

令和3年度 第1回
住まい環境整備モデル事業
評価結果報告書

令和3年9月
住まい環境整備モデル事業評価委員会

目 次

1. 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. 住まい環境整備モデル事業の応募状況

(1) 募集概要

住まい環境整備モデル事業（通称：人生100年時代を支える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回応募期間：令和3年（2021年）4月30日（金）～7月26日（月））

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) 子育て世帯向け住宅（子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT活用等による子供の見守り、こども食堂など）の整備
- 2) 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
- 3) 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
- 4) 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
- 5) 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
- 6) 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)

第1回応募期間では、6件の応募があった。

(事業テーマ別の提案数)

①課題設定型	4件
1) 子育て世帯向け住宅の整備	3件
2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備	4件
3) 効果的に見守る高齢者向け住宅の整備	2件
4) 長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備	4件
5) 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
6) 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備	1件
②事業者提案型	1件
③事業育成型	1件

※①課題設定型の内訳 1)～6)は複数選択されている。

(実施内容別の提案数)

住宅等の整備	5件	(建設 1件、改修 4件) ※住宅・施設どちらも整備する提案有
住宅の整備	3件	(建設 1件、改修 2件)
施設の整備	5件	(建設 1件、改修 4件)
技術の検証	4件	
情報提供および普及	5件	

(代表提案者の属性別の提案数)

株式会社等	4件
特定非営利活動法人	1件
社会福祉法人	0件
その他	1件

※株式会社等には有限会社を含む

※その他…地方公共団体、医療法人、任意団体等

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 課題設定と解決策の適切さ

対象地域の実情や問題を的確に捉え、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あたっての地域の課題を設定し、その課題解決として、立地特性や地域の実情（サービスやニーズ）を踏まえて、適切かつ具体的な解決策を示し、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提案、サービス提供を効率的・効果的に行う提案、システムの構築だけでなく、建築的に創意工夫されている提案、事業効果がわかりやすく検証する方法を明確に提示する提案等、先導性・創意工夫がみとめられるもの。

先行事例や既往研究を収集・分析し、提案のオリジナリティを検証する提案はこの上ない。

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、事業者等による体制整備が図られるもの、開設後の事業運営体制や運営にかかる費用の考え方までが明確であり、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を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6件を審査した結果、以下の4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
誰もが暮らし続けられるすまいと地域の拠点づくり —空き家になった京町家の活用	居場所よっと一くりやす
ホテルの機能とサービスをいかした多世代・多用途の 利用を図る複合拠点施設再生	まちづくり鹿嶋株式会社
地域課題をつなぎ、分け隔てなく皆が交わる 小さなまちの実現	株式会社いきいき
お独りでも「安心住まい」「安心生涯」 ～終活プラン作成で最適住まいと管財・看護、 相続執行までをトータルサポート～	特定非営利活動法人 ライフサポートセンター HAPPY

■各選定候補案の提案概要及び評価概要

提案名	誰もが暮らし続けられるすまいと地域の拠点づくり —空き家になった京町家の活用
実施場所	京都府京都市
代表提案者	居場所よっと一くりやす
共同提案者	株式会社ことらいふ、京都高齢者生活協同組合くらしコープ、 企業組合もえぎ設計
事業テーマ ※下線部は 最も重視 するテーマ	①課題設定型 — 1) 子育て世帯向け住宅の整備 2) <u>多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備</u> 3) 効果的に見守る高齢者向け住宅の整備 4) 長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備 5) 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	<u>住宅整備</u> (建設/ <u>改修</u>) <u>施設整備</u> (建設/ <u>改修</u>) 技術検証 <u>情報提供・普及</u>
提案概要	<p>本提案の対象地は、小規模な京町家が連坦する歴史的な市街地で、かつての地域の近所づきあいや助け合いが少なくなり、高齢者や子育て世帯の孤立化、地域での居場所の喪失が課題になっている。</p> <p>本提案は、連続する2棟の町家を改修・一体で活用し、「地域活動の拠点となるサロン」と「グループリビング」を整備する。提案者によるサロンの活動（多世代の居場所、子ども食堂、地域食堂、共同購入集配所、町内会の集会所等）、居住者への暮らしサポートを通じて、地域コミュニティの再生の足掛かりづくりを目指している。</p> <p>また、2棟の町家の間に「共用の中庭」をつくり、懐かしい路地の風景をつくりだすとともに、入居者や近隣住民の憩いの場として活用する。</p>
評価概要	<p>比較的小さなプロジェクトだが、長年、地域に根差した地道な活動を基盤にした取り組みで、生活の実感に溢れた提案である。サロンを居住者だけでなく、周辺に開き、地域を繋げる「ハブ」にすることで、色々な活動、コミュニティやネットワークづくりが期待できる。</p> <p>また、旧借地権付きの小規模な京町家の空き家を複数棟・一体で活用する提案は、新築の施設整備と異なり、魅力的で、住まい・生活の再生と地域景観の維持・継承に繋がり、同様なモデルへの波及が期待される。</p> <p>本事業を進める中、本提案が地域や居住者にどのような影響を与えるのか、具体的なエビデンスを積み上げ、積極的に情報提供することを期待する。</p>
条件	技術の検証、情報提供・普及については、施設等の一般運営にかかる費用、提案事業との直接の関連性が低い経費等は、補助対象外とすること。

提案名	ホテルの機能とサービスをいかした多世代・多用途の利用を図る 複合拠点施設再生
実施場所	茨城県鹿嶋市
代表提案者	まちづくり鹿嶋株式会社
共同提案者	株式会社古保里、 合同会社住まい・まちづくりデザインワークス鹿嶋事務所
事業テーマ ※下線部は 最も重視 するテーマ	①課題設定型 - 1) 子育て世帯向け住宅の整備 2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 4) 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 (建設/改修) 施設整備 (建設/改修) 技術検証 情報提供・普及
提案概要	<p>本提案の対象地は、観光地でもある地方都市の中心市街地で、宿泊施設の老朽化、新型コロナウイルスの影響への対応等が課題である。また、高齢者やひとり親世帯等の住宅確保要配慮者が地域で住み続けるため、街なかでの低廉な家賃の住まいの確保が課題である。</p> <p>本提案は、対象地のまちづくり会社が、老朽化したホテルを改修し、低層階に飲食店や託児所等の街なかの生活利便機能の開設、中層階で高齢者やひとり親世帯等の住まいを確保し、老朽化した施設を地域拠点として再生させることで、多様な世帯のまちなか居住と中心市街地活性化の実現を目指している。</p>
評価概要	<p>まちづくり会社が、福祉と地域ビジネスを融合させた複合施設として改修することで、コロナ禍で苦慮する観光地の宿泊施設の可能性を追求する、地元主導の意欲的な提案であり、評価できる。</p> <p>しかし、ひとり親世帯、高齢者の住まいは、住宅と生活支援をセットで考える必要があるが、提案内容には、対象者へのサポートの内容、サポートにあたる地域の支援団体との連携内容の提案が不足している。</p> <p>事業を進めるにあたり、入居者属性、入居者を支援する団体との連携方策、サポートのあり方を検討することが必須である。</p>
条件	<p>事業を進めるにあたり、具体的な対象者属性と入居の見込み、対象者に応じた必要な支援・サポート内容、支援を実施するための連携主体・連携のあり方を明らかにすること。</p> <p>技術の検証、情報提供・普及については、施設等の一般運営にかかる費用、提案事業との直接の関連性が低い経費等は、補助対象外とすること。</p>

提案名	地域課題をつなぎ、分け隔てなく皆が交わる小さなまちの実現				
実施場所	青森県青森市				
代表提案者	株式会社いきいき				
共同提案者	株式会社クロックアップ、株式会社スリーキャニオン、株式会社 Viling				
事業テーマ ※下線部は 最も重視 するテーマ	①課題設定型 — 1) 子育て世帯向け住宅の整備 2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 <u>4) 長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備</u> 5) 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能の整備 6) 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	<table border="0"> <tr> <td>住宅整備 (建設/改修)</td> <td>施設整備 (建設/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 (建設/改修)	施設整備 (建設/改修)	技術検証	情報提供・普及
住宅整備 (建設/改修)	施設整備 (建設/改修)				
技術検証	情報提供・普及				
提案概要	<p>本提案の対象地は、高齢化率の上昇が顕著で、介護の担い手の逼迫が課題である。また、全国平均と比べ世帯年収が低く、貧困児問題も抱えている。</p> <p>本提案は、大規模公園に隣接した立地で、サービス付き高齢者向け住宅・通所介護・児童発達支援・民間学童保育を同一建物内に整備し、高齢者・障害児・健常児、それぞれが存在を感じて暮らせる環境を創出するもので、交流スペース・相談室・カフェの整備、こども食堂・介護セミナー等のイベント開催により、地域住民も巻き込んだ交流を促進し、自分たちで解決できる地域づくりを目指している。</p> <p>また、読み聞かせを軸とした高齢者と障害児の継続的交流や、障害児教育カリキュラムへの STEM 教育の導入について、効果の検証も行う。</p>				
評価概要	<p>高齢者・障害児・健常児等、それぞれ専門性を持った組織が連携して多世代の拠点を整備することは評価でき、また IoT の活用や STEM 教育の導入等、先導性の高い提案である。</p> <p>空間計画も多様な人々の交流や周辺環境を意識してよく考えられている。ただし、サービス付き高齢者向け住宅の住戸プランは画一的で、多様な高齢世帯属性やライフスタイルを受け入れるための工夫の余地がある。</p> <p>また、在宅の看取り等、高齢者が自宅で住み続けるために配慮すべき視点も本事業を進める中で検討されることを期待する。</p>				
条件	<p>技術の検証、情報提供・普及については、施設等の一般運営にかかる費用、提案事業との直接の関連性が低い経費等は、補助対象外とすること。</p>				

提案名	お独りでも「安心住まい」「安心生涯」 ～終活プラン作成で最適住まいと管財・看護、相続執行までをトータルサポート～	
実施場所	宮崎県都城市	
代表提案者	特定非営利活動法人ライフサポートセンターHAPPY	
共同提案者		
事業テーマ	③事業育成型	
事業内容	住宅整備（建設／改修） 技術検証	施設整備（建設／改修） 情報提供・普及
提案概要	<p>詐欺被害、終末期の看取りの不在、孤独死等、高齢期は不安が尽きず、特に既存制度や仕組みをうまく活用できない者や、社会的に弱い立場に立たされる女性の悩みは大きい。しかし、「終活」を支援するサービスが少ないのが実情である。</p> <p>本提案は、独り暮らしで将来の身元引受人や身寄りがいない高齢女性を対象に、ライフプランニングから管財、看護、看取り、相続までワンストップのサービスを備えた住宅等の整備を目的に、独居高齢者のニーズ調査、事業運営計画の検討、住宅等の整備準備（建設場所の選定、設計・企画等）を行うものである。</p> <p>併せて、地域包括支援センターや社会福祉協議会等のフォーマルサービスでは対応できない困りごとの集約・支援策を検討し、多様なニーズに応じたサービスのあり方を検討する。</p>	
評価概要	<p>近年、婚姻制度にのらず、非正規雇用に従事、低家賃の民間賃貸住宅等に住む女性が増加している。高齢化に伴い、これら世帯の住宅問題が深刻になる可能性がある。今後、単身高齢女性への住まい確保やサポートは重要な課題になるといえ、終末期を見据えると、看取りや管財、相続までワンストップ化する本提案の意義は大きい。また、高齢化が進展し、空き家も多い地方都市を対象にした試みも興味深い。</p> <p>ただし、色々な提案が盛り込まれているため、本モデル事業で何を柱にしたいのか見えにくい。事業を進めるにあたり、課題を整理し、取組内容の優先順位づけする等を整理・検討されたい。</p> <p>また、サービスをワンストップ化することで、利用者がコントロールできない悪徳な事業に発展することも懸念される。モデルとしての普及を考えるため、第三者による監視等も含めた、事業実施体制のあり方を検討されたい。</p>	
条件	<p>課題を整理し、優先順位を付けた上で事業を実施すること。</p> <p>技術の検証、情報提供・普及については、施設等の一般運営にかかる費用、提案事業との直接の関連性が低い経費等は、補助対象外とすること。</p>	