Daiwa Lease®
大和ハウスグループ

北海道・東北ブロック　プラットフォーム首長推進会議

公民連携の事例

～公有地活用・小規模自治体・公園～

２０２２年１０月１３日

大和リース株式会社
札幌支店　　稲垣　仁志
国土交通省ＰＰＰサポーター

Daiwa Lease

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
世界を変えるための17の目標

会社概要

財務状況

●売上高(連結)
2,433億円 (2022年3月期)

2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
2,412億円	2,454億円	2,433億円

●営業利益(連結)
262億円 (2022年3月期)

2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
204億円	236億円	262億円

基礎データ (2022年5月末現在)

●事業所数
48カ所

●工場数
6カ所
総敷地面積
約83,000m²

●デポ数
14カ所
総敷地面積
約270,000m²

●従業員数
2,418人

●女性従業員比率
25.00%

外部評価

●2022年度版日本における「働きがいのある会社」
「働きがい認定企業」に認定
世界最大級の従業員意識調査会社Great Place To Work®が実施する認定制度。

●「子育てサポート企業(プラチナくるみん)」
認定
次世代育成支援対策推進法に基づき"子育てサポート企業"として高い水準の取り組みを継続的に行うことで厚生労働大臣の認定を受けた企業。

有資格者数 (2022年5月末現在)

●技術者(技術職)
560人
※1級建築士、1級建築施工管理技士
1級土木施工管理技士のいずれかを保有しているもの

●宅地建物取引士
790人

●eco検定
2,177人

公民連携事業

●公民連携事業 受注実績
1,123件 (規格建築事業関連での2011年4月～2022年4月累計)

●PFI SPC(特別目的会社)代表企業数
27社 ※受注件数29件
(2022年5月末現在)

●公民連携事業 ご利用面積
1,106千m²
(規格建築事業関連での2011年4月～2022年4月累計)

複合商業施設

●複合商業施設数
173カ所 (2022年5月末現在)

●貸付可能面積(中小規模施設含む)
2,016千m²
(2022年5月末現在)

●稼働テナント数(中小規模施設含む)
3,741件
(2022年5月末現在)

時間貸駐車場事業

●駐車場数
380カ所 (2022年5月末現在)

●車室数
30,872室
(2022年5月末現在)

自動車関連事業

●車両管理台数
17,378台 (2022年5月末現在)

緑化関連事業

●緑化施工累計面積(屋上緑化、壁面緑化)
460,600m²
(2022年5月末現在)

一斉LED化事業

●契約実績60自治体
412,284灯
(2022年5月末現在)

再生可能エネルギー事業

●太陽光発電所
44カ所
(2022年5月末現在)

●太陽光総発電容量
約103MW
(2022年5月末現在)

所属団体・機構 全一覧へ

一般社団法人 プレハブ建築協会
公益社団法人 リース事業協会
CSV
JCSC 一般社団法人 日本ショッピングセンター協会
関西SDGsプラットフォーム

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

事業・サービス

建築工事

- 庁舎・公共施設
- 事務所
- 店舗・商業施設
- 工場・倉庫
- 保育園・学童
- 教育施設
- 医療施設
- 介護福祉施設
- 寮・社宅
- その他

自走式立体駐車場工事

- 認定商品立体駐車場
- 個別認定対応

土地活用

- ロードサイド店舗
- 事業施設
- 介護福祉施設
- 複合商業施設
- 公有地活用
- コインパーキング

商業施設開発・運営

- Frespo（フレスポ）
- BiVi（ビビ）
- BRANCH（ブランチ）
- まちづくりスポット
- スマイルアクション
- ママスクエア

PPP・PFI

- PFI - Private Finance Initiative -
- PPP（リース方式・デザインビルドほか）
- PRE（再開発・公有地活用）
- Park-PFI / Park-PPP

自動車・機器リース

- カーリース
- LED照明リース
- AI物流ロボット
- カーシェア
- バス駐車場予約システム
- 作業アシスト商品リース

緑化

- VERDENIA
- 壁面緑化
- 屋上緑化
- 駐車場緑化
- ファニチャー緑化
- マテリアル

BPOサービス

- テレマーケティング
- バックオフィス
- WEBサイト

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

施設整備系ＰＲＥ事業の実績25件（内　公共施設との複合16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	ｸﾞﾗﾝﾄﾞ跡地	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・多目的ｽﾍﾟｰｽ**	○	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・**情報発信コーナー**・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・**情報発信コーナー**	○	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	**地域ｹｱｾﾝﾀｰ**・ﾌｨｯﾄﾈｽ・専門学校	○	5,657㎡	15,237㎡	H29.4
14	長泉町	長泉町	4万人	事業用借地	市街地	ﾌﾟｰﾙ跡地	商業施設・**子育て支援・児童館**	○	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・**上下水道局**	○	642㎡	1,182㎡	H30.3
16	気仙沼駅前プラザ	気仙沼市	6万人	事業用借地	駅前	駅前整理地	**集会所・ハローワーク**・商業施設	○	1,527㎡	1,298㎡	H30.3
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・**図書館・体育館・多目的室等**	○	17,293㎡	8,061㎡	H31.2
18	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㎡	22,868㎡	R1.6
19	北海道立産業共進会場用地	北海道	530万人	売買	郊外	跡地	商業施設	×	44,172㎡	15,300㎡	R1.7
20	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㎡	R1.10
21	三郷中央地区交流施設整備事業	三郷市	14万人	事業用借地	駅前（三郷中央駅）	駅前整理地	**コンベンション・市民サービス**・（ホテル）	○	791㎡	1,292㎡	R1.10
22	大津びわこ競輪場跡地	大津市	34万人	事業用借地	郊外	競輪場跡地	商業施設・公園	○	64,793㎡	25,368㎡	R1.11
23	旧新湊庁舎跡地利活用事業	射水市	9万人	事業用借地	市街地	旧庁舎跡地	商業施設・**観光センター（観光協会・コンベンションホール）**	○	12,178㎡	4,560㎡	R2.8
24	守谷駅東口市有地利活用事業	守谷市	7万人	事業用借地	駅前		商業施設・オープンスペース（広場）	○	12,792㎡	2,035㎡	R4.4
25	調布市ｸﾘｰﾝｾﾝﾀｰ跡地活用事業	調布市	24万人	事業用借地	市街地	跡地	商業施設・**ふじみ交流プラザ・コミュニティスペース**	○	3,944㎡	9,292㎡	R4.4

内は、整備中もしくはこれから整備する事業

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

再生エネルギー系ＰＲＥ事業の実績

■太陽光エネルギー系　９件

	名　　称	所在地	契約先	敷地面積（㎡）	システム容量(kWh)
1	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
2	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
3	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
4	刈谷市太陽光発電設備	愛知県刈谷市半城土中町3丁目12-2（双葉小・朝日小）	刈谷市	697	99
5	西尾市（小中学校４校）	愛知県西尾市吉良町津平大入1（津平小・矢田小・寺津中・東部中）	西尾市	2,031	221
6	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
7	DREAM Solar　常滑	愛知県常滑市広目徳上75番地	常滑市	12,748	1,042
8	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
9	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

■公有地賃借実績の面積　合計　895,342㎡

施設系賃借面積　361,273㎡

太陽エネルギー系賃借面積　534,069㎡

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

公園関連の事業の実績

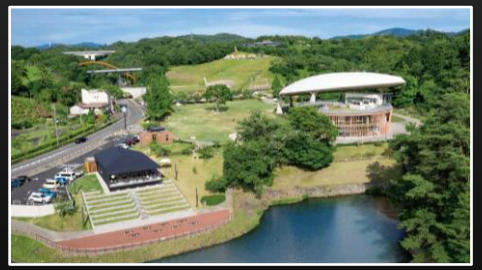
■公園整備・運営関連　１４件

	物件名	公園名	自治体名	事業期間	敷地面積（ha）	役割
1	大阪城パークマネジメント	大阪城公園	大阪市	20年	105.5	構成員
2	武生中央公園整備事業	武生中央公園	越前市	20年	13.3	代表企業
3	泉南市営りんくう公園整備事業	泉南市	泉南市	30年	11.0	代表企業
4	大宮交通公園整備事業	大宮交通公園	京都市	20年	1.8	代表企業
5	鶴見緑地指定管理事業	鶴見緑地公園	大阪市	20年	120	代表企業
6	鳥居崎海浜公園・管理運営事業	鳥居崎海浜公園	木更津市	20年	2.2	代表企業
7	鞍ヶ池公園民間活力導入事業	鞍ヶ池公園	豊田市	20年	95.1	代表企業
8	安威川ダム周辺整備運営事業	安威川ダム（整備中）	茨木市	20年	62.2	代表企業
9	大野城いこいの森指定管理	大野城いこいの森他7公園	大野城市	5年	52.7	代表企業
10	到津の森公園南側ｴﾝﾄﾗﾝｽ整備事業	到津公園	北九州市	20年	0.72	代表企業
11	千葉公園「賑わいエリア」 「ドーム前広場」整備運営事業	千葉公園	千葉市	20年	4.3	代表企業
12	服部緑地　PMO	服部緑地公園	大阪府	20年	126.3	代表企業
13	天王川公園Park-PFI及び指定管理	天王川公園	津島市	20年	12	代表企業
14	総合ﾚｸﾘﾚｰｼｮﾝ公園等におけるﾘﾆｭｰｱﾙ事業	総合ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ公園	江戸川区	20年	37	代表企業

緑字は、Park-PFI事業

【大阪城公園】

【鞍ヶ池公園】



【鳥居崎海浜公園】

【泉南りんくう公園】

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

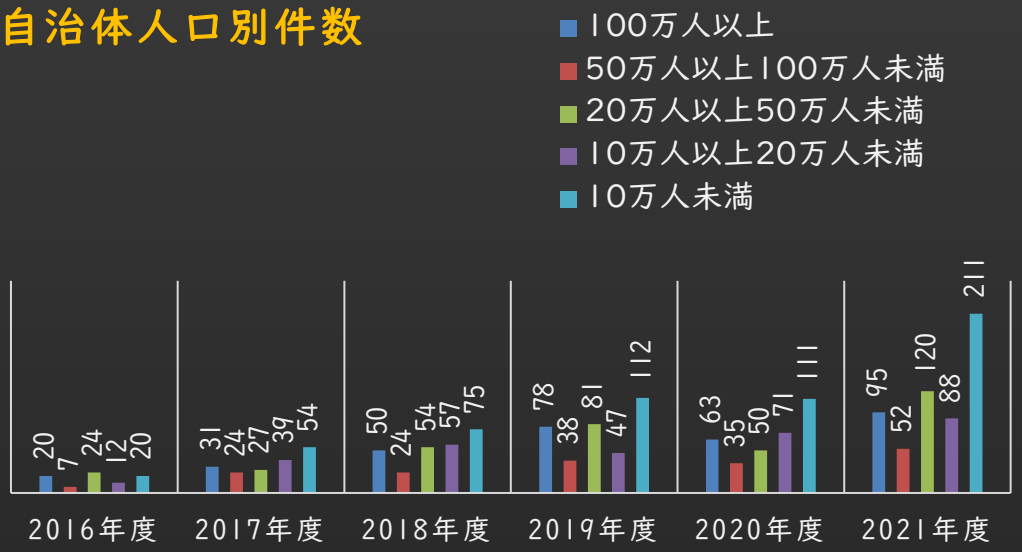
10万人以下の自治体からの
サウンディング増加

◆サウンディング調査（事業化のために民間と対話して事業の可能性を調査すること）

用途別	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	合計
公有財産利活用	40	74	81	130	135	195	655
都市公園等	11	25	53	61	46	97	293
教育・文化関連施設	8	14	31	25	37	62	177
観光施設	4	10	16	23	21	28	102
庁舎	5	5	11	9	3	15	48
指定管理者制度	3	5	5	11	16	28	68
再開発・交流拠点事業		1	9	13	11	16	50
賃貸住宅・宿舎等	1	1	6	11	5	4	28
複合公共施設	3	6	4	6	6	7	32
包括施設管理		8	2	5	12	16	43
駐車場・駐輪場	2	1	5	8	2	6	24
社会福祉施設		6	5	4	5	10	30
港湾・船舶関連施設	2	2	3	6	2	2	17
上下水道	1	2	3	4	4	8	22
AI・IoT・RPA導入等			3	4	2	4	13
卸売市場等	1		2	4	3	4	14
義務教育施設等			6	2	1	2	11
公共施設再編整備		2	2	2	2	0	8
ネーミングライツ		1	2	1	1	4	9
病院		1	1	2	1	1	6
大学・試験研究機関		2	2		2	3	9
発電・エネルギー施設等				1	6	2	9
学校給食センター				2	3	6	11
空港		3				0	3
MICE			2			0	2
ごみ処理施設の余熱利用施設				2	2	2	6
火葬場		1	1			0	2
廃棄物処理施設			1	1	2	2	6
産業育成支援施設		1			1	0	2
浄化槽等事業				1		0	1
道路	1					2	3
民間提案制度			1			0	1
トライアルサウンディング						32	
その他	1	7	11	19	9	34	81
合計	83	178	268	357	340	592	1786

サウンディング調査 2016年4月 ～ 2022年3月（公告公表日基準）
調査分 合計1,707件 ※日本PFI・PPP協会HP掲載情報より 大和リース H.YAMADA集計

自治体人口別件数



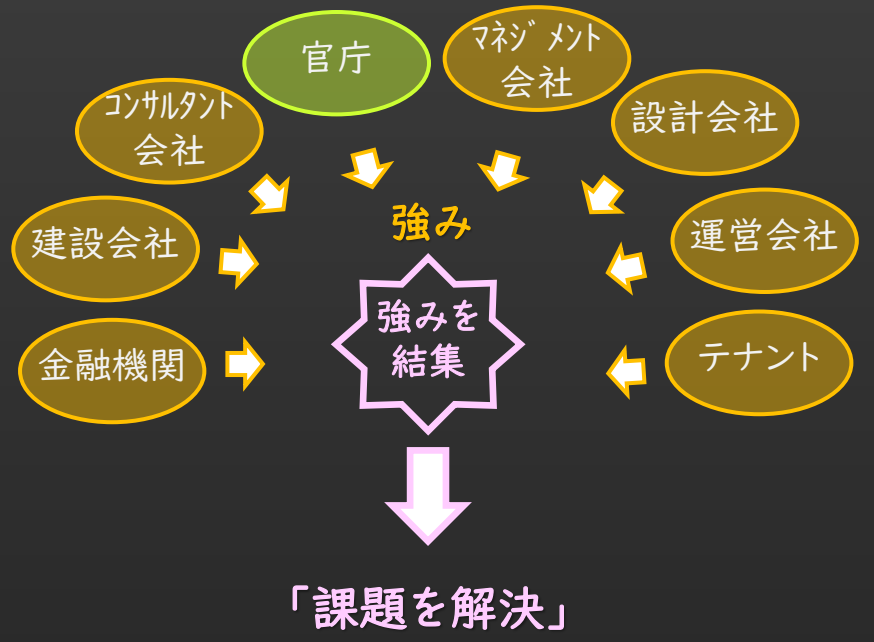
<現状>
- 毎年度 民間との対話の実施件数が増加している。
- 公有財産活用や都市公園の活用案件に多く利用されている。
- 人口10万人未満の自治体での実施件数が急増。

© 2020 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

官民連携事業の価値

互いの強みを活かして、

	官	民
強み	社会的信頼が高い	判断が早い
	継続性がある	成長・利益重視
	法的拘束力を持つ	社会変化に柔軟に対応



民間企業は、時代とともに変わる。 変わらないと生き残れない。

「積極精神は**最良の資本**である」

大和ハウス工業 創業者 石橋信夫

© 2020 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

企画と運営を求めた公民連携の事例

＜人口　7千人の事例＞

© 2020 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

事例　南幌町子ども室内遊戯施設整備事業

ＤＢＯ（代表事業者一括型）＋　エリアマネジメント

設計施工　指定管理

項目	内容
公募名称	子ども室内遊戯施設整備事業
発注者	南幌町（北海道）　（7,448人　2020年7月末）
用途	遊戯室（こども遊び場）・交流体験スペース
事業手法	ＤＢＯ（代表事業者一括型）＋　ｴﾘｱﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
整備場所	南幌中央公園内

出所：南幌町　誘客交流施設整備運営事業公募資料より

■子供の遊び場（幼児～小学生高学年）と地域交流機能を一体型の複合施設として整備と運営

構想コンセプト

１）「わざわざ南幌町に遊びに来る」

２）町内外からの利用者が共に交流を持てる施設

目的

１）子育て環境の整備

２）南幌町を知る。そして移住定住につなげる

３）３０年後も子供たちといる風景ができるために・・・

４）公園を中心としたエリアマネジメントにより、“人”と“公園”と“町”を育てる拠点に

強い方針（思いがある）と公共投資の覚悟がある。

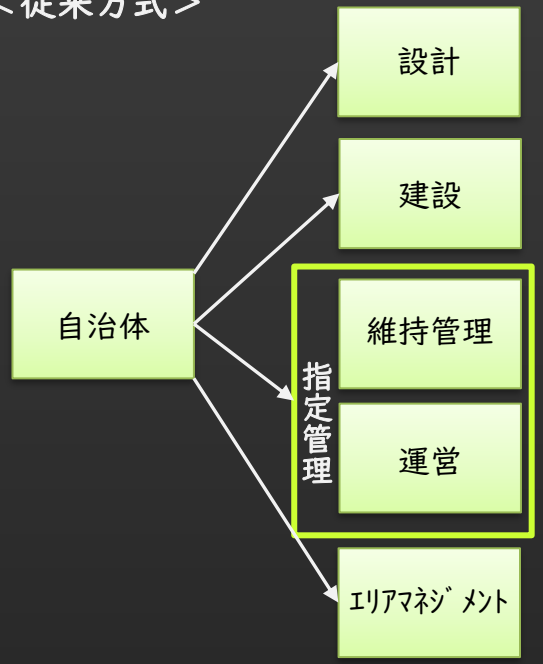
© 2020 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

事例　南幌町子ども室内遊戯施設整備事業

ＤＢＯ（代表事業者一括型）＋　エリアマネジメント

設計施工　指定管理

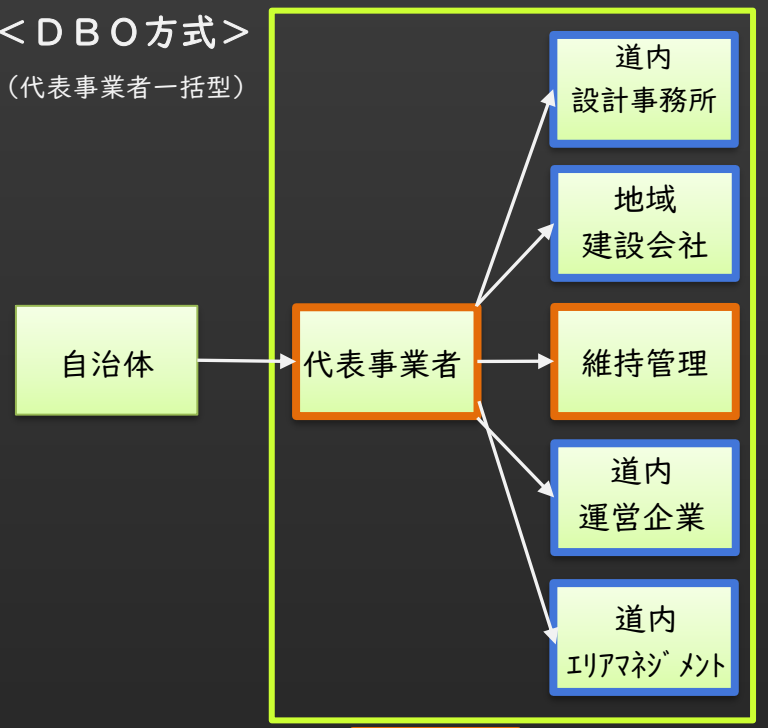
＜従来方式＞



- ＰＰＰのセミナーへの参加による事例や知識の習得
- 民間事業者との対話により実施の可能性や知識の補填

個別発注の従来方式から、
民間のノウハウを活用した
ＰＰＰ（ＤＢＯ方式）に変更

＜ＤＢＯ方式＞
（代表事業者一括型）



全国企業　道内企業

つくること（つくる責任）から、どのように使われるか（つかう責任）へ

Point

- どのように使われたいか（運営するか）を、まず考えた事業手法に（ＤＢＯ方式）
- 代表事業者が一気通貫で関わることによる町と将来にわたり連携する事業
- 各分野に強みを持った企業の集合体

© 2020 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

事例　南幌町子ども室内遊戯施設整備事業

ＤＢＯ（代表事業者一括型）＋　エリアマネジメント

設計施工　指定管理

体験エリアのイメージ

交流エリアのイメージ

遊戯エリア（有料）のイメージ

※各パースはイメージであり、今後変更になることがあります。

© 2020 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

公有地活用の公園関連の事例

＜人口　7万人の事例＞

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

事例　守谷駅東口市有地利活用事業

PRE

公有地活用　公園

項目	内容
地権者（オープンスペース工事発注者）	守谷市　　（69千人）
敷地面積	全体　　約12,800㎡ 商業用地　約6,500㎡　オープンスペース　約6,300㎡
施設構成・規模	ブランチ守谷（商業施設）＜延床面積2,035㎡　17店舗＞
オープンスペースの整備	市負担にて整備、事業者へ随意契約にて維持管理運営委託

［概要］

- 守谷市が所有する私有地約12,800㎡を、事業者が利活用施設と緑地を設けたオープンスペース（約6,000㎡以上）を整備する。
- 利活用用地は事業者が自らの投資で整備、運営を行う。オープンスペースは、事業者からの計画提案により、市の費用負担で事業者が整備する。
- オープンスペースの維持管理運営費は、利活用施設の貸付料の70%以下（月額）で、市が事業者に委託する。

■事業スキーム

利活用施設エリア
（ブランチ守谷）
土地所有：守谷市
建物所有：大和リース
維持管理：大和リース

オープンスペースエリア
（ブランチパーク守谷）
土地所有：守谷市
建築物所有：守谷市
維持管理：大和リース（受託）

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

事例　守谷駅東口市有地利活用事業

【フロアガイド】

【飲食店等は、全て県内企業】

店　舗　名	業種・業態	住　所	
高級芋菓子しみず	芋菓子	茨城県	つくばみらい市
カフェダイニング えんつむぎ	飲食	茨城県	守谷市
まるやま千栄堂 USAGIYA	製菓・カフェ	茨城県	取手市
COFFEE&CACAO FACTORY	珈琲、食品	茨城県	つくば市
GESELLE/BOK	パン、食品	茨城県	守谷市
地酒本舗 美酒堂	酒販	茨城県	つくば市

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

事例　守谷駅東口市有地利活用事業

Point

- 民間事業者が敷地全体で商業施設とオープンスペースの配置計画を提案することにより、効率よく最適な計画をすることができる。
- オープンスペースの維持管理運営を本事業の民間事業者に委託することで商業施設と連携した運用が可能で、かつ土地の貸付料を維持管理運営費に充当することで、市の負担が軽減される。

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

交通拠点の複合化の事例

人口　9万人の事例

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

事例　旧新湊庁舎跡地利活用事業

事業用定期借地　＋　定期建物賃貸借　＋　建物売買　<区分所有>

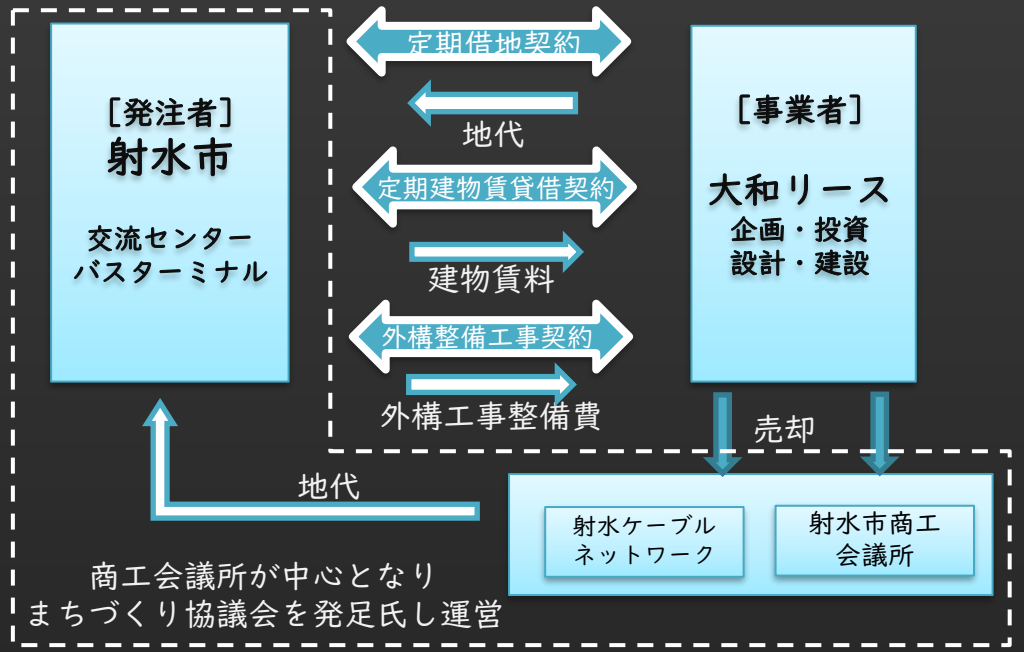
公有地活用　官民複合

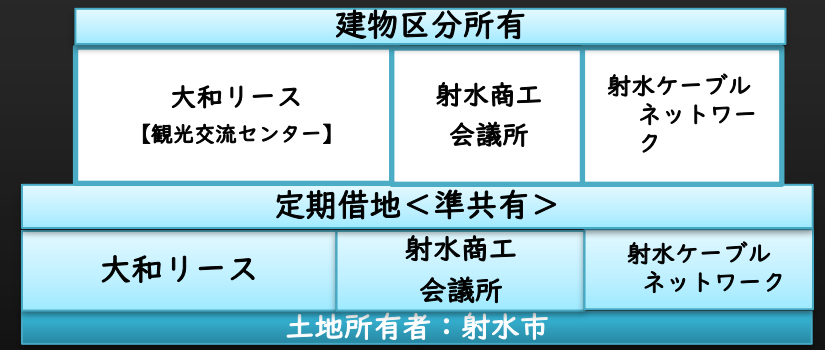
項目	内容
公募名称	旧新湊庁舎跡地利活用事業（クロスベイ新湊）
発注者	射水市（富山県）　（90,265人　2021年1月）
用途	<公共>　射水市観光交流センター・交通ターミナル <民間>　商工会議所・射水ケーブルネットワーク
事業手法	事業用定期借地　＋　定期建物賃貸借　＋　建物売買
事業期間	20年間
敷地面積	全体面積　12,118㎡（内3社定期借地面積3,524㎡）
建物面積	約4,560㎡（内公共用途面積　2,480㎡）

［概要］

- 2005年５市町村合併し、津波浸水区域にあった市庁舎を移転し旧新湊市庁舎跡地の活用。
- 公共交通機関（路線バス、コミュニティバス等）の結節点とした交通ターミナルを整備。
- 交通ターミナルと市民交流機能や観光振興機能を備えた複合交流施設とする。

■事業スキーム





© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

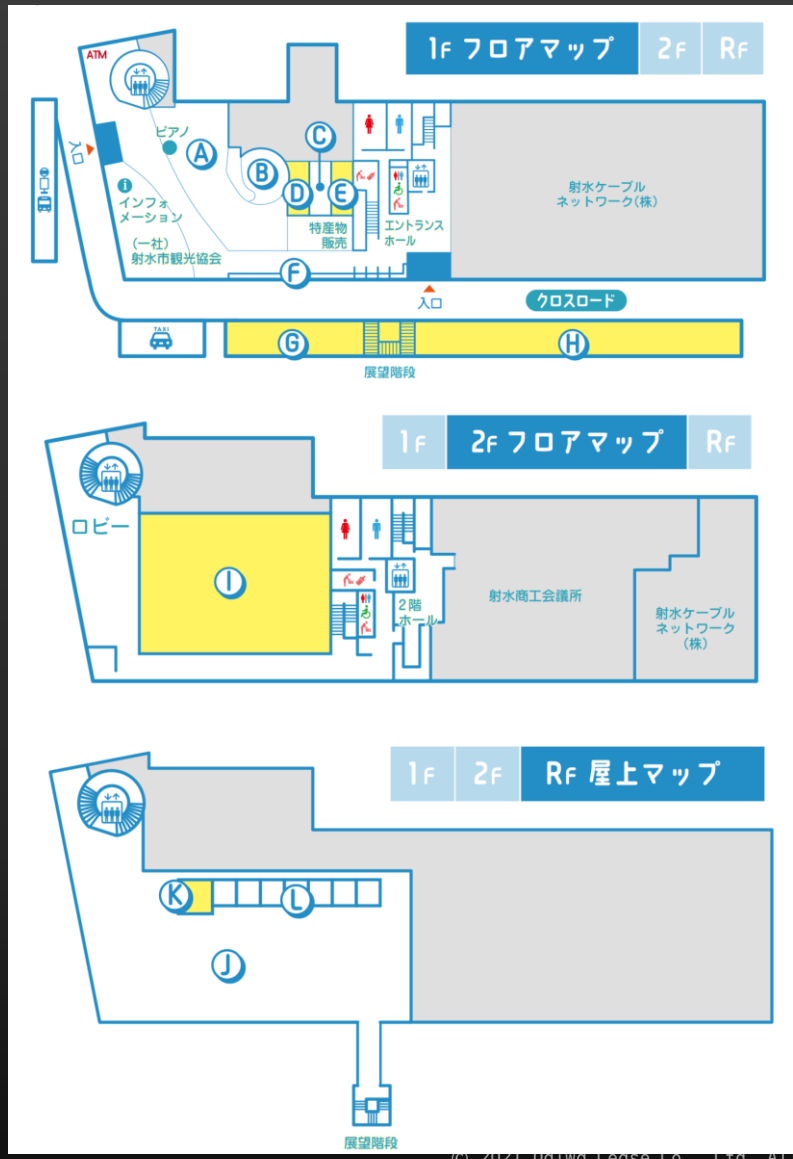
事例　旧新湊庁舎跡地利活用事業

事業用定期借地　＋　定期建物賃貸借　＋　建物売買　<区分所有>

PRE

Point

- 公共交通（コミュニティバス・路線バス等）の接結点となるバスターミナルと交流機能、観光機能も備えた複合型公共交通ターミナルの整備
- 地域の団体や企業と連携した協議会を発足し施設を運営



Ⓑ子供用ボルタリングコーナー

Ⓘコンベンションホール

Ⓙ展望テラス

出所：クロスベイ新湊HPより

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

まとめ

●公民連携は、、、

✓ 官民互いの強みを活かし、

✓ 官民互いに知恵を出して、

新たなパブリック空間を創出

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved

ご清聴ありがとうございました。

共創共生

Daiwa Lease®
大和ハウスグループ

大和リース株式会社
札幌支店　　稲垣　仁志
inagaki@daiwalease.jp　　080-1447-2571

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
世界を変えるための17の目標

© 2021 Daiwa Lease Co., Ltd. All rights reserved