

PFI 事業の活用実態と建築の質の関係性に関する研究

-移住・定住促進住宅への運用に着目して-

The relationship between the actual utilization of PFI projects and the quality of buildings

- Focusing on the operation of settlement promotion housing -

工学院大学建築学部まちづくり学科 准教授 藤賀 雅人

(研究計画ないし研究手法の概略)

1. 研究の背景と目的

公共施設や公共空間の建設・マネジメントに際して民間資金導入と管理運営を担保する PFI・PPP 事業が取り入れられて久しい。こうした取り組みは、成熟社会、人口減少社会の建築行為としてあるべき方向性を示しているが、一方で、PFI 事業等で建設された空間がどのような質を有しており、従来の公共整備よりも優れた空間を提供しているのか、また、長期的なマネジメントに問題が生じていないか、といった運用上の成果や課題を明らかにする必要がある。中でも、定住促進住宅は、一定期間の居住の後に自治体区域内に居を移してもらうことを想定しており、整備する住宅の質、地域コミュニティと連動した取り組み、長期間にわたるマネジメントなど、事業設定に難しさがある。

そこで本研究では、PFI 事業を活用した定住促進住宅の整備・運用が進められた自治体を対象に、事業計画の内容、事業者選定プロセス、整備住宅の建築形態、居住者の動向、事業運用上の配慮点を整理・考察することで、PFI 事業の成果と建築の質の関係を考察することを目的とする。

2. 研究の対象と方法

本研究は、継続的な居住及び民間管理が行われている定住促進住宅を対象とするため、2016 年度中に事業実施を公表し、PFI 事業の事業者選定及び住宅整備を行った 1 市 7 町（全 18 事業）を対象とした。

研究方法は、PFI 年鑑及び行政資料から対象事業の概要を整理した上で、対象自治体へのヒアリング調査を実施し^{注 1)}、事業導入の目的、整備プロセス、入居率の推移や民間管理等の長期事業期間のマネジメント実態と課題点を把握した。加えて、全 18 事業の整備住宅の視察調査を実施し、住居の間取り、共用部の整備状況、周辺環境を把握した。

(実験調査によって得られた新しい知見)

3. PFI 事業の概要と定住促進住宅等整備における活用状況

PFI 事業は公共施設等の整備・運営を行うにあたり、設計・建設から維持管理・運営までの業務を長期間にわたり一括して民間事業者に委ねる事業手法であり、従来型の公共事業に比べて少ない財政負担でより良い住民サービスを提供することを主眼としている。日本では 1999（平成 11）年に『民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律』が施行され、地方自治体等により 2021（令和 3）年度末までに 999 件の実施方針公表が行われている。こうした中、PFI 事業を活用した賃貸住宅・宿舍等の実施方針公表数は 195 事業（19.5%）と全施設区分の中で最も多く、ヒアリングにおいても「小さな自治体においても

PFI 事業を導入しやすい施設」と位置付けられている。また、公営住宅等の建て替えのみならず、中間所得者層に向けた住宅整備として移住・定住促進を名称に掲げる事業も増加傾向にある。

4. PFI 事業を活用した定住促進住宅整備に係る事業者選定

各自自治体が設定した PFI 事業及び事業者選定に関する基本情報を整理したものが表 1 である。まず、事業実施数をみれば、山北町、みやき町、太刀洗町、境町で複数事業が展開されており、PFI 事業を活用した住宅整備が積極的に進められる実態が確認できる。中でも、みやき町では複数地域を対象に戸建て住宅を整備する事業も実施されており^{注 2)}、竹田市では単一事業において複数エリアの住宅整備が進められている。これらの事業は地域優良賃貸住宅建設として事業化されているが、自治体所有の公営住宅の建て替えに際し整備を行なったもの、遊休公有地を活用したもののほか、土地購入をおこなった上で事業化するケースがあるなど、整備地の設定に違いがみられている。

事業者選定方法は、公募型プロポーザル方式が基本とされるが、事業提案数が 1 件のみであった事業が 12 件と極めて多い点が特徴となっている。ヒアリング調査でも「複数企業からの提案がなかった点が課題」「地元企業からは長期の事業期間に懸念の声があった」といった話が聞かれるなど、PFI 事業の提案資料を作成する技術的な困難さや、地方都市における建設・マネジメントリスクから提案数が限られ、結果として、建築・サービスの質担保に

表 1. 定住促進住宅整備における PFI 事業の設定及び審査情報

事業主体	事業名	実施方針公表日	優先交渉権者落札者公表日	供用開始日	募集・選定方式※2	提案数	総合アドバイザー	委員構成	委員数(官、民)[人]	審査基準 価格/非価格	事業期間	推定契約金額 [百万円]	推定IC [百万円]	代表企業
神奈川県 山北町	山北駅北側定住促進住宅整備事業	2011/11/1	2012/10/1	2014/4	総合評価	1	株式会社都市環境研究所	官民	7(6,1)	30%/70%	25年	994	590	日本PFIインベストメント
	山北町水上住宅整備事業	2020/1/6	2021/3/16	2022/8	プロポ	4	株式会社都市環境研究所	官民	10(8,2)	10%/90%	30年	800	650	日本PFIインベストメント
佐賀県 みやき町	ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業	2012/9/5	2013/5/10	2014/4	プロポ	1	NPO法人全国地域PFI協会	官民	9(7,2)	25%/75%	30年	558	300	栗山建設
	三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業	2013/10/9	2014/4/10	2015/4	プロポ	2	NPO法人全国地域PFI協会	官民	10(7,3)	25%/75%	30年	606	360	九州PFIクリエイティブ
	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	2014/11/5	2015/4/10	2016/4	プロポ	1	NPO法人全国地域PFI協会	官民	10(7,3)	25%/75%	30年	1344	800	九州PFIクリエイティブ
	中根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	2016/10/14	2017/4/5	2018/4	プロポ	2	NPO法人全国地域PFI協会	—	—	25%/75%	30年	970	600	九州PFIクリエイティブ
	みやき町戸建て定住促進住宅整備事業	2018/11/11	2019/4/10	2020/4	プロポ	1	NPO法人全国地域PFI協会	官民	9(8,1)	25%/75%	25年	460	400	九州PFIクリエイティブ
福岡県 太刀洗町	太刀洗町定住促進住宅整備事業	2014/11/25	2015/4/8	2016/4	プロポ	1	全国地域PFI協会	—	—	25%/75%	30年	643	300	九州PFIクリエイティブ
	上高橋地区定住促進住宅整備事業	2017/3/3	2017/6/16	2018/4	プロポ	2	NPO法人全国地域PFI協会	官	6(6,0)	25%/75%	30年	600	300	九州PFIクリエイティブ
	富多地区定住促進住宅整備事業	2018/12/25	2019/4/9	2020/4	プロポ	1	—	官民	7(6,1)	25%/75%	30年	700	500	九州PFIクリエイティブ
鹿児島県 大崎町	大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設	2015/7/7	2016/5/11	2017/4	プロポ	1	一般社団法人国土政策研究会	官民	7(6,1)	25%/75%	30年	590	300	ユーミーファイナンス
熊本県 長洲町	長洲町宮野地区定住促進住宅	2016/6/24	2017/2/9	2018/3	プロポ	2	一般社団法人国土政策研究会	官民	10(5,5)	30%/70%	30年	6390	4000	合人社計画研究所
大分県 竹田市	竹田市定住促進住宅整備事業※1	2016/7/1	2016/11/8	2018/1	プロポ	3	全国地域PFI協会	官民	7(4,3)	20%/80%	15年	9000	5600	別大興産
茨城県 境町	境地区定住促進住宅整備事業	2016/12/12	2017/5/23	2018/4	プロポ	1	NPO法人全国地域PFI協会	—	—	25%/75%	30年	900	560	新井建設工業
	第2期境地区定住促進住宅整備事業	2018/1/22	2018/5/16	2019/7	プロポ	1	NPO法人全国地域PFI協会	官	7(7,0)	25%/75%	30年	630	600	中和建設
	第3期境地区定住促進住宅整備事業	2019/4/15	2019/7/5	2020/3	プロポ	1	NPO法人全国地域PFI協会	官	7(7,0)	25%/75%	30年	1100	900	篠原工務店
	第4期境地区定住促進住宅整備事業	2020/2/25	2020/5/22	2021/3	プロポ	1	NPO法人全国地域PFI協会	官	7(7,0)	25%/75%	30年	7700	4000	新井建設工業
佐賀県 太良町	太良町定住促進住宅整備事業	2016/10/18	2017/3/27	2018/4	プロポ	1	NPO法人全国地域PFI協会	—	—	25%/75%	30年	1010	650	中島建設

※1竹田市では、2つの地区の住宅整備を同一事業で行なっている。※2総合評価：総合評価一般競争入札、プロポ：公募型プロポーザルとして略して記載している。

際して課題が生じやすい状況にある。実際に入札代表企業・アドバイザーなど固定的な体制で事業者公募・選定が進められることも少なくない。

公表データから審査体制を詳しく見れば、行政職員のみで審査を進めた事業が4件、民間の専門家を交えて審議した事業が10件で、自治体によって判断が分かれる状況が見て取れる。専門家を交えて選定を進めた場合を見ても、行政職員数が多く、多角的な視点から審査を進める点では課題があるといえる。審査基準を見れば、価格評価を25%程度に設定している事業が多いが、山北町水上住宅整備事業では10%と低く設定されており、建物の質や維持管理に対する評価に重きを置く意向が見て取れる。これは、町内2例目となる定住促進住宅整備に際して、提供する環境の質向上を目指したためといい、実際にこうした設定と提案を促すためのコンサルティングや事業周知により多様な提案を受けるに至ったという。こうした方針・評価項目設定が、提案促進につながる有効性が見て取れる。

5. PFI 事業を活用した定住促進住宅の建築形態

実際に建設された定住促進住宅の形態をみれば（表2）、RC造の一般的なマンションタイプの共同住宅が多く、外観など建築デザインに対する要望を行なった事業は、山北町水上テラスのほか、歴史的景観の残る竹田市、境町の4事業のみで、自治体の方針が強く表れる結果となっている。戸数は25戸程度の規模が多く、複数事業を実施した自治体では、こうした小規模住宅の「入居状況を鑑み、連続的に事業を展開した」との話も聞かれている。

住戸は主としてファミリー層を対象とすることから2LDK・3LDKが多いが、3LDKでも70㎡程度の大きさとするものが多く（図1,2）、ヒアリングでは「子育て世代が子供の成長に応じて手狭に感じる大きさであることも重要」との意見も聞かれた。一方で、山北町水上テラス、竹田市アルバ代官町・桜町では、1LDKの住戸も少数であるが設けられており、こうした住戸は単身者など多様な暮らしとニーズを提供するために整備されたという。特に、山北町水上テラスでは「キャンプ愛好家など山北町特有の暮らし方や魅力を伝えられるよう、単身者向けの居室にもサービスルームが整備されている」との話が聞かれるなど、子育て世帯に特化するだけでなく、多様な暮らし方を提供する試行的な取り組みも実践されている。加えて、水上テラスでは、他の定住促進住宅と異なり、住戸間をデッキで繋ぎつつ、居住者が顔合わせイベント開催できる中庭空間が設けられており、住宅内の植栽も多様な種類が植えられるなど、画一的なマンションとならないよう設計が行われている点も特徴となっている。中庭空間は「入居者の交流の場として活用して、定住を促すことを目指している」といい、民間管理のサービス提供と連動する空間構成とされるなど（図3,4,5）、賃料優遇の意味合いが強い地域優良賃貸住宅を脱却した住宅整備が目指されている。これは、民間企業による住宅供給が限られる地方小都市において、多様な住環境の提供につながる試みと評価できる。このほか、境町でも「事業者決定後の調整段階で外観デザインへの配慮を要望している」といった意見や子供が遊べるように入居者用の広場を敷地内に整備する事例も確認された（図6）。

6. PFI 事業を活用した定住促進住宅の整備背景・入居状況

ヒアリングから得られた情報を中心に、事業導入背景、転出入・管理状況について整理したい（表3）。

まず、PFI事業を活用した定住促進住宅整備を進める主たる理由をみれば、人口減少への対応、民間資金の活用、整備・管理水準への期待の3点が基本とされているが、具体的には、



図 1. アイレットハウス住宅間取り (左)

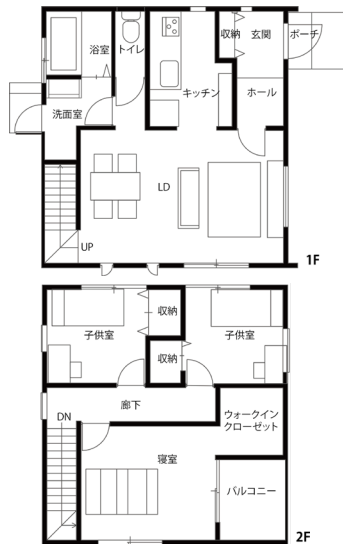


図 2. みやき町戸建て住宅間取り (右)

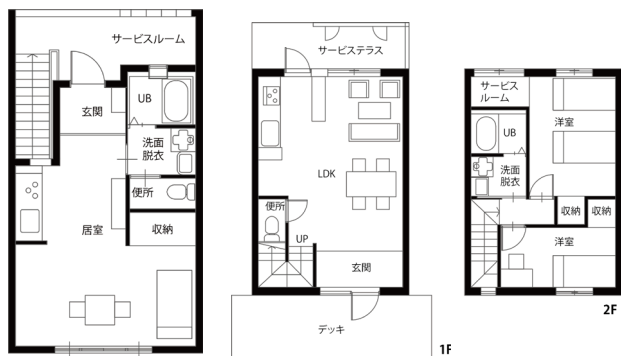


図 3. 水上テラス住宅間取り (1LDK) (左)

図 4. 水上テラス住宅間取り (2LDK) (右)

「公営住宅のように行政職員の担当者をつけて維持することが難しくなっていた」「民間住宅整備を促してきたが結果が出ず、競争原理を持ち込むために市外事業者の参入を期待した」といった意見が聞かれるなど、地方小都市における職員不足に起因する公共サービス維持、民間住宅供給の衰退に対する住環境の選択肢提供といった地域課題に違いがみられている。

複数事業を展開する際の方針では「第1期事業の反応と人口増加の状況を受けて次の事業導入を判断した」とした境町では、市内中心部に集中して事業実施が進められ、大刀洗町では「町内4つの小学校区に整備を行う構想として地元との協議を重ね検討した」という。一方で、みやき町で

表 2. PFI 事業を活用した定住促進住宅の建築形態

事業主体	建物名	形式	規模	戸数	間取り・面積	構造	外観
神奈川県 山北町	サンライズ やまきた	共同住宅	地上6階	42戸	2LDK(65.27㎡)12戸 3LDK(72.23㎡)18戸 3LDK(80.22㎡)12戸	RC造	
	水上テラス	共同住宅	地上2階	25戸	2LDK(67.20㎡)17戸 2LDK(60.00㎡)3戸 1LDK(33.80㎡)3戸 1LDK(39.90㎡)2戸	RC造	
佐賀県 みやき町	ティアラ みね苺館	共同住宅	地上5階	24戸	2LDK(65.33㎡)15戸 3LDK(72.33㎡)9戸	RC造	
	ティアラ みねトマト館	共同住宅	地上5階	24戸	2LDK(64.00㎡)9戸 3LDK(73.00㎡)15戸	RC造	
	しあわせの オリーブ館	共同住宅	地上3階, 2棟 地上5階	59戸	2LDK(55.36㎡)24戸 3LDK(67.50㎡)35戸	RC造	
	ひまわり館	共同住宅	地上5階, 2棟	45戸	2LDK(55.86㎡)20戸 3LDK(67.89㎡)25戸	RC造	
みやき町 戸建て定住 促進住宅整備 事業※1	戸建て住宅	地上2階	31戸	3LDK(86.94㎡)	木造		
福岡県 大刀洗町	スカイラク 菊池	共同住宅	地上5階	27戸	2LDK(64㎡)9戸 3LDK(73㎡)18戸	RC造	
	スカイラク く上高橋	共同住宅	地上3階, 2棟	24戸	3LDK(70.52㎡)	RC造	
	スカイラク く大塚駅前	共同住宅	地上5階	25戸	3LDK(70.47㎡)	RC造	
鹿児島県 大崎町	シャルム 文化通	共同住宅	地上5階	24戸	2LDK(64.07㎡)9戸 3LDK(73.00㎡)15戸	RC造	
熊本県 長洲町	レインボー みやの	共同住宅	地上5階, 5棟 地上8階, 2棟	250戸	3LDK(67.86㎡)	RC造	
大分県 竹田市 ※2	アルバ代官 町	共同住宅	地上3階	18戸	3LDK(約68㎡)10戸 1LDK(約40㎡)8戸	RC造	
	アルバ桜町	共同住宅	地上3階	10戸	3LDK(約69㎡)6戸 1LDK(約44㎡)4戸	RC造	
茨城県 境町	アイレット ハウス モクセイ館	共同住宅	地上3階, 2棟	35戸	3LDK(70.52㎡)	RC造	
	アイレット ハウス カンナ館	共同住宅	地上3階	20戸	3LDK(68.25㎡)	RC造	
	アイレット ハウス さくら館	共同住宅	地上3階, 2棟	27戸	3LDK(69.60㎡)	RC造	
	アイレット ハウス ひまわり館	共同住宅	地上3階	26戸	2DK(51.30㎡)	RC造	
佐賀県 太良町	パレット たら	共同住宅	地上5階, 2棟	40戸	3LDK(69.85㎡)	RC造	

※1: 個別の建物名称がないことから事業名を記載している。

※2: 1事業において2つの住宅整備を行っていることから併記している。外観はアルバ代官町。



図 5. 水上テラス中庭 (左)



図 6. アイレットハウスカンナ館広場 (右)

表 3. PFI 事業を活用した定住促進住宅の導入背景と入居状況

市町村	定住促進住宅整備・PFI事業活用の主たる要因	複数の住宅整備を進める際の方針・配慮点	事業者選定の進め方・課題	供給開始からの入居率の推移	民間管理の内容	入居者の従前居住地
神奈川県 山北町	・少子高齢化による人口減少への対応 ・財政状況を鑑みた民間資金導入による住宅整備	・駅前敷地の活用と公営住宅の建て替え事業に区分 ・地区・敷地の特性に応じた整備方針・提供サービスを重視し、提案募集を推進 ・規模・デザインを含めた差別化された住宅整備	・旧は家北側事業は、総合評価で実施したが、事業者提案が件に留まった。 ・水上住宅事業では、公募型プロポーザルとするともに、民間提案を促す取り組みを実施。 ・多様な提案を行ってため非価格の得点を高く設定。	・概ね100%を維持 ※入退出の期間により実質98%程度	・BTO方式 ・入退去等の手続・入居者対応・物件の維持管理等 ・水上テラスでは、入居者間の関係構築に向けたイベント開催等	町内43%、町外57% (令和4年11月時点)
佐賀県 みやき町	・少子高齢化の進行や地域への転出への対応 ・民間住宅需要が困難な地区における中堅所得者向け住宅の整備 ・民間の高い公共サービス ・町財政の平準化、町職員の業務負担の軽減	・子育て世帯をターゲットとしてることから事業地を庁舎、商業施設、教育施設及び医療機関の立地を考慮して選定 ・既存の民間住宅の入居率に配慮	・公募型プロポーザルを実施 ・提案を促すため、先進地への視察、事業者向けにPFI事業に関する説明会等を実施	・ティアラみね苺館: 87.5% ・その他、概ね100%を維持 ※入退出の期間により実質98%程度	・BTO方式 ・入退去等の手続・入居者対応・物件の維持管理等	町内45%、町外55% (令和4年1月1日時点)
福岡県 大刀洗町	・町営住宅の建物管理・入居者へのサービス提供など、施設管理の負担軽減 ・人口減少への対応	・町内4つの小学校区に1棟の住宅整備を想定 ・住民と協議し、建設要望の少ない地区は建設を見送った。 ・利便性、子育て環境を精査して場所を決定 ・土地購入を行なった事業もあるが、採算性が難しくなる傾向	・プロポーザル審査とし、地元企業には審査時に加配 ・事業実施に向けて、地元企業等とともに勉強会を実施	・スカイテーク駒池、スカイテーク大野駅前は概ね100%を維持 ※入退出の期間により実質98%程度 スカイテーク上高橋は80~90%程度	・BTO方式 ・入退去等の手続・入居者対応・物件の維持管理等	町内25%、町外町内外の混合世帯含む75%程度で推移
鹿児島県 大崎町	・公営住宅の建て替えに対する財源確保 ・中堅所得者層の住宅確保	-	・公募型プロポーザルにより実施 ・事業実施に向けて、議員、地元企業とともに勉強会を実施 ・地元企業は評価時の採点に加点	・概ね100%を維持 ※入退出の期間により実質98%程度	・BTO方式 ・入退去等の手続・入居者対応・物件の維持管理等	概ね町内50%、町外50% (令和4年9月時点)
熊本県 長洲町	・町内社宅の跡地活用 ・町内企業社員などの町内居住の促進と町外居住者の誘導 ・民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効果的な設計、維持管理・運営 ・行政事務・財政負担の軽減	-	・公募プロポーザルを実施 ・大規模事業であることから有識者等による審査委員会を設置し、4回の審査会を開催	・概ね100%を維持 ※入退出の期間により実質98%程度	・BTO方式 ・入退去等の手続・入居者対応・物件の維持管理等	概ね町内50%、町外50% (令和4年10月時点) ※従前の社宅居住者含む
大分県 竹田市	・中堅所得者層の住宅確保及び市外からの居住者確保 ・住宅市場に競争原理を持ち込むための市外事業者の導入 ・設計、施工、管理の一体的契約による、行政事務負担の軽減と早急施設整備 ・機能的で景観等に適合した設計提案	・公共敷地で空き地となっていた2地区を同時に整備 ・地区ごとの特性に応じた整備。中でも、竹田地区(アルパ代官町)では景観面での配慮を重視	・公募プロポーザル方式で実施 ・地元商工会などに懸掛け、地元企業を交えた勉強会を実施	・当初空き室が発生したが、その後、概ね100%を維持 ※入退出の期間により実質98%程度	・BTO方式 ・入退去等の手続・入居者対応・物件の維持管理等	アルパ代官町 市内72%、市外28% アルパ桜町 市内50%、市外50% (令和4年10月時点)
茨城県 境町	・人口減少・移住政策への対応 ・財政状況を鑑みた民間資金導入による住宅整備	・第一期事業の講堂を受け、継続整備の方針としたする方針とした ・町内中心地に立地するよう配慮 ・町独自の戸建ての定住促進政策と連動した整備を実施 ・戸建て整備事業を推進中	・町内企業が代表企業であることを要件 ・町職員と建設会社・不動産、議員と共に事例視察を実施	・概ね100%を維持 ※入退出の期間により実質98%程度	・BTO方式 ・入退去等の手続・入居者対応・物件の維持管理等	町外90~80%程度で推移 ※町外居住者を優先入居
佐賀県 太良町	・財政状況を鑑みた民間資金導入による住宅整備 ・民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理・運営	-	・公募プロポーザル方式による選定 ・事業に取り組みにあたり先進地への視察等を実施 ・事業者向けに説明会等を実施	・概ね100%を維持 ※入退出の期間により実質98%程度	・BTO方式 ・入退去等の手続・入居者対応・物件の維持管理等	町内37.5%、町外62.5% (令和4年10月時点)

は「教育施設や医療機関の立地もあるが、民間住宅の立地が少ない地域である点を考慮した」といった判断基準が聞かれるなど、自治体の特定地域に住環境の選択肢を増やす視点があったとの回答もある。

境町ではPFI事業を活用した住宅整備に加え、住民意見を参考に寄附地を活用した町の単費事業での戸建ての定住促進住宅整備も進められているといい、この事業では、20年間の居住で住宅が無償譲渡される設定となっている。これは建設費用分を賃料にて回収するスキームを意味しており、PFI事業による住宅整備をきっかけに、公共による多様な住宅提供が展開されつつあることを表している。他の自治体では、事業終了後の分譲や賃料による解体費用の獲得など、「長期的なマネジメント方法を担当者レベルでは議論している」といった意見も聞かれた。

入居状況は予々100%と回答されており、これは家賃が低く設定されるためでもあるが、ヒアリングでは、「戸建て住宅しかない地域に共同住宅が建設されたことも大きい」「多様な暮らし方や学校・商業施設が近い子育て環境から入居を決定する方も多い」というように、住宅整備の効果があつたとの話も聞かれている。また、人口増加・維持の結果が表れているとの回答もある。他方、みやき町では最初の事業で整備されたティアラみね苺館の入居率が

87.5%程度と退去者が生じた後の空き部屋が埋まりにくくなる状況も生じているといい、建物が古くなるにつれて入居率が低下することが懸念されている。

入居者の従前居住地は、集計時点が異なり、具体的な地域を個人情報として開示していないとする自治体もあったが、自治体内外が同等程度と回答した自治体が山北町、みやき町、大崎町、長洲町と半数に及んだ。町外からの移住者が多いと回答したのは大刀洗町、境町、太良町で、中でも境町は町外居住者を優先しているために極めて割合が高くなっている。一方、竹田市アルバ代官町は市内からの入居が72%と高く、必ずしも移住者の受け入れでなく、市内の住環境の選択肢を増やすとした事業目的が強く反映されるものもある。このように、移住に重きを置いた住宅整備、地域住民の子育て環境支援策としての住環境提供に分かれる傾向がある。なお、自治体外からの入居者は近隣市町村からの移住が多いとの回答が全ての自治体で回答されており、子育て環境と住宅タイプ・賃料を基準に移住が進んでいるという。また、定住促進住宅からの転出に際して「周辺地域に戸建て住宅を建設することが多い」と回答されており、定住につながる状況も確認される。他方、民間管理の内容は山北町水上テラスを除き、建物・不動産管理に留まっており、移住定住を促進する入居者間・地域住民との関係構築の取り組みは限られる状況にあった。

7. まとめ

PFI事業を活用した定住促進住宅整備は、近年、率先して取り組まれる傾向にあるが、事業参入の困難さなどから、提案事業者が限られる状況にあり、建築形態、定住に向けたマネジメント面での取り組みが提案されにくいといった課題点が生じている。一方で、民間整備が行われにくい小都市において公的住宅整備が住環境の選択肢を提供する効果が確認された。また、周辺自治体からの移住者の受け入れ、整備地域内の子育て世帯に対する安定的な住環境提供というように傾向が分かれつつも、子育て支援制度と合わせた政策が、人口増加・維持に寄与する状況にある。

具体的な整備事例を見れば、山北町水上テラスのように、審査基準において非価格項目に対して重点を置く事業実施方針を明確化することで、多様な建築形態、入居者の定住に向けた協働の機会の創出など、従来のPFI事業・地域優良賃貸の枠組みを超えた環境創出につながるものもある。

こうした状況から、PFI事業を活用する上で、地域独自の環境創出を明確化した実施方針を示し、整備・運用を行うことが、建築の質を担保する上で重要といえる。

補注

注1) ヒアリング調査は2022年5月～11月の期間に実施した。設問は①定住促進住宅整備に際してPFI事業を活用した経緯、②事業者選定の進め方や課題点、③事業導入時の住宅プラン・デザインなどに対する町としての要望事項、④複数の定住促進住宅整備を進める際の方針・配慮点、⑤供給開始からの入居率の推移、⑥民間管理の内容、⑦居住者の従前居住地及び転出地の7項目とした。なお、一部オンラインでのヒアリングを含み、メール回答となった項目がある。

注2) 調査段階で事業公募中であったことから対象としていないが、境町においてもPFI事業を活用した戸建て住宅整備が進められている。

(発表論文)

宇野晃平, 池田隆一, 藤賀雅人「PFI事業を活用した定住促進住宅整備の特徴」日本建築学会技術報告集, A4判6ページ, 2023.4投稿(査読中)