

【R7:先-21】 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 (実施主体:熊本県産山村)

産山村基礎情報 (R8.2.13時点)
 ・人口:1,302人
 ・面積:60.8km²

【事業分野: PRE活用、住宅、その他】 【対象施設: 公営住宅等】 【事業手法: PPPエージェント方式 (LABV含む)】

調査のポイント

- 民間賃貸住宅の立地困難地域において、多様な役割を果たす公営住宅等の持続可能な維持更新方策として、PPPエージェント方式 (LABV含む)によるソフト化・オフバランス化を検討。
- 過疎地域における小規模分散立地の公営住宅等の再編集約を通じた、村のコンパクト化の段階的・戦略的な再編計画立案。
- 黎明期にあるWeb3技術 (NFT/DAO等)を活用した公営住宅等の整備・維持管理・運営への導入可能性について検討。

事業/施設概要

種別	団地名	管理戸数		経年	床面積 (m ²)	2035年目標戸数	2045年目標戸数
		計	計				
公営	1 黒瀬戸団地	2	4	43年	63.47	0	0
		2	4	34年	63.73	0	0
公営	2 田代団地	2	4	36年	59.91	0	0
		2	4	35年	59.91	0	0
単独	3 妙見団地	1	1	30年	69.56	0	0
		1	4	30年	69.56	0	0
		1	1	29年	52.99	0	0
公営	4 榎ヶ谷団地	4	8	29年	75.81	0	0
		4	8	28年	80.33	0	0
		6	10	25年	76.25	0	0
		6	10	25年	79.98	0	0
公営	5 牧野団地	6	12	23年	76.25	12	0
		6	12	22年	54.68	12	0
単独	7 上田団地	1	2	51年	48.70	0	0
		1	2	37年	46.82	0	0
単独	8 原大和団地	2	2	42年	96.03	0	0
		2	2	18年	57.37	8	0
ふるさと住宅	9 ふるさと住宅 南谷団地	2	8	17年	57.37	8	0
		2	8	16年	57.37	8	0
		2	8	15年	57.37	8	0
特定促進	10 早山住宅 上山鹿団地	2	4	9年	28.80	4	0
		2	4	9年	39.70	4	0
		1	3	9年	49.70	3	0
		2	3	9年	29.80	3	0
特定促進	11 早山住宅 上止り山団地	8	11	20.08	20.08	18	18
		2	10	3年	20.08	18	18
		2	10	3年	20.08	18	18
特定促進	12 ヒゴタイハイイツ	2	12	12年	65.42	12	12
		2	12	11年	65.42	12	12
		2	12	10年	65.42	12	12
		3	12	9年	65.42	12	12
		2	12	8年	65.42	12	12
特定促進	13 片俣団地	3	12	9年	65.42	12	12
		2	12	8年	65.42	12	12
特定促進	14 片俣団地	1	12	2年	65.42	12	12
		1	12	2年	65.42	12	12
公営住宅 5団地 計		38				12	0
単独住宅 4団地 計		8				0	0
ふるさと住宅 1団地 計		8				8	0
特定促進住宅 3団地 計		25				25	18
特定優良賃貸住宅 1団地 計		12				12	12
合計		91				57	30
PPP型公営賃貸住宅(モデル事業・再編集の事業)		10				10	10

2045年目標に上山鹿団地・ヒゴタイハイイツ・片俣団地に40戸程度に段階的に再編集約する
 上山鹿団地・ヒゴタイハイイツ: 単身・2人世帯向け
 片俣団地: ファミリー世帯向け



目的・これまでの経緯

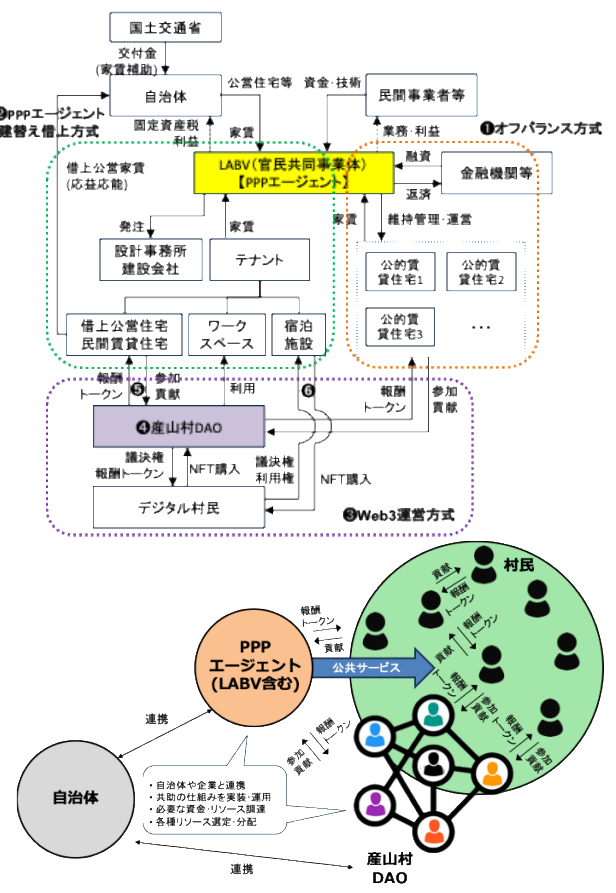
H27	産山村公共施設等総合管理計画 産山村公営住宅等長寿命化計画
R2	うぶやま未来計画(第6次産山村総合振興計画)
R3	産山村公共施設等総合管理計画(個別施設計画) 一般社団法人うぶやま未来ラボ 設立
R5	産山村DAOプロジェクト民間提案
R6	うぶやま遊学(山村留学)キックオフ(モニター) 地域活性化起業人受け入れ うぶやま未来計画後期基本計画(改訂) 第2期産山村公共施設等総合管理計画(改訂) 産山村公営住宅等長寿命化計画(改訂)
R7	うぶやま遊学(山村留学)スタート 先導的官民連携支援事業(本調査)実施 産山村DAOプロジェクト始動
R8	モデル事業者選定・事業開始(予定)

【目的】
 持続可能な公共施設マネジメントに資する公営住宅等の再編計画の立案と多様な役割が求められる公営住宅の適正化(規模・配置)と民間化を図るとともに、Web3技術も活用した新たな整備・維持管理・運営のあり方を調査・検討合わせて、モデル事業の実施方針についても検討

【R7:先-21】 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 (実施主体:熊本県産山村)

調査結果

- 1. 持続可能な公営住宅の整備・維持管理運営事業スキームの検討**
 - LABVに既存の公営住宅等を現物出資、オフバランスを図った上で、経営的視点も持ちながら、民間のアイデア・ノウハウを活かした適切な維持管理・運営・更新を行うとともに、公営住宅再編計画に基づき、再編集約化を実行する。
 - 同時にLABVはPPPエージェントとして、必要な公営住宅の建替え・整備を借上方式にて実施するとともに、採算性確保および住環境魅力化に資する事業を検討・実施する。
また、投資回収の見通しや需要に応じて、借上公営住宅を徐々に民間賃貸住宅化していくことで、公営住宅のストック量の最適化を図る。
 - 維持管理・運営に当たっては、Web3(NFT/DAO等)を活用したコミュニティ形成・トークンエコノミーを構築し、住民および村内外のメンバーが多様かつ主体的に参加・貢献することで、自治的な維持管理・運営を目指す。
- 2. Web(NFT/DAO等)を活用した維持管理・運営事業スキーム検討**
 - 産山村DAOに共感する人、産山村を応援したい人、産山村に縁のある人などがNFT(社員権トークン)を購入して産山村DAO(合同会社型DAOを想定)を立ち上げる。NFT購入者(デジタル村民)は議決権を持つ非業務執行社員として、産山村DAOの議論に参加できる。
また、貢献活動を行うことで、報酬トークンをもらうことができる。
 - 公営住宅の住民は、NFTを購入して産山村DAOの非業務執行社員になるか、社員以外のメンバーとして産山村DAOに参加し、公営住宅の維持管理・運営に係る貢献活動に対して、報酬トークンをもらうことができる。
 - 採算性確保のための事業展開として、公営住宅と合わせて、収益施設(ex.宿泊施設・ワークスペース等)を整備する場合、NFT(産山村DAOとは別)を購入することで収益施設整備プロジェクト(DAO)に参加することができる。NFT購入者は議決権を持つ非業務執行社員として、DAOの議論に参加できるとともに、NFT購入者には、特典として施設利用権(宿泊権等)やイベント参加権等のユーティリティトークンが発行される。
- 3. 地方自治のサブシステムとしてのPPPエージェント、DAOの可能性**
自治体という共同体OSが限界を迎えている今、自治体が担ってきた役割の一部を「民間や住民自らが治める」という本来の自治の再構築が求められている。
そして、自治体機能の一部を担い補完するサブシステムとして、また共助を促す共同体そのもののデザインとして、PPPエージェント(LABV含む)やDAOが有効に機能する可能性があると考える。



事業化に向けた今後の展望



- 事業化にあたっての課題**
- 公営住宅等再編計画、PPPエージェント(事業主体)、モデル事業、それぞれのステークホルダー(庁内・議会・地域・入居者等)のコンセンサスをどう得るか。
 - 産山村DAOは、一定規模のトークン経済圏の構築、立ち上げ段階で主導的に動くコアメンバー、この新しい組織形態への地域の理解を得る必要性の有無と程度。