

# 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

2017.03.15



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  
（1/25 CCRC推進協議会にて提示）

## 現時点での連携実施事業協議パートナーとの協議項目

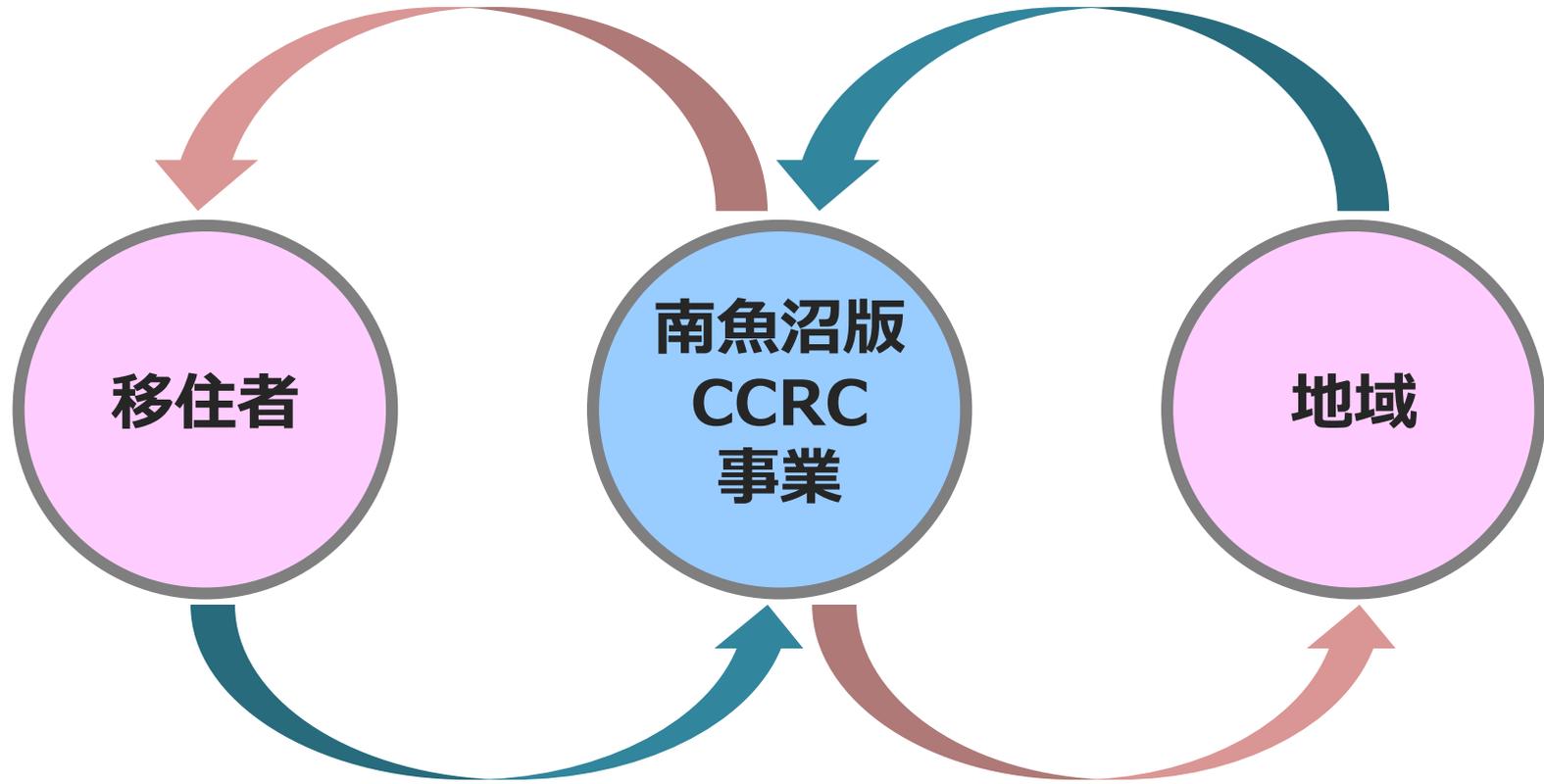
- ・ 来年度以降 移住希望者への意向調査を実施するための前提となる基本計画 1 策定
- ・ 基本計画 1 策定に向けた検討
  - ・ 施設の規模
  - ・ 施設の機能
  - ・ 事業費
  - ・ 都市計画法・建築基準法 諸条件確認



# 他地域に対する優位性

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)

移住の動機付け



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

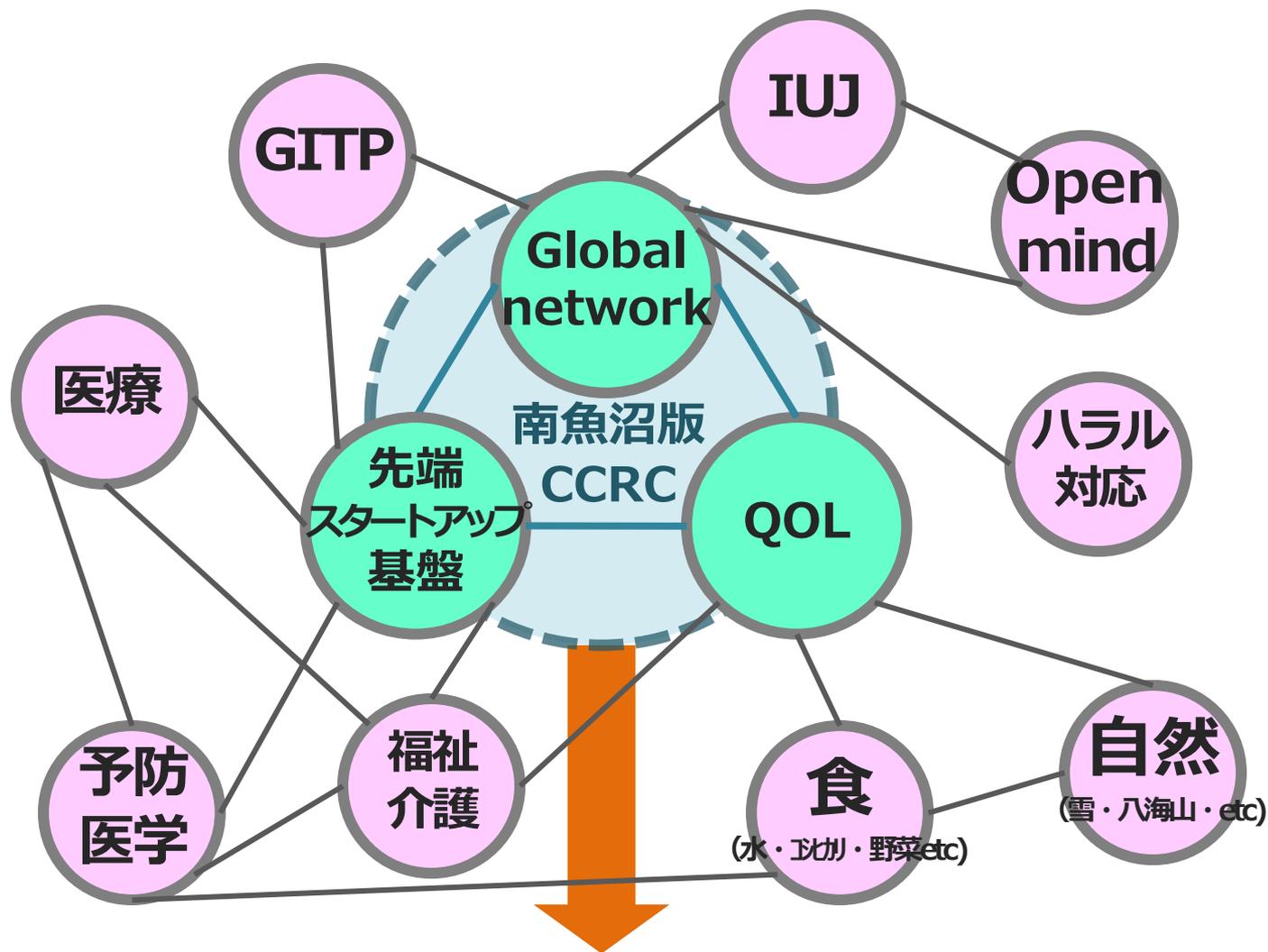
医療・教育・自然・食を強みとする

**「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



# 南魚沼版CCRCの優位性、遡及ポイント

「日本のダボス（スイス）」 = 「南魚沼」

ダボス（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

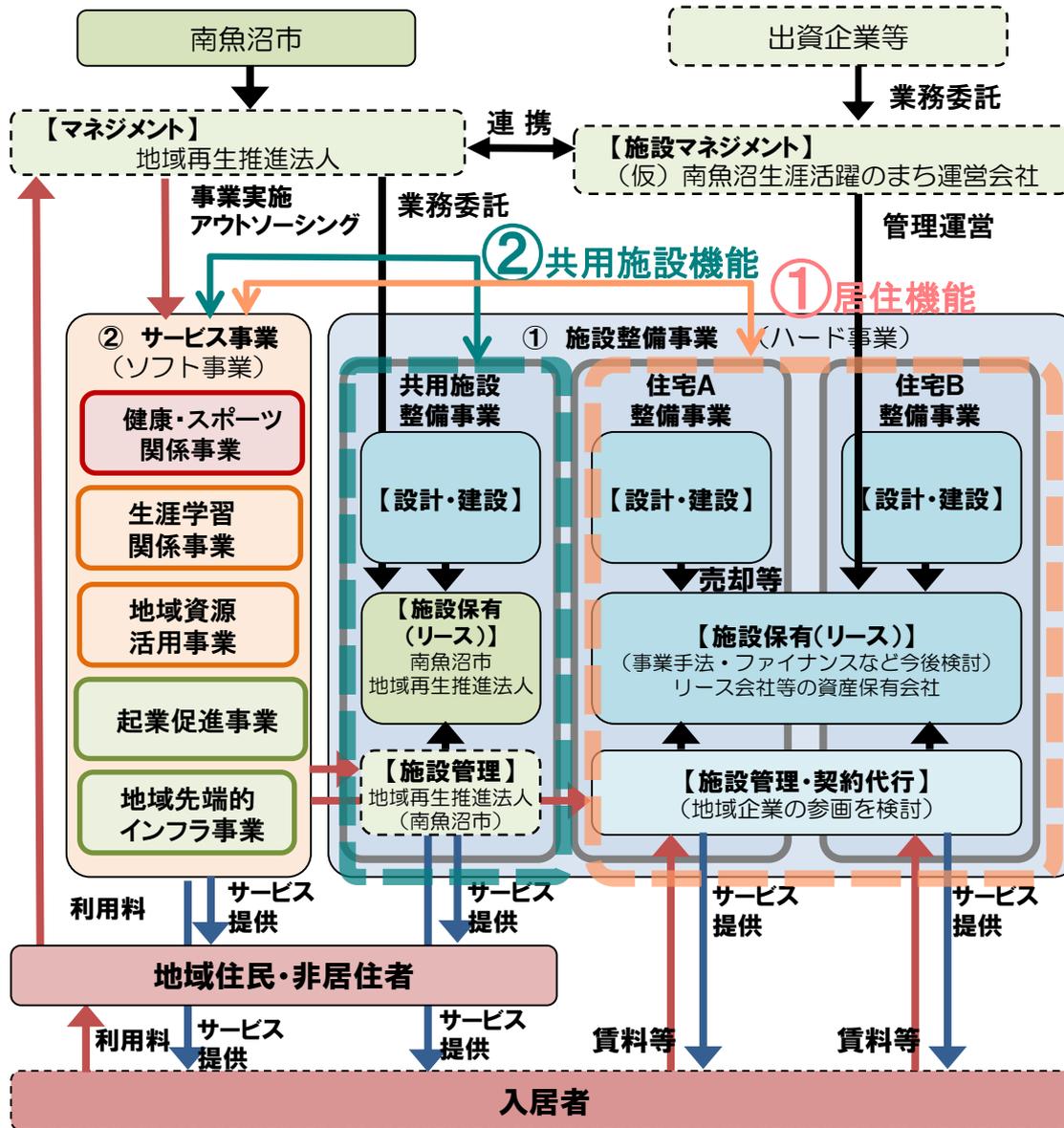
大都市圏からの**アクセス性の良さ**



Yamashita  
PMC

株式会社 山下ピー・エム・コンサルタンツ

# 業務推進・検討体制（案）



# 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. 1**

**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) 20戸程度

**b なりわいの家**

(ファミリービジネス 1LDK+店舗・事務所) 5戸程度

**c 集いの家**

(シェアハウス 個室+共用ルーム) 20戸程度

**d 草庵の家**

(自己世界実現 1K+ガレージ) 5戸程度



# 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

カップル



交流の  
重視

個の  
実現



シングル



# 住宅商品企画 案1

## 検討のたたき台としての想定（今後見直しあり）

### ● 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。

### ● 入居者のライフスタイルイメージ

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。

### ● 住居仕様（想定）

メイン・ベッドルーム + リビングダイニング  
+ ゲストルーム

洗い場付ユニットバス、WC

を基本構成と考えるが豪華である必要はない。

50～70㎡／戸 程度

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。

里の家  
ホームステイ機能付

1LDK  
+  
ゲストルーム

# 住宅商品企画 案2

## 検討のたたき台としての想定（今後見直しあり）

### ● 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。

### ● 入居者のライフスタイルイメージ

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。

### ● 住居仕様（想定）

居住スペースは2階に設けミニマムな1DK、洗い場付きユニットバス、WC、収納を確保

50～70㎡程度／戸

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。

なりわいの家  
ファミリービジネス

1DK  
+  
店舗・事務所

# 住宅商品企画 案3

## 検討のたたき台としての想定（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。

### ● 入居者のライフスタイルイメージ

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。

### ● 住居仕様（想定）

2階建て、居室は2階、1K、  
洗い場付きユニットバス、WC。質実剛健な居住空間。  
1階は、ラフな使い方にも耐える仕上げとする。

40～50㎡／戸

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

## 検討のたたき台としての想定（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。

### ● 入居者のライフスタイルイメージ

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。

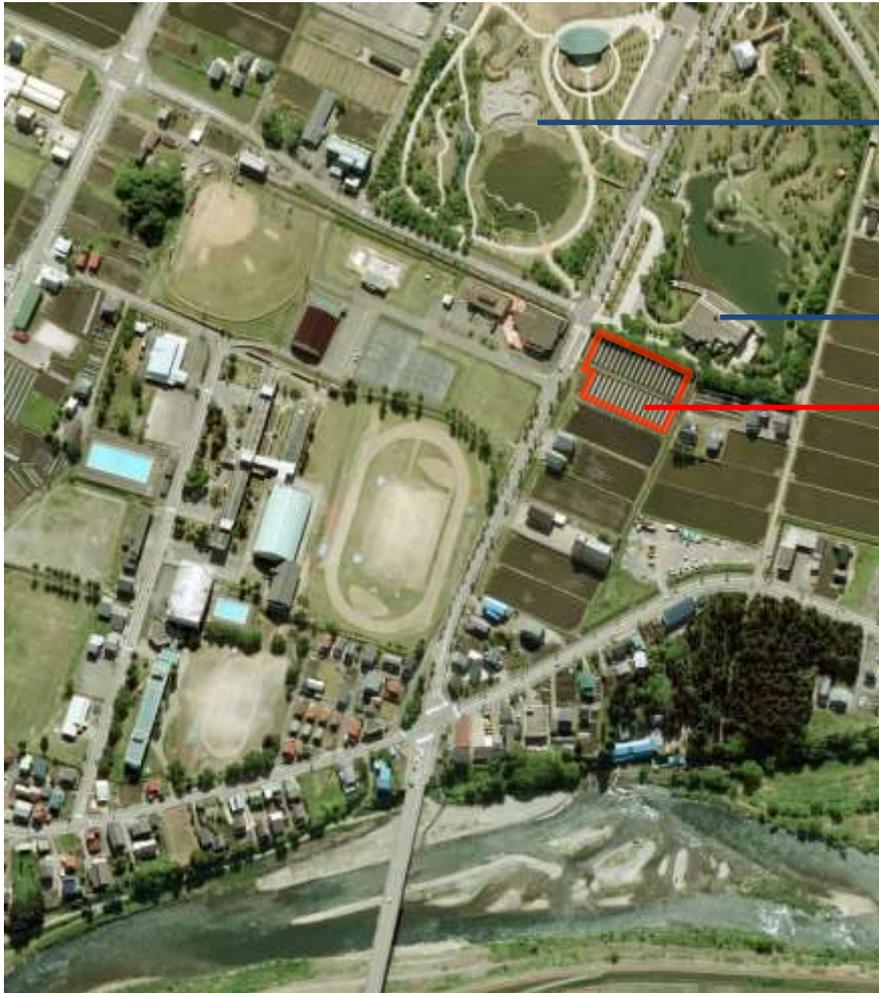
### ● 住居仕様（想定）

個人のルームの住宅設備は洗面台のみ。  
質素につくるが、収納は確保する。

専有部 9~15㎡/戸

キッチン、リビング、浴室、洗濯室は共用スペースに確保。  
集いの家には、CCRC住民共有の集会スペースと、地域とのコミュニティスペースを兼ねたcafé等を併設し、地域コミュニティとの接点づくりを行う

# 敷地の考え方（案）



八色の森公園

池田記念美術館

候補敷地 No.1  
約5,398㎡

※1/15 CCRC推進協議会では候補敷地No.2（魚沼基幹病院側）を候補地として提示しましたが排水用調整池の設置が必要となる等の条件が判明したため、No.1候補地のうち、池田記念美術館側約5,400㎡にて検討を進めることに変更しています。

至 浦佐駅

# ゾーニング計画（案）

集いの家（20戸程度）：  
地域との繋がりが持  
てる敷地前面に配置

大和公民館  
さわらび

集いの場：  
CCRC住民共有の集  
会スペースと、地域  
とのコミュニティス  
ペースを兼ねたcafé  
等を設置

なりわいの家（5戸程度）：  
店舗などを設けやすいよう  
に敷地前面に配置

越後駒ヶ岳  
への眺望

八海山  
への眺望

里の家（20戸程度）：  
眺望の良いエリアに  
戸建て感が得られる配置

集いの家

なりわいの家

共有畑

草庵の家

里の家

草庵の家（5戸程度）：  
敷地奥の落ち着いたエリア  
に配置

↓ 浦佐駅

株式会社 山下ピー・エム・コンサルタンツ



## ② 共用施設機能 検討候補

### 温泉利用型健康増進施設 (指定運動療法施設)

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



# マスタースケジュール（案）

