

必要がない、④財政支出の平準化が図れるなどのメリットがある。一方、民間企業は、①土地購入のリスクがない、②信頼性の高い自治体を50年間テナントとして確保できる、③確定収入が期待でき経営的にも安定する、④「定期借家権」が創設されれば、不動産の証券化が一段と進み土地の流動化が見込めるなどの利点がある。したがって、定借PFIは、官民双方とも多くのメリットがあり、具体的に住宅・庁舎・行政施設の新設・建替えなどに応用できるので、現実政策として有効且つ効果的な手法になりえると思料される。

しかし、自治体が定借PFIを都心居住のための住宅政策として位置づけたとしても、意識や言葉だけでなく具体的に目に見える形で居住者が満足する居住空間のあるベストプラクティス（卓越した事例）を造ることが極めて重要となる。そのためには、時代の状況や変化に対応した柔軟な発想と果敢な行動力が強く求められ、従来の固定的な考え方を転換し新しい発想のもとで実践していく必要がある。新しいことに対して「前例がない」ことを事由に謝絶することは最も簡単であり、その説明はいくらでも可能である。それでは激変している時代の潮流に適応した姿勢になっておらず、自治体として将来の進歩も発展も望めない。

困窮した米沢藩の藩政と財政改革に成功し、故ケネディ大統領に「最も尊敬する日本人」と言わしめた名君、上杉鷹山は「前例がない」⁽¹⁵⁾とする考え方について、①制度上の壁、②物理的な壁、③意識（心）の三つの壁があるとしている。そして、改革については「この三つの壁をこわすことである」とし、続けて「改革というのは、制度や政治のやり方を変えるだけではない。何よりも大切なのは人間が自分を変えることだ。そして自分を変えるときにいちばんさしきわりになるのは古い考えへのこだわりだ」と時代を超えた意見を述べている。

仮に、自治体が「定借PFI」を導入するにしても、定借自体に未解決の問題があり、個々の自治体によりそれぞれ事情もあり、その取り組み姿勢も理解も異なり、必ずしも円滑には進まないであろう。しかし、定借制度は既に創設されてから約7年経過し実績もあり、ある程度まで「リスクコントロール」ができる段階まで研究されてきた。自治体は、住民に対して良質低廉な住宅を供給する基本的使命を有しており、定借が新しい制度であっても先人の培ってきた英知と実績から多くの教訓を正しく学び理解すれば、合理的な住宅政策として推進することは可能である。そのためには、「定借PFIを実現化するためには行政上何が問題となるか」という「出口からの発想」が重要である。そこに内在するネックを行政・住民・建築・法律上などさまざまな角度から検証し、壁にぶつかっても単純に否定するのではなく実現するためには何が必要であり、それをクリアーするためにはどのような方法をとれば良いかという創造的且つ総合的な考え方を持つことが重要である。

今、自治体に求められているのは、定借の前例がないからやらないとする消極的姿勢ではなく、その壁を乗り越える「勇気」と改革する「情熱」を持ち、その「火種」を絶やさないとする積極的姿勢である。

「住まう」視点から街の活性化の原点に戻れば、現在、自治体にとって最も必要とされ不足しているのは中堅ファミリー層及び若い層に対する積極的な住宅政策である。自治体は「健康で文化的な生活を営む」（憲法25条）住居を供給する基本的責務と義務がある。それを実現するために、自治体は公有地において定借PFIを積極的に活用し「安・近・広」のファミリー用の住宅を目に見える形で具現化する行動が強く求められているのである。同時に、この定借PFIによって造られる定借住宅は、「住まう」ための基本的性格が失われることなく次世代、