

静岡県島田市における拠点整備 PFI および SIB の導入について

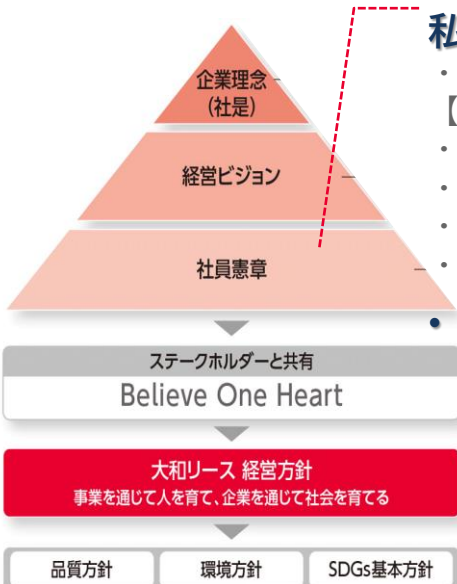
「金谷地区生活交流拠点整備運営事業」

- 全国金谷地区の人々のつながりを醸成・向上させる拠点施設を新規整備し、既存の周辺施設と一体的に管理・運営する事業。
- ソーシャルキャピタル（交流を通じた人々の結びつき）の醸成・向上を成果指標（報酬）としたSIB（ソーシャルインパクトボンド）スキームを採用。

2023年10月3日

大和リース株式会社
民間活力研究所

【社員憲章】



私たちは、「人・街・暮らしの価値共創グループ」の社員として

- ・品質、技術、情報力の向上に努め、環境に配慮した安全で確かな商品、安らぎと寛ぎの空間を提供します。【企業の視点】
- ・誠意をもってお客様と向き合い、感動と喜びを分かち合います。【お客さまの視点】
- ・社会規範に基づく公明正大な行動により、社会的評価を高め、企業価値の向上に努めます。【株主の視点】
- ・感謝の気持ちを忘れず、公正であることに努め、取引先と共に成長・発展を図ります。【取引先の視点】
- ・仕事を通じて自らの成長と幸せを追求します。【従業員の視点】

・「共創共生」を基本姿勢に、心豊かに生きる暮らしと社会の実現を目指します。【社会の視点】

【大和リース】経営方針

“事業を通じて人を育て、企業を通じて社会を育てる”
～社会の問題や課題を解決する商品やサービスを提供する～

“何をしたら儲かるかではなく、人々が何を必要としているかを考えて事業を興す”

“[公の精神]に基づく事業の推進。複合化による付加価値創造を目指します。”

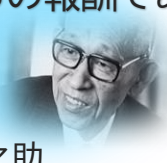
“社名を超えた使命がある”

企業は社会の公器である。 利益は社会からの報酬である。 共通価値の創造。/CSV 企業は社会的組織である。

渋沢栄一



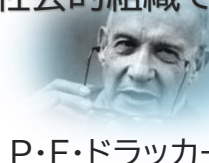
松下幸之助



マイケル・E・ポーター



P・F・ドラッカー

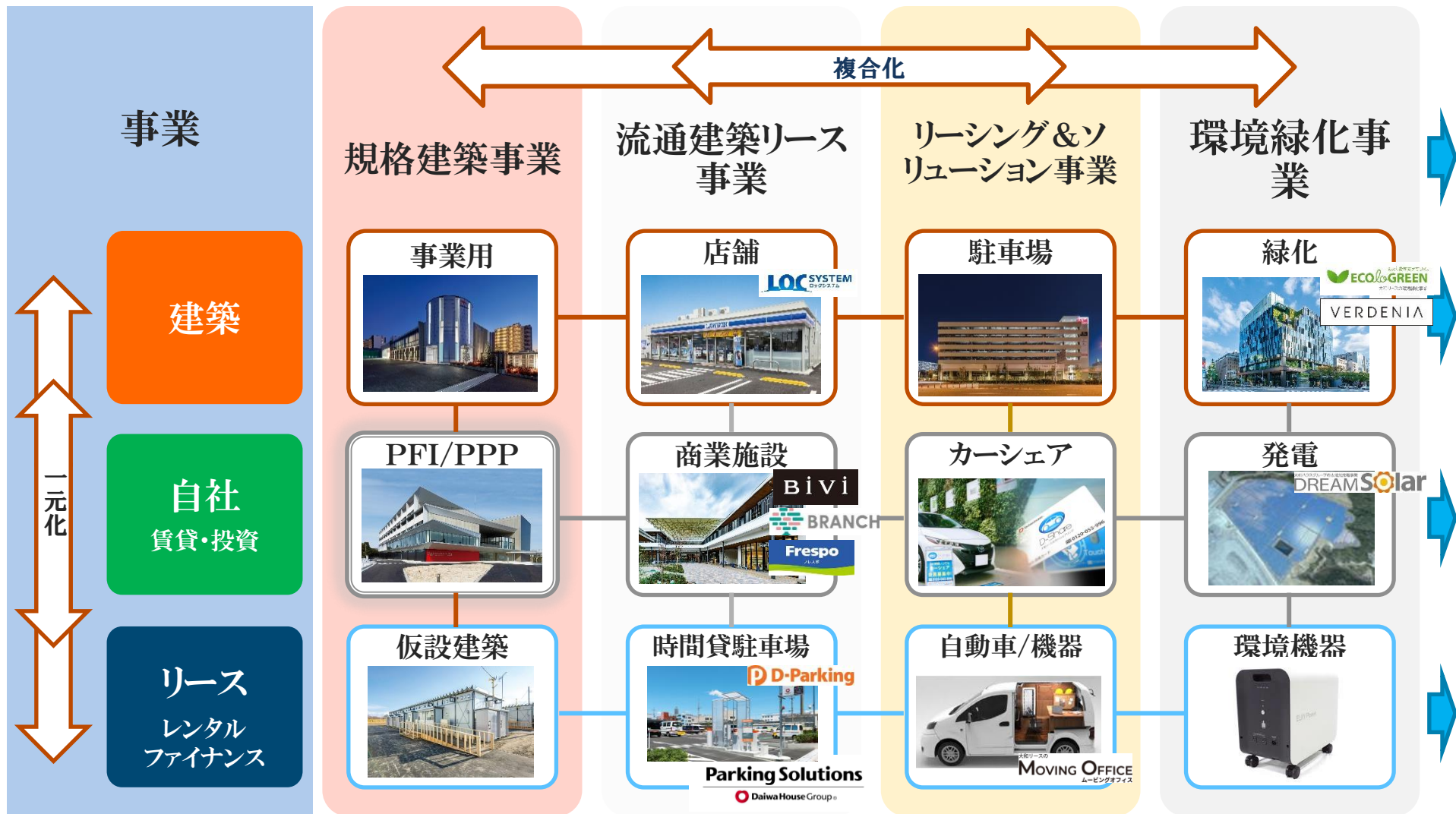


創業者：石橋信夫



会長：森田俊作

大和リースは、今あるリソースを複合しあらたな価値を創造しています。



公民連携実績/PPP 1,233件
庁舎・事務所 235件／校舎 469件／幼稚園・保育園 98件／
学童保育施設 130件／学生寮 16件 他

公民連携実績/PFI 36件(代表企業 30件)
2022年度 実績 全国5位

■大和リースの経営ビジョンと事業実績（紹介）

[社会連携による地域課題の解決支援等事例]
(※まちづくり/活性化)

●PPP事業 = 官民複合開発による公有地活用

【茅ヶ崎市「浜見平地区複合施設整備事業」】

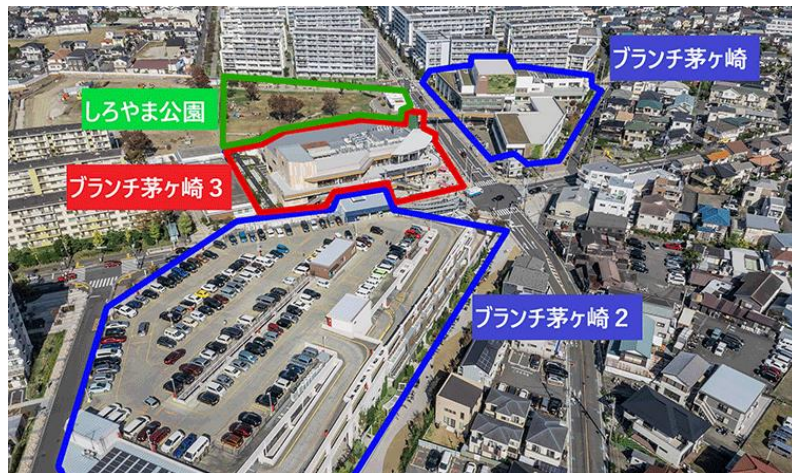
UR都市機構（土地）→【定期借地】→茅ヶ崎市ー【転貸】→事業者
事業者----→施設の設計・建設・維持管理・運営・施設所有
茅ヶ崎市----→公共施設部分は賃借【定期借家】のうえ運営

公共：行政窓口センター、地域支援センター、福祉相談室、図書室
ボランティアセンター、多目的室（会議室・調理室・音楽室）

民間：郵便局、診療所、調剤薬局、訪問介護、カフェ、コンビニ 他



団地再生+“まちスポ” 浜見平地区タウンマネジメント連携協定



【大船渡市「大船渡駅周辺地区土地区画整理事業」】

大船渡駅周辺地区の復興まちづくりに係る
エリアマネジメントの推進に関する協力協定書調印式



都市再生推進法人
KYASSEN
キャッセン大船渡

※津波復興拠点にお
けるEM企画・調整/
街路・公園活用



日本まちづくり大賞2017
(株)キャッセン大船渡

まちづくり会社共同設立
(市/当社/商工会議所)

災害復興（商店街再生）+エリアマネジメント協定



■大和リースの経営ビジョンと事業実績（紹介）

[社会連携による地域課題の解決支援等事例]
 (※まちづくり/賑わい創出)

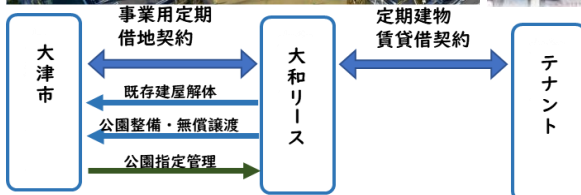
【大津市「大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業」

●PPP事業 = 地域の生活交流拠点創出を目指す公有地活用

■公園広場内包の複合型商業施設 + まちスポ



“びわこ競輪場 解体前”



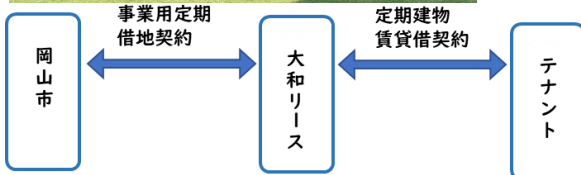
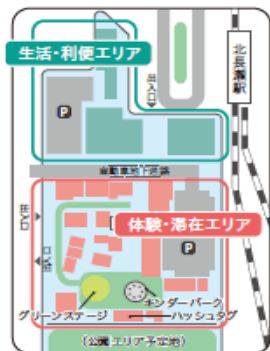
- 所在地：滋賀県大津市
- 敷地面積：64,793㎡（公園ほか用地：15,095㎡/施設用地：49,698㎡）
- 延床面積：25,450㎡（全9棟合計）
- 構造規模：鉄骨造2階建 2棟/鉄骨造平屋建 7棟
- 駐車台数：756台 ■駐輪台数：376台

商業施設「BRANCH大津京」
約1.8ha（店舗面積）
約5.0ha（敷地面積）
うち、緑地面積約0.4ha

近江神宮外苑公園
約1.5ha

【岡山操車場跡地 健康・医療・福祉施設導入区域民間提案施設整備事業】

■公園隣接型の複合商業施設 + まちスポ + 岡山ケンコーSIB



- 所在地：岡山市北区
- 敷地面積：28,409㎡
- 延床面積：19,234㎡
- 駐車台数：425台/駐輪台数：237台



※ラジオ体操Et広場

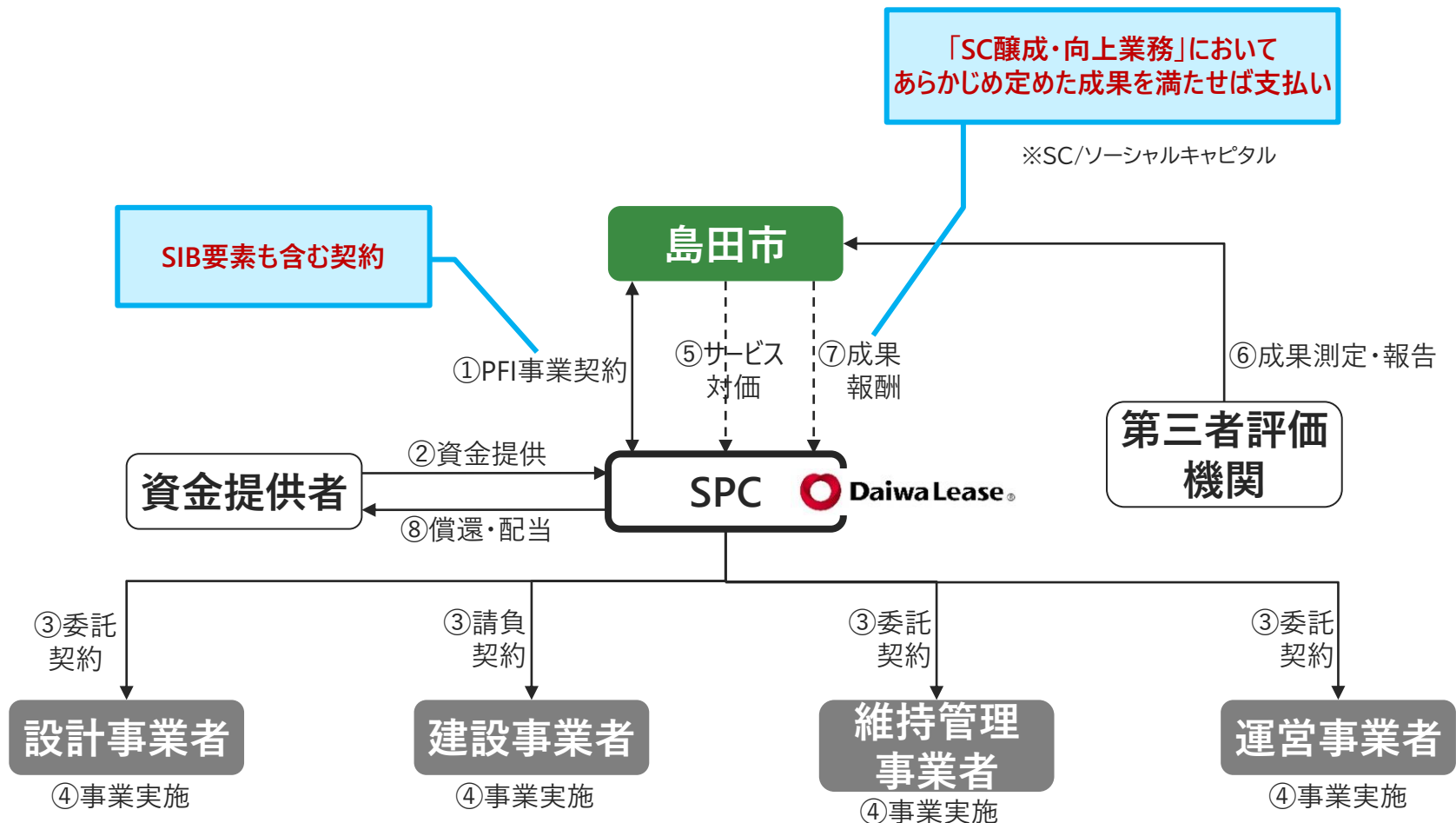
対象区域(約3.0ha)

岡山ドーム
H.15年完成



「金谷地区生活交流拠点 整備運営事業」

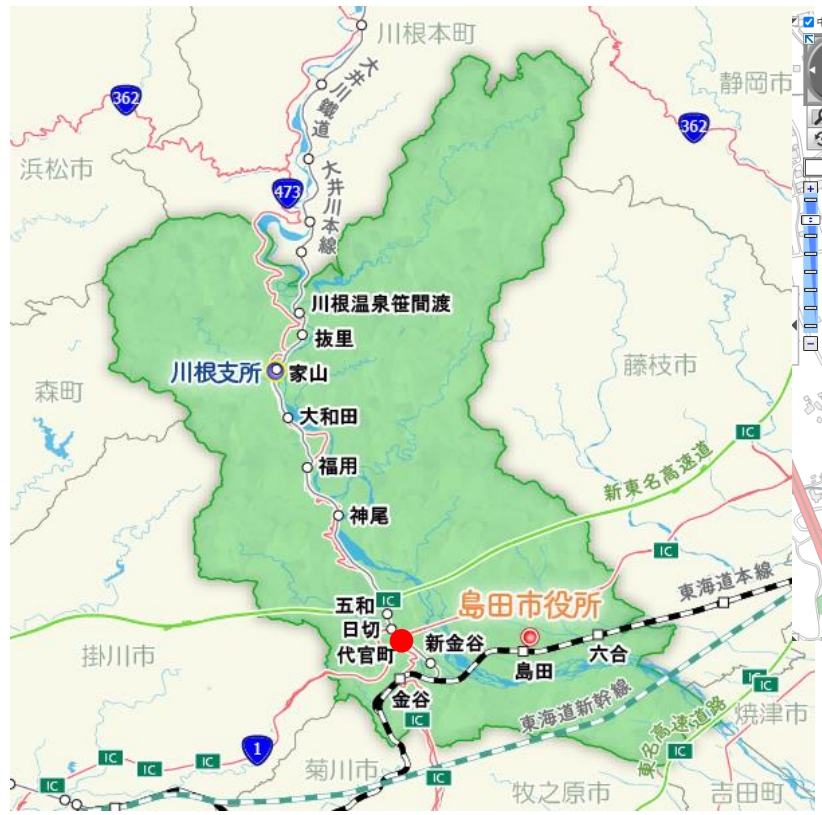
PFI(BTO)とSIBを掛け合わせた事業スキーム



代表企業
・大和リース株式会社静岡支店
構成企業
・大河原建設株式会社

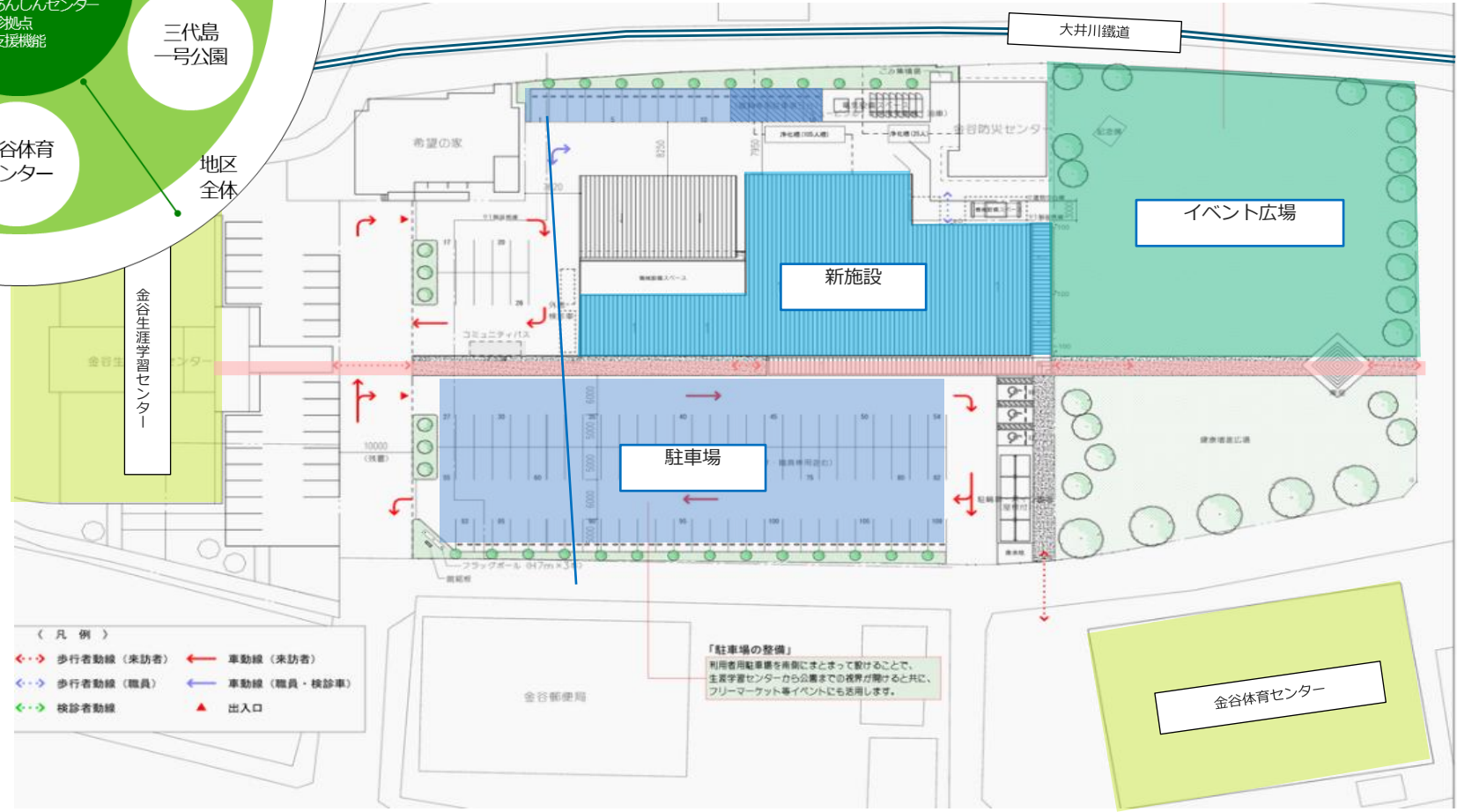
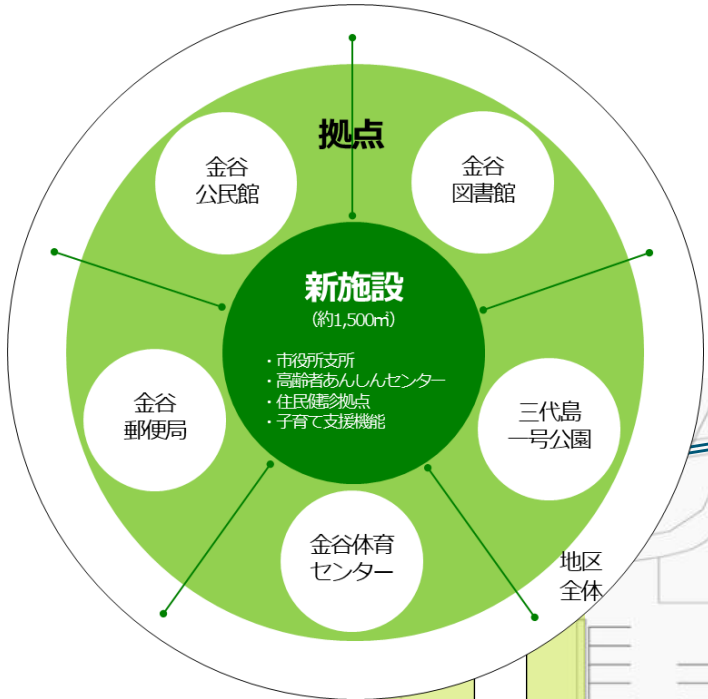
協力企業
・株式会社イー・アンド・イー総合設計
・静岡ビル保善株式会社
・シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社中部支店静岡営業所

金谷地区生活交流拠点整備運営事業の事業対象地



島田市様資料、HPより作成

新たな「金谷地区のシンボル」として、子どもからお年寄りまで誰もが訪れ、「つながり」が生まれる生活交流拠点



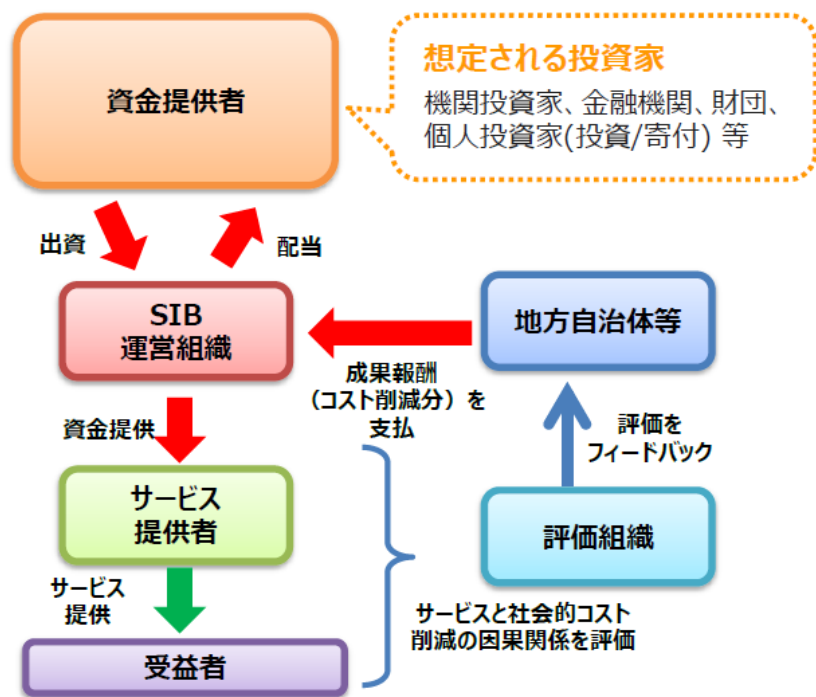
| 区分 | | 期間又は日 |
|------------------------|-------------------------|------------------------------|
| 施設整備業務の期間 | | 事業契約締結日(※)～2023年9月30日 |
| 準備期間 | 周辺既存施設の運営業務の従前業務引き継ぎ・準備 | 事業契約締結日(※)～2023年3月31日 |
| | 新施設等の開業準備 | 事業契約締結日(※)～2023年9月30日 |
| | SC醸成・向上業務の準備 | 事業契約締結日(※)～2023年9月30日 |
| 周辺既存施設の維持管理業務及び運営業務の期間 | | 2023年4月1日～2038年3月31日 |
| 新施設等の供用開始日 | | 2023年10月1日 |
| 新施設の維持管理業務及び運営業務の期間 | | 2023年10月1日～2038年3月31日 |
| SC醸成・向上業務の期間 | | 2023年10月1日～2038年3月31日 |

※ 事業契約締結日は2021年9月

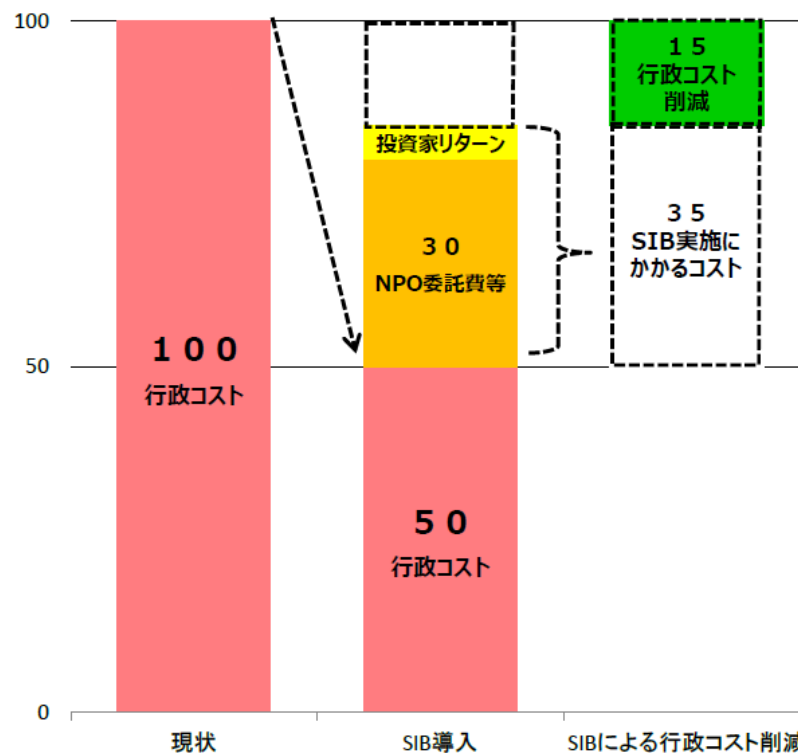
ソーシャル・インパクト・ボンド（SIB）とは

- SIBとは、民間資金を活用して革新的な社会課題解決型の事業を実施し、その事業成果（社会的コストの効率化部分）を支払の原資とすることを目指すもの。
- ニューヨーク市等では、民間事業者の活動の社会的インパクト（行政コスト削減等）を数値化し、自治体等がその成果報酬を支払うSIBの導入が図られ、民間資金の活用が進んでいる。

<SIBの一般的なスキーム>



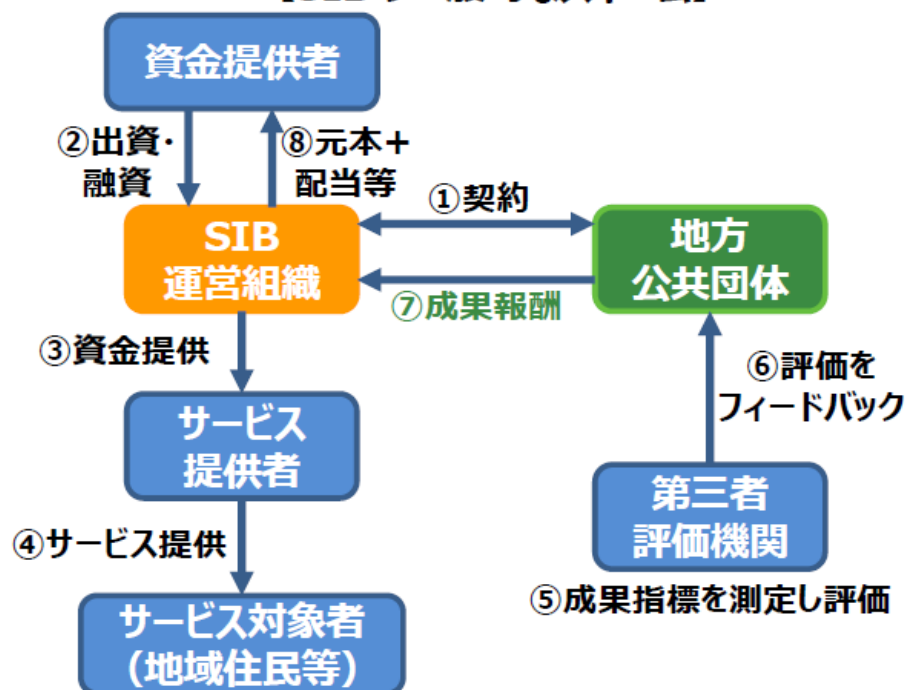
<SIBによる行政コスト削減イメージ>



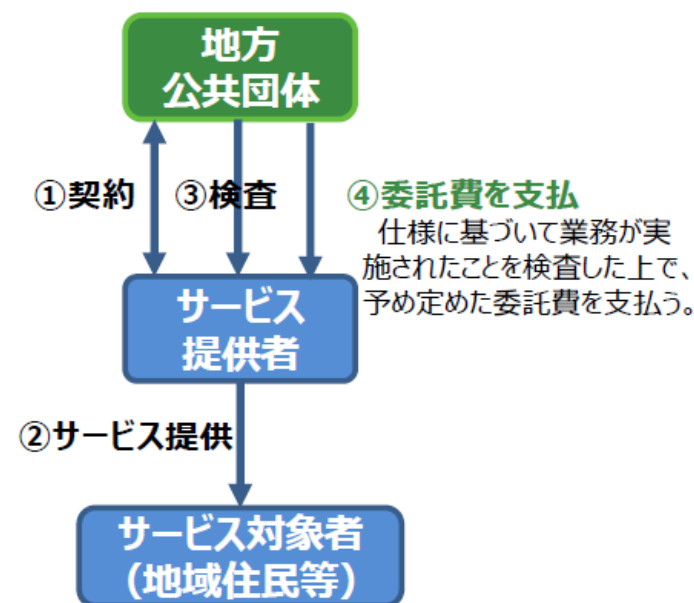
ソーシャル・インパクト・ボンド（SIB）とは

・ SIBとは、民間資金を活用して社会課題解決型の事業を実施し、その成果に応じて地方公共団体が対価を支払うスキーム。

【SIBの一般的なスキーム】



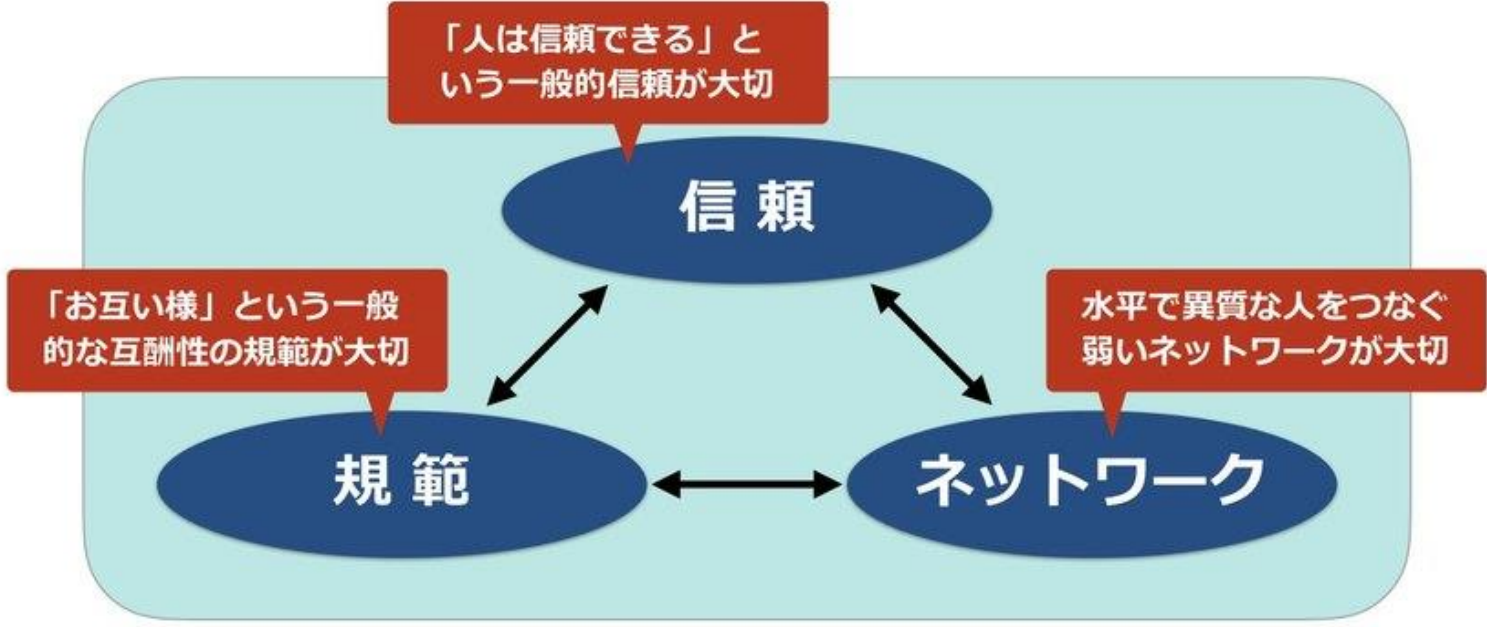
【参考：委託スキーム】



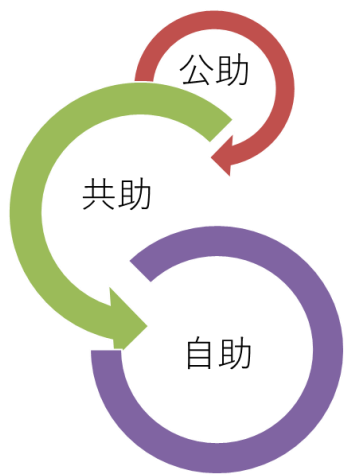
※上記のSIBスキームは一例である。事業によって、SIB運営組織、資金提供者、第三者評価機関を置かない場合や、設置する場合においても組織形態や役割等が異なることに留意が必要である。

ソーシャルキャピタルってなに？

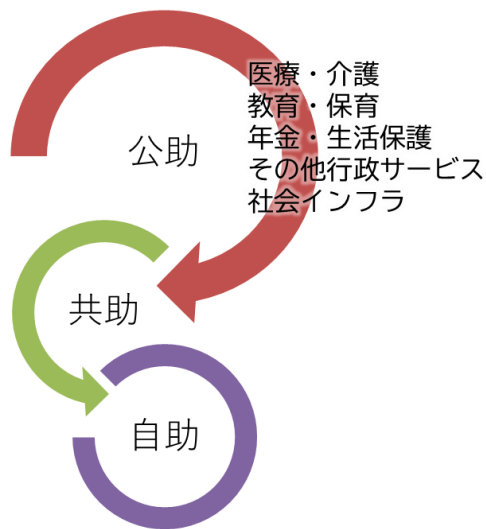
「ソーシャルキャピタル」(社会関係資本)



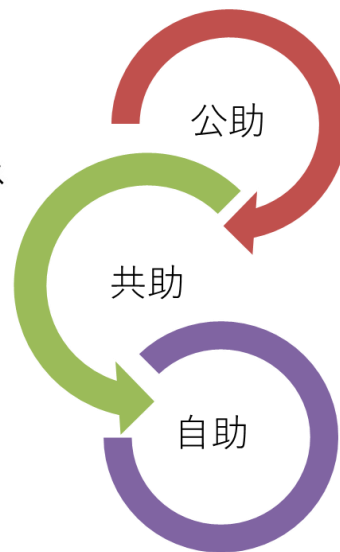
人々の協調行動を活発にすることによって
社会の効率性を高めることのできる社会組織の特徴



過去

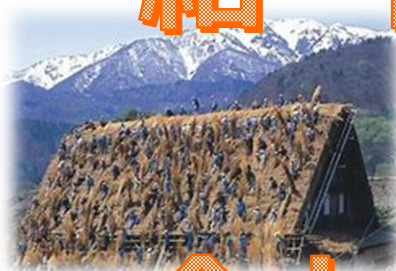


現在



将来

結 普請 奉仕 模合 惣



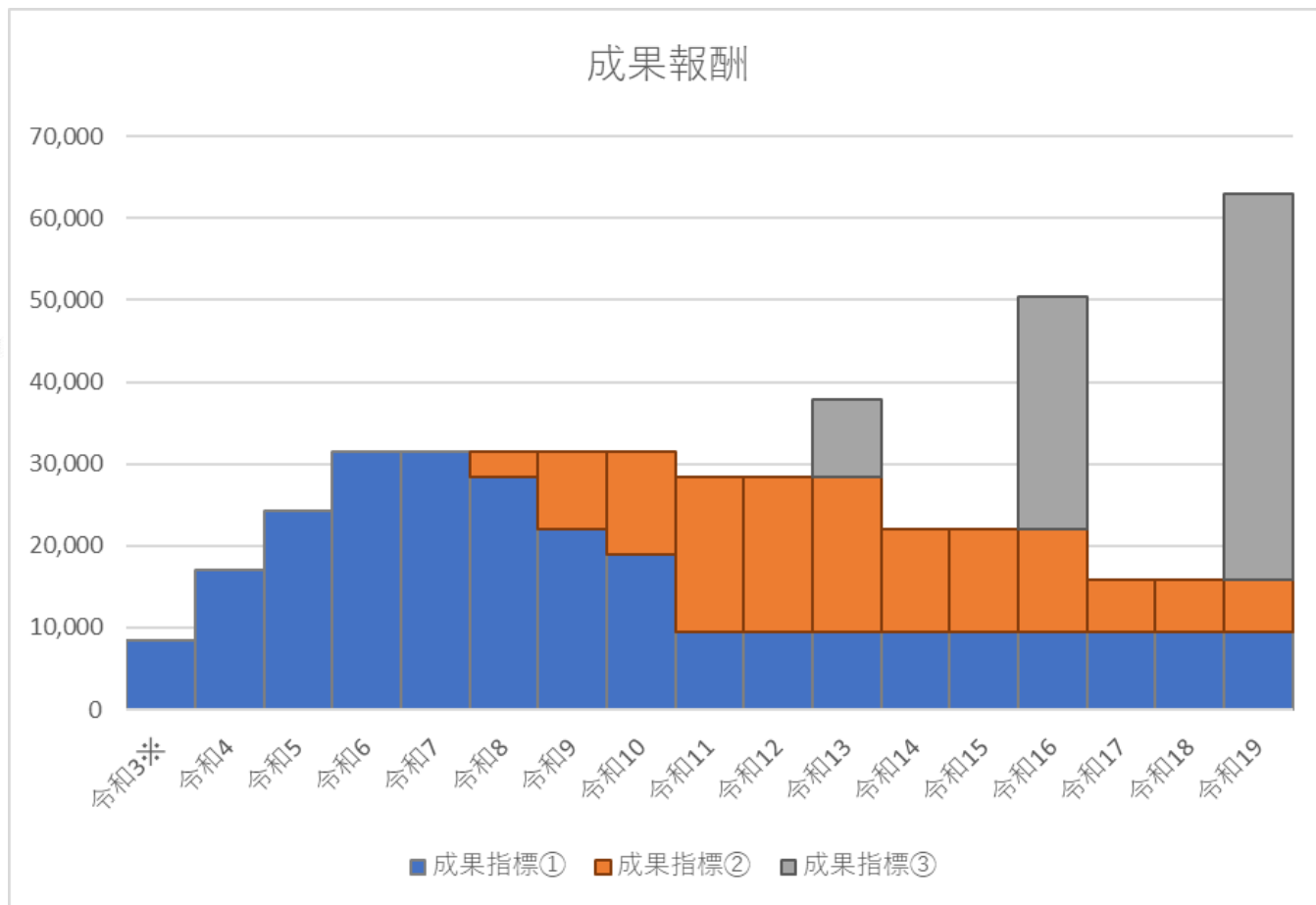
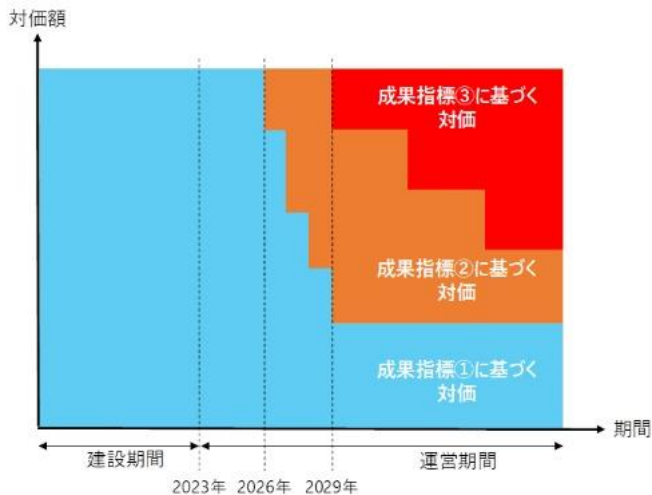
合力 無尽 講 組 入合

SC醸成・向上業務の評価

島田市様資料より

| 区分 | 評価の視点 | | 評価方法・対価の支払い時期 | |
|-----------|--|--|---|---|
| 成果指標 ① | 事業者がSC醸成・向上業務年度計画書に基づいてSC醸成・向上業務を遂行したか | | 年報及びモニタリング結果を用いて業務の実施状況を毎年度評価し、翌年度に対価を支払う。 | |
| 成果指標 ② | SC醸成・向上業務の利用者満足度の実績値と基準値の差分 | | 令和5～7年度の利用者満足度調査結果を基準値とし、令和8年度以降毎年度実施する利用者満足度調査の結果（実績値）との差により評価し、翌年度に対価を支払う。 | |
| 成果指標 ③ | 評価の視点A | 対面での付き合い、団体参加、信頼、互酬性の規範それぞれの実績値と基準値の差分 | ①令和3年12月に実施したSC市民アンケート調査結果を基準値とする。 ②令和13・16・19の各年度に実施するSC市民アンケート調査結果（実績値）との差を算出する。 ③実績値と基準値の差について、金谷地区と金谷地区以外の島田市全体の差を算出し、これをSC醸成・向上業務に起因する差分とする。 | 評価の視点A及びBから、SC醸成・向上業務が金谷地区のSCにもたらした効果を評価し、SC市民アンケート実施年度の翌年度に対価を支払う。 |
| | 評価の視点B | 対面での付き合い、団体参加、信頼、互酬性の規範それぞれの実績値と基準値の差分が、事業者のSC醸成・向上業務に起因するかどうか | 令和13・16・19の各年度に実施するSC市民アンケート調査により把握した対象施設の満足度等と、同じくSC市民アンケート調査により把握した「対面での付き合い」「団体参加」「信頼」「互酬性の規範」それぞれの間に関連があるかを分析する。 | |

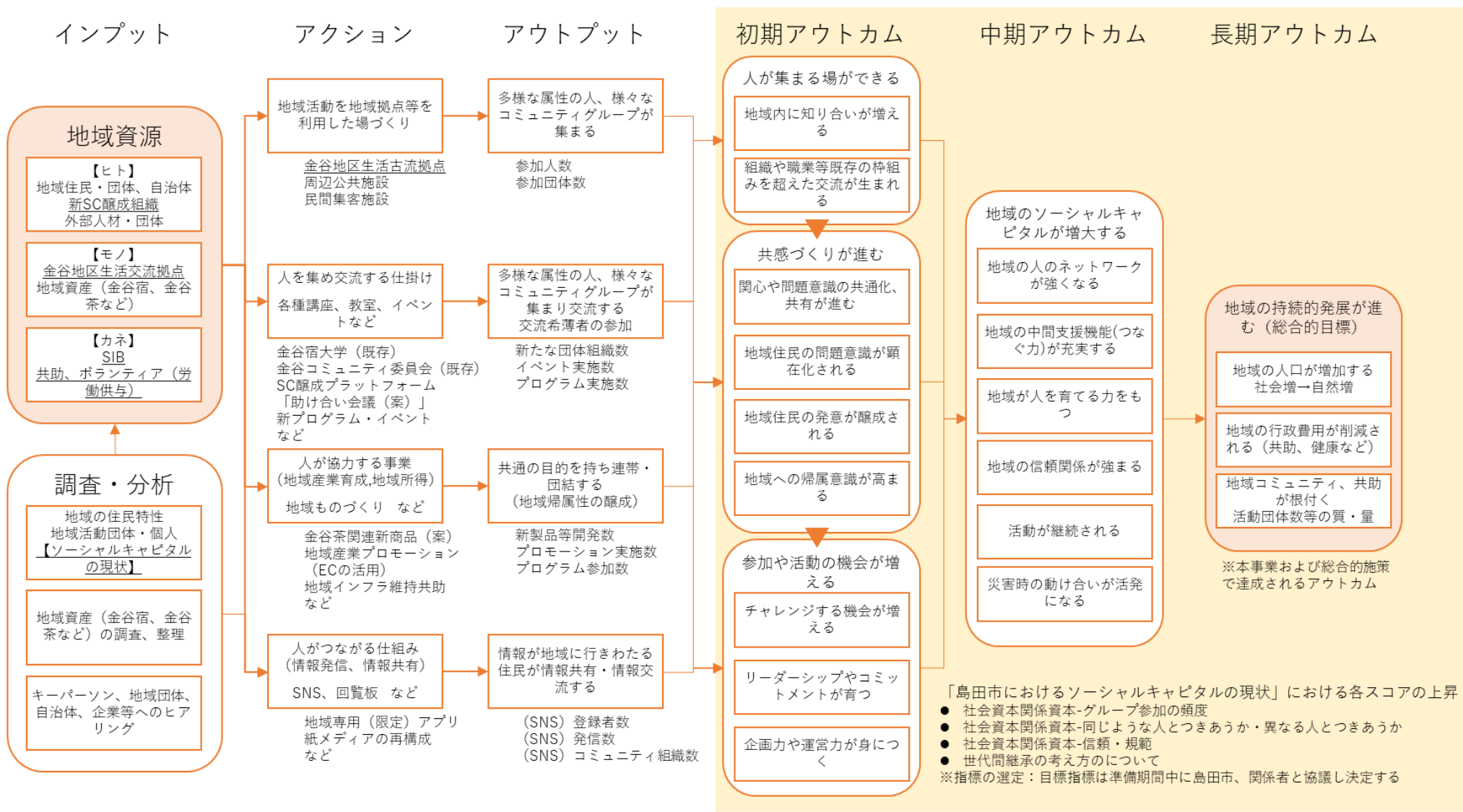
SC醸成・向上業務の対価支払い



| 区分 | 主な主体 | 活動による効果 | 課題 |
|-----------|---|--|---|
| 結束型 SC | <ul style="list-style-type: none"> 各自治会（自治会連合会 金谷地区会） エリア内住民 商工会 金谷地区社会福祉協議会 子育てサークル | <ul style="list-style-type: none"> 地区内活動の中心的 役割を担っている 他団体への支援・協 力の意向あり | <ul style="list-style-type: none"> 資金不足 人材不足 活動に参加する住民が限定的 活動に参加する住民の高齢化 活動の場がない 移動手段がない 橋渡型SCの団体との連携が 少ない |
| 橋渡型 SC | <ul style="list-style-type: none"> 金谷コミュニティ委員会 ふれあい秋祭り実行委員 会 金谷宿大学 金谷地区内のエリア横断 的な住民 | <ul style="list-style-type: none"> 参加者のつながり、 やりがい意識が高い 他団体と連携して実 施 | <ul style="list-style-type: none"> 資金不足 人材不足 活動に参加する住民が限定的 活動に参加する住民の高齢化 活動の場がない 結束型SCの団体との連携が 少ない |

※金谷地区内の各種団体へのインタビュー（令和元年9月23日実施）の結果をもとに作成

想定ロジックモデル 進捗状況および状況、住民意見などに応じて変化



- 要求水準管理指標
- モニタリング
 - アンケート
- ①世代間交流
 - ②地域内交流
 - ③地域外交流
 - ①参加しやすい
 - ②活動しやすい
 - ③子供から高齢者まで主体になる
 - ①地域活動の拠点づくり
 - ②活動の継続支援
 - ③イベントの開催
 - ④広報
 - ⑤市民活動の組織づくり支援
 - ⑥人材育成
 - 対面での付き合い指標
 - 団体参加指標
 - 信頼性指標
 - 互酬性の規範指標
- 地域のコミュニティ維持・活性化を図り、健康、教育、安全・安心など暮らしやすいと感じられる地域づくり

【SC醸成向上に資する方策の具体性・妥当性】とは、

地域の主体は、地域住民（団体）

