

PFIを活用した 地域優良賃貸住宅整備事業



橋本 正裕 (46)

Masahiro HASHIMOTO

昭和50年12月20日生まれ
茨城県猿島郡境町出身
昭和63年 境町立境小学校卒業
H 3年 境町立境第一中学校卒業
H 6年 茨城県立古河第三高等学校卒業
H10年 芝浦工業大学工学部建築工学科 卒業
H11年 境町奉職
H15年 境町退職
境町議会初当選 (27歳)
H16年 明治大学大学院ガバナンス研究科 入学
H17年 境町議会議員 2期目当選
H18年 明治大学大学院ガバナンス研究科 修了
H19年 境町議会副議長(31歳全国最年少副議長)
H21年 境町議会議員 3期目当選
H23年 境町議会議長(35歳全国最年少議長)
H25年 境町議会議員 4期目当選
H26年3月 境町長初当選 (38歳)
H30年3月 境町長 2期目当選 (42歳)
R 4年3月 境町長 3期目当選 (46歳)



本町は、利根川と江戸川の分岐点に位置することから、利根川随一の河岸のまちとして栄えました。境河岸では、南北に貫く街道の両側に、河岸問屋をはじめ、旅籠屋や商店が軒を並べていました。

水運の拠点、日光東街道の宿場町という2つの性格を持って、交通の要衝として栄え、人や物資の集散を通じて文化交流の場でもありました。



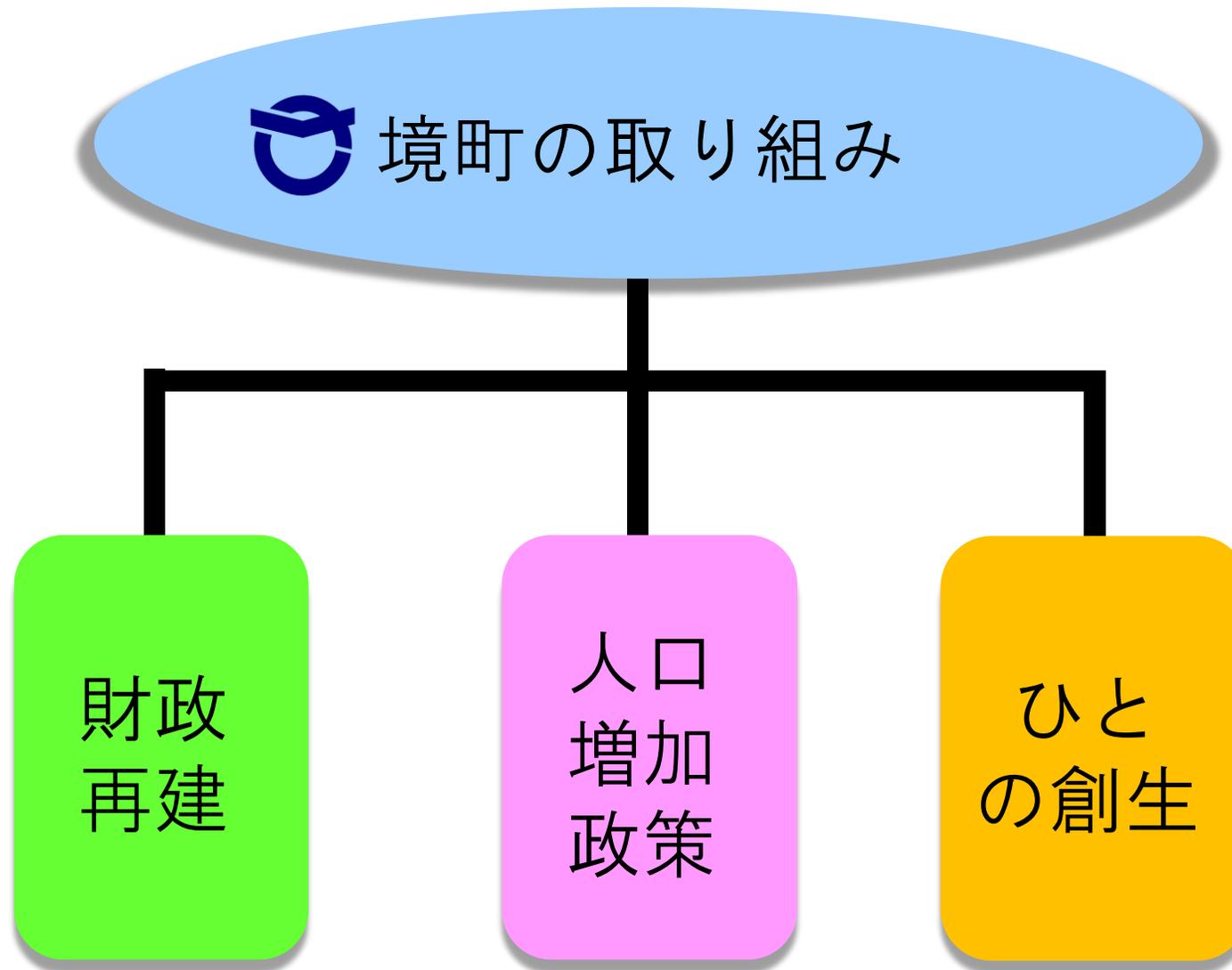
H29年2月26日茨城区間全線開通!!



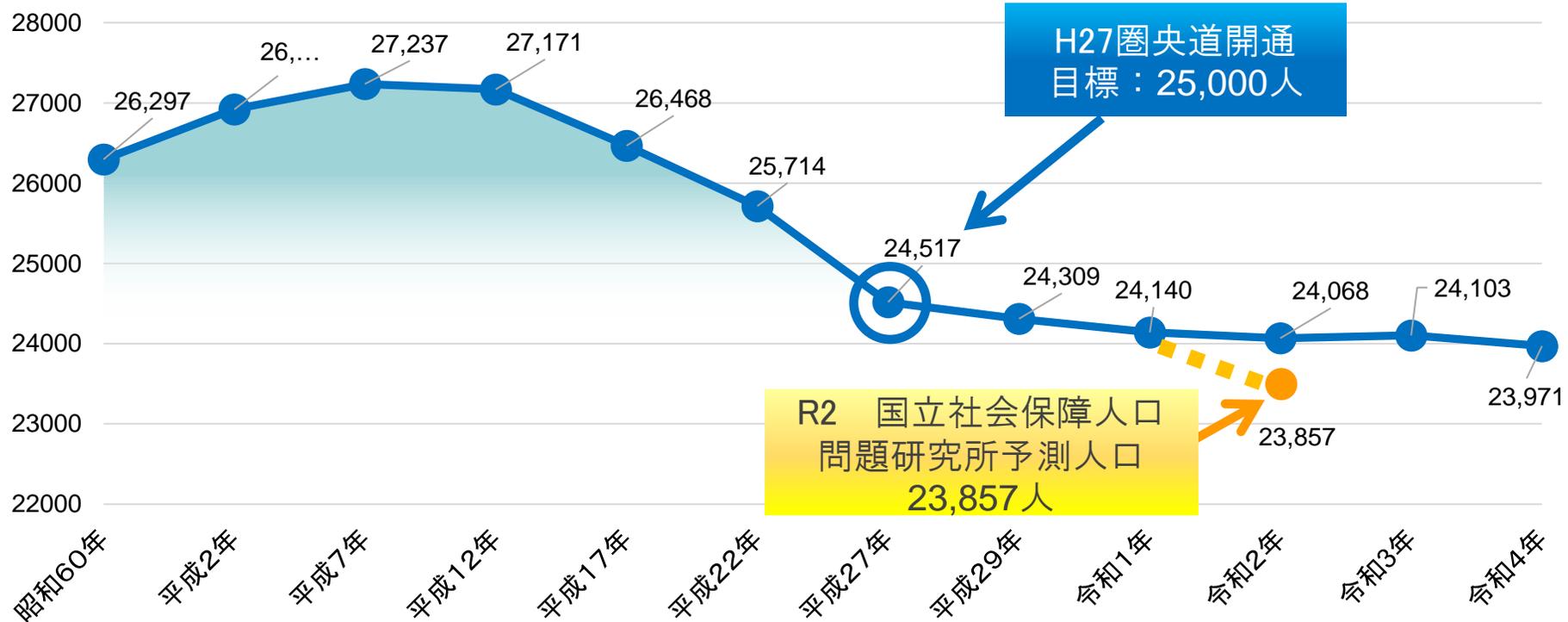
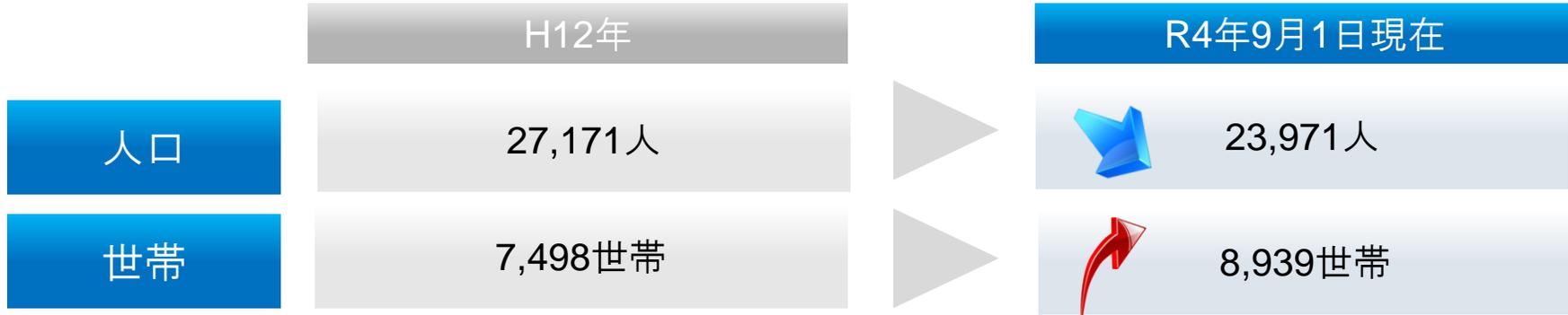
境町
面積46.59km²

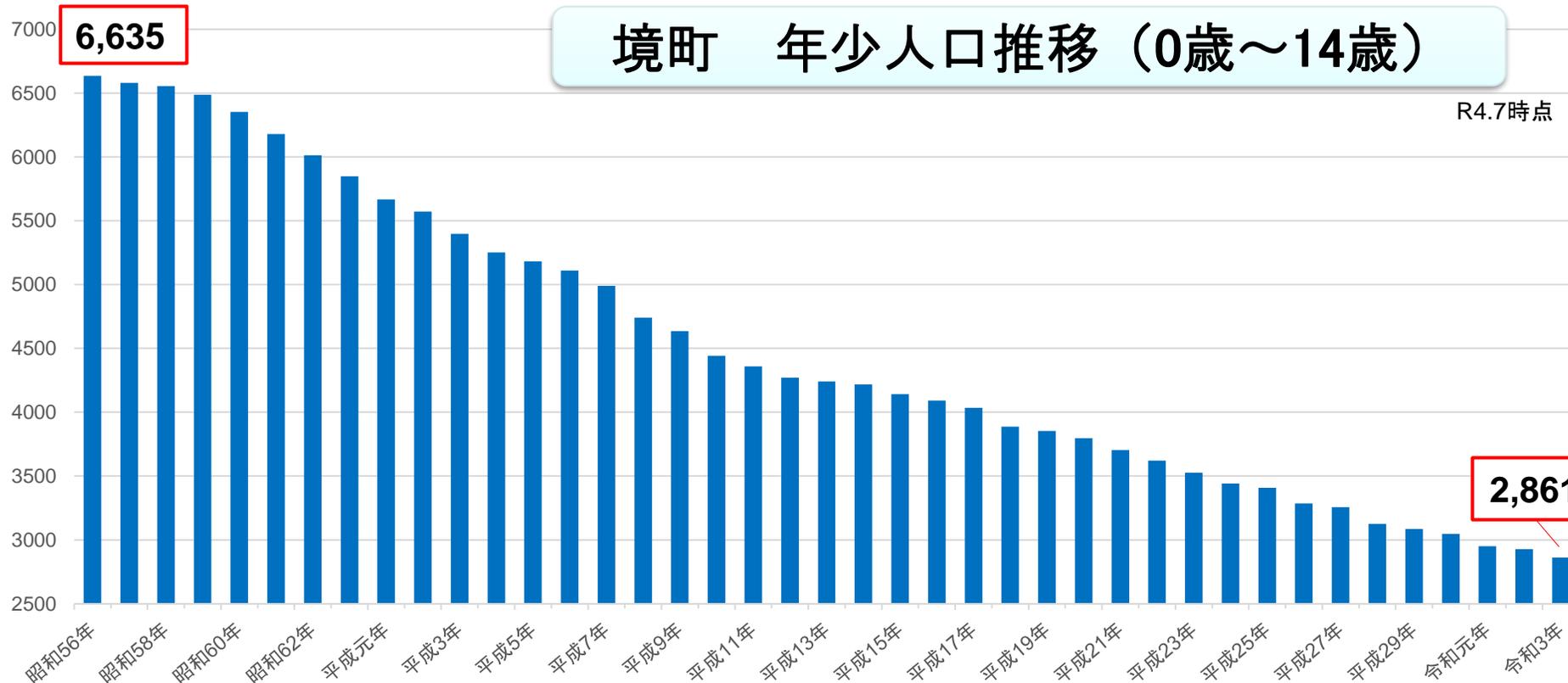
- 成田空港 約1時間
- 茨城空港 約1時間
- 羽田空港 約1時間
- 東京駅 約1時間
- 八王子駅 約1時間20分

- 福島飯坂 IC 約2時間50分
- 上越 IC 約3時間20分
- 高崎 IC 約1時間
- 赤城高原 SA 約1時間20分
- 高尾山 IC 約1時間20分
- 大月 IC 約1時間50分
- 海老名 SA 約1時間30分



人口変化 (各年10月1日付)





出生数	昭和50年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度
	480人	178人	188人	179人	166人	165人	137人	164人

注目!
学区ごとの
出生数

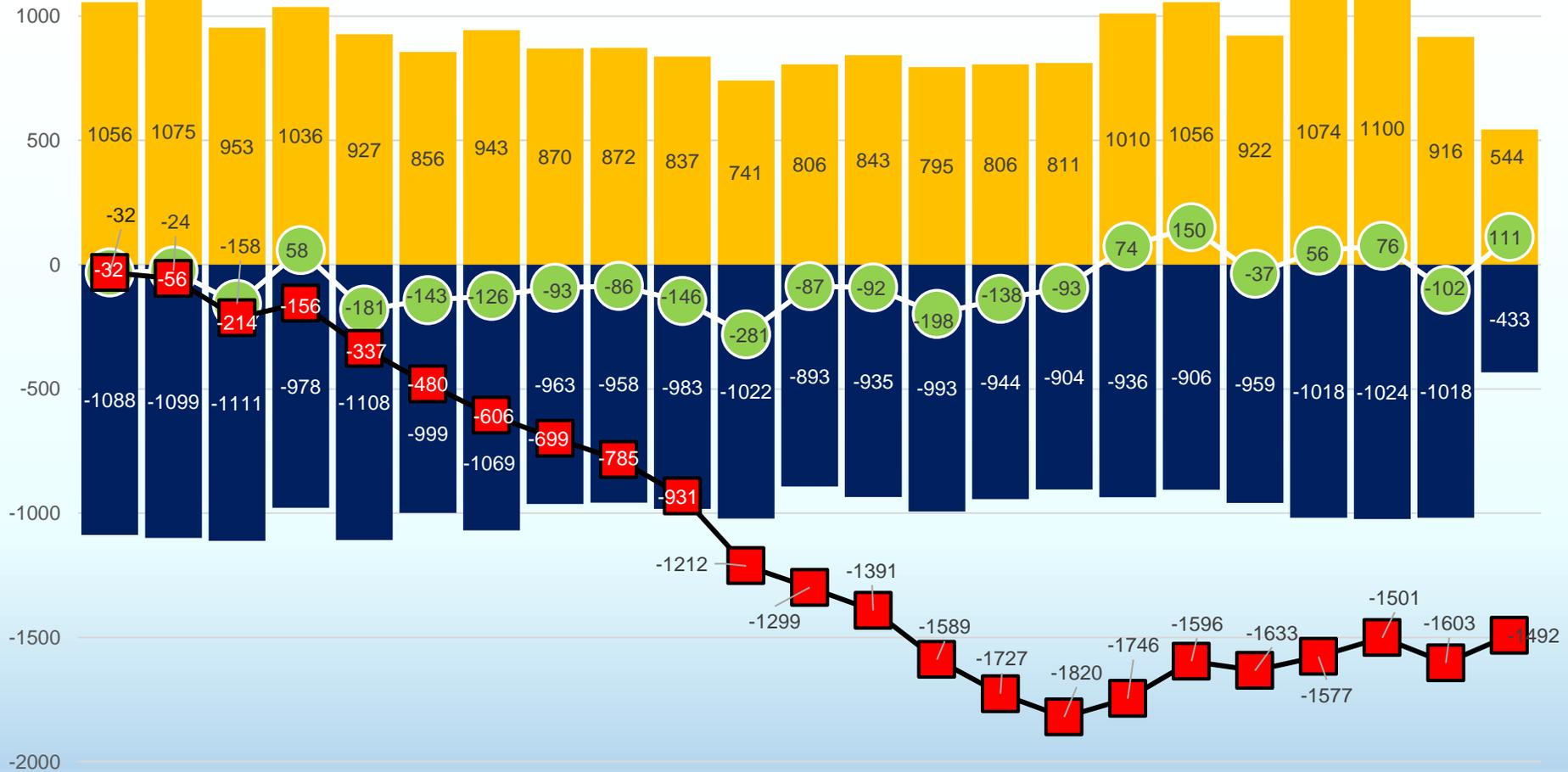
	境小学校	長田小学校	猿島小学校	森戸小学校	静小学校
H26年度	84人	39人	27人	19人	18人
R元年度	70人	57人	13人	12人	12人

境町の社会増減

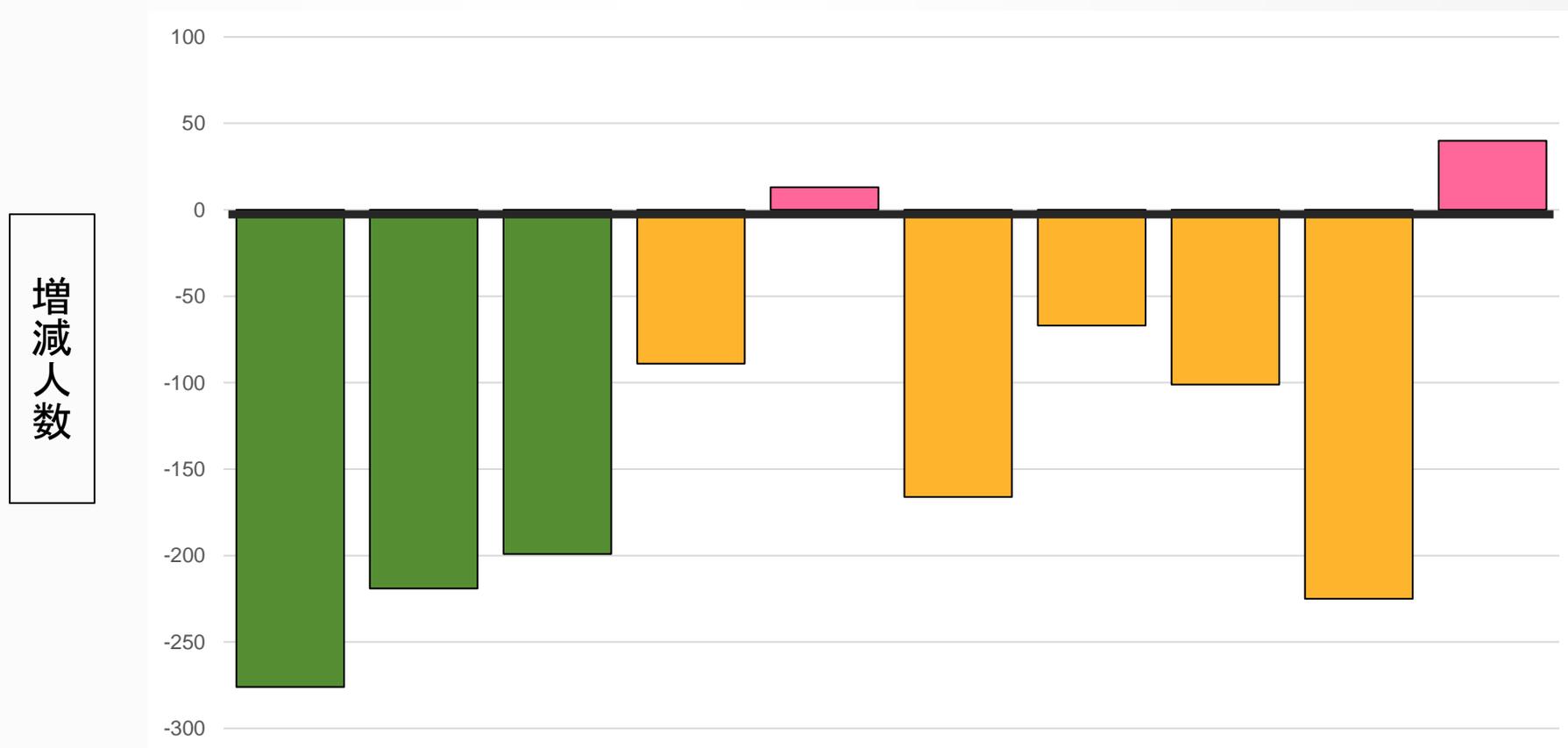
年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R1	R2	R3	R4
転入	1056	1075	953	1036	927	856	943	870	872	837	741	806	843	795	806	811	1010	1056	922	1074	1100	916	544
転出	1088	1099	1111	978	1108	999	1069	963	958	983	1022	893	935	993	944	904	936	906	959	1018	1024	1018	433
比較	-32	-24	-158	58	-181	-143	-126	-93	-86	-146	-281	-87	-92	-198	-138	-93	74	150	-37	56	76	-102	111
累計	-32	-56	-214	-156	-337	-480	-606	-699	-785	-931	-1212	-1299	-1391	-1589	-1727	-1820	-1746	-1596	-1633	-1577	-1501	-1603	-1492

■ 転入 ■ 転出 ● 比較 ■ 累計

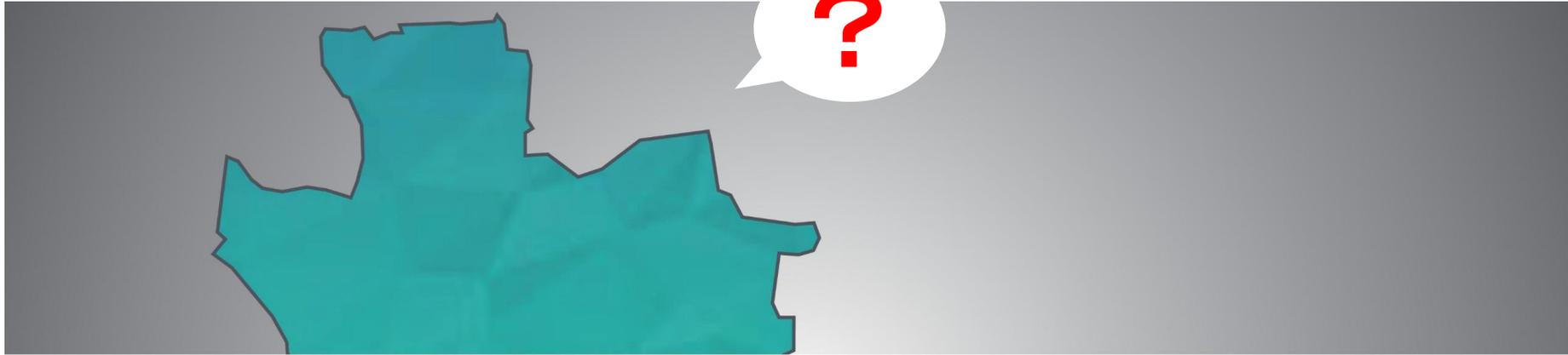
R4年9月15日時点



境町の年度ごとの人口増減



H 25年度	H 26年度	H 27年度	H 28年度	H 29年度	H 30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
-276	-219	-199	-89	13	-166	-67	-101	-225	40



なぜPFI住宅事業を始めたのか？

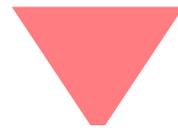


地方の課題

人口減少・高齢化



税収の減少



住民サービスの低下

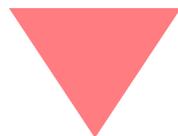
町が衰退していく！

境町の課題

町外から新婚世帯・子育て世帯を
呼び込むことが必要



若者が住みたいと思うような住宅がなかった



“地域優良賃貸住宅制度”を活用し
魅力的な住宅を整備!!

2015	8月	神奈川県山北町にて PFI住宅視察 (PFI住宅 全国初の導入)
	9月	佐賀県みやき町にて PFI住宅視察 (現在までにPFI住宅4ヵ所建設)
2016	6月	佐賀県みやき町にて2度目のPFI住宅視察
	12月	第1期 実施方針公表「境地区定住促進住宅整備事業」
2017	1月	議会にて 債務負担行為承認 募集要項公表
	3月	参加希望事業者より 応募表明書受付
	5月	審査委員会にて 優先交渉権者決定 事業契約書締結
	10月	工事着工 入居者募集開始
2018	1月	第2期 実施方針公表「第2期 境地区定住促進住宅整備事業」
	3月	境地区定住促進住宅 第1期 「アイレットハウス モクセイ館」完成
	4月	入居開始



2018	3月	議会にて債務負担行為承認
	6月	事業契約書締結
	12月	工事着工 入居者募集開始
2019	3月	議会にて債務負担行為承認
	4月	第3期 実施方針公表「第3期 境地区定住促進住宅整備事業」
	7月	第2期 第2期境地区定住促進住宅整備事業 「アイレットハウス カンナ館」完成
		優先交渉権者決定
	8月	入居開始
	9月	事業契約書締結
10月	工事着工	
2020	2月	第4期 実施方針公表「第4期 境地区定住促進住宅整備事業」
	3月	第3期 第3期境地区定住促進住宅整備事業 「アイレットハウス さくら館」完成
		議会にて債務負担行為承認



2020	4月	入居開始
	5月	優先交渉権者決定
	7月	事業契約書締結
	8月	工事着工
2021	3月	第4期 第4期境地区定住促進住宅整備事業 「アイレットハウス ひまわり館」完成
	4月	入居開始
2022	4月	第5期 実施方針公表「第5期 境地区定住促進住宅整備事業」
	6月	事業契約書締結



便利な設備・基本設備も充実

オート
ロック

エレベーター
付き

バリアフリー
設計

宅配
ボックス

駐車場
1台無料

1階は
専用庭付き

コミュニティー
ルームあり

児童遊園
あり

モクセイ・さくら

モクセイ

カンナ・さくら



3LDK (70m²) 鉄筋コンクリート造

子育ての動線に配慮した間取り

対面キッチン・お風呂などの
水廻りを中心部に配置。





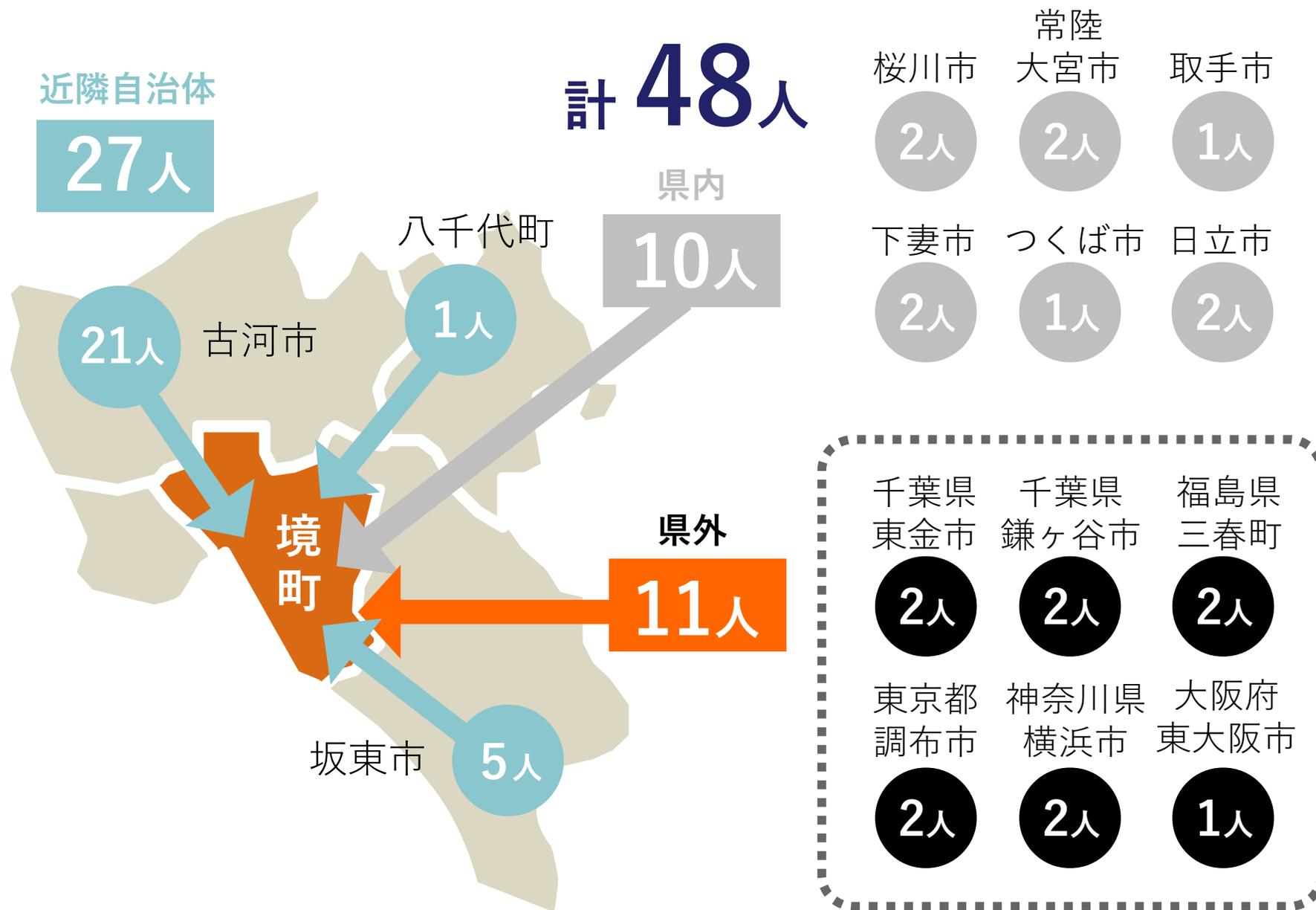
屋上には、

約300人が避難できる

垂直避難を可能にする避難場所を確保

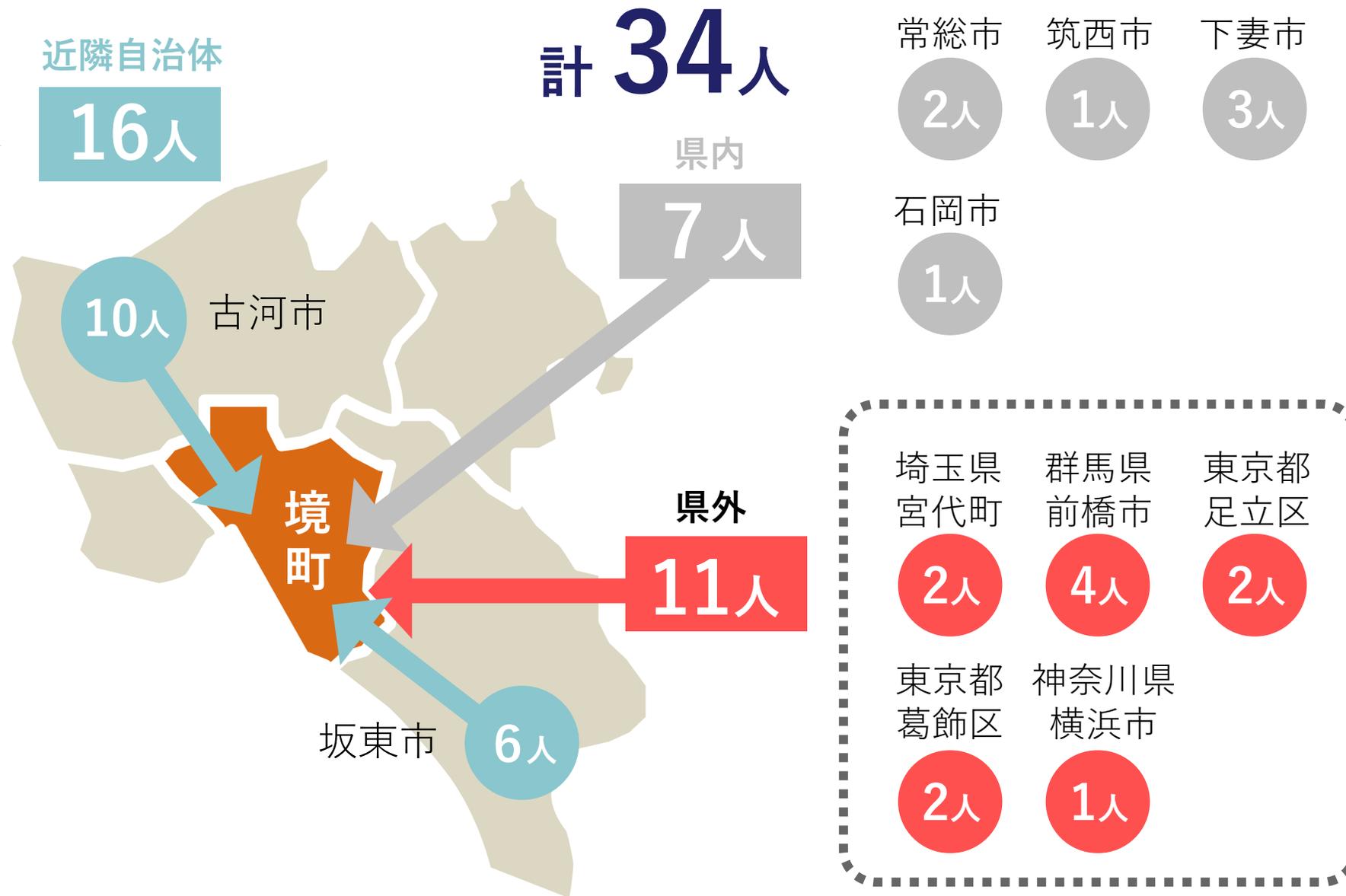


第1弾 入居開始当初の移住者数

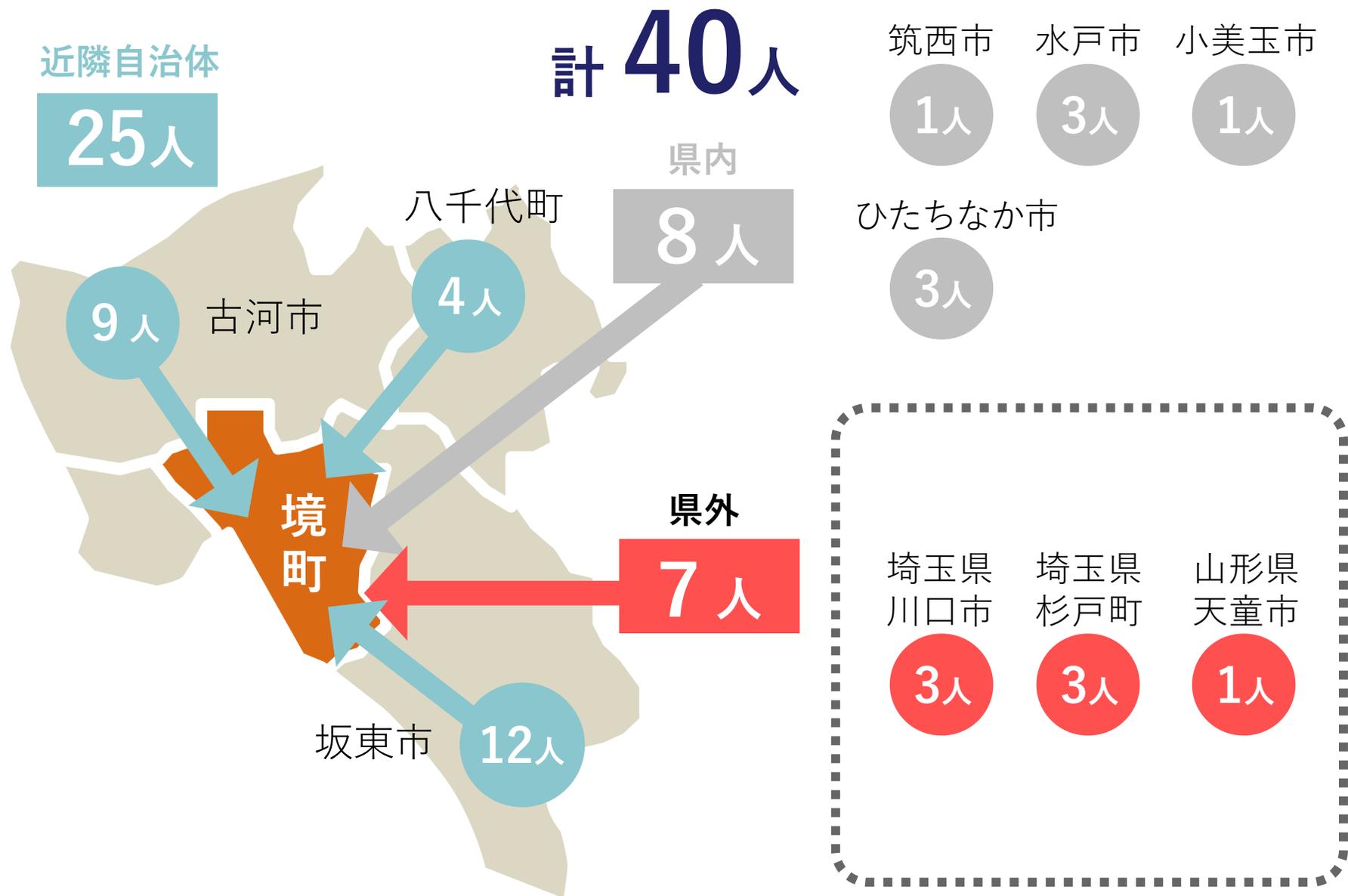




第2弾 入居開始当初の移住者数







計 33人



2022年9月30日時点

4年間入居率
4棟すべて

100%

累計転入者数

200人超



退去後すぐに申込者が殺到！

退去者のうち9割以上が境町内に戸建住宅新築



2022年3月31日時点

基金へ積立
累計(4年間)

3,170万円

今後の積立見込(年間)

1,200万円～

「アイレットハウスが3LDKで、使い勝手が良さそう。しかも、安い！
宅配ボックスも助かってます。

家族が余裕を持って暮らせます。

「子育て支援センターの遊具が増えたり、ニコニコパークの屋外の遊び場に屋根が付いたり。

今、まちの子育て環境はどんどん良くなっています。」

「**境町は手厚い子育て支援が決め手。**

近隣市町で自治体サービスを調べ、境町の子育て支援の充実が決め手となり、移住を決めました。」



町がPFIを積極的に導入してくれた

おかげで、

なかなか経験できない
先進的な事業に携わること
ができ、光栄です。」

「PFI事業は規模が大きく、多くの地元企業が
参加しています。」

多くの地元企業に仕事が生まれ、
ありがたい事業です。」

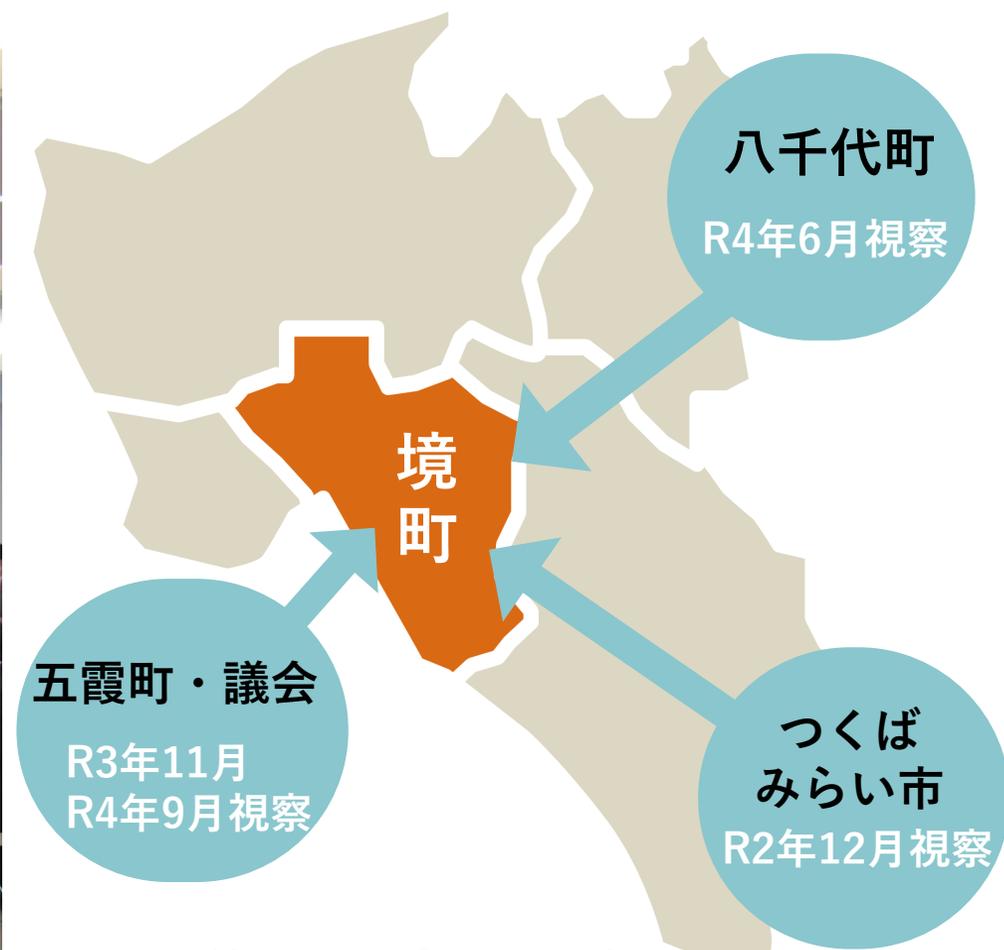


「ずっと満室経営ができております。
町の子育て支援のおかげです。」

募集をするとすぐに埋まってしまいます。
境町の子育て支援が評判です。」

境町ではSPCの代表企業は「町内企業」としております。

PFI住宅事業を検討する自治体が増えています！



その他、桜川市・行方市・

栃木県那須町・群馬県館林市 他

全108戸満員御礼につき！

※ 完成予想図

戸建住宅
12棟



ガレージ
ハウス
5棟



コミュニティ棟
1棟
隈研吾氏
監修



ガレージハウス

全108戸満員御礼につき！

※ 完成予想図



3LDK+ガレージ 庭付き

都内から1時間の境町に「趣味の家」
が持てる！

リビングとつながる庭でBBQ
楽しみ方は無限大！



住まいに家族の
アソビ場を



【コミュニティ棟】
隈研吾氏監修施設
テレワークルーム有



ガレージハウス
エリア

【ガレージハウス】
木造2階建て
(3LDK+ガレージ)
敷地面積 約90坪
延床面積 約35坪

戸建住宅エリア

【戸建住宅】
木造2階建て(3LDK)
敷地面積 約70坪
延床面積 約25坪

茨城県 境町 独自の子育てサポート!

「未来に投資」で 手厚いサービス & 「住んでいるすべての人に」 所得制限を撤廃

境町は「学」べる 英語教育に特化

小学生・中学生 全国初

先進英語教育 小中学校 無料

- 全小中学校に複数フィリピン講師を常駐!
- ALT24名(外国人指導助手)の人数3.4人/校
- 1日英語漬け! イングリッシュサマースクール&キャンプ
- 小中学校の英検受験料無料!
- 小学6年生が全員英検3級合格を目指しています!
- 小学4年生で英検3級合格実績あり!
- 中学生で姉妹都市ホノルルへホームステイ

給食費 小中学生みんな半額

- 小学生プログラミング体験キャンプ
- 小学生アルゼンチン派遣事業
- 中学生沖繩リーダーシップ研修
- 全小中学校100%エアコン完備
- 児童クラブ 定員倍増
- 水泳の授業は屋内温水プール
- スクールバス対象児童拡充!

境町は「育」てる 安心の子育てサポート

出産・赤ちゃん

- 不妊治療助成費最大10万円
- 第三子以降に50万円
- 育児用品の購入クーポン最大3万円
- 産前産後ヘルパー事業により家事や育児の負担減

保育

- 令和2年 公私立連携型 保育所新規開園!
- 令和3年 病児保育可能な保育所 新規開園!
- 町内保育施設 オムツ持ち帰り無し!

移住・定住者向け奨励金・補助金

- 町民税相当額 最大50%ももらえます!
- 子育て・新築世帯 住宅取得支援奨励金50万円!
- 新築・購入住宅の固定資産税相当額の奨励金交付!
- 長期間賃貸住宅の家賃補助最大36万円!
- 新築世帯に引越費用等補助最大30万円!

茨城県 境町へ 英語移住しませんか?

子育ていいとこ 境町

「タダで英語が話せるようになる」なんてゴイ!

児童の年齢も制限なし! 上の学年でも第1子・第2子に限り

児童手当も制限なし! 特別給付の児童手当も1人につき5,000円ももらえる

公園がいっぱい楽しいよ! 雨でも遊べるよ!

助成制度がたくさん! 子育てに助かるね!

宝島社「田舎暮らしの本」第9回 住みたい田舎ベストランキング

子育て世代が住みたい田舎部門 関東の町で 第1位

高校、専門学校、大学 都内の学校に 境町から通える!

東京駅まで 90分 座ってらくちん 通勤・通学!

高速バス定期券が 学割で半額! 月額2,000円

高速バスが 東京駅へ1日8往復! 通学にも通勤にも使えます

詳しくはこちら!

新聞折り込みチラシ 26万7千部

近隣の11市町に配布

- 茨城県・・・つくば市、守谷市、坂東市、八千代町
- 埼玉県・・・越谷市、久喜市、春日部市、幸手市、杉戸町、松伏町
- 千葉県・・・野田市

※宝島社「田舎暮らしの本」2021年2月号「住みたい田舎ベストランキング」より、町ランキングにて、子育て世代が住みたい田舎部門 第4位(全国)を獲得。

PFI (プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)

民間企業の資金と経営ノウハウを活用し、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を行う公共事業の手法

メリット

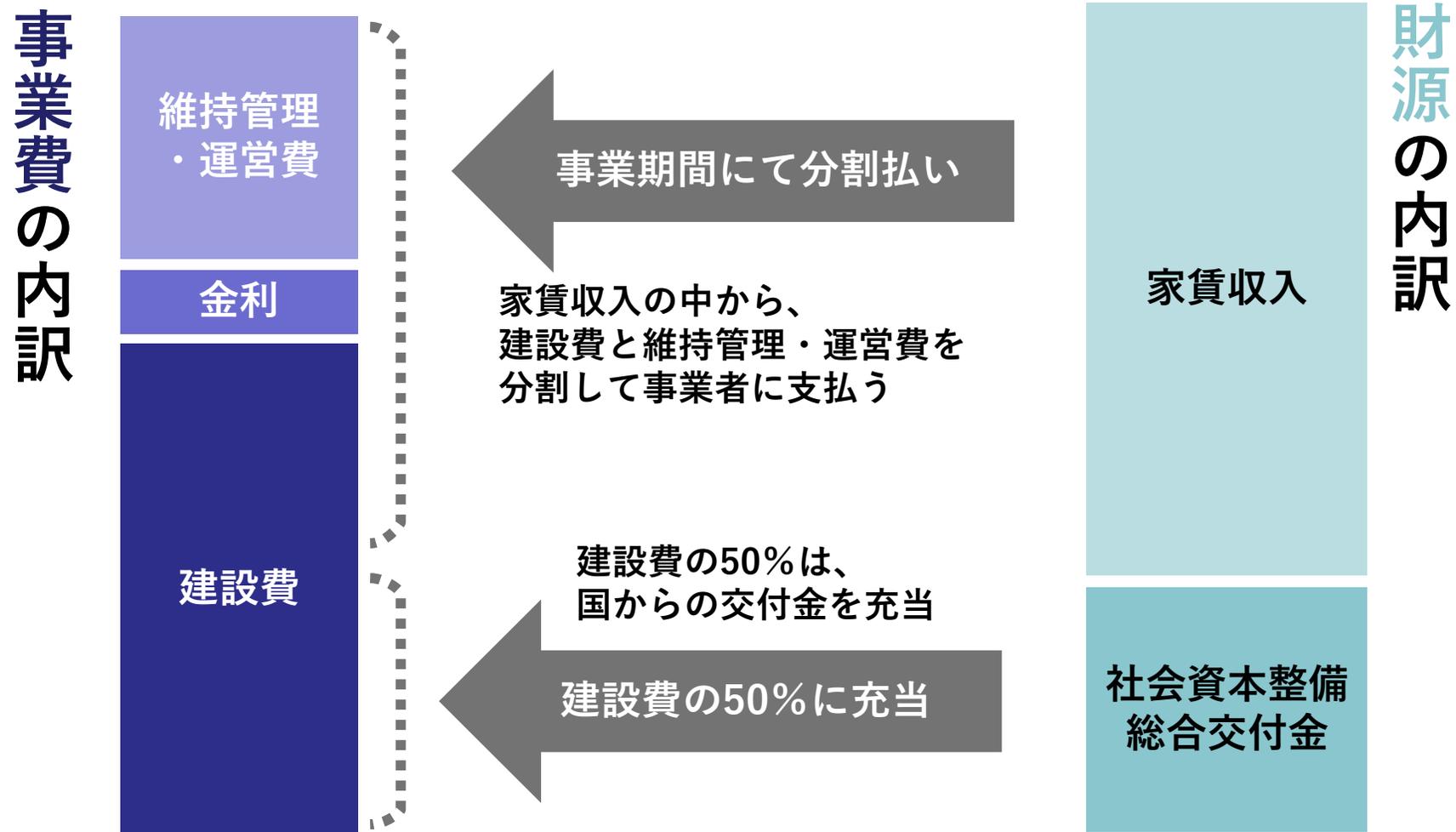
.....

- 民間のノウハウ活用により低廉かつ良質な公共サービスの提供
- 財政負担の軽減・平準化
- 民間への新たな事業機会創出・経済活性化への貢献

デメリット

.....

- 事業の発案から事業者選定までに時間がかかる



支出を上回る家賃収入を得ることで、**町の持ち出し0円**で事業を行うことが可能

