

令和7年度 住まい環境整備モデル事業 (事業者提案型)

提案内容の概要

【事業名称】

旧型特養を活用した 「小規模・居住サポート住宅型 CCRC2.0」整備モデル事業

代表提案者：社会福祉法人慈恵会

共同提案者：ALPアライアンス株式会社 (株式会社ケア・フレンズより分社)

代表提案者

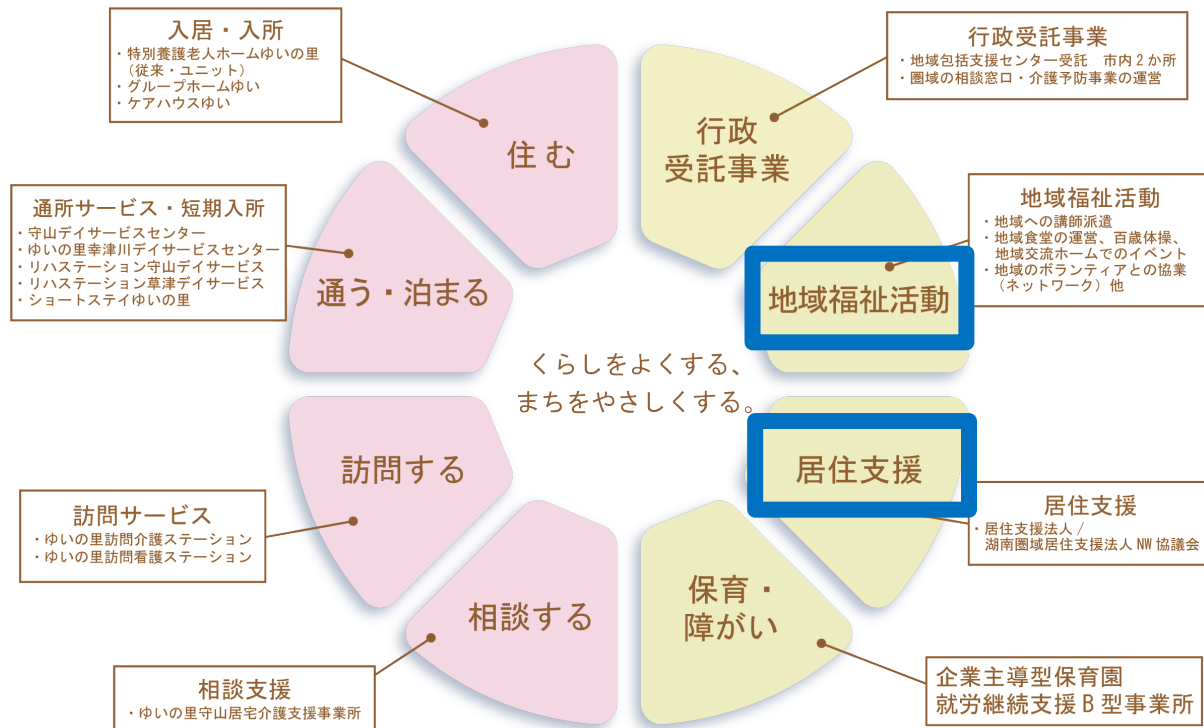
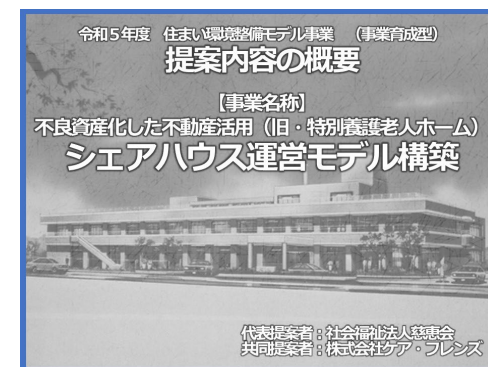
社会福祉法人慈恵会

高齢者ケア

「くらしをよくする」

地域ケア

「まちをやさしくする」

令和5年度
本モデル事業（事業育成型）

1.これまでの取組

令和5年度 事業育成型の報告

【事業者提案型】

検討内容と成果（課題含む）

① シェアハウスモデルの検証

- ・ 老々介護世帯の新しい住まいの選択肢としてのニーズ（特に低廉な賃料帯）
- ・ 高齢期ならではの相談ニーズや緊急性のある居住ニーズの発見

② 建物現況調査・利回り検証

- ・ 家賃低廉化のためには改修費用を抑えたメリハリのある改修プランが必須
- ・ 要件を満たせば目標である8%以上の利回り確保は可能

③ 施設から住まいへの転換

- ・ 脱施設のための大切な視点は「制約が少なく自由であること」および「孤立感を感じさせない環境」と整理
- ・ 敷地内の人的・物的資源との連携や共有で、住まいらしさの向上を図れる可能性が高まる

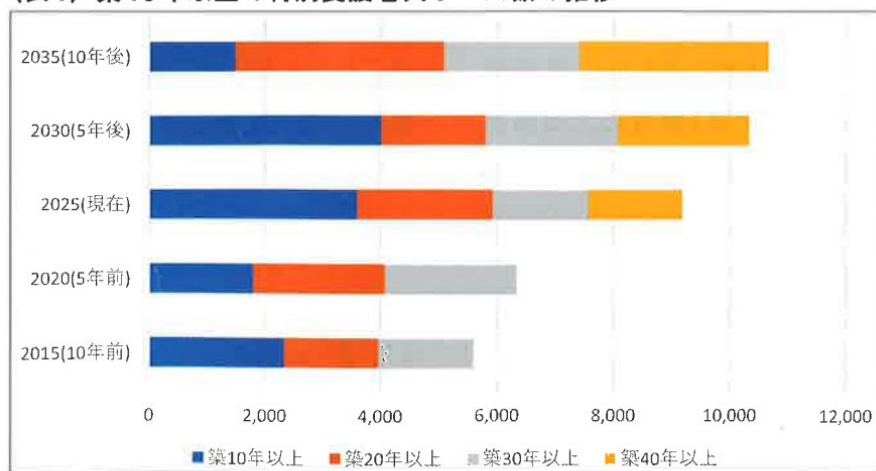
④ 守山市との連携（用途変更許可済み）

- ・ 市街化調整区域内での用途変更（都市計画法特例）を育成型で検証しクリア
- ・ 令和7年度守山市高齢者福祉計画の重点施策の一部に位置付け

▶ この成果を踏まえてR7年度は実装フェーズへ

課題① 大型福祉施設の不良資産化・再活用の必要性

(表1) 築10年以上の特別養護老人ホーム数の推移



*厚生労働省 統計情報白書 社会福祉行政業務報告参考

* 2025年以降は著者推計値

2025年(令和7年)6月4日(水曜日) 12版 政治・外交 4

高齢者向けシェアハウス

政府、過疎地で普及視野

政府は高齢者向けの小規模シェアハウスを全国に展開する。「地方創生交付金」を活用して整備を支援する。老朽化が進む特別養護老人ホーム(特養)やハビリテーション施設の施設を転換する。人口減少が進む過疎地で老後も安心して暮らせる環境をつくる。

3日に開いた地方創生を議論する有識者会議で「地方創生2・0基本構想」の原案を示した。6月中旬をめどに取りまとめる。

石破茂首相は地方創生を看板政策に掲げる。なかでも「小規模・地域共生ホーム型CCRC(生涯活躍のまち)」の普及に力を入れている。基本構想で施策を「それぞれが持つ能力を希望に応じて発揮し、生きがいをもつ暮らし」ができる場と位置づける。老朽化した特養や介護老人保健施設(老健)を建て替えたり改修したり

交付金で整備

する。政府は希望する自治体に1市町村1年間10件、10億円に限り地方創生交付金を補助する。整備や運営の費用は平均数1億円以上必要な事がある。

政府は2025年度で地方創生交付金年度当初に比べて倍0.00億円を計上し

小規模シェアハウスのポイント	
居住者	過疎地で住み続けることを希望する単身の高齢者、高齢夫婦、中高年の単身者ら
運営主体	社会福祉法人、医療法人、NPO法人など

日本経済新聞 2025年6月4日

- 老朽化・不良資産化が進む大型福祉施設（過疎地では利用率Downも）
- 市街化調整区域で用途変更が難しく再活用が停滞
- 地域包括ケアの拠点になり得る資源が埋没

**第9期守山市高齢者福祉計画
の「基本施策（6）高齢者の
住まいと生活環境の充実」と
して位置づけ 令和7年度**

- 低廉な住宅や緊急入居の選択肢が不足
- 「施設」と「在宅」の中間がなく自由度が低い
- 孤立や生活不安が増大し支援が届きにくい
- 国交省が推進する“居住サポート住宅”の理念に対し、現場の供給・仕組みがまだ不十分

#

制約の少ない自由なくらし・孤立しない環境



シェアキッチン ～複数名で利用可能～



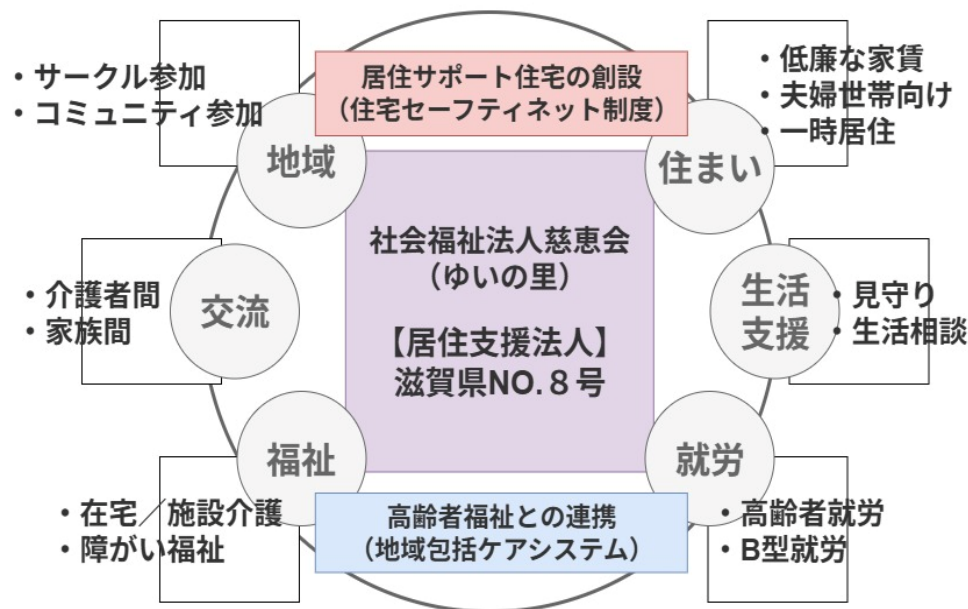
リビング ～それぞれの時間と使い方～



居室 ～ひとりだけどひとりじゃない～

日本版 CCRC2.0

- 居場所と役割のある多世代コミュニティ -
地域にひらかれた複合的な福祉施設ならではの生活支援体制



① 高齢期の住まいの選択肢拡大と安心の確保

居住支援法人を拠点に、低廉かつ多様な住まいの選択肢を提供
相談もワンストップで受け、入居前から退去後までを切れ目なく支援

② 孤立防止と地域交流・役割創出

多世代交流やボランティアを通じて、孤立を防ぎ、地域とのつながりや役割を創出

③ 大型福祉施設の再活用モデルの提示

不良資産化する大型施設を、用途変更モデル
として全国に普及

④ CCRC2.0（これからの地域共生）の推進力

関係人口を増やし、地域共生および地域包括
ケアを推進する新拠点に
状態変化時には他サービスにつなぎ、終身サ
ポートも可能



① 全体スキームの作成による安心な仕組みづくり

- ・福祉関係者との連携体制や方法の検討
- ・入居前から退去後までの概念図やフロー図の検討

② 施設でなく住まいの検討（事業育成型から継続）

- ・先行事例からの情報収集
- ・中高年齢者を対象にしたワークショップや定性調査の実施
- ・魅力的な地域交流拠点のデザイン・運営の両面からの検討

③ 持続可能性のある運営体制の検証

- ・住まいの形に合わせた契約書の標準化、住まいらしさを重視したハウスルールの策定
- ・運営方針の策定や方針に沿った運営手順の検討
- ・整備後の評価
 - ハード：利回り、入居率等の定量的評価／居住者満足度の定性的評価
 - ソフト：相談受付件数、地域福祉活動の参加者数の定量的評価