

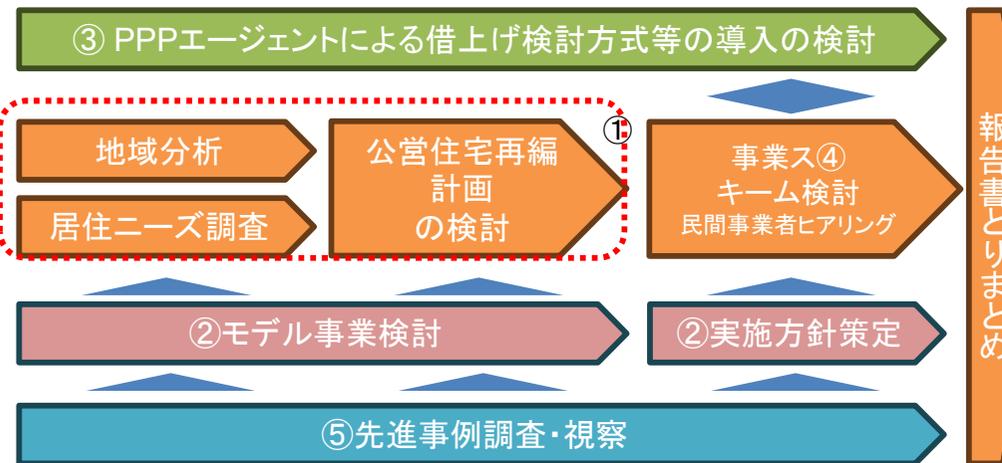
【テーマ③】民間賃貸住宅立地困難地域での公営住宅再編におけるPPP導入可能性調査

【調査主体】熊本県産山村(人口1,350万人)

調査目的・概要

民間賃貸住宅の立地が困難な地域において、本村のコンパクト化を見据えて、分散立地する公営住宅や公共施設等を段階的・戦略的に集約化・共同化を図り、公営住宅等の質の向上と公共施設総量の削減を目指すため、PPPエージェントによる借り上げ方式の導入やローカルPFIの導入及びモデル事業を通じた公営住宅等の新たな整備・維持管理運営の可能性について検討を行う。

調査内容・スケジュール



【先進性】

Web3を活用した地方創生の取組は、黎明期にあり、Web3技術の公共施設整備・活用への導入は全国的に例がなく、企画・管理運営に住民・利用者・支援者が主体的に参画し、施設やエリア価値を高めていく極めて先進性の高い取組である。

【調査結果】

本村が抱える公営住宅等の課題を抽出・整理し、公営住宅等の段階的・戦略的な集約化や共同化を図るとともに、公営住宅等の質の向上と公共施設総量の削減に一体的に取り組み、これからの村に求められる持続可能かつコンパクトな村づくりの方向性が見いだされることを期待している。

【調査スケジュール】

調査内容	6月	8月	10月	12月	2月
①公営住宅再編計画の検討	■				
②モデル事業の検討	■				
③PPPエージェントによる借上げ検討方式等の導入	■				
④官民連携事業スキームの検討				■	
⑤先進事例調査・視察	■				

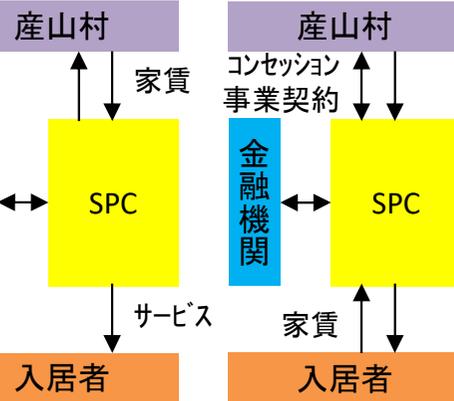
【調査内容】

- ① 地域分析・居住ニーズに基づき、村のコンパクト化を見据えた段階的・戦略的な公営住宅等再編計画を検討する。
- ② 公営住宅等再編計画と連動したモデル性の高い公営住宅等の建替え・新設について検討する。
- ③ PPPエージェントによる借上げ検討方式等の導入の検討を行う。
- ④ 市場性の乏しい過疎地域において実行可能な官民連携事業スキームの検討を行う。
- ⑤ PPP/PFI及びWeb3を活用した公営住宅等の整備・運営事例について調査する。

【テーマ③】民間賃貸住宅立地困難地域での公営住宅再編におけるPPP導入可能性調査

【調査主体】熊本県産山村(人口1,350万人)

事業・施設の概要



【検討事業手法】

- PPPエージェントによる借上方式導入を視野に、エリア価値向上、地域経済循環、コミュニティ形成に資する事業手法を検討
- モデル事業は、ローカルPFI(BT+コンセッション方式)での実施を検討

【事業概要】

- 民間賃貸住宅の立地が困難な地域において、公営住宅はセーフティネット以上の多様な役割が求められる一方で、全てを維持・更新し続けることは不可能であるため、持続可能な公営住宅等再編計画を立案する。
- 村のコンパクト化を見据え、分散立地している公営住宅を田尻・山鹿・大利地区内で段階的・戦略的に集約化や共同化することにより、効率的な維持管理の実現及びソフト化による質の向上と公共施設総量削減を図る。
- 大利地区内の焼失した公営住宅(2戸)の建替え等をローカルPFIにてモデル事業化する。
- モデル事業を通じた公営住宅等再編計画の効果検証や実効性を高めるための見直しを行う。
- 民間提案(FIVE COiN(株)/株ホックスクリエーション)によるWeb3技術(NFT/DAO等)を活用した公営住宅等の新たな再編の検討や維持管理運営(共創型賃貸経営)の可能性を検討する。

【対象施設】

- 村内の全ての公営住宅等(13団地、52棟91戸)
- うち大利地区内の消失した1棟2戸(76.25㎡×2)を先行的にモデル事業化

事業・施設の課題

- 2040年、総人口は34%減、生産年齢人口は40%減、高齢化率は50%超となる厳しい推計を前提とした更なる財源不足と担い手不足する上に地域偏在が進む。
- 公営住宅等のストックは、令和7年3月現在、13団地52棟91戸うち築30年超は12戸(13.2%)、2040年には50戸(57.1%)になる。
- 公営住宅の主な課題:①老朽化・陳腐化②住戸面積と入居世帯のミスマッチ③良質な賃貸住宅の不足④使いやすい空き家の不足⑤集落ごとの分散立地による維持管理の非効率化⑥公共施設総量削減⑦財源不足
- 一方で、本村の公営住宅には、セーフティネットとしてだけでなく、村内従業者・移住者・二地域居住者・山村留学者向け等の多様なニーズ・役割が求められており、その必要性・重要性はむしろ高まっている。

検討経緯／事業化スケジュール

2015年度(H27)	産山村公共施設等総合管理計画 産山村公営住宅等長寿命化計画
2020年度(R2)	うぶやま未来計画(第6次産山村総合振興計画)
2021年度(R3)	産山村公共施設等総合管理計画(個別施設計画)
2023年度(R5)	産山村DAOプロジェクト民間提案
2024年度(R6)	うぶやま未来計画後期基本計画(改訂) 第2期産山村公共施設等総合管理計画(改訂) 産山村公営住宅等長寿命化計画(改訂) 山村留学(うぶやま遊学)スタート
2025年度(R7)	本調査実施/モデル事業実施方針策定 産山村DAOプロジェクト始動
2026年度(R8)	モデル事業者選定・事業開始

各種上位計画の改訂(R6年度予定)で示された方向性に基づき、公営住宅等再編計画の策定及び同計画と連動したモデル事業に着手するとともに、Web3技術の実装を目指す。