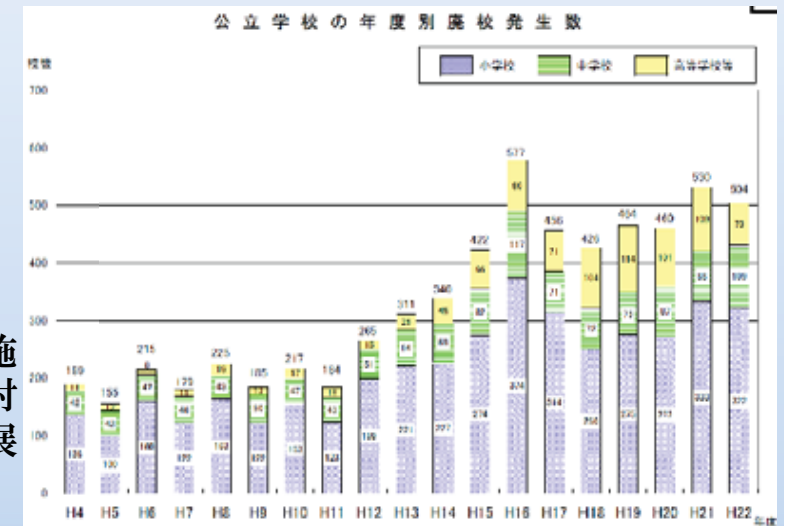
公的不動産における官民連携の推進における取組み

■公園におけるPPP/PFIの活用



出典：国土交通省 「都市緑地法等の一部を改正する法律案」より

- 保育所の設置可能
- 公共還元型の収益施設の設置管理制度
カフェ・レストラン等の設置
設置管理許可の延伸 10年 ⇒ **20年**
- 公園内のPFI事業に係る設置許可の延伸
10年 ⇒ **30年**



出典：文部科学省 「廃校施設等活用状況実態調査について」より

■遊休文教施設の利活用

小中学校等の遊休化が急速に拡大する中で、**地域包括ケア拠点としての利活用等**、文教施設等の集約・複合化等に向け、官民合同検討会、地元企業参画スキームの優良事例の横展開等を行う。

■公共施設等総合管理計画・固定資産台帳の整備・公表

公共施設等総合管理計画及び固定資産台帳の整備・公表を引き続き進めることにより、公的不動産の活用への民間事業者の参画を促す環境の整備を進める。

サウンディング（官民対話）とは

公的不動産の活用の可能性を民間企業に対話型で広く意見を聞く調査手法

サウンディングの実施件数

90件（2016年1月～2017年5月）

※日本PFI・PPP協会資料より

サウンディングの効果

官側

- オフィシャルに民間と対話ができる。
- 民間のニーズが聞ける。
- 民間の独立採算事業等の可能性を聞ける。
- 興味がある民間企業を知ることができる。
- 民間の反応を確認でき事業の実現性が向上する。

民間側

- 官側の思いが聞ける。
- 民間が企画できる可能性を伝えられる。
- 官側が行いたいことの可能性を伝えられる。

サウンディングの3段階のプロセス

調査段階
公募
1～3年前

自治体の確認事項

- 現状把握・ポテンシャル把握
- 必要性の有無
- 類似事例の調査

検討段階
公募
6～18ヶ月前

- 整備手法の選択
- メリット・デメリット
- 予算、工期等
- 付加サービス

手法確定段階
公募
3～6ヶ月前

- 入札参加意欲
- リスク分担の確認

「自治体のプロセス」は、自治体PPP/PFI推進センター
調査内容イメージ図より

・PREの事例紹介

総曲輪レガートスクエア
鈴蘭台駅前地区市街地再開発事業
BRANCH茅ヶ崎

総曲輪レガートスクエア

(旧総曲輪小学校跡地活用)

中心市街地における小学校跡地を活用した、官民複合開発

事例 ① 総曲輪レガートスクエア（官民複合施設）



ギャラリー、和室、貸店舗



施設内通路（富山市立富山ガラス造形研究所の学生作品が展示）



青池学園



まちなか総合ケアセンター



立体駐車場・ローソン



ナチュラルカフェ廣貫堂



ゲンゼスポーツクラブ

事例 ①
 総曲輪レガートスクエア（官民複合施設）

事業背景

- 総合的な小学校再編計画を策定（7校を2校に統合）
 小学校の統廃合に伴う跡地活用
- 跡地を活用して、住民ニーズに即した必要な施設を整備
- 文化交流と健康の拠点とした、民間と共同整備



青字・赤字が大和リースグループによる施設整備

事例① 総曲輪レガートスクエア（官民複合施設）

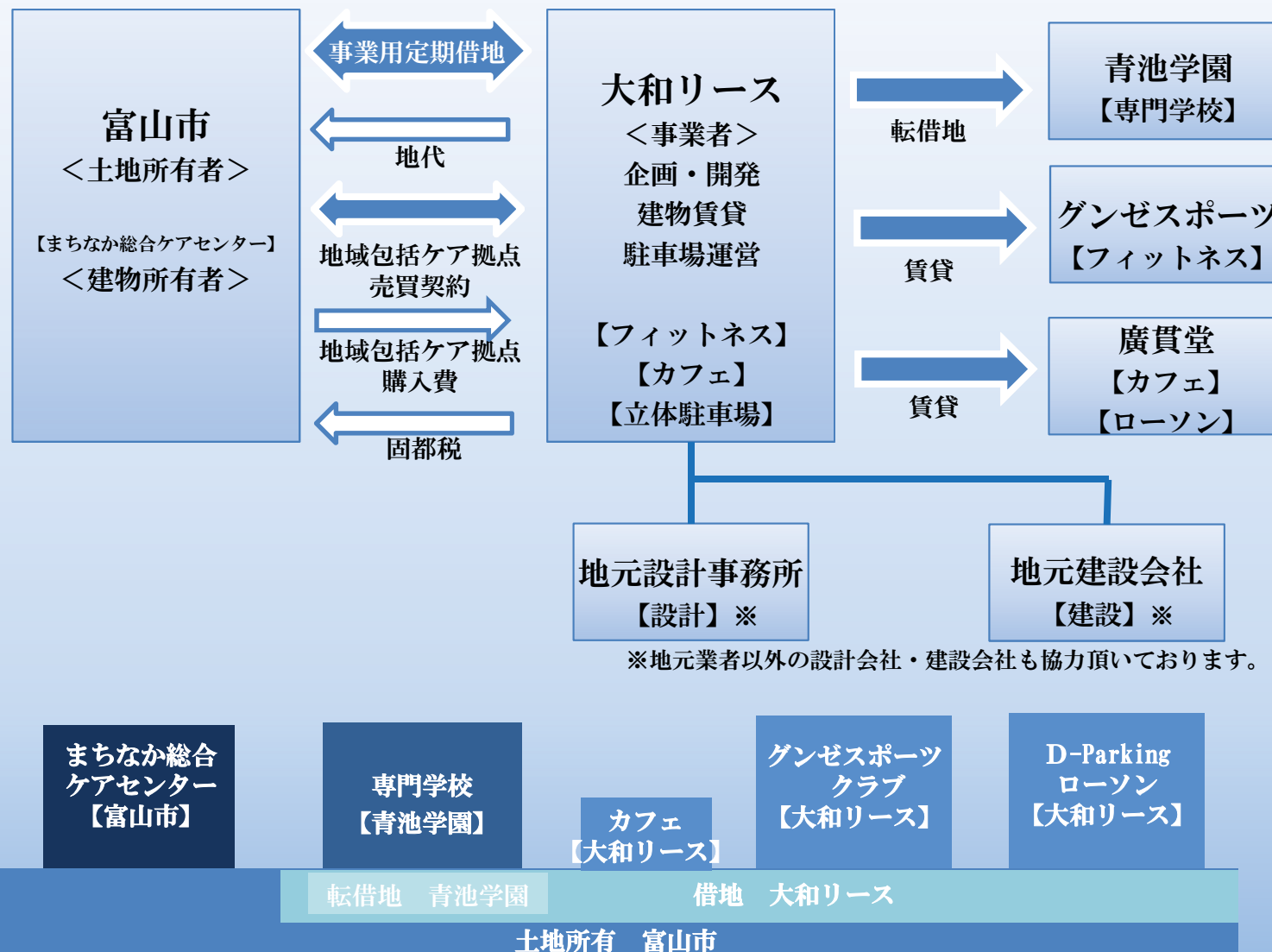
Point :

- 地域包括ケア拠点施設となる公共施設との相乗効果が期待できる民間施設として、「医療・福祉・健康」をテーマにした多世代が交流できる健康拠点を整備
- 民間提案による官民効率的な施設の配置計画



事例① 総曲輪レガートスクエア（官民複合施設）

■事業スキーム



【】内は、所有者

事例 ① 総曲輪レガートスクエア（官民複合施設）

■ 効果

✓ 定性

- 公共投資だけでなく、民間投資を委ねることによる跡地の有効活用と相乗効果による需要発生と雇用創出
 ＜公有地を活用した民間投資による地代と固定資産税等の歳入確保
- 各施設が地域や人々の交流と子育て世代や高齢者、専門学校に通う多くの若者など、新たな人の流れができにぎわいへとつながっていく
 ＜多世代が利用できる施設を中心市街地に整備＞

✓ 定量

購入費	地域包括ケア拠点	約10.6億円	
収入	地代収入		▲約6.2億円
	固定資産税		
収支			約4.4億円

※提案時の金額からの大和リース試算

- 容積消化率 官（地域包括ケア拠点）のみ 約29%



官民複合施設

約200%

鈴蘭台駅前地区市街地再開発事業

事例 ② 鈴蘭台駅前市街地再開発事業

事業背景

- 人と車が錯綜する危険な駅前の改善
- 北区役所の老朽化と不便さの解消



出典：神戸市ホームページ
「鈴蘭台駅周辺まちづくり」より



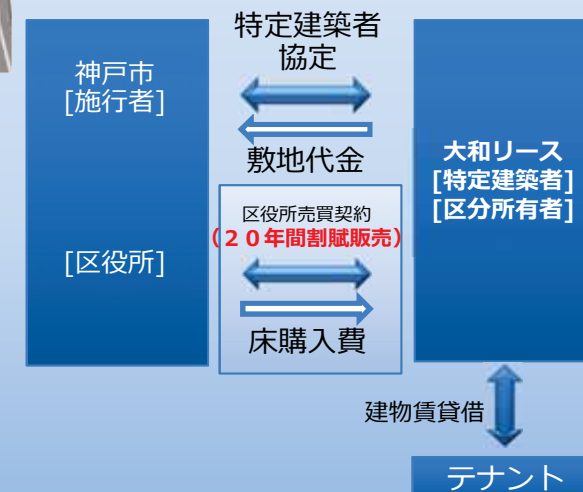
事例 ② 鈴蘭台駅前市街地再開発事業

地方都市・郊外の駅前市街地の再生の取組み

上層部に区役所・低層部に商業（賑わい）施設



事業名	鈴蘭台駅前地区第2種市街地再開発事業
事業手法	特定建築者制度※
用途	区役所 商業・業務 駐車場
規模	約23,000㎡
区人口	216,882人（2017年5月）
駅乗客数	10,189人/日（2015年）



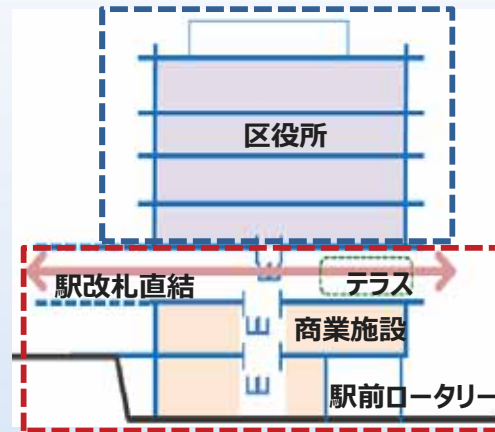
※特定建築者とは、

市街地再開発事業において整備する再開発ビルを施行者（自治体等）に成り代わり、民間事業者等に建築させることができる制度で、民間資金やノウハウを活用できる。

事例
②
鈴蘭台駅前市街地再開発事業

Point :

地方都市で容積消化する役割は、
公益（目的）施設が担う。



➡ 上層部に公益施設 <官の役割>

➡ 低層部に商業（賑わい）施設 <民の役割>

➤ 駅前の市街地の再生

- 駅前ロータリー整備と駅前の活性化
- 鉄道・バス等の公共交通を軸に官民一体でのコンパクトな拠点づくり
- 集客装置である商業、公益施設、駅が互いに結びつきより付加価値の高い複合施設の整備。

➤ 官・民（特定建築者）連携し、設計段階から地域の活性化を推進

- “鈴蘭台駅前元気アッププロジェクト”を推進

➤ 区分所有建物で、管理組合組成による修繕積立金を徴収

- 修繕積立金を管理組合に毎年度支出することによる将来の修繕費を確保

事例
②
鈴蘭台駅前市街地再開発事業

鈴蘭台駅前元気UPプロジェクトの概要

鈴蘭台駅前元気UPプロジェクト実行委員会

プロジェクト長 大和リース

J A兵庫六甲小部支店、神戸電鉄、神戸鈴蘭台郵便局、神戸市住宅都市局、北区役所

年度	日程	イベント事業	場所	主担当
26年度	12月～2月	第一弾 クーポン付マップ配布	鈴蘭台駅前	北区役所
27年度	5月	鈴蘭台駅前再開発ビル 模型展示	北区役所	北区役所
	6月17日～現在	PR展示① アーカイブ館	再開発現場	大和リース
	7月25日	鈴蘭台元気UPふれあい夏まつり (JA夏祭りタイアップ)	再開発現場	大和リース・JA 郵便局・神鉄
	12月～2月	第二弾 クーポン付マップ配布	鈴蘭台駅前	北区役所
	2月8日～3月31日	PR展示② 小学生絵画入選展示	再開発現場	大和リース
28年度	4月～9月	PR展示③ 兵庫商業高校の歴史	再開発現場	大和リース
	10月～2月	PR展示④ アーカイブ館	再開発現場	大和リース
	12月～2月	第三弾 クーポン付マップ配布	鈴蘭台駅前	北区役所
	2月～3月31日	PR展示⑤ 小学生絵画入選展示	再開発現場	大和リース
29年度	4月～9月	PR展示⑥ 鈴蘭台駅前のいま・むかし	再開発現場	大和リース
	5月	現場見学会 鈴蘭台小学校	再開発現場	大和リース
	7月 (予定)	現場見学会 小部小学校	再開発現場	大和リース
	9月 (予定)	第一回 鈴蘭台のまち学び	周辺店舗	北区役所

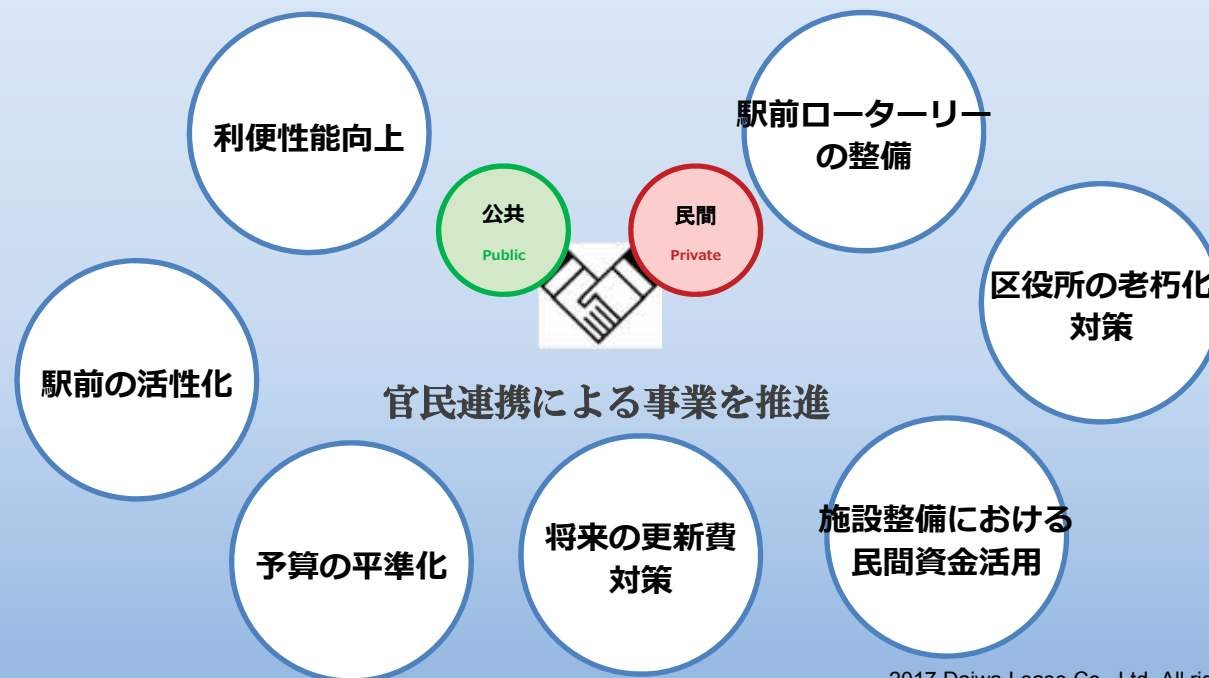


事例 ② 鈴蘭台駅前市街地再開発事業

■ 効果

✓ 定性

- 公益機能が駅前に移転し、住民の利便性向上
- 民間事業者（特定建築者）のノウハウによる地域活性化を推進
- 老朽化した区役所の整備費を20年間の割賦支払いすることで、平準化し年度負担を抑制
- 将来の修繕費を毎年度管理組合に修繕積立金として積立することで、現在大きな課題となっている更新費が事業開始時から、一定の確保が出来る
＜施設整備時に将来費用を確保する仕組みを構築＞



B R A N C H 茅ヶ崎

(浜見平地区複合施設整備)

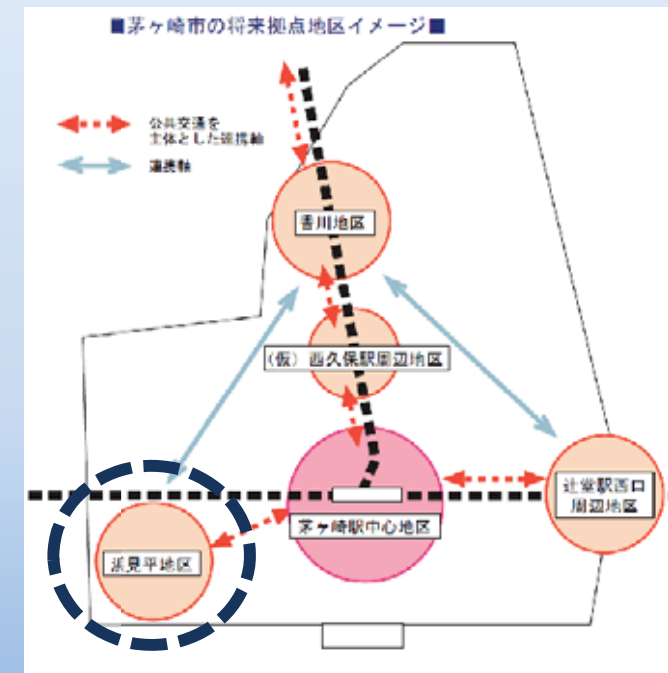
事例 ③ BRANCH茅ヶ崎 (官民合築施設)

事業背景

- URの賃貸住宅の老朽化対策が必須と茅ヶ崎市の南西地区の拠点再生
- 高齢化したエリアから多世代が暮らせる街づくりエリアへ子育て支援や高齢者福祉施設の充実
- 地域コミュニティの再構築が必要



南西地区の拠点再生



出典：茅ヶ崎市ホームページ「浜見平地区のまちづくり」より

居住促進エリアの団地再生に伴う官民合築施設

事例

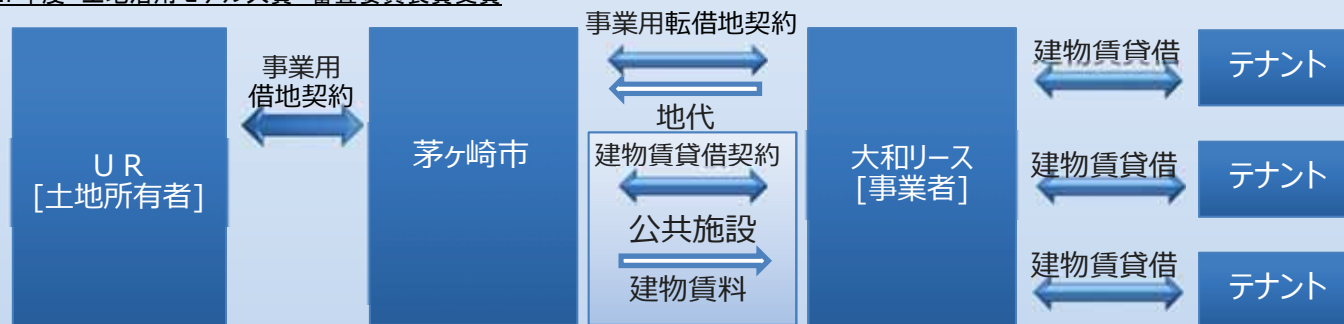
③

BRANCH茅ヶ崎（官民合築施設）



神奈川県より「環境共生都市づくり事業」に認証
平成27年度 土地活用モデル大賞 審査委員長賞受賞

施設名	BRANCH茅ヶ崎
事業手法	事業用定期借地
敷地面積	約7,000m ²
延床面積	約7,777m ²
市人口	240,220人 (2017年5月)



公共機能

- ・行政窓口
- ・保育園
- ・図書コーナー
- ・ボランティアセンター
- ・地域包括支援センター
- ・多目的スペース

民間機能

- ・コンビニエンスストア
- ・カフェ兼地域交流、活動スペース
- ・郵便局
- ・クリニック

事例 ③
BRANCH茅ヶ崎（官民合築施設）



※今後 G 街区・H 街区を順次当社にて開発していきます。

※このパースはイメージであり、実際には変更になることがございます。

Point :

- 土地費用を民間とのシェアによる負担の軽減
- 官施設だけでなく、官民複合による集約した生活拠点を整備することにより、生活利便の充実をはかることで、子育て世代の移住を促進

事例 ③ BRANCH茅ヶ崎 (官民合築施設)

■効果

✓ 定性

- 官が整備する子育て施設・地域交流施設に、
プラス 民間の**生活利便施設を併設することによる住生活の環境の向上**
＜民間施設：コンビニ・カフェ・クリニック・郵便局＞
- 民間の創意工夫による、**エリアマネジメントを推進**
＜官・民・NPOと多種多様な連携をし、地域の価値を向上＞

✓ 定量

- 予算の低減
従来方式と比べて、VFM（選定事業者の落札価格）18.8%※
※茅ヶ崎市資料より
- 官で利用しきれない土地を官民複合で効率的な土地活用
敷地7,000㎡ 公益施設では容積率消化38% ⇒ **官民複合で55%**
- URへの地代負担を民間が約30%負担することになり、
官の負担が30%軽減される

.まとめ

次世代に承継できる 『まちづくりと連携した公的不動産の活用』

- 中心市街地の公的不動産を積極的に活用を促す制度
民間への規制緩和と行政への規制強化
- 公有地を活用した公共施設の整備において、
民間施設との複合化の検討の促進

✓ 官民連携しPREを活用して **稼ぐ（歳入増）**

- ・官民 同じ目標（目的）への推進
- ・官民 Win・Winの関係を築く

参考資料

人口50,000人以下の実績

小規模自治体のPPP実績①

施設名	自治体名		人口 (人)	手法	用途
長泉町官民連携複合施設	長泉町	静岡県	42,630	事業用定期借地 定期建物賃貸借	官民複合施設 こども関連施設 物販・飲食他
BiVi土山	播磨町	兵庫県	33,802	事業用定期借地 定期建物賃貸借	官民複合施設 情報発信・きつずホール 物販・飲食他
BiVi日出	日出町	大分県	28,088	事業用定期借地 定期建物賃貸借	官民複合施設 図書館・多目的スペース 物販・飲食他
大間町庁舎 ※優先交渉権	大間町	青森県	5,121	リース BOT方式	庁舎
高浜市庁舎	高浜市	愛知県	46,880	リース BLO方式	庁舎
座間味村庁舎	座間味村	沖縄県	886	リース BOT方式	庁舎
和泊町新庁舎 ※優先交渉権	和泊町	鹿児島県	6,666	BTO方式	庁舎
つくばみらい市立給食センター	つくばみらい市	茨城県	49,881	BTO方式	給食センター
猪名川町立給食センター	猪名川町	兵庫県	30,861	BTO方式	給食センター
長南町小中一貫校	長南町	千葉県	8,055	DB方式	小中一貫校
つくばみらい市役所 伊奈庁舎	つくばみらい市	茨城県	49,881	DB方式	庁舎
女川町まちなか交流会館	女川町	宮城県	6,183	DB方式	交流施設

小規模自治体のPPP事例②

人口50,000人以下の実績

施設名	自治体名		人口 (人)	手法	用途
滑川町立小学校	滑川町	埼玉県	18,496	P F I	小学校
ホテルうみんぴあ	おおい町	福井県	8,196	P F I	ホテル
東郷町立小学校	東郷町	愛知県	43,166	P F I	小学校
上山市学校給食センター	上山市	山形県	31,135	P F I	給食センター

人口100,000人以下の実績

施設名	自治体名		人口 (人)	手法	用途
サーモンパーク千歳	千歳市	北海道	96,372	B T O方式	道の駅
坂田地区公共施設等整備事業 ※優先交渉権	桶川市	埼玉県	74,186	事業用定期借地 定期建物賃貸借	官民複合施設 体育室・図書室等 物販・サービス等
袋井市総合体育館整備及び運営事業 ※優先交渉権	袋井市	静岡県	85,169	P F I	総合体育館
野々市中央地区整備事業 ※施工中	野々市市	石川県	55,290	P F I	図書館等
野々市立小学校	野々市市	石川県	55,290	P F I	小学校

事業手法の分類

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
事業範囲	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→譲渡	建設→リース・維持管理等→譲渡	建設→賃貸借	建設→譲渡→維持管理等	建設→譲渡→割賦	建設→維持運営
	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	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	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
固都税支払い		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	—	—	事業用定期借地
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	中期・長期	中期・長期	長期	中期・長期	中期・長期	長期
事例・実績			・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	・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	・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	・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 ・飯）桶川市坂田地区整備事業	・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	・鈴蘭台駅前再開発事業	・DNV-シグマ 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。

家、そして近未来をつくる。



Daiwa Lease®

大和ハウスグループ

www.daiwalease.co.jp

ご清聴ありがとうございました。

大和リース株式会社

東京本店 規格建築事業部

第一営業所 稲垣 仁志

inagaki@daiwalease.jp

080-1447-2571

2017 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

案件の概要

◆前橋市 旧嶺小学校の廃校跡地の民間への活用

廃校の経緯： 児童数減少等による、平成27年3月末に近接小学校に統合

立 地： 赤城山の山麓に位置する市街化調整区域

敷地／施設： 約12,000㎡ / 延床面積 約2,900㎡

路線価： 12,800円/㎡

賃貸料： 不動産鑑定による基準額 923,000円/月

提案賃料： 民間事業者による 50,000円/月

鑑定評価と需要の差 **873,000円/月**