

# 生涯活躍のまち事業について

晴れときどき、まちづくり

## ホシノマチ団地

佐久市 企画部 移住交流推進課



# 佐久市について1/2

人口	97,599人(2024年6月1日時点)
面積	423.51km <sup>2</sup>
標高	692m(市役所本庁のある地点)
最高地点	2,380m(蓼科山の北東)

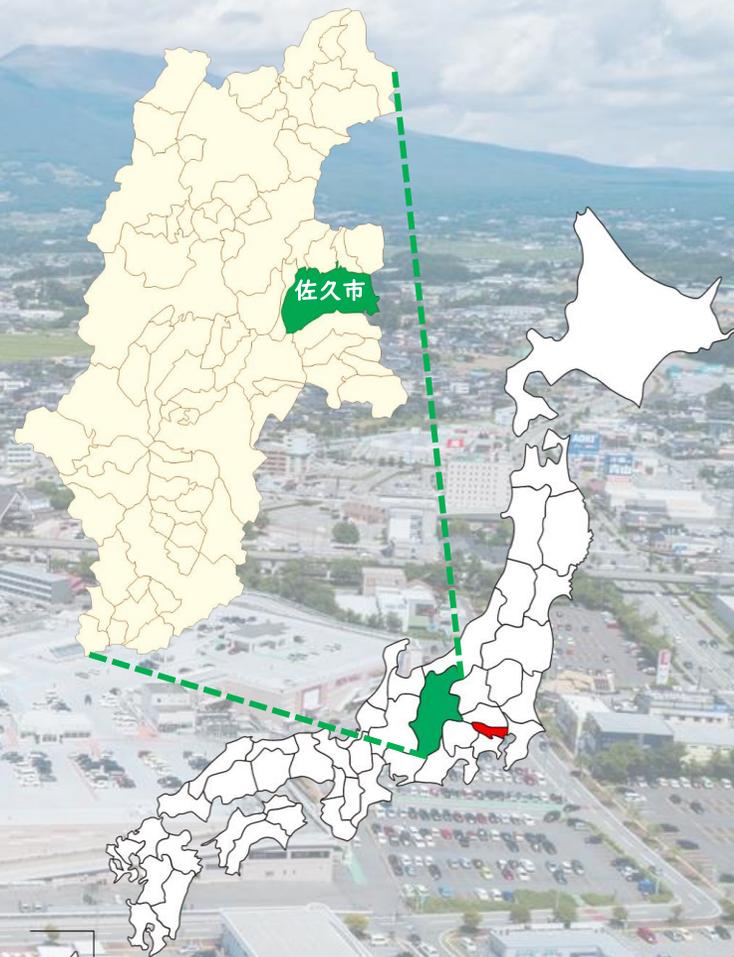
## ・東京から佐久市へのアクセス

### 【新幹線】

北陸新幹線(東京～佐久平)：約70分

### 【自動車】

上信越自動車道(練馬～佐久)：約100分



# 佐久市について2/2

観測史上、熱帯夜を記録  
したことが一度もない!!

## 自然環境に恵まれたまち

	佐久市の日照時間	全国平均	全国での順位	長野県内の順位
2023年	2,543.1時間	1,984.4時間	8位/842地点	2位/29地点
2022年	2,289.0時間	1,870.0時間	32位/842地点	2位/29地点
2021年	2,343.2時間	1,882.4時間	6位/842地点	1位/29地点

気象庁「気象統計情報」2023年

	佐久市	東京
年間平均気温	12.7℃	17.6℃
最高気温	36.2℃	37.7℃
最低気温	-15.8℃	-3.4℃
年間降水量	778.0mm	1396.5mm

気象庁「気象統計情報」2023年

## 医療・福祉が充実したまち

人口10万人あたりの医師数	
佐久市	381人
全国平均	250人

地域医療情報システムより



佐久総合病院（本院）



佐久総合病院 佐久医療センター



佐久市立国保浅間総合病院

# 佐久市の持つ地域特性

## 1 世界最高健康都市構想の推進

- ◆市民の健康づくり推進に力を入れた施策の実施
- ◆身体のみならず、心の健康（幸福感）についても追求



佐久総合病院 佐久医療センター

## 2 医療・介護環境の充実、地域保健予防活動の取組み

- ◆浅間総合病院、佐久総合病院による先進的な地域医療の取組み
- ◆地域の高度医療を担う佐久医療センター
- ◆佐久大学看護学部、信州短期大学部介護福祉学科、佐久総合病院看護専門学校等での人材育成
- ◆活発な保健指導員の活動

## 3 良好な自然環境、災害の少なさ

- ◆豊かな自然、おいしい水、澄んだ空気
- ◆晴天率の高さ、日照時間の長さ
- ◆活断層は発見されていない
- ◆水資源の積極的保全

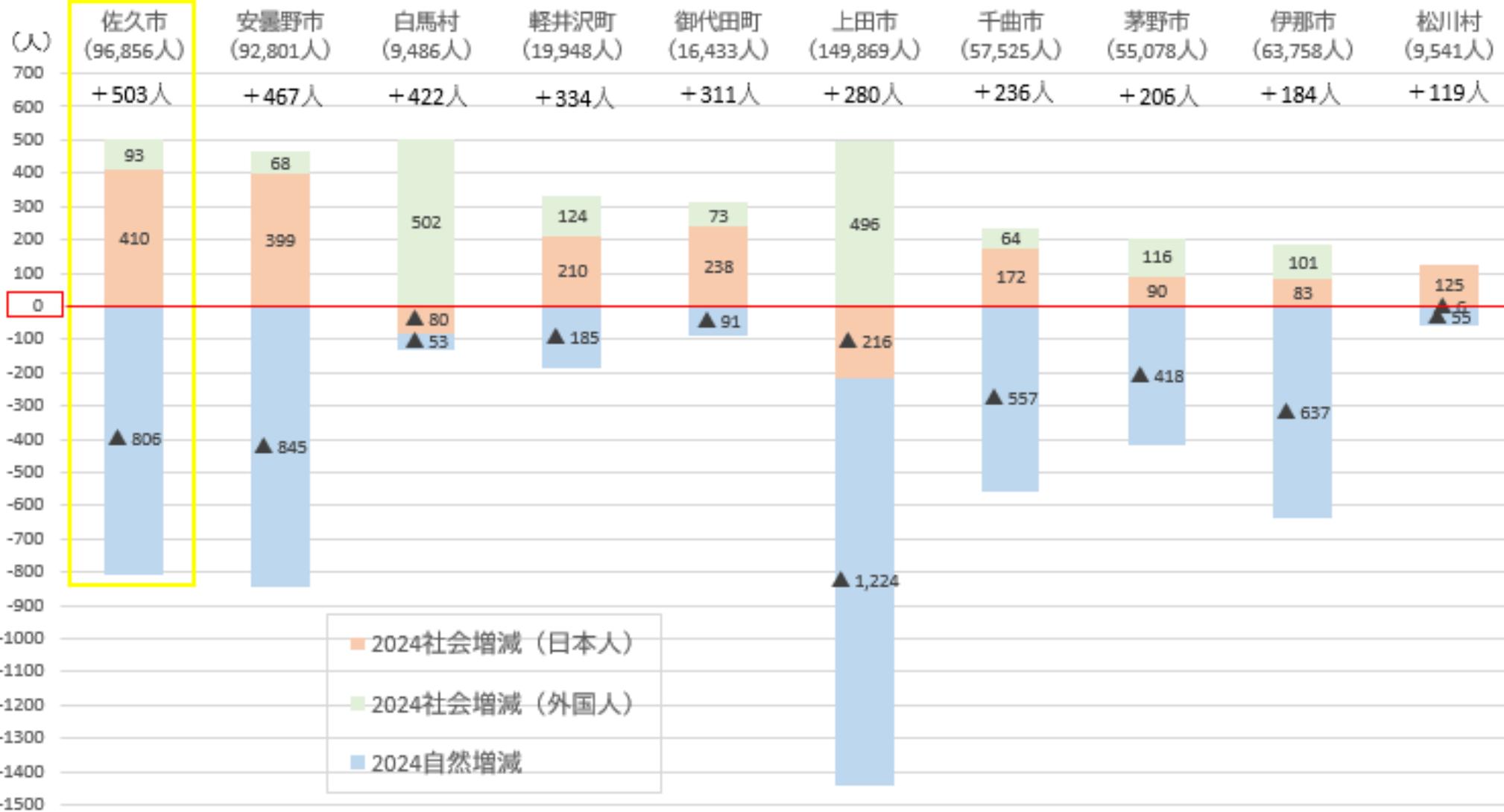


## 4 高速交通網の結節点

- ◆北陸新幹線 JR 佐久平駅を中心とした駅周辺整備により、令和3年の商圏人口は、県内第3位、吸引力係数は県内第1位（長野県商圏調査報告書）
- ◆市内6ヶ所のインターチェンジ
- ◆首都圏との時間的近さ

## 【2024年】県内人口の社会増自治体トップ10

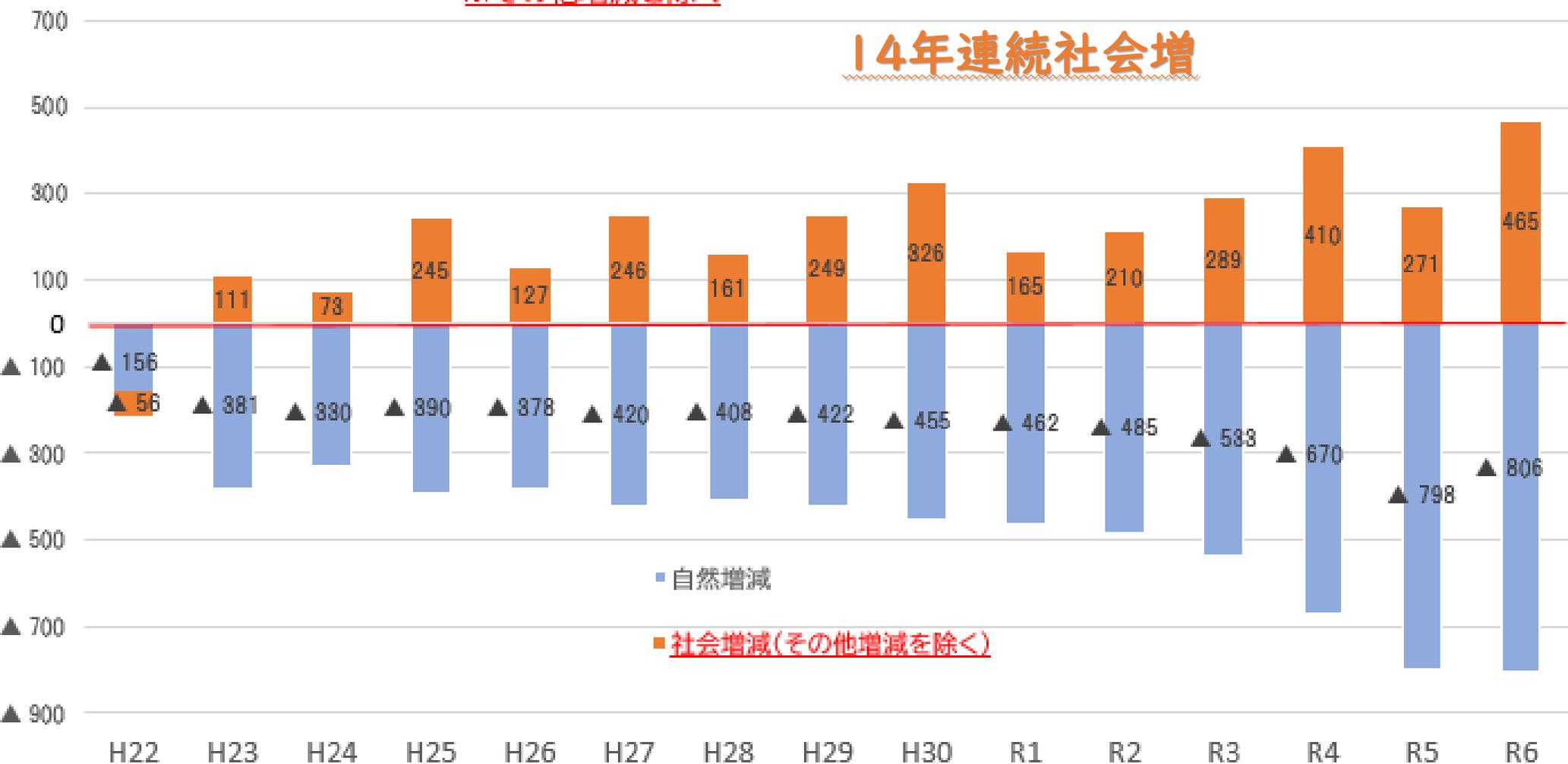
(2025.1.1現在人口)



# 佐久市の人口動態【2010年(H22)から2024年(R6)】

※その他増減を除く

**14年連続社会増**



出典：住民基本台帳による毎月の人口動態データ

# 佐久市の生涯活躍のまち構想

## 1 佐久市の人口動態

- ◆平成22年（2010年）をピークに減少に転じ、平成52年（2040年）には、85,000人程度に減少すると推計
- ◆「人口減少が地域経済の縮小を呼び、地域経済の縮小が人口減少を加速させる」負のスパイラル（悪循環の連鎖）を断ち切る必要性
- ◆人口減少に対する様々な施策や地域の活性化策を講じ、持続可能で、住民が自分の住む地域に誇りを持てるまちづくりを推進

地域特性を生かした  
人の流れの創出！

ここが  
ポイント！

## 2 生涯活躍のまち構想の導入

- ◆東京都在住者のうち、50代男性の半数以上、また、50代女性及び60代の約3割が地方への移住の意向がある
- ◆佐久市への新たな人の流れを生み出すこと、その好循環を支える「まち」に活力を取り戻し、本市に住む全ての人々が安心して生活を営み、子どもを生き育てられる社会をつくり出すことが急務
- ◆佐久市に「しごと」をつくり、「しごと」が「ひと」を呼び、「ひと」が「しごと」を呼び込む好循環を確立することが必要
- ◆本市は、これまでも移住推進施策を積極的に取組んでおり、また、医療・介護に強みを持ち、本事業を推進するのに適した素地を有している
- ◆本事業に積極的に取組むことにより、移住者の獲得を目指し、住民が主体性と自主性を持ち、当事者として自ら行動する元気で活力のあるコミュニティの形成を図る

# [ホシノマチ団地及び移住体験住宅に関する事業変遷]

## ①国の「生涯活躍のまち(日本版CCRC)」構想

H26.12月 まち・ひと・しごと創生法施行

H28.4月 まち・ひと・しごと創生総合戦略

地域再生法改正  
(生涯活躍のまちの制度化)

## ②佐久市の「生涯活躍のまち」構想

H27.10月 佐久市まち・ひと・しごと創生総合戦略  
⇒佐久市生涯活躍のまち構想



佐久市の特性を活かし、地域病院を中心とした  
医療連携・健康づくり推進型生涯活躍のまち

### ◇ホシノマチ団地(移住者専用団地)

・平成27年度「佐久市生涯活躍のまち構想」作成

①都市型→JR佐久平駅(新幹線駅)

②農村型→臼田地区(旧臼田町)

※農村型を先行して実施⇒実績に応じて都市型に着手

「自然豊かな地域の中におけるサ高住※」

※サ高住：サービス付き高齢者向け住宅



# 想定される佐久市生涯活躍のまちのモデル

- ★総合病院: JA長野厚生連佐久総合病院本院
- ★臼田地区におけるコンパクトシティ化の進展
- ・佐久総合病院の再構築に合わせ、施設がまちなかへ集約
- ・佐久市臼田健康活動サポートセンターの整備

2

## 農村型(臼田地区)

自然に囲まれた生きがい豊かな場所での生涯活躍のまち



佐久総合病院 本院



コスモタワー



文化会館コスモホール



JR小海線 臼田駅



龍岡城 五稜郭



JAXA 臼田宇宙観測所



1

- ★総合病院: 佐久市立国保浅間総合病院
- ★佐久平駅周辺での新たなまちづくりの挑戦

## 都市型(佐久平駅周辺地区)

都市機能が集約しているまちなかでの生涯活躍のまち



ION佐久平店



佐久市立国保浅間総合病院



佐久大学・信州短期大学



イオン佐久平店

## ①下越団地B棟【特定公共賃貸住宅】

- 建築年度：平成7年度
- 構造：RC造 地上4階建
- 戸数：24戸
- 占有面積：3DK 71.67㎡（16戸）1LDK 54.39㎡（8戸）
- 家賃：43,000円(1LDK) 56,000円 (3DK)
- 入居状況：7世帯(H28.4.7現在)

※下越団地A棟【低所得者向け住宅 32戸(H5建)】は活用せず、特定公共賃貸住宅（B棟）の空き部屋を活用



- 平成29年度 公募型プロポーザルによりCCRCに基づくサ高住の整備・管理運営を行う事業者が決定

事業者名：佐久市臼田地区活性化共同企業体  
代表法人 (株)みんなのまちづくり (東京都渋谷区)  
構成法人・(株)みんなのまちづくり  
・(株)堀内組 (佐久市臼田)  
・ホシノマチ不動産(株)※令和5年4月から参加



■平成30年度 整備・管理運営事業者である

「佐久市臼田地区活性化共同企業体」により施設整備開始

- ・「佐久市行政財産目的外使用許可」により施設を貸出し、使用料を徴収  
→使用料については、改修費の自己負担分を分割で減免

- ・下越団地B棟(24戸)のうち空き室であった16戸の改修※1階と2階を先行

※改修費:約3,194万円

○財源 スマートウェルネス住宅等推進モデル事業補助金:約1,840万円  
自己負担:約1,354万円

- ・バリアフリー化等、サ高住要件を満たす整備
- ・集会室を地域の交流拠点として整備

【開始時の月額賃料】

1 LDK 75,000円/室

3 DK90,000円/室

※共益費 4,000円

※別途サービス費25,000円

※駐車場代 約2,000円



- ・「佐久市臼田地区生涯活躍のまち事業サービス付き高齢者向け住宅整備・運営管理に関する事業契約書」により20年間(令和21年10月まで)事業(更新可能)



しかし...

募集開始  
R1.11月

- ・ 入居対象: 50歳以上の首都圏からの移住者(サ高住としての利用)
- ・ 戸数: 16戸 ⇒ 入居希望者なし (令和3年3月まで)



きっかけは...

令和2年度 国におけるガイドライン

アクティブシニアの「生涯活躍のまち」

⇒ 全世代・全員活躍型の「生涯活躍のまち」

お試しプラン  
R3.4月～  
R5.3月

- ・ 入居対象: 市外からの移住者(年齢制限なし)
- ・ 戸数: 16戸 (1・2階 8戸改修、3・4階 8戸は改修せず、リハ可能物件として追加)
- ・ 家賃: 1LDK65,000円/室 3DK80,000円/室 サービス費 11,000円(50歳以上)など

※実施結果: 令和5年3月には16戸満室⇒ 本要件で事業継続

上記以外の要因として...

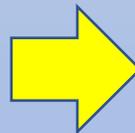
佐久市のシティプロモーションのテーマ

# 教育 × 移住

佐久地域は、独自の教育プラン（イエナプラン）を掲げている「大日向小学校」（佐久穂町）への入学のため、子育て世帯の移住が増加している。また、令和6年4月には市内にも2つの先進的な私立小学校が新設されたことから、ファミリー層の移住検討者のさらなる増加を見込んでいる。



2024年6月には日本テレビの番組「ZIP!」の特番『妄想移住ランキング』～2024年夏移住すべき街ベスト5～で第1位をいただきました！



# 現在は。。。

令和6年度より  
空き室**5室を追加**で  
貸し出し！

- ・入居対象：市外からの移住者（年齢制限なし）
- ・戸数：**16戸** ⇒ **21戸（R6.4.1～、3・4階はリノベーション可）**
- ・家賃：1LDK 54,000円/室～65,000円/室 3DK 69,000円/室～80,000円/室
- ・サービス費（50歳以上の利用者のみ）：11,000円/1人入居 16,500円/2人入居

※令和6年11月1日時点 入居数：19戸（サ高住としての利用者2戸）



これまでのところ。。

- ・入居者はすべて県外からの移住者
- ・30代～40代のファミリー層中心、上は70代まで
- ・移住目的はさまざま（7割程度が教育移住）

目的外使用料（令和6年度）  
：2,653,954円/年

※令和6年5月～令和7年3月分

2022年、退去が続いた頃、入居者から入居募集に協力したいという声が・・・  
入居者が地域の担い手となるだけでなく、入居者募集に協力する体制へ



⇒ 移住後3ヶ月は  
ホシノマチアカデミーを実施



- ① 移住者のやりたいができる環境を提供
- ② 移住者のやりたいを引き出す場を提供

【アカデミーで実現した取組み】

- ・ 地域住民も参加できるイベントの開催
- ・ 団地近くの農地を借りシェア農園を実施



団地住民主催の様々なイベント



農地を借りたシェア農園

# ◇ 移住体験住宅の有効活用

- ・勝間地区（木造、1棟1戸、平成30年3月開設）※旧市営住宅
- ・布施地区（木造、1棟2戸、平成26年4月開設）※旧教員住宅
- ・開設後、令和5年度まで直営管理、体験住宅利用料は『無料』
- ・令和6年度より「(株)みんなのまちづくり」が管理運営
- ・行政財産目的外使用許可による使用料の徴収
- ・「佐久市移住体験住宅の管理運営に関する事業契約書」により5年間（令和11年3月まで）の事業（更新可能）



【臼田地区】 勝間（1戸） ※CCRC構想による施設

▽目的外使用料（令和6年度）：160,439円/年

▽長期利用者向け賃貸住宅（1か月から最長1年間）

▽ターゲット：1～2人向き

佐久市への定住意向が強い方

1年以内に市内に住宅を見つけることを想定

ホシノマチ団地入居待ちの方など

▽利用料：60,000円（税込）/月 ※駐車場1台分含



【望月地区】 布施（2戸）

▽目的外使用料（令和6年度）：216,567円/年

▽短期利用者向け賃貸住宅（1日から1週間程度）

▽2～4人程度（最大5人）の家族利用を想定

▽利用料：15,000円（税込）/泊・戸

2人で宿泊した場合、一人当たり7,500円

3人で宿泊した場合、一人当たり5,000円

4人で宿泊した場合、一人当たり3,750円



A large number of colorful hot air balloons are floating in a clear blue sky. The balloons feature various patterns and colors, including stripes, checks, and solid colors. The scene is bright and festive, with the balloons scattered across the frame, some larger and more prominent than others. The overall atmosphere is one of joy and celebration.

ご清聴ありがとうございました。  
ございました。