

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

報 告 書

令和 8 年 3 月

産山村

株式会社 ENdesign

## 目次（案）

1. 本調査の概要.....	1
1.1. 調査の目的.....	1
1.2. 産山村の概要.....	2
① 地理的条件.....	2
② 社会的条件.....	3
1.3. 事業発案に至った経緯・課題.....	5
① 産山村が抱えている課題.....	5
② 上位計画との関連性.....	5
③ これまで実施している施策や調査等.....	7
④ 当該事業の発案経緯.....	7
⑤ 当該事業の必要性.....	8
1.4. 検討体制の整備.....	8
2. 本調査の内容.....	9
3. 前提条件の整理.....	10
3.1. 対象施設及び対象地の概要.....	10
① 対象施設の概要.....	10
② 対象施設の状況.....	12
3.2. 公営住宅再編計画の検討.....	14
① 将来ストックの推計.....	14
② 公営住宅等ストックの課題.....	22
③ 公営住宅等再編基本方針案.....	24
④ 公営住宅等再編計画案.....	26
4. 事業化検討.....	30
4.1. 事業手法等の検討.....	30
① 公営住宅における官民連携手法の比較整理.....	30
② 不動産×Web3の可能性.....	48
③ 事例調査.....	57
④ 事業手法・スキームの検討.....	65
4.2. モデル事業の検討.....	74
① モデル事業の条件整理.....	74
② 事業者選定プロセスの検討.....	79
③ 公募する際のポイント整理.....	80
4.3. 調査を通じて得られた考察・示唆.....	82

5. 今後の進め方.....	86
5.1. 事業化に向けたロードマップ.....	86
5.2. 今後の検討課題.....	88



## 1. 本調査の概要

### 1.1. 調査の目的

産山村（以下「本村」という）では、令和7年度に持続可能な公共施設マネジメントを検討する中で、人口や財政規模に応じた公共施設の適正化（適正量、適正配置）を行い、維持管理費や更新費用等の削減に向けた具体的な取り組みに着手することとした。

一方で、村の持続可能性を高めるための移住定住・二地域居住等の施策に欠かせない住宅不足の問題は深刻で、手頃な住宅が見つからずに移住を諦める他自治体を選ぶ移住者も少なくない。

公営住宅の稼働率は常に高く空きが少ない、適正に管理されすぐに利用できる空き家も少ない、民間賃貸住宅がそもそもない、など住宅ストック不足・ストックとニーズのミスマッチが大きな課題となっている。

本村のような民間賃貸住宅立地困難地域において、公共施設総量削減と良質な賃貸住宅ストック形成を同時に実現するためには、公営住宅再編へのPPP導入（以下「本事業」という）が急務と考え、本事業の発意に至った。

本調査は、本事業を進める上で必要となる以下の項目の具体化を目的に実施するものである。

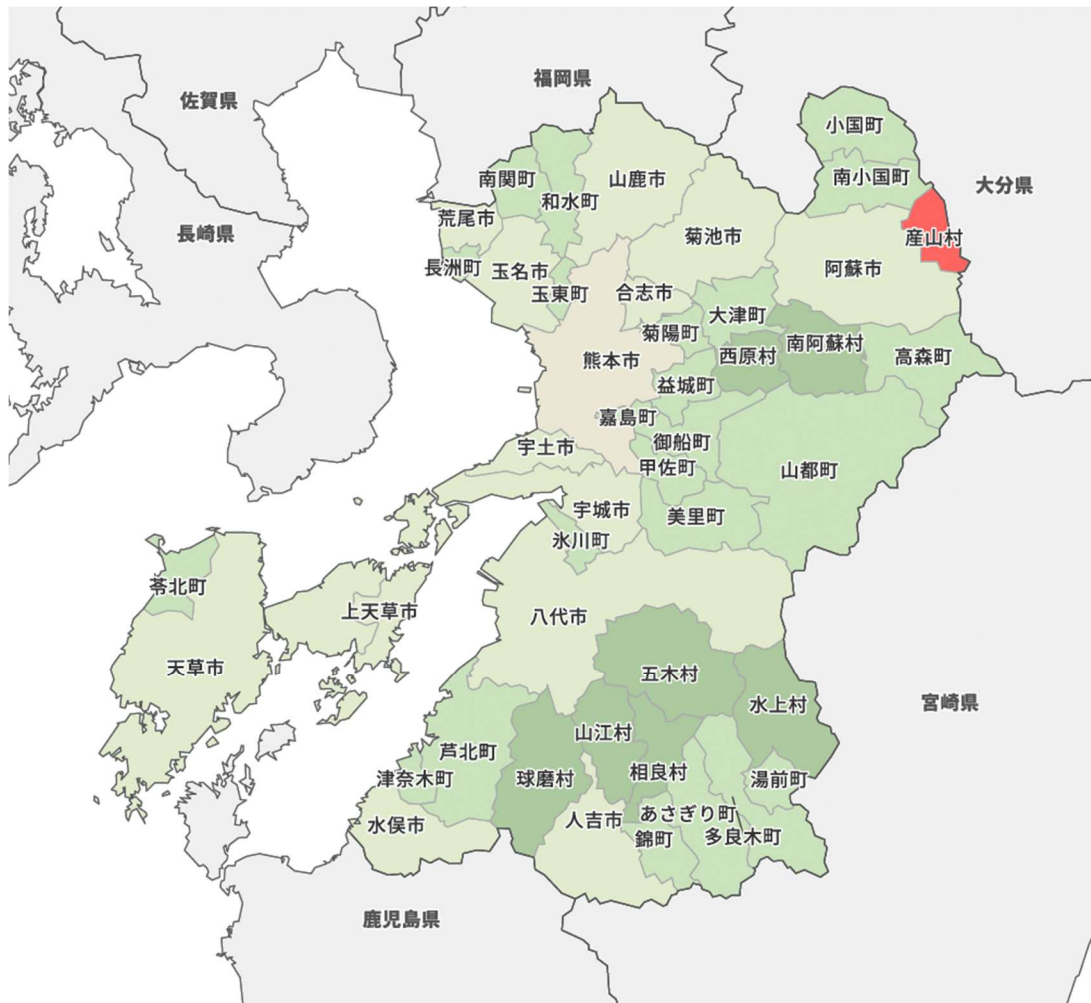
- ・民間賃貸住宅の立地が困難な地域において、公営住宅はセーフティネット以上の多様な役割が求められる一方で、全てを維持更新し続けることは不可能なため、持続可能な公営住宅再編計画の立案
- ・村のコンパクト化も見据えて、分散立地している公営住宅を段階的・戦略的に集約化・共同化することによる効率的な維持管理の実現およびソフト化による質の向上と公共施設総量削減を図るための事業手法とモデル事業の検討
- ・民間提案による Web3 技術（NFT/DAO 等）を活用した公的住宅の新たな整備・維持管理運営の可能性の検討

## 1.2. 産山村の概要

### ① 地理的条件

本村は熊本県の北東部、九州のほぼ中央、阿蘇北外輪と九重連山に囲まれた、東西 6 km、南北 10km、総面積 60.81 km<sup>2</sup>の高原と山林の小さな村であり、阿蘇市、南小国町、大分県竹田市の 3 つの市と町と隣接している。標高が 480m~1,050m と高いことから、夏は涼しく、冬は寒さが厳しい土地だが、冬の積雪量はあまり多くなく、天候は九州の屋根である九重連山の影響を受け、変化に富み、昼夜の気温は大きな格差が見られる。阿蘇くじゅう国立公園の大部分を構成する広大な原野を有する本村は、阿蘇管内でも一、二を争う雄大な草原が広がる景勝地であり、大きく分類すると、久住山麓に拓けた牧野地帯、それより源を発する数条の河川によって開けた谷部の水田地帯、そして平均標高 600m の火山灰土に覆われた畑作台地に分けられる。

図表 1-1 産山村位置図



出所：Map-It より

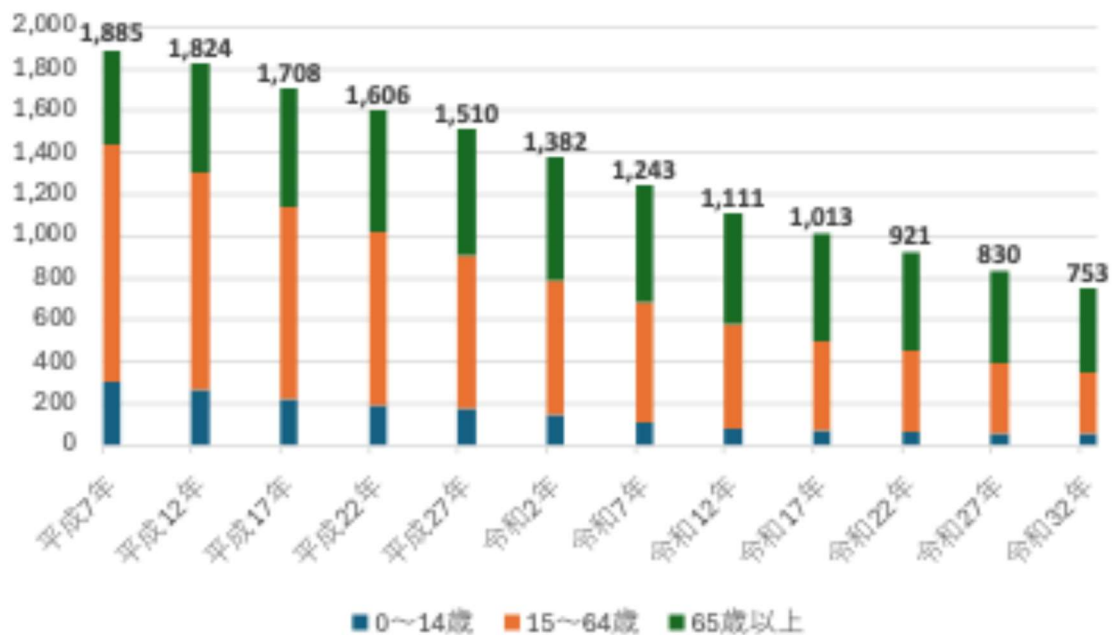
## ② 社会的条件

### ■ 人口

本村の人口は、2020年（令和2年）時点で1,382人と熊本県内で2番目に少なく、将来人口は、2040年（令和22年）に1,000人を切り、2050年（令和32年）には748人にまで減少する見込みとなっている。

また、高齢化率は、令和2年時点で42.8%、令和17年には50%を超え限界集落化となり、令和32年には54.2%に達する見込みである。

図表 1-2 産山村将来人口推計



### ■ 産業

本村の主な産業構造（産業分野別就業者割合）を国勢調査（令和2年）で見ると、第一次産業（41.5%）、第二次産業（13.8%）、第三次産業（44.6%）となっている。

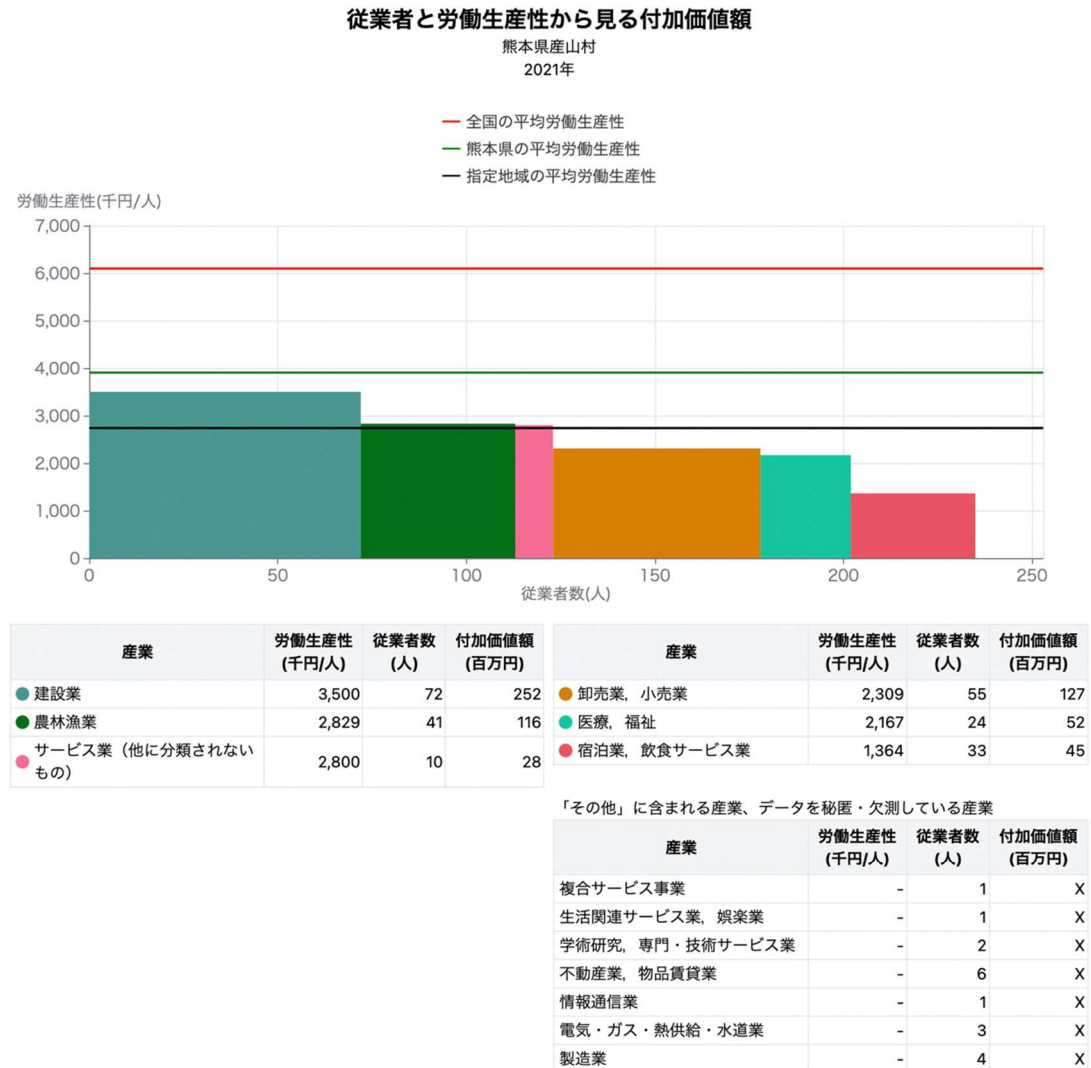
主産業は農業で、米、施設園芸、畜産の農家が多数で複合経営を行っているが、経営耕地面積も少なく、労働力が他産業に移行する影響もあり、高齢化と兼業化が進み、年々その就業者数の減少が続いている。

また、阿蘇の草原の恵みを活かした伝統的な土地利用として、草原の景観と生態系の保全にも欠かせない牛の放牧があるが、放牧から牛舎飼いや管理への転換あるいは畜産農家そのものの減少から、阿蘇の重要な観光資源でもある草原面積の減少も大きな課題となっている。

一方、地域経済分析システム（RESAS）にて経済センサス活動調査（2021年）も基にした産業構造分析をみると、建設業が売上高・付加価値額とも

に全体の約4割を占めていることから、就業者割合と産業構造にかなり乖離があることが窺える。建設業より生産性の高い産業がないことが職業選択の幅を狭いという本村の課題を如実に表しており、建設業より生産性の高い産業を生み出すか生産性の低いサービス業の生産性の立て直しを図る必要があると考える。

図表 1-3 産山村の従業者と労働生産性から見る付加価値額



【出典】  
 総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」  
 【注記】+

### 1.3. 事業発案に至った経緯・課題

#### ① 産山村が抱えている課題

##### ■ 深刻化する担い手と財源の不足

2040年（令和22年）、総人口は1,000人を切り（33%減）、生産年齢人口は39%減、高齢化率は限界集落化の50%超となる厳しい推計を前提とした更なる担い手と財源の不足の深刻化に加えて、地区別の人口に対する公共施設のストック量の乖離が拡大するため、公共施設ストックの適正化（量の適正化、配置の適正化）が必要となる。

##### ■ 公営住宅等の老朽化

公営住宅等のストックは、2025年（令和7年）時点で、13団地52棟のうち築30年超は10棟（19.2%）、2040年（令和22年）には34棟（65.4%）となり、老朽化の深刻度は増す一方で、人口・世帯数の減少と財政悪化の深刻度も増すことから、計画的な公営住宅ストック量と配置の適正化が求められる。

##### ■ 公営住宅等を取り巻く複合的な課題

(ア) 老朽化・陳腐化の是正

(イ) 住戸規模と入居世帯のミスマッチの是正

(ウ) 良質な賃貸住宅ストックの形成

(エ) 空き家の適正管理と流通

(オ) 集落ごとの分散立地による非効率な維持管理の是正

(カ) 公共施設総量削減

(キ) 財源不足

##### ■ 公営住宅の必要性

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。

#### ② 上位計画との関連性

##### ■ うぶやま未来計画（第6次産山村総合振興計画）

2040年の将来像を定め、そこに向かう羅針盤となる計画（計画期間：2020年度～2029年度）として、「産山村むら・ひと・しごと創生総合戦略」も含む形で構成されている。

「稼ぎ上手、伝え上手、暮らし上手の村になる」との宣言の下、4つの目標、6つの戦略を定めて、儲かる仕組み、人とお金の流れ、安心と誇りを

持てる暮らしを目指し、産業、広報、観光、移住、教育、協働の分野で具体化を図るとしている。

本事業に関わる内容としては、公営住宅の老朽化が課題の一つに上げられていること、政策的経費を生み出すための歳入歳出両面からの努力、移住して来たい住み続けたい村にするための環境整備などが示されている。

#### ■ 産山村過疎地域持続的発展計画

過疎法に基づき指定市町村が策定する、人口減少への対応や地域活力向上を目的とした5年間の総合的な計画(計画期間:2021年度~2025年度)。あらゆる施策が公共施設等総合管理計画との整合を図ることとされていることに加えて、具体的に本事業に関わる内容としては、公営住宅を移住定住促進に係る重要な施策として、今後も人口定着と増加を図るためUIJターンの受け入れも視野に入れ、若年層向けの住宅建設や住環境の整備を進めるとともに既存公営住宅の維持管理が重要として、産山村公営住宅長寿命化計画に基づき更新・改修を含め適切に維持管理していくとしている。

#### ■ 産山村公共施設等総合管理計画

本村が所有する公共施設・インフラの全体の状況を把握し、また長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行い、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現するための基本方針が示されている。(計画期間:2025年度~2034年度)

公営住宅は、建築系公共施設の延床面積のうち14.5%を占めており、市民文化系施設・スポーツレクリエーション系施設、学校教育系施設に次ぐストック量がある。

公営住宅については、本村の住宅事情として、持ち家率が高く、民営借家が少ないため、公営住宅の果たすべき役割は大きいとして、現戸数程度を適切に維持管理していくとされている。

#### ■ 産山村公営住宅等長寿命化計画

本村の財政状況を踏まえた効率的かつ円滑な更新を実現するための公営住宅等の建替えや、長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕など具体的な活用策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施可能な計画としている。

本調査で検討する公営住宅等再編計画との整合を図る必要がある場合は、適宜計画の見直しを行うものとする。

### ③ これまで実施している施策や調査等

上記課題に関連し、本村がこれまでに実施してきた主な取り組みや施策の経緯を以下に記す。

図表 1-4 これまでの取り組み経緯

2015 年度（平成 27 年度）	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（令和 2 年度）	うぶやま未来計画（第 6 次産山村総合振興計画）
2021 年度（令和 3 年度）	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
2023 年度（令和 5 年度）	産山村 DAO プロジェクト民間提案
2024 年度（令和 6 年度）	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）
2025 年度（令和 7 年度）	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
2026 年度（令和 8 年度）	モデル事業者選定・事業開始（予定）

### ④ 当該事業の発案経緯

本村では、2040 年の将来像を定めた「うぶやま未来計画」の策定（2020 年 3 月）を受けて、その実行組織である一般社団法人うぶやま未来ラボを設立（2022 年 3 月）し、地域おこし協力隊を活用しながら、観光・ふるさと納税・移住定住等の施策の充実を図ってきた。

また、国際交流や英語・ICT 教育で評価の高い村唯一の義務教育学校「産山学園」では、教育移住を目的とした山村留学制度「うぶやま遊学」を 2025 年から開始し、移住定住施策の更なる充実を図っているところである。

2023 年には、東京の IT 企業から、Web3 技術（NFT/DAO 等）を活用した地方創生の取り組みとして「産山村 DAO プロジェクト」の提案がなされ、産山学園生徒による NFT アート制作やシステム開発を進めてきた。

2024 年には、地域活性化起業人のサポートを受けながら、各種計画（うぶやま未来計画・公共施設等総合管理計画・公営住宅等長寿命化計画）の改訂を進める中で、これらの取り組みを横断させる形で本事業が発案された。

### ⑤ 当該事業の必要性

公共施設等総合管理計画によると、公共施設・インフラの更新費用は、年間10.4億円の費用を要するものの、年間6.2億円の財源不足が見込まれ、単純計算で公共施設総量を6割削減する必要がある。これは、建築系公共施設の長寿命化を加味した金額であるため、この財源不足を埋めることは並大抵のことではない。

将来の人口や財政規模を見据えた公共施設の適正化（規模の適正化、配置の適正化）をあらゆる手を尽くして取り組む必要がある。

公営住宅というハコモノ公共サービスのソフト化を目指す本事業は、その試金石となり得ると考える。

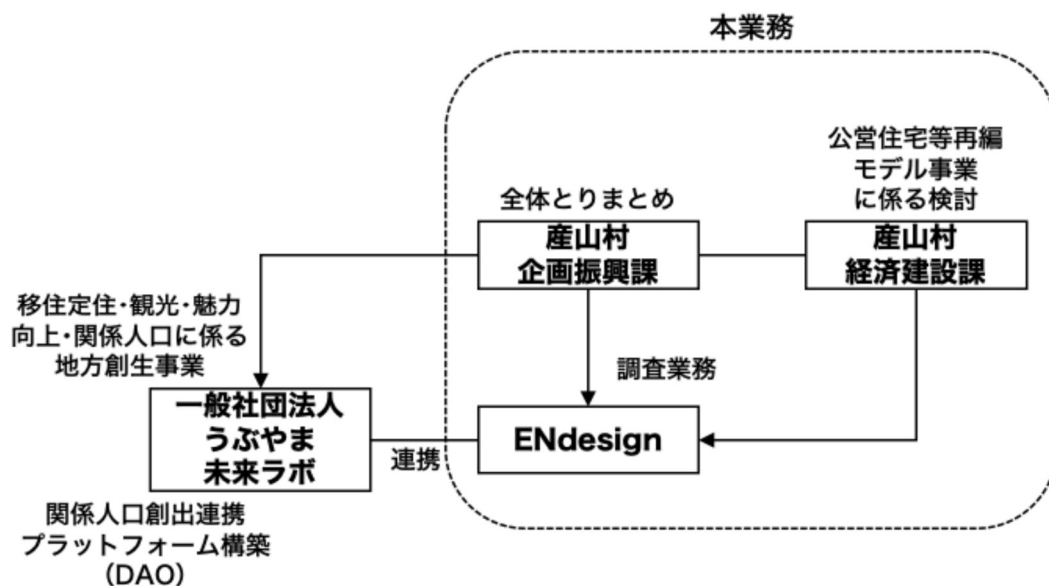
同時に、単なる縮小均衡を目指した取り組みではなく、移住定住施策の重要な課題である良質な賃貸住宅ストック形成や「民間や住民自らが治める」という本来の自治の再構築にもつながることが期待される。

### 1.4. 検討体制の整備

本調査は以下の体制で実施した。

本村より委託を受けた株式会社ENdesignが調査および事業化の検討を行った。調査業務の全体とりまとめは産山村企画振興課が担い、公営住宅等の再編およびモデル事業の検討に当たっては、産山村経済建設課と協議・調整を行なった。また、Web3技術（NFT/DAO等）の本事業への活用については、「移住定住・観光・魅力向上・関係人口に係る地方創生事業」を本村より委託を受けた一般社団法人うぶやま未来ラボが当該業務における「関係人口創出連携プラットフォーム構築」の一環として、本調査と連携しながら検討を進めた。

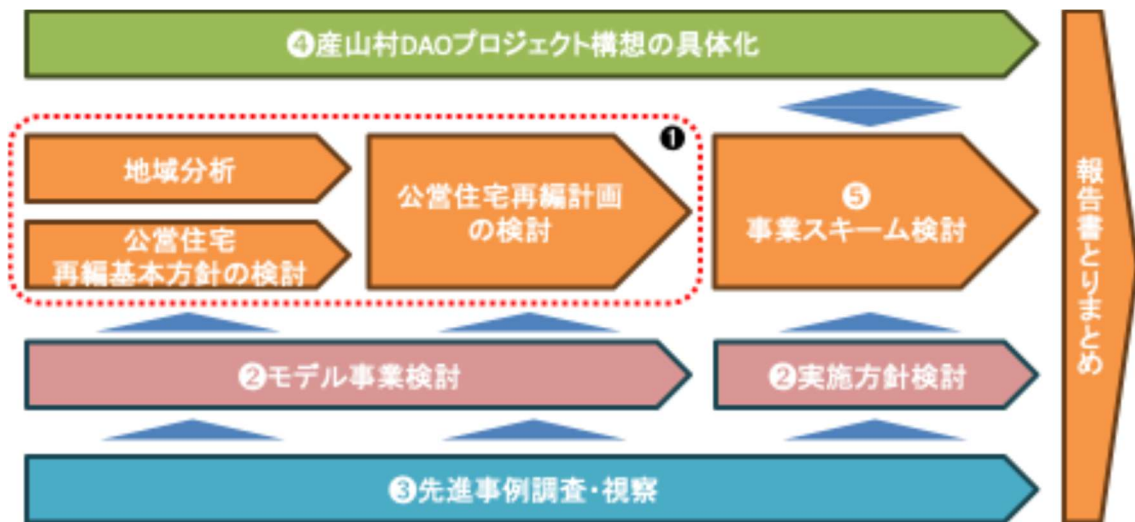
図表 1-5 業務実施体制図



## 2. 本調査の内容

本調査は以下のプロセスで実施した。

図表 2-1 本調査の実施プロセス



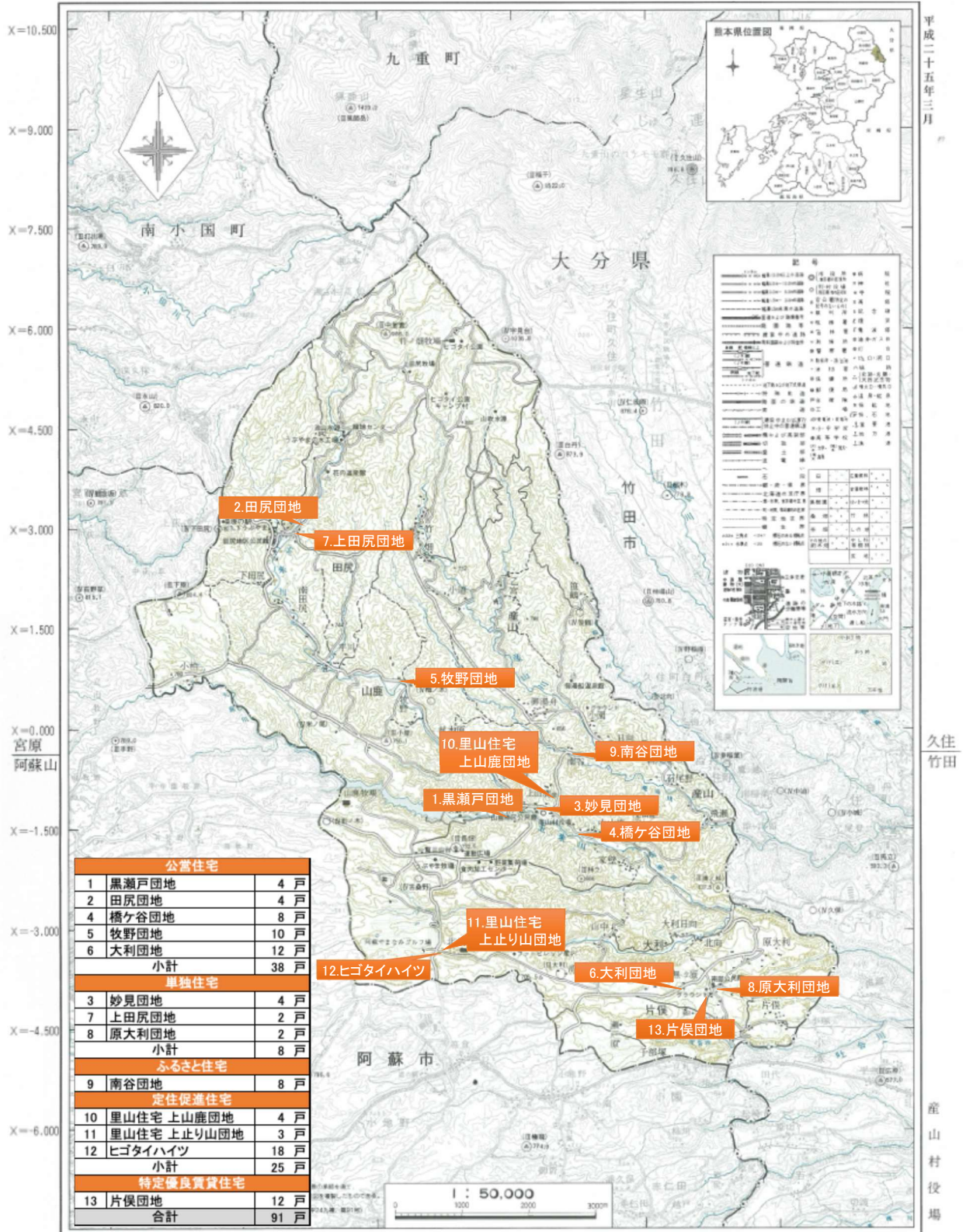
- ①地域分析・公営住宅等再編基本方針の検討内容を踏まえて、村のコンパクト化を見据えた段階的・戦略的な公営住宅再編計画を検討する。
- ②大利団地焼失住戸の建替えと移住者向け住戸の新設について、公営住宅再編計画と連動したモデル事業化と実施方針の検討を行う。
- ③PPP/PFIによる公営住宅の整備事例に加えて、Web3技術（NFT/DAO等）を活用した地方創生・不動産開発の事例も調査する。
- ④産山村DAOプロジェクト構想の具体化を検討する中で、本事業への活用可能性について、民間提案事業者とともに検討する。
- ⑤市場性に乏しい過疎地域でも、持続可能な公営住宅の整備・維持管理運営事業スキームの構築とWeb3技術（NFT/DAO等）を活用した新たな整備・管理運営方法の可能性を検討する。

### 3. 前提条件の整理

#### 3.1. 対象施設及び対象地の概要

##### ① 対象施設の概要

図表 3-1 公営住宅等の位置図



図表 3-2 公営住宅等一覧表

種別	団地名	棟数	管理戸数		構造	階数	建設年度	経年	間取り	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	災害危険区域等
				計								
公営	1. 黒瀬戸団地	1	2	4	木造	1	S57 (1982)	43年	3DK	63.47	1,098.92	洪水浸水想定区域
		1	2		木造	1	H3 (1991)	34年	3DK	63.73		
	2. 田尻団地	1	2	4	木造	1	H1 (1989)	36年	3DK	59.91	851.70	-
		1	2		木造	1	H2 (1990)	35年	3DK	59.91		
単独	3. 妙見団地	1	1	4	木造	1	H7 (1995)	30年	3DK	69.56	1,061.37	土砂災害警戒区域等
		1	1		木造	1	H7 (1995)	30年	3DK	69.56		
		1	1		木造	1	H7 (1995)	30年	3DK	69.56		
		1	1		木造	2	H8 (1996)	29年	3DK	52.99		
公営	4. 橋ヶ谷団地	2	4	8	木造	1	H8 (1996)	29年	3DK	75.81	3,595.71	土砂災害警戒区域等
		2	4		木造	2	H9 (1997)	28年	3DK	80.33		
	5. 牧野団地	2	4	10	木造	1	H12 (2000)	25年	3DK	76.25	4,458.00	-
		3	6		木造	2	H12 (2000)	25年	3LDK	79.98		
	6. 大利用地	3	6	12	木造	1	H14 (2002)	23年	3DK	76.25	8,620.67	-
		3	6		木造	1	H15 (2003)	22年	3DK	54.68		
単独	7. 上田尻団地	1	1	2	木造	1	S49 (1974)	51年	3K	48.70	573.71	-
		1	1		木造	1	S63 (1988)	37年	3K	46.82		
8. 原大利用地	1	2	2	木造	1	S58 (1983)	42年	2DK	96.03	696.00	-	
								2DK	110.00			
ふるさと住宅	9. ふるさと住宅 南谷団地	2	2	8	木造	1	H19 (2007)	18年	3DK	57.37	3,715.86	土砂災害警戒区域等
		2	2		木造	1	H20 (2008)	17年	3DK	57.37		
		2	2		木造	1	H21 (2009)	16年	3DK	57.37		
		2	2		木造	1	H22 (2010)	15年	3DK	57.37		
定住促進	10. 里山住宅 上山鹿団地	1	2	4	木造	1	H28 (2016)	9年	2DK	28.80	829.00	-
		1	2		木造	1	H28 (2016)	9年	3DK	39.70		
					木造	1	H28 (2016)	9年	4DK	59.60		
	11. 里山住宅 上止り山団地	1	1	3	木造	1	H28 (2016)	9年	3DK	49.70	730.00	-
		1	2		木造	1	H28 (2016)	9年	2DK	29.80		
	12. ヒゴタイハイツ	1	8	18	軽量鉄骨	2	H26 (2014)	11年	1LDK	20.08	1,254.76	-
10			2			R3 (2022)	3年	1LDK	20.06			
特優賃	13. 片俣団地	2	2	12	木造	1	H25 (2013)	12年	3LDK	65.42	919.89	-
		2	2		木造	1	H26 (2014)	11年	3LDK	65.42		
		2	2		木造	1	H27 (2015)	10年	3LDK	65.42		
		3	3		木造	1	H28 (2016)	9年	3LDK	65.42		
		2	2		木造	1	H29 (2017)	8年	3LDK	65.42		
		1	1		木造	1	R4 (2023)	2年	3LDK	65.42		
公営住宅 5団地 計		19	38									
単独住宅 4団地 計		7	8									
ふるさと住宅 1団地 計		8	8									
定住促進住宅 3団地 計		6	25									
特定優良賃貸住宅 1団地 計		12	12									
合計		52	91									

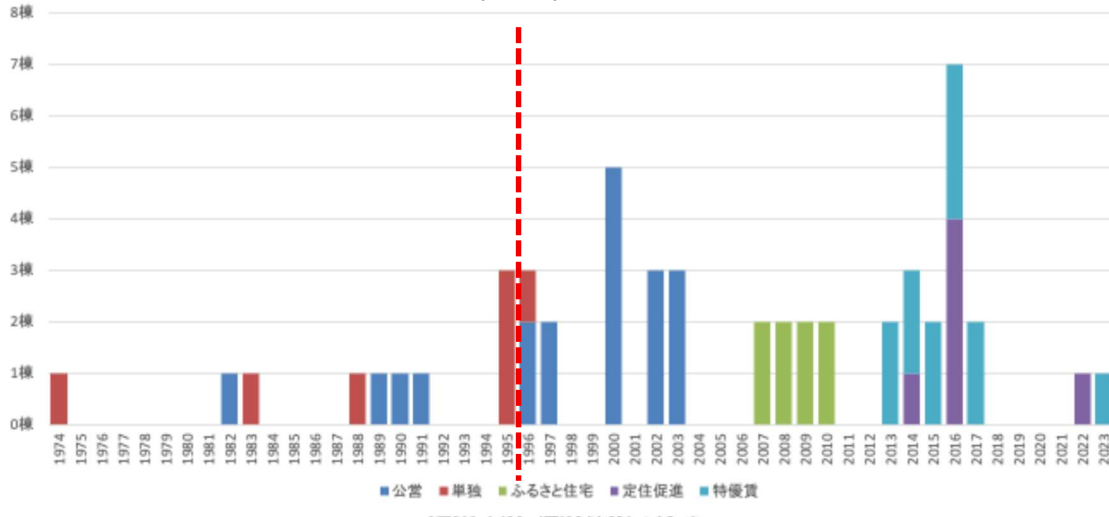
■ 公営住宅等の維持管理体制

全て公設公営となっている上、村役場職員に技術職がないことから、適切な維持管理の実施が難しい状況である。

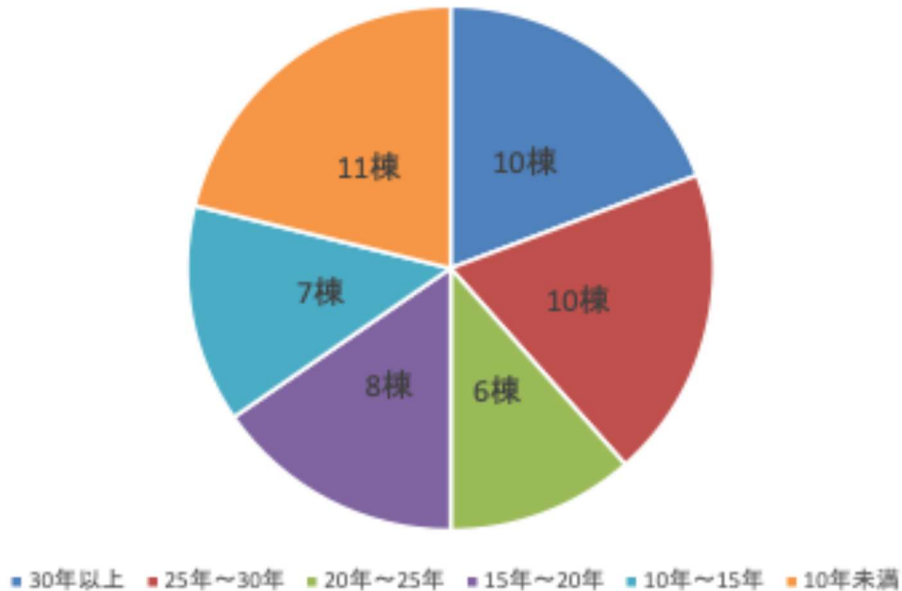
② 対象施設の状況

・2025年（令和7年）時点で築30年以上は全52棟のうち10棟（19.2%）あり、10年後には26棟（50.0%）となる。

図表 3-3 公営住宅等の建築年別・種別棟数の分布  
築30年

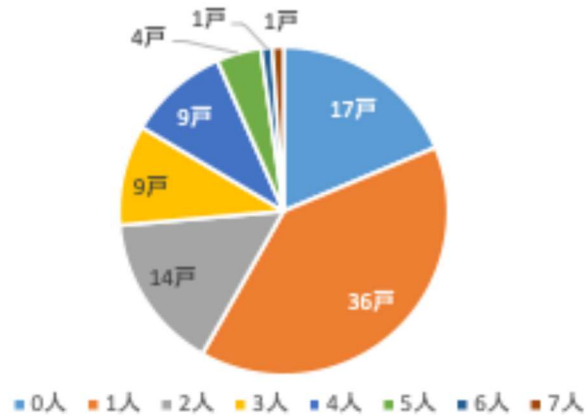


図表 3-4 公営住宅等の築年数別分布

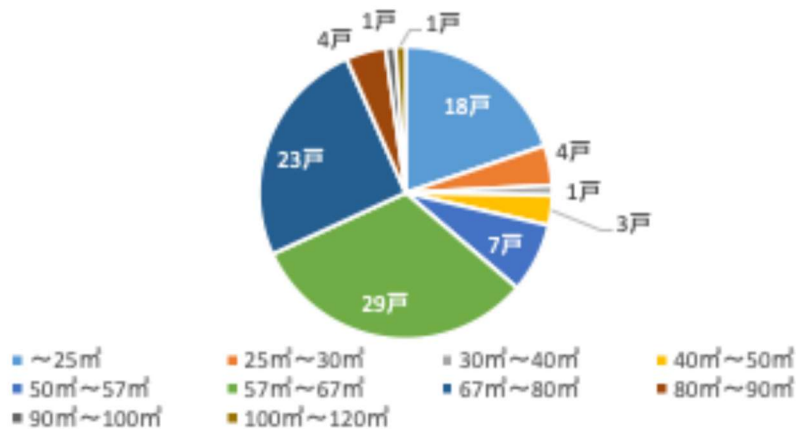


- ・2026年1月時点の17戸/91戸（18.7%）が空室となっている。
- ・既存の公営住宅等の65戸/91戸（71.4%）は50㎡以上のファミリー世帯向けである一方、実際に入居しているのは、50戸/74戸（67.6%）が単身・2人世帯となっており、住戸規模と入居世帯のミスマッチが起きている。
- ・単身・2人世帯の40%超が世帯主年齢60歳以上の高齢者世帯である。

図表 3-5 世帯人数分布



図表 3-6 居住面積分布



図表 3-7 最低居住面積別供給戸数と対象世帯数の分布

最低居住面積	供給戸数	対象世帯数	うち世帯主 60歳以上
1人 ~25㎡	18戸 (19.8%)	36戸 (48.6%)	15 (41.7%)
2人 25㎡~30㎡	4戸 (4.4%)	14戸 (18.9%)	6 (42.9%)
3人 30㎡~40㎡	1戸 (1.1%)	9戸 (12.2%)	2 (22.2%)
4人 40㎡~50㎡	3戸 (3.3%)	9戸 (12.2%)	
5人 50㎡~57㎡	7戸 (7.7%)	4戸 (5.4%)	
6人 57㎡~67㎡	29戸 (31.9%)	1戸 (1.4%)	
67㎡~80㎡	23戸 (25.3%)	1戸 (1.4%)	
80㎡~90㎡	4戸 (4.4%)	0戸 (0.0%)	
90㎡~100㎡	1戸 (1.1%)	0戸 (0.0%)	
100㎡~120㎡	1戸 (1.1%)	0戸 (0.0%)	
合計	91戸 (100.0%)	74戸 (100.0%)	

### 3.2. 公営住宅再編計画の検討

#### ① 将来ストックの推計

##### ■ 将来人口・世帯推計（産山村全体）

国土技術政策総合研究所の将来人口・世帯予測ツールを用いた推計結果

- ・2020年(令和2年)から高齢者数は減少に転じている。
- ・2025年(令和7年)には現役世代(20～64歳)1人で高齢者1人を支えられなくなる。
- ・2035年(令和17年)には限界集落化。
- ・2040年(令和22年) 子ども57%減、現役世代39%減(2020年比)
- ・2050年(令和32年) 子ども62%減、現役世代55%減(2020年比)
- ・2025年以降、世帯数の減少に合わせて毎年30戸前後の空き家予備軍が発生することになり、村全体で30年間で累計180戸が空き家化の恐れあり

図表 3-8 将来人口推計（産山村全体/コーホート変化率法・小地域毎）

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	合計	2020年比		現役世代		現役世代負担率
					人口減少率	高齢化率	20～64歳	現役世代率	
平成7年	301	1,136	448	1,885		23.8%	1,047	55.5%	0.43
平成12年	265	1,042	517	1,824		28.3%	986	54.1%	0.52
平成17年	224	919	565	1,708		33.1%	840	49.2%	0.67
平成22年	190	834	582	1,606		36.2%	780	48.6%	0.75
平成27年	179	731	600	1,510		39.7%	691	45.8%	0.87
令和2年	<b>145</b>	<b>645</b>	<b>592</b>	<b>1,382</b>		<b>42.8%</b>	<b>607</b>	<b>43.9%</b>	0.98
令和7年	109	578	556	1,243	89.9%	44.7%	539	43.4%	1.03
令和12年	83	500	528	1,111	80.4%	47.5%	470	42.3%	1.12
令和17年	72	428	513	1,013	73.3%	50.6%	407	40.2%	1.26
令和22年	<b>63</b>	<b>392</b>	<b>466</b>	<b>921</b>	66.6%	<b>50.6%</b>	<b>374</b>	<b>40.6%</b>	1.25
令和27年	58	334	438	830	60.1%	52.8%	320	38.6%	1.37
令和32年	55	290	408	753	54.5%	54.2%	277	36.8%	1.47

図表 3-9 将来世帯数推計（産山村全体/コーホート変化率法・小地域毎）

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年
総世帯数	518	491	464	434	399	370	334
世帯主高齢者の単独・夫婦のみ世帯数	169	175	173	170	156	150	138
世帯主高齢者の単独世帯数	83	88	91	97	91	90	83
世帯主高齢者の夫婦のみ世帯	86	87	82	73	65	60	55
高齢者世帯割合(%)	32.63%	35.64%	37.28%	39.17%	39.10%	40.54%	41.32%
空き家予備軍(戸)		27	27	30	35	29	36

## ■ 将来人口・世帯推計（産山地区）

国土技術政策総合研究所の将来人口・世帯予測ツールを用いた推計結果

- ・2020年(令和2年)から高齢者数は減少に転じているとともに、現役世代(20～64歳)1人で高齢者1人を支えられなくなっている。
- ・2040年(令和22年) 子ども47%減、現役世代104%増(2020年比)
- ・2050年(令和32年) 子ども50%減、現役世代10%減(2020年比)
- ・村内で最も人口減少が緩やかな地区であり、現役世代も向こう30年は大きく減少することなく、高齢化率はむしろ改善する見込みとなっている。
- ・2025年以降、世帯数は100世帯程度を維持する見込みのため、空き家の発生も推計上は見込まれず、村内で最も持続可能性のある地区と言える。

図表 3-10 将来人口推計（産山地区/コーホート変化率法・小地域毎）

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	合計	2020年比		現役世代		現役世代負担率
					人口減少率	高齢化率	20～64歳	現役世代率	
平成7年	59	200	124	383		32.4%	193	50.4%	0.64
平成12年	52	186	133	371		35.8%	181	48.8%	0.73
平成17年	36	161	140	337		41.5%	147	43.6%	0.95
平成22年	32	141	135	308		43.8%	131	42.5%	1.03
平成27年	38	127	128	293		43.7%	117	39.9%	1.09
<b>令和2年</b>	<b>34</b>	<b>126</b>	<b>118</b>	<b>278</b>		<b>42.4%</b>	<b>119</b>	<b>42.8%</b>	<b>0.99</b>
令和7年	25	132	103	260	93.5%	39.6%	122	46.9%	0.84
令和12年	17	130	94	241	86.7%	39.0%	122	50.6%	0.77
令和17年	18	123	95	236	84.9%	40.3%	118	50.0%	0.81
<b>令和22年</b>	<b>18</b>	<b>131</b>	<b>82</b>	<b>231</b>	<b>83.1%</b>	<b>35.5%</b>	<b>127</b>	<b>55.0%</b>	<b>0.65</b>
令和27年	17	121	89	227	81.7%	39.2%	117	51.5%	0.76
令和32年	17	113	92	222	79.9%	41.4%	108	48.6%	0.85

図表 3-11 将来世帯数推計（産山地区/コーホート変化率法・小地域毎）

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年
総世帯数	106	103	104	103	106	109	107
世帯主高齢者の単独・夫婦のみ世帯数	35	32	31	32	30	31	32
世帯主高齢者の単身世帯数	17	16	16	18	17	18	19
世帯主高齢者の夫婦のみ世帯	18	16	15	14	13	13	13
高齢者世帯割合(%)	33.02%	31.07%	29.81%	31.07%	28.30%	28.44%	29.91%
空き家予備軍(戸)		<b>3</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>2</b>

## ■ 将来人口・世帯推計（山鹿地区）

国土技術政策総合研究所の将来人口・世帯予測ツールを用いた推計結果

- ・ 2025年(令和7年)から高齢者数は減少に転じるとともに、現役世代(20～64歳)1人で高齢者1人を支えられなくなる。
- ・ 2035年(令和17年)には限界集落化。
- ・ 2040年(令和22年) 子ども68%減、現役世代54%減(2020年比)
- ・ 2050年(令和32年) 子ども83%減、現役世代72%減(2020年比)
- ・ 2025年以降、世帯数の減少に合わせて毎年10戸前後の空き家予備軍が発生することになり、30年間で累計59戸が空き家化の恐れがあり、村全体の1/3の空き家が当地区に存在することになる。
- ・ 2020年(令和2年)時点では、村内で最も人口が多い地区だが、30年後には人口が半減以下、高齢化率トップになるほど深刻化する。

図表 3-12 将来人口推計（山鹿地区/コーホート変化率法・小地域毎）

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	合計	2020年比		現役世代		現役世代負担率
					人口減少率	高齢化率	20～64歳	現役世代率	
平成7年	102	452	127	681		18.6%	422	62.0%	0.30
平成12年	100	393	147	640		23.0%	372	58.1%	0.40
平成17年	96	297	164	557		29.4%	271	48.7%	0.61
平成22年	78	256	166	500		33.2%	248	49.6%	0.67
平成27年	59	232	174	465		37.4%	214	46.0%	0.81
令和2年	<b>40</b>	<b>199</b>	<b>175</b>	<b>414</b>		<b>42.3%</b>	<b>180</b>	<b>43.5%</b>	<b>0.97</b>
令和7年	30	165	168	363	87.7%	46.3%	154	42.4%	1.09
令和12年	22	143	158	323	78.0%	48.9%	133	41.2%	1.19
令和17年	16	115	155	286	69.1%	54.2%	108	37.8%	1.44
令和22年	<b>13</b>	<b>91</b>	<b>147</b>	<b>251</b>	60.6%	<b>58.6%</b>	<b>86</b>	<b>34.3%</b>	<b>1.71</b>
令和27年	9	73	133	215	51.9%	61.9%	69	32.1%	1.93
令和32年	7	56	121	184	44.4%	65.8%	53	28.8%	2.28

図表 3-13 将来世帯数推計（山鹿地区/コーホート変化率法・小地域毎）

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年
総世帯数	156	150	142	134	120	109	97
世帯主高齢者の単独・夫婦のみ世帯数	51	54	55	55	52	50	46
世帯主高齢者の単独世帯数	25	27	28	30	29	29	26
世帯主高齢者の夫婦のみ世帯	26	27	27	25	23	21	20
高齢者世帯割合(%)	32.69%	36.00%	38.73%	41.04%	43.33%	45.87%	47.42%
空き家予備軍(戸)		6	8	8	14	11	12

## ■ 将来人口・世帯推計（田尻地区）

国土技術政策総合研究所の将来人口・世帯予測ツールを用いた推計結果

- ・ 2015年(平成27年)時点で、既に現役世代(20～64歳)1人で高齢者1人を支えられなくなっている。
- ・ 2020年(令和2年)から高齢者数は減少に転じている。
- ・ 2030年(令和12年)には限界集落化。
- ・ 2040年(令和22年) 子ども62%減、現役世代38%減(2020年比)
- ・ 2050年(令和32年) 子ども65%減、現役世代58%減(2020年比)
- ・ 2025年以降、世帯数の減少に合わせて毎年10戸前後の空き家予備軍が発生することになり、30年間で累計56戸が空き家化の恐れがあり、村全体の1/3の空き家が当地区に存在することになる。
- ・ 山鹿地区ほど深刻ではないが、30年後には人口が半減近くまで減少する。

図表 3-14 将来人口推計（田尻地区/コーホート変化率法・小地域毎）

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	合計	2020年比		現役世代		現役世代負担率
					人口減少率	高齢化率	20～64歳	現役世代率	
平成7年	76	241	108	425		25.4%	216	50.8%	0.50
平成12年	56	223	131	410		32.0%	208	50.7%	0.63
平成17年	40	215	141	396		35.6%	197	49.7%	0.72
平成22年	27	210	171	408		41.9%	188	46.1%	0.91
平成27年	43	172	177	392		45.2%	168	42.9%	1.05
令和2年	<b>37</b>	<b>151</b>	<b>172</b>	<b>360</b>		<b>47.8%</b>	<b>143</b>	<b>39.7%</b>	<b>1.20</b>
令和7年	27	142	158	327	90.8%	48.3%	129	39.4%	1.22
令和12年	19	124	147	290	80.6%	50.7%	115	39.7%	1.28
令和17年	17	107	135	259	71.9%	52.1%	101	39.0%	1.34
令和22年	<b>14</b>	<b>93</b>	<b>126</b>	<b>233</b>	64.7%	<b>54.1%</b>	<b>87</b>	<b>37.3%</b>	<b>1.45</b>
令和27年	14	76	122	212	58.9%	57.5%	72	34.0%	1.69
令和32年	13	63	117	193	53.6%	60.6%	60	31.1%	1.95

図表 3-15 将来世帯数推計（田尻地区/コーホート変化率法・小地域毎）

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年
総世帯数	129	121	110	99	89	82	73
世帯主高齢者の単独・夫婦のみ世帯数	45	46	42	38	35	36	34
世帯主高齢者の単独世帯数	23	25	24	24	23	23	22
世帯主高齢者の夫婦のみ世帯	22	21	18	14	12	13	12
高齢者世帯割合(%)	34.88%	38.02%	38.18%	38.38%	39.33%	43.90%	46.58%
空き家予備軍(戸)		<b>8</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>9</b>

## ■ 将来人口・世帯推計（大和地区）

国土技術政策総合研究所の将来人口・世帯予測ツールを用いた推計結果

- ・2025年(令和7年)から高齢者数は減少に転じる
- ・2030年(令和12年)には、現役世代(20～64歳)1人で高齢者1人を支えられなくなる。
- ・2040年(令和22年) 子ども25%減、現役世代55%減(2020年比)となり、人口100人を切る。
- ・2050年(令和32年) 子ども50%減、現役世代66%減(2020年比)
- ・2025年以降、世帯数の減少に合わせて毎年10戸前後の空き家予備軍が発生することになり、30年間で累計51戸が空き家化の恐れがあり、村全体の1/3の空き家が当地区に存在することになる。
- ・30年後の人口減少率が最も高く、かつ人口が最も少ない地区となるが、高齢化率が下がるため現役世代負担率は産山地区に次いで低い。

図表 3-16 将来人口推計（大和地区/コーホート変化率法・小地域毎）

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	合計	2020年比		現役世代		現役世代負担率
					人口減少率	高齢化率	20～64歳	現役世代率	
平成7年	28	137	40	205		19.5%	120	58.5%	0.33
平成12年	33	142	51	226		22.6%	135	59.7%	0.38
平成17年	32	156	63	251		25.1%	144	57.4%	0.44
平成22年	37	139	58	234		24.8%	130	55.6%	0.45
平成27年	17	123	66	206		32.0%	116	56.3%	0.57
令和2年	<b>12</b>	<b>97</b>	<b>67</b>	<b>176</b>		<b>38.1%</b>	<b>94</b>	<b>53.4%</b>	<b>0.71</b>
令和7年	6	82	63	151	85.8%	41.7%	79	52.3%	0.80
令和12年	6	61	61	128	72.7%	47.7%	60	46.9%	1.02
令和17年	8	47	57	112	63.6%	50.9%	47	42.0%	1.21
令和22年	<b>9</b>	<b>44</b>	<b>45</b>	<b>98</b>	55.7%	<b>45.9%</b>	<b>43</b>	<b>43.9%</b>	<b>1.05</b>
令和27年	8	36	35	79	44.9%	44.3%	35	44.3%	1.00
令和32年	6	33	28	67	38.1%	41.8%	32	47.8%	0.88

図表 3-17 将来世帯数推計（大和地区/コーホート変化率法・小地域毎）

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年
総世帯数	74	65	57	49	38	30	23
世帯主高齢者の単独・夫婦のみ世帯数	21	22	23	22	17	14	10
世帯主高齢者の単身世帯数	10	10	11	12	9	8	6
世帯主高齢者の夫婦のみ世帯	11	12	12	10	8	6	4
高齢者世帯割合(%)	28.38%	33.85%	40.35%	44.90%	44.74%	46.67%	43.48%
空き家予備軍(戸)		<b>9</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>7</b>

## ■ 将来人口・世帯推計（片俣地区）

国土技術政策総合研究所の将来人口・世帯予測ツールを用いた推計結果

- ・2025年(令和7年)には、現役世代(20～64歳)1人で高齢者1人を支えられなくなる。
- ・2030年(令和12年)には限界集落化。
- ・2040年(令和22年)から高齢者数は減少に転じる。
- ・2040年(令和22年) 子ども59%減、現役世代54%減（2020年比）
- ・2045年(令和27年)には人口100人を切る。
- ・2050年(令和32年) 子ども45%減、現役世代65%減（2020年比）
- ・2025年以降、世帯数の減少に合わせて毎年1～6戸の空き家予備軍が発生することになり、30年間で累計19戸が空き家化の恐れがある。

図表 3-18 将来人口推計（片俣地区/コーホート変化率法・小地域毎）

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	合計	2020年比		現役世代		現役世代負担率
					人口減少率	高齢化率	20～64歳	現役世代率	
平成7年	36	106	49	191		25.7%	96	50.3%	0.51
平成12年	24	98	55	177		31.1%	90	50.8%	0.61
平成17年	20	90	57	167		34.1%	81	48.5%	0.70
平成22年	16	88	52	156		33.3%	83	53.2%	0.63
平成27年	22	77	55	154		35.7%	76	49.4%	0.72
令和2年	<b>22</b>	<b>72</b>	<b>60</b>	<b>154</b>		<b>39.0%</b>	<b>71</b>	<b>46.1%</b>	<b>0.85</b>
令和7年	21	57	64	142	92.2%	45.1%	55	38.7%	1.16
令和12年	19	42	68	129	83.8%	52.7%	40	31.0%	1.70
令和17年	13	36	71	120	77.9%	59.2%	33	27.5%	2.15
令和22年	<b>9</b>	<b>33</b>	<b>66</b>	<b>108</b>	70.1%	<b>61.1%</b>	<b>31</b>	<b>28.7%</b>	<b>2.13</b>
令和27年	10	28	59	97	63.0%	60.8%	27	27.8%	2.19
令和32年	12	25	50	87	56.5%	57.5%	24	27.6%	2.08

図表 3-19 将来世帯数推計（片俣地区/コーホート変化率法・小地域毎）

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年
総世帯数	53	52	51	49	46	40	34
世帯主高齢者の単独・夫婦のみ世帯数	17	21	22	23	22	19	16
世帯主高齢者の単身世帯数	8	10	12	13	13	12	10
世帯主高齢者の夫婦のみ世帯	9	11	10	10	9	7	6
高齢者世帯割合(%)	32.08%	40.38%	43.14%	46.94%	47.83%	47.50%	47.06%
空き家予備軍(戸)		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## ■ 要支援世帯数の推計

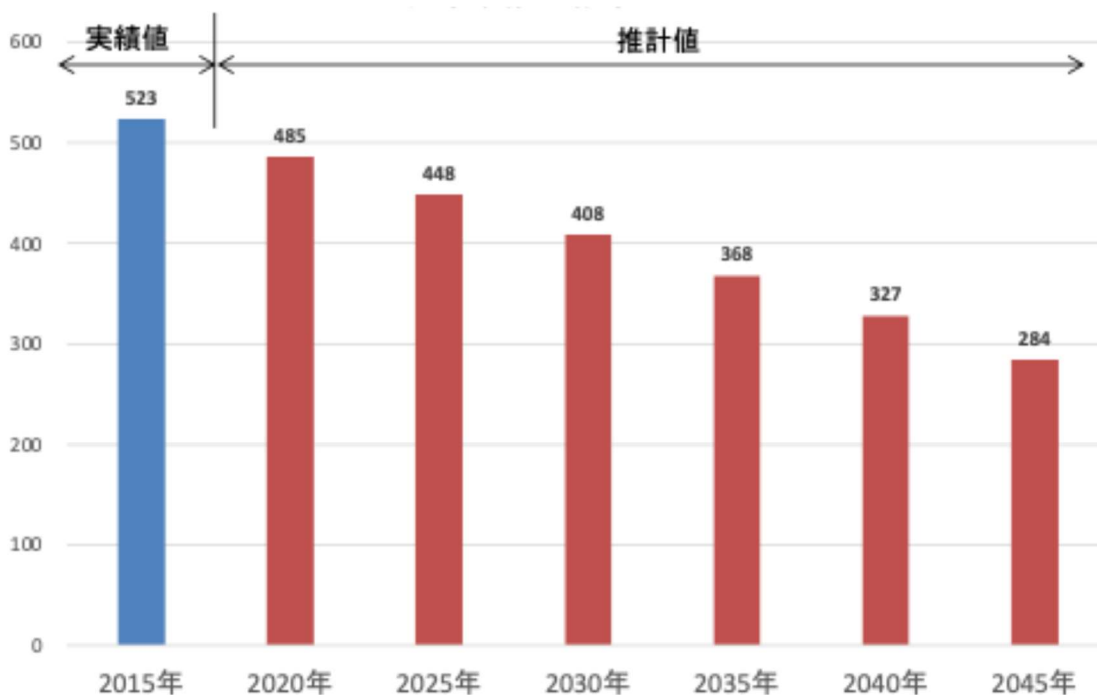
- 世帯数推計支援プログラムによる推計の結果、将来人口推計と同様に世帯数は既に減少傾向となっており、2015年（平成27年）実績値の523世帯が30年後の2045年（令和27年）には284世帯（46%減）となる見通しとなっている。

※将来人口・世帯推計結果(p.15)とは仕様ツールが異なるため推計結果が異なる

国土交通省の公営住宅等長寿命化計画策定指針による「公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する」との趣旨に沿い、国土交通省国土技術政策総合研究所の「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて、「公営住宅の入居資格世帯数」及び「公営住宅による要支援世帯数」を推計する。

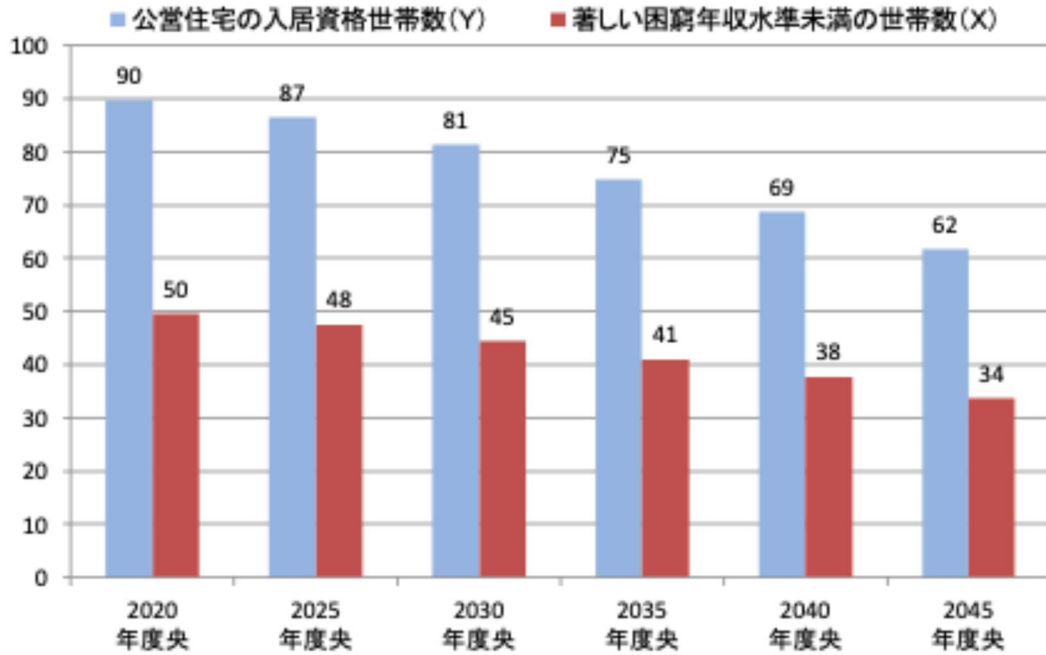
一般的に、ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではないとされるが、本村の場合、現状、民間賃貸住宅がないことから、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量と考える。

図表 3-20 産山村世帯数推計（世帯数推計支援プログラム）



- ・住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる推計の結果、公営住宅等を必要とする要支援世帯数は、2020年度（令和2年度）の50戸から2045年度（令和27年度）には34戸となる見通しである。
- ※ 将来人口・世帯推計結果(p.15)では、2045年(令和27年)の世帯数は370世帯となっており、世帯数推計支援プログラム結果の2035年(令和17年)と同等であり、その場合の要支援世帯数は41戸となる。
- ・なお、既存の公営住宅等は91戸あり、要支援世帯数を大きく上回り、公営住宅の入居資格世帯数を全て受入可能なストック量があることから、過剰感があると言える。
- ・また、世帯人員別の要支援世帯数を見ると、単身・2人世帯の割合が約6割と推計され、実績と推計の両方から、住戸面積と入居世帯のミスマッチが明らかとなっている。

図表 3-21 公営住宅の入居資格世帯数および著しい困窮年収水準未満の世帯数推計



図表 3-22 世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
1人・60歳以上	13	14	14	13	13	12
2人	16	15	14	13	12	10
3人	10	9	8	7	7	6
4人	7	6	5	4	4	3
5人	3	3	2	2	2	2
6人以上	1	1	1	1	1	1
合計	50	48	45	41	38	34

## ② 公営住宅等ストックの課題

- ・老朽化に応じた計画的な更新
- ・適切な維持管理体制
- ・小規模分散立地の是正
- ・住戸規模と居住世帯のミスマッチ是正
- ・ストック量の適正化

### ■ 老朽化に応じた計画的な更新

2025年（令和7年）時点で築30年以上は全52棟のうち10棟（19.2%）あり、10年後には26棟（50.0%）となるが、全ての住戸を建て替えることは財政的に困難な上に、既にストック量が過剰であることからもやるべきではないため、計画的かつ戦略的な更新が必要となる。

### ■ 適切な維持管理体制

本村役場には技術系職員がおらず、予防保全や計画的な修繕に対応できない状態が続いており、結果的に維持管理コストが割高になってしまう上に、職員不足の中での不慣れな現場対応によって他業務に手が回らない悪循環を招いていることから、役場のリソース不足解消につながる適切な維持管理体制の構築が必要である。

### ■ 小規模分散立地の是正

本村の公営住宅等は、村内5地区（13団地）に分散し、かつ小規模（13団地のうち9団地は10戸未満）となっており、管理上も非効率な配置・規模となっていることから、配置・規模の適正化が必要である。

### ■ 住戸規模と居住世帯のミスマッチ是正

既存の公営住宅等の70%以上が50㎡以上のファミリー世帯向けである一方で、入居世帯の70%弱は単身・2人世帯となっており、住戸規模と入居世帯のミスマッチが起きている。

住戸規模が大きいほどLCC（ライフサイクルコスト）も掛かることから、入居者ニーズに応じた住戸規模の適正化が必要である。

また、単身・2人世帯の40%超が世帯主年齢60歳以上の高齢者世帯であるが、これは、子ども世帯がUターンする際に親世帯が家を子ども世帯に譲るケースが少なくないことが要因の一つとなっているが、公営住宅の趣旨からは外れているケースも想定されることから入居基準の見直しも必要と考える。

## ■ ストック量の適正化

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる推計結果から、公営住宅を必要とする要支援世帯数 50 戸に対して、既存の公営住宅等のストック 91 戸、これに加えて、公営住宅等に含まれない教職員住宅（3 戸）や医師住宅（1 戸）、定住促進用の借上空き家（5 戸）もあり、計 100 戸にもなることから、明らかに過剰と言える。

2045 年（令和 27 年）の将来ストック推計は 34 戸～41 戸であるため、今後 20 年間で、その程度のストック数まで適正化を図る必要がある。

### ③ 公営住宅等再編基本方針案

- ・ストック量の削減（2045年までに91戸→34戸～41戸）
- ・住戸規模の適正化（住戸規模と入居世帯のミスマッチの是正）
- ・集約化（小規模分散立地の是正）
- ・民間化（ソフト化&PPP方式の導入）
- ・住環境の改善（身体にも心にも懐にも環境にも優しい住宅の普及）
- ・空き家活用（ファミリー世帯向け、コミュニティ維持目的）

#### ■ ストック量の削減

本村は、2045年までに人口・世帯ともに約1/3減少する推計となっており、公営住宅が必要となる要支援世帯数は減ることが想定されるため、適正規模（34戸～41戸程度）までストック量を段階的かつ戦略的に削減する。特に、古い団地は災害危険区域に立地しているケースも多いことから、耐用年数を超え、かつ災害危険区域に立地している団地は原則廃止対象とする。

#### ■ 住戸規模の適正化

住戸規模と入居世帯のミスマッチが著しいことから、再編・集約化を進めていく中で、ファミリー世帯向けから単身・2人世帯向けのコンパクトな住戸へと規模の適正化を図る。

#### ■ 集約化

非効率な維持管理、団地コミュニティの衰退にもつながる小規模分散立地を是正するため、将来的な地区別の人口・世帯数の減少も見据えて、山鹿地区と南部地区への段階的かつ戦略的な集約化を図る。

#### ■ 民間化

村役場職員のリソース不足（特に技術職確保困難）が深刻化する中で、公設公営の従来方式のままでは、今後の整備・維持管理は困難になることから、ストック量の削減および集約化に当たっては、ソフト化&PPP方式導入による民間化を図る。

#### ■ 住環境の改善

本村は、高原地帯に位置する冷涼な気候であり冬季は厳しい寒さにも関わらず、断熱性能の低い住宅が多いため、ヒートショックの危険性や暖房費負担など医療・環境・経済的に大きな隠れ損失があること、加えて、多くの団地は殺風景に住宅が建ち並ぶだけで、決して良好な住環境とは言えないことから、住居性能と周辺環境（自然的・社会的環境）の向上を図るとともに、村全体の住環境改善につなげることを目指す。

## ■ 空き家活用

住戸規模の適正化を図る中で、ファミリー世帯向けの公営住宅等の供給は原則行わないこととする。

ファミリー世帯向けは、人口・世帯数減少に伴い村内に増加することが明らかな空き家（30年間で推計180戸）を有効活用することとする。

ファミリー世帯の転入は集落のコミュニティ維持にとっても重要なことから、空き家が管理不全となる前に有効活用が図れるよう地域との連携およびマッチング機能を強化する。

空き家を活用する際には、断熱改修によって住居性能を向上させることで、良質な住宅ストック形成にもつなげる。

#### ④ 公営住宅等再編計画案

地区別方針案をいかに示す。

地区名	方針案
産山地区	<p>村内で最も持続可能性のある地区であり、2045年(令和27年)には、村内で最も人口が多く、高齢化率も低い地区となる見通しであることから、空き家を活用を中心に持続可能性を高めていく。</p> <p>公営住宅等は、山鹿地区に再編集約化を図る。</p>
山鹿地区	<p>30年後には、人口半減、高齢化率トップになるなど厳しい見通しがある一方で、村役場や産山学園、郵便局等がある村の中心であり、村内では最も利便性が高い地区であること、村役場・産山学園が徒歩圏のまとまった村有地(山鹿体育館・グラウンド)があることから、再編集約先の最優先候補と考える。</p>
田尻地区	<p>30年後には、人口が半減近くなる厳しい見通しではあるが、村の観光・商業の中心であり、村内では所得の高い地区と言われるので、事業承継や新規開業等のサポートをメインに空き家・空き店舗活用を積極的に進める。</p> <p>公営住宅等は、山鹿地区に再編集約化を図る。</p>
大利地区	<p>30年後の人口減少率が最も高く、かつ人口が最も少ない地区となる上に、30年間で累計51戸が空き家化の恐れがあり、村全体の1/3の空き家が当地区に存在することになることから、集落の荒廃を防ぎ、コミュニティを維持するための空き家活用を積極的に進める。</p> <p>ファミリー世帯向けの公営住宅等は、片俣地区に再編集約化を図る一方で、ヒゴタイハイツは軽量鉄骨造で耐用年数も長く、役場職員や村内従業者向けの単身アパートとして存続させる。</p>
片俣地区	<p>大利地区ほどではないが、30年後には人口は半減近くなる。片俣団地は、比較的築浅のファミリー世帯向け住戸の団地であるため、南部地区のファミリー世帯向け住戸の再編集約先に適していると考ええる。</p>

団地別再編計画案を以下に示す。

- ・ 老朽化かつ災害危険区域に立地する団地から優先的に移転・用途廃止を進める。
- ・ 移転に当たっては、入居期間が短く、比較的若い世帯に転居を促す。
- ・ ファミリー世帯が入居する住戸の移転は、向こう 10 年程度は、引き続き適切に維持管理する大和団地への転居もしくは、村内の空き家に断熱改修等を施した上での転居を促す。
- ・ 用途廃止対象にある空き家は、原則、政策空き家とする。
- ・ 2028 年（令和 10 年）を目途に再編集約事業として、山鹿体育館・グラウンドを対象敷地に 10 戸程度の PPP 型公的賃貸住宅の供給を目指す。
- ・ PPP 型公的賃貸住宅は単身・2 人世帯向けのコンパクトな住戸とし、用途廃止対象住戸に住む、入居期間が短く、比較的若い世帯に転居を促すとともに移住定住・2 地域居住者向けの住戸とする。
- ・ 再編集約の目標戸数

	既存 公営住宅等	PPP 型 公的賃貸住宅	合計
2025 年(令和 7 年)	91 戸	-	91 戸
2035 年(令和 17 年)	57 戸	10 戸	67 戸
2045 年(令和 27 年)	30 戸	10 戸	40 戸



既存公営住宅等はオフバランス化、新設の PPP 型公的賃貸住宅は借上方式を想定し、全ての公営住宅等のソフト化を目指す

図表 3-23 団地別再編計画案

種別	団地名	経年	戸数	床面積	部屋	入居期間	世帯人数	世帯主年齢	方針	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2035年 目標戸数	2045年 目標戸数
① 公営住宅	黒瀬戸 団地	43年	2	63.47	A-1	13年	1人	62	老朽化および 洪水浸水区域 のため用途廃止 募集停止・転居促す	用途廃止 単独住宅化	退去まで適切に維持管理			0	0	
				63.47	A-2	22年	1人	78			退去まで適切に維持管理					
		34年	2	63.73	B-1	-	0人				政策空き家 全住戸退去した段階で解体					
				63.73	B-2	-	0人									
	田尻 団地	36年	2	59.91	1号	33年	2人	67	老朽化のため用途廃止 募集停止・転居促す	用途廃止 単独住宅化 私下げ検討	単独住宅化の場合、退去まで適切に維持管理			0	0	
				59.91	2号	-	0人				政策空き家					
		35年	2	59.91	3号	26年	1人	67			単独住宅化の場合、退去まで適切に維持管理					
				59.91	4号	9年	3人	38			大利団地 A-1に移転 政策空き家					
	橋ヶ谷 団地	29年	2	75.81	1号	28年	1人	57	土砂災害警戒区域 のため用途廃止 募集停止・転居促す	用途廃止	再編集約 事業に移転	再編集約 事業に移転	用途廃止	0	0	
				75.81	2号	24年	2人	72								政策空き家
		29年	2	75.81	3号	-	0人				大利団地 B-2に移転 政策空き家					
				75.81	4号	17年	3人	51			再編集約 事業に移転					
		28年	2	80.33	5号	15年	1人	74			政策空き家					
				80.33	6号	-	0人				モデル事業 に移転 政策空き家					
		28年	2	80.33	7号	2年	2人	54			政策空き家					
				80.33	8号	-	0人				政策空き家					
	牧野 団地	25年	2	79.98	101	24年	2人	59	5年程度は、 4人以上世帯向けとして 適切に維持管理し、 その後に用途廃止	用途廃止	再編集約 事業に移転	政策空き家	0	0		
				79.98	102	-	0人	政策空き家								
		25年	2	79.98	103	-	0人				政策空き家					
				79.98	104	-	0人	政策空き家								
		25年	2	79.98	105	5年	5人	29			大利団地or空き家リノベ移転(5年以内)					
				79.98	106	9年	4人	39			大利団地or空き家リノベ移転(5年以内)					
		25年	2	76.25	107	3年	5人	32			大利団地or空き家リノベ移転(5年以内)					
				76.25	108	14年	6人	50			大利団地or空き家リノベ移転(5年以内)					
		25年	2	76.25	109	1年	2人	36			再編集約 事業に移転 政策空き家					
				76.25	110	2年	2人	66			再編集約 事業に移転 政策空き家					
	大利 団地	23年	2	76.25	A-1	-	0人		4人以上世帯向けとして 適切に維持管理し、 10年後をメドに片俣団 地への集約化を検討	用途廃止	田尻団地 4号から移転			2	0	
				76.25	A-2	10年	1人	80								
23年		2	76.25	B-1	-	1人	75				2					
			76.25	B-2	-	0人		上田尻団地 1号から移転								
23年		2	76.25	C-1	-	0人		妙見団地 1号から移転			2					
			76.25	C-2	-	0人		妙見団地 4号から移転								
22年		2	54.68	D-1	2年	1人	39				2					
			54.68	D-2	11年	3人	56									
22年		2	54.68	E-1	6年	2人	39				2					
			54.68	E-2	5年	3人	74									
22年	2	54.68	F-1	20年	7人	50				2						
		54.68	F-2	15年	1人	75										

種別	団地名	経年	戸数	床面積	部屋	入居期間	世帯人数	世帯主年齢	方針	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2035年 目標戸数	2045年 目標戸数	
② 単独住宅	妙見 団地	29年	1	52.99	1号	1年	1人	42	土砂災害警戒区域 のため用途廃止 募集停止・転居促す	大利団地 C-11に移転	政策空き家		用途廃止		0	0	
		30年	2	69.56	2号	14年	2人	54			再編集約 事業に移転						
				69.56	3号	15年	1人	64									
	30年	1	69.56	4号	3年	1人	48	大利団地 C-2に移転	政策空き家								
	上田尻 団地	51年	1	48.70	1号	12年	4人	45	老朽化のため用途廃止 募集停止・転居促す	大利団地 B-2に移転	用途廃止			0	0		
		37年	1	46.82	2号	2年	0人				政策空き家						
原大利 団地	42年	2	96.03	A号	14年	1人	76	老朽化のため用途廃止 募集停止・転居促す	後期高齢者世帯のため5年程度保留	用途廃止			0	0			
			110.00	B号	2年	3人	69										
③ ふるさと住宅	南谷 団地	18年	1	57.37	1号	17年	4人	47	3-4人世帯向けとして 10-15年は適切に 維持管理した上で、 土砂災害警戒区域 のため用途廃止						1	0	
		18年	1	57.37	2号	17年	1人	59									
		17年	1	57.37	3号	17年	2人	67									
		17年	1	57.37	4号	16年	4人	41									
		16年	1	57.37	5号	16年	4人	45									
		16年	1	57.37	6号	16年	4人	41									
		15年	1	57.37	7号	6年	4人	40									
		15年	1	57.37	8号	2年	1人	25									
④ 定住促進住宅	上山鹿 団地	9年	2	39.70	A-1	5年	1人	70	築浅のため、 適切に維持管理し、 耐用年限30年をメドに 用途廃止					2	0		
				59.60	A-2	4年	1人	66									
		28.80	B-1	0人													
	9年	2	28.80	B-2	-	1人	24										
			49.70	A-1	6年	2人	77	築浅のため、 適切に維持管理し、 耐用年限30年をメドに 用途廃止				1	0				
	9年	2	29.80	B-1	6年	1人	86										
			29.80	B-2	6年	1人	53										
	ヒゴタイ ハイツ 1号棟	11年	8	20.08	101号	10年	1人	37	役場職員・村内従業者 向けの単身者アパート として適切に維持管理 し、耐用年限1/2を超え た段階で存廃を検討							8	8
				20.08	102号	1年	1人	32									
				20.08	103号	3年	1人	51									
				20.08	105号	10年	1人	72									
				20.08	201号	1年	1人	56									
20.08				202号	9年	1人	64										
20.08				203号	-	1人	61										
20.08				205号	10年	1人	42										
ヒゴタイ ハイツ 2号棟	4年	10	20.06	101号	3年	1人	45	役場職員・村内従業者 向けの単身者アパート として適切に維持管理 し、耐用年限1/2を超え た段階で存廃を検討							10	10	
			20.06	102号	3年	1人	27										
			20.06	103号	1年	1人	19										
			20.06	105号	-	1人	22										
			20.06	106号	-	1人	51										
			20.06	201号	3年	1人	32										
			20.06	202号	-	1人	23										
			20.06	203号	-	0人											
20.06	205号	-	0人														
⑤ 特優住宅	片俣 団地	12年	1	65.42	1号	3年	4人	41	4人以上の移住世帯向 け住宅として適切に維 持管理					1	1		
		12年	1	65.42	2号	11年	2人	56									
		11年	1	65.42	3号	10年	5人	47									
		11年	1	65.42	4号	10年	5人	43									
		10年	1	65.42	5号	2年	2人	26									
		10年	1	65.42	6号	2年	3人	30									
		9年	1	65.42	7号	8年	2人	51									
		9年	1	65.42	8号	8年	2人	66									
		9年	1	65.42	9号	8年	4人	34									
		8年	1	65.42	10号	7年	3人	39									
		8年	1	65.42	11号	7年	3人	36									
		3年	1	65.42	12号	3年	3人	38									
① 公営住宅		38												12	0		
② 単独住宅		8												0	0		
③ ふるさと住宅		8												8	0		
④ 定住促進住宅		25												25	18		
⑤ 特優住宅		12												12	12		
総合計		91												57	30		
														PPP型の賃貸住宅(モデル事業+再編集約事業)	10	10	

## 4. 事業化検討

### 4.1. 事業手法等の検討

#### ① 公営住宅における官民連携手法の比較整理

##### ■ 事業手法の比較

公営住宅の建設を伴う民間活用手法として、PFI 事業（BT 方式、BTO 方式、BOT 方式、BT+コンセッション方式）、PPP 事業（DB 方式、DBO 方式、買取方式、借上方式）等の様々なものが考えられるが、過去の実績および本事業の目的に照らし合わせると、PFI 事業（BT 方式、BTO 方式、BT+コンセッション方式）、PPP 事業（借上方式）に絞られると考える。それぞれメリット・デメリットがあり、地域の実情やニーズに合わせて、望ましい手法を選択する必要がある。

本村の特性やニーズに応じた事業方式を検討していくための前段として、各民間活用手法（事業手法および事業主体）の比較・評価を行った。

図表 4-1 主な公営住宅の事業手法比較

事業方式	PFI			PPP
	BT方式	BTO方式	BT+コンセッション方式	借上方式
概要	民間事業者による設計・建設後に住宅を地方公共団体等が取得し、管理運営は地方公共団体等が直接or民間事業者への委託により実施	民間事業者による設計・建設後に住宅を地方公共団体等が取得し、管理運営の一部を民間事業者が実施	民間事業者による設計・建設後に住宅を地方公共団体等が取得し、管理運営は、運営権実施契約に基づき、民間事業者が実施するとともに、民間事業者は入居者より直接家賃収入を得る	民間事業者による設計・建設後に住宅を地方公共団体等が借上げ、公営住宅として地方公共団体等が直接または民間事業者への委託により運営した上で、事業後は民間賃貸住宅として運用
役割分担	設計・建設	民	民	民
	維持管理・運営	官	官+民	官+民
	資金調達	民	民	民
	施設所有	官	官	民
補助金等	施設整備費の50%の国庫補助あり	施設整備費の50%の国庫補助あり	施設整備費の50%の国庫補助あり	共用部分について国1/3・地方1/3(市が事業後に所有権を取得しない場合)
起債・支払平準化	起債が必要 割賦払い不可	起債が不要 割賦払い可	建設費は起債必要 割賦払い不可 運営権対価を得られる	起債が不要 賃料払いによる支払いの平準化可
メリット	官	設計・建設段階での民間ノウハウ導入により、コスト縮減や工期短縮が期待できる	建設から維持管理まで一括発注するため、LCCの最適化が図れることに加えて、所有権が公共にあるため、税制や補助金の適用がスムーズ	運営リスク(滞納リスクや空室リスク)を民間に移転できるとともに、収益性の高い付帯事業を組み合わせることで、官の支払額を大幅に抑えられる可能性がある
	民	建設代金を早期に回収できるため、資金調達リスクが低い	長期間にわたる運営受託により、安定した事業基盤を確保できる	余剰スペース活用や付帯事業(店舗等)を組合せた経営努力による増収分が自社利益になるため、サービス向上や効率化へのインセンティブが働く
デメリット	官	運営段階に民間ノウハウが反映されにくく、建設と維持管理が分離するため、長寿命化などのLCC低減インセンティブが働きにくい	契約期間が20~30年と長期にわたるため、将来の社会情勢(人口減など)に対する柔軟な変更が難しい	制度設計が複雑かつ公営住宅法の制限による経営の自由度の低さが民間参入意欲の低下を招く
	民	—	長期間の運営責任を負うため、修繕コストの上昇などのリスクを負う	家賃や入居者選定の決定権がなく、経営努力に応じた収益性は見込めない 運営が長期に渡るため、家賃収入が景気や人口動態に左右されるため、事業リスクは相対的に高い
その他	公営住宅の事例において最も多い インフレ局面では金利上昇によるVFM低下の恐れ	BT方式に次いで事例が多いが、管理について法定点検程度のもので大半インフレ局面では金利上昇によるVFM低下の恐れ	定住促進住宅など一定の家賃水準が期待できるケースで事例あり	家賃対策調整補助金の活用が可能(50%補助)

## ■ 事業手法の選択

公営住宅等再編基本方針案に基づき、再編・集約化を進めていくための事業手法について以下のポイントを踏まえて、最適な事業手法を検討する。

- ・ オフバランス化（ソフト化）
- ・ 適切な維持管理と住民満足度向上
- ・ 柔軟な付帯事業および多様な事業展開の可能性
- ・ 村役場職員の負担軽減およびリソース不足解消

なお、公営住宅の整備・管理における PFI 事業実績は 109 事例・約 20,030 戸（R5.3 時点で実施方針公表済の事業）があるが、そのほとんどが BT 方式もしくは BTO 方式であるとされている。

図表 4-2 公営住宅における民間活用の状況



出典：国土交通省住宅局住宅総合整備課「公的賃貸住宅等のPPP/PFI」,2026年2月

ただ、BT方式およびBTO方式では、施設の整備・保守管理のコスト削減・効率化には有効とされているものの、上記ポイントを満たすことはできない。

上記ポイントを満たす可能性がある手法としては、BT+コンセッション方式と借上方式が考えられる。

図表 4-3 公営住宅整備における民間活力導入に関する予算制度

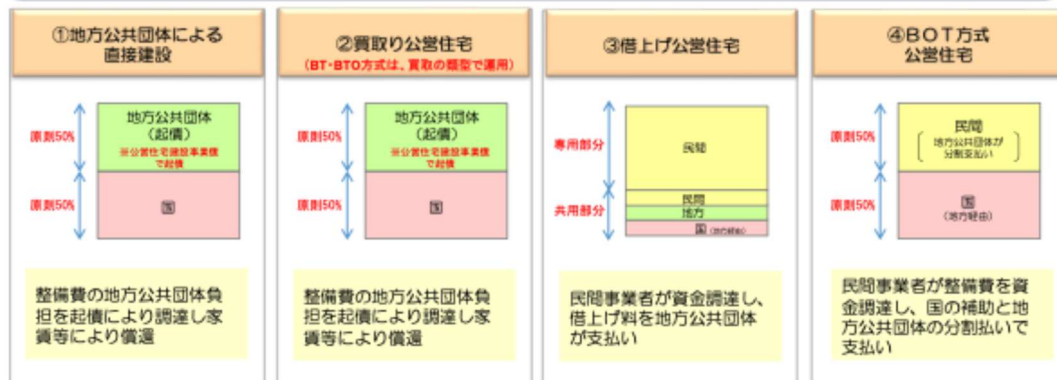
## 4. 公営住宅整備における民間活力導入に関する予算制度

- 直接建設・買取り・借上げのいずれに対しても補助を実施。
- 民間事業者が建設し、借上げ公営住宅として一定期間管理したあと、最終的に自治体に引き渡す場合（BOT方式）における建設費の補助率を、借上げ方式（共同施設整備費のみ対象）と差別化を図り、直接建設方式（工事費全体が補助対象）と同様としている。（下記の④）

また、事業の検討段階での支援として、以下の支援を実施。

- PPP/PFI手法の導入可能性検討調査を補助対象としている。
- 市町村における事業の初期段階におけるPPP/PFI手法の基本構想検討への支援している。
- 内閣府の民間資金等活用事業推進委員会から、PPP/PFI導入検討対象の拡大が求められており、社会資本整備総合交付金等について、導入検討を要件化している。

なお、原則1,000戸以上の整備を行う場合には、PPP/PFIの導入検討を補助の要件としている。



出典：国土交通省住宅局住宅総合整備課「公的賃貸住宅等のPPP/PFI」,2026年2月

なお、BT+コンセッション方式では、オフバランス化（ソフト化）はできないが、整備費に対する国の補助と地方公共団体の起債による手厚い財政措置に加えて運営権対価も得られる可能性があること、定住促進住宅など公営住宅法に基づく公営住宅と比べて、安定した家賃収入が得られる事業であれば、オフバランス化に近い効果が得られる可能性があることから選択肢として加える。

## ■ 公営住宅へのコンセッション導入の可能性

### 【論点1：事業性】

PFIに関する基本方針における公営住宅の取り扱い

施設	管理者等	根拠法令	公共施設等運営権の設定
賃貸住宅	地方公共団体等	公営住宅法等	可能

出典：「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成27年12月18日閣議決定）

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」において、公営住宅を含む賃貸住宅は、公共施設等運営権の設定は可能とされている。

公営住宅法では、事業主体が公営住宅の管理を行うこととされ（同法第15条）、事業主体とは、「公営住宅の供給を行う地方公共団体」とされている（同法第2条第1項第16号）。また、家賃の決定・減免（同法第16条）、敷金の徴収・減免（同法第18条）、家賃の徴収猶予（同法第19条）、修繕（同法第21条）、入居者の公募（同法第22条）、選考・決定（同法第23条）、高額所得者・不正入居者の明渡請求（同法第29、32条）、収入超過者へのあっせん（同法第30条）等は、事業主体が行うものとされている。

（なお、これらに対する支援行為は、民間事業者でも実施可能と考えられる。）

家賃の徴収に関しては、上記基本方針を踏まえ、公営住宅法上でも民間事業者が運営権の設定を受けて「料金徴収を行うことを可能する」ことが前提となる。ただし、上述したとおり、公営住宅法の規定上、事業主体が行うこととされている業務については、事業主体が行うものとする。

公営住宅にコンセッションを導入しても、根拠法令である公営住宅法の前提は変えられない。

公営住宅にコンセッションを導入する場合、運営権者が直接入居者から家賃を徴収、自らの収入とし、これに基づいて、付帯事業・付加サービス等を含めた、事業全体の運営を行っていくことが考えられるが、空港など主なコンセッション導入事例と比較した時に、公営住宅でコンセッション導入が進まない理由としては、以下が考えられる。

- ・公営住宅制度は、住宅に困窮する者の住居セーフティネットとしての役割から、入居者の家賃負担は「応能応益制度」による負担となっており、民間の一般的な賃貸住宅と比較して低廉な家賃であるため、民間の一般的な賃貸住宅と同じレベルの収益を見込むことは難しい。
- ・公営住宅では、公営住宅法の規定により、民間事業者はその家賃の決定、

入居者の選定、明け渡し請求等を行うことができず、民間事業者側の判断で家賃を決定したり、入居者を確保したり、家賃を回収することができない。

- ・利用者（住民）が低所得者を対象としていることや、商業施設等の立地に適した公営住宅が限られている等、付帯事業・付加サービスで大幅な収益をあげることが難しい。

このように、利用料金のコントロールが難しい、増収の方法が限られる、補助金等の公的資金を用いた方が効率的な業務が多いといった公営住宅事業の特性を考えると、公営住宅事業のコンセッションは、公共の負担金がある、下水道事業と近い事業スキームとなると考えられる。

### 【論点2：付帯事業の可能性】

コンセッションにおいて、運営権者が第三者に建物の一部を貸し付ける等で付帯事業を実施することについて、「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」によると、運営権者が、運営事業の一環として、管理者等の所有する建物の一部をテナント等第三者に貸し付けるためには、管理者等と運営権者との間で、実施契約と併せて、当該建物の一部について賃貸借契約等をあらかじめ締結し、運営権者が当該建物の一部の賃借権等を得た上で当該賃借権等を権原としてテナントなど第三者に転貸する必要があると考えられるとされている。

### 【論点3：公共負担】

公営住宅事業では、市場家賃と比較して低廉な家賃設定がなされており、民間事業者に運営権を設定し、その運営権者が直接料金徴収を行う場合でも、運営権者が得る家賃収入等だけでは事業採算性を確保することが難しいことから、家賃収入に加え一定の公共負担を含め、全体として事業の最適化を目指す混合型コンセッションとなることが考えられる。この場合、運営権者が徴収する家賃、運営権者が管理者に支払う運営権対価、管理者の負担の関係を整理する必要がある。

公営住宅の家賃には、当該施設の建設等に要した費用や、公営住宅法において管理者が行うこととされている業務やシステムの整備・運用に係る費用が含まれている。こうした費用は、本来、管理者が得るべき費用であり、この費用の回収の方法もあわせて検討する必要がある。運営権対価として、回収する方法もあるが、家賃そのものを管理者が得るべき家賃と運営権者が得るべき家賃に区分する方法も考えられる。公共施設等の管理者等は、運営権者から、当該施設の建設、製造又は改修に要した費用に相当する金

額の全部又は一部を運営権対価として徴収することができることとされている（PFI 法第 20 条）。当該事業の収支がマイナスとなり、事業が成り立たないのであれば、運営権対価は生じない仕組みとするという考え方もある。さらに、管理者の負担がなければ、事業が成り立たない場合には、運営権対価を生じさせないだけでなく、家賃収入について運営権者の取り分を多くする方法や、別途、管理者が運営権者に費用を負担する方法も考えられる。

一方で、このような場合でも、運営権対価を発生させることにより、早期の資金回収を図ることができること、運営権者が運営権対価を金融機関等から調達する際に、事業運営に対する金融機関のチェック機能が働くこと、これにより運営権者のガバナンスが働き、安定的、継続的な事業運営となること、などが期待できる。しかし、これらの資金調達に係るコストを吸収するために、事業期間中の運営権者の収入増加が必要となり、結局は管理者の負担が増加する可能性があるという課題もある。

このように、混合型コンセッションでは、家賃収入、運営権対価、公共負担による得失を総合的に勘案して各々のあり方を整理する必要がある。

#### **【論点 4：需要リスク負担】**

公営住宅法上、家賃の決定は管理者が行う行為とされていることから、基本的には、運営権者が家賃収受に係る需要リスクを負担することは難しいと考えられる。一方で、公営住宅の指定管理者制度を活用した事例では、民間事業者に対して家賃収納率や空室率に応じたインセンティブを設定しているケースがある。

家賃変動リスクについては、家賃（単価）の設定について管理者が負うが、指定管理者制度において民間事業者が負担しているリスクと同様のリスクについては、民間事業者が負うことも考えられる。

#### **【論点 5：家賃徴収方法】**

家賃を管理者と運営権者で按分する場合に、入居者が管理者と運営権者のそれぞれに支払う仕組みは、入居者の理解を得ることが難しい可能性もあり、手続き的にも複雑であることから、家賃徴収業務自体を、運営権者が行うか、管理者で行うかという課題がある。

その場合、運営権者が家賃徴収業務を行い、管理者分を管理者に渡す方法と、逆に管理者が家賃徴収業務を行い、運営権者分を運営権者に渡す方法が考えられる。これにより、家賃徴収業務の委託費が発生することも想定される。

### 【論点6：修繕費変動リスク】

コンセッションにおいて、修繕行為を運営権者に委ねることが考えられるが、これに係る管理者の関与のあり方を考慮する必要がある。

修繕費の変動リスクを運営権者の負担とした場合、事業期間が長期間に及ぶ場合においては、修繕コストが高めに見積もられることにより、管理者の財政負担が増すことも懸念される。これらについては、今後、実際に事業を実施する際には、検討を要する事項である。

### 【論点7：付帯事業・付加サービス】

公営住宅の管理との関連から想定される付帯事業、付加サービスは、公営住宅事業の特性上、サービスの拡大に係るものが多く、大幅な収益向上につながる可能性は低いと考えられる。具体的には、駐車場や自動販売機の設置等が想定される。

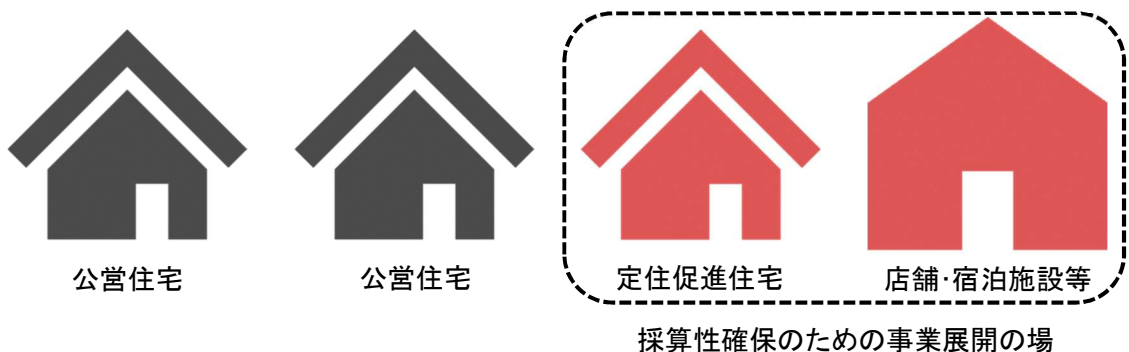
これらを踏まえると、コンセッションでは、付帯収益等の増加よりも、指定管理者制度と同様に包括化による業務コスト縮減を期待することが適当であると考えられる。

## ■ 収益性を高める事業設計の考え方

公営住宅法の規制の中で収益性を高めるためには、定住促進住宅や店舗・宿泊施設など収益性を高める機能を組み合わせることや整備（建築）段階と維持管理段階を併せた事業設計（RO+コンセッション方式やBT+コンセッション方式などの事業手法）をすることで、運営権者のインセンティブが向上する仕組みを検討する必要がある。

また、24時間入居者対応や入退去時の部屋の改修、鍵の引渡し、集金業務など負荷の大きい業務について、官民どちらが担うかの役割分担も民間事業者の事業への参画意欲に影響すると考える。

図表 4-4 公営住宅の収益性を高める事業設計イメージ図



## ■ 借上公営住宅導入におけるポイント整理

### 【借上公営住宅の有用性】

「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン」（平成21年5月国土交通省住宅局住宅総合整備課）によると、これまでの公営住宅の供給方式である直接建設方式を補完する供給方式として、以下の理由から借上公営住宅が有用であるとされている。

- ・借上方式は、直接建設方式に比べ、土地取得費、建設費等の多額の初期投資を必要としない点で、効率的な公営住宅の供給を可能とする仕組みである。
- ・地域における現在の公営住宅需要や今後の人口・世帯数の減少等を踏まえた公営住宅需要の予測をもとに、必要となる公営住宅の供給量を調整しつつ、効率的に建替え、改善、用途廃止等を行っていくことが必要となっている。
- ・借上方式は、民間住宅を一定期間借上げることにより、期間を区切った公営住宅の供給が可能であるため、公営住宅の供給量の調整を行うことが可能である。その際、定期借家制度（期限付き入居）の活用等により若年・子育て世帯の住宅に関するステップアップを促すといった政策的な誘導を行うことも可能である。
- ・また、借上方式は、公営住宅の建替えの際に従前入居者を一時的に入居させる場合や災害時など、一時的又は緊急的な需要に対応した公営住宅の供給も可能である。

### 【借上公営住宅導入の基本的考え方】

#### (ア) 既存の民間住宅ストックの活用

新たに建設された住宅ではなく、既存の民間住宅を住戸単位で借り上げることにより、地域の住宅需要に応じた機動的な公営住宅の供給を実現する。

#### (イ) 借上期間の柔軟な設定

公営住宅の建替えの際に従前入居者のための一時的な民間住宅の借上げ、若年・子育て世帯等を対象にした民間住宅の借上げ等を想定し、入居者との間では、定期借家制度（期限付き入居）を活用するとともに、事業者（公営住宅として借り上げる住宅を所有する者又は転貸する者である民間事業者等をいう。）との間では、期間の定めのある賃貸借（普通借家）とし、必要に応じ、期間満了前に入居者が退去した場合に、地方公共団体から賃貸借契約の解約の申入れができる特約を設けるなど、借上期間の柔軟な設定による期間を区切った公営住宅の供

給と適正な管理を実現する。

**(ウ) 地方公共団体の事務負担の軽減**

既存民間住宅の借上げに関する事務、借上公営住宅の管理に関する事務については、外部に委託することが不可能な事務を除き、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、地方住宅供給公社) 等と連携して、可能な限り外部委託することにより、地方公共団体の事務負担を軽減し、公営住宅の効率的な供給・管理を実現する。

## ■ 事業主体の検討

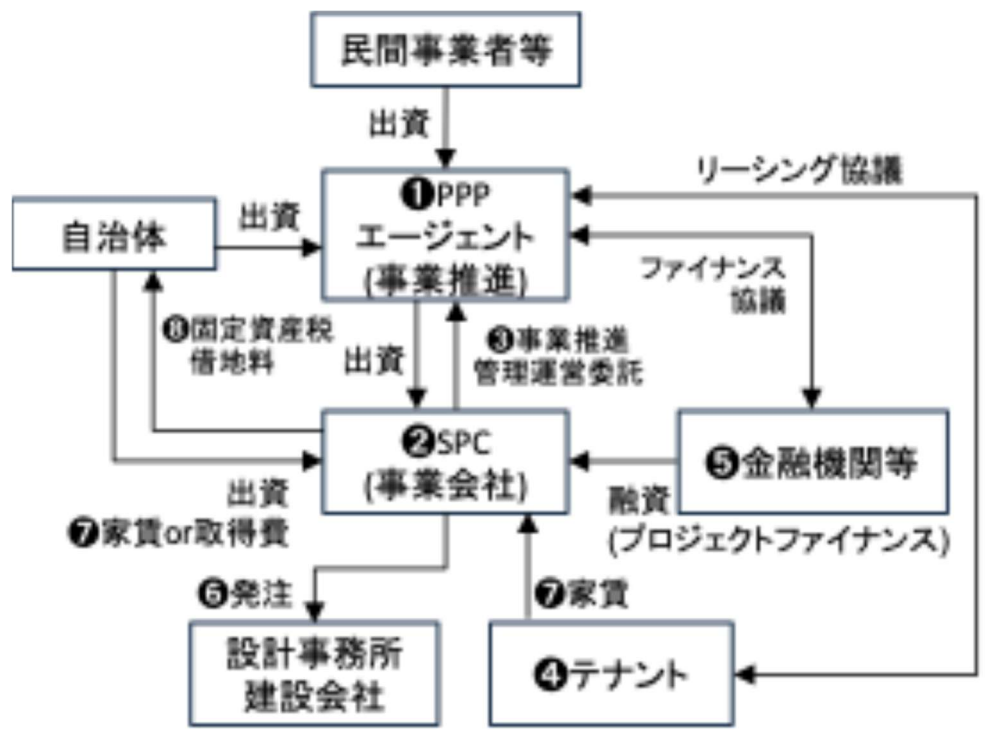
事業手法として、BT+コンセッション方式と借上方式が有力な選択肢とした場合の事業主体は、当然に民間事業者となるが、そもそも収益性の低い公営住宅事業であることに加えて、民間賃貸住宅の市場性に乏しい本村においては、純粋な民間事業者が単独で事業主体を担うことは難しいことが想定されるため、公益性と経済合理性を兼ね備える主体として PPP エージェント方式と LABV 方式を検討したい。

### 【PPP エージェント方式】

PPP エージェントとは、自治体に代わって民間企業と対話し、公共施設や公共空間の活用プロジェクトを企画・推進する専門家（組織）のことをいい、経済合理性のある事業を企画することで、自治体の負担を軽減しつつ、市民満足度の高い公共サービスと地域活性化の実現を目指すものである。

PPP エージェントは、アメリカの PPP では一般的な存在であるが、日本での事例はごく僅かで、オガールプロジェクト（岩手県紫波町）、morineki プロジェクト（大阪府大東市）、盛岡バスセンター建替えプロジェクト（岩手県盛岡市）の3事例のみと考えられる。

図表 4-5 PPP エージェント方式事業スキーム図



PPP エージェントによる事業スキームの主なポイントは以下となる。

① PPP エージェントは自治体と民間企業等が出資して設立される組織体（第三セクター）である。

なお、自治体は、事業に対する損失補填等を行わず、経営の独立性を保つ。

② PPP エージェント自ら事業化する場合、リスク分散（資金調達の明快さや倒産隔離等）の観点から SPC（事業会社）を設立して事業化する。

③ SPC から PPP エージェントに事業推進や開業後の管理運営など必要な業務を委託する。

④ テナント先付けの逆算開発を旨とし、PPP エージェントがリーシング協議を行い、負担可能家賃および必要床面積から建設費の上限を算出することで、適正規模の事業計画とする。

⑤ PPP エージェントが金融機関とファイナンス協議を行い、事業計画をブラッシュアップしながら、プロジェクトファイナンスによって資金調達を行う。

金融機関が PPP エージェントに出資するケースもある。

⑥ 設計・建設など必要な業務・工事は、入札ではなく、最適と思う事業者に SPC が直接発注する。

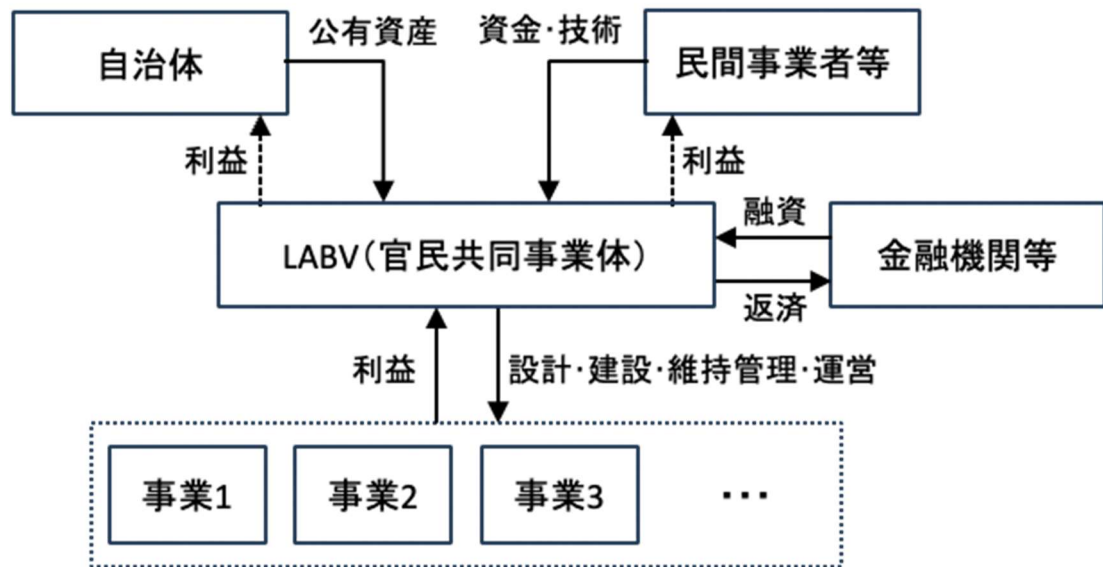
⑦ SPC は、自治体からの公共施設部分の家賃もしくは取得費とそれ以外のテナントからの家賃・利用料収入で投資回収を行う。

⑧ SPC から自治体には、借地料と固定資産税が新たな歳入となる。

### 【LABV 方式】

「事例から学ぶ LABV の活用に向けた解説書」（令和 7 年 6 月内閣府民間資金等活用事業推進室）によると、LABV（Local Asset Backed Vehicle：官民共同事業体）とは、地方公共団体等が土地等の公有資産の現物出資、民間事業者が資金出資を行って設立する官民共同事業体を指し、LABV を活用して複数の開発プロジェクトを連鎖的に実施する PPP 手法を LABV 方式というとしている。

図表 4-6 LABV 方式事業スキーム図



図表 4-7 LABV 方式の事業対象累計

類型	事業対象
大規模開発型	まとまった比較的大規模な土地を対象として開発
資産管理型	異なる用途の公有資産を複数まとめて対象として管理および開発
運用型	地理的に分散した同種の複数の資産を対象として開発
中心市街地再開発型	地方公共団体等のまちづくりの計画を反映したプランに基づき、長期間にわたって開発

LABV の数少ない国内事例である山陽小野田市、上峰町のケースは、「中心市街地再開発型」といえる。

図表 4-8 LABV 方式の事業類型

投資回収元類型	投資回収方法類型	
<b>直接利益還元型</b> 投資した資金を LABV から回収	<b>事業利益還元型</b> LABV が実施する事業により生じた利益が分配されることで投資した資金を回収	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方公共団体等は事業により達成される公共目的や開発利益の還元を考慮して事業効果を判断</li> <li>・ 土地信託のスキームや考え方に近い</li> <li>・ 市場性や不動産価値が高い場合に適している</li> <li>・ 民間側のパートナーは、不動産デベロッパー等が考えられる</li> </ul>
	<b>受注機会創出型</b> LABV が実施する事業において、出資者は LABV から業務を受注し、その利益で投資した資金を回収	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方公共団体等は事業により達成される公共目的を考慮して事業効果を判断</li> <li>・ PFI における SPC のスキームや考え方に近い</li> <li>・ 市場性や不動産価値が低い場所においても検討可能</li> <li>・ 構成企業への発注は利益相反となる可能性がある</li> <li>・ 事業パートナーは、設計・建設・維持管理・運営会社等が考えられる</li> </ul>
<b>間接利益還元型</b> 投資した資金を LABV 以外から回収	<b>事業環境創出型</b> LABV を実施する事業によって出資者が(本業などの)事業を実施しやすい環境を創出し、そこで事業機会を得て実施する事業の利益によって投資した資金を間接的に回収	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方公共団体等は事業により達成される公共目的を考慮して事業効果を判断</li> <li>・ 市場性や不動産価値が低い場所においても検討可能</li> <li>・ 投資を回収するまでに比較的長期間を要する</li> <li>・ 事業パートナーは、地域で事業を展開する事業者などが考えられる</li> </ul>

民間事業者の投資回収方法や LABV の経営に参画するインセンティブを予め明確にしておかないと、従来の第三セクターでも起きたホールドアップ問題や事後的救済問題、ソフトな予算制約問題が発生しやすくなることから、複数類型の組合せや事業パートナー毎に異なるタイプの採用など LABV 導入時に決めておく必要がある。

図表 4-9 LABV の事業パートナー類型整理

プレイヤー型	エージェント型
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業パートナーの募集段階で、主に事業内容や役割に関する提案を求める</li> <li>・ 選定パートナーは官と LABV を設立し、提案に基づき LABV から業務を受注して事業実施</li> <li>・ パートナーが 1 者の場合、事前に計画がある程度決まっているため、民の意思決定や事業がスムーズに行われる</li> <li>・ パートナーがコンソーシアムの場合でもコンソーシアム内で意見を統一することでパートナーの意見が集約されやすく、単一パートナー型と同様に意思決定が比較的スムーズに行われる</li> <li>・ 構成企業への発注は利益相反となる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業パートナーの募集段階で、主に LABV の運営に関する提案を求める</li> <li>・ 選定パートナーは官と LABV の設立後に、事業内容や発注先(プレイヤー)を選定して事業実施</li> <li>・ 情勢を踏まえた事業運営や個別事業ごとに最適なプレイヤーを選定できるなど、柔軟性が高い</li> <li>・ パートナーが 1 者の場合、民の意思決定がスムーズに行われる</li> <li>・ パートナーがコンソーシアムの場合でもコンソーシアム内で意見を統一することでパートナーの意見が集約されやすく、単一パートナー型と同様に意思決定が比較的スムーズに行われる</li> <li>・ コンソーシアム組成が難しく、パートナーを 1 者単位で複数選定する場合、多様な技術や能力を取り入れやすく柔軟性を持たせることが可能</li> <li>・ 事業(経営)に関与せず、出資のみを行うパートナーも併せて選定することで、資金調達幅を広げることが可能</li> </ul>

※事業パートナーは 1 者もしくは複数者(コンソーシアム)の場合がある。

※プレイヤー型は、同時にエージェント的役割を果たす場合がある。

LABV は、公有資産の現物出資によって設立される第三セクターであり、かつエージェント的役割を果たすことから、PPP エージェントの 1 類型と言える。

## LABV の優位性

### (ア) 公有資産の現物出資

公有資産（主に土地）が地方公共団体等から現物出資されるため、民間事業者は事業用地の取得を行う必要がなく、資金調達に要するコストを抑制できるとともに、現物出資された公有資産を担保に資金調達することも可能であり、金融機関による投融資審査のプラス材料となる。

なお、官が土地を現物出資する際には、公有財産の種類を考慮する必要がある。「公有財産」は「行政財産」と「普通財産」に分類されており、行政財産については、地方自治法第 238 条の 4 の規定により、貸し付け、交換、売り払い、譲与、出資、信託、私権の設定が原則として制限されている。普通財産については、同法第 238 条の 5 の規定により、貸し付け、交換、売り払い、譲与、出資、私権の設定が認められている。つまり、LABV 方式における公有財産の現物出資は、公有財産のうち、基本的には普通財産を活用することになる。

### (イ) 公共による事業への継続的な関与

地方公共団体等が LABV に出資者として参画することから、事業計画の具体化や重要事項決定等の場面での関与が可能となり、事業の公共性が担保されやすい。また、事業期間は中長期にわたることから、地方公共団体等の各種計画（総合計画や都市マスタープラン計画等）の変更が生じた際も、LABV の運営に反映させることが比較的容易となる。

### (ウ) 包括的な事業範囲の設定

個別の土地における収益性のみではなく、事業全体の価値に着目できることで、まちづくりなどによる社会的便益の最大化を図ることが可能となる。また、収益性の低い事業（主に公共機能）と収益性の高い事業（主に民間収益機能）のバンドリングや開発利益の内部留保、次の事業への再投資などにより、多様な施設の整備に活用できる可能性があることから、公共施設の再編時に有効である。

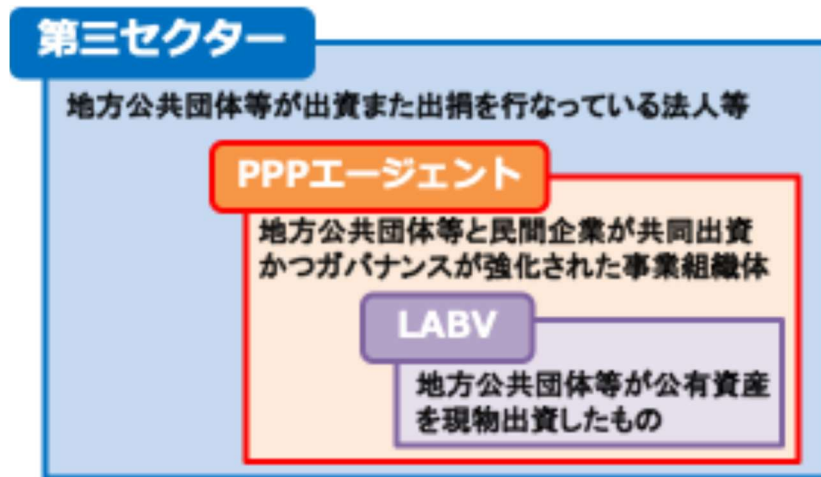
### (エ) 柔軟な事業運営

LABV が実施する事業計画はあらかじめ全てが固まっているものではなく、LABV の構成員を中心にその時々的情勢等を踏まえて策定、実行されることから、事業運営や計画の見直しを比較的柔軟に行うことが可能である。

### 第三セクターの留意点

PPP エージェントも LABV も組織形態としては第三セクターとなるが、第三セクターについては、これまで多くの経営悪化・破綻事例があることから、同様の結果になることが懸念されるため、過去の第三セクターの失敗も踏まえた留意点を整理する。

図表 4-10 第三セクター・PPP エージェント・LABV 関係イメージ図



第三セクターの失敗の主な要因は以下とされている。

- ・ 寄り合い所帯による責任の曖昧さなど組織・体制に基づくもの
- ・ 本来事業性が見込めない事業を選択したもの
- ・ バブル崩壊、長期経済低迷等の社会経済環境の変化

第三セクターの失敗の根源は、事前のリスク洗い出しの不足による責任の所在の曖昧さと、その曖昧さを許してしまったガバナンスの欠如に集約されると考える。

ただ、それは、第三セクターであっても、事前のリスク洗い出しを十分に行い、そのリスクに対応するマネジメントの責任の所在を明確にし、曖昧さを排除した上で、事業をガバナンスすることができれば、十分に企業として存在できるはずであるとも言える。

図表 4-11 従来型第三セクターと LABV の比較

事業体	従来型第三セクター	LABV
出資割合	官民の出資割合はさまざま	官民の出資割合は特に決められていない
出資方法	出資または出捐(主に資金出資)	地方公共団体等は公有資産の現物出資、民間事業者は資金出資
意思決定	官民の意思決定(事業関与等)はさまざま	官民の意思決定(事業関与等)はさまざま
責任分担	地方公共団体等による債務保証などで最終的な責任・リスクが官側に存在するケースもある	官民による適切な責任・リスク分担 地方公共団体等は基本的に現物出資した公有資産の有限責任とし、債務保証などの追加責任は負わないことが望ましい
ガバナンス	出資割合に応じた権利はあるが、役割分担が不明確となっているケースや独立性が高いためガバナンスやモニタリングは期待しにくいケースもある	財務報告、監査による統制 合同会社形態による役割分担
事業目的	多様な目的	開発事業(特定目的)
設立目的	民間事業者の技術やノウハウの活用	持続可能な地域やまちづくり 民間事業者の技術やノウハウの活用 ファイナンスリスクの移転

## ② 不動産×Web3の可能性

公営住宅開発の資金調達および維持管理・運営への Web3 (NFT/DAO 等) の活用可能性について検討する。

### ■ Web3 の概要

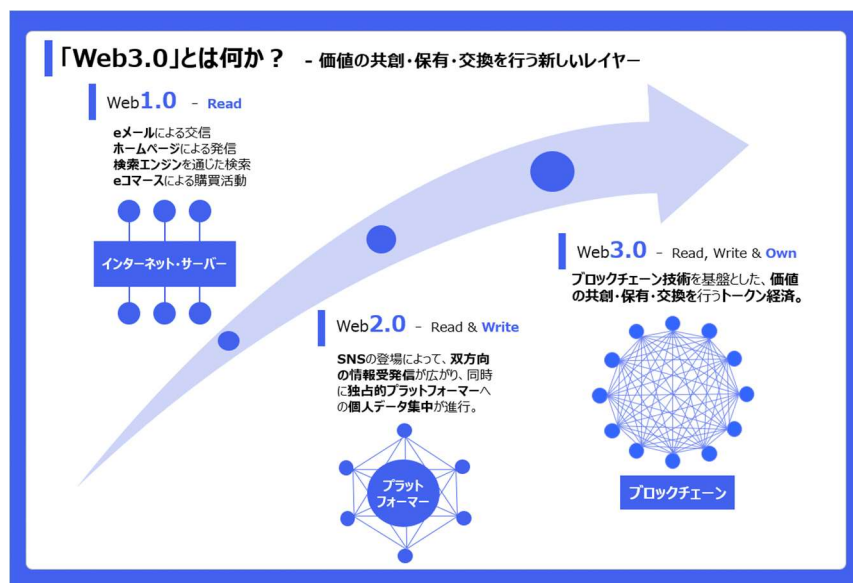
図表 4-12 インターネットの変遷

分類	主な性質	具体例
Web1.0 (1995年～2005年)	一方通行型 ホームページ時代	読むだけ・見るだけの Web サイト
Web2.0 (2005年～2021年)	中央集権・双方向型 SNS 時代	SNS やブログなど、読み書きが可能な Web サイト・Web サービス
Web3 (2021年～)	非中央集権・分散型 ブロックチェーン時代	NFT、DAO、DeFi など、企業や組織を介さず個人が自由に利用・参加・取引できる

Web3 とは、特定の管理者がいないブロックチェーン技術を基盤する分散型ネットワーク環境であり、プラットフォーマー等の仲介者を介さずに個人と個人がつながり、双方向でのデータ利用・分散管理を行うことが可能となることが期待され、ブロックチェーン技術を使って発行された価値情報（暗号資産等）であるトークンを媒体として「価値の共創・保有・交換」を行う経済（トークンエコノミー）が創出されることとされている。

Web1.0 から Web2.0 への進化が「アップデート」だとすれば、Web3 は「技術の刷新」と捉えるべきとされる。

図表 4-13 インターネットの変遷イメージ図



出所：経済産業省 HP

不動産開発や地方創生に親和性が高い Web3 技術として以下がある。

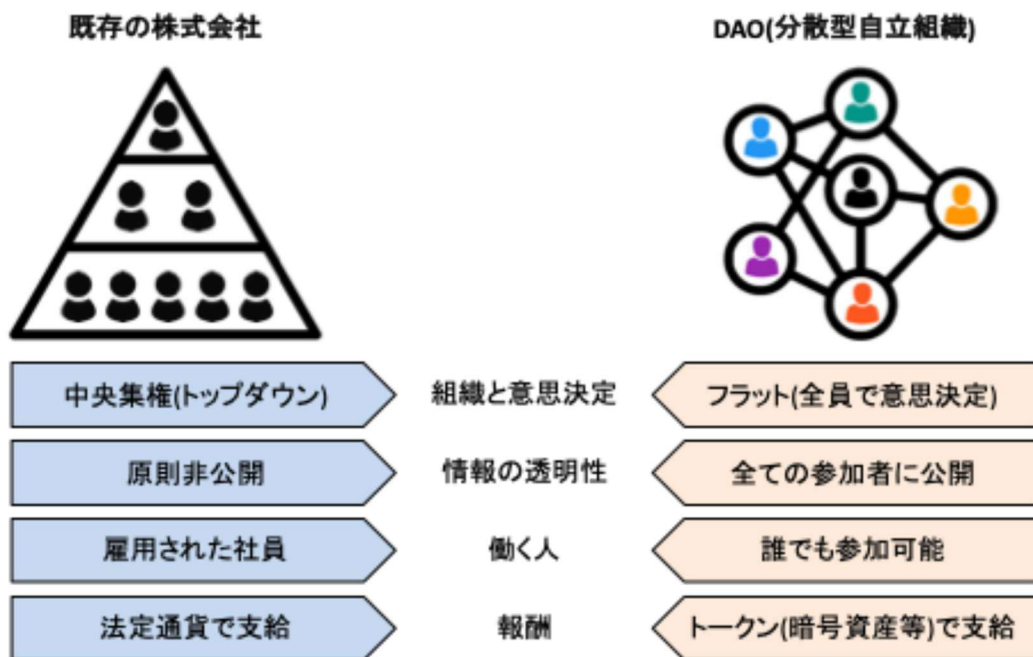
### 【NFT：非代替性トークン（Non-Fungible Token）】

NFT は、デジタルの世界に「一点物」の概念を持ち込んだ革命的な技術です。ブロックチェーンを用いて「誰が本物の持ち主か」を証明できるため、コピーが容易な画像や音楽が資産価値を持ちます。アートやゲームだけでなく、最近では不動産の所有証明や卒業証書など、実用的な「証明書」としての活用も広がっている。

### 【DAO：分散型自律組織（Decentralized Autonomous Organization）】

DAO は、社長や代表などの特定のリーダーを置かない「ボスのいない組織」です。運営ルールはプログラム（スマートコントラクト）で管理され、意思決定は参加者の投票で行われます。活動内容や資金の流れがブロックチェーン上で公開されるため透明性が極めて高く、国境を越えて共通の志を持つ仲間とフラットに協力できる。

図表 4-14 既存の株式会社と DAO の比較



「特定の NFT を持っている人だけが参加できる DAO」など、両者を組み合わせたコミュニティ運営も一般的になってきており、その場合、NFT が「会員証」、DAO が「活動拠点（コミュニティ）」というイメージとなる。

なお、DAO は「中心のない、ミッションドリブンのコミュニティ」とも言われており、あるミッションをお互いに共有し合い、そのミッションを達成するためにそれぞれが自律的に活動しているのが DAO とされる。

## ■ 合同会社型 DAO の概要

従来の DAO は「法人格がない」ため契約主体になれず、銀行口座を持っていないなどの課題があったが、2024 年 4 月の金融商品取引法の府令改正によって、合同会社型 DAO が設立できるようになったことで、これらの課題が解決され、ビジネス活用がしやすくなった。

特に、参加・脱退が容易で流動性の高い組織運営が実現できるため、新しいコミュニティや資金調達の手法として期待されている。

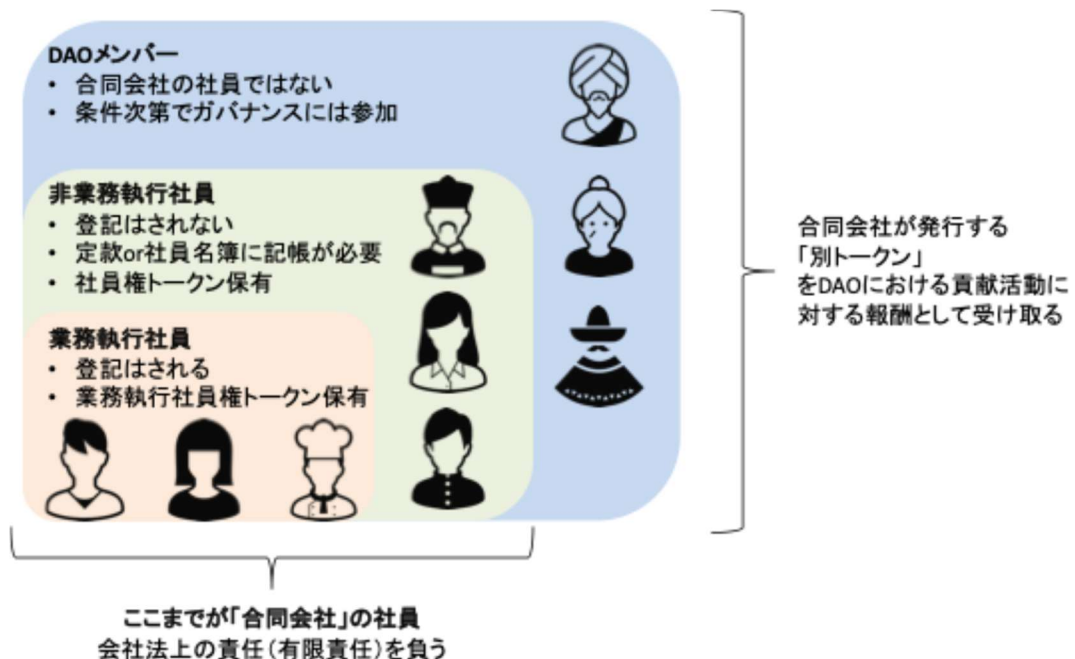
図表 4-15 DAO の形態比較

	従来の DAO	合同会社型 DAO
形態・実態	実体なし	法人格として実在
議決権	トークン保有者	業務執行社員 (基本的には社員による投票を尊重し、DAO が違法行為や公的良俗に反することを 行おうとしたときのストッパーとして拒否権を発動する意味合いを持つ)
責任の範囲	無限責任	有限責任 出資金額に限定
出資	厳密なルールなし	～499 人までの募集なら規制なし 500 人以上の募集で、1 億円未満の出資なら有価証券通知書の提出が必要
配当	原則不可 体験価値を対価とすることの還元は可能	・業務執行社員については出資額を超える収益分配が可能(ただし意思決定や業務への参加が必須) ・その他社員については出資額までの収益分配に限られる

図表 4-16 合同会社型 DAO 社員別概要

	業務執行社員	非業務執行社員	社員以外のメンバー
登記関係	登記必要	登記不要 定款または社員名簿に記帳が必要	不要
議決権	あり ストッパーとしての拒否権を保有	あり	あり (定款変更など会社の方針に係る議決権はなし)
収益分配	出資額を超える分配受取可能	出資額を上限とした分配受取可能	なし
報酬受取	貢献に応じて別トークンで受取		
参加方法	業務執行社員権トークン	社員権トークン	条件はなし DAO の定める条件による
保有 NFT の譲渡	業務執行社員権トークンは、業務執行社員への譲渡は可能 別トークンは譲渡自由	社員権トークン譲渡自由 別トークンも譲渡自由	別トークンの譲渡自由

図表 4-17 合同会社型 DAO 構成メンバーイメージ図



合同会社型 DAO の場合、業務執行社員以外の投資家に対して出資額以上の収益配分を提供できないという課題があることから、株式会社型 DAO を選択するケースもある。

※ 株式会社型 DAO は、DAO のリーガルラッパー（法人格）として株式会社を採用するだけで、合同会社型 DAO のように特段の法的根拠や規制緩和があったわけではない

図表 4-18 合同会社型 DAO と株式会社型 DAO の比較

合同会社型 DAO	株式会社型 DAO
a. 出資額以上の配当については業務執行社員以外は不可	a. 株主に対する配当の上限がない
b. 業務執行社員には名前と住所の登記（登録料 3 万円）が必要	b. 株主の管理に登記不要、組織内管理で完結
c. 業務執行社員権の譲渡は他の業務執行社員間でのみ実行可能	c. 株式の自由な二次流通が可能

株式会社型 DAO は資金を調達し、収益を分配するのに適した法人格と言えるが、株式会社は中央集権型の従来の組織形態であるため、DAO 本来の目的に合致しないとも言え、中央集権型の意思決定にならないような工夫が必要となる。

## ■ トークン設計

地方創生や公共性の高いプロジェクトにおいては、資金調達の多様化に加えて、関係人口や担い手づくりなど地域内外の方達の多様な関わり方も同時につくっていく必要があり、その点では、合同会社型 DAO や株式会社型 DAO は有効な選択肢となり得る。

特に、業務執行社員にしか出資額以上の収益分配ができない合同会社型 DAO においては、収益分配に当たらない別トークンの発行が認められているので、DAO 運営への参加に必要な投票権を示すガバナンストークン、貢献に応じて発行されるリワードトークン（報酬トークン）の設計によって、共創・利用・参加・体験といった金銭的価値以外の価値を組み込むことが重要となる。

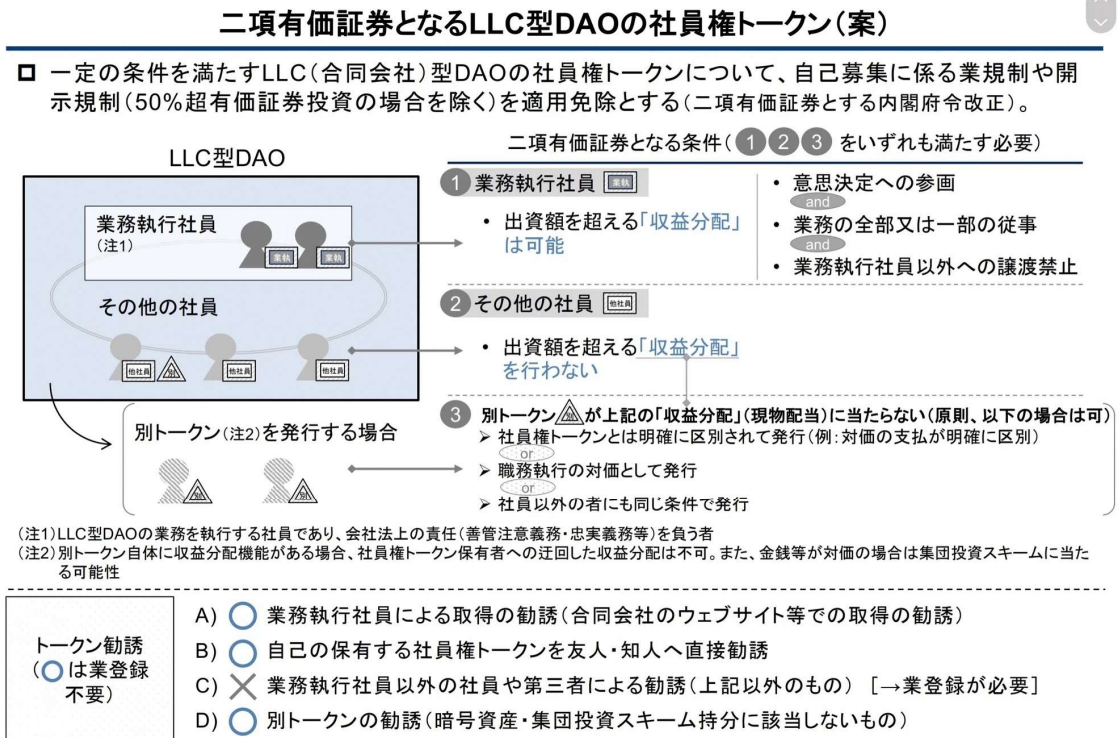
業務執行社員以外の社員に出資額以上の報酬を出すには、以下の 3 つの方法が考えられる。

- ・ 金銭換算できないトークン（サービスや労働の対価として付与し、出資額又は事業収益に連動しない、市場価格がついていないトークン）
- ・ トークン保有量やトークン使用に応じて、金銭換算できない範囲でのインセンティブ（イベント参加やサービス提供等）を付与する

- ・ 労務出資によって社員権を付与する社員権転換トークンを作ること、金銭出資以外でその他社員になれる手段を作る

いかにして魅力的なトークン設計をできるかが合同会社型 DAO の成功の鍵と言え、金銭的価値に頼りづらい地方でこそ、創意工夫次第で、関係人口や担い手づくりなど多様な価値・効果を生み出すことができる可能性を秘めていると考える。

図表 4-19 合同会社型 DAO 社員権トークンの概要



出所：衆議院議員 塩崎彰久「合同会社型 DAO 解禁へ。世界も注目する新たな web3 ビジネスのフロンティア」

図表 4-20 日本 DAO 協会の想定する DAO 内トークン分類

DAO内で用いられるトークンの使い分けを、下記6つに分類

	equity token	governance token	voting token	reward token	coupon token	divident token
Fangible	NFT		SBT	FT		
取得方法	資産(現金/クリプト)との交換 リワードトークンとの交換		貢献に応じて取得		優待・配当	
Utility	基本的に譲渡可能*					
	投票資格を示す	投票時に消費されるかどうかは設計次第	投票パワーを示す	DAOが付与できる権利と交換できる	DAOが付与できる権利と交換できる	基本的に、エキイティトークンを取得した際の払込に用いた通貨(ステーブルコイン、eth等)かりワードトークンが配られる
	互いに結びついていることも	発行せず、1人1票のこと	現物出資することでエキイティトークンの取得も想定	エキイティトークン保有者に優待券として配られる		
	社員権等を表章する	外国人向け				

\* ボーディングトークンには譲渡可能でないケースも存在(SBT)

出所：一般社団法人日本 DAO 協会 HP より

## ■ Web3（NFT/DAO 等）の活用可能性

近年、Web3 は、仮想通貨やアートの枠を超え、不動産などの「現実資産（RWA）」へとその活用領域を広げており、不動産開発への Web3（NFT/DAO 等）の活用可能性としては、以下の4つが考えられる。

### 【投資型】

不動産小口化商品として、不動産セキュリティトークンを用いた資金調達が既に実用化されている。

不動産セキュリティトークンは、不動産への投資の権利をデジタル化し、ブロックチェーン技術を使って電子的に発行・管理される有価証券による不動産投資の新たな資金調達法である。

不動産セキュリティトークンによる資金調達をするには、金融商品取引法に基づく第一種金融商品取引業者もしくは第二種金融商品取引業者として自ら資金調達するか、第一種金融商品取引業もしくは第二種金融商品取引業を持つプラットフォームを通じて資金調達を行う必要がある。

株式や社債のように流動性の高い取引を行いたい場合には、第一種金融商品取引業の登録が必要となるが、登録のハードルは非常に高い。

なお、不動産小口化による資金調達の他の方法としては、不動産特定共同事業法に基づく不動産特定共同事業者による不動産クラウドファンディング型や不動産所有会社への出資による共同オーナー型などもある。

共同オーナー型の場合、運営にまで関与する共同経営に近い形であれば、上記にある収益に対する配当などへの法的規制は掛からない。

図表 4-21 不動産投資手法の比較

	不動産セキュリティ トークン	不動産クラウド ファンディング	共同オーナー
主な目的	純投資 (資産形成・利回り)	純投資 (小額からの資産運用)	共創・利用・参加・体験 価値+収益
仕組み	ブロックチェーンに よる証券化 (デジタル証券)	ネットを通じた共同 出資 (匿名組合契約等)	株式会社等の株式を 通じて共同所有
役割	受動的な投資家	受動的な投資家	能動的な「共同運営 者・オーナー」
根拠法	金融商品取引法	不動産特定共同事業 法	会社法/金融商品取引 法他(株式扱い)
投資単位	10万円程度～	1万円程度～	数万円～(案件次第)
リターン	配当金・売却益 (キャピタルゲイン)	配当金 (インカムゲイン中心)	配当 +宿泊権・利用権・体験
流動性	中～高 (売買市場次第)	低 (原則途中売却不可)	中 (株式売買可能だが市 場次第)
透明性	高 (有価証券の開示義務 あり)	中 (事業者開示に依存)	中～高 (会社法に基づく開示)
税金	申告分離課税 (約 20%・損益通算可)	総合課税 (雑所得として合算)	総合課税 (配当所得や雑所得等)
運営への 参加	通常なし (受動的)	原則なし (受動的)	あり (株主として議決・ガ バナンス参加)

資金調達において、投資家に対して出資額以上の収益配分を提供するインセンティブ設計は重要であるが、高い収益配分を期待するだけであれば、不動産セキュリティトークンや不動産クラウドファンディングの方が販売チャネルも多く、資金を集めやすい。

一方で、地方創生や公共性の高いプロジェクトは、(収益性は大事だが)収益性だけで評価されるべきものではないため、意思決定への関与、運営への参加・貢献、体験など金銭的価値に留まらない価値の提供が重要と考える。

その観点から、出資額以上の収益配分に加えて、金銭以外の価値提供も可能となる共同オーナー型は有効な選択肢となり得ると考える。

なお、共同オーナー型については、必ずしも Web3 技術の活用が必須となるものではないが、投資家が能動的に意思決定への関与や運営への参加・貢献を進める上で必要となるフラットな組織運営を実現するために Web3 技術の導入は有効と考える。

株式会社型 DAO は、共同オーナー型に該当する。

#### 【ユーティリティ型】

不動産の「所有」ではなく「利用」にフォーカスして、特定の施設に年間数日泊まれる権利や、コワーキングスペースを優先利用できる権利等を NFT 化する形で、資金調達とコアユーザーの獲得につなげる。

NFT は、ブロックチェーンを基盤にして作成された代替不可能なデジタルデータ（非代替性トークン）であるため、所有証明書となり、二次販売も可能となる。

ただし、日本においては不動産の所有権は登記が必要となるため、現時点では法的な不動産所有の証明書にはなり得ないことから、NOT A HOTEL のように宿泊権などの利用権等として販売することで資金調達が可能となる。

NFT に宿泊権などを付与する場合、資金決済法に定められる「自家型前払式支払手段」に該当するため、発行保証金の供託義務に対応する必要（有効期間 6 ヶ月以内であれば適用除外）がある。

また、合同会社型 DAO の NFT（社員権トークン）を購入した方へのリワードトークンや不動産所有会社への出資による共同オーナーへの株主優待という形であれば、上記にある宿泊権付与などへの法的規制は掛からないものと考えられる。

#### 【共創開発型】

特定の土地や建物の開発方針（内装デザイン、テナント選定、収益の再投資など）を、DAO のメンバー（トークン保持者）が議論・投票で決定する開発プロセス参加型。

ユーティリティ型やコミュニティ型と組み合わせることで、企画・開発段階から運営段階まで多様な関わり方をデザインすることが可能となる。

#### 【コミュニティ型】

運営方針（備品の購入、清掃のルール、イベント企画など）を、居住者や支援者が保有するガバナンストークンで決定。

居住者や利用者・支援者のコミュニティへの貢献活動に対して、リワードトークンを付与、リワードトークンの循環によって生まれるトークンエコノミーを構築することで、主体的・自律的なコミュニティ運営を実現。

上記活用可能性の中で、公営住宅への活用は、法的規制ハードルや収益性の観点から、「ユーティリティ型」「コミュニティ型」が適していると考えられる。

### ③ 事例調査

#### ■ morineki プロジェクト（大阪府大東市）

##### （ア）事業概要

morineki プロジェクトは、JR 四条畷駅近くの北条エリアにある老朽化した市営住宅の建替えを軸に、日本初の PPP エージェント方式で、市営住宅・商業施設・都市公園を一体的に整備したプロジェクトである。単なる「ハコモノの更新」に留まらず、「地域の暮らしの質（QOL）向上」と「エリア価値の向上」を目的として実施され、行政の財政負担を抑えつつ、持続可能な地域経営を実現する次世代の都市再生モデルとされ注目されている。

図表 4-22 morineki 現地写真



##### （イ）事業のポイント

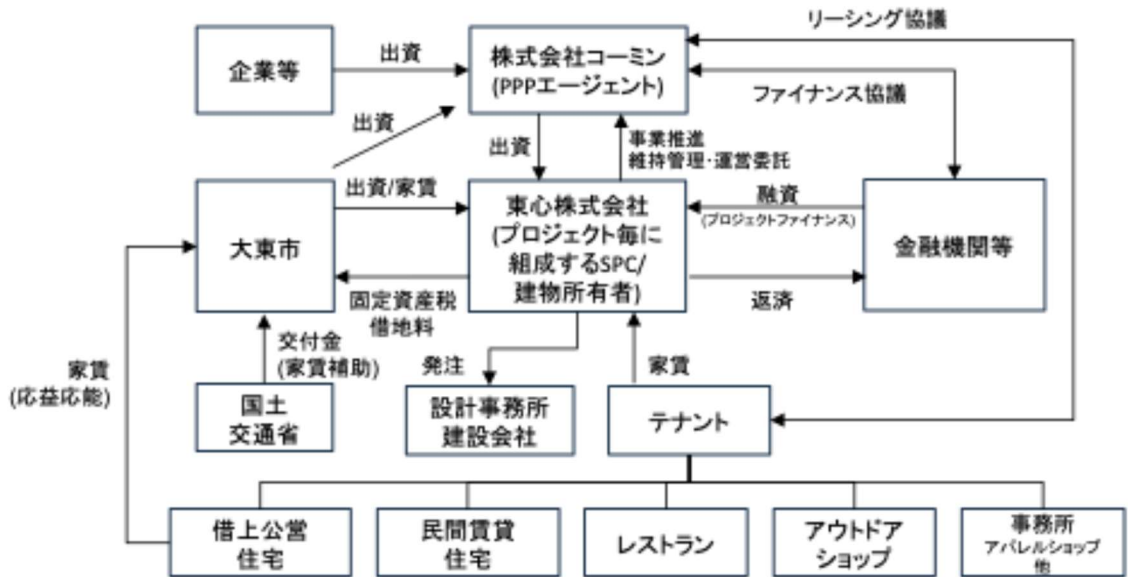
- ・ **入居者・地域・行政三方良しの目標設定**  
公営住宅を畳みながら【経費を削減し】、入居者の生活の質を上げ【公共サービスの質を高め】、周辺エリアを豊かにする【税収を増やす】
- ・ **運営者が企画し開発する運営重視型 PPP**  
10 年後から市営住宅と民間賃貸住宅が混ざり合い、20 年後には地域住宅となる、それを見据えた開発  
空室が出たら、新婚・子育て優先枠を設けて募集、新婚・子育て世帯 15 世帯（多くはシングルマザー）、常に満室稼働

・テナント先付け逆算開発と金融チェック

仕事の殆どは「営業」とその結果随意契約ができる体制・事業スキームをつくる

大阪市内からアパレル会社の本社誘致、消費・雇用が生まれ、今まで地域にいなかった感度の高い女性を中心とした客層を誘客

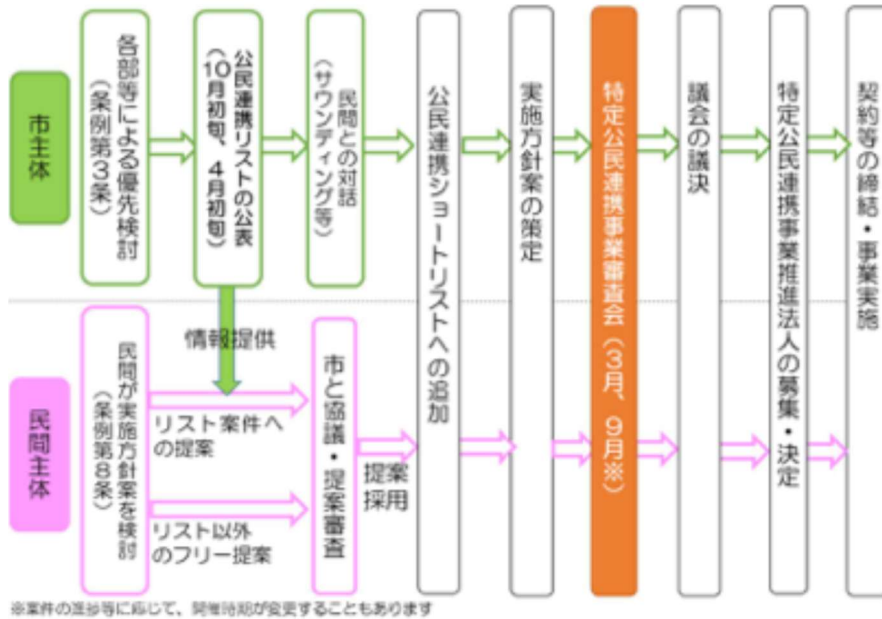
図表 4-23 morineki 事業スキーム図



・公民連携を進めやすくするための仕組みづくり

公民連携事業指針、公民連携基本計画、公民連携条例、民間提案制度と公民連携を進めやすくするための仕組みをアップデート

図表 4-24 大東市特定公民連携事業実施フロー



※案件の進捗等に応じて、開催時期が変更することもあります

出所：大東市公民連携に関する条例ガイドライン ver1 より

- **建築・ランドスケープの力をふんだんに使った心地良い外部空間**  
公園を囲むように境目がなく、ヒューマンスケールで、サイレントマ  
ジョリティに支持される空間  
人の気配が程よく感じられることで見守りと生活に張りをもたらす
- **エリア価値向上を実現**  
周辺路線価が前年度比 125%UP（令和 4 年度）  
整備前後で 0～14 歳の子ども数が増加（平成 29 年→令和 5 年）  
オープン後周辺新築着工件数 24 件（令和 3 年→令和 5 年）  
銭湯の復活、空き家・空き店舗のリノベーション、事業承継等の波及効  
果も生まれており、近くの市営嵯峨園第 2 住宅は周辺団地との集約リ  
ノベーション型での morineki 第 2 期も実施予定

## ■ KIBOTCHA スマートエコビレッジ（宮城県東松島市）

### （ア）事業概要

東日本大震災で被災した旧野蒜小学校を貴凜庁株式会社が東松島市から無償貸与、自己投資＋補助金でリノベーションして、防災体験型宿泊施設「KIBOTCHA」として2018年にオープン。

能登半島地震をきっかけに、平常時には、12の要素によって構成される体験型防災教育エンターテインメント施設として、そして緊急時には1万人規模を被災者を受け入れる事ができる避難所となる「KIBOTCHA スマートエコビレッジ構想」を立ち上げる。

スマートエコビレッジ構想実現にあたっては、KIBOTCHA スマートエコビレッジ DAO 合同会社を設立し、Web3 技術を活用した自律型コミュニティと自律型ライフライン、トークン経済圏の構築を図っている。

図表 4-25 KIBOTCHA 現地写真



### （イ）事業のポイント

#### ・被災地ならではのコンテンツ

津波被害の傷跡が残る地域・学校跡でなければできない防災教育と地域の再生を柱に、防災をテーマにした屋内遊具施設・大浴場など地域の人達が気軽に立ち寄れる施設、震災資料展示・防災教育・企業研修等の日帰り・宿泊型防災コンテンツ、グランピング・BBQ・イベント等の集客コンテンツなど多様な集客ポイントとキャッシュポイントをつ

くっている。

・DAO が社会実装されている数少ない事例

近年、Web3 技術（NFT/DAO 等）を活用した地方創生の取り組みは数々あるが、実証実験に留まるなど持続可能性に乏しいものが多い中、防災体験型宿泊施設としてマネタイズしながら、DAO を社会実装するためのトライ&エラーを組み合わせしており、DAO の肝であるトークン経済圏をロスを価値に変える形で、KIBOTCHA 内だけでなく地域にも拡がり始めているのは、恐らく国内唯一と思われる。

図表 4-26 KIBOTCHA ポイント（トークン）交換事例



出所：KIBOTCHA スマートエコビレッジ住民票販売用 HP より

スマートエコビレッジ立ち上げ半年間で、デジタル住民 900 人超、KIBOTCHA ポイント流通1億ポイント超、コスト削減9,000 万円超、2 拠点居住者数 50 人超、住民起業数 4 件、という成果が出ている。

・テクノロジーとアナログの絶妙な組み合わせ

こういった取り組みは、ややもすると、テクノロジー偏重か自給自足的なアナログ偏重になりがちであるが、両方を組み合わせながら、1 万人の被災者を受け入れるために必要とする 12 要素を満たすためのプロジェクトを順次立ち上げており、それぞれの達成率を HP で公開している。

図表 4-27 KIBOTCHA スマートエコビレッジを構成する 12 要素の達成率



出所：KIBOTCHA ホームページより

・エリア視点と全国展開を見据えたパッケージ化

KIBOTCHA スマートエコビレッジ構想は、KIBOTCHA 敷地内だけで完結するものではなく、「津波防災地域」に指定され宅地開発ができなくなった周辺エリアへの展開として、食料自給率 UP やカーボンクレジット取引等を見据えた農地化プロジェクトが進められており、野蒜エリア全体に広げるとともに、災害大国の我が国では、いっどこで災害が起きてもおかしくないことから、KIBOTCHA スマートエコビレッジのような施設を全国各地に、各地域に合わせた形で展開していきたいと考えており、「廃校の利活用」と「スマートエコビレッジ」をひとつの雛形としてパッケージし、全国の廃校などに展開して、全国ネットワークの構築を目指している。

## ■ 森山ビレッジ（秋田県五城目町）

### (ア) 事業概要

町の中心地にある里山の中腹にある土地に5棟のエコハウス群からなる「半径 30km 圏内の資源を生かしてつくるネオ集落」をコンセプトに、町内の里山で切り出した木材を、「デジタルファブリケーション」という木材の 3D 加工機で部材をカットし、それを住民や地域内外の人達 100 人以上で組み立てて、2024 年に竣工。

図表 4-28 森山ビレッジ現地写真



### (イ) 事業のポイント

#### ・家づくりの古くて新しい形

昔は茅葺き住宅の茅を地域の人達みんなで葺き替えていたように、元来、家づくりは、地域の資源とコミュニティの共助でつくるものだったが、いつしか商品化されて、誰かから買うものとなってしまった。それをデジタルテクノロジーを活用して現代的に解釈した新しい家づくりの形と言える。

100%五城目産材を調達し、半径 30km 県内で製材から加工までのサプライチェーンを完結させることで、地域経済循環も生まれている。

#### ・住まいの所有の新しい形

5人の家主が共同出資して LLC（合同会社）を設立し、金融機関から

資金調達（建設費 1.5 億円のうち 9,000 万円/15 年返済）を行い、土地を取得・建設・所有し、家主たちは、それぞれの住まい方に合わせて、LLC に家賃を支払う形である。

これによって、利用の形を柔軟に設計でき、日常的に住むことも、二拠点居住することも、一時的に宿泊利用することもできる上に、将来的に利用権を譲渡することもできるので、ライフスタイルに応じた多様な住まい方が実現できる。現在、5 棟のうち、2 棟は 100% 住居利用、3 棟は 30% 住居 + 70% 宿泊利用となっている。

LLC の収益は、再投資されるので、居住環境が常にアップデートされ続けることになる。

図表 4-29 森山ビレッジ事業スキーム図



出所：シェアビレッジ note 「半径 30km 圏内の資源を生かして作る  
ネオ集落「森山ビレッジ」の今までとこれから」

・まち全体に必要な機能を分散

集落の中に全ての生活機能を集約させず、まち全体に必要な機能（子ども部屋・オフィス・温泉など）を分散させることで、住まいがコンパクトになり、建設費が抑えられる上に、暮らしが地域に広がっていく。また、教育留学に力を入れている小中学校と連携して、留学家庭の滞在先としても活用されており、相互に機能を保管し合っている。

#### ④ 事業手法・スキームの検討

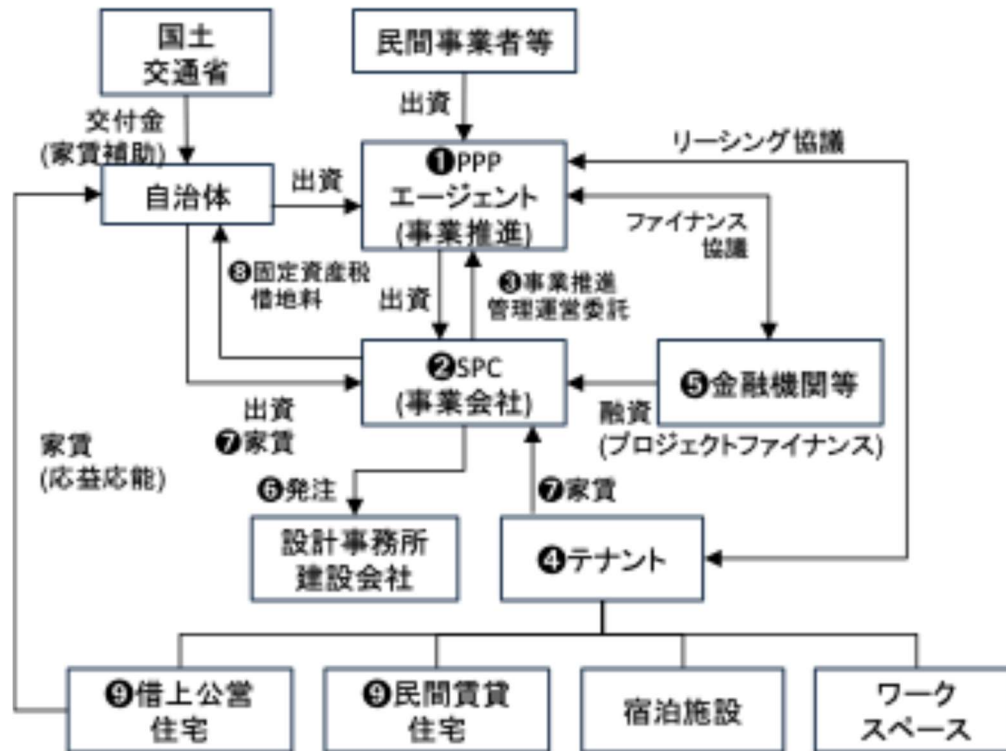
公営住宅等再編基本方針を実現するために、これまでの検討内容から、以下の実現方策と期待される効果が考えられる。

図表 4-30 公営住宅等再編基本方針の実現方策と期待される効果

基本方針	実現方策	期待される効果
ストック量の削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>再編集約化の中で建替え対象は、PPP エージェントによる借上方式でのソフト化</li> <li>既存住宅は、資産管理型・運用型 LABV によるオフバランス化・ソフト化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフバランス化による公有資産の圧縮</li> <li>全てをオフバランス化・ソフト化できれば、公営住宅を所有せずに公営住宅サービスを持続的に提供できる</li> </ul>
集約化	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅等再編計画に従って、段階的に山鹿地区・南部地区に集約化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅経営を LABV が担うことで、再編計画の実効性を高めることができる</li> </ul>
住戸規模の適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>再編集約化の過程で単身・2人世帯向けのコンパクトな住戸に PPP エージェントによる借上方式で順次建替え</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合理的（入居者ニーズ・財政面など）かつ快適な住宅の提供</li> </ul>
民間化	<ul style="list-style-type: none"> <li>再編集約化の中で建替え対象は、PPP エージェントによる借上方式でのソフト化</li> <li>既存住宅は、資産管理型・運用型 LABV によるオフバランス化・ソフト化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅経営を LABV が担うことで、計画的な維持管理や空き住戸の活用、新たな付帯事業・付加サービス等の展開</li> <li>収益事業（定住促進住宅・宿泊施設等）を組み合わせることによる採算性 UP</li> <li>公営住宅維持管理に係る村役場職員の負担軽減とリソース配分の改善</li> </ul>
住環境の改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>再編集約化の中で建替え対象は、PPP エージェントによる住居性能と周辺環境に配慮した良質な住宅ストック供給</li> <li>既存住宅は、資産管理型・運用型 LABV による計画的な維持管理ときめ細かい運営</li> <li>Web3(NFT/DAO 等)を活用した新たな維持管理・運営モデルの構築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間ノウハウ・アイデアを活用したハード・ソフト両面での良質な住環境創出</li> <li>住民のウェルビーイング向上</li> <li>エネルギーコスト削減、医療介護費抑制</li> </ul>
空き家活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域と連携した空き家活用の仕組み構築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全空き家化の回避・是正</li> <li>コミュニティの維持・醸成</li> <li>良質なストック形成</li> </ul>

## ■ PPP エージェント方式による建替え事業スキーム

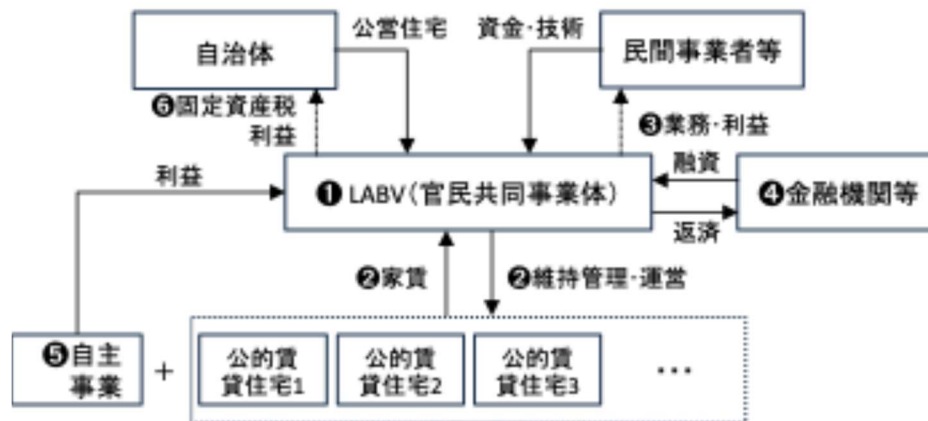
図表 4-31 PPP のエージェント方式による借上公営住宅事業スキーム図



- ①自治体と民間事業者等が出資して PPP エージェント設立 (第三セクター)。なお、自治体は、事業に対する損失補填等を行わず、経営の独立性を保つ。
- ②リスク分散 (資金調達の見通しや倒産隔離等) の観点から SPC (事業会社) を設立して事業化。
- ③SPC から PPP エージェントに事業推進や開業後の管理運営など必要な業務を委託。
- ④PPP エージェントがリースング協議を行いながら、テナント先付けの逆算開発を前提に負担可能家賃および必要床面積から建設費の上限を算出することで、適正規模の事業計画を作成。
- ⑤PPP エージェントが金融機関とファイナンス協議を行い、事業計画をブラッシュアップしながら、プロジェクトファイナンスで資金調達を行う。
- ⑥設計・建設など必要な業務・工事は、入札ではなく、最適と思う事業者へ SPC が直接発注する。
- ⑦SPC は、自治体から借上公営住宅の家賃 (入居者が支払う家賃+国からの家賃補助+自治体負担分) とそれ以外のテナントからの家賃・利用料収入で投資回収を行う。
- ⑧SPC から自治体には、借地料と固定資産税が新たな歳入となる。
- ⑨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。

## ■ LABV 方式によるオフバランス化スキーム

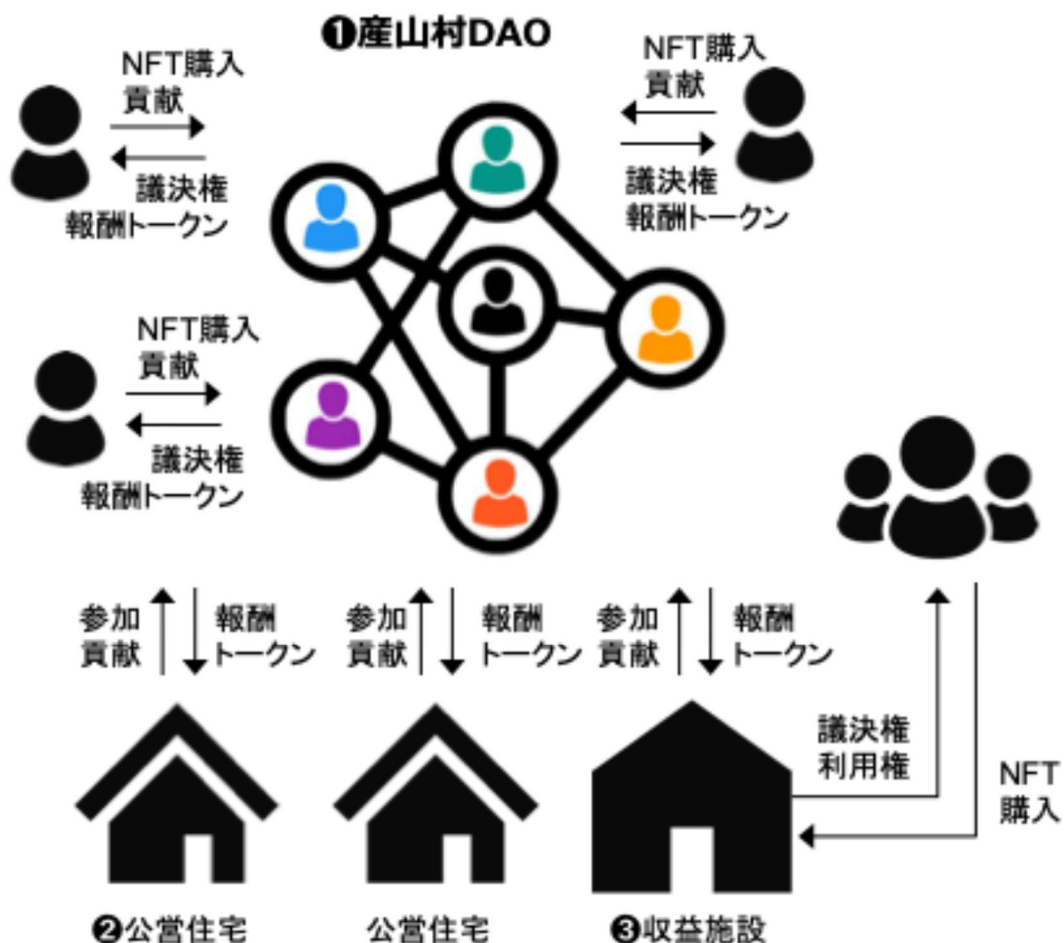
図表 4-32 LABV 方式によるオフバランス化スキーム図



- ①自治体は公営住宅の土地建物（もしくは建物のみ）を現物出資し、民間事業者は資金を出資し、LABV を設立（第三セクター）。  
 なお、公営住宅は行政財産であるため、地方自治法の規制で、公営住宅のままでは出資できないことから、用途廃止・普通財産化した上で、出資する必要がある。
- ②現物出資された元公営住宅を公的賃貸住宅としてLABVが維持管理・運営する。その際の家賃は、従前の公営住宅時の家賃に原則準じるものとする。現物出資により取得費が掛からないため、従前と同水準の家賃で維持管理・運営ができる可能性がある。  
 LABV方式ではなく、民間事業者に公営住宅を払下げて、公的賃貸住宅として運用してもらう方法も理論的には可能だが、取得費が掛かるため、従前と同水準の家賃で運用することは困難と考える。  
 なお、公営住宅法に基づく公営住宅については、応能応益家賃であること、国の家賃補助を活用するため、借上公営住宅とした方が良いと考える。  
 また、家賃を民間事業者の意向のみで変えることができないよう、出資割合や議決権割合によって、ガバナンスを効かせる必要がある。
- ③民間事業者等の出資者に対して、配当等で事業利益を還元する方法もあるが、維持管理・運営に係る業務や修繕工事等を発注することで事業利益を還元する方法もある。その場合、LABV方式の事業類型のうち「直接利益還元型」－「受注機会創出型」に該当し、本村においては、地元の工務店や建設会社に出資してもらうケースが想定される。
- ④自主事業を行う場合に、金融機関からプロジェクトファイナンスで資金調達を行う。
- ⑤空き住戸や余剰空間を活用した自主事業によって収益向上を図る。
- ⑥自治体への利益還元は、必ずしも必要ではないが、少なくとも固定資産税の歳入増はある。

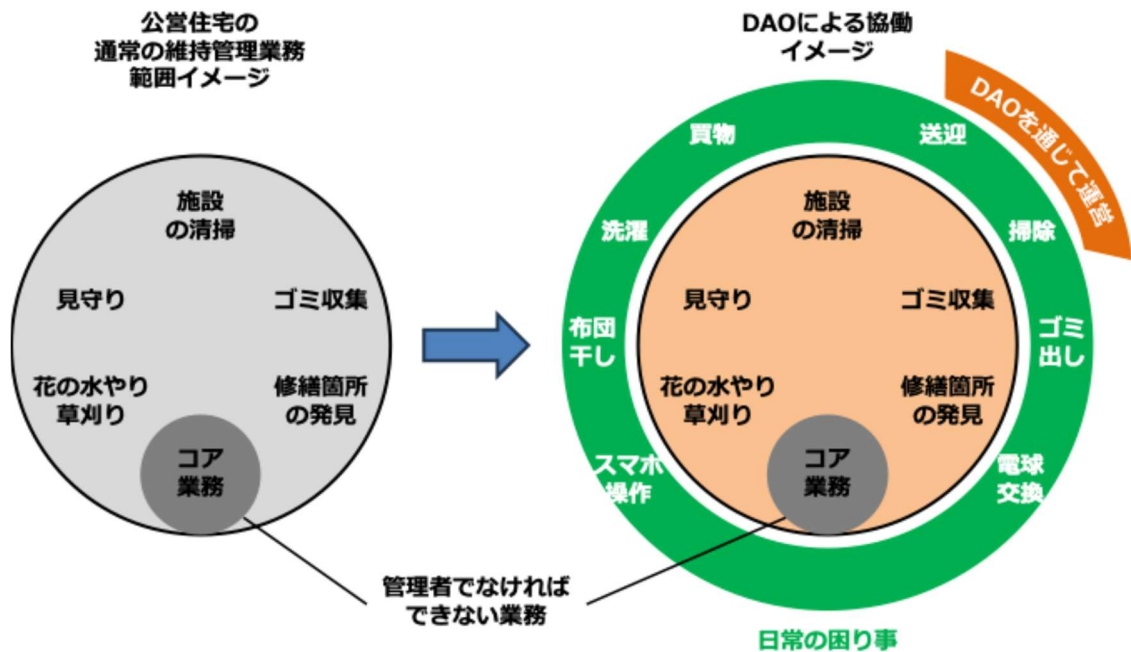
■ Web3（NFT/DAO 等）を活用した維持管理・運営事業スキーム

図表 4-33 DAO を活用した公営住宅の維持管理・運営事業スキーム図



- ①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。
- ②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。
- ③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（共創開発型）。  
また、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。

図表 4-34 公営住宅における DAO による協働イメージ図



公営住宅の住民による公営住宅の維持管理・運営への貢献活動としては、上図にあるような公営住宅の維持管理業務のうち管理者でなければできないコア業務（家賃徴収・修繕計画・修繕工事など）以外の業務が考えられる。

これらは、むしろ住民自らがやった方が効率が良く、対価として報酬トークンを付与し、管理者はコア業務に集中することができ、支出・負担が軽減される上に、住民自身のやりがいにもつながる。

さらに、維持管理業務以外の日常のちょっとした困り事を産山村 DAO を通じてサポートすることもできる。

これを村全体に広げれば、住民同士はもちろんのこと産山村 DAO メンバーによる共助のしくみとして機能させることができ、自治体のサブシステムにもなり得ると考える。

### 【トークン経済圏の構築】

Web3 の肝は、ブロックチェーン技術を基盤とした「価値の共創・保有・交換」を行うトークン経済圏をいかに構築できるかにあると言えるが、現状、様々な法規制（資金決済法・金融商品取引法など）から、トークンを法定通貨（日本円など）と相互に交換できるようにすることには非常に高いハードルがある。

現行の法制度下では、法定通貨を介さない独自のトークン経済圏をつくる必要があり、国内でも取り組みが進みつつある。

トークン経済圏を既に社会実装している事例としては、宮城県東松島市野

蒜地区 (KIBOTCHA スマートエコビレッジ構想) や静岡県下田市・南伊豆町などの賀茂地域 (IZU と DAO) におけるサクスポイントを介した経済圏の構築がある。

サクスポイントは、法定通貨である日本円や暗号資産 (法的に価値があると認められた暗号通貨) では取得できず、日本円や暗号資産に換金できない 1 ポイント=約 1 円に変動のない DAO コミュニティ内でのみ使用可能なモノとなる。

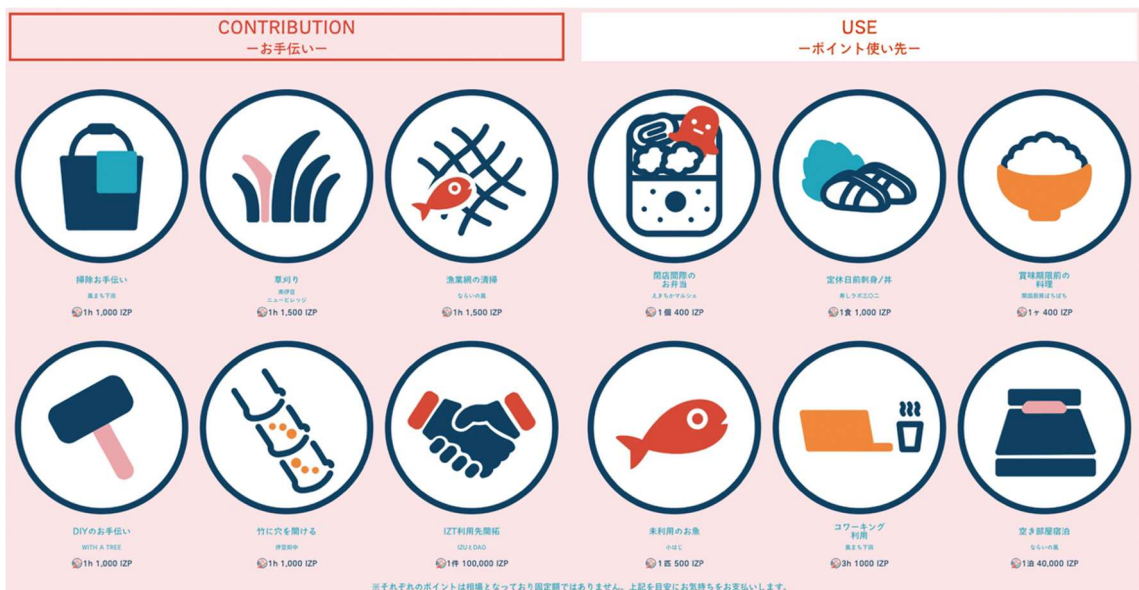
サクスポイントは LINE 公式アカウントを利用して誰でも利用することができるため、社員権トークンを買うほどではないライトな関心層も気軽に DAO に関わってもらえることができる。

ポイントの使い先については、前例がないことから、適宜、関係省庁にも確認を取りながら様々な試行錯誤を重ねているところであるが、現実社会で価値のあるもの (商品やサービス等) と交換できるようにしてしまうと、ポイントも「財物」とみなされる可能性があり、その場合、規制の対象になる可能性がある。

関係省庁の考え方としては、もともと無料で提供しているものや、経済的な価値がほとんどないものは、財物とみなされないことから、それらとポイントを交換する形で新たな経済圏の構築に取り組んでいる。

※「財物」とは、経済的な価値がある有形・無形のことを指し、通貨だけでなく、管理や利用ができて、何かと交換できる価値があるものも含まれる

図表 4-35 サクスポイント交換事例

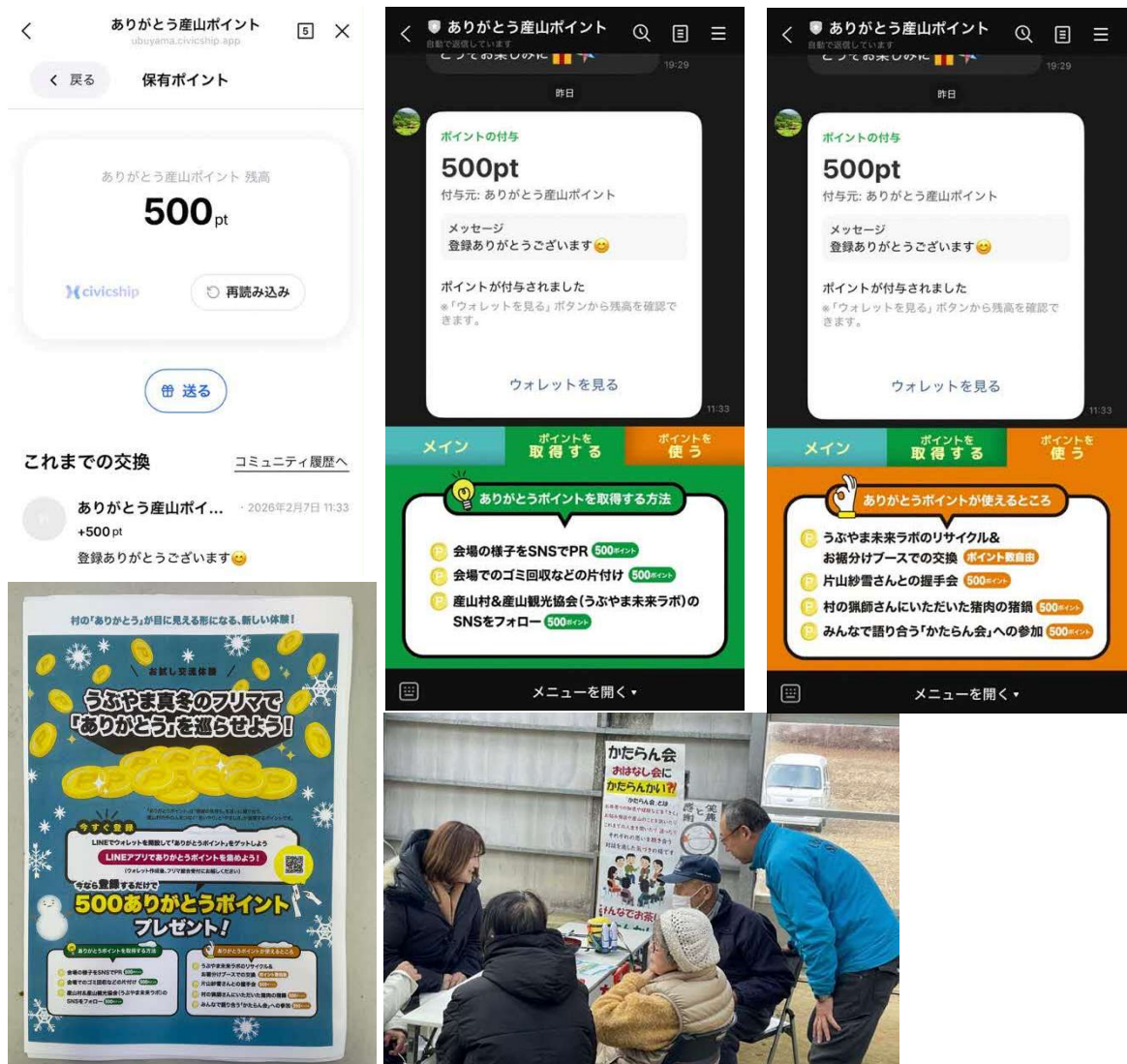


出所：IZU と DAO 合同会社 HP より

本村では、KIBOTCHA の協力を得て、2026 年 2 月 7 日（土）に開催されたイベント「うぶやま真冬のフリマ」にて、村民等にサンクスポイントを体験してもらう実証実験を以下のように実施した。

- ① LINE にて「ありがとう産山ポイント」ウォレットを開設
- ② 会場内で貢献活動を行うことで貢献活動に応じたポイント付与
  - ・ 会場の様子を自身の SNS で PR
  - ・ 会場でのゴミ回収等の片付け
  - ・ 産山村 & 産山観光協会の公式 SNS をフォロー
- ③ 貯まったポイントを会場内での様々な体験と交換
  - ・ リサイクル & お裾分けブースでの交換
  - ・ 地元出身タレントとの握手会
  - ・ 村の猟師から頂いた猪肉の猪鍋
  - ・ 地元のお年寄り知恵や経験を聞く会

図表 4-36 ありがとう産山ポイント実証実験の様子



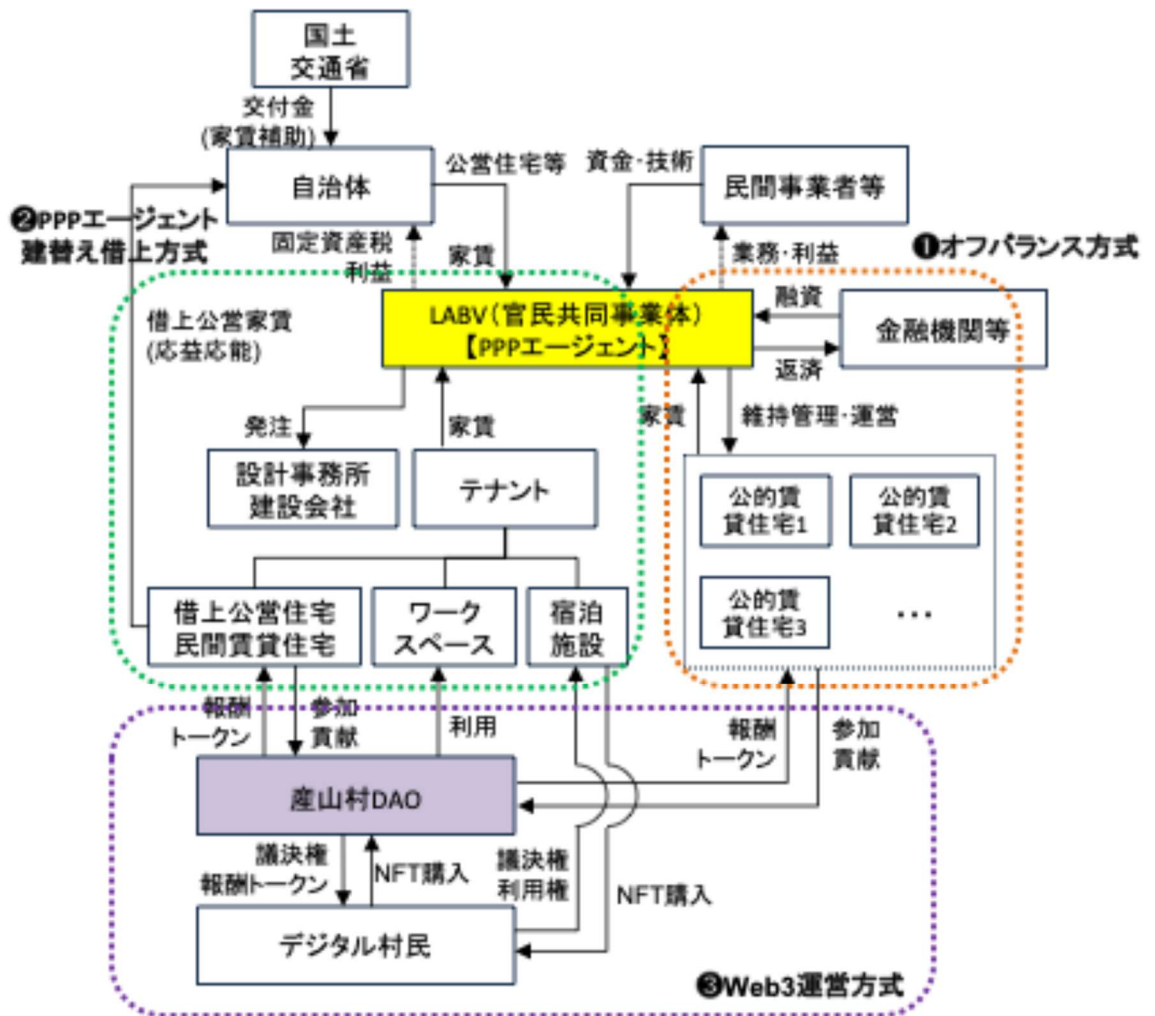
■ 持続可能な公営住宅の整備・維持管理運営事業スキーム

民間賃貸住宅立地困難地域である本村において、公営住宅は住宅困窮者のためだけでなく、移住・定住、村内従業者、山村留学者、2地域居住者など多様なニーズへの対応が求められている。

一方で、人口減少・財源不足・職員不足・ノウハウ不足などあらゆるリソースの不足とその深刻化を鑑みると、村の直営で公営住宅を整備・維持管理し続けることは極めて困難であり、公営住宅のあり方の抜本的な見直しが必要と考える。

これまでの検討内容を踏まえて、官民が適切なリスクとリターンの設計の基に、持続可能な公営住宅の整備・維持管理運営事業スキームを以下に示す。

図表 4-37 持続可能な公営住宅の整備・維持管理運営事業スキーム図



- ① LABV に既存の公営住宅等を現物出資、オフバランス化を図った上で、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。
- ② 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。
- ③ 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。

## 4.2. モデル事業の検討

### ① モデル事業の条件整理

#### ■ モデル事業候補 1：大利団地焼失住戸 2 戸の現地建替え

産山村南部にある大利団地（6 棟 12 戸）にて、火災で消失した公営住宅 2 戸を令和 8 年度に現地建替えする予定である。

図表 4-38 大利団地焼失住戸跡



火災保険の保険金を原資とするため、公設公営とせざるを得ないため、本調査で検討した事業方式・事業手法を採用することは困難であるが、今後の再編集約化を見据えた中で、村に不足しているコンパクト住宅のモデル住戸と位置づける。

特に、良質なストック形成のために必要な住居性能と工事費高騰や職人不足といった供給制約化における住宅供給のあり方のモデルとしたい。

#### 要求水準案

事業手法	DB 方式
構造・階数	木造・平屋戸建て
住戸規模	1 戸あたり 3 人家族程度を想定
耐震性能	等級 3
断熱性能	等級 6
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 工事費高騰や人手不足に配慮した工法とすること</li><li>・ 使用木材として熊本県産材を積極的に利用すること</li><li>・ 建物の廃棄まで配慮した建材資材の選定に努めること</li><li>・ 内外装とも自然素材を積極的に採用すること</li><li>・ 屋根に太陽光発電を搭載すること</li><li>・ メンテナンス性に配慮すること</li><li>・ 地域経済循環に配慮すること</li></ul>

■ モデル事業候補 2：移住者向け住戸 2 戸の新設

村内に不足している移住者向けのコンパクトな住戸 2 戸を令和 8 年度に新設予定である。

村の一般財源での建設を予定しているため、再編集約化のモデルとして、住居性能や工法等の技術的な工夫に加えて、本調査で検討した事業方式・事業手法の採用を検討する。

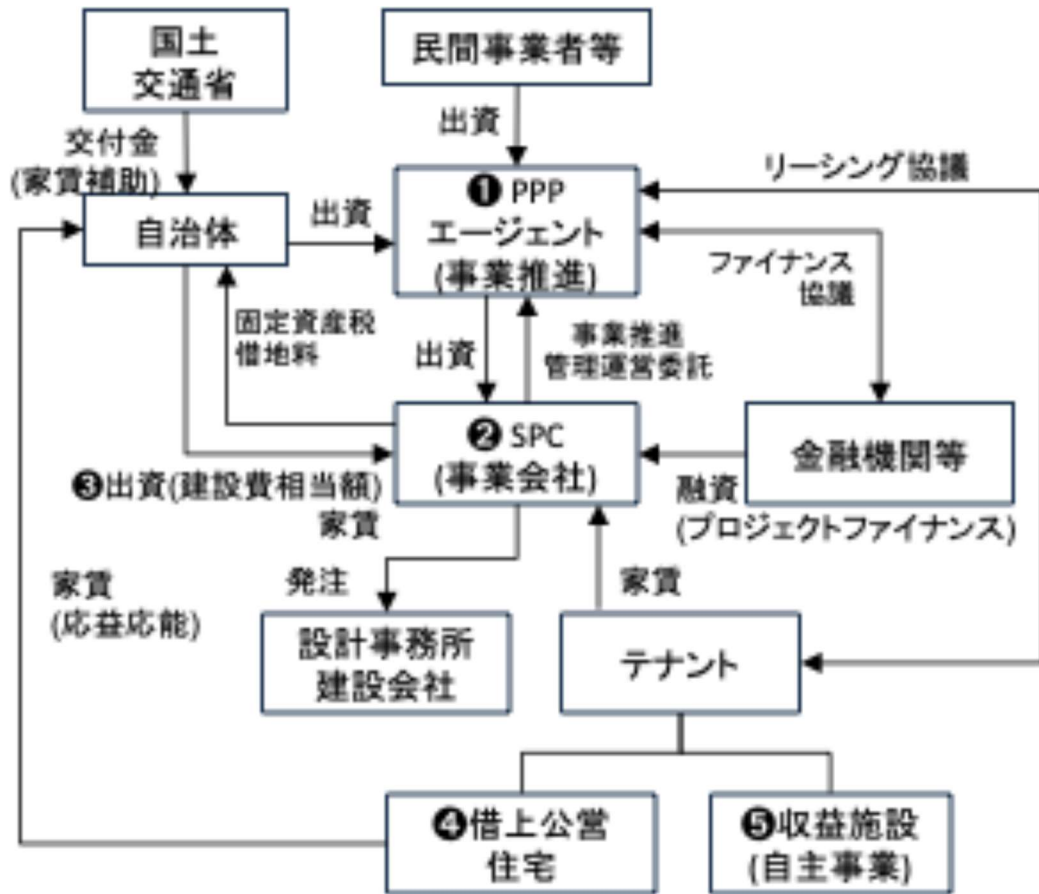
要求水準案

事業手法	PPP エージェント方式
建設候補地	上山鹿団地（集約型） or 担い手不足の集落（集落維持型）
構造・階数	木造・平屋戸建て
住戸規模	1 戸あたり 1～3 人家族程度を想定
耐震性能	等級 3
断熱性能	等級 6
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事費高騰や人手不足に配慮した工法とすること</li> <li>・ 使用木材として熊本県産材を積極的に利用すること</li> <li>・ 建物の廃棄まで配慮した建材資材の選定に努めること</li> <li>・ 内外装とも自然素材を積極的に採用すること</li> <li>・ 屋根に太陽光発電を搭載すること</li> <li>・ メンテナンス性に配慮すること</li> <li>・ 地域経済循環に配慮すること</li> <li>・ 採算性確保・地域課題の解決に資する自主事業の提案に努めること</li> </ul>

図表 4-39 上山鹿団地



図表 4-40 モデル事業2 想定事業スキーム図



- ① 村が建設費相当額を出資して、PPP エージェントと SPC を設立
- ② SPC をつくり、PPP エージェントが直接事業化することも可能だが、将来的な事業展開を考えると SPC 設立が望ましいと考える
- ③ SPC への村出資分は、買取請求権付優先株として、融資返済後に買い戻す方法も条件次第で可能
- ④ 借上公営住宅に国土交通省の地域優良賃貸住宅制度を活用する場合、整備と家賃低廉化に対する国の支援を受けることができる。

【地域優良賃貸住宅の特徴】

- ・ 公営住宅法に基づく公営住宅と比較して、収入の高い方でも入居可能
  - ・ 子育て世帯・高齢者世帯など入居対象とする者の要件を地方公共団体の裁量で設定可能
  - ・ 家賃について、近傍同種の住宅と均衡を失わない範囲で地方公共団体が設定し、入居者の属性に応じて減免可能
  - ・ 整備費・家賃に対しての国からの補助を活用することで、事業の開始及び継続がしやすい
- ⑤ 収益施設は、テナントではなく自主運営になるケースも考えられる

図表 4-41 地域優良賃貸住宅制度について（出所：国土交通省 HP より）

## 地域優良賃貸住宅制度の概要

### 1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、新婚・子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等及び家賃の低廉化に要する費用について支援を行う。〔地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日付け国住備第160号)〕

### 2. 制度概要

#### ① 入居対象

下記に掲げる者のうち、原則として収入分位70%（月収38.7万円）以下の者  
 高齢者世帯、障害者等世帯、新婚世帯、子育て世帯、  
 地方公共団体が地域住宅計画に掲げる者 等

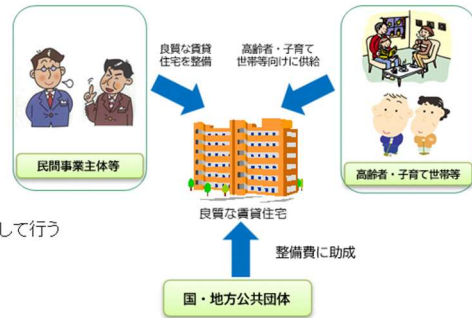
#### ② 整備に対する国の支援

- ・事業主体が民間事業者等の場合  
 ⇒地方公共団体が助成する費用（住宅の建設・買取費の1/6等）の原則 50%
- ・事業主体が地方公共団体の場合  
 ⇒住宅の整備費の原則 50%

#### ③ 家賃低廉化に対する国の支援

下記の者が入居する地域優良賃貸住宅を対象に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化助成に要する費用（上限：4万円/月・世帯※）の原則 50%

- ※ ただし、公営住宅並み家賃への引下げに対応した額を限度とする
- 収入分位 0～25%（月収15.8万円以下）の世帯
  - 収入分位 0～40%（月収21.4万円以下）である次の世帯  
 高齢者世帯、障害者等世帯、小学校卒業前の子どもがいる世帯 等
  - 収入分位 0～50%（月収25.9万円以下）である新婚・子育て世帯



<制度イメージ（事業主体が民間事業者等の場合）>

※ 整備費に対する国の支援は、低層住宅の場合は 1/9 となる

## 地域優良賃貸住宅の整備に係る地方公共団体の対応

○ 地域優良賃貸住宅を整備する場合は、地方公共団体において地域住宅計画への規定、補助要綱の設定等の準備が必要となる。

### ① 地域住宅計画での対応

**整備地域**・・・地域優良賃貸住宅を整備を促進すべき区域を地域住宅計画に定めることが必要

**入居属性**・・・地域優良賃貸住宅の入居者について、高齢者世帯、子育て世帯、障害者等世帯に加え、地域住宅計画で定める世帯を設定することが可能。これにより、地域のニーズに対応した住宅の供給が可能となる。

### ② 供給計画の認定【都道府県知事（市の区域内は市長）】

地域優良賃貸住宅を供給する民間事業者又は公社等の策定する供給計画を認定することが必要。

### ③ 供給計画の策定

地方公共団体が地域優良賃貸住宅を供給する場合は、供給計画を地方整備局長等に報告することが必要。

供給計画の認定により、地域優良賃貸住宅として認定を受けることとなる。（認定を受けることで、整備について補助を受けず、家賃低廉化補助のみを受けることも可能となる。）

### ④ 補助事業の創設等

民間事業者の供給を支援するためには、各地方公共団体において補助事業を創設し補助することが必要。

※ 地域住宅計画の策定と補助要綱の設定および民間事業者の策定する供給計画に対する県の認定が必要

## 地域優良賃貸住宅の供給計画の基準

		認定の基準
戸数要件		○ 5戸以上（民間供給型及び公社供給型の新規建設の場合） ○ 1戸以上（上記以外）
整備基準	規模	○ 25㎡以上（ただし、①居間、台所等を共有する場合は18㎡、②高齢者居住安定確保計画に別の基準を定める場合は当該基準）等
	構造	○ 耐火構造、準耐火構造又は省令準耐火構造 ○ 防火上、避難上支障がないものとして都道府県知事等が認める構造
	設備	○ 原則として、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えていること
	その他	○ 共用廊下・階段幅や、公営住宅等整備基準への適合等規定あり
築年数		○ 原則として、竣工後 35年以内の建築物であること（安全上特に支障がない場合を除く）
入居者資格		○ 次のいずれかに該当するものであって所得が387,000円※以下のもの イ 子育て世帯    ロ 新婚世帯    ハ 高齢者世帯    ニ 障害者等世帯 ホ 災害等特別な事情がある世帯で、地域住宅計画に定めるもの 等    ※ H27.3.31までに事業に着手済み等の場合、487,000円 ○ 次のいずれかに掲げる場合にあっては、入居者の所得上限は487,000円になる イ 既存建築物を活用して供給が行われる場合 ロ PPP/PFI事業により供給が行われる場合    等
家賃等		○ 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定めるもの
募集方法		○ 原則公募
管理期間		○ 転用型：10年以内で地方公共団体が定める期間 ○ 上記以外：10年以上

※ 民間供給型の場合、5戸以上が戸数要件となる

## 地域優良賃貸住宅に係る国の支援について

		家賃に係る規定等の内容
対象世帯 （属性と収入基準） <small>※ 入居者資格とは要件が異なることに注意が必要。</small>		① 高齢者世帯 ② 障害者等世帯 ③ 同居者に小学校修了前の者がいる世帯 ④ 18歳未満の子供が3人以上いる世帯 ⑤ ひとり親世帯 ⑥ 災害被災者世帯 ⑦ 不良住宅の撤去等に伴って住宅を失った世帯 ⑧ 公営住宅の入居収入基準の見直しに伴って収入超過者となった世帯 所得が21万4千円を超えない（収入分位40%）
		⑨ 低額所得者 所得が15万8千円を超えない（収入分位25%）
		⑩ 新婚世帯 ⑪ 子育て世帯 所得が25万9千円を超えない（収入分位50%）
認定家賃		近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額として、供給計画において規定している家賃（事業主体の収入額）
入居者家賃		地方公共団体による家賃低廉化事業によって引き下げられた実際の家賃（入居者の家賃負担額）
助成	対象額	地方公共団体が行う家賃低廉化に係る補助額（認定家賃と入居者家賃の差額） 【限度額： 1世帯あたり4万円/月】
	国の助成額	対象額の原則50%
助成期間	戸当たり	管理開始から20年以内（上記の①・②の世帯は、40年以内の期間まで延長可能）
	世帯当たり	③⑥⑦⑧⑪の世帯は、6年以内で地方公共団体が定める期間以内 ④⑤の世帯は、20年以内で地方公共団体が定める期間以内 ⑩の世帯は、3年以内で地方公共団体が定める期間以内

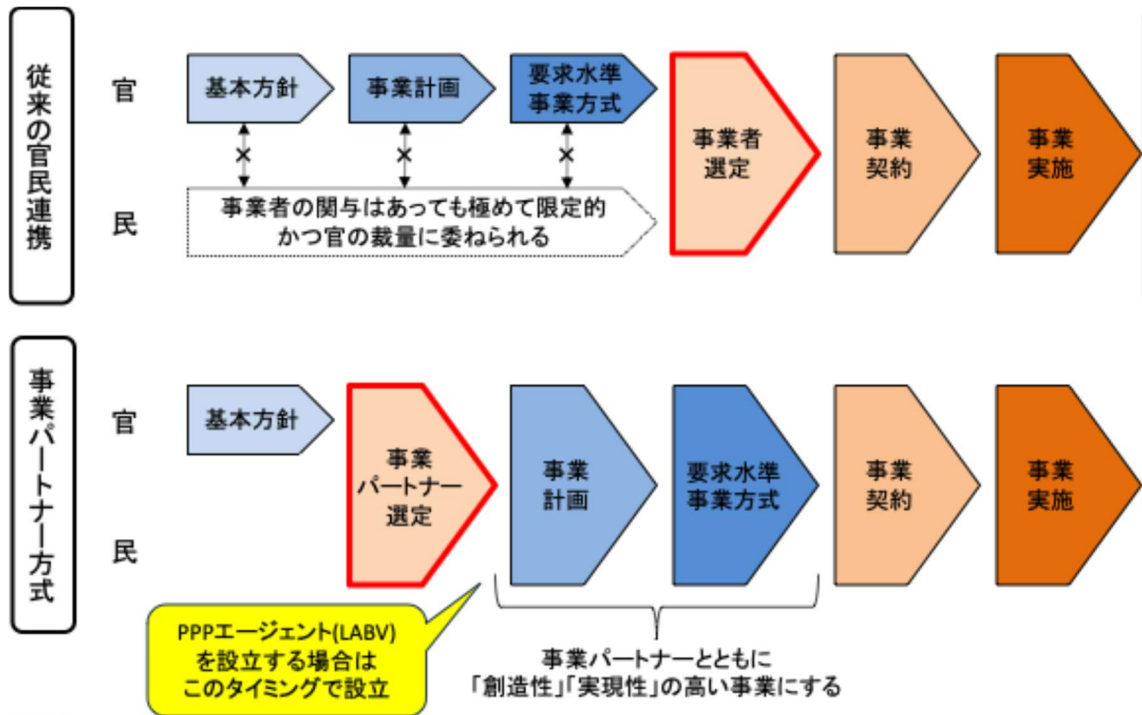
## ② 事業者選定プロセスの検討

### ■ 事業パートナー方式

PPP エージェントを自治体とともに設立する民間事業者を募集・選定する必要がある場合、事業パートナー方式の選定プロセスが望ましいと考える。事業パートナー方式とは、官民双方の適切な役割分担のもと、円滑な事業の実現を達成するために、公募によって選定された事業者（事業パートナー）が自治体と基本協定を締結し、事業化に至るまで自治体と丁寧に対話を重ねることを前提とする公募手法である。

従来の官民連携事業の公募手法のように、計画を先に定めた上で「誰とやるか」を定めるのではなく、「誰とやるか」を先に定めてから、官民で共に計画を具体化させ、創造性・実現性の高い事業とすることが可能とされ、運営重視型 PPP の一類型である。

図表 4-42 事業パートナー方式のプロセスイメージ図



PPP エージェント方式や LABV 方式を取らない場合でも、官民連携事業における民間事業者を募集・選定するプロセスは事業パートナー方式のプロセスが望ましい。

なお、事業パートナー方式の場合、事業計画（基本計画など）から民間事業者（事業パートナー）と作り上げていくことになるが、創造性とともに実現性の高い事業にするためには、更なる調査・検討を重ねる必要があることから、事業パートナーに調査業務を随意契約で委託することもある。

### ③ 公募する際のポイント整理

#### ■ 募集要項・審査基準・審査委員

官民連携事業の成否は、「募集要項」「審査基準」「審査委員」（以下「募集要項等」と言う）で決まると言っても過言ではない。

募集要項等は、それぞれに自治体としての意志が示されているものであり、民間事業者はその意志を汲み取って、最適と思う提案書を作成し、その中で最良とされた提案書が選ばれる。

つまり、提案内容は、募集要項等に最適化されることから、以下のポイントを意識する必要がある。

募集要項	目的・手段・民間に期待すること等が適切かつ明確に示されているか？
審査基準	自治体の意志が適切に反映された審査ポイント（企画力・信用力・価格など）と配点バランスになっているか？
審査委員	審査基準に基づいて適切かつ公正に評価できる審査委員の人選がなされているか？

#### ■ 物価変動への対応

近年、人件費や物価高騰に起因する入札不調が相次いでおり、これらに柔軟に対応することが自治体には求められている。

例えば、自治体が工事費等の予定価格の算定に当たって指標とする物価指数の主なものとしては、建設工事費デフレーター（国土交通省）、建築費指数（建設物価調査会）、NSBPI（日建設計）があるが、建設工事費デフレーターと建築費指数は特に実態と乖離が大きいと言われており、どの指数を採用するかによって、予定価格やその後の実勢に応じた契約変更が現実的なものか判断される。

インフレ下において、民間事業者の参入を促すには、以下がポイントとなる。

- ・ 実勢価格を反映した予定価格の算定
- ・ 物価上昇リスクの分担の公平化・契約条件の改善

#### ■ 単なるハコをつくるという思考からの脱却

近年、ウェルビーイングという概念が注目されている。

ウェルビーイングとは、「身体的な健康」「精神的な健康」「社会的充足感」という3つの要素がすべて満たされている状態を指すが、その中で住環境（住居性能＋周辺環境）が果たす役割は極めて大きいと考える。

住宅は、暑さ寒さ雨風をしのぐための単なるハコではなく、暮らしを営む

重要な拠点であり、ウェルビーイングの3要素と不可分の関係にあるということを強く意識する必要がある、以下のようなポイントが考えられる。

- ・産山村の気候風土に合った住居性能（断熱・換気・遮音等）とすること
- ・窓からの眺望や歩きたくなる景観・空間等のランドスケープデザインに配慮すること
- ・隣近所とのコミュニケーションを促す工夫（住戸配置、子どもの遊び場、ベンチ等）をすること
- ・多世代交流や多層的なコミュニティ形成が育まれる関係性や場の構築

#### ■ 今後への展開を見据える

今後の公営住宅等の再編集約化に向けたモデル事業とするためには、単なる建替え・新設とせず、以下の視点が必要と考える。

- ・社会・経済・自然環境の悪化（人口減少・人手不足・環境破壊等）を見据えた持続可能な住宅供給のあり方  
→事業主体・事業手法・維持管理運営の仕組み、工法・資材調達・省エネ・再生可能エネルギー活用・解体・廃棄など
- ・公営住宅等の再編集約化を見据えた建設立地の選定
- ・事業の趣旨を理解できる入居者の選定
- ・産業振興・地域経済循環（お金を生み出し・残し・回す）

#### 4.3. 調査を通じて得られた考察・示唆

##### ■ 公営住宅におけるコンセッション導入の可能性

公営住宅におけるコンセッション導入については、PFI法に公共施設等運営権が規定された（平成23年5月）当初から導入対象として期待されてきたが、導入が進まない理由としては、以下の3つが考えられる。

(ア) 民間賃貸住宅と比べて収益性が低いこと

(イ) 公営住宅法の規定により家賃の決定・入居者の選定等のコントロールが民間側でできないこと

(ウ) 入居者層・立地等から付帯事業・付加サービスによる収益増が見込みづらいこと

国内で唯一のコンセッション導入事例が佐賀県上峰町の定住促進住宅（カゼマチテラス）であるが、これは、以下が成立する要因と考えられる。

- ・ 定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）のため公営住宅法に基づく公営住宅よりは高い家賃収入が見込めること
- ・ 付帯事業として、テナント賃料（食品スーパー）が見込めること

ただし、家賃は「近傍同種の賃貸住宅の家賃と均衡を失しないよう規則で定める」とされているため、運営事業者の裁量で家賃をコントロールすることはできない。加えて、付帯事業もコンセッションだからできるわけではないことから、あえてコンセッションであるべき理由は見当たらない。

やはり、家賃等の利用料金が条例で規定される「公の施設」へのコンセッション導入は、コンセッション最大のメリットである経営の自由度が制限されるため、民間参入のインセンティブが働きづらいと考える。

##### ■ 公営住宅のソフト化・オフバランス化の可能性

公共施設マネジメントにおける公共施設の総量削減は、あらゆる自治体を取り組まなければならない一方で、遅々として進まない課題である。

また、公務員の技術職不足の問題もある。技術職不足から計画的な点検・維持管理・保全ができない自治体も多く、既に全国の1/4の自治体で技術職が一人もいない状態となっており、その深刻さは年々増している。

適切な点検・維持管理・保全ができないことは、住民の安全を脅かしかねないことは、近年の老朽化を起因とした道路陥没事故等からも明らかである。持たざる経営（ソフト化・オフバランス化）へのシフトがその課題解決策の一つとなり得る。

特に公営住宅は、低廉な家賃とは言え、安定した収入が見込める数少ない公共施設であるため、ソフト化・オフバランス化がしやすい施設と考える。

建替え・新設については、借上方式によるソフト化にすることで、需要に応じて、公営住宅のストック量を調整することができる。

既存公営住宅については、LABV 方式によるオフバランス化によって、PL（損益計算書）やCF（キャッシュフロー計算書）を意識した経営の合理化・効率化を図ることができる。

そして、公営住宅のソフト化・オフバランス化によって、公営住宅法の規定上、事業主体が行うこととされている業務以外の業務は民間化することができるので、村職員の業務負担をかなり軽くすることができるものとする。さらに、住戸という点ではなく、団地や集落といった面で捉えたハード・ソフト両面の住環境整備や空き住戸の活用など民間の創意工夫が期待できる。

### ■ Web3（NFT/DAO 等）の可能性と課題

地方創生分野における NFT/DAO や、不動産やワイン等の物理的な資産の所有権やその他権利をブロックチェーン上でトークン化した RWA（Real World Assets：現実資産）など現実世界を舞台にした Web3 技術を活用した取り組みは、近年、急速に増えており、期待も可能性も高まっているが、まだまだ黎明期にあると言える。

NFT/DAO を通じた資金調達や二次流通には、まだまだ高い法規制の壁や市場の未成熟があり、DAO という新たな組織形態の解釈も様々であるが、現在進行系で様々なトライ&エラーが繰り返されており、今後一層、法整備も進んでいくことが期待される。

特に、法制度については、「合同会社型 DAO の非業務執行社員への出資額を超える収益分配」が可能になると、DAO への投資や貢献活動の促進が期待できる。

また、地方創生 DAO の肝は、いかにトークン経済圏を構築するか、中でもトークンの使い先をどれだけ多様に増やせるか、に掛かっていると言っても過言ではない。

代表的なトークン使い先としては、以下が考えられる。

社員権 NFT 購入者に対する ユーティリティトークン	宿泊施設・コワーキングスペース・商品開発モニター等の利用権・優待権
貢献活動に対する リワードトークン	一定のロスが発生するもの（宿泊施設の空き部屋、飲食店・食品製造等のフードロス等）

※ 優待権は株主優待と同義であり、株主優待制度は、直接的な法的規定はないが、会社法の観点から株主平等原則や利益供与、配当規制の論点がある

一方で、本村のような、法定通貨の使い先に乏しい小規模自治体では、経済活動に伴い生じるロスそのものが限られる。

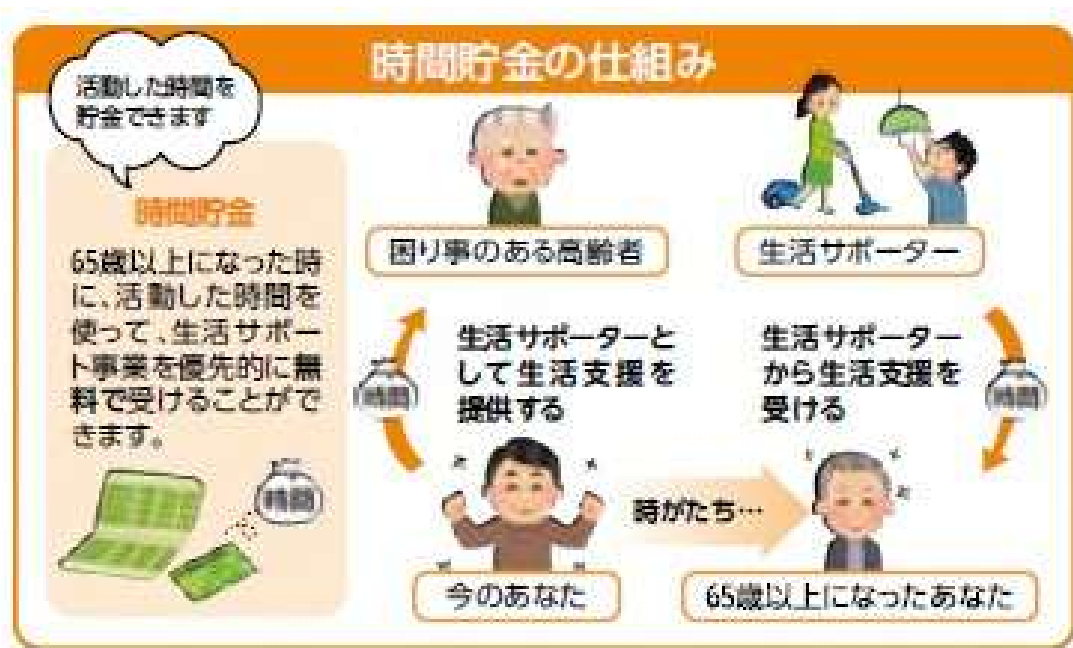
だからこそ、工夫次第で、有形無形を問わず、価値のないものを価値化する法定通貨を介さない独自のトークン経済圏を構築できる可能性があると考ええる。

例えば、今でも残る相互扶助やお裾分けの文化をトークンによって、可視化・価値化することで、日常の困り事を気軽に頼めたり、感謝の気持ちを伝える（送る）ことができる。

大阪府大東市には、日常の困り事を養成講座を受けた住民ボランティアである生活サポーターが訪問し、買物・掃除・外出の付添い・ゴミ出し等の支援を行う住民参加型の生活支援サービス「生活サポート事業（住民主体型訪問サービス）」がある。

このサービスの特徴は、活動時間に応じて、謝礼金（30分以内ごとに250円）もしくは時間貯金を選べることにあり、時間貯金は、活動した時間を貯金しておくことで、生活サポーター自身が将来、サービスの受け手になった時に、貯金分の生活支援サービスを優先的に無料で受けることができる。この仕組みであれば、トークンを介して行うことが十分に可能と考える。

図表 4-43 大東市生活サポート事業 時間貯金の仕組み



出典：大東市 HP より

■ 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

日本の多くの自治体、特に小規模自治体は、「人手不足」「専門性不足」「資金不足」などあらゆるリソース不足に陥り、「自治体経営の限界」が迫っている、あるいは既にその深刻な局面に立たされており、これは、自治体という共同体 OS の限界とも言える。

本村は、「消滅可能性自治体」の一つにも数えられているが、これも自治体という共同体の存続が若年女性人口の減少という観点から自治体が危機的状況にあることを示している。

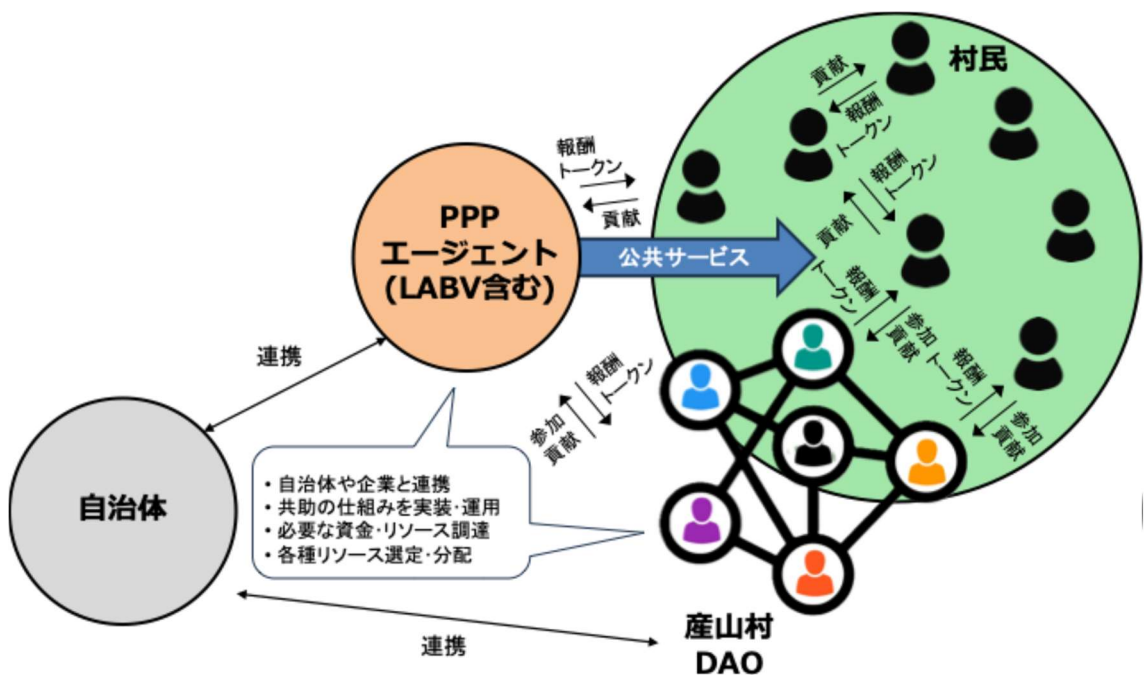
自治体という共同体 OS が限界を迎えている今、自治体がほぼ全ての公共サービスやインフラを担ってきた自治のあり方の再設計が必要であり、自治体が担ってきた役割の一部を「民間や住民自らが治める」という本来の自治の再構築が求められている。

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られる。

もちろん、PFI や指定管理者にも同様の役割が期待されているが、実態は自治体業務のアウトソーシングに近い。

これは、PPP エージェントであれば自然と機能するものではなく、経営の独立性の確保、プロジェクトファイナンス、自治体による損失補填をしない、等のガバナンス構築が重要となる。

図表 4-44 地方自治サブシステムイメージ図



## 5. 今後の進め方

### 5.1. 事業化に向けたロードマップ

図表 5-1 事業化に向けたロードマップ

	令和8年(2026年)									令和9年(2027年)		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
モデル事業												
①事業手法の検討	■	■										
②事業者公募			■	■	■							
③設計工事						■	■	■	■	■	■	■
PPPエージェント導入検討												
①庁内検討	■	■	■	■	■							
②サウンディング調査					■	■	■	■	■			
③制度設計								■	■	■	■	■
産山村DAO構築												
①各種勉強会	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
②構想設計								■	■	■	■	■
③法人設立											■	■

#### ■ モデル事業

- ①本調査結果を基に、モデル事業1（大和団地焼失住戸建替え）およびモデル事業2（移住者向け新設住戸）の事業手法を検討
- ②決定された事業手法に合わせて、公募準備（募集要項・要求水準書・審査基準・審査委員・提案書様式など）、公募プロポーザルを実施
- ③公募プロポーザルで選定された優先交渉権者との協議を経て、契約締結、設計工事、年度内の引渡し

#### ■ PPP エージェント導入検討

- ①本調査結果を基に、PPP エージェント（LABV 含む）の導入にむけた勉強会および庁内検討
- ②PPP エージェントへの参画可能性について村内事業者（工務店・建設会社など）との勉強会およびサウンディング調査実施
- ③PPP エージェント設立に向けた事業パートナー方式、民間提案制度などの制度設計

## ■ 産山村 DAO 構築

- ① DAO への理解を深めるために、庁内、関係団体（一般社団法人うぶやま未来ラボ・社会福祉協議会・NPO 等）、村内若手有志、移住者等との勉強会を実施
- ② 各種勉強会での議論を踏まえて、有志メンバーにて産山村 DAO 構築に向けて、以下について検討

価値設計	課題の特定、DAO を通して生み出したい価値、並びにその価値を創出する具体的なプロジェクト、DAO に集めたいメンバーなど DAO の骨格を構想
ロードマップ設計	価値設計で描いた構想をいつまでに達成するか、そのためにどのようなステップを経る必要があるか整理
ステークホルダー設計	DAO 通して実現したい未来を達成するために、どのような人々にどのような理由で関わってもらおうか整理
エコシステム設計	価値に基づく協働活動および協働活動に関わるステークホルダーの相利設計
トークン設計	ロードマップを踏まえて適切なトークン発行量、貢献と使い道を設計
ガバナンス設計	誰がどのような形で DAO に関わり、どのように DAO を運営するかを設計

- ③ 構想設計を基に合同会社型 DAO を想定した法人設立に向けて以下を準備

法人設立	定款、総会規程、トークン規程、社員名簿、印鑑届、設立申請書、就任承諾書
NFT 設計	商品設計（デザイン・特典）、ホワイトペーパー、特定商取引に基づく表記、運営規程、プライバシーポリシー、商品販売用ランディングページ
DAO 運営ツール	運営 Discord、オープンチャット、ウォレット（LINE 公式アカウント）、投票ツール

## 5.2. 今後の検討課題

### ■ 公営住宅等再編計画について

- ・公営住宅等を段階的・戦略的に再編集約していくことについて、集約対象の団地の入居者・地域住民の理解が得られるか？
- ・団地入居者については転居への理解、地域住民については集落維持への懸念を示される恐れがあるため、集約後の集落維持の考え方(空き家活用等)を提示する必要があると考える。

### ■ 事業手法・事業主体について

- ・PPP エージェント (LABV 含む) 方式は、いわゆる第三セクター方式であるため、過去の第三セクターの失敗に対する懸念を抱かれる恐れがあり、庁内・議会のコンセンサスを得ることができるか？
- ・PPP エージェント設立に向けて、地域の民間事業者の参画が得られるか？
- ・庁内・議会・民間事業者への勉強会等を通じて、PPP エージェント方式の必要性と意義について、理解を深めてもらう必要がある。
- ・仮に PPP エージェントが設立できたとしても、PPP エージェントが主体的に公民連携事業を企画・提案できる仕組みが必要となるので、公民連携条例や民間提案制度の導入が望ましい。特に民間提案制度は、リソース不足の本村にあって、PPP エージェントに限らず、民間からの提案を広く積極的に受け入れるプロセスを整備しておくことは必要かつ重要と考える。

### ■ モデル事業について

- ・移住者向け新設住戸については、PPP エージェント方式を採用する場合には、庁内・議会のコンセンサスを得ることに時間が掛かる恐れがあるため、事業スケジュールをそれに合わせて調整するか、調整できない場合には、民間事業者による借上方式で実施可能かの検討および民間事業者との協議・調整が必要となる。

### ■ 産山村 DAO について

- ・公営住宅等の維持管理・運営にだけ DAO を導入することは現実的ではないことから、一定規模のトークン経済圏を構築する必要がある。
- ・DAO はリーダーのいないフラットな組織とは言え、立ち上げ段階では、コアメンバーが主導的に動く必要がある。仮に外部のサポートを受けるとしても、地域側に主体的に動けるコアメンバーが必要となる。
- ・DAO は、発展途上の新しい組織形態であり、地域側の理解を得るには時間が掛かると考えられるが、地域の理解を得ようとすればするほど、本来の DAO からかけ離れたものになる恐れがあるため、民間主導・主体で立ち上げることが望ましいと考える。