



**Daiwa Lease**®

大和ハウスグループ

## 公園事業への取組み

---

2020年08月28日

大和リース株式会社

大阪本店

Daiwa Lease

1.	目次	・ ・ ・ ・ ・ P.1
2.	プロフィール	・ ・ ・ ・ ・ P. 2
3.	大和ハウスグループ	・ ・ ・ ・ ・ P. 3
4.	大和リースの事業	・ ・ ・ ・ ・ P. 4
5.- 7.	時代背景	・ ・ ・ ・ ・ P. 5 – P.7
8.	公園事業 実績一覧	・ ・ ・ ・ ・ P.8
9.	公園事業の紹介	・ ・ ・ ・ ・ P. 9

## 【公園事業の紹介】

1.	大阪城公園指定管理事業	・ ・ ・ ・ ・ P.10 – P.17
2.	鶴見緑地指定管理事業	・ ・ ・ ・ ・ P.18 – P.24
3.	泉南りんくう公園整備等事業	・ ・ ・ ・ ・ P.25 – P.32

■	民間企業が取り組みたくなる公園とは	・ ・ ・ ・ ・ P.33
---	-------------------	----------------



泉南りんくう公園（愛称：SENNAN LONG PARK）オープニング式典にて、泉南市 竹中勇人市長（左）と

### 堀越 良一

大和リース株式会社  
大阪本店長

昭和39年7月生

兵庫県出身 奈良市在住

年 月	大和リースでの経歴
S62.04	大和工商リース入社（現大和リース）
H05.04	山口営業所長
H08.04	大阪本店 新規事業担当
H13.10	奈良支店長
H20.10	神戸支店長
H23.04	名古屋支店長
H26.04	執行役員名古屋支店長
H27.04	執行役員流通建築リース事業部副事業部長 兼コインパーキング事業部長
R02.04	執行役員大阪本店長（現職）



## Daiwa House Group



■創業（大和ハウス工業）

**1955年** 4月5日

■グループ企業・従業員（2020年3月現在）

**360** 社 **47,133** 名

■グループ企業総売上高（2020年3月期）

**4兆3,802** 億円

社名	売上高 (億円)	営業利益 (億円)	営業 利益率	従業員数	主な事業内容
大和ハウスグループ	4兆3,802	3,811	8.7%	47,133	
大和ハウス工業	1兆9,751	2,500	12.6%	16,904	住宅事業・商業施設開発・産業施設建設
大和リース（単体）	2,215	196	8.9%	2,251	建築事業・商業施設開発・カーリース・環境緑化事業・公園事業

※2020年3月末時点

# 4.大和リースの事業

## 規格建築事業

### ■PFI事業 東大阪市旭町庁舎



プレハブ建物の販売・リース事業を展開。応急仮設住宅などで培った地方自治体とのつながりを活かし平成13年よりPPP・PFI事業に参入、実績は全国で25件（2020年5月末現在）に上る。

## リーシングソリューション事業



カーリース、カーシェア、立体駐車場などのモビリティ関連事業からロボットスーツHALやICT農業システムのリースまで次代を担う商材を戦略的にリースする。



## 公園事業



## 流通建築リース事業

### ■BRANCH 大津京



商業施設デベロッパーとして3つのブランド「Frespo」「BiVi」「BRANCH」で全国166か所に展開、商業施設発信の地域連携や賑わい創出などの実績多数。

## 環境緑化事業

### ■室内・屋外緑化



壁面緑化、ランドスケープデザインなどの屋外から室内環境までトータルに緑化事業を展開。近年は公園の植栽管理の実績を活かし指定管理事業にも積極参入。

### ○地方都市では

- ・急速な**人口減少と高齢化**に直面し、地域の活力が低下し税収も伸び悩み
- ・**住宅や店舗等の郊外立地**が進んだ結果低密度な都市が形成され**市街地が拡散**
- ・拡散した市街地を支える行政サービスの**費用負担増**が将来の懸念事項

### ○公園緑地行政

- ・高度経済成長期より急速に整備が進んだ都市**公園の整備**は社会資本整備総合交付金の基幹事業として支援されピークのH7年には**1兆2600億の予算**が投入された
- ・現在全国で約**10万8千箇所、12万5千ha**（一人当たり**10.4㎡**）のストックが存在
- ・2003年には**指定管理者制度**が導入され全国**12,063箇所**の都市公園においては民間事業者等も参入し始めてはいるが、現状の維持管理を委託しているに過ぎない

※国土交通省発表資料参照

社会の成熟化、市民の価値観の多様化、都市インフラの再整備必要性を背景とした公園の持つ役割は

- ・ **都市のため**      **（持続可能で魅力ある高質都市の形成）**
- ・ **地域のため**      **（個性と活力あるまちづくりの実現）**
- ・ **市民のため**      **（クオリティーオブライフの向上）**

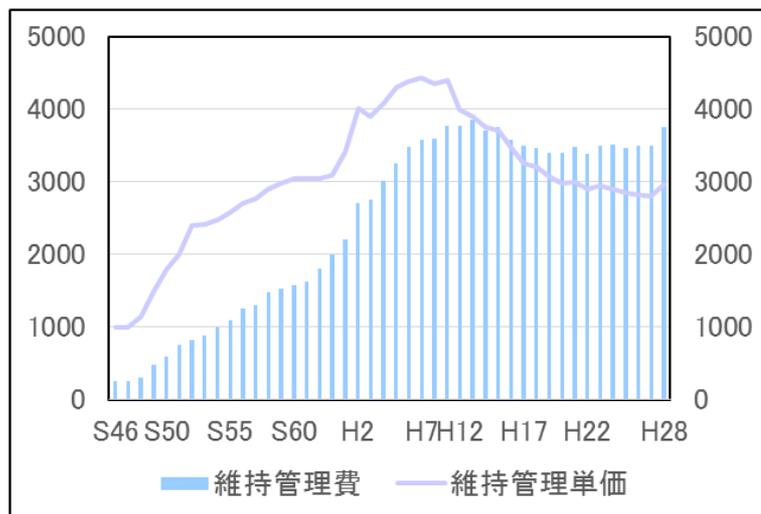
に最大限に潜在価値を高めることが重要となってくる

## 5. 時代背景② 公園の現状

都市公園のうち設置から30年以上経過したものが平成30年現在で約3割。10年後には約6割に達する見込み。また、遊具については設置から20年以上経過したものが約4割経過年数不明の古いものを合わせると6割以上が老朽化。

※国土交通省都市局 公園緑地・景観課発表資料参照

都市公園等の維持管理費の推移



H13 (ピーク時)  
維持管理費：約3,860億円/年

H7 (ピーク時)  
維持管理費単価：約4,429千円/年

平成28年度現在  
維持管理費 3,750億円/年  
維持管理費単価 3,000千円/ha

都市公園の体系

レクリエーション都市	標準面積	1,000 ha以上	総合公園	標準面積	10~50 ha	運動公園	標準面積	15~75 ha			
	誘致圏域	大都市圏		誘致圏域	都市規模		誘致圏域	都市規模			
	箇所数	6 箇所		箇所数	1,357 箇所		箇所数	822 箇所			
	供用面積	564 ha		供用面積	25,761 ha		供用面積	12,847 ha			
広域公園	標準面積	50 ha以上	地区公園	標準面積	4 ha	近隣公園	標準面積	2 ha	街区公園	標準面積	0.25 ha
	誘致圏域	地方生活圈		誘致圏域	徒歩圏内		誘致圏域	近隣		誘致圏域	街区内
	箇所数	213 箇所		箇所数	1,783 箇所		箇所数	5,714 箇所		箇所数	86,555 箇所
	供用面積	14,825 ha		供用面積	9,845 ha		供用面積	10,262 ha		供用面積	14,002 ha

※この他に、個々の公園の設置目的に応じて配置される都市公園がある(風致公園、都市緑地、緩衝緑地等)

※国土交通省発表資料参照

## 都市公園法（都市公園の再生・活性化）

※平成29年6月15日改正

### ① 公募設置管理制度（Park PFI）の創設

管理者を民間事業者から公募選定

1. 設置管理許可期間の延伸（10年→20年）
2. 建蔽率の緩和（2%→12%）
3. 収益施設（カフェ、レストラン等）の設置

### ② 公園内のPFI事業に係る設置管理許可期間の延伸

公園施設を整備する場合設置管理許可期間（10年→30年）

### ③ 都市公園で保育所等の設置が可能に

保育所、学童クラブ、老人デイサービスセンター  
障がい者支援施設

### ④ 公園の活性化に関する協議会の設置

1. 公園管理者は都市公園利用者の利便の向上に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。
2. 各構成員は協議が整った事項について尊重義務がある

### ⑤ 都市公園維持修繕基準の法令化

## 都市緑地法（緑地・広場の創出）

※平成29年5月12日改正

### ① 民間による市民緑地の整備を促す制度の創設

－市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定

〔(税) 固定資産税等の軽減  
(予算) 施設整備等に対する補助〕

### ② 緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充

－緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加

# 8. 公園事業 実績一覧

NO	事業名称	自治体	公園名称	スキーム	分類	面積 (ha)	事業期間	開始時期	公園管理
1	梅小路公園にぎわい施設新築工事	京都市	梅小路公園	DB (設計・施工)	都市公園	10.5	-	2014/3	×
2	大阪城公園パークマネジメント事業	大阪市	大阪城公園	指定管理	広域公園	106.6	20	2015/4	○
3	武生中央公園・日野川河川緑地指定管理者	越前市	武生中央公園	指定管理	都市公園	13.3	5	2017/6	○
4	岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域民間提案施設整備事業	岡山市	オープンスペース	PPP (公有地活用)	広場	3.3	14	2019/6	×
5	大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業	大津市	近江神宮外公園	P-PPP	都市公園	1.5	31.5	2019/11	△
6	瀬谷区総合庁舎および二ツ橋公園整備事業	横浜市	二ツ橋公園	PFI/BTO方式	都市公園	0.6	15	2020/2	×
7	なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備事業	川越市	なぐわし公園	PFI/BTO方式	都市公園	8.3	15	2020/4	×
8	鶴見緑地指定管理事業者	大阪市	花博記念公園鶴見緑地	指定管理	総合公園	125.5	20	2020/4	○
9	鞍ヶ池公園民間活力導入事業	豊田市	鞍ヶ池公園	P-PFI	都市公園	95.1	20	2020/4	○
10	泉南市りんくう公園整備等事業	泉南市	りんくう公園	事業契約	広域公園	10.5	30	2020/7	×
11	大宮交通公園整備事業	京都市	大宮交通公園	P-PFI	都市公園	2.1	20	2020/10	○
12	大浜体育館建替整備運営事業	堺市	大浜公園	PFI/BTO方式'+独立採算事業	都市公園	16.3	15	2021/4	×
13	鳥居崎海浜公園整備・管理運営事業者	木更津市	鳥居崎海浜公園	P-PFI	都市公園	2.2	20	(2021/7)	△
14	守谷駅東口市有地利活用事業	守谷市	オープンスペース	PPP (公有地活用)	広場	0.6	30	(2021/9)	○
15	多世代共生型施設(仮称:福祉ヴィレッジ)整備事業	桑名市	(仮称) 堂ヶ峰公園	P-PPP	公有地	2.5	10	(2022/4)	○

※Park-PFIに特化した一覧ではありません ※△: 提案により別契約として認められたもの

実績は15件です ('20.6.25現在)

# 9. 公園事業の紹介

## 1 大阪城公園



## 2 鶴見緑地公園



## 3 泉南りんくう公園



# 1. 大阪城公園指定管理事業





## ○最寄駅（電車）

- J R** 大阪環状線  
「森ノ宮駅」「大阪城公園駅」
- 東西線  
「大阪城北詰駅」
- 大阪メトロ 谷町線  
「谷町四丁目駅」「天満橋駅」
- 中央線  
「谷町四丁目駅」「森ノ宮駅」
- 鶴見緑地線  
「森ノ宮駅」「大阪ビジネスパーク駅」
- 京阪電車  
「天満橋駅」

## ○最寄駅（バス）

大阪市シティバス 「大手前」「馬場町」バス停

## ○インターチェンジ

- 神戸方面から  
阪神高速 13号東大阪線 法円坂出口
- 東大阪方面から  
阪神高速 13号東大阪線 森之宮出口

## ○主要駅から所要時間

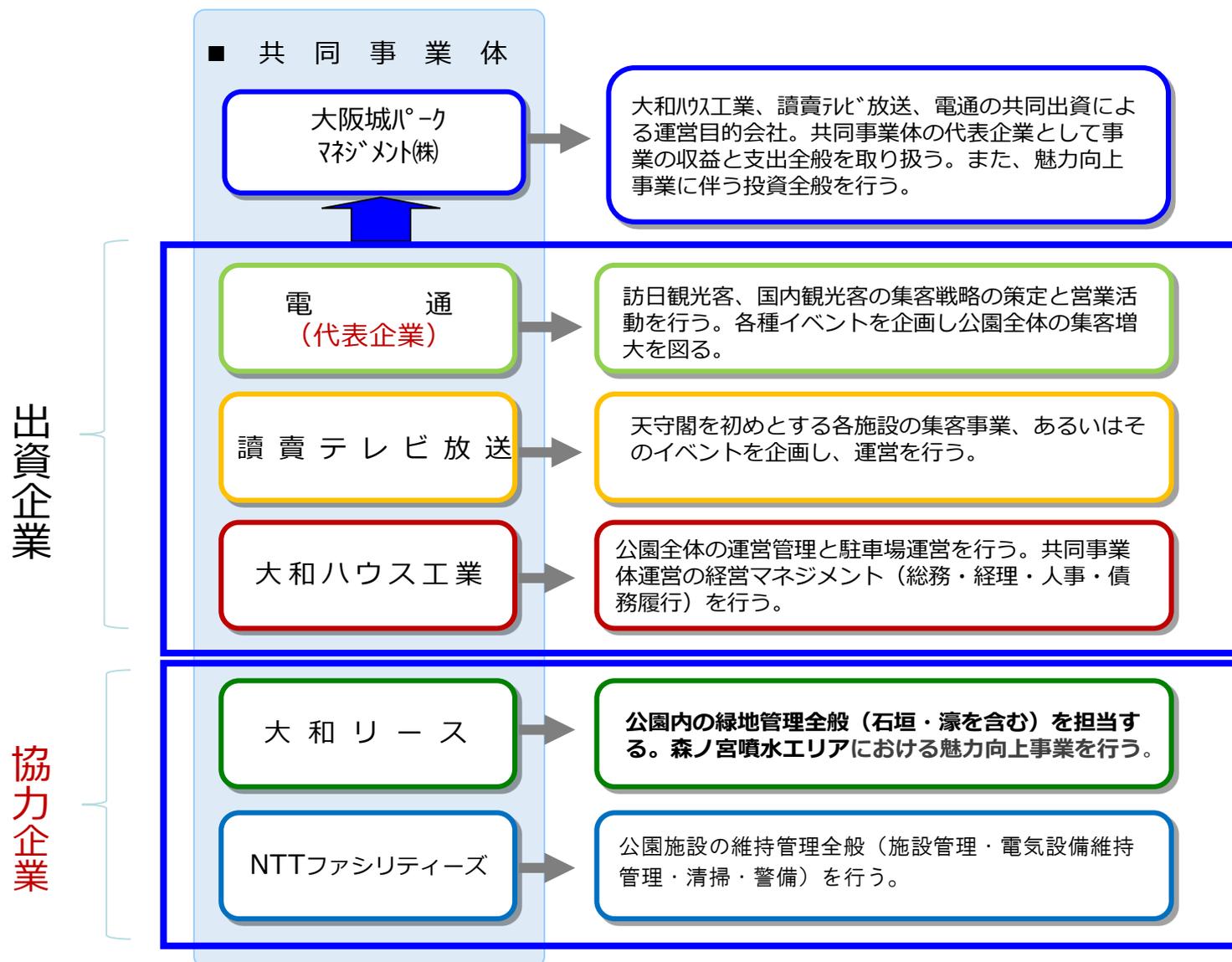
- JR大阪駅 約15分（大阪城公園駅）
- JR新大阪駅 約20分（大阪城公園駅）

## 2. 大阪城公園 概要 【広域公園】

名称	大阪城公園	
所在地	大阪市中央区大阪城3-1	
面積	105.6 h a	
事業方式	指定管理+公募設置管理 (P-PFI)	
事業期間	2015年4月1日～2036年3月31日 (20年)	
公園概要	<p>大阪城天守閣を中心とした国内最大級の都市公園。                  約300本の桜を楽しめる西の丸庭園、約100種1270本の梅の花が咲き誇る梅林、大阪城音楽堂や大阪城ホールなどの文化施設、弓道場、修道館などのスポーツ関連施設がある。</p>	
来場者の推移	天守閣年間入場者184万人(2014年実績)⇒目標300万人	
選定プロセス	サウンディング	2013年 7月
	公募	2014年 6月
	事業者選定	2014年10月
	事業開始～事業満了	2015年4月～2036年3月

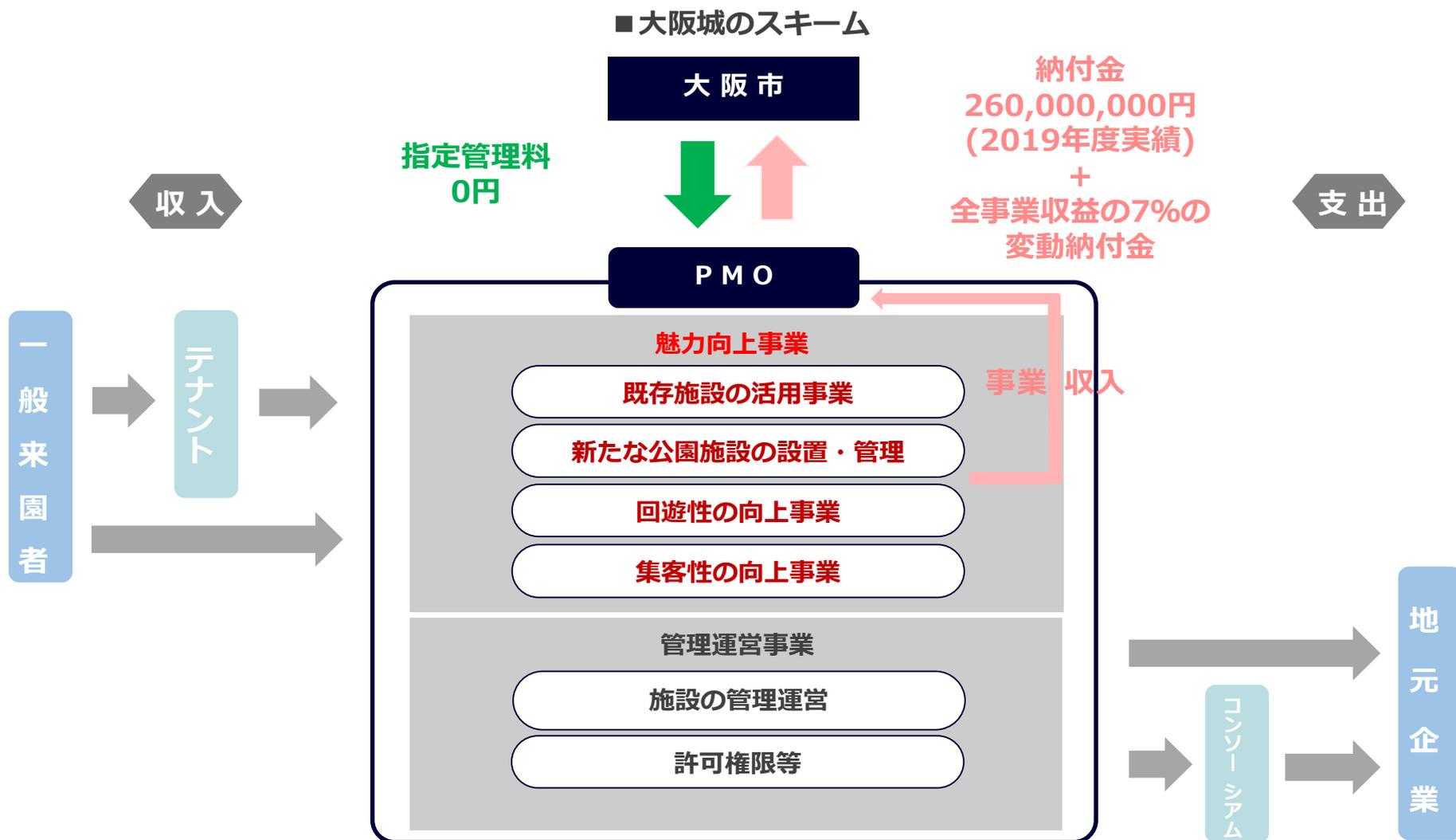


- ① 大阪城そのものの魅力と天守閣入場収入などの既存収益
- ② インバウンド需要増大への期待感（2014年当時 1,340万人・2020年に4,000万人へ）
- ③ 規制緩和による未利用施設活用の大きな期待感
- ④ 飲食店、コンビニなど新施設の潜在需要と大規模イベントの可能性
- ⑤ 大阪のシンボル『大阪城』を運営できる地元企業としてのステータス



# 5. 大阪城パークマネジメントの事業スキーム

既存の天守閣入場料収入と新たに造る施設・イベント収入にて指定管理料0で公園全体を一元的に管理運営



大阪市へは固定納付金を納入。さらに収益が上がった場合は、その一部も納入する。

## ■ 既存施設活用



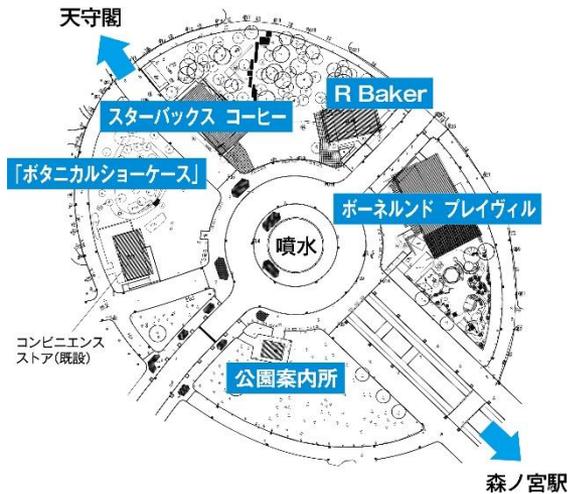
## ■ 新たな施設設置管理



## 森ノ宮噴水エリアにおける魅力向上事業について

### ■ 大和リースの取組み

■ 店舗配置図 (森ノ宮駅前エリア)



ポータルランド プレイヴイル



スターバックス カフェ



R Baker

## 2. 鶴見緑地指定管理事業



# 1. 鶴見緑地公園



○最寄駅（電車）  
鶴見緑地線 鶴見緑地前

○最寄駅（バス）  
花博記念公園北口

○インターチェンジ  
(門真ジャンクション)  
近畿道 北行き 大東鶴見IC  
南行き 門真IC  
第二京阪 第二京阪門真IC

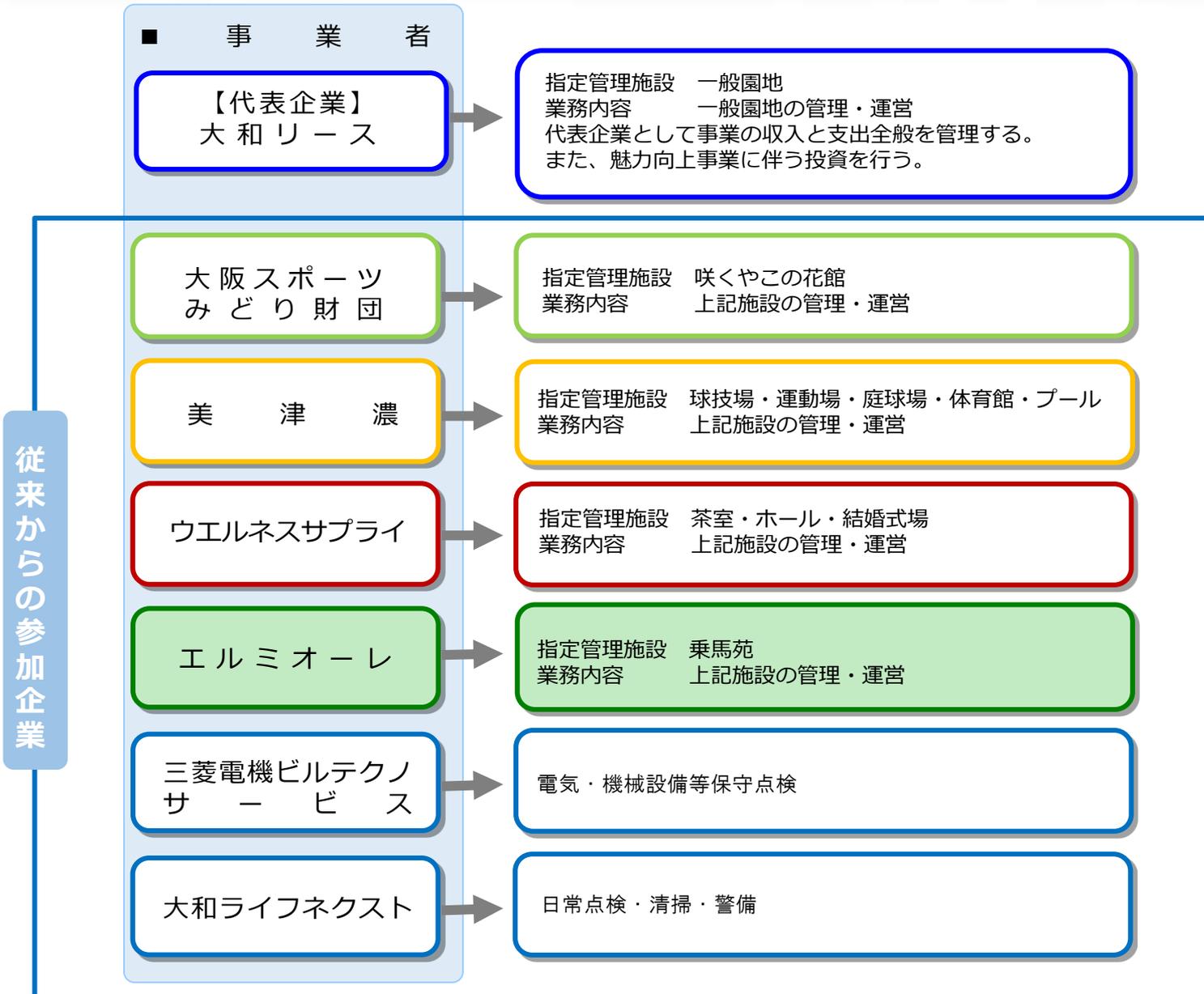
○主要駅より所要時間  
JR大阪駅 約25分  
JR新大阪駅 約40分  
JR難波駅 約30分

## 2. 鶴見緑地 概要 【広域公園】

名称	花博記念公園鶴見緑地	
所在地	大阪市鶴見区緑地公園2-163	
面積	約125ha	
事業方式	指定管理＋公募設置管理（P-PFI）	
事業期間	2020年4月1日～2040年3月31日	
公園概要	<p>1990年に「自然と人間との共生」をテーマとする「国際花と緑の博覧会(通称：花博)」が開催された。大阪市営公園で1番の広さを有し、花博当時の施設等も活用しながら、豊かな自然の中でスポーツ、レクリエーション、文化活動など幅広く利用されている広域公園</p>	
来場者の設定目標	年間 435万人 ⇒ 550万人（2026年目標）	
選定プロセス	サウンディング	2017年10月
	公募	2019年 3月
	事業者選定	2019年10月
	事業開始～事業滿了	2020年4月～2040年3月

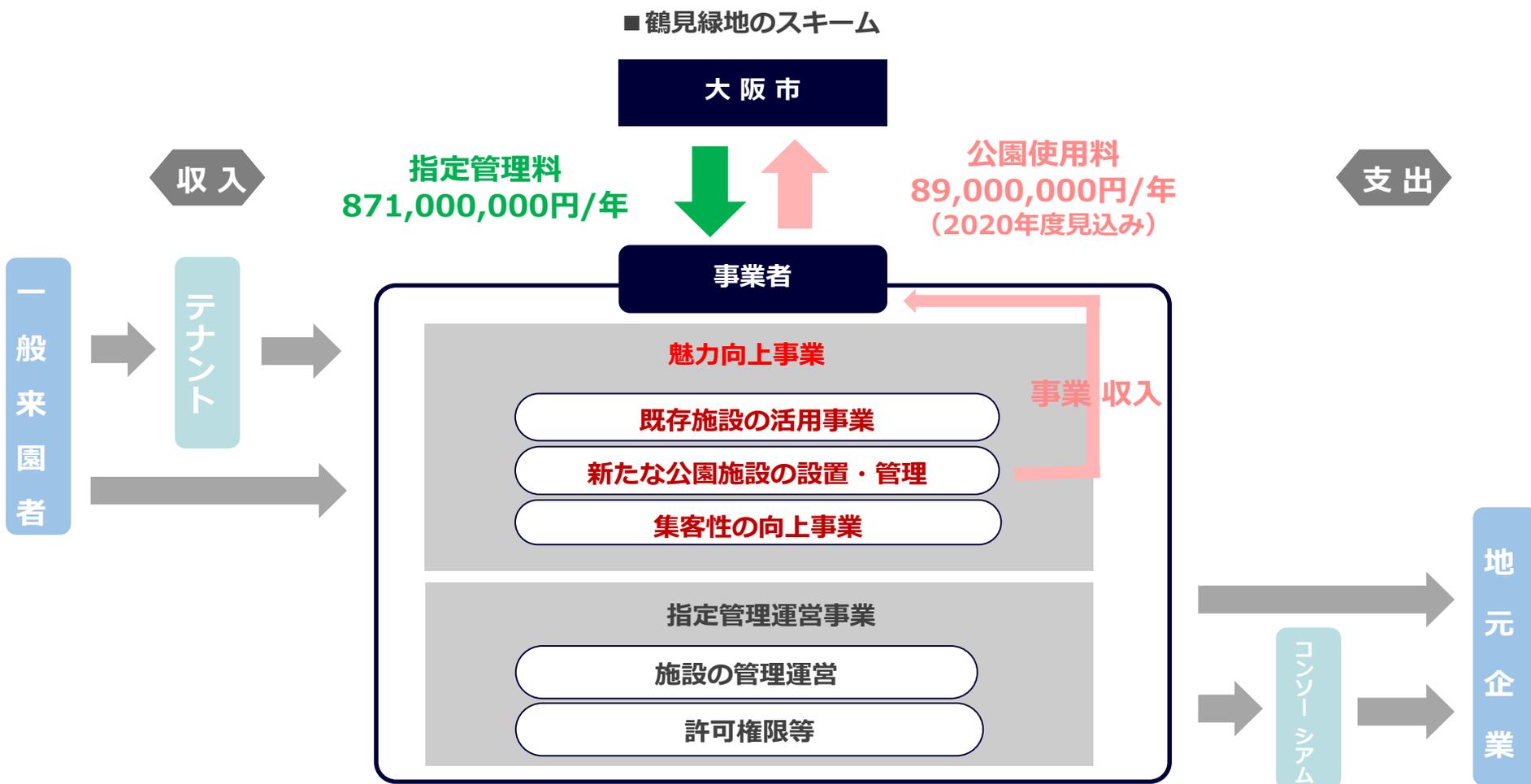


- ① 大阪市内で38万坪という圧倒的な規模的魅力
- ② 周辺人口、交通アクセス等申し分なしの立地
- ③ 2200台収容の駐車場
- ④ 『関西・大阪万博2025』開催時バックアップ機能の可能性



## 5. 鶴見緑地公園の事業スキーム

公園使用料（設置・管理許可使用料）を直接当鶴見公園の改善に還元



従来の公園使用料は一般財源に組み込まれ、公園に還元されてなかったが、今回の事業スキームでは、公園使用料は公園のための予算に還元される

### 民間の様々な提案による公園全体の魅力向上

#### ■ 新たな施設設置管理



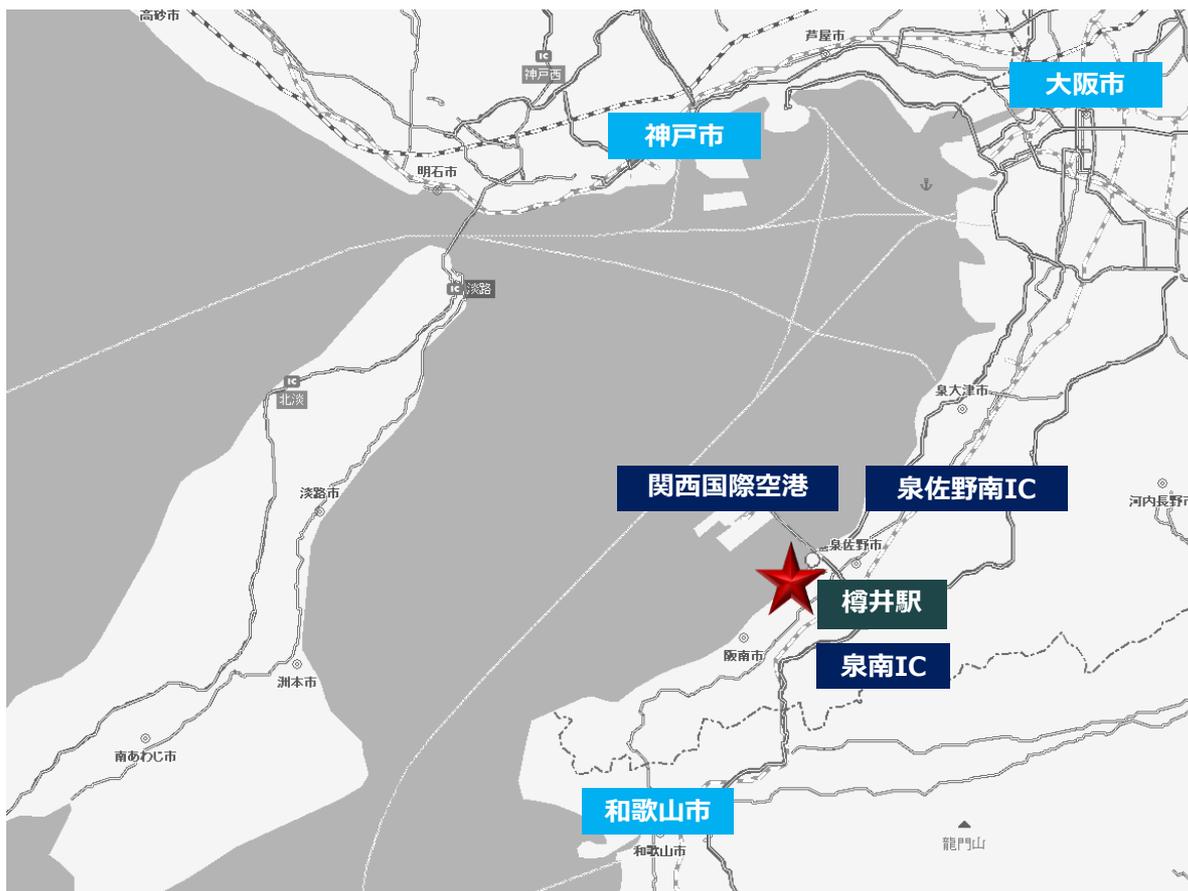
#### ■ 新たなイベントの取組み



### 3. 泉南りんくう公園整備等事業



# 1. 泉南りんくう公園



- 関西国際空港  
車で10分
- 最寄駅（電車）  
南海電車本線 樽井駅 徒歩15分
- インターチェンジ  
阪神高速湾岸線 泉佐野南 I C  
阪和自動車道 泉南 I C
- 所要時間
  - 電車  
JR大阪駅 約70分  
JR和歌山駅 約35分
  - 車  
大阪市内 約60分  
和歌山市内 約35分  
関西国際空港 約20分

## 2. 泉南りんくう公園 概要 【総合公園】

名称	泉南りんくう公園（愛称：SENNAN LONG PARK）	
所在地	大阪府泉南市りんくう南浜2-201	
面積	約10.8ha	
事業方式	30年の事業契約 + 公募設置管理	
事業期間	2019年3月30日～2049年6月30日（30年）	
公園概要	<p>りんくうタウンまちびらき後、泉佐野市域のりんくう公園は開園したものの、泉南市域においては整備が進まず、<b>20年以上も未整備状態</b>で整備予定は白紙の状態。そこで泉南市が大阪府から土地を無償で借り上げ、泉南市で整備を行う事を決定。</p> <p>「地域資源を活用しまちづくりを支える海浜公園」をテーマに、<b>スポーツ・食・レジャー</b>をまるごと体験出来る公園。泉南市の海浜部交流レクリエーション拠点の役割を担う。</p>	
来場者の設定目標	年間来園者目標 200万人	
選定プロセス	サウンディング	2016年12月
	公告	2017年12月
	事業者決定	2018年 5月
	事業開始～事業満了	2020年 7月～2049年6月



アスレチック



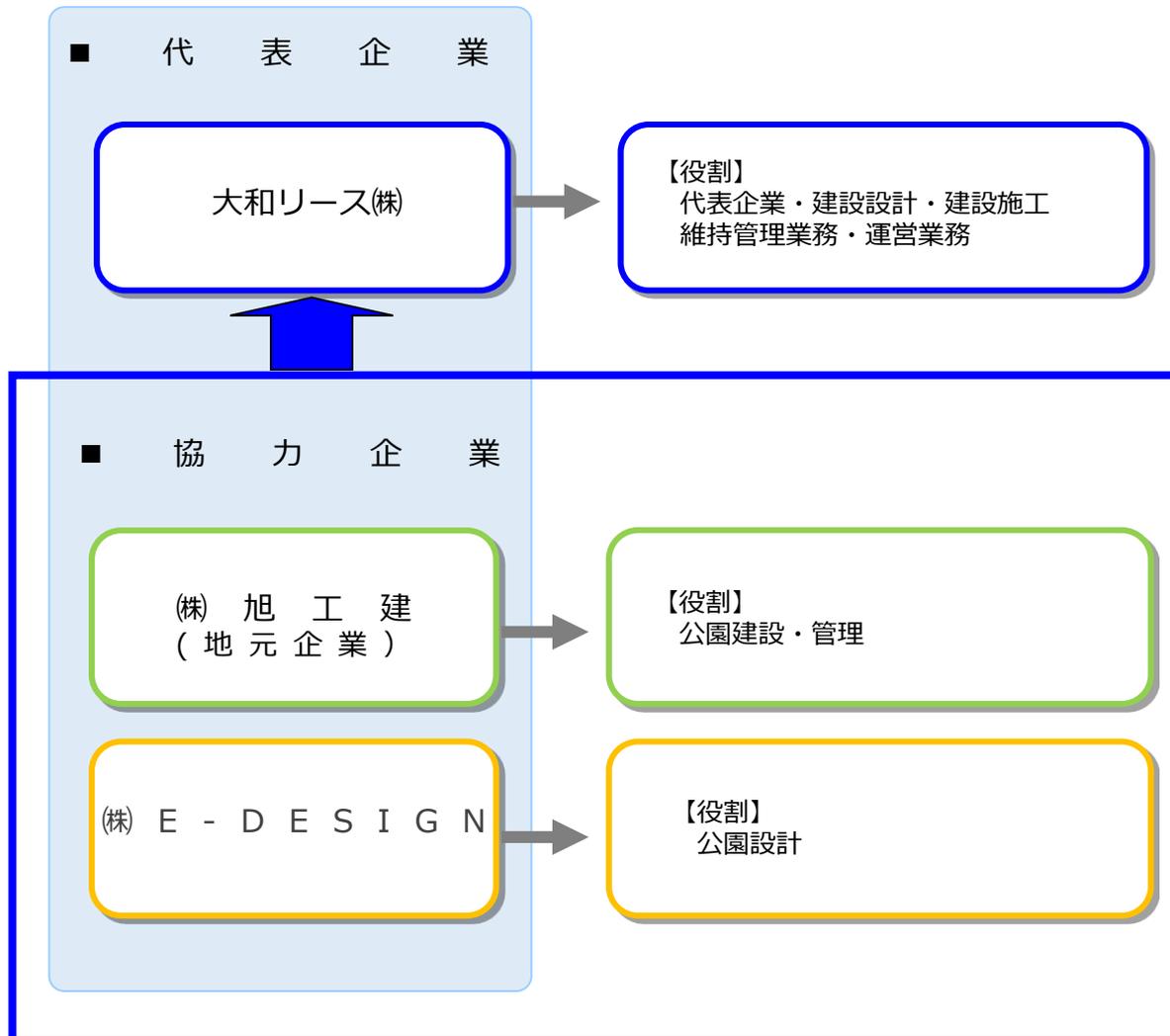
バーベキュー



グランピング



- ① 既存海水浴場と夕日がきれいな海岸
- ② 関西の空の玄関口『関西国際空港』の対岸
- ③ 隣接市営グラウンド（野球場、テニスコート）との相乗効果
- ④ 地元漁港が開催する朝市の施設内開催の事前承諾
- ⑤ 音楽フェス、花火大会などの大規模イベント



# 5. 泉南りんくう公園の事業スキーム

公費の投入はなし、民間の独立採算にて整備運営

## ■ 泉南りんくう公園のスキーム



泉南市から土地を無償借り受けることにより、公園整備及び維持管理費用は民間事業者負担。

## 6. 泉南りんくう公園 魅力向上の取組み①

### ■ 新たな施設設置管理



### ■ 地域交流企画



### イベントの定期開催

#### 既存イベント

- ・大阪泉州夏祭り（音楽フェス&食フェス&花火大会）
  - ・ビーチラグビーやオープンスイム等のビーチスポーツ大会
  - ・地元の団体が主催の祭りやイベント
- 既存イベントの継続開催と新たなスポーツ・音楽・食を中心にしたイベントの開催

## 公園のポテンシャル

### ① 観光資源（広域・総合公園）

#### 自然

海・山・川・湖・池

#### 景観

観光名所・桜並木・梅林・田園・夕日・星空

#### 歴史遺産

史跡・古墳・城・古い町並み

### ③ 既存施設（広域・総合・運動公園等）

#### 運動施設

野球場・テニスコート・プール・体育館

#### 賑わい施設

多目的広場・野外ステージ・遊具

#### 文化施設

博物館・図書館・動植物園・多目的ホール

### ② ロケーション（広域から地区公園まで）

#### 人口

世帯人口・観光人口・交流人口

#### 交通アクセス

鉄道・高速道路・一般道路

### ④ その他

#### 経済条件

指定管理料の有無・駐車場の有料化の可否

#### 地域連携

地元企業・地域NPO・祭りイベント・自治体



**Daiwa Lease**®  
大和ハウスグループ

ありがとうございました。

[www.daiwalease.co.jp](http://www.daiwalease.co.jp)