

令和6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6年10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（以下「高齢者等」という。）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6年（2024年）4月11日（木）～7月11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) 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備
- 4) 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1回応募期間では、9件の応募があった。

(事業テーマ別の提案数)

① 課題設定型	7件
1) 子育て世帯向け住環境の整備	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	6件
3) 長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備	5件
4) 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)～4)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	8件	(建設 2件、改修 6件) ※住宅・施設どちらも整備する提案 (1件) 有り
住宅の整備	2件	(建設 2件、改修 0件)
施設の整備	7件	(建設 1件、改修 6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	7件
特定非営利活動法人	0件
社会福祉法人	1件
その他	1件

※その他…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

対象地域の実情や問題を的確に捉え、高齢者等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9件のうち、提案者からの取り下げがあった1件を除く8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

<課題設定型・事業者提案型>

提案事業名	代表提案者
大家、NPO、企業、行政が連携する空家を活用した弾力的な居住支援モデル	有限会社窪田屋商店
横浜における母子ハウスの面的展開	YOROZUYA
宿場町再生・拠点づくりプロジェクト 高齢者と障害者が共に働くレストラン建設	社会福祉法人博愛会
在宅介護等の紙オムツごみ地域回収からはじまる多世代参加型地域コミュニティ形成事業	株式会社 LIXIL LWTJ デザイン・新技術統括部 要素技術研究所
居住者が相互扶助を育むシェアリビングを持つ住宅への再生	株式会社フジモト
「多世代共生令和の長屋プロジェクト」～単身高齢者の安心を生む自宅再生・継承法～	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	大家、NPO、企業、行政が連携する空家を活用した弾力的な居住支援モデル
実施場所	東京都豊島区
代表提案者	有限会社窪田屋商店
共同提案者	認定 NPO 法人ピッコラーレ、NPO 法人全国ひとり親居住支援機構
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> 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>社会的養護出身の若者や妊産婦、母子家庭、年齢を問わず困難を抱えながら生活をしている女性にとって安定的な住まいを確保することは大きな課題となっている。</p> <p>本提案は、対象地域において空き家を改修し、若者や母子家庭を支援する NPO 団体と妊産婦に対する住まいと居場所を提供する NPO 団体が連携し、入居する母子世帯の需要に応じて、両団体が役割分担し、弾力的にスイッチングさせながら居住支援を実践するものである。</p> <p>空き家改修当初は、若者や母子シェアハウスとして、居住者の自立支援、交流・互助支援を行うが、入居者の妊産婦の需要に応じて、運営事業者をバトタッチさせ、同じ建物で妊産婦の居住支援、相談・交流の場としての地域拠点に転用させる。</p>
評価概要	<p>本提案のような都市部では、このような拠点の必要性が高く、重要な役割を果たすといえる。また、複数の支援団体が連携して、段階に応じて役割分担しながら一つの空き家を活用していくというスキームの構築は興味深く、モデル性があるといえる。</p> <p>一方で、「母子家庭への自立支援」と「妊産婦への支援と自立支援」は方法論が異なり、連携の困難さがあると推察される。またシェアハウス事業から妊産婦支援事業にスライドする際のタイミングの見極めやプロセスは、提案内容からは読み取りにくい。事業を実施する過程で、移行に関する工夫点や課題点等について考察を加え、また丁寧に記録し、情報発信することで、同様な取り組みの波及的な事業展開につなげることを期待したい。</p>
条件	—

提案名	横浜における母子ハウスの面的展開
実施場所	神奈川県横浜市
代表提案者	YOROZUYA
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
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>近年、母子家庭のための居住支援の必要性が高まり、地縁との繋がりの中で安定した住まいと必要な支援を確保できる居住環境の整備が課題である。</p> <p>本提案は、長年、母子家庭の居住支援に取り組み、支援体制の下地が整えられる対象地域で、既存住宅を活用したシングルマザー向けのシェアハウス、フードパントリー併設の母子世帯向け住居を整備するものである。さらに将来的には母子世帯の住まいと居場所、フードパントリーをネットワーク化し、居住支援の層を厚くし、エリア全体で子育てしやすい地域づくりを目指す。</p> <p>また、本提案事業を通じて、様々な条件や状況に応じて、シェアハウスや居場所でどのようなルールが有効に機能するかを分析し、シェアハウスのルール作りの検討も行う。</p>
評価概要	<p>住宅セーフティネット制度による家賃低廉化補助等、自治体が母子世帯の居住支援に取り組む対象地域で、母子シェアハウスを運営する代表提案者の本提案は、事業の実効性の高さ、事業の継続性も期待される。</p> <p>またフードパントリー併設住居は、母子世帯の住まいだけでなく、地域との繋がりを持つことができ、本住まいを通じた母子世帯の新たな地域展開の可能性が期待される。</p> <p>一方、本提案の柱となる住まいと居場所、フードパントリーのネットワーク化の可能性を期待したいが、提案内容からは、具体的にどのように仕掛けるのか、プロセス等は読み取りにくい。本事業を実施しながら、その展開を模索し、波及性の高い事業の実施を期待したい。</p>
条件	—

提案名	宿場町再生・拠点づくりプロジェクト 高齢者と障害者が共に働くレストラン建設
実施場所	大分県竹田市
代表提案者	社会福祉法人博愛会
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> 3) 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備 4) 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） 施設整備 （建設／ 改修 ） 技術検証 情報提供・普及
提案概要	<p>本事業の実施場所では、バイパス道路の完成により交流人口が減少し、旧宿場町である商店街の活気を取り戻すことが課題となっている。</p> <p>本事業では、古材を残しながら商店街に位置する古民家を改修し、地域の高齢者や障害者が運営するレストランに、自治会や商店街利用者、観光客に開放する交流サロン・マルシェスペース・駐車場を併設した、町のシンボルとなるような拠点づくりを行う。</p> <p>あわせて、集客力向上のため、数値を検証しながら SNS や地域メディアを活用した情報発信を行う。</p>
評価概要	<p>地域に働く場をつくろうとしている点は評価に値し、コミュニティに根ざした地域の居場所の創造が期待できる。自治体の応援も得ており、観光地としての立地を考慮しつつ地域資源を生かした手堅い提案としても評価できる。</p> <p>一方で、代表提案者は既に近隣地域で類似した食堂を運営しており、先導性という点においては交流サロンの運営が肝となる。地域と協調を図りながら、課題設定を明確にしつつ、単なる既存事業の拡大に留まらないような事業を展開されたい。</p> <p>また、宿場町全体の活性化のためには、住まいも含めたより大きな仕掛けに発展していくことを期待したい。</p>
条件	—

提案名	在宅介護等の紙オムツごみ地域回収からはじまる多世代参加型地域コミュニティ形成事業
実施場所	鳥取県米子市
代表提案者	株式会社 LIXIL LWTJ デザイン・新技術統括部 要素技術研究所
共同提案者	社会福祉法人こうほうえん
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) 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備
事業内容	住宅整備（建設／改修） <u>施設整備</u> （建設／ <u>改修</u> ） <u>技術検証</u> 情報提供・普及
提案概要	<p>超高齢化が進行する対象地域で、介護を受ける高齢者、介護者にも負担なく参加できるコミュニティ形成の仕組みづくりが課題である。一方、高齢者介護で発生する紙オムツごみは年々増加し、処理費の増加、環境負荷の増加等が課題になっている。</p> <p>本事業は、在宅介護においてすまい手のQOLを低下させる紙オムツに着目し、地域の介護事業者が管理する施設に紙オムツ集約拠点を設置し、在宅介護世帯の住まいから負担なく紙オムツを回収・集約する。また、紙オムツ集約拠点は、保育園などを利用する子育て世帯も利用できるようにし、地域の多世代が集まる拠点づくりを進める。</p>
評価概要	<p>超高齢多死社会において、紙オムツ処理の問題は、今後深刻化するといえる。環境問題から在宅療養の継続を保証する観点まで、紙オムツ処理を地域システムとして捉え、実証実験する取り組みはモデル性が期待できる。設備事業者と施設事業者の共同した取り組みは広報的効果も期待される。</p> <p>一方、本提案は、設備的な技術開発に偏っている傾向もあり、本提案が住環境との関係、コミュニティや住まい方にどのように影響するかを意識して事業に取り組んで欲しい。また紙オムツの使用は地域の人との繋がりの中でデリケートな問題であり、配慮するよう工夫して欲しい。</p> <p>ゴミ回収とコミュニティの関係は住まい方によって大きく異なる。地方部だけでなく、都市部等の環境の異なる場所でも取り組み、本提案がコミュニティや住まい方にどのように影響するかを意識して事業に取り組んで欲しい。</p>
条件	上記の評価を踏まえ、本提案事業が単なる技術開発の提案でなく、本モデル事業が求める住環境整備となる、多世代参加型地域コミュニティを形成する場所を具体的に設定し、そこでの取り組み内容について、交付手続きを行う前までに明確にすること。

提案名	居住者が相互扶助を育むシェアリビングを持つ住宅への再生
実施場所	大阪府大阪市
代表提案者	株式会社フジモト
共同提案者	一般社団法人既存住宅・空家プロデュース協会、藤本総合管理有限会社、NPO 法人ライフサポート
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) 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備
事業内容	住宅整備（建設／改修） <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>対象地域は、老朽化の進んだ長屋木造住宅等の空き家が目立つ一方で、建替えによって高齢者や単身者にとっての安価な住まいが減少しており、退去を求められた高齢者等が転出先を見つけにくい状況という課題を抱えている。</p> <p>本提案では、家賃が高くなるような建替えではなく、安価な住まいを必要とするひとり親世帯や高齢者、児童養護施設からの自立者向けのシェアハウスとして、空き家を改修する。また、シェアリビングや地域交流に寄与するシェアキッチンなどを地域拠点としてあわせて整備する。</p> <p>当該地域において提案者は、学校やNPO、商店街などと長年の繋がりを持っており、その繋がりを活かした地域連携を通して、入居者への支援や地域交流の場を提供していく。</p> <p>ストック活用で安価な住まいを提供していくとともに、整備する施設を拠点として地域連携を促し、相互扶助によるまちづくりに波及していくことを目指す。</p>
評価概要	<p>児童養護施設卒園者の次のステップを支える場所がないことは社会的にも大きな問題である中で、提案者は地域NPOと連携し児童養護施設の支援を既に行っており、地域連携を通しての居住者への寄り添うような支援を期待できる。また入居者募集などその他取り組みに関しても、地元福祉団体などとの協力関係を築いており、これら地域関係主体との連携による総合的な推進体制を評価できる。</p> <p>一方で、入居対象者を多様な要配慮者に設定しているが、それぞれ高度な支援専門性を要することから、各居住者属性に応じたサポート体制を確立することを期待する。加えて、対象建築物は築年数が古く、周辺環境も考慮し、居室空間が劣悪なものにならないよう十分に配慮されなければならない。</p>
条件	—

提案名	「多世代共生令和の長屋プロジェクト」～単身高齢者の安心を生む自宅再生・継承法～						
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	家主						
事業テーマ	②事業者提案型 — 自宅の再生により安心な暮らしを創造するコミュニティ共同住宅づくりとその継承						
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 (建設/改修)</td> </tr> <tr> <td>技術検証</td> <td></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>単身高齢者世帯が増加する中、高齢者の持家率は依然として高く、入院や施設への入所にあたって持ち家をどうするかという問題に直面する高齢者は多い。また、住み慣れた場所での生活を続けることを望みつつ、心身の変化に合わせて自身の暮らし方を創造することに不安を感じる高齢者も多い。</p> <p>これらの問題を解決するため、本事業では、居住支援法人である代表提案者が単身高齢者である共同提案者と早期から自宅の将来について検討を重ねたうえで、自宅を建て替えて多世代型の共同住宅を整備する。共同住宅には地域に開かれた玄関や居間、キッチン、庭等を併設し、イベントなどを通して居住者や地域住民のつながりづくりを促す。</p> <p>あわせて、安定した事業運営や、家主が逝去したあとの事業継承の仕組みについても検証を行う。</p>						
評価概要	<p>高齢者が抱える潜在的なニーズに対応する興味深い提案であり、事業承継方法の検討を行う点もモデル性がある。高齢期の住まいの選択については、情報提供者と消費者の知識の非対称性に不安を感じ、当事者がなかなか決断できないという声もあるため、可能な限り地域で住み続けることを居住支援法人が支援するというコンセプトには大きく共感できる。</p> <p>代表提案者は実践の裏付けがある居住支援法人であり、事業育成型の試みの発展として成果が期待できる。空き家予防の支援の効果が検証され、居住支援法人の役割が明確になるような事業展開となることを期待する。</p> <p>一方で、居住者のバランスや募集・選定・入れ替わりの仕組み、次の福祉のフェーズへの繋げ方といった部分の想定が曖昧であり、事業実施にあたってはより明確に検討されたい。</p>						
条件	—						