

大和リースの 公有不動産活用事例(PFI/PPP他)

大和リース株式会社 民間活力研究所

取締役上席執行役員
浮穴 浩一

2015年2月19日

(連絡先)
大和リース株式会社 民間活力研究所
大阪市中央区農人橋2丁目1番36号(ピップビル5F)
TEL 06-6942-8009
メール ukiana@daiwalease.jp

大和ハウスグループの中核を担う企業の一員として、4つの事業を柱に、様々なビジネスを通じて、社会と環境の課題解決に貢献しています。

規格建築事業

プレハブ建築のリーディングカンパニーとして、仮設建築リースからデザインビルドまで。



リーシング ソリューション事業

車・介護福祉ロボットのリース、立体駐車場の建設、運営。



Daiwa Lease®

大和ハウスグループ

売上	1,626億9,400万円 (2014年3月期)
資本金	217億6,838万円
社員数	2,127名
1級建築士	189名
1級施工管理技士	412名

流通建築リース事業

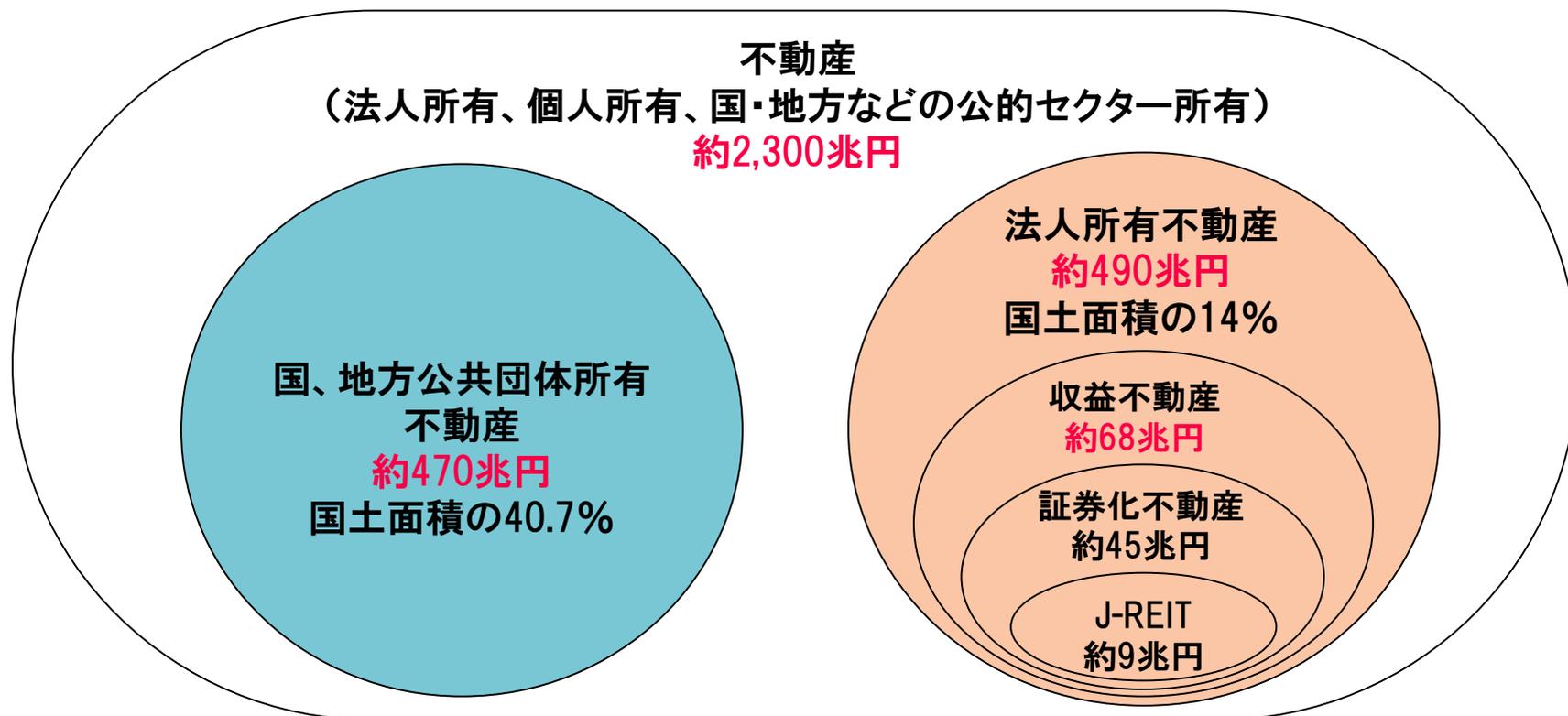
企画、設計、建設から管理運営、販促支援まで。全国約150か所の商業施設を展開。



環境緑化事業

壁面、屋上、室内緑化の設計・施工。太陽光発電等のエネルギー事業

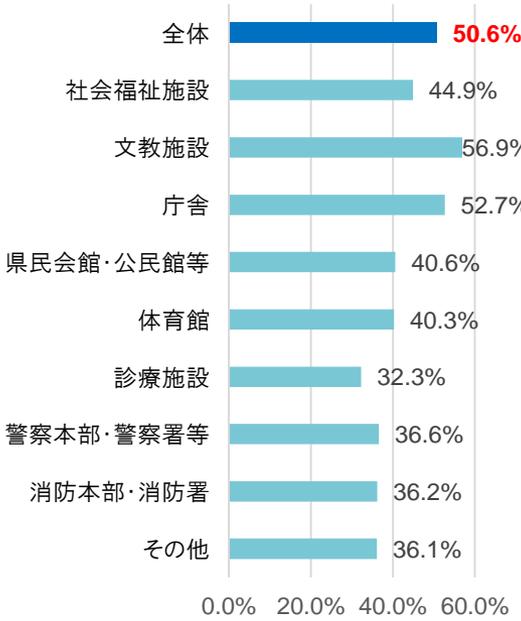




出典：国土審議会土地政策分科会企画部会土地政策の中長期ビジョン
(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)中間報告(2009年)

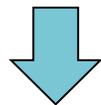
日本の不動産の金額規模は約2,300兆円。内公有地は約470兆円(国土の約40%)、
企業の所有は約490兆円(国土の約14%)

→ 合理的土地利用と市場活性化には、**官民連携によるPREとCREの推進が必要。**

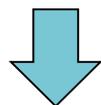
人口減少・高齢化	公共施設の老朽化	財政状況の悪化
<p>人口 2010年 1億2,806万人 2030年 1億1,662万人 ↓1億人割れ 2048年 9,913万人</p> <p>生産年齢人口（15～64歳） 2010年 8,173万人 ↓ 2048年 6,773万人</p> <p>老年人口（65歳以上） 2010年 2,948万人 ↓ 2048年 3,685万人</p>	<p>自治体所有公共建築物 1981年以前に建築確認を得て、建築された割合は50%以上。</p>  <p>出典：総務省「防災拠点となる公共施設等の耐震化推進状況調査結果」</p>	<p>地方財政の借入金残高 2013年度末 201兆円 →1991年度より2.9倍 130兆円増</p> <p>2016年以降合併の特例廃止 ↓ 地方交付税が減少</p>

4. 今後の検討課題と進め方

公共施設管理は、現在所轄部署による個別対応が大半。

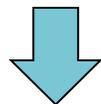


全体像を把握し、全庁的な視点に立ち、持続可能な公共施設の方針検討が必要。



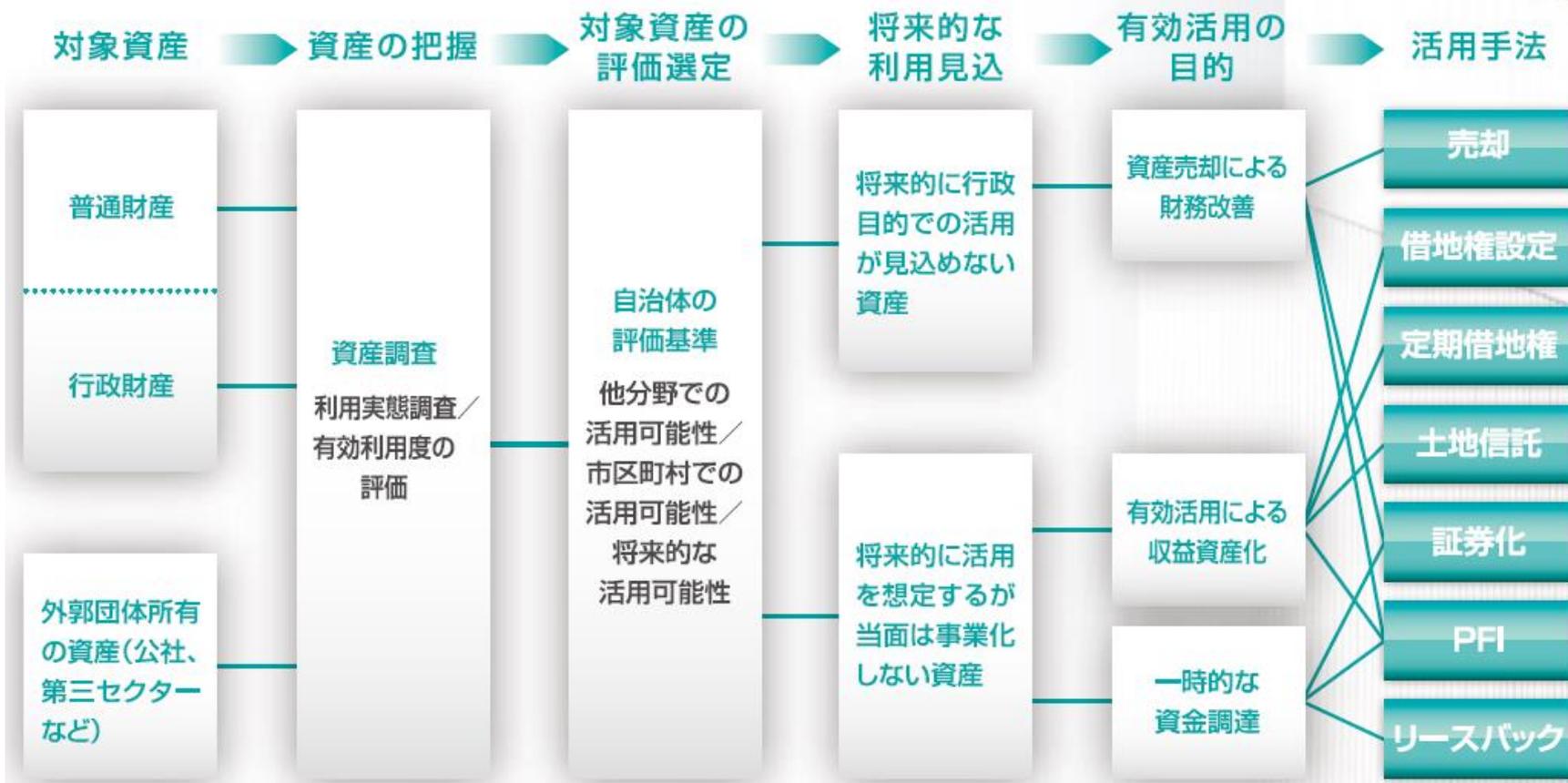
経営的な視点から総合的に企画、管理する公共マネジメントシステムの構築。

- ①公共施設全体を圧縮（統廃合等）
- ②新規投資の抑制（公共施設の複合化）
- ③公共施設の長寿命化
- ④公共施設管理の効率化
- ⑤未利用施設の有効活用（リノベーション）
- ⑥受益者負担の導入（BID等）
- ⑦既存ストックと住民ニーズのミスマッチ解消



公共のFM・PRE（PFI・PPP）

公有地活用の検討フローと活用方法の例



公有地活用 + 公共施設整備の事業スキーム

特別目的会社で資金を
最大限に活かす

PFI 方式

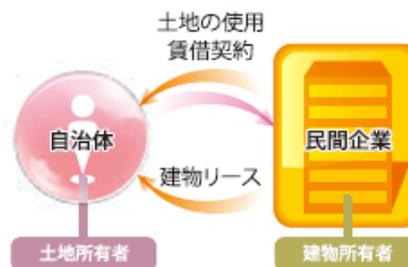
公有地での事業を実施する場合、民間活力を導入するPFI方式が選択肢としてあります。公共施設の設計、建設、維持管理・運営に民間の資金とノウハウを活用することができます。



事業をシンプルに、
スピーディに推進する

建物リース

事業スキームをシンプルに、また施設の開業までの期間を短縮したい場合に用いられる方法が、建物リースです。リース契約満期後、施設を自治体へ無償譲渡する方法があります。



公有地を民間企業に
託して活かす

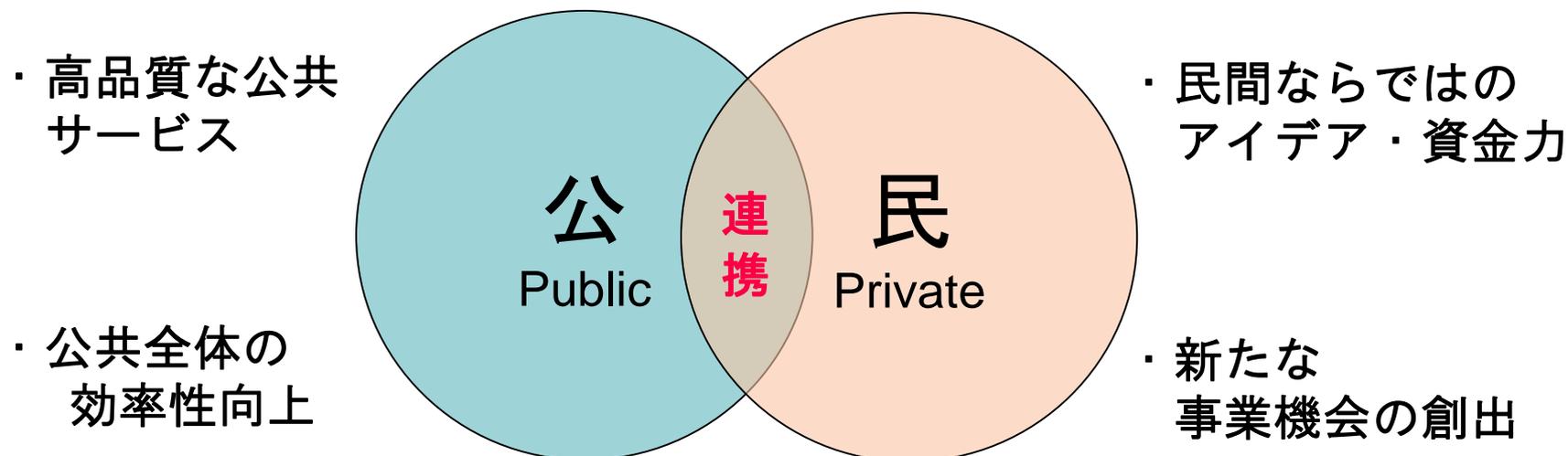
事業用 定期借地

自治体が公有地を民間企業に賃貸し、民間企業は商業施設を建設してテナント企業にリース。自治体は、民間企業から地代を受け、結果として公有地を活用することになります。



「公共と地域をつなぐパートナー」として、公民双方の強みと弱みを補完し、リスクを適正に分担し、よりシンプル、よりスピーディーな公共施設整備に貢献します。

Public Private Partnership



専門部署「民間活力研究所」を設置。豊富なノウハウをもとに事業化をスピーディーにサポートします。

全国PFI受注ランキング
6位 (13件)
学校の実績は
業界トップクラス (5件)
※PFI年鑑2014年度版より、件数は代表企業実績

公有不動産活用事例

横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業(神奈川県横浜市)

PFI



行政庁舎・区民ホール（500席）と消防署を一体整備。駐車場は地下に設けて、その上を広場としました。

横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業(神奈川県横浜市)

PFI



横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業(神奈川県横浜市)

PFI



横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業(神奈川県横浜市)

PFI



13. 庁舎

宮城県松島町仮庁舎(宮城県松島町)

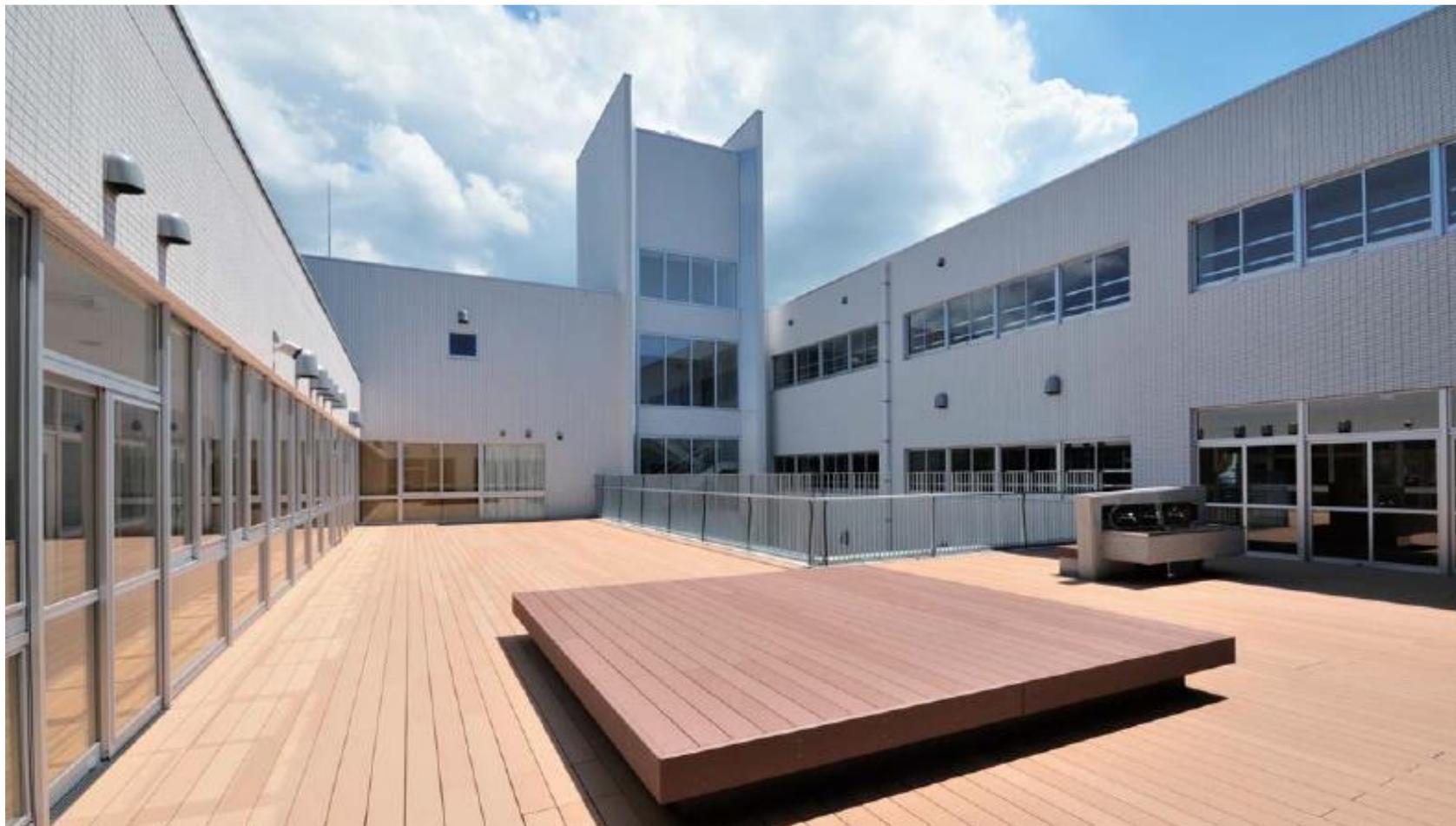
DB



倒壊のおそれがある旧庁舎から一刻も早い移転を実現するため、短工期・コストパフォーマンス・機能性などのメリットを備えたシステム建築をデザインビルド方式で設計・施工しました。システム建築はリース対応も可能です。

野々市市立野々市小学校(石川県野々市市)

PFI



老朽化の進んだ校舎の建て替え、屋内外運動場、プールの一体整備を担当。

野々市市立野々市小学校(石川県野々市市)

PFI



札幌市民ホール(北海道札幌市)

PPP



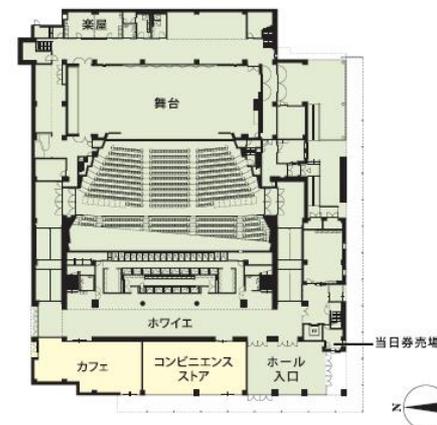
デザインビルド+リース方式+指定管理者制度により、設計・施工から維持管理、運営までをワンストップで担当。

札幌市民ホール(北海道札幌市)

PPP



1F 平面図



「ホールはRC造」という既成概念から鉄骨造へ発想転換し、8ヶ月という短工期で完成。鉄骨造でありながらも優れた音響性能を実現。リース期間終了後は、建物を自治体へ無償譲渡。大和リースが指定管理者として運営し、放送局出身の館長がホールのマネジメントを担当。

猪名川町立学校給食センター(兵庫県川辺郡)



先進の衛生対応や環境配慮設備をとりいれた給食センターを、10年間のリース方式により整備、維持管理を行います。

東京外国語大学・国際交流会館(東京都府中市)

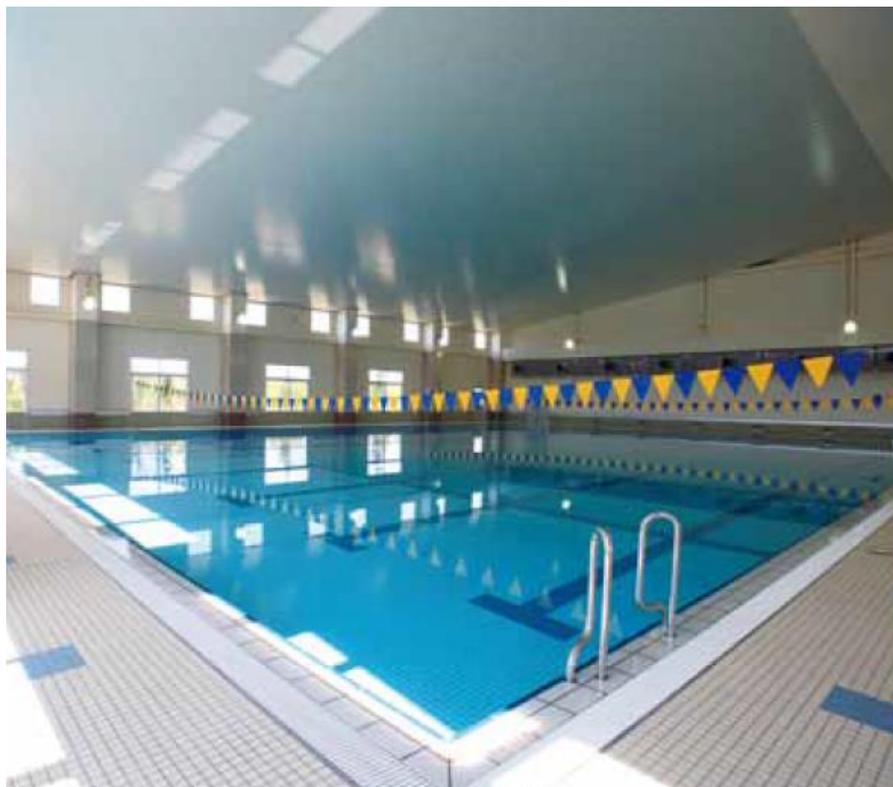
PPP



大学の国際化に対応するため、大和リースが事業主となり、大和ハウスが施工、大和ライフネクストの維持管理によるグループのワンストップサービスを活用して整備を行いました。(14㎡×230室)

クリーンスパ市川(千葉県市川市)

PFI



廃棄物焼却施設の余熱を活用しライフサイクルコストを低減。
利用者の視点に立ったユニバーサルデザインを採用。

関川村定住促進公営住宅(新潟県関川村)

PPP

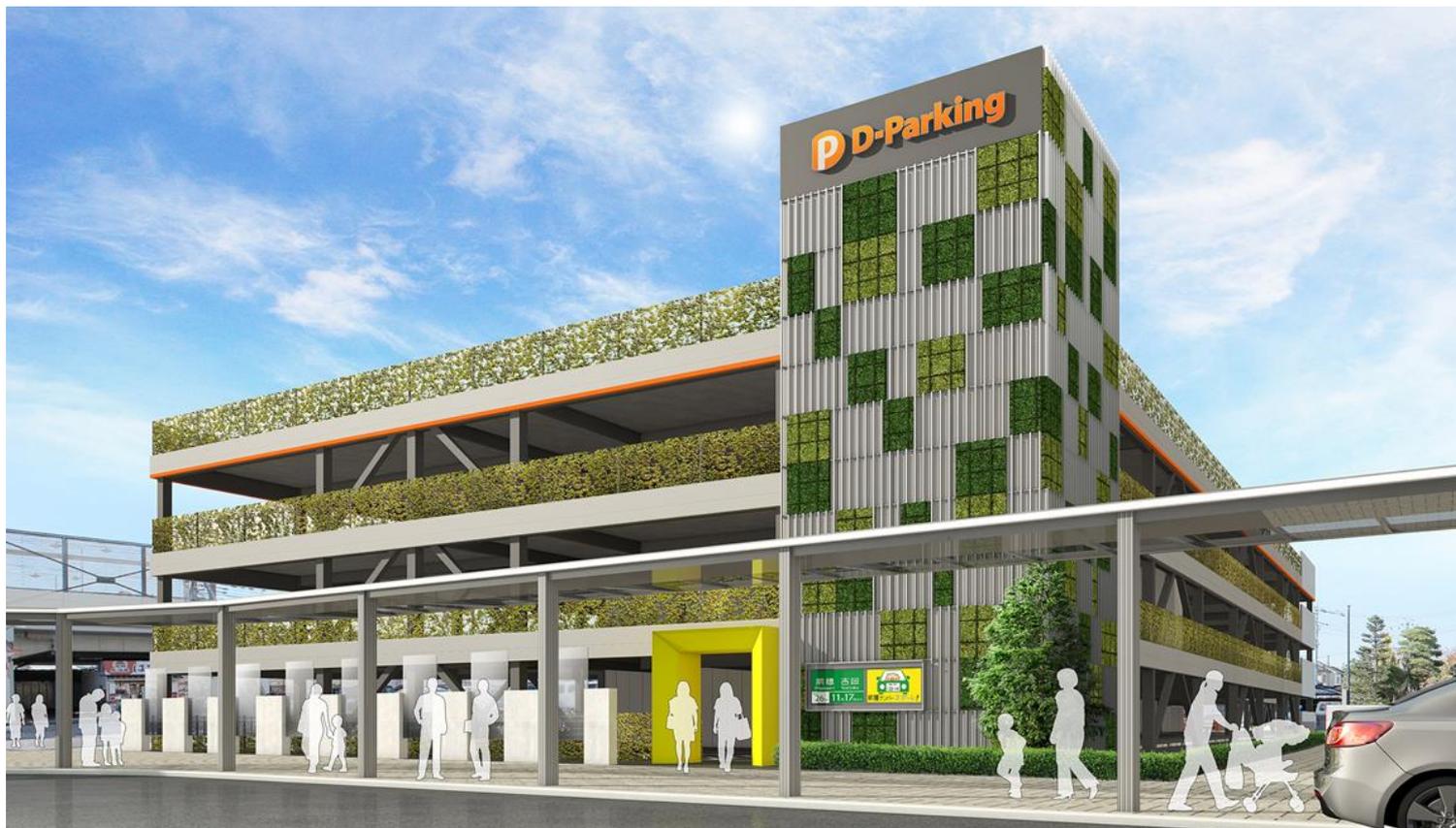


玉東町定住促進公営住宅(熊本県玉東町)

過疎化・高齢化に対応し、若者の定住促進をはかる公営住宅をリース方式で整備しました。

前橋駅北口パークアンドライド駐車場(群馬県前橋市)

PPP



前橋駅北口の市有地を事業用定期借地権により借り受けて、立体駐車場を建設。パークアンドライド駐車場として運営することで、駅の利便性向上や鉄道交通の利用促進機能強化をはかります。

和歌山市太陽光発電所設置運営事業(和歌山県和歌山市)

PPP



和歌山市の関西空港土砂採取事業跡地に総出力約20メガワットのメガソーラーを整備。2016年4月より事業者として20年間の売電事業を行います。

公共施設と商業施設の 複合によるまちづくり

藤枝市立図書館・BiVi藤枝(静岡県藤枝市)

PPP



藤枝市から土地を借り受けて、市立図書館（1,000坪 30万冊所蔵）と商業施設、映画館、駐車場の複合施設を一体整備しました。年間160万人が来館し、駅前中心部の賑わい再生に貢献しています。

藤枝市立図書館・BiVi藤枝(静岡県藤枝市)

PPP



旧市立病院跡地を有効活用。

土地は大和リースが借り受けて、地代を自治体へ支払い。

建物は大和リースが所有し、固定資産税を自治体へ支払い。

「戦略的中心市街地商業等活性化支援事業」に認定され、施設整備に国からの補助を受ける。

シネマコンプレックスを含めて22のテナントが入居し、集客力アップとにぎわいづくりに貢献。

BiVi日出(大分県日出町)

PPP



日出町（ひじまち）の中心市街地活性化を目的とする「暘谷（ようこく）駅・高校跡地利活用事業」において、大和リースは商業施設と図書館、行政サービスの官民複合施設の整備を担当。（2015年6月オープン予定）

28. 県営球場跡地 → 商業施設

フレスポ春日浦(大分県大分市)

PPP



県営球場の跡地を借り受けて、商業施設を開発・運営。球場の歴史を紹介する記念碑を施設内に設けて、市民に親しまれています。

鈴蘭台駅前第2種市街地再開発事業(神戸市鈴蘭台)

PPP



施設老朽化と高齢化に対応し、高台の区役所を移転。駅、商業施設と一体再開発。大和リースは特定建築者としてトータルマネジメント。2016年秋の完成に先駆けて、地域と連携し、にぎわい創出に向けた取り組みも行っています。

国立市南区公会堂・フレスポ国立(東京都国立市)

PPP



市有地を借り受けて、公民館と商業施設を一体整備。日帰り温泉施設も誘致し、地域住民の交流と憩いの拠点となっています。

浜見平地区複合施設整備事業(神奈川県茅ヶ崎市)

PPP



茅ヶ崎市、UR都市機構と連携したまちづくりプロジェクト。子どもから高齢者まで多様な世代が共存でき、防災機能が充実した魅力的なまちの実現を目指します。商業施設における地域交流拠点「まちスポ茅ヶ崎」も開設予定。(C街区 2015年4月完成予定)

32. 商業施設における地域協働「まちづくりスポット」

開発・運営する商業施設において、地域住民・NPO・企業の協働の場「まちづくりスポット」を開設。地域コミュニティの活性化、高齢化や過疎化等の課題解決に取り組んでいます。



フレスポ飛弾高山



まちづくりスポット高山
(岐阜県高山市)



第10回日本パートナーシップ
大賞 優秀賞 受賞

まちづくりスポット稲毛
(千葉県稲毛市)



まちづくりスポット神戸学園都市
(兵庫県神戸市)



2015年春 まちづくりスポット恵み野(北海道恵庭市)、
まちづくりスポット茅ヶ崎(神奈川県茅ヶ崎市)が開設予定。

大船渡地区津波復興拠点整備事業(岩手県大船渡市)

PPP

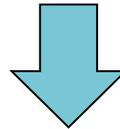


東日本大震災で被災した岩手県大船渡市の復興まちづくりへ向けて、大和リースは、大船渡地区津波復興拠点整備事業区域及び大船渡駅周辺地区土地区画整理事業区域約10.4haのエリアマネジメントパートナーとして、関係各社と連携しながら、まちの復興・再生・発展に向けて協業してまいります。

- ① 公有地売却の公募条件設定にあたり、**民間事業者との対話**を実施。（横浜市戸塚区）
課題解決型公募方法による複数事業者との対話を実施した上で、公募条件を自治体で設定。
（必須条件・事業方式）
- ② 中心市街地の跡地活用提案にあたり、**審査基準にまちづくりの要素を追加**。（岡山市）
住環境・定住化促進に関する提案や公共・地域に対する地域連携等の貢献策、景観、街並みとの調和。
- ③ 民間事業者に公共施設の**管理業務を包括委譲**。（千葉県我孫子市）
各課ごとに異なる事業者が発注していた公共施設の維持管理業務を施設管理化に窓口一元化。
- ④ 公有地活用の複合施設整備にあたり、**民間が取得する不動産の流動化を認めた**。（東京都）
PFI・PPPでは民間事業者が取得した不動産を5年以上経過したら信託会社等への譲渡（信託）を認めた。
- ⑤ 既存公共施設の**余剰スペースに郵便局、庁舎敷地にコンビニエンスストアを誘致**。（神奈川県秦野市）
コンビニエンスストアに公的サービス（図書館の図書返却受付、住民票の受け取りサービス）を24時間提供。
- ⑥ 公共施設の活用方針に**ワークショップを実施し住民と対話**。（埼玉県宮代町）
「公共施設の新しい姿」をテーマに、全体プランの作成段階からワークショップを開催し、意見やアイデアを住民と共有。
- ⑦ 庁内連携をはかるため、**公共施設再配置専任部署を設置**。（神奈川県秦野市）
副市長を統括責任者とし、公共施設再配置推進会議を設置。本部会の下にプロジェクトチーム、ワーキンググループが活動。

これまでのPFI

- 約85%がBT0（ハコモノ・清掃PFI）。建設投資の一時的多額支出を延べ払いにすることによるキャッシュフロー平準化が主目的？
- 税制のイコールフィッティングがなされておらず、所有権移転をしなければ、不動産取得税や固定資産税が課税される。
- PFI案件は、「資産の取得」における建設費削減によるVFMを現出している傾向が強い。



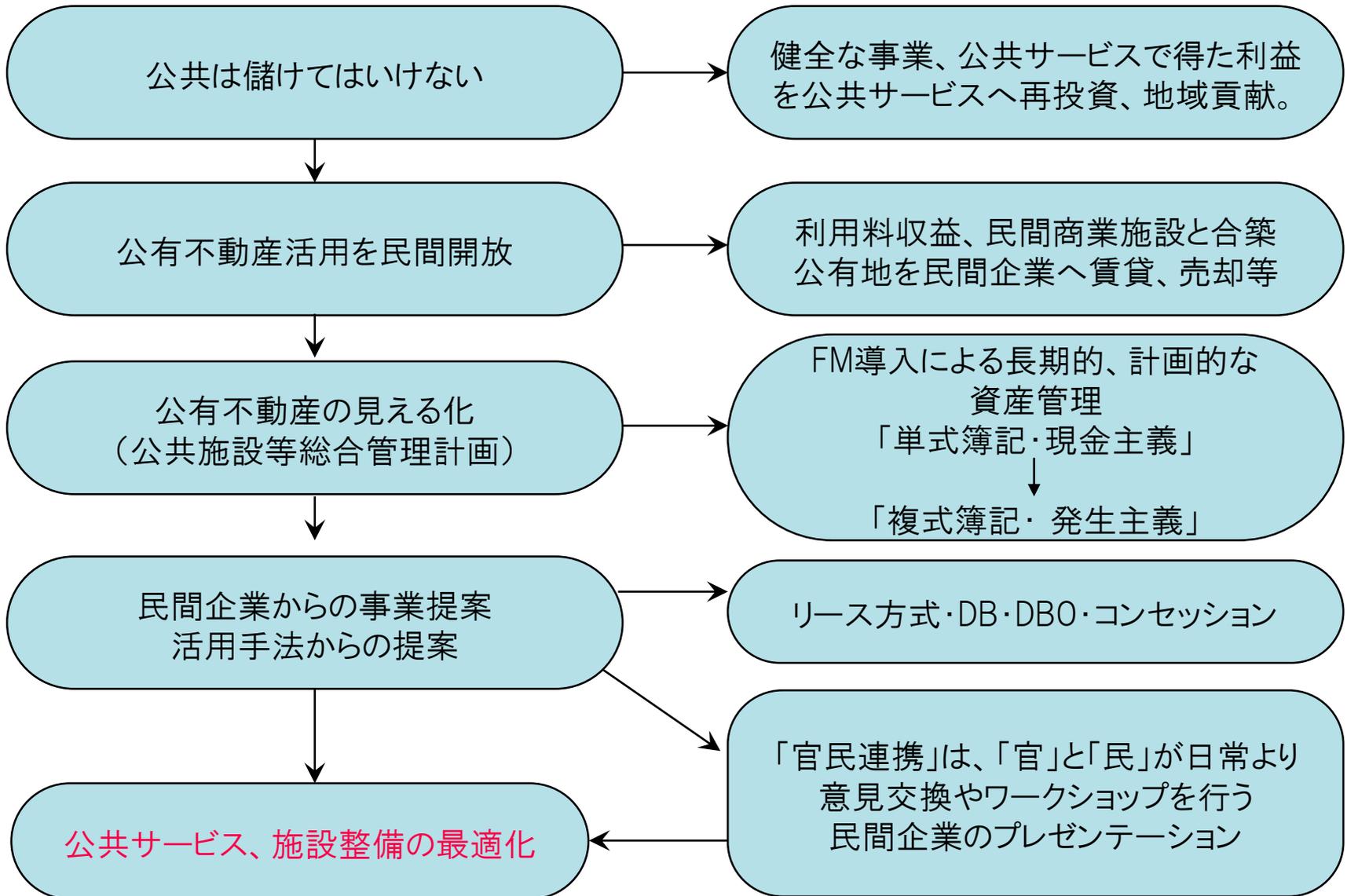
本来のあるべき姿は？

- PFIは、新しい「資産の取得」より、むしろ「高品質なサービス提供」によって最高のVFMを得る調達手法。
- 真の「官民連携」は「契約」がスタートではなく、事業計画時点から連携すべき。
（実施方針、要求水準は、「官」から一方通行で出され、「民」のアイデアが活かされていないのでは？）
- PFIは「万能薬」ではなく、「官民連携」の手法は、他の形態、事業手法も検討すべき。

真の官民連携は、「官」と「民」双方の強みを活かす。

	強み	弱み
公共	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安心・安全という社会的信頼性が高い。 ・ 法律・法令・条令等による拘束力を有する。 ・ 人がいる限り消滅しない。 ・ 継続実行能力が高い。 ・ 不採算分野でも長期的視座から遂行可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 硬直的なシステム (意思決定・縦割り・予算主義) ・ 法律に縛られ柔軟性に欠ける。 ・ 前例主義・閉鎖的で変更スピードが遅い。 ・ 全体・個人共に成果の基準が不明確。 ・ 「儲けてはならない」という基本的な考え。
民間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 判断、決定スピードが速い。 ・ 成長力(競争力)の強化を指向。 ・ 変化対応力・柔軟性に富む。 ・ 全体最適、将来最適を指向。 ・ マーケットをグローバルで考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 結果重視。(早急な成果を求める) ・ 経営トップの資質で大きく変化。 ・ 優勝劣敗。 ・ 企業間格差が大きい。 (CSR・危機管理能力)

今後の方向性





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。

プライベートセミナーのご案内

大和リース 民間活力研究所では、自治体様向けプライベートセミナーを開催しております。

各自治体様の知りたいことや事業構想への取り組み、アドバイス、実績事例のご紹介等、ご要望にあわせた内容で実施しております。お問い合わせは、下記までご連絡ください。

大和リース 民間活力研究所
電話 06-6942-8009