資料2

南魚沼版CCRC（生涯活躍のまち）構想
事業化ステージ協議状況

南魚沼版CCRC推進協議会　資料

2017.01.25

Yamashita PMC
株式会社 山下ピー・エム・コンサルタンツ

協議中の項目（前回協議会 以降）

南魚沼版 CCRC（生涯活躍のまち）構想事業化ステージ基本計画
（12/7 CCRC推進協議会にて提示）

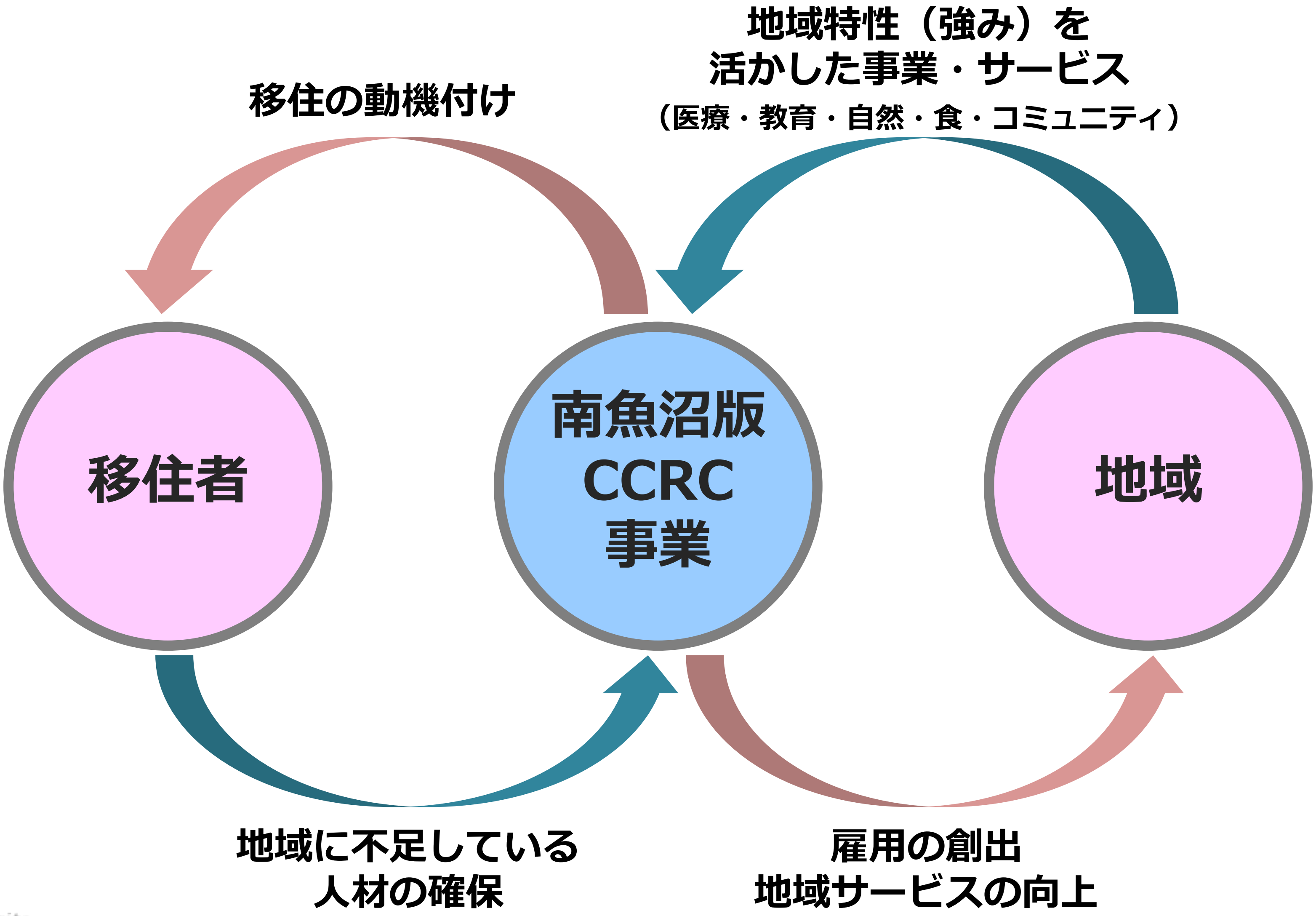
「６．今後の検討課題」より…

現時点での連携実施事業協議パートナーとの協議項目

（２）事業手法・Ｆ/Ｓに関する検討
・各事業単位の設定（事業範囲・相互関係等）の精度を高め、事業性を検討
・施設に関する事業手法の決定（施設保有者）
・住宅の仕様設定と賃料設定
・事業リスクの洗出しと分担

（４）その他
・Ｉ期～Ⅲ期に渡る、全体整備スケジュールの再検討
・共用施設の必要機能と、整備時期、整備手法の検討　（段階整備など）

他地域に対する優位性


移住の動機付け
地域特性（強み）を
活かした事業・サービス
（医療・教育・自然・食・コミュニティ）
移住者
南魚沼版
CCRC
事業
地域
地域に不足している
人材の確保
雇用の創出
地域サービスの向上

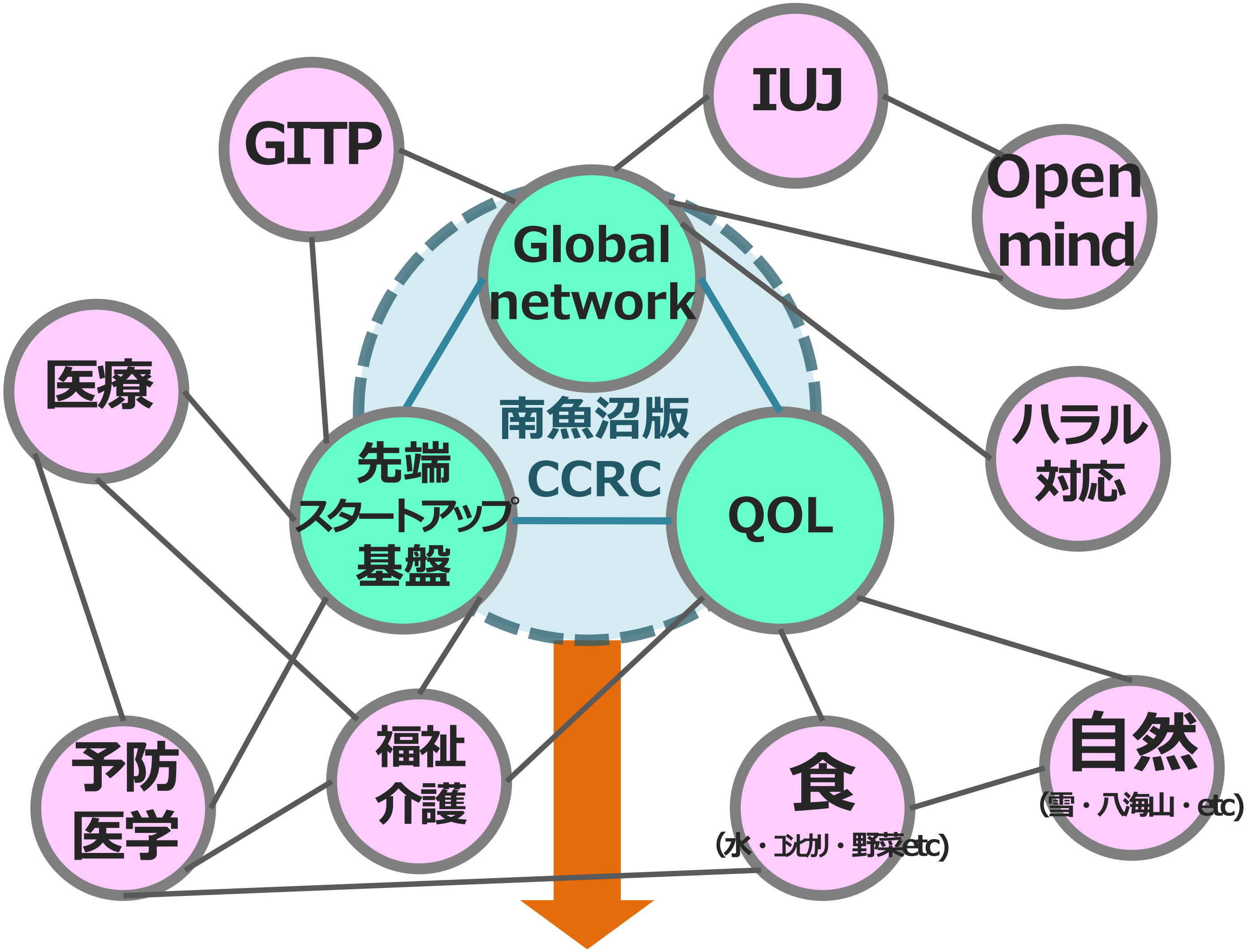
事業コンセプトの考え方

医療・教育・自然・食を強みとする

「健康－予防医療の先進的なコミュニティ」

が中心的コンセプト

事業コンセプトの方向性



健康－予防医療の先進的なコミュニティ

Yamashita PMC

株式会社 山下ピー・エム・コンサルタンツ

南魚沼版CCRCの優位性、遡及ポイント（検討中）

例えば … 「日本のスイス」＝「南魚沼」

スイス		南魚沼

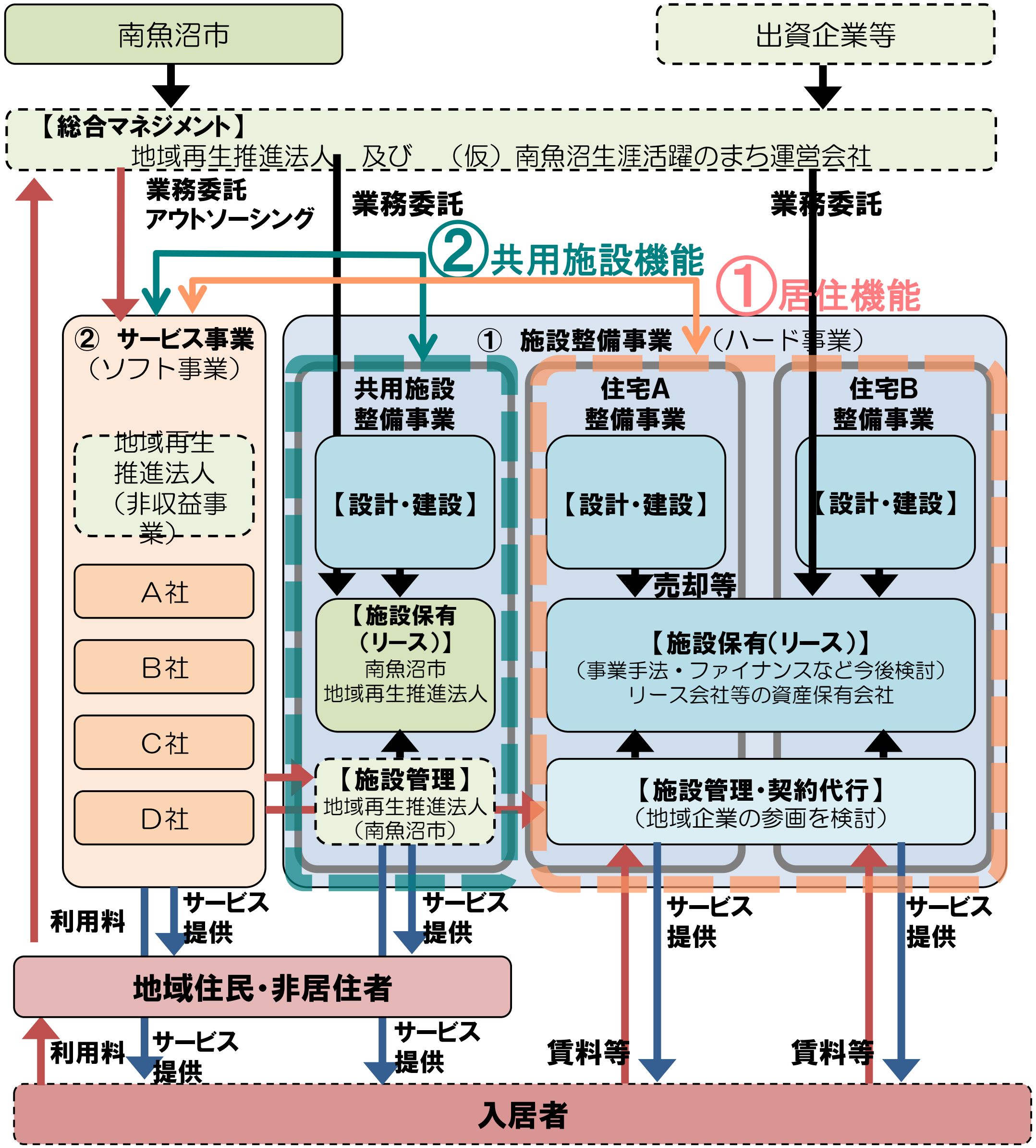
ここに来れば**健康**になる

自然と食に恵まれた豊かな暮らし

スポーツのフィールドが**職**場のすぐそば

国際的な視点と国際文化を受け入れる土壌

業務推進・検討体制（案）



Yamashita PMC
株式会社 山下ピー・エム・コンサルタンツ

①居住機能に関わる基本計画検討のスペック

対象敷地：候補地No.2

住戸規模：50戸程度

住戸タイプ：a 里の家

（ホームステイ機能付　1LDK+ゲストルーム）

b なりわいの家

（ファミリービジネス　1LDK+店舗・事務所）

c 集いの家

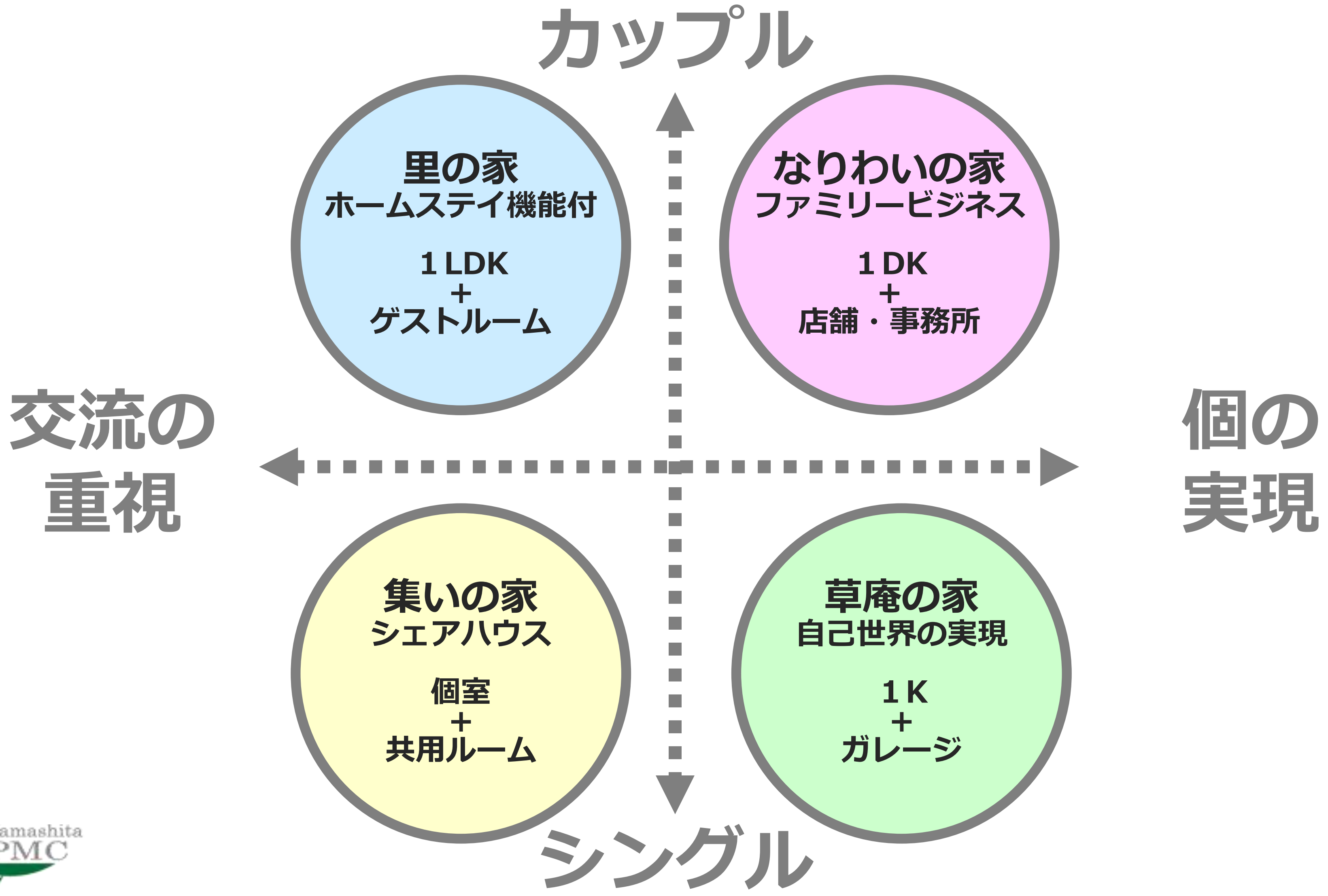
（シェアハウス　個室+共用ルーム）

d 草庵の家

（自己世界実現　1K+ガレージ）

住宅商品企画メニュー

幅広いメニューにより特徴的な人材にアピール



Yamashita PMC
株式会社 山下ピー・エム・コンサルタンツ

住宅商品企画 案１

賃料の目安は、検討のスタートとしての想定（今後見直しあり）

里の家
ホームステイ機能付

１LDK
＋
ゲストルーム

●基本的な考え方
移住者がホームステイ・ホストとなり中・長期のゲストを受け入れる
ゲスト候補には、お試し居住の中期滞在者、海外からの長期休暇旅行者（オーストラリアなど）、留学生（海外、国内）、企業研修生などを想定。ゲスト募集については、推進法人が支援する。

●入居者のイメージ
海外居住経験、地方転勤経験など、人生経験豊富な夫婦
地域コミュニティへの参画にも積極的で、異文化とのスムーズな懸け橋になれる社交的な人。

●住居のイメージ
メイン・ベッドルーム　＋　リビングダイニング　＋　ゲストルーム
を基本構成と考えるが豪華である必要はない。
付かず離れずのプライバシー確保のため、メゾネットやロフトなどを検討する。

住宅商品企画 案２

賃料の目安は、検討のスタートとしての想定（今後見直しあり）

なりわいの家
ファミリービジネス

１DK
＋
店舗・事務所

●基本的な考え方
移住者が飲食店を開業したり、店舗、事務所を開設し、収入を得ながら暮らすファミリービジネスやSOHO対応の住居。
わざわざ足を運ぶ価値のあるこだわりの店や、静かな環境でのITを活用した個人事業主のニーズに対応する。

●入居者のイメージ
すでに東京などで開業し、一定の評価を得ているものの、さらなる事業スタイルの追求のために、活動の場を移転してくる人。
専門性や人脈で、独自の世界を築いており、どこででも商売できる人が、南魚沼の雪、水、食材などの地域資産や、祭りやコミュニティなどの社会資産に価値を認めて移住するなど。

●住居のイメージ
居住スペースは２階に設けミニマムな１DKとするが、収納は確保する。
店舗スペースはトイレ・給排水を用意し、表通りへの接道性を重視、街並の景観やにぎわいにも配慮する。

住宅商品企画 案３

賃料の目安は、検討のスタートとしての想定（今後見直しあり）

草庵の家
自己世界の実現

１Ｋ
＋
ガレージ

●基本的な考え方
基本的にシングルの移住者の、山、ウィンタースポーツ、農業、等のアウトドア・アクティビティの活動のための基地となる住宅
屋内ガレージは、自家用車置き場というよりは、バイクや自転車置き場、冬季の簡易乾燥室、農機具置き場、保存食品貯蔵、工作などの用途に対応する。

●入居者のイメージ
職・遊近接のライフスタイルを求めるシングル。スポーツに関する起業意欲も旺盛で、アウトドア・スポーツや農業への強い関心がある人。

●住居のイメージ
２階建で、２階に居室を設ける。１Ｋの質実剛健な居住空間。ラフな使い方にも耐える仕上げとする。１階のガレージは、屋外と屋内の中間的な用途として使え、室内から梯子階段でもよいので直接アクセスできる。
自家用車駐車場が別途必要な場合は、外部に確保してもらう。

住宅商品企画 案４

賃料の目安は、検討のスタートとしての想定（今後見直しあり）

集いの家
シェアハウス

個室
＋
共用ルーム

●基本的な考え方
シェアハウス型の住宅とすることで、居住水準を下げずに近隣の１ルームより居住費用を低く設定し、差別化を図る。入居者相互の交流により、消極的な移住者の地域コミュニティへの参画のハードルが下げられることも期待する。
共用部の管理は、推進法人から連携事業者が委託を受け、生活雑務の手間を軽減する。

●入居者のイメージ
シェアハウスのライフスタイルに抵抗の少ないシングルが地方の生活に価値を認めて都会から移住。長期的な滞在が必要な単身の研究者や、アスリートなどにとっても、サービス・アパートメント的な利便性がある。学生寮や看護師寮としての利用の可能性もある。

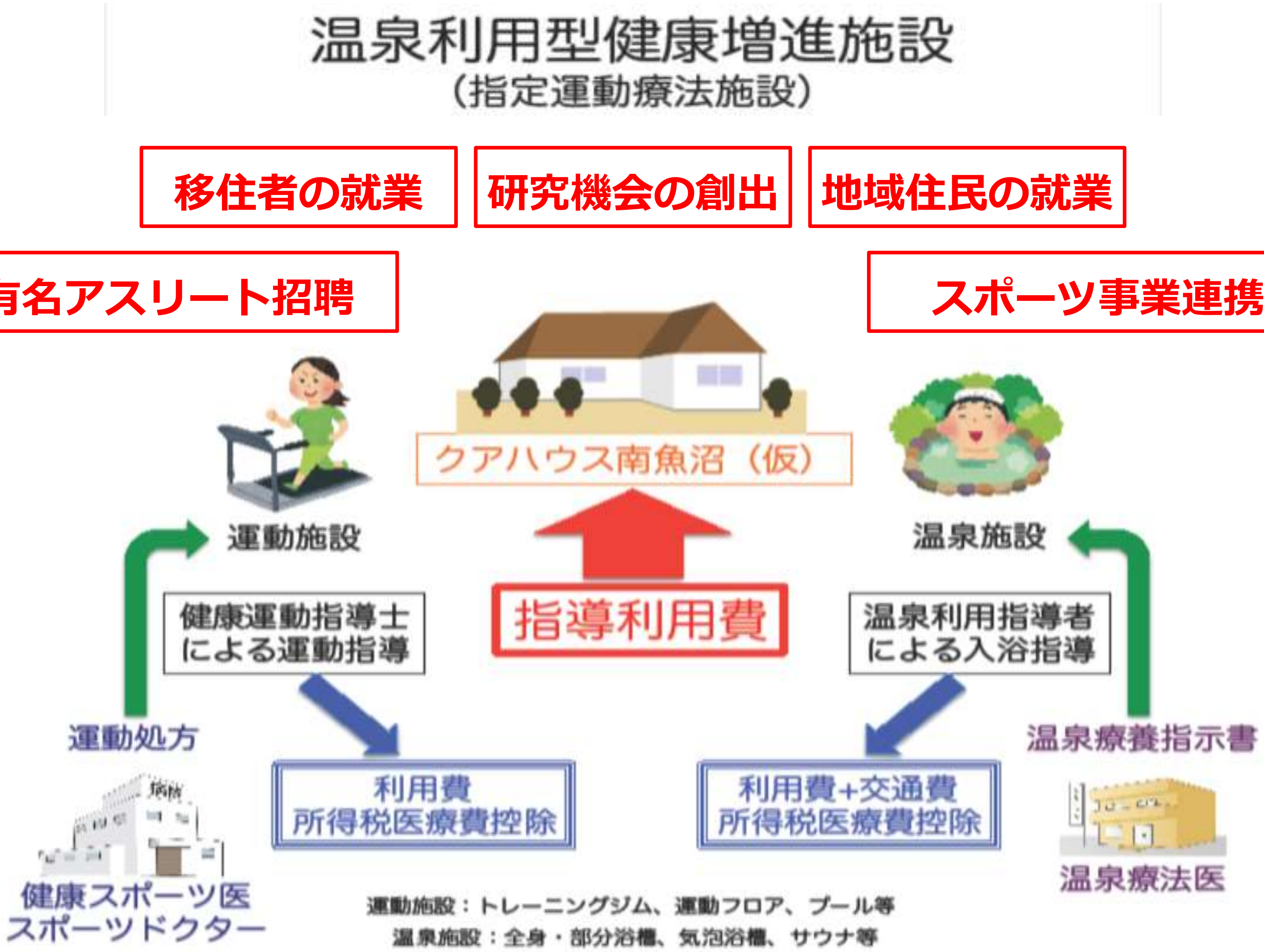
●住居のイメージ
個人のルームの住宅設備は洗面台のみとし、質素につくるが、収納は確保する。
共用のキッチン、リビング、浴室、洗濯室については工夫が必要。

②共用施設機能 検討候補

移住者の就業

研究機会の創出

地域住民の就業

有名アスリート招聘

スポーツ事業連携