事例No.	160
公表年度	H28
団体の属性	都道府県
団体名	山形県

事例区分	第三セクター

タグ	・地方住宅供給公社 ・移住定住

事例種類	民間企業の立地が期待できない地域における事業実施

事例内容・タイトル

人口減少社会における住宅供給公社の果たすべき役割の再構築

出典

第三セクター改革等先進事例集

事例名	人口減少社会における住宅供給公社の果たすべき役割の再構築
団体名	山形県
法人名	山形県住宅供給公社

＜地方公共団体のデータ＞※

人口（人）	1,129,560
標準財政規模（百万円）	335,482
財政力指数	0.34237

※ 人口は、住民基本台帳に基づく人口（平成 28 年 1 月 1 日時点）
標準財政規模及び財政力指数は、平成 27 年度決算の数値

＜法人データ＞

[出資等の状況]（平成 28 年 3 月 31 日時点）

山形県	13（50.0%）
山形市	3（11.5%）
天童市	3（11.5%）
その他	7（26.9%）
役職員数（人）	27

[経営状況]（平成 27 年度決算）

（単位：百万円）

経常収益	1,102
経常損益	116
当期純損益	116

資産	7,404
負債	441
純資産	6,963

[法人概要]（設立目的、業務概要等）

山形県住宅供給公社は地方住宅供給公社法に基づき、県民への良質な住宅供給を目的として、山形県と 10 市 3 町が設立主体となり、昭和 40 年に設立された特別法人である。

〇分譲事業　12 市 5 町の 98 団地で分譲住宅 5,430 戸、宅地分譲 1,364 区画の供給実績

〇賃貸事業　住宅用貸地　28 件、事業用貸地　17 件　（10～51 年間の定期借地権）

〇地域づくり支援事業

中山間地域の定住促進事業（天童市）　19 年度～　52 区画分譲済み（うち子育て世帯 36 世帯）

まちなかの住環境改善（空き家対策）事業（鶴岡市）26 年度～　老朽空き家解体　5 件

市町村施設整備代行事業（山形市）　24 年度～　幼児遊戯施設「べにっこ広場」の整備代行





1．本事例の概要（取組の内容、ポイント）

当該事例は、人口減少社会における住宅供給公社のあり方について改めて検討した結果、従来の大規模宅地開発という役割は終了し、今後は地方創生に資する新たな役割にシフトし、再生を図ることとした事例である。

具体的には、平成 28 年度の県の「公社等の総点検」で出資法人のあり方を検証し、今後の方向性の検討を行った。その結果、社会情勢の変化を踏まえ、人口減少対策や市町村支援等、地方創生に資する新たな役割に対応する方向で当公社の再生を図ることとした。

公社は、民間事業者の参入が難しい公益性の高い事業（地域づくり支援事業）として、「中山間地域の定住促進」や「まちなかの住環境改善（空き家対策）」等に積極的に取り組み、全国の地方都市が抱える人口減少の課題に対し、市町村を支援する形で地域の活性化に取組み、成果を上げている。

2．取組みの背景、理由、着手のきっかけ

住宅供給公社は、平成 17 年度に実施した県の「公社等の総点検」において、「人口減少に伴う住宅需要の低下や民間事業者による宅地供給等の状況等を踏まえ、公的機関による大規模な宅地開発といった必要性は希薄化している」との判断から、山形ニュータウン事業の分譲が終了する平成 34 年度をもって廃止することが決定された。

一方、市町村では、急速な人口減少に伴い、放置された空き家の増加や地域コミュニティの弱体化等、住宅政策上の様々な課題が顕在化しつつも、十分な対応ができない現状に対する危機感が高まっていた。

そのような中、平成 26 年 8 月、政府のガイドライン「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」が通知されたことを踏まえ、県は平成 28 年 3 月、「公社等に関する指導指針」を改定し、出資法人の経営健全化の徹底と、健全な経営を行う法人の地方創生への有効活用の両立を図る方針を示した。

また、同月、県市長会から当公社について「地域再生へ活用するため存続すること」を求める要望を受けたほか、同月の県包括外部監査報告においても当公社を「分譲事業中心から地方創生に貢献できる公共性・公益性の高い事業への見直しを図りながら存続と活用を検討すべき」との意見が出されるなど、健全な経営を続けながら、これまで多数の宅地分譲を手掛けてきた実績とノウハウを有する当公社に対する期待の声が上がっていた。

県では、新しい指針に基づき、平成 28 年度から「公社等の総点検」を実施することとなり、当公社についても上記の動きを踏まえ今後の方向性を改めて検討することとなった。

＜経常損益や団体からの財政支援状況等＞

（単位：百万円）

	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
経常損益	28	76	131	96	116
団体からの財政支援					
団体からの補助金収入	3	3	3	3	3

3．取組の具体的内容

(1)取組方針とその決定過程

①主要な課題・論点について

人口減少等の社会情勢の変化を踏まえ、事業の意義、経営健全性、費用対効果はあるか。

経営が健全であることを前提としたうえで、地方創生に資する役割はあるか。

②課題・論点解決に向けての検討内容について

県は「公社等に関する指導指針」（平成 28 年 3 月改定）において、出資法人の経営健全化の徹底と、健全な経営を行う法人の地方創生への有効活用の両立を図る方針を示し、この指針に基づき、出資法人のあり方を検証し、今後の方向性を検討する「公社等の総点検」を改めて実施することとなった。

当公社についても、事業の意義、経営健全性、費用対効果等を検証したうえで、地方創生への有効活用など今後の方向性について改めて検討を行った。

③決定された取組方針（解決策）とその決定理由について

検証の結果、従来の大規模宅地開発という役割はこれまでの方針どおり終了としつつも、独立採算かつ無借金の健全な経営を行っていること、建築の専門家集団としての技術力とノウハウを有していることを踏まえ、人口減少対策・技術力の不足する市町村の支援など、地方創生のために当公社を有効活用し、民間事業者の参入が難しい公益性の高い事業（地域づくり支援事業）などの新たな役割に対応する方向で事業を見直し、再生を図ることと決定した。

３．取組の具体的内容（つづき）

《参考》「新たな役割（地域づくり支援事業）」に係る取組方針等について

・中山間地域の定住促進事業

①主要な課題・論点について

農村部等中山間地の集落では、人口減少・高齢化によりコミュニティが弱体化しており、若者の定住促進を図る必要があるが、収益性の点で民間事業者の積極的な宅地開発は見込めない。

②課題・論点解決に向けての検討内容について

収益性の低さという課題に加え、若者世帯を呼び込むことができる宅地開発事業の実施可能性について検討を行った。

③決定された取り組み方針とその決定理由について

子育て世帯の居住促進のため、小学校の隣接地での開発とした。

販売価格低減のため、宅地開発事業費の一部を市が負担した。

事業リスク低減のため、二期に分けて実施した。

・まちなかの住環境改善（空き家対策）事業

①主要な課題・論点について

市街地における放置空き家の発生は周辺住環境の悪化を招き、更なる人口流出と空き家の発生が懸念されるが、空き家が放置される大きな原因の一つに所有者の資力不足の問題があり、市町村による解体補助事業の利用も困難な場合が多い。空き家特措法に基づく行政代執行も市町村の財政負担が大きくなる場合があるため、別の手法による対策の検討が課題であった。

②課題・論点解決に向けての検討内容について

所有者の費用負担を伴わない空き家解体を実施するのと同時に、市街地からの人口流出を防ぐことができるモデルケースとなるよう、事業スキームを検討した。

③決定された取り組み方針とその決定理由について

市町村が空き家の寄附（無償譲渡）を受けて解体することで、所有者の費用負担は無い。

解体跡地は、狭隘道路解消や公共空地などに利用することで、住環境改善を図る。

解体跡地を子育て世帯向けに宅地供給することで、市街地の人口増加につなげる。

交付金事業の活用と販売収益等により持続可能な事業スキームとする。

(2)取組の具体的な進め方

①推進体制

所管部局及び住宅供給公社：「公社のあり方検討会」における条件整理と方針案の作成

第三者委員会：「公社等の総点検」の結果に対する意見等

県行財政改革推進本部会議：「公社等の総点検」の結果を踏まえ、県の方針を決定

②関係者との調整内容、調整過程

行政改革課：県の指導指針と照らした検証及び総点検に向けた論点整理

出資団体（12市5町）：「公社等見直し計画」策定に関するヒアリング

国土交通省：地方住宅供給公社法に基づく定款変更や名称変更に関する協議

県議会：当公社の存続に対する方針と新たな役割についての説明

第三者委員会：「公社等の総点検」の結果について「妥当」との結論

3．取組の具体的内容（つづき）

③取組みプロセス

	H27.12 月	H28.1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月
あり方検討会										
国交省						事前相談				事前協議
市町・議会等	12 月議会			市長会要望	包括外部監査報告		6 月議会		市町ヒアリング	
総点検				指針改定		見直し計画・総点検(案)			第三者委員会・本部会議	

《参考》「新たな役割（地域づくり支援事業）」に係る取組の具体的な進め方について

・中山間地域の定住促進事業

①推進体制：市と公社が基本協定書を締結して実施

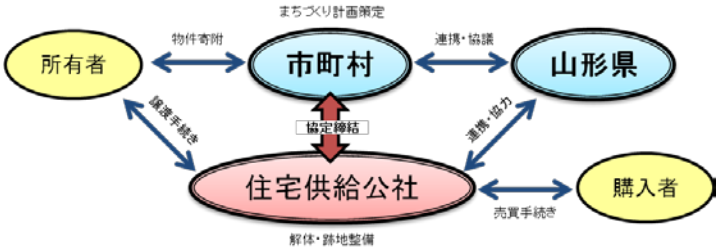
②関係者との調整内容・調整過程：市の要請を受け開発区域の事業実施可能性調査を実施

③取組みプロセス

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
事業化調査	第 1 期						第 2 期			
用地取得										
工事計画										
分譲計画										

・まちなかの住環境改善（空き家対策）事業

①推進体制



②関係者との調整内容・調整過程

社会資本整備総合交付金の「空き家再生等推進事業（除却タイプ）」の活用と、公社の費用負担により市の財政負担軽減が図られた。公共利用と売却の比率により、事業が継続できなくなる恐れがあるため、市と公社が協議して物件選定を行うこととした。

③取組みプロセス

	H25	H26	H27	H28
箇所調査				
計画・協定				
公募・寄付				
解体・販売				

4．取組の効果

「新たな役割（地域づくり支援事業）」の成果については以下のとおり。

・中山間地域の定住促進事業

第 1 期分譲は販売開始後 1 年で完売。24 世帯 80 名が居住し、小学生以下の子供は 20 人増加。

第 2 期分譲は販売開始から 8 カ月で分譲率 97%（28/29 区画中）小学生以下の子供は 34 人増加。

世帯主年代	20 代	30 代	40 代	50 代	60 代以上	合計
世帯数	18	23	8	2	1	52
割合	35%	44%	15%	4%	2%	100%

・まちなかの住環境改善（空き家対策）事業

これまで、2 件の老朽危険空き家の寄附を受けて解体し、1 件は公共事業用地として市が保有、1 件は子育て世帯向け宅地として販売中。今年度は 3 件の空き家の寄附を受けて解体が完了。

【解体前】





【解体後】

5．今後の課題（今後の方針、残された課題等）

公社の再生にあたり、現在、新たな役割にふさわしい「愛称設定」と「定款変更」を検討している。

今年度から山形ニュータウン 230 区画の分譲を開始したため、地域づくり支援事業と並行して実施するための公社の体制づくりも課題である。

また、地域づくり支援事業は収益性が低く民間事業者の参入が見込めない分野であるが、地域の活性化の役割を果たすためにも、一定程度収益を確保し、事業継続ができるよう留意する必要がある。

今後とも、市町村のニーズを的確に把握し、効率的かつ効果的な事業推進体制や事業スキームのあり方を検討していく。

6. 他団体の参考となり得る点（苦労した点、工夫した点、上手く進んだ理由、反省すべき点等）

（1） 今回の「公社の総点検」にあたっては、「公社の健全な経営と地方創生に資する有効活用の両立を図る」という県の指針の考え方に基づき、公社が果たすべき役割を改めて見直すこととしたが、その際、公社に対する市町村のニーズ把握を改めて行い、県の住宅政策に沿った、地方住宅供給公社として担うことができる新たな役割を整理・検討した。この過程では、出資団体である 12 市 5 町との個別の意見交換や、これまで実施してきた事業の精査、将来ビジョンを見据えた長期的事業展開など、県と公社で綿密な検討を重ねるとともに、県議会や包括外部監査、第三者委員会といった場を通じて、外部有識者等からの様々な意見を踏まえ、調整・協議を慎重かつ丁寧に行った。

（2） 「中山間地域の定住促進事業」は、子育て世帯向けの分譲であることから、低廉な価格での販売のため、市による事業費の一部負担を実施条件としたことがポイントとして挙げられる。

（3） 「まちなかの住環境改善（空き家対策）事業」について、県は、市の計画策定に係る協議や、市と公社の協定内容、事業費用負担と収益按分の協議、対象物件選定の考え方、販売方法などの事業全般にわたる助言等、きめ細かな支援を行った。

当事業は市町村による「まちの将来像」を見据えた事業地域の設定が必要となる。鶴岡市では、空き家や狭隘道路といった住環境の状況を把握していたことにより、目標を含む「まちづくり計画」の策定をスムーズに行うことができた。

また、市が寄附を受けた土地を市場価格よりも著しく安価で売却することは市有財産処分の観点から難しいため、土地購入者に対しては、住宅建設費に対する補助を行い支援する仕組みとした。

公社と市の費用負担及び事業収支の検討にあたっては、事業継続の観点から、複数個所での事業実施を前提とした判断が必要となったため、調整に時間を要した。

市報により寄附物件を公募したところ、市の想定外の空き家が寄せられるなど、予想を上回る反響があった。それらの物件は、敷地形状や接道状況などの点で、市場では流通しにくいものが多く、跡地の利用を見据えた事業実施箇所の選定が重要となる。

販売が難しい狭小の解体跡地などは、鶴岡市で市街地の土地の再編を担う NPO 法人つるおかランドバンクと当公社が連携し、隣接地と合わせた販売を行うなど、調整を図りながら進めている。

＜参考＞地方公共団体の問合わせ先

担当課	山形県建築住宅課	連絡先	023-630-2640