



Daiwa Lease®

大和ハウスグループ

令和元年度第2回アセットマネジメント実践検討部会

坂田地区公共施設等整備事業

2019年10月30日（水）

公共と地域のパートナー

大和リース株式会社

さいたま支店

規格建築営業所

流通建築リース営業所

担当者 塚田・豊原・東

048-836-0482

m12009@daiwalease.jp

Daiwa Lease

1. 本事業に公募した理由
2. テナント選定（コンセプト等）
3. どのような土地であれば活用できるか
4. 公有地活用を考えている自治体様へ
5. 最後に



Daiwa Lease®

大和ハウスグループ

私たち大和ハウスグループは、
「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、
心豊かに生きる社会の実現を目指しています。

大和リースは創業者の教えである「公の精神」に基づき、
社会のさまざまな問題や課題を共有し、事業を通じてこれからの社会が
必要とする商品やサービスを提供していきます。

◆ 本事業の目的

「第五次総合復興計画」等の上位計画での位置づけや、市民アンケートの結果により「生活利便」「健康長寿」「生涯学習」を基本に日常生活の利便性向上と地域活動のコミュニティの醸成の場となる公共機能と民間機能が複合した施設整備



「人・街・暮らしの価値共創グループ」

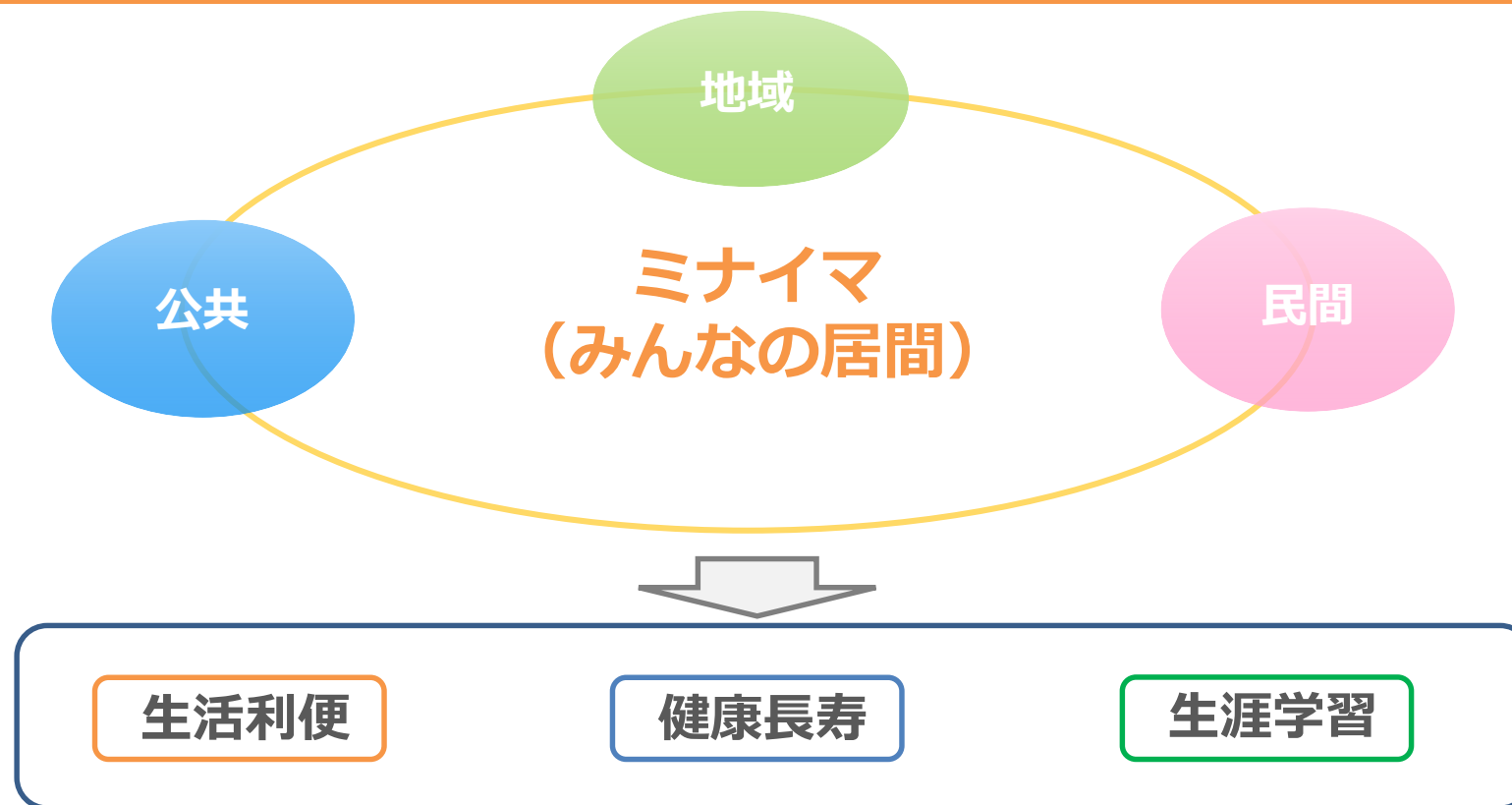
を掲げる大和リースだからこそ、桶川市様の要望を叶えるお手伝いができる

公民連携事業や商業施設開発の豊富な実績を持つ、大和リースが
設計・建設・維持管理会社の協力を得ながら、地域の皆様に愛される
施設運営を事業期間30年間実施できる

※2019年現在実績（代表企業としてPFI事業 **24社** 公民連携事業 **892件** 複合商業施設 **164か所**）

施設全体のコンセプトとして

地域・公共・民間が繋がる私たちの「ミナイマ」



桶川市坂田地区に新たに誕生する本施設は
地域住民が安心して住み続けられる、歩いて暮らせる街づくりを目指し
いきいき・育み・集う地域生活拠点を創出します

分散された店舗から「歩いて暮らせるまちづくり」の形成

第五次総合復興計画における「地域生活拠点」

生活利便

- ①歩いて暮らせるまちの実現
- ②魅力あるまちづくりへの新たな取り組み
- ③安全な消費生活の確保

健康長寿

- ①健康づくりの推進・医療の充実
- ②地域福祉の推進
- ③青少年の健全な育成

生涯学習

- ①生涯学習・生涯スポーツの充実
- ②自主活動の推進と交流促進
- ③子育て支援の充実

市民アンケート

- ①医療機関（診療所等）…（57%）
（特に産婦人科・内科・小児科の要望が高い）
- ②生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店…（35%）
- ③スーパーマーケット等の大型店舗…（34%）
- ④運動施設…（31%）
- ⑤高齢者福祉施設…（29%）
（フィットネス・ジム等）



地域密着型ショッピングセンターの提供

2. テナント選定 (コンセプト等)

公共施設棟

- ・ コミュニティセンター
- ・ 図書館

ミナツド

公共施設と民間施設をつなぐ
エントランスホール

民間施設棟

- ・ スーパーマーケット
- ・ ドラッグストア
- ・ 100円ショップ
- ・ キッズスペース付きオフィス
- ・ クリニック
- ・ アウトドアフィットネス



「生活利便」「健康長寿」「生涯学習」を導入した民間施設づくりと、
市民の意向を理解し考慮した施設計画を実現

2. テナント選定（コンセプト等）

公共施設棟 外観



図書館



コミュニティセンター（体育館）



コミュニティセンター（軽体育室）



コミュニティセンター（多目的室）

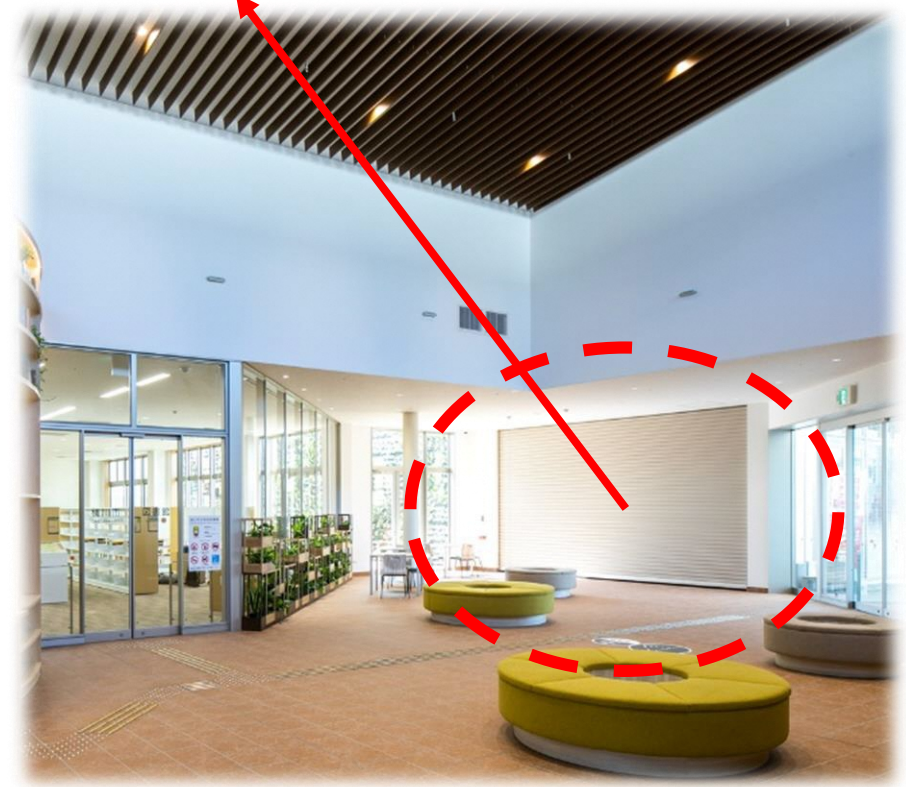


2. テナント選定 (コンセプト等)

ミナツド (エントランスホール)



商業施設と連携 (一体化)



テラス



トイレ



おむつ替えコーナー



2. テナント選定（コンセプト等）

民間施設 外観



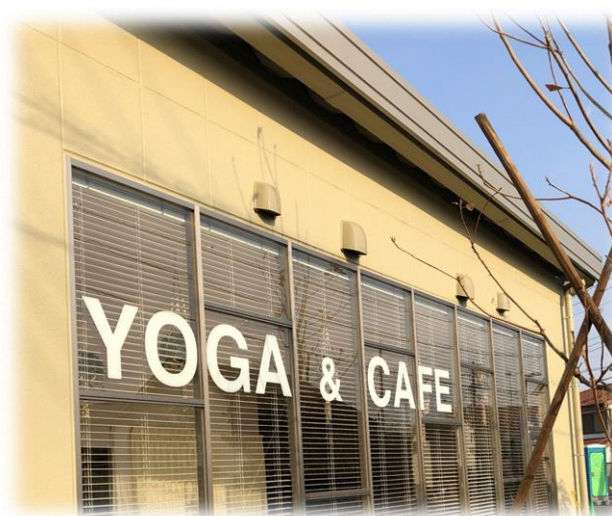
カスミ（スーパー）



スギ薬局（ドラッグストア）、Can★Do（100円ショップ）



ビーチタウン（アウトドアフィットネス）



みんなの菜園



2. テナント選定 (コンセプト等)

キッズスペース付きオフィス

子どものそばで働ける世の中に新しいワーキングスタイル = ママスクエア (BPOサービス)

※BPOとは企業が自社の業務プロセスの一部を外部の専門企業に委託すること。

戦略的に実施することで、コスト削減と品質向上のメリットがある。

子どもと一緒に出勤して一緒に帰宅する。ワーキングスペースとキッズスペースを併設し、仕事も子育ても頑張りたいママが無理なく安心して働ける環境を生み出します。



ワーキングスペース

キッズスペースと分かれているから、安心して業務に集中できる。



キッズスペース

キッズサポートスタッフが常駐し、ママの仕事中は楽しく遊んで過ごせるから安心。



コミュニティスペース

ママと子どもがゆっくりと食事やおしゃべりを楽しめるカフェスペースも併設。



商業施設の立地に好ましい公有地（土地）をあげるとすると

- ◆ 土地の規模が5000坪以上あることが、望ましい
（駅前など人通りの多い立地は300坪程度から）
- ◆ 用途地域が商業店立地のしやすい、第2種住居地域以上の場所が望ましい
- ◆ 商業立地として、2キロ商圈5万人以上であることが望ましい
- ◆ 前面交通量が多いことが望ましい
- ◆ 接道が2面以上あることが望ましい
- ◆ 視認性がよい
- ◆ 土地の高低差が少ない
- ◆ 近隣に同規模以上の商業施設がないことが望ましい

上記以外にも学校跡地や公園活用（P-PFI）も有効活用できる可能性は高いと考えます

**まずは民間事業者等に相談（ヒアリング）
してみてください**

各自治体様がお持ちになっている**公有地は様々な可能性**を秘めております

その可能性に行政だけで気づくことができないこともあるでしょう

民間事業者は様々なノウハウを持っています

公民連携事業は自治体様の課題解決に非常に有効な手法です

これからの施設整備は官×民で協業しながら進めていくべきであると考えます

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



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159か所の自社商業施設を展開



リーシングソリューション事業

車・介護福祉ロボット、環境商材のリース、
立体駐車場の建設



Daiwa Lease®
大和ハウスグループ

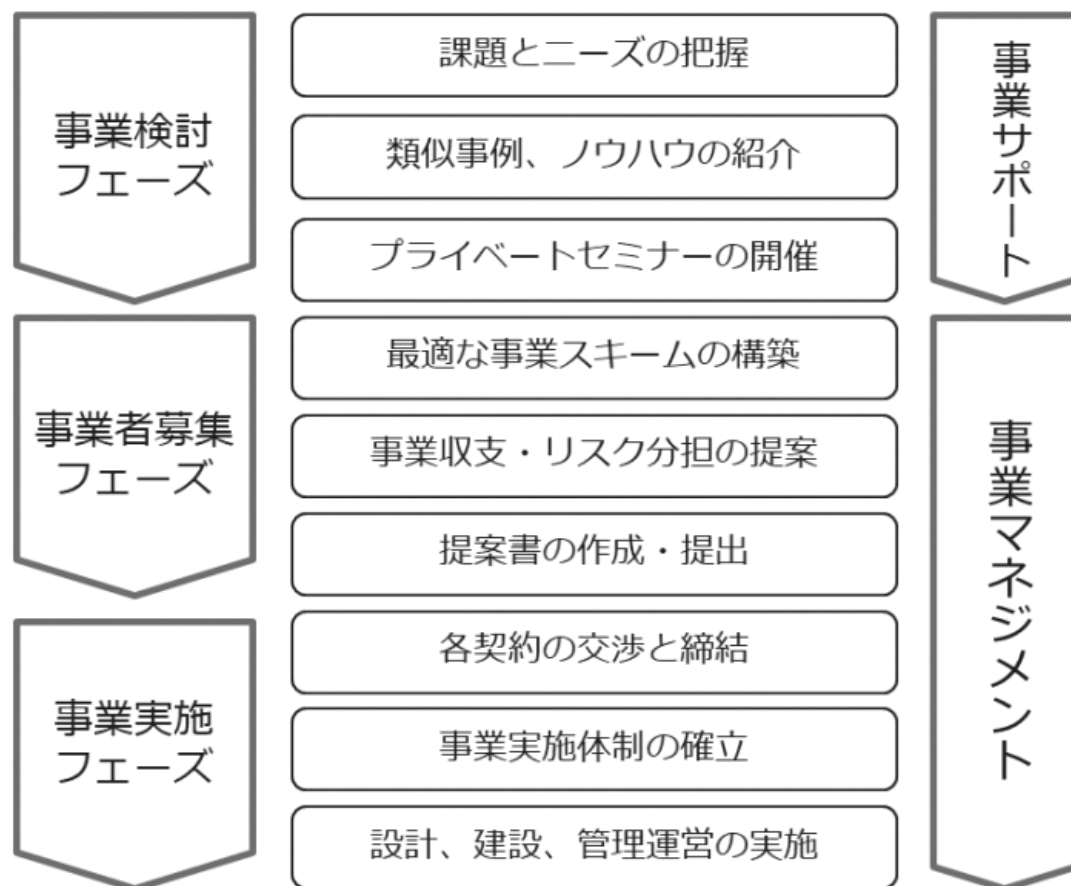
環境緑化事業

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



売上	224,920百万円 (2019年3月期)
資本金	217億6,838万円
社員数	2,393名
1級建築士	207名
1級施工管理技士	421名

ワンストップサービスで公民連携事業をトータルサポート



質の高い公共サービスを提供します

大和リースは、 公共と地域のパートナーとして

- 事業の構想、計画から、事業者募集、実施までの各段階において当社独自のPPPソリューションをワンストップで提供します。
- 事業検討段階からはサポートし、事業実施の決定以降は、事業者として事業全体のマネジメントを遂行します。
- 事業提案や事業スキームの構築、コンソーシアムの組成においては、地元企業を最も優先的に考え、取り組みます。
- ファイナンスマネジメント及びリスクマネジメントにおいては、当社の強い財務基盤と豊富なPPP・PFIの経験と実績を活かした、VFMの高い提案がご期待いただけます。



Daiwa Lease®

大和ハウスクループ

ありがとうございました。
