

令和3年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

長瀬町における住居・仕事・観光等包括的課題解決に向けた可能性調査

(調査対象箇所：秩父郡長瀬町大字長瀬1072番地)

【調査主体】埼玉県長瀬町

調査対象事業の概要／施設の概要

町のボトルネックである課題「住居・仕事・新たな観光コンテンツ」を複合的かつ効果的に解決すべく、観光中心地近くの町有地となる予定の候補用地において、下記のような機能を備えた妻籠宿のような風情のある空間の創出。

- 1Fをオフィス又はお店、2Fを住居とした味のある木造長屋を整備
- 候補用地の両側に長屋を整備し、その間の道となる空間には、人が集まるためのコミュニティ活性スペースを整備する。

検討経緯等

人口減少に歯止めをかけるべく、外部からの人材確保に努めているものの、「活用可能な土地・家がない」「仕事がない」という現状であり、当町に興味を持っていただく事業者や移住者は一定数いるものの、受け入れることができない状態にある。

また、観光のメインルートである商店街もシャッターが目立ってきたものの、所有者意向で活用ができない状態であるため、町内事業者と連携し、運営や整備を地域内ですべて行うことで、自発的かつ持続可能な事業と住宅の整備をすることを目指す。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【VFM算出】

過剰な投資とならないよう、かつ事業が継続的に持続できるよう、様々な事業形態を比較検討し、より事業価値が高い形態を選択できるような調査を行う。まずはライフサイクルコストを算出し、その上でPSCとPFIでの比較を行う。

【各種リスクの抽出】

事業ニーズ（利用者見込みや顧客獲得見込み）やハード面での懸念点等の詳細が未抽出であるため、実現可能性について確認すべき事項について、市場調査や類似事例等について調査を行う。また、町内におけるステークホルダーの整理を行い、町内理解を深める。

【官民負担検討】

PFI手法を中心に検討しつつ、整備から運用までを費用面及び人的コスト面含め、より効率的に事業展開できるような手法や形態について、調査検討する。

【SPCの法的形態及び運用方法】

SPC立ち上げに必要な手続きや法的要件、及び運用体制について整理する。

【民間企業の意向調査】

事業との関連が想定される民間企業等についての現状及び今後の想定は下記のとおり

- ・全体事業管理...地元企業および町外からの移住事業者を中心とした事業運営と管理を担える人材の発掘
- ・融資先となる金融機関...本事業の概要については把握済、今後は事業化の可能性が具体的に見込みがでた上で、事業計画の妥当性や継続性などを多角的に判断、複数者にヒアリング等を行い最も条件が適した金融機関と連携していく。
- ・SPC運用者...町内事業者に意向確認済。具体的な要件等を本事業により精査していく。
- ・顧客、参入者...本事業の可能性調査にてヒアリング等を行う。

令和3年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

長瀬町における住居・仕事・観光等包括的課題解決に向けた可能性調査

(調査対象箇所：秩父郡長瀬町大字長瀬1072番地)

【調査主体】埼玉県長瀬町

調査の流れ／調査内容

- ①町外流入希望者のニーズと観光客のニーズなど難しい要素も含むため店舗兼住居の他、住居としての可能性も同時に調査をおこなう
 - ・最寄り駅、候補地の半径2キロ圏内の公共施設、教育施設、商業施設、病院施設などの立地状況の調査把握、近傍同種の賃貸建物の築年数と平均家賃の割り出し
- ②候補地に対する、住宅計画図(案)を作成
 - ・候補地を最大活用できるプランを複数作成、木造建築を前提とし交付金申請も可能な建築基準を満たした設備内容とシンプルな設備仕様とした住宅の2つのパターンを作成し比較検討
- ③計画図(案)をもとに概算事業費を算出
 - ・事業契約期間10年と20年での算出をおこないPSCとPFI-LCCの比較をおこなった
- ④事業計画の概要説明を近隣住民に実施、意見交換を実施
- ⑤計画図(案)をもとに概算事業費を算出
 - ・概算事業費をもとに住宅施工の民間事業者(地元工務および設計企業)へヒヤリングをおこない費用についての意見交換
- ⑥収益事業者へヒヤリング
町内事業者→近隣事業者→移住希望者の順で意見交換及び情報の収集をおこない事業化の可能性を確認
- ⑦金融機関との協議
 - ・事業化可能か事業収支など金融機関の融資条件などのヒヤリング

事業化検討



候補地での住宅計画(案)



1階は店舗(オフィス)、2階は居住空間とした店舗兼住宅を構想したが、地域住民及び観光事業者のヒヤリングから、観光関連産業が多い当町においては、店舗運営を新たに実施することにリスクを感じるとの意見があり、町内における協力者のニーズは低いと判断した。

一方で、町への移住希望のニーズは比較的高いものであることから、1階・2階を共に住居とする住宅施設整備として事業計画を検討した。

項目	A 棟
敷地面積	1,330㎡
構造	木造
区域	共同住宅 (都市計画区域外)
階数	2階建て
戸数	6戸程度
間取・面積	1階 70㎡/2階 3LDK程度
駐車場	各戸2台×12台

今後の進め方

今回の調査では従来手法とPFI手法による事業計画の比較を行った結果、従来手法よりもPFI手法での事業がVFMも10%以上が見込めるとの結果になりました。人口の減少が進む中、当町においてのハード整備事業は地元民間事業者においてはプラスの効果となる、その反面入居リスクがある(採算性が不透明)との指摘を受けることがあるが、定住促進の為に住宅整備は必要。今後は今回の計画をより精度の高いものとし実現に向け民間との協議を重ね計画を推進する。

想定される課題

人口が少なく、かつ観光客のシーズンのばらつきが顕著な当町においてのハード整備事業は民間事業者においてリスクがある(採算性が不透明)との指摘を受けることが想定される。そのため出来る限り民間リスクを減らし町が本事業を行うことが重要。町内事業者が主体的かつ中心になって事業をおこなうことができるか、移住希望者の募集と獲得、移住者に対する助成金などの内容の再検討なども今後の課題となる。また、本事業を推進するための知見や経験者の声かけなどを金融機関等と連携できるか課題となる。