

官民融合型

南魚沼版 CCRC のご提案

2016.1.27

南魚沼 CCRC の事業コンセプト

1 南魚沼のポテンシャルを活かす

南魚沼だから叶えられる、新たな可能性や価値のある暮らしを提案します。
そのために南魚沼が持つポテンシャルを、移住者の学び（体験）、交流、楽しみに変える仕組みを提供します。

近くにある豊かな自然



南魚沼には年間を通じて楽しめるフィールドが沢山。大雪でも少し運動すればゲレンデに到着。夕方には家でゆっくりくつろげます。

地元農作物・醸造



ワイナリーもあるレストランで、地元食材を使った無添加・手作り料理をワインと一緒にいただきます。

国際大学



キャンパスには様々な異文化交流があります。ふれあいを通じて、世代や国境を超えた絆が生まれます。

温泉・観光施設



魚野川で鮎釣りやショッピングを楽しんだ後は、近所の浦佐温泉でのんびりリフレッシュ。今夜は鮎と地酒で一杯やるか！

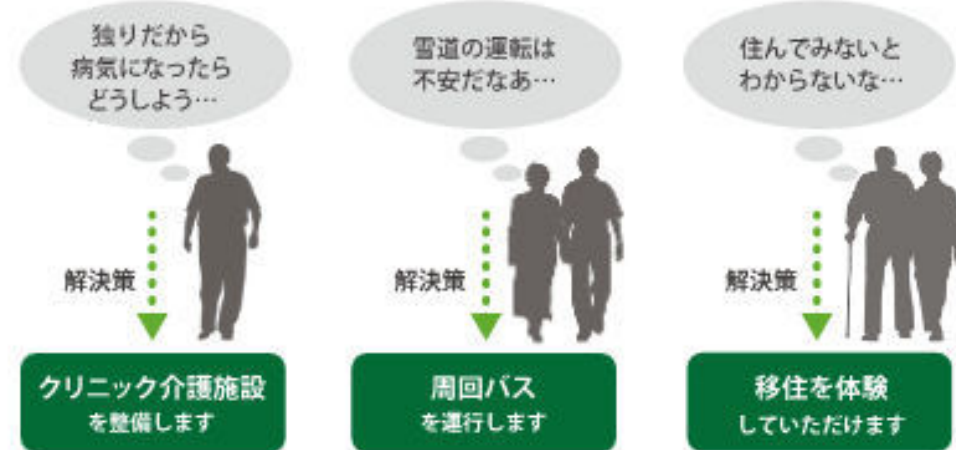
伝統・カルチャー



雪国の伝統行事や地域イベントへ参加。体験を通して五感を刺激すると、また新たな興味や目標が生まれます。

2 不安を解消する

移住検討者が安心して移り住めるように訴求力のある施設とサービスを提供します。



南魚沼ならではの新たなライフスタイルを創る CCRC

—— アクティブシニアを支える4つのキーワードを軸に、新たなライフスタイルを提案します ——

南魚沼 CCRC

体験農業

地元の農業を学び、作物を育てる1年間の実習

体験レストラン

体験農業で収穫した作物をレストランで調理実習

生涯学習

国際大学や近隣施設において移住者向け学習講座を開設

キーワード1 学ぶ(体験する)

年間を通じての体験で知的好奇心を刺激します

日帰り温泉施設

地元住民だけでなく移住者、観光客も集う新浦佐温泉

観光・イベント

南魚沼の観光・商業施設の利用・イベントへ参加

趣味・アクティビティ

移住者の嗜好・関心に合ったさまざまな活動の場の提供

キーワード2 楽しむ

ON-OFFを切り替えて生活にメリハリをつけます

国際大学サテライト

地域企業・学生・地元住民との交流、移住者による講演

地元住民の交流

留学生家族との交流、留学生のホームステイ

キーワード3 交流する

国境を超えた絆が心を豊かにしてくれます

キーワード4 安らぐ

移住前の不安を和らげ安心な暮らしを創出します

ミドルステイ住宅

移住の決断の前に、お試し期間での体験移住が可能

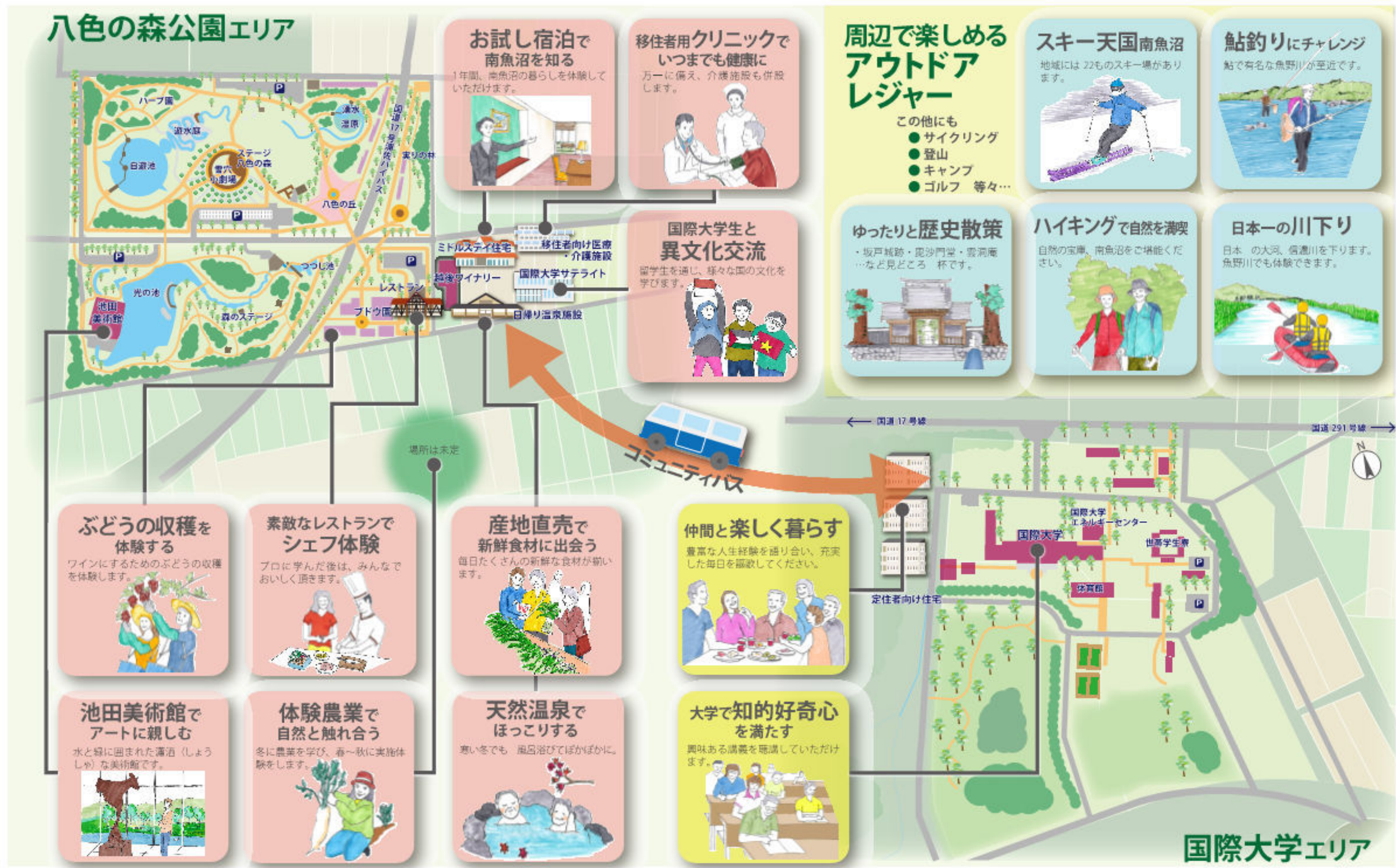
クリニック・施設の拡充

将来、移住者の増加で不足する外来機能を整備

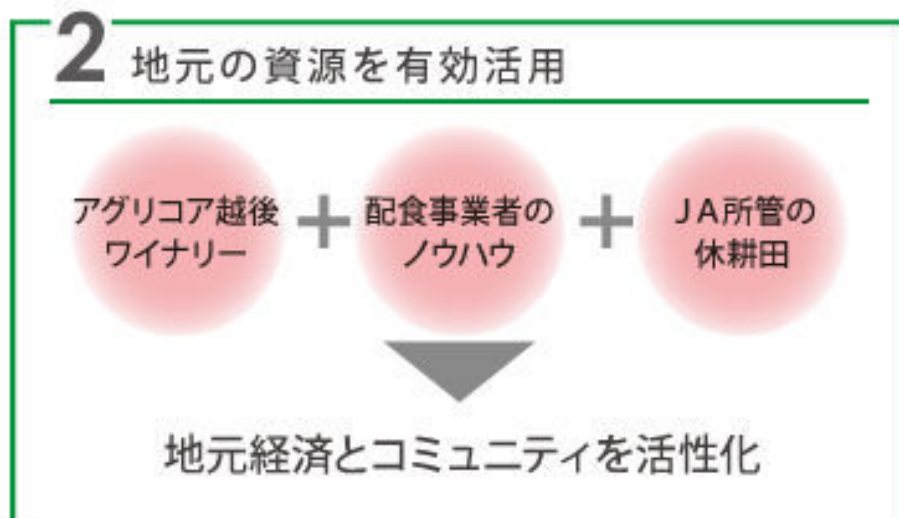
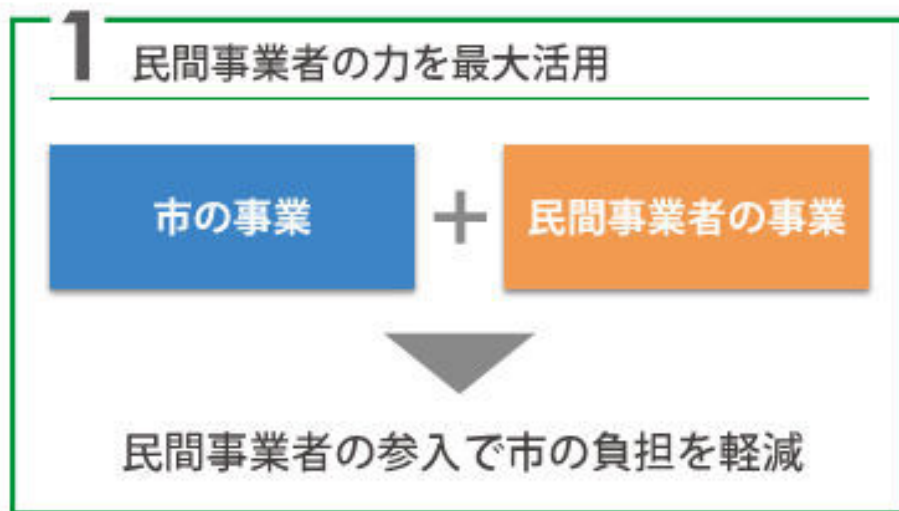
定住者向け住宅

移住の決断後、永く移り住める住居の提供

南魚沼を満喫する多彩なプログラム



民間之力と地元の資源を最大活用



大学サテライト

- 国際大学留学生、職員との交流施設、多様な使い方を想定し、談話室、サークル室、宿泊室、調理室、TV会議室等を配置し、交流の機会を拡大します。

定住者向け住宅

- 約 300 戸の集合住宅を 3 期に分けて配置します。
- ニーズを確認しながら段階的に整備することで、移住者確保リスクを低減し、市の事業負担を分散します。



体験レストラン アグリコア越後ワイナリー

- 地元企業と提携し、地元レストランや配食事業者等、既存資源を有効に活用します。
- 地元の食材を使って料理に挑戦したり、ワインを楽しんだりするため、レストランを開放します。

観光商業施設・日帰り温泉施設

- 地元の野菜やお米、お酒の販売と軽食を提供できる観光施設です。
- 日帰り温泉も併設し、入居者以外に地元の方、観光客等を幅広く集客します。

ミドルステイ住宅

- 約 40 室の集合住宅を 1 棟配置。
- 1 年間の体験移住で南魚沼の良さを十分に理解して頂きます。

移住者向け医療・介護施設

- クリニックを併設する有料老人ホームです。
- 体調不良や介護が必要になった場合にも、安心な暮らしをお約束します。

体験農業

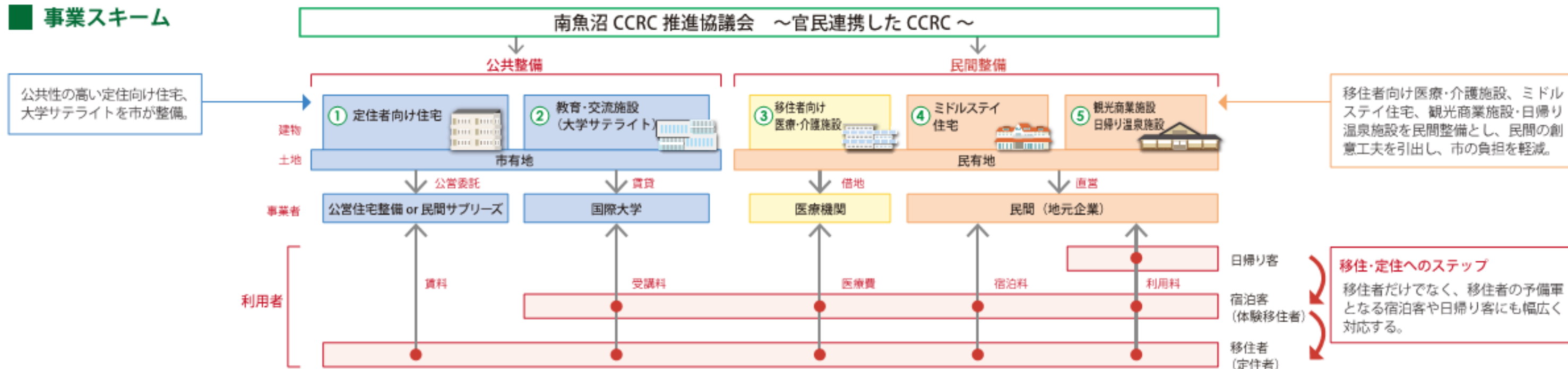
- 休耕田を有効活用し、農業を学び・体験します。
- JAの協力を頂き（要協議）、年間を通じて農業指導を行います。収穫物は体験レストランで調理して楽しめます。

実現に向けての課題

市の課題	両者の課題	民間の課題
<ul style="list-style-type: none"> ・農地転用手続き ・各種インフラ整備 高齢者施設の許可 高齢者施設の整備に係る補助金枠の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティバスの運用 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者施設の運営事業者確保 ・クリニックの医師確保

長期的な安定事業のための「5つの整備」を官民で分担

事業スキーム



事業概要（概略事業収支）

施設名	① 定住者向け住宅	② 大学サテライト	③ 移住者向け医療・介護施設	④ ミドルステイ住宅	⑤ 観光商業施設・日帰り温泉施設	合計 ①②④⑤
施設規模	6,850 (最終的には20,600㎡)	2,000	1,680	2,060	2,000	12,910
施設内容	住宅 102 戸 × 50 ㎡ (最終的には 306 戸) 多目的室 ゲストルーム 大浴室 (付属棟) ※1 期当たり	セミナールーム (教室) 情報センター、シアター、ライブラリー 教務室、備品室 カフェ、ラウンジ	居室 20 ㎡ × 30 室 ※入居対象：要介護 3 以上 クリニック併設 (+100 ㎡) デイサービス (+200 ㎡) 訪問介護 (+30 ㎡)	客室 25 ㎡ × 27 室 46 ㎡ × 12 室 食堂、ラウンジ 大浴場 多目的室	産地直売所 (1,000 ㎡) 軽食、喫茶 (500 ㎡) 日帰り温泉施設 (500 ㎡) (観光情報、体験コーナー、イベントコーナー)	

総事業費	百万円
建物	百万円
土地	百万円
整備補助	百万円
補助控除後事業費	百万円
年間収入	百万円
年間支出	百万円
利益 (NOI)	百万円
NOI 投資利回り	%

設定根拠

住居施設のイメージ

■ 定住者向け住宅



- 面積
平均 50 m²
- 部屋数
102室
シングル・ツインの
内訳は未定

※間取図は参考です。実際の間取りとは異なります。
※家具・調度品は含まれません。



■ ミドルステイ住宅



- 面積
シングル 平均 25 m²
ツイン 平均 46 m²
- 部屋数
39室
シングル 27室 (27人)
ツイン 12室 (24人)

※間取図は参考です。実際の間取りとは異なります。
※家具付きの仕戸です。



シングルルーム参考図

■ 移住者向け医療・介護施設

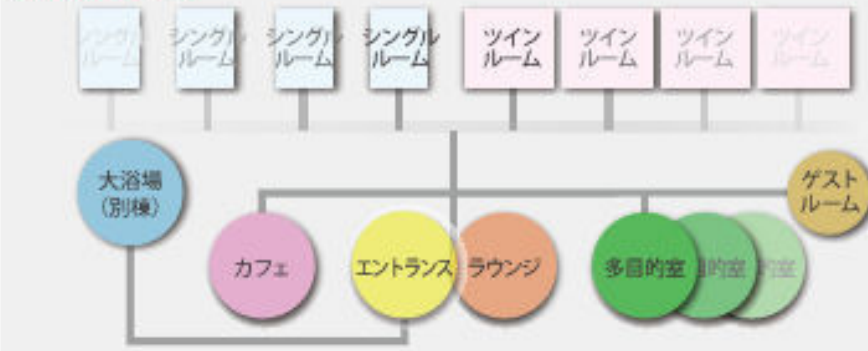


- 面積
平均 20 m²
- 部屋数
30室 (30人)

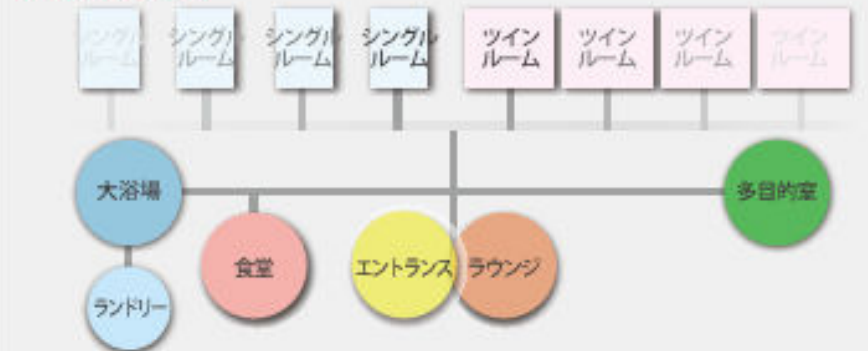
※間取図は参考です。実際の間取りとは異なります。
※家具・調度品は含まれません。



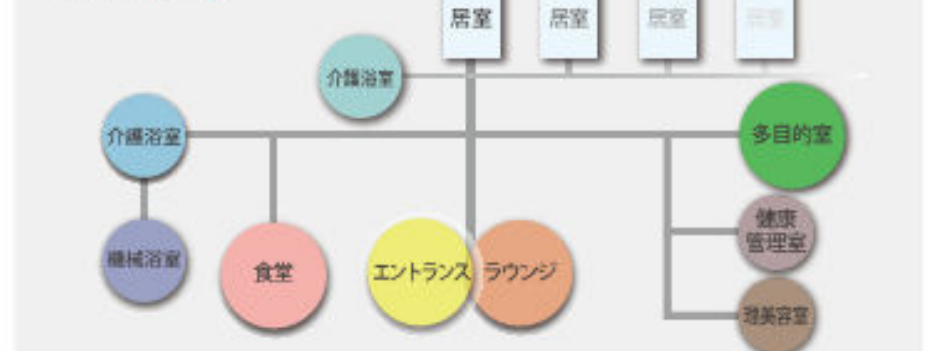
施設構成イメージ



施設構成イメージ



施設構成イメージ

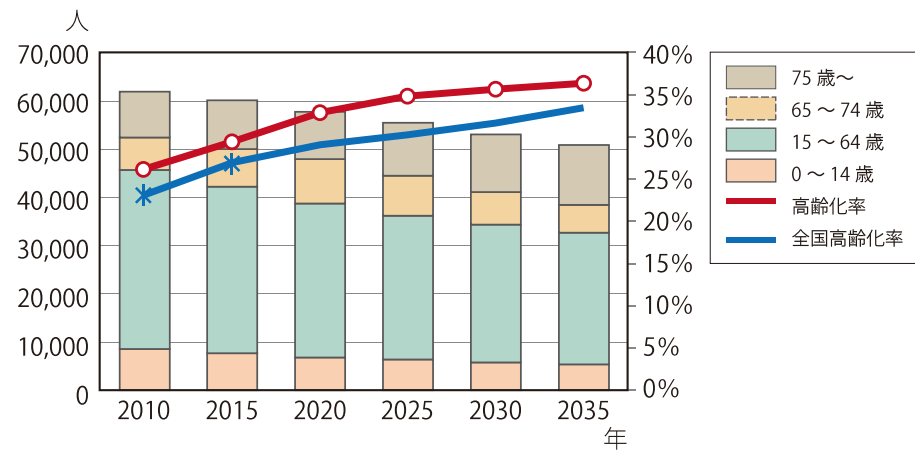


資料編 南魚沼市の状況

人口の推移

- 人口は2010年（約6.1万人）から2025年には約5.5万人と減少傾向。
- 65歳以上の高齢者人口は、年々増加し2025年には高齢化率が35%（約1.9万人）、2035年には36%（約1.8万人）になる。
- 但し、2025年をピークに高齢者人口は減少する傾向。

南魚沼市の将来人口推計

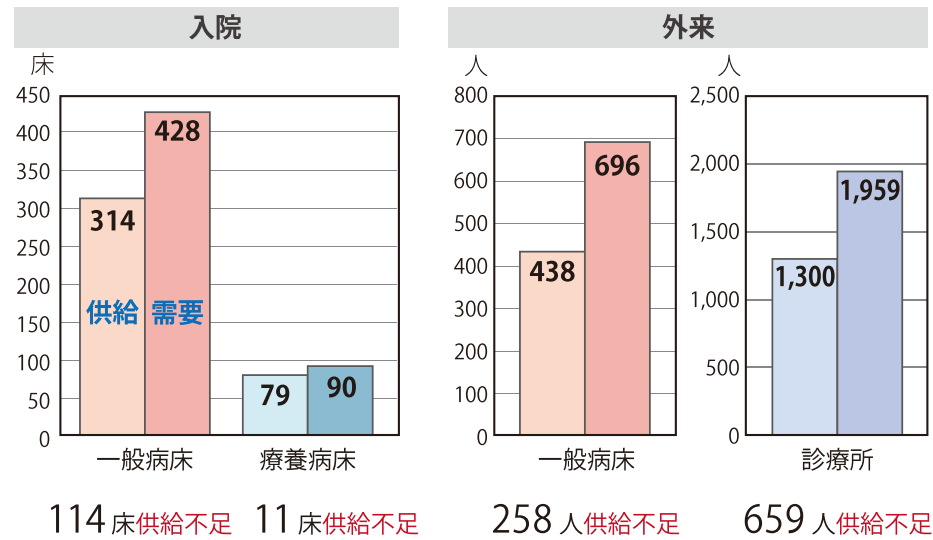


人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口（平成25年3月推計）」
「全国高齢化率」2005年、2010年は実数（高齢社会白書より）

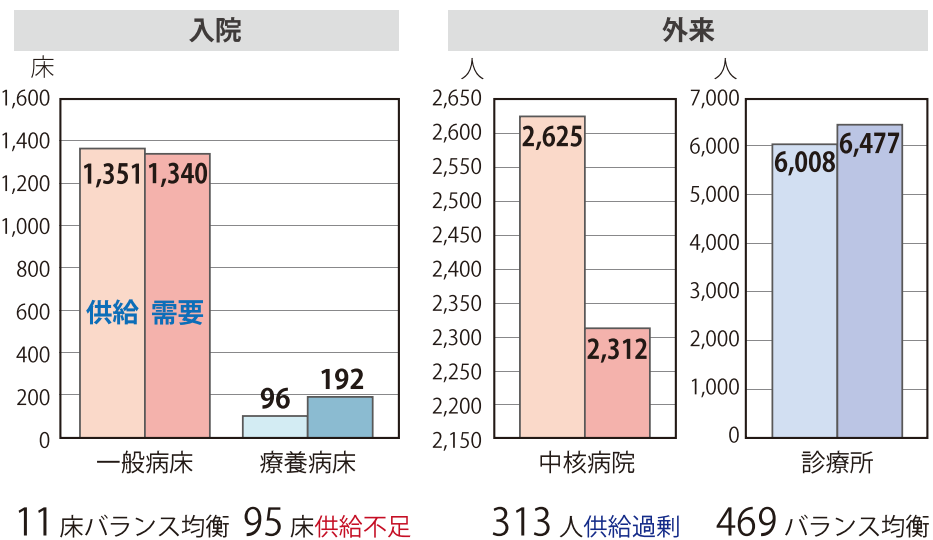
医療受給バランス

- 医療サービス（入院・外来）の不足。
 〈入院〉南魚沼市：125床不足
 上越市：84床不足
 〈外来〉南魚沼市：917人不足
 上越市：156人不足
- 特に、南魚沼市では一日当たり917人いる外来患者への対応が不足している。

南魚沼市医療受給バランス



上越市医療受給バランス

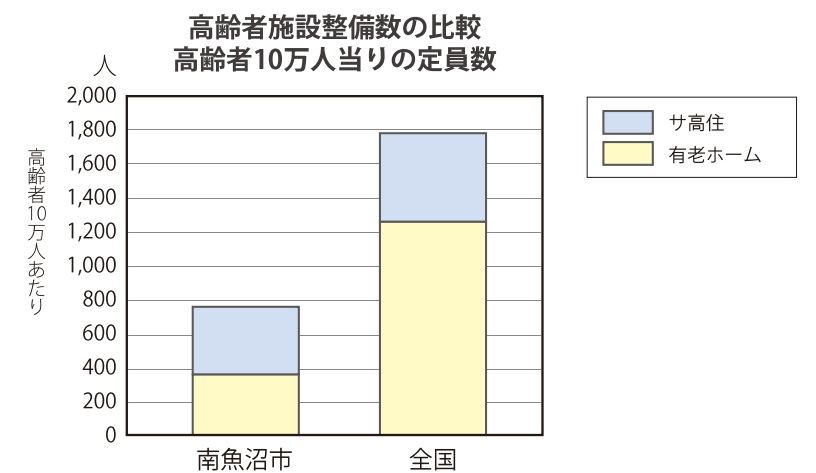


資料：都道府県患者調査、都道府県病院報告、医療施設調査

高齢者住宅の整備状況

- 特別養護老人ホームの定員数に対して待機者数は3.5倍
 南魚沼市 人口6万人 5施設・定員386人
 ⇒ 待機者数1,366人（定員数に対して約3.5倍）
 上越市 人口20万人 16施設・定員1273人
 ⇒ 待機者数4,763人（定員数に対して約3.7倍）
資料：介護サービス情報公表システム
- 有料老人ホーム・サ高住の整備数は、全国値に比べ不足

有料老人ホーム・サ高住の整備状況



資料：株式会社タムラプランニング&オペレーティング

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
総数	61,626	59,690	57,550	55,334	53,025	50,633
2010年を100とした割合	100%	97%	93%	90%	86%	82%
0～14歳	8,350	7,479	6,889	6,300	5,760	5,399
15～64歳	37,199	34,706	31,733	29,777	28,337	26,807
65～74歳	6,678	7,768	9,172	8,414	6,865	6,125
75歳～	9,399	9,737	9,756	10,843	12,063	12,302
高齢者数（再掲）	16,077	17,505	18,928	19,257	18,928	18,427
高齢化率	26%	29%	33%	35%	36%	36%