


地域企業としての PPP／PFIへの取組

馬淵建設株式会社

MABUCHI CONSTRUCTION CO.,LTD

取締役 執行役員 建設事業本部副本部長
(公共・インフラ事業統括)兼PPP等推進室長 兼 東京支店
野 部 幸 男



目 次

1. 当社の概要
2. PPP/PFI
3. PPP/PFI取組
4. まとめ

1. 馬淵建設 概要

安全で快適な動空間の創造と提供



Mabuchi
私たち馬淵建設は…

Mztec

熱意 **Zeal** を持つて

自然との調和 **Ecology** を、人とのふれあいを大切にする

社会課題を創造・提供する **Creator** クリエーターとして

馬淵建設株式会社

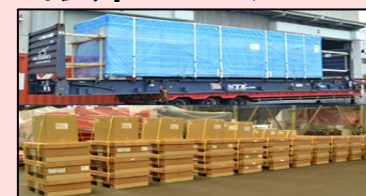
商 号 馬淵建設株式会社
代 表 者 馬淵圭雄
資 本 金 1258百万円
従 業 員 322名
営 業 種 目 総合建設業
一級建築士事務所
宅地建物取引業
関 連 会 社 馬淵物流株式会社



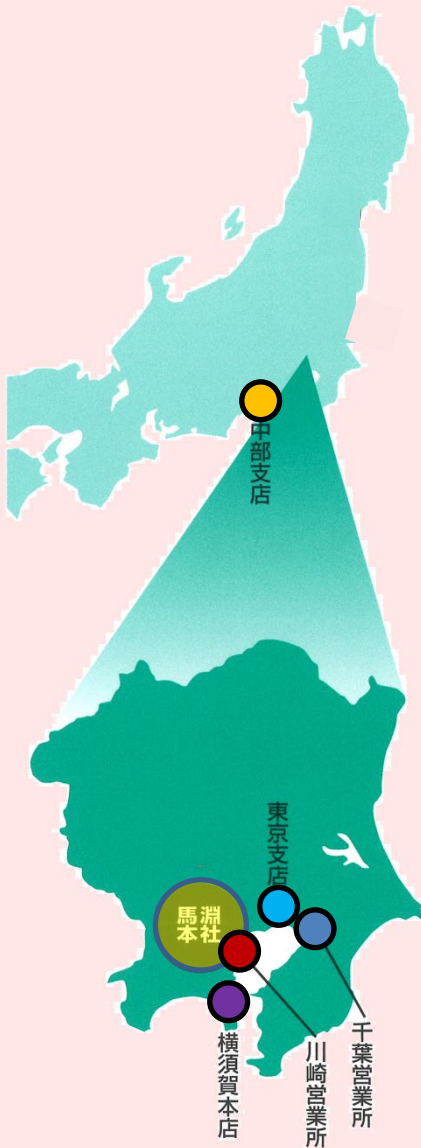
エムゼックリフォーム株式会社



株式会社マブチ



1. 馬淵建設 ネットワーク



●	本 社	横浜市南区花之木町2-26
●	東 京 支 店	中央区日本橋本町3-9-4
●	中 部 支 店	沼津市本郷町6-6
●	横須賀本店	横須賀市米が浜通2-2
●	川崎営業所	川崎市川崎区貝塚1-3-17
●	千葉営業所	千葉市稲毛区小仲台6-16-1

建築部門



建築部門



土木部門



土木部門



リニューアル部門



リニューアル部門



不動産部門

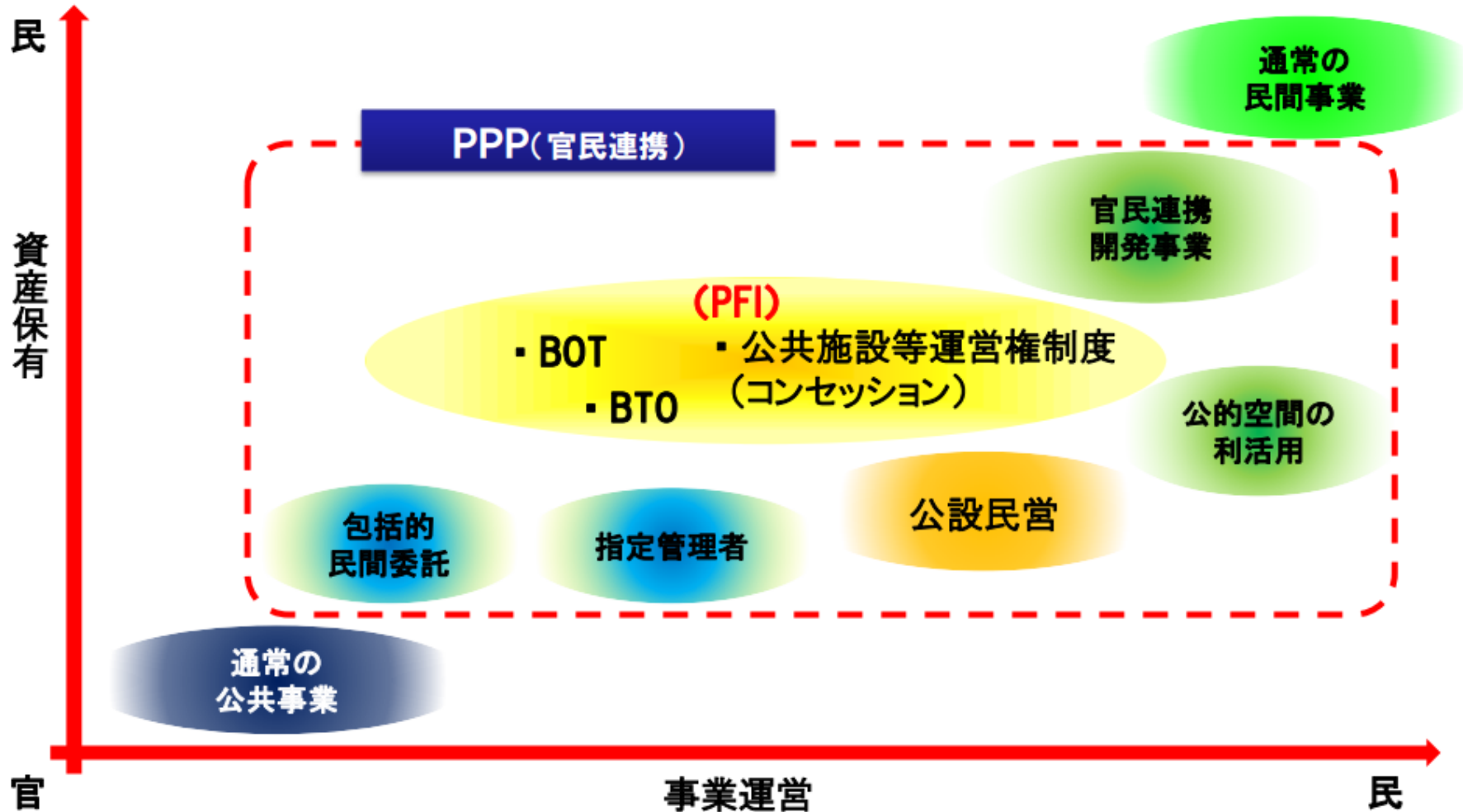


不動産部門

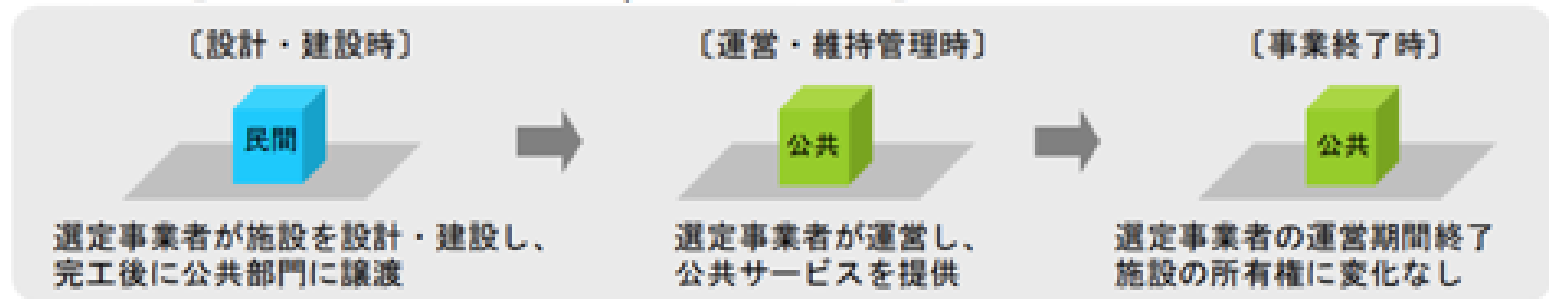


PPPとは(イメージ)

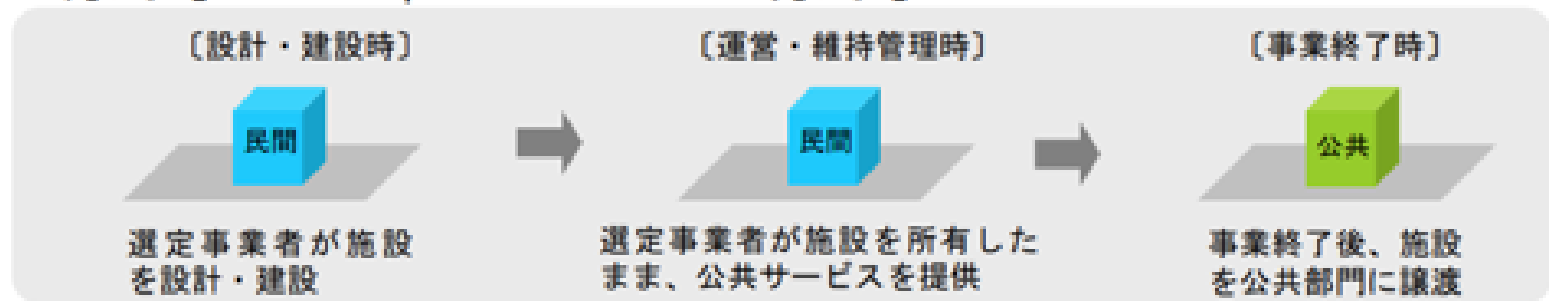
英・ブレア政権が誕生(1997年保守党→労働党) し、PPPの概念を導入。
PPPとは、公共サービスの提供において、何らかの形で民間が参画する手法を幅広くとらえた概念で、PFIのほかに、部分民営化やアウトソーシング、行政財産の商業利用などの手法が含まれる。



●BOT方式 [Build-Transfer-Operate方式]



●BOT方式 [Build-Operate-Transfer方式]



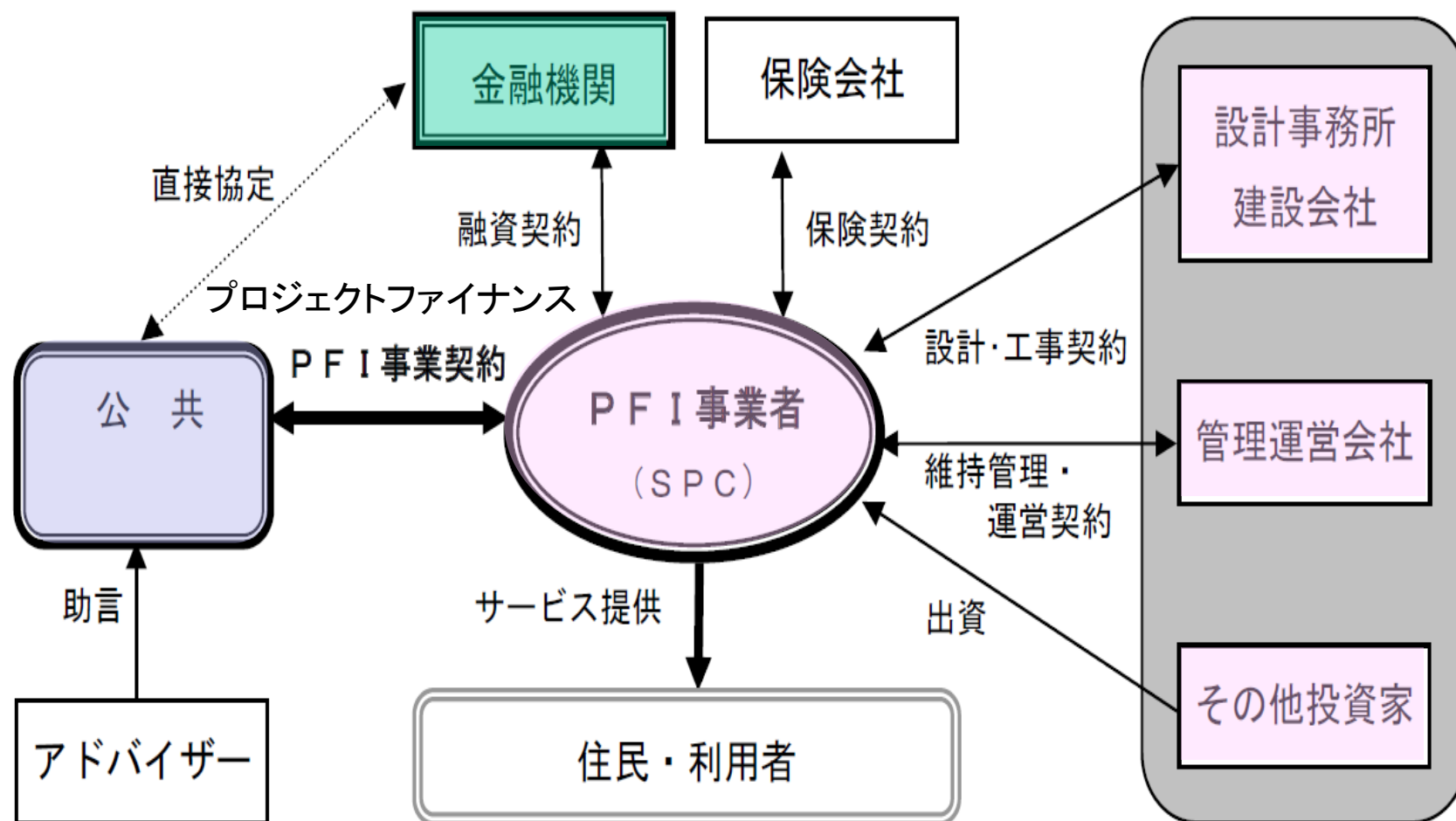
●BOO方式 [Build-Own-Operate方式]

選定事業者が対象施設を設計・建設し、これを所有したまま維持管理及び運営を行い、事業終了時に、選定事業者が対象施設を解体・撤去する事業方式

●RO方式 [Rehabilitate-Operate方式]

選定事業者が対象施設を改修した後、その施設の維持管理及び運営を行う事業方式

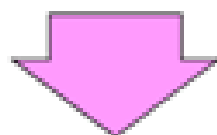
2. PPP/PFI 事業スキーム



出典「横浜市PFIガイドライン第9版」

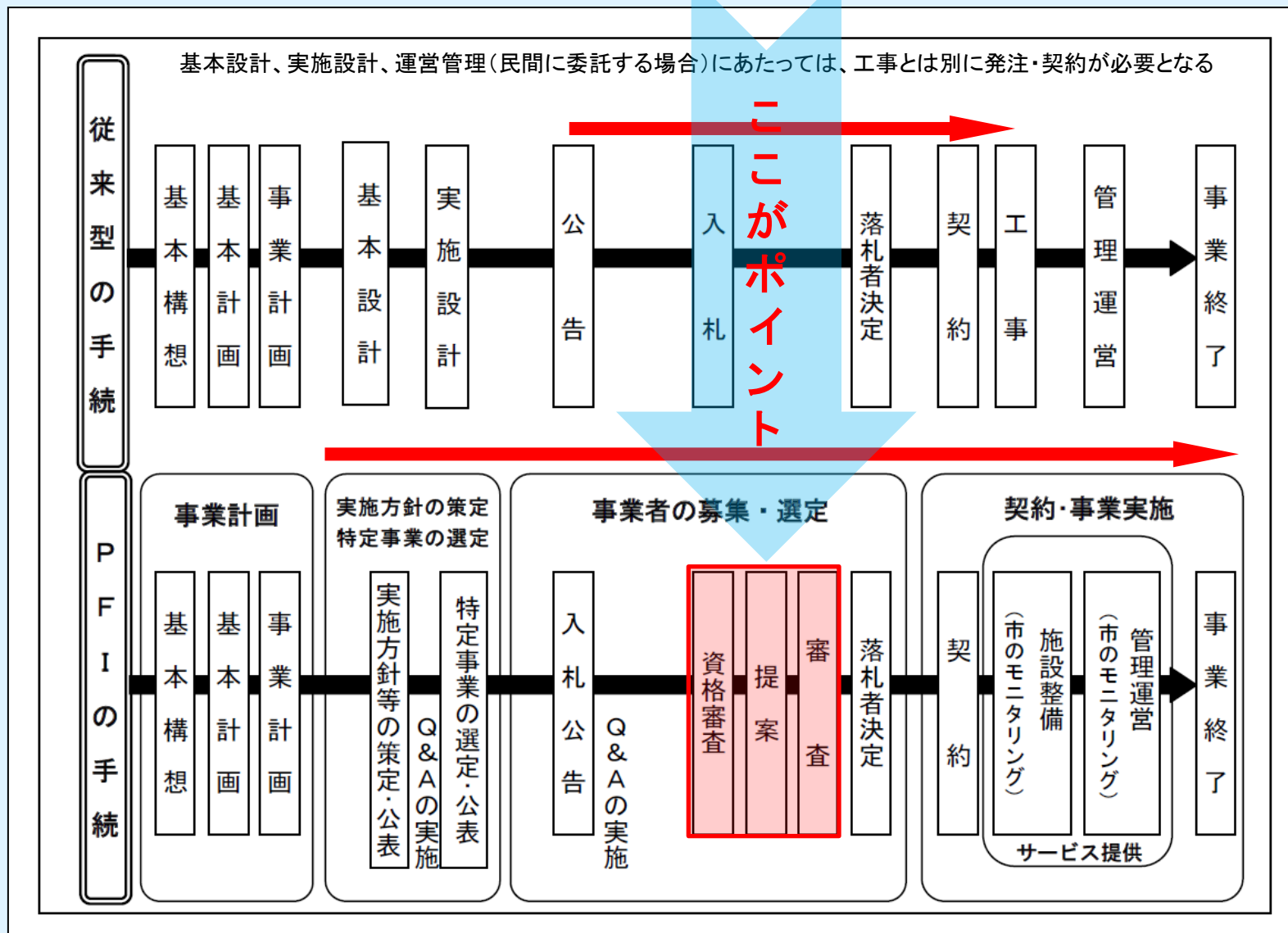
	プロジェクトファイナンス	コーポレートファイナンス
概要 【出典：PFI事業導入の手引き（内閣府HP）】	特定のプロジェクト（事業、以下PJ）に対する <u>ファイナンス</u> であって、そのファイナンスの利 払い及び返済の原資を原則として当該プロ ジェクトから生み出されるキャッシュフロー（収 益）に限定し、そのファイナンスの担保を当該 プロジェクトの資産に依存して行う金融手法。	従来型企业貸付の主流で、 <u>企業活動全体が</u> <u>債務返済の原資となる資金調達形式</u> 。 特定のプロジェクトの採算性等が問われるプ ロジェクト・ファイナンスに対して、企業の持つ 人、物、金（カネ）全体が信用力となる。
借入主体	SPC	法人
返済原資	PJからのキャッシュフロー（以下CF）	法人が実施する事業全体からのCF、法人が 有する資産
デフォルト（債務不履行）時の遡及 の有無	原則、出資者等への遡及なし （ノンリコース）	原則として全面遡及あり （リコース）
担保対象	SPCの有する全資産、権利、契約上の地位	主に不動産
ステップイン （デフォルト時等における金融機関等によるP Jへの介入）	あり	なし
債務償還	原則としてPJ終了時において完済	運転資金はリファイナンスを前提
金融機関等の判断基準	PJから発生する収益と、SPCが有する資産	法人のゴーイングコンサーンを前提

	P F I 方式	従来方式
契約期間	◇長期、複数年に及ぶ	◇基本的に単年度
規定	◇同一の事業者に 包括的に性能発注	◇個別業務／工事毎に分離し、 仕様発注
リスク分担	◇契約書等に基づき、公共と民間とで リスクを事前に分担	◇公共がリスク負担、 又は顕在化した時点で甲乙協議
資金調達	◇民間部門	◇公共部門（一般財源、起債等）



個別でも実施できるが、まとめて実施できるのがPFIの特徴

2. PPP/PFI 発注手続きの違い



出典「横浜市PFIガイドライン第9版」

Q: **PFIは大手しかできないのでは？**

A: 案件の規模、内容によって様々な企業の組合せが考えられる

1. 構成員(あるいは協力会社)として参加

代表企業 大手建設会社

建設企業 大手と地域建設会社JV

他 設計、運営、維持管理会社のグループ

2. 施工の代表企業として参加

代表企業 運営会社等

建設企業 地域建設会社JV親 又は 地域建設会社単独

他 設計、維持管理会社等

3. プロジェクトの代表として参加

代表企業 地域建設会社

建設企業 地域建設会社JV 又は 地域建設会社単独

他 設計、運営、維持管理会社のグループ

2. PPP/PFI 令和4年度PFI受注動向

- 令和4年度のPFI事業における地域企業の参画状況は、
 地域企業が参画している事業は、95% (39/41件)
地域企業が代表企業として参画している事業は、56% (23/41件)。
- 事業規模別に見ると、地域企業が代表企業として参画している事業は、
 100億円以上の事業では40% (2/5件)、10億円以上100億円未満の事業では38% (5/13件)、
 10億円未満の事業では70% (16/23件)。

分野	事業規模	契約金額 (落札金額)										
		10億円未満				100億円以上						
文化社会教育 (学校施設、集会所、スポーツ施設等)		6 / 7 社	2 / 9 社	2 / 4 社	3 / 6 社	2 / 4 社	3 / 5 社	2 / 7 社	2 / 5 社	4 / 7 社	1 / 7 社	3 / 7 社
		5 / 5 社	3 / 6 社	3 / 4 社	4 / 4 社	0 / 4 社	5 / 5 社	3 / 7 社				
		5 / 9 社	2 / 5 社	2 / 3 社								
医療・福祉 (病院・診療所、児童福祉施設等)										4 / 5 社		
環境衛生 (汚水、廃棄物処理施設等)		2 / 2 社	1 / 1 社			2 / 4 社	0 / 3 社	1 / 2 社				
経済地域振興 (スタートアップ施設、観光・地域振興施設、住宅、公園等)		1 / 7 社	3 / 3 社	4 / 5 社	5 / 5 社	3 / 5 社	2 / 5 社	6 / 6 社		7 / 9 社		
		3 / 3 社	1 / 4 社	4 / 5 社	1 / 2 社							
		3 / 3 社	9 / 9 社									

令和4年度にPFI事業契約が締結されたPFI事業のうち、以下の事業を除く41事業について、選定グループにおける地域企業※の参画状況を分野・事業規模ごとにプロット。

- ・事業主体が国等
- ・コンセッション方式
- ・事業地点が東京23区並びに埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府及び兵庫県の政令指定都市

※地域企業：当該事業を実施する都道府県に本社が所在する企業

凡例：選定されたコンソーシアムに占める地域企業の数／全構成企業数

■：地域企業が参画し、かつ、代表企業になっている事業 ■：地域企業が参画しているが代表企業になっていない事業 □：地域企業が参画していない事業

平成25年度から令和4年度までの10年間で21兆円(目標)

類型Ⅰ:コンセッション事業 : 11.6兆円(年間約1.6兆円)

類型Ⅱ:収益型事業 : 4.9兆円(年間約0.7兆円)

類型Ⅲ:公的不動産利活用事業: 3.0兆円(年間約0.4兆円)

類型Ⅳ:サービス購入型事業 : 4.4兆円(年間約0.6兆円)

合計:23.9兆円(年間約3.4兆円)

令和4年度までの事業規模目標を3年前倒しで達成

令和4年度からの10年間で30兆円事業規模目標を掲げ一層事業拡大への注目が集まる

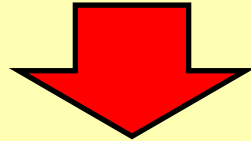
Q: **入札までにどれくらいの費用が必要？**

A: **(1) 企業グループ組成、事前打合せ、書類作成等一般的な経費**

… 1案件4～6ヶ月程度の準備期間が必要(大規模だと1年以上掛かることも)
経費はそれぞれグループ各社負担

(2) 提案書作成費用

… フォーマットの統一やレイアウトの構成、清書、印刷、製本、パース費用



事業規模や提案書のボリュームにもよるが**数百万円から1千万円程度**

落札時: 事業費に組込む

失注時: 予定した出資比率等に応じて**各社応分の負担**
グループ内で協議して決める

(発注者によっては次点業者等に対しても定額費用を払う場合も有る)

弊社における約20年の取り組み事例

弊社におけるPPP/PFI案件及び大型DB案件の取組み

年度	案件名	発注者	事業費用	当社分	事業期間	落札有無	参加形態
2003	立川公務員宿舎整備等事業	防衛省	37億		10年	失注	代表企業
2004	十日市場小学校整備事業	横浜市	41億		15年	失注	代表企業
2005	沼津市営住宅自由が丘団地整備事業	沼津市	30億		20年	失注	代表企業
2005	科学技術高校整備事業	横浜市	90億	13億	15年	落札	建設JVサブ
2006	宇都宮市新斎場整備・運営事業	宇都宮市	108億		20年	失注	建設JVサブ
2007	川崎市多摩スポーツセンター建設等事業	川崎市	34億		12年	失注	建設JV親
2014	神奈川水再生センター太陽光発電モデル事業	横浜市	5億	5億	20年	落札	代表企業
2014	西部水再生センター太陽光発電事業	横浜市	5億	5億	20年	落札	代表企業
2015	川崎市北部学校給食センター整備等事業	川崎市	73億		15年	失注	協力企業
2016	松田町住宅整備事業	松田町	10億		30年	失注	代表企業
2017	横浜文化体育館再整備事業	横浜市	313億	23億	20年	落札	建設JVサブ
2019	横須賀市学校給食センター整備運営事業	横須賀市	107億		15年	失注	建設JV親
2020	本牧市民プール再整備事業	横浜市	24億	18億	10年	落札	代表企業
2020	西谷浄水場再整備事業（排水処理施設）	横浜市	157億	39億	35年	落札	建設JV乙型
2022	町田市中学校給食センター整備・運営事業	町田市	110億	9億	15年	落札	建設JVサブ
2023	保土ヶ谷工場改築工事	横浜市	744億	61億	7年	落札	建設JVサブ
				173億			

官民共同事業による公的不動産の活用

(1) 神奈川水再生センター太陽光発電モデル事業(横浜市)

横浜市初の官民連携太陽光発電事業

(2) 西部水再生センター太陽光発電事業(横浜市)

横浜市官民連携太陽光発電事業第二弾



下水処理施設の空きスペースを活用



3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例

横浜文化体育館整備事業・・・事業規模約313億円、代表企業 株式会社フジタ

(BTO方式)

(2017年)

構成企業: 馬淵建設(株)、(株)電通、(株)梓設計、大成建設(株)、(株)渡辺組、
川本工業(株)、公益財団法人横浜市体育協会、日本管財(株)、
スターツコーポレーション(株)

本牧市民プール整備事業・・・事業規模約26億円 代表企業 馬淵建設株式会社

(BTO方式)

(2020年)

構成企業: フロントティアコンストラクション&パートナーズ(株)、(株)ヤマト、
(株)田辺設計、(株)アメニティシステム、パシフィックコンサルタンツ(株)
扶桑電気(株)、(株)ヒーロー

西谷浄水場再整備事業・・・事業規模約157億円、代表企業 月島機械株式会社 横浜支店

(DBO方式)

(2021年)

構成企業: 馬淵建設(株)、(株)日立製作所 横浜支店、大日本土木(株) 横浜支店、
あきら(株) 神奈川支店、(株)日水コン 横浜事務所、横浜緑地(株)、
武松商事(株)、月島テクノメンテサービス(株) 横浜支店

町田学校給食センター・・・事業規模約121億円、代表企業 シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社

(BTO方式)

(2022年)

構成企業: 馬淵建設(株)、徳倉建設(株) 東京支店、(株)トーエネック 東京本部、
(株)アイホー 多摩営業所、三菱電機ビルソリューションズ(株)

3. PPP/PFI取組 PFI事例①

横浜文化体育館 再整備事業(BTO方式)

工事場所： 横浜市中区(旧横浜総合高校跡地)にサブアリーナ

供用開始： 2020年7月下旬(東京オリンピック・パラリンピックに間に合わせる)

管理運営： 2020年7月～2040年3月 約20年

*この事業はメインアリーナ及びサブアリーナの設計、建設、管理、運営をPFIで一括管理するが当社はサブアリーナ建設を担当

PFIサブアリーナ参加企業

代表企業： フジタ(建設)

構成企業： 梓設計(設計)、馬淵建設(建設)、川本工業(設備)
横浜体育協会(運営)、日本管財(維持管理)

協力企業： ハリマビシステム、アーキボックス、神奈川新聞社
テレビ神奈川、FM横浜、横浜アリーナ、DeNA

民間収益施設：スターツアセットマネジメント、掖済会病院

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例



横浜文化体育館 メインアリーナ・サブアリーナ 鳥瞰図

*完成予想図の著作権は梓設計、アーキボックス、大成建設設計共同企業体及び梓設計、フジタ設計共同企業体に帰属します

外観図



全景 *完成予想図の著作権は梓設計、フジタ設計共同企業体に帰属します

外観図



アプローチ

*完成予想図の著作権は梓設計、フジタ設計共同企業体に帰属します

外観図



エントランス

*完成予想図の著作権は梓設計、フジタ設計共同企業体に帰属します

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例

内観図



アリーナ

*完成予想図の著作権は梓設計、フジタ設計共同企業体に帰属します

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例

内観図



アリーナ

*完成予想図の著作権は梓設計、フジタ設計共同企業体に帰属します

内観図



武道館

*完成予想図の著作権は梓設計、フジタ設計共同企業体に帰属します

3. PPP/PFI取組 PFI事例②

本牧市民プール 再整備事業(BTO方式)

工事場所： 横浜市中区本牧元町 46 番地1
供用開始： 2023年7月下旬
管理運営： 2023年7月～2033年3月 約10年

*この事業は本牧市民プールの設計、建設、管理、
運営をPFIで一括管理するが当社は市民プールの建設を担当

PFI本牧市民プール再整備事業参加企業

代表企業： 馬淵建設(建設)

構成企業： フロンティアコンストラクション&パートナーズ(経営管理)
馬淵建設・ヤマト(建設)、アメニティシステム(施設管理、運営)

協力企業： パシフィックコンサルタンツ、田辺設計、扶桑電機、ヒーロー

本牧市民プールホームページ：<https://honmoku-bp.com/>

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例



本牧市民プール再整備事業 プール

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例



本牧市民プール再整備事業 全景

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例



本牧市民プール再整備事業 全景

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例



本牧市民プール再整備事業 全景

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例



本牧市民プール再整備事業 全景

西谷浄水場再整備事業(排水処理施設)(DBO方式)

工事場所： 横浜市保土ヶ谷区川島町522番地

工事開始： 2021年7月

管理運営： 2023年7月～2047年3月 約24年

* この事業は西谷浄水場再整備事業(排水処理施設)の設計、建設、管理、運営をPFIで一括管理するが当社は土木・水道施設を担当
建設工事は乙型JVで担当(工事は約6年)

PFI西谷浄水場再整備事業(排水処理施設)参加企業

代表企業： 月島機械株式会社 (月島JFEアクアソリューション)

構成企業： 大日本土木(建築)、馬淵建設(土木・水道施設)、
日立製作所(電気)、あきら(管)、日水コン(設計)、
月島テクノメンテサービス(施設管理)、
横浜緑地(施設管理)、武松商事(廃棄物処理)

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例



西谷浄水場再整備事業(排水処理施設) 施工前現状

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例



西谷浄水場再整備事業(排水処理施設) 完成予想

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例④

町田市中学校給食センター整備・運営事業(町田忠生小山エリア・南エリア)BTO方式

工事場所： 町田市山崎町 1298 番地

工事開始： 2023年3月

管理運営： 2023年7月～2047年3月 約24年

＊この事業は町田市中学校給食センター整備・運営事業
(町田忠生小山エリア・南エリア)の設計、建設、管理、
運営をPFIで一括管理するが当社は建設を担当

PFI町田市中学校給食センター整備・運営事業(町田忠生小山エリア・南エリア) 参加企業

代表企業： シダックス大新東ヒューマンサービス

構成企業： 徳倉建設(建設)、馬淵建設(建設)、トーエネック(電気設備)
アイホー(厨房)、三菱電機ソリューションズ(管理)、

協力企業： 阿波設計(設計)、総合警備保障(警備)

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例



町田中学校給食センター 町田忠生小山エリア

3. PPP/PFI取組 施工中PFI事例



町田中学校給食センター 南エリア

3. PPP/PFI取組 挑戦して判ってきたこと

ノウハウの習得を重ね、事業スキームやネットワーク構築能力を高める
・・・プロポーザル物件への参加はすぐには出来ない(各社の事情による)

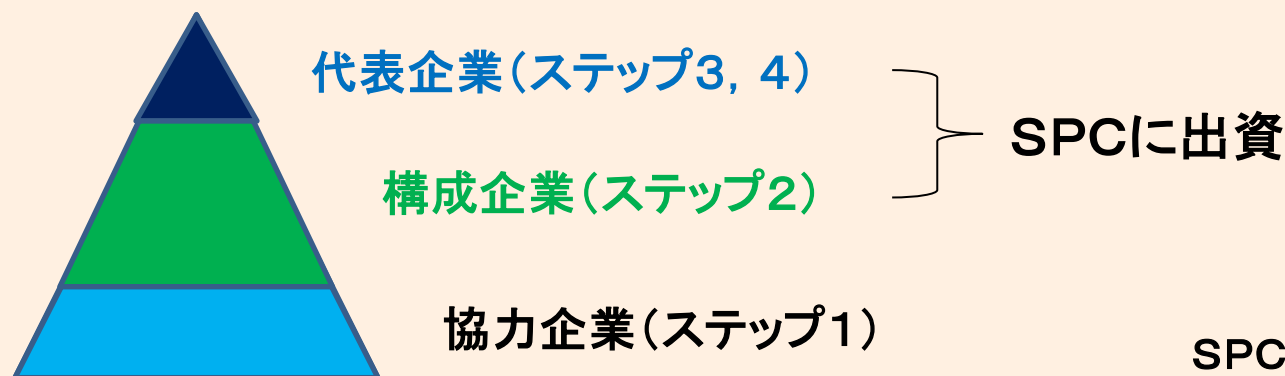
馬淵建設としての取組

ステップ① 「参画型物件へのトライ」(構成企業や協力企業のサブで参加)

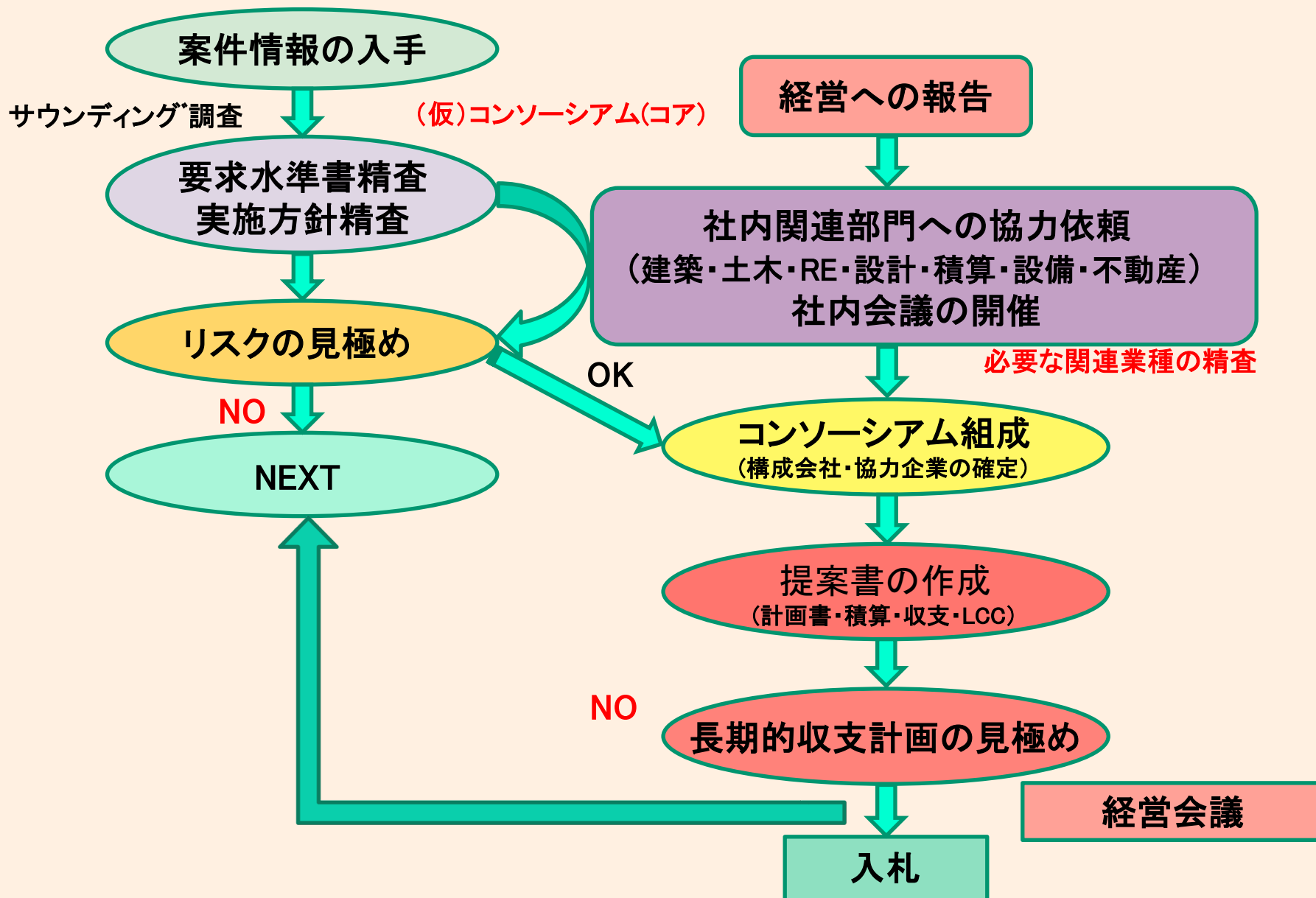
ステップ② 「建設部門に特化し構成企業として参加」

ステップ③ 「代表企業として建設以外の企画・管理運営にも参加」

ステップ④ 「代表企業として全てをコントロール」



3. PPP/PFI取組 社内での流れ



3. PPP/PFI取組 代表企業に求められるスキル

リスクマネジメント

- ・事業に内在するリスクの見極めとリスクをミニマイズした計画立案

企画提案力

- ・要求事項に対する適格かつ特徴的な企画提案能力

資金調達力

- ・金融機関とのネットワーク
- ・長期的な収支計画の検討
- ・プロジェクトファイナンス

コンソーシアム組合力

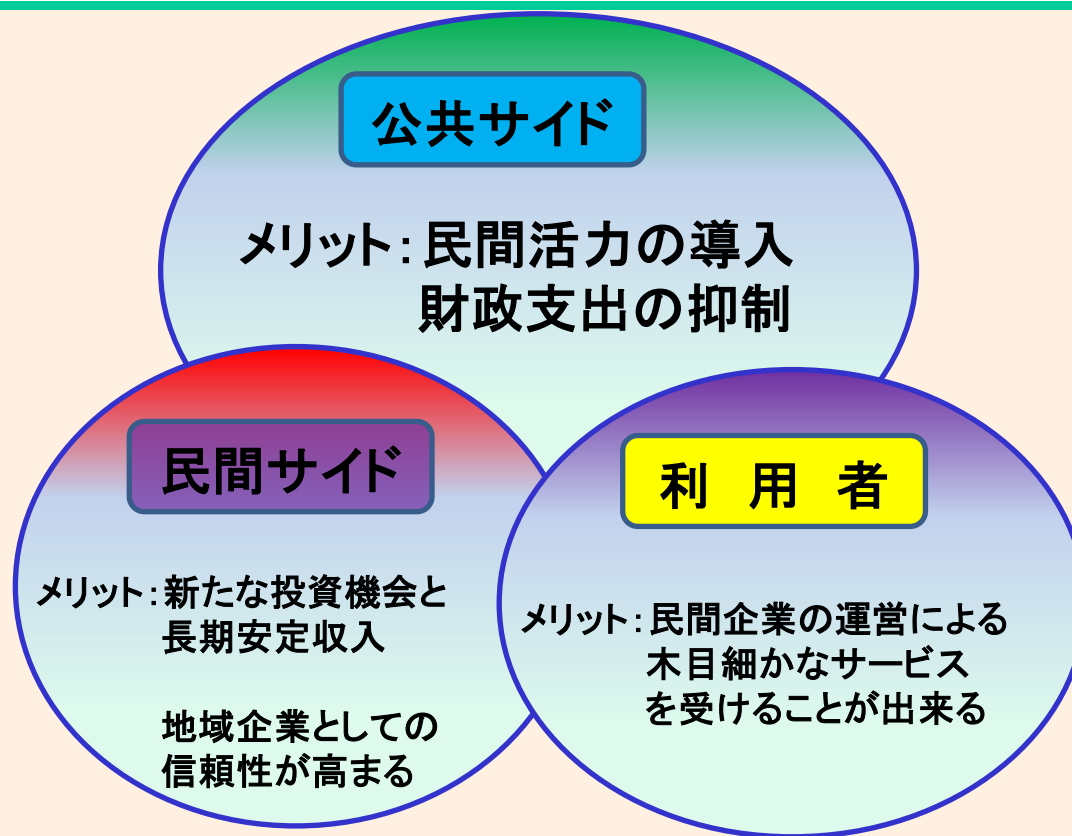
- ・要求水準書の見極め
- ・異業態(建設、維持管理、運営)企業とのネットワーク
- ・テナント誘致力

ローコストオペレーション

- ・設計、建設、維持、管理、運営等のコスト構造の知識、ノウハウ
- ・要求水準に沿った適切なサービスの選択

地域企業としての強みが活かせる得意な事業領域の見極めが重要

3. PPP/PFI取組 取組メリット・デメリット



自治体によっては認められた提案書でも多くの規則等に縛られてPFI本来の趣旨である事業が滞る場合がある。

デメリット 発注担当者にPFIの理解が浸透していなく説明に時間がかかり、数年で移動するため個人の判断で提案を認めない事が次の担当者ではOKになる場合などが見受けられる。

4. まとめ

- ・官からのPPP/PFI物件はますます増加傾向
- ・政令指定都市以外の市町村からの案件も多数出てきている
- ・地域に密着した当社の強みが活かせる物件に挑戦
経験を蓄積して他の物件に挑戦し安定した経営基盤の構築
(ストックビジネスとしての経営基盤の強化)
- ・地域に貢献する企業として認知されることで市民や住民に対して
誇れる企業として発展し提供出来る様にする
- ・市内企業として我々が出来る仕事は準市内業者に負けない技術力とノウハウで
地元企業にお金が回り地元のために有事の際にも貢献できる企業として発展できるようにPFI案件にも今後積極的に参加したい。

ご清聴ありがとうございました