

令和元年度 第1回

人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業  
(正式名称：住まい環境整備モデル事業)

評価結果報告書

令和元年9月

住まい環境整備モデル事業評価委員会

## 目 次

1. 人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業の応募状況 .....	2
2. 評価の経緯 .....	4
3. 評価結果（本事業の選定候補とする提案の一覧） .....	5

# 1. 人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業の応募状況

## (1) 募集概要

人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業（正式名称：住まい環境整備モデル事業。以下、「本事業」という。）は、人生 100 年時代を迎える現代において、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の整備を促進するため、これらに資する先導的な事業を公募し、事業の実施に要する費用の一部を補助するものである。

本事業では、高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な人々の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組で、先導性が高く創意工夫を含むものであって、以下のいずれかに該当する事業について募集をした。

（第 1 回評価委員会対象募集期間：2019 年 5 月 22 日（水）～7 月 16 日（火））

### ①課題設定型

国土交通省が設定した下記<事業テーマ>に応じた先導的な取組を行う事業で、原則、住宅及び高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する施設（建築設備を含む。）の建設、取得又は改修（以下「住宅等の整備」という）を実施するもの。

#### <事業テーマ>

- 1) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点（共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せなど）の整備
- 2) 効果的に見守る高齢者向け住宅（IoT 活用による効率的な見守り、地域の高齢者の見守りなど）の整備
- 3) 長く健康に暮らせる高齢者住宅（仕事、役割、介護予防、看取りなど）の整備
- 4) 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能（高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメントなど）の整備
- 5) 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能（子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィスなど）の整備

### ②事業者提案型

①課題設定型で国土交通省が設定した<事業テーマ>とは別に、提案者が独自で事業テーマを提案し、先導的な取組を行う事業で、原則、住宅等の整備を実施するもの。

### ③事業育成型

上記①課題設定型又は②事業者提案型に掲げる事業を実現するために必要な調査・検討等の準備段階の取組で、住宅等の整備を実施しない事業も含むが、原則として当該事業完了後に①課題設定型又は②事業者提案型として提案するもの。

## (2) 応募概要

### (応募総数)

16件の応募があった。

### (事業テーマ別の提案数)

①課題設定型	12件
1) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備	9件
2) 効果的に見守る高齢者向け住宅の整備	5件
3) 長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備	4件
4) 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能の整備	2件
5) 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備	3件
②事業者提案型	3件
③事業育成型	1件

※一つの提案で複数に該当する場合は重複して計上している。以下同じ。

### (実施内容別の提案数)

住宅等の整備	15件	(建設6件、改修11件)
住宅の整備	8件	(建設5件、改修5件)
施設の整備	12件	(建設5件、改修7件)
技術の検証	6件	
情報提供および普及	7件	

### (代表提案者の属性別の提案数)

株式会社	6件
非営利活動法人	4件
その他	6件

※その他…地方公共団体、医療法人、一般財団法人、社会福祉法人、任意団体

## 2. 評価の経緯

応募のあった提案事業は、学識経験者からなる住まい環境整備モデル事業評価委員会（以下、「評価委員会」という。）において、以下の視点により総合的に審査・評価を実施した。

### ① 課題設定と解決方策の適切さ

高齢者、障害者又は子育て世帯が在宅生活を続けていくに当たって直面する不安・障害等の課題や地域的な課題に対して、立地特性や地域の実情（サービスニーズ等）を踏まえて適切かつ具体的な解決方策を示し、検証するもの

### ② 先導性・創意工夫

技術的に困難なことを解消するもの、サービス提供を効率的・効果的に行うもの、提案された検証方法により分かりやすく効果が示されるもの等、先導的な提案や創意工夫を含むもの

### ③ 総合的・継続的な推進体制

高齢者等が安心して生活することができる住環境を整えるため、地域住民の参画を含めた地域の関係主体による体制整備が図られるものや取組の継続性が確保されるもの等、総合的・継続的な推進体制が整備されるもの

### ④ 波及効果・普及可能性

他の事業への波及効果が期待されるもの、一般への普及可能性に優れた住まいや住環境整備に関するもの

### ⑤ 多様な事業効果

医療・介護予防や高齢者等の生き生きとした生活に貢献することが期待されるもの、高齢者等の居住の安定確保に関する効果に加えて、地域の活性化、新たな雇用の創出等の副次的な効果が期待されるもの等、多様な事業効果が期待されるもの

### ⑥ 地方公共団体との連携等

地方公共団体（住宅部局・福祉部局等）や地域団体等と連携するもの、地方公共団体の推薦を伴うもの、国又は地方公共団体が実施する施策と連携する取組を行うもの

### ⑦ 支援の妥当性・必要性

公共的・公益的見地から、補助金による支援を行って実施することが妥当であるもの、他の補助事業の活用や自治体の支援を受けることが困難であるなど、本事業による支援の必要性が高いもの

評価にあたっては、提案申請書及び提案者によるプレゼンテーションをもとに、委員がそれぞれの専門性を踏まえた採点を行い、これを基に評価委員会としての総合的な評価結果をとりまとめた。

### 3. 評価結果（本事業の選定候補とする提案の一覧）

応募があった16件のうち、提案者から取り下げがあった2件を除く14件について審査した結果、以下の8件を選定候補案とする。

選定候補案の提案概要、評価委員会の評価概要は次頁以降に掲載する。

#### （選定候補案一覧）

※選定候補案の並び順は、応募順としている。

提案事業名	代表提案者
超高齢社会の高齢者自立を目指した健康寿命延伸を実現する場の提供	医療法人順興会 上條診療所
サツキ PROJECT 西日本豪雨で被災したアパートを地域の防災拠点住宅に再生する	三喜株式会社
小野路宿メディカル・ヴィレッジ	一般財団法人ひふみ会
入居者自宅のシェアハウス化支援付き生活支援サービス施設	株式会社ハピネスランズ
空き家を活用した母子シェアハウスを全国に広げるための仕組み	特定非営利活動法人 全国ひとり親居住支援機構
女性専用シェアハウス「あんしんハウスⅠ」の整備	特定非営利活動法人 グリーンライフ
多世代共生・地域共創施設「老松長屋」建設事業	北勝堂プロジェクト
共生型多機能リハビリケアセンター 創設事業	株式会社 QOL サービス

(各選定候補案の提案概要及び評価概要)

提案名	超高齢社会の高齢者自立を目指した健康寿命延伸を実現する場の提供
実施場所	大阪府泉大津市
代表提案者	医療法人順興会 上條診療所
共同提案者	なし
事業テーマ	①課題設定型 - 1) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備
事業内容	住宅整備 (新築/改修)      施設整備 (新築/改修) 技術検証                      情報提供・普及
提案概要	<p>超高齢化社会に向け、高齢者が健康で自分らしく暮らすためには、適切な運動を行い、高齢化に伴うフレイルを予防することが課題である。</p> <p>本提案は、大阪府泉大津市で地域医療に従事する診療所が、高齢者の健康障害を予防するため、医療・介護保険制度に頼らず、低廉な自己負担額で、継続的に運動できる場となる施設を新設するものである。また、利用者の健康状態に応じた運動ができるよう医療面からもサポートを行う。</p> <p>施設での運動効果等を検証し、地元自治体と協力して、フレイル予防事業、市民の健康への取り組みを普及させることを目指している。</p>
評価概要	<p>地域医療に従事する診療所が、医療と連携させながら、健康寿命を延ばすフレイル予防に取り組む拠点を整備することは意義があり、取組内容も工夫されている。</p> <p>一方、地域との連携、持続的な事業運営のあり方について検討を深めながら、実施する必要がある。</p>

提案名	サツキ PROJECT 西日本豪雨で被災したアパートを地域の防災拠点住宅に再生する
実施場所	岡山県倉敷市
代表提案者	三喜株式会社
共同提案者	一般社団法人お互いさま・まびラボ 国立大学法人香川大学 IECMS 地域強靱化研究センター・創造工学部 特定非営利活動法人ぶどうの家わたぼうし
事業テーマ	①課題設定型 - 5) 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備
事業内容	住宅整備 (新築/改修) 施設整備 (新築/改修) 技術検証 情報提供・普及
提案概要	<p>平成 30 年の豪雨で被災した倉敷市真備町では、被災した賃貸住宅が放置されたままである一方、高齢者や障害者は共助・互助のサポートがなければ住み慣れた地域に戻ることが困難な状況にある。</p> <p>本提案は、当該地域で介護事業等を展開する事業者が中心となり、被災後放置されている賃貸住宅を避難機能付き共同住宅として再整備するものである。災害弱者の住まい、地域の交流拠点、災害時の一時避難場所等のハード機能に併せ、災害弱者と地域住民が日常的に助け合えるソフト機能も導入する。</p> <p>本提案をモデルとし、整備・運用・広報することで、真備町内や全国の水害リスクが高い地域への普及展開を目指している。</p>
評価概要	<p>災害によって遊休化した既存賃貸住宅を再活用し、災害弱者の住まい・交流拠点・一時避難所とする狙いは、防災まちづくりの観点からもモデル性がある。また、地域の関係者による支えあいの仕組みについて、議論が積み上げられており、実行可能性が高い。</p> <p>一方で、大規模災害を想定し整備する箇所（大規模なスロープ等）は、平常時では過剰な機能となるため、平常時の有効活用の工夫が求められ、十分に検証しながら実施する必要がある。</p>

提案名	小野路宿メディカル・ヴィレッジ	
実施場所	東京都町田市	
代表提案者	一般財団法人ひふみ会	
共同提案者	一般社団法人地域包括ケア研究所 一級建築士事務所秋山立花	
事業テーマ	①課題設定型 - 1) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備	
事業内容	住宅整備（新築／改修） 技術検証	施設整備（新築／改修） 情報提供・普及
提案概要	<p>東京町田市の小野路町は、里山景観等の自然環境が残るが、市内でも特に高齢化が進む地域である。</p> <p>本提案は、地域の医療機関が中心となり、里山地域の中心地に立地する古民家を取得し、メディカル・ヴィレッジ（カフェ、訪問看護ステーション、集いの場、ギャラリーなど）に改修するものである。</p> <p>地域の課題に対し、医療・福祉事業者とともに、地域住民を巻き込みながら、複数の事業を「ごちゃまぜ」に展開し、地域住民の誘引、コミュニティのつながりを生むことで、地域全体の健康指標の改善、自然・文化の継承、持続可能な地域社会の創出を目指している。</p>	
評価概要	<p>地域の課題を多角的な視点で捉え、複数の事業で複合的に解決しようとするスキームは先導的であり、多様な主体の連携が見込めることから継続的な推進体制が構築されている。</p> <p>また、多様な人々のつながりによる互助の形成、里山文化の継承の拠点として古民家等を活用し、屋外空間も含め有効に活用することで地域らしさを尊重しようとする取り組み内容は高く評価できる。</p>	

提案名	入居者自宅のシェアハウス化支援付き生活支援サービス施設
実施場所	東京都目黒区
代表提案者	株式会社ハピネスランズ
共同提案者	なし
事業テーマ	①課題設定型 ー 2) 効果的に見守る高齢者向け住宅の整備 4) 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能の整備
事業内容	住宅整備（新築／改修） 施設整備（新築／改修） 技術検証 情報提供・普及
提案概要	<p>我が国では高齢化が進展するが、高齢者が安心・安全に住み続けることが難しいのが実情である。一方、若年の子育て世帯、特にひとり親世帯においては、都心部では高額な家賃相場のため、低廉な住まいの確保が課題である。</p> <p>本提案は、シェアハウスを運営する事業者が、高齢者の所有する戸建て住宅の空き部屋を、子育て世帯向けのシェアハウスに改修することで、自宅を所有したまま資金を確保し、都心部で低廉な住宅を提供するものである。シングルマザーは、軽微な生活サポートを行うことで家賃を軽減するなど、多様な世帯がそれぞれのライフステージに応じた入居ニーズを満たせる社会の確立を目指している。</p>
評価概要	<p>シェアハウス事業の実績があり、提案内容は高齢者とシングルマザーの両方のニーズを的確にとらえた事業であり、都心部でのシェアハウス事業として先導的である。</p> <p>一方、入居するシングルマザーが高齢者に生活サポートを行うことで安価な家賃設定になる仕組みはユニークだが、自宅をシェアハウスとして活用する高齢者のニーズの把握、居つきの住宅でのシェアハウスの運用的な問題、ひとり親世帯のサポートの実態等については、十分に検証しながら実施する必要がある。</p>

提案名	空き家を活用した母子シェアハウスを全国に広げるための仕組み	
実施場所	全国	
代表提案者	特定非営利活動法人全国ひとり親居住支援機構	
共同提案者	なし	
事業テーマ	③事業育成型	
事業内容	住宅整備（新築／改修） 技術検証	施設整備（新築／改修） 情報提供・普及
提案概要	<p>ひとり親家庭のうち、母子家庭では、暮らしを支える住まいを確保することが困難な状況も多い。</p> <p>本提案は、母子家庭のシェアハウスの普及を目指す NPO 団体が、母子シェアハウス事業者へのヒアリングやポータルサイト「マザーポート」のアクセス分析により、母子シェアハウスに関する事例や知見を集積し、全国大会や冊子等で情報発信するものである。これにより、新規参入者のハードルを下げ、母子シェアハウスの普及を図る。</p>	
評価概要	<p>ひとり親の支援という社会的に重要な課題に対して、母子シェアハウスを普及するためのノウハウを集積し、標準化することで解決を図る先導的な取り組みである。多様なマッチングを意図している点、自己点検と拡大の仕組みを有している点に創意工夫があり、多様な母子家庭の状況に応じた複合的なケアにつながることを期待される。</p> <p>今後、この取組を広げて、具体的な母子シェアハウスの供給に繋げることが望まれる。</p>	

提案名	女性専用シェアハウス「あんしんハウスⅠ」の整備				
実施場所	福島県福島市				
代表提案者	特定非営利活動法人グリーンライフ				
共同提案者	医療法人白寿会				
事業テーマ	②事業者提案型 ー 女性高齢者等の居住支援を促進する地域交流型共同住宅の整備				
事業内容	<table border="0"> <tr> <td>住宅整備 (新築/改修)</td> <td>施設整備 (新築/改修)</td> </tr> <tr> <td>技術検証</td> <td>情報提供・普及</td> </tr> </table>	住宅整備 (新築/改修)	施設整備 (新築/改修)	技術検証	情報提供・普及
住宅整備 (新築/改修)	施設整備 (新築/改修)				
技術検証	情報提供・普及				
提案概要	<p>近年、暮らしに課題を抱えた女性の高齢者や障害者、母子世帯等（女性高齢者等）が増加しており、女性高齢者等が安心して暮らせる住まいと支援体制の構築が求められている。</p> <p>女性高齢者の居住安定を図るために、居住支援を行う NPO 団体が中心となり、介護事業所として使われていた建物を改修し、低廉な家賃のシェアハウスを提供する。行政と連携を図ることで、生活保護受給者や緊急一時要保護者の入居も受け入れる。また、相談援助、生活支援、健康講座や地域住民との交流の取り組みなど、入居者の支援体制も構築する。</p>				
評価概要	<p>高齢者に限らず様々な住宅確保要配慮者を想定したセーフティネット住宅を考えていくうえで、本事業には支援の妥当性があり、在宅介護施設との連携は女性専用シェアとの相乗効果が期待できる。</p> <p>一方、対象居住者のイメージが明確でないので、長期間にわたって居住することを意識した運用方法等については、十分に検証しながら実施する必要がある。</p>				

提案名	多世代共生・地域共創施設「老松長屋」建設事業		
実施場所	大阪府大阪市北区		
代表提案者	北勝堂プロジェクト		
共同提案者	株式会社仲建築設計スタジオ 創造系不動産株式会社 株式会社やさしい手		
事業テーマ	①課題設定型 <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備</li> <li>2) 効果的に見守る高齢者向け住宅の整備</li> <li>3) 長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備</li> </ul>		
事業内容	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> <b>住宅整備</b> (新築/改修) 技術検証 </td> <td style="width: 50%; border: none;"> <b>施設整備</b> (新築/改修) 情報提供・普及 </td> </tr> </table>	<b>住宅整備</b> (新築/改修) 技術検証	<b>施設整備</b> (新築/改修) 情報提供・普及
<b>住宅整備</b> (新築/改修) 技術検証	<b>施設整備</b> (新築/改修) 情報提供・普及		
提案概要	<p>大阪都心部に位置する西天満地域は、マンションへの建替え等が進み、暮らしと文化を支えてきた職住一体の地域コミュニティの希薄化が深刻化しつつある。</p> <p>本提案は、町内会の担い手を中心となり、コミュニティ拠点のある多世代共生型の住宅を整備するものである。施設運営では、住宅居住者や地域住民を組織化し協働することで、地域コミュニティの再生・活性化を図る。また、地元社会福祉協議会や町内会等が参加する円卓会議を開催し、活動の持続性を確保する。</p>		
評価概要	<p>ハード及びソフトの両面から創意工夫がみられる充実した提案で、建築計画でも住民同士のつながりを促す仕組みが評価できる。</p> <p>一方、若年世代に訴求力のある提案であるが、多世代共生住宅であるための仕掛けを具体的にどのように構築するのか等については、公共性を確保する観点から、十分に検証しながら実施する必要がある。</p>		

提案名	共生型多機能リハビリケアセンター 創設事業
実施場所	広島県福山市
代表提案者	株式会社 QOL サービス
共同提案者	なし
事業テーマ	①課題設定型 – 1) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 2) 効果的に見守る高齢者向け住宅の整備 3) 長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備
事業内容	住宅整備 (新築/改修) 施設整備 (新築/改修) 技術検証 情報提供・普及
提案概要	<p>高齢社会を取り巻く現状は、年齢による制度の分断、継続的なケアが受けられない地域の増大、緊急時に発生した介護ニーズへの対応の困難、要支援・健常者交流の減少等、様々な問題・課題が発生している。</p> <p>本提案は、多分野にわたる介護事業を展開する事業者が、要介護者が急増すると想定される地域の中心部で、介護相談センター、共生型リハビリ特化型デイ、共生ハウス（年齢を問わず入居できる住居）、ホスピス等の多機能で構成される拠点を新設するものである。多様な機能を提供することで、共生型社会の構築を目指す。</p>
評価概要	<p>今後高齢化に伴い重層的に様々な問題が生じる可能性のある地域に、拠点性の高い複合施設の整備、地域密着型サービス及びホスピス住宅の組み合わせ等の創意工夫は評価できる。</p> <p>一方、地域に開かれた施設運営をどう担保するのか、提供機能と地域ニーズとのマッチング、地方都市におけるタワー型施設の意義等については十分に検証しながら実施する必要がある。</p> <p>なお、条件で示す内容について、再度検討し、計画に反映することが求められる。</p>
条件	施設整備について、華美・過大とならないよう適切な補助対象を精査すること。