

令和4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4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	22

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4年（2022年）4月1日（金）～6月30日（木））

（第2回応募期間：令和4年（2022年）7月1日（金）～9月30日（金））

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。）の建設、取得又は改修（以下「住宅等の整備」という）を実施するもの。

＜事業テーマ＞

- 1) 子育て世帯向け住宅（子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT活用等による子供の見守り、こども食堂など）の整備
- 2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点（共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せなど）の整備
- 3) 効果的に見守る高齢者向け住宅（IoT活用による効率的な見守り、地域の高齢者の見守りなど）の整備
- 4) 長く健康に暮らせる高齢者住宅（仕事、役割、介護予防、看取りなど）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（高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメントなど）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（子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィスなど）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、24件の応募があった。

(事業テーマ別の提案数)

① 課題設定型	13件
1) 子育て世帯向け住宅の整備	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	11件
3) 効果的に見守る高齢者向け住宅の整備	5件
4) 長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備	6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	2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	7件
② 事業者提案型	3件
③ 事業育成型	9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	15件	(建設 3件、改修 11件、建設改修 1件) ※住宅・施設どちらも整備する提案有
住宅の整備	5件	(建設 2件、改修 2件、建設改修 1件)
施設の整備	14件	(建設 3件、改修 10件、建設改修 1件)
技術の検証	22件	
情報提供および普及	23件	

(代表提案者の属性別の提案数)

株式会社等	11件
特定非営利活動法人	5件
社会福祉法人	2件
その他	6件

※その他…公社、一般社団法人、任意団体等

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

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24件を審査した結果、14件を選定候補案とする。また、第1回評価委員会において審議を保留とした1件についても再審査を行った結果、選定候補案とする。したがって、以下の15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
再建築不可の袋路を子育て住環境として再生する —特例許可による安心・安全のまちづくり活動 として—	都市居住推進研究会
シングルマザー向けシェアハウスの提供及び 社会復帰支援事業	NPO 法人ぎんともも
熊取療育園で、無償で利用できる「みんなのお風呂、 みんなのリビング」を提供し、障がい者と地域の 高齢者等交流を促進し、保護者・介護者に一時の レスパイト・タイムを提供する事業 ～熊取・レスパイト空間の提供事業～	社会福祉法人 和光福祉会
分譲開始33年の高齢化した住宅団地を再活性化。 住宅地内の大学と創造する「インクルーシブな多世代 交流拠点整備事業」 ～障がいあっても無くても 働き続けられ、子どもから高齢者が自然に触れ合える 環境づくり～	株式会社ミツイ
近隣住区型高経年団地の基本構造の改善による 持続性と再生力の醸成	NPO法人 ちば地域再生リサーチ
竹山団地における遊休資産活用型・産官学民連携に よる「健康・つながり・まち」づくり	神奈川県住宅供給公社
エステ・シティ船橋コミュニティセンター・ リニューアルプロジェクト ～いつでも誰もが 気軽に立ち寄れるみんなの居場所づくり～	エステ・シティ船橋 管理組合
茶山台団地スマートエイジング拠点の設置	大阪府住宅供給公社
「まごころアパート」：住宅地でのシニア支援 スタッフ居住拠点整備/コミュニティ機能付設型賃貸 アパート開発立地を契機とする、地域での包括的 「みまもりあいネットワーク」構築事業	MIKAWAYA21 株式会社

<課題設定型・事業者提案型（事業育成型からの移行）>

提案事業名	代表提案者
荏原おたがいさまプロジェクト	株式会社ケアメイト

<事業育成型>

提案事業名	代表提案者
地方圏における住宅確保要配慮者に向けた シェアハウス運営モデルの構築	株式会社ケア・フレンズ
「丸ごとセンター(地域ケアステーション)」整備事業	特定非営利活動法人 コレクティブ
日本型ケアファーム普及のための 地域・多世代交流の環境整備モデル事業	都市緑地株式会社
困窮暮らしに花が咲く「3分の1生活」実現のための 環境整備事業	一般社団法人umau.
香里三井団地 「ニコニコのデザイン」プロジェクト 一公社と大学の連携による高経年団地の コミュニティ拠点づくりを目指して一	大阪府住宅供給公社

■各選定候補案の提案概要及び評価概要

提案名	再建築不可の袋路を子育て住環境として再生する —特例許可による安心・安全のまちづくり活動として—
実施場所	京都府京都市
代表提案者	都市居住推進研究会
共同提案者	株式会社八清
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) 子育て世帯向け住宅の整備 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
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>対象地域である京都市では、近年、地価高騰のため、子育て中の若年世帯の住まいの確保が難しく、市外への転出が増加している。また、市内に数多くある袋路沿いの住宅は、無接道のため建替えが困難で、空き家化や老朽化が進行し、防災上の大きな課題となっている。</p> <p>本提案は、袋路沿いの敷地に着目し、建築基準法の「特例許可」を活用し、災害時の避難路確保や延焼しにくい住環境を整備する。また袋路沿いの住宅は、投資用賃貸住宅商品として整備し、子育て支援の要件を賃貸借契約に加え、所有者が変化しても、子育て世帯向けの住居費負担を抑えたアフォーダブルな住宅が確保できる仕組みを構築する。</p> <p>さらに袋路の自動車が入らない安全な空間を活かし、住宅と路地を一体的に整備することで、子どもの遊び場の確保等、屋外空間を取り入れた生活空間の創出を図る。</p> <p>以上の袋路を囲む生活空間を再生するモデルを構築し、市や業界団体等と連携し、市内にある路地空間の再生の横展開を目指す。</p>
評価概要	<p>袋路を子育ての住まいの観点から再生させる提案は、京都市内に限らず、他の地域の更新が進まない袋路にも適用が見込め、先駆性、モデル性がある。また、既に行政との連携による検討が進められ、学術的な成果も期待できる。</p> <p>一方、2方向避難確保が難しい袋路が多くある対象地域の実情を踏まえると、袋路の2方向避難確保のための再生プログラム構築（空き家の除却を通じた避難路の確保や費用捻出、地権者の合意形成の工夫等）が必要であり、本モデル事業の実施と併せ、検討を深めてほしい。くわえて、所有者が変化しても子育て支援の役割を継続できるよう、本モデル事業の着実な実施に努めてほしい。</p>
条件	—

提案名	シングルマザー向けシェアハウスの提供及び社会復帰支援事業
実施場所	福岡県太宰府市
代表提案者	NPO 法人ぎんともも
共同提案者	塩月 一男
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>子育て世帯向け住宅の整備</u> 2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 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
事業内容	住宅整備（建設／改修） <u>施設整備</u> （建設／ <u>改修</u> ） 技術検証 情報提供・普及
提案概要	<p>シングルマザーは住まいの確保、孤立の解消、就労、地域とのコミュニティづくりなど様々な課題を抱えており、総合的な支援が必要である。一方、地域では高齢者の社会的孤立や空き家の増加が課題となっている。</p> <p>本提案は、空き家になった学生寮をシェアハウスとして改修し、母子生活支援施設から退寮した母子世帯に住まいを提供する。常駐スタッフや近隣市の母子生活支援施設が協力して、入居者が抱える多様な問題を発見・解決していくとともに、電球の使用状況をオンラインで確認して地域の高齢者を見守る「見守り電球プロジェクト」に入居者が参加し、シングルマザーと高齢者が定期的に電話をしながらお互いに相談しあえる環境づくりを行う。</p>
評価概要	<p>母子シェアハウスの運営については、福祉関係者が関わるモデルが求められている。特に母子生活支援施設との連携は理想型だと考えられ、本提案の事業モデルの有効性が検証されれば、母子生活支援施設と地元不動産が連携する可能性も見いだせ、意義のある先駆的な提案である。</p> <p>また、シングルマザーと高齢者の交流促進を図り、その中でお互いの生活や心身の安定化を図る点も特徴的な提案となっている。</p>
条件	—

提案名	熊取療育園で、無償で利用できる「みんなのお風呂、みんなのリビング」を提供し、障がい者と地域の高齢者等交流を促進し、保護者・介護者に一時のレスパイト・タイムを提供する事業 ～熊取・レスパイト空間の提供事業～
実施場所	大阪府泉南郡熊取町
代表提案者	社会福祉法人 和光福祉会
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 — 1) 子育て世帯向け住宅の整備 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) 効果的に見守る高齢者向け住宅の整備
事業内容	住宅整備（建設／改修） <u>施設整備</u> （建設／改修） <u>技術検証</u> <u>情報提供・普及</u>
提案概要	<p>対象地域では、障害者手帳所有者数の増加と障害者の高齢化が進み、障害者を地域住民で支え安心して暮らせる環境づくりが求められている。</p> <p>本提案は、既存の障害者支援施設である「熊取療育園」の大浴場や多目的室を改修・開放し、地域の高齢者や障害者の交流、利用者の保護者や介護者に一時のレスパイトを確保するための地域福祉拠点の整備を行う。</p> <p>施設の地域開放にあたり、ハード整備によるセキュリティの向上、多様な交流を促すためのソフト面の仕組みづくりを行う。また本提案を通じて、地元自治体や社会福祉協議会、小学校との連携を強化し、地域に開かれた施設のあり方を検討する。</p>
評価概要	<p>提案者は障害者・高齢者支援に取り組み、支援現場から見出された課題に対応する本提案は、地域に根差した実践的な提案である。また提案者が運営する既存施設の一部を活用し、地域福祉に寄与する取り組みは、社会福祉法人に求められる「地域における公益的な取り組み」に合致する。</p> <p>一方、地域住民にとっては、足を踏み入れるにはハードルの高い施設であると思われ、玄関や浴場等の空間の設えやインテリア等、住民が親しめる居場所にするための工夫が必要である。</p> <p>また多様な属性による（入浴は自主利用か要介助利用か等も含めた）利用が想定されるため、利用者に応じたきめ細かな運営方法の工夫が必要である。</p>
条件	—

提案名	分譲開始 33 年の高齢化した住宅団地を再活性化。住宅地内の大学と創造する「インクルーシブな多世代交流拠点整備事業」～障がいあっても無くても働き続けられ、子どもから高齢者が自然に触れ合える環境づくり～								
実施場所	宮城県名取市								
代表提案者	株式会社ミツイ								
共同提案者	—								
事業テーマ	②事業者提案型								
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</td> <td>(建設/改修)</td> </tr> <tr> <td>技術検証</td> <td></td> <td>情報提供・普及</td> <td></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>対象地域は、分譲開始から 30 年以上が経った住宅地であり、高齢化や独居世帯の増加が進んでいる。住民や近隣大学に通う大学生の居場所が地域に無く、障害者や若者の就労の場も無いことが課題となっている。</p> <p>本提案は、スーパーマーケットの撤退跡地に、サービス付き高齢者向け住宅と就労継続支援 B 型事業所、コインランドリー併設の地域交流施設、インクルーシブカフェを整備する。併せて、施設を利用する地域住民や大学生が多世代で交流するような地域コミュニティ形成の可能性について、検証する。</p>								
評価概要	<p>地域の大学と協働して高齢化が進む郊外住宅地の持続可能性を高めていく、興味深い提案である。設計にあたって県内の建築学生によるコンペティションを実施する点にも工夫がみられる。</p> <p>提案者は既に地域と熱心にコミュニケーションを取っているが、事業実施には大学による継続的な関与が必要だと考えられる。そのため、大学との連携内容を明確にしたうえで取り組むことが望まれる。</p>								
条件	—								

提案名	近隣住区型高経年団地の基本構造の改善による持続性と再生力の醸成	
実施場所	千葉県千葉市美浜区	
代表提案者	NPO法人ちば地域再生リサーチ	
共同提案者	株式会社 千葉経済開発公社	
事業テーマ	②事業者提案型	
事業内容	住宅整備（建設／改修） 技術検証	施設整備（建設／改修） 情報提供・普及
提案概要	<p>対象地域は、少子高齢化の人口構造及び商業センターの魅力の欠如等の問題を抱える高経年の郊外団地であるが、様々な要因から建替えによる住環境の改善は難しい状況にある。</p> <p>本提案は、建物躯体の改善を最小限にとどめ、団地の空き店舗を活用し、近隣大学の留学生等の若者を呼び入れ、シャッター店舗化・陳腐化するセンターを住民の活動やアートを中心とした「ビジネスセンター」に転換する。</p> <p>以上を通じて、人口若返りの検証、地域活力の持続性の確保にかかる技術の検証を行い、その効果を対外的に情報発信する。</p>	
評価概要	<p>提案者の長年の団地再生に取り組む経験を活かし、空きスペースを活用した地域活性化の取り組みは、団地の実情に応じた実効性のある提案で評価できる。</p> <p>しかしながら、団地に留学生を集住させる提案は、団地を若返えさせるプラスの作用が見込まれる一方、長期的なコミュニティ形成に考えると、学生以外の世帯の定住を促す視野も入れる必要がある。さらに中高年主婦層の活力の発揮はアート活動だけでない可能性も考えられる。</p> <p>本提案では、事業の参画者に対して、提案者が想定する役割を期待するだけでなく、事業を通じて、個々の人の得意なことに合わせた様々な可能性を見出し、幅広いコミュニティビジネスを展開していくことが望まれる。</p>	
条件	<p>本提案の改修計画は、特に現行の対象建築物が用途規制に抵触する可能性があるため、実施にあたり、必ず特定行政庁と情報・意見交換を行い、その結果を交付事務局に報告すること。</p>	

提案名	竹山団地における遊休資産活用型・産官学民連携による「健康・つながり・まち」づくり
実施場所	神奈川県横浜市緑区
代表提案者	神奈川県住宅供給公社
共同提案者	学校法人神奈川大学、特定非営利活動法人 KUSC
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) 長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備 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	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、供用開始から 50 年が経過する郊外住宅団地で、高齢化率が 45%と区内で最も高く、高齢者の介護予防・健康増進、コミュニティの活性化等が課題である。また、団地センター地区では銀行や商店等が撤退し、生活利便の低下、来街者の減少等が起きている。</p> <p>本提案は、センター地区の空き店舗等を改修し、介護予防と参加型の健康スタジオ、多世代のつながりづくりの拠点施設として整備する。また、施設の運営にあたり、介護事業者による運動プログラムの作成、大学生や地域住民によるスタッフ参加等、地域ぐるみで高齢者の健康指標改善とコミュニティの活性化を図り、事業効果の検証を行う。</p>
評価概要	<p>団地管理主体である住宅供給公社と地元大学が連携し、様々な取り組みを総合的に展開する提案内容は、地域活性化、団地再生の提案として評価できる。</p> <p>一方、施設運営を大学の部活や学生と連携する提案だが、持続的な施設運営を遂行するためには、提案者と大学がどのような連携体制を組むのか等、中長期的視点を見据えた提案内容を詰めることが望まれる。</p>
条件	—

提案名	エステ・シティ船橋コミュニティセンター・リニューアルプロジェクト ～いつでも誰もが気軽に立ち寄れるみんなの居場所づくり～
実施場所	千葉県船橋市
代表提案者	エステ・シティ船橋管理組合
共同提案者	エステ・シティ船橋自治会
事業テーマ ※下線部は 最も重視 するテーマ	①課題設定型 - 2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 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
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、市の郊外部に位置する 600 戸超の分譲マンションであるが、コロナ禍を通して、住民が気軽に利用できる身近な居場所がないこと、団体内の避難所が十分に整備されていない等の課題が見えてきた。</p> <p>そのような中で、本提案では、マンションの管理組合総会の決議を経て、団地の共用施設であるコミュニティセンターを改修し、誰もが気軽に利用できるコミュニティカフェ、仕事や学習ができる場所、避難所として活用できるゲストルーム等の整備を行う。</p> <p>また、改修整備した施設は、マンション居住者だけでなく、周辺住民も活用することができ、地域に開けた交流拠点として、マンションや周辺住民のコミュニティ活性化を図る。</p> <p>さらに、住民参加のワークショップを通じた計画検討、住民組織による施設運営等、住民主体の計画から運営のモデルを構築する。</p>
評価概要	<p>本提案は、デベロッパーや貸主主体の事業でなく、管理組合と自治会の住民が事業主体となった、自治意識が高い提案である。さらに分譲マンションの共用部を活用し、周辺の地域住民のコミュニティ拠点として開く提案は、先進性を有する。</p> <p>一方、場所を提供しただけでは、利用促進が図られないため、人が集える仕組みや仕掛け等の構築について、事業を通して検討することが望まれる。</p>
条件	<p>対象建物は、区分所有の個人の所有財産であるため、居住者優先の利用となり易く、地域住民の利用が阻害されることが懸念される。本事業には、公的資金が入るため、施設の運営委員会に地域の意見を反映させるほか、ワークスペースの利用においても地域住民を排除しない運営を心掛ける等、公的・地域福祉の担保にも工夫すること。</p>

提案名	茶山台団地スマートエイジング拠点の設置
実施場所	大阪府堺市
代表提案者	大阪府住宅供給公社
共同提案者	社会医療法人生長会、帝塚山学院大学
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 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
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、昭和40年代に建設された賃貸住宅団地で、建物や住戸の老朽化・陳腐化等の問題から空き家化、高齢化が課題になっている。これら課題に対応するため、10年程前から団地再生事業に取り組み、団地の高齢化、入居者の孤立化への対応に取り組んでいる。</p> <p>本提案では、団地の空き家を改修し、医療法人や大学と連携し、健康・医療・介護・子育てに関する交流企画や相談を行うスマートエイジング拠点を整備する。施設はバリアフリー化やDIY改修等を工夫し、設置する相談窓口には専門職が定期的に駐在し、健康管理や介護等の生活相談窓口、まちかど保健室を開設する。</p> <p>これまでの団地再生事業の実績と連携することで、団地や地域住民の健康寿命の延伸と住まいの満足度向上を目指す。</p>
評価概要	<p>当該団地には、これまでの団地再生事業を通じて整備された、集会所や空き室を活用した拠点と、本提案で整備する高齢者の相談拠点がこれら拠点と連携することで、相乗的な団地再生の展開が期待できる。また、事業の執行体制も明確で、堅実な事業展開が期待できる。</p> <p>これら拠点間の役割分担、連携方策やコーディネートのあり方等をきめ細かく検討し、波及的な事業の展開が望まれる。</p>
条件	—

提案名	「まごころアパート」: 住宅地でのシニア支援スタッフ居住拠点整備/コミュニティ機能付設型賃貸アパート開発立地を契機とする、地域での包括的「みまもりあいネットワーク」構築事業								
実施場所	神奈川県横浜市神奈川区								
代表提案者	MIKAWAYA21 株式会社								
共同提案者	加藤 洋								
事業テーマ	①課題設定型 - 3) 効果的に見守る高齢者向け住宅の整備 4) 長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備 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								
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</td> <td>(建設/改修)</td> </tr> <tr> <td>技術検証</td> <td></td> <td>情報提供・普及</td> <td></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>対象住宅地の高齢化により、高齢者支援施設は立地しているが、介護前のシニアや単身高齢者予備軍を含めた、地域での安心居住の支援が課題である。</p> <p>本提案は、最先端 IoT 利用と生活支援スタッフ居住拠点の併設により、高齢者を効果的に見守る賃貸アパート住宅を整備するとともに、早めの住み替えやリフォームに関する相談機能及び住宅団地の再生に繋げる地域の居住継続機能（多世代交流施設・コミュニティ空間）を整備する。</p> <p>以上を通じて、住宅地での「小さな拠点」型安心居住環境整備のモデルの開発、全国展開を図る。</p>								
評価概要	<p>民間商品の IoT と人的支援を組み合わせ、高齢者の見守り・生活支援を効率的・効果的に行う仕組みの構築、実践を通してその有効性を検証する提案は興味深い。</p> <p>一方、入居の高齢者が要支援・要介護状態になった際の支援やサービスの提供、受け皿のマネジメントについて提案されていない。高齢者住宅事業において、自立期から要支援・要介護期に至る切れ目のない仕組みの検討や工夫の検討は不可欠であるため、実施にあたり検討を求める。</p>								
条件	—								

提案名	荏原おたがいさまプロジェクト				
実施場所	東京都品川区				
代表提案者	株式会社ケアメイト				
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) 子育て世帯向け住宅の整備 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> 4) 長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備				
事業内容	<table border="0"> <tr> <td>住宅整備 (建設/改修)</td> <td>施設整備 (建設/改修)</td> </tr> <tr> <td>技術検証</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>東京都心部では、高齢者数がより一層増加するが、賃貸住宅居住者の割合が高いこと等から、地域のつながりが希薄化し、高齢者や子育て世帯が孤独や孤立に陥る問題が生じている。</p> <p>本提案は、東京の城南エリアにおいて、既存建物を改修し、「保育拠点」、「在宅ケア拠点」、「コミュニティ拠点（オープンキッチン・カフェ）」を併設した「多世代共生型シェアハウス」を整備し、高齢者や子育て世帯（ひとり親世帯）等が繋がる安心した暮らしの場を整備する。</p> <p>また、建物の改修計画は、居住スペースと施設スペースが有機的かつ一体的に利用できるように工夫し、多世代の生活のアクティビティが賑わいづくりに繋がるようにしている。</p>				
評価概要	<p>東京都心部は、地代と収益のバランスの確保から、施設運営は難しいが、提案の建物は、多世代の様々な機能を組み合わせることで、事業性が確保しやすく、空間的にも興味深いコンプレックスを構成している。対象地域に実績がある事業者がコーディネートすることで、実効性も期待できる。</p> <p>また、多世代共生型シェアハウスの運営に際しては、それぞれの居住者に対する生活支援の方法と事業性とのバランスの取り方が非常に重要であり、コーディネーターの配置・役割などの工夫が望まれる。</p>				
条件	提案される事業規模の妥当性を勘案し、必要に応じて事業規模の見直し等を行うこと。				

提案名	地方圏における住宅確保要配慮者に向けたシェアハウス運営モデルの構築	
実施場所	福井県福井市	
代表提案者	株式会社ケア・フレンズ	
共同提案者	吉田 俊行	
事業テーマ	③事業育成型	
事業内容	住宅整備（建設／改修） 技術検証	施設整備（建設／改修） 情報提供・普及
提案概要	<p>地方圏においては、シェアハウスと単身住宅の家賃の開きが小さく、シェアハウス居住による経済的なメリットは少ない。しかし、多世代との関わりや地域コミュニティを求めている高齢者は多く、生活支援の仕組みが付帯されれば、多世代交流型の高齢者向けシェアハウスが成立する可能性がある。</p> <p>本提案では、地方圏における多世代交流型の高齢者向けシェアハウスの事業モデルを構築すべく、対象物件の現居住者や入居希望者等との意見交換会を実施して事業ニーズを把握しながら、損益分岐の試算、高齢者向けの住宅仕様変更の検討、人感センサー等を利用した見守りの検討、住宅確保要配慮者向けの契約モデルの構築について検証を行う。</p>	
評価概要	<p>県内で実績を有する事業主体が、生活支援型のシェアハウスを契約形態も含めて試行することは、地方圏における居住支援法人のビジネスモデルの構築に資するものであり、意義が認められる。</p> <p>近年、多世代型のシェアハウスは日本全国に事例がつくられており、本事業を実施するにあたっては、それらの事例の得失（メリットやデメリット）を参照されたい。特に居住者間の生活支援の仕組みについては、双方にとって利益になるような工夫が望まれる。</p>	
条件	—	

提案名	「丸ごとセンター(地域ケアステーション)」整備事業	
実施場所	熊本県熊本市	
代表提案者	特定非営利活動法人コレクティブ	
共同提案者	医療法人 フロネシス、居住福祉空間研究所、 近畿大学建築学部 教授 山口健太郎	
事業テーマ	③事業育成型	
事業内容	住宅整備（建設／改修） 技術検証	施設整備（建設／改修） 情報提供・普及
提案概要	<p>在宅介護においては、看取りのプロセス、自立から要介護へのプロセス、子ども、障害者、外国人との境界の3つの断絶がある。本提案では、これら課題解決を担う多世代型の仕組み、「地域ケアステーション」の整備に向けた基本計画の検討、需要等の調査を行う。</p> <p>本提案では、①既存施設スペースを活用した誰でも相談できるワンストップ型の場所づくりのありかた、②地域人材の発掘事業では、地域の困りごとに対応している人々（民生委員等）が集える場を設け、地域人材のネットワークの構築、③地域住民に対する看取りに対する意識調査を実施することを見込んでいる。</p> <p>また、具体的な計画の作成に向けて、地域住民や地元大学の教員・学生、建築の専門家を交えたワークショップ等を実施し、計画案を作成する。</p>	
評価概要	<p>事業の実績を有する提案者が、これまでの現場の課題や取り組みの知見を踏まえ、対象者の在宅生活を支える施設を検討する本提案は、意義が深く、実効性を期待できる。</p> <p>一方、「ごちゃまぜ」型の提案は、既に色々な提案があるため、「ごちゃまぜ」であることの課題や相乗効果を発揮するための仕組み等、系統的な検討を求めたい。また、提案内容には、未確定要素が多いことから、具体的な着地点を見据えた検討が必要である。</p>	
条件	—	

提案名	日本型ケアファーム普及のための地域・多世代交流の環境整備モデル事業	
実施場所	埼玉県所沢市	
代表提案者	都市緑地株式会社	
共同提案者	社会福祉法人桑の実会	
事業テーマ	③事業育成型	
事業内容	住宅整備（建設／改修） 技術検証	施設整備（建設／改修） 情報提供・普及
提案概要	<p>我が国における高齢者の住まいは、本人の身体状態と支払い費用によって住まいが決められる場合も多く、「生きがい」の視点が不足している。障害者の就労についても、就労意欲の継続のために「生きがい」が必要である。一方、地域においては、交流が希薄化しており、多世代交流による暮らしやすいまちづくりが求められている。</p> <p>本提案は、欧州で近年増加しているケアファーム（農園付き福祉施設）を我が国の制度に合わせて試行し、全国で普及させることを目的としている。高齢者住宅に併設した農園を、障害者の就労場所や地域住民の利用する市民農園としても開放し、ケアファームを介した多世代の地域コミュニティを創出すべく、アプリケーションを利用した交流促進の検証を行う。この検証結果も踏まえつつ、オランダ農業介護連盟のハンドブックをもとに運営マニュアルを作成し、日本型ケアファームの普及に役立てる。</p>	
評価概要	<p>高齢者の生きがい維持のためにケアファームの検証を行う点は評価でき、今後のモデルづくりに期待が持てる。また、近郊農業の継続性について、宅地化や耕作放棄ではない形のヒントを与えうる点においても興味深い提案である。</p> <p>ただし、本提案テーマを踏まえ、モデル性を有する「住まい」としてどのような居住環境をつくるのかという課題については、より具体的な検討が望まれる。</p>	
条件	—	

提案名	困窮暮らしに花が咲く「3分の1生活」実現のための環境整備事業	
実施場所	福岡県久留米市	
代表提案者	一般社団法人 umau.	
共同提案者	—	
事業テーマ	③事業育成型	
事業内容	住宅整備（建設／改修） 技術検証	施設整備（建設／改修） 情報提供・普及
提案概要	<p>母子家庭の貧困は、経済的課題だけでなく、選択肢の少なさ、人脈の少なさ、コミュニケーション能力の不足など、貧困状態に陥る原因が存在することが課題である。</p> <p>本提案では、母子家庭の親に対し、生活向上のための頑張りを支援するだけでなく、今のままでも幸せになるサポート体制の構築を目指し、再生商品を活用した働く場の環境整備に必要な仕組みやニーズの把握、支援が必要な子どもの居場所づくりのあり方検討を行う。</p> <p>また、これらの検証を通し、地域の医療機関や社会福祉法人、中小企業、行政等との関係性を築き、今後の展開に向けた体制づくりを図る。</p> <p>本提案事業で検証した後、就労支援事業や相互扶助就労事業を立ち上げるとともに、子どもの居場所となる児童養護施設の整備を目指す。</p>	
評価概要	<p>対象地域で実績のある支援団体が、日々の活動から把握した課題を踏まえ、住まい・支援を総合的にとらえたアプローチで、意義のある提案である。</p> <p>一方、事業展開のための作業仮説は抽象度が高く、また最終的に本モデル事業としてどのような枠組みの成果を考えるのか等、検証を通して明確にしていくことが望まれる。</p>	
条件	—	

提案名	香里三井団地「ニコニコのデザイン」プロジェクト —公社と大学の連携による高経年団地のコミュニティ拠点づくりを目指して—	
実施場所	大阪府寝屋川市	
代表提案者	大阪府住宅供給公社	
共同提案者	学校法人大阪電気通信大学	
事業テーマ	③事業育成型	
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>対象地域は、高度経済成長期に開発された大規模団地であり、少子高齢化などの課題が顕在化し、オールドタウン化が進行している。対象団地は建替えせず、長期有効活用団地として位置づけられ、ソフト面を中心とした団地の再生・活性化が求められている。</p> <p>本提案では、団地コミュニティの活性化を図るため、地元大学と連携して、団地内の空き家や集会所を活用した多世代交流拠点づくりを行うため、団地居住者とのコミュニケーションを通じた、団地暮らしの課題や居住者ニーズの把握を目的とした基礎調査を実施する。</p> <p>地域交流拠点は、カフェや利便施設など、地域に求められる新たな機能を導入し、運営に携わる事業者の発掘等も含め、団地内での事業化・利便性の向上を図る。</p>	
評価概要	<p>オールドタウン再生のために、公社が大学等教育機関との連携するモデルとして期待されるが、提案内容には抽象度の高い部分もあり、特に学生が主体的にかかわる提案事業の効果と予想される成果等が不明瞭である。本調査の検証を通して明確にしていくことが望まれる。</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 37 件、選定数 22 件)

今年度の傾向として、提案者の主体が多様化していることがあげられる。例えば、デベロッパーが、以前手掛けたプロジェクトに、居住ニーズの変化に併せて、再投資する提案、あるいは管理組合や自治会の居住者自らが共用部の使い方を再編する提案等、事業規模や事業主体は民間・公共と様々だが、これまでモデル事業に馴染みがなかった事業組織の提案が多くみられた。また、連携先の主体として大学が参画する提案も多くみられた。改めて本モデル事業が求める事業テーマが、色々な場面で求められていることが理解できる。多様な主体が参画することにより、今後のモデル事業の幅を広げることが期待され、来年度も引き続き提案を求めたい。

これら新しい動きと併せ、社会福祉法人やNPO等、地域に根差した身の丈に応じた提案についても引き続き提案を求め、住まいと支援の構築、地域のセーフティネットの構築等に、よりを一層に寄与していきたい。

一方、今年度の提案には、モデル事業を評価する上で、重要な視点「新規性」「波及性・普及性」「事業の継続性」について、評価しがたい提案も散見された。特に「多様性」「ごちゃまぜ型」がキーワードとして形式化し、シングルマザー、ひとり親、高齢者等の多世代を対象に設定しているだけの、モデル性が感じられない提案も見受けられた。提案に際して、先進事例の分析作業も求めているが、それら作業を通じて、提案者なりに提案内容のモデルとしての特徴について、論理的に整理して記載してほしい。また事業の継続性については、計画・開設当初だけでなく、開設後の短中期的な事業期間を考慮に入れ、利用者・入居者の循環のイメージまで検討して提案してほしい。

くわえて、提案の事業名については、長いタイトルとなっている提案が多い。何を提案しているのか、不明瞭になるため、提案の意図を明確に伝えるためにも、事業名は簡潔化・明確化を工夫してほしい。

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、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：「支援付き住宅型」選定結果

(2023年3月31日時点)

応募事業名	代表提案者
<p>単身高齢者や、社会的養護が必要な児童の孤立孤独を 防ぎ多世代交流および自立を促す「縁居」事業</p>	<p>一般社団法人 権利擁護支援センター たけたねっと</p>
<p>多様な地域の支えあい機能を融合した居住困窮状況に ある女性（母子家庭を含む）の自立生活の順調なスタ ートを支援ためのケア付きシェアハウス</p>	<p>生活クラブ生活協同組合</p>
<p>地域共生型支援付きリスタート住宅</p>	<p>社会福祉法人 桑の実会</p>

参考：令和4年度住まい環境整備モデル事業評価委員会 委員名簿

(敬称略) (順不同)

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

○委員長