

事業の案件形成(案件発掘からチーム組成、
事業戦略の構築、事業推進)のポイント (抜粋)

2025年1月24日

株式会社フジタ
経営改革統括部 経営改革推進部
藤澤 紀子

< 目次 >

1. 株式会社フジタの紹介
2. 事業のポイント ~ 事業推進の悩みどころ ~
3. 案件発掘 ~ どの時点でどのような検討を行ったか ~
4. 事業戦略の構築 ~ 発注条件の乗り越え方 ~
5. 最後に

1. 株式会社フジタの紹介

建築事業

世代を超えて積み重ねてきた実績・技術を生かし、幅広い建物の設計をはじめ、施工から維持管理までワンストップでご提供します。

»P.8



まちづくり事業

建築・土木の技術や企画提案などの総合力で目標を実現するまちづくり事業。さまざまな事業手法、ノウハウを活用し、地域の課題解決に貢献します。

»P.12



お客さまと共に成長を続け、豊かな未来の創造に挑戦。

4つの事業を柱に多様化するお客さまのニーズにフジタがお応えします。

フジタの
実績・技術力

大和ハウス
グループの
事業力

大和ハウスグループの総合力で、お客さまの価値向上に貢献できるパートナーを目指します。

総合建設業として100年以上の歴史を持つフジタと大和ハウスグループのシナジーを生かし、人々が快適で安心・安全な生活を送れる環境を創造します。

土木事業

くらし、社会を支えるインフラ整備や防災・減災を実現する土木工事など、脱炭素社会の実現に向けたお客さまの課題を優れた技術で解決します。

»P.10



海外事業

総合建設業における海外事業進出の先駆者として、生産施設や物流施設、鉄道など多くの分野を手掛けています。豊富な実績に裏付けられたサービスでニーズにお応えします。

»P.14



開発投資

ホテル・オフィス・住宅・商業施設など、不動産を自ら投資して開発します。

【主要実績】

ホテルビスタプレミオ東京(ホテル)
ダイワロイネットホテル西新宿(ホテル)
神宮前1丁目計画(オフィス)
リーラ赤川南(賃貸マンション)

日暮神の木成計画(福祉施設)
千葉県若杉町物流センター(物流施設)
アイミッションズパーク三郷(物流施設)
リーラ駒込(賃貸マンション)
コンフォートホテル伊勢(ホテル)
コンフォートホテル豊橋(ホテル)

など

市街地再開発

地権者の合意形成から仮囲い取得、施設誘致、建設までを一貫して取り組みます。

【主要実績】

高野町5丁目中央北地区第一種市街地再開発事業
上目黒二丁目地区第一種市街地再開発事業
西新町六丁目南第3地区第一種市街地再開発事業
東横町地区第一種市街地再開発事業(福山市)
高島二丁目地区第一種市街地再開発事業(横浜市)
大崎駅西口申地区第一種市街地再開発事業
大崎中央地区第一種市街地再開発事業(東京都)
鎌倉三丁目地区第一種市街地再開発事業(富山市)
西町東地区第一種市街地再開発事業(富山市)
宇都宮駅西口南第1地区第一種市街地再開発事業
高島二丁目地区第一種市街地再開発事業(横浜市)

など

土地区画整理

地権者の合意形成から仮留地取得、施設誘致、建設、エリアマネジメントまで一貫した事業推進を行います。

【主要実績】

JR津田沼駅南口特定土地区画整理事業(習志野市)
仙台市福田町駅東土地区画整理事業
大崎市古川南土地区画整理事業
木更津市中尾・伊豆高特定土地区画整理事業
富山市富里第二工業団地土地区画整理事業
美濃川渡市中野台土地区画整理事業
野田市船形土地区画整理事業
木更津市清西第三特定土地区画整理事業
神辺町上土地区画整理事業(福山市)

など

「まちづくり」をトータルに

FUJITA >>>> ONE STOP SOLUTION

都市の再生と新たな時代のまちづくりのために、事業企画から実施まで一貫してサポートします。

初期検討段階 > 計画検討段階 > 事業構築段階 > 事業化段階 > 事業開始後

PPP・PFI

官民連携事業推進に向けた、コンソーシアム組成・建設・施設管理までを一貫して行います。

【主要実績】

横浜文化体育館再整備事業
甲府合同庁舎・公務員宿舎甲府住宅整備事業
宇都宮市中央地区整備事業(図書館、市民学習センター・広場)
名古屋市学校給食センター建設・維持管理等事業
新潟市有徳官商再生センター整備運営事業
東京都豊島区住宅整備事業
東京都豊島区議会館整備等事業
墨田区総合体育館建設等事業
公務員倉庫牛田住宅(第1期)整備事業

など

土地有効活用

低未利用地活用の提案、事業計画構築、テナント誘致などを行います。

【主要実績】

イオンモールむさし村山ミュー(商業施設)
ベストライフ製菓園(福祉施設)
東の社フォルテ(商業施設)
紀文フレッシュシステム仙台配店センター(物流施設)
久慈県中央自動車学校(商業施設)
市川情報プラザ(複合施設)
おやまゆうえんハーフエリートワーク(商業施設)
仙台宮城野ビル(ホテル・オフィス)
鎌田町経国駅前通地帯有効活用(ホテル)

など

等価交換

地権者合意形成、デベロッパー誘致、事業構築等、立体化に向けた事業推進を行います。

【主要実績】

TIXTOWER UENO
浅草タワー
ルフォン松戸ザレジデンス
ザ・パークハウス アーバンス白倉
プレミスト代々木公園パークフロント
プレミスト新堀山吹
グランビジオ高輪三丁目
プリリア東中野 StationFront
プリリア品川戸越編組

など

3. 案件発掘 ~ どの時点でどのような検討を行ったか ~

サウンディング型市場調査個別意見交換会をはじめとする対話

< 対話内容 >

ビジョン(公共施設再編において目指すもの)の確認

誰のための何を実現する施設なのか？

課題の確認

敷地条件、建物規模の確認

予算に大きく影響する条件の確認

土地利用によって、民間収益事業等の展開の可能性は変わる

民間ノウハウに特に期待すること

どんなプレイヤーが必要か？

余剰値の有効活用やレストラン等の誘致は、立地ポテンシャル・条件のすり合わせが必要

リスク事項の確認

大きなリスク(参画断念になり得る条件)について早期に対話

Point:

事業の骨格となる内容は早期に対話。(双方ブレないように…)

民間収益事業の検討は、早期に条件等を具体的に対話しないと、実現可能性は判断できない。

民間収益事業

3. 民間収益事業の取り扱い

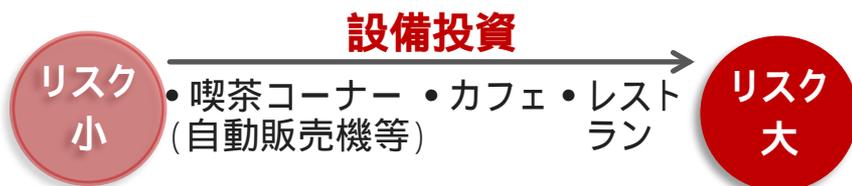


効率的・効果的な施設運営

…ロビーなどの空間を活用した物販、軽食、喫茶など民間の魅力を十分に発揮したサービスの提供も考えられる…

出所：篠津地区公共施設再編基本構想
平成30年6月

民間ノウハウでどこまで可能??



誰がリスクを負えるか…?

マーケットサウンディング

- 立地のポテンシャルの確認・共有
- 民間収益事業のリスクの確認
- どこまで何を狙うか？
- 官民における目線合わせ

実施方針公表後の競争的対話

- 事業内容の許容範囲
- 使用料・土地代の考え方
- 駐車場の考え方
- 途中撤退の違約条項

具体的な条件を提示して確認

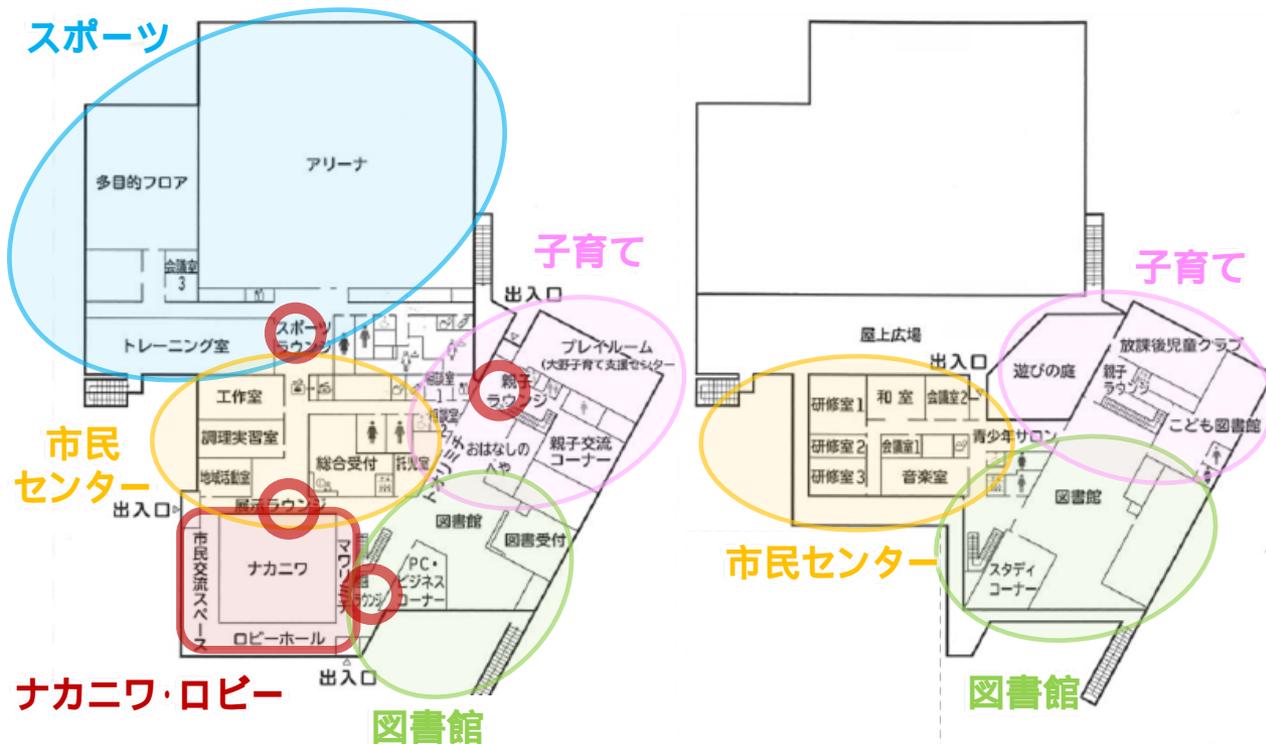
4. 事業戦略の構築 ~ 発注条件の乗り越え方 ~

発展的な運営・利用を実現する施設計画

各機能の融合を生む
仕切りのない配置計画
と
ナカニワ・各ロビー

- 各機能が有機的に接し、機能間のバリアを無くすことで、新たな交流や新たな利用を創造
- 各機能の専門事業者が運営するため、コラボ企画の実施など、新しさのある複合施設の実現

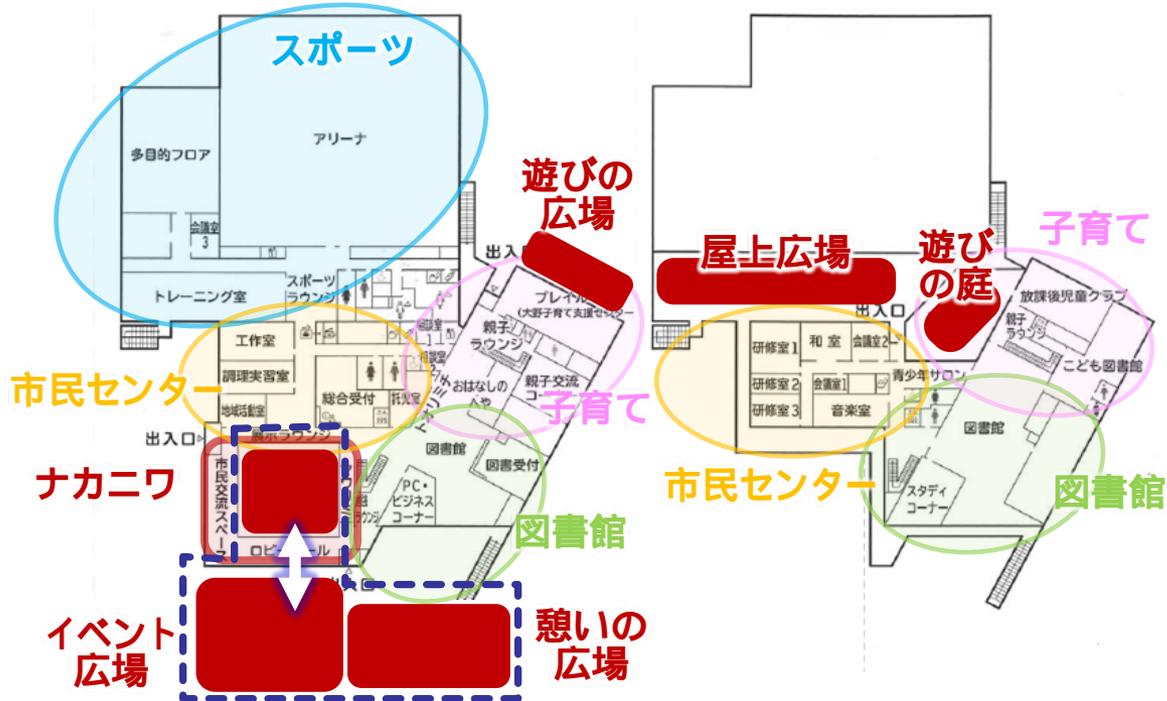
新たな交流を生む工夫



発展的な運営・利用を実現する施設計画

多様に利用可能な
ナカニワ
と
違う性格の広場の点在

賑わいが街まで波及する工夫



・大型外部スライディングウォールで一体利用が可能



イベント広場



遊びの広場

① アリーナ



② トレーニング室



③ 図書館



④ おはなしのへや



⑤ ナカニワ



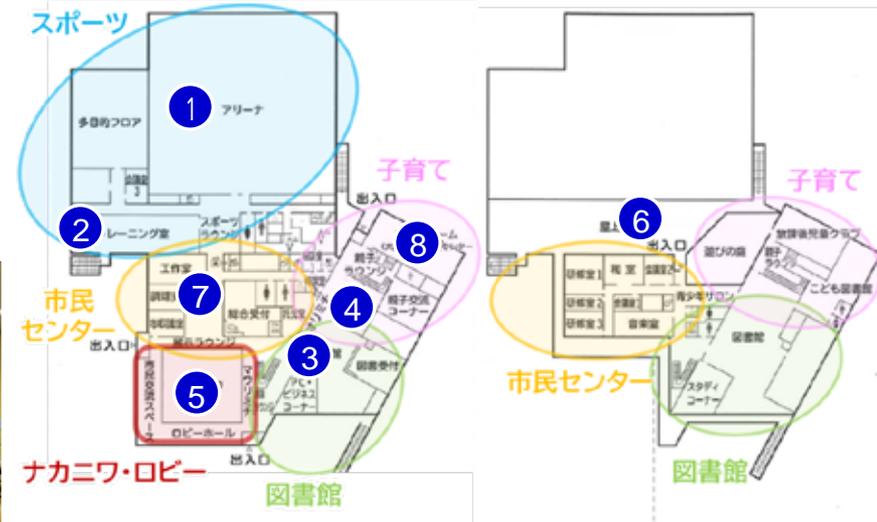
⑥ 屋上広場



⑦ 料理実習室



⑧ プレイルーム



5. おわりに

官民連携で、飛んでも跳ねても超えられない障壁・・

- ü 予算化されていない事業費の吸収・・
- ü 事業契約後の変更による事業費の増大・・
- ü 過大なペナルティ条項等、過大なりスク負担の想定・・
- ü 物価の急騰・・

より良い公共施設を官民連携でつくるには・・

- ビジョンの共有
- 抜本的な効率化の検討
- それぞれの立場で総合的に検討し相互理解をしながら障壁を突破
- 新たな価値をともに創造する

⇒まだまだまだ、出来ることはあるはず！