

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（その1）

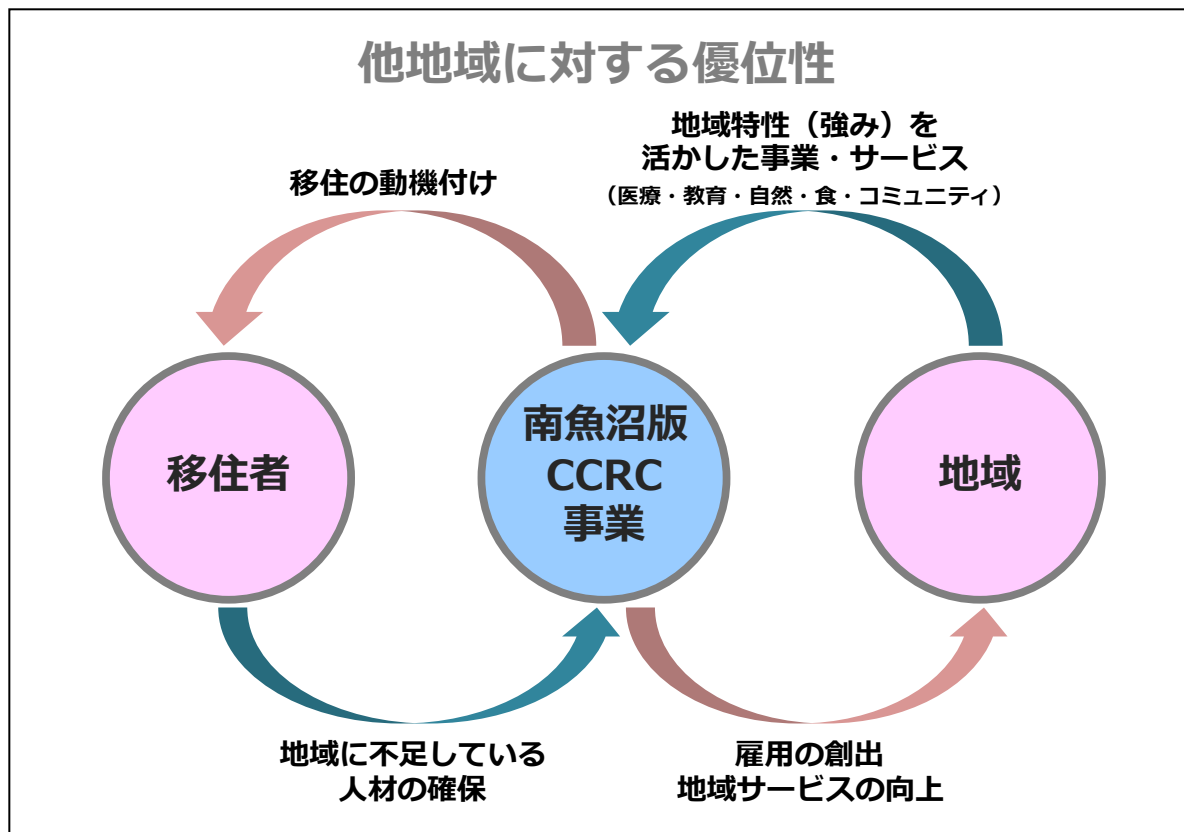
平成29年3月

新潟県南魚沼市

1. 事業コンセプトの考え方

本事業は、この地域の特性や強みを生かした事業・サービス展開により、移住者を取り込み、その移住者が、地域に不足するリソースを提供することで、新たな産業や雇用が創出されて、地域サービスが向上することによる好循環を生み出すことを目指す。

このために、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」を事業コンセプトの中心と位置づける。



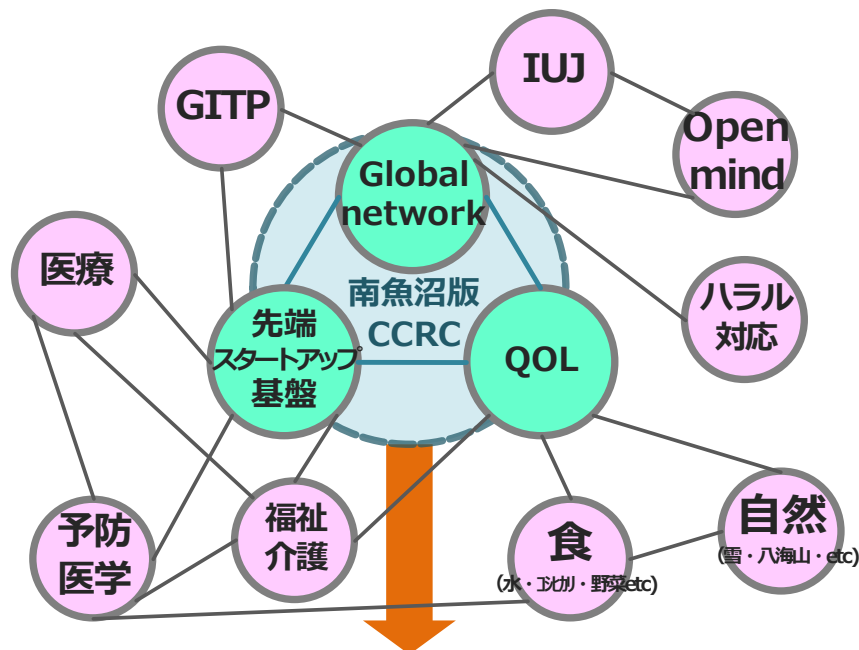
事業コンセプトの考え方

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

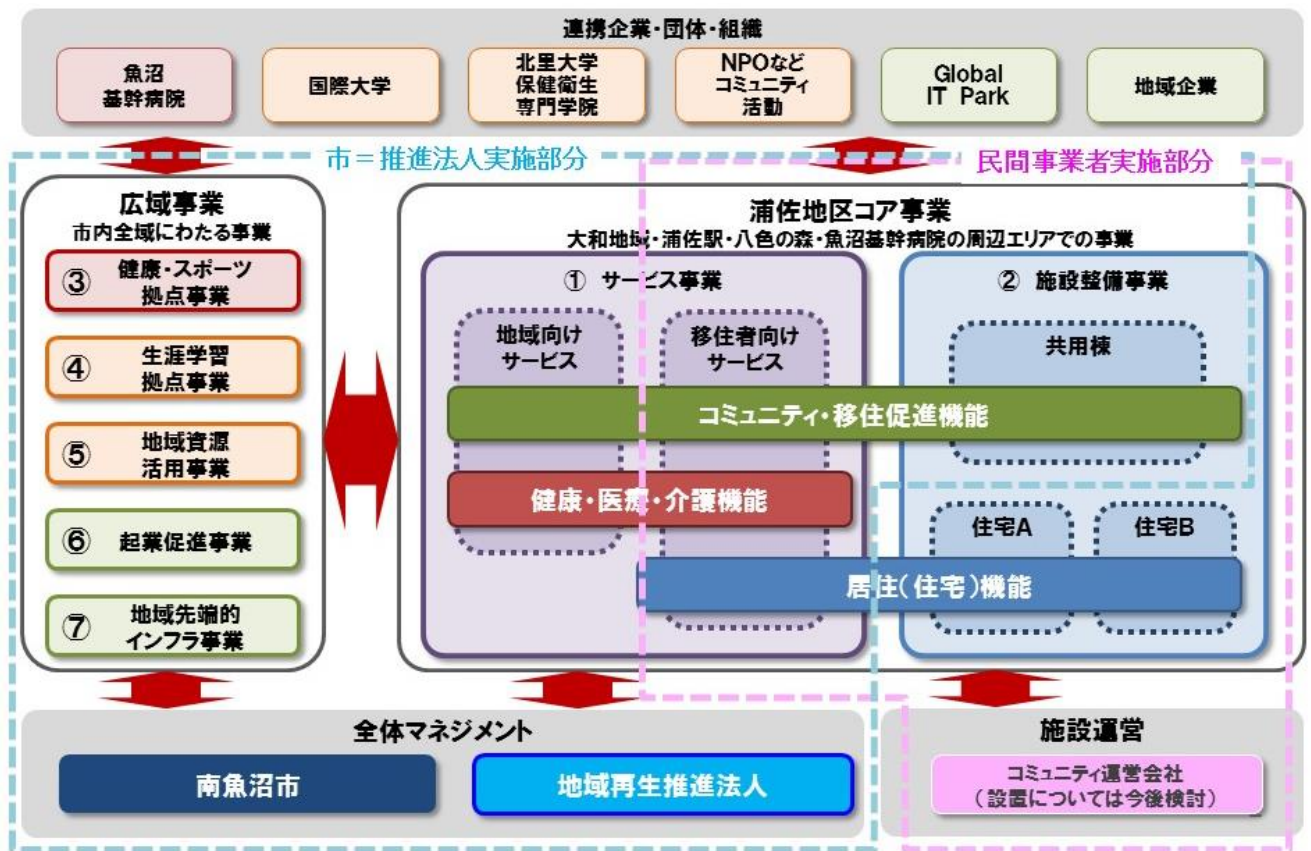
スポーツのフィールドが**職場**のすぐそば

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**

2. 事業の全体概念図（案）

区分は暫定的なものであり、今後変更があり得るが、現時点での概念図を以下に示す。



各事業は、実際には明確に分離できない部分や、重なりが生じると思われるが、区分を明確化した上で、各事業者の事業範囲や事業性の検討を行う。

浦佐地区コア事業のイメージ

| ① 生涯活躍のまちサービス事業 | | ② 生涯活躍のまち施設整備事業 | |
|-----------------------------------|--|--|--|
| 地域向けサービス事業、 | 移住者向けサービス事業 | 共用施設整備、 | 住宅居住施設整備 |
| コミュニティ活動窓口業務 地域サービスの提供 就業支援 | 移住希望者公募 賃貸住宅運営管理 コミュニティ活動窓口業務 就業・起業支援・ ビジネスマッチング | 運営事業拠点機能 起業ゾーン（事務所・店舗） コミュニティ活動機能 健康・介護拠点機能 | 賃貸住宅建設（シンプル） ミドルステイ転用可能型住宅 賃貸住宅建設（付加機能） 複数の施設企画で取組む |

広域事業のイメージ

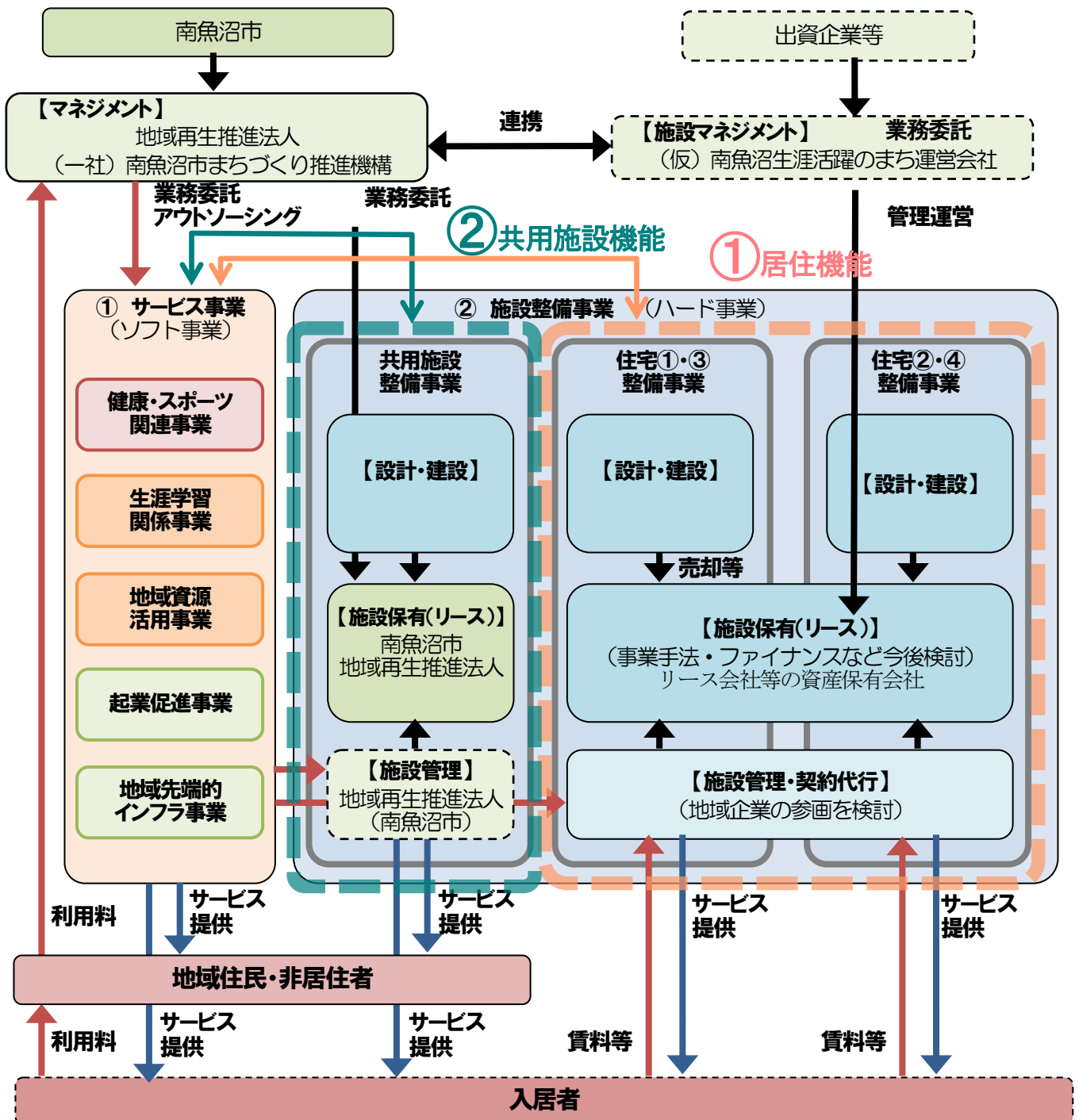
| ③ 健康・スポーツ拠点事業 | ④ 生涯学習推進事業 | ⑤ 地域資源活用事業 | ⑥ 起業促進事業 | ⑦ 地域先端的インフラ事業 |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|-------------------------------|
| 地域の健康増進・ スポーツを核とした 付加価値事業 | 教育機関、地域団体と連携した、「学び」と「教え」の事業 | 空家活用の長期お試し居住 稲作参加・畑作参加 | GITP連携、 コワーキング・ テレワーキング、 ICLOVE | 再生可能エネルギー、 地域エネマネ ICT活用 |

3. 浦佐地区コア事業に関する、事業推進および検討体制（案）

区分は暫定的なものであり、今後変更があり得るが、現時点での体制図を以下に示す。

各事業は、実際には明確に分離できない部分や、重なりが生じると思われるが、区分を明確化した上で、各事業者の事業範囲や事業性の検討を行う。

下図は、浦佐地区コア事業について、11月22日時点で連携実施事業協議パートナーとして選定された各企業・団体が、事業実施において優位性発揮が期待できる事業部分について検討を行うものと考え、それらの事業的な相互関係を想定したものである。



第I期では、住宅整備50戸程度とし、これを①～④の4種類の商品企画にて整備することで、多様なニーズに応えると同時にII期以降への感触を探る。

共用施設整備については、住宅整備と不可分な機能を洗出し、その結果により整備時期と方針を決定する。

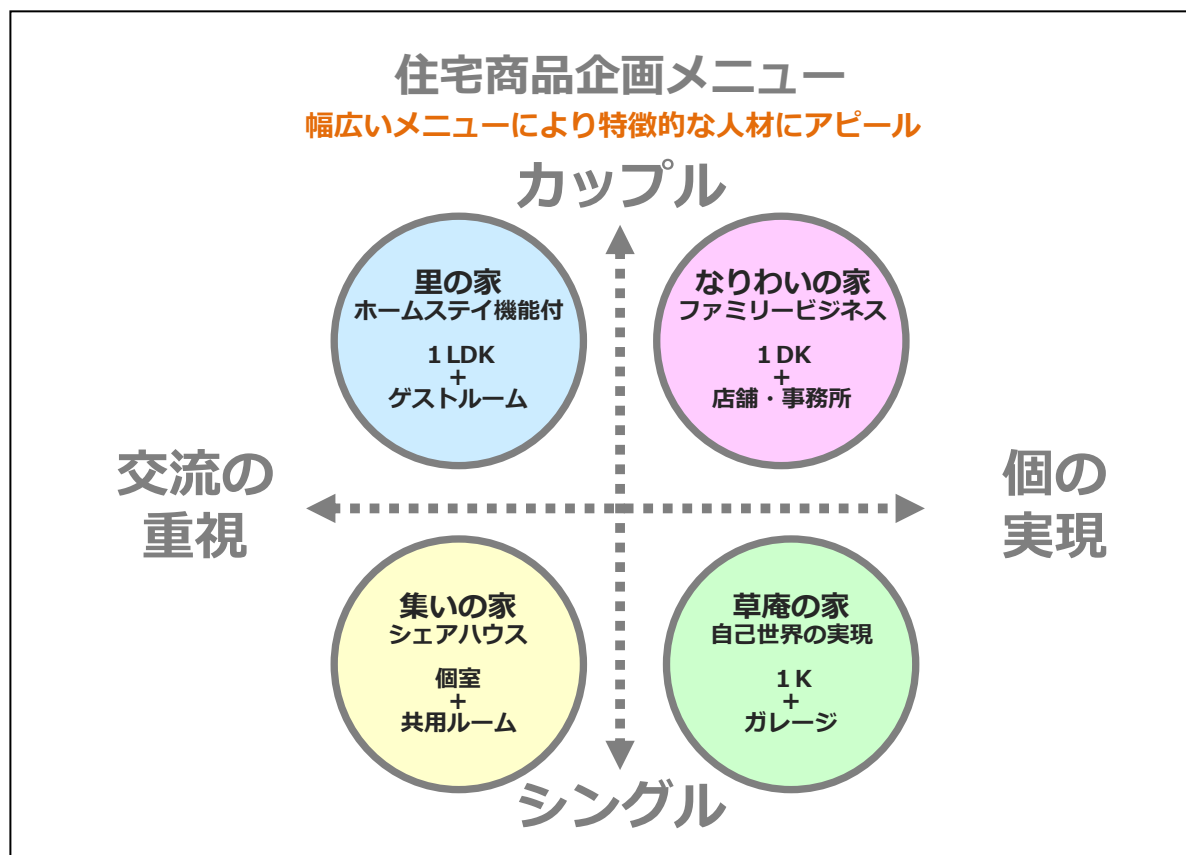
① 住宅事業

(1) 商品企画

当地域に、南魚沼市が求める人材を呼び込むために、幅広い住宅商品企画のメニューを設けて、特徴的な人材に遡及する計画とする。そのために、以下の4種類の住宅商品企画を設定した。

商品企画の内容については、今後、移住を検討している人への意向調査を通じて、適宜見直しを行う。

| |
|---|
| <p>住戸規模 : 50 戸程度</p> <p>住戸タイプ : (1) 里の家 (ホームステイ機能付 1LDK+ゲストルーム) 20 戸程度</p> <p>(2) なりわいの家 (ファミリービジネス 1DK+店舗・事務所) 5 戸程度</p> <p>(3) 草庵の家 (自己世界実現 1K+ガレージ) 5 戸程度</p> <p>(4) 集いの家 (シェアハウス 個室+共用ルーム) 20 戸程度</p> |
|---|



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）

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会的な人。

●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。

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）

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。

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

(2) 計画概要

商品企画を具体化するために、素案となる住居仕様を設定し、配置計画・住戸計画を行った。

| | 基本機能 | 整備戸数 | 住戸規模 | 住戸仕様 |
|-----------------------|---------------|------|---|---|
| 里の家 (ホームステイ機能付) | 1LDK + ゲストルーム | 20 戸 | 50~70 m ² /戸 (2 戸並び住宅 2 階建て 4 戸単位) | メイン・ベッドルーム リビングダイニング キッチン ゲストルーム 洗い場付ユニットバス WC |
| なりわいの家 (ファミリービジネス) | 1DK + 店舗・事務所 | 5 戸 | 50~70 m ² /戸 (2 階建てメゾネット) | 2 階に居住機能。 1DK 洗い場付ユニットバス WC 収納 1 階に、店舗・事務所スペース (給排水付) |
| 草庵の家 (自己世界の実現) | 1K + ガレージ | 5 戸 | 40~50 m ² /戸 (2 階建てメゾネット) | 2 階に居住機能。 1K 洗い場付ユニットバス WC 1 階はガレージ ラブな使い方に対応できる仕様 |
| 集いの家 (シェアハウス) | 個室 + 共用ルーム | 20 戸 | 専有部 9~15 m ² /戸 | 個室内には洗面台・収納のみ キッチン・リビング・浴室・WC・選択室は共用スペースに配置 |
| 集いの場 (集会スペース) | | 1 ヶ所 | 50~100 m ² | CCRC 住民共用の集会スペースと、地域とのコミュニティスペースを兼ねた Cafe 等を併設し、地域コミュニティとの接点づくりを行う |

(3) 敷地検討

計画敷地として、No. 1 (池田記念美術館隣接)、No. 2 (浦佐認定こども園隣接) が候補となっている。

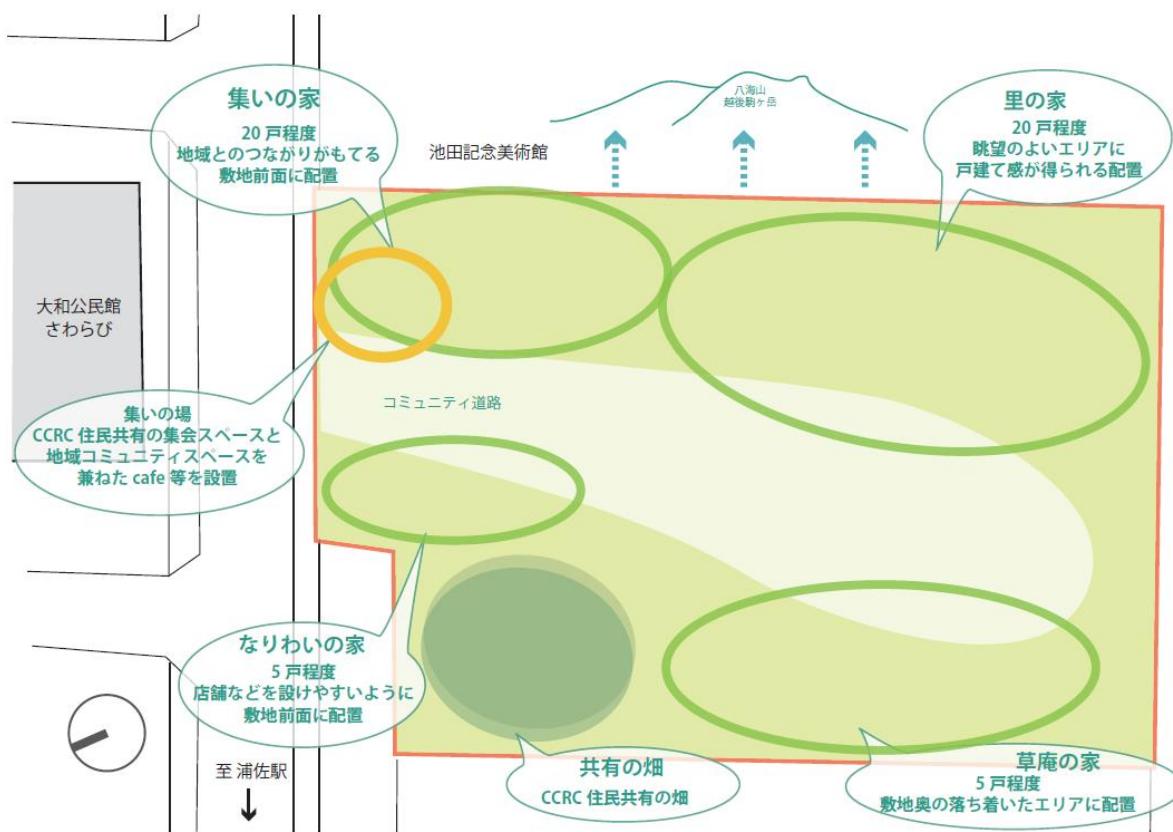
| | No. 1 候補地 (池田記念美術館隣接) | No. 2 候補地 (浦佐認定こども園隣接) |
|---------------|---|---|
| |  |  |
| 特徴 | 公園や美術館に近接し、環境が良い (約 7,800 m ²) | 基幹病院や、ひらせい・ウエルシアに近接し、生活利便性が高い (約 11,000 m ²) |
| 敷地権利関係 | 筆数が少なく地権者協議が進めやすい (市や民間事業者が賃借する場合、将来の権利関係のリスクが少ない) 敷地が整形なので一部分のみを利用した計画も立案しやすい | 筆数が多いため地権者協議が進めにくい (市や民間事業者が賃借する場合、将来の権利関係のリスクが大きい) 敷地が不整形なので一部分のみを利用した計画が立案しにくい |
| 開発許可申請上の課題 | 雨水調整池が必要 | 雨水調整池が必要 放流先水路の改良が必要 |
| 農地転用申請上の課題 | 建物所有者と土地の購入者・賃借人が同一でなければならない (市が土地を購入又は賃借し、建物を民間事業者が建設するスキームは採用不可) 一部が第1種農地に該当する可能性があり、全ての筆が農地転用できるか確定していない | 土地造成のみでの申請が可能 (市が土地を購入又は賃借し、建物を民間事業者が建設するスキームが採用可能) |
| 建築基準法 集団規定 | 都市計画区域内/用途地域無指定地域 建ぺい率：70% 容積率：200% 道路斜線：1.5 隣地斜線 31m+2.5 防火地域指定無し 法 22 条指定区域外 日影規制無し | 第1種低層住居専用地域 建ぺい率：50% 容積率：100% 道路斜線：1.25 北側斜線 5m+1.25 防火地域指定無し 法 22 条指定区域外 日影規制 1.5m 4-2.5 時間 (軒高 7m 超 又は 3 階建て以上) |
| 地番・地目・面積 | ①浦佐字大久保 4956 田 2,471 m ² ②浦佐字大久保 5495-2 田 1,743 m ² ③浦佐字大久保 5495-1 田 862 m ² ④浦佐字大久保 5494-1 田 2,793 m ² 合計 7,869 m ² | ①浦佐中道 4665-1 畑 343 m ² ②浦佐中道 4665-2 畑 577 m ² ③浦佐中道 4670-1 畑 4,387 m ² ④浦佐中道 4722-1 畑 893 m ² ⑤浦佐中道 4712 畑 495 m ² ⑥浦佐中道 4711 畑 579 m ² ⑦浦佐中道 4672 畑 351 m ² ⑧浦佐中道 4671 畑 634 m ² ⑨浦佐中道 4674 畑 1,431 m ² ⑩浦佐中道 4708 畑 752 m ² ⑪浦佐中道 4724 畑 766 m ² 合計 11,208 m ² |

(4) 配置計画 (案)

① ゾーニング計画 (案)

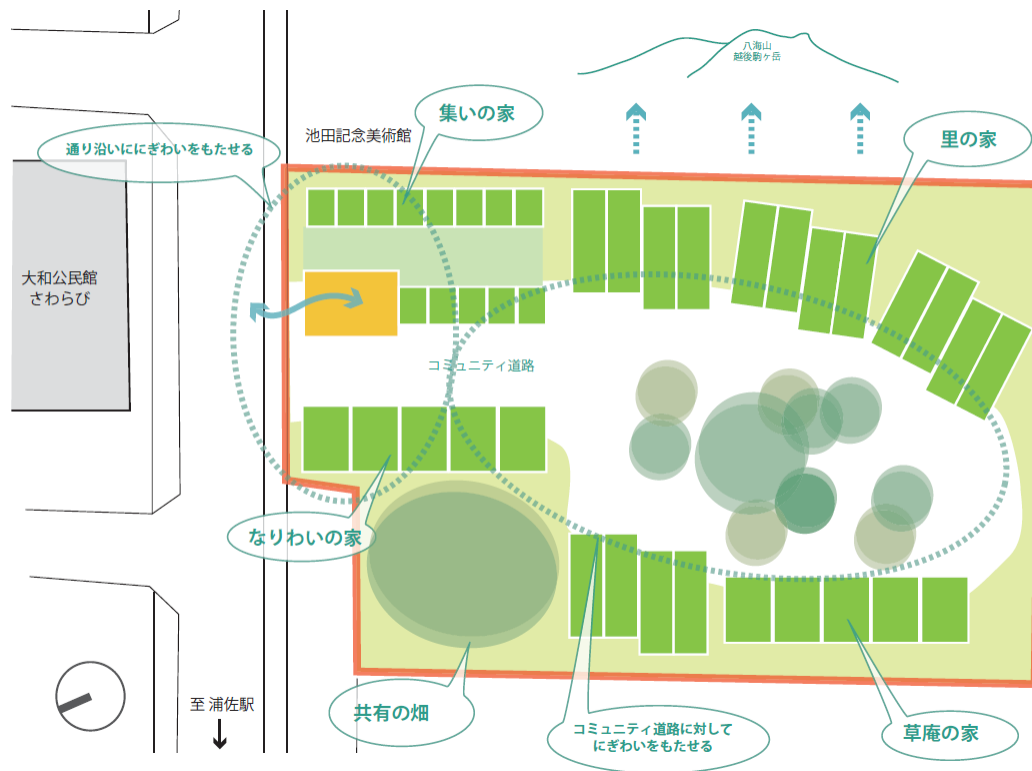
No.1 (池田記念美術館隣接) 候補地のうち、事業性を考慮して、5,400 m²分を利用する案で、計画を立案した。具体的な検討に入るために、設定した内容であり、今後、事業スキームの確定や、各種法的条件の整理の中で、対象敷地が変更となる可能性がある。

各商品企画の住宅を、その特性に合わせて配置する考え方を以下に示す。



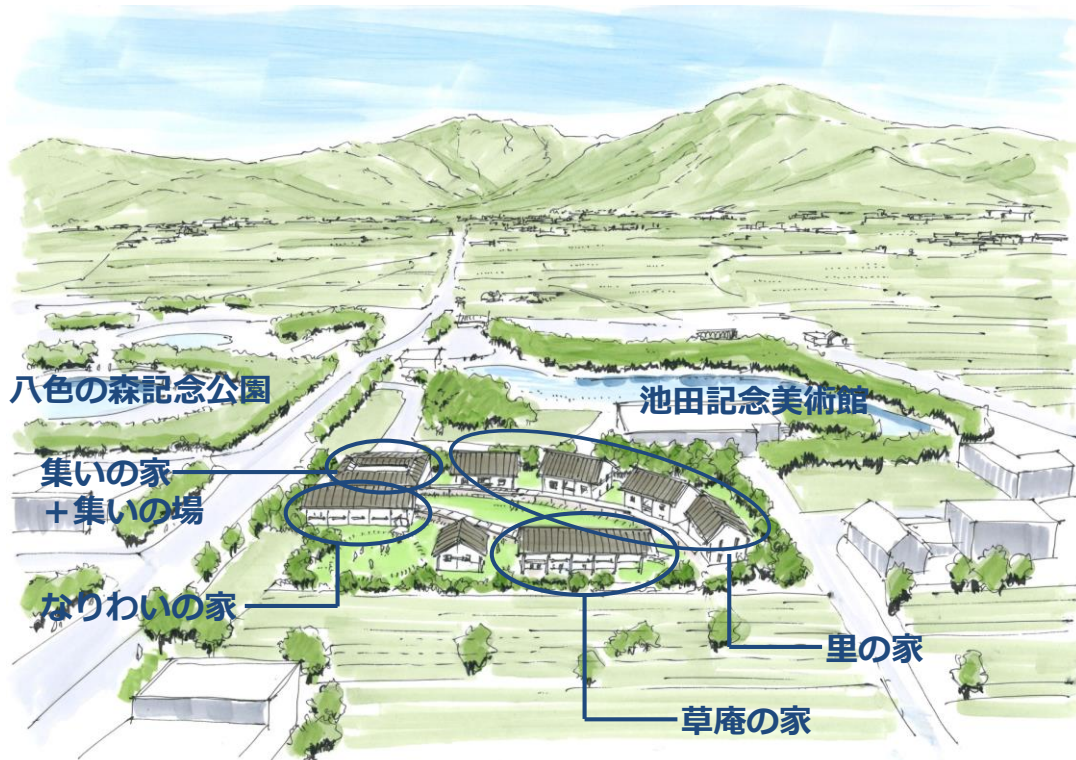
② 配置計画 (案)

ゾーニング計画 (案) に沿って、各住戸を配置した場合の一例を以下に示す。



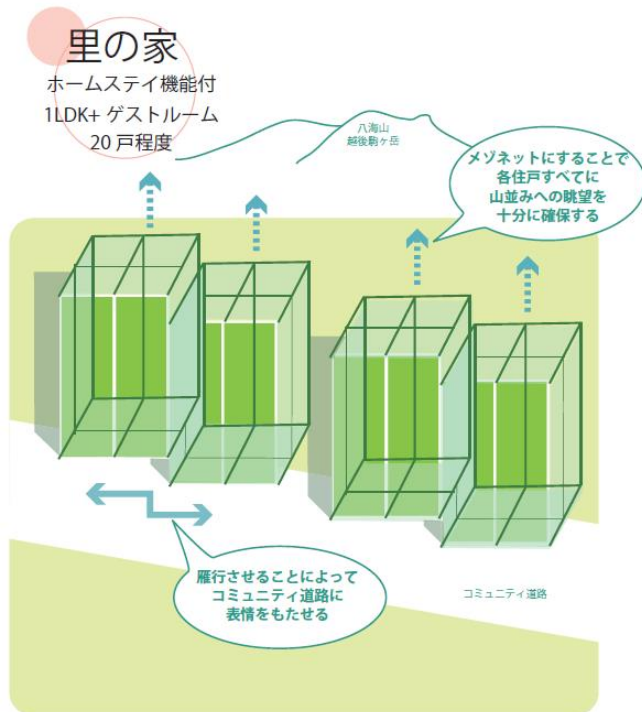
③ 住戸配置イメージ (案)

現段階では、具体的な建物形状は未定だが、地域の風景に馴染む家並みづくりを行うものとする。

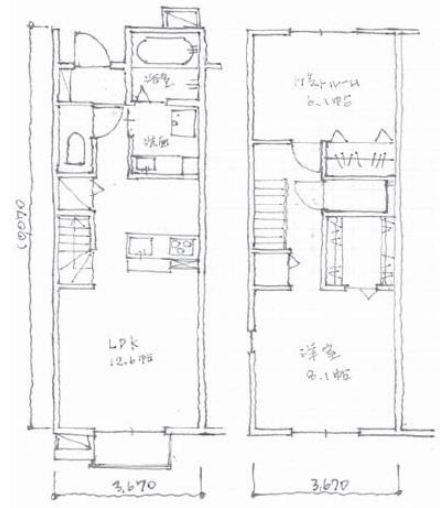


(5) 住戸計画 (案)

商品企画毎の各住戸のプランの一例を示す。本プランは、今後、事業性検証や移住に関心がある人への意向調査を行うために、設定したものであり、必要に応じて、適宜見直しを行う。

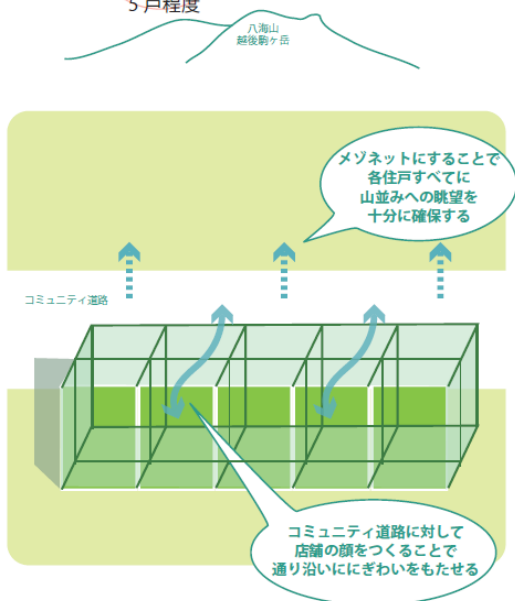


参考プラン

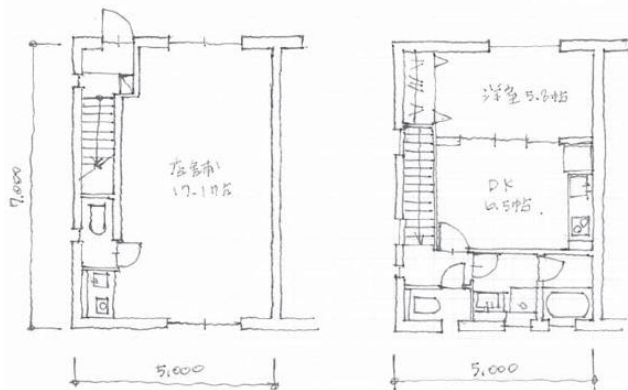


なりわいの家

ファミリービジネス
1DK+ 店舗 / 事務所
5戸程度



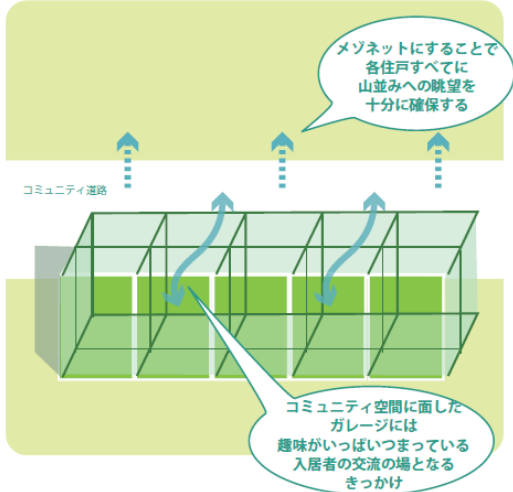
参考プラン



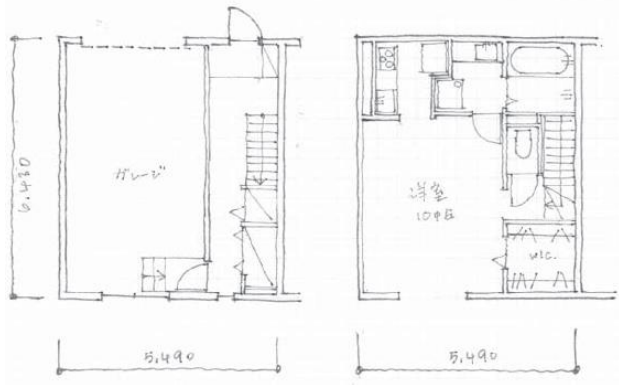
草庵の家

自己世界の実現

1K+ガレージ
5戸程度

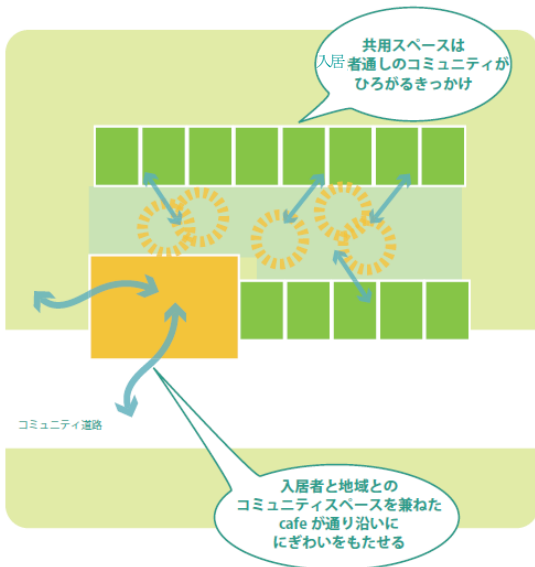


参考プラン

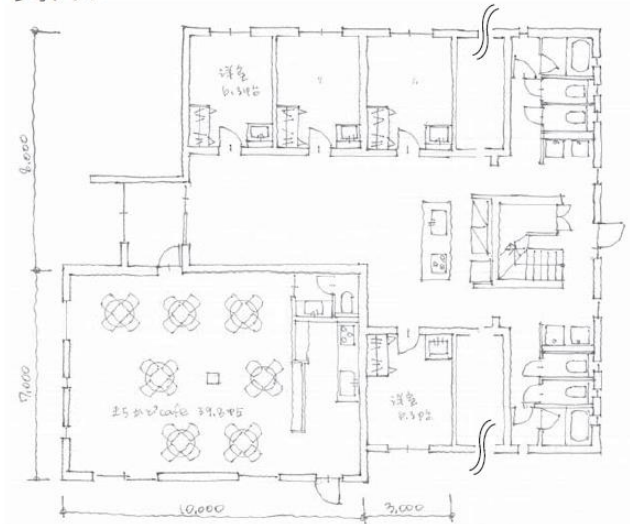


集いの家

シェアハウス
個室+共用ルーム
20戸程度



参考プラン



(6) SI (スケルトン・インフィル) 住宅 活用案

SI 住宅の活用について、商品企画の素案を示す。

住宅商品企画案 5

検討のたたき台としての想定（今後見直しあり）

共生する家

SI 住宅
共用エネルギー等
フリープラン
10 戸程度

多様な住まい方、住み継ぎに際して快適さを損なわないよう SI の考えを取り入れたり、集合住宅だから実現できるエネルギーシステムを導入した住居。

●入居者のライフスタイルイメージ

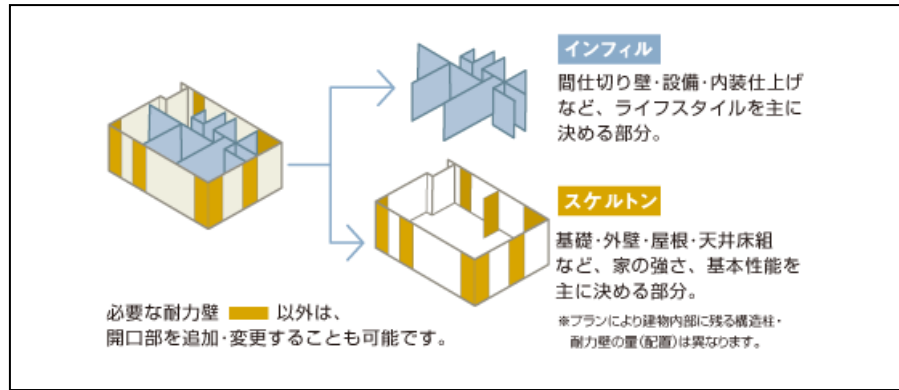
環境共生やエコなど、住まい方に関心の高い人を対象にした商品企画。
移住するからには、住まいへのポリシーを実現できるくらいのものでないと、決断するには不十分、と感じている関心の高い人たち向け。

●住居仕様（想定）

内装・設備は入居者が自分で準備
水回り範囲の中で洗い場付きユニットバス、WC、キッチンを自由配置
居室についても自由配置、自分でプランニングすることも可能

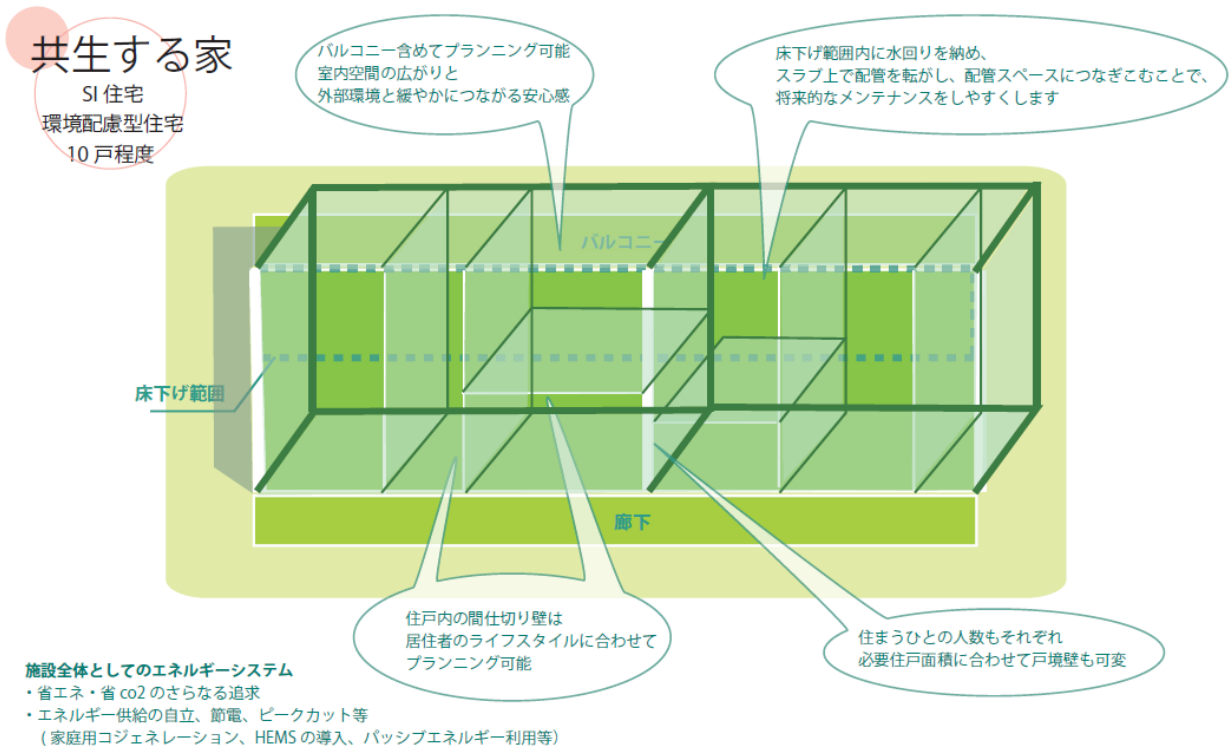
70 ~ 90 m² / 戸 程度

【SI住宅の概念図】



大和ハウス工業 Web サイトより

【SI住宅の具体化のイメージ】



SI 住宅を採用した場合の事業手法上の特徴を以下に示す。

【所有区分の考え方】

| | スケルトン | インフィル |
|------|--|---|
| 所有区分 | 事業者 | 入居者 |
| 該当部位 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 躯体 ・ 住戸間仕切り壁 ・ 共用部設備 ・ 外部建具 ・ 共用専有部（バルコニー・ポーチなど） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸内間仕切り壁 ・ 仕上げ ・ 住宅設備（キッチン・浴室・WC・・・） ・ 専有部内 給排水設備・電気設備 |

【本事業におけるメリット・デメリット】

| | メリット | デメリット |
|-----|---|--|
| 入居者 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 自分の好みにあった間取りや内装仕上げにすることが可能 ・ 移住スタイルに合わせた順次仕上げ等に対応しやすい（まずは1人で2拠点居住から始め、いずれは2人で定住する等） ・ 必要な広さ分を借りることが可能（建物側の工夫が必要） | <ul style="list-style-type: none"> ・ インフィル工事分の一時金が必要 ・ 手間を掛けることが億劫な人には不向き ・ 即時の入居が出来ない |
| 事業者 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐用年数が異なる躯体と内装・設備を明確に分離しているため、メンテナンスが容易であり、大規模修繕などの際に、日常生活に支障が出にくい工事が可能 ・ 想定に移住者像に基づく商品企画が不要となり、移住者ニーズとのミスマッチを防げる。 ・ 建設費がスケルトン部分のみのため、イニシャルコストが低減されて、事業リスクが小さくなる ・ 賃貸住宅ではあるが、原状回復不要の仕組みとすることで、次の入居者に安価な家賃で提供することが可能 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者毎の個別対応が必要（地域再生推進法人等を活用した、小回りの効く管理体制や、入居者の窓口体制が必要） ・ 内装・設備工事の完了後に、建築確認検査受検を行い登記することが原則のため、行政協議が必要 |

② 共用施設整備事業

(1) CCRC 事業における役割・必要機能

CCRC 事業における、共用施設として、役割別に、以下の3種類が想定される。

- ① 移住者向け共用施設（集会施設等）
- ② 移住者・地域住民向け共用施設（集会施設や、そこに併設する Cafe、コワーキングスペース等）
- ③ 住民向け（市民サービスとしての、健康増進施設等）

①・②については、CCRC の住居機能に近い位置に存在することが望ましく、これらを兼ね備えたスペースを敷地内に計画する案とした。

③については、「健康—予防医療の先進的なコミュニティ」という事業コンセプトや、魚沼基幹病院に近接する優位性、移住者にとって魅力となる「健康的なライフスタイル」の実現、そして高齢化が進む中での、地域住民への市民サービスの観点から、健康・予防医療に関連する施設を核とする案を検討した。

具体的な例として、厚生労働省が認定する「温泉利用型健康増進施設（指定運動療法施設）」が挙げられる。民間のスポーツジムと、医療機関でのリハビリテーションとの中間的位置づけであり、医師による運動処方箋に沿った運動プログラムを実施することで、利用費用が所得税控除の対象となるメリットがある。豪雪地帯である当地域では、近隣のスポーツ施設において、冬季の屋内運動施設の利用需要が多いが、ここに医学的な運動指導を付加することで、地域住民の健康増進に寄与することが期待される。

また、地域資源である温泉についても、同様に活用ができる。これらによって、地域住民の健康増進の視点だけでなく、アスリートの練習（合宿利用）やスポーツリハビリ、移住者に遡及する価値を生み出す可能性がある。



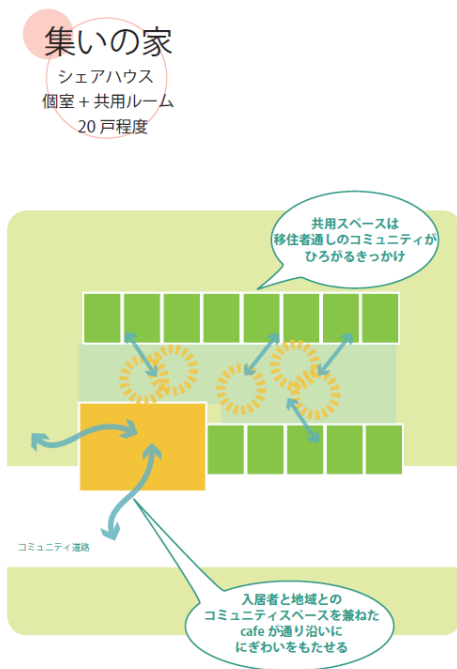
新潟大学大学院医歯学総合研究科 健康増進医学講座 田中純太准教授作成資料よ

(2) 計画素案

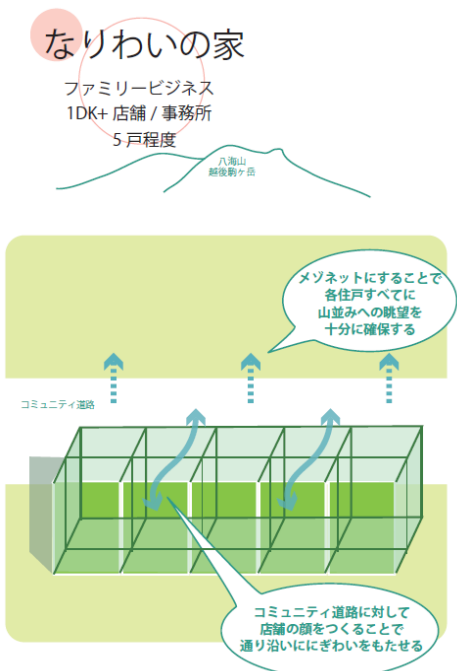
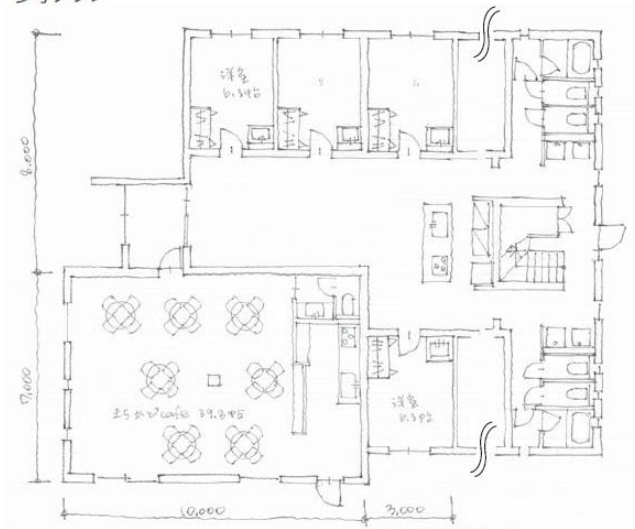
① 移住者向け共用施設と、② 移住者・地域住民向け共用施設を、兼ね備えたスペースとして、「集いの家」の一角に「集いの場」を設置する計画とした。ここは、この CCRC 居住者の集会スペースと同時に、キッチンスペースを設けることで、地域住民との交流スペースとして活用できるよう、前面道路に近い場所に配置した。

この「集いの場」の建設費・維持管理費は、CCRC 居住者全体で負担する仕組みを想定した。

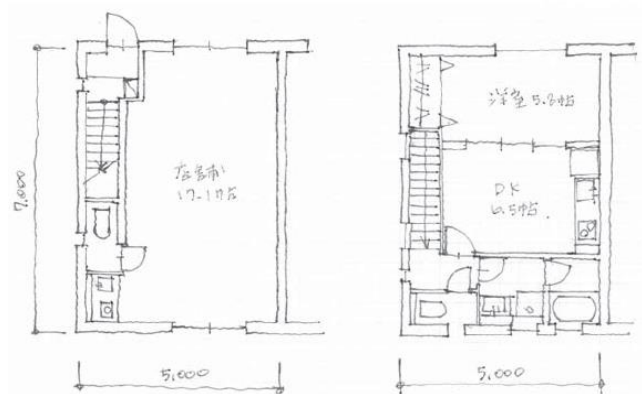
また、敷地内には「なりわいの家」という、事務所・店舗スペースを有する住戸を計画した。ここは、居住者が自ら事業を行うスペースとして想定されているが、地域の人が集まる場や、就業する場（コワーキングスペース等）として、地域住民との交流を生むきっかけとしている。



参考プラン



参考プラン



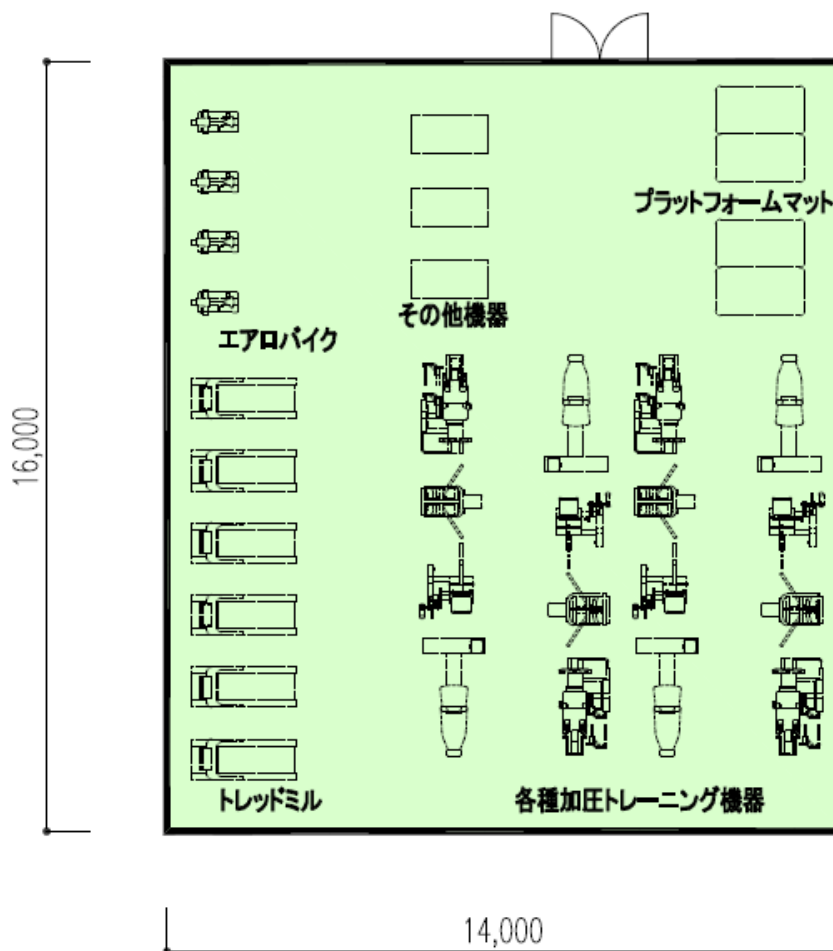
- ③ 市民サービスとしての、健康増進施設の一例として、指定運動型健康増進施設の素案を示す。
 (後述の事業費検討の前提条件に従い、温泉施設を含めない、トレーニングジムを設置した指定運動型健康増進施設として設定した。

トレーニング機器台数は、事業費検討での想定台数を見込んだ)

トレーニングジムとして約 200 m² (下図は 224 m²) 程度の広さが必要であり、その他、事務室・更衣室・WC などを含めて、施設規模としては 350~400 m²程度となる。

事業費検討では、土地保有・施設整備を、市が行う想定としており、整備する場所として、大和公民館・さわらび敷地内への新築や、既存建物を改修した利用、浦佐駅前周辺地などが想定される。

トレーニングジム レイアウト案

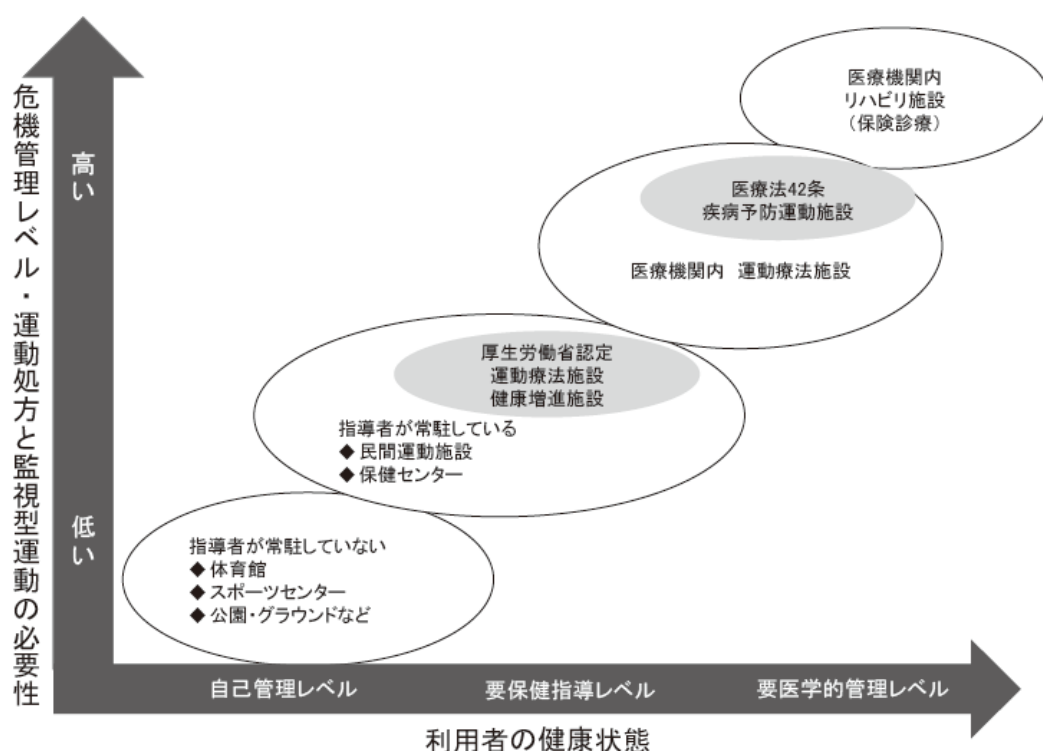


(3) 健康増進施設の基本条件

健康増進施設とは、国民の健康づくりを推進する上で適切な内容の施設を認定し、その普及を図るために、1989年に制定された制度。「運動型健康増進施設」、「温泉利用型健康増進施設」、「温泉利用プログラム型健康増進施設」の3種類の施設について、大臣認定が行われている。

また、運動型健康増進施設及び温泉利用型健康増進施設の内、一定の条件を満たす施設を指定運動療法施設として指定されている。

これらの施設のうち、医療法人の附帯事業として運営されている施設が、「医療法第42条施設（疾病予防運動施設）」と呼ばれており、民間のスポーツジムや、医療機関内のリハビリ施設とは、下図のような関係・位置づけにある



日本医師会 健康スポーツ医学委員会答申 平成28年2月 「利用者の健康状態と危機管理レベルからみた運動環境」

健康増進施設の設置条件は、以下の通りである。

| | | | |
|--------------|--|---|---|
| 根拠 | 健康増進施設認定規定（昭 63 年厚生省告示第 273 号） | | |
| 認定を行う者 | 厚生労働大臣 | | |
| 認定期間 | 10 年間 | | |
| 施設類型 | 運動型健康増進施設 | 温泉利用型健康増進施設 | 温泉利用プログラム型健康増進施設 |
| 認定要件 | <p>① 有酸素運動、筋力強化運動等を安全に行うことのできる設備（トレーニングジム、運動フロア、プールのうち、1つ以上）</p> <p>② 体力測定、運動プログラム提供及び応急処置のための設備</p> <p>③ 健康運動指導士又はこれと同等以上の能力を有すると認められる者及び運動指導を行う者の配置</p> <p>*同等以上の能力を有する者 健康運動指導士の養成カリキュラムと同等以上の内容の講習会を受講し資格を取得した者</p> <p>*運動指導を行う者 健康運動指導士又はこれと同等以上の能力を有すると認められる者が望ましい</p> | <p>⑥ 健康増進のための温泉利用を实践するための設備の配置（全身及び部分浴槽、圧注浴槽又は気泡浴槽、蒸気浴設備又は熱気浴設備等）</p> <p>⑦ 温泉利用指導者の配置</p> | <p>① 体重・血圧測定、温泉利用プログラム提供、生活指導及び応急処置のための設備の配置</p> <p>② 温泉利用プログラムを实践するための設備の配置</p> <p>③ 温泉入浴指導員のはいイット</p> <p>④ 医療機関と適切な連携関係を有していること</p> |
| 認定施設数 | 339 施設 | 20 施設 | 36 施設 |
| 医療費控除 | 指定運動療法施設のみ有 | 有 | 無 |
| 医療費控除の対象 | 指定運動療法施設において、健康スポーツ医等から処方箋を受けて運動療法を行った場合、施設利用料が所得税の医療費控除の対象となる。 | 温泉利用型施設において、温泉療法の知識・経験を有する医師の指示に基づく治療のための温泉療法を受けた場合、施設利用料が所得税の医療費控除の対象となる。 | |
| 指定運動療法施設認定要件 | <p>① 大臣認定健康増進施設（運動型又は温泉利用型）であること</p> <p>② 健康運動指導士又はこれと同等以上の能力を有すると認められる者及び健康運動実践指導者又はこれと同等以上の能力を有すると認められる者が配置されていること</p> <p>③ 提携医療機関の担当医が健康スポーツ医（日本医師会資格）等であること</p> <p>④ 1 回毎の施設利用料金が、5 千円以内に設定されていること</p> <p>⑤ 会員以外の者に運動療法等のために利用を認めること等</p> | | |
| 認定施設数 | 211 施設 | 3 施設 | |

（施設数は、2017 年 2 月 28 日現在）

事業手法スキームの構築

(1) 事業手法検討

本事業は、資金調達、設計・建設、施設所有、運営全てを、事業者（民）が主体で行うことを原則とする中で、南魚沼市が求める人材に移住してもらい、将来に繋がるまちづくりを進めるものであり、下表に示す、一般的なPPP手法のどの類型にも当てはまらない、事業スキームの構築が必要である。

(参考)PPP手法の類型整理(一例)

| 手法 | | 資金調達 | 設計・建設 | 施設所有(運営時) | 運営 | 財政負担 |
|-------------------|------------------------|------|-------|-----------------------------|---------------|---------|
| 公設公営(一部業務委託) | | 公 | 公 | 公 | 公中心 | あり(全面的) |
| 公設 民営 | 指定管理者等 | 公 | 公 | 公 | 民中心 | あり |
| | DBO(注1) | 公 | 民 | 公 | 民中心 (施設次第) | あり |
| 民設 公営 | 定期借地権活用型PPP (床賃借等) | 民 | 民 | 民 | 公中心 | あり |
| PFI (民設 民営) | 延べ払い型・ サービス購入型 | 民 | 民 | 【BTOのケース】(注2) 公 | 公中心 | あり(全面的) |
| | 混合型・独立採算型 | 民 | 民 | 【BOTのケース】(注3) 民(→終了後 公へ) | 民中心 | 混合型はあり |
| | コンセッション (混合型・独立採算型) | 民 | 民 | 公 民は、公共施設等運営権を取得 | 民による 経営 | 混合型はあり |

(注)1.DBO(Design Build Operate)は、公共が起債や交付金等により資金調達を行い、施設の設計・建設・運営を民間に包括的に委託する方式
2.BTO(Build Transfer and Operate)は、民間が施設を設計・建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間が維持管理・運営を行う方式
3.BOT(Build Operate and Transfer)は、民間が施設を設計・建設し、維持管理・運営を行い、事業終了後に公共に施設所有権を移転する方式

「公共施設老朽化問題とPPP/PFI」(株)日本政策投資銀行 2014年1月10日 資料より

① 事業手法構築に当たっての基本的課題

住宅事業について、主に、以下の3方式が想定しうるが、本事業のコンセプトに最も適合する方式③は、そのままでは事業者側が負うべきリスクが過大であり、そのリスクを低減する方策が必要となる。

(利用料を、市が受け取る方式(例：サービス購入型PFIなど)は検討対象外としている)

| | 資産保有 | 運営・維持管理 | 利用料の受け手 | 入居者募集 | 事業者のリスク | 事業意図への適合性 | 事業の実現可能性 |
|-----|------|---------|---------|-------|---------|--|---|
| 方式① | 市 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 小 | やや不適合 市営住宅の運営委託を行う仕組みに留まるが、市が資産保有する前提として、市が求める人材の移住を担保できる | 中～高 事業者のリスクが限定されており、実現しやすい |
| 方式② | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 中 | 不適合 純粋な民間事業であり、市が求める人材の移住が担保できない | 高 純粋な民間事業として実現しやすい |
| 方式③ | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 市 | 大 | 適合 事業者を最大限活用する仕組み | 低 事業者が入居者募集に関与できないため、事業者側のリスク・負担が過大であり実現可能性が低い |

② リスク低減の方策-1 土地・建物保有の考え方

本事業への適合を図りつつ、事業者のリスク・負担を低減するために、土地・建物保有の手法を整理した。市が求める人材の移住が担保するためには、何らかの形で市が関与する仕組みづくりが必要である。その1つとして、土地・建物の保有に関して、一定程度関与する案が考えられる。

また、現状 候補敷地は民有地であり、複数の所有者が所有していることから、特に借地にあたっては、事業の継続安定性確保の観点からも、市の関与が必要と考えられる。

一方で、土地・建物の所有者が異なる場合は、用途区域外では農地転用が許可されないため、留意が必要である。

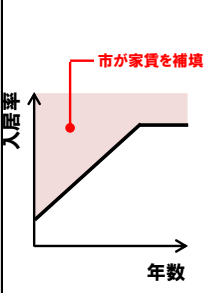
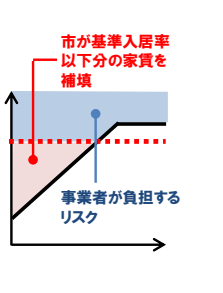
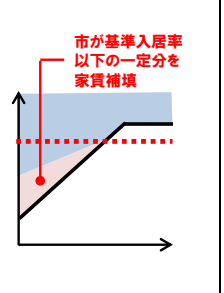
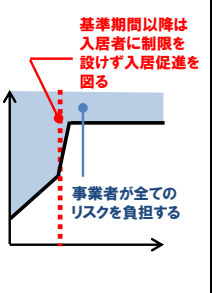
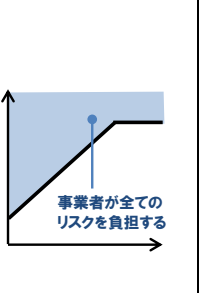
| | 底地 権利 | 土地 | | 建物 | | 事業意図への適合性 | 事業の実現可能性 |
|-----|-----------------|-----|---------------|-----|---------------|--|--|
| | | 保有 | 費用負担 | 保有 | 費用負担 | | |
| 方式① | 地権者より購入 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 適合 市の負担が無い。 | 低 市が求める移住者を確保できる仕組みが無い場合、事業者リスクが高い。 |
| 方式② | | 市 | 事業者 (賃料負担) | 事業者 | 事業者 | 適合 市の負担が少ない。 | 中 (用途区域外の敷地の場合、低) 市が資産保有する前提として、市が求める人材の移住を担保する仕組み。土地・建物の所有者が異なり、用途区域外では農地転用が許可されない。 |
| 方式③ | | 市 | 市 | 事業者 | 事業者 | やや適合 市の負担がやや大きい。 | 中 (用途区域外の敷地の場合、低) 市が資産保有する前提として、市が求める人材の移住を担保する仕組み。土地・建物の所有者が異なり、用途区域外では農地転用が許可されない。 |
| 方式④ | | 市 | 市 | 市 | 事業者 (賃料負担) | やや不適合 市の負担が大きく、市営住宅の運営委託を行う仕組みに留まる。 | 高 事業者リスクが低く、実現しやすい。 |
| 方式⑤ | | 市 | 市 | 市 | 市 | 不適合 公設公営事業 (市営住宅) のため | 高 市が実施するため実現可能性が担保される。 |
| 方式⑥ | 地権者より借地 (定期借地等) | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 不適合 市の負担が無いが、所有者が異なる複数筆を借地するため、事業継続に課題が大きい。 | 低 市が求める移住者を確保できる仕組みが無い場合、事業者リスクが高い。 |
| 方式⑦ | | 市 | 事業者 (賃料負担) | 事業者 | 事業者 | 適合 市の負担が少ない。 | 中 (用途区域外の敷地の場合、低) 市が資産保有する前提として、市が求める人材の移住を担保する仕組み。土地・建物の所有者が異なり、用途区域外では農地転用が許可されない。 所有者が異なる複数筆を借地は、市が賃借人として事業継続を担保する。 |
| 方式⑧ | | 市 | 市 | 事業者 | 事業者 | やや適合 市の負担がやや大きい。 | 中 (用途区域外の敷地の場合、低) 市が資産保有する前提として、市が求める人材の移住を担保する仕組み。土地・建物の所有者が異なり、用途区域外では農地転用が許可されない。 所有者が異なる複数筆を借地は、市が賃借人として事業継続を担保する。 |
| 方式⑨ | | 市 | 市 | 市 | 事業者 (賃料負担) | やや不適合 市営住宅の運営委託を行う仕組みに留まる。 | 高 事業者リスクが低く、実現しやすい。 所有者が異なる複数筆を借地は、市が賃借人として事業継続を担保する。 |
| 方式⑩ | | 市 | 市 | 市 | 市 | 不適合 公設公営事業 (市営住宅) のため | 高 市が実施するため実現可能性は高い。 |

③ リスク低減の方策-2 空室リスクの考え方

本事業において、市が求める人材の入居を必須条件とした場合、一般的な賃貸住宅に比べて、「入居率が安定するまでに年数を要する」「空室が埋まらない」といった可能性が予想される。

この空室リスクを全て事業者負担とした場合、それが家賃に反映させるため、ますます入居者が集まりにくい悪循環に陥る懸念がある。

「市が一定数の入居希望者を早期に確保する」「市が求める人材以外の入居も許容する」「不足する家賃収入の一部を市が補填する」といった手法の検討が必要である。

| | 方式① | 方式② | 方式③ | 方式④ | 方式⑤ |
|-----------|---|---|--|---|--|
| 各方式のイメージ |  |  |  |  |  |
| 概要 | 入居率が満たない分の家賃を全て市が補填する。 | 入居率が基準値以下の分の家賃を、全て市が補填する。 | 入居率が基準値以下の分の家賃の、一部（一定割合）を市が補填する。 | 空室リスクは、全て事業者が負担するが、基準期間以降は、入居者に制限を設けず、入居促進を図る。 | 空室リスクは、全て事業者が負担する。 |
| 事業意図への適合性 | 不適合 市の負担が大きい。事業者は一定収入が保証されるため、入居者募集のインセンティブが働かない。 | やや適合 市の負担が一定程度発生するが、事業者が入居者募集に関するインセンティブが働く。 | やや適合 方式②よりも、市の負担が少なく、事業者が入居者募集に関するインセンティブが高まる。 | 不適合 市の負担が発生しない一方で、市が求める人材以外の人々の居住を認めざるを得ない。 | 適合 (市が求める人材の移住のみを認めた場合) |
| 事業の実現可能性 | 高 事業の実現性は高い。 | 中～高 事業者のリスクが一定程度に限定されるため実現性が確保される。 | 中 事業者のリスクが一定程度に限定されるため実現性が確保される。 | 中 事業者のリスクが一定程度に限定されるため実現性が確保される。 | 低 市が求める人材の移住のみを認めた場合、事業者のリスク負担が大きく、実現性が低い。但し、市が一定数の入居希望者を早期に確保できる見通しがあれば採用できる。 |

平成 29 (2017) 年度 実施スケジュール (H29)

～協議パートナーと役割分担を明確にしたうえで、協働して事業化～

～移住者・移住検討者のネットワークづくり～

- ・事業実現可能性について、基本計画策定を2段階で進める。その間に、移住希望者やこれまでの移住・定住セミナーなどにおいて移住への関心を表明した者などに様々な角度でのプロモーションや意見の聞き取りを行ない、その結果を計画にフィードバックしながら事業実現の現実性を高めたうえで、事業を進める計画とした。

1. CCRC 施設 (南魚沼市 協議パートナー)

- ・事業実現を確実にするため2段階で基本計画を作成
- ・移住希望者やCCRC施設移住に関心がある人などにプロモーション(説明)
基本計画について意見集約=事業の実現性を高め基本計画に反映 ⇒協定締結=設計に

- ① 「基本計画案」を作成(CCRC施設の規模、機能、事業費の視認化)(1月～3月)
- ② 「基本計画案」の具体的な事業性検証(4月～8月)
- ③ 「基本計画案」に基づき入居募集予告(7月～9月)
プロモーション(説明)(6月～10月) 意見集約(7月～9月)
- ④ 入居希望者の意見取込と事業性検証 ⇒「基本計画」を作成 = 施設の設計検討(7月～8月)
- ⑤ 「基本計画」について、市議会、協議会等に報告・承認(合意形成) =関係予算化(9月～10月)
- ⑥ 事業実施について市と協議パートナーが「協定締結」(11月)
- ⑦ 開発行為協議など設計準備(11月～12月)
- ⑧ 設計(1月～3月)

2. 連携事業 (南魚沼市 (一社)南魚沼市まちづくり推進機構)

- ・4月17日設立 同日付で地域再生推進法人に指定
- ・H29当初から市と連携しながら移住者募集をはじめとする事業実施
- ③再掲 入居募集予告(7月～9月) コンセプトプロモーション(6月～10月) 意見集約(7月～8月)
- ⑨ 施設についての商品プロモーション(説明)(9月～1月)
- ⑩ 入居希望者募集(8月～)

3. 連携事業 (南魚沼市)

- ・移住・定住促進事業の展開
- ⑪ 市や地域、学術機関などと連携し、ソフト事業やサービスの企画・提供(4月～)
移住セミナーの継続実施(田舎ライフビジネス塾・コミュニティリーダー会議)(7月～)
南魚沼ファンクラブ創設(バーチャルコミュニティ・まちづくり研究室) =移住推進協議会と交流で絆づくり

平成 29 (2017) 年度 住まう喜びを感じるまち南魚沼 事業スケジュール (案)

| | | H28 | | | H29 | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------------------|----------------------|----|----|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-----------------|--------------------------------------|-----|--------|-------------|--------|---------------|-------------|--|----------|--|--|
| | | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | | | | |
| 施設 | 基本計画 | ① 基本計画案 作成 | | | | | ④ 基本計画作成 | | ⑤ 報告・承認 | | | ⑥ 協定締結 | | | | | | | | |
| | 事業性検証 | | | | ② 事業性検証 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 施設整備 | | | | | | | ④ 設計検討 | | | | | 発注 | ⑦ 設計準備 | | ⑧ 設計 | | | | |
| 連携事業(市が担う部分) | まちづくり (推進法人) | 設立準備 | | 設立 | 運 営 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | プロモーション 入居者募集 意見集約 | | | | | | ③ 入居募集予告 | | ③ コンセプト・プロモーション | | | ③ 意見集約 | | | ⑨ 商品企画プロモーション | | | ⑩ 入居希望募集 | | |
| | 移住・定住 事業 | 中高年 | 若者 | | | | 田舎ライフビジネス塾 一般向けセミナー (若者・中高年合同) | | | 田舎ライフビジネス塾 一般向けセミナー (若者・中高年合同) | | | コミュニティサーガ会議 | | | コミュニティサーガ会議 | | | | |
| | ⑪ 移住セミナー ふるさと会員 情報発信 | | | | 南魚沼倶楽部設立準備 (バーチャルコミュニティ・南魚沼ファン組織) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 移住定住情報発信・冊子発行・イベント参加 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |