

令和4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4年8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4年（2022年）4月1日（金）～6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。

(2) 応募概要

(応募総数)

第1回応募期間では、13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	4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	6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	1件
② 事業者提案型	2件
③ 事業育成型	3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	11件	(建設 4件、改修 5件) 建設改修 1件、取得改修 1件) ※住宅・施設どちらも整備する提案有
住宅の整備	6件	(建設 3件、改修 2件、建設改修 1件)
施設の整備	9件	(建設 3件、改修 5件、取得改修 1件)
技術の検証	12件	
情報提供および普及	13件	

(代表提案者の属性別の提案数)

株式会社等	5件
特定非営利活動法人	2件
社会福祉法人	0件
その他	6件

※株式会社等には有限会社、合同会社を含む

※その他…公益財団法人、一般社団法人、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課題設定と解決方策の適切さ

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、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、想定されるリスク発生時の対応策が検討されているもの等、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・公益の見地から、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13件を審査した結果、以下の7件を選定候補案とする。また、1件は審議を保留とし、第2回評価委員会において継続審議を行うこととする。

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
CASA LALA MARINO ～母子と社会的養護出身の若者のための住まい～	雪下 洋子
母子家庭や困難な状況に置かれる若年女性への 一体型生活支援事業	特定非営利活動法人 ダイバーシティ工房
困りごとを抱えている人達のごちゃませシェアハウス とその住人たちの仕事づくり、そして地域共生	有限会社 山田木工所

<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
おひとりさま女性のための終活とフレイル予防 スタジオ付き集合住宅（ガーデンハウス HAPPY）	特定非営利活動法人ライフ サポートセンターHAPPY
困難を抱える女性が安心して暮らせる 六甲ウィメンズハウス事業	公益財団法人 神戸学生青年センター

<事業育成型>

提案事業名	代表提案者
「自立のための3歩の住まい」の標準モデルの構築によ る高齢者を支える住まいの普及促進	公益財団法人ふじのくに 医療城下町推進機構
「多世代共生型令和の長屋プロジェクト」 ～おひとりさまの自邸再生～	株式会社こたつ生活介護

■各選定候補案の提案概要及び評価概要

提案名	CASA LALA MARINO ～母子と社会的養護出身の若者のための住まい～
実施場所	神奈川県大和市
代表提案者	雪下 洋子
共同提案者	特定非営利活動法人ワーカーズ・コレクティブチャイルドケア
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
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>本提案の対象地域は、経済的に厳しい家庭が増え、親からの虐待を受けている子どもが増加傾向にあるものの、受け入れ施設は飽和状態になっている。また、ひとり親世帯は居住貧困に陥る可能性が高いものの、安心して居住できる住まいは確保されていない。</p> <p>本提案は、地域の生活インフラとして機能してきた既存施設を転用し、全国的にも事例が少ない母子家庭と社会的養護出身の若者たち双方への住まい提供に併せ、ヤングケアラーを含め小学生から高校生の子どもたちの居場所等を提供するものである。</p> <p>隣地に居住する建物オーナーと、地域での子育て支援の実績豊富な NPO が共同して施設運営にあたることできめ細かい支援を行いつつ、市と連携を図りながら運営を整え、安心して居住できる環境整備の実現を目指す。</p>
評価概要	<p>シングルペアレントに限らず、ヤングケアラー、虐待を受けている子ども、社会的養護出身者にも対象を広げて、住まいや居場所の提供により支援する先導的な取組みであり、時宜を得た提案と評価できる。</p> <p>使用されなくなった既存施設を転用する事例はこれまでもあるが、施設所有者が主体的に関与する事例としてモデルになることが期待される。</p> <p>一方、子育て支援の実績が豊富な事業者とともに運営にあたるものの、社会的養護者やレスパイト機能には、それぞれ専門的なスキルが必要となるため、関係機関や支援組織との連携を強化することが望まれる。</p>
条件	事業実施主体が建物オーナー個人であるため、事業を継続的に実施するための工夫を検討すること。

提案名	母子家庭や困難な状況に置かれる若年女性への一体型生活支援事業
実施場所	千葉県市川市
代表提案者	特定非営利活動法人ダイバーシティ工房
共同提案者	－
事業テーマ	②事業者提案型 ー 母子及び社会的養護出身者、居場所がない女子のためのシェアハウス、グループホーム整備事業
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>本提案の対象地域では、住まいの問題を抱える母子家庭に対して、市営住宅や母子生活支援施設、シェアハウス数が不足し、母子家庭の住まいの確保、地域社会で安心して暮らせる環境づくりが課題である。</p> <p>本提案は、既存戸建て住宅を取得・改修し、母子家庭や社会的養護出身者、被虐待経験や経済的困難状況の若年女性を対象としたシェアハウスとグループホームを整備する。併せて、母子家庭等の多様なニーズに対応するため、地域の自立援助ホームやシェルター、保育園、学習支援、こども食堂等、関係主体と連携し、各種ニーズの把握とサービスへ繋げる地域支援の仕組みの構築を目指している。</p> <p>さらに、シェアハウスの運営や入居者ヒアリング調査等を通じて、持続的な運営のための事業収支バランスの分析や母子家庭の生活安定に向けた仕組みづくりの検討を行うことで、他の同様な支援の取り組みにも参考となる資料づくりにも留意している。</p>
評価概要	<p>母子支援のニーズが高まる中、母子支援の実績が豊富な団体による地域に根差した提案は、実現性・実効性の観点で評価できる。また、地域に複数の拠点を点在させ、連携させる仕組みは、より包括的な支援体制が期待できる。</p> <p>なお、単に母子ハウスを提供するのではなく、居住者が関係性を持って暮らすシェアハウスとして提供することで得られる効果について、検証を通して明らかにすることが望まれる。</p>

提案名	困りごとを抱えている人達のごちゃまぜシェアハウスとその住人たちの仕事づくり、そして地域共生
実施場所	京都府京都市
代表提案者	有限会社 山田木工所
共同提案者	NPO きょうとみらいト
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	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>障害者、高齢者、児童養護施設出身者、難病者、ひとり親、引きこもり等社会的弱者として位置付けられる人々が、自立し安心して暮らせる住まいが不足していることは大きな課題である。</p> <p>本提案は、既存の住宅を改修し、上記のような方々を対象とした「見守りつきシェアハウス」と「コミュニティスペース（共有リビング、仕事場、地域交流拠点を兼ねる）」を整備するものである。居住者同志が相互に支え合うことによる安心した生活の実現と、人の役に立つことの実感が得られる働く場を併せて提供することで、新たな地域共生のあり方を創造する。</p> <p>併せて、対象地域は著名な観光地であり、地域内に多くのゲストハウスが点在していることから、観光客（外国人を含む）と居住者や地域の人々が楽しく交流できるような地域交流拠点の創出を目指す。</p>
評価概要	<p>様々な困りごとを抱えている方々に対し、居場所に加え、多様な就業（活躍）の場を併せて提供する先駆性が高い取り組みである。</p> <p>代表提案者は長年に渡り、自身の事業所において障害者雇用や高齢者雇用等を受け入れると共に、地域の関連機関等との連携・協力など事業実施の体制が構築されており、実現性の高さも評価できる。</p> <p>一方、多様な課題を抱える人々への支援については、それぞれ異なった専門的スキルが必要となるため、関係機関や支援組織とのさらなる連携を強化することが望まれる。また、入居者が、施設外での就業や別の場所での居住を希望する場合への対応にも留意が必要である。</p>

提案名	おひとりさま女性のための終活とフレイル予防スタジオ付き集合住宅（ガーデンハウス HAPPY）
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 ※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 3) 効果的に見守る高齢者向け住宅の整備 4) <u>長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備</u> * 令和3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>身寄りのない女性高齢者にとって、自分一人で身の回りのことが処理できなくなった後の余生に対する不安は深刻な問題である。また、要件に合わず公的な福祉サービスの対象から漏れてしまう単身女性高齢者は今後増加することが予想される。</p> <p>本提案は、そのような単身女性高齢者が死後の相続まで見据えた老後のライフプランニングを主体的に行うためのきめ細やかなサービスを提供し老後の不安に対応するとともに、地域に開いた「フレイル予防スタジオ」や「終活カフェ」が併設された単身女性向けの住宅を整備するものである。入居者が有償互助を伴いながら共同生活を送ることで、老後も健康で文化的な生活を享受できる場を創造する。</p>
評価概要	<p>単身女性は借家率が高いため、加齢とともに住宅市場では不利な立場に置かれやすく、地方都市において単身女性が高齢期になっても安心して住まい続けることができる住宅を整備することは社会的な意義も大きい。子育て支援や出産支援ではない「女性支援」のあり方として、先導的なモデルである。事業育成型における検討も活かされており、提案者の経験や実績に鑑みても、十分に遂行可能な事業である。単身の女性高齢者に対する住まいの支援としてどのような取り組みができるのか、事業実施を通して検証されることを期待する。</p> <p>なお、事業実施にあたっては、居住者だけでなく、地域住民にも利益が還元されるよう工夫されたい。</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ハウス事業								
実施場所	兵庫県神戸市								
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								
事業テーマ	②事業者提案型 — 困難を抱える女性（シングルマザー・DV被害女性・生活困窮女性・若年女性・女子留学生）のための住宅（生活相談支援、交流スペース、シェアハウス機能を含む）の整備								
事業内容	<table border="0"> <tr> <td>住宅整備</td> <td>(建設/改修)</td> <td>施設整備</td> <td>(建設/改修)</td> </tr> <tr> <td>技術検証</td> <td></td> <td>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>DV等を受けている女性、シングルマザー、高齢女性、非正規雇用や低収入の女性、コロナ禍や物価高騰で経済的困難を抱える学生や留学生の多くは所持金も少なく、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>本提案では、民間事業者の遊休不動産を提案者グループが無償で借り受けて改修し、多様な女性の住宅確保用配慮者のために支援員付きの住宅を整備する。困難を抱える女性、留学生、外国人の支援実績を持つ各団体が連携してサポートを行い、入居者に互助・共助や交流を促しながら、多様な女性がシェアするメリットを活かした運営を行う。</p>								
評価概要	<p>各種支援組織の連携による包括的な支援が期待され、困難を抱える女性の居住支援の受け皿として評価できる。実績のある団体の提案であり、物件を提供する企業と地域の支援者が手を組むコンソーシアム型の実施体制も評価される。今後、地域コミュニティとの接点なども模索することで、より実効性のある取り組みになることが期待される。</p> <p>なお、既存建築物を活用する点は意義のある提案だが、魅力的な住環境を整備するための空間面の配慮には、工夫の余地がある。建築的・空間的な質の向上について、追加で検討されたい。また、事業実施にあたっては、多様な困難を抱える人たちを集めて支援をするうえで共同生活の不安がないか、といった点にも留意する必要がある。</p>								

提案名	「自立のための3歩の住まい」の標準モデルの構築による高齢者を支える住まいの普及促進	
実施場所	静岡県駿東郡長泉町	
代表提案者	公益財団法人ふじのくに医療城下町推進機構	
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>事業対象地は全国と比べて高齢化率が高く、今後も高齢化率の上昇や高齢者のみの世帯の増加が続くことが見込まれる。しかし、未だ健康寿命と平均寿命の間には約10年の開きがある。</p> <p>提案者は、認知機能に問題がない高齢の身体的弱者が、健康寿命が尽きたあとも自立し、安心、安全、快適に暮らすため、生活に必要な機能を一つの部屋に集中させたコンセプトモデル「自立のための3歩の住まい」を開設しており、本提案では、このコンセプトモデルを普及させるために、実際の設計に役立つような標準設計マニュアルや設計サンプルの作成を行う。</p>	
評価概要	<p>認知機能に問題が無いが身体的問題のある高齢者に注目した提案として評価でき、公益的な組織が地域の企業と連携して取り組む意義も大きい。</p> <p>ただし、ベッドからトイレやシャワーへのアクセシビリティが確保できたとしても、生活支援や見守りの提供を検討しなければ要介護者の一人暮らしは困難であると考えられるため、空間の工夫によってどこまで介護負担の軽減や当事者の暮らしの維持が期待できるのかを検証していくことが望ましい。</p>	

提案名	「多世代共生型令和の長屋プロジェクト」～おひとりさまの自邸再生～	
実施場所	東京都日野市	
代表提案者	株式会社こたつ生活介護	
共同提案者	本橋 栄	
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>全国の 60 歳以上の人の約 9 割、大都市部でも 8 割弱が持家に居住しており、今後、持家に住む単身高齢者の増加が予想される。持家を家族や親族に託すことのできない単身高齢者が何も対策ができないまま健康寿命を迎えると、空き家が発生する可能性が高くなる。</p> <p>本提案は、居住支援法人が持家に住む単身高齢者とともに、ライフステージに合わせた暮らしや住まいを計画しながら、持家を活用して多世代が入居できる共同住宅の整備とコミュニティの形成を目指すものである。地域住民を集めたワークショップを通して地域課題を発掘し、必要とされている活動や拠点の姿を明確化するとともに、それらから得られた要求事項を反映しながら、共同住宅の設計や運営準備を進める。</p>	
評価概要	<p>高齢期の住まいの問題と持家の活用の問題を統合し、居住支援法人の拠点と支援を必要とする人の住まいを一体で構想する計画は、今後の居住支援のモデルとして期待できる。単身になったあとの自宅を共同住宅に改修していく際に生じる課題を明らかにすることは、意味がある。</p> <p>ワークショップ等による調査検討を経てモデル性のある計画提案となることを期待するが、入居者募集やそのバランスの取り方といった入り口の部分と退去後を見据えた支援、平均入居年数といった出口の部分の考え方が十分に読み取れないので、これらの点について、より具体的に検討されたい。</p>	