

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)

1.これまでの取組

【事業者提案型】

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」

- 入居・入所
 - 特別養護老人ホームゆいの里（従来・ユニット）
 - グループホームゆい
 - ケアハウスゆい

住む

- 通所サービス・短期入所
 - 守山デイサービスセンター
 - ゆいの里幸津川デイサービスセンター
 - リハステーション守山デイサービス
 - リハステーション草津デイサービス
 - ショートステイゆいの里

通う・泊まる

- 訪問サービス
 - ゆいの里訪問介護ステーション
 - ゆいの里訪問看護ステーション

訪問する

- 相談支援
 - ゆいの里守山居宅介護支援事業所

くらしをよくする、
まちをやさしくする。

地域ケア

「まちをやさしくする」

行政受託事業

- 地域包括支援センター受託 市内2か所
- 圏域の相談窓口・介護予防事業の運営

行政
受託事業

地域福祉活動

- 地域への講師派遣
- 地域食堂の運営、百歳体操、地域交流ホームでのイベント
- 地域のボランティアとの協業（ネットワーク）他

居住支援

居住支援

- 居住支援法人／湖南圏域居住支援法人 NW 協議会

保育・
障がい

- 企業主導型保育園
- 就労継続支援 B 型事業所

令和5年度

本モデル事業（事業育成型）

令和5年度 住まい環境整備モデル事業（事業育成型）

提案内容の概要

事業名称

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構築



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

①既存ストック×
シェアハウス



②要介護状態(本人)×
シェアハウス



ライフコミュニティサポート付高齢者向けシェアハウス
【住まい】と【住まい方】

③介護者(家族)×
シェアハウス

④HR Intec×
シェアハウス

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
- ・要件を満たせれば目標である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

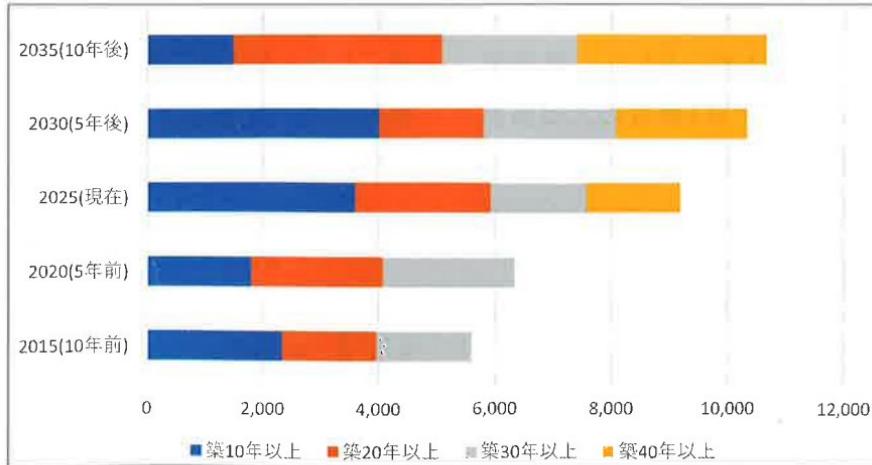
▶ この成果を踏まえてR7年度は実装フェーズへ

現狀・問題意識

【事業者提案型】

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

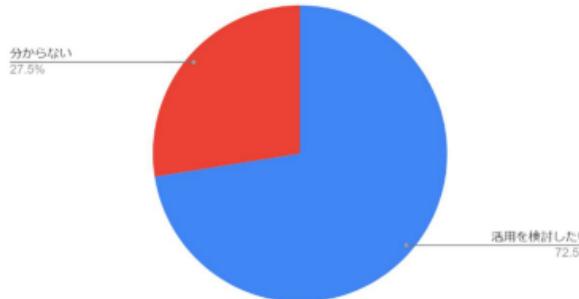
The image consists of two parts. The left side shows a newspaper clipping from 'The Mainichi' dated June 4, 2025, featuring a headline about elderly housing and a sub-headline about the spread of such housing. The right side shows an advertisement for a large-scale apartment complex called 'Kōraku-shōtoku Apartments'.

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

課題②：高齢期の住まいの選択肢の限定性

7. 高齢者夫婦世帯向けの見守り支援などが受けられるようなシェアハウスがあれば、活用できそうか教えて下さい。



アンケート回答者の約75%が、見守り支援などが受けられるようなシェアハウスの活用を希望している。

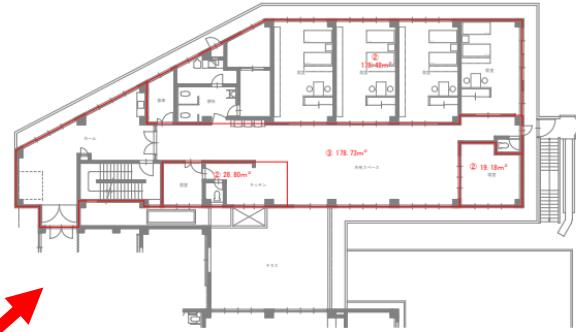
高齢者住宅新聞 2025年6月18日

- 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”的理念に対し、現場の供給・仕組みがまだ不十分

CHAPTER 3

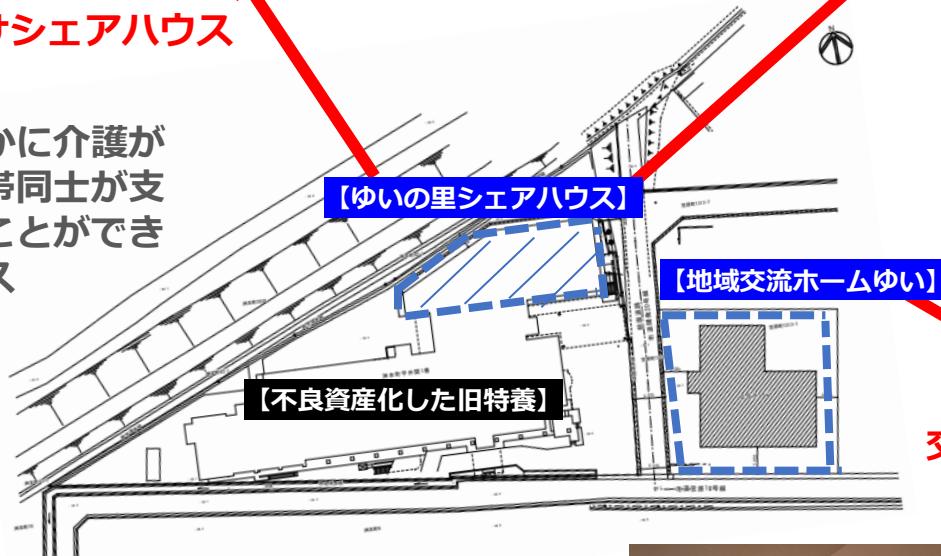
提案内容 ① ハード面：住まい(全体像)

【事業者提案型】



1F：高齢者向けシェアハウス（6部屋）

夫婦のどちらかに介護が必要な夫婦世帯同士が支え合い暮らすことができるシェアハウス

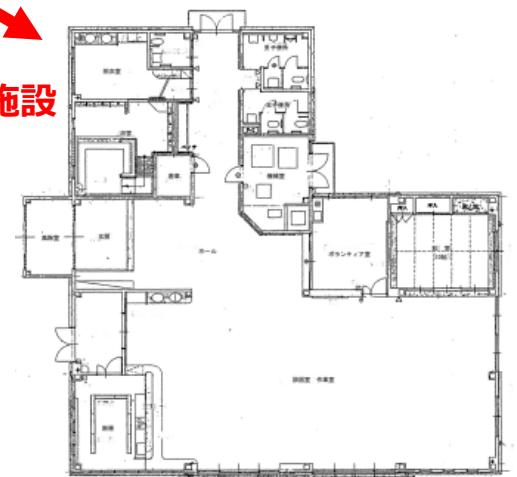


2F：一時居住施設（6部屋）

サポートセンター

居住支援法人が行う「サポートセンター」で相談を受けた“緊急的な居住確保が必要な高齢者等の「一時居住施設」”

交流施設



ゆいの里シェアハウスの住人同士の交流の場として、お風呂や食事、体操教室、余暇活動等で交流ができる。



CHAPTER3

提案内容 ② ソフト面：住まい方

(事業者提案型)

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~



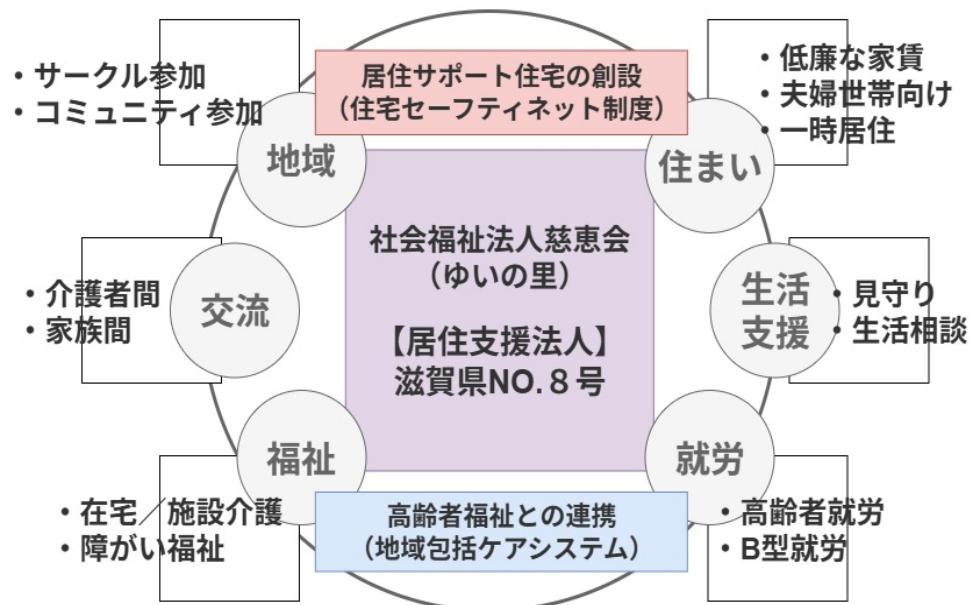
リビング ~それぞれの時間と使い方~



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 -
地域にひらくれた複合的な福祉施設ならではの生活支援体制



CHAPTER4

期待される成果

【事業者提案型】

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マナーの策定
- ・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