

奨励金No.1539

基礎自治体独自の定住促進住宅整備の実態に関する研究

藤賀 雅人

工学院大学 准教授

A study on the housing development for encourage to immigration and domiciliation by local governments

Masato Fujiga,

Kogakuin University, Associate Professor



本研究では、地方小都市における移住・定住促進住宅の整備実態を考察した。結果として、先進自治体では、PFI事業や寄附地を活用した住宅整備などが展開されており、こうした取り組みが民間住宅供給を補う状況にあった。また、段階的な住宅整備に際して、移住者の生活環境に関わる公共施設の整備を行い、定住に向けたエリア形成を進める自治体も確認され、独自の整備方針と住宅タイプの明確化が重要であることを明らかにした。

This study examined the current state of development of housing to promote migration and settlement in small regional cities. As a result, advanced local governments were developing housing development projects using PFI projects and donated land, and these efforts supplemented private housing supply. In addition, some local governments were confirmed to be moving forward with the gradual development of housing, developing facilities for daily living, and creating areas for settlement. And it became clear that it is important to clarify unique development policies and housing types.

1. 研究内容

1.1 研究背景と目的・方法

人口減少時代を迎え、地方小都市の過疎化が深刻化している。各自治体は移住者を増やすために移住・定住政策に取り組んでいるが、財源に限られる実情から、住環境の提供にあたっては、空き家の紹介、公営住宅の改修など、限定的な取り組みにとどまる場合が多い。こうした中、率先した取り組みを行う自治体では、PFI事業を活用した住宅供給や単体での住宅供給を検討するなど、多様な事業スキームが実践されつつある。一方で、こうした取り組みは、住宅の質、公営住宅・長期優良賃貸住宅との関係、事業方針などが固定化しやすいPFI事業の有効的な活用方法など、整備状況を検証しつつ知見を整理していく必要がある。こうした社会的・学術的背景から、本研究では、

基礎自治体独自の定住促進住宅整備の実態を整理・考察することで、地方小都市における移住・定住に向けた住宅整備のあり方に対する知見を得ることを目的とした。

研究方法は以下の通りである。まず、公開資料から地方小都市における移住・定住関連の住宅整備の動向を整理し、調査対象自治体の抽出を行った。次に、対象自治体に対して簡易のアンケート調査を行い、住宅整備に至る背景、事業スキーム等を把握した。最後に、特質的な取り組みを進める境町、山北町、津和野町に対して、ヒアリング調査を行うとともに、整備住宅の視察調査、居住者に対するヒアリング調査を実施し、住宅整備の効果等を把握した。以上の内容を整理し、基礎自治体独自の定住促進住宅整備の実態を考察した。

2. 地方小都市における移住・定住用住宅の整備状況

人口規模別に、地方小都市における移住・定住関連住宅の整備状況を整理すれば、複数の住宅整備を進める場合を含め、人口2万人以上の町村で6自治体（定住促進住宅6自治体、移住促進住宅0自治体、子育て支援住宅0自治体）、人口1万人以上2万人未満の町村で62自治体（定住促進住宅42自治体、移住促進住宅7自治体、子育て支援住宅19自治体）、人口5千人以上1万人未満の町村で46自治体（定住促進住宅41自治体、移住促進住宅10自治体、子育て支援住宅7自治体）で住宅整備が行われていた。人口規模の小さな町村において、関連の住宅整備が進む状況がみてとれる。また、人口規模が小さくなるにつれ、子育て支援や移住者向けの住宅整備が増える傾向も確認できる。

これらの住宅の大部分が、空き住宅の提供であり、次いで、公営住宅を転用した地域優良賃貸住宅の提供が行われていた。地方小都市において、公的住宅が低所得者層から中所得者層に移行する状況が窺える。新設による住宅供給はPFI事業による建設を除けば津和野町、平泉町などごく少数の自治体にとどまっている。なお、PFI事業を活用し、一定期間の居住が行われていた自治体は山北町、みやき町、大刀洗町、大崎町、長洲町、竹田市、境町、太良町の1市7町であった。こうした自治体においても、住宅建設の事業回数、戸建て住宅・共同住宅等の住宅タイプについては違いが見られている（表1）。

3. 特徴的な定住促進住宅整備—茨城県境町—

図1は、最も特徴的な住宅整備を進めている茨城県境町の定住促進住宅整備のプロセスを整理したものである。境町では、2015（平成27）年に、移住定住に向けた住宅整備の検討が始められ、PFI事業を活用することを念頭に、先行自治体であった山北町、みやき町の取り組み視察を地元建設企

業とともに進めている。地域優良賃貸住宅制度を活用し、BTO方式によって整備が行われているが、先行自治体の実施方針において広く企業提案を求めるものであったのに対して、代表企業が地元企業のSPCのみ応募可能と限定している。このように、住戸数・整備方針の設定を町が行い、具体的な体制・提案を地元企業が検討するといったサイクルが目指された点が特徴となっている。2016（平成28）年12月には、第1期の定住促進住宅整備が始められ、事業期間を30年、30戸程度の共同住宅を整備していくことが方針とされた。整備に合わせ、町外移住者の入居状況、問い合わせ状況が精査され、第2期・第3期とPFI事業を活用した定住促進住宅整備の継続を決定し、ほぼ1年毎に新たな事業が展開されている。こうした住宅整備は、民間による新規の共同住宅供給が行われない状況を補う意味合いがあったという。

その後、移住者の住宅ニーズを聞き取り、定住に向けた戸建て住宅整備の必要性が認識されはじめ、試験的に町単独事業として、寄附地を活用した定住促進戸建て住宅整備事業が実施される。これは、町外からの移住者が20年間の居住を行った場合に、その住宅が譲渡される仕組みとされるもので、第4期事業までに7戸が供給された。こうしたPFI事業を活用した共同住宅整備、譲渡型の戸建て住宅供給を進め、一層、戸建て住宅へのニーズが高い状況が確認されたことから、PFI事業を活用した戸建て住宅整備へと移行していくことが決定される。

PFI事業を活用した戸建て住宅整備では、事業期間をそれまでより短く設定し、25年間住み続けた後に無償譲渡するスキームとされた。これは、子育て世帯が住宅取得を検討しやすい期間として設定されたものであり、加えて、事業終了後の住宅ストックを町として所有し続けることを避ける仕組みにもなっている。また、PFI事業を活用した定住促進戸建て住宅の「アイレットハウスオハナタウン」には、一般的な戸建て住宅だけでなく、

表1. 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	スカイラーク 菊池	共同 住宅	地上5階	27戸	2LDK(64㎡)9戸 3LDK(73㎡)18戸	RC造	
	スカイラーク 上高橋	共同 住宅	地上3階, 2棟	24戸	3LDK(70.52㎡)	RC造	
	スカイラーク 大堰駅前	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		
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。

新たな住宅タイプとしてガレージハウスの建設も進められている(図2)。ガレージハウスの賃料は130,000円に設定されており、他の住宅の52,000～68,000円と比べ高い。これは、PFI事業の収支を

成立させるために設定されたものだが、ガレージハウスが中高所得者層をターゲットとし、主に首都圏等からの移住者向けに企画されたことも要因としている。実際に、整備地内にはテレワーク

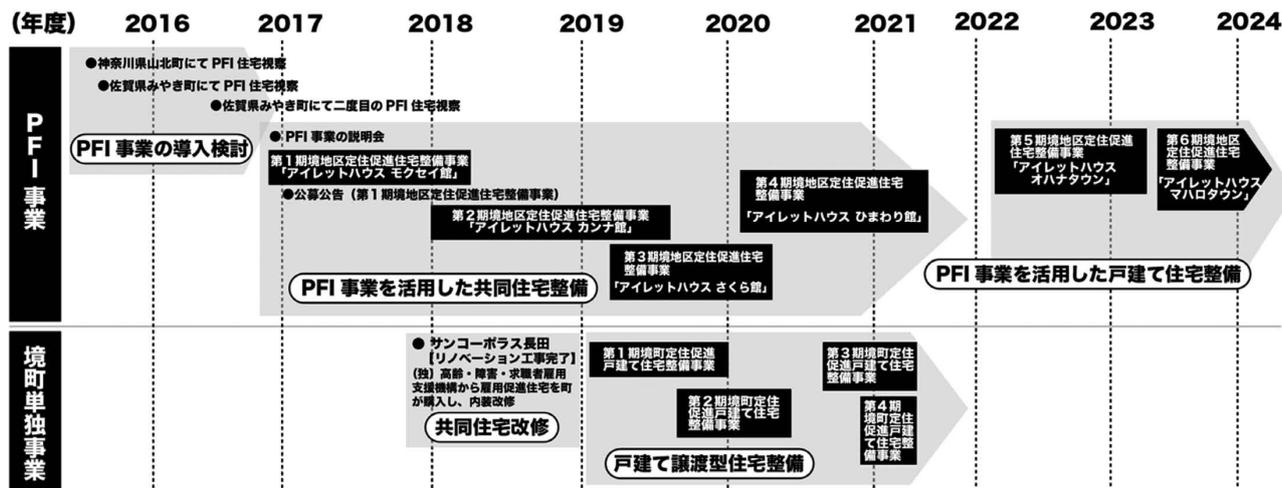


図1. 境町における定住促進住宅の整備プロセス



図2. [オハナタウン] ガレージハウスの住宅間取り

ルームが共用空間として整備されるなど（図3）、移住者・定住者の生活様式を補填する空間が提案・整備されている。また、住宅の立地を見ても、周辺公共施設に合わせ、隣接自治体からの移住者向けの住宅、首都圏からの移住者向けの住宅を明確に区分して整備が進められていた。

こうした取り組みは、継続的な事業展開を行う中で、新たな住環境の創出を目指す発展的な住宅整備に移行したものと評価できる。

4. まとめ

本研究では、地方小都市における定住促進住宅整備の動向を整理・考察した。

現状、定住促進住宅整備を進める自治体においても空き家紹介、公営住宅の転用など、固定的な対応にとどまる状況も少なくないが、独自の取り組みを行う自治体では、PFI事業を活用した共



図3. [オハナタウン] の共用空間

同・戸建て住宅整備、寄附地を活用した試験的な住宅整備も確認された。また、こうした住宅整備が民間の住宅供給が滞る実情を補う役割となっている点を明らかにした。

最も特徴的な取り組みを進める茨城県境町では、

段階的な住宅整備とともに、移住者の生活環境に関わる公的施設の整備も進めており、こうしたエリア形成、独自の整備方針と住宅タイプの明確化が、移住者層の拡充に向けた重要な視点といえる。

5. 発表（研究成果の発表）

- 1) 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に関する研究」日本建築学会技術報告集、第75号、pp. 850-855、2024.6
- 2) 塚田絢乃、藤賀雅人「PFI事業を活用した段階的な定住促進住宅整備の手法に関する研究—茨城県境町を事例として—」日本建築学会技術報告集、2025.2（掲載決定）
- 3) 塚田絢乃、藤賀雅人「PFI事業を活用した段階的な定住促進住宅整備に関する研究—茨城県境町を事例として—」日本建築学会関東支部研究発表会、pp. 335-338、2024.3