

令和3年度 第2回  
住まい環境整備モデル事業  
評価結果報告書

令和3年11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
4. 総評及び次年度の提案募集に向けて .....	21

# 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））

（第2回応募期間：令和3年（2021年）7月27日（火）～9月30日（木））

### 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。

### ④特定課題対応型（選定結果は22頁を参照）

新型コロナの影響等により生活困窮等に対応するため、空き家等の改修による住まいの提供と、見守りや自立支援を併せて実施するもの。

## (2) 応募概要

### (応募総数)

第2回応募期間では、19件の応募があった。

### (事業テーマ別の提案数)

①課題設定型	8件
1) 子育て世帯向け住宅の整備	2件
2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備	7件
3) 効果的に見守る高齢者向け住宅の整備	4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	1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	3件
②事業者提案型	3件
③事業育成型	8件

※①課題設定型の内訳 1)～6)は複数選択されている。

※①課題設定型、②事業者提案型の内、事業育成型からの移行提案は3件

### (実施内容別の提案数)

住宅等の整備	11件	(建設 2件、建設+改修 2件、改修 7件)
住宅の整備	8件	(建設 1件、建設+改修 2件、改修 5件)
施設の整備	11件	(建設 2件、建設+改修 2件、改修 7件)
技術の検証	19件	
情報提供および普及	19件	

### (代表提案者の属性別の提案数)

株式会社等	11件
特定非営利活動法人	2件
社会福祉法人	2件
その他	4件

※株式会社等には合同会社を含む

※その他…財団法人、公社、医療法人

## 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19件を審査した結果、以下の14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

※並び順は、「課題設定型・事業者提案型」および「事業育成型」ごとに、応募順としている。

#### <課題設定型・事業者提案型>

提案事業名	代表提案者
「誰もが安心して過ごせる住まい」事業	特定非営利活動法人 おかやま入居支援センター
横浜若葉台における超高齢化と多様性に対応した 住まい・まちの総合的なエリアマネジメント ～ノーマライゼーション・SDGsの多様性・持続循環型 まちづくりの実践～	神奈川県住宅供給公社
地域総合交流拠点「ソーネおおぞね」を活用して 住宅団地再生を軸とした地域社会再創造事業	社会福祉法人共生福祉会
小さな交流拠点の整備によるストック活用の 多世代コミュニティ住宅を実現	株式会社インターシステム
～大人の学働(がくどう)テラス～ 「学ぶ」と「働く」を軸にした健康増進・多世代交流事業	株式会社フラット ・エージェンシー
交流と生活支援の双方を担う拠点と住まい整備による、 永く暮らし続けるための地域づくり事業	株式会社江戸ワンダー ウェルフェア

#### <課題設定型・事業者提案型（事業育成型からの移行）>

提案事業名	代表提案者
地域共生社会づくり拠点施設整備のための 調査研究事業新鎌ヶ谷プロジェクト	株式会社あんど
インクルーシブな多世代交流拠点整備事業	今野不動産株式会社
地域で生きがい（役割）を持って「お互いさま・ おすそわけ」で多世代が交流しながら多様な暮らしが できる町づくり	株式会社いろ葉

<事業育成型>

提案事業名	代表提案者
地方都市「盛岡」における多世代協働による暮らし方の提案に向けた検討調査 ～地域食堂の運営実施を通じた「ひとり親等支援」方策の検討～	一般財団法人 なないろ未来財団
遠隔介護住宅構築に必要な環境整備条件を明らかにするための調査	株式会社QOLサービス
困難を抱える女性が安心して暮らせる 六甲ウィメンズシェアハウス事業	公益財団法人神戸学生 青年センター
分散型サ高住の実現に向けた事業育成の検討	株式会社イチイ
<荏原プロジェクト> 東京城南エリアにおける多世代が安心して暮らせる、お互いさま拠点整備事業（仮）	株式会社ケアメイト

■各選定候補案の提案概要及び評価概要

提案名	「誰もが安心して過ごせる住まい」事業
実施場所	岡山県岡山市
代表提案者	特定非営利活動法人おかやま入居支援センター
共同提案者	特定非営利活動法人 CAP プロジェクトおかやま、住宅確保要配慮者の相互見守りに役立つ空き家活用モデル提案事業実行委員会
事業テーマ ※下線部は 最も重視 するテーマ	①課題設定型 - <u>1) 子育て世帯向け住宅の整備</u> 2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 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	住宅整備（建設／改修） <u>施設整備</u> （建設／改修） <u>技術検証</u> <u>情報提供・普及</u>
提案概要	<p>コロナ禍において、ひとり親世帯や子育て家庭の貧困度はひっ迫し、ステイホーム等生活様式の変化によるDVの増加、児童虐待被害の増加が全国で問題となっている。</p> <p>本提案は、対象地域で居住支援を実施する団体が、成年後見人が管理する持ち家を家庭裁判所の許可を得て活用し、生活困窮者やDV被害者等の緊急避難機能に併せ、子ども食堂や子育て支援の居場所等の「共同リビング」を整備し、親子世帯が安心して生活を立て直し、再スタートするための住まいを確保するものである。</p> <p>また、当該施設利用者の実態やニーズ調査を行い、今後の支援事業の展開、伴走支援付きの多機能型シェルターのあり方を検証し、情報発信する。</p>
評価概要	<p>生活困窮者やDV等の被害者の緊急避難場所等拠点の確保は、社会的に必要性が高まっている。成年後見人が管理する、個人保有の空き家を活用することは、特定空き家発生の抑制、公的支援を補完して緊急避難場所の確保に資するため、今後、同様なモデルを増やすことが期待される。</p> <p>同じ建物内に緊急避難場所と地域との接点になる共同リビングが計画されるが、動線の区分や、運用面・ソフト支援面の工夫、他のシェルターとの連携等が施され、提案者のこれまでの居住支援のノウハウが生かされた提案である。</p>

提案名	横浜若葉台における超高齢化と多様性に対応した住まい・まちの総合的な エリアマネジメント ～ノーマライゼーション・SDGs の多様性・持続循環型 まちづくりの実践～								
実施場所	神奈川県横浜市								
代表提案者	神奈川県住宅供給公社								
共同提案者	認定 NPO 法人若葉台、一般財団法人若葉台まちづくりセンター								
事業テーマ	②事業者提案型								
事業内容	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black;">住宅整備</td> <td>(建設/改修)</td> <td style="border: 1px solid black;">施設整備</td> <td>(建設/改修)</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">技術検証</td> <td></td> <td style="border: 1px solid black;">情報提供・普及</td> <td></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>本提案の対象は、建設から 40 余年が経過する、住宅供給公社が建設した大規模団地で、これまでも公社や旭区、地元NPO法人等が連携し、まちづくりマスタープランを作成する等、高齢者、障害者の安全・安心に暮らせる住環境づくりに取り組んでいる。</p> <p>本提案は、これまでの取組を発展させ、公社賃貸住棟の上層階の空き住戸を改修し、高齢者モデル住宅・障害者モデル住宅の計画・整備を行う。さらに生活利便機能が集積するセンター地区周辺において高齢者等の移動支援のためのEV・スロープ等バリアフリー整備、空き店舗活用による多世代が集える地域交流拠点の整備、ペットロボットの導入等により、増加する高齢者のみ世帯等の孤立化の抑制、外出・交流を増やす試みを行うものである。</p> <p>上記の取組及び活動成果の効果を検証するとともに、超高齢化と障害者に対応した「住まい・まち」のモデル事例として広く情報発信する。</p>								
評価概要	<p>長年、多主体連携で団地全体のコミュニティをサポートする取組を継続的に実施してきた団体が、それらの取組をさらに発展させる提案である。実効性が高い内容で、他の公的住宅のモデルになることが期待される。</p> <p>本提案は特に高齢者等に着眼するが、多世代における継続居住やコミュニティバランスのとれた住環境の実現のため、若年層や子育て世帯の住まい、障害がある方の就労の場等への目配りにも今後期待したい。</p>								

提案名	地域総合交流拠点「ソーネおおぞね」を活用して住宅団地再生を軸とした地域社会再創造事業								
実施場所	愛知県名古屋市長								
代表提案者	社会福祉法人共生福祉会								
共同提案者	特定非営利活動法人わっぱの会、 合同会社住まい・まちづくりデザインワークス								
事業テーマ	②事業者提案型								
事業内容	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black;">住宅整備</td> <td>(建設/改修)</td> <td style="border: 1px solid black;">施設整備</td> <td>(建設/改修)</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">技術検証</td> <td></td> <td style="border: 1px solid black;">情報提供・普及</td> <td></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>本提案の対象は、建設から40余年が経過する住宅供給公社が建設した共同住宅で、建物の老朽化や空き住戸の増加が課題である。これまで、空き住戸を活用した分散型サービス付き高齢者住宅の供給、スーパー跡を活用した地域総合交流拠点の整備等、団地再生・活性化に取り組んでいる。</p> <p>本提案は、これまでの取組みを発展させるため、増加する空き住戸を活用した住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯等）の住まいの供給、障害者グループホーム、低廉な価格設定のサービス付き高齢者住宅を整備する。併せて、既存の地域総合交流拠点を補完する機能（健康維持増進の場、子どもたちの学習や保育の場、入居者の状態把握や相談サービスの場等）を整備し、多様な世代が日常生活に寄り添う、多様な居場所づくりを強化する。</p> <p>さらに、入居者への実態・ニーズ調査を行い、入居者の生活状況や生活上の課題等を把握し、今後の団地再生・活性化、生活支援の向上や改善を図る。</p>								
評価概要	<p>実績のある団地再生の取組をベースに、さらに発展させた提案であり、多様なニーズに対応する、重層的な地域ぐるみのシステムが評価でき、実現性が高い。</p> <p>本提案事業を通じて、高齢者や障害者の暮らしや生活支援のあり方等を整理し、多世代共生の住まい方のモデルとしてより深化していくことを期待したい。</p>								

提案名	小さな交流拠点の整備によるストック活用の多世代コミュニティ住宅を実現				
実施場所	東京都福生市				
代表提案者	株式会社インターシステム				
共同提案者	東京ソックス株式会社				
事業テーマ ※下線部は 最も重視 するテーマ	①課題設定型 - <u>2) 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				
事業内容	<table border="0"> <tr> <td><u>住宅整備</u> (建設/<u>改修</u>)</td> <td><u>施設整備</u> (建設/<u>改修</u>)</td> </tr> <tr> <td><u>技術検証</u></td> <td><u>情報提供・普及</u></td> </tr> </table>	<u>住宅整備</u> (建設/ <u>改修</u> )	<u>施設整備</u> (建設/ <u>改修</u> )	<u>技術検証</u>	<u>情報提供・普及</u>
<u>住宅整備</u> (建設/ <u>改修</u> )	<u>施設整備</u> (建設/ <u>改修</u> )				
<u>技術検証</u>	<u>情報提供・普及</u>				
提案概要	<p>新型コロナウイルスの感染拡大により、子育て世帯では子どもの居場所や親の職場の確保、高齢者世帯では外出機会の減少による孤立や心身機能低下が新たな課題となっている。</p> <p>本提案は、従来の賃貸住宅では解決できないこれらの課題に対応するため、集合住宅の空き住戸を改修して交流拠点を整備するとともに、交流拠点と連動した子育て世帯、高齢者世帯向けのモデル住戸を整備するものである。交流拠点利用者の満足度調査等を実施して施設・住戸整備の検討材料にするとともに、交流拠点の整備・運営に係るマニュアル等の作成・公表も行う。</p>				
評価概要	<p>既存の中規模マンションのストックを改修し、コロナ後のライフスタイルを見据えた交流や互助の空間を整備するというアイデアは、今後、社会的に求められるものであり、モデル的に試行錯誤を重ねることは有用である。</p> <p>交流拠点の整備においては、多様な目的を1つの空間の中で受け止めるにあたって、音環境や在室者密度などの観点で課題が生じないか十分に検討することが望まれる。</p>				

提案名	～大人の学働(がくどう)テラス～ 「学ぶ」と「働く」を軸にした健康増進・多世代交流事業				
実施場所	京都府京都市				
代表提案者	株式会社フラット・エージェンシー				
共同提案者	株式会社 MIYACO				
事業テーマ ※下線部は最も重視するテーマ	①課題設定型 — 2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 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>新型コロナウイルスの感染拡大により、地域コミュニティにおいて「孤独・孤立」の問題が顕在化している。</p> <p>本提案は、社会的孤立に陥りやすい単身世帯（独居高齢者や学生等）が多い対象地域において、社員寮を改修し、単身世帯や多様な属性にある世帯が居住できる「共同住宅+シェアハウス」を整備すると共に、1階に居住者のみならず地域住民が利用できる「コミュニティスペース」等（交流スペース、コワーキングスペース、キッチンスペース）を整備し、様々な「学ぶ」と「働く」の活動を通じて、地域ぐるみで多世代交流・共生を促すものである。</p> <p>提案者が入居者と地域住民のコミュニティ形成に関与し、共創しながら、「コミュニティスペース」等を運営・開設する。また、居住者同士の交流内容やコミュニティ施設での活動プロセス等の情報発信も併せて実施する。</p>				
評価概要	<p>中古の共同住宅を単に建物の魅力だけでなく、「コミュニティ」を付加価値化してエンドユーザーにアプローチする提案は興味深い。また「ソーシャルキャピタルの醸成」や「社会人の学び直し」の機会は、従来は公民館等の公共施設が担ってきたが、その役割を地域の一般の住宅に担わせ、住民と共創する提案も興味深い。</p> <p>「孤独解消に向けたコミュニティ形成」を「学ぶ」と「働く」を丁寧に織り込み解決する提案は評価でき、本提案の取組や効果について整理し、情報提供することを期待したい。</p> <p>なお、当該地域は住宅を中心とした地域であるため、コミュニティスペースについては、周辺住民との意見交換を十分に踏まえた上、実施してほしい。</p>				

提案名	交流と生活支援の双方を担う拠点と住まい整備による、 永く暮らし続けるための地域づくり事業
実施場所	栃木県日光市
代表提案者	株式会社江戸ワンダーウェルフェア
共同提案者	株式会社時代村、合同会社結楽
事業テーマ ※下線部は 最も重視 するテーマ	①課題設定型 - 2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 4) <u>長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備</u>
事業内容	<input type="checkbox"/> 住宅整備 (建設/改修) <input type="checkbox"/> 施設整備 (建設/改修) <input type="checkbox"/> 技術検証 <input type="checkbox"/> 情報提供・普及
提案概要	<p>本提案の対象地域は、地域包括支援センターがカバーする圏域が非常に広く、一方で高齢者単身世帯や高齢者のみの世帯が多く、将来的には生活支援が十分に行き届かない可能性がある。また、高齢者の社会との関わりが希薄になり、孤立による介護度の重度化が課題になっている。</p> <p>本提案では、自立高齢者向けの住み替え先の住宅に併せて、コミュニティ食堂や健康増進施設（運動・温浴）、デイサービスをワンストップで利用できる地域交流拠点を整備し、高齢者が地域コミュニティの中で継続的・連続的に暮らすことのできる環境を創出する。併せて、整備する機能や既存のエンターテイメント業の強みを生かしたプログラム等についての検証、地域への生活支援サービス提供の仕組みの検証を行うほか、地域に永く住み続けるための情報発信も実施する。</p>
評価概要	<p>既存住宅にコミュニティ機能を付加し、高齢者の住まいや生活支援とテーマパークを連携させるという提案は、話題性があり興味深い内容である。</p> <p>地域への生活支援サービス提供の仕組みの検証については、意欲的な課題設定であるものの、より実効性のある検証計画を遂行するためには、学識経験者をチームに加えるなどの実施体制づくりも望まれる。</p>

提案名	地域共生社会づくり拠点施設整備のための調査研究事業 新鎌ヶ谷プロジェクト
実施場所	千葉県鎌ヶ谷市
代表提案者	株式会社あんど
共同提案者	東京大学大学院教育学研究科 生涯学習論研究室
事業テーマ ※下線部は 最も重視 するテーマ	①課題設定型 - <u>2) 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 *令和元年度住まい環境整備モデル事業に事業育成型で選定
事業内容	住宅整備（建設／改修） <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">施設整備</span> （ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">建設</span> ／改修） <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">技術検証</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">情報提供・普及</span>
提案概要	<p>本提案は、鎌ヶ谷市の中心市街地の対象敷地に、高齢者や障害者、子育て世帯等が地域共生社会づくりの拠点を整備するため、事業育成型（令和元年度選定）の事業で、対象地域の実態やニーズ把握調査等を実施した。</p> <p>事業育成型の成果を踏まえ、高齢者や障害者等の地域共生社会づくりに必要な機能（有料老人ホームや障害者グループホーム、サポート付き賃貸住宅など多様な住まいの提供に併せ、居住者と地域の交流拠点であり、高齢者や障害者の就業場となる開放型の食堂（ごちゃまぜ食堂）の複合拠点を整備する。また、地域住民を受け入れる避難場所や入浴サービス等の機能を導入し、災害時の地域貢献の方策を検討する。</p> <p>提案事業の取組みの検証を通して、少子高齢社会における地域共生社会のモデル提案や他地域への展開を図る。</p>
評価概要	<p>過年度実施した対象地域の実態・ニーズ調査を踏まえ、導入機能の構成等を計画したため、地域の実情に応じた実現性の高い計画になっている。地域共生の新しいモデルが提示されることを期待したい。</p> <p>全国的に「子ども食堂」は事業継続性について課題になっているが、本提案のように多様な要素を組み合わせることで、継続性を担保する工夫は興味深く、先駆的なモデルになることを期待したい。</p> <p>一方、施設建物が閉じた印象を受ける。地域から気軽に利用できるような空間づくり等に配慮が必要である。また、「居住支援機能」についても、将来のニーズの変化に応じた柔軟な運用の工夫にも検討の余地がある。</p>

提案名	インクルーシブな多世代交流拠点整備事業
実施場所	宮城県仙台市若林区
代表提案者	今野不動産株式会社
共同提案者	—
事業テーマ	②事業者提案型 *令和2年度住まい環境整備モデル事業に事業育成型で選定
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>本提案は、東日本大震災の津波で壊滅的な被害を受け、全世帯が地区外に集団移転した仙台市荒浜地区において、集団移転跡地を代表提案者が借用して旧住民を含む多世代交流拠点を整備するため、事業育成型（令和2年度選定）の事業で、事業コンソーシアムの立ち上げと計画検討、旧住民や地域活動団体とのネットワーク形成、事例視察等を実施した。</p> <p>事業育成型の成果を踏まえ、震災前の荒浜の街並みや暮らしの要素を取り入れつつ、子育て世代の利用を中心とした多世代交流施設として、カフェ、コワーキングスペース、シェアキッチン、障害児も一緒に遊べるインクルーシブ公園を含む広場、コミュニティファーム等の施設を整備する。地域交流拠点としての運用検証や、イベント開催による情報発信も併せて実施する。</p>
評価概要	<p>津波被災地における地域資源創出の試みとして注目に値する提案である。</p> <p>過年度実施した検討・準備に基づいて計画され、震災後から継続的に市民運動を展開しているチームとも連携した実効性の高い取り組みであり、地域のネットワーク形成の効果も期待される。</p> <p>一方、よりモデル性に富んだ事業内容とするためには、何年経っても使い続けてもらえるような持続可能な施設運営のための経済的な基盤の確立が望まれる。</p>

提案名	地域で生きがい（役割）を持って「お互いさま・おすそわけ」で多世代が交流しながら多様な暮らしができる町づくり				
実施場所	鹿児島県南九州市、いちき串木野市				
代表提案者	株式会社いろ葉				
共同提案者	—				
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> 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 * 令和2年度住まい環境整備モデル事業に事業育成型で選定				
事業内容	<table border="0"> <tr> <td><u>住宅整備</u> (建設/<u>改修</u>)</td> <td><u>施設整備</u> (建設/<u>改修</u>)</td> </tr> <tr> <td><u>技術検証</u></td> <td><u>情報提供・普及</u></td> </tr> </table>	<u>住宅整備</u> (建設/ <u>改修</u> )	<u>施設整備</u> (建設/ <u>改修</u> )	<u>技術検証</u>	<u>情報提供・普及</u>
<u>住宅整備</u> (建設/ <u>改修</u> )	<u>施設整備</u> (建設/ <u>改修</u> )				
<u>技術検証</u>	<u>情報提供・普及</u>				
提案概要	<p>本提案は、介護や医療の問題、空き家や耕作放棄地等の問題を抱える南九州市において、多世代が交流しながら多様な暮らしができる町づくりを目指し、事業育成型（令和2年度選定）の事業で、地域のニーズ調査、活用可能な空き家調査等を実施した。</p> <p>事業育成型の成果を踏まえ、地域の空き家を活用し、多世代が相互扶助して暮らすシェアハウスや、個々のニーズに適した就労支援の場を整備する。各拠点は町なかや山間部等に分散配置させ、地域を巻き込みながら包括ケアシステムの構築を目指している。</p> <p>また、居住者や地域特性を踏まえた就労支援及び事業のあり方を検討しながら、事業の継続性確保を図っていく。</p>				
評価概要	<p>過年度実施した対象地域のニーズ調査や活用可能な空き家調査の成果を活かし、地域の実情に応じた、実現性の高い計画になっている。これまでの提案者の実績を活かし、過疎地域での空き家活用や農福連携等、地域資源を活かした魅力的な提案事業の展開を期待したい。</p> <p>また、地域に拠点を分散させ、拠点間を移動しながら地域を巻き込んでいくシナリオは興味深く、新しい地域包括ケアシステムのモデルの構築としても期待したい。</p>				

提案名	地方都市「盛岡」における多世代協働による暮らし方の提案に向けた検討調査 ～地域食堂の運営実施を通じた「ひとり親等支援」方策の検討～	
実施場所	岩手県盛岡市	
代表提案者	一般財団法人なないろ未来財団	
共同提案者	なないろのとびら診療所、株式会社 kotonoha Lab.、 株式会社ことのは医療研究所	
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>子育て世帯、特にひとり親世帯の貧困は全国的な課題であり、対象地域でも例外でない。ひとり親世帯への支援は「住まい」を含めた支援の重要性が指摘されている。</p> <p>本提案は、対象地域で多様な地域コミュニティの醸成、居場所形成等に取り組む提案者が、親子世帯への「食」「居場所」「見守り」等の支援と併せ、「住まいの支援」を行うことを目的に、ひとり親世帯等が集う地域食堂の運営を通して地域課題を抽出するとともに、拠点づくりや住まいの支援のあり方等について検証を実施する。</p>	
評価概要	<p>ひとり親の「住まいの支援」はこれまで不十分であり、重要な視点である。技術検証のテーマ設定や調査方法も明確であり、これまでの提案者の実績を活かし、有意義な調査事業を期待したい。</p> <p>取組みを通し、地域食堂の新しいモデルや概念が提案されることを期待したい。</p>	

提案名	遠隔介護住宅構築に必要な環境整備条件を明らかにするための調査	
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	—	
事業テーマ	③事業育成型	
事業内容	住宅整備（建設／改修） <u>技術検証</u>	施設整備（建設／改修） <u>情報提供・普及</u>
提案概要	<p>介護従事者・財源不足、独居世帯や老々世帯の増加等の問題が深刻化する中で、住み慣れた地域の自宅で継続的に生活するためには、限りある人材や財源を効率的かつ比較的安価で利用できること等、ケアニーズを解決できる対応方策の検討が課題である。</p> <p>本提案は、上記課題を解決する手法として「遠隔介護」を設定し、独居要介護高齢者が安心して暮らせるため「遠隔介護センター」を核として、地域に住む利用者に専門ケアが24時間365日必要ケアを受けられるシステムの構築を目的に、自宅でのケアニーズのあり方、現行システムの課題・改善の在り方等の検討を実施する。</p>	
評価概要	<p>介護人材の確保と財源不足等の問題を踏まえると、「遠隔介護」の可能性を検討することは、高齢者居住の安定化に重要であり、先導性が高い。</p> <p>一方、「遠隔介護」については未だ不明瞭な領域であるため、サービス提供のシステムのあり方、適正な費用負担で行える技術的な工夫、運営資金面のマネジメント等、実行に向けて整理すべき課題を抽出し、計画を具体的に検討されたい。</p>	

提案名	困難を抱える女性が安心して暮らせる六甲ウィメンズシェアハウス事業	
実施場所	兵庫県神戸市灘区	
代表提案者	公益財団法人神戸学生青年センター	
共同提案者	認定 NPO 法人女性と子ども支援センター ウィメンズネット・こうべ、 公益財団法人 PHD 協会	
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>DV 等を受けている女性、児童養護施設を出た女性、シングルマザー、高齢女性、コロナ禍で経済的困難を抱える学生・留学生の多くは所持金が少なく、保証人もなく住居取得が困難である場合が多い。本提案の対象地（神戸市灘区）では、こうした対象者の住宅確保が極めて困難な現状がある。</p> <p>本提案は、使用されていない職員寮を提案者グループが借りて改修し、相談員つきのシェアハウスを整備して困難を抱える女性に住居を提供することを目的に、入居者ニーズ調査、建物実態調査、事業運営組織の組織設計等の調査を実施する。</p>	
評価概要	<p>課題設定と解決の方法が明確であり、複数の専門家団体が手を組んで、様々な側面で困難を抱える女性を支援しようとしている点は評価できる。</p> <p>制度から漏れる対象者を支援する取り組みだが、提案者は長きにわたり地道な活動を重ねてきた団体であり、高い実効性が期待される。</p> <p>住戸のバリエーションや賃料設計、自立支援や対象者選定の仕組み、多様な対象者それぞれが抱える問題に対してどのように対応するかなど、実行に向けて、計画を具体的に検討されたい。</p>	

提案名	分散型サ高住の実現に向けた事業育成の検討	
実施場所	東京都西東京市	
代表提案者	株式会社イチイ	
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>不動産業者にとって古く安い賃貸住宅はビジネス上のメリットが少なく、放置されがちだが、これらストックを活用し、入居者の安否確認できる仕組みを講じることで、住宅確保が困難な高齢者の住まいの選択肢は広がる。</p> <p>提案者は、東京都西東京市において、地域交流センターを設置した「シニア向けシェアハウス」を整備したが、本提案は、この拠点を核に、地域のアパートの空き室を活用した、見守り付きの「分散型サ高住」を展開することを目的に、当地域における分散型サ高住に対する需要、必要なサポート内容や実施体制、さらに候補物件の調査を実施する。</p>	
評価概要	<p>分散型サ高住は、高齢者が自宅で住み続けるための仕組みとしての解決策のひとつで、効率的にサービス提供ができる団地等での先行事例はあるものの、既成市街地においては実績が少ないため、本調査事業を行うことの目的や意義は評価できる。</p> <p>また、分散型サ高住の普及に向けた課題（例えば、サービス提供の非効率性、家主等のサービス提供にあたる交渉対象が多義に渡ること、賃料設計の合理性等）について、フィージビリティスタディを通じて整理することは大変に意義がある。</p> <p>一方で、当該事業を実施するにあたり、具体的な調査の方法論が明確に詰め切れていないため、作業仮説を設定し、深掘すべき課題の抽出等、実行に向けた計画を具体的に検討されたい。</p>	

提案名	＜荏原プロジェクト＞ 東京城南エリアにおける多世代が安心して暮らせる、お互いさま拠点整備事業（仮）	
実施場所	東京都品川区	
代表提案者	株式会社ケアメイト	
共同提案者	teco 株式会社	
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>都心部では高齢者数がより一層増加するが、賃貸住宅居住者の割合が高いこと等から、地域におけるつながりが希薄化し、高齢者や子育て世帯が孤独や孤立に陥る問題が生じている。</p> <p>本提案は、東京都市部（城南エリア）において、「保育拠点」、「在宅ケア拠点」を併設した「多世代共生型シェアハウス」を整備し、高齢者や子育て世帯（ひとり親世帯）をはじめ、人と人が繋がる安心した暮らしの場の整備を目指し、事業実施に向けた、地域住民や各種団体との協働、ネットワーク構築・連携の強化、居住スペースと施設スペースを有機的に一体的に整備する改修方法の検討を実施する。</p>	
評価概要	<p>既存建築物を活用し、単身高齢者とひとり親世帯の共助を引き出す、バランスの取れた提案として評価できる。</p> <p>一方、高齢者と子育て世帯と一緒に暮らすことで、共助・メリットが強調される傾向があるが、実は両世帯にとって負担・デメリットになることもあるため、メリット・デメリットを明らかにする調査企画を工夫してほしい。</p> <p>さらに、地域事業者との連携のあり方、収益化スキームの構築、既存建築リノベーションの工夫等検討すべき課題は多いと思われるため、調査を進めるにあたって、まずは地域の特性に応じた実施の方向性を見定める必要がある。</p>	

## 4. 総評及び次年度の提案募集に向けて

今年度は、多くの応募提案があり、高齢者、障害者、子育て世帯等が安心して暮らせるための様々な住環境整備の提案がみられた。(応募数 25 件、選定数 18 件)

今年度の傾向として、対象者をひとつの属性に絞らず、高齢者、子育て世帯、障害者等、複数の属性を対象に設定し、住まいや交流、就労等の様々なアクティビティを誘発する提案が多く見られた。「多様性」「共生型」「ごちゃまぜ型」等のキーワードがあげられ、枠にとらわれない、意欲的な提案が多かった。

しかし、「多様性」「共生型」であるが故に危惧される問題もある。まずは提案段階からそのメリット・デメリットを整理し取り組む必要がある。また、異なる属性のコミュニティを成り立たせるためにそれらを繋ぐソフト面の提案が重要であるが、応募提案にはそのような提案が乏しいものも多く見られた。

ひとつの事業に色々な要素を詰め込みすぎた提案も多かった。これらは特に、空間に対する利用者の人口密度、コミュニティバランス等を丁寧にシミュレーションした上で、空間計画や運営計画を検討し提案してほしい。

「技術の検証」に関して、調査設計の具体的な内容が練られていない提案が多かった。実施するアンケートやインタビュー調査の成果が、作業仮説や調査成果を計画づくりにどう役立てるのかという「方法論」が示されていない。また、先行事例・研究をレビューする提案が少ない。先行事例等を調査することは、作業仮説の設定や方法論の構築に役立ち、同様な課題に取り組む提案事業が陥りやすい問題や対応策を学べる重要なプロセスでもあることから、是非、実施してほしい。

また今年度は、非営利活動団体等、地域に根ざす活動団体がこれまでの活動を発展させた提案、あるいは様々な制度の挟間で解決が難しい課題に取り組む提案が多く見られた。こうした提案を支援することは、本モデル事業の重要な役割の一つといえ、これらの提案実績が増えることは望ましいことである。今後も、地域性を的確に捉え、地に足をつけてチャレンジする提案を大いに期待したい。

過年度「事業育成型」に採択され、「課題設定型・事業者提案型」に移行する提案応募が初めて行われたことも今年度の特筆すべき点である。「事業育成型」段階で提案事業の基礎固めを行い、時間をかけて住宅等の整備を検討するプロセスは有意義であることから、今後も「事業育成型」という事業タイプの活用を期待したい。

昨年度・今年度は新型コロナウイルス感染拡大の防止の観点から「事業フォローアップ調査」を行う機会が少なかったが、来年度は、過去に選定された案件で事業完了する案件も増え、その成果等報告の機会も増やしていく予定である。事業フォローアップ調査の成果を参考に、新規提案の検討に役立ててほしい。

以上の観点を踏まえて、次回以降の応募にあたっては、募集要領に示す内容を踏まえるとともに、よりモデル性の高い応募提案が行われることを期待する。

参考：「特定課題対応型」選定状況

(2021年11月10日時点)

提案事業名	代表提案者
住まいと地域交流福祉支援プラン	一般社団法人 JAWS
地域でささえる職住育一体型母子シェアハウス	特定非営利活動法人すまいる
ひとり親支援住宅	株式会社空き家総合研究所
要配慮者の毎日が楽しい「住む働く学ぶ」が一度に叶う家	株式会社イシズム
女性専用共生型シェアハウス	NPO法人住むケアおおいた
いつまでも安心して暮らせるセーフティーネット住宅の整備	アイディールコミュニティーケア株式会社
コロナ禍の中での生活困窮者等への居住支援事業	熊本市居住支援協議会

参考：令和3年度住まい環境整備モデル事業評価委員会 委員名簿

(敬称略) (順不同)

氏名	所属
○高橋 紘士	東京通信大学教授 (一社) 高齢者住宅協会顧問 (一社) 全国居住支援法人協議会顧問 (一社) 全国日常生活支援住居施設協会顧問 (一社) 全国ホームホスピス協会理事
浅見 泰司	東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 教授
大塚 晃	一般社団法人 日本発達障害ネットワーク 副理事長
大月 敏雄	東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授
葛西 リサ	追手門学院大学 地域創造学部 准教授
中川 雅之	日本大学 経済学部 教授
三浦 研	京都大学大学院 工学研究科 建築学専攻 教授
山田 あすか	東京電機大学 未来科学部建築学科 教授

○委員長