

令和5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5年12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	12

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5年（2023年）4月4日（火）～7月13日（木））

（第2回応募期間：令和5年（2023年）7月14日（金）～9月28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。以下、「住宅等」という。）の建設、取得又は改修（以下「整備」という。）を実施するもの。

＜事業テーマ＞

- 1) 子育て世帯向け住環境の整備
- 2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備
- 3) 効果的に入居者を見守る住環境の整備
- 4) 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備
- 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
- 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

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2回応募期間では、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	9件
1) 子育て世帯向け住環境の整備	5件
2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備	8件
3) 効果的に入居者を見守る住環境の整備	4件
4) 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備	5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	4件
③ 事業育成型	4件

※①課題設定型の内訳 1)～6)は複数選択されている。

※①課題設定型と②事業者提案型の二つをテーマにした提案が1件あった。

(実施内容別の提案数)

住宅等の整備	12件	(建設 5件、改修 7件) ※住宅・施設どちらも整備する提案 (5件) 有り
住宅の整備	5件	(建設 2件、改修 3件)
施設の整備	12件	(建設 5件、改修 7件)
技術の検証	15件	
情報提供及び普及	14件	

(代表提案者の属性別の提案数)

株式会社等	8件
特定非営利活動法人	0件
社会福祉法人	3件
その他	5件

※その他…公社、一般社団法人、医療法人等

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（事業の継続性・堅実性）

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18件のうち、提案者からの取り下げがあった2件を除く16件について審査した結果、6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
国籍や障害の有無を問わず人が集い、学び合うことで多様な生き方を育む拠点づくり事業	株式会社 36
団地を地域に開く：産学連携による厚木市緑ヶ丘団地「オープンストリート」等の整備	神奈川県住宅供給公社
地域の多世代交流の起点となる「みんなの居場所」づくりプロジェクト	一般社団法人 人生安心サポートセンターきらり
佐伯祐三のアートで繋ぐ地域と共生する障がい者の職と住まい	社会福祉法人 光徳寺善隣館
文化住宅から、程良いご近所づきあいの『ひとり親支援型住宅』を生み出す	株式会社ジェクトワン

<事業育成型>

提案事業名	代表提案者
不良資産化した不動産活用（旧・特別養護老人ホーム）シェアハウス運営モデルの構築	社会福祉法人慈恵会

■各選定候補案の提案概要及び評価概要

提案名	国籍や障害の有無を問わず人が集い、学び合うことで多様な生き方を育む拠点づくり事業
実施場所	兵庫県神戸市中央区
代表提案者	株式会社 36
共同提案者	認定 NPO 法人まなびと
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) 子育て世帯向け住環境の整備 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>
事業内容	住宅整備（建設／改修） <u>施設整備</u> （ <u>建設</u> ／改修） <u>技術検証</u> <u>情報提供・普及</u>
提案概要	<p>外国人居住地である対象地域においては、近年は子育て世帯等の流入が増加するが、繁華街に近く、観光地でもあるため、地域住民、特に子どもたちが集う場が少ないことが課題となっている。</p> <p>本提案は、地域内の拠点として、学童保育、放課後等デイサービスを実施する場、障害者の就労支援の場を兼ねる交流サロンを新たに建設し、障害の有無や多様な年齢の子どもたちの居場所を整備するとともに、高齢者や外国人留学生も立ち寄り、参加できる仕組みを構築する。</p> <p>また、社会情勢の変化に応じて、変化する地域課題への対応、持続的発展的なケアを実践するためのスキルの向上を目指し、取組みの成果を検証し、地域の課題解決の方法論を広く周知することを目指す。</p>
評価概要	<p>対象地域のように地価が高い場所で、多様な人々が集える小さな交流拠点を整備することは、地域に対するインパクトが期待できる。また提案者は、長年、地域に根差して子どもを対象とした様々な活動を行っていることから、実効性の高い提案と評価できる。さらに学童保育と放課後等デイサービスの連携や外国人留学生をサポートするとともに、交流拠点での活動の担い手として活用する点等、新たな交流活動のあり方が期待できる。</p> <p>今後、類似性が高い地域での当該事業モデルの普及を目指すため、事業運営の工夫の分析や技術の検証を行い、事業継続性を確保する方法の整理・検証が重要である。検証成果をわかりやすく情報提供する方法の工夫も併せて期待したい。</p>
条件	—

提案名	団地を地域に開く：産学連携による厚木市緑ヶ丘団地「オープンストリート」等の整備				
実施場所	神奈川県厚木市				
代表提案者	神奈川県住宅供給公社				
共同提案者	東京工芸大学、一般社団法人かながわ土地建物保全協会				
事業テーマ ※下線部は最も重視するテーマ	①課題設定型 — 1) 子育て世帯向け住環境の整備 2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 3) 効果的に入居者を見守る住環境の整備 4) 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備 6) <u>住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備</u>				
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>代表提案者が昭和 30 年代に建設した集合住宅団地である緑ヶ丘団地では、一部住棟の戸建住宅への再編に伴う若年子育て世帯の流入があるものの、旧来の団地住民の高齢化や世帯の小規模化が進行し、コミュニティ活動の弱体化が課題となっている。</p> <p>本提案は、団地の集会所や屋外共用部を新しい発想でリノベーションし、団地内外から人が集まりやすいハード整備を行うとともに、担い手依存するだけでない持続可能な仕組みの構築を試みるものである。あわせて、過去に実施した学生デザインコンペのアイデアを活用しながら空き住戸の改修を行い、学生向けの賃貸住宅を整備する。</p>				
評価概要	<p>大学と連携して高経年団地をリノベーションする取り組みは全国的に広がりを見せており、先導性は必ずしも高くなりつつあるものの、道路と建物の中間領域を含めて豊かな環境に改め、地域の居場所となるような整備によって、団地集会所に人を引き込む魅力的な提案で、様々なアイデアにも富んでおり、意義ある提案内容である。従来集会所という概念を打破する試みとして興味深く、類似事例への波及効果が期待できる。</p> <p>持続的なコミュニティづくりのためには、学生を受け入れる既存住民への配慮も必要である。自治会との交流を促進するなど、入居者を増やすだけでなく、学生が地域に溶け込めるような工夫を期待する。</p>				
条件	—				

提案名	地域の多世代交流の起点となる「みんなの居場所」づくりプロジェクト				
実施場所	広島県広島市中区				
代表提案者	一般社団法人 人生安心サポートセンターきらり				
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) <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) <u>長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備</u>				
事業内容	<table border="0"> <tr> <td><u>住宅整備</u> (建設/改修)</td> <td><u>施設整備</u> (建設/改修)</td> </tr> <tr> <td><u>技術検証</u></td> <td>情報提供・普及</td> </tr> </table>	<u>住宅整備</u> (建設/改修)	<u>施設整備</u> (建設/改修)	<u>技術検証</u>	情報提供・普及
<u>住宅整備</u> (建設/改修)	<u>施設整備</u> (建設/改修)				
<u>技術検証</u>	情報提供・普及				
提案概要	<p>広島市の中心部に位置する対象地域は、子育て世帯が多い地域だが、地域コミュニティが衰退し、子どもを地域で守り育てる環境が十分とはいえない。また、単身高齢者の社会的孤立などの問題を抱えている。</p> <p>本提案は、高齢者、ひとり親世帯、大学生などの多世代型住宅を整備し、低層階には地域に開放された施設（子ども食堂、多目的スペース等）を整備し、入居者や地域住民が集い、多世代の交流、地域で子どもを育てる環境づくりなどを行う。子ども食堂などは地域 NPO と連携して運営し、本提案の取組みの成果については、広島大学と連携して技術・手法の検証を行う。</p>				
評価概要	<p>高齢者の資産管理、終活サポートを取組む代表提案者が、登録会員と形成したコミュニティを活かしながら、市街地の中心部で、子育て世帯や大学生を含めた地域のコミュニティの構築を目指す取組みは興味深い。子ども食堂を運営する NPO、技術・手法の検証のための大学との連携体制は実効性が高い提案である。</p> <p>一方、提案に示されている多世代型住宅のハード面の工夫、大学と連携した技術検証について、具体的な内容を詰める余地がある。</p> <p>また入居者の募集について、高齢者のルートは明確だが、その他の世帯については、ルートの構築が課題である。開設後、偏った入居者属性にならず、コミュニティバランスを確保できるような募集ルートの確保が望まれる。</p>				
条件	—				

提案名	佐伯祐三のアートで繋ぐ地域と共生する障がい者の職と住まい
実施場所	大阪府大阪市北区
代表提案者	社会福祉法人 光徳寺善隣館
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 — <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> ②事業者提案型 障がい者の住まいの確保とアートを軸にした地域住民との 共生、災害時避難拠点を創出
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>対象地域は、木賃住宅が多いが、近年は集合住宅が建設され、人口の増加が顕著な地域である。また、地域に位置する昭和30年代に建設された障害児居住施設は老朽化が進み、建て替えが必要な時期を迎えている。</p> <p>本提案は、当該施設の運営者が著名な画家佐伯祐三の兄が設立した団体であることから、障害児居住施設の建て替えに併せて、建物の1階をアートで繋ぐ交流・学びのスペース、プロムナード、交流広場として整備するものである。また対象地域は、淀川に近接し「家屋倒壊等氾濫想定区域」に指定されているため、建物の屋上に、高潮等非常事態が発生した際に地域の人々が避難できるような防災拠点機能を担う場を整備する。</p> <p>交流・学びのスペースにおいては、地域の人々と障害者が垣根なく、交流できる場をつくるために、整備段階から地域の人々が検討に参加できる仕組みを盛り込んでいる。また、整備後は、子供たちの作品展示やマルシェ等を定期的で開催するとともに、佐伯祐三の業績を伝えるボード展示等を行うことで、アートを通じて、施設と地域の交流を促進させる。</p>
評価概要	<p>地域で長く福祉事業を展開してきた代表提案者が、障害児居住施設の建て替えに併せて、施設の一部を地域の居場所として開き、また災害時の地域避難拠点として活用することは非常に高く評価でき、且つ実効性も高い。</p> <p>また、著名な画家の作品（アート）を通じた、地域との交流に注目した提案は非常にユニークで興味深い。</p> <p>一方、地域ぐるみで障害のある方の文化芸術活動を推進するためには、当該施設だけでなく、地域の他の障害者施設や団体と連携して、発表の場づくりなどを進める必要がある。本取組みを通じて、地域への波及的な展開を期待したい。</p>
条件	技術検証、情報発信・普及の内容については、当該事業との関連性があるかどうか、交付事務局と協議し、補助対象内外を決めること。

提案名	文化住宅から、程良いご近所づきあいの『ひとり親支援型住宅』を生み出す
実施場所	兵庫県神戸市垂水区
代表提案者	株式会社ジェクトワン
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) <u>子育て世帯向け住環境の整備</u> 6) <u>住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備</u>
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>賃貸住宅に居住するひとり親世帯においては、居住空間の利便性の悪さに関する悩みや、騒音が迷惑にならないかなど近所の目を意識した悩みが多く聞かれ、ひとり親世帯にとって過ごしやすい住宅が求められている。</p> <p>本提案は、アパートやマンションとは異なる独特の距離感をもつ文化住宅を改修してひとり親支援型住宅を整備し、「近い境遇の世帯同士が、丁度良い距離のご近所づきあい」を実現できる空間づくりを目指すものである。建物1階には入居者だけでなく地域に住む子どもたちも利用できるコミュニティスペースを設け、子どもの生活の不安軽減の効果を検証する。</p>
評価概要	<p>まちの不動産業者の現実的な対応として評価でき、近畿地方に今も多く残る文化住宅を活用する点は興味深い提案である。</p> <p>代表提案者が空き家活用の実績を有している点は実施体制としても評価できるが、事業実施にあたっては、区役所の福祉課と連携する必要がある。事業対象地域には女性支援を行うNPOが集積しており、関連する居住支援協議会も多くあるため、それらとの連携についても検討されたい。</p> <p>また、コミュニティスペースを地域に開いたものにするにあたっては、トイレなど共用設備のあり方について、より詳細に検討されたい。</p>
条件	—

提案名	不良資産化した不動産活用（旧・特別養護老人ホーム）シェアハウス運営モデルの構築
実施場所	滋賀県守山市
代表提案者	社会福祉法人慈恵会
共同提案者	株式会社ケア・フレンズ
事業テーマ ※下線部は最も重視するテーマ	③事業育成型
事業内容	<u>技術検証</u> <u>情報提供・普及</u>
提案概要	<p>昭和 50 年代に供給された多床室型の特別養護老人ホームは、設備の老朽化や、多床室型からユニット型への制度の移行により、建物の不良資産化が課題となっている。</p> <p>一方、高齢夫婦世帯が認知症や身体機能の低下により介護が必要になった際、引き続き、夫婦が一緒に安心して暮らせる住まいの確保が課題となっている。</p> <p>本提案は、社会福祉法人が保有する、旧特別養護老人ホーム（多床室）を活用し、介護を必要とする高齢世帯が安心して居住できる複合的な支援付きシェアハウスの構築を目指す。</p> <p>本事業では、家賃低廉化を実現するシェアハウス運営モデルの構築、介護夫婦世帯のシェアハウスモデルの有効性の検証、人的支援と IT を組み合わせた複合支援体制の検証を行う。</p>
評価概要	<p>物理的に老朽化が進み、ニーズに合わなくなった介護施設の活用は、全国的に課題であり、高齢者の在宅生活の課題対応に資する施設の再生・再活用の提案は、意欲的な取り組みとして評価できる。</p> <p>また、施設運営が主であった社会福祉法人が居住支援法人を取得し、福祉的な立場から地域の居住問題に関わるアプローチもモデル性があるといえる。</p> <p>改修技術や新たなセンサー等の導入により、施設を住宅として活用する取組みも実験的であり、検証結果を期待したい。特に提供する住まいの設計については、福祉施設でなく、住宅らしさを確保する視点を重視して検討を進めて欲しい。</p>
条件	—

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 26 件、選定数 12 件)

●再生・活用の提案について

近年、戸建て住宅、団地、福祉施設、歴史的建築物など、様々な既存ストックを活用した提案が応募され、地域課題に取り組む先導的な提案を選定している。

今年度は、昨年度に引き続き、住宅供給公社やデベロッパーが供給した、再生の時期を迎えた集合住宅を対象とした提案がみられた。築年数が経過するが、計画的に維持管理されるストックを活用して、オーナーや住民が協働して地域課題に取り組むという、身の丈に応じた提案を引き続き求めたい。

一方、今年度にみられた、社会福祉法人が保有する福祉施設の再生・活用の提案は、今後の課題やテーマとも言えるだろう。しかし今回の応募提案には、従来の施設構成を踏襲するに留まり、本モデル事業が求める先導性・創意工夫が認められないものもあった。本モデル事業の趣旨は、改修整備に要する費用の補助だけを目的とする事業ではないことを理解し、熟考した上で提案に臨んでいただきたい。

●特定のニーズに対応した提案について

今年度も、ひとり親世帯や外国人など、特定のニーズに対応する提案を選定し、事業の初期を支援している。

しかしながら提案には、開設後どのように事業運営するのか想定しがたい内容も見受けられた。中長期的には事業を軌道に乗せ、継続性を確保することは、提案段階から十分に意識していただきたい。

その一方で、他の収益事業と組み合わせて運営し、全体として事業の継続性を図るための工夫が施された提案は、今後同様な事業ノウハウの共有にも繋がると考え、引き続き求めていきたいものである。

●複数機能や住宅転用の提案について

複数の機能を併せ持つ提案が多くみられた。しかしながら複数の機能を持つことが全てメリットにならず、デメリットに繋がることもある。こうした課題に繋がる内容も提案段階で予見し、配慮する内容や工夫も提案して欲しい。

また非住宅系の施設を改修し、住まいに転用する提案も多くあった。面積や設備基準が制度要件を満たせば良いというだけでなく、対象者の属性に応じて、住まいの質が確保されるような提案を求めたい。

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、事業の公共性や社会性のある、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：令和5年度住まい環境整備モデル事業評価委員会 委員名簿

氏名	所属
○高橋 紘士	東京通信大学 名誉教授
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	上智大学 総合人間科学部 社会福祉学科 特任教授
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

(敬称略) (順不同)

○委員長