

令和5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5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5年（2023年）4月4日（火）～7月13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) 効果的に入居者を見守る住環境の整備
- 4) 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備
- 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

### 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、10件の応募があった。

### (事業テーマ別の提案数)

① 課題設定型	10件
1) 子育て世帯向け住環境の整備	6件
2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備	9件
3) 効果的に入居者を見守る住環境の整備	5件
4) 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備	4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	0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	2件
② 事業者提案型	0件
③ 事業育成型	0件

※①課題設定型の内訳 1)～6)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	11件	(建設 5件、改修 6件、建設改修 0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 1件、改修 1件、建設改修 0件)
施設の整備	9件	(建設 4件、改修 5件、建設改修 0件)
技術の検証	9件	
情報提供および普及	10件	

### (代表提案者の属性別の提案数)

株式会社等	5件
特定非営利活動法人	1件
社会福祉法人	2件
その他	2件

※その他…公社、一般社団法人

## 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10件を審査した結果、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

※並び順は、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
JKK 住宅コミュニティ形成 みんなのつながり（安全・安心）を生み出す 居場所づくり	東京都住宅供給公社
民泊ゲストハウスを併設した、 子育て・就労支援付シングルマザー向けシェアハウス 事業	株式会社 イントランスエージェント
地域交流拠点作りを通して、障がい者、高齢者の安心 と生きがいを探求する。	社会福祉法人 水仙福祉会
多様な世帯の暮らしを支え合える共生社会実現 のための「地域交流施設」の整備事業	社会福祉法人 向陵会
地域・医療・教育との懸け橋になる 「障がい児童向け施設」の新設	一般社団法人 信州子育てみらいネット
多世代にわたる困窮者を受け入れる インクルーシブシェルター「アンドベース」	特定非営利活動法人 Homedoor

■各選定候補案の提案概要及び評価概要

提案名	JKK 住宅コミュニティ形成 みんなのつながり（安全・安心）を生み出す居場所づくり
実施場所	東京都福生市
代表提案者	東京都住宅供給公社
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) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 3) 効果的に入居者を見守る住環境の整備 4) 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備 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） <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>東京都住宅供給公社が管理する一般賃貸住宅の団地は、入居世帯の単身・高齢化が顕著になっている。これに伴い、住宅のコミュニティ活動を支えてきた自治会の活動の低迷や解散に至る事例が増え、居住者の孤立化・孤独死のリスクが高まっている。</p> <p>本プロジェクトは、昭和 30・40 年代建設の団地に併設する管理員室と隣接のスペースを改修し、管理員による管理と見守りが融合した「みんなの居場所」を整備し、居住者のコミュニティ創出やセーフティネットとしての生活支援の取組を継続的に提供する。</p> <p>併せて、活動支援専門スタッフ、こども食堂など、地域の新たなプレイヤーや担い手を発掘・連携し、団地居住者と地域住民が交流する機会を創出する。</p>
評価概要	<p>入居世帯の単身・高齢化が顕著な団地において、管理主体である住宅供給公社が自社の賃貸物件を活用して、入居者の居住支援、交流の活動に乗り出し、コミュニティを再構築する取組は意義がある。また、他の同様な課題を抱える団地への波及効果が評価できる。</p> <p>一方、管理員だけに団地の管理や入居者の見守りを委ねるのは限界があるため、団地や地域住民・利用者を施設の運営側にうまく巻き込むなど、事業の持続性の高い運営スキームの構築を期待する。</p>
条件	上記の評価を踏まえ、施設の管理開始後は、施設運営において、どのように地域住民を巻き込み、工夫しているか等について、定期報告や事業フォローアップ調査等を通じて、評価委員会に適時報告すること。

提案名	民泊ゲストハウスを併設した、 子育て・就労支援付シングルマザー向けシェアハウス事業
実施場所	長野県岡谷市
代表提案者	株式会社イントランスエージェント
共同提案者	増沢 達也（土地・建物所有者）
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) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 3) 効果的に入居者を見守る住環境の整備 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>対象地域は少子高齢化の進展と空き家の増加により、地域活力の著しい低下が進行している。また、市内には、ひとり親世帯が約 500 世帯在住するが、十分なサポートが提供できておらず、課題となっている。</p> <p>本提案は、隣接する二棟の空き家を改修し、シングルマザー向けシェアハウスとゲストハウスに改修・整備し、シングルマザーの住まいと副次的収入を得るための就労の場づくりを行う。</p> <p>シェアハウスには、シングルマザー経験がある高齢女性を同居させ、母親的世話人を担うと共に、地元のNPO法人等と連携し、入居者の子育て支援・地域交流支援を行う。またゲストハウスや敷地内の菜園を地域に開放し、シェアハウス入居者と地域の高齢者等が交流できる場づくりを構築する。</p>
評価概要	<p>地方都市における空き家の問題とシングルマザーの住まいと就労の場づくりを組み合わせた取り組みは意義深く、バランスの取れた提案であり、先導性があると評価できる。</p> <p>一方、全国に就労支援付きのシェアハウスの取組はあるが、うまく稼働できていない事例も見受けられる。入居者に対する就労支援内容（就労支援の条件、賃金設定等）を明確に示し、入居者に対する堅実な就労支援の仕組みづくりが必要である。</p> <p>また、ゲストハウスについても、地域開放の内容や条件（地域開放する日の設定等）を明確に示し、単なるゲストハウスではない、地域に開かれた場としての仕組みづくりが必要である。</p>
条件	<p>上記の評価を踏まえ、入居者に対する就労支援内容やゲストハウスの地域開放の内容や条件を工事着手前に明確に示すこと。また、施設の管理開始後は、入居者への就労支援状況やゲストハウスの地域開放状況等について、定期報告や事業フォローアップ調査等を通じて、評価委員会に適時報告すること。</p>



提案名	地域交流拠点作りを通して、障がい者、高齢者の安心と生きがいを探求する。
実施場所	大阪府大阪市東淀川区
代表提案者	社会福祉法人 水仙福祉会
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 — <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) 効果的に入居者を見守る住環境の整備 4) 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） <b>施設整備</b> （ <b>建設</b> ／改修） 技術検証 情報提供・普及
提案概要	<p>高齢化が進む中で、知的障害者とその家族が安心して生きがいをもって生活できる場をつくるのが急務となっている。</p> <p>本提案は、障害者のグループホームと有料老人ホームを1つの建物に合築することで、知的障害者とその家族が適度な距離で見守りながら暮らすことのできる環境を提供する。建物の1階には地域に開かれたスペースを設け、大学生のボランティアや地域活動の担い手と協力しながら、問題を抱える家庭や子どもの支援活動を実施する。この活動にグループホームや有料老人ホームの入居者が参加し、生きがいづくりや差別解消を目指す。</p>
評価概要	<p>重度障害者の自立支援とその親の高齢化に真正面から挑む提案である。最小限の世帯分離に配慮した生活様式の創出は急がれる課題であり、グループホームが地域から隔離されている現状において、一つの解決策として評価できる。建築設計もよく配慮されている。</p> <p>ただし、親の入居期間が長期化すれば、障害者本人の自立支援の妨げになることも懸念されるため、入居期間や入居者の入れ替わりについて工夫する必要がある。また、代表提案者が既に支援している対象者だけに留まらず、地域で暮らす困難な状況の対象者を積極的に受け入れる必要がある。地域の自立支援協議会と相談しながら、地域の一員として事業を遂行することを期待する。</p> <p>さらに、本提案の肝となる地域との接点である1階部分の使い方は、地域の活動団体と適切な連携体制を構築したうえで取り込まれたい。</p>
条件	<p>上記の評価を踏まえ、入居期間や入居者の入れ替わりに関する考え方や、地域で暮らす対象者を積極的に受け入れるための考え方を工事着手前に明確に示すこと。また、施設の管理開始後は、入居者の入居期間の状況や新たな入居者の入居経緯について、定期報告や事業フォローアップ調査等を通じて、評価委員会に適時報告すること。</p>

提案名	多様な世帯の暮らしを支え合える共生社会実現のための「地域交流施設」の整備事業
実施場所	京都府京都市西京区
代表提案者	社会福祉法人 向陵会
共同提案者	—
事業テーマ	①課題設定型 — 1) 子育て世帯向け住宅の整備 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>対象地域では、就労を希望する知的障害者に対する福祉就労の場の確保や日常生活をサポートする仕組み構築等が求められている。</p> <p>本提案は、既存の知的障害者施設の管理棟を改修し、就労継続支援事業所、農福連携事業で収穫した農作物の販売所、子供の遊びの広場・カフェ、商品開発研究室・共同作業室等を整備するものである。</p> <p>施設の1階においては、地域の子育て世帯や高齢者など多様な世帯が交流できるスペースとして可能な限り地域に開くことを目指す。2階については、収穫した農作物を活用した新たな商品開発等を行える場所として整備し、地元の農業系高校と連携し、相互の事業や活動の協力・支援に向けた体制構築を目指す。</p>
評価概要	<p>農業をテーマとして居住生活の質を向上させる実現性の高い提案であり、教育機関を含む他の団体との連携も評価できる。また、既存施設を地域のニーズに合わせて可変させる計画は、今後、多くの施設で求められると考えられ、本提案の先導性は評価できる。</p> <p>一方、事業実施に向けては、地域の教育機関との連携について、具体的な取り決め等が必要と考えられる。また、建物計画については、多様な人が敷居の高さを感じずに利用できる「魅力的な場」となるような建築的工夫を盛り込むことを期待する。</p>
条件	—

提案名	地域・医療・教育との懸け橋になる「障がい児童向け施設」の新設
実施場所	長野県中野市
代表提案者	一般社団法人 信州子育てみらいネット
共同提案者	－
事業テーマ	①課題設定型 － 1) 子育て世帯向け住宅の整備 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) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">施設整備</span> (建設/改修) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">技術検証</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">情報提供・普及</span>
提案概要	<p>本提案は、発達障害の子どもが安心して暮らせる相談支援体制や地域とのつながりづくりを進めるため、これまで対象地域で一般の保育事業の実績がある代表提案者が、障害児童福祉の複合施設（児童発達支援センター、放課後デイサービス、クリニック、地域活動機能）を整備する。</p> <p>当該拠点を核に、周辺地域の児童施設と相互連携しながら、定型発達児童や障害児に関係なく、横断・連続的に繋がる地域ぐるみの柔軟な福祉のあり方の構築を追求する。</p>
評価概要	<p>提案者の対象地域での保育事業を通じて得た知見やネットワークを活かし、障害児童福祉の拠点を整備する取組みは評価できる。</p> <p>また、当該施設と既存施設を連携させた、地域ぐるみで柔軟な福祉のあり方の提案は練られているが、これまで、対象地域では、地域の障害者・障害児にアウトリーチで相談支援等を提供する障害福祉の基盤が形づくられてきた。本提案にある利用者が拠点に「通う」仕組みづくりに加え、相談支援を中心に保育園や放課後デイサービスにアウトリーチで支援する体制づくりにも取り組んでもらい、地域の障害福祉の層を厚くすることを期待する。また、総合的な相談への対応や、その対応内容に関する評価・検証の実施により、対象地域での複合施設の新たな役割の可能性の追求を期待する。</p>
条件	<p>上記の評価を踏まえ、当該施設と対象地域で取り組まれているアウトリーチによる相談支援の役割のあり方、期待される相乗効果内容と課題を工事着手前に明確にすること。また、施設の管理開始後は、当該拠点の利用者の相談支援の状況等や取組の効果（アウトリーチとの相乗効果等）について、定期報告や事業フォローアップ調査等を通じて、評価委員会に適時報告すること。</p>

提案名	多世代にわたる困窮者を受け入れるインクルーシブシェルター 「アンドベース」
実施場所	大阪府大阪市
代表提案者	特定非営利活動法人 Homedoor
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	住宅整備（建設／改修） <span style="border: 1px solid black;">施設整備</span> （建設／ <span style="border: 1px solid black;">改修</span> ） 技術検証 情報提供・普及
提案概要	<p>対象地域はホームレスが多いことに加え、DV被害者、児童養護施設退所者等の生活困窮者も多いことから、一時的に滞在できる宿泊施設が不足している。</p> <p>本提案は、対象地域で生活困窮者向け民間個室シェルターを運営する代表提案者が、取得したホテル建物を活用し、乳幼児から高齢者まで多様な生活困窮者を受け入れるための個室の宿泊施設を整備する。</p> <p>他世代が緩く関われる共同リビング、DVからの避難者の防犯性を高めるための監視カメラの設置、女性専用フロアの整備等、様々な属性のニーズに対応させる。</p>
評価概要	<p>これまでのホームレス等の生活困窮者への生活・就労支援の実績を踏まえて、多様な入居者属性に配慮した提案は、地域の実情を捉えた堅実な取り組みとして評価できる。</p> <p>本提案の施設は、一時的な宿泊施設だが、就労支援を受けながら長期的な滞在施設になるケースも多いものと考えられるため、入居者の適切な居住環境の確保に配慮することが望まれる。</p>
条件	—