

審査の結果の要旨

氏名 齋藤 隆太郎

近年、日本の公共工事において PFI が採用される事例が増えてきているが、PFI 導入による公共工事の事業費の面においては、VFM 等によってコスト面からの一定の評価をほどこすことは可能である。しかし、そもそも PFI を採用することで、建築空間の質やサービスといった定性的な部分において、どのような効果が生まれるかについての分析・評価については、ほとんど蓄積がない。また、PFI 事業の対象となる公共事業の中でも、公営住宅等整備事業においては、政策的な促進策も手伝って特に近年 PFI を用いた事例が増えつつあるものの、これまでのように単に当該自治体において必要な住戸数を建設するばかりでなく、少子高齢人口減少を背景とした空き住戸の多い既存公営住宅の建て替えや集約、定住人口増加、子育て支援など、新たな住宅政策課題を抱えながらも、低・中所得者を対象に一定の水準で建築される必要がある。しかし、PFI を用いた公営住宅等整備事業に関する分析や評価に関する研究はほとんどなされてこなかった。また、人口減少社会では今後、高度成長期に建設した住宅団地の集約的運用が喫緊の課題となるが、団地集約の際に生じる余剰地の活用方法における課題の所在の明示も必要とされている。

そこで本研究では、公営住宅等整備における PFI 活用事業の実施事例を網羅していると思われる国土交通省住宅局の助成事業の対象となっている全 83 事例を対象として、公表されている当該事業の要項や規則、その結果などの公表データの収集・整理・分析を通して、同 PFI 活用事業の全体像を理解した上で（第 2 章）、現在課題となっている公営住宅敷地の集約等に伴って生じる余剰地活用の課題に着目しながら、この点が PFI 事業においてどのように取り扱われているかを把握（第 3 章）した上で、公表データから読み取れる PFI 事業の建築計画上の特徴と課題（第 4 章）、事業参加者選定の特徴と課題（第 5 章）を明らかにし、さらに、事業の実施主体である自治体自身が同事業のプロセスをどのように認識し、評価しているかをアンケート及びインタビュー調査を通して明らかにする（第 6 章）ことを通して、公営住宅等整備において PFI という事業手法が、特に余剰地活用という観点から、どのような特性をもった手法であるの

かを明らかにしようとするものである。

第1章では、PFIを採用する際に一般に期待される、建築空間の質やサービスといった定性的な部分の評価が、実際にはなかなかされていないままとなっている現状について述べている。また様々な用途のPFI事業がある中で、一定の水準で建築され、低中所得者に対し良質な住宅供給を目的としている公営住宅等（定住促進住宅、子育て支援住宅等を含む）を対象とし、それらにおけるPFI事業の全容を把握し、分析、分類、評価を行うことの重要性を示した上で、関連既往研究との比較における本研究の立場を明らかにした。

第2章では、PFI事業のプロセスについて、「住宅整備事業」と「余剰地活用事業」の視点からプロポーザルの募集内容の分類、自治体によるPFIの導入理由、4つの事業形式の考察、PFI事業全83事例の建築方式の分類及び住宅方式の分類、公営住宅等整備における住戸外空間（共用部）の分析、余剰地活用提案の発生背景や実施内容及び余剰地活用導入理由、といった公営住宅等整備におけるPFI事業の概要を包括的に把握した結果を示した。

第3章では、余剰地活用と建築方式に密接な関わりがあることを踏まえ、敷地活用方式ごとの建築計画に関する分類を行い、余剰地活用の有無と建築方式の組み合わせにおける事業方式ごとの建築計画的な特性を明らかにした。

第4章では、公営住宅等整備によるPFI事業の募集要項及び要求水準書における建築計画上の特徴を整理し、事業目的や、土地利用計画及び住宅計画の要求水準といった諸側面から、PFI導入における利点及び課題を明らかにした。

第5章では、公営住宅等整備におけるPFI事業の参加選定者手法に着目し、公募資料から得られた設計見積期間、参加資格、審査及び評価方法といった事業環境上の制約条件を明らかにし、今後の課題を抽出した。

第6章では、2章から5章までによる分析を踏まえ、PFIを活用した公営住宅等整備を、事業主体である自治体がどのように評価しているかを、アンケート及びインタビューにより明らかにし、PFI導入によって達成された事項とそうでない事項について明らかにした。

第7章では、第1章から第6章までの結論をまとめ、公営住宅等整備におけるPFI事業の全体的な利点と課題及びその効果について、余剰地活用を主な観点とした建築計画的な視点から明らかにした。

以上より、本研究は余剰地活用を主な観点として、今まで行われてこなかったPFIを活用した公営住宅等整備の建築計画的な分析にもとづいた、一つの評価手法とその結果を示した点と、現状での課題を明確化した点において、今後も継続が予想される同事業に対する有効な示唆を得ることができたことは、社会的に十分に価値あるものだと考えられる。

よって本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。