

令和 7 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 7 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みで、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 7 年（2025 年）4 月 2 日（水）～6 月 30 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。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) 住宅団地の再生や公的賃貸住宅ストックの活用につながる住環境の整備
- 5) 障害者も安心して自立した生活のできる住環境の整備

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、11件の応募があった。

(事業タイプ別の提案数)

① 課題設定型(※)	9 件
② 事業者提案型	1 件
③ 事業育成型	1 件

(課題設定型の事業テーマ別件数)

※事業テーマは複数選択可のため、テーマ別件数の合計と課題設定型の提案数は異なる

事業テーマ	
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	7 件
3) 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備	6 件
4) 住宅団地の再生や公的賃貸住宅ストックの活用につながる住環境の整備	2 件
5) 障害者も安心して自立した生活のできる住環境の整備	5 件

(実施内容別の提案数)

住宅等の整備	10 件	(建設 1 件、改修 9 件) ※住宅・施設どちらも整備する提案 (5 件) 有り
住宅の整備	6 件	(建設 1 件、改修 5 件)
施設の整備	9 件	(建設 1 件、改修 8 件)
技術の検証	9 件	
情報提供および普及	9 件	

(代表提案者の属性別の提案数)

株式会社等	9 件
特定非営利活動法人	0 件
社会福祉法人	2 件
その他	0 件

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11件を審査した結果、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

<課題設定型・事業者提案型>

提案事業名	代表提案者
RE ボーン恒松・ぬくもりハウス	株式会社 ツギテ
ベルズガーデン八王子並木町 自然な多世代交流を育む高齢者住宅の地域共創 プロジェクト	有限会社 多摩ヘルパーセンター
多様な世帯を支え合える地域共生型住環境モデル整備 事業	社会福祉法人 向陵会
2つの壁を越える ― 障害のある若者と高齢者による 共生型食堂の就労モデル構築事業	株式会社 エンジョイワークス

■各選定候補案の提案概要及び評価概要

提案名	RE ボーン恒松・ぬくもりハウス
実施場所	大分県由布市
代表提案者	株式会社 ツギテ
共同提案者	一般社団法人 ライフカドル協会
事業テーマ ※下線部は 最も重視 するテーマ	①課題設定型 ― <u>1) 子育て世帯向け住環境の整備</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	対象地域では、過疎化・高齢化が進み、空き家の増加が課題となっている。また、シングルマザー等の子育て世帯が安心して暮らせる住まいの選択肢が限られ、孤立と経済的困窮を抱える方々への対応が急務である。 これらの課題を解決するため、本事業では、地域の旧事業所建物を活用し、シングルマザーを中心とした子育て世帯が安心して暮らせるシェアハウスの整備、住民が日常的に集えるコミュニティスペースの整備を行い、世代を超えた人々の繋がりを持てる地域拠点を構築する。また、入居者が安心して暮らせるように IoT を活用した見守りシステムを導入し、その効果を検証する。 空き家に併設させて、居住支援法人の事務局及び全国空き家アドバイザー協議会支部の事務所を設置し、地域の空き家相談や住まい支援のワンストップ窓口として機能させる。
評価概要	本提案は、実践的でよく練られた提案である。シェアハウスに事業所を併設する居住支援法人との連携体制が明確であり、堅実な事業展開が期待される。一方、本提案の取り組みは、全国で同様な事例を見受けられ、先導性や独自性の観点ではやや評価が低い。 本提案事業を実践し、地方都市における不動産業者と居住支援法人の連携のあり方、地域の実情に応じたセーフティネットの住まいのあり方を模索し、他の同様な取り組みの参考となるモデルの構築を期待したい。
条件	—

提案名	ベルズガーデン八王子並木町 自然な多世代交流を育む高齢者住宅の地域共創プロジェクト
実施場所	東京都八王子市
代表提案者	有限会社 多摩ヘルパーセンター
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) <u>長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備</u>
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	対象地域は、市内でも特に高齢者や単身世帯の割合が高く、地域コミュニティの希薄化が進む中、高齢者等が社会的孤立に陥りやすい状況になっている。 本提案では、高齢者の住まいの一部に、地域住民が気軽に立ち寄り、自然な形で交流できる場として、交流施設の整備を行う。具体的には、建物の低層階にカフェや地域交流スペース、コミュニティガーデン、さらに小学生までの子どもを対象とした遊び場を設けることで、住民同士の関係性を深めるとともに、地域全体のつながりを再構築し、高齢者世帯が抱える社会的孤立の解消を目指す。 また、地元大学や多様な主体と連携した実施体制を構築することで、地域の様々なニーズに柔軟かつ的確に対応していく。
評価概要	高齢者が急増する都心近郊エリアでは、高齢者への効率的なサポート提供が課題である。本提案事業の推進体制が明確に設定され、堅実な事業展開が期待される。在宅介護事業所を中心とした、都心近郊エリアでの高齢者の住環境整備のモデルのひとつになることを期待したい。 本提案の日常的な交流や見守りが自然に生まれる住環境が、具体的にどのように形成されるのか注目したい。特に技術の検証において、大学と連携した事前調査や効果検証を行う計画であり、丁寧に効果を検証することを期待したい。 一方、高齢者の住まい部分は、一般的な高齢者住まいの計画にとどまっている。高齢者の社会的孤立の解消や、暮らしやすさを向上させるための更なる空間的工夫が求められる。
条件	—

提案名	多様な世帯を支え合える地域共生型住環境モデル整備事業
実施場所	京都市伏見区
代表提案者	社会福祉法人 向陵会
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 — 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>住宅団地の再生や公的賃貸住宅ストックの活用につな</u> <u>がる住環境の整備</u> 5) 障害者が安心して自立した生活のできる住環境の整備
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） 情報提供・普及
提案概要	対象地域では、障害者を対象とした住まいの整備が少なく、障害者が親なき後も引き続き、住み慣れた地域で安心・安全に暮らすことができる住まいの確保が課題となっている。 本提案では、旧未利用社宅を障害者グループホーム、高齢者・生活困窮者向けシェアハウス及びキッチン付き地域交流スペースに改修するとともに、住宅の外構部はコミュニティガーデンとして再整備することで、「住まい、支援、働く場、地域交流」などの機能を備えた拠点を創出する。 共生支援の方法として、生活困窮者向けシェアハウスの居住者が障害者グループホームの見守り人となることやシェアハウス居住者に対し、2～3年を目安に就労・自立へのステップアップサポートに取り組む。 あわせて、通過型施設としての必要とされるサービス提供のあり方や連携事業として実施する交流イベント等の有効性の検証を実施する。
評価概要	本提案は、地域課題としての障害者の住宅不足や高齢障害者の支援を的確に捉え、未利用社宅を活用した提案として興味深い取り組みである。 また、2～3年を目安に次のステップへ進むことを目指した通過型施設であることや生活困窮者向けシェアハウスの居住者が障害者グループホームの見守り人となる点、これまでの経験が活かされた農福連携など、地域共生支援のモデル性があるといえる。 一方で、「障害者への支援」と「生活困窮者への支援」は、対応内容が異なることが推察されるため、本提案事業を通じて、支援のあり方等の工夫や課題を整理し、他の同様な取り組みの参考になることを期待したい。
条件	—

提案名	2つの壁を越える ― 障害のある若者と高齢者による共生型食堂の就労モデル構築事業
実施場所	神奈川県鎌倉市
代表提案者	株式会社 エンジョイワークス
共同提案者	一般社団法人 IKKA
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> 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>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	対象地域では、障害児の「18歳の壁」や高齢者の役割喪失といった全国的課題が、観光地特有の雇用構造と交差しながら深刻化している。季節変動による影響や接客負荷が大きい観光業の働き方は、重度障害者の若者や高齢者にとって適用が難しく、就労機会やケア支援の不足という問題に拍車をかけている。 これらの課題解決のため、本事業では、高齢者とダウン症の若者が協働する“共生型食堂”を整備・運営する。改修は、バリアフリー対応を基本とし、福祉と観光の両立を意識した設計を実施する。また、就労支援・福祉・地域企業が連携し、障害者家族と高齢者が出資する合同会社（組合）による運営体制を構築し、障害者の就労と連動した観光地型雇用モデルの開発に繋げていく。 あわせて、福祉と観光の両立を実現するデザインや、高齢者と障害者の協働の可能性について検証を行う。
評価概要	対象地域が「観光地」である立地特性を踏まえ、障害児の「18歳の壁」に着目し、その解決方策として障害者と高齢者の協働（共生）の場の整備を行うことは、適切かつ具体的な提案と評価できる。 また、高齢者と障害者の家族からの出資による合同会社が運営する体制や先進的な運営技術の採用、多様な主体の連携は、開かれた福祉の場というスキームや新しいビジネスモデルとして期待できる。 具体的に事業を進めるにあたり、調査内容を詰めながら、技術の検証等の事業費を精査する必要がある。
条件	—